

25 ปีทุนชนสนั่น ชิง 'บ้านพักรถไฟธนบุรี'

เนื้อที่ 21 ไร่ 3 งาน

มูลค่า 3,500 ล้านบาท

เอกชนเช่า 30 ปี

ประมูล ส.ค.64

เซ็นสัญญา ม.ค.65

ก่อสร้างเสร็จ ปี 68

เปิดให้บริการปี 69



ส่องแผน
พัฒนาที่ดิน
"สถานีธนบุรี"

แบ่งเป็น 4 โซน

- โรงแรม-ศูนย์การค้า 13 ชั้น 40,360 ตรม.
- โรงแรมบิวดิจ 3 ดาว 720 ห้อง รองรับญาติผู้ป่วย
- ศูนย์การค้ารองรับ 8,000-10,000 คนต่อวัน / ที่จอดรถ 501 คัน

ทุนใหญ่สนชิง

● ศูนย์พักฟื้น-ฟื้นฟูสุขภาพหลักชัย

(เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ 1)

21,096 ตรม. 280 ห้อง /

ที่จอดรถ 232 คัน

รองรับรพ.ศิริราช-รพ.ธนบุรี

● เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 2 22,108 ตรม.

300 ห้องรองรับกลุ่มแพทย์

● บ้านพักพนักงานรพท. 26,900 ตรม. 315 ห้อง



เซ็นทรัลพัฒนา



sw.ธนบุรี



เดอะมอลล์กรุ๊ป



sw.ศิริราช



ทีซีซีกรุ๊ป



BEM



ซี.พี.แลนด์



อารียา พรอเพอร์ตี้



sw.ปิยะเวท



ศุภาลัย

ฐาน INFO GRAPHIC

25 ทุนยักษ์ชนสนั่น
ชิงที่ดินรถไฟ
ย่านธนบุรี-ศิริราช
"BEM" เจ้าพ่อ

ทางด่วน-ระบบราง
ร่วมวง เจ้าสัวเจริญ-ซีพี-เซ็นทรัล-
เดอะมอลล์ ดีเดย์พ.ค.ขาย
ของส.ค. ประมูล ปันยับสุขภาพ-
ห้าง-โรงแรม บูมฝั่งธนฯ รับ
รถไฟฟ้า 3 สาย

บ้านพักพนักงานรถไฟ
สถานีธนบุรี 305 ตรว.เรือน เนื้อที่
21 ไร่ ของการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) กำลังถูก
แปลงโฉมเป็นมิกซ์ยูส ขนาด
ใหญ่ ให้เอกชนเช่าระยะยาว
30 ปีโดยประเมินว่า หากก่อสร้าง
แล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการ
ปี 2569 มูลค่าแพงระยับเกิน
กว่าหนึ่งหมื่นล้านบาท เพราะ
นอกจากใกล้โรงพยาบาลศิริราช
แม่น้ำเจ้าพระยาแล้ว บริเวณดัง
กล่าว ยังเป็นทำเลทองศักยภาพ
สถานีจุดตัดรถไฟฟ้า 2 สาย
ระหว่างสายสีส้มตะวันตก
(บางขุนนนท์-ศูนย์วัฒนธรรม)
และสายสีแดง(ตลิ่งชัน-ศิริราช-
ศาลายา) ขณะเดียวกันยัง
สะดวกสบาย ใกล้สถานีอิสรภาพ
รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน จึงไม่
แปลกว่าการ เปิดประชุมรับฟัง
ความคิดเห็นจากภาคเอกชน
(Market Sounding) โครงการ
พัฒนาพื้นที่บริเวณบ้านพัก
พนักงานย่านสถานีธนบุรี (ครึ่ง

ที่ 2) เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2564 ที่ผ่านมา ได้รับความสนใจอย่างมาก มากถึง 25 ราย ภายหลังจากรฟท. ว่าจ้างบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาศึกษาโครงการ

แหล่งข่าวจากบริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ ระบุว่า เนื่องจากทำเลใกล้โรงพยาบาลขนาดใหญ่ของรัฐอย่างศิริราช และโรงพยาบาลเอกชนชั้นนำ "ธนบุรี" มองว่า เหมาะพัฒนาเป็นมิกซ์ยูส ศูนย์การค้าชั้นนำ โรงแรม ที่พักอาศัยแนวสูง รองรับกลุ่มรักษ์สุขภาพที่ต้องการฟื้นฟูใกล้สถานพยาบาลดังกล่าว ที่ เรียกเสียงฮือฮา คือ บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือ BEM ผู้ให้บริการทางพิเศษ (ทางด่วน) และระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า เข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นในครั้งนี้ นอกเหนือไปจาก บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาจำกัด (มหาชน), เดอะมอลล์กรุ๊ป, ทีซีซีกรุ๊ป ของเจ้าสัวเจริญ สิริวัฒนภักดี, บริษัท ซี.พี.แลนด์จำกัด (มหาชน) บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายใหญ่ในเครือเจริญโภคภัณฑ์, โรงพยาบาลปิยะเวท, โรงพยาบาลธนบุรี บริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หรือ THG ของนายแพทย์ บุญวนาสิน โรงพยาบาลศิริราช, บริษัท อารี ยา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

นายเอก สิทธิเวดิน รองผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) เปิดเผยถึงความคืบหน้า

ข่าวต่อ 25 บิ๊กทุน

โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณบ้านพักพนักงานย่านสถานีธนบุรี ว่า ที่ผ่านมามีความสนใจจากภาคเอกชน ทั้งในส่วนของรัฐกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจทางการแพทย์ ธุรกิจด้านสุขภาพ และกลุ่มผู้สูงวัย เข้าร่วมประชุมเป็นจำนวนมาก ขณะเดียวกัน รฟท.ได้ดำเนินการให้บริษัท โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาจะรวบรวมความคิดเห็น และปรับปรุงรายงานผลการศึกษา คาดว่าจะเสนอให้รฟท. พิจารณาในเดือนเมษายน-พฤษภาคม 2564 จากนั้น รฟท.จะประชุมคณะกรรมการจัดทำร่างรายละเอียดเงื่อนไขการประกวดราคาต่อไป

ทั้งนี้คาดว่าจะเปิดจำหน่ายเอกสารการประมูลในเดือน สิงหาคม 2564 และจะให้เวลาเอกชนจัดทำข้อเสนอ 2 เดือน ก่อนเปิดให้เอกชนยื่นข้อเสนอเช่าพื้นที่ในเดือน ตุลาคม 2564 ประกาศผลผู้ชนะประมูลเดือน ธันวาคม 2564 และลงนามสัญญา เดือน มกราคม 2565 ซึ่งจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 4 ปี แล้วเสร็จประมาณปี 2568 และเปิดให้บริการปี 2569

สำหรับโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณบ้านพักพนักงานย่านสถานีธนบุรี มีเนื้อที่โครงการ 21 ไร่ 3 งาน มูลค่าโครงการประมาณ 3,500 ล้านบาท แบ่งเป็น 4 โซนดังนี้

1.พื้นที่โรงแรมและศูนย์การค้าสูง 13 ชั้น 2.ศูนย์พักฟื้นและฟื้นฟูสุขภาพ หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 1 เปิดบริการในระดับลักซัวรี 3.เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 2 และ 4.บ้านพักสำหรับพนักงานรฟท.

นายเอก กล่าวต่อว่า โครงการฯ มีพื้นที่ 21 ไร่ 3 งาน เป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ 14 ไร่ มีมูลค่าที่ดิน 1,770

ล้านบาท ให้เอกชนเช่า 30 ปี มีผลตอบแทนให้ รฟท. มูลค่า 1,125 ล้านบาท หากลงนามสัญญากับผู้ชนะประมูล เอกชนต้องจ่ายทันที 337 ล้านบาท หรือประมาณ 30% ของผลตอบแทน จากนั้นจะทยอยจ่ายเป็นรายปีจนครบ 30 ปี โดยจะจ่ายปีละ 47.48 ล้านบาท จากนั้นเพิ่มขึ้น 10% ทุก 3 ปี ปีสุดท้ายจ่าย 196.69 ล้านบาท เมื่อรวม 30 ปี รฟท. จะได้ผลตอบแทนรวม 3,584 ล้านบาท

"สิ่งแรกที่เอกชนต้องดำเนินการหลังจากลงนามสัญญา คือ เร่งดำเนินการเคลียร์พื้นที่บริเวณบ้านพักพนักงานรฟท. ที่อาศัยอยู่ในปัจจุบันจำนวน 305 ครัวเรือน โดยในสัญญา กำหนดให้ก่อสร้างบ้านพักสำหรับพนักงานฯ จำนวน 315 ห้อง เพื่อทดแทนบ้านพักเดิมบนพื้นที่ 3 ไร่"

ทั้งนี้พื้นที่ย่านสถานีธนบุรี ถือเป็นพื้นที่ที่จะเป็นศูนย์กลางการเดินทางเชื่อมต่อที่สำคัญของกรุงเทพมหานครรอบนาตสามารถเดินทางเชื่อมต่อไปยังรถไฟฟ้า 2 สถานี 3 เส้นทาง โดยอยู่ห่างโครงการประมาณ 800 เมตร ได้แก่ สายสีแดงอ่อน ช่วงตลิ่งชัน-ศิริราช, สายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ และสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์รวมทางด้านสุขภาพ เป็นศูนย์พักฟื้น ฟื้นฟูสุขภาพ และยังมีโรงแรมระดับกลาง เพื่อรองรับผู้ป่วยและญาติที่เข้ามาใช้บริการที่โรงพยาบาลศิริราช และโรงพยาบาลธนบุรี

อย่างไรก็ตามโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณบ้านพักพนักงานย่านสถานีธนบุรี เนื้อที่ของโครงการ 21 ไร่ 3 งาน แบ่งออกเป็น 4 โซน ประกอบด้วย ส่วนที่ 1 พื้นที่โรงแรมและศูนย์การค้าสูง 13 ชั้น ขนาดพื้นที่ 40,360 ตารางเมตร (ตร.ม.) ในส่วนของโรงแรมบัดเจด ระดับ 3 ดาว จำนวน 720 ห้อง สำหรับญาติผู้ป่วย

พักอาศัยและศูนย์การค้าอำนวยความสะดวกภายในโครงการสามารถรองรับกลุ่มเป้าหมายได้ 8,000-10,000 ต่อวัน โดยมีจำนวนที่จอดรถ 501 คัน

ส่วนที่ 2 ศูนย์พักฟื้นและฟื้นฟูสุขภาพหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 1 ขนาดพื้นที่ 21,096 ตารางเมตร (ตร.ม.) เปิดบริการในระดับลักซ์วรี สำหรับผู้พักฟื้น ต้องการดูแลสุขภาพอย่างใกล้ชิดที่เข้ามารับบริการจากโรงพยาบาลใกล้เคียงที่ตั้งของโครงการ อาทิ เช่น โรงพยาบาลศิริราช โรงพยาบาลธนบุรี เป็นต้น และกลุ่มบุคลากรทางการแพทย์จากโรงพยาบาลที่กล่าวมาข้างต้น จำนวน 280 ห้อง รองรับจำนวนที่จอดรถ 232 คัน

ส่วนที่ 3 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 2 ขนาดพื้นที่ 22,108 ตารางเมตร (ตร.ม.) เปิดบริการสำหรับกลุ่มแพทย์และผู้พักฟื้นต้องการดูแลสุขภาพอย่างใกล้ชิดใน ย่านธนบุรี จำนวน 300 ห้อง รองรับจำนวนที่จอดรถ 235 คัน เบื้องต้นจากการศึกษาโครงการเบื้องต้น พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้ง 2 ส่วนในรูปแบบ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 33 ตารางเมตร ส่วนรูปแบบ 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 45-50 ตารางเมตร และส่วนที่ 4 บ้านพักสำหรับพนักงานรพท. ขนาดพื้นที่ 22,108 ตารางเมตร จำนวน 315 ห้อง รูปแบบของที่พักอาศัย 35-50 ตารางเมตรทดแทน บ้านพักแนวราบเดิมพร้อมรองรับที่จอดรถสำหรับพนักงาน 265 คัน ●