



บทที่ 3

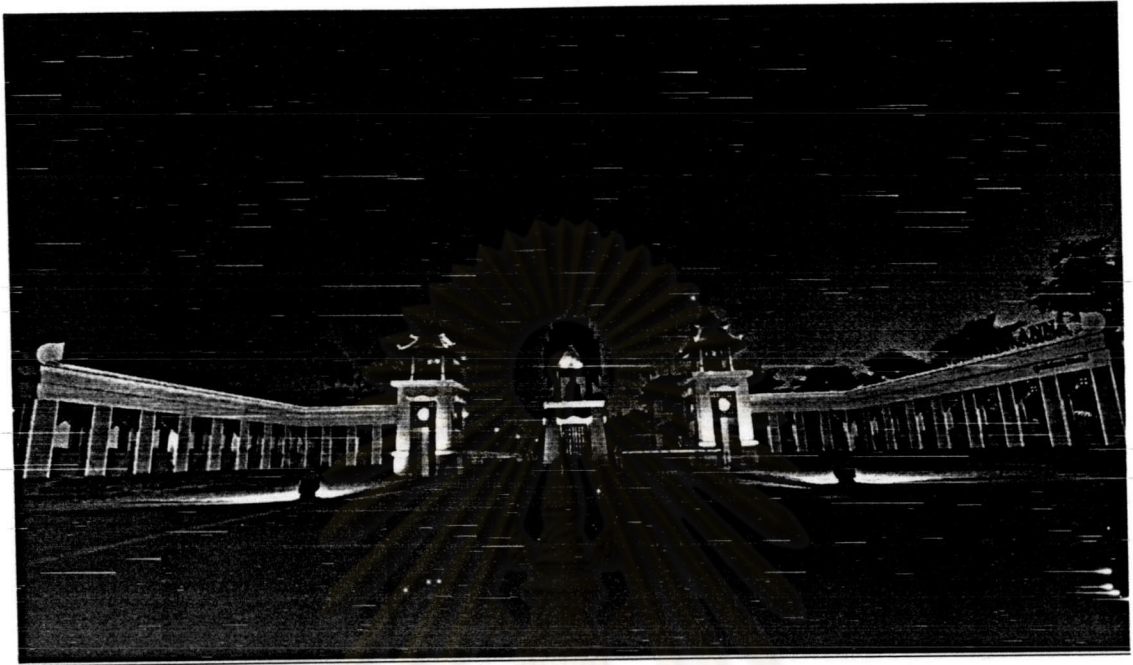
สภาพทั่วไปของโครงการกรณีศึกษา

โครงการที่ใช้ในการศึกษาวิจัยนี้ มีความเหมาะสมตรงกับวัตถุประสงค์และสถานการณ์ในปัจจุบัน ด้วยเหตุผล 2 ประการคือ ช่วงเวลาที่เหมาะสมและลักษณะการขายบ้านแบบสร้างตามที่ได้อธิบายไว้แล้วในบทที่ 1 ในบทนี้จึงจะอธิบายในส่วนอื่นของโครงการ กรณีศึกษา

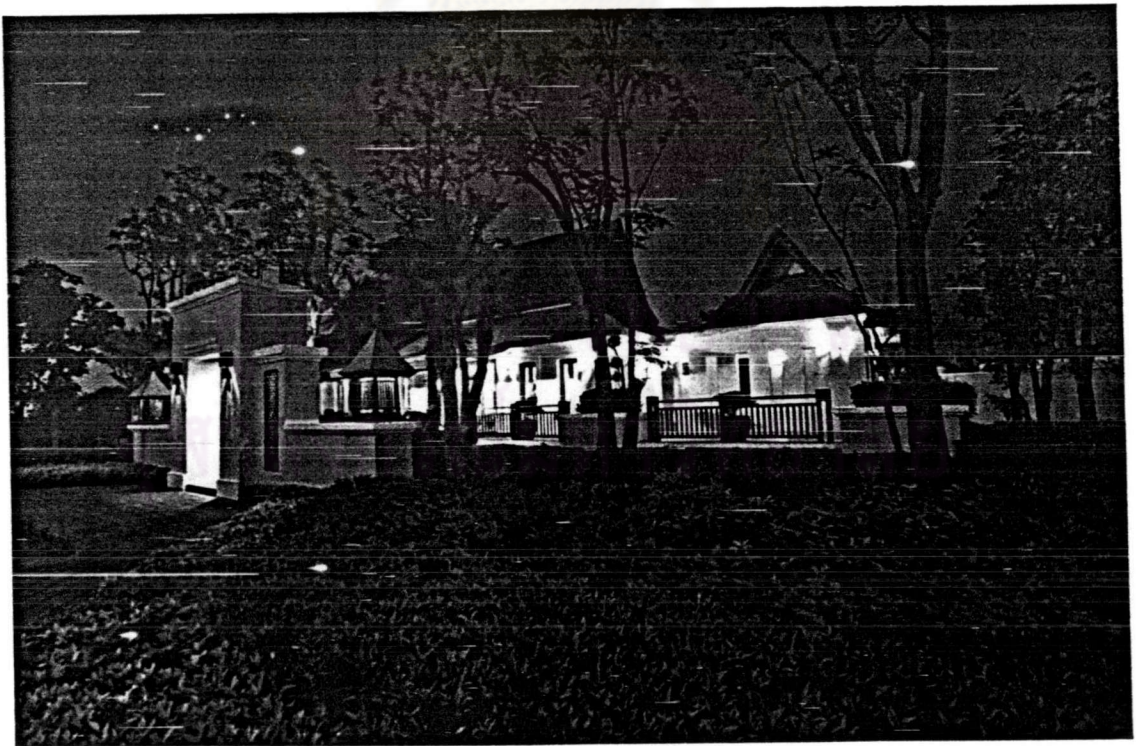
3.1) ข้อมูลโครงการ

ชื่อโครงการ(หมู่บ้าน)	: โกลด์เค้นล้านนา
ตำแหน่งที่ตั้ง	: ถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล3) แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
เจ้าของโครงการ	: บริษัท แผ่นดินทองพรีอเพอร์ตี ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด (มหาชน) โดย นายธงชัย คุณากร ปรมัตถ์
ขนาดที่ดิน	: 49-2-18 ไร่ (19,818 ตารางวา)
ระยะเวลาดำเนินการ	: พ.ศ.2545 – พ.ศ.2547 (2ปี)
ประกอบด้วย	: บ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน จำนวน 126 แปลง
ระดับราคาขาย	: 7,000,000 – 20, 000,000 บาท
ภายใต้กฎหมาย	: พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ.2543

