

ร.ฟ.ท.เปิดหวูดพื้นที่เชิงพาณิชย์ ยึดโมเดล ทอท.ชิงสถานีบางซื่อ

การรถไฟแห่งประเทศไทยขงบอร์ด 18 ค.ค.นี้ ประมูลพื้นที่เชิงพาณิชย์ สถานีกลางบางซื่อ 5 หมื่น ตร.ม.ยึดโมเดล ทอท.ประมูลสุวรรณภูมิ จัดพื้นที่และผลประโยชน์ตอบแทน บันช้อปมอลล์ ศูนย์รวมแบรนด์เนมกลางกรุง เดินหน้าแผนพัฒนาแปลง A ปรับคอนเซปต์ ศูนย์อาหารสถานีกลางบางซื่อมีแผนที่จะเปิดบริการเชิงพาณิชย์เดือน พ.ย. 64 และปรับแนวทางการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์หลังจากที่ผ่านมาการประมูลพัฒนาพื้นที่แปลง A ไม่ประสบความสำเร็จ โดยจะเปิดประมูลใช้ประโยชน์พื้นที่เชิงพาณิชย์และป้ายโฆษณา

นายนิรุฒ มณีพันธ์ ผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผยว่า ร.ฟ.ท.เตรียมเสนอโครงการเข้าที่ประชุมคณะกรรมการ ร.ฟ.ท.พิจารณาอนุมัติประมูลอีกครั้ง หลังจากที่มีการประชุมก่อนหน้านี้นั้นคณะกรรมการ ร.ฟ.ท.มอบหมายให้กลับไปจัดทำข้อมูลเพิ่มเติม พร้อมมอบให้ บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด ช่วยพิจารณาเพื่อให้ได้รูปแบบที่สอดคล้องสถานการณ์ปัจจุบัน แนวทางการจัดใช้ประโยชน์และจัดเก็บค่าตอบแทน นั้น ร.ฟ.ท.ได้ศึกษานำแนวทางการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ของบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) หรือ ทอท.ที่ดำเนินการในท่าอากาศยานดอนเมืองและสุวรรณภูมิมาปรับใช้กับการประมูลพื้นที่เชิงพาณิชย์สถานีกลางบางซื่อ ซึ่งนำมาเป็นต้นแบบการทำธุรกิจเชิงการจัดสรรผลประโยชน์ การจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทน เพื่อให้การบริหารงานของพื้นที่สถานีกลางบางซื่อเกิดผลกำไรและประโยชน์สูงสุด

"การรถไฟฯ นำโมเดล ทอท.มาใช้ในเรื่องของการบริหารพื้นที่ การจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทน แต่ยืนยันว่าจะไม่ได้ทำพื้นที่เชิงพาณิชย์ที่มุ่งเน้นกำไรจนกระทบต่อราคาสินค้ามากเกินไป และไม่ได้ให้เอกชนเข้าบริหารพื้นที่สถานีกลางบางซื่อทั้งหมด ยังมีพื้นที่ที่การรถไฟฯ บริหารจัดการเอง ดังนั้นราคาอาหารที่จะจำหน่ายในสถานีกลางบางซื่อจะมีราคาไม่แพง"

นายนิรุฒกล่าวต่อไปว่า ขณะเดียวกัน ร.ฟ.ท.ยังมีแผนพัฒนาพื้นที่แปลง A สถานีกลางบางซื่อ ซึ่งจากเดิมเคยมีการศึกษาจะเปิดประกวดราคาจัดหาเอกชนร่วมลงทุน (พีพีพี) ในคอนเซปต์พื้นที่เชิงพาณิชย์แบบผสมผสานเนื้อที่ประมาณ 32 ไร่ แต่เนื่องจากพื้นที่แปลงนี้มีทางด่วนผ่ากลางทำให้ไม่ได้รับความสนใจจากเอกชน ล่าสุด ร.ฟ.ท.จึงมีแผนปรับคอนเซปต์พัฒนาพื้นที่ใหม่ ให้เป็นศูนย์อาหาร ทำพื้นที่เชื่อมโยงกับสถานีกลางบางซื่อ โดยจะพัฒนาแปลง A ให้เป็นศูนย์อาหารราคาไม่แพง ทำพื้นที่เชื่อมต่อกับสถานีกลางบางซื่อในลักษณะที่เดินเชื่อมต่อกันได้แบบไม่รู้ตัว เพื่อให้มีพื้นที่ใช้สอยของผู้มาใช้บริการสถานีกลางบางซื่อเพิ่มขึ้น ดังนั้นไม่ต้องกังวลว่าเมื่อพื้นที่สถานีกลางบางซื่อเปิดประมูลให้เอกชนแล้ว จะไม่มีอาหารราคาประหยัดไว้บริการ เพราะเราจะพัฒนาพื้นที่แปลง A เพื่อรองรับเพิ่มเติม

รายงานข่าวจากการรถไฟแห่งประเทศไทยแจ้งว่า ตามนโยบายของกระทรวงคมนาคมต้องการให้ ร.ฟ.ท.นำโมเดลการพัฒนาพื้นที่และรูปแบบจัดการผลประโยชน์ตอบแทนของ ทอท.มาศึกษาเพื่อปรับใช้กับการประมูลพื้นที่เชิงพาณิชย์สถานีกลางบางซื่อ เนื่องจาก ทอท.เป็นต้นแบบที่สำเร็จในการจัดสรรพื้นที่ในท่าอากาศยานดอนเมืองและสุวรรณภูมิ โดยสร้างรายได้เชิงพาณิชย์เพื่อสนับสนุนองค์กรได้ต่อเนื่อง ทั้งนี้ เบื้องต้นโมเดลที่

