



# โครงการศึกษาพัฒนาเมือง กับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

## การสัมมนา Market Sounding TOD พระนครศรีอยุธยา ด้านการลงทุนและการเงิน

10 สิงหาคม 2563

วันศุกร์ที่ 10 ส.ค. 2563 เวลา 13.00-16.30 น.  
ณ ห้องเอสเพรสโซ่ โรงแรมเดอะควาลิ คาซ่า รีสอร์ท

### นำเสนอโดย



บริษัท ทีบี คอนซัลตัง เอ็นจิเนียริง  
แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



บริษัท เอเซีย เอ็นจิเนียริง  
คอนซัลแต้นส์ จำกัด

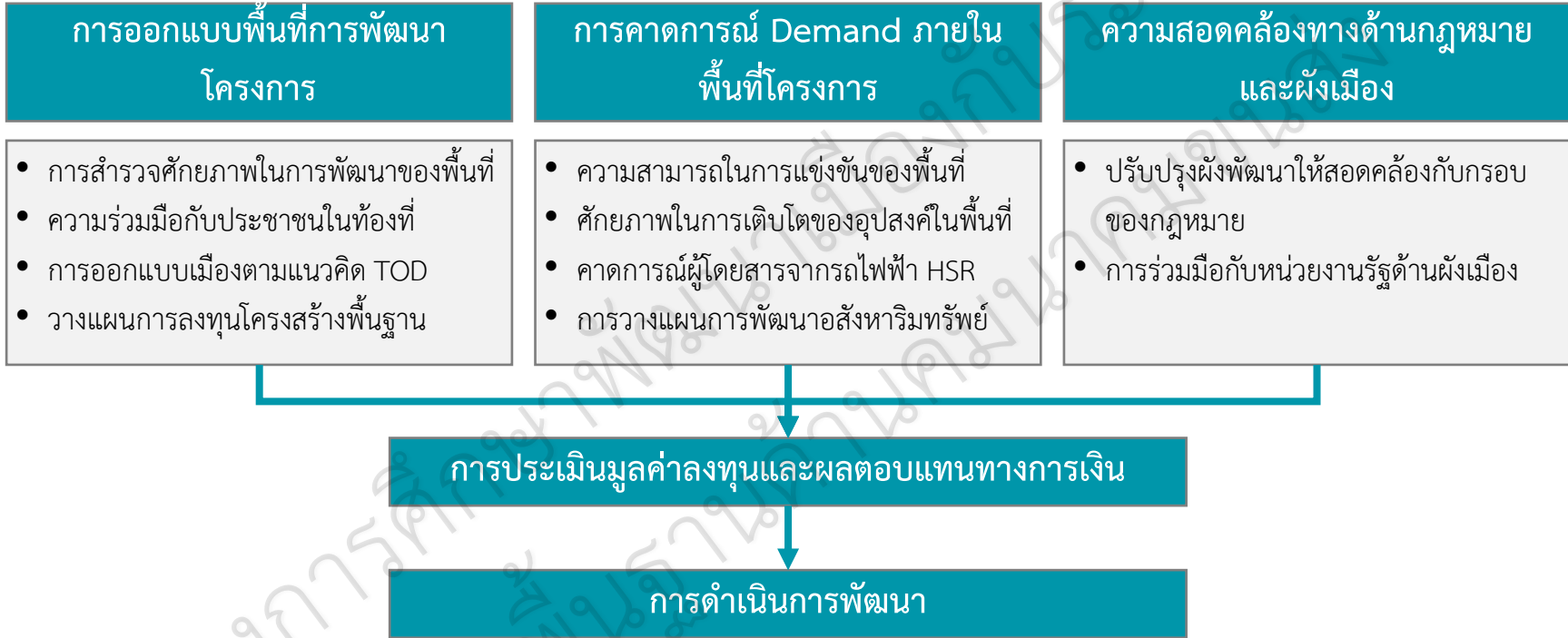


บริษัท เอ็ม เอ เอ  
คอนซัลแต้นท์ จำกัด



NIKKEN SEKKEI Ltd.

## ความเชื่อมโยงของการพัฒนาโครงการและการเงินการลงทุน





# สรุปภาพรวมข้อเสนอแนะเบื้องต้นด้านการลงทุนในโครงการ TOD

	ประเภทสินทรัพย์			
รายการการลงทุนในพื้นที่	<b>ที่ดินและการจัดรูปที่ดิน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนา</li> <li>ค่าชดเชยสำหรับผู้ได้รับผลกระทบ</li> <li>ค่าใช้จ่ายในการเวนคืนที่ดิน (หากมี)</li> </ul>	<b>โครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภค</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ถนนและทางเท้า</li> <li>ระบบสาธารณูปโภค</li> <li>พื้นที่สาธารณะและอื่น ๆ</li> </ul>	<b>โครงสร้างพื้นฐานระบบขนส่งรอง</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบขนส่งรองภายในเมือง</li> <li>เป้าหมาย (เช่น รถไฟรางเบา หรือ รถบัส เป็นต้น)</li> </ul>	<b>การลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการประเภทที่อยู่อาศัย</li> <li>โครงการเชิงพาณิชย์</li> </ul>
รูปแบบการลงทุน	การลงทุนตรง (Direct)	การลงทุนตรง (Direct) หรือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ระหว่างรัฐ-เอกชน	การร่วมทุนรัฐ-เอกชน (PPP)	การลงทุนตรง (Direct)
ผู้ลงทุน	ภาครัฐ	ภาครัฐ หรือเอกชนที่มีส่วนร่วมจากการได้สิทธิการพัฒนาพื้นที่	ภาครัฐ + คนท้องถิ่นในพื้นที่	ภาคเอกชน
แหล่งเงินทุน	<b>แหล่งเงินทุนหลัก</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>เงินงบประมาณ</li> <li>เงินกองทุนจัดรูปที่ดิน</li> <li>เงินสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน</li> </ul> <b>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>เงินกู้ยืมจากภาครัฐ</li> <li>การออกพันธบัตร อปท.</li> </ul>	<b>แหล่งเงินทุนหลัก</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>เงินงบประมาณ</li> <li>เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ทุน)</li> </ul> <b>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>เงินกู้ยืมจากภาครัฐ</li> <li>การออกพันธบัตร อปท.</li> </ul>	<b>แหล่งเงินทุนหลัก</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>เงินงบประมาณและส่วนเกินจากปีงบประมาณ</li> <li>เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ทุน)</li> </ul> <b>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน</li> </ul>	<b>แหล่งเงินทุนหลัก</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ทุน)</li> </ul> <b>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs)</li> </ul>
มาตรการสนับสนุน	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี (แต่ไม่เกิน 100% ของเงินลงทุน) ตามข้อกำหนด BOI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สิทธิประโยชน์ด้านภาษีสำหรับโครงการที่สอดคล้องกับหลักการพัฒนาเมือง TOD</li> <li>การลดค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม</li> </ul>

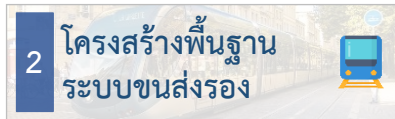
## คาดการณ์เงินลงทุนและขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละประเภทของสินทรัพย์ (1/3)



หน่วย: ล้านบาท

ข้อ	การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐาน	จำนวนทั้งหมด (ล้านบาท)	ระยะเร่งด่วน (2564-2565)	ระยะที่ 1 (2566-2570)	ระยะที่ 2 (2571-2575)	ระยะที่ 3 (2576-2580)	ขอบเขต และหน้าที่
1	งานทั่วไปและสิ่งอำนวยความสะดวกในสนาม	121	-	121	-	-	ภาครัฐ
2	การตัดและขยายช่องจราจรในพื้นที่ TOD สถานี อยุธยาฝั่งตะวันออก	208	208	-	-	-	
3	ทางเดินยกระดับ (Skywalk)	217	-	217	-	-	
4	ลานพลาซ่าหน้าสถานีอยุธยา และสะพาน ทางเดินข้ามแม่น้ำป่าสัก	1,490	-	1,490	-	-	
5	สวนสาธารณะในพื้นที่ TOD สถานีอยุธยา ฝั่ง ตะวันออก	120	-	120	-	-	
6	ศูนย์ขนส่งระบบรอง และศูนย์การค้าและบริการ ตลาดเจ้าพรหม	963	-	963	-	-	
7	โครงการ “Blue Ayutthaya”	338	-	338	-	-	
8	การปรับปรุงภูมิทัศน์ถนนเกาะเมืองเก่าอยุธยา	380	-	380	-	-	
9	โครงการสาธารณูปโภค	1,388	-	1,388	-	-	
	<b>มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด</b>	<b>5,225</b>	<b>208</b>	<b>5,017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

## คาดการณ์เงินลงทุนและขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละประเภทของสินทรัพย์ (2/3)



หน่วย: ล้านบาท

ข้อ	การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐาน	จำนวนทั้งหมด (ล้านบาท)	ระยะเร่งด่วน (2564-2565)	ระยะที่ 1 (2566-2570)	ระยะที่ 2 (2571-2575)	ระยะที่ 3 (2576-2580)	ขอบเขต และหน้าที่
1	ค่าก่อสร้างงานโยธา	64	-	64	-	-	ภาครัฐร่วม ทุนกับเอกชน (PPP)
2	เงินลงทุนจัดหารถ	388	-	388	-	-	
3	เงินลงทุนงานระบบ	118	-	118	-	-	
4	ค่าจัดหาพื้นที่ซ่อมบำรุง	59	-	59	-	-	
5	ค่าธรรมเนียมเบกเงินกู้	3	-	3	-	-	
6	ดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง (IDC)	12	-	12	-	-	
	<b>มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด</b>	<b>644</b>	<b>-</b>	<b>644</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

## คาดการณ์เงินลงทุนและขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละประเภทของสินทรัพย์ (3/3)

### 3 การลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์



#### 3.1 การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

หน่วย: ล้านบาท

ข้อ	การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐาน	จำนวนทั้งหมด (ล้านบาท)	ระยะเร่งด่วน (2564-2565)	ระยะที่ 1 (2566-2570)	ระยะที่ 2 (2571-2575)	ระยะที่ 3 (2576-2580)	ขอบเขตและหน้าที่
1	Retail	2,797	-	1,025	771	1,001	ภาคเอกชน
2	Office	1,367	-	857	240	270	
3	MICE	405	-	231	-	175	
4	Hotel	2,171	-	670	819	682	
มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด		<b>6,741</b>	-	<b>2,783</b>	<b>1,830</b>	<b>2,128</b>	

#### 3.2 การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

หน่วย: ล้านบาท

ข้อ	การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐาน	จำนวนทั้งหมด (ล้านบาท)	ระยะเร่งด่วน (2564-2565)	ระยะที่ 1 (2566-2570)	ระยะที่ 2 (2571-2575)	ระยะที่ 3 (2576-2580)	ขอบเขตและหน้าที่
1	Condo	18,973	-	13,308	5,665	-	ภาคเอกชน
2	Service Apartment	366	-	192	54	120	
มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด		<b>19,339</b>	-	<b>13,500</b>	<b>5,719</b>	<b>120</b>	

## อัตราผลตอบแทนที่คาดการณ์ภายในพื้นที่ TOD

ประเภท อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	มูลค่าลงทุน รวม (ล้านบาท)	มูลค่ากระแสเงินสด (NPV) (ล้านบาท) <sup>[1]</sup>	อัตรา ผลตอบแทน ภายใน (IRR)	แหล่งที่มา ของข้อมูล
โครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การพาณิชย์	Retail	2,797	3,413	16.1%	JLL, Decade
	Office	1,367	1,142	12.5%	JLL, Decade
	MICE	405	1,320	22.4%	JLL, Decade
	Hotel	2,171	691	10.5%	JLL, Decade
โครงการ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัย	Condo	18,973	3,207	20.2%	JLL, Decade
	Service Apartment	366	464	17.3%	JLL, Decade
ระบบขนส่งรอง	รถโดยสารสาธารณะ	644	N/A <sup>[2]</sup>	N/A <sup>[2]</sup>	Decade

หมายเหตุ: [1] มูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดเท่ากับ 7%

[2] ขึ้นอยู่กับรูปแบบการลงทุนและการสนับสนุนจากภาครัฐ