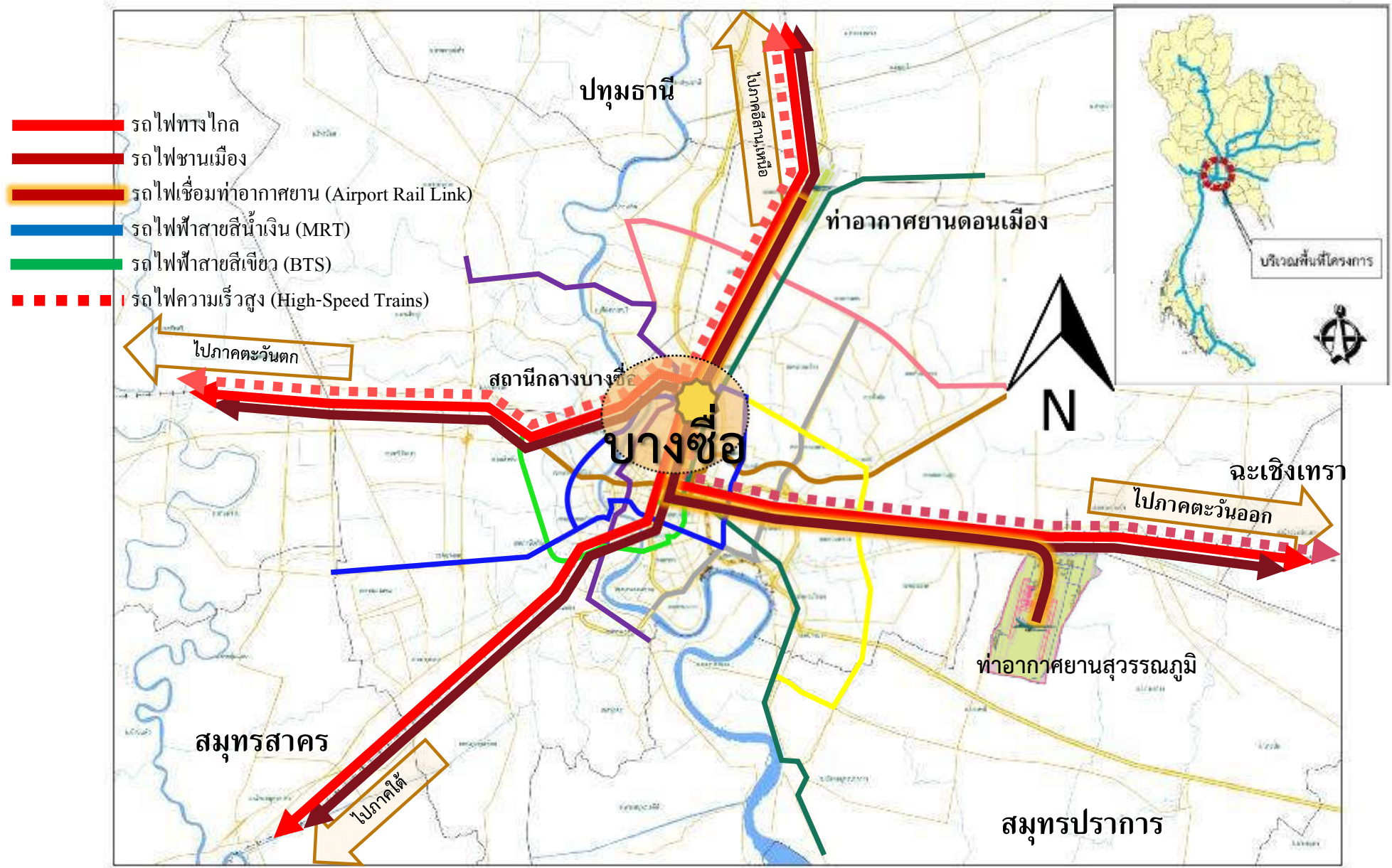


นโยบายการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ บริเวณสถานีกลางบางซื่อ

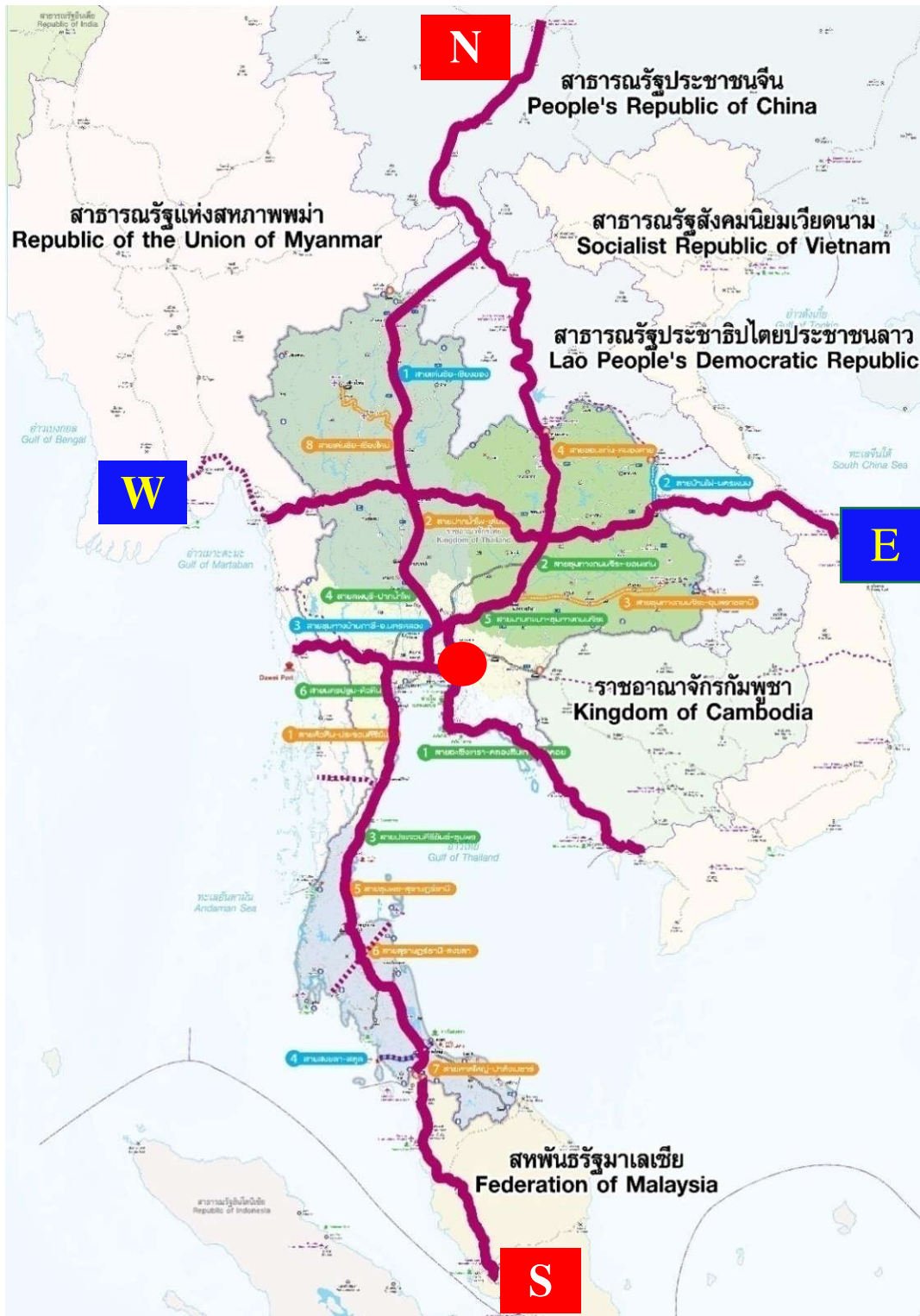
ศูนย์กลางการเดินทางระบบรางและโครงข่ายที่เชื่อมโยงพื้นที่ในกรุงเทพฯ ไปทั่วประเทศ

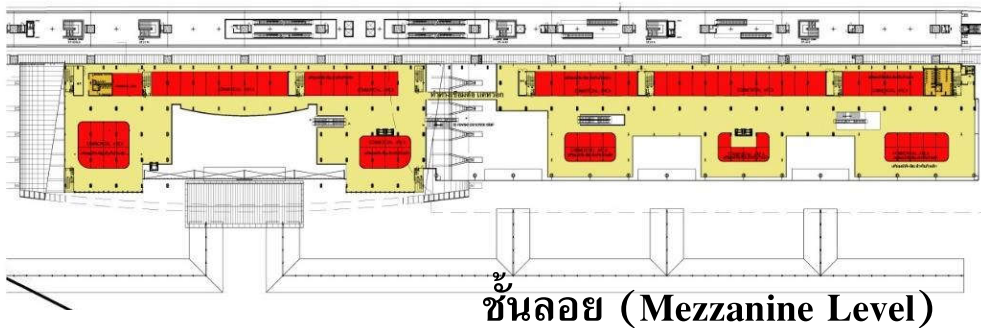
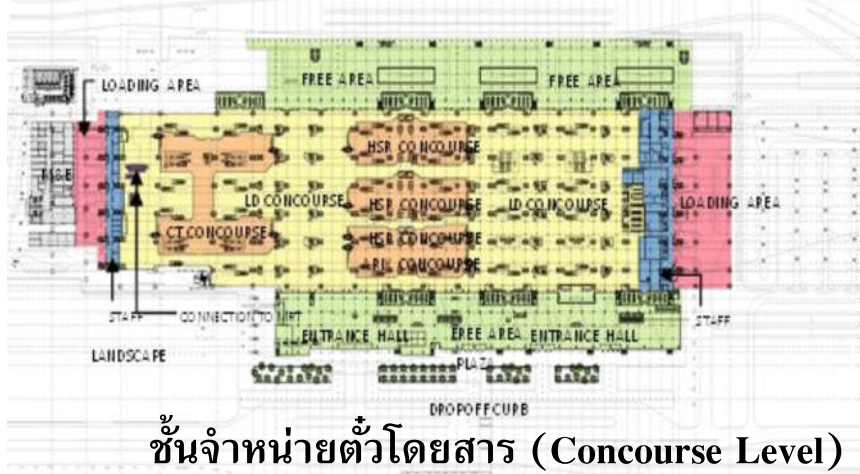
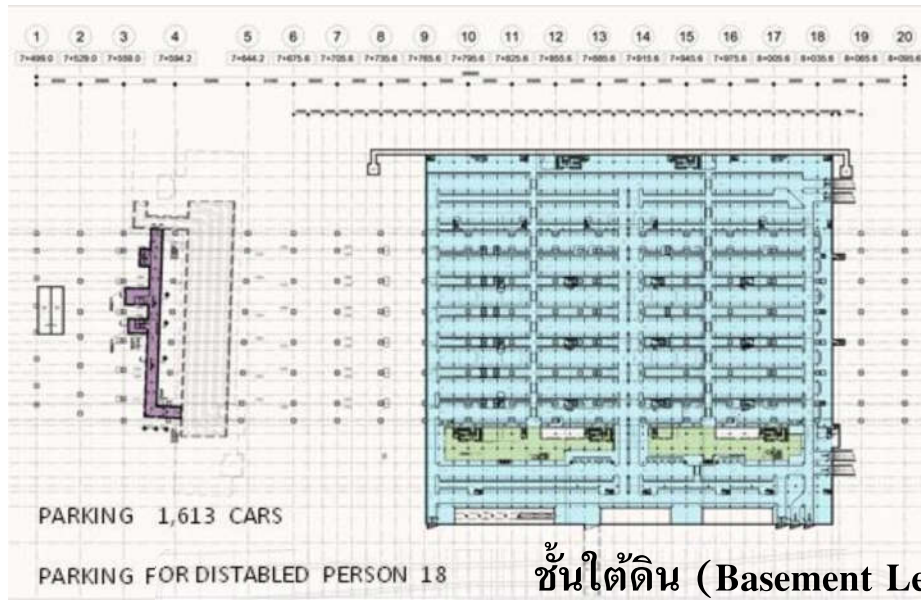


บริเวณสถานีกลางบางซื่อ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทางราง ที่สามารถเชื่อมการเดินทางสู่ภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ ทั้งเหนือ อีสาน ใต้ ตะวันตก และระบบรางในกรุงเทพมหานคร สายสีเขียว และ สายสีน้ำเงิน

โครงข่ายระบบรางที่เชื่อมโยงประเทศไทยกับ
ประเทศเพื่อนบ้าน และกลุ่ม AEC+จีน+ญี่ปุ่น+เกาหลี

Thailand will become Transportation & In-land Linkage Hub of AEC AEC REGIONAL NETWORK AEC + China + Japan + Korea

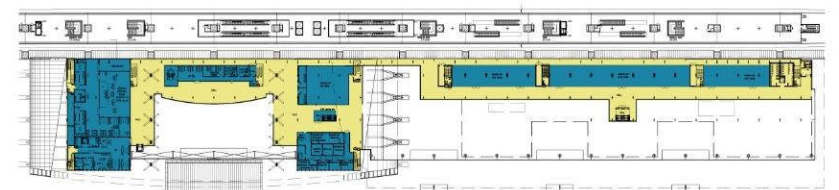




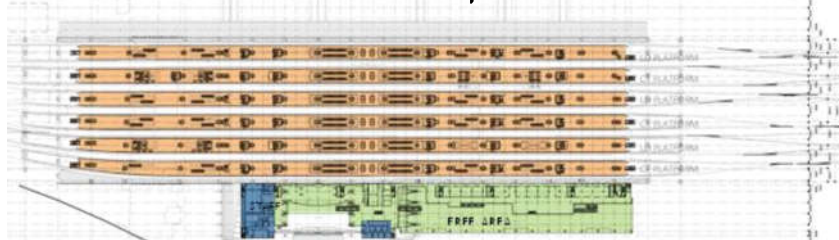
สถานีกลางบางซื่อ-ศูนย์กลางการคมนาคมระบบรางสมัยใหม่

อาคารสถานีกลางบางซื่อ เป็นอาคารสูง 3 ชั้น มีรายละเอียดลักษณะอาคารสถานี สรุปดังนี้

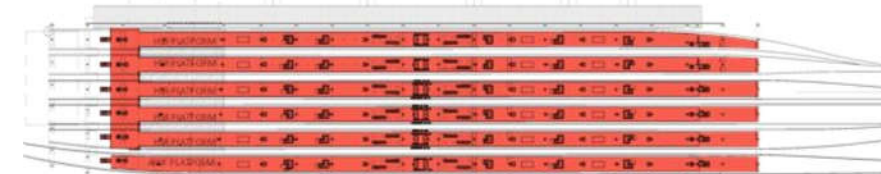
1. ชั้นใต้ดิน (Basement Level) เป็นพื้นที่สำหรับที่จอดรถประมาณ 1,613 คัน
2. ชั้นจำหน่ายตั๋วโดยสาร (Concourse Level)
3. ชั้นลอย (Mezzanine Level)
4. ชั้น 2 ประกอบด้วย พื้นที่ 2 ส่วน คือ พื้นที่สำหรับต้อนรับบุคคลสำคัญ (VIP) และส่วนชานชาลา
5. ชั้น 3 ประกอบด้วย ชานชาลารถไฟฟ้ามาตรฐานและรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ



ผังพื้นที่ชั้น 2 (บริเวณ VIP ส่วนควบคุมการเดินรถ และสำนักงาน)



ผังพื้นที่ชั้น 2 ส่วนชานชาลารถไฟฟ้าทางไกล และรถไฟชานเมือง



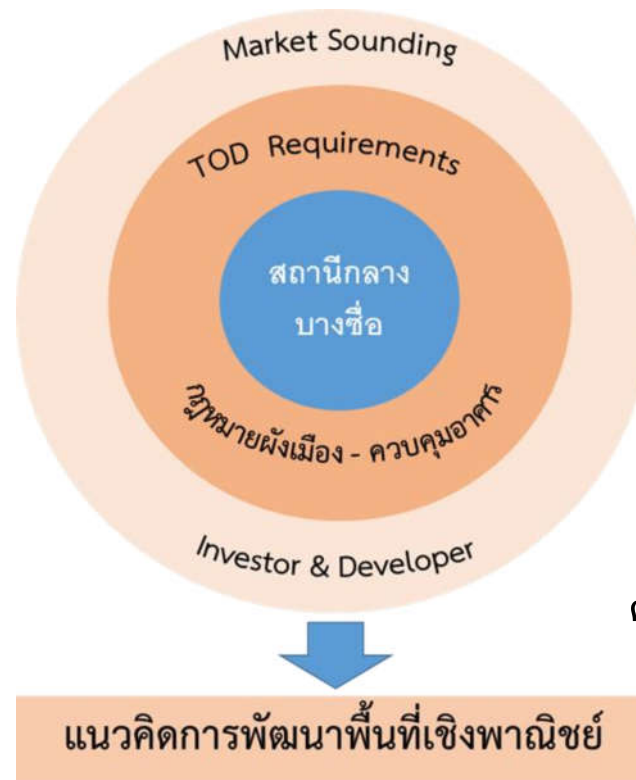
ชั้น 3 ประกอบด้วย ชานชาลารถไฟฟ้ามาตรฐานและรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

TOD กับการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ในพื้นที่โดยรอบสถานีกลางบางซื่อ

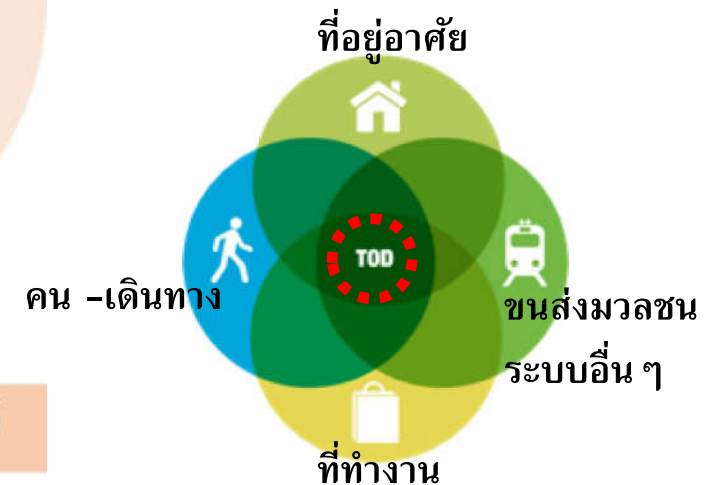
ขั้นตอนการจัดทำแนวคิดการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์รอบสถานีกลางบางซื่อ

1. ศึกษาปัจจัย 5 ด้านในการวิเคราะห์ศักยภาพและกำหนดส่วนผสมทางธุรกิจ (Business Mix)
2. ศึกษา Supply & Demand / แนวโน้มทางการตลาด รวมถึงคู่แข่งในแต่ละ Sector ของอสังหาริมทรัพย์
3. นำเกณฑ์-แนวคิด Transit Oriented Development (TOD) ซึ่งเป็นแนวคิดการพัฒนาพื้นที่รอบศูนย์คมนาคม ใช้ในการกำหนดส่วนผสมทางการตลาดและออกแบบ
4. ศึกษากฎหมาย ข้อกำหนดผังเมืองมาใช้ในการออกแบบและกำหนดธุรกิจที่จะอยู่ในแต่ละพื้นที่
5. การทำ PRE MARKET SOUNDING เพื่อทดสอบความสนใจและรับทราบความเห็นจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่
6. การออกแบบแนวคิด (Concept) การพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์รอบสถานีกลางบางซื่อ เบื้องต้น
7. การจัดทำสัมมนา Market Sounding ในภาพรวมเพื่อทดสอบความเห็น ความพร้อม และความสนใจของนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประมวลผลออกมาเป็นแนวคิดการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์

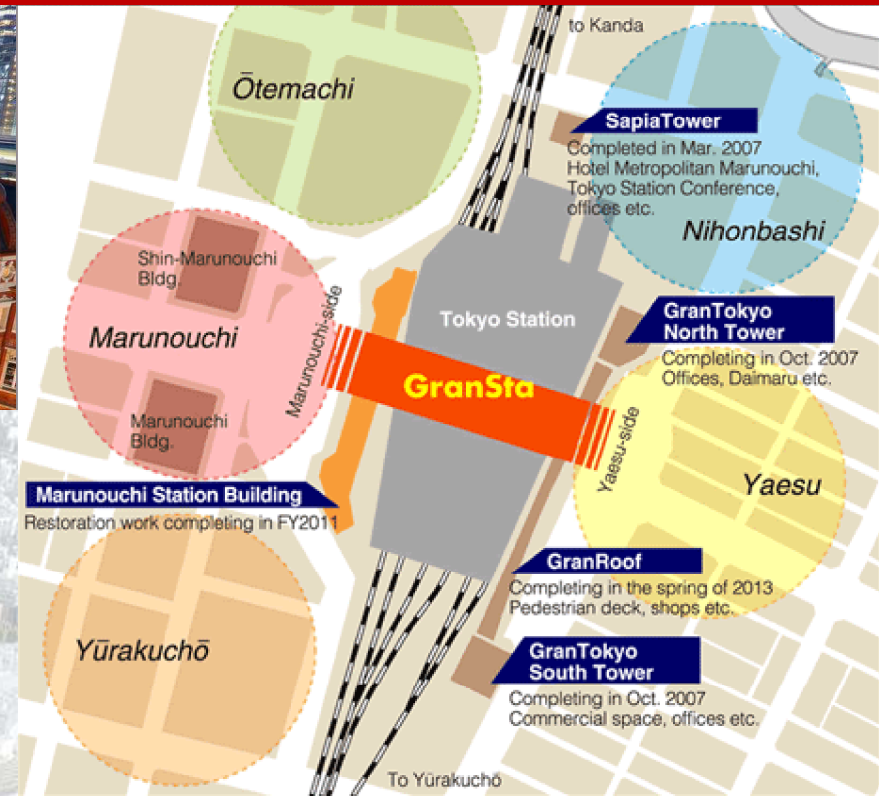
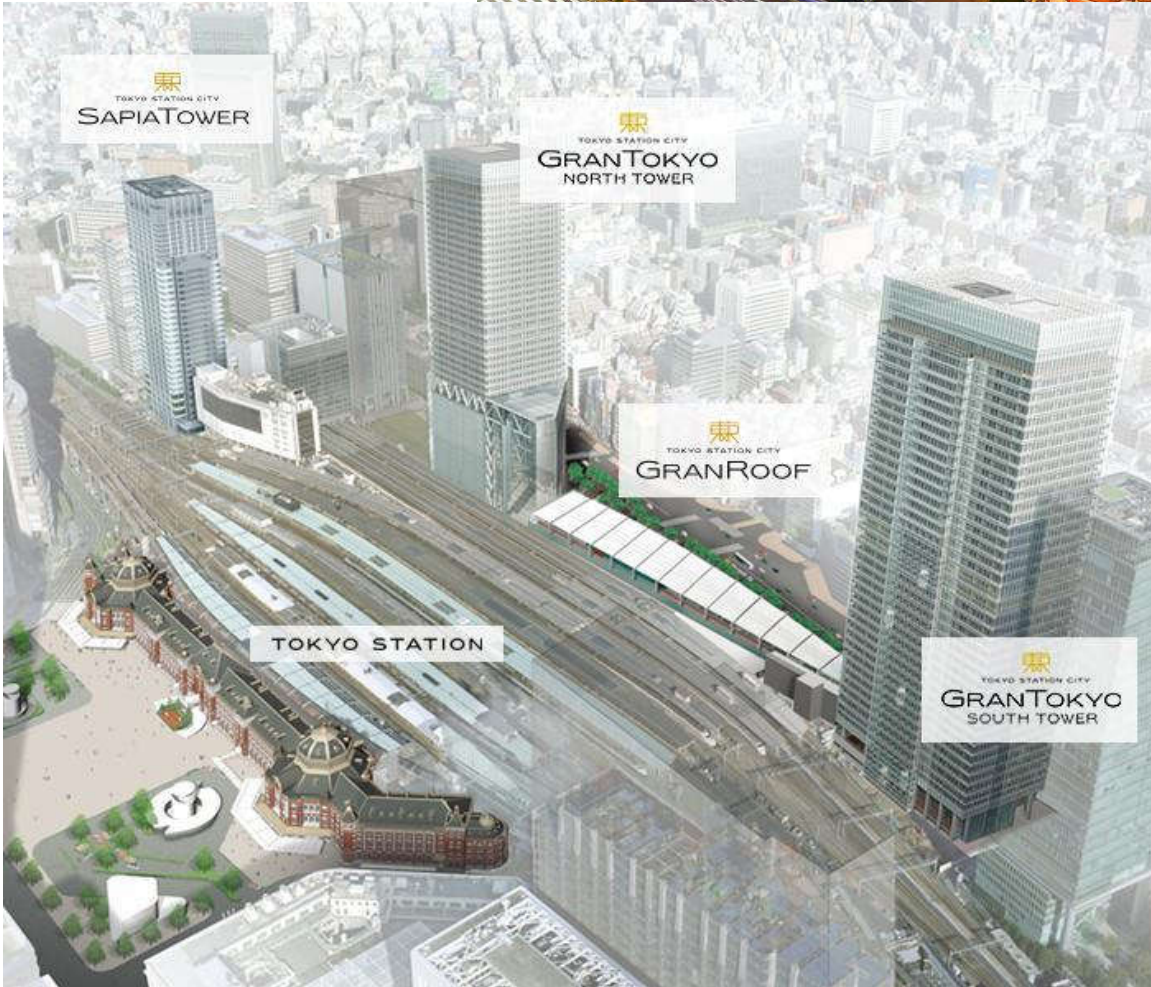
การพัฒนาพื้นที่โดยใช้แนวคิด (TOD) Transit Oriented Development ที่เป็นการพัฒนาพื้นที่รอบศูนย์กลางการคมนาคม ผสมผสานกับแนวคิด+การสำรวจทางการตลาด ได้เป็น Hybrid Development Concept



การศึกษาศักยภาพในการพัฒนาธุรกิจในพื้นที่ โดยพิจารณา 5 ปัจจัย ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมากำหนดธุรกิจ ส่วนผสมทางการตลาด และกำหนดแนวคิดในการออกแบบการพัฒนาโครงการ



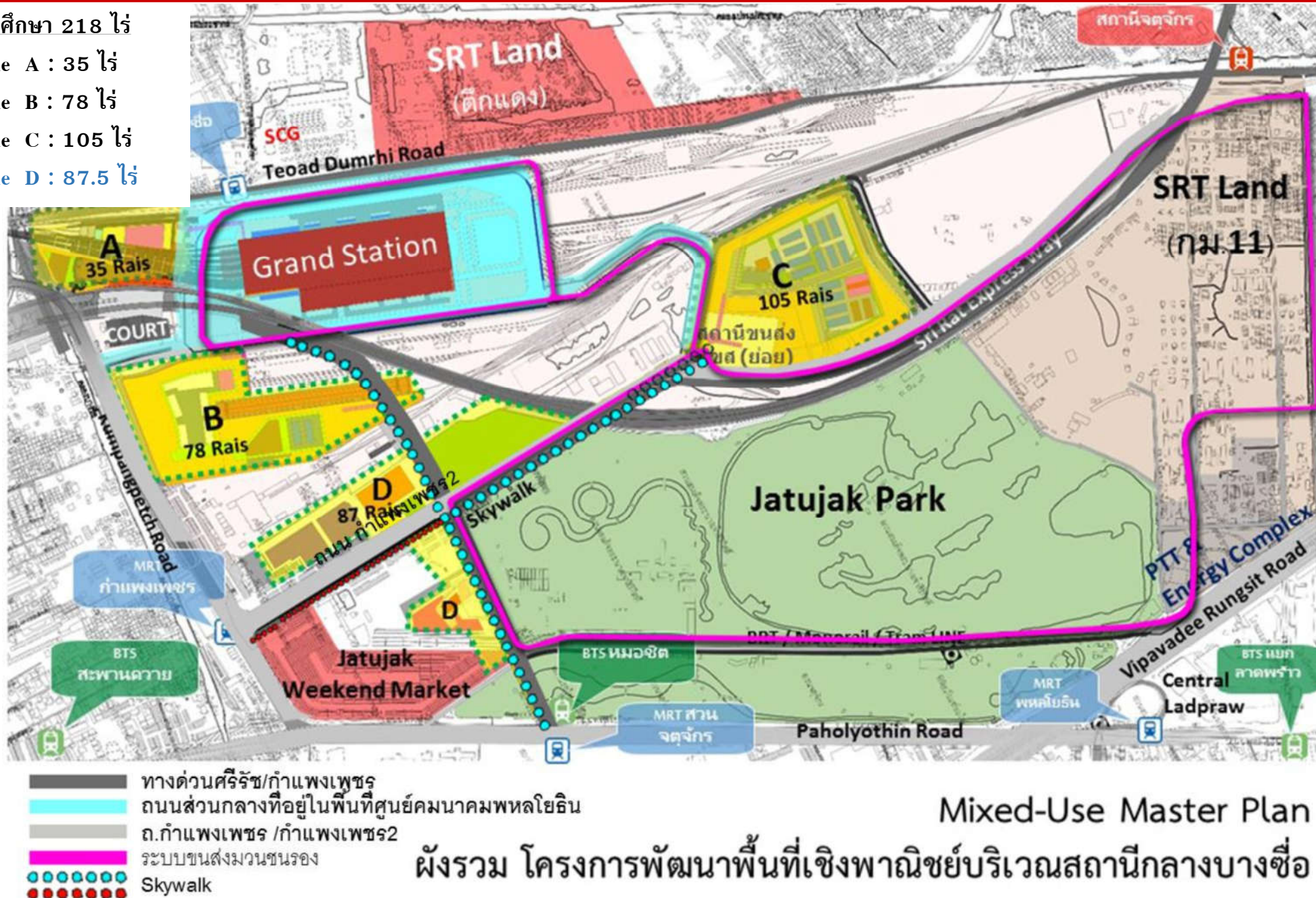
กรณีศึกษาโครงการพัฒนาพื้นที่ (TOD) รอบ TOKYO STATION



สถานีกลางบางซื่อ อยู่ในพื้นที่ผังรวมกว่า 2,325ไร่

พื้นที่ศึกษา 218 ไร่

- Zone A : 35 ไร่
- Zone B : 78 ไร่
- Zone C : 105 ไร่
- Zone D : 87.5 ไร่



Zone B Concept :

ASEAN Commercial and Business HUB

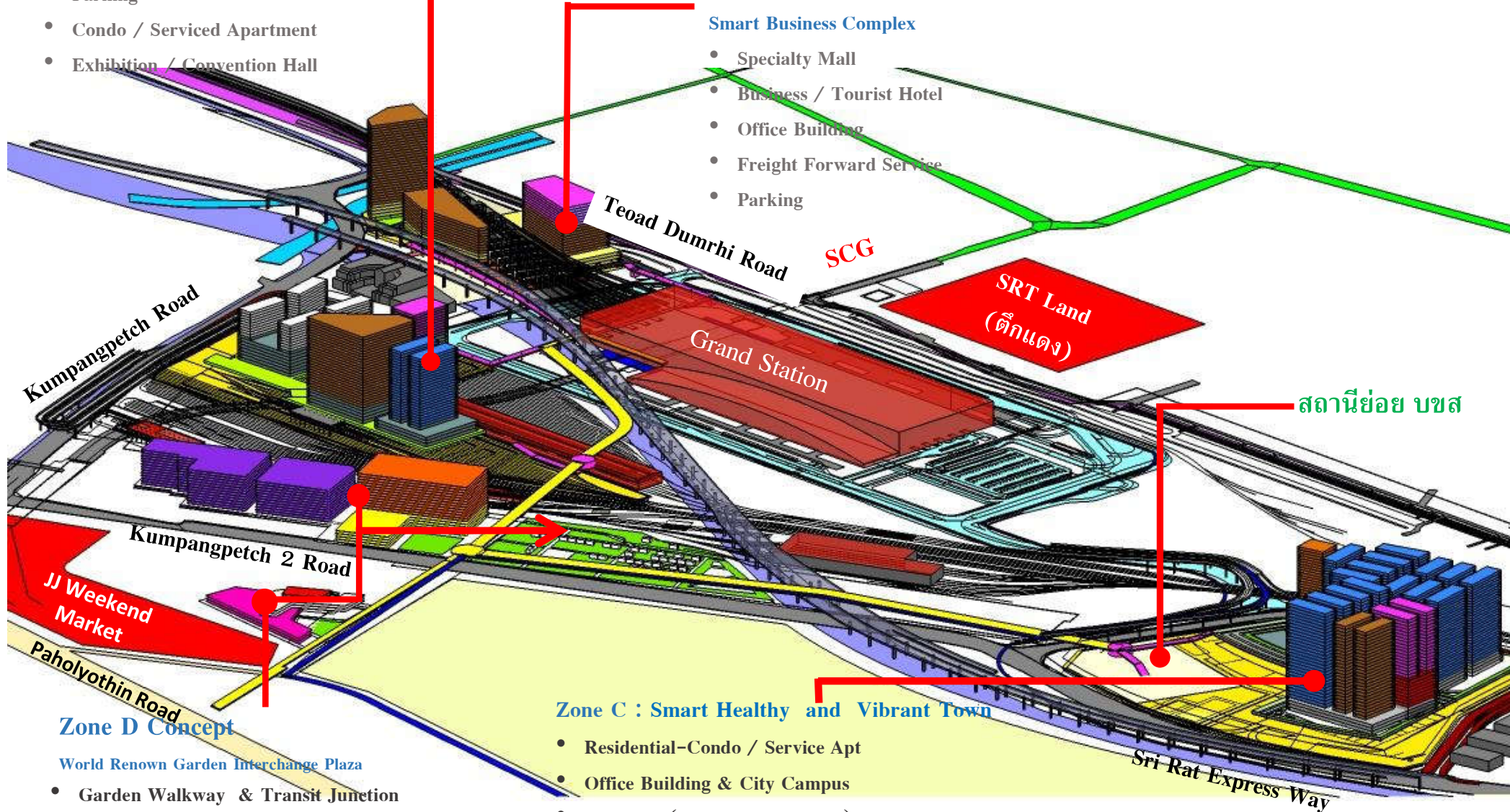
- ASEAN Mall
- Office Building
- Hotel
- Parking
- Condo / Serviced Apartment
- Exhibition / Convention Hall

Main Project Concept :To become ASEAN Linkage and Business Hub

Zone A Concept:

Smart Business Complex

- Specialty Mall
- Business / Tourist Hotel
- Office Building
- Freight Forward Service
- Parking



สถานีย่อย บขส

Zone D Concept

World Renown Garden Interchange Plaza

- Garden Walkway & Transit Junction
- Attraction Event Plaza (Temporary)
- Office
- Retail & Restaurant

Zone C : Smart Healthy and Vibrant Town

- Residential-Condo / Service Apt
- Office Building & City Campus
- Shopping (Community Arcade)
- Sport Complex / Assembly Hall
- Hotel & Parking

ภาพจำลองแสดงประโยชน์ใช้สอย
โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ

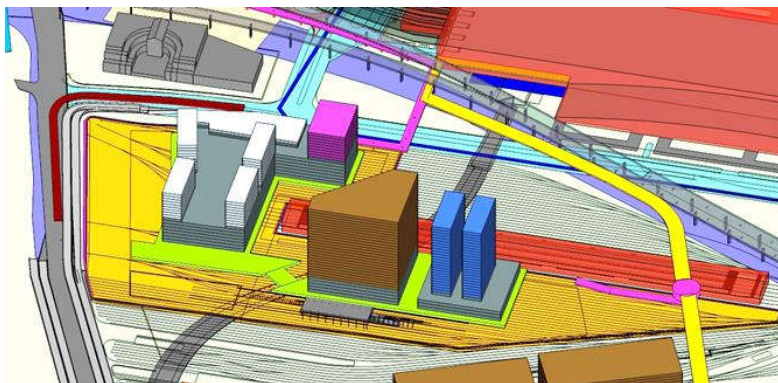
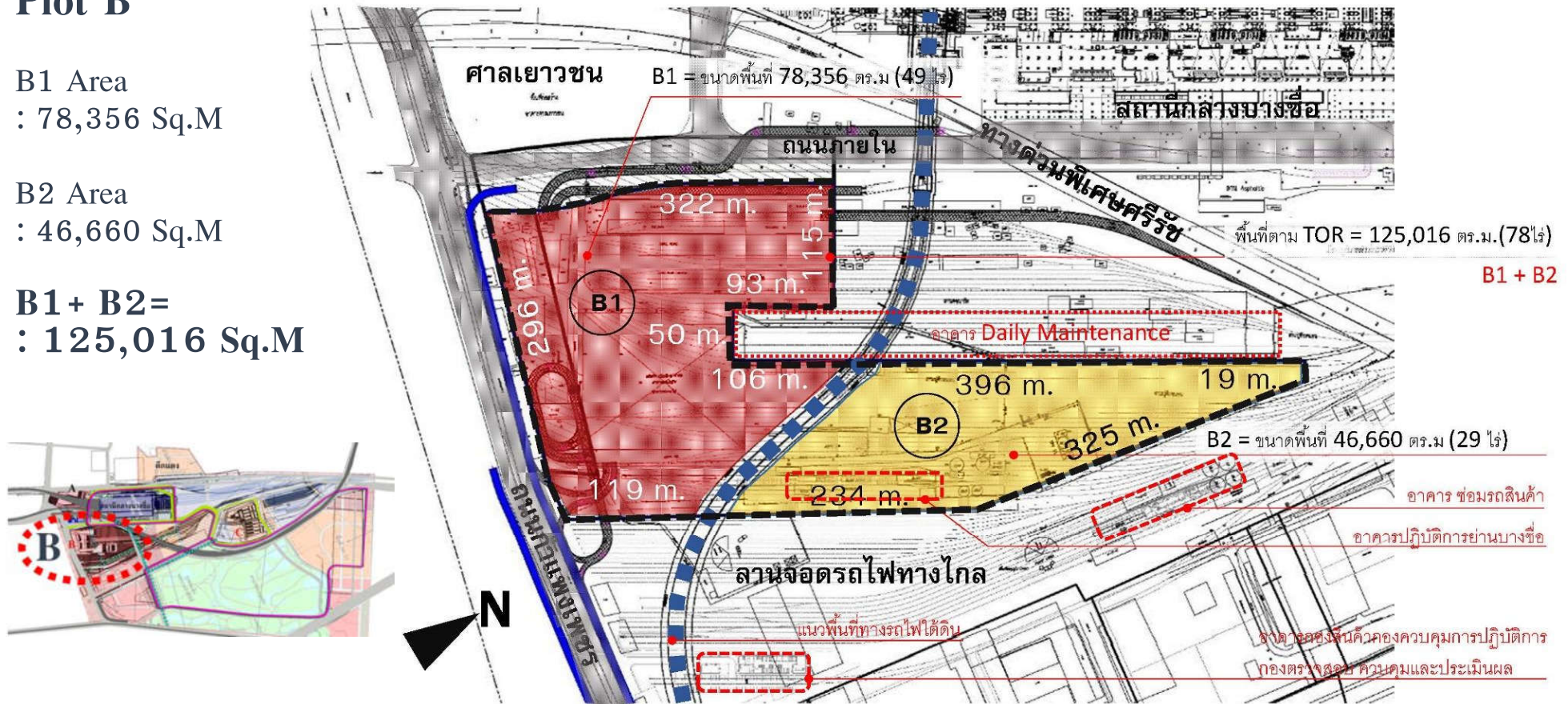
ZONE B

Plot B

B1 Area
: 78,356 Sq.M

B2 Area
: 46,660 Sq.M

B1 + B2 =
: 125,016 Sq.M



Zone B (ASEAN Commercial and Business Hub)

- ASEAN Mall (One-Stop Wholesale Shopping Center)
- Office Building
- Hotel / Condominium / Serviced Apartment
- City Campus / Schools
- Exhibition & Convention / Multi-Purpose Hall
- Parking

ZONE C

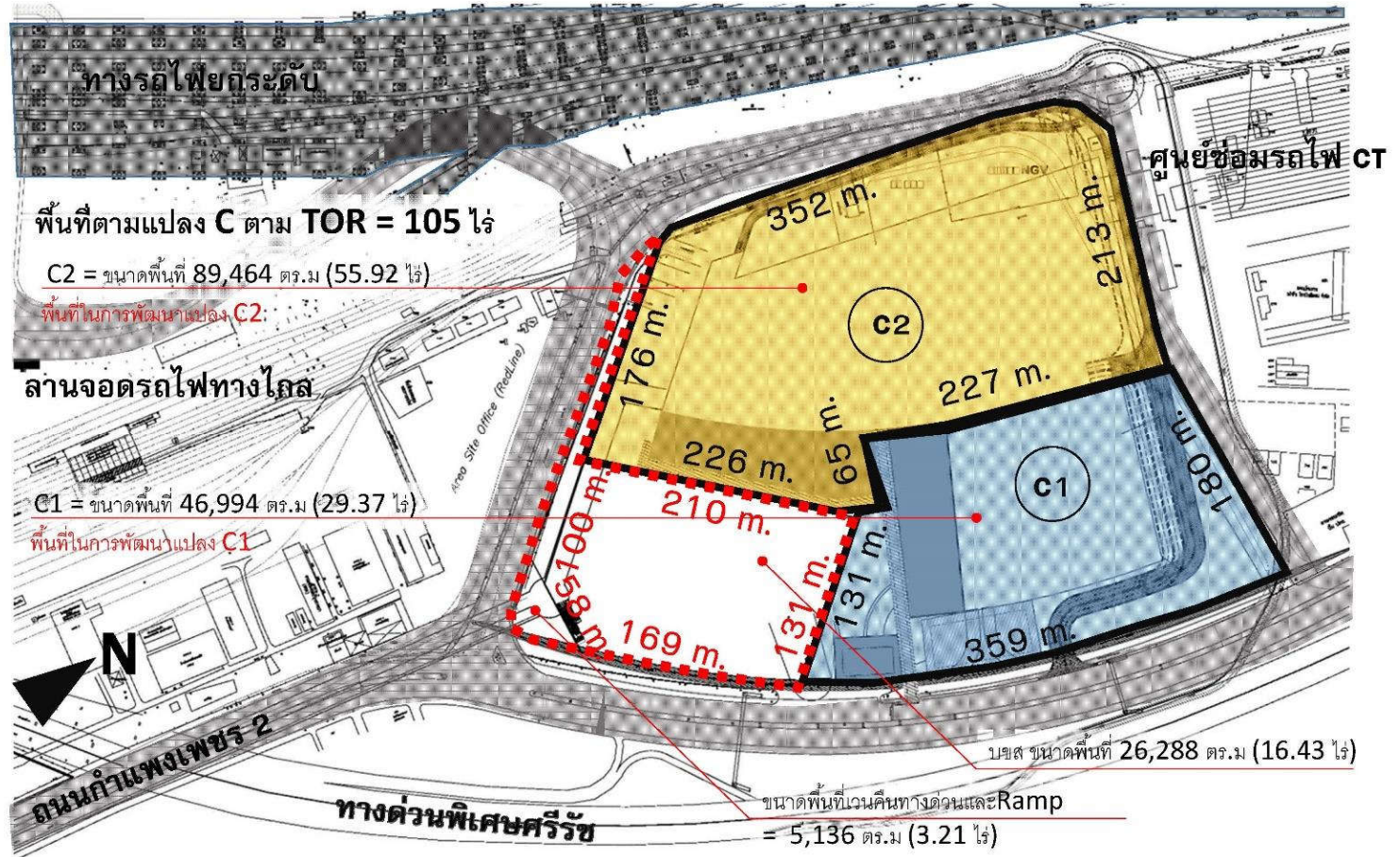
Plot C

C1 Area
: 46,994 Sq.M

C2 Area
: 89,464 Sq.M

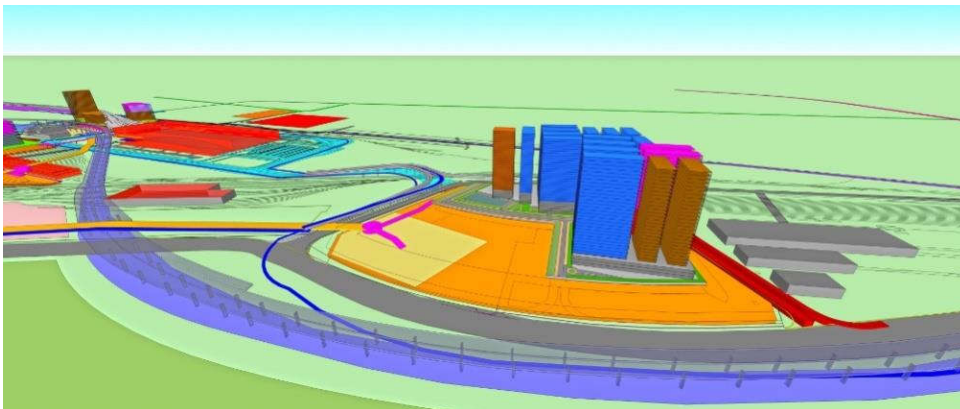
C1+C2=
: 136,458 Sq.M

Mini bus terminal
Area=26,288 Sq.M

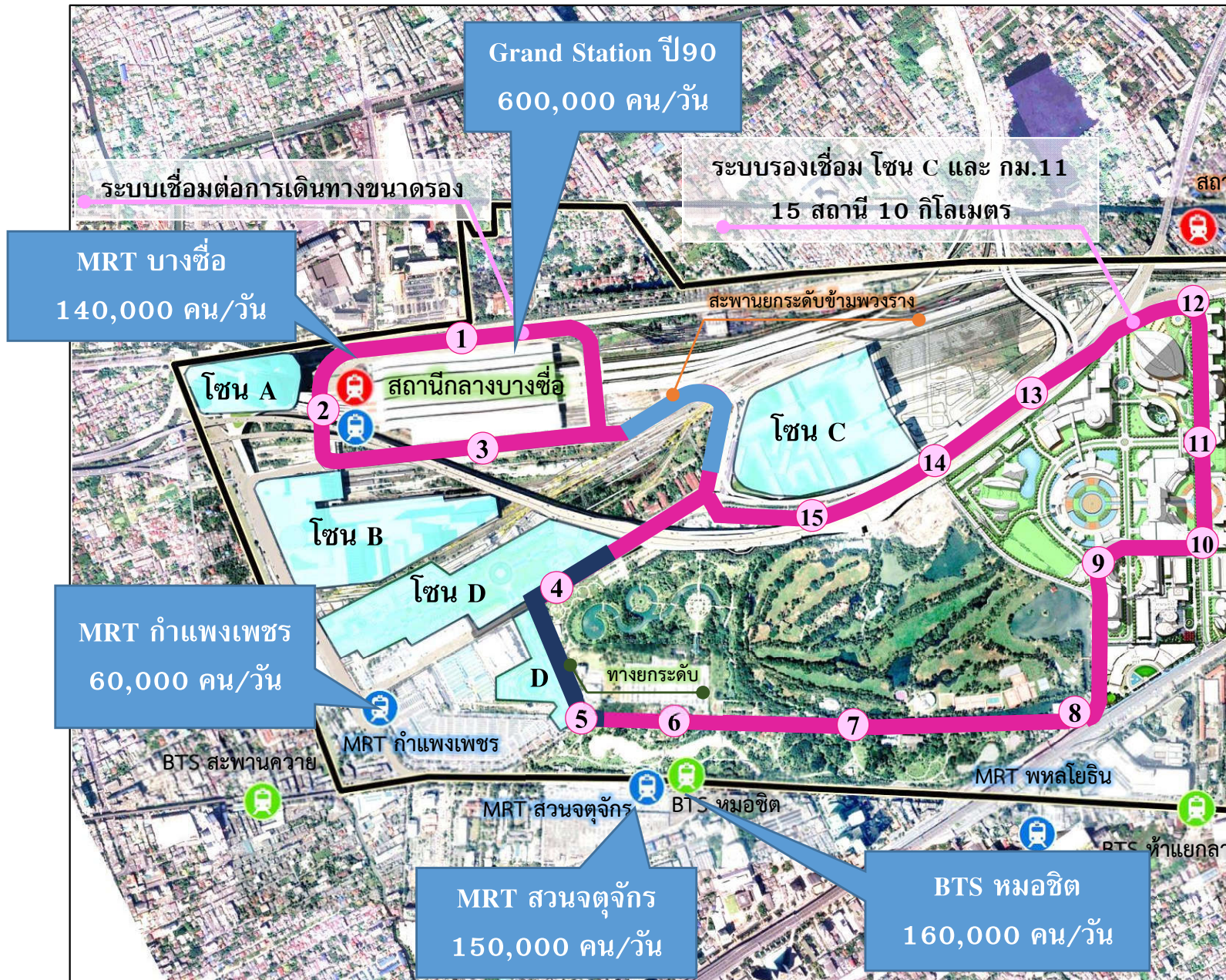


Zone C (Healthy and Vibrant Town)

- Condominium / Service Apartment
- Office Building / City Campus
- Hotel
- Shopping (Community Mall)
- Sport Complex/Assembly Hall
- Parking



ข้อเสนอแนวการเชื่อมต่อของระบบขนส่งมวลชนรอง



Tram



BRT



Monorail

ทัศนียภาพจำลองโครงการฯ





ทัศนียภาพจำลองจากสถานีกลางบางซื่อ มุมมองจากทิศเหนือ



ทัศนียภาพจำลอง แปลง A มุมมองจากถนนเทอดดำริ

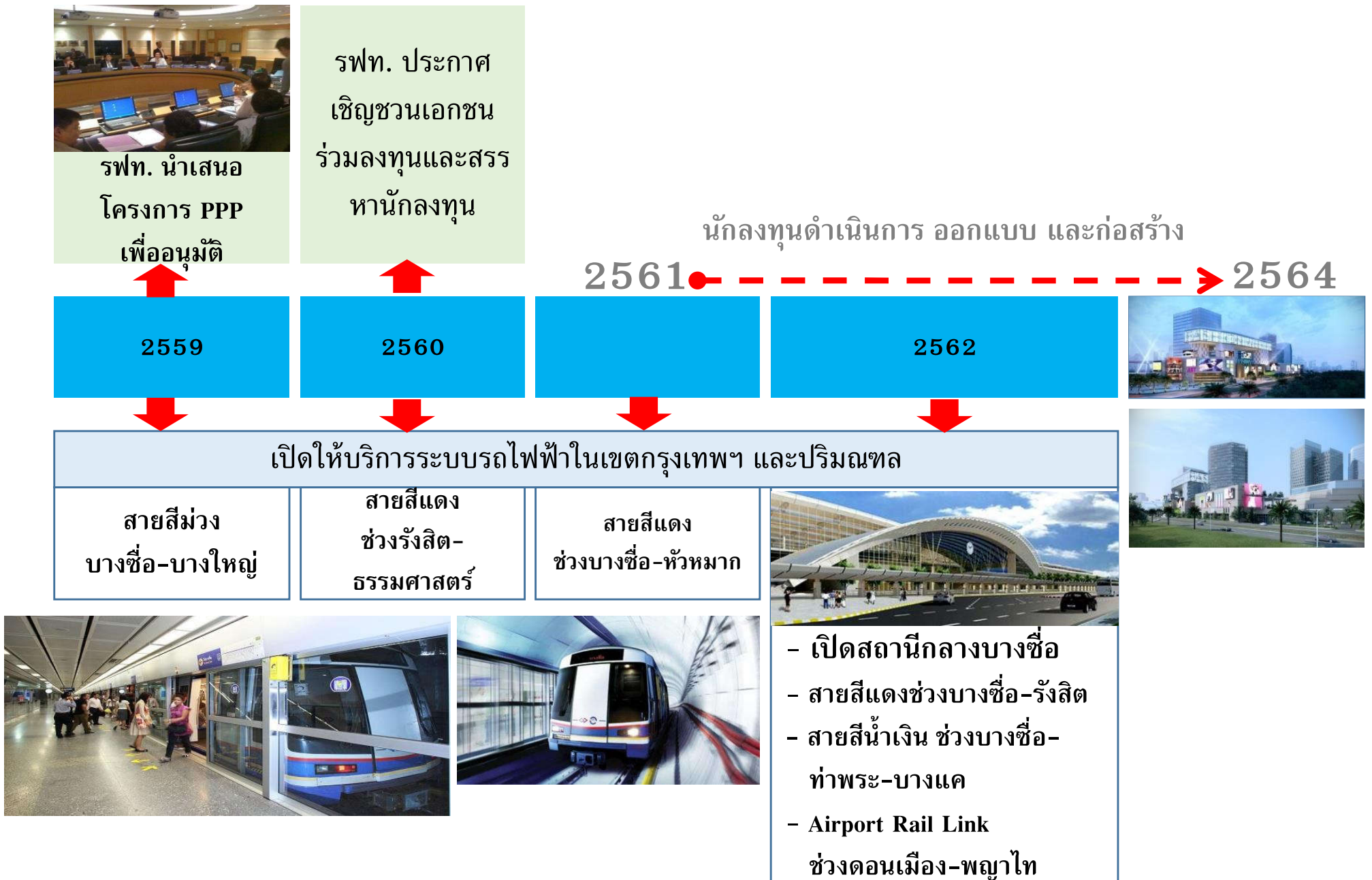


ทัศนียภาพจำลอง แปลง B มุมมองจากถนนกำแพงเพชร



ทัศนียภาพจำลอง แปลง C มุมมองจากถนนกำแพงเพชร 2 ทิศตะวันตกเฉียงใต้

แผนการดำเนินงานของ รฟท. ต่อจากนี้



การพัฒนาโครงการฯ

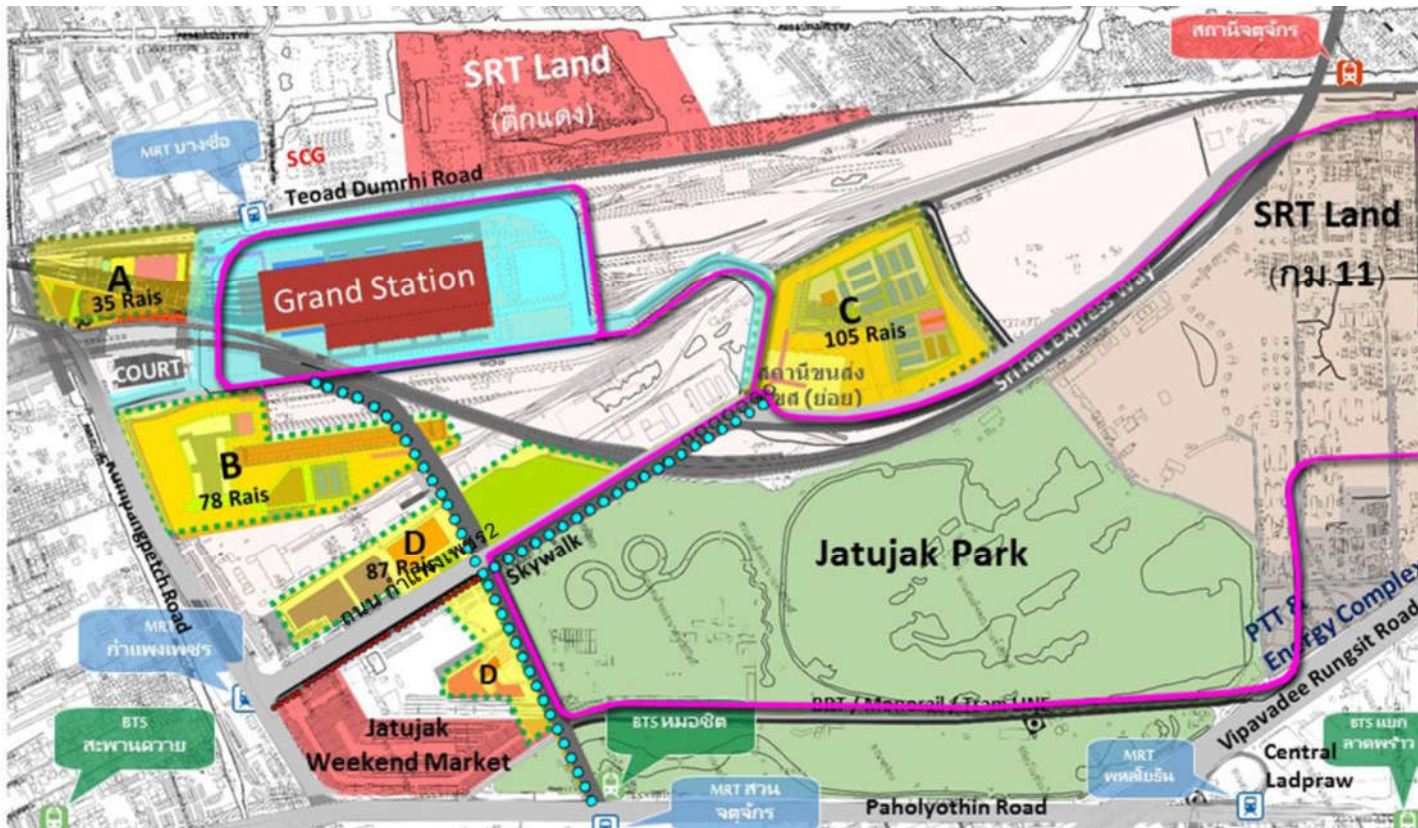
พ.ศ. 2562 เปิดสถานีกลางบางซื่อ



นักลงทุน
ดำเนินโครงการ
ออกแบบ
และก่อสร้าง
ตั้งแต่ปี 2561



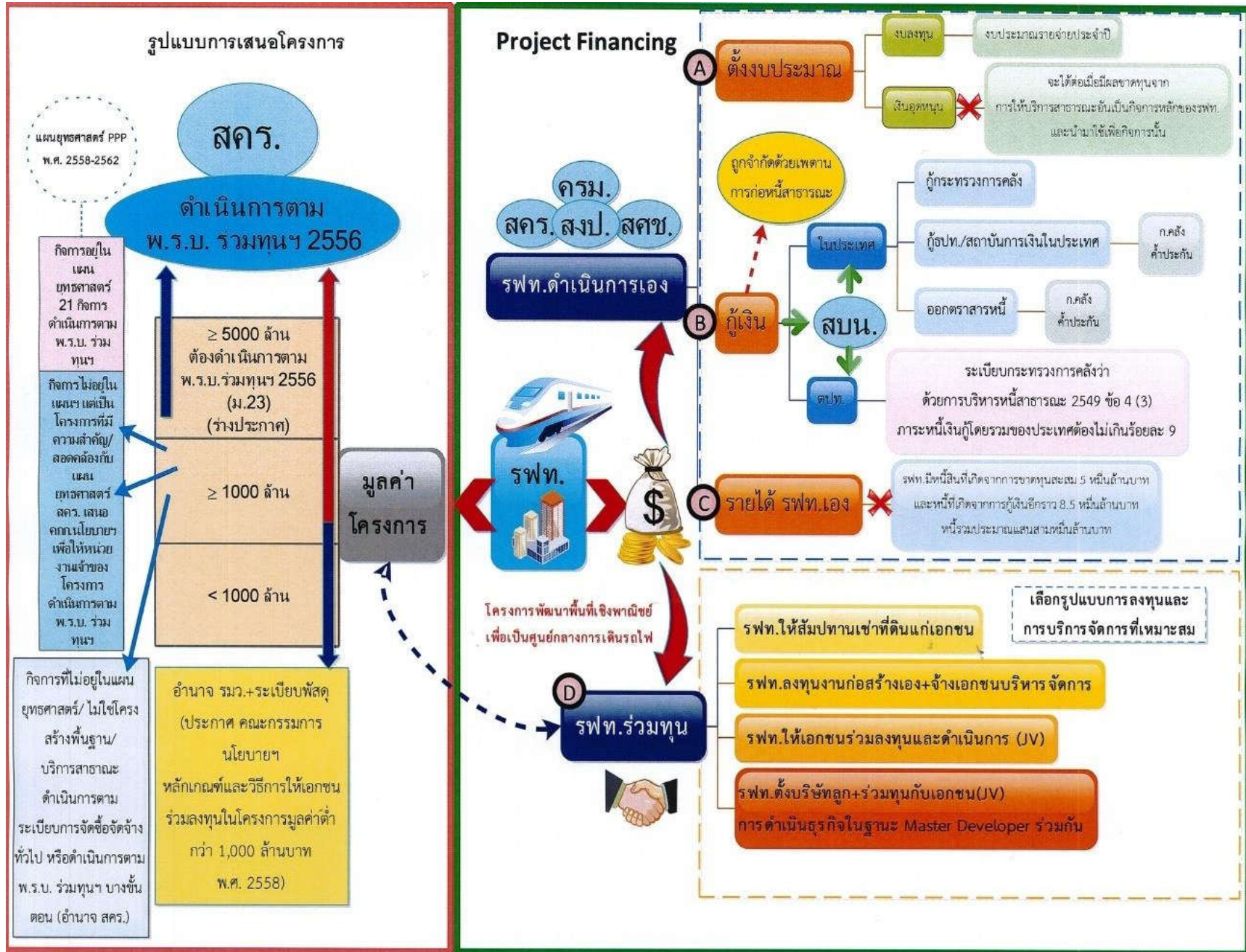
รูปแบบการให้เอกชนร่วมลงทุน



ให้สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะยาว

ตามกฎหมายเดิมของการรถไฟแห่งประเทศไทยสามารถให้ระยะเวลาเช่าที่ดินได้ 30 ปี กำหนดระยะเวลาเช่าที่ดินได้ 30 ปี ซึ่งสอดคล้องกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม พ.ร.บ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมนั้น ก็ได้ให้ระยะเวลาเช่า 50 ปีได้ หากดำเนินการตาม พ.ร.บ. ฉบับนี้ อีกทั้งรัฐบาลปัจจุบันก็ได้เปิดโอกาสในเรื่องของอายุสัญญาเช่ามากขึ้น ซึ่งก็อาจได้มากกว่านั้น แล้วแต่การเจรจา/การพิจารณาในระดับนโยบาย

แนวทางการบริหารจัดการ และรูปแบบการลงทุน



นักลงทุน/นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

