



สถานการณ์ของตลาดบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร

หลังจากที่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นต้นมา ปรากฏว่า ได้มีผู้สนใจลงทุนในโครงการประเภทนี้เป็นจำนวนมาก ซึ่งจากการสำรวจ เมื่อเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2526 พบว่า มีโครงการบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานครมีทั้งสิ้น 88 โครงการ แต่มีการเปลี่ยนแปลงและยกเลิกหรือระงับโครงการไปเป็นจำนวน 11 โครงการ คงเหลือที่ยังมีการดำเนินการต่อไปอีก 77 โครงการ

ในจำนวนโครงการทั้งหมด 77 โครงการนี้ สามารถแยกออกตามช่วงระยะเวลาในการดำเนินการก่อสร้างในโครงการได้ (ตารางที่ 1) ดังนี้<sup>1/</sup>

1. โครงการที่เริ่มก่อสร้างก่อนปี 2525

ผู้ลงทุนในช่วงแรกนี้ ส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของที่ดิน หรือเป็นผู้มีประสบการณ์ด้านการพัฒนาที่ดินเป็นทุนเดิมอยู่แล้ว และเป็นผู้ที่มีความเข้าใจในเรื่องของอาคารชุดค่อนข้างดี จนสามารถมองเห็นความเป็นไปได้ และความสำเร็จของการลงทุน ซึ่งมีจำนวนรวม 19 โครงการหรือประมาณ 21.6% ของโครงการทั้งหมดที่สำรวจ

2. โครงการเริ่มก่อสร้างในปี 2525

ในปี 2525 นักลงทุนส่วนใหญ่ เริ่มจะเข้าใจลักษณะอาคารชุดมากขึ้น ประกอบกับการขยายของตลาดอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เพราะบรรยากาศในการลงทุนค่อนข้างดี ทำให้นักลงทุนจำนวนมาก หันมาซื้ออาคารชุด เพื่อเป็นการลงทุน ดังนั้นช่วงนี้จึงเป็นช่วงที่มีการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดสูงสุด โดยมีจำนวนสูงถึง 35 โครงการ หรือประมาณ 39.8% ของโครงการทั้งหมดที่สำรวจ

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้า 27-28 และการสำรวจเพิ่มเติม

ตารางที่ 1 แสดงรายชื่อโครงการและจำนวนหน่วยของโครงการที่ก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าว

โครงการที่เริ่มก่อสร้างก่อนปี 2525	จำนวนหน่วย	โครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 2525	จำนวนหน่วย	โครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 2526	จำนวนหน่วย
ชื่อโครงการ		ชื่อโครงการ		ชื่อโครงการ	
1. สหกรณ์เทศบาล 1	237	1. ลาตพร้าวคอนกรีตเสริมเหล็ก	60	1. เพชรจินตคอนกรีตเสริมเหล็ก	36
2. สยามเพนท์เฮาส์ 1	55	2. ประสาธน์ตรคอนกรีตเสริมเหล็ก	55	2. สายลมคอนกรีตเสริมเหล็ก	156
3. แกมมดิวลิปเฮาส์ 1	72	3. แคนดะวันคอนกรีตเสริมเหล็ก	28	3. บางลำพูคอนกรีตเสริมเหล็ก	128
4. คลองตันคอนกรีตเสริมเหล็ก	90	4. ชีววรรณคอนกรีตเสริมเหล็ก	44	4. งามดูพลีคอนกรีตเสริมเหล็ก	148
5. ร่วมฤดีเพนท์เฮาส์	6	5. นเรศคอนกรีตเสริมเหล็ก	456	5. ปทุมวันเพลส	278
6. สังสิทธิ์คอนกรีตเสริมเหล็ก	72	6. จตุจักรคอนกรีตเสริมเหล็ก	45	6. ไทบอนด์คอนกรีตเสริมเหล็ก	150
7. บ้านปรีดาคอนกรีตเสริมเหล็ก	18	7. บางรักคอนกรีตเสริมเหล็ก	222	7. ศรีสวัสดิ์คอนกรีตเสริมเหล็ก	90
8. สยามเพนท์เฮาส์ 2	36	8. ราชวัตรรามาคอนกรีตเสริมเหล็ก	90	8. สุขุมวิท 18 คอนกรีตเสริมเหล็ก	420
9. เฮอร์เทคอนกรีตเสริมเหล็ก	30	9. อนุสาวรีย์ชัยคอนกรีตเสริมเหล็ก	309	9. นานาใต้แมนชั่นคอนกรีตเสริมเหล็ก	NA
10. บัชเชเลอรัคอนกรีตเสริมเหล็ก	54	10. ริเวอร์เฮาส์คอนกรีตเสริมเหล็ก	56	10. นานาเหนือคอนกรีตเสริมเหล็ก	NA
11. ศิวาลัยคอนกรีตเสริมเหล็ก	42	11. เพชรสยามคอนกรีตเสริมเหล็ก	70	11. คุ้มพิทักษ์คอนกรีตเสริมเหล็ก	308
12. เจริญผลคอนกรีตเสริมเหล็ก	74	12. ราชวัตรคอนกรีตเสริมเหล็ก	342	12. สัมมาพาเลข	850
13. นครหลวงคอนกรีตเสริมเหล็ก	133	13. นานาคอนกรีตเสริมเหล็ก	153	13. สิมทาวเวอร์	260
14. สัมคอนกรีตเสริมเหล็ก	40	14. ราชปรารภการ์เด้นท์	252	14. ร่วมใจไฮท์	112

ตารางที่ 1 แสดงรายชื่อโครงการและจำนวนหน่วยของโครงการที่ก่อสร้างในช่วงเวลาต่าง ๆ (ต่อ)

โครงการที่เริ่มก่อสร้างก่อนปี 2525		โครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 2525		โครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 2526	
ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย
15. ชั้นเกล้าคอนกรีตเสริมเหล็ก 1	68	15. แกนศรีวลล์เฮาส์ 2	80	15. ราชเทวีทาวเวอร์	340
16. ไทปิงคอนกรีตเสริมเหล็ก	240	16. วัฒนาคอนกรีตเสริมเหล็ก	32	16. สวนพสุธาเลข	500
17. ซี เอส เจ เพนท์เฮาส์	22	17. เอ็ม เมอร์ลอคอนกรีตเสริมเหล็ก	73	17. ดี เอ็ม ซีคเคียวทีพีเฮาส์	NA
18. บ้านเอเด็คอนกรีตเสริมเหล็ก	7	18. จรัสสินทรวงศ์คอนกรีตเสริมเหล็ก 2	312	18. สิทธาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก	19
19. สยามคอนกรีตเสริมเหล็ก	530	19. ราชดำเนินคอนกรีตเสริมเหล็ก	168	19. มารีนคอนกรีตเสริมเหล็ก	270
	—	20. สหกรณ์เคหสถาน 2	252	20. ศรีสมบุญคอนกรีตเสริมเหล็ก	116
รวม 19 โครงการ	1,826	21. ศิษย์คอนกรีตเสริมเหล็ก	192	21. ดุสิตคอนกรีตเสริมเหล็ก	NA
	=====	22. ราชคัมภังคอนกรีตเสริมเหล็ก	154	22. แอมบาสเตอร์คอนกรีตเสริมเหล็ก	NA
		23. สยามคอนกรีตเสริมเหล็ก	108	23. ทาวคอนกรีตเสริมเหล็ก	NA
		24. ร่มเกล้าคอนกรีตเสริมเหล็ก	235		—
		25. ศูนย์วิจัยคอนกรีตเสริมเหล็ก	195	รวม 23 โครงการ	4,181
		26. สุทธิสารคอนกรีตเสริมเหล็ก	130		=====
		27. อินทราคอนกรีตเสริมเหล็ก	288		
		28. เซ็นทรัลคอนกรีตเสริมเหล็ก	299		



ตารางที่ 1 แสดงรายชื่อโครงการและจำนวนหน่วยของโครงการที่ก่อสร้างในช่วงเวลาต่าง ๆ (ต่อ)

โครงการที่เริ่มก่อสร้างก่อนปี 2525		โครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 2525		โครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 2526	
ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย
รวม 19 โครงการ	1,826 =====	29. จรัลสนิทวงศ์คอมโดมิเนียม 1	330	รวม 23 โครงการ	4,181 =====
		30. แม่น้ำคอนโดมิเนียม	168		
		31. สุริวงศ์คอมโดมิเนียม	180		
		32. เก้าสยามคอมโดมิเนียม	290		
		33. สยาม-สุริวงศ์คอมโดมิเนียม	382		
		34. อโศก-รัชดาคอมโดมิเนียม	110		
		35. สะพานควายคอมโดมิเนียม	206		
		รวม 35 โครงการ	6,365 =====		

### 3. โครงการที่เริ่มก่อสร้างในปี 2526

เป็นโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ในช่วงหลัง 2525 อยู่ในระหว่างการทดสอบตลาดและจัดเตรียมโครงการ โดยมีการดำเนินการต่อเนื่องจนถึงปี 2526 และกำหนดก่อสร้างในปี 2526 มีจำนวน 23 โครงการหรือประมาณ 26.1% ของจำนวนโครงการที่ทำการสำรวจทั้งหมด

จากโครงการที่ดำเนินงานต่อไปทั้ง 77 โครงการนี้ มีจำนวนหน่วยทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 12,412 หน่วย และใช้พื้นที่ในการจัดทำโครงการ รวมกันไม่น้อยกว่า 156-2-01 ไร่ โดยส่วนใหญ่โครงการจะแล้วเสร็จในปี 2526 - 2527 สำหรับสภาพของโครงการ สามารถแยกออกได้เป็น 3 กลุ่ม (ตารางที่ 2)<sup>1/</sup>

1. โครงการที่สร้างเสร็จเรียบร้อยและมีการเข้าอยู่อาศัยแล้วในปัจจุบัน มีจำนวนทั้งหมด 12 โครงการ คิดเป็น 15.6% ของโครงการที่มีการดำเนินงานไปแล้ว โดยมีจำนวนหน่วยรวมกันแล้วทั้งสิ้น 804 หน่วย

2. โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในปัจจุบัน มีจำนวนรวมกันทั้งหมด 58 โครงการ คิดเป็น 75.3% ของโครงการที่มีการดำเนินงานไปแล้ว โดยมีจำนวนหน่วยรวมกันไม่น้อยกว่า 10,546 หน่วย

3. โครงการที่อยู่ระหว่างการจัดเตรียมโครงการ มีจำนวนรวมกันทั้งสิ้น 7 โครงการ คิดเป็น 9.1% ของโครงการที่มีการดำเนินงานไปแล้ว โดยมีจำนวนหน่วยรวมกันไม่น้อยกว่า 1,062 หน่วย

จากจำนวนโครงการคอนโดมิเนียมประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดำเนินงานแล้วจำนวน 77 โครงการนี้ มีโครงการอาคารชุดที่ขายไปทั้งหมดแล้ว จำนวน 21 โครงการ หรือคิดเป็น 27.3% ส่วนที่เหลืออีก 56 โครงการหรือประมาณ 72.7% เป็นโครงการที่ขายไปได้เพียงบางส่วนมากบ้าง น้อยบ้าง แล้วแต่แต่ละโครงการ

---

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหาร" พฤษภาคม 2526 หน้าที่ 33 และการสำรวจเพิ่มเติม

ตารางที่ 2 แสดงโครงการและจำนวนหน่วยของโครงการตามภาวะการณปัจจุบัน

โครงการที่แล้วเสร็จและเข้าอยู่อาศัยแล้ว	โครงการที่กำลังก่อสร้าง	โครงการที่อยู่ในขั้นเตรียมการ
ชื่อโครงการ	ชื่อโครงการ	ชื่อโครงการ
จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วย
1. สหกรณ์เทศบาล 1	1. บัชเชลเลอร์คอนโดมิเนียม	1. เพลินจิตคอนโดมิเนียม
237	54	36
2. สยามเพนท์เฮาส์ 1	2. ศิวาลัยคอนโดมิเนียม	2. สุวิวงศ์คอนโดมิเนียม
55	42	180
3. แกมมตรีวิลเลจเฮาส์ 1	3. นครหลวงคอนโดมิเนียม	3. สุขุมวิท 18 คอนโดมิเนียม
72	133	420
4. คลองตันคอนโดมิเนียม	4. สัมคอนโดมิเนียม	4. มารินคอนโดมิเนียม
90	40	270
5. ร่วมฤดีเพนท์เฮาส์	5. นิเมเกล้าคอนโดมิเนียม	5. ศรีสมบุญคอนโดมิเนียม
6	68	116
6. สังสิทธิ์คอนโดมิเนียม	6. ไทปิงคอนโดมิเนียม	6. ศุภิตคอนโดมิเนียม
72	240	NA
7. ลาดพร้าวคอนโดมิเนียม	7. พี เอส เจ เพนท์เฮาส์	7. แอมบาสเดอร์คอนโดมิเนียม
60	22	NA
8. บ้านปรีดาคอนโดมิเนียม	8. สะพานควายคอนโดมิเนียม	รวม 7 โครงการ
18	206	1,022
9. สยามเพนท์เฮาส์ 2	9. แคนเตอร์คอนโดมิเนียม	===
36	28	
10. เฮอร์เทคคอนโดมิเนียม	10. อีวาระคอนโดมิเนียม	
30	44	
11. ประสามมิตรคอนโดมิเนียม	11. บ้านเอเด็นคอนโดมิเนียม	
54	7	
12. เจริญผลคอนโดมิเนียม	12. นเรศคอนโดมิเนียม	
74	456	
รวม 12 โครงการ	13. จตุจักรคอนโดมิเนียม	
804	45	
===	14. บางรักคอนโดมิเนียม	
	222	



ตารางที่ 2 แสดงโครงการและจำนวนหน่วยของโครงการตามภาวะการปฏิบัติงานปัจจุบัน (ต่อ)

โครงการที่แล้วเสร็จและเข้าอยู่แค่แล้ว	โครงการที่กำลังก่อสร้าง	โครงการที่อยู่ในขั้นเตรียมการ
ชื่อโครงการ	ชื่อโครงการ	ชื่อโครงการ
จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วย
รวม 12 โครงการ		รวม 7 โครงการ
804	90	1,022
====		====
15. ราชภัฏรามคอมโตนีเดีย	15. ราชภัฏรามคอมโตนีเดีย	
16. อนุสารีย์คอมโตนีเดีย	16. อนุสารีย์คอมโตนีเดีย	
17. ซีเวอร์เข้าส์คอมโตนีเดีย	17. ซีเวอร์เข้าส์คอมโตนีเดีย	
18. เพชรสวามคอมโตนีเดีย	18. เพชรสวามคอมโตนีเดีย	
19. ราชภัฏรคอมโตนีเดีย	19. ราชภัฏรคอมโตนีเดีย	
20. นานาคอมโตนีเดีย	20. นานาคอมโตนีเดีย	
21. ราชปวารการร์เด็นท์	21. ราชปวารการร์เด็นท์	
22. แกรมส์ริลล์เข้าส์ 2	22. แกรมส์ริลล์เข้าส์ 2	
23. วัฒนาคอนโตนีเดีย	23. วัฒนาคอนโตนีเดีย	
24. เอ็มเมอริลคคอมโตนีเดีย	24. เอ็มเมอริลคคอมโตนีเดีย	
25. จรัลนิทวงศคคอมโตนีเดีย 2	25. จรัลนิทวงศคคอมโตนีเดีย 2	
26. ดาวคณองคคอมโตนีเดีย	26. ดาวคณองคคอมโตนีเดีย	NA
27. ราชดำเนินคคอมโตนีเดีย	27. ราชดำเนินคคอมโตนีเดีย	168
28. สายสมคคอมโตนีเดีย	28. สายสมคคอมโตนีเดีย	156
29. สทกรรคคสถาน 2	29. สทกรรคคสถาน 2	252

ตารางที่ 2 แสดงโครงการตามและจำนวนหน่วยของโครงการตามภาวะการปฏิบัติงานปัจจุบัน (ต่อ)

โครงการที่แล้วเสร็จและเข้าอยู่อาศัยแล้ว		โครงการที่กำลังก่อสร้าง		โครงการที่อยู่ในขั้นเตรียมการ	
ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย
รวม 12 โครงการ	804 ====	30. บางลำพูคอนโดมิเนียม	123	รวม 7 โครงการ	1,022 =====
		31. ศิษย์คอมโดมิเนียม	192		
		32. รวมคำแหงคอนโดมิเนียม	154		
		33. สามเสนคอนโดมิเนียม	108		
		34. งานดูพลัสคอนโดมิเนียม	148		
		35. รื่นฤศิคอมโดมิเนียม	235		
		36. ศูนย์วิจัยคอนโดมิเนียม	195		
		37. สุทธิสารคอนโดมิเนียม	130		
		38. อินทราคอนโดมิเนียม	288		
		39. เซ็นทรัลคอนโดมิเนียม	299		
		40. จรัสนิทวงศ์คอนโดมิเนียม	1 330		
		41. แม่น้ำคอนโดมิเนียม	168		
		42. เกล่าสยามคอนโดมิเนียม	290		
		43. สีลม-สุริวงค์คอนโดมิเนียม	382		
		44. ปทุมวันเพลสคอนโดมิเนียม	278		



ตารางที่ 2 แสดงโครงการและจำนวนหน่วยของโครงการตามภาวะการดำเนินงาน (ต่อ)

โครงการที่เสร็จและเข้าอยู่อาศัยแล้ว		โครงการที่กำลังก่อสร้าง		โครงการที่อยู่ในขั้นเตรียมการ	
ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย
รวม 12 โครงการ	804 =====	45. ไดมอนด์คอมโมดิเนียม	150	รวม 7 โครงการ	1,022 =====
		46. ศรีสวัสดิ์คอมโมดิเนียม	90		
		47. อโศก-รัชดาคอมโมดิเนียม	110		
		48. นานาได้แมนชั่นคอมโมดิเนียม	NA		
		49. นานาเหนือคอมโมดิเนียม	NA		
		50. สยามคอมโมดิเนียม	530		
		51. ฌันทิพย์คอมโมดิเนียม	308		
		52. สิมพาลี	850		
		53. สิมทาวเวอร์	260		
		54. ร่วมใจไฮทส์	112		
		55. ราชเทวีทาวเวอร์	340		
		56. สวนพุดา	500		
		57. ดีเอ็กเช็คคิวทิฟเฮาส์	NA		
		58. สิทธาคารคอมโมดิเนียม	19		
		รวม 58 โครงการ	10,546 =====		

### ลักษณะโครงการ

#### ก. ขนาดของโครงการ

จากโครงการบ้านพักอาศัยคอนโดเนียมทั้ง 77 โครงการนี้ สามารถจัดขนาดของโครงการออกตามจำนวนหน่วยของโครงการ (ตารางที่ 3) ได้ดังนี้

1. โครงการขนาดเล็ก คือ โครงการที่มีจำนวนหน่วยของโครงการไม่เกิน 100 หน่วย มีจำนวนทั้งสิ้น 29 โครงการ คิดเป็น 37.7% ของโครงการทั้งหมด 77 โครงการ
2. โครงการขนาดปานกลาง คือ โครงการที่มีจำนวนหน่วยของโครงการประมาณ 101 - 250 หน่วย มีจำนวนทั้งสิ้น 22 โครงการ คิดเป็น 28.6% ของโครงการทั้งหมด
3. โครงการขนาดใหญ่ คือ โครงการที่มีจำนวนหน่วยของโครงการมากกว่า 250 หน่วย มีจำนวนทั้งสิ้น 20 โครงการ คิดเป็น 26.0% ของโครงการทั้งหมด

และยังมีโครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ทราบจำนวนหน่วยของโครงการอีก 6 โครงการ คิดเป็น 7.7% ของโครงการทั้งหมด

นอกจากนี้ ยังสามารถแบ่งขนาดของโครงการตามความสูงของอาคารได้เป็น 3 ประเภท คือ

- โครงการที่มีความสูงของอาคารน้อยกว่า 10 ชั้น มีอยู่ประมาณ 27 โครงการ หรือคิดเป็น 35.1% ของโครงการที่ดำเนินงานไปแล้ว
- โครงการที่มีความสูงของอาคารตั้งแต่ 10 - 20 ชั้น มีประมาณ 42 โครงการ หรือคิดเป็น 54.4% ของโครงการที่ดำเนินงานไปแล้ว
- โครงการที่มีความสูงของอาคารมากกว่า 20 ชั้น มีอยู่ประมาณ 6 โครงการ หรือ 7.8% ของโครงการที่ดำเนินงานไปแล้ว

นอกจากนั้น เป็นโครงการที่ยังไม่ทราบจำนวนชั้น ซึ่งมีจำนวน 2 โครงการ หรือ 2.6% ของโครงการที่ดำเนินงานไปแล้ว

ดังนั้น ถ้าแบ่งลักษณะของโครงการอาคารชุด ประเภทที่อยู่อาศัย ตามความสูงของอาคารแล้ว จะเห็นได้ว่า ส่วนใหญ่ของอาคารชุดจะมีความสูงของอาคารตั้งแต่ 10 ถึง 20 ชั้น

ตารางที่ 3 แสดงขนาดของโครงการอาคารชุด

โครงการขนาดเล็ก(100 หน่วย)		โครงการขนาดปานกลาง(100-200 หน่วย)		โครงการขนาดใหญ่(250 หน่วย)	
ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย
1. ร่วมฤดีเพนท์เฮ้าส์	6	1. นครหลวงคอนโดมิเนียม	133	1. ราชปรารภการเคหะ	252
2. บ้านปรีดาคอนโดมิเนียม	18	2. นานาคอนโดมิเนียม	153	2. สหกรณ์เคหสถาน 2	252
3. สยามเพนท์เฮ้าส์ 2	36	3. ราชดำเนียบคอนโดมิเนียม	168	3. อิมทราคอนโดมิเนียม	288
4. เฮอร์เททคอนโดมิเนียม	30	4. สายลมคอนโดมิเนียม	156	4. เซ็นทรัลคอนโดมิเนียม	299
5. ศิวาลัยคอนโดมิเนียม	42	5. บางลำพูคอนโดมิเนียม	128	5. เกลาส์ยามคอนโดมิเนียม	290
6. สัมคอนโดมิเนียม	40	6. ศิษย์คอนโดมิเนียม	192	6. อนุพันธ์เพลสคอนโดมิเนียม	278
7. พี เอส เจ เพนท์เฮ้าส์	22	7. รามคำแหงคอนโดมิเนียม	154	7. สยามทาวเวอร์	260
8. แคนเตอร์คอนโดมิเนียม	28	8. สามเสนคอนโดมิเนียม	108	8. มารินคอนโดมิเนียม	270
9. บ้านเอเด้นคอนโดมิเนียม	7	9. งานชูลีคอนโดมิเนียม	148	9. นเรศคอนโดมิเนียม	456
10. ชีวรามคอนโดมิเนียม	44	10. ศูนย์วิจัยคอนโดมิเนียม	195	10. อนุสาวรีย์ชัยคอนโดมิเนียม	309
11. จตุจักรคอนโดมิเนียม	45	11. สุทธิสารคอนโดมิเนียม	130	11. ราชวัตรคอนโดมิเนียม	342
12. วัฒนาคอนโดมิเนียม	32	12. แม่น้ำคอนโดมิเนียม	168	12. จรัลสนิทวงศ์คอนโดมิเนียม 1	330
13. เหลนจิตคอนโดมิเนียม	36	13. สุริวงค์คอนโดมิเนียม	180	13. จรัลสนิทวงศ์คอนโดมิเนียม 2	312
14. สีหศาคราคอนโดมิเนียม	19	14. ไทมอนต์คอนโดมิเนียม	150	14. สยาม-สุริวงค์คอนโดมิเนียม	382
15. สยามเพนท์เฮ้าส์ 1	55	15. โอโตก-รัชดาคอนโดมิเนียม	110	15. สุขุมวิท 18 คอนโดมิเนียม	420



ตารางที่ 3 แสดงขนาดของโครงการอาคารชุด (ต่อ)

โครงการขนาดเล็ก (100 หน่วย)	โครงการขนาดปานกลาง (100-200 หน่วย)	โครงการขนาดใหญ่ (250 หน่วย)
ชื่อโครงการ	ชื่อโครงการ	ชื่อโครงการ
จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วย
16. แกรนด์วิลล์เฮาส์ 1	16. ศรีสมบุญคอนโดมิเนียม	16. ลอยนคอนโดมิเนียม
72	110	530
17. คลองตันคอนโดมิเนียม	17. ไทปิงคอนโดมิเนียม	17. ชันท์พาร์คคอนโดมิเนียม
90	240	308
18. สังสิทธิ์คอนโดมิเนียม	18. สะพานควายคอนโดมิเนียม	18. สวนพญาเลิศคอนโดมิเนียม
72	206	500
19. ลาดพร้าวคอนโดมิเนียม	19. บางรักคอนโดมิเนียม	19. ราชเทวีทาวเวอร์
60	222	340
20. ปรัชเชลล์คอนโดมิเนียม	20. รื่นฤติคอนโดมิเนียม	20. สยามพลาซ่า
54	235	850
21. เจริญผลคอนโดมิเนียม	21. ร่มใจไฮสทูดิโอคอนโดมิเนียม	รวม 20 โครงการ
74	112	7,268
22. ชันท์คอนโดมิเนียม	22. สหกรณ์เคหสถาน 1	=====
68	237	
23. ประสาทมิตรคอนโดมิเนียม	รวม 22 โครงการ	
54	3,641	
24. ราชวัตรรามาคอนโดมิเนียม	=====	
90		
25. ริเวอร์เฮาส์คอนโดมิเนียม		
56		
26. เพชรสยามคอนโดมิเนียม		
70		
27. เอ็มเมอรัลด์คอนโดมิเนียม		
73		
28. ศรีสวัสดิ์คอนโดมิเนียม		
90		
29. แกรนด์วิลล์เฮาส์ 2		
80		
รวม 29 โครงการ	รวม 22 โครงการ	รวม 20 โครงการ
1,463	3,641	7,268
=====	=====	=====

ตารางที่ 4 แสดงโครงการอาคารชุดที่มีการเปลี่ยนแปลง-ยกเลิกหรือระงับโครงการ

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	สาเหตุ
1. ซี-โอ-เฮาส์ คอนโดมีเนียม	ขอยล้มสิทธิ์ ถนนราชวิถี	ยกเลิกโครงการและเปลี่ยนเป็นแฟลตให้เช่า
2. อารีย์คอนโดมีเนียม	ขอยอาร์บี 2 ถนนพหลโยธิน	ระงับโครงการเนื่องจากมีปัญหากฎการตลาด
3. โรจนาคอนโดมีเนียม	ขอยอินทามาระ สุทธิสาร	ยกเลิกโครงการและเปลี่ยนเป็นแฟลตให้เช่า
4. อารีย์สัมพันธ์คอนโดมีเนียม	ขอยอาร์บี 4 ถนนพหลโยธิน	ระงับโครงการเนื่องจากมีปัญหากฎการตลาด
5. ประตูน้ำคอนโดมีเนียม	ขอยขอแหล่ง ราชปรารภ	ระงับโครงการเนื่องจากมีปัญหากฎการตลาด
6. เดอะทาวนริชคันทันคอนโดมีเนียม	NA	กรุงเทพมหานครสั่งระงับโครงการเนื่องจากที่ตั้งอยู่ในเขตห้ามก่อสร้างอาคารสูง
7. นนทบุรีคอนโดมีเนียม	ขอยเรวัตติ ถนนติวานนท์	NA
8. รามอินทราคอนโดมีเนียม	ถนนรามคำแหง	ยกเลิกโครงการ เนื่องจากที่ตั้งอยู่ไกลเกินไป
9. สายน้ำผึ้งคอนโดมีเนียม	สุขุมวิท 20	ยกเลิกโครงการ เปลี่ยนเป็นโรงพยาบาลมหาชน
10. ประดิพัทธ์คอนโดมีเนียม	NA	ยกเลิกโครงการ เนื่องจากไม่มีทางเข้า-ออกของโครงการ
11. ประดิพัทธ์ทาวเวอร์	NA	ยกเลิกโครงการเนื่องจากมีปัญหากฎการบริหารงาน

ข. ที่ตั้งของโครงการ

แนวความคิดที่ก่อให้เกิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดนี้ เกิดขึ้นจากความต้องการที่อยู่อาศัยภายในเมือง ที่อยู่ใกล้แหล่งประกอบอาชีพ เพื่อลดค่าใช้จ่ายและลดระยะเวลาในการเดินทางให้เหลือน้อยที่สุด พร้อมกับมีความสะดวกสบายจากบริการสาธารณะของเมือง และเพื่อเป็นการเฉลี่ยราคาที่ดินภายในเมืองที่มีราคาสูง ให้สามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยได้ จึงจำเป็นต้องมีการก่อสร้างเป็นอาคารสูงหลายชั้น ในขณะเดียวกัน ยังเป็นการเปิดพื้นที่โล่งภายในเมืองให้มากยิ่งขึ้น และลดการแออัดยัดเยียดของอาคาร เดิมที่มีจำนวนน้อยชั้นในรูปแบบของการฟื้นฟูเมือง ยังผลให้เป็นการแก้ปัญหาจราจรติดขัด ลดความสูญเปล่าทางเศรษฐกิจ ยับยั้งการขยายตัวเมืองออกไปยังบริเวณที่ห่างไกล และขาดแคลนสาธารณูปโภคได้เป็นอย่างดี และนอกจากนี้ ยังเป็นการใช้ที่ดินภายในเมืองให้ก่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้สูงขึ้นอีกด้วย

1. ที่ตั้งโครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม<sup>1/</sup>

โครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยควรมีที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม ดังนี้

- ก) ใกล้เคียงกับแหล่งประกอบอาชีพของผู้อยู่อาศัยในแต่ละย่านของเมือง เช่น บริเวณศูนย์กลางธุรกิจการค้า บริเวณศูนย์ราชการ หรือบริเวณแหล่งงานชานเมือง
- ข) อยู่ในบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่อาศัย เช่น บริเวณย่านพักอาศัยชั้นดีของเมือง บริเวณที่ไม่มีความแออัดยัดเยียดของชุมชน หรือบริเวณที่มีทัศนียภาพของภูมิประเทศที่งดงาม
- ค) อยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกในการคมนาคม อยู่ใกล้กับเส้นทางคมนาคมหลัก ที่ไม่มีปัญหาการจราจรติดขัด หรือในบริเวณที่สามารถเดินทางติดต่อกับย่านต่าง ๆ ของเมืองได้สะดวก
- ง) อยู่ในบริเวณที่มีความพร้อมในด้านบริการสาธารณูปโภคของเมือง และสามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอ
- จ) อยู่ในบริเวณที่มีความสะดวกและใกล้กับบริการสาธารณูปโภคที่จำเป็นแก่การอยู่อาศัย เช่น ศูนย์ชุมชนหรือย่านการค้า สถานศึกษา สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสวนสาธารณะ

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้า 67 และการสำรวจเพิ่มเติม



## 2. ที่ตั้งโครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

จากการสำรวจที่ตั้งโครงการอาคารชุดประเภทที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 77 โครงการ สามารถแบ่งออกเป็นกลุ่มใหญ่ ๆ ได้ 3 กลุ่ม คือ<sup>1/</sup>

ก) เป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่ศูนย์กลางเมือง ซึ่งเป็นบริเวณศูนย์กลางธุรกิจหลักและชั้นนำ เช่น สถาบันการเงิน การค้าระหว่างประเทศหรืออยู่ในย่านที่พักอาศัยชั้นดี และที่ดินมีราคาสูง ได้แก่ บริเวณถนนสุขุมวิท, สีลม, สาทร, วิทยุ, เพลินจิตและสุขุมวิทตอนต้น ที่ตั้งโครงการในกลุ่มนี้มีทั้งสิ้น 30 โครงการ คิดเป็น 39.0% ของโครงการที่มีการดำเนินงานไปแล้ว

ข) เป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ต่อเนื่องจากโครงการในกลุ่มแรก และสามารถติดต่อกับศูนย์กลางธุรกิจการค้าชั้นนำได้โดยสะดวก และใช้เวลาสั้น หรืออยู่ในย่านราชการ หรือย่านพักอาศัยชั้นรองลงมา ตลอดจนมีราคาที่ดินปานกลาง ที่ตั้งโครงการในกลุ่มนี้มีทั้งสิ้น 40 โครงการ คิดเป็น 51.9% ของโครงการทั้งหมด

ค) เป็นกลุ่มที่ตั้งอยู่บริเวณชานเมือง ซึ่งเป็นย่านพักอาศัยทั่วไป และราคาที่ดินไม่สูงนัก ที่ตั้งโครงการในกลุ่มนี้มีทั้งสิ้น 7 โครงการ คิดเป็น 9.1% ของโครงการทั้งหมด

### ค. ระบบการรักษาความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

เนื่องจากโครงการบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม เป็นการอยู่อาศัยร่วมกันของคนจำนวนมากในอาคารเดียวกัน ดังนั้นอาจเกิดปัญหาของความเป็นระเบียบในการใช้สอยพื้นที่ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน ตลอดจนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย ซึ่งโดยทั่วไปแล้วการจัดระบบเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในโครงการบ้านพักอาศัยประเภทนี้ จะมีส่วนที่แตกต่างหรือเหมือนกัน ขึ้นกับทำเลที่ตั้ง และขนาดของโครงการ รวมทั้งระดับราคาจำหน่ายของโครงการนั้น ๆ ด้วย

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้า 68 และการสำรวจเพิ่มเติม

จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยประเภทโครงการอาคารชุด ที่ได้ดำเนินงานไปแล้ว นั้น พบว่า ได้มีการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่าง ๆ กัน โดยจะมีความแตกต่างกันตามระดับราคาขายในโครงการนั้น ๆ ด้วย แต่โดยสรุปแล้ว สามารถจัดแยกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 4 ประเภท คือ<sup>1/</sup>

1. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปโภค โครงการทั่วไปจะมีการจัดเตรียมสาธารณูปโภค ที่สำคัญต่อการอยู่อาศัย ดังนี้
  - ก) ที่จอดรถ ใช้มาตรฐาน 1 คัน ต่อ 1 ห้องชุด
  - ข) ระบบลิฟท์ สำหรับอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป
  - ค) ระบบปล่องทิ้งขยะรวม สำหรับอาคารสูงอย่างน้อยชั้นละ 1 จุด
  - ง) ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์ห้องชุดละ 1 สาย
  - จ) ระบบเสอาอากาศวิหุ และโทรศัพท์ร่วมกัน
2. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพักผ่อนหย่อนใจ โดยส่วนใหญ่แล้วโครงการต่าง ๆ จะมีการจัดเตรียมสระว่ายน้ำและสวน หรือสนามหญ้าพักผ่อนไว้ให้ สำหรับที่พักผ่อนหย่อนใจในรูปแบบอื่น ๆ นั้น จะแตกต่างกันไปตามโครงการและระดับราคาขายในแต่ละโครงการ
3. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทบริการ เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย โดยทั่วไปแล้วโครงการต่าง ๆ จะมีการจัดเตรียมห้องโถง สำหรับพักผ่อนรวม จัดบริการทำความสะอาดทั่วไป และบริการเก็บขยะ ส่วนบริการประเภทอื่น ๆ ที่แตกต่างกันไปนั้น ก็ขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการและราคาขายในโครงการนั้นด้วย เช่นกัน
4. สิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสาธารณูปการ การจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทนี้ นอกจากจะขึ้นกับราคาขายในโครงการดังกล่าวแล้วนั้น ยังขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการด้วย แต่โดยทั่วไปแล้ว โครงการต่าง ๆ จะมีการจัดเตรียมร้านค้าย่อย และร้านอาหารไว้ในโครงการ

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้า 53 - 54



5. ระบบรักษาความปลอดภัยจากอัคคีภัย ประกอบด้วย<sup>1/</sup>

ก) ระบบเตือนอัคคีภัย มีทั้งแบบ Automatic เช่น ระบบสัญญาณเตือนด้วยควัน (Smoke Detector) หรือเตือนด้วยความร้อน (Heat Detector) และแบบ Manual ซึ่งใช้คนกดให้สัญญาณ

ข) ระบบดับเพลิง มีใช้อยู่ 3 แบบ คือ แบบ Automatic แบบหัวดับเพลิงพร้อมสายยางฉีด และแบบถังน้ำยาเคมี

ค) ระบบหนีไฟ ประกอบด้วย บันไดหนีไฟชนิดติดภายนอกอาคาร บันไดหนีไฟภายในอาคาร พร้อมห้องป้องกันควันไฟ และทางหนีไฟทางอากาศ

6. ระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป ประกอบด้วย ระบบยามรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตรวจการเข้า-ออกอาคาร โทรศัพท์วงจรจรปิด สัญญาณกันขโมย ศักไฟฟ้าอัตโนมัติ

ง. การบริหารงานของคอนโดมิเนียม

1. ขอบข่ายและวิธีการบริหารงานคอนโดมิเนียม

การพักอาศัยในคอนโดมิเนียมนั้น เป็นการพักอาศัยที่ผู้เช่าพักอาศัยจะต้องอยู่ร่วมกับบุคคลอื่นอีกหลายคน โดยที่แต่ละคนจะมีกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทคือ ทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) ดังนั้นเพื่อป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินร่วมกัน และเพื่อให้การอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมมีสภาพแวดล้อมที่ดี จึงจำเป็นต้องมีระบบการบริหารงานคอนโดมิเนียมขึ้น ในเรื่องของกิจกรรมต่าง ๆ ดังนี้

ก) การบริหารงานทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนบุคคลได้แก่ ภายในขอบเขตของห้องพักอาศัย ที่จอดรถส่วนบุคคล ตู้ไปรษณีย์ ตู้เก็บของ ฯลฯ ที่กำหนดไว้เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้สิทธิ์แก่เจ้าของห้องชุดที่จะใช้อย่างใดก็ได้ เพราะมีกรรมสิทธิ์เหมือนอย่างเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดินทุกประการ แต่ยกเว้นในกรณีที่มีการกระทำที่จะกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร จึงจำเป็นต้องมีระเบียบว่าด้วยการดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคล ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติร่วมกัน เช่น การจัดเปลี่ยนแปลง

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้า 84



ตารางที่ 5 แสดงมาตรฐานระบบรักษาความปลอดภัยในอาคารสูงทั่วไป

ระบบรักษาความปลอดภัย	ระดับมาตรฐานสูง	ระดับมาตรฐานปานกลาง	ระดับมาตรฐานค่อนข้างต่ำ
ระบบเตือนอัคคีภัย	แบบ Automatic โดยมีแบบ Manual เป็นส่วนประกอบ	แบบ Automatic	แบบ Manual
ระบบดับเพลิง	แบบ Automatic หรือแบบหัวดับเพลิงและสายฉีดโดยมีแบบถังน้ำยาเคมีเป็นส่วนประกอบ	แบบหัวดับเพลิงพร้อมสายฉีดในทุกชั้นของอาคาร	แบบถังน้ำยาเคมี
ระบบหนีไฟ	มีบันไดหนีไฟติดภายนอกอาคารหรือติดภายในพร้อมห้องป้องกันควันและมีทางหนีไฟทางอากาศ	บันไดหนีไฟติดภายนอกอาคารหรือติดภายในอาคารพร้อมห้องป้องกันควัน	บันไดหนีไฟติดภายนอกอาคารหรือติดภายในพร้อมห้องป้องกันควัน
ระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป	1. ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง 2. ระบบตรวจการเข้าออกอาคาร 3. ระบบโทรทัศน์วงจรปิดหรือระบบสัญญาณกันขโมย 4. ระบบตัดไฟฟ้าอัตโนมัติ	1. ยามรักษาความปลอดภัย 2. ระบบตรวจการเข้าออกอาคาร 3. ระบบโทรทัศน์วงจรปิดหรือระบบสัญญาณกันขโมย	1. ยามรักษาความปลอดภัย

ตารางที่ 6 แสดงข้อมูลความสอดคล้องประเภทอาคารปลูกในระบอบการต่าง ๆ

ชื่อโครงการ	จำนวนห้องชุด ในโครงการ (หน่วย)	ความสูง อาคาร (ชั้น)	อาคารปลูกพื้นฐาน			ระบบโทรศัพท์		ระบบไฟฟ้าสำรอง		ติดตั้ง โซลาร์เซลล์	ระบบบำบัด น้ำเสีย	ระบบ ระบาย น้ำ	ระบบ ป้องกัน น้ำท่วม	ระบบ รักษา ความ ชื้น	ระบบ ป้องกัน ไฟไหม้ Video
			จำนวน (คน)	พื้นที่ (ตาราง เมตร)	พื้นที่ รวม (จก/ชั้น)	สายตรง	มีศูนย์ Emergency Lighting	เครื่อง ปั่น ไฟฟ้า							
1. รวมทุกพื้นที่เข้า	6	7	22	1	1	+	-	+	-	NA	-	-	-	-	-
2. เข็มเหล็กคอนกรีต	73	13, 15, 19, 20	190	4	1	+	+	-	-	NA	-	-	-	-	-
3. สีพาสเทลคอนกรีต	19	17	48	2	1	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
4. สีวอร์เนอร์คอนกรีต	56	16	177	1	1	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
5. บ้านเอเคอคอนกรีต	7	2	21	-	-	+	-	-	+	+	+	+	+	+	+
6. แกรนด์ริโอคอนกรีต	80	25	150	4	1	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
7. บ้านบิวคอนกรีต	18	14	36	1	1	+	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
8. สี เอส เอ เข็มเหล็ก	22	10	30-40	2	1	-	+	-	+	+	+	+	+	+	+
9. สี เอส เอ เข็มเหล็ก	38	7, 11	72	3	1	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
10. เอส.คอนกรีต	30	8	NA	NA	1	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
11. สีสังกะสีคอนกรีต	72	11	100	2	1	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
12. แกรนด์ริโอคอนกรีต	72	25	100	4	1	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
13. สีชมพูคอนกรีต	40	12	45	2	1	+	-	-	+	NA	+	-	-	-	-
14. โทนี่คอนกรีต	240	31	380	6	1	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
15. สีชมพูคอนกรีต	530	22	660	6	3	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
16. โดมคอนกรีต	150	20	200	2	1	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+
17. บ้านบิวคอนกรีต	54	4	57	2	1	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
18. สีชมพูคอนกรีต	55	11	61	2	1	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
19. บ้านบิวคอนกรีต	68	19	150	3	1	-	+	-	+	NA	+	-	-	-	-
20. สี. เอส. เข็มเหล็ก	NA	18	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+
จำนวนโครงการ						7	17	1	11	4	4	4	13	17	4

ระดับความปลอดภัย														
ชื่อโครงการ	จำนวนห้องชุด ในโครงการ (หน่วย)	ความสูง อาคาร (ชั้น)	อาคารขงโลกชั้นฐาน			ระบบโทรศัพท์		ระบบไฟฟ้าสำรอง		ถังเก็บน้ำ ใช้สำรอง	ระบบกำจัดน้ำ เสียจากโถ Treatment Plant	ระบบ สำรอง น้ำร้อน	ระบบ สำรอง อากาศ ปรับอากาศ	ระบบ สำรอง วีดิโอ Video
			สิ่งต่าง (คน)	ลิฟท์ (เครื่อง)	ปล่องทิ้งขยะ รวม (จุด/ชั้น)	สายตรง	ห้ามญาติ	Emergency Lighting	เครื่องปั่น ไฟฟ้า					
1. วัฒนาคอมโด	32	6	32	1	1	-	+	-	+	-	-	-	-	-
2. สุวงศ์คอมโด	180	16	113	3	1	+	-	+	+	-	-	+	+	-
3. ชนวิชัยคอมโด	195	16	130-150	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	+
4. เทนิสคอมโด	36	7	18	1	1	-	+	-	-	-	-	+	+	+
5. เจริญผลคอมโด	74	8	80	2	NA	-	+	-	-	-	-	-	-	-
6. นเรศคอมโด	456	14	200	4	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
7. นานาได้แมนชั่นคอมโด	NA	16	100	3	NA	-	+	-	-	-	-	+	+	-
8. สหกรณ์ทะเลสาบ 2	252	20	400	4	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
9. รัชฎีคอมโด	235	15	200	2	1	-	+	-	-	NA	-	-	-	+
10. สุขวิท 18 คอมโด	420	14	300	4	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
11. ปณรัตน์เพลสคอมโด	278	17	177	3	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
12. ศิวาลัยคอมโด	42	5	40	1	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
13. ดินนาคอมโด	288	9	200	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
14. ราชดำเนนคอมโด	168	14	88	2	2	-	+	-	-	-	-	+	+	-
15. แม่น้ำคอมโด	168	14	100	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
16. ทองถิ่นคอมโด	90	7	90	1	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-
17. จตุจักรคอมโด	45	4	45	-	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
18. บางซื่อคอมโด	222	11	120	3	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
19. บางลำพูคอมโด	128	14	85	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
20. อโศก-รัชดาคอมโด	100	12	104	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
21. งามวงศ์คอมโด	148	12	148	2	2	-	+	-	-	+	-	+	+	-
22. เกลาชมคอมโด	290	13	200	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
23. ราชปรารภคอมโด	252	9	100	2	NA	-	+	-	-	+	-	+	+	-
24. ชาญชมคอมโด	156	7	40-52	2	1	-	+	-	-	-	-	-	-	-



ระดับราคาปานกลาง (ต่อ)													
ชื่อโครงการ	จำนวนห้องชุด ในโครงการ (หน่วย)	ความสูง อาคาร (ชั้น)	สาธารณูปโภคพื้นฐาน			ระบบโทรศัพท์		ระบบไฟฟ้าสำรอง		ถังเก็บน้ำ ใช้สำรอง	ระบบบำบัดน้ำ เสีย	ระบบ เสอากาศ กร	ระบบ วงจร Video
			ที่จอดรถ (คัน)	ลิฟท์ (เครื่อง)	ปล่องทิ้งขยะ รวม (จุด/ชั้น)	สายตรง	ผ่านศูนย์	Emergency Lighting	เครื่อง ไฟฟ้า				
25. สิมตาเดช	NA	34	+	+	-	+	-	-	NA	NA	-	+	+
26. สิมทาวเวอร์	260	19	200	3	+	-	-	-	+	-	-	+	-
27. สวนสุภาเดช	500	16	+	+	NA	+	+	-	+	NA	-	+	+
28. ราชเทวีทาวเวอร์	NA	23	150	3	-	+	+	+	+	+	-	+	-
29. ร่วมใจโฮมส์	112	21	NA	+	NA	+	-	NA	-	NA	NA	NA	NA
30. มารีนาคอนโด	270	9	270	2	NA	+	-	NA	NA	NA	NA	NA	NA
31. ดุสิตคอนโด	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
จำนวนโครงการทั้งหมด			6	25	2	13	5	15	22	9			

ระบบอาคารพิเศษ														
ชื่อโครงการ	จำนวนห้องชุดในโครงการ (หน่วย)	ความสูงอาคาร (ชั้น)	อาคารประเภท			ระบบโทรศัพท์		ระบบไฟฟ้าสำรอง		ถังเก็บน้ำใช้สำรอง	ระบบบำบัดน้ำเสีย Treatment Plant	ระบบระบายน้ำฝน	ระบบอาคาร	ระบบ Video
			ห้องแถว (ชั้น)	ลิฟท์ (เครื่อง)	ห้องสังกะสี (จก/ชั้น)	ส่วนตรง	ส่วนอ้อม	Emergency Lighting	เครื่องปั่นไฟ					
1. สบ-จิวท์คอนโด	382	17	200	2	1	-	+	-	+	-	-	+	+	+
2. รัชดาคอนโด	242	12	200	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
3. อพาร์ตเมนต์คอนโด	309	9	200	2	1	+	-	-	-	-	-	+	+	-
4. นานาคอนโด	153	9	60	1	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
5. ศิษย์คอนโด	192	9	160	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
6. รัชดาทาวน์คอนโด	90	12	70	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
7. สมเอนคอนโด	108	7	60	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
8. สะพานควายคอนโด	206	12	105	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
9. เทวราชคอนโด	70	10	39	1	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
10. สุทธิสารคอนโด	130	9	80	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
11. สหกรณ์คอนโด 1	237	12	50	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
12. ศรีสวัสดิ์คอนโด	90	7	NA	NA	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
13. จุฬาลงกรณ์คอนโด 1	330	14	150	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
14. จุฬาลงกรณ์คอนโด 2	312	14	150	2	2	-	+	-	-	-	-	+	+	-
15. รัชดาทาวน์คอนโด	154	8	100	2	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
16. นครคอนโด	28	4	18	-	2	-	-	-	-	-	-	+	+	-
17. รัชดาทาวน์	44	5	20	-	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
18. อิมพีเรียลคอนโด	54	4	22	-	-	-	+	-	-	-	-	+	+	-
19. เซ็นทรัลคอนโด	299	8,8	500	3	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
20. รัชดาทาวน์	60	5	10	-	1	-	+	-	-	-	-	+	+	-
21. นครคอนโด	133	4	48	-	NA	-	+	-	-	-	-	+	+	-
22. รัชดาทาวน์คอนโด	NA	12	300	NA	NA	-	NA	NA	NA	NA	NA	+	+	-
23. อิมพีเรียลคอนโด	308	12	+	+	NA	-	-	-	-	-	-	+	+	-
24. ศิษย์คอนโด	116	10	50	2	NA	-	NA	NA	NA	NA	NA	+	+	-
จำนวนโครงการ						2	19	1	3	2	12	-	19	4

หมายเหตุ : สำหรับโครงการบนเสาเคเบิลคอนโด, เซ็นเซอร์, เป็นโครงการระดับราคาสูงและโครงการราคาต่ำ, เซ็นเซอร์, ไม่ได้อยู่ในการจัดระดับราคา, เป็น, ไม่ทราบข้อมูล

118748224

ตารางที่ 7 แสดงซึ่งอำนาจความสมควรประเมินค่าในระดัปราคาของโครงการต่าง ๆ

ชื่อโครงการ	จำนวน (ระดับ)		จำนวน (คร.ม.)		จำนวน เกณฑ์ จำนวน (คน ข)	โรงไฟฟ้า	ห้องฟ้าในร่ม	ห้องครัว	ห้องปีนเชือก	สนามเด็กเล่น	สวนและ สวนหย่อม
	จำนวน (ระดับ)	ขนาด (คร.ม.)	จำนวน (ระดับ)	ขนาด (คร.ม.)							
1. ร่วมดูผี เหน้ห้เข้า	1	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	+
2. เข็ม เมอร์คิวรีคอนโด	2	NA	1	-	-	-	+	-	+	+	-
3. สิทาคารคอนโด	1	76	-	-	-	-	+	+	+	+	+
4. รีเวอร์ไซด์คอนโด	1	200	2	-	-	+	-	-	-	-	+
5. บ้านเอเคินคอนโด	1	88	-	-	-	-	+	-	-	+	+
6. แกนควิลล์เฮ้าส์ 2	1	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	+
7. บ้านปรีดาคอนโด	1	105	-	-	-	-	-	-	-	-	+
8. ซี เอส ๑๔ เหน้ห้เข้า 1	1	50	-	-	-	-	+	-	-	-	+
9. สมย เหน้ห้เข้า 2	1	50	-	-	-	-	+	-	-	-	+
10. เซอร์คคอนโด	1	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	+
11. สิงสิทธ์คอนโด	1	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	+
12. แกนควิลล์เฮ้าส์ 1	1	NA	-	-	-	-	+	-	-	-	+
13. สมยคอนโด	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	+
14. ไทงหวา เวอร์	2	300/90	2	2	-	+	-	-	-	+	+
15. สมยคอนโด	2	250/45	2	2	1	+	-	-	-	+	+
16. โดมอนด์ทาวเวอร์	1	NA	-	-	-	-	+	-	-	+	-
17. ประชาสัมพันธ์คอนโด	1	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18. สมย เหน้ห้เข้า 1	1	50	-	-	-	-	+	-	-	-	+
19. ฌันเกล้าคอนโด	2	100	2	2	-	-	+	-	-	+	+
20. ดีเอ็ก เซ็คคิวริตี้เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนโครงการ	18		5	1	4	13	3	1	10	13	





ระบรวการปกครอง		สรว่านน้ำ		สวบพณส จ่านวบ(สวบ)	สวบพณส จ่านวบ(สวบ)	สวบพณส จ่านวบ(สวบ)	วรงนง	ทงทวในวบ	ทงสควทพท	ทงบวเลเสทค	สวบเลคเลบ	สวบเล สวบพว
		จ่านวบ(สวบ)	ชนท(สวบ.)									
1. วัฒทคทอโนทว	1	NA		-				-				+
2. สวรงทคทอโนทว	-	-		-				-				-
3. สวบวชทคทอโนทว	-	-		-				+				+
4. เทลลทคทอโนทว	-	-		-				-				-
5. เจชทคทอโนทว	1	NA		-				+				-
6. นวทคทอโนทว	-	-		-				-				-
7. นวทวทคทอโนทว	1	NA		-				-				+
8. สททวเลททอโนทว 2	-	-		2				-				-
9. ร่นทคทอโนทว	1	60		-				+				+
10. สททวเลททอโนทว 18 คทอโนทว	1	208		-				+				-
11. พทวทคทอโนทว	1	36		-				-				+
12. สวทคทอโนทว	-	-		-				-				+
13. สททวเลททอโนทว	-	-		+				-				+
14. วรทคทอโนทว	-	-		-				-				+
15. นวทคทอโนทว	1	NA		-				-				+
16. คทอโนทว	-	-		-				-				-
17. จชทคทอโนทว	-	-		-				-				-
18. บงทคทอโนทว	-	-		-				-				-
19. บงทคทอโนทว	1	55		2				-				-
20. สททวเลททอโนทว	-	-		-				-				+
21. งชทคทอโนทว	1	NA		-				-				+
22. เทลลทคทอโนทว	1	130		-				-				+
23. วรทคทอโนทว	-	-		-				-				-
24. สวบคทอโนทว	-	-		-				-				+

ระดับริชการปานกลาง (ต่อ)										
ชื่อโครงการ	ระดับริชการ		โครงการ (คร.ม.)	จำนวน (ส่วน)	จำนวน (ส่วน)	โครงการ (ส่วน)	โครงการ (ส่วน)	โครงการ (ส่วน)	โครงการ (ส่วน)	โครงการ (ส่วน)
	จำนวน (ส่วน)	โครงการ (ส่วน)								
25. สืบหา	+	NA	-	-	-	-	-	-	-	NA
26. สืบหา	2	NA	-	-	-	-	-	-	-	+
27. สืบหา	+	NA	-	-	-	-	-	-	-	-
28. สืบหา	NA	NA	-	-	-	-	-	-	-	-
29. สืบหา	NA	NA	-	-	-	-	-	-	-	-
30. สืบหา	2	NA	-	-	-	-	-	-	-	+
31. สืบหา	NA	NA	-	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
จำนวนโครงการ	14		4	1	4	1	4	1	7	17

ระดับราคาประทัด											
ชื่อโครงการ	จำนวน(สระ)	สระว่าน้ำ ขนาด (ตร.ม.)	สมาชิก จำนวน (สมาชิก)	สนามเทนนิส จำนวน (สมาชิก)	สนามบาสเก็ตบอล จำนวน (สมาชิก)	โรงยิม	ห้องกีฬาในร่ม	ห้องสควอช	ห้องบิลเลียด	สนามเด็กเล่น	สวนและ สนามหญ้า
1. สิม-สุวิงศ์คอนโต	1	60	-	-	-	-	-	-	-	-	+
2. ราวีทรคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. อุษาวรัชคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
4. นานาคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. ศิษย์คอนโต	-	-	-	-	-	-	+	-	-	+	+
6. ราวีธรรมาคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-
7. สยามคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-
8. สพานควาคอนโต	-	-	-	-	-	+	+	-	-	+	+
9. เพชรสยามคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
10. สุทธิสารคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
11. สภามณฑลสถาน 1	1	128	-	-	-	-	-	-	-	-	+
12. ศรีสวัสดิ์คอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
13. จรัลนิทรวงศ์คอนโต 1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
14. จรัลนิทรวงศ์คอนโต 2	1	NA	-	-	-	-	+	-	-	-	+
15. รามคำแหงคอนโต	1	50	-	-	-	-	-	-	-	-	+
16. แคนดะรินทร์คอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
17. สีวรรณาคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
18. บัซเซเลอรัคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
19. เข็มทิศคอนโต	1	80	-	-	-	-	-	-	-	-	+
20. ฉัตรฟ้าคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+
21. นครหลวงคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. ดาวคะนองคอนโต	+	NA	-	+	-	-	-	-	-	-	-
23. นันทิพย์คอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. ศรีสมุทรคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่มี	6		2			1	4			3	13



ตารางที่ 8 แสดงถึงอำนาจความสะดวกประเภทบริการในระดับราคาของโครงการต่าง ๆ

ระดับราคาสูง	บริการทั่วไป										สำนักงานราชการบริหารราชการ					
	ห้องรับแขกพักผ่อนรวม	ห้องประชุมใหญ่	ห้องสมุดอ่านหนังสือ	ห้องจัดเลี้ยงรวม	ที่จอดรถ	ท่าอากาศยานทั่วไป	ท่าอากาศยานในท้องถิ่น	บริการพิเศษ	บริการเช่า	บริการเช่ารถ						
1. ร่วมทำพื้นที่เช่า	-	-	-	+	-	+	+	+	+	+	+	-	-	-	+	
2. เช่าแม่รถคอนกรีต	+	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. สีทาอาคารคอนกรีต	+	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+
4. รีเวอรัลเข้าคอนกรีต	+	+	-	+	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+
5. บ้านเช่าคอนกรีต	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. แกรนด์วิลล่าเช่า 2	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. บ้านพักตากอากาศ	+	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. ศี เสด 19 แทนเช่า 1	+	+	-	+	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+
9. สยามแทนเช่า 2	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. เซอร์เทคอนกรีต	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. สิ่งสิ่งคอนกรีต	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. แกรนด์วิลล่าเช่า 1	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. สยามคอนกรีต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. โปรงทาวเวอร์	+	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. สยามคอนกรีต	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. โดมอิตาลีเวอริ	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. ประสาทคอนกรีต	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18. สยามแทนเช่า 1	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. ชั้นเกล้าคอนกรีต	+	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. ดิเอ็กเซ็กคิวทีฟเช่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่	11	7	5	11	3	17	13	10	13	2	5					

ระดับความโปร่งใส												
ชื่อโครงการ	บริการทั่วไป						บริการพิเศษ				สำนักงานกรรมการบริหารอาคารชุด	
	ห้องรับแขก พักคนรวม	ห้องประชุม ใหญ่	ห้องสมุด อ่านหนังสือ	ห้องจัด เลี้ยงรวม	พักผ่อน ส่วนตัว	ทำความสะอาด ทั่วไป	ทำความสะอาด ภายในห้องชุด	บริการ ซักผ้า	บริการ เก็บขยะ	บริการ เทลิฟท์		
1. วัฒนาคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. สุวงศ์คอนโด	+	+	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+
3. ศูนย์วิจัยคอนโด	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. เพชรนิคมคอนโด	+	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-
5. เจริญผลคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. นเรศวรคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. นานาไอแมกซ์คอนโด	+	+	-	+	-	+	+	+	+	+	+	+
8. สหกรณ์เกษตรธานี 2	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. รื่นฤดีคอนโด	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. สุขุมวิท 18 คอนโด	+	+	-	+	-	+	+	+	+	+	+	+
11. อนุพันธ์คอนโด	+	+	-	+	-	+	+	+	+	+	+	+
12. ศิวาลัยคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. ดินทรคอนโด	+	+	-	+	-	+	+	+	+	+	+	+
14. ราชดำริคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. แม่น้ำคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. ทองคำคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. จตุจักรคอนโด	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18. บางรักคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. บางลำพูคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. อโศก-รัชดาคอนโด	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21. งานสุพลคอนโด	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. เทาสุขคอนโด	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-
23. ราชปรารภคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. สาขมคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ระดับราคาปานกลาง (ต่อ)											
ชื่อโครงการ	บริการทั่วไป					บริการพิเศษ					สำนักงานกรรมการบริหารอาคารชุด
	ห้องรับแขก สัดส่วนรวม	ห้องประชุม ใหญ่	ห้องสมุด อ่านหนังสือ	ห้องจัด เลี้ยงรวม	ที่กักคนขับรถ	ทำความสะอาด ทั่วไป	ทำความสะอาด ภายในของชุด	บริการ ซักผ้า	บริการ เก็บขยะ	บริการ เทลิฟท์	
25. สิมพลาเซอ	+	-	-	-	-	+	NA	-	+	+	-
26. สิมทาวเวอร์	+	-	-	+	-	+	-	-	+	-	-
27. สวาทศานเซอ	+	-	-	-	-	+	NA	-	NA	+	-
28. ราชเทวีทาวเวอร์	-	-	-	-	-	+	-	-	+	-	-
29. ร่วมใจโฮมส์	-	-	-	-	-	+	NA	NA	NA	NA	-
30. มารีนคอนโด	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	+	NA	NA	NA
31. ภูเก็ตคอนโด	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
จำนวนโครงการที่	13	7	2	8	-	18	5	7	16	3	1



ระดับราคาประเภท		บริการทั่วไป										บริการพิเศษ			สำนักงานกรมการ บริหารอาคารชุด		
ชื่อโครงการ	ห้องรับแขก สักหลาดรวม	ห้องประชุม ใหญ่	ห้องสมุด อ่านหนังสือ	ห้องพักผ่อน	ที่จอดรถ	ทำความสะอาด ทั่วไป	ทำความสะอาด ภายในห้องชุด	บริการ ซักผ้า	บริการ เก็บขยะ	บริการ เทเหล็ก	บริการพิเศษ						
											ทำความสะอาด ทั่วไป	ทำความสะอาด ภายในห้องชุด	บริการ ซักผ้า		บริการ เก็บขยะ	บริการ เทเหล็ก	
1. สีชมพู-สุวิภาหิรัญ	+	-	-	-	-	+	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-
2. ราชพฤกษ์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. อนุชาวิเศษ	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. นานาคอนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. ศิษย์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. ราชพฤกษ์	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. สมเด็จพระ	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. สหราช	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. เพชร	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. สหราช	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. ศรี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. รัช	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. รัช	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. รัช	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. รัช	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. รัช	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18. รัช	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. รัช	+	+	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. รัช	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21. รัช	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. รัช	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. รัช	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. รัช	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนโครงการ	8	1	1	1	5	9	7	4	10	-	7	4	10	-	1	-	1

หมายเหตุ : สำหรับโครงการอนุบาลเคอร์ตันโพธิ์เดิมซึ่งเป็นโครงการระดับราคาสูงและโครงการราคาปานกลาง (ไม่มีอยู่ในการชำระค่าบริการ) จึงไม่ทราบข้อมูล

ตารางที่ 9 แสดงถึงจำนวนความสะดวกประเภทอาคารภายในโครงการระดับราคาต่าง ๆ

ระดับราคาสูง		สถานสุขุณ เกื้อหนุน	โรงเรือน อยุธา	สถานพยาบาล	ร้านขายยา	Health-Club & SAUNA	สถานเสริม ความงาม	Club/- Cocktail Lounge	Coffee Shop	ภัตตาคาร/ ห้องอาหาร	ร้านค้าอื่น	ศูนย์ บริการ ลูกค้า	ศูนย์การค้า
ชื่อโครงการ													
1. รวมทุกพื้นที่เข้าใช้	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-
2. เข็มเมอริตคันทันโต	-	-	-	-	-	+	-	-	-	+	-	-	-
3. ดิฮาดาราคอนโด	-	-	-	-	-	-	+	-	-	+	-	-	-
4. ริเวอร์ไซด์คันทันโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-
5. บ้านเอเดิ้ลคันทันโต	-	-	-	-	-	+	-	-	-	+	-	-	-
6. แกรนด์ริอัลเอไซด์ 2	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. บ้านปศุคันทันโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. ซี เอส ๑๕ พื้นที่เข้าใช้ 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9. สยามเพนท์เอไซด์ 2	+	-	-	+	-	-	-	-	-	-	+	-	-
10. เซอร์เคทคันทันโต	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. สิงสิทธ์คันทันโต	-	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-
12. แกรนด์ริอัลเอไซด์ 1	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-
13. สยามคันทันโต	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-
14. โทงหวาเวอริ	+	-	-	+	-	+	-	+	+	-	-	-	+
15. สยามคันทันโต	+	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
16. โคมอนทาวเวอร์	-	-	-	-	-	+	+	-	+	-	-	-	-
17. ประชาธิตรคันทันโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18. สยามเพนท์เอไซด์ 1	+	-	-	+	-	-	-	-	+	-	-	-	-
19. ซีแอนด์คันทันโต	+	-	-	-	-	+	+	+	-	+	+	+	+
20. ซี.อี.เค.เซ็คคิวริตี.เอไซด์	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	-	+	-
จำนวนโครงการ	6	1	5	1	9	5	7	5	7	4	1	1	1

ระับรราคาปานกลาง												
ชื่อโครงการ	สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน	โรงเรียนอนุบาล	สถานพยาบาล	บ้านขยาย	Health-Club & SAUNA	สถานเสริมความงาม	Club/- Cocktail Lounge	Coffee Shop	ภัตตาคาร/ร้านอาหาร	ร้านค้าย่อย	ศูนย์บริการรวม	ศูนย์การค้า
1. หضانอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. สุรวงศ์คอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. ศูนย์รัชชอนโต	-	-	-	+	-	+	-	+	+	+	+	+
4. เทมิจคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. เจษฎาผลอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. นเรศคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. นานาโพนชันคอนโต	+	-	-	-	-	+	-	-	+	+	+	-
8. สภกรัฑ์ เทระธาม 2	+	-	-	+	-	+	-	-	+	+	+	-
9. รัชฎีคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. สุขุมวิท 18 คอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. อนุวัชรเพลสคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12. ศิวาลัยคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. อินทราคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. ราชดำเนินคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. แม่น้ำคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. คลองตันคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. จตุจักรคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18. บางรักคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. บางลำภูคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. สีโศก-รัชดาคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21. งามวิฑูลีคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. เก้าอัยคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. ราชปรารภคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. สายลมคอนโต	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ระดับราคาปานกลาง (ต่อ)												
ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	โรงเรียน อื่นๆ	สถานพยาบาล	ร้านขายยา	Health-Club & SAUNA	สถานเสริม ความงาม	Club/- Cocktail Lounge	Coffee Shop	ภัตตาคาร/ ห้องอาหาร	ร้านค้าอื่น	ศูนย์ บริการ	ศูนย์การค้า
25. สิมพาสเซอ	-	-	+	-	+	+	-	-	+	+	+	-
26. สิมทาวเวอร์	-	-	-	-	-	-	+	+	-	+	-	-
27. สวนพฤกษศาสตร์	-	-	-	-	+	+	+	+	+	-	+	-
28. ราชเทวีทาวเวอร์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-
29. ร่วมใจไลฟ์	-	-	-	-	+	+	-	+	-	-	+	-
30. มารีนคอนโด	+	-	+	-	+	+	-	-	-	-	+	-
31. ดิสคอบนโด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่	3	-	2	2	5	8	2	9	11	10	10	3

ระดับราคาประเภท												
ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง ที่ดิน	โรงเรียน อนุบาล	สถานพินิจ บำบัด	ร้านขายยา	Health-Club & SAUNA	สถานเสริม ความงาม	Club/- Cocktail Lounge	Coffee Shop	ภัตตาคาร/ ห้องอาหาร	ร้านค้าปลีก	ศูนย์ บริการ ลูกค้า	ศูนย์การค้า มาร์เก็ต
1. สิม-สุวรรณคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-	-	+
2. ราชภัฏคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. อนุสาวรีย์คันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. นานาคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. ศิษย์คันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. ราชภัฏรวมคันทน์	-	-	+	-	-	-	-	+	-	+	-	-
7. สม.เสนคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. สถาบันคันทน์	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-
9. เพชรสมคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10. สุทธิสารคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. สหกรณ์คันทน์ 1	-	-	+	-	-	+	-	+	-	+	-	+
12. ศรีวิเศษคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. งามวิเศษคันทน์ 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. งามวิเศษคันทน์ 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. รามคำแหงคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. นครศรีธรรมคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. ชีววรรณคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18. ปิ่นเกล้าคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. เข็มทิศคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. ภาณุรังษีคันทน์	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21. นครหลวงคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. ดาวคะนองคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. อนุพัทธ์คันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. ศรีเมืองคันทน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนโครงการ	-	-	3	1	-	2	-	3	4	7	4	2

ตารางที่ 10 แสดงการศึกษาคำถามปอดภายในโครงการระดมทุนรายต่าง ๆ

ระดับราคาสูง	ระบบเตือนภัย		ระบบดับเพลิง		ระบบไฟฟ้า		ระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป							
	ความสูงอาคาร (ชั้น)	Smoke or heat detector	Manual	หัวดับเพลิงพร้อมสายฉีดทุกชั้น	ถังน้ำดับเพลิง	ถังน้ำดับเพลิง	บันไดไฟฟ้า	แผงออกเสียงเตือน	ยานพาหนะความปลอดภัย	ระบบตรวจการเข้าออกอาคาร	ระบบสัญญาณเสียง	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	ระบบไฟฟ้าอัตโนมัติ	ระบบป้องกันฟ้าผ่า
1. รั้วกั้นพื้นที่เข้าถึง	7	+	-	-	+	+	+	-	+	NA	-	+	-	NA
2. เข็มแม่เหล็กคอนกรีต	13, 15, 19, 20	+	NA	NA	NA	+	+	NA	NA	NA	-	+	-	NA
3. ลิฟท์อาคารคอนกรีต	17	+	-	+	+	+	+	-	+	+	-	-	NA	NA
4. รั้วกั้นพื้นที่เข้าถึง	16	+	-	+	-	+	+	-	+	+	-	-	-	NA
5. บ้านเอพีนคอนกรีต	2	-	-	-	-	+	+	-	+	+	-	-	+	-
6. แกนค้ำเหล็กเข้าถึง 2	24	-	NA	NA	NA	+	+	NA	+	+	-	+	-	NA
7. บ้านบริการคอนกรีต	14	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-	NA
8. ศีรษะ 19 พื้นเข้าถึง 1	10	-	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-	NA
9. สนามพื้นที่เข้าถึง 2	7, 11	-	NA	NA	NA	+	+	NA	+	+	-	-	-	NA
10. เซอร์เคตคอนกรีต 7	8	-	NA	NA	NA	+	+	NA	+	+	-	-	-	NA
11. สิ่งกีดขวางคอนกรีต	11	-	NA	NA	NA	+	+	NA	+	+	-	-	-	NA
12. แกนค้ำเหล็กเข้าถึง 1	25	-	NA	NA	NA	+	+	NA	+	+	-	-	-	NA
13. ซีเมนต์คอนกรีต	12	+	NA	NA	NA	+	+	NA	+	+	-	-	-	NA
14. โถงทางเดิน	31	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-	NA
15. สนามคอนกรีต	22	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-	NA
16. โดมคอนกรีต	20	+	-	+	-	+	+	-	+	+	-	-	-	NA
17. ประตูบานเปิดคอนกรีต	9	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	-	-	NA
18. สนามพื้นที่เข้าถึง 1	11	-	+	+	-	+	+	-	+	+	-	-	-	NA
19. ชั้นเก่าคอนกรีต	15	+	-	+	-	+	+	-	+	+	-	-	-	NA
20. ซีเมนต์เข้าถึง	18	+	NA	+	+	+	+	-	-	-	-	+	-	NA
จำนวนโครงการ		11	6	10	7	20	2	20	2	11	3	11	3	3



การศึกษาคำขอปลดคนไข้โครงการระดับความรุนแรง

ระดับความรุนแรง	ชื่อโครงการ	ความสูงอาคาร (ชั้น)	ระบบเตือนอัคคีภัย		ระบบดับเพลิง		ระบบไฟฟ้า		ระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป					ระบบป้องกันฟ้าผ่า		
			Smoke or heat detector	Manual	หัวดับเพลิงพร้อมสายฉีดกั้น	ถังน้ำดับเพลิงดับเพลิง	ชนิดไฟฟ้า	สถานะของตู้ควบคุมระบบตัด	ขยับอาคารความปลอดภัย ๒๔ ชม.	ระบบตรวจการเข้าออกอาคาร	ระบบสัญญาณเตือนภัย	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	ระบบกล้องโทรทัศน์			
1.	สนามคอนกรีต	6	NA	NA	NA	NA	NA	NA	+	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA
2.	สุรวงศ์คอนโด	16	NA	NA	NA	NA	NA	+	+	+	NA	NA	NA	NA	NA	NA
3.	ศูนย์วิจัยคอนโด	16	+	-	+	+	-	-	+	+	-	-	+	+	+	+
4.	พณิชยการคอนโด	7	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
5.	เจริญคอนโด	8	NA	NA	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
6.	นเรศวรคอนโด	14	NA	NA	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
7.	นานาชาติแมนชั่นคอนโด	16	NA	NA	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
8.	สหกรณ์เคหสถาน 2	20	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
9.	รุ่งฤดีคอนโด	15	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
10.	ศูนย์ทิว 18. คอนโด	14	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
11.	ปทุมวันเพลสคอนโด	17	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
12.	ศิวนิยมคอนโด	5	NA	NA	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
13.	ชินทราคอนโด	9	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
14.	ราชดำเป็นคอนโด	14	NA	NA	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
15.	แม่น้ำคอนโด	14	NA	NA	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
16.	คลองตันคอนโด	7	NA	NA	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
17.	จุฬารัตนคอนโด	4	NA	NA	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
18.	บางรักคอนโด	11	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
19.	บางลำพูคอนโด	14	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
20.	ปิ่นเกล้า-รัชดาคอนโด	12	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
21.	งามวงศ์มาคอนโด	12	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
22.	เกล้าสยามคอนโด	13	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
23.	ราชปรารภคอนโด	9	NA	NA	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
24.	สามยอดคอนโด	7	NA	NA	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

ระดับราคาปานกลาง (ต่อ)		ระบบเตือนอัคคีภัย		ระบบดับเพลิง		ระบบหนีไฟ		ระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป					
ชื่อโครงการ	ความสูงอาคาร (ชั้น)	ระบบเตือนอัคคีภัย		ระบบดับเพลิง		ระบบหนีไฟ		ระบบตรวจการเข้าออกอาคาร	ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	ระบบควบคุมเสียงรบกวน	ระบบตัดไฟอัตโนมัติ	ระบบป้องกันฟ้าผ่า
		Smoke or heat dedector	Manual	หัวดับเพลิงพร้อมสายฉีดทุกชั้น	ถังน้ำดับเพลิง	บันไดหนีไฟ	ลามออกเพื่อหนีไฟ						
25. สยามพลาซ่า	34	NA	NA	-	-	NA	-	-	+	-	-	NA	NA
26. สยามทาวเวอร์	19	NA	NA	-	-	-	+	-	+	+	-	-	+
27. สวนดุสิตพลาซ่า	16	+	NA	+	-	+	-	-	+	+	-	+	+
28. ราชนครินทร์ทาวเวอร์	23	-	-	NA	-	+	-	-	+	+	-	-	+
29. รามอินทรา	21	+	-	+	-	+	-	+	+	-	-	-	-
30. มารีนคอนโด	9	-	+	NA	NA	NA	NA	NA	+	NA	NA	NA	NA
31. สุทธิคอนโด	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
จำนวนโครงการที่		11	5	15	12	22	5	6	30	6	2	1	7

ระดับราคาประเภท	ความสูงอาคาร(ชั้น)	ระบบเตือนอัคคีภัย		ระบบดับเพลิง		ระบบไฟฟ้า		ระบบรักษาความปลอดภัยทั่วไป					ระบบป้องกันฟ้าผ่า		
		Smoke or heat detector	Manual	หัวดับเพลิงพร้อมสายฉีดกั้น	ถังน้ำดับเพลิง	ตู้ไฟฟ้า	อุปกรณ์ตัด-ต่อเพื่อป้องกันลัดวงจร	บริการความปลอดภัย 24 ชม.	การบำรุงรักษาอาคาร	ระบบสัญญาณเตือนภัย	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	ระบบกล้องวงจรปิด			
1. สวม-สุวัตรคอนโด	17	+	+	-	-	+	-	+	+	+	+	+	-	-	-
2. รวบรวมคอนโด	12	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
3. อพาร์ตเมนต์คอนโด	9	+	-	-	-	+	-	+	+	+	+	+	-	-	+
4. นานาคอนโด	9	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
5. สวีตคอนโด	9	NA	NA	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
6. รวบรวมคอนโด	12	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
7. สวีตคอนโด	7	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	+
8. สะพานคอนโด	12	+	-	-	-	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+
9. เพชรคอนโด	10	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
10. อพาร์ตเมนต์	9	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
11. สหกรณ์	12	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
12. สุวัตรคอนโด	7	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
13. จรัสวงคอนโด 1	14	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
14. จรัสวงคอนโด 2	14	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
15. รวบรวมคอนโด	8	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. นครคอนโด	4	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17. สวีตคอนโด	5	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18. ซันเดอคอนโด	4	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. เซ็นทรัล	8,8	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. ลาดพร้าว	5	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21. นครคอนโด	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22. ดาวคอนโด	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. นันทิมา	12	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. ศรีนคร	10	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนโครงการ		5	12	9	13	17	-	23	2	1	1	-	-	-	2

หมายเหตุ : สำหรับโครงการบางคอนโดมิเนียมซึ่งเป็นโครงการระดับราคาสูงและโครงการขนาดใหญ่ (ไม่มีข้อมูลในการจัดสรรราคา) นั้น ไม่ทราบข้อมูล



แปลงห้องพักจะต้องไม่มีผลต่อโครงสร้างและความสวยงามของอาคาร หรือในกรณีที่ยังบังคับของอาคารชุดนั้นกำหนดห้ามไว้ เช่น ห้ามมิให้ทำการค้าขาย หรือ ห้ามมิให้มีผู้อยู่อาศัยในห้องพักเกินจำนวนที่กำหนด

ข) การบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น โครงสร้างและตัวอาคารทั้งหมด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ลิฟท์ เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ สระว่ายน้ำ บันได ระเบียง ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะต้องมีการจัดระบบบริหารงาน และมีผู้บริหารงานเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งผู้บริหารงานจะเป็นผู้ใดนั้น จะเป็นตามมติของการประชุมของเจ้าของร่วมทั้งหมด และผู้บริหารงานนั้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ระบุว่า จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้บริหาร จะต้องแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้บริหาร การดำเนินงานการบริหารจะมีขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 1) การร่างกฎระเบียบการบริหารงานทั่วไป
- 2) การร่างระเบียบวิธีการทางด้านการรับจ่ายเงิน
- 3) การเลือกตั้งกรรมการบริหารงานคอนโดมิเนียม
- 4) การจัดตั้งผู้จัดการเพื่อบริหารงาน

จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการทั้ง 10 ราย ในช่วงที่เริ่มมีผู้เข้าอาศัยยังไม่มาก เจ้าของโครงการจะดูแลรับผิดชอบให้ก่อน หลังจากนั้นก็จะจัดเตรียมกฎระเบียบการบริหารต่าง ๆ ไว้ให้ แต่เมื่อมีการเลือกตั้งกรรมการบริหารงานแล้ว การบริหารงานทั้งหมด ก็จะอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการคอนโดมิเนียมต่อไป

อนึ่ง การเลือกตั้งกรรมการบริหารงานคอนโดมิเนียมนั้น จะให้มีหรือไม่ก็ย่อมได้ แต่ถ้าเจ้าของร่วมคนใดเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็อาจปรึกษาหารือกัน แล้วเสนอที่ประชุมใหญ่ (คือประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด) เพื่อพิจารณาต่อไปได้ หากในการประชุมใหญ่มีผู้เห็นชอบด้วย ก็จะออกเสียงลงมติกันต่อไป มติในเรื่องการตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม

การบริหารงานคอนโดมิเนียมโดยทั่วไปมี 3 ลักษณะ คือ

- 1) ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้บริหารงานเอง โดยการแต่งตั้งผู้จัดการและพนักงานเข้ามาบริหารงาน
- 2) ผู้ประกอบการโครงการเป็นผู้บริหารงาน โดยคิดค่าใช้จ่ายร่วมกับค่าธรรมเนียมอาคาร
- 3) การว่าจ้างบริษัท ที่มีความชำนาญเข้ามาเป็นผู้บริหารงาน โดยจ่ายเป็นค่าจ้างบริหารงานทั้งหมด

ซึ่งการใช้วิธีใดนั้น จะขึ้นกับมติของการประชุมของเจ้าของร่วมทั้งหมด และจากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติ พบว่า "การบริหารงานคอนโดมิเนียม โดยให้ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้รับผิดชอบ มีจำนวน 19 โครงการ หรือคิดเป็น 30.0% และผู้ประกอบการโครงการ ยังคงรับผิดชอบอยู่มีจำนวน 17 โครงการ หรือคิดเป็น 26.0% และสำหรับการบริหารงานคอนโดมิเนียม โดยการร่วมกันระหว่างผู้อยู่อาศัยและเจ้าของโครงการมีจำนวน 13 โครงการ หรือคิดเป็น 20.3% นอกจากนี้ยังมีการมอบหมายให้บริษัทบริหารจัดการบริหารงานคอนโดมิเนียมอีก 4 โครงการ หรือคิดเป็น 6.0% สาเหตุที่การว่าจ้างบริษัทเข้ามาเป็นผู้บริหารงานมีจำนวนน้อยนั้น เพราะว่าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่สูงมาก

ค) การบริหารงานด้านบริการ งานทางด้านบริการ รวมไปถึงการบริการส่วนบุคคลและการบริการส่วนรวม เช่น การซักรีด การบริการทางข้อมูล เพื่อการติดต่อ เช่น ทางด้านแพทย์ ตำรวจ การดูแลรักษาความปลอดภัย การปฐมพยาบาลฉุกเฉิน การดูแลรักษาความสะอาด เก็บขยะ การบริการในห้องออกกำลังกาย การจัดหาของที่จำเป็นมาจำหน่าย เช่น ไฟล์ แสตมป์ ถุงพลาสติก ฯลฯ การบริหารงานด้านการบริการจะเป็นส่วนหนึ่ง รวมกับการบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลาง ที่ทางผู้บริหารคอนโดมิเนียมจะต้องวางแผนไว้อย่างรัดกุม เพื่อให้คอนโดมิเนียมนั้น ๆ เป็นสถานที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และเป็นที่น่าอยู่อาศัย

ง) การบริหารงานทางการเงิน โดยทั่วไปการจำหน่ายคอนโดมิเนียมให้กับลูกค้านั้น ผู้ประกอบการจะคิดมูลค่าของทรัพย์สินส่วนกลาง อยู่ในราคาขายด้วย แต่ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ผู้ประกอบการมักจะประมาณการขั้นต่ำ เพื่อจูงใจผู้ซื้อ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อจะต้องเข้าใจด้วยว่า ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลางนั้น จะต้องเพิ่มขึ้น



ทุกปี ทั้งนี้เพราะทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่าง ๆ เสื่อมค่าลง สิ่งของตลอดจนค่าแรงงานต้องเพิ่มมากขึ้น การบริหารงานคอนโดมิเนียม ได้มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- 1) ค่าใช้จ่ายในการจัดการ ได้แก่ ค่าจ้างเงินเดือนผู้จัดการ พนักงานทั่วไป พนักงานทำความสะอาด
- 2) ค่าใช้จ่ายในการบริการ แยกเป็น 2 ประเภทคือ ค่าใช้จ่ายในการใช้บริการต่าง ๆ เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้คงทนถาวร เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบหรือซ่อมแซมท่อประปา สายโทรศัพท์

ในเรื่องของการออกค่าใช้จ่ายในการบริหารงานของคอนโดมิเนียมของเจ้าของร่วมนั้น มีลักษณะการออกอยู่ 2 ประเภท คือ

1. ออกค่าใช้จ่ายตามส่วนที่ได้รับประโยชน์ สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด เช่น ค่าดูแลรักษาสระว่ายน้ำ การให้แสงสว่างทั่วไปในบริเวณ การใช้ลิฟท์ เจ้าของร่วมซึ่งใช้บริการดังกล่าว จะต้องออกตามส่วนที่ตนได้รับประโยชน์

2. ออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่มีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง ในเรื่องของค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างคนทำความสะอาด คนสวน ค่าซ่อมแซมเล็ก ๆ น้อย ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือนของผู้จัดการ เจ้าของร่วมจะต้องจ่ายตามอัตราส่วนที่ตนมีอยู่ในทรัพย์สินส่วนกลาง คือ เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ๆ

อนึ่ง ในทางปฏิบัตินั้น การจำแนกค่าใช้จ่ายเป็น 2 ประเภทดังกล่าวข้างต้น มักจะทำได้ค่อนข้างยาก เพราะทรัพย์สินบางอย่างอาจจะ เป็นทรัพย์สินซึ่งจะคิดค่าใช้จ่ายตามผลประโยชน์ที่ได้รับหรือการคิดค่าใช้จ่าย จะต้องประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น โดยจะต้องจำแนกอย่างละเอียดและยุติธรรม ทั้งนี้เพราะผู้ซื้อคอนโดมิเนียมเสียค่าเช่าซื้อสูงมากแล้ว ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บอีกจึงต้องสมเหตุสมผล ค่าบริการบางอย่างที่ต้องเรียกเก็บอีกเป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น การเช่าสนามกีฬา สระว่ายน้ำ จะต้องเก็บตามสภาพการใช้ ไม่เป็นการค้ำกำไรซ้ำซ้อนขึ้นอีก ประมาณว่าค่าใช้จ่ายของ



คอนโดมิเนียม ราคาระหว่าง 500,000 - 1,000,000 บาทนั้น ค่าบริหารงานคอนโดมิเนียมจะประมาณ 800 - 1,000 บาทต่อเดือน

สำหรับการบริหารงานทางด้านการเงินนี้ ผู้บริหารงานคอนโดมิเนียมจะต้องจัดทำงบประมาณประจำปีขึ้น เพื่อเสนอคณะกรรมการบริหารคอนโดมิเนียมให้อนุมัติในหลักการ และเพื่อให้ทราบถึงเงื่อนไขการจ่ายเงินด้านต่าง ๆ จากนั้น จะมีการเรียกเก็บเงินทุน เพื่อใช้จ่ายล่วงหน้า โดยประมาณจากค่าใช้จ่ายของเดือนที่สูงสุด แล้วบวกด้วยส่วนเพิ่มอีกประมาณ 25-50% เพื่อประกันบางรายที่เรียกเก็บไม่ได้ ก็ยังสามารถบริหารงานต่อไปได้ การใช้จ่ายบางรายการเป็นกรณีพิเศษ เช่น การทาสี การซื้อเครื่องสูบน้ำ อุปกรณ์เครื่องปรับอากาศใหม่ จะต้องเป็นการเรียกเก็บเงินลักษณะค่อยเป็นค่อยไป ไม่เรียกเก็บพร้อมกันงวดเดียว เพราะอาจทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่พอใจได้

จ) การประสานงาน ผู้บริหารงานคอนโดมิเนียมจะต้องเป็นผู้ที่คอยประสานงานในกิจกรรมต่าง ๆ เช่น งานทางด้านสังคมของผู้อยู่อาศัย การประชุมสมาชิกกรรมการคอนโดมิเนียม รับผิดชอบ และพยายามส่งเสริมให้สมาชิกรู้จักสิทธิหน้าที่ต่าง ๆ จัดทำรายงานประจำเดือน งบดุลทุก 3 เดือน ทำงานด้านประชาสัมพันธ์ และพร้อมรับฟังคำติชมจากผู้อยู่อาศัย การชี้แจงกรณีผู้อยู่อาศัยบางรายเรียกร้องมากเกินไป

## 2. หลักในการบริหารงานคอนโดมิเนียม<sup>1/</sup>

เพื่อให้การบริหารงานคอนโดมิเนียมมีประสิทธิภาพ ผู้บริหารงานคอนโดมิเนียมจะต้องมีหลักในการบริหารงาน ดังต่อไปนี้

ก) วางแผนการปฏิบัติงานให้ดี เช่น การจัดระบบงานให้เหมาะสมกับหน้าที่ การมอบหมายงาน การควบคุมงานของพนักงาน การติดตามผลงาน ตลอดจนการประเมินผลงาน และแก้ไขข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา

ข) สร้างความเข้าใจที่ดี ต้องมีวิธีการเสริมสร้างความเข้าใจของคณะกรรมการบริหารงาน สมาชิกคอนโดมิเนียม ให้เข้าใจกฎระเบียบ เงื่อนไขต่าง ๆ อย่างทั่วถึง เมื่อมีปัญหา

<sup>1/</sup>การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน" พฤษภาคม 2525 หน้า 125-127

ในเรื่องความเข้าใจที่ไม่ถูกต้อง จะต้องรีบทำความเข้าใจทันที พนักงานที่ปฏิบัติงานอยู่จะต้องเป็นผู้ที่มีมนุษยสัมพันธ์ เข้ากับผู้อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี

ค) มีความสุจริตยุติธรรม เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารงานทั้งหมด ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้เฉลี่ยกันชำระ ดังนั้นการแสดงรายการหรือบัญชีจะต้องถูกต้อง และเป็นธรรมเสมอ นอกจากนี้เมื่อมีปัญหาระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกัน ผู้บริหารจะต้องปฏิบัติต่อผู้อยู่อาศัยอย่างเท่าเทียมกัน ไม่เหลื่อมล้ำหรือเอินเอียง เข้าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

### 3. ขั้นตอนในการบริหารอาคารชุด<sup>1/</sup>

การบริหารคอนโดมิเนียมจะต้องได้รับการเตรียมงานล่วงหน้า ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบก่อสร้าง และดำเนินการ ในขั้นตอนการออกแบบก่อสร้างนั้น ผู้ประกอบการจะต้องเข้าใจว่าการออกแบบก่อสร้างมีผลต่อการบริหารงาน ตลอดจนประสิทธิภาพของการบริหารงานอย่างมาก ขั้นตอนดำเนินการและงานต่าง ๆ จะต้องเตรียมไว้ล่วงหน้าและรัดกุม เพื่อไม่ให้เกิดการชุลขลักในการบริหารได้ ดังมีสาระสำคัญ ดังนี้

ก) กำหนดการออกแบบทรัพย์สินส่วนกลาง ให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารงานให้เหมาะสมกับราคาของคอนโดมิเนียม เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้โดยไม่เดือดร้อน

ข) ให้ผู้ที่มีความรู้ความชำนาญงานในการบริหารงานให้คำปรึกษา ในระหว่างการออกแบบก่อสร้าง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาในการจัดการภายหลัง งานแก่การดูแลรักษาให้การจัดการในอนาคตมีประสิทธิภาพที่สุด

ค) จัดเตรียมงานด้านเอกสารต่าง ๆ เช่น การจัดเตรียมร่างข้อบังคับและกฎหมาย ทั้งทางด้านเทคนิคและทางด้านบริหาร การจัดหาผู้จัดการที่มีความสามารถ การฝึกฝนพนักงานให้มีความรู้ความเข้าใจระบบอาคารและการบริการ

ง) วางแผนงานในด้านการประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัย เข้าใจถึงระบบการบริหารงานคอนโดมิเนียม การใช้สอยสถานที่ เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้า 125-127

จ) จัดเตรียมงบประมาณการบริหารงานคอนโดมิเนียมไว้ในระยะแรก ๆ ที่ผู้อยู่อาศัยยังเข้าอยู่ไม่หมด หรือยังไม่ได้ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้ระบบบริหารงานและบริการ เริ่มดำเนินการก่อนได้

ฉ) จัดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมกับการจัดประชุมเจ้าของร่วม เพื่อเลือกตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และมอบหมายการบริหารงาน และค่าใช้จ่ายให้กับคณะกรรมการและเจ้าของร่วมต่อไป

ช) คณะกรรมการจะต้องแต่งตั้งผู้จัดการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดที่ถูกต้อง เข้ามาบริหารงาน โดยมีอำนาจเต็มในการบริหารให้มีประสิทธิภาพ วางแผนใช้จ่ายของคอนโดมิเนียมในแต่ละเดือน ตามที่กำหนดไว้ และจัดให้มีระบบการเฉลี่ยและการเก็บค่าใช้จ่ายที่ยุติธรรม ถูกต้องตามกฎหมาย

ข) ผู้จัดการจะต้องประสานงานกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างใกล้ชิด และรายงานผลการปฏิบัติงานให้ทราบ

#### 4. ปัญหาการบริหารงานคอนโดมิเนียม

จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ<sup>1/</sup> คอนโดมิเนียมที่มีการเข้าอยู่อาศัยแล้วจำนวน 5 โครงการ พบว่า ปัญหาในการบริหารงานของคอนโดมิเนียมคือ เจ้าของโครงการไม่สามารถที่จะเรียกเก็บเงินค่าบริหารสำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารงานได้ ทั้งนี้ อาจจะเป็นเพราะ ผู้อยู่อาศัยเข้าอยู่อาศัยยังไม่ครบจำนวน ตลอดจนผู้อยู่อาศัยขาดความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดซึ่งว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ความรับผิดชอบ ซึ่งให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารชุด แต่เจ้าของโครงการก็คิดว่าคงเป็นช่วงแรกเท่านั้น หลังจากนั้นแล้ว ผู้อยู่อาศัยจะเข้าใจและคุ้นเคยขึ้น ปัญหา ก็จะลดลง

<sup>1/</sup>จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ 10โครงการ



## จ. การลงทุนและการเงินโครงการ

### 1. การลงทุนโครงการ

#### ก) ค่าใช้จ่ายการลงทุนโครงการ

การลงทุนโครงการตั้งแต่เริ่มแรกโครงการจนถึงสุดโครงการ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในส่วนต่าง ๆ ดังนี้

1) การจัดหาที่ดิน ที่ดินส่วนมากที่ใช้ในโครงการคอนโดมิเนียมมักตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดินและอยู่ย่านกลางเมือง จึงเป็นที่ดินที่มีราคาสูง การลงทุนในเรื่องที่ดิน หากเจ้าของโครงการไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินมาก่อน การจัดซื้อที่ดินกับเจ้าของที่ดิน มักทำสัญญาการจัดซื้อ โดยแบ่งระยะเวลาชำระเงินเป็นระยะ ๆ ตามช่วงของการก่อสร้างและการขาย อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไปแล้ว ราคาของที่ดิน มักจะอยู่ระหว่าง 10-15% ของเงินลงทุนโครงการทั้งหมด

2) การศึกษาออกแบบโครงการ เป็นการลงทุนในเรื่องการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) เพื่อดูความเป็นไปได้และเพื่อนำเป็นเอกสารโครงการส่วนหนึ่งของการขอรับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน หากโครงการมีความเป็นไปได้ ก็จะต้องมีค่าใช้จ่ายในการออกแบบทางด้านสถาปัตยกรรม เพื่อนำไปขออนุญาตการก่อสร้าง และเป็นแบบก่อสร้างต่อไป

3) การโฆษณาและส่งเสริมการขาย เป็นประชาสัมพันธ์เพื่อการขายล่วงหน้า (Pre-sale) โดยจะต้องดำเนินการก่อนเพื่อให้ลูกค้าจำนวนหนึ่ง (ประมาณ 30-50%) ทั้งนี้เพื่อลดเงินทุนหมุนเวียน ที่จะต้องจัดหาจำนวนหนึ่ง และสร้างความมั่นใจให้กับโครงการ ตลอดจนเป็นเงื่อนไขหนึ่งของสถาบันการเงิน ที่จะสนับสนุนโครงการอีกด้วย

4) การก่อสร้าง เป็นค่าใช้จ่ายที่สูงที่สุดของโครงการ ซึ่งตามปกติส่วนหนึ่งจะเป็น เงินทุนของผู้ประกอบการ ส่วนหนึ่งได้จากการชำระล่วงหน้าของผู้ซื้อ และการผ่อนชำระระหว่างการก่อสร้าง และอีกส่วนหนึ่งได้รับจากการสนับสนุนของสถาบันการเงิน โครงการที่มีปัญหาทางการเงิน ส่วนมากมักประเมินการจ่ายชำระของผู้ซื้อไว้สูงเกินไป เมื่อลูกค้าขาดการผ่อนชำระตามปกติ ทำให้โครงการมีปัญหามาตามไปด้วย

5.) ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เกิดขึ้นจากการกู้เงินมาลงทุนโครงการ ซึ่งมีจำนวนมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับระยะเวลา การก่อสร้าง และการบริหารงานทางการเงิน รวมทั้งปริมาณการขายด้วย โดยเฉพาะหากปริมาณการขายมีต่ำกว่าเป้าหมาย โครงการก็จะประสบกับปัญหาทางการเงินอันเนื่องมาจากดอกเบี้ยสูงมาก

6.) การบริหารงานทั่วไป เป็นค่าใช้จ่ายการบริหารงานทั่วไปของสำนักงาน ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางกฎหมายต่าง ๆ ฯลฯ ซึ่งจะต้องเผื่อไว้อย่างเหมาะสม จากการศึกษาสำรวจคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร<sup>1/</sup> จำนวน 77 โครงการ พบว่า ผู้ประกอบการได้ใช้เงินทุนสำหรับการดำเนินงานโครงการคอนโดมิเนียม ส่วนใหญ่มาจากเงินทุนของผู้ประกอบการเอง 20% เงินชำระล่วงหน้าของลูกค้า 40% และเงินกู้จากสถาบันการเงินอื่น ๆ อีก 40% ของเงินลงทุนโครงการทั้งหมด สำหรับหลักทรัพย์ในการค้ำประกันส่วนใหญ่เกินกว่า 50% ได้ใช้ที่ดินโครงการมาค้ำประกัน โดยเสียอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะปานกลาง สูงถึง 21%

ข) ขนาดการลงทุนโครงการ

จากการศึกษาสำรวจ<sup>1/</sup> พบว่า การลงทุนโครงการแต่ละโครงการมีขนาดไม่ค่อยใหญ่มากนัก กล่าวคือ ส่วนใหญ่ได้ใช้แปลงที่ดินขนาด 1-3 ไร่ คอนโดมิเนียมที่ได้ประกาศขายไปแล้ว ในปัจจุบันนี้โครงการคอนโดมิเนียมที่ใหญ่ที่สุด คือ สยามคอนโดมิเนียม ของบริษัท สยามแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีขนาดพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 15 ไร่ เงินลงทุนประมาณ 597 ล้านบาท จัดสร้างอาคารคอนโดมิเนียม 3 หลัง มีความสูงหลังละ 16, 18 และ 22 ชั้น มีจำนวนห้องชุด 530 หน่วย และสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่มีขนาดเล็กที่สุด คือ บิชเซเลอร์ คอนโดมิเนียม ของบริษัท นันทวิษ จำกัด มีพื้นที่โครงการทั้งสิ้น 140 ตารางวา เงินลงทุนโครงการ 15 ล้านบาท จัดสร้างอาคาร 1 หลัง สูง 4 ชั้น มีจำนวนห้องชุด 54 หน่วย

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้าที่ 98-99

## 2. สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ

การสนับสนุนของสถาบันการเงินแยกออกได้เป็น 2 ช่วงคือ การสนับสนุนแก่ผู้ประกอบการในระหว่างการก่อสร้าง และการสนับสนุนแก่ผู้ซื้อในระยะยาว เมื่อการก่อสร้างสิ้นสุดลง ผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะทำการขอสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพื่อบำรุงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมให้จนแล้วเสร็จ จากการวิเคราะห์พบว่า สถาบันการเงินต่าง ๆ ได้ให้การสนับสนุนโครงการประเภทนี้มีจำนวนมาก โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ มีจำนวนมากถึง 43 โครงการ หรือคิดเป็น 58.8% ทั้งนี้เนื่องจากการลงทุนในการสร้างคอนโดมิเนียม ต้องใช้เงินจำนวนมากหลายร้อยล้าน ผู้ประกอบการจำเป็นต้องอาศัยการสนับสนุนจากสถาบันการเงินที่มั่นคง สำหรับบริษัทเงินทุนที่ให้การสนับสนุนโครงการคอนโดมิเนียม มีจำนวน 24 โครงการ หรือคิดเป็น 31.2% ผู้ประกอบการเองประมาณ 8 โครงการ หรือคิดเป็น 10.4%

การกำหนดเงื่อนไขการให้เงินเชื่อระยะสั้นของสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

1. จำนวนเงินขอกู้ได้ไม่เกิน 30-40% ของเงินลงทุนโครงการ
  2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่ำ 19% ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยลอยตัว)
  3. ระยะเวลาการชำระคืนภายในเวลา 3 ปี
  4. หลักทรัพย์ค้ำประกัน เช่น ที่ดิน
  5. วิธีการผ่อนชำระคืน หลังจากที่โครงการสร้างเสร็จแล้ว มั่นรายเดือน
- ผู้ซื้อ หลังจากที่โครงการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้ประกอบการจะต้องจัด

หาสถาบันการเงิน เพื่อให้สินเชื่อระยะยาวมาบริการให้สำหรับผู้ซื้อ

การกำหนดเงื่อนไข การให้สินเชื่อระยะยาวของสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

เนื่องจากการซื้อโครงการคอนโดมิเนียม ผู้ซื้อจะต้องวางเงินมัดจำการจองไม่เกิน 10% และเงินชำระล่วงหน้าอย่างน้อย 50% ซึ่งสามารถผ่อนชำระเป็นรายงวดได้ในระหว่างการก่อสร้าง เป็นเวลาอย่างน้อยประมาณ 2 ปี สำหรับส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะต้องชำระให้ครบเต็มจำนวนในวันโอนนิติกรรมที่ดิน โดยที่สถาบันการเงินอาจจะให้การสนับสนุนเงินจำนวนนี้ ในวงเงินไม่เกิน 1 ล้านบาท โดยการผ่อนชำระคืนเป็นเวลาอย่างน้อย 5-10 ปี และอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่าง 18-19%



ตารางที่ 11 แสดงสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย

รายชื่อสถาบันการเงิน	จำนวนโครงการ ที่ให้ความสนับสนุน	ร้อยละ
1. ธนาคารไทยพาณิชย์	13	16.9
2. ธนาคารกรุงเทพ	9	11.7
3. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	6	7.8
4. ธนาคารกสิกรไทย	5	6.5
5. ธนาคารทหารไทย	5	6.5
6. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	2	2.6
7. ธนาคารเอเซียทรัสต์	1	1.3
8. ธนาคารนครหลวงไทย	1	1.3
9. ธนาคารแห่งอเมริกา	1	1.3
10. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ภัทรธนกิจ จำกัด	4	5.2
11. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ร่วมเสริมกิจ จำกัด	2	2.6
12. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ธนชาติ จำกัด	2	2.6
13. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ อินเตอร์เครดิตแอนด์ทรัสต์ จำกัด	2	2.6
14. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์นิวธนกิจ จำกัด	1	1.3
15. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์มหานครทรัสต์ จำกัด	1	1.3
16. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ไอ ที เอฟ จำกัด	1	1.3
17. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ทีสโก้ จำกัด	1	1.3
18. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บี ซี ซี จำกัด	1	1.3
19. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์สหวิริยา จำกัด	1	1.3
20. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์กรุงเทพทรัสต์ จำกัด	1	1.3

ตารางที่ 11 แสดงสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่อาศัย (ต่อ)

รายชื่อสถาบันการเงิน	จำนวนโครงการ ที่ให้ความสนับสนุน	ร้อยละ
21. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์อาเซียน จำกัด	1	1.3
22. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์อากเนย์ธนกิจ จำกัด	1	1.3
23. ไทยโอเวอร์ซีเทรด	1	1.3
24. บริษัทเงินทุนเขาวราช จำกัด	3	3.9
25. บริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด	2	2.6
26. บริษัท ทรัพย์มั่นคงเครดิต จำกัด	2	2.6
27. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด	1	1.3
28. บริษัท สังกสิทธิ์เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	1	1.3
29. บริษัท ไทยเศรษฐกิจการลงทุน จำกัด	1	1.3
30. 19 บริษัทเงินทุน	1	1.3
31. ไม่ทราบชื่อ	12	15.6
32. เงินทุนของสหกรณ์	1	1.3
รวม	77	100.0

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน

ในระยะเริ่มแรกของการดำเนินงานธุรกิจประเภทนี้ ผู้ลงทุนส่วนใหญ่มักก่อสร้างบ้านพักอาศัยแบบคอนกรีตเสริมเหล็กให้มีมาตรฐานที่ดี ซึ่งมีระดับราคาค่อนข้างสูง โดยมุ่งหวังเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง เป็นสำคัญ แต่ในระยะหลัง โดยเฉพาะในช่วงตั้งแต่ปี 2525 เป็นต้นมา ผู้ลงทุนได้หันมาสร้างห้องชุดระดับราคาปานกลางและประหยัด เพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง และค่อนข้างต่ำเป็นจำนวนมาก ดังนั้นถ้าจะพิจารณาจัดกลุ่มโครงการประเภทนี้ ในตลาดแล้วสามารถแบ่งระดับราคาออกได้เป็น 3 ระดับคือ

#### ก. โครงการระดับราคาสูง

โครงการระดับนี้ส่วนใหญ่จะมีราคาตั้งแต่ 1 ล้านบาทต่อหน่วยขึ้นไป บางโครงการจะมีราคาขายสูงถึง 6-10 ล้านบาทต่อหน่วย แต่โดยทั่วไปในระดับราคาสูงนี้จะมีราคาขายเฉลี่ย 10,000-20,000 บาท ต่อตารางเมตร คุณภาพการก่อสร้างดี เน้นความสำคัญด้านความสวยงามและความหรูหราของตัวอาคารมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกไว้อย่างครบครัน นอกจากนี้ในห้องชุดเป็นแบบชนิดห้อง เดอลุกซ์พิเศษ ประกอบด้วย 2-4 ห้อง พร้อมด้วยห้องพักผ่อนห้องนั่งเล่น และระเบียงไว้ครบครัน มีขนาดเนื้อที่ต่อหน่วยประมาณ 100-250 ตารางเมตร โครงการในระดับราคาสูงมีจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 1,628 หน่วย หรือประมาณ 13.2% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการคอนกรีตเสริมเหล็กประเภทที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจตลาด<sup>1/</sup> โครงการคอนกรีตเสริมเหล็กประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ดำเนินการไปแล้ว พบว่ามีโครงการที่จัดอยู่ในระดับราคาสูงรวม 21 โครงการ หรือประมาณ 27.3% ของโครงการที่มีการดำเนินการไปแล้ว และส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ได้เริ่มก่อสร้างไปแล้วตั้งแต่ช่วงก่อนปี 2525 โดยแยกเป็นโครงการที่แล้วเสร็จและมีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว 7 โครงการ โครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง 13 โครงการ และโครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการจัดเตรียมโครงการ 1 โครงการ

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "บ้านจัดสรรและคอนกรีตเสริมเหล็ก 27 และรายงานการศึกษาคอนกรีตเสริมเหล็ก กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้า 35-37 รวมทั้งการสำรวจเพิ่มเติม วิเคราะห์ข้อมูลทำรายงานฉบับนี้





โครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาสูงนี้ ส่วนใหญ่มีที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท โดยจัดทำเป็นโครงการขนาดเล็ก ที่มีจำนวนห้องชุดในโครงการไม่เกิน 100 หน่วย ยกเว้น โครงการโทปิง สยามและโดมอนต์ ที่มีจำนวนห้องชุดในโครงการเกิน 100 หน่วย

สำหรับแบบห้องชุดที่จัดทำในโครงการระดับราคาสูง มักนิยมทำเป็นแบบ 3 ห้องนอนมากที่สุด รองลงมาได้แก่ แบบห้องพิเศษชั้นบนสุดของอาคาร และแบบ 2 ห้องนอน โดยมีแบบอื่น ๆ เป็นส่วนประกอบในบางโครงการเท่านั้น

#### ข. โครงการในระดับราคาปานกลาง

โครงการในระดับนี้ ราคาขายโดยทั่วไปของโครงการตั้งแต่ 350,000-1,000,000 บาทต่อหน่วย โดยมีราคาขายเฉลี่ยอยู่ในช่วง 8,000-10,000 บาทต่อตารางเมตร การจัดห้องชุดประเภทนี้ได้คำนึงถึงความสวยงามและความหรูหราขึ้นบ้าง มีวัสดุตกแต่งเพิ่มเติมเล็กน้อย ส่วนองค์ประกอบของโครงการ ได้จัดไว้ให้เท่าที่จำเป็นเท่านั้น เป็นห้องชุดขนาด 1-2 ห้องนอนมาตรฐาน มีขนาดเนื้อที่ต่อหน่วยประมาณ 50-80 ตารางเมตร โครงการระดับราคาปานกลางมีจำนวนหน่วย 6,597 หน่วย หรือประมาณ 53.3% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการคอนโดมิเนียมประเภทที่อยู่อาศัย

ในปัจจุบันนี้ มีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ในกลุ่มระดับราคาปานกลางนี้รวม 31 โครงการ<sup>1/</sup> หรือประมาณ 40.3% ของโครงการที่มีการดำเนินงานไปแล้ว โครงการส่วนใหญ่เพิ่งจะเริ่มดำเนินการ ในช่วงปี 2525 เป็นต้นมา โดยแยกเป็นโครงการที่แล้วเสร็จ และมีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว 1 โครงการ โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 26 โครงการ และโครงการที่อยู่ในระหว่างการจัดเตรียมโครงการอีก 4 โครงการ

โครงการในระดับราคาปานกลางนี้ ส่วนใหญ่มีที่ตั้งโครงการกระจายไปตามบริเวณศูนย์กลางการค้า และธุรกิจระดับรองของเมือง โดยขนาดของโครงการที่จัดทำนั้น จะมีจำนวนห้องชุดในโครงการส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 100-300 หน่วย และความสูงของอาคารในโครงการมีตั้งแต่ระดับ 5 ชั้น ถึง 10 ชั้น

---

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้า 38 และจากการสำรวจเพิ่มเติม

สำหรับแบบห้องชุดที่จัดทำในโครงการระดับนี้ จะจัดทำเฉพาะแบบ 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอน มากที่สุด มีเพียงบางโครงการเท่านั้น ที่มีแบบอื่น ๆ เป็นส่วนประกอบ แต่ก็มีสัดส่วนการสร้างในโครงการค่อนข้างน้อย

ค. โครงการในระดับราคาประหยัด

ผู้ประกอบการในโครงการระดับราคาประหยัดนี้ ตั้งเป้าหมายไปยังกลุ่มผู้ซื้อที่มีกำลังซื้อต่ำกว่า 2 กลุ่มแรก แต่มีความจำเป็นต้องอาศัยอยู่ในเมือง และมองเห็นถึงความมั่นคงในการซื้อโครงการคอนโดมิเนียมมากกว่าการเช่า หรือการเช่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ราคาขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงประมาณ 175,000-350,000 บาทต่อหน่วย หรือมีราคาเฉลี่ยประมาณ 6,500-8,000 บาทต่อตารางเมตร มีเนื้อที่ต่อหน่วยขนาดเล็กมาก คือประมาณ 25-50 ตารางเมตร

ปัจจุบันมีโครงการที่จัดอยู่ในระดับราคาประหยัดนี้รวม 24 โครงการ<sup>1/</sup> หรือประมาณ 31.2% ของจำนวนโครงการที่มีการดำเนินงานไปแล้ว และส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เพิ่งเริ่มดำเนินการในปี 2525 โดยแยกเป็นโครงการที่แล้วเสร็จ และมีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว 2 โครงการ โครงการที่ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง 21 โครงการ และโครงการที่อยู่ในระหว่างการจัดเตรียมโครงการอีก 1 โครงการ

โครงการในระดับนี้จะมีที่ตั้งโครงการ กระจายไปตามบริเวณศูนย์กลางชุมชนต่าง ๆ ของเมือง ขนาดโครงการที่จัดทำโดยทั่วไปจะมีความหนาแน่นค่อนข้างสูง โดยมีจำนวนห้องชุดในโครงการมากกว่า 200 หน่วยขึ้นไป และความสูงของอาคารอยู่ในระดับ 4-14 ชั้น

สำหรับระบบห้องชุดที่จัดทำโดยทั่วไปจะเป็นแบบ 1 ห้องนอน โดยมีแบบ 2 ห้องนอนเป็นส่วนประกอบในบางโครงการ เท่านั้น

โครงการในระดับราคาประหยัด มีจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 4,147 หน่วย หรือประมาณ 33.5% ของจำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการคอนโดมิเนียมประเภทที่อยู่อาศัย

---

<sup>1/</sup> การ เตชะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้า 41 และจากการสำรวจเพิ่มเติม

ตารางที่ 12 แสดงจำนวนหน่วยของโครงการระดับราคาสูง (1,628 หน่วย)

โครงการที่แล้วเสร็จและมียู้อยู่อาศัยแล้ว	โครงการที่กำลังก่อสร้าง	โครงการที่อยู่ขึ้นเตรียมการ
ชื่อโครงการ	ชื่อโครงการ	ชื่อโครงการ
จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วย
1. ร่วมฤดีเพนท์เฮาส์	1. เอ็มเมอรัลคอนโดมิเนียม	1. แคมบาสเตอร์คอนโดมิเนียม
6	73	NA
2. บ้านปรีดาคอนโดมิเนียม	2. สีหราชาคารคอนโดมิเนียม	
18	19	
3. สยามเพนท์เฮาส์ 2	3. ริเวอร์เฮ้าส์คอนโดมิเนียม	
36	56	
4. เออร์เรทคอนโดมิเนียม	4. บ้านเอเด็นคอนโดมิเนียม	
30	7	
5. สังสิทธิ์คอนโดมิเนียม	5. แกรนด์วิลล์เฮาส์ 2	
72	80	
6. แกรนด์วิลล์เฮาส์ 1	6. พิเอสเจเพนท์เฮาส์	
72	22	
7. สยามเพนท์เฮาส์ 1	7. สยามคอนโดมิเนียม	
55	40	
8. ประสาธมิตรคอนโดมิเนียม	8. ไทยปิงคอนโดมิเนียม	
54	240	
รวม 8 โครงการ	9. สยามคอนโดมิเนียม	
343	530	
===	10. ไทมอนต์ทาวเวอร์	
	150	
	11. ปิ่นเกล้าคอนโดมิเนียม	
	68	
	12. ดีเอ็กเซ็คคิวทิฟเฮาส์	
	NA	
	=====	
	รวม 12 โครงการ	
	1,285	
	=====	



ตารางที่ 13 แสดงจำนวนหน่วยของโครงการระดับปานกลาง (6,597 หน่วย)

โครงการที่แล้วเสร็จและเข้าอยู่อาศัยแล้ว		โครงการที่กำลังก่อสร้าง		โครงการที่อยู่ขั้นเตรียมการ	
ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย
1. คลองตันคอนโดมิเนียม	90	1. วัฒนาคอนโดมิเนียม	32	1. เพลินจิตคอนโดมิเนียม	36
2. เจริญผลคอนโดมิเนียม	74	2. ศูนย์วิจัยคอนโดมิเนียม	195	2. สุขุมวิท 18 คอนโดมิเนียม	420
	—	3. นเรศคอนโดมิเนียม	456	3. มารีนคอนโดมิเนียม	270
รวม 2 โครงการ	164	4. นานาใต้แมนชั่นคอนโดมิเนียม	NA	4. ดุสิตคอนโดมิเนียม	NA
	===	5. สหกรณ์เคหสถาน 2	252		—
		6. ร่มเกล้าคอนโดมิเนียม	235	รวม 4 โครงการ	726
		7. ปทุมวันเพลสคอนโดมิเนียม	278		===
		8. ศิวาลัยคอนโดมิเนียม	42		
		9. อินทราคอนโดมิเนียม	288		
		10. ราชดำดินคอนโดมิเนียม	168		
		11. แม่น้ำคอนโดมิเนียม	168		
		12. รัชฎาภิบาลคอนโดมิเนียม	45		
		13. บางรักคอนโดมิเนียม	222		
		14. บางลำพูคอนโดมิเนียม	128		

ตารางที่ 13 แสดงจำนวนหน่วยของโครงการระดับปมกลาง (6,597 หน่วย) (ต่อ)

โครงการที่แล้วเสร็จและเข้าอยู่อาศัยแล้ว		โครงการที่กำลังก่อสร้าง		โครงการที่อยู่ในขั้นเตรียมการ	
ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย
รวม 2 โครงการ	164 ===	15. อโศก-รัชดาคอมโมดีเนียม	110	รวม 4 โครงการ	726 ===
		16. เกลีสยามคอมโมดีเนียม	290		
		17. ราชปรารภการันต์	252		
		18. สายลมคอมโมดีเนียม	156		
		19. สัมพาเลข	850		
		20. รั่มใจโชทส์	112		
		21. ราชเทวีทาวเวอร์	340		
		22. สัมทาวเวอร์	260		
		23. สวนพสุธาเลข	500		
		24. งามดูพลีคอมโมดีเนียม	148		
		25. สุวิวงศ์คอมโมดีเนียม	180		
		รวม 25 โครงการ	5,707 =====		

ตารางที่ 14 แสดงจำนวนหน่วยของโครงการระดับราคาประเภท (4,147 หน่วย)

โครงการที่แล้วเสร็จและเข้าอยู่อาศัยแล้ว	โครงการที่กำลังก่อสร้าง	โครงการที่อยู่ในขั้นเตรียมการ
ชื่อโครงการ	ชื่อโครงการ	ชื่อโครงการ
จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วย	จำนวนหน่วย
1. สหกรณ์เคหสถาน 1	1. สิม-สุวิงศ์คอนโดมิเนียม	1. ศรีสมบุญคอนโดมิเนียม
2. ลาดพร้าวคอนโดมิเนียม	2. ราชวัตรคอนโดมิเนียม	
	3. อนุสาวรีย์ชัยคอนโดมิเนียม	
รวม 2 โครงการ	4. นานาคอนโดมิเนียม	รวม 1 โครงการ
237	5. ศิษย์คอนโดมิเนียม	116
60	6. ราชวัตรรามาคอนโดมิเนียม	
	7. สวมเลนคอนโดมิเนียม	
297	8. สะพานควายคอนโดมิเนียม	
===	9. เพชรสยามคอนโดมิเนียม	
	10. สุทธิสวรรค์คอนโดมิเนียม	
	11. ศรีสวัสดิ์คอนโดมิเนียม	
	12. จรัลสนิทวงศ์คอนโดมิเนียม 1	
	13. จรัลสนิทวงศ์คอนโดมิเนียม 2	
	14. รามคำแหงคอนโดมิเนียม	
	15. แคนตะวันคอนโดมิเนียม	
		28



ตารางที่ 14 แสดงจำนวนหน่วยของโครงการระดับราคาประหยัด (4,147 หน่วย) (ต่อ)

โครงการที่แล้วเสร็จและเข้าอยู่อาศัยแล้ว		โครงการที่กำลังก่อสร้าง		โครงการที่อยู่ในขั้นเตรียมการ	
ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย	ชื่อโครงการ	จำนวนหน่วย
รวม 2 โครงการ	297 ===	16. ชีววรรณคอนโดมิเนียม	44	รวม 1 โครงการ	116 ===
		17. บัซเซเลอรัคคอนโดมิเนียม	54		
		18. เซ็นทรัลคอนโดมิเนียม	299		
		19. นครหลวงคอนโดมิเนียม	133		
		20. ดาวคนองคอนโดมิเนียม	NA		
		21. ปิ่นทิพย์คอนโดมิเนียม	308		
		รวม 21 โครงการ	3,734 =====		

สำหรับในแง่ของเงื่อนไขการชำระหนี้ ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการต่าง ๆ นั้น สามารถจำแนกตามระดับราคาในโครงการได้ ดังนี้

1. โครงการระดับราคาสูง มีเงื่อนไขการชำระหนี้โดยเฉลี่ยทั่วไป<sup>1/</sup> ดังนี้
  - ก. เงินมัดจำการจองหรือเงินชำระงวดแรก กำหนดไว้เป็นเงิน 10-20% ของราคาขาย
  - ข. เงินชำระล่วงหน้าหรือเงินค่างวด กำหนดไว้เป็นเงิน 40-60% ของราคาขาย
  - ค. เงินส่วนที่เหลือ กำหนดไว้เป็นเงินผ่อนชำระระยะยาว 10-15 ปี
2. โครงการระดับราคาปานกลาง มีเงื่อนไขการชำระหนี้โดยเฉลี่ยทั่วไป ดังนี้
  - ก. เงินมัดจำการจองหรือเงินชำระงวดแรก กำหนดไว้เป็นเงิน 10,000-30,000 บาทต่อหน่วย
  - ข. เงินชำระล่วงหน้าหรือเงินค่างวด กำหนดไว้เป็นเงิน 30-50% ของราคาขาย
  - ค. เงินส่วนที่เหลือ กำหนดไว้เป็นการผ่อนชำระระยะยาวประมาณ 5-15 ปี
3. โครงการระดับราคาประหยัด มีเงื่อนไขการชำระหนี้โดยเฉลี่ยทั่วไปดังนี้
  - ก. เงินมัดจำการจองหรือเงินชำระงวดแรก กำหนดไว้เป็นเงิน 5,000-10,000 บาทต่อหน่วย
  - ข. เงินชำระล่วงหน้าหรือเงินค่างวด กำหนดไว้เป็นเงิน 100,000-250,000 บาทต่อหน่วย
  - ค. เงินส่วนที่เหลือ กำหนดไว้เป็นการผ่อนชำระระยะยาวประมาณ 5-10 ปี

---

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้า 44-45

ตารางที่ 15 แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระหนี้ในโครงการระดับสูง

ชื่อโครงการ	ราคาขาย/หน่วย (พันบาท)	เงินได้จากการจอง หรือเงินชำระ งวดแรก	เงินชำระล่วงหน้า หรือเงินค้ำประกัน	เงินส่วนที่เหลือ
1. ร่วมฤดีเพนท์เฮาส์	6, 200-10, 870	10%	50% ผ่อนชำระ	ชำระเงินสดในวันโอน ผ่อนชำระ 12 ปี
2. บ้านปรีดา คอนโดมิเนียม	2, 500- 7, 000	10%	40% ผ่อนชำระ 18 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
3. เข็มเมอรัลคอนโดมิเนียม	3, 850-13, 400	20%	30% ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระ 15 ปี
4. สิทธาคารคอนโดมิเนียม	3, 850- 3, 950	8%	32% ผ่อนชำระ 10 งวด	ชำระเงินสดในวันโอน
5. ริเวอร์เฮาส์คอนโดมิเนียม	3, 500- 4, 500	50, 000 บาท	85% ผ่อนตามงวดก่อสร้าง	ผ่อนชำระระยะยาว
6. บ้านเอเด็นคอนโดมิเนียม	2, 785- 3, 380	5%	60% ผ่อนชำระ 12 งวด	ผ่อนชำระ 15 ปี
7. แกมทรีวิลเลจเฮาส์ 2	2, 850- 2, 950	20%	60% ผ่อนชำระ 12 งวด	ชำระเงินสดในวันโอน
8. พี เอส เจ เพนท์เฮาส์	1, 960- 4, 100	20%	30% ผ่อนชำระ 10 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
9. สยามเพนท์เฮาส์ 2	1, 880- 2, 080	-	40% ผ่อนชำระ 7 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
10. เฮอร์เทคคอนโดมิเนียม	1, 680- 2, 650	10%	40% ตามงวดก่อสร้าง	ชำระเงินสดในวันโอน
11. สังสิทธิ์คอนโดมิเนียม	1, 600- 3, 000	50%	25% เมื่อทำสัญญา	ผ่อนชำระ 15 ปี
12. แกมทรีวิลเลจเฮาส์ 1	1, 450- 1, 750	10%	60% ผ่อนชำระ 20 งวด	ผ่อนชำระ 5 ปี
13. สยามคอนโดมิเนียม	1, 300- 2, 000	10%	40% ผ่อนชำระ 11 งวด	ดอกเบี้ย 17.5%



ตารางที่ 15 แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงินในโครงการระดับสูง (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ราคาขาย/หน่วย (พันบาท)	เงินมัดจำการจอง หรือเงินชำระ งวดแรก	เงินชำระล่วงหน้า หรือเงินค่าน้ำ	เงินส่วนที่เหลือ
14. ไทปิงคอนโดมิเนียม	1,200- 4,390	10%	40% ผ่อนชำระ 10 งวด	ผ่อนชำระ 15 ปี
15. สยามคอนโดมิเนียม	800- 1,280	10%	35% ผ่อนชำระ 20 งวด	ผ่อนชำระ 10 ปี
16. ไคมอนด์ทาวเวอร์	850- 3,000	15%	45% ตามงวดก่อสร้าง	ผ่อนชำระระยะยาว
17. ประสาธมิตรคอนโดมิเนียม	720- 2,000	-	50% ตามงวดก่อสร้าง	ผ่อนชำระระยะยาว
18. สยามเพนท์เฮาส์ 1	675- 1,325	10%	10% ชำระเป็นเงินสด	ผ่อนชำระระยะยาว
19. ปิ่นเกล้าคอนโดมิเนียม	540- 3,402	10%	35% ผ่อนชำระ 6 งวด	ผ่อนชำระ 7 ปี
20. ดีเอ็กเช็คคิวทิฟเฮาส์	580- 2,720	3%	50% ผ่อนชำระ 15 งวด	ผ่อนชำระ 5 ปี
21. แอมบาสเตอร์คอนโดมิเนียม	NA	NA	NA	NA

ตารางที่ 16 แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงินในโครงการระดับราคาปานกลาง

ชื่อโครงการ	ราคาขาย/หน่วย (พันบาท)	เงินมัดจำการจอง หรือเงินชำระ งวดแรก	เงินชำระล่วงหน้า หรือเงินค้ำประกัน	เงินส่วนที่เหลือ
1. วัดมณฑลคอมโดมิเนียม	650-800	50,000 บาท	50% ผ่อนชำระ 7 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
2. สุวิภาสคอมโดมิเนียม	650	50,000 บาท	60% ผ่อนชำระ 20 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
3. ศูนย์วิจัยคอมโดมิเนียม	535	35,000 บาท	40% ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระ 5-15 ปี
4. เพชรนิสิตคอมโดมิเนียม	495-2,200	-	ผ่อนชำระ 18 งวด	
5. เจริญผลคอมโดมิเนียม	480-1,440	-	50% ผ่อนชำระ 12 งวด	ผ่อนชำระ 10 ปี
6. นเรศคอมโดมิเนียม	480-1,920	30,000 บาท	50% ผ่อนชำระ 15 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
7. นามานไทม์เซ็นทรัลคอมโดมิเนียม	450-1,300	2.5%	60% ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
8. สภาวณิเคสสถาน 2	450-555	1.5%	25% ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระ 15 ปี
9. ชันธุศีกคอมโดมิเนียม	450-620	20,000 บาท	240,000 บาท	
10. สุขุมวิท 18 คอนโดมิเนียม	430-1,385	2.5%	ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
11. หมู่บ้านเพรสคอมโดมิเนียม	435-1,628	10,000 บาท	75% ผ่อนชำระ 26 งวด	ผ่อนชำระ 5-10 ปี
12. ศิวาลัยคอมโดมิเนียม	400-560	10%	55% ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระ 7 ปี
13. อินทรคอมโดมิเนียม	405-910	20,000 บาท	50% แล้วแต่เจรจา	ยังไม่กำหนด
			22,000 บาท	
			ผ่อนชำระ 22 งวด	ผ่อนชำระ 7 ปี

ตารางที่ 16 แสดงรายขายและเงื่อนไขการชำระเงินในโครงการระดับราคาปานกลาง (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ราคาขาย/หน่วย (พันบาท)	เงินมัดจำการจอง หรือเงินชำระ งวดแรก	เงินชำระล่วงหน้า หรือเงินค้ำประกัน	เงินส่วนที่เหลือ
14. รายค้าเน้นคอนโดมิเนียม	405-565	10,000 บาท	50% ผ่อนชำระ 23 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
15. แม่น้ำคอนโดมิเนียม	390-700	-	50% ชำระเป็นเงินสด	ผ่อนชำระ 5-10 ปี
16. คลองตันคอนโดมิเนียม	380-640	10,000 บาท	30% ผ่อนชำระ 3 งวด	ผ่อนชำระ 10-15 ปี
17. จตุจักรคอนโดมิเนียม	380-550	-	50% ผ่อนชำระ 5 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
18. บางรักคอนโดมิเนียม	370-380	10,000 บาท	190,000 บาท	
19. บางลำพูคอนโดมิเนียม	365-605	5,000 บาท	ผ่อนชำระ 17 งวด	ผ่อนชำระ 17 เดือน
20. อโศก-รัชดาคอนโดมิเนียม	350-1,290	10,000 บาท	120,000-240,000 บาท	
21. เกตุสาบคอนโดมิเนียม	320-815	-	ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
22. ราชปรารภการ์เด้นท์	299-719	-	50% ผ่อนชำระ 18 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
23. สายลมคอนโดมิเนียม	280-554	5%	28% ชำระเป็นเงินสด	ผ่อนชำระ 3 ปี
24. สีสมาเสช	500-862	10,000-40,000 บาท	50% ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระ 5-10 ปี
25. ร่วมใจไฮทส์	531-1,670	20,000-50,000 บาท	50% ผ่อนชำระ 15 งวด	ผ่อนชำระ 5-10 ปี
			NA	ผ่อนชำระ 30 เดือน
			NA	ผ่อนชำระ 20 เดือน



ตารางที่ 16 แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงินในโครงการระดับราคาปานกลาง (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ราคาขาย/หน่วย (พันบาท)	เงินมีดจําการของ หรือเงินชำระ งวดแรก	เงินชำระล่วงหน้า หรือเงินค่างาน	เงินส่วนที่เหลือ
26. ราชเทวีทาวเวอร์	350-790	10%	40% ผ่อนชำระ 18 งวด	ผ่อนชำระ 8 ปี
27. สยามทาวเวอร์	635-1,950	20,000-60,000บาท	62% ผ่อนชำระ 20 เดือน	ผ่อนชำระระยะยาว
28. สานพจุฬาลง	496-2,688	10,000-40,000บาท	NA	ผ่อนชำระ 36 เดือน
29. งามดูพลีคอนโดมิเนียม	350-850	6%	50% ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระ 5-15 ปี
30. มาริณคอนโดมิเนียม	580-1,460	10,000 บาท	50% ผ่อนชำระ 18 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
31. ดุสิตคอนโดมิเนียม	NA	NA	NA	NA

ตารางที่ 17 แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงินในโครงการระดับราคาประหยัด

ชื่อโครงการ	ราคาขาย/หน่วย (พันบาท)	เงินมัดจำการจอง หรือเงินชำระ งวดแรก	เงินชำระล่วงหน้า หรือเงินตาม	เงินส่วนที่เหลือ
1. สยาม-สุริวงค์คอนโดมิเนียม	340-580	10,000 บาท	240,000 บาท ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระ 5 ปี
2. ราชวัตรคอนโดมิเนียม	330-499	10,000 บาท	240,000 บาท ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระ 1-6 ปี
3. อนุสาวรีย์คอนโดมิเนียม	330-660	10,000-30,000 บาท	220,000 บาท ผ่อนชำระ 22 งวด	ผ่อนชำระ 5 ปี
4. นามคอนโดมิเนียม	320-460	-	220,000-330,000 บาท ผ่อนชำระ 22 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
5. พืชคอนโดมิเนียม	320	-	220,000 บาท ผ่อนชำระ 21 งวด	ผ่อนชำระ 5 ปี
6. ราชวัตรรามคอนโดมิเนียม	315-550	10,000 บาท	50% ผ่อนชำระ 12 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว
7. สยามคอนโดมิเนียม	300-480	10,000 บาท	ผ่อนชำระ 24 งวด เจรจาอีกที	ผ่อนชำระ 5-6 ปี
8. สะพานควายคอนโดมิเนียม	300	-	35% ผ่อนชำระ 10 งวด	ผ่อนชำระระยะยาว

ตารางที่ 17 แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงินในโครงการระดับราคาประหยัด (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ราคาขาย/หน่วย (พันบาท)	เงินมัดจำการจอง หรือเงินชำระ งวดแรก	เงินชำระล่วงหน้า หรือเงินค้ำประกัน	เงินส่วนที่เหลือ
9. เพชรสมบคองคอนโดมิเนียม	295-310	10,000 บาท	-	ผ่อนชำระ 2½ ปี
10. สุทธิสารคองคอนโดมิเนียม	280-560	10,000 บาท	180,000 บาท	ผ่อนชำระ 5 ปี
11. สหกรณ์เคหสถาน 1	280-400	-	ผ่อนชำระ 24 งวด	ผ่อนชำระ 15 ปี
12. ศรีสวัสดิคองคอนโดมิเนียม	276-460	5,000 บาท	20% ชำระเงินสด	ผ่อนชำระ ระยะยาว
13. จรัลสนิทวงศคองคอนโดมิเนียม 1	270	50,000 บาท	105,000 บาท	ผ่อนชำระ ระยะยาว
14. จรัลสนิทวงศคองคอนโดมิเนียม 2	265-415	5,000-20,000 บาท	ผ่อนชำระ 21 งวด	ผ่อนชำระ ระยะยาว
15. รามคำแหงคองคอนโดมิเนียม	255-510	6,000-12,000 บาท	100,000 บาท	ผ่อนชำระ 5-10 ปี
16. แคนเตอร์คองคอนโดมิเนียม	250-560	-	ผ่อนชำระ 20 งวด	ผ่อนชำระ 10 ปี
17. ซีวราคองคอนโดมิเนียม	239	5,000 บาท	50% ผ่อนชำระ 15 งวด	ผ่อนชำระ 5 ปี
18. ปัสเชลอร์คองคอนโดมิเนียม	220-390	-	50% ผ่อนชำระ 12 งวด	ผ่อนชำระ 15 ปี
			30% ผ่อนชำระ 12 งวด	
			120,000 บาท	
			ผ่อนชำระ 2 งวด	ผ่อนชำระ 5 ปี



ตารางที่ 17 แสดงราคาขายและเงื่อนไขการชำระเงินในโครงการระดับราคาประหยัด (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ราคาขาย/หน่วย (พันบาท)	เงินมัดจำการจอง หรือเงินชำระ งวดแรก	เงินชำระล่วงหน้า หรือเงินค้ำประกัน	เงินส่วนที่เหลือ
19. เข็มทรีคอนโดมิเนียม	180-340	5,000 บาท	110,000-150,000 บาท ผ่อนชำระ 20 งวด 52,500 บาท ผ่อนชำระ 7 งวด	ชำระเงินสดรับโอน ผ่อนชำระ 10 ปี
20. ลาดพร้าวคอนโดมิเนียม	175-350	-		
21. นครหลวงคอนโดมิเนียม	NA	NA	NA	NA
22. ทาวน์คอนโดมิเนียม	NA	NA	NA	NA
23. ปิ่นพิภย์คอนโดมิเนียม	290-450	10,000 บาท	55% ผ่อนชำระ	ผ่อนชำระ 5, 8, 10 ปี
24. ศรีสมบุญคอนโดมิเนียม	167-292	-	40% ผ่อนชำระ	ผ่อนชำระระยะยาว

ตารางที่ 18 แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับราคาสูง

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	เจ้าของโครงการ	ผู้สนับสนุนโครงการ
1. ร่วมฤดีเพนท์เฮ้าส์	ซอยร่วมฤดี สุขุมวิท	บริษัท กงสุขามพัฒนา จำกัด	NA
2. บ้านปรีดาคอมโดมิเนียม	สุขุมวิท 8	บริษัท ปรีดาอินเวสเมนท์ จำกัด	ธนาคารกสิกรไทย ✓
3. เข็มเมอร์ลคอมโดมิเนียม	สุขุมวิท-วิทยุ	บริษัท สยามเคเรคิตพริอเพอตีส์ จำกัด	NA
4. สีทธาคาซคอมโดมิเนียม	สุขุมวิท-ชิดลม	บริษัท เก็อกมล จำกัด	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ธนาคารและธนาคาร ไทยพาณิชย์
5. ริเวอร์เฮ้าส์	ถนนเจริญนคร คลองสาน	บริษัท อีตัลไทยเรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์
6. บ้านเอเดินคอมโดมิเนียม	สุขุมวิท 49	บริษัท เอเดิน จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์ ✓
7. แกมดวิลล์เฮ้าส์ 2	สุขุมวิท 19	บริษัท ศรีเจริญไทยคอนสตรัคชั่น จำกัด	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์
8. พี เอส เจ เพนท์เฮ้าส์	สุขุมวิท 6	บริษัท ทรานสแวร์ลแอสโซซิเอท จำกัด	ทีเอสโก้ จำกัด
9. สยามเพนท์เฮ้าส์ 2	ซอยอรณาการประสิทธิ์ สาธาร	บริษัท พี เอส ประภากริชย์ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ บีซีซี จำกัด ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทรัพย์สหวิริยา จำกัด ✓

ตารางที่ 18 แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับราคาสูง (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	เจ้าของโครงการ	ผู้สนับสนุนโครงการ
10. เซอร์เทคคอมโคมี่เนี่ยม	สุขุมวิท 8	บริษัท ปรีดา-ผาสูช จำกัด	NA
11. สังกสิทธิ์คอมโคมี่เนี่ยม	สุขุมวิท 24	บริษัท สังกสิทธิ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ร่วม เสริมกิจ จำกัด
12. แกรนดวิลล์เฮาส์ 1	สุขุมวิท 24	บริษัท ศรีเจริญไทยคอนสตรัคชั่น จำกัด	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ภัทรธนกิจ จำกัด
13. สิมคอมโคมี่เนี่ยม	ซอยศาลาแดง 2 สิม	บริษัท ศาลาแดงคอมโคมี่เนี่ยม จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์ ✓
14. ไทปิงคอมโคมี่เนี่ยม	สุขุมวิท 65	บริษัท อุตสาหกรรมพมไทย จำกัด	ธนาคารแห่งประเทศไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ ✓
15. สยามคอมโคมี่เนี่ยม	สี่แยกโกศก-รัชดาตัดใหม่	บริษัท สยามแลนด์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	NA
16. ไคมอนต์ทาวเวอร์	สิม (หลังธนาคารไทยทณ.)	บริษัท สยามโฮลดิ้งอินเตอร์เนชั่น- แนลดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	NA
17. ประสาทมิตรคอมโคมี่เนี่ยม	สุขุมวิท 23	บริษัท จีแม็ค จำกัด	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ภัทรธนกิจ จำกัด



ตารางที่ 18 แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับราคาสูง (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	เจ้าของโครงการ	ผู้สนับสนุนโครงการ
18. สยามเพนท์เฮาส์ 1	สุขุมวิท 8	บริษัท พี เอส ประภาวิทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	NA
19. ปิ่นเกล้าคอมโมเดียม	ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี	บริษัท แกมมอนด์เซ็นทรัลคอนสตรัคชั่น จำกัด	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด
20. ดิเอ็กเซ็คคิวทีฟเฮาส์	ถนนสุขุมวิท บางรัก	บริษัท สุรวงศ์ พลาซ่า จำกัด	บริษัท สังกสิทธิ์เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด
21. แอมบาสเคอร์คอมโมเดียม	สุขุมวิท 11	บริษัท แปซิฟิกเพอริเนียเจอร์ จำกัด	บริษัท อินเตอร์เครดิทแอนด์ ทรัสต์และบริษัทเงินทุนหลัก- ทรัพย์กรุงไทยทรัสต์ จำกัด

ตารางที่ 19 แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับกลาง

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	เจ้าของโครงการ	ผู้สนับสนุนโครงการ
1. วัดมณฑลคอมโคมี่ เนียม	สุขุมวิท 19	บริษัท พีเอสพีอินเตอร์แอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด	บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ นวอนกิจ จำกัด
2. สุวีรังคคอมโคมี่ เนียม	ถนนสุขุมวิท	บริษัท สังกสิทธิ์ เอ็นเตอร์ไพร์ส จำกัด	บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ร่วมเสริมกิจ จำกัด
3. ศูนย์วิจัยคอมโคมี่ เนียม	ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	บริษัท อินเตอร์แอนด์แอมบัตโคมี่ จำกัด	บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ อินเตอร์ เคอร์ดิตแอนด์ทรัสต์ จำกัด
4. เพลินจิตคอมโคมี่ เนียม	ถนนเพลินจิต	บริษัท เพลินจิตคอมโคมี่ เนียม จำกัด	ธนาคารทหารไทย ✓
5. เจริญผลคอมโคมี่ เนียม	เจริญผล	บริษัท ซีเอสดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ กัทธรมกิจ จำกัด
6. นเรศคอมโคมี่ เนียม	ถนนนเรศ	บริษัท รามาศพัฒนา จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ ✓
7. นามาโตแมนชั่น	สุขุมวิท	บริษัท ยูนิพัฒนาอิมเวลสเม้นท์ จำกัด	ธนาคารทหารไทย ✓
8. สภามณฑลเทศาภิบาล 2	NA	การเคหะแห่งชาติ	NA
9. ร่มฤดีคอมโคมี่ เนียม	สุขุมวิท 2	บริษัท ร่มฤดีคอมโคมี่ เนียม จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์ ✓
10. สุขุมวิท 18 คอมโคมี่ เนียม	สุขุมวิท 8	บริษัท ศรีอยุธยาคอมโคมี่ เนียม	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ✓

ตารางที่ 19 แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับกลาง (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	เจ้าของโครงการ	ผู้สนับสนุนโครงการ
11. หมู่บ้านเพลส	ถนนพญาไท	บริษัท มั่นคงเคหะธนาคาร จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ /
12. ศิวาลัยคอนโดมิเนียม	ถนนอิสราภาพ	บริษัท ศิวาลัยเคหะ จำกัด	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ภัทรธนกิจ จำกัด
13. อินทราคอนโดมิเนียม	ถนนราชปรารภ	บริษัท อินทราคอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์ /
14. ราชดำเนินคอนโดมิเนียม	ถนนนครสวรรค์	บริษัท ราชดำเนินคอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารเอเซียทรัสต์ /
15. แม่น้ำคอนโดมิเนียม	ถนนเจริญนคร	บริษัท ไทยร่วมเกียรติ จำกัด	NA
16. คลองตันคอนโดมิเนียม	สุขุมวิท 71	บริษัท ศรีเจริญชัยเคหะ จำกัด	ธนาคารอาคารสงเคราะห์
17. จตุจักรคอนโดมิเนียม	ถนนประดิษฐ์พิทักษ์	บริษัท กรุงเทพพา อาคารชุด จำกัด	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ มหานครทรัสต์ จำกัด
18. บางรักคอนโดมิเนียม	ถนนเจริญกรุง	บริษัท บางรักคอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ /
19. บางลำพูคอนโดมิเนียม	ถนนพระสุเมรุ บางลำพู	บริษัท ชัยวัฒน์การลงทุน จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์ /
20. อโศก-รัชดาคอนโดมิเนียม	ถนนรัชดาภิเษก	บริษัท สยามน่าโฮก จำกัด	NA
21. เกล้าสยามคอนโดมิเนียม	ถนนดินแดง-วิภาวดีรังสิต	บริษัท เกล้าสยามคอนโดมิเนียม จำกัด	NA



ตารางที่ 19 แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับกลาง (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	เจ้าของโครงการ	ผู้สนับสนุนโครงการ
22. ราชประชานุเคราะห์เดนมาร์ก	ถนนราชปรารภ	บริษัท อรสาคอนกรีตเดนมาร์ก จำกัด	ธนาคารทหารไทยและ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
23. สายลมคอนกรีตเดนมาร์ก	ถนนพหลโยธิน	บริษัท สายลมคอนกรีตเดนมาร์ก จำกัด	ธนาคารกรุงเทพและ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
24. สีสมาเส	ถนนสีลม	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ไอ ที เอพ จำกัด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
25. ร่วมใจโฮเทล	สุขุมวิท 15	บริษัท โจ๊กเกอร์คลับ จำกัด	บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ ไอ ที เอพ จำกัด
26. ราชเทวีทาวเวอร์	สี่แยกราชเทวี พญาไท	บริษัท นิญญาบ้านและที่ดิน จำกัด และ บริษัท บริพัทธ์ที่ดิน จำกัด	NA
27. สีสมาทาวเวอร์	ถนนสีลม	บริษัท เข้าทีเอเซียไฟเบอร์ จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์
28. สวนพญาเส	ถนนสวนพญาเส	บริษัท ไทยทีเคเอส จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ
29. งานดูพลีคอนกรีตเดนมาร์ก	ถนนพระราม 4	บริษัท วายเอฟโปรดักส์แอนด์ ซัพพลาย จำกัด	19 บริษัทเงินทุน บริษัท เงินทุนเอวราซ
30. มารินคอนกรีตเดนมาร์ก	สุขุมวิท 49	บริษัท มารินเกรสแอส จำกัด	จำกัด ธนาคารนครหลวงไทย
31. ดุสิตคอนกรีตเดนมาร์ก	ถนนพระราม 5	บริษัท ที เอ็ม เรียวเอสเตท จำกัด	ธนาคารทหารไทย

ตารางที่ 20 แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับราคาประหยัด

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	เจ้าของโครงการ	ผู้สนับสนุนโครงการ
1. สีส้ม-สุวิงส์คอนโดมิเนียม	ถนนเตโช	บริษัท สุวิงส์คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารกสิกรไทย
2. ราชวัตรคอนโดมิเนียม	ถนนนครไชยศรี	บริษัท แม่โทรอินเวสเมนท์ จำกัด	ธนาคารอาคารสงเคราะห์
3. อนุสาวรีย์คอนโดมิเนียม	อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	บริษัท อนุสาวรีย์ชัยคอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์
4. นานา คอนโดมิเนียม	สุขุมวิท 4	บริษัท ไทยคอนโดมิเนียม จำกัด	บริษัท ทรีพีเอ็มบีคอง แครดิต และธนาคารกรุงเทพ
5. ศิษย์คอนโดมิเนียม	ถนนนครไชยศรี	บริษัท ศิษย์คอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์ และ เงินทุนบริษัท
6. ราชวัตรรามาคอนโดมิเนียม	ถนนราชวัตร	บริษัท ซี พี อินเวสท์เมนท์ จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ และ ธนาคารทหารไทย
7. สวมเสนคอนโดมิเนียม	ถนนนครไชยศรี	บริษัท พททวิคอนโดมิเนียม จำกัด	บริษัท ทรีพีเอ็มบีคอง แครดิต จำกัด
8. สะพานควา คอนโดมิเนียม	ซอยสมสุข ประดิษฐ์	บริษัท ชัยวัฒนาการลงทุน จำกัด	ธนาคารกสิกรไทย
9. เพชรสยามคอนโดมิเนียม	ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	บริษัท เพชรเกษม จำกัด และ บริษัท เมธาก่อสร้าง จำกัด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยาและ บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ อาเซียน จำกัด

ตารางที่ 20 แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับราคาประหยัด (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	เจ้าของโครงการ	ผู้สนับสนุนโครงการ
10. สุทธิสารคอนโดมิเนียม	ถนนสุทธิสาร	บริษัท สุทธิสารคอนโดมิเนียม จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์
11. สหกรณ์เคหะสถาน 1	หลังสถานีรถไฟสามเสน	สหกรณ์เคหะสถานกรุงเทพ	ค้ำเงินงานและทุนของ สหกรณ์ ธนาคารกสิกรไทย
12. ศรีสวัสดิ์คอนโดมิเนียม	ซอยศรีสวัสดิ์ ประดิพัทธ์	บริษัท อยู่เอง จำกัด	บริษัท เงินทุนเยาวราช
13. จรัสสินทวงศ์คอนโดมิเนียม 1	ถนนจรัสสินทวงศ์	บริษัท จรัสสินทวงศ์คอนโดมิเนียม จำกัด	จำกัด จำกัด
14. จรัสสินทวงศ์คอนโดมิเนียม 2	ถนนจรัสสินทวงศ์	บริษัท จรัสสินทวงศ์คอนโดมิเนียม จำกัด	บริษัท เงินทุนเยาวราช จำกัด และธนาคาร กรุงเทพ
15. รวมคำแห่งคอนโดมิเนียม	รวมคำแห่งซอย 63	บริษัท เอ็คคอม จำกัด	บริษัท ไทยสมุทร ประกันภัย จำกัด
16. แคนตะวันคอนโดมิเนียม	คลองเตย	บริษัท แคนตะวัน จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์และ บริษัท เงินทุนหลักทรัพย์ อาคเนย์ธนกิจ จำกัด



ตารางที่ 20 แสดงผู้สนับสนุนโครงการระดับราคาประหยัด (ต่อ)

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	เจ้าของโครงการ	ผู้สนับสนุนโครงการ
17. อีวาร์รตคอนโดมิเนียม	ลาดพร้าว 1	บริษัท อีวาร์รตเฮาส์ซิ่ง จำกัด	บริษัท ไทยโอเวอร์ซี ทรัสต์ จำกัด
18. บุษเชเลอรัคคอนโดมิเนียม	ถนนพหลโยธิน	บริษัท นันทนิช จำกัด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
19. เซ็นทรัลคอนโดมิเนียม	ถนนลาดพร้าว 1	บริษัท บ้านและอาคารชุด จำกัด	ธนาคารกรุงเทพ
20. ลาดพร้าวคอนโดมิเนียม	ถนนลาดพร้าว	บริษัท เอ็คคอน จำกัด	บริษัท ไทยสมุทร
21. นครหลวงคอนโดมิเนียม	ถนนจรัลสนิทวงศ์	NA	ประกันภัย จำกัด
22. ทาวน์ทอนคอนโดมิเนียม	ถนนสุขสวัสดิ์	บริษัท บ้านกรุงเทพ จำกัด	NA
23. ปิ่นทิพย์คอนโดมิเนียม	ถนนพระราม 9	บริษัท ปิ่นทิพย์คอนโดมิเนียม จำกัด	บริษัท ไทยเศรษฐกิจ ลงทุน จำกัด
24. ศรีสมบุตคอนโดมิเนียม	ถนนประดิพัทธ์	บริษัท สิมทรัพย์ธานี จำกัด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารไทยพาณิชย์

### ช่องทางการจัดจำหน่าย<sup>1/</sup>

เนื่องจากสินค้าประเภทนี้ คือโครงการที่พักอาศัย ช่องทางการจัดจำหน่ายจึงผ่านโดยตรงกับผู้ซื้อ โดยเมื่อผู้ซื้อมีความสนใจในโครงการดังกล่าว ก็สามารถติดต่อรายละเอียดหรือดูแบบแปลนลักษณะโครงการและห้องชุดที่สำนักงานขาย ซึ่งแต่ละโครงการจะจัดตั้งสำนักงานขายไว้ที่บริเวณก่อสร้าง โดยจะมีแบบจำลอง (model) ของโครงการ และบางแห่งจะจัดสร้างสำนักงานเป็นแบบแปลนเดียวกับห้องชุด ให้ผู้สนใจเข้าชมได้

ซึ่งจะเห็นได้ว่าในธุรกิจบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมนั้น ไม่ได้ใช้กลยุทธ์ของช่องทางการจัดจำหน่ายมากนัก แต่จะไปเน้นความสำคัญในเรื่องของการส่งเสริมการขาย คือ การโฆษณาการใช้พนักงานขายและจดหมายแนะนำสินค้าทางไปรษณีย์มากกว่า

### การส่งเสริมการขาย<sup>2/</sup>

ลักษณะของการส่งเสริมการขายของโครงการคอนโดมิเนียมนี้ มีลักษณะแนวเดียวกับการขายโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเช่นกัน คือ

ก. การโฆษณา เกือบทุกโครงการได้ใช้การโฆษณาซึ่งมุ่งในการซื้อ ด้วยการนำเอาบริการอำนวยความสะดวกสบายต่าง ๆ มาเป็นเครื่องดึงดูดความสนใจของผู้ซื้อ โดยในปี 2526 ที่ผ่านมามีโครงการบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมทุกระดับราคา ได้ใช้ค่าโฆษณาไปทั้งหมดประมาณ 20,167,000 บาท (ไม่รวมการโฆษณาทางวิทยุและป้ายโฆษณากลางแจ้ง) โดยใช้สื่อหนังสือพิมพ์เป็นสื่อหลัก รองมาคือ โทรทัศน์ นิตยสาร และโรงภาพยนตร์ ตามลำดับ ซึ่งแยกเป็นการโฆษณาของโครงการระดับราคาสูง 2,796,000 บาท โครงการระดับราคากลาง 14,959,000 บาท และโครงการระดับราคาประหยัด 2,412,000 บาท (ตารางที่ 21)

<sup>1/</sup> จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ

<sup>2/</sup> จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการและสัง เกตการณ์

ตารางที่ 21 แสดงค่าใช้จ่ายการโฆษณาของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร  
ในปี 2522 โดยแยกตามระดับราคาและสื่อโฆษณาที่ใช้

(พันบาท)

	โทรทัศน์	โรงภาพยนตร์	หนังสือพิมพ์	นิตยสาร	รวม
ระดับราคาสูง	1208	-	1533	55	2796
ระดับราคาปานกลาง	5319	273	8185	1182	14959
ระดับราคาประหยัด	496	-	1916	-	2412
รวม	7023	273	11634	1237	20167

ที่มา : แผนกสื่อโฆษณา บริษัท แอมเม็กซ์ แอนด์ เกรย์ แอ็ด เวอร์โรว์ซิง จำกัด

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ข. การส่งเสริมการขาย มีเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียมมากแห่ง ได้ใช้วิธีส่งเสริมการขายด้วยการลดและแถมเพื่อเอาใจและล่อใจผู้ซื้อให้หันมาสนใจโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ๆ มากขึ้น เช่น ลดการชำระเงินค่างวด และยืดเวลาการผ่อนชำระ และการแถมเครื่องใช้ไฟฟ้า

ค. พนักงานขาย หรือเจ้าของโครงการติดต่อขายเอง ถ้าเป็นโครงการที่มีห้องชุดมาก ๆ แล้วจะมีการส่งพนักงานขายออกไปติดต่อกลุ่มเป้าหมาย เพื่อเป็นการส่งเสริมการขายด้วยวิธีหนึ่ง แต่ก็ยังมีบางโครงการโดยเฉพาะโครงการที่มีห้องชุดจำนวนไม่มาก เจ้าของโครงการจะติดต่อขายเอง โดยขายในกลุ่มคนรู้จัก และใช้วิธีแนะนำกันต่อ ๆ ไป

ง. จัดหมายแนะนำสินค้าทางไปรษณีย์ เป็นการแนะนำและจูงใจผู้ซื้อโดยการส่งรายละเอียดของโครงการไปยังกลุ่มเป้าหมาย

#### ลักษณะของกลุ่มเป้าหมาย<sup>1/</sup>

กลุ่มเป้าหมายของโครงการต่าง ๆ จะขึ้นกับระดับของโครงการดังกล่าว แต่โดยรวมแล้วจะต้องมีระดับรายได้สูง เป็นส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความสามารถในการจ่ายและต้องการความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยและการติดต่อธุรกิจ โดยสามารถแยกเฉพาะแต่ละระดับได้ ดังนี้

ก. โครงการระดับราคาสูง เป็นโครงการระดับราคาตั้งแต่ล้านบาทขึ้นไป และจะอยู่ในย่านธุรกิจ ดังนั้นกลุ่มเป้าหมายจึงเป็นกลุ่มพ่อค้าหรือนักธุรกิจระดับสูง และกลุ่มบริษัทต่างประเทศที่ซื้อเพื่อให้พนักงานอยู่อาศัย

ข. โครงการระดับราคากลาง ส่วนใหญ่จะมุ่งพนักงานบริษัทและพ่อค้าระดับกลางรวมทั้งข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ซึ่งบางแห่งก็มีชาวต่างประเทศอยู่อาศัยและประเภทที่ซื้อให้บุตรหลานอยู่อาศัยเพื่อเรียนหนังสืออยู่บางแห่ง

ค. โครงการระดับราคาประหยัด จะเป็นโครงการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภค จำกัด และจะตั้งในเขตไกลจากย่านธุรกิจไป แต่ไม่ถึงนอกชานเมือง กลุ่มเป้าหมายที่หวังไว้จึงเป็นกลุ่มพนักงาน พ่อค้า หรือข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ซื้อเพื่อสะดวกในการเดินทาง

<sup>1/</sup> การเคหะแห่งชาติ "คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาด และการบริหารงาน" พฤษภาคม 2526 หน้า 111 และจากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ

รวมทั้งบางส่วนจะมีที่ซื้อให้บุตรหลานเข้ามาอยู่เรียนหนังสือในกรุงเทพฯ

นอกจากนี้ บางแห่งจะมีผู้ซื้อที่เป็นลักษณะซื้อได้ ดัดแปลงเป็นสำนักงาน สถานที่ติดต่อ และซื้อไว้แก่งกำไร

ทัศนคติของกลุ่มเจ้าของโครงการ

จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการบางแห่ง โดยแบ่งเป็นกลุ่มระดับราคาสูง 4 โครงการ และระดับราคาปานกลาง 6 โครงการ ซึ่งมีรายชื่อโครงการ ดังนี้

1. สยามเพนท์เฮาส์ 1 และ 2
2. ไทมอนด์ทาวเวอร์
3. ร่วมฤดีเพนท์เฮาส์
4. ประสาธมิตรคอนโดมิเนียม
5. ศิวาลัยคอนโดมิเนียม
6. ปทุมวันเพลส
7. เจริญผลคอนโดมิเนียม
8. เกลีสยามคอนโดมิเนียม
9. เพลินจิตคอนโดมิเนียม
10. สีลมพาเลซ

เจ้าของโครงการหรือผู้บริหารงานโครงการทั้ง 10 แห่งนี้ มีประมาณ 70% เคยทำธุรกิจด้านพัฒนาที่ดินหรือสร้างบ้านจัดสรรกันมาแล้ว มีเพียง 30% หรือ 3 โครงการ ที่เพิ่งจะทำธุรกิจประเภทนี้เป็นครั้งแรก และจาก 10 โครงการนี้ มี 5 โครงการที่สร้างเสร็จและมีผู้อยู่อาศัยแล้ว

ผลจากการสัมภาษณ์กลุ่มเจ้าของโครงการมีความเห็น ดังนี้

- ก. สิ่งจูงใจในการทำคอนโดมิเนียมแบบที่พักอาศัย

จากโครงการทั้ง 10 โครงการนี้ มี 7 โครงการที่มีที่ดินอยู่ก่อนแล้ว และเป็นช่วงที่พอดีที่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ผู้ลงทุนจึงมองหาทางเลือกในการลงทุนให้คุ้มค่าที่สุด ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ไม่กว้างมากและราคาแพง การที่จะทำทาวน์เฮ้าส์จะไม่คุ้มค่า





แต่ก็อาจมีปัญหาทางการตลาด เพราะจะมีราคาสูงขายลำบาก จึงหันมาสนใจลงทุนในด้าน  
คอนโดมิเนียม

นอกจากนี้ ยังเป็นเพราะผู้ลงทุนเห็นถึงแนวความคิดการอยู่อาศัยในตัวเมือง เป็นที่  
ต้องการของคนไทยด้วย และประจวบกับได้รับผลกระทบกระเทือนจากภาวะตลาดบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์  
อาคารพาณิชย์ และตึกแถว ชบเซาลง และในช่วงนั้นการทำธุรกิจบ้านจัดสรร ทำได้ยากในเรื่องของ  
การขออนุญาตจัดสรร

ข. ลักษณะของการส่งเสริมการขาย

จากการสัมภาษณ์พบว่า นอกจากเจ้าของโครงการจะใช้การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และ  
พนักงานขายเป็นการส่งเสริมการขายแล้ว มีบางโครงการที่ใช้วิธีการขายโดยตรง ติดต่อกับคน  
รู้จัก หรือแนะนำติดต่อกันไป ซึ่งจะเป็นประเภทโครงการที่มีจำนวนห้องชุดไม่มากนัก

ค. ลักษณะของลูกค้า

ทั้ง 10 โครงการนี้ เจลี่ยแล้วขายไปได้ประมาณ 90% ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นนักธุรกิจ  
หรือพ่อค้า มีชาวต่างประเทศเจลี่ยแล้ว 5% และมีประมาณ 30-40% ที่เป็นการซื้อโดยไม่ได้เข้าอยู่  
เอง หรือเป็นการซื้อเพื่อเก็งกำไรหรือให้เช่าต่อ

ง. แนวโน้มของบ้านพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม

ในความเห็นของเจ้าของโครงการแล้ว ส่วนใหญ่จะเห็นว่าแนวโน้มของบ้านพักอาศัย  
แบบคอนโดมิเนียมนั้น ยังมีโอกาสที่เป็นไปได้เนื่องจากว่าจะมีคนกลุ่มหนึ่งที่ต้องการประหยัดค่าใช้จ่าย  
และเวลาในการเดินทางมาทำงานหรือติดต่อดูธุรกิจประจำวัน ซึ่งเขาเห็นว่ามี ความจำเป็นมากกว่า  
การที่จะได้อาศัยที่เป็นสัดส่วนของตัวเอง หรือมีบริเวณพักผ่อนในบ้าน แต่ต้องอยู่ในเขตที่ห่างจาก  
ตัวเมือง แต่การที่คอนโดมิเนียมโครงการใดจะไปได้นั้น ก็ขึ้นกับทำเลที่ตั้งและราคาของโครงการนั้น  
เป็นปัจจัยสำคัญ

แต่มีเจ้าของโครงการบางแห่งที่เห็นว่า ความจำเป็นของการอยู่อาศัยในเขตตัวเมือง  
นั้น ในประเทศไทยยังไม่จำเป็นเท่าไรนัก เพราะปัจจุบันทางรัฐบาลได้ทำการปรับปรุงการคมนาคม  
เช่น การสร้างทางด่วน การจัดรถเดินทางเดี่ยว และยังมีโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต และพื้นที่ของ  
เขตกรุงเทพฯ ยังมีที่ว่างอีกมาก ยังไม่จำเป็นที่ต้องมาอาศัยอยู่ในลักษณะแนวตั้ง นอกจากนี้การเข้า  
อาศัยในคอนโดมิเนียม ซึ่งบุคคลจำนวนมากมาอยู่อาศัยร่วมกันภายใต้กฎเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับ



เดียวกัน อาจก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมาได้ง่าย

ส่วนประเภทของคอนโดมิเนียมแบบที่หักอาศัยนั้น เจ้าของโครงการคิดว่า โครงการที่มีระดับราคาปานกลาง หรือมีจำนวนห้องชุดไม่มากนัก จะเป็นโครงการที่จะมีโอกาสที่ดีในอนาคต เพราะคิดว่า ตลาดระดับราคาปานกลางเป็นตลาดที่กว้างกว่าระดับสูง ซึ่งความต้องการจะลดน้อยลงเรื่อย ๆ และการที่โครงการมีจำนวนผู้อยู่อาศัยน้อยก็จะเป็นการลดปัญหาในการอยู่ร่วมกันลงได้ สำหรับโครงการระดับราคาสูงนั้น ถ้าทางรัฐบาลยอมผ่อนปรนให้ชาวต่างชาติมีสิทธิซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ได้บ้าง ก็จะมีโอกาสขายได้สูง

#### จ. ปัญหาและข้อเสนอแนะ

1. โครงการคอนโดมิเนียมมีปัญหาในแง่สถาบันการเงินต่าง ๆ ยังให้การสนับสนุนไม่มากพอ ทั้งทางด้านเงินกู้โครงการ (Project Loan) และ เงินกู้สำหรับผู้ซื้อเพื่อผ่อนระยะยาว (Long Term Post Finance) ทำให้ตลาดของคอนโดมิเนียมไม่โตเท่าที่ควร ดังนั้นสถาบันการเงินจึงควรให้โอกาสแก่โครงการคอนโดมิเนียม เช่นเดียวกับโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่น

2. รัฐบาลควรอนุญาตให้ชาวต่างชาติมีสิทธิซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมบ้าง ซึ่งจะมีผลดีต่อการประกอบธุรกิจประเภทนี้เป็นอย่างมาก เพราะปัจจุบันมีโครงการหลายโครงการ ได้รับความสนใจจากชาวต่างประเทศมาก ทั้งยังมีส่วนสำคัญที่ช่วยดึงดูดให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศตามนโยบายของรัฐบาลขึ้นอีกด้วย<sup>1/</sup>

3. ในขณะที่การจดทะเบียนอาคารชุดจะมีได้ก็ต่อเมื่อ มีการก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จเท่านั้น ดังนั้นเมื่อทางเจ้าของโครงการขออนุมัติสร้างก็ประกาศขายแล้ว ซึ่งมีผลเสียต่อผู้ซื้อที่เจ้าของโครงการอาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงในเรื่องของลักษณะหรือคุณภาพของสิ่งก่อสร้างในภายหลังได้ ดังนั้นจึงควรอนุญาตให้จดทะเบียนอาคารชุดได้ก่อน ซึ่งมีผลดีต่อผู้ซื้อ และยังมีผลดีต่อผู้ขายในแง่ที่ผู้ซื้อจะมีความมั่นใจมากขึ้นด้วย

---

<sup>1/</sup> ปัจจุบัน คณะรัฐมนตรีมีมติเสนอร่างให้สภาเข้าวาระพิจารณาให้คนต่างชาติถือกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมได้ 25%

4. ทางด้านผู้ลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม ก็สมควรจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ ทางการตลาดให้ดี และควรทำการติดต่อขายอาคารชุดก่อนดำเนินการก่อสร้าง (Pre-sale) พร้อมทั้งจัดเตรียมแหล่งเงินทุนทั้งในการก่อสร้าง และสินเชื่อของผู้ซื้อให้เรียบร้อย ซึ่งจะแก้ปัญหาของความล้มเหลวของโครงการหลังจากมีการประกาศขาย อันเป็นเหตุผลที่ทำให้ประชาชนมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อโครงการคอนโดมิเนียมโครงการต่าง ๆ



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย