

การออกแบบระบบโดยรวมในธุรกิจบ้านจัดสรร

การออกแบบโดยรวม หมายถึง การออกแบบในแนวกว้างไม่ได้ทำการเจาะลึกลงในรายละเอียดของการทำงาน ดังนั้นในการวิจัยการออกแบบระบบโดยรวมในธุรกิจบ้านจัดสรร เป็นการพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของกลุ่มขั้นตอนการทำงาน ในด้านการใช้ข้อมูลและการส่งถ่ายข้อมูลเพื่อที่ใช้เป็นแนวทางในการออกแบบรายละเอียด

การออกแบบระบบโดยรวมในธุรกิจบ้านจัดสรร เริ่มจากการศึกษาขั้นตอนการดำเนินการธุรกิจบ้านจัดสรรในแนวกว้างว่ามีขั้นตอนที่สำคัญอย่างไร และในแต่ละขั้นตอนมีสิ่งที่จะต้องดำเนินการหลักที่ขั้นตอน จากนั้นทำการศึกษาในแต่ละขั้นตอนว่าต้องการข้อมูลหรือข่าวสารทางด้านใดจากไหนเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการหรือตัดสินใจ และหลังจากที่มีการดำเนินการในแต่ละขั้นตอนได้มีการผลิตข้อมูลหรือข่าวสารเพิ่มหรือไม่ และมีการนำเอาไปใช้ที่ใด เมื่อได้ความสัมพันธ์ของขั้นตอนการทำงาน ความต้องการและที่มาของข้อมูล และข้อมูลที่เกิดขึ้นหลังจากที่ผ่านขั้นตอนการดำเนินการแล้วจะทำการสรุปเป็นระบบการส่งถ่ายข้อมูลรวมของธุรกิจบ้านจัดสรร

3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการธุรกิจบ้านจัดสรร

ในการดำเนินการธุรกิจบ้านจัดสรรมีขั้นตอนในการดำเนินการหลัก อยู่ 7 ขั้นตอน ได้แก่

1) การพิจารณาความเหมาะสมทางด้านทำเลที่ตั้งในเชิงธุรกิจ ในการดำเนินการประกอบด้วยขั้นตอนย่อยจำนวน 7 ขั้นตอน ได้แก่

- (1) ทำการพิจารณาและสรุปความเหมาะสมพื้นฐาน
- (2) ทำการพิจารณาและสรุปข้อได้เปรียบ-เสียเปรียบเมื่อลูกค้าซื้อโครงการ
- (3) ทำการพิจารณาและสรุปแนวโน้มของที่ดินโครงการในอนาคต
- (4) พิจารณาและสรุปความเหมาะสมเกี่ยวกับราคาที่ดินในปัจจุบัน
- (5) พิจารณาและสรุปความเป็นไปได้เกี่ยวกับข้อบังคับหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (6) พิจารณาและสรุปความเหมาะสมในการเข้าไปดำเนินการ
- (7) พิจารณาและสรุปความเหมาะสมเกี่ยวกับการที่จะจัดรูปแบบการบริหาร และ

ควบคุมโครงการ

2) การพิจารณาความเป็นไปได้ในการลงทุน ในการดำเนินการประกอบด้วยขั้นตอนย่อยจำนวน 9 ขั้นตอน ได้แก่

- (1) กำหนดแผนการดำเนินการและช่วงเวลาที่คาดว่าจะเริ่มโครงการ
- (2) กำหนดวัตถุประสงค์โครงการ
- (3) ศึกษาสภาพของตลาดเงินและแหล่งที่จะสนับสนุนเงินทุน
- (4) วิเคราะห์แนวโน้มตลาดและสิ่งที่มีผลกระทบต่อโครงการ
- (5) กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและวิเคราะห์ยอดขาย
- (6) วิเคราะห์ต้นทุนของโครงการ
- (7) วิเคราะห์รายรับของโครงการ
- (8) วิเคราะห์และสรุปผลตอบแทนของโครงการ
- (9) สรุปรูปแบบและขนาดที่เหมาะสมของโครงการที่จะทำ

3) การออกแบบโครงการ ในการดำเนินการประกอบด้วยขั้นตอนย่อยจำนวน 3 ขั้นตอน ได้แก่

- (1) กำหนดขนาดของโครงการและรูปแบบโครงการ
- (2) วางแผนการดำเนินการออกแบบโครงการ
- (3) ดำเนินการติดต่อขออนุญาต

4) การวางแผนทางการเงิน ในการดำเนินการประกอบด้วยขั้นตอนย่อยจำนวน 7 ขั้นตอน ได้แก่

- (1) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเบื้องต้น
- (2) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง
- (3) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ
- (4) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับดอกเบี้ยและการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ
- (5) สรุปค่าใช้จ่ายทั้งหมดและจัดทำแผนการจ่ายเงิน
- (6) วิเคราะห์รายรับที่ได้จากการขายและสรุปแผนการรับเงินเข้า
- (7) จัดทำแผนการใช้จ่ายเงิน

5) การวางแผนทางการตลาด ในการดำเนินการประกอบด้วยขั้นตอนย่อยจำนวน 4 ขั้นตอน ได้แก่

- (1) กำหนดการเปิดตัวโครงการ การประชาสัมพันธ์และวันสิ้นสุดการขาย
- (2) กำหนดราคาขายและยอดต่ำสุดที่ต้องขาย
- (3) วิเคราะห์แนวโน้มและปริมาณการขาย
- (4) เตรียมบุคลากรและสรุปแผนการตลาด

6) การวางแผนด้านการบริหารและการก่อสร้างโครงการ ในการดำเนินการประกอบด้วยขั้นตอนย่อยจำนวน 7 ขั้นตอน ได้แก่

- (1) กำหนดตำแหน่งที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกและที่กองเก็บวัสดุ
- (2) จัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อจัดบุคลากรเข้าเตรียมการ
- (3) วางแผนการก่อสร้างโครงการในรายละเอียด
- (4) วางแผนการใช้วัสดุ
- (5) จัดหาและกำหนดแหล่งที่จะได้วัสดุในการก่อสร้าง
- (6) จัดหาผู้ที่จะมาทำการก่อสร้างโครงการ
- (7) กำหนดจุดที่สามารถแก้ไขแบบและระยะเวลาที่ยอมให้เปลี่ยน

7) การดำเนินการก่อสร้างโครงการ ในการดำเนินการประกอบด้วยขั้นตอนย่อยจำนวน 7 ขั้นตอน ได้แก่

- (1) ปรับพื้นที่โครงการ
- (2) จัดทำระบบสาธารณูปโภค
- (3) ดำเนินการก่อสร้างงานโครงสร้างของโครงการ
- (4) ดำเนินการก่อสร้างงานระบบโครงการ
- (5) ดำเนินการก่อสร้างงานตกแต่ง
- (6) ตรวจสอบความเรียบร้อยในการทำงาน
- (7) ส่งมอบอาคารให้แก่ลูกค้า

3.2 ข้อมูลที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรร

ในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรร เมื่อทำการศึกษาข้อมูลที่จะต้องประกอบในการ

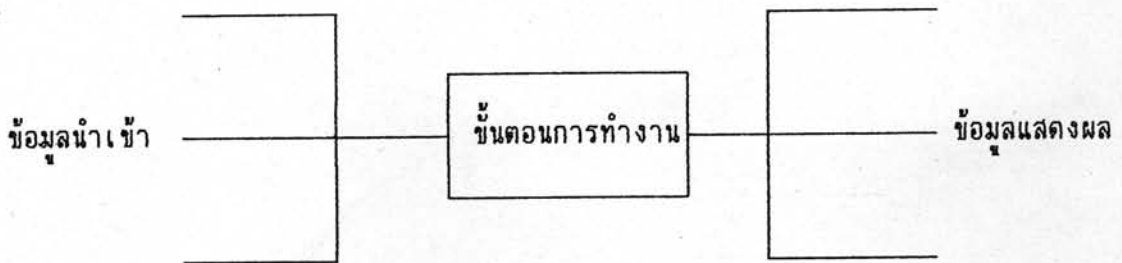
ดำเนินงานของแต่ละขั้นตอนเห็นว่าต้องมีมากพอสมควร โดยข้อมูลที่ใช้อาจจะมาจากแหล่งเดียวกันหรือแตกต่างกันหรือรับมาจากข้อมูลที่ผลิตจากขั้นตอนอื่น ๆ (รายละเอียดของข้อมูลสรุปอยู่ภาคผนวก ค) ซึ่งสามารถที่จะสรุปเป็นแหล่งข้อมูลหลักได้ดังนี้

- 1) จากการคาดคะเนพยากรณ์ โดยที่ข้อมูลส่วนมากเป็นข้อมูลเกี่ยวกับสภาวะของเศรษฐกิจ การเงิน แนวโน้มและทิศทางการขยายตัวของเมือง
- 2) จากนโยบายหรือข่าวที่ออกมาจากรัฐบาล โดยที่ข้อมูลส่วนมากเป็นข้อมูลเกี่ยวกับแผนการพัฒนาทางเศรษฐกิจ แผนการปรับปรุงหรือขยายสาธารณูปโภคของรัฐ การจัดผังเมืองรวม กฎหมายเกี่ยวข้องกับการค้าในธุรกิจ
- 3) จากภายในองค์กร โดยมากจะเป็นข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการ นโยบาย รายงานการประชุม และข้อกำหนดขององค์กร
- 4) จากคู่แข่งชั้นในตลาด โดยมากจะเป็นข้อมูลเกี่ยวกับกลยุทธ์การค้าในการ ความต้องการลูกค้า ระดับราคา และยอดการขาย

3.3 การออกแบบระบบโดยรวมของธุรกิจบ้านจัดสรร

ในการศึกษาธุรกิจบ้านจัดสรร ก่อนที่จะทำการศึกษาถึงรายละเอียดของการดำเนินงานหลัก ต้องทำการศึกษาระบบโดยรวมของธุรกิจก่อนโดยการศึกษาถึงขั้นตอนในการดำเนินงานหลัก ความเกี่ยวข้องของขั้นตอนกับข่าวสารข้อมูล เพื่อให้เป็นแนวทางในการวางระบบในรายละเอียดต่อไป การออกแบบระบบโดยรวมจะใช้วิธีการวางแผนระบบงานธุรกิจ (Business Systems Planning : BSP) ซึ่งทำการพัฒนาระบบโดย International Business Machines (IBM) โดยหลักการของการวางแผนระบบงานธุรกิจเป็นการหาความสัมพันธ์ของความต้องการของขั้นตอนกับข้อมูลที่ต้องการ และยังเป็นการศึกษาเกี่ยวกับการผลิตข้อมูลที่ขั้นตอนการดำเนินงานพร้อมทั้งได้มีการใช้ข้อมูลที่เกิดขึ้นไปยังที่ใดบ้าง (รายละเอียดดูที่ภาคผนวก ค)

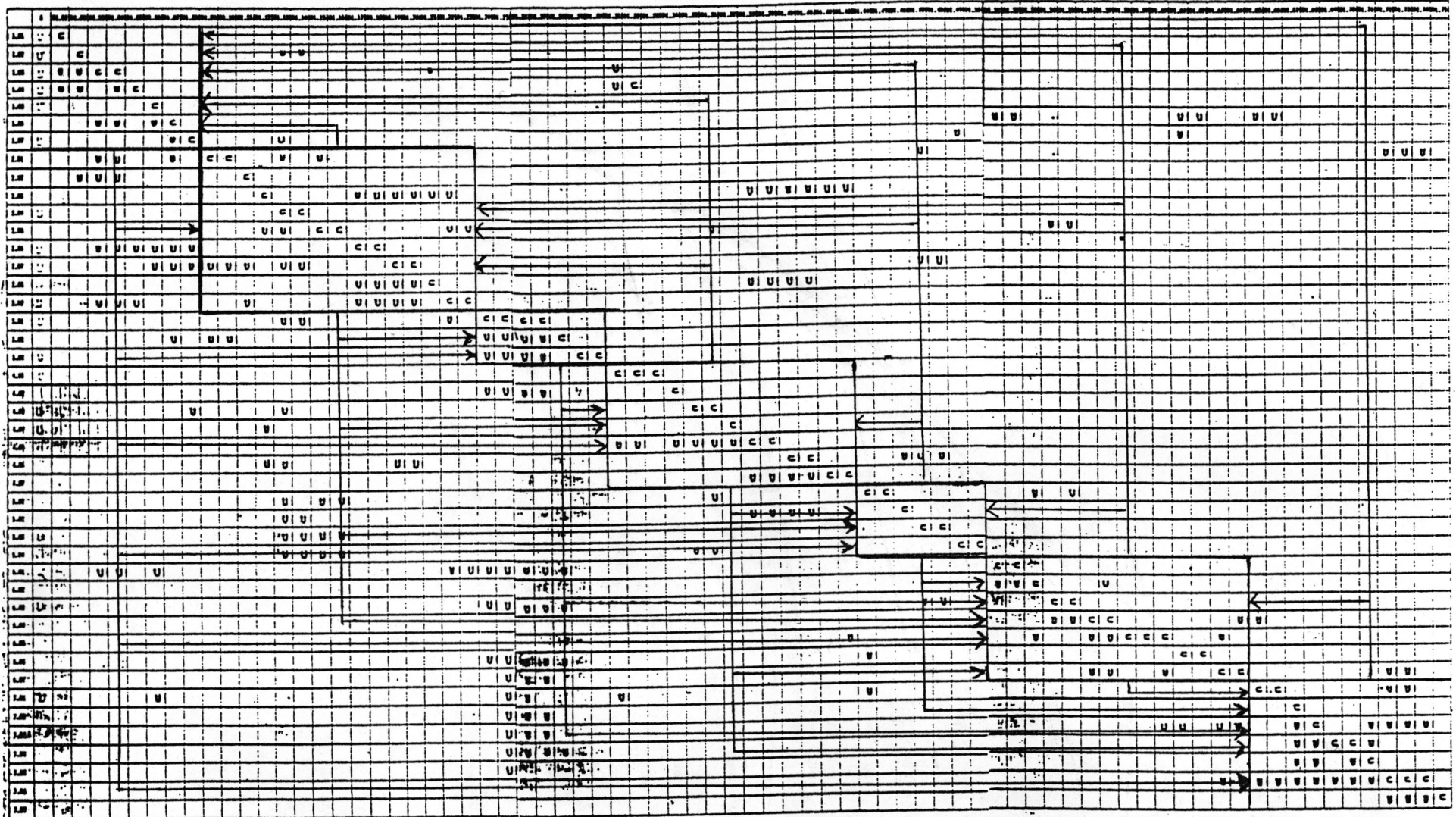
จากขั้นตอนการดำเนินงานเมื่อทำการพิจารณา และวิเคราะห์ตามรูปที่ 3-1 เพื่อหาข้อมูลนำเข้าหรือความต้องการของข้อมูลที่ใช้ในการดำเนินการหรือตัดสินใจ และผลิตข้อมูลแสดงผล เพื่อเป็นข้อมูลข่าวสารสำหรับใช้ในองค์กร หรือออกสู่ภายนอก หลังจากที่ได้ทำการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลนำเข้า ขั้นตอนการทำงาน และข้อมูลแสดงผล ทุกขั้นตอนของการดำเนินงาน (ดูภาคผนวก ค) นำมาสรุปไว้ในตาราง สามารถแสดงได้ดังตารางที่ 3-1 สัญลักษณ์ในตาราง



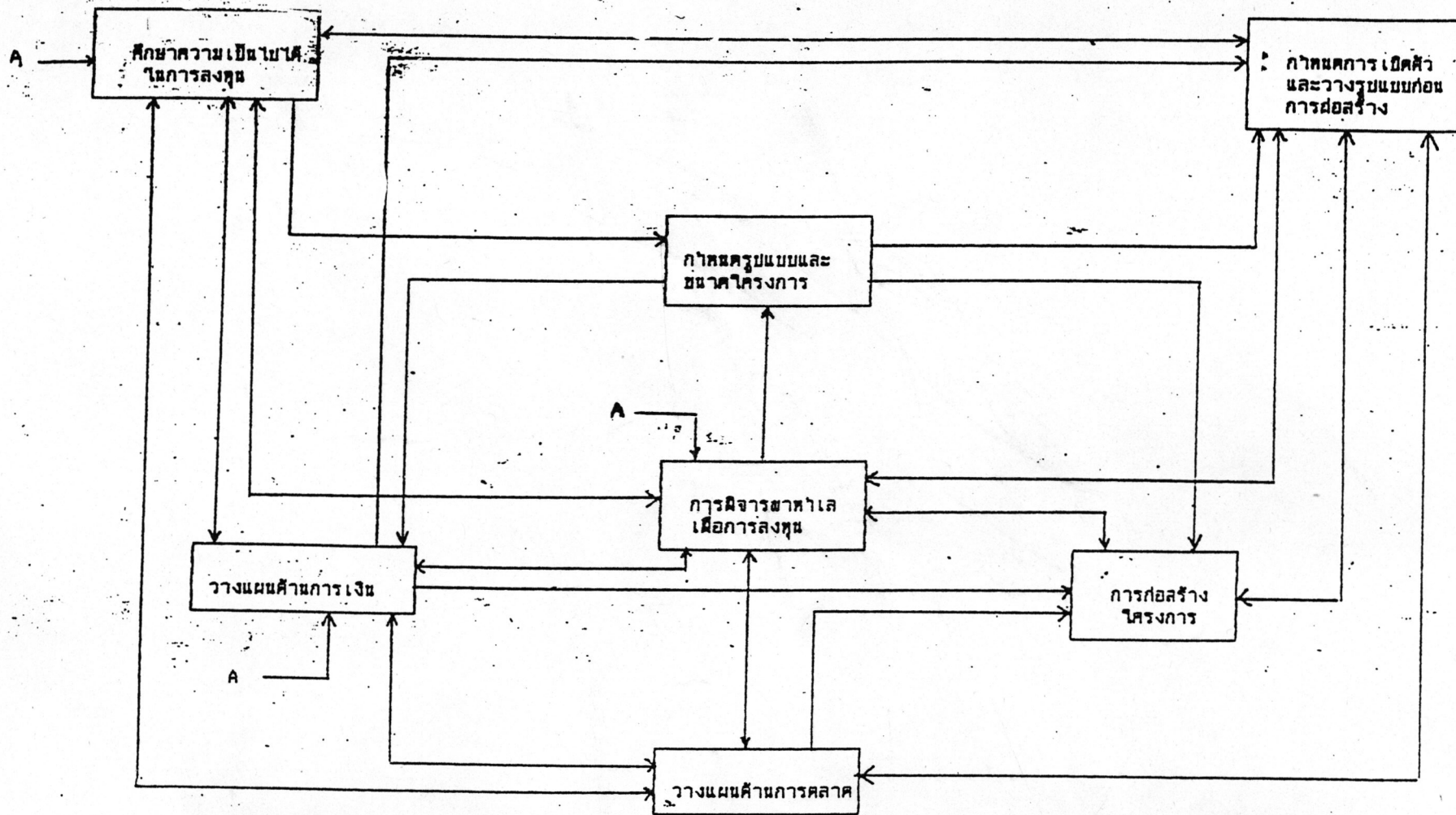
รูปที่ 3-1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลนำเข้าและข้อมูลแสดงผล

ตัวอักษร A หมายถึง แหล่งข้อมูลที่ได้มาจากภายนอกทั้งหมด ตัวอักษร D หมายถึง ข้อมูลที่ได้มีการผลิตขึ้นในขั้นตอนต่างๆจากตารางสามารถจะอธิบายได้ว่า ในแต่ละขั้นตอนเมื่อมองในแนวราบขนานกับขั้นตอน ถ้าพบตัวอักษร C หมายถึงในขั้นตอนนั้นได้มีการผลิตข้อมูลในแนวตั้งขึ้นมา แต่ถ้าพบตัวอักษร U จะหมายถึงในขั้นตอนนั้นได้มีการนำข้อมูลที่ผลิตจากขั้นตอนอื่นมาใช้ในการดำเนินการ หลังจากได้ความสัมพันธ์ของขั้นตอน และข้อมูลแล้ว เมื่อนำมาจัดกลุ่มของข้อมูล และทำการโยงความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มของการดำเนินงานจะแสดงได้ดังตาราง 3-2 ในตารางสามารถที่จะอธิบายได้ว่า

- 1) กลุ่มของขั้นตอนการดำเนินงานที่ 1 มีการส่งข้อมูลไปยังกลุ่มขั้นตอนการดำเนินงานที่ 2, 3, 4, 5, 6 และ 7
- 2) กลุ่มของขั้นตอนการดำเนินงานที่ 2 มีการส่งข้อมูลไปยังกลุ่มขั้นตอนการดำเนินงานที่ 1, 2, 3, 4, 5 และ 6
- 3) กลุ่มของขั้นตอนการดำเนินงานที่ 3 มีการส่งข้อมูลไปยังกลุ่มขั้นตอนการดำเนินงานที่ 4, 6 และ 7
- 4) กลุ่มของขั้นตอนการดำเนินงานที่ 4 มีการส่งข้อมูลไปยังกลุ่มขั้นตอนการดำเนินงานที่ 1, 2, 5, 6 และ 7
- 5) กลุ่มของขั้นตอนการดำเนินงานที่ 5 มีการส่งข้อมูลไปยังกลุ่มขั้นตอนการดำเนินงานที่ 1, 2, 4 และ 7
- 6) กลุ่มของขั้นตอนการดำเนินงานที่ 6 มีการส่งข้อมูลไปยังกลุ่มขั้นตอนการดำเนินงานที่ 1, 2, 5 และ 7
- 7) กลุ่มของขั้นตอนการดำเนินงานที่ 7 มีการส่งข้อมูลไปยังกลุ่มขั้นตอนการดำเนินงานที่ 1 และ 6



ตารางที่ 3-2 แสดงความสัมพันธ์ของการส่งถ่ายข้อมูลระหว่างกลุ่มการดำเนินงาน



A = แหล่งข้อมูลจากภายนอก

รูปที่ 3-2 แสดงความสัมพันธ์ของการส่งถ่ายข้อมูลระหว่างกลุ่มดำเนินงาน

การพิจารณาว่าในแต่ละกลุ่มมีการส่งถ่ายข้อมูลอย่างไร ให้อัตลักษณ์ของแต่ละชั้นตอนที่มีการผลิตข้อมูลอะไร (แทนด้วยสัญลักษณ์ C) และได้ถูกนำไปใช้ยังชั้นตอนใด (แทนด้วยสัญลักษณ์ U) ตัวอย่างเช่นในกลุ่มชั้นตอนที่ 1 มีข้อมูลที่เกิดจากชั้นตอนที่ 1.05 โดยเป็นข้อมูล D 1.06 ได้ถูกนำไปใช้โดยชั้นตอนที่ 2.06, 2.07, 6.01 และ 7.01 เมื่อจัดรวมกลุ่มของชั้นตอนจะได้ว่า ในกลุ่มชั้นตอน 1 ได้ส่งข้อมูลไปใช้ยังกลุ่มชั้นตอนที่ 2, 6 และ 7

หลังจากที่ได้ทำการพิจารณาการส่งถ่ายข้อมูลระหว่างชั้นตอนพบว่าในแต่ละกลุ่มชั้นตอน การดำเนินงานมีการส่งถ่ายข้อมูลระหว่างกันเกือบทุกกลุ่ม แต่ถ้าพิจารณาในรายละเอียดจะเห็นว่ากลุ่มที่มีการส่งถ่ายข้อมูลระหว่างกันมากได้แก่

- (1) การส่งถ่ายข้อมูลจากกลุ่มที่ 1 ไปยังกลุ่มที่ 2
- (2) การส่งถ่ายข้อมูลจากกลุ่มที่ 2 ไปยังกลุ่มที่ 4 และกลุ่มที่ 5
- (3) การส่งถ่ายข้อมูลจากกลุ่มที่ 3 ไปยังกลุ่มที่ 6 และกลุ่มที่ 7

เมื่อนำมาจัดอยู่ในรูปของชื่อชั้นตอนการดำเนินงานหลักจะสามารถเขียนได้ดังรูปที่ 3-2 ในรูปที่ 3-2 เส้นเชื่อมระหว่างกลุ่มชั้นตอนแสดงความสัมพันธ์ของการส่งถ่ายข้อมูลจากชั้นตอนหนึ่งไปยังอีกชั้นตอนหนึ่ง ทิศทางของหัวลูกศร หมายถึงมีการส่งถ่ายข้อมูลไปในทิศทางตามหัวลูกศร ถ้าจุดเชื่อมโยงใดมีหัวลูกศรทั้งสองด้าน หมายถึงกลุ่มชั้นตอนทั้งสองมีการแลกเปลี่ยนข้อมูลระหว่างกัน

3.4 สรุปท้ายบท

การออกแบบระบบโดยรวมของธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นการศึกษาวิเคราะห์ เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างชั้นตอนของการทำงาน ข้อมูลที่ต้องการในแต่ละชั้นตอน และข้อมูลที่ผลิตในแต่ละชั้นตอน และใช้เป็นแนวทางในการออกแบบระบบในรายละเอียด

ในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรมีชั้นตอนในการดำเนินการหลักอยู่ 7 ชั้นตอนได้แก่

- 1) การพิจารณาความเหมาะสมทางด้านทำเลที่ตั้งในเชิงธุรกิจ
- 2) การพิจารณาความเป็นไปได้ในการลงทุน
- 3) การออกแบบโครงการ
- 4) การวางแผนทางการเงิน
- 5) การวางแผนทางการตลาด
- 6) การวางแผนด้านการบริหารและการก่อสร้างโครงการ

7) การดำเนินการก่อสร้างโครงการ

ข้อมูลที่ใช้ในการดำเนินงานหรือตัดสินใจของธุรกิจบ้านจัดสรรมีอยู่จำนวน 4 แหล่ง

ได้แก่

- 1) จากการคาดคะเนพยากรณ์
- 2) จากนโยบายหรือข่าวที่ออกมาจากรัฐบาล
- 3) จากภายในองค์การ
- 4) จากคู่แข่งในตลาด

เมื่อทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ตามวิธีการของการวางแผนระบบงานธุรกิจ (BSP) จะสามารถสรุปได้ว่าการดำเนินงานในธุรกิจบ้านจัดสรรเกือบทุกขั้นตอนของการดำเนินงานหลัก จะมีการส่งถ่ายข้อมูลระหว่างกัน แต่กลุ่มของขั้นตอนการดำเนินงานหลักที่มีการสื่อสารกันมาก ได้แก่

- 1) การพิจารณาความเหมาะสมทางด้านทำเลที่ตั้ง กับ การพิจารณาความเป็นไปได้

ในการลงทุน

- 2) การพิจารณาความเป็นไปได้ในการลงทุน กับ การวางแผนทางการเงิน และการวางแผนทางด้านการตลาด

- 3) การออกแบบโครงการ กับ การวางแผนบริหารโครงการ และการดำเนินการก่อสร้างโครงการ