

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิตยบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงและต่ำ ในกรุงเทพมหานคร



นางสาววรลณี ไกรระวี

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2556

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR) are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

COSTS OF MANAGEMENT OF HIGH-AND-LOW PRICED JURISTIC PERSON  
CONDOMINIUM IN BANGKOK

Miss Waralee Krairavee



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Architecture Program in Architecture

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2013

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพัก

อาศัยราคาสูงและต่ำ ในกรุงเทพมหานคร

โดย

นางสาววราลี ไกรระวี

สาขาวิชา

สถาปัตยกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ดร.เสริชย์ โชติพานิช

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ ดร.เสริชย์ โชติพานิช)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ พรรณชลัท สุริโยธิน)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ดร.พีรดร แก้วลาย)

วารสิ โกรระวี : ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงและต่ำ ในกรุงเทพมหานคร.  
(COSTS OF MANAGEMENT OF HIGH-AND-LOW PRICED JURISTIC PERSON CONDOMINIUM IN BANGKOK) อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ดร.เสรีชัย โชติพานิช, 4 หน้า.

การศึกษาครั้งนี้ได้มุ่งเน้นศึกษาต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย และค่าการจัดเก็บงบประมาณจากเจ้าของร่วม และความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายกับการจัดเก็บและกายภาพอาคาร รวมไปถึงความแตกต่างระหว่างอาคารชุดพักอาศัยราคาสูง และ ต่ำ โดยได้คัดเลือกกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดราคาสูงและต่ำอย่างละ 5 อาคารชุด เครื่องมือหลักในการรวบรวมข้อมูลคือ แบบเก็บข้อมูล เอกสาร ร่วมกับ การสำรวจและสอบถาม โดยมุ่งที่จะรวบรวม ข้อมูลที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ.2556 และนำมาวิเคราะห์ผล

ผลการศึกษาพบว่าค่าใช้จ่ายดำเนินการจัดการนิติบุคคลต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลางกลุ่มราคาต่ำอยู่ในช่วง 97.05-120.26 บาท/ตร.ม./เดือน และกลุ่มราคาสูงอยู่ในช่วง 97.17-174.85 บาท/ตร.ม./เดือน โดยมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยสูงสุดในหมวดบริหารจัดการเหมือนกันในทั้ง 2 กลุ่ม โดยในกลุ่มราคาต่ำอยู่ในช่วง 31.88-58.98 บาท/ตร.ม./เดือน และกลุ่มราคาสูงอยู่ในช่วง 32.12-83.43 บาท/ตร.ม./เดือน รองลงมาคือค่าใช้จ่ายหมวดงานบริการอาคาร กลุ่มราคาต่ำอยู่ในช่วง 36.06-43.37 บาท/ตร.ม./เดือน และกลุ่มราคาสูงอยู่ในช่วง 34.39-62.17 บาท/ตร.ม./เดือน หมวดสาธารณูปโภคมีค่าใช้จ่ายลำดับที่ 3 กลุ่มราคาต่ำอยู่ในช่วง 8.64-11.03บาท/ตร.ม./เดือน และกลุ่มราคาสูงอยู่ในช่วง 13.69-32.92 บาท/ตร.ม./เดือน และหมวดบำรุงรักษาเป็นลำดับที่ 4 กลุ่มราคาต่ำอยู่ในช่วง 0.59-10.67 บาท/ตร.ม./เดือน และกลุ่มราคาสูงอยู่ในช่วง 2.02-19.27 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วนค่าใช้จ่ายดำเนินการจัดการนิติบุคคลเมื่อคำนวณต่อพื้นที่ห้องชุดเพื่อเทียบเคียงกับการจัดเก็บงบประมาณ กลุ่มราคาต่ำเฉลี่ย 40.15 บาท/ตร.ม./เดือน และกลุ่มราคาสูงเฉลี่ย 69.56 บาท/ตร.ม./เดือน โดยกลุ่มราคาต่ำจัดเก็บค่าส่วนกลางอยู่ในช่วง 25-35 บาท/ตร.ม./เดือน และกลุ่มราคาสูงอยู่ในช่วง 40-94 บาท/ตร.ม./เดือน และจัดเก็บเงินกองทุนกลุ่มราคาต่ำอยู่ในช่วง 300-400 บาท/ตร.ม./เดือน และกลุ่มราคาสูงอยู่ในช่วง 500-800 บาท/ตร.ม./เดือน นอกจากนี้ด้านกายภาพ สัดส่วนพื้นที่อาคารของกลุ่มราคาสูงมีพื้นที่ส่วนกลางอาคารต่อพื้นที่ห้องชุดมากกว่ากลุ่มราคาต่ำ และเมื่อพิจารณาเฉพาะในพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการ กลุ่มราคาสูงมีสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่น้อยกว่าร้อยละ 19 ของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด แต่กลุ่มราคาต่ำมีสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่น้อยกว่าร้อยละ 9 ของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด และกลุ่มราคาสูงยังพบประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกที่มากและหลากหลายกว่ากลุ่มราคาต่ำอีกด้วย นอกจากนี้ยังพบความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ทั้งกลุ่มราคาต่ำและกลุ่มราคาสูงมีลักษณะเดียวกันคือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่มีค่ามากกว่าอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางจากเจ้าของร่วม แต่มีข้อสังเกตในส่วนต่าง ซึ่งกลุ่มราคาต่ำค่าใช้จ่ายมากกว่าอัตราเก็บค่าส่วนกลางอยู่ในช่วง 8 – 18 บาท/ตร.ม. ขณะที่กลุ่มราคาสูงมากกว่า 3.50 บาท/ตร.ม. และยังพบว่ามีความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายหมวดสาธารณูปโภคและหมวดบำรุงรักษา กับลักษณะทางกายภาพ

จากการศึกษาสรุปได้ว่าต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงานจัดการนิติบุคคลของกลุ่มระดับราคาต่ำ ต่ำกว่ากลุ่มระดับราคาสูง ซึ่งพบว่ามีพฤติกรรมเดียวกันในทุกหมวดค่าใช้จ่าย โดยเฉพาะหมวดสาธารณูปโภคที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะกายภาพ จึงเป็นที่เข้าใจได้ว่างบประมาณค่าใช้จ่ายของอาคารชุดสามารถคาดการณ์ได้ตั้งแต่ช่วงกำหนดรายละเอียดโครงการหรือช่วงออกแบบอาคาร ไปจนถึงนิติบุคคลและเจ้าของร่วมผู้ใช้อาคาร นอกจากนั้นการจัดเก็บงบประมาณส่วนกลางต่ำกว่าค่าใช้จ่ายในระยะยาวจะทำให้เกิดปัญหาได้ ดังนั้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีหน้าที่สร้างความเข้าใจให้กับเจ้าของร่วม เพื่อหาข้อตกลงร่วมกันต่อไป

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์

ลายมือชื่อนิติสิ \_\_\_\_\_

สาขาวิชา สถาปัตยกรรม

ลายมือชื่อ อ.ที่ปริกษาวิทยานิพนธ์หลัก \_\_\_\_\_

ปีการศึกษา 2556

# # 5673344925 : MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORDS: FACILITY MANAGEMENT COST / FACILITY MANAGEMENT

WARALEE KRAIRAVEE: COSTS OF MANAGEMENT OF HIGH-AND-LOW PRICED JURISTIC PERSON CONDOMINIUM IN BANGKOK. ADVISOR: ASSOC. PROF. SARICH CHOTIPANICH, Ph.D., 4 pp.

This study focuses on the costs of management of a condominium juristic person, the rate of collecting the budget from the dweller, building physical features and the relationship between cost and rate of collecting and physical features, including the difference between high-and-low priced condominium. The study methods comprised selected case studies of 5 low price condominium and 5 high price condominiums. the main tool for data collection was a data collection form with surveys and interviews. It aims to gather information that occurred in the year 2556 and analyze the results.

The study found that the operating expenses per operating area ranged from 97.05 to 120.26 baht /sq m / month for a low price condominium and high price condominiums in the range of 97.17 to 174.85 baht / sq m / month. The expense is arranged according to four ranks. From the highest to the lowest: the first is management expense low price condominium in the range of 31.88 to 58.98 baht / sq m / month and high price condominiums are in range of 32.12 to 83.43 baht / sq m / month. The second is building service cost, low price in the range of 36.06 to 43.37 baht / sq m / month and high price in the range of 34.39 to 62.17 baht / sq m / month. The third is utility cost: low price in range of 8.64 to 11.03baht / sq m / month and high price in the range of 13.69 to 32.92 baht / sq m / month. The fourth is maintenance cost low price in the range 0.59 to 10.67 baht / sq m / month and high price in the range of 2.02 to 19.27 baht / sq m / month. The average operating expenses per unit area of low price condominiums are 40.15 baht / sq m / month and high price are 69.56 baht / sq m / month. Common fee: low prices are in the range of 25-35 baht / sq m / month and high prices are in the range of 40-94 baht / sq m / month. Regarding sinking funds, low price are in the range of 300-400 baht / sq m / month and high price in the range of 500-800 baht / sq m / month. Furthermore, the building physical features for the high price have a common area 25% of all building areas and low price has a common area covering 20% of all building area. Considering the common area, the proportion of facility space for the high is 19% but the low is only 9%. Also, high price have various type of facilities. Regarding both low and high prices, operating expenses are higher than the common fee. However, the gap between the low price are in the range of 8-18 baht/sq m, while the high price are only 3.50 baht/sq.m. the study has correlation of operating expense and physical in utilities and maintenance costs.

The study concluded that the operating expenses of low price condominiums are less than high price condominiums. Also, it has the same pattern for every cost division especially utilities cost that relates with the physical. So, it can be asserted that the expenses cover from project programming and design phase to building operating phase. In addition, the budget that is less than the expenses could have an impact on management in the long term. So the condominium juristic person should understand the dweller and have an agreement as to a solution.

Department: Architecture

Student's Signature .....

Field of Study: Architecture

Advisor's Signature .....

Academic Year: 2013

### กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาครั้งนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ต้องขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสรีชัย โชติพานิช ซึ่งได้สละเวลา ให้คำแนะนำ คำปรึกษา และข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ ตลอดระยะเวลา การทำวิทยานิพนธ์ ผู้ทำวิจัยขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้ และขอขอบพระคุณ ผู้ทรงคุณวุฒิและคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่กรุณาให้คำแนะนำ และข้อเสนอแนะที่เป็น ประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์ครั้งนี้

รวมทั้งขอกราบขอบพระคุณ ผู้จัดการอาคารและบุคคลผู้เกี่ยวข้องในการให้ข้อมูลของนิติ บุคคลอาคารชุดกรณีศึกษาทั้ง 10 แห่ง ทุกท่าน

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอมอบความดีและประโยชน์ อันเกิดจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้แด่บุพการี คณาจารย์ และผู้มีพระคุณทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือจนประสบความสำเร็จ



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	15
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	15
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	17
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	18
1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา.....	18
1.4.1 วิธีดำเนินงานวิจัย.....	18
1.5 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	21
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	21
1.7 คำจำกัดความในการศึกษา.....	22
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23
2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 <sup>1</sup> .....	23
2.2 ความหมายของอาคารชุด.....	26
2.3 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ.....	27
2.4 การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด.....	28
2.5 ต้นทุนค่าใช้จ่าย ในงานบริหารทรัพยากรกายภาพ.....	30
2.6 แนวคิดและประเภทของพื้นที่อาคาร.....	32
บทที่ 3 กรณีศึกษา.....	36
3.1 กรณีศึกษากลุ่มราคาต่ำ.....	37
3.1.1 อาคารชุดพักอาศัย ก.....	37
3.1.2 อาคารชุดพักอาศัย ข.....	42

3.1.3 อาคารชุดพักอาศัย ค.....	47
3.1.4 อาคารชุดพักอาศัย ง.....	54
3.1.5 อาคารชุดพักอาศัย จ.....	61
3.2 กรณีศึกษาอาคารชุดราคาสูง .....	66
3.2.1 อาคารชุดพักอาศัย เอ.....	66
3.2.2 อาคารชุดพักอาศัย บี.....	74
3.2.3 อาคารชุดพักอาศัย ซี.....	79
3.2.4 อาคารชุดพักอาศัย ดี.....	84
3.2.5 อาคารชุดพักอาศัย อี.....	89
บทที่ 4 วิเคราะห์ผลการศึกษา.....	94
4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลค่ากรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคาต่ำ .....	95
4.1.1 ลักษณะกายภาพอาคารชุดพักอาศัยราคาต่ำ.....	95
4.1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนิติบุคคล.....	98
4.1.3 งบประมาณที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วม .....	105
4.1.4 ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย .....	107
4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลค่ากรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคาสูง .....	111
4.2.1 ลักษณะกายภาพอาคาร.....	111
4.2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนิติบุคคล.....	115
4.2.3 งบประมาณที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วม .....	122
4.2.4 ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย .....	124
บทที่ 5 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา.....	127
5.1 สรุปผลการศึกษา.....	127
5.2 อภิปรายผลการศึกษา .....	131
5.2.1 ค่าใช้จ่ายในการจัดการนิติบุคคล.....	131
5.2.2 อัตราจัดเก็บงบประมาณจากเจ้าของร่วม .....	132
5.2.3 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายกับอัตราจัดเก็บงบประมาณ .....	132
5.2.4 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายกับกายภาพอาคาร.....	132
5.3 ประโยชน์ที่ได้รับ .....	133



5.4 ข้อเสนอในการทำวิจัยครั้งต่อไป .....	134
รายการอ้างอิง .....	135
ภาคผนวก ก ตัวอย่างแบบเก็บข้อมูล .....	137
ภาคผนวก ข ตารางเปรียบเทียบรายการค่าใช้จ่ายของแต่ละอาคารกลุ่มราคาต่ำ .....	142
ภาคผนวก ค ตารางเปรียบเทียบรายการค่าใช้จ่ายของแต่ละอาคารกลุ่มราคาสูง .....	144
ภาคผนวก ง ตารางข้อมูลกายภาพอาคารกรณีศึกษากลุ่มราคาต่ำ .....	146
ภาคผนวก จ ตารางข้อมูลกายภาพอาคารกรณีศึกษากลุ่มราคาสูง .....	147
ภาคผนวก ฉ ตารางข้อมูลต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง .....	148
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	149



## สารบัญตาราง

ตารางที่1. 1ความสัมพันธ์ระหว่างรายการค่าใช้จ่ายกับพื้นที่.....	20
ตารางที่1. 2ความสัมพันธ์ระหว่างรายการค่าใช้จ่ายกับพื้นที่.....	21
ตารางที่3. 1 แสดงรายการค่าใช้จ่ายต่อเดือนของกรณีศึกษา ก .....	40
ตารางที่3. 2 แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา ก .....	41
ตารางที่3. 3 แสดงรายการค่าใช้จ่ายต่อเดือนของกรณีศึกษา ข .....	44
ตารางที่3. 4 แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา ข .....	46
ตารางที่3. 5แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ค .....	50
ตารางที่3. 6แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา ก .....	53
ตารางที่3. 7แสดงรายการค่าใช้จ่ายอาคารกรณีศึกษา ง .....	58
ตารางที่3. 8แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา ง .....	60
ตารางที่3. 9แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา จ .....	64
ตารางที่3. 10แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา จ .....	65
ตารางที่3. 11แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา เอ.....	69
ตารางที่3. 12แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา เอ.....	73
ตารางที่3. 13แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา บี.....	76
ตารางที่3. 14แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา บี.....	78
ตารางที่3. 15แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ซี.....	81
ตารางที่3. 16การปฏิบัติงานกรณีศึกษาซี .....	83
ตารางที่3. 17แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ดี.....	86
ตารางที่3. 18การปฏิบัติงานอาคารชุดพักอาศัย ดี.....	88
ตารางที่3. 19แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา อี.....	91
ตารางที่3. 20แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา อี.....	93
ตารางที่4. 1ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ อาคารชุดราคาต่ำ .....	95
ตารางที่4. 2ขนาดและสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดราคาต่ำ .....	97
ตารางที่4. 3แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนนาการ.....	97
ตารางที่4. 4ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ อาคารชุดราคาสูง .....	111
ตารางที่4. 5ขนาดและสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดราคาต่ำ .....	113
ตารางที่4. 6แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ส่วนนาการ .....	114

## สารบัญภาพ

ภาพที่1. 1แสดงอุปทานคอนโดมิเนียม ณ ไตรมาสที่2 พ.ศ.2556 .....	15
ภาพที่1. 2แสดงจำนวนโครงการที่เปิดตัวใหม่ปี พ.ศ.2554 และ 2555 .....	16
ภาพที่1. 3แสดงกลุ่มระดับราคาขายของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ณ ปีพ.ศ.2554 .....	18
ภาพที่3. 1 อาคารกรณีศึกษา ก.....	37
ภาพที่3. 2 ผังพื้นที่ชั้น 1 อาคารกรณีศึกษา ก อาคาร A.....	38
ภาพที่3. 3 ผังพื้นที่ชั้น 2 อาคารกรณีศึกษา ก อาคาร A.....	38
ภาพที่3. 4 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนสันทนาการอาคารกรณีศึกษา ก.....	39
ภาพที่3. 5 อาคารกรณีศึกษา ข.....	42
ภาพที่3. 6 ผังพื้นที่อาคารชุด ข.....	43
ภาพที่3. 7 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนสันทนาการอาคารกรณีศึกษา ข.....	43
ภาพที่3. 8 อาคารกรณีศึกษา ค.....	47
ภาพที่3. 9 ผังพื้นที่ชั้น 1 อาคารกรณีศึกษา ค.....	48
ภาพที่3. 10 ผังพื้นที่ชั้น 5 อาคารกรณีศึกษา ค.....	49
ภาพที่3. 11 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนสันทนาการอาคารกรณีศึกษา ค.....	49
ภาพที่3. 12 สำนักงานนิติบุคคลอาคารกรณีศึกษา ค.....	51
ภาพที่3. 13 ภาพช่างประจำอาคารและตารางงาน .....	52
ภาพที่3. 14 พนักงานรักษาความปลอดภัย .....	52
ภาพที่3. 15 เจ้าหน้าที่และอุปกรณ์ทำความสะอาด .....	53
ภาพที่3. 16 อาคารกรณีศึกษา ง .....	54
ภาพที่3. 17 ผังโครงการกรณีศึกษา ง.....	55
ภาพที่3. 18 ผังพื้นที่อาคาร A กรณีศึกษา ง.....	56
ภาพที่3. 19 ส่วนของกรณีศึกษา ง.....	56
ภาพที่3. 20 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนสันทนาการอาคารกรณีศึกษา ง .....	57
ภาพที่3. 21 พนักงานรักษาความปลอดภัย .....	59
ภาพที่3. 22 เจ้าหน้าที่และอุปกรณ์ทำความสะอาด .....	60
ภาพที่3. 23 เจ้าหน้าที่และอุปกรณ์ทำความสะอาด .....	61
ภาพที่3. 24 ผังโครงการกรณีศึกษา จ.....	62
ภาพที่3. 25 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนสันทนาการอาคารกรณีศึกษา จ.....	63
ภาพที่3. 26 อาคารกรณีศึกษา เอ.....	66
ภาพที่3. 27 ห้องออกกำลังกายและห้องสมุดกรณีศึกษา เอ.....	67

ภาพที่3. 28ผังพื้นอาคารกรณีศึกษา เอ .....	68
ภาพที่3. 29ห้องสำนักงานนิติบุคคล อาคารกรณีศึกษา เอ.....	70
ภาพที่3. 30ภาพช่างประจำอาคารและตารางงาน .....	71
ภาพที่3. 31เจ้าหน้าที่และอุปกรณ์ทำความสะอาด .....	72
ภาพที่3. 32อาคารกรณีศึกษา บี.....	74
ภาพที่3. 32ส่วนสันทนากการกรณีศึกษา บี .....	75
ภาพที่3. 34ภาพช่างประจำอาคารและอุปกรณ์ เครื่องมือปฏิบัติงาน .....	78
ภาพที่3. 35อาคารกรณีศึกษา ซี.....	79
ภาพที่3. 36ผังพื้นที่ชั้นห้องชุด อาคารกรณีศึกษา ซี.....	80
ภาพที่3. 36ภาพช่างประจำอาคารและตารางงาน .....	82
ภาพที่3. 37ภาพรปภ.และจอแสดงCCTV.....	83
ภาพที่3. 39อาคารกรณีศึกษา ดี.....	84
ภาพที่3. 40ส่วนสันทนากการกรณีศึกษา ดี .....	85
ภาพที่3. 40 พนักงานรักษาความปลอดภัย.....	88
ภาพที่3. 42อาคารกรณีศึกษา ฮี.....	89
ภาพที่3. 43ส่วนสันทนากการและสิ่งอำนวยความสะดวกกรณีศึกษา ฮี .....	90
ภาพที่5. 1แสดงอัตราค่าใช้จ่ายและอัตราจัดเก็บงบประมาณกลุ่มราคาต่ำ.....	129
ภาพที่5. 2แสดงอัตราค่าใช้จ่ายและอัตราจัดเก็บงบประมาณกลุ่มราคาสูง .....	131

## สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 3. 1แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ก.....	40
แผนภูมิที่ 3. 2แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ข.....	45
แผนภูมิที่ 3. 3แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ค.....	51
แผนภูมิที่ 3. 4แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ง.....	58
แผนภูมิที่ 3. 5แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา จ.....	64
แผนภูมิที่ 3. 6 แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา เอ.....	69
แผนภูมิที่ 3. 7 แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา บี.....	77
แผนภูมิที่ 3. 8แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ซี.....	81
แผนภูมิที่ 3. 9แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ดี.....	87
แผนภูมิที่ 3. 10แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา อี.....	92
แผนภูมิที่ 4. 1ขนาดพื้นที่ใช้งานในอาคารแบ่งเป็นขนาดพื้นที่ห้องชุดและขนาดพื้นที่ส่วนกลาง.....	96
แผนภูมิที่ 4. 2แสดงค่าใช้จ่ายดำเนินงานนิติบุคคลต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	98
แผนภูมิที่ 4. 3แสดงค่าไฟฟ้าต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	99
แผนภูมิที่ 4. 4แสดงค่าน้ำประปาต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	99
แผนภูมิที่ 4. 5แสดงค่ารถปก.ต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	100
แผนภูมิที่ 4. 6แสดงค่าทำความสะอาดต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	100
แผนภูมิที่ 4. 7แสดงค่าดูแลสวนต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	101
แผนภูมิที่ 4. 8แสดงค่ากำจัดแมลงต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	101
แผนภูมิที่ 4. 9แสดงค่ากำจัดขยะต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	102
แผนภูมิที่ 4. 10แสดงค่าดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารต่อพื้นที่ปฏิบัติงาน.....	102
แผนภูมิที่ 4. 11แสดงค่าจ้างบริหารจัดการต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	103
แผนภูมิที่ 4. 12แสดงค่าดำเนินงานสำนักงานต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	103
แผนภูมิที่ 4. 13แสดงค่าดำเนินงานจัดการนิติบุคคลต่อพื้นที่ห้องชุด.....	104
แผนภูมิที่ 4. 14แสดงอัตราจัดเก็บเงินกองทุน.....	105
แผนภูมิที่ 4. 15แสดงอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง.....	106
แผนภูมิที่ 4. 16ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง.....	107
แผนภูมิที่ 4. 17ความสัมพันธ์ระหว่างค่าไฟฟ้ากับสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง.....	108
แผนภูมิที่ 4. 18ขนาดพื้นที่ใช้งานในอาคารแบ่งเป็นขนาดพื้นที่ห้องชุดและขนาดพื้นที่ส่วนกลาง.....	112
แผนภูมิที่ 4. 19แสดงค่าใช้จ่ายดำเนินงานนิติบุคคลต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	115
แผนภูมิที่ 4. 20แสดงค่าไฟฟ้าต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	116

แผนภูมิที่ 4. 21 แสดงค่าน้ำประปาต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง .....	116
แผนภูมิที่ 4. 22 แสดงค่ารถปก.ต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	117
แผนภูมิที่ 4. 23 แสดงค่าทำความสะอาดต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง .....	117
แผนภูมิที่ 4. 24 แสดงค่าดูแลสวนต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง .....	118
แผนภูมิที่ 4. 25 แสดงค่ากำจัดแมลงต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง .....	118
แผนภูมิที่ 4. 26 แสดงค่ากำจัดขยะต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง .....	119
แผนภูมิที่ 4. 27 แสดงค่าดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารต่อพื้นที่ปฏิบัติงาน .....	119
แผนภูมิที่ 4. 28 แสดงค่าจ้างบริหารจัดการต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง .....	120
แผนภูมิที่ 4. 29 แสดงค่าดำเนินงานสำนักงานต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง.....	120
แผนภูมิที่ 4. 30 แสดงค่าดำเนินงานจัดการนิติบุคคลต่อพื้นที่ห้องชุด .....	121
แผนภูมิที่ 4. 31 แสดงอัตราจัดเก็บเงินกองทุน .....	122
แผนภูมิที่ 4. 32 แสดงอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง .....	123
แผนภูมิที่ 4. 33 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง .....	124
แผนภูมิที่ 4. 34 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าไฟฟ้ากับสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง .....	125
แผนภูมิที่ 4. 35 แสดงค่าบำรุงรักษาจากสูงไปต่ำ .....	126

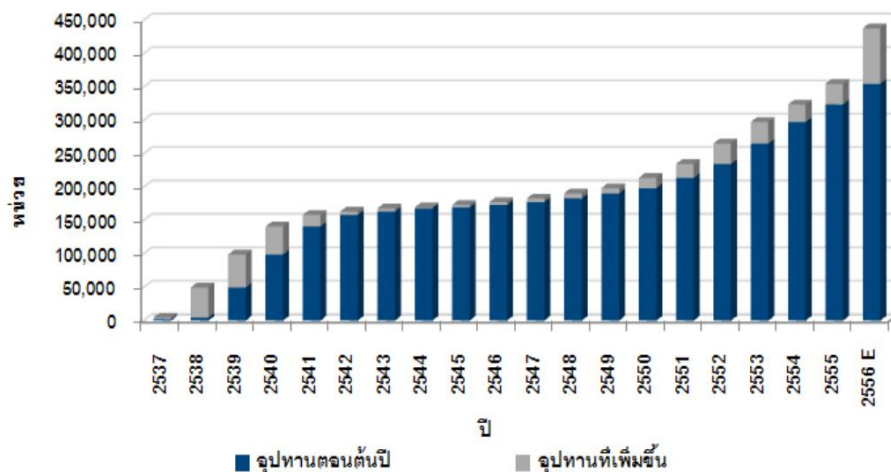
## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อาคารชุดพักอาศัยมีอัตราการเติบโตต่อเนื่องควบคู่กับความต้องการของตลาด<sup>1</sup> โครงการอาคารชุดพักอาศัยมีอัตราเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่รูปแบบอื่นๆมีแนวโน้มที่ลดลง ในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2556 มีอาคารชุดพักอาศัยประมาณ 14,440 ยูนิตที่สร้างเสร็จ และจดทะเบียนที่กรมที่ดิน และจำนวนรวมของยูนิตที่เปิดขายใหม่ในครึ่งแรกปีพ.ศ.2556 มีอยู่ประมาณ 28,600 ยูนิต มากกว่าในครึ่งแรกของปีที่ผ่านมาประมาณ 12%<sup>2</sup> จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า อาคารชุดพักอาศัยเป็นประเภทอาคารที่มีอยู่มากและมีเกิดแนวโน้มมากขึ้นต่อไป

อุทยานคอนโดมิเนียม ณ ไตรมาสที่ 2 ปีพ.ศ.2556



ที่มา: กรมที่ดิน และฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย  
หมายเหตุ: E = ประมาณการของจำนวนของคอนโดมิเนียมที่คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปีพ.ศ.2556

ภาพที่ 1. 1 แสดงอุปทานคอนโดมิเนียม ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ.2556

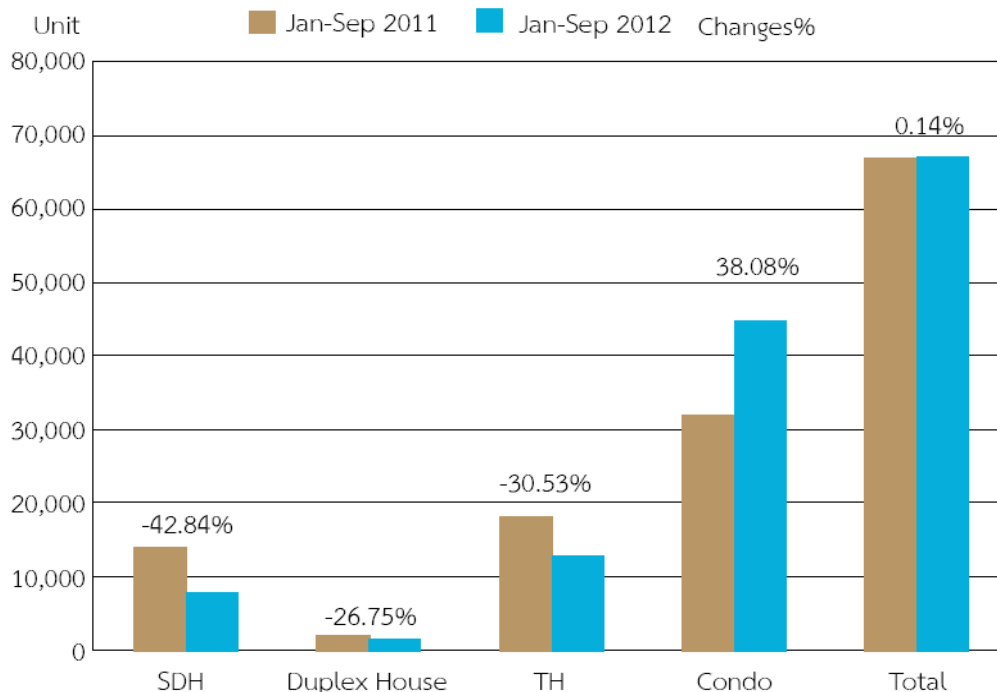
(ที่มา: Collier Thailand)

<sup>1</sup> นายจรัส ปัญญา สกุลวงศ์ จักรระแสสงฆ์หา: คอนโดฯไร้พองสบูหัวเมืองใหญ่รับอานิสงส์AEC

ที่มา <http://www.ecberkku.com/en/news2/750--aec.html>

<sup>2</sup> คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล. รายงานตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2556 ที่มา <http://www.colliers.co.th/images/agency/BwiGPJxUCondoQ22013-th.pdf>

## ข้อมูลเปิดตัวโครงการใหม่



ภาพที่ 1. 2 แสดงจำนวนโครงการที่เปิดตัวใหม่ปี พ.ศ.2554 และ 2555  
(ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอปเพิร์ส จำกัด)

เมื่อปริมาณของอาคารชุดพักอาศัยมาก การจัดการทรัพยากรกายภาพอาคารชุดพักอาศัยจึงมีความต้องการมากขึ้นแปรผันตามกัน จาก พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522<sup>1</sup> ได้มีข้อกำหนดว่าอาคารชุดต้องจดทะเบียนเป็น “นิติบุคคลอาคารชุด” ให้เจ้าของร่วมหรือผู้ถือสิทธิในแต่ละห้องชุด มีหน้าที่และความรับผิดชอบที่ต้องปฏิบัติ รวมถึงการร่วมกันจัดเก็บค่าใช้จ่ายและการจัดตั้งกองทุน เพื่อเป็นงบประมาณในการดูแลอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” มีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยทุกคน ทำหน้าที่ดูแลงาน 2 ส่วน ได้แก่ งานด้านกฎหมาย หมายความว่าถึงภาระหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ดำเนินการ เพื่อให้การอยู่ร่วมกันเป็นไปอย่างสงบสุขและเป็นระเบียบ รวมทั้งเพื่อให้มีงบประมาณเพียงพอในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และ งานด้านกายภาพ หมายความว่าถึงภาระหน้าที่ในการดูแลหรือจัดให้มีการดูแลให้สิ่งปลูกสร้างหรือตัวอาคาร ระบบสาธารณูปโภคหรือระบบประกอบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ<sup>2</sup>

<sup>1</sup> พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ที่มา.

<http://www.thaicondoonline.com/doc/prb22edit51.pdf>

<sup>2</sup> เสรีชัย โชติพานิช, “แนวคดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม”, วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ที่มา



การดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางทำให้มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องจัดเก็บค่าส่วนกลาง ซึ่งเรื่องของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย และการจัดเก็บค่าส่วนกลาง เป็นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับทั้ง นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมหรือผู้ถือสิทธิในแต่ละห้องชุดต้องมีความรู้ความเข้าใจ เพื่อให้การดูแล บริหาร จัดการ อาคารชุดเกิดประสิทธิผลมากที่สุด

จากการศึกษาในเบื้องต้นพบว่า มีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดย นฤมล อารณธณกุล : ต้นทุนค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น กรณีศึกษา: อาคารชุดพักอาศัย 14 อาคาร ในพื้นที่ส่วนกลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร แต่นอกจากประเด็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ที่ได้ทำการศึกษาไปแล้วข้างต้น ยังพบประเด็นอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องและมีความสัมพันธ์กันอยู่ ไม่ว่าจะเป็น อัตราการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งมีการกำหนดไว้ในกฎหมาย หรือลักษณะการดำเนินการบริหารอาคาร นำมาซึ่งคำถามวิจัย

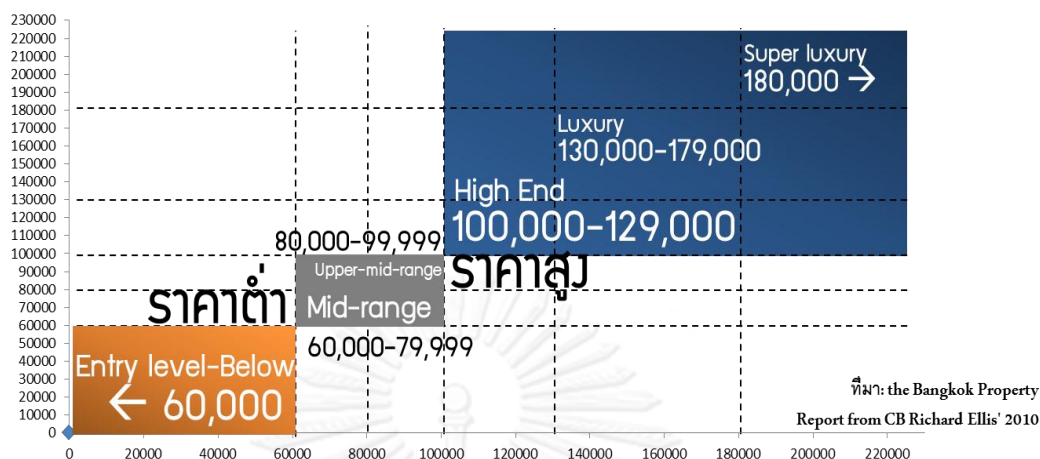
- ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบริหารจัดการ อาคารชุดพักอาศัย ของงานแต่ละประเภท มีลักษณะอย่างไร
- อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และการจัดเก็บค่ากองทุน ของอาคารชุดพักอาศัยเป็นอย่างไร
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นมีความสัมพันธ์ กับ ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุด และอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และเงินกองทุน อย่างไร

การศึกษานี้จะนำมาซึ่งความรู้ความเข้าใจในค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบริหารจัดการ อาคารชุดพักอาศัย และการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ตลอดจนความสัมพันธ์ระหว่าง “ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น” กับ “การดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ลักษณะ ทางกายภาพของอาคารชุด และอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางและเงินกองทุน”

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- เข้าใจค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคล ของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาต่ำ และสูง
- เข้าใจอัตราการจัดเก็บ(ค่าส่วนกลางและเงินกองทุน)จากเจ้าของร่วม ของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาต่ำและสูง
- เข้าใจ ความสัมพันธ์ระหว่าง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคล กับ อัตราการจัดเก็บจากเจ้าของร่วม และ กายภาพอาคาร

### 1.3 ขอบเขตของการศึกษา



ภาพที่ 1. 3 แสดงกลุ่มระดับราคาขายของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ณ ปีพ.ศ.2554

- อาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาขายต่อพื้นที่ ในระดับราคาสูง และราคาต่ำ
- ค่าใช้จ่ายในการจัดการนิติบุคคล (Facility Management Costs) และที่มาของงบประมาณ ค่าใช้จ่ายที่นิติบุคคลจัดเก็บจากเจ้าของร่วม (ค่าส่วนกลางและเงินกองทุน) ที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2556

#### แนวทางการศึกษา

การศึกษาใช้แนวทางสำรวจอาคารชุดพักอาศัย โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดราคาสูง และตัวอย่างละ 5 อาคารชุด โดยมุ่งที่จะรวบรวม ข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ.2556 โดยพิจารณาต่อพื้นที่ เพื่อเทียบเคียงกับอัตราการจัดเก็บงบประมาณ และลักษณะทางกายภาพ

### 1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา

#### 1.4.1 วิธีดำเนินงานวิจัย

1. บททวนวรรณกรรม ศึกษากฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ทฤษฎีการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ บทความ เอกสารทางวิชาการเกี่ยวกับ “อาคารชุดพักอาศัย” และงานวิจัย ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย โดยเฉพาะเรื่องเกี่ยวกับ “ต้นทุนค่าใช้จ่ายของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ”

2. วิเคราะห์และสรุปข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม เพื่อนำมาสร้างเครื่องมือในการวิจัย ซึ่งออกมาในรูปแบบของ แบบเก็บข้อมูล แบบสัมภาษณ์และแบบสำรวจ

3. พิจารณา เกณฑ์การเลือกกรณีศึกษา

##### เกณฑ์ในการเลือกกรณีศึกษา

- มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดอย่างน้อย 1 ปี
- มีคณะนิติบุคคลดำเนินงานอยู่ในระหว่างปี พ.ศ.2555 - พ.ศ.2556
- มีฐานข้อมูลในการจัดการนิติบุคคลที่ชัดเจนและเข้าถึงได้

- อาคารชุดที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร

4. เก็บรวบรวมข้อมูล โดยการส่งแบบเก็บข้อมูลให้กับผู้ที่มีหน้าที่ดูแลเรื่องค่าใช้จ่ายอาคาร การสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และการลงสำรวจอาคาร การเก็บรวบรวมข้อมูลครอบคลุมหัวข้อดังต่อไปนี้

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

#### 1.1 ข้อมูลอาคาร(Building Information)

1.1.1 ลักษณะทางกายภาพ

1.1.2 สิ่งอำนวยความสะดวก

### ส่วนที่ 2 การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

#### 2.1 อัตราการจัดเก็บจากเจ้าของร่วม

2.1.1 เงินกองทุน

2.1.2 ค่าส่วนกลาง

### ส่วนที่ 3 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลฯ

#### 3.1 ค่าใช้จ่ายดำเนินการ(Operating Expenses: OPEX)

-ค่าสาธารณูปโภค

-ค่าดำเนินงานอาคาร

-ค่าบำรุงรักษา

-ค่าดำเนินงานบริการ

-ค่าบริหารจัดการ

-ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

#### 3.2 ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน(Capital Investment: CPEX)

### ส่วนที่ 4 การปฏิบัติงาน

#### 4.1 การปฏิบัติงานบริหารและจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

#### 4.2 การปฏิบัติงานบำรุงรักษาและซ่อมแซม

#### 4.3 การปฏิบัติงานดำเนินงานอาคาร

1) งานบริการรักษาความปลอดภัย

2) งานบริการรักษาความสะอาด

3) งานบริการดูแลสวนและต้นไม้

#### 5. นำข้อมูลที่ได้รับจากการเก็บรวบรวม มาวิเคราะห์

##### 1) อัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลฯ

1.1 อัตราค่าใช้จ่ายดำเนินการ (OPEX)

1.2 ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน(CPEX)

##### 2) อัตราการจัดเก็บจากเจ้าของร่วม

2.1 ค่าส่วนกลาง

2.2 เงินกองทุน

3) ความสัมพันธ์ระหว่าง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคล กับ ภายภาพอาคาร และ อัตราการจัดเก็บจากเจ้าของร่วม

#### การคำนวณค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่

ค่าใช้จ่ายดำเนินการอาคาร (Operation expense: OPEX)(บาท/เดือน/ตร.ม.)

- ค่าใช้จ่ายดำเนินการอาคารต่อพื้นที่ปฏิบัติงาน ค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการมีการปฏิบัติงานเกิดขึ้นในพื้นที่ปฏิบัติงานที่ต่างกัน จึงมีการคำนวณค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ตามการปฏิบัติงานดังปรากฏในตาราง 1.1

ตารางที่1. 1ความสัมพันธ์ระหว่างรายการค่าใช้จ่ายกับพื้นที่

รายการค่าใช้จ่าย	พื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลางที่ใช้คำนวณค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่
ไฟฟ้า	ที่จอดรถ+สวน+ทางเดินในอาคาร+สิ่งอำนวยความสะดวก = พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด
ประปา	
โทรศัพท์	
รปภ.	
เก็บขยะ	
อื่นๆ	
บำรุงรักษา	ทางเดินในอาคาร+สิ่งอำนวยความสะดวก
ทำความสะอาด	
กำจัดแมลง	
ค่าจ้างบริหารจัดการ	
ค่าดำเนินงานสำนักงาน	พื้นที่สวน
ดูแลสวน	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ผลรวมค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่

- ค่าใช้จ่ายดำเนินการอาคารต่อพื้นที่ห้องชุด เป็นการคำนวณเพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลที่เกิดขึ้น เทียบเคียงกับการจัดเก็บงบประมาณจากเจ้าของร่วม(ค่าส่วนกลาง) จึงมีการคำนวณค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ห้องชุดรวมดังปรากฏในตาราง 1.2

ตารางที่ 1. 2ความสัมพันธ์ระหว่างรายการค่าใช้จ่ายกับพื้นที่

รายการค่าใช้จ่าย	พื้นที่ที่ใช้คำนวณค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่
ไฟฟ้า	พื้นที่ห้องชุดรวมทั้งหมดของโครงการ (ตร.ม.)
ประปา	
รปภ.	
เก็บขยะ	
อื่นๆ	
บำรุงรักษา	
ทำความสะอาด	
กำจัดแมลง	
ค่าจ้างบริหารจัดการ	
ค่าดำเนินงานสำนักงาน	
ดูแลสวน	
ค่าใช้จ่ายนิติฯ	

6. อภิปรายและสรุปผลการศึกษา และเสนอแนะแนวทางในการบริหารจัดการต้นทุนด้านค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคาร

### 1.5 ข้อจำกัดในการศึกษา

- 1) ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายเป็นข้อมูลที่นิติบุคคลเปิดเผยต่อเฉพาะเจ้าของร่วมเท่านั้น ทำให้กรณีศึกษาไม่สามารถเปิดเผยชื่อของอาคารชุดได้
- 2) ข้อมูลด้านกายภาพในรายละเอียดส่วนต่างๆ ผู้ให้ข้อมูลบางกรณีไม่มีการบันทึกหรือจัดเก็บไว้ข้อมูลในบางกรณีศึกษาจึงเป็นตัวเลขประมาณการจากผู้ให้ข้อมูล และผู้ศึกษาโดยอาคารกรวัดขนาดจากผังพื้นอาคาร
- 3) ไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลที่ลึกกลงไปในรายละเอียดได้ มีข้อจำกัดจากผู้ให้ข้อมูล จึงทำการศึกษาภายใต้ข้อมูลที่ได้รับ

### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- ความเข้าใจในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นของการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- ความเข้าใจความสำคัญในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วม
- เห็นความสัมพันธ์ของ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคล กับ อัตราการจัดเก็บจากเจ้าของร่วมและกายภาพอาคาร

## 1.7 คำจำกัดความในการศึกษา

**ค่าใช้จ่ายหมวดสาธารณูปโภค** หมายถึง ค่าไฟฟ้า และน้ำประปา

**ค่าใช้จ่ายหมวดดำเนินงานบริการอาคาร** หมายถึง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย

ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าดูแลสวน ค่ากำจัดแมลง และค่ากำจัดขยะ

**ค่าใช้จ่ายหมวดดูแลบำรุงรักษา** หมายถึง ค่าจ้างงานบำรุงรักษาประกอบอาคารต่างๆ อันประกอบด้วย ระบบลิฟต์, อุปกรณ์ไฟฟ้ากำลัง, อุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่าง, อุปกรณ์ไฟฟ้าฉุกเฉิน, อุปกรณ์ดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย, ระบบน้ำดี, ระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบปรับอากาศ, ระบบระบายน้ำ, ระบบโทรศัพท์, ระบบทีวี, ระบบวงจรปิด, ระบบผนังภายนอกอาคาร, ระบบคอมพิวเตอร์, ระบบคีย์การ์ด, ห้องสันทนาการ, ส่วนกลาง และวัสดุสิ้นเปลืองงานบำรุงรักษา

**ค่าบริหารจัดการ** หมายถึง ค่าดำเนินงานสำนักงาน และค่าจ้างงานจัดการนิติบุคคลรวมถึงช่างประจำอาคาร

**ค่าอื่นๆ** หมายถึง ค่าประกันภัย ค่าภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตรวจการณณ์(ตำรวจจราจรและสายตรวจ) ค่าโบนัสพนักงาน ต้นทุนบริการ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

**ห้องชุด** หมายถึง พื้นที่กรรมสิทธิ์ของของร่วมในอาคารชุด

**ห้องชุดรวม** หมายถึง ผลรวมของพื้นที่กรรมสิทธิ์ห้องชุดทุกห้องในอาคาร

**พื้นที่ส่วนกลาง** หมายถึง พื้นที่หรือสินทรัพย์ในโครงการที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ได้แก่ พื้นที่โถง ทางเดิน ห้องน้ำส่วนกลาง ลิฟต์ บันได ห้องเครื่อง เป็นต้น

**พื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง** หมายถึง พื้นที่ส่วนการที่มีการปฏิบัติงานเป็นดำเนินการจัดการนิติบุคคลในแต่ละวัน ตามแต่ละประเภทของงานส่วนกลาง

**พื้นที่จอดรถ** หมายถึงพื้นที่ที่ใช้จอดรถ ทั้งที่อยู่ในโครงสร้างอาคารและนอกโครงสร้างอาคาร

**พื้นที่สันทนาการ** หมายถึงพื้นที่ที่โครงการจัดสรรไว้ให้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อันได้แก่โถงทางเข้า ห้องสมุด ห้องน้ำ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ เป็นต้น

**พื้นที่ทางเดินในอาคาร** หมายถึงพื้นที่ในอาคารที่ใช้สัญจรต่างๆทางโถงทางเดินและบันได

**สิ่งอำนวยความสะดวก** หมายถึง ระบบ หรือ สินทรัพย์ที่จัดสรรไว้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม ได้แก่ ระบบคีย์การ์ด ระบบJacczzi เป็นต้น

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากที่กล่าวมาแล้วในบทนำ การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย ผู้วิจัยจึงทำการศึกษาเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานจัดการของนิติบุคคลของอาคารชุดพักอาศัย โดยแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้ สามารถแบ่งเป็น 6 ส่วน ได้แก่

1. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522
2. ความหมายของอาคารชุด ประเภทของอาคารชุด
3. การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ
4. การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
5. ต้นทุนค่าใช้จ่าย ในงานบริหารทรัพยากรกายภาพ
6. แนวคิดและประเภทของพื้นที่อาคาร

#### 2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522<sup>1</sup>

##### มาตรา 4

"อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

"ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

"ห้องชุด" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

"ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

"หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

"เจ้าของร่วม" หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

"นิติบุคคลอาคารชุด" หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

##### มาตรา 13

เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

<sup>1</sup> สุชาติ มงคลเลิศพล. กฎหมายที่ดินและธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: บพิธการพิมพ์, 2544: หน้า 307.

**มาตรา 14**

กรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

**มาตรา 15**

ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

**มาตรา 16**

ทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนอง หรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้

**มาตรา 17**

การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และตามข้อบังคับ

**มาตรา 18**

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14

**มาตรา 32**

ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (5) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ถ้ามี
- (6) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (7) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- (8) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
- (9) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม



- (10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
- (11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ
- (12) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

### มาตรา 33

นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลนิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

### มาตรา 35

ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

### มาตรา 36

ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการตามมาตรา 37 ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
- (2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- (4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ผู้จัดการต้องปฏิบัติกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม ตามมาตรา 48 (3) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

### มาตรา 37

เจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44 ก็ได้ การแต่งตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งของกรรมการ อำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการ ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา 44

### มาตรา 38

บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- (1) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
- (3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

### มาตรา 40

ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

- (1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- (2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
- (3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

#### มาตรา 41

เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุดบุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

#### มาตรา 42

ให้มีการประชุมเจ้าของทั้งหมด เรียกว่า ประชุมใหญ่ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละหนึ่งครั้งเป็นอย่างน้อย

### 2.2 ความหมายของอาคารชุด

อาคารชุด คือ อาคารที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็น 2 ส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดและยังรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคาร และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน<sup>1</sup> สามารถแบ่งตามประเภทการใช้งานได้ 5 ประเภท<sup>2</sup> คือ

1. อาคารชุดประเภทอยู่อาศัย (Residential Condominium)
2. อาคารชุดประเภทตากอากาศ (Resort Condominium)
3. อาคารชุดประเภทธุรกิจ (Commercial Condominium)<sup>3</sup>
4. อาคารชุดแบบผสม (Mix Condominium)
5. อาคารชุดแบบอุตสาหกรรม (Industrial Condominium)<sup>4</sup>

<sup>1</sup>อนันต์ ปิยะตันติ. การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรและอาคารชุด. กรุงเทพฯ: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย, 2556: หน้า4

<sup>2</sup>อรุณ ศิริจนาสุรณ์. เทคนิคเบื้องต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: เฟิสท์ ออฟเวท 1993, 2555: หน้า 50.

<sup>3</sup>สมเกียรติ โล่เพชรรัตน์ และคนอื่นๆ. คู่มือคอนโดมิเนียม. กรุงเทพฯ: ศูนย์การพิมพ์, 2532: หน้า 35.

<sup>4</sup>อรุณ ศิริจนาสุรณ์. เทคนิคเบื้องต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: เฟิสท์ ออฟเวท 1993, 2555: หน้า 52.

## 2.3 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

การบริหารทรัพยากรกายภาพ<sup>1</sup> (Facility Management) คือ กระบวนการทำงานบริหารจัดการกำกับการใช้ และดูแลซ่อมบำรุงอาคารและทรัพยากรกายภาพ ซึ่งได้แก่ สิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ อาคาร อุปกรณ์สำนักงาน สถานที่และสภาพแวดล้อม ให้มีความพร้อมและตอบสนองการใช้งาน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ใช้อาคารและเจ้าของอาคารโดยกำหนดให้กิจกรรมและเป้าหมายขององค์กรเป็นศูนย์กลางและอาคารเป็นเครื่องมือสนับสนุนองค์กรในการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลให้คงอยู่ในสภาพที่ดีอย่างต่อเนื่องและยาวนาน

การบริหารทรัพยากรกายภาพ มีความต้องการเพื่อให้อาคารและทรัพยากรด้านกายภาพมีผลบรรลุตามความต้องการทางธุรกิจ มีความสัมพันธ์ผลในด้านการบริหารงานขององค์กร และตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้อาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในการให้ความสำคัญกับอาคาร เปลี่ยนจากแนวคิดที่ว่า อาคารเป็นเพียงสถานที่ทำงานและเป็นที่ยอมรับของคน ที่ไม่ต้องให้ความสำคัญในการดูแลและการบริหารจัดการที่ดี กลายมาสู่แนวความคิดที่ว่า อาคารจะต้องกลายมาเป็นเครื่องมือหรืออาวุธทางธุรกิจที่สำคัญเพื่อให้แข่งขันกับอาคารที่อยู่รอบๆได้ ที่จะสามารถเพิ่มศักยภาพในทางธุรกิจ และผลผลิตให้กับองค์กร ทั้งนี้ความสัมพันธ์ระหว่างอาคาร องค์กร มนุษย์ และประสิทธิภาพอาคาร จึงกลายเป็นสิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงในการดำเนินธุรกิจขององค์กร

การบริหารทรัพยากรกายภาพ(Facility Management) มุ่งเน้นการให้บริการต่อ ผู้คนในอาคาร (People) การทำงาน (Process) และอาคารสถานที่ (Place) ให้สามารถทำงานร่วมกันได้อย่างสอดคล้อง เพื่อบรรลุผลสำเร็จที่องค์กรได้กำหนดไว้ Facility Supply<sup>2</sup> คือ ทรัพยากรกายภาพ (Facility) ที่รองรับความต้องการ ซึ่งทรัพยากรกายภาพจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีความต้องการใช้ประโยชน์จากอาคารและสถานที่ Facility Supply ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ 1) ทรัพยากรกายภาพ 2) การดำเนินงานหรือการบริการ

แนวคิดพื้นฐานของ Facility Management (FM)<sup>3</sup> นั้นคือ เป็นการประสานระบบกายภาพให้สอดคล้องตอบสนองกับความต้องการการทำงานและกิจกรรมขององค์กร (Process) และผู้ใช้อาคาร (People) ดังนั้น FM จึงมีบทบาทเป็นกลไกกำกับให้สถานที่ (Place) ทำหน้าที่สอดคล้องกับความต้องการ และการทำงานของใช้อาคารและกิจกรรมที่เกิดขึ้น

- Place (สถานที่) หมายถึง อาคารที่ทำงาน พื้นที่ทำงาน พื้นที่ที่ใช้ดำเนินกิจกรรมต่างๆ
- Process (งาน) หมายถึง องค์กร การทำงาน กิจกรรม
- People (คน) หมายถึง ผู้ใช้อาคาร ได้แก่ พนักงาน ลูกค้า ผู้มาติดต่อ เป็นต้น สามารถ

<sup>1</sup>บัณฑิต จุลาสัย และเสริชัย โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547. หน้า 10.

<sup>2</sup>เสริชัย โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547. หน้า118.

<sup>3</sup>เสริชัย โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547

## 2.4 การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

### 1) เป้าหมายของการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย<sup>1</sup>

#### ก. ประโยชน์เชิงทรัพย์สินต่อเจ้าของร่วม

- สาธารณูปโภค สาธารณูปการหรือทรัพย์สินส่วนกลางมีสภาพที่ดี
- สามารถทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินในชุมชนมีค่าสูงขึ้นได้ในอนาคต
- สามารถเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมได้ครบทุกราย หรือเพียงพอต่อการบริหารชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ได้รับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดจากการใช้สอยที่ดินหรือทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ในชุมชน

#### ข. ประโยชน์ด้านการอยู่อาศัยร่วมกัน

- ความสะดวกสบายในการจอดรถพาหนะหรือการเดินทางเข้าออกในชุมชน
- ความสงบสุขในการอยู่อาศัย โดยปราศจากการรบกวน
- ความสะดวกสบายและความพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน
- ความสะอาดและความร่มรื่นของชุมชน
- ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- ค่าเฉลี่ยภาระค่าใช้จ่ายอย่างเป็นธรรม
- ความภาคภูมิใจในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในชุมชน

### 2) ภารกิจหลักในการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย<sup>2</sup>

#### ก. ภารกิจในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

- การบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance and Repairs)
- การรักษาความปลอดภัย (Security Protection)
- การรักษาความสะอาด (Cleaning)
- การประกันภัย (Insurance)
- การจัดประโยชน์ในทรัพย์สิน (Income Producing)
- การจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ (Expense Collection)
- การจัดทำบัญชีการเงินและรายงาน (Accounting and Reporting)

#### ข. ภารกิจต่อชุมชนหรือบุคคลผู้อยู่อาศัย

- การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่างๆ (Servicing)
- การสร้างสัมพันธ์ภาพระหว่างผู้อยู่อาศัย (Resident Relations)
- การแก้ปัญหาข้อร้องทุกข์ (Complain Handling)
- การประชาสัมพันธ์ (Public Relations)

#### ขอบข่ายงานบริการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย<sup>3</sup>

<sup>1</sup> พัลลภ กฤตยานวัช. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. กรุงเทพมหานคร, 2548. หน้า31.

<sup>2</sup> พัลลภ กฤตยานวัช. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. กรุงเทพมหานคร, 2548. หน้า31.

<sup>3</sup> บริษัทลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด. ขอบข่ายงานบริการการจัดการและบริหารชุมชน.

### 1. งานบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (Facility Management) แบ่งเป็น การ

บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางทั่วไป และการบริหารจัดการอาคารและงานระบบ ซึ่งจะดูแลเรื่องความปลอดภัยของโครงสร้าง กับ องค์ประกอบต่างๆของอาคาร และการวางแผนบำรุงรักษาลักษณะทางกายภาพต่างๆของอาคารเพื่อรักษาคุณค่าของอาคารไว้ตลอดระยะเวลาใช้งาน

2. งานบริหารจัดการงบประมาณ (Budgeting management) เพื่อการบริหารจัดการงบประมาณ และ บริหารการเงิน อย่างโปร่งใสสามารถตรวจสอบได้ โดยมีงานที่รับผิดชอบด้านการบริหารงบประมาณ คือ การจัดทำงบประมาณรายรับ – รายจ่าย ประจำปี บริหารรายรับ – รายจ่ายให้เกิดสมดุลและมีประสิทธิภาพ จัดทำรายงานสรุปงบประมาณ จัดทำบัญชีนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปและหน้าที่ในการจัดซื้อ – จัดหา วัสดุอุปกรณ์ ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนิติบุคคล และมีงานรับผิดชอบด้านการบริหารการเงิน คือ การบริหารจัดการเสถียรภาพทางการเงิน การจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆของนิติบุคคล จัดทำรายรับ – รายจ่ายประจำเดือนเพื่อแจ้งแก่เจ้าของร่วม และจัดทำงบการเงินในรอบปีทางบัญชีเพื่อเสนอขออนุมัติกับที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี

3. การบริหารจัดการคุณภาพชีวิตของคนในชุมชน (Life Quality Management) จัดทำระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย กิจกรรมต่างๆที่ได้รับมอบหมายจากการประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการนิติบุคคล จัดทำคู่มือการอยู่อาศัยร่วมกัน คู่มือความปลอดภัย จัดการบริหารความสะอาดความปลอดภัยและงานบริการส่วนกลางต่างๆ สรรหาและจัดทำประกันภัยอาคาร จัดการประชุม อบรม ซ้อมหนีไฟอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง จัดทำรายงานผลการดำเนินงานต่างๆเพื่อประชาสัมพันธ์แก่เจ้าของร่วม รวมถึงงานจัดกิจกรรมสร้างเสริมวัฒนธรรม ประเพณีต่างๆเพื่อเชื่อมความสัมพันธ์ที่ดีภายในอาคารชุด(ชุมชน) เช่นงานวันพ่อ วันแม่ วันลอยกระทง หรือทัศนจรนอกสถานที่ เป็นต้น

4. งานบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (Environment Management) จัดทำแผนอนุรักษ์พลังงาน ภายใต้อาณัติความเหมาะสมของคุณภาพชีวิต เช่นนำน้ำที่ผ่านการบำบัดมาใช้รดน้ำต้นไม้ ล้างลานจอดรถ หรือการลดใช้พลังงานไฟฟ้าแสงสว่างในพื้นที่ส่วนกลางในส่วนที่ไม่กระทบผู้อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นสำคัญ การบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร ตรวจสอบเช็คคุณภาพน้ำโดยส่งให้ผู้เชี่ยวชาญวิเคราะห์ในรอบเดือน การจัดการสิ่งปฏิกูลให้อยู่ในพื้นที่ที่กำหนดเป็นระเบียบเรียบร้อย และการดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียวของอาคารชุดให้คงไว้และสวยงาม

5. งานบริหารจัดการความปลอดภัย (Security Management) จัดเก็บประวัติของ รปภ. คัดสรรและตรวจสอบคุณสมบัติให้เป็นตามสัญญา ประชุม อบรม ทดสอบตามแผนควบคุมคุณภาพและการบริหารความเสี่ยง ประเมินผลบริษัทรักษาความปลอดภัยในรอบเดือน และมีการจัดทำรายงานเพื่อประชาสัมพันธ์ในรอบเดือน

นอกจากนั้นจัดมีการจัดกิจกรรมด้านความปลอดภัย ละสร้างสัมพันธ์ด้านความปลอดภัยกับหน่วยงานราชการ

6. งานบริการฝากขาย – ฝากเช่า ให้บริการเจ้าของร่วมที่ประสงค์จะขายหรือปล่อยเช่า เพื่อบริษัทจะสามารถคัดกรองประวัติเบื้องต้น ว่าไม่มีประวัติด้าน ยาเสพติด ก่ออาชญากรรม เป็นต้น เพื่อความปลอดภัยของเจ้าของร่วมท่านอื่นๆในโครงการ โดยบริษัทบริหารจะทำการจัดส่งเจ้าหน้าที่ธุรกิจหน้าให้บริการแก่เจ้าของร่วม ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด โดยเจ้าของร่วมผู้ใช้บริการจะเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบของบริษัท

## 2.5 ต้นทุนค่าใช้จ่าย ในงานบริหารทรัพยากรกายภาพ

**ต้นทุนตลอดวงจรอายุอาคาร**<sup>1</sup> (Building Life Cycle Cost) โดยพื้นฐานแล้ว วงจรอายุของอาคารทุกหลัง จะต้องประกอบด้วยต้นทุน 3 หมวดสำคัญ ได้แก่

- Development / Acquisition Cost หมายถึง ค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพยากรกายภาพ เช่น ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม และค่าดำเนินโครงการ เป็นต้น
- Operating Cost หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างการใช้อาคาร ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างปฏิบัติงานอาคาร ค่าบริหารจัดการ ภาษี และค่าวัสดุใช้สอยต่างๆ
- Renovation Cost หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำให้อาคารและระบบประกอบอาคารกลับมาสู่สภาพเหมือนใหม่อีกครั้งหนึ่ง เช่น Replacement หรือ Renovation เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายทั้ง 3 หมวดนี้เป็นต้นรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดช่วงเวลาของกระบวนการครอบครองอาคาร

ค่าใช้จ่ายจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกายภาพอาคาร อาจไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่มากที่สุดตลอดวงจรอายุอาคาร เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดำเนินการอาคาร (Operating Cost) ในแต่ละปี แม้จะต่ำกว่าการลงทุนสร้างอาคาร แต่เมื่อนำมารวมกันตามระยะเวลาการใช้อาคารซึ่งยาวนานหลายสิบปี ก็ทำให้ต้นทุนตรงนี้มีจำนวนมากกว่าได้

ผู้บริหารที่รู้จักการวางแผน ควบคุม และตัดสินใจอย่างมีประสิทธิภาพได้นั้น จะต้องทราบถึงความหมายของคำว่า “ต้นทุน” และ “การจำแนกต้นทุน” ว่ามีต้นทุนประเภทใดบ้างที่เกี่ยวข้องกับการผลิตและการบริการ ต้นทุนชนิดใดบ้างที่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น การจัดการที่ดีจึงต้องมีการแบ่งข้อมูลต้นทุนที่เป็นประโยชน์เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการทรัพยากรกายภาพอาคาร ที่จะต้องมีการวางแผนเพื่อให้มีงบประมาณที่เพียงพอ และมีการควบคุมการก่อให้เกิดต้นทุนอย่างคุ้มค่าและเกิดประสิทธิภาพสูงสุด<sup>2</sup>

<sup>1</sup> เสริชย์ โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ: หลักการและทฤษฎี. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553, หน้า 166.

<sup>2</sup> มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช สาขาวิชาวิทยาการจัดการ. เอกสารการสอนชุดวิชา การจัดการทรัพยากรอาคาร หนวยที่ 9-15. นนทบุรี : สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2555, หน้า 10-5

ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management Costs) สามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภท ตามลักษณะการใช้จ่าย ได้แก่

### 1) ค่าใช้จ่ายดำเนินการอาคาร<sup>1</sup> (Facility Operating Expenses)

หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการทำให้อาคารใช้งานได้ตามปกติ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นประจำ โดยทั่วไปประกอบไปด้วย

- ค่าสาธารณูปโภค
  - ค่าพลังงานไฟฟ้า
  - ค่าน้ำประปา
  - ค่าโทรศัพท์
- ค่าจ้างหรือค่าดำเนินการ
- ค่าดูแลและบำรุงรักษา (operating and maintenance) เช่น
  - ค่าจ้างช่างประจำอาคาร
  - ค่าจ้างบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารตามรอบระยะเวลา
- ค่าบริการอาคาร เช่น
  - ค่ารักษาความสะอาด
  - ค่ารักษาความปลอดภัย
  - ค่ากำจัดแมลง
  - ค่ากำจัดขยะ ฯลฯ
- ค่าวัสดุใช้สอยสิ้นเปลือง
- ค่าบริหารจัดการ
- ค่าเช่าพื้นที่ ภาษี และค่าประกันภัย
- ฯลฯ

เพื่อให้การบริหารทรัพยากรกายภาพสามารถนำข้อมูลค่าใช้จ่ายมาวิเคราะห์ลักษณะโครงสร้างต้นทุนของอาคารได้ การจำแนกหมวดค่าใช้จ่ายแบบข้างต้น เป็นเพียงแนวทางหนึ่งที่สะดวกต่อการจัดบันทึกและจัดเก็บ รวมถึงการใช้งานเพื่อประกอบการบริหารทรัพยากรกายภาพ

### 2) ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน<sup>2</sup> (Facility Capital Investment) หมายถึง

ค่าใช้จ่ายเพื่อทำให้อาคารคืนสู่สภาพที่ดี มีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายเฉพาะครั้ง หรือเป็นค่าดำเนินการโครงการ จะใช้เพื่อวัตถุประสงค์ คือ การรักษาระดับสมรรถนะของอาคาร การปรับสภาพทรัพยากรกายภาพให้สอดคล้องกับความต้องการใหม่ การรักษามูลค่าสินทรัพย์ ฯลฯ โดยทั่วไปประกอบด้วย

<sup>1</sup> เสริชย์ โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ: หลักการและทฤษฎี. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553, หน้า 168.

<sup>2</sup> เสริชย์ โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ: หลักการและทฤษฎี. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553, หน้า 172.

## 2.6 แนวคิดและประเภทของพื้นที่อาคาร

### 1) แนวคิดของพื้นที่อาคาร<sup>1</sup>

พื้นที่อาคาร หมายถึง ที่ว่างในอาคาร เพื่อการใช้งานตามพันธกิจหลักขององค์กร โดยพื้นที่อาคารต้องตอบรับกับความต้องการการใช้งานของผู้ใช้อาคารขององค์กร ทั้งนี้ในด้านปริมาณและคุณภาพของพื้นที่อย่างเหมาะสม

ความสำคัญของพื้นที่อาคารต่อองค์กร พื้นที่อาคารเป็นส่วนที่มีความสำคัญต่อองค์กรด้วย พื้นที่อาคารมีค่าใช้จ่ายสูง ค่าใช้จ่ายด้านพื้นที่อาคารเป็นค่าใช้จ่ายอันดับสองรองจากค่าใช้จ่ายด้านบุคคลหรือเงินเดือนบุคลากรขององค์กร ค่าใช้จ่ายด้านพื้นที่อาคารเกิดจากการได้มาซึ่งพื้นที่ ได้แก่ การเช่าซื้อพื้นที่หรือการก่อสร้างอาคาร การจัดสรรพื้นที่ รวมถึงการออกแบบ วางผังพื้นที่ จัดหาเฟอร์นิเจอร์พร้อมระบบเทคโนโลยีประกอบพื้นที่ทำงาน และ ค่าใช้จ่ายในการใช้พื้นที่ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายจากการใช้งานจริง ที่มีค่าใช้จ่ายที่แน่นอนและสม่ำเสมอทุกเดือน ได้แก่ ค่าเช่าอาคารและพื้นที่ ค่าสาธารณูปโภค นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายจากการบริการพื้นที่ เช่นค่าใช้จ่ายด้านการดูแล ซ่อมบำรุงระบบเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ทำงาน ค่าใช้จ่ายด้านการดูแลด้านความสะอาดพื้นที่ ระบบความปลอดภัยของพื้นที่ เป็นต้น ซึ่งค่าใช้จ่ายในการใช้พื้นที่ส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายระยะยาว เพื่อให้พื้นที่สามารถรองรับการใช้งานขององค์กรที่แตกต่างกันตามนโยบายในแต่ละช่วงเวลาจึงเกิดค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายข้างต้นคือค่าใช้จ่ายจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่เพื่อให้เหมาะสมกับนโยบายที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งทั้งหมดเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดตลอดอายุการใช้งานของพื้นที่ ดังนั้นเพื่อให้เกิดความคุ้มค่าจากการลงทุน พื้นที่อาคารจึงเป็นองค์ประกอบที่ต้องคำนึงถึง และมีการบริหารจัดการอย่างเหมาะสม

พื้นที่อาคารมีความสำคัญต่อองค์กรดังนี้

1. พื้นที่เป็นองค์ประกอบที่มีค่าใช้จ่ายสูง
2. พื้นที่สะท้อนภาพลักษณ์ขององค์กร
3. พื้นที่แสดงรูปแบบการทำงาน พฤติกรรมขององค์กรวัฒนธรรมองค์กรเชื่อมโยงกับการใช้สอยอาคารและพื้นที่อาคาร
4. พื้นที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการทำงานของบุคลากรในพื้นที่นั้นซึ่งส่งผลต่อผลผลิตองค์กรโดยรวม
5. พื้นที่องค์กรที่ดีสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการแข่งขันกับองค์กรอื่น

<sup>1</sup> มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช สาขาวิชาวิทยาการจัดการ. เอกสารการสอนชุดวิชา การจัดการทรัพยากรอาคาร หน่วยที่ 1-8. นนทบุรี : สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2555, หน้า 4-5



## ต้นทุนจากการใช้พื้นที่

ในการใช้อาคารโดยพื้นที่อาคารสามารถตอบสนองความต้องการได้อย่างเหมาะสมนั้นจะมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นกับพื้นที่ในหลายด้าน ซึ่งเรียกว่าต้นทุนค่าใช้จ่ายจากการใช้พื้นที่ ซึ่งจะคิดค่าใช้จ่ายในรูปแบบของค่าใช้จ่ายต่อหน่วยพื้นที่ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายด้านสถานที่ตั้งอาคาร (Location) ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่อาคาร ค่าประกันภัย ค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ตั้ง อาคารและพื้นที่อาคาร
2. ค่าใช้จ่ายด้านคุณภาพของพื้นที่เพื่อให้ได้สภาวะแวดล้อมที่เหมาะสมต่อการทำงาน (Quality/Performance) เช่น ค่าใช้จ่ายในการลงทุนด้านระบบปรับอากาศ ระบายอากาศของพื้นที่ ระบบไฟฟ้าและสื่อสารภายในพื้นที่ เป็นต้น
3. ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคและระบบบริการพื้นที่ (Operating requirements) เช่นค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงลิฟต์ ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ งานดูแลด้านความสะอาดพื้นที่ งานระบบรักษาความปลอดภัยของพื้นที่ งานบริการสำนักงานได้แก่ ฝ่ายต้อนรับ (reception) ฝ่ายรับส่งเอกสาร ฝ่ายผลิตเอกสาร ฯลฯ
4. ค่าใช้จ่ายด้านเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ประกอบพื้นที่ (Fitting out)

## 2) ประเภทของพื้นที่อาคาร<sup>1</sup>

การจำแนกพื้นที่อาคารมีขึ้นเพื่อประโยชน์ในการวัด และเปรียบเทียบพื้นที่ขององค์กรในแง่ปริมาณหรือเพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกันในการเรียกประเภทพื้นที่ต่างๆ

European Code of Measuring practice (2000) ได้จำแนกประเภทพื้นที่ และให้คำจำกัดความพื้นที่ต่างๆดังนี้

1. **พื้นที่อาคารรวม (Gross External Area: GEA)** หมายถึงพื้นที่ทั้งหมดของอาคารทุกชั้นตามรูปร่างอาคารหรือรูปร่างของขอบเขตบานอาคาร(footprint) หรือพื้นที่คลุมดิน โดยวัดจากผนังภายนอกอาคารและพื้นที่ชั้นใต้ดินทั้งหมดได้แก่ พื้นที่จอดรถ ห้องเครื่องและห้องเก็บของที่อยู๋ภายในขอบเขตอาคาร รวมถึงส่วนประกอบภายนอกเช่น ทางลาดที่ต่อกับพื้นดินทั้งหมด โดยไม่รวมที่จอดรถภายนอกอาคาร ระเบียงภายนอกอาคาร บันไดหนีไฟภายนอกอาคาร

<sup>1</sup> มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช สาขาวิชาวิทยาการจัดการ. เอกสารการสอนชุดวิชา การจัดการทรัพยากรอาคาร หน่วยที่ 1-8. นนทบุรี : สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2555, หน้า 4-9

2. **พื้นที่ภายในอาคารรวม (Gross Internal Area: GIA)** หมายถึง พื้นที่ภายในอาคารทั้งหมดทุกชั้นไม่รวมความหนาของผนังและเสาที่ติดกับผนังภายนอกอาคาร ไม่รวมพื้นที่หลังคา กันสาด ระเบียงภายนอกอาคาร ทางเชื่อมภายนอกอาคาร พื้นที่ประเภทนี้สามารถใช้เพื่อคำนวณพื้นที่ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (feasibility study) และเพื่อการประมาณราคาอาคาร
3. **พื้นที่ใช้งานของอาคาร (Net Internal Area: NIA)** หมายถึง พื้นที่ภายในของอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถใช้งานได้ หรือพื้นที่เพื่อให้เช่า (rentable area) โดยเป็นพื้นที่ที่ใช้ประเมินราคาเช่าอาคารหรือเพื่อใช้ในการคิดค่าบริการส่วนกลางของพื้นที่ใช้งานนั้น พื้นที่ใช้งานของอาคาร (NIA) คือพื้นที่ภายในอาคารรวม(GIA)หักลบกับพื้นที่ต่อไปนี้
  - 1) พื้นที่โถงทางเข้าอาคารและโถง (foyers and common lobbies)
  - 2) พื้นที่บันไดและบันไดเลื่อนทั้งหมด (stair and escalators) รวมถึงโถงหน้าบันไดทุกชั้น
  - 3) ลิฟต์ทั้งหมด (elevators) รวมถึงโถงหน้าลิฟต์ทุกชั้น
  - 4) พื้นที่ห้องน้ำ (toilet areas) ทุกชั้น
  - 5) พื้นที่ห้องเครื่องและช่องท่อในแนวตั้งทั้งหมด (duct risers) เช่น ท่องานระบบไฟฟ้า ประปา ทุกชั้น
  - 6) พื้นที่ปิดล้อมสำหรับอุปกรณ์งานระบบบริเวณหลังคา (enclosed plant areas)
  - 7) พื้นที่สำหรับงานระบบอาคารทั้งหมด (mechanical and electrical services plant areas)
  - 8) พื้นที่ของโครงสร้างอาคารภายใน (internal structure)
  - 9) พื้นที่โถงตั้งที่ปิดล้อม (core enclosures)
  - 10) พื้นที่จอดรถ (car parking)

โดยส่วนที่หักออกจากพื้นที่ประเภทนี้ข้างต้น มักถูกเรียกเป็นส่วนโถงทางตั้ง (core) หรือพื้นที่สาธารณะทั่วไป (common areas)
4. **พื้นที่ใช้งานจริง (Net Occupiable Area: NOA หรือ Net Useable Area: NUA)** หมายถึงพื้นที่ใช้งานของอาคาร(NIA) หักลบด้วยพื้นที่ทางสัญจรหลัก (Main corridor or Primary circulation: PC) โดยทางสัญจรหลักได้แก่พื้นที่ที่จัดเตรียมไว้เพื่อความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น โถงทางเดินการ ทางหนีฉุกเฉินในกรณีไฟไหม้ หรือทางหนีไฟ และระยะห่างระหว่างประตูหนีไฟตามกฎหมาย หรือเส้นทางสัญจรหลักที่เชื่อมต่อส่วนพื้นที่ของแผนก หรือฝ่ายต่างๆ เป็นต้น
 

โดยพื้นที่ใช้งานจริง (NOA) แสดงถึงพื้นที่ที่องค์การต้องการจริง (demand) หรือแสดงถึงพื้นที่ใช้งานที่แท้จริงที่องค์การถือครองอยู่ โดยพื้นที่ใช้งานจริงเป็นตัวช่วยวัดปริมาณการใช้พื้นที่ และเป็นตัวกลางในการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ระหว่างอาคารหรือหลายๆองค์การ ในแง่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่และการครอบครองพื้นที่ นอกจากนี้พื้นที่ใช้งานจริงยังเป็นประเภทพื้นที่ที่ใช้เพื่อการเปรียบเทียบการใช้พื้นที่ขององค์การกับการใช้งานของพื้นที่ต้นแบบ (benchmarks)

พื้นที่ใช้งานจริง ประกอบด้วยรายละเอียดการใช้พื้นที่ 4 ส่วนหลัก ดังนี้

- 1) **พื้นที่ทำงานหลัก (Workspace)** หมายถึงพื้นที่ทำงานหลักในรูปต่างๆ เช่น ห้องทำงานเดี่ยว ห้องทำงานคู่ พื้นที่ทำงานแบบเปิดโล่ง และพื้นที่ทำงานแบบอื่นๆ รวมถึงส่วนจัดเก็บเอกสารส่วนตัวที่รวมอยู่ในพื้นที่ทำงานด้วย
- 2) **พื้นที่เพื่อสนับสนุนกิจกรรมหลัก (Ancillary space)** หมายถึงพื้นที่เพื่อสนับสนุนกิจกรรมหลักของหน่วยงาน เป็นพื้นที่ที่องค์การมอบให้ภาคส่วนหรือหน่วยงานหนึ่งๆ ประกอบด้วยพื้นที่ห้องประชุม ส่วนเก็บของ ส่วนเก็บเอกสาร ส่วนพื้นที่ที่ใช้งานร่วมกันในหน่วยงาน ห้องเตรียมอาหาร ส่วนถ่ายเอกสาร เป็นต้น โดยพื้นที่นี้ องค์การมอบให้หน่วยงานและมีบริหารโดยหน่วยงาน
- 3) **พื้นที่สนับสนุนการทำงานหลัก (Support space)** หมายถึงพื้นที่สนับสนุนการทำงานหลักขององค์การโดยรวม เช่นพื้นที่รับจดหมาย ส่วนผลิตเอกสาร ห้องสมุด ห้องประชุมรวม ห้องคอมพิวเตอร์รวม ห้องอบรมสัมมนา ห้องอาหาร ฯลฯ โดยพื้นที่นี้บริหารโดยส่วนกลาง หรือจากองค์การ
- 4) **พื้นที่ที่ใช้งานไม่ได้ (fit-factor)** หมายถึง พื้นที่ใช้งานไม่ได้เกิดจากการออกแบบรูปร่างที่ไม่เป็นจัตุรัสอาคารปกติจะมี fit-factor ประมาณ 5 เปอร์เซ็นต์ พื้นที่นี้เกิดขึ้นจาก 2 สาเหตุหลัก คือระยะเสา(grid)ไม่สม่ำเสมอ ไม่เป็นลักษณะรูปทรงเหลี่ยมซึ่งอาจมาจากรูปร่างอาคารที่เป็นรูปทรงอิสระหรือมีส่วนโค้งเว้า

### บทที่ 3

#### กรณีศึกษา

ในบทนี้เป็นการศึกษาข้อมูลกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคาต่ำ จำนวน 5 แห่ง ได้แก่ ดีคอนโด อ่อนนุช-สุวรรณภูมิ, ดีคอนโด รามคำแหง64, ลุมพินีวิลล์ บางแค, ลุมพินีพาร์ค ปิ่นเกล้า และลุมพินีสวีท ปิ่นเกล้า ศึกษาข้อมูลกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคาสูง จำนวน 5 แห่ง ได้แก่ เซอร์เคิล คอนโดมิเนียม, บ้านราชดำริ, ดี แอดเดรส พญาไท, ควอทโท บาย แอสสิริ, ศาลาแดงเรสซิเดนเชส

การเก็บข้อมูลประกอบไปด้วย ข้อมูล 4 ส่วน ได้แก่

- 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ (General and Physical information)
- 2) ข้อมูลอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางและเงินกองทุน
- 3) ข้อมูลค่าใช้จ่าย (Expenses)
- 4) ข้อมูลการปฏิบัติงาน (Operation)

กรณีศึกษาทั้ง 10 แห่ง มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

### 3.1 กรณีศึกษากลุ่มราคาต่ำ

#### 3.1.1 อาคารชุดพักอาศัย ก

##### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ (General and Physical information)

อาคารชุดพักอาศัย ก ตั้งอยู่ ณ ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง แขวงคลองสีตันนน เขต ลาดกระบัง กทม. เปิดใช้งานอาคารเมื่อ พ.ศ.2554 มีราคาขายในช่วงเปิดตัวเริ่มต้นที่ประมาณ 33000 บาทต่อตารางเมตร และมีราคาขาย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 48,000 บาทต่อตารางเมตร

ลักษณะทางกายภาพ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 10 ไร่ 94.9 ตารางวา โครงการเป็น อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 4 อาคาร สูง 8 ชั้น มีห้องชุดทั้งหมด 916 ห้องชุด มีพื้นที่ส่วนกลาง ขนาด 20,069.8 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนกลางในอาคาร 7,310.8 ตารางเมตร และมีพื้นที่ห้องชุด รวมทั้งหมดขนาด 27,480 ตารางเมตร



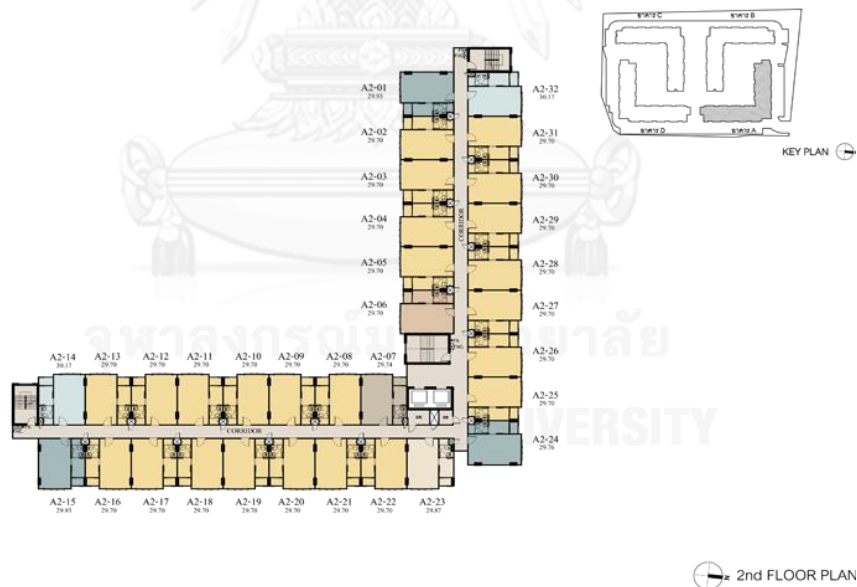
ภาพที่ 3. 1 อาคารกรณีศึกษา ก

พื้นที่ส่วนกลางของโครงการประกอบด้วย พื้นที่สำหรับจอดรถเจ้าของร่วมจำนวน 320 คัน มีลิฟต์ทั้งหมด 8 ตัว มีส่วนสันทนาการสำหรับเจ้าของ 2 จุด คือ ระหว่างอาคาร A-B และ ระหว่าง

อาคาร C-D ซึ่งประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำชาย-หญิง ผ้า ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ระบบบัตรสำหรับเข้าอาคาร บริเวณสำหรับเครื่องหยอดเหรียญและเครื่องซักห้องอเนกประสงค์ในอาคาร



ภาพที่ 3. 2 ผังพื้นชั้น 1 อาคารกรณีศึกษา ก อาคาร A



ภาพที่ 3. 3 ผังพื้นชั้น 2 อาคารกรณีศึกษา ก อาคาร A



ภาพที่ 3. 4 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนสันทนาการอาคารกรณีศึกษา ก

## 2) ข้อมูลอัตราค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

อาคารชุดพักอาศัย ก ได้กำหนดอัตราราคาจัดเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของรวมเมื่อซื้อห้องชุดที่ 300 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ 25 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

## 3) ข้อมูลค่าใช้จ่าย (Expenses)

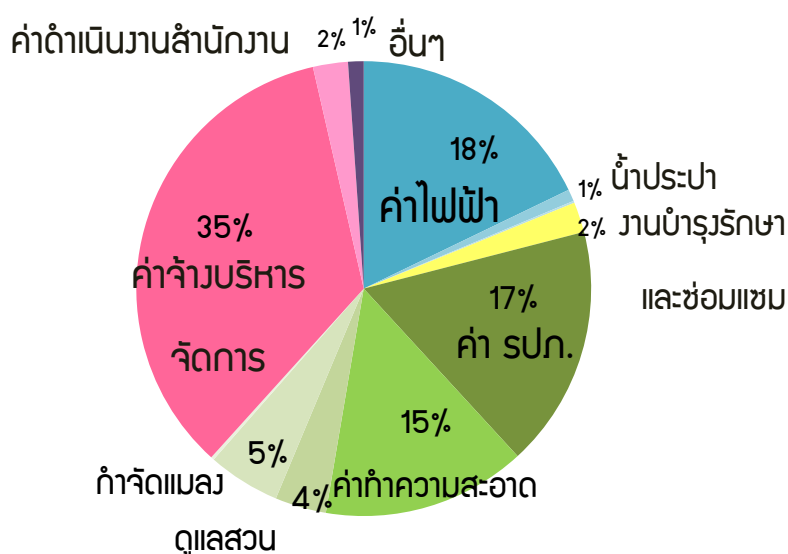
อาคารชุดพักอาศัย ก มีค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลจำนวนทั้งหมด 975,850.42 บาท/เดือน แบ่งเป็นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 162,968.84 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา 18,606.12 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานบริการอาคาร 352,201.17บาท/เดือน ค่าดำเนินงานจัดการ 321,772.62บาท/เดือน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 120,301.67 บาท

ตารางที่ 3. 1 แสดงรายการค่าใช้จ่ายต่อเดือนของกรณีศึกษา ก

หมวดค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน	รายการค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน
สาธารณูปโภค	162,968.84	ไฟฟ้า	154,422.66
		ประปา	7,344.31
		โทรศัพท์	1,201.88
		อินเทอร์เน็ต	-
บำรุงรักษาซ่อมแซม	18,606.12	ค่าจ้างช่างประจำอาคาร	-
		บำรุงรักษา	18,606.12
งานบริการ/ดำเนินงาน	311,333.42	รปภ.	148,667.58
		ทำความสะอาด	125,404.00
		ดูแลสวน	31,546.58
		กำจัดแมลง	3,715.25
		เก็บขยะ	2,000.00
งานบริการจัดการ	321,772.62	ค่าจ้างบริหารจัดการ	300,283.61
		ค่าดำเนินงานสำนักงาน	21,489.01
อื่นๆ	108,635.00	อื่นๆ	108,635.00
รวม			923,316.01

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล)

รายการค่าใช้จ่ายสูงสุด 4 รายการตามลำดับ คือ ค่าจ้างบริหารจัดการ 300,283.61 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 35 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าไฟฟ้า 154,422.66 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 18 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่ารักษาความปลอดภัย 148,667.58 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 17 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าบริการทำความสะอาด 125,404.00 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 15 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด



แผนภูมิที่ 3. 1 สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อเดือนอาคารกรณีศึกษา ก



#### 4) ข้อมูลการปฏิบัติงาน (Operation)

##### 4.1) งานจัดการนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดอาคารชุดพักอาศัย ก บริหารงานโดย บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำนักงานนิติบุคคลเปิดทำการทุกวันเวลา 08.00-17.00 น. รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ประจำประกอบไปด้วย ผู้จัดการอาคาร 1 คน และธุรการ 2 คน เจ้าหน้าที่เทศหญิง มีการศึกษาระดับปวส.-ปริญญาตรี

##### 4.2) งานช่างประจำอาคาร

ช่างประจำอาคารของอาคารชุดพักอาศัย ก เป็นพนักงานจาก บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ทีมเดียวกับเจ้าหน้าที่บริหารอาคาร) ปฏิบัติงานในช่วงเวลา 08.00-15.00, 14.00-23.00, 23.00-8.00 รวม 24 ชั่วโมง มีช่างประจำอาคารทั้งหมด 6 คน กะละ 1-4 คน เป็นเพศชายทั้งหมด มีการศึกษาระดับปวส.-ปริญญาตรี

##### 4.3) งานบริการรักษาความปลอดภัย

งานบริการรักษาความปลอดภัยโดย บริษัท พรีเมียมกาทแอนท์บิสซิเนส จำกัด มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 7.00-19.00, 19.00-7.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 8 คน กะละ 4 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย มีการศึกษาระดับม.3

##### 4.4) งานบริการรักษาความสะอาด

งานบริการรักษาความสะอาด บริษัท ไดมอนด์คลีน จำกัด มี 1 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 08.00-17.00, 09.00-18.00 รวม 10 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 4 คน ทั้งหมดเป็นเทศหญิง มีการศึกษาระดับม.3

##### 4.5) งานบริการดูแลสวนและต้นไม้

งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ บริษัท ดีไซน์ บาย นัท จำกัด เวลาปฏิบัติงาน คือ 0800-17.00 รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 2 คน เป็นเทศหญิง และชาย ไม่กำหนดระดับการศึกษา

ตารางที่ 3. 2 แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา ก

Operation Process		Facilities Service				
		Management	O&M services	Security services	Cleaning services	Gardening services
supplier	ชื่อบริษัท	บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท พรีเมียมกาทแอนท์บิสซิเนส จำกัด	บริษัท ไดมอนด์คลีน จำกัด	ดีไซน์ บาย นัท
ความถี่	เวลาทำงาน	08.00-17.00	08.00-15.00, 14.00-23.00, 23.00-8.00	07.00-19.00, 19.00-07.00	08.00-17.00, 09.00-18.00	08.00-17.00
	จำนวนกะ (กะ)	1	3	2	1	1
	จำนวนชั่วโมง(ชม.)	9	24	24	10	9
ผู้ปฏิบัติงาน	เพศ	W	M	M	W	M/W
	จำนวนทั้งหมด (คน)	3	6	8	4	2
	จำนวนคนต่อกะ (คน)	3	1-4	4	4	2
	ระดับความรู้ความสามารถ	ปวส.-ปริญญาตรี	ปวส.-ปริญญาตรี	ม.3	ม.3	ไม่จำกัด

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล)

### 3.1.2 อาคารชุดพักอาศัย ข

#### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ (General and Physical information)

อาคารชุดพักอาศัย ข ตั้งอยู่ ณ ถ.รามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กทม.เปิดใช้งานอาคารเมื่อ พ.ศ.2556 มีราคาขายในช่วงเปิดตัวเริ่มต้นที่ประมาณ 46,000 บาทต่อตารางเมตร

ลักษณะทางกายภาพ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 7 ไร่ 44.3 ตารางวา โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคาร สูง 8 ชั้น มีห้องชุดทั้งหมด 486 ห้องชุด มีพื้นที่ส่วนกลางขนาด 12648 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนกลางในอาคาร 3885 ตารางเมตร และมีพื้นที่ห้องชุดรวมทั้งหมดขนาด 14580 ตารางเมตร



ภาพที่3. 5อาคารกรณีศึกษา ข

พื้นที่ส่วนกลางของโครงการประกอบด้วย พื้นที่สำหรับจอดรถเจ้าของร่วมจำนวน 240 คัน มีลิฟต์ทั้งหมด 4 ตัว มีส่วนสันทนาการสำหรับเจ้าของร่วมที่ชั้น 5 ของอาคาร ซึ่งประกอบด้วย สระว่ายน้ำปริมาตร 130 ลบ.ม. ห้องออกกำลังกาย บริเวณสำหรับเครื่องหยอดเหรียญและเครื่องซักผ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ระบบคีย์การ์ดสำหรับเข้าอาคาร



ภาพที่3. 6ผังพื้นอาคารชุด ข



ภาพที่3. 7สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนสันทนาการอาคารกรณีศึกษา ข

## 2) ข้อมูลอัตราค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

อาคารชุดพักอาศัย ข ได้กำหนดอัตราราคารจัดเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของรวมเมื่อซื้อห้องชุดที่ 400 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ 35 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

## 3) ข้อมูลค่าใช้จ่าย (Expenses)

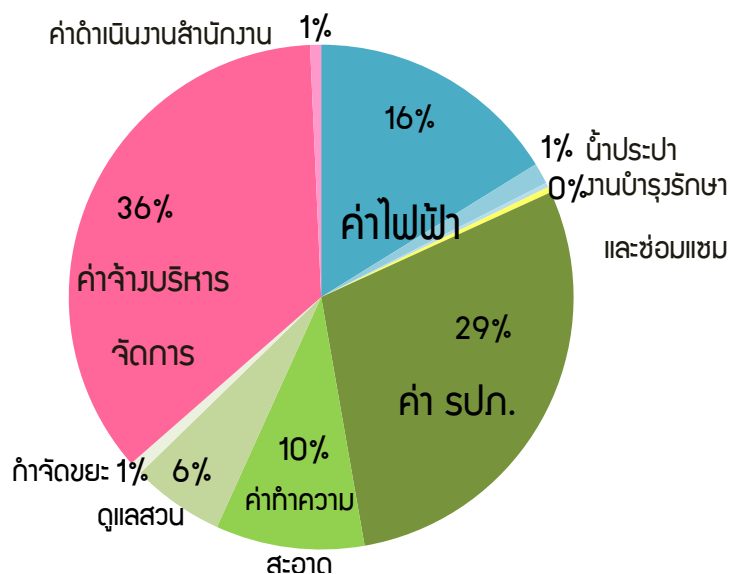
อาคารชุดพักอาศัย ข มีค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลจำนวนทั้งหมด 628,732.09 บาท/เดือน แบ่งเป็นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 112,036.13 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา 2,290.48 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานอาคาร/ค่าจ้างงาน 285,267.50 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานจัดการ 229,137.98 บาท/เดือน

ตารางที่ 3. 3 แสดงรายการค่าใช้จ่ายต่อเดือนของกรณีศึกษา ข

หมวดค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน	รายการค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน
สาธารณูปโภค	112,036.13	ไฟฟ้า	101,741.00
		ประปา	8,475.46
		โทรศัพท์	1,819.67
		อินเทอร์เน็ต	-
บำรุงรักษาซ่อมแซม	2,290.48	ค่าจ้างช่างประจำอาคาร	-
		บำรุงรักษา	2,290.48
งานบริการ/ดำเนินงาน	281,517.50	รปภ.	182,702.50
		ทำความสะอาด	59,920.00
		ดูแลสวน	37,395.00
		กำจัดแมลง	-
		เก็บขยะ	1,500.00
งานบริการจัดการ	229,137.98	ค่าจ้างบริหารจัดการ	224,700.00
		ค่าดำเนินงานสำนักงาน	4,437.98
อื่นๆ	19,404.63	อื่นๆ	19,404.63
รวม	644,386.72		

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล)

รายการค่าใช้จ่ายสูงสุด 4 รายการตามลำดับ คือ ค่าจ้างบริหารจัดการ 224,700.00 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 36 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่ารักษาความปลอดภัย 182,702.50 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 29 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าไฟฟ้า 101,741.00 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 16 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าบริการทำความสะอาด 59,920.00 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 10 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด



แผนภูมิที่ 3. 2 สัดส่วนรายการค่าใช้จ่ายต่อเดือนอาคารกรณีศึกษา ข

#### 4) ข้อมูลการปฏิบัติงาน (Operation)

##### 4.1) งานจัดการนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดอาคารชุดพักอาศัย ข บริหารงานโดย บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำนักงานนิติบุคคลเปิดทำการทุกวันเวลา 08.00-17.00 น. รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ประจำประกอบไปด้วย ผู้จัดการอาคาร 1 คน และธุรการ 2 คน เจ้าหน้าที่เทศหญิง มีการศึกษาระดับปวส.-ปริญญาตรี

##### 4.2) งานช่างประจำอาคาร

ช่างประจำอาคารของอาคารชุดพักอาศัย ข เป็นพนักงานจาก บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ทีมเดียวกับเจ้าหน้าที่บริหารอาคาร) ปฏิบัติงานในช่วงเวลา 08.00-17.00 รวม 9 ชั่วโมง มีช่างประจำอาคารทั้งหมด 4 คน เป็นเพศชายทั้งหมด มีการศึกษาระดับปวส.-ปริญญาตรี

##### 4.3) งานบริการรักษาความปลอดภัย

งานบริการรักษาความปลอดภัยโดย บริษัท อินเตอร์ ควอลิตี้ จำกัด มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงานคือ 7.00-19.00, 19.00-7.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 9 คน ช่วงเวลา 7.00-19.00 5 คน และ 19.00-7.00 4 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย ไม่กำหนดระดับการศึกษา

##### 4.4) งานบริการรักษาความสะอาด

งานบริการรักษาความสะอาด บริษัท วอเตอร์มาวิน ซัพพลาย จำกัด มี 1 กะ เวลาปฏิบัติงานคือ 08.00-17.00 รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 4 คน ทั้งหมดเป็นเทศหญิง ไม่กำหนดระดับการศึกษา

## 4.5) งานบริการดูแลสวนและต้นไม้

งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ บริษัท เคพีแอนด์ที สยามโปรดักส์ จำกัด เวลาปฏิบัติงาน คือ 0800-17.00 รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 2 คน เป็นเพศหญิง และชาย ไม่กำหนดระดับการศึกษา

ตารางที่3. 4 แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา ข

		Facilities Service				
Operation Process		Management	O&M services	Security services	Cleaning services	Gardening services
supplier	ชื่อบริษัท	บริษัทพลัส หรือเพอร์ตี จำกัด	บริษัทพลัส หรือเพอร์ตี จำกัด	บริษัท อินเตอร์ ควอลิตี้ จำกัด	บริษัท วอเตอร์ มาวิน ซัพพลาย จำกัด	บริษัท เคพี แอนด์ที สยาม โปรดักส์ จำกัด
ความถี่	เวลาทำงาน	08.00-17.00	08.00-17.00	07.00-19.00, 19.00-07.00	08.00-17.00	08.00-17.00
	จำนวนกะ (กะ)	1	1	2	1	1
	จำนวนชั่วโมง(ชม.)	9	9	24	9	9
ผู้ปฏิบัติงาน	เพศ	W	M	M	W	M/W
	จำนวนทั้งหมด (คน)	3	4	9	4	2
	จำนวนคนต่อกะ (คน)	3	4	4-5	4	2
	ระดับความรู้ ความสามารถ	ปวส.-ปริญญาตรี	ปวส.-ปริญญาตรี	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

(ที่มา: แบบเก็บข้อมูล)



### 3.1.3 อาคารชุดพักอาศัย ค

#### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ (General and Physical information)

อาคารชุดพักอาศัย ค ตั้งอยู่ ณ แขวงบางแค(บางหว้า) เขตบางแค(ภาษีเจริญ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร เปิดใช้งานอาคารเมื่อ พ.ศ.2553 และปัจจุบันห้องพักทั้งหมดได้มีเจ้าของร่วม และมีการอยู่อาศัยจริงเป็นส่วนมาก มีราคาขายในช่วงเปิดตัวเริ่มต้นที่ประมาณ 36,000 บาทต่อตารางเมตร และมีราคาขาย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 53,000 บาทต่อตารางเมตร

ลักษณะทางกายภาพ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 1 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร สูง 22 ชั้น มีห้องชุดทั้งหมด 271 ห้องชุด แบ่งเป็นห้องชุดสำหรับพักอาศัยจำนวน 268 ห้องชุด และห้องชุดเพื่อประกอบการค้าจำนวน 3 ห้อง (ร้านซักรีด ร้านทำผม และร้านอาหาร) มีพื้นที่ส่วนกลางขนาด 7,867.50 ตารางเมตร และมีพื้นที่ห้องชุดรวมทั้งหมดขนาด 9226.50 ตารางเมตร



ภาพที่ 3. 8 อาคารกรณีศึกษา ค

พื้นที่ส่วนกลางของโครงการประกอบด้วย พื้นที่สำหรับจอดรถเจ้าของร่วมจำนวน 112 คัน (ร้อยละ 41 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมด) และที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อด้านหน้าอาคารจำนวน 10 คัน มีลิฟต์ทั้งหมด 3 ตัว เป็นลิฟต์โดยสาร 2 ตัว (ใช้สำหรับขนของและเป็นลิฟต์ดับเพลิง 1 ตัว) และลิฟต์ลานจอดรถอีก 1 ตัว มีส่วนสันทนาการสำหรับเจ้าของร่วมที่ชั้น 5 ของอาคาร ซึ่งประกอบด้วย สระว่ายน้ำขนาด กว้าง 7.60 เมตร และยาว 13.50 เมตร ความลึกที่ประมาณ 1.20 เมตร ห้องออกกำลังกายขนาด 32 ตารางเมตร บริเวณสำหรับเครื่องหยอดเหรียญ ห้องน้ำชาย-หญิง และที่ชั้น 1 ยังมีเนกประสงค์ที่เป็นห้องสมุดและทำงานหรือประชุมได้ขนาด 30 ตารางเมตรและยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ระบบคีย์การ์ดสำหรับชั้นที่จอดรถ ระบบคีย์การ์ดสำหรับเข้าอาคาร และระบบคีย์การ์ดที่สามารถกดได้เฉพาะชั้นที่เจ้าของร่วมอาศัยอยู่และบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น

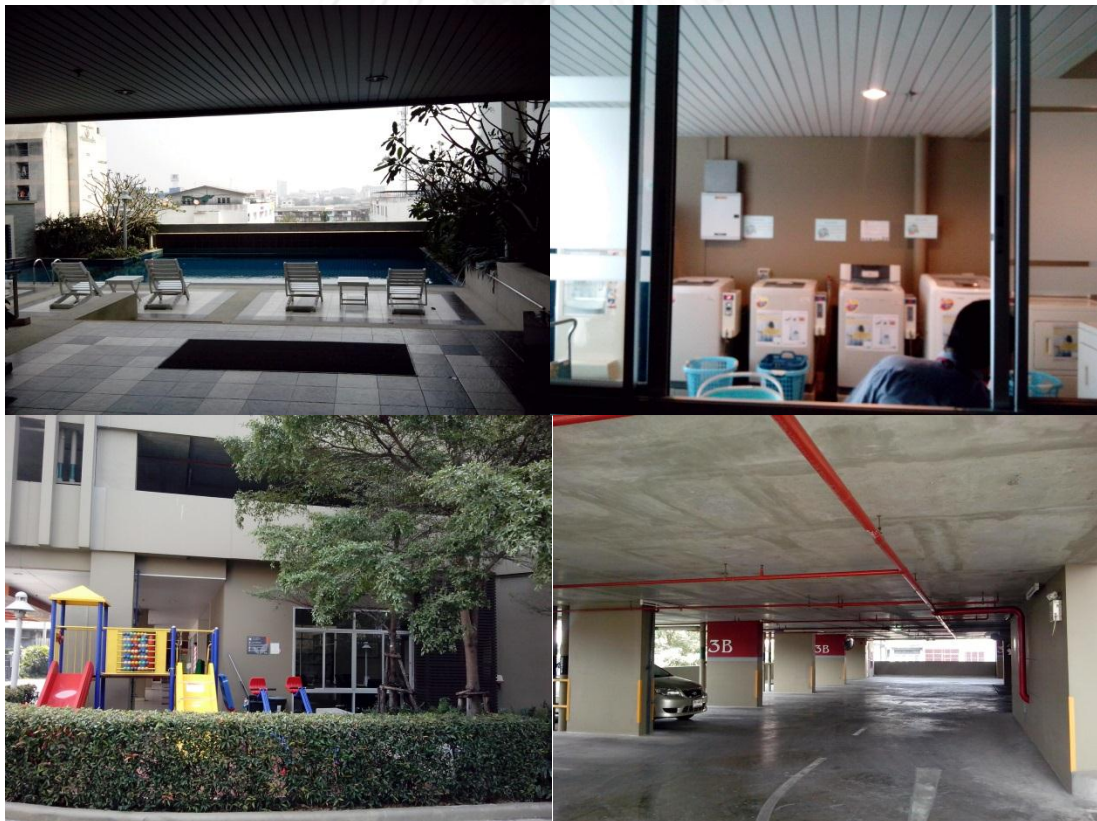


ภาพที่ 3. 9 ผังพื้นที่ชั้น 1 อาคารกรณีศึกษา ค





ภาพที่ 3. 10ผังพื้นที่ 5 อาคารกรณีศึกษา ค



ภาพที่ 3. 11 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนสันทนาการอาคารกรณีศึกษา ค

## 2) ข้อมูลอัตราค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

อาคารชุดพักอาศัย ค ได้กำหนดอัตราราคารจัดเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของรวมเมื่อซื้อห้องชุดที่ 300 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ 27 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่ได้มีการปรับขึ้นเป็น 30 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อเดือนกันยายน พ.ศ.2556 มีรอบการจัดเก็บค่าส่วนกลาง 2 ครั้งต่อปี

นอกเหนือจากเงินกองทุนและค่าส่วนกลาง ยังมีการจัดเก็บเงินประกันใช้น้ำราคา 500 บาทต่อห้องชุด เบี้ยประกันอาคาร 21 บาทต่อตารางเมตรต่อปี และค่ารักษาามาตรา อีกด้วย

## 3) ข้อมูลค่าใช้จ่าย (Expenses)

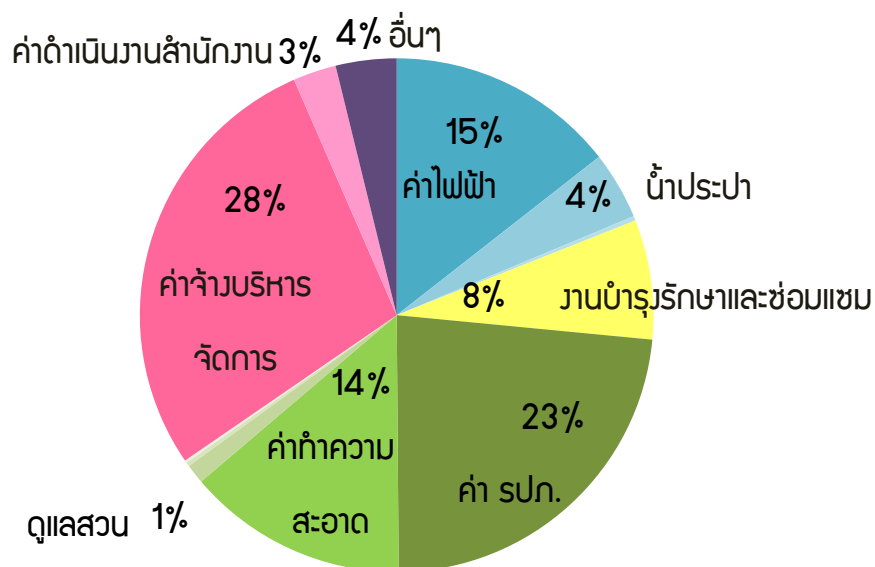
อาคารชุดพักอาศัย ค มีค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลจำนวนทั้งหมด 418,009.87 บาท/เดือน แบ่งเป็นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 79,284.36 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา 31,459.37บาท/เดือน ค่าดำเนินงานอาคาร/ค่าจ้างงาน 162,442.09 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานจัดการ 128,384.81 บาท/เดือน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 15,993.64 บาท/เดือน

ตารางที่3. 5แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ค

หมวดค่าใช้จ่าย		รายการค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน
สาธารณูปโภค	112,036.13	ไฟฟ้า	60,269.46
		ประปา	17,828.16
		โทรศัพท์	1,186.74
		อินเทอร์เน็ต	-
บำรุงรักษาซ่อมแซม	31,459.37	ค่าจ้างช่างประจำอาคาร	-
		บำรุงรักษา	31,459.37
งานบริการ/ดำเนินงาน	162,442.09	รปภ.	97,534.09
		ทำความสะอาด	58,047.50
		ดูแลสวน	5,150.50
		กำจัดแมลง	1,070.00
		เก็บขยะ	640.00
งานบริการจัดการ	128,384.81	ค่าจ้างบริหารจัดการ	117,031.25
		ค่าดำเนินงานสำนักงาน	11,353.56
อื่นๆ	15,993.64	อื่นๆ	15,993.64
รวม		418,009.87	

(ที่มา: แบบเก็บข้อมูล)

รายการค่าใช้จ่ายสูงสุด 4 รายการตามลำดับ คือ ค่าจ้างบริหารจัดการ 117,031.25 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 28 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่ารักษาความปลอดภัย 97,534.09 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 25 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าไฟฟ้า 60,269.46 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 15 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าบริการทำความสะอาด 58,047.50 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 14 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด



แผนภูมิที่ 3. 3 แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ค

#### 4) ข้อมูลการปฏิบัติงาน (Operation)

##### 4.1) งานจัดการนิติบุคคล

อาคารชุดพักอาศัย ค ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อ 19 พฤษภาคม 2553 และได้ว่าจ้าง บริษัท ลุ่มพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด เข้าบริหารอาคารชุด มีเจ้าหน้าที่ประจำประกอบไปด้วย ผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน ผู้จัดการชุมชน 1 คน และธุรการ 1 คน นอกจากนี้จะมีทีมดูแลอาคารข้างเคียงหมุนเวียนกันดูแล สำนักงานนิติบุคคลเปิดทำการทุกวันเวลา 8.30 น.- 18.00 น. รวม 9 ชั่วโมงครึ่ง



ภาพที่ 3. 12 สำนักงานนิติบุคคลอาคารกรณีศึกษา ค

#### 4.2) งานช่างประจำอาคาร

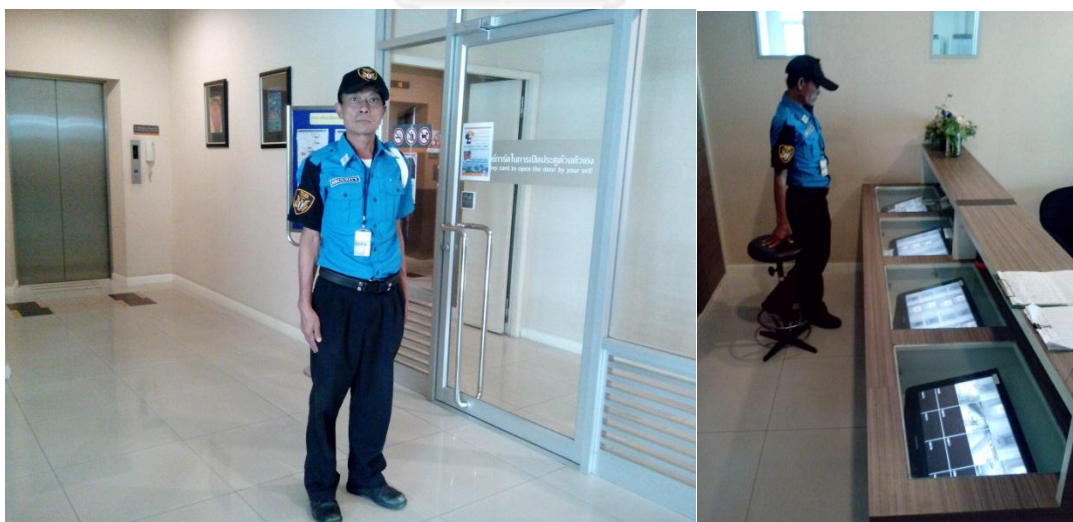
ช่างประจำอาคารของอาคารชุดพักอาศัย ค เป็นพนักงานจาก บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (ทีมเดียวกับเจ้าหน้าที่บริหารอาคาร) มีเจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานนิติบุคคล 1 คน และอยู่บนอเนเวร 1 คน



ภาพที่3. 13ภาพช่างประจำอาคารและตารางงาน

#### 4.3) งานบริการรักษาความปลอดภัย

งานบริการรักษาความปลอดภัยโดย บริษัท พาวเวลล์ โพรเท็คชั่นแอนด์เซอร์วิส จำกัด มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 7.00-19.00,19.00-7.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 4 คน โดยกะละ 3 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย ไม่กำหนดระดับการศึกษา



ภาพที่3. 14พนักงานรักษาความปลอดภัย

#### 4.4) งานบริการรักษาความสะอาด

งานบริการรักษาความสะอาด บริษัท ลุมพินีพรอพเพอร์ตี้ เซอร์วิสแอนด์แคร์ จำกัด มี 1 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 07.00-17.00 รวม 10 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 4 คน ทั้งหมดเป็นเพศหญิง ไม่กำหนดระดับการศึกษา



ภาพที่3. 15เจ้าหน้าที่และอุปกรณ์ทำความสะอาด

#### 4.5) งานบริการดูแลสวนและต้นไม้

งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ โดย นายโสภณ บุสุวะ มี 1 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 2 สัปดาห์/1ครั้ง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 2 คน เป็นเพศหญิง และชาย ไม่กำหนดระดับการศึกษา

ตารางที่3. 6แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา ก

Facilities Service						
Operation Process		Management	O&M services	Security services	Cleaning services	Gardening services
supplier	ชื่อบริษัท	บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท พาวเวลล์ โพรเทคชั่นแอนด์เซอร์วิส จำกัด	บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ เซอร์วิสแอนด์แคร์ จำกัด	นายโสภณ บุสุวะ
ความถี่	เวลาทำงาน	8.30-18.00	8.30-18.00, 18.00-8.30	07.00-19.00, 19.00-07.00	07.00-17.00	2 สัปดาห์/1ครั้ง
	จำนวนกะ (กะ)	1	2	2	1	
	จำนวนชั่วโมง(ชม.)	10.5	24	24	10	
ผู้ปฏิบัติงาน	เพศ	W	M	M	W	M/W
	จำนวนทั้งหมด (คน)	2	2	4	4	2
	จำนวนคนต่อกะ (คน)	2	1	2	4	2
	ระดับความรู้ความสามารถ	ปริญญาตรี	ปวส.-ปริญญาตรี	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล)

### 3.1.4 อาคารชุดพักอาศัย ง

#### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ (General and Physical information)

อาคารชุดพักอาศัย ง ตั้งอยู่ ณ ถ.บรมราชชนนี แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กทม เปิดใช้งานอาคารเมื่อ พ.ศ.2554 และปัจจุบันห้องพักทั้งหมดได้มีเจ้าของร่วม และมีการอยู่อาศัยจริงเป็นจำนวนมาก มีราคาขายในช่วงเปิดตัวเริ่มต้นที่ประมาณ 46,000 บาทต่อตารางเมตร และมีราคาขาย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 68,000 บาทต่อตารางเมตร

ลักษณะทางกายภาพ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 12 ไร่ โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคาร สูง 30 ชั้น มีห้องชุดทั้งหมด 2702 ห้องชุด มีพื้นที่ส่วนกลางขนาด 62,088 ตารางเมตร และมีพื้นที่ห้องชุดรวมทั้งหมดขนาด 77501 ตารางเมตร



ภาพที่ 3. 16 อาคารกรณีศึกษา ง

พื้นที่ส่วนกลางของโครงการประกอบด้วย พื้นที่สำหรับจอดรถเจ้าของร่วมจำนวน 1030 คัน มีลิฟต์ทั้งหมด 12 ตัว เป็นลิฟต์โดยสาร 8 ตัว (ใช้สำหรับขนของและเป็นลิฟต์ดับเพลิง 2 ตัว) และลิฟต์ลานจอดรถอีก 4 ตัว มีส่วนสันทนาการสำหรับเจ้าของร่วมที่ชั้น 6 ของทั้ง 2 อาคาร ซึ่งแต่ละ

อาคารประกอบด้วย สระว่ายน้ำขนาด กว้าง 10 เมตร และยาว 25.60 เมตร ความลึกที่ประมาณ 1.20 เมตร ห้องออกกำลังกายขนาด 45 ตารางเมตร บริเวณสำหรับเครื่องหยอดเหรียญ ห้องน้ำชาย-หญิง มีห้องอเนกประสงค์ ขนาด 86 ตารางเมตรห้องสมุดและทำงานหรือประชุมได้ขนาด 90 ตารางเมตร และยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ระบบคีย์การ์ดสำหรับชั้นที่จอดรถ ระบบคีย์การ์ดสำหรับเข้าอาคาร และระบบคีย์การ์ดที่สามารถกดได้เฉพาะชั้นที่เจ้าของร่วมอาศัยอยู่และบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น สนามเด็กเล่น สนามสตรีทบาส



ภาพที่ 3. 17ผังโครงการกรณีศึกษา ง



ภาพที่ 3. 18 ฟังพื้นอาคาร A กรณีศึกษา ง



ภาพที่ 3. 19 สวนของกรณีศึกษา ง





ภาพที่ 3. 20 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนสันทนาการอาคารกรณีศึกษา ง

## 2) ข้อมูลอัตราค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

อาคารชุดพักอาศัย ง ได้กำหนดอัตราการจัดเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของรวมเมื่อซื้อห้องชุดที่ 300 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ 28 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

## 3) ข้อมูลค่าใช้จ่าย (Expenses)

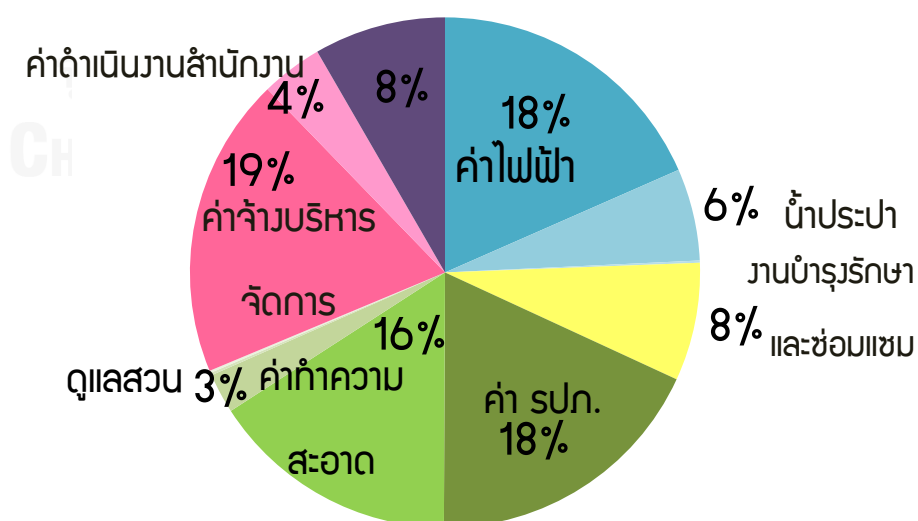
อาคารชุดพักอาศัย ง มีค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลจำนวนทั้งหมด 2,783,717.72 บาท/เดือน แบ่งเป็นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 685,086.20 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา 210,285.19 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานอาคาร/ค่าจ้างงาน 1,034,163.82 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานจัดการ 644,540.08 บาท/เดือน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 234,441.24 บาท/เดือน

ตารางที่ 3. 7 แสดงรายการค่าใช้จ่ายอาคารกรณีศึกษา ง

หมวดค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน	รายการค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน
สาธารณูปโภค	685,086.20	ไฟฟ้า	517,127.54
		ประปา	163,947.30
		โทรศัพท์	4,011.37
		อินเทอร์เน็ต	-
บำรุงรักษาซ่อมแซม	210,285.19	ค่าจ้างช่างประจำอาคาร	-
		บำรุงรักษา	210,285.19
งานบริการ/ดำเนินงาน	1,034,163.82	รปภ.	510,818.00
		ทำความสะอาด	443,720.08
		ดูแลสวน	71,168.04
		กำจัดแมลง	4,457.70
		เก็บขยะ	4,000.00
งานบริการจัดการ	644,540.08	ค่าจ้างบริหารจัดการ	535,000.00
		ค่าดำเนินงานสำนักงาน	109,540.08
อื่นๆ	234,441.24	อื่นๆ	234,441.24
รวม			2,783,717.72

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล)

รายการค่าใช้จ่ายสูงสุด 4 รายการตามลำดับ คือค่าจ้างบริหารจัดการ 535,000 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 19 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าไฟฟ้า 517,127.54 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 18 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่ารักษาความปลอดภัย 510,818.0 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 18 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าบริการทำความสะอาด 443,720.08 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 16 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด



แผนภูมิที่ 3. 4 แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ง

### • ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน

ในปี พ.ศ.2556 มีค่าใช้จ่ายซื้อสินทรัพย์ 670,655.63บาท/ปี รายจ่ายพิเศษ 445,717.00 บาท/ปี และงบส่วนกลางเพื่อบริหารตามมติคณะกรรมการ 10,000 บาท/ปี รวมค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน 1,126,372.63 บาท/ปี

#### 4) ข้อมูลการปฏิบัติงาน (Operation)

##### 4.1) งานจัดการนิติบุคคล

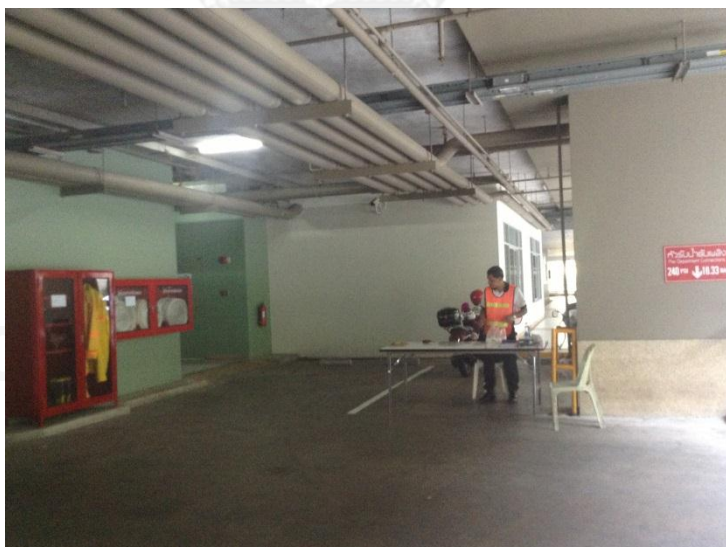
นิติบุคคลอาคารชุดอาคารชุดพักอาศัย ๖ บริหารงานโดย บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานนิติบุคคลเปิดทำการทุกวันเวลา 09.00-18.00 น.ทำงาน 1 กะ เวลา รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ประจำประกอบไปด้วย ผู้จัดการอาคาร 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการอาคาร 1 คน และ รุรการ 6 คน รวมทั้งหมด 8 คน เจ้าหน้าที่มีทั้งเพศหญิงและชาย มีการศึกษาระดับปวส.-ปริญญาตรี

##### 4.2) งานช่างประจำอาคาร

ช่างประจำอาคารของอาคารชุดพักอาศัย ๖ เป็นพนักงานบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ทีมเดียวกับเจ้าหน้าที่บริหารอาคาร) มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 8.30-18.00 และนอนเวร รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 6 คน ปฏิบัติงานกะละ 2-6 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย มีการศึกษาระดับ ปวช.- ปริญญาตรี

##### 4.3) งานบริการรักษาความปลอดภัย

งานบริการรักษาความปลอดภัยโดย บริษัท เจเนนเอส เซอร์วิสเซส จำกัด มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 7.00-19.00,19.00-7.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 16 คน โดยกะละ 8 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย มีการศึกษาระดับ ป.6



ภาพที่3. 21พนักงานรักษาความปลอดภัย

#### 4.4) งานบริการรักษาความสะอาด

งานบริการรักษาความสะอาด บริษัท ลุมพินีพรอพเพอร์ตี้ เซอร์วิสแอนด์แคร์ จำกัด มี 1 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 08.00-17.00 รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 27 คน ทั้งหมดเป็นเพศหญิง ไม่กำหนดระดับการศึกษา



ภาพที่3. 22เจ้าหน้าที่และอุปกรณ์ทำความสะอาด

#### 4.5) งานบริการดูแลสวนและต้นไม้

งานบริการรักษาความสะอาด บริษัท ฐานิดาการ์เด็น จำกัด มี 1 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 08.00-17.00 รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 4 คน ทั้งหมดเป็นเพศหญิงและชาย ไม่กำหนดระดับการศึกษา แต่มีประสบการณ์ รู้จัก เข้าใจต้นไม้เป็นอย่างดี

ตารางที่3. 8แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา ง

		Facilities Service				
Operation Process		Managemen t	O&M services	Security services	Cleaning services	Gardening services
supplier	ชื่อบริษัท	บริษัท ลุมพินีพรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ลุมพินีพรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท เจอนเอส เซอร์วิส กาท จำกัด	บริษัท ลุมพินีพรอพเพอร์ตี้ เซอร์วิสแอนด์แคร์ จำกัด	บริษัท ฐานิดาการ์เด็น จำกัด
ความถี่	เวลาทำงาน	09.00-18.00	8.30-18.00	07.00-19.00, 19.00-07.00	8.00-17.00	8.00-17.00
	จำนวนกะ (กะ)	1	2	2	1	1
	จำนวนชั่วโมง(ชม.)	9	24	24	9	9
ผู้ปฏิบัติงาน	เพศ	M/W	M	M	W	M/W
	จำนวนทั้งหมด (คน)	8	6	16	27	4
	จำนวนคนต่อกะ (คน)	8	2-6	8	27	2-4
	ระดับความรู้ความสามารถ	ปวส.-ปริญญาตรี	ปวช.-ปริญญาตรี	ป.6	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล)

### 3.1.5 อาคารชุดพักอาศัย จ

#### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ (General and Physical information)

อาคารชุดพักอาศัย จ ตั้งอยู่ ณ ถ.บรมราชชนนี แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด กทม เปิดใช้งานอาคารเมื่อ พ.ศ.2552 มีราคาขายในช่วงเปิดตัวเริ่มต้นที่ประมาณ 55,000 บาทต่อตารางเมตร และมีราคาขาย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 57,000 บาทต่อตารางเมตร

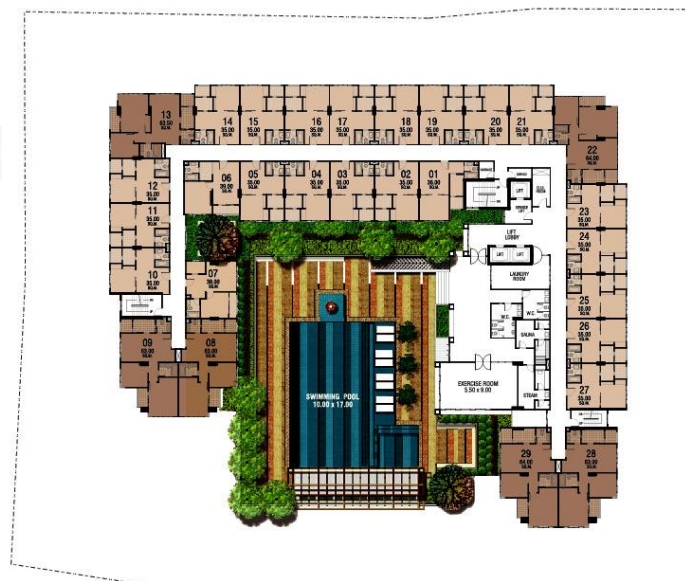
ลักษณะทางกายภาพ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 3 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร สูง 21 ชั้น มีห้องชุดทั้งหมด 547 ห้องชุด มีพื้นที่ส่วนกลางขนาด 16005 ตารางเมตร และมีพื้นที่ห้องชุดรวมทั้งหมดขนาด 22250 ตารางเมตร



ภาพที่3. 23เจ้าหน้าที่และอุปกรณ์ทำความสะอาด

พื้นที่ส่วนกลางของโครงการประกอบด้วย พื้นที่สำหรับจอดรถเจ้าของร่วมจำนวน 283 คัน มีลิฟต์ทั้งหมด 4 ตัว มีส่วนสันทนากการสำหรับเจ้าของร่วมที่ชั้น 5 ของ อาคาร ประกอบด้วย สระ

ว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกายขนาด 40 ตารางเมตร บริเวณสำหรับเครื่องหยอดเหรียญ ห้องน้ำชาย-หญิง มีห้องอเนกประสงค์ ห้องสมุดและทำงานหรือประชุมได้ขนาด 54 ตารางเมตร และยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ระบบคีย์การ์ดสำหรับชั้นที่จอดรถ ระบบคีย์การ์ดสำหรับเข้าอาคาร และระบบคีย์การ์ดที่สามารถกดได้เฉพาะชั้นที่เจ้าของร่วมอาศัยอยู่และบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น



ภาพที่ 3. 24ผังโครงการกรณีศึกษา จ



ภาพที่ 3. 25 สิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนสันทนาการอาคารกรณีศึกษา จ

## 2) ข้อมูลอัตราค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

อาคารชุดพักอาศัย จ ได้กำหนดอัตราการจัดเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของรวมเมื่อซื้อห้องชุดที่ 300 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ 30 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

## 3) ข้อมูลค่าใช้จ่าย (Expenses)

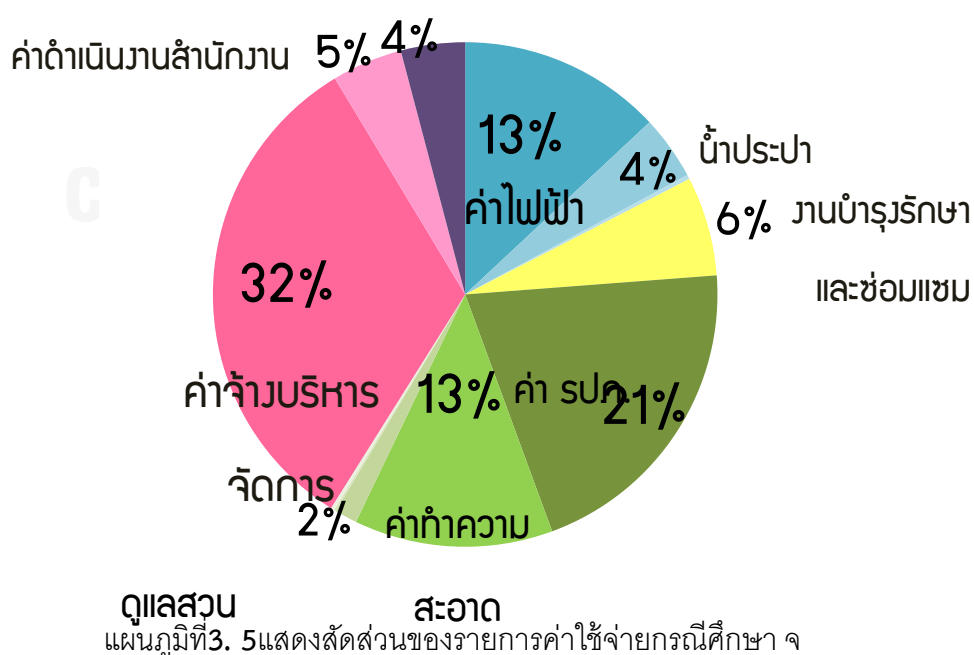
อาคารชุดพักอาศัย จ มีค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลจำนวนทั้งหมด 897,009.06 บาท/เดือน แบ่งเป็นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 153,761.95 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา 56,171.09 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานอาคาร/ค่าจ้างงาน 310,032.87 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานจัดการ 326,127.58 บาท/เดือน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 36,319.66 บาท/เดือน

ตารางที่ 3. 9 แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา จ

หมวดค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน	รายการค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน
สาธารณูปโภค	153,761.95	ไฟฟ้า	115,076.72
		ประปา	36,331.03
		โทรศัพท์	2,354.20
		อินเทอร์เน็ต	-
บำรุงรักษาซ่อมแซม	56,171.09	ค่าจ้างช่างประจำอาคาร	-
		บำรุงรักษา	56,171.09
งานบริการ/ดำเนินงาน	310,032.87	รปภ.	181,848.28
		ทำความสะอาด	112,350.00
		ดูแลสวน	12,720.00
		กำจัดแมลง	1,114.58
		เก็บขยะ	2,000.00
งานบริการจัดการ	326,127.58	ค่าจ้างบริหารจัดการ	286,197.92
		ค่าดำเนินงานสำนักงาน	39,929.66
อื่นๆ	36,319.66	อื่นๆ	36,319.66
รวม			897,009.06

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล)

รายการค่าใช้จ่ายสูงสุด 4 รายการตามลำดับ คือค่าจ้างบริหารจัดการ 286,197.92 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 32 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่ารักษาความปลอดภัย 181,848.28 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 21 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าไฟฟ้า 115,076.72 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 13 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าบริการทำความสะอาด 112,350.00 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 13 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด





• ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน

ในปี พ.ศ.2556 มีค่าใช้จ่ายซื้อสินทรัพย์ 127,041 บาท/ปี และรายจ่ายพิเศษ 50,154.20 บาท/ปี รวมค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน 177,195.80 บาท/ปี

4) ข้อมูลการปฏิบัติงาน (Operation)

4.1) งานจัดการนิติบุคคล นิติบุคคลอาคารชุดอาคารชุดพักอาศัย จ บริหารงานโดย บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานนิติบุคคลเปิดทำการทุกวันเวลา 09.00-18.00 น.ทำงาน 1 กะ เวลา รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ประจำประกอบไปด้วย ผู้จัดการอาคาร 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการอาคาร 1 คน และธุรการ 2 คน รวมทั้งหมด 4 คน เจ้าหน้าที่มีทั้ง เพศหญิงและชาย มีการศึกษาระดับปวส.-ปริญญาตรี

4.2) งานช่างประจำอาคาร ช่างประจำอาคารของอาคารชุดพักอาศัย จ เป็นพนักงาน บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ทีมเดียวกับเจ้าหน้าที่บริหารอาคาร) มี 3 กะ เวลา ปฏิบัติงาน คือ 8.00-14.00,14.00-18.00,18.00-22.00 รวม 14 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 3 คน ปฏิบัติงานกะละ 1-2 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย มีการศึกษาระดับ ปวส.- ปริญญาตรี

4.3) งานบริการรักษาความปลอดภัย งานบริการรักษาความปลอดภัยโดย บริษัท ชับป์ (ประเทศไทย) จำกัด มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 7.00-19.00,19.00-7.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 7 คน โดยกะละ 3-4คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย มีการศึกษาระดับ ม.6

4.4) งานบริการรักษาความสะอาด งานบริการรักษาความสะอาด บริษัท ลุมพินีพรอพเพอร์ตี้ เซอร์วิสแอนด์แคร์ จำกัด มี 1 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 7.30-17.00 รวม 9 ชั่วโมงครึ่ง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 7 คน ทั้งหมดเป็นเพศหญิง ไม่กำหนดระดับการศึกษา ขอให้อ่านออกเขียนได้

4.5) งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ งานบริการรักษาความสะอาด คุณดวงแข แซ่ล้อยมี 1 กะ ปฏิบัติ 3วัน/สัปดาห์ เวลาปฏิบัติงาน คือ 08.00-17.00 รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 3 คน ปฏิบัติ ครั้งละ 1-3 คน ทั้งหมดเป็นเพศหญิงและชาย ไม่กำหนดระดับการศึกษา แต่มี ประสบการณ์

ตารางที่ 3. 10แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา จ

Facilities Service						
Operation Process		Management	O&M services	Security services	Cleaning services	Gardening services
supplier	ชื่อบริษัท	บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ชับป์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ลุมพินีพรอพเพอร์ตี้ เซอร์วิสแอนด์แคร์ จำกัด	คุณดวงแข แซ่ล้อย
ความถี่	เวลาทำงาน	09.00-18.00	8.00-14.00,14.00-18.00,18.00-22.00	7.00-19.00,19.00-7.00	7.30-17.00	3วัน/สัปดาห์
	จำนวนกะ (กะ)	1	3	2	1	
	จำนวนชั่วโมง(ชม.)	9	14	24	9.5	
ผู้ปฏิบัติงาน	เพศ	M/W	M	M	W	M
	จำนวนทั้งหมด (คน)	4	3	7	7	3
	จำนวนคนต่อกะ (คน)	4	1-2	3-4	7	1-3
	ระดับความรู้ความสามารถ	ปวส.-ปริญญาตรี	ปวส.-ป.ตรี	ม.6	อ่าน-เขียน	ม.6

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล)

## 3.2 กรณีศึกษาอาคารชุดราคาสูง

### 3.2.1 อาคารชุดพักอาศัย เอ

#### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ (General and Physical information)

อาคารชุดพักอาศัย เอ ตั้งอยู่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ (ซอยเพชรบุรี 36) เปิดใช้งานอาคารเมื่อ พ.ศ.2554 มีราคาขายในช่วงเปิดตัวเริ่มต้นที่ประมาณ 80,000 บาทต่อตารางเมตร และมีราคาขาย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 100,000 บาทต่อตารางเมตร

ลักษณะทางกายภาพ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 5 ไร่ 3 ตารางวา โครงการเป็น อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคาร สูง 30 ชั้น และ 43 มีห้องชุดทั้งหมด 917 ห้องชุด มีพื้นที่ ส่วนกลางขนาด 25,660 ตารางเมตร และมีพื้นที่ห้องชุดรวมทั้งหมดขนาด 46,883 ตารางเมตร



ภาพที่ 3. 26 อาคารกรณีศึกษา A

พื้นที่ส่วนกลางของโครงการประกอบด้วย พื้นที่สำหรับจอดรถเจ้าของร่วมจำนวน 554 คัน มีลิฟต์ทั้งหมด 10 ตัว มีส่วนสันทนาการสำหรับเจ้าของร่วมที่ชั้น 8 ของอาคาร ซึ่งประกอบด้วย ห้องสมุดขนาด 45 ตารางเมตร ห้องอเนกประสงค์ขนาด 45 ตารางเมตร ห้องออกกำลังกายขนาด 90 ตารางเมตร มีTrainer ให้คำปรึกษา พื้นที่จัดสวน สระว่ายน้ำมี Jacuzzi 6 จุด บ่อน้ำร้อนน้ำเย็น ห้องอาบน้ำ ห้องSteam และ Sauna และที่ชั้น 1 ยังมีอเนกประสงค์ที่เป็นห้องสมุดและทำงานหรือประชุมได้ขนาด 30 ตารางเมตรและส่วนล่วนโถงต้อนรับขนาด 120 ตารางเมตร ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก

สะดวกอื่นๆ เช่น ระบบคีย์การ์ดลิฟต์ที่สามารถกดได้เฉพาะชั้นที่เจ้าของร่วมอาศัยอยู่และบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น



ภาพที่ 3. 27 ห้องออกกำลังกายและห้องสมุดกรณีศึกษา เอ



ภาพที่ 3. 28 ชั้น อาคารกรณีศึกษา เอ

### 2) ข้อมูลอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

อาคารชุดพักอาศัย เอ ได้กำหนดอัตราการจัดเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของรวมเมื่อซื้อห้องชุดที่ 500 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ 40 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

### 3) ข้อมูลค่าใช้จ่าย (Expenses)

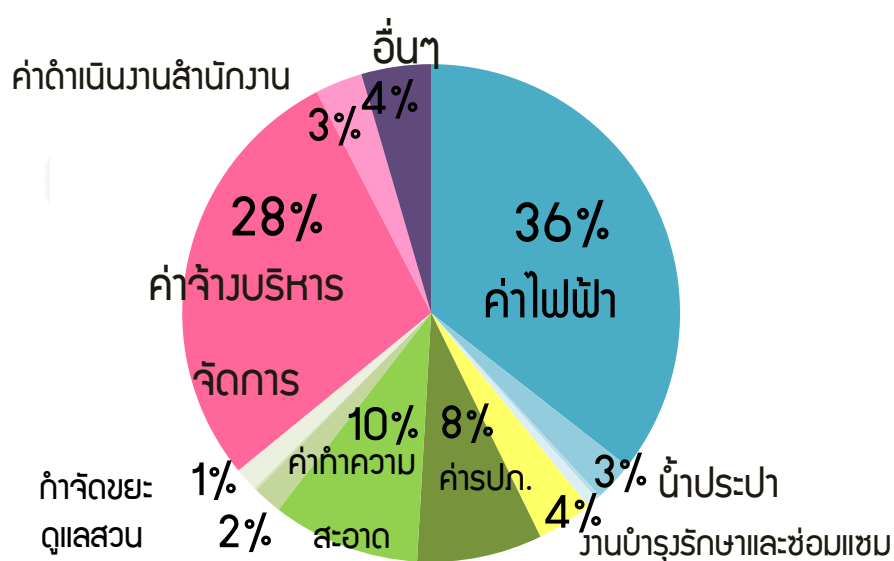
อาคารชุดพักอาศัย เอ มีค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลจำนวนทั้งหมด 2,148,723.85 บาท/เดือน แบ่งเป็นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 844,695.54 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา 78,611.78 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานอาคาร/ค่าจ้างงาน 460,668.01 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานจัดการ 677,233.25 บาท/เดือน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 97,776.34 บาท/เดือน

ตารางที่ 3. 11 แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา เอ

หมวดค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน	รายการค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน
สาธารณูปโภค	844,695.54	ไฟฟ้า	767,795.42
		ประปา	55,905.85
		โทรศัพท์	20,994.27
		อินเทอร์เน็ต	-
บำรุงรักษาซ่อมแซม	78,611.78	โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต	20,994.27
		บำรุงรักษา	78,611.78
งานบริการ/ดำเนินงาน	460,668.01	รปภ.	175,700.55
		ทำความสะอาด	207,492.13
		ดูแลสวน	41,199.38
		กำจัดแมลง	3,275.96
		เก็บขยะ	33,000.00
งานบริการจัดการ	677,233.25	ค่าจ้างบริหารจัดการ	610,970.00
		ค่าดำเนินงานสำนักงาน	66,263.25
อื่นๆ	97,776.34	อื่นๆ	97,776.34
รวม			2,148,723.85

(ที่มา: แบบเก็บข้อมูล)

รายการค่าใช้จ่ายสูงสุด 4 รายการตามลำดับ คือ ค่าไฟฟ้า 767,795.42 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 36 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าจ้างบริหารจัดการ 610,970.00 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 28 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าบริการทำความสะอาด 207,492.13 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 10 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่ารักษาความปลอดภัย 175,700.55 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 8 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

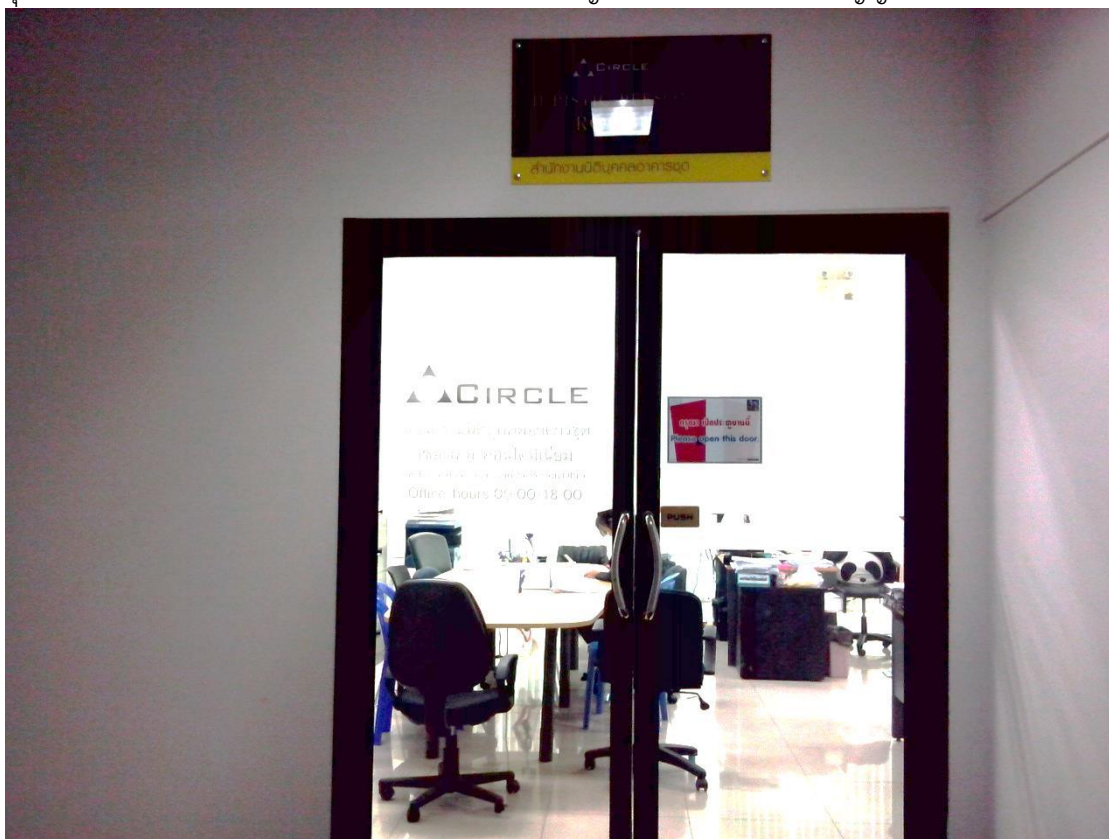


แผนภูมิที่ 3. 6 แผนภูมิ 3.2.3.1 แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา เอ

#### 4) ข้อมูลการปฏิบัติงาน (Operation)

##### 4.1) งานจัดการนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดอาคารชุดพักอาศัย เอ บริหารงานโดย บริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด สำนักงานนิติบุคคลเปิดทำการทุกวันเวลา 9.00 น.- 18.00 น. 1 กะ รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ประจำประกอบไปด้วย ผู้จัดการอาคาร 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการอาคาร 1 คน และ ธุรการ 3 คน พนักงานต้อนรับ 7 คน เพศชายและหญิง มีการศึกษาระดับปริญญาตรี



ภาพที่ 3. 29 ห้องสำนักงานนิติบุคคล อาคารกรณีศึกษา เอ

##### 4.2) งานช่างประจำอาคาร

ช่างประจำอาคารของอาคารชุดพักอาศัย เอ เป็นพนักงานบริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ (ทีมเดียวกับเจ้าหน้าที่บริหารอาคาร) มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 09.00-18.00, 18.00-09.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 8 คน โดย 5 คน ดูแลงานระบบส่วนกลางและ 3 คน ดูแลตามห้องพัก ส่วนกะกลางคืนจะมีช่างนอนเวร 3 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย มีการศึกษาระดับ ปวช.ถึงปริญญาตรี เน้นรับบุคคลที่มีความรู้ และ ประสบการณ์ เรื่องงานช่างเทคนิคต่างๆ



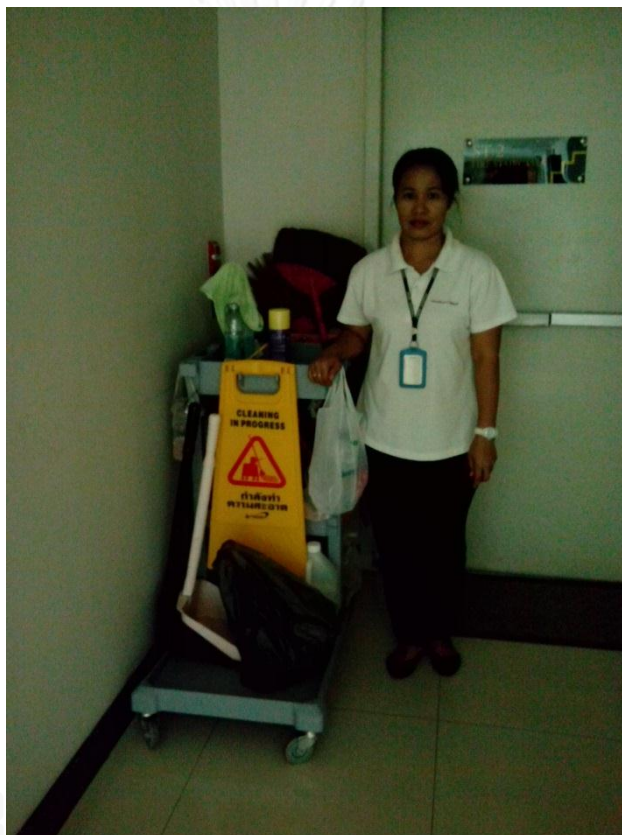
ภาพที่ 3. 30 ภาพช่างประจำอาคารและตารางงาน

#### 4.3) งานบริการรักษาความปลอดภัย

งานบริการรักษาความปลอดภัยโดย บริษัท โพลีพาวเวอร์กาท จำกัด มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 7.00-19.00,19.00-7.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 9 คน โดยกะเช้ามีเจ้าหน้าที่ 5 คน และกะกลางคืน 4 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย ไม่กำหนดระดับการศึกษา

#### 4.4) งานบริการรักษาความสะอาด

งานบริการรักษาความสะอาด โดย บริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด มี 1 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 8.00-17.00 รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 11 คน ทั้งหมดเป็นเพศหญิง ไม่กำหนดระดับการศึกษา



ภาพที่3. 31เจ้าหน้าที่และอุปกรณ์ทำความสะอาด

#### 4.5) งานบริการดูแลสวนและต้นไม้

งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ โดย บริษัท สวนฉวีชญา จำกัด มี 1 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 8.00-17.00 รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 2 คน เป็นเพศหญิง และชาย ไม่กำหนดระดับการศึกษา แต่มีประสบการณ์เฉพาะทาง



ตารางที่ 3. 12 แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา เอ

Facilities Service						
Operation Process		Management	O&M services	Security services	Cleaning services	Gardening services
supplier	ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท โพลีทาวเวอร์กาท จำกัด	บริษัท เฟรแกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท สวนนงนุช จำกัด
ความถี่	เวลาทำงาน	09.00-18.00	09.00-18.00, 18.00-09.00	7.00-19.00, 19.00-7.00	8.00-17.00	8.00-17.00
	จำนวนกะ (กะ)	1	2	2	1	1
	จำนวนชั่วโมง (ชม.)	9	24	24	9	9
ผู้ปฏิบัติงาน	เพศ	W/M	M	M/W	M/W	M/W
	จำนวนทั้งหมด (คน)	12	8	9	11	2
	จำนวนคนต่อกะ (คน)	12	3-5	4-5	11	2
	ระดับความรู้ความสามารถ	ป.ตรี	ช่างเทคนิค	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

(ที่มา: แบบเก็บข้อมูล)

### 3.2.2 อาคารชุดพักอาศัย บี

#### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ (General and Physical information)

อาคารชุดพักอาศัย บี ตั้งอยู่ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม.เปิดใช้งานอาคารเมื่อ พ.ศ.2547 มีราคาขายในช่วงเปิดตัวเริ่มต้นที่ประมาณ 120,000 บาทต่อตารางเมตร และมีราคาขาย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 220,000 บาทต่อตารางเมตร

ลักษณะทางกายภาพ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 379 ตารางวา โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร สูง 26 ชั้น มีห้องชุดทั้งหมด 32 ห้องชุด มีพื้นที่ส่วนกลางขนาด 8,300 ตารางเมตร และมีพื้นที่ห้องชุดรวมทั้งหมดขนาด 6,700 ตารางเมตร



ภาพที่3. 32อาคารกรณีศึกษา บี

พื้นที่ส่วนกลางของโครงการประกอบด้วย พื้นที่สำหรับจอดรถเจ้าของร่วมจำนวน 98คัน มีลิฟต์ทั้งหมด 3 ตัว มีส่วนสันทนาการสำหรับเจ้าของร่วมที่ชั้น 24 ของอาคาร ซึ่งประกอบด้วย ห้องอเนกประสงค์ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำมี Jacuzzi 4 จุด ห้องSteam 2 ห้อง ส่วนโถงต้อนรับขนาด 120 ตารางเมตร ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ระบบคีย์การ์ดเข้าโครงการ ระบบคีย์การ์ดลิฟต์



ภาพที่3. 33ส่วนสันทนาการกรณีศึกษา ปี

## 2) ข้อมูลอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

อาคารชุดพักอาศัย ปี ได้กำหนดอัตรการจัดเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของรวมเมื่อซื้อห้องชุดที่ 500 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ 94 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

## 3) ข้อมูลค่าใช้จ่าย (Expenses)

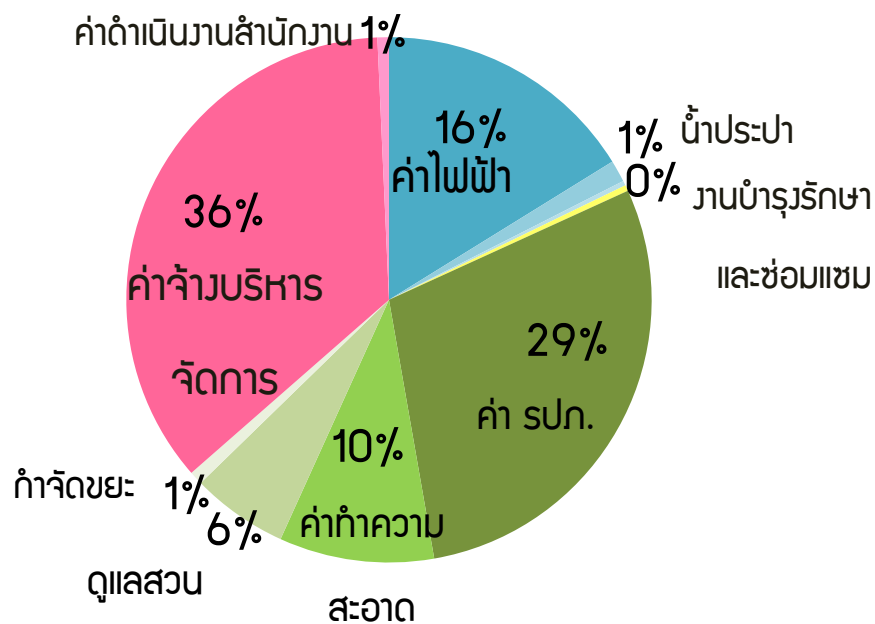
อาคารชุดพักอาศัย ปี มีค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลจำนวนทั้งหมด 676,821 บาท/เดือน แบ่งเป็นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 164,163.02 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา 121,378.42 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานอาคาร/ค่าจ้างงาน 229,317.34 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานจัดการ 202,336.67 บาท/เดือน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 45,051.02 บาท/เดือน

ตารางที่ 3. 13 แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ปี

หมวดค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน	รายการค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน
สาธารณูปโภค	164,803.95	ไฟฟ้า	162,045.58
		ประปา	610.65
		โทรศัพท์	2,147.72
		อินเทอร์เน็ต	-
บำรุงรักษาซ่อมแซม	121,378.42	ค่าจ้างช่างประจำอาคาร	-
		บำรุงรักษา	121,378.42
งานบริการ/ดำเนินงาน	229,317.34	รปภ.	51,832.58
		ทำความสะอาด	166,776.59
		ดูแลสวน	6,958.17
		กำจัดแมลง	2,750.00
		เก็บขยะ	1,000.00
งานบริการจัดการ	202,336.67	ค่าจ้างบริหารจัดการ	185,349.14
		ค่าดำเนินงานสำนักงาน	16,987.53
อื่นๆ	45,051.02	อื่นๆ	45,051.02
รวม			676,821.39

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล)

รายการค่าใช้จ่ายสูงสุด 4 รายการตามลำดับ คือ ค่าจ้างบริหารจัดการ 224,700.00 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 36 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่ารักษาความปลอดภัย 182,702.50 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 29 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าไฟฟ้า 101,741.00 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 16 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าบริการทำความสะอาด 59,920.00 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 10 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด



แผนภูมิที่ 3. 7 แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ปี

#### 4) ข้อมูลการปฏิบัติงาน (Operation)

##### 4.1) งานจัดการนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดอาคารชุดพักอาศัย ปี บริหารงานโดย บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำนักงานนิติบุคคลเปิดทำการทุกวันเวลา 7.00-20.00น.ทำงาน 2 กะ เวลา 7.00-16.00, 11.00-20.00 รวม 13 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ประจำประกอบไปด้วย ผู้จัดการอาคาร 1 คน และธุรการ 2 คน เพศหญิง มีการศึกษาระดับปวส.-ปริญญาตรี

##### 4.2) งานช่างประจำอาคาร

ช่างประจำอาคารของอาคารชุดพักอาศัย ปี เป็นพนักงานบริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ทีมเดียวกับเจ้าหน้าที่บริหารอาคาร) มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 00.00-24.00, 24.00-0.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 3 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย มีการศึกษาระดับ ปริญญาตรี





ภาพที่3. 34ภาพช่างประจำอาคารและอุปกรณ์ เครื่องมือปฏิบัติงาน

#### 4.3) งานบริการรักษาความปลอดภัย

งานบริการรักษาความปลอดภัยโดย บริษัท กัทส์ อินเวสติเกชั่น จำกัดมี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 7.00-19.00,19.00-7.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 6 คน โดยกะละ 3 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย ระดับการศึกษา ม.6-ป.ตรี

#### 4.4) งานบริการรักษาความสะอาด

งานบริการรักษาความสะอาด โดย บริษัท อัสมา จำกัด มี 1 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 8.00-17.00 รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 4 คน ทั้งหมดเป็นเพศหญิง ระดับการศึกษา ป.6

#### 4.5) งานบริการดูแลสวนและต้นไม้

งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ โดย บริษัท ไอ การ์เด็น จำกัดมี เวลาปฏิบัติงาน คือ 1วันต่อสัปดาห์ 8.00-17.00 รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 2 คน เป็นเพศชาย ไม่กำหนดระดับการศึกษา แต่มีประสบการณ์เฉพาะทาง

ตารางที่3. 14แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา ปี

Facilities Service						
Operation Process		Management	O&M services	Security services	Cleaning services	Gardening services
supplier	ชื่อบริษัท	บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท กัทส์ อินเวสติเกชั่น จำกัด	บริษัท อัสมา จำกัด	บริษัท ไอ การ์เด็น จำกัด
ความถี่	เวลาทำงาน	7.00-16.00, 11.00-20.00	0.00-24.00, 24.00-0.00	07.00-19.00, 19.00-07.00	08.00-17.00	1วัน/สัปดาห์
	จำนวนกะ (กะ)	2	3	2	1	
	จำนวนชั่วโมง(ชม.)	13	24	24	9	
ผู้ปฏิบัติงาน	เพศ	W	M	M	W	M
	จำนวนทั้งหมด (คน)	3	3	6	4	2
	จำนวนคนต่อกะ (คน)	2-3	3	3	4	1-2
	ระดับความรู้ความสามารถ	ปวส.-ปริญญาตรี	ปริญญาตรี	ม.6-ป.ตรี	ป.6	ไม่จำกัด

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล)

### 3.2.3 อาคารชุดพักอาศัย ซี

#### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ (General and Physical information)

อาคารชุดพักอาศัย ซี ตั้งอยู่เลขที่ 489 ถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เปิดใช้งานอาคารเมื่อ พ.ศ.2554 มีราคาขายในช่วงเปิดตัวเริ่มต้นที่ประมาณ 130,000 บาทต่อตารางเมตร และมีราคาขาย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 130,000 -170,000 บาทต่อตารางเมตร

ลักษณะทางกายภาพ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 1 ไร่ 1 งาน 57.60 ตารางวา โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร สูง 35 ชั้น และอาคารจอดรถ 6 ชั้น (ใต้ดิน 3 ชั้น เหนือดิน 3 ชั้น) มีห้องชุดทั้งหมด 152 ห้องชุด มีพื้นที่ส่วนกลางขนาด 7710 ตารางเมตร และมีพื้นที่ห้องชุดรวมทั้งหมดขนาด 8714 ตารางเมตร



ภาพที่ 3. 35อาคารกรณีศึกษา ซี

พื้นที่ส่วนกลางของโครงการประกอบด้วย พื้นที่สำหรับจอดรถเจ้าของร่วมจำนวน 100 คัน (ไม่รวมจอดซ้อนคัน) ลิฟต์ทั้งหมด 2 ตัว และลิฟต์อาคารจอดรถ 1 ตัว มีส่วนสันทนาการสำหรับเจ้าของร่วมที่ชั้น 34 และ 35 ของอาคาร ซึ่งประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่จัดสวน สระว่ายน้ำ ห้องอาบน้ำ และ Sauna และที่ชั้น 1 ยังมีอเนกประสงค์ที่เป็นห้องสมุดและทำงานหรือ

ประชุมได้ขนาด 30 ตารางเมตรและส่วนล่วนโถงต้อนรับขนาด 120 ตารางเมตร ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ เช่น ระบบคิการ์ตลิฟต์ที่สามารถกดได้เฉพาะชั้นที่เจ้าของร่วมอาศัยอยู่และบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น



ภาพที่ 3. 36ผังพื้นที่ห้องชุด อาคารกรณีศึกษา ซี

## 2) ข้อมูลอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

อาคารชุดพักอาศัย C ได้กำหนดอัตราการจัดเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของร่วมเมื่อซื้อห้องชุดที่ 550 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ 48 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน กำหนดชำระให้นิติบุคคลอาคารชุดในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการนิติบุคคลฯ เริ่มรับรู้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นรายรับ ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 ทั้งนี้เนื่องจาก ระหว่างวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2554 จนถึงวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบขอย้ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น แทนนิติบุคคลฯ ทางนิติบุคคลฯ จึงยังไม่รับรู้รายรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

## 3) ข้อมูลค่าใช้จ่าย (Expenses)

อาคารชุดพักอาศัย ซี มีค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลจำนวนทั้งหมด 475,741.45 บาท/เดือน แบ่งเป็นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 106,917.12 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา 7,271.96 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานอาคาร/ค่าจ้างงาน 184,077.92 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานจัดการ 143,968.61 บาท/เดือน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 33,505.85 บาท/เดือน

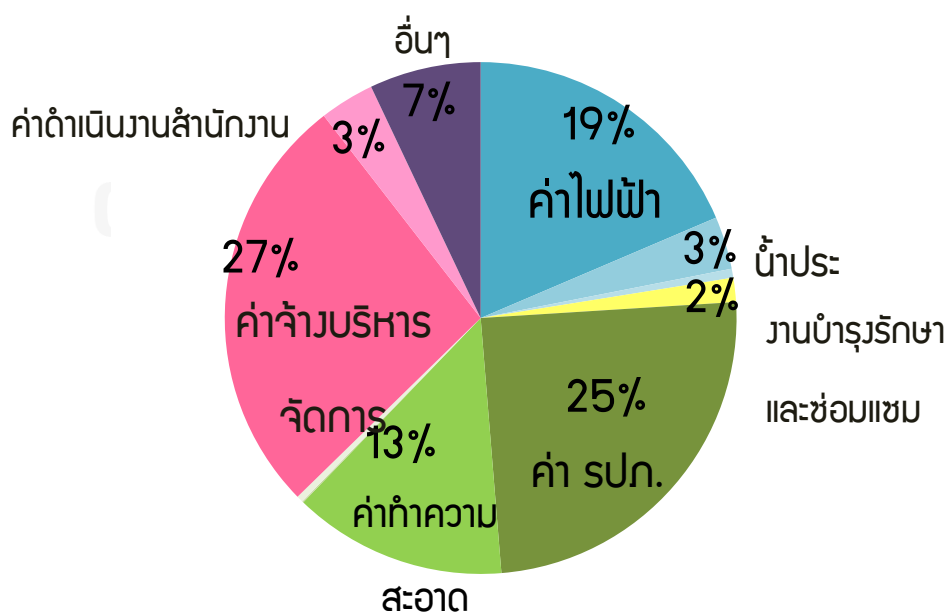


ตารางที่ 3. 15 แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ซี

หมวดค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน	รายการค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน
สาธารณูปโภค	106,917.12	ไฟฟ้า	88,415.79
		ประปา	15,822.59
		โทรศัพท์	2,678.73
		อินเทอร์เน็ต	-
บำรุงรักษาซ่อมแซม	7,271.96	ค่าจ้างช่างประจำอาคาร	-
		บำรุงรักษา	7,271.96
งานบริการ/ดำเนินงาน	184,077.92	รปภ.	117,522.72
		ทำความสะอาด	64,189.78
		ดูแลสวน	365.42
		กำจัดแมลง	-
		เก็บขยะ	2,000.00
งานบริการจัดการ	143,968.61	ค่าจ้างบริหารจัดการ	127,528.47
		ค่าดำเนินงานสำนักงาน	16,440.14
อื่นๆ	33,505.85	อื่นๆ	33,505.85
รวม			475,741.45

(ที่มา: แบบเก็บข้อมูล)

รายการค่าใช้จ่ายสูงสุด 4 รายการตามลำดับ คือ ค่าจ้างบริหารจัดการ 127,528.47 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 27 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่ารักษาความปลอดภัย 117,522.72 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 25 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าไฟฟ้า 88,415.79 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 19 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าบริการทำความสะอาด 64,189.78 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 13 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด



แผนภูมิที่ 3. 8 แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ซี

#### 4) ข้อมูลการปฏิบัติงาน (Operation)

##### 4.1) งานจัดการนิติบุคคล

อาคารชุดพักอาศัย ซี ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อ 26 พฤษภาคม 2554 ปัจจุบัน(พ.ศ.2556) งานจัดการนิติบุคคลบริหารงานโดย บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด มีเจ้าหน้าที่ประจำประกอบไปด้วย ผู้จัดการอาคาร 1 คน และธุรการ 1 คน สำนักงานนิติบุคคลเปิดทำการทุกวันเวลา 8.30 น.- 17.30 น. รวม 9 ชั่วโมง

##### 4.2) งานช่างประจำอาคาร

ช่างประจำอาคารของอาคารชุดพักอาศัย ซี เป็นพนักงานจาก บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ทีมเดียวกับเจ้าหน้าที่บริหารอาคาร) มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 4 คน 3 กะ เข้า บ่าย และ กลางคืน มีเจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานนิติบุคคลกะละ 1 คน และ มีหัวหน้าช่าง 1 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย มีการศึกษาระดับ ปวช.ถึง ปริญญาตรี เน้นรับบุคคลที่มีความรู้ และ ประสบการณ์ เรื่องงานช่างเทคนิคต่างๆ



ภาพที่3. 37ภาพช่างประจำอาคารและตารางงาน

##### 4.3) งานบริการรักษาความปลอดภัย

งานบริการรักษาความปลอดภัยโดย บริษัท ฮาเลเดียม จำกัด มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 6 คน แบ่งเป็น 2 กะ ทำงานเวลา 07.00-19.00, 19.00-07.00 มีชั่วโมงในการทำงานทั้งหมด 24 ชั่วโมง พนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งหมดเป็นเพศชาย ไม่จำกัดระดับความรู้ขั้นต่ำ



ภาพที่ 3. 38 ภาพปรก. และจอแสดง CCTV

#### 4.4) งานบริการรักษาความสะอาด

งานบริการรักษาความสะอาด โดย บริษัท ฟินิกซ์ จำกัด มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 4 คน ทำงาน เวลา 07.00-16.00 มีชั่วโมงในการทำงานทั้งหมด 9 ชั่วโมง พนักงานรักษาความสะอาดทั้งหมดเป็น เพศหญิง ไม่จำกัดระดับความรู้ขั้นต่ำ

#### 4.5) งานบริการดูแลสวนและต้นไม้

งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ที่โครงการดำเนินงานโดยพนักงานรักษาความสะอาด โดย แบ่งเวรทำสวน ช่วงบ่ายของวัน

### ตารางที่ 3. 16 การปฏิบัติงานกรณีศึกษาซี

		Facilities Service				
Operation Process		Management	O&M services	Security services	Cleaning services	Gardening services
supplier	ชื่อบริษัท	บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ฮาเล เดียม จำกัด	บริษัท ฟินิกซ์ จำกัด	(แม่บ้านเป็นผู้ดูแล)
ความถี่	เวลาทำงาน	8.30-17.30	7.00-16.00, 13.00-22.00, 22.00-7.00	07.00-19.00, 19.00-07.00	7.00-16.00	-
	จำนวนกะ (กะ)	1	3	2	1	-
	จำนวนชั่วโมง(ชม.)	9	24	24	9	-
ผู้ปฏิบัติงาน	เพศ	M	M	M	W	-
	จำนวนทั้งหมด (คน)	1	4	6	4	-
	จำนวนคนต่อกะ (คน)	1	2	3-4	4	-
	ระดับความรู้ความสามารถ	ป.ตรี	ปวช.-ป.ตรี	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด	-

(ที่มา: แบบเก็บข้อมูล)

### 3.2.4 อาคารชุดพักอาศัย ดี

#### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ (General and Physical information)

อาคารชุดพักอาศัย ดี ตั้งอยู่สุขุมวิท 55 (ทองหล่อ ซอย 4 ) เปิดใช้งานอาคารเมื่อ พ.ศ. 2554 มีราคาขายในช่วงเปิดตัวเริ่มต้นที่ประมาณ 150,000 บาทต่อตารางเมตร และมีราคาขาย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 180,000 บาทต่อตารางเมตร

ลักษณะทางกายภาพ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 4 ไร่ 2 งาน 7 ตารางวา โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคาร สูง 36 และ 28 ชั้น มีห้องชุดทั้งหมด 446 ห้องชุด มีพื้นที่ส่วนกลางขนาด 24460 ตารางเมตร และมีพื้นที่ห้องชุดรวมทั้งหมดขนาด 33380.37 ตารางเมตร



ภาพที่ 3. 39 อาคารกรณีศึกษา ดี

พื้นที่ส่วนกลางของโครงการประกอบด้วย พื้นที่สำหรับจอดรถเจ้าของร่วมจำนวน 478คัน มีลิฟต์ทั้งหมด 8 ตัว มีส่วนสันทนาการสำหรับเจ้าของร่วมที่อาคาร A และชั้น1(สวนและสระว่ายน้ำหลังอาคาร) ซึ่งประกอบด้วย ห้องสมุด ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ 2 สระ มี Jacuzzi 2 จุด ห้อง Steam 4 ห้อง สวนหลังอาคาร ส่วนโถงต้อนรับทั้ง 2 อาคาร ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ระบบคีย์การ์ดเข้าโครงการ ระบบคีย์การ์ดลิฟต์ ระบบคีย์การ์ดลานจอดรถ



ภาพที่3. 40ส่วนสันทนาการกรณีศึกษา ดี

## 2) ข้อมูลอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

อาคารชุดพักอาศัย ดี ได้กำหนดอัตรการจัดเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของรวมเมื่อซื้อห้องชุดที่ 500 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ 55 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

## 3) ข้อมูลค่าใช้จ่าย (Expenses)

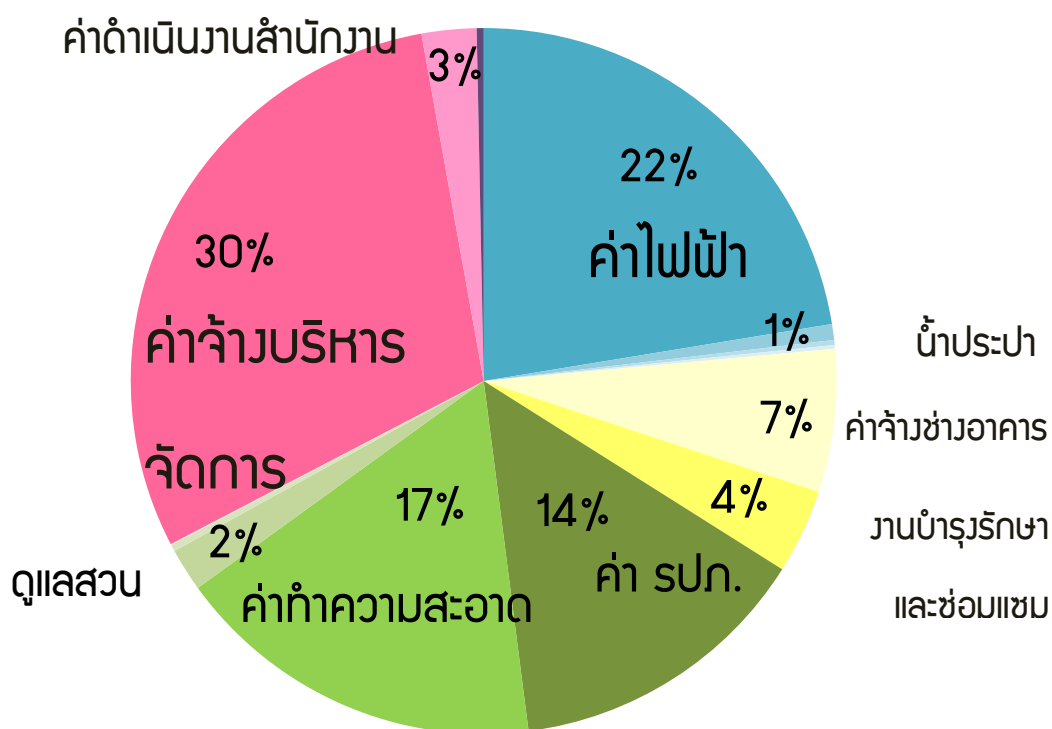
อาคารชุดพักอาศัย ดี มีค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลจำนวนทั้งหมด 1,741,546.83 บาท/เดือน แบ่งเป็นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 445,866.05 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา 197,255.13 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานอาคาร/ค่าจ้างงาน 632,512.58 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานจัดการ 612,277.04 บาท/เดือน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 7,977.86บาท/เดือน

ตารางที่ 3. 17 แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ดี

หมวดค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน	รายการค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน
สาธารณูปโภค	445,866.05	ไฟฟ้า	424,581.16
		ประปา	13,725.31
		โทรศัพท์	7,559.58
		อินเทอร์เน็ต	-
บำรุงรักษาซ่อมแซม	73,255.13	ค่าจ้างช่างประจำอาคาร	-
		บำรุงรักษา	73,255.13
งานบริการ/ดำเนินงาน	632,512.58	รปภ.	265,420.81
		ทำความสะอาด	323,060.51
		ดูแลสวน	37,450.02
		กำจัดแมลง	5,822.91
		เก็บขยะ	758.33
งานบริการจัดการ	736,277.04	ค่าจ้างบริหารจัดการ	688,775.15
		ค่าดำเนินงานสำนักงาน	47,501.89
อื่นๆ	7,977.86	อื่นๆ	6,024.02
รวม			1,741,546.83

(ที่มา: แบบเก็บข้อมูล)

รายการค่าใช้จ่ายสูงสุด 4 รายการตามลำดับ คือ ค่าจ้างบริหารจัดการ 564,775.15 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 30 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าไฟฟ้า 424,581.16 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 22 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าบริการทำความสะอาด 323,060.51 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 17 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่ารักษาความปลอดภัย 265,420.81 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 14 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด



แผนภูมิที่ 3. 9 แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา ดี

#### 4) ข้อมูลการปฏิบัติงาน (Operation)

##### 4.1) งานจัดการนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดอาคารชุดพักอาศัย ดี บริหารงานโดย บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สำนักงานนิติบุคคลเปิดทำการทุกวันเวลา 8.00-20.00น.ทำงาน 2 กะ เวลา 8.00-18.00, 11.00-20.00 รวม 12 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ประจำประกอบไปด้วย ผู้จัดการอาคาร 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการอาคาร 1 คน และธุรการ 2 คน ทำงานในเวลา 8.00-18.00 จำนวน 1 กะ และพนักงานต้อนรับ 3 คน และ butler 3 คน ทำงาน 2 กะ เวลา 8.00-18.00, 11.00-20.00 เจ้าหน้าที่ที่มีทั้งเพศหญิงและชาย มีการศึกษาระดับปวส.-ปริญญาตรี

##### 4.2) งานช่างประจำอาคาร

ช่างประจำอาคารของอาคารชุดพักอาศัย ดี เป็นพนักงานบริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ทีมเดียวกับเจ้าหน้าที่บริหารอาคาร) มี 3 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 7.00-16.00, 13.00-22.00, 22.00-7.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 7 คน ปฏิบัติงานกะละ 2-3 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย มีการศึกษาระดับ ปวส.- ปริญญาตรี

##### 4.3) งานบริการรักษาความปลอดภัย

งานบริการรักษาความปลอดภัยโดย บริษัท ซับบ์ (ประเทศไทย) จำกัด มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 7.00-19.00, 19.00-7.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 9 คน โดยกะละ 4-5 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย ระดับการศึกษา ม.6-ป.ตรี



ภาพที่3. 41 พนักงานรักษาความปลอดภัย

#### 4.4) งานบริการรักษาความสะอาด

งานบริการรักษาความสะอาด โดย บริษัท พรอพเพอร์ตี้ แคร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 08.00-20.00 รวม 12 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 12 คน กะละประมาณ 8 คน ทั้งหมดเป็นเพศหญิง ระดับการศึกษา ไม่จำกัด

#### 4.5) งานบริการดูแลสวนและต้นไม้

งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ โดย โครงการ ป.1ร.อ พันตรีวีระยุทธ(หน่วยงานทหาร) มีเวลาปฏิบัติงาน คือ 7.00-16.00 รวม 9 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 3 คน เป็นเพศชายและหญิง ไม่กำหนดระดับการศึกษา แต่มีประสบการณ์เฉพาะทาง

#### ตารางที่3. 18การปฏิบัติงานอาคารชุดพักอาศัย ดี

Facilities Service						
Operation Process		Management	O&M services	Security services	Cleaning services	Gardening services
supplier	ชื่อบริษัท	บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท ชับบ์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท พรอพเพอร์ตี้ แคร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด	โครงการ ป.1 ร.อ พันตรีวีระยุทธ(หน่วยงานทหาร)
ความถี่	เวลาทำงาน	08.00-20.00	7.00-16.00, 13.00-22.00, 22.00-7.00	7.00- 19.00,19.00- 7.00	08.00-20.00	7.00-16.00
	จำนวนกะ (กะ)	2	3	2	2	1
	จำนวนชั่วโมง(ชม.)	12	24	24	12	9
ผู้ปฏิบัติงาน	เพศ	M/W	M	M	W	M/W
	จำนวนทั้งหมด (คน)	7	7	9	12	3
	จำนวนคนต่อกะ (คน)	7	2-3	4-5	8	2
	ระดับความรู้ความสามารถ	ป.ตรี	ปวส.-ป.ตรี	ม.6-ป.ตรี	ไม่จำกัด	ไม่จำกัด

(ที่มา: แบบเก็บข้อมูล)



### 3.2.5 อาคารชุดพักอาศัย อี

#### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ (General and Physical information)

อาคารชุดพักอาศัย อี ตั้งอยู่ ศาลาแดง กทม.เปิดใช้งานอาคารเมื่อ พ.ศ.2554 มีราคาขาย ณ ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 180,000-190,000 บาทต่อตารางเมตร

ลักษณะทางกายภาพ โครงการตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 1.64 ไร่ โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 1 อาคาร สูง 27 ชั้น มีห้องชุดทั้งหมด 132 ห้องชุด มีพื้นที่ส่วนกลางขนาด 13,087.93 ตารางเมตร และมีพื้นที่ห้องชุดรวมทั้งหมดขนาด 9,099 ตารางเมตร



ภาพที่3. 42อาคารกรณีศึกษา อี

พื้นที่ส่วนกลางของโครงการประกอบด้วย พื้นที่สำหรับจอดรถเจ้าของร่วมจำนวน 149 คัน มี ลิฟต์ทั้งหมด 4 ตัว มีส่วนสันทนาการสำหรับเจ้าของร่วม ซึ่งประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย สระ ว่ายน้ำ มี Jacuzzi ห้องSteam 1 ห้อง ห้องโยคะ-แอโรบิก ห้องประชุม สวนดาดฟ้า ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ระบบคีย์การ์ดเข้าโครงการ ระบบคีย์การ์ดลิฟต์



ภาพที่3. 43ส่วนสันทนาการและสิ่งอำนวยความสะดวกกรณีศึกษา อี

## 2) ข้อมูลอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางและเงินกองทุน

อาคารชุดพักอาศัย อี ได้กำหนดอัตรการจัดเก็บเงินกองทุนจากเจ้าของร่วมเมื่อซื้อห้องชุดที่ 800 บาทต่อตารางเมตร และอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ 75 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

### 3) ข้อมูลค่าใช้จ่าย (Expenses)

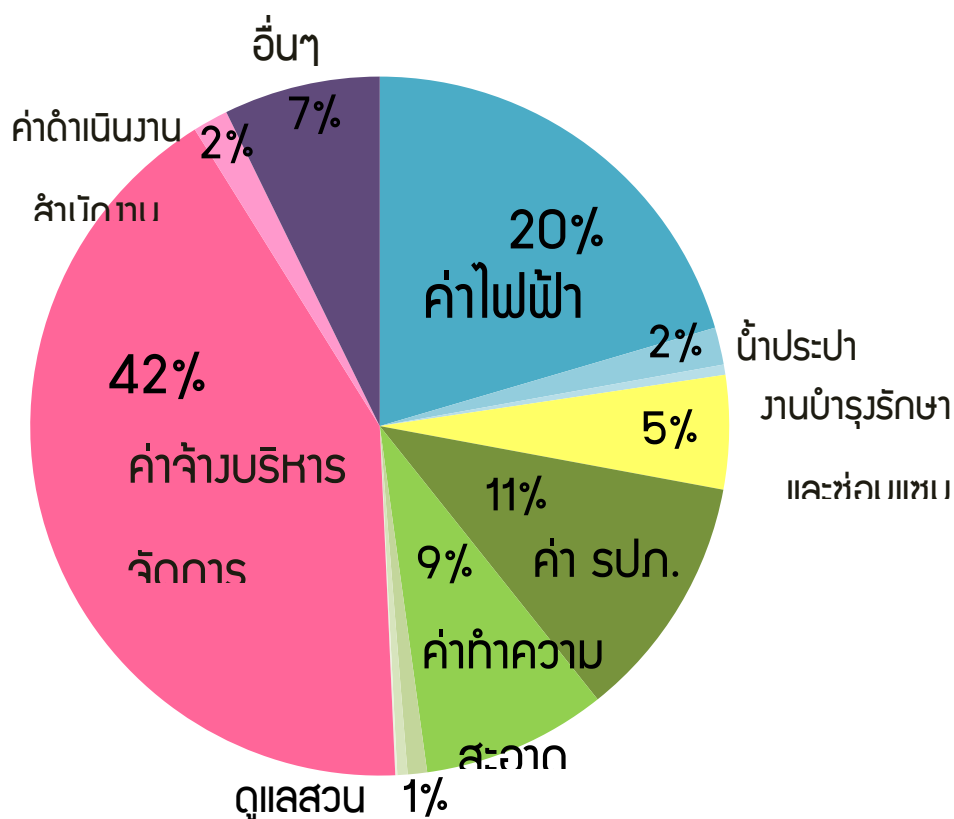
อาคารชุดพักอาศัย อี มีค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลจำนวนทั้งหมด 1,002,096.86 บาท/เดือน แบ่งเป็นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 226,998.21 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา 52,750.83 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานอาคาร/ค่าจ้างงาน 214,223.79 บาท/เดือน ค่าดำเนินงานจัดการ 435,610.12 บาท/เดือน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 72,513.90 บาท/เดือน

ตารางที่ 3. 19 แสดงรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา อี

หมวดค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน	รายการค่าใช้จ่าย	บาท/เดือน
สาธารณูปโภค	226,998.21	ไฟฟ้า	204,989.65
		ประปา	17,285.30
		โทรศัพท์	4,723.26
		อินเทอร์เน็ต	-
บำรุงรักษาซ่อมแซม	52,750.83	ค่าจ้างช่างประจำอาคาร	-
		บำรุงรักษา	52,750.83
งานบริการ/ดำเนินงาน	214,223.79	รปภ.	113,955.00
		ทำความสะอาด	85,600.00
		ดูแลสวน	8,988.00
		กำจัดแมลง	4,720.79
		เก็บขยะ	960.00
งานบริการจัดการ	435,610.12	ค่าจ้างบริหารจัดการ	419,169.75
		ค่าดำเนินงานสำนักงาน	16,440.37
อื่นๆ	72,513.90	อื่นๆ	72,513.90
รวม			1,002,096.86

(ที่มา: แบบเก็บข้อมูล)

รายการค่าใช้จ่ายสูงสุด 4 รายการตามลำดับ คือ ค่าจ้างบริหารจัดการ 286,197.92 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 42 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าไฟฟ้า 204,989.65 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 20 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่ารักษาความปลอดภัย 113,955.00 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 11 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าบริการทำความสะอาด 85,600.00 บาท/เดือน คิดเป็นร้อยละ 9 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด



แผนภูมิที่ 3. 10 แสดงสัดส่วนของรายการค่าใช้จ่ายกรณีศึกษา อี

#### 4) ข้อมูลการปฏิบัติงาน (Operation)

##### 4.1) งานจัดการนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดอาคารชุดพักอาศัย อี บริหารงานโดย บริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สำนักงานนิติบุคคลเปิดทำการทุกวันเวลา 9.00-19.00น.ทำงาน 1 กะ เวลา 9.00-18.00, 8.00-17.00, 7.00-16.00, 10.00-19.00000 รวม 12 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ประจำ ประกอบไปด้วย ผู้จัดการอาคาร 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการอาคาร 1 คน ชูรกร 1 คน และเจ้าหน้าที่ต้อนรับ 2 คน เพศหญิง มีการศึกษาระดับปริญญาตรี

##### 4.2) งานช่างประจำอาคาร

ช่างประจำอาคารของอาคารชุดพักอาศัย อี เป็นพนักงานบริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (ทีมเดียวกับเจ้าหน้าที่บริหารอาคาร) มี 3 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 22.00-7.00, 7.00-16.00, 14.00-22.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 6 คน ปฏิบัติงานกะละ 1-2 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย มีการศึกษาระดับ ปวส.

##### 4.3) งานบริการรักษาความปลอดภัย

งานบริการรักษาความปลอดภัยโดย บริษัท กัทส์ อินเวสติเกชั่น จำกัด มี 2 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 7.00-19.00, 19.00-7.00 รวม 24 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 5 คน โดยกะเช้า 3 คน กลางคืน 2 คน ทั้งหมดเป็นเพศชาย ระดับการศึกษา ม.6

## 4.4) งานบริการรักษาความสะอาด

งานบริการรักษาความสะอาด โดย บริษัท พี.เอส.เจนเนอเรชั่น จำกัด มี 1 กะ เวลาปฏิบัติงาน คือ 07.00-17.00, 8.30-17.30, 09-18.00, 10.00-19.00 รวม 12 ชั่วโมง มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 4 คน กะละ ประมาณ 4 คน ทั้งหมดเป็นเพศหญิง ระดับการศึกษา ไม่จำกัด

## 4.5) งานบริการดูแลสวนและต้นไม้

งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ โดย บริษัท สวนสวยรังสิต จำกัด มี เวลาปฏิบัติงาน คือ เดือนละ 1 ครั้ง เต็มวัน เวลา 9.00-16.00 รวม 7 ชั่วโมงต่อเดือน มีเจ้าหน้าที่ทั้งหมด 3 คน เป็นสถาปนิก เป็นเพศชาย มีการศึกษาระดับปริญญาตรี

ตารางที่ 3. 20 แสดงรายการปฏิบัติงานกรณีศึกษา อี

Facilities Service						
Operation Process		Management	O&M services	Security services	Cleaning services	Gardening services
supplier	ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท กัทส์ อินเวสติเกชั่น จำกัด	บริษัท พี.เอส.เจนเนอเรชั่น จำกัด	บริษัท สวนสวยรังสิต จำกัด
ความถี่	เวลาทำงาน	9.00-18.00, 8.00-17.00, 7.00-16.00, 10.00-19.00	22.00-7.00, 7.00-16.00, 14.00-22.00	07.00-19.00, 19.00-07.00	07.00-17.00, 8.30-17.30, 09-18.00, 10.00-19.00	1ครั้ง/เดือน
	จำนวนกะ (กะ)	1	3	2	1	
	จำนวนชั่วโมง(ชม.)	12	24	24	12	
ผู้ปฏิบัติงาน	เพศ	W	M	M	W	M
	จำนวนทั้งหมด (คน)	5	6	5	4	3
	จำนวนคนต่อกะ (คน)	5	1-2	2-3	4	3
	ระดับความรู้ความสามารถ	ป.ตรี	ปวส.	ม.6	ไม่จำกัด	ป.ตรี

(ที่มา: แบบเก็บข้อมูล)

## บทที่ 4

### วิเคราะห์ผลการศึกษา

ในบทนี้เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลค่าใช้จ่ายของกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัย ทั้งหมด 10 อาคารชุด โดยการวิเคราะห์ผลการศึกษาระหว่างการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลค่าใช้จ่ายของกรณีศึกษาใน 2 กลุ่มแบ่งตามระดับราคาขาย คือ

1. การวิเคราะห์ข้อมูลค่าใช้จ่ายของกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคาต่ำ
2. การวิเคราะห์ข้อมูลค่าใช้จ่ายของกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคาสูง

สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลค่าใช้จ่ายของกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคาต่ำ และกลุ่มราคาสูง มีหัวข้อในการวิเคราะห์ผลการศึกษา ดังนี้

1. กายภาพอาคาร
  - 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพอาคาร
  - 2) พื้นที่ส่วนกลาง
2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนิติบุคคล
  - 1) อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง
  - 2) อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ห้องชุดรวม
3. เงบประมาณที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วม
  - 1) อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง
  - 2) อัตราการจัดเก็บเงินกองทุน
4. ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย
  - 1) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น กับ อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง
  - 2) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น กับ กายภาพของอาคาร

#### 4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลค่ากรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคาต่ำ

##### 4.1.1 ลักษณะกายภาพอาคารชุดพักอาศัยราคาต่ำ

จากข้อมูลทั่วไปและลักษณะทางกายภาพของอาคารในบทที่ 3 สามารถนำข้อมูลของกรณีศึกษาในกลุ่มราคาต่ำทั้ง 5 อาคารชุดมาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพดังต่อไปนี้

##### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพอาคาร

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพอาคารชุดกลุ่มราคาต่ำ พบว่ามีความแตกต่างกันทั้งราคาขาย ทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ดิน อายุ จำนวนอาคาร จำนวนชั้น จำนวนห้องชุด ขนาดพื้นที่ห้องชุด และขนาดพื้นที่ส่วนกลาง มีรายละเอียดการเปรียบเทียบ ดังนี้

ตารางที่ 4. 1 ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ อาคารชุดราคาต่ำ

	ก	ข	ค	ง	จ
ราคาขาย (บาท/ตร.ม.)	33,000	46,000	36,000	46,429	55,000
ทำเลที่ตั้ง	ถ.อ่อนนุช-ลาดกระบัง	ถ.รามคำแหง	ถ.เพชรเกษม	ถ.บรมราชชนนี	ถ.บรมราชชนนี
ขนาดที่ดิน	10ไร่ 94.9ตร.ว.	7ไร่ 44.3ตร.ว.	1ไร่2งาน 68ตร.ว.	12ไร่	3ไร่2งาน 25ตร.ว.
ปีเปิดใช้(พ.ศ.)	2555	2556	2553	2554	2552
จำนวนอาคาร (อาคาร)	4	2	1	2	1
จำนวนชั้น (ชั้น)	8	8	22	30	21
จำนวนห้องชุด (ห้อง)	916	486	217	2702	547
พื้นที่ห้องชุด รวม(ตร.ม.)	27,480 (79%)	14,580 (79%)	9,226.5 (76%)	77,501 (79%)	22,250 (80%)
พื้นที่ ส่วนกลาง อาคาร (ตร. ม.)	7,310.8 (21%)	3,885 (21%)	2,948 (24%)	20,218 (21%)	5,678 (20%)
พื้นที่ใช้งาน อาคาร(ตร.ม.)	34,790.8 (100%)	18,465 (100%)	12,174.5 (100%)	97,719 (100%)	27,928 (100%)

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล เอกสารและการสอบถาม)

จากการนำข้อมูลตามตาราง 4.1 มาวิเคราะห์เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพและข้อมูลทั่วไปของอาคารชุดราคาต่ำพบว่า

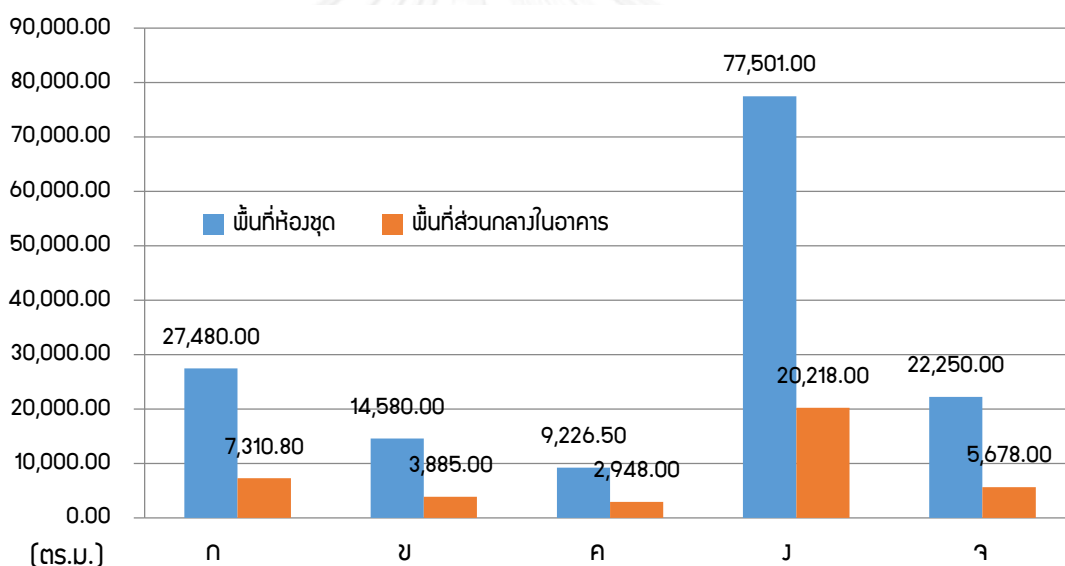
ราคาขายของอาคารชุดราคาต่ำที่ทำการศึกษามีราคาขายต่ำสุด 33,000 บาท/ตร.ม. และสูงสุด 55,000 บาท/ตร.ม. มีทำเลที่ตั้งอาคารกรณีศึกษาทั้งหมดตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริเวณชานเมืองกรุงเทพ คือ บริเวณริมถนนบรมราชชนนี 2 ใน 5 ของอาคารชุดที่ทำการศึกษา อื่นๆ คือ ถนน

อ่อนนุช-สุวรรณภูมิ ถนนรามคำแหง และถนนเพชรเกษม มีขนาดที่ดินมากที่สุด 12 ไร่ และน้อยสุด 1 ไร่ 2 งาน 68 ตร.ว.

จำนวนอาคารภายในโครงการ มีมากที่สุด 4 อาคาร น้อยสุด 1 อาคาร ความสูงของอาคาร แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ 1 อาคารชุดสูง 8 ชั้น 2 ใน 5 ของอาคารชุดที่ทำการศึกษา กลุ่มที่ 2 อาคารชุดสูง 21-30 ชั้น 3 ใน 5 ของอาคารชุดที่ทำการศึกษา และมีจำนวนห้องชุดมากที่สุด 2702 ห้องชุด และน้อยสุด 217 ห้องชุด

พื้นที่อาคารมีขนาดพื้นที่ห้องชุดสูงสุด 77,501 ตร.ม.ต่ำสุด 9,226.5 ตร.ม. และมีขนาดพื้นที่ส่วนกลางอาคารสูงสุด 20,218 ตร.ม.ต่ำสุด 2,948 ตร.ม.โดยสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานอาคาร เป็นพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 78.6 และเป็นพื้นที่ส่วนกลางอาคารเฉลี่ยร้อยละ 21.4 ในที่นี้พื้นที่ส่วนกลางอาคารพิจารณาเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางที่มีการใช้งาน(Useable area)ซึ่งจะหมายรวมถึงเฉพาะพื้นที่ทางเดินในอาคาร และพื้นที่ส่วนสันหนนาการ

แผนภูมิที่ 4. 1 แสดงขนาดพื้นที่ใช้งานในอาคารแบ่งเป็นขนาดพื้นที่ห้องชุดและขนาดพื้นที่ส่วนกลาง



## 2) พื้นที่ส่วนกลาง

อาคารชุดราคาต่ำพบว่ามีส่วนพื้นที่ส่วนกลางรวมเฉลี่ยร้อยละ 42.2 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด(เป็นพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 57.8) แบ่งพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง เป็น 4 ส่วน คือ พื้นที่จอดรถ พื้นที่สวน พื้นที่ทางเดินในอาคาร และพื้นที่ส่วนสันหนนาการ

พบพื้นที่จอดรถใน 2 ลักษณะ 1 คือ อยู่ในโครงสร้างอาคารบริเวณชั้นล่างๆของอาคารชุด 2 คือ จอดกลางแจ้ง พบว่าเป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนสูงสุดในทุกโครงการ เฉลี่ยร้อยละ 55.2 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม มีสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 62 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม และต่ำสุดร้อยละ 44 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม

พื้นที่ทางเดินในอาคารพบว่าพื้นที่ที่มีสัดส่วนเป็นลำดับที่ 2 ในทุกโครงการ เฉลี่ยร้อยละ 28.6 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม มีสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 35 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม และต่ำสุดร้อยละ 24 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม



พื้นที่ส่วนสันหนนาการพบว่าเป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนเป็นลำดับที่ 3 จาก 4 ใน 5 ของกรณีศึกษามี สัดส่วนพื้นที่เฉลี่ยวร้อยละ 9.4 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม มีสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 14 ของพื้นที่ส่วนกลาง รวม และต่ำสุดร้อยละ 6 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม

พื้นที่สวนพบว่าเป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนเป็นลำดับที่ 4 จาก 4 ใน 5 ของกรณีศึกษามีสัดส่วนพื้นที่ เฉลี่ยวร้อยละ 6.8 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม มีสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 11 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม และ ต่ำสุดร้อยละ 3 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม

ตารางที่ 4. 2ขนาดและสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดราคาต่ำ

	ก	ข	ค	ง	จ
พื้นที่จอดรถ PARKING(ตร.ม.)	10,900.0 (58%)	7,163.0 (62%)	2,700.0 (44%)	34,620.0 (56%)	9,000.0 (56%)
พื้นที่สวน GARDEN(ตร.ม.)	579.4 (3%)	600.0 (5%)	426.0 (7%)	7,250.0 (11%)	1,327.0 (8%)
ทางเดินในอาคาร CIRCULATION(ตร.ม.)	6,268.8 (33%)	3,200.0 (27%)	2,124.0 (35%)	14,784.0 (24%)	3,783.0 (24%)
ส่วนสันหนนาการ FACILITIES(ตร.ม.)	1,042.0 (6%)	685.0 (6%)	824.0 (14%)	5,434.0 (9%)	1,895.0 (12%)
พื้นที่ส่วนกลางรวม (ตร.ม.)	18,790.2 (100%)	11,648 (100%)	6,074 (100%)	62,088 (100%)	16,005 (100%)

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูลและเอกสาร)

สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่สันหนนาการพบว่ามี ลิฟต์ โดยสาร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซักรีด ระบบคิรคาร์ตเข้า-ออก ในทุกกรณีศึกษา มีสนามเด็กเล่น 4 ใน 5 ของกรณีศึกษา มีระบบคิรคาร์ตลานจอดรถ ระบบคิรคาร์ตลิฟต์ และห้องสมุด 3 ใน 5 ของกรณีศึกษา และมีห้อง อเนกประสงค์ 1 ใน 5 ของกรณีศึกษา

ตารางที่ 4. 3แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่สันหนนาการ

	ก	ข	ค	ง	จ
ที่จอดรถ (คัน)	320	240	112	1030	283
ระบบลิฟต์(ตัว)	8	4	3	12	4
สระว่ายน้ำ(สระ)	2	1	1	2	1
ห้องfitness	●	●	●	●	●
ห้องซักรีด	●	●	●	●	●
ระบบคิรคาร์ต เข้า-ออก	●	●	●	●	●
สนามเด็กเล่น	●	-	●	●	●
ระบบคิรคาร์ต ลานจอดรถ	-	-	●	●	●
ระบบคิรคาร์ต ลิฟต์	-	-	●	●	●
Library	-	-	●	●	●
ห้องอเนกประสงค์	-	-	-	●	-

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูลเอกสารและสอบถาม)

#### 4.1.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนิติบุคคล

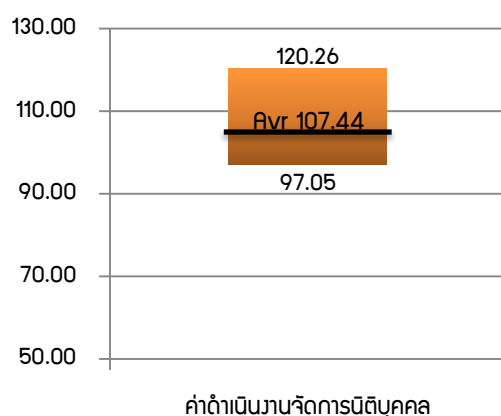
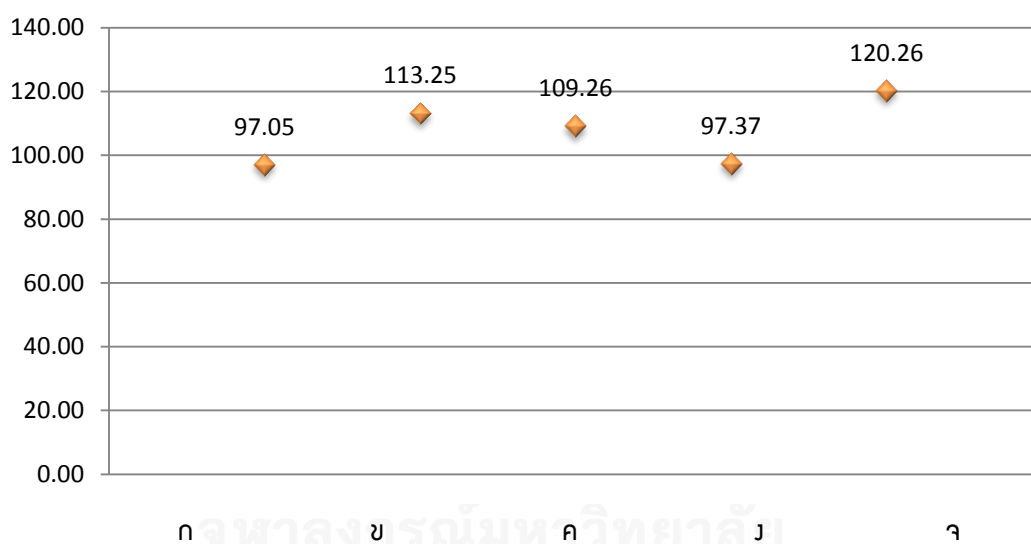
จากข้อมูลค่าใช้จ่ายของอาคารในบทที่ 3 ของกรณีศึกษากลุ่มราคาต่ำทั้ง 5 อาคารสามารถนำมาวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ดังต่อไปนี้

##### 1) อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง

จากการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลางเพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการที่มีการปฏิบัติงานเกิดขึ้นในการบริหารจัดการนิติบุคคลพบว่า มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลเฉลี่ย 107.44 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 120.26 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 97.05 บาท/เดือน/ตร.ม.

แผนภูมิที่ 4. 2 แสดงค่าใช้จ่ายดำเนินงานนิติบุคคลต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง

#### ค่าดำเนินงานจัดการนิติบุคคล

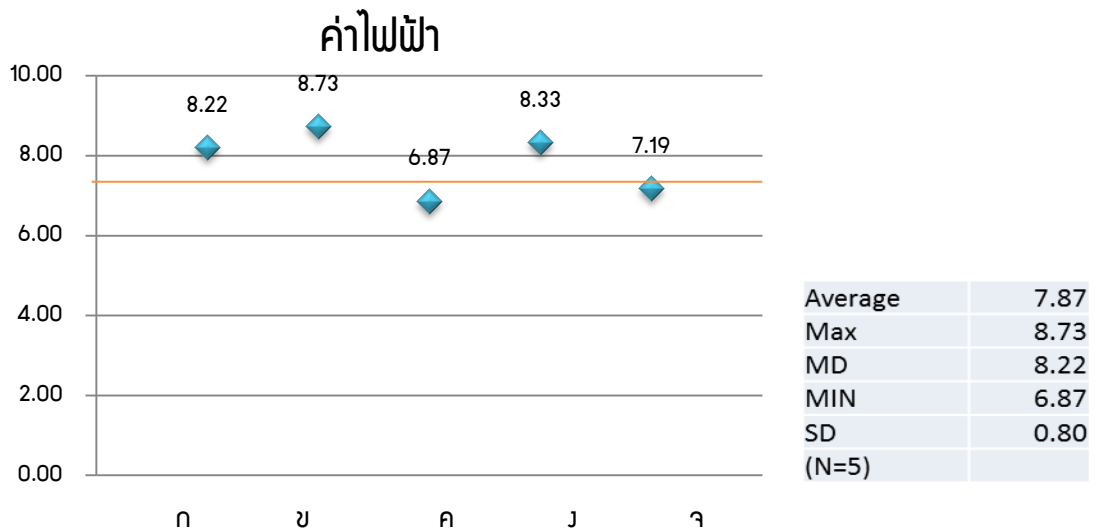


<b>Average</b>	<b>107.44</b>
<b>Max</b>	120.26
<b>MD</b>	109.26
<b>MIN</b>	97.05
<b>SD</b>	10.14
<b>(N=5)</b>	

### หมวดสาธารณูปโภค (Utilities Expenses) พบว่า

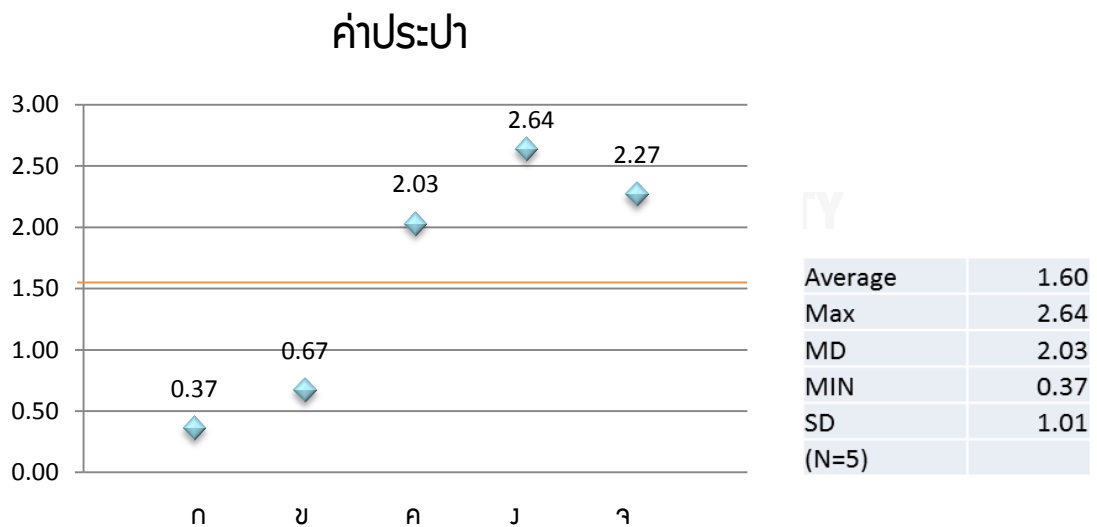
มีค่าไฟฟ้าเฉลี่ย 7.87 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 8.73 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 6.87 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.80

แผนภูมิที่ 4. 3 แสดงค่าไฟฟ้าต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



มีค่าน้ำประปาเฉลี่ย 1.60 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 2.64 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 0.37 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.01

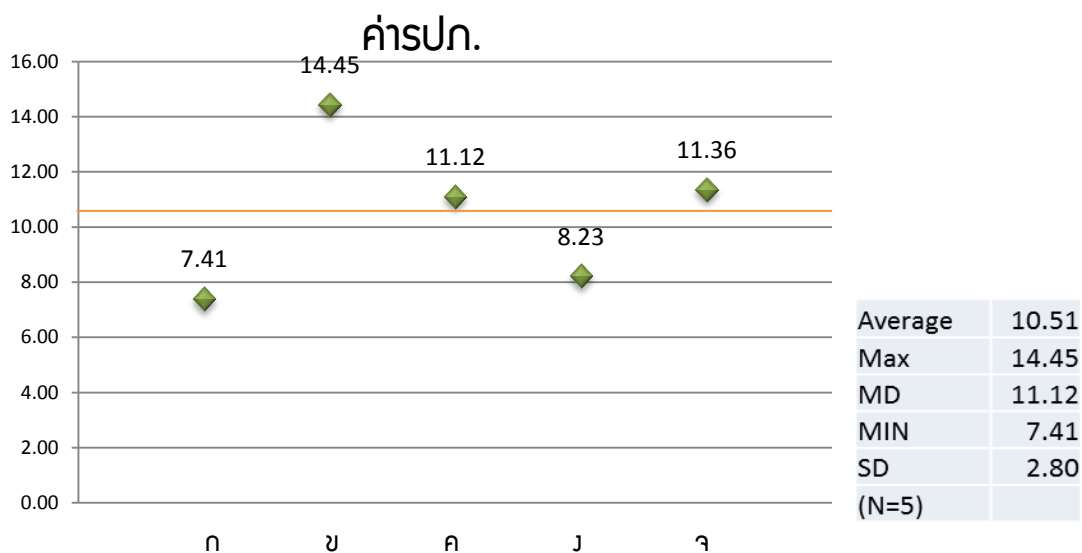
แผนภูมิที่ 4. 4 แสดงค่าน้ำประปาต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



### หมวดดำเนินงานบริการอาคาร (Services Expenses) พบว่า

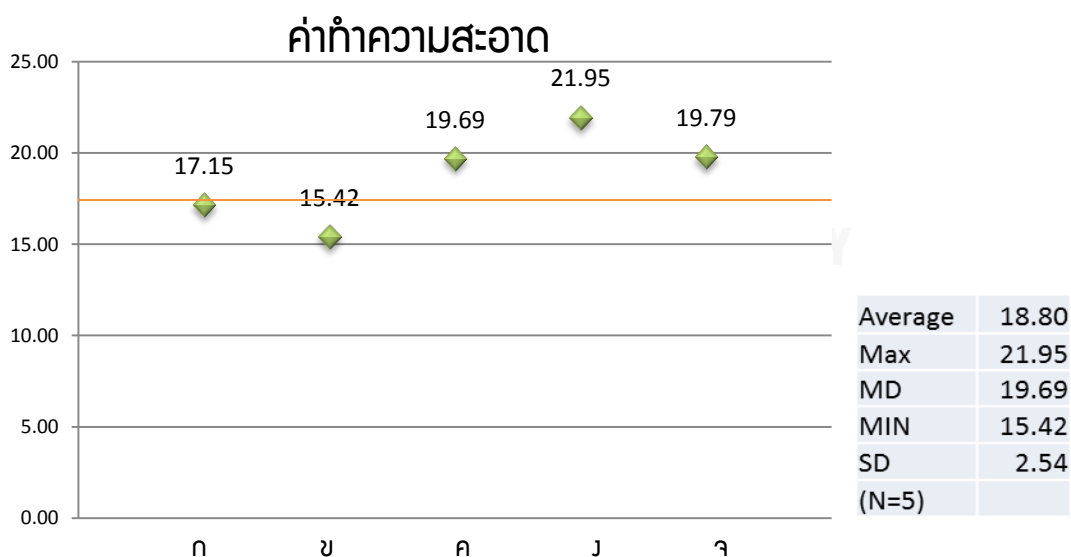
มีค่ารปภ.เฉลี่ย 10.51 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 14.45 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 7.41 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 2.80

แผนภูมิที่ 4. 5 แสดงค่ารปภ.ต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง

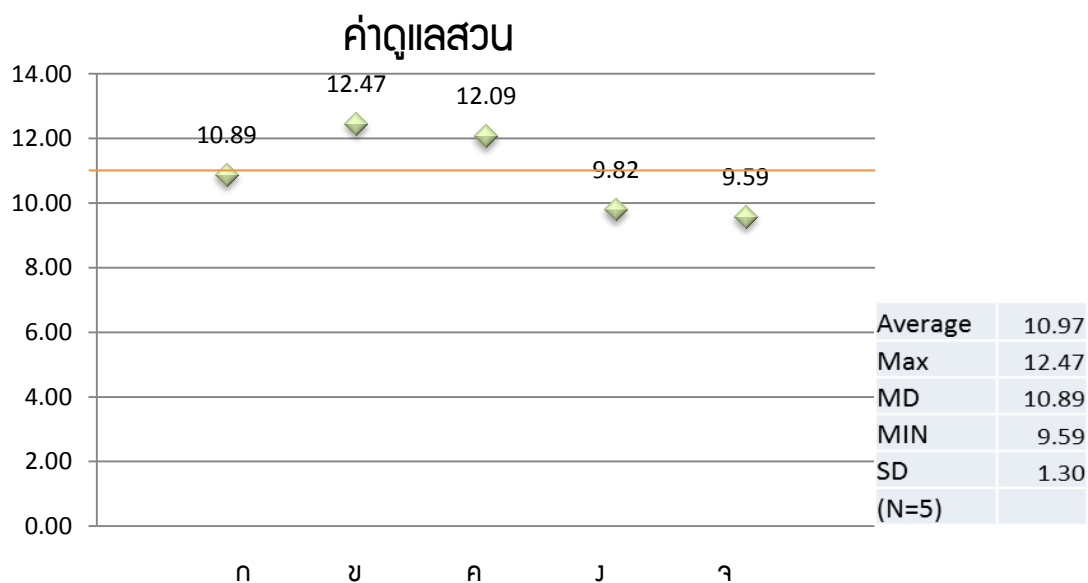


มีค่าทำความสะอาดเฉลี่ย 18.80 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 21.95 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 15.42 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 2.54

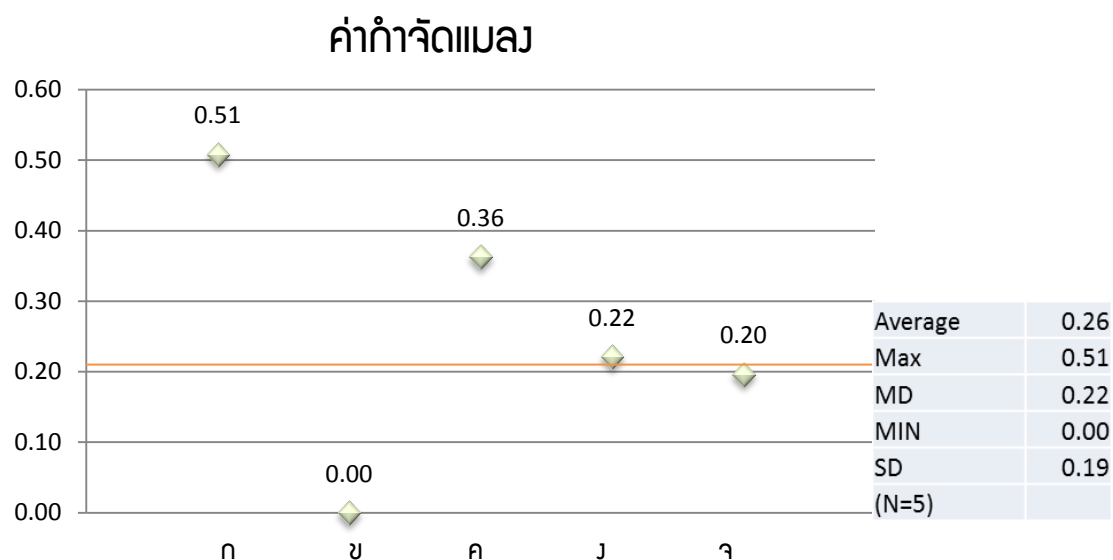
แผนภูมิที่ 4. 6 แสดงค่าทำความสะอาดต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



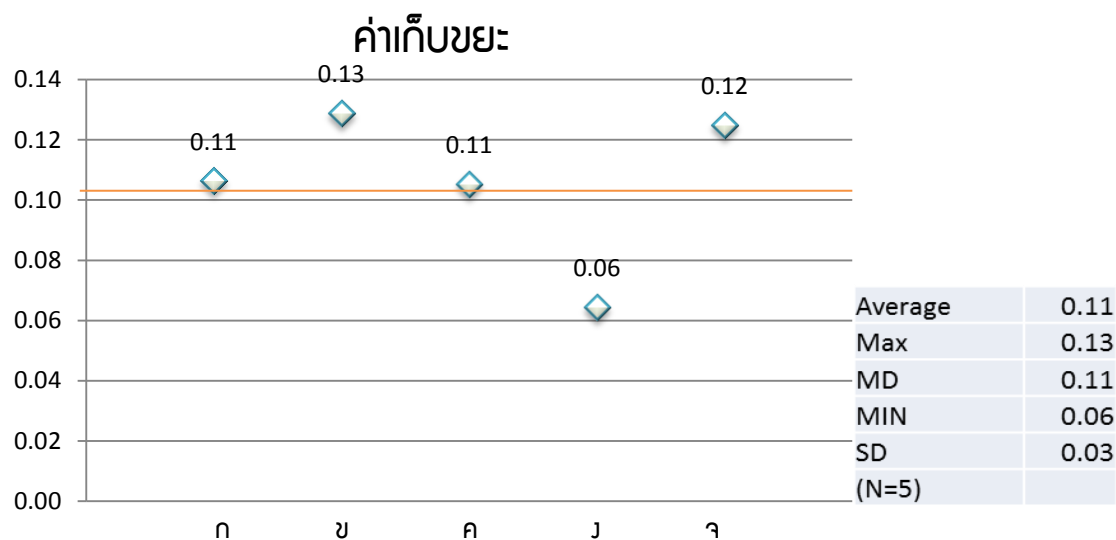
มีค่าดูแลสวนเฉลี่ย 10.97 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 12.47 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 9.59 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.30  
แผนภูมิที่ 4. 7 แสดงค่าดูแลสวนต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



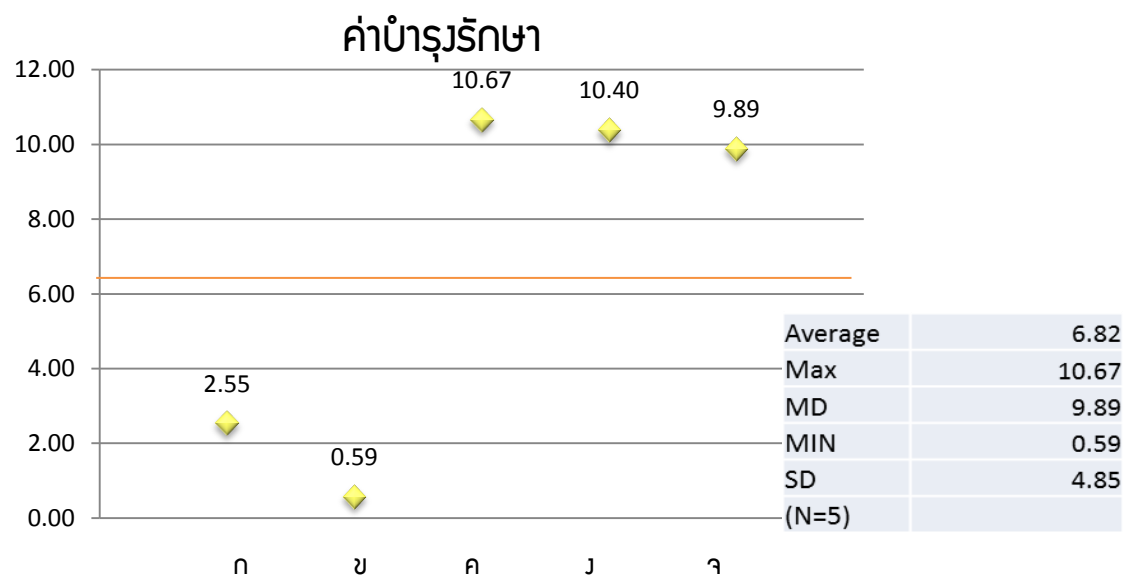
มีค่ากำจัดแมลงเฉลี่ย 0.26 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 0.51 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 0 บาท/เดือน/ตร.ม.(1ใน5ไม่มีค่าใช้จ่ายรายการนี้) มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.19  
แผนภูมิที่ 4. 8 แสดงค่ากำจัดแมลงต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



มีค่ากำจัดขยะเฉลี่ย 0.11 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 0.13 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 0.06 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.03  
แผนภูมิที่ 4. 9 แสดงค่ากำจัดขยะต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



หมวดดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา (Operating&Maintainance Expenses) พบว่ามีค่าดูแลและบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารเฉลี่ย 6.82 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 10.67 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 0.59 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 4.85  
แผนภูมิที่ 4. 10 แสดงค่าดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารต่อพื้นที่ปฏิบัติงาน



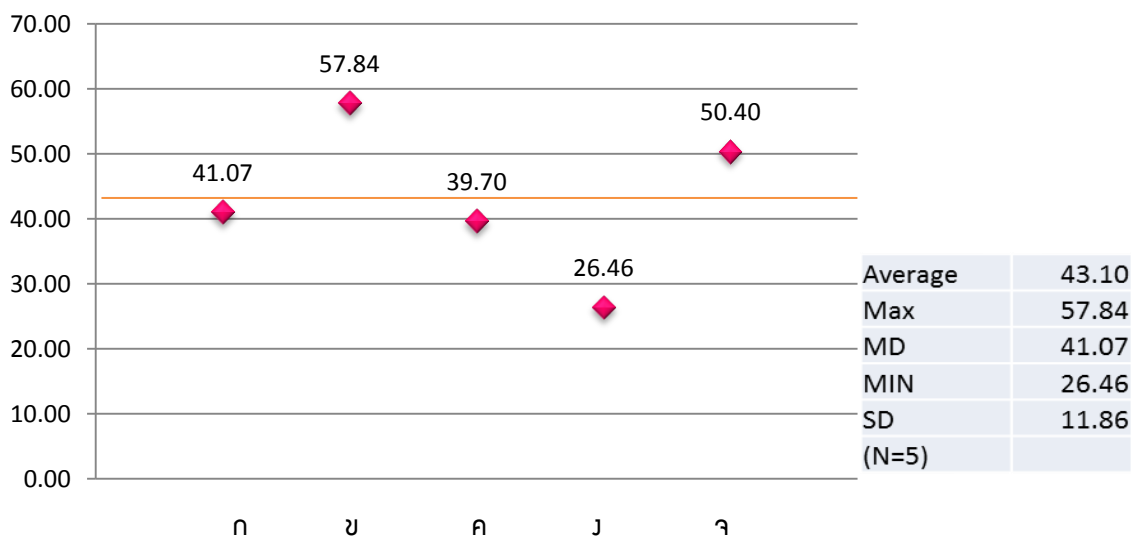
### หมวดดำเนินงานบริหารจัดการ (Management Fee & Administration Expenses)

มีค่าจ้างบริหารจัดการและเงินเดือนพนักงานเฉลี่ย 43.10 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 57.84

บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 26.46 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 11.86

แผนภูมิที่ 4. 11 แสดงค่าจ้างบริหารจัดการต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง

#### ค่าจ้างบริหารจัดการ

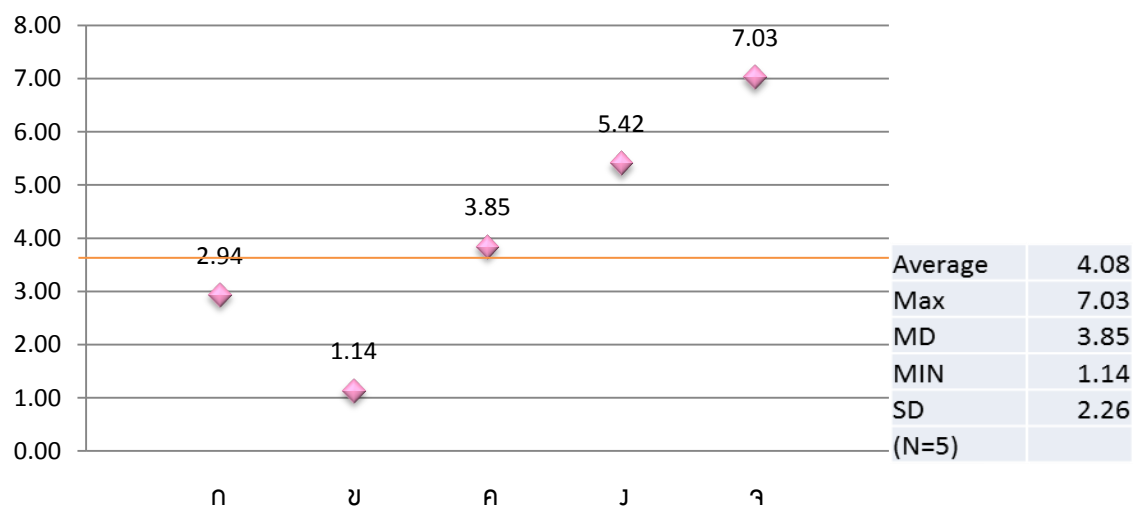


มีค่าดำเนินงานสำนักงานเฉลี่ย 4.08 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 7.03 บาท/เดือน/ตร.ม.

และมีค่าต่ำสุด 1.14 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 2.26

แผนภูมิที่ 4. 12 แสดงค่าดำเนินงานสำนักงานต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง

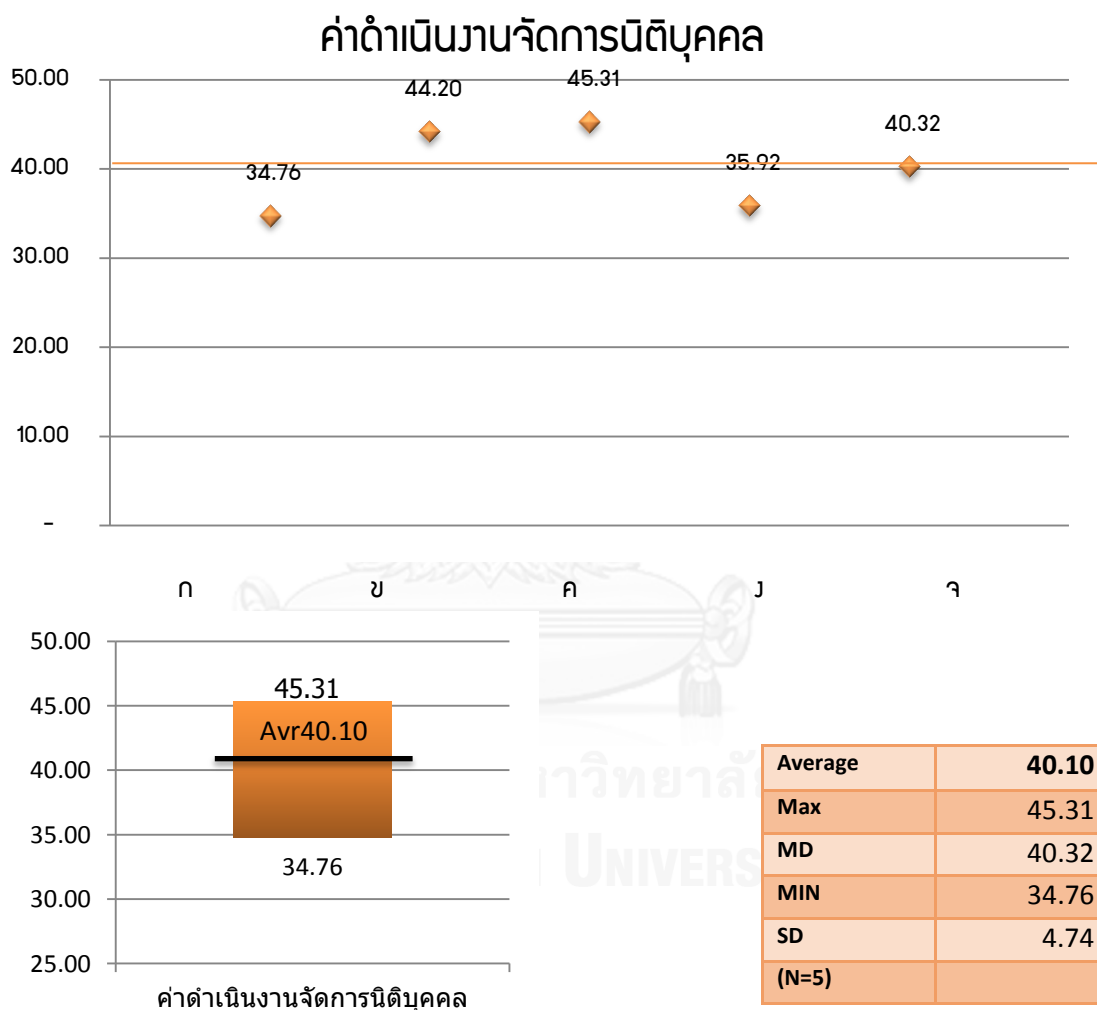
#### ค่าดำเนินงานสำนักงาน



## 2) อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ห้องชุดรวม

จากการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ห้องชุดรวมเพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลที่เกิดขึ้น เทียบเคียงกับการจัดเก็บงบประมาณจากเจ้าของร่วม(ค่าส่วนกลาง) พบว่ามีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลเฉลี่ย 40.10 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 45.31 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 34.76 บาท/เดือน/ตร.ม. ค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 4.74

แผนภูมิที่ 4. 13 แสดงค่าดำเนินงานจัดการนิติบุคคลต่อพื้นที่ห้องชุด





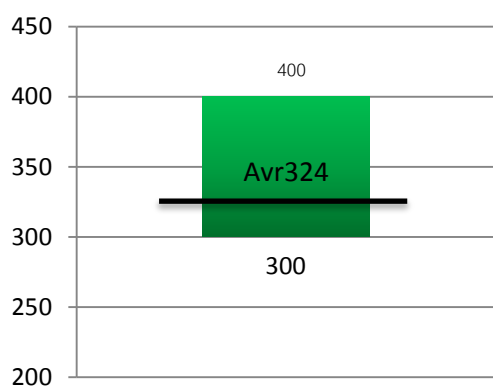
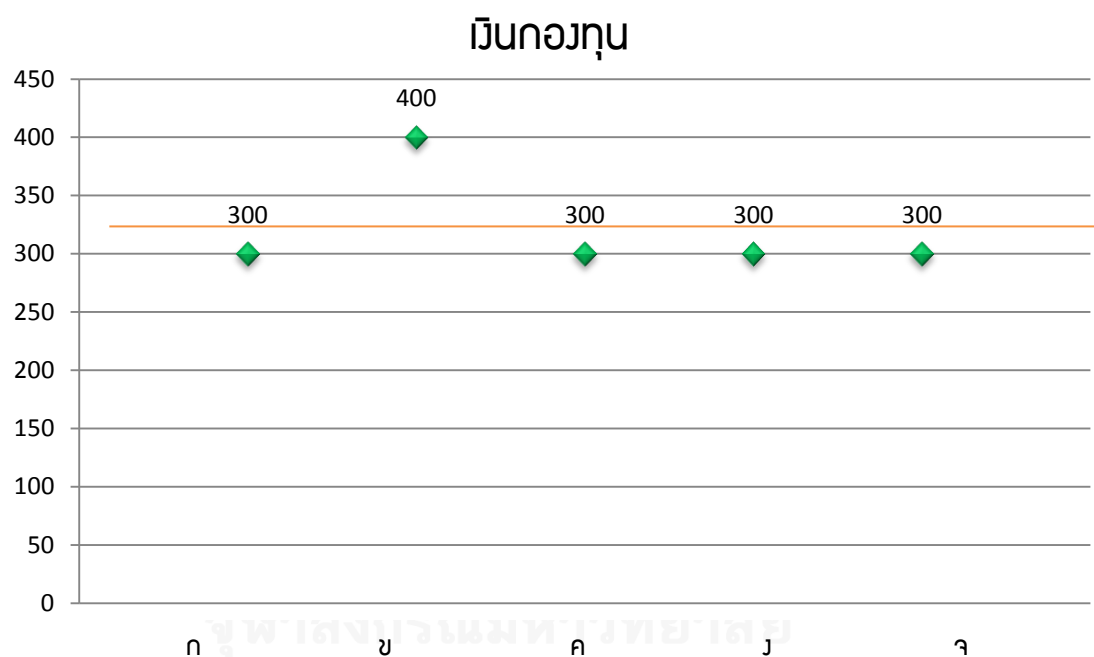
#### 4.1.3 งบประมาณที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วม

จากข้อมูลงบประมาณที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วมในบทที่ 3 ของกรณีศึกษากลุ่มราคาต่ำทั้ง 5 อาคารสามารถนำมาวิเคราะห์อัตรางบประมาณที่จัดเก็บดังต่อไปนี้

##### 1) อัตราการจัดเก็บเงินกองทุน

จากการวิเคราะห์อัตราการจัดเก็บเงินกองทุน ที่กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องจ่ายเมื่อเริ่มต้นโครงการตามกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ พบว่ามีอัตราจัดเก็บเงินกองทุนเฉลี่ย 324 บาท/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 400 บาท/ ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 300 บาท/ตร.ม. ค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 43.36 โดยพบว่า 4ใน5ของกรณีศึกษามีอัตราจัดเก็บเงินกองทุน 300 บาท/ตร.ม.

แผนภูมิที่ 4. 14 แสดงอัตราจัดเก็บเงินกองทุน

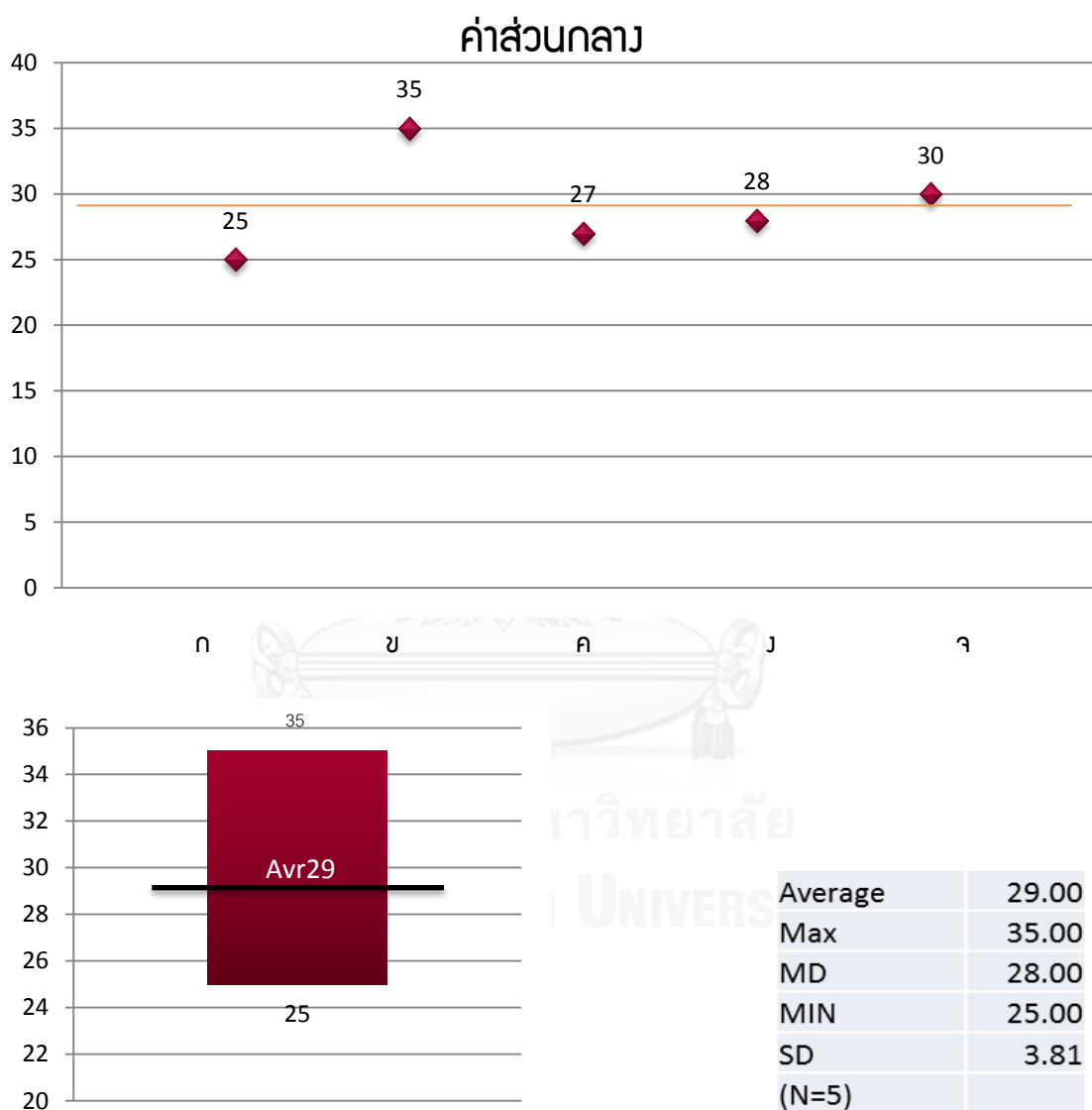


Average	324.00
Max	400.00
MD	300.00
MIN	300.00
SD	43.36
(N=5)	

## 2) อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

จากการวิเคราะห์อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ซึ่งคือค่างบประมาณที่เจ้าของร่วมจ่าย ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลล่วงหน้า ตามกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ พบว่ามีอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางเฉลี่ย 29 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 35 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 25 บาท/เดือน/ตร.ม. ค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 3.81

แผนภูมิที่ 4. 15 แสดงอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง

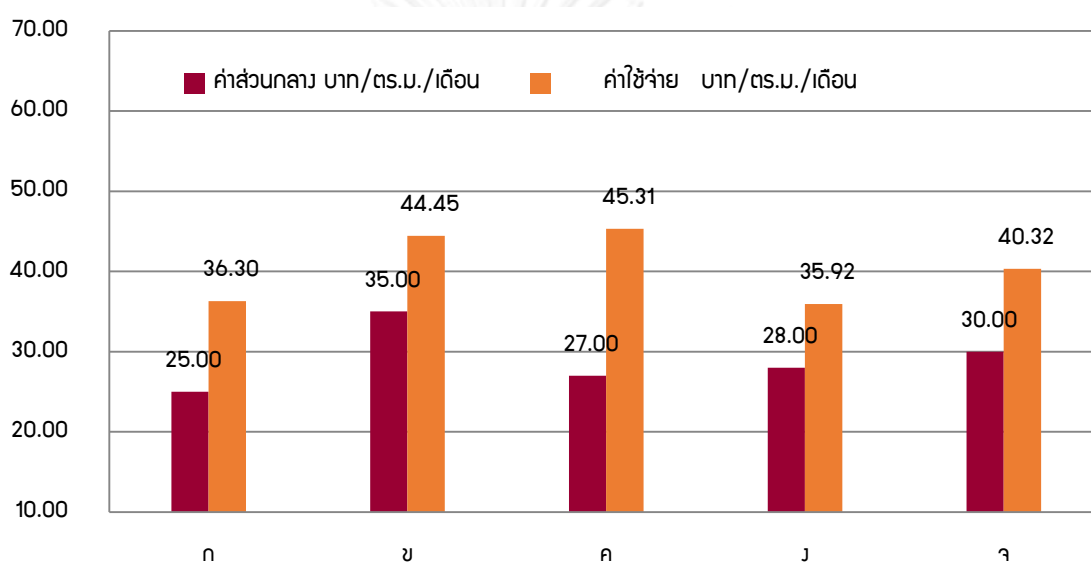


#### 4.1.4 ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย

##### 1) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น กับ อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ห้องชุด กับ อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางตามพื้นที่กรรมสิทธิ์พบว่า ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่มีค่ามากกว่าอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางจากเจ้าของร่วม ทุกกรณีศึกษา โดยมีส่วนต่างเฉลี่ย 11.46 บาท/เดือน/ตร.ม. สูงสุด 18.31 บาท/เดือน/ตร.ม. ต่ำสุด 7.92 บาท/เดือน/ตร.ม.

แผนภูมิที่ 4. 16 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง



กรณีศึกษา	ค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าใช้จ่าย (บาท/ตร.ม./เดือน)	ส่วนต่าง (บาท/ตร.ม./เดือน)
ก	25	36.30	11.30
ข	35	44.45	9.45
ค	27	45.31	18.31
ง	28	35.92	7.92
จ	30	40.32	10.32
เฉลี่ย	29	40.46	11.46

กรณีศึกษาที่มีค่าส่วนต่างสูงสุด และไม่เกาะคือ กรณีศึกษา ค ค่าใช้จ่าย มากกว่าค่าส่วนกลางอยู่ 18.31 บาท/ตร.ม./เดือน จากบทที่ 3 หัวข้อ 3.1.3 ได้ระบุไว้ในข้อ 2) ว่า อาคารกรณีศึกษา ค ได้มีการกำหนดขึ้นค่าส่วนกลางเป็น 30 บาท/ตร.ม./เดือน แล้วในรอบค่าใช้จ่ายในปีถัดจากการศึกษา หลังจากปรับอัตราการจัดเก็บเพิ่มขึ้นแล้ว ความแตกต่างระหว่างค่าใช้จ่ายกับค่าส่วนกลางจะลดลงเป็น ค่าใช้จ่าย มากกว่าค่าส่วนกลาง 15.31 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งยังคงมีค่าส่วนต่างสูงสุดเช่นเดิม

## 2) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น กับ ภายภาพของอาคาร

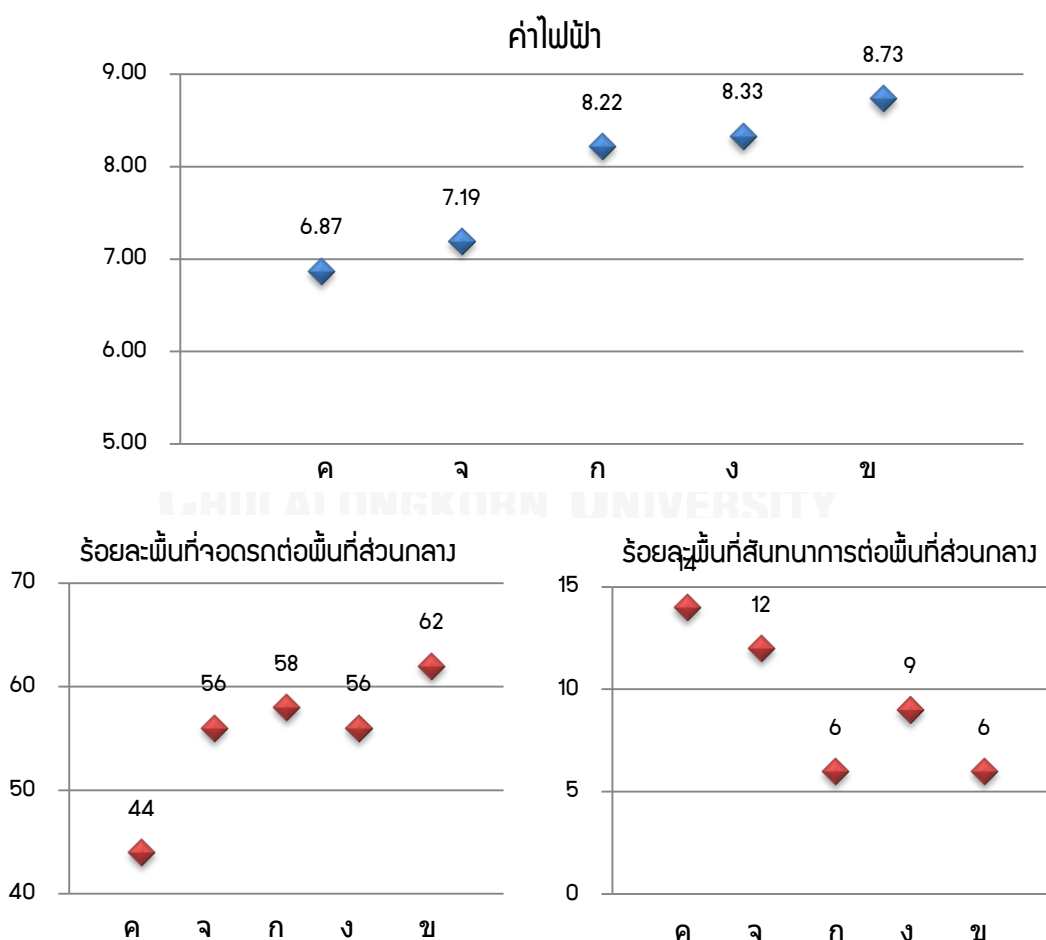
การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง กับ ภายภาพของอาคาร ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง กับ สัดส่วนของพื้นที่จอดรถ พบว่า 4 ใน 5 ของกรณีศึกษา ยิ่งอาคารมีสัดส่วนพื้นที่จอดรถในพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า จะมีค่าไฟฟ้าที่สูงกว่า แปรผันตามกัน

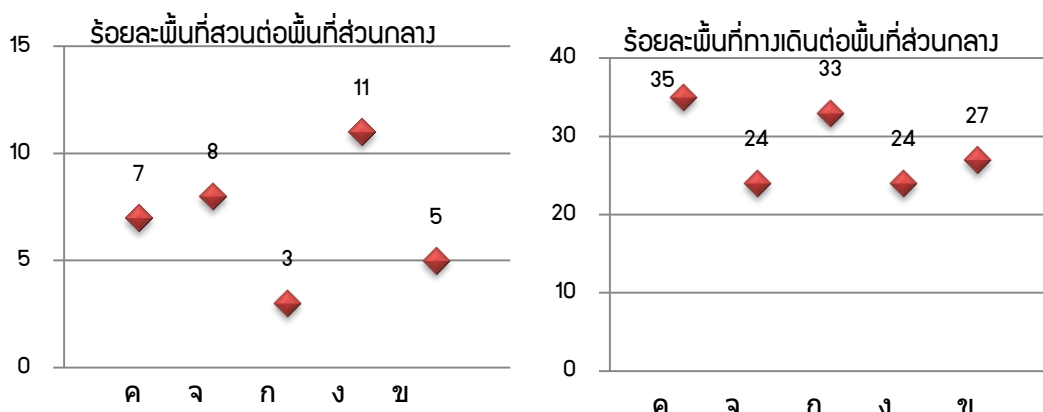
ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง กับ สัดส่วนของพื้นที่สันทนาการ พบว่า 4 ใน 5 ของกรณีศึกษา ยิ่งอาคารมีสัดส่วนพื้นที่สันทนาการในพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า จะมีค่าไฟฟ้าที่ต่ำกว่า แปรผกผันกัน

ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง กับ สัดส่วนของพื้นที่สวน พบว่า 3 ใน 5 ของกรณีศึกษา ยิ่งอาคารมีสัดส่วนพื้นที่สวนในพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า จะมีค่าไฟฟ้าที่สูงกว่า แปรผันตามกัน

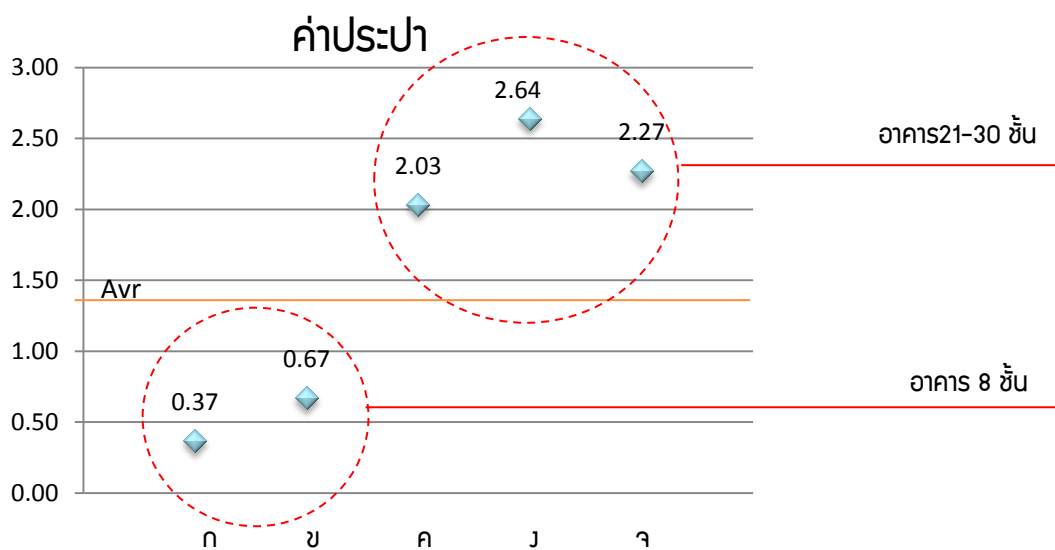
ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง กับ สัดส่วนของพื้นที่ทางเดินในอาคาร พบว่า 3 ใน 5 ของกรณีศึกษา ยิ่งอาคารมีสัดส่วนพื้นที่ทางเดินในพื้นที่สันทนาการมากกว่า จะมีค่าไฟฟ้าที่ต่ำกว่าแปรผกผันกัน

แผนภูมิที่ 4. 17 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าไฟฟ้ากับสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง





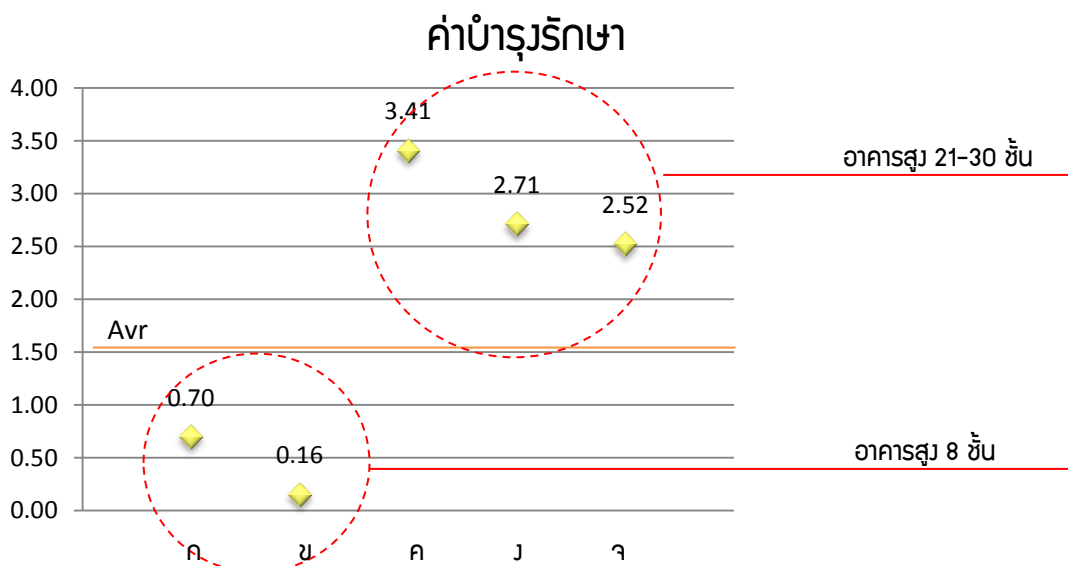
ค่าน้ำประปาที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มค่าใช้จ่ายได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 2 ใน 5 อาคาร พบว่าเป็นโครงการอาคารในสูง 8 ชั้น และมีขนาดที่ดินต่อพื้นที่โครงการมาก และกลุ่มสูงกว่าเฉลี่ย 3 ใน 5 อาคาร พบว่าเป็นอาคารชุดที่มี 21-30 ชั้นและมีขนาดที่ดินต่อพื้นที่โครงการน้อยกว่า



ภาพที่ 4. 1 แสดงกลุ่มค่าน้ำประปาสัมพันธ์กับลักษณะกายภาพ

จากการสอบถามพบว่า การใช้น้ำประปาในการดำเนินงานอาคารชุดเกิดจากการใช้น้ำประปาในห้องน้ำส่วนกลาง ห้องน้ำของนิติบุคคล ใช้รดน้ำต้นไม้ และใช้ในสระว่ายน้ำ จากการวิเคราะห์ผล พบว่าความแตกต่างของค่าน้ำประปาที่เกิดขึ้นมีผลจากพฤติกรรมการรดน้ำต้นไม้ และ ขนาดที่ดิน กล่าวคือ โครงการที่มีพื้นที่ดินขนาดเล็กกว่าทำให้การรดน้ำต้นไม้มีรอบได้ถี่มากกว่าจึงทำให้มีการใช้น้ำมากกว่าตามลำดับ

ค่าดำเนินงานดูแลรักษาที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มค่าใช้จ่ายได้เป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 2 ใน 5 อาคาร พบว่าเป็นโครงการอาคารในสูง 8 ชั้น และกลุ่มสูงกว่าเฉลี่ย 3 ใน 5 อาคาร พบว่าเป็นอาคารชุดที่มี 21-30 ชั้น



ภาพที่ 4. 2 แสดงกลุ่มค่าบำรุงรักษาสัมพันธ์กับลักษณะกายภาพ

จากการวิเคราะห์ผลพบว่าความแตกต่างของค่างานบำรุงรักษามีผลจากรูปแบบของอาคารที่ต่างกัน อาคารชุดที่มีจำนวนชั้นมากกว่าจึงมีค่าใช้จ่ายในหมวดงานบำรุงรักษาที่มากกว่า

## 4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลค่ากรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคาสูง

### 4.2.1 ลักษณะกายภาพอาคาร

จากข้อมูลทั่วไปและลักษณะทางกายภาพของอาคารในบทที่ 3 สามารถนำข้อมูลของกรณีศึกษากลุ่มราคาสูงทั้ง 5 อาคารชุดมาวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพดังต่อไปนี้

#### 1) ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพอาคาร

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพอาคารชุดกลุ่มราคาสูง พบว่ามีความแตกต่างกันทั้งราคาขาย ทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ดิน อายุ จำนวนอาคาร จำนวนชั้น จำนวนห้องชุด ขนาดพื้นที่ห้องชุด และขนาดพื้นที่ส่วนกลาง มีรายละเอียดการเปรียบเทียบ ดังนี้

ตารางที่ 4. 4 ข้อมูลทั่วไปและลักษณะกายภาพ อาคารชุดราคาสูง

	A	B	C	D	E
ราคาขาย (บาท/ตร.ม.)	100,000	120,000	130,000	150,000	185,000
ทำเลที่ตั้ง	ถ.เพชรบุรี	ถ.ราชดำริ	ถ.ศรีอยุธยา	ถ.สุขุมวิท55	ถ.สาทร
ขนาดที่ดิน	5ไร่3ตร.ว.	379ตารางวา	1ไร่1งาน57.7 ตร.ว.	4ไร่2งาน7 ตร.ว.	146ตร.ว.
ปีเปิดใช้ (พ.ศ.)	2554	2547	2554	2554	2554
จำนวนอาคาร (อาคาร)	2	1	1	2	1
จำนวนชั้น(ชั้น)	30,43	26	35	28,36	25 (+5ชั้นใต้ดิน)
จำนวนห้องชุด (ห้อง)	917	32	152	446	132
พื้นที่ห้องชุด รวม(ตร.ม.)	46,883.33 (84%)	6,700 (77%)	8,714 (70%)	33,380.37 (72%)	13,087.93 (71%)
พื้นที่ส่วนกลาง อาคาร (ตร.ม.)	9,220 (16%)	1,977 (23%)	3,721.6 (30%)	13,260 (28%)	5,221 (29%)
พื้นที่ใช้งาน อาคาร(ตร.ม.)	56,103.33 (100%)	8,677 (100%)	12,435.6 (100%)	46,640.37 (100%)	18,308.93 (100%)

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูล เอกสารและการสอบถาม)

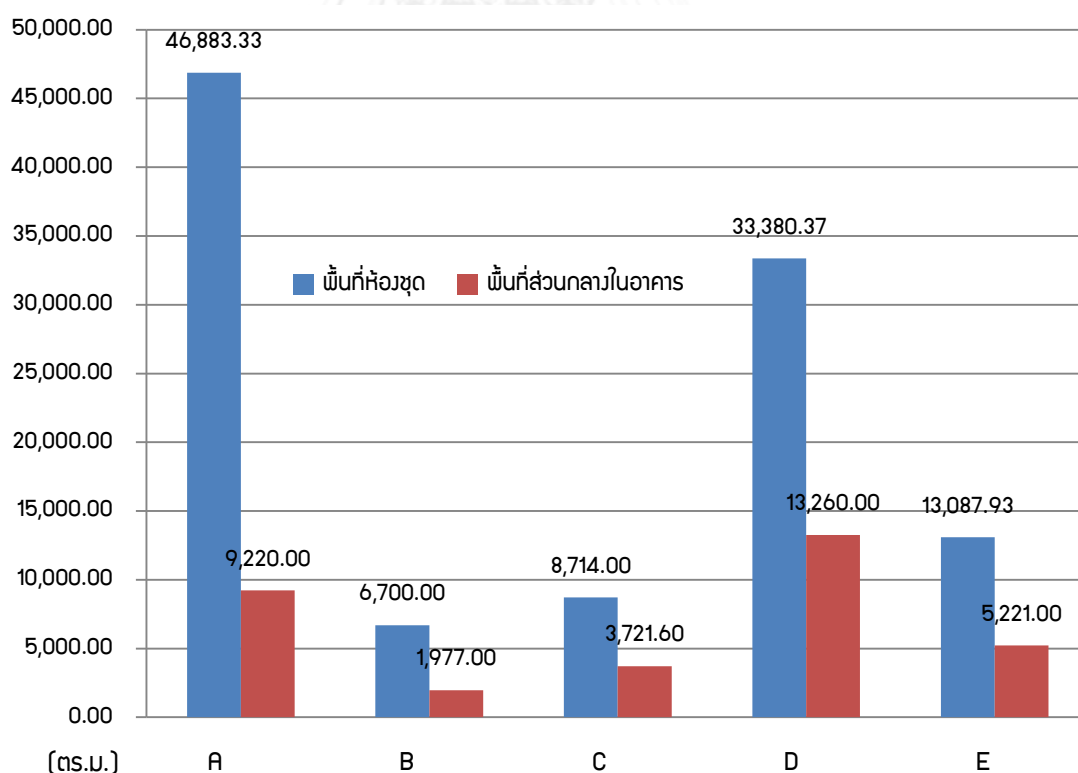
จากการนำข้อมูลตามตาราง 4.1 มาวิเคราะห์เปรียบเทียบลักษณะทางกายภาพและข้อมูลทั่วไปของอาคารชุดราคาสูงพบว่า

ราคาขายของอาคารชุดราคาสูงที่ทำการศึกษามีราคาขายต่ำสุด 100,000 บาท/ตร.ม. และสูงสุด 185,000 บาท/ตร.ม. มีทำเลที่ตั้งอาคารกรณีศึกษาทั้งหมดตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร โดย 3 ใน 5 ตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพฯชั้นใน คือ ถนนสุขุมวิท, ถนนราชดำริ, ถนนสาทร 2 ใน 5 ตั้งอยู่บริเวณรอบกรุงเทพฯชั้นใน คือ บริเวณริมถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนศรีอยุธยา มีขนาดที่ดินมากที่สุด 5 ไร่ 3 ตร.ว. และน้อยสุด 146 ตร.ว.

จำนวนอาคารภายในโครงการ มีมากที่สุด 2 อาคาร น้อยสุด 1 อาคาร ความสูงของอาคารมีตั้งแต่ 25-43 ชั้น และมีจำนวนห้องชุดมากที่สุด 917 ห้องชุด และน้อยสุด 32 ห้องชุด

พื้นที่อาคารมีขนาดพื้นที่ห้องชุดสูงสุด 46,883.33 ตร.ม.ต่ำสุด 6,700 ตร.ม. และมีขนาดพื้นที่ส่วนกลางอาคารสูงสุด 13,260 ตร.ม.ต่ำสุด 1,977 ตร.ม.โดยสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานอาคาร เป็นพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 74.8 และเป็นพื้นที่ส่วนกลางอาคารเฉลี่ยร้อยละ 25.2 ในที่นี้พื้นที่ส่วนกลางอาคารพิจารณาเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางที่มีการใช้งาน(Useable area)ซึ่งจะหมายรวมถึงเฉพาะพื้นที่ทางเดินในอาคาร และพื้นที่ส่วนสันทนาการ

แผนภูมิที่ 4. 18 แสดงขนาดพื้นที่ใช้งานในอาคารแบ่งเป็นขนาดพื้นที่ห้องชุดและขนาดพื้นที่ส่วนกลาง





## 2) พื้นที่ส่วนกลาง

อาคารชุดราคาสูงพบว่ามีส่วนพื้นที่ส่วนกลางรวมเฉลี่ยร้อยละ 42.2 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด(เป็นพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 57.8) แบ่งพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง เป็น 4 ส่วน คือ พื้นที่จอดรถ พื้นที่สวน พื้นที่ทางเดินในอาคาร และพื้นที่ส่วนสันทนาการ

พื้นที่จอดรถพบว่า 3 ใน 5 อยู่ในโครงสร้างอาคารบริเวณชั้นล่างของอาคารชุด อื่นๆ คือ อยู่ในโครงสร้างใต้ดินของอาคารชุด และอยู่ในโครงสร้างแยกอาคารจากอาคารชุด พื้นที่จอดรถพบว่าเป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนสูงสุดในทุกโครงการ เฉลี่ยร้อยละ 48.2 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม มีสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 55 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม และต่ำสุดร้อยละ 41 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม

พื้นที่ทางเดินในอาคารพบว่า 3 ใน 5 ของกรณีศึกษามีสัดส่วนเป็นลำดับที่ 2 มีสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 26.6 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม มีสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 34 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม และต่ำสุดร้อยละ 16 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม

พื้นที่ส่วนสันทนาการพบว่า 2 ใน 5 ของกรณีศึกษามีสัดส่วนเป็นลำดับที่ 2 มีสัดส่วนพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 18.8 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม มีสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 14 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม และต่ำสุดร้อยละ 6 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม

พื้นที่สวนพบว่าเป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนเป็นลำดับที่ 4 จาก 4 ใน 5 ของกรณีศึกษามีสัดส่วนพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 6.8 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม มีสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 23 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม และต่ำสุดร้อยละ 14 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม

ตารางที่ 4. 5ขนาดและสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดราคาต่ำ

	A	B	C	D	E
พื้นที่จอดรถ PARKING(ตร.ม.)	13,440.0 (52%)	2,758.0 (55%)	3,800 (49%)	10,400 (41%)	4,355.0 (44%)
พื้นที่สวน GARDEN(ตร.ม.)	3,000.0 (12%)	300 (6%)	290 (4%)	1,400 (6%)	400 (4%)
ทางเดินในอาคาร CIRCULATION(ตร.ม.)	4,320.0 (17%)	805 (16%)	2600 (33%)	8,440 (34%)	3,320 (33%)
ส่วนสันทนาการ FACILITIES(ตร.ม.)	4,900.0 (19%)	1172 (23%)	1,122 (14%)	4,820 (19%)	1,901 (19%)
พื้นที่ส่วนกลางรวม (ตร.ม.)	25,660 (100%)	5,035 (100%)	7,811.6 (100%)	25,060 (100%)	9,976 (100%)

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูลและเอกสาร)

สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่สันทนาการพบว่ามี ลิฟต์ โดยสาร สระว่ายน้ำ ระบบJacuzzi ห้องออกกำลังกาย ห้องซักรีด ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออก ระบบคีย์การ์ดลานจอดรถ ระบบคีย์การ์ดลิฟต์ ในทุกกรณีศึกษา มีห้องสมุด และห้องอบไอน้ำ 4 ใน 5 ของกรณีศึกษา มีห้องซาวน่า และห้องอเนกประสงค์ 2 ใน 5 ของกรณีศึกษา และมีสนามเด็กเล่นและห้องซักรีด 1 ใน 5 ของกรณีศึกษา

ตารางที่ 4. 6 แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่สันทนาการ

	A	B	C	D	E
ที่จอดรถ (คัน)	554	98	100	478	149
ระบบลิฟต์(ตัว)	10	3	3	8	4
ระบบคีย์การ์ด เข้า-ออก	●	●	●	●	●
ระบบคีย์การ์ด ลานจอดรถ	●	●	●	●	●
ระบบคีย์การ์ด ลิฟต์	●	●	●	●	●
สระว่ายน้ำ(สระ)	1	1	1	2	1
Jacuzzi	●	●	●	●	●
ห้องfitness	●	●	●	●	●
Library	●	-	●	●	●
Steam Room	2	2	-	4	1
Sauna Room	2	-	2	-	-
ห้องอเนกประสงค์	-	●	-	-	●
สนามเด็กเล่น	-	-	-	●	-
ห้องซักรีด	-	-	-	●	-

(ที่มา : แบบเก็บข้อมูลเอกสารและสอบถาม)

#### 4.2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนิติบุคคล

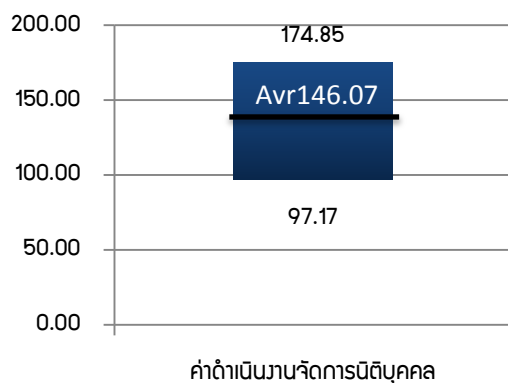
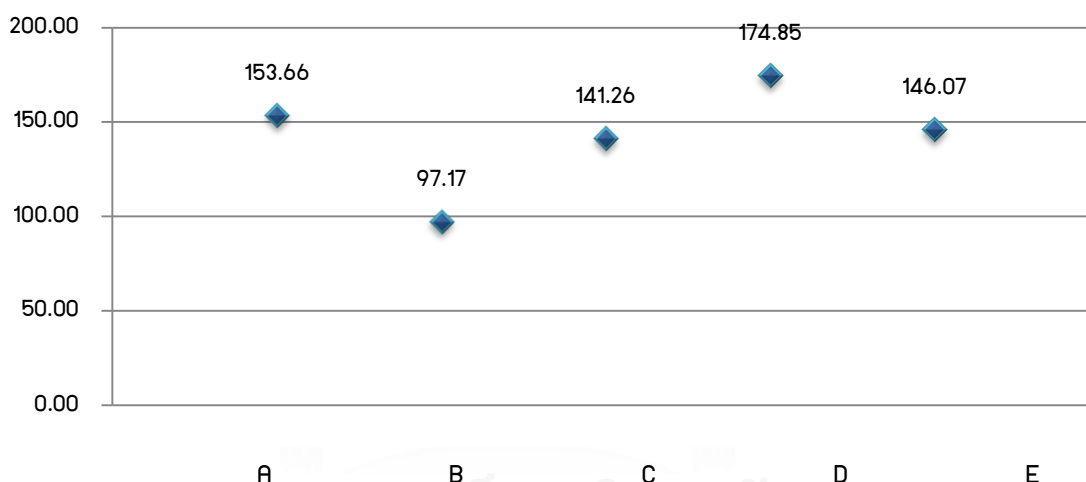
จากข้อมูลค่าใช้จ่ายของอาคารในบทที่ 3 ของกรณีศึกษากลุ่มราคาสูงทั้ง 5 อาคารสามารถนำมาวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ดังต่อไปนี้

##### 1) อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง

จากการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลางเพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการที่มีการปฏิบัติงานเกิดขึ้นในการบริหารจัดการนิติบุคคลพบว่า มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลเฉลี่ย 146.07 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 174.85 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 97.17 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 30.01

แผนภูมิที่ 4. 19 แสดงค่าใช้จ่ายดำเนินงานนิติบุคคลต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง

#### ค่าดำเนินงานจัดการนิติบุคคล



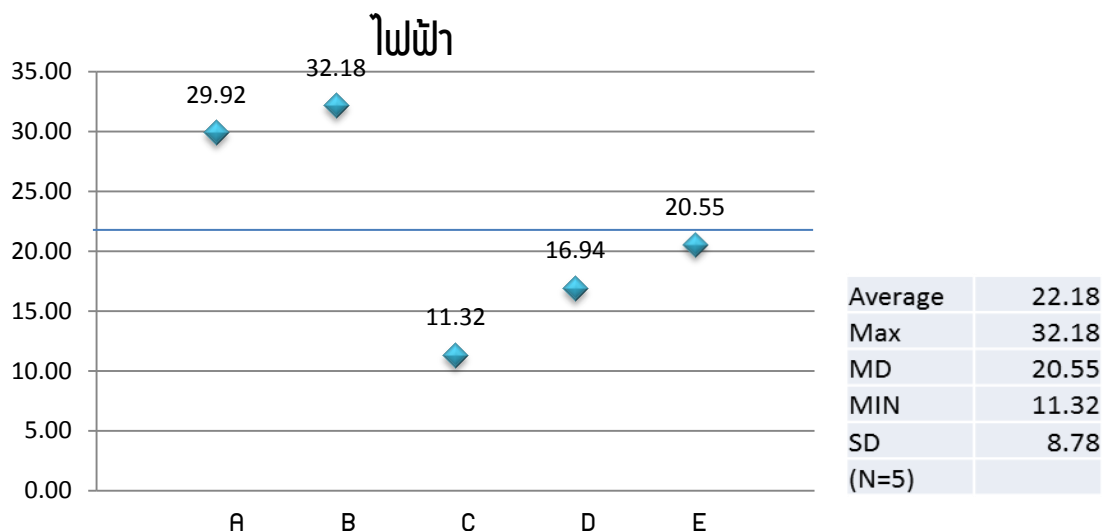
<b>Average</b>	<b>146.07</b>
<b>Max</b>	<b>174.85</b>
<b>MD</b>	<b>153.66</b>
<b>MIN</b>	<b>97.17</b>
<b>SD</b>	<b>30.01</b>
<b>(N=5)</b>	

ค่าดำเนินงานจัดการนิติบุคคล

### หมวดสาธารณูปโภค (Utilities Expenses) พบว่า

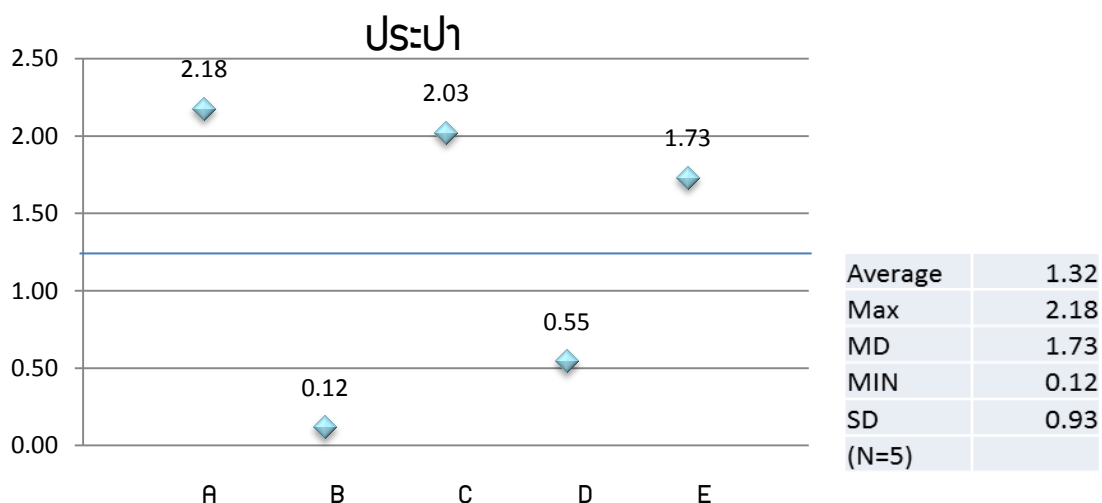
มีค่าไฟฟ้าเฉลี่ย 22.18 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 32.18 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 11.32 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 8.78

แผนภูมิที่ 4. 20 แสดงค่าไฟฟ้าต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



มีค่าน้ำประปาเฉลี่ย 1.32 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 2.18 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 0.12 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.93

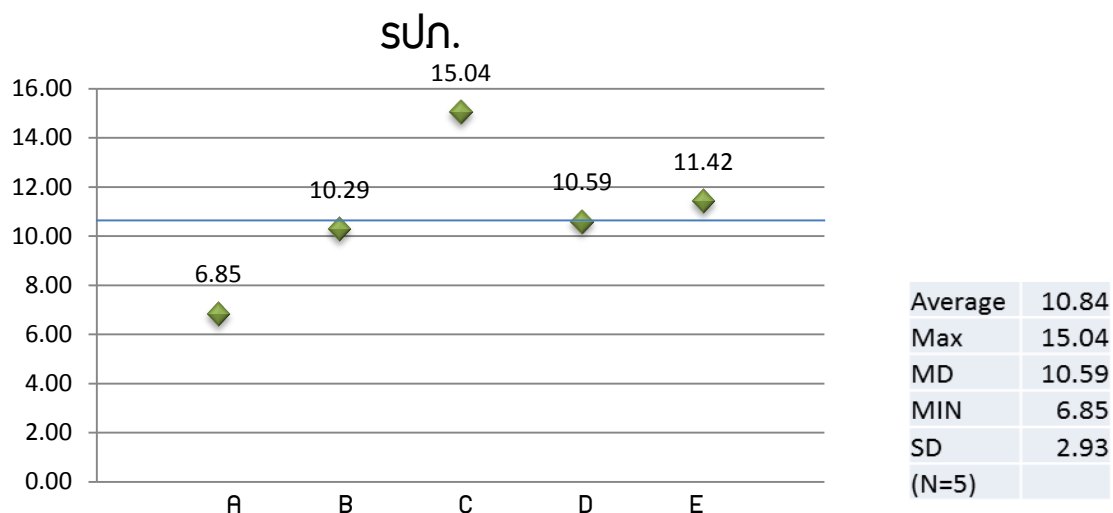
แผนภูมิที่ 4. 21 แสดงค่าน้ำประปาต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



### หมวดดำเนินงานบริการอาคาร (Services Expenses) พบว่า

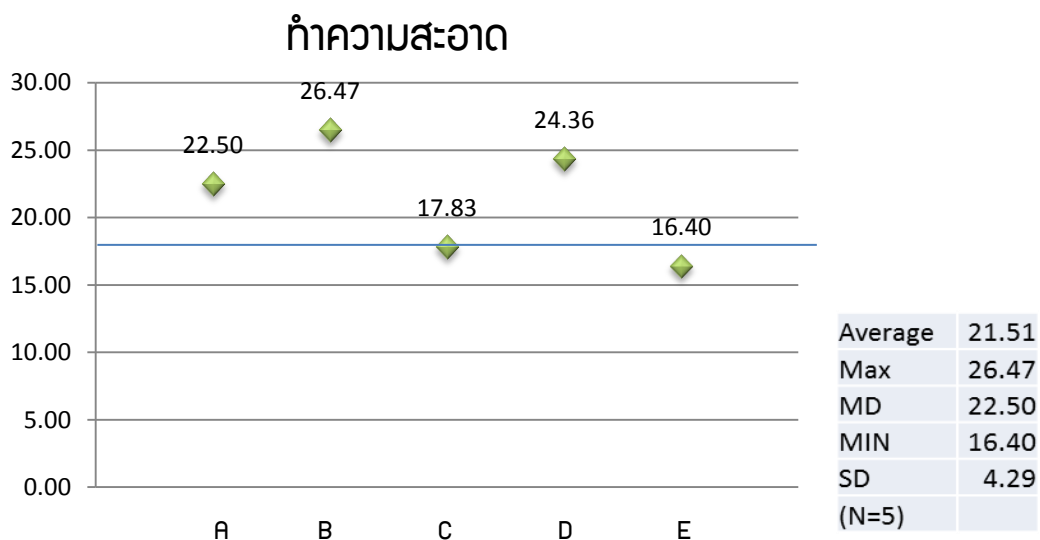
มีค่ารปภ.เฉลี่ย 10.84 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 15.04 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 6.85 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 2.93

แผนภูมิที่ 4. 22 แสดงค่ารปภ.ต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง

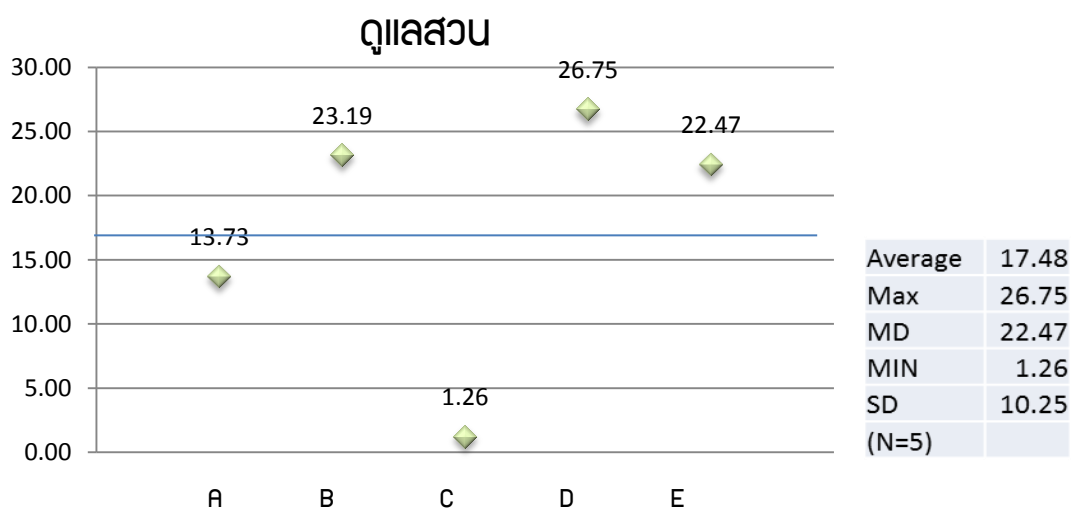


มีค่าทำความสะอาดเฉลี่ย 21.51 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 26.47 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 16.40 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 4.29

แผนภูมิที่ 4. 23 แสดงค่าทำความสะอาดต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง

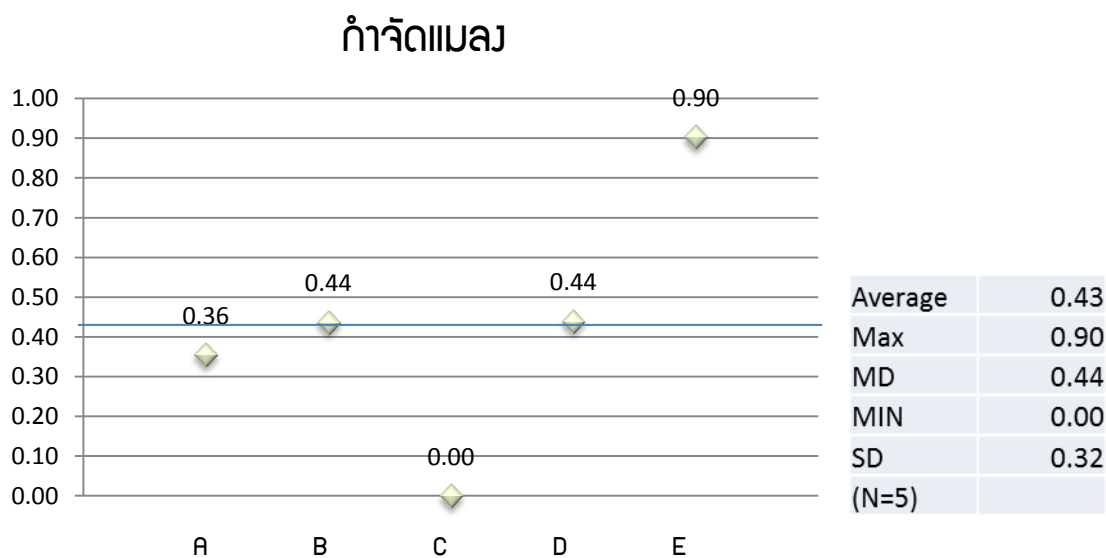


มีค่าดูแลสวนเฉลี่ย 17.48 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 26.75 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 1.26 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 10.25  
แผนภูมิที่ 4. 24 แสดงค่าดูแลสวนต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



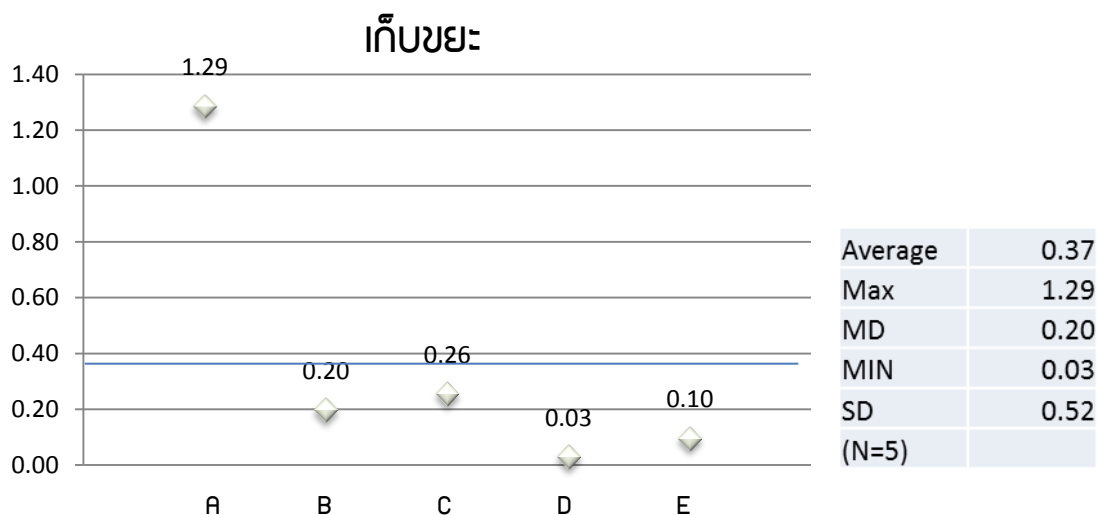
โดยอาคาร ซี ที่มีค่าน้อยที่สุดหลุดจากกลุ่มนั้นพบว่าการจ้างงานดูแลสวน โดยจะให้พนักงานทำความสะอาดดูแลแทน และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจึงมาจากแค่ค่าอุปกรณ์และปุ๋ย

มีค่ากำจัดแมลงเฉลี่ย 0.43 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 0.90 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 0 บาท/เดือน/ตร.ม.(1ใน5ไม่มีค่าใช้จ่ายรายการนี้) มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.32  
แผนภูมิที่ 4. 25 แสดงค่ากำจัดแมลงต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



มีค่ากำจัดขยะเฉลี่ย 0.37 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 1.29 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 0.03 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.52

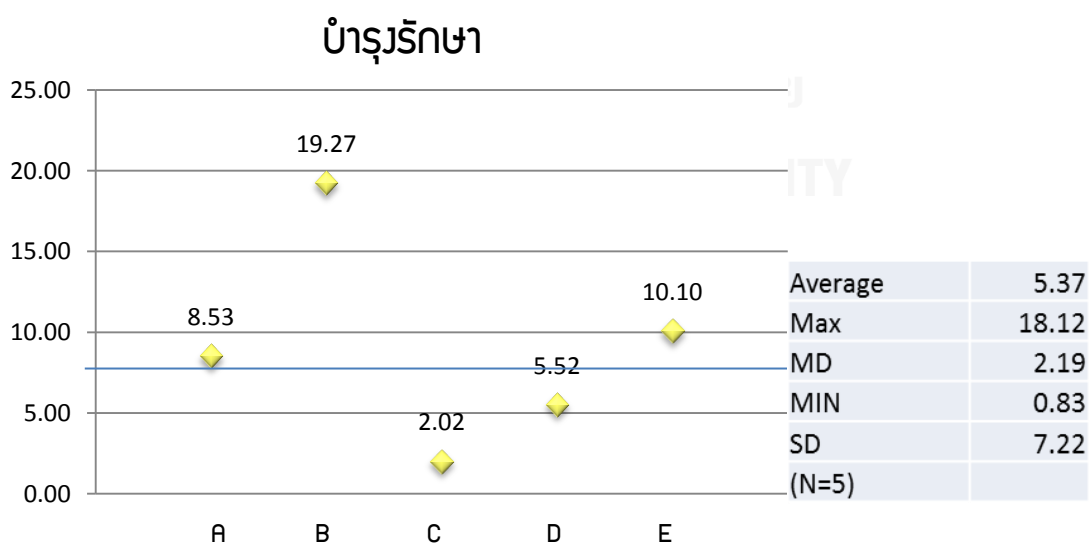
แผนภูมิที่ 4. 26 แสดงค่ากำจัดขยะต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



อาคาร เอ ที่มีค่าสูงสุดหลุดจากกลุ่มนั้นพบว่ารายการค่าใช้จ่ายกำจัดขยะใน 2 รายการคือ กำจัดขยะรายเดือน และกำจัดขยะรายปีโดยกรณีศึกษาที่เหลือมีเฉพาะรายการกำจัดขยะรายเดือน

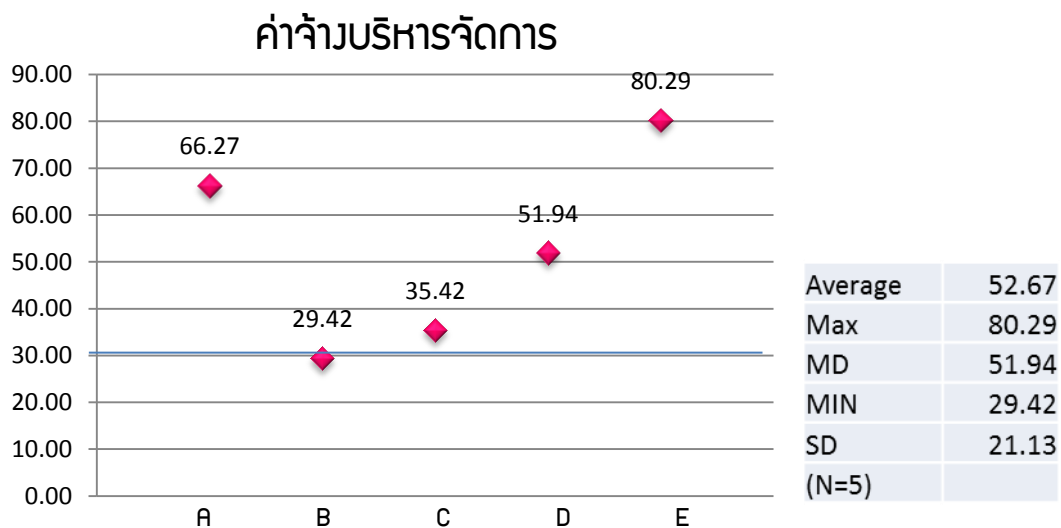
หมวดดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา (Operating&Maintainance Expenses) พบว่ามีค่าดูแลและบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารเฉลี่ย 9.09 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 19.27 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 2.02 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 6.47

แผนภูมิที่ 4. 27 แสดงค่าดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารต่อพื้นที่ปฏิบัติงาน



หมวดดำเนินงานบริหารจัดการ (Management Fee & Administration Expenses)  
มีค่าจ้างบริหารจัดการและเงินเดือนพนักงานเฉลี่ย 52.67 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด  
8029 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 29.42 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน  
21.13

แผนภูมิที่ 4. 28 แสดงค่าจ้างบริหารจัดการต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง



มีค่าดำเนินงานสำนักงานเฉลี่ย 3.86 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 7.19 บาท/เดือน/ตร.ม.  
และมีค่าต่ำสุด 2.70 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.89

แผนภูมิที่ 4. 29 แสดงค่าดำเนินงานสำนักงานต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง

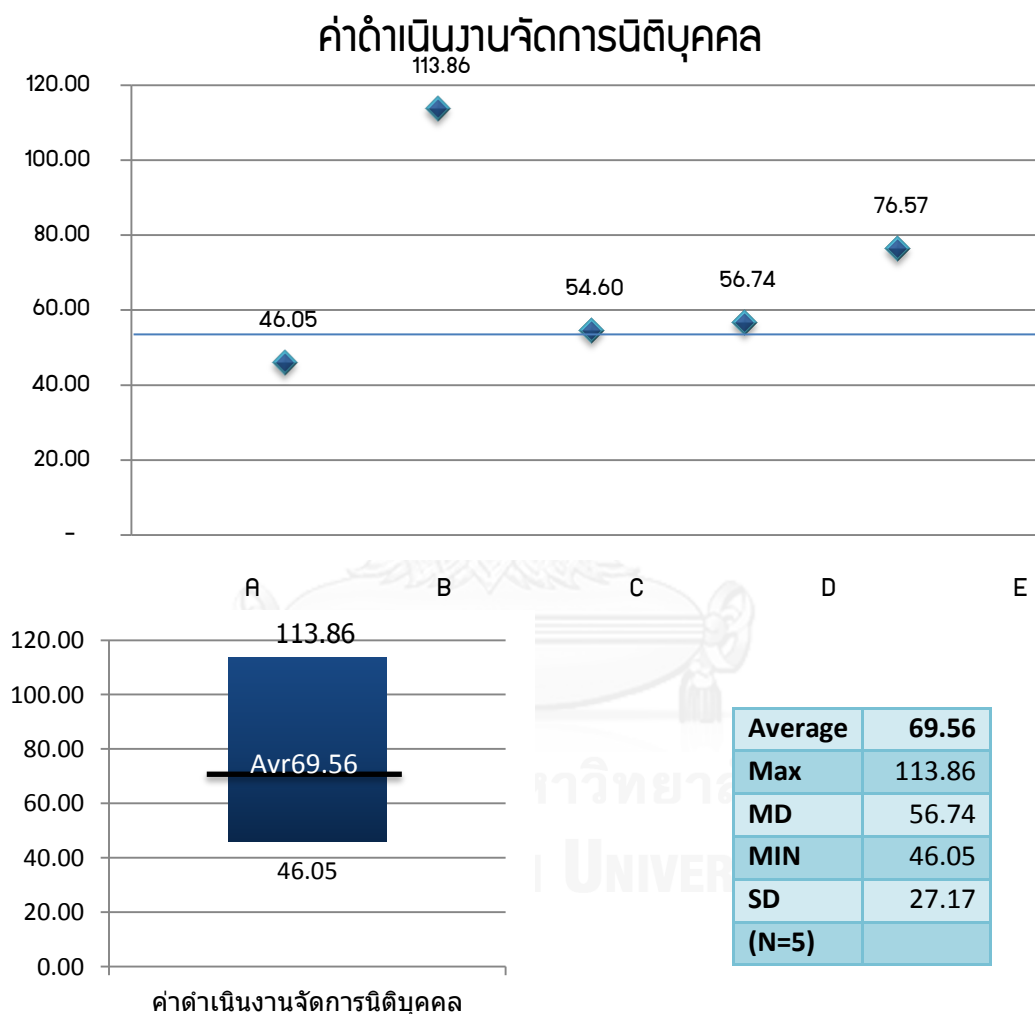




## 2) อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ห้องชุดรวม

จากการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ห้องชุดรวมเพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลที่เกิดขึ้น เทียบเคียงกับการจัดเก็บงบประมาณจากเจ้าของร่วม(ค่าส่วนกลาง) พบว่ามีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลเฉลี่ย 40.10 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 45.31 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 34.76 บาท/เดือน/ตร.ม. ค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 4.74

แผนภูมิที่4. 30แสดงค่าดำเนินงานจัดการนิติบุคคลต่อพื้นที่ห้องชุด



### 4.2.3 งบประมาณที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วม

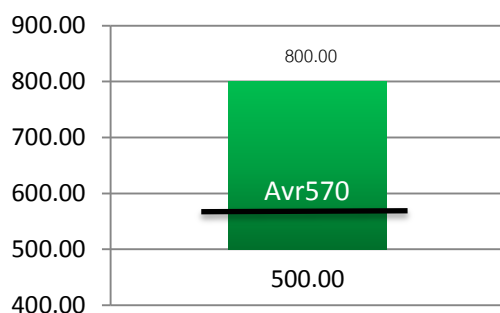
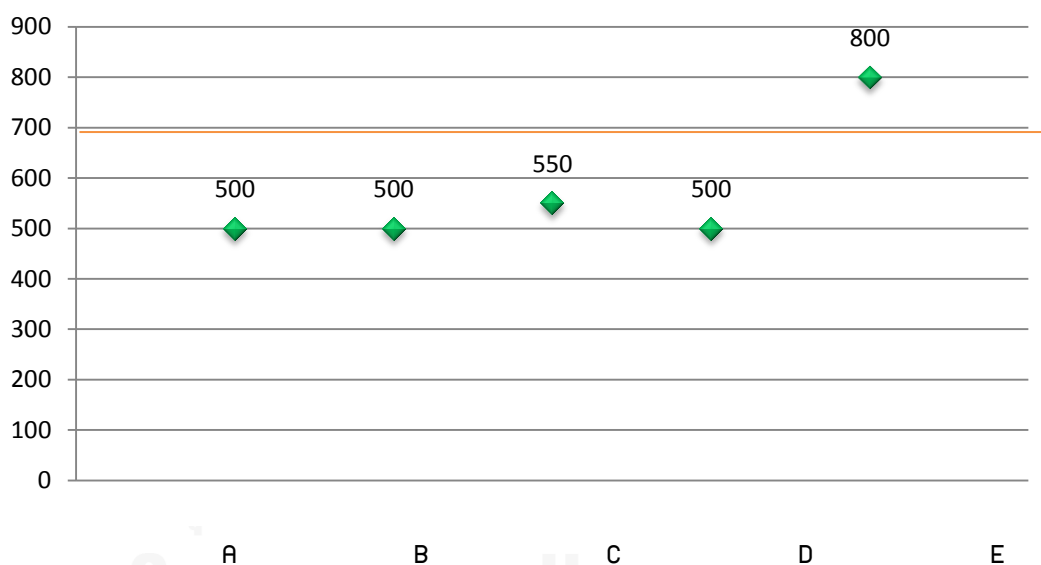
จากข้อมูลงบประมาณที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วมในบทที่ 3 ของกรณีศึกษากลุ่มราคาสูงทั้ง 5 อาคารสามารถนำมาวิเคราะห์อัตรางบประมาณที่จัดเก็บดังต่อไปนี้

#### 1) อัตราการจัดเก็บเงินกองทุน

จากการวิเคราะห์อัตราการจัดเก็บเงินกองทุน ที่กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องจ่ายเมื่อเริ่มต้นโครงการตามกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ พบว่ามีอัตราจัดเก็บเงินกองทุนเฉลี่ย 570 บาท/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 800 บาท/ ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 500 บาท/ตร.ม. ค่าการเบี่ยงเบนมาตรฐาน 130.38 โดยพบว่า 3 ใน 5 ของกรณีศึกษามีอัตราจัดเก็บเงินกองทุน 500 บาท/ตร.ม.

แผนภูมิที่ 4. 31 แสดงอัตราจัดเก็บเงินกองทุน

#### เงินกองทุน

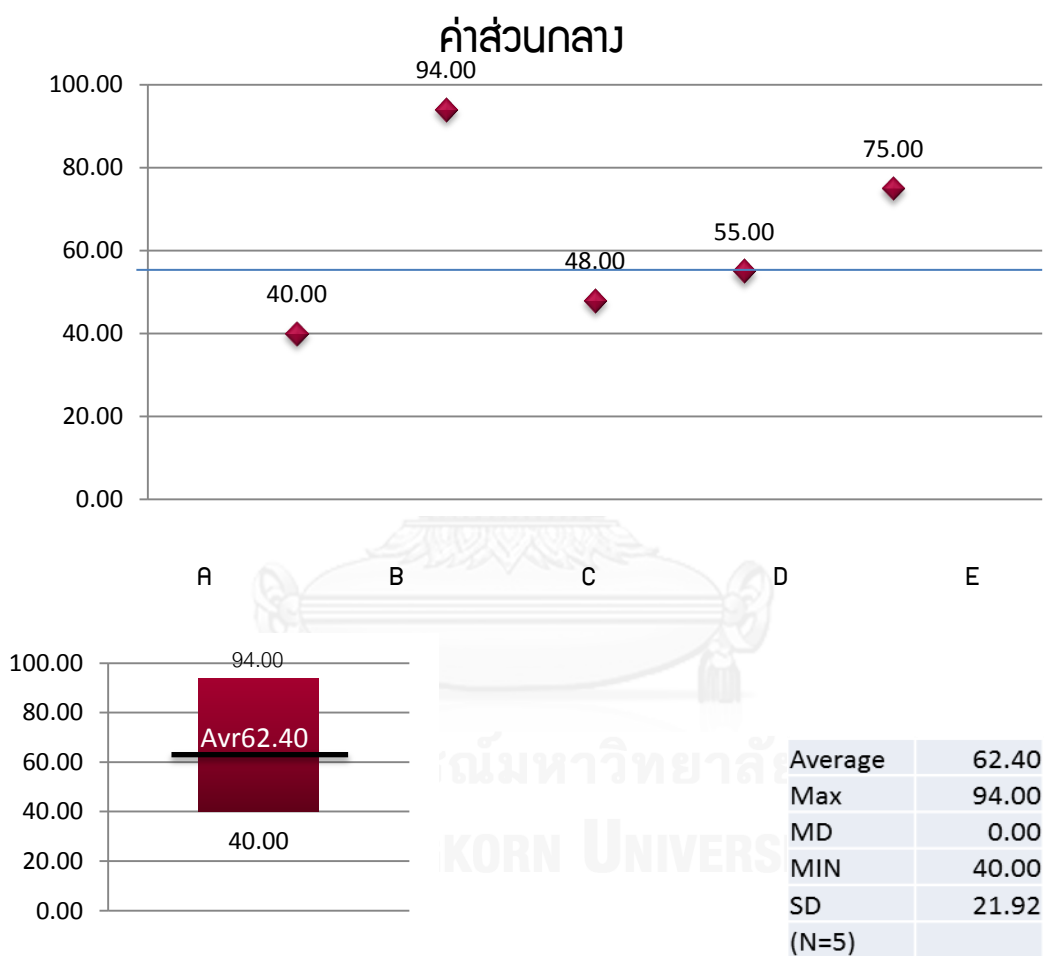


Average	570.00
Max	800.00
MD	0.00
MIN	500.00
SD	130.38
(N=5)	

## 2) อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

จากการวิเคราะห์อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ซึ่งคือค่างบประมาณที่เจ้าของร่วมจ่าย ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลล่วงหน้า ตามกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ พบว่ามีอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางเฉลี่ย 62.40 บาท/เดือน/ตร.ม. มีค่าสูงสุด 94 บาท/เดือน/ตร.ม. และมีค่าต่ำสุด 40 บาท/เดือน/ตร.ม. ค่าการ เบี่ยงเบนมาตรฐาน 21.92

แผนภูมิที่ 4. 32 แสดงอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง

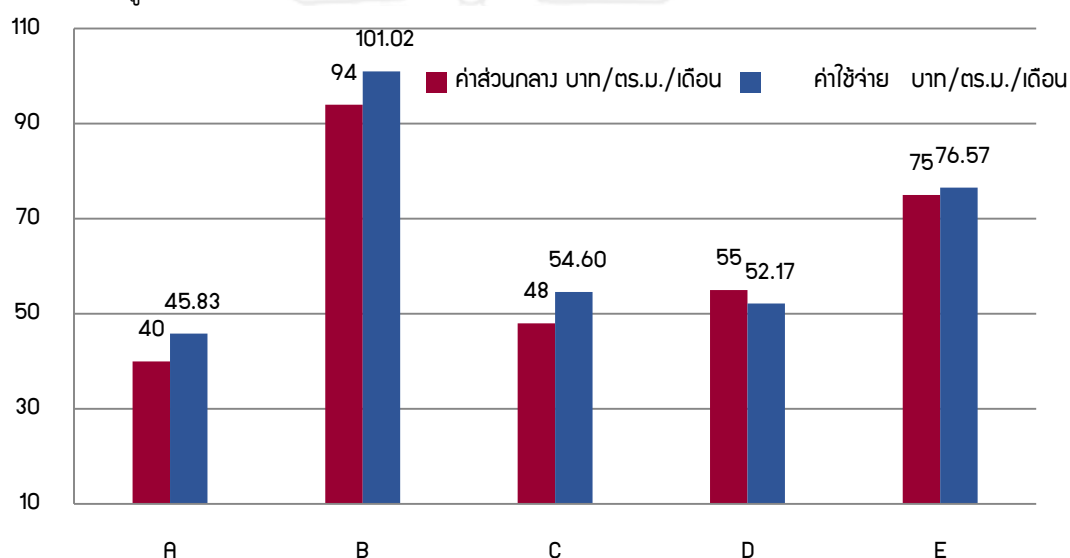


#### 4.2.4 ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย

##### 1) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น กับ อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ห้องชุด กับ อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางตามพื้นที่กรรมสิทธิ์พบว่า ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่มีค่ามากกว่าอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางจากเจ้าของรวม 4 ใน 5 ของกรณีศึกษาโดยมีส่วนต่างเฉลี่ย 3.64 บาท/เดือน/ตร.ม. สูงสุด 7.02 บาท/เดือน/ตร.ม. ต่ำสุด 1.57 บาท/เดือน/ตร.ม. และมี 1 ใน 5 ของกรณีศึกษามีค่าใช้จ่ายต่ำกว่างบประมาณที่จัดเก็บ 2.83 บาท/เดือน/ตร.ม.

แผนภูมิที่ 4. 33 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง



กรณีศึกษา	ค่าส่วนกลาง (บาท/ตร.ม./เดือน)	ค่าใช้จ่าย (บาท/ตร.ม./เดือน)	ส่วนต่าง (บาท/ตร.ม./เดือน)
A	40	45.83	5.83
B	94	101.02	7.02
C	48	54.60	6.60
D	55	52.17	(2.83)
E	75	76.57	1.57
เฉลี่ย	62.4	66.04	3.64

## 2) ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น กับ กายภาพของอาคาร

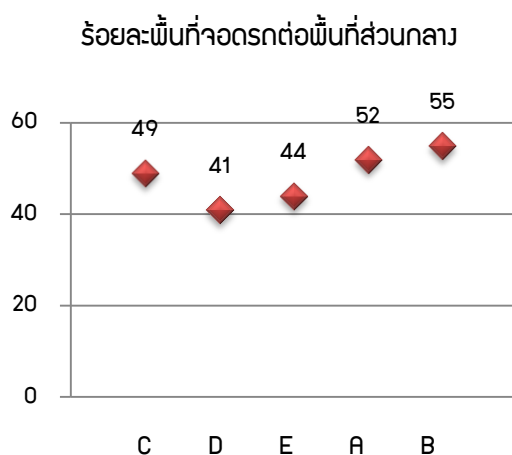
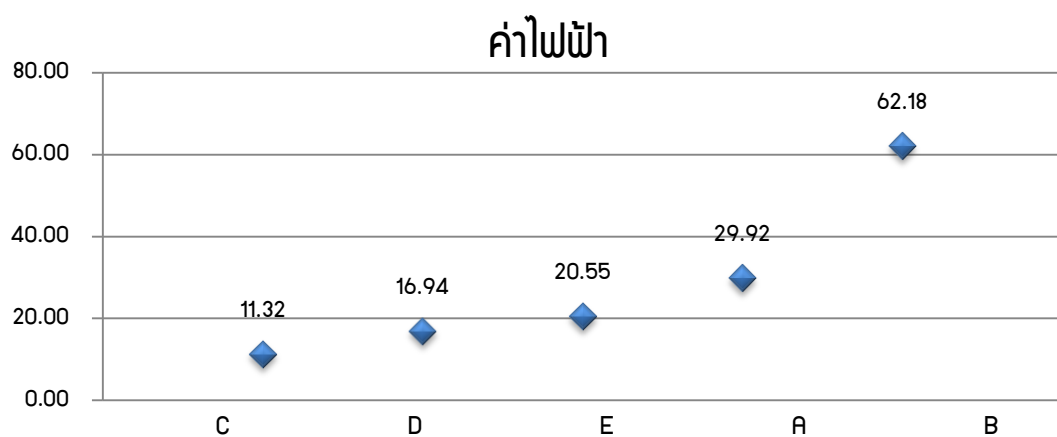
การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง กับ กายภาพของอาคาร ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง กับ สัดส่วนของพื้นที่สำนักงาน พบว่า ในทุกกรณีศึกษา ยิ่งอาคารมีสัดส่วนพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า จะมีค่าไฟฟ้าที่มากกว่าแปรผันตามกัน

ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง กับ สัดส่วนของพื้นที่จอดรถ พบว่า 4 ใน 5 ของกรณีศึกษา ยิ่งอาคารมีสัดส่วนพื้นที่จอดรถในพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า จะมีค่าไฟฟ้าที่สูงกว่า แปรผันตามกัน

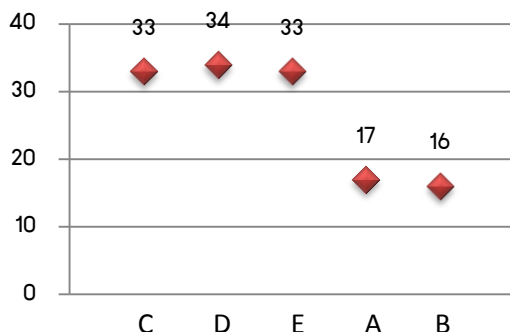
ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง กับ สัดส่วนของพื้นที่ทางเดินในอาคาร พบว่า 4 ใน 5 ของกรณีศึกษา ยิ่งอาคารมีสัดส่วนพื้นที่ทางเดินในพื้นที่สำนักงานมากกว่า จะมีค่าไฟฟ้าที่ต่ำกว่าแปรผันกัน

ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง กับ สัดส่วนของพื้นที่สวน พบว่า 3 ใน 5 ของกรณีศึกษา ยิ่งอาคารมีสัดส่วนพื้นที่สวนในพื้นที่ส่วนกลางมากกว่า จะมีค่าไฟฟ้าที่สูงกว่า แปรผันตามกัน

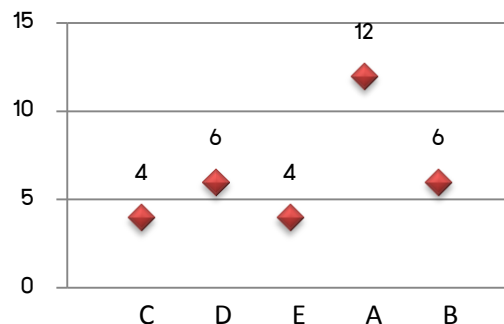
แผนภูมิที่ 4. 34 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าไฟฟ้ากับสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลาง



ร้อยละพื้นที่ทางเดินต่อพื้นที่ส่วนกลาง



ร้อยละพื้นที่สวนต่อพื้นที่ส่วนกลาง

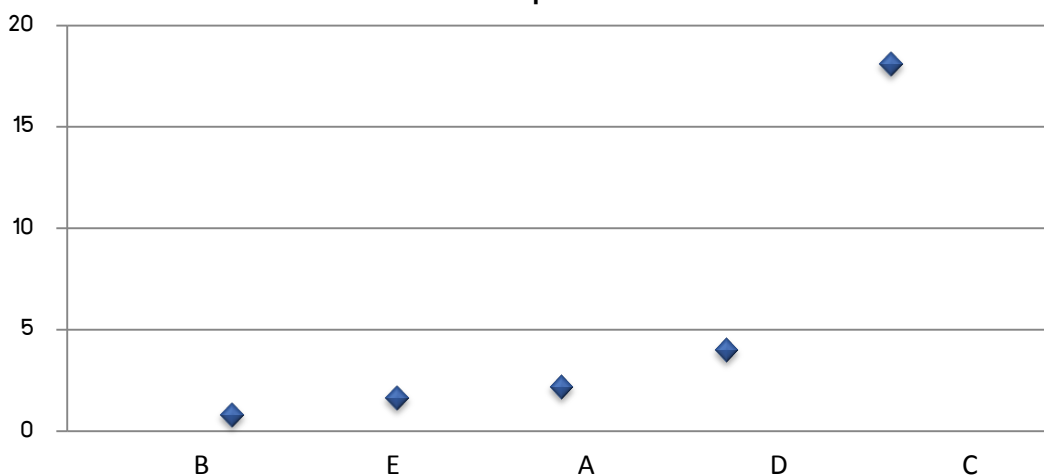


ค่าดำเนินงานดูแลรักษาที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง พบว่า อาคารที่มีค่าบำรุงรักษาอาคารสูงสุดเป็นอาคารที่มีอายุมากที่สุด คือ 9 ปี ขณะที่อาคารที่เหลือนี้อายุอาคารที่เท่ากันคือ 3 ปี

อาคารที่มีค่าบำรุงรักษาเป็นอันดับที่ 2 พบว่าเป็นอาคารที่มีระบบโครงสร้างใต้ดิน ส่วนอาคารที่มีค่าบำรุงรักษาเป็นอันดับ 3 และ 4 พบลักษณะร่วมกันคือเป็นโครงการที่มี 2 อาคาร และอาคารที่มีค่าบำรุงรักษาเป็นอันดับท้ายสุดมีลักษณะแตกต่างจากโครงการอื่นคือมีอาคารจอดรถแยกจากอาคารพักอาศัย

แผนภูมิที่ 4. 35 แสดงค่าบำรุงรักษาจากสูงไปต่ำ

ค่าบำรุงรักษา



## บทที่ 5

### สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

ในบทนี้ จะกล่าวสรุปและอภิปรายผลการศึกษา ที่ได้รับจากการศึกษาข้อมูลกรณีศึกษา ทั้ง 10 อาคารชุด โดยจะกล่าวสรุปถึงที่มาและความสำคัญของปัญหา วัตถุประสงค์ของการศึกษา ระเบียบวิธีศึกษา ข้อมูลกรณีศึกษาในบทที่ 3 และการวิเคราะห์ผลการศึกษาในบทที่ 4 จากนั้นจึง อภิปรายผลการศึกษาค่าใช้จ่ายในการจัดการนิติบุคคล เปรียบเทียบกรณีศึกษาราคาต่ำ และราคาสูง ในเรื่องลักษณะของค่าใช้จ่าย ลักษณะของอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง และความสัมพันธ์ระหว่าง ค่าใช้จ่ายกับการจัดเก็บงบประมาณ และลักษณะทางกายภาพ รวมถึงข้อเสนอแนะเรื่อง การการ ดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

อาคารชุดพักอาศัยมีอัตราการเติบโตต่อเนื่องควบคู่กับความต้องการของตลาด<sup>1</sup> โครงการ อาคารชุดพักอาศัยมีอัตราเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่รูปแบบอื่น ๆ มีแนวโน้มที่ลดลง เมื่อปริมาณของอาคาร ชุดพักอาศัยมาก การจัดการทรัพย์สินกายภาพอาคารชุดพักอาศัยจึงมีความต้องการมากขึ้นแปรผัน ตามกัน จาก พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้มีข้อกำหนดว่าอาคารชุดต้องจดทะเบียนเป็น “นิติบุคคลอาคารชุด” ให้เจ้าของร่วมหรือผู้ถือสิทธิในแต่ละห้องชุด มีหน้าที่และความรับผิดชอบที่ ต้องปฏิบัติ รวมถึงการร่วมกันจัดเก็บค่าใช้จ่ายและการจัดตั้งกองทุน เพื่อเป็นงบประมาณในการดูแล อาคารชุด “นิติบุคคลอาคารชุด” มีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยทุกคน ทำ หน้าที่ดูแลงาน 2 ส่วน ได้แก่ งานด้านกฎหมาย หมายความว่าภาระหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ ดำเนินการ เพื่อให้การอยู่ร่วมกันเป็นไปอย่างสงบสุขและเป็นระเบียบ รวมทั้งเพื่อให้มีงบประมาณ เพียงพอในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และ งานด้านกายภาพ หมายความว่าภาระหน้าที่ในการดูแลหรือ จัดให้มีการดูแลให้สิ่งปลูกสร้างหรือตัวอาคาร ระบบสาธารณูปโภคหรือระบบประกอบอาคาร และสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ

การดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางทำให้มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้อง จัดเก็บค่าส่วนกลาง ซึ่งเรื่องของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย และการ จัดเก็บค่าส่วนกลาง เป็นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับทั้ง นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมหรือผู้ถือสิทธิ ในแต่ละห้องชุดต้องมีความรู้ความเข้าใจ เพื่อให้การดูแล บริหาร จัดการ อาคารชุดเกิดประสิทธิภาพ มากที่สุด อาคารชุดพักอาศัยมีลักษณะเฉพาะทั้งด้านกายภาพ การใช้งาน และการจัดการดูแล จึง น่าจะมีต้นทุนด้านค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอาคารที่มีความแตกต่างกันระหว่างอาคารชุดกลุ่มที่มี ราคาสูง และ กลุ่มราคาต่ำ จึงเกิดคำถามในการวิจัยที่ว่า ลักษณะของดำเนินการจัดการนิติบุคคล อาคารชุดพักอาศัยราคาสูง และ ต่ำ เป็นอย่างไร ทำให้มีวัตถุประสงค์ของการศึกษา คือเพื่อทราบถึง

ต้นทุนค่าใช้จ่าย ในงานแต่ละประเภทของการดำเนินงานบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย และความแตกต่างของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูง และ ต่ำ อันจะนำมาซึ่งความรู้ความเข้าใจในเรื่องต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการบริหารทรัพยากรกายภาพอาคารชุดพักอาศัยต่อไป โดยใช้แนวทางสำรวจอาคารชุดพักอาศัย โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดราคาสูงและต่ำอย่างละ 5 อาคารชุด ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคาต่ำ จำนวน 5 แห่ง ได้แก่ ดิคอนโด อ่อนนุช-สุวรรณภูมิ, ดิคอนโด รามคำแหง64, ลุมพินีวิลล์ บางแค, ลุมพินีพาร์ค ปิ่นเกล้า และลุมพินีสวีท ปิ่นเกล้า ศึกษาข้อมูลกรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มราคาสูง จำนวน 5 แห่ง ได้แก่ เซอร์เคิล คอนโดมิเนียม, บ้านราชดำริ, ดิ แอดเดรส พญาไท, ควอทโท บาย แอสสิริ, ศาลาแดงเรสซิเดนเชส โดยมุ่งที่จะรวบรวม ข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ.2556 โดยพิจารณาต่อพื้นที่ เพื่อเทียบเคียงกับอัตราการจัดเก็บงบประมาณ และลักษณะทางกายภาพ

ข้อมูลกรณีศึกษากลุ่มราคาต่ำ พบว่าเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ 3 ใน 5 อาคารชุด มีอายุอาคารตั้งแต่ 1 – 5 ปี จากการศึกษาและวิเคราะห์ผลข้อมูลได้พบข้อสรุป ดังต่อไปนี้

**ลักษณะกายภาพและข้อมูลทั่วไปพบว่า**ราคาขายของอาคารชุดราคาต่ำที่ทำการศึกษามีราคาขายต่ำสุด 33,000 บาท/ตร.ม. และสูงสุด 55,000 บาท/ตร.ม. มีทำเลที่ตั้งอาคารกรณีศึกษาทั้งหมดตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร บริเวณชานเมืองกรุงเทพ มีขนาดที่ดินมากที่สุด 12 ไร่ และน้อยสุด 1 ไร่ 2 งาน 68 ตร.ว. ความสูงของอาคารแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ 1 อาคารชุดสูง 8 ชั้น และ กลุ่มที่ 2 อาคารชุดสูง 21-30 ชั้น สัดส่วนของพื้นที่ใช้งานอาคาร เป็นพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 78.6 และเป็นพื้นที่ส่วนกลางอาคารเฉลี่ยร้อยละ 21.4 พบว่ามีสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางรวมเฉลี่ยร้อยละ 42.2 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด(เป็นพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 57.8) พบพื้นที่จอดรถมีสัดส่วนสูงสุดทุกโครงการเฉลี่ยร้อยละ 55.2 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม พื้นที่ทางเดินในอาคารพบว่าเป็นพื้นที่ที่มีสัดส่วนเป็นลำดับที่ 2 ในทุกโครงการ เฉลี่ยร้อยละ 28.6 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่สันทนาการพบว่ามี ลิฟต์ โดยสาร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซักรีด ระบบคีร์การ์ดเข้า-ออก ในทุกกรณีศึกษา

**อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ส่วนกลางพบว่า**ค่าใช้จ่ายดำเนินงานนิติบุคคลของกลุ่มราคาต่ำมีค่าอยู่ในช่วง 97.05-120.26 บาท/เดือน/ตร.ม. โดยหมวดค่าใช้จ่ายที่สูงที่สุดทุกโครงการ คือ บริหารจัดการ ประกอบด้วยค่าจ้างบริหารจัดการและเงินเดือนพนักงานอยู่ในช่วง 26.46-57.84 บาท/เดือน/ตร.ม. และค่าดำเนินงานสำนักงาน 1.14-7.03 บาท/เดือน/ตร.ม. หมวดค่าใช้จ่ายสูงอันดับ2คือ ค่าดำเนินงานอาคารประกอบด้วยค่ารถ.อยู่ในช่วง 7.41-14.45 บาท/เดือน/ตร.ม. ค่าทำความสะอาดอยู่ในช่วง 15.42-21.95 บาท/เดือน/ตร.ม. ค่าดูแลสวนอยู่ในช่วง 9.59-12.47 บาท/เดือน/ตร.ม. ค่ากำจัดขยะและค่ากำจัดแมลง หมวดค่าใช้จ่ายสูงอันดับ3คือ ค่าสาธารณูปโภคประกอบด้วยค่าไฟฟ้าอยู่

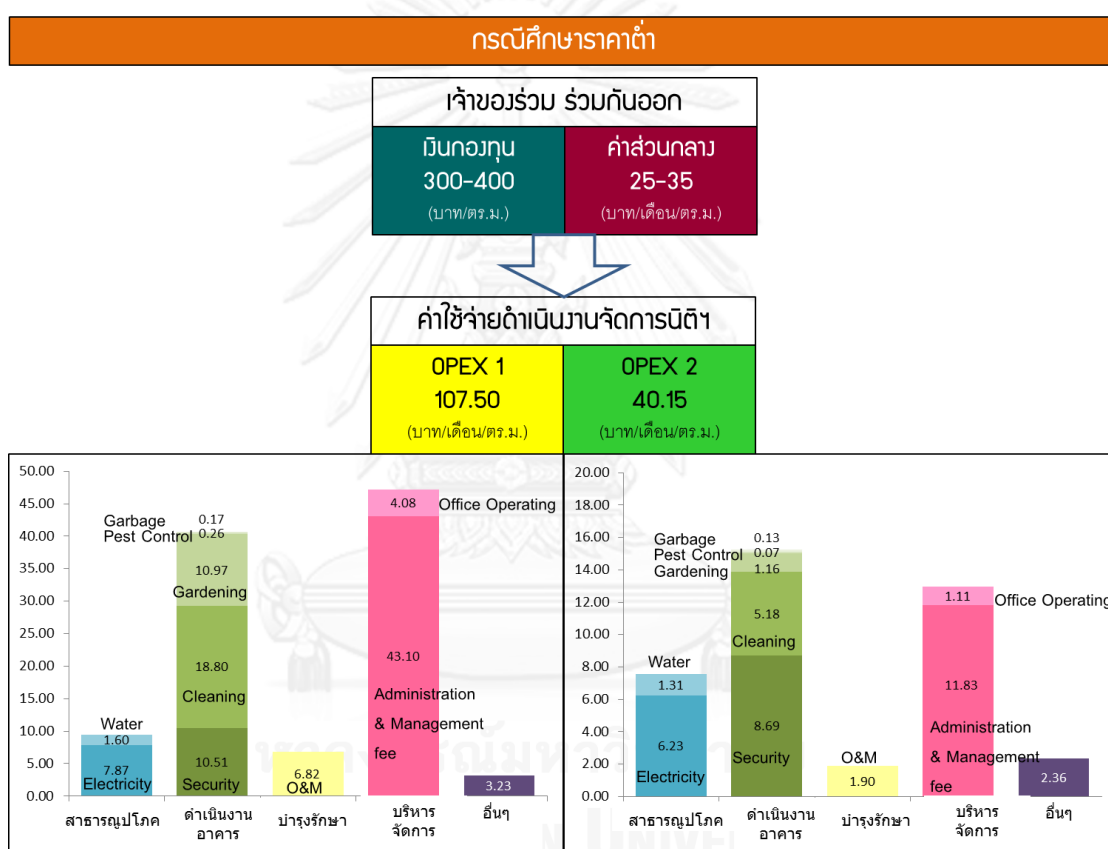


ในช่วง 6.87-8.73 บาท/เดือน/ตร.ม. และค่าน้ำประปาอยู่ในช่วง 0.37-2.64 บาท/เดือน/ตร.ม. หมวดค่าดูแลและบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารอยู่ในช่วง 0.59-10.67 บาท/เดือน/ตร.ม.

**อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ห้องชุดพบว่า**มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลเฉลี่ย 40.10 บาท/เดือน/ตร.ม. สูงสุด 45.31 บาท/เดือน/ตร.ม.และต่ำสุด 34.76 บาท/เดือน/ตร.ม.

**อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง** ค่าเฉลี่ย ของอัตรการจัดเก็บค่าส่วนกลาง กลุ่มราคาต่ำ 29 บาท/ตร.ม./เดือน และมีอัตราอยู่ในช่วง 25 – 35 บาท/ตร.ม./เดือน ใกล้เคียงกัน

**อัตราจัดเก็บเงินกองทุน** พบ 4 ใน 5 ของกลุ่มมีการจัดเก็บเท่ากันที่ 300 บาท/ตร.ม



ภาพที่ 5. 1 แสดงอัตราค่าใช้จ่ายและอัตราจัดเก็บงบประมาณ

**ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย กับ อัตรการจัดเก็บค่าส่วนกลาง** พบว่า ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกิดขึ้น มีค่ามากกว่า ค่าส่วนกลาง ที่จัดเก็บในทุกกรณีศึกษา โดยค่าใช้จ่ายจะมากกว่าอัตราเก็บค่าส่วนกลางอยู่ในช่วง 8 – 18 บาท

**ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย กับ ลักษณะทั่วไปและกายภาพของอาคาร** พบว่า ค่าไฟฟ้ามีความสัมพันธ์กับสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง โดยยังมีสัดส่วนของที่จอดรถมาก ค่าไฟฟ้าก็จะสูงขึ้น แต่ถ้ามีสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลางมากกว่าจะทำให้มีค่าไฟมากกว่า ค่าน้ำประปามีความสัมพันธ์กับการรดน้ำ

ต้นไม้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับรูปแบบของโครงการด้วย ค่าบำรุงรักษามีผลจากประเภทของอาคารที่ต่างกัน อาคารชุดขนาดใหญ่พิเศษจะมีค่าบำรุงรักษาที่มากกว่าอาคารสูง

ข้อมูลกรณีศึกษากลุ่มราคาสูง พบว่าทุกอาคารเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีอายุอาคารตั้งแต่ 3 – 9 ปี จากการศึกษาและวิเคราะห์ผลข้อมูลได้พบข้อสรุป ดังต่อไปนี้

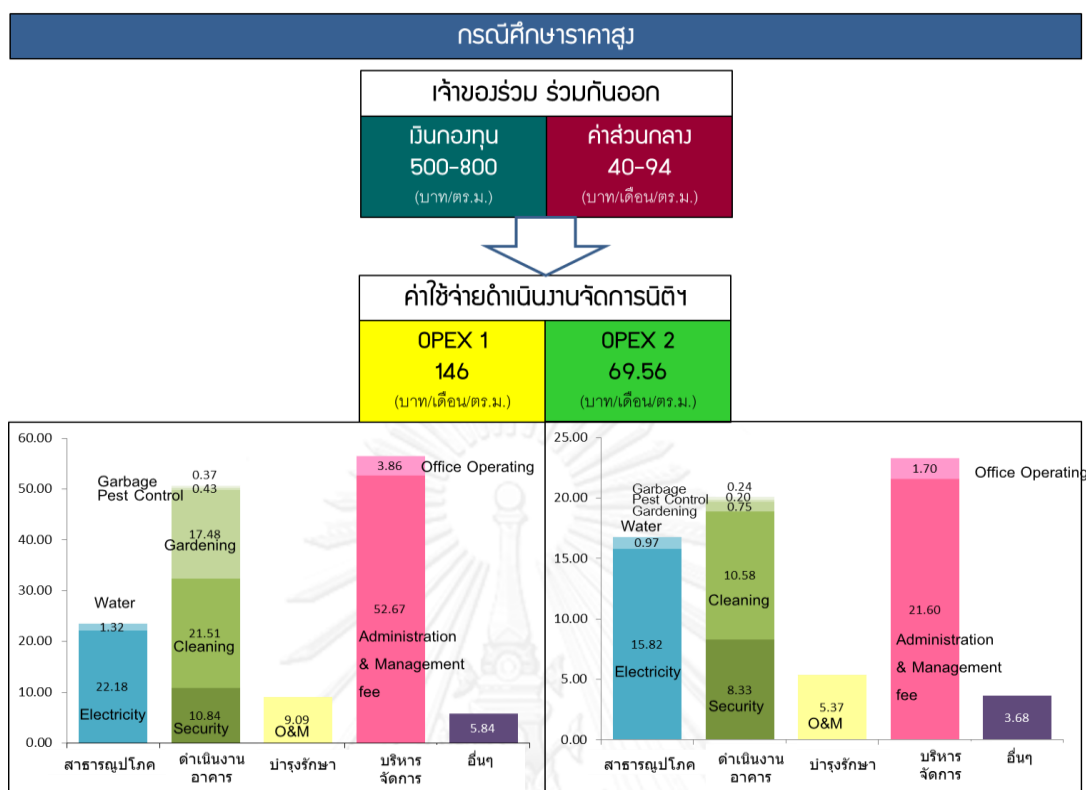
**ลักษณะกายภาพและข้อมูลทั่วไป**พบว่า มีทำเลที่ตั้งอาคารกรณีศึกษาทั้งหมด ตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและตั้งอยู่บริเวณรอบกรุงเทพมหานครชั้นใน มีขนาดที่ดินมากที่สุด 5 ไร่ 3ตร.ว. และน้อยสุด 146 ตร.ว. โดยสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานอาคาร เป็นพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 74.8 และเป็นพื้นที่ส่วนกลางอาคารเฉลี่ยร้อยละ 25.2 อาคารชุดราคาสูงพบว่ามีสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางรวมเฉลี่ยร้อยละ 42.2 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด(เป็นพื้นที่ห้องชุดเฉลี่ยร้อยละ 57.8) พื้นที่จอดรถมีสัดส่วนสูงสุดในทุกโครงการเฉลี่ยร้อยละ 48.2 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม พื้นที่ทางเดินในอาคารพบว่า 3 ใน 5 ของกรณีศึกษามีสัดส่วนเป็นลำดับที่ 2 มีสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 26.6 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม พื้นที่ส่วนสันทนาการพบว่า 2 ใน 5 ของกรณีศึกษามีสัดส่วนเป็นลำดับที่ 2 มีสัดส่วนพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 18.8 ของพื้นที่ส่วนกลางรวม สิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่สันทนาการพบว่ามี ลิฟต์ โดยสาร สระว่ายน้ำ ระบบJacuzzi ห้องออกกำลังกาย ห้องซักรีด ระบบคิรร์การ์ดเข้า-ออก ระบบคิรร์การ์ดลานจอนรถ ระบบคิรร์การ์ดลิฟต์ ในทุกกรณีศึกษา มีห้องสมุด และห้องอบไอน้ำ 4 ใน 5 ของกรณีศึกษา มีห้องซาวน่า และห้องอเนกประสงค์ 2 ใน 5

**อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ส่วนกลาง**พบว่าค่าใช้จ่ายดำเนินงานนิติบุคคลของกลุ่มราคาสูงมีค่าอยู่ในช่วง 97.17-174.85 บาท/เดือน/ตร.ม. โดยหมวดค่าใช้จ่ายที่สูงที่สุดทุกโครงการ คือ บริหารจัดการ ประกอบด้วยค่าจ้างบริหารจัดการและเงินเดือนพนักงานอยู่ในช่วง 29.42-80.29 บาท/เดือน/ตร.ม. และค่าดำเนินงานสำนักงาน1.14-7.03 บาท/เดือน/ตร.ม. หมวดค่าใช้จ่ายสูงอันดับ2คือ ค่าดำเนินงานอาคารประกอบด้วยค่าปรก.อยู่ในช่วง6.85-15.04 บาท/เดือน/ตร.ม. ค่าทำความสะอาดอยู่ในช่วง 16.40-26.47 บาท/เดือน/ตร.ม. ค่าดูแลสวนอยู่ในช่วง1.26-26.75 บาท/เดือน/ตร.ม. ค่ากำจัดขยะและค่ากำจัดแมลง หมวดค่าใช้จ่ายสูงอันดับ3คือ ค่าสาธารณูปโภคประกอบด้วยค่าไฟฟ้าอยู่ในช่วง11.32-32.18 บาท/เดือน/ตร.ม. และค่าน้ำประปาอยู่ในช่วง 0.12-2.18 บาท/เดือน/ตร.ม. หมวดค่าดูแลและบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารอยู่ในช่วง 2.02-19.27 บาท/เดือน/ตร.ม.

**อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ห้องชุด**พบว่ามีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลเฉลี่ย 40.10 บาท/เดือน/ตร.ม. สูงสุด 45.31 บาท/เดือน/ตร.ม. และต่ำสุด 34.76 บาท/เดือน/ตร.ม

**อัตราจัดเก็บค่าส่วนกลาง** ค่าเฉลี่ย ของอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง กลุ่มราคาต่ำ 29 บาท/ตร.ม./เดือน และมีอัตราอยู่ในช่วง 40 – 90 บาท/ตร.ม./เดือน

**อัตราจัดเก็บเงินกองทุน** พบ 3 ใน 5 ของกลุ่มมีการจัดเก็บเท่ากันที่ 500 บาท/ตร.ม



ภาพที่ 5. 2 แสดงอัตราค่าใช้จ่ายและอัตราจัดเก็บงบประมาณ

ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย กับ อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกิดขึ้นมีค่ามากกว่า ค่าส่วนกลาง ที่จัดเก็บ 4 ใน 5 ของกรณีศึกษา โดยค่าใช้จ่ายจะมากกว่าอัตราเก็บค่าส่วนกลางประมาณ 3.5 บาท

ความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย กับ ลักษณะทั่วไปและกายภาพของอาคาร พบว่า ค่าไฟฟ้ามีความสัมพันธ์กับสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง ค่าไฟฟ้าจะสูงเมื่อมีสัดส่วนของพื้นที่จอดรถ และพื้นที่สันหนนาการต่อพื้นที่ส่วนกลางมาก ค่าบำรุงรักษามีผลจากรูปแบบของอาคารที่แตกต่างกัน

## 5.2 อภิปรายผลการศึกษา

ข้อค้นพบที่ได้จากการศึกษาค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงและต่ำในเรื่องของลักษณะกายภาพอาคาร ต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และอัตราจัดเก็บงบประมาณจากเจ้าของร่วมสามารถนำมาสรุปเพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบอาคาร และการบริหารจัดการนิติบุคคลได้ดังนี้

### 5.2.1 ค่าใช้จ่ายในการจัดการนิติบุคคล

ต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงานจัดการนิติบุคคลฯ เมื่อพิจารณาในค่าเฉลี่ย ของกลุ่มระดับราคาต่ำ ต่ำกว่ากลุ่มระดับราคาสูง ซึ่งพบว่ามีพฤติกรรมเดียวกันในทุกระดับค่าใช้จ่าย โดยเฉพาะ

หมวดสาธารณูปโภคที่มีความสัมพันธ์กับลักษณะกายภาพ ค่าใช้จ่ายจัดการนิติบุคคลต่อพื้นที่ ปฏิบัติงานมีค่าขั้นต่ำที่ 97 บาท/เดือน/ตร.ม. เหมือนกันทั้งสองกลุ่มราคา โดยมีหมวดค่าใช้จ่ายสูงสุดคือค่าจ้างบริหารจัดการซึ่งพบว่าในทั้ง 2 กลุ่มราคามีค่ากระจายตัวกันมาก และมีข้อสังเกตที่ขนาดอาคารแตกต่างกัน หน้าที่ความรับผิดชอบไม่เท่ากันแต่มีค่าจ้างบริหารจัดการที่ใกล้เคียงกัน จึงเป็นที่เข้าใจได้ว่างานบริหารจัดการอาคารในปัจจุบันยังไม่มีมาตรฐานค่าจ้างวิชาชีพที่ชัดเจน

### 5.2.2 อัตราจัดเก็บงบประมาณจากเจ้าของร่วม

อัตราจัดเก็บงบประมาณจากเจ้าของร่วมกลุ่มราคาต่ำมีอัตราจัดเก็บเงินกองทุนและค่าส่วนกลางต่ำกว่าราคาสูงมาก ซึ่งเป็นที่เข้าใจได้ว่าอัตราจัดเก็บงบประมาณเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการตลาดที่ได้กำหนดไว้ตั้งแต่เริ่มโครงการ อัตราของแต่ละโครงการจึงมาจากการคาดคะเนค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยอาศัยลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกันของแต่ละโครงการ และการอ้างอิงจากอาคารลักษณะเดียวกันเป็นเกณฑ์ในการกำหนด

### 5.2.3 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายกับอัตราจัดเก็บงบประมาณ

ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ทั้งกลุ่มราคาต่ำและกลุ่มราคาสูงมีลักษณะเดียวกันคือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อพื้นที่มีค่ามากกว่าอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางจากเจ้าของร่วม แต่มีข้อสังเกตในส่วนต่าง ซึ่งกลุ่มราคาต่ำค่าใช้จ่ายมากกว่าอัตราเก็บค่าส่วนกลางอยู่ในช่วง 8 – 18 บาท/ตร.ม. ขณะที่กลุ่มราคาสูงมากกว่า 3.50 บาท/ตร.ม. และมีอาคารที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นต่ำกว่างบประมาณที่จัดเก็บ จากความสัมพันธ์ดังกล่าวจึงเป็นที่เข้าใจได้ว่าการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลของอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษาทุกโครงการยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ซึ่งการจัดเก็บงบประมาณส่วนกลางต่ำกว่าค่าใช้จ่าย ในระยะยาวจะทำให้เกิดปัญหาได้ ดังนั้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีหน้าที่สร้างความเข้าใจให้กับเจ้าของร่วม เพื่อหาข้อตกลงร่วมกันต่อไป โดยอาจเพิ่มอัตราจัดเก็บ ลดภาระงานบางรายการที่ไม่จำเป็น หรืออาจเพิ่มรายรับนอกเหนือจากการจัดเก็บจากเจ้าของร่วม เป็นต้น

### 5.2.4 ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายกับกายภาพอาคาร

อาคารชุดทั้ง 2 กลุ่มราคามีความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายหมวดสาธารณูปโภคและหมวดบำรุงรักษา กับลักษณะทางกายภาพ ซึ่งค่าสาธารณูปโภคก็เป็นค่าใช้จ่ายที่มีความแตกต่างกันมากที่สุดระหว่างอาคารราคาสูงและต่ำ โดยอาคารขนาดใหญ่พิเศษ(พื้นที่เกิน10,000ตร.ม. สูงเกิน23 เมตร) จะมีค่าน้ำประปาและค่าบำรุงรักษาสูงกว่า แต่ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับวิธีการปฏิบัติงานด้วย ส่วนหมวดงานบำรุงรักษา อาคารที่มีอายุมากกว่า มีระบบอาคารที่ซับซ้อนกว่า และมีขนาดอาคารใหญ่กว่า จะมีค่าใช้จ่ายบำรุงรักษามากขึ้นตามลำดับ

สัดส่วนพื้นที่อาคารของกลุ่มราคาสูงมีพื้นที่ส่วนกลางอาคารต่อพื้นที่ห้องชุดมากกว่ากลุ่มราคาต่ำ และเมื่อพิจารณาเฉพาะในพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการ กลุ่มราคาสูงมีสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางการเฉลี่ยร้อยละ 19 ของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด แต่กลุ่มราคาต่ำมีสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางการเฉลี่ยเพียงร้อยละ 9 ของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด และกลุ่มราคาสูงยังพบประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกที่มากและหลากหลายกว่ากลุ่มราคาต่ำอีกด้วย

กลุ่มอาคารชุดราคาต่ำควรออกแบบอาคารให้มีสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง เป็นพื้นที่จอดรถร้อยละ 45 พื้นที่ทางเดินในอาคารร้อยละ 35 ส่วนส่วนกลางการร้อยละ 15 โดยประมาณ ที่เหลือให้จัดเป็นพื้นที่สวน เพื่อประสิทธิภาพของการบริหารค่าใช้จ่าย และการดำเนินงานนิติบุคคล

กลุ่มอาคารชุดราคาสูง ควรออกแบบให้มีสัดส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง เป็นพื้นที่จอดรถร้อยละ 45 พื้นที่ทางเดินในอาคารร้อยละ 30 ส่วนส่วนกลางการร้อยละ 20 โดยประมาณ และเพื่อประสิทธิภาพของการบริหารค่าใช้จ่าย และการดำเนินงานนิติบุคคล

### 5.3 ประโยชน์ที่ได้รับ

1) ผู้ลงทุน : ต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตลอดช่วงอายุอาคารจะอยู่ในส่วนความรับผิดชอบของผู้อยู่อาศัยทำให้ผู้ลงทุนมองข้ามเรื่องงบประมาณที่จะใช้ในการดูแลพื้นที่ส่วนกลางผู้ศึกษาจึงตั้งข้อสังเกตและเล็งเห็นถึงความสัมพันธ์ของการจัดสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขายให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม ต่อทั้งระดับราคาขายและการอยู่อาศัยจะสามารถส่งผลต่อความสนใจของผู้ซื้อได้

2) ผู้ออกแบบ : เป็นที่เข้าใจว่าอัตราส่วนของพื้นที่ห้องชุดต่อพื้นที่ส่วนกลางของพื้นที่ใช้งานในอาคาร ส่งผลต่อผู้ลงทุนในด้านผลกำไรซึ่งผู้ออกแบบต้องให้ความสำคัญ แต่ขณะเดียวกันผู้ออกแบบควรจะต้องให้ความสำคัญอย่างเท่าเทียมกันในการวางผัง และกำหนดสัดส่วนของพื้นที่ให้มีรูปแบบเหมาะสมแก่การอยู่อาศัยและการใช้งานอาคารเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความพอใจ ซึ่งอาจสามารถสร้างผลกำไรด้านอื่นตามมาในอนาคตทั้งต่อผู้ออกแบบเองและผู้ลงทุน นอกจากนี้ยังสามารถวางแผนลดรายจ่ายและการใช้ทรัพยากรในอนาคตได้หากมีการออกแบบที่ดีตั้งแต่ต้นอีกด้วย นอกจากนี้การเลือกใช้วัสดุที่ควรคำนึงถึงการดูแลรักษาตลอดอายุการใช้งานเนื่องจากอาคารมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นอยู่ตลอดหากเราใช้วัสดุง่ายต่อการทำความสะอาดมีอายุการใช้งานนานก็สามารถลดค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้เช่นกัน

3) ผู้บริหารจัดการนิติบุคคล : ความสำเร็จใจองค์ประกอบทางกายภาพของอาคารพักอาศัยแต่ละระดับราคา ว่าจะมีความต้องการการดูแล หรือ ระดับคุณภาพของการใช้งานอย่างไรเพื่อที่จะดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้อาคารพักอาศัยระดับราคาสูงและระดับราคาต่ำมีขอบเขตของความรับผิดชอบที่แตกต่างกันตามกายภาพ ดังนั้นจึงควรมีการกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบให้มีความสัมพันธ์กับต้นทุนค่าใช้จ่าย งบประมาณและระดับความคาดหวังของเจ้าของร่วมหรือผู้อยู่อาศัย

4) เจ้าของร่วม หรือ ผู้อยู่อาศัย : การจัดเก็บงบประมาณจากเจ้าของร่วมมีผลโดยตรงกับการดำเนินงานของนิติบุคคลในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้อยู่อาศัยจะได้ใช้ประโยชน์จากส่วนกลางของอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ ตั้งแต่ด้านความปลอดภัยในชีวิตไปถึงความสะดวกสบาย ดังนั้นควรให้ความสำคัญกับการจ่ายค่าส่วนกลาง นอกจากนั้นก็ความร่วมมือกันดูแลทรัพย์สินส่วนกลางรวมถึงการเข้าประชุมต่างๆที่เกี่ยวข้อง และตรวจสอบการทำงานของนิติบุคคลเพื่อให้การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเกิดขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ

#### 5.4 ข้อเสนอในการทำวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากในการศึกษาครั้งนี้ครอบคลุมเรื่องค่าใช้จ่ายของอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงและต่ำ โดยพิจารณาและวิเคราะห์ผลร่วมกับการจัดเก็บงบประมาณและกายภาพอาคาร ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไปดังนี้

- 1) การศึกษาต้นทุนค่าใช้จ่ายจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยระดับกลาง
- 2) การศึกษาการจัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละปี
- 3) การศึกษาต้นทุนค่าใช้จ่ายกับการปฏิบัติงานในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคล

## รายการอ้างอิง

- และคนอื่นๆ, สมเกียรติ โล่เพชรรัตน์. คู่มือคอนโดมิเนียม. กรุงเทพฯ: ศูนย์การพิมพ์. 2532.
- โชติพานิช, เสริชย์. การบริหารทรัพยากรกายภาพ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2547.
- โชติพานิช, บัณฑิต จุลาสัย และเสริชย์. การบริหารทรัพยากรกายภาพ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2547.
- กฤตยานวัช, พัลลภ. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. กรุงเทพมหานคร. 2548.
- ปิยะตันติ, อนันต์. การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรและอาคารชุด. กรุงเทพฯ: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย. 2556.
- มงคลเลิศพล, สุชาติ. กฎหมายที่ดินและธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: บพิธการพิมพ์. 2544.
- ศิริจานุสรณ์, อรุณ. เทคนิคเบื้องต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: เฟิสท์ ออฟเวท 1993. 2555.
- สาขาวิชาวิทยาการจัดการ, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. เอกสารการสอนชุดวิชา การจัดการทรัพยากรอาคาร หน่วยที่ 1-8. นนทบุรี : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. 2555.
- . เอกสารการสอนชุดวิชา การจัดการทรัพยากรอาคาร หน่วยที่ 9-15. นนทบุรี : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. 2555.



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**



ภาคผนวก ก  
ตัวอย่างแบบเก็บข้อมูล

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป				
1.1 ข้อมูลอาคาร (Building Information)				
	ชื่ออาคาร (Name)		ที่ตั้ง	
	ชื่อผู้ให้ข้อมูล		ตำแหน่ง	
	ปีที่เปิดใช้งาน		(พ.ศ.)	
	การเข้าพักอาศัยปัจจุบัน		ห้อง	
	ราคาขาย ณ ปัจจุบัน		บาท/ตรม	
	ราคาขายเปิดตัว		บาท/ตรม	
1.1.1 ลักษณะทางกายภาพ				ข้อมูลเชิงคุณภาพ
	อาคารชุดสูง		ชั้น	
	จำนวนห้องชุด		ห้อง	
	ขนาดพื้นที่ส่วนกลาง		ตร.ม.	
	ขนาดพื้นที่ขาย		ตร.ม.	
1.1.2 สิ่งอำนวยความสะดวก				ข้อมูลเชิงคุณภาพ
	ระบบคีย์การ์ด เข้า-ออก			
	ระบบคีย์การ์ด ลิฟต์			
	ที่จอดรถ	จำนวน		คัน
	ระบบลิฟต์	จำนวน		คัน
	สระว่ายน้ำ	จำนวน		สระ
		ปริมาตรรวม		ลบ.ม.
	Jacuzzi	จำนวน		สระ
		ปริมาตร		ลบ.ม.
	Steam Room	จำนวน		ห้อง
	Sauna Room	จำนวน		ห้อง
	ห้องfitness	ขนาด		ตร.ม.
	Library	ขนาด		ตร.ม.
	Bussiness center	ขนาด		ตร.ม.
	ห้องอเนกประสงค์	ขนาดรวม		ตร.ม.

	สวน	ขนาด		ตร.ม.	
	ห้องซักรีด	ขนาด		ตร.ม.	
<b>ส่วนที่2 การจัดเก็บค่าส่วนกลาง</b>					
<b>2.1 อัตราการจัดเก็บจากเจ้าของร่วม</b>					หมายเหตุ
	อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง			บาท/ตร.ม./ เดือน	
	อัตราการจัดเก็บเงินกองทุน			บาท/ตร.ม.	
<b>ส่วนที่3 ค่าใช้จ่ายอาคาร</b>					
<b>3. ค่าใช้จ่ายดำเนินงานบริการส่วนกลาง</b>					
<b>3.1 ค่าใช้จ่ายรวม</b>					หมายเหตุ
	รวมทั้งปี			บาท/ปี	
	เฉลี่ยต่อเดือน			บาท/ปี	
<b>3.2 ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง</b>					
	ค่าไฟฟ้า			บาท/ปี	
	ค่าน้ำประปา			บาท/ปี	
	ค่าโทรศัพท์			บาท/ปี	
<b>3.3 ค่าดำเนินงานดูแลและบำรุงรักษา</b>					หมายเหตุ
	ค่าจ้างช่างประจำอาคาร			บาท/ปี	
	ค่าจ้างงานบำรุงรักษา				
	ระบบลิฟต์			บาท/ปี	
	อุปกรณ์ไฟฟ้ากำลัง			บาท/ปี	
	อุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่าง			บาท/ปี	
	อุปกรณ์ไฟฟ้าฉุกเฉิน			บาท/ปี	
	อุปกรณ์ดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย			บาท/ปี	
	ระบบน้ำดี			บาท/ปี	
	ระบบบำบัดน้ำเสีย			บาท/ปี	
	ระบบปรับอากาศ			บาท/ปี	
	สระว่ายน้ำ			บาท/ปี	
	ระบบโทรศัพท์			บาท/ปี	
	ระบบทีวี			บาท/ปี	
	ระบบวงจรปิด			บาท/ปี	
	ระบบผนังภายนอกอาคาร			บาท/ปี	
	ระบบคอมพิวเตอร์			บาท/ปี	

	ระบบคีย์การ์ด		บาท/ปี	
	ห้องสัมมนาการ		บาท/ปี	
	ส่วนกลาง		บาท/ปี	
	วัสดุสิ้นเปลือง		บาท/ปี	
<b>3.4 ค่าดำเนินงานอาคาร/ค่าจ้างงาน</b>				
	ค่าทำความสะอาด		บาท/ปี	
	ค่าป้องกันและกำจัดแมลง		บาท/ปี	
	ค่าดูแลสวนและภูมิสถาปัตยกรรม		บาท/ปี	
	ค่ากำจัดขยะและของเสีย		บาท/ปี	
	ค่าดูแลรักษาความปลอดภัย		บาท/ปี	
<b>3.5 ค่าดำเนินงานจัดการ</b>				
	ค่าจ้าง งานจัดการนิติบุคคล		บาท/ปี	
	ค่าดำเนินงานสำนักงาน		บาท/ปี	
	ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์		บาท/ปี	
	ค่าไปรษณีย์โทรเลข		บาท/ปี	
	ค่าใช้จ่ายในการประชุม		บาท/ปี	
	ค่าพาหนะ,น้ำมัน		บาท/ปี	
	ค่าธรรมเนียมธนาคาร,อากรแสตมป์		บาท/ปี	
	ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอิสระ		บาท/ปี	
	ค่าซ่อมอพยพหนีไฟ		บาท/ปี	
	ค่าจัดกิจกรรม,ทำบุญ,เลี้ยงพระ		บาท/ปี	
	ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร		บาท/ปี	
	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด		บาท/ปี	
	ค่าเสื่อมราคา		บาท/ปี	
<b>3.6 ค่าใช้จ่ายอื่น</b>				
	ค่าประกันภัย		บาท/ปี	
	ค่าภาษี		บาท/ปี	



อื่นๆ (ระบุ)									
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาคผนวก ข

ตารางเปรียบเทียบรายการค่าใช้จ่ายของแต่ละอาคารกลุ่มราคาต่ำ

หมวดค่าใช้จ่าย					
ราคาต่ำ	ก	ข	ค	ง	จ
<b>สาธารณูปโภค</b>					
ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	/	/	/	/	/
ต้นทุนบริการ-ไฟฟ้า	/	/	-	-	-
ค่าน้ำประปา	/	/	/	/	/
ต้นทุนบริการ-ประปา	/	/	-	-	-
ค่าโทรศัพท์	/	/	/	/	/
<b>ค่างานบำรุงรักษาและซ่อมแซม</b>					
<b>ค่าจ้างงานบริการเฉพาะระบบ</b>					
ค่าบริการดูแลสรวายน้ำ	/	/	/	/	/
ค่าบริการดูแลลิฟต์	-	-	/	/	/
ค่าบริการดูแลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	-	-	/	/	/
ค่าบริการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	-	-	/	/	/
ค่าบริการดูแลระบบดับเพลิงและบ้ำม	-	-	/	/	/
ค่าบริการดูแลเครื่องปรับอากาศ	-	-	-	-	/
ต้นทุนบริการระบบคีร์การ์ด	/	-	-	-	-
<b>ค่าบำรุงรักษา และอะไหล่</b>					
ระบบลิฟต์	-	-	/	/	/
อุปกรณ์ไฟฟ้ากำลัง	-	-	/	/	/
อุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่าง	-	/	/	/	/
อุปกรณ์ไฟฟ้าฉุกเฉิน	/	-	/	/	/
อุปกรณ์ดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย	/	/	/	/	/
ระบบน้ำดี	-	-	/	/	/
ระบบบำบัดน้ำเสีย	-	-	/	/	/
ระบบปรับอากาศ	-	/	-	/	/
ระบบโทรศัพท์	-	/	/	/	/
ระบบโทรทัศน์	-	-	/	/	/
ระบบวงจรปิด	-	-	/	/	/
ระบบอาคาร, ส่วนกลาง, สันทนาการ	/	/	-	/	/
ระบบคอมพิวเตอร์	-	-	-	-	-
ระบบพัดลมอัดอากาศ	-	-	-	/	/
ระบบไม้กั้นอัตโนมัติ	-	-	-	/	/
วัสดุสิ้นเปลือง	/	/	-	-	-
ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด	-	-	/	/	/
ซ่อมบำรุงพิเศษ/อื่นๆ	/	-	/	/	/
ระบบน้ำพุ	-	-	-	/	-
<b>ค่าดำเนินงานบริการอาคาร</b>					
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	/	/	/	/	/
ค่าบริการรักษาความสะอาด	/	/	/	/	/

ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู	-	/	/	/	/
ค่าบริการดูแลสวนและต้นไม้	/	/	/	/	/
ค่าปุ๋ย/ดิน/ต้นไม้	/	-	/	/	/
ค่าบริการเก็บขยะอาคารชุด	/	/	/	/	/
ค่าตรวจการณ์(ตำรวจจราจรและสายตรวจ)	/	-	/	/	/
<b>ค่าดำเนินงานจัดการ</b>					
ค่าบริการและจัดการอาคาร	/	/	/	/	/
ค่าจ้างพนักงาน-บริษัทบริหาร	/	/	-	-	-
ค่าดำเนินงานสำนักงาน					
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	/	/	/	/	/
ค่าไปรษณีย์โทรเลข	/	/	/	/	/
ค่าใช้จ่ายในการประชุม	/	/	/	/	/
ค่าพาหนะ,น้ำมัน	/	/	/	/	/
ค่าธรรมเนียมธนาคาร,อากรแสตมป์	/	/	/	/	/
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอิสระ	/	-	/	/	/
ค่าซ่อมอพยพหนีไฟ	-	-	/	/	/
ค่าจัดกิจกรรม,ทำบุญ,เลี้ยงพระ	-	/	/	/	/
ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร	/	/	/	/	/
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	-	/	/	/	/
ค่ารับรอง	-	-	/	/	/
ค่าจ้างบุคคลภายนอก	-	-	-	/	/
ค่ากระดาษชำระ	-	-	-	/	/
ค่าแปลเอกสาร	-	-	-	/	-
ค่าใช้จ่ายรถตู้	-	-	-	/	-
ค่าเสื่อมราคา	-	-	-	-	-
<b>อื่นๆ</b>					
ค่าประกันภัย	-	-	/	/	/
ค่าภาษี	-	-	-	-	-
ค่าซื้อทรัพย์สิน	-	-	-	/	/
ค่าใช้จ่ายเพื่อบริหารตามมติฯ	-	-	-	/	/
ต้นทุนบริการ-บัตรอินเทอร์เน็ต	/	-	-	-	-
ต้นทุนบริการ-เครื่องบริการนำประปาหยอดเหรียญ	-	/	-	-	-

## ภาคผนวก ค

## ตารางเปรียบเทียบรายการค่าใช้จ่ายของแต่ละอาคารกลุ่มราคาสูง

หมวดค่าใช้จ่าย					
ราคาสูง	A	B	C	D	E
สาธารณูปโภค					
ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	/	/	/	/	/
ค่าน้ำประปา	/	/	/	/	/
ต้นทุนบริการ-ประปา	-	-	-	/	-
ค่าโทรศัพท์	/	/	/	/	/
ค่าอินเทอร์เน็ต	/	/	/	/	-
ค่างานบำรุงรักษาและซ่อมแซม					
ค่าจ้างงานช่างประจำอาคาร	-	-	-	/	-
ค่าจ้างงานบริการเฉพาะระบบ					
ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	/	/	-	/	/
ค่าบริการดูแลลิฟต์	/	/	-	-	/
ค่าบริการดูแลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	-	-	-	-	-
ค่าบริการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	-	-	-	-	-
ค่าบริการดูแลระบบดับเพลิงและบีม	-	-	-	-	-
ค่าบริการดูแลเครื่องปรับอากาศ	-	-	-	-	-
ต้นทุนบริการระบบคีร์การ์ด	/	/	-	/	/
ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม และอะไหล่					
ระบบลิฟต์	-	/	-	-	/
อุปกรณ์ไฟฟ้ากำลัง	/	/	/	/	-
อุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่าง	-	/	-	/	-
อุปกรณ์ไฟฟ้าฉุกเฉิน	/	/	/	/	/
อุปกรณ์ดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย	/	/	-	/	/
ระบบน้ำดี	/	/	-	-	-
ระบบบำบัดน้ำเสีย	/	/	-	/	-
ระบบปรับอากาศ	/	/	/	/	-
ระบบโทรศัพท์	/	-	-	-	-
ระบบโทรทัศน์	-	-	/	-	/
ระบบวงจรปิด	-	/	-	-	-
ระบบอาคาร, ส่วนกลาง, สันทนาการ	/	/	/	/	/
อุปกรณ์สำนักงาน	-	-	-	/	-
ระบบคอมพิวเตอร์	-	/	-	-	-
ระบบสัญญาณภาพ/เสียง	/	/	-	-	-
ระบบพัดลมอัดอากาศ	-	-	-	-	-
ระบบไม้กั้นอัตโนมัติ	-	-	-	-	-
วัสดุสิ้นเปลือง	/	/	-	/	/
ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด	/	-	-	-	-
ซ่อมบำรุงพิเศษ/อื่นๆ	-	-	-	-	-
ระบบน้ำพุ	-	-	-	-	-



ค่าดำเนินงานบริการอาคาร					
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	/	/	/	/	/
ค่าบริการรักษาความสะอาด	/	/	/	/	/
ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู	/	/	-	/	/
ค่าบริการดูแลสวนและต้นไม้	/	/	/	/	/
ค่าปุ๋ย/ดิน/ต้นไม้	/	-	/	-	-
ค่าบริการเก็บขยะอาคารชุด	/	/	/	/	/
ค่าตรวจการณ์(ตำรวจจราจรและสายตรวจ)	/	-	-	-	-
ค่าบริการซักอบรีด	-	-	-	/	-
ค่าดำเนินงานจัดการ					
ค่าบริหารและจัดการอาคาร	/	/	/	/	/
ค่าจ้างพนักงาน-บริษัทบริหาร	-	/	-	/	-
ค่าดำเนินงานสำนักงาน					
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	/	/	/	/	/
ค่าไปรษณีย์โทรเลข	/	-	/	/	/
ค่าใช้จ่ายในการประชุม	/	-	-	/	/
ค่าพาหนะ,น้ำมัน	/	/	/	/	/
ค่าธรรมเนียมธนาคาร,อากรแสตมป์	/	/	/	/	/
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอิสระ	/	/	-	/	-
ค่าซ่อมอพยพหนีไฟ	-	/	-	/	/
ค่าจัดกิจกรรม,ทานบุญ,เลี้ยงพระ	/	-		/	/
ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร-อุปกรณ์สำนักงาน	/	/	/	/	-
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	/	/	-	/	/
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองพื้นที่ส่วนกลาง	/	/	-	-	-
ค่าแปลเอกสาร	/	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการประชุมใหญ่	/	/	/	-	-
ค่าดอกไม้และวัสดุตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง	/	-	-	-	-
ค่าวารสารสิ่งพิมพ์	/	/	/	-	-
ค่าสมาชิกubc	-	/	-	-	-
ค่าน้ำดื่ม	/	-	/	-	-
ค่าเบี้ยประกันรถยนต์	-	-	-	/	-
ค่าสต็อกเกอร์จอดรถ	-	/	-	-	-
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบริการรถรับส่ง	/	-	-	/	-
ค่าบัตรคีย์การ์ด	/	-	-	-	-
อื่นๆ	-	-	-	/	-
อื่นๆ					
ค่าประกันภัย	/	/	/	/	/
ค่าภาษี	/	/	/	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	-	-	/	/
ค่าเสื่อมราคา-เครื่องใช้สำนักงาน	/	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา-ทรัพย์สินส่วนกลาง	/	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา-อุปกรณ์เครื่องมือช่าง	/	-	-	-	-
ค่าโบนัสพนักงาน	-	/	-	-	-

## ภาคผนวก ง

## ตารางข้อมูลกายภาพอาคารกรณีศึกษากลุ่มราคาต่ำ

พื้นที่ปฏิบัติงาน		ราคาต่ำ				
		ก	ข	ค	ง	จ
	ปีเปิดใช้	2555	2556 (03/2556)	2553	2554	2552
	อายุอาคาร	2	1	4	3	5
	พื้นที่ดิน	10-0-94.9	7-0-44.3	1-2--68	12ไร่	3--2--25
	ลักษณะอาคาร	8ชั้น4อาคาร	8ชั้น2อาคาร	22ชั้น1 อาคาร	30ชั้น 2 อาคาร	21ชั้น1 อาคาร
	จำนวนห้องชุด	916	486	217	2702	547
	ราคาเปิดตัว	33,000	46,000	36,000	46,429	55,000
	ราคาปัจจุบัน	48,000	46,000	53,000	67,857	57,000
	ขนาดอาคาร	34,791	18,465	12,175	97,719	27,928
	ขนาดส่วนกลางในอาคาร	7,311	3,885	2,948	54,838	14,678
	1. พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	27480	14580	9226.5	77501	22250
	2. พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร (ตร.ม.)	7310.8	3885	2948	20218	5678
	2.1 ส่วนสันทนาการ (ตร.ม.)	682	400	437	3950	1525
	2.2 ห้องเครื่อง (ตร.ม.)	360	285	387	1484	370
	2.3 ทางเดินภายในอาคาร (ตร.ม.)	6268.8	3200	2124	14784	3783
	ที่จอดรถในอาคาร (ตร.ม.)				34620	9000
	3. พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ (ตร.ม.)	0	0	0	0	0
	2.4 ที่จอดรถ (ตร.ม.)	10900	7163	2700	34620	9000
	2.5 สวน (ตร.ม.)	579.4	600	426	7250	1327
	พื้นที่ส่วนกลางรวม	18790.2	11648	6074	62088	16005
	พื้นที่ทั้งหมด	46270.2	26228	15300.5	139589	38255
	facilities					
	ระบบคีย์การ์ด เข้า-ออก	l	l	l	l	l
	ระบบคีย์การ์ด ลานจอดรถ	-	-	l	l	l
	ระบบคีย์การ์ด ลิฟต์	-	-	l	l	l
	ที่จอดรถ (คัน)	320	240	112	1030	283
	ที่จอดรถ (ตร.ม.)	6400	4800	2240	20600	5660
	ระบบลิฟต์ (ตัว)	8	4	3	12	4
	สระว่ายน้ำ (สระ)	2	1	1	2	1
	Jacuzzi (จุด)	-	-	-	-	-
	Steam Room (ห้อง)	-	-	-	-	-
	Sauna Room (ห้อง)	-	-	-	-	-
	ห้องfitness (ตร.ม.)	100	25	32	90	40
	Library (ตร.ม.)	-	-	30	90	54
	Bussiness center (ตร.ม.)	-	-		86.32	
	ห้องเนกประสงค์ (ตร.ม.)	-	-			
	สนามเด็กเล่น	l	-	l	l	l
	ห้องซักรีด (ตร.ม.)	80	12	6	20	20

## ภาคผนวก จ

## ตารางข้อมูลกายภาพอาคารกรณีศึกษากลุ่มราคาสูง

พื้นที่ปฏิบัติงาน		ราคาสูง				
		A	B	C	D	E
	ปีเปิดใช้	2554	2547	2554	2554	2554
	อายุอาคาร	3	9	3	3	4
	พื้นที่ดิน	5--0-3	379ตารางวา	1-1-57.7	4--2-7	584sqm
	ลักษณะอาคาร	30,43ชั้น2 อาคาร	26 ชั้น	35	36,28ชั้น2 อาคาร	25ชั้น5ชั้นได้ ดิน
	จำนวนห้องชุด	917	32	152	446	132
	ราคาเปิดตัว	100,000	120,000	130,000	150,000	185000
	ราคาปัจจุบัน	100,000	220,000	170,000	180,000	185000
	ขนาดอาคาร	56,103	8,677	12,436	46,640	18,309
	ขนาดส่วนกลางในอาคาร		8300	7710		
	1. พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	46883.33	6700	8714	33380.37	13087.93
	2. พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร (ตร.ม.)	9220	1977	3721.6	13260	5221
	2.1 ส่วนสันทนาการ (ตร.ม.)	2900	1172	841.2	2820	1261
	2.2 ห้องเครื่อง (ตร.ม.)	2000		280.4	2000	640
	2.3 ทางเดินภายในอาคาร (ตร.ม.)	4320		805	2600	8440
	ที่จอดรถในอาคาร (ตร.ม.)		1863			
	3. พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ (ตร.ม.)	0	-621		0	0
	2.4 ที่จอดรถ (ตร.ม.)	13440	1242	3800	10400	4355
	2.5 สวน (ตร.ม.)	3000	300	290	1400	400
	พื้นที่ส่วนกลางรวม	25660	3519	7811.6	25060	9976
	พื้นที่ทั้งหมด	72543.33	10219	16525.6	58440.37	23063.93
facilities						
	ระบบคีย์การ์ด เข้า-ออก	l	l	l	l	l
	ระบบคีย์การ์ด ลานจอดรถ	l	-	l	l	l
	ระบบคีย์การ์ด ลิฟต์	l	l	l	l	l
	ที่จอดรถ (คัน)	554	98	100	478	149
	ที่จอดรถ (ตร.ม.)	11080	1960	2000	9560	2980
	ระบบลิฟต์ (ตัว)	10	3	3	8	4
	สระว่ายน้ำ (สระ)	1	1	1	2	1
	Jacuzzi (จุด)	6	4	xxx	2	xxx
	Steam Room (ห้อง)	2	2	-	4	1
	Sauna Room (ห้อง)	2	0	2	-	-
	ห้องfitness (ตร.ม.)	90	xxxx	xxx	xxx	xxx
	Library (ตร.ม.)	45	0	40	xxx	-
	Bussiness center (ตร.ม.)	-	0		0	-
	ห้องเนกประสงค์ (ตร.ม.)	-	xxxx		0	xxx
	สนามเด็กเล่น	-	-	-	l	-
	ห้องซักรีด (ตร.ม.)	-	-	-	xxx	0

**ภาคผนวก ฉ**  
**ตารางข้อมูลต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อพื้นที่ปฏิบัติงานส่วนกลาง**

**อาคารชุดราคาต่ำ**

รายการค่าใช้จ่าย(บาท/ตร.ม./เดือน)	ก	ข	ค	ง	จ
ไฟฟ้า	8.22	8.73	6.87	8.33	7.19
ประปา	0.37	0.67	2.03	2.64	2.27
โทรศัพท์	0.06	0.14	0.14	0.06	0.15
บำรุงรักษา	2.55	0.59	10.67	10.40	9.89
รปภ.	7.41	14.45	11.12	8.23	11.36
ทำความสะอาด	17.15	15.42	19.69	21.95	19.79
ดูแลสวน	10.89	12.47	12.09	9.82	9.59
กำจัดแมลง	0.51	0.00	0.36	0.22	0.20
เก็บขยะ	0.11	0.45	0.11	0.06	0.12
ค่าจ้างบริหารจัดการ	41.07	57.84	39.70	26.46	50.40
ค่าดำเนินงานสำนักงาน	2.94	1.14	3.85	5.42	7.03
อื่นๆ	5.78	1.67	2.63	3.78	2.27
ค่าใช้จ่ายนิตិฯ	<u>97.05</u>	<u>113.57</u>	<u>109.26</u>	<u>97.37</u>	<u>120.26</u>

**อาคารชุดราคาสูง**

รายการค่าใช้จ่าย(บาท/ตร.ม./เดือน)	A	B	C	D	E
ไฟฟ้า	29.92	32.18	11.32	16.94	20.55
ประปา	2.18	0.12	2.03	0.55	1.73
โทรศัพท์	0.82	0.43	0.34	0.30	0.47
บำรุงรักษา	8.53	19.27	2.02	5.52	10.10
รปภ.	6.85	10.29	15.04	10.59	11.42
ทำความสะอาด	22.50	26.47	17.83	24.36	16.40
ดูแลสวน	13.73	23.19	1.26	26.75	22.47
กำจัดแมลง	0.36	0.44	0.00	0.44	0.90
เก็บขยะ	1.29	0.20	0.26	0.03	0.10
ค่าจ้างบริหารจัดการ	66.27	29.42	35.42	51.94	80.29
ค่าดำเนินงานสำนักงาน	7.19	2.70	2.70	3.58	3.15
อื่นๆ	3.81	8.95	8.95	0.24	7.27
ค่าใช้จ่ายนิติฯ	<u>163.43</u>	<u>153.66</u>	<u>97.17</u>	<u>141.26</u>	<u>174.85</u>

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาววราลี ไกรระวี

เกิดวันที่ 7 สิงหาคม 2533

ที่กรุงเทพมหานคร

การศึกษา

ปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จบการศึกษาในปี 2555

เข้าศึกษาหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในปีการศึกษา 2556



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**