

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/พรีพเพอร์ดี วันที่: พุธที่ 16 - อาทิตย์ 19 พฤษภาคม 2562 ปีที่: 41 ฉบับที่: 5149 หน้า: 6(ล่าง), 7 Col.Inch: 68.35 Ad Value: 92,272.50 PRValue (x3): 276,817.50 คลิป: สีสี่ หัวข้อข่าว: การรถไฟฯขอต่ออายุสัญญาเช่าเซ็นทรัลหัวหินบัสลงทุนเพิ่ม3พันล.
---	--

แหล่งข่าวกล่าวอีกว่า ที่ดินมักกะสัน
เนื้อที่ 347 ไร่ ที่เหลือจากการตัดพื้นที่
150 ไร่ให้เอกชนผู้ชนะประมูลโครงการ
รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน
ไปแล้ว อยู่ระหว่างศึกษาหาสถานที่
ที่จะย้ายโรงซ่อมรถไฟออกไปจากพื้นที่
โดยจะจ้างที่ปรึกษาคำนวณค่าใช้จ่าย
การรื้อย้ายทั้งหมด เวลาที่ต้องใช้ทำ
ผลการศึกษาในรายละเอียดการย้าย
โรงซ่อมทุกอย่างในพื้นที่ และรวมถึงการ
ทำรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม
(EIA) ด้วย

ขณะที่โรงพยาบาลบูรฉัตรไชยากร
ก็ต้องดำเนินการรื้อย้ายเช่นกัน และ
หาที่ใหม่ได้แล้วคือบริเวณแปลง D ของ
พื้นที่พัฒนารอบสถานีกลางบางซื่อ ซึ่ง
พื้นที่ตรงแปลง D ร.ฟ.ท.ให้กรมการแพทย์
กระทรวงสาธารณสุขเช่า มีเงื่อนไข
แลกเปลี่ยนคือต้องสร้างโรงพยาบาล
รถไฟใหม่ให้ด้วย เพราะ ร.ฟ.ท.ไม่มี
งบประมาณเพียงพอ โดยขอให้สร้าง
ในโมเดลเดียวกับโรงพยาบาลศิริราช
ปิยมหาราชการุณย์ อยู่ระหว่างการ
ออกแบบ

การรถไฟฯขอต่ออายุสัญญาเช่าเซ็นทรัลหัวหินบัสลงทุนเพิ่ม3พันล.

จับตา17 พ.ค.บอร์ด ร.ฟ.ท.เคาะต่อสัญญา “เซ็นทรัลหัวหินฯ” ชั่วคราวก่อนเปิดโต๊ะเจรจากับเจเนอรัลของลงทุนเพิ่ม 3.2 พันล้าน สร้างโรงแรม 3-4 ดาว 100 ห้อง แลกสัญญา 30 ปี รถไฟคาดได้ไม่ต่ำกว่า 5.7 พันล้าน ลุยศึกษาที่ดิน เซ็นทรัล ลาดพร้าว เร่งรื้อย้ายเตรียมดึงเอกชนเข้ามาอีกกะชั้น ย่าน กม.11 สถานีกลางบางซื่อ

นายวรวิทย์ มาลา รักษาการผู้อำนวยการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า การประชุมคณะกรรมการ (บอร์ด) ร.ฟ.ท. วันที่ 17 พ.ค.นี้ จะมีวาระพิจารณาต่อสัญญาเช่าที่ดินหัวหินกับ บจ. เซ็นทรัลหัวหินบัสรีสอร์ท ผู้เช่าอาคารและทรัพย์สิน โรงแรมรถไฟหัวหิน หรือโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หัวหิน เนื้อที่ 71.65 ไร่ อีก 30 ปี หลังสัญญาเดิมจะหมดอายุวันที่ 15 พ.ค.2562

“บอร์ดเคยอนุมัติแล้ว เรื่องติดอยู่ที่คมนาคม แต่เมื่อมี พ.ร.บ.ร่วมทุนฯใหม่ ก็ถูกส่งกลับมาที่ ร.ฟ.ท. ตาม พ.ร.บ.ใหม่ ไม่ต้องเข้า พ.ร.บ.ร่วมทุนฯ แต่ต้องมีกฎระเบียบรองรับซึ่งอยู่ระหว่างยกร่าง จะไม่ทันกับที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุด จึงเสนอให้บอร์ดต่อสัญญาเช่า 1 ปีไปก่อน”

ทั้งนี้ ร.ฟ.ท.ได้จ้างที่ปรึกษาประเมินผลตอบแทนของที่ดินหัวหินไว้แล้ว จะต่อสัญญาเช่า 30 ปี คิดเป็นอัตราค่าเช่ารวมตลอด 30 ปี ไม่ต่ำกว่า 5,727 ล้านบาท และมีเงื่อนไขว่าเซ็นทรัลจะต้องลงทุน 3,200 ล้านบาทสร้างโรงแรมระดับ 3-4 ดาวเพิ่ม อย่างน้อย 100 ห้อง

สำหรับสัญญาเช่าที่ดินทำเลอื่น แหล่งข่าวจาก ร.ฟ.ท.กล่าวว่า ที่ดินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพลโยธิน เนื้อที่ 47.22 ไร่ ที่เช่าโดย บจ. เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาในเครือกลุ่มเซ็นทรัล พัฒนาเป็นศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว และโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์แอทเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว จะหมดสัญญาเช่าอีก

ทรัพย์สินทั้งหมดของการรถไฟฯ

1 บริหารจัดการสัญญาเช่า : ที่ดินที่มีสัญญาเช่าเดิม

พื้นที่ Non core
ทั้งหมด 39,419 ไร่

- สัญญาเช่าที่ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน เป็นคู่สัญญา : 5,651 สัญญา
- สัญญาเช่าที่ฝ่ายเดินรถ เป็นคู่สัญญา : 9,619 สัญญา

2 จัดสรรพื้นที่/PPP

3 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ :

พื้นที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ/พื้นที่ว่าง

- ที่ดินสัญญาเช่าเดิมหมดอายุ
- PPP แปลงที่ดำเนินการแล้ว :
บางซื่อ แปลง A, พลโยธิน กม.11, สถานีแม่แก้ว
- ที่ดินเปล่าแปลงใหญ่ : 8 แปลง
- พื้นที่โครงการแผนแม่บท 25 สถานี : 36 แปลงแรก
- พื้นที่โครงการแผนแม่บท 25 สถานี : แปลงที่เหลือ
- ที่ดินเปล่าราคาประเมินเกิน 1 แสนบาท/ตร.ว. : 7 สถานี
- ที่ดินเปล่าที่เหลือราคาประเมิน 5 หมื่น-1 แสน บาท/ตร.ว. : 7 สถานี
- ที่ดินเปล่าราคาประเมินต่ำกว่า 5 หมื่นบาท/ตร.ว. : 429 สถานี
- พื้นที่สถานีตามแนวเส้นทางรถไฟทางคู่

ที่มา : การรถไฟแห่งประเทศไทย

ประชาชาติธุรกิจ

9 ปีในวันที่ 18 ธ.ค. 2571 อยู่ระหว่างเตรียมการหาแนวทางดำเนินการ

เนื่องจากในสัญญาเช่าปัจจุบันไม่ได้เขียนกำกับไว้ว่า หากเซ็นทรัลประสงค์จะต่อสัญญาเช่า ต้องแจ้งให้ทราบก่อนเป็นรายแรก จึงเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการรายอื่นเข้ามาพัฒนาพื้นที่ตรงนี้ได้ ซึ่งที่ผ่านมามีรายอื่นต้องการจะเช่าพื้นที่เช่นกัน เช่น กลุ่มเดอะมอลล์ ที่แสดงความชัดเจนตั้งแต่ปี 2551 หากเซ็นทรัลไม่ต่อสัญญาก็พร้อมจะเช่าดำเนินการ ทั้งนี้เซ็นทรัลก็เริ่มติดต่อเรื่องการต่อสัญญาเช่ามาบ้างแล้ว

“ที่ดินแปลงอื่นที่อยู่ในแผนแม่บท ย่านบางซื่อ หลังจากที่ดินแปลง A ได้ประกาศขายของทีโออาร์ไปแล้ว เตรียมจะเริ่มพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดง เนื้อที่ 119 ไร่ อยู่ระหว่างจ้างที่ปรึกษาทำผลการศึกษา

(final report) ส่งไปที่บอร์ด ร.ฟ.ท.จะแล้วเสร็จประมาณเดือน มิ.ย.นี้ เพราะจะเป็นโปรเจกต์พัฒนาต่อเนื่องกับสถานีกลางบางซื่อและรองรับการย้ายบ้านพักพนักงานรถไฟย่าน กม.11 ซึ่งมีแผนจะนำมาพัฒนาในอนาคต”

โดยพื้นที่ย่าน กม.11 มีเนื้อที่รวม 360 ไร่ ผลการศึกษาทำเสร็จแล้วและได้ส่งให้กระทรวงคมนาคมพิจารณาแล้ว แต่เดิมต้องดำเนินการตาม พ.ร.บ.ร่วมทุน 2556 แต่เมื่อการประกาศใช้ พ.ร.บ.ร่วมทุน 2562 ทำให้โครงการนี้ไม่เข้าเกณฑ์ตามมาตรา 7 อีกต่อไป กระทรวงจึงส่งเรื่องดังกล่าวกลับมาให้ ร.ฟ.ท.นำโครงการเสนอให้บอร์ด ร.ฟ.ท.พิจารณาให้ความเห็นชอบในการปฏิบัติตามระเบียบการรถไฟฯ ฉบับที่ 129 ว่าด้วยการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟฯแทน