

ลุยปั้นเมืองใหม่'ศรีราชา2'

>> ทนุญธรจุดพลุทำเลรอบสถานีไฮสปีดเทรน-มอเตอร์เวย์

ทุนพื้นที่อื้อฉา ดิกออฟปั้นเมืองใหม่อัจฉริยะ "ศรีราชา 2"-แปดริ้ว เปิดทำเลทองใหม่ แนวรถไฟเร็วสูง-มอเตอร์เวย์โซนตะวันออก สวนปัจจัยลบเศรษฐกิจโลก

นายมีศักดิ์ ชุนทกริชโชติ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ชลบุรี กล่าวถึงความคืบหน้าการพัฒนาเมืองอัจฉริยะในพื้นที่ชลบุรีว่า สมาคมได้ติดต่อทุนจากฮ่องกงเข้ามาลงทุนบนพื้นที่ 600 ไร่ มีแผนจะพัฒนาให้เป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบสมาร์ทซิตี้ โดยได้โรดโชว์โครงการมาแล้ว พร้อมกับได้เสนอเงื่อนไขในการออกโรดโชว์กับภาครัฐในครั้งต่อไปด้วย

ทั้งนี้ที่ผ่านมา ได้นำโครงการไปโรดโชว์ที่เมืองบาร์เซโลนาของสเปน ด้านการพัฒนาสมาร์ทซิตี้ในโครงการนี้ร่วมกับสำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ ขณะนี้อยู่ระหว่างการเร่งขับเคลื่อนโครงการด้านการนำเสนอให้คณะกรรมการอื้อฉาและรัฐบาลว่าจะมีแนวทางสนับสนุนอย่างไรบ้างเพื่อให้ภาคเอกชนเกิดความมั่นใจในการลงทุน โดยเฉพาะทุนต่างประเทศ

"ไม่ได้คิดว่าจะเป็นเมืองอื้อฉาเพราะศรีราชาขณะนี้หนาแน่นไปด้วยธุรกิจจำนวนมากจึง

น่าจะมีศรีราชาแห่งที่ 2 เกิดขึ้นมาใกล้กับสถานีรถไฟความเร็วสูง ศรีราชา 2-3 กิโลเมตร ใกล้มาทางมอเตอร์เวย์มากขึ้น รูปแบบเมืองใหม่ "ศรีราชา ตรีเอทีพี ดิสทริค" ขนาดพื้นที่ 600 ไร่ให้เป็นเมืองรูปแบบเซ็นทรัลบิสเนสดิสทริคในพื้นที่ดังกล่าวได้ ขณะนี้รอเพียงรัฐกำหนดเกณฑ์ขนาดเมืองสมาร์ทซิตี้ให้ชัดเจน ว่าจะเหมือนรูปแบบกรีนบิลด์หรือไม่ ดังนั้นโซนนี้จึงมีขนาดที่จะพัฒนาให้เป็นเมืองซีบีดีแห่งใหม่ได้มากกว่า โดยจะเน้นการเป็นเมืองที่มีการพัฒนาและใช้เทคโนโลยีทันสมัยมากขึ้นนั่นเอง"

ทั้งนี้อาจจะเสนอให้เช่าตามเงื่อนไขที่อื้อฉากำหนด หรือสัดส่วน 51 ต่อ 49 หรือรูปแบบการร่วมลงทุน โดยบริษัท โลฟ แอนด์ ลีฟวิ่ง จำกัด จะเข้าไปดำเนินการ รูปแบบเมืองซีบีดีขณะนี้อื้อฉาประกาศให้พัฒนาเป็นเมืองสมาร์ทซิตี้

นายวัชร ปิ่นเจริญ นายก



▲ มีศักดิ์ ชุนทกริชโชติ



▲ วัชร ปิ่นเจริญ

สมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดฉะเชิงเทรา กล่าวว่าอสังหาริมทรัพย์เมืองแปดริ้วยังต้องอิงการเกิดขึ้นของสถานีไฮสปีดเทรนในพื้นที่โซนเมืองเดิมไม่ได้อยู่ในโซนอุตสาหกรรม ไฮสปีดเทรนแห่งใหม่ในฉะเชิงเทราใช้เวลาเดินทางไปสุวรรณภูมิแค่ 15 นาที พัทยา 28 นาที มักกะสันราว 30 นาที ขณะนี้ต้นทุนด้านราคาที่ดินจึงถูกกว่าในกรุงเทพฯ หลายเท่า ขณะนี้ผังเมืองใหม่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา ในเขตเมือง เห็นชัดว่ามีการพัฒนาเมืองที่อยู่แล้ว แต่จะต้องดูผังของอื้อฉาอีกครั้งว่าจะกำหนดออกมาในรูปแบบใดบ้างจะสอดคล้องกันหรือไม่ หากมองภาพการพัฒนาที่อยู่อาศัยแล้ว

เชื่อว่าไม่ติดปัญหาใดเนื่องจากประชาชนยังต้องการที่พักแนวราบอีกจำนวนมาก ขณะนี้สีผังเมืองยังมีสีเขียวและสีเหลืองปะปนกันไป ส่วนที่จะติดปัญหายังมองว่าจะเป็นในโซนอุตสาหกรรมมากกว่า การพัฒนาเมืองใหม่คงจะไม่กระทบกับเมืองเก่ามากนัก ดังนั้นหากเปิดใช้งานรถไฟความเร็วสูง ศูนย์เศรษฐกิจต่างๆ ก็จะค่อยๆ เติบโตตามไปด้วย เบื้องต้นนั้นได้ประสานภาคเอกชนจัดระบบฟีดเดอร์รองรับระบบขนส่งให้สอดคล้องกับการพัฒนาเมืองใหม่ๆ รองรับไว้แล้วเช่นกัน

"จังหวัดฉะเชิงเทราเริ่มได้เห็นภาพการพัฒนาในนิคมอุตสาหกรรมมาอย่างต่อเนื่อง

หลายโซนเหมาะต่อการพัฒนา
อุตสาหกรรม ดัชนีภาพด้านการ
เดินทางใกล้สุวรรณภูมิ ใกล้ท่าเรือ
หลักของประเทศ ใกล้สนามบิน
ขนาดใหญ่แห่งใหม่อย่างอุตะเภ

ด้านนายพรนริศ ชวนไชย
สิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์
ไทย ระบุว่า แม้ปีหน้าจะมีปัจจัย
ลบทั้งเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจ
ในประเทศ แต่การขับเคลื่อน
อีอีซีจะช่วยพลิกวิกฤติเป็นโอกาส
จากเม็ดเงินที่เข้ามาทั้งนักลงทุน
ไทยและต่างชาติ

ล่าสุดเห็นได้จาก มีนาย
ทุนมาลงทุนในพื้นที่ทั้งทุนใหญ่
ระดับเจ้าสัวของไทยและทุนต่าง
ประเทศ เข้าพื้นที่แปดริ้ว ไปตาม
แนวเส้นทางรถไฟความเร็วสูง
และจะมีการพัฒนามากขึ้นหาก
ได้ผู้ชนะประมูลโครงการ

“การพัฒนาโซนใหม่ๆ
ของพื้นที่ 3 จังหวัดจะกระตุ้น
ความสนใจของนักลงทุนให้เกิด
การลงทุนอื่นๆ ตามมา คาดว่า
ช่วงต้นเดือนธันวาคม-มกราคม
นี้จะมีนิคมการลงทุนใหม่ของ
ภาคเอกชนเกิดขึ้นที่จังหวัดชลบุรี
บนพื้นที่ 600-700 ไร่ ที่ อำเภ
ศรีราชา จังหวัดชลบุรี เข้าสู่การ
พิจารณาของคณะกรรมการ(ดรม.)
น่าจะเป็นอีกหนึ่งมิติใหม่ของการ
ขับเคลื่อนอีอีซี” ■