

รฟท.เตรียมประมูลที่ดินย่าน'คลองสาน'

กรุงเทพธุรกิจ ● ร.ฟ.ท.เร่งเพิ่มรายได้พื้นที่เชิงพาณิชย์ ดึงที่ดินทำเลทอง "ตลาดคลองสาน" เตรียมประมูลปีหน้า เผยพื้นที่ 5 ไร่ ดิดริมน้ำเจ้าพระยา-ไอคอนสยาม มั่นใจหนุนผลตอบแทนสูงกว่าสัญญาเดิม นายสมยุทธ์ เรือนงาม รองผู้อำนวยการฝ่ายด้านปฏิบัติการเดินรถ การรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผยว่า ร.ฟ.ท. เร่งดำเนินนโยบายเพิ่มรายได้ในระยะยาวให้กับองค์กร ด้วยการปรับปรุงอัตราค่าตอบแทนจากการให้ใช้และเช่าที่ดินของ ร.ฟ.ท. โดยขณะนี้ มีแผนที่จะนำที่ดินบริเวณตลาดคลองสาน หรือตลาดคลองสาน พลาซ่า และท่าเรือข้ามฟากคลองสาน รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 5 ไร่ ออกประมูลให้เอกชนเข้ามาเช่าพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ระยะยาว

สำหรับพื้นที่ดังกล่าวถือเป็นทำเลทองกลางกรุงที่มีศักยภาพในการนำไปพัฒนาต่อยอดเชิงพาณิชย์ เพราะตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณพื้นที่ใกล้เคียงมือสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม 5 ดาว และศูนย์การค้าระดับไฮเอนด์อย่างไอคอนสยาม รวมทั้งยังมีระบบขนส่งสาธารณะที่รองรับการเดินทางอย่างรถไฟฟ้าโมโนเรลสายสีทอง ที่วิ่งให้บริการผ่านพื้นที่นี้ ซึ่งอยู่ติดกับสถานีเจริญนคร

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันพื้นที่บริเวณตลาดคลองสาน ยังติดสัญญาเช่าจากผู้เช่า 2 ราย

โดยแบ่งออกเป็น 2 แปลง แปลงที่ 1 ให้บริษัท ที่ปรึกษา การวางแผนและพัฒนา จำกัด เช่าทำตลาดคลองสานพลาซ่า จะหมดสัญญาในเดือน เม.ย.2564 และแปลงที่ 2 ให้ผู้ประกอบการเช่าทำท่าเรือข้ามฟากคลองสาน ซึ่งจะหมดสัญญาในเดือน ธ.ค.2564 เบื้องต้น ร.ฟ.ท.ได้เข้าเจรจากับผู้เช่าทั้ง 2 ราย โดยจะปรับขึ้นค่าเช่าให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ที่ดินแปลงแรก ร.ฟ.ท.ได้ขอปรับค่าเช่าจากเดือนละ 1.6 ล้านบาท เป็นเดือนละ 15 ล้านบาท ส่วนแปลงที่ 2 ได้ขอปรับขึ้นเช่นกัน ปรากฏว่าเอกชนทั้ง 2 ราย ไม่ประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าทำให้ ร.ฟ.ท. จึงเริ่มต้นศึกษาเตรียมนำพื้นที่ดังกล่าวออกประมูลวิธีด้วยวิธีประกาศเชิญชวนทั่วไป โดยเตรียมว่าจ้างที่ปรึกษาศึกษา วิเคราะห์ ออกแบบแนวคิดเบื้องต้น (concept Design) ในการพัฒนาพื้นที่ รวมทั้งประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเสนอแนะผลประโยชน์ตอบแทนในการให้เช่า และรูปแบบการลงทุนที่เหมาะสม

อย่างไรก็ตาม ขณะนี้ยังไม่สามารถตอบในส่วนจากรูปแบบการพัฒนา วงเงินลงทุน และผลตอบแทนที่ ร.ฟ.ท.จะได้รับ เนื่องจากปัจจุบันโครงการยังอยู่ในขั้นตอนศึกษา คาดว่าจะได้ข้อสรุปและรายละเอียดดังกล่าวจะมีความชัดเจนในช่วงสิ้นปีนี้

ซึ่งหากพบว่าคุ้มค่าต่อการลงทุน ก็คาดว่าจะเปิดประมูลในปี 2564 เพื่อให้สอดคล้องพอดีกับอายุสัญญาเช่าที่ดินในปัจจุบันที่ จะหมดสัญญา แต่เบื้องต้นมั่นใจว่าจะสามารถเพิ่มอัตราผลตอบแทนให้กับการ ร.ฟ.ท. ได้มากกว่าเดิม

ทั้งนี้ แนวทางพัฒนาในเบื้องต้น ร.ฟ.ท. ประเมินว่าจะอาจลงทุนในลักษณะ มิกซ์ยูส ประกอบไปด้วยโครงการหลายส่วน อาทิ คอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า หรืออื่นๆ โดย ร.ฟ.ท. จะใช้วิธีการเปิดประมูลเป็นการทั่วไปให้เอกชนเช่าพัฒนาพื้นที่ในระยะยาว ภายใต้ระเบียบของ ร.ฟ.ท. โดยไม่ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน พ.ศ.2562 เนื่องจากไม่เกี่ยวกับการพัฒนาพื้นที่เพื่อ การบริการสาธารณะ

รายงานข่าวแจ้งว่า สำหรับข้อมูลที่ดินทรัพย์สิน ของการรถไฟฯ ทั่วประเทศ มีจำนวน 234,976 ไร่ แยกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ พื้นที่เขตทาง 80.68% ของที่ดิน โดยรวม พื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ใช่เพื่อการเดินรถ มีสัดส่วน 15.45% พื้นที่ย่านสถานี (วางราง) คิดเป็น 2.27% พื้นที่บ้านพัก/ที่ทำการ 1.6% เป็นพื้นที่ในเชิงพาณิชย์ทั่วทั้งประเทศ ประมาณ 4 หมื่นกว่าไร่ ซึ่งก่อนหน้านี้ได้ ว่าจ้างเอกชนลงสำรวจแผนที่ภูมิศาสตร์ โดยละเอียด รวมทั้งดำเนินการจัดทำฐาน ข้อมูลดิจิทัล