บทที่ 3
ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาการบริหารหลังการขายของอาคารชุดพักอาศัยราคาถูกสำหรับผู้มีรายได้น้อยระหว่างโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ และโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม ซึ่งทั้ง 2 โครงการมีรายละเอียดทั่วไปของโครงการดังนี้

1. โครงการเคหะชุมชนหลักสี่

1.1 ชื่อโครงการ

เคหะชุมชนหลักสี่

1.2 ดำเนินการโดย

การเคหะแห่งชาติ

1.3 วัตถุประสงค์

เพื่อจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูงตามแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี 2531-2534 และข้าราชการและรัฐวิสาหกิจ โดยจัดทำเป็นอาคารชุดสูง 5 ชั้น ประเภทเช่าซื้อพร้อมสาธารณูปโภค และองค์ประกอบโครงการอื่น ๆ ที่จำเป็น เช่น อาคารพาณิชย์ และตลาดสด เป็นต้น

1.4 ประชากรกลุ่มเป้าหมาย

ตามแผนการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยและแก้ปัญหาชุมชนแออัดในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (2530-2534) ได้ประมาณการว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ปีละ 50,000 หน่วย หรือ รวม 250,000 หน่วย

ซึ่งความต้องการเหล่านี้จะต้องได้รับการตอบสนองทั้งจากผู้ผลิตภาครัฐและเอกชน ในฐานะที่การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานภาครัฐที่รับผิดชอบในด้านการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางเป็นส่วนใหญ่ จึงได้วางเป้าหมายการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร สำหรับแต่ละกลุ่มเป้าหมายได้ดังนี้

กลุ่มประชากร	รายได้ต่อเดือน	รายได้เฉลี่ย
ก.	5,300 - 7,700	6,500
ข.	7,701 - 14,501	11,101
ค.	14,501 ขึ้นไป	-

1.5 ความหนาแน่นชุมชน

- จำนวนอาคารพักอาศัยและอาคารพาณิชย์พักอาศัยในโครงการ มี 2,418 หน่วยจะสมารถรับประชากรได้ประมาณ 12,090 คน โดยประมาณจากขนาดครัวเรือนเฉลี่ยในเขตกรุงเทพมหานคร อยู่ในเกณฑ์ 5 คน/ครอบครัว

- ความหนาแน่นรวมของประชากร (Gross Density) เฉลี่ย 225 คน/ไร่ ความหนาแน่นสุทธิของประชากร (Net Density) เฉลี่ย 705 คน/ไร่

- ความหนาแน่นรวมชุมชน เฉลี่ย 45 ครอบครัว/ไร่ ความหนาแน่นของชุมชนเฉลี่ย 141 ครอบครัว/ไร่

1.6 องค์ประกอบของชุมชน

ในพื้นที่โครงการมีองค์ประกอบทั้งสิ้น 2 ส่วน ด้วยกันคือ

1. อาคารพักอาศัย ซึ่งเป็นอาคารชุด 5 ชั้น จำนวน 15 อาคาร โดยชั้นล่างของอาคารจัดเป็นห้องชุด ประเภท พาณิชย์พักอาศัย

2. ส่วนสาธารณูปโภคภายในโครงการ ประกอบด้วย ที่จอดรถ, สวนหย่อม, สนามเด็กเล่น, ที่เก็บขยะ และที่ว่าง

3. สำนักงานบริหารชุมชน

4. ที่ทำการสวนหย่อม ซึ่งจัดให้มีระหว่างอาคารชุดและสวนสาธารณะ สำหรับการทำกิจกรรมในชุมชน โดยมีการแบ่งประเภทอาคารในโครงการได้ดังนี้

ประเภท	พื้นที่ต่อหน่วย ม^2	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
ห้องชุดแบบ ก. ห้องเอนกประสงค์	31	1,326	54.84
ห้องชุดแบบ ข. หนึ่งห้องนอน	38	790	32.67
ห้องชุดแบบ ค. สองห้องนอน	50	290	11.99
อาคารพาณิชย์	76	12	0.50
รวม		**2,418**	**100.00**

การใช้ที่ดินในโครงการ (ดูรายละเอียดในผังโครงการ)

ประเภท	ไร่	ร้อยละ
1. ที่พักอาศัย	16.20	30.13
2. อาคารพาณิชย์	0.60	1.12
3. ตลาด	0.30	0.56
4. ถนน ทางเท้า ลานจอดรถ	16.738	31.41
5. สวนสาธารณะและที่ว่าง	19.92	37.05
รวม	**53,758**	**100.00**

<u>รายละเอียดด้านกายภาพปัจจุบัน</u>

<u>ที่ตั้งโครงการ</u> โครงการนี้ตั้งอยู่ถนนแจ้งวัฒนะ แยกเข้าซอยแจ้งวัฒนะ 5 ตำบลทุ่งสองห้อง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
(ตามแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งโครงการ)

<u>ที่ดินโครงการ</u> ขนาด 52 ไร่ 3 งาน 13 ตารางวา

กรรมสิทธิ์ ปัจจุบันกรรมสิทธิ์เป็นของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคารเนื่องจากได้จดทะเบียนอาคารชุดพ.ร.บ. พศ. 2522 เรียบร้อยแล้ว

ลักษณะที่ดิน

เป็นที่ราบลุ่ม	ระดับดินถมสูงเท่ากับระดับผ่านหน้าที่ดิน
ทิศเหนือ	ติดที่ดินของการสื่อสารแห่งประเทศไทย
ทิศตะวันออก	ติดคลองเปรมประชากร
ทิศตะวันตก	ติดที่ติดที่ดินเอกชน
ทิศใต้	ติดคลองบางตลาด

ทางเข้า -ออก

ทางเข้า-ออก สู่ถนนแจ้งวัฒนะใช้ซอยแจ้งวัฒนะ 5 เป็นทางเข้า -ออก ในซอยดังกล่าวมีสภาพดังนี้

- ส่วนแรก เป็นถนนคอนกรีตกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 10.00 เมตร มีระยะทางประมาณ 600 เมตร
- ส่วนที่สอง เป็นถนนลาดยางกว้างประมาณ 4.00 เมตร เขตทาง 6.00 เมตร มีระยะทางประมาณ 500 เมตร รวมระยะทางจากโครงการเข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะเท่ากับ 1,100 เมตร

การคมนาคม

เนื่องจากที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้ถนนสายหลักสองสายคือ ถนนแจ้งวัฒนะและถนนวิภาวดีรังสิต ดังนั้นการติดต่อไปยังส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจึงมีความสะดวกมาก

- ปัจจุบันมีรถประจำทางวิ่งอยู่หลายสาย เช่น

ปอ.3	รังสิต - ปิ่นเกล้า
ปอ.4	รังสิต - สวนธนบุรีรมย์
ปอ.13	รังสิต - ปู่เจ้าสมิงพราย
ปอ.29	รังสิต - หัวลำโพง
สาย32	ปากเกร็ด - สวนหลวง
สาย52	ปากเกร็ด - สถานีรถไฟบางซื่อ

- สถานีรถไฟหลักสี่อยู่บนถนนวิภาวดีรังสิตตั้งอยู่ห่างจากโครงการ ประมาณ 1,300 เมตร

สาธารณูปการ

- บริเวณใกล้เคียงกับโครงการได้พัฒนาขึ้นมากแล้ว มีตลาดสดและย่านพาณิชย-กรรมขนาดใหญ่ที่สี่แยกหลักสี่ มีห้างสรรพสินค้าหลักสี่พลาซ่า และอยู่ใกล้กับตลาดสดดอนเมือง
- สถานศึกษาที่อยู่ใกล้เคียง เช่นโรงเรียนไผท-อุดมศึกษา, โรงเรียนคลองเกลือ, โรงเรียนอนุบาลฉัตรเฉลิม, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒบางเขน, วิทยาลัยครูพระนคร เป็นต้น
- ที่ทำการเขตดอนเมือง ห่างจากโครงการประมาณ 2 กิโลเมตร
- แหล่งงาน ซึ่งต้องใช้บุคคลจำนวนมากอยู่บนถนนแจ้งวัฒนะ เช่น โรงงานสีไอซีไอ

โรงงานโฟร์โมสต์, การสื่อสารแห่งประเทศไทย, องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย, กรมไปรษณีย์โทรเลข, มหาวิทยาศรีนรินทรวิโรฒบางเขน, วิทยาลัยครูพระนคร, ห้างสรรสินค้าต่าง ๆ ท่าอากาศยานกรุงเทพฯ เป็นต้น

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- ถนนภายในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 10.00 เมตร พร้อมบ่อพักและท่อระบายน้ำ
- ไฟฟ้า ใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งเชื่อมจากเสาไฟฟ้าแรงสูงซึ่งผ่านหน้าโครงการและจ่ายเข้าหน่วยพักอาศัยโดยมิเตอร์แต่ละหน่วย
- ระบบประปา ใช้ของการประปานครหลวง ซึ่งเชื่อมต่อจากถนนแจ้งวัฒนะเข้าสู่โครงการ แล้วต่อเข้าเชื่อมแต่ละอาคารโดยสูบน้ำขึ้นถังเก็บน้ำ ค.ส.ล. ชั้นดาดฟ้าแล้วจึงจ่ายต่อให้หน่วยพักอาศัยต่าง ๆ
- ระบบโทรศัพท์ ปัจจุบันแต่ละอาคารมี โทรศัพท์ส่วนกลาง จำนวน 1 เครื่องส่วนห้องพักมีโทรศัพท์สายตรงจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย
- ระบบระบายน้ำ จะระบายน้ำทิ้งลงสู่คลองเปรมประชากร
- ระบบกำจัดน้ำเสีย มีบ่อบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารเป็นบ่อรวม ซึ่งอยู่หลัง อาคารแต่ละหลัง แล้วปล่อยสู่ท่อระบายน้ำ
- ที่จอดรถ จัดที่จอดภายในโครงการไว้ จำนวน 740 คัน
- สวนสาธารณะ-สวนเด็กเล่น จัดไว้บริเวณส่วนกลางของโครงการ

