



เศรษฐกิจ-ธุรกิจ

ข่าวเศรษฐกิจ-ธุรกิจ

คอลัมน์พิเศษเศรษฐกิจ-ธุรกิจ

SME

ส่งเสริมการลงทุน

เช็นทรัลฯ สนลงทุนแลนด์มาร์กคลองเตย กทม.เปิดทางเอกชนถือหุ้นกว่า50%

วันที่ 21 ต.ค. 2562 เวลา 07:30 น.

0



0



เล็งเสนอบอร์ดกทม.ตั้งบริษัทลูกพัฒนาพื้นที่ท่าเรือคลองเตย
จ่อเปิดเอกชนถือหุ้นมากกว่า 50% ล่าสุดกลุ่มเซ็นทรัลสนใจ
ลงทุนอิงโมเดลเซ็นทรัลวิลเวลจสุวรรณภูมิ

นายสมชาย เหมทอง ผู้ช่วยผู้อำนวยการการทำเรือแห่งประเทศไทย(กทท.) สายบริหารสินทรัพย์และพัฒนาธุรกิจ เปิดเผยว่า แผนแม่บทพัฒนาแลนด์มาร์คคลองเตย 4.92 แสนล้านบาท จะดำเนินการผ่านบริษัทลูกที่จัดตั้งขึ้น ซึ่งจะเร่งสรุปเพื่อเสนอคณะกรรมการกทท.(บอร์ดกทท.)ภายในสิ้นปีนี้ ก่อนส่งเรื่องไปยังกระทรวงคมนาคมและกระทรวงการคลังเพื่อขอความเห็นชอบ และเสนอเข้าสู่ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี(ครม.) ในปี 2563 เพื่ออนุมัติการจัดตั้งบริษัทลูกด้านบริหารทรัพย์สิน และเริ่มการเปิดประมูลพัฒนาพื้นที่ต่อไป

ทั้งนี้จะดำเนินการควบคู่ไปกับการแก้กฎหมาย พ.ร.บ.การทำเรือแห่งประเทศไทย พ.ศ.2494 เพื่อขอเพิ่มภารกิจเรื่อง การดำเนินกิจการเกี่ยวเนื่องกับท่าเรือและการดำเนินกิจการที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว ท่าเรือ เพื่อปลดล็อกเงื่อนไขการใช้พื้นที่รัฐวิสาหกิจในการหารายได้เข้าองค์กร

สำหรับแนวทางการตั้งบริษัทลูกนั้นจะใช้รูปแบบให้กทท.ถือหุ้นมากกว่า 25% แต่ไม่เกิน 50% ส่วนหุ้นที่เหลือจะเป็นเอกชนถือ เหตุผลที่ใช้แนวทางนี้เพื่อความคล่องตัวในการบริหารและการลงทุนพัฒนาพื้นที่ โดยไม่ติดข้อจำกัดความเป็นรัฐ ดังนั้นหากจะมีการพัฒนาพื้นที่เพียงแค่เสนอขอความเห็นชอบจากบอร์ดกทท. แต่ไม่ต้องเสนอขอความเห็นชอบจากครม.และกระทรวงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถลดขั้นตอนการทำงานและทำให้โครงการพัฒนาได้รวดเร็วขึ้น

ส่วนด้านการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ขนาดใหญ่ นั้น จะตั้งบริษัทลูกแยกขึ้นมาบริหารแต่ละโครงการ เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์แบบ Mixed use และ การพัฒนา creative town เฟส 1 และเฟส 2 วงเงิน 1.41 แสนล้านบาท พื้นที่โรงแรมและศูนย์ประชุมนานาชาติ วงเงิน 8.3 หมื่นล้านบาท พื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อการอยู่อาศัย (Residential Area) วงเงิน 7.3 หมื่นล้านบาท และพื้นที่เขตธุรกิจและย่านการค้า (Business District) วงเงิน 7.3 หมื่นล้านบาท เป็นต้น โดยจะมีการตั้งบริษัทลูกขึ้นมา กทม.ถือหุ้นไม่เกิน 50% ส่วนที่เหลือจะให้บริษัทเอกชนที่ชนะการประมูลเข้ามาถือหุ้นเพื่อพัฒนาร่วมกันแบบ Joint-Venture โดยเอกชนต้องลงทุนและรับความเสี่ยงทั้งหมดโดยแบ่งรายได้ให้กับกทม.

นายสมชาย กล่าวว่า พื้นที่พัฒนาใน 5 ปีแรก คาดว่าจะเริ่มได้ในปี 2564 ทดสอบเปิดใช้ทั้งหมดในปี 2569 ซึ่งการพัฒนาพื้นที่แปลง A ในบริเวณดังกล่าวนี้ไม่มีข้อขัดขัดเพราะไม่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ชุมชนคลองเตยที่ต้องรื้อย้ายออกไป สำหรับโครงการที่จะเริ่มพัฒนาในเฟสแรกมูลค่าราว 6.5 หมื่นล้านบาท นั้นได้แก่ 1. A1 พื้นที่ 17 ไร่ พัฒนาอาคารสำนักงาน วงเงิน 1.4 หมื่นล้านบาท 2. A5-1 พัฒนา smart community วงเงิน 1.8 หมื่นล้านบาท 3. พื้นที่เชิงพาณิชย์แบบ Mixed use และ การพัฒนา creative town เฟส 1 วงเงิน 1.9 หมื่นล้านบาท 4. A6 พื้นที่ 9 ไร่ Retail Mixed Use วงเงิน 3,800 ล้านบาท 5. ทางเดินลอยฟ้า Skywalk วงเงิน 5,000 ล้านบาท

6.รถไฟฟ้ารางเบา วงเงิน 3,000 ล้านบาท 7.ก่อสร้างทางเชื่อมต่อท่าเรือกรุงเทพและทางด่วนบางนา-อาจณรงค์ (S1) ระยะทาง 2 กม. ลงทุน 1,500 ล้านบาท 8.A3 พัฒนาพื้นที่ Medical Hub วงเงิน 1,500 ล้านบาท 9.C1 พื้นที่ Cruise Terminal 10.ปรับปรุงสถาปัตยกรรม วงเงิน 300 ล้านบาท อย่างไรก็ตามขณะนี้เริ่มมีบริษัทเอกชนรายใหญ่หลายรายเข้ามาให้ความสนใจในการลงทุน โดยเฉพาะบริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) แสดงความสนใจเข้ามาพัฒนาร้านค้าเชิงพาณิชย์ ในรูปแบบ ลักซูรี เอ้าท์เล็ต คล้ายกับการพัฒนาโครงการเช็นทรัลวิลเลจ โดยโครงการลงทุนเฟส 1 ระยะ 5 ปี แรกพบว่าโครงการที่มีความคุ้มค่าการลงทุน 3 อันดับแรก ได้แก่ 1. แปลง A6 พื้นที่ 9 ไร่ Retail Mixed Use วงเงิน 3,800 ล้านบาท มีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR) อยู่ที่ 35% และผลตอบแทนทางการเงิน (FIRR) 19.4%

2.แปลง C1 พื้นที่ Cruise Terminal มี EIRR 15% และ FIRR 12% 3.แปลง A3 พื้นที่ Medical Hub วงเงิน 1,500 ล้านบาท มี EIRR 12% และ FIRR 10% ขณะที่แปลง C2-1 พื้นที่เชิงพาณิชย์แบบ Mixed use และ การพัฒนา creative town เฟส 1 วงเงิน 1.9 หมื่นล้านบาท มี EIRR 11% และ FIRR 9%

ด้านนายศักดิ์ชาย กุลสนั่น ประธานสหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจ การท่าเรือแห่งประเทศไทย (สร.กทท.) กล่าวว่า สหภาพกทท.ขอคัดค้านแนวทางการตั้งบริษัทลูกดังกล่าว เพราะเสี่ยงต่อการแปรรูปรัฐวิสาหกิจกทท.ให้เอกชนเข้ามาครอบงำและทำกำไรบนพื้นที่ของรัฐ โดยเฉพาะนักลงทุนจากต่างประเทศ อีกทั้งที่มาของการลงทุนเกือบ 5 แสนล้านบาทยังไม่ชัดเจนเรื่องแหล่งเงินทุนว่าจะมาจากไหน

ขณะที่จุดแข็งของ กทม.มีความเชี่ยวชาญด้านการขนส่งโลจิสติกส์ แต่ไม่มีความรู้เรื่องการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ จึงเป็นโอกาสที่จะเปิดให้เอกชนเข้ามาช่วงชิงโอกาสทำรายได้เชิงพาณิชย์เพื่ าระกทท.จำเป็นต้องจ้างเอกชนลงทุนและบริหารทั้งหมดด้วยระยะเว ลาสัมปทานยาวนานถึง 60 ปี

นอกจากนี้ยังพบว่าสภาพแวดล้อมบริบทของท่าเรือกรุงเทพใน ปัจจุบันนั้นเต็มไปด้วยพื้นที่สำหรับขนส่งสินค้าทางน้ำ จึงไม่เหมาะจะ นำมาพัฒนาเชิงพาณิชย์เพราะมันไปด้วยกันไม่ได้ อีกทั้งยังไม่มั่นใจ ว่าจะมีประชาชนหรือนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาจับจ่ายใช้สอยมาก น้อยเพียงใดหากพัฒนาตามแผนดังกล่าวแล้ว ดังนั้น สร.กทม.ขอ เสนอให้รัฐมนตรีกระทรวงคมนาคมและภาครัฐบาลทบทวนนโยบาย การพัฒนาดังกล่าวเพราะจะนำไปสู่การแปรรูปรัฐวิสาหกิจ เหมือนกับที่ผ่านมา