

เซอร์เวย์แปดริ้ว ทำเลฮอต EEC

หอการค้ารวมพลทำ “ผังเมือง” เสนอรัฐ

2

เซอร์เวย์แปดริ้ว ทำเลฮอต EEC

หอการค้ารวมพลทำ ‘ผังเมือง’ เสนอรัฐ



หลัง พ.ร.บ.เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 พ.ค. 2561 ผู้สื่อข่าว “ประชาชาติธุรกิจ” ได้ลงสำรวจพื้นที่ “ฉะเชิงเทรา” 1 ใน 3 จังหวัด EEC ที่รัฐบาลวางเป้าหมายจะพัฒนาเป็น “เมืองใหม่”

เพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยรองรับคนไทยและชาวต่างชาติที่เข้าไปทำงานใน EEC โดยวางรูปแบบเป็นเมืองอัจฉริยะ หรือ smart cities and clean energy โดยเฉพะารถไฟความเร็วสูงที่เชื่อมโยงการเดินทางใน 3 จังหวัดระยอง ชลบุรี ฉะเชิงเทรา รวมถึง กทม.ได้อย่างรวดเร็ว และสะดวกสบาย

พื้นที่ที่ลงพื้นที่ พร้อมทั้งได้สอบถามพูดคุยกับหน่วยราชการภาคเอกชน และภาคประชาชน สะท้อนออกมาตรงกันว่า ก่อนที่รัฐบาลจะมีนโยบาย EEC ด้วยความที่เมืองฉะเชิงเทรา หรือที่ถูกเรียกกันติดปากว่า “เมืองแปดริ้ว” นั้นอยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร และยังมีพื้นที่สีเขียวอยู่มาก ทำให้หลายปีที่ผ่านมา พวกกลุ่มทุนยักษ์ใหญ่จากหลายตระกูลได้เข้าไปกว้านซื้อที่ดินไว้นานแล้ว ทั้งกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ กลุ่มตีบีบีแอล กลุ่มนายเจริญสิทธิ์วัฒนภักดี และกลุ่มจิงรุ่งเรืองกิจ

หลายอำเภอมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรเกิดจากนักลงทุนท้องถิ่น และทุนใหญ่เข้าไปลงทุน เกิดธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่มาตั้งในเมือง เช่น โรบินสัน แม็คโคร กลุ่ม SCG ทอยยเข้าไปเปิดกิจการเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ส่งผลต่ออัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของจังหวัด

ยิ่งเมื่อรัฐบาลมีนโยบายจะสร้างเมืองใหม่ที่อยู่อาศัยรองรับ EEC ยิ่งส่งผลให้เกิดการ “ปั่นราคา” เก่งกำไรที่ดินกันคึกคักจนราคาที่ดินนอกเมืองพุ่งขึ้นไปร้อยละ 10 ล้านบาท ขณะที่ที่ดินในเมืองราคาไร่ละ 20 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ไม่มีใครรู้ชัดว่า “จุดหลัก” ที่รัฐบาลจะเลือกสร้าง “เมืองใหม่” อยู่ตรงบริเวณไหนกันแน่ ! ต่างคนคาดเดาไปต่าง ๆ นานา

รูปธรรมที่เกิดขึ้นมีเพียงการก่อสร้างโครงการระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานตามงบประมาณที่ได้รับการอนุมัติ **บางปะกงคึกคัก**

นางพนิดาวดี ประชาญ์นคร เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา เปิดเผยว่า ในส่วนอำเภอบางปะกงซึ่งอยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ เป็นพื้นที่ที่มีการซื้อ-ขายที่ดิน

ศึกคัก ตั้งแต่ก่อนที่จะมีนโยบายอีอีซี และพอมีกะแสเรื่องอีอีซีเกิดขึ้นทำให้ราคาพุ่งสูงขึ้นอีกกว่า 20% โดยประมาณ แต่จากการสังเกตแล้ว ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เป็นบริษัทมหาชนยังไม่ได้เคลื่อนตัวเข้ามามากนัก และยังคงเป็นผู้ประกอบการหลักเป็นเจ้าของในพื้นที่

โดยในบริเวณบางปะกง รวมถึงบ้านโพธิ์ มีการโอนที่ดิน 3-4 ผัง/เดือน เฉลี่ยผังละ 200 แปลงจำหน่าย ซึ่งแยกเป็นทั้งบ้านแถว บ้านแฝด และบ้านเดี่ยวในพื้นที่ไม่มากนัก จากระดับราคาคาดว่ามีไม่ใช่อีกหลายรายในการรองรับระดับซีโอโอที่จะมาทำงานใน EEC แต่เป็นกลุ่มลูกค้าคนในพื้นที่ที่อยู่อาศัยจากการขยายครอบครัว เพราะบ้านจัดสรรในฉะเชิงเทรา มีตั้งแต่ 2-3 ล้านบาท นอกจากนี้ในแง่ของการคมนาคมบริเวณบ้านโพธิ์นั้นอยู่ติดกับมอเตอร์เวย์ และกรุงเทพฯ เป็นทำเลที่เป็นทางออกสู่ภาคตะวันออก ทำให้ที่ดินมีความน่าสนใจสูงกว่าในส่วนอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา

แหล่งข่าวจากวงการอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดฉะเชิงเทราเปิดเผยว่า ธุรกรรมที่มีการซื้อขายที่ดินแปลงใหญ่ตอนนี้คือบริษัท ดับเบิลพี แลนด์ จำกัด ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ ได้มีการกว้านซื้อที่ดินกว่า 900 ไร่ ในพื้นที่ ต.บางผึ้ง อ.บางปะกง ขณะที่มีเอกชนรายเล็กบอกขายที่ดินกันคึกคัก แต่ยังไม่มียุทธศาสตร์เข้าไปซื้อ

เส้นทางที่ดินใกล้สถานีรถไฟเก่า

ในขณะที่ นายจอมพงษ์ ชูทับทิม เลขาธิการหอการค้าจังหวัดฉะเชิงเทรา บอกว่า จากการประชุมร่วมกับทางจังหวัดล่าสุดยังไม่มีส่วนราชการใดบอกได้ว่า จุดที่สร้างเมืองใหม่อยู่บริเวณใด แต่มองว่าหัวใจของการเป็นเมืองที่อยู่อาศัย คือ รวดเร็ว ความเร็วสูง เบื้องต้นที่เคยได้รับข้อมูล คาดการณ์กันว่า สถานีรถไฟความเร็วสูงน่าจะอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฉะเชิงเทราไม่ถึง 2 กม. บริเวณถนนสุวินทวงศ์ โดยทางหอการค้าจังหวัดฉะเชิงเทราเข้าใจว่า พื้นที่ 80 กว่าไร่รอบสถานีรถไฟความเร็วสูงจะถูกพัฒนาให้กลายเป็นเมืองใหม่

คาดการณ์จากพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นสวนหรือทุ่งนาบริเวณใกล้เคียง ยังสามารถเวนคืนได้ง่ายเพื่อการจัดสร้างสถานีรถไฟความเร็วสูง และอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฉะเชิงเทราในรัศมี 5-10 กม. นั้นพบว่า ประกอบด้วย 1.บริเวณที่ดินหลังไต้หวัน สาขาฉะเชิงเทรา 3 แยกถนน 314 ตัดกับถนน 365 มีระยะทางห่างจากสถานีรถไฟฉะเชิงเทรา 2.ที่ดินหลังบิ๊กซีฉะเชิงเทรา 3.ที่ดินบนถนนสุวินทวงศ์บริเวณด้านหลังแม่โคโรฉะเชิงเทรา 4.ที่ดินบนถนนสุวินทวงศ์บริเวณเยื้องกับแม่โคโรฉะเชิงเทรา แต่จะเป็นพื้นที่ใดขึ้นอยู่กับภาครัฐ ซึ่งยังไม่ได้มีคำสั่งที่ชัดเจน

หอการค้ารวมพลทำ "ผังเมือง" เสนอรัฐ

นายมนัส ตันงาม รองประธานสภาหอการค้าจังหวัดฉะเชิงเทรา ฝ่ายระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก กล่าวกับ "ประชาชาติธุรกิจ" ว่า ขณะนี้ทางหอการค้าอยู่ระหว่างรวบรวมข้อมูลเพื่อตักต้อนความคิดของภาคเอกชน รวมถึงการลงสอบถามชุมชนในพื้นที่ เพื่อจัดทำผังเมืองสำหรับจังหวัดฉะเชิงเทราขึ้นตามความต้องการของคนในพื้นที่ คาดว่าจะแล้วเสร็จราวเดือนสิงหาคม 2561 โดยมีความต้องการปรับพื้นที่สีเขียวเดิมให้เป็นพื้นที่สีเหลืองสำหรับที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองโดยกระทบต่อพื้นที่วิถีชีวิตของเกษตรกรให้น้อยที่สุด เป็นการประสานงานเชื่อมโยงทุกส่วนสนองแผนพัฒนาอีอีซีของภาครัฐ หลังจากนั้นจะเชิญทางกรมโยธาธิการและผังเมืองมาร่วมพิจารณา และนำเสนอไปสู่การทำผังเมืองรวม EEC 3 จังหวัดต่อไป

ตอนนี้เท่าที่ทราบ ภาครัฐเพิ่งส่งคนจากส่วนกลางลงมาสำรวจเพื่อวางผังเมืองใหม่ แต่ยังไม่ได้กำหนดแผนเรื่องเมืองใหม่ที่อยู่อาศัยในจังหวัดฉะเชิงเทรา ระหว่างนี้ภาคเอกชนจะสำรวจควบคุมไปด้วย หากผังเมืองตรงกันในส่วนใด เท่ากับว่าภาคเอกชนเห็นด้วยกับจุดกำหนดนั้น ๆ แต่หากไม่เหมือนกัน ในจุดใดจะเป็นการเสนอจากภาคเอกชนในพื้นที่ ซึ่งก็ต้องพูดคุยกัน อย่างไรก็ตาม การที่จังหวัดฉะเชิงเทราอยู่ติดกรุงเทพฯ ทำให้หลีกเลี่ยงการขยายตัวของเมืองเข้ามาในพื้นที่ไม่ได้ โดยในปัจจุบันจะพบว่ามีการขึ้นโครงการของหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นทุนจากส่วนกลาง เช่น ลลิล หรือเพอร์ดี เอสซี แอสเสท เป็นต้น จึงมีความจำเป็นอย่างเร่งด่วนในการทำผังเมือง เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองไม่ให้เป็นไปอย่างไร้ทิศทาง เมื่อภาคเอกชนจัดทำแนวทางผังเมืองเสร็จสิ้นแล้ว จะนำเสนอให้ภาครัฐพิจารณาประกอบกับผังเมืองของภาครัฐ ซึ่งจะเสร็จสิ้นภายในปีนี้อีกครั้งหนึ่ง

"การที่ภาครัฐกำหนดให้แปดริ้วเป็นเมืองที่อยู่อาศัย ภาครัฐก็ควรบอกคนในพื้นที่ให้เกิดการเตรียมพร้อมเพื่อให้รู้ทิศทางในการเปลี่ยนแปลง และจะสามารถวางแผนแนวทางได้ถูก ไม่ใช่เปลี่ยนแปลงไปมา เพื่อจะได้สร้างบุคลากรมาตอบสนองต่อการจ้างงานที่จะเกิดขึ้น" นายมนัสกล่าว

อย่างไรก็ตาม ทุกคนในจังหวัดฉะเชิงเทราหวังว่า การพัฒนาเมืองใหม่ที่เกิดขึ้นไม่ใช่เอื้อประโยชน์เฉพาะนายทุนที่เข้ามา แต่เมืองเก่าแปดริ้วควรจะได้รับประโยชน์ที่เหมาะสมสอดคล้องกัน