

เปิดชุมทรัพย์รฟท. 186ไร่3.7หมื่นล้าน

รื้อสัญญาเช่าที่ดินรฟท.ใหม่

สัญญาใหม่30ปี ปรับค่าเช่า

สแกนชุมทรัพย์ที่ดินรฟท.ของ รฟท. รื้อใหญ่ปรับค่าเช่า 186 ไร่ 124 แปลง 124 สัญญา มูลค่า 3.7หมื่นล้าน ลากยาวจาก SCB สำนักงานใหญ่ วิวาดี-รัชวิภา ไปจุดศูนย์การค้า เดอะสตรีท ลุยต่อสัญญาไฟโซดอน ยาวปี 2597 จ้างที่ปรึกษาประเมินค่าเช่ารูปแบบเดียวกับแปลง เซ็นทรัลลาดพร้าว

ต่อมา 02

ข่าวต่อ เปิดชุมทรัพย์

ที่ดินแปลงยาวตลอดแนวถนนรัชดาภิเษกกลายเป็นชุมทอง สร้างมูลค่ามหาศาลให้กับการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) เพราะ นอกจาก มีเส้นทางรถไฟฟ้าพาดผ่าน นักลงทุนปักหมุดสร้างโครงการกันมากแล้ว ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ยังกำหนดให้ ย่านดังกล่าวเป็น ศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ ต่อขยายมาจากกรุงเทพฯ

ในอย่างสุขุมวิทสีลม สำหรับ ส่งผลให้ การติดต่อขอเช่าพื้นที่และการต่อสัญญาในระยะยาว กับ รฟท.ยังคงมีอยู่อย่างเหนียวแน่น เนื่องจาก เดินทางสะดวก อัตราค่าเช่า ไม่สูง เมื่อเทียบกับกำไรต่อปีจากการทำธุรกิจ ไม่ว่าจะ เป็นอาคารสำนักงาน สถานบริการ โรงแรม ศูนย์การค้า ที่จอดรถ อาคารพาณิชย์ ตลาดนัด และแม้แต่ทางเข้า-ออกเชื่อมต่อพื้นที่อาคารบริเวณด้านใน ซึ่งรฟท.ยอมรับว่า ที่ดินเป็นมรดกตกทอด โดยไม่มีต้นทุนมาจากอดีต แต่ปัจจุบันกลับ

สร้างมูลค่าจากความเจริญ โดยเทียบจากราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และราคาซื้อขายตลาดของภาคเอกชน ในย่านเดียว ที่ขยับสูงสวนทางเศรษฐกิจจากการมาของโควิดสูงสุดราคาตารางวาละ 1-1.4 ล้านบาท บริเวณสถานี MRT ศูนย์วัฒนธรรม โดยเฉพาะเซ็นทรัลพระราม9 และ จะขยับต่อเนื่อง เมื่อรถไฟฟ้ายาสีลม เปิดให้บริการ

รื้อ 124 สัญญา

แหล่งข่าวจากรฟท. เปิดเผยกับ “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า

ปัจจุบันรฟท.มีสัญญาเช่าที่ดินย่านรัชดาภิเษก ทั้งหมด 124 แปลง (124สัญญา) 186 ไร่ โดยสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเริ่มตั้งแต่บริเวณถนนวิภาวดีรังสิต ตลอดจนถึงศูนย์การค้าเดอะสตรีท รัชดาภิเษก ใกล้ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ทั้งนี้รฟท.มีรายได้จากค่าเช่าที่ดินบริเวณย่านถนนรัชดาภิเษก กว่า 200 ล้านบาทต่อปี และมีแผนปรับรายได้เพิ่ม

อย่างไรก็ตามขณะนี้ที่ดินหลายแปลงเริ่มทยอยหมดสัญญาซึ่งแบ่งเป็น2กลุ่มได้แก่กลุ่มสัญญาเช่า ระยะสั้น ส่วนใหญ่เป็นอาคารพาณิชย์ และระยะยาว 30 ปี ซึ่งสัญญาที่จะต่อใหม่ให้กับเจ้าของกิจการ จะว่าจ้างทีมที่ปรึกษา และนำเสนอ



