

รถไฟฟ้าที่ดินทำเลหัวหิน เปิดประมูลแข่ง'สิงห์-เซ็นทรัล'

“เบียร์สิงห์-เซ็นทรัล” กระอัก ร.ฟ.ท.รื้อที่เช่าทำเลหัวหิน เปิด
ประมูลใหม่ อัปเดตตอบแทนเพิ่ม ประเดิมที่สนามกอล์ฟ 500 ไร่
ดึงเอกชนลงทุนมิกซ์ยูส โรงแรม 5 ดาว โรงเรียนนานาชาติ ศูนย์
การแพทย์ ห้าง จัป “โรงแรมรถไฟ” เปิดทางเอกชนราย
ใหม่เสนอราคาแข่งเจ้าเดิม บีบลงทุนเพิ่ม 3.2 พันล้าน



รถไฟฟ้า

นายนิรุฒ มณีพันธ์ ผู้ว่าการการ
รถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผย
“ประชาชาติธุรกิจ” ว่า ร.ฟ.ท.กำลังเร่ง
เดินหน้าสร้างรายได้จากการพัฒนาที่ดินให้
กับองค์กรในระยะยาว โดยคณะกรรมการ
(บอร์ด) มีนโยบายให้ ร.ฟ.ท.นำที่ดินใน
ทำเลมีศักยภาพที่หมดสัญญาเช่าเปิด
ประมูลใหม่ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดิน
และผลตอบแทนที่ ร.ฟ.ท.จะได้กลับ
คืนมามากขึ้น จากปัจจุบัน ร.ฟ.ท.มีรายได้
จากค่าเช่าที่ดิน 2,000-3,000 ล้าน
บาทต่อปี ขณะที่มีการหนี้สะสมกว่า
1 แสนล้านบาท

ประมูลใหม่สนามกอล์ฟ-โรงแรม
“ตอนนี้มีที่ดิน 2 แปลง ในทำเล
หัวหิน คือ สนามกอล์ฟรถไฟหัวหิน เนื้อที่
กว่า 500 ไร่ ซึ่งหมดสัญญาเช่าไปแล้ว
ปัจจุบันให้เช่าชั่วคราวแบบปีต่อปี และ
โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท
และวิลล่า หัวหิน เนื้อที่ 72 ไร่ ที่ได้
ต่อสัญญาเช่าชั่วคราว 2 ปี จะครบกำหนด
พ.ค. 2565 ล่าสุดบอร์ดมีนโยบายจะไม่ต่อ
สัญญาเช่ากับรายเดิม จะเปิดประมูลใหม่
ให้เกิดการแข่งขันหลายราย”

นายนิรุฒกล่าวว่า เพื่อให้ ร.ฟ.ท.ได้
ผลตอบแทนสูงสุด เนื่องจากที่ดินทั้ง 2
แปลง อยู่ในทำเลเป็นไพรมเอเรีย ร.ฟ.ท.
ต้องคิดใหม่ ทำใหม่ ขณะนี้อยู่ระหว่าง
จ้างที่ปรึกษาศึกษาโมเดลการพัฒนาให้มี

ความหลากหลาย เหมาะกับศักยภาพ
ของพื้นที่ และสอดคล้องกับสถานการณ์ตลาด
เนื่องจากเกิดการระบาดของโควิด-19
เทรนด์การพัฒนาต่าง ๆ อาจจะเปลี่ยน
ไป อย่างไรก็ตาม รูปแบบพัฒนาจะไม่ทิ้ง
ความเป็นแลนด์มาร์ก และประวัติศาสตร์
ของพื้นที่ เช่น สนามกอล์ฟหัวหินจะยัง
คงอยู่ แต่จะพัฒนาที่ดินบริเวณโดยรอบ
ที่ปล่อยทิ้งร้างให้เกิดประโยชน์ โดยทั้ง
2 แปลง จะให้เช่า 30 ปี และก่อสร้าง 4
ปี โดยเร่งเปิดประมูลหาเอกชนที่สนใจ
เข้ามาพัฒนาลงทุนภายในปีนี้

ชาวเสี่ยงเอกชนลุยมิกซ์ยูส
แหล่งข่าวจาก ร.ฟ.ท. เปิดเผยว่า วันที่
24 มี.ค. 2564 จะจัดประชุมทดสอบความ
สนใจของเอกชน (market sounding)
เพื่อนำข้อเสนอแนะจากเอกชนภาคธุรกิจ
ต่าง ๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์ โรงแรม
โรงพยาบาล มาทบทวนผลการศึกษา
และวิเคราะห์โครงการที่ดินสนามกอล์ฟ
หัวหิน เนื้อที่ 503 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่สนาม
กอล์ฟ 500 ไร่ และโรงแรมกอล์ฟอิน
3 ไร่ อยู่ติดสถานีรถไฟหัวหิน เพื่อประมูล
หากเอกชนรายใหม่ หลัง บจ.บุญรอด
บริวเวอรี่ ผู้เช่ารายเดิมหมดสัญญาเช่า
ไปแล้วตั้งแต่วันที่ 31 มี.ค. 2558 ซึ่ง
ที่ผ่านมาได้ต่อสัญญาให้แบบปีต่อปี ใน
อัตราค่าเช่า 476,000 บาทต่อปี

โดย ร.ฟ.ท.ว่าจ้างสถาบันบัณฑิต
พัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า) เป็นผู้ศึกษา

โมเดลการพัฒนาโครงการ เป็นรูปแบบ
มิกซ์ยูส แบ่งพื้นที่พัฒนา 480 ไร่ (บางส่วน
ถูกนำไปสร้างรถไฟทางคู่) เป็น 8 โซน
รวมพื้นที่ก่อสร้าง 672,667 ตร.ม. ได้แก่
1.สนามกอล์ฟเดิม 363 ไร่ พื้นที่ 582,000
ตร.ม. 2.พัฒนาเชิงพาณิชย์ (TOD) 8 ไร่
พื้นที่ 15,000 ตร.ม. เช่น ศูนย์การค้า
คอมมิวนิตีมอลล์ สำนักงานให้เช่า 3.ธุรกิจ
ไมซ์ (MICE) 16 ไร่ พื้นที่ 15,000 ตร.ม.

4.ศูนย์สุขภาพ (health community
mall) 11 ไร่ พื้นที่ 15,000 ตร.ม. 5.โรงแรม
ระดับ 5 ดาว 16 ไร่ พื้นที่ 10,000
ตร.ม. จำนวน 200 ห้อง 6.โรงเรียน
นานาชาติ 17 ไร่ พื้นที่ 12,000 ตร.ม.
7.ศูนย์การแพทย์ (wellness center)
34 ไร่ พื้นที่ 23,667 ตร.ม. ในจำนวนนี้
จะมีที่พักอาศัยเป็นแบบพูลวิลล่า 20 หลัง
กับอพาร์ทเมนต์ 200 ห้อง สำหรับผู้สูงวัย
และผู้มาพักผ่อน และ 8.พื้นที่สีเขียว
(green area) 15 ไร่ พื้นที่ 34,800
ตร.ม. โดยทั้งโครงการจะใช้เงินลงทุน
คิดเป็นค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกว่า
5,600 ล้านบาท และ ร.ฟ.ท.จะมีรายได้
จากค่าเช่าที่ดินประมาณ 1,604 ล้านบาท

เทียบเชิญเอกชนรายใหญ่
“เอกชนที่เชิญร่วมประชุม เช่น ศุภาลัย
สิงห์เอสเตท บุญรอดบริวเวอรี่ กลุ่ม
เซ็นทรัล เพอร์เฟค อารียา โรงพยาบาล
ธนบุรี อิตัลไทย กลุ่มเมเจอร์ มาตรฐาน
ต้องรอดว่าเอกชนสนใจกับคอนเซ็ปต์
ที่เราศึกษาไว้หรือไม่ เบื้องต้นทางบุญ
รอดฯก็ยังสนใจที่ดินแปลงนี้ แต่ต้อง
บิตแข่งกับรายอื่น และปรับรูปแบบ
การพัฒนาใหม่ ซึ่งผลศึกษาจะสรุปใน
เดือน เม.ย.นี้ และเร่งเปิดประมูลได้
เอกชนรายใหม่ในปี”

แหล่งข่าวกล่าวว่า สำหรับที่ดิน
โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท
และวิลล่า หัวหิน เนื้อที่ 72.12 ไร่ เตรียม
จะเปิดประมูลหาเอกชนรายใหม่เช่น
กัน ระยะเวลาเช่า 34 ปี ก่อสร้าง 4 ปี
และจัดหาประโยชน์ 30 ปี คาดว่าจะ
ประกาศเชิญชวนเอกชนในเดือน ส.ค.นี้
และเปิดประมูลในเดือน ต.ค. และได้
ผู้ชนะประมูลปลายปี จะทันกับที่เซ็นทรัล

