



swท.ให้'เซ็นทรัล หั่วหิน'
ต่อสัญญาก่อนเฟ้นรายใหม่ปี66
> 5

swท.ให้'เซ็นทรัล หั่วหิน' ต่อสัญญาก่อนเฟ้นรายใหม่ปี 66

กรุงเทพธุรกิจ ● โรงแรมรถไฟหั่วหิน หรือ โรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หั่วหิน บนเนื้อที่ 71.65 ไร่ เป็นอีกสัญลักษณ์ที่มีมายาวนานของแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ อย่าง "หั่วหิน" แต่การเปลี่ยนแปลงต้องเกิดขึ้นเมื่อสัญญาระหว่างเอกชนผู้ดำเนินธุรกิจกับการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) กำลังจะหมดลง

เอก สิทธิเวคิน รองผู้อำนวยการการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผยว่า ขณะนี้คณะกรรมการ (บอร์ด) ร.ฟ.ท.ได้อนุมัติต่อสัญญาพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวน 2 พื้นที่ ได้แก่ 1.สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและทรัพย์สินของโรงแรมรถไฟหั่วหินที่สถานีหั่วหิน กับบริษัท เซ็นทรัลหั่วหินบีช รีสอร์ท จำกัด และ 2.สัญญาเช่าราย บริษัท ยูไนติค โกลเบิล เอเยนซี (ประเทศไทย) จำกัด ที่สถานีธนบุรี

สำหรับสัญญาเช่าโรงแรมรถไฟหั่วหินหรือปัจจุบัน คือ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หั่วหิน เป็นการต่อสัญญาเช่าในระยะ 1 ปี เนื่องจากก่อนหน้านั้นบอร์ด ร.ฟ.ท.ได้อนุมัติต่อสัญญาไปแล้ว และมีกำหนดจะหมดอายุสัญญาในวันที่ 15 พ.ค.2565 ซึ่งปัจจุบัน ร.ฟ.ท.มีนโยบายให้ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท (SRTA) ดำเนินการศึกษารูปแบบพัฒนาที่ดินแปลงนี้ โดยจะเปิดประมูลใหม่ให้เอกชนร่วมยื่นข้อเสนอ

แต่ปัจจุบันการศึกษาดังกล่าวยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ เนื่องจากต้องใช้เวลารวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ตอบแทนทางเศรษฐกิจให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้นหากเปรียบเทียบการต่อสัญญาเช่ากับ



เอกชนรายเดิม กับการเปิดประมูลชั่วคราวในระยะเวลาสั้น 1 ปี พบว่าการต่อสัญญาเช่ากับรายเดิมมีความคุ้มค่ามากกว่าเพราะเอกชนสามารถบริหารจัดการต่อได้ทันที ประกอบกับ ร.ฟ.ท.ไม่ต้องจ่ายค่าบำรุงรักษาสถานที่ ค่าน้ำค่าไฟ ตลอดจนค่าภาษีที่ดินในช่วงเวลาของการศึกษาจัดหาเอกชนร่วมลงทุนด้วย

ทั้งนี้ การต่อสัญญาเช่าดังกล่าว บอร์ด ร.ฟ.ท.อนุมัติให้ทำสัญญาเช่ากับ บริษัท เซ็นทรัลหั่วหินบีช รีสอร์ท จำกัด เป็นระยะเวลา 1 ปีระหว่างเริ่ม 16 พ.ค.2565 - 15 พ.ค.2566 โดยระหว่างนี้เร่งรัดให้ SRTA ศึกษาแบบการพัฒนาที่ดินให้แล้วเสร็จ เพื่อเตรียมเปิดประมูลจัดหาเอกชนร่วมลงทุนในพื้นที่ดังกล่าวภายหลังหมดสัญญาเช่าในช่วงปี 2566

อย่างไรก็ดี ปัจจุบัน ร.ฟ.ท.มีการกำหนดมาตรฐานลดค่าเช่าสำหรับกลุ่มธุรกิจโรงแรม

ในอัตรา 50% ซึ่งเป็นค่าเช่าต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2564 ที่เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยปัจจุบันกลุ่มเซ็นทรัลเสียค่าเช่าที่ดินโรงแรมรถไฟหั่วหิน เฉลี่ยเดือนละ 9 ล้านบาท แต่หากเทียบกับการไม่ต่อสัญญาเช่า จะส่งผลให้ ร.ฟ.ท.ต้องแบกรับต้นทุนบริหารจัดการอาคารและสิ่งปลูกสร้างนี้จำนวนมาก และในขั้นตอนของการศึกษารายละเอียดเปิดประมูลต้องใช้เวลา 6 เดือน - 1 ปี หากไม่ต่อสัญญาอาจทำให้ ร.ฟ.ท.เสียโอกาสในการหารายได้

นอกจากนี้ บอร์ด ร.ฟ.ท.ยังอนุมัติต่อสัญญาเช่าสถานีธนบุรี กับคู่สัญญารายเดิม เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่แปลงนี้ยังมีสิ่งผังเมืองเป็นสินน้ำเงิน ซึ่งกำหนดให้พัฒนาเฉพาะโครงการของภาครัฐ จึงยังไม่สามารถนำมาเปิดประมูลเชิงพาณิชย์ได้ ประกอบกับกระทรวงคมนาคมมีนโยบายให้ ร.ฟ.ท.พัฒนาที่ดินนี้ให้สนับสนุนชุมชนโดยรอบ