



กัลยา ขันยง

ที่ดินรกรงไฟมุลคามหาศาล

เป็นที่แน่ชัดแล้วว่า ที่ประชุมคณะกรรมการ (บอร์ด) รฟท. วันที่ 17 พ.ค.ที่ผ่านมา มีมติต่อสัญญาเช่าที่ดินหัวหินกับ บจ.เซ็นทรัลหัวหินปรีซอร์ส ผู้เช่าอาคารและทรัพย์สิน โรงแรมรถไฟหัวหิน หรือโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หัวหิน เนื้อที่ 71.65 ไร่ อีก 30 ปี หลังสัญญาเดิม จะหมดอายุวันที่ 15 พ.ค.2562

ทั้งนี้ จากการสอบถามไปยังฝ่ายบริหารสรุปได้ใจความว่า ตอนนี้อยู่ในช่วงรอยต่อตาม พ.ร.บ.ร่วมทุนฯ 2562 ปฏิบัติตามระเบียบการรถไฟฯ ฉบับที่ 129 ว่าด้วยการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟฯ ดังนั้น รฟท.จึงได้ทำบันทึกแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินหัวหินกับ บริษัท เซ็นทรัลหัวหินปรีซอร์ส จำกัด ผู้เช่าอาคารและทรัพย์สิน โรงแรมรถไฟหัวหิน หรือโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หัวหิน

ซึ่งขั้นตอนหลังจากนี้ รฟท.จะเร่งจัดทำร่างกฎระเบียบการดำเนินงาน อ้างอิงจาก พ.ร.บ.ร่วมทุนฯ 2562 เพื่อรองรับหลังสัญญาเดิมหมดอายุไปแล้วนั้น ก่อนที่จะไปเจรจากับผู้เช่าต่อไป

ส่วนที่มีหลายฝ่ายสงสัยกรณีที่ว่าจะเป็นการเอื้อประโยชน์ให้เอกชนรายเดิมหรือไม่นั้น รฟท.ชี้แจงว่าสำหรับอัตราค่าเช่าตามกฎระเบียบ รฟท.ใหม่นั้น จะเป็นราคาตลาดที่ใช้ในปัจจุบัน จากเดิมที่ใช้มากกว่า 30 ปี ซึ่งจะทำให้ รฟท.มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน โดยคาดว่ากฎระเบียบดังกล่าว และการเจรจากับผู้เช่าจะแล้วเสร็จภายใน ก.ย.2562 อย่างไรก็ตาม ยืนยันว่า รฟท.ไม่ได้เอื้อประโยชน์ให้กับเอกชนแน่นอน

รายงานข่าวจาก รฟท.ระบุว่า รฟท.ได้จ้างที่ปรึกษาประเมินผลตอบแทนของที่ดินหัวหินไว้แล้ว จะต่อสัญญาเช่า 30 ปี คิดเป็นอัตราค่าเช่ารวมตลอด 30 ปี ไม่ต่ำกว่า 5,727 ล้านบาท และมีเงื่อนไขว่า เซ็นทรัลจะต้องลงทุน 3,200 ล้านบาท เพื่อก่อสร้างโรงแรมระดับ 3-4 ดาวเพิ่มเติมอย่างน้อย 100 ห้อง สำหรับสัญญาเช่าที่ดินทำเลอื่น

จะว่าไปแล้ว รฟท.ก็มีที่ดินถือว่าเยอะเลยทีเดียว แต่ก็อดสงสัยไม่ได้ว่าเพราะเหตุใดจึงขาดทุนสะสมแสนล้าน ถือว่ามหา

ศาลเลยทีเดียว ก็ได้แต่หวังว่าหลังจากต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม แต่ใช้ค่าเช่าอัตราปัจจุบัน จะสามารถเพิ่มรายได้เข้าองค์กรได้บ้าง

มาอัปเดตที่ดินแปลงใหญ่ของ รฟท.กันดีกว่าว่ามีที่ไหนบ้าง เริ่มจากบริเวณสามเหลี่ยมย่านพลโยธิน เนื้อที่ 47.22 ไร่ ที่เช่าโดย บจ.เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ในเครือกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาเป็นศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว และโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์แอทเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว จะหมดสัญญาเช่าอีก 9 ปีในวันที่ 18 ธ.ค.2571 อยู่ระหว่างเตรียมการหาแนวทางดำเนินการ เนื่องจากในสัญญาเช่าปัจจุบันไม่ได้เขียนกำกับไว้ว่า หากเซ็นทรัลประสงค์จะต่อสัญญาเช่า ต้องแจ้งให้ทราบก่อนเป็นรายแรก จึงเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการรายอื่นเข้ามาพัฒนาพื้นที่ตรงนี้ได้ ซึ่งที่ผ่านมามีรายอื่นต้องการจะเช่าพื้นที่เช่นกัน เช่น กลุ่มเดอะมอลล์ ที่แสดงความชัดเจนตั้งแต่ปี 2551 หากเซ็นทรัลไม่ต่อสัญญาก็พร้อมจะเช่าดำเนินการ ทั้งนี้เซ็นทรัลก็เริ่มติดต่อเรื่องการต่อสัญญาเช่ามาบ้างแล้ว

มาที่พื้นที่ย่าน กม.11 มีเนื้อที่รวม 360 ไร่ ผลการศึกษาทำเสร็จแล้วและได้ส่งให้กระทรวงคมนาคมพิจารณาแล้ว แต่เดิมต้องดำเนินการตาม พ.ร.บ.ร่วมทุน 2556 แต่เมื่อการประกาศใช้ พ.ร.บ.ร่วมทุน 2562 ทำให้โครงการนี้ไม่เข้าเกณฑ์ตามมาตรา 7 อีกต่อไป กระทรวงจึงส่งเรื่องดังกล่าวกลับมาให้ รฟท.นำโครงการเสนอให้บอร์ด รฟท.พิจารณาให้ความเห็นชอบในการปฏิบัติตามระเบียบการรถไฟฯ ฉบับที่ 129 ว่าด้วยการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟฯ แทน

ส่วนที่ดินมักกะสัน เนื้อที่ 347 ไร่ ที่เหลือจากการตัดพื้นที่ 150 ไร่ให้เอกชนผู้ชนะประมูลโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินไปแล้ว อยู่ระหว่างศึกษาหาสถานที่ที่จะย้ายโรงซ่อมรถไฟออกไปจากพื้นที่ โดยจะจ้างที่ปรึกษาคำนวณค่าใช้จ่ายการรื้อย้ายทั้งหมด เวลาที่ต้องใช้ทำผลการศึกษาในรายละเอียดการย้ายโรงซ่อมทุกอย่างในพื้นที่ และรวมถึงการทำรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) ด้วย

ที่กล่าวมาข้างต้นถือเป็นที่แปลงใหญ่ที่ รฟท.มีแผนนำไปพัฒนาให้เช่าเพื่อหารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ หากต้องประเมินรายได้ในแต่ละปีก็ถือว่าเป็นมูลค่ารายได้พอที่จะนำเข้ามาในองค์กร แต่ทำไม รฟท.ถึงถูกคนภายนอกโจมตีว่ามีอาการโคม่าถึงต้องเข้าอยู่ในแผนฟื้นฟูของคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (คนร.) ก็ได้แต่หวังว่าจากนี้ไป รฟท.จะผงาดลางหนึ่สินที่มีอยู่ไปได้.