



รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- ธงชัย สันติวงษ์. พฤติกรรมผู้บริโภคทางการตลาด. กรุงเทพฯ : ไทยวัฒนาพานิช, 2524.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2538และแนวโน้มปี 2539. "กลยุทธ์การตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาวะการแข่งขันรุนแรง",
- ฟิลิป คอตเลอร์. การบริหารการตลาด วิเคราะห์ วางแผน ปฏิบัติ และควบคุม. แปลโดยฝ่ายวิชาการ คู่แข่ง บิสซิเนส สคูล. กรุงเทพฯ : คู่แข่ง, 2540.
- ศูนย์บริการวิชาการ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย. "สรุปผลการวิจัยไลฟ์สไตล์คนกรุงเทพฯ," เอกสารในการสัมมนาเรื่อง วิถีคนเมือง เจาะลึกพฤติกรรมผู้บริโภคเพื่อกลยุทธ์ธุรกิจ, 12 พฤษภาคม 2537 ณ โรงแรมดิเอ็มเมอรัลด์ กรุงเทพมหานคร
- สมพงษ์ หิรัญศักดิ์. การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- สุรพล กาญจนกุล. การลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- เสรี วงษ์มณฑา. การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค . พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ : Diamond in Business World, 2542.

ภาษาอังกฤษ

- Chau Beng – Huat., ed. Consumption in Asia. Lifestyles and Identities. London : Routledge, 2000.
- George Torildsen. Leisure and Recreation Management. E \$ EN SPON, 1992.
- Kotler, Philip . Marketing Management. 9th ed. New Jersey : Prentice Hall International, 1997.
- Robinette, Scott. Emotion marketing : the Hallmark way of winning customers for life. New York : McGraw – Hill, 2001.



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

ทรัพย์สินส่วนกลาง ของ คอนโดมิเนียม¹

ที่มีตามข้อบังคับของกฎหมาย (มาตรา 15)

- ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- อาคารหรือส่วนของอาคาร และเครื่องมืออุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ที่มีตามโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย

- สวนพักผ่อน
- สถานที่มีไว้เพื่อออกกำลังกาย/กีฬาและอื่นๆ
- อุปกรณ์อำนวยความสะดวก อาทิ จานดาวเทียม/เคเบิลทีวี ฯลฯ

ที่มีตามความจำเป็นต่อการดูแลบำรุงรักษา

- เครื่องมือช่าง
- พาหนะ

- ห้องพักพนักงาน

ที่มีความจำเป็นต่อการบริการ

- เครื่องใช้สำนักงาน
- สำนักงานฝ่ายจัดการ
- ห้องประชุม

ทรัพย์สินส่วนบุคคล ของ อาคารชุด

ห้องชุด

หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน เฉพาะของแต่ละบุคคล โดยมี "หนังสือกรรมสิทธิ์" ออกให้แบบเดียวกับโฉนดที่ดิน โดยหนังสือกรรมสิทธิ์ดังกล่าวอาจจะมี

¹ <http://www.geocities.com/condotmt/index1.html>

รายละเอียดต่อไปนี้ปรากฏอยู่

- ที่ตั้งห้องชุด
- เนื้อที่ (กำหนดเป็นตารางเมตร)
- ความสูง (แดนกรรมสิทธิ์)
- จำนวนอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ที่ดิน หรือ สิ่งปลูกสร้าง

หมายถึง สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งไม่ใช่ส่วนของห้องชุด และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้

ส่วนควบ

หมายถึง ทรัพย์สินบุคคลที่อยู่นอกห้องชุด และหรือทรัพย์สินส่วนกลางที่กำหนดไว้ให้เจ้าของห้องชุดเป็นผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์แต่ไม่มีหนังสือกรรมสิทธิ์ออกไว้ให้ อาทิ ระเบียบ ที่จอดรถ และที่จอดรถเรือ ฯลฯ สำนักงานเขตที่ดิน จะแจ้งรายการให้ท้ายสารบัญหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

เงินกองทุน ของ นิติบุคคลอาคารชุด

1. **เงินกองทุน คืออะไร** เงินกองทุน คือ เงินที่กฎหมายหรือ พรบ.อาคารชุด กำหนดให้ผู้บริหาร หรือผู้จัดการนิติบุคคลฯ จัดเตรียมไว้สำหรับดำเนินการบริหาร และดูแลบำรุงรักษาอาคารชุดเป็นการเฉพาะทั้งในระยะเริ่มแรกและต่อไป

2. **มาจากไหน "เงินกองทุน"** เฉลี่ยเรียกเก็บจากเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ละห้องชุด โดยคำนวณตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่อยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง

3. **มีวัตถุประสงค์ในการใช้จ่ายอย่างไร** วัตถุประสงค์ในการเบิกจ่ายเงินกองทุน มี 5 ประการ คือ.