บิกกุนยัด
ชุมทองรฟท.รัชดา

ต่อคณะกรรมการการรถไฟแห่งประเทศไทย(บอร์ดรฟท.)พิจารณาเห็นชอบเป็นรายๆไป มองว่า โดยจะใช้ราคาตลาดเป็นเกณฑ์ เช่นท่าเล ห้วยขวาง, ดินแดง เฉลี่ยราคาตารางวาละ 3แสนบาทสูงกว่าราคาประเมินราว 5หมื่น-1แสนบาทต่อตารางวาเช่นเดียวกับ บางกอกไนท์บาช่าห้วยมถนรรชดาฯตัดลาดพร้าว ราคาค่อนข้างสูง 5แสนบาทต่อตารางวา ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง เช่นเดียวกับแปลง ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ธนาคารไทยพาณิชย์หรือ SCB จุดตัดถนนวิภาวดีรังสิต-รัชโยธินที่ราคาที่ดินไม่เกิน5-6แสนบาทต่อตารางวา

ที่ไฟโซดอนพุ่ง

ขณะอาคารไฟโซดอน เขตดินแดงเจ้าของกิจการจะปรับธุรกิจจากสถานบริการอาบอบนวดเป็นโรงแรม3 ดาว และขอต่อสัญญา ที่จะหมดอายุลงปี 2567ซึ่งในทางปฏิบัติสามารถทำได้ และต้องปรับค่าเช่าขึ้นรวมมูลค่าและผลตอบแทนในอนาคตที่รฟท.จะได้รับให้เหมือนกับที่ดินแปลงสามเหลี่ยมเซ็นทรัลลาดพร้าว ที่ต่อสัญญาใหม่จาก 3,000ล้านบาทต่อปี เป็นกว่า 20,000 ล้านบาทต่อปี เป็นต้น

เบื้องต้นรฟท.อยู่ระหว่างดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ราว 753 ล้านบาท แบ่งเป็นที่ดิน 611 ล้านบาท และอาคาร 41 ล้านบาท โดยจัดจ้างที่ปรึกษาความเหมาะสมและค่าตอบแทนที่รฟท.จะได้รับตลอดอายุสัญญา เพื่อพิจารณาในการต่อสัญญา เนื่องจากจะหมดอายุสัญญาภายในปี 2567 คาดว่า

ที่ดินทยอยหมดสัญญาปี 2563-2567

ตั้งแต่ แยกเดอะสตรีทรัชดาฯ-จุดตัดถนนวิภาวดี

124 แปลง

(124 สัญญา) 186 ไร่

➔ **SCB สำนักงานใหญ่ จุดตัดวิภาวดี-รัชโยธิน ต่อสัญญาแล้ว**

➔ **อาคารเสริมทรัพย์ 7 ไร่ บริษัท ไทยวัฒน์เคหะฯ บริษัทพัฒนาที่ดิน สัญญาปี 2565-2585**

➔ **บางกอกไนท์บาช่า 9 ไร่ รัชดา-ลาดพร้าว/ สัญญาปี 2562-2592**

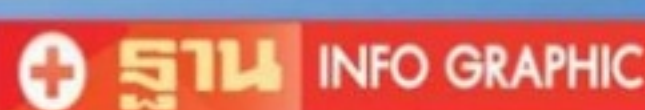
➔ **ไฟโซดอน 15 ไร่ ต่อสัญญาอีก 30 ปี/เดิม จะหมดสัญญาปี 2567**

➔ **ที่จอดรถโรงแรม ดิอมเมอรัลด์**

➔ **ที่จอดรถศูนย์การค้า เดอะสตรีท 16 ไร่**

➔ **ที่จอดรถโรงแรมเจ้าพระยา**

➔ **เต็นท์รถยนต์ศูนย์วัฒนธรรม (ปิดสัญญา-ไล่อ้อ)**



จะได้ข้อสรุปเรื่องดังกล่าวภายในเดือนกุมภาพันธ์นี้ หลังจากนั้นจะเสนอต่อที่ประชุม(บอร์ด)รฟท.พิจารณาเพื่อเห็นชอบภายใน 2-3 เดือน

โดยสัญญาเช่าที่ดินแปลงไฟโซดอน มีเพียงสัญญาเดียว ซึ่งเป็นสัญญาจัดหาประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีอาคารจำนวน 11 ชั้น เป็นสถานที่อาบอบนวด อาคารพาณิชย์ 7 ชั้น 3 คูหา และอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 32 คูหา

ตอบแทน 200ล้าน

สำหรับสัญญาเช่าที่ดินของรฟท.ย่านถนนรัชดาฯ แปลง

ไฟโซดอน สัญญาเริ่มตั้งแต่ปี 2537-2567 ระยะเวลา 30 ปี ที่ผ่านมาบริษัทชำระค่าเช่าอยู่ต่ำกว่า4แสนบาท ในการลงทุนครั้งแรกเป็นที่ดินเปล่า ซึ่งเป็นช่วงที่ต้องลงทุนก่อสร้างอาคาร

ขณะเดียวกันในระยะเบียดของรฟท.หากมีการต่อสัญญาในพื้นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกจำเป็นต้องจัดจ้างที่ปรึกษาเพื่อศึกษาความเหมาะสมของโครงการฯ ซึ่งจะทำให้ที่ดินดังกล่าวมีราคาแพงขึ้น เบื้องต้นจากผลการศึกษาหากต่ออายุสัญญาออกไปอีก 30 ปี เริ่มตั้งแต่ปี 2567-2597 ระยะเวลา 30 ปี ทางบริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนให้รฟท.ราว 200

กว่าล้านบาท โดยในปีแรกบริษัทต้องชำระค่าเช่าให้รฟท.ราว 40 ล้านบาทต่อปี หลังจากนั้นจะมีการปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน 10% ทุกๆ 3 ปี ซึ่งรฟท.มีหลายแนวทางศึกษารูปแบบการต่ออายุสัญญาหลายปณทาง เช่น แบบ 10 ปี 20 ปี และ 30 ปี

ต่อ“ทวินทาวเวอร์”

ทั้งนี้รฟท.จะให้สิทธิผู้เช่ารายเดิมในการต่ออายุสัญญาก่อน หากผู้เช่ารายเดิมไม่สนใจที่จะต่อสัญญา รฟท.จะดำเนินการเปิดประมูลโครงการในพื้นที่เช่าอื่นๆ นอกจากนี้มีโรงแรมเดอะทวินทาวเวอร์เนื้อที่ 6.53 ไร่

ฐานเศรษฐกิจ

Thansettakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,250

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: พุธที่ 28 - เสาร์ 30 มกราคม 2564

ปีที่: 40

ฉบับที่: 3648

หน้า: 1(กลาง), 2

Col.Inch: 197.54 Ad Value: 246,925

PRValue (x3): 740,775

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: เปิดชุมทรัพย์รฟท.186ไร่3.7หมื่นล้าน

ย่านรองเมือง เขตปทุมวัน ของ บจ.โกลเด้น แอสเซ็ท ที่จะหมดสัญญา 20 ปี ภายในปี 2565-2566 ก่อนสัญญาเช่ารัชดาภิเษก แพลงโพไฮดอน

แหล่งข่าวจากสำนักงานเขตดินแดง กรุงเทพมหานคร กล่าวว่า อาคารโพไฮดอน หากจะเปลี่ยนใบอนุญาตเป็นโรงแรม 3ดาวไม่จำเป็นต้องทุบทั้งอาคาร

อย่างไรก็ตาม ที่ดินของรฟท.ในเขตดินแดงจะครอบคลุมที่ดิน เอสพานาดบางส่วน บิ๊กซี เดอะสตาร์ เต็มพื้นที่ 16 ไร่

บิ๊กทุนงอมเต็มพื้นที่

นายวสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บริษัทโมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด บริษัทประเมินทุนทรัพย์ ที่ดินระบุว่าที่ดินของรฟท.ย่านรัชดาฯเป็นทำเลทองที่เอกชนให้ความสนใจและเต็มทั้ง124แปลง ส่วนใหญ่จะต่อสัญญาระยะยาว เพราะเป็นกิจการใหญ่อย่างสำนักงานใหญ่ไทยพาณิชย์ จุดตัดถนนวิภาวดีราคาที่ดิน ประมาณ 5แสนบาทต่อตารางวา เช่นเดียวกับบางกอกไนท์บาซ่า รัชดาฯตัดลาดพร้าว ●