

บรรณานุกรม

หนังสือ

- จันทนา จันทโร และ ศิริจันทร์ ทองประเสริฐ. การศึกษาความเป็นได้ของโครงการด้านธุรกิจและอุตสาหกรรม. โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๒๔.
- Gosling, David, and Maitland, Barry. Design and Planning of Retail Systems. Great Britain: Bas printer limited, 1976.
- Thomas, M.E. and Waide, W.L. "Shopping Centers and Community Investment." in Official Architecture and Planning, pp. 1094-1100.
- Gruen, Victor and Smith, Lary. Shopping Towns USA. Reinhold Publishing Corporation : London 1960.
- Redstone, Louis G. New Dimensions in Shopping Centers and Stores. McGraw Hill Book Company: New York 1973.
- McCrimmon, James M. Writing with a Purpose. Houghton Mifflin Company: 1973.
- Walker, Joan Proforma. Shopping Center Financial Analysis. Northfiel Illinois 1969, 17 pp.
- Gruen, Victor. Centers for the Vrban Environment. Van Nostrand Reinhold Company: New York, pp. 58-61.

วารสารและอื่น ๆ

- Steiner, George. "The Case for Conservation Pockets." The Journal of The Singapore Institute of Planners. (July 1981): 25-49.
- Maitland, Barry. "Buildings Update Retailing." AJ Information Library. (20 May 1981): 920-969.
- "แนวโน้มการขยายตัวของศูนย์การค้า." วารสารพัฒนาที่ดิน (สิงหาคม-กันยายน ๒๕๒๔):

"แนวโน้มศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร." วารสารพัฒนาที่ดิน (พฤษภาคม-มิถุนายน ๒๕๒๖):
๒๕-๒๘.

"ศูนย์การค้ายุคใหม่ดึงดูดลูกค้าอย่างไร." วารสารพัฒนาที่ดิน (มิถุนายน-กรกฎาคม ๒๕๒๕):
๒-๔.

"ราคาที่ดิน." Tisco Real Estate Study (1982-1983): 58-82.

"Office Building." Tisco Property Development Study (1982): pp.11-16.

วิทยานิพนธ์

สมบูรณ์ เวสสุนทรเทพ. "โครงการปรับปรุงบริเวณวังสระปทุม." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต
ภาคศึกษาศาสตร์ ปับติวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๒๖.

อุษฎี ทายตะดู. "ภูเก็ต การศึกษาในด้านอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมโดยการผังเมือง." วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชาผังเมือง ปับติวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๒๒.

ไตรวัฒน์ วิรัชศิริ. "โครงการปรับปรุงสถานีรถไฟหัวลำโพง." วิทยานิพนธ์ปริญญาตรี
คณะศึกษาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๑๘.

สัมภาษณ์

ประชุม อันนวัตนะ. รองผู้ว่าการรถไฟด้านพัฒนาและวางแผนการรถไฟแห่งประเทศไทย.
สัมภาษณ์, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖.

อภัย เฟดิมชิต. สถาปนิกโครงการการรถไฟแห่งประเทศไทย. สัมภาษณ์, ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๒๖.

ศิริชัย ศรีรัตนสถาพร. หัวหน้าวิศวกรโครงการ บริษัท วอลลิส์ดีท ทาวเวอร์. สัมภาษณ์,
๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๖.



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ก. รายละเอียดการร่วมตัวอย่างบริษัท จำนวน ๕๐๐ บริษัท ในอาคารสำนักงานให้เข้า บริเวณใกล้ที่ตั้งโครงการ บริเวณถนนสุริวงค์-สีลม ถนนมหาพฤฒาราม ถนนพระราม ๔ และ ถนนบำรุงเมือง มีดังต่อไปนี้ คือ

๑. ต่อข้อถามถึงความต้องการเนื้อที่สำนักงานของบริษัทต่าง ๆ

| ขนาดเนื้อที่ (ตรม.) | จำนวนบริษัท | ร้อยละ |
|---------------------|-------------|--------|
| น้อยกว่า ๕๐ | ๕๕ | ๑๑ |
| ๕๐ - ๑๐๐ | ๑๕๕ | ๓๑ |
| ๑๐๑ - ๒๐๐ | ๑๒๔ | ๒๔,๘ |
| ๒๐๑ - ๓๐๐ | ๔๖ | ๙,๒ |
| ๓๐๑ - ๔๐๐ | ๒๘ | ๕,๖ |
| ๔๐๑ - ๕๐๐ | ๑๒ | ๒,๔ |
| ๕๐๑ - ๖๐๐ | ๒๗ | ๕,๔ |
| ๖๐๑ - ๗๐๐ | ๗ | ๑,๔ |
| ๗๐๑ - ๘๐๐ | ๒ | ๐,๔ |
| ๘๐๑ - ๙๐๐ | ๔ | ๑ |
| ๙๐๑ - ๑,๐๐๐ | ๖ | ๑,๒ |
| ๑,๐๐๑ - ๑,๕๐๐ | ๗ | ๑,๔ |
| ๑,๕๐๑ - ๒,๐๐๐ | ๑ | ๐,๒ |
| มากกว่า ๒,๐๐๐ | ๑๔ | ๒,๘ |
| ไม่ทราบ | ๑๑ | ๒,๒ |
| รวม | ๕๐๐ | ๑๐๐.๐ |

๒. ต่อคำถามที่ว่า บริษัทฯ มีโครงการที่จะย้ายออกจากที่เช่าเดิมหรือไม่

| รายการ | จำนวนบริษัท | ร้อยละ |
|---|-------------|--------|
| มีโครงการย้ายบริษัทและไปเช่าสถานที่ใหม่ | ๔๔ | ๑๑.๔ |
| มีโครงการย้ายบริษัทและสนใจซื้ออาคารชุด | ๗๐ | ๑๔.๐ |
| มีโครงการซื้ออาคารชุด | ๑๖๕ | ๓๓.๐ |
| ยังไม่มีโครงการที่จะย้ายบริษัท | ๒๐๖ | ๔๑.๒ |
| รวม | ๔๐๐ | ๑๐๐.๐ |

๓. ต่อคำถามที่ถึงสาเหตุที่ต้องการย้ายสำนักงานจากที่เช่าเดิม

| สาเหตุ | จำนวนบริษัท | ร้อยละ |
|--|-------------|--------|
| - ดับแคบไม่สามารถขยายเนื้อที่เช่าได้ | ๑๒๗ | ๕๔.๐๔ |
| - ค่าเช่าแพงเกินไป | ๓๔ | ๑๖.๖๐ |
| - ต้องการสร้างอาคารสำนักงานของตนเอง | ๒๔ | ๑๐.๒๑ |
| - ปัญหาเรื่องที่จอดรถและสิ่งอำนวยความสะดวก ไม่เพียงพอ | ๒๕ | ๑๑.๕๐ |
| - หหมดสัญญาตึก | ๓ | ๑.๒๔ |
| - ต้องการอยู่ชั้นล่างของอาคาร | ๔ | ๑.๗๐ |
| - เนื้อที่ให้เช่ามากเกินความต้องการ | ๓ | ๑.๒๔ |
| - ระยะเวลาสัญญาเช่าสั้นเกินไป | ๑ | ๐.๔๓ |
| - อื่น ๆ | ๖ | ๒.๕๐ |
| รวม | ๒๓๕ | ๑๐๐.๐๐ |

๔. ต่อคำถามที่ว่า มีเหตุผลอย่างไรในการเลือกเข้าสำนักงานในปัจจุบัน

| เหตุผล | จำนวนบริษัท | ร้อยละ |
|--|-------------|--------|
| - ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมกับธุรกิจและสะดวกในการติดต่อ | ๓๕๖ | ๕๘.๔๖ |
| - มีความสัมพันธ์กับเจ้าของอาคาร | ๕๐ | ๘.๒๑ |
| - พอดีมีที่ว่างให้เช่า | ๔๗ | ๗.๗๒ |
| - อัตราค่าเช่าเหมาะสม | ๓๒ | ๕.๒๕ |
| - ที่จอดรถเพียงพอและบริการที่ดี | ๔๔ | ๘.๐๕ |
| - มีโอกาสที่จะขยายพื้นที่เช่า | ๗ | ๑.๑๕ |
| - มาอยู่กับสำนักงานใหญ่ | ๒ | ๐.๓๓ |
| - อื่น ๆ | ๔๔ | ๑๐.๘๒ |

๕. ต่อคำถามที่ว่า ต้องการบริการอะไรบ้างในอาคารสำนักงาน

| ลักษณะการบริการ | จำนวนบริษัท | ร้อยละ |
|---|-------------|--------|
| - บริการความสะอาดต่าง ๆ และความปลอดภัยในอาคาร | ๔๘๗ | ๓๒.๔๕ |
| - ซุปเปอร์มาเก็ตและห้างสรรพสินค้า | ๒๑๗ | ๒๔.๕๖ |
| - ร้านอาหาร ภัตตาคารและคอฟฟี่ช็อป | ๓๖๓ | ๒๔.๑๒ |
| - ไปรษณีย์ | ๘๒ | ๕.๕๖ |
| - ร้านขายหนังสือ และเครื่องเขียน | ๖๒ | ๔.๑๓ |
| - บริการเทเล็กซ์ | ๖๒ | ๔.๑๓ |

| ลักษณะการบริการ | จำนวนบริษัท | ร้อยละ |
|-----------------|-------------|--------|
| - ร้านทำผม | | |
| - ธนาคาร | ๔๕ | ๓.๐๐ |
| - คลินิก | ๓๒ | ๒.๑๓ |
| - อื่น ๆ | ๗๑ | ๔.๗๓ |

ข. รายละเอียดราคาค่าก่อสร้าง

| | จำนวน (พันบาท) | รวมทั้งสิ้น (พันบาท) |
|--|----------------|----------------------|
| ๑. งานเตรียมและปรับปรุงสถานที่ พื้นที่ ๒๓ ไร่ | | <u>๔,๐๐๐</u> |
| ๒. งานระบบเสาเข็ม | | <u>๑๐๔,๑๓๐</u> |
| ๓. งานระบบโครงสร้าง | | |
| ๓.๑ งานใต้ดิน | ๑๘๘,๙๔๐ | |
| ๓.๒ งานเหนือพื้นดิน | | |
| - อาคารที่จอดรถ ๓๖,๓๔๐ ตรม. | ๗๔,๙๔๘ | |
| - อาคารศูนย์การค้า ๘๑,๔๒๑ ตรม. | ๑๗๙,๑๒๖ | |
| - อาคารสำนักงาน ๑๕,๕๕๒ ตรม. | ๓๗,๓๒๔ | |
| - อาคารโรงแรม | ๕๖,๔๗๑ | <u>๕๕๑,๘๑๐</u> |
| ๔. งานสถาปัตยกรรม | | <u>๑๘๕,๓๑๐</u> |
| ๕. งานระบบเครื่องกลและไฟฟ้า | | |
| ๕.๑ งานระบบไฟฟ้า | ๗๐,๐๐๐ | |
| ๕.๒ งานระบบประปา | ๓๕,๐๐๐ | |

| | จำนวน (พันบาท) | รวมทั้งสิ้น (พันบาท) |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|
| ๕.๓ งานระบบดับเพลิง | ๔๒,๐๐๐ | |
| ๕.๔ งานระบบกำจัดของเสีย | ๗,๐๐๐ | |
| ๕.๕ งานระบบปรับอากาศ | ๔๕,๐๐๐ | |
| ๕.๖ งานระบบน้ำร้อน | ๕,๐๐๐ | <u>๒๔๔,๐๐๐</u> |
| ๖. งานระบบอื่น ๆ สำหรับโรงแรม | | |
| - งานตกแต่งภายใน ๒๒,๕๖๐ ตรม. | ๓๓,๗๗๕ | |
| - เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และเครื่องมือ | ๓๓,๗๗๕ | <u>๖๗,๕๕๐</u> |
| ๗. งานถนนและภูมิสถาปัตยกรรม | | <u>๑๗,๒๐๐</u> |
| รวม | | ๑๑๕๐,๐๐๐ |

ค. ตัวอย่างเงื่อนไขการให้เช่า และองค์ประกอบของศูนย์การค้าเกิดใหม่ใน กรุงเทพมหานคร(ตั้งแต่ ปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ขึ้นไป) ซึ่งมีลักษณะการเช่าระยะยาวใกล้เคียงกับโครงการ

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

| ศูนย์การค้า | ก่อสร้างเสร็จ (ปี พ.ศ.) | พื้นที่โครงการ (ไร่) | สัญญาเช่า ขั้นต่ำ (ปี) | อัตราค่าเช่า | องค์ประกอบ |
|--------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|--|---|
| 1. มานูจครอง | 2529 | 23 | 15 | ชั้นหนึ่ง : 57,500 บาท/ตรม. ชั้นสอง : 50,000 บาท/ตรม. ชั้น 3 - 5 : 37,500 บาท/ตรม. อัตราค่าเช่า 70 บาท/ ตรม./เดือน การชำระเงินคาวน (50,000 บาท/ห้อง ช่วงแรก) (100,000 บาท/ห้อง ช่วงสอง) ชำระ 30% ระหว่างการ ก่อสร้าง 10% ก่อนเข้าทำการ และ 60% ผ่อนกับ ธนาคาร(ระยะเวลา 7 ปี) | โรงแรมชั้นหนึ่ง ศูนย์การค้า สำนักงาน ห้องประชุม- อเนกประสงค์ ห้องสรรพสินค้า และซูเปอร์- มาเก็ต |
| 2. หันฉิมพ์ พลาซ่า | 2527 | 9 | 30 | ชั้นหนึ่ง 40,000 - 50,000 บาท/ตรม. ชั้นสอง 30,000 - 38,000 บาท/ตรม. ชั้นสาม 30,000 - 35,000 บาท/ตรม. ชั้นสี่ 30,000-37,000 บาท/ตรม. อัตราค่าเช่า 500 - 2,000 บาท/ห้อง/เดือน การชำระ 10% ผ่อน ชำระ 10 งวดระหว่าง การก่อสร้าง | โรงภาพยนตร์ ศูนย์การค้า ศูนย์การค้า ห้องสรรพสินค้า และซูเปอร์มา เก็ต บริเวณแสดง นิทรรศการ |

| | | | | | |
|--------------------|------|---|--------|--|--|
| 3. อิมรินทร์ หลาชา | 2528 | 9 | 30 | เงินล่วงหน้า 55,000 บาท/ตรม. อัตราค่าเช่า 20 บาท/ตรม./เดือน | สำนักงาน ห้างสรรพสินค้า และซูเปอร์มาเก็ต บริเวณแสดง นิทรรศการ ศูนย์การค้า |
| 4. วีเวอร์ซี้ | 2528 | - | 5 - 15 | ขนาดร้านค้าประมาณ 30-100 ตรม. แบ่งเป็น 3 ลักษณะ 1. สัญญาเช่า 5 ปี รวมค่าใช้จ่ายทั่วไป ยกเว้นการปรับอากาศ เงินล่วงหน้า 600,000 - 1,700,000 บาท ค่าเช่าต่อเดือน 300-1,000 บาท/ตรม. 2. สัญญาเช่า 10 ปี อัตราคงที่ใน 5 ปีแรก และจะเพิ่มทุก 2 ปี ตามอัตราของ CPI เงินล่วงหน้า 1,150,000 - 2,500,000 บาท ค่าเช่า 250-500 บาท/ตรม./เดือน 3. สัญญาเช่า 15 ปี อัตราคงที่ใน 5 ปีแรก และจะเพิ่มทุก 2 ปี ตามดัชนีผู้บริโภค เงินล่วงหน้า 1,750,000 - 3,250,000 บาท ค่าเช่า 100-300 บาท/ตรม./เดือน | ห้างสรรพสินค้า |

