

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/หน้าแรก			
	วันที่: พุธที่ 25 - อาทิตย์ 28 มิถุนายน 2563			
	ปีที่: 43	ฉบับที่: 5265	หน้า: 1(กลาง), 4	
	Col.Inch: 82.95	Ad Value: 111,982.50	PRValue (x3): 335,947.50	คลิป: สีสี่
	หัวข้อข่าว: รื้อสัญญาเช่าที่ดิน3ตระกูล เขียวทำเลRCAล้างหนี้รถไฟ			

บริเวณโครงการรอยัลซิติโอเวนิว (RCA) ถนนพระราม 9 ตามแนวรถไฟสายบางซื่อ-คลองตัน ที่มี บจ.นารายณ์ร่วมพัฒน์ เป็นผู้เช่า 3 แปลง ซึ่ง 2 แปลงจะหมดสัญญาแล้ว แต่บริษัทขอต่อสัญญาใหม่ 3 แปลงในเดือน ต.ค. 2565 และขอเจรจาต่อสัญญาเช่าอีก 20 ปี

บอร์ดต้องคิดโมเดลพัฒนาและค่าเช่าใหม่ โดยคิดตามมูลค่าที่ดิน จากสัญญาเดิม 30 ปี ค่าเช่าถูกมาก ร.ฟ.ท.จึงเตรียมเปิดประมูลใหม่ให้มีการแข่งขัน โดยรวมที่เป็นแปลงเดียวรวม 62 ไร่ ไม่เกินเดือน พ.ย.นี้จะสรุปผลได้

“ที่แปลงนี้หน้าแคบแต่ยาวถึงสนามม้ากษัตริย์ ปัจจุบันทำเลอยู่ใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน มีศูนย์การค้าเซ็นทรัลพระราม 9 จะให้เป็นสภาพเดิมคงไม่คุ้ม” แหล่งข่าวกล่าว

ผู้สื่อข่าวรายงานว่า บจ.นารายณ์ร่วมพัฒน์ จดทะเบียนเมื่อ 16 ต.ค. 2521 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารและที่ดิน กรรมการประกอบด้วย นายขาสี โสภณพนิช นายสงกรานต์ อีสสระ นายพิชัย นิธิวาสิน นายวิวัฒน์ สุทธิพงษ์ชัย นายสารธจันทร์ เรืองวณิชย์ และนางสุชาดา ลีสวัสดิ์ตระกูล มี บจ.ซีดีเรียลตี้ ของตระกูล “โสภณพนิช” ถือหุ้นใหญ่ 50.9842% ผลประกอบการมีกำไรทุกปี ล่าสุดปี 2562 มีรายได้ 253.6 ล้านบาท กำไรสุทธิ 100.9 ล้านบาท

จากการสำรวจทำเลอาร์ซีเอตลอดทาง 2 กม.เป็นอาคารพาณิชย์ให้เช่าเป็นสำนักงาน เช่น บมจ.กรุงเทพประกันชีวิต บมจ.ปูนซีเมนต์เอเชีย ออฟฟิศเมท ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร อาร์ซีเอพลาซ่า ผับ บาร์ โดยให้เช่า 2-3 ปี มีรับค่าเช่าเพิ่มทุกปี ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าช่วงเป็นหลัก

อาณาจักรโสภณพนิช

โดยตระกูล “โสภณพนิช” ได้ซื้อที่ดินเพิ่มย่านพระราม 9 โดยเจาะทางเข้าอาร์ซีเอ มีโครงการคอนโดมิเนียม ไอ-เฮาส์ อาร์ซีเอและไอบีซ่า ล่าสุดลงทุน 2,600 ล้านบาท นำที่ดินหลังโรงพยาบาล

ปิยะเวท พัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูส มีโรงเรียนนานาชาติไชร์สเบอร์กรูทเพชชีต์แคมปัส ขนาด 15 ไร่ เปิดเมื่อปี 2561

และมีโรงแรมมายเทรียนด์ ระดับ 4 ดาว สูง 16 ชั้น 230 ห้อง จะเปิดบริการเดือน ก.ย.นี้ และมายเทรียนด์ เรสซิเดนซ์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 2 อาคาร สูง 14 ชั้น 219 ห้อง เปิดเมื่อปี 2562 รองรับย่านธุรกิจและรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) มีสถานีจอดหน้าโรงพยาบาลปิยะเวท

นายสุรเชษฐ กองชีพ กรรมการผู้จัดการ บจ.ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี กล่าวว่า ราคาประเมินที่ดินอาร์ซีเออยู่ที่ 53,000 บาท/ตร.ว. ราคาซื้อขายเฉลี่ย 2-3 แสนบาท/ตร.ว. หากคิดรวม 62 ไร่ มูลค่าที่น่าจะเกิน 2,500 ล้านบาท

รื้อสนามกอล์ฟเบียร์สิงห์

แหล่งข่าวกล่าวอีกว่า ทำเลต่อไปที่บอร์ดจะพิจารณาในเดือน ก.ค.นี้ คือที่ดินสนามกอล์ฟหัวหิน 500 ไร่ ที่ บจ.บุญรอดบริวเวอรี่ ของตระกูล “ภิรมย์ภักดี” เช่าอยู่ สัญญาสิ้นสุดเมื่อปี 2558 รอต่อสัญญารอบใหม่ ซึ่งบริษัทจ่ายค่าเช่ารายปีเท่ากับปีสุดท้าย 476,000 บาท

สัญญาใหม่จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่ที่ 2,000-3,000 ล้านบาท สูงขึ้นจากเดิมมาก และจะต่อสัญญาให้ 30 ปี แต่เอกชนต้องลงทุนเพิ่มไม่ต่ำกว่า 1,000 ล้านบาท โดยปรับปรุงสนามกอล์ฟ สร้างคลับเฮาส์ โรงแรมและพูลวิลล่า

อีกแห่งคือโรงแรมเดอะทวินทาวเวอร์ 6.53 ไร่ ย่านรองเมือง ของ บจ.โกลเด้น แอสเซ็ท สัญญาหมดปี 2564 มูลค่าทรัพย์สิน 700 ล้านบาท คาดว่าจะต่อให้ 20 ปี แต่เอกชนต้องลงทุนเพิ่ม 200 ล้านบาท ทั้งนี้อยู่ที่การพิจารณาของบอร์ดจะเห็นด้วยหรือไม่

ประชาชาติธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/หน้าแรก วันที่: พุธที่ 25 - อาทิตย์ 28 มิถุนายน 2563 ปีที่: 43 ฉบับที่: 5265 หน้า: 1(กลาง), 4 Col.Inch: 82.95 Ad Value: 111,982.50 PRValue (x3): 335,947.50 คลิป: สีสี่ หัวข้อข่าว: รื้อสัญญาเช่าที่ดิน3ตระกูล เขียวทำเลRCAล้างหนี้รถไฟ
---	--

รื้อสัญญาเช่าที่ดิน3ตระกูล เขียวทำเลRCAล้างหนี้รถไฟ

“ศักดิ์สยาม” ลุยจัดระเบียบที่ดินรถไฟ เร่งสร้างรายได้ปลดหนี้ 1.67 แสนล้าน บอร์ดใหญ่ไล่เช็กบิลตระกูลดัง “โสภณพนิช-จิราวัฒน์-ภิรมย์ภักดี” สั่งเปิดประมูลใหม่โรงแรมหัวหิน 70 ไร่ เขียวอาร์ซีเอ 62 ไร่อาณาจักรเครือเบงค์กรุงเทพ รื้อผลตอบแทน ก.ค.นี้ ชี้ชะตาสนามกอล์ฟเบียร์สิงห์ 500 ไร่



รื้อสัญญาเช่า

นายสรพงศ์ ไพฑูรย์พงษ์ อธิบดีกรมการขนส่งทางราง เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า ได้รับมอบนโยบายจากนายศักดิ์สยาม ชิดชอบ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ให้เร่งจัดทำแผนยุทธศาสตร์ที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) 234,976 ไร่ทั่วประเทศ เพื่อหารายได้ล้างหนี้สะสม 1.67 แสนล้านบาท จากปัจจุบันมีรายได้จากการพัฒนาที่ดินแค่ 3,000 ล้านบาทต่อปี

เขียวที่เช่า 6 พันสัญญา

ที่ดินเชิงพาณิชย์มี 6,042 สัญญา มูลค่า 2,858 ล้านบาท เป็นอาคาร 3,106 สัญญา ค่าเช่า 260 ล้านบาท ที่ดิน 2,936 สัญญา ค่าเช่า 2,597 ล้านบาท แยกเป็นสัญญาต่ำกว่า 1 แสนบาท มี 5,315 สัญญา ตั้งแต่ 1 แสนบาท-1 ล้านบาท มี 532 สัญญา และ 1 ล้านบาทขึ้นไป มี 195 สัญญา ที่ต่อสัญญาแล้ว 4,739 ราย ส่วน 1,303 สัญญายังไม่ได้ต่อ ระยะสั้นจะเร่งพื้นที่กรุงเทพฯ 124 แปลงแนวถนนรัชดาภิเษก ย่านพหลโยธิน จตุจักร ตลาด อ.ต.ก.บริเวณหัวมุม 21 แปลง สถานีแม่น้ำ 271 ไร่ ที่ดิน RCA จะหมดสัญญาปี 2565 ต้องคิดค่าเช่าใหม่

“ที่มูลค่าสูงใกล้หมดสัญญาปี 2563-2565 เช่น ริมถนนราชปรารภ ถนนเทิดพระเกียรติ ย่านสถานีแม่น้ำ ถนนพหลโยธิน ถนนรัชดาภิเษก ตลาดศรีสมรรัตน์ แปลงพิเศษสถานีปตท. ซึ่งต้องเร่งทำโดยเร็ว”

ประมูลใหม่โรงแรมหัวหิน

นายจิรุตม์ วิศาลจิตร อธิบดีกรมการขนส่งทางบก ในฐานะประธานคณะกรรมการ (บอร์ด) ร.ฟ.ท. เปิดเผยว่า บอร์ดสั่งให้เปลี่ยนวิธีบริหารจัดการใหม่ เพื่อสร้างรายได้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยจะมีบริษัทลูก บจ.บริหารสินทรัพย์ ที่มีมืออาชีพมาบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนฟื้นฟูกิจการกำหนดไว้

“ขณะนี้กำลังรื้อวิวัฒนาการโรงแรมหัวหินช่วงต่อสัญญาชั่วคราว 2 ปี ข้อมูลเดิมใช้ไม่ได้แล้ว ต้องเปิดประมูลใหม่ ไม่ใช่ต่อสัญญาแบบเดิม จะเป็นรายใหม่หรือรายเก่าก็อยู่ที่ผลประโยชน์ตอบแทน สัญญาเช่าจะอยู่ที่ 30 ปี ถ้าลงทุนสูงอาจจะ 50 ปีเหมือนอสังฯ ต้องดูกฎหมายก่อนว่าทำได้หรือไม่”

นายนิรุฒ มณีพันธ์ ผู้ว่าการ ร.ฟ.ท. เปิดเผยว่า การสร้างรายได้ที่เร็วสุดคือการพัฒนาที่ดินที่มีอยู่ในมือ ระยะสั้นจะดูสัญญาเช่า 1 หมื่นสัญญา เพื่อเจรจาใหม่ รวมถึงนำที่ดินที่ยังไม่เคยให้เช่ามาเปิด

ประมูลด้วย

ดึงรายใหม่แข่งเซ็นทรัล

ล่าสุด กำลังศึกษารูปแบบที่ดินโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ทและวิลล่า หัวหิน ของกลุ่มเซ็นทรัล เพราะศักยภาพเปลี่ยนไปหมดแล้ว ปัจจุบันเป็นทำเลพรีเมียมของหัวหินที่ติดทะเลและตลาดหัวหิน ซึ่งวันที่ 18 มิ.ย.ที่ผ่านมา บอร์ดขยายสัญญาเช่าให้ 2 ปี (พ.ค.

2563-พ.ค. 2565) โดย ร.ฟ.ท.ได้ค่าเช่าปีละ 108 ล้านบาท เผอิญเกิดโควิด-19 จึงลดค่าเช่าให้ 50% ถึงเดือน ก.ย.นี้

แหล่งข่าวจาก ร.ฟ.ท.กล่าวว่า ที่ดินโรงแรมเซ็นทรัลหัวหิน สัญญาลิ้นสุด 15 พ.ค. 2562 บอร์ดต่อให้ 1 ปี และต่อให้อีก 2 ปีเมื่อ 14 พ.ค. 2563-15 พ.ค. 2565 พอดีเกิดโควิด-19 ข้อเสนอของเซ็นทรัลยังพิจารณาไม่ครบ บอร์ดจึงนัดประชุมอีกครั้งเมื่อ 18 มิ.ย.ที่ผ่านมา โดยเซ็นทรัลขอต่อสัญญา 10 ปี 2 ครั้ง ลดค่าเช่า 50%

แต่นโยบายใหม่ให้เปิดประมูล ซึ่งที่ปรึกษาประเมินผลตอบแทนรวมเป็นเงิน 8,927 ล้านบาท แยกค่าเช่ารวม 30 ปี ไม่ต่ำกว่า 5,727 ล้านบาท แต่มีเงื่อนไขว่าเซ็นทรัลต้องลงทุน 3,200 ล้านบาท สร้างโรงแรมระดับ 3-4 ดาวเพิ่ม

“จะเอาผลศึกษาเดิมเป็นที่ตั้ง อยู่ที่เอกชนจะเสนอผลตอบแทนเท่าไร จริง ๆ ร.ฟ.ท.น่าจะมียาได้มากกว่านี้ ซึ่งเซ็นทรัลอยากเจรจา ไม่อยากแข่งขัน เพราะไม่อยากจ่ายมากกว่านี้”

รื้อ RCA 62 ไร่

นอกจากนี้ ร.ฟ.ท.ได้จ้างบริษัทที่ปรึกษาศึกษาความเหมาะสมการพัฒนาที่ดิน