

เปิดโพลราคาประเมินใหม่ สัมหล่นEECเวนคืนฟุ้ง6เท่า

กรมธนารักษ์เขย่าราคาประเมินอีกรอบ ประกาศใช้ 1 ม.ค.65 ทั่วประเทศ
เพิ่ม 8-9% กทม. 2.69% ต่างจังหวัด 8.81% สูงสุดทำเล แนว
รถไฟฟ้า “สีลม” แชมป์วาละลัน ห้วยขวาง พญาไท ราชเทวี ดินแดง
ฟุ้ง 21.77% พื้นที่ EEC ร้อนแรง รับ ซี.พี.ตอกเข็มไฮสปีดปีหน้า
ร.พ.ท.เตรียมจ่ายเวนคืนเพิ่ม 6 เท่า

ราคาประเมินใหม่

นายจันทิพย์ สุขสมศักดิ์ ผู้อำนวยการ
กองประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า กรมเลื่อน
การประกาศราคาประเมินที่ดินรอบใหม่
จากเดิมเดือน ม.ค. 2564-2567 เป็น
วันที่ 1 ม.ค. 2565-2568 เนื่องจาก
กฎหมายลูกที่จะออกมารองรับยังไม่
แล้วเสร็จและภาวะเศรษฐกิจไม่ดี ซึ่ง
ก่อนจะประกาศใช้ จะรีวิวนโยบายทั้งหมด
จากราคาเดิมที่ทำได้จะประกาศใช้วันที่
1 ม.ค. 2563

ทั่วประเทศปรับขึ้น 8-9%

ขณะนี้อยู่ระหว่างทำข้อมูลในบาง
พื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลง ส่วนใหญ่เป็น
ทำเลแนวรถไฟฟ้า รถไฟความเร็วสูง
ถนนตัดใหม่ พื้นที่เขตพัฒนาพิเศษ
ภาคตะวันออก (EEC) เช่น มีการซื้อ
ขายเปลี่ยนมือ เพื่อให้ราคาเป็นปัจจุบัน
มากขึ้น ขณะที่พื้นที่อื่น ๆ อาจจะยังยืน
ราคาเดิมที่จะประกาศรอบปี 2564-2567

“ปีนี้ซื้อขายเปลี่ยนมือชะลอตัว ยอด
จดทะเบียนลดลง 10% คาดว่าราคาเฉลี่ย
ทั่วประเทศจะปรับขึ้น 8-9% โดย กทม.
ปรับขึ้น 2.69% และต่างจังหวัด 8.81%”

พื้นที่ กทม. ราคาสูงสุดยังอยู่ที่สีลม
700,000-1 ล้านบาท/ตร.ว. แต่ที่ปรับขึ้นสูง
คือ เขตห้วยขวาง พญาไท ราชเทวี และ
ดินแดง เฉลี่ย 21.77% สูงสุด 500,000
บาท/ตร.ว.

รองลงมาเป็นทำเลรอบนอกที่เริ่มสร้าง
รถไฟฟ้าไปเชื่อม มีเขตหนองจอกปรับขึ้น
6.68% ลาดกระบัง 3.52% มีนบุรี คลอง
สามวา 2.98% ประเวศ สวนหลวง 2.75%
ดอนเมือง หลักสี่ 1.84% บางเขน สายใหม่
1.64% บางขุนเทียน จอมทอง บางบอน
0.86% พระนคร ดุสิต ป้อมปราบศัตรูพ่าย
ปทุมวัน บางรัก สัมพันธวงศ์ ยานนาวา
สาทร บางคอแหลม 0.61%

เปิดโพลราคา 3 จังหวัด EEC

ส่วนต่างจังหวัดปรับสูงอยู่ใน 3 จังหวัด
พื้นที่ EEC หลังเริ่มมีความชัดเจนการ
ก่อสร้างรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน
(ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา) ราคา
ที่ปรับขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในรัศมีสถานีรถไฟ
ความเร็วสูง

โดย จ.ชลบุรีปรับขึ้น 42.83% ราคา
สูงสุดอยู่ถนนเลียบหาดพัทยา อ.บางละมุง
220,000 บาท/ตร.ว. ขณะที่ถนนสำคัญ
เช่น เลียบหาดพัทยา 200,000-220,000
บาท/ตร.ว. ถนนพัทยาใต้ 90,000-
150,000 บาท/ตร.ว.

ถนนเลียบหาดจอมเทียน 65,000-
100,000 บาท/ตร.ว. ถนนสุขุมวิท
10,000-100,000 บาท/ตร.ว. ถนนชลบุรี-
บ้านบึง 1,500-60,000 บาท/ตร.ว. ถนน
เลียบหาดบางแสนผ่านมหาวิทยาลัยบูรพา
45,000 บาท/ตร.ว. ถนนเลียบหาดบางแสน
30,000 บาท/ตร.ว. ถนนบางละมุง-ระยอง
4,000-12,000 บาท/ตร.ว. มอเตอร์เวย์
สาย 7 เฉลี่ย 3,000-12,000 บาท/ตร.ว.

ถนนฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (331) 2,000-
8,000 บาท/ตร.ว.

จ.ระยองปรับขึ้น 7.49% สูงสุดถนน
สุขุมวิท อ.เมืองระยอง 100,000 บาท/
ตร.ว. ส่วนราคาในถนนสำคัญ เช่น ถนน
สุขุมวิท 3,000-100,000 บาท/ตร.ว.
ถนน 3574 ระยอง-บ้านค่าย 2,500-
60,000 บาท/ตร.ว. ถนนตากสินมหาราช
50,000-60,000 บาท/ตร.ว. ถนนบางนา-
ตราด 5,000-40,000 บาท/ตร.ว. ถนน 3145
บ้านเพ-แกลง-กร่ำ 6,300-18,000
บาท/ตร.ว.

ถนน 3376 บ้านฉาง-ชากหมาก-ยายรำ
800-13,000 บาท/ตร.ว. ถนน 344
บ้านบึง-แกลง 1,800-8,500 บาท/ตร.ว.
ถนนปลวกแดง-ห้วยปราบสะพานสี่
5,000-8,000 บาท/ตร.ว. ถนน 3191
ปลวกแดง-ระยอง 1,000-7,000 บาท/
ตร.ว. ถนน 3377 เขาหิน-แยกพัฒนา
500-4,000 บาท/ตร.ว.

จ.ฉะเชิงเทราปรับขึ้น 1.53% สูงสุด
ถนนมหาจักรพรรดิ อ.เมืองฉะเชิงเทรา
50,000 บาท/ตร.ว. ถนนสายสำคัญ เช่น
ถนน 304 (สุวินทวงศ์) 3,500-50,000
บาท/ตร.ว. ถนน 314 ฉะเชิงเทรา-
บางปะกง 10,500-35,000 บาท/ตร.ว.
ถนน 34 เทพรัด 22,500 บาท/ตร.ว.

ถนน 3121 บางคล้า-แปลงยาว
4,500-17,500 บาท/ตร.ว. ถนน 3378
บางคล้า-พนมสารคาม 3,000-8,000
บาท/ตร.ว. ถนน 3124 บางน้ำเปรี้ยว-
บางขัน 1,550-9,000 บาท/ตร.ว.

สถานีไฮสปีดฟุ้ง 3-6 เท่า

“ราคาประเมินพื้นที่อีอีซี ที่ปรับขึ้นสูง
จะเป็นรอบสถานีรถไฟความเร็วสูง เช่น
ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ศรีราชา อู่ตะเภา
ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อราคากำหนดค่า
เวนคืน” นายจันทิพย์กล่าว

แหล่งข่าวจากการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผย “ประชาชาติ
ธุรกิจ” ว่า ความคืบหน้าการเวนคืนที่ดิน
รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน
ระยะทาง 220 กม. วงเงิน 224,544 ล้านบาท
ล่าสุดอยู่ระหว่างดำเนินการส่งมอบพื้นที่
ให้ บจ.รถไฟความเร็วสูงสายตะวันออก

เปิดโพลราคาประเมินใหม่ สัมหล่นEECเวนคืนฟุ้ง6เท่า

กรมธนารักษ์เขย่าราคาประเมินอีกรอบ ประกาศใช้ 1 ม.ค.65 ทั่วประเทศ
เพิ่ม 8-9% กทม. 2.69% ต่างจังหวัด 8.81% สูงสุดทำเล แนว
รถไฟฟ้า “สีลม” แชมป์วาละลัน ห้วยขวาง พญาไท ราชเทวี ดินแดง
ฟุ้ง 21.77% พื้นที่ EEC ร้อนแรง รับ ซี.พี.ตอกเข็มไฮสปีดปีหน้า
ร.พ.ท.เตรียมจ่ายเวนคืนเพิ่ม 6 เท่า



ราคาประเมินใหม่

นายจตุรนต์ สุขสมศักดิ์ ผู้อำนวยการ
กองประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า กรมเลื่อน
การประกาศราคาประเมินที่ดินรอบใหม่
จากเดิมเดือน ม.ค. 2564-2567 เป็น
วันที่ 1 ม.ค. 2565-2568 เนื่องจาก
กฎหมายลูกที่จะออกมารองรับยังไม่
แล้วเสร็จและภาวะเศรษฐกิจไม่ดี ซึ่ง
ก่อนจะประกาศใช้ จะรีวิวนโยบายทั้งหมด
จากราคาเดิมที่ทำได้จะประกาศใช้วันที่
1 ม.ค. 2563

ทั่วประเทศปรับขึ้น 8-9%

ขณะนี้อยู่ระหว่างทำข้อมูลในบาง
พื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลง ส่วนใหญ่เป็น
ทำเลแนวรถไฟฟ้า รถไฟความเร็วสูง
ถนนตัดใหม่ พื้นที่เขตพัฒนาพิเศษ
ภาคตะวันออก (EEC) เช่น มีการซื้อ
ขายเปลี่ยนมือ เพื่อให้ราคาเป็นปัจจุบัน
มากขึ้น ขณะที่พื้นที่อื่น ๆ อาจจะยังยืน
ราคาเดิมที่จะประกาศรอบปี 2564-2567

“ปีนี้ซื้อขายเปลี่ยนมือชะลอตัว ยอด
จดทะเบียนลดลง 10% คาดว่าราคาเฉลี่ย
ทั่วประเทศจะปรับขึ้น 8-9% โดย กทม.
ปรับขึ้น 2.69% และต่างจังหวัด 8.81%”

พื้นที่ กทม. ราคาสูงสุดยังอยู่ที่สีลม
700,000-1 ล้านบาท/ตร.ว. แต่ที่ปรับขึ้นสูง
คือ เขตห้วยขวาง พญาไท ราชเทวี และ
ดินแดง เฉลี่ย 21.77% สูงสุด 500,000
บาท/ตร.ว.

รองลงมาเป็นทำเลรอบนอกที่เริ่มสร้าง
รถไฟฟ้าไปเชื่อม มีเขตหนองจอกปรับขึ้น
6.68% ลาดกระบัง 3.52% มีนบุรี คลอง
สามวา 2.98% ประเวศ สวนหลวง 2.75%
ดอนเมือง หลักสี่ 1.84% บางเขน สายใหม่
1.64% บางขุนเทียน จอมทอง บางบอน
0.86% พระนคร ดุสิต ป้อมปราบศัตรูพ่าย
ปทุมวัน บางรัก สัมพันธวงศ์ ยานนาวา
สาทร บางคอแหลม 0.61%

เปิดโพลราคา 3 จังหวัด EEC

ส่วนต่างจังหวัดปรับสูงอยู่ใน 3 จังหวัด
พื้นที่ EEC หลังเริ่มมีความชัดเจนการ
ก่อสร้างรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน
(ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา) ราคา
ที่ปรับขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในรัศมีสถานีรถไฟ
ความเร็วสูง

โดย จ.ชลบุรีปรับขึ้น 42.83% ราคา
สูงสุดอยู่ถนนเลียบหาดพัทยา อ.บางละมุง
220,000 บาท/ตร.ว. ขณะที่ถนนสำคัญ
เช่น เลียบหาดพัทยา 200,000-220,000
บาท/ตร.ว. ถนนพัทยาใต้ 90,000-
150,000 บาท/ตร.ว.

ถนนเลียบหาดจอมเทียน 65,000-
100,000 บาท/ตร.ว. ถนนสุขุมวิท
10,000-100,000 บาท/ตร.ว. ถนนชลบุรี-
บ้านบึง 1,500-60,000 บาท/ตร.ว. ถนน
เลียบหาดบางแสนผ่านมหาวิทยาลัยบูรพา
45,000 บาท/ตร.ว. ถนนเลียบหาดบางแสน
30,000 บาท/ตร.ว. ถนนบางละมุง-ระยอง
4,000-12,000 บาท/ตร.ว. มอเตอร์เวย์
สาย 7 เฉลี่ย 3,000-12,000 บาท/ตร.ว.

ถนนฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (331) 2,000-
8,000 บาท/ตร.ว.

จ.ระยองปรับขึ้น 7.49% สูงสุดถนน
สุขุมวิท อ.เมืองระยอง 100,000 บาท/
ตร.ว. ส่วนราคาในถนนสำคัญ เช่น ถนน
สุขุมวิท 3,000-100,000 บาท/ตร.ว.
ถนน 3574 ระยอง-บ้านค่าย 2,500-
60,000 บาท/ตร.ว. ถนนตากสินมหาราช
50,000-60,000 บาท/ตร.ว. ถนนบางนา-
ตราด 5,000-40,000 บาท/ตร.ว. ถนน 3145
บ้านเพ-แกลง-กร่ำ 6,300-18,000
บาท/ตร.ว.

ถนน 3376 บ้านฉาง-ชากหมาก-ยายรำ
800-13,000 บาท/ตร.ว. ถนน 344
บ้านบึง-แกลง 1,800-8,500 บาท/ตร.ว.
ถนนปลวกแดง-ห้วยปราบสะพานสี่
5,000-8,000 บาท/ตร.ว. ถนน 3191
ปลวกแดง-ระยอง 1,000-7,000 บาท/
ตร.ว. ถนน 3377 เขาหิน-แยกพัฒนา
500-4,000 บาท/ตร.ว.

จ.ฉะเชิงเทราปรับขึ้น 1.53% สูงสุด
ถนนมหาจักรพรรดิ อ.เมืองฉะเชิงเทรา
50,000 บาท/ตร.ว. ถนนสายสำคัญ เช่น
ถนน 304 (สุวินทวงศ์) 3,500-50,000
บาท/ตร.ว. ถนน 314 ฉะเชิงเทรา-
บางปะกง 10,500-35,000 บาท/ตร.ว.
ถนน 34 เทพรัด 22,500 บาท/ตร.ว.

ถนน 3121 บางคล้า-แปลงยาว
4,500-17,500 บาท/ตร.ว. ถนน 3378
บางคล้า-พนมสารคาม 3,000-8,000
บาท/ตร.ว. ถนน 3124 บางน้ำเปรี้ยว-
บางขนาก 1,550-9,000 บาท/ตร.ว.

สถานีไฮสปีดฟุ้ง 3-6 เท่า

“ราคาประเมินพื้นที่อีอีซี ที่ปรับขึ้นสูง
จะเป็นรอบสถานีรถไฟความเร็วสูง เช่น
ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ศรีราชา อู่ตะเภา
ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อราคากำหนดค่า
เวนคืน” นายจตุรนต์พงษ์กล่าว

แหล่งข่าวจากการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) เปิดเผย “ประชาชาติ
ธุรกิจ” ว่า ความคืบหน้าการเวนคืนที่ดิน
รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน
ระยะทาง 220 กม. วงเงิน 224,544 ล้านบาท
ล่าสุดอยู่ระหว่างดำเนินการส่งมอบพื้นที่
ให้ บจ.รถไฟความเร็วสูงสายตะวันออก