

กนกวรรณ บุญประเสริฐ

ในปีงบประมาณ 2562 กรมธนารักษ์ตั้งเป้าหมายในการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการ นำไปสู่เป้าหมายการจัดเก็บรายได้เพื่อนำส่งแผ่นดิน

**1 หมิ่นล้านบาท** ถือเป็นภารกิจสำคัญที่แต่ละหมื่นล้านเป็นครั้งแรกของกรมธนารักษ์

ดังนั้น กรมธนารักษ์จึงต้องพัฒนาประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้ในทุกมิติ ทั้งเรื่องรายได้จากค่าเช่าในเชิงพาณิชย์ และการเพิ่มประสิทธิภาพเรื่องการบริหารจัดการที่ราชพัสดุที่ส่วนราชการครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์ ซึ่งปัจจุบันที่ราชพัสดุทั่วประเทศมี 12.5 ล้านไร่ แยกเป็นที่ดินที่ส่วนราชการครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์กว่า 9 ล้านไร่ และที่ดินที่ใช้ในเชิงพาณิชย์ เปิดให้หน่วยงานรัฐวิสาหกิจและเอกชนเช่าอยู่รวมกันราว 4 แสนไร่

ทั้งนี้ เมื่อ 4-5 ปีก่อนเคยมีการคิดราคาประเมินที่ราชพัสดุรวมทั่วประเทศกว่า 3.9 ล้านล้านบาท และราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้างอาคารอีกกว่า 1.47 ล้านล้านบาท ทั้งมูลค่าที่ดินและทรัพย์สินรวมกันมหาศาลถึง 5.3 ล้านล้านบาท ถ้ามาปรับเป็นราคาประเมินปัจจุบันคงจะขยับได้ถึง 6 ล้านล้านบาท จากมูลค่ามหาศาลดังกล่าว มีการประเมินว่าถ้าหากบริหารจัดการได้มีประสิทธิภาพ กรมธนารักษ์จะสามารถหารายได้เข้ารัฐได้ไม่น้อยกว่าปีละ 2 หมื่นล้านบาททีเดียว

อำนาจ ปริณวรงค์ อธิบดีกรมธนารักษ์ กล่าวว่า ในปีงบประมาณ 2562 กรมมีแผนพิจารณาการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุทั่วประเทศใหม่ แยกเป็นการเตรียมพิจารณาปรับค่าเช่าที่ดินเชิงพาณิชย์ ที่มีผู้เช่าในปัจจุบันราว 5 หมื่นราย คิดเป็นเนื้อที่ราว 4 แสนไร่ หรือคิดเป็น 20% ของที่ราชพัสดุทั้งหมด โดยจะคิดตามผลตอบแทนต่อมูลค่าสินทรัพย์ (ROA) ซึ่งจะให้ปรับให้ขึ้นมาจากที่ประมาณ 4% จาก

# ธนาธิปไตย เร่งป้อนรายได้ ที่ราชพัสดุ หมิ่นล้าน



ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 2-3% กว่าเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป และถ่วงน้ำหนักค่าเช่าที่เชิงสังคมรวมเท่ากับรายได้ค่าเช่าที่ราชพัสดุ จะอยู่ต่ำกว่า 1% ซึ่งเห็นควรให้เพิ่มประสิทธิภาพการหารายได้ให้มากขึ้น ที่ผ่านมามีปรับค่าเช่าเชิงพาณิชย์กับบริษัท ทำอากาศยานไทย หรือ ทอท. ในการเช่าพื้นที่ราชพัสดุของสนามบินสุวรรณภูมิโดยคิดตาม ROA เช่นเดียวกัน และจะใช้วิธีการคำนวณในลักษณะเดียวกับสนามบินในประเทศที่เหลืออีก 6 แห่งเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง

ทั้งนี้ การปรับขึ้นค่าเช่าจะแยกระหว่างองค์กรที่ไม่แสวงหากำไร เช่น การไฟฟ้า การประปา อาจพิจารณาลดค่าเช่าให้ แต่จะไปเพิ่มค่าเช่าในองค์กรที่แสวงหากำไร เช่น ธนาาคารเฉพาะกิจของรัฐ ที่อาจจะขอปรับค่าเช่าขึ้นเป็น 4% โดยยกเว้นที่ดินเช่าที่เป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อการเกษตร ที่มีอยู่คิดเป็นสัดส่วนราว 80% ของที่เช่าในเชิงพาณิชย์ เพื่อไม่ให้คนที่มียาได้น้อยเดือดร้อน

รวมทั้งคาดว่าจะมีรายได้จากการทำข้อตกลงในการเช่าที่ราชพัสดุ

หมอล็อต จำนวน 63 ไร่ กับบริษัท บางกอกเทอร์มินอล (BKT) มูลค่าโครงการลงทุนยังอยู่ที่ 2.6 หมื่นล้านบาท อายุสัญญาสัมปทาน 30 ปี คาดว่าจะลงนามได้ในเดือน ก.พ. 2562 นี้ ซึ่งเอกชนพร้อมมอบผลตอบแทนเป็นเงินสด 600 ล้านบาท และทรัพย์สินอีก 2,400 ล้านบาท รวมเป็น 3,000 ล้านบาท

นอกจากนี้ โครงการร้อยชักสาม ดัดแม่น้ำเจ้าพระยา ขณะนี้ตำรวจดับเพลิงส่งมอบที่ราชพัสดุแล้ว ได้ปรับสัญญาการลงทุนกับภาคเอกชน ทำเป็นโรงแรมที่พักริมแม่น้ำเจ้าพระยาระดับหรู เพื่อดึงดูดการท่องเที่ยว ขณะที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ได้ข้อสรุปพัฒนาเป็นศูนย์ประชุมขนาดใหญ่ระดับชาติ และยังมีโครงการศูนย์ราชการแจ้งวัฒนะโซนซีพื้นที่ 5.1 แสนตารางเมตร มูลค่าเงินลงทุนกว่า 3 หมื่นล้านบาท ทำให้หลังจากนี้กรมธนารักษ์จะมีรายได้จากค่าเช่าเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

สำหรับในส่วนของการขอคืนที่ส่วนราชการที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ น่าจะบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เพราะมีการเสนอแก้ไข

กฎหมายซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างพิจารณา  
ในชั้นของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ หรือ  
สนช. เพื่อพิจารณากำหนดบทลงโทษ  
แก่ส่วนราชการที่ครอบครองพื้นที่  
ราชพัสดุแล้วไม่ใช้ให้เกิดประโยชน์หรือ  
ปล่อยให้มีการบุกรุก จะมีบทลงโทษไม่  
ทางใดก็ทางหนึ่งแล้ว

**ด้านเขตเศรษฐกิจพิเศษ** ที่  
จ.กาญจนบุรีได้ลงนามกับเอกชนแล้ว  
ได้ค่าเช่าและค่าธรรมเนียม 75 ล้าน  
บาท และที่ จ.ตาก คาดว่าเอกชน  
เตรียมจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าเช่า  
งวดแรกรวมกว่า 312 ล้านบาท  
ในเดือน ธ.ค.นี้ เหลือที่ จ.นครพนม  
หนองคาย และมุกดาหาร ที่เตรียมเปิด  
ให้เอกชนที่สนใจเช่าประมูล คาดว่า  
ปีงบประมาณ 2562 จะมีรายได้จากเขต  
เศรษฐกิจพิเศษไม่น้อยกว่า 1,000 ล้าน  
บาท

ล่าสุดกรมธนารักษ์และสำนักงาน  
ป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน  
(ปปง.) ร่วมลงนามในการส่งมอบ  
ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตก

เป็นของแผ่นดิน ตามกฎหมายว่าด้วย  
การป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน  
โดยเฉพาะทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์  
ที่สำนักงาน ปปง.ได้นำส่งแล้ว 167  
รายการ มูลค่า 1,000 ล้านบาท เช่น  
ที่ดินบริเวณ อ.สะเดา จ.สงขลา เนื้อที่  
ประมาณ 127 ไร่ ซึ่งกรมธนารักษ์ได้นำ  
ไปพัฒนาเป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ และ  
อยู่ระหว่างดำเนินการกับผู้กระทำความ  
ผิดอีกกว่า 3,600 รายการ มูลค่ารวม  
ไม่น้อยกว่า 2.5 หมื่นล้านบาท

อย่างไรก็ดี **จะเห็นว่ากรม  
ธนารักษ์ เร่งเพิ่มประสิทธิภาพ  
การจัดเก็บรายได้ เพราะกรมธนารักษ์  
เปรียบเหมือนเป็นปุ๋ยมูลค่าทรัพย์สิน  
มีที่ราชพัสดุกว่า 12 ล้านไร่ มีทรัพย์สินที่  
เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมหาศาล  
เกือบครึ่งหนึ่งของจีดีพี ถ้าสามารถ  
บริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ  
เชื่อว่ากรมธนารักษ์จะเป็นกรม  
ที่สำคัญกรมหนึ่งในการหารายได้ให้  
แผ่นดิน ■**