

ลุยปั้นเมืองใหม่ 'ศรียาชา 2'

>> ทูมภูธรจุดพลุทำเลรอบสถานีไฮสปีดเทรน-มอเตอร์เวย์

ทุนพื้นที่อีอีซี ดิกออฟปั้นเมืองใหม่อัจฉริยะ "ศรียาชา 2"-แปดริ้ว เปิดทำเลทองใหม่ แนวรถไฟเร็วสูง-มอเตอร์เวย์โซนตะวันออก สวนปัจจัยลบเศรษฐกิจโลก

นายมีศักดิ์ ชุนทวิชัยโชติ นายกสมคมอสังหาริมทรัพย์ชลบุรี กล่าวถึงความคืบหน้าการพัฒนาเมืองอัจฉริยะในพื้นที่ชลบุรีว่า สมาคมได้ติดต่อทุนจากฮ่องกงเข้ามาลงทุนบนพื้นที่ 600 ไร่ มีแผนจะพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบสมาร์ทซิตี้ โดยได้โรดโชว์โครงการมาแล้ว พร้อมกับได้เสนอเงื่อนไขในการออกโรดโชว์กับภาครัฐในครั้งต่อไปด้วย

ทั้งนี้ที่ผ่านมา ได้นำโครงการไปโรดโชว์ที่เมืองบาร์เซโลนาของสเปน ด้านการพัฒนาสมาร์ทซิตี้ในโครงการนี้ร่วมกับสำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ ขณะนี้อยู่ระหว่างการเร่งขับเคลื่อนโครงการด้วยการนำเสนอให้คณะกรรมการอีอีซีและรัฐบาลว่าจะมีแนวทางสนับสนุนอย่างไรบ้าง เพื่อให้ภาคเอกชนเกิดความมั่นใจในการลงทุน โดยเฉพาะทุนต่างประเทศ

"ไม่ได้คิดว่าจะเป็นเมืองอีอีซีเพราะศรียาชาขณะนี้หนาแน่นไปด้วยธุรกิจจำนวนมากจึง

น่าจะมีศรียาชาแห่งที่ 2 เกิดขึ้นมาใกล้กับสถานีรถไฟความเร็วสูง ศรียาชาราว 2-3 กิโลเมตร ใกล้มาทางมอเตอร์เวย์มากขึ้น รูปแบบเมืองใหม่ "ศรียาชา 2" ครีเอทีฟ ดิสทริค" ขนาดพื้นที่ 600 ไร่ให้เป็นเมืองรูปแบบเซ็นทรัลบิสเนสดีสทริคในพื้นที่ดังกล่าวได้ ขณะนี้รอเพียงรัฐกำหนดเกณฑ์ขนาดเมืองสมาร์ทซิตี้ให้ชัดเจนว่าจะเหมือนรูปแบบกรีนบิลด์ดิ้งหรือไม่ ดังนั้นขณะนี้จึงมีขนาดที่จะพัฒนาให้เป็นเมืองซีบีดีแห่งใหม่ได้มากกว่า โดยจะเน้นการเป็นเมืองที่มีการพัฒนาและใช้เทคโนโลยีทันสมัยมากขึ้นนั่นเอง"

ทั้งนี้อาจจะเสนอให้เช่าตามเงื่อนไขที่อีอีซีกำหนด หรือสัดส่วน 51 ต่อ 49 หรือรูปแบบการร่วมลงทุน โดยบริษัท โกลฟแอนด์ ลีฟวิ่ง จำกัด จะเข้าไปดำเนินการ รูปแบบเมืองซีบีดีขณะนี้อีอีซีประกาศให้พัฒนาเป็นเมืองสมาร์ทซิตี้

นายวัชร ปันเจริญ นายก



▲ มีศักดิ์ ชุนทวิชัยโชติ



▲ วัชร ปันเจริญ

สมคมอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดฉะเชิงเทรา กล่าวต่อสังหาริมทรัพย์เมืองแปดริ้วยังต้องอิงการเกิดขึ้นของสถานีไฮสปีดเทรนในพื้นที่โซนเมืองเดิมไม่ได้อยู่ในโซนอุตสาหกรรม ไฮสปีดเทรนแห่งใหม่ในฉะเชิงเทราใช้เวลาเดินทางไปสุวรรณภูมิแค่ 15 นาที พัทยา 28 นาที มักกะสันราว 30 นาที ขณะนี้ต้นทุนด้านราคาที่ดินจึงถูกกว่าในกรุงเทพฯ หลายเท่า ขณะนี้ผังเมืองใหม่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา ในเขตเมือง เห็นชัดเจนว่ามีการพัฒนาเมืองที่อยู่แล้ว แต่จะต้องดูผังของอีอีซีอีกครั้งว่าจะกำหนดออกมาในรูปแบบใดบ้าง จะสอดคล้องกันหรือไม่ หากมองภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยแล้ว

เชื่อว่าไม่ติดปัญหาใดเนื่องจากประชาชนยังต้องการที่พักแนวราบอีกจำนวนมาก ขณะนี้สีผังเมืองยังมีสีเขียวและสีเหลืองปะปนกันไป ส่วนที่จะติดปัญหายังมองว่าจะเป็นในโซนอุตสาหกรรมมากกว่า การพัฒนาเมืองใหม่คงจะไม่กระทบกับเมืองเก่ามากนัก ดังนั้นหากเปิดใช้งานรถไฟความเร็วสูง ศูนย์เศรษฐกิจต่างๆ เบื้องต้นนั้นได้ประสานภาคเอกชนจัดระบบฟีดเดอร์รองรับระบบขนส่งให้สอดคล้องกับการพัฒนาเมืองใหม่ฯ รองรับไว้แล้วเช่นกัน "จังหวัดฉะเชิงเทราเริ่มได้เห็นภาพการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมมาอย่างต่อเนื่อง

หลายโซนเหมาะต่อการพัฒนาอุตสาหกรรม ตักยภาพด้านการเดินทางใกล้สุวรรณภูมิ ใกล้ท่าเรือหลักของประเทศ ใกล้สนามบินขนาดใหญ่แห่งใหม่อย่างอู่ตะเภา"

ด้านนายพรวิศ ขวัญไชยสิทธิ์ นายกสมคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ระบุว่า แม้ปีหน้าจะมีปัจจัยลบทั้งเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจในประเทศ แต่การขับเคลื่อนอีอีซี จะช่วยพลิกวิกฤติเป็นโอกาสจากเม็ดเงินที่เข้ามาทั้งนักลงทุนไทยและต่างชาติ

ล่าสุดเห็นได้จาก มีนายทุนมาลงทุนในพื้นที่ทั้งทุนใหญ่ระดับเจ้าสัวของไทยและทุนต่างประเทศ เข้าพื้นที่แปดริ้ว ไปตามแนวเส้นทางรถไฟความเร็วสูง และจะมีการพัฒนามากขึ้นหากได้ผู้ชนะประมูลโครงการ

"การพัฒนาโซนใหม่ของพื้นที่ 3 จังหวัดจะกระตุ้นความสนใจของนักลงทุนให้เกิดการลงทุนอื่นๆ ตามมา คาดว่าช่วงต้นเดือนธันวาคม-มกราคมนี้จะมีนิคมการลงทุนใหม่ของภาคเอกชนเกิดขึ้นที่จังหวัดชลบุรี บนพื้นที่ 600-700 ไร่ ที่ อำเภอศรียาชา จังหวัดชลบุรี เข้าสู่การพิจารณาของคณะรัฐมนตรี(ครม.) น่าจะเป็นอีกหนึ่งมิติใหม่ของการขับเคลื่อนอีอีซี" ■