

รฟท.เตรียมประมูลม.ย.นี้ พื้นที่'สถานีกลางบางซื่อ'

พัฒนาแหล่ง ชอปปิงมอลล์กลางเมือง

กรุงเทพธุรกิจ • “ร.ฟ.ท.” เดินหน้าประมูลพื้นที่เชิงพาณิชย์สถานีกลางบางซื่อ ม.ย.นี้ มอบสัมปทานระยะยาว 15-30 ปี วางโจทย์พัฒนา 5 หมีนตารางเมตร ขึ้นแท่นชอปปิงมอลล์กลางเมือง พร้อมปูพรมดึงดูดร้านค้าแบรนด์เนมลงพื้นที่โซนไฮสปีดเทรน

แหล่งข่าวจากการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผยถึงแผนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ สถานีกลางบางซื่อ โดยระบุว่า ขณะนี้ ร.ฟ.ท.ได้ทำการศึกษารูปแบบการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในสถานีกลางบางซื่อแล้วเสร็จ เตรียมออกประกาศเชิญชวนเอกชนยื่นข้อเสนอภายในเดือน มิ.ย.นี้ ซึ่งตามแผนจะมีการพัฒนาพื้นที่ราว 5 หมีนตารางเมตร ให้เป็นพื้นที่บริการอาหารและของฝากผู้โดยสารที่ใช้บริการสถานีกลางบางซื่อ และเป็นแหล่งซื้อสินค้าพักผ่อนของประชาชนทั่วไป

อย่างไรก็ดี เนื่องจากปัจจุบันสถานีกลางบางซื่อได้ปรับปรุงพื้นที่บางส่วนเป็นสถานที่ฉีดวัคซีนโควิด-19 ยังไม่สามารถพัฒนาส่วนของร้านค้าขนาดใหญ่ได้เต็มรูปแบบ อีกทั้งสถานีกลางบางซื่อช่วงแรกจะเปิดให้บริการเฉพาะส่วนของรถไฟชานเมืองสายสีแดง ซึ่งคาดว่าผู้โดยสารจะยังไม่สูงมาก ดังนั้น แผนพัฒนาเร่งด่วนจะเป็นการปรับพื้นที่รองรับตู้บริการอัตโนมัติ หรือร้านค้าคืออส

แหล่งข่าวยังกล่าวด้วยว่า พื้นที่ชอปปิงมอลล์ที่ ร.ฟ.ท.จะพัฒนามีพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่บริเวณชั้น 1 โซนรถไฟความเร็วสูง ซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่บริการหมอและพยาบาลที่มาทำงานฉีดวัคซีนตามแผนประเมินว่าเมื่อการฉีดวัคซีนแล้วเสร็จ เอกชนผู้ชนะการประมูลจะสามารถเข้าไปพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวได้โดยตามแผนการศึกษา ร.ฟ.ท.ยังอยากให้มีร้านค้าแบรนด์เนมคล้ายกับห้างสรรพสินค้าเข้ามาให้บริการ เพื่อให้มีสินค้าและบริการที่หลากหลาย ตอบโจทย์ผู้โดยสารและประชาชน

“พฤติกรรมของผู้ใช้บริการรถไฟฟ้ามหานครจะเร่งรีบในการเดินทาง ดังนั้นช่วงแรกของการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์เราจะเน้นที่ตู้บริการสินค้า ร้านค้าเล็กๆแบบคืออส เครื่องหยอดเหรียญต่างๆ เพื่อให้ง่ายต่อการใช้งาน หลังจากนั้นอีกประมาณ 1 ปีอาจจะเริ่มพัฒนาส่วนของชอปปิงมอลล์ ร้านค้าขนาดใหญ่ ร้านแบรนด์เนม เพื่อรองรับเปิดให้บริการรถไฟความเร็วสูงในปี 2568-2569”

สำหรับพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในสถานีกลางบางซื่อ เดิม ร.ฟ.ท.มีการศึกษาพัฒนาประมาณ 1.2 หมีนตารางเมตร แต่เนื่องจากนโยบายกระทรวงคมนาคมที่ต้องการให้เพิ่มรายได้พื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อสนับสนุนรายได้จากการเดินรถเพื่อทำให้สถานีกลางบางซื่อสร้างรายได้คุ้มค่าต่อการลงทุน ร.ฟ.ท.จึงศึกษาเพิ่มพื้นที่เชิงพาณิชย์เป็น 5.1 หมีนตารางเมตร โดยเพิ่มพื้นที่ส่วนของโซนรถไฟความเร็วสูงราว 1.8 ตารางเมตร และมีพื้นที่โฆษณาอีกราว 2.3 หมีนตารางเมตร

ทั้งนี้ เนื่องจากสถานีกลางบางซื่อเป็นสถานีรถไฟเพื่อรองรับการเดินทางแห่งใหม่ ปริมาณผู้โดยสารอาจต้องใช้เวลาในการขยายตัว ร.ฟ.ท.จึงศึกษาการให้สัญญาเอกชนในสิทธิบริหารพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยพบว่าระยะเวลาที่เหมาะสมของสัญญาดังกล่าวจะอยู่ที่ 15-30 ปี เพื่อให้เวลาผู้โดยสารเติบโต อีกทั้งการประมูลพื้นที่เชิงพาณิชย์จำเป็นต้องเร่งรัดเพื่อรองรับรถไฟชานเมืองสายสีแดง ในขณะที่รถไฟความเร็วสูงยังไม่แล้วเสร็จ ดังนั้น การให้สิทธิเอกชนบริหารสัญญาในระยะยาวจะมีการเหมาะสมและจูงใจลงทุน

อย่างไรก็ดี ร.ฟ.ท.ประเมินรายได้ของสัญญาพื้นที่เชิงพาณิชย์อยู่ที่ 140 ล้านบาทในระยะเวลา 2 ปี ส่วนสาเหตุที่รายได้ดังกล่าวอาจน้อยกว่ามูลค่าที่หลายฝ่ายประเมิน ร.ฟ.ท.มองว่าในช่วงวิกฤติโควิด-19 ที่เอกชนจำเป็นต้องประเมินแผนลงทุน ดังนั้น การทยอยให้จ่ายค่าแรกเข้าในอัตราที่น้อยจะเป็นการช่วยเหลือผู้ประกอบการและทำให้เอกชนตัดสินใจร่วมลงทุนด้วย

สำหรับก่อนหน้านี้ ร.ฟ.ท.เคยศึกษาคาดการณ์รายได้เชิงพาณิชย์ สถานีกลางบางซื่อ โดยประเมินว่าในปีแรกของสัญญาจะมีรายได้ราว 221 ล้านบาทต่อปี และเพิ่มขึ้นในปี 2573 เป็น 300 ล้านบาท ส่วนธุรกิจโฆษณาคาดว่าจะมีรายได้เฉลี่ย 244 ล้านบาทต่อปี ขณะที่ธุรกิจบริหารจัดการที่จอดรถจะสร้างรายได้เฉลี่ย 89 ล้านบาทต่อปี ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารสถานีกลางบางซื่อ มีเฉลี่ย 400 ล้านบาทต่อปี