ร.ฟ.ท.จะนำมาปรับใช้ คือการจัดสรรพื้นที่ภายในสถานีกลางบางซื่อให้พัฒนาห้างร้านรูปแบบช้อปปิ้งมอลล์ มีสินค้าและบริการที่หลากหลาย รวมไปถึงสินค้าแบรนด์เนมคล้ายบริการในท่าอากาศยาน เพื่อยกระดับให้สถานีกลางบางซื่อไม่เพียงเป็นเพียงสถานีบริการการเดินทาง แต่เป็นสถานีพักผ่อนของผู้เดินทางและบุคคลทั่วไป รองรับเปิดบริการรถไฟความเร็วสูงปี 2568-2569 ส่วนโมเดลของทอท.ที่นำมาศึกษาจะเห็นได้ว่าการจัดสรรพื้นที่ที่หลากหลาย สินค้าและบริการตอบโจทย์ผู้ใช้บริการ ผู้ที่เดินทางทำให้สถานีรถไฟมีชีวิตชีวา ผู้โดยสารหรือประชาชนมาใช้บริการได้ เป็นอีกหนึ่งจุดนัดพบ และยังศึกษาการจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนที่ ทอท.ทำในรูปแบบจ่ายส่วนแบ่งรายได้

สำหรับพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในสถานีกลางบางซื่อ เดิม ร.ฟ.ท.มีการศึกษาพัฒนาประมาณ 1.2 หมื่นตร.ม. แต่เนื่องจากนโยบายกระทรวงคมนาคมที่ต้องการให้เพิ่มรายได้พื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อสนับสนุนรายได้จากการเดินรถเพื่อทำให้สถานีกลางบางซื่อสร้างรายได้คุ้มค่าต่อการลงทุน ร.ฟ.ท.จึงศึกษาเพิ่มพื้นที่เชิงพาณิชย์เป็น 5.1 หมื่นตร.ม.โดยเพิ่มพื้นที่ส่วนของโซนรถไฟความเร็วสูงราว 1.8 ตร.ม. และมีพื้นที่โฆษณาอีกราว 2.3 พันตร.ม.โดย ร.ฟ.ท.จะเปิดประมูลพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในสถานีกลางบางซื่อ และสถานีรถไฟสายสีแดง 12 สถานี แบ่งเป็น 4 สัญญา ได้แก่ 1. เชื้อชวนยื่นข้อเสนอผลตอบแทนการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมเชิงพาณิชย์บริเวณอาคารสถานีกลางบางซื่อ 2. เชื้อชวนยื่นข้อเสนอเพื่อสิทธิการบริหารจัดการพื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณาบริเวณอาคารสถานีกลางบางซื่อ โดยทั้ง 2 สัญญา

ดวกเบียร์ธุรกิจ

Dokbia Turakij
Circulation: 135,000
Ad Rate: 1,500

Section: First Section/Real Estate

วันที่: จันทร์ 25 - อาทิตย์ 31 ตุลาคม 2564

ปีที่: 29

ฉบับที่: 1499

หน้า: 10(บน)

Col.Inch: 79.87

Ad Value: 119,805

PRValue (x3): 359,415

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: ร.ฟ.ท.เปิดหุดพื้นที่เชิงพาณิชย์ ยึดโมเดล ทอท.ชิงสถานีบางซื่อ

เป็นสัญญาระยะเวลา 20 ปี 3. เชิญชวนยื่นข้อเสนอผลตอบแทนการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมเชิงพาณิชย์ บริเวณอาคารสถานีรถไฟชานเมืองสายสีแดง 12 สถานี 4. เชิญชวนยื่นข้อเสนอเพื่อสิทธิการบริหารจัดการพื้นที่ ติดตั้งป้ายโฆษณา บริเวณอาคารสถานีรถไฟชานเมืองสายสีแดง 12 สถานี ซึ่ง 2 สัญญาเป็นสัญญาระยะสั้น 3 ปี คาดเปิดประมูล ต.ค.นี้

ทั้งนี้ คาดว่า ร.ฟ.ท.จะให้เอกชนยื่นข้อเสนอภายในเดือน ต.ค.นี้ และเอกชนเข้ามาบริหารพื้นที่เชิงพาณิชย์ต้นปี 2565 โดยระยะเร่งด่วนเอกชนผู้ชนะการประมูล ต้องเข้ามาบริหารพื้นที่บริเวณประตู 4 ที่จะพัฒนาเป็นร้านอาหารสำหรับให้บริการผู้โดยสาร ตามด้วยการพัฒนาพื้นที่ในรูปแบบช้อปปิ้งมอลล์ ร้านค้า และสินค้าแบรนด์เนม ส่วนรูปแบบการจัดเก็บผลประโยชน์ตอบแทนที่ ทอท.ดำเนินการภายใต้สัญญาบริหารพื้นที่ ทำอากาศยานดอนเมืองและสุวรรณภูมิ ซึ่งมีคู่สัญญาเป็นกลุ่มคิงเพาเวอร์ กำหนดให้จ่ายส่วนแบ่งรายได้ 20% ตลอดสัญญา 10 ปี หรือถ้าปีใดส่วนแบ่งรายได้น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ ที่คิงเพาเวอร์เสนอไว้ให้จ่ายตามอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำแทน ●