

# นิวซีบีดีพระราม 9 ไม่ปัง

## >> ผังเมืองปรับแค่ 0.5 เท่า ยก 'อโศก' ย่านพาณิชย์

นิวซีบีดี พระราม 9 ไม่เปรี้ยง FAR เพิ่มแค่ 0.5 เท่า นักวิเคราะห์เปิดทำเลทองกลางเมืองอโศก-สุขุมวิท จุดตัดรถไฟฟ้า บีทีเอส-เอ็มอาร์ที เป็นย่านพาณิชย์กรรม พ.4-5 จากที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ส่วนลาดพร้าว-ดลิ่งชั้น-ราชพฤกษ์ เปลี่ยนแรง ราคาที่พุ่ง 2 เท่า

นับเป็นความหวัง ของนักพัฒนา สำหรับการปรับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร รองรับรถไฟฟ้า ล่าสุดพอได้เห็นเป็นรูปธรรมบ้างว่า จะตัดสินใจปิดหมุดโครงการทำเลไหนถึงคุ้มค่าที่สุด นายวสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท โมเดิร์น

พรีอเพอร์ตี คอนซัลแทนส์ จำกัด เปิดเผย "ฐานเศรษฐกิจ" ว่า ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ ส่งเสริมให้หลายพื้นที่เพิ่มความหนาแน่นพัฒนาตึกสูงขึ้นได้ เนื่องจากมีโครงข่ายรถไฟฟ้า และราคาที่ดินแพง ได้แก่ ย่านซีบีดี ศูนย์กลางธุรกิจ อโศก-สุขุมวิท

ต่อหน้า 30



เอาทำเลทองเพิ่มอีกใหม่

พื้นที่ไหนพัฒนาได้มากหรือน้อย

**พระราม 9-รัชดาฯ (นิวซีบีดี)**  
 ผังเก่า : ย.9 (พื้นที่สีน้ำตา)  
 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก FAR 7 ต่อ 1  
 ผังใหม่ : ย.14 (พื้นที่สีน้ำตา)  
 ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก FAR 7.5 ต่อ 1

**อโศก-สุขุมวิท**  
 ผังเก่า : ย.10 พื้นที่สีน้ำตา  
 FAR 8 ต่อ 1  
 ผังใหม่ : พ.5 พื้นที่พาณิชย์กสน  
 FAR 8.5-9 ต่อ 1

**ลาดพร้าว-รามอินทรา-เกษตรนวมินทร์  
 สวหลวง-พัฒนาการ-อ่อนนุช**  
 ผังเก่า : ย.4 พื้นที่สีเหลืองที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย  
 FAR 2.5 ต่อ 1 พัฒนาแนวราบ  
 ผังใหม่ : ย.6 พื้นที่สีส้ม ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง FAR 3.5 ต่อ 1

**สถานีดลิ่งชั้น**  
 ผังเก่า : พื้นที่เขียวหลาย  
 ผังใหม่ : พื้นที่สีแดง

หมายเหตุ : Floor Area Ratio (FAR) หมายถึงสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างอาคารต่อแปลงที่ดิน

ข่าวคือ นิวซีบีดี

มีการปรับการใช้ประโยชน์ที่ดินจาก ย.10 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พื้นที่สีน้ำตา และผังใหม่ยกระดับเป็น ย่านพาณิชย์กรรม พ.4-5 เนื่องจาก เป็นทั้งย่านซีบีดี และจุดตัดรถไฟฟ้า ทั้ง

## ราชพฤกษ์-ดลิ่งชั้นที่พุ่ง 2 เท่า

บีทีเอส และ MRT มีการพัฒนาแบบหลากหลาย เช่นเดียวกับ ลาดพร้าว รามอินทรา เกษตร นวมินทร์ พัฒนาการ สามารถพัฒนา คอนโดมีเนียมสูงได้ จากเดิมได้

แต่บ้านแนวราบ สร้างได้ 2.5 เท่า จาก ย.4 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ปรับเป็นพื้นที่สีส้ม ย.6 สร้างได้ 3.5 เท่าของแปลงที่ดิน แม้ จะเพิ่มความหนาแน่น เพียง 1 เท่าตัว แต่ก็ทำตึกสูงได้เช่นเดียวกับสถานีดลิ่งชั้นจากพื้นที่สีเขียว ปลาย อนุรักษ์เกษตรกรรม ทำได้แค่บ้านเดี่ยว 100 ตารางวา แต่ต่อไป พัฒนาตึกสูง ห้างสรรพสินค้าได้ รวมทั้งพื้นที่โดยรอบตั้งแต่ถนนราชพฤกษ์ ผังกทม. ไปจนถึงถนนพหลโยธินสาย 1 สาย 2 และถนนวงแหวน เป็นพื้นที่สีส้ม ย.6 ทั้งหมด พัฒนา 3.5 เท่าของแปลงที่ดิน

ส่งผลให้อาคารราคาที่ดิน ทำเลดลิ่งชั้น และลาดพร้าว ชัยชนะแรง ไม่ต่ำกว่า 2 เท่าตัว ซึ่งลาดพร้าวราคาที่ดินปัจจุบัน 2-3 แสนบาทต่อตารางวา ขณะ

ดลิ่งชั้น ตารางวาละ 1.5-2 แสนบาทต่อตารางวา

นายวสันต์ วิเคราะห์ต่อ แต่เป็นที่น่าเสียดายที่นิวซีบีดีพระราม 9-รัชดาฯ ตามที่ผังกทม. กำหนด กลับพัฒนาได้น้อยแม้ค่า Floor Area Ratio (FAR) หรือ สัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างอาคารต่อพื้นที่ดินจะสูงถึง 14 ต่อ 1 แต่ตามข้อเท็จจริงพัฒนาได้เพียง 7.5 เท่า ซึ่งมีความหนาแน่นจากข้อกำหนดเดิมเพียง 0.5 เท่า เท่านั้น ขณะที่ราคาที่ดินวิ่งไปที่ 1 ล้านบาทต่อตารางวา มีรถไฟฟ้า MRT ได้ดินสีน้ำเงินเปิดให้บริการและอยู่ระหว่างก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีส้มตะวันออกช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี

อีกทั้งมีโครงการขนาดใหญ่ภาคเอกชนเกิดขึ้นทั้ง คอนโดมีเนียม อาคารสำนักงาน

ศูนย์การค้า ฯลฯ อีกมุมหนึ่งมองว่า กทม.ต้องการคุมการพัฒนาไม่ให้เกิดความหนาแน่นจนเกินไปอีกทำเลย่านเพลินจิตเข้าใจว่าจะไม่ปรับเพิ่มเนื่องจากถูกกำหนดความหนาแน่นเต็มเพดานแล้ว และราคาที่ดินอยู่ที่ 3 ล้านบาทต่อตารางวา หากจะขยับ คงได้ไม่มากนัก

ด้านนางอภา อรรถบูรณ์วงศ์ นายกสมาคมอาคารชุด ระบุว่า หลายทำเลปรับความหนาแน่นไม่มาก ทั้งที่ราคาที่ดินขยับรถไฟมา โดยเฉพาะทำเลพระราม 9 ปัจจุบันอยู่ที่ 1 ล้านบาทเศษต่อตารางวา มีทั้งโครงการพัฒนาซูเปอร์ทาวเวอร์ในอนาคต แต่ทั้งนี้เข้าใจว่า กทม. ต้องการลดความหนาแน่น แต่ควรปรับให้เหมาะสมกับการพัฒนา และหากเทียบกับช่วง 5 ปี ที่ผ่านมา ราคาอยู่ที่ 5-6 แสนบาทต่อตารางวา และ 10 ปีก่อน 2-3 แสนบาทต่อตารางวา ■