

เซ็นทรัล 'รั้งสิทธิ์' ลุยซื้อ 761 ไร่ ลุ้นสีผังเมืองผูกปิ่นโปรเจกต์

“เซ็นทรัล” ทุ่ม 1,500 ล้าน ซื้อที่ดินไทยเมล่อนจาก บสก.เพิ่ม 145 ไร่ ดอดโอน ส่งท้ายปี รวมแปลงใหญ่ ถึง 761 ไร่ ผุดมิชชั่นส์รับ ทำเลโซนเหนือ สร้างทาง เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีแดง “บางซื่อ-รังสิต-ธรรมศาสตร์” และโพลล์เวย์ส่วนต่อขยาย “บางปะอิน” เชื่อมมอเตอร์เวย์ สายอีสาน ขอ 3 ปีค่อยลงทุน ลุ้นผังเมืองปลดล็อกจากสีม่วง เป็นสีแดง เปิดทางพัฒนา เต็มรูปแบบ



เซ็นทรัล

ผู้สื่อข่าว “ประชาชาติธุรกิจ” รายงาน ว่า หลัง บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา (CPN) ซื้อที่ดิน 616 ไร่ย่านรังสิต เป็นที่ดิน โรงงานไทยเมล่อนโพลีเอสเตอร์เดิม ติดถนนพหลโยธิน ตรงข้ามโรงกษาปณ์ วงเงิน 4,000 ล้านบาทเมื่อปี 2554 ต่อ จากนายธรรมนัส พรหมเผ่า ที่ซื้อจาก บริษัทพัฒนาบริหารสินทรัพย์ (บสท.) 3,205 ล้านบาทเมื่อ 31 พ.ค. 2554

ถึงขณะนี้เซ็นทรัลยังไม่ได้พัฒนา โครงการ จากเดิมปี 2555 มีแผนจะลงทุน 13,700 ล้านบาท ขึ้นศูนย์การค้า “เดอะ เอ็ม โปรเจกต์” รองรับตลาดโซน รังสิต และรถไฟฟ้าสายสีแดงบางซื่อ- รังสิต-ม.ธรรมศาสตร์ ด้านหลังโครงการ

ซึ่งอยู่ระหว่างสถานีรังสิตกับสถานี คลองหนึ่ง

เซ็นทรัลลุ้นที่รังสิต

ล่าสุด แหล่งข่าวจากวงการอสังหา ริมทรัพย์ เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า เซ็นทรัลเป็นผู้ชนะประมูลที่ 145 ไร่เศษ ของ ไทยเมล่อนเดิม จาก บมจ.บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพมหานคร (BAM) โดยเสนอราคา 1,500 ล้านบาท สูงกว่าราคาตั้งต้น 1,500 ล้านบาทเล็กน้อย และโอน กรรมสิทธิ์เมื่อ ธ.ค. 2562

“ที่ 145 ไร่ เป็นแปลงที่ 2 ของ ไทยเมล่อนที่ออกมาประมูล อยู่ถัด จากที่ 616 ไร่ที่เซ็นทรัลซื้อก่อนหน้านี้ เท่ากับเซ็นทรัลมีที่ดินใหญ่ 761 ไร่ติด พหลโยธิน ซึ่งปัจจุบันมีไทวีสตุในเครือ เซ็นทรัลสร้างอยู่ตรงกลาง”

จากข้อมูลของ BAM ระบุว่า แปลงนี้เป็น ที่ดินเปล่า 3 แปลง ติดกันเป็นสี่เหลี่ยม ผืนผ้า ติดถนนพหลโยธิน ผังขาออก กม.35+200 หน้ากว้าง 192 เมตร ยาว 1,056 เมตร ตั้งราคาประมูล 1,500 ล้าน บาทหรือเฉลี่ย 25,770 บาทต่อตารางวา ต่ำกว่าราคาตลาดที่กำหนดตารางวาละ 30,000-60,000 บาท

สภาพที่ส่วนใหญ่ถมแล้ว ซึ่งการใช้ประโยชน์ตามผังเมืองรวม จังหวัด ปทุมธานี กำหนดเป็นพื้นที่สีม่วงประเภท อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ ถนนสายหลัก ใกล้รถไฟฟ้าชานเมือง และอยู่ในย่านพาณิชย์กรรม เหมาะ พัฒนาเป็นโครงการจัดสรร โรงงาน คลังสินค้า และโลจิสติกส์

รอจังหวะลงทุน

แหล่งข่าวระดับสูงจาก บมจ.เซ็นทรัล พัฒนา กล่าวกับ “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า

ที่ดินที่บริษัทซื้อเพิ่ม เมื่อรวมของเดิมเป็น 761 ไร่ นั้น มีแผนพัฒนาเป็นโครงการ ขนาดใหญ่ (big project) แต่ยังไม่มีการกำหนดการแน่ชัด และยังไม่อยู่ในไปป์ไลน์ การลงทุนช่วง 3 ปีนี้ เพราะเซ็นทรัล มีที่ดินอีกหลายแปลงที่รอการพัฒนา

“รูปแบบพัฒนาจะเป็นมิชชั่นส์ เพราะ ขนาดเป็นที่แปลงใหญ่ มีหน้ากว้าง 1 กม.ยาวตลอดถนนพหลโยธิน ส่วน ศูนย์การค้าคงพัฒนาใหญ่กว่าเซ็นทรัล เวสต์เกต ก่อนหน้านั้นเราเคยมีโครงการ เดอะ เอ็ม ก็ยังคงคอนเซ็ปต์อยู่ แต่อาจ รีวิวให้เข้ากับขนาดพื้นที่และสถานการณ์ ปัจจุบัน”

การซื้อที่ดินไทยเมล่อนของกลุ่ม จีราวิวัฒน์ 616 ไร่ก่อนหน้านี้ เพื่อพัฒนา ค่าปลักขนาดใหญ่ รับการขยายตัวของ กรุงเทพฯและปริมณฑล เป็นที่เปิดเผย ในวงการค้าปลักตั้งแต่ปี 2555 เนื่องจาก เป็นทำเลมีศักยภาพ ถือเป็นทำเล ยุทธศาสตร์ที่ต้องการปักธงสาขาให้ ครอบคลุม 4 มุมเมืองคือ เซ็นทรัลบางนา, เซ็นทรัลปิ่นเกล้า, เซ็นทรัลเวสต์เกต เดิมตั้งเป้าเปิดปี 2560 แต่ติดปัญหา ผังเมือง จึงลงทุนแค่ร้านไทวีสตุไป ก่อน โดยเซ็นทรัลแบ่งที่ให้ไทวีสตุเช่า เปิดสาขาที่ 41 เมื่อปี 2558

ทั้งนี้ ทิศทางการพัฒนาพื้นที่ค้าปลัก ช่วงรอยต่อกรุงเทพฯกับปริมณฑล จำเป็น ต้องใช้ที่แปลงใหญ่ เพื่อสร้างความ ผสมผสานและสร้างแรงดึงดูด เห็นได้จาก เมกาบางนาที่ประสบความสำเร็จสูงมาก ซึ่งพื้นที่กรุงเทพฯตอนเหนือในปัจจุบัน จิวเจอร์พาร์ค รังสิต เป็นผู้นำตลาด ด้วย พื้นที่กว่า 5 แสน ตร.ม. มีผู้ใช้บริการ นับแสนคนในแต่ละวัน

นอกจากเซ็นทรัลได้เตรียมที่ดินไว้แล้ว

นั้น ย่านดังกล่าวยังมี บมจ.สยามฟิวเจอร์ฯ และอีคาโน้ (อีเกีย) ผู้พัฒนาเมกาบางนา ได้กว้านซื้อที่ดินแปลงใหญ่กว่าพันไร่ บริเวณจุดตัดรังสิต-นครนายก กับวงแหวนรอบนอกก่อนหน้า และ มีแผนพัฒนาโครงการค้าปลีกเช่นกัน

ปรับสีผังเมือง

แหล่งข่าวจากโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี เปิดเผยว่า อยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่ผังเมืองรวมท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต เป็นการปรับปรุงครั้งที่ 2 หลังประกาศใช้เมื่อปี 2552 มีพื้นที่ 216 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมเทศบาลเมืองท่าโขลง เทศบาลเมืองคลองหลวง อ.คลองหลวง และเทศบาลนครรังสิต อ.ธัญบุรี คาดว่าภายใน 2563 จะมีผลบังคับใช้ ซึ่งปลายเดือน ม.ค. 2563 จะเปิดรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่ เมื่อได้ข้อสรุปแล้วจะเสนอให้คณะกรรมการผังเมืองรวมจังหวัดพิจารณาอนุมัติ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง โดยรัฐได้ลงทุนโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมทั้งรถไฟฟ้า มอเตอร์เวย์ และโกลด์เวย์

“ผังเมืองใหม่มีหลายพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลง เช่น มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ตรงโรงแรมฮัตตันซอยวัดคุณหญิง ลัมจัน และที่ดินอีก 100 ไร่ เดิมเป็นสีม่วง รวมถึงที่ไทยเมล่อน 616 ไร่ ที่เซ็นทรัล

ซื้อไปปี 2557 บริษัทยื่นเสนอขอปรับสีผังเมืองจากสีม่วงเป็นสีแดง พัฒนาพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากได้ เพื่อขึ้นศูนย์การค้าและบิกโปรเจกต์”

ทั้งนี้ เป็นการรองรับรถไฟฟ้าสายสีแดงบางซื่อ-รังสิต-ม.ธรรมศาสตร์ เนื่องจากสถานีจะอยู่ด้านหลังพอดี้ ตามแบบจะมีทางเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้า

ด้านหน้าเชื่อมโกลด์เวย์ส่วนต่อขยายจากรังสิต-บางปะอิน ที่ต่อเชื่อมจากมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-โคราชของกรมทางหลวง โดยมีด่านเก็บค่าผ่านทางของโกลด์เวย์อยู่ด้านหน้าโครงการ

เร่งสายสีแดง-โกลด์เวย์

นายวรุฒิ มาลา รักษาการผู้ว่าการการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผยว่า ในเดือน ม.ค. 2564 จะเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีแดงช่วงบางซื่อ-รังสิตอย่างเป็นทางการ คาดว่าจะมีผู้โดยสารประมาณ 80,000-100,000 เที่ยวคนต่อวัน ทั้งนี้จะทดลองการเดินรถฟรีในปีหน้าช่วงไตรมาส 4 ของปี 2563

ส่วนต่อขยายสายสีแดงช่วงรังสิต-ม.ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต 8.84 กม. วงเงิน 6,570.40 ล้านบาท หลังคณะรัฐมนตรี (ครม.) อนุมัติเมื่อปี 2562 ล่าสุด ร.ฟ.ท.เตรียมเปิดประมูลในปีนี้จะใช้เวลาสร้าง 3 ปี แล้วเสร็จปี 2565

นายสรารุช ทรงศิริโล อธิบดีกรมทางหลวง เปิดเผยว่า ภายในปี 2563 กรมจะเร่งรัดโครงการส่วนต่อขยายดอนเมือง-โกลด์เวย์ ช่วงรังสิต-บางปะอิน 18 กม. วงเงิน 29,400 ล้านบาท ให้เปิดประมูลหาเอกชนร่วมลงทุน PPP ขณะนี้อยู่ระหว่างศึกษารูปแบบที่เหมาะสม ตามแผนจะสร้างในปี 2564 ใช้เวลา 4 ปี แล้วเสร็จเปิดใช้ในปี 2568