

### บทที่ 3

## สภาพทั่วไปของบริษัทกรณีศึกษา

### 3.1 บริษัทกรณีศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้ได้กำหนดให้ บริษัท โฟร์พัฒนา จำกัด เป็นบริษัทฯกรณีศึกษา เนื่องจาก บริษัท โฟร์พัฒนา จำกัด เป็นบริษัทรับสร้างบ้าน ที่เปิดบริการในยุคแรกของธุรกิจนี้ โดยเปิดดำเนินการปี พ.ศ. 2524 จนถึงปัจจุบันรวมแล้วกว่า 25 ปี โดยมีบ้านที่สร้างเสร็จและส่งมอบผู้ว่าจ้างแล้วจำนวนมากกว่า 700 หลังและมีแบบมาตรฐานให้เลือกประมาณ 40 แบบโดยมีราคาตั้งแต่ 2 ล้านบาทถึง 21ล้านบาท มีการสร้างผลงานที่มีคุณภาพเป็นที่ยอมรับของผู้ว่าจ้าง ซึ่งจะเห็นได้จากงานที่ต่อเนื่องร้อยละ80 จะเป็นผู้ว่าจ้างรับสร้างบ้านเดิมบอกต่อ

#### 3.1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทกรณีศึกษา

##### 1. คณะกรรมการบริหาร

- นาย สุวัตร ชินเวโรจน์
- นาย ก่อเกียรติ แยมมีศรี
- นาย อภัย หน่อพยัคฆ์
- นาย ปราโมทย์ ธีรกุล

##### 2. ทุนจดทะเบียน

จดทะเบียนตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2524 โดยมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท

##### 3. สถานที่ตั้งของบริษัท

อาคารเลขที่ 20/20 ตั้งอยู่บนที่ดิน 147 ตารางวา รวมพื้นที่ใช้สอยอาคาร 1,500 ตารางเมตร ซอยเสนานิคม 1 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230

โทรศัพท์ 0 2570 4961 โทรสาร 0 2570 4753

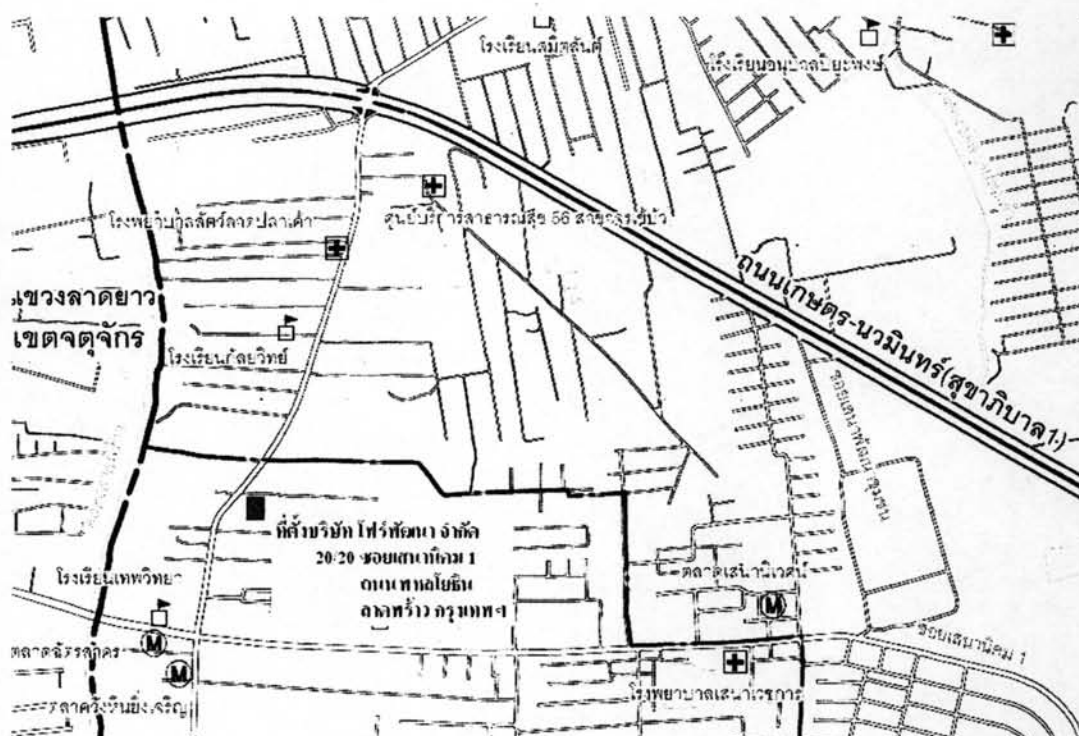
เว็บไซต์ : [www.fourpattana.com](http://www.fourpattana.com)

อีเมลล์ : [fourpattana@fourpattana.com](mailto:fourpattana@fourpattana.com)

### 3.1.2 นโยบายและแนวความคิดของการบริหารงาน

1. ชื่อสตั๊ดต่อผู้ว่าจ้างด้วยการสร้างด้วยฝีมือประณีตและพิถีพิถัน ตลอดจนเลือกสรรวัสดุที่มีคุณภาพอย่างถูกหลักการ
2. พัฒนาด้านบุคลากรให้มีความชำนาญ มีประสิทธิภาพและระบบระเบียบที่ดีในการทำงาน พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดความรู้และประสบการณ์ต่างๆ เพื่อนำมาบริการให้กับผู้ว่าจ้าง และสามารถประสานงานในแต่ละขั้นตอนอย่างถูกต้อง
3. นำเทคโนโลยีใหม่ๆ เข้าสู่ระบบการก่อสร้างบ้าน และสิ่งปลูกสร้าง นอกเหนือจากวัสดุพิเศษที่บริษัท โฟร์พัฒนา จำกัด ได้เป็นผู้นำในการบริการผู้ว่าจ้างอยู่แล้ว เช่น แผ่นเซลโลกริต กระจก คอนกรีตปูพื้น Solar Slab C.T
4. เน้นความครบถ้วนในการให้บริการ เพื่อความสะดวกสบายกับผู้ว่าจ้างรับสร้างบ้าน จึงได้เปิดให้บริการออกแบบตกแต่งภายใน โดยบริษัท โฟร์พัฒนา อินทีเรีย จำกัด และให้บริการจัดสวนเพื่อความสมบูรณ์แบบ และเป็นมืออาชีพในเรื่องบ้านอย่างแท้จริง

### 3.1.3 สถานที่ตั้งของบริษัทกรณีศึกษา



(ภาพที่ 3.01) แสดงแผนที่ ที่ตั้งของบริษัท โฟร์พัฒนา จำกัด

### 3.1.4 ผลงานรับสร้างบ้านตั้งแต่ปี 2524 -2548

ตารางการแสดงให้เห็นราคาขายที่แตกต่างของแบบมาตรฐานแต่ละแบบและจำนวนผลงานที่ผ่านมตั้งแต่ปี 2524-2548 เพื่อใช้ในการดำเนินการวิจัยต่อไป

#### (ตารางที่ 3.01) สรุปผลงานรับสร้างบ้านตั้งแต่ปี 2524 -2548

แบบบ้าน	พื้นที่ ตร.ม.	ราคา บาท	ปี 24-41 หลัง	ปี 42-46 หลัง	ปี 47-48 หลัง	ปี 48 หลัง	รวมปี 42-48
FP-1	341	6,530,000	4	2	1		3
FP-2	666	12,890,000					
FP-3	274	5,080,000	2	1	1		2
FP-4	244	4,080,000	1		1		1
FP-5	286	5,260,000	1		2	1	2
FP-6	479	9,080,000	2		2		2
FP-7	424	7,850,000			2	2	2
FP-8	339	6,510,000					
FP-9	272	4,960,000	6	3			3
FP-10	396	7,530,000	17	11	2	1	13
FP-11	212	3,700,000	3	1			1
FP-12	328	6,100,000	13	9	2	1	11
FP-14	247	4,700,000	4	3			3
FP-15	1097	21,750,000			1	1	1
FP-16	383	7,250,000	6	6			6

## (ตารางที่ 3.01) ผลงานรับสร้างบ้านตั้งแต่ปี 2524 -2548

แบบบ้าน	พื้นที่ ตร.ม.	ราคา บาท	ปี 24-41 หลัง	ปี 42-46 หลัง	ปี 47-48 หลัง	ปี 48 หลัง	รวมปี 42-48
FP-17	156	2,800,000	39	10			10
FP-18	186	3,130,000	21	6	3	1	9
FP-19	233	3,700,000	7	5	4	2	9
FP-20	323	5,650,000					
FP-21	495	9,290,000	21	3			3
FP-22	324	6,950,000	3		13	7	13
FP-23	277	5,030,000	33	12	4	1	16
FP-24	391	7,320,000	4	2	1	1	3
FP-25	355	6,470,000	19	11	3	1	14
FP-26	282	5,550,000	7	3	1	1	4
FP-27	328	6,000,000	23	7	4	3	11
FP-28	259	5,900,000	2		8	2	8
FP-29	217	3,630,000	11	3	1	1	4
FP-30	155	2,600,000	14	8	2	1	10
FP-31	611	11,200,000	7	5	1		6
<b>รวม</b>			<b>270</b>	<b>111</b>	<b>59</b>	<b>27</b>	<b>170</b>

ที่มา : โอภาส ปัทวัน ผู้จัดการฝ่ายขาย บริษัท โพรพัฒนา จำกัด 1 สิงหาคม 2549

### 3.2 ข้อมูลแบบมาตรฐานที่ใช้ศึกษา

ในการสำรวจเบื้องต้นพบว่า แบบมาตรฐานที่มีพื้นที่ใช้สอยระดับราคาใกล้เคียงกัน มีฐานข้อมูลตรงกับงานวิจัยและสามารถเก็บรวบรวมข้อมูลได้ มีจำนวน 4 แบบมาตรฐาน คือ แบบที่ 1 คือแบบ FP -10P แบบที่ 2 คือแบบ FP -27P แบบที่ 3 คือแบบ FP -22P และแบบที่ 4 คือแบบ FP -28P ทั้งสิ้น 24 หลังมีพื้นที่ใช้สอยอยู่ระหว่าง 259-396 ตารางเมตรและระดับราคาอยู่ในช่วง5-7 ล้านบาท

(ตารางที่ 3.02) ตารางแสดงราคาและพื้นที่ใช้สอย แบบมาตรฐานที่จะทำการสำรวจ

แบบบ้านที่	แบบมาตรฐาน	ราคาก่อสร้าง	จำนวนที่สร้าง (หลัง)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	จำนวนที่เก็บข้อมูล(หลัง)	หมายเหตุ
1	FP-10P	7,530,000	11	396	5	แบบมาตรฐาน ปี 2539
2	FP-27P	6,000,000	11	300	4	แบบมาตรฐาน ปี 2539
3	FP-22P	6,950,000	13	324	10	แบบมาตรฐานปรับปรุงใหม่
4	FP-28P	5,900,000	8	259	5	แบบมาตรฐานปรับปรุงใหม่
<b>รวม</b>					<b>24</b>	

### 3.2.1 แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 1

ทำการศึกษาวิจัยจำนวน 5 หลัง พื้นที่รวม 396 ตารางเมตรชั้นล่างและชั้นบนประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอย ดังนี้

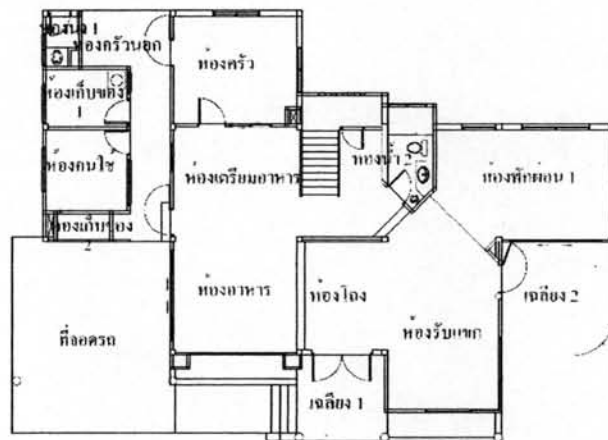
(ตารางที่ 3.03) พื้นที่ใช้สอยภายในแบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 1

ลำดับ ที่	พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง	ตาราง เมตร	ลำดับ ที่	พื้นที่ใช้สอยชั้นบน	ตาราง เมตร
1	ห้องรับแขก	24.00	16	ห้องนอน 1	27.60
2	ห้องโถงและบันได	27.00	17	ห้องแต่งตัว	22.50
3	เฉลียง 1	9.00	18	ห้องน้ำ 3	7.04
4	ห้องพักผ่อน 1	24.80	19	ห้องนอน 2	24.00
5	ห้องน้ำ 2	5.76	20	ห้องน้ำ 4	4.00
6	เฉลียง 2	16.00	21	ระเบียง 2	12.00
7	ห้องอาหาร	18.00	22	ห้องนอน 3	28.00
8	ห้องเตรียมอาหาร	18.00	23	ห้องน้ำ 5	4.68
9	ห้องครัว	18.00	24	ห้องนอน 4	20.00
10	ห้องครัวนอก-ทางเดิน	15.00	25	ห้องพักผ่อน 2	14.00
11	ห้องน้ำ 1	2.16	26	ระเบียง 1	9.00
12	ห้องคนใช้	9.00			
13	ห้องเก็บของ 1	6.00			
14	ที่จอดรถ	27.50			
15	ห้องเก็บของ 2	3.00			
	รวมพื้นที่ชั้นล่าง	<b>223.22</b>		รวมพื้นที่ชั้นบน	<b>172.82</b>
	รวมพื้นที่ทั้งหมด				<b>396.04</b>

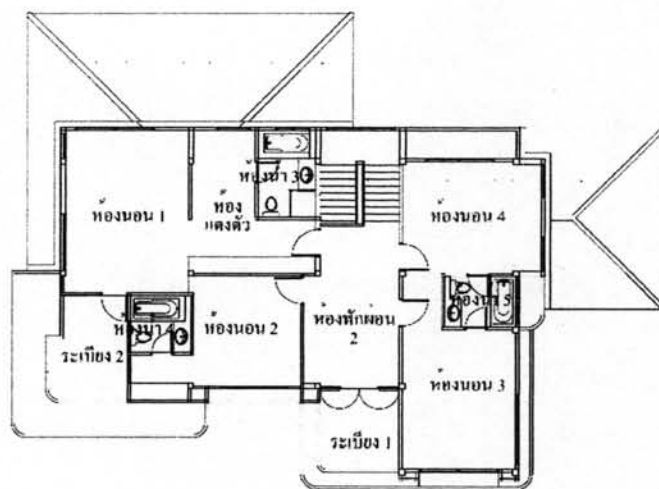




ทัศนียภาพแบบมาตรฐานที่จะทำการศึกษ แบบที่ 1



แปลนพื้นชั้นล่าง



แปลนพื้นชั้นบน

ภาพที่ 3.02 แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 1 ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 396 ตารางเมตร

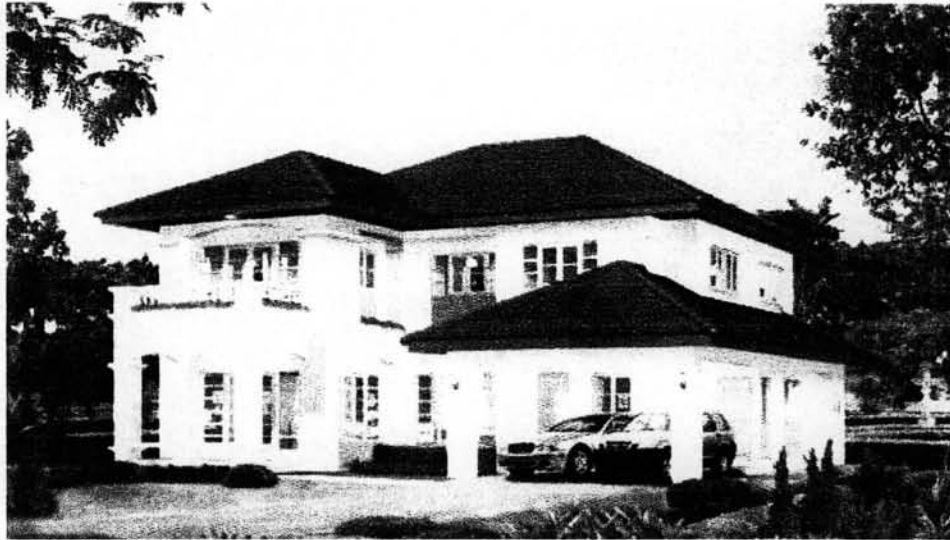
### 3.2.2 แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 2

ทำการศึกษาวัดจำนวน 4 หลัง พื้นที่รวม 300 ตารางเมตรชั้นล่างและชั้นบนประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอย ดังนี้

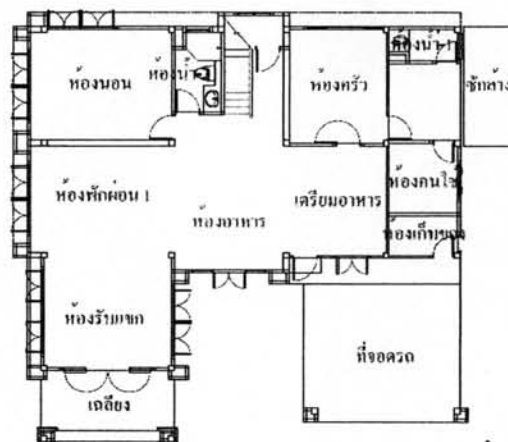
(ตารางที่ 3.04) พื้นที่ใช้สอยภายในแบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 2

ลำดับ ที่	พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง	ตาราง เมตร	ลำดับ ที่	พื้นที่ใช้สอยชั้นบน	ตาราง เมตร
1	ห้องรับแขก	16.00	15	ห้องนอน 1	16.00
2	ห้องพักผ่อน 1	18.40	16	ห้องแต่งตัว	20.00
3	ห้องอาหาร	18.40	17	ห้องน้ำ 3	6.16
4	ห้องนอน 5	18.40	18	ห้องนอน 2	18.00
5	ห้องครัว	16.10	19	ห้องนอน 3	22.50
6	ห้องครัวนอก	14.00	20	ห้องนอน 4	18.00
7	ห้องซักรีด	6.75	21	ห้องพักผ่อน 2	20.00
8	ห้องคนใช้	6.25	22	ห้องน้ำ 4	4.48
9	ห้องน้ำ 1	2.88	23	ระเบียง	10.00
10	ห้องน้ำ 2	4.48			
11	ห้องเก็บของ 1	3.75			
12	ห้องเก็บของ 2	2.64			
13	เฉลียง	10.00			
14	ที่จอดรถ	27.50			
	รวมพื้นที่ชั้นล่าง	<b>165.55</b>		รวมพื้นที่ชั้นบน	<b>135.14</b>
	รวมพื้นที่ทั้งหมด				<b>300.69</b>

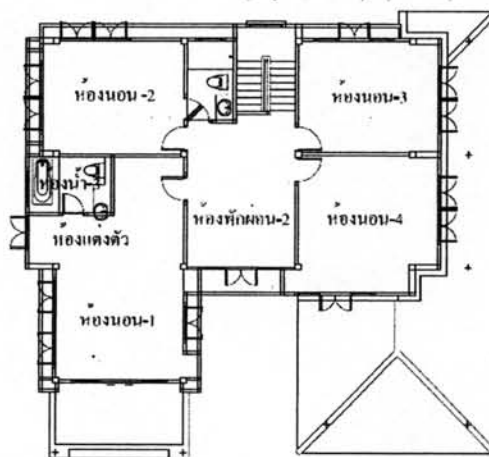




ทัศนียภาพแบบมาตรฐานที่จะทำการศึกษา แบบที่ 2



แปลนพื้นชั้นล่าง



แปลนพื้นชั้นบน

ภาพที่ 3.03 แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 2 ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 300 ตารางเมตร

### 3.2.3 แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 3

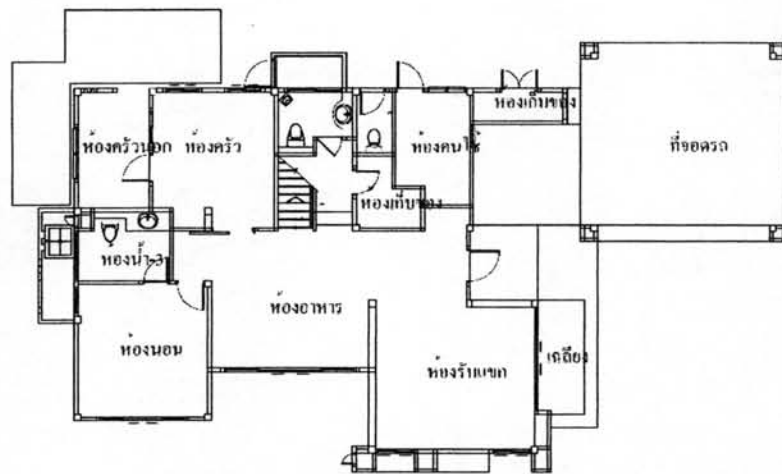
ทำการศึกษาวิจัยจำนวน 10 หลังพื้นที่รวม 324 ตารางเมตรชั้นล่างและชั้นบนประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอยดังนี้

(ตารางที่ 3.05) พื้นที่ใช้สอยภายในแบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 3

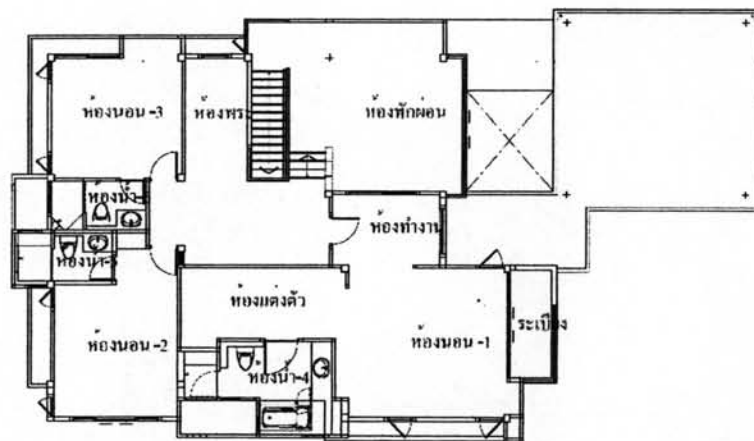
ลำดับ ที่	พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง	ตาราง เมตร	ลำดับ ที่	พื้นที่ใช้สอยชั้นบน	ตาราง เมตร
1	ห้องรับแขก	22.50	15	ห้องนอน 1	24.75
2	ห้องโถงและบันได	18.00	16	ห้องแต่งตัว	12.50
3	ห้องอาหาร	24.00	17	ห้องน้ำ 4	11.00
4	ห้องนอน 4	16.00	18	ห้องนอน 2	22.40
5	ห้องครัว	15.54	19	ห้องน้ำ 5	5.40
6	ห้องครัวนอก	8.51	20	ห้องนอน 3	21.20
7	ห้องคนใช้	8.05	21	ห้องน้ำ 6	5.40
8	ห้องเก็บของ 1	4.00	22	ห้องทำงาน	7.26
9	ห้องเก็บของ 2	1.80	23	ห้องพักผ่อน	22.26
10	ห้องน้ำ 1	2.09	24	ห้องพระ	7.40
11	ห้องน้ำ 2	4.37	25	ระเบียง	4.80
12	ห้องน้ำ 3	5.88	26	โถงทางเดิน	12.54
13	เฉลียงหน้า	9.65			
14	ที่จอดรถ	27.50			
	รวมพื้นที่ชั้นล่าง	<b>167.89</b>		รวมพื้นที่ชั้นบน	<b>156.91</b>
	รวมพื้นที่ทั้งหมด				<b>324.80</b>



ทัศนียภาพแบบมาตรฐานที่จะทำการศึกษา แบบที่ 3



แปลนพื้นชั้นล่าง



แปลนพื้นชั้นบน

ภาพที่ 3.04

แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 3 ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 324 ตารางเมตร

### 3.2.4 แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 4

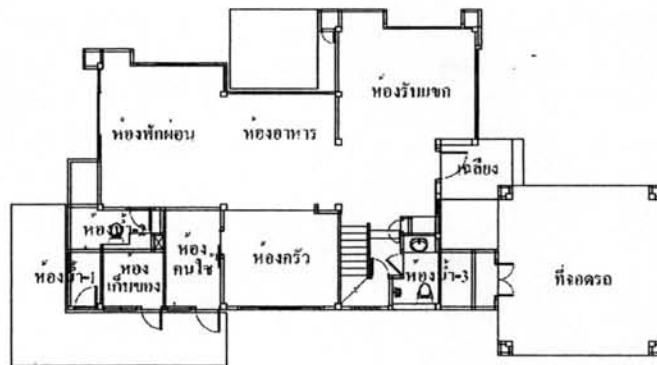
ทำการศึกษาวิจัยจำนวน 5 หลัง พื้นที่รวม 259 ตารางเมตรชั้นล่างและชั้นบนประกอบด้วยพื้นที่ใช้สอย ดังนี้

(ตารางที่ 3.06) พื้นที่ใช้สอยภายในแบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 4

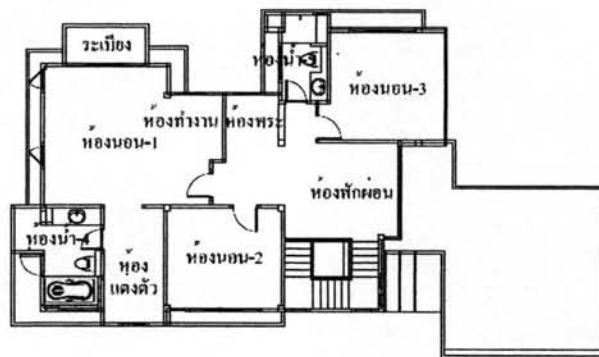
ลำดับ ที่	พื้นที่ใช้สอยชั้นล่าง	ตาราง เมตร	ลำดับ ที่	พื้นที่ใช้สอยชั้นบน	ตาราง เมตร
1	ห้องรับแขก	19.20	15	ห้องนอน 1	21.50
2	ห้องอาหาร	16.00	16	ห้องทำงาน	8.00
3	ห้องพักผ่อน 1	21.50	17	ห้องแต่งตัว	9.20
4	ห้องครัว	14.00	18	ห้องน้ำ 4	12.00
5	ห้องครัวนอก	7.00	19	ห้องนอน 2	14.00
6	ห้องคนใช้	4.60	20	ห้องนอน 3	16.00
7	ห้องเก็บของ 1	1.60	21	ห้องน้ำ 5	4.80
8	ห้องเก็บของ 2	1.98	22	ห้องพักผ่อน 2	14.00
9	ห้องน้ำ 1	2.40	23	ห้องพระ	5.00
10	ห้องน้ำ 2	5.60	24	ระเบียง	2.76
11	ห้องน้ำ 3	4.20			
12	ห้องโถงและบันได	22.00			
13	เฉลียงทางเข้า	6.50			
14	ที่จอดรถ	26.00			
	รวมพื้นที่ชั้นล่าง	<b>152.58</b>		รวมพื้นที่ชั้นบน	<b>107.26</b>
	รวมพื้นที่ทั้งหมด				<b>259.84</b>



ทัศนียภาพแบบมาตรฐานที่จะทำการศึกษา แบบที่ 4



แปลนพื้นชั้นล่าง



แปลนพื้นชั้นบน

ภาพที่ 3.05 แบบบ้านมาตรฐานแบบที่ 4 ขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม 259 ตารางเมตร