

# บมจ.แจ้งวัฒนะ 'ไพรมแอเรีย' เชื่อมลงทุนวิภาวดี-ฮับบางซื่อ

ธพส.แก้ลำโควิดทำเศรษฐกิจซบ โหมสร้างอาณาจักร "ศูนย์ราชการ"  
แสนล้าน บมจ.แจ้งวัฒนะ "แจ้งวัฒนะ" สู่ไพรมแอเรีย เปิดประมูลพัฒนา  
โซน C อีก 2 หมื่นล้าน เชื่อมโลจิสติกส์รอบทิศสู่สถานีกลางบางซื่อ  
รับถนนตัดใหม่ทะเลโคลโรด-ประชาชื่น 4 เลน เสร็จทั้ง  
โครงการปี 2566 ทันเปิดใช้สายสีแดง-สีชมพู

## ▶ บมจ.แจ้งวัฒนะ

แม้ไวรัสโควิด-19 จะส่งผลกระทบต่อ  
ให้ธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์  
ซบเซาลงกว่าเดิม อีกมุมหนึ่งทางบริษัท  
ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.)  
ผู้บริหาร "ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ  
80 พรรษา" ได้ประกาศนโยบายจะ  
ลงทุนทันทีอีก 81 ไร่ เพื่อเร่งต่อยอดให้  
โครงการมีพื้นที่บริการครบวงจร

### เร่งโซน C 2 หมื่นล้าน

ดร.นาฬิกาอดิศักดิ์ แสงสนิท กรรมการ  
ผู้จัดการ ธพส. เปิดเผย "ประชาชาติ  
ธุรกิจ" ว่า ศูนย์ราชการโซน A-B ประสบ  
ความสำเร็จไปแล้ว โดยมี 46 หน่วยงาน  
ราชการเข้ามาใช้พื้นที่ ทำให้เป็นศูนย์  
รวมบริการของภาครัฐตามเป้าหมาย

ล่าสุดได้เร่งงานพัฒนาสำคัญ คือ  
1.จัดงบประมาณ 20,000 ล้านบาท  
เร่งสร้างอาคารในโซน C เพื่อรองรับ  
ราชการอีก 12 หน่วยงาน

"ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนออกแบบ เดือน  
ธันวาคมปีนี้จะประกาศทีโออาร์ และว่า  
จ้างบริษัทรับเหมา จะเริ่มก่อสร้างได้  
ต้นปี 2564 จะใช้เวลาสร้าง 18 เดือน"

2.ใช้งบฯ 720 ล้านบาท ปรับพื้นที่บาง  
ส่วนของอาคารโซน A และ B พร้อม  
สร้างลานจอดรถรองรับเพิ่มอีก 4,000  
คัน (ด้านหลังศาลปกครอง) และเตรียม  
งบฯอีก 2,000 ล้านบาท ปรับภูมิทัศน์  
ด้านหน้า 14 ไร่ สร้างสวนสาธารณะเพิ่ม

โดยให้นักภูมิสถาปัตย์ระดับโลก "กชกร  
วรอาคม" เป็นผู้ออกแบบ เพื่อกระตุ้น  
ให้เกิดการเดินทางภายในด้วยการเดิน  
คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จปี 2565

3.สร้างสโมสรให้ข้าราชการและ  
ประชาชนได้มีพื้นที่สังสรรค์และออกกำลังกาย และ 4.เชื่อมโยงการใช้ประโยชน์  
ในพื้นที่และร่วมจัดระบบโลจิสติกส์  
เพื่อให้การคมนาคมคล่องตัว คาดว่า  
จะพัฒนาเต็มพื้นที่แล้วเสร็จในปี 2566

### แลนด์มาร์กใหม่

"ศูนย์ราชการจะเป็นแลนด์มาร์ก  
ใหม่ของกรุงเทพฯ เพราะรัฐลงทุนอย่าง  
ต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นศูนย์รวมบริการที่  
หลากหลายและครบวงจร"

"การพัฒนาพื้นที่ส่วนที่เหลือถือเป็น  
งานท้าทาย เพราะโจทย์ใหญ่ของ ธพส.  
คือ ต้องจัดระบบการจราจรให้คล่องตัว  
และเพิ่มทางเข้า-ออก จึงต้องตัดถนน  
ใหม่ให้โครงข่ายเกิดการเชื่อมโยง"

เช่น ถนนหมายเลข 8 ที่เปิดใช้แล้ว  
ซึ่งเชื่อมศูนย์ราชการ-ถนนกำแพงเพชร  
6 (ส่วนขยายสู่ถนนวิภาวดีรังสิต เปิดให้  
บริการต้นปี 2563) ถนนหมายเลข  
10 แนวเส้นทางจะตัดผ่านการประปา  
นครหลวงกับถนนประชาชื่น ตามแผน  
จะขยายจาก 2 เป็น 4 ช่องจราจร และ  
ถนนหมายเลข 11 เป็นเส้นทางขยาย  
ช่องทางถนนประชาชื่น

นอกจากนี้ยังมีรถไฟฟ้า 2 สาย คือ  
สายสีชมพู แคราย-มีนบุรี และสายสีแดง  
บางซื่อ-รังสิต มาลงศูนย์ราชการ ณ

สถานีหลักสี่ จะเปิดบริการเดือนมกราคม  
2564 พร้อมทางเดิน (skywalk) หลักสี่-  
โรงพยาบาลจุฬารัตน์ ที่ผนวกไว้ใน  
แผนการลงทุนด้วย ทั้งหมดจะสร้าง  
เสร็จปี 2566 โดยมีโครงข่ายเชื่อมสู่  
สถานีกลางบางซื่อ (หัวลำโพง 2)

"ศูนย์ราชการถือเป็นผลงานชิ้นเอก  
เป็นต้นแบบของอาคารที่ได้รับรางวัล  
ระดับโลก เช่น รางวัลจากสภาอาคาร  
ยั่งยืน (DGNB) จากเยอรมนี โดยเฉพาะ  
โซน C ธพส.ได้ถอดบทเรียนของอาคาร  
A และ B เพื่อทำโซนใหม่ให้ดีที่สุด"

ทั้งในแง่การเป็นศูนย์ราชการที่ครบ  
วงจร ใช้ประโยชน์หลากหลาย แก้  
ปัญหาถดถูด และมองไปถึงเรื่อง public  
health โดยสร้างสวนสาธารณะให้ทุก  
คนเข้าถึงได้

ดร.นาฬิกาอดิศักดิ์กล่าวอีกว่า ธพส.  
ไม่เพียงแต่พัฒนาศูนย์ราชการเท่านั้น  
แต่เราต้องการปรับโฉมทำเลให้กับถนน  
แจ้งวัฒนะด้วย เชื่อว่าอนาคตอันใกล้  
จะมีเอกชนเข้ามาลงทุนในรูปของ  
community base สร้างเป็นเมืองอัจฉริยะ

เมื่อเร็ว ๆ นี้ ธพส.ได้หารือกับ  
หน่วยงานในพื้นที่ใกล้เคียง เช่น บริษัท  
กสท โทรคมนาคม จำกัด กองบัญชาการ  
กองทัพไทย กระทรวงกลาโหม และกรม  
การกงสุล เพื่อร่วมกันพัฒนาและต่อยอด  
ให้ศูนย์มีความสมบูรณ์แบบยิ่งขึ้น

"เราเปิดกว้างให้เอกชนเข้ามาขอ  
สัมปทานเดินรถเมล์จากหลักสี่-ศูนย์  
ราชการ ปัจจุบันมีเอกชนให้บริการ  
รถไฟฟ้าขนาดเล็กวิ่งรับ-ส่งอยู่แล้ว พร้อม  
กับสร้างอาคารที่จอดรถอีก 4,000 คัน  
และให้เอกชนติดตั้งสถานีชาร์จรถยนต์  
ไฟฟ้าได้ด้วย ล่าสุด บมจ.พลังงานบริสุทธิ์  
หรือ EA แสดงความสนใจมาแล้ว"

### เอกชนชี้มาถูกทาง

นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาค กรรมการ  
ผู้จัดการ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค  
เปิดเผย "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ปัจจุบัน  
บริเวณศูนย์ราชการฯมีศักยภาพสูง  
อยู่แล้ว เนื่องจากใกล้อาคารสำนักงาน  
โรงพยาบาล รวมถึงศูนย์แสดงสินค้า  
และการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี

จึงควรใช้โอกาสนี้ในการพัฒนาอาคารสำนักงานเดิมที่ใช้อยู่ให้มีประสิทธิภาพเทียบเท่าอาคารไอซี อนาคตจะมีสถานีรถไฟฟ้าตรงบริเวณหลักสี่เป็นจุดตัดของรถไฟฟ้าสายสีแดงบางซื่อ-รังสิต และสายสีชมพูแคราย-มีนบุรี ซึ่งถือเป็นเรื่องใหญ่ในมุมมองของภาคอสังหาริมทรัพย์ เพราะจะทำให้เกิดแหล่งงานและแหล่งอยู่อาศัยมากขึ้น

“การพัฒนาศูนย์ราชการครั้งนี้จึงมีโอกาสูงที่โซนแจ้งวัฒนะ-วิภาวดี จะกลายเป็นศูนย์กลางธุรกิจหรือซีบีดีของกรุงเทพฯตอนเหนือ ทำให้เหมาะกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ทั้งคอมมิวนิตีมอลล์ ออฟฟิศ อพาร์ทเมนต์ โรงแรม โดยเฉพาะการทำศูนย์การประชุมแห่งใหม่ที่สามารถเดินทางได้ง่ายกว่าในอนาคต”

### คอนโดฯพรีบริบอบศูนย์

ผู้สื่อข่าว “ประชาชาติธุรกิจ” สํารวจทำเลรอบศูนย์ราชการพบว่า บริษัทอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ได้พัฒนาโครงการจำนวนมากและยอดขายเป็นไปด้วยดี ในระดับราคา 1-3 ล้านบาท โดยเฉพาะถนนแจ้งวัฒนะทั้ง 2 ฝั่ง (กำลังสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพู) อาทิ ค่ายแลนด์ฯผุดคอนโดฯ เดอะ คีย์, แสนสิริ เปิดคอนโดไฮโรส เดอะ เบส แจ้งวัฒนะ 24 ชั้น 1,231 ยูนิต บนที่ดิน 6 ไร่ ศุภาลย์เปิด 2 คอนโดฯใกล้กัน ทั้งศุภาลย์ ลอฟท์ แจ้งวัฒนะ 27 ชั้น 414 ยูนิต พื้นที่ 2 ไร่ และศุภาลย์ ซิตี้ ริสอร์ท แจ้งวัฒนะ 24 ชั้น 758 ยูนิต พื้นที่ 5 ไร่ โนเบิลเปิดคอนโดฯ นิว โนเบิล แจ้งวัฒนะ 31 ชั้น 813 ยูนิต พื้นที่ 3 ไร่ เสนาฯเปิดคอนโดฯ นิซ โมโน แจ้งวัฒนะ 35 ชั้น 921 ยูนิต ขนาด 3 ไร่

ส่วนทำเลหลักสี่-วิภาวดี ค่ายพฤษฯ ขึ้นโครงการพลัม คอนโด 3 เฟส พื้นที่ 26 ไร่ รวม 2,956 ยูนิต แอสเซทไวส์ เปิดโมดิซ อินเตอร์เซนจ์ คอนโดฯ 8 ชั้น 217 ยูนิต ราคา 2-3 ล้านบาท

ขณะที่ค่ายเอพี (ไทยแลนด์) สร้างความแตกต่างผุดบ้านกลางเมือง ราคา 6-8 ล้านบาท พื้นที่ 19 ไร่ 207 ยูนิต

### ปตท.รอดมิกซ์ยูส

นายอรุณพล ฤกษ์พิบูลย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า ปตท.อยู่ระหว่างออกแบบโครงการพัฒนาที่ดิน 70 ไร่ ติดสถานีทุ่งสองห้อง แนวรถไฟฟ้าสายสีแดง บางซื่อ-รังสิต จะพัฒนาเป็นมิกซ์ยูสมูลค่า 20,000 ล้านบาท มีทั้งอาคารชุด สำนักงาน ศูนย์การค้า และโรงแรม อยู่ในโครงการเดียวกัน จะเห็นความชัดเจนและเริ่มพัฒนาได้หลังปี 2564 ระยะแรก จะสร้างอาคารสำนักงานของ ปตท. ที่จะขยายมาจากสำนักงานใหญ่ ย่านบางซื่อ

“ที่ดินแปลงนี้มีศักยภาพ จะพัฒนา ก่อน 2 แสนตารางเมตร จาก 4 แสนตารางเมตร”