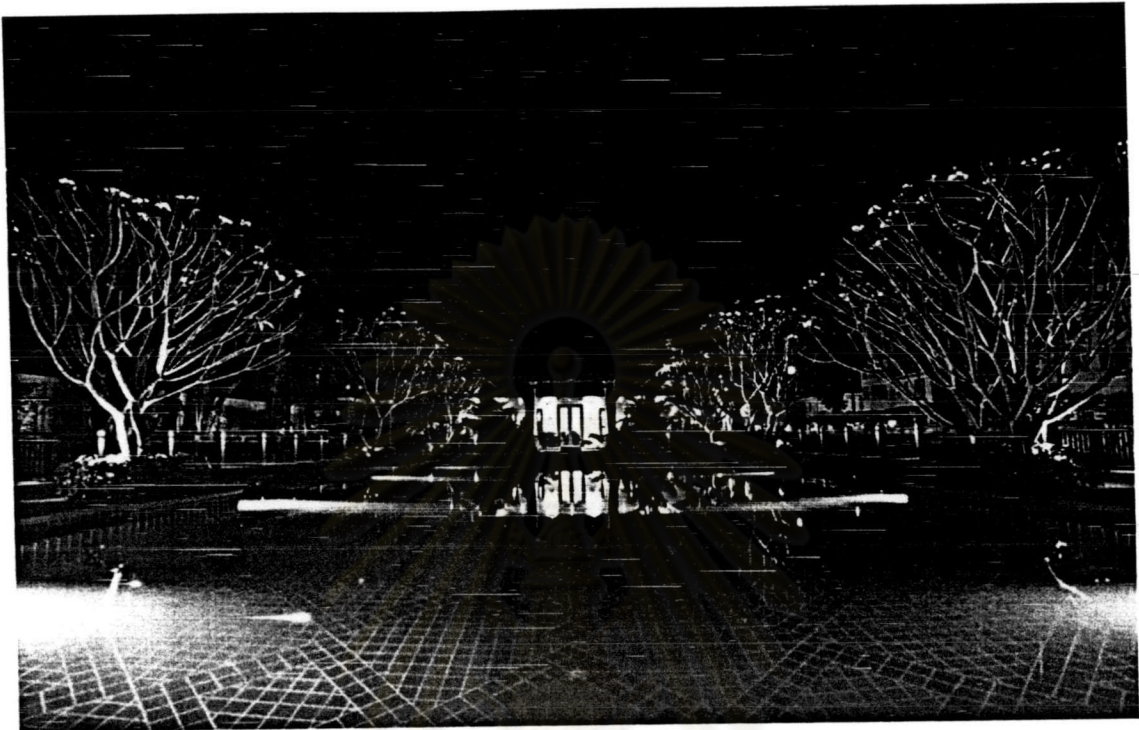
ภาพประกอบ 3.1.1 โครงการกรณีศึกษา - ชุมประตู่โครงการ



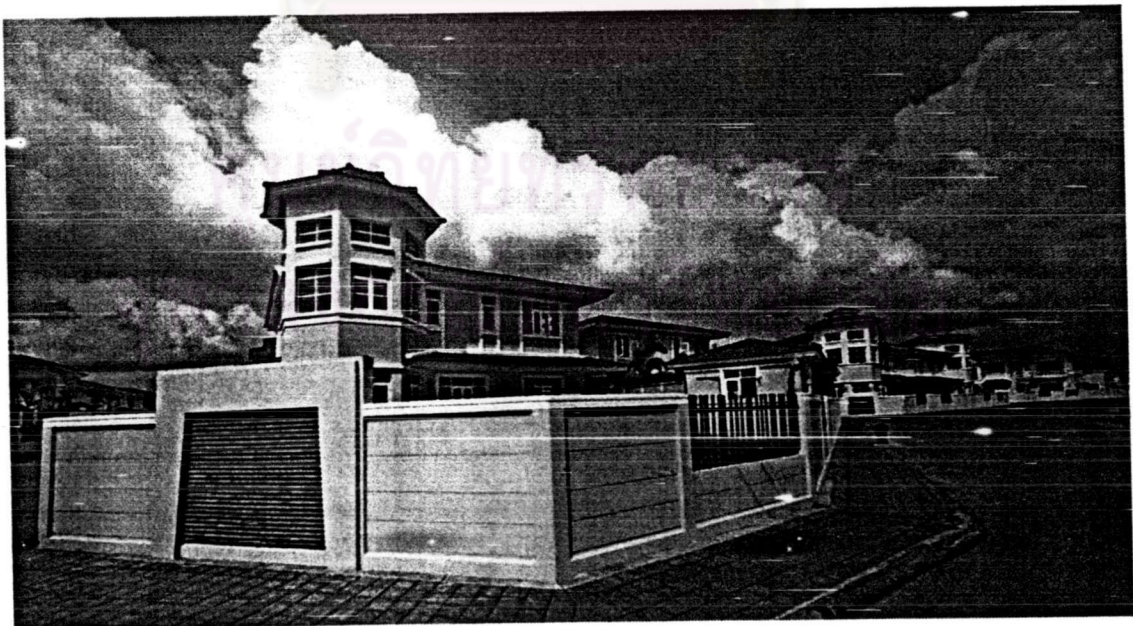
ภาพประกอบ 3.1.2 โครงการกรณีศึกษา - สโมสรส่วนกลาง



ภาพประกอบ 3.1.3 โครงการกรณีศึกษา - สระว่ายน้ำในโครงการ



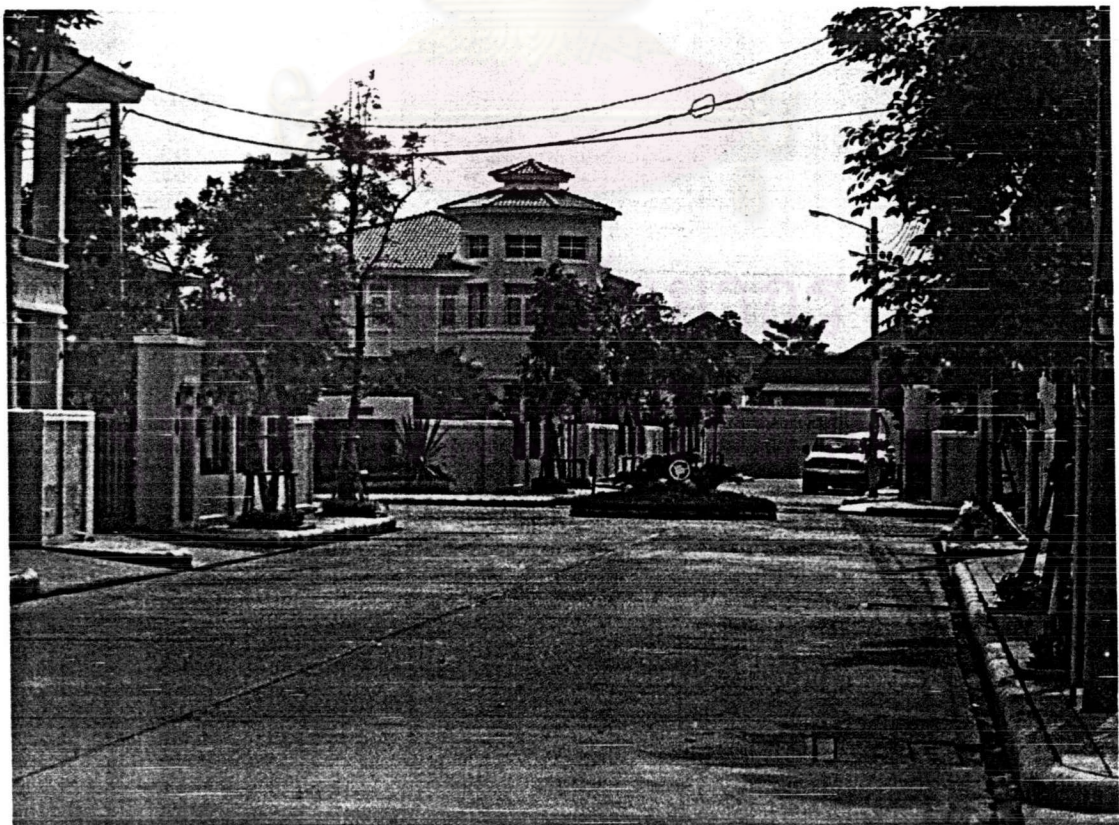
ภาพประกอบ 3.1.3 โครงการกรณีศึกษา - กลุ่มบ้านในโครงการ



ภาพประกอบ 3.1.4 โครงการกรณีศึกษา - ถนนในโครงการ



ภาพประกอบ 3.1.5 โครงการกรณีศึกษา - วงเวียนในโครงการ



3.2) ทำเลที่ตั้งของโครงการ

โครงการกรณีศึกษา หมู่บ้านโกลเด้นล้ำนา ตั้งอยู่ริมถนนรามคำแหง (สุขาภิบาล 3) อยู่ระหว่าง ซอยรามคำแหง 100 กับซอยรามคำแหง 102 (ฝั่งขาเข้าเมือง) ห่างจากแยกลำสาตี ประมาณ 2 กิโลเมตร อยู่ในเขตสะพานสูงและเป็นเขตที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางตามพระราชบัญญัติผังเมืองกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2540 (สีเหลือง) ซึ่งถือเป็นโซนตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

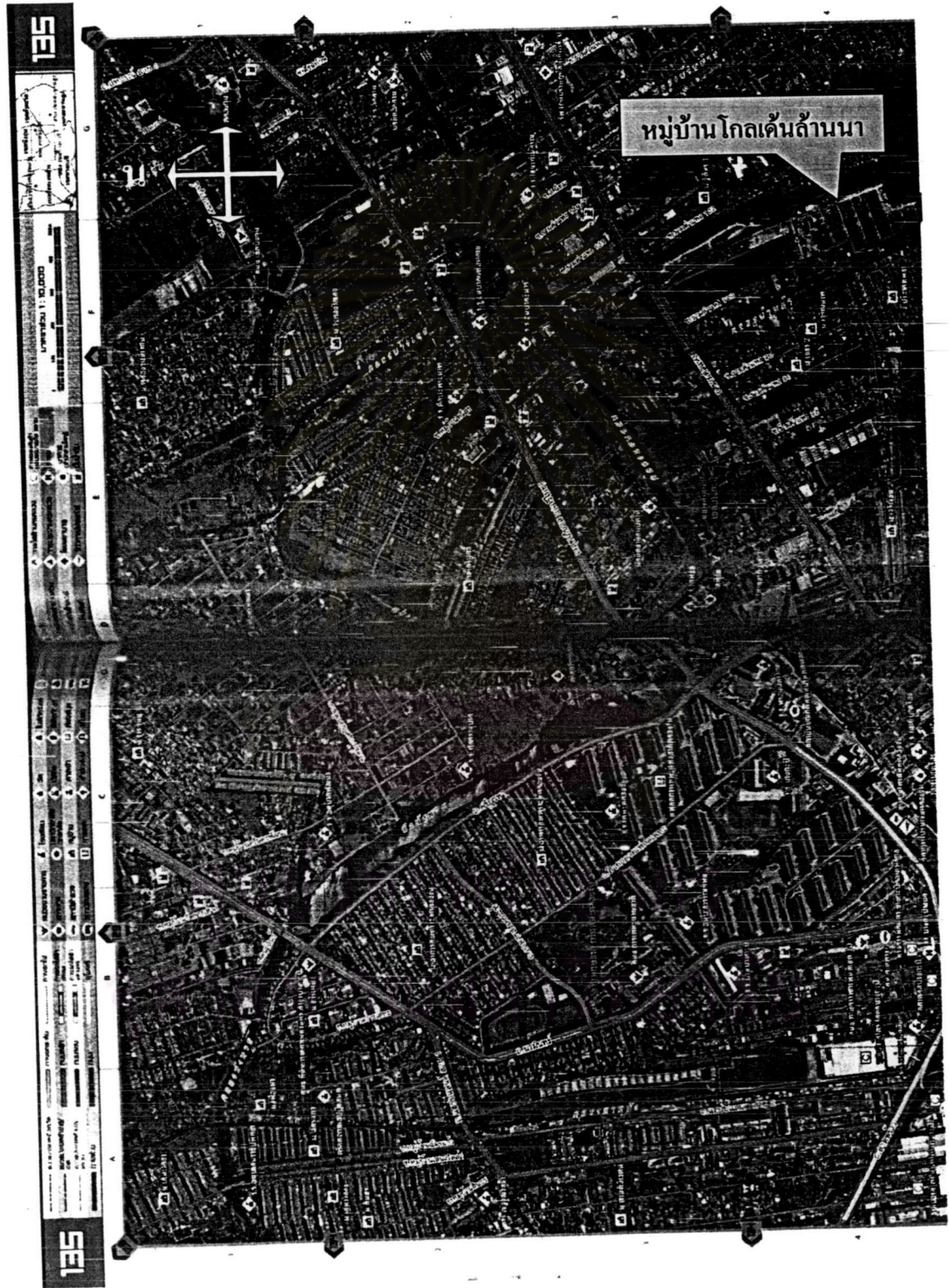
ภาพประกอบ 3.2.1 แผนที่แสดงตำแหน่งโครงการ



ถนนรามคำแหงมีความยาวประมาณ 17 กิโลเมตร ผ่าน 3 เขตการปกครองคือ เขตบางกะปิ เขตสะพานสูงและเขตมีนบุรี บริเวณโครงการเป็นย่านที่อยู่อาศัย โดยรอบจะมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวนหลายแห่ง และเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่นิยมมานาน มีหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมาก และเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไป อาทิ หมู่บ้านสัมมากร หมู่บ้านพฤษชาติ หมู่บ้านสวนสน ซึ่งเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นมาประมาณ 20 ปี ถือเป็นยุคแรกตั้งแต่เริ่มมีพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินปี 2514 และยังมีหมู่บ้านอื่นๆเกิดขึ้นมาโดยตลอด การคมนาคมในย่านนี้ยังอาศัยการเดินทางโดยรถยนต์และรถประจำทาง โดยรอบมีสถานศึกษาอยู่หลายแห่ง เช่น โรงเรียนเตรียมอุดมฯ น้อมเกล้า (ถนนรามคำแหง), โรงเรียนนานาชาติร่วมฤดี (RIS), โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนีย์), โรงเรียนสาธิตรามคำแหง, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ (ABAC) ฯลฯ ที่กล่าวมานั้นล้วนตั้งอยู่บนถนนรามคำแหงทั้งสิ้น รวมทั้งมีสนามรัชมังคลาภิเษกสถานเป็นสถานที่สำคัญบนถนนเส้นนี้

ภาพประกอบ 3.2.2

แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศแสดงพื้นที่บริเวณ โครงการ

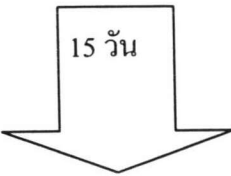




3.3) ลักษณะการขาย

โครงการหมู่บ้านกรณีสึกขามีลักษณะการขายบ้านแบบสร้าง ซึ่งแตกต่างจากโครงการหมู่บ้านอื่นๆ ในช่วงการเปิดการขายของโครงการ (ปี 2545) ที่จะมีการขายบ้าน แบบสร้างเสร็จก่อนขาย อันเป็นภาวะช่วงแรกในการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลังจากภาวะวิกฤติเศรษฐกิจของประเทศ (ปี 2540) ซึ่งทำให้การขายบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นการขายบ้าน แบบสร้างเสร็จก่อนขาย โดยที่ผู้ประกอบการดำเนินการก่อสร้างเป็นสินค้าสำเร็จรูป เพื่อขายให้กับลูกค้าโดยเน้นความเชื่อมั่นในการซื้อโดยการลดความเสี่ยงมากกว่าการบริการการก่อสร้างตามใจผู้อยู่อาศัย ดังนั้น โครงการกรณีสึกขาที่ทำการขายแบบก่อสร้างตามคำสั่งของลูกค้าจึงเป็นวิธีที่สามารถเห็นถึงความต้องการได้มากกว่า ดังที่ได้กล่าวไปแล้วในบทที่ 1 เพื่อให้เข้าใจมากขึ้นจึงขออธิบายถึงกระบวนการในการซื้อขายบ้านในระบบสร้างที่โครงการกรณีสึกขาใช้อยู่ ณ ขณะนั้น

ตาราง 3.3 ขั้นตอนการซื้อขายบ้าน แบบสร้าง

ขั้นตอน	หมายเหตุ
<p>การจองซื้อ</p> <p>ผู้ซื้อเลือกแปลงที่ดิน</p> <p>ผู้ซื้อเลือกแบบบ้านจากแบบมาตรฐาน</p>	<p>ในการจองซื้อผู้ซื้อสามารถเลือกขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา) ซึ่งทางผู้ประกอบการได้แบ่งขนาดไว้แล้วตามโฉนดเป็นแปลงๆ ซึ่งมีขนาดมากน้อยไม่เท่ากัน ในโครงการกรณีสึกขา พบขนาดตั้งแต่ 75 ตารางวา ไปจนถึง 300 ตารางวา และผู้ซื้อยังสามารถเลือกจำนวนแปลงได้มากกว่า 1 แปลง</p>
<p>7 วัน - 15 วัน</p>	<p>ในการจองซื้อ ผู้ซื้อจะเลือกแบบบ้าน จากที่ทางผู้ประกอบการสร้างเป็นแบบมาตรฐานในโครงการ กรณีสึกขามีบ้านมาตรฐาน 6 แบบ เพื่อเป็นแบบตั้งต้นในการทำสัญญาและสามารถนำมาต่อเติมได้</p>
<p>ทำสัญญาจะซื้อจะขาย</p>	<p>หลังจากการจองซื้อไปแล้วประมาณ 7-15 วัน ผู้ซื้อจะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายและชำระเงินมัดจำอีกส่วนหนึ่ง กับทางผู้ประกอบการ</p>

<p style="text-align: center;">การสรุปแบบก่อสร้าง</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>ตามระเบียบ</p>  <p>15 วัน</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>ตามความเป็นจริง</p>  <p>45 วัน ถึง 60 วัน</p> </div> </div>	<p>หลังจากที่ทำสัญญาแล้ว ผู้ซื้อจะเข้าพบวิศวกรของโครงการเพื่อหาผลสรุปในการให้ดำเนินการ ต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงในตัวอาคาร โดยกำหนดให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันหลังจากการทำสัญญา แต่ในการศึกษาปรากฏว่าส่วนใหญ่จะใช้เวลาในขั้นตอนนี้อยู่ในช่วง 45-60 วัน อันเนื่องมาจากการตัดสินใจล่าช้าของผู้ซื้อและการคำนวณราคาค่าต่อเติมใหม่ทุกครั้งในทุกๆทางเลือกหลายๆทางของผู้ซื้อหนึ่งราย</p>
<p style="text-align: center;">เริ่มดำเนินการก่อสร้าง</p>  <p>5 เดือน 6 เดือน</p>	<p>หลังจากการสรุปแบบแล้วผู้ประกอบการจะใช้เวลาในการก่อสร้างอยู่ที่ประมาณ 5-6 เดือน ในขณะที่เดียวกันผู้ซื้อก็ผ่อนชำระเงินค่างวดเป็นงวดๆ</p>
<p style="text-align: center;">ก่อสร้างเสร็จและส่งมอบบ้านแก่ผู้ซื้อ</p>	<p>หลังจากการก่อสร้างเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว ก็จะทำการส่งมอบบ้านให้กับผู้ซื้อและผู้ซื้อชำระเงินส่วนที่เหลือให้กับผู้ประกอบการ</p>

จากการสำรวจเบื้องต้นของงานวิจัยนี้ พบว่าในขั้นตอนการสรุปแบบเพื่อการก่อสร้างนั้น ในความเป็นจริงจะล่าช้ากว่าที่กำหนดจากการที่ผู้ซื้อเองตัดสินใจล่าช้า แม้ว่าผู้ซื้อที่มีความชัดเจนว่าต้องการพื้นที่ใดบ้างเพิ่มขึ้น แต่เกิดความลังเลในเรื่องของรูปแบบการต่อเติม เช่น ทิศทาง, ขนาด และความต่อเนื่องของพื้นที่ รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นของรูปแบบที่ต่างกัน ซึ่งความล่าช้านี้ก่อให้เกิดความเสียหายเรื่องต้นทุนดอกเบี้ยของผู้ประกอบการ และในส่วนของผู้ซื้อบางรายต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเพื่อหาพันธมิตรหรือสถาปนิกมาช่วยตน ในการตัดสินใจเลือกรูปแบบการต่อเติม

3.4) บ้านแบบมาตรฐาน A

โครงการหมู่บ้านกรณศึกษา ได้จัดให้มีบ้านแบบมาตรฐานจำนวนทั้งสิ้น 6 แบบ โดยได้ก่อสร้างบ้านตัวอย่างเอาไว้ในโครงการเพื่อให้ผู้ซื้อเข้าชม ในการวิจัยนี้ กลุ่มประชากรในงานวิจัยเป็นกลุ่มประชากรที่ซื้อบ้านพร้อมที่ดินมูลค่าเกินกว่า 10 ล้านบาท พบว่าในกลุ่มดังกล่าว มีบ้านที่ถูกเลือกเพียง 3 แบบ คือแบบใหญ่สุด ในงานวิจัยนี้เรียกแบบ A รองลงมาคือแบบที่มีขนาดรองลงมาคือแบบ B และ C ตามลำดับ สำหรับบ้านแบบมาตรฐาน A มีลักษณะดังนี้

ภาพประกอบ 3.4.1 แบบมาตรฐาน A



เป็นบ้านขนาดใหญ่ที่สุดในโครงการ มีขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 344.2 ตารางเมตร

ชั้นล่างประกอบด้วย ห้องรับแขก, ห้องทำงาน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องเตรียมอาหาร, ห้องน้ำ, ห้องครัว, ห้องนอนคนรับใช้, ห้องน้ำคนรับใช้ อย่างละ 1 ห้องและมีที่จอดรถที่สามารถจอดรถได้ 2 คัน

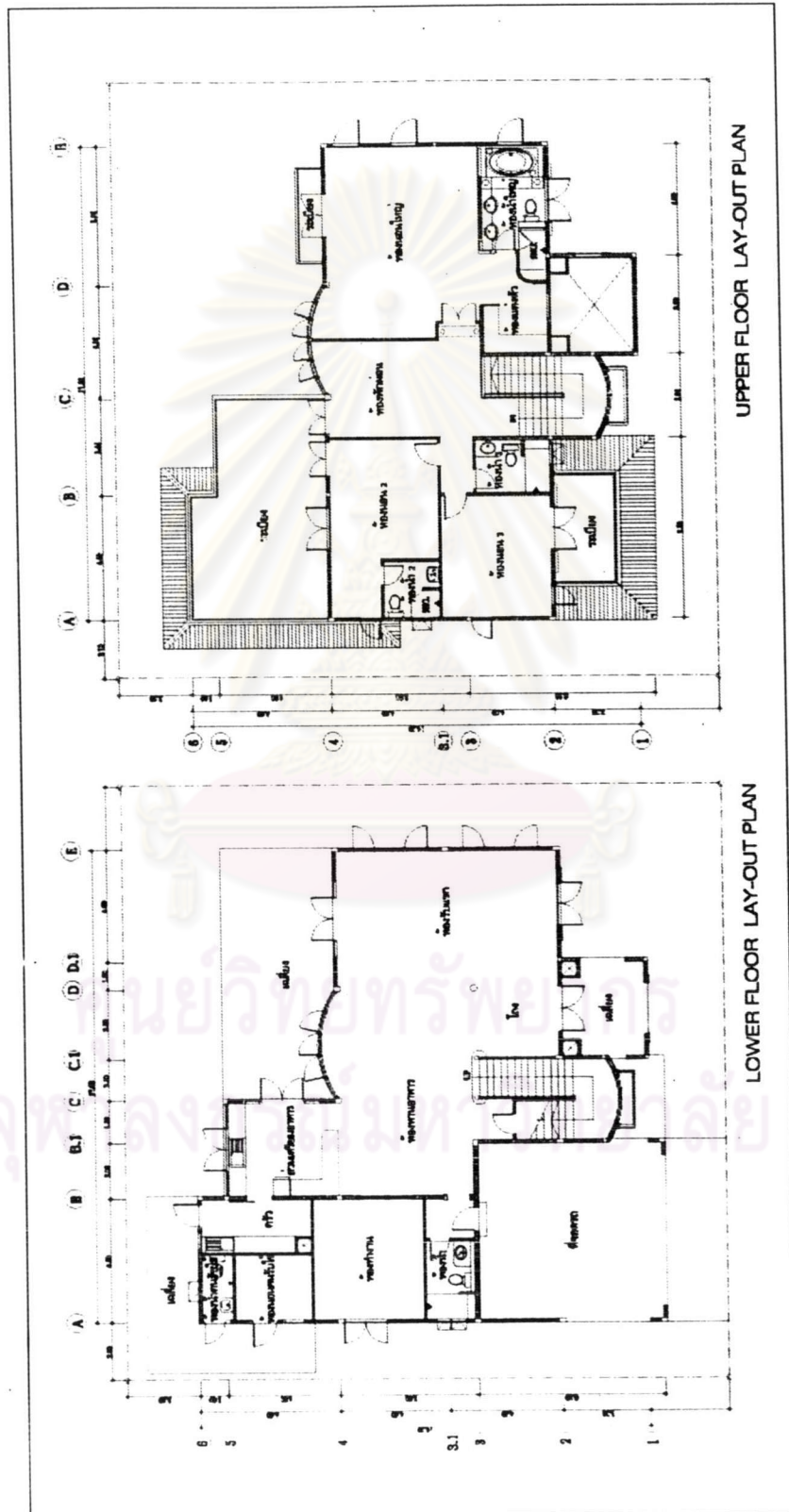
ชั้นบนประกอบด้วย ห้องนั่งเล่น, ห้องนอนใหญ่, ห้องน้ำในห้องนอนใหญ่, มุม
แต่งตัวในห้องนอนใหญ่, ระเบียงของห้องนอนใหญ่, ห้องนอน2, ห้องน้ำในห้องนอน2, ระเบียง
ของห้องนอน2, ห้องนอน3, ระเบียงของห้องนอน3 และ ห้องน้ำ3



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบแปลน 3.4

แบบแปลนบ้านมาตรฐาน A



ตาราง 3.4.1 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านแบบมาตรฐาน A

ชั้นล่าง		ชั้นบน	
ลักษณะพื้นที่	ขนาด	ลักษณะพื้นที่	ขนาด
ห้องรับแขก	40	ห้องนอนใหญ่	38.5
ห้องรับประทานอาหาร	37.5	ห้องน้ำใหญ่	11.25
ห้องเตรียมอาหาร	14	ห้องแต่งตัว	7.5
ห้องทำงาน	18	ระเบียง 1	8
ห้องน้ำชั้นล่าง	6	ห้องนอน 2	22
ห้องครัว	8	ห้องน้ำ 2	4
บันได	13.5	ระเบียง 2	14
ห้องนอนคนรับใช้	7	ห้องนอน 3	18
ห้องน้ำคนรับใช้	3	ห้องน้ำ 3	5.6
ที่จอดรถ	42.25	ห้องนั่งเล่น	19.25
เก็บของ	6.75		

ภาพประกอบ 3.4.2 ภายในบ้านตัวอย่าง แบบมาตรฐาน A - ห้องรับแขก



ภาพประกอบ 3.4.3 ภายในบ้านตัวอย่าง แบบมาตรฐานA - ห้องทำงานและห้องเตรียมอาหาร



ภาพประกอบ 3.4.4 ภายในบ้านตัวอย่าง แบบมาตรฐานA - ห้องนอนใหญ่



3.5)บ้านแบบมาตรฐาน B

ภาพประกอบ 3.5.1 บ้านแบบมาตรฐาน B

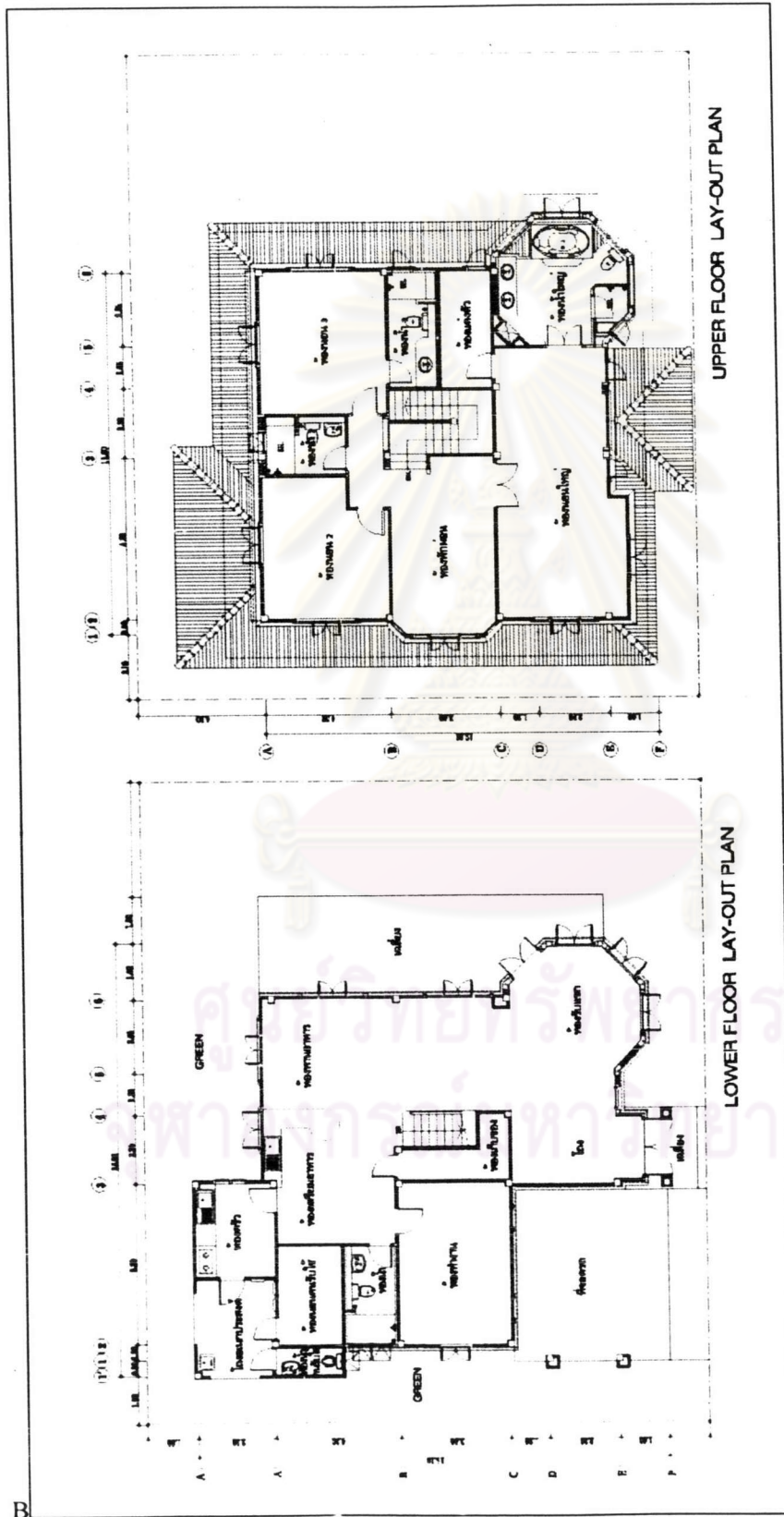


เป็นบ้านขนาดใหญ่รองลงมาจากบ้านแบบ A มีขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 311.4 ตารางเมตร

ชั้นล่างประกอบด้วย ห้องรับแขก, ห้องทำงาน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องเตรียมอาหาร, ห้องน้ำ, ห้องครัว, ห้องนอนคนรับใช้, ห้องน้ำคนรับใช้, โถงอเนกประสงค์ อย่างละ 1 ห้อง และมีที่จอดรถ ที่สามารถจอดรถได้ 2 คัน

ชั้นบนประกอบด้วย ห้องนั่งเล่น, ห้องนอนใหญ่, ห้องน้ำในห้องนอนใหญ่, มุมแต่งตัวในห้องนอนใหญ่, ห้องนอน 2, ห้องน้ำในห้องนอน 2, ห้องนอน 3 และ ห้องน้ำ 3

แบบแปลน 3.5 แบบแปลนบ้านมาตรฐาน B



B

ตาราง 3.5.1 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านแบบมาตรฐาน B
ชั้นล่าง

ลักษณะพื้นที่ (CODE)	ขนาด
ห้องรับแขก	35.5
มุมนั่งเล่น	12.9
ห้องรับประทานอาหาร	16.2
ห้องเตรียมอาหาร	16.8
ห้องทำงาน	18.2
ห้องน้ำชั้นล่าง	5.7
ห้องครัว	3.1
บันได	7.7
ห้องนอนคนรับใช้	7.4
ห้องน้ำคนรับใช้	2.2
ที่จอดรถ	29
เก็บของ	4.5

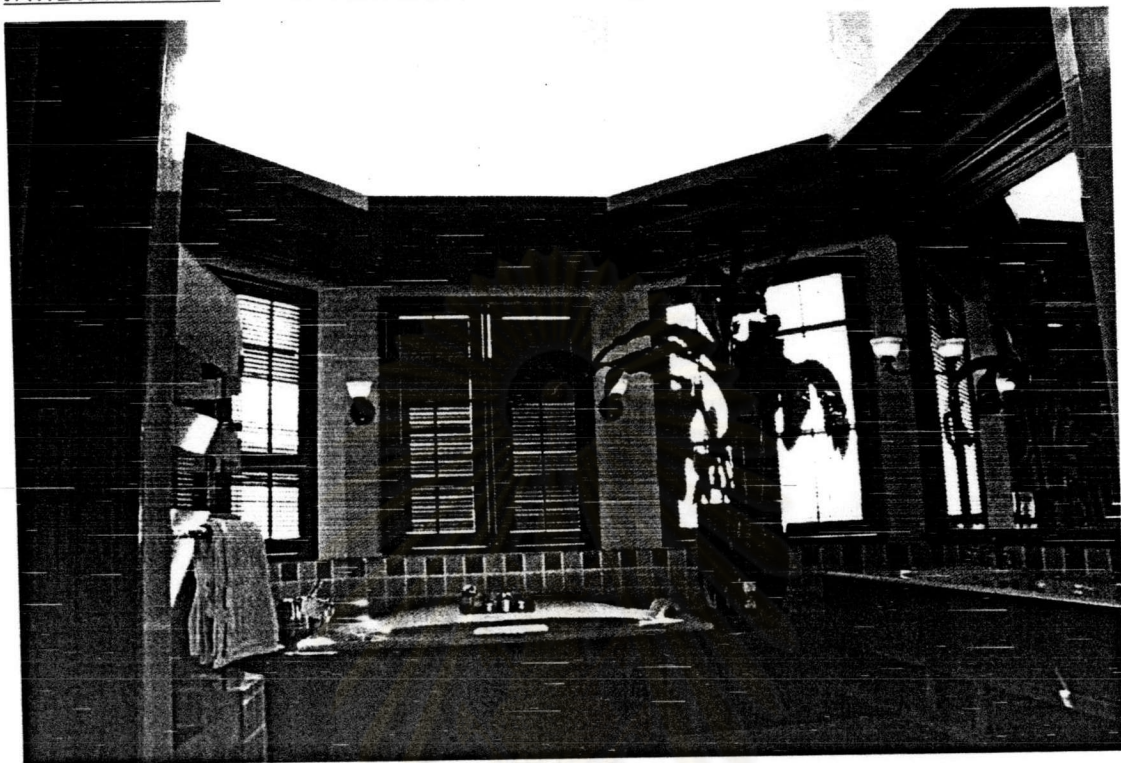
ชั้นบน

ลักษณะพื้นที่ (CODE)	ขนาด
ห้องนอนใหญ่	32.5
ห้องน้ำใหญ่	21.6
ห้องแต่งตัว	7
ห้องนอน 2	17.6
ห้องน้ำ 2	5
ห้องนอน 3	18.4
ห้องน้ำ 3	5.9
ห้องนั่งเล่น	17.4
โถงทางเดิน	3.3

ภาพประกอบ 3.5.2 ภายในบ้านตัวอย่าง แบบมาตรฐาน B - ห้องรับแขก



ภาพประกอบ 3.5.3 ภายในบ้านตัวอย่าง แบบมาตรฐาน B - ห้องน้ำใหญ่



ภาพประกอบ 3.5.4 ภายในบ้านตัวอย่าง แบบมาตรฐาน B - ห้องนอนใหญ่



3.6) บ้านแบบมาตรฐาน C

ภาพประกอบ 3.6.1 หน้าบ้านแบบมาตรฐาน C

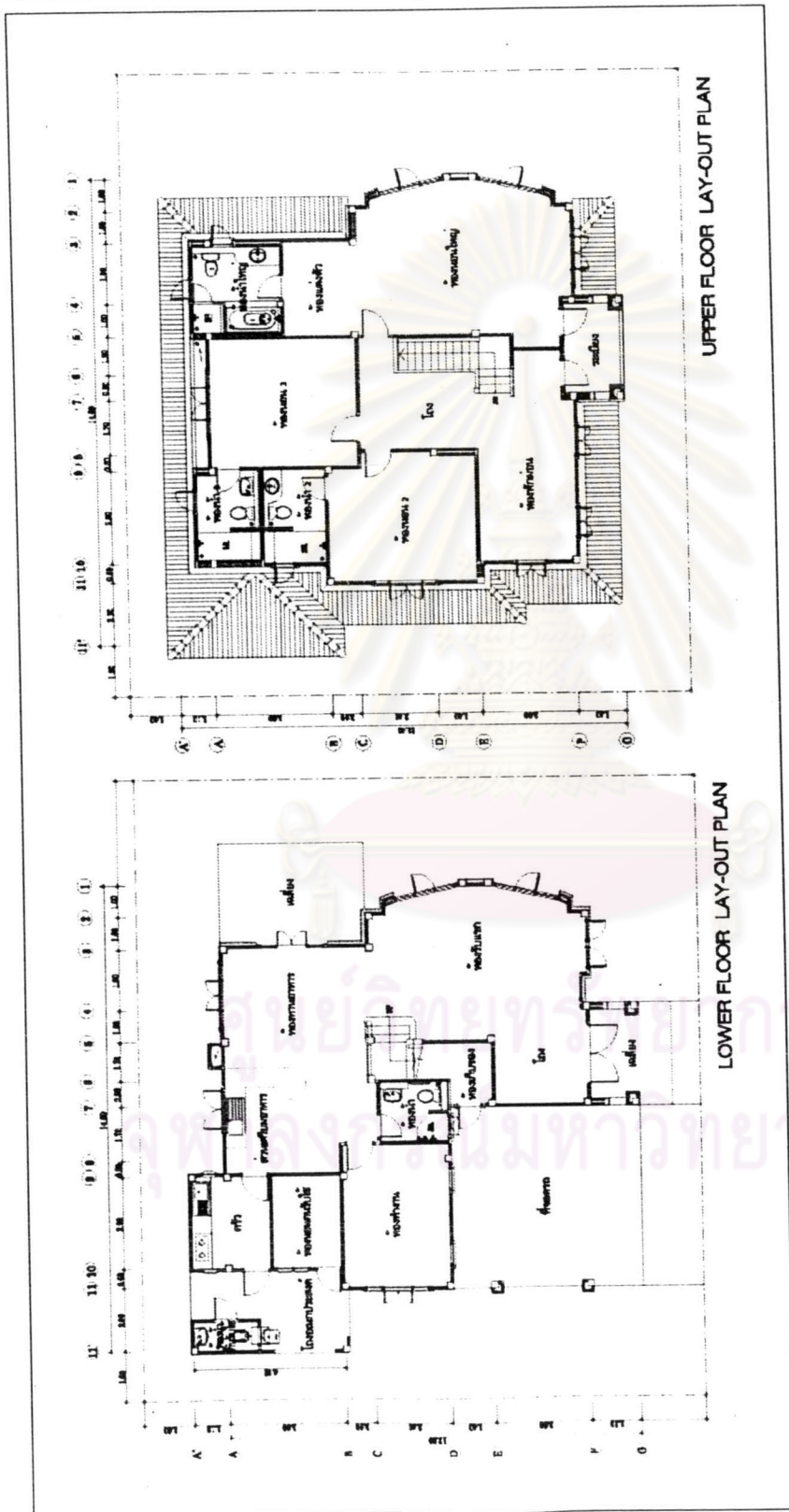


เป็นบ้านขนาดใหญ่อันดับ 3 รองลงมาจากแบบ A และแบบ B มีขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 397.4 ตารางเมตร

ชั้นล่างประกอบด้วย ห้องรับแขก, ห้องทำงาน, ห้องรับประทานอาหาร, ห้องเตรียมอาหาร, ห้องน้ำ, ห้องครัว, ห้องนอนคนรับใช้, ห้องน้ำคนรับใช้, โถงเนกประสงค์ อย่างละ 1 ห้อง และมีที่จอดรถที่สามารถจอดรถได้ 2 คัน

ชั้นบนประกอบด้วย โถงกลาง, ห้องนั่งเล่น, ห้องนอนใหญ่, ห้องน้ำในห้องนอนใหญ่, มุมแต่งตัวในห้องนอนใหญ่, ระเบียงห้องนอนใหญ่, ห้องนอน 2, ห้องน้ำในห้องนอน 2, ห้องนอน 3 และ ห้องน้ำ 3

แบบแปลน 3.6 แปลนบ้านแบบมาตรฐาน C



ตาราง 3.6 แสดงขนาดพื้นที่ใช้สอย บ้านแบบมาตรฐาน C

ชั้นล่าง		ชั้นบน	
ลักษณะพื้นที่ (CODE)	ขนาด	ลักษณะพื้นที่ (CODE)	ขนาด
ห้องรับแขก	31.5	ห้องนอนใหญ่	31.5
โถงทางเข้า	6	ห้องน้ำใหญ่	8.7
ห้องรับประทานอาหาร	18.9	ห้องแต่งตัว	4.8
ห้องเตรียมอาหาร	12.5	ห้องนอน 2	18.3
ห้องทำงาน	14.9	ห้องน้ำ 2	5.2
ห้องน้ำล่าง	4.8	ห้องนอน 3	18.9
ห้องครัว	7.3	ห้องน้ำ 3	5.2
บันได	3.4	ห้องนั่งเล่น	15.6
ห้องนอนคนรับใช้	6.4	โถงทางเดิน	12.2
ห้องน้ำคนรับใช้	2		
โถงอเนกประสงค์	10.2		
ที่จอดรถ	25		
เก็บของ	3		

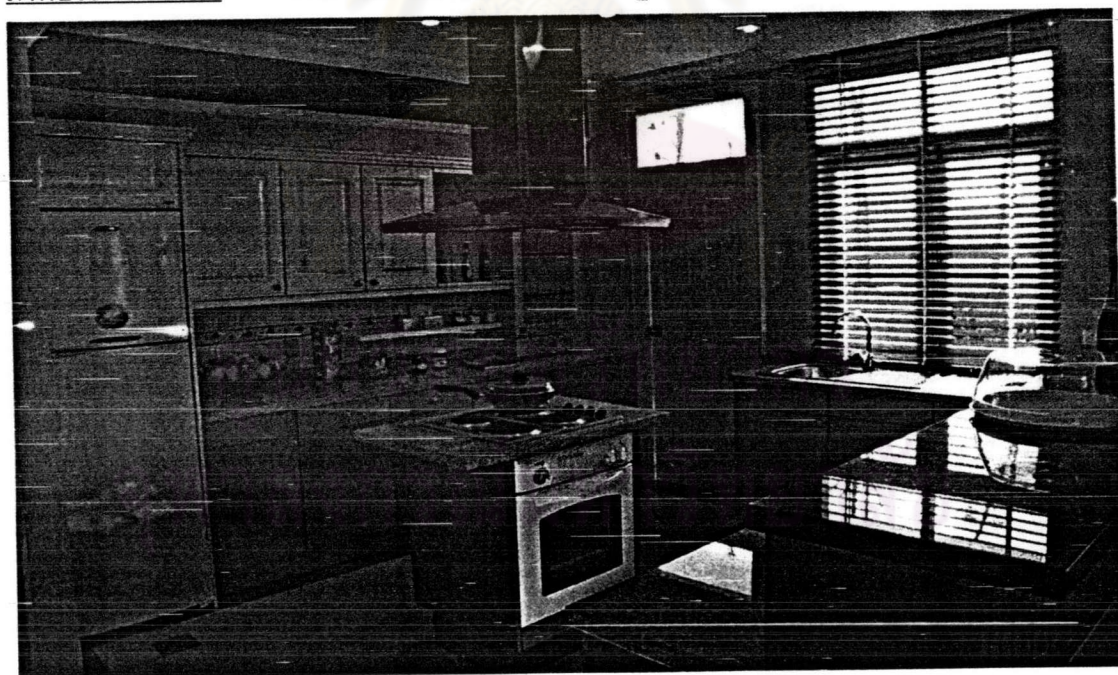
ภาพประกอบ 3.6.2 ภายในบ้านตัวอย่าง แบบมาตรฐาน C - ห้องรับแขกบ้านแบบมาตรฐาน C



ภาพประกอบ 3.6.3 ภายในบ้านตัวอย่าง แบบมาตรฐานC - ห้องนอนใหญ่



ภาพประกอบ 3.6.4 ภายในบ้านตัวอย่าง แบบมาตรฐานC - ห้องเตรียมอาหาร



3.7) ผังโครงการ

โครงการหมู่บ้านกรณีศึกษา มีผังโครงการเป็นลักษณะแนวยาว โดยมีถนนหลักในโครงการกว้างประมาณ 16 เมตรเริ่มจากทางเชื่อมกับถนนรามคำแหง บริเวณชุมประศูโครงการตรงเข้าไปสู่ท้ายโครงการและมีถนนซอยแยกเพียงด้านเดียว ซอยแยกมีความกว้างประมาณ 9 เมตรในโครงการทั้งหมดมีที่ดิน 126 แปลง เริ่มต้นที่ 75 ถึงประมาณ 300 ตารางวา

แบบแปลน 3.7 แปลนผังโครงการ

