

# บুমมิกซ์ยูส'ธนบุรี-ศิริราช'

## ผุดสถานีท่าเลทองรถไฟฟ้า3สาย



พลิกโฉมท่าเลธนบุรี-ศิริราช รับรถไฟฟ้า 3 สี ผุดศูนย์กลางระบบราง-เวลเนสใหญ่สุด เปิดกรุที่รถไฟ 21 ไร่ ดิดสถานีธนบุรี ดึงเอกชนสร้างมิกซ์ยูส 3.3 พันล้าน ลงทุนห้าง-บัดเจตโฮเทล ศูนย์พักฟื้นสุขภาพ อพาร์ทเมนต์ รองรับกลุ่มแพทย์ ญาติผู้ป่วย ผู้สูงวัย “เซ็นทรัล-เดอะมอลล์-ทีซีซี-ทุนโรงพยาบาล” เล็งปักหมุด ปิยะเวทมาแบบข้ามหัว

### ▶ บুমมิกซ์ยูส

นายวรุดิ มาลา รักษาการผู้อำนวยการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผยว่า ร.ฟ.ท.จะนำที่ดินย่านสถานีธนบุรี เนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ จากทั้งหมดกว่า 120 ไร่ พัฒนาเชิงพาณิชย์หารายได้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างจ้างที่ปรึกษาศึกษาความเหมาะสม และออกแบบเบื้องต้น ตาม พ.ร.บ.การให้เอกชนร่วมลงทุนฯ 2556 จะแล้วเสร็จในเดือน เม.ย.นี้ จากนั้นจะดำเนินการตาม

ขั้นตอนเพื่อเปิดให้เอกชนร่วมลงทุน PPP net cost ระยะเวลา 34 ปี แยกเป็นก่อสร้าง 4 ปี และจัดหาประโยชน์ 30 ปี ดึงเอกชนผุดมิกซ์ยูสสถานีธนบุรี โดย ร.ฟ.ท.จะได้ผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน 992 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการเช่า 20% จำนวน 198 ล้านบาท ค่าเช่ารายปีเริ่มต้น 32 ล้านบาท ปรับขึ้นค่าเช่าทุก ๆ ปี ปีละ 5% รวมค่าเช่าตลอดสัญญา 30 ปี อยู่ที่ 2,439 ล้านบาท รวมเบ็ดเสร็จจะ

มีรายได้รวม 2,638 ล้านบาท “ที่ดินจะพัฒนาปัจจุบันเป็นบ้านพักพนักงานรถไฟ จำนวน 305 ครั้วเรือน แต่เพราะอยู่ในทำเลมีศักยภาพและเป็นสถานีจอดรถไฟฟ้าสายสีแดง ช่วงตลิ่งชัน-ศิริราช ซึ่งคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้สร้างวันที่ 5 มี.ค.ที่ผ่านมา อยู่ใกล้โรงพยาบาลศิริราช ชุมชน น่าจะเป็นทำเลที่จูงใจให้เอกชนมาลงทุนพัฒนาโปรเจกต์มิกซ์ยูส ศูนย์กลางด้านสุขภาพและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโรงพยาบาล หรือ



|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ประชาชาติ<br/>ธุรกิจ</b></p> <p>Prachachat Turakij<br/>Circulation: 120,000<br/>Ad Rate: 1,350</p> | <p><b>Section:</b> First Section/หน้าแรก</p> <p>วันที่: จันทร์ 11 - พุธ 13 มีนาคม 2562</p> <p>ปีที่: 41 ฉบับที่: 5130 หน้า: 1(บน), 4</p> <p>Col.Inch: 129.15 Ad Value: 174,352.50 PRValue (x3): 523,057.50 คลิป: สีสี่</p> <p>หัวข้อข่าว: บมมิกซ์ยูส'ธนบุรี-ศิริราช' ผุดสถานีท่าเลทองรถไฟฟ้า3สาย</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

health & wellness hub มูลค่าโครงการ 3,369 ล้านบาท ตั้งเป้าจะให้เสร็จในปี 2565 พร้อมรถไฟฟ้าสายสีแดงตลิ่งชัน-ศิริราช และตลิ่งชัน-ศาลายา เปิดให้บริการ”

**พัฒนา 4 โซนฮับเวลเนส**

นายวรุดมิกกล่าวอีกว่า รูปแบบการพัฒนาทางบริษัทที่ปรึกษาออกแบบพื้นที่ 21 ไร่ แบ่งพัฒนา 4 โซน มีพื้นที่ก่อสร้างรวม 110,458 ตร.ม. ประกอบด้วย 1.โซนโรงแรมและรีเทล พื้นที่ 6 ไร่ เงินลงทุน 1,309 ล้านบาท พื้นที่ก่อสร้าง 40,360 ตร.ม. พัฒนาเป็นโรงแรมระดับ 3 ดาว หรือบัดเจตโฮเทล สูง 13 ชั้น จำนวน 720 ห้อง ที่จอดรถ 501 คัน และด้านหน้าสร้างมอลล์สูง 3 ชั้น พื้นที่ 10,000 ตร.ม. รองรับญาติผู้ป่วยจาก โรงพยาบาลศิริราช และโรงพยาบาลธนบุรี จำนวน 8,000-10,000 คน ค่าห้องไม่เกิน 1,000 บาท/คืน

2.โซนศูนย์พักฟื้นสุขภาพ พื้นที่ 4 ไร่ เงินลงทุน 879 ล้านบาท พื้นที่ก่อสร้าง 21,096 ตร.ม. เป็นอาคารสูง 13 ชั้น จำนวน 280 ห้อง ขนาดห้อง 35-52 ตร.ม. ที่จอดรถ 232 คัน รองรับผู้ป่วยพักฟื้นและดูแลสุขภาพจากโรงพยาบาลศิริราช และโรงพยาบาลธนบุรี ค่าห้องประมาณ 40,000-60,000 บาท/เดือน

3.โซนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และที่อยู่สำหรับผู้สูงวัย พื้นที่ 3 ไร่ เงินลงทุน 754 ล้านบาท พื้นที่ก่อสร้าง 22,108 ตร.ม. เป็นอาคารสูง 13 ชั้น จำนวน 300 ห้อง ที่จอดรถ 235 คัน รองรับกลุ่มแพทย์ และผู้สูงวัยในย่านฝั่งธนบุรี ค่าเช่า 30,000-50,000 บาท/เดือน

และ 4.โซนบ้านพักพนักงานรถไฟ พื้นที่ 6 ไร่ ซึ่งเอกชนจะรับภาระการลงทุน 425 ล้านบาท สร้างที่พักอาศัยรูปแบบตึกสูง 13 ชั้น จำนวน 315 ห้อง ขนาดห้อง 35-50 ตร.ม. ทดแทนจากเดิมเป็นบ้านพักแนวราบ พร้อมที่จอดรถ 265 คัน ซึ่ง ร.ฟ.ท.จะหักเงินลงทุนจากผลตอบแทนที่ ร.ฟ.ท.จะได้คืนให้เอกชนเป็นการทดแทน

**ศิริราช-ธนบุรีฮับเดินทางใหญ่สุด**

นายวสันต์ คงจันทร์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัล

แตนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการโครงการเปิดเผยว่า ที่ดิน 21 ไร่ ย่านสถานีรถไฟธนบุรี มีความเหมาะสมจะพัฒนาเป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับโรงพยาบาล เช่น ศูนย์พักฟื้น โรงแรม ที่พักอาศัย รีเทล เพราะเทรนด์ตลาดที่พักผู้สูงวัยและเทรนด์ดูแลสุขภาพจะมีความต้องการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต โดยกลุ่มเป้าหมายจะเป็นแพทย์ เจ้าหน้าที่ และญาติผู้ป่วย โรงพยาบาลศิริราช โรงพยาบาลศิริราช ปิยมหาราชการุณย์ และโรงพยาบาลธนบุรี ยังไม่นับรวมประชาชนทั่วไปในรัศมี 5 กม.จากสถานีธนบุรี ที่มีประชากรอยู่อาศัยกว่า 2 แสนคน

“ราคาที่ดินย่านสถานีธนบุรีปัจจุบันเฉลี่ยอยู่ที่ 220,000 บาท/ตร.ว. รวม 21 ไร่ คิดเป็นต้นทุนที่ดิน 1,836 ล้านบาท ในอนาคตคาดว่าจะปรับขึ้นอีกอาจจะถึง 500,000 บาท/ตร.ว.”

เนื่องจากในอนาคตย่านนี้จะมีการศูนย์กลางการเดินทางด้านระบบรางและธุรกิจเวลเนสที่ใหญ่ที่สุดของฝั่งธนบุรี จากการเปิดบริการรถไฟฟ้า 3 สายทาง โดยสายสีแดงส่วนต่อขยายช่วงตลิ่งชัน-ศาลายา และตลิ่งชัน-ศิริราช เปิดในปี 2565-2566 จะเป็นเส้นทางหลักเชื่อมกับสถานีบางขุนนนท์ และสถานีอิสรภาพของสายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยายช่วงบางซื่อ-ท่าพระ และหัวลำโพง-บางแค จะทยอยเปิดในปี 2562-2563 และสถานีศิริราชของสายสีส้มตะวันตก ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ-บางขุนนนท์ จะเปิดในปี 2566

“ดีมานด์ย่านฝั่งธนบุรีมีศักยภาพมากสำหรับเทรนด์ธุรกิจนี้ จะมีโรงพยาบาลใหม่เพิ่ม 2 แห่ง จากเดิมจะมีโรงพยาบาลศิริราช และโรงพยาบาลธนบุรี และจากการรับฟังความคิดเห็นของภาคเอกชนมีหลายรายสนใจ เช่น เซ็นทรัลพัฒนา เดอะมอลล์ กลุ่มทีซีซีแลนด์ กลุ่มโรงพยาบาลธนบุรี ให้ความสนใจธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับโรงพยาบาล บริการทางการแพทย์เพื่อการฟื้นฟู กลุ่มโรงพยาบาลปิยะเวทให้ความสนใจรูปแบบเนิร์สซิงโฮม ลองสเตย์และเวลเนส เป็นต้น”

**คุมตึกสูงไม่เกิน 40 เมตร**

นายวสันต์กล่าวอีกว่า ขณะที่การพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงจะไม่คึกคักมากนัก เนื่องจากมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท บริเวณโดยรอบสะพานพระราม 8 ในพื้นที่บางยี่ขัน บางพลัด อรุณอมรินทร์ ศิริราช บางกอกน้อย ทำให้สร้างตึกสูงได้ไม่เกิน 40 เมตร (13 ชั้น) และพื้นที่ถัดออกไปส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สีเขียว (ที่ดินประเภทเกษตรกรรม) จะพัฒนาได้เฉพาะบ้านเดี่ยว

“ทำเลย่านศิริราชและธนบุรี เมื่อรถไฟฟ้าสายสีแดงสร้างเสร็จ จะเป็นการพลิกโฉมด้านการเดินทางให้มีความสะดวกและรวดเร็วขึ้น รองรับผู้มาใช้บริการโรงพยาบาลและนักท่องเที่ยวมากกว่าจะเป็นทำเลด้านการอยู่อาศัย โดยมีสายสีน้ำเงินต่อขยายและสีส้มเป็นฟีดเดอร์ป้อนผู้โดยสารให้ทั้งสถานีธนบุรีและศิริราช”

**ปิยะเวทปึกหมุดวงหลัง-ปิ่นเกล้า**

นายแพทย์วิฑิต อรรถเวชกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ โรงพยาบาลปิยะเวท เผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า มีแผนจะลงทุนสร้างโรงพยาบาล 2 แห่งในฝั่งธนบุรี ในปี 2563 จะนำที่ดิน 6 ไร่ อยู่บนถนนวงหลัง ใกล้กับรถไฟฟ้าสายสีแดงและสายสีน้ำเงิน พัฒนาเป็นโรงพยาบาลทั่วไปขนาด 40 เตียง ลงทุนประมาณ 2,000 ล้านบาท

และปี 2564 จะนำที่ดิน 6 ไร่ เยื้องกับพาดำปิ่นเกล้า มาพัฒนาเป็นโรงพยาบาลอยู่ระหว่างออกแบบรายละเอียด คาดว่า จะเป็นขนาด 400 เตียง เงินลงทุนประมาณ 2,000 ล้านบาท อีกทั้งยังสนใจจะลงทุนพัฒนาย่านสถานีธนบุรี เพื่อสนับสนุนการลงทุนโครงการใหม่ที่อยู่ใกล้กัน

**ศิริราชลงทุนเพิ่ม 2 พันล้าน**

ผู้สื่อข่าวรายงานเพิ่มเติมว่า นอกจากผู้ประกอบการโรงพยาบาลเอกชนที่สนใจลงทุนย่านฝั่งธนบุรี ทางโรงพยาบาลศิริราชก็มีแผนจะลงทุนพัฒนาโครงการใหม่