

เซ็นทรัลท่อมบับัน'แลนด์มาร์คใหม่' ดัน'สยามสแควร์'ย่านการค้าโลก

กรุงเทพธุรกิจ ● ศักยภาพใหญ่ศูนย์การค้า
ใจกลางเมืองระอุ "เซ็นทรัลพัฒนา" รับมอบ
พื้นที่พัฒนาย่านสยามสแควร์เปิดหน้าประชัน
คู่แข่ง วันสยาม-เอ็มบีเค บั๊กหมดแลนด์มาร์คใหม่
ยกระดับเทียบย่านการค้าโลก สำนักงาน
ทรัพย์สินฯ ฟ้าดินหน้าปลูกพื้นที่เชิงพาณิชย์
ดันที่ดินหมอน 34 ขนาด 12 ไร่ เปิดเอกชนบ้าน
"เวลเนส-เฮลธ์ คอมเพล็กซ์"

ดีเวลอปเปอร์ยักษ์ใหญ่ บริษัท เซ็นทรัล
พัฒนา จำกัด (มหาชน) เจ้าของและผู้พัฒนา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล 33 แห่งทั่วประเทศ ในฐานะ
ผู้เช่าลงทุนพัฒนาพื้นที่บริเวณ Block A
เขตพาณิชย์สยามสแควร์ เป็นระยะเวลา 30 ปี
จากสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย (PMCU) นับเป็นทำเล
ยุทธศาสตร์ของกรุงเทพฯ และประเทศไทย
โดยเซ็นทรัลพัฒนา วางแผนสร้างสรรค์พื้นที่
ใจกลางเมืองแห่งนี้เป็แลนด์มาร์คสำคัญ
อีกแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ ที่จะจุดประกาย
ความคิดสร้างสรรค์ เป็นศูนย์กลางและพื้นที่
แห่งการเรียนรู้สมัยใหม่ เป็นแรงบันดาลใจ
ให้ผู้คนร่วมขับเคลื่อนสังคมและเศรษฐกิจ

ทั้งนี้เซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้เช่าลงทุน
พัฒนาพื้นที่ Block A ของสยามสแควร์
มีเนื้อที่ทั้งหมด 7 ไร่ 31 ตารางวา อนุญาตให้
ก่อสร้างโครงการภายในกรอบพื้นที่ประมาณ
5 ไร่ 3 งาน 89 ตารางวา โดยต้องเว้นระยะร่น
บนพื้นที่ถนนสยามสแควร์ซอย 7 จำนวน
6 เมตร และสยามสแควร์ซอย 1 จำนวน 9 เมตร
เป็นอย่างน้อยตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง
และการดำเนินการ

แหล่งข่าววงการค้าปลีกและอสังหาริมทรัพย์
กล่าวว่า ค่าเช่า หรือค่าตอบแทนที่เซ็นทรัล

อ่านต่อหน้า | 4

ต่อจากหน้า 1

เซ็นทรัล

พัฒนาจ่ายให้กับ PMCU มูลค่าเกือบ 6,000
ล้านบาท สำหรับอายุสัญญา 30 ปี นั้น ถือว่า
คุ้มค่าเทียบศักยภาพของพื้นที่ทำเลทองที่จัด
ได้ว่าเป็นชุมทรัพย์ระยะยาวสำหรับดีเวลอป
เปอร์ที่มองเห็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายชัดเจน

"ย่านสยามมีปริมาณผู้คนหนาแน่นทั้ง
ชาวไทยและต่างชาติไม่ต่ำกว่า 5 แสนคนต่อ
วันที่เข้ามา ค่าเช่าและเม็ดเงินลงทุนรวมไม่
น่าจะต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาทสำหรับโครงการที่
เป็นแฟล็กชิพเชื่อว่าสร้างผลตอบแทนที่
ดีให้กับเซ็นทรัลพัฒนาที่มีความถนัดและ
เชี่ยวชาญ มีพันธมิตรหลากหลายที่จะบัน
โปรเจกต์ระดับแลนด์มาร์ค ประเมินระยะ
เวลาคืนทุนมากกว่า 8 ปี"

ย่านสยามสแควร์ ที่มีความครบวงจร
ของโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ โรงแรม
อาคารสำนักงาน สถาบันการศึกษา ห้างร้าน
ค้าปลีกขนาดเล็ก รวมทั้งหอศิลป์ มีโครง
ข่ายคมนาคมที่สะดวกอย่างรถไฟฟ้าบีทีเอส
และผู้คนครอบคลุมทุกกลุ่มตั้งแต่นักเรียน
นักศึกษา คนทำงาน ในแวดวงต่างๆ ทำให้
ในอนาคตย่านนี้จะถูกยกระดับมากขึ้นเป็น
หนึ่งในย่านการค้าสำคัญเช่นเดียวกับมหานคร
ใหญ่ทั่วโลกที่เมื่อนักท่องเที่ยวมาเยือนจะ
ต้องแวะมาช้อปปิ้งดีสทิเนชันช้อปปิ้ง
เช่น ชินจู ฮาราจุก อ็อกฟอร์ดสตรีท ฯลฯ

เร่งพัฒนาพื้นที่กว่าพันไร่

นายสุรเชษฐ กอชิง กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด กล่าวว่า สำนักงาน

จัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ถือเป็นแลนด์ลอร์ด หรือ เจ้าของที่ดินแปลง
ใหญ่ใจกลางกรุงเทพฯ ด้วยที่ดินในมือกว่า
1,000 ไร่ แม้พื้นที่ส่วนใหญ่จะใช้เพื่อการศึกษา
และโรงพยาบาล แต่ราว 30% นำมาใช้ประโยชน์
เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยการปล่อยเช่าระยะ
ยาวให้กับคอลลทัวไป บริษัทห้างร้านต่างๆ มา
ยาวนานหลายสิบปี และช่วง 10 ปีที่ผ่านมา
เริ่มมีที่ดินบางส่วนครบกำหนดสัญญาเช่า
จึงมีการปรับรูปแบบสัญญาเช่า และรูปแบบ
ของการใช้ประโยชน์บนที่ดินทั้งหมดเพื่อให้
สอดคล้องกับภาวะตลาดในปัจจุบัน

"การเปลี่ยนแปลงขนาดใหญ่จึงทยอย
เกิดขึ้นโดยรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่
เห็นการเปลี่ยนแปลงแบบชัดเจนคือ สามย่าน
และสยาม"

ในฝั่งของ "สยาม" เป็นที่สนใจของ
คนทั่วไปมากกว่า ด้วยแรงผลักดันของ
สถานีรถไฟฟ้าสยาม และการเปลี่ยนแปลง
ในฝั่งสยามเซ็นเตอร์ และการเปิดให้บริการ
ของสยามพารากอน อีกทั้งสถานีรถไฟฟ้า
สยามเป็นสถานีรถไฟฟ้าที่มีความหนาแน่น
ของผู้ใช้บริการจำนวนมาก รวมทั้งการเกิด
ขึ้นของอาคารใหม่ เช่น สยามกิตติ ซึ่งเป็น
แหล่งรวมโรงเรียนกวดวิชาจำนวนมาก ใน
อนาคตมีแผนเพิ่มส่วนของโรงแรมระดับ 3
ดาว ขนาด 300 ห้อง รองรับนักท่องเที่ยวใน
อนาคต ล่าสุด อาคารสยามสแควร์ ที่จะเปิด
ให้บริการในปีนี้เป็นอาคารสำนักงาน และ
จะย้ายโรงเรียนกวดวิชาที่อาคารสยามกิตติ
มาไว้ที่อาคารนี้แทน

ฝั่งเมืองเอื้อพัฒนาอาคารสูง

อย่างไรก็ดี ที่ดินแปลงที่เซ็นทรัลพัฒนา
ได้ไปนั้นอยู่ในพื้นที่ฝั่งเมืองสีแดง พ.5-2 ซึ่ง
เป็นข้อกำหนดที่มีศักยภาพสูงที่สุดในการ
พัฒนาบนที่ดิน สามารถพัฒนาอาคารสูง
อาคารขนาดใหญ่ได้เต็มที่เท่าที่ FAR จะ
กำหนด โดย FAR ของที่ดินในพื้นที่นี้อยู่
ที่ 10:1 นั้นหมายความว่าพัฒนาอาคารให้
มีพื้นที่ได้ 10 เท่าของพื้นที่ดินทั้งหมด แต่

กรุงเทพธุรกิจ

Krungthep Turakij
Circulation: 160,000
Ad Rate: 1,600

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: อังคาร 7 กันยายน 2564

ปีที่: 34

ฉบับที่: 11940

หน้า: 1(ล่างขวา), 4

Col.Inch: 52.10

Ad Value: 83,360

PRValue (x3): 250,080

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: เซ็นทรัลท่อมบับัน'แลนด์มาร์คใหม่' ดัน'สยามสแควร์'ย่านการค้าโลก

หากจะเก็บโรงภาพยนตร์สกาล่าไว้ก็อาจจะทำให้รูปแบบโครงการต้องเปลี่ยนแปลงไป และยังคงคำนึงถึงความคุ้มค่าในการลงทุน บนที่ดินสัญญาเช่า 30 ปีด้วย

ที่ดินโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าสยาม เป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงสุดในประเทศไทย แม้ที่ดินทั้งหมด 100% จะไม่มีที่ดินของเอกชนเลยก็ตาม แต่ศักยภาพของที่ดินราคาประเมินราชการสูงสุด 1 ล้านบาทต่อตารางวา สูงขึ้นจากช่วงปี 2561 ที่ราคา 900,000 บาทต่อตารางวา แต่ในความเป็นจริงราคาขายมากกว่า 2.5-3 ล้านบาทต่อตารางวาไปแล้ว และคาดว่าถ้าที่ดินในพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าสยามสามารถบอกขายแบบพื้นที่อื่นๆ ได้ก็คงมีราคาขายกันที่ไม่ต่ำกว่า 2.5 -3 ล้านบาทต่อตารางวาแน่นอน

ดันที่ดินหมอน 34 โปรเจกต์'เวลเนส'

ปัจจุบัน สำนักงานจัดการทรัพย์สินฯ กำลังพัฒนาโครงการที่พักอาศัยบนที่ดินที่เรียกว่าหมอน 33 บนถนนบรรทัดทอง ล่าสุดอยู่ระหว่างเปิดรับฟังความคิดเห็นจากภาคเอกชนในการพัฒนาที่ดินหมอน 34 ให้เป็นศูนย์การแพทย์และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Wellness/Health Complex) ประกอบด้วยศูนย์บริการทางการแพทย์ครบวงจร ให้การดูแลผู้ป่วยระดับตติยภูมิ และมีการใช้นวัตกรรมทางการแพทย์ขั้นสูง และศูนย์การดูแลสุขภาพ โดยใช้แนวทางรวมไปถึงพื้นที่เชิงพาณิชย์อื่นๆ ที่สอดคล้องและส่งเสริมกับแนวคิด เวลเนส และเฮลท์ คอมเพล็กซ์ บนที่ดินขนาด 12 ไร่ 3 งาน 94.5 ตารางวา ติดกับอุทยาน 100 ปี จุฬาฯ และที่ดินหมอน 33