1) เพื่อไว้ใช้จ่ายหมุนเวียนในระยะแรกที่ยังจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนได้ไม่ครบถ้วนและเพียงพอกับรายจ่ายแต่ละเดือน และเมื่อเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ครบถ้วน และเพียงพอแล้วจะนำมาคืนกลับเข้าบัญชี "เงินกองทุน" ต่อไป

2) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง (เฉพาะรายการที่มีความจำเป็นต่อการอยู่อาศัย และมีค่าใช้จ่ายสูงโดยจะเสนอให้คณะกรรมการ และหรือที่ประชุมใหญ่เป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ)

3) เก็บไว้เพื่อเป็นเงินทุนสำรองในการซ่อมแซมในกรณีฉุกเฉิน

4) เพื่อเก็บไว้ใช้จ่ายในการซ่อมแซมครั้งใหญ่ในระยะปีต่อไป

5) เพื่อใช้จ่ายในเรื่องอื่นๆ ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการและหรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

4. วิธีการกำหนดวงเงินกองทุน "เงินกองทุน" ควรกำหนดจำนวนให้มีขึ้นอย่างน้อยๆ เท่ากับ 10 เท่าของค่าใช้จ่ายที่อาคารชุดนั้นๆ เกิดขึ้นรายเดือน



ภาคผนวก ข

แบบสอบถามหมายเลข.....

แบบสอบถาม

บทบาทของสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง
คำชี้แจง

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาหลักสูตรเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งผลการวิจัยสามารถนำไปใช้ในการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางให้สอดคล้องกับความต้องการและรูปแบบการดำเนินชีวิตของผู้อยู่อาศัย ในฐานะที่ท่านเป็นผู้อยู่อาศัยคนหนึ่ง โครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง ความคิดเห็นของท่านสามารถที่จะนำไปพัฒนาคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยของท่านได้ ฉะนั้น ผู้วิจัยจึงใคร่ขอความกรุณาจากท่านได้ช่วยตอบแบบสอบถามนี้ และขอได้โปรดตอบให้ครบทุกข้อตามความเป็นจริงและความเห็นของท่านเพื่อจะได้นำผลไปใช้ประโยชน์ดังกล่าว ผู้วิจัยขอรับรองว่า ข้อมูลที่ท่านตอบให้ทั้งหมดจะถือเป็นความลับ และจะนำเสนอผลการวิจัยในลักษณะรวม ๆ เท่านั้น

แบบสอบถามฉบับนี้มี 5 ตอน คือ

- ตอนที่ 1 ถามเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคลและข้อมูลของห้องชุด
- ตอนที่ 2 ถามเกี่ยวกับรูปแบบการดำเนินชีวิต
- ตอนที่ 3 ถามเกี่ยวกับความคิดเห็นต่อโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ
- ตอนที่ 4 ถามเกี่ยวกับการตอบสนองการใช้ประโยชน์ของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ
- ตอนที่ 5 ถามเกี่ยวกับแนวทางการปรับปรุงและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

ผู้วิจัยขอขอบคุณทุกท่านที่ได้ให้ความร่วมมือ และเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวมเป็นอย่างดี
มา ณ โอกาสนี้ด้วย

นางสาวกัญชลิกา ธาณี

ผู้วิจัย

อาจารย์ ดร. เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย

อาจารย์ที่ปรึกษางานวิจัย

แบบสอบถามสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลส่วนบุคคล

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ลงหน้าข้อความตามความเป็นจริง

