



ศักยภาพ

'ศรราช'

เมืองสมดุลที่อยู่อาศัยและแหล่งงาน

ความสำเร็จ 5 ปีแรกของ EEC

อนุมัติเงินลงทุน **2,005,799** ล้านบาท

โครงสร้าง
พื้นฐานหลัก

661,012
ล้านบาท

ท่าเรือแหลมฉบัง
รถไฟความเร็วสูง
สนามบินอู่ตะเภา
ท่าเรือมาบตาพุด

ออกบัตรส่งเสริม
การลงทุน

1,250,273
ล้านบาท

First S-Curve
New S-Curve
อุตสาหกรรมอื่นๆ

งบประมาณการ

94,514
ล้านบาท

EEC ก้าวต่อไปคือก้าวกระโดด

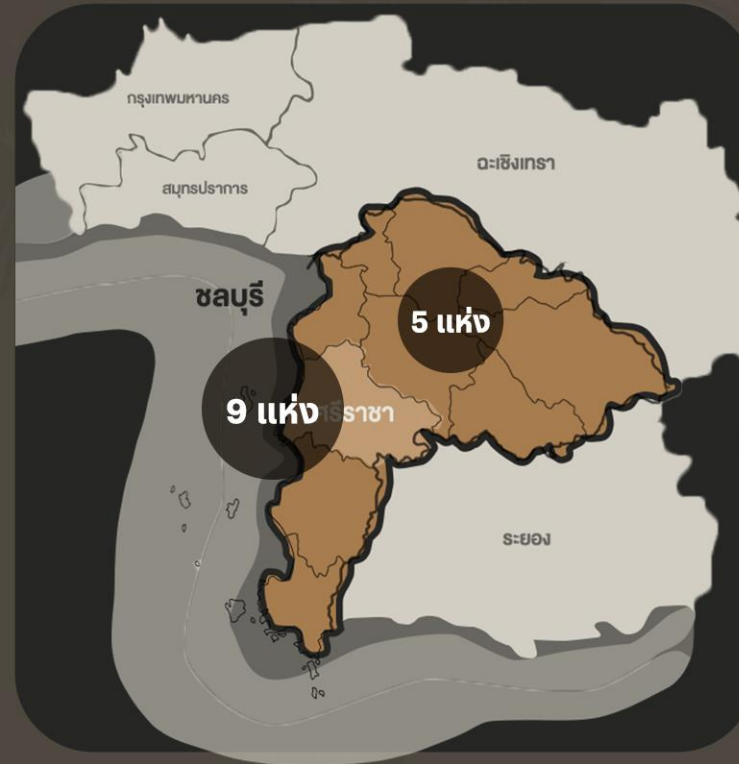


มูลค่าอุตสาหกรรมเศรษฐกิจหลัก ศรียาชา

จังหวัดชลบุรีเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมถึง 5,090 แห่ง มูลค่าเงินลงทุนรวมกว่า 925,725 ล้านบาท และมีจำนวนบุคลากรทำงานในโรงงานทั้งหมด 320,320 คน โดยมีนิคมอุตสาหกรรมถึง 14 แห่ง จำนวนโรงงานเฉพาะในนิคมอุตสาหกรรมรวมกว่า 1,500 แห่ง มูลค่าเงินลงทุนกว่า 524,759 ล้านบาท และเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในอำเภอศรีราชาถึง 9 แห่ง มีจำนวนโรงงานภายในนิคมรวมกว่า 650 แห่ง มูลค่าเงินลงทุนรวม 184,385 ล้านบาท และมีจำนวนพนักงานรวมกว่า 100,000 คน คิดเป็นจำนวน 1 ใน 3 ของบุคลากรในภาคอุตสาหกรรมทั้งจังหวัดชลบุรี

เจาะมูลค่าอุตสาหกรรมเศรษฐกิจหลักของ "ศรียาชา" บุคลากรโรงงานจำนวน 1 ใน 3 ของชลบุรี

ข้อมูลโรงงานในเขตการนิคมแห่งประเทศไทย, ศูนย์ข้อมูลอุตสาหกรรม (กุมภาพันธ์ 2566)



นิคมอุตสาหกรรมในชลบุรี 14 แห่ง
จำนวนโรงงาน 1,500 แห่ง
มูลค่าเงินลงทุน 524,759 ล้านบาท
บุคลากร 320,320 คน



นิคมอุตสาหกรรมในศรีราชา 9 แห่ง
จำนวนโรงงาน 650 แห่ง
มูลค่าเงินลงทุน 184,385 ล้านบาท
บุคลากร 100,000 คน

ชาวต่างชาติ

ในศรัทธา

ชาวต่างชาติได้มีการย้ายเข้ามาในศรัทธาอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่มีทำงานในองค์กรหรือบริษัทชั้นนำ จนเกิดเป็นฉายา 'Little Osaka' ของศรัทธา ซึ่งมีบริษัทชั้นนำ เช่น Mitsui, Bridgestone, Toyota, Hitachi, Sony, Mitsubishi, Itochu, MASA, PASONA และอีกมากมาย ซึ่งบุคลากรในบริษัทข้ามชาติเหล่านี้ เข้ามาพำนักในระยะยาว 1-7 ปี โดยมักจะมาพร้อมครอบครัวชาวญี่ปุ่นด้วย ส่งผลให้จำนวนชาวญี่ปุ่นในศรัทธา มากกว่า 10,000 คน

ศรัทธา "Little Osaka" แต่ไม่ได้มีแค่ชาวญี่ปุ่น

ข้อมูลสถิติจากฝ่ายประมวลผล สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง

ชาวญี่ปุ่นในศรัทธา

8,000-10,000 คน

เข้ามาพำนักในระยะยาว

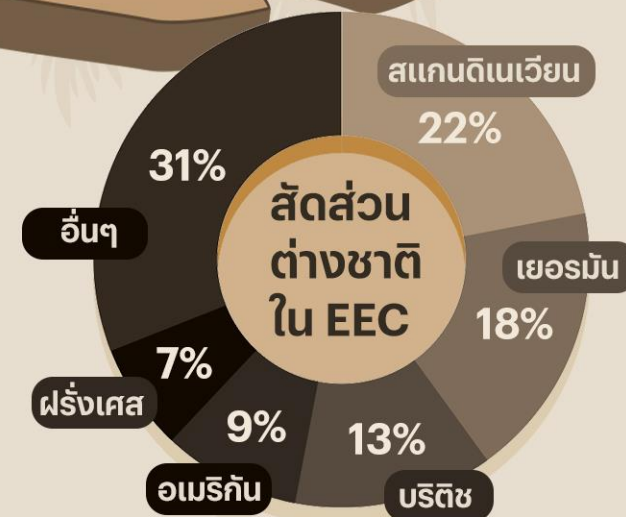
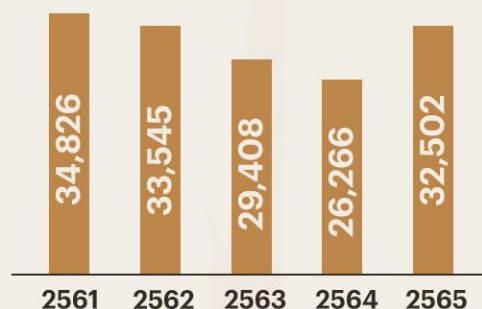
1-7 ปี

ทำงานในบริษัทชั้นนำ อาทิ

Mitsui, Bridgestone, Toyota, Hitachi, Sony, Mitsubishi, Itochu, MASA, PASONA และอีกมากมาย



ชาวต่างชาติที่เข้ามา
ใช้ชีวิตบั้นปลายในชลบุรี



ศักยภาพ *Talent Demand*

นอกจากศักยภาพเดิมของศรีราชาด้าน Talent Demand ในภาคอุตสาหกรรมแล้ว สิ่งที่น่าจับตามองอย่างยิ่ง คือการส่งเสริมให้เกิด EECd หรือ Digital Park Thailand เพื่อส่งเสริมอุตสาหกรรมดิจิทัลยุคใหม่ New S-Curve เข้ามาบนพื้นที่กว่า 500 ไร่ ซึ่งจะดึงดูด Talent Demand ใหม่ ๆ จากบริษัทชั้นนำระดับโลกมากมายเข้ามาตามแนวคิด Demand-Driven อาทิ Microsoft, SIEMENS, HUAWEI, Google Cloud, IBM, PIXAR, amazon, FedEx, Dream Works, LEGO และอีกมากมาย

ศักยภาพ Talent Demand จาก EECd DIGITAL PARK THAILAND



1. SMART LOGISTIC (EECL)

AliExpress/FedEX/KERRY /DHL/ups etc.

2. DIGITAL ACADEMY & COMMUNITY CENTER

LEGO/Stanford University/Harvard University

3. ANIMATION & 3D DESIGN CENTER

PIXAR/DreamWorks/AUTODESK etc.

4. DIGITAL ENTERPRISE EXCELLENCE CENTER (DeX)

HUAWEI/VISA.CISCO etc.

5. 5G TESTBED

SIEMENS/NOKIA/HUAWEI/Qualcomm etc.

6. SMART CITY PLATFORM

Microsoft Azure/HUAWEI/IBM Watson etc.

7.IOT INSTITUTE.

8.STARTUP INCUBATION & ACCELERATION METRO

tectstars/500 tuktuks/PLUG AND PLAY etc.

9.DIGITAL PLAYGROUND

weworks/LEGO/Cyberport etc.

10.CYBER SECURITY

IBM/McAfee/Microsoft etc.

11.ADVANCED BIG DATA, CLOUD DATA CENTER

Google Cloud/Alibaba Cloud/aws etc.

ความพร้อมของ 'ศรีราชา' สู่เมืองสมดุระหว่างงานและการเป็น ที่อยู่อาศัย

ภาพรวมศักยภาพทั้งหลายด้านของศรีราชา อาจมองว่าศรีราชาเป็นเมืองอุตสาหกรรมหนักที่ไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย แต่หลายคนอาจไม่เคยทราบมาก่อนว่า ศรีราชาถูกวางบทบาทตามยุทธศาสตร์ชาติให้เป็น 'เมืองแห่งความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงาน' ด้วยการเป็นแหล่งรวมบุคลากรหลายแสนคน ทำให้การวางแผนเพื่อรองรับการอยู่อาศัยเป็นเรื่องจำเป็นมาก เมื่อกลับมามองศักยภาพของศรีราชาปัจจุบันก็พบว่า ศรีราชาเป็นเมืองที่มีความพร้อมอย่างยิ่ง



‘ศรีราชา’

ทำเลศักยภาพสูง ดึงดูด Branded Residence เข้ามาในทำเล

ศักยภาพของทำเลกับการเป็นเมืองแห่งความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำงาน ทำให้เกิดการพัฒนา Branded Residence ในรูปแบบ Serviced apartment บนทำเลหลากหลายโครงการ สะท้อนให้เห็นว่าดีมานด์ในพื้นที่มีกำลังซื้อที่สูงทั้งที่เป็นนักลงทุน นักธุรกิจ คนที่ทำงานใน EEC ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ด้วยที่อยู่อาศัยที่มาพร้อมกับการบริการระดับมาตรฐานโรงแรมทำให้ Branded Residence ในรูปแบบ Serviced apartment เป็นที่ต้องการ ปัจจุบันมีโครงการ Branded Residence ทั้งหมด 7 โครงการ ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

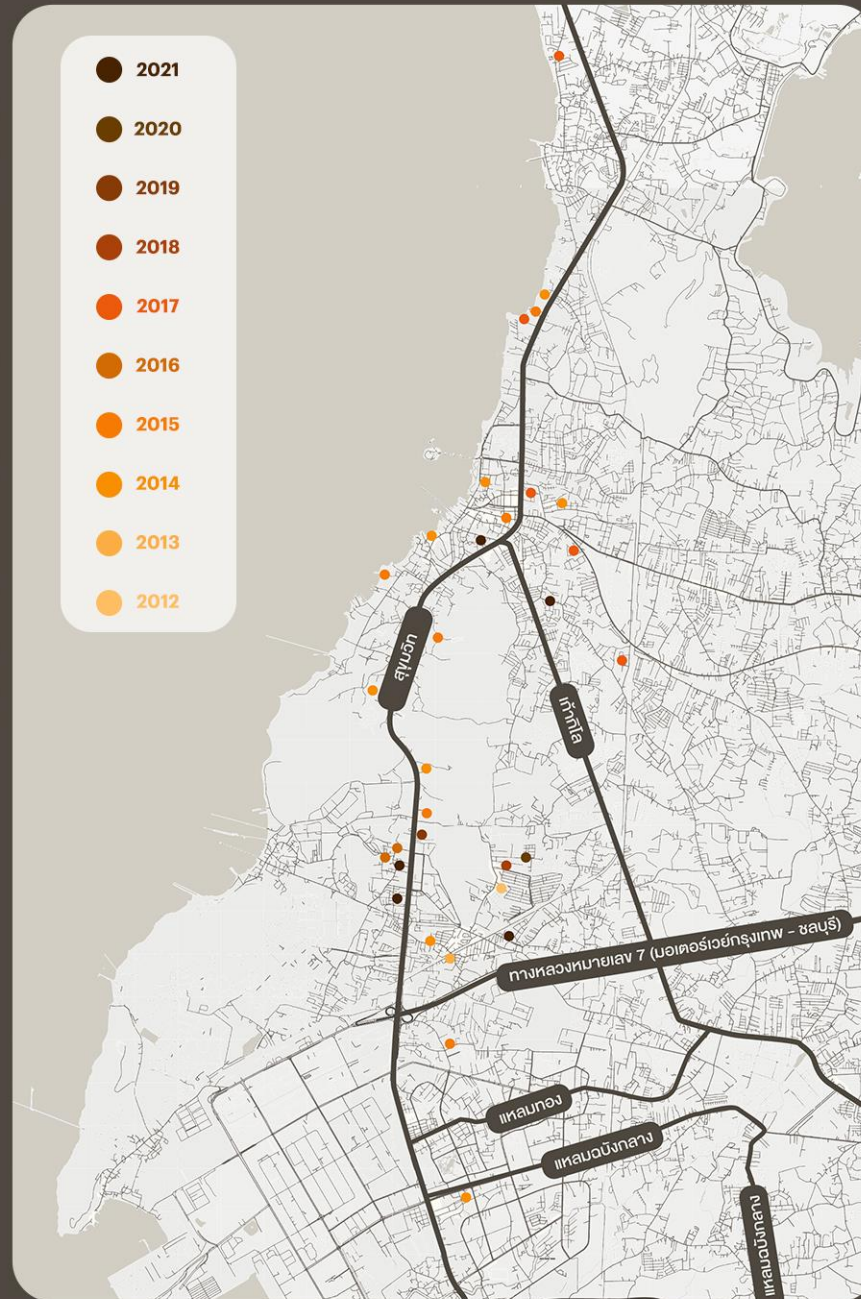
- 1. กลุ่ม Serviced Residences** ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดที่มี Service แบบโรงแรม เช่น โครงการ Hampton Sriracha ที่เกิดจากการร่วมมือกันของ ออริจินและดุสิตธานี เป็นการร่วมทุน JV เพิ่มความแข็งแกร่งในเรื่องของที่อยู่อาศัยที่เหนือระดับพร้อมการบริการที่เป็นมาตรฐาน จุดเด่นของโครงการคือเป็นคอนโดซึ่งจะมีความเป็นส่วนตัวมากกว่า Serviced Apartment รายอื่นๆ มีห้องที่หลากหลายรูปแบบสามารถเลือกได้ตามไลฟ์สไตล์ นอกจากนี้ยังมีส่วนกลางและการบริการที่ครบครัน ตอบโจทย์การอยู่อาศัยได้มากกว่า ซึ่ง Facilities เหล่านี้จะรวมอยู่ในค่าส่วนกลางแล้วทำให้ไม่ต้องเสียค่าบริการรายเดือนเพิ่มเติม
- 2. กลุ่ม Hotel and Serviced Residence** ที่เป็นทั้งโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการที่ครบครันตามมาตรฐานของโรงแรมมากที่สุด (โดยเกณฑ์ของมาตรฐานโรงแรม ได้แก่ การตกแต่งที่สวยงามทั้งภายนอกและภายใน, สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้เข้าพักและคุณภาพการบริการ) ได้แก่ โครงการ Oakwood Hotel & Residence Sri Racha, Citadines Grand Central Sri Racha และ Somerset Harbourview Sri Racha ซึ่งบริการที่ครบครันมาพร้อมค่าเช่าต่อเดือนที่สูงขึ้น
- 3. กลุ่ม Hotel and Serviced Apartment** โครงการ Classic Kameo Hotel and Serviced Apartments, Kantary Bay Hotel and Serviced Apartments และ Cape Racha Hotel & Serviced ที่เป็นทั้งโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เช่นกัน แต่จะเน้นไปที่การอยู่อาศัยแบบ Long Stay มากกว่า เน้นพื้นที่ใช้สอยภายในห้องที่มากขึ้นให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการระดับมาตรฐาน เพียงพอสำหรับรองรับผู้เช่า ซึ่งค่าใช้จ่ายด้านบริการและสาธารณูปโภคของ Serviced Apartment จะถูกรวมอยู่ในค่าเช่า ราคาเช่ารายเดือนจึงค่อนข้างสูง

"ศรีราชา" ทำเลศักยภาพสูง ดึงดูด BRANDED RESIDENCE



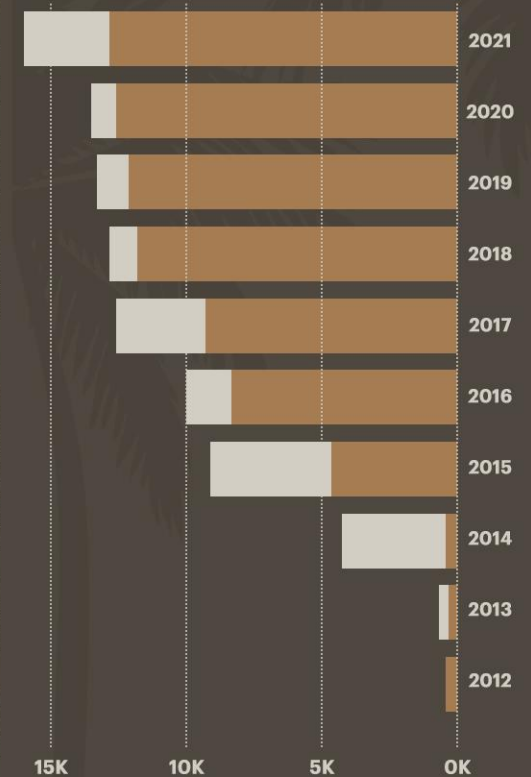
ภาพรวมตลาดคอนโด ทำเล 'ศรีราชา'

ศรีราชา' เป็นทำเลที่มีการเติบโตของคอนโดอย่างต่อเนื่อง หากลองย้อนกลับไป 10 ปี นับตั้งแต่ปี 2555 ทำเลนี้มี Supply เข้ามาใหม่ทุกปี บางปีเปิดตัวโครงการใหม่ 7-8 โครงการเลยทีเดียว การเข้ามาของคอนโดอย่างไม่ขาดสาย สะท้อนให้เห็นว่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งรายเล็กรายใหญ่ต่างก็เล็งเห็นศักยภาพของทำเล อย่าง Origin ที่ได้เข้ามาปิดหมุดบนทำเลนี้มากมายหลายโครงการ ได้แก่ Knightsbridge the Ocean Sriracha, Notting Hill Laemchabang, Kensington Laemchabang, Brixton Kaset Sriracha Campus และล่าสุดโครงการระดับ Luxury ที่เพิ่งสร้างเสร็จหมาดๆ อย่าง Hampton Sriracha นอกจากนี้ยังมีศุภาลัย, พฤกษา, Asset Wise รวมถึง Local Developer ที่เข้ามาพัฒนาโครงการในทำเลนี้



การเติบโต ของ Supply คอนโด 'ศรีราชา'

Accumulate Supply in 2012-2021
approximately 15,308 Units



● Accumulate Supply ● New Supply

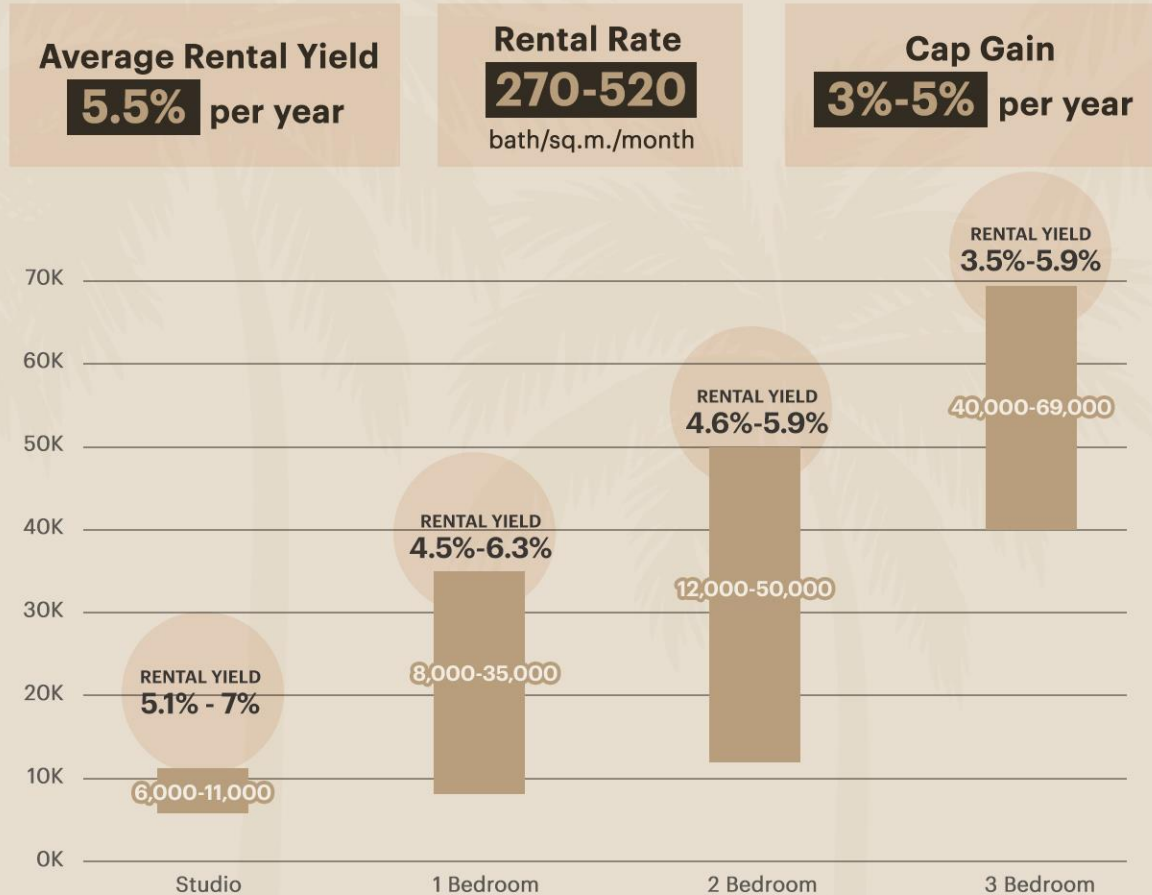
ค่าเช่าคอนโดทำเลศรีราชา

อัตราค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 270-520 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่ารายเดือนขึ้นอยู่กับขนาดของห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **Studio** ขนาดตั้งแต่ 28-35 ตารางเมตร ราคาที่ปล่อยเช่าอยู่ที่ 6,000-11,000 บาทต่อเดือน จากต้นทุนราคาคอนโดที่ไม่สูง แต่สามารถปล่อยเช่าได้ในอัตราที่ค่อนข้างสูง สามารถสร้าง Rental Yield ได้ถึง 5.1%-7% ต่อปี
- **1 Bedroom** เป็นรูปแบบห้องที่ได้รับความนิยมมากที่สุด มีขนาดตั้งแต่ 25-65 ตารางเมตร ราคาที่ปล่อยเช่าประมาณ 8,000-35,000 บาทต่อเดือน สร้าง Rental Yield ประมาณ 4.5%-6.3% ต่อปี
- **2 Bedroom** ขนาดตั้งแต่ 45-100 ตารางเมตร ค่าเช่ารายเดือนอยู่ที่ 12,000-50,000 บาท Rental Yield อยู่ที่ 4.6%-5.9% ต่อปี
- **3 Bedroom** ขนาดตั้งแต่ 100-120 ตารางเมตร ค่าเช่าอยู่ที่ 40,000-69,000 บาทต่อเดือน สามารถสร้าง Rental Yield ประมาณ 3.5%-5.9% ต่อปี

ภาพรวมการปล่อยเช่าคอนโดย่านศรีราชาสร้าง Rental Yield เฉลี่ย 5.5% ต่อปี ด้านราคาขายห้องมือสองของคอนโดในย่านนี้อยู่ที่ 55,000-110,000 บาทต่อตารางเมตร สร้าง Capital Gain ประมาณ 3%-5% ต่อปี ตามสภาพของโครงการและที่ตั้งของโครงการ

ผลตอบแทนการลงทุนคอนโด "ศรีราชา"





GOLDEN CONDO
LAEM CHABANG



THONGTUE ASSET



VBEYOND
DEVELOPMENTS
PUBLIC COMPANY LIMITED



GOLDEN CONDO
LAEM CHABANG

ข้อมูลโครงการ

จำนวนทั้งหมด

ห้องพักทั้งหมด 266 ยูนิต

4 อาคาร 8 ชั้น

(VB = 61 ยูนิต)

ตึก A - 77 ยูนิต

ตึก B - 63 ยูนิต

ตึก C - 63 ยูนิต

ตึก D - 63 ยูนิต

สิ่งอำนวยความสะดวก

- ลิฟท์โดยสาร
- ที่จอดรถ
- กล้อง CCTV, เข้า / ออก ด้วยระบบคีย์การ์ด
- เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง



สถานที่ตั้งโครงการ



โครงการตั้งอยู่ตำบลทุ่งสุขลา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี
บนทำเลดี ติดถนนสุขุมวิท เดินทางง่าย เพียง 3
นาที* ถึงนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และเพียง 4
นาที* ถึง Makro Food Service แหลมฉบัง และ
Harbor แหลมฉบัง

เส้นทางคมนาคม

- ถนนสุขุมวิท
- ถนนเมืองใหม่กลาง
- ถนนแหลมทอง

สถานที่สำคัญใกล้เคียง

- Makro Food Service แหลมฉบัง
- Harbor แหลมฉบัง
- ตลาดสี่มุมเมือง
- วิทยาลัยเทคโนโลยีแหลมฉบัง EEC
- วิทยาลัยเทคโนโลยีวิศวกรรมแหลมฉบัง
- sw.วิภาราม แหลมฉบัง



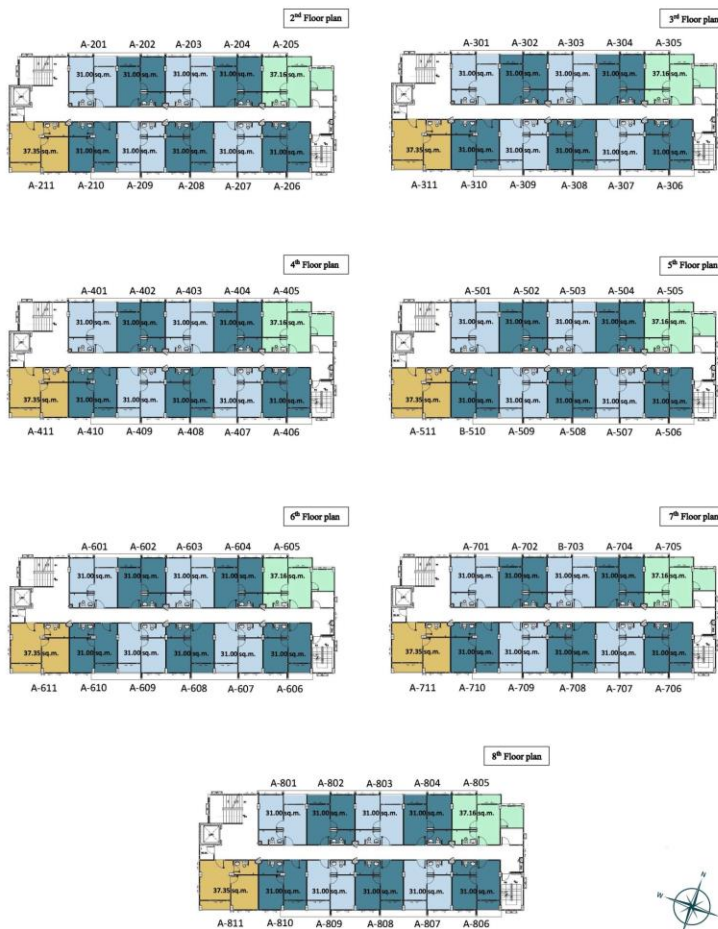
GOLDEN CONDO
LAEM CHABANG

FLOOR PLAN



โกลเด้น คอนโด
แหลมฉบัง

อาคาร A

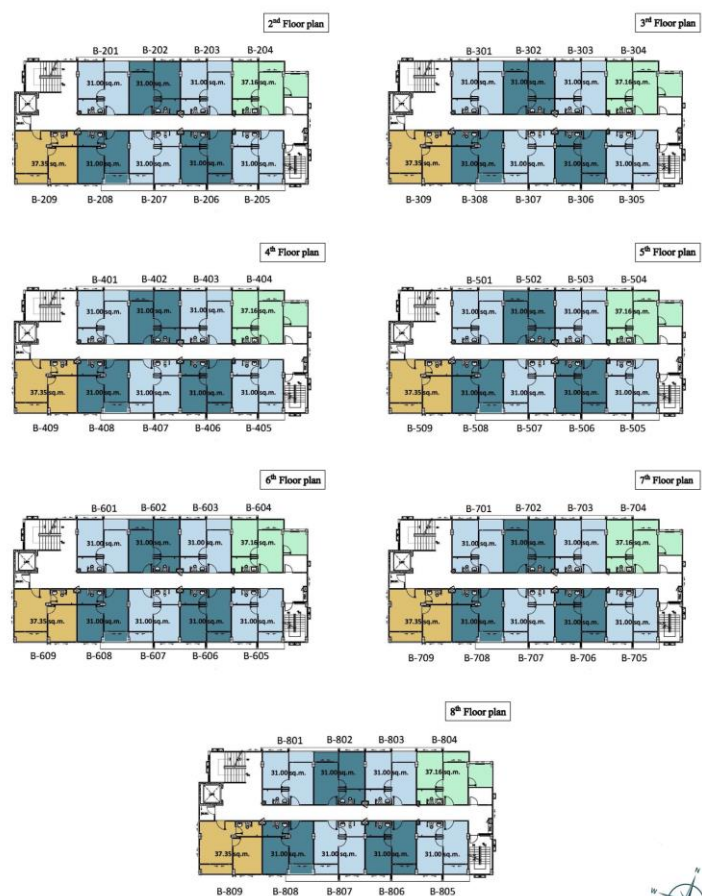


TOWER A



โกลเด้น คอนโด
แหลมฉบัง

อาคาร B



TOWER B



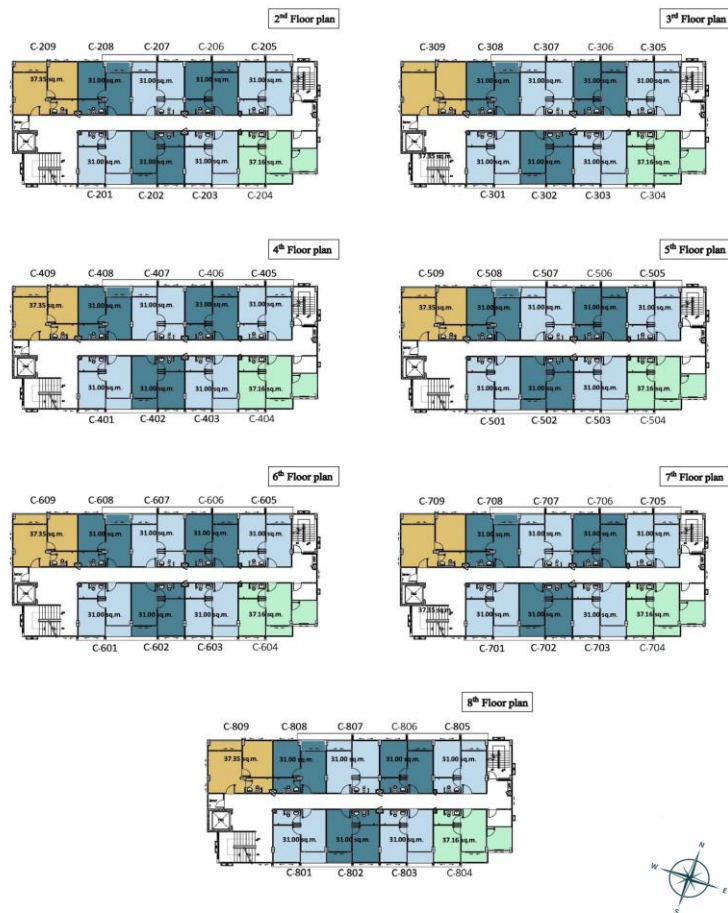
GOLDEN CONDO
LAEM CHABANG

FLOOR PLAN



โกลเด้น คอนโด
แหลมฉบัง

อาคาร C

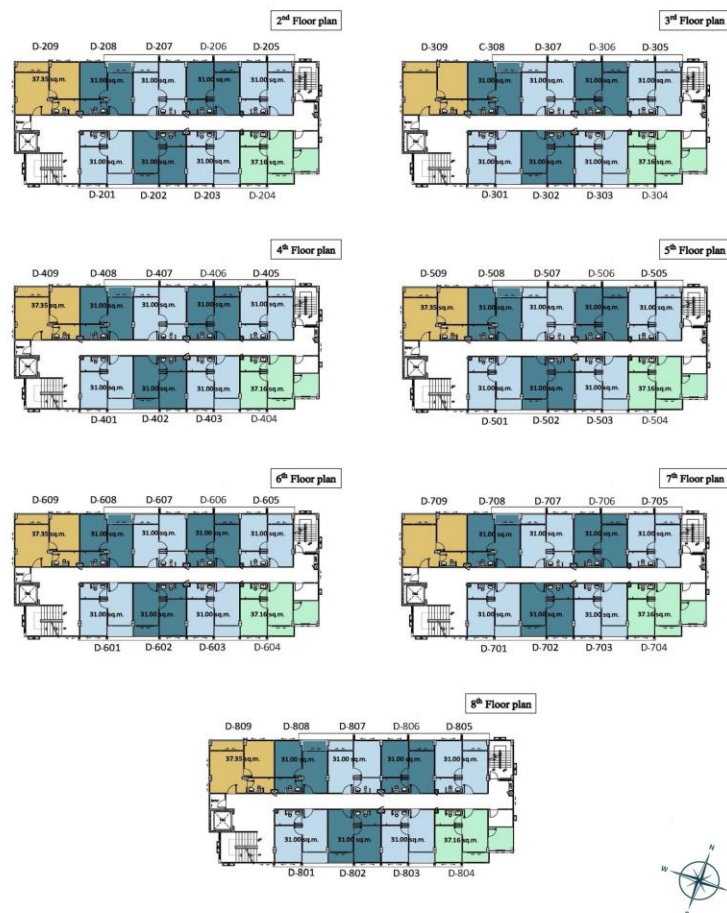


TOWER C



โกลเด้น คอนโด
แหลมฉบัง

อาคาร D



TOWER D



โกลเด้น คอนโด-แหลมฉบัง

Type A 1 Bedroom ขนาดพื้นที่ 37.35 ตร.ม



1 ห้องนอน



1 ห้องน้ำ



1 ห้องนั่งเล่น

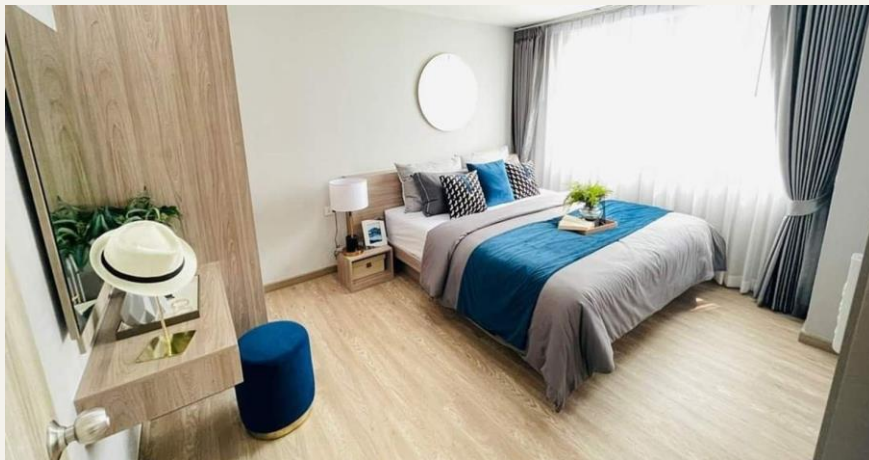


นุ้บครัว



นุ้บทานอาหาร

UNIT PLAN : TYPE **A**



โกลเด้น คอนโด-แหลมฉบัง

Type B 1 Bedroom ขนาดพื้นที่ 31 ตร.ม



1 ห้องนอน



1 ห้องน้ำ



1 ห้องนั่งเล่น



บุคครัว



บุมทานอาหาร

UNIT PLAN : TYPE **B**



โกลเด้น คอนโด-แหลมฉบัง

Type C 2 Bedroom ขนาดพื้นที่ 37.16 ตร.ม



2 ห้องนอน



1 ห้องน้ำ



1 ห้องนั่งเล่น



นุ้ครัว



นุ้ทานอาหาร

UNIT PLAN : TYPE **C**



โกลدن ดาวน์

เดอะ ไลฟ์



โกลเด้น คอนโด

เครื่องพัฒนา

สถานะโครงการ
ทำเลที่ตั้ง
ประเภทโครงการ

พร้อมเข้าอยู่อาศัย
เครื่องพัฒนา
คอนโดมิเนียม

พื้นที่ทั้งหมด

จำนวนทั้งหมด 2 อาคาร
รวมทั้งหมด 154 ยูนิต

VB = 18 ยูนิต

ตึก A 77 ยูนิต
ตึก B 77 ยูนิต

สิ่งอำนวยความสะดวก

ลิฟต์โดยสาร , ที่จอดรถ กล้อง
CCTV เข้า / ออก ด้วยระบบคีย์
การ์ด
เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 24
ชั่วโมง

ข้อมูลเพิ่มเติม

กองทุน 300 บาท/ตรม.
ส่วนกลาง 30 บาท/ตรม.

ช่วงราคา

1.4 - 1.9 ล้านบาท



สถานที่ตั้งโครงการ

โกลเดน ดอนโด
เครือสหพัฒน์

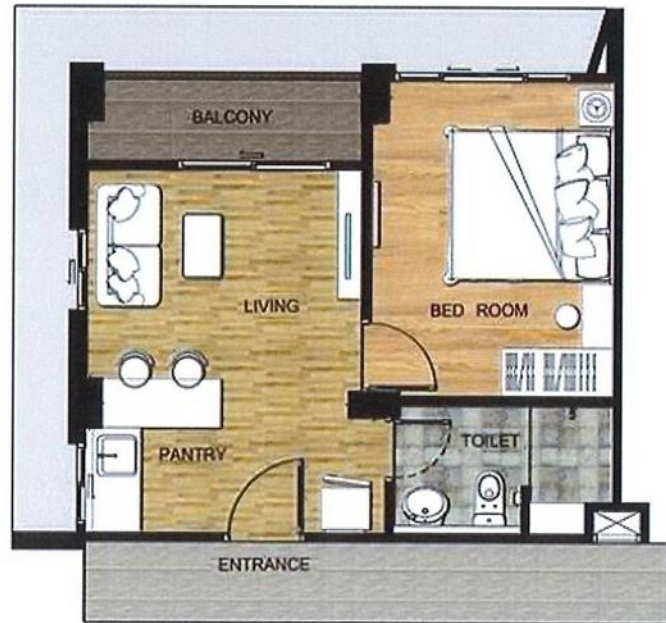


โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพในเขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แวดล้อมไปด้วยแหล่งงานและนิคมอุตสาหกรรมมากมาย อาทิ นิคมฯเครือสหพัฒน์, นิคมฯ แหลมบัง และนิคมฯปิ่นทอง เดินทางสะดวกสบาย ได้หลากหลายเส้นทาง อาทิ ถนนมอเตอร์เวย์ ถนนสุขุมวิท รวมไปถึงถนนเก้ากิโลที่สามารถเชื่อมต่อไปสู่ใจกลางเมืองศรีราชาได้อย่างรวดเร็ว

กิเลนตัน ดอนดี
เด ร็ อ ส พ ั ต ม ์



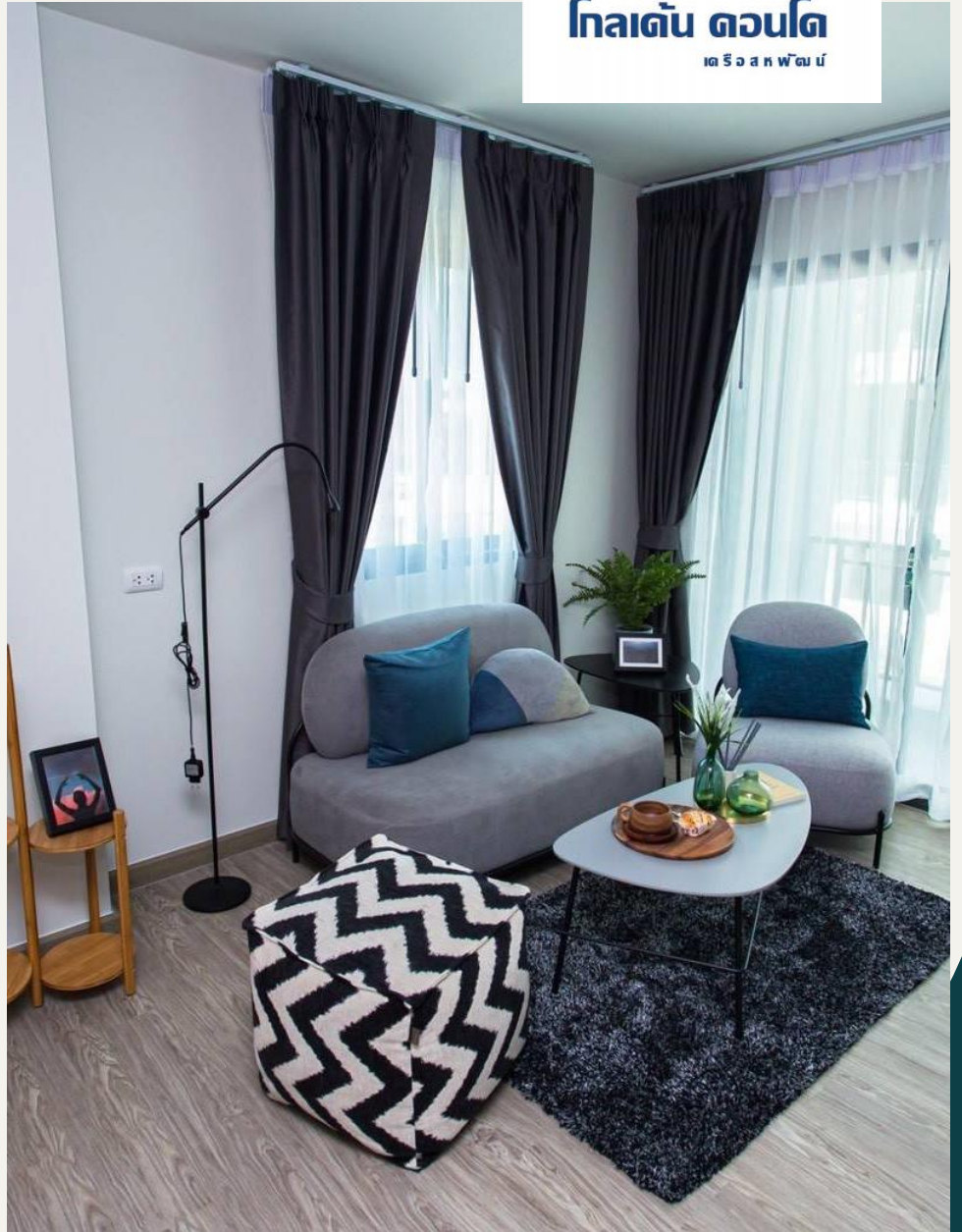
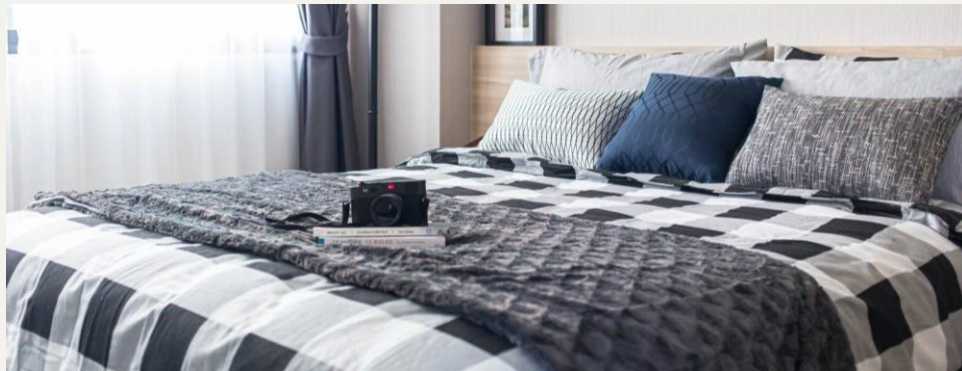
UNIT TYPE



PLAN TYPE A
36.45 SQ.M.



PLAN TYPE B
29.87 SQ.M.





GOLDEN CONDO
LAEM CHABANG

โกลาตัน ดอนดี
เดเวลอปเม้นท์