

การบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



นางสาวคาร์ณี ศิริตันติกกร

003630

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบัญชีมหาบัณฑิต


แผนกวิชาการ วิชาการและการเงิน

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. ๒๕๑๓

I 1559130X

PROPERTIES MANAGEMENT OF CHULALONGKORN UNIVERSITY



Miss Daranee Siritantikorn

A Thesis Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements

for the Degree of Master of Accountancy

Department of Banking and Finance

Graduate School

Chulalongkorn University

1974

Thesis Title Properties Management of Chulalongkorn University
Name Miss Daranee Siritantikorn
Department Department of Banking and Finance
Academic Year 1974

ABSTRACT

This study has a twofold purpose : to trace the history of Chulalongkorn University's properties management and to analyze its efficiency. The study is based on a detailed statistical analysis of the revenues and expenditures data for different years, starting with King Rama VI's donation of part of his properties to the University and continuing until the year 1973. The comparison of the revenue and expenditures patterns of different years will highlight problems and difficulties in management and indicate means of improving the efficiency of the administration.

The study shows that since King Rama VI donated what are now the University's properties, the University has put the land outside the campus area into lucrative use. The management of these properties is managed both by the University itself and by contracted private companies. The major source of revenue in every year come from rent of land and gratuities. The Wangmai Co., Ltd. is one private contractor which brings in a large part of the revenue from land rental. As regards expenditures, the largest portion is spent on University administration and investment. The second largest item on the list of expenditures is the amount spent for furthering the education and general welfare of University staff members. It should be noted that most of the items covered by expenditures for the general staff's welfare are unnecessary. The revenues and expenditures grow at an increasing rate every year. The rate of the latter exceeds that of the former, however, and has resulted in an imbalance between revenues and expenditures.

Finally, the study shows that the unsystematic methods formally used in the collection of data on properties management has been an obstacle to efficient management in the later period. The present writer suggests means to improve the recording necessary data to enhance their utility to the management and other interested people in the future.



กิติกรรมประกาศ

งานคนควาวิจัยเรื่อง การบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็น
วิทยานิพนธ์นี้ สำเร็จผลได้ด้วยความช่วยเหลือจากหลายท่าน นับตั้งแต่ อาจารย์ชั้นพิเศษ ดร. วิจิตร
ศรีสอน รองอธิการบดีฝ่ายวางแผนและพัฒนา ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้กรุณาให้
แนวความคิดสำหรับการคนควาวิจัย อาจารย์ มาโนช พรพิบูลย์ อาจารย์ผู้ควบคุมการวิจัยที่ได้
กรุณาให้ข้อคิดเห็น คำแนะนำ แก้ไขขอบปรองต่าง ๆ ทำให้วิทยานิพนธ์เกิดสารประโยชน์
มากยิ่งขึ้น รองศาสตราจารย์ บุญวัฒน์ วิสกุล ที่ได้ให้คำแนะนำและแก้ไขแก่ผู้วิจัย เจ้าหน้าที่
แผนกสารบรรณ แผนกคลัง สำนักงานจัดการทรัพย์สิน และฝ่ายวางแผนและพัฒนา จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย ที่ได้ให้ความร่วมมือและความสะดวกในการเก็บรวบรวมข้อมูลซึ่งเป็นหัวใจสำคัญ
ของการคนควาวิจัย ตลอดจนผู้ที่ได้ให้แรงกายและแรงใจแก่ผู้วิจัยโดยตลอดมาด้วย

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณทุกท่านที่ได้กล่าวถึงข้างต้นนี้เป็นอย่างสูง

คารณิ ศิริตันติกร

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	๖
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	๗
กิตติกรรมประกาศ.....	๘
รายการตารางประกอบ.....	๙
รายการแผนภาพประกอบ.....	๑๐



บทที่

๑	บทนำ	๑
	ความเป็นมาและความสำคัญของการคนควาวิจัย.....	๑
	วัตถุประสงค์และขอบเขตของการคนควาวิจัย.....	๒
	วิธีดำเนินการคนควาวิจัย.....	๓
	นิยามของคำที่ใช้ในการคนควาวิจัย.....	๔
	ข้อตกลงเบื้องต้น.....	๔
	ความไม่สมบูรณ์ของการคนควาวิจัย.....	๕
๒	ประวัติความเป็นมาเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ๒	
	ก่อนการสถาปนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	๒
	การสถาปนาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. ๒๔๕๕.....	๓
	การบริหารทรัพย์สินก่อน พ.ศ. ๒๕๐๔.....	๑๐
	การบริหารทรัพย์สินระหว่าง พ.ศ. ๒๕๐๔ - ๒๕๑๔.....	๑๔
	การทำสัญญากับบริษัทวังใหม่จำกัด.....	๑๘
	การทำสัญญาให้เช่าโรงแรมสากล.....	๑๙
	การบริหารทรัพย์สินในปัจจุบัน.....	๒๑

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

๓	การวิเคราะห์รายได้จากการบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	๒๕
	รายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคที่ ๑ (ปีงบประมาณ ๒๔๙๖ - ๒๕๐๓)	๒๗
	รายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคที่ ๒ (ปีงบประมาณ ๒๕๐๔ - ๒๕๑๔)	๓๖
	รายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคที่ ๓ (ปีงบประมาณ ๒๕๑๕ - ๒๕๑๙)	๔๘
	การวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของ มหาวิทยาลัยทั้ง ๓ ยุค	๕๕
	การวิเคราะห์เปรียบเทียบตามแหล่งที่มาของรายได้	๕๘
	การวิเคราะห์เปรียบเทียบตามลักษณะของรายได้	๖๐
๔	การวิเคราะห์ลักษณะการใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สิน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	๗๐
	การวิเคราะห์ลักษณะการใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สิน ในยุคที่ ๑ (ปีงบประมาณ ๒๔๙๖ - ๒๕๐๓).....	๗๔
	การวิเคราะห์ลักษณะการใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สิน ในยุคที่ ๒ (ปีงบประมาณ ๒๕๐๔ - ๒๕๑๔).....	๗๕
	การวิเคราะห์ลักษณะการใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สิน ในยุคที่ ๓ (ปีงบประมาณ ๒๕๑๕ - ๒๕๑๖).....	๘๔
	การวิเคราะห์เปรียบเทียบลักษณะการใช้จ่ายเงินรายได้จาก การบริหารทรัพย์สิน ทั้ง ๓ ยุค	๘๘

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

๕	การวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้กับการใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทั้ง ๓ ยุค.....	๕๓
	การวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้และรายจ่ายในยุคที่ ๑ (ปีงบประมาณ ๒๔๙๖ - ๒๕๐๓).....	๕๓
	การวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้และรายจ่าย ในยุคที่ ๒ (ปีงบประมาณ ๒๕๐๔ - ๒๕๑๔).....	๕๖
	การวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้และรายจ่าย ในยุคที่ ๓ (ปีงบประมาณ ๒๕๑๕ - ๒๕๑๖).....	๕๘
๖	บทสรุปและขอเสนอแนะ.....	๑๐๓
	บรรณานุกรม.....	๑๑๗
	ภาคผนวก ก.....	๑๑๘
	ภาคผนวก ข.....	๑๕๗

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการตารางประกอบ

ตารางที่	หน้า	
ข. ๑	รายได้จากการบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตั้งแต่ปีงบประมาณ ๒๔๙๖ - ๒๕๑๕ จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้.....	๒๗ ก.
ข. ๒	การใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งแต่ปีงบประมาณ ๒๔๙๖ - ๒๕๑๖ จำแนกตามลักษณะและประเภทรายจ่าย...	๓๕ ก.
๑	จำนวนรายได้รวมทั้งยุคและเฉลี่ยรายปีของยุคที่ ๑ (ปีงบประมาณ ๒๔๙๖ - ๒๕๐๓) จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้สำคัญ.....	๓๑
๒	จำนวนรายได้รวมทั้งปีของยุคที่ ๑ จำแนกตามปีงบประมาณ และแหล่งที่มาของรายได้สูงสุด.....	๓๒
๓	จำนวนรายได้รวมทั้งยุคและเฉลี่ยต่อปีในยุคที่ ๒ (ปีงบประมาณ ๒๕๐๔-๒๕๑๔) จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้.....	๔๑
๔	จำนวนรายได้รวมทั้งปีในยุคที่ ๒ จำแนกตามปีงบประมาณ และแหล่งที่มาของรายได้สูงสุด.....	๔๒
๕	รายละเอียดของรายได้จากบริษัทวังใหม่ จำกัด ในยุคที่ ๒ จำแนกตามปีงบประมาณ และลักษณะของรายได้.....	๔๔
๖	รายได้รวมทั้งยุคและเฉลี่ยต่อ ปีของยุคที่ ๓ ระยะเวลาแรก (ปีงบประมาณ ๒๕๑๕ - ๒๕๑๖) จำแนกตามที่มาของรายได้สำคัญ.....	๕๐
๗	จำนวนประมาณการรายได้รวมทั้งยุคและเฉลี่ยต่อปีของยุคที่ ๓ ระยะเวลาหลัง (ปีงบประมาณ ๒๕๑๗ - ๒๕๑๘) จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้สำคัญ.....	๕๑
๘	จำนวนรายได้และ "ประมาณการรายได้" รวมทั้งปีของยุคที่ ๓ ระยะเวลาแรกและระยะเวลาหลัง จำแนกตามปีงบประมาณและที่มาของรายได้สูงสุด.....	๕๒
๙	การเปรียบเทียบรายได้พึงได้รับเฉลี่ยต่อปี ตั้งแต่ยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๓ จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้และยุค.....	๕๓
๑๐	การเปรียบเทียบรายได้พึงได้รับเฉลี่ยต่อปีตั้งแต่ยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๓ จำแนกตามลักษณะของรายได้.....	๖๐

รายการตารางประกอบ (ต่อ)

ตาราง	หน้า
๑๑ การเปรียบเทียบรายได้เฉลี่ยต่อปีก่อนปรับปรุงและหลังปรับปรุงตั้งแต่ยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๓ จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้.....	๖๔
๑๒ การเปรียบเทียบรายได้เฉลี่ยต่อปีก่อนปรับปรุงและหลังปรับปรุงตั้งแต่ยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๓ จำแนกตามลักษณะของรายได้.....	๖๕
๑๓ การใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคที่ ๑ จำแนกตามลักษณะการใช้จ่ายและประเภทของรายจ่าย.....	๗๖
๑๔ แนวโน้มของการใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคที่ ๑.....	๗๘
๑๕ การใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคที่ ๒ จำแนกตามลักษณะการใช้จ่ายและประเภทของรายจ่าย.....	๘๑
๑๖ แนวโน้มของการใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคที่ ๒.....	๘๒ ก.
๑๗ การใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคที่ ๓ จำแนกตามลักษณะการใช้จ่ายและประเภทของรายจ่าย.....	๘๕
๑๘ แนวโน้มของการใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคที่ ๓.....	๘๗
๑๙ จำนวนการใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย ยุคที่ ๑ - ๓ (ตั้งแต่ปีงบประมาณ ๒๔๙๖ - ๒๕๑๖) ตามจำนวนเฉลี่ยต่อปี....	๘๘
๒๐ การเปรียบเทียบรายได้และรายจ่าย ในยุคที่ ๑ จำแนกตามปีงบประมาณ....	๘๘
๒๑ การเปรียบเทียบรายได้และรายจ่าย ในยุคที่ ๒ จำแนกตามปีงบประมาณ....	๘๖
๒๒ การเปรียบเทียบรายได้และรายจ่าย ในยุคที่ ๓ จำแนกตามปีงบประมาณ....	๘๘
๒๓ การเปรียบเทียบรายได้และรายจ่ายเฉลี่ยต่อปีตั้งแต่ยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๓.....	๑๐๐
๒๔ การปรับมูลค่าของเงินรายได้ไม่รวมดอกเบี้ยพันธบัตรโดยในปี ๒๔๙๖ เป็นปีฐาน.....	๑๐๘
๒๕ การเปรียบเทียบรายได้เฉลี่ยต่อปีก่อนและหลังปรับค่าของเงินระหว่าง ยุคที่ ๑ - ๓.....	๑๑๑

รายการแผนภาพประกอบ

แผนภาพที่

หน้า

๑	แสดงความสำคัญของรายได้รับจริงแต่ละยุคจำแนกตามแหล่งที่มาและลักษณะของรายได้.....	๓๔
๒	แสดงแนวโน้มของกระแสรายได้รวมจากการบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งแต่ ๒๔๘๖ - ๒๕๑๙.....	๓๕
๓	แสดงแนวโน้มของกระแสรายได้ของบริษัทวังใหม่จำกัด ตั้งแต่ปี ๒๔๘๖ - ๒๕๑๙.....	๔๔ ก.
๔	แสดงจำนวนรายได้รับจริง ๓ ยุค เปรียบเทียบรายได้ตามลักษณะกับแหล่งที่มา.....	๖๐ ก.
๕	แสดงความสำคัญของรายได้พึงได้รับ ยุคที่ ๑ - ๓ จำแนกตามแหล่งที่มาและลักษณะของรายได้.....	๖๘
๖	แสดงการเปรียบเทียบรายได้รับจริงกับรายได้พึงได้รับของยุคที่ ๑ - ๓..	๖๙
๗	แสดงการใช้จ่ายเงินรายได้เปรียบเทียบระหว่างยุค.....	๘๑
๘	แสดงแนวโน้มการใช้จ่ายเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สิน ตั้งแต่ปี ๒๔๘๖ - ๒๕๑๖ จำแนกตามปี.....	๘๒
๙	แสดงการเปรียบเทียบรายได้จริงและรายได้จ่ายจริงเฉลี่ยต่อปีของ ๓ ยุค..	๑๐๒
๑๐	แสดงขั้นตอนการดำเนินงานบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย..	๑๐๘-๑๑๖