



คมนาคมสั่ง 'กรมราง'
ทำแผนทรัพย์สิน ร.ฟ.ท.
> 5

คมนาคมสั่ง'กรมราง' ทำแผนทรัพย์สินรฟท.

แปลงแรกย่านรัชดาฯ
ทยอยหมดสัญญาปี 65

กรุงเทพธุรกิจ ● “ร.ฟ.ท.” เดินหน้า
จัดมาร์เก็ตติ้งประมูลแปลงเอสถานี
กลางบางซื่อ ก.ค.นี้ ขณะที่ “ศักดิ์สยาม”
สั่งตั้งคณะทำงานจัดระเบียบทรัพย์สิน
รฟท. ทั่วทั้งสายได้เพิ่มปีละ 10% ประเดิม
ที่ดินแปลงแรกย่านรัชดาฯ ทยอยหมด
สัญญาปี 65-66 เตรียมปรับราคาประเมิน
ใหม่ พร้อมดึงเอกชนร่วมทุน

นายวรวิทย์ มัลลารองผู้อำนวยการกลุ่ม
ธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน การรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผยถึงความ
คืบหน้าของการประมูลพัฒนาพื้นที่เชิง
พาณิชย์ สถานีกลางบางซื่อ แปลงเอ
ขนาดที่ดิน 32 ไร่ มูลค่า 1 หมื่นล้าน
บาท

โดยระบุว่าขณะนี้ ร.ฟ.ท. จะเดินหน้า
จัดประชุมทดสอบความสนใจของ
ภาคเอกชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
(Market Sounding) แปลงเอ สถานี
กลางบางซื่อ หลังจากที่ได้ก่อนหน้านี้ได้
เปิดให้ยื่นซองข้อเสนอแล้ว แต่กลับ
พบว่าไม่มีเอกชนสนใจ

“ตอนนี้เราเตรียมจะจัดมาร์เก็ตติ้ง
จัดรอบใหม่ แต่ว่าติดปัญหาโควิด-19
ทำให้ยังจัดไม่ได้ แต่ด้วยกฎหมายเรา
ก็ต้องจัดมาร์เก็ตติ้งให้ครบ 3 ครั้ง
หากไม่มีเอกชนแสดงความสนใจร่วม
ประมูลเลยก็จะยกเลิกการประมูล
และทบทวนรูปแบบเปิดประมูลใหม่
เบื้องต้นคาดว่าจะจัดมาร์เก็ตติ้ง
ได้ในเดือน ก.ค.นี้”

อย่างไรก็ดี กรณีที่ต้องยกเลิกการ
ประมูลแปลงเอในครั้งนี้ ร.ฟ.ท. มีแนวคิด
ที่จะปรับปรุงรูปแบบการประมูลใหม่
โดยจะศึกษาความเหมาะสมในรูปแบบ
รวมพื้นที่สถานีกลางบางซื่อส่วนของ
แปลงเอ ขนาดที่ดิน 32 ไร่ และแปลง
อี ขนาดที่ดินกว่า 79 ไร่ เพื่อนำมาเปิด
ประมูลไปพร้อมกัน เนื่องจากเล็งเห็น
ว่าพื้นที่แปลงอีมีศักยภาพในการพัฒนา
ได้ทันที และจะจูงใจให้เอกชนเข้าร่วม
ลงทุนมากขึ้น

อีกทั้งจะปรับแผนพัฒนาสถานี
กลางบางซื่อในส่วนของ 2 แปลง
ดังกล่าว จากเดิม ร.ฟ.ท. ตั้งเป้าพัฒนา
แปลงเอเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์แบบ
ผสมผสาน (มิกซ์ยูส) ปรับเป็น
พื้นที่รองรับสำนักงานแห่งใหม่ของ
ร.ฟ.ท. และปรับพื้นที่แปลงอี จากเดิมจะ
พัฒนาเป็นสำนักงาน ร.ฟ.ท. นำมา
พัฒนาในลักษณะมิกซ์ยูส เพราะ
แปลงอีมีรัศมีใกล้สถานีกลางบางซื่อ ซึ่ง
เหมาะแก่การพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์
มากกว่า

รายงานข่าวจากกระทรวงคมนาคม
ระบุว่าขณะนี้ นายศักดิ์สยาม ชิดชอบ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม
ได้สั่งการให้จัดตั้งคณะทำงานศึกษา
กำหนดยุทธศาสตร์การบริหารพื้นที่
และติดตามกำกับนโยบายการจัดการรายได้
จากทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์-
อสังหาริมทรัพย์ ของ ร.ฟ.ท. โดย
มีนายสรพงษ์ ไพฑูรย์พงษ์ อธิบดี
กรมการขนส่งทางราง (ขร.) เป็น
ประธาน

โดยเป้าหมายของคณะทำงาน

ดังกล่าว เพื่อติดตามและตรวจสอบการ
จัดสรรการใช้ทรัพย์สินของ ร.ฟ.ท. ให้
มีประสิทธิภาพมากขึ้น

เนื่องจากที่ผ่านมาอาจมีการ
จัดทำสัญญาเช่าที่ดินที่อาจจะก่อให้เกิด
ประโยชน์แต่ยังไม่มากพอ เช่น
สัญญาเช่าที่ดินอาจจะมีราคาประเมินที่
ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน
ซึ่งคณะทำงานนี้จะเข้ามาช่วยตรวจ
สอบและพิจารณาเพื่อให้รายได้จาก
การบริหารทรัพย์สินของ ร.ฟ.ท. เพิ่มขึ้น
อีก 10%

สำหรับรายได้จากการบริหาร
ทรัพย์สินของ ร.ฟ.ท. ในปัจจุบัน มี
สัญญาเช่ากับเอกชนกว่า 33.2 ไร่ แบ่ง
เป็นสัญญาเช่าอาคาร 3,106 สัญญา
และสัญญาเช่าที่ดิน 2,935 สัญญา
ซึ่งจากสัญญาทั้งหมดที่มีทำให้ ร.ฟ.ท.
มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ปีละ 2,858 ล้าน
บาท

ทั้งนี้ที่ดินทรัพย์สินของ ร.ฟ.ท. ซึ่ง
อยู่ในสัญญาเช่าระหว่างเอกชน และพบว่า
ใกล้จะหมดอายุสัญญา คือที่ดินย่าน
รัชดาภิเษกกว่า 100 แปลง หรือร้อยละ
กว่าสัญญา ตั้งแต่แยกห้างสรรพสินค้า
โรบินสันเก่าไปตลอดแนวถนนจนถึง
สำนักงานใหญ่ธนาคารไทยพาณิชย์
และจุดตัด ถ.วิภาวดีรังสิต จะทยอย
ครบกำหนดปี 2565-2566 ร.ฟ.ท.
จะประเมินค่าเช่าใหม่ก่อนต่อสัญญา
เช่า เนื่องจากสัญญาเช่าเดิมทำไว้
เมื่อ 20-30 ปี และมีรายได้เฉลี่ยปีละ
200 ล้านบาท หรือมีอีกแนวทางคือ
การเปิดประมูลใหม่เพื่อจัดหาเอกชน
ร่วมทุน (พีพีพี)