

# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,000

Section: First Section/บทนำ

วันที่: พุธที่ 8 - อาทิตย์ 11 เมษายน 2564

ปีที่: 43

ฉบับที่: 5347

หน้า: 1(กลาง), 2

Col.Inch: 111.39 Ad Value: 111,390

PRValue (x3): 334,170

คลิป: ชาว-ดำ

หัวข้อข่าว: 'ฮับบางซื่อ' แจกสัมปทาน 15 ปี ปลุกลงทุนเทียบชั้นสถานีโตเกียว

## “ฮับบางซื่อ”

## แจกสัมปทาน 15 ปี

## ปลุกลงทุนเทียบชั้นสถานีโตเกียว

# 2

# ‘ฮับบางซื่อ’ แจกสัมปทาน 15 ปี

## ปลุกลงทุนเทียบชั้นสถานีโตเกียว

### โทมไลน์รถไฟฟ้าสายสีแดง

### ตลิ่งชัน-บางซื่อ-รังสิต



กว่า 10 ปีที่รอคอยรถไฟฟ้าสายสีแดง “ตลิ่งชัน-บางซื่อ-รังสิต” วันนีการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) ประกาศโทมไลน์ให้ประชาชนใช้ฟรีปลายเดือน ก.ค.นี้ ก่อนเปิดบริการเต็มรูปแบบ เก็บค่าโดยสาร 1 พ.ย. 2564 เป็นต้นไป

### เทียบชั้นสถานีโตเกียว

ไฮไลต์สายสีแดงอยู่ที่ “สถานีกลางบางซื่อ” ซึ่งเป็นศูนย์กลางการเดินทางด้านระบบรางของประเทศและใหญ่ที่สุดในอาเซียน เป็นจุดเชื่อมต่อทั้งรถไฟฟ้า รถไฟชานเมือง รถไฟทางไกล และรถไฟความเร็วสูง

เฉพาะสถานีดังกล่าวใช้เงินก่อสร้างมากถึง 34,142 ล้านบาท บนที่ดินของ ร.ฟ.ท.กว่า 400 ไร่ รูปแบบเป็นอาคารขนาดใหญ่ 4 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอย 300,000 ตารางเมตร รองรับผู้โดยสารได้ 300,000 คนต่อวัน

ล่าสุดกระทรวงคมนาคมสั่งการให้ ร.ฟ.ท. “คิดใหม่ ทำใหม่” แผนหารายได้พัฒนาเชิงพาณิชย์ กับ “สถานีกลางบางซื่อ” ให้คุ้มค่าทุกตารางนิ้ว ทั้งภายในสถานีและโดยรอบอีกกว่า 2,000 ไร่ โดยมี “สถานีรถไฟโตเกียว” ประเทศญี่ปุ่นเป็นต้นแบบ

### เพิ่มพื้นที่เช่าสร้างรายได้

# ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij  
Circulation: 120,000  
Ad Rate: 1,000

Section: First Section/บทนำ

วันที่: พุธที่ 8 - อาทิตย์ 11 เมษายน 2564

ปีที่: 43

ฉบับที่: 5347

หน้า: 1(กลาง), 2

Col.Inch: 111.39 Ad Value: 111,390

PRValue (x3): 334,170

คลิป: ชาว-ดำ

หัวข้อข่าว: 'ฮับบางซื่อ' แจกสัมปทาน 15 ปี ปลุกลงทุนเทียบชั้นสถานีโตเกียว

นายศักดิ์สยาม ชิดชอบ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เปิดเผยว่า การรถไฟฟ้าต้องบริหารพื้นที่สถานีกลางบางซื่อให้เป็นประโยชน์ต่อประชาชนในการเดินทาง และต้องบริหารรถไฟฟ้าสายสีแดงได้โดยไม่ขาดทุน พร้อมหารายได้จากการพัฒนาเชิงพาณิชย์เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายดูแลรักษาสถานี นอกจากค่าโดยสารแล้ว

สถานีกลางบางซื่อมีพื้นที่ภายในอาคาร 298,200 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่บริการผู้โดยสารและประชาชน 129,400 ตารางเมตร พื้นที่เชิงพาณิชย์ 51,465 ตารางเมตร ซึ่งได้ปรับใหม่รวมพื้นที่ชั้น 1 และชั้น 3 เป็นส่วนของรถไฟฟ้าความเร็วสูงด้วย เพื่อนำพื้นที่มาใช้ให้เกิดประโยชน์ระหว่างรอรถไฟฟ้าความเร็วสูงเปิดให้บริการ ส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา 2,360 ตารางเมตร

"วันนี้เรามีสถานีกลางบางซื่อ ซึ่งลงทุนไปแล้ว 3 หมื่นล้านบาท คาดว่าจะเป็นศูนย์กลางระบบรางจึงต้องบริหารการเดินทางเข้า-ออกสถานีให้ดี ใช้ประโยชน์ให้คุ้ม โดยเร่งให้การรถไฟฟ้าเปิดประมูลหาเอกชนบริหารพื้นที่เชิงพาณิชย์ในสถานีโดยเร็วเพื่อรองรับสายสีแดงในเดือน พ.ย.นี้ คาดว่าจะมีผู้มาใช้บริการช่วงแรก 80,000 เที่ยวคนต่อวัน"

## ดึงเอกชนปลุกที่ดินรอบสถานี

นอกจากนี้ ยังให้ ร.ฟ.ท.เปิดประมูลที่ดินโดยรอบสถานีกลางบางซื่อ ซึ่งมีเนื้อที่กว่า 2,000 ไร่ แบ่งการพัฒนา 9 แปลง โดยมี 5 แปลงพร้อมพัฒนาเพื่อนำร่องเปิดประมูลให้เอกชนพัฒนาภายในปีนี้ ได้แก่ แปลง A 32 ไร่ แปลง E 79 ไร่ และแปลง G 359 ไร่ เป็นพื้นที่ย่าน กม.11 ให้พัฒนาเชิงพาณิชย์ เช่น ศูนย์ราชการ ที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า ฯลฯ

ส่วนแปลง D 32 ไร่ ยังติดสัญญาเช่าและที่ทำการของ ร.ฟ.ท.บางซื่อ และแปลง B 73 ไร่ ยังติดอาคารพาณิชย์ที่สร้างคร่อมทางรถไฟ

ส่วนอีก 4 แปลงยังติดสัญญาเช่าและอุปสรรค โดยแปลง C ติดพื้นที่เช่าสถานีขนส่งหมอชิต 2 กับบริษัท ขนส่ง จำกัด (บขส.), แปลง F ติดโรงซ่อมรถจักรบางซื่อ ต้องใช้เวลา 3-4 ปีในการขนย้ายไป อ.แก่งคอย จ.สระบุรี, แปลง H ติดโรงตรวจซ่อมรถโดยสาร และแปลง I เป็นโรงซ่อมรถไฟ

นายนิรุฒ มณีพันธ์ ผู้ว่าการ ร.ฟ.ท.กล่าวว่า ได้เพิ่มพื้นที่เชิงพาณิชย์ "สถานีกลางบางซื่อ" จากเดิม 5-10% เป็น 30-40% โดยผนวกเอาพื้นที่รถไฟความเร็วสูงสายใต้มาทำเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ด้วย

ขั้นตอนต่อไปจะเปิดให้เอกชนเข้ามาหารายได้ในรูปแบบการประมูลเช่าพื้นที่ทั้งหมด รวมถึงพื้นที่สื่อโฆษณาด้วย เป็นการประมูลทั่วไปไม่ต้องดำเนินการตาม พ.ร.บ.ร่วมทุนฯ 2562 เนื่องจากไม่รวมการบริหารพื้นที่จอร์แดน ซึ่ง ร.ฟ.ท.จะดำเนินการเอง หากรวมต้องประมูลแบบ PPP ซึ่งใช้เวลานาน

"พื้นที่เชิงพาณิชย์สถานีจะประมูลเป็นสัญญาเดียว บริหารโดยเอกชนรายเดียว ระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 15 ปี ตั้งเป้าประมูลเดือน มิ.ย.-ก.ค.ปีนี้ คาดได้เอกชนเดือน ก.ย. โดยทำคู่ขนานไปกับการเปิดให้บริการสายสีแดง ให้มีร้านค้ารองรับ

ผู้มาใช้บริการด้วย"

"บางส่วนจะเป็นผู้โดยสารรถไฟฟ้าใต้ดินมาต่อสายสีแดงอนาคตจะเดินทางสะดวกเพราะได้เจาะผนังสถานีทะลุเชื่อมต่อสถานีบางซื่อของสายสีน้ำเงิน เหมือนสถานีพระราม 9 ที่เชื่อมห้างเซ็นทรัล"

## จับตากลุ่มรถไฟฟ้า-ค้าปลีก

แหล่งข่าวจาก ร.ฟ.ท.เปิดเผยว่า ก่อนหน้านี้ ร.ฟ.ท.ได้จัดรับฟังความคิดเห็นของเอกชนกลุ่มธุรกิจค้าปลีก อาหาร ผู้ประกอบการเดินรถไฟฟ้า การพัฒนาเชิงพาณิชย์ภายในสถานีกลางบางซื่อแล้ว ส่วนใหญ่ยังไม่มั่นใจปริมาณผู้โดยสารที่จะมาใช้บริการ เพราะเปิดแค่สายสีแดงเท่านั้น จากการประเมินคาดว่าจะมีผู้ใช้บริการช่วงแรก 30,000 เที่ยวคนต่อวัน และจะเพิ่มขึ้นปีละ 10%

"กระทรวงคมนาคมมีนโยบายปรับการเดินทางรถไฟทางไกลให้เข้ามายังสถานีกลางบางซื่อมากขึ้น เพื่อดึงคนเข้ามาใช้บริการ เพราะกว่ารถไฟความเร็วสูงจะเปิดก็อีก 4-5 ปี จึงต้องจูงใจเอกชนมาลงทุนพัฒนา ต้องใช้เวลาเอกชน 15 ปีขึ้นไป คาดว่ารายที่สนใจมีทั้งเดอะมอลล์ เซ็นทรัล บมจ.ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพที่บริหารพื้นที่เมโทร มอลล์ ในสถานีสายสีน้ำเงิน และกลุ่มบีทีเอส"

รูปแบบบริหารพื้นที่สถานีกลางบางซื่อจะเหมือนสนามบินดอนเมืองและสุวรรณภูมิของ บมจ.ท่าอากาศยานไทย (ทอท.) ที่ให้สัมปทานเอกชน จะมีพื้นที่รีเทล ร้านอาหาร ศูนย์อาหาร ซึ่งสนามบินจะมีดีพาร์ตเมนต์เป็นแม่เหล็กดึงดูดคน

แต่สถานีกลางบางซื่อจะมีพื้นที่โอท็อป 600 ตารางเมตรอยู่บริเวณทางเดินเชื่อมสายสีน้ำเงิน โดยเปิดพื้นที่เชิงพาณิชย์ช่วงเดือน พ.ย.นี้ แต่ไม่เต็มรูปแบบ จะมีตู้สินค้าหยอดเหรียญให้บริการก่อน เพราะเอกชนต้องใช้เวลาพัฒนา ส่วนที่จอร์แดนพนักงานรักษาความปลอดภัยและทำความสะอาด ร.ฟ.ท.จะจ้างเอาต์ซอร์ซ สัญญาปีต่อปี ต้องเร่งประมูลหารายได้มาใช้จ่ายเดือนละ 40 ล้านบาท ผลศึกษาคาดว่าจะมีรายได้เชิงพาณิชย์ใน 10 ปี อยู่ที่ 221-238 ล้านบาทต่อปี

## รีโอโมเดลพัฒนา กม.11

การพัฒนาที่ดินรอบสถานีกลางบางซื่อปีนี้จะเปิดประมูล 3 แปลงล่าสุดอยู่ระหว่างทบทวนผลศึกษารูปแบบการพัฒนา ร่วมกับองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น (ไจก้า) ได้แก่ แปลง A ใกล้สถานียังคงเป็นมิกซ์ยูส แปลง E ระหว่างตึกเอสซีจีกับสถานีเป็นคอมเมอร์เชียล เป็นศูนย์การค้าและธุรกิจ

แปลง G พื้นที่ย่าน กม.11 ซึ่งเป็นแปลงใหญ่ 300 ไร่ นั้นจะพัฒนาเป็นมิกซ์ยูส แต่จะลดสัดส่วนการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเน้นออฟฟิศบิลด์ดิ้ง รองรับหน่วยงานราชการเป็นศูนย์ราชการในอนาคต การประมูลจะเปิดให้เช่า 30 ปีเป็นรายแปลง แต่อาจรวมพื้นที่แปลง A กับ E รวมกันเพื่อจูงใจเอกชนมาลงทุน

นับเป็นเค้กชิ้นใหญ่ที่ทำนายของกระทรวงคมนาคม