

ปัจจัยการพัฒนาอาคารสร้างค้าง ประเภทอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่
: กรณีศึกษา โครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค, กรุงเทพมหานคร

นายอมร พรหมสถิต

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2555
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

FACTORS OF DEVELOPMENT FOR INCOMPLETED LARGE CONDOMINIUM
: A CASE STUDY ABSTRACTS PHAHONYOTHIN PARK, BANGKOK

Mr. AMORN PROMSIT

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2012

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัจจัยการพัฒนาอาคารสร้างค้าง ประเภทอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ : กรณีศึกษา โครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค, กรุงเทพมหานคร
โดย	นายอมร พรหมสถิต
สาขาวิชา	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	อาจารย์ ดร.พร วิรุฬห์รักษ์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์ทัต)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(อาจารย์ ดร.พร วิรุฬห์รักษ์)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ สุปรীชา หิรัญใจ)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.สมบัติ วณิชประภา)

อมร พรหมสถิต : ปัจจัยการพัฒนาอาคารสร้างค้าง ประเภทอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่:
กรณีศึกษา โครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค, กรุงเทพมหานคร (THE FACTORS OF
DEVELOPMENT FOR INCOMPLETED LARGE CONDOMINIUM : A CASE STUDY
ABSTRACTS PHAHONYOTHIN PARK, BANGKOK) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : อ.ดร.
พร วิรุฬห์รักษ์, 102 หน้า

กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับ
อาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552
อนุญาตให้อาคารสร้างค้างที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างระหว่างวันที่ 14 ก.พ. 2535 ถึง 28 ก.ค. 2543
สามารถยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างต่อไปได้ตามที่เคยได้รับอนุญาตก่อสร้าง แต่ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่
กำหนด ซึ่งงานวิจัยนี้ได้ศึกษาแนวทางการตรวจสอบเอกสารและสถานที่ เพื่อพิจารณาการตัดสินใจพัฒนา
อาคารสร้างค้างประเภทอาคารชุดพักอาศัย พร้อมแนะนำให้พิจารณากฎกระทรวง ฉบับที่ 57 หากไม่ผ่าน
เกณฑ์ และแนวทางพัฒนาต่อไปเมื่อเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด

การวิจัยยังศึกษาปัจจัยการพัฒนาอาคารสร้างค้างโดยใช้กรณีศึกษา โครงการ แอ็บสแตร์กส์
พหลโยธิน พาร์ค เป็นข้อมูลพื้นฐานประกอบการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ เป็นให้สรุปได้ว่า ปัจจัยที่ทำให้
อาคารสร้างค้างสามารถดำเนินการต่อไปได้ประกอบด้วย กฎหมาย การตลาด ออกแบบ และการก่อสร้าง
ทั้งยังมีองค์ประกอบสำคัญที่ต้องดำเนินการไปด้วยกัน แม้ว่าจะไม่ใช่อาคารสร้างค้าง คือ การเงิน การขาย
และการอยู่อาศัย การวิจัยนี้ยังพบเพิ่มเติมอีกด้วยว่า จำนวนห้องชุดที่มีมากเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงาน
โดยรวม และอาจเป็นปัญหาใหญ่ทำให้ผลตอบแทนการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย
วางไว้ หรืออาจทำให้ขาดทุนได้ ซึ่งอาจมีสาเหตุจากการขายที่ไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนด การก่อสร้างที่
ล่าช้า หรือแม้แต่การออกแบบที่ไม่ตรงตามความต้องการของตลาด จึงมีข้อเสนอแนะให้ควรให้มีการวิจัย
เพิ่มเติม ในความสัมพันธ์ของจำนวนห้องชุดต่อขนาดพื้นที่ของโครงการ มูลค่าโครงการ หรือปัจจัยอื่นที่
เกี่ยวข้องต่อการดำเนินงานอย่างเหมาะสม เพื่อเป็นข้อมูลอันจะเป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการต่อไป

ภาควิชา..... เภหการ..... ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา..... การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา..... 2555.....

5473566725 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS : FACTORS OF DEVELOPMENT / INCOMPLETED LARGE CONDOMINIUM

AMORN PROMSTIT : FACTORS OF DEVELOPMENT FOR INCOMPLETED LARGE
CONDOMINIUM : A CASE STUDY ABSTRACTS PHAHONYOTHIN PARK, BANGKOK
ADVISOR : PONN VIRULRAK, Ph.D., 102 pp.

The ministerial regulation on licensing rule of building construction or modification for incompleting buildings affected by Thailand's economic problems B.E. 2552 provides that incompleting buildings which have been granted construction licenses from 14 February 1992 to 28 July 2000 are allowed to submit construction license extension as previously granted on the conditions provided. This study investigated guidelines on examining documents and construction sites in the development of incompleting condominium. It suggested considering the ministerial regulation No. 57 if licensees fail to meet requirements. Development guidelines were also provided when the buildings comply with the rules.

This thesis aims to study factors of incompleting building development by interviewing specialists. The Abstracts Phahonyothin Park project was used as a case study. It is found that the factors allowing incompleting buildings to proceed with the construction were law, marketing, design, and construction. In addition, financial management, sales process, and living were important. It is also found that a large number of units was an obstacle to overall sales process and could lead to an unexpected return due to failure to meet the sale target, delay construction, and the design which does not meet market needs. The relationships between the number of units and the site area, the project value, as well as relevant factors are recommended for further study.

Department of Housing Student's signature

Field of Study Real Estate Development Advisor's signature

Academic year 2012

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	6
1.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
1.4 ขอบเขตงานวิจัย.....	7
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
1.6 ผลของการวิจัย.....	7
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
1.8 ข้อเสนอแนะ.....	8
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 นิยามศัพท์.....	9
2.2 รูปแบบอสังหาริมทรัพย์.....	10
2.3 ปัญหาของอสังหาริมทรัพย์.....	11
2.4 กรอบแนวคิดทฤษฎี.....	11
2.5 องค์ประกอบอสังหาริมทรัพย์.....	12
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	16
3.1 วิธีการศึกษา.....	16
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	16

	หน้า
3.3 เครื่องมือในการวิจัย.....	17
3.4 การเก็บข้อมูล.....	17
3.5 วิเคราะห์ข้อมูล.....	17
บทที่ 4 ผลการวิจัย.....	28
4.1 รายละเอียดโครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค.....	28
4.2 ขั้นตอนการแก้ปัญหาของโครงการ.....	33
4.2.1 การเจรจาซื้อ-ขายโครงการ.....	36
4.2.2 การแก้ปัญหาทางการเงิน.....	40
4.2.3 การแก้ปัญหาทางการตลาด.....	46
4.2.4 การแก้ปัญหาทางกฎหมาย.....	50
4.2.5 การแก้ปัญหาด้านการออกแบบ.....	54
4.2.6 การเตรียมการด้านการขาย.....	59
4.2.7 การซ่อมแซมและก่อสร้าง.....	61
4.2.8 การเปิดใช้อาคารและอยู่อาศัย.....	64
4.3 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ.....	68
4.4 เปรียบเทียบข้อมูลโครงการและผู้เชี่ยวชาญ.....	69
บทที่ 5 อภิปรายผลการศึกษา.....	72
5.1 สรุปผลวิจัย.....	72
5.2 วิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์.....	74
5.3 ข้อเสนอแนะโดยผู้ทำวิจัย.....	75
ภาคผนวก.....	77
ภาคผนวก ก. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	78
ภาคผนวก ข. ผู้เชี่ยวชาญในงานวิจัย.....	81
ภาคผนวก ค. บทการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ.....	83
ภาคผนวก ง. ข้อมูลลำดับความสำคัญในการแก้ปัญหา อาคารสร้างค้าง โดย ผู้เชี่ยวชาญ.....	84

หน้า

ภาคผนวก จ. ข้อมูลลำดับความสำคัญ การแก้ปัญหาเชิงลึก โดยผู้เชี่ยวชาญ.....	85
ภาคผนวก ฉ. การทดสอบโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก.....	87
ภาคผนวก ช. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกไปอนุญาตก่อสร้าง อาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทาง เศรษฐกิจของประเทศซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552.....	100
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	102

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3.1	แสดงกระบวนการดำเนินการวิจัย.....	19
4.1	แสดงตัวอย่างความเปลี่ยนแปลงอาคารสร้างค้าง.....	26
4.2	แสดงรายละเอียด พื้นที่อาคารใน โครงการ แอ็บสแตร์กิส พหลโยธิน พาร์ค.....	31
4.3	แสดงข้อมูลสำคัญที่ต้องตรวจสอบระหว่างการเจรจาซื้อ – ขายอาคาร.....	38
4.4	แสดงหน่วยงานที่ต้องประสานงาน.....	39
4.5	แสดงผลตอบแทนการลงทุนเมื่อก่อสร้างครั้งเดียว พร้อมขายหมด ภายใน 5 ปี.....	44
4.6	แสดงผลตอบแทนการลงทุนเมื่อก่อสร้างแยกอาคาร พร้อมขายหมด ภายใน 7 ปี.....	44
4.7	แสดงข้อมูลประกอบการตัดสินใจการพัฒนาโครงการ.....	45
4.8	แสดงข้อมูลกำลังซื้อห้องชุดพักอาศัย.....	48
4.9	แสดงราคาห้องชุดในพื้นที่ลาดพร้าว.....	48
4.10	แสดงวันที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง.....	51
4.11	แสดงข้อเปรียบเทียบของโครงการกับกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การ ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับ ผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552.....	52
4.12	แสดงข้อมูลการออกแบบและดัดแปลงอาคารชุดพักอาศัย.....	55
4.13	แสดงข้อมูลการออกแบบและดัดแปลงอาคารจอดรถ.....	56
4.14	แสดงตารางการทดสอบโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก.....	62
4.15	แสดงรายการทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด.....	66
4.16	แสดงรายการทรัพย์สินส่วนกลางของ 3 นิติบุคคลอาคาร.....	67
4.17	แสดงคำถามที่ถามต่อผู้เชี่ยวชาญ.....	68
4.18	แสดงผลเปรียบเทียบข้อมูลโครงการและผู้เชี่ยวชาญ.....	70
5.1	แสดงปัจจัยการพัฒนาอาคารสร้างค้าง.....	73
5.2	วิเคราะห์ผลจากงานวิจัย.....	74

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล.....	4
1.2	แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย 1.....	4
1.3	แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย 2.....	5
1.4	แสดงที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล.....	5
3.1	แสดงแผนภูมิวิธีดำเนินการวิจัย.....	18
4.1	แสดงภาพถ่าย โครงการสาทร ยูนิค.....	21
4.2	แสดงภาพถ่าย โครงการเอสวี การ์เดน.....	22
4.3	แสดงภาพถ่ายโครงการไทยฟ้า.....	23
4.4	แสดงภาพถ่ายโครงการเอส เอส พี.....	24
4.5	แสดงภาพถ่ายโครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค.....	25
4.6	แสดงผังโครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค.....	27
4.7	แสดงแนวทางการพิจารณาและตรวจสอบตามกฎหมายกระทรวง (อาคารสร้าง ค้าง).....	34
4.8	แสดงแนวทางการพัฒนาอาคารสร้างค้าง ที่ผ่านการพิจารณาและ ตรวจสอบ.....	35
4.9	แสดงรูปต่อโฉมของโครงการและที่ดินทางเข้าติดภาระจำยอม.....	37
4.10	แสดงรูปแบบห้องชุดพักอาศัย.....	47
4.11	แสดงภาพการประชาสัมพันธ์และแจกบัตรรถไฟฟ้า BTS.....	49
4.12	แสดงรูปแบบชั้นที่มีการเพิ่มส่วนสันหนากการ.....	57
4.13	แสดงรูปด้านชั้นที่มีการเพิ่มส่วนสันหนากการ.....	58
4.14	แสดงพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุด เอ, บี, และ ซี และพื้นที่ของ 3 นิติ บุคคลอาคารชุด.....	65

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
4.1	แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล.....	40
4.2	แสดงแผนภูมิสัดส่วนค่าก่อสร้าง เมื่อก่อสร้างครั้งเดียวทั้งหมด.....	41
4.3	แสดงแผนภูมิสัดส่วนค่าก่อสร้าง เมื่อแยกก่อสร้างออกเป็น 3 เฟส.....	41
4.4	แสดงแผนภูมิผลตอบแทน เมื่อก่อสร้างครั้งเดียวทั้งหมด.....	42
4.5	แสดงแผนภูมิผลตอบแทน เมื่อแยกก่อสร้างออกเป็น 3 เฟส.....	43
4.6	แสดงแผนภูมิรายได้สะสมระหว่างการขายต่อเนื่องและการแบ่งขาย ออกเป็น 3 เฟส.....	60
4.7	แสดงแผนภูมิเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยสะสมและเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยลดต้น ระหว่างการขายต่อเนื่องและการแบ่งขายออกเป็น 3 เฟส.....	60
4.8	แสดงแผนภูมิผลการให้คะแนนของผู้เชี่ยวชาญ.....	69
4.9	แสดงแผนภูมิผลการให้คะแนนของผู้เชี่ยวชาญโดยการแบ่งกลุ่มตาม อาชีพ.....	69

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยเคยประสบปัญหาเศรษฐกิจรุนแรงมาแล้วหลายครั้ง ที่สำคัญตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527 มีการควบกิจการไฟแนนซ์และเครดิตฟองซิเออร์ 25 แห่ง รวมถึงมีการกู้เงินกองทุนระหว่างประเทศหรือที่รู้จักกันในนาม IMF เป็นครั้งแรก ต่อมาปี พ.ศ. 2540 ประวัติศาสตร์ซ้ำรอยในเรื่องของเศรษฐกิจในประเทศอีกครั้งทำให้ต้องกู้เงิน IMF อีกเป็นครั้งที่สอง อันเป็นผลจากการโจมตีค่าเงินบาทของกองทุนเงินจากต่างประเทศ ทำให้เงินทุนสำรองในการใช้จ่ายของประเทศลดลงที่เหลืออยู่ไม่เพียงพอต่อการบริหารประเทศ พร้อมกับปรับเปลี่ยน นโยบายการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาท จากอัตราแลกเปลี่ยนแบบคงที่เป็นแบบลอยตัว ทำให้หลายธุรกิจที่ต้องใช้อัตราแลกเปลี่ยนในการดำเนินการ ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง เช่น ธุรกิจส่งสินค้าออกและนำเข้าสินค้านำระหว่างประเทศ ส่วนใหญ่จะมีการกำหนดสกุลเงินซื้อ-ขายในสัญญาเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ ทำให้อัตราผลตอบแทนการลงทุนเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก จากเดิมอัตราแลกเปลี่ยน 1 ดอลลาร์สหรัฐซื้ออเมริกา เท่ากับ 25 บาท มีปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ทำให้เกิดการขาดทุนในการดำเนินธุรกิจอย่างมหาศาล สถาบันการเงินภายในประเทศที่เป็นแหล่งเงินทุนในการทำธุรกิจก็ได้รับผลกระทบ เช่นเดียวกัน เพราะลูกหนี้ที่กู้เงินไปทำธุรกิจ ประสบปัญหาไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามแผนงาน เกิดเป็นหนี้เสียในระบบจำนวนมาก สถาบันการเงินก็เกิดความไม่คล่องตัวในการดำเนินการ จึงเข้มงวดในการให้สินเชื่อและเรียกเก็บชำระเงินกับผู้กู้ทุกราย ทำให้ธุรกิจที่ต้องการเงินทุนในการดำเนินการได้รับผลกระทบในด้านความคล่องตัว ประกอบกับการปิดไฟแนนซ์และธนาคารพาณิชย์ประมาณ 80 แห่ง ก็ยิ่งทำให้เกิดการชะงักของการไหลเวียนของระบบเงินภายในประเทศ ธุรกิจที่ต้องทำธุรกรรมกับสถาบันการเงินภายในประเทศต่างประสบปัญหากันโดยถ้วนหน้า ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน บางแห่งถูกจากสถาบันการเงินที่ถูกปิดกิจการ และไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนจากที่อื่นมาทดแทน หรือโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินงาน แม้จะใช้เงินกู้จากสถาบันการเงินเปิดดำเนินการอยู่ แต่หากสถาบันการเงินประเมินพบว่า สถานะการดำเนินงานของโครงการอยู่ในกลุ่มเสี่ยงต่อความสามารถในการชำระคืน ก็มีนโยบายชดเชยปล่อยเงินกู้ และ/หรือเพิ่มเงื่อนไขการกู้เพิ่มเติมด้วยการเรียกหลักประกันเพิ่มและเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้นมาก จนผู้ประกอบการพิจารณาแล้วว่า ไม่คุ้มต่อการทำธุรกิจต่อไป จึงมีหลายโครงการตัดสินใจหยุดดำเนินงานก่อสร้าง ทั้งที่บางโครงการได้เปิดขายและทำสัญญากับลูกค้าแล้วก็มี จน

เกิดมีปัญหาฟ้องร้องเพื่อเรียกร้อยเงินที่ได้ชำระไปแล้วจากโครงการ และการหยุดการก่อสร้างในเวลานั้นส่งผลกระทบต่อออกไปในวงกว้าง ก่อให้เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก คือ

- 1.1.1. ที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างแล้วไม่สามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์
- 1.1.2. ที่ดินและอาคาร รกร้างว่างเปล่า เป็นพื้นที่เสื่อมโทรม อันตรายจากการอาคารที่ขาดการบำรุงรักษา
- 1.1.3. เกิดการว่างงานขึ้นในประเทศ กระจายสู่ธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและพึ่งพาซึ่งกันและกัน อีกมากประกอบด้วย ธุรกิจผู้ผลิตวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็กเส้น ปูนซีเมนต์ อิฐ ก่อกระเบื้องเซรามิค ธุรกิจขนส่งซึ่งให้บริการขนส่งวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตไปยังโครงการก่อสร้าง ภาคแรงงานก็กระทบมากเช่นกัน ไม่เพียงแต่ผู้รับเหมาก่อสร้างที่หยุดการดำเนินการต้องเลิกจ้างแรงงาน สถาบันการเงิน โรงงานอุตสาหกรรม โรงแรม บริษัทห้างร้านต่างๆ ก็ปรับลดพนักงานออกเป็นจำนวนมาก เช่น การเงิน การธนาคาร การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้ในครัวเรือน ตัวแทนนายหน้าการขาย งานบริการบริหาร/งานก่อสร้าง งานบริหารโครงการชุด งานซ่อมบำรุง จึงถึงงานทำความสะอาด เป็นต้น

จะเห็นว่ามิจุรกิจอีกมากมายที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับโครงการก่อสร้าง การระงับการก่อสร้างในเวลานั้น เป็นการลดความสามารถในการดำเนินงานของกิจการให้เป็นไปอย่างต่อเนื่อง กระทบธุรกิจอื่นๆเป็นลูกโซ่ เงินทุนหมุนเวียนในระบบลดลง ผลประกอบการรวมของประเทศอันเป็นดัชนีชี้วัด การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศก็ลดลงมาก

จากการรวบรวมข้อมูลของอาคารที่มีการระงับการก่อสร้างถึง เดือน ม.ค. 2544¹ มีจำนวน 508 อาคาร การสำรวจครั้งต่อมาปี พ.ศ. 2548² อีกครั้งเพื่อติดตามผลความเปลี่ยนแปลง พบว่ามีอาคารสร้างค้างแล้วเสร็จ 149 อาคาร มีการก่อสร้างหรือเปลี่ยนแปลงบางส่วน แต่ข้อมูลที่สำคัญพบว่ามี 247 อาคารไม่มีการเปลี่ยนแปลง คิดเป็นร้อยละ 48 ของอาคารสร้างค้างที่มีการสำรวจ

¹ ศูนย์บริการวิชาการจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง (ศูนย์บริการวิชาการจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544). หน้า ก-1.

² รศ. ไตรรัตน์ จารุทัศน์ และคณะ, การวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2548 และ โครงการที่มีการขออนุญาตก่อสร้าง และที่ยุติการก่อสร้างใหม่ ระหว่างปี พ.ศ. 2543-2548 ในเขตกรุงเทพมหานคร (2548). หน้า 8-1.

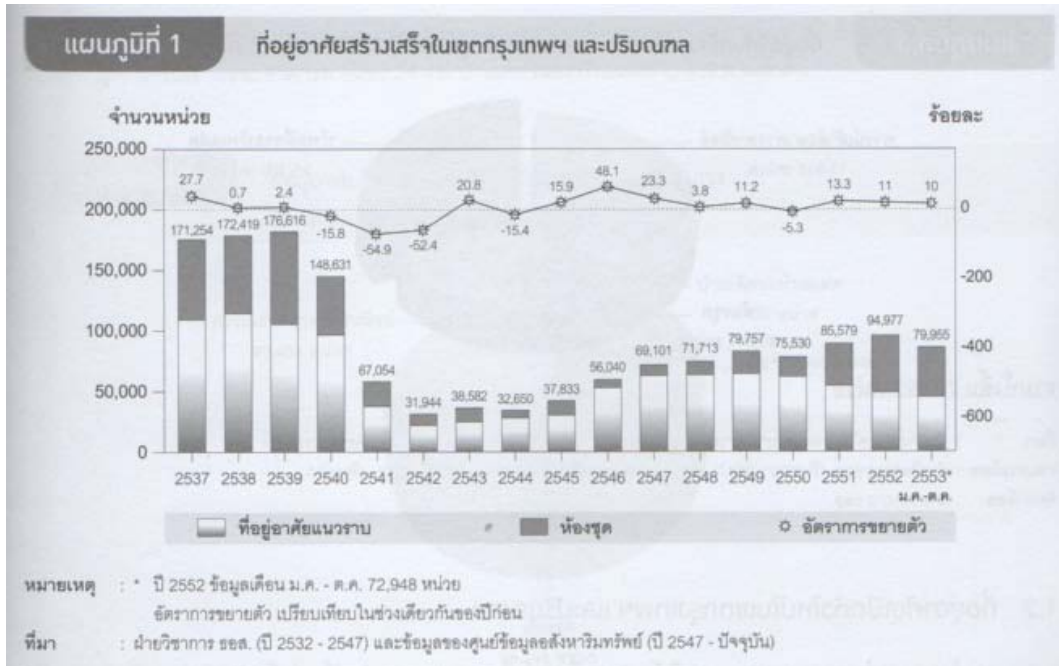
ต่อมาราชการได้เล็งเห็นความสำคัญจึงได้ออก กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกไปอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552 ทำให้มีอีกหลายอาคารสามารถนำมาพัฒนาต่อไปได้อีกมาก การพัฒนาต่อของโครงการเหล่านี้ ช่วยส่งผลดี ทำให้ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศดีขึ้น การแก้ปัญหาของอาคารสร้างค้าง ที่ผ่านมามีประสบความสำเร็จไปได้ระดับหนึ่ง มีการแก้ปัญหาหนี้สินและการให้สินเชื่อต่อผู้สนใจลงทุนในอาคารสร้างค้าง ดำเนินการการปลดหนี้ปลอดจำนอง ขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ เพื่อการลงทุน ทำให้โครงการสามารถดำเนินการลงทุนต่อไปได้อย่างเหมาะสม จากการสำรวจจนถึงปัจจุบัน พบว่ายังคงมีอาคารที่ยังค้างอีก 247 อาคาร ก็มีการคาดหวังว่าอาคารสร้างค้างนี้จะถูกนำมาปรับปรุงใหม่ให้เกิดประโยชน์ต่อไป และนักลงทุนต้องพิจารณาให้รอบคอบอีกหลายๆด้าน

จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ พบว่าหากพิจารณาจำนวนห้องชุดพักอาศัยในตลาด จะมีจำนวนที่สร้างเสร็จมีเพิ่มมากขึ้นเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในอัตรามากกว่าร้อยละ 10 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 แสดงให้เห็นแนวโน้มความต้องการของตลาดสูงขึ้นตามไปด้วย แสดงในภาพที่ 1.1 แสดงที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

แต่หากแยกตามประเภทและสัดส่วนของที่อยู่อาศัยแล้ว อาคารชุดพักอาศัย³ ก็มีสัดส่วนที่มากขึ้นตั้งแต่ปี 2551 เช่นกัน มีการเปลี่ยนแปลงในอัตรากระโดดขึ้นอย่างเห็นได้ชัดจากร้อยละ 23 ไปเป็นร้อยละ 50 ในระยะเวลา 2 ปี แสดงในภาพที่ 1.2 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า แนวโน้มความต้องการอาคารพักอาศัยยังคงมีอย่างต่อเนื่อง และจะเป็นการดีหากมีการพัฒนาอาคารสร้างค้างประเภท อาคารชุดพักอาศัยมาดำเนินการต่อให้แล้วเสร็จ อันเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อไป

³ พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522



ภาพที่ 1.1 แสดงที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล⁴



ภาพที่ 1.2 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย⁵

⁴ สมาคมสินเชื่ที่อยู่อาศัย (สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2553 และแนวโน้มปี 2554)

⁵ เรื่องเดียวกัน



ภาพที่ 1.3 แสดงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย⁶



ภาพที่ 1.4 แสดงที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล⁷

⁶ สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2553 และแนวโน้มปี 2554)

⁷ สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2553 และแนวโน้มปี 2554)

1.2 วัตถุประสงค์

ศึกษาปัจจัยการพัฒนาอาคารสร้างค้าง ชนิดอาคารพักอาศัยขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร ภายหลังจากกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552⁸ โดยใช้กรณีศึกษา โครงการ แอ็บสแตร์กิส พหลโยธิน พาร์ค

1.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สุรเชษฐ เกื้อวันชัย⁹

การพัฒนาโครงการโดยการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างมาดำเนินการต่อ นั้น โดยเฉพาะจะต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบ การใช้อาคารนั้น มีกระบวนการขั้นตอนต่างๆมากมาย ทั้งในด้านการบริหารจัดการ ด้านการเงินการลงทุน ด้านกายภาพและด้านกฎหมาย ซึ่งในแต่ละขั้นตอนการดำเนินการนั้น อาจจะมีปัญหาและอุปสรรคที่ทำให้การดำเนินการล่าช้า หรือไม่แล้วเสร็จตามที่กำหนด ซึ่งจะส่งผลเสียต่อผู้ประกอบการเป็นอย่างมาก

ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย¹⁰

มูลค่าโครงการอาคารสร้างค้างที่ได้ดำเนินการไปแล้ว 508 อาคาร รวมทั้งสิ้นถึงประมาณ 27,754 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นอาคารที่พักอาศัยประมาณ 18,293 ล้านบาท (ประมาณร้อยละ 65) อาคารสำนักงานและอาคารผสม 9,095 ล้านบาท และการก่อสร้างที่เหลืออยู่ให้แล้วเสร็จตามแบบ ต้องใช้ค่าก่อสร้างรวมทั้งสิ้นประมาณ 89,879 ล้านบาท เมื่อรวมค่าก่อสร้างที่ต้องใช้ในการดำเนินโครงการต่อให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ 116,784 ล้าน จะเห็นว่าเป็นมูลค่าทางเศรษฐกิจอย่างมหาศาล จึงสมควรศึกษาปัจจัยการพัฒนาเพื่อนำมาพัฒนาให้เกิดประโยชน์ต่อไป

⁸ กระทรวงมหาดไทย. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารสำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2552 (21 ตุลาคม 2552).

⁹ สุรเชษฐ เกื้อวันชัย. "ปัจจัยการพัฒนาการปรับสำนักงานอาคารที่ยุติการก่อสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษา อาคาร เดอะเลค คอนโดมิเนียม ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548) หน้า 78.

¹⁰ ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. "สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง" (เสนอต่อ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โครงการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ (NREIC)) หน้า 6-6

1.4 ขอบเขตงานวิจัย

อาคารสร้างค้างประเภท อาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร กรณีศึกษา โครงการแอมสเตอร์ดัม พหลโยธิน พาร์ค เนื่องจากเป็นอาคารสร้างค้างที่มีการนำมาพัฒนาต่อได้ ปัจจุบันการก่อสร้างแล้วเสร็จ 1 ใน 3 เฟส มีการโอนห้องชุด และมีลูกค้าเช่าอยู่อาศัยแล้ว

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

- 1.5.1 การศึกษา ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารสร้างค้าง ที่เป็นปัจจัยการพัฒนาอาคารสร้างค้าง
- 1.5.2 การศึกษาเอกสารโครงการเอกสาร ก่อนการพัฒนาอาคารสร้างค้าง และการดำเนินการพัฒนาจนถึงปัจจุบัน
- 1.5.3 การศึกษาสำรวจพื้นที่โครงการ ทั้งส่วนของอาคารสร้างค้างและที่ดินโครงการ รวมถึงสภาพแวดล้อมโครงการ
- 1.5.4 การศึกษาจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องในวงการอสังหาริมทรัพย์ ถึงปัจจัยการพัฒนาอาคารสร้างค้างที่มีอยู่ในปัจจุบัน

1.6 ผลของการวิจัย

- 1.6.1 ปัจจัยการพัฒนาอาคารสร้างค้าง ที่มีผลต่อทำให้อาคารสร้างค้างประเภทอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร พัฒนาต่อไปได้
- 1.6.2 แนวทางดำเนินงานอาคารสร้างค้างประเภทอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.7.1 เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นในการวิเคราะห์ปัจจัยการพัฒนาอาคารสร้างค้างประเภทอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร
- 1.7.2 เพื่อเป็นข้อมูลในการศึกษาแนวทางการดำเนินการอาคารสร้างค้างประเภทอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร

1.8 ข้อเสนอแนะ

พิจารณานำผลของการวิจัยและวิเคราะห์ปัญหา รวมถึงสาเหตุเพื่อศึกษาปัจจัยการพัฒนาแก้ไขปัญหา และข้อจำกัดต่างๆที่อาจเกิดขึ้นในแต่ละโครงการ มาเปรียบเทียบ เป็นพื้นฐานการพัฒนาอาคารสร้างค้างที่ยังคงเหลือ และป้องกันมิให้ปัญหาอาคารสร้างค้างเกิดขึ้นซ้ำอีกในอนาคต

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี หรือสมมุติฐานที่เกี่ยวข้อง

2.1 นิยามศัพท์

- 2.1.1 อาคารสร้างค้าง¹ หมายถึง ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ที่ได้รับอนุญาตอาคารให้ก่อสร้างอาคารหรือ ดัดแปลงอาคารในระหว่างวันที่ 14 ก.พ. 2535 ถึงก่อนวันที่ 28 ก.ค. 2543 และอาคารได้ตอกเสาเข็มหรือทำฐานแผ่ของอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังรวมกันแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนเสาเข็มหรือฐานแผ่ทั้งหมดของอาคาร หรือก่อสร้างโครงสร้างของอาคาร ลงต่ำกว่าระดับพื้นดินซึ่งมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่โครงสร้าง โดยมีได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตหรือได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตแล้วมิได้รับการต่ออายุ
- 2.1.2 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ² หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- 2.1.3 อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง³
- 2.1.4 อสังหาริมทรัพย์⁴ คือ “ที่ดินกับทรัพย์สินอันติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย การพัฒนาบนที่ดินหรือทรัพย์สินไม่เคลื่อนย้ายวางบนดิน” อสังหาริมทรัพย์ จึงมีเจ้าของทุกส่วน แบ่งออกเป็นภาครัฐและเอกชน “การทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำนอง โอนกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครองใน

¹ กระทรวงมหาดไทย. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารสำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2552 (21 ตุลาคม 2552).

² กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

³ พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522

⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139

อสังหาริมทรัพย์ ผู้ทำนิติกรรมดังกล่าว ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น การกระทำนิติกรรมดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะ”⁵

2.2 รูปแบบของอสังหาริมทรัพย์แบ่งออกได้ ดังนี้

- 2.2.1 ที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว หมู่บ้าน คอนโดมีเนียม
- 2.2.2 ธุรกิจ เช่น สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรม
- 2.2.3 อุตสาหกรรม เช่น โรงงาน นิคมอุตสาหกรรม เขื่อน
- 2.2.4 เกษตรกรรม เช่น ไร่ นา สวน ฟาร์มเลี้ยงสัตว์

โครงสร้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท ประกอบด้วย ความรู้และความชำนาญ จากผู้เชี่ยวชาญหลากหลายสาขาอาชีพแตกต่างกันตามลักษณะของงาน แต่โดยหลักแล้ว จะประกอบด้วย

- ก. เจ้าของที่ดิน
- ข. ผู้ลงทุน/ผู้ร่วมทุน
- ค. สถาบันการเงิน
- ง. บริษัทที่ปรึกษา/ผู้ออกแบบ
- จ. หน่วยงานราชการ
- ฉ. ลูกค้า (ผู้อยู่อาศัย/ใช้อาคาร)

⁵ มาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

2.3 ปัญหาของอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการให้ประสบความสำเร็จลุล่วงได้นั้น ต้องมีการวางแผน ติดตามและตรวจสอบ การดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพราะมีทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก ที่เป็นได้ทั้งผลักดันให้ประสบความสำเร็จอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น หรือจุดรั้งให้โครงการต้องชะงักงัน หรือต้องยกเลิกโครงการกลางคัน เช่น เกิดภัยธรรมชาติในต่างประเทศ ทำให้นักท่องเที่ยวบางส่วน เปลี่ยนแผนการเดินทางมาในประเทศไทยมากขึ้น ทำให้ธุรกิจโรงแรมที่พัก สามารถทำรายได้สูงขึ้น ในทางกลับกัน หากสถานการณ์การเมืองในประเทศไทยไม่มั่นคง นักท่องเที่ยวลดจำนวนการเดินทางมาประเทศไทยก็ทำให้ ธุรกิจโรงแรมที่พัก และอื่นๆที่เกี่ยวข้องเช่น ขนส่ง อาหาร สินค้าอุปโภคบริโภค ล้วนต้องประสบปัญหาตามไปด้วย นี่เป็นปัจจัยภายนอก แต่ปัจจัยภายในก็มีความ เป็นไปได้หลากหลายประการ เช่น การวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าไม่สอดคล้องกับทิศทาง กับตลาด ทำให้อุดการขายต่ำกว่าแผนงาน ปัญหาการก่อสร้างล่าช้าทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น และการรับรู้รายได้ช้าลง แต่ปัญหาทางเศรษฐกิจในประเทศไทยปีพ.ศ. 2540 เรื่องการปรับค่า แลกเปลี่ยนเงินบาท สถาบันการเงินชะลอการปล่อยเงินกู้ ทำให้ธุรกิจขาดสภาพคล่องในการ ดำเนินงาน โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการต้องหยุดชะงัก ปรากฏเป็นอาคาร สร้างค้างจำนวนมากในเวลานั้น ต่อมาสภาพเศรษฐกิจของประเทศเริ่มฟื้นตัว มีการพัฒนาอาคาร ค้างบางส่วนจนแล้วเสร็จ แต่ละแห่งมีวิธีดำเนินการที่แตกต่างกัน แต่ก็ยังมีอีกจำนวนหนึ่งยังคง สภาพอาคารค้างไม่เปลี่ยนแปลง

2.4 กรอบแนวคิดทฤษฎี

ประเภทธุรกิจ/ความชำนาญและเชี่ยวชาญ ผู้มีความสนใจลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นผู้มีความรู้หลากหลายแขนงวิชา เพราะเกี่ยวข้องกับงานหลากหลายประเภท ตั้งแต่ การเงิน บัญชี ภาษี บริหาร การตลาด งานขาย ออกแบบ วิศวกรรม และการก่อสร้าง เป็นธุรกิจที่มีการลงทุนสูงและได้รับผลตอบแทนสูงด้วยเช่นกัน ในภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวมีการลงทุนด้าน อสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ก็มีนักลงทุนที่มีความสนใจทั้งรายย่อยและรายใหญ่ ดำเนินกิจการ อสังหาริมทรัพย์กันมาก โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นและลดลงตามภาวะเศรษฐกิจด้วย สามารถทำกำไร ได้มากขึ้นจากการลดค่าใช้จ่ายในรายการที่ทำซ้ำบ่อยๆ และเพิ่มมูลค่าสินค้าได้จากการออกแบบ เลือกใช้วัสดุอย่างเหมาะสม พร้อมทั้งมีระบบการจัดการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพลดการสูญเสีย ทำให้งานที่ได้มีคุณภาพ รวดเร็ว ประหยัด และกำไรมากขึ้น

2.5 องค์ประกอบอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ทำเลที่ตั้ง

ก้าวแรกของการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้องมีที่ดิน และที่ดินนั้นต้องตั้งอยู่ในที่เหมาะสม ไม่ใช่พื้นที่ที่มีโอกาสถูกเวนคืน หรืออยู่ในย่านแหล่งเสื่อมโทรม หรือย่านอุตสาหกรรม แต่ต้องมีโอกาสเจริญเติบโตในอนาคต ด้านการค้าหรือการทำธุรกิจ เป็นที่มีศักยภาพต่อการลงทุน คือ สภาพแวดล้อมดี มีสาธารณูปโภคให้บริการอย่างทั่วถึง มีแผนการขยายตัวต่อเนื่องทางเศรษฐกิจ จะทำให้โอกาสการประชาสัมพันธ์ ด้านการขายและการกำหนดราคาขายได้ดีกว่าโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่มีความเหมาะสม หรือไม่อยู่ในพื้นที่ที่ยังไม่ถึงเวลาการพัฒนา ในเขตกรุงเทพมหานคร พื้นที่ที่เป็นทำเลทองคือ กรุงเทพฯชั้นในและต้องเป็นย่านที่มีรถไฟฟ้าผ่าน หรืออยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า จะเห็นได้ว่า คอนโดมีเนียมที่ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า จะใช้ขายหมดในระยะเวลาสั้นๆ และมีราคาที่สูงมาก ถัดไปจะเป็นบริเวณกรุงเทพฯชั้นกลาง ชั้นนอกและปริมณฑล ที่มีสถานีรถไฟฟ้า หรือมีแผนที่จะก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้า ก็จะมีคอนโดมีเนียมที่มีราคาถูกลงมา ดำเนินการก่อสร้างและเปิดขายไปบ้างแล้ว การขายที่เร็วและราคาที่ดีนี้เองทำให้โครงการลดความเสี่ยงในการลงทุนได้เป็นอย่างดี ดังนั้นที่ดินที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีนั้น จึงเป็นที่หมายปองที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พยายามที่จะควานหาไม้เก็บไว้ในมือ เพื่อการพัฒนา ก่อนใครนั่นเอง

2.5.2 การเงิน

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก ประกอบด้วยกันหลายส่วน เช่น ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ผู้ออกแบบ และค่าดำเนินการอื่นๆ แต่สัดส่วนที่มากที่สุดในการใช้จ่ายคือ ค่าก่อสร้าง ซึ่งเงินทุนส่วนใหญ่ในการดำเนินการนั้นเป็นเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้แต่ละโครงการต่างมีเงื่อนไขการกู้เงินแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างสถาบันการเงินและผู้กู้ เช่น การกู้เงินสำหรับสร้างคอนโดมีเนียม สถาบันการเงินยินยอมชำระงวดแรกแต่ผู้กู้ก็ต้องเมื่อ มีลูกค้าเซ็นสัญญาจะซื้อ-จะขายแล้วมากกว่าร้อยละ 40 และทยอยชำระต่อไปตามผลงานก่อสร้าง เป็นงวดๆ และจะเรียกเก็บเงินกู้คืนเมื่อมีการโอนห้องชุดให้กับลูกค้า ระหว่างนั้นผู้กู้ต้องลงทุนดำเนินการก่อสร้างโครงการ โดยใช้ทุนทรัพย์ของผู้กู้ลงทุนไปก่อน เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นต่อลูกค้าที่เซ็นสัญญาไปแล้วและกลุ่มใหม่ที่สนใจเพื่อให้โครงการขายหมดลงโดยเร็ว

2.5.3 การตลาด

การพัฒนาสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้ามากเท่าไร ก็ยิ่งทำให้สินค้ามีความน่าสนใจมากขึ้นด้วยนั้น เป็นหลักการตลาดที่มีมานาน และยังสร้างเอกลักษณ์หรือความโดดเด่นมากขึ้นเท่าไร ก็ยิ่งเป็นแรงกระตุ้นให้ลูกค้าตัดสินใจง่ายและเร็วยิ่งขึ้น การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นกัน ต้องผลิตสิ่งที่ลูกค้าต้องการซื้อ ไม่ใช่ขายสิ่งที่ผู้ลงทุนชอบเป็นการส่วนตัว การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องมีการสำรวจ วิจัย และวิเคราะห์ทางการตลาด เพราะเป็นธุรกิจที่มีมูลค่าสูง การขายได้ในราคาที่ได้ผลตอบแทนสูงและหมดในเวลาทีรวดเร็ว คือความสำเร็จ แต่หากทำการวิจัยผิดพลาด เนื่องจากสินค้าไม่เป็นที่นิยม ล้าสมัย ลูกค้าไม่เชื่อมั่นว่าผลิตภัณฑ์จะใช้งานได้ดีมีประสิทธิภาพ ทำให้ยอดขายไม่เป็นไปตามแผน ไม่สามารถคืนทุนได้ในเวลาที่กำหนด ทำให้ดอกเบี้ยสะสมเพิ่มสูงขึ้น จนไม่อาจดำเนินธุรกิจต่อไปก็เป็นได้นอกจากนั้นต้องศึกษาคู่แข่งทางธุรกิจ กลยุทธ์ ความต้องการ และจำนวนสินค้าในตลาด เพื่อวิเคราะห์และแก้ปัญหา เรื่องจุดอ่อน-จุดแข็ง และกำหนดลำดับของสินค้าในตลาด (Rank, Positioning) หาความแตกต่าง เพื่อสร้างจุดขายให้สินค้า ในส่วนการขายอสังหาริมทรัพย์ก็มีกลยุทธ์ แตกต่างกันไป บางรายไม่ต้องทำการประชาสัมพันธ์มาก แต่เป็นที่รู้จักและลูกค้ามีความเชื่อมั่นในคุณภาพของงาน ความรับผิดชอบต่อปัญหาหลังการขาย ลูกค้าได้รับคำแนะนำหรือบอกต่อจากผู้ที่ซื้อสินค้า ก็เป็นการสร้างความแข็งแกร่งในแบรนด์ของสินค้าและสามารถทำราคาขายได้ในระดับสูง การขายสินค้าก็มีกลุ่มลูกค้าที่ชัดเจนในเรื่องความต้องการสินค้ามีคุณภาพ

2.5.4 การออกแบบ

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นก่อสร้างเพื่อให้ได้ใช้ประโยชน์ที่ดิน จึงดำเนินการออกแบบโดยมีวัตถุประสงค์ของผู้ใช้และการใช้งานอย่างเหมาะสม ปลอดภัย และมีความสวยงามเท่านั้นไม่พอ ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย เพื่อให้อาคารเป็นตามมาตรฐานและเป็นระเบียบเดียวกันในการก่อสร้างแต่ละประเภทของอสังหาริมทรัพย์ การออกแบบที่ดีเป็นเรื่องสำคัญ เพราะเป็นจุดเริ่มต้นของการดำเนินการทั้งหมด การออกแบบเป็นการกำหนดมูลค่าโครงการ เป็นการกำหนดงบประมาณโครงการ เป็นการสร้างรากฐานของการเริ่มต้นของที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นการกำหนดชีวิตความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัย จึงเป็นการรวบรวมวิทยาการหลายแขนงเข้าไว้ด้วยกัน ดังนั้นการออกแบบที่มีผลงานที่ดีต้องผ่านขั้นตอน การศึกษามากมาย โดยประสานกับงานส่วนอื่นทั้งหมดเข้าไว้ด้วยกัน คือ กฎหมาย การตลาด การเงิน และการก่อสร้าง

2.5.5 กฎหมาย

ในแง่กฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ผู้ลงทุนต้องมีความรอบรู้และติดตามกฎระเบียบอยู่เสมอ เพื่อจะได้ไม่เกิดความเสียหายในภายหลัง เช่นสนใจซื้อที่ดินแปลงหนึ่งใน กทม. ต้องพิจารณาว่ามีข้อกฎหมายอะไรบ้างที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ก. กฎหมายผังเมือง กำหนดให้พื้นที่แต่ละเขตพัฒนาได้ตามข้อกำหนด เช่น เขตสีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พร้อมกับพิจารณาตารางสรุปร่างข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ข. กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง แก้ไขอาคาร ขนาดของอาคารและสาธารณูปโภคในโครงการ ประกอบกับข้อมูลทางวิศวกรรม และความปลอดภัยในอาคาร
- ค. กฎหมายที่ดิน กำหนดเรื่อง กรรมสิทธิ์และธุรกรรมของที่ดิน เช่น การซื้อ-ขายที่ดิน, ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง, ห้องชุดพักอาศัย รวมถึงการออกใบอนุญาตจัดสรร และการจดทะเบียนอาคารชุด
- ง. กฎหมายสิ่งแวดล้อม กำหนดให้โครงการต้องมีสิ่งแวดล้อมที่ดี และเพียงพอต่อผู้พักอาศัย เช่น สัดส่วนของพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้อยู่อาศัย ให้มีบ่อน้ำเพื่อป้องกันน้ำท่วม และกฎหมายย่อยอื่นๆอีกที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เช่น กฎหมายเวนคืน, จราจร, การบิน, ชายฝั่ง รวมถึงกฎระเบียบท้องถิ่นอื่นอีกด้วย

2.5.6 การขาย

การขายเป็นศิลปะสำคัญอย่างหนึ่งที่กระตุ้นความต้องการของผู้คนที่ได้รับข่าวสารและแปรเป็นความต้องการพร้อมที่จะตัดสินใจซื้อสินค้า ในปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เป็นทั้งปัจจัยที่ต้องมีเพื่ออยู่อาศัย เช่น การมีครอบครัวใหม่หลังการแต่งงาน การมีที่พักอาศัยสำหรับผู้ที่ย้ายเข้ามาเรียนในกรุงเทพฯ ตลอดจนการมีบ้านอีกหลังเนื่องจากที่พักอาศัยห่างไกลจากที่ทำงาน นี่เป็นการมีบ้านใหม่เพื่ออยู่อาศัยเอง และการซื้อเพื่อการลงทุน คือ ผู้เห็นผลประโยชน์ว่าผลตอบแทนมีมากกว่าการฝากเงินธนาคารหรือเสี่ยงน้อยกว่าการทำธุรกิจประเภทอื่น อาจเป็นการให้เช่า หรือซื้อแก๊งกำไรและปล่อยขายเมื่อเห็นว่าสามารถทำกำไรได้ ซึ่งเป็นไปตามความต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบันในเมืองที่มีแต่เพิ่มมากขึ้นทุกปี และการขายเองก็เป็นธุรกิจที่มีเทคนิคการแข่งขัน ในการเชิญชวนลูกค้าให้ตัดสินใจในเวลาอันจำกัด เช่น เทคนิคการปรับขึ้นราคา การจัดโปรโมชั่นลดราคาของแถม หรือพ่วงกับบริการอื่นๆ เพื่อจูงใจและทำให้ลูกค้ารู้สึกว่าได้ราคาที่ถูกต้องจริงๆ

2.5.7 การก่อสร้าง

การก่อสร้างในปัจจุบันได้มีการพัฒนาไปมาก ด้วยการอาศัยเทคโนโลยีเข้ามาช่วยพัฒนาวิธีการก่อสร้าง ทำให้มีคุณภาพที่ดียิ่งขึ้น ระยะเวลาก่อสร้างที่สั้นลง หากเป็นอาคารขนาดใหญ่ที่มีรูปทรงอาคารซ้ำๆ ก็จะเป็นการง่ายยิ่งขึ้นต่อการวางแผนงานและการก่อสร้าง แต่โครงการอาคารสร้างนี้ ต้องมีการศึกษาหลายๆอย่างประกอบเข้าด้วยกัน เริ่มตั้งแต่การออกแบบโครงสร้างเดิม ดำเนินการในแบบใด การก่อสร้างเป็นไปตามที่ออกแบบไว้หรือไม่อย่างไร หรือมีการดัดแปลงแก้ไข ในระหว่างการก่อสร้าง เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมอย่างไร จากนั้นนั้นผนวกส่วนที่ต้องดำเนินการซ่อมแซมเข้าในแผนเพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงดังเดิม จึงจะเริ่มดำเนินการดัดแปลงอาคารตามแบบที่ได้รับการต่อใบอนุญาตก่อสร้าง การดัดแปลงแก้ไข ผู้ชำนาญการและมีความเชี่ยวชาญสามารถปรับปรุงแผนการดำเนินงาน ให้รวดเร็วยิ่งขึ้นได้ โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและประสิทธิภาพการทำงาน เพราะโครงสร้างอาคารที่ดำเนินการไปแล้วกว่าร้อยละ 80 สามารถเริ่มงานส่วนต่างๆได้เกือบจะในทันที ดังนั้นความสามารถในการวางแผนงานจะเป็นการกำหนดให้งานเสร็จได้เร็วมากขึ้น เป็นการใช้ประโยชน์จากอาคารที่มีโครงสร้างใกล้แล้วเสร็จสมบูรณ์ แต่หากปัญหาจากการซ่อมแซมล่าช้า ไม่เป็นตามที่วางแผนไว้ ก็จะทำให้งานบางส่วนหรือทั้งหมด ถูกขยับออกไป ย่อมส่งผลกระทบต่อดอกเบี้ยเงินกู้และระยะเวลาการโอนห้องชุดให้กับลูกค้า นอกจากนี้ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้นแล้ว ยังอาจถูกฟ้องเนื่องจากการผิดสัญญา จากส่วนอื่น ตั้งแต่ เจ้าของโครงการ ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ขายสินค้า รวมไปถึงลูกค้าผู้ซื้อห้องชุด ดังนั้นความสำคัญของการวางแผนการทำงาน จึงเป็นเครื่องมือที่กำหนดความสำเร็จของการดำเนิน

บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย

อาคารสร้างค้างในเขตกรุงเทพมหานครที่พบเห็นกันในปัจจุบัน ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่มีหลายอาคารกระจายกันทั่วไป พบเห็นได้ในพื้นที่เขตชุมชน เนื่องจากเป็นย่านที่มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และมีโอกาสขยายตัวได้ใหญ่มากขึ้น ผู้ลงทุนเดิมก็ได้มองเห็นประโยชน์การเจริญเติบโตเช่นเดียวกัน จึงได้ลงทุนดำเนินโครงการตามความเหมาะสมของพื้นที่ และความชำนาญทางธุรกิจ แต่เมื่อประสบปัญหาทางสภาพคล่อง จึงยุติการก่อสร้างและปรากฏเป็นอาคารสร้างค้างที่เห็นได้จนถึงปัจจุบัน จากการสำรวจอาคารสร้างค้างที่ดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และมีความก้าวหน้าไปได้มาก คือมีการก่อสร้างงานโครงสร้างอาคารไปแล้วกว่า ร้อยละ 80 และยังคงปล่อยทิ้งร้างไว้ ไม่มีความคืบหน้าในการปรับปรุงเพื่อจะดำเนินการให้แล้วเสร็จ แต่มีบางโครงการที่อยู่ในระหว่างปรับปรุงอาคาร จนใกล้เสร็จสมบูรณ์

3.1 วิธีการศึกษา

เนื่องจากงานวิจัยเป็นงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่ดำเนินการก่อสร้าง แต่ไม่แล้วเสร็จ การวิจัยจึงดำเนินไปในเชิงคุณภาพ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการหาปัจจัยการพัฒนา ว่าโครงการสร้างค้างที่ดำเนินการต่อไปได้นั้นเป็นอย่างไร และมีปัจจัยอะไรบ้างที่ทำให้โครงการดำเนินการต่อไปได้ ข้อมูลส่วนใหญ่เป็นรายละเอียดโครงการที่ต้องศึกษาจากหลายๆแหล่งข้อมูล โดยเริ่มศึกษาค้นคว้าอาคารสร้างค้างก่อน เพื่อเป็นสมมุติฐาน ถึงความเป็นมา รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้น และปัจจัยการพัฒนาการแก้ไขที่จะพิสูจน์ สนับสนุนจากการวิจัยให้ชัดเจนขึ้น โดยศึกษาข้อมูลโครงการอาคารสร้างค้างที่สามารถดำเนินการต่อ จนแล้วเสร็จสามารถโอนให้ลูกค้าเข้าอยู่ได้ ประกอบกับการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ เพื่อนำข้อมูลทั้งหมดมาประเมินผล

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาครั้งนี้ เป็นกรณีศึกษาอาคารสร้างค้าง โครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค เนื่องจากเป็นโครงการที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจ ปีพ.ศ. 2540 ซึ่งยุติการก่อสร้างมาเป็นเวลานาน เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่มีพื้นที่มากกว่า 50,000 ตารางเมตร ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีการก่อสร้างส่วนโครงสร้างไปแล้วมากกว่า ร้อยละ 80 และเพิ่งดำเนินการพัฒนาจากอาคารสร้างค้างตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 หลังจากกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับ

ผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552 เพื่อดำเนินการศึกษา พร้อมกับการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อศึกษาปัจจัยการพัฒนาการแก้ปัญหา และค้นหาปัจจัยที่สำคัญในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์

3.3 เครื่องมือในการวิจัย

การสำรวจโครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค โดยรอบโครงการ เพื่อสังเกตสภาพแวดล้อม ทั้งสาธารณูปโภคและที่ดินข้างเคียง จากนั้นสำรวจตัวอาคารในทุกรายละเอียด และทำการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้วยการจัดเตรียมคำถามในรูปแบบเดียวกัน เพื่อหาความสัมพันธ์ ก่อนนำไปสรุปผล โดยผู้เชี่ยวชาญทั้งหมด เป็นผู้เกี่ยวข้องในวงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ชำนาญในงานอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ทั้งสิ้น

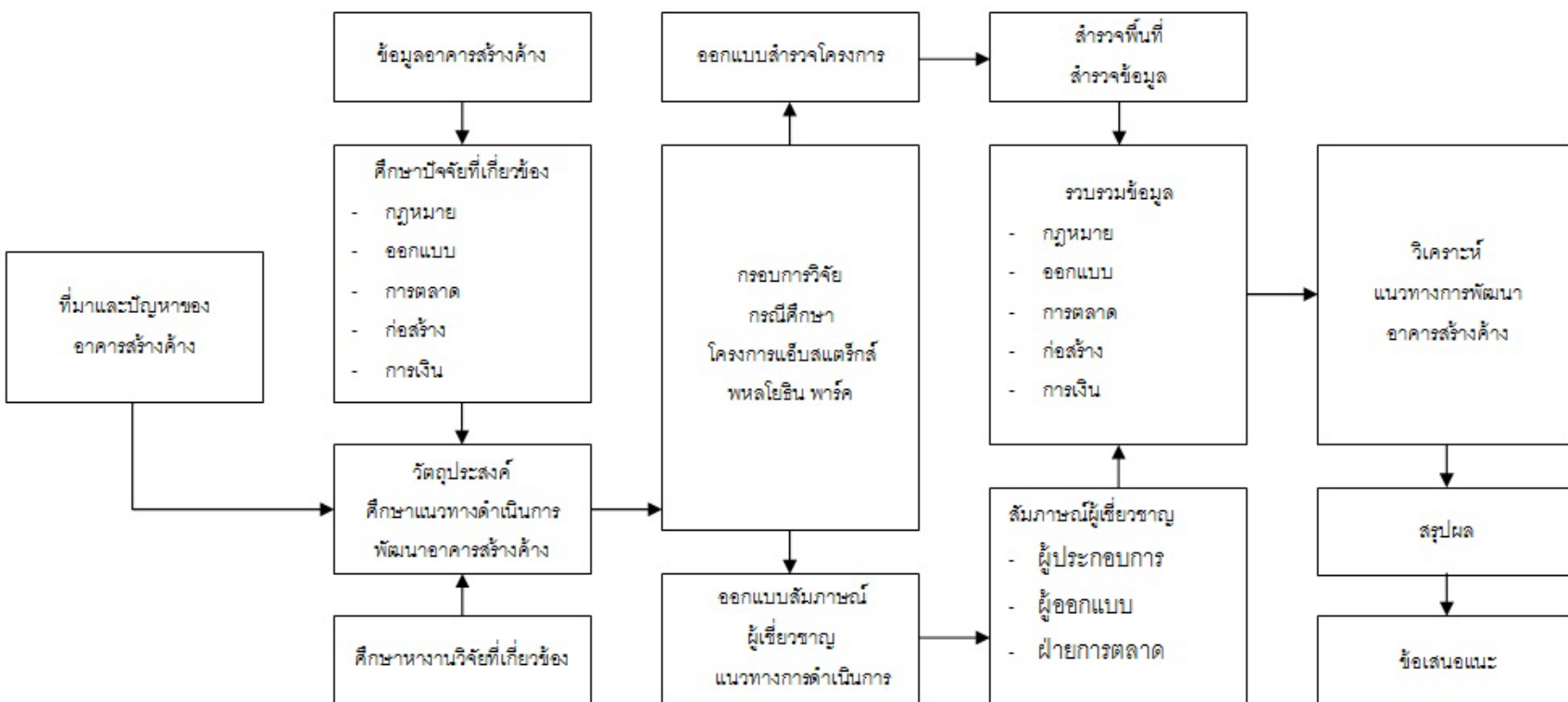
3.4 การเก็บข้อมูล

ข้อมูลที่ได้แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ทฤษฎี เป็นส่วนที่ได้จากการทบทวนแนวคิด ทฤษฎี วิทยานิพนธ์ งานวิจัยและหนังสือที่เกี่ยวข้อง และปฐมภูมิ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจสถานที่ลงสำรวจพื้นที่โครงการรวมถึงพื้นที่โดยรอบ ก่อนการปรับปรุงจากอาคารสร้างค้างและเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในวงการอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ชำนาญในงานอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานคร

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

วิเคราะห์ข้อมูลโครงการ ทั้งส่วนของพื้นที่ก่อสร้าง ก่อนและหลังการพัฒนาจากอาคารสร้างค้างประกอบกับการศึกษาข้อมูลเดิม เปรียบเทียบกับข้อมูลการดัดแปลงในปัจจุบัน และตั้งข้อสังเกตพร้อมก็นำข้อมูลนี้สอบถามไปยัง ผู้เชี่ยวชาญที่คัดเลือกไว้ จึงนำผลที่ได้มาประมวลและวิเคราะห์ เพื่อตอบคำถามตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ การวิเคราะห์หลักเหตุผลของข้อมูลที่ได้จากผลการวิจัย เปรียบเทียบผลกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

วิธีดำเนินการวิจัย



ภาพที่ 3.1 แสดงแผนภูมิวิธีดำเนินการวิจัย

ตารางที่ 3.1 แสดงกระบวนการดำเนินการวิจัย

	วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือ	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
ที่มาและปัญหาของอาคารสร้างค้าง	ศึกษาปัจจัยอะไรทำให้อาคารสร้างค้างพัฒนาต่อไปได้	<ol style="list-style-type: none"> 1. กฎหมาย 2. โครงสร้างเก่า 3. การเงิน 4. การออกแบบ 5. การตลาด 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดิน, ผังเมือง 2. ควบคุมอาคาร 3. สิ่งแวดล้อม 4. การก่อสร้าง 5. มูลค่าก่อสร้าง 6. รูปแบบอาคาร 7. ความน่าสนใจ 	อาคารสร้างค้าง กรณีศึกษา : โครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค	<ol style="list-style-type: none"> 1. ข้อมูลโครงการ 2. ผู้เชี่ยวชาญ <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ลงทุน - ผู้ออกแบบ - การตลาด 	ปัจจัยการพัฒนา อาคารสร้างค้างให้ เกิดประโยชน์

บทที่ 4 ผลการวิจัย

โครงการอาคารสร้างค้างในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีเห็นอยู่ทั่วไปนั้น มีหลายแห่งที่เห็นว่า ตั้งอยู่บนทำเลที่ดี ย่านการค้าการลงทุน และมีศักยภาพในการใช้งานให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ ดีกว่าการปล่อยให้ เป็นอาคารสร้างค้าง ร้างร้างไม่มีการใช้สอยในพื้นที่ให้เกิดประโยชน์ และตัวอาคารเองมีการความก้าวหน้าในการก่อสร้างไปมาก ส่วนโครงสร้างได้ก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 80 คงเหลือในส่วนงานสถาปัตยกรรม และงานวิศวกรรมระบบไฟฟ้า สุขาภิบาล และเครื่องกล พร้อมกับการดำเนินการตกแต่งภายใน งานก็จะแล้วเสร็จ ใช้งานได้สมบูรณ์ แต่อาคารเหล่านี้ถูกปล่อยให้ร้างไว้หลายปีโดยไม่มีการบำรุงรักษา ทำให้บางส่วนเกิดความเสียหายไปบ้างตามกาลเวลา และบางส่วนเสียหายจากหกรก่อสร้างที่ไม่แล้วเสร็จ เช่น เหล็กโครงสร้างอาคาร เป็นสนิมจำนวนมาก บางแห่งเสียหายมากทำให้เนื้อคอนกรีต ปริ แตก ร้าว เสียการรับกำลังจากที่คำนวณไว้ หากไม่ดำเนินการแก้ไขให้สมบูรณ์ อาจทำให้โครงสร้างบางส่วนเสียหายมากขึ้น หรือพังทลายลงมาได้ อาคารนั้นก็จะเป็นอาคารที่อันตรายต่อผู้คนที่อยู่อาศัยข้างเคียง

การจะนำอาคารสร้างค้างมาพัฒนาต่อเพื่อให้ใช้ประโยชน์ได้เต็มที่นั้น ต้องมีกระบวนการหลายขั้นตอน เนื่องจากว่าแต่ละอาคารมีความแตกต่างกันออกไป ทั้งทางด้านกายภาพ คือ การออกแบบอาคาร ประโยชน์ใช้สอย รูปร่างรวมถึงรูปลักษณะทั้งภายในและภายนอก ซึ่งจะต้องแก้ด้วยวิธีการทางเทคนิค อาศัยผู้เชี่ยวชาญ ผู้ชำนาญการ เช่น ผู้ออกแบบงานโครงสร้าง ผู้ออกแบบงานวิศวกรรมระบบ รวมถึงสถาปนิกและมัณฑนากร อีกทั้งเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมาย ที่ต้องช่วยหาคำแนะนำในการแก้ไขปัญหา เนื่องจากระยะเวลาอาคารได้รับใบอนุญาตจนถึงปัจจุบัน กฎหมายมีการพัฒนาและปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นเรื่องที่ต้องใช้เวลาในการแก้ไขปัญหา อีกด้านหนึ่งคือ ในด้านการเงินการลงทุน ที่ถือเป็นหัวใจ ในการดำเนินธุรกิจ ที่ต้องวางแผนอย่างรอบคอบ เพราะสาเหตุของอาคารที่หยุดการก่อสร้างนี้ เป็นเพราะประสบปัญหาในเรื่องของการเงินมาก่อน จึงต้องวางแผนแก้ปัญหานี้ให้ได้ก่อน และถือว่าเป็นปัญหาสำคัญที่สุด ในการดำเนินธุรกิจทุกประเภท

ตัวอย่างอาคารสร้างค้างที่ก่อสร้างส่วนโครงสร้างมากกว่าร้อยละ 80 และอยู่ในย่านชุมชน ย่านเศรษฐกิจการค้า สมควรที่จะนำมาพัฒนาให้เกิดประโยชน์ ได้อย่างเต็มที่ ดีกว่าปล่อยให้ร้างเหมือนสภาพปัจจุบัน



ภาพที่ 4.1 แสดงภาพถ่าย โครงการอาคาร ยูนิค

โครงการอาคาร ยูนิค ตั้งอยู่บนถนนนสาทรใต้ ดำเนินการโดย บริษัท รังสรรค์ สถาปัตย์ จำกัด ปัจจุบัน เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รังสรรค์ แอนด์ พรอริชชิสส์ สถาปัตย์ จำกัด เป็นโครงการที่ยุติการก่อสร้างเนื่องจากประสบปัญหาทางเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2540 การก่อสร้างได้ดำเนินการ เฉพาะในส่วนของโครงสร้างร้อยละ 80 มีข่าวการเจรจาซื้อ-ขายโครงการให้กลุ่มผู้ลงทุนรายใหม่ เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโรงแรมและห้องชุดพักอาศัย และนำรายได้มาชำระหนี้ ให้กับลูกหนี้เก่าทั้งหมด ปัจจุบัน ก็ยังไม่มีควมคืบหน้าแต่อย่างใด



ภาพที่ 4.2 แสดงภาพถ่าย โครงการเอสวี การ์เดน

โครงการ เอสวี การ์เดน ตั้งอยู่บนถนนพระราม 3 เดิมบริหารงานโดยบริษัท พระราม 3 แลนด์ จำกัด เป็นบริษัทในเครือ กลุ่มสหวิริยา การก่อสร้างได้ดำเนินการในส่วนโครงสร้างไปแล้ว ประมาณร้อยละ 70 เป็นอาคารสูง 42 ชั้น จำนวน 4 อาคาร ระหว่างที่ยุติการก่อสร้างเมื่อประสบปัญหาทางเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 กลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุดพักอาศัยได้ร้องเรียนให้ดำเนินการก่อสร้างต่อให้แล้วเสร็จ เพราะได้มีการผ่อนชำระไปแล้วจำนวนมาก แต่ไม่เป็นผล จึงร้องต่อศาลเพื่อเรียกเงินคืน ปี พ.ศ. 2555 เริ่มมีการรื้อถอนอาคาร เพื่อขายเศษเหล็กจากการรื้อถอนอาคารตามที่ได้มีการเจรจกันในชั้นศาล เพื่อนำเงินได้ส่วนนี้ ชำระคืนกับผู้เสียหายบางส่วน



ภาพที่ 4.3 แสดงภาพถ่าย โครงการไทยฟา

โครงการไทยฟา ตั้งบนถนนบางนา-ตราด กม 2 ดำเนินการโดย บริษัท ไทยฟา กรุ๊ป จำกัด เมื่อปี พ.ศ. 2012 บริษัท ไทยองไท จำกัด เป็นบริษัทร่วมทุนจากประเทศจีน เข้าซื้อโครงการนี้จาก บริษัท ไทยฟา กรุ๊ป จำกัด ในมูลค่า 270 ล้านบาท โดยมีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท) เข้าร่วมการสังเกตการณ์ลงนามซื้อ-ขาย เนื่องจากเป็นผู้ดูแลทรัพย์สินที่ได้รับโอนจากการยุบสถาบันการเงินจากวิกฤติเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 ปัจจุบันปี พ.ศ. 2556 โครงการก็ยังคงเป็นอาคารร้าง ไม่ได้มีการดำเนินการปรับปรุง หรือก่อสร้างใดๆ



ภาพที่ 4.4 แสดงภาพถ่ายโครงกรงเอส เอส พี

โครงการ เอส เอส พี ตั้งอยู่บนถนนระนอง แขวงคลองเตย เป็นการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โดยมีบริษัท สยาม ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง แต่ต้องยุติการก่อสร้างทั้งที่งานโครงสร้างอาคารแล้วเสร็จไปกว่าร้อยละ 80 ปัจจุบันไม่มีความคืบหน้าของโครงการแต่อย่างใด

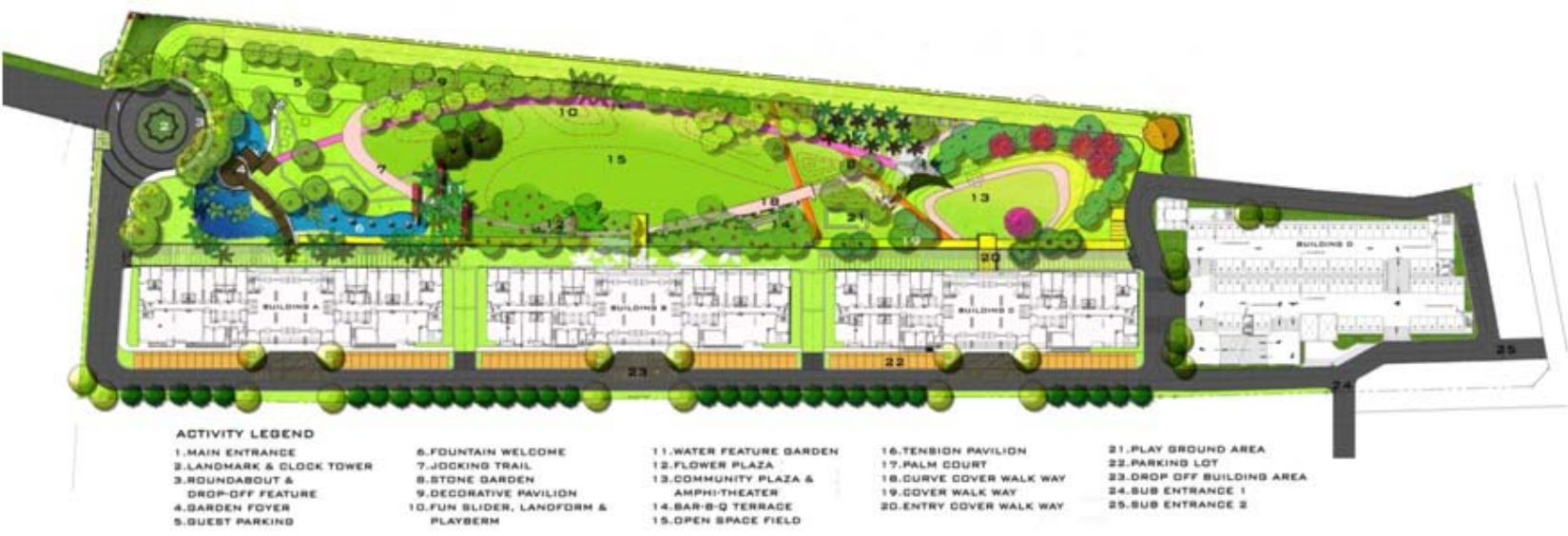


ภาพที่ 4.5 แสดงภาพถ่ายโครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค

โครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค เดิมชื่อ โครงการเดอะ แนนเซอร์ล เพลส สวีท พหลโยธิน ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร อยู่ในระหว่างการดำเนินการพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยโดย บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 34 ชั้น จำนวน 3 อาคารและอาคารจอดรถ 16 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ตารางที่ 4.1 แสดงตัวอย่างความเปลี่ยนแปลงอาคารสร้างค้าง

อาคาร	สภาพพื้นที่	สถานะโครงการ
สาทร ยูนิค ถนนสาทรใต้	ไม่มีความเปลี่ยนแปลง	มีข่าวการเจรจาซื้อ-ขายโครงการแก่ ผู้สนใจ จากเจ้าของโครงการ
เอส เอส พี ถนนระนอง	ไม่มีความเปลี่ยนแปลง	มีข่าวการเจรจาซื้อ-ขายโครงการแก่ ผู้สนใจ จากเจ้าของโครงการ
ไทยฟาร์ ถนนบางนา	ไม่มีความเปลี่ยนแปลง	มีข่าวการขายโครงการให้กลุ่มธุรกิจ จากประเทศจีน
เดอะ แชนเซอร์วัล เฟลต สวีท ถนนพหลโยธิน	ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง	ขายโครงการให้ผู้พัฒนารายใหม่ และมี การขอใบอนุญาตก่อสร้างใหม่ โดย เปลี่ยนชื่อเป็น โครงการแอมสเตอร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค
เอสวี การ์เดน ถนนพระราม 3	ระหว่างดำเนินการทุบ รื้ออาคาร	มีข่าวกลุ่มลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดรวมตัวกัน ร้องต่อศาลขอเรียกเงินคืนจากผู้พัฒนา โครงการ และมีการทุบ-รื้ออาคารลง ทั้งหมด



ภาพที่ 4.6 แสดงผังโครงการ แอ็บสแตร็กส์ พหลโยธิน พาร์ค

จากข้อมูลเบื้องต้นพบว่า โครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค เป็นอาคารสร้างค้างเดิมชื่อ โครงการเดอะ แนนเซอร์ล เพลส สวีท พหลโยธิน ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร สามารถพัฒนาต่อมาเป็นอาคารชุดพักอาศัยโดย บริษัท ญูโว โลงน์ เอเจนซี่ จำกัด ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วน และทยอยโอนห้องชุดให้กับลูกค้าได้เข้าพักอาศัยบ้างแล้ว จึงนำโครงการนี้มาเป็นกรณีศึกษาในการวิจัย

กรณีศึกษา โครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค ที่เลือกไว้เพราะเป็นโครงการที่เป็นอาคารสร้างค้าง และสามารถนำมาดำเนินการก่อสร้างต่อไปได้ ด้วยการขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อเป็นอาคารชุดพักอาศัย เป็นการพัฒนาโครงการต่อจากเดิมซึ่งเป็นอาคารพักอาศัย ที่ถูกทิ้งร้างมานานเนื่องจากได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ จากเดิมแต่ละอาคารมีเพียงโครงสร้างเท่านั้น ปัจจัยการพัฒนาเลือกในการพัฒนาโครงการจึงเป็นการพัฒนาในแง่ของการใช้ประโยชน์พื้นที่ดินให้คุ้มค่า และเพื่อปรับทัศนียภาพให้สวยงามขึ้น สำหรับรูปแบบโครงการจะดำเนินการภายในกรอบอาคารเดิมที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยปรับปรุงพื้นที่ภายในอาคารให้มีความสมบูรณ์ ทันสมัย เห็นได้ว่าโครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค เป็นอาคารสร้างค้างที่ยุติการก่อสร้างมานาน ปัจจุบันได้พัฒนาเสร็จไปบางส่วนแล้วนั้น โครงการนี้มีพัฒนาการและขั้นตอนการดำเนินการอย่างไร จึงทำการศึกษาตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยในครั้งนี้ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญในการแก้ปัญหาและปัจจัยการพัฒนาการดำเนินพัฒนาอาคารสร้างค้าง

4.1 รายละเอียดโครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค

4.1.1 ที่ตั้ง

โครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธินฝั่งขาเข้า เยื้องโรงเรียนหอวัง แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

- ก. ทิศเหนือ ติดกับกองปราบปราม กองบัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง สังกัดสำนักงานตำรวจแห่งชาติ ถัดไปเป็นสนามแข่งรถโกคาร์ท สวนสนุกแดนเนรมิตเดิม)
- ข. ทิศใต้ ติดกับบ้านพักอาศัย 2-4 ชั้นตลอดความยาวที่ดิน และอพาร์ทเมนต์ 8 ชั้น 1 หลัง
- ค. ทิศตะวันออก ติดกับถนนลาดพร้าวซอย 1 ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างถนนลาดพร้าวและถนนพหลโยธิน 24

ง. ทิศตะวันตก ติดกับห้างสรรพสินค้าเทสโก โลตัส สาขา ลาดพร้าวและถนนพหลโยธิน

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- ก. จากถนนพหลโยธินขาออก สามารถกลับรถได้ที่ปากทางถนนซอยพหลโยธิน 17 เข้าสู่ถนนพหลโยธินขาเข้าเมืองวิ่งตรงไปประมาณ 120 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (เป็นทางเข้า-ออกที่ใช้ร่วมกันกับห้างเทสโก้ โลตัส สาขาลาดพร้าว)
- ข. จากถนนพหลโยธินขาเข้า ผ่านกองปราบปราม ระยะทางประมาณ 120 เมตรจะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ (เป็นทางเข้า-ออกที่ใช้ร่วมกันกับห้างเทสโก้ โลตัส สาขาลาดพร้าว)
- ค. การเดินทางออกจากโครงการเดินรถออกจากโครงการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพหลโยธินขาเข้า และสามารถไปกลับรถที่ได้สะพานข้ามแยกลาดพร้าวไปสู่ออกถนนพหลโยธินขาออกได้ นอกจากนี้ในการเดินทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการของรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (รถไฟฟ้าใต้ดินเอ็มอาร์ที) ได้แก่ สถานีพหลโยธิน โดยสถานีดังกล่าวห่างจากโครงการประมาณ 360 เมตร ดังนั้น การเดินทางโดยวิธีนี้จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า - ออกโครงการสะดวกมากยิ่งขึ้น

โครงการแอมบัสเตอร์ส์ พหลโยธิน พาร์ค จัดว่าตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง บนถนนพหลโยธินใกล้กับส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้ม ในแผนการขยายเส้นทางคมนาคมของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่ปัจจุบันปี พ.ศ. 2556 ก็ยังไม่ได้เริ่มการประมูลโครงการ

4.1.2 ประวัติโครงการ

โครงการเดอะ แอสเซนด์ เพลส สวีท พหลโยธิน จัดเป็นทรัพย์สินที่ไม่ก่อรายได้อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของบริษัท บริหารสินทรัพย์ไทย ซึ่งรับช่วงต่อมาจาก บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ภายหลังจากการถูกปล่อยเป็นอาคารค้างตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ต่อมาสภาพเศรษฐกิจของประเทศดีขึ้น กรุงเทพมหานครขยายการเจริญเติบโตขึ้น ความ

ต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองเพิ่มขึ้นมาก การคมนาคมขนส่งมีการพัฒนา ใช้ระบบราง เช่นเดียวกับเมืองใหญ่ในมหานครอื่น เริ่มด้วยระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครมีรถไฟฟ้าบีทีเอส ตามมาด้วยรถไฟฟ้าใต้ดินเอ็มอาร์ที เป็นสนับสนุนระบบขนส่งระหว่างภายในตัวเมือง และชานเมืองได้เป็นอย่างดี ทำให้ลักษณะความเป็นอยู่ของคนในเมืองเริ่มเปลี่ยนไป ไม่จำเป็นต้องพักอยู่ในตัวเมืองที่มีราคาแพง สามารถพักอยู่ในพื้นที่รอบนอกแต่เดินทางโดยสะดวก และมีราคาที่เหมาะสม เมื่อพิจารณาโครงการเดอะ แนนเซอร์รัล เฟลส สวีท พหลโยธิน พบว่าตั้งอยู่บนพื้นที่ ที่เหมาะสม ย่านธุรกิจสำคัญแห่งหนึ่งในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์กลางใหญ่แห่งหนึ่ง ก่อนเดินทางเข้าใจกลางเมือง และกระจายออกนอกเมือง มีสถานที่สำคัญโดยรอบ มีสถานศึกษาใหญ่ เช่น มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น โรงเรียนหอวัง ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างสรรพสินค้าเทสโก โลตัส สาขาลาดพร้าว ศูนย์เอนเนอร์ยี คอมเพล็กซ์ จะเห็นว่าจำนวนประชากรในพื้นที่มีจำนวนมาก จึงเป็นโอกาสที่โครงการนี้จะกลับมาดำเนินการสำหรับอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A, B และ C) เป็นห้องพักซึ่งแต่ละห้องมีความทันสมัยเพียบพร้อมด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกอย่างครบครัน และตั้งอยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา แหล่งท่องเที่ยว โดยสามารถเดินเท้าหรือใช้บริการรถโดยสารประจำทางไปยังสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินพหลโยธิน เพื่อเดินทางต่อไปยังพื้นที่ต่าง ๆ ได้อย่างสะดวก

โครงการมีการกำหนดปัจจัยการพัฒนาปีพ.ศ. 2540 ภาวะเศรษฐกิจในประเทศตกต่ำ โครงการเดอะ แนนเซอร์รัล เฟลส สวีท พหลโยธิน ประสบปัญหาเงินทุนหมุนเวียน จึงยุติการก่อสร้าง ถูกปล่อยเป็นอาคารค้างตั้งตั้งแต่นั้น และเป็นปัญหาเรื่องภาระหนี้สินที่ต้องแก้ไขในเวลาต่อมา อันประกอบด้วยเจ้าหนี้จากสถาบันการเงิน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ขายวัสดุก่อสร้างและธุรกิจประเภทอื่นๆทั้งทางตรงและทางอ้อมที่เกี่ยวข้อง รวมถึงบุคคลทั่วไปที่สนใจโครงการและตกลงเป็นลูกค้าของโครงการด้วยการจองห้องชุด หรือได้ทำหนังสือจะซื้อจะขายกระทั่งได้ผ่อนเงินดาวน์กับโครงการไปแล้วจำนวนหนึ่ง ซึ่งตามแผนงานแล้วโครงการมีรายได้เพื่อทางเดียวคือ เพื่อชำระหนี้และทำกำไร คือ การส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าเท่านั้น

ตารางที่ 4.2 แสดงรายละเอียด พื้นที่อาคารใน โครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค

อาคาร	หน่วย	เอ (อาคารชุด)	บี (อาคารชุด)	ซี (อาคารชุด)	ดี (อาคารจอดรถ)	รวม
ใบอนุญาตก่อสร้างเดิม	ชั้น	34 และ 1 ชั้นใต้ดิน	34 และ 1 ชั้นใต้ดิน	34 และ 1 ชั้นใต้ดิน	22 และ 2 ชั้นใต้ดิน	-
ใบอนุญาตก่อสร้างใหม่	ชั้น	34 และ 1 ชั้นใต้ดิน	34 และ 1 ชั้นใต้ดิน	34 และ 1 ชั้นใต้ดิน	16 และ 2 ชั้นใต้ดิน	-
ความคืบหน้าการก่อสร้าง	ชั้น	33 และ 1 ชั้นใต้ดิน	30 และ 1 ชั้นใต้ดิน	G และ 1 ชั้นใต้ดิน	2 ชั้นใต้ดิน	-
พื้นที่ก่อสร้างเดิม	ตรม.	65,000	65,000	65,000	110,000	305,000
พื้นที่ก่อสร้างใหม่	ตรม.	65,000	65,000	65,000	52,000	247,000
พื้นที่การก่อสร้างแล้ว	ตรม.	63,143	57,571	3,714	4,333	128,762
พื้นที่การก่อสร้างแล้ว	ร้อยละ	97	89	6	8	52
พื้นที่ขาย	ตรม.	42,000	42,000	42,000	-	126,000
พื้นที่ขายต่อพื้นที่ก่อสร้าง	ร้อยละ	65	65	65	-	51

4.1.3 รายละเอียดโครงการ

โครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค เดิมชื่อ โครงการเดอะ แนนเซอร์วัล เฟลส สวีท พหลโยธิน บริหารโครงการโดย บริษัทฉัตรณรงค์ จำกัด อันเป็นบริษัทในเครือของบริษัท แนนเซอร์วัล พาร์ค จำกัด มีเนื้อที่ประมาณ (มหาชน) 22 ไร่ การคมนาคมเข้า - ออก พื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการมีทางเข้า - ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 12.7 เมตร เชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน โดยทางเข้า-ออกดังกล่าว แบ่งเป็น ถนนภาระจำยอมกรรมสิทธิ์ของบริษัท นูโว ไลน์ เอเจนท์ จำกัด (ผู้พัฒนาโครงการ) ความกว้าง 6.7 เมตร และถนนภาระจำยอมกรรมสิทธิ์ของ บริษัท บางกอกมอเตอร์เวย์คส์ จำกัด ความกว้าง 6 เมตร ที่ต่างฝ่ายต่างมีภาระจำยอมซึ่งกันและกัน โครงการนี้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เมื่อ พ.ศ.2537 มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 4 ใบอนุญาต ประกอบด้วย

- ก. อาคารประเภทอยู่อาศัยรวม จำนวน 3 ใบอนุญาต (อาคาร A, B และ C) เป็นอาคารสูง 34 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีที่จอดรถอาคารละ 4 คัน แต่ละอาคารมีพื้นที่ก่อสร้าง 62,500 ตารางเมตร แต่ละอาคารมีห้องชุดจำนวน 1,006 ห้องรวม 3 อาคารโครงการนี้มีห้องชุดจำนวน 3,018 ห้อง
- ข. อาคารสำนักงานและอาคารจอดรถ จำนวน 1 ใบอนุญาต (อาคาร D) เป็นอาคารสูง 22 ชั้นและชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เป็นส่วนสำนักงานและชั้นจอดรถ มีพื้นที่ก่อสร้าง 110,000 ตารางเมตร

โครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค นี้มีพื้นที่ก่อสร้างรวม 297,500 ตารางเมตร จัดได้ว่าเป็นโครงการขนาดใหญ่มีพื้นที่ใช้สอยในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยมาก แห่งหนึ่งในเขตกรุงเทพมหานคร

4.1.4 ความก้าวหน้าโครงการ (ระหว่างเป็นอาคารสร้างค้าง)

บริษัท ฉัตรณรงค์ผู้ลงทุนโครงการเดอะ แนนเซอร์วัล เฟลส สวีท พหลโยธินนี้หยุด การก่อสร้างลงเมื่อปี พ.ศ.2540 เนื่องจากประสบปัญหาทางเศรษฐกิจ ทั้งที่การก่อสร้าง ได้ ดำเนินการไปได้มาก กล่าวคือ

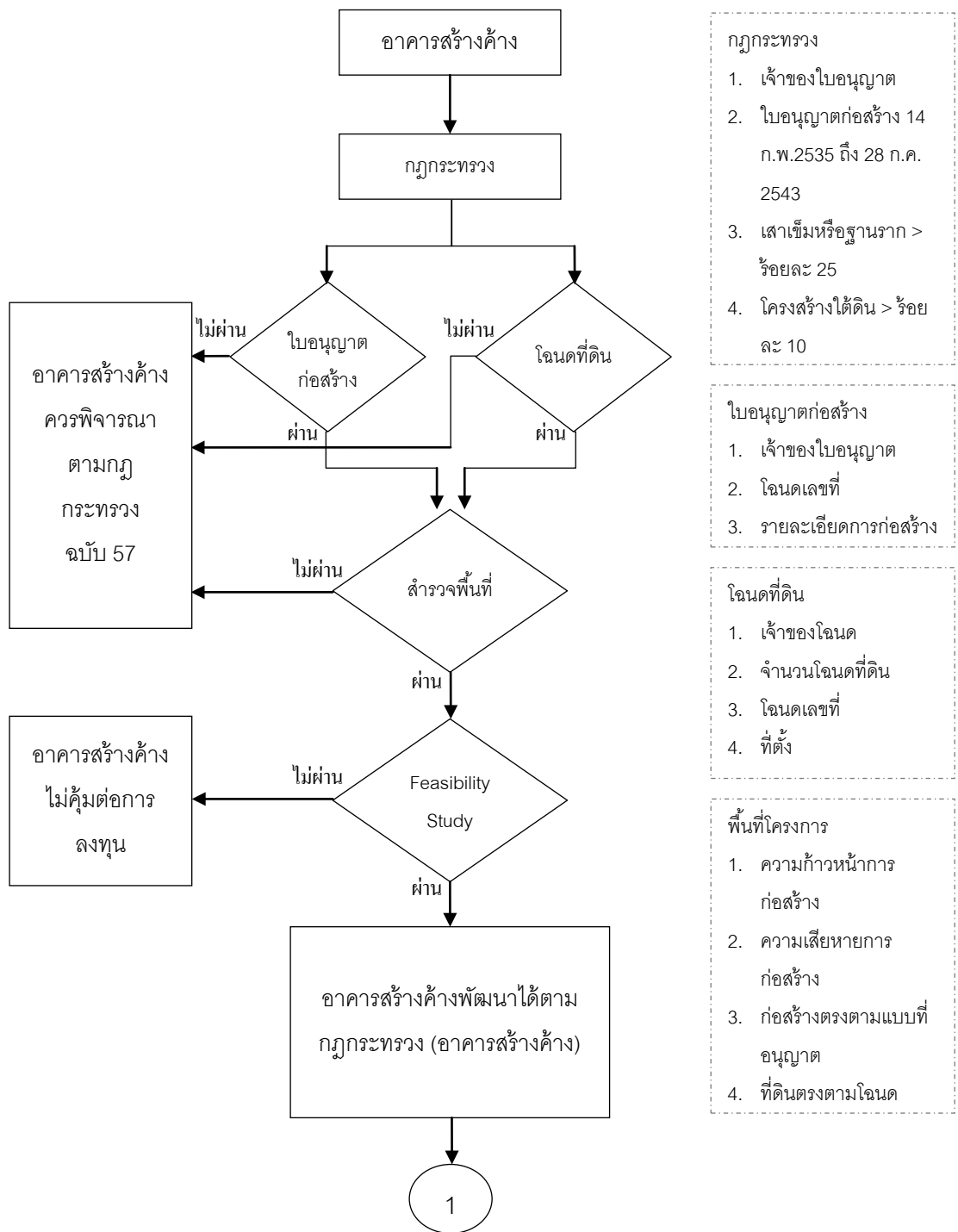
- ก. อาคาร A งานโครงสร้างอาคารแล้วเสร็จตั้งแต่ชั้นใต้ดิน 1 ถึงชั้น 33 คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 97 ของการก่อสร้างโครงสร้างอาคาร
- ข. อาคาร B งานโครงสร้างอาคารแล้วเสร็จตั้งแต่ชั้นใต้ดิน 1 ถึงชั้น 30 คิดเป็น

สัดส่วน ร้อยละ 89 ของการก่อสร้างโครงสร้างอาคาร

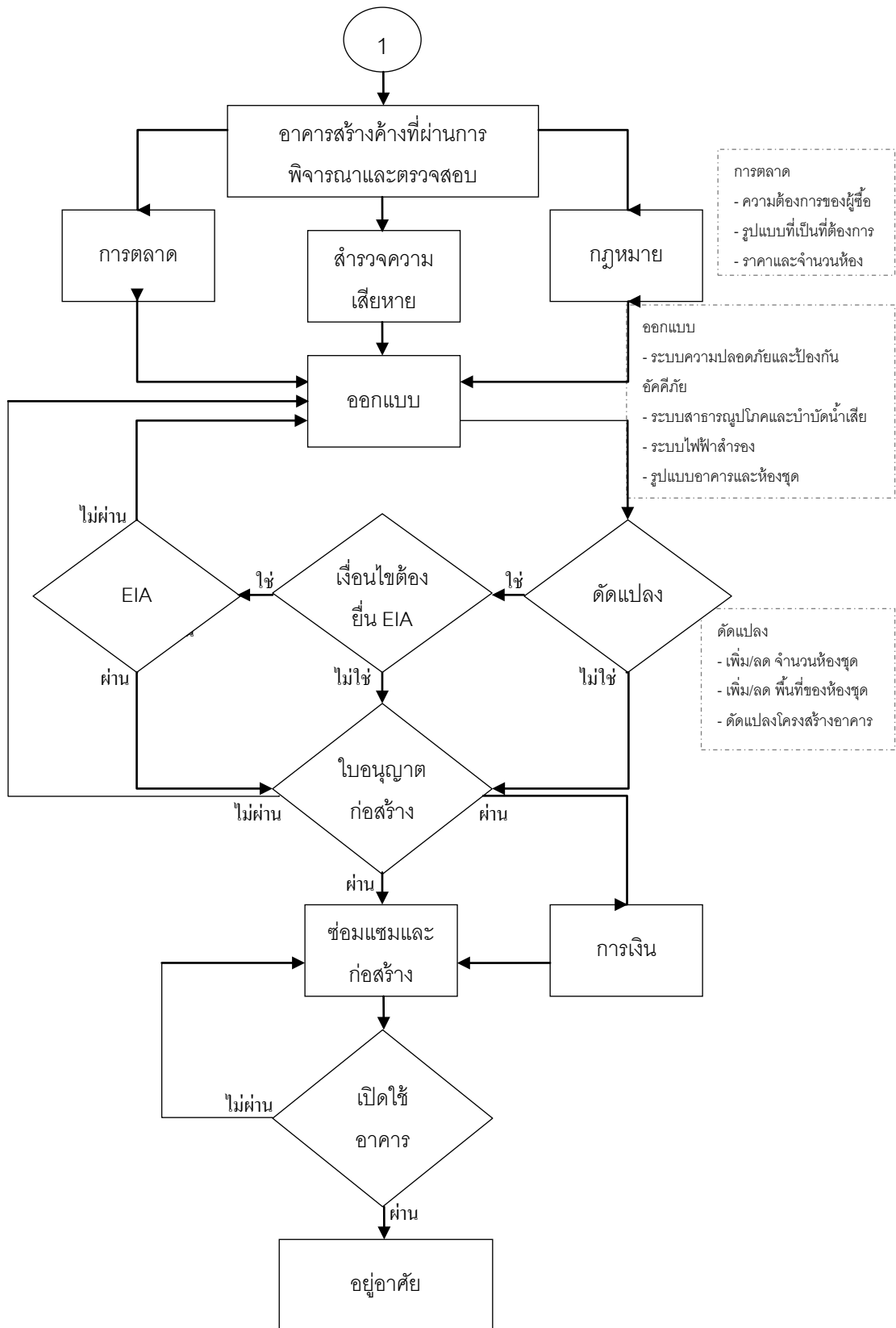
- ค. อาคาร C งานโครงสร้างอาคารแล้วเสร็จตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงพื้นชั้น 1 คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 6 ของการก่อสร้างโครงสร้างอาคาร
- ง. อาคารสำนักงานและจอดรถสูง 22 ชั้น โครงสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ชั้นใต้ดินชั้น B2 ถึงชั้น 1 คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 8 ของการก่อสร้างโครงสร้างอาคาร
- จ. งานสาธารณูปโภค ได้ดำเนินการก่อสร้างสวนหย่อมขนาด 8 ไร่ โดยปลูกต้นไม้และสระน้ำขนาดใหญ่ไว้ในสวน งานสาธารณูปโภคอื่นเช่น ท่อระบายน้ำ ถนน และรั้วโครงการยังมีได้ดำเนินการ

4.2 ขั้นตอนแก้ปัญหาของโครงการ

บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด บริษัทในเครือ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด เป็นที่รู้จักกันในฐานะผู้รับสัมปทานบริหารการเดินรถไฟฟ้าจากกรุงเทพมหานคร ได้สังเกตเห็นศักยภาพของโครงการที่อยู่บนทำเลที่ตั้ง อันเหมาะสมทั้งช่วงเวลากาลลงทุนและการเจริญเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟฟ้าทั้งในปัจจุบันและส่วนต่อขยายในอนาคตพบว่าอาคารสร้างค้างโครงการเดอะ แนนเซอร์วิล เฟลส สวีท พหลโยธิน ที่ดำเนินการโดยบริษัทฉัตรณรงค์ จำกัด อันเป็นบริษัทในเครือของบริษัท แนนเซอร์วิล พาร์ค จำกัด (มหาชน) มีเนื้อที่ประมาณ 22 ไร่ ตั้งอยู่บนทำเลที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการ จากการได้ศึกษาขบวนการลงทุนโครงการนี้ และพบว่าโครงการสามารถทำกำไรสูงสุดด้วยการแบ่งโครงการออกเป็น 3 เฟส ททยอยสร้างทีละเฟสและนำเงินได้มาลงทุนในเฟสต่อไปจนเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งจะสอดคล้องกับระยะเวลาจำนวนความต้องการห้องชุดในบริเวณนี้ และแผนการขยายรถไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอีกด้วย จึงติดต่อประสานงานเพื่อแจ้งวัตถุประสงค์การขอซื้อโครงการ โดยเริ่มจากการเจรจาขอข้อมูลเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนอาคารสร้างค้างแห่งนี้ เป็นลำดับแรก และมีการดำเนินการส่วนอื่นจนโครงการแล้วเสร็จบางส่วนพร้อมส่งมอบให้กับลูกค้า



ภาพที่ 4.7 แสดงแนวทางการพิจารณาและตรวจสอบอาคารสร้างค้างตามกฎหมายกระทรวง (อาคารสร้างค้าง)



ภาพที่ 4.8 แสดงแนวทางการพัฒนาอาคารสร้างค้างที่ผ่านการพิจารณาและตรวจสอบ

การวิจัยจึงลำดับขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

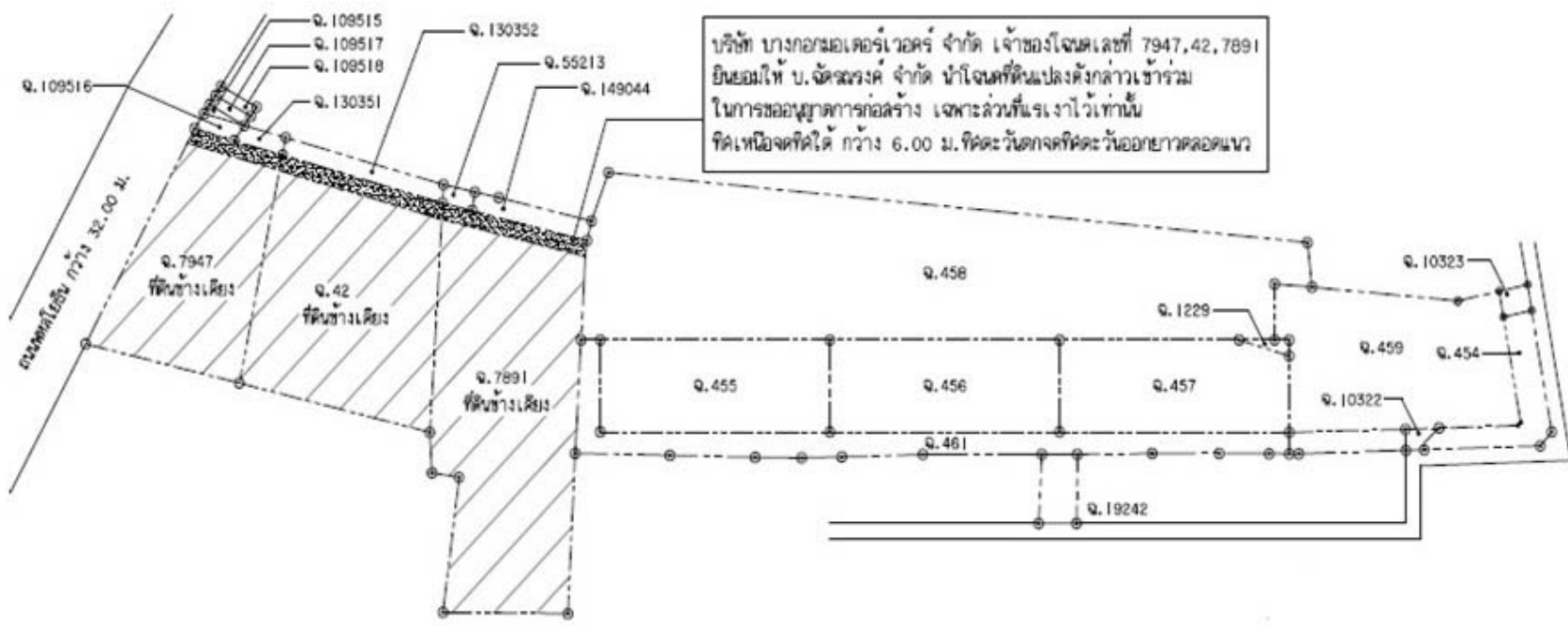
1. การเจรจาซื้อ-ขายโครงการ
2. การแก้ปัญหาด้านการเงิน
3. การตลาด
4. การตรวจสอบด้านกฎหมาย
5. การออกแบบตัดแปลงอาคาร
6. การขาย
7. การซ่อมแซมและก่อสร้างอาคาร
8. การเปิดใช้และอยู่อาศัยในอาคาร

บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด ได้พิจารณาดำเนินการตามขั้นตอน รายละเอียดดังนี้

4.2.1 การเจรจาซื้อ-ขายโครงการ

บริษัท ฉัตรมงคล จำกัด และบริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด ได้มีบันทึกข้อตกลงในการซื้อ-ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกัน ในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อศึกษาข้อมูลโครงการทั้งหมดและตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ หนังสืออนุญาตจากหน่วยงานราชการ ที่ดินและอาคารเพื่อรับทราบเงื่อนไขของโครงการ ในทุกด้านนำมาประกอบการพิจารณาการพัฒนาโครงการในอนาคต คำนวณค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้น ในการดำเนินงานครั้งนี้ บริษัท ฉัตรมงคล จำกัด ได้ปลอดจำนองโครงการจาก บริษัท บริหารสินทรัพย์ไทย จำกัด และขายต่อให้กับบริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด ประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไม่ใช่การซื้อ-ขายหรือโอนกิจการ จึงไม่มีหนี้สินอื่นผูกพันอื่นที่บริษัท นูโว โลว์ เอเจนซี จำกัด ต้องรับผิดชอบหรือร่วมรับผิดชอบในเวลาต่อมา

การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ จะแสดงความน่าสนใจในการลงทุนโครงการ แต่ปัญหาอื่นที่แฝงอยู่ ซึ่งต้องใช้คำแนะนำจากผู้ชำนาญการประกอบการตัดสินใจ ในการตกลงซื้อ-ขาย เช่น การซ่อมแซม แก้ไข ปรับปรุงอาคารเพิ่มเติม ที่อาจพบการการสำรวจเบื้องต้น มีผลทำให้ระยะเวลาก่อสร้างและอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอย่างไร เอกสารที่ใช้ในการตรวจสอบหรือพิสูจน์จากผู้ขาย



ภาพที่ 4.9 แสดงรูปต่อโฉนดของโครงการและที่ดินทางเข้าติดภาวะจำยอม

ตารางที่ 4.3 แสดงข้อมูลสำคัญที่ต้องตรวจสอบระหว่างการเจรจาซื้อ – ขายอาคาร

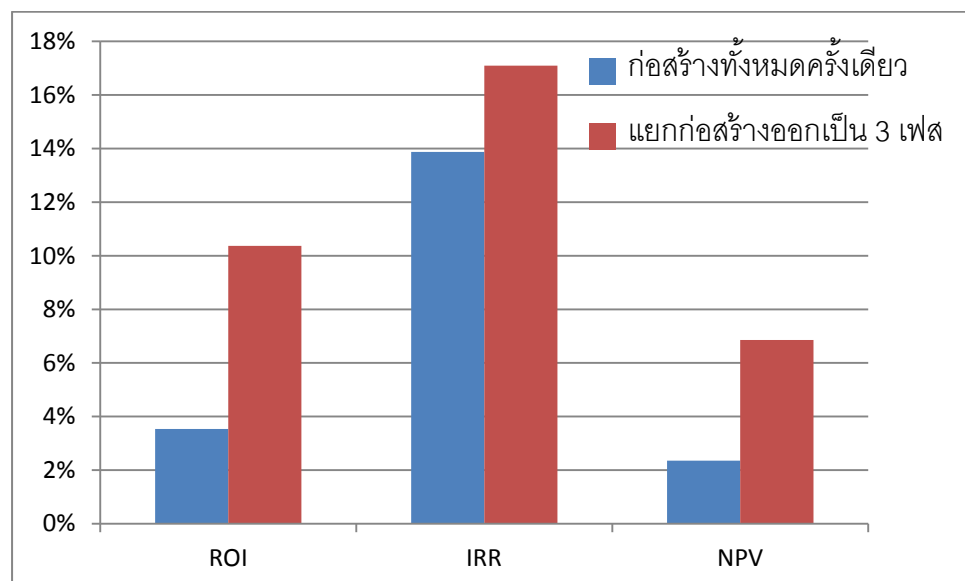
เอกสาร	ข้อมูลการตรวจสอบ
โฉนดที่ดิน	<p>ตรวจสอบกับกรมที่ดิน เป็นฉบับที่ถูกต้องรายละเอียดครบถ้วนชัดเจน ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - เลขที่ดินและโฉนดเลขที่ - ที่ตั้งขนาดพื้นที่ - เจ้าของและผู้รับจ้าง (ถ้ามี)
<p>ภาระจำยอมแนบท้ายโฉนดที่ดิน (ถ้ามี)</p>	<p>รายละเอียดที่ระบุของภาระจำยอมที่ติดมากับที่ดิน</p> <ul style="list-style-type: none"> - โฉนดที่ดินยอมให้เกิดภาระจำยอม - ขนาดที่ดินที่ยอมให้มีภาระจำยอม - การใช้ภาระจำยอม เช่น ยอมเป็นทางเข้าออก หรือให้ติดตั้งสาธารณูปโภค - ภาระจำยอมให้กับที่ดิน หรือบุคคล หรือกลุ่มบุคคล
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	<p>ตรวจสอบกับหน่วยงานผู้ออกใบอนุญาต เป็นใบอนุญาตที่ได้รับมาถูกต้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> - จำนวนใบอนุญาตก่อสร้าง - วันที่ได้รับและวันหมดอายุ - ชื่อและที่อยู่ผู้ได้รับใบอนุญาต - จำนวนโฉนดที่ดินและเลขโฉนดที่ระบุตรงกับจำนวนโฉนดที่ดิน - รายละเอียดที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง
แบบก่อสร้างที่ได้รับอนุญาต	<p>ตรวจสอบกับหน่วยงานผู้ออกใบอนุญาต เป็นใบอนุญาตที่ได้รับมาถูกต้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> - จำนวนใบอนุญาตก่อสร้าง - รายละเอียดการก่อสร้างตรงกับใบอนุญาตก่อสร้าง - การรื้อถอนตัดแปลงแก้ไขใดๆ

ตารางที่ 4.4 แสดงหน่วยงานที่ต้องประสานงาน

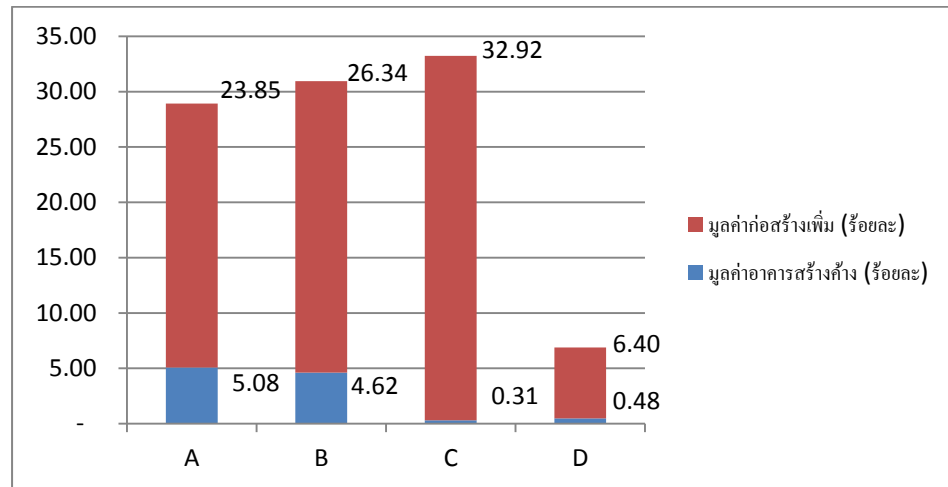
หน่วยงานราชการ	ข้อมูลการตรวจสอบ
กองควบคุมอาคาร	<p>ตรวจสอบย้อนหลังการออกคำสั่งต่อโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีพิพาทกับราชการหรือที่ดินข้างเคียง - ค่าเดือน/คำสั่งระงับการก่อสร้างเนื่องจากการปฏิบัติงาน
กรมที่ดิน	<p>ตรวจสอบกับกรมที่ดิน เป็นฉบับที่ถูกต้องรายละเอียดครบถ้วนชัดเจน ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - เลขที่ดินและโฉนดเลขที่ - ที่ตั้งขนาดพื้นที่ - เจ้าของและผู้รับจ้าง (ถ้ามี) - การรังวัดสอบเขตที่ดิน
ผังเมือง	<p>ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร</p> <ul style="list-style-type: none"> - FAR, OSR - ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน
สผ.	<p>สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ผ่านการเห็นชอบว่าต้องปฏิบัติตามอย่างไรบ้าง (ถ้ามี)

4.2.2 แก้ปัญหาทางการเงิน

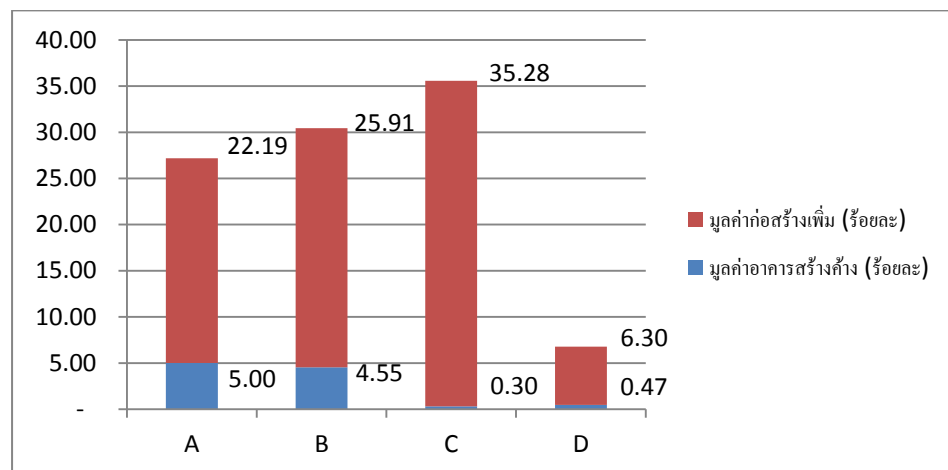
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนท์ จำกัด ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการนี้ แล้วพบว่า การก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ร้อยละ 100 ทั้งโครงการอันประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย 3 อาคารอาคารสำนักงานและจอดรถ1อาคาร รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคทั้งหมดนั้นจะต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก ประกอบกับความต้องการอาคารชุดพักอาศัย ในราคาที่ตั้งไว้พื้นที่ย่านนี้นั้นยังไม่สูงมาก ไม่คุ้มต่อการลงทุน จึงพิจารณาทางเลือกอื่นและพบว่าความเหมาะสมในการดำเนินโครงการ ด้วยการแบ่งโครงการออกเป็น 3 เฟส ทายอยก่อสร้างและโอนที่ละเฟส โดยนำรายได้จากการลงทุนในเฟสแรกมาลงทุนในเฟสต่อไปจนเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งจะสอดคล้องกับจำนวนความต้องการห้องชุดและราคาขายที่เหมาะสมในอนาคต รวมถึงแผนการขยายรถไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอีกด้วย จึงเสนอแผนการกู้เงินเพื่อการลงทุนต่อสถาบันการเงิน



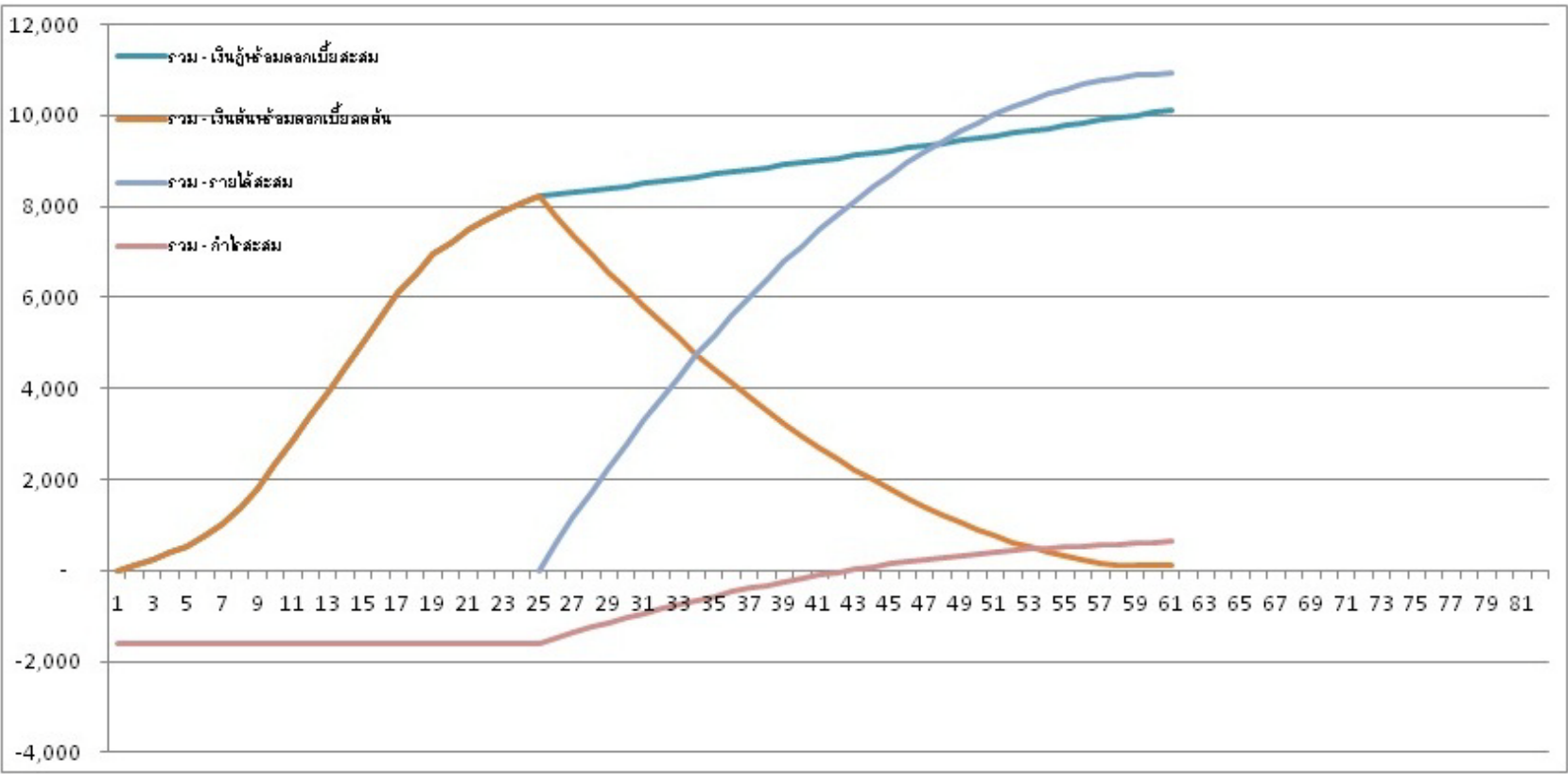
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงแผนภูมิผลตอบแทนจากการดำเนินการ



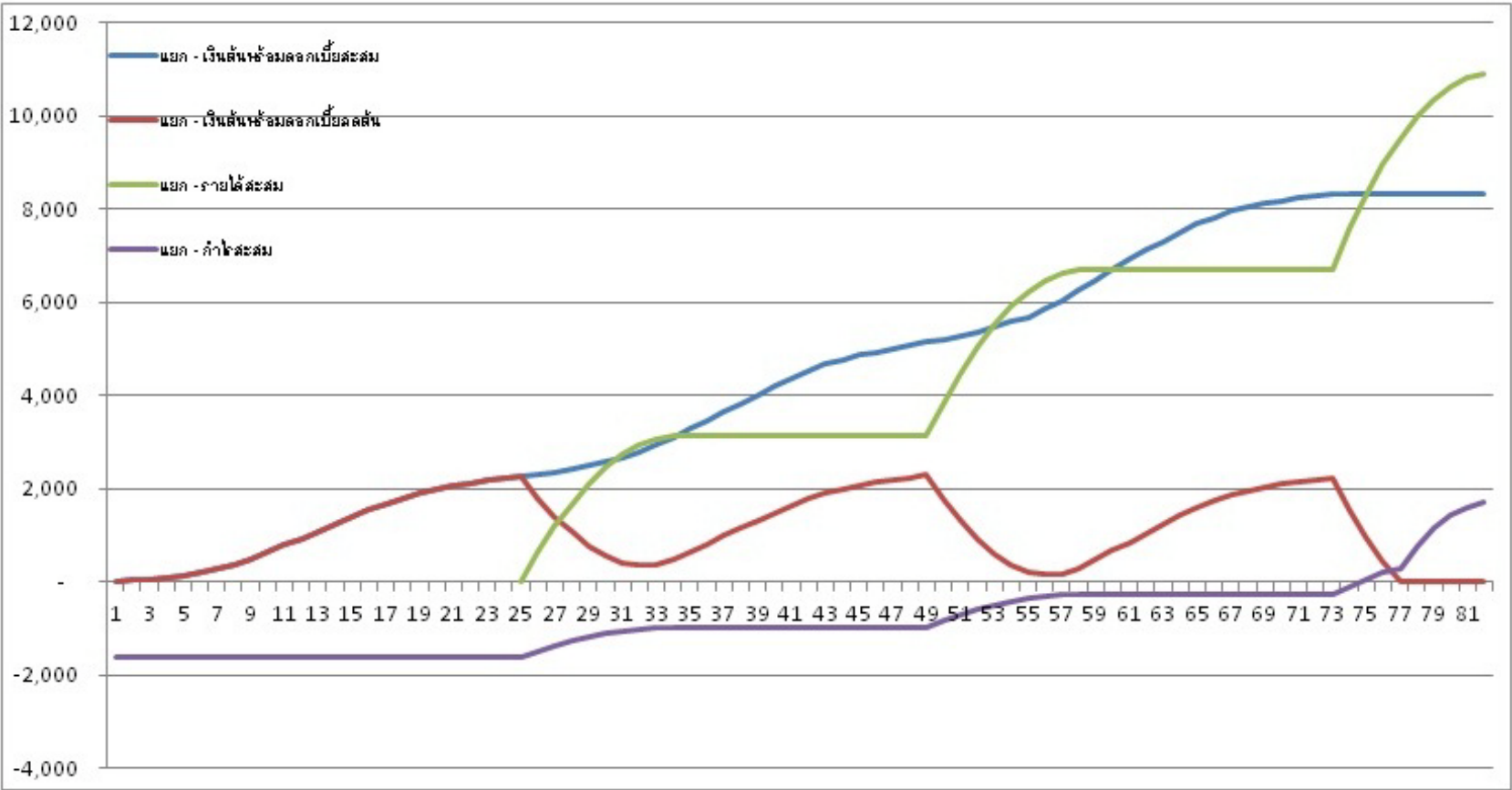
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงแผนภูมิสัดส่วนค่าก่อสร้าง เมื่อก่อสร้างทั้งหมดครั้งเดียว



แผนภูมิที่ 4.3 แสดงแผนภูมิสัดส่วนค่าก่อสร้าง เมื่อแยกก่อสร้างออกเป็น 3 เฟส



แผนภูมิที่ 4.4 แสดงแผนภูมิผลตอบแทน เมื่อก่อสร้างครั้งเดียวทั้งหมด



แผนภูมิที่ 4.5 แสดงแผนภูมิผลตอบแทน เมื่อแยกก่อสร้างออกเป็น 3 เฟส

ตารางที่ 4.5 แสดงผลตอบแทนการลงทุนเมื่อก่อสร้างครั้งเดียว พร้อมขายหมดภายใน 5 ปี

อาคาร		เอ	บี	ซี	ดี (จุดตรรก)	ค่าเฉลี่ย 3 อาคารชุด
มูลค่าโครงการ	ล้านบาท	3,150	3,570	4,200		10,920
ราคาขาย	บาท/ตรม.	75,000	85,000	100,000		86,667
พื้นที่ขาย	ตรม.	42,000	42,000	42,000		-
ค่าที่ดินต่อมูลค่าก่อสร้าง	ร้อยละ	3.50	3.50	3.50	-	7.33
มูลค่าก่อสร้าง	ร้อยละ	28.93	30.96	33.23	6.88	100.00
มูลค่าอาคารเดิม	ร้อยละ	5.08	4.62	0.31	0.48	10.49
มูลค่าก่อสร้างใหม่	ร้อยละ	23.85	26.34	32.92	6.40	89.51
ROI					ร้อยละ	3.53
IRR					ร้อยละ	14
NPV/ProjectValue					ร้อยละ	2

ตารางที่ 4.6 แสดงผลตอบแทนการลงทุนเมื่อก่อสร้างแยกอาคาร พร้อมขายหมดภายใน 7 ปี

อาคาร		เอ	บี	ซี	ดี (จุดตรรก)	ค่าเฉลี่ย 3 อาคารชุด
มูลค่าโครงการ	ล้านบาท	3,150	3,570	4,200		10,920
ราคาขาย	บาท/ตรม.	75,000	85,000	100,000		86,667
พื้นที่ขาย	ตรม.	42,000	42,000	42,000		-
ค่าที่ดินต่อมูลค่าก่อสร้าง	ร้อยละ	3.44	3.44	3.44	-	10.32
มูลค่าก่อสร้าง	ร้อยละ	27.19	30.45	35.58	6.77	100.00
มูลค่าอาคารเดิม	ร้อยละ	5.00	4.55	0.30	0.47	10.32
มูลค่าก่อสร้างใหม่	ร้อยละ	22.19	25.91	35.28	6.30	89.68
ROI					ร้อยละ	10.37
IRR					ร้อยละ	17
NPV/ProjectValue					ร้อยละ	7

ตารางที่ 4.7 แสดงข้อมูลประกอบการตัดสินใจการพัฒนาโครงการ

แผนงาน	การลงทุนครั้งเดียวทั้งหมด	แยกก่อสร้างออกเป็น 3 เฟส
การขาย	ขายไม่หมดในครั้งเดียว เนื่องจากมี 3,000 หน่วย	แบ่งขายให้หมดแต่ละอาคารมี 1,000 หน่วย
ราคาขาย	ไม่สามารถตั้งราคาสูง เพราะมี จำนวนมาก	ตั้งราคาได้สูงขึ้นเป็นขั้นบันได เพราะมี จำนวนจำกัด
ภาระการบำรุงรักษา พื้นที่ยังขายไม่หมด	ค่าใช้จ่ายสูง เพราะดูแลอย่าง ต่อเนื่อง	ค่าใช้จ่ายต่ำ เพราะดูแลระยะสั้น
การรับประกันสินค้า	บางส่วนจะหมดอายุลงก่อนการ ขายห้องชุดโครงการ ต้อง รับประกันทำให้มีค่าใช้จ่าย เพิ่มขึ้น	การรับประกันอยู่ในความรับผิดชอบ ของผู้รับเหมา พอดีกับครบตาม สัญญากับลูกค้า
ภาระค่าพื้นที่ ส่วนกลางให้นิติ บุคคล	ค่าใช้จ่ายสะสมสำหรับห้องที่ยัง ไม่ขายสูงมาก	ค่าใช้จ่ายโดยรวมถูกลง เพราะขายไป ได้มาก
ค่าก่อสร้าง	การประมูลงานครั้งเดียวใช้ค่า เตรียมการราคา, วัสดุก่อสร้าง จำนวนมากทำให้ราคาค่า ก่อสร้างถูก	การก่อสร้างแต่ละครั้งต้องคิดค่า เตรียมการเพิ่ม, ราคาวัสดุในเวลา ต่างกันก็แพงขึ้นราคารวมจึงแพง
ระยะเวลาก่อสร้าง	การเตรียมงานและวางแผน ก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง ใช้เวลา เร็วขึ้น	การก่อสร้างแต่ละครั้งมีอุปสรรค เนื่องจากพื้นที่ เตรียมงานก่อสร้างจะ น้อยลงใช้เวลาก่อสร้างช้า
วงเงินกู้สะสม	มูลค่าก่อสร้างรวมน้อยกว่าทำ ให้วงเงินกู้ต่ำกว่า	มูลค่าก่อสร้างสูงทำให้วงเงินกู้สูง
ดอกเบี้ยสะสม	การขายที่ล่าช้าทำให้การคืนเงิน ต้นล่าช้าออกไป ดอกเบี้ยสะสม จึงสูงมาก	การแบ่งการก่อสร้างและขายแต่ละ อาคารทำให้ คืนเงินต้นได้เร็วจึงมีค่า ดอกเบี้ยต่ำกว่า
ROI	ร้อยละ 4	ร้อยละ 10

4.2.3 การแก้ปัญหาทางการตลาด

เป็นที่ทราบโครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค นี้เป็นอาคารสร้างค้างการตัดสินใจในการนำมาพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัย เพื่อขายต่อให้ลูกค้าซึ่งมีจำนวนมากกว่า 3,000 ห้องชุดนั้น จะต้องสร้างความมั่นใจอย่างไรต่อลูกค้าว่าเป็นโครงการที่ดีน่าอยู่อาศัย และความเป็นอาคารสร้างค้าง ไม่ได้มีอุปสรรคต่อการอยู่อาศัย จึงมีการวางแผนการตลาดดังนี้

4.2.3.1 สร้างความเชื่อมั่นในอาคารค้าง

บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี จำกัด ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านการตลาด คือบริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส จำกัด (ประเทศไทย) ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย และอัตราราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่ พบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยมีจำกัด แต่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และราคาก็จำกัดในกลุ่มลูกค้า สอดคล้องกับแผนการขยายรถไฟฟ้าในอนาคต ที่จะทำให้มีการคมนาคมที่ความสะดวกกว่าแต่ก่อนมาก การมีที่พักอาศัยห่างออกจากใจกลางเมืองจึงเป็นทางเลือกในเมืองมีจำนวนจำกัด และราคาสูงกว่ามาก อย่างไรก็ตามบริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี จำกัด ต้องตัดสินใจเลือกดำเนินการที่เป็นอาคารสร้างค้างมาพัฒนา เพื่อขายให้กับลูกค้า นั้น นับเป็นเรื่องที่เสี่ยงอย่างมาก ต้องมีการเตรียมการ วางแผนประชาสัมพันธ์เป็นอย่างดี ในการสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าได้ว่า อาคารค้างแห่งนี้ได้มาตรฐานในเรื่องความมั่นคงแข็งแรง ได้มาตรฐานปลอดภัย เป็นไปตามเกณฑ์เช่นเดียวกับอาคารที่ก่อสร้างใหม่ทั่วไป พร้อมทั้งต้องชี้แจงและทำความเข้าใจให้ลูกค้าเก่า ที่เคยซื้อห้องชุดกับ บริษัท ฉัตรณรงค์ จำกัด ถึงการดำเนินการของบริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี จำกัด ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันและจะไม่เป็นปัญหากับลูกค้าที่มีความสนใจในโครงการล้นเป็นประเด็นสำคัญที่ต้องมั่นใจว่า สามารถทำให้ลูกค้าเชื่อมั่นต่อการดำเนินการ จึงผ่านจุดแรกของการพิจารณาลงทุนการซื้อโครงการมาพัฒนา

4.2.3.2 การพิจารณารูปแบบห้องชุด

บริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส จำกัด (ประเทศไทย) ร่วมกับบริษัทที่ปรึกษาด้านสถาปัตยกรรมร่วมกันพิจารณา รูปแบบโครงการ ในด้านรูปลักษณะภายในและ

ภายนอก มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้บริการอย่างครบครัน เพียงพอต่อจำนวนลูกค้าทั้งหมดเมื่อเข้าอยู่อาศัย รูปแบบของห้องพัก จำนวนและสัดส่วนของแต่ละรูปแบบ ต้องสัมพันธ์กับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ห้องมีพื้นที่ใหญ่ราคาที่สูงตามจำนวนตารางเมตร ขนาดห้องในโครงการควรใกล้เคียงกัน เพราะเป็นลูกค้ากลุ่มเดียวกัน มีวัฒนธรรมรายได้การใช้ชีวิตไม่ต่างกันมาก ไม่เหมาะที่จะนำลูกค้าที่มีรายได้ต่างกันมากมาอาศัยอยู่ด้วยกัน เพราะต่างมีนิสัยและความเป็นอยู่ที่ไม่เหมือนกัน เป็นปัญหาทั้งในด้านการขายและหลังการขาย เพราะผู้มีรายได้สูงมีรสนิยม มีความคาดหวังสูงย่อมไม่เลือกที่จะอยู่ร่วมกับกลุ่มที่มีรายได้น้อยกว่ามาก ความเหมาะสมของรูปแบบราคาและกลุ่มลูกค้าเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจออกแบบรูปแบบของห้องชุดให้เหมาะกับการตลาด และการใช้สอยในชีวิตประจำวันของผู้อยู่อาศัย การใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่าและเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ สวยงาม ในพื้นที่ส่วนกลางมีสิ่งอำนวยความสะดวกสบายเพียงพอ ต่อความต้องการของลูกค้า เช่น จำนวนที่จอดรถตามสัดส่วนของห้องชุด และอัตราการมีรถส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด มีสวนหย่อม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย นอกจากนี้ยังพิจารณาถึง ส่วนควบที่จะใส่ไว้ในห้องชุด เช่น เครื่องปรับอากาศ ชุดครัว ชุดรับแขก เครื่องใช้ไฟฟ้า กระจังจัดชุดเฟอร์นิเจอร์พร้อมอยู่ให้กับลูกค้า เพื่ออำนวยความสะดวก ในการเข้าใช้ประโยชน์ อย่างเต็มที่ ปัจจัยเหล่านี้ล้วนเป็นพื้นฐานในการพัฒนาโครงการให้มีมูลค่า ทำให้เป็นจุดแข็งของโครงการ เพื่อแข่งขันกับคู่แข่งในตลาด



ภาพที่ 4.10 แสดงรูปแบบห้องชุดพักอาศัย

ตารางที่ 4.8 แสดงข้อมูลกำลังซื้อห้องชุดพักอาศัย

แผนงาน	กรุงเทพชั้นใน	กรุงเทพชั้นนอก
ราคาเฉลี่ยต่อพื้นที่	85,000–150,000 B/sq.M	60,000–85,000 B/sq.M
ความต้องการจำนวนห้องชุด	มาก	น้อย
กำลังซื้อเฉลี่ยต่อหน่วย	5,000,000-7,000,000 B/unit	1,500,000-3,000,000 B/unit
กลุ่มลูกค้า	ผู้มีรายได้สูงและวัยกลางคน	ผู้มีรายได้ปานกลาง และคนต่างจังหวัดเข้ามาทำงานหรือเรียนหนังสือ

ตารางที่ 4.9 แสดงราคาห้องชุดในพื้นที่ลาดพร้าว

ลูกค้าได้รับ	โครงการอื่นในพื้นที่เดียวกัน	โครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค
ราคา (B/Sq.M)	60,000-90,000	75,000
พื้นที่สีเขียว	200-500 ตารางวา	8 ไร่
ของแถมพิเศษ	เตาไมโครเวฟ	บัตรรถไฟฟ้า BTS ใช้ได้ 10 ปีไม่จำกัดเที่ยว
พื้นที่ันทนาการ	พื้นที่สีเขียวและ 1 สระว่ายน้ำในที่พัก	พื้นที่สีเขียวบนอาคาร, สระว่ายน้ำจำนวน 2 สระ ห้องประชุมขนาดใหญ่ 2 ห้อง, ห้องออกกำลังกายภายในอาคาร

4.2.3.3 บัตรรถไฟฟ้า BTS

เนื่องจากบริษัท นูโวไลน์ เอเจนซี จำกัด เป็นบริษัทในเครือบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป จำกัด เป็นที่รู้จักกันในฐานะผู้รับสัมปทานบริหารการเดินรถไฟฟ้า บีทีเอส จึงเสนอของแถมส่งเสริมการขาย ด้วยการมอบบัตรใช้บริการรถไฟฟ้า BTS ตลอดอายุสัมปทาน เป็นของกำนัลแก่ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดและจะมอบบัตรนี้เมื่อรับโอนห้องชุด การนำเสนอของแถมซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์จากบริษัทในเครือ ไม่สามารถหาซื้อได้ทั่วไป ทั้งยังจำเป็น และมีประโยชน์ต่อผู้พักอาศัยที่ใช้บริการรถไฟฟ้า การเสนอเงื่อนไขการขายนี้เป็นที่สนใจต่อลูกค้าได้พอสมควร ผลตอบรับของผู้สนใจจากการเปิดตัวโครงการ มีลูกค้าสอบถามข้อมูล และเป็นแรงกระตุ้นในการขาย ที่บริษัทอื่นไม่สามารถทำได้



ภาพที่ 4.11 แสดงภาพการประชาสัมพันธ์และแจกบัตรรถไฟฟ้า BTS

4.2.4 การแก้ปัญหาทางกฎหมาย

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552 เพื่อเป็นการนิรโทษกรรมให้กับอาคารสร้างค้าง ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 14 ก.พ. 2535 ถึงก่อนวันที่ 28 ก.ค. 2543 ที่หยุดการก่อสร้างให้สามารถกลับมาดำเนินการได้ใหม่นั้น โครงการ เดอะ แนน เซอร์วิล เพลส สวีทพหลโยธิน จึงเป็นโครงการหนึ่งที่เข้าข่ายตามกฎกระทรวงฉบับนี้ จึงได้เริ่มศึกษาข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากระยะเวลาที่ผ่านมา กฎหมายได้มีการปรับปรุงเรื่อยมาและจะกระทบกับการดำเนินงานอย่างไร หากไม่มีการดัดแปลงอาคาร โดยปฏิบัติตามกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารสำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552 แต่โครงการนี้เลือกการดัดแปลงอาคารในการขออนุญาตก่อสร้าง จึงมีขั้นตอนเพิ่มเติมจากเดิมและต้องใช้เวลาในการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้แล้วเสร็จก่อน แล้วจึงนำรายงานนี้ประกอบการขออนุญาตก่อสร้างได้ จึงวางแผนการดำเนินงานอย่างรอบคอบแข่งขันกับเวลาในการดำเนินงานนี้ต้องนำเสนอความเป็นมาของโครงการอย่างสมบูรณ์ ตามหลักเกณฑ์ของการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมถึงการปรับปรุงอาคารให้สอดคล้องกับกฎหมายในปัจจุบัน ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น กฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด กฎหมายผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง จราจร สิ่งแวดล้อม และอื่น ๆ ตามความเห็นของ กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กทม. คือ “ประเภทของใบอนุญาตว่าตรงกับวัตถุประสงค์ที่จะนำอาคารไปพัฒนาหรือไม่ ใบอนุญาตดังกล่าวติดคดีความหรือไม่ วันเวลาที่มีการยื่นขออนุญาต อาคารนั้นเข้าข่ายที่จะได้รับนิรโทษกรรมหรือไม่ ที่ดินมีโฉนดครบและถูกต้องหรือไม่ หากที่ดินมีมากกว่า 1 แปลง ต้องมีโฉนดครบทุกแปลง รวมถึงภาระผูกพันกับสถาบันการเงินหรือไม่”¹

¹ สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ (สัมมนาอาคารสร้างค้างในกรุงเทพมหานคร 16 ก.พ. 2535).

4.2.4.1 อายุใบอนุญาตก่อสร้าง

- ก. ใบอนุญาตก่อสร้างมีอายุ 1 หรือ 2 ปี ขึ้นกับขนาดของพื้นที่ก่อสร้าง
- ข. การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ครั้งที่ 1 มีอายุ 1 หรือ 2 ปี ตามใบอนุญาตที่ได้
- ค. การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ครั้งที่ 2 ได้นั้นจะต้องก่อสร้างฐานรากก่อน และมีอายุ 1 ปี
- ง. การต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง ครั้งที่ 3 และ 4 มีอายุครั้งละ 1 ปี
- จ. หากการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ไม่สามารถยื่นขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างได้อีก แต่สามารถยื่นขอตัดแปลงอาคารได้ โดยมีอายุของใบอนุญาตและการต่อใบอนุญาตเป็นไปตามข้างต้นอีกครั้ง

4.2.4.2 อายุใบขออนุญาตก่อสร้าง อาคารสร้างค้าง

กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552

- ก. อนุญาตอาคารสร้างค้างที่ใบอนุญาตก่อสร้างหมดอายุ ขอใบอนุญาตก่อสร้างได้ใหม่ภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ออกกฎกระทรวง
- ข. หากครบกำหนด 5 ปี ไม่มีการขอใบอนุญาตก่อสร้าง และต้องการก่อสร้างต่อภายหลัง อนุญาตให้ก่อสร้าง หลังคาและห้องเครื่องเท่าที่จำเป็นเท่านั้น

ตารางที่ 4.10 แสดงวันที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง

รายละเอียด	A	B	C	D
ใบอนุญาตก่อสร้าง	01 ก.ย. 2537	08 พ.ย. 2537	08 พ.ย. 2537	26 ม.ค. 2539
ต่อใบอนุญาตก่อสร้าง	26 ส.ค. 2539	26 ส.ค. 2539	26 ส.ค. 2539	17 ต.ค. 2545
ต่อใบอนุญาตก่อสร้าง	30 ก.ย. 2551			13 พ.ค. 2547
EIA	29 ธ.ค. 2553			
ขอใบอนุญาตก่อสร้าง	10 ก.พ. 2554	21 ธ.ค. 2555	21 ธ.ค. 2555	31 ม.ค. 2554
เปิดใช้อาคาร	12 ธ.ค. 2555			11 ธ.ค. 2555

ตารางที่ 4.11 แสดงข้อเปรียบเทียบของโครงการกับกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552

กฎกระทรวง (อาคารสร้างค้าง)	โครงการ แอ็บสแตร์กิส พหลโยธิน พาร์ค
1. อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือ ดัดแปลงอาคารในระหว่างวันที่ 14 ก.พ. 2535 ถึงก่อนวันที่ 28 ก.ค. 2543	01 ก.ย. 2537 - 26 ม.ค. 2539
2.1 ตอกเสาเข็มหรือทำฐานแผ่ของอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังรวมกันแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 2.2 หรือก่อสร้างโครงสร้างของลงต่ำกว่าระดับพื้นดิน มีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 โดยมีได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตหรือได้ยื่นคำขอแล้วมิได้รับการต่ออายุ	- อาคาร A ชั้นใต้ดิน 1 ชั้นถึงชั้น 33 - อาคาร B ชั้นใต้ดิน 1 ชั้นถึงชั้น 30 - อาคาร C ชั้นใต้ดิน 1 ชั้นถึงชั้น G - อาคาร D ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น - งานเสาเข็มและงานโครงสร้างต่ำกว่าระดับดินแล้วเสร็จทั้งหมด
2.3 ก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร โดยพื้นที่ปกคลุมดิน พื้นที่อาคาร และความสูงไม่เกินกว่าเกณฑ์ที่เคยได้รับอนุญาต	ไม่เกินกว่าเกณฑ์ที่เคยได้รับอนุญาต
2.4 ต้องมีหนังสือรับรองการตรวจสอบโครงสร้างอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ของวุฒิวิศวกรสาขาวิศวกรรมโยธา ว่ามีความมั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัย	มีการทดสอบโครงสร้างอาคารและหนังสือรับรองการตรวจสอบของวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา
2.5 ต้องมีระบบการป้องกันอัคคีภัย และระบบความปลอดภัยภายในอาคารตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติ ที่ใช้บังคับในขณะยื่นคำขออนุญาตใหม่	ออกแบบระบบการป้องกันอัคคีภัย และระบบความปลอดภัยภายในอาคาร เป็นไปตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติ ณ. ปัจจุบัน
3. ให้ยื่นคำขออนุญาตภายใน วันที่ 21 ต.ค. 2557	10 ก.พ. 2554 - 21 ธ.ค. 2555

4.2.4.3 รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากตัดแปลงอาคารให้มีจำนวนห้องพักมากขึ้นกว่าเดิมจาก 1006 ห้องต่ออาคารเป็น 1012 ห้องต่ออาคาร รวมมีห้องพักเพิ่มขึ้นจาก 3012 เป็น 3036 ห้อง แต่ยังคงอยู่ในเกณฑ์ที่กฎกระทรวงกำหนด คือ มีขนาดพื้นที่ปกคลุมดิน พื้นที่อาคาร และความสูงไม่เกินกว่าเกณฑ์ที่เคยได้รับอนุญาต ดังนั้น การทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจึงไม่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการใดๆ

4.2.4.4 พระราชบัญญัติอาคารชุด²

เนื่องจากโครงการได้แบ่งออกเป็น 3 นิติบุคคลอาคารชุด ที่ใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน จึงมีการกำหนดเกณฑ์เพื่อเรียกเก็บค่าดูแลพื้นที่ส่วนกลางขึ้น โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

- ก. พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของ 3 นิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย ถนนโครงการ พื้นที่สวนบนดิน อาคารจอดรถ รั้วโครงการ และสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนโฉนดร่วมกัน มีการบริหารงานร่วมกัน และเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเท่ากัน
- ข. พื้นที่ส่วนกลางของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด คือพื้นที่เหลือจากพื้นที่ขายแต่ละอาคาร บริหารงานโดย แต่ละนิติบุคคล ค่าใช้จ่ายเรียกเก็บจากเจ้าของห้องชุด แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ส่วนหนึ่งใช้บริหารในอาคารชุด อีกส่วนหนึ่งใช้บริการพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันของ 3 นิติบุคคล

² พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522

4.2.5 การแก้ปัญหาด้านการออกแบบ

การศึกษาของบริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด แนะนำให้มีการปรับปรุงขนาดของห้องพัก จึงเป็นงานในส่วนของบริษัทที่ปรึกษางานออกแบบสถาปัตยกรรม ที่ต้องดำเนินการปรับปรุง แต่การดำเนินการนี้ จะมีผลกระทบต่ออาคารขอต่อใบอนุญาตก่อสร้าง เพราะเข้าข่ายการดัดแปลงอาคารทำให้เกิดความยุ่งยาก ในขั้นตอนการดำเนินงาน แต่เนื่องจากงานโครงสร้างได้ก่อสร้างเสร็จไปแล้วกว่า ร้อยละ 80 โครงการ จึงไม่มีปัจจัยการพัฒนาเลือกทางด้านรูปแบบ การจัดวางอาคารทางด้านสถาปัตยกรรมเท่าใดนัก ในการพัฒนาโครงการมีจุดมุ่งหมาย เพื่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตและการจัดการทางด้านสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้น โดยโครงการได้จัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นสำหรับผู้พักอาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี อาทิ เช่น พื้นที่สวนส่วนกลางและห้องออกกำลังกาย ห้องสมุด ห้องจัดเลี้ยงส่วนกลาง โดยให้ความสำคัญด้านความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัว ด้วยการติดตั้งระบบ Smartcard ทั้งนี้ภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเปิดดำเนินการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 34 ชั้น จำนวน 3 อาคาร (ได้แก่อาคาร A อาคาร B และอาคาร C) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 3,036 ห้อง นอกจากนี้ยังมี อาคารจอดรถยนต์ (อาคารD) ขนาดความสูง 16 ชั้นและชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารอเนกประสงค์ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

ตารางที่ 4.12 แสดงข้อมูลการออกแบบและดัดแปลงอาคารชุดพักอาศัย

อาคารชุดพักอาศัย เอ, บี และซี	
รายการ	งานสถาปัตยกรรม
กรอบภายนอก	ต้องดำเนินการภายใต้กรอบกฎหมาย โดยคงพื้นที่อาคารปกคลุมดินพื้นที่อาคาร และความสูงเท่าเดิมตามที่เคยได้รับอนุญาต
จำนวนห้องชุด	ห้องชุดบางรูปแบบมีจำนวนและพื้นที่มาก สัดส่วนของจำนวนห้องพักแต่ละรูปแบบไม่เหมาะสมต่อการขาย จึงปรับขนาดห้องชุดและจำนวนรูปแบบ ให้เหมาะสมตามคำแนะนำจากฝ่ายการตลาด
รูปแบบของห้องชุด	รูปแบบห้องเป็นแนวยาวแสงธรรมชาติส่องเข้าไม่ทั่วถึง จึงขยายผนัง, ประตูและหน้าต่างภายนอกให้กว้างมากขึ้นแสงส่องเข้าได้มาก และมีมุมมองทัศนียภาพจากภายในกว้างขึ้น
ความสูงถึงฝ้าเพดาน	เดิมเป็นฝ้าเรียบความสูง 2.40 เมตร ได้ยกระดับบางส่วนเป็นฝ้าหลุมสูงขึ้นถึง 2.50 เมตร และขยายความสูงของประตูภายในห้องพักทั้งหมด จาก 2.00 เมตรเป็น 2.20 เมตร
โถงทางเดิน	มีความยาว 80 เมตรมีช่องหน้าต่างที่ปลายทางของทั้ง 2 ด้านทำให้แสงสว่างไม่เพียงพอ ต้องเปิดไฟทางเดินตลอดทั้งวันและต้องมีระบบอัดอากาศเพื่อให้มีการถ่ายเทอากาศไม่รู้สึกอึดอัด
รูปด้านอาคาร	อาคารมีความยาว 80 เมตรอาคารทำให้รู้สึกทึบตันไม่สวยงาม จึง ตัดพื้นอาคารและที่ชั้น 12-14 และ 22-24 เปิดผนังทะลุถึงกันบางส่วน ทำให้ลดความเป็นกล่องทึบตัน
พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร	เปลี่ยนพื้นที่ห้องชุดเป็นพื้นที่ใช้สอยรวมประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ชั้น 12-14 สระว่ายน้ำ, ห้องน้ำ, ห้องเด็กเล็ก และห้องสมุด - ชั้น 22-24 ห้องออกกำลังกาย, ห้องฟิตเนส และห้องอบไอน้ำ - ชั้น 34 สระว่ายน้ำ, ห้องประชุม, ห้องอเนกประสงค์ และห้องครัว
	งานระบบเครื่องกลไฟฟ้าและสุขาภิบาล
ความปลอดภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัย ติดตั้งระบบ Sprinkler, ระบบความปลอดภัย ติดตั้ง ไฟฟ้าสำรองระบบแบตเตอรี่แห่ง ระบบเตือนภัยประกอบด้วย เครื่องตรวจจับควัน ตรวจจับความร้อน และระบบ CCTV

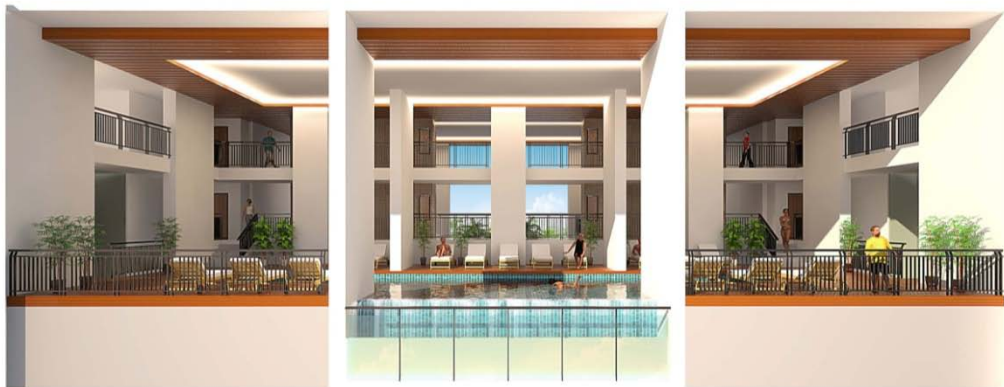
อาคารชุดพักอาศัย เอ, บี และซี	
ระบบ สาธารณูปโภค	ออกแบบใหม่ระบบน้ำใช้ และระบบบำบัดน้ำเสีย โดยคำนวณใหม่จาก จำนวนผู้อยู่อาศัยที่มีการตัดแปลงอาคาร
ระบบไฟฟ้า	ติดตั้งไฟฟ้าสำรอง ระบบเครื่องยนต์ดีเซลผลิตกระแสไฟฟ้า
ระบบโทรคมนาคม	ออกแบบใหม่ระบบโทรศัพท์ภายนอก และภายในระบบ MATV
ความเป็นส่วนตัว	ติดตั้งระบบ Smartcard ทางเข้าอาคาร และภายในลิฟต์เพื่อจำกัดสิทธิ์ผู้ เข้าใช้ในอาคาร
	งานโครงสร้าง
ซ่อมแซมโครงสร้าง	สำรวจความเสียหาย, การซ่อมแซมและทดสอบส่วนโครงสร้างอาคาร
ตัดพื้นโครงสร้าง อาคาร	วิศวกรโครงสร้างคำนวณและ ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ใหม่
สระว่ายน้ำ	ออกแบบงานโครงสร้างใหม่

ตารางที่ 4.13 แสดงข้อมูลการออกแบบและตัดแปลงอาคารจอดรถ

อาคาร ดี	
รายการ	งานสถาปัตยกรรม
	ยกเลิกส่วนสำนักงานเดิม และปรับเป็นอาคารจอดรถทั้งหมด ลดความ สูงจากเดิม 22 ชั้นเหลือ 16 ชั้น
	ติดตั้งลิฟต์รับ-ส่งรถยนต์หากมีที่จอดรถสูงเกินกว่า 10 ชั้นตามกฎหมาย จึงออกแบบติดตั้งลิฟต์รถยนต์จำนวน 2 ชุด และลิฟต์โดยสารอีก 4 ชุดใน อาคาร
ความปลอดภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัย ติดตั้งระบบ Sprinkler, ระบบความปลอดภัย ติดตั้ง และระบบ CCTV
ระบบ สาธารณูปโภค	ออกแบบใหม่ระบบน้ำใช้ และระบบบำบัดน้ำเสีย โดยคำนวณใหม่จาก จำนวนผู้อยู่อาศัยที่มีการตัดแปลงอาคาร
ระบบไฟฟ้า	ติดตั้งไฟฟ้าสำรอง ระบบเครื่องยนต์ดีเซลผลิตกระแสไฟฟ้า



ชั้น 22-24 ประกอบด้วย ห้องฟิตเนส ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ ห้องชาวน้ำ และพื้นที่สีเขียว

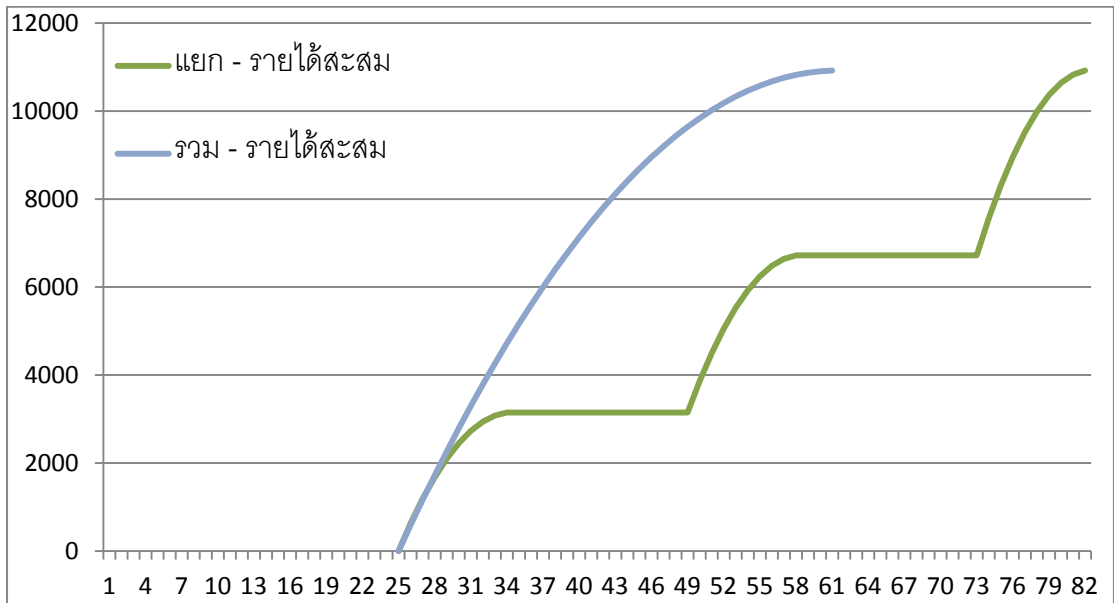


ชั้น 12A-14 ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องสมุด ห้องเด็กเล็ก และพื้นที่สีเขียว

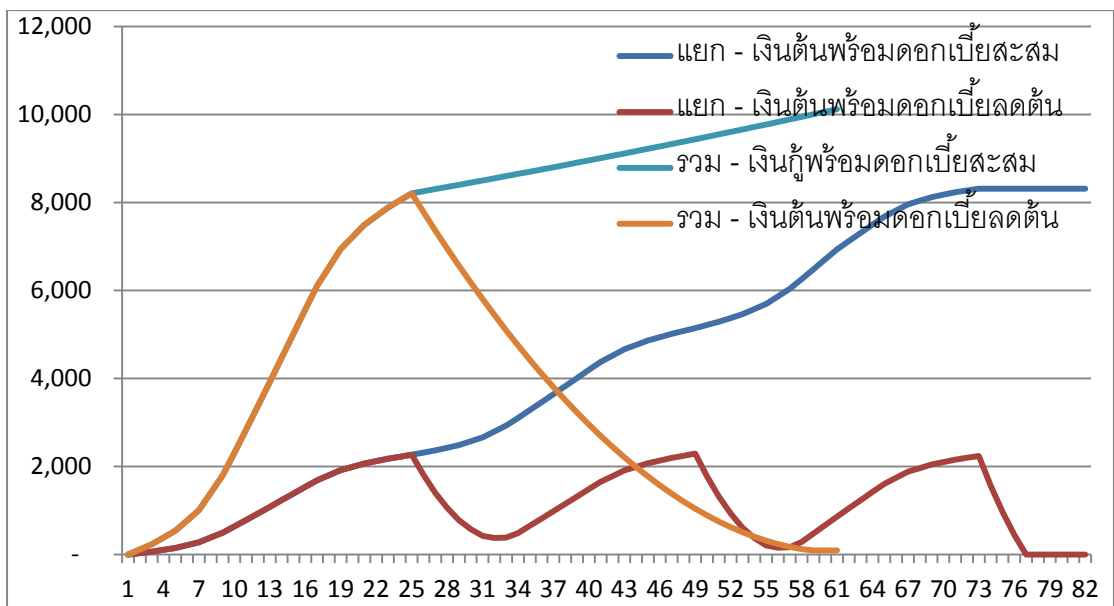
ภาพที่ 4.13 แสดงรูปด้านชั้นที่มีการเพิ่มส่วนสนันทนาการ

4.2.6 การเตรียมการด้านการขาย

การขายห้องชุดโครงการอาคารสร้างค้าง เป็นเรื่องยากต้องสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า และพร้อมที่จะตอบคำถาม หรืออธิบายที่มาของโครงการ และความซื่อใจของลูกค้าให้ได้ทุกเรื่อง ในเวลาและโอกาสที่เหมาะสมการขาย จึงได้ทำแผนงานสำหรับการขาย เพื่อสร้างความมั่นใจให้สถาบันการเงินผู้ให้เงินกู้ และมั่นใจได้ว่าโครงการสามารถดำเนินการต่อไปได้ โดยมียอดขายดัชนีชี้วัดความนิยมของโครงการ ซึ่งจะเป็นที่น่าพึงพอใจจากผลลัพธ์นี้และแผนงานนี้เป็นแผนระยะยาว สัมพันธ์กับฤดูกาลใช้จ่ายและสถานที่จัดงาน ทั้งยังต้องแข่งขันกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ที่ดำเนินธุรกิจในรูปแบบเดียวกันและพื้นที่เดียวกันอีกด้วย จากการสำรวจตลาดโดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่โครงการ พบว่ามีความต้องการในระดับราคาปานกลาง และมีจำนวนจำกัด เนื่องจากยังไม่มีรถไฟฟ้าผ่านโครงการ แม้ว่าจะมีรถไฟฟ้าได้ดินห่างจากสถานีถึงโครงการประมาณ 600 เมตรก็ตาม จึงวางปัจจัยการพัฒนาการขายไว้ 2 รูปแบบ คือ การเปิดขายโครงการ จำนวน 3,000 ห้องอย่างต่อเนื่องในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะทำได้ในราคาที่ไม่สูงนัก และเสี่ยงสูงกับความต้องการที่มีไม่มาก อีกปัจจัยการพัฒนาคือ ทยอขายที่ละอาคาร ให้จำนวนสินค้าเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า สามารถปรับราคาขายให้สูงขึ้นได้ และไม่เสี่ยงต่อดอกเบี้ยสะสม แต่ราคาค่าก่อสร้างจะสูงขึ้นต่อการก่อสร้างแต่ละครั้ง



แผนภูมิที่ 4.6 แสดงแผนภูมิรายได้สะสมระหว่างการขายต่อเนื่องและการแบ่งขายออกเป็น 3 เฟส



แผนภูมิที่ 4.7 แสดงแผนภูมิเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยสะสมและเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยลดต้นระหว่างการขายต่อเนื่องและการแบ่งขายออกเป็น 3 เฟส

4.2.7 การซ่อมแซมและก่อสร้างอาคาร

อาคารที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและถูกปล่อยทิ้งร้างไว้ โดยไม่ได้มีการดูแลบำรุงรักษาสามารถพบเห็นความเสียหายได้ง่ายๆ เช่น เหล็กโครงสร้างเป็นสนิม พื้นบางส่วนแตกร้าว โครงสร้างไม้-เหล็กบางส่วนพังลงมา เมื่อต้องการปรับปรุงอาคารให้กลับมาใช้ได้อย่างสมบูรณ์ จึงต้องทำการทดสอบโครงสร้าง และซ่อมแซมส่วนที่เสียหายให้อยู่ในสภาพดี เพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยและการก่อสร้าง เพื่อให้เป็นไปตามแบบที่ได้รับการตอบอนุญาตก่อสร้างนั้น มีขั้นตอนการดำเนินงานที่ต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการวางแผนงาน เพราะมีหลายส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยต้องยึดหลักความปลอดภัย ระยะเวลาที่เหมาะสมก่อสร้าง ตามหลักวิศวกรรมเป็นเรื่องสำคัญ กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือตัดแปลงอาคารสำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จพ.ศ. 2552 กำหนดต้องมีการรองรับการตรวจสอบโครงสร้างอาคารจาก วิศวกรรมการตรวจสอบนั้น มีขั้นตอนตามแต่คุณลักษณะของโครงสร้างเบื้องต้น คือ ตรวจสอบอาคารได้ก่อสร้างเป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาต ตามกายภาพ ตามด้วยการสำรวจความเสียหายอื่นที่ประเมินได้ด้วยสายตา เช่น การแตกร้าว แตกหัก ทรุดเอียง รั่วซึมผุกร่อน และพังเสียหายของอาคารส่วนของคอนกรีต มีแตกร่อนกะเทาะร่วนขาดความแน่นหนา ไม่แข็งแรงเหล็กเสริม และเหล็กโครงสร้างเป็นสนิมขุม พื้นที่หน้าตัดลดลง หากไม่มีคอนกรีตหุ้มให้ดูขนาดและจำนวน เปรียบเทียบกับแบบโครงสร้าง เพื่อประเมินความสมบูรณ์ของการก่อสร้างในอดีต ทำการทดสอบคุณสมบัติทางเคมี และฟิสิกส์ของโครงสร้าง เช่น คอนกรีต ทำการตัดเจาะชิ้นตัวอย่างไปทดสอบการผุกร่อน และการรับแรงอัดและทดสอบคุณสมบัติของเหล็กโครงสร้าง ด้วยการตัดชิ้นตัวอย่างทดสอบการรับแรงดึง นำผลที่ได้มาเปรียบเทียบกับรายการคำนวณที่ออกแบบไว้ และต้องแก้ไขหรือเสริมโครงสร้างให้แข็งแรง หากพบว่ามีส่วนหนึ่งส่วนใดไม่เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐาน

การทดสอบโครงสร้างบางส่วน ทำได้ด้วยการเลือกพื้นที่ที่พบว่า ผิดปกติมีความน่าสงสัยในความมั่นคงแข็งแรงต่อการใช้งาน ในที่นี้พบว่าพื้นที่อาคารบางชั้นมีการแตกร้าวโดยไม่ทราบสาเหตุ ทะลุจากบนลงล่าง แต่มีจำนวนไม่มากจึงทำการซ่อมแซมด้วยวัสดุที่มีแรงยึดเกาะสูงกว่าคอนกรีตพื้นอาคารนั้น เป็นไปตามมาตรฐานที่ออกแบบไว้ จึงได้ทำการทดสอบด้วยการรับน้ำหนัก ซึ่งผลปรากฏว่าพื้นอาคารนี้รับน้ำหนักได้ตามที่ออกแบบไว้ และไม่ปรากฏรอยแตกร้าวเพิ่มเติมแต่อย่างใด

4.2.7.1 การทดสอบโครงสร้างอาคาร

ตารางที่ 4.14 แสดงตารางการทดสอบโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

กำหนด	วิธีการทดสอบ	เกณฑ์การทดสอบ
ตรวจสอบด้วยสายตา	สังเกตและประเมินความเสียหายด้วยสายตา	ประเมินความเสียหายด้วยสายตา เพื่อกำหนดตำแหน่งตรวจสอบ และทดสอบด้วยวิธีการตามมาตรฐาน
ตรวจสอบด้วยการทดสอบมาตรฐาน	1. ตรวจสอบระดับพื้น และตั้งของอาคาร (Level and Vertical Check)	อาจพบการทรุดเอียงของอาคาร หรือคุณภาพงานที่ไม่ได้มาตรฐาน
	2. เจาะคอนกรีตและทดสอบการรับแรงอัด (Coring and Compressive Strength)	ผลที่ได้ต้องสูงกว่าค่าที่ใช้ในการออกแบบ
	3. ทดสอบการรับแรงดึงของคอนกรีต Pull off test (CAPO)	ผลที่ได้ต้องสูงกว่าค่าที่ใช้ในการออกแบบ
	4. ทดสอบค่า pH ของคอนกรีต (Carbonation Test)	คอนกรีตที่ดีมีค่า pH 12 -13 ซึ่งจะป้องกันไม่ให้เหล็กเสริมเกิดสนิม ระดับวิกฤติ คือ ค่า pH ต่ำกว่า 9 ถึง 10
	5. ตรวจสอบแนวโน้มการผุกร่อนของเหล็กเสริม (Half Cell Potential Test)	- 200 mV ความน่าจะเป็นที่จะไม่เกิดสนิม > ร้อยละ 90 - 200 - 350 mV ความน่าจะเป็นที่อาจจะเกิดสนิม > ร้อยละ 90
	6. ทดสอบการรับแรงดึงของเหล็กเส้น (Tensile Strength)	ผลที่ได้ต้องสูงกว่าค่าที่ใช้ในการออกแบบ
	7. ทดสอบการรับกำลังของพื้นอาคาร (Floor Load Test)	ผลที่ได้ต้องสูงกว่าค่าที่ใช้ในการออกแบบ และเกิดการแตกร้าวน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนด

4.2.7.2 การซ่อมแซม

การซ่อมแซมอาคารเสียหายแบ่งออกได้เป็นหลายกรณี ตามแต่ชนิดและขนาดของความเสียหาย โดยพิจารณาชนิดของโครงสร้าง การซ่อมแซมและปรับปรุงแก้ไข ต้องมีวิศวกรผู้เชี่ยวชาญควบคุมการทำงานอย่างใกล้ชิด เพราะเป็นโครงสร้างหลักที่ทำให้อาคารตั้งอยู่และใช้งานได้ ไม่เช่นนั้นอาจเกิดความเสียหายเพิ่มขึ้นกว่าเดิม หรืออาจวิกฤติในโครงสร้างเป็นได้ เพื่อให้เป็นไปตามที่ออกแบบไว้ในโครงการนี้แบ่งการดำเนินการตามลำดับของแผนงานการก่อสร้าง ดังนี้

ก. รอยแตกร้าวของพื้นโครงสร้าง อาคารแบ่งย่อยออกเป็น 2 ระดับ คือ การแตกร้าวแบบไม่ทะลุ ซ่อมแซมด้วยการสกัดผิวหน้าประมาณ 2.0-2.5 ซม. หากพบเหล็กเสริมให้สังเกตุดำเนินการความเสียหายอย่างไรบ้าง ในกรณีนี้ไม่พบความเสียหายใดๆ ซ่อมแซมด้วย Non shrink grout cement ซึ่งจะปิดรอยแตกร้าวที่พบทั้งหมด ส่วนการแตกร้าวแบบพื้นทะลุ ดำเนินการซ่อมแซมด้วยวิธี Epoxy injection ซึ่งใช้วัสดุซ่อมแรงยึดเกาะสูง ฉีดด้วยเครื่องอัดแรงดันสูง เชื่อมรอยแตกร้าวในพื้นที่ให้ผลดี เพราะคุณสมบัติยึดเหนี่ยวสูงและแข็งแรงกว่าคอนกรีตโครงสร้าง รอยแตกร้าวในผนังคอนกรีตรับน้ำหนักและเสาโครงสร้าง อาคารพบความเสียหายแบบนี้ น้อยมากในโครงการ แต่การซ่อมก็ใช้หลักการเดียวกัน แต่โครงสร้างแนวตั้ง ต้องใช้การพิจารณาอย่างรอบคอบ เพราะเป็นส่วนรับน้ำหนัก อาคารบางส่วนหรือทั้งหมด จึงต้องระมัดระวังการทำงานเป็นพิเศษ ส่วนของเสากำแพงและผนังรับน้ำหนัก หากพบเหล็กเสริมเสียหาย ต้องได้รับการซ่อมแซมก่อน จึงจะซ่อมแซมส่วนของคอนกรีตต่อไปได้ ส่วนที่ประเมินว่ามีความเสียหายมากการซ่อมแซม มีมูลค่าสูงและใช้เวลานาน กีดขวางหรือเป็นอุปสรรคต่อการทำงานในส่วนอื่น การเลือกตัดทิ้งและทำใหม่ อาจเป็นทางออกที่ดีกว่าการซ่อมก็เป็นได้

ข. ส่วนการปรับปรุงโครงสร้าง การตัดแปลงอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้าง มีการตัดพื้นโครงสร้างออกไป 1 ชั้น เพื่อก่อสร้างสระว่ายน้ำที่ชั้น 34 ด้วยวิธีตัดเจาะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยเครื่องไฮดรอลิคไม่เป็นการกระทบกระเทือนกับโครงสร้าง และลดมลภาวะเรื่อง เสียง ฝุ่น

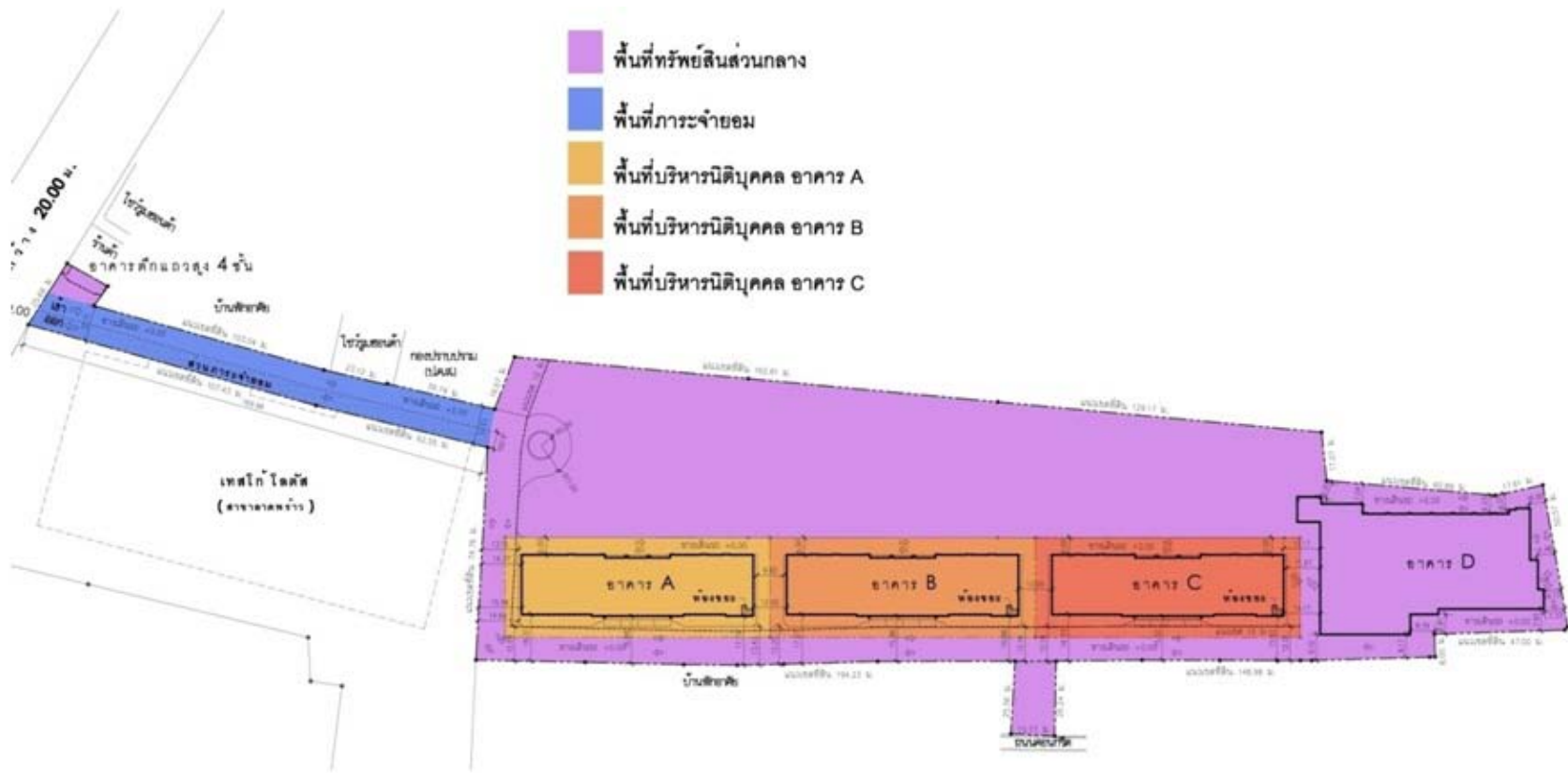
ละออง การเพิ่มช่องเปิดในผนังและพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ต้องประสานงานวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง ตรวจสอบรายการคำนวณพิจารณาขนาดของช่องเปิดไม่มีขนาดใหญ่ เกินที่กำหนดด้วยวิธีการเสริมความแข็งแรงด้วยการเสริมเหล็กเส้น บริเวณมุมทั้ง 4 ของช่องเปิดทั้ง 2 ด้านของผนัง และปิดทับด้วยวัสดุรับกำลังสูงพิเศษ คือ แผ่นคาร์บอนคอนไฟเบอร์ และประสานกับคอนกรีตด้วย อีพอกซีให้แล้วเสร็จ ก่อนจึงจะสามารถดำเนินการตัดเจาะด้วยเครื่องไฮดรอลิค จึงถือว่าเป็นงานที่ดำเนินการได้สมบูรณ์

4.2.8 การเปิดใช้อาคารและอยู่อาศัย

การขออนุญาตเปิดการใช้อาคารชุดพักอาศัยได้นั้น ต้องดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ โดยยื่นคำขอ อ.5 ต่อสำนักงานโยธา และมีการตรวจอาคารกำหนดงานที่ต้องแล้วเสร็จประกอบด้วย พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด งานสาธารณูปโภค งานระบบไฟฟ้า สุขาภิบาล ระบายน้ำ ระบบความปลอดภัย งานถนน ที่จอดรถ บันไดหนีไฟ ลิฟต์ดับเพลิง งานภายนอกอาคารทั้งหมด โดยการตรวจสอบต้องเป็นไปตามเอกสาร อ.1 ทั้งหมด ในส่วนห้องชุดถือเป็นพื้นที่อยู่อาศัยลูกค้าสามารถเข้าอยู่ได้ หรือเข้าดำเนินการตกแต่งได้ไม่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการ

ขอจดทะเบียนอาคารชุดประกอบด้วยเอกสาร อ.6 พร้อมทั้งมีการประเมินทรัพย์สินทั้งส่วนกลางและห้องชุด ระหว่างนั้นกรมที่ดินก็จะดำเนินการสำรวจขนาดห้องชุด เพื่อออกเอกสารสิทธิแต่ละห้องชุด (อ.ช.2) และคำนวณสัดส่วนความเป็นเจ้าของร่วมในอาคารต่อไป

ผลตอบรับหลังการเข้าพักอาศัยไม่พบว่ามีปัญหา มีสาเหตุจากการเป็นอาคารสร้างค้างมาก่อน แต่เป็นปัญหาทั่วไปจากการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งมีทั้งพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด เอ และพื้นที่ส่วนกลางร่วมของ 3 นิติบุคคลอาคารชุด อีกทั้งปัญหาความไม่เข้าใจเรื่องสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของร่วมในอาคารชุด



ภาพที่ 4.14 แสดงพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุด เอ บี ซี และพื้นที่ของ 3 นิติบุคคลอาคารชุด

ตารางที่ 4.15 แสดงรายการทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

<p>A. รายการโฉนดที่ดินของแต่ละอาคารชุด</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. โฉนดเลขที่ 455 ของนิติบุคคล A 2. โฉนดเลขที่ 456 ของนิติบุคคล B 3. โฉนดเลขที่ 457, 1229 ของนิติบุคคล C
<p>B. รายการสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างของอาคารที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละอาคารชุด</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สุวนราก เสาเข็ม เสา คาน และพื้นคอนกรีต 2. ผนังภายนอกอาคาร และผนังรับน้ำหนักภายในอาคาร 3. หลังคาและพื้นดาดฟ้า
<p>C. รายการห้อง เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และระบบต่าง ๆ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของแต่ละอาคารชุด</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ลิฟต์พร้อมอุปกรณ์ 10 ตัว โถงลิฟต์ และห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์ 2. ทางเดินระหว่างห้อง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลานพื้นที่หนีไฟทางอากาศ 3. ถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 4. ห้องเครื่องสุขาภิบาล ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางของอาคาร และช่องสำหรับเดินท่อพร้อมอุปกรณ์ 5. ห้องเครื่องไฟฟ้า ระบบไฟฟ้าส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์ 6. ระบบเตือนและป้องกันอัคคีภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์ ระบบสายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์ 7. ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์

ตารางที่ 4.16 แสดงรายการทรัพย์สินส่วนกลางของ 3 นิติบุคคลอาคาร

<p>A. รายการโฉนดที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ได้แก่ ถนน ทางเท้า สวน อาคารที่จอดรถ</p>
<p>B. รายการห้องเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์และระบบต่าง ๆ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของกลุ่มนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ถนน ทางเท้า อาคารที่จอดรถ และประตูทางเข้าของโครงการ 2. สวนหย่อม 3. ระบบไฟฟ้าส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์ และระบบติดต่อสื่อสาร โทรคมนาคมส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์ 4. บ่อน้ำบาดน้ำเสียส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์ ห้องเก็บของในอาคารจอดรถ 5. ระบบสุขาภิบาลส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์ 6. ระบบเตือนและป้องกันอัคคีภัยส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์ 7. ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์ รั้วรอบโครงการ 8. ถังสำรองน้ำดับเพลิง ห้องเครื่องระบบปั้มน้ำดับเพลิงส่วนรวมพร้อมอุปกรณ์

การบริหารจัดการพื้นที่ที่ใช้ร่วมกัน เช่น อาคารจอดรถ อาคารอเนกประสงค์ หรือพื้นที่ส่วนกลางที่ร่วมกันบริหาร จะดำเนินการภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลทั้ง 3 นิติบุคคลเรียบร้อยแล้ว โดยผู้บริหารหรือคณะกรรมการทั้ง 3 นิติบุคคลอาคารชุด จะทำการตกลงร่วมกันเรื่องการจัดการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดจากค่าน้ำค่าไฟ ค่าซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภคที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่ร่วมกันบริหาร โดยจะใช้วิธีเฉลี่ยค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์สำหรับการบริหารจัดการพื้นที่สวนหย่อม อาคารจอดรถ อาคารอเนกประสงค์ และถนนในโครงการ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับ 3 นิติบุคคล ทั้ง 3 นิติบุคคลต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันในอัตราส่วนที่เท่ากัน หากในกรณีที่นิติบุคคลใดยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนั้นจนกว่าจะดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ

4.3 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

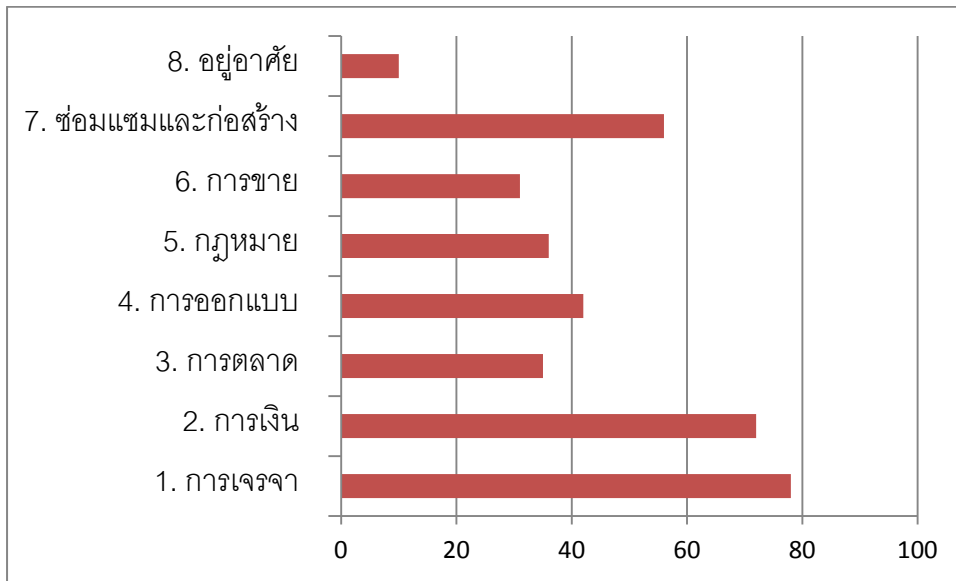
ผู้เชี่ยวชาญที่ทำการสัมภาษณ์ ล้วนแต่เป็นพนักงานอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้เชี่ยวชาญในอาคารชุดพักอาศัย จึงกำหนดปัจจัยการพัฒนากการสัมภาษณ์ในปัจจุบันการพัฒนาเดียวกันเพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ว่าสอดคล้องกับสมมุติฐานที่ตั้งไว้อย่างไร

ผู้เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์ที่คัดเลือกเป็นผู้เชี่ยวชาญ

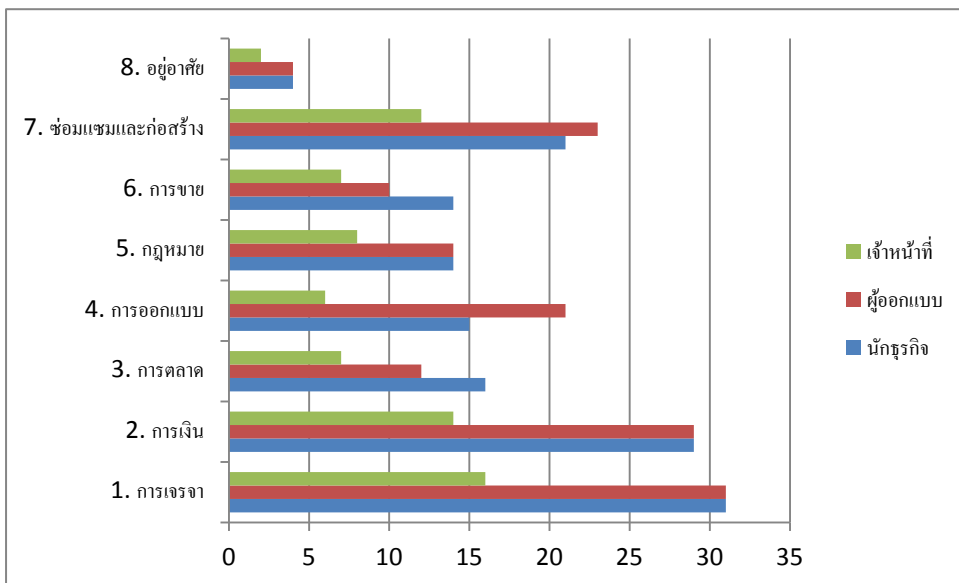
- ก. เจ้าของที่ดิน
- ข. ผู้ลงทุน / ผู้ร่วมทุน
- ค. สถาบันการเงิน
- ง. ผู้ออกแบบ / ผู้เชี่ยวชาญ
- จ. หน่วยงานราชการ
- ฉ. ลูกค้า (ผู้อาศัย / ผู้ใช้อาคาร)

ตารางที่ 4.17 แสดงคำถามที่ถามต่อผู้เชี่ยวชาญ

ปัจจัยการพัฒนาดำเนินการพัฒนาอาคารสร้างค้าง	ลำดับความสำคัญ
1. การเจรจาซื้อ-ขายโครงการ	
2. การแก้ปัญหาด้านการเงิน	
3. การตลาด	
4. การออกแบบดัดแปลงและแก้ไข	
5. การตรวจสอบด้านกฎหมาย	
6. การขาย	
7. การซ่อมแซมและก่อสร้างอาคาร	
8. การเปิดใช้และอยู่อาศัยในอาคาร	



แผนภูมิที่ 4.8 แสดงแผนภูมิผลการให้คะแนนของผู้เชี่ยวชาญ



แผนภูมิที่ 4.9 แสดงแผนภูมิผลการให้คะแนนของผู้เชี่ยวชาญโดยการแบ่งกลุ่มตามอาชีพ

4.4 เปรียบเทียบข้อมูลโครงการและผู้เชี่ยวชาญ

พิจารณาแนวทางการแก้ปัญหาโดยนำข้อมูลทั้งสองส่วนมา เปรียบเทียบและวิเคราะห์ถึงการแก้ปัญหามีปัจจัยใดที่มีความเห็นตรงกัน และต่างกันโดยมีเหตุผลใดรองรับ เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่อไป สำหรับอาคารสร้างค้างอื่น

ตารางที่ 4.18 ผลการเปรียบเทียบข้อมูลโครงการและผู้เชี่ยวชาญ

การเจรจาซื้อ-ขายโครงการ	ร้อยละ	ร้อยละ
1. มูลค่าซื้อ-ขายสูง	33.33	31.85
2. ผู้ขายตั้งเงื่อนไขสูง	26.67	25.19
3. อาคารมีข้อจำกัด	20.00	22.96
4. เอกสารโครงการไม่สมบูรณ์	13.33	13.33
5. ข้อมูลไม่ตรงกับความเป็นจริง	6.67	6.67

การเงิน	ร้อยละ	ร้อยละ
1. ห้องชุดจำนวนมากขายได้ช้า	33.33	14.81
2. มูลค่าก่อสร้างสูง	26.67	21.48
3. มูลค่าโครงการสูง	20.00	22.22
4. ยากต่อการกู้เงิน	13.33	15.56
5. ได้รับผลตอบแทนต่ำ	6.67	25.93

ซ่อมแซมและก่อสร้าง	ร้อยละ	ร้อยละ
1. มูลค่าการดัดแปลงอาคารสูง	33.33	26.67
2. มูลค่าซ่อมแซมสูง	26.67	25.93
3. ระยะเวลาก่อสร้างเร็วขึ้น	20.00	15.56
4. ปัญหาจากสภาพแวดล้อม	13.33	16.30
5. แก้ไขงานที่สร้างผิดแบบ	6.67	15.56

ออกแบบ	ร้อยละ	ร้อยละ
1. กำหนดราคาก่อสร้างได้เหมาะสม	33.33	30.37
2. ขนาดห้องชุดตามการตลาดแนะนำ	26.67	25.93
3. รูปแบบสอดคล้องกับการตลาด	20.00	22.22
4. เพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง	13.33	10.37
5. ถูกจำกัดจากโครงสร้างเดิม	6.67	11.11

กฎหมาย	ร้อยละ	ร้อยละ
1. กฎกระทรวง (อาคารสร้างค้าง)	15.38	15.38
2. ใบอนุญาตก่อสร้าง	14.10	14.10
3. โฉนดที่ดิน	12.82	12.82
4. ภาระจำยอม	11.54	11.54
5. พรบ. อาคารชุด	10.26	7.41
6. การเปิดใช้อาคาร	8.97	1.28
7. พรบ. ควบคุมอาคาร	7.69	6.70
8. กฎหมายที่ดิน	6.41	3.85
9. แบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง	5.13	9.69
10. แบบการดัดแปลง/แก้ไข	3.85	8.40
11. กฎหมายสิ่งแวดล้อม	2.56	5.70
12. กฎหมายผังเมือง	1.28	3.13

การตลาด	ร้อยละ	ร้อยละ
1. สสำรวจจำนวนผู้ซื้อ	20.00	20.00
2. สสำรวจกำลังซื้อต่อห้องชุด	17.78	17.78
3. สสำรวจจำนวนห้องชุดในพื้นที่	15.56	14.07
4. สสำรวจราคาห้องชุดที่มีขาย	13.33	11.85
5. สสำรวจรูปแบบที่มีในตลาด	11.11	10.37
6. สสำรวจรูปแบบที่ต้องการ	8.89	12.59
7. การส่งเสริมการขาย	6.67	6.67
8. โฆษณาและประชาสัมพันธ์	4.44	4.44
9. ลูกค้ำไม่มั่นใจอาคารสร้างค้าง	2.22	2.22

บทที่ 5 อภิปรายผลการศึกษา

จากการรวบรวมข้อมูลที่ได้ทั้งจากการลงพื้นที่สำรวจอาคาร การศึกษาข้อมูลโครงการจากเดิมที่มีสภาพเป็นอาคารร้าง จนกระทั่งมีการพัฒนาจนการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการส่งมอบให้กับลูกค้าได้นั้น พบว่ามีปัจจัยการพัฒนาการพัฒนาด้าน เพื่อให้ประสบความสำเร็จ แต่ละด้านนั้นมีรายละเอียดค่อยๆลงไปอีก และปัจจัยการพัฒนาการพัฒนานี้ได้นำไปเป็นข้อมูลพื้นฐานในการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ เพื่อสรุปเป็นปัจจัยในการแก้ปัญหาอาคารสร้างค้างได้

5.1 สรุปผลวิจัย

การเปรียบเทียบการแก้ปัญหาอาคารสร้างค้างระหว่างโครงการแอ็บสแตร์ริส พหลโยธิน พาร์ค และผู้เชี่ยวชาญ พบว่าหลายรายการที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน อันกล่าวได้ว่าเป็นปัจจัยในการพัฒนาอาคารสร้างค้าง ที่ต้องดำเนินการให้สำเร็จ จึงสามารถดำเนินการอย่างอื่นต่อไปได้ ซึ่งเป็นไปตามแผนผังการพัฒนาอาคารสร้างค้าง หน้า 34-35 อันประกอบด้วย ปัจจัยโดยตรงและองค์ประกอบในการดำเนินงาน ซึ่งแม้ว่าไม่ได้เป็นอาคารสร้างค้างก็ต้องดำเนินการ เพื่อให้โครงการเสร็จสมบูรณ์ ดังนี้

ปัจจัยการพัฒนาอาคารสร้างค้างที่สำคัญ

1. การตรวจสอบด้านกฎหมาย (เฉพาะอาคารสร้างค้าง)
2. การตลาด
3. การออกแบบ/ดัดแปลงอาคาร
4. การตรวจสอบความเสียหาย, ซ่อมแซมและก่อสร้างอาคาร

องค์ประกอบในการพัฒนาอาคารทั่วไปที่ต้องดำเนินการควบคู่

5. การเจรจาซื้อ-ขาย และแก้ปัญหาด้านการเงิน
6. การขาย
7. การเปิดใช้และอยู่อาศัยในอาคาร

การลำดับขั้นตอนดำเนินงาน เพื่อการพิจารณาพัฒนาอาคารสร้างค้าง ดังนี้
 ตารางที่ 5.1 ปัจจัยการพัฒนาดำเนินการพัฒนาอาคารสร้างค้าง

รายการ	รายละเอียด
1. การเจรจาซื้อ-ขาย โครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการเดิมไม่อยู่ในสถานะการเงินที่ดี จึงไม่สามารถกลับมาดำเนินกิจการของอาคารสร้างค้างนี้ต่อไปได้ จึงต้องการขายโครงการให้ผู้สนใจในการลงทุนรายใหม่ เพื่อนำรายได้ไปชำระหนี้ การซื้อ-ขายจึงต้องตรวจสอบเอกสาร กรรมสิทธิ์ ข้อกฎหมาย การซ่อมแซม ก่อสร้าง รวมถึงการตลาด ถึงความเป็นไปได้ในการนำอาคารสร้างค้างมาดำเนินการ
2. การแก้ปัญหาด้าน การเงิน	การคำนวณผลตอบแทนการลงทุนที่แม่นยำ ประกอบกับเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอต่อการดำเนินงาน เนื่องจากสถาบันการเงินมองเห็นว่าเป็นความเสี่ยงต่อการลงทุนอาคารสร้างค้าง จึงกำหนดเงื่อนไขการกู้เงินไว้สูงเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงของทั้งสองฝ่าย การก่อสร้างครั้งเดียวหรือแบ่งเฟสการก่อสร้าง ก็มีผลทำให้ลดความเสี่ยงในการดำเนินการ
3. การตลาด	การศึกษาความต้องการของตลาด ในเวลาและจำนวนอย่างเหมาะสม เพื่อมิให้ห้องชุดมีจำนวนมากเกินความต้องการ และจะเกิดการแข่งขันกันในเรื่องราคา จะทำให้ขายได้ช้า และราคาไม่เป็นที่ไปตามต้องการ
4. การออกแบบ ดัดแปลงและแก้ไข	แก้ไขรูปแบบและขนาดของห้องพัก เป็นไปตามที่ฝ่ายการตลาดได้ทำการสำรวจ แก้ไขพื้นที่ส่วนกลางและเพิ่มส่วนสันทนาการให้ลูกค้าได้ใช้ประโยชน์มากขึ้น และกำหนดราคาขายให้เหมาะสมกับภาวะการตลาดเพื่อรองรับการขายในเฟสก่อสร้างต่อไป
5. การแก้ปัญหาด้าน กฎหมาย	กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552 เป็นการช่วยให้ก่อสร้างต่อไปได้ตามใบอนุญาตเดิม หากไม่ขออนุญาตภายในกำหนด 5 ปี ต่อไปจะขออนุญาตก่อสร้างได้เพียงหลังคาและห้องเครื่องที่จำเป็นเท่านั้น

รายการ	รายละเอียด
6. การขาย	การขายห้องในจำนวนมาก เป็นการแข่งขันกันเองทั้งในเรื่อง ราคา และเวลา แต่การทยอยขายเพื่อรอดไฟฟ้าจะทำให้สามารถ ปรับเพิ่มราคาได้ในอนาคต ไม่เป็นปัญหาด้านการเงินอีกครั้ง และจำเป็นในช่วงแรกที่ต้องอธิบายลูกค้าถึงความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยของอาคาร แม้ว่าจะเป็นอาคารที่ถูกทิ้งร้างมาหลายปี โดยมีการทดสอบการรับกำลังโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กตามมาตรฐาน เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า
7. การซ่อมแซมและก่อสร้างอาคาร	การสำรวจความเสียหายในเบื้องต้นก่อนการซื้อ-ขายอาคารทำได้เพียงบางส่วน แต่เมื่อสำรวจและทดสอบโดยละเอียด พบว่ามีบางส่วนต้องทำการซ่อมแซมโครงสร้างเพิ่มเติม และการตัดแปลงอาคารก็ต้องใช้ระยะเวลาการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นด้วย
8. การเปิดใช้และอยู่อาศัยในอาคาร	งานเตรียมเอกสารเพื่อขอเปิดใช้อาคาร เป็นเรื่องยุ่งยากและใช้เวลานาน แต่เมื่อลูกค้าได้เข้าอยู่แล้วก็พบปัญหาเล็กน้อยในการใช้งาน แต่ปัญหาเรื่องที่จอดรถห่างจากอาคารห้องชุด ยังได้รับการต่อว่าจากลูกค้า โครงการจึงได้จัดรถกอล์ฟ 3 ตอน จำนวน 4 คัน วิ่งวนรับ-ส่งในโครงการ

5.2 วิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์

ข้อมูลจาก สถานที่และการดำเนินงานโครงการอีสเทิร์นพาร์ค พร้อมการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญแล้วพบว่า การแก้ปัญหาอาคารสร้างค้างได้นั้นมีทั้งปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับอาคารสร้างค้างและองค์ประกอบของการพัฒนาที่ต้องแก้ปัญหาควบคู่กันแม้จะไม่ใช้ อาคารสร้างค้างก็ตาม ดังนี้

ตารางที่ 5.2 วิเคราะห์ผลจากงานวิจัย

รายการ	ผลวิเคราะห์
การเจรจาซื้อ-ขาย	เหมือนกัน คือ การให้ความสำคัญในมูลค่า ซื้อ-ขาย และเงื่อนไขของการซื้อ-ขายเป็นสำคัญ รองลงมาเป็นข้อจำกัดของอาคาร

รายการ	ผลวิเคราะห์
การเงิน	ผลแตกต่างกันอย่างมาก โดยโครงการให้ความสำคัญต่อระยะเวลาการขายให้หมด เนื่องจากมีห้องชุดจำนวนมาก กระทั่งดอกเบียสะสม จำนวนมาก อาจทำให้เป็นภาระหนักมากของโครงการ แต่ผู้เชี่ยวชาญกลับมองผลตอบแทน และมูลค่าโครงการเป็นสำคัญ
การซ่อมแซมและก่อสร้าง	ได้ผลเหมือนกัน คือ ให้ความสำคัญต่อการดัดแปลงอาคาร ซึ่งต้องใช้งบประมาณสูง รองลงมาเป็นมูลค่าซ่อมแซมความเสียหายของโครงสร้างอาคาร
การออกแบบ	ได้ผลในแนวทางเดียวกัน คือ ออกแบบสัมพันธ์กับราคาขายอย่างเหมาะสม และมีรูปแบบตรงตามความต้องการของการตลาด
กฎหมาย	มีการให้ความสำคัญเหมือนกัน คือ มุ่งเน้นที่กฎกระทรวง (อาคารสร้างค้าง) รองลงไปเป็นใบอนุญาตก่อสร้างและโฉนดที่ดินตามลำดับ
การตลาด	ให้ผลออกมาสอดคล้องกันทั้งหมด ในการสำรวจความต้องการและปริมาณของผู้ซื้อห้องชุด และสำรวจปริมาณห้องชุดในพื้นที่ เพื่อนำมาพัฒนา อาคารสร้างค้างนี้ให้เหมาะสมต่อความต้องการของผู้ซื้อห้องชุดมากที่สุด

5.3 ข้อเสนอแนะโดยผู้ทำวิจัย

การดำเนินงานโครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค และผลของการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญส่วนใหญ่สอดคล้องกัน แต่มีความแตกต่างชัดเจนในเรื่องการเงิน คือ โครงการให้ความสำคัญต่อห้องชุดที่มีจำนวนมาก อันอาจเป็นปัญหาใหญ่หาก การขายไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ เพราะเงื่อนไขของธนาคารจะลดเงินต้นพร้อมดอกเบีย ต่อเมื่อมีการโอนห้องชุดแก่ผู้ซื้อ การมีห้องชุดจำนวนมากและขายช้าจึงจะเป็นปัญหาในการดำเนินโครงการ แต่ผู้เชี่ยวชาญมองผลตอบแทนการลงทุนและมูลค่าโครงการเป็นสำคัญ จึงควรศึกษาจำนวนห้องชุดต่อโครงการ เพื่อกำหนดขนาดโครงการที่เหมาะสม ลดความเสี่ยงในการดำเนินงานพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย พร้อมทั้งองค์ประกอบอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งในด้านกฎหมาย การตลาด และออกแบบ

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ. 2552,

ไตรรัตน์ จารุทัศน์และคณะ. เรื่องการวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ ที่ยุติการก่อสร้าง ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2548 และโครงการที่มีการขออนุญาตก่อสร้างใหม่ และที่ยุติการก่อสร้างใหม่ ระหว่างปี พ.ศ. 2543-2548 ในเขตกรุงเทพมหานคร.

ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. สถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง เสนอต่อ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โครงการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ (NREIC)

สุรเชษฐ เกื้อวันชัย. ปัจจัยการพัฒนาการปรับสำนักงานอาคารที่ยุติการก่อสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษา อาคาร เดอะเลคคอนโดมิเนียม ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาการเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

ภัทรานันท์ ภัทรพงศ์พันธุ์. การศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้าง วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2548.

ณัฐวรรณ คำหาญ. ปัจจัยในการพัฒนาอาคารสำนักงานที่ยุติการก่อสร้าง ในกรุงเทพมหานคร การค้นคว้าอิสระวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554.

ภาษาอังกฤษ

Peiser, B.R., and Schwanke, D. Professional Real Estate Development. Dearborn Financial Publishing, Inc., and ULI-the Urban Land Institute, 1992.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 1

ผู้แต่ง / ปี	สุรเชษฐ เกื้อวันชัย/ 2548	ภัทรานันท์ ภัทรพงศ์พันธ์/ 2548	ณัฐวรรณ คำหาญ / 2554
เรื่อง	ปัจจัยการพัฒนาการปรับ อาคารสำนักงานที่ยุติการ ก่อสร้าง เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษา อาคารเดอะเลค คอนโดมิเนียม ถนน รัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร	การศึกษาความเป็นไปได้ของ การพัฒนาอาคารขนาดใหญ่ ที่ยุติการก่อสร้าง	ปัจจัยในการพัฒนาอาคาร สำนักงาน ที่ถูกยุติการ ก่อสร้างในเขต กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์	1. เพื่อศึกษากระบวนการด้าน กฎหมายและการเงินก่อน นำอาคารสำนักงานที่ยุติ การก่อสร้างมาพัฒนาใหม่ 2. เพื่อศึกษาการดัดแปลง อาคาร สำนักงานที่ยุติการ ก่อสร้าง มาเป็นอาคารที่พัก อาศัยในด้านกายภาพ 3. เพื่อประเมินผลกระทบ หลังจากการอยู่อาศัย	1. เพื่อประเมินมูลค่า ทรัพย์สินประเภทอาคาร ขนาดใหญ่ ที่ยุติการ ก่อสร้างสำหรับ วัตถุประสงค์ในการซื้อและ พัฒนาต่อ 2. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ ทางเศรษฐศาสตร์และ ทางการเงินในการซื้อ อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการ ก่อสร้างเพื่อพัฒนาต่อ 3. เพื่อศึกษาทางเลือกการ ลงทุนที่เหมาะสมของการ พัฒนาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	1. สืบค้นและวิเคราะห์ ปัญหา ช่วงการก่อสร้าง ของอาคารสำนักงาน ที่ถูก ยุติการก่อสร้างแต่ละ ประเภท ในเขต กรุงเทพมหานคร 2. สืบค้นและวิเคราะห์ปัจจัย ที่มีประสิทธิภาพต่อการ พัฒนาอาคารสำนักงานที่ ยุติการก่อสร้างในเขต กรุงเทพมหานคร
กลุ่ม ตัวอย่าง	อาคารเดอะเลค คอนโดมิเนียม ถนน รัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร	อาคารที่พักอาศัยจำนวน 27 ติดซอยสุขุมวิท 21 ซอย 1 แขวงคลองเตยเหนือ เขต วัฒนา กรุงเทพมหานคร	ผู้เชี่ยวชาญในกลุ่มสาขา อาชีพสถาปนิก วิศวกรโยธา วิศวกรงานระบบ และนักการ เงินและนักการตลาด ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงนัก กฎหมายจำนวน 18 คน

ผู้แต่ง / ปี	สุรเชษฐ เกื้อวันชัย/ 2548	ภัทรานันท์ ภัทรพงศ์พันธ์/ 2548	ณัฐวรรณ คำหาญ / 2554
ผล การศึกษา	การพัฒนาโครงการโดยนำ อาคารที่ยุติการก่อสร้างมา ดำเนินการต่อนั้นต้อง ประกอบกันด้วยปัจจัยหลายๆ ด้านทั้งทางด้านการเงิน การตลาด กฎหมายกายภาพ เป็นต้น โดยในการพัฒนา โครงการนี้ มีการปรับเปลี่ยน รูปแบบการใช้งานของงาน ซึ่งในแต่ละขั้นตอนการ ดำเนินการนั้น อาจมีปัญหา และอุปสรรค เพื่อนำผลที่ได้ เป็นข้อเสนอแนะแก่ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์	1. ความเป็นไปได้ทางการเงิน , การลงทุนของการพัฒนา พื้นที่ ทำธุรกิจ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และอาคาร สำนักงาน โดยจัดสรรพื้นที่ แต่ละธุรกิจให้เหมาะสม มี ความคุ้มค่าในการลงทุน 2. ความเป็นไปได้ทาง เศรษฐศาสตร์ , พิจารณา กำหนดพื้นที่เช่าอาคาร ทั้งหมด ทำธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เป็นทางเลือก เดียวที่ทำให้ โครงการมี ความเป็นไปได้ในการ ลงทุน	ปัญหาหลัก 4 ประการได้แก่ 1. ปัญหาด้านโครงสร้าง 2. ปัญหาด้านเศรษฐกิจและ การเงิน 3. ปัญหาด้านกฎหมาย 4. ปัญหาด้านการจัดการ

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 2

ผู้แต่ง / ปี	ศูนย์บริการวิชาการ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย /2544	ศูนย์บริการวิชาการ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย /2550
เรื่อง	สถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการ ก่อสร้าง ในเขตกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ ใกล้เคียง	การวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงของ สถานการณ์โครงการขนาดใหญ่ที่ยุติการ ก่อสร้าง ระหว่างปี 2546-2548 และ โครงการ ที่มีการขออนุญาตใหม่ และที่ยุติการก่อสร้าง ใหม่ ระหว่างปี 2543-2548 ในเขต กรุงเทพมหานคร

ผู้แต่ง / ปี	ศูนย์บริการวิชาการ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย /2544	ศูนย์บริการวิชาการ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย /2550
วัตถุประสงค์	เพื่อรวบรวมข้อมูลของโครงการอาคารขนาดใหญ่ ที่ยุติการก่อสร้างโครงการนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 จนถึง พ.ศ. 2543 ในด้านสภาพทางการยภาพและข้อมูลทางการเงิน โครงการทั้งในอดีตและปัจจุบัน	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อสำรวจสถานภาพของอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงและมีการเปลี่ยนแปลง ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2548 2. เพื่อสำรวจอาคารขนาดใหญ่ที่มีการขออนุญาตปลูกสร้างใหม่ และอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างใหม่ ระหว่างปี 2543-2548 3. เพื่อสำรวจปัจจัยที่ทำให้โครงการที่เคยยุติการก่อสร้างมาแล้วประสบความสำเร็จในภายหลัง 4. เพื่อสำรวจสภาพปัญหาที่ทำให้ตึกที่ยุติการก่อสร้างไม่ได้รับการพัฒนาต่อ 5. เพื่อสำรวจการถือครองกรรมสิทธิ์ สำหรับตึกที่ยุติการก่อสร้าง 6. เพื่อเสนอแนะปัจจัยการพัฒนาในการป้องกันแก้ไขปัญหาอาคารยุติก่อสร้าง
กลุ่มตัวอย่าง	โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวนอาคารที่ยุติการก่อสร้าง ที่มีการเปลี่ยนแปลง สํารวจปี 2546 2. จำนวนอาคารที่ยุติการก่อสร้าง ที่มีการเปลี่ยนแปลง สํารวจปี 2548
ผลการศึกษา	เป็นอาคารที่เริ่มก่อสร้างแล้วยุติการสร้าง จำนวน 508 อาคาร พบว่าเป็นอาคารที่มีการก่อสร้างระบบเข็มแล้ว แต่ไม่มีการก่อสร้างต่อ 185 อาคาร และเป็นอาคารที่มีการก่อสร้างเป็นโครงสร้างพื้นเหนือพื้นดิน จำนวน 323 อาคาร	อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างใหม่ปี 2544-2548 มีลักษณะโครงการที่ไม่มีมีการก่อสร้างเลย 265 อาคารซึ่งเป็นปรากฏการณ์ที่แตกต่างจากการสำรวจอาคารที่ยุติการก่อสร้าง ปี พ.ศ. 2543 ซึ่งส่วนใหญ่ เป็นอาคารที่ยุติการก่อสร้าง

ภาคผนวก ข.

ผู้เชี่ยวชาญในงานวิจัย

ชื่อ	ตำแหน่ง / หน่วยงาน
คุณศิรี กาญจนพาสน์	ประธานกรรมการบริษัท บีทีเอสกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) กรรมการบริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี จำกัด เจ้าของและผู้พัฒนาโครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค
คุณรังสิน กฤตลักษณ์	กรรมการบริหารและผู้อำนวยการใหญ่สายปฏิบัติการ บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) กรรมการบริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี จำกัด ผู้บริหารโครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค
คุณเจนกิจ นภาวรรณ	กรรมการผู้จัดการ บริษัท อาเซน จำกัด บริษัทที่ปรึกษางานสถาปัตยกรรม โครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค 08-9893-4747
คุณสุรัชัย จงเลิศตระกูล	กรรมการผู้จัดการ บริษัท พาส เอ็นจิเนียริ่ง คอนซัลแตนท์ จำกัด บริษัทที่ปรึกษางานวิศวกรรมระบบไฟฟ้า สาขาภิบาล และเครื่องกล โครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค 08-1917-0705
คุณธีรยุทธ ศิริตันติกร	กรรมการ บริษัท โฟส จำกัด บริษัทที่ปรึกษางานวิศวกรรมโครงสร้าง โครงการแอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค 08-4549-2828
คุณพินิจ เลิศอุดมธนา	หัวหน้าฝ่ายโยธา กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กทม
คุณแสนยากร อุ่นมีศรี	หัวหน้างานกลุ่มงานกฎหมายอาคารและข้อมูล กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กทม 08-1651-9848
คุณมณฑล จารุวรรณภรณ์	ผู้จัดการสินเชื่อโครงการ ธนาคารกรุงเทพ

ชื่อ	ตำแหน่ง / หน่วยงาน
คุณอรธิตา ประคุณหังสิต	ผู้อำนวยการฝ่ายขายที่פקอาศัย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส(ประเทศไทย) 08-1811-1591
คุณยอดเยี่ยม เทพธนานนท์	กรรมการบริษัท Interpac International Project Administration Company Limited สถาปนิกผู้เชี่ยวชาญ งานออกแบบอาคารและบริหารงาน โครงการขนาดใหญ่ 08-1575-5088

ภาคผนวก ค.

บทการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

นายศิริ กาญจนพาสน์

ประธานกรรมการบริษัท บีทีเอสกรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

ในชีวิตประจำวันของเราทุกวันนี้ มีการพบปะเจรจากันอยู่เป็นประจำอยู่แล้ว ไม่ว่าจะเป็นทางการหรือไม่เป็นทางการก็ตาม เป็นเหมือนสัญญาณถึงสัมพันธ์ที่มีให้ต่อกัน แต่ในทางการทำธุรกิจมีความหมายมากไปกว่านั้นอีก คือ การนัดหมายเจรจาแต่ละครั้งนั้น หมายถึงความตั้งใจ ความจริงใจ ความกล้าหาญ รวมถึงความมุ่งมั่นที่มีในการทำงาน แม้ว่าวัตถุประสงค์ของการเจรจาจะเป็นหัวข้อใด หรือผลที่ออกมาเป็นอย่างไรก็ตาม ถือเป็นความร่วมมือกันเพื่อให้ได้ข้อตกลงหรือบทสรุปเพื่อในการดำเนินงานต่อไปได้ ถึงแม้การเจรจาจะไม่สำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้ก็ตาม แต่ก็มีผลดีตามมา 2 เรื่องอยู่เสมอ คือ ความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน และการแก้ปัญหาใหม่ๆ ที่ต้องกลับมาทบทวนและพิจารณาอย่างละเอียดถี่ถ้วนอีกครั้ง

เมื่อมองย้อนกลับไปวันที่ตัดสินใจแน่วแน่ว่า จะดำเนินโครงการแอมบัสแดร์ริส พหลโยธินพาร์ค แห่งนี้ มีเหตุผลหลายประการที่ต้องตัดสินใจ ว่าทำไมต้องเป็นโครงการนี้ ทั้งที่มีที่ดินของบริษัทฯ ที่พร้อมต่อการพัฒนาได้ทันที ซึ่งคำตอบที่ถือเป็นหัวใจ คือ เวลา หมายถึง เวลาอันเหมาะสมที่การพัฒนาตอบสนองต่อความต้องการของตลาด แล้วจะได้ผลลัพธ์ที่เป็นไปตามที่

ต้องการ เพราะสิ่งที่กำลังดำเนินการนั้น มีแรงสนับสนุนหรือความต้องการในตลาดอย่างต่อเนื่อง และแนวโน้มมากขึ้นเรื่อยๆ หากพิจารณาพื้นที่ที่จะพบว่า โครงการตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน เป็นทำเลที่ดี ใกล้ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าวและห้างเทสโก โลตัส สาขาลาดพร้าว อนาคตจะมีรถไฟฟ้า ผ่านและตำแหน่งสถานีไม่ไกลจากโครงการ จึงเป็นจุดแข็งของโครงการ ที่น่าจะทำราคาเปิดได้ดี และสามารถวิ่งต่อไปได้อีกเมื่อรถไฟฟ้าเปิดให้บริการ รองรับลูกค้าได้หลากหลาย ไม่ว่าจะอยู่อาศัยเอง หรือกลุ่มผู้ลงทุน ส่วนที่ทุกคนมองว่าจะเป็นปัญหาเนื่องจากเป็นอาคารสร้างค้าง ถูกปล่อยทิ้งร้างไว้หลายปีโดยไม่มีการบำรุงรักษา ทำให้ยากต่อการพัฒนานั้น เรากลับมองว่าเป็นโอกาสที่ดี เพราะคู่แข่งที่สนใจมีน้อย การเจรจาเรื่องราคาผ่านไปได้ในราคาที่เหมาะสมกับทุกฝ่าย การก่อสร้างก็ไม่มีปัญหาเพราะเป็นงานด้านวิศวกรรม จึงเลือกบริษัทที่ปรึกษาและผู้รับเหมาที่มีประวัติดี มาตรฐานการทำงานที่สูงวางใจได้เข้ามาทำงาน

ภาคผนวก ง.

ข้อมูลลำดับความสำคัญในการแก้ปัญหา อาคารสร้างค้าง โดยผู้เชี่ยวชาญ

ลำดับ	ผู้เชี่ยวชาญ	การเจรจา	การเงิน	การตลาด	ออกแบบ	กฎหมาย	การขาย	ซ่อมแซมและ ก่อสร้าง	อยู่อาศัย
1	นายศิริ กาญจนพาสณ์	8	7	6	3	2	5	4	1
2	นายรังสิน กฤตลักษณ์	8	7	3	5	2	4	6	1
3	นายมนทล จารุวรรณภรณ์	8	7	3	5	4	2	6	1
4	คุณอรธิดา ประคุณหังสิต	7	8	4	2	6	3	5	1
5	นายพินิจ เลิศอุดมธนา	8	7	5	2	3	4	6	1
6	นายแสนยากร ชุ่มมีศรี	8	7	2	4	5	3	6	1
7	นายเจนกิจ นภาวรรณ	8	7	2	5	3	4	6	1
8	นายสุรัชย์ จงเลิศตระกูล	8	7	3	6	4	2	5	1
9	นายธีรยุทธ ศิริตันติกร	7	8	3	5	4	2	6	1
10	คุณยอดเยี่ยม เทพอนานนท์	8	7	4	5	3	2	6	1
รวมคะแนน		78	72	35	42	36	31	56	10
ลำดับความสำคัญ		1	2	6	4	5	7	3	8

	ผู้เชี่ยวชาญ	นักธุรกิจ
	ผู้เชี่ยวชาญ	เจ้าหน้าที่
	ผู้เชี่ยวชาญ	ผู้ออกแบบ

ภาคผนวก จ.

ข้อมูลลำดับความสำคัญ การแก้ปัญหาเชิงลึก โดยผู้เชี่ยวชาญ

1-4	ผู้เชี่ยวชาญ (นักธุรกิจ)
5-6	ผู้เชี่ยวชาญ (เจ้าหน้าที่)
7-9	ผู้เชี่ยวชาญ (ผู้ออกแบบ)
A	โครงการ แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค

การเจรจาซื้อ-ขายโครงการ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	A
1. มูลค่าซื้อ-ขายสูง	5	5	5	5	5	5	4	5	4	5
2. ผู้ขายตั้งเงื่อนไขสูง	4	4	4	4	4	4	3	4	3	4
3. ข้อมูลไม่ตรงกับความเป็นจริง	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4. เอกสารโครงการไม่สมบูรณ์	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5. อาคารมีข้อจำกัด	3	3	3	3	3	3	5	3	5	3

การเงิน	1	2	3	4	5	6	7	8	9	A
1. มูลค่าโครงการสูง	3	2	1	2	4	4	5	4	5	3
2. มูลค่าก่อสร้างสูง	4	3	2	1	3	3	4	5	5	4
3. ได้รับผลตอบแทนต่ำ	5	5	5	5	5	5	1	2	2	1
4. ยากต่อการกู้เงิน	2	4	4	4	1	2	2	1	1	2
5. ห้องชุดจำนวนมากขายได้ช้า	1	1	3	3	2	1	3	3	3	5

ซ่อมแซมและก่อสร้าง	1	2	3	4	5	6	7	8	9	A
1. มูลค่าซ่อมแซมสูง	3	5	5	4	2	3	4	5	4	4
2. มูลค่าการดัดแปลงอาคารสูง	4	4	4	5	3	2	5	4	5	5
3. ระยะเวลาก่อสร้างเร็วขึ้น	5	3	3	3	1	1	1	3	1	3
4. แก้ไขงานที่สร้างผิดแบบ	1	2	1	1	5	5	3	1	2	1
5. ปัญหาจากสภาพแวดล้อม	2	1	2	2	4	4	2	2	3	2

ภาคผนวก จ.

การทดสอบโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

งานทดสอบกำลังของคอนกรีต โดยวิธี Core Sampling (ASTM C42)

ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินงานการเจาะเก็บแท่งตัวอย่างคอนกรีต ดังนี้

1. หาตำแหน่งของเหล็กเสริมในคอนกรีตเพื่อหลีกเลี่ยงการเจาะไปโดนเหล็ก
2. กำหนดจุด ตำแหน่งของการวางหัวเจาะ
3. ทำการติดตั้งชุดอุปกรณ์เจาะคอนกรีตให้ยึดแน่นกับโครงสร้าง
4. วิธีทำการเจาะแท่งคอนกรีตแบบใช้น้ำช่วยหล่อเลี้ยง จะทำให้การเจาะได้ตามรูปทรง และลดปัญหาฝุ่นละอองได้ดี
5. เมื่อเจาะแท่งคอนกรีตไปได้ตามระยะที่กำหนดแล้ว ให้ทำการสกัดคอนกรีตและนำแท่งตัวอย่างคอนกรีตออกมาจากหลุมเจาะ
6. ทำความสะอาดแท่งตัวอย่าง เช็ดหมาดด้วยผ้าสะอาดและวัดระยะ

ผลการทดสอบกำลังของคอนกรีต โดยวิธี Core Sampling (ASTM C42)

โดยทำการเจาะเก็บแท่งตัวอย่างคอนกรีตขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางขนาด 3 นิ้ว จากส่วนโครงสร้างเสา คาน พื้นและผนัง แท่งตัวอย่างที่ได้จากการเจาะจะถูกนำมาตัด ให้อัตราส่วนความยาวต่อเส้นผ่าศูนย์กลางประมาณ 2:1 และนำส่งไปทดสอบหาค่ากำลังอัดสูงสุด (Max. Compressive Strength) ด้วยเครื่อง Compression Machine ของห้องปฏิบัติการ พบว่าค่าความแข็งแรงของคอนกรีตมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 273.98 ksc. โดยมีค่าต่ำสุดเท่ากับ 161.11 ksc. และค่าสูงสุดเท่ากับ 478.63 ksc. ซึ่งถือว่าความแข็งแรงของคอนกรีตโครงสร้างอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมาก

Sample	Structure	Strength (Ksc.)
1	Wall	445.45
2	Wall	390.96
3	Floor	270.18
4	Floor	279.18



งานทดสอบกำลังของคอนกรีตโดยวิธี Pull Off Test (CAPO)

ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินงานการทดสอบ ดังนี้

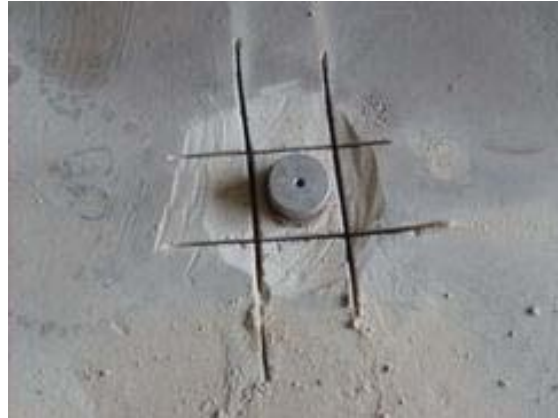
- เจียร สกัด / เปิดผิวคอนกรีตให้ถึงเนื้อคอนกรีตเดิม
- ทำความสะอาดผิวคอนกรีต ยึดหัวดึงคอนกรีตด้วยกาว Epoxy ทิ้งไว้ให้ยึดติดแน่น
- นำชุดอุปกรณ์ทดสอบ มาติดตั้งพร้อมปรับค่าก่อนทำการทดสอบ
- ปรับตำแหน่งการติดตั้งอุปกรณ์ทดสอบกับ หัวทดสอบให้แน่นแล้วจึงเริ่มหมุนทำการทดสอบ
- อ่านค่าทดสอบที่ได้จากมาตรวัด พร้อมจดบันทึกค่าการทดสอบ

ผลการทดสอบกำลังของคอนกรีตโดยวิธี Pull Off Test (CAPO)

จากผลการทดสอบกำลังรับแรงดึงของคอนกรีต (Pull Off Test) พบว่ากำลังรับแรงดึงของคอนกรีตมีค่าเฉลี่ย 30.94 ksc. ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมาก และเมื่อเปรียบเทียบกับกำลังอัดของคอนกรีต จะมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 309.40 ksc ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่ดีมาก

ตารางผลการทดสอบกำลังของคอนกรีตโดยวิธี Pull Off Test (CAPO)

Sample	Pull Off Force		แรงดึง	แรงอัด
	(kN)	(kg)	(ksc)	(ksc)
2	9.20	937.82	37.51	375.13
3	9.30	948.01	37.92	379.20
4	6.90	703.36	28.13	281.35



งานทดสอบเนื้อคอนกรีต ด้วยวิธี Carbonation Test

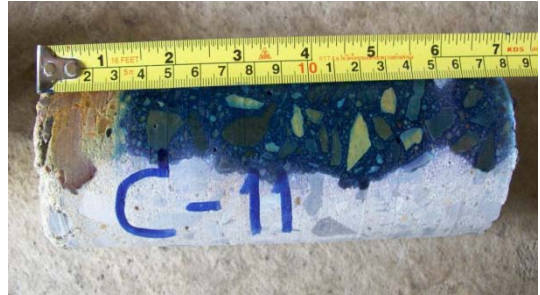
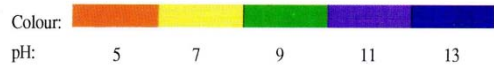
ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินงานการทดสอบ ดังนี้

-งานทดสอบในสนาม โดยใช้สารละลาย เจือจางฉีดพ่นลงบนผิวคอนกรีตเพื่อดูค่า pH ที่ระยะความลึกต่างๆกัน

ผลการทดสอบเนื้อคอนกรีต ด้วยวิธี Carbonation Test

จากผลการทดสอบระยะการแทรกซึมของปฏิกิริยาคาร์บอนเนชันในคอนกรีต (Carbonation Test) พบว่า โดยส่วนใหญ่คอนกรีตอยู่ในสภาพดี ที่ระยะความลึก 1.0 ซม. ส่วนใหญ่มีค่า pH อยู่ในเกณฑ์ที่สูงกว่า 9 และที่ระยะความลึก 3.0 ซม. มีค่า pH สูงกว่า 13 ทั้งนี้ยกเว้นก็แต่ตัวอย่างที่ 11 ที่มีค่า pH ต่ำผิดปกติ จนถึงความลึก 3 ซม. ซึ่งแสดงให้เห็นว่าที่บริเวณดังกล่าวมีการการสะสมความชื้นมากหรือค่าความแข็งแรงต่ำกว่ามาตรฐาน ดังภาพประกอบ(ตำแหน่ง ตรวจสอบคือ ตำแหน่งเดียวกับตำแหน่ง Coring)

โดยทั่วไปแล้วคอนกรีตที่ดีจะมีความเป็นด่าง (หรือค่า pH) ประมาณ 12 ถึง 13 ซึ่งความเป็นด่างสูงนี้จะป้องกันไม่ให้เหล็กเสริมเกิดสนิม เหล็กเสริมมีความเสี่ยงที่จะเกิดสนิมได้หากค่าความเป็นด่างของคอนกรีตลดลง หรือค่าความเป็นด่างของคอนกรีตอยู่ในต่ำ ระดับวิกฤติ คือ ค่า pH ต่ำกว่า 9 ถึง 10 โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากสภาพแวดล้อมมีปริมาณน้ำและออกซิเจนเพียงพอ



ระยะความลึกจาก ผิวคอนกรีต (ซม.)	หลุมเจาะทดสอบ									
	Core - C-01	Core - C-02	Core - C-03	Core - C-04	Core - C-05	Core - C-06	Core - C-07	Core - C-08	Core - C-09	Core - C-10
0.00 - 1.00	Green	Green	Dark Blue	Green	Dark Blue	Yellow	Purple	Green	Yellow	Green
1.00 - 2.00	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Green	Dark Blue	Dark Blue	Purple	Dark Blue	Purple	Dark Blue
2.00 - 3.00	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Purple	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue
3.00 - 4.00	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Purple	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue
4.00 - 5.00	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Purple	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue
มากกว่า 5.00	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue	Purple	Dark Blue	Dark Blue	Dark Blue

งานตรวจสอบแนวโน้มการผุกร่อนของเหล็กเสริม ด้วยวิธี

Half Cell Potential (ASTM C876-80)

ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินงานการทดสอบ ดังนี้

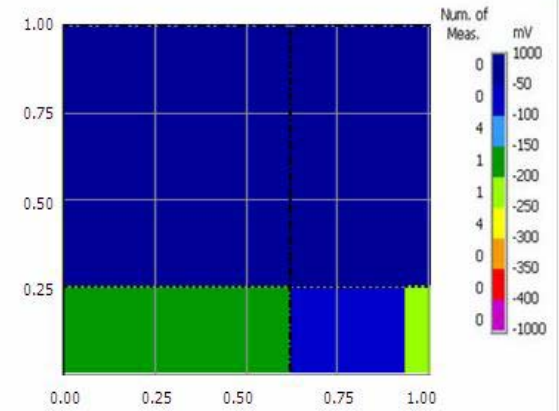
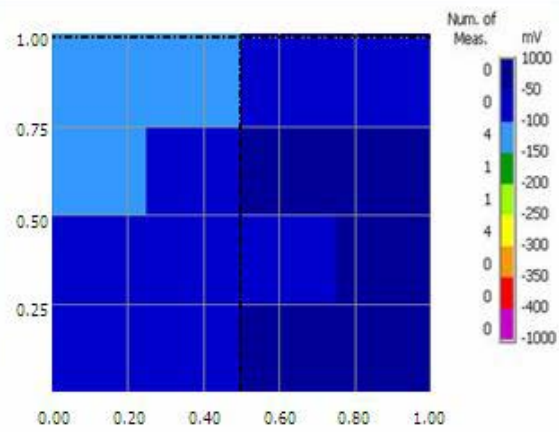
1. สกัด / เปิดผิวคอนกรีตให้เห็นเหล็กเสริมของโครงสร้าง
2. ตำแหน่งทดสอบ โดยทำการทดสอบครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 1 ตรม โดยวัดเป็นกริด
3. นำสายอุปกรณ์ทดสอบต่อเชื่อมกับเหล็กเสริมของโครงสร้างเพื่อเชื่อมต่อให้ครบวงจรหา ค่าความต่างศักย์
4. ทดสอบค่าความต่างศักย์ในแต่ละจุดที่ต้องการทดสอบ

เกณฑ์มาตรฐานของการวัดค่าศักย์ไฟฟ้าตามมาตรฐาน ASTM 876-91

1. ความต่างศักย์มากกว่า -200 mV หมายถึง มีความน่าจะเป็นที่จะไม่เกิดการกัดกร่อนของ สนิมในเหล็กเสริมคอนกรีตมากกว่า 90 เปอร์เซ็นต์ ในบริเวณพื้นที่สำรวจ ณ เวลานั้น
2. ความต่างศักย์ระหว่าง -200 mV ถึง -350 mV หมายถึง มีโอกาสเกิดหรือไม่เกิดการกัด กร่อนของสนิมในเหล็กเสริมคอนกรีต
3. ความต่างศักย์น้อยกว่า -350 mV หมายถึง มีความน่าจะเป็นที่จะเกิดการกัดกร่อนของ สนิมในเหล็กเสริมคอนกรีตมากกว่า 90 เปอร์เซ็นต์ ในบริเวณพื้นที่สำรวจ ณ เวลานั้น

ผลการตรวจสอบแนวโน้มการผุกร่อนของเหล็กเสริม ด้วยวิธี Half Cell Potential จากผล การ ตรวจวัดความผุกร่อนของโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก (Half Cell Potential Test)พบว่า โครงสร้าง มีความน่าจะเป็นสูงกว่า 90% ที่จะไม่เกิดการกัดกร่อนของสนิมหรืออีกนัยก็ คือ โครงสร้างจะมีโอกาสเกิดสนิมน้อยกว่า 10% ซึ่งถือได้ว่าโครงสร้างดังกล่าวอยู่ในสภาพที่ดีมาก

Sample	โครงสร้าง	Min (mV)	Max (mV)	ความน่าจะเป็น
1	พื้น	-130	-15	90% ที่จะไม่เกิดการกัดกร่อนของสนิม
2	เสา	-235	140	มีโอกาสดเกิดหรือไม่เกิดการกัดกร่อนของสนิม
3	ผนัง	-15	70	90% ที่จะไม่เกิดการกัดกร่อนของสนิม
4	ผนัง	-90	195	90% ที่จะไม่เกิดการกัดกร่อนของสนิม



การทดสอบกำลังรับของเหล็กเสริม (Specimen Sampling ASTM E8)

ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินงานการทดสอบ ดังนี้

-สกัด / เปิดผิวคอนกรีตให้เห็นเหล็กเสริมของโครงสร้าง

-ส้อมตัดแต่งตัวอย่างเหล็กเสริมไปทดสอบหาค่ากำลังรับแรงดึง (Tensile Strength , fy)

ใน ห้องทดลอง

ผลการทดสอบกำลังรับของเหล็กเสริม (Specimen Sampling)

ในการทดสอบได้ส้อมตัดตัวอย่างเหล็กเสริมหลากหลายขนาดจากโครงสร้างเดิม เพื่อนำไปทดสอบหาค่ากำลังรับแรงดึงของเหล็กเสริมที่ห้องปฏิบัติการคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ ผลที่ได้แสดงค่ากำลังรับแรงดึงของเหล็กเสริมที่ส้อมตัดเก็บตัวอย่างจากองค์อาคารต่าง ๆ

จากผลการทดสอบกำลังรับแรงดึงของเหล็กเสริมในคอนกรีต (Tension Test) พบว่าเหล็กเส้นมีค่าเฉลี่ยของกำลังรับแรงดึงคลากเท่ากับ 5,063 ksc. โดยในในทุกตัวอย่างของเหล็กเสริม มีค่าแรงดึงคลากสูงกว่า 4,000 ksc. ซึ่งเปรียบเทียบกับเหล็กเส้นชั้นมาตรฐาน SD40

ตารางที่ 2.5. ค่ากำลังรับแรงดึงของเหล็กเสริมที่ทดสอบในห้องปฏิบัติการ

Sample	Size	Dia (mm)	Weight (kg/m)	Elongation (%)	Yield (kg)	Ultimate (kg)	Y Stress (ksc)
1	DB20	19.76	2.41	25	14,488	20,144	4,723
2	DB25	23.86	3.5	24	23,128	33,927	5,190
3	DB25	96.3	3.54	20	22,625	32,852	5,018
4	DB28	84.4	4.78	28.57	26,222	38,829	4,308



วิธีการทดสอบการรับน้ำหนักพื้นโครงสร้างอาคาร

1. ทำการเพิ่มและลดน้ำหนักบรรทุกทีละชั้นในหน่วย กก/ตรม ดังนี้

--	0 >	200 --	>	400 -->	600 -->	800 -->	600 -->	400 -->	200 -->	0	
	(25%)			(50%)		(75%)		(100%)	(75%)	(50%)	(25%)

 หรือความสูงของน้ำ ในหน่วย เมตร ดังนี้

--	0 >	0.20 --	>	0.40 -->	0.60 -->	0.80 -->	0.60 -->	0.40 -->	0.20 -->	0
----	-----	---------	---	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---
 2. การเพิ่มและลดน้ำหนักแต่ละชั้นตอน ให้คองน้ำหนักไว้เป็นระยะเวลา 1 ชั่วโมง
 3. ทำการบันทึกข้อมูลการทดสอบที่เวลา 0, 10, 15, 30, 60 นาที ของทุกชั้นตอนในการเพิ่มน้ำหนัก
 4. คองน้ำหนักทดสอบสูงสุดไว้เป็นเวลา 24 ชั่วโมง
 5. ทำการบันทึกข้อมูลค่าการแอ่นตัว เมื่อลดน้ำหนักบรรทุกจนหมดแล้ว ที่เวลา 0, 10, 15, 30, 60 นาที และทุกๆ ชั่วโมง จนครบ 24 ชั่วโมง
 6. ลดน้ำหนักบรรทุกทดสอบออกจนถึงศูนย์ และปล่อยให้พื้นคืนตัวจนครบ 24 ชั่วโมง
 7. ทำการบันทึกข้อมูลค่าการแอ่นตัว เมื่อลดน้ำหนักบรรทุกจนหมดแล้ว ที่เวลา 0, 10, 15, 30, 60 120 นาที และทุก 6 ชั่วโมงจนครบ 24 ชั่วโมง
- เกณฑ์ในการพิจารณาอ้างอิงตาม “มาตรฐาน ACI 318-99” คือ
1. ถ้าส่วนของโครงสร้างทำการทดสอบปรากฏสภาพการวิบัติให้เห็นด้วยตาเปล่า ให้ถือว่าโครงสร้างส่วนที่ทำการทดสอบนี้ไม่ผ่านการทดสอบและไม่อนุญาตให้มีการทดสอบส่วนนี้ซ้ำ
 2. ถ้าส่วนของโครงสร้างทำการทดสอบ ไม่ปรากฏสภาพการวิบัติให้เห็นด้วยตาเปล่าแล้ว ให้ถือว่าโครงสร้างส่วนที่ทำการทดสอบนี้ผ่านการทดสอบ

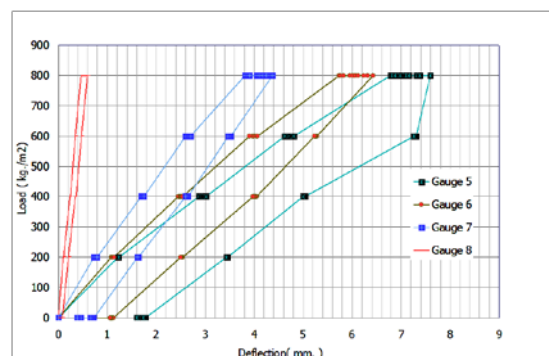
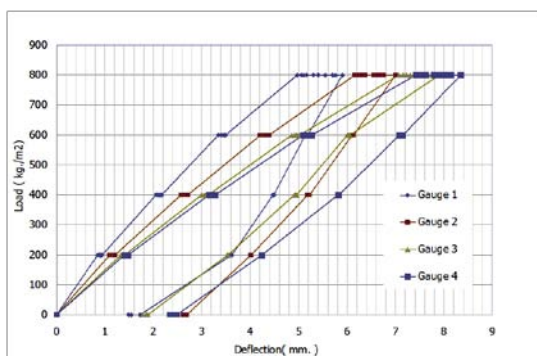
รายการคำนวณน้ำหนักบรรทุกทดสอบสูงสุด

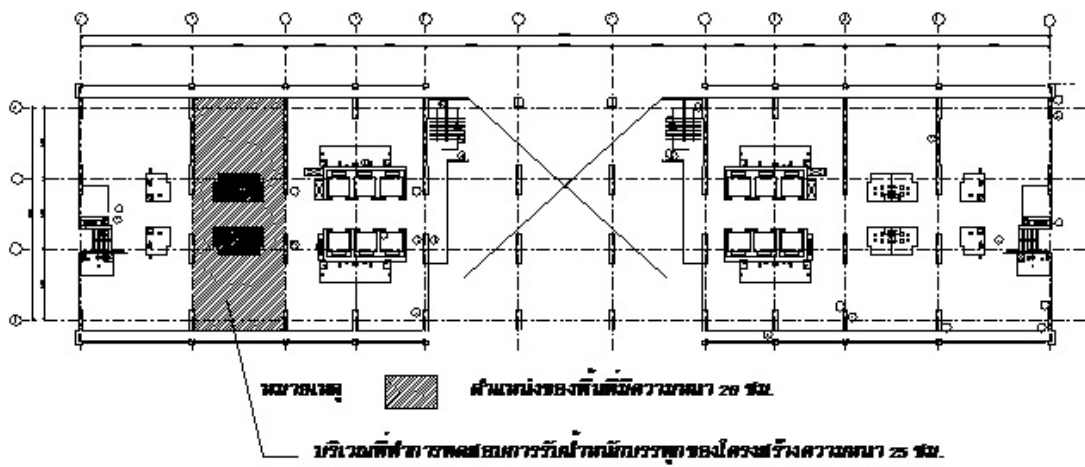
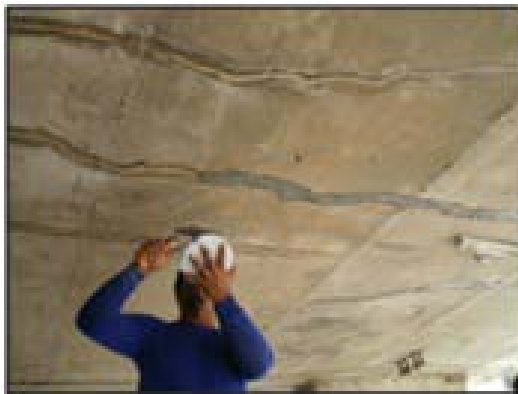
การทดสอบกำลังรับน้ำหนักบรรทุกของพื้น ตามข้อกำหนด “มาตรฐาน ACI 318-99” ซึ่งหน่วยน้ำหนักบรรทุกตามข้อกำหนดดังกล่าวคือ

$$\begin{aligned} \text{Total Load} &= 0.85(1.4\text{DL} + 1.7\text{LL}) \\ \text{Total Load} &= \text{น้ำหนักบรรทุกสูงสุด} \\ \text{DL} &= \text{น้ำหนักบรรทุกคงที่ของโครงสร้าง} \\ \text{LL} &= \text{น้ำหนักบรรทุกจรที่ใช้งาน} \end{aligned}$$

รายละเอียดการคำนวณน้ำหนักบรรทุกสูงสุด (Maximum Load)

$$\begin{aligned} \text{น้ำหนักบรรทุกจรที่ใช้งาน (LL)} &= 200 && \text{กก./ตร.ม.} \\ \text{น้ำหนักบรรทุกคงที่ของพื้น (DL)} &= 2400 \times 0.25 = 600 && \text{กก./ตร.ม.} \\ \text{น้ำหนักบรรทุกคงที่อื่นๆ} &= 340 && \text{กก./ตร.ม.} \\ \text{Total Load} &= 0.85(1.4\text{DL} + 1.7\text{LL}) \\ &= 0.85(1.4 \times (600+340) + 1.7 \times 200) \\ &= 1407.6 && \text{กก./ตร.ม.} \\ \text{Maximum Load} &= \text{Total Load} - \text{DL (น้ำหนักจริง)} \\ &= 1407.6 - 600 \\ &= 807.6 \\ \text{ดังนั้น น้ำหนักบรรทุกทดสอบสูงสุด(Maximum Load)} &= 800 && \text{กก./ตร.ม.} \end{aligned}$$





ภาคผนวก ช.

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การออกไปอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดัดแปลงอาคาร สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พ.ศ.

2552

กฎกระทรวง

กำหนดหลักเกณฑ์การออกไปอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร
สำหรับอาคารที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศ
ซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

พ.ศ. ๒๕๕๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับสำหรับอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารในระหว่างวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ถึงก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ

ข้อ ๒ อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารตามข้อ ๑ และได้ตอกเสาเข็มหรือทำฐานแผ่ของอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังรวมกันแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบห้าของจำนวนเสาเข็มหรือฐานแผ่ทั้งหมดของอาคารหรือโครงการ หรือในกรณีที่ยังไม่มีการตอกเสาเข็ม หรือทำฐานแผ่แต่ได้ก่อสร้างโครงสร้างของอาคาร เช่น ผนัง กำแพง หรือพื้น เป็นต้น ลงต่ำกว่าระดับพื้นดินซึ่งมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่โครงสร้างอาคารที่ก่อสร้างลงต่ำกว่าระดับพื้นดินนั้นโดยมิได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตหรือได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตแล้วมิได้รับการต่ออายุ หากผู้รับอนุญาตหรือผู้รับโอนอาคารนั้น ประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารดังกล่าวต่อไปด้วยขนาดพื้นที่ปกคลุมดิน พื้นที่อาคาร และความ

สูงไม่เกินกว่าเกณฑ์ที่เคยได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขออนุญาตใหม่ โดยต้องมีหนังสือรับรองการตรวจสอบโครงสร้างอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกร ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรว่ามีความมั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัยในการที่จะก่อสร้างอาคาร หรือดัดแปลงอาคารต่อไปได้เสนอมาพร้อมคำขออนุญาตด้วยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาออกใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีกว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับในขณะที่เคยได้รับอนุญาต เว้นแต่ในเรื่องระบบการป้องกันอัคคีภัย และระบบความปลอดภัยภายในอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับ ในขณะที่ยื่นคำขออนุญาตใหม่ หนังสือรับรองการตรวจสอบโครงสร้างอาคารของวุฒิวิศวกรตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามแบบทำายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ การขออนุญาตตามข้อ ๒ ให้ผู้รับอนุญาตหรือผู้รับโอนอาคารนั้นยื่นคำขออนุญาต ภายในห้าปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ชวรัตน์ ชาญวีรกูล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายอมร พรหมสถิต เกิดเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2508 สำเร็จการศึกษา ระดับปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาโยธา สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเทเวศน์ เมื่อปี พ.ศ. 2530 และได้เข้าศึกษาในหลักสูตร เคนพัฒนาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2554

ปี พ.ศ. 2550 ถึงปัจจุบัน ทำงานตำแหน่งผู้จัดการโครงการ บริษัท บีทีเอส แอสเสทส์ จำกัด ประจำหน่วยงาน แอ็บสแตร์กส์ พหลโยธิน พาร์ค

ปี พ.ศ. 2545 – พ.ศ. 2549 ทำงานตำแหน่งผู้จัดการโครงการ บริษัท ลาภูน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) ประจำหน่วยงาน ลาภูน่าภูเก็ต