



# โครงการศึกษาพัฒนาเมือง กับระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

## การสัมมนา Market Sounding ด้านการลงทุนและการเงิน

25 กันยายน 2563

วันศุกร์ที่ 25 กันยายน 2563 เวลา 13.00-16.30 น.

ณ ห้องเวสต์ บอลรูม โรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลเวิลด์

### นำเสนอโดย



บริษัท ทีบี คอนซัลติง เอนจิเนียริ่ง  
แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



บริษัท เอเซีย เอ็นจิเนียริ่ง  
คอนซัลแต้นส์ จำกัด



บริษัท เอ็ม เอ เอ  
คอนซัลแต้นท์ จำกัด



บริษัท ดาวฤกษ์  
คอนซัลติเคชั่นส์ จำกัด



บริษัท นิปปอน โคอิ จำกัด



บริษัท ไพรม์สตรีท แอดไวซอรี  
(ประเทศไทย) จำกัด



NIKKEN  
EXPERIENCE. INTEGRATED.  
NIKKEN SEKKEI Ltd.

## 4 ปัจจัยเพื่อตัดสินใจ TOD model สำหรับพื้นที่ต่างๆ

PPP โครงการใหญ่  
ได้หรือไม่

LVC / Ownership /  
Investment model?

Viability of Land  
readjustment?

The speed of land  
readjustment?

### Rail & Real estate

มาพร้อมกับเมือง

รถไฟมาก่อน

ไม่มี Core transportation

### Landbank

Landbank ขนาดใหญ่โดย  
ภาครัฐ

Landbank ขนาดใหญ่โดย  
เอกชน

ไม่มี Landbank

### ลักษณะเมือง

Brownfield

Greenfield







### ลักษณะกรรมสิทธิ์

เจ้าของน้อยราย สามารถ  
จัดการได้

เจ้าของมากมาย จัดการได้  
ยาก

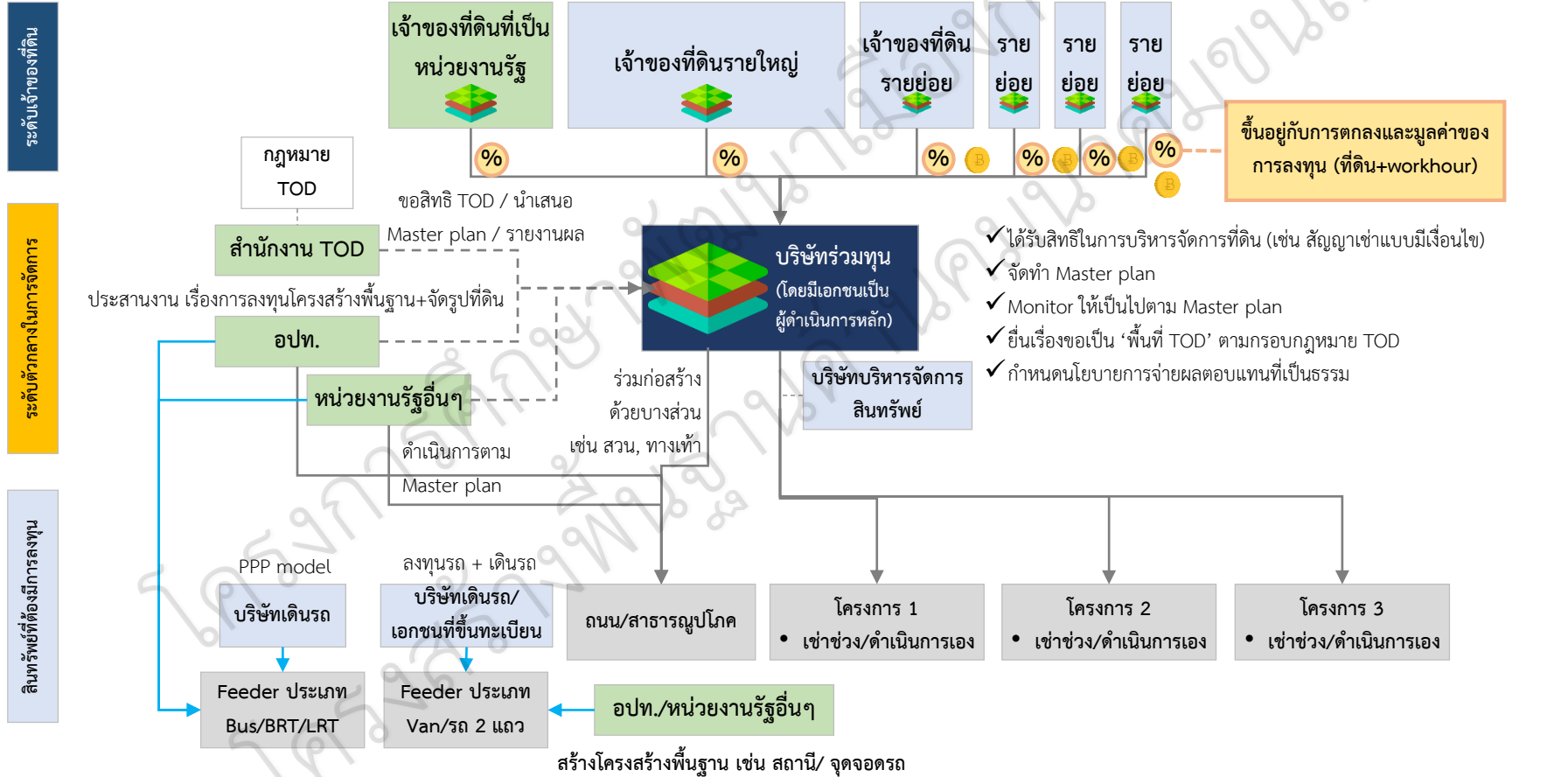
# แนวทางการกำหนดรูปแบบการลงทุน



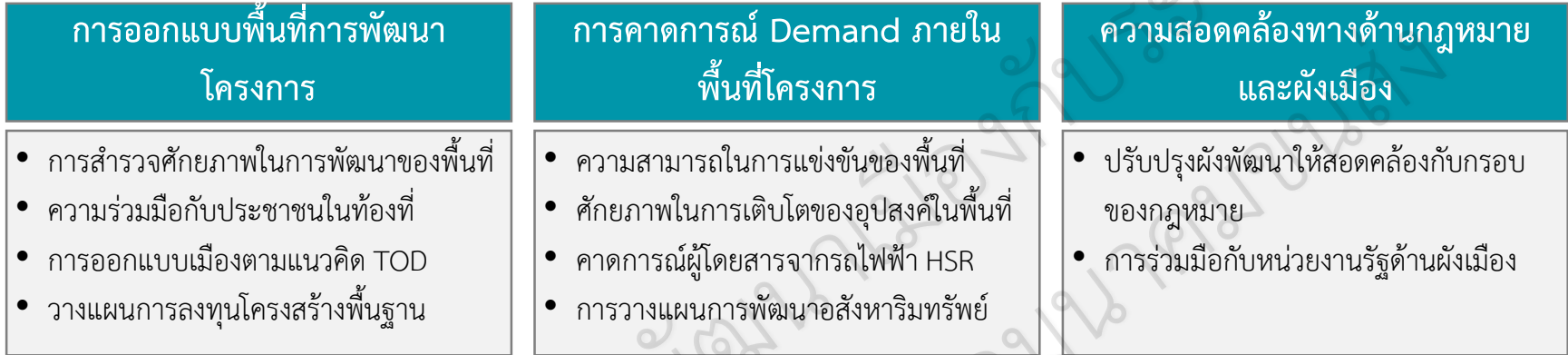
Criteria#1	Recom.#1	Criteria#2	Recom.#2	Criteria#3	Recom.#3	Summary	
Rail & Real estate	TOD model	Landbank	Investment model	ลักษณะเมืองและกรรมสิทธิ์	Land model	Recommended model / Case	
มาพร้อม กับเมือง	TOD model	มี Landbank ขนาดใหญ่โดย ภาครัฐ	R+P model	Brownfield น้อยราย	Full land readjustment	R+P model (Full scope)  Kowloon Station Hong Kong SAR	
				Green field		R+P model (Start at small)	
				Brownfield มากมาย	Only focused area (Mixed)	Futako Tamagawa Station (Tokyo)	
		มี Landbank ขนาดใหญ่โดย เอกชน	Joint venture / Cooperation (Gov&Private)	Brownfield น้อยราย	Full land readjustment	JV/Coop. (Full scope)	 MM21 project Yokohama, Japan
				Green field			
				Brownfield มากมาย	Only focused area (Mixed)	JV/Coop. (Start at small)	
ไม่มี Landbank	Infrastructure- led model	Any	Mixed	Infrastructure -led model			
รถไฟฟ้า ก่อนเมือง	Partial TOD model or Urban (re)develop- ment	มี Landbank ขนาดใหญ่โดย ภาครัฐ	Development right concession	Brownfield น้อยราย	Full land readjustment	Dev. Right concession (Full scope)  One Bangkok	
				Green field			
				Brownfield มากมาย	Only focused area (Mixed)	Dev. Right concession (Start at small)	
		มี Landbank ขนาดใหญ่โดย เอกชน	Joint venture / Cooperation (Gov&Private)	Brownfield น้อยราย	Full land readjustment	JV/Coop. (Full scope)	
				Green field			
				Brownfield มากมาย	Only focused area (Mixed)	JV/Coop. (Start at small)	
ไม่มี Landbank	Infrastructure- led model	Any	Mixed	Infrastructure -led model   			
ไม่มี Core transportation	Not TOD	-	-	-	-	-	

# ลักษณะการลงทุน TOD ที่มีความเหมาะสม

## INVESTMENT LANDSCAPE



# ความเชื่อมโยงของการพัฒนาโครงการและการเงินการลงทุน



การประเมินมูลค่าลงทุนและผลตอบแทนทางการเงิน

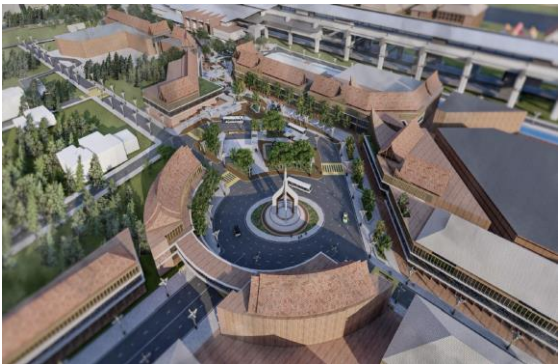
การดำเนินการพัฒนา



TOD ขอนแก่น







TOD พัทยา

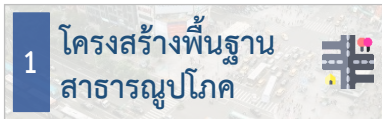


TOD อยุธยา

# สรุปภาพรวมข้อเสนอแนะเบื้องต้นด้านการลงทุนในโครงการ TOD

	ประเภทสินทรัพย์			
รายการ การลงทุน ในพื้นที่	<b>ที่ดินและ การจัดรูปที่ดิน</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนา</li> <li>ค่าชดเชยสำหรับผู้ได้รับผลกระทบ</li> <li>ค่าใช้จ่ายในการเวนคืนที่ดิน (หากมี)</li> </ul>	<b>โครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>ถนนและทางเท้า</li> <li>ระบบสาธารณูปโภค</li> <li>พื้นที่สาธารณะและอื่น ๆ</li> </ul>	<b>โครงสร้างพื้นฐาน ระบบขนส่งรอง</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบขนส่งรองภายในเมือง เป้าหมาย (เช่น รถไฟรางเบา หรือ รถบัส เป็นต้น)</li> </ul>	<b>การลงทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการประเภทที่อยู่อาศัย</li> <li>โครงการเชิงพาณิชย์</li> </ul>
รูปแบบ การลงทุน	การลงทุนตรง (Direct)	การลงทุนตรง (Direct) หรือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ระหว่างรัฐ-เอกชน	การร่วมทุนรัฐ-เอกชน (PPP)	การลงทุนตรง (Direct)
ผู้ลงทุน	ภาครัฐ	ภาครัฐ หรือเอกชนที่มีส่วนร่วมจากการ ได้สิทธิการพัฒนาพื้นที่	ภาครัฐ + ภาคเอกชน	ภาคเอกชน
แหล่ง เงินทุน	<b>แหล่งเงินทุนหลัก</b> - เงินงบประมาณ - เงินกองทุนจัดรูปที่ดิน - เงินสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน <b>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</b> - เงินกู้ยืมจากภาครัฐ - การออกพันธบัตร อปท.	<b>แหล่งเงินทุนหลัก</b> - เงินงบประมาณ - เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ ทุน) <b>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</b> - เงินกู้ยืมจากภาครัฐ - การออกพันธบัตร อปท.	<b>แหล่งเงินทุนหลัก</b> - เงินงบประมาณและส่วนเกินจาก ปีงบประมาณ - เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ทุน) <b>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</b> - กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน	<b>แหล่งเงินทุนหลัก</b> - เงินทุนจากภาคเอกชน (หนี้สิน/ทุน) <b>แหล่งเงินทุนเสริม (หากมี)</b> - กองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (REITs)
มาตรการ สนับสนุน	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็น ระยะเวลา 8 ปี (แต่ไม่เกิน 100% ของเงินลงทุน) ตามข้อกำหนด BOI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สิทธิประโยชน์ด้านภาษีสำหรับโครงการ ที่สอดคล้องกับหลักการพัฒนาเมือง TOD</li> <li>การลดค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม</li> </ul>

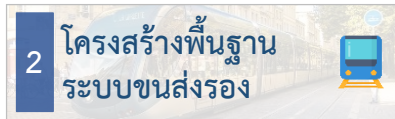
## คาดการณ์เงินลงทุนและขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละประเภทของสินทรัพย์ (1/3)



หน่วย: ล้านบาท

ข้อ	การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐาน	จำนวนทั้งหมด (ล้านบาท)	TOD ขอนแก่น	TOD พัทยา	TOD อุดรฯ	ขอบเขต และหน้าที่
1	การก่อสร้างถนน ทางเท้าและงานระบบ	4,894	2,421	2,199	274	<b>ภาครัฐ</b>
2	ทางเดินยกระดับ (Skywalk)	849	130	494	225	
3	พื้นที่สาธารณะ	611	113	19	479	
4	งานปรับปรุงทัศนียภาพโครงการ	384	-	-	384	
5	โครงสร้างสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	4,356	1,541	908	1,907	
6	Station plaza	1,683	-	159	1,524	
7	ศูนย์จอดระบบขนส่งทางรอง (Feeder hub)	1,064	-	58	1,006	
8	อื่นๆ	726	-	-	726	
<b>มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด</b>		<b>14,567</b>	<b>4,205</b>	<b>3,837</b>	<b>6,525</b>	

## คาดการณ์เงินลงทุนและขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละประเภทของสินทรัพย์ (2/3)



หน่วย: ล้านบาท

ข้อ	การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐาน	จำนวนทั้งหมด (ล้านบาท)	TOD ขอนแก่น	TOD พัททยา	TOD อยุธยา	ขอบเขต และหน้าที่
1	ค่าก่อสร้างงานโยธา	425	144	87	194	ภาครัฐร่วมทุน กับเอกชน (PPP)
2	เงินลงทุนจัดหารถ	1,342	473	481	388	
3	เงินลงทุนงานระบบ	349	120	111	118	
4	ค่าจัดหาพื้นที่ซ่อมบำรุง	171	25	87	59	
5	ค่าธรรมเนียมเบิกเงินกู้	12	4	4	4	
6	ดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง (IDC)	42	13	15	14	
	<b>มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด</b>	<b>2,341</b>	<b>779</b>	<b>785</b>	<b>777</b>	



## คาดการณ์เงินลงทุนและขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละประเภทของสินทรัพย์ (3/3)

### 3 การลงทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์



#### 3.1 การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์

หน่วย: ล้านบาท

ข้อ	การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐาน	จำนวนทั้งหมด (ล้านบาท)	TOD ขอนแก่น	TOD พัทยายา	TOD อยุธยา	ขอบเขต และหน้าที่
1	Retail	17,979	11,936	3,246	2,797	ภาคเอกชน
2	Office	16,633	11,536	3,731	1,367	
3	MICE	3,939	3,101	432	405	
4	Hotel	17,584	9,189	6,224	2,171	
	มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด	56,136	35,762	13,634	6,741	

#### 3.2 การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

หน่วย: ล้านบาท

ข้อ	การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐาน	จำนวนทั้งหมด (ล้านบาท)	TOD ขอนแก่น	TOD พัทยายา	TOD อยุธยา	ขอบเขต และหน้าที่
1	Condo	71,500	34,473	18,054	18,973	ภาคเอกชน
2	Service Apartment	6,118	3,701	2,051	366	
	มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด	77,618	38,173	20,105	19,339	



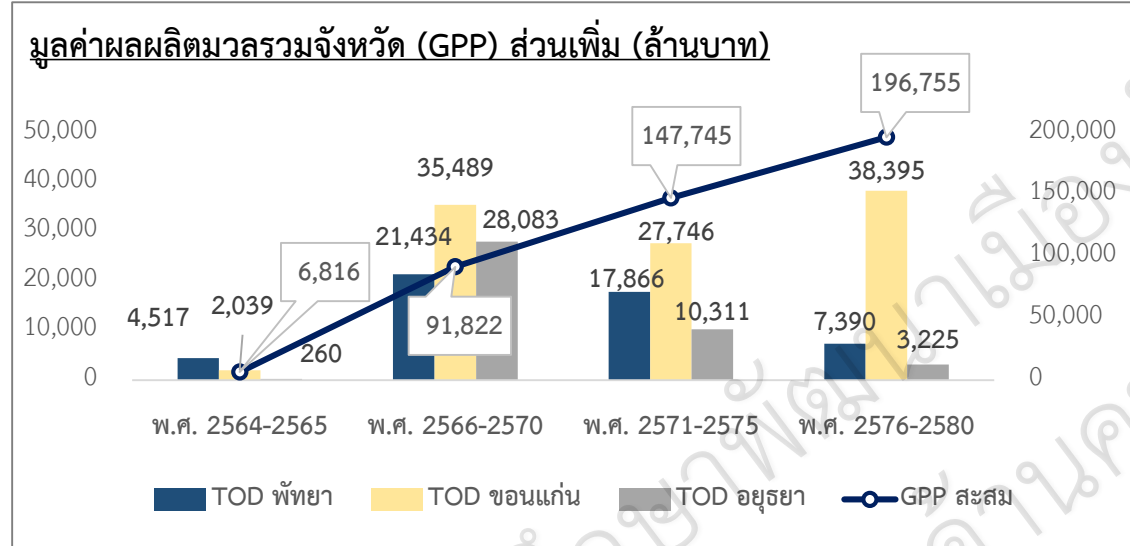
## ภาครัฐ - ผลตอบแทนและความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ	TOD ขอนแก่น	TOD พัทยา	TOD อยุธยา
เงินลงทุน	4,205 ล้านบาท	3,837 ล้านบาท	6,525 ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Economic NPV)	1,038 ล้านบาท	8,725 ล้านบาท	19,106 ล้านบาท
ผลตอบแทนของโครงการ (EIRR)	ร้อยละ 14	ร้อยละ 32	ร้อยละ 28
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Project Benefit-Cost Ratio)	1.1	1.2	2.6
ความคุ้มค่าทางการเงิน	TOD ขอนแก่น	TOD พัทยา	TOD อยุธยา
เงินลงทุน	4,205 ล้านบาท	3,837 ล้านบาท	6,525 ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ (Project NPV)	-3,986 ล้านบาท	- 793 ล้านบาท	-5,652 ล้านบาท
ผลตอบแทนของโครงการ (FIRR)	N/A	ร้อยละ 4.5	N/A
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อต้นทุน (Project Benefit-Cost Ratio)	0.12	0.54	0.27

ภาครัฐจำเป็นต้องพิจารณาผลตอบแทนทางด้านเศรษฐศาสตร์ควบคู่ไปกับผลการวิเคราะห์ทางการเงินของโครงการ เนื่องจากโครงการจะมีผลตอบแทนทางการเงินติดลบ ในขณะที่ผลตอบแทนทางด้านเศรษฐศาสตร์สูงมาก จึงสรุปได้ว่าโครงการมีความคุ้มค่าต่อการลงทุนที่ส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อการเติบโตของเศรษฐกิจประเทศไทย

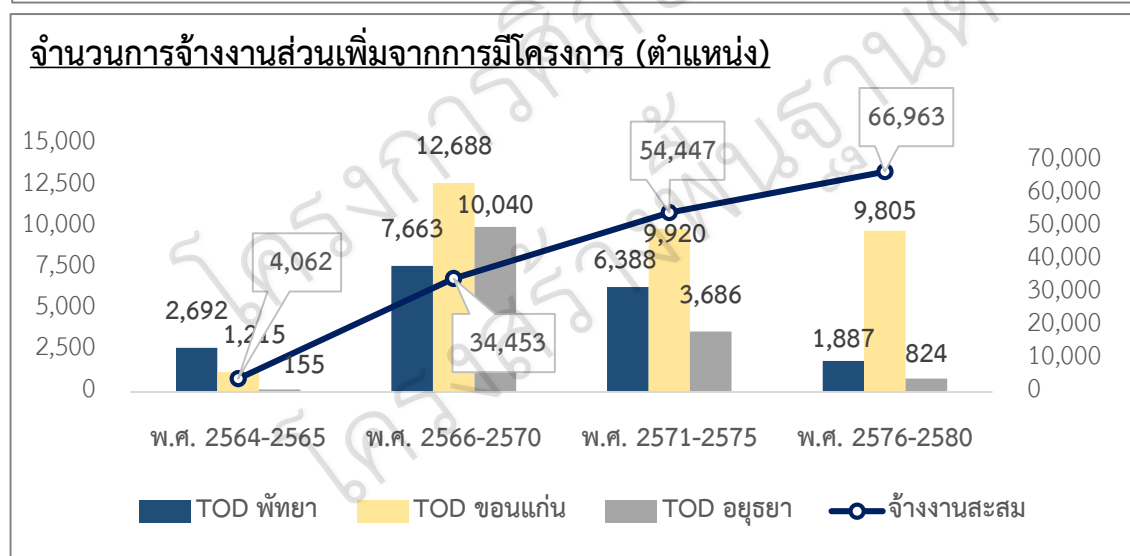


## ภาครัฐ - ผลตอบแทนและความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ



### มูลค่าผลผลิตมวลรวมจังหวัด (GPP)

- การลงทุนโครงการ TOD จะก่อให้เกิดมูลค่า GPP ส่วนเพิ่มรวม 196,755 ล้านบาท แบ่งเป็น
  - จังหวัดขอนแก่น: 103,669 ล้านบาท
  - เมืองพัทยา: 51,207 ล้านบาท
  - จังหวัดอยุธยา: 41,879 ล้านบาท
- หากแบ่งตามระยะการพัฒนา จะก่อให้เกิดมูลค่า GPP ส่วนเพิ่มดังนี้
  - ระยะเร่งด่วน: 6,816 ล้านบาท
  - ระยะสั้น: 85,006 ล้านบาท
  - ระยะกลาง: 55,923 ล้านบาท
  - ระยะยาว: 49,010 ล้านบาท



### จำนวนการจ้างงานส่วนเพิ่ม

- การลงทุนโครงการ TOD จะก่อให้เกิดการจ้างงานในพื้นที่เพิ่มรวม 66,963 ตำแหน่ง แบ่งเป็น
  - จังหวัดขอนแก่น: 33,628 ตำแหน่ง
  - เมืองพัทยา: 18,630 ตำแหน่ง
  - จังหวัดอยุธยา: 14,705 ตำแหน่ง

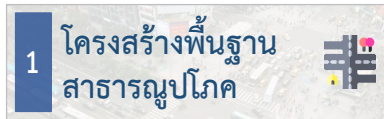
## อัตราผลตอบแทนที่คาดการณ์ภายในพื้นที่ TOD

ประเภท อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	TOD ขอนแก่น		TOD พัทยา		TOD อัญญา	
		มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ผลตอบแทน ภายใน (IRR)	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ผลตอบแทน ภายใน (IRR)	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ผลตอบแทน ภายใน (IRR)
โครงการ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์	Retail	11,936	11.1%	3,246	14.7%	2,797	16.1%
	Office	11,536	11.4%	3,732	14.3%	1,367	12.5%
	MICE	3,101	12.2%	432	21.7%	405	22.4%
	Hotel	9,189	9.9%	6,224	13.8%	2,171	10.5%
โครงการ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัย	Condo	34,473	25.2%	18,054	39.8%	18,973	20.2%
	Service Apartment	3,701	12.9%	2,051	15.7%	366	17.3%

## รายละเอียดเงินลงทุน TOD ขอนแก่น

โครงการศึกษาพัฒนาเมืองกับระบบ  
โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

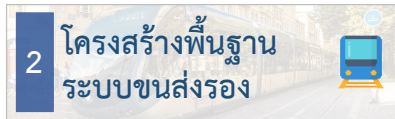
## คาดการณ์เงินลงทุนและขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละประเภทของสินทรัพย์ (1/3)



หน่วย: ล้านบาท

ข้อ	การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐาน	จำนวนทั้งหมด (ล้านบาท)	ระยะเร่งด่วน (2564-2565)	ระยะที่ 1 (2566-2570)	ระยะที่ 2 (2571-2575)	ระยะที่ 3 (2576-2580)	ขอบเขต และหน้าที่
1	การพัฒนาโครงข่ายถนนใหม่	1,777	995	594	121	67	ภาครัฐ
2	การปรับปรุงประสิทธิภาพถนนเดิม	644	458	32	-	154	
3	โครงการระบบสาธารณูปโภค	509	128	101	231	49	
4	การเพิ่มพื้นที่เปิดโล่งและพื้นที่สีเขียว	113	14	56	-	43	
5	ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำเสีย	847	-	43	233	571	
6	ระบบป้องกันน้ำท่วม	96	96	-	-	-	
7	ระบบประปา	76	-	76	-	-	
8	โครงการสาธารณูปการ	13	-	-	13	-	
9	ก่อสร้างสะพานทางเดินและทางจักรยาน	130	-	103	13	14	
	<b>มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด</b>	<b>4,205</b>	<b>1,691</b>	<b>1,005</b>	<b>611</b>	<b>898</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	144	-	144	-	-	ภาครัฐ
2	เงินลงทุนจัดการรถ	473	-	473	-	-	
3	เงินลงทุนงานระบบ	120	-	120	-	-	
4	ค่าจัดหาพื้นที่ซ่อมบำรุง	25	-	25	-	-	
5	ค่าธรรมเนียมเบิกเงินกู้	4	-	4	-	-	
6	ดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง (IDC)	13	-	13	-	-	
	มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด	779	-	779	-	-	

## 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	11,936	-	3,491	3,582	4,862	ภาคเอกชน
2	Office	11,536	-	5,865	3,157	2,513	
3	MICE	3,101	-	1,607	-	1,494	
4	Hotel	9,189	-	2,870	1,029	5,290	
มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด		35,762	-	13,834	7,768	14,159	

#### 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	34,473	-	10,126	12,566	11,781	ภาคเอกชน
2	Service Apartment	3,701	-	1,897	-	1,804	
มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด		38,173	-	12,022	12,566	13,585	



## รายละเอียดเงินลงทุน TOD พัทยา

โครงการศึกษาพัฒนาเมืองกับระบบ  
โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

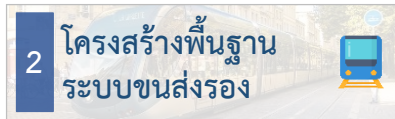
## คาดการณ์เงินลงทุนและขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละประเภทของสินทรัพย์ (1/3)

**1** โครงสร้างพื้นฐาน  
 สาธารณูปโภค

หน่วย: ล้านบาท

ชื่อ	การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐาน	จำนวนทั้งหมด (ล้านบาท)	ระยะเร่งด่วน (2564-2565)	ระยะที่ 1 (2566-2570)	ระยะที่ 2 (2571-2575)	ระยะที่ 3 (2576-2580)	ขอบเขต และหน้าที่
1	การก่อสร้างถนน ทางเท้าและงานระบบ	2,199	-	2,189	10	-	ภาครัฐ
2	ทางเดินยกระดับ (Skywalk)	494	-	375	119	-	
3	สวนสาธารณะในพื้นที่ TOD	19	-	-	6	13	
4	สถานีจ่ายไฟฟ้าย่อย	666	-	666	-	-	
5	โรงบำบัดน้ำเสีย	242	-	121	121	-	
7	สถานีระบบขนส่งรอง (Feeder hub)	58	-	58	-	-	
8	พื้นที่ Station Plaza หน้าสถานี	159	-	159	-	-	
	มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด	3,837	-	3,568	256	13	

## 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	87	-	87	-	-	ภาครัฐร่วม ทุนกับเอกชน (PPP)
2	เงินลงทุนจัดการรถ	481	-	481	-	-	
3	เงินลงทุนงานระบบ	111	-	111	-	-	
4	ค่าจัดหาพื้นที่ซ่อมบำรุง	87	-	87	-	-	
5	ค่าธรรมเนียมเบิกเงินกู้	4	-	4	-	-	
6	ดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง (IDC)	15	-	15	-	-	
	<b>มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด</b>	<b>785</b>	<b>-</b>	<b>785</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	3,246	-	1,553	881	812	ภาคเอกชน
2	Office	3,732	-	2,108	788	836	
3	MICE	432	-	291	141	-	
4	Hotel	6,224	-	2,598	3,626	-	
<b>มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด</b>		<b>13,634</b>	<b>-</b>	<b>6,550</b>	<b>5,436</b>	<b>1,648</b>	

3.2 การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

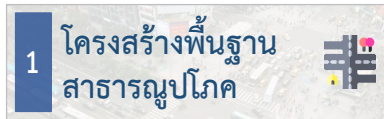
หน่วย: ล้านบาท

ข้อ	การลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐาน	จำนวนทั้งหมด (ล้านบาท)	ระยะเร่งด่วน (2564-2565)	ระยะที่ 1 (2566-2570)	ระยะที่ 2 (2571-2575)	ระยะที่ 3 (2576-2580)	ขอบเขตและหน้าที่
1	Condo	18,054	-	7,296	7,632	3,126	ภาคเอกชน
2	Service Apartment	2,051	-	1,161	429	461	
<b>มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด</b>		<b>20,105</b>	<b>-</b>	<b>8,457</b>	<b>8,061</b>	<b>3,587</b>	

## รายละเอียดเงินลงทุน TOD อยุรยา

โครงการศึกษาพัฒนาเมืองกับระบบ  
โครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

## 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	การตัดและขยายช่องจราจรในพื้นที่ TOD	274	-	274	-	-	ภาครัฐ
2	โครงการสาธารณูปโภค	1,907	-	1,907	-	-	
3	การปรับปรุงภูมิทัศน์ถนนเกาะเมืองเก่าอยุธยา	384	-	384	-	-	
4	ทางเดินยกระดับ (Skywalk)	225	-	225	-	-	
5	ลานพลาซ่าหน้าสถานีอยุธยา และสะพาน ทางเดินข้ามแม่น้ำป่าสัก	1,524	-	1,524	-	-	
6	สวนสาธารณะในพื้นที่ TOD สถานีอยุธยา	126	-	126	-	-	
7	ศูนย์ขนส่งระบบรอง และศูนย์การค้าและบริการ ตลาดเจ้าพรหม	1,006	-	1,006	-	-	
8	โครงการ “Blue Ayutthaya”	353	-	353	-	-	
9	โครงการชุดคันทางโบราณคดีและปรับปรุงภูมิ ทัศน์เพิ่มเติม	726	309	417	-	-	
	มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด	6,525	309	6,216	-	-	

คาดการณ์เงินลงทุนและขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละประเภทของสินทรัพย์ (2/3)

2 โครงสร้างพื้นฐาน  
 ระบบขนส่งรอง



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	194	-	194	-	-	ภาครัฐร่วม ทุนกับเอกชน (PPP)
2	เงินลงทุนจัดหารถ	388	-	388	-	-	
3	เงินลงทุนงานระบบ	118	-	118	-	-	
4	ค่าจัดหาพื้นที่ซ่อมบำรุง	59	-	59	-	-	
5	ค่าธรรมเนียมเบิกเงินกู้	4	-	4	-	-	
6	ดอกเบี้ยระหว่างการก่อสร้าง (IDC)	14	-	14	-	-	
มูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด		777	-	777	-	-	

## คาดการณ์เงินลงทุนและขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละประเภทของสินทรัพย์ (3/3)

### 3 การลงทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์



#### 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	6,741	-	2,783	1,830	2,128	

#### 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	19,339	-	13,500	5,719	120	