รายละเอียดของอาคารและห้องชุด

รายละเอียดของอาคาร

- แบบ F1 (ก) แต่ละอาคารประกอบด้วย บันไดหลัก จำนวน 1 ชุด, บันไดหนีไฟจำนวน 2 ชุด, ห้องสำหนักงานบริหารอาคารชุด จำนวน 1 ห้อง อุปกรณ์ดับเพลิง ชั้นละ 1 ชุด, ช่องทิ้งขยะ, ห้องเก็บขยะ, บ่อบำบัดน้ำเสีย, ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า, เครื่องปั๊มน้ำ, โทรศัพท์ส่วนกลาง 1 เครื่อง, ทางเดินร่วมขนาดความกว้าง 2.00 เมตร และห้องชุด

- แบบ F2 (ข) แต่ละอาคารประกอบด้วย บันไดหลัก จำนวน 1 ชุด บันไดหนีไฟจำนวน 2 ชุด, ห้องสำนักงานบริหารอาคารชุด จำนวน 1 ห้อง อุปกรณ์ดับ

เพลิง ชั้นละ 1 ชุด, ช่องทิ้งขยะ, ห้องเก็บขยะ, ปอบำบัดน้ำเสีย, ถังเก็บน้ำใต้ดิน, ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า, เครื่องปั๊มน้ำ, โทรศัพท์ส่วนกลาง 1 เครื่อง, ทางเดินร่วมขนาดความกว้าง 1.50 เมตร และมีช่องแสงสองข้างของทางเดินร่วมความกว้างข้างละ 1.50 เมตร และห้องชุด

รายละเอียดห้องชุด

- แบบ F1 (ก) ประกอบด้วย

ห้องเอนกประสงค์	ขนาด 4.00X5.75 ม.	เนื้อที่	23.00	ตารางเมตร
ห้องน้ำ-ส้วม	ขนาด 1.80X2.00 ม.	เนื้อที่	3.60	ตารางเมตร
ระเบียง	ขนาด 2.20X2.00 ม.	เนื้อที่	4.40	ตารางเมตร
เนื้อที่รวม			**31.00**	ตารางเมตร

มีระบบไฟฟ้า น้ำประปา สุขภัณฑ์ห้องน้ำ-ส้วม ไม่มีระบบโทรศัพท์ภายในห้องพัก

- แบบ F2 (ข) ประกอบด้วย

ห้องเอนกประสงค์	ขนาด 4.00 X 4.50 ม.	เนื้อที่	18.00	ตารางเมตร
ห้องนอน	ขนาด 3.10 X 4.00 ม.	เนื้อที่	12.40	ตารางเมตร
ห้องน้ำ-ส้วม	ขนาด 1.75 X 2.00 ม.	เนื้อที่	3.50	ตารางเมตร
ระเบียง	ขนาด 2.00 X 2.25 ม.	เนื้อที่	4.50	ตารางเมตร
เนื้อที่รวม			**38.40**	ตารางเมตร

มีระบบไฟฟ้า น้ำประปา สุขภัณฑ์ห้องน้ำ-ส้วม มีระบบโทรศัพท์ภายในสายตรง

รายละเอียดวัสดุผิว

- พื้นบันได - ทางเดินร่วม	เป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน
- พื้นห้องชุดทั่วไป	เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปู-บุกระเบื้อง 4" X 4"
- พื้น-ผนังห้องน้ำ-ส้วม	เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปู-บุกระเบื้อง 4" X 4"
- พื้นระเบียง	เป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน
- เพดาน	เป็นคอนกรีตเสริมฉาบเรียบเฉพาะชั้น 5 ติดฝ้ายิบซั่มกันความร้อน

การบริหารอาคารชุด - ทรัพย์ส่วนกลางของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่

การบริหารอาคารชุด-ทรัพย์ส่วนกลางของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ ซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดแยกแต่ละอาคาร คือ 1 นิติบุคคล 1 อาคารชุด และจะแบ่งความรับผิดชอบในการบริหารออกเป็น 2 ส่วน (ตามผังการบริหาร)

ส่วนที่ 1 เป็นการบริหารทรัพย์ส่วนกลางที่ไม่ใช้อาคารชุด ซึ่งในปัจจุบันบริหารโดยเจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ โดยจะเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายทรัพย์ส่วนกลางจากนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคาร ซึ่งกรรมการในการบริหารคัดเลือกจากประธานกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุด 1 อาคาร

ส่วนที่ 2 เป็นการบริหาร-อาคารชุด-ทรัพย์ส่วนกลางอาคาร ของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดโดยจะเก็บเงินค่าบริหารและค่าใช้จ่ายจากเจ้าของอาคารชุดในอาคารชุดนั้น ๆ ซึ่งกรรมการในการบริหาร จะคัดเลือกมาจากเจ้าของห้องชุดภายในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด จำนวน 13 อาคาร

แบบ F1 (ก)

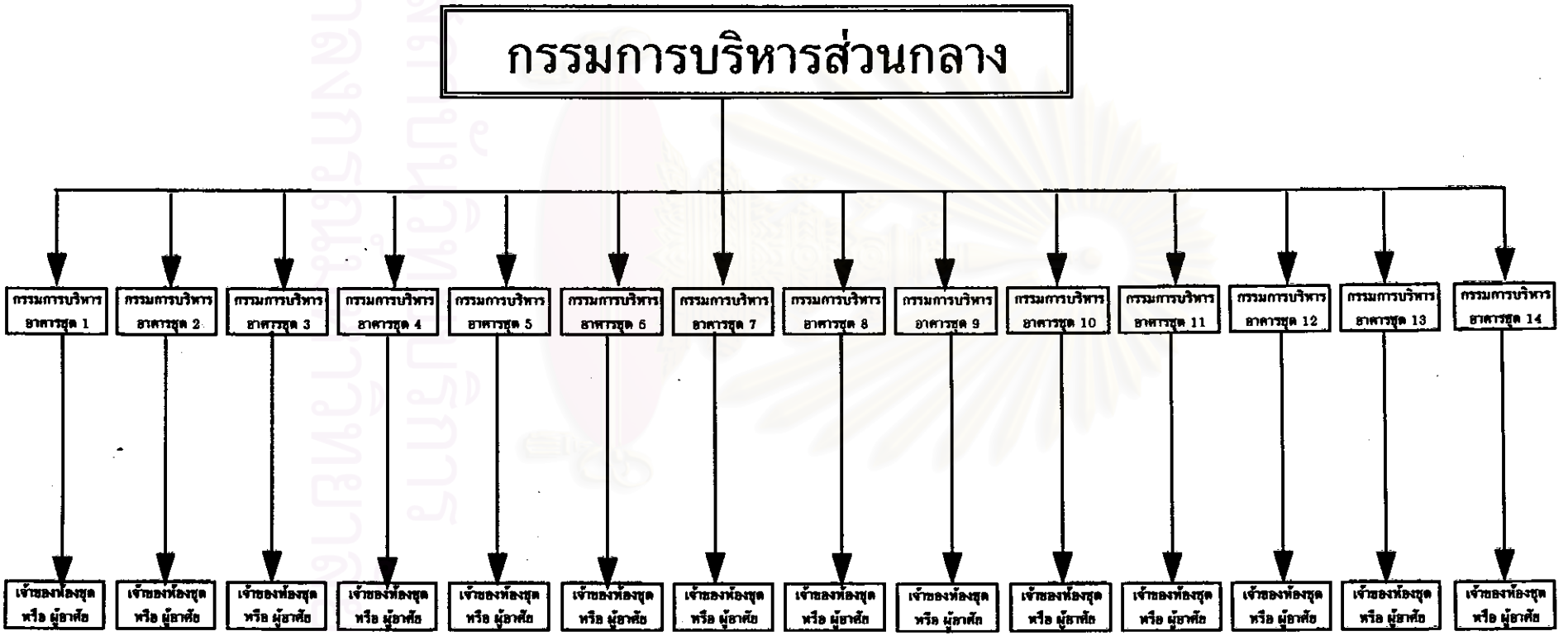
- เงินทุน (จ่ายครั้งเดียว) = 1,325 บาท
- ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า (จ่ายครั้งเดียว) = 2,650 บาท
- ค่าใช้จ่ายร่วม 265 บาทต่อเดือน ชำระเป็นรายปี = 3,180 บาท

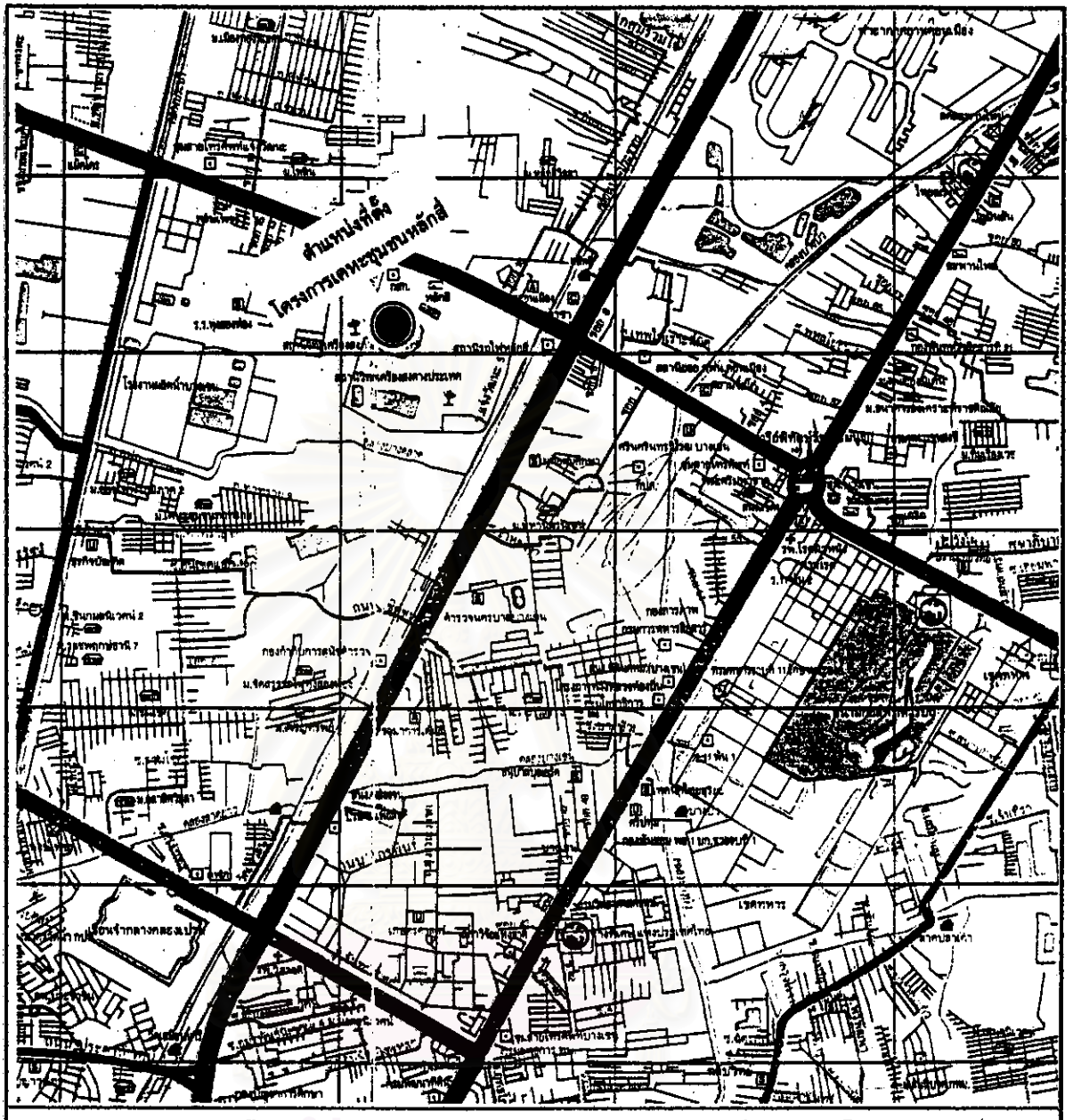
แบบ F2 (ข)

- เงินทุน (จ่ายครั้งเดียว) = 1,500 บาท
- ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า (จ่ายครั้งเดียว) = 3,100 บาท
- ค่าใช้จ่ายรวม เฉลี่ย 303 บาทต่อเดือน ชำระเป็นรายปี = 3,636 บาท

เมื่อจะคิดค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารชุดและทรัพย์ส่วนกลาง เป็นราคาต่อตารางเมตร จึงจะต้องใช้ค่าใช้จ่ายร่วม (3) มาคำนวณ เป็นค่าใช้จ่ายต่อเดือนจะได้เท่ากับ 7.89-8.54 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งโดยทั่วไปการบริหารอาคารชุด-ทรัพย์ส่วนกลางต่อเดือน จะเป็นราคาตั้งแต่ 20 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไป

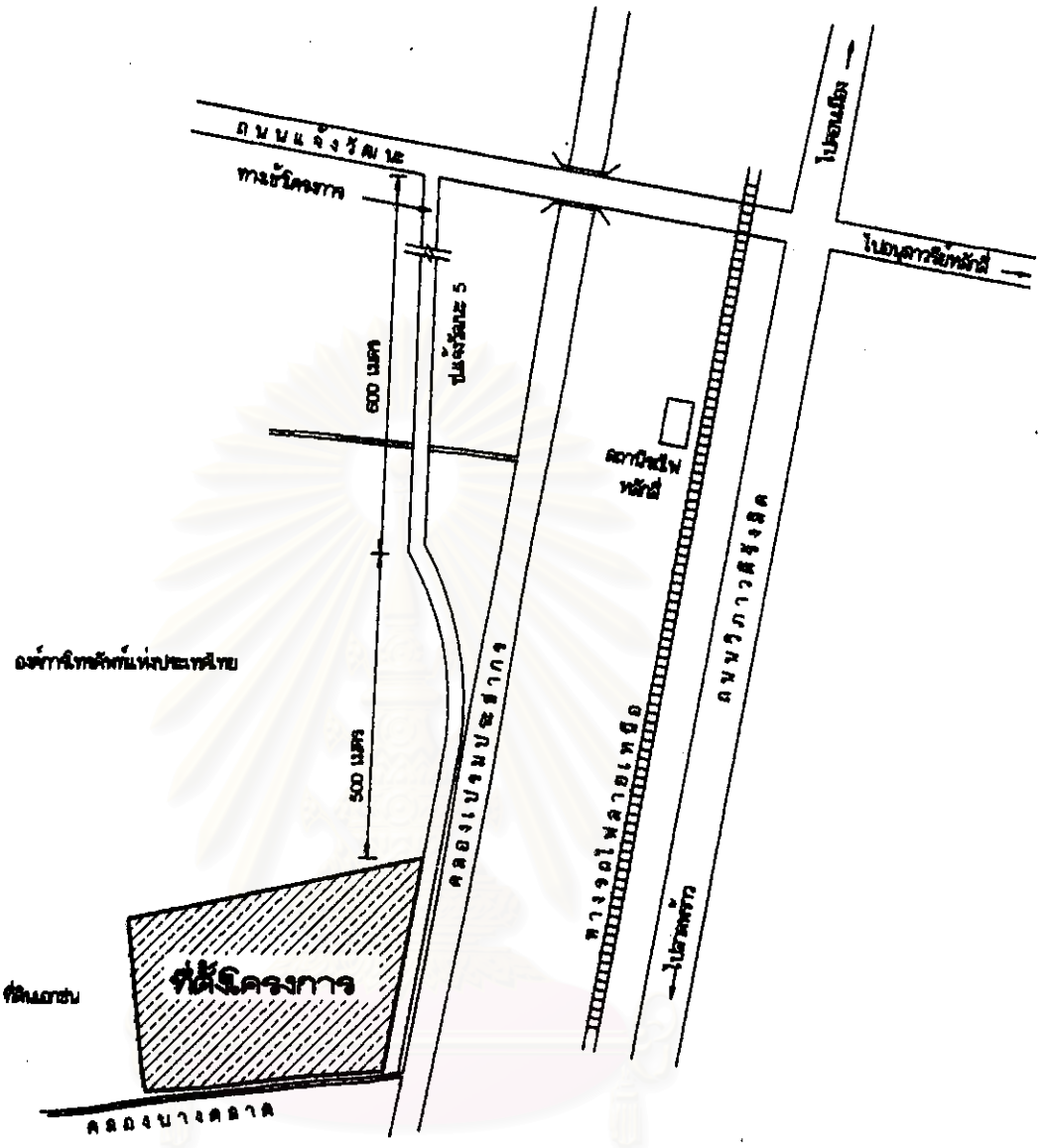
แผนภูมิแสดงการบริหารอาคารชุด – ทรัพย์ส่วนกลางโครงการเคหะชุมชนหลักสี่





หัวข้อวิทยานิพนธ์ การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม
(COMPETTITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM)

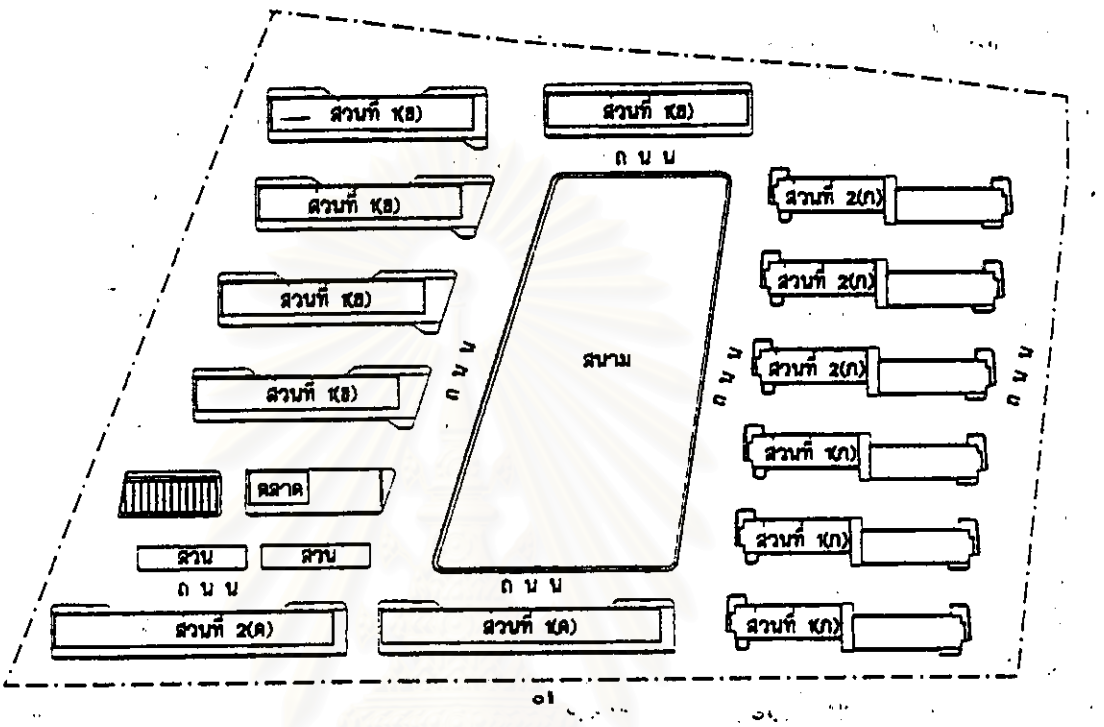
แสดง : แผนที่แสดงตำแหน่งโครงการเคหะชุมชนหลักสี่	มาตราส่วน : 1:12,500
สัญลักษณ์ : ◉ = ตำแหน่งโครงการ	แผ่นที่ : 1
ที่มา : กรุงเทพมหานคร	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการคอนโดมิเนียมหลักสี่กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม
:(COMPETITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM)

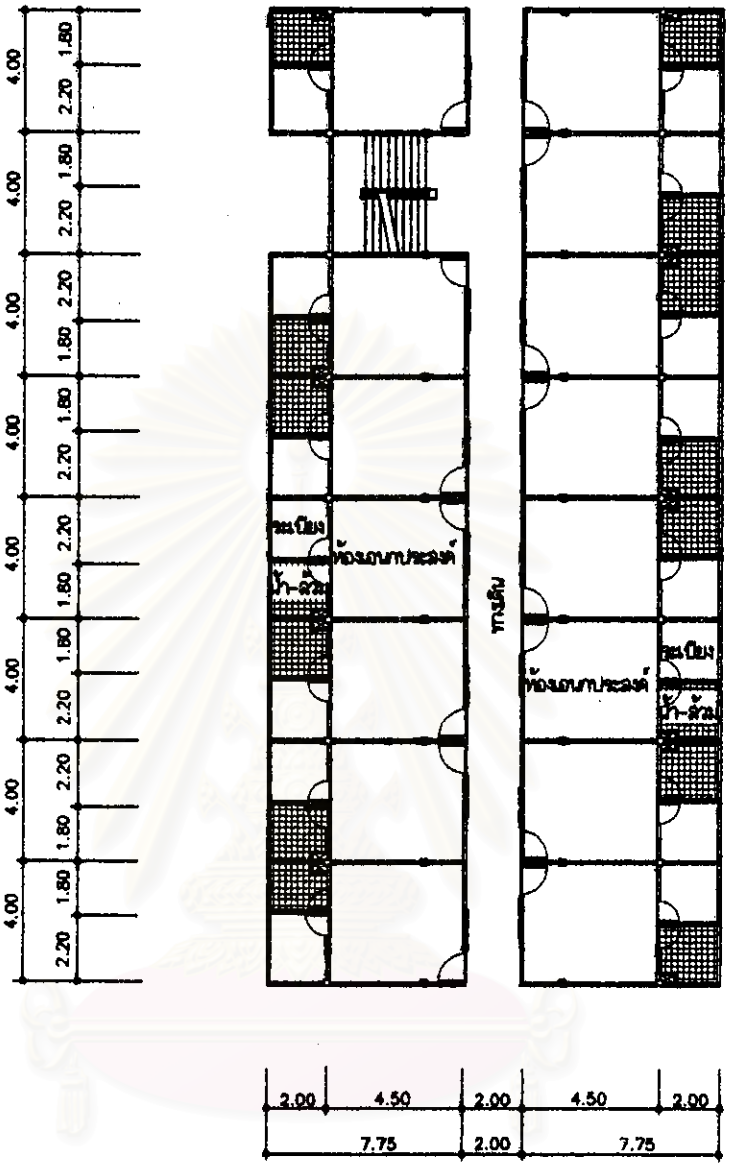
แสดง : แผนที่แสดงตำแหน่งโครงการคอนโดมิเนียมหลักสี่	มาตราส่วน : 1:12,500
ลักษณะ :	แผ่นที่ : 2
ที่มา : การสำรวจ	ภาควิชาคหกรรม คณะอุตสาหกรรมเกษตร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

N



หัวข้อวิทยานิพนธ์ :การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม
:(COMPETITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM).

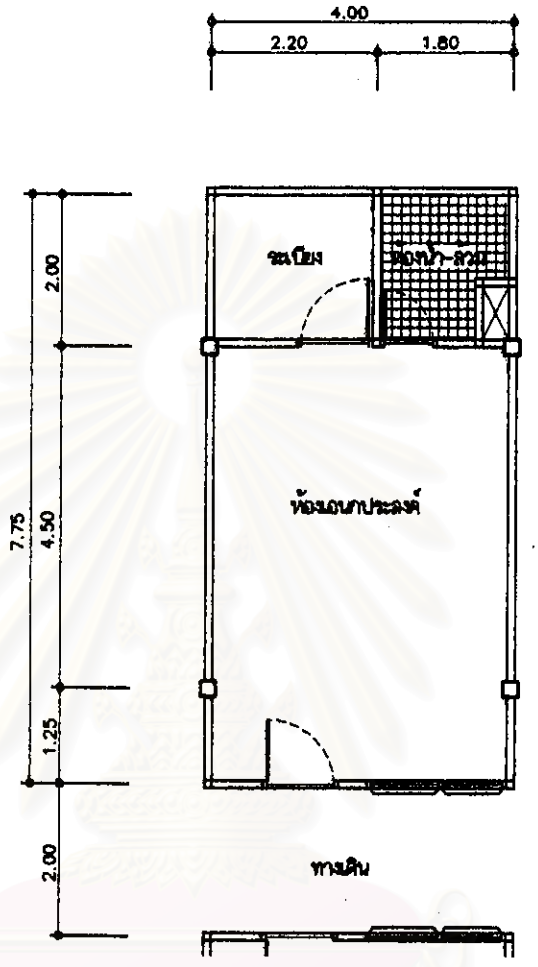
แสดง : ผังโครงการ เคหะชุมชนหลักสี่	มาตราส่วน : 1:5,000	
สัญลักษณ์ :	แผ่นที่ : 3	N
ที่มา : เอกสารประกอบการประเมินราคา ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ภาควิชาคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม
: (COMPETITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM)

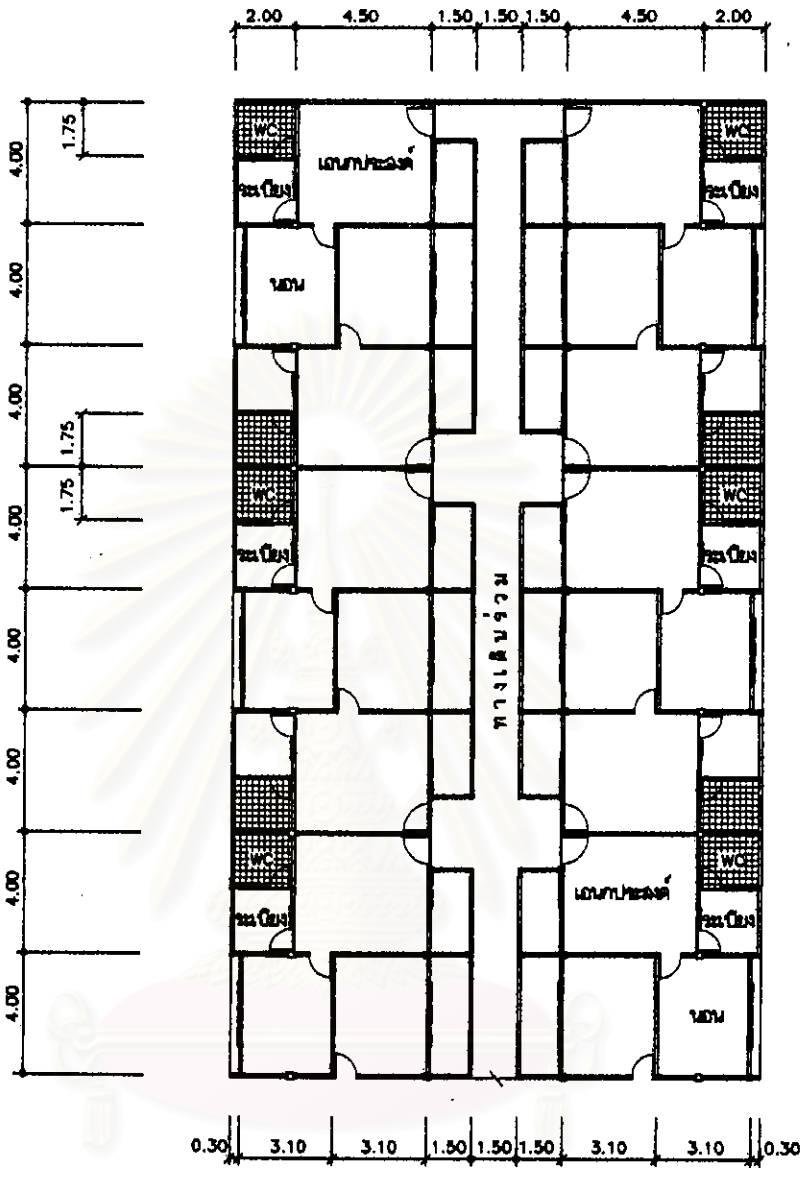
แสดง : แบบอาคารชุด ของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบ F1 ก	มาตราส่วน : 1:250
ลัญลักษณ์ :	แผ่นที่ : 4
ที่มา : เอกสารประกอบการวิเคราะห์โครงการของการเคหะแห่งชาติ	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

N



หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม
: (COMPETITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM)

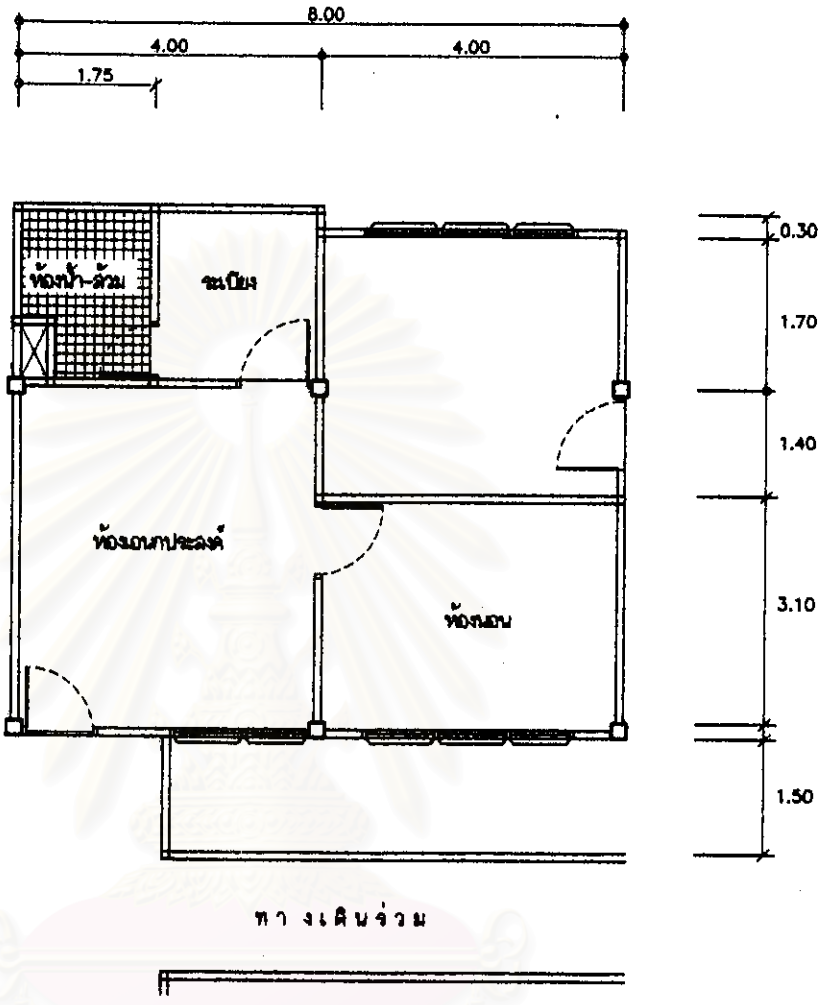
แสดง : แบบห้องชุด ของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบ F1 ก	มาตราส่วน : 1:100
ลักษณะ :	แผ่นที่ : 5
ที่มา : เอกสารประกอบการวิเคราะห์โครงการของการเคหะแห่งชาติ	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม
: (COMPETITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM)

แสดง : แบบอาคารชุด ของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบ F2 ข	มาตราส่วน : 1:250
สัญลักษณ์ :	แผ่นที่ : 6
ชื่อ : เอกสารประกอบการวิเคราะห์โครงการ ของการเคหะแห่งชาติ	ภาควิชาคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม
:(COMPETITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM)

แสดง : แบบห้องชุด ของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ แบบ F2 ข	มาตราส่วน : 1:100
สัญลักษณ์ :	แผ่นที่ : 7
ชื่อ : เอกสารประกอบการวิเคราะห์โครงการของการเคหะแห่งชาติ	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

N

2. โครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม

2.1 ชื่อโครงการ

นิรันดร์คอนโดมิเนียม โครงการ 2 ถนนสุขุมวิท 93

2.2 ดำเนินการโดย

บริษัท แอ็คเซี่ยมคอนสตรัคชั่น จำกัด (บริษัทในเครือนิรันดร์ กรุ๊ป)

2.3 วัตถุประสงค์

เพื่อจัดที่อยู่อาศัยจ~
อาศัยประเภทอาคารชุดราคาถูก ในปีพ.ศ. 2533 โดยจัดทำเป็นอาคารชุดสูง 5 ชั้น

2.4 ความหนาแน่นของชุมชน

- จำนวนอาคารชุดพักอาศัยและอาคารพาณิชย์ในโครงการมี 1,945 หน่วย ซึ่งสามารถรับประชากรได้ประมาณ 9,725 คน โดยประมาณจากขนาดครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานคร อยู่ในเกณฑ์ 5 คน/ครอบรัว
- ความหนาแน่นรวมของประชากร (Gross Density) โดยเฉลี่ย 310 คน/ไร่ ความหนาแน่นสุทธิของอัตราการ (Net Density) เฉลี่ย 705 คนต่อไร่
- ความหนาแน่นรวมของชุมชนเฉลี่ย 62 ครอบครัว/ไร่ ความหนาแน่นสุทธิของชุมชนเฉลี่ย 141 ครอบครัว/ไร่

2.5 องค์ประกอบของชุมชน

ในพื้นที่โครงการมีองค์ประกอบดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยซึ่งเป็นอาคารชุด 5 ชั้น จำนวน 1,945 หน่วย โดยชั้นล่างจัดห้องชุดประเภทพาณิชย์พักอาศัยแต่ละอาคารห่างกันประมาณ 6 เมตร
2. สาธารณูปโภคในโครงการประกอบด้วย ที่ว่าง, ที่จอดรถ, ชุมสายโทรศัพท์, สระว่ายน้ำ, ที่เก็บขยะรวมแต่ละอาคาร
3. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

2.6 ราคาขายของโครงการ

ชั้น	ขนาด ม^2	ราคาขาย	ราคา (บาท/ม^2)
2		239,000	
3	25.16	237,000	9,340-9,499
4		236,000	
5		235,000	

2.7 รายละเอียดด้านกายภาพปัจจุบัน

ที่ตั้งโครงการ โครงการนี้ตั้งอยู่ซอยสุขุมวิท 93 แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพฯ (ตามแผนที่.....)

ที่ดินโครงการ

ขนาด	31 ไร่ 3 งาน 5 ตารางวา
กรรมสิทธิ์	ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคาร เนื่องจากได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพ.ร.บ 2522 เรียบร้อยแล้ว
ลักษณะที่ดิน	เป็นแอ่งราบ ดินร่วนปนทราย มีการถมที่สูงกว่าระดับหน้าดินเดิม 20 เซนติเมตร
ทิศเหนือ	ติดกับวัดราษฎร์ศรัทธาธรรม
ทิศตะวันออก	ติดกับที่ดินบุคคลอื่น
ทิศใต้	ติดกับบที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	ติดกับโรงเรียนวัดราษฎร์ศรัทธาธรรม และคลองบ้านหลาย

ทางเข้า - ออก สามารถเข้าได้หลายด้านดังนี้

1. จากถนนสุขุมวิท ซอย 93 เป็นถนนคอนกรีตกว้าง 10 เมตร (เขตทาง 12 เมตร) แล้วเข้าไปประมาณ 2,000 เมตร แยกขวาเข้าซอยพึ่งมีเพียงประมาณ 500 เมตร

แล้วข้ามสะพานข้ามคลองบ้านหลาย จึงถึงโครงการ ถนนคอนกรีตกว้าง 6 เมตร รวมระยะทางจากสุขุมวิทเข้าสู่โครงการประมาณ 2,500 เมตร

2. จากถนนอ่อนนุช 30 เป็นถนนคอนกรีตกว้าง 6 เมตร (เขตทาง 8 เมตร) เข้าไปประมาณ 1,000 เมตร จนถึงซอยพึ่งมีเข้าไปประมาณ 500 เมตร แล้วข้ามสะพานคลองบ้านหลาย ถึงโครงการรวมระยะทางจากปากซอยอ่อนนุช 30 ถึงโครงการประมาณ 1,500 เมตร

การคมนาคม - โครงการนี้อยู่ใกล้ถนนสายหลักคือ ถนนสุขุมวิท ถึงแม้ว่าทางเข้าถนนอ่อนนุช 30 จะใกล้กว่า เมื่อคำนึงถึงความสะดวกในการเดินทางแล้ว ทางเข้าถนนสุขุมวิท 93 จะสะดวกมากกว่า เนื่องจากมีความสะดวกในการติดต่อไปยังส่วนต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งการเดินทางปัจจุบันมีรถประจำทางผ่านจำนวน 17 สายได้แก่

1.	สายปอ. 7	สำโรง - ท่าพระ
2.	สายปอ. 8	ปากน้ำ - ท่าราชวรดิษฐ์
3.	สายปอ. 11	ปากน้ำ - ขนส่งสายใต้ใหม่
4.	สายปอ. 13	รังสิต - ปู่เจ้าสมิงพราย
5.	สายปอ. 126	นนทบุรี - สำโรง
6.	สายปอ. 2	สำโรง - ปากคลองตลาด
7.	สายปอ. 38	วค.จันทร์เกษม - วิทยาลัยรามคำแหง (ราม 2)
8.	สาย ปอ.พ. 6	เทพารักษ์ - ท่าน้ำสี่พระยา
9.	สาย ปอ.พ. 14	สำโรง - บางแค
10.	สาย 2	สำโรง - ปากคลองตลาด
11.	สาย 23	สำโรง -ทางด่วน - เทเวศน์
12.	สาย 25	ปากน้ำ - ท่าช้างวังหลวง
13.	สาย 38	วค.จันทร์เกษม - วิทยาลัยรามคำแหง (ราม 2)
14.	สาย 45	สำโรง - ราชประสงค์
15.	สาย 46	วิทยาลัยรามคำแหง (ราม 2) - วัดพระเชตุพนฯ
16	สาย 116	สำโรง - สาธร
17.	สาย 113	บางจาก - การเคหะแห่งชาติ

- ทางเข้าโครงการมีรถโดยสารสี่ล้อเล็กบริการ 24 ชั่วโมง

สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ

สถานที่ราชการ	ได้แก่ สำนักงานเขตพระโขนง, การประปาสาขาพระโขนง, โทรศัพท์สาขาพระโขนง, สถานีขนส่งเขตพื้นที่ 3, สถานีตำรวจพระโขนง, สถานีดับเพลิงพระโขนง
สถานการศึกษา	ได้แก่ โรงเรียนเทคนิคบริหารธุรกิจกรุงเทพ, โรงเรียนเทคโนโลยีกรุงเทพฯ มหาวิทยาลัยรามคำแหง (2), มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต และโรงเรียนวัดและโรงเรียนเอกชนอีกมากมายเช่น โรงเรียนวัดราษฎร์ศรัทธาธรรม, โรงเรียนสมหารศึกษา
แหล่งงาน	ได้แก่ บริษัทคอสโม จำกัด, บริษัทสหยูเนียน จำกัด,บริษัทธานินทร์อุตสาหกรรม จำกัด และบริษัทซันโยยูนิเวอร์แซล จำกัด
ศูนย์การค้าร้านสรรพสินค้า	ได้แก่ ห้างอาเซี่ยน พระโขนง,ห้างไทยไดมารู พระโขนง, ห้างเวลโก้พระโขนง, ห้างซีคอนสแควร์,ห้างเอทีเอ็มพระโขนง,ซันนีซูเปอร์มาเก็ต, ห้างดีแชมเบอร์บางนา,เซ็นทรัลบางนา, อิมพีเรียลบางนา
สถานที่พักผ่อน	สวนหลวง ร.9
ทางด่วน	ได้แก่ ทางด่วนเฉลิมมหานคร (สุขุมวิท 62) ทางด่วนอาจณรงค์ - รามอินทรา(สุขุมวิท 50)

สาธารณูปโภคภายในโครงการ

- ถนนภายในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 6 เมตร เขตทาง 11 เมตร
- ไฟฟ้า ใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งเชื่อมจากเสาไฟฟ้าซึ่งผ่านด้านหน้าโครงการและจ่ายเข้าหน่วยพักอาศัย โดยมีมิเตอร์แต่ละหน่วย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- ระบบน้ำประปา ใช้ของการประปานครหลวง ซึ่งเชื่อมต่อจากถนนสุขุมวิท 93 เข้าสู่โครงการแล้วต่อเข้าเชื่อมแต่ละอาคารโดยสูบน้ำขึ้นถังเก็บน้ำ ค.ส.ล ชั้นดาดฟ้าแล้วจึงจ่ายให้หน่วยพักอาศัยต่าง ๆ

- ระบบโทรศัพท์ แต่ละอาคารจะใช้โทรศัพท์ส่วนกลาง 1 เครื่อง (สาธารณะ) ส่วนห้องพักจะมีโทรศัพท์ผ่านศูนย์และโทรศัพท์สายตรงจากเทเลคอมเอเชีย

- ระบบระบายน้ำ จะระบายทิ้งลงสู่คลองบ้านหลาย

- การกำจัดน้ำเสีย มีบ่อบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารเป็นบ่อรวม ซึ่งอยู่ด้านหลังแต่ละอาคาร แล้วปล่อยลงท่อระบายน้ำ

- ที่จอดรถ โครงการจัดที่จอดรถภายในโครงการไว้ จำนวนประมาณ 255 คัน

<u>รายละเอียดของอาคารและห้องชุด</u>

1. รายละเอียดของอาคาร

- แต่ละอาคารห่างกัน 6 เมตร ประกอบด้วยบันไดหลัก จำนวน 1 ชุด, บันไดหนีไฟจำนวน 1 ชุด อุปกรณ์ดับเพลิง 1 ชุด, ช่องทิ้งขยะ, ห้องเก็บขยะ ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า, เครื่องปั๊มน้ำ, ทางเดินร่วมขนาดความกว้าง 1.90 เมตร, สระว่ายน้ำ, ห้องชุด, อาคารสำนักงานนิติบุคล, ชุมสายโทรศัพท์เทเลคอมเอเชีย

2. รายละเอียดห้องชุด

ภายในห้องแต่ละห้องประกอบด้วย

-ห้องเอนกประสงค์ ขนาด 3.40 X 5.90 เมตร	เนื้อที่	20.06 เมตร^2
-ห้องน้ำ - ส้วม ขนาด 1.90 X1.50 เมตร	เนื้อที่	2.85 เมตร^2
-ระเบียง ขนาด 1.50 X 1.50 เมตร	เนื้อที่	<u>2.25</u> เมตร^2
พื้นที่รวม		**<u>25.16</u> เมตร^2**

มีระบบไฟฟ้า, น้ำประปา, สุขภัณฑ์, ระบบโทรศัพท์ผ่านศูนย์, ระบบโทรศัพท์สายตรง และเสาอากาศทีวีรวม

3. รายการวัสดุผิว

- พื้นบันได-ทางเดินร่วม	เป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องเคลือบขนาด 4" X 4"
- พื้นห้องชุดทั่วไป	เป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องยางยาว 8" X 8"
- พื้น - ผนังห้องน้ำ - ส้วม	เป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้องเคลือบขนาด 4" X 4" เป็นพื้นคอนกรีตผิวมันขัด
- เพดาน	คอนกรีตฉาบเรียบ (เฉพาะชั้น 5 ติดฝ้ายิบซั่ม)
- พื้นระเบียง	คอนกรีตเสริมเหล็กผิวขัดมัน

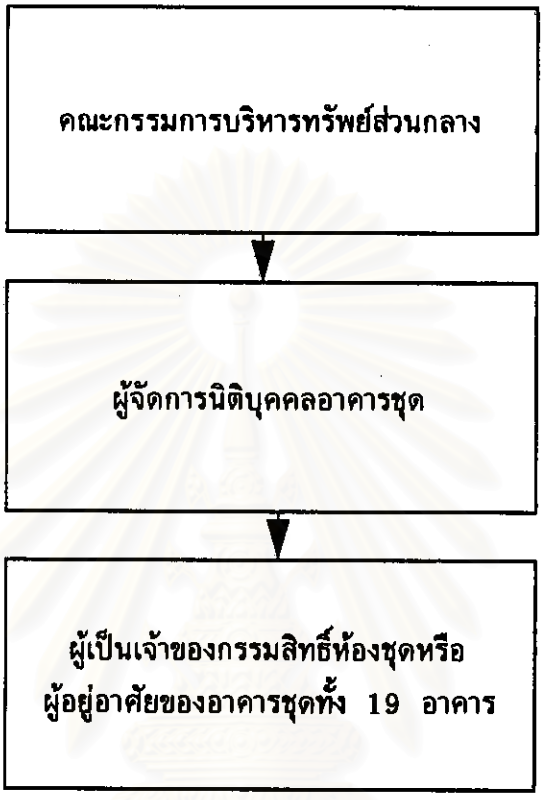
4. รายการสุขภัณฑ์

ประกอบด้วย กระจกเงา, โถสุขภัณฑ์, ราวตากผ้า, ที่ใส่สบู่และกระดาษชำระ

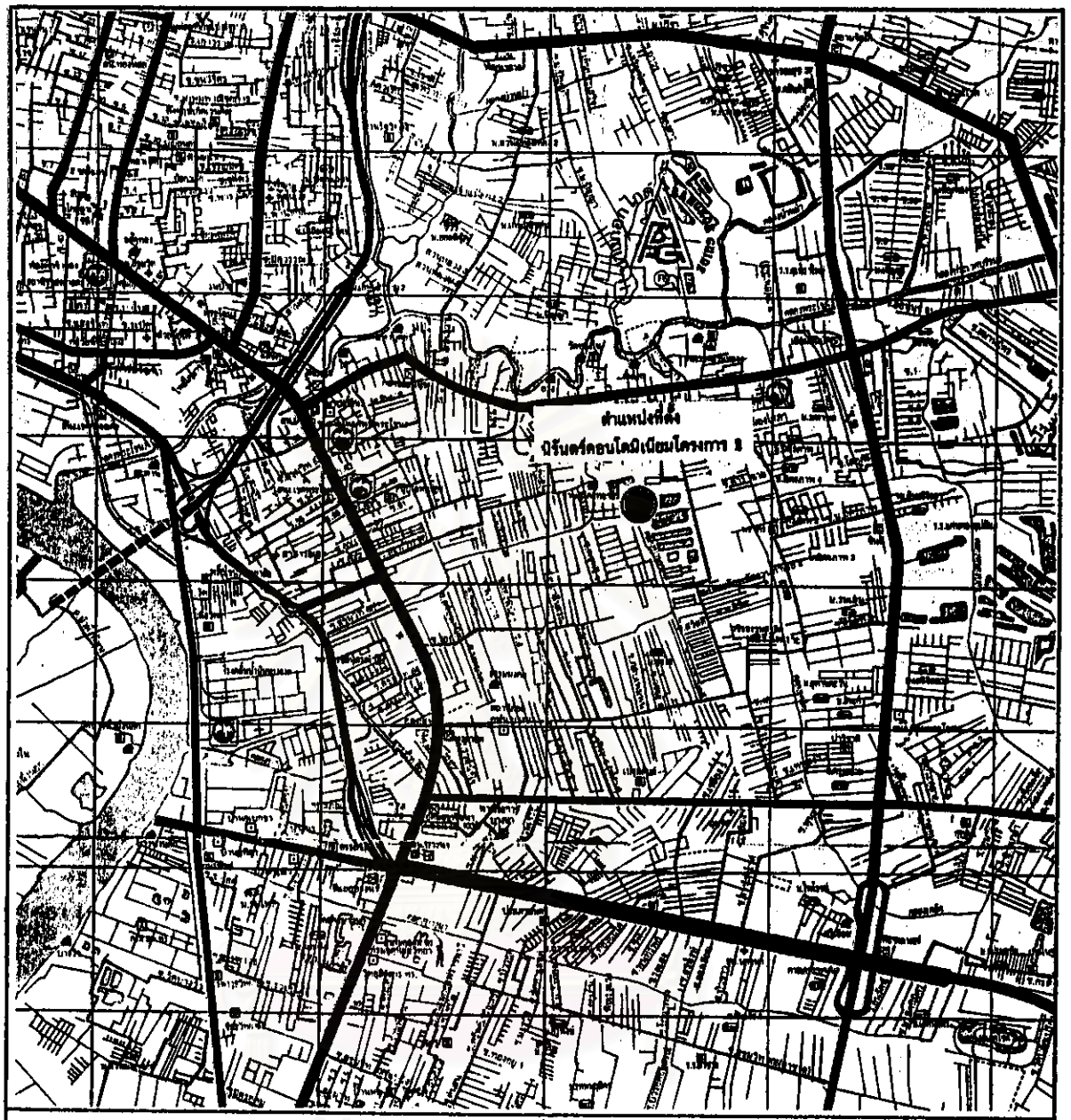
<u>การบริการอาคารชุด-ทรัพย์ส่วนกลางของโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม</u>

โครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม ได้จดทะเบียนอาคารชุดทั้งหมด 19 อาคาร เป็น 1 นิติบุคคล ในการบริการอาคารชุดจะบริหารโดยคณะกรรมการอาคารชุด หมายถึงคณะกรรมการนิติบุคคลของอาคารชุด เป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมด โดยมีกรรมการท่านใดท่านหนึ่งรับอาสาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล และที่ประชุมใหญ่มีมติให้นายพิบูลย์ เพชรนาค เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการอาคารชุดจะได้รับมติเป็นชอบจากกรรมการของผู้อยู่อาศัย ว่าจ้างบุคคลากรและจัดองค์กรในการบริหารงาน ซึ่งจะเก็บเงินค่าบริหารอาคารชุด-ทรัพย์ส่วนกลาง โดยจัดเก็บกับผู้เป็นเจ้าของห้องชุด วันที่ 1 - 15 ของทุกเดือน ในลักษณะการจัดเก็บเป็นรายเดือน เดือนละ 300 บาทหรือปีละ 3,600 บาท เมื่อเป็นค่าบริหารต่อเดือนจะได้ 12 บาทต่อตารางเมตร นอกจากนี้แล้ว ยังมีการจัดเก็บเป็นกองทุนปีละ 4,000 บาท หรือ 159 บาทต่อตารางเมตร เพื่อเป็นเงินกองทุนในการบริหารงานต่าง ๆ ของนิติบุคคล โดยมีแผนภูมิในการบริหารงานดังนี้

การบริหารอาคารชุด -ทรัพย์ส่วนกลางโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม



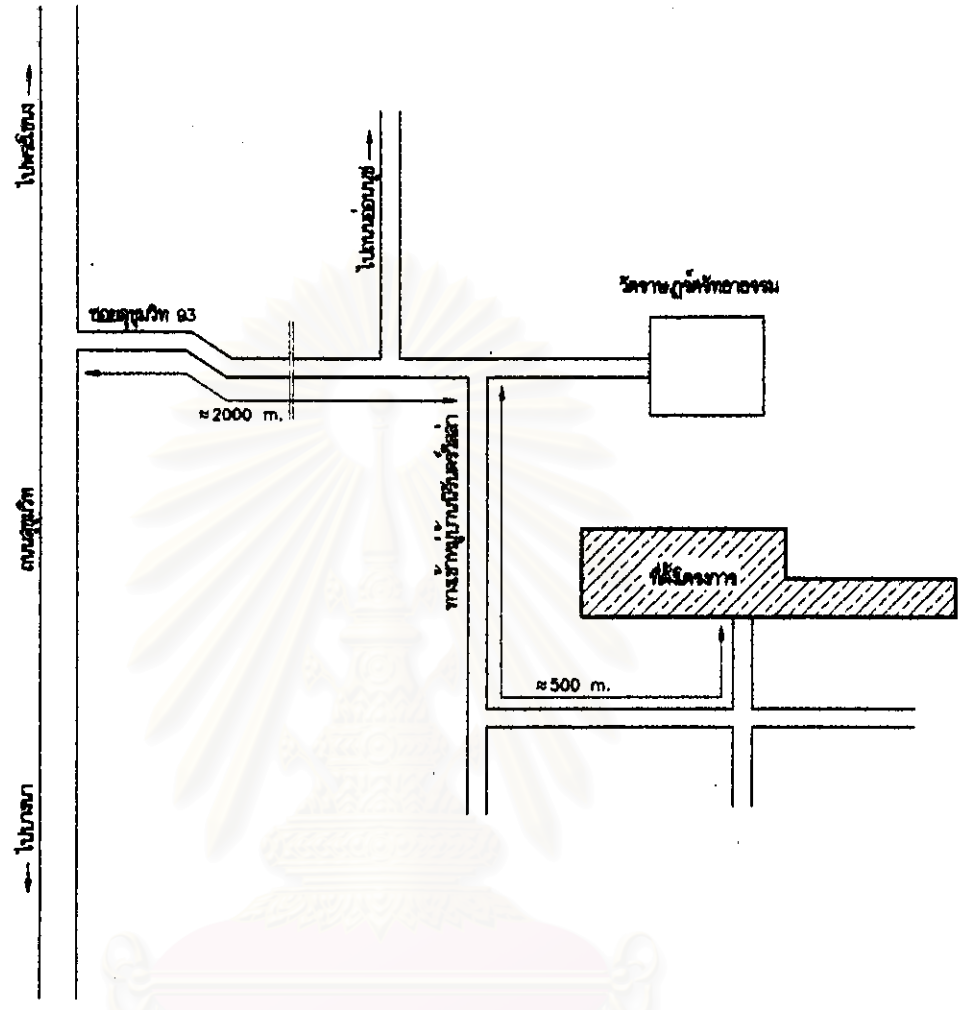
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการกลุ่มชนชั้นกลางที่มีต่อนิรันดร์คอนโดมิเนียม
: (COMPETITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM)

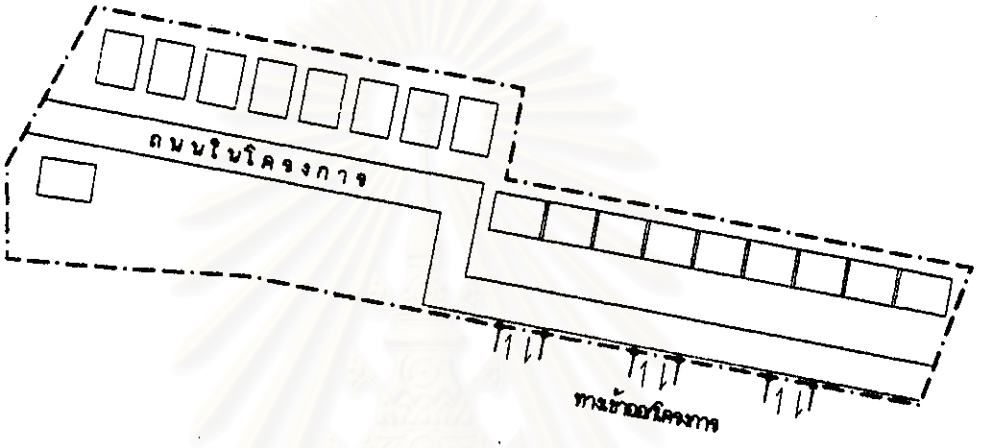
แสดง : แผนที่แสดงตำแหน่งโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม	มาตราส่วน : 1:30,000
สัญลักษณ์ : ● = ตำแหน่งโครงการ	แผ่นที่ : 8
ที่มา : บางกอกไกด์	ภาควิชาคหกรรม คณะอุตสาหกรรมเกษตร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



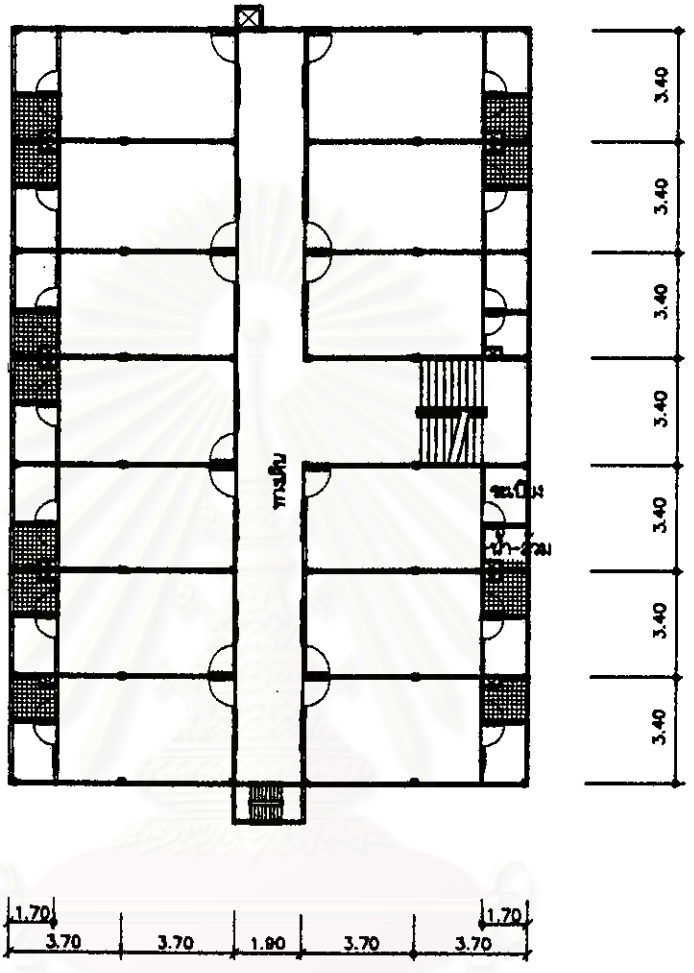
หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเลหะชุมชนหลักสี่กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม :(COMPETTITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM)		
แสดง : แผนที่แสดงตำแหน่งโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม	มาตราส่วน : 1:30,000	
สัญลักษณ์ :	แผ่นที่ : 9	N
ที่มา : การสำรวจ		ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

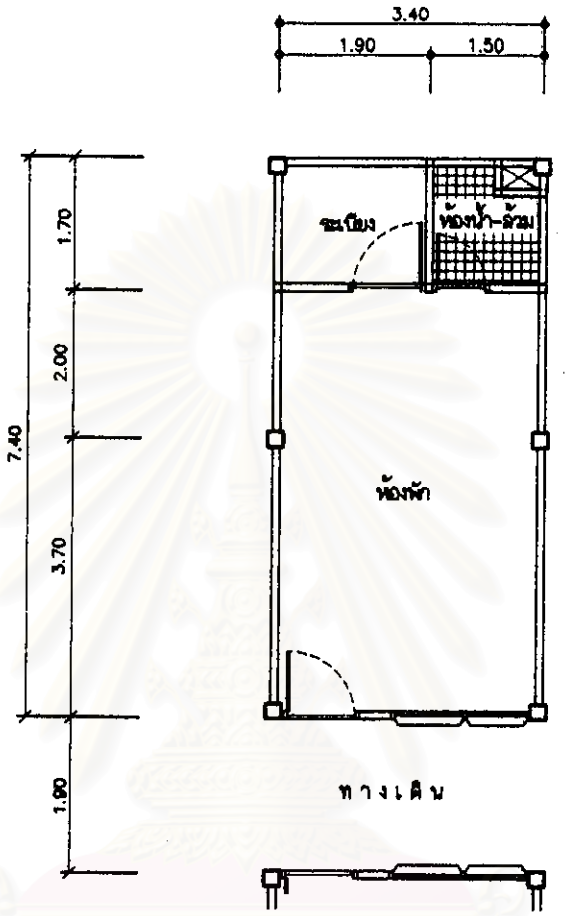


หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนเหล็กสี่กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม
: (COMPETITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM)

แสดง : ผังโครงการ นิรันดร์คอนโดมิเนียม	มาตราส่วน : 1:3,750	
สัญลักษณ์ :	แผ่นที่ : 10	N
ที่มา : เอกสารประกอบการประเมินราคา ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ภาควิชาคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม (COMPETITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM)	
แสดง : แบบอาคารชุด ของโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม	มาตราส่วน : 1:250
ลักษณะ :	แผ่นที่ : 11
ที่มา : เอกสารประกอบการประเมินราคา อาคารชุดอาคารสงเคราะห์	ภาควิชาคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



หัวข้อวิทยานิพนธ์ : การเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่กับนิรันดร์คอนโดมิเนียม
: (COMPETITIVE STUDY IN ATTITUDE BETWEEN LAKSI AND NIRAN CONDOMINIUM)

แสดง : แบบห้องชุด ของโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม	มาตราส่วน : 1:100
สัญลักษณ์ :	แผ่นที่ : 12
ที่มา : เอกสารประกอบการประเมินราคา ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทสรุป

รายการ	โครงการเคหะชุมชนหลักสี่	โครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม
1. ราคาต่อตารางเมตร	9,067 - 12,630 บาท	9,340 - 9,499 บาท
2. ที่ตั้งโครงการ	อยู่ในเขตกรุงเทพชั้นกลาง	อยู่ในเขตกรุงเทพชั้นกลาง
	ถนนแจ้งวัฒนะเข้าไปในซอย	ถนนสุขุมวิท ซอย 93 เข้าไป
	ประมาณ 1,000 เมตร	ในซอยประมาณ 2,500 เมตร
3. เนื้อที่โครงการ	53 - 3 - 13 ไร่	31 - 3 - 5 ไร่
4. จำนวนอาคารชุด	14 อาคาร	19 อาคาร
5. จำนวนชั้นของอาคาร	5 ชั้น	5 ชั้น
6. จำนวนยูนิต	2,418 หน่วย	1,945 หน่วย
7. การคมนาคม	1. รถเมล์ 7 สาย	1. รถเมล์ 17 สาย
	2. สถานีรถไฟ	2. รถสองแถวเล็กเข้าโครงการ
	3. จักรยานยนต์รับจ้าง	
8. พื้นที่ว่างและสวน	เนื้อที่ประมาณ 19.92 ไร่	เนื้อที่ประมาณ 5.75 ไร่
สาธารณะ	คิดเป็น 37.05 %	คิดเป็น 18.34 %
	ของพื้นที่โครงการ	ของพื้นที่โครงการ
9. ขนาดของห้องชุด	31 - 38.40 $ม^2$	25.16 $ม^2$
10. รายละเอียดห้องชุด	- มีระบบไฟฟ้า	- มีระบบไฟฟ้า
	- น้ำประปา	- น้ำประปา
	- โทรศัพท์	- โทรศัพท์สายตรงและผ่านศูนย์

รายการ	โครงการเคหะชุมชนหลักสี่	โครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม
11. วัสดุผิว		
- ห้องน้ำ	- พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก	- พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก
	ปูกระเบื้อง 4"X4"	ปูกระเบื้อง 4"X4"
	- ผนังคอนกรีตปูกระเบื้อง	- ผนังคอนกรีตปูกระเบื้อง
	ขนาด 4"X4"	ขนาด 4"X4"
	- อ่างล้างหน้า ชักโครก	- อ่างล้างหน้า โถสุขภัณฑ์
	สายชำระ กระจก	กระจก ราวตากผ้า
- ห้องนอนเอนกประสงค์	- คอนกรีตเสริมเหล็ก	- คอนกรีตเสริมเหล็ก
	ปูกระเบื้องขนาด 4"X4"	ปูกระเบื้องยางขนาด 4"X4"
- ทางเดินร่วม	- คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน	- คอนกรีตเสริมเหล็ก
		ปูกระเบื้องเคลือบขนาด8"X8"
- บันได	- คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน	- คอนกรีตเสริมเหล็ก
		ปูกระเบื้องขนาด 4"X4"
- พื้นผนังห้องน้ำ	- คอนกรีตเสริมเหล็ก	- คอนกรีตเสริมเหล็ก
	ปูกระเบื้องเคลือบ 4"X4"	ปูกระเบื้องเคลือบ 4"X4"
- เพดาน	- คอนกรีตฉาบเรียบเฉพาะชั้น	- คอนกรีตฉาบเรียบ
	5 ติดฝ้ายิบซั่มกันความร้อน	เฉพาะชั้น 5ติดฝ้ายิบซั่ม
- พื้นระเบียง	- คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน	- คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
11. สาธารณูปโภคภายใน	- ถนนขนาด 6 เมตร	- ถนนขนาด 6 เมตร
โครงการ	- ระบบน้ำประปาใช้ของการ	- ระบบน้ำประปาใช้ของการ
	ประปานครหลวง	ประปานครหลวง
	- ไฟฟ้าใช้ของไฟฟ้านครหลวง	- ไฟฟ้าใช้ของไฟฟ้านครหลวง
	- จำนวนที่จอดรถ 740 คัน	- ที่จอดรถ 126 คัน
	- สนามเด็กเล่น	- ไม่มีสนามเด็กเล่น
	- มีบ่อกำจัดน้ำเสีย	- มีบ่อกำจัดน้ำเสีย
	- มีเคเบิ้ลทีวี	- เสาอากาศทีวีรวม
	- ไม่มีสระว่ายน้ำ	- มีสระว่ายน้ำ

รายการ	โครงการเคหะชุมชนหลักสี่	โครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม
12. ค่าใช้จ่ายการบริการ	7.89 - 8.54 บาท/ม^2	12 บาท/ม^2
อาคารชุดส่วนกลาง		
13. ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	2,650 - 3,100 บาท	ไม่มี
14. เงินกองทุน	1,500 บาท	4,000 บาท
15. การบริการอาคารชุด	แยกแต่ละอาคารและบริหาร	บริหารส่วนกลางโดยนิติบุคคล
ทรัพย์ส่วนกลาง	ส่วนกลางโดยประสานของ	อาคารชุด 1 คณะกรรมการ
	แต่ละอาคาร	ทั้ง 19 อาคาร
16. ความหนาแน่น		
- จำนวนประชากร	12,090 คน	9,725 คน
ที่สามารถรับได้		
- ความหนาแน่นรวม	225 คน/ไร่	310 คน/ไร่
ประชากร (เฉลี่ย)		
- ความหนาแน่น	45 ครัวเรือน/ไร่	62 ครัวเรือน/ไร่
รวมของชุมชน (เฉลี่ย)		

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย