



รฟท.เตรียมประมูล5.88ไร่
แนวรถไฟฟ้าบางซื่อ-คลองตัน
> 5

‘รฟท.’เตรียมประมูล5.88ไร่ แนวรถไฟฟ้าบางซื่อ-คลองตัน

ลุ่มฝั่งเมือง กทม.
พัฒนาเชิงพาณิชย์

กรุงเทพธุรกิจ ● “ร.ฟ.ท.” พื้นที่ดิน
หารายได้เชิงพาณิชย์ ดึงย่านใจกลาง
เมือง ถ.เทิดพระเกียรติ รวม 5.88 ไร่
เปิดประมูลเช่า 30 ปี คาดเอกชนสนใจ
แห่ยื่นข้อเสนอ 21 เม.ย.นี้

รายงานข่าวจากการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผยว่า
ตามนโยบายของ ร.ฟ.ท.ยังคง
มอบหมายให้ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
เดินหน้าหารายได้จากการบริหาร
พื้นที่ ทั้งบริเวณแนวทางการรถไฟ สถานี
รถไฟ ตลอดจนพื้นที่ภายในสถานี
รถไฟ ซึ่งดำเนินงานควบคู่ไปกับการ
ศึกษาความเหมาะสมในการพัฒนา
โครงการต่างๆ ของบริษัท เอสอาร์ที
แอสเสท จำกัด

โดยล่าสุด ร.ฟ.ท.อยู่ระหว่างเชิญ
ชวนเอกชนเสนอค่าเช่าและค่าธรรมเนียม
จัดประโยชน์ พร้อมโครงการพัฒนา
ที่ดิน 9.4 พันตารางเมตร หรือราว
5.88 ไร่ บริเวณแนวทางการรถไฟ
สายบางซื่อ-คลองตัน (ริม ถ.เทอด
พระเกียรติ)

อย่างไรก็ดี พื้นที่บริเวณนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของแผนใช้ประโยชน์เชิง
พาณิชย์ โดยปัจจุบันร.ฟ.ท.อยู่ระหว่าง
ประสานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ในการขอแก้ไขกฎกระทรวงให้ใช้
บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
เพื่อให้ที่ดินแปลงนี้สามารถใช้ประโยชน์
ในเชิงพาณิชย์ได้

ดังนั้น ในระหว่างรอผลการ
พิจารณาดังกล่าว เอกชนผู้ชนะ
การประมูลสามารถเข้าพื้นที่เพื่อ
เตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินงาน
ตามวัตถุประสงค์ของโครงการ และ
ต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับผังเมืองรวม
กรุงเทพมหานคร

“พื้นที่ริม ถ.เทิดพระเกียรติส่วน
นี้ ยังอยู่ในขั้นตอนของการพิจารณา
ปรับแก้ไขกฎกระทรวงเพื่อใช้ประโยชน์
ในเชิงพาณิชย์ แต่การรถไฟฯ เล็ง
เห็นว่าสามารถดำเนินการเชิญชวน
เอกชนเพื่อเตรียมพร้อมพัฒนาพื้นที่
ได้ จึงเริ่มดำเนินการ แต่ภายใน 5 ปี
หากไม่ได้รับการพิจารณาแก้ไข
กฎกระทรวง สิทธิในการเข้าพัฒนา
พื้นที่ส่วนนี้ก็จะถูกยกเลิก ซึ่งมี
เงื่อนไขกำหนดไว้ในเอกสารเชิญชวน
แล้ว”

สำหรับเงื่อนไขการเช่าพื้นที่
บริเวณแนวทางการรถไฟสายบางซื่อ-
คลองตัน (ริม ถ.เทอดพระเกียรติ)
ร.ฟ.ท.กำหนดคิดค่าใช้ประโยชน์ใน
พื้นที่เป็นรายปีในอัตราตารางเมตรละ
172.24 บาทต่อปี เป็นเงินค่าเช่าปีแรก
ไม่น้อยกว่า 1,619,056 บาท มีอัตรา
เพิ่ม 5% ทุกปี จากอัตราค่าเช่าที่เสนอ
(ไม่รวมภาษีฯ) โดยมีสัญญาเช่าที่ดิน
เพื่อปลูกสร้าง 4 ปี และสัญญาเช่าเพื่อ
หาประโยชน์ 30 ปี

ทั้งนี้เมื่อได้แก้ไขกฎกระทรวงให้
ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
ให้ที่ดินแปลงนี้สามารถใช้ประโยชน์ใน
เชิงพาณิชย์ได้แล้ว ร.ฟ.ท.จะแจ้งให้
ผู้ได้รับสิทธิเข้าพื้นที่ทราบเพื่อจัด

ทำสัญญา ซึ่งภายหลังมีการแก้ไข
กฎกระทรวงดังกล่าว ผู้ได้รับสิทธิ
เช่าจะต้องส่งแบบแปลนก่อสร้าง
ส่วนแรกให้ร.ฟ.ท.พิจารณาภายใน 1 ปี
นับจากวันที่ประกาศลงในราชกิจจานุ
เบกษา

อีกทั้งผู้ได้รับสิทธิเช่าจะต้องดำเนิน
การตามกรอบระยะเวลาการปลูกสร้าง
สิ่งปลูกสร้างต่างๆ ให้แล้วเสร็จภายใน
4 ปี โดย ร.ฟ.ท.จะคิดค่าเช่าแบ่งเป็น
ปีที่ 1 ปลอดค่าเช่า ปีที่ 2 คิดค่าเช่า
25% ของค่าเช่าที่ดินเพื่อจัดหาประโยชน์
ปีแรกที่เสนอเป็นเงินไม่น้อยกว่า
404,764 บาท

ปีที่ 3 คิดค่าเช่า 50% ของค่าเช่า
ที่ดินเพื่อจัดประโยชน์ปีแรกที่เสนอเป็น
เงินไม่น้อยกว่า 809,528 บาท และปีที่ 4
คิดค่าเช่า 75% ของค่าเช่าที่ดินเพื่อจัด
ประโยชน์ปีแรกที่เสนอเป็นเงินไม่น้อยกว่า
1,214,292 บาท

รายงานข่าวยังระบุด้วยว่าโครงการ
พัฒนาที่เอกชนจะต้องเสนอนั้น ต้อง
เป็นการก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอย
ไม่น้อยกว่า 6,000 ตารางเมตร มูลค่า
อาคารต้องไม่น้อยกว่า 48 ล้านบาท พร้อม
พื้นที่จอดรถและระบบสาธารณูปโภค
เช่น ทางเท้า ถนน และท่อระบายน้ำ
ให้เชื่อมต่อกับของเดิมที่มีอยู่ และ
เป็นไปตามกฎหมายโดยขณะนี้ร.ฟ.ท.มี
กำหนดให้เอกชนยื่นข้อเสนอภายใน
วันที่ 21 เม.ย.นี้ จะประกาศราย
ชื่อผู้เสนอราคาที่ผ่านการพิจารณา
ด้านเทคนิคในวันที่ 24 พ.ค.2565
และเปิดซองเสนอราคาในวันที่ 27
พ.ค.2565