

ความต้องการที่פקอาศัย โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาลงกรณ์ 9 (หมอน 41)  
ของนิตและบุคลากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นางสาวศิริธร นาคทอง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2554

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย



The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)

are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

STUDY OF UNIVERSITY STAFF AND STUDENT DEMAND FOR RESIDENCE  
( A CASE STUDY IN BLOCK 41 PROJECT)

MISS SIRITHON NAKTHONG

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2011

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ความต้องการที่פקอาศัย โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาซอย 9  
(หมอน 41) ของนิสิตและบุคลากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โดย

นางสาวศิริธร นาคทอง


สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก


รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

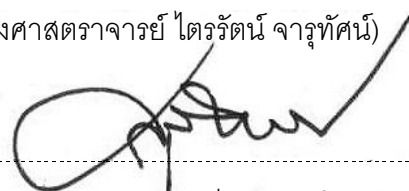
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

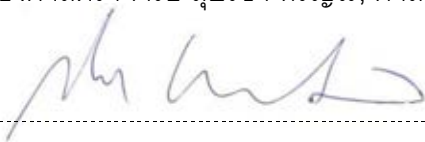
  
..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

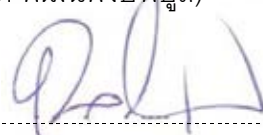
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

  
..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)

  
..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(นาย กิตติ พัฒนพงษ์พิบูล)

  
..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา)

ศิริธร นาคทอง : ความต้องการที่พักอาศัย โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาซอย 9 (หมอน 41) ของนิสิตและบุคลากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ( STUDY OF UNIVERSITY STAFF AND STUDENT DEMAND FOR RESIDENCE ; A CASE STUDY IN BLOCK 41 PROJECT )  
 อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ 160 หน้า.

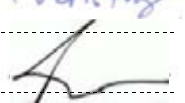
การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาความต้องการที่พักอาศัยโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณ จุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) ของนิสิตระดับบัณฑิตศึกษาและบุคลากรสายวิชาการ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อศึกษาจำนวนอุปสงค์ (Demand) และปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการพัฒนาในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและระดับราคาค่าเช่า โดยเสนอแนะแนวทางการบริหารด้านกิจกรรมทางการตลาดให้มีความสอดคล้องกับแผนพัฒนา เนื่องจากโครงการดังกล่าวเป็นโครงการขนาดใหญ่ซึ่งงบประมาณในการลงทุนและรองรับผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากจึงมีความสำคัญยิ่งต่อมหาวิทยาลัยทั้งในแง่ผู้ลงทุนและผู้ใช้ประโยชน์

วิธีการศึกษาเป็นการวิจัยเชิงปริมาณขนาดของกลุ่มตัวอย่าง กำหนดขึ้นตามสูตรคำนวณของ YAMANE ระดับของความเชื่อมั่น 95 โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มบุคลากรสายวิชาการ ประชากร 2,861 ราย ใช้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 150 ราย และกลุ่มนิสิตไทยและต่างชาติระดับบัณฑิตศึกษา จากประชากรจำนวนรวมทั้งสิ้น 13,064 ราย โดยมีจำนวนกลุ่มตัวอย่างรวม 250 ราย รวมทั้งสิ้น 400 ราย

ผลการศึกษา พบว่า กลุ่มเป้าหมายที่เป็นบุคลากร มีความสนใจโครงการพัฒนา(62.7%)โดยจำแนกประเภทอาชีพ ได้แก่ กลุ่มอาจารย์ที่มีความสนใจ (59.3%) และพนักงานมหาวิทยาลัย (67.8%) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย (56.7%) เป็นผู้ที่ไม่มีการมสิทธิ์เป็นของตนเอง รายได้ครอบครัวพบว่ามี (85.1%) ที่มีรายได้ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไป ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่พัก คือ ทำเลที่ตั้งเป็นอันดับสูงสุด และความพึงพอใจทางด้านราคาตามลำดับ ผลการศึกษากลุ่มนิสิตระดับบัณฑิตศึกษา จะพบว่ามี ความสนใจ (72.4%) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของนิสิตจะพบว่า มีอัตราเช่าสิทธิที่พักอาศัย (73.5%) งบประมาณค่าเช่าโครงการพัฒนาพบว่า นิสิตไทย (43.6%) สามารถจ่ายได้ตั้งแต่ 8,501 บาทได้ และนิสิตต่างชาติ (64.6%) สามารถจ่ายค่าเช่างบประมาณตั้งแต่ 11,001 บาทขึ้นไปได้ซึ่งเป็นราคาตามที่ทางโครงการกำหนด สำหรับนิสิตที่มีงบประมาณน้อยกว่าทางโครงการพัฒนาที่กำหนดก็ยังสามารถมีเพื่อนร่วมห้องเพื่อแบ่งเบารายจ่ายค่าที่พักได้ ปัจจัยที่มีผลต่อการที่พักคือความพอใจทางด้านราคาและความสะดวกในการเดินทางตามลำดับ

สรุปข้อเสนอแนะแนวทางการบริหารโครงการ ได้แบ่งกลุ่มเป้าหมายเป็น 2 กลุ่ม คือ 1.ผู้สนใจเชิงสิทธิระยะยาว 30 ปี ควรรองรับด้วยอาคารพักอาศัยทั้งหมดในเชิงพาณิชย์ เนื่องจากมีความต้องการจำนวนมากซึ่งจะช่วยรักษาอัตราห้องพักได้ 2.คือกลุ่มบุคลากรที่สนใจเช่าสิทธิรายเดือนและกลุ่มนิสิตควรจัดสรรเป็นผู้เช่ากลุ่มเดียวกันในอาคารหอพักนานาชาติ ที่มีสวัสดิการรองรับโดยได้รับการอุดหนุนช่วยเหลือค่าที่พักจากมหาวิทยาลัย เพื่อพัฒนาวิชาการสำหรับกลุ่มบุคลากรที่ต้องการเช่าสิทธิรายเดือน อย่างเช่น หอพักวิทยานิพนธ์ สำหรับทางด้านนิสิตควรมีการปรับอัตราค่าเช่าราคาพิเศษช่วงปิดภาคเรียนเพื่อช่วยรักษาอัตราการเช่าห้องได้

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....  
 สาขาวิชา.....การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....  
 ปีการศึกษา.....2554.....

Sirithorn Nakthong  


## 5374172125 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS : HOUSING DEMAND / CHOOSING ACCOMMODATION / CHULALONGKORN UNIVERSITY'S STAFF/ GRADUATE STUDENTS

SIRITHON NAKTHONG : STUDY OF UNIVERSITY STAFF AND STUDENT DEMAND FOR RESIDENCE ; A CASE STUDY IN BLOCK 41 PROJECT. ADVISOR : ASSOC. PROF. TRIRAT JARUTACH, 160 pp.

Chulalongkorn University is developing the land located on Chula Soi 9 known as Block 41 to be a residential project for the university staff and graduate students. This project focuses on the university's policy, strategy and budget the aim of this research is to study the demand for residence among Chulalongkorn University's staff and graduate students at Block 41 and introduce the guidelines for marketing policies, conform to the development plan and to ensure cost effectiveness.

The study uses quantitative research conducted through questionnaires. The data was collected from a sample of 400 staff and students that represent the demand and the factors that influence their choice accommodations.

The study shows that 62.7% of both the staff and students were interested in the project. It found that 56.7% of the staff don't their homes. Most 85.1% have a family income of more than 60,000 THB per month and location is the factor that most influences to choice of accommodation.

Most graduate students 73.5% rent their accommodation. The rent amount deemed affordable was 8,501 THB per month by 43.6% of Thai students and 11,001 THB per month by 64.6% of international students.

This research can be applied as a guideline for leaseholders for the staff in the residence tower and monthly rent for the graduate students in the international housing tower. The residential welfare should be applied to the staff to help sustain academic development.

Department.....Housing.....Student's Signature.....

Field of Study.....Real Estate Development.....Advisor's Signature.....

Academic Year...2011.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี เพราะได้รับความกรุณาจากท่านผู้มีพระคุณหลายท่าน ทำให้สามารถบรรลุถึงจุดมุ่งหมายของการศึกษา ขอกราบขอบพระคุณบุคคลท่านแรก รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ซึ่งร่วมกับสมาคมผู้บริหารธุรกิจสังหาริมทรัพย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่มอบทุนในการศึกษาครั้งนี้ และกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้ข้อคิดเห็น ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น และขอขอบพระคุณท่านอาจารย์ บุญยั้ง คงอาชาภัทร ที่ได้ให้คำแนะนำในด้านการจัดทำแบบสอบถามและกระบวนการวิจัยเป็นอย่างดี

นอกจากนี้ ผู้วิจัยต้องขอขอบพระคุณ บุคคลดังต่อไปนี้ ที่ให้คำแนะนำและข้อมูลเพื่อการศึกษา คุณนรรุ ฤทธิมนมัย คุณพงษ์รัตน์ อัมพรพูลสุข คุณนุสดี เหลืองประดิษฐ์ คุณนวิยา แดงนิยม และคุณปกาสิต พรหมปิ่นชมพู ที่มงานเจ้าหน้าที่สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และ คุณาอาจารย์ พนักงาน เจ้าหน้าที่ของหน่วยงาน ภาควิชาและคณะต่าง ๆ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้ความอนุเคราะห์ให้ข้อมูลการศึกษา และข้อมูลการสัมภาษณ์และให้ความช่วยเหลือในการเก็บข้อมูลการทำวิจัยในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ และ พี่ๆ เพื่อนๆ C23 น้องๆ ตลอดจนเจ้าหน้าที่ของภาคเคหการทุกท่านที่ให้กำลังใจ ให้ความช่วยเหลือ และคำแนะนำตลอดระยะเวลา 2 ปี

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความสำคัญยิ่งที่อุปการะเลี้ยงดู เป็นกำลังใจและให้การสนับสนุนตลอดมา

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ซ
สารบัญภาพ.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	6
1.4 ข้อยกเว้นของการศึกษา.....	7
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา.....	8
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
1.7 วิธีดำเนินการศึกษา.....	10
<b>บทที่ 2 ระเบียบวิธีวิจัย.....</b>	<b>13</b>
2.1 แผนยุทธศาสตร์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	13
2.2 ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนา.....	15
2.3 โครงการสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัยสำหรับนิสิตและบุคลากร.....	19
2.4 การพัฒนาที่ดินในรูปแบบอาคารพักอาศัยของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	23
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	24

<b>บทที่ 3 โครงการพัฒนาหอพักนานาชาติ ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</b> .....	35
3.1 ความเป็นมาของโครงการ.....	35
3.2 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ.....	35
3.3 รายละเอียดของโครงการ.....	36
3.4 รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน.....	49
<b>บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย</b> .....	52
4.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	52
4.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	56
4.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	60
4.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	60
<b>บทที่ 5 วิเคราะห์ข้อมูล</b> .....	61
5.1 การศึกษาข้อมูลทั่วไปด้านเศรษฐกิจสภาพสังคมและข้อมูลที่พักอาศัยปัจจุบัน.....	62
5.2 ศึกษาความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยที่มีโครงการ.....	77
5.3 วิเคราะห์ด้านความคิดเห็นของบุคลากรที่มีต่อโครงการพัฒนา.....	91
5.4 วิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการที่พักอาศัยที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา.....	93
<b>บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ</b> .....	99
6.1 สรุป อภิปรายผลการศึกษา.....	99
6.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการบริหารโครงการ.....	106
6.3 ข้อเสนอแนะแนวทางการตลาด.....	107
6.4 ข้อเสนอแนะแนวทางนโยบายสวัสดิการที่พักอาศัย.....	108
<b>รายการอ้างอิง</b> .....	111
<b>ภาคผนวก</b> .....	114
<b>ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์</b> .....	160



## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่	1.1	ห้องพักที่รองรับนิสิตระดับบัณฑิตศึกษาและบุคลากรสายวิชาการ.....	2
ตารางที่	1.2	จำนวนบุคลากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	3
ตารางที่	1.3	จำนวนนิสิตระดับบัณฑิตศึกษา.....	3
ตารางที่	2.1	เปรียบเทียบหลักการและแนวคิดของแผนแม่บทใหม่กับผังเดิม.....	17
ตารางที่	2.2	แสดงการกำหนดรูปแบบในใช้ประโยชน์พื้นที่.....	18
ตารางที่	3.1	แสดงรายละเอียดพื้นที่ โครงการหอพักนานาชาติ.....	36
ตารางที่	3.2	ตารางสรุปการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยของอาคารหอพักนานาชาติ.....	37
ตารางที่	3.3	รายละเอียดการแบ่งพื้นที่ และจำนวนห้องพักอาคารหอพักบุคลากร.....	40
ตารางที่	3.4	จำนวนห้องพักอาศัยในแต่ละชั้นของอาคารหอพักบุคลากร.....	41
ตารางที่	3.5	จำนวนห้องพักอาศัยในแต่ละชั้นของอาคารหอพักนิสิตนานาชาติ.....	45
ตารางที่	3.6	รายละเอียดการแบ่งพื้นที่ และจำนวนห้องพักอาคารหอพักนิสิตนานาชาติ.....	46
ตารางที่	3.7	ประเภทห้องพักและราคาประมาณการของอาคารพักอาศัยบุคลากร.....	50
ตารางที่	4.1	จำนวนและประเภทนิสิตระดับบัณฑิตศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	52
ตารางที่	4.2	จำนวนและประเภทบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	53
ตารางที่	4.3	แสดงจำนวนสัดส่วนกลุ่มตัวอย่างของประชากรกลุ่มเป้าหมาย.....	55
ตารางที่	4.4	แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย.....	57
ตารางที่	5.1	แสดงสัดส่วนประเภทงานของบุคลากรผู้ตอบแบบสอบถาม.....	62
ตารางที่	5.2	แสดงสัดส่วนจำแนกประเภทนิสิตไทย-ต่างชาติผู้ตอบแบบสอบถาม.....	62
ตารางที่	5.3	แสดงสัดส่วนความต้องการเปลี่ยนที่อยู่ใหม่ของบุคลากรที่มีต่อโครงการ.....	63
ตารางที่	5.4	แสดงสัดส่วนความต้องการเปลี่ยนที่อยู่ใหม่ของนิสิตที่มีต่อโครงการ.....	63
ตารางที่	5.5	แสดงสัดส่วนเพศของบุคลากร.....	64
ตารางที่	5.6	แสดงสัดส่วนเพศของนิสิต.....	64
ตารางที่	5.7	แสดงสัดส่วนอายุของบุคลากร.....	65
ตารางที่	5.8	แสดงสัดส่วนอายุของนิสิต.....	65
ตารางที่	5.9	แสดงสัดส่วนระดับการศึกษาของบุคลากร.....	66
ตารางที่	5.10	แสดงสัดส่วนระดับการศึกษาของนิสิตผู้มีความต้องการโครงการพัฒนา.....	66

ตารางที่	5.11 แสดงสัดส่วนระดับรายได้ครอบครัวของกลุ่มบุคลากร.....	67
ตารางที่	5.12 แสดงสัดส่วนแหล่งรายได้พิเศษอื่นๆ ของกลุ่มบุคลากร.....	67
ตารางที่	5.13 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อเดือน (ไม่รวมค่าที่พัก) ของกลุ่มนิสิต.....	68
ตารางที่	5.14 แสดงสัดส่วนแหล่งรายได้พิเศษอื่นๆ ของกลุ่มนิสิต.....	68
ตารางที่	5.15 แสดงสัดส่วนพาหนะที่เลือกใช้ในการเดินทางของกลุ่มบุคลากร.....	69
ตารางที่	5.16 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการเดินทางของบุคลากร.....	70
ตารางที่	5.17 แสดงสัดส่วนพาหนะที่เลือกใช้ในการเดินทางของกลุ่มนิสิต.....	70
ตารางที่	5.18 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการเดินทางของนิสิต.....	71
ตารางที่	5.19 แสดงสัดส่วนสถานภาพของบุคลากร.....	71
ตารางที่	5.20 แสดงโชนที่ตั้งที่อยู่พักอาศัยปัจจุบันของบุคลากร.....	72
ตารางที่	5.21 แสดงลักษณะประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบันของบุคลากร.....	72
ตารางที่	5.22 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของบุคลากร.....	73
ตารางที่	5.23 แสดงสัดส่วนค่าที่พักเฉพาะผู้เช่าที่พักอาศัยของกลุ่มบุคลากร.....	73
ตารางที่	5.24 แสดงสมาชิกที่พักอาศัยที่อยู่ร่วมกันปัจจุบันของบุคลากร.....	74
ตารางที่	5.25 แสดงโชนที่ตั้งที่อยู่พักอาศัยปัจจุบันของนิสิต.....	74
ตารางที่	5.26 แสดงลักษณะประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบันของนิสิต.....	75
ตารางที่	5.27 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของนิสิต.....	75
ตารางที่	5.28 แสดงค่าใช้จ่ายสำหรับค่าที่พักของกลุ่มนิสิต.....	76
ตารางที่	5.29 แสดงผู้ที่พักอาศัยที่อยู่ร่วมกันปัจจุบันของนิสิต.....	76
ตารางที่	5.30 แสดงสรุปปริมาณอุปสงค์สำหรับโครงการพัฒนาที่พักอาศัยจุฬาลงกรณ์ฯ 9.....	77
ตารางที่	5.31 แสดงสัดส่วนรายได้ครอบครัวกับตามความต้องการโครงการพัฒนา.....	78
ตารางที่	5.32 แสดงสัดส่วนเหตุผลที่ไม่สนใจเลือกโครงการ.....	78
ตารางที่	5.33 แสดงสัดส่วนเหตุผลในการเลือกโครงการ.....	79
ตารางที่	5.34 ปัจจัยสาเหตุที่ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยตามอาชีพของบุคลากร.....	79
ตารางที่	5.35 แสดงระยะเวลาที่ต้องการเช่าสิทธิโครงการพัฒนาตามอาชีพของบุคลากร.....	80
ตารางที่	5.36 สัดส่วนความต้องการรูปแบบการตกแต่งห้อง.....	80
ตารางที่	5.37 ความต้องการจำนวนสมาชิกที่พักอาศัยร่วมกันที่มีต่อโครงการพัฒนา.....	81
ตารางที่	5.38 ความเหมาะสมทางด้านราคาของโครงการพัฒนา.....	81

ตารางที่	5.39	สัดส่วนงบประมาณที่ยินดีจะจ่ายโครงการพัฒนาตามอาชีพของบุคลากร.....	82
ตารางที่	5.40	สัดส่วนงบประมาณค่าเช่าที่ยินดีจ่ายตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน.....	83
ตารางที่	5.41	สัดส่วนงบประมาณค่าเช่าที่ยินดีจ่ายตามขนาดห้องพักที่ของบุคลากร.....	84
ตารางที่	5.42	สัดส่วนความต้องการโครงการพัฒนาตามค่าใช้จ่ายที่พักอาศัยของนิสิต.....	85
ตารางที่	5.43	สัดส่วนเหตุผลที่ไม่สนใจเลือกโครงการ.....	85
ตารางที่	5.44	ปัจจัยสาเหตุที่ทำให้เลือกพักอาศัยปัจจุบันของกลุ่มนิสิต.....	86
ตารางที่	5.45	ความคิดเห็นความเหมาะสมทางด้านราคาของกลุ่มนิสิต.....	86
ตารางที่	5.46	สัดส่วนงบประมาณที่ยินดีจะจ่ายค่าเช่าที่มีต่อโครงการหอพัก.....	87
ตารางที่	5.47	สัดส่วนความต้องการขนาดและรูปแบบห้องพัก.....	87
ตารางที่	5.48	สัดส่วนงบประมาณค่าเช่าที่และขนาดห้องพักที่ต้องการของนิสิต.....	88
ตารางที่	5.49	สัดส่วนความต้องการจำนวนสมาชิกที่พักอาศัยร่วมกัน.....	88
ตารางที่	5.50	แสดงสัดส่วนระยะเวลาที่ต้องการเช่าของนิสิต.....	89
ตารางที่	5.51	แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการแยกชั้นชายหญิงของโครงการหอพัก.....	89
ตารางที่	5.52	สัดส่วนความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก.....	90
ตารางที่	5.53	อัตราค่าเช่าหอพักและอาหารตมেন্টภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	93
ตารางที่	5.54	แสดงอัตราค่าเช่าที่พักอาศัยเอกชนที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา.....	94
ตารางที่	5.55	แสดงอัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา.....	95
ตารางที่	5.56	แสดงอัตราค่าเช่าอาคารชุดที่ปล่อยเช่าในบริเวณพื้นที่ศึกษา.....	96
ตารางที่	5.57	แสดงอัตราค่าเช่าสิทธิระยะยาวอาคารพักอาศัยที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา.....	97
ตารางที่	6.1	สัดส่วนห้องพักโครงการในตลาด.....	103
ตารางที่	6.2	สัดส่วนความต้องการและงบประมาณค่าเช่ารายเดือนของบุคลากร.....	104
ตารางที่	6.3	เปรียบเทียบตลาดเป้าหมายกับส่วนแบ่งทางการตลาด.....	108
ตารางที่	6.4	แสดงอัตราความช่วยเหลือสำหรับที่พักเพื่อพัฒนาวิชาการ.....	110

## สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่	1.1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการพัฒนา.....	11
ภาพที่	1.2 แผนผังการเดินทางโดยสาธารณะไปยังโครงการหอพัก.....	12
ภาพที่	2.1 ยุทธศาสตร์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปี พ.ศ. 2551 ถึง 2555.....	13
ภาพที่	2.2 แสดงการนสานแนวความคิดที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์มหาวิทยาลัย.....	16
ภาพที่	2.3 แสดงการเปรียบเทียบผังแม่บทการใช้ที่ดิน.....	18
ภาพที่	3.1 พื้นที่ติดต่อโดยรอบโครงการหอพักนานาชาติ.....	36
ภาพที่	3.2 ภาพด้านหน้าโครงการหอพักนานาชาติ จากถนนจุฬาฯ.....	37
ภาพที่	3.3 ผังพื้นที่และร้านค้าบริเวณชั้น 1.....	39
ภาพที่	3.4 ผังบริเวณ ชั้นที่ 6 -22 อาคารหอพักบุคลากร.....	40
ภาพที่	3.5 ห้องพักอาคารหอพักบุคลากรแบบ Studio.....	42
ภาพที่	3.6 ห้องพักอาคารหอพักบุคลากร แบบ 1 ห้องนอน.....	42
ภาพที่	3.7 ห้องพักอาคารหอพักบุคลากร แบบ 2 ห้องนอน แบบที่ 1.....	43
ภาพที่	3.8 ห้องพักอาคารหอพักบุคลากร แบบ 2 ห้องนอน แบบที่ 2.....	43
ภาพที่	3.9 รูปแสดงการแบ่งห้องพักอาคารหอพักนิสิตนานาชาติ.....	44
ภาพที่	3.10 ห้อง Standard 3 สำหรับชั้น 6 อาคารหอพักนิสิตนานาชาติ.....	47
ภาพที่	3.11 ห้อง Standard 2 สำหรับชั้น 7 อาคารหอพักนิสิตนานาชาติ.....	47
ภาพที่	3.12 ห้อง Standard 1 อาคารหอพักนิสิตนานาชาติ.....	48
ภาพที่	3.13 ห้อง Connected Type อาคารหอพักนิสิตนานาชาติ.....	48

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1 สรุปแผนผังแนวความคิดในการพัฒนาแผนแม่บท.....	17
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงกระบวนการดำเนินงานวิจัย.....	54
แผนภูมิที่ 6.1 แสดงสัดส่วนความสนใจที่มีต่อโครงการพัฒนาของกลุ่มบุคลากร.....	100
แผนภูมิที่ 6.2 แสดงสัดส่วนการครอบครองที่พักอาศัยของกลุ่มบุคลากร.....	100
แผนภูมิที่ 6.3 แสดงสัดส่วนความสนใจที่มีต่อโครงการพัฒนาของนิสิต.....	101
แผนภูมิที่ 6.4 สรุปงบประมาณและขนาดห้องพักที่ต้องการเชิงสถิติของบุคลากร.....	102

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

<sup>1</sup>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นสถาบันอุดมศึกษาแห่งแรกของประเทศไทย ถือกำเนิดจากโรงเรียนสำหรับฝึกหัดวิชาข้าราชการฝ่ายพลเรือน โดยได้รับพระมหากรุณาธิคุณจากพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) ต่อมาพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 6) ได้บริจาคเงินที่เหลือจากการสร้างพระบรมรูปทรงม้าที่ราษฎรได้เรียกรายเป็นจำนวนเก้าแสนกว่าบาท (เงินหางม้า) เพื่อสร้างอาคารเรียนอยู่บนที่ดินของพระคลังข้างที่จำนวน 1,309 ไร่ และได้สถาปนาขึ้นเป็นจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2459

<sup>2</sup>ปัจจุบันที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยบริเวณเขตปทุมวันล้อมรอบด้วยพระรามที่ 4 ถนนพระรามที่ 1 ถนนบรรทัดทอง และถนนอังรีดูนังต์ ดังปรากฏเนื้อที่ใน 3 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 2057 โฉนดเลขที่ 2059 และโฉนดเลขที่ 449 รวมพื้นที่ทั้งสิ้น 1,153 ไร่ 2 งาน 61 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่การศึกษามีเนื้อที่ประมาณ 637 ไร่ คิดเป็น 55.25% พื้นที่ส่วนราชการ 131 ไร่ คิดเป็น 11.36% และเขตพาณิชย์มีเนื้อที่ประมาณ 385 ไร่ คิดเป็น 33.39% สำหรับพื้นที่เขตพาณิชย์ดำเนินการบริหารจัดการเก็บรายได้และวางแผนพัฒนาในที่ดินของมหาวิทยาลัยโดยสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นหน่วยงาน ที่จัดให้มีโครงการพัฒนาต่างๆ รวมทั้งบำรุงรักษาทรัพย์สินและระบบสาธารณูปโภคนอกเขตการศึกษาที่อยู่ในความรับผิดชอบเพื่อนำรายได้ไปสู่การพัฒนาการศึกษาและทำการวิจัยของมหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จึงมีความประสงค์ในการดำเนินโครงการพัฒนาที่ดินตามวัตถุประสงค์เพื่อให้สอดคล้องกับแผนแม่บท (Master Plan) ปี พ.ศ. 2540 และแผนแม่บทฉบับทบทวน ปี พ.ศ. 2552 ภายใต้ชื่อ โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) ขนาดที่ดิน 6 ไร่ 2 งาน 69 วา ตั้งอยู่บริเวณทางทิศตะวันตก เขตพื้นที่พาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารพักอาศัยสำหรับนิสิตบัณฑิตศึกษาทั้งไทยและต่างชาติที่เข้ามาศึกษาตามหลักสูตรการศึกษาต่างๆของมหาวิทยาลัยที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและหลักสูตรที่จะเปิดในอนาคต รวมทั้งอาคารพักอาศัยให้เช่าระยะสั้นและระยะยาวแก่บุคคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบุคคลภายนอกทั่วไป

---

<sup>1</sup>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ประวัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอ้างอิงจากราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 27-125.

[ออนไลน์], 10 สิงหาคม 2554. แหล่งที่มา <http://www.chula.ac.th>

<sup>2</sup>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. สำนักงานจัดการทรัพย์สิน. "ประวัติความเป็นมา. เอกสารประกาศบรรยายการเยี่ยมชมจากมหาวิทยาลัยชิงหวาสถาบรรณรัฐประชาชนจีน. (6 พฤษภาคม 2552):12.

ปัจจุบันพบว่าจำนวนห้องพักของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่รองรับนิสิตระดับบัณฑิตศึกษา และบุคลากรสายวิชาการ ทั้งชาวไทยและต่างประเทศ ภายในมหาวิทยาลัย ซึ่งถือได้ว่าเป็นสวัสดิการของทางมหาวิทยาลัย มีเพียง 4 แห่ง ได้แก่

ตารางที่ 1.1 หอพักที่รองรับนิสิตระดับบัณฑิตศึกษาและบุคลากรสายวิชาการ

หอพักและ อพาร์ทเมนต์	ประเภทผู้เข้าพักอาศัย	ขนาด (ตร.ม.)	จำนวน (ห้อง)	จำนวน ผู้พักอาศัย ต่อห้อง	จำนวน รองรับได้ โดย ประมาณ
1. วิฑยนิเวศน์ (อาจารย์)	อาจารย์จุฬาฯ-ภายนอก (รายวัน)	24-33	63	1-2	95
	อาจารย์จุฬาฯ-ภายนอก (รายเดือน-ปี)		189	1-2	84
2. ศศนิเวศ (อาจารย์ต่างชาติ)	อาจารย์ต่างชาติ (ห้องพิเศษ)	28	10	1-2	15
	อาจารย์ต่างชาติ (ห้องธรรมดา)	28	40	1-2	60
<b>รวมหอพักและอพาร์ทเมนต์สำหรับ บุคลากรสายวิชาการ</b>			<b>302</b>		<b>254</b>
3. หอพักนิสิตจำปี (ชายล้วน)	นิสิต ป.โท-เอก	25	38	4	152
4. หอพัก ศึกษานิเวศน์	นิสิตหญิงไทย ป.โท-เอก	24	57	2-3	143
	ต่างชาติระยะยาว (3เดือนขึ้นไป)	24	22	1-2	33
	ต่างชาติระยะสั้น	24	18	1-2	27
<b>รวมหอพักและอพาร์ทเมนต์สำหรับ นิสิตระดับบัณฑิตศึกษา</b>			<b>135</b>		<b>355</b>

ที่มา : (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.งานสวัสดิการหอพักบุคลากร.สำนักบริหารทรัพยากรมนุษย์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2554:ออนไลน์)

ภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปัจจุบันประกอบด้วยบัณฑิตวิทยาลัย สถาบัน วิทยาลัย สำนักวิชา สถาบันวิจัย สถาบันบริการ ศูนย์ สำนัก สถาบันสมทบ รวมถึงคณะ และภาควิชา มากมาย โดยมีจำนวนคณะ หน่วยงาน และสำนักต่างๆ รวมทั้งหมด 42 แห่ง จำนวนบุคลากร ปัจจุบันมี 8,066 ราย โดยจำแนกตามหน่วยงานและประเภทบุคลากร ได้ดังนี้

ตารางที่ 1.2 จำนวนบุคลากรทั้งหมดจำแนกประเภทบุคลากรและสายงาน ปีการศึกษา 2554

ประเภทบุคลากร	วิชาการ จำนวน (ราย)	ปฏิบัติการ จำนวน (ราย)	รวมบุคลากร จำนวน (ราย)
1.ข้าราชการ	1,131	563	1,694
2.พนักงาน	1,641	3,316	4,957
3.จ้างประจำ	25	1,326	1,351
4.จ้างชั่วคราว	64	-	64
<b>รวมบุคลากร</b>	<b>2,861</b>	<b>5,208</b>	<b>8,066</b>

ที่มา : (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.จำนวนบุคลากรจำแนกตามหน่วยงานและประเภทบุคลากรปีการศึกษา 2554.สำนักบริหารทรัพยากรมนุษย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2554.ออนไลน์)

นอกจากนี้ นิสิตระดับบัณฑิตศึกษาทั้งชาวไทยและต่างประเทศ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปัจจุบันมี 13,064 ราย โดยจำแนกได้ดังนี้

ตารางที่ 1.3 จำนวนนิสิตระดับบัณฑิตศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2554

ประเภท นิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	จำนวน (ราย)
1. นิสิตไทยระดับบัณฑิตศึกษา	
ระดับปริญญา โท	10,370
ระดับปริญญา เอก	2,529
รวมนิสิตไทยระดับบัณฑิตศึกษา	12,899
1. นิสิตนานาชาติ	
ระดับปริญญา โท	151
ระดับปริญญา เอก	14
รวมนิสิตต่างชาติระดับบัณฑิตศึกษา	165
<b>รวมนิสิตระดับบัณฑิตศึกษา</b>	<b>13,064</b>

ที่มา : (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.รายงานจำนวนนิสิตทั้งหมด ภาควิชาการศึกษา 2554/1 .สำนักกิจการนิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2554.ออนไลน์)



เมื่อปี พ.ศ.2552 ได้มีศึกษาความเป็นไปได้ด้านด้านการตลาดหอพักนิสิตและอาจารย์ ภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดย ซีบี ริชาร์ด เอลลิส ผลการสำรวจพบว่าหอพักนิสิตเพียงสองแห่งที่รองรับนิสิตต่างชาติของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้แก่ U-Center และ คีทซ์ตันนิเวศ โดยผลของการสำรวจนั้น มีนิสิตต่างชาติพักอาศัยอยู่รวมกันไม่เกิน 70 คน คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 21% ของจำนวนนิสิตต่างชาติทั้งหมดของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เท่านั้น

ทั้งนี้นิสิตต่างชาติส่วนใหญ่นิยมพักอาศัยในโครงการ อพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมปล่อยเช่าอื่น ๆ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องและโครงการที่ดีกว่าในหอพักที่ทางมหาวิทยาลัยจัดเตรียมไว้ให้ อีกทั้งทางด้านกลุ่มบุคลากรและคณาจารย์ ซึ่งมหาวิทยาลัย ก็ยังไม่สามารถจัดที่พักอาศัยสำหรับบุคลากร ได้อย่างเพียงพอเนื่องจากจำนวนที่พักที่มีอยู่อย่างจำกัด ในขณะที่อัตราความต้องการเข้าพักของตลาดหอพักมีเพิ่มมากขึ้นทุกปีก็ตาม ปัจจุบันโครงการยังมิได้ทำการศึกษาอุปสงค์และศึกษาความต้องการของกลุ่มเป้าหมายอย่างเป็นทางการเป็นรูปธรรมผู้วิจัยจึงดำเนินการวิจัยต่อเพื่อเป็นประโยชน์ต่อโครงการพัฒนาต่อไป

ดังนั้นประเด็นการศึกษาทางด้านการตลาดสำหรับที่อยู่อาศัยในครั้งนี้ จึงเป็นการศึกษาถึงภาพรวมของกลุ่มเป้าหมาย โดยจำแนกเป็น 2 กลุ่มได้แก่

1. บุคลากรสายวิชาการทั้งข้าราชการและพนักงานมหาวิทยาลัย
2. กลุ่มนิสิตนานาชาติและนิสิตไทยระดับบัณฑิตศึกษา

ทั้งนี้เพื่อศึกษาอุปสงค์ (Demand) ความต้องการที่มีต่อการเลือกที่พักอาศัย ให้สอดคล้องตามแนวความคิดโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยดังกล่าวที่ส่งเสริมให้ นิสิต คณาจารย์ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ รวมทั้ง นักวิชาการให้มีศักยภาพสูงในด้านการวิจัยและการเรียนการสอน ซึ่งเป็นอาคารสำหรับพักอาศัยประกอบด้วย หอพักนานาชาติ (International House) เพื่อรองรับนิสิตไทยและต่างชาติ ตามยุทธศาสตร์ “ก้าวหน้า” ของมหาวิทยาลัย ที่จะพัฒนาให้มีความเป็นนานาชาติ อีกทั้งยังเป็นที่พักอาศัย (Residence) บุคลากรของมหาวิทยาลัย เพื่อทำการเปรียบเทียบกับกรณีดำเนินโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณ จุฬา ฯ ซอย 9 (หมอน 41) สำหรับเป็นแนวทางการวางแผนบริหารจัดการให้สอดคล้องต่อความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและด้านการพัฒนาทางกายภาพของโครงการ และโครงการพัฒนาที่ดินของมหาวิทยาลัยในอนาคต ต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาจำนวนอุปสงค์ (Demand) ของโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) โดยศึกษาจากกลุ่มเป้าหมายที่เป็น บุคลากรสายวิชาการ และ กลุ่มนิสิตบัณฑิตศึกษาทั้งไทยและต่างชาติ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่มีต่อโครงการพัฒนาเพื่อนำไปสู่การประมาณการส่วนแบ่งทางการตลาดได้
2. ศึกษาความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและระดับราคาค่าเช่า โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบที่พักอาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่ศึกษา
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการบริหารโครงการเพื่อรักษาอัตราการเข้าพัก เพื่อนำไปสู่การวางแผนทางการตลาดในการตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และ นโยบายสวัสดิการที่พักอาศัยของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 1.3 ขอบเขตของการวิจัย

### 1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ประเด็นหลักในการทำการศึกษาคือ

1. ศึกษาจากประชากร 2,861 ราย ที่เป็นบุคลากรสายวิชาการ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่มีต่อโครงการพัฒนาบริเวณ จุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) ประกอบด้วย
  - บุคลากร ผู้มีหน้าที่สอน ประกอบด้วย คณาจารย์
  - บุคลากร สายปฏิบัติการ ประกอบด้วย นักวิจัย นักวิชาการ และนักพัฒนาสนับสนุนทางด้านวิชาการ
2. กลุ่มนิสิตนานาชาติและนิสิตระดับบัณฑิตศึกษา จำนวน 13,391 ราย
3. ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องเฉพาะโครงการที่พักอาศัยบริเวณพื้นที่ศึกษาและแผนแม่บทของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาบนพื้นที่เขตพาณิชย์
4. ศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณ จุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) ที่มีผลต่อปัจจัยความต้องการของกลุ่มประชากรตัวอย่าง เพื่อเปรียบเทียบโครงการพัฒนาดังกล่าวได้

### 1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

ศึกษานโยบายโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) ซึ่งเป็นเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2057 เลขที่ดิน 1 (3) ผู้ครองกรรมสิทธิ์ (Freehold) ได้ทำโครงการแผนการพัฒนาที่ดินรอบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยระยะเวลา 4 ปี (พ.ศ.2552-2555) ตามแผนแม่บท (Master Plan) ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนจุฬาฯ ซอย 9 ตามแนวทิศตะวันตกของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งอยู่ห่างจากถนนพระราม 4 ไปทางทิศเหนือเป็นระยะทางประมาณ 700 เมตร และห่างจากศูนย์การค้ามาบุญครองระยะทางประมาณ 600 เมตร

ถนนจุฬาฯ ซอย 9 นั้นปัจจุบันเปิดการจราจรเป็นแบบการเดินรถสวนทางขนาด 2 ช่องทางจราจรซึ่งเชื่อมต่อระหว่างถนนพระราม 4 กับถนนจุฬาฯ ซอย 12 ซึ่งสามารถใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนพญาไท ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์ค้าปลีกที่ใหญ่ที่สุดในบริเวณเขตธุรกิจชั้นในของกรุงเทพฯ ที่ดินที่จะทำการพัฒนามีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า (รูปภาพที่ 1.1- 1.2)

### 1.3.3 วิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์การศึกษาจากปัจจัยทางกายภาพ เช่น พื้นที่ใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารพักอาศัยและภายในห้องพัก
2. วิเคราะห์การศึกษาจากปัจจัยทางการตลาด เช่น ความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และวิเคราะห์ปัจจัยภายนอก เช่น โครงการหอพักภายนอก คอนโดมีเนียม ภาคเอกชน
3. วิเคราะห์ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการเช่าและอัตราค่าเช่า
4. สรุปความต้องการ (Demand) และเสนอแนะแนวทางการจัดทำแผนการบริหารจัดการและการให้บริการ เพื่อรองรับกลุ่มเป้าหมาย (Target group) ให้สามารถรองรับจัดสรรการขยายกลุ่มให้มีความเพียงพอกับโครงการพัฒนาต่อไป

## 1.4 ข้อจำกัดของการศึกษา

### 1.4.1 อาคารอาศัยพักอาศัย (Residence)

อาคารอาศัยพักอาศัย สำหรับบุคลากร และ บุคคลทั่วไป เนื่องจากอาคารพักอาศัยแบบ Lease Hold ตั้งอยู่บนที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งไม่สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และเอกสารกรรมสิทธิ์ ดังนั้นจึงไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด ในทางปฏิบัติการดูแลอาคารจึงอาจเป็นสัญญาว่าจ้างบริษัทมาบริหารอาคาร กฎระเบียบต่างๆ จึงเป็นตามข้อตกลงระหว่างมหาวิทยาลัย กับบริษัทภาคเอกชน ซึ่งผู้อาศัยมีอาจใช้กฎหมายตาม พ.ร.บ.อาคารชุดไปบังคับได้ แต่สามารถดำเนินตามกฎหมายแพ่งได้ เพราะอาคารพักอาศัยมิใช่เข้ากฎหมายอาคารชุด ดังนั้นจึงเป็นข้อเปรียบเทียบกับโครงการอาคารพักอาศัยแบบ Free Hold ที่ผู้อาศัยจะได้ถือสิทธิเป็นเจ้าของร่วมในแง่ของผลประโยชน์และประเด็นปัญหาขึ้นผู้เช่าสิทธิยอมกังวลการเสียเปรียบเจ้าของโครงการ

### 1.4.2 อาคารหอพักนานาชาติ (International House)

อาคารหอพักนานาชาติ ที่มีกลุ่มเป้าหมายนิสิตระดับบัณฑิตศึกษา จากการศึกษาความเป็นไปได้ด้านด้านการตลาดหอพักนิตและอาจารย์ภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดย ซีบีวี ริชาร์ด เอลลิศ ไว้เมื่อปี พ.ศ.2552 ได้สำรวจว่ามีอัตราการเข้าพักในช่วงเปิดภาคการศึกษาเต็มทุกแห่ง ยกเว้นหอพักของ ศศนิเวช ซึ่งมีไว้เพื่อรองรับอาจารย์ต่างชาติที่เดินทางมาจากต่างประเทศ เพื่อทำการสอนชั่วคราว ส่วนหอพัก U-Center สำหรับนิตนั้นในช่วงปิดภาคการศึกษา ทั้งนี้ด้านหอพักได้ทำการปล่อยห้องพักให้บุคคลภายนอกเช่าในช่วงปิดภาคการศึกษาเพื่อรักษาอัตราการเข้าพักไว้ ทั้งนี้ทางโครงการต้องจัดทำแผนรองรับในช่วงปิดภาคเรียนเพื่อรักษาอัตราการเข้าพักได้ตรงตามแผนพัฒนาที่กำหนดไว้

## 1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา

บุคลากรสายวิชาการ แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

1. บุคลากร (มีหน้าที่สอน) คือ อาจารย์ โดยจำแนกตามตำแหน่งทางวิชาการ ศาสตราจารย์ รองศาสตราจารย์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ และ อาจารย์ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- บุคลากรสายปฏิบัติการ คือ กลุ่มพนักงานมหาวิทยาลัย ที่ปฏิบัติงานด้านวิชาการ เช่น นักวิจัย นักพัฒนาสนับสนุนทางด้านวิชาการ ของมหาวิทยาลัย

**พนักงานมหาวิทยาลัย** คือ พนักงานจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้ปฏิบัติงานในมหาวิทยาลัย หมายความว่า พนักงานมหาวิทยาลัย ข้าราชการ และลูกจ้างของส่วนราชการซึ่งปฏิบัติงานในมหาวิทยาลัย พนักงานราชการ และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย

**หอพัก** คือ ที่พักอาศัยที่นิตินิต และ บุคลากร เช่าพักอาศัยแบบรายเดือน ทั้งที่มหาวิทยาลัย จัดสร้างขึ้นในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและภาคเอกชน โดยมีเงื่อนไขกำหนดเวลา เข้า – ออก

**อาหารตมณฑ์** คือ ที่พักอาศัยที่นิตินิต และ บุคลากร เช่าพักอาศัยแบบรายเดือน เช่น แพลตคอนโดมิเนียม โดยมีได้กำหนดเงื่อนไขข้อบังคับเวลา เข้า – ออก ที่พัก

**Master Plan (แผนแม่บท)** คือการวางแผนงานในอนาคต และเป็นแผนงานหลักที่ทางมหาวิทยาลัยจะดำเนินงาน เป็นแผนการหรือนโยบายหลักที่ใช้เป็นต้นแบบซึ่งแผนการย่อยต่าง ๆ ที่มี อยู่จะต้องมีความสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับแผนแม่บท แผนหลักหรือมาสเตอร์แพลน การจัดทำมาสเตอร์แพลน เป็นสิ่งจำเป็นและสำคัญในการดำเนินการของ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบกับการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

**เขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย** คือเขตที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นส่วนพื้นที่สำหรับในการใช้ประโยชน์ทางการธุรกิจ การลงทุน จากสัดส่วนที่ดินทั้งหมดของที่ดินทั้งหมดของมหาวิทยาลัยนอกเขตการศึกษาที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานจัดการทรัพย์สิน เพื่อนำรายได้ไปสู่การพัฒนาการศึกษาและทำการศึกษาของมหาวิทยาลัยต่อไป

**สัญญาเช่าระยะยาว (Leasehold)** คือสิทธิในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพื้นที่เขตพาณิชย์ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในสัญญาเช่าซึ่งผู้เช่าได้จ่ายเงินค่าเช่าล่วงหน้าไปตามกำหนดเวลาแล้วไม่ต่ำกว่า 30 ปี สิ่งที่อยู่คือหนังสือสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของโครงการ ซึ่งอาจมิใช่เป็นเจ้าของที่ดิน

**คอนโดมิเนียมแบบ Lease Hold** คืออาคารพักอาศัยที่สร้างบนที่ดินที่เช่าคนอื่นอยู่กับเจ้าของที่ดินตัวจริงมักเป็นสิ่งที่ผู้ซื้อได้คือหนังสือสัญญาเช่าระยะยาว ระหว่างผู้ซื้อกับเจ้าของตัวอย่าง เช่น โครงการ Residence อาคารจามจุรีสแควร์ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**คอนโดมิเนียมแบบ Free Hold** คืออาคารพักอาศัยในความหมายของทางการคืออาคารชุดซึ่งเจ้ามีของร่วม เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ซึ่งออกโดยกรมที่ดิน

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบขั้นตอนในการตัดสินใจของกลุ่มเป้าหมายที่มีต่อที่พักอาศัยของโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณ จุฬา ฯ ซอย 9 (หมอน 41) พื้นที่เขตพาณิชย์ ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. เพื่อสามารถทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นประโยชน์ในการจัดทำแผนพัฒนาเขตพาณิชย์ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และโครงการพัฒนาอื่นๆ ต่อไป
3. เป็นแนวทางให้โครงการได้พิจารณาประกอบการตัดสินใจจากปัจจัยภายใน ด้านการลงทุนและด้านการบริหารจัดการโครงการเพื่อให้สามารถยืดหยุ่นข้อกำหนดเงื่อนไขสิทธิการเช่าให้สอดคล้องกับปริมาณผู้อาศัยต่อจำนวนยูนิต อุปทาน (Supply) เพื่อสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้อย่างเพียงพอในอนาคตได้
4. เพื่อสามารถทราบถึงแนวทางวางทางการตลาดเพื่อจัดสรรทรัพยากรและการให้บริการนโยบายสวัสดิการของมหาวิทยาลัยเพื่อรองรับกลุ่มเป้าหมายต่อไปได้

## 1.7 วิธีดำเนินการศึกษา

### 1.7.1 การสำรวจและรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น

1. ศึกษาโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณหมอน 41 หอพักนานาชาติ โดยการสัมภาษณ์
  - กลุ่มบุคคลากรสายอาจารย์ที่สายวิชาการ จำนวนแบบสอบถาม 150 ชุด
  - กลุ่มนิสิตบัณฑิตศึกษาทั้งไทยและต่างชาติของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวนแบบสอบถาม 250 ชุด
  - ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
2. ทำการระบุปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อการตัดสินใจ
3. เก็บข้อมูลโดยจัดทำแบบสอบถามเพื่อสอบถามกลุ่มเป้าหมาย โครงการพัฒนาหอพักนานาชาติ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

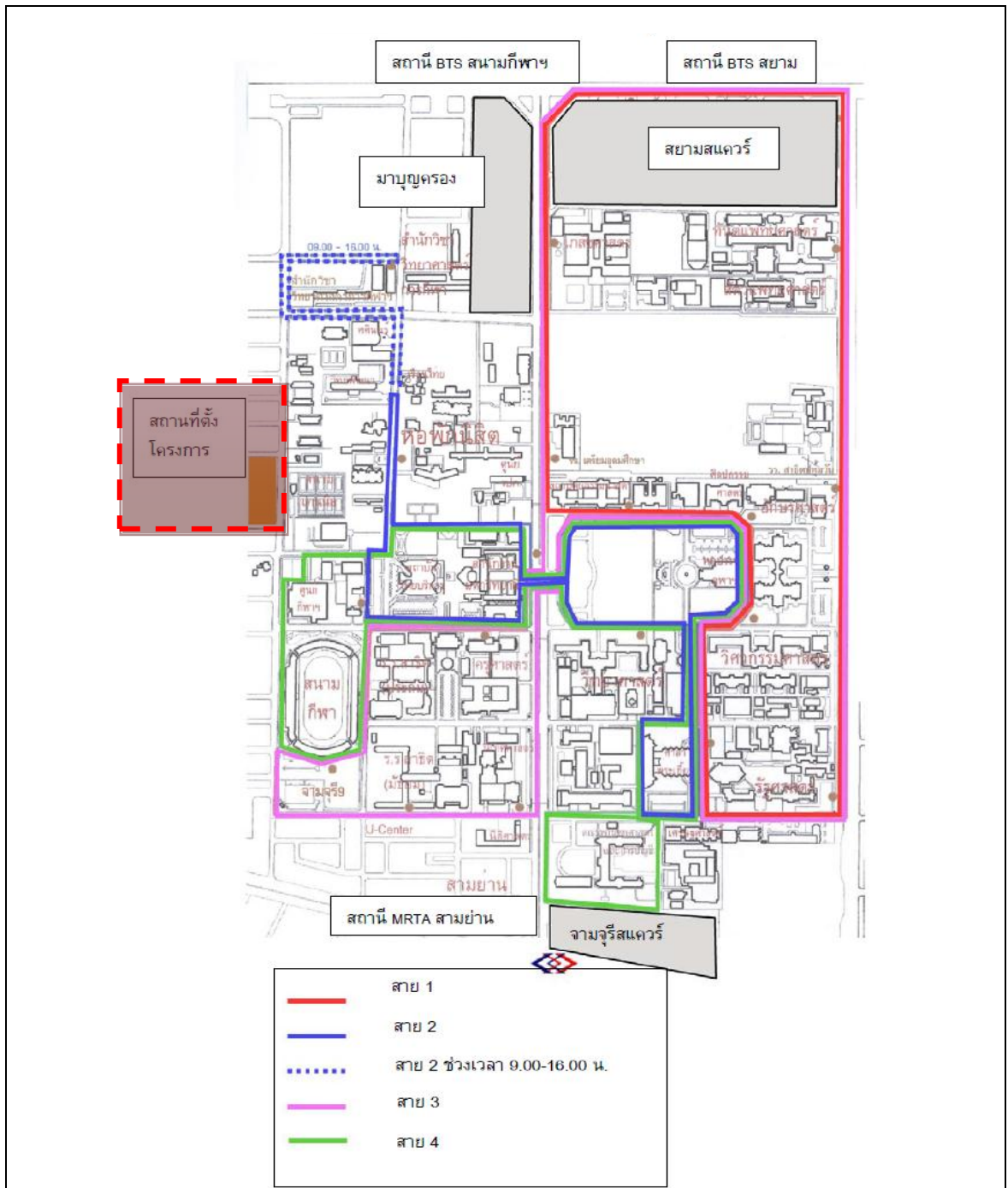
1.7.2 วิเคราะห์ข้อมูลโดยนำผลที่ได้มาสรุปผล เพื่อวิเคราะห์สรุปหาจำนวนอุปสงค์ (Demand) ว่ามีความเพียงพอและสามารถตอบสนองต่อความต้องการได้หรือไม่

1.7.3 สรุปผลและเสนอข้อมูลสรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการที่พักอาศัย ของ กลุ่มประชากรที่ทำการศึกษา และแนวทางบริหารจัดการอาคารเพื่อรักษาอัตราการเช่า ที่มีต่อโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



วิทยานิพนธ์เรื่อง ความต้องการที่พักอาศัย โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาราย 9 (หมอน 41) ของนิสิตและบุคลากร จุฬาลงกรณ์	
ชื่อ นางสาวศิริธร นาคทอง	รหัส 5374171215
รูปภาพที่ 1.1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาราย 9 (หมอน 41)	ที่มา : ดัดแปลงจาก Google Earth





วิทยานิพนธ์เรื่อง <i>ความต้องการที่พักรถจักรยานยนต์ โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาลงกรณ์ 9 (หมอน 41) ของนิสิตและบุคลากร จุฬาลงกรณ์</i>	
ชื่อ นางสาวศิริธร นาคทอง	รหัส 5374172125
รูปภาพที่ 1.2 แผนผังการเดินทางโดยสาธารณะมายังโครงการหอพัก	ที่มา : สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาฯ

## บทที่ 2

### แนวความคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แผนยุทธศาสตร์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ยุทธศาสตร์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ผู้บริหารมหาวิทยาลัยใช้กำหนดทิศทางการดำเนินการของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระหว่างปี พ.ศ. 2551 ถึง 2555 ซึ่งมีวิสัยทัศน์ “จุฬาฯ เป็นเสาหลักของแผ่นดิน” (Pillar of the Kingdom)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีความปรารถนาที่จะเป็น “เสาหลักของแผ่นดิน” โดยมีผลผลิตที่สำคัญในช่วงระยะ 4 ปีนี้ ได้แก่

1. เป็นมหาวิทยาลัยชั้นนำในระดับโลก
2. เป็นปัญญาแห่งแผ่นดิน
3. เป็นมหาวิทยาลัยที่มีระบบการบริหารจัดการที่คล่องตัว กระชับและรวดเร็ว
4. เป็นบ้านอันอบอุ่นของคนดีและคนเก่ง

เพื่อนำไปสู่ผลผลิตที่ต้องการในปี พ.ศ. 2555 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้กำหนดยุทธศาสตร์หลักไว้ทั้งหมด 6 ด้าน ได้แก่

1. ยุทธศาสตร์ “ก้าวหน้า”
2. ยุทธศาสตร์ “ยอมรับ”
3. ยุทธศาสตร์ “เข้มแข็ง”
4. ยุทธศาสตร์ “มั่นคง”
5. ยุทธศาสตร์ “เกื้อกูล”
6. ยุทธศาสตร์ “เป็นสุข”



รูปภาพที่ 2.1 ยุทธศาสตร์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปี พ.ศ. 2551 ถึง 2555

นอกจากนี้เพื่อให้ยุทธศาสตร์มีความเป็นรูปธรรมและสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้อย่างชัดเจน ภายใต้ยุทธศาสตร์แต่ละด้านยังได้มีการกำหนดเป้าประสงค์ ตัวชี้วัด และค่าเป้าหมายที่มหาวิทยาลัยต้องการบรรลุในแต่ละปี โดยภายใต้ยุทธศาสตร์ทั้ง 6 ด้าน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ยังได้มีการกำหนดโครงการต่างๆ ที่จะดำเนินงานเพื่อนำไปสู่การบรรลุเป้าประสงค์ โดยโครงการแต่ละโครงการจะมีความเชื่อมโยงกับงบประมาณเพื่อให้มั่นใจว่ามีการจัดสรรทรัพยากรเพื่อขับเคลื่อนโครงการต่างๆ และเพื่อให้ยุทธศาสตร์ทั้งหมดมีการขับเคลื่อนไปสู่การปฏิบัติอย่างแท้จริง จึงได้กำหนดแนวทางต่างๆ ในการสื่อสาร ถ่ายทอดยุทธศาสตร์ การสร้างความเชื่อมโยงระหว่างมหาวิทยาลัยกับหน่วยงานต่างๆ ระบบในการติดตามประเมินผล และการปรับยุทธศาสตร์ เพื่อนำไปสู่การบรรลุวิสัยทัศน์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในอีก 100 ปีข้างหน้า 100 อันดับแรกของโลกของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้เป็นที่รู้จักและยอมรับในสังคมนักวิชาการ และเป็นมหาวิทยาลัยระดับโลกมากขึ้นส่งเสริมให้อาจารย์ชาวต่างประเทศหรือนักวิจัยที่มีศักยภาพสูงในด้านวิจัยและการเรียนการสอน เพิ่มจำนวนนิสิตชาวต่างประเทศแนวทางดังกล่าวได้กำหนดเป็น KPI ในยุทธศาสตร์ก้าวหน้าของมหาวิทยาลัย มีเป้าประสงค์ในการเป็นมหาวิทยาลัยที่ได้รับการยอมรับในระดับนานาชาติ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงมีความประสงค์ในการดำเนินโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬา ซอย 9 (หมอน 41) ตามวัตถุประสงค์เพื่อให้สอดคล้องกับแผนแม่บท (Master Plan) ปี พ.ศ. 2540 และแผนแม่บทฉบับทบทวน ปี พ.ศ. 2552 ภายใต้ชื่อโครงการหอพักนานาชาติ โดยได้ผ่านการเห็นชอบจากสภามหาวิทยาลัย เมื่อเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2552

เมื่อวันเสาร์ที่ 26 มีนาคม 2554 สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี เสด็จพระราชดำเนินทรงเป็นประธานในพิธีวางศิลาฤกษ์อาคารหอพักนานาชาติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งโครงการพัฒนาดังกล่าวเป็นอาคารพักอาศัย 2 อาคาร ประกอบด้วย หอพักสำหรับนักศึกษาระดับบัณฑิตศึกษาทั้งนิสิตไทยและต่างชาติที่เข้ามาศึกษาตามหลักสูตรการศึกษาต่างๆ ของมหาวิทยาลัยที่เปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและหลักสูตรที่จะเปิดในอนาคต รวมทั้งอาคารพักอาศัย ให้เช่าระยะสั้นและสำหรับสิทธิการเช่าสัญญาเช่าระยะยาว (Leasehold) แก่บุคคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบุคคลภายนอกทั่วไป

## 2.2 ผังแม่บท (Master Plan) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนา

### 2.2.1 ความเป็นมาของแนวคิดรายงานฉบับสมบูรณ์ ผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี โครงการศึกษาปรับผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี เกิดจากการประสานแนวคิดและแผนพัฒนาทางกายภาพของมหาวิทยาลัยที่ผ่านมากับแนวคิดใหม่ที่มีพื้นฐานมาจากวิสัยทัศน์เกี่ยวกับมหาวิทยาลัยในอนาคต กำหนดเป็นแนวคิดของผังแม่บทที่มหาวิทยาลัยจะใช้เป็นเครื่องมือชี้นำการพัฒนาทางกายภาพไปสู่เป้าหมายปีที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีอายุครบ 100 ปี คือ ในปี พ.ศ. 2559 (คณะผู้วิจัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543:1-6) โครงการศึกษาผังแม่บทจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีวัตถุประสงค์ดังนี้คือ

1. เพื่อปรับผังแม่บทเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัยให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทั้งภายในและภายนอกมหาวิทยาลัย ด้วยการศึกษาสภาพปัญหา ข้อจำกัดและแนวโน้มของความต้องการการใช้ที่ดิน อาคาร ภูมิทัศน์ และสาธารณูปโภคของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. เพื่อปรับผังแม่บทการใช้ที่ดิน การจัดการสัญจร และการจราจร การจัดกลุ่มและวางผังอาคาร และภูมิทัศน์ และสาธารณูปโภคของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้สอดคล้องสัมพันธ์กับการพัฒนาพื้นที่เขตผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย พื้นที่หน่วยราชการอื่นยืมใช้และพื้นที่โดยรอบ

3. เพื่อเสนอแนวทาง มาตรการ และแผนการดำเนินงานให้เกิดการพัฒนาตามผังแม่บทที่ได้วางไว้ซึ่งในผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี นั้นมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเขตพื้นที่ผลประโยชน์ สรุปได้ดังนี้คือ

แนวคิดการประสานกับการใช้ที่ดินเขตพื้นที่ผลประโยชน์จากอดีตถึงปัจจุบัน ได้มีการศึกษาและวางแผนการใช้ที่ดินเขตผลประโยชน์ 3 ครั้ง ดังนี้คือ

1. จัดทำโดย ผ.ศ. ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณุ จัดทำเมื่อเดือนกันยายน พ.ศ. 2527
2. จัดทำโดยนิสิตเก่า คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จัดทำเมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2534
3. จัดทำโดยบริษัท Bovis ทำ TOR การศึกษาแผนแม่บทที่ดินบริเวณเขตพาณิชย์บริเวณบรรทัดทองและกลุ่มบริษัท Consortium ทำการศึกษาเสนอแนวทางการพัฒนาต่อทางมหาวิทยาลัย จัดทำเมื่อ พ.ศ. 2540 ซึ่งการจัดทำผังแม่บทปัจจุบัน จะได้นำข้อมูลจากการศึกษาพื้นที่เขตพื้นที่ผลประโยชน์เหล่านี้เป็นหลักพิจารณาเพื่อการประสานประโยชน์กับผังแม่บทเขตการศึกษาต่อไป

## 2.2.2 โครงการทบทวนแผนแม่บท (Master Plan) การพัฒนาเขตพาณิชย์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปี พ.ศ. 2552

โครงการทบทวนแผนแม่บท (Master Plan) การพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นโครงการที่ทำการศึกษาพื้นที่ในส่วนหนึ่งของเขตพาณิชย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบด้วยบริเวณสวนหลวง-สามย่าน ซึ่งดูแลและดำเนินการจัดเก็บรายได้โดยสำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (คณะทำงาน และ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552:1-86)

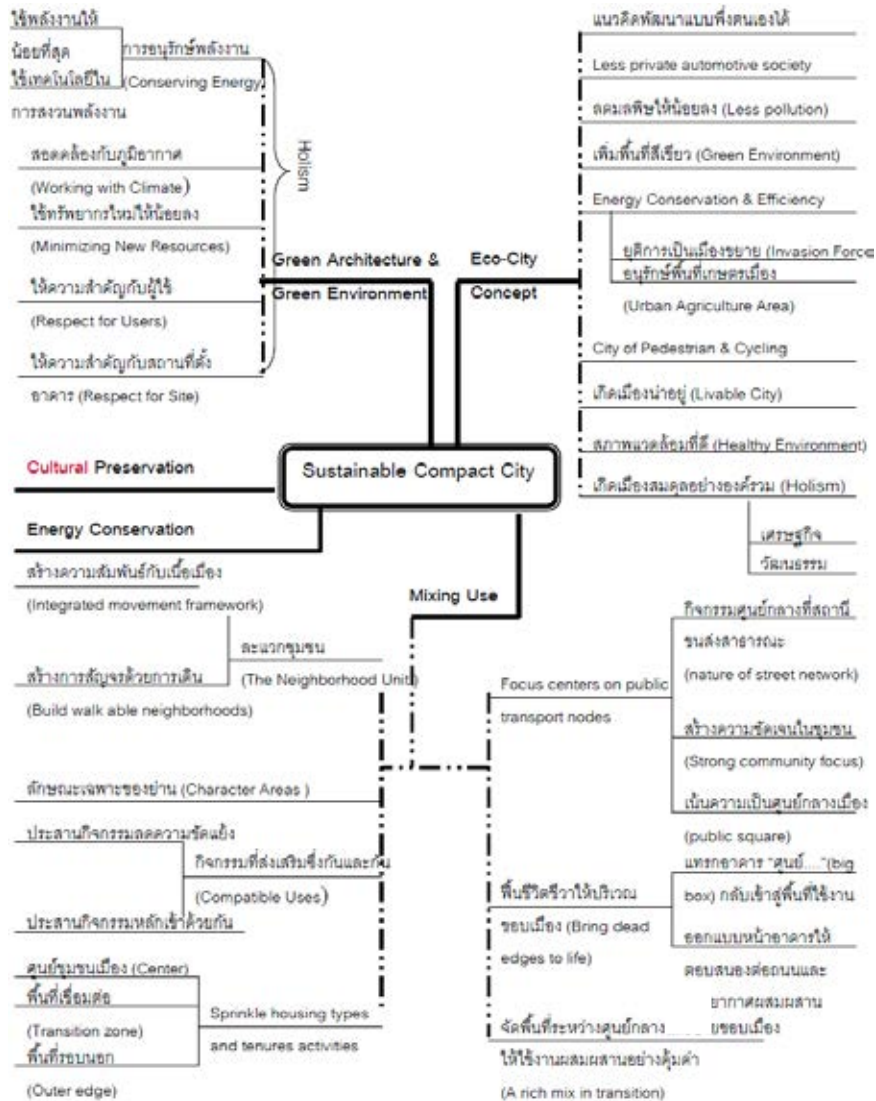
ด้วยอายุของอาคารพาณิชย์ในบริเวณดังกล่าวที่มีอายุกว่า 40 ปี และการใช้ประโยชน์ที่ดินมีหลากหลายรูปแบบ มีผู้อยู่อาศัยจำนวนมากทำให้สภาพแวดล้อมโดยรวมอยู่ในสภาพเสื่อมโทรม และสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลง และมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นมากมาย ทำให้ที่ดินผืนนี้มีศักยภาพในการพัฒนาเพิ่มขึ้นมาเป็นลำดับ ข้อมูลในการวิเคราะห์จัดทำแผนแม่บทเมื่อปี พ.ศ. 2539 - 2540 ของกลุ่มบริษัท Villes Nouvelles De France/ Space Group of Korea และ Tesco ซึ่งจัดทำขึ้นก่อนช่วงที่เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้สถานการณ์ด้านต่างๆ ในการพัฒนาโครงการ ไม่ว่าจะเป็นด้านกฎหมาย ด้านเศรษฐศาสตร์ ด้านการตลาด ตลอดจนด้านทางเทคโนโลยีการก่อสร้างและระบบอาคาร มีการเปลี่ยนแปลงมาก ฉะนั้นโครงการทบทวนแผนแม่บท (Master Plan) ดังกล่าวจึงมีความสำคัญต่อแนวทางการพัฒนาเขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยในอนาคต

โดยมีการสรุปแนวความคิดโครงการทบทวนแผนแม่บท (Master Plan) การพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยดังนี้



ภาพที่ 2.2 แสดงการผสมผสานแนวความคิดที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์มหาวิทยาลัยและโครงการพัฒนา

แผนภูมิที่ 2.1 สรุปแผนผังแนวความคิดในการพัฒนาแผนแม่บท



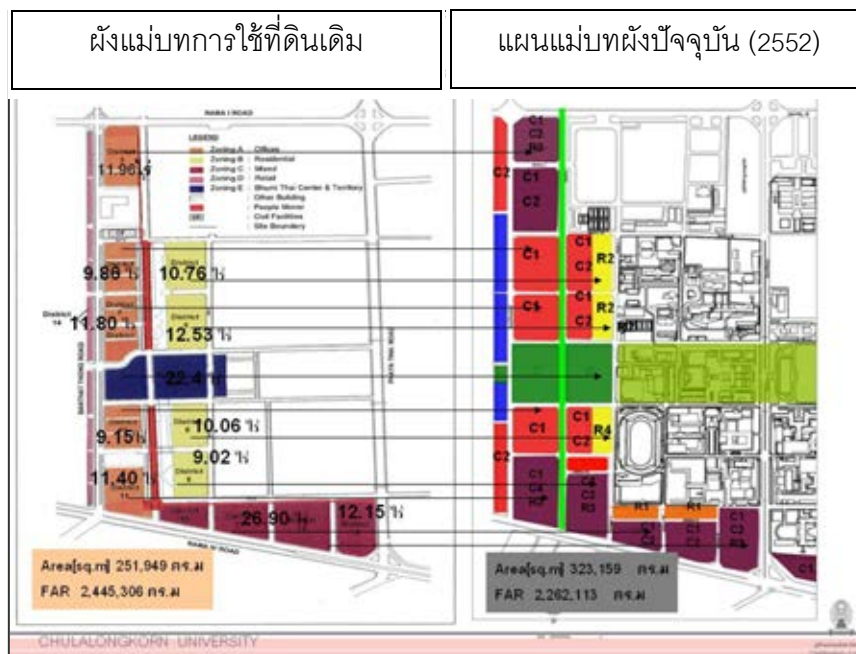
ตารางที่ 2.1 เปรียบเทียบหลักการและแนวคิดด้านสถาปัตยกรรมของแผนแม่บทใหม่กับผังเดิม

แนวคิดผังเดิม	แนวคิดผังใหม่
<p><b>ECO-TEC 21</b></p> <p>- ด้านระบบนิเวศวิทยา เป้าหมายของการพัฒนา "เพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้น"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลดการสร้างมลภาวะที่เป็นพิษ</li> <li>- กระทบกระเทือนสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด</li> <li>- ลดการใช้พลังงาน</li> <li>- เพิ่มพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่</li> <li>- ลดการใช้การสัญจรทางรถยนต์</li> </ul> <p>- ด้านเศรษฐกิจ เป้าหมายของการพัฒนา "เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่เศรษฐกิจหลัก"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดตั้งงบประมาณในการพัฒนาพื้นที่</li> <li>- ส่งเสริมระบบการเงินที่สนับสนุนการพัฒนา</li> <li>- ใช้สาธารณูปโภคร่วมกันเพื่อลดต้นทุนในการลงทุน</li> <li>- ใช้พื้นที่สาธารณะให้เกิดประโยชน์ร่วมกัน</li> </ul> <p>- ด้านเทคโนโลยี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เทคโนโลยีช่วยประหยัดพลังงาน</li> <li>- ระบบการนำน้ำกลับมาใช้ได้ใหม่</li> <li>- ลดการเดินทางที่เกิดมลภาวะเป็นพิษ</li> <li>- ใช้พลังงานให้เกิดประโยชน์สูงสุด</li> <li>- ใช้เทคโนโลยีที่ส่งผลกระทบต่อเมืองให้น้อยที่สุด</li> </ul>	<p><b>ECO-CITY CONCEPT &amp; SUSTAINABLE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. แนวคิดพัฒนาแบบพึ่งตนเองได้</li> <li>2. คำนึงการใช้รถยนต์ให้น้อยลง</li> <li>3. เกิดมลพิษให้น้อยลง</li> <li>4. เพิ่มพื้นที่สีเขียวของต้นไม้มากขึ้น</li> <li>5. การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>6. สัญจรด้วยเท้ามากขึ้น</li> <li>7. เกิดเมืองน่าอยู่เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี</li> <li>8. เกิดเมืองสมดุลอย่างองค์รวม</li> </ol> <p><b>12 Features of Sustainable Community Development: Social, Economic and Environmental Benefits</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การอนุรักษ์ระบบนิเวศวิทยา</li> <li>2. การพัฒนาชุมชนแบบผสมผสาน</li> <li>3. การเพิ่มพื้นที่สีเขียว</li> <li>4. เน้นพัฒนาชุมชนให้เป็นศูนย์กลางพัฒนา</li> <li>5. ใช้แนวคิดเศรษฐกิจแบบพอเพียง</li> <li>6. ใช้ระบบการขนส่งมวลชน</li> <li>7. จัดให้มีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย</li> <li>8. พัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ให้เพียงพอ</li> <li>9. ควบคุมคุณภาพน้ำเสีย</li> <li>10. แนวคิดในการกักเก็บน้ำ</li> <li>11. ลดการใช้พลังงาน</li> <li>12. แนวคิดการนำกลับมาใช้ใหม่</li> </ol>

ตารางที่ 2.2 แสดงการกำหนดรูปแบบในใช้ประโยชน์พื้นที่

เลขที่ หมอน	พื้นที่ดิน (Sq.m.)	พื้นที่อาคารแบ่งตามประเภทโครงการ (Sq.m.)							GBA (Sq.m.)
		ร้านค้า	เซอร์วิส พาร์ทเมนต์	อาคาร สำนักงาน	คอนโดมิเนียม	โรงแรม	ศูนย์ประชุม	Bhumi Thai Center	
21-22	29,252	30,000	x	174,764	x	x	x	x	204,764
23	20,218	30,000	x	x	x	111,526	x	x	141,526
24	13,457	94,199	x	x	x	x	x	x	94,199
28	26,978	x	x	x	x	188,846	x	x	188,846
29	27,909	x	x	195,363	x	x	x	x	195,363
33	19,309	x	135,163	x	x	x	x	x	135,163
34	21,723	x	x	50,000	x	102,061	x	x	152,061
37	18,723	x	x	x	x	x	x	131,061	131,061
38	21,157	x	x	x	x	x	x	148,099	148,099
41	10,096	x	70,672	x	x	x	x	x	70,672
42	13,097	x	91,679	x	x	x	x	x	91,679
43	33,065	30,000	x	201,455	x	x	x	x	231,455
46	28,404	30,000	168,828	x	x	x	x	x	198,828
47	13,969	x	97,783	x	x	x	x	x	97,783
48	11,326	x	x	79,282	x	x	x	x	79,282
54-55	17,270	120,890	x	x	x	x	x	x	120,890
56-57	30,680	x	x	214,760	x	x	x	x	214,760
A*	41,000	41,000	x	x	x	x	x	x	41,000
TOTAL	397,633	376,089	564,125	915,624	x	402,433	x	279,160	2,537,431

ภาพที่ 2.3 แสดงการเปรียบเทียบผังแม่บทการใช้ที่ดิน (บริษัท Villes Nouvelles De France/ Space Group of Korea และ Tesco) กับแผนแม่บทผังปัจจุบัน (2552)



หมายเหตุ A\* คือ พื้นที่รวมถนนบรรทัดทอง

สรุปพื้นที่ดินทั้งหมด เท่ากับ 397,633 ตารางเมตร

สรุปพื้นที่อาคารทั้งหมด เท่ากับ 2,537,431 ตารางเมตร ได้แก่

- พื้นที่ส่วนพักอาศัย 966,558 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนพาณิชยกรรม 1,291,713 ตารางเมตร
- Bhumi Thai Center 279,160 ตารางเมตร

ในการดำเนินงานทบทวนแผนแม่บทครั้งนี้ ได้รับการสนับสนุนจากกลุ่มผู้บริหารของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รวมถึงสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งรองศาสตราจารย์ นาวาอากาศเอก นายแพทย์เพิ่มยศ โกศลพันธุ์ ซึ่งมีส่วนกระตุ้นให้การดำเนินงานทบทวนแผนแม่บทนี้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ในการดำเนินงานยังได้รับความร่วมมือจากภายนอกและภายในมหาวิทยาลัย มาร่วมเป็นคณะกรรมการให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะและร่วมทำงานกับคณะทำงาน ได้แก่ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต นายยอดเยี่ยม เทพธรรานนท์ ดร. ธีระชน มะโนมัยพิบูลย์ ฯลฯ และทางคณะทำงานรองศาสตราจารย์ไทรวิรัตน์ จารุทัศน์ รองศาสตราจารย์จามรี อารยะนิมิตสกุล นายเกษรา ธีระโกเมน นางสาวสุวรรณา พุทธิประสาท นายพิเชษฐ ศุภกิจจานุสันต์ นายอนุพงศ์ อัครโกคิน ดร.ยศพร ลีลาวัศมี นายเลิศมงคล วราณูเวชย์ นายชัยญาติทิธิ์ คันสนะวีรกุล และ นางสาวณัฐธิดา จันทรมณี การจะเป็นประโยชน์ในการกำหนดแนวทางรายละเอียดของการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต่อไป

## 2.3 โครงการสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัยสำหรับนิสิตและบุคลากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีนโยบายในการจัดการด้านที่อยู่อาศัยสำหรับนิสิต และบุคลากรของมหาวิทยาลัย เพื่อเป็นการสนับสนุนด้านการศึกษา และสร้างสภาพที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาด้านวิชาการของมหาวิทยาลัย จึงได้มีการดำเนินโครงการด้านที่พักอาศัยสำหรับนิสิต และบุคลากรของมหาวิทยาลัยเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่นิสิต และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับมหาวิทยาลัย โดยมีโครงการที่ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ ซึ่งสามารถแบ่งประเภทของโครงการเป็น 2 ประเภท คือ

### 2.3.1 โครงการสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัยสำหรับนิสิต

#### 1.) หอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตามที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีนโยบายกระจายโอกาสทางการศึกษาให้กับนิสิตทั่วทุกภูมิภาคในประเทศ ดังนั้นจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจึงได้ดำเนินการก่อสร้างหอพักนิสิตภายในมหาวิทยาลัยขึ้น เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกด้านที่อยู่อาศัยแก่นิสิตที่อยู่ต่างภูมิลำเนา หอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อยู่ภายใต้การดูแล และควบคุมของ สำนักงานนิสิตสัมพันธ์

ภายในห้องพักได้จัดเตรียม เตียง ตู้เสื้อผ้า และโต๊ะอ่านหนังสือ บริเวณพื้นที่ส่วนกลางมีสิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ ลิฟต์ ตู้น้ำร้อน ตู้น้ำเย็น เครื่องกรองน้ำ โทรศัพท์ส่วนกลางประจำ



ชั้น โทรทัศน์ต่อเข้าระบบเคเบิลทีวี และจานดาวเทียม ห้องอาบน้ำ ห้องส้วม สื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์รายวัน วารสาร นิตยสาร เป็นต้น รวมถึงร้านค้าจำหน่ายอาหารในโรงอาหาร หอพักนิสิต จำนวน 8 ร้าน ร้านจำหน่ายของใช้เบ็ดเตล็ด ร้านซัก อบ รีด ร้านถ่ายเอกสาร และมีบริการเครื่องซักผ้าแบบหยอดเหรียญตามชั้นต่างๆ ในอาคาร

ปัจจุบันหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สามารถรับนิสิตทั้งชายและหญิงเข้าพักได้ รวมทั้งสิ้น 2,939 คน ประกอบด้วยอาคารหอพัก 5 อาคาร โดยรองรับนิสิตชาย 2 อาคาร และรองรับนิสิตหญิง 3 อาคาร ดังนี้

**หอพักนิสิตชาย** สามารถรองรับนิสิตชายเข้าพักได้ 1,280 คน มีจำนวน 2 อาคาร ได้แก่

1. **ตึกจำปา** เดิมเรียกว่า หอ 3 เริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ. 2525 และเริ่มเปิดให้นิสิตเข้าพัก ในปี พ.ศ. 2526 มีลักษณะเป็นอาคารสูง 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักสำหรับนิสิต 70 ห้อง ให้นิสิตพักห้องละ 4 คน โดยรับนิสิตชายระดับปริญญาบัณฑิต สามารถรองรับนิสิตได้ 280 คน
2. **ตึกจำปี** เดิมเรียกว่า หอ 2 เริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ. 2535 และเริ่มเปิดให้นิสิตเข้าพัก ในปี พ.ศ. 2537 มีลักษณะเป็นอาคารสูง 14 ชั้น มีจำนวนห้องพักสำหรับนิสิต 248 ห้อง ให้นิสิตพักห้องละ 4 คน สามารถรองรับนิสิตได้ 992 คน โดยให้นิสิตชายระดับปริญญาบัณฑิตพักที่ชั้น 2 – 12 จำนวน 840 คน และนิสิตชายระดับบัณฑิตศึกษาพักที่ชั้น 13 และ 14 จำนวน 152 คน

**หอพักนิสิตหญิง** สามารถรองรับนิสิตหญิงเข้าพักได้รวม 1,659 คน มี 3 อาคาร ได้แก่

1. **ตึกพุดตาน** เดิมเรียกว่าหอหญิง เริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ. 2515 แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2517 สามารถรับนิสิตได้ 352 คน ต่อมาในปี พ.ศ. 2526 ได้มีการปรับปรุงห้องพักให้สามารถรับนิสิตได้ 522 คน เพื่อรองรับนิสิตหญิงต้องการอยู่หอพักเพิ่มขึ้น มีลักษณะเป็นอาคารสูง 14 ชั้น มีห้องพักสำหรับนิสิต 174 ห้อง ให้นิสิตพักห้องละ 3 คน โดยรับนิสิตหญิงระดับปริญญาบัณฑิต สามารถรองรับนิสิตได้ 522 คน
2. **ตึกชวนชม** เดิมเรียกว่าหอตึก เริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ. 2500 เพื่อเป็นหอพักสำหรับนิสิตชาย ต่อมาในปี พ.ศ. 2536 มหาวิทยาลัยมโนบายให้ปรับเปลี่ยนหอตึกเป็นหอพักนิสิตหญิง และเริ่มรับนิสิตหญิงเข้าพักตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 มีลักษณะ เป็นอาคารสูง 3 ชั้น มีห้องพักสำหรับนิสิต 64 ห้อง ให้นิสิตพักห้องละ 3 คน โดยรับนิสิตหญิงระดับ

ปริญญาบัณฑิต สามารถรองรับนิสิตได้ 192 คน ทั้งนี้ในปี พ.ศ. 2554 ตึกชวนชมได้เปิดการใช้งาน เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารใหม่ทดแทน

3. **ตึกพุดซ้อน** เริ่มก่อสร้างในปี พ.ศ.2545 และเริ่มเปิดให้นิสิตเข้าพักในปี พ.ศ. 2547 มีลักษณะเป็นอาคารสูง 14 ชั้น มีห้องพักสำหรับนิสิต 223 ห้อง ให้นิสิตพักห้องละ 4 โดยรับนิสิตหญิงระดับปริญญาบัณฑิต สามารถรองรับนิสิตได้ 892 คน

## 2.) หอพักนานาชาติ ศึกษิตนิเวศน์

หอพักศึกษิตนิเวศน์ เป็นอาคารสูง 8 ชั้น ตั้งอยู่บริเวณถนนจุฬาฯ ซอย 6 เดิมเป็นอาคารเรียนเก่าของโรงเรียนเอกชนที่เข้ามาเช่าที่ ภายหลังเมื่อหมดสัญญาเช่า มหาวิทยาลัยได้มีนโยบายการจัดหอพักให้แก่ นิสิต จึงทำการปรับปรุงอาคารดังกล่าวเพื่อเป็นหอพักสำหรับนิสิตระดับปริญญาบัณฑิต และบัณฑิตศึกษา

ต่อมาในปี พ.ศ.2541 มหาวิทยาลัยได้มีนโยบายให้หอพักศึกษิตนิเวศน์ เป็นที่พักสำหรับนิสิตนานาชาติ จึงได้มีการปรับปรุงอาคาร และจัดให้เป็นที่พักสำหรับนิสิตระดับปริญญาบัณฑิต หรือระดับบัณฑิตศึกษา และนิสิตนานาชาติ รวมถึงนักวิจัย อาจารย์ หรือผู้ที่มาอบรม ดำเนินงานในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้งในระยะสั้น และระยะยาว มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 97 ห้อง

## 3.) หอพักพวงชมพู

หอพักพวงชมพู (U -Center) เป็นหอพักเอกชนในกำกับของมหาวิทยาลัย จัดตั้งขึ้นโดยสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ร่วมกับบริษัท ภาณุรุจพัฒนา จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างหอพักที่มีความปลอดภัย และอำนวยความสะดวกในการพักอาศัย รวมถึงการทำกิจกรรมในขณะศึกษา ของนิสิต เริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2546 โดยรับนิสิตในระดับชั้นปริญญาตรีทั้งหญิงและชาย

หอพักพวงชมพูตั้งอยู่บนเนื้อที่ 4 ไร่ บริเวณสามย่าน ตรงข้ามกับอาคารจามจุรี 9 บริเวณชั้น 1 โครงการ U-center 1 พื้นที่รวมประมาณ 3,000 ตารางเมตร จัดสรรเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม ประกอบด้วยร้านค้าประเภทต่างๆ อาทิ ร้านอาหาร ร้านอินเทอร์เน็ต ร้านเสื้อผ้า เป็นต้น และโครงการ U-center 2 พื้นที่รวมประมาณ 2,400 ตารางเมตร ประกอบด้วยสถาบันกวดวิชา สถาบันสอนดนตรีและศิลปะ (Music & Art School)

พื้นที่บริเวณชั้น 2-3 รวมประมาณ 6,000 ตารางเมตร จัดสรรให้เป็นพื้นที่พักอาศัย จำนวนทั้งสิ้น 474 ห้อง สามารถรองรับนิสิต ได้ 1,170 คน มีระบบรักษาความปลอดภัย และการควบคุมพื้นที่พักอาศัย ด้วยระบบ Scan - Access Control พร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกสบายภายในห้อง เช่น เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะทำงาน เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์ เคเบิลทีวี และอินเทอร์เน็ต

## 2.3.2 โครงการสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัยสำหรับบุคลากร

### 1.) หอพักวิทยานิเวศน์

หอพักวิทยานิเวศน์ เป็นหอพักสำหรับอาจารย์ และบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ระดับ 3 ขึ้นไป เพื่อสนับสนุนการพัฒนาวิชาการ ซึ่งอาจารย์ และบุคลากรที่จะเข้าพักจะต้องมีโครงการวิชาการประกอบการสมัครเข้าพัก ส่วนบุคลากรภายนอกที่จะเข้าพักต้องมีกิจกรรมวิชาการภายในมหาวิทยาลัย และมีหน่วยงานภายในของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยรับรอง สามารถเข้าพักได้คราวละไม่เกิน 2 ปี และขอต่อได้แต่ต้องไม่เกิน 6 ปี

ภายในหอพักวิทยานิเวศน์ได้จัดแบ่งพื้นที่บริเวณ ชั้น 3 - 5 ไว้เป็นห้องพักแบบรายวัน จำนวนทั้งสิ้น 63 ห้อง โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกคล้ายโรงแรม ส่วนชั้นที่ 6-14 เป็นห้องพักแบบรายเดือน จำนวน 189 ห้อง มีการตกแต่งภายในห้อง ได้แก่ เติง ตู้ เครื่องปรับอากาศ โทรศัพท์ ระบบ LAN

### 2.) หอพักจุฬานิเวศน์

หอพักจุฬานิเวศน์ เป็นหอพักสำหรับบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนด้านที่พักอาศัยของบุคลากร อยู่ภายใต้การดูแลของงานสวัสดิการ สำนักบริหารทรัพยากรมนุษย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบด้วยห้องเตียงเดี่ยว 42 ห้อง และห้องเตียงคู่ 60 ห้อง

ผู้ที่ขอรับสวัสดิการในการพักอาศัยต้องเป็นข้าราชการ หรือลูกจ้างประจำที่มีความจำเป็นด้านที่พักอาศัย และต้องปฏิบัติงานที่มหาวิทยาลัยต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า 1 ปี สามารถเข้าพักได้คราวละ 1 - 2 ปี และขอต่อได้แต่ต้องไม่เกิน 5 ปี

อัตราค่าเช่าห้องพักแบบเตียงเดี่ยว คิดอัตราห้องละ 900 บาท/เดือน ส่วนห้องเตียงคู่อยู่ที่อัตราห้องละ 1,400 - 2,400 บาท/เดือน ซึ่งราคาดังกล่าวยังไม่รวมค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าประกันของเสียหาย

### 3.) หอพักจุฬานิवास

หอพักจุฬานิवास เป็นหอพักสำหรับบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 172 ห้อง มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ ข้าราชการ และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย ที่ทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สิน และความปลอดภัยของมหาวิทยาลัยมีที่พักอาศัยภายในบริเวณมหาวิทยาลัย เพื่อความสะดวก รวดเร็วในการปฏิบัติหน้าที่ หอพักจุฬานิवास อยู่ภายใต้การดูแลของงานสวัสดิการ สำนักบริหารทรัพยากรมนุษย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้ที่ขอเช่าพักอาศัยต้องเป็นข้าราชการ หรือลูกจ้างประจำที่ทำหน้าที่ ยาม นักการ ภารโรง พนักงานขับรถ หรือตำแหน่งอื่นที่มหาวิทยาลัยพิจารณาว่ามีความจำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ โดยต้องปฏิบัติงานที่มหาวิทยาลัยต่อเนื่องกันไม่น้อยกว่า 1 ปี โดยหน่วยงานต้นสังกัดจะเป็นผู้เสนอรายชื่อ การเช่าพักจะเช่าพร้อมกันทุกรอบ 2 ปี โดยเริ่มต้นในวันที่ 1 เมษายน สิ้นสุดในวันที่ 31 มีนาคม

การจัดแบ่งห้องพัก ห้องแบบครอบครัวต้องผู้เช่าพักต้องเป็นคู่สมรส บิดา มารดา หรือบุตร รวมไม่เกิน 6 คน คิดค่าเช่าอัตราห้องละ 200 บาท/ เดือน และห้องพักแบบรวมสำหรับบุคลากรที่เป็นโสด คิดค่าเช่าอัตราห้องละ 100 บาท/ เดือน ซึ่งราคาดังกล่าวยังไม่รวมค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าประกันของเสียหาย

## 2.4 การพัฒนาที่ดินในรูปแบบอาคารพักอาศัยของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้มีการวางแผนแม่บทเพื่อพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์บริเวณพื้นที่สวนหลวง สามย่านของมหาวิทยาลัยให้เป็นโครงการประเภทที่พักอาศัย โดยมีสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดูแลพื้นที่เขตพาณิชย์ของมหาวิทยาลัย ทำหน้าที่กำกับดูแล โดยมีโครงการพัฒนาที่ดินในรูปแบบอาคารพักอาศัยในปัจจุบันได้แก่

1. โครงการจัตุรัสจามจุรี (Chamchuri Square) ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 4 บริเวณสี่แยกสามย่าน ประกอบด้วยอาคาร 3 อาคารต่อเนื่องกัน คือ อาคารส่วนฐานสูง 4 ชั้น อาคารพักอาศัย สูง 24 ชั้น และอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้น
2. โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณถนนจุฬาคช ซอย 9 (หมอน 41) เพื่อเป็นอาคารหอพักนานาชาติ ตั้งอยู่บริเวณถนนจุฬาคช ซอย 9 ประกอบด้วยอาคาร 3 อาคารต่อเนื่องกัน คือ อาคารส่วนฐานสูง 4 ชั้น อาคารหอพักบุคลากร สูง 22 ชั้น และอาคารหอพักนิสิตนานาชาติสูง 26 ชั้น

ทั้งนี้หากพิจารณาลักษณะการครอบครองอาคารพักอาศัย สามารถจำแนกอาคารพักอาศัย เป็น 2 ประเภท คือ

1. **อาคารพักอาศัยแบบ Free Hold** คือ อาคารพักอาศัยที่สามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง โดยเจ้าของร่วมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งอยู่ในรูปแบบหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ซึ่งออกให้โดยกรมที่ดิน จำเป็นต้องจดทะเบียนอาคารชุด และจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อทำหน้าที่ดูแลและจัดการทรัพย์สินกลาง

2. **อาคารพักอาศัยแบบ Lease Hold** คือ อาคารพักอาศัยที่สร้างบนที่ดินที่เช่า ซึ่งอาจไม่ใช่ที่ดินของเจ้าของโครงการ แต่เป็นการเช่าที่ดินเพื่อทำโครงการที่อยู่อาศัย จากหน่วยงาน หรือส่วนราชการที่มีที่ดินเป็นจำนวนมาก เช่น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กรมธนารักษ์ การรถไฟ หรือที่ดินภาคเอกชน โดยผู้ซื้อจะได้รับหนังสือสัญญาเช่าระยะยาว (Leasehold) ระหว่างผู้ซื้อกับเจ้าของโครงการ ซึ่งสัญญาเช่าระยะยาว คือสิทธิในการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์นั้นตามกำหนดเวลาในสัญญาเช่า ซึ่งกิจการได้จ่ายเงินค่าเช่าล่วงหน้าไปแล้วไม่ต่ำกว่า 1 ปี

เนื่องจากอาคารพักอาศัยแบบ Lease Hold ไม่สามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ และไม่มีเอกสารกรรมสิทธิ์ จึงไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด การดูแลอาคารจึงเป็นการว่าจ้างบริษัทให้เข้ามาบริหารอาคาร โดยใช้กฎระเบียบต่างๆ ตามข้อตกลงระหว่างเอกชนด้วยกัน

ทั้งนี้ พระราชบัญญัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2551 ระบุไว้ว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของมหาวิทยาลัยที่ได้มาตามพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน อันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตำบลปทุมวัน อำเภอปทุมวัน จังหวัดพระนคร ให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พุทธศักราช 2482 จะกระทำมิได้ และถือเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัย ดังนั้น โครงการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยบริเวณพื้นที่ของมหาวิทยาลัยจึงเป็นรูปแบบของการเช่า ซึ่งรูปแบบของการเช่าจะเป็นในรูปของสัญญาเช่าระยะยาว (Leasehold)

## 2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.5.1 อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัย

อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัย (Housing Demand) หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคต้องการซื้อในระยะเวลาหนึ่ง ณ ระดับราคาต่างๆ ของที่อยู่อาศัยนั้น ทั้งนี้ผู้บริโภคต้องมีอำนาจซื้อ (Purchasing Power) ความเต็มใจที่จะซื้อ (Willingness) จึงเรียกว่า “อุปสงค์สัมฤทธิ์ผล” (Effective Demand) ซึ่งความต้องการที่ปราศจากอำนาจซื้อนั้นไม่ถือว่าเป็นอุปสงค์ (วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน 2539:15)

ระบบตลาดที่อยู่อาศัยเกิดจากปฏิสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์และอุปทาน อุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีหลายลักษณะแต่ที่เห็นชัดเจน คือ อุปสงค์ตามระดับรายได้ครัวเรือน ซึ่งครัวเรือนแต่ละระดับรายได้มีความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไป โดยพบว่า ครัวเรือนที่มีระดับรายได้น้อยจะสามารถรับภาระค่าที่อยู่อาศัยได้ประมาณร้อยละ 25 - 30 ของรายได้ครัวเรือน (กฤษทลทิพย์ พานิชภักดิ์ 2553:111)

ในช่วงที่ผ่านมา มีแนวโน้มความต้องการด้านที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น และมีงานวิจัยหลายชิ้นที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาอุปสงค์และปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัย เช่น

นันทนา ภัทรพงศ์สันต์ (2535:78) ได้ทำการศึกษาความคาดหวัง ความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงชีวิตของผู้ประกอบอาชีพในวิชาชีพ 5 แขนง ได้แก่ แพทย์ วิศวกร สถาปนิก นักกฎหมาย และนักการบัญชีและการเงิน การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะต่างๆ ในแต่ละช่วงชีวิตของบุคคลที่ประกอบอาชีพในปัจจุบันเป็น แพทย์ วิศวกร สถาปนิก นักกฎหมาย และนักการบัญชีและการเงิน ที่มีอายุตั้งแต่ 25 ปีขึ้นไป ตลอดจนศึกษาถึงทัศนคติ พฤติกรรม และปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเลือกที่อยู่อาศัย และความคาดหวังในเรื่องที่อยู่อาศัย เมื่อบุคคลเหล่านี้ถึงวัยที่ต้องลดปริมาณการทำงานลง

ประชากรที่ได้จากการศึกษาทั้งหมด 750 ราย จำแนกตามประเภทของอาชีพในปัจจุบัน 5 สาขาวิชาชีพๆ ละ 150 ราย ในการวิจัยนี้ตั้งสมมติฐานไว้ 3 ลักษณะคือ

- 1) กลุ่มเป้าหมายทั้ง 5 สาขาวิชาชีพนั้น ณ ช่วงเวลาหนึ่งของชีวิตน่าจะมีการแตกต่างกันในเรื่องของรสนิยมในการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย ในการเลือกรูปแบบของที่พักและการตกแต่งภายใน และในเรื่องราคาค่าก่อสร้างที่พักอาศัย
- 2) ปัจจัยที่ใช้ในการเลือกที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายทั้ง 5 สาขาวิชาชีพ จะแตกต่างกัน
- 3) ความต้องการที่อยู่อาศัยเมื่อกลุ่มเป้าหมายทั้ง 5 สาขาวิชาชีพถึงวัยที่ต้องลดปริมาณการทำงานลง น่าจะแตกต่างกัน

จากผลการศึกษาพบว่า สมมติฐานทุกข้อเป็นจริง นอกจากนี้การศึกษายังพบว่า ปัจจัยสำคัญในการเลือกที่พักอาศัยของบุคคลกลุ่มนี้ คือ การเลือกทำเลที่ตั้งที่ต้องเดินทางไปทำงานสะดวกและอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี ทั้งในเรื่องนิเวศวิทยาและเพื่อนบ้าน บุคคลเหล่านี้คิดว่าตนเองจะลดปริมาณการทำงานลงเมื่อมีอายุประมาณ 50 ปี และเมื่อถึงเวลานั้นตนเองต้องการใช้ชีวิตอยู่ในต่างจังหวัด หรือชานเมืองกรุงเทพมหานคร

ประทีป จารุวิริยะรุ่ง (2537:84) ได้ทำการศึกษาความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของคนรุ่นใหม่ในกลุ่มบัณฑิตมหาวิทยาลัยของรัฐในเขตกรุงเทพมหานคร ยกเว้นมหาวิทยาลัยเปิด การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อศึกษาความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของคนรุ่นใหม่ในกลุ่มบัณฑิตที่จบการศึกษา จากมหาวิทยาลัยของรัฐในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจะศึกษาในด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย ด้านลักษณะอาคารที่อยู่อาศัย ด้าน

สภาพแวดล้อมชุมชนที่อยู่อาศัยและด้านราคาค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัย โดยการสำรวจความต้องการ จากแบบสอบถามที่ส่งทางไปรษณีย์ถึงบัณฑิตที่จบการศึกษาจากมหาวิทยาลัยของรัฐในเขต กรุงเทพมหานคร จำนวน 442 คน ผลการวิจัยพบว่า

1. ด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย พบว่า คนรุ่นใหม่ต้องการทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ใกล้กับทำเลที่ตั้งของแหล่งงานคือ อยู่ในเขตเมืองชั้นเดียวกันโดยส่วนใหญ่ต้องการอยู่อาศัยในเขตชานเมือง กรุงเทพฯหรือปริมณฑล ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและมีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนไปถึง นอกจากนี้ยังมีความต้องการให้ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยอยู่ใกล้กับโรงพยาบาล โรงเรียนและสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือป้ายรถเมล์ด้านลักษณะตัวอาคารที่อยู่อาศัย พบว่า คนรุ่นใหม่ต้องการ สวนพักผ่อน สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ร้านค้าและบริการชุมชนที่ดี โดยส่วนใหญ่ต้องการออกกำลังกาย และเล่นกีฬาในชุมชน

2. ด้านราคาค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัย พบว่า คนรุ่นใหม่ต้องการจะจ่ายค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยระหว่างร้อยละ 25 ถึง 30 ของรายได้ของครอบครัวโดยภาพรวมแล้ว คนรุ่นใหม่มีความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าที่มีคุณภาพสูงขึ้น เพื่อชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

กำพล วุฒิวีระกิจ (2540:82) ได้ทำการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตบางเขน เฉพาะคณะเกษตร คณะประมง คณะวนศาสตร์ คณะสัตวแพทยศาสตร์ และคณะอุตสาหกรรมเกษตร โดยการสำรวจสภาพปัจจุบัน การค้นคว้าข้อมูล การสอบถามความพึงพอใจและความต้องการที่อยู่อาศัยในด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับมหาวิทยาลัยในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่าปัจจุบันนิสิตในคณะที่ศึกษาเกี่ยวกับการเกษตร มีจำนวน 2,718 คน คิดเป็นร้อยละ 20.9 ของนิสิตทั้งมหาวิทยาลัย ส่วนใหญ่มีภูมิลำเนาในต่างจังหวัด และฐานะยากจน คิดเป็นร้อยละ 66.5 และ 47.8 ตามลำดับ นิสิตกลุ่มนี้ร้อยละ 69.8 พักอาศัยอยู่หอพักในและหอพักนอกมหาวิทยาลัย ส่วนที่เหลือพักอาศัยอยู่ที่อื่น ๆ

ในปัจจุบัน หอพักของมหาวิทยาลัยแต่ละห้องมีนิสิตพักอาศัย 3 ถึง 5 คน มีขนาดพื้นที่ระหว่าง 15 ถึง 30 ตารางเมตร นิสิตเสียค่าใช้จ่าย 1,500 บาทต่อภาคการศึกษา หอพักส่วนใหญ่เป็นอาคารไม้ 2 ชั้น สภาพเก่าแก่ทรุดโทรม แต่มีบางอาคารเป็นคอนกรีตสูง 5 ชั้น โดยทั่วไปสภาพอาคารทรุดโทรมขาดการบำรุงรักษา สภาพห้องพักคับแคบ สภาพแวดล้อมภายนอกค่อนข้างดี แต่มีปัญหาเรื่องร้านค้าและบริการไม่เพียงพอ อีกทั้งยังมีปัญหาเกี่ยวกับกิจกรรมการรับน้องใหม่ของหอพัก

สำหรับหอพักเอกชนนอกมหาวิทยาลัย จากการสำรวจ พบว่า มีการอยู่อาศัยประมาณ ห้องละ 2 ถึง 3 คน ห้องพักมีขนาด 25 ตารางเมตรขึ้นไป ส่วนใหญ่เป็นอาคารคอนกรีตขนาดใหญ่ สูง 4 ถึง 8 ชั้น มี 80 ถึง 200 ห้อง เป็นอาคารใหม่เพิ่งแล้วเสร็จประมาณ 10 ปี ราคาเช่าเฉลี่ย 2,500 บาทต่อเดือนขึ้นไป สภาพแวดล้อมภายในห้องค่อนข้างดีขึ้นอยู่กับค่าเช่า ส่วนสภาพแวดล้อมภายนอกไม่ดี เพราะส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่มีร้านค้าและบริการต่างๆ จำนวนมาก

ในด้านความพอใจในหอพักมหาวิทยาลัยมีความพอใจในเรื่องราคาและความปลอดภัยมากที่สุดแต่ไม่พอใจในกฎระเบียบ และความเป็นส่วนตัว ส่วนนิสิตที่พักหอพักนอกมหาวิทยาลัยมีความพอใจในเรื่องห้องพักและร้านค้าบริการมากที่สุด แต่ไม่พอใจในเรื่องราคา และการระบายอากาศมากที่สุด ในด้านความต้องการนิสิตมีความต้องการที่พักอาศัยขนาด 18 ถึง 27 ตารางเมตร พักร่วมห้องเพียง 2 คน ต้องการให้มีห้องน้ำและโต๊ะทำงานภายในห้อง สำหรับสภาพแวดล้อมนั้นต้องการให้มีความปลอดภัยและแสงสว่างด้านบริการต้องการให้มีบันไดหนีไฟ ยามรักษาความปลอดภัยและร้านค้า ด้านกฎระเบียบนิสิตต้องการอิสระในการเข้าออก โดยมีค่าเช่าประมาณ 1,500 ถึง 2,500 บาทต่อเดือน และให้ความสำคัญกับความสะดวกในการเดินทาง สภาพแวดล้อมและราคาที่พัก ตามลำดับ

ธีรพันธ์ โอภาสสัมพันธ์ (2540:92) ได้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีปัญหา การจราจรติดขัดอย่างมาก ส่งผลกระทบต่อการเดินทางไปทำงานของบุคลากรจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย รถไฟฟ้าจึงเป็นทางเลือกใหม่ในการเดินทางที่มีประสิทธิภาพ โดยได้เก็บข้อมูลจาก บุคลากรจุฬาลงกรณ์ ทั้งหมด 7,623 คน ในทุกหน่วยงาน จากการวิเคราะห์ด้วยค่าสถิติอัตราส่วนน้อย เพื่ออธิบายแนวโน้มและเหตุผลของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้าและ เปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัย การเลือกแหล่งและลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่และใช้ค่าสถิติไคสแควร์ อธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆ

ผลการศึกษา พบว่า บุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีแนวโน้มการเปลี่ยนรูปแบบ การเดินทางมาใช้บริการรถไฟฟ้าถึงร้อยละ 71.3 ด้วย เหตุผลอันดับที่ 1 คือ ควบคุมเวลาในการ เดินทางได้ อันดับที่ 2 คือ สะดวกสบาย รวดเร็วมากขึ้น ซึ่งแบ่งเป็นกลุ่มผู้ใช้ประจำร้อยละ 34.4 และกลุ่มที่ใช้เป็นครั้งคราวร้อยละ 62.4 ในกลุ่มที่คาดว่าจะใช้บริการรถไฟฟ้านี้มีร้อยละ 27.1 คาดว่าจะเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ ด้วยเหตุผลอันดับที่ 1 คือ ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีความ สะดวกเรื่องการเดินทาง โดยมีการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ลักษณะการซื้อใหม่อีกมีร้อยละ 71.0 และใน กลุ่มที่คาดว่าจะเปลี่ยนทั้งรูปแบบการเดินทางและเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยนี้ คาดว่าจะเลือกแหล่ง



ที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตจังหวัดใกล้เคียงกรุงเทพฯ ถึงร้อยละ 60.6 ส่วนลักษณะที่อยู่อาศัยใหม่นั้น แบ่งได้ ดังนี้ ในรูปแบบบ้านเดี่ยวร้อยละ 36.1 ในระดับราคาไม่เกิน 2,000,000 บาท ขนาดที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา รองลงมาคือ บ้านแบบทาวน์เฮาส์ร้อยละ 33.8 ในระดับราคาไม่เกิน 800,000บาท ขนาดที่ดินไม่เกิน 20 ตารางวา และอาคารชุดพักอาศัยร้อยละ 27.8 ในระดับราคา 300,001 -500,000 บาท ขนาดพื้นที่ใช้สอย 31-40 ตารางเมตร และแนวโน้มการเลือกแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่นั้นจะสอดคล้องกับเส้นทางและสถานีรถไฟฟ้า โดยส่วนใหญ่ คาดว่าจำเป็นต้องเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยใกล้สถานีรถไฟฟ้าในรัศมีไม่เกิน 1-2 กม.

ข้อค้นพบดังกล่าวสรุปได้ว่า ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนส่งผลกระทบต่อบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในเรื่องแนวโน้มการเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางไปทำงานอย่างมากและการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ส่งผลต่อแนวโน้มการเปลี่ยนแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่

ขจรศักดิ์ เจ้ากรมทอง (2541:89) ได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต โดยศึกษาสภาพสังคม เศรษฐกิจ และลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบันรวมทั้งปัญหาที่เกิดขึ้น ตลอดจนความต้องการที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อม รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้รองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของบุคลากรทั้งสองแห่ง

ผลการศึกษาพบว่า ลักษณะเศรษฐกิจ สังคมของกลุ่มตัวอย่างจากทั้งสองมหาวิทยาลัยคล้ายคลึงกัน โดยมีอายุโดยเฉลี่ย 26 - 45 ปี มีสถานภาพโสดเป็นส่วนใหญ่ มีระดับการศึกษาสูงในระดับระดับปริญญาตรี โท และเอก โดยเฉพาะในกลุ่มอาจารย์ ปัจจัยที่แตกต่างกันระหว่างทั้งสองมหาวิทยาลัยได้แก่ ระดับรายได้ โดยกลุ่มตัวอย่างของมหาวิทยาลัยกรุงเทพมีแนวโน้มที่มีรายได้สูงกว่ากลุ่มตัวอย่างจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ในเรื่องที่อยู่อาศัยในปัจจุบันพบว่า กลุ่มตัวอย่างจากทั้งสองมหาวิทยาลัยจะมีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในกรุงเทพมหานคร และบริเวณชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ โดยพักอาศัยกับครอบครัวในลักษณะที่เป็นครอบครัวขยาย มีปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในเรื่องสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เช่น น้ำประปา การเก็บขยะ น้ำท่วม ปัญหาที่กลุ่มตัวอย่างทั้งสองให้ความสำคัญเหมือนกันได้แก่ ปัญหาในการเดินทางมาทำงาน โดยปัญหาเกิดกับกลุ่มตัวอย่างระดับเจ้าหน้าที่ต้องใช้รถประจำทางมาทำงาน

ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยพบว่ากลุ่มตัวอย่างต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยหลังปี พ.ศ. 2542 โดยทั้งสองกลุ่มตัวอย่างต้องการที่อยู่อาศัยใกล้กับแหล่งงานเหมือนกัน แต่มีระดับราคาที่ต้องการแตกต่างกัน โดยกลุ่มตัวอย่างจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มีงบประมาณในการซื้ออยู่ที่ 500,000 - 1,000,000 บาท ส่วนมหาวิทยาลัยกรุงเทพมีงบประมาณในการซื้อสูงกว่าอยู่ถึง 1,000,000 - 2,000,000 บาท ซึ่งกลุ่มตัวอย่างทั้งสองกลุ่มมีความต้องการรูปแบบที่พักอาศัยเป็นบ้านเดี่ยว มีบริเวณโดยรอบ โดยต้องการซื้อกับโครงการและเช่าซื้อโดยการผ่อนชำระกับสถาบันการเงิน

ด้านความต้องการด้านสวัสดิการของที่อยู่อาศัยพบว่า กลุ่มตัวอย่างของมหาวิทยาลัยทั้งสองแห่งมีความต้องการสวัสดิการในรูปของดอกเบี้ยในการกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่าสถาบันการเงิน และที่อยู่อาศัยต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน นอกจากนี้ต้องอยู่ในทำเลที่ดี การสัญจร การเดินทาง สะดวก และมีสภาพแวดล้อมที่ดี ผลการศึกษานำมาสู่ข้อเสนอแนะที่ว่า ในการจัดรูปแบบของที่อยู่อาศัยให้แก่ บุคลากรของรัฐและเอกชนในมหาวิทยาลัย ควรจัดในรูปแบบของการให้สวัสดิการที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่ควรให้ความสำคัญมากที่สุด ได้แก่ระยะการเดินทางมายังที่ทำงาน ส่วนในเรื่องรูปแบบของอาคาร และการเป็นโครงการของรัฐหรือเอกชน เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญรองลงมา

สมชาย เกิดแก่นแก้ว (2542:84) ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ และบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ชอยอ่อนนุช ซึ่งมหาวิทยาลัยมีที่ดินอยู่ที่ชอยอ่อนนุชเป็นที่ว่างยังมีได้ใช้ประโยชน์จึงมีแนวคิดจะพัฒนาให้เป็นที่พักอาศัยสำหรับข้าราชการสาย ค. และลูกจ้าง เพื่อทดแทนอาคารจุฬานิวาส ซึ่งมีสภาพชำรุดทรุดโทรม และมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการ การวิจัยครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางและความเป็นไปได้ในการพัฒนาบริเวณดังกล่าว เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยต่อไป

จากการศึกษาพบว่า การก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการสาย ค. และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย หากอ้างอิงมาตรฐานการเคหะแห่งชาติ จะมีขนาดพื้นที่ 34 ตารางเมตร ต่อหน่วย ต่อครอบครัว ใช้งบประมาณก่อสร้าง 54 ล้านบาท ในกรณีที่มหาวิทยาลัยมีปัญหาด้านงบประมาณ การลงทุน การศึกษาครั้งนี้ได้ศึกษาแนวทางการลงทุนอื่น คือ มหาวิทยาลัยสามารถให้เอกชนเช่าที่ดินส่วนหน้าเพื่อนำไปสมทบกับงบประมาณของมหาวิทยาลัย หรือ มหาวิทยาลัยสามารถให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนพัฒนาพื้นที่ทั้งหมด 15 ไร่ 3 งาน 77 ตารางวา เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยประมาณ 800 หน่วย และอาคารพาณิชย์ เนื่องจากบริเวณโดยรอบปัจจุบันเป็นย่านพาณิชย์ ชุมชนพักอาศัยอยู่แล้ว ซึ่งจากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของข้าราชการสาย ค. และ

ลูกจ้างของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่ามีผู้ต้องการที่อยู่อาศัยมากถึงร้อยละ 64.8 หรือ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

ผลการวิจัยสรุปได้ว่า มีความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ชอยอ่อนนุช สอดคล้องกับความต้องการของผู้ที่พักอาศัยในจุฬานิวาส และข้าราชการสาย ค. และลูกจ้างของมหาวิทยาลัย

ยุบล โล่หิเงินดาร์ตัน (2542:97) ได้ทำการศึกษานโยบายที่อยู่อาศัยของอาจารย์และข้าราชการสาย ข จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสถานภาพ และปัญหาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ตลอดจนความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของอาจารย์และข้าราชการสาย ข ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเสนอแนะแนวทางในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยของอาจารย์และข้าราชการสาย ข ในอนาคต โดยกลุ่มตัวอย่าง คือ อาจารย์และข้าราชการของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่มีความจำเป็นเร่งด่วนด้านที่อยู่อาศัยจำนวน 187 คน ผลการศึกษาสรุปได้ว่า บุคลากรที่มีความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยใหม่ทั้ง 187 คน กลุ่มที่มหาวิทยาลัยควรให้ความช่วยเหลือด้านเคหสงเคราะห์ แบ่งเป็น 3 กลุ่มคือ

1. กลุ่มผู้ที่ไม่มีความพร้อมสิทธิในที่อยู่อาศัย ซึ่งปัจจุบันมีที่อยู่อาศัยภายนอกมหาวิทยาลัย มีจำนวน 103 คน ร้อยละ 55.0 สามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่มย่อยคือ กลุ่มผู้ที่มีรายได้รวมมากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน และกลุ่มผู้ที่มีรายได้รวมไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน ทั้ง 2 กลุ่มนอกจากไม่มีความพร้อมสิทธิในที่อยู่อาศัยแล้ว ยังมีปัญหาที่อยู่อาศัยปัจจุบันคือ ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยไกล เดินทางไปทำงานไม่สะดวกสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่ต้องการจากมหาวิทยาลัยคือ การจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้ซื้อผ่อน

2. กลุ่มผู้ที่มีความพร้อมสิทธิในที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว มีจำนวน 59 คน ร้อยละ 31.6 โดยเฉลี่ยรายได้รวมมากกว่า 35,000 บาทต่อเดือน ถึงแม้ปัจจุบันมีบ้านพักอาศัยแล้วแต่ก็มีปัญหาคือที่อยู่อาศัยไกลจากมหาวิทยาลัย ทำให้การเดินทางไม่สะดวก หรือมีปัญหาที่อยู่อาศัยปัจจุบันคับแคบหรือสภาพไม่ดี สวัสดิการที่ต้องการจากมหาวิทยาลัยคือ ความช่วยเหลือในด้านจัดหาแหล่งเงินกู้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ

3. กลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักจุฬาฯ จำนวน 25 คน ร้อยละ 13.4 โดยเฉลี่ยมีรายได้รวมมากกว่า 35,000 บาทต่อเดือน กลุ่มนี้ไม่มีที่อยู่ถาวร มีความเห็นว่าค่าเช่าหอพักปัจจุบันยังสูงสวัสดิการที่อยู่อาศัยที่ต้องการคือ ต้องการให้มหาวิทยาลัยจัดสร้างหอพักในมหาวิทยาลัยให้เช่า

ทั้งนี้ได้เสนอแนะแนวทางในการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยของอาจารย์และข้าราชการสาย ข ซึ่งสามารถดำเนินการได้ 4 แนวทางคือ

1. นโยบายสำหรับกลุ่มผู้ที่ไม่มีความสามารถในที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มผู้ที่ไม่มีความสามารถในที่อยู่อาศัย ซึ่งมีรายได้รวมไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน คือ นโยบายด้านสวัสดิการที่อยู่ออาศัยให้ซื้อผ่อน ได้แก่ เสนอแนะโครงการที่อยู่ออาศัยของการเคหะแห่งชาติ เสนอแนะให้มหาวิทยาลัย การเคหะแห่งชาติ และเอกชน ร่วมมือจัดสร้างโครงการที่อยู่ออาศัยให้
2. นโยบายสำหรับกลุ่มผู้ที่ไม่มีความสามารถในที่อยู่อาศัย ซึ่งมีรายได้รวมมากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน คือ โครงการเสนอแนะที่อยู่ออาศัยของเอกชนให้แก่อาจารย์และข้าราชการ โครงการจัดสร้างที่อยู่ออาศัยโดยเอกชน เช่น ให้เอกชนเช่าที่ดินในเขตพาณิชย์ของจุฬาฯ จัดสร้างอาคารชุดพักอาศัยเพื่อให้เช่า
3. นโยบายสำหรับกลุ่มผู้ที่มีความสามารถในที่อยู่อาศัยแล้ว คือ นโยบายด้านสวัสดิการเงินกู้ที่อยู่ออาศัย ได้แก่ โครงการสวัสดิการเงินกู้เคหะสงเคราะห์จุฬาฯ โครงการจัดหาแหล่งเงินกู้อัตราดอกเบี้ยต่ำ
4. นโยบายสำหรับกลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ในหอพักจุฬาฯ คือ นโยบายด้านสวัสดิการที่พักรอาศัยให้เช่า ได้แก่ โครงการปรับปรุงตึกแถวบริเวณสวนหลวงเป็นที่พักรอาศัยให้เช่า โครงการจัดสร้างหอพักในจุฬาฯ นโยบายจัดบริการรถรับส่ง

ภานันต์ บุญทริก (2542 : 91) ได้ศึกษาการฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นที่พักรอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งตึกแถวบริเวณดังกล่าวจะสิ้นสุดสัญญาเช่า ขณะเดียวกับที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีจำนวนหอพักนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัยไม่เพียงพอต่อความต้องการ จึงมีแนวคิดจะใช้ประโยชน์จากตึกแถวเป็นดังกล่าวให้ที่พักรอาศัย สำหรับนิสิตและอาจารย์ของมหาวิทยาลัย

ผลการศึกษาข้อมูลพบว่า ตึกแถวเดิมมีอายุมากกว่า 30 ปี สภาพภายนอกดูทรุดโทรม แต่โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กของอาคารยังอยู่ในสภาพที่สามารถซ่อมแซม และปรับปรุงเพื่อใช้งานต่อไปได้อีกช่วงระยะเวลาหนึ่ง อีกทั้งไม่ขัดกับกฎระเบียบและข้อบังคับทางกฎหมายก่อสร้างอาคาร และการใช้ประโยชน์พื้นที่จึงมีความเป็นไปได้ในการดำเนินโครงการ

ในเรื่องรูปแบบตึกแถวนั้นสามารถเปลี่ยนแปลงให้เป็นที่พักรอาศัยได้โดยพักรอาศัยทั้งคูหาหรือกั้นเป็นห้องย่อยก็ได้ มีค่าใช้จ่ายไม่สูงมาก เพราะเป็นเพียงการซ่อมแซม และปรับปรุงอาคารเดิมไม่จำเป็นต้องต่อเติม มหาวิทยาลัยสามารถลงทุนได้เอง หรือจะให้เอกชนรับไปดำเนินการโดย

มหาวิทยาลัยเป็นผู้กำหนดเงื่อนไขต่างๆ ก็ได้ ซึ่งรวมทั้งผลตอบแทนที่จะได้รับคาดว่าสูงกว่าที่ได้จากค่าเช่าปกติในปัจจุบัน และช่วยแก้ปัญหาด้านที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์ได้

วัลลภ สุรทศ (2543 : 97) ได้ทำการศึกษาคณะกรรพการพักอาศัยในหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริเวณใกล้เคียง เพื่อศึกษาลักษณะสถานภาพ และปัญหาที่พักอาศัยของนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเปรียบเทียบกับที่พักอาศัยให้เช่าของเอกชนบริเวณรอบมหาวิทยาลัย โดยการรวบรวมข้อมูลจากนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจำนวน 356 ตัวอย่าง

ผลการวิจัยพบว่า ปัญหาการพักอาศัยของนิสิตที่พักในมหาวิทยาลัยกับนิสิตที่เช่าพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยนั้น มีความแตกต่างกัน คือ นิสิตที่พักหอพักมหาวิทยาลัย เห็นว่ามีสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เพียงพอ ส่วนนิสิตที่เช่าพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยมีความเห็นว่าปัญหาสำคัญคือ ปัญหาด้านความปลอดภัยในการพักอาศัย ด้านเหตุผลในการเลือกที่พักอาศัยนั้นก็มีความแตกต่างกันคือนิสิตที่พักในมหาวิทยาลัยส่วนใหญ่เลือกอยู่หอพักจุฬาฯ เพราะเห็นว่าเดินทางสะดวกใกล้ที่เรียน ส่วนนิสิตที่เลือกพักบริเวณรอบมหาวิทยาลัยส่วนใหญ่เลือกอยู่นอกมหาวิทยาลัยเพราะเห็นว่ามีความสะดวกและมีความเป็นอิสระส่วนตัวมากกว่า นอกจากนี้ยังพบว่านิสิตหญิงให้ความสำคัญเรื่องความปลอดภัยมากกว่านิสิตชาย ด้านความสามารถในการจ่ายค่าที่พักอาศัยในอนาคตนั้นอยู่ที่ประมาณ 1,000-2,000 บาท ต่อเดือน

ทั้งนี้ได้เสนอให้มหาวิทยาลัยจัดให้มีที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของนิสิตในส่วนที่มีความเดือดร้อน และจำเป็นด้านที่พักอาศัย สำหรับแนวทางในการจัดหาที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นนี้สามารถดำเนินการได้ 3 แนวทาง คือ

1. โครงการจัดสร้างหอพักในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
2. โครงการปรับปรุงตึกแถวบริเวณสวนหลวงซึ่งมหาวิทยาลัยกำลังทำการศึกษาค่าความเป็นไปได้ให้เป็นที่พักอาศัยให้เช่า
3. โครงการจัดการที่พักอาศัยให้เช่าของเอกชนรอบๆ มหาวิทยาลัย

## 2.4.2 แนวความคิดในการการเลือกที่อยู่อาศัย

ตลาดที่อยู่อาศัย แบ่งตามความสามารถของผู้บริโภคได้เป็น 2 ประเภท คือ ตลาดซื้อ (House Purchase Market) ตลาดเช่า (Rent Market) เนื่องจากความต้องการมีที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันมาก ทำให้ยากที่จะกำหนดความต้องการ (Demand) ได้ ทั้งนี้เพราะการกำหนดความต้องการว่ามีปริมาณเท่าใดนั้นอาจจะไม่ถูกต้อง เนื่องจากที่อยู่อาศัยมีอยู่หลายประเภท และที่อยู่อาศัยประเภทคงทนถาวร (Consumer Durable) เป็นสินค้าที่มีความแตกต่างกันมาก (Heterogeneous Commodity) ดังนั้นการเลือกเช่า หรือซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทจึงขึ้นอยู่กับอรรถประโยชน์ (Utility) ว่าแต่ละคนพอใจในที่อยู่ประเภทใด ดังนั้นปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ (Demand Function) ได้มาจากสมการอรรถประโยชน์ (Utility Function) ซึ่งมีปัจจัยทางเศรษฐกิจเป็นตัวกำหนด (เบญจวรรณ มณีฉาย และ นลินี แสงสุพรรณ , 2527:10)

การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯ ซึ่งมีภาวะการแข่งขันที่รุนแรงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการต้องมีการปรับแผนการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้ทันต่อสถานการณ์ความเป็นไปในตลาด การแข่งขันที่เข้มข้นทำให้ผู้บริโภคมีทางเลือกในการซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น และสามารถใช้เวลาตัดสินใจได้นานขึ้น โดยเฉพาะในทำเลที่มีโครงการเปิดตัวเป็นจำนวนมาก ดังนั้นผู้ประกอบการจึงต้องพยายามสร้างความแตกต่างของสินค้า เพื่อสร้างจุดขาย รวมถึงการใช้กลยุทธ์ด้านราคามาเป็นสิ่งจูงใจผู้ซื้อ

โดยพฤติกรรมในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ตลาดบ้านใหม่ค่อนข้างจะมีบทบาทสำคัญ และเป็นตลาดที่มีการแข่งขัน เนื่องจากที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ที่อยู่อาศัยจึงเป็นสินค้าที่มีความต้องการอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีผู้ประกอบการหลายรายสนใจเข้ามาตลาดนี้อย่างมาก การลงทุนต้องประกอบไปด้วยองค์ประกอบต่าง ๆ จะขับเคลื่อนโครงการให้เป็นที่สนใจของลูกค้า รวมถึงการวางแผนการตลาดที่ดี ที่จะจูงใจให้ลูกค้าเข้ามาซื้อ นอกจากนี้ความสำเร็จจะมาจากการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อ (ศุภยวิจักขณกรไทย, 2553 : ออนไลน์)

Berry B.J. & Horton F.E. (1970:45) ได้เสนอปัจจัยพื้นฐานที่กำหนดการเลือกที่อยู่อาศัย มี 3 ประการ

1. ราคาหรือค่าเช่าที่พักอาศัย
2. ชนิดของที่พักอาศัย
3. ที่ตั้งของที่พักอาศัย

จากปัจจัยทั้ง 3 ประการนี้มีความสัมพันธ์ควบคู่กับเหตุผลส่วนตัวในการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคลเช่นกัน เช่น ราคาจำนวนเงินที่พอใจจะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งขึ้นอยู่กับรายได้และสถานภาพสมรสและขนาดครอบครัวซึ่งเป็นวิถีการดำเนินชีวิตที่ส่งผลต่อชนิตชุมชนที่ต้องการอยู่อาศัยกับระยะทางไปไปยังที่ทำงาน

Jay Siehel (Hirsch 1973 : 56-57) ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการเลือกที่อยู่อาศัยว่ามีปัจจัยอยู่ 3 ประการคือ

1. ความสะดวกในการเข้าถึง
2. คุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่น ลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ บริการสาธารณะ สำหรับชุมชน ความพึงพอใจได้รับจากที่ตั้งนั้น เป็นต้น
3. ลักษณะที่ดินที่ใช้ในการปลูกบ้านและทำเลที่ตั้ง

William Alonso (Murphy 1975 : 435) กล่าวว่า การเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยในเมืองมีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน กล่าวคือ บริเวณใจกลางเมือง ราคาที่ดินจะสูงกว่าบริเวณอื่น ๆ ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยในเมืองจึงจำเป็นต้องลงทุนสูง ในขณะที่เดียวกันราคาที่ดินจะค่อย ๆ ลดลง ตามระยะทางที่ห่างออกไปจากตัวเมือง ทำให้การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยลดลงด้วย แต่ราคาที่ดินยังผันแปรกับค่าขนส่ง คือระยะทางไกล ราคาที่ดินถูกลงก็จริง แต่จะต้องเสียค่าการเดินทางสูงขึ้น ดังนั้น ผู้ที่มีรายได้สูงย่อมมีโอกาสเลือกที่อยู่นอกเมือง ขณะที่ผู้มีรายได้ต่ำต้องอาศัยแออัดในเมือง

มนุษย์กับความต้องการที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยเป็นสถาปัตยกรรมที่สนองความต้องการพื้นฐาน ในการดำรงชีวิตของมนุษย์ โดยทั่วไปและพฤติกรรมการอยู่อาศัยของมนุษย์มีความต้องการพื้นฐานน้อยที่สุด คือ กิน นอน พักผ่อน ดังนั้นรูปแบบของที่อยู่อาศัยจึงถูกสร้างขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการพื้นฐานดังกล่าวในเบื้องต้น ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงเป็นสินค้าที่สามารถตอบสนองความต้องการของมนุษย์ได้ 3 ทางคือ

1. ตอบสนองความต้องการทางด้านร่างกาย
2. ตอบสนองความต้องการทางสังคม
3. ตอบสนองความต้องการทางจิตใจ

## บทที่ 3

### โครงการพัฒนาหอพักนานาชาติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 3.1 ความเป็นมาของโครงการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีแนวคิดในการพัฒนาที่ดินบริเวณถนนจุฬาลงกรณ์ 9 (หมอน 41) เพื่อเป็นที่พักอาศัยสำหรับรองรับนิสิตต่างชาติ (International House) และบุคลากรของมหาวิทยาลัย โดยมีวัตถุประสงค์ในการดำเนินการให้สอดคล้องกับแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์ปี พ.ศ. 2540 และแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่เขตพาณิชย์ ฉบับทบทวนปี พ.ศ. 2552 ของมหาวิทยาลัย ซึ่งได้กำหนดให้พื้นที่บริเวณนี้เป็นที่พักอาศัย ตามยุทธศาสตร์ “ก้าวหน้า” ของมหาวิทยาลัย ภายใต้ชื่อ “โครงการหอพักนานาชาติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย” โดยมีสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นหน่วยงานกำกับดูแลโครงการพัฒนาดังกล่าว

โครงการหอพักนานาชาติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบไปด้วยหอพักสำหรับนิสิตนานาชาติระดับบัณฑิตศึกษา และหอพักสำหรับบุคลากร ผู้เกี่ยวข้องของมหาวิทยาลัย พร้อมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ครบวงจร เพื่อสนับสนุนการศึกษา และเสริมสร้างบรรยากาศชีวิตในมหาวิทยาลัย รวมทั้งสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี สวยงาม ร่มรื่น ตามนโยบายของมหาวิทยาลัย ซึ่งได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการในเดือน เมษายน 2554 แล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2556 ใช้งบประมาณในการก่อสร้างประมาณ 1,410,000 บาท

#### 3.2 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ

การออกแบบโครงการหอพักนานาชาติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีแนวคิดให้โครงการมีความเชื่อมโยงกับมหาวิทยาลัยทั้งด้านภาพลักษณ์ มาตรฐานความปลอดภัยต่างๆ รวมถึงการจัดการสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อชุมชนโดยรอบ การออกแบบโครงการจึงต้องแสดงออกถึงเอกลักษณ์ความเชื่อมโยงระหว่าง ความเป็นสถาบันการศึกษา (Academic) และการใช้ชีวิตในเมือง (City Life) ต้องมีประโยชน์ใช้สอยครบครัน และมีพื้นที่เปิดโล่งมากเพียงพอที่จะใช้ทำกิจกรรม

รูปลักษณะของโครงการที่สื่อต่อสาธารณะต้องเชื่อมโยงกับความเป็นสถาบัน คือมีมาตรฐานที่ดี ทันสมัย คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ซึ่งกำหนดให้เป็นพื้นที่บริเวณนี้เป็น Buffer Zone ระหว่างเขตการศึกษา กับพื้นที่เขตพาณิชย์ และเป็นเขตพักอาศัย (Residence) สำหรับรองรับนิสิตต่างชาติ (International House) และบุคลากรของมหาวิทยาลัย ที่มีมาตรฐานและคุณภาพ ซึ่งโครงการหอพักนานาชาติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้ผ่านการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้ว



### 3.3 รายละเอียดของโครงการ

#### 3.3.1 ที่ตั้งของโครงการ

โครงการหอพักนานาชาติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งอยู่บริเวณสวนหลวง ระหว่างถนนจุฬาราช ซอย 7 และถนนจุฬาราช ซอย 9 มีขนาดพื้นที่โครงการ 8 ไร่ 2 งาน 83 ตารางวา หรือประมาณ 13,932 ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2057 เลขที่ดิน 1 เนื้อที่ 700 ไร่ 3 งาน 52 ตารางวา มีอาณาเขตของโครงการติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ รายละเอียดตามรูปภาพที่ 3.1 ดังนี้

ด้านหน้า (ทิศตะวันออก) ติดกับ ถนนจุฬาราช ซอย 9 ถัดไปเป็นอาคารสโมสรสนามเทนนิส  
 ด้านหลัง (ทิศตะวันตก) ติดกับ ถนนจุฬาราช ซอย 7 ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์  
 ด้านซ้าย (ทิศใต้) ติดกับ ถนนจุฬาราช ซอย 20 ถัดไปเป็นพื้นที่โล่งรอการพัฒนา  
 ด้านขวา (ทิศเหนือ) ติดกับ ถนนจุฬาราช ซอย 16 ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์

รูปภาพที่ 3.1 พื้นที่ติดต่อดโดยรอบโครงการหอพักนานาชาติ



การเดินทางเข้าสู่โครงการสามารถใช้เส้นทางหลักได้หลายเส้นทาง เช่น จาก ถนนพระราม 4 สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ ถนนจุฬาราช ซอย 7 หรือถนนจุฬาราช ซอย 9 ซึ่งมีระยะห่างจากโครงการประมาณ 600 เมตร หรือหากมาจากถนนพญาไท จากมาบุญครอง สามารถเลี้ยวขวาเข้าสู่ ถนนจุฬาราช ซอย 12 และเลี้ยวซ้ายเข้าถนนจุฬาราช ซอย 9 ได้

### 3.3.2 ลักษณะทางกายภาพของโครงการ

โครงการหอพักนานาชาติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นอาคารสูงประเภทพักอาศัย และจอดรถ มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 22 ชั้น (Tower A) สำหรับเป็นอาคารหอพักบุคลากร (Residence) และสูง 26 ชั้น (Tower B) สำหรับเป็นอาคารหอพักนิสิตนานาชาติ (International House) จำนวน 1 หลัง เชื่อมต่อกันด้วยอาคารส่วนฐาน (Podium) มีพื้นที่ของอาคารทั้งหมด 83,841 ตารางเมตร มีที่จอดรถยนต์ทั้งสิ้น 567 คัน ดังตารางที่ 3.1 และ รูปที่ 3.2

ตารางที่ 3.1 แสดงรายละเอียดพื้นที่ โครงการหอพักนานาชาติ

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)
พื้นที่จอดรถ (ชั้น 1-4)	15,931
พื้นที่พักอาศัย อาคารหอพักบุคลากร (17 ชั้น)	18,972
พื้นที่พักอาศัย อาคารหอพักนิสิต (21 ชั้น)	22,579
พื้นที่พาณิชย์ (Retail ชั้น 1)	740
พื้นที่สำนักงาน (ชั้น 1)	213
พื้นที่บันได ลิฟต์ ห้องเครื่อง Corridor	25,406
<b>รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด</b>	<b>83,841</b>

รูปที่ 3.2 ภาพด้านหน้าโครงการหอพักนานาชาติ จากถนนจุฬาฯ ซอย 9



ทั้งนี้การจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยของอาคารสามารถแบ่งได้เป็น 3 ส่วนได้แก่ อาคารส่วนฐาน (Podium) อาคารหอพักบุคลากร (Residence) และอาคารหอพักนิสิตนานาชาติ (International House) รายละเอียดดังตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 ตารางสรุปการจัดแบ่งพื้นที่ใช้สอยของอาคารหอพักนานาชาติ

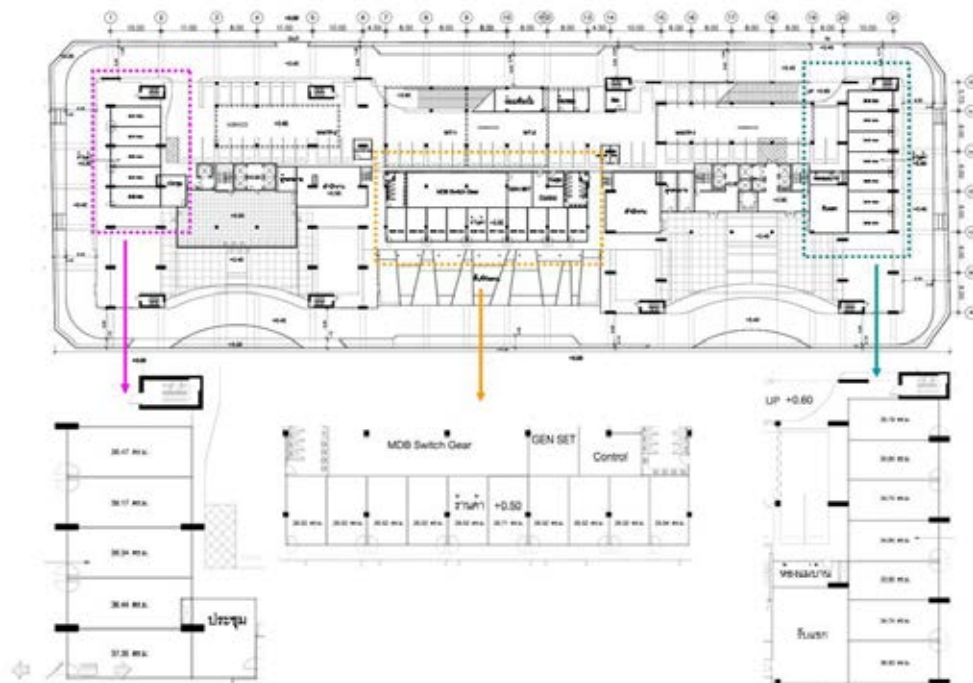
อาคาร	ชั้น	การจัดแบ่งพื้นที่
อาคารส่วนฐาน	1 - 4	พื้นที่ค้าปลีก 22 ร้าน พื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ จำนวน 567 คัน โถงต้อนรับ ลิฟท์โดยสาร ลิฟท์ดับเพลิง ห้องผู้จดหมาย ห้องรับแขก ห้องเครื่อง ห้องขยะ ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย - หญิง
อาคารหอพัก บุคลากร	5	พื้นที่สันทนาการ ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอเนกประสงค์ ห้องน้ำ และพื้นที่จัดสวน
	6 - 22	ห้องพัก จำนวน 408 ห้อง
อาคารหอพัก นิสิตนานาชาติ	5	พื้นที่สันทนาการประกอบด้วย ห้องอเนกประสงค์ ห้องออกกำลังกาย ห้องอ่านหนังสือ ห้องอาหาร ห้องเก็บของ และพื้นที่จัดสวน
	6	ห้องพักให้เช่ารายวัน แบบ 2 เตียง รวม 42 ห้อง
	7	ห้องพักให้เช่ารายวัน แบบ 1 เตียง รวม 42 ห้อง
	8 - 26	ห้องพักแบบทั่วไป รวม 726 ห้อง ห้องพักแบบ CONNECTED TYPE รวม 26 ห้อง ห้องพักรวมทั้งสิ้น 846 ห้อง
	หลังคา	ทางหนีไฟ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องบันได

### อาคารส่วนฐาน (Podium)

เป็นอาคารส่วนเชื่อม และเป็นพื้นที่สำหรับโถงทางเข้าระหว่างอาคารหอพักบุคลากร และอาคารหอพักนิสิตนานาชาติ สูง 4 ชั้น มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 21,660 ตารางเมตร ภายในชั้น 1 ประกอบด้วย ร้านค้าเช่า จำนวน 22 units ห้องเครื่องงานระบบและที่จอดรถ ส่วนชั้นที่ 2 - 4 เป็นที่จอดรถ สามารถจอดรถยนต์ได้ทั้งสิ้น 567 คัน

ลักษณะโครงสร้างพื้นเป็นระบบพื้นไร้คานคอนกรีตอัดแรงภายหลัง (Post Tension Slab) ยกเว้นพื้นที่ชั้นที่ 1 เป็นแบบคอนกรีตหล่อในที่วางบนคาน (RC Slab) รายละเอียดดังรูปภาพที่ 3.3

รูปภาพที่ 3.3 ผังพื้นที่และร้านค้าบริเวณชั้น 1



### อาคารหอพักบุคลากร (Residence)

เป็นพื้นที่หอพักของบุคลากร และผู้เกี่ยวข้องของมหาวิทยาลัย ความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 5 -22 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 28,194 ตารางเมตร โดยที่ชั้น 5 จะเป็นส่วนของสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่จัดสวน ส่วนพื้นที่ชั้น 6 -22 (รวม 17 ชั้น) เป็นที่พักอาศัย ขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 29 – 58 ตารางเมตร รวมทั้งสิ้น 408 units มีพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด 18,972 ตารางเมตร สามารถแบ่งประเภทของห้องพักเป็น 3 รูปแบบ ได้แก่

- 1.) ห้องแบบ Studio มีพื้นที่ประมาณ 29 ตารางเมตร ต่อ 1 unit
- 2.) ห้องแบบ 1 ห้องนอน มีพื้นที่ประมาณ 38 ตารางเมตร ต่อ 1 unit
- 3.) ห้องแบบ 2 ห้องนอน มีพื้นที่ประมาณ 58 ตารางเมตร ต่อ 1 unit มี 2 แบบ ได้แก่แบบที่ 1 และแบบที่ 2

โดยมีรายละเอียดผังบริเวณ ตามรูปที่ 3.4 รายละเอียดพื้นที่ของห้องพัก และจำนวนห้องพักในแต่ละชั้นตามตารางที่ 3.3 และ 3.4 ตามลำดับ

รูปภาพที่ 3.4 Typical Floor Plan ชั้นที่ 6-22 อาคารหอพักบุคลากร



อาคารหอพักบุคลากร ชั้น 6 - 22 รวม 17 ชั้น

<span style="color: lightblue;">■</span> Studio	29 ตร.ม.	4 ห้อง/ชั้น
<span style="color: yellow;">■</span> 1 ห้องนอน	38 ตร.ม.	8 ห้อง/ชั้น
<span style="color: red;">■</span> 2 ห้องนอน	58 ตร.ม.	2 ห้อง/ชั้น
<span style="color: purple;">■</span> 2 ห้องนอนแบบที่ 2	58 ตร.ม.	10 ห้อง/ชั้น

ตารางที่ 3.3 รายละเอียดการแบ่งพื้นที่ และจำนวนห้องพักอาคารหอพักบุคลากร

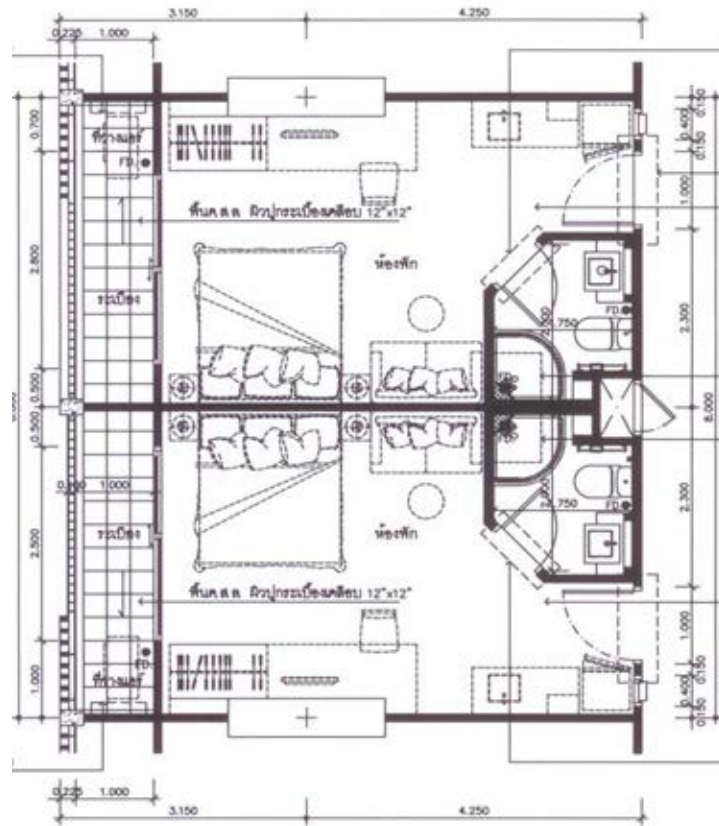
ประเภทห้อง อาคารหอพักบุคลากร	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)			จำนวนห้อง	
	พื้นที่ ต่อ 1 ห้อง	พื้นที่ ต่อ 1 ชั้น	พื้นที่ อาศัยรวม	จำนวนห้อง ต่อ 1 ชั้น	จำนวนห้อง ทั้งหมด
Studio	29	116	1,972	4	68
1 ห้องนอน	38	304	5,168	8	136
2 ห้องนอน แบบที่ 1	58	116	1,972	2	34
2 ห้องนอน แบบที่ 2	58	580	9,860	10	170
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>1,116</b>	<b>18,972</b>	<b>24</b>	<b>408</b>

ตารางที่ 3.4 จำนวนห้องพักอาศัยในแต่ละชั้นของอาคารหอพักบุคลากร