1. เพศ ชาย หญิง
2. อายุ ต่ำกว่า 30 ปี 30 - 39 ปี 40 - 49 ปี
 50 - 59 ปี 60 ปีขึ้นไป
3. สถานภาพ โสด สมรส บุตร.....คน
 หม้ายหรือหย่าร้าง บุตร.....คน อื่น ๆ โปรดระบุ.....
4. ระดับการศึกษา ต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนปลาย มัธยมศึกษาตอนปลายหรือเทียบเท่า
 อนุปริญญาหรืออาชีวะ ปริญญาตรี
 สูงกว่าปริญญาตรี อื่น ๆ โปรดระบุ.....
5. อาชีพ รับราชการ ทำงานรัฐวิสาหกิจ
 ประกอบกิจการส่วนตัว รับจ้าง / ทำงานเอกชน
 อื่น ๆ โปรดระบุ.....
6. ตำแหน่ง.....
7. ระยะเวลาการทำงาน 1-5 ปี 6-10 ปี
 10 ปีขึ้นไป
8. สถานที่ทำงาน.....
9. อาชีพคู่สมรส (ในกรณีที่สมรสแล้ว)
 รับราชการ ทำงานรัฐวิสาหกิจ
 ประกอบกิจการส่วนตัว รับจ้าง / ทำงานเอกชน
 อื่น ๆ โปรดระบุ.....
10. จำนวนสมาชิกในครอบครัว 1-2 คน 3-5 คน 5 คนขึ้นไป
11. รายได้รวมต่อเดือนของครอบครัว ไม่เกิน 25,000 บาท 25,001 - 50,000 บาท
 50,001 - 100,000 บาท มากกว่า 100,000 บาท

ข้อมูลเกี่ยวกับห้องชุด

12. ประเภทของห้องชุด ห้องชุดแบบสตูดิโอ (ห้องเดียว) ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน
 ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน อื่น ๆ
13. ขนาดพื้นที่ห้องชุด.....ตร.ม.
14. จำนวนห้องชุดที่ครอบครองในโครงการนี้
 ห้องชุด 2 ห้องชุด
 3 ห้องชุด ห้องชุดขึ้นไป (กรุณาระบุจำนวน).....ห้อง
15. ท่านมีที่อยู่อาศัยที่อื่นหรือไม่ มี ไม่มี
 ถ้ามี เป็นที่อยู่อาศัยประเภทใด
 ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์
 แฟลตหรืออาคารชุด อื่น ๆ

รูปแบบการดำเนินชีวิต

16. ท่านอยู่อาศัยในโครงการนี้มาแล้วเป็นเวลา.....ปี
17. โดยปกติท่านอยู่อาศัยในโครงการเป็นเวลากี่วัน / สัปดาห์
 1 วัน 2 วัน 3 วัน
 4 วัน 5 วัน 6 วัน
 7 วัน
18. ท่านพักผ่อนหย่อนใจและแสวงหาความบันเทิงด้วยวิธีใด (โปรดเลือกเรียงตามลำดับความสำคัญ 1-3)
 เล่นกีฬา (กรุณาระบุประเภท)..... ฟังเพลง
 ดูทีวี/วิดีโอ ไปเที่ยวตามสถานบันเทิง
 ไปเที่ยวต่างจังหวัด ดูภาพยนตร์ตามโรงภาพยนตร์
 เดินเที่ยวหรือไปซื้อของตามศูนย์การค้า รับประทานอาหารนอกบ้าน
 อื่น ๆ
19. สถานที่ซื้อสินค้าและบริการ
 ห้างสรรพสินค้าใกล้บ้าน ห้างสรรพสินค้าใกล้ที่ทำงาน
 ร้านค้าย่อยใกล้บ้าน ซูเปอร์มาร์เก็ตใกล้บ้าน
 อื่น ๆ

ความคิดเห็นต่อโครงการและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

20. ท่านเลือกอยู่อาศัยในโครงการนี้เพราะ...

	ระดับความเห็นด้วย				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. ตำแหน่งที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้ที่ทำงาน					
2. สภาพแวดล้อมโครงการ					
3. การคมนาคมสะดวก					
4. ราคา					
5. ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ					
6. มีระบบสาธารณูปโภค : ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ พร้อม					
7. มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ น้ำ ร้านอาหาร ร้านซักรีด					

21. ท่านมีความคิดเห็นเกี่ยวกับการมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารอาคารชุดพักอาศัยอย่างไร

สิ่งอำนวยความสะดวก	ระดับความเห็นด้วย				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. สะดวกต่อการใช้งานและการคมนาคม					
2. จำเป็นต่อการใช้เวลาว่างของคนในครอบครัว ทำให้คุณภาพชีวิตดีขึ้น					
3. ทำให้เกิดการสังสรรค์ระหว่างเพื่อนร่วมโครงการ					
4. เพื่อแสดงคุณภาพของโครงการแต่อาจไม่ได้ใช้งานอย่างจริงจัง					
5. มีดีกว่าไม่มี โดยท่านอาจไม่ได้ใช้หรือนาน ๆ ที					
6. การมีสิ่งอำนวยความสะดวกจะทำให้ราคาห้องชุดแพงขึ้นโดยใช่เหตุ					
7. ทำให้ท่านมีค่าใช้จ่ายในการดูแลมากขึ้นโดยไม่จำเป็น					
8. อาจเป็นแหล่งเสื่อมโทรมเพราะไม่มีคนเข้าไปใช้					
9. ช่วยให้สภาพแวดล้อมในโครงการดีขึ้น					

22. ท่านได้รับสิทธิการใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจและกีฬาในโครงการโดย

- ท่านซื้อห้องชุดแล้วได้รับสิทธิการเป็นสมาชิกมาพร้อมกัน โดยได้รับสิทธิการเป็นสมาชิกเป็นเวลาปี
- ท่านต้องสมัครสมาชิกหลังจากที่ซื้อห้องชุดแล้ว
- ท่านจ่ายค่าบริการเป็นครั้งคราว เมื่อท่านต้องการมาใช้บริการ
- ท่านต้องสมัครสมาชิกหลังจากซื้อห้องแล้ว และจ่ายค่าบริการอีกเมื่อมาใช้บริการ
- อื่น ๆ โปรดระบุ.....

การตอบสนองการใช้ประโยชน์ของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

23. ปัจจุบันท่านใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยอย่างไร

- ใช่ (โปรดตอบข้อ 23.1, 23.2)
- ไม่ใช่เลย

23.1 ถ้าท่านและครอบครัวใช้บริการ ผู้ใดในครอบครัวเป็นผู้ใช้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ตัวท่านเอง
- คู่สมรส
- ลูกหลานวัยเด็ก
- คนงาน
- อื่น ๆ โปรดระบุ.....

23.2 กิจกรรมที่ท่านร่วมใช้บริการ (นำตัวเลือก ก-จ และ a – b มาวางหน้าข้อที่เลือก)

ตัวอย่างเช่น

(ก...a) สระว่ายน้ำ

(ค...b) สนามเทนนิส

กิจกรรม	ความถี่ในการใช้บริการ	ค่าบริการ
(.....) สระว่ายน้ำ	ก. มากกว่า 8 ครั้ง / เดือน	a. เสียค่าบริการต่อครั้ง
(.....) สนามเทนนิส	ข. ประมาณ 5-8 ครั้ง / เดือน	b. ไม่ต้องเสียค่าบริการใด ๆ
(.....) เครื่องออกกำลังกาย(Fitness)	ค. ประมาณ 3-4 ครั้ง / เดือน	
(.....) ขาวน้ำ	ง. ประมาณ 1-2 ครั้ง / เดือน	
(.....) สวนหย่อม	จ. นาน ๆ ใช้ที บางเดือนไม่ได้ใช้	
(.....) ร้านอาหาร		
(.....) ร้านซักรีด		
(.....) ร้านทำผม		
(.....) สนามเด็กเล่น		
(.....) ห้องประชุมและจัดเลี้ยง		
(.....) บริการทำความสะอาด		
(.....) อื่น ๆ โปรดระบุ.....		

แนวทางการปรับปรุงและพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

24. ท่านคิดว่ารูปแบบของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดพักอาศัยของท่านมีความเหมาะสม และการแก้ไขอย่างไร

ลักษณะกิจกรรม

- () เหมาะสมมีกิจกรรมครบถ้วนตามที่สมาชิกในโครงการต้องการ
- () ยังขาดกิจกรรมบางอย่างที่ต้องมี และจะมีการปรับปรุงต่อไป
- () ไม่เหมาะสมเลย ไม่ตรงกับความต้องการของสมาชิกในโครงการ
- () อื่น ๆ โปรดระบุ.....

25. ท่านคิดว่าสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้างที่มีความสำคัญต่อการอยู่อาศัย

ลำดับความสำคัญต่อการอยู่อาศัย 1. สูงที่สุด 2. สูง 3. ปานกลาง 4. น้อย 5. น้อยที่สุด



	1	2	3	4	5
1. ลิฟท์					
2. ที่จอดรถ					
3. การรักษาความสะอาด					
4. การรักษาความปลอดภัย					
5. การบำรุงรักษาประปา, ไฟฟ้า					
6. ร้านขายของ					
7. ร้านอาหาร					
8. ร้านเสริมสวย					
9. ร้านซักรีด					
10. ร้านหนังสือ					
11. สนามเทนนิส					
12. ห้องออกกำลังกาย					
13. สนามศควอช					
14. สนามแบดมินตัน					
15. สนามกอล์ฟ					
16. ห้องเกมส์					
17. สระว่ายน้ำ					
18. สนามเด็กเล่น					
19. สวนหย่อม					
20. ห้องประชุม/จัดเลี้ยง					
21. ห้องอ่านหนังสือ					
22. ห้องอบไอน้ำ					
23. อื่น ๆ					

ภาคผนวก ค

วิทยานิพนธ์“บทบาทของสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง”
 ปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 โดย น.ส. กัญชลิกา ธาณี ขอขอบพระคุณในความกรุณาตอบแบบสอบถาม
แบบสอบถามสำหรับผู้ประกอบการ

ข้อมูลทั่วไป

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| 1. เพศ | <input type="checkbox"/> ชาย | <input type="checkbox"/> หญิง |
| 2. อายุ | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 30 ปี | <input type="checkbox"/> 30-39 ปี |
| | <input type="checkbox"/> 50-59 ปี | <input type="checkbox"/> 60 ปีขึ้นไป |
| 3. ตำแหน่ง..... | | |
| 4. ประสบการณ์ในการทำงาน | <input type="checkbox"/> 1-5 ปี | <input type="checkbox"/> 6-10 ปี |
| | <input type="checkbox"/> 10 ปีขึ้นไป | |
| 5. ระดับการศึกษา | | |
| | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนปลาย | <input type="checkbox"/> มัธยมศึกษาตอนปลายหรือเทียบเท่า |
| | <input type="checkbox"/> อนุปริญญาหรืออาชีวะ | <input type="checkbox"/> ปริญญาตรี |
| | <input type="checkbox"/> สูงกว่าปริญญาตรี | <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ..... |
| 6. ท่านอาศัยอยู่ในโครงการนี้หรือไม่ | <input type="checkbox"/> อยู่ | <input type="checkbox"/> ไม่อยู่ |

นโยบายและแนวความคิดในการจัดทำโครงการ

7. การเลือกทำเลในการจัดทำโครงการของท่าน (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ กรณีที่ท่านตอบมากกว่า 1 ข้อ)
- | | |
|---|--------------------------------------|
| () ตำแหน่ง / ทำเลที่ตั้งโครงการเป็น Prime Area | () การคมนาคมสะดวก เช่น มีเส้นทางลัด |
| () มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม | () มีสภาพแวดล้อมที่ดี |
| () ทำเลสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย | |
| () บริเวณโดยรอบมีความเจริญหรือมีโอกาสที่จะพัฒนาต่อไปได้ในอนาคต | |
| () อื่น ๆ | |
8. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการ.....
9. การตั้งราคาโครงการ.....
10. หลักในการส่งเสริมการขาย (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ กรณีที่ท่านตอบมากกว่า 1 ข้อ)
- | |
|---|
| () โฆษณาให้มากที่สุด |
| () พยายามประชาสัมพันธ์โดยตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย |

- () จัดของแถมให้ลูกค้า เช่น แกรมสมาชิกสโมสรฟรี
- () พยายามให้ลูกค้าได้รับข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอ
- () อื่น ๆ โปรดระบุ.....

ทัศนคติต่อสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

11. การวิเคราะห์โครงการในทัศนคติของท่าน (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ กรณีที่ท่านตอบมากกว่า 1 ข้อ)

- ข้อเด่น**
- () ตำแหน่ง / ทำเลที่ตั้งโครงการเป็น Prime Area
 - () การคมนาคมสะดวก เช่น มีเส้นทางลัด
 - () คนระดับรายได้ปานกลางเพิ่มมากขึ้น
 - () ลูกค้าเป้าหมายต้องการคุณภาพชีวิตมากขึ้น
 - () มีระบบสาธารณูปโภคพร้อม
 - () ลูกค้าเป้าหมายใช้เวลาว่างอย่างคุ้มค่า
 - () แบบห้องสวยเด่น
 - () ชื่อเสียงของผู้ประกอบการดีอยู่แล้ว
 - () มีการสร้างหรืออยู่ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่ดี
 - () มีบุคลากร หรือการจัดการดูแลหลังการขาย
 - () ก่อสร้างด้วยระบบทันสมัย รวดเร็ว เช่น ระบบโครงสร้างสำเร็จรูป
 - () อื่น ๆ โปรดระบุ.....

- ข้อด้อย**
- () ตำแหน่ง / ทำเลที่ตั้งโครงการซับซ้อน
 - () ขาดระบบสาธารณูปโภคบางอย่าง
 - () แบบห้องไม่เด่น
 - () มีงบประมาณการลงทุนต่ำ
 - () ไม่ได้ใช้ระบบก่อสร้างพิเศษ
 - () ไม่มีพื้นที่เพื่อสาธารณะอยู่ใกล้โครงการ
 - () ชื่อเสียงผู้ประกอบการยังไม่เป็นที่รู้จักทั่วไป
 - () ลูกค้าเป้าหมายส่วนใหญ่ทำงานในเขตเมือง
 - () สภาพแวดล้อมโครงการไม่ดี
 - () ภาวะการแข่งขันทางธุรกิจสูง
 - () ไม่มีบุคลากรหรือการจัดการดูแลหลังการขาย
 - () อื่น ๆ โปรดระบุ.....

12. ในกรณีที่โครงการของท่านไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกบางประเภท เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เนื่องจาก (โปรดเรียงลำดับความสำคัญ กรณีที่ท่านตอบมากกว่า 1 ข้อ)

- () ไม่มีงบประมาณพอที่จะรองรับการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ
- () มีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นรองรับอยู่แล้วในละแวกใกล้เคียง
- () ผ่านการวิเคราะห์แล้วว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่ได้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยผู้วิเคราะห์คือ.....
- () มีประสบการณ์จากโครงการที่เคยทำว่า ไม่จำเป็นต้องมีสิ่งอำนวยความสะดวก
- () จะเป็นภาระการดูแลและค่าใช้จ่ายต่อไปในอนาคต
- () อื่น ๆ โปรดระบุ.....

13. ท่านคิดว่า การไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกบางประเภทเป็นการเสียเปรียบโครงการอื่นหรือไม่

เสียเปรียบ เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	ไม่เสียเปรียบ เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
() มีองค์ประกอบชุมชนที่เสริมคุณภาพชีวิตดีกว่า	() มีปัจจัยกระตุ้นการตลาดอื่นมากพอแล้ว
() มีปัจจัยกระตุ้นทางการตลาดดีกว่า	() มีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นในละแวกใกล้เคียงรองรับอยู่แล้ว
() ผู้บริโภคอาจเชื่อถือในคุณภาพโครงการน้อยกว่า	

() สภาพแวดล้อมโครงการจะไม่ดีเท่าโครงการที่มี	() คิดว่าไม่จำเป็นต่อโครงการอาคารชุดพักอาศัย
() อื่น ๆ โปรดระบุ.....	ระดับราคาปานกลาง
	() อื่น ๆ โปรดระบุ.....

14. ท่านคิดว่า การมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดพักอาศัยสามารถ ดึงดูดใจ ผู้กำลังหาซื้อที่อยู่อาศัยได้หรือไม่

ได้

ไม่ได้

เพราะ.....

15. ท่านคิดว่า กลุ่มลูกค้าจะนำเรื่องการมีสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดพักอาศัยมาเป็นข้อพิจารณาในการ ตัดสินใจซื้อ ด้วยหรือไม่

เป็น

ไม่เป็น

เพราะ.....

16. ท่านคิดว่า โครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกจะทำให้ราคาขายของห้องชุดสูงกว่าโครงการที่ไม่มีใช้หรือไม่

จริง

ไม่จริง

เพราะ.....

ความคิดเห็นต่อแนวทางการปรับปรุงและการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

17. ท่านคิดว่ารูปแบบของสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการอาคารชุดพักอาศัยของท่านมีความเหมาะสม และควรแก้ไขอย่างไร

ลักษณะกิจกรรม

เหมาะสมมีกิจกรรมครบถ้วนตามที่สมาชิกในโครงการต้องการ (ข้ามไปตอบข้อ 19)

ยังขาดกิจกรรมบางอย่าง ที่คิดว่าควรมีในโครงการ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

() สระว่ายน้ำ

() สนามเทนนิส

() เครื่องออกกำลังกาย (Fitness)

() ชาวน่า

() สวนหย่อม

() สควอช

() สนามเด็กเล่น

() โถงเอนกประสงค์

() ห้องเดินร่ำ แอโรบิค

() ห้องสมุด

() ร้านอาหาร

() ร้านซักรีด

() ร้านทำผม

() อื่น ๆ โปรดระบุ.....

ไม่ตรงกับความต้องการของสมาชิกในโครงการ

อื่น ๆ โปรดระบุ.....

18. ท่านคิดว่าควรมีการแก้ไขหรือไม่

.....ต้องแก้ไขโดย	
<input type="checkbox"/> ต้องมีการดัดแปลงหรือเพิ่มเติมการใช้สอยพื้นที่ในโครงการ กิจกรรมที่ท่านต้องการให้ดัดแปลงคือ 1.เป็น..... 2.เป็น..... 3.เป็น.....	
<input type="checkbox"/> ตัดกิจกรรมบางอย่างออกเนื่องจากเกินความจำเป็น เช่น.....	
.....ไม่ต้องแก้ไข เพราะ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)	
() ไม่ใช่ความจำเป็นเร่งด่วน	() ไม่อยากรับภาระที่อาจเกิดขึ้นหากมีการแก้ไขเช่น ค่าใช้จ่าย
() ไม่มีผู้รับผิดชอบดำเนินการ	() อื่น ๆ โปรดระบุ.....

19. ถ้าสมาชิกในโครงการมีการเจรจาต่อรองหรือเรียกร้องให้มีการแก้ไขสิ่งอำนวยความสะดวก ท่านจะพิจารณาแก้ไขให้หรือไม่ อย่างไร

.....แก้ไข โดย (โปรดเลือกเพียง 1 ข้อ)ไม่แก้ไข เนื่องจาก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
<input type="checkbox"/> ผู้ประกอบการพิจารณาแก้ไขและรับผิดชอบเอง <input type="checkbox"/> ระดมความคิดเห็นของผู้ประกอบการและสมาชิกในโครงการแล้วผู้ประกอบการรับผิดชอบ <input type="checkbox"/> ระดมความคิดเห็นของผู้ประกอบการและสมาชิกในโครงการแล้วผู้ประกอบการกับสมาชิกในโครงการร่วมกันรับผิดชอบ <input type="checkbox"/> ระดมความคิดเห็นร่วมกัน แต่พยายามเจรจาให้สมาชิกในโครงการดูแลกันเอง เพื่อให้โครงการสามารถจัดการได้เอง <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ.....	<input type="checkbox"/> ไม่มีนโยบาย <input type="checkbox"/> ไม่สามารถตัดสินใจได้ <input type="checkbox"/> ไม่มีงบประมาณ <input type="checkbox"/> ให้สมาชิกในโครงการประชุมแก้ไขกันเอง <input type="checkbox"/> อื่น ๆ โปรดระบุ.....

20. ท่านคิดว่าสิ่งอำนวยความสะดวกอะไรบ้างที่มีความสำคัญต่อการอยู่อาศัย

ลำดับความสำคัญต่อการอยู่อาศัย 1. สูงที่สุด 2. สูง 3. ปานกลาง 4. น้อย 5. น้อยที่สุด

	1	2	3	4	5
24. ลิฟท์					
25. ที่จอดรถ					
26. การรักษาความสะอาด					
27. การรักษาความปลอดภัย					
28. การบำรุงรักษาประปา, ไฟฟ้า					
29. ร้านขายของ					
30. ร้านอาหาร					
31. ร้านเสริมสวย					
32. ร้านซักรีด					
33. ร้านหนังสือ					
34. สนามเทนนิส					
35. ห้องออกกำลังกาย					
36. สนามสควอช					
37. สนามแบดมินตัน					
38. สนามเกอร์					
39. ห้องเกมส์					
40. สระว่ายน้ำ					
41. สนามเด็กเล่น					
42. สวนหย่อม					
43. ห้องประชุม/จัดเลี้ยง					
44. ห้องอ่านหนังสือ					
45. ห้องอบไอน้ำ					
46. อื่น ๆ					
.....					
.....					
.....					

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวกัญชลิลา ธาณี เกิดเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2521 สำเร็จการศึกษาระดับบัณฑิตศึกษาจากคณะรัฐศาสตร์ ภาควิชาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2543 เข้าศึกษาต่อระดับมหาบัณฑิตศึกษาที่ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อเดือน มิถุนายน พ.ศ. 2543

ปัจจุบัน ทำงานที่บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด

