

กรุงเทพธุรกิจ ● ร.ฟ.ท.ดึงเอกชนร่วมบริหารค่าปลีก-อาคาร สถานีกลางบางซื่อ ชูศักยภาพคนเดินทาง 2 แสนคนใน 5 ปี หวังเป็นจุดหมายนักท่องเที่ยว จูงใจเอกชนรวมกลุ่มคอนซอร์เทียมบริหาร 8 สัญญาร่วมกัน

วานนี้ (14 พ.ค.) การรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) จัดงานสัมมนาทดสอบความสนใจเอกชน (Market Sounding) โครงการจ้างที่ปรึกษาเพื่อศึกษารูปแบบการบริหารจัดการและแนวทางการพัฒนาพื้นที่สถานีกลางบางซื่อ และจัดทำร่างเอกสารประกอบการจัดจ้างเอกชน โดยภายในงานมีเอกชนผู้สนใจเข้าร่วมรับฟังโครงการประกอบด้วย

ธุรกิจค้าปลีก อาทิ สยามพวรวอร์ช, สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, เค อี แลนด์ จำกัด, เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน), เซ็นทรัลแฟมิลีมาร์ท, ทีซีซีแลนด์ รีเทล จำกัด, บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน), สทลอร์สัน, เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน), กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด, จีเอเบิล จำกัด กลุ่มธุรกิจด้านบริหารขนส่ง อาทิ ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กลุ่มธุรกิจสื่อและโฆษณา อาทิ มาสเตอร์แอด, ที.พี.เอส มีเดีย, 96 แอดเวอร์ไทซิง, คงทองโฆษณา, แพลน บี มีเดีย และบริษัท โพรอาร์ต(1994) จำกัด เป็นต้น

นายวรวิทย์ มาลา รักษาการผู้ว่า ร.ฟ.ท. เป็นประธาน เปิดงานสัมมนาดังกล่าว ระบุว่า ร.ฟ.ท.พร้อมรับฟังความคิดเห็นและความสนใจของนักลงทุนและเอกชนเป้าหมาย โดยภาพรวมของโครงการสถานีกลางบางซื่อ คาดว่าจะเปิดให้บริการในต้นปี 2564 จึงต้องเร่งสรุปรูปแบบการบริหารจัดการพื้นที่ใช้สอยในอาคารทั้งสิ้น 266,500 ตร.ม.

ปลุกเอกชนรวมคอนซอร์เทียมบริหาร 8 สัญญาปั่นฮับบางซื่อ

ด้านนายจรัสวิทย์ ปรานณศักดิ์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการสถานีขนส่ง สถานีเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง กล่าวว่า ประมาณการศักยภาพของจำนวนคนเดินทางเข้ามายังสถานี ในช่วงแรกที่เปิดในต้นปี 2564 จะมีคนเดินทางวันละ 5 หมื่นคน หรือประมาณปีละ 20 ล้านคนต่อปี และจะขยับไปสู่ 2 แสนคนภายใน 5 ปี และขึ้นไปเป็น 3 แสนคนใน 10 ปี หรือ 100 ล้านคนต่อปี ซึ่งเป้าหมายคือเป็นสถานีจุดหมายของนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติ โดยเฉพาะเทรนด์การเดินทางท่องเที่ยวอิสระ (FIT)

ทั้งนี้ ศักยภาพที่เกิดขึ้นในการเดินทางจึงส่งไปสู่การสร้างรายได้ทางการค้าจากนักท่องเที่ยวที่มากขึ้นส่งผลทำให้เงินสะพัดเริ่มต้น 3 ล้านบาทต่อวันและจะเพิ่มเป็น 10 ล้านบาทต่อวันภายใน 3-5 ปี และเพิ่มขึ้นเป็น 20 ล้านบาทในปี 2570

“โจทย์ของเอกชนคือทำอย่างไรให้อัตราจำนวนคนที่เดินทางให้มาใช้จ่ายเพิ่มขึ้นที่ไม่ใช่เพียงคนในสถานีแต่ยังรวมถึงคนนอกสถานีที่มีกำลังซื้อ”

โดยกรอบระยะเวลาการจัดหาเอกชนผู้รับจ้างในกิจกรรมต่างก่อนเปิดให้บริการ หลังจากเชิญชวนเอกชนมาร่วมแสดงความคิดเห็นเพื่อร่างการจัดซื้อจัดจ้าง (TOR) จะมีการขออนุมัติเอกสารเพื่อจัดทำ TOR ภายในเดือน ส.ค.-ก.ย.2562 จากนั้นจึงมีประกาศยื่นซองภายในสิ้นปี 2562 คาดว่าจะคัดเลือกผู้บริหารได้ภายในเดือน มี.ค.2563 พร้อมกันกับทดสอบระบบงาน ก่อนพร้อมเปิดให้บริการจริงต้นปี 2564

โดยมีสัญญาในการหาเอกชนเข้ามาดำเนินการทั้งสิ้น 8 สัญญาประกอบด้วย กลุ่มสัญญาที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Revenue) มี 4 สัญญา คือ 1.ระบบรักษาความปลอดภัย 2.ทำความสะอาดภายในอาคาร 3.งานบริหารอาคารสถานที่ 4.งานบริหารกลางโดยสัญญาที่ 5-8 เป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดรายได้ (Revenue) 5.พื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial Area) และศูนย์อาหาร (Food Center) 6.บริหารพื้นที่ป้ายโฆษณาและสื่อโฆษณาภายใน และภายนอก และ 8.บริการอินเทอร์เน็ต และ ไวไฟ (Wifi)

“ร.ฟ.ท.บอบช้ำกับการบริหารสัญญาจำนวนมาก หากเป็นไปได้จึงต้องการให้เอกชนผู้สนใจรวมกลุ่ม (consortium) ที่ถนัดกันคนละด้าน และร่วมกันพัฒนาพัฒนาเพื่อที่จะทำให้การรถไฟฯบริหารเพียงสัญญาเดียวหรือสัญญาน้อยที่สุด”

สำหรับพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในอาคารโดยสารมีทั้งสิ้น 13,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) โดยมีพื้นที่ภายนอกด้านฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตก 24,014 ตร.ม. ทั้งหมดนี้รวมพื้นที่บริเวณรถไฟฟ้าความเร็วสูงบนชั้น 3 ซึ่งเป็นโอกาสพัฒนาพื้นที่ในอนาคตภายใน 5-10 ปีจะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นประมาณ 51,774 ตร.ม.

แหล่งข่าววงการค้าปลีกรายใหญ่ระบุว่า สิ่งที่เอกชนค่อนข้างกังวลคือความเสี่ยงที่เกิดขึ้นกับการคาดการณ์เรื่องจำนวนผู้โดยสารสูงเกินความจริง และต้องใช้เวลานานกว่าที่คาดการณ์ ร.ฟ.ท.จึงต้องยืดหยุ่นรองรับความเสี่ยงคู่กัน หากโครงการไม่เป็นไปตามผลศึกษา