รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

3 ส. อสังหาฯ ตั้ง 'สภาที่อยู่อาศัย'. **กรุงเทพธุรกิจ** (11 ธันวาคม 2547): 3.

3 สมาคมดันสภาที่อยู่อาศัย "มานพ"ชี้รัฐหวังแค่หาเสียง. **ประชาชาติธุรกิจ** (13 มกราคม 2548): 5.

45 วันแรกในตำแหน่งรัฐมนตรีสมคิด จาตุศรีพิทักษ์. **ผู้จัดการ** 18,211 (เมษายน 2544): 92-95.

กองบรรณาธิการมติชน. เสนอขาย "ไทยรักไทย..สิ่งที่ดีกว่าเก่า. ใน **ทักษิณ อัศวินผู้ม่าตัวเอง,** หน้า 48-49. กรุงเทพฯ: มติชน, 2549.

กองส่งเสริมการค้า. งบดุลประจำปี 2545 ของสมาคมอาคารชุดไทย. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

กองส่งเสริมการค้า. ระเบียบวาระการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2545 ของสมาคมอาคารชุดไทย. 24 เมษายน 2546.

กองสถาบันการค้า. ที่ 0406/1649 การอนุญาตจัดตั้งสมาคมการค้าอาคารชุด. 2 พฤษภาคม 2526.

การเมืองภายในระอุเบื้องลึก 'สุรเธียร' อำลา. **ประชาชาติธุรกิจ** (16-18 พฤษภาคม 2548): 4.

ข้อเสนอในการปรับโครงสร้างหนี้ และการประนอมหนี้ของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของหอการค้าไทยและ 3 สมาคมที่อยู่อาศัย. **วารสารอาคารสงเคราะห์** (กรกฎาคม-กันยายน 2541): 42.

คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ. Available from: http://nidambe11.net/economic/2005q1/article2005february21p14.htm

แคปปิตอลแลนด์ตั้งบริษัทร่วมทุนกับบริษัททีซีซี แลนด์. **ประชาชาติธุรกิจ** (23– 25 มกราคม 2549): 17.

โครงสร้างพื้นฐาน สำนักวิเคราะห์โครงการลงทุนภาครัฐ. บ้านเอื้ออาทร: คนจนได้ประโยชน์จริงหรือ?. **วารสารเศรษฐกิจและสังคม** 41,1 (มกราคม-กุมภาพันธ์ 2547): 38-42.

จุมพล หนิมพานิช. **กลุ่มผลประโยชน์กับการเมืองไทย**. กรุงเทพฯ: โครงการส่งเสริมการแต่งตำรา มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2545.

เจตน์ ลิ้มวิศิษฏ์สกุล. ผู้จัดการสภาที่อยู่อาศัยไทย. **สัมภาษณ์**, 17 พฤษภาคม 2549.

ชัยอนันต์ สมุทวณิช. ใครกำหนดนโยบายเศรษฐกิจไทย?. **เอกสารประกอบการสัมมนาทางวิชาการครั้งที่** 11 15-16 ก.พ.2531 ณ หอศิลปวัฒนธรรม(หอประชุมเล็ก) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ชัยอนันต์ สมุทวณิช. **ปัญหาการพัฒนาทางการเมืองไทย**. กรุงทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.

ชัยอนันต์ สมุทวณิช. **สัตว์การเมือง**. พระนคร: ไทยวัฒนาพาณิช, 2514.

โชคชัย บรรลุทางธรรม. อดีตนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย. **สัมภาษณ์**, 19 มกราคม 2548.

ฐานเศรษฐกิจ. เด็กทรท.รุมฉีกฟลัดเวย์ 10 บิ๊กอสังหาฯส้มหล่น. Available from: http://www.thannews.th.com/detailNews.php?id=T0119671&issue=

ณรงค์ ชื่นชม. 2001 **เมืองไทยเมืองขึ้น: เปิดข้อเท็จจริง เศรษฐกิจไทยทั้งภาครัฐ เอกชน.. ฉายภาพเส้นทางเดินรัฐไทยสู่...??**. กรุงเทพฯ: มปป..

ณรงค์ เพชรประเสริฐ. อาจารย์ประจำคณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. **สัมภาษณ์**, ธันวาคม 2548.

ทนง พิทยะ กุนซือสารพัดประโยชน์ปลอบประโลมยามโลกร้อนเศรษฐกิจไทยไม่หมดหวัง. **มติชนสุดสัปดาห์**_ 22,1106 (29 ตุลาคม 2544):16.

ทนง พิทยะ (ลำใย) ยาสามัญประจำบ้านทรายทอง. **สยามรัฐสัปดาหวิจารณ์** 48,7 (13-19 กรกฎาคม 2544): 8.

ทักษิณ ชินวัตร ฝ่ากระแสวิจารณ์ประกาศเป็น change leader ส่งสัญญาณเศรษฐกิจฟื้น. **มติชนสุดสัปดาห์** 22,1112 (10-16 ธันวาคม 2544): 14.

ทักษิณ ชินวัตร นายกฯ'เก้าหมื่นห้า'เปิดทฤษฎีบริหาร'อำนาจ'และทฤษฎีใหม่'ฟื้นเศรษฐกิจ. **มติชนสุดสัปดาห์** 22,1119 (28 มกราคม-3 กุมภาพันธ์ 2545): 14.

ทีมงานฟ้าเดียวกัน. สัมภาษณ์พิเศษผาสุก พงษ์ไพจิตร: ทักษิโณมิคส์ จะยังอยู่กับเราอย่างน้อย 10-20 ปี. **วารสารฟ้าเดียวกัน** 4,4 (ตุลาคม-ธันวาคม 2549): 84.

ธานี ชัยวัฒน์. การแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจในประเทศไทย. **การสัมมนาประจำปี 2548 เรื่องธนกิจการเมือง**, หน้า 12. ณ ศูนย์ศึกษาเศรษฐกิจการเมือง คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

นพนันท์ วรรณเทพสกุล. ก่อสร้างการเมือง การเมืองก่อสร้าง. ใน ผาสุก พงษ์ไพจิตร (บรรณาธิการ), **การต่อสู้ของทุนไทย: การเมือง วัฒนธรรม เพื่อความอยู่รอด**, หน้า 280. กรุงเทพฯ: มติชน, 2549.

เนชั่น. Available from: http://www.nationmultimedia.com/search/page.arcview.php?clid=11122...

บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด. ลดดอกเบี้ยกู้ซื้อบ้าน: เดินถูกทางแต่แรงกระตุ้นไม่มากพอ. **วงการก่อสร้าง** 151(กรกฎาคม 2540): 67-68.

บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด. อสังหาฯปีวัว: ธุรกิจมืดมัว รอโอกาสฟื้นตัว. **วารสารวงการก่อสร้าง** 135 (มกราคม 2540): 36.

บริษัทสยาม โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด. Available from: www.siamgp.co.th/index_5.php?comer=news_unit.php&scode=200501242256&menub...26/4/2548

บัญชา ยินดี. อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร. **สัมภาษณ์**, 4 กรกฎาคม 2549.

บุญญรักษ์ นิงสานนท์. **สัมภาษณ์**, 23 กุมภาพันธ์ 2548.

บุญเลิศ ช้างใหญ่. สไตล์นายกฯทักษิณ 'ไม่ลอยตัว-ไม่กลัวปัญหา'. **มติชนสุดสัปดาห์** 22,1106 (29 ตุลาคม 2544): 17

ประชุมครม.22 พ.ย. 2548. **ประชาชาติธุรกิจ** (15-18 ธันวาคม 2548): 12.

ประทีป ตั้งมติธรรม. **เคล็ด(ไม่)ลับ...การบริหาร+การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**. กรุงเทพฯ: เอ็น.พี สกรีนพริ้นติ้ง, 2548.

ประภาส ปิ่นตบแต่ง. การเมืองของขบวนการชาวบ้านด้านสิ่งแวดล้อมในไทย. วิทยานิพนธ์รัฐศาสตร์ดุษฎีบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

ประภาส ปิ่นตบแต่ง. ขบวนการประชาชนในชนบทช่วงทศวรรษตั้งแต่ 2530: ผลสำเร็จ, ผลสำเร็จ/ล้มเหลวและผลกระทบ ใน **เอกสารคำสอนขบวนการทางการเมืองและสังคม**, หน้า 3. กรุงเทพฯ: โครงการผลิตตำราและเอกสารการสอนคณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

ประเวศน์ มหารัตน์สกุล. **ใครจะรู้ทันทักษิณ**. กรุงเทพฯ: ส.เอเซียเพรส จำกัด, 2548.

ประศาสน์ ตั้งมติธรรม. หนทางรอดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. ใน 100 **วิสัยเท็จ พังเศรษฐกิจไทย**, หน้า 39. กรุงเทพฯ: ภาพพิมพ์, 2546.

เปิดใจผอ.ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คนแรกพงษ์ศักดิ์ ชิวชรัตน์ กับงานท้าทายฝีมือ. **ฐานเศรษฐกิจ** (22 สิงหาคม 2547): 37.

ผาสุก พงษ์ไพจิตรและคริส เบเคอร์. วิกฤตเศรษฐกิจไทย: อุดมการณ์เสรีใหม่และปฏิกิริยาจากสังคมไทย. **วารสารเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์** 16,3(กันยายน 2541): 39.

พเยาว์ เรืองโรจน์. เจ้าหน้าที่สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย. **สัมภาษณ์**, 5 กรกฎาคม 2549.

เจ้าหน้าที่สมาคมอาคารชุดไทย. **สัมภาษณ์**, 16 มีนาคม 2549.

พรรณินี อาบีดิน. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการคัดเลือกเนื้อหาด้านอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือพิมพ์แนวธุรกิจ: ระหว่างปีเศรษฐกิจเฟื่องฟูกับถดถอย. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาวารสารสนเทศ สาขาวิชาการหนังสือพิมพ์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

พรรณี บัวเล็ก. **สยามในกระแสธารแห่งการเปลี่ยนแปลงประวัติศาสตร์ไทยตั้งแต่สมัยรัชกาลที่** 5. กรุงเทพฯ: เมืองโบราณ, 2541.

พรศักดิ์ ผ่องแผ้ว. **รัฐบาลผสม**. กรุงเทพฯ: สถาบันวิถีไทย สมาคมรัฐศาสตร์แห่งประเทศไทย, 2544.

พฤทธิสาณ ชุมพล, ม.ร.ว.. coalition. ใน สิริพรรณ นกสวน และเอก ตั้งทรัพย์วัฒนา (บรรณาธิการ), **คำและความคิดในรัฐศาสตร์ร่วมสมัย**, หน้า 55. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

พฤทธิสาณ ชุมพล, ม.ร.ว.. interest groups.ใน สิริพรรณ นกสวน และเอก ตั้งทรัพย์วัฒนา (บรรณาธิการ), **คำและความคิดในรัฐศาสตร์ร่วมสมัย**, หน้า 169-170. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

พฤทธิสาณ ชุมพล, ม.ร.ว.. กลุ่มผลประโยชน์ ผลประโยชน์ การทำการผลักดันนโยบาย: นักล็อบบี้ กลุ่มล็อบบี้. **ใน เอกสารคำสอนวิชาขบวนการทางการเมืองและสังคม**, หน้า 13. กรุงเทพฯ: โครงการผลิตตำราและเอกสารการสอนคณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

พฤทธิสาณ ชุมพล, ม.ร.ว.. การเมืองคืออะไร.ใน **เอกสารคำสอนวิชาความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับรัฐศาสตร์**, หน้า 7. กรุงเทพฯ: โครงการผลิตตำราและเอกสารการสอนคณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

พฤทธิสาณ ชุมพล, ม.ร.ว.. แนวทฤษฎีการรวมกลุ่มในสังคมไทย และ "กลุ่มอิทธิพล"หลัง 14-15 ตุลาคม 2516. **วารสารธรรมศาสตร์** 3(พฤษภาคม 2517): 134.

พฤทธิสาณ ชุมพล, ม.ร.ว.. **ประชาธิปไตยแบบรัฐสภาในอังกฤษ**. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

พฤทธิสาณ ชุมพล, ม.ร.ว. อาจารย์คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. **สัมภาษณ์**, 11 เมษายน 2550.

พอพันธ์ อุยยานนท์. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับบทบาทการลงทุนทางธุรกิจ. ใน ผาสุก พงษ์ไพจิตร (บรรณาธิการ), **การต่อสู้ของทุนไทย: การเมือง วัฒนธรรม เพื่อความอยู่รอด**, หน้า 106. กรุงเทพฯ: มติชน, 2549.

พิชิต รัตนภรานุเดช. เจ้าหน้าที่สมาคมอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติไทย. **สัมภาษณ์**, 5 กรกฎาคม 2549.

ไพบูลย์ อุดมกานต์กิจ. กรรมการบริษัทลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน). **สัมภาษณ์**, 22 มิถุนายน 2549.

ภูมิธรรม เวชยชัยและนพรัตน์ มุณีรัตน์ (บรรณาธิการ). ทุกจังหวะก้าว..พรรคไทยรักไทยหัวใจคือประชาชน: คำปราศรัยพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร. ใน **จากจังหวะคิดทักษิณ ชินวัตร สู่จังหวะก้าวพรรคไทยรักไทย**. กรุงเทพฯ:แสงดาว, 2547.

ภูมิธรรม เวชยชัยและนพรัตน์ มุณีรัตน์ (บรรณาธิการ). "ประกาศ 11 วาระแห่งชาติ: คำปราศรัย พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร เนื่องในการประชุมพรรคไทยรักไทย 2543. **ใน จากจังหวะคิดทักษิณ ชินวัตร สู่จังหวะก้าวพรรคไทยรักไทย**, หน้า 51-54. กรุงเทพฯ:แสงดาว, 2547.

มนตรี เจนวิทย์การ. กลุ่มผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจในประเทศไทย: ข้อคิดเห็นบางประการในแง่กฎหมายนโยบายสาธารณะ และกระบวนการเมือง. ใน รังสรรค์ ธนะพรพันธุ์ (บรรณาธิการ), **สังคมกับเศรษฐกิจ**, หน้า 179. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2519.

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. โครงการการศึกษาการจัดตั้งคณะกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งชาติ รายงานฉบับสมบูรณ์ เสนอการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2547.

มานพ พงศทัต. ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. **วารสารสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์** 1 (กุมภาพันธ์ 2535): 41.

มานพ พงศทัต. บีโอไอ ขวัญใจคนจน. ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่** 4, หน้า 70. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

มานพ พงศทัต. ผู้ประกอบการ: ผู้ร้ายหรือผู้ดีในวงการอสังหาฯ. ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่** 6, หน้า 23. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

มานพ พงศทัต. มาตรการของภาครัฐปี 2544. ใน **กลยุทธ์อสังหาริมทรัพย์ยุคฟื้นฟูเศรษฐกิจ** 11, หน้า 107. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

มานพ พงศทัต. วิกฤตอสังหาฯ: ปัญหาและแนวทางแก้ไข (ตอนที่ 1). ใน **กลยุทธ์อสังหาริมทรัพย์ยุคฟื้นฟูเศรษฐกิจ ชุดที่ 11**, หน้า 27-29. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

มานพ พงศทัต. เศรษฐกิจกับGDP. ใน **กลยุทธ์อสังหาริมทรัพย์ยุคฟื้นฟูเศรษฐกิจ ชุดที่ 11**, หน้า 193. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.

มานพ พงศทัต. สู้พลาง ถอยพลางกับเศรษฐกิจถดถอย. ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่** 8, หน้า 89. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

มานพ พงศทัต. อาจารย์คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. **สัมภาษณ์**, 11 เมษายน 2550.

รังสรรค์ ธนะพรพันธุ์. **กระบวนการกำหนดนโยบายเศรษฐกิจในประเทศไทย:บทวิเคราะห์เชิงประวัติศาสตร์เศรษฐิจการเมือง พ.ศ.** 2475-2530. กรุงเทพฯ: สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, 2532.

ลิขิต ธีรเวคิน. **ประชาธิปไตยครึ่งใบ: การเมืองไทยในระยะหัวเลี้ยวหัวต่อ**. กรุงเทพฯ: วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2533.

ลิขิต ธีรเวคิน. ภาวะทางเศรษฐกิจ การปฏิรูปทางการเมืองและการปฏิรูปวัฒนธรรมและการศึกษา. ปาฐกถา ณ ห้องประชุมสัญญาธรรมศักดิ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ท่าพระจันทร์, 24 ธันวาคม 2540.

ลิขิต ธีรเวคิน. **วิวัฒนาการการเมืองการปกครอง**. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2540.

เล็งดันออกกฎคุมกันเอง ดันเอสโครว์ค้ำดาว์น'. **กรุงเทพธุรกิจ** (11ธันวาคม 2547): 3.

วรพจน์ ทวีทอง. การศึกษานโยบายและมาตรการแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล พ.ต.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตร. เอกสารวิจัยตามหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

วราวุธ บัวทอง. มาตรการเพิ่มอุปสงค์ให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: ช่วยได้แค่ไหน?. **วารสารปกิณกะเศรษฐกิจ** 1 (มกราคม-มีนาคม 2540): 4.

วันทนีย์ แก้วมหาวงศ์. กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ (ปี 2539-2542): ศึกษากรณีบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน). เอกสารวิจัยตามหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

วิชัย หิรัญวงศ์. ทิศทางเศรษฐกิจไทย2536: การก่อสร้างและที่ดิน. **เอกสารทางวิชาการประกอบการสัมมนาทิศทางเศรษฐกิจไทยปี** 2536, สมาคมเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์, 26 พฤศจิกายน 2535.

วิชัย หิรัญวงศ์. ธุรกิจก่อสร้างและที่ดิน: ภาวะและแนวโน้ม 2534-35. ใน **เอกสารทางวิชาการประกอบการสัมมนาทิศทางเศรษฐกิจไทยปี** 2535 , หน้า 7. สมาคมเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์ 27 พฤศจิกายน 2534.

วิชัย หิรัญวงศ์. ธุรกิจที่ดินและการก่อสร้างที่อยู่อาศัย. **เอกสารประกอบการสัมมนาประจำปี** 2536 **ของสมาคมเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์**, ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์, 8 ธันวาคม 2536.

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. Available from:
http://www.reic.or.th/news/lecture_detail.asp?nID=1050&t=16&p=1&s=15,26/4/2548.

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน). **แผนปฏิบัติการเพื่อการพัฒนาชุมชนแออัด: "บ้านมั่นคง"พ.ศ.2547**. กรุงเทพฯ: กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2547

สภาที่อยู่อาศัยไทย. ธรรมนูญสภาที่อยู่อาศัยไทย พ.ศ.2548. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

สภาที่อยู่อาศัยไทย. **วารสารสมาคมอาคารชุดไทย**. 1(เมษายน-พฤษภาคม): 5.

สภาที่อยู่อาศัยไทย ถึงเวลาแจ้งเกิดเอสโครว์ แอ็คเคาน์. **มติชนรายวัน** (20 มกราคม 2548): 20.

สภาอสังหาริมทรัพย์ไทย ตั้งไปทำไม. **ฐานเศรษฐกิจ** 24,1963 (5-8 ธันวาคม 2547): 35.

สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์. สายสัมพันธ์ทางการเมืองกับผลตอบแทนในตลาดหุ้นไทย. ใน ไพโรจน์ วงศ์วิภานนท์ (บรรณาธิการ), **อนาคตเมืองไทยใครว่าไม่น่าห่วง**, หน้า 212. กรุงเทพฯ: กรุงเทพฯ, 2547.

สมคิด จาตุศรีพิทักษ์กับ 2 ภาระเร่งด่วนบนเก้าอี้รัฐมนตรีคลัง. **ประชาชาติธุรกิจ** 3246,2446 (19-21 กุมภาพันธ์ 2544): 16.

สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ กุนซือมืออาชีพ 'ไทยรักไทย'. **มติชนสุดสัปดาห์** 20,1027 (25 เมษายน 2543): 6.

สมคิด จาตุศรีพิทักษ์. คำกล่าวพิธีเปิดสภาที่อยู่อาศัยไทยและปาฐกถาพิเศษเรื่องสภาที่อยู่อาศัยไทยและการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน. **Property Lines** 14,329 (กุมภาพันธ์ 2548): 95.

สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รัฐมนตรีที่มีแต่'คำชม'. **มติชนสุดสัปดาห์** 22,1115 (31 ธันวาคม 2544 – 6 มกราคม 2545): 14.

สมคิด จาตุศรีพิทักษ์. วิสัยทัศน์ของรัฐบาลในการบูรณาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** 9,32(มกราคม-มีนาคม 2546): 3-8.

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร. บันทึกรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรประจำปี 2545. 23 เมษายน 2546 ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม ซี โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทรัล พลาซ่า กรุงเทพฯ.

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย. ผลการดำเนินงานสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ประจำปีพ.ศ.2545 (มกราคม-ธันวาคม).

สรกล อดุลยานนท์. กระจกสะท้อนทักษิณ ชินวัตรผ่านมุมมองทนง พิทยะ. ใน **ทักษิณ ชินวัตร: อัศวินคลื่นลูกที่สาม**, หน้า 155-158. กรุงเทพฯ: มติชน, 2546.

สรกล อดุลยานนท์. ฝันสะดุด. ใน **ทักษิณ ชินวัตร: อัศวินคลื่นลูกที่สาม**, หน้า 132. กรุงเทพฯ: มติชน, 2546.

สรกล อดุลยานนท์. สายสัมพันธ์. ใน **ทักษิณ ชินวัตร: อัศวินคลื่นลูกที่สาม**, หน้า 86. กรุงเทพฯ: มติชน, 2546.

สรุปความคืบหน้าการดำเนินงานของคณะกรรมการแก้ไขปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบภาวะวิกฤต. **วารสารอาคารสงเคราะห์** (กรกฎาคม-กันยายน 2541): 39,40.

สังศิต พิริยะ. ความเป็นมาของการคอร์รัปชันในโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่. ใน **คอร์รัปชั่น: นักการเมือง ข้าราชการ และนักธุรกิจ**. กรุงเทพฯ: พี.เพรส, 2547.

สังศิต พิริยะรังสรรค์. **ทฤษฎีคอร์รัปชัน**. กรุงเทพฯ: ร่วมด้วยช่วยกัน, 2549.

สังศิต พิริยะรังสรรค์และผาสุก พงษ์ไพจิตร. **คอรัปชั่นกับประชาธิปไตยไทย**. กรุงเทพฯ: 179 การพิมพ์, 2537.

สัญญา สัญญาวิวัฒน์. **สังคมวิทยาการเมือง: หลักการและการประยุกต์**. กรุงเทพฯ: เจ้าพระยาการพิมพ์, 2527.

สำนักนโยบายระบบการเงิน กลุ่มนโยบายสถาบันการเงินเฉพาะกิจ. บันทึกข้อความสรุปผลการประชุมสภาที่อยู่อาศัยไทย. 18 กรกฎาคม 2549. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. ความเป็นมาและสถานะปัจจุบันของการจัดตั้งสภาอสังหาริมทรัพย์ไทย. 9 พฤศจิกายน 2547. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. บันทึกข้อความเรื่องการศึกษาเรื่องการจัดตั้งสภาอสังหาริมทรัพย์ไทย. 30 กันยายน 2547. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. ประเด็นเรื่องการหารือเรื่องสภาอสังหาริมทรัพย์ไทย. 17 พฤศจิกายน 2547. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

สำนักงานส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ. รายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งที่ 1/2548ของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย. 17 มีนาคม 2548.

สำนักงานส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ ส่วนส่งเสริมสถาบันการค้า. ผลการดำเนินของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยประจำปีพ.ศ.2545.

สิริพรรณ นกสวน. Corporatism. ใน สิริพรรณ นกสวน และเอก ตั้งทรัพย์วัฒนา (บรรณาธิการ), **คำและความคิดในรัฐศาสตร์ร่วมสมัย**, หน้า 70. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

สุจิต บุญบงการ. **การพัฒนาทางการเมืองของไทย: ปฏิสัมพันธ์ระหว่างทหารสถาบันทางการเมือง และการมีส่วนร่วมทางการเมืองของประชาชน**, พิมพ์ครั้งที่ 4, กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

สุนันท์ ศรีจันทรา. เกาะกระแสธุรกิจกระแสตอบ(ลบ)ดร.สมคิด. **เนชั่นสุดสัปดาห์** 9,455 (19-25 กุมภาพันธ์ 2544): 15.

โสภณ พรโชคชัย. เจาะลึกอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท. ใน **อสังหาริมทรัพย์เรื่องสำคัญของชีวิต**, หน้า 53. กรุงเทพฯ: ส.วีรัชการพิมพ์ (1996), 2547.

โสภณ พรโชคชัย. ผู้อำนวยการมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. **สัมภาษณ์**, 14 มีนาคม 2549.

อธิป พีชานนท์. นายกสมาคมอาคารชุดไทย. **สัมภาษณ์**, 19 มกราคม 2548.

อนันต์ อัศวโภคิน. ประธานกรรมการบริหารบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน). **สัมภาษณ์**, 19 มกราคม 2548.

อนุสรณ์ ลิ่มมณี. **ที่มาด้านโครงสร้างของนโยบายการร่วมมือระหว่างรัฐกับทุน: บทวิเคราะห์เชิงเศรษฐกิจการเมืองเกี่ยวกับการปรับกลยุทธ์ของรัฐในประเทศไทย**. กรุงเทพฯ: ศูนย์วิจัยและผลิตตำรา มหาวิทยาลัยเกริก, 2534.

อิสระ บุญยัง. อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและประธานกรรมการบริษัทกานดาพร็อพเพอร์ตี้. **สัมภาษณ์**, 19 กรกฎาคม 2549.

อีคอนนิวส์. Available from: http://www.econnews.org/old/znr0452.html,5/7/2549

อุกฤษฏ์ ปัทมานันท์. ทุนนิยมโดยรัฐ: การฟื้นคืนชีพ. **มติชนสุดสัปดาห์** 23,1194 (4-10 กรกฎาคม 2546): 14.

อุกฤษฏ์ ปัทมานันท์และรัตพงษ์ สอนสุภาพ. "มังกรฤาหมดเขี้ยวเล็บ: ธนาคารพาณิชย์ไทยหลังวิกฤตเศรษฐกิจ. ใน ผาสุก พงษ์ไพจิตร (บรรณาธิการ), **การต่อสู้ของทุนไทย: การเมือง วัฒนธรรม เพื่อความอยู่รอด**, หน้า 151. กรุงเทพฯ: มติชน, 2549.

เอก ตั้งทรัพย์วัฒนา. การศึกษาการเมืองการปกครองเปรียบเทียบแนวรัฐและสังคม. ใน **ประมวลสาระชุดวิชาการเมืองการปกครองเปรียบเทียบ หน่วยที่** 6-10, หน้า 107. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2547.

เอก ตั้งทรัพย์วัฒนา. แนวทางการศึกษาทฤษฎีสมัยรัฐใหม่: การศึกษาการแจกแจงอำนาจในสังคม. ใน **เอกสารคำสอนวิชาความรู้เบื้องต้นทางรัฐศาสตร์**, หน้า 29. กรุงเทพฯ: โครงการผลิตตำราและเอกสารการสอนคณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

เอก ตั้งทรัพย์วัฒนา. แนวทางการศึกษาเรื่องอำนาจ. ใน **เอกสารคำสอนวิชาความรู้เบื้องต้นทางรัฐศาสตร์**, _หน้า 25-29. กรุงเทพฯ: โครงการผลิตตำราและเอกสารการสอนคณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

เอก ตั้งทรัพย์วัฒนา. อาจารย์คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. **สัมภาษณ์**, 11 เมษายน 2550.

เอก ตั้งทรัพย์วัฒนา. อำนาจ ใน สิริพรรณ นกสวน และเอก ตั้งทรัพย์วัฒนา (บรรณาธิการ), **คำและความคิดในรัฐศาสตร์ร่วมสมัย**, หน้า 25-26. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

เอกชน-คลังดันสภาที่อยู่อาศัยไทยสำเร็จ โต้ไม่ใช่เกมการเมืองชี้ทุกรัฐบาลเห็นชอบ. **ฐานเศรษฐกิจ** 1986 (24-26 กุมภาพันธ์ 2547): 15.

เอกสารรายงานการประชุม การจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทย ครั้งที่ 3. 28 ธันวาคม 2547 ณ ห้องประชุม 301 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

เอนก เหล่าธรรมทัศน์. **มองเศรษฐกิจการเมืองไทยผ่านการเคลื่อนไหวของสมาคมธุรกิจ**. กรุงเทพฯ: โครงการจัดพิมพ์คบไฟ มูลนิธิเพื่อการศึกษาประชาธิปไตยและการพัฒนา, 2539.

<u>ภาษาอังกฤษ</u>

Almond, G.A. and Powell, Bingham G. Comparative Politics : A Developmental Approach. อ้างถึงใน พฤทธิสาณ ชุมพล,ม.ร.ว. **ระบบการเมือง : ความรู้เบื้องต้น**. พิมพ์ครั้งที่ 7, กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

Bently, Arthur F. **The Process of Government : A Study of Social Pressure**. Illinois: The Principia of Illinois, 1949.

Dahl, Robert A. **Modern Political Analysis**. New Delhi: Prentice Hall of India Private limited, 1975.

Dahl, Robert. Power as the Control of Behavior. in Steven Lukes ed., **Power**, p. 37. Oxford: Blackwell, 1986.

Dye, Thomas R. **Understanding Public Policy**. 10th ed., New Jersey: Prentice Hall, 2002.

Easton, David. A System Analysis of Political Life. quoted in Michael G. Roskin, Robert L. Cord, Jame A. Medeiros and Walter S. Jones, **Political Science: An Introduction**. 6th ed. with new supplement, New Jersey: Prentice-Hall International, 1997.

Gamson, William A. quoted in Gupta, Devashree. Coalition in Theory and Practice: A Critical Review of Existing Research. Paper presented at the Seminar on

Modern European Politics (S.Tarrow), Government Department, Cornell University, April 30, 2003.

Hojnacki,Maria. Interest Groups' Decisions to Join Alliance or Work Alone. **American Journal Political Science**. 41,1 (January 1997): 84.

Hojnacki, Maria. "Interest Groups' Decisions to Join Alliances or Work Alone," **American Journal of Political Science** [Online]. Available from: http://www.jstor.org/view/0092585/di975214/97p0256z/5?searchUrl=http%3a//www.jst..

Intusut, Maitree. Political Interest Group: The Study and Concept . . .. **Political Science Bulletin** 5,(November 1978): 78.

Jumbala, Prudhisan. Interest and pressure group. in **Government and Politics of Thailand**, Edited by Somsakdi Xuto, pp. 116-117. New York: Oxford University Press, 1987.

Lasswell, Harold D. and Kaplan, Abraham **Power and Society: A Framework for Political Inquiring**. New Haven: Yale University Press, 1950.

Lukes, Steven. **Power: A Radical View**. London: The Macmillan Press, 1980.

McCargo, Duncan and Pathmanand, Ukrist. **The Thaksinization of Thailand**. Copenhagen: NIAS press, 2005.

Riggs, Fred. **Thailand: The Modernization of a Bureaucratic Polity**. Honolulu: East West Center Press, 1966.

Robertson, David. Coalition. in **The Routledge Dictionary of Politics**. 3rd ed., New York: Routledge, 2004.

Safure, William **The New Language of Politics**. New York: Collier books, 1972.

Truman, David B. **The Governmental Process : Political Interest and Public Opinion**. New York: Alfred Knopt, 1955.

Whitford, Andrew B. The Structures of Interest Coalitions: Evidence from Environmental Litigation. **Business and Politics**. 5(2003): Political Abstract.

Willhoite, Fred H. **Power and Governments: An introduction to politics**. California: Brooks/Cole Publishing Company, 1988

Wilson, Gamson. **Interest Groups**. Oxford : Basil Blackwell, 1990.

Winter, D.G. The Power Motive. New York: The Free Press, 1973.

ภาคผนวก

ความเปลี่ยนแปลงกับการเผชิญภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจ 2540 ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์[1]

คงเป็นที่ทราบกันดีว่า 'ที่อยู่อาศัย' เป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์[2]ที่มีลักษณะการเติบโตที่เป็นวัฏจักร และค่อนข้างผันผวนมาโดยตลอดอันเนื่องจากทัศนะเรื่องที่อยู่อาศัยซึ่งแตกต่างกัน บางกลุ่มมองว่าที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เป็นส่วนประกอบของชีวิตที่ทุกคนพึงมี และรัฐก็ควรมีหน้าที่ช่วยเหลือสนับสนุนจัดให้มีที่อยู่อาศัยโดยรัฐ (public housing) ขึ้น เพื่อเป็นการกระจายทรัพยากรให้เท่าเทียมกันในสังคม ขณะที่บางกลุ่มก็มองว่าที่อยู่อาศัยเป็นเพียงสินค้าอุปโภค (consumer goods) ที่ใช้แล้วก็เก่าหมดสภาพไป แต่ก็จำเป็นต้องมีการทดแทนที่เสมอ เสมือนว่าที่อยู่อาศัยเป็นเพียงสินค้าชนิดหนึ่งคือ สินค้าเพื่อการลงทุน (investment goods) หรือการเก็งกำไรหามูลค่าเพิ่ม (value added)[3]

เมื่อเวลาผ่านไปนิยามของที่อยู่อาศัยจึงถูกดัดแปลงทำให้เปลี่ยนไปตามวัตถุประสงค์ แต่ยังคงไว้ซึ่งรูปแบบความสัมพันธ์ที่เกี่ยวโยงกับกลุ่มอื่นๆ ในสังคม แบ่งเป็นสองกลุ่มใหญ่คือ กลุ่มด้านหน้า ที่ประกอบด้วย 1. คือ **รัฐบาล** ซึ่งกุมนโยบายเรื่องอสังหาริมทรัพย์และการปฏิบัติสั่งการ 2. **สถาบันการเงิน** ได้แก่ธนาคารและสถาบันการเงินทั้งของรัฐ เอกชนและต่างประเทศ รวมถึงสถาบันประกันภัย สหกรณ์ต่าง ๆ ที่จัดโครงการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย 3. **กลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์** เป็นตัวเชื่อมระหว่างกลุ่มด้านหน้ากับกลุ่มด้านหลัง ส่วนกลุ่มหลังตัวที่ 4 คือ **ผู้รับเหมาและผู้ค้าวัสดุ** และกลุ่มหลังตัวสุดท้ายตัวที่ 5 คือ **ผู้บริโภคผู้ซื้อที่อยู่อาศัย**[4] นั่นเอง

ความสัมพันธ์เชิงโครงสร้างระหว่างกลุ่มต่างๆ ข้างต้นนี้คือ ตัวแทนแห่งความสัมพันธ์ที่ช่วยเสริมความเข้าใจในภาพรวมของที่อยู่อาศัยว่ามีทิศทางเป็นอย่างไรในแต่ละช่วงเวลาบนมิติความสัมพันธ์ระหว่างรัฐกับกลุ่มผลประโยชน์ ที่กลายเป็นฐานที่สำคัญที่ทำให้ทิศทางทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงได้

---

[1] บทความชิ้นนี้ผู้วิจัยได้เขียนเพิ่มเติมขึ้น เพื่อให้ผู้อ่านเข้าใจและเห็นทิศทางของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งช่วยทำให้เห็นภาพของความจำเป็นในการจัดตั้ง'สภาที่อยู่อาศัยไทย' ในอีกโสตหนึ่งด้วย

[2] มานพ พงศทัตได้นิยามธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่าเป็นธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจที่เกี่ยวกับที่ดิน สาธารณูปโภคและอาคารต่าง ๆ ตั้งแต่ที่อยู่อาศัย การค้าพาณิชย์ รวมไปถึงอุตสาหกรรมก่อสร้างด้วย

[3] มานพ พงศทัต, "ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์," ใน **เอกสารประกอบการบรรยายโครงการ** Modern Real Estate Management,(ภาควิชาเคหะการ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538), หน้า 1.

[4] มานพ พงศทัต, "ทางรอดอสังหาริมทรัพย์ ยุคท่านชวลิต ตอนที่ 1," ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยุคใหม่** 8 (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: 2541), หน้า 93-95.

ความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจในทางอสังหาริมทรัพย์นั้นมักถูกเชื่อมโยงกับความสัมพันธ์ที่ไปในทิศทางเดียวกันกับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ (Gross Domestic Product--GDP) กล่าวคือ เมื่อระบบเศรษฐกิจขยายตัว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะกระเตื้องขึ้นและขยายตัวตาม ในทางตรงกันข้ามเมื่อสภาพเศรษฐกิจทั่วไปอยู่ในภาวะซบเซา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะซะลอตัวอย่างรวดเร็วและมากกว่าหรืออาจจะถึงขั้นซะงักงัน ดังจะเห็นได้ชัดในช่วงปีพ.ศ.2532-2533ที่เป็นยุคอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูสุดขีด (property boom) และภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 เป็นต้นมา เกิดภาวะซะงักงันทางเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบทั้งภาคอสังหาริมทรัพย์และภาคการผลิตอื่นๆ ถือได้ว่าเป็นตัวแปรที่ทำให้เกิดการปรับเปลี่ยนรูปแบบ ลักษณะที่อยู่อาศัย รวมไปจนถึงการพัฒนากฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยไทย

ความเปลี่ยนแปลงในภาคการผลิตที่แท้จริง (real sector) ที่ถือได้ว่าเป็นการวางรากฐานให้แก่การพัฒนาเศรษฐกิจไทยนี้เกิดขึ้นจากเงื่อนไขที่สำคัญหลายประการด้วยกัน เริ่มต้นตั้งแต่การปฏิรูปที่ดิน

การจัดการปฏิรูปที่ดินเป็นผลจากการเห็นว่าปัญหาที่ดินเป็นสาเหตุสำคัญของการฉกฉวยโอกาสทางเศรษฐกิจ แย่งชิงความได้เปรียบซึ่งกันและกัน ดังในประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (ป.ว.286) รัฐต้องเข้าควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยการให้เอกชนที่จะจัดสรรได้จะต้องได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแปลงนั้นเสียก่อน และที่สำคัญที่ดินแปลงนั้นจะต้องปลอดจากภาระการจำนองด้วย สาระของกฎหมายนี้จึงมุ่งที่จะลดปัญหาการฉ้อฉลของผู้ประกอบการในการจัดสรรที่ดินแบบ "จับเสือมือเปล่า" ให้ลดน้อยลง[5] และเน้นความเสมอภาคในการครอบครองทรัพย์สินอันเป็นฐานเริ่มต้นของการพัฒนาเศรษฐกิจที่เสมอภาค

นอกจากการปฏิรูปที่ดินแล้ว ความตึงเครียดจากวิกฤตการณ์ความผันผวนของราคาน้ำมันโลกทั้งสองครั้งก็ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในภาคการผลิตเช่นกัน อันได้แก่การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยและขยายต่อถึงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งจะเห็นได้จากการปล่อยสินเชื่อระยะสั้นเพื่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและสินเชื่อระยะยาวเพื่อการซื้อบ้านของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงทำให้กิจการที่อยู่อาศัยสามารถพยุงตัวอยู่ได้ท่ามกลางภาวะยุ่งยากทางเศรษฐกิจ[6]

นอกจากนี้การแต่งตั้งคณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยเมื่อปีพ.ศ.2525 ถือได้ว่าเป็นการรวมตัวแทนจากภาครัฐและเอกชนที่ประกอบกิจการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและผลิตวัสดุการก่อสร้างให้ได้ร่วมกำหนดมาตรการร่วมกันนับว่าเป็นโอกาสดีที่ทำให้เกิดการขยายตัวของการลงทุนก่อสร้างและทำให้เกิดการว่าจ้างงานที่สูงขึ้น จนพลิกวิกฤตให้เป็นโอกาสทองแก่วงการ

---

[5] นิพนธ์ พัวพงศกรและณรงค์ ชวนใช้, **ที่อยู่อาศัย**,(กรุงเทพฯ: ฝ่ายการวิจัยเศรษฐกิจรายสาขา สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2542), หน้า 8.

[6] พิภพ รอดภัยและโสภณ พรโชคชัย, **ความรู้-ความจริง อสังหาริมทรัพย์ ประเทศไทย**, หน้า 193.

อสังหาริมทรัพย์ (ดูเพิ่มเติมจากตาราง 1: มาตรการเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนภาคเอกชนในการผลิตที่อยู่อาศัย)

ยิ่งเป็นการตอกย้ำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ก้าวไกล เมื่อรัฐหันมาลงทุนในด้านโครงสร้างพื้นฐานมากขึ้น และเปิดโอกาสให้มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพื่อสร้างแรงจูงใจทางการแข่งขันของธุรกิจเอกชนให้เกิดขึ้น ดังจะเห็นได้จากการเกิดการเกาะกลุ่มธุรกิจที่ทำให้ระบบการผลิตในภาคส่วนต่างๆ ดำเนินไปได้เป็นอย่างดี และเกิดเป็นประเด็นการศึกษารูปแบบการจัดการธุรกิจหรือเศรษฐกิจของนักวิชาการจำนวนมาก ตั้งแต่การศึกษารูปแบบการเกาะกลุ่มที่มีธนาคารเป็นแกนของกลุ่มและแต่ละส่วนก็จะสร้างเครือข่ายของตนออกไป เช่นในอดีต ธนาคารกสิกรไทยเป็นผู้ถือครองหุ้นส่วนใหญ่ในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทภัทรเรียลเอสเตท จำกัด ธนาคารไทยพาณิชย์ที่มีสัดส่วนถือหุ้นถึงร้อยละ 51 ในบริษัทสยามพาณิชย์พัฒนาอุตสาหกรรม จำกัด บริษัทมหิศร จำกัดและบริษัทเอส จี แลนด์ จำกัด เป็นต้น[7] (ดูเพิ่มเติมตารางที่ 2: บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในเครือของธนาคารพาณิชย์) รวมถึงการศึกษารูปแบบการจัดองค์กรของสมาคมทางธุรกิจ เพื่อเป็นกำลังสำคัญในการพัฒนาอุตสาหกรรม กระทั่งสมัยพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร เป็นนายกรัฐมนตรี ได้มีการจัดกลุ่มร่วมกันของกลุ่มธุรกิจในสายเดียวกันอย่าง 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' ที่มีทั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ซึ่งเน้นความแตกต่างจากสมาคมการค้าทั่วไปตรงที่ไม่ได้มีการนำอย่างเด็ดขาดโดยกลุ่มธุรกิจเดียว จึงทำให้เกิดการต่อรองกับสายการผลิตอื่นได้ง่าย และเป็นสะพานต่อเชื่อมไปสู่ความช่วยเหลือด้านต่างๆ จากรัฐบาลได้เป็นอย่างดี

ความได้เปรียบของการเกาะกลุ่มทางธุรกิจ โดยเฉพาะกลุ่มธนาคารนั้นถือได้ว่าเป็นเงื่อนไขสำคัญที่ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายและระดมทุนในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป และสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่สูง (สถิติการปล่อยสินเชื่อดูเพิ่มตารางที่ 3 และตารางที่ 4) นอกจากนี้ยังมีการกระจายการระดมทุนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ไปยังตลาดหลักทรัพย์ เป็นการยกระดับการผลิตและทำให้เกิดการบริการต่อเนื่องที่ต้องใช้ทั้งทรัพยากรและเทคโนโลยีชั้นสูง เพื่อให้ตอบสนองความต้องการเฉพาะตัวของผู้บริโภคให้ได้มากขึ้น และลดต้นทุนในทุกส่วนการผลิตแบบเดิม (ดูเพิ่มเติมตารางที่ 5: บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์) การขยายการลงทุนดังกล่าวทำให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจแบบก้าวกระโดด (leap flogging)[8] ที่อาจส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในการพัฒนาทางเศรษฐกิจและลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ตามมาได้

---

[7] วิชัย หิรัญวงศ์, **ทิศทางเศรษฐกิจไทยปี 2538: แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย**, (กรุงเทพฯ: สมาคมเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์, 2538), หน้า 39.

[8] เรื่องเดียวกัน, หน้า 7.

ถึงแม้ความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจในช่วงก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจการเงิน 2540 จะนำมาซึ่งความสำเร็จในการพัฒนาและลงทุนทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่มาก จนอาจกล่าวได้ว่า เป็นช่วงทองของอสังหาริมทรัพย์ที่เฟื่องฟู และไม่มีทางที่จะถดถอยลงในระยะเวลาอันสั้น แต่สิ่งที่คาดคิดไม่ถึงมักจะตามมาอย่างรวดเร็วเสมอ ความเจริญเติบโตที่สูงมากเกินไปกอปรกับบริบทที่ผันแปรอย่างรวดเร็ว จึงทำให้ต้องประสบกับปัญหาเรื้อรังที่ดำเนินมาจนถึงปัจจุบันคือ ภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจ ที่เริ่มก่อตัวตั้งแต่ก่อนพ.ศ.2540 ซึ่งถือได้ว่าเป็นคำถามที่สำคัญว่า เหตุใดจึงเกิดปรากฏการณ์ภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจขึ้น คำถามนี้จึงเป็นที่สนใจของผู้คนพอๆกับความสนใจที่ผ่านมาที่มุ่งศึกษาว่า ทำไมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยถึงได้มีความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว

ภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจ

ช่วงปลายพ.ศ.2539 เป็นต้นมา ประเทศไทยเริ่มประสบกับปัญหาภาวะการชะงักงันทางเศรษฐกิจ บริษัทเงินทุนและธนาคารหลายแห่งต้องปิดตัวเอง ตลาดหลักทรัพย์ที่ถือว่าเป็นตลาดที่กำลังจะสดใสต้องประสบกับการเทขายจนราคาหุ้นตกต่ำ มูลค่าเงินที่สูญไปส่วนมากตกอยู่ในมือต่างชาติ

ภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจของประเทศไทยมีเงื่อนไขปัจจัยที่สัมพันธ์กับความเจริญเติบโตที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็วก่อนหน้านี้ อาจจะกล่าวได้ว่าท่ามกลางความเปลี่ยนแปลงของสภาวการณ์ใหม่ๆ เงื่อนไขปัจจัยเดิมที่ทำให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ก็กลับกลายเป็นปัจจัยที่หยุดชะงักความเจริญเติบโตได้

ดังได้กล่าวมาก่อนหน้านี้ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ต้องพะวงต่อการแสวงหาแหล่งเงินทุนมากนักเพราะสามารถที่จะได้รับการสนับสนุนจากกลุ่มการเงินและการธนาคารที่เป็นแกนกลางของกลุ่ม การที่ไม่ต้องพะวงต่อการแสวงหาเงินทุนรวมไปถึงว่าสามารถที่จะได้รับความช่วยเหลือในระยะสั้นหรือระยะยาวในอัตราดอกเบี้ยต่ำ ทำให้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ สามารถขยายออกไปได้อย่างกว้างขวาง โดยไม่ต้องกังวลกับระยะเวลาของผลตอบแทนที่จะคุ้มทุน ภาระความเสี่ยงในการปล่อยเงินลงทุนตกอยู่ในความรับผิดชอบของบริษัทการเงินและการธนาคารการประกอบการในลักษณะนี้ไม่มีอันตรายมากนัก หากเป็นการประกอบการในภาคการผลิตจริงและผลประกอบการออกมาเป็นบวก

แต่เนื้อแท้การประกอบการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในช่วงปลายพ.ศ.2538 นั้นกลับแตกต่างไปจากก่อนหน้านี้ กล่าวคือ เกิดการขาดดุลบัญชีเดินสะพัดที่มีสัดส่วนที่สูงมากขึ้น โดยมีสัดส่วนเฉลี่ยเกือบร้อยละ 8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ สะท้อนให้เห็นถึงการไร้เสถียรภาพจากภายนอกที่ไม่สมดุลระหว่างการออมกับการลงทุน (saving investment gap) และการใช้จ่ายภายในประเทศที่มีการขยายตัวในอัตราที่สูงจนเกินควร (overspending) อีกนัยหนึ่งก็คือ เกิดการ

ใช้จ่ายเกินตัว เมื่อเทียบกับความสามารถในการสร้างรายได้ที่แท้จริง ดังจะเห็นได้จากการที่สัดส่วนของการบริโภคและการลงทุนที่มีอัตราส่วนสูงกว่าการออมในประเทศ นอกจากนี้ยังมีการนำเงินไปลงทุนในภาคการผลิตเช่น ลงทุนเพื่อเก็งกำไรในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์และตลาดหุ้น จึงทำให้ราคาสินทรัพย์ดังกล่าวพุ่งสูงขึ้นเกินความเป็นจริง ก่อให้เกิดปัญหาความตกต่ำและการปรับตัวลดลงอย่างรุนแรงของดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามมา[9]

การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหุ้นเกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว เพียงเวลาไม่กี่ปี บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แต่เดิมมีแค่ 3 รายกลับเพิ่มจำนวนมากขึ้นถึง 46 รายใน พ.ศ.2539[10] อัตราซื้อขายหุ้นต่อวันทะยานขึ้นหลายเท่า อัตราราคาที่ดินและที่ดินที่เก็บสะสมไว้ในธนาคารที่ดิน (land bank) เพื่อนำมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันทางธุรกิจ อีกทั้งหุ้นที่จดทะเบียนก็มีระดับที่พุ่งสูงอย่างมาก[11] ไม่เพียงแค่นั้นนักลงทุนจากทุกสาขาอาชีพก็ได้มีการเก็งกำไรในตลาดหุ้น ธนาคารและบริษัทการเงินหลายแห่งผ่อนปรนการกู้เงินแก่ผู้กู้ที่อยู่ในกลุ่มเดียวกัน แม้รู้ว่าการกู้นั้นนำไปสู่การเก็งกำไรในตลาดหุ้น เพราะในทางธุรกิจแล้วการลงทุนในหุ้นอสังหาริมทรัพย์ก็ถือว่าเป็นการลงทุนในลักษณะหนึ่งเช่นเดียวกัน ภาวะการณ์เช่นนี้จึงเอื้ออำนวยให้เกิดสภาพเศรษฐกิจฟองสบู่ (bubble economic) ได้ง่ายมากขึ้น

ปรากฏการณ์ที่สถาบันการเงินหลายแห่งปล่อยกู้ให้กลุ่มของตนเองอย่างง่ายๆ และก่อให้เกิดการเก็งกำไรจนทำให้เกิดภาวะหนี้เสียที่ไม่สามารถคืนเงินให้แก่สถาบันการเงินนั้นๆ ได้ จนเกิดอุปสงค์แปลกปลอม (false demand) เป็นสัญญาณเตือนการเกิดภาวะฟองสบู่อย่างอ่อน[12] ที่ครั้งหนึ่งเคยเป็นประเด็นร้อนในโครงสร้างความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงินหลายแห่งว่ามีความเกี่ยวเนื่องกัน บางกิจการมีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นคนในตระกูล

---

[9] Bertrand Renaud, Ming Zhang, and Stefan Koeberle, **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคเฟื่องฟูของไทยสร้างความหายนะให้สถาบันการเงินอย่างไร: ทางออกคืออะไร** (How the Thai Real Estate Boom Undid Financial Institutions: What Can be Done Now ?),แปลโดยฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ, (กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, มปป.), หน้า 25.

[10] วันทนีย์ แก้วมหาวงศ์, "กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ (ปี 2539-2542): ศึกษากรณีบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดมหาชน," (เอกสารการวิจัยตามหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐศาสนศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542), หน้า 31.

[11] พิสิษฐ์ ศรสวัสดิ์, **จุดตายเศรษฐกิจ**,(กรุงเทพฯ: บริษัทสำนักพิมพ์ประพันธ์สาสน์, 2542), หน้า 144-145.

[12] มานพ พงศทัต, "(LBA) "Land Bank Authority"มีดเล่มสุดท้ายการแก้ปัญหาเศรษฐกิจ (ยุคผู้บริหารไม่มีฝีมือ)," ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ชุดที่** 8,(กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541), หน้า 36-37.

เดียวกัน ทำให้ขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติสินเชื่อดำเนินการได้สะดวกง่ายดาย ขาดการตรวจสอบและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการตามระบบที่ควรจะเป็น และยิ่งเป็นที่น่าจับตามากยิ่งขึ้นเมื่อธนาคารพาณิชย์ไปร่วมลงทุนถือหุ้นในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประกันความเสี่ยงและเพื่อให้ครอบคลุมกิจการอย่างครบวงจร สัมพันธภาพที่โยงใยอย่างแนบแน่นเหล่านี้ล้วนตอกย้ำถึงรากเหง้าของปัญหาในระบบโครงสร้างตั้งแต่ความไม่โปร่งใสในการบริหารทั้งภาคอสังหาริมทรัพย์และสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องได้อย่างชัดเจน[13] (ดูเพิ่มเติมตารางที่5 :เปรียบเทียบสัดส่วนการถือครองหุ้นของธนาคารพาณิชย์ไทยก่อนและหลังวิกฤตเศรษฐกิจพ.ศ.2540)

ความสัมพันธ์ระหว่างรัฐกับสถาบันการเงินที่เป็นแกนกลางกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก่อนหน้านี้มีส่วนสำคัญที่ทำให้เกิดการเก็งกำไรเป็นอย่างมาก เพราะสถาบันการเงินทราบดีว่ารัฐไม่สามารถยอมให้สถาบันการเงินต่างๆ ล้ม จึงทำให้ย่ามใจในการปล่อยกู้แก่ลูกค้า การแบกรับภาระความเสี่ยงของการปล่อยกู้ที่สถาบันการเงินทั้งหลายควรจะต้องรับเอาไว้ก็ถูกถ่ายโอนไปเป็นภาระของรัฐ[14]

ภาวะการเกิดเศรษฐกิจฟองสบู่หรือการเก็งกำไรเป็นภาวะการลงทุนที่ปราศจากการผลิตจริง แต่สามารถทำให้เกิดการเพิ่มมูลค่าในทรัพย์สินอย่างสูงที่วางอยู่บนความศรัทธาและเชื่อมั่นของบรรดานักลงทุนว่าเศรษฐกิจกำลังดำเนินไปอย่างราบรื่น แต่การอาศัยความศรัทธาและเชื่อมั่นที่จะทำให้ฟองสบู่การเก็งกำไรดำเนินต่อไปนั้นเปราะบางอย่างยิ่ง เมื่อกิจการและการชำระบัญชีของบริษัทเงินทุนทั้ง 58 แห่งที่ก่อให้เสียหนี้เสียสูงถึง 8.66 แสนล้านบาทได้ถูกระงับการดำเนินกิจการตามคำสั่งกระทรวงการคลัง[15] ขยายผลลุกลามมาสู่ธนาคารพาณิชย์อื่นๆ ทั้งระบบ เกิดการแห่ถอนเงินของประชาชนจากบริษัทเงินทุนและธนาคารพาณิชย์ขนาดกลางและขนาดเล็กเพื่อไปฝากเงินที่ธนาคารขนาดใหญ่แทน

ผลกระทบที่เกิดขึ้นส่งผลต่อสถาบันการเงินที่ไม่สามารถจะเรียกเงินคืนจากผู้กู้ได้ มีหนี้เสีย (NPL) และหนี้ค้างดอก (Non Cash Flow Loans- - NCFL) เพิ่มขึ้น[16] ยิ่งซ้ำเติมภาวะเศรษฐกิจ

---

[13] มานพ พงศทัต, "ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์," **สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์** 1(กุมภาพันธ์ 2535): 41.

[14] สมภพ มานะรังสรรค์, "วิพากษ์เศรษฐกิจแบบฟองสบู่ในไทย," ใน **ทุนนิยมฟองสบู่: ปรัชญาและทางออก**, (กรุงเทพฯ: สถาบันวิถีทรรศน์, 2544), หน้า 39.

[15] มานพ พงศทัต, "ประมูลหนี้(เสีย)ของป.ร.ส.," ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคIMF ชุดที่** 9, (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543), หน้า 103.

[16] มานพ พงศทัต, "(LBA) "Land Bank Authority"มีดเล่มสุดท้ายการแก้ปัญหาเศรษฐกิจ (ยุคผู้บริหารไม่มีฝีมือ)," ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ชุดที่** 8,(กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541), หน้า 37.

ชะงักงันให้ทรุดตัวอย่างหนัก สถาบันการเงินย่อมไม่ปล่อยให้บริษัทต่างๆกู้ใหม่ เพราะเกรงว่าจะกลายเป็นหนี้เสียอีก ยิ่งทำให้ปริมาณของเงินที่จะเข้าสู่ภาคการผลิตจริงลดลง บริษัทจำนวนไม่น้อยต้องปิดตัวลง หรือไปร่วมกับสถาบันการเงินอื่นๆ ขณะเดียวกันอำนาจในการซื้อของประชาชนก็เริ่มลดลง มีการออมมากขึ้นพร้อมกับลดการบริโภคหรือจับจ่ายใช้สอยโดยรวมลง

สภาพการณ์ดังกล่าวทำให้สถาบันการเงินมีเงินทยอยไหลเข้าตลอด แต่ไม่มีการปล่อยกู้จึงกลายเป็นกับดักสภาพคล่อง (Liquidity Trap) ที่แก้ไขไม่ง่าย เพราะวิธีการทางการเงินและการคลังที่รัฐบาลในช่วงที่ผ่านมานั้น(ดูเพิ่มเติมตารางที่ 6: มาตรการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลพลเอกชวลิต ยงใจยุทธและตารางที่ 7: มาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลนายชวน หลีกภัย) เป็นการแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเฉพาะหน้ามากกว่าที่ดำเนินการในลักษณะเป็นแผนฟื้นฟูและป้องกันการกลับมาของวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

การแก้ไขกับดักสภาพคล่องทางเศรษฐกิจที่นิยมใช้คือ การทำให้เกิดการสร้างงานจำนวนมาก เพื่อทำให้เกิดการใช้จ่ายเงินที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นรัฐจึงจำเป็นต้องช่วย ทำให้เกิดการก่อสร้างสาธารณูปโภคและที่อยู่อาศัย ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจขยายตัว (Housing as a Driver of Economic Growth) ขณะเดียวกันก็เป็นการกระตุ้นสาขาเศรษฐกิจพื้นฐาน (baseline economic sub sector) ให้พลิกฟื้น[17] ด้วยเหตุนี้เองที่ทำให้เกิดแนวคิดที่จะใช้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กระตุ้นภาคเศรษฐกิจที่แท้จริง ยังผลให้ภาคธุรกิจต่อเนื่องทั้ง บริษัทออกแบบตกแต่งภายใน รับจัดสวน ทำเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น กระเตื้องตามไปด้วย

แม้ว่าแนวคิดการใช้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กระตุ้นเศรษฐกิจมหภาคจะเป็นแนวคิดที่ดี แต่ก็มี ข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับการใช้มาตรการอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา ยังไม่เป็นที่น่าพอใจดังนี้

1. มาตรการในการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์หลายมาตรการ ยังขาดความชัดเจนในเรื่องการกำหนดระยะเวลาในการแก้ไข ความคืบหน้าในการดำเนินการจึงไม่ปรากฏชัด เนื่องจากมีอุปสรรคที่สำคัญ 2 ประการคือ1) เกิดความเปลี่ยนแปลงทางการเมืองบ่อยครั้ง โดยเฉพาะการเปลี่ยนตัวรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังถึง 3 ท่านในสมัยพลเอกชวลิต ยงใจยุทธ นายกรัฐมนตรี จึงส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินการ และ2) มาตรการหลายอย่างยังขาดองค์ประกอบสนับสนุนที่ช่วยให้การดำเนินงานบรรลุผล เช่นการขาดแคลนแหล่งเงินทุนของอบส.และอุปสรรคด้านภาษีและการทำ Securitization ของ SMC เป็นต้น

---

[17] มานพ พงศทัต, "บีโฮไอ ขวัญใจคนจน," ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่** 4,(กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า 70.

2. ปัญหาที่อาจเกิดขึ้นตามมาภายใต้การดำเนินมาตรการคือ องค์กรที่มีหน้าที่รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ไม่ว่าจะเกิดจากการรับซื้อหนี้อสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารงานต่อ หรือหนี้สินที่ก่อขึ้นมาใหม่ ซึ่งหนี้สินเหล่านี้อาจเป็นหนี้สินที่ด้อยคุณภาพ อย่างไรก็ตาม องค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขปัญหาอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมากคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์อาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงของหนี้ด้อยคุณภาพที่เพิ่มขึ้นจากการปล่อยสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำ เนื่องจากผู้กู้ยืมส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย ความสามารถในการชำระหนี้จึงลดลง อีกทั้งการลดการปล่อยกู้ในสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ลง ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ต้องแบกรับภาระสินเชื่อดังกล่าวเพิ่มขึ้น และอาจส่งผลให้ตัวเลขหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้พุ่งสูงขึ้นในภาวการณ์ดังกล่าว[18]

3. มาตรการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มักเอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่มากกว่ารายกลางและเล็ก ดังจะเห็นได้จากหลายมาตรการ เช่น มาตรการที่ให้หน่วยราชการที่ได้รับงบประมาณปี 2539 และปี 2540 สำหรับโครงการจัดหาสำนักงานใหม่ หรือโครงการสวัสดิการที่อยู่อาศัยของตนเอง สามารถดำเนินการซื้อเหมาหรือเช่าโครงการของภาคเอกชนที่เกิดขึ้นแล้วแทนการก่อสร้างเอง และมาตรการการอนุมัติให้การเคหะแห่งชาติซื้อโครงการเอกชนที่ค้างจำหน่ายในปี 2539 มาตรการเหล่านี้แม้จะมีส่วนช่วยให้โครงการที่อยู่อาศัยที่ล้นตลาดอยู่มีการได้ระบายออก แต่ทว่าระเบียบปฏิบัติของทางราชการในการจัดหาที่ทำการและที่อยู่อาศัยของส่วนราชการต่างๆนั้นมีขั้นตอนมาก อีกทั้งต้องดูความเหมาะสมในด้านที่ตั้งของสถานที่ และสภาพที่อยู่อาศัยของโครงการนั้นด้วย ดังนั้นโครงการของภาคเอกชนที่จะได้รับประโยชน์จากมาตรการเหล่านี้คงจะมีเพียงบางโครงการเท่านั้น ซึ่งเป็นโครงการของผู้ประกอบการขนาดใหญ่มากกว่า[19] และเมื่อมองมาตรการเหล่านี้ในแง่ของการเพิ่มอุปสงค์ให้ตลาดที่อยู่อาศัยแล้ว จึงพบว่ายังไม่สามารถช่วยเพิ่มปัจจัยกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ได้มากนัก

4. มาตรการที่เข้มงวดของสถาบันการเงินในเรื่องข้อปฏิบัติจนกลายเป็นข้อจำกัดที่ทำให้เกิดและคงอยู่ของตลาดเงินนอกระบบ อย่างเช่น การทำเอกสารประกอบการกู้ที่ค่อนข้างยุ่งยากและซับซ้อน มีทั้งการเสนอรายละเอียดของโครงการที่จะขอกู้เงิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานอื่นๆ อีกมากที่ทำให้ธุรกิจขนาดกลางและเล็ก หรือคนที่ขาดข้อมูลและความรู้ไม่สามารถเข้าใจและปฏิบัติตามได้ มีโครงการที่ผู้ประกอบการขอกู้เงินจากสถาบันการเงินบางแห่งในระบบที่ไม่ได้อนุมัติการให้เงินกู้ ได้แอบเอาโครงการนั้นไปทำเสียเอง หรือแม้แต่การให้ความสำคัญกับผู้กู้ยืมราย

---

[18]พสุ พานิชศุภผล, **2540 ปีแห่งความปั่นป่วน ตลาดการเงินไทย**, หน้า 54.

[19] มานพ พงศทัต, "อสังหาริมทรัพย์หลังตั้งค.ร.ม.ของนายกชวลิต," ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ชุดที่** 7, (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), หน้า 201.

ใหญ่ เนื่องจากมีความเสี่ยงที่น้อยกว่า ผู้กู้รายใหญ่สามารถชำระเงินกู้ได้สูงมากกว่า มีหลักทรัพย์ค้ำประกันหรือสามารถหาบุคคลที่เป็นที่น่าเชื่อถือของสถาบันการเงินในระบบมาค้ำประกันได้ จึงทำให้ธุรกิจรายย่อยหรือธุรกิจที่เพิ่งเริ่มดำเนินการจะเข้ามาในสถาบันการเงินในระบบได้ยากกว่า ทำให้ต้องไปพึ่งพาตลาดเงินนอกระบบ จนทำให้เกิดปัญหาการฉ้อฉลคอรัปชั่นตามมาในที่สุด[20]

ด้วยภาพรวมทั้งหมดคงจะทำให้เข้าใจถึงโครงสร้างทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความผกผันสูง การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าว จึงจำเป็นต้องมีการจัดทำแผนโครงการในระยะยาว โดยเฉพาะการสร้างความมั่นใจให้กับประชาชนที่ต้องการจะซื้อบ้าน ว่าจะได้รับความคุ้มครองจากรัฐ ขณะเดียวกันกลุ่มผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ก็ควรเข้ามามีบทบาทในการแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับรัฐอย่างจริงจังและต่อเนื่อง จึงเห็นควรว่าจำเป็นต้องมีองค์กรที่จะทำหน้าที่ให้ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในด้านต่างๆ ทั้งต่อผู้ประกอบการและประชาชนทั่วไป เป็นการป้องกันภาวะฟองสบู่ที่อาจกลับมาซ้ำทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจอีกได้ ด้วยเหตุนี้การผนึกกำลังของสมาคมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค เป็นต้น ซึ่งจะเป็นทางเลือกในนโยบายหนึ่งใดที่ช่วยให้เกิดองค์กรยอด (peak organization) ที่เป็นตัวแทนของทุกภาคส่วนในสังคมให้ได้รับประโยชน์ร่วมกัน

ตารางที่ 1: มาตรการเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนภาคเอกชนในการผลิตที่อยู่อาศัย

สาระสำคัญของมาตรการ	หลักการและเหตุผล
1. มาตรการส่งเสริมสนับสนุนภาคธุรกิจเอกชน ***ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกระทรวงการคลัง*** 1.1 มาตรการภาษี (1) ขอให้กระทรวงการคลังผ่อนปรนการเก็บภาษีบางประเภทที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย (2) ขอให้นำดอกผลเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อจ่ายให้แก่การเคหะแห่งชาติในการเช่าซื้ออาคารหรืออาคารพร้อมที่ดินตามโครงการของการเคหะแห่งชาติ สามารถ	(1) เนื่องจากโครงสร้างปัจจุบันมีการเก็บภาษีการค้าซ้ำซ้อนทุกขั้นตอนการผลิต ทำให้ผู้ที่มีความประสงค์ที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองต้องจ่ายค่าราคาบ้านและที่ดินเป็นราคาสูงมาก มีผลให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางไม่สามารถซื้อบ้านและที่ดินเป็นของตนเองได้ (2) เนื่องจากผู้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยของการเคหะฯ คือกลุ่มบุคคลเป้าหมายที่ควรได้รับความช่วยเหลือในการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา แต่เมื่อมีกฎหมาย

[20] บริสุทธิ์ กาสินพิลาและคณะ, "ปัญหาการเงินและการบริหารการเงินในโครงการ," ใน <u>ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม</u>,(นนทบุรี: เจริญวิทย์การพิมพ์, มปป.), หน้า 144-145.

นำไปหักเป็นค่าลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ เช่นเดียวกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่จ่ายให้แก่ธนาคารและสถาบันการเงินอื่นๆ บริษัทประกันชีวิต สหกรณ์หรือนายจ้างสำหรับการกู้ยืมเพื่อซื้อหรือเช่าซื้อ หรือสร้างที่อยู่อาศัย	ออกมาแล้วไม่ทำให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวได้รับประโยชน์ จึงสมควรแก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติมพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร(ฉบับที่ 4)พ.ศ.2529 เพื่อให้ผู้เช่าซื้อของการเคหะแห่งชาติได้รับสิทธิประโยชน์เช่นเดียวกัน
ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน 1.2 มาตรการส่งเสริมการลงทุน ขอให้สนับสนุนโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยสำหรับภาคธุรกิจเอกชน โดยให้ได้รับสิทธิประโยชน์ ลดภาษีการค้า ภาษีเงินได้นิติบุคคลและสิทธิประโยชน์อื่นๆ ที่ธุรกิจที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยควรจะได้รับ	ปัจจุบันรัฐบาลยอมรับว่า 'ธุรกิจที่อยู่อาศัย' เป็นธุรกิจที่สำคัญที่รัฐบาลจะเร่งรัดดำเนินการเพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยและยังเป็นเครื่องช่วยการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจและการจ้างงาน ทั้งนี้เพราะอุตสาหกรรมก่อสร้างที่อยู่อาศัยสามารถก่อให้เกิดผลต่อเนื่องเชื่อมโยงไปสู่อุตสาหกรรมต่อเนื่องต่างๆ ทั้งในแนวดิ่งและแนวราบได้เป็นอย่างดี โดยหลักการนี้เป็นไปเพื่อให้สอดรับกับความเจริญทัดเทียมของต่างประเทศที่ได้ใช้การก่อสร้างที่อยู่อาศัย เป็นเครื่องกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจเช่น สหรัฐอเมริกาได้ใช้นโยบายสนับสนุนทางการเงิน เพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยจากงบประมาณของรัฐบาลดำเนินการโดย Federal Home Loan Banking System ขณะที่สิงคโปร์สนับสนุนให้ประชาชนร้อยละ 86 ได้อาศัยบ้านที่จัดสรรโดยรัฐบาล และมาเลเซียได้ใช้นโยบายส่งเสริมธุรกิจเอกชนเพื่อจัดสรรให้แก่ประชาชนผ่อนชำระการเช่าซื้อบ้านและที่ดินเป็นรายเดือนผ่านทางสถาบันการเงิน และ/หรือธนาคารของรัฐและเอกชนภายในประเทศ
2. **บทบาทความร่วมมือระหว่างการเคหะแห่งชาติกับภาคธุรกิจเอกชนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย** ***ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเคหะแห่งชาติ*** 2.1 นโยบายหลักและเงื่อนไขในการร่วมมือของการเคหะแห่งชาติ (1) การเคหะแห่งชาติและธุรกิจภาคเอกชนควรร่วมมือผลิตที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยให้เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน (2) ขอให้คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พิจารณาสนับสนุนโครงการความร่วมมือระหว่างการเคหะฯกับธุรกิจเอกชนในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้	(1) เพื่อเป็นการระดมทรัพยากรของการเคหะฯและธุรกิจภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยอย่างมีประสิทธิภาพ (2) เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยมีอำนาจการซื้อสูงเป็นการขยายตลาดที่อยู่อาศัยให้กว้างขวางขึ้น อีกทั้งเป็นการ

น้อย 2.2 รูปแบบความร่วมมือ (1) การเคหะฯจะสนับสนุนด้านการตลาดของโครงการเอกชนที่มีราคาขายไม่เกิน 200,000 บาท (2) การเคหะฯและธุรกิจภาคเอกชนจะร่วมทุนในการจัดทำที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อยโดยใช้ที่ดินของภาคเอกชน (3) การเคหะฯและภาคธุรกิจเอกชนจะร่วมมือในโครงการบูรณะเมือง	ส่งเสริมให้ธุรกิจภาคเอกชนให้ความร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยด้วย (1) เนื่องจากว่าประชาชนยังมีความเชื่อถือการเคหะฯ ดังนั้นการสนับสนุนด้านการตลาดจะทำให้การลงทุนขยายตัวเพิ่มมากขึ้น (2) เพื่อให้ภาคธุรกิจเอกชนผลิตที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยได้ ภายใต้เงื่อนไขเช่นเดียวกับการเคหะฯ คือการได้รับการยกเว้นทั้งทางด้านกฎหมาย มาตรฐาน และภาษีต่างๆ (3) เพื่อบูรณะเมืองในบริเวณที่ทรุดโทรมให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ดี และได้ใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า
3. **บทบาทสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนกิจการที่อยู่อาศัยให้ดำเนินงานอย่างคล่องตัว** ***ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และกระทรวงพาณิชย์*** (1) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ควรพัฒนาความสามารถในการให้บริการเงินกู้ระยะยาวเป็นเวลา 10-15 ปีในอัตราดอกเบี้ยต่ำให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑลให้ได้ไม่น้อยกว่า 20,000 รายต่อปี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง (2) ขอให้ธนาคารแห่งประเทศไทยพิจารณาการสนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้ปานกลางลงมา และขอให้ถือการกำหนดระดับรายได้ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดขึ้นเป็นหลักเกณฑ์ในแต่ละเวลา (3) ขอให้กระทรวงพาณิชย์แก้ไขกฎกระทรวงที่ว่าด้วยการลงทุนฉบับที่ 10 ออกตามความพรบ.ประกันชีวิต พ.ศ.2510 ข้อ 9 (4) ข้อความ "ราคาทรัพย์สินจะเป็นไปตามราคาซื้อขายในตลาดตามหลักเกณฑ์ที่นายทะเบียนกำหนด" ให้เป็น "ราคาทรัพย์สินจะเป็นไปตามราคาซื้อขายในตลาด"	(1) เนื่องจากร้อยละ 60 ของความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองมีอยู่สูงจึงมีความจำเป็นที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องขยายขอบข่ายการให้บริการ ทั้งในด้านการระดมเงินออมจากประชาชน และการให้บริการเงินกู้ให้ทั่วถึงทั้งในด้านปริมาณและประสิทธิภาพ (2) หากสินเชื่อที่ผู้ประกอบการได้รับจากสถาบันการเงินที่มีเงื่อนไขที่เอื้ออำนวยยิ่งขึ้นก็จะเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการลงทุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางลงมาได้มากขึ้น (3) เพื่อให้การประเมินราคาสินทรัพย์ของที่อยู่อาศัยเป็นไปตามราคาที่อยู่ในตลาด และเพื่อให้สถาบันประกันชีวิตเกิดความคล่องตัวในการลงทุนและการให้สินเชื่อ
4. **การใช้เทคนิคและเทคโนโลยีสมัยใหม่ผลิตวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและราคาถูก** ***ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสถาบันวิทยาศาสตร์และ***	

เทคโนโลยีแห่งประเทศไทยและกรมโยธาธิการ (1) กำหนดให้มีแผนพัฒนาระบบก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นขั้นตอน เพื่อบรรลุถึงการผลิตที่อยู่อาศัยแบบอุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดการประสานประโยชน์ระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภค ตลอดจนการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างของประเทศ (2) สนับสนุนการวิจัยเพื่อพัฒนาเทคโนโลยีการก่อสร้าง เพื่อลดการพึ่งพาเทคโนโลยีจากต่างประเทศ (3) ร่วมมือกับภาคธุรกิจเอกชนเพื่อหาทางส่งเสริมการวิจัย กรรมวิธีการผลิตวัสดุก่อสร้างที่มีระบบการประสานทางพิกัดของชิ้นส่วนวัสดุก่อสร้าง เพื่อลดต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้าง	เพื่อเป็นการเสริมสร้างประสิทธิภาพการผลิตและปัจจุบันการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีราคาสูง สาเหตุเนื่องมาจากยังไม่มีการใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ผลิตวัสดุก่อสร้าง
5. **การใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเมืองเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย** (1) เร่งรัดให้มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมกทม. ให้แล้วเสร็จภายในปีพ.ศ.2530 เพื่อใช้เป็นกรอบในการพัฒนาเมืองและแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย (2) วางแผนการขนส่งและการจราจรให้สอดคล้องกับแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกทม. (3) ประสานความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับภาคธุรกิจเอกชน ในการร่วมลงทุนเพื่อการพัฒนาเมืองเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจำเป็นสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัย	(1) อัตราการเพิ่มประชากรมีผลโดยตรงต่อการเปลี่ยนแปลงจำนวนบ้าน ผลจากการเพิ่มประชากรในกรุงเทพฯ ทั้งจากการเกิดโดยธรรมชาติและเคลื่อนย้ายของแรงงานจากชนบทก็ตาม ประกอบกับราคาที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพง การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินให้คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ จึงมีส่วนทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตเมืองลดจำนวนลง (2) ในอดีตได้มีการพัฒนาโดยปราศจากแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แน่ชัด ทำให้ขาดความเป็นระเบียบและเกิดการขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ที่ดิน จนก่อปัญหาต่างๆ มากมาย

ที่มา: คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "มาตรการระยะสั้นที่จำเป็นเร่งด่วน การส่งเสริมและสนับสนุนภาคเอกชนในการผลิตที่อยู่อาศัย," **เอกสารในการรายงานผลการสัมมนาเชิงปฏิบัติการธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อกระตุ้นการพัฒนาเศรษฐกิจ** ณ โรงแรมรอยัล คลิฟ บีช เมืองพัทยา ชลบุรี 24-25 พฤษภาคม 2529, หน้า 3-21-3-31. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ตารางที่ 2: บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเครือของธนาคารพาณิชย์

บริษัทพัฒนาที่ดิน	ธนาคาร	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	สัดส่วนถือหุ้น (%)
บริษัทเอเชียทรัพย์สิน จำกัด	เอเชีย	40	100
บริษัทกรุงไทยแลนด์แอนด์เฮาส์	กรุงไทย	5	65
- บริษัทสยามพาณิชย์พัฒนาอุตสาหกรรม จำกัด - บริษัทมหิศร จำกัด - บริษัทเอส จี แลนด์ จำกัด	ไทยพาณิชย์		51
บริษัทสินพหล จำกัด	ทหารไทย	10	100
บริษัทภัทรเรียลเอสเตท จำกัด	กสิกรไทย	800	
บริษัทซิตี้เรียลตี้ จำกัด	กรุงเทพฯ	880	
- บริษัทศรีนครแลนด์ จำกัด - บริษัทศรีราคานคร จำกัด	ศรีนคร	400	

ที่มา: วิชัย หิรัญวงศ์, ทิศทางเศรษฐกิจไทยปี 2538: แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย,(กรุงเทพฯ: สมาคมเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์, 2538), หน้า 39.

ตารางที่ 3: สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปีพ.ศ.2537-พ.ศ.2542

ปีพ.ศ.	สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	อัตราการปลี่ยนแปลง %
2537	651,772	25.4 %
2538	773,562	18.7 %
2539	862,581	11.5 %
2540	938,521	8.8 %
2541	929,559	-1.0 %
2542	904,844	-2.7 %

ที่มา: ภูมิพัฒน์ สินาเจริญ, "สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์," ใน จากทิศทางเศรษฐกิจไทยปี 2546: 2546 เศรษฐกิจไทยฟื้นจะยั่งยืนได้อย่างไร,(กรุงเทพฯ: สมาคมเศรษฐศาสตร์ ธรรมศาสตร์, 2546), หน้า 144.

ตารางที่ 4: บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วง พ.ศ.2532-พ.ศ.2540

	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540
จำนวนราย	3	7	14	18	43	44	45	46	40
มูลค่าอสังหา-ริมทรัพย์ (ล้านบาท)	3,353.2	13,759.5	36,570.7	96,474.8	230,734.6	334,157.1	428,057.1	496,485.8	472,218.0
‰	452.1	310.3	165.8	163.8	139.2	44.8	28.1	16.0	-4.9

ที่มา: วันทนีย์ แก้วมหาวงศ์, "กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ (ปี2539-2542): ศึกษากรณีบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดมหาชน," (เอกสารการวิจัยตามหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐศาสนศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542), หน้า 31.

ตารางที่ 5: เปรียบเทียบสัดส่วนการถือครองหุ้นของธนาคารพาณิชย์ไทยก่อนและหลังวิกฤตเศรษฐกิจพ.ศ.2540

ธนาคาร	ผู้ถือหุ้นใหญ่ก่อนปี พ.ศ.2540	ผู้ถือหุ้นใหญ่หลังปี พ.ศ.2540	สัญชาติ	หมายเหตุ
ธนาคารกรุงเทพ	ตระกูลโสภณพนิช	ตระกูลโสภณพนิช (28%)	ไทย	บรรษัทการลงทุนของรัฐบาลสิงคโปร์ (Government of Singapore Investment Corp -- GIC) เข้ามาถือหุ้นร้อยละ 8.0
ธนาคารกสิกรไทย	ตระกูลล่ำซำ	ตระกูลล่ำซำ	ไทย	บรรษัทการลงทุนของรัฐบาลสิงคโปร์ (GIC) และพันธมิตรเข้ามาถือหุ้นร้อยละ 15
ธนาคารกรุงไทย	รัฐบาลไทย	รัฐบาลไทย	ไทย	ประสบปัญหาหนี้ไม่ก่อรายได้อย่างหนัก จนทำให้รัฐบาลต้องเพิ่มทุนให้เป็นระยะ
ธนาคารทหารไทย	กองทัพไทย	กองทัพไทย	ไทย	
ธนาคารมหานคร	ตระกูลสิริวัฒนภักดี	กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	ไทย	ควบกิจการเข้ากับธนาคารกรุงไทย
ธนาคารกรุงเทพฯ พานิชยการ	กองทุนฟื้นฟูฯ	กองทุนฟื้นฟูฯ	ไทย	ควบกิจการเข้ากับธนาคารกรุงไทย
ธนาคารนครธน	ตระกูลหวั่งหลี	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ (75%)	อังกฤษ	ขายหุ้นร้อยละ 75.0 ของทุนจดทะเบียนให้กับธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ ของอังกฤษ และเปลี่ยนชื่อเป็นธนาคารสแตนดาร์ด ชาร์เตอร์ นครธน
ธนาคารนครหลวงไทย	ตระกูลมหาดำรงค์กุล ตระกูลศรีเพ็ญพุ่ง	กองทุนฟื้นฟูฯ	ไทย	
ธนาคารเอเซีย	ตระกูลเอื้อชูเกียรติ ตระกูลภัทรประสิทธิ์	ธนาคารเอ บี เอ็น แอมโร (75%)	เนเธอร์แลนด์	ขายหุ้นร้อยละ 75.0 ให้กับธนาคาร เอ บี เอ็น แอมโรของเนเธอร์แลนด์ และเปลี่ยนชื่อเป็นธนาคารเอ บี

				เอ็น แอมโร เอเชีย
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	ตระกูลรัตนรักษ์	ตระกูลรัตนรักษ์	ไทย	กลุ่มทุนสิงคโปร์เข้ามาซื้อหุ้นเพิ่มทุนของธนาคารบางส่วน
ธนาคารไทยพาณิชย์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่างประเทศถือหุ้นร่วมกัน 49%	ไทย	บรรษัทการลงทุนของรับบาล สิงคโปร์ และเทมาแซค โฮลดิ้งฟันด์ของสิงคโปร์ เข้ามาถือหุ้นเพิ่มทุน
ธนาคารแหลมทอง	ตระกูลจันทร์ศรีขวาลา	ธนาคารยูไนเต็ด โอเวอร์ซีส์ (75%)	สิงคโปร์	ธนาคารแหลมทองถูกสั่งลดทุนและเพิ่มทุนเข้าเป็นธนาคารรัตนสิน จากนั้นขายหุ้นร้อยละ 75.0 ให้กับธนาคารยูไนเต็ด โอเวอร์ซีส์ (United Overseas Bank) ของสิงคโปร์และเปลี่ยนชื่อเป็นธนาคาร ยู โอ บี รัตนสิน
ธนาคารศรีนคร	ตระกูลเตชะไพบูลย์	กองทุนฟื้นฟูฯ	ไทย	
ธนาคารสหธนาคาร	ตระกูลชลวิจารณ์ ตระกูลอัศวินวิจิตร	กองทุนฟื้นฟูฯ	ไทย	ถูกควบกิจการเข้ากับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์กรุงไทยธนกิจตั้งเป็นไทยธนาคาร
ธนาคารไทยทนุ	ตระกูลตู้จินดา	ธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งสิงคโปร์ (50%)	สิงคโปร์	ขายหุ้นร้อยละ 50.2 ให้กับ Development Bank of Singapore (DBS) และเปลี่ยนชื่อเป็นธนาคารดีบีเอส ไทยทนุ นอกจากนี้ยังมีธนาคาร Keppel Tatlee ของสิงคโปร์ร่วมถือหุ้นอีกร้อยละ 2.0-3.0

หมายเหตุ: จากเดิมที่ธนาคารไทยมีทั้งหมด 15 ธนาคารเมื่อเกิดวิกฤตเศรษฐกิจนำไปสู่การปรับปรุงโครงสร้างของธนาคารทั้งระบบ ทำให้เหลือปัจจุบันเพียง 7 ธนาคารเท่านั้นซึ่งทั้งหมดเป็นธนาคารขนาดใหญ่คือธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารทหารไทยและธนาคารขนาดกลางคือธนาคารนครหลวงไทยควบกิจการกับธนาคารศรีนครเปลี่ยนชื่อเป็นธนาคารหลวงไทย ส่วนธนาคารอื่นๆ ที่เหลือกลายเป็นธนาคารที่ต่างชาติเข้ามาถือหุ้นและเปลี่ยนชื่อไปจากเดิม

ที่มา: ณรงค์ ชื่นชม, 2001 เมืองไทยเมืองขึ้น: เปิดข้อเท็จจริง เศรษฐกิจไทยทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน...ฉายภาพเส้นทางเดินรัฐไทยสู่...??,(กรุงเทพฯ:--,--), หน้า 31,36-37.

ตารางที่ 6: มาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลพลเอกชวลิต ยงใจยุทธ (มิถุนายนพ.ศ.2540 – ตุลาคม พ.ศ.2540)

มาตรการ	รายละเอียด	เริ่มดำเนินการ	หน่วยงานรับผิดชอบ
1.แต่งตั้ง "คณะกรรมการอำนวยการเพื่อแก้ไขปัญหาอสังหาริมทรัพย์" โดยมีนายอำนวย วีรวรรณ รอง	- เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน ผู้ประกอบการสถาบันการเงินที่เกิดจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ - ตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจ 3 ชุดได้แก่1)	2 มิ.ย.40	-สำนักนายกรัฐมนตรี -กระทรวงการคลัง

นายกรัฐมนตรีและรมว.คลัง	คณะกรรมการเฉพาะกิจด้านการเงินการคลัง 2) คณะกรรมการเฉพาะกิจด้านการปรับปรุงกฎระเบียบและข้อบังคับ และ3) คณะกรรมการเฉพาะกิจด้านการใช้ที่ดินและสาธารณูปโภค		
2.ธอส.และออมสินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำ (9%)	- ธอส.และธนาคารออมสิน ร่วมกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำ 9% แก่ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจในวงเงิน 20,000 บาท	3 ก.พ.40	- ธอส. - ออมสิน
3.จัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ (อบส.)	- เพื่อรับซื้อลูกหนี้จากสถาบันการเงิน พร้อมโอนหลักประกันเพื่อนำไปบริหารฟื้นฟู มีทุนประกันเดิมจากงบประมาณ 1 ล้านบาทและได้จากสถาบันการเงินที่เข้าร่วมโครงการไม่ต่ำกว่า 50 ล้านบาท แต่เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินการจะออกพันธบัตรโดยมีกระทรวงการคลังค้ำประกัน เพื่อขายแก่นักลงทุนทั่วไป	17 เม.ย. 40	- กระทรวงการคลัง
4.ออกพระราชกำหนดบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC)	- ให้จัดตั้งองค์กรของรัฐคือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) เพื่อประกอบธุรกิจตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและกิจการอื่นที่ส่งเสริมและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย	29 มิ.ย.40	กระทรวงการคลัง
5.ออกพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization)	- เพื่อให้สามารถระดมเงินสำหรับการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากพอเพียงและสม่ำเสมอ	29 มิ.ย.40	-กระทรวงการคลัง -กลต.
6.ตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	- เพื่อเป็นเครื่องมือทางการเงินที่ใช้เป็นแหล่งระดมเงินทุนระยะยาวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	ก.ย.40	กลต
7.ให้ผู้ซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2540 ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ ถ้ากระทำภายในสิ้นปี 2550	- ผู้ซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2540 ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ เพื่อเป็นการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัย	22 พ.ค.40	- กระทรวงมหาดไทย - กรมที่ดิน

8.แก้ไขกฎหมายที่ดินให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้	- ให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เมื่อสมรสกับคนไทย หรือเข้ามาลงทุนไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาท - ให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์อาคารชุดได้เกิน 49% (ถึง 100%) - ขยายอายุการเช่าที่ดินจาก 30 ปีเป็น 99 ปี	-	กรมที่ดิน
9.ให้ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจพิจารณาซื้อ/เช่าอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชนที่สร้างเสร็จแล้ว	- ให้ส่วนราชการละรัฐวิสาหกิจที่ต้องการสถานที่ทำการหรือที่อยู่อาศัยให้กับเจ้าหน้าที่พิจารณาซื้อ/เช่าอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชนที่สร้างเสร็จแล้ว	-	สำนักงบประมาณ กระทรวงการคลัง
10.ตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน(บบส.)	- รับซื้อ/รับโอนสินทรัพย์ทุกประเภทของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ถูกระงับกิจการ - รับซื้อ/รับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ค้างชำระดอกเบี้ยตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไปของสถาบันการเงินอื่นที่กองทุนเข้าถือหุ้นและมีอำนาจในการจัดการ	ต.ค.40	กระทรวง การคลัง

ที่มา: วรพจน์ ทวีทอง, "การศึกษานโยบายและมาตรการแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลพ.ต.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตร," (เอกสารวิจัยตามหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2544), หน้า 46-47.

ตารางที่ 7: มาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลนายชวน หลีกภัย (มิถุนายน พ.ศ.2541-ธันวาคม พ.ศ.2543)

มาตรการ	รายละเอียด	เริ่มดำเนินการ	หน่วยงานรับผิดชอบ
1.แต่งตั้ง"คณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อแก้ไขปัญหาอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบภาวะวิกฤต" โดยมีนายธารินทร์ นิมมานเหมินท์ รมว.คลัง เป็นประธาน	- เพื่อกำหนดนโยบาย แนวทางและมาตรการในการดำเนินงานเพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ	23 มิ.ย.41	กระทรวงการคลัง
2.พรบ.อาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542	- สามารถจำหน่ายอาคารชุดในที่ดินได้ไม่เกิน 5 ไร่และให้คนต่างด้าวถือครองได้ 100%(เดิมไม่เกิน 49%)	เม.ย.42	กรมที่ดิน

	ภายในเวลา 5 ปี		
3.พรบ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินพ.ศ.2542	- อนุญาตให้คนต่างด้าวเข้าถือครองที่ดินได้ไม่เกิน 1 ไร่ แต่ต้องมีหลักฐานการโอนเงินเข้าประเทศไทยไม่ต่ำกว่า 40 ล้าน	เม.ย.42	กรมที่ดิน
4.การแก้ไขพรบ.การเช่าอสังหาฯเพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรม	- จากเดิมอนุญาตให้เช่าที่ดินได้ 30 ปีขยายเป็น 50 ปี และกำหนดให้การเช่าอสังหาฯถือเป็น "ทรัพย์สิทธิ" สามารถถ่ายโอนตกทอดเป็นมรดกได้	ส.ค.42	กรมที่ดิน
5.การลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์	-ลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอนอาคาร/อาคารพร้อมที่ดิน (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์/อาคารพาณิชย์ ตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน) และอาคารชุด/กรรมสิทธิ์ในห้องชุด (ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดจากร้อยละ 2 ของราคาประเมินเหลือร้อยละ 0.01)	ส.ค.42-ธ.ค.43	กรมที่ดิน
6.การเพิ่มบทบาทของการเคหะแห่งชาติ(กคช.)ในการรับซื้อโครงการที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ	- กคช.รับซื้อโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จมีระยะเวลาในการรับซื้อโครงการ 2 ปีจนถึง 31 ธ.ค.44 และนำมาพัฒนาต่อให้แล้วเสร็จ ภายในวงเงินทุนไม่เกิน 15,000 ล้านบาท	ส.ค.42-พ.ค.44	การเคหะแห่งชาติ
7.การจัดตั้งศูนย์ข้อมูลเครดิตบูโร	- เป็นศูนย์รวมข้อมูลทางการเงิน โดยเฉพาะทางด้านสินเชื่อและเครดิตของสมาชิกได้แก่ธนาคาร สถาบันการเงิน และบริษัทต่างๆ ที่มีการปล่อยสินเชื่อโดยสมาชิกสามารถที่จะเรียกข้อมูลมาใช้ในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อหรือเครดิตแก่ลูกค้าของตนเองได้	ก.ย.42	ธอส.
8.พรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	- กำหนดให้การจัดสรรที่ดินทุกประเภททั้งเกษตรกรรมอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายนี้ - กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดฯลฯ	22 ก.ค.43	กรมที่ดิน
9.กฎหมายค้ำประกันเงินดาว์น (Escrow Account)	- .ให้สถาบันการเงินผู้ประกอบการจัดสรรและผู้ซื้อบ้านสามารถนำระบบบัญชีค้ำประกันการจองซื้อมาใช้เป็นการชั่วคราว ก่อนที่จะมีการผลักดันเป็นกฎหมาย	ครม. ได้มีมติอนุมัติในหลักการเมื่อวันที่ 6 มิ.ย.43	กระทรวงการคลัง
10.โครงการศึกษาเพื่อการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ	- เป็นหน่วยงานที่รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ศึกษาและให้แนวทางในการพัฒนาปรับปรุงการจัดทำข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เสนอต่อสาธารณชน	ส.ค.43-ต้นปี 45	- ธอส - กระทรวงการคลัง
11.การขยายขอบข่ายและช่วงเวลาการลดจดค่าทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์	- ขยายขอบข่ายการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 ใน 2 กรณี1) การโอนที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง และ2) การโอนอาคาร/อาคารพร้อมที่ดิน รวมทั้งที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างของกคช./หน่วยงานราชการอื่นที่มีอำนาจจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย - ขยายระยะเวลาการลดค่าจดทะเบียนโอน	31 ธ.ค.43-31 ธ.ค.44	- กรมที่ดิน - กระทรวงการคลัง

	อสังหาริมทรัพย์จากวันที่ 31 ธ.ค.43 เป็นวันที่ 31 ธ.ค.44		
12.การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาสำหรับดอกเบี้ยกู้ยืมเพื่อจัดซื้อ เช่า ซื้อ หรือสร้างอาคารที่อยู่อาศัย	- ผู้มีเงินได้สามารถหักค่าลดหย่อนดอกเบี้ยกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยได้ตามจำนวนที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 50,000 บาท	1 ม.ค.43	กระทรวงการคลัง
13.ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์	- ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการค้าหรือหากำไรทุกประเภทจากร้อยละ 3.3 (รวมภาษีท้องถิ่น) เหลือร้อยละ 0.11 เป็นการชั่วคราว	มิ.ย.43-ธ.ค.44	- กรมที่ดิน - กระทรวงการคลัง
14.กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง	- ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องต่างๆ ให้ได้มากกว่าหรือเท่ากับ 75% ของมูลค่าทรัพย์สินสิทธิของกองทุน - เป็นกองทุนปิด กำหนดอายุหรือไม่ก็ได้ - มูลค่าขั้นต่ำโครงการ 500 ล้านบาท - ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องได้ภายใน 3 ปีนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนกองทุนรวม	8 พ.ย.43	กลต.

ที่มา: วรพจน์ ทวีทอง, "การศึกษานโยบายและมาตรการแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลพ.ต.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตร," (เอกสารวิจัยตามหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2544), หน้า 48-50.

เอกสารอ้างอิง

คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. มาตรการระยะสั้นที่จำเป็นเร่งด่วน การส่งเสริมและสนับสนุนภาคเอกชนในการผลิตที่อยู่อาศัย. **เอกสารในการรายงานผลการสัมมนาเชิงปฏิบัติการธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อกระตุ้นการพัฒนาเศรษฐกิจ**. ณ โรงแรมรอยัล คลิฟ บีช เมืองพัทยา ชลบุรี 24-25 พฤษภาคม 2529. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ณรงค์ ชื่นชม. 2001 **เมืองไทยเมืองขึ้น: เปิดข้อเท็จจริง เศรษฐกิจไทยทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน...ฉายภาพเส้นทางเดินรัฐไทยสู่**...??.กรุงเทพฯ: มปป..

นิพนธ์ พัวพงศกรและณรงค์ ชวนใช้. **ที่อยู่อาศัย**. กรุงเทพฯ: ฝ่ายการวิจัยเศรษฐกิจรายสาขา สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2542.

บริสุทธิ์ กาสินพิลาและคณะ. ปัญหาการเงินและการบริหารการเงินในโครงการ. ใน **ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม**, หน้า 144-145. นนทบุรี: เจริญวิทย์การพิมพ์, มปป..

พิสิษฐ์ ศรสวัสดิ์. **จุดตายเศรษฐกิจ**. กรุงเทพฯ: บริษัทสำนักพิมพ์ประพันธ์สาสน์, 2542.

ภูมิพัฒน์ สินาเจริญ. สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. ใน **จากทิศทางเศรษฐกิจไทยปี** 2546: 2546 **เศรษฐกิจไทยฟื้นจะยั่งยืนได้อย่างไร**, หน้า 144. กรุงเทพฯ: สมาคมเศรษฐศาสตร์ ธรรมศาสตร์, 2546.

มานพ พงศทัต. ทางรอดอสังหาริมทรัพย์ ยุคท่านชวลิต ตอนที่ 1. ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยุคใหม่** 8, หน้า 93-95. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

มานพ พงศทัต. ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. **วารสารสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์** 1 (กุมภาพันธ์ 2535): 41

มานพ พงศทัต. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. ใน **เอกสารประกอบการบรรยายโครงการ** Modern Real Estate Management, หน้า 1. ภาควิชาเคหะการ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

มานพ พงศทัต. บีโฮไอ ขวัญใจคนจน. ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ 4**, หน้า 70. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

มานพ พงศทัต. อสังหาริมทรัพย์หลังตั้ง ค.ร.ม.ของนายกชวลิต. ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ชุดที่** 7, หน้า 201. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

มานพ พงศทัต. (LBA) "Land Bank Authority"มีดเล่มสุดท้ายการแก้ปัญหาเศรษฐกิจ (ยุคผู้บริหารไม่มีฝีมือ). ใน **กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ชุดที่** 8, หน้า 36-37. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

วันทนีย์ แก้วมหาวงศ์. กลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ (ปี 2539-2542): ศึกษากรณีบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัดมหาชน. เอกสารการวิจัยตามหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐศาสนศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

วิชัย หิรัญวงศ์. **ทิศทางเศรษฐกิจไทยปี** 2538: **แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย**. กรุงเทพฯ: สมาคมเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์, 2538.

สมภพ มานะรังสรรค์. วิพากษ์เศรษฐกิจแบบฟองสบู่ในไทย. ใน **ทุนนิยมฟองสบู่: ปรัชญาและทางออก**, หน้า 39. กรุงเทพฯ: สถาบันวิถีทรรศน์, 2544.

Bertrand Renaud, Ming Zhang, and Stefan Koeberle. **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคเฟื่องฟูของไทยสร้างความหายนะให้สถาบันการเงินอย่างไร: ทางออกคืออะไร** (How the Thai Real Estate Boom Undid Financial Institutions: What Can be Done Now ?),

แปลโดยการเคหะแห่งชาติ. ฝ่ายวิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์. หน้า 25. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, มปป..

ภาคผนวก ข.

ธรรมนูญสภาที่อยู่อาศัยไทยพ.ศ.2548

สภาที่อยู่อาศัยไทยนี้จัดตั้งโดยความร่วมมือและก่อตั้งระหว่าง 3 สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมและพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยไทย

ข้อ 1 ธรรมนูญนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2548

ข้อ 2 ในธรรมนูญนี้

"สภา" หมายความว่า สภาที่อยู่อาศัยไทย

"สมาชิกสภา" หมายความว่า สมาชิกสภาที่อยู่อาศัยไทย

"คณะกรรมการสภา" หมายความว่า คณะกรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทย

"กรรมการสภา" หมายความว่า กรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทย

"ประธานกรรมการสภา" หมายความว่า ประธานกรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทย

"รองประธานกรรมการสภา" หมายความว่า รองประธานกรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทย

"เลขาธิการสภา" หมายความว่า เลขาธิการสภาที่อยู่อาศัยไทย

หมวดที่ 1
การจัดตั้งสภา

ข้อ 3 สภานี้มีชื่อว่า "สภาที่อยู่อาศัยไทย" เรียกชื่อภาษาอังกฤษเป็น "ไทยเฮ้าส์ซิ่งเคาน์ซิล" เขียนชื่อเป็นภาษาอังกฤษว่า "Thai Housing Council"

สภานี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย โดยมีสำนักงานของสภาตั้งอยู่ ณ ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เลขที่ 63 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กทม.10310

ข้อ 4 สภานี้จัดตั้งโดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

(1) เป็นองค์กรกลางที่เป็นตัวแทนของสมาคมที่พัฒนาที่อยู่อาศัยต่างๆ ในการเสนอแนะนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยต่อภาครัฐ

(2) ส่งเสริมสนับสนุนให้องค์กรและผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีระบบการบริหารจัดการที่โปร่งใส ยุติธรรมและคุ้มครอง

ผู้บริโภค ประชาชน และสังคมโดยทั่วไป เพื่อให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีการพัฒนาเติบโตอย่างยั่งยืนและมีประสิทธิภาพ

(3) ประสานความร่วมมือระหว่างองค์กร/สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

(4) ส่งเสริม สนับสนุน ดูแลผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยครอบคลุมในทุกประเภทและขนาดที่อยู่อาศัย ตลอดจนกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่อยู่ในตลาดและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(5) ส่งเสริม สนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน

หมวดที่ 2
สมาชิกสภา

ข้อ 5 สมาชิกสภา มี 2 ประเภท ประกอบด้วย

(1) สมาชิกก่อตั้ง ได้แก่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

(2) สมาชิกทั่วไป ประกอบด้วย

(2.1) สมาชิกสามัญ ได้แก่ องค์กรหรือสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

(2.2) สมาชิกวิสามัญ ได้แก่ บุคคล หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

ข้อ 6 ให้สมาชิกสภามีสิทธิ ดังนี้

(1) สมาชิกก่อตั้งมีสิทธิ

(1.1) ใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมสภา โดยมติของสภาจะต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของคณะกรรมการสภา

(1.2) สิทธิอื่นตามที่คณะกรรมการสภาประกาศกำหนด

(2) สิทธิของสมาชิกทั่วไป ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการสภาประกาศกำหนด

ข้อ 7 สิทธิการเป็นสมาชิกสภาตามธรรมนูญนี้เป็นสิทธิเฉพาะตัวไม่อาจโอนให้แก่กันได้

ข้อ 8 สมาชิกสภามีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ร่วมกันส่งเสริม สนับสนุน และให้ความร่วมมือสำหรับการดำเนินกิจกรรมในการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทยตามวัตถุประสงค์ นโยบาย แผนงาน และแนวทางการดำเนินงานของสภา

(2) ร่วมกันดำเนินกิจกรรมที่เห็นประโยชน์ต่อสมาชิกสภาและสังคมโดยส่วนรวม

(3) รักษาชื่อเสียงและเกียรติยศของสภา และไม่แสวงหาประโยชน์โดยมิชอบจากสภา ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

(4) ปฏิบัติตามธรรมนูญ ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง และจรรยาบรรณที่สภานี้กำหนด

(5) รักษาความสามัคคีระหว่างสมาชิกสภาด้วยกัน

(6) ไม่กระทำการใดๆ อันเป็นปฏิปักษ์ต่อการดำเนินงานของสภา

(7) ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่คณะกรรมการสภากำหนดไว้

ข้อ 9 สมาชิกสภาอาจพ้นจากการเป็นสมาชิกสภาได้ ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) ล้มละลาย

(4) ได้รับโทษจำคุก โดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

(5) เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ

(6) หมดสมาชิกภาพ

หมวดที่ 3

คณะกรรมการสภา

ข้อ 10 เพื่อดำเนินกิจการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสภา ให้มีคณะกรรมการสภาคณะหนึ่ง จำนวน 6 คน ประกอบด้วย

(1) กรรมการสภาโดยตำแหน่ง ได้แก่ นายกสมาคมของสมาชิกก่อตั้ง รวม 3 คน

(2) กรรมการสภาที่ได้รับการคัดเลือกจากสมาชิกก่อตั้งสมาคมละ 1 คน รวม 3 คน

ให้คณะกรรมการสภาเลือกกรรมการสภาเป็นประธานกรรมการสภาคนหนึ่ง รองประธานกรรมการสภาคนหนึ่งหรือหลายคน และให้ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นเลขาธิการสภาโดยตำแหน่ง

เลขาธิการสภาไม่เป็นกรรมการสภา

ข้อ 11 ให้คณะกรรมการสภา มีวาระคราวละ 2 ปี

ข้อ 12 เมื่อกรรมการสภาที่ได้รับการคัดเลือ ตามข้อ 10 (2) พ้นตำแหน่งก่อนวาระ ให้สมาชิกก่อตั้งที่กรรมการของตนพ้นวาระเลือกผู้แทนเข้าดำรงตำแหน่งแทนตามวาระที่ยังเหลืออยู่

ข้อ 13 ในกรณีที่ประธานกรรมการสภาว่างลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้คณะกรรมการสภาเลือกกรรมการสภาโดยตำแหน่งคนหนึ่ง เป็นกรรมการสภาภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ตำแหน่งประธานกรรมการสภาว่างลง และในระหว่างระยะเวลา 60 วันนี้ หากยังมิได้มีการเลือกประธานกรรมการสภาขึ้นใหม่ ให้คณะกรรมการสภาเลือกรองประธานกรรมการสภา 1 คน รักษาการจนกว่าจะมีการคัดเลือกประธานกรรมการสภาขึ้นใหม่

ข้อ 14 กรรมการสภาอาจพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) พ้นจากการเป็นสมาชิกสภา

(4) เป็นบุคคลล้มละลาย

(5) ได้รับโทษจำคุก โดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

(6) เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ

(7) สมาชิกก่อตั้งมีมติเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรให้ออกด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของสมาชิกก่อตั้งทั้งหมด

ข้อ 15 คณะกรรมการสภา มีอำนาจและหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) บริหารกิจการของสภาให้เป็นไปตามธรรมนูญ วัตถุประสงค์ แผนงาน และแนวทางการดำเนินงานของสภา และมติของที่ประชุมคณะกรรมการสภา

(2) แต่งตั้งอนุกรรมการสภา คณะทำงาน ที่ปรึกษา หรือตำแหน่งที่เรียกชื่ออย่างอื่น เพื่อการบริหารกิจการของสภา

(3) กำหนดข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง และจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับกิจการของสภาหรือที่ให้สมาชิกสภาหรือผู้ที่เกี่ยวข้องถือ

ปฏิบัติ รวมทั้งพิจารณาลงโทษสมาชิกสภาหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามธรรมนูญ ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง หรือจรรยาบรรณของสภา

(4) ดำเนินการอื่นใดภายใต้กรอบวัตถุประสงค์

หมวดที่ 4
การจัดการสภา

ข้อ 16 ให้การบริหารจัดการสภาอยู่ในอำนาจของคณะกรรมการสภา

หมวดที่ 5
การประชุมคณะกรรมการสภา

ข้อ 17 ให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการสภา ตามหลักเกณฑ์ วิธีการที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของสภา

ข้อ 18 การประชุมของคณะกรรมการสภา ต้องมีกรรมการสภามาประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการสภาทั้งหมด และต้องมาจากสมาชิกก่อตั้งทั้ง 3 สมาคม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ข้อ 19 ให้ประธานกรรมการสภา จัดให้มีการประชุมประจำปีของสมาชิกสภาอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

หมวดที่ 6
การแก้ไขธรรมนูญ

ข้อ 20 การแก้ไขเพิ่มเติมธรรมนูญของสภาจะกระทำได้โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการสภาด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของจำนวนกรรมการสภาทั้งหมดในที่ประชุมที่มีสิทธิออกเสียง

หมวดที่ 7
การเลิกสภา

ข้อ 21 ให้ยุบเลิกสภาเมื่อมีมติของสมาชิกก่อตั้งด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์

นายโชคชัย บรรลุทางธรรม
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

นายอธิป พีชานนท์
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

นายประสงค์ เอาฬาร
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

ภาคผนวก ค.

ข้อบังคับของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
ข้อความเบื้องต้น

ข้อ 1. สมาคมนี้มีชื่อว่า "สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย" มีเป็นภาษาอังกฤษว่า "THE THAI REAL ESTATE ASSOCIATION" ใช้ชื่อย่อเป็น "T.R.E.A."

ข้อ 2. สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 60 ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โซน D ชั้น 2 ห้อง 201 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 02-229-3188-90 โทรสาร 229-3194

ข้อ 3. เครื่องหมายของสมาคมมีรูปสามเหลี่ม 2 รูปโดยสามเหลี่ยมรูปหนึ่งเป็นสีทึบ อีกรูปหนึ่งเป็น 5 แถบ

หมวด 1.
บททั่วไป

ข้อ 4. วัตถุประสงค์ของสมาคม มีดังนี้

4.1 ส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบธุรกิจการค้า และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในทางปฏิบัติ และทางวิชาการ

4.2 สนับสนุนและช่วยเหลือสมาชิก แก้ไขอุปสรรคข้อขัดข้องต่างๆ ในการประกอบการค้าของสมาชิก รวมทั้งประนีประนอมข้อพิพาทระหว่างสมาชิก หรือสมาชิกกับบุคคลภายนอก เพื่อประโยชน์ร่วมกันในการประกอบการ

4.3 เป็นสื่อประสานงานการประกอบการค้า และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กับหน่วยราชการและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้การประกอบธุรกิจดำเนินไปโดยเรียบร้อย และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

4.4 เป็นสื่อกลางระหว่างสมาชิกและสมาคม และผู้ประกอบการในต่างประเทศ เพื่อแลกเปลี่ยนความช่วยเหลือทางวิชาการ และทางการเงิน ตลอดจนการแลกเปลี่ยนความรู้ ความชำนาญ ในการประกอบธุรกิจซึ่งกันและกัน

4.5 เป็นสื่อกลางระหว่างสมาชิกภายในประเทศ เพื่อความสัมพันธ์อันดี เพื่อแลกเปลี่ยนความรู้ความชำนาญในการประกอบธุรกิจ และเพื่อให้ความช่วยเหลือในทางวิชาการทางปฏิบัติและทางการเงิน ซึ่งกันและกัน

4.6 ส่งเสริมการวิจัยเกี่ยวกับทำเลที่ดิน การวางแปลนแผนผังวิธีการก่อสร้าง และการใช้วัสดุก่อสร้างเพื่อประโยชน์ในการประกอบการ

4.7 ส่งเสริมการประกอบธุรกิจของสมาชิกให้เข้ามาตรฐาน และปรับปรุงวิธีดำเนินการของสมาชิกให้ได้ผลยิ่งขึ้น

4.8 สอดส่อง และติดตามความเคลื่อนไหวของภาวะการประกอบการธุรกิจการค้า และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งภาวะตลาดวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้างทั้งภายในและภายนอกประเทศ

4.9 ส่งเสริมและเกียรติคุณของสมาชิกผู้ดำเนินการได้ผลดี เป็นที่เชื่อถือแก่ประชาชนและทางราชการ

4.10 ช่วยเหลือและส่งเสริมการกุศล และสาธารณะสงเคราะห์

4.11 ปฏิบัติกิจการอื่นเพื่อประโยชน์ของสมาชิก หรือส่วนรวมตามขอบเขตที่กฎหมายให้อำนาจกระทำได้

4.12 ไม่เกี่ยวข้องกับการเมือง

หมวด 2.
สมาชิก

ข้อ 5. สมาชิกของสมาคม มี 3 ประเภทคือ

5.1 สมาชิกสามัญ ได้แก่ผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการค้า และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทุกรูปแบบ ซึ่งเป็นนิติบุคคลและจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย

5.2 สมาชิกวิสามัญ ได้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง ซึ่งมีความสนใจต่อกิจการของสมาคมฯโดยแบ่งได้ดังนี้

5.2.1 นิติบุคคล

5.2.2 บุคคลธรรมดา

5.3 สมาชิกกิตติมศักดิ์ ได้แก่อดีตกรรมการบริหารสมาคมทุกท่านและผู้ทรงคุณวุฒิ หรือผู้มีอุปการะคุณแก่สมาคม ซึ่งคณะกรรมการบริหารมีมติเป็นเอกฉันท์ เชิญเป็นสมาชิกกิตติมศักดิ์ และบุคคลนั้นตอบรับคำเชิญ

ข้อ 6. ผู้สมัครเข้าเป็นสมาชิก ได้แก่ผู้ที่มีคุณสมบัติตามข้อ 5.1 และข้อ 5.2 ซึ่งยื่นใบสมัครตามแบบของสมาคมต่อเลขาธิการ โดยมีสมาชิกของสมาคมเป็นผู้รับรองอย่างน้อย 2 คน

ข้อ 7. ให้เลขาธิการพิจารณาใบสมัครรับเข้าเป็นสมาชิก และนำแจ้งต่อที่ประชุมกรรมการบริหาร ให้เลขาธิการแจ้งให้ผู้สมัครทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้สมัครจะต้องชำระค่าลงทะเบียน และค่าบำรุงตามข้อ 10 ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากเลขาธิการ หากพ้นกำหนดแล้วผู้นั้นไม่ชำระให้ถือว่าคำขอเข้าเป็นสมาชิกเป็นอันพับไป

ข้อ 8. สมาชิกมีสิทธิ ดังต่อไปนี้

8.1 เสนอความเห็นเกี่ยวกับกิจการของสมาคมต่อคณะกรรมการบริหารหรือต่อที่ประชุมใหญ่

8.2 ได้รับการช่วยเหลือตามข้อบังคับ และระเบียบของสมาคม ภายในขอบเขตของกฎหมายว่าด้วยสมาคมการค้า

8.3 ประดับเครื่องหมายตามที่สมาคมกำหนด

8.4 เข้าร่วมประชุมในการประชุมใหญ่ของสมาคม

8.5 สมาชิกที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมใหญ่ ในการเลือกตั้งกรรมการบริหาร หรือรับเลือกตั้งเป็นกรรมการบริหารจะต้องเป็นสมาชิกสามัญ

ข้อ 9. สมาชิกนิติบุคคล ผู้แทนสมาชิกนิติบุคคลสามารถแต่งตั้งตัวแทน เพื่อปฏิบัติกิจในหน้าที่และใช้สิทธิแห่งสมาชิก เช่น ออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมใหญ่ของสมาคม หรืออื่นๆ ในฐานะสมาชิกได้จำนวน 1 คน

หมายเหตุ ผู้แทนที่ได้รับมอบอำนาจ จะต้องปฏิบัติกิจด้วยตนเอง จะมอบหมายหรือตั้งตัวแทนช่วงไม่ได้

ข้อ 10. สมาชิกมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

10.1 ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของสมาคมโดยเคร่งครัด

10.2 สมาชิกสามัญต้องชำระค่าลงทะเบียนไม่เกิน 2,000.00 บาท ค่าบำรุงสมาชิกปีละไม่เกิน 5,000.00 บาท สมาชิกวิสามัญต้องชำระค่าลงทะเบียนไม่เกิน 500.00 บาทค่าบำรุงปีละไม่เกิน 3,000.00 บาท การกำหนดจะเก็บค่าลงทะเบียน และค่าบำรุงเป็นจำนวนเท่าใดนั้น ให้คณะกรรมการบริหารเป็นผู้ กำหนด

10.3 สมาชิกผู้ใดเปลี่ยนชื่อ สัญชาติ หรือย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบเป็นหนังสือภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันเปลี่ยนหรือย้าย

ข้อ 11. สมาชิกภาพเริ่มแต่วันที่คณะกรรมการบริหารสมาคมฯ มีมติรับเข้าเป็นสมาชิก และผู้สมัครได้ชำระเงินตามความในข้อ 10 เรียบร้อยแล้ว

ข้อ 12. ให้นายทะเบียนจัดทำทะเบียนสมาชิกไว้ที่สำนักงานของสมาคม โดยมีรายการตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 13. สมาชิกภาพจะสิ้นสุดลง ในกรณีดังต่อไปนี้

13.1 ตายหรือสิ้นสภาพนิติบุคคลตามกฎหมาย

13.2 ลาออก

13.3 ต้องคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว

13.4 ถูกศาลสั่งให้เป็นบุคคลไร้ความสามารถ

13.5 คณะกรรมการบริหารลงมติให้ลบชื่อออกจากทะเบียนสมาชิก โดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

13.5.1 การกระทำใดๆ ที่ทำให้สมาคมเสียชื่อเสียง

13.5.2 ละเมิดข้อบังคับของสมาคมอย่างร้ายแรงโดยเจตนา

13.5.3 ไม่ชำระค่าบำรุงเกินกว่า 1 ปี โดยปราศจากเหตุผล

หมวด 3.
คณะกรรมการบริหารของสมาคม

ข้อ 14. ให้มีคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่งเป็นผู้บริหารงานของสมาคม และเป็นตัวแทนของสมาคม ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยสมาชิกสามัญ มีจำนวนไม่น้อยกว่า 8 คนแต่ไม่เกิน 30 คนโดยให้ที่ประชุมใหญ่เลือกนายก 1 คนและกรรมการบริหารจำนวนไม่น้อยกว่า 7 คนแต่ไม่เกิน 30 คนและให้นายกที่ประชุมใหญ่เลือก มีสิทธิแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพิ่มเติมได้อีกตามสมควร ซึ่งไม่เกินจำนวนของคณะกรรมการทั้งหมดที่กำหนดไว้ นายกสมาคมต้องเคยดำรงตำแหน่งของกรรมการสมาคมอย่างน้อย 1 สมัยและให้นายกสมาคมที่เพิ่งพ้นจากตำแหน่งในคราวนี้ เป็นกรรมการบริหารสมาคมและที่ปรึกษาอีก 1 สมัย โดยอัตโนมัติ และให้กรรมการบริหารสมาคมแต่งตั้งกันเอง เพื่อดำรงตำแหน่งอุปนายก เลขาธิการ เหรัญญิก นายทะเบียน ปฏิคม และตำแหน่งอื่นๆ อีกตามสมควรอุปนายก เลขาธิการ และเหรัญญิก ต้องเคยดำรงตำแหน่งกรรมการของสมาคมมาแล้วไม่ต่ำกว่า 1 ปีนายกสมาคมที่พ้นตำแหน่งไปแล้ว มีสิทธิจะได้รับเลือกเป็นนายกกิติมศักดิ์ของสมาคมได้ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นครั้งคราวที่ได้รับเชิญ คณะกรรมการบริหารอยู่ในตำแหน่งคราวละ 2 ปี คณะกรรมการบริหารอาจแต่งตั้งที่ปรึกษาคณะกรรมการได้ตามจะเห็นสมควร นายกสมาคมจะได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งได้เพียง 2 สมัยติดต่อกันเท่านั้น และเมื่อเว้นไป 1 ปีแล้ว จึงจะมีสิทธิได้รับเลือกตั้งเป็นนายกสมาคมอีกได้

ข้อ 15. กรรมการบริหารของสมาคมต้องพ้นจากตำแหน่ง ดังต่อไปนี้

15.1 พ้นจากตำแหน่งทั้งคณะเมื่อนายกสมาคมพ้นจากตำแหน่ง

15.2 ครบกำหนดออกตามวาระ

15.3 ลาออกโดยคณะกรรมการบริหารอนุมัติแล้ว

15.4 ขาดจากสมาชิกภาพตามข้อบังคับข้อ 13

15.5 ที่ประชุมใหญ่มีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

15.6 ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษตามพระราชบัญญัติสมาคมการค้าพ.ศ.2509

15.7 ขาดการประชุมคณะกรรมการถึง 4 ครั้งติดต่อกัน โดยมิแจ้งเหตุอันสมควร

ข้อ 16. ในกรณีที่กรรมการบริหารว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงกำหนดออกตามวาระตามข้อ 15 ให้นายกสมาคมเลือกสมาชิกสามัญ และแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารแทนตามกรณี กรรมการผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งแทนนี้ จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่ากำหนดเวลาของผู้ที่ตนแทน

ข้อ 17. นายกมีหน้าที่ดำเนินกิจการของสมาคมให้เป็นไปตามระเบียบ และข้อบังคับ วัตถุประสงค์ และมติของที่ประชุมใหญ่ของสมาคม เป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ของคณะกรรมการ และที่ประชุมใหญ่ และเป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก อุปนายก มีหน้าที่ช่วยเหลือนายกในกิจการต่างๆทั่วไป และรักษาการแทนนายกเมื่อนายกไม่อยู่ หรือไม่อาจปฏิหน้าที่ได้ เลขาธิการมีหน้าที่ดำเนินการทั่วไปของสมาคม จัดระเบียบวาระและบันทึกการประชุมตลอดจนแจ้งมติให้คณะกรรมการบริหารและสมาชิก เฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องให้ทราบโดยทั่วกัน เหรัญญิกมีหน้าที่เรียก รับรักษาเงิน และทำบัญชีเกี่ยวกับการเงิน และทรัพย์สินของสมาคม นายทะเบียน มีหน้าที่ทำทะเบียนสมาชิก ปฏิคมมีหน้าที่ต้อนรับสมาชิกและผู้เยี่ยมเยือนสมาคม ควบคุมดูแลสถานที่ และทรัพย์สินของสมาคม

ข้อ 18. คณะกรรมการของสมาคมมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการบริหารกิจการและทรัพย์สินของสมาคม วางระเบียบ และมีมติในกิจการหรือข้อเสนอใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ และข้อบังคับของสมาคมตลอดจนมีอำนาจวางระเบียบการจ้าง การถอดถอนพนักงานเจ้าหน้าที่ของสมาคม

ข้อ 19. ให้คณะกรรมการบริหารของสมาคมประชุมกันอย่างน้อย 2 เดือนต่อครั้ง ในการประชุมต้องมีกรรมการบริหารไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

หมวด 4.

การประชุมใหญ่

ข้อ 20. ให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละครั้ง ภายในเดือนมีนาคมของทุกปี หากมีกิจการใดที่คณะกรรมการเห็นสมควร จะให้มีการประชุมวิสามัญก็ให้ทำได้ หรือเมื่อสมาชิกสามัญรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนสมาชิกทั้งหมด เห็นความจำเป็นรีบด่วนที่เกิดความเสียหายแก่สมาคม ก็ให้ยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อเลขาธิการ ขอให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญ ในกรณีนี้ให้เลขาธิการจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญกำหนด 30 วันนับตั้งแต่วันได้รับคำร้อง ถ้าเลขาธิการไม่จัดให้มีการประชุมตามที่สมาชิกร้องขอภายในกำหนดดังกล่าว สมาชิกอาจประชุมกันเองได้แต่จำนวนสมาชิกต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 21. การประชุมใหญ่สามัญ หรือวิสามัญที่คณะกรรมการเรียกประชุม ต้องมีสมาชิกเข้าประชุมไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนสมาชิกทั้งหมด หรือไม่น้อยกว่า 50 คน จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 22. เลขาธิการสมาคมจะต้องแจ้งกำหนดวันประชุมใหญ่สามัญหรือวิสามัญ พร้อมด้วยส่งระเบียบวาระการประชุมให้สมาชิกทราบก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 15 วัน

ข้อ 23. มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากเป็นมติของที่ประชุม หากมีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมเป็นผู้ชี้ขาด

ข้อ 24. ให้นายกสมาคมเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ ถ้านายกสมาคมไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้อุปนายกเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ หากทั้งนายกและอุปนายกไม่อยู่ หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการสมาคมคนหนึ่งคนใดเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ ในกรณีที่สมาชิกประชุมกันเอง ตาม ข้อ 20. ให้เลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นประธาน

ข้อ 25. การออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมใหญ่ 2 วิธีคือ

วิธีที่ 1. ออกเสียงลงคะแนนโดยเปิดเผย โดยใช้วิธียกมือขึ้นเหนือศีรษะ

วิธีที่ 2. ออกเสียงลงคะแนนลับ โดยเขียนลงบัตรลงคะแนน

การออกเสียงลงคะแนน ตามปกติให้ใช้วิธีออกเสียงลงคะแนนโดยเปิดเผย เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่จะลงมติให้มีการออกเสียงลงคะแนนลับ สามัญสมาชิกเท่านั้นที่ออกเสียงลงคะแนน

ข้อ 26. กิจการอันพึงกระทำในที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี มีดังนี้

26.1 รับรองรายงานการประชุมครั้งก่อน

26.2 พิจารณารายงานประจำปีของคณะกรรมการบริหาร

26.3 พิจารณาอนุมัติงบดุล

26.4 เลือกตั้งนายกและคณะกรรมการบริหารตามข้อ 14 (ในปีที่ครบกำหนด)

26.5 แต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชี

26.6 เรื่องอื่นๆ

ข้อ 27. การประชุมใหญ่สามัญ หรือวิสามัญ หากในครั้งแรกมีสมาชิกไม่ครบองค์ประชุมให้เรียกประชุมใหญ่อีกครั้ง การประชุมในครั้งนี้จะมีสมาชิกมาประชุมเป็นจำนวนเท่าใดก็ตามให้ถือว่าครบองค์ประชุม เว้นแต่สมาชิกเรียกประชุมกันเองจะต้องปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อ 20.

หมวด 5.
การเงินและการบัญชี

ข้อ 28. คณะกรรมการบริหารของสมาคมต้องจัดให้มีเอกสารการบัญชีของสมาคมให้ถูกต้องตามหลักการวิชาการบัญชี เพื่อแสดงฐานะการเงินของสมาคม และพร้อมที่จะให้ผู้ตรวจสอบบัญชีทำการตรวจสอบได้

ข้อ 29. ให้คณะกรรมการบริหารจัดทำงบดุลปีละครั้งแล้ว ให้ผู้ตรวจสอบบัญชีตรวจรับรองไม่เกินเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี เพื่อเสนองบดุลต่อที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาอนุมัติ ปีการปิดบัญชีให้ถือเอาวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปีเป็นวันสิ้นปี ทางบัญชีของสมาคม

ข้อ 30. ให้นำเงินของสมาคมไปฝากไว้ ณ ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินแห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง สุดแต่คณะกรรมการจะเห็นสมควร การลงนามในเช็คสั่งจ่ายเงินของสมาคม ให้คณะกรรมการบริหารเป็นผู้กำหนด โดยให้มีกรรมการลงนามร่วมกัน 2 คน จากกรรมการที่แต่งตั้งจำนวน 5 คนและในจำนวนนั้นต้องมีนายกสมาคม หรือเหรัญญิกและ/หรือเลขาธิการสมาคมรวมอยู่ด้วย รายละเอียดการสั่งจ่าย และการเก็บเงินให้กรรมการบริหารเป็นผู้กำหนด สำหรับการอนุมัติการจ่ายเงินที่นอกเหนือจากการบริหารของสมาคมฯ ตามปกติที่กรรมการบริหารได้อนุมัติไว้ให้ขออนุมัติจากที่ประชุมกรรมการบริหารก่อน ที่จะมีการสั่งจ่ายได้

หมวด 6.
การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับและการเลิกสมาคม

ข้อ 31. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของสมาคม จะทำได้โดยอนุมัติของที่ประชุมใหญ่ ซึ่งมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของที่ประชุม การเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับของสมาคมจะทำได้โดยคณะกรรมการบริหารของสมาคมเป็นผู้เสนอ หรือสมาชิกสามัญรวมกันไม่ต่ำกว่า 2 ใน 3 ของสมาชิกทั้งหมดเป็นผู้เสนอ

ข้อ 32. หากสมาคมต้องล้มเลิกไปด้วยประการใดๆ ก็ตามให้บรรดาทรัพย์สินของสมาคมตกไปเป็นของสภากาชาดไทย

ภาคผนวก ง.

ข้อบังคับสมาคมอาคารชุดไทย
(แก้ไขตามมติที่ประชุมใหญ่ประจำปี 2543 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2544)

สมาคมการค้านี้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติสมาคมการค้า พ.ศ.2509 และอยู่ในความดูแลของสำนักงานทะเบียนสมาคมการค้าประจำกรุงเทพมหานคร

หมวดที่ 1
บทความทั่วไป

ข้อ 1. ชื่อของสมาคมการค้า สมาคมการค้านี้มีชื่อว่า "สมาคมอาคารชุด" เรียกชื่อเป็นภาษาอังกฤษว่า "ไทยคอนโดมิเนียม แอสโซซิเอชั่น" เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า "Thai Condominium Association" คำว่า "สมาคม" ต่อไปนี้ในข้อบังคับนี้ให้หมายถึง "สมาคมอาคารชุดไทย"

ข้อ 2. สำนักงานสมาคมนี้ตั้งอยู่ ณ อาคารสุขุมวิทเฮาส์ ชั้น 1 ห้องเลขที่ 128/45 สุขุมวิท 23 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

ข้อ 3. ตราของสมาคมนี้มีเครื่องหมายเป็นอาคารสูง ซึ่งตัวอักษรโรมันตัว "C" และอักษรภาษาไทยตัว "อ" อยู่บนของอาคารสูง โดยอักษรทั้งสองตัว อยู่ภายในกรอบ 6 เหลี่ยม อักษรโรมันอยู่ทางซ้ายอักษรภาษาไทยอยู่ด้านขวาอักษรโรมันตัว "C" ย่อมาจากคำว่า "สมาคมอาคารชุดไทย" ใต้คำภาษาไทยมีคำว่า "Thai Condominium Association"

หมวดที่ 2
วัตถุประสงค์

ข้อ 4. วัตถุประสงค์ สมาคมนี้มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ส่งเสริมการประกอบธุรกิจอาคารชุด (คอนโดมิเนียม)
2. สนับสนุนและช่วยเหลือสมาชิก แก้ไขอุปสรรคข้อขัดข้องต่างๆ รวมทั้งเจรจาทำความตกลงกับบุคคลภายนอก เพื่อประโยชน์ร่วมกันในการประกอบธุรกิจร่วมกันของสมาชิก สอดส่องและติดตามความเคลื่อนไหวของธุรกิจอาคารชุด ทั้งภายในและภายนอกประเทศ เพื่ออำนวยประโยชน์แก่การประกอบธุรกิจของสมาชิก

3. ประสานความสามัคคีและแลกเปลี่ยนความรู้ ความคิดเห็นซึ่งกันและกันในทางวิชาการ ข่าวสารตลอดจนการวิจัยเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุด
4. ขอสถิติหรือเอกสาร หรือขอทราบข้อความใดๆ จากสมาชิกเกี่ยวกับธุรกิจที่ดำเนินการทั้งนี้ด้วยความยินยอมของสมาชิก
5. ร่วมมือกับรัฐบาลในการส่งเสริมการประกอบธุรกิจอาคารชุดให้อยู่ในมาตรฐานที่ดีสอดคล้องกับนโยบายของทางราชการ
6. ทำความตกลงหรือวางระเบียบให้สมาชิกปฏิบัติหรืองดเว้นการปฏิบัติ เพื่อให้การประกอบธุรกิจของสมาชิกได้ดำเนินการไปด้วยความเรียบร้อย
7. ประนีประนอมข้อพิพาทระหว่างสมาชิก หรือระหว่างสมาชิกกับบุคคลภายนอกในการประกอบธุรกิจ
8. ให้ความอนุเคราะห์แก่สมาชิกในงานด้านสวัสดิการ เท่าที่ไม่เป็นการต้องห้ามตามมาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติสมาคมการค้า พ.ศ.2509
9. ไม่ดำเนินการในทางการค้าเพื่อหากำไรหรือการเมืองอย่างใดทั้งสิ้น

หมวดที่ 3
สมาชิกและสมาชิกภาพ

ข้อ 5. ประเภทสมาชิก สมาชิกของสมาคมแบ่งออกเป็น 3 ประเภทคือ สมาชิกสามัญ สมาชิกวิสามัญ สมาชิกกิตติมศักดิ์

ข้อ 6. 1. สมาชิกสามัญ ได้แก่บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ประกอบการธุรกิจอาคารชุดและผู้จัดการหรือตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุด

2. สมาชิกวิสามัญ ได้แก่บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ประกอบวิสาหกิจในทางการค้าอุตสาหกรรมหรือการเงินอันเกี่ยวเนื่องกันกับธุรกิจอาคารชุด
3. สมาชิกกิตติมศักดิ์ ได้แก่บุคคลธรรมดาที่ทรงคุณวุฒิหรือบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีอุปการะคุณแก่สมาคม ซึ่งคณะกรรมการของสมาคมมีมติให้เข้าเป็นสมาชิกกิตติมศักดิ์และบุคคลนั้นตอบรับคำเชิญ

ข้อ 7. คุณลักษณะของผู้ที่จะเป็นสมาชิก นอกจากมีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6 แล้วผู้จะเข้าเป็นสมาชิกของสมาคมยังจะต้องประกอบด้วยคุณสมบัติดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่เป็นบุคคลธรรมดา

1. เป็นผู้บรรลุนิติภาวะ

2. ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย หรือบุคคลไร้ความสามารถ หรือบุคคลเสมือนไร้ความสามารถ
3. ไม่เคยเป็นบุคคลที่เคยต้องโทษจากคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลมาก่อนเว้นแต่ความผิดลหุโทษ หรือความผิดที่มีการกำหนดโทษขั้นลหุโทษ หรือความผิดซึ่งกระทำโดยประมาท
4. ไม่เป็นโรคอันพึงรังเกียจแก่สังคม
5. เป็นผู้มีฐานะมั่นคงพอสมควร
6. เป็นผู้มีความประพฤติเรียบร้อย

(2) ในกรณีที่เป็นนิติบุคคล

1. ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
2. มีฐานะมั่นคงพอสมควร

ให้นำความ (1) บังคับแก่คุณลักษณะของผู้แทนนิติบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้มีอำนาจกระทำแทนนิติบุคคลที่เป็นสมาชิกตามข้อ 11. ด้วย

ข้อ 8. การสมัครเข้าเป็นสมาชิก ผู้ที่ประสงค์จะสมัครเข้าเป็นสมาชิกสามัญหรือสมาชิกวิสามัญของสมาคมจะต้องยื่นความจำนงต่อเลขาธิการสมาคม ตามแบบพิมพ์ที่สมาคมได้กำหนดไว้โดยสมาชิกสามัญของสมาคมเป็นผู้รับรองอย่างน้อย 3 คน

ข้อ 9. การพิจารณาการขอสมัครเข้าเป็นสมาชิก ให้เลขาธิการสมาคมนำไปสมัครเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของสมาคมในคราวต่อไปครั้งแรกหลังจากที่ได้รับใบสมัคร เมื่อคณะกรรมการของสมาคมมีมติให้รับหรือไม่รับผู้ใดเข้าเป็นสมาชิกแล้ว ให้เลขาธิการสมาคมมีหนังสือแจ้งให้ผู้สมัครผู้นั้นทราบภายในกำหนดเวลา 7 วันนับแต่วันที่ได้ลงมติ

หนังสือแจ้งดังกล่าวในวรรคแรกจะต้องจัดส่งเป็นจดหมายทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ณ ที่อยู่ของผู้สมัครที่ปรากฏอยู่ในใบสมัคร

ข้อ 10. วันเริ่มสมาชิกภาพ สมาชิกภาพเริ่มตั้งแต่วันที่ผู้สมัครได้ชำระค่าลงทะเบียนและค่าบำรุงเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 11. สมาชิกที่เป็นนิติบุคคล สมาชิกที่เป็นนิติบุคคลจะต้องแต่งตั้งผู้แทน ซึ่งจะต้องเป็นบุคคลธรรมดาที่มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นได้ 1 คน เพื่อปฏิบัติกิจการในหน้าที่และใช้สิทธิแทนนิติบุคคลนั้น ในการนี้ผู้แทนจะมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำแทนหรือแต่งตั้งตัวแทนช่วงมิได้

ข้อ 12. การขาดจากสมาชิกภาพ สมาชิกภาพย่อมสิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้

1. ตาย หรือสิ้นสุดสภาพนิติบุคคล
2. ขาดคุณสมบัติตามข้อ 6.1 หรือ 6.2 แล้วแต่กรณี

3. ลาออก โดยยื่นหนังสือลาออกต่อคณะกรรมการของสมาคมและได้ชำระหนี้สินที่ค้างชำระแก่สมาคมเรียบร้อยแล้ว
4. ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลาย
5. ถูกศาลสั่งให้เป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือบุคคลเสมือนไร้ความสามารถ
6. ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษจำคุก เว้นแต่เป็นความผิดลหุโทษ หรือความผิดที่กำหนดโทษขั้นลหุโทษหรือความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท
7. คณะกรรมการของสมาคมลงมติให้ลบชื่อออกจากทะเบียนสมาชิก โดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้
   (1) เจตนากระทำการใดๆ ที่ทำให้สมาคมเสื่อมเสียชื่อเสียง
   (2) เจตนาละเมิดข้อบังคับ
   (3) ไม่ชำระเงินค่าบำรุงสมาคมเกินกว่า 1 ปี โดยปราศจากเหตุผลอันสมควร

ข้อ 13. ทะเบียนสมาชิก ให้นายทะเบียนสมาคมจัดทำทะเบียนสมาชิกเก็บไว้ ณ สำนักงานของสมาคม โดยมีรายการตามมาตรา 26 แห่งพระราชบัญญัติพ.ศ. 2509 ได้กำหนดไว้

หมวดที่ 4
ค่าลงทะเบียนและค่าบำรุง

ข้อ 14. ค่าลงทะเบียนและค่าบำรุงสมาคม

1. สมาชิกสามัญจะต้องชำระค่าลงทะเบียน 500 บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) และค่าบำรุงสมาคมเป็นประจำ ปีละ 2,000 บาท (สองพันบาทถ้วน) หรือสมาชิกสามัญซึ่งชำระค่าบำรุงสมาคม เป็นเงิน 20,000 บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) ไม่ต้องชำระค่าบำรุงสมาคมประจำปีอีกอย่างใด
2. สมาชิกวิสามัญจะต้องชำระค่าลงทะเบียน 500 บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) และค่าบำรุงสมาคมเป็นประจำ ปีละ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) หรือสมาชิกวิสามัญซึ่งชำระค่าบำรุงสมาคมเป็นเงิน 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ไม่ต้องชำระค่าบำรุงสมาคมประจำปีอีกแต่อย่างใด
3. สมาชิกกิตติมศักดิ์ ไม่ต้องชำระค่าลงทะเบียนหรือค่าบำรุงอย่างใดทั้งสิ้น
4. สมาคมมีสิทธิ์เรียกเก็บเงินค่าลงทะเบียนพิเศษ ในการจัดสัมมนา ประชุมสัมมนา ค่าเดินทางและค่าลงทะเบียนอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการได้กำหนดและเห็นสมควร

หมวดที่ 5
สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

ข้อ 15. สิทธิของสมาชิก

1. ได้รับความช่วยเหลือ และการสงเคราะห์ในเรื่องที่เกี่ยวกับกิจการ อันอยู่ในวัตถุประสงค์ของสมาคมจากสมาคมเท่าที่จะอำนวยได้
2. เสนอความคิดเห็น หรือให้คำแนะนำต่อสมาคม หรือคณะกรรมการของสมาคมในเรื่องใดๆ อันอยู่ในวัตถุที่ประสงค์ของสมาคม เพื่อนำมาซึ่งความเจริญรุ่งเรืองของสมาคม
3. ขอตรวจสอบกิจการและทรัพย์สินของสมาคมได้โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อเลขาธิการหรือกรรมการผู้ทำหน้าที่แทนเลขาธิการสมาคม
4. เข้าร่วมประชุมอภิปรายแสดงความคิดเห็น ซักถามกรรมการ เสนอญัตติในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีหรือในการประชุมใหญ่วิสามัญ
5. มีสิทธิประดับเครื่องหมายของสมาคม
6. มีสิทธิใช้เครื่องหมายของสมาคมเมื่อคณะกรรมการอนุมัติ
7. สมาชิกสามัญเท่านั้นมีสิทธิในการออกเสียง ลงคะแนน ในที่ประชุมใหญ่สามัยประจำปีหรือในที่ประชุมใหญ่วิสามัญ หรือในการรับเลือกตั้งเป็นกรรมการของสมาคม

ข้อ 16. หน้าที่ของสมาชิก

1. ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งของสมาคม มติของที่ประชุมใหญ่ และมติของคณะกรรมการของสมาคมโดยเคร่งครัด
2. ดำรงรักษาเกียรติและผลประโยชน์ส่วนได้ส่วนเสียของสมาคม
3. ส่งเสริมและสนับสนุนกิจการของสมาคมให้เจริญรุ่งเรืองและมีความก้าวหน้าอยู่เสมอ

หมวดที่ 6
คณะกรรมการของสมาคม

ข้อ 17. การเลือกตั้งคณะกรรมการของสมาคม ให้มีคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง เป็นผู้บริหารงานของสมาคม และเป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก ประกอบด้วยสมาชิกซึ่งได้รับเลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือได้รับการแต่งตั้งจากนายกสมาคม มีจำนวนไม่น้อยกว่า 7 คนและไม่เกิน 25 คน

การเลือกตั้งกรรมการให้กระทำโดยวิธีให้สมาชิกสามัญ หรือสมาชิกวิสามัยเสนอนามของสมาชิกสามัญซึ่งตนประสงค์จะให้เข้ารับเลือกตั้งเป็นกรรมการต่อที่ประชุมใหญ่ โดยมีสมาชิกสามัย และหรือสมาชิกวิสามัญรับรองไม่น้อยกว่า 7 คนแล้วให้ที่ประชุมใหญ่ลงมติเลือกตั้ง ให้ผู้ได้รับคะแนนสูงตามลำดับได้เป็นกรรมการเท่าหรือไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ในวรรคแรก ถ้ามีผู้ใดคะแนนเท่ากันไม่ว่าในลำดับใด ให้ที่ประชุมลงมติใหม่เฉพาะที่ได้คะแนนเท่ากัน หากปรากฏว่าได้คะแนนเท่ากันอีกก็ให้ใช้วิธีจับฉลาก และในกรณีที่มีการเลือกตั้งกรรมการน้อยกว่า 25 คนตามที่กำหนดไว้ ก็ให้นายกสมาคมทำการเสนอชื่อ และแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมในภายหลัง โดยให้ที่ประชุมคณะกรรมการลงมติรับรองก็ได้

ให้คณะกรรมการของสมาคมเลือกตั้งกันเองเพื่อดำรงตำแหน่ง นายกสมาคม อุปนายกสมาคม เลขาธิการสมาคม นายทะเบียนสมาคม ประชาสัมพันธ์สมาคม และปฏิคมสมาคม และเหรัญญิกสมาคม และอื่นๆ โดยตำแหน่งดังกล่าวจะมีผู้ช่วยหรือไม่ก็ได้

คณะกรรมการของสมาคมอยู่ในตำแหน่งได้คราวละ 2 ปี

ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติสมาคมการค้าพ.ศ.2509 มาตรา 19 หรือ 23 กรรมการที่พ้นจากสภาพกรรมการไปแล้วอาจได้รับเลือกตั้งให้เป็นกรรมการอีกได้

ข้อ 18. การพ้นจากสภาพกรรมการ กรรมการของสมาคมย่อมพ้นจากสภาพกรรมการในกรณีดังต่อไปนี้

1. ครบกำหนดออกตามวาระ
2. ลาออก โดยคณะกรรมการของสมาคมได้ลงมติอนุมัติแล้ว
3. พ้นจากการเป็นผู้แทนของสมาชิกสามัญซึ่งเป็นนิติบุคคล
4. ขาดจากสมาชิกภาพ
5. ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ถอดถอนจากการเป็นกรรมการ
6. เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์สั่งให้ออก ตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติสมาคมการค้าพ.ศ.2509
7. ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษตามพระราชบัญญัติสมาคมการค้า พ.ศ.2509

ข้อ 19. กรณีที่กรรมการพ้นจากสภาพกรรมการก่อนครบกำหนดออกตามวาระ คณะกรรมการของสมาคมอาจตั้งสมาชิกสามัญคนใดคนหนึ่งให้เป็นกรรมการแทนได้ แต่กรรมการที่ได้รับตั้งแทนนี้ ให้เป็นกรรมการอยู่ได้เพียงเท่ากำหนดเวลาของผู้ที่ตนแทน

ข้อ 20. องค์ประชุมในการประชุมของคณะกรรมการของสมาคม การประชุมของคณะกรรมการของสมาคมจะต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะนับว่าเป็นองค์ประชุม นอกจากในขณะที่มีการประชุมคณะกรรมการของสมาคมครั้งนั้นๆ จะมีจำนวนกรรมการในคณะกรรมการของสมาคมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ในกรณีที่มีจำนวนกรรมการในคณะกรรมการของสมาคมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดกรรมการที่มีตัวอยู่ย่อมทำกิจการได้เฉพาะแต่ในเรื่องที่จะตั้งสมาชิกสามัยคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นกรรมการแทนเพิ่มขึ้นให้ครบจำนวน หรือนัดเรียกประชุมใหญ่เท่านั้น จะกระทำกิจการอย่างอื่นไม่ได้ทั้งสิ้น

ข้อ 21. มติของที่ประชุมคณะกรรมการของสมาคม นอกจากที่กล่าวไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับนี้ ให้ถือเอาคะแนนเสียงข้างมากเป็นมติของที่ประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 22. ประธานในที่ประชุมให้นายกสมาคมเป็นประธานในที่ประชุม ถ้านายกสมาคมไม่อาจปฏิหน้าที่ได้ให้อุปนายกสมาคมปฏิบัติหน้าที่แทน ถ้าทั้งนายกสมาคมและอุปนายกสมาคมไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมเฉพาะในการประชุมคราวนั้น

ข้อ 23. การประชุมของคณะกรรมการสมาคม ให้มีการประชุมคณะกรรมการของสมาคมอย่างน้อยเดือนละครั้ง อนึ่งในกรณีจำเป็น นายกสมาคมหรือกรรมการรวมกันไม่น้อยกว่า 5 คนจะเรียกประชุมพิเศษขึ้นได้

ข้อ 24. การรับมอบงานของสมาคม เมื่อมีการเลือกตั้งกรรมการชุดใหม่แต่ละครั้งในกรณีครบวาระหรือคณะกรรมการชุดเดิมลาออกทั้งคณะ ให้คณะกรรมการชุดใหม่ยื่นจดทะเบียนเป็นคณะกรรมการของสมาคมต่อนายทะเบียนการค้าประจำกรุงเทพมหานคร ภายในกำหนดเวลา 30 วันนับแต่วันได้รับเลือกตั้งและให้เข้ารับมอบงานจากคณะกรรมการชุดเดิมของสมาคมภายใน 30 วัน นับแต่วันยื่นจดทะเบียนเป็นกรรมการ

หากว่ายังไม่มีการยื่นจดทะเบียนเป็นกรรมการชุดใหม่ตามในวรรคก่อน ให้ถือว่าคณะกรรมการชุดเดิมเป็นคณะกรรมการของสมาคมอยู่เดิมตราบเท่าเวลานั้น

ข้อ 25. อำนาจและหน้าที่ของกรรมการของสมาคม ให้คณะกรรมการของสมาคมมีอำนาจและหน้าที่ดังนี้

1. จัดดำเนินกิจการและทรัพย์สินของสมาคมให้เป็นไปตามข้อบังคับและมติของที่ประชุม
2. เลือกตั้งคณะกรรมการให้ดำรงตำแหน่งต่างๆ ให้คณะกรรมการของสมาคม
3. วางระเบียบในการปฏิบัติงานของสมาคม
4. ว่าจ้าง แต่งตั้ง และถอดถอนที่ปรึกษาของคณะกรรมการของสมาคม อนุกรรมการ เจ้าหน้าที่และพนักงานทั้งปวง เพื่อดำเนินงานของสมาคมเป็นไปโดยเรียบร้อยโดยอยู่ในความรับผิดชอบของคณะกรรมการของสมาคม

ข้อ 26. อำนาจหน้าที่กรรมการของสมาคมในตำแหน่งต่างๆ อำนาจหน้าที่ของกรรมการของสมาคมในตำแหน่งต่างๆ มีดังนี้

1. นายกสมาคม มีหน้าที่ดำเนินกิจการของสมาคมให้เป็นไปตามข้อบังคับและระเบียบในการปฏิบัติงานของสมาคม เป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก และเป็นประธานในที่ประชุมของคณะกรรมการของสมาคมตลอดจนในที่ประชุมใหญ่สมาชิก
2. อุปนายกสมาคม มีหน้าที่เป็นผู้ช่วยเหลือนายกสมาคมในกิจการทั้งปวง อันอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนายกสมาคม และเป็นผู้ทำการแทนนายกสมาคมเมื่อนายกสมาคมไม่อยู่ หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้
3. เหรัญญิกสมาคม มีหน้าที่รักษาและจ่ายเงินของสมาคม ทำบัญชีการเงิน เก็บรักษาและจ่ายพัสดุของสมาคม ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการของสมาคมจะได้มอบหมาย
4. นายทะเบียนสมาคม มีหน้าที่เกี่ยวกับการจัดทำทะเบียนสมาชิกและทะเบียนต่างๆ อันมิใช่ทะเบียนเกี่ยวกับการเงินของสมาคม ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่อื่นๆตามที่คณะกรรมการของสมาคมจะได้มอบหมาย
5. ประชาสัมพันธ์สมาคม มีหน้าที่เกี่ยวกับโฆษณาเชิญชวนหาสมาชิก โฆษณากิจการและผลงานด้านต่างๆของสมาคม ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่อื่นๆตามที่คณะกรรมการของสมาคมจะได้มอบหมาย
6. เลขาธิการสมาคม มีหน้าที่ทำการโต้ตอบหนังสือ เก็บรักษาเอกสารต่างๆของสมาคม เป็นเลขานุการในที่ประชุมคณะกรรมการของสมาคมและที่ประชุมใหญ่ ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการของสมาคมจะได้มอบหมาย
7. ปฏิคมสมาคม มีหน้าที่ต้อนรับ รักษาสำนักงานของสมาคม รักษาความเรียบร้อยของสถานที่ รักษาสมุดเยี่ยม จัดสถานที่ประชุม ตอดจนปฏิบัติหน้าที่อื่นๆตามที่คณะกรรมการของสมาคมจะได้มอบหมาย

หมวดที่ 7
การประชุมใหญ่

ข้อ 27. การประชุมใหญ่ การประชุมใหญ่ให้หมายถึงการประชุมสมาชิกของสมาคม แบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

1. การประชุมใหญ่สามัญประจำปี คือ การประชุมใหญ่ที่จะต้องจัดให้มีขึ้นครั้งหนึ่งทุกระยะเวลา 12 เดือน
2. การประชุมใหญ่วิสามัญ คือ การประชุมใหญ่ครั้งอื่นๆ บรรดามี นอกจากการประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือการประชุมสมาชิกประจำเดือน

ข้อ 28 การกำหนดการประชุมใหญ่ กำหนดการประชุมใหญ่ดังนี้

1. ให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ภายในเดือนเมษายนของทุกปี
2. ถ้ามีเหตุใดเหตุหนึ่งซึ่งคณะกรรมการของสมาคมเห็นสมควร หรือสมาชิกมีจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนสมาชิกทั้งหมด แสดงความจำนงที่จะให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญ โดยทำหนังสือยื่นต่อเลขาธิการของสมาคมนัดประชุมใหญ่วิสามัญภายในกำหนดเวลา 15 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือ

หนังสือบอกกล่าวดังกล่าวจะต้องระบุข้อความแจ้งเหตุ เพื่อการใดที่จะขอให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญนี้ด้วย

ข้อ 29. การส่งหนังสือบอกกล่าวนัดประชุม คณะกรรมการของสมาคมจะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวถึง วัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุมใหญ่ไปให้สมาชิกทุกคนได้ทราบ โดยส่งจดหมายทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ณ ที่อยู่ของสมาชิกที่ปรากฏอยู่ในทะเบียน หรือส่งให้ถึงตัวสมาชิกก่อนกำหนดวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน

ภายใต้ข้อบังคับของความในวรรคแรก ในกรณีที่เป็นการนัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีจะต้องแนบสำเนารายงานประจำปี และสำเนางบดุลซึ่งผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้วไปด้วย

ข้อ 30. องค์ประชุมในการประชุมใหญ่ ในการประชุมใหญ่ของสมาคมจะต้องมีสมาชิกสามัญมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนจึงจะถือเป็นองค์ประชุม

ข้อ 31. กรณีที่การประชุมในครั้งแรกสมาชิกมาครบองค์ประชุม การประชุมใหญ่ที่ได้เรียกนัดประชุม วัน และเวลาใด หากล่วงพ้นกำหนดเวลานัดไปแล้ว 1 ชั่วโมงยังมีสมาชิกมาไม่ครบองค์ประชุม ถ้าการประชุมใหญ่คราวนั้นได้เรียกนัดเพราะสมาชิกร้องขอให้เลิกประชุม ถ้ามิใช่เพราะสมาชิกร้องขอให้เลื่อนการนั้นไป และทำให้การบอกกล่าวนัดประชุมวัน เวลา ละสถานที่ประชุมใหญ่นี้อีกครั้งหนึ่งภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันประชุมใหญ่คราวแรก ในการประชุมใหญ่คราวหลังนี้จะสมาชิกมามากน้อยเพียงใดก้ให้ถือว่าเป็นองค์ประชุม

ข้อ 32. ประธานในที่ประชุม ให้นายกเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ ถ้านายกสมาคมไม่อาจปฏิหน้าที่ได้ให้อุปนายกสมาคมปฏิบัติหน้าที่แทน ถ้าทั้งนายกสมาคมและอุปนายกสมาคมไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ในที่ประชุมใหญ่เลือกตั้งกรรมการคนหนึ่งคนใดขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าและ

ไม่มีกรรมการอยู่ในที่ประชุมเลยก็ให้ที่ประชุมใหญ่เลือกตั้งสมาชิกคนกนึ่งคนใดขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม เฉพาะการประชุมคราวหน้านั้น

ข้อ 33. วิธีออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมใหญ่ สมาชิกสามัญเท่านั้นที่มีสิทธิ์ออกเสียงลงคะแนนและสมาชิกสามัญคนหนึ่งๆมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียง

การออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ ให้ถือปฏิบัติเป็น 2 กรณีคือ

1. โดวิธีเปิดเผย ให้ใช้วิธีชูมือ
2. โดยวิธีลงคะแนนลับ ให้ใช้วิธีเขียนบัตรลงคะแนน และจะกระทำได้เมื่อคณะกรรมการของสมาคมหรือสมาชิกสามัญไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนสมาชิกสามัยที่มาประชุมร้องขอ

ข้อ 34. มติของที่ประชุมใหญ่ นอกจากที่กล่าวไว้เป็นอย่างอื่นในข้อบังคับนี้ ให้ถือเอาคะแนนเสียงข้างมากเป็นมติของที่ประชุมใหญ่ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 35. กิจการอันพึงกระทำในการประชุมใหญ่สามัยประจำปี กิจการอันพึงกระทำในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีมีดังนี้

1. รับรองรายงานการประชุมใหญ่คราวก่อน
2. พิจารณารายงานประชุมประจำปี แสดงผลการดำเนินกิจการของสมาคมที่ผ่านมาในรอบปี
3. พิจารณาอนุมัติงบดุล
4. เลือกตั้งคณะกรรมการของสมาคม (ในปีที่ครบกำหนด)
5. เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ข้อ 36. กิจการอันพึงกระทำในการประชุมใหญ่วิสามัญ กิจการอันพึงกระทำในการประชุมใหญ่วิสามัญนั้นได้แก่กิจการที่จะกระทำโดยอาศัยมติจากที่ประชุม แต่ไม่อาจหรือมีเหตุทำให้ไม่สามารถจัดทำได้ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี

ข้อ 37. กิจการอันพึงกระทำในการประชุมสมาชิกประจำเดือน กิจการอันพึงกระทำในการประชุมสมาชิกประจำเดือนนั้นได้แก่ กิจการอันเกี่ยวกับการปฏิบัติธุรกิจทั่วไปของสมาคม นอกจากกิจการที่จำเป็น จะต้องกระทำได้ก็แต่โดยการประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือการประชุมใหญ่วิสามัญ

หมวดที่ 8
การเงินและการบัญชีสมาคม

ข้อ 38. การจัดทำงบดุล ให้คณะกรรมการของสมาคมจัดทำงบดุลปีละหนึ่งครั้งแล้วส่งให้ผู้สอบบัญชีไม่เกินเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี และผู้สอบบัญชีจะต้องตรวจสอบบัญชีให้แล้วเสร็จก่อนวันประชุมใหญ่สามัญประจำปีไม่น้อยกว่า 30 วัน

ข้อ 39. ปีการบัญชีให้ถือเอาวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปีเป็นวันสิ้นปีการบัญชีของสมาคม

ข้อ 40. อำนาจของผู้สอบบัญชี ผู้สอบบัญชีซึ่งที่ประชุมใหญ่เลือกตั้งมีอำนาจเข้าตรวจสอบสมุดบัยชีและบรรดาเอกสารเกี่ยวกับการเงินของสมาชิก และมีสิทธิสอบถามกรรมการตลอดจนเจ้าหน้าที่ของสมาคมทุกคนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบัญชีและเอกสารดังกล่าว ในการนี้กรรมการและเจ้าหน้าที่จะต้องช่วยเหลือและให้ความสะดวกทุกประการเพื่อตรวจสอบเช่นว่านั้น

ข้อ 41. การเก็บรักษาสมุดบัญชีและเอกสารการเงิน สมุดบัญชีและเอกสารการเงินของสมาคมจะต้องเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานของสมาคม และให้อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของเหรัญญิกสมาคม

ข้อ 42. การเงินของสมาคม เงินสดของสมาคมจะต้องนำฝากไว้ ณ ธนาคารพาณิชย์แห่งใดแห่งหนึ่ง ซึ่งตั้งอยู่ในเขตท้องที่จังหวัดซึ่งสมาคมนี้ตั้งอยู่ ในนามของสมาคมโดยความเห็นชอบของที่ประชุมใหญ่

ให้มีเงินทดลองจ่ายเกี่ยวกับกิจการของสมาคมไม่เกินวงเงิน 5,000 บาท (ห้าพันบาทถ้วน) ในการนี้เหรัญญิกสมาคมเป็นผู้รับผิดชอบและเก็บรักษาตัวเงิน

การฝากและการถอนเงินจากธนาคารให้อยู่ในอำนาจของนายกสมาคม หรืออุปนายกสมาคมหรือเลขาธิการสมาคม ลงนามร่วมกันอย่างน้อย 2 คน ให้เหรัญญิกสมาคมเป็นคนเก็บรักษาตราสมาคม

ข้อ 43. การจ่ายเงินของสมาคม การจ่ายเงินของสมาคมครั้งละเกินกว่า 20,000 บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) ให้กระทำโดยมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของสมาคมทุกครั้งไป

ให้นายกสมาคม อุปนายกสมาคม หรือเลขาธิการสมาคมคนใดคนหนึ่ง มีอำนาจสั่งจ่ายเงินเกี่ยวกับกิจการของสมาคมได้ครั้งละไม่เกิน 20,000 บาท (สองหมื่นบาทถ้วน)

หมวดที่ 9
การแก้ไขข้อบังคับ การเลิกสมาคมและการชำระบัญชี

ข้อ 44. การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือตัดทอนข้อบังคับ ข้อบังคับนี้จะแก้ไข เปลี่ยนแปลง ตัดทอน หรือเพิ่มเติมได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่ ซึ่งมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนสมาชิกสามัญที่มาประชุม

ข้อ 45. การเลิกสมาคม สมาคมอาจเลิกได้ด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้

1. เมื่อที่ประชุมใหญ่ลงมติให้เลิกด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนสมาชิกสามัญทั้งหมด
2. เมื่อล้มละลาย
3. เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์สั่งให้เลิกตามมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติสมาคมการค้า พ.ศ.2509

ข้อ 46. การชำระบัญชี เมื่อสมาคมนี้ต้องเลิกไปเพราะเหตุหนึ่งเหตุใดดังกล่าวในข้อ 45. การชำระบัญชีของสมาคมให้นำบทบัญญัติสมาคมการค้า พ.ศ.2509 มาใช้บังคับ

ในการที่สมาคมต้องเลิกไปตามข้อ 45.1 ให้ที่ประชุมคราวนั้นลงมติเลือกตั้งตัวผู้ชำระบัญชีเสียด้วย และหากต้องเลิกไปตามข้อ 45.3 ให้กรรมการทุกคนในคณะกรรมการของสมาคมชุดสุดท้ายที่ได้จดทะเบียนเป็นกรรมการของสมาคมต่อนายทะเบียนสมาคมการค้าประจำกรุงเทพมหานครเป็นผู้ชำระบัญชี

หากมีทรัพย์ของสมาคมเหลือจากการชำระบัญชี ให้ยกให้แก่นิติบุคคลในประเทศไทยที่มีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการกุศลสาธารณะแห่งหนึ่งแห่งใด หรือหลายแห่งตามมติของที่ประชุมใหญ่

หมวดที่ 10
บทเฉพาะกาล

ข้อ 47. เมื่อนายทะเบียนสมาคมการค้าประจำกรุงเทพมหานคร ได้จัดตั้งเป็นสมาคมการค้าแล้ว ให้ผู้เริ่มก่อการจัดตั้งทุกคนทำหน้าที่คณะกรรมการของสมาคมชั่วคราว จนกว่าจะได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการของสมาคมตามข้อบังคับนี้ ซึ่งจะต้องจัดให้มีขึ้นภายในกำหนดเวลา 120 วันนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งเป็นสมาคมการค้าแล้ว

ข้อ 48. เพื่อประโยชน์แห่งความในข้อบังคับข้อ 7. ให้ผู้เริ่มก่อการจัดตั้งทั้ง 3 คน ทำหน้าที่เป็นสมาชิกสามัญ

ข้อ 49. ให้ใช้ข้อบังคับนี้ตั้งแต่วันที่นายทะเบียนสมาคมการค้าประจำกรุงเทพมหานครได้อนุญาตให้จัดตั้งเป็นสมาคมการค้าเป็นต้นไป

ภาคผนวก จ.

ข้อบังคับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

วัตถุประสงค์การจัดตั้งสมาคม

1. ส่งเสริมการประกอบวิสาหกิจประเภทที่เกี่ยวกับบ้านและที่ดิน
2. ส่งเสริมสนับสนุนการช่วยเหลือสมาชิก แก้ไขอุปสรรคข้อขัดข้องต่างๆ รวมทั้งเจราจาทำความตกลงกับบุคคลภายนอก เพื่อประโยชน์ร่วมกันในการประกอบวิสาหกิจ สอดส่องและติดตามความเคลื่อนไหวของตลาดการค้าบ้านและที่ดิน ทั้งภายในและภายนอกประเทศเพื่ออำนวยประโยชน์แก่การประกอบธุรกิจการค้าอุตสาหกรรม การเงินหรือเศรษฐกิจ
3. เพื่อให้ได้มาซึ่งเงินทุนหมุนเวียนระยะยาวจากสถาบันการเงิน
4. เพื่อจัดหาแหล่งวัสดุอุปกรณ์ ในการก่อสร้างให้เพียงพอกับความต้องการของสมาชิกและภายใต้ราคาควบคุมของรัฐบาล
5. ประสานความสามัคคีและแลกเปลี่ยนความรู้ ความคิดเห็น ซึ่งกันและกันในทางวิชาการข่าวสารการค้า ตลอดจนการวิจัยเกี่ยวกับการจัดสรรบ้านและที่ดิน
6. มีข้อสถิติหรือเอกสาร หรือขอทราบข้อความใดๆ จากสมาชิกเกี่ยวกับการดำเนินการจัดสรรบ้านและที่ดิน ทั้งนี้ด้วยความยินยอมของสมาชิก
7. ส่งเสริมคุณภาพบ้านจัดสรรที่สมาชิกเป็นผู้จัดสรรหรือจำหน่าย ให้เข้าสู่มาตราฐานที่ดีตลอดจนวิจัยและปรับปรุงการผลิตและการค้าให้ได้ผลดียิ่งขึ้น
8. ร่วมมือกับรัฐบาลในการส่งเสริมการจัดสรรบ้านและที่ดินให้อยู่ในมาตราฐานที่ดีสอดคล้องกับนโยบายของราชการ
9. ส่งเสริมการผลิตเพื่อให้ได้บ้านจัดสรรมีปริมาณเพียงพอแก่ความต้องการของตลาด
10. ทำความตกลงหรือวาง "ระเบียบ"ให้สมาชิกปฏิบัติหรืองดเว้นการปฏิบัติเพื่อให้การประกอบวิสาหกิจของสมาชิกได้ดำเนินการไปด้วยความเรียบร้อย
11. ประนีประนอมข้อพิพาทระหว่างสมาชิก หรือระหว่างสมาชิกกับบุคคลภายนอกในการประกอบวิสาหกิจ
12. ส่งเสริมพลานามัย กีฬา และจัดงานบันเทิงเป็นครั้งคราว
13. ให้ความอนุเคราะห์แก่สมาชิกในด้านงานสวัสดิการ เท่าที่ไม่เป็นการต้องห้ามตามมาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติสมาคมการค้า พ.ศ.2509

14. ไม่ดำเนินการในทางการค้า หรือการเมืองแต่อย่างใดทั้งสิ้น

นโยบายสมาคม

1. จะพัฒนาระบบข้อมูลข่าวสาร ทั้งเพื่อประโยชน์ของผู้ประกอบการและผู้บริโภค โดยจะร่วมมือกับกรมที่ดินในด้านข้อมูลของการยื่นขออนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ
2. ด้านวิชาการ จะเน้นให้มีการฝึกอบรมในแต่ละด้านและการดูงานต่างประเทศ
3. จะดำเนินการให้ผู้ประกอบการในส่วนภูมิภาคมีส่วนร่วมในสมาคมมากยิ่งขึ้น
4. ประชาสัมพันธ์ให้บุคคลภายนอกรู้จักสมาคมมากยิ่งขึ้น นอกจากนั้นจะยึดนโยบายเดิมของคณะกรรมการบริหารชุดที่ผ่านมา

คุณสมบัติของสมาชิก

1. เป็นผู้บรรลุนิติภาวะแล้ว
2. ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย หรือบุคคลไร้ความสามารถ หรือบุคคลเสมือนไร้ความสามารถ
3. ไม่เคยเป็นบุคคลที่ต้องโทษจำคุก โดยคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลมาก่อน เว้นแต่ความผิดลหุโทษ หรือความผิดที่มีกำหนดโทษขั้นลหุโทษ หรือความผิดซึ่งกระทำโดยประมาท
4. ไม่เป็นโรคอันพึงรังเกียจแก่สังคม
5. เป็นผู้มีฐานะมั่นคงพอสมควร
6. เป็นผู้มีความประพฤติเรียบร้อย

สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

1. ได้รับการช่วยเหลือ และการสงเคราะห์ในเรื่องที่เกี่ยวกับกิจการ อันอยู่ในวัตถุประสงค์ของสมาคม จากสมาคมเท่าที่จะอำนวยได้
2. เสนอความคิดเห็น หรือให้คำแนะนำต่อสมาคม หรือคณะกรรมการของสมาคมในเรื่องใดๆ อันอยู่ในวัตถุประสงค์ของสมาคม เพื่อนำมาซึ่งความเจริญรุ่งเรืองของสมาคม
3. ขอตรวจสอบกิจการ และทรัพย์สินของสมาคมได้ โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อเลขาธิการสมาคมหรือกรรมการผู้ทำหน้าที่แทนเลขาธิการสมาคม

4. เข้าร่วมประชุมอภิปรายแสดงความคิดเห็น ซักถามกรรมการ เสนอญัตติในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือในการประชุมใหญ่วิสามัญ
5. มีสิทธิประดับเครื่องหมายของสมาคม
6. สมาชิกสามัญเท่านั้นมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือในที่ประชุมใหญ่วิสามัญ หรือในการรับเลือกตั้งเป็นกรรมการของสมาคม

หน้าที่สมาชิก

1. ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งของสมาคมมติที่ประชุมใหญ่ และมติของคณะกรรมการของสมาคมโดยเคร่งครัด
2. ดำรงรักษาเกียรติ และผลประโยชน์ส่วนได้ส่วนเสียของสมาคม
3. ส่งเสริมและสนับสนุนกิจกรรมของสมาคมให้เจริญรุ่งเรือง และมีความก้าวหน้าอยู่เสมอ
4. ชำระค่าบำรุงให้แก่สมาคมตามกำหนด
5. สมาชิกผู้ใดเปลี่ยน นาม นามสกุล สัญชาติ ย้ายที่อยู่ ย้ายที่ตั้งสำนักงาน เปลี่ยนประเภทวิสาหกิจเลิกประกอบวิสาหกิจ หรือเปลี่ยนผู้แทนนิติบุคคล จะต้องแจ้งให้เลขาธิการสมาคมทราบเป็นหนังสือภายในกำหนดระยะเวลา 7 วัน นับตั้งแต่วันเปลี่ยนแปลง

ระเบียบการเป็นสมาชิก

1. ผู้ประสงค์จะสมัครเข้าเป็นสมาชิกสามัญ หรือสมาชิกวิสามัญของสมาคม จะต้องยื่นความจำนงต่อเลขาธิการสมาคมตามแบบพิมพ์ที่สมาคมได้กำหนดไว้ โดยมีสมาชิกสามัญของสมาคมเป็นผู้รับรองอย่างน้อย 2 คน
2. การพิจารณาคำขอสมัครเข้าเป็นสมาชิก เลขาธิการสมาคมจะนำใบสมัครเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของสมาคมในคราวต่อไป หลังจากที่ได้รับใบสมัคร เมื่อคณะกรรมการของสมาคมมีมติให้รับ หรือไม่รับผู้ใดเข้าเป็นสมาชิกแล้ว เลขาธิการสมาคมจะมีหนังสือแจ้งให้ผู้สมัครทราบภายในกำหนดเวลา 7 วัน นับแต่วันที่ได้ลงมติหนังสือแจ้งดังกล่าว
3. สมาชิกภาพจะเริ่มตั้งแต่วันที่ผู้สมัครได้ชำระค่าลงทะเบียน และค่าบำรุงสมาคมเรียบร้อยแล้ว

4. สมาชิกที่เป็นนิติบุคคล จะต้องแต่งตั้งผู้แทน ซึ่งจะต้องเป็นบุคคลธรรมดาที่มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลนั้นได้ 1 คน เพื่อปฏิบัติกิจการในหน้าที่ และใช้สิทธิแทนนิติบุคคลนั้น ในการนี้ผู้แทนจะมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำการแทน หรือแต่งตั้งตัวแทนรับช่วงมิได้
5. การขาดสมาชิกภาพ จะสิ้นสุดลงในกรณีดังนี้
   5.1 ตายหรือสิ้นสภาพโดยนิติบุคคล
   5.2 ขาดคุณสมบัติตามที่กำหนด
   5.3 ลาออก โดยยื่นหนังสือต่อคณะกรรมการของสมาคม และได้ชำระหนี้สินค้างชำระแก่สมาคมเรียบร้อยแล้ว
   5.4 ต้องคำพิพากษาให้ถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลาย
   5.5 ถูกศาลสั่งให้เป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือบุคคลเสมือนไร้ความสามารถ
   5.6 ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษจำคุก เว้นแต่เป็นความผิดลหุโทษ หรือความผิดที่กำหนดโทษขั้นลหุโทษ หรือความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท
   5.7 การลงมติจากคณะกรรมการของสมาคม โดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ด้วยเหตุผลดังนี้
      5.7.1 เจตนากระทำการใดๆ ที่ทำให้สมาคมเสื่อมเสียชื่อเสียง
      5.7.2 เจตนาละเมิดข้อบังคับ
      5.7.3 ไม่ชำระเงินค่าบำรุงสมาชิกเกินกว่า 1 ปี โดยปราศจากเหตุผลอันควร

ค่าทะเบียนและค่าบำรุง

1. สมาชิกสามัญ ได้แก่บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่ประกอบการบ้านจัดสรร ซึ่งได้จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายจะต้องชำระค่าลงทะเบียน 100 บาท และค่าบำรุงสมาชิกประจำปีปีละ 3,000 บาท
2. สมาชิกวิสามัญ ได้แก่บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ประกอบวิสาหกิจในทางการค้าอุตสาหกรรมหรือการเงินอันเกี่ยวเนื่องกับบ้านจัดสรรและที่ดิน ซึ่งได้จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายจะต้องชำระค่าลงทะเบียน 30 บาทและค่าบำรุงสมาชิกปีละ 3,000 บาท
3. สมาชิกกิตติมศักดิ์ ไม่ต้องชำระค่าลงทะเบียนและค่าบำรุงอย่างใดทั้งสิ้น
4. รายได้อื่นๆ ซึ่งเกิดจากการจัดกิจกรรมของสมาคม ให้ถือเป็นค่าลงทะเบียนได้ไม่ว่าจะเป็นบางส่วนหรือทั้งหมด

ภาคผนวก ฉ.

ชมรมลูกค้าโครงการธ.อ.ส.
สำนักงานชั่วคราวหมู่บ้านมาสุขนิเวศน์
ถนนงามวงศ์วาน อ.เมือง นนทบุรี

ที่ ช.ธ.อ.ส. 008/2523

19 มิถุนายน 2523

เรื่อง การขอให้รัฐบาลพิจารณาให้ความช่วยเหลืออุตสาหกรรมบ้านจัดสรร

กราบเรียน ท่านประธานกรรมธิการ การคลัง การธนาคาร และสถาบันการเงิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายชื่อสมาชิกชมรมลูกค้าโครงการ ธ.อ.ส.
2. รายชื่อโครงการบ้านจัดสรร

ตามที่รัฐบาลได้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2496 เพื่อดำเนินกิจการให้การจัดสรรที่ดินและบ้านให้กับประชาชนเช่าซื้อ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยตาม พ.ร.บ.ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2496 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 317 และต่อมาได้มีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติเมื่อปี 2516 ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 316 กิจการของธนาคารได้เปลี่ยนนโยบายเป็นการให้กู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัย และขยายการดำเนินการให้กู้ยืมเงินออกไปอีกโดยธนาคารได้ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้จัดสรรบ้านและที่ดินในระยะสั้น เพื่อนำไปพัฒนาที่ดินและจัดสร้างสาธารณูปโภค พร้อมทั้งให้ประชาชนผู้มาซื้อบ้านและที่ดินในโครงการที่ธนาคารให้ความสนับสนุนทางการเงินมากู้เงินจากธนาคารในระยะยาว เพื่อไปซื้อบ้านและที่ดินได้ ซึ่งธนาคารเรียกว่าการกู้เงินรายย่อยภายใต้โครงการ

กิจการของธนาคาร ได้มีบทบาทอย่างสำคัญต่อการสนองนโยบายของรัฐบาลทุกสมัยในด้านการเคหะสงเคราะห์ ซึ่งทุกรัฐบาลได้ถือเป็นภารกิจหลักประการหนึ่งในการบริหารกิจการบ้านเมืองให้เจริญรุ่งเรือง อันเป็นการเพิ่มฐานะการกินดีอยู่ดีต่อประชาชนโดยทั่วไป เห็นว่าจะมีหน่วยงานของทางราชการโดยตรงคือ การเคหะแห่งชาติ แต่ก็ยังมี

ขีดจำกัดในการช่วยเหลือประชาชนด้านที่อยู่อาศัย ทั้งในด้านคุณภาพของการก่อสร้างอาคาร และปริมาณที่จะต้องสนองความต้องการที่แท้จริง โดยจากรายงานของหน่วยวิจัยสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยเรื่องการเติบโตของชุมชนในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อ พ.ศ. 2519 ได้ประมาณการขาดแคลนด้านที่อยู่อาศัย ในปี 2519 ไว้ถึง 116,856 หน่วย และเพิ่มขึ้นเป็น 131,914 หน่วย ในปี 2523 พร้อมกันนี้คาดว่าจะเพิ่มเป็น 141,639 หน่วยต่อปี 2525

นับแต่รัฐบาลชุดปัจจุบัน เข้ามาบริหารราชการแผ่นดิน ชมรมลูกค้าโครงการ ธ.อ.ส.ซึ่งประกอบด้วย เจ้าของ ผู้จัดการ และ/หรือตัวแทนกิจการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นลูกค้าของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ทราบมาว่ากระทรวงการคลัง โดยคณะกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์มีนโยบายที่จะจำกัดการขยายสินเชื่อเพื่อการเคหะของธนาคาร โดยได้กำหนดหลักการให้ธนาคารปล่อยสินเชื่อเพียงเท่าที่วงเงินที่ธนาคารได้รับการชำระคืนในแต่ละเดือน ซึ่งเป็นเงินประมาณเดือนละ 50 ล้านบาทเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากข้อเสนอของธนาคารตั้งแต่เมื่อปลายปี 2522 เกี่ยวกับการที่จะกู้ยืมเงินจำนวน 2,000 ล้านบาท จากต่างประเทศยังมิได้มีการพิจารณาผลออกมาแต่อย่างใดจากกระทรวงการคลัง ซึ่งมีผลให้ธนาคารไม่สามารถที่จะปล่อยสินเชื่อให้แก่ประชาชนได้ตามปกติเป็นจำนวนเงินประมาณเดือนละ 250-300 ล้านบาทได้ การลดสินเชื่อของธนาคารตามที่ได้รับนโยบายจากกระทรวงการคลัง จากจำนวนประมาณเดือนละ 300 ล้านบาท ลงมาเหลือ 50 ล้านบาท ก่อให้เกิดความกระทบกระเทือนต่อกิจการอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยเป็นอย่างยิ่ง ทั้งๆ ที่การประกอบกิจการดังกล่าวเป็นการดำเนินการสนองนโยบายของรัฐบาลทุกๆ รัฐบาลในด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยอันเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ให้แก่ประชาชน

ทางด้านธนาคารอาคารสงเคราะห์เองก็มีปัญหาสะสมมาตั้งแต่เริ่มจัดตั้งจนถึงปัจจุบันปัญหาดังกล่าวนั้นคือ ปัญหาในการขาดแคลนที่มาของเงินทุน ซึ่งตามพรบ.ธนาคารอาคารสงเคราะห์ปี 2496 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 317 กฎหมายได้ระบุว่าธนาคารจะได้รับทุนประเดิมเป็นจำนวน 500 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยให้เป็นปีๆ ไป แต่ปรากฏว่านับแต่ที่ได้ก่อตั้งธนาคาร มีทุนประเดิมอยู่เพียง 100 ล้านบาทเท่านั้น ซึ่งไม่เพียงพอกับประมาณการกู้ยืมของประชาชน และธนาคารไม่อาจจะขัดขวางความต้องการของประชาชนที่มาขอรับบริการได้ .ธนาคารจึงต้องแก้ปัญหาโดยการกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารสถาบันอื่นๆ ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศมาดำเนินการ ซึ่งติดขัดด้วยข้อระเบียบบังคับของกฎหมายที่จะต้องขอรับความเห็นชอบจากกระทรวงการคลัง ดังนั้นการแก้ปัญหาที่สะดวกที่สุดของธนาคารคือ ต้องการกู้ยืมเงินระหว่างธนาคาร ซึ่งเป็นเงินให้กู้ยืระยะสั้นมาใช้แทนไป

ก่อน ในขณะที่รอเงินกู้ระยะยาวจากแหล่งเงินกู้ที่เหมาะสม และได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการคลังแล้วต่อไป

ในด้านโครงการจัดสรรบ้านและที่ดินของบริษัทต่างๆ ผลกระทบที่เกิดจากการที่ไม่สามารถนำลูกค้ารายย่อยไปขอกู้เงินระยะยาวจากธนาคารได้อย่างเต็มที่ ได้ก่อให้เกิดผลเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจการเงินโดยส่วนรวม ซึ่งพอจะแยกประเภทได้ดังนี้

1. ความล้มเหลวในกิจการบ้านจัดสรร เนื่องจากขาดเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจรวมไปถึงภาวะความไม่สามารถชำระหนี้สิน ให้กับพ่อค้าปลีก พ่อค้าส่งสินค้าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างที่ซื้อหามาติดเป็นการปลูกสร้างจำนวนมาก (ประมาณการไว้ว่าราว 14,640 หน่วย/ปี) ซึ่งผลจากการนี้ จะก่อให้เกิดความเดือดร้อนเป็นอย่างมาก ซึ่งผู้จัดสรรไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด

2. ปัญหาการเลิกว่าจ้างแรงงานก่อสร้างทุกระดับ จำนวนมากประมาณถึง 40,000 แรงงานต่อ 1 วัน ซึ่งเกี่ยวข้องกับสมาชิกในครอบครัวอีกเป็นจำนวนมาก ซึ่งหากเกิดขึ้นแล้วจะแผ่อิทธิพลกระทบถึงวิกฤติการ และปัญหาด้านความปลอดภัย และความมั่นคงผาสุกของสังคมส่วนใหญ่อย่างหลีกเหลี่ยงไม่ได้ ทั่วทุกหัวระแหงในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียง

3. ผลกระทบจากอุตสาหกรรมต่อเนื่องกับผู้ผลิต ผู้ค้า และจัดจำหน่ายสินค้าต่อเนื่องกับกิจการก่อสร้าง และตกแต่งที่อยู่อาศัย ซึ่งนับเป็นความเสียหายในวงกว้าง เพราะกิจการก่อสร้างมีสินค้าผูกพันเกี่ยวข้องในระบบเศรษฐกิจอย่างกว้างขวางมาก อาทิเช่น กิจการเหล็กเส้น อิฐ บล็อก อิฐมอญ กระจก ไม้แปรรูป มุ้งลวด เหล็กดัด สนามหญ้า ผ้าม่าน และฯลฯ ซึ่งประมาณการได้ว่ามีแรงงานเกี่ยวข้องด้วยจำนวนมากมายมหาศาล

4. ผลจากการนี้เป็นการทำลายขวัญ และบรรยายกาศการลงทุนของคนไทย ซึ่งบรรดาบ้านจัดสรร ผู้มีบทบาทสำคัญในการช่วยเหลือแบ่งเบาภาระของรัฐบาลต่อการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ถูกสุขลักษณะให้แก่ประชาชนเป็นส่วนรวมจำนวนนับหลายหมื่นครอบครัวต่อปี ซึ่งภาระนี้รัฐบาลตามลำพังไม่สามารถสนองตอบความต้องการของประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ เหตุการณ์เช่นนี้ย่อมเป็นการทำลายขวัญ และบรรยายกาศให้การลงทุนภายในประเทศเป็นอย่างยิ่ง ในขณะที่รัฐบาลพยายามระดม รณรงค์ให้ผู้ประกอบการทำการลงทุนในกิจการต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ

5. ในขณะที่ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรของกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียง ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าของธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำลังประสบปัญหาและอุปสรรคทางการเงินอย่างสาหัส แต่ปรากฏว่ามี กลุ่มผู้ประกอบการบางรายที่มีฐานสนับสนุนทางเศรษฐกิจที่เข้มแข็ง ฉวยโอกาสช่วงวิกฤติการนี้ประกอบการขยายการดำเนินการอย่างออก

หน้าออกตา โดยไม่มีคู่แข่งขันและบริษัทเหล่านี้ใช้สิทธิประโยชน์จากความได้เปรียบทางเศรษฐกิจนี้ สร้างระบบผูกขาดทางธุรกิจให้อยู่ในวงแคบ และไม่อำนวยให้ผู้มีความจำเป็นในการหาที่อยู่อาศัยขาดโอกาสในการเลือกสรร หมู่บ้านที่ตนเองจะพึ่งพาวงการด้วยความเหมาะสม

ด้วยเหตุดังกล่าวตามที่ได้กราบเรียน ท่านประธานกรรมาธิการ การคลังการธนาคารและสถาบันการเงินมาตั้งแต่ต้น บรรดาสมาชิกชมรมลูกค้าโครงการธอส.จึงใคร่ขอความกรุณาจากท่าน ได้โปรดกระตุ้นและเร่งเล้าให้รัฐบาลได้พิจารณาทบทวนถึงปัญหาต่างๆ โดยรีบด่วน ขอให้รัฐบาลรีบดำเนินการจัดหาเงินทุนระยาวมา เพื่อให้การดำเนินงานจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนโดยภาคเอกชน ได้ดำเนินการต่อไปโดยไม่หยุดชะงัก อันจะเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบกิจการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการสนองนโยบายของรัฐบาลทุกรัฐบาล นอกเหนือจากการเคหะแห่งชาติ ต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นายอภิรักษ์ ศิริปะชะนะ)
ประธานคณะกรรมการ
ชมรมลูกค้าโครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์

เลขานุการชมรม
โทร.5792267,5793524

ภาคผนวก ช.

ตาราง: ตระกูลนักการเมืองที่มาจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ชื่อนักการเมือง	สถานภาพทางการเมือง (หลังการเลือกตั้ง 2544)	ชื่อบริษัทรับเหมาก่อสร้าง	ปีพ.ศ.ที่เข้าสู่การเมืองระดับชาติ	ปีพ.ศ.ที่จดทะเบียน
พรรคชาติไทย				
นายบรรหาร ศิลปอาชา	ส.ส.สุพรรณบุรี เขต 4	สหะศรีชัยก่อสร้าง	2519	2499
น.ส.กัญจนา ศิลปอาชา	ส.ส.สุพรรณบุรี เขต 2	วีวีเอสเค	2538	2537-2542
นายวราวุธ ศิลปอาชา	ส.ส.สุพรรณบุรี เขต 1	ร่วมมิตรเหมืองแร่	2544	
นายประภัตร โพธสุธน	ส.ส.สุพรรณบุรี เขต 5	เอส.เค.วาย.คอน	2518	2514
(ผ่านคนในสกุลตระกูลโรจน์เสวนิช)		สตรัคชั่น		2526
		ประสงค์พร		2530
		สุราษฎร์เรืองกิจ		2533
		ธนะสินพัฒนา		2542
		(1999)		
		พงศ์ธนพร		
		สุพรรณเพิ่มพัฒน์		
		เบญจสุพรรณบุรี		
นายชัย ชิดชอบ	ส.ส.บัญชีรายชื่อลำดับที่ 8	เชียงใหม่คอน	2512	2522
นายเนวิน ชิดชอบ	รัฐมนตรี	สตรัคชั่น	2531	2524
นายคะแนน สุภา	พ่อตานายเนวิน ชิดชอบ	อาเซี่ยน	-	2534
นางกรุณา ชิดชอบ	ส.ส.บุรีรัมย์ เขต 2	บี.ดี.ที.คอนแทรค	2544	2534
นายศักดิ์สยาม ชิดชอบ	ส.ส.บุรีรัมย์ เขต 3	เตอร์	2544	2540
		ศิลาชัยบุรีรัมย์		
		(1991)		
		ศิลาชัยกรุ๊ป (1997)		
		ศิลาเพิ่มทรัพย์		
		ก่อสร้าง		
		หจก.ชัย ชิดชอบ		
นายสิทธิชัย กิตติธเนศวร	ส.ส.นครนายก เขต 1	ฐานปัญญา	2539	2538
นายวุฒิชัย กิตติธเนศวร	ส.ส.นครนายก เขต 2	วิศวกรรม	2544	
		นวัตพัฒนา		
		วิศิษฏ์		
		พี.ซี.เอ็น.คอนกรีต		
		โปรดักส์		
นายมณเฑียร สงฆ์ประชา	ส.ส.ชัยนาท เขต 2	ยงไทยหันคา	2539	2520
นายนพดล พลเสน	ส.ส.อุทัยธานี เขต 2	สมิงบ้านไร่	2544	2525
		พี.เอส.คอน		2535
		สตรัคชั่น 1992		
นายสนธยา คุณปลื้ม	รัฐมนตรี	บางแสนมหานคร	2535/1	
นายวิทยา คุณปลื้ม	ส.ส.ชลบุรี เขต 2	บางแสนมหานคร	2535/2	
		คอนสตรัคชั่น		
นายอิทธิพล คุณปลื้ม	ส.ส.ชลบุรี เขต 5		2544	
(ผ่านคนในสกุลเกลื่อนวัน/ตั้งประกอบ)				
นายอนุรักษ์ จุรีมาศ	อดีตส.ส.และอดีตรัฐมนตรี	ไทยสามัคคีพานิช	2529	2531
	พรรคชาติไทย	2531		
		รัฐกรก่อสร้าง		
นายธีระวัฒน์ ศิริวันสาณฑ์	อดีตส.ส.นครสวรรค์และอดีต	พรสวัสดิ์ก่อสร้าง	2535/1	2512
	รัฐมนตรีพรรคชาติไทย			
นายปิยะ ปิตุเตชะ	ส.ส.ระยอง เขต 3	ระยองวิศวโยธา	2538	2534
		บ้านค่ายผลิตภัณฑ์		
		คอนกรีต		
นางผ่องศรี แซ่จึง	ส.ส.ศรีสะเกษ เขต 9	ปวีณเลิศศิริ	2544	2519
นายสมศักดิ์ เจริญพันธ์	ส.ส.สุรินทร์ เขต 7	สินเจริญสนอม	2544	
		เจริญพันธ์สนอม		2538
นายประยุทธ์ ศิริพาณิชย์	ผู้สมัครส.ส.มหาสารคาม เขต 5	สันติธัญโกสุม	2522	2509
		อมรินทร์วิศวกรรม		

พรรคชาติพัฒนา				
นายสุวัจน์ ลิปตพัลลภ	ส.ส.บัญชีรายชื่อ	ประยูรวิศว์การช่าง	2531	2507
นายเทวัญ ลิปตพัลลภ	ส.ส.นครราชสีมา เขต 1	รวิศว์แลนด์	2535/1	
นายอนุทิน ชาญวีรกูล	รัฐมนตรี	ซิโน-ไทย เอ็นจิ เนียริ่ง แอนด์ คอน สตรัคชั่น	-	2505
นายประสิทธิ์ ชัยวิรัตนะ	ส.ส.ชัยภูมิ เขต 1	ป.นันท์การธุรกิจ ชัยภูมิย่งเซ่งอวต	2529	2530
นายวุฒิชัย สงวนวงศ์ชัย	ส.ส.ชัยภูมิ เขต 4	บำเหน็จสงวนวงศ์	2531	
นางกอบกุล นพอมรบดี (เสียชีวิต)	ส.ส.ราชบุรี เขต 1	ท่าราบก่อสร้าง เอ็ม.เค.อาร์.มอเตอร์	2544	2530
นายสาธิต ตำนกุล	ผู้สมัครส.ส.นครราชสีมา เขต 13	ไทยสวัสดิ์ค้าไม้ ก่อสร้าง บำรุงไทยสี่คิ้ว ก่อสร้าง 2522 อาร์คอนก่อสร้าง	2544	2513 2522 2532
พรรคไทยรักไทย				
นายวิชาญ มีนชัยนันท์	ส.ส.กทม. เขต 26 ผู้บริจาคเงินให้พรรคไทยรักไทย	ชัยนันท์ค้าวัสดุ ก่อสร้าง (2524) ประยูรชัย (1984) ว.ประยูรก่อสร้าง (1984) ขยาทิตย์	2544	2524 2527 2527
นายเสวก ศรีสุชาติ	ผ่านนายสมประสงค์ บุญยะชัย	เพาเวอร์ไลน์เอ็นจิ เนียริ่ง		2531
น.ส.เพลินพิศ ฝึกการค้า น.ส.พรพรรณ ฝึกการค้า	ผู้บริจาคเงินให้พรรคไทยรักไทย ผู้สมัครส.ส.เขต 11 กทม.	บางกอกมอเตอร์ อีควิปเมนต์	 2544	2519
นายนิมิต ดำรงรัตน์ นพ.พฤฒิชัย ดำรงรัตน์	ที่ปรึกษารมต.คลัง ส.ส.กทม. เขต 20 ผู้บริจาคเงินให้พรรคไทยรักไทย	นภาก่อสร้าง กำแพงเพชรวิวัฒน์ ก่อสร้าง พี.พี.ดี.คอน สตรัคชั่น ซี.พี.บี.จอยท์เวน เจอร์	 2544	2520 2522 2523
นายภัทรศักดิ์ โอสถานุเคราะห์	ส.ส.กทม. เขต 22 ผู้บริจาคเงินให้พรรคไทยรักไทย	เนาวรัตน์พัฒนาการ พรีเมียร์เอ็นเตอร์ ไพรซ์	2538	2519
นายสุวิทย์ คุณกิตติ	รองนายกรัฐมนตรี	ปทุมธานีคอนกรีต	2526	
นายปรีชา เลาหพงศ์ชนะ	ส.ส.บัญชีรายชื่อ	กรุงไทยแทรคเตอร์	2529	
นายเสนาะ เทียนทอง นายฐานิสร์ เทียนทอง น.ส.ศรีนุช เทียนทอง นายวิทยา เทียนทอง	ส.ส.บัญชีรายชื่อ ส.ส.สระแก้ว เขต 1 ส.ส.สระแก้ว เขต 2 ส.ส.สระแก้ว เขต 3	ส.เทียนทอง เอส.พี.ที.ซีวิลกรุ๊ป	2519 2539 2544 2526	 2513
นายสมศักดิ์ เทพสุทิน นางอนงค์วรรณ เทพสุทิน	รัฐมนตรี ส.ส.สุโขทัย เขต 1	สุโขทัยเอ็นจิเนียริ่ง	2526 2544	2423
นายวิรัตน์ ตยางคนนท์ นายจันทร ตยางคนนท์	ส.ส.บัญชีรายชื่อและผู้บริจาค เงินให้พรรคไทยรักไทย ผู้สมัครส.ส.เขต 4 สกลนคร	ไทยสกลคอน สตรัคชั่น เอสดับเบิลยูเอส 20 คอนสตรัคชั่น	2535/2 2544	2526 2533
นายธานี อี่สาร	ส.ส.เพชรบุรี เขต 2 ผู้บริจาคเงินให้พรรคไทยรักไทย	ท่ายางก่อสร้าง	2535/1	2537
นายสุขุม เลาวัณย์ศิริ	ส.ส.บัญชีรายชื่อ	ดำรงก่อสร้างวิศว เอกชัยเมืองคงค้า วัสดุ	2518	2520
นายพรศักดิ์ เจริญประเสริฐ	ส.ส.บัญชีรายชื่อ	เอส.ที.คอนสตรัคชั่น	2539	2535
นายวิวรรธนไชย ณ กาฬสินธุ์	ส.ส.บัญชีรายชื่อ	ชัยวิมลการก่อสร้าง อุดรสุภศิริ	2531	2534
นายชาญชัย ปทุมารักษ์	ส.ส.นครปฐม เขต 2	ศิลาชัยก่อสร้าง	2526	2511
นายพรศักดิ์ เปี่ยมคล้า	ส.ส.นครปฐม เขต 3	ทรัพย์เปี่ยมคล้า	2544	
น.ส.สุวิมล พันธ์เจริญวรกุล	ส.ส.พระนครศรีอยุธยา เขต 3	เจริญวรกุล	2544	2523

นายวิทยา บุรณศิริ	ส.ส.พระนครศรีอยุธยา เขต 4	วิวิทย์ชัยกิจก่อสร้าง	2544	2536
นายสมศักดิ์ เกียรติสุรนนท์	ส.ส.ขอนแก่น เขต 6	ไทยสงวนก่อสร้าง ชุมแพ (2524)	2526	2524
นายชูศักดิ์ แอกทอง	ส.ส.บัญชีรายชื่อ	ตั้ง ช.โชคชัย	2539	2541
นายชูชัย มุ่งเจริญพร	ส.ส.สุรินทร์ เขต 1	สุรินทร์มงคัประสิทธิ์	2535/1	2536
นายชีระชัย เตียวเจริญโสภา	ส.ส.สุรินทร์ เขต 4	บุญไทยสังขะ ก่อสร้าง เจ้าจอมก่อสร้าง สุรินทร์	2539	2527 2536
นายชัยยุทธ จรรย์โกมล นายเจริญ จรรย์โกมล	ส.ส.ชัยภูมิ เขต 5 ส.ส.ชัยภูมิ เขต 6	บุญสนองก่อสร้าง บี.เอส.ซี.คอน สตรัคชั่น	2544 2535/2	2525 2536
นายก่ำชุง ประภากรแก้วรัตน์	ส.ส.ชัยภูมิ เขต 3	เตียเหลี่ยงกี่	2529	
นายทรงศักดิ์ ทองศรี	ส.ส.บุรีรัมย์ เขต 10	ศรีประโคนชัย ก่อสร้าง	2535/1	2524
นายนิรันดร์ นาเมืองรักษ์	ส.ส.ร้อยเอ็ด เขต 5	ทองทวีก่อสร้าง ร้อยเอ็ด	2529	2520
นายศักดา คงเพชร	ส.ส.ร้อยเอ็ด เขต 8	ศราวุธเกษตร ก่อสร้าง	2538	2538
นายเกรียง กัลป์ตินันท์	ส.ส.อุบลราชธานี เขต 1	รัตติกาก่อสร้าง อุบลวรสิทธิ์ก่อสร้าง อุบลมนตรีก่อสร้าง กัลป์ตินันท์	2538	 2523 2535
นายสุพล ฟองงาม	ส.ส.อุบลราชธานี เขต 4	อุบลศรีแก้ว	2539	2533
นายอดิศักดิ์ โภคกุลกานนท์	ส.ส.อุบลราชธานี เขต 7	สุ่นกี่พืชผลพาณิชย์	2518	2516
นายสมบูรณ์ วันไชยธนวงศ์	ส.ส.เชียงราย เขต 5	เชียงรายธนะวงศ์ เพชรธนะวงศ์ ธนะวงศ์กรุ๊ป	2531	 2537
นายพรชัย อรรถปรียาภูร	ส.ส.เชียงใหม่ เขต 5	เชียงใหม่สหวิศวกร ก่อสร้าง ทิพย์เนตร ทิพย์เนตรคอน สตรัคชั่น เชียงใหม่ซีวิลคอน สตรัคชั่น ล้านนาซีวิล เอ็นจี เนียริ่ง นครพิงค์โยธาการ เชียงใหม่สหวิศว โยธา ศิลาเขื่อนเพชร	2544	2519 2522 2534 2535 2535 2536 2538 2539
นายพงษ์ศักดิ์ วรปัญญา นายนิยม วรปัญญา	ส.ส.ลพบุรี เขต 2 ส.ส.ลพบุรี เขต 5	ทองมาคอนแทรค เตอร์ ทองมาการเกษตร นิยมชัยรวมขนส่ง	2544 2518	2518 2521
นายอำนวย คลังผา	ส.ส.ลพบุรี เขต 4	ฟาร์มอำนวยสุข	2544	2532
นายวัลลภ สุปรียศิลป์	ส.ส.น่าน เขต 3	น่านพรพัฒนพงษ์	2526	
นายวีระกร คำประกอบ	ผู้สมัครนครสวรรค์ เขต 3	สหการวิศวกร	2526	2497
พรรคความหวังใหม่ นายหนง พิทยะ	 ประธานคณะกรรมการบริหาร ธนาคารกรุงไทย/บสท.	 พัฒนาระบบ คมนาคม สายเหนือ		 2532 2539
นายสุชาติ ตันเจริญ	ส.ส.ฉะเชิงเทรา เขต 3	กรีนเอมเมอรัล	2529	
นายแก้ว บัวสุวรรณ	ส.ส.เพชรบูรณ์ เขต 6	ธารทิพย์วิศวกรรม ก่อสร้าง	2531	2536
นายเจลิมชัย อุฬารกุล	ส.ส.สกลนคร เขต 2	เจลิมชัยการเคหะ	2531/1	
นายมนตรี ด่านไพบูลย์	ผู้สมัคร ส.ส.ลำพูน เขต 1	ศักดิ์ทองพูน ลำพูน เอส.ที.พี.	2522	2529 2536
นายยรรยง ร่วมพัฒนา	ผู้สมัคร ส.ส.สุรินทร์ เขต 8	สุรินทร์ไทยสงวน	2529	2526
พรรคเสรีธรรม นายสานิต ว่องสันธนพงษ์	 ส.ส.ร้อยเอ็ด เขต 1	 วี.วี.อุตสาหกรรม	 2544	 2528

นายปรีชา เร่งสมบูรณ์สุข	ส.ส.เลย เขต 3	รวมวัฒนาการก่อสร้าง	2529	2515
นายยุทธนา ศรีตะบุตร นายพิทักษ์ ศรีตะบุตร	ผู้สมัครส.ส.หนองคาย เขต 2 ผู้สมัครส.ส.หนองคาย เขต 4	สุริยาวิศวการโยธา	2544 2535/2	2538
พรรคประชาธิปัตย์ นายไพฑูรย์ แก้วทอง นายนราพัลน์ แก้วทอง	 ส.ส.บัญชีรายชื่อ ส.ส.พิจิตร เขต 2	 ละหลวงก่อสร้าง ก.นราพัลน์แก้วทองก่อสร้าง	 2518 2544	 2514 2527 2537
นายประดิษฐ์ ภัทรประสิทธิ์	ส.ส.พิจิตร เขต 1	พิจิตรธุรกิจ 111	2538	
นายประชา โพธิพิพิธ (ผ่านนายนคร จิระอรุณ) (ผ่านนายรุ่งศักดิ์ จิตติชัย) (ผ่านนางอรทัย วีรวรรณ)	ส.ส.กาญจนบุรี เขต 5	 ซี.เอ.คอนสตรัคชั่น จิตติชัยการโยธา อรลักษณ์สิงห์บุรี (1994)	2538	 2536 2537
นายชาญชัย อิสระเสนารักษ์ นายวิกิจ อิสระเสนารักษ์	ผู้สมัครส.ส.นครนายก เขต 1 ผู้สมัครส.ส.นครนายก เขต 2	อิสรายศ คอนส์	2538 2544	2531
นายวิจัย วัฒนาประสิทธิ์	ส.ส.ราชบุรี เขต 4	บ้านโป่งขนส่ง	2538	2510
นายสาธิต ปิตุเตชะ	ส.ส.ระยอง เขต 1	บ้านค่ายผลิตภัณฑ์คอนกรีตระยองวิศวโยธา	2544	2534
นายไชยยศ จิรเมธาการ	ส.ส.อุดรธานี เขต 5	จิรพัฒนา 1979 อุดร	2531	2522
นายกอร์ปศักดิ์ สภาวสุ	ส.ส.บัญชีรายชื่อ	ประมวลก่อสร้าง	2529	2498-2515
นายพรเทพ เตชะไพบูลย์	ผู้สมัครบัญชีรายชื่อ	ศรีนครการโยธา	2529	2538
นายนพพนธ์ สุขประพฤติ	ผู้สมัครส.ส.กทม.เขต 2	รวมนครก่อสร้าง (ประเทศไทย)	2544	2528
นายไพโรจน์ ตันบรรจง	ผู้สมัครส.ส.พะเยา เขต 3	รัตนานุพัธร	2539	
นายมานะ มหาสุวีระชัย	ผู้สมัครส.ส.ศรีสะเกษ เขต 1	ศรีสะเกษมหาชัย	2535/2	2535
นายทรงพล โกวิทศิริกุล	ผู้สมัครส.ส.หนองคาย เขต 1	อิทธิศักดิ์ขนส่งหนองคายโกวิทศิริกุลบริการ	2532/2	2518
นายวิทูรย์ นามบุตร	ส.ส.อุบลราชธานี เขต 3	ส.พานิชเชื่องในก่อสร้าง	2535/1	2524
นายอดุลย์ นิลเปรม	ผู้สมัครส.ส.อุบลราชธานี เขต 1	สุริยาขนส่งอุบล อ.วิศวกรรมโยธา	2539	2520 2532

ที่มา: นพนันท์ วรรณเทพสกุล, "ก่อสร้างการเมือง การเมืองก่อสร้าง," ใน **การต่อสู้ของทุนไทย:การเมือง วัฒนธรรม เพื่อความอยู่รอด**, ผาสุก พงษ์ไพจิตร,บรรณาธิการ (กรุงเทพฯ: มติชน, 2549), หน้า 330-338.

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวสุจิตรา กิติพรพิศาล เกิดวันศุกร์ ที่ 3 เมษายน 2524 จังหวัดสุพรรณบุรี 8 ธันวาคม 2545 ศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาเอกสื่อสารมวลชน วิชาโทรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง 7 มีนาคม 2546 ศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาภาษาอังกฤษ (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย 2547 ผู้ช่วยวิจัยของศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2547-2548 ผู้ช่วยสอนภาควิชาการปกครอง คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2548 ได้รับทุนอุดหนุนการทำวิทยานิพนธ์จากมูลนิธิพระบรมราชานุสรณ์พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวและสมเด็จพระนางเจ้ารำไพพรรณี