

<b>กรุงเทพธุรกิจ</b> Krungthep Turakij Circulation: 160,000 Ad Rate: 1,400	<b>Section:</b> First Section/หน้าแรก <b>วันที่:</b> ศุกร์ 15 ตุลาคม 2564 <b>ปีที่:</b> 35 <b>ฉบับที่:</b> 11968 <b>หน้า:</b> 1(ล่างขวา), 4 <b>Col.Inch:</b> 66.35 <b>Ad Value:</b> 92,890 <b>PRValue (x3):</b> 278,670 <b>ศิลปิน:</b> ชาว-ดำ <b>หัวข้อข่าว:</b> 'รฟท.'จุดพลุพื้นที่เชิงพาณิชย์ ยึดโมเดล'ทอท.'ซึ่งสถานีบางซื่อ

# 'รฟท.'จุดพลุพื้นที่เชิงพาณิชย์ ยึดโมเดล'ทอท.'ซึ่งสถานีบางซื่อ

**กรุงเทพธุรกิจ ● ร.ฟ.ท.ชงบอร์ด 18 ต.ค.นี้ ประมูลพื้นที่**เชิงพาณิชย์ สถานีกลางบางซื่อ 5 หมื่น ตร.ม. ยึดโมเดลทอท.ประมูลสุวรรณภูมิ จัดพื้นที่และผลประโยชน์ตอบแทน บันชอปปีงมอลล์ ศูนย์รวมแบรนด์เนมกลางกรุง เดินหน้าแผนพัฒนาแปลง A ปรับคอนเซ็ปต์ศูนย์อาหาร

สถานีกลางบางซื่อมีแผนที่จะเปิดบริการเชิงพาณิชย์เดือน พ.ย.2564 ซึ่งการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) ปรับแนวทางการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์หลังจากที่ผ่านมาการประมูลพัฒนาพื้นที่แปลง A ไม่ประสบความสำเร็จ โดยจะเปิดประมูลใช้ประโยชน์พื้นที่เชิงพาณิชย์และป้ายโฆษณาบริเวณอาคารสถานีกลางบางซื่อ และสถานีรถไฟฟ้ายาสีแดง 12 สถานี รวม 50,000 ตารางเมตร

นายนิรุฒ มณีพันธ์ ผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผยว่า ร.ฟ.ท.เตรียมเสนอโครงการเข้าที่ประชุมคณะกรรมการ ร.ฟ.ท.พิจารณาอนุมัติประมูลอีกครั้ง หลังจากที่มีการประชุมก่อนหน้านี้คณะกรรมการ ร.ฟ.ท. มอบหมายให้กลับไปจัดทำข้อมูลเพิ่มเติม พร้อมมอบให้บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ช่วยพิจารณาเพื่อให้ได้รูปแบบที่สอดคล้องสถานการณ์ปัจจุบัน

ทั้งนี้แนวทางการจัดใช้ประโยชน์และจัดเก็บค่าตอบแทนนั้น ร.ฟ.ท.ได้ศึกษานำแนวทางการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ของบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) หรือ ทอท. ที่ดำเนินการในท่าอากาศยานดอนเมืองและสุวรรณภูมิ มาปรับใช้กับการประมูลพื้นที่เชิงพาณิชย์สถานีกลางบางซื่อ ซึ่งนำมาเป็นต้นแบบการทำธุรกิจในเชิงการจัดสรร **อ่านต่อหน้า | 4**

▶ **ต่อจากหน้า 1**  
**swท.**

ผลประโยชน์การจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทน เพื่อให้การบริหารงานของพื้นที่สถานีกลางบางซื่อเกิดผลกำไรและประโยชน์สูงสุด

"การรถไฟฯ นำโมเดล ทอท.มาใช้ในเรื่องของการบริหารพื้นที่ การจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนแต่ยืนยันว่าจะไม่ได้ทำพื้นที่เชิงพาณิชย์ที่มุ่งเน้นกำไรจนกระทบต่อราคาสินค้ามากเกินไปและไม่ได้ให้เอกชน

เข้าบริหารพื้นที่สถานีกลางบางซื่อทั้งหมด ยังมีพื้นที่ที่การรถไฟฯ บริหารจัดการเอง ดังนั้นราคาอาหารที่จะจำหน่ายในสถานีกลางบางซื่อจะมีราคาไม่แพง"

## ปรับรูปแบบเชิงแปลง A

นายนิรุฒกล่าวว่า ขณะเดียวกันร.ฟ.ท. ยังมีแผนพัฒนาพื้นที่แปลง A สถานีกลางบางซื่อ ซึ่งจากเดิมเคยมีการศึกษาจะเปิดประกวดราคาจัดหาเอกชนร่วมลงทุน (พีพีพี) ในคอนเซ็ปต์พื้นที่เชิงพาณิชย์แบบผสมผสาน (มิกซ์ยูส) เนื้อที่ประมาณ 32 ไร่ แต่เนื่องจากพื้นที่แปลงนี้มีทางด่วนผ่ากลางทำให้ไม่ได้รับความสนใจจากเอกชน ล่าสุด ร.ฟ.ท. จึงมีแผนปรับคอนเซ็ปต์พัฒนาพื้นที่ใหม่ ให้เป็นศูนย์อาหาร ทำพื้นที่เชื่อมโยงกับสถานีกลางบางซื่อ

"เราจะพัฒนาแปลง A ให้เป็นศูนย์อาหารราคาไม่แพง ทำพื้นที่เชื่อมต่อกับสถานีกลางบางซื่อในลักษณะที่เดินเชื่อมต่อกันได้แบบไม่รู้ตัว เพื่อให้มีพื้นที่ใช้สอยของผู้ที่มาใช้บริการสถานีกลางบางซื่อเพิ่มขึ้น ดังนั้นไม่ต้องกังวลว่าเมื่อพื้นที่สถานีกลางบางซื่อเปิดประมูลให้เอกชนแล้ว จะไม่มีอาหารราคาประหยัดไว้บริการ เพราะเราจะพัฒนาพื้นที่แปลง A เพื่อรองรับเพิ่มเติม"

## พัฒนา"ชอปปีงมอลล์"

รายงานข่าวจาก ร.ฟ.ท. ระบุว่า ตามนโยบายของกระทรวงคมนาคม ต้องการให้ ร.ฟ.ท.นำโมเดลการพัฒนาพื้นที่และรูปแบบจัดการผลประโยชน์ตอบแทนของ ทอท. มาศึกษาเพื่อปรับใช้กับการประมูลพื้นที่เชิงพาณิชย์สถานีกลางบางซื่อ เนื่องจากทอท.เป็นต้นแบบที่สำเร็จในการจัดสรรพื้นที่ในท่าอากาศยานดอนเมืองและสุวรรณภูมิ โดยสร้างรายได้เชิงพาณิชย์เพื่อสนับสนุนองค์กรได้ต่อเนื่อง

ทั้งนี้เบื้องต้นโมเดลที่ ร.ฟ.ท.จะนำมาปรับใช้คือ การจัดสรรพื้นที่ภายในสถานีกลางบางซื่อให้พัฒนาห้างร้านรูปแบบชอปปีง

มอลล์ มีสินค้าและบริการที่หลากหลาย รวมไปถึงสินค้าแบรนด์เนมคล้ายการบริการในท่าอากาศยาน เพื่อยกระดับให้สถานีกลางบางซื่อไม่เป็นเพียงสถานีบริการการเดินทาง แต่เป็นสถานีพักผ่อนของผู้เดินทางและบุคคลทั่วไป รองรับเปิดบริการรถไฟความเร็วสูงปี 2568-2569

"โมเดลของ ทอท.ที่นำมาศึกษาจะเห็นได้ว่าการจัดสรรพื้นที่ที่หลากหลาย สินค้าและบริการตอบโจทย์ผู้ใช้บริการ ผู้ที่เดินทางทำให้สถานีรถไฟมีชีวิตชีวา ผู้โดยสารหรือประชาชนมาใช้บริการได้เป็นอีกหนึ่งจุดนัดพบ และยังศึกษาการจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนที่ ทอท.ทำในรูปแบบจ่ายส่วนแบ่งรายได้"

## ขยายพื้นที่เชิงพาณิชย์

สำหรับพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในสถานีกลางบางซื่อ เดิม ร.ฟ.ท.มีการศึกษาพัฒนาประมาณ 1.2 หมื่นตารางเมตร แต่เนื่องจากนโยบายกระทรวงคมนาคมที่ต้องการให้เพิ่มรายได้พื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อสนับสนุนรายได้จากการเดินรถเพื่อให้สถานีกลางบางซื่อสร้างรายได้คุ้มค่าต่อการลงทุน ร.ฟ.ท. จึงศึกษาเพิ่มพื้นที่เชิงพาณิชย์เป็น 5.1 หมื่นตารางเมตรโดยเพิ่มพื้นที่ส่วนของโซนรถไฟความเร็วสูงราว 1.8 ตารางเมตร และมีพื้นที่โฆษณาอีกราว 2.3 พันตารางเมตร

โดยร.ฟ.ท.จะเปิดประมูลพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในสถานีกลางบางซื่อ และสถานีรถไฟฟ้ายาสีแดง 12 สถานี แบ่งเป็น 4 สัญญา ได้แก่

- 1.เชิญชวนยื่นข้อเสนอผลตอบแทนการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมเชิงพาณิชย์บริเวณอาคารสถานีกลางบางซื่อ
- 2.เชิญชวนยื่นข้อเสนอเพื่อสิทธิการบริหารจัดการพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาบริเวณอาคารสถานีกลางบางซื่อ โดยทั้ง 2 สัญญาเป็นสัญญาระยะยาว 20 ปี
- 3.เชิญชวนยื่นข้อเสนอผลตอบแทนการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรม

# กรุงเทพธุรกิจ

Krungthep Turakij  
Circulation: 160,000  
Ad Rate: 1,400

Section: First Section/หน้าแรก

วันที่: ศุกร์ 15 ตุลาคม 2564

ปีที่: 35

ฉบับที่: 11968

หน้า: 1(ล่างขวา), 4

Col.Inch: 66.35

Ad Value: 92,890

PRValue (x3): 278,670

คลิป: ชาว-ดำ

หัวข้อข่าว: 'รฟท.'จุดพลุพื้นที่เชิงพาณิชย์ ยึดโมเดล'ทอท.'ซึ่งสถานีบางซื่อ

เชิงพาณิชย์ บริเวณอาคารสถานีรถไฟ  
ชานเมืองสายสีแดง 12 สถานี

4.เชิญชวนยื่นข้อเสนอเพื่อสิทธิ  
การบริหารจัดการพื้นที่ ติดตั้งป้ายโฆษณา  
บริเวณอาคารสถานีรถไฟชานเมือง  
สายสีแดง 12 สถานี ซึ่ง 2 สัญญาเป็นสัญญา  
ระยะสั้น 3 ปี

### คาดเปิดประมูล ต.ค.นี้

ทั้งนี้ คาดว่า ร.ฟ.ท.จะให้เอกชนยื่น  
ข้อเสนอภายในเดือน ต.ค.นี้ และเอกชน  
เข้ามาบริหารพื้นที่เชิงพาณิชย์ต้นปี 2565  
โดยระยะเร่งด่วนเอกชนผู้ชนะการประมูล  
ต้องเข้ามาบริหารพื้นที่บริเวณประตู 4  
ที่จะพัฒนาเป็นร้านอาหารสำหรับให้บริการ  
ผู้โดยสาร ตามด้วยการพัฒนาพื้นที่ใน  
รูปแบบช้อปปิ้งมอลล์ ร้านค้า และสินค้า  
แบรนด์เนม

รายงานข่าวระบุว่า รูปแบบการ  
จัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนที่ ทอท.  
ดำเนินการภายใต้สัญญาบริหารพื้นที่  
ท่าอากาศยานดอนเมืองและสุวรรณภูมิ  
ซึ่งมีคู่สัญญาเป็นกลุ่มคิงเพาเวอร์ กำหนด  
ให้จ่ายส่วนแบ่งรายได้ (Revenue  
sharing) 20% ตลอดสัญญา 10 ปี หรือ  
ถ้าปีใดส่วนแบ่งรายได้น้อยกว่าอัตรา  
ผลตอบแทนขั้นต่ำ (Minimum guaran-  
tee) ที่คิงเพาเวอร์เสนอไว้ให้จ่ายตามอัตรา  
ผลตอบแทนขั้นต่ำแทน

สำหรับสถานีกลางบางซื่อ ปัจจุบัน  
ร.ฟ.ท.ได้เปิดให้บริการรองรับศูนย์จัด  
วัดขึ้นกลางบางซื่อ ควบคู่ไปกับการเปิด  
ทดลองเดินรถไฟชานเมืองสายสีแดง ช่วง  
บางซื่อ-รังสิต และช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน  
โดยในช่วงทดลองให้บริการเปิดบริการฟรี  
ทุกวันระหว่างเวลา 06.00-20.00 น. หลัง  
จากนั้นจะเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ใน  
เดือน พ.ย.นี้ ซึ่งปัจจุบัน ร.ฟ.ท.ได้เตรียม  
พร้อมพื้นที่บริการผู้โดยสาร โดยแบ่ง  
แยกพื้นที่ศูนย์จัดวัดขึ้นอย่างชัดเจน และ  
ยังเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวก ตู้จำหน่าย  
สินค้า เครื่องดื่ม และอาหาร รูปแบบ  
ตู้ค็อกส์ไว้บริการ