

การศึกษาเปรียบเทียบการให้บริการบริหารจัดการอาคาร  
ของบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริษัทที่บริหารงานโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย  
กรณีศึกษา : อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงในกรุงเทพมหานคร

นายเชิดศักดิ์ สร้อยสุวรรณ

ศูนย์วิทยทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2548

ISBN 974-17-4500-1

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

COMPARISON OF BUILDING MANAGEMENT SERVICE OF RESIDENTIAL CONDOMINIUMS  
OFFERED BY THAI OWNED AND FOREIGN OWNED COMPANIES IN THAILAND  
CASE STUDY : HIGH PRICE RESIDENTIAL CONDOMINIUMS IN BANGKOK

Mr.Cherdsak Sroisuwon



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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 2005

ISBN 974-17-4500-1

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การศึกษาเปรียบเทียบการให้บริการบริหารจัดการอาคารของบริษัทที่  
บริหารงานโดยคนไทยและบริษัทที่บริหารงานโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย  
กรณีศึกษา: อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ในกรุงเทพมหานคร

โดย

นายเจตศักดิ์ สร้อยสุวรรณ

สาขาวิชา

สถาปัตยกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษา

อาจารย์ ดร. ปรีชญา สิทธิพันธุ์

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

อาจารย์ วลัยฯ พัฒนพีระเดช

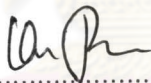
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้มหาวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการ  
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



.....  
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปัตตานนท์)

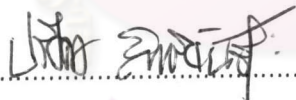
คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



.....  
(รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

ประธานกรรมการ



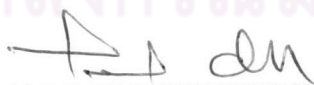
.....  
(อาจารย์ ดร. ปรีชญา สิทธิพันธุ์)

อาจารย์ที่ปรึกษา



.....  
(อาจารย์ วลัยฯ พัฒนพีระเดช)

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม



.....  
(รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)

กรรมการ



.....  
(นายสุรพล มนูญผล)

กรรมการ

เชิดศักดิ์ สร้อยสุวรรณ: การศึกษาเปรียบเทียบการให้บริการบริหารจัดการอาคารของบริษัทที่บริหารงาน โดยคนไทยและบริษัทที่บริหารงานโดยชาวต่างชาติในประเทศไทย กรณีศึกษา: อาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาสูงในกรุงเทพมหานคร (COMPARISON OF BUILDING MANAGEMENT SERVICE OF RESIDENTIAL CONDOMINIUMS OFFERED BY THAI OWNED AND FOREIGN OWNED COMPANIES IN THAILAND CASE STUDY: HIGH PRICE RESIDENTIAL CONDOMINIUMS IN BANGKOK) อาจารย์ที่ปรึกษา: อ. ดร. ปรีชญา สิทธิพันธุ์, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม: อ. วลัยยา พัฒนพิระเดช, 149 หน้า. ISBN 974-17-4500-1.

การอยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครอบครัว ในอาคารขนาดใหญ่ จำเป็นต้องมีการบริหารจัดการอาคารโดยทางนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้บริหารจัดการเอง หรือจ้างบริษัทบริหารจัดการอาคารเข้ามาดำเนินการ โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงมักมีการจ้างบริษัทเข้ามาดำเนินการบริหารจัดการอาคาร ในปัจจุบันมีบริษัทบริหารจัดการอาคารทั้งที่เป็นบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริหารงานโดยชาวต่างชาติ ทำให้เกิดประเด็นปัญหาที่ว่า อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่ได้รับบริการจากบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริหารงานโดยชาวต่างชาติแตกต่างกันอย่างไร และบริษัทที่บริหารงานโดยคนไทยและบริหารงานโดยชาวต่างชาติมีการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุดแตกต่างกันอย่างไร การศึกษาค้นคว้ามีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ศึกษาการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทยและบริษัทคนต่างชาติ ศึกษาการให้บริการบริหารจัดการอาคารของบริษัทคนไทยและบริษัทคนต่างชาติ ศึกษาเปรียบเทียบอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงระหว่างอาคารบริหารจัดการอาคารโดยบริษัทคนไทยและบริษัทคนต่างชาติ และเปรียบเทียบการให้บริการบริหารจัดการอาคารระหว่างบริษัทคนไทยและบริษัทคนต่างชาติ

วิธีการศึกษาใช้การสำรวจสถานที่และสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษา และสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทที่เป็นกรณีศึกษา รวมทั้งการศึกษาจาก เอกสารข้อมูล งานวิจัย ทฤษฎี รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กรณีศึกษา คือ อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทยและบริษัทคนต่างชาติ อย่างละ 6 อาคาร และเลือกตัวแทนบริษัทบริหารจัดการอาคารชุดระดับราคาสูงที่บริหารงานโดยคนไทยและบริหารงานโดยชาวต่างชาติ อย่างละ 2 แห่ง โดยกำหนดขอบเขตบริษัทและอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษาจะต้องผ่านเกณฑ์การคัดเลือกที่กำหนด

จากการศึกษาพบว่าอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทที่บริหารโดยชาวต่างชาติ มีความแตกต่างจากอาคารที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย คือ มีอายุอาคารน้อยกว่า มีสภาพอาคารดีกว่า ผู้พักอาศัยที่เช่ามากกว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นชาวต่างชาติมากกว่าคนไทย เจ้าของห้องชุดมักซื้อกรรมสิทธิ์เพื่อการลงทุน มีงบประมาณที่พอเพียง มีการจัดการทางการเงินที่ดีกว่า และบริษัทชาวต่างชาติให้บริการตั้งแต่ช่วงเริ่มต้นโครงการ ดูแลการก่อสร้าง จนถึงการบริหารจัดการอาคารในช่วงการอยู่อาศัย นอกจากนี้การศึกษายังพบว่าบริษัทคนต่างชาติมีความแตกต่างจากบริษัทคนไทยคือ บริษัทคนต่างชาติดำเนินกิจการในประเทศไทย นานกว่า มีจำนวนบุคลากรมากกว่าบริษัทคนไทย มีขอบเขตการให้บริการมากกว่าบริษัทคนไทย และบริษัทคนต่างชาติมีรูปแบบรวมถึงรายละเอียดในการบริหารจัดการที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วโลก

สรุปได้ว่า อาคารชุดที่มีงบประมาณเพียงพอต่อการจัดการทางการเงินที่ดีจะทำให้อาคารมีสภาพดี อาคารที่มีงบประมาณเพียงพอมาจากการกำหนดอัตราค่าส่วนกลางที่เหมาะสมและการจ่ายค่าส่วนกลางของเจ้าของห้องชุด อาคารที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติจึงมีสภาพดี เพราะมีการวางแผนการเงินที่ดีและกำหนดอัตราค่าส่วนกลางที่เหมาะสมได้ตั้งแต่ต้นโครงการ มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่มีประสิทธิภาพ และการที่บริษัทต่างชาติมีรูปแบบและรายละเอียดการบริหารจัดการ ที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วโลก อีกทั้งยังมีประสบการณ์มากกว่า ทำให้มีผลงานที่ดี

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์

สาขาวิชา สถาปัตยกรรม

ปีการศึกษา 2548

ลายมือชื่อนิสิต

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

# # 4774119025 : MAJOR ARCHITECTURE

KEY WORDS: BUILDING MANAGEMENT/ RESIDENTIAL CONDOMINIUMS/ PROPERTY MANAGEMENT

CHERDSAK SROISUWAN: COMPARISON OF BUILDING MANAGEMENT SERVICE OF RESIDENTIAL CONDOMINIUMS OFFERED BY THAI OWNED AND FOREIGN OWNED COMPANIES IN THAILAND

CASE STUDY: HIGH PRICE RESIDENTIAL CONDOMINIUMS IN BANGKOK. THESIS ADVISOR:

PREECHAYA SITTHIPHAN, Ph.D., THESIS COADVISOR: WALLAYA PATTANAPERADAJ, 149 pp.

ISBN 974-17-4500-1.

Living in a residential condominium is a common of life style, sharing with other families in a huge building so proper management is necessary. The one who takes this responsibility can be a management company or a juristic person. Currently, high price condos in particular often employ a management company operated by Thais or foreigners leaving the question "What difference is there between Thai and foreign companies and how different are their management strategies?"

The objectives of this study are to inspect concepts, theories and related laws and to study the difference between the high price building management service offered by Thai owned and foreign owned companies. Moreover, this research aims at a comparative study of high price buildings managed by Thai and foreign companies including the management service of Thai and foreign companies.

For the method of study, the location inspection and the manager interview in the case study buildings are the two principal methods. Furthermore, the studies are from related documents, research work, theories and laws. The case studies are six high price buildings managed by Thai companies and six by foreign companies. Two sample companies which are selected from each of the two groups have to pass the set criteria.

From the study, it was found that the buildings managed by foreigners are newer, and in physically better condition; there are more hire residents than purchasers and more foreigners than Thais. The purchasers often the property purchase as an investment and have sufficient and better financial management. Foreign companies have given services, construction supervision and management during living period from the very first of the project establishment. Moreover, foreign companies usually have a longer management time than Thais. They also have more personnel and offer a wider service including having more management styles and details which are the same standard globally.

In conclusion, the buildings with sufficient and good financial management can help promote the good physical condition of the building so those managed by foreigners have a better condition. It is also due to good financial planning, suitable and effective central charge from the very first of the manager. Moreover, foreign companies have a global standard management style and details and have more experience so their performances are better.

Department Architecture

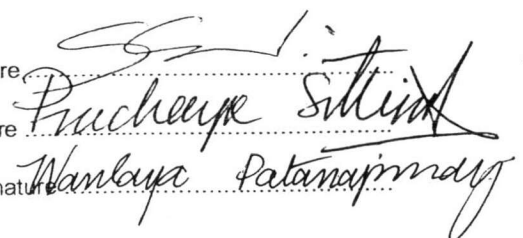
Field of study Architecture

Academic year 2005

Student's signature

Advisor's signature

Co-advisor's signature



## กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ ดร.ปรีชญา สิทธิพันธุ์ และอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์ วัลยา พัฒนพีระเดช เป็นอย่างสูงที่ได้ให้ความรู้ ให้ความช่วยเหลือ และคำแนะนำต่างๆ อย่าง ดียิ่ง จนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงด้วยดี

ขอบพระคุณประธานกรรมการวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย กรรมการ รองศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ และคุณสุรพล มนูญผล ที่กรุณาสละเวลาในการสอบวิทยานิพนธ์ รวมทั้งการให้คำแนะนำต่างๆ

ขอบพระคุณผู้บริหารระดับสูงในบริษัทผู้ให้บริการทางด้านการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพทุกท่านและผู้จัดการอาคารชุดทุกอาคารที่กรุณาสละเวลาในการให้สัมภาษณ์ ให้ข้อคิดเห็นและความรู้ต่างๆ เพื่อเก็บข้อมูลและเป็นกลุ่มตัวอย่างในการทำวิจัยครั้งนี้ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ทุกท่านของบริษัทและอาคารชุดทุกแห่งที่ทำการติดต่อเพื่อทำการเก็บข้อมูลในครั้งนี้

ขอบคุณคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้โอกาสอันยิ่งใหญ่ในการศึกษา ขอขอบคุณครู อาจารย์ทุกท่านที่ได้ให้ความรู้ ขอขอบคุณพี่ เพื่อนและรุ่นน้องที่คอยห่วงใย และเป็นกำลังใจ ขอขอบคุณเพื่อนและน้องทุกคนที่ บริษัท Sustainers จำกัด ที่ช่วยแบ่งเบาภาระและช่วยให้ความสะดวกในการทำวิจัยครั้งนี้ และขอบคุณ ทุกท่านมิได้เอ่ยนามในที่นี้ ที่คอยให้ความช่วยเหลือเป็นอย่างดี

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่และญาติผู้ให้ความสนับสนุน ขอขอบคุณคุณนันทนิษฐา โกวิทวัฒนา และน้องอรจักร สร้อยสุวรรณ สำหรับความช่วยเหลือ และให้กำลังใจเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ .....	ช
สารบัญตาราง .....	ฅ
สารบัญภาพ .....	ฎ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b> .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	1
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	2
1.4 ระเบียบวิธีดำเนินงานวิจัย.....	2
1.5 นิยามศัพท์.....	3
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
1.7 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	4
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b> .....	5
2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด.....	5
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงการ และการบริหารจัดการทรัพย์สิน.....	13
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ.....	21
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด.....	31
2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร.....	41
2.6 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	47
<b>บทที่ 3 การศึกษาการให้บริการของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษา</b> .....	49
3.1 การกำหนดวิธีการศึกษา และการรวบรวมข้อมูล.....	49
3.2 กรณีศึกษา : บริษัทบริหารจัดการอาคารที่บริหารงานโดยคนไทย.....	50
3.3 สรุปผลการศึกษา บริษัทบริหารจัดการอาคารที่บริหารงานโดยคนไทย.....	55
3.4 กรณีศึกษา : บริษัทบริหารจัดการอาคารที่บริหารงานโดยคนต่างชาติ.....	60
3.5 สรุปผลการศึกษา บริษัทบริหารจัดการอาคารที่บริหารงานโดยคนต่างชาติ.....	65
<b>บทที่ 4 การศึกษาการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นกรณีศึกษา</b> .....	71
4.1 การกำหนดวิธีการศึกษา และการรวบรวมข้อมูล.....	71

4.2	กรณีศึกษา : อาคารชุดพักอาศัยที่บริหารจัดการอาคารหลังการเช่าอยู่อาศัยโดยบริษัทคนไทย.....	72
4.3	สรุปผลการศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่บริหารจัดการอาคารหลังการเช่าอยู่อาศัยโดย บริษัทคนไทย.....	83
4.4	กรณีศึกษา : อาคารชุดพักอาศัยที่บริหารจัดการอาคารหลังการเช่าอยู่อาศัยโดย บริษัทคนต่างชาติ.....	90
4.5	สรุปผลการศึกษาอาคารชุดพักอาศัยที่บริหารจัดการอาคารหลังการเช่าอยู่อาศัยโดย บริษัทคนต่างชาติ.....	102
<b>บทที่ 5</b>	<b>บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>110</b>
5.1	การศึกษาเปรียบเทียบ บริษัทบริหารจัดการอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษา.....	110
5.2	สรุปการศึกษาเปรียบเทียบ บริษัทบริหารจัดการอาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษา.....	117
5.3	การศึกษาเปรียบเทียบ อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่เป็นกรณีศึกษา.....	119
5.4	สรุปการศึกษาเปรียบเทียบ อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงที่เป็นกรณีศึกษา.....	124
5.5	สรุปผลการศึกษา.....	125
5.6	ข้อเสนอแนะในการวิจัยขั้นต่อไป.....	126
	<b>รายการอ้างอิง .....</b>	<b>127</b>
	<b>ภาคผนวก .....</b>	<b>129</b>
	ภาคผนวก ก. รายชื่อกรณีศึกษาและประชากร.....	130
	ภาคผนวก ข. แบบสัมภาษณ์.....	132
	ภาคผนวก ค. ตัวอย่างสัญญาจ้างบริหารอาคารชุด.....	141
	<b>ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....</b>	<b>149</b>

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## สารบัญตาราง

	หน้า	
ตารางที่ 3.1	ระยะเวลาดำเนินงานของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 1.....	50
ตารางที่ 3.2	จำนวนบุคลากรเฉลี่ยในบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 1.....	50
ตารางที่ 3.3	ลักษณะของกิจการของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 1.....	51
ตารางที่ 3.4	ประเภทลูกค้าของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 1.....	51
ตารางที่ 3.5	ชนิดงานที่ให้บริการของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 1.....	52
ตารางที่ 3.6	ขอบเขตการให้บริการอาคารชุดหลังการเข้าอยู่อาศัยของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 1 .....	53
ตารางที่ 3.7	มาตรฐานเอกสารในการบริหารจัดการของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 1.....	54
ตารางที่ 3.8	รูปแบบและเทคนิคในการบริหารจัดการอาคารหลังการอยู่อาศัยของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 1.....	54
ตารางที่ 3.9	ระยะเวลาดำเนินงานของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 2.....	60
ตารางที่ 3.10	จำนวนบุคลากรเฉลี่ยในบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 2.....	60
ตารางที่ 3.11	ลักษณะของกิจการของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 2.....	61
ตารางที่ 3.12	ประเภทลูกค้าของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 2.....	61
ตารางที่ 3.13	ชนิดงานที่ให้บริการของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 2.....	62
ตารางที่ 3.14	ขอบเขตการให้บริการอาคารชุดหลังการเข้าอยู่อาศัยของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 2 .....	63
ตารางที่ 3.15	มาตรฐานเอกสารในการบริหารจัดการของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 2.....	64
ตารางที่ 3.16	รูปแบบและเทคนิคในการบริหารจัดการอาคารหลังการอยู่อาศัยของบริษัทที่เป็นกรณีศึกษากลุ่มที่ 2.....	64
ตารางที่ 4.1	แสดงข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย.....	72
ตารางที่ 4.2	ทรัพย์สินกลาง ประเภทระบบประกอบอาคารของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย.....	73
ตารางที่ 4.3	ทรัพย์สินกลาง ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย .....	74
ตารางที่ 4.4	แสดงข้อมูลพื้นฐานด้านผู้พักอาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย.....	75
ตารางที่ 4.5	แสดงข้อมูลราคาขายอาคารชุดในปัจจุบันของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย.....	75
ตารางที่ 4.6	แสดงข้อมูลอัตราค่าส่วนกลางในปัจจุบันของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย.....	76
ตารางที่ 4.7	ลักษณะการบริหารจัดการตั้งแต่ต้นโครงการจนถึงปัจจุบันของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย.....	76
ตารางที่ 4.8	รายละเอียดการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย .....	77
ตารางที่ 4.9	ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการอาคารของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย.....	79
ตารางที่ 4.10	รายรับต่อเดือนของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย.....	80
ตารางที่ 4.11	ที่มาของรายรับของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย.....	81

ตารางที่ 4.12	รายจ่ายต่อเดือนของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย.....	81
ตารางที่ 4.13	ที่มาของรายจ่ายของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย.....	82
ตารางที่ 4.14	ความเพียงพอทางด้านงบประมาณของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนไทย .....	83
ตารางที่ 4.15	แสดงข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ.....	90
ตารางที่ 4.16	ทรัพย์สินส่วนกลาง ประเภทระบบประกอบอาคารของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนคน ต่างชาติ.....	91
ตารางที่ 4.17	ทรัพย์สินส่วนกลาง ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดอาคารชุดที่บริหารจัดการโดย บริษัทคนต่างชาติ .....	92
ตารางที่ 4.18	แสดงข้อมูลพื้นฐานด้านผู้พักอาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ.....	93
ตารางที่ 4.19	แสดงข้อมูลราคาขายอาคารชุดในปัจจุบันของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคน ต่างชาติ.....	93
ตารางที่ 4.20	แสดงข้อมูลอัตราค่าส่วนกลางในปัจจุบันของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ.....	94
ตารางที่ 4.21	ลักษณะการบริหารจัดการตั้งแต่ต้นโครงการจนถึงปัจจุบันของอาคารชุดที่บริหารจัดการ โดยบริษัทคนต่างชาติ.....	94
ตารางที่ 4.22	รายละเอียดการบริหารจัดการอาคารหลังมีการอยู่อาศัยของอาคารชุดที่บริหารจัดการ โดยบริษัทคนต่างชาติ.....	95
ตารางที่ 4.23	ปัญหาที่พบในการบริหารจัดการอาคารของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ.....	98
ตารางที่ 4.24	รายรับต่อเดือนของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ.....	99
ตารางที่ 4.25	ที่มาของรายรับของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ.....	99
ตารางที่ 4.26	รายจ่ายต่อเดือนของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ.....	100
ตารางที่ 4.27	ที่มาของรายจ่ายของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ.....	101
ตารางที่ 4.28	ความเพียงพอทางด้านงบประมาณของอาคารชุดที่บริหารจัดการโดยบริษัทคนต่างชาติ.....	102
ตารางที่ 5.1	ตารางเปรียบเทียบลักษณะหุ้นส่วนกิจการ.....	110
ตารางที่ 5.2	ตารางเปรียบเทียบระยะเวลาการดำเนินกิจการในประเทศไทย.....	110
ตารางที่ 5.3	ตารางเปรียบเทียบจำนวนบุคลากรเฉลี่ย.....	110
ตารางที่ 5.4	ตารางเปรียบเทียบขอบเขตการให้บริการ.....	111
ตารางที่ 5.5	ตารางเปรียบเทียบกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ.....	111
ตารางที่ 5.6	ตารางเปรียบเทียบประเภทลูกค้าของบริษัทฯ.....	111
ตารางที่ 5.7	ตารางเปรียบเทียบขอบเขตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด(อ้างอิงตามสัญญา).....	112
ตารางที่ 5.8	ตารางเปรียบเทียบมาตรฐานเอกสารที่ใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย.....	113
ตารางที่ 5.9	ตารางเปรียบเทียบมาตรฐานเอกสารที่ใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย.....	113
ตารางที่ 5.10	ตารางเปรียบเทียบประเภทโครงการที่มีความชำนาญมากที่สุด.....	113
ตารางที่ 5.11	ตารางเปรียบเทียบจุดเด่นของบริษัทฯ.....	114
ตารางที่ 5.12	ตารางเปรียบเทียบอายุอาคารเฉลี่ย.....	119

	หน้า
ตารางที่ 5.13 ตารางเปรียบเทียบโครงสร้างและจำนวนชั้นเฉลี่ย.....	119
ตารางที่ 5.14 ตารางเปรียบเทียบจำนวนห้องชุดเฉลี่ย.....	119
ตารางที่ 5.15 ตารางเปรียบเทียบทรัพย์สินส่วนกลางประเภทระบบประกอบอาคาร.....	119
ตารางที่ 5.16 ตารางเปรียบเทียบทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก.....	120
ตารางที่ 5.17 ตารางเปรียบเทียบลักษณะผู้พักอาศัยภายในอาคาร.....	120
ตารางที่ 5.18 ตารางเปรียบเทียบราคาขายเฉลี่ย.....	120
ตารางที่ 5.19 ตารางเปรียบเทียบอัตราค่าส่วนกลางเฉลี่ย.....	120
ตารางที่ 5.20 ตารางเปรียบเทียบลักษณะการบริหารจัดการตั้งแต่ต้นโครงการจนถึงปัจจุบัน.....	121
ตารางที่ 5.21 ตารางเปรียบเทียบระยะเวลาในการเข้าทำการบริหารจัดการอาคารเฉลี่ย.....	121
ตารางที่ 5.22 ตารางเปรียบเทียบอายุสัญญาเฉลี่ย.....	121
ตารางที่ 5.23 ตารางเปรียบเทียบค่าบริการบริหารจัดการ ต่อการใช้บุคลากรเฉลี่ย.....	121
ตารางที่ 5.24 ตารางเปรียบเทียบขอบเขตการให้บริการบริหารจัดการอาคารชุด(อ้างอิงตามสัญญา).....	122
ตารางที่ 5.25 ตารางเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารจัดการ.....	123
ตารางที่ 5.26 ตารางเปรียบเทียบสถานภาพทางการเงินในปัจจุบัน.....	123


  
**ศูนย์วิทยทรัพยากร**  
**จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

## สารบัญรูปภาพ

		หน้า
รูปที่ 2.1	แสดงวงจรชีวิตอาคาร.....	13
รูปที่ 2.2	แสดงช่วงต่างๆของวงจรชีวิตอาคาร.....	15
รูปที่ 2.3	แสดงขอบเขตและช่วงเวลาของการบริหารจัดการอาคารแต่ละประเภท.....	16
รูปที่ 2.4	แสดงผังความสัมพันธ์ของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ.....	24
รูปที่ 2.5	แสดงผังความสัมพันธ์ระหว่างอาคารและธุรกิจ.....	26
รูปที่ 2.6	แสดงการทำงานของ FM เป็นงานที่ต้องการ analytical ability ในการคาดการณ์ และเตรียมการสำหรับการเปลี่ยนแปลงอาคารงานบริการให้ทันเหตุการณ์กับการ เปลี่ยนแปลงของธุรกิจ การทำงาน และพฤติกรรมองค์กร .....	26
รูปที่ 2.7	แสดง ผลงาน หรือ output ของการบริหารทรัพยากรกายภาพ มีความสัมพันธ์และ วัดได้จากผลผลิตขององค์กร productivity มูลค่า value และรายได้ที่เพิ่มขึ้น.....	26
รูปที่ 2.8	แสดง การบริหารจัดการอาคารในบริบทของ FM มุ่งหาจุดประสิทธิภาพ optimum point ของ ประสิทธิภาพและประสิทธิผลกับค่าใช้จ่าย .....	27
รูปที่ 2.9	แสดงตัวอย่างผังองค์กรการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	34
รูปที่ 5.1	แสดงภาพรวมการให้บริการที่สัมพันธ์กับขั้นตอนของการเป็นอาคารชุด.....	118
รูปที่ 5.2	แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆที่ทำให้อาคารชุดมีสภาพดี.....	125