

รฟท.รื้อแผนพาณิชย์บางซื่อ ยึดทอท.โมเดลเปิดประมูล

รฟท.รื้อแผนพาณิชย์บางซื่อ ยึดทอท.โมเดลเปิดประมูล

ผู้จัดการรายวัน360° - รฟท.รื้อแผนพัฒนาเชิงพาณิชย์ สถานีกลางบางซื่อ ใช้โมเดล ทอท. ซึ่งพื้นที่ให้สัมปทาน มีกำไรตั้งแต่ปีแรก เร่งประมูล มิ.ย.นี้ คาดรายได้เฉลี่ย 200 ล้านบาท/ปี เตรียมชง คณร.ทบทนมติ ขอเปิด PPP เดินรถสายสีแดงแทนตั้งบริษัทลูก

อ่านต่อหน้า | 4

ผู้จัดการรายวัน360° - รฟท.รื้อแผนพัฒนาเชิงพาณิชย์ สถานีกลางบางซื่อ ใช้โมเดล ทอท. ซึ่งพื้นที่ให้สัมปทาน มีกำไรตั้งแต่ปีแรก เร่งประมูล มิ.ย.นี้ คาดรายได้เฉลี่ย 200 ล้านบาท/ปี เตรียมชง คณร.ทบทนมติ ขอเปิด PPP เดินรถสายสีแดงแทนตั้งบริษัทลูก

รายงานข่าวจากการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) เปิดเผยถึงแผนการบริหารพื้นที่เชิงพาณิชย์ สถานีกลางบางซื่อว่า จากที่นายศักดิ์สยาม ชิดชอบ รมว.คมนาคม สั่งให้ รฟท.ปรับแผนใหม่หลังจากแนวทางเดิม พบว่าในช่วง 4 ปีแรก (ปี 64-67) ขาดทุนปีละเกือบ 300 ล้านบาท โดยให้ บ.ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) หรือ ทอท. เข้ามาช่วยศึกษาแนวทางการให้สัมปทานเอกชน โดยมุ่งสร้างรายได้จากค่าเช่า หรือส่วนแบ่งรายได้ ธุรกิจ รีเทลค้าปลีก, ร้านอาหาร, โอท็อป, พื้นที่โฆษณา และบริการที่จอดรถให้เพียงพอกับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าซ่อมบำรุงสถานี

ทั้งนี้ ได้ปรับเพิ่มพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้มากขึ้น จากแผนเดิมที่มีสัดส่วน 10% เพิ่มขึ้นเป็น 33.6% โดยผู้โดยสารยังได้รับความสะดวกในการใช้บริการ ขณะที่สามารถใช้ประโยชน์พื้นที่สถานีให้เกิดประโยชน์สูงสุด

จากการคาดการณ์รายได้จากพื้นที่เชิงพาณิชย์ 10 ปี เฉลี่ย 221-238 ล้านบาท/ปี (คิดที่ 815-852 บาท/ตร.ม./เดือน) โดยรายได้จะเติบโตจาก 75 ล้านบาท ในปี 64 เป็น

300 ล้านบาท ในปี 73 ส่วนธุรกิจโฆษณาจะมีรายได้เฉลี่ย 233-244 ล้านบาท/ปี โดยรายได้จะเติบโตจาก 140 ล้านบาท ในปี 64 เพิ่มขึ้นเป็น 307 ล้านบาทในปี 73

ขณะที่รายได้จากการบริหารที่จอดรถเฉลี่ย 10 ปี ประมาณ 84-89 ล้านบาท/ปี โดยรายได้จะค่อยๆ เติบโตขึ้นจาก 46 ล้านบาทในปี 64 เป็น 128 ล้านบาทในปี 73

ทั้งนี้ รายได้เชิงพาณิชย์ จะนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายของสถานี ที่มีประมาณ 200-300 ล้านบาท/ปี โดยปีต้นๆ รายได้จะพอเลี้ยงรายจ่าย โดยปี 64 มี EBITDA เป็นบวกประมาณ 8 ล้านบาท ปี 65 เพิ่มขึ้นเป็น 26.41 ล้านบาท และค่อยๆ เพิ่มขึ้นตลอด 10 ปี โดยปี 73 มี EBITDA บวก 410 ล้านบาท โดยขึ้นกับปริมาณผู้โดยสารที่จะมาจากสายสีแดงและรถไฟทางไกล อย่างไรก็ตาม จะมีการศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ทั้งอายุสัมปทานตั้งแต่ 10-15-20 ปี

คาดว่าจะใช้เวลาในการคัดเลือกเอกชน 6-9 เดือน โดยเปิดประมูลต้นเดือน มิ.ย. 64 และคัดเลือก 3 เดือน ได้ตัวเอกชนต้นเดือน ก.ย. 64

สำหรับคาดการณ์ปริมาณผู้ใช้บริการที่สถานีกลางบางซื่อ จากผู้โดยสารรถไฟสายสีแดง รถไฟทางไกล มีประมาณ 100,000 คน/วัน ซึ่งยังน้อยเมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่ ดังนั้นการพัฒนาเชิงพาณิชย์ ร้านค้า หรือโอท็อป จะต้องมีศักยภาพ และสร้างแรงจูงใจให้เกิดการเดินทางมายังสถานีเพื่อซื้อสินค้า นอกเหนือ

จากมาใช้บริการรถไฟ

ทอท.ระบุว่าจากการวิเคราะห์โครงการบริหารจัดการกิจการภายใต้ พ.ร.บ.การร่วมลงทุนฯ ปี 62 ไม่เข้าเกณฑ์กิจการเกี่ยวเนื่องจำเป็น ดังนั้น การให้เอกชนรับสัมปทานบริหารพื้นที่สถานีรถไฟ จึงไม่เข้าข่าย พ.ร.บ.ร่วมทุนฯ 62 โดย รฟท. ดำเนินการตาม พ.ร.บ.จัดซื้อจัดจ้างปกติ แต่จะต้องแยกการบริหารที่จอดรถมาดำเนินการเอง เพราะหากนำไปรวมกับพื้นที่เชิงพาณิชย์ของสถานี จะทำให้เข้าข่ายและต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ร่วมทุนฯ 62

ชง คณร. ขอเปิด PPP เดินรถสีแดง

ส่วนการเดินรถนั้น รฟท.อยู่ระหว่างศึกษา PPP ตามนโยบาย รมว.คมนาคม คาดว่าจะเสนอ ครม.ได้ใน มิ.ย. 65 เปิดประมูลคัดเลือกเอกชน เม.ย. 65-มิ.ย. 66 ได้ตัวเอกชนและถ่ายโอนงาน เม.ย. 66-ก.ย. 67

งาน PPP จะครอบคลุมการบริหารเดินรถไฟสายสีแดง บริหารพื้นที่ 12 สถานี (ไม่รวมบางซื่อ) และก่อสร้างรถไฟสายสีแดงส่วนต่อขยาย ช่วงรังสิต-มธ.ศูนย์รังสิต 8.84 กม. 6,570.40 ล้านบาท ช่วงตลิ่งชัน-ศาลายา 14.8 กม. 10,202.18 ล้านบาท และช่วงตลิ่งชัน-ศิริราช 4.3 กม. 6,645.03 ล้านบาท ก่อสร้าง 3 ปี (เม.ย. 66-มิ.ย. 69)

Missing Link บางซื่อ-พญาไท-มักกะสัน-หัวหมาก และบางซื่อ-หัวลำโพง 25.9 กม. 44,157.76 ล้านบาท ก่อสร้าง 4 ปีครึ่ง (เม.ย. 66-ธ.ค. 70)

ในระหว่างขั้นตอน PPP ยังไม่เสร็จ รฟท.จะเพิ่มพันธกิจให้บริษัทรถไฟฟ้ามหานคร จำกัด (รฟท.) บริหารการเดินรถเป็นเวลา 3 ปี (พ.ย. 64-ก.ย. 67) โดย รฟท.จะต้องนำเสนอคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (คณร.) เพื่อทบทวนมติเดิมด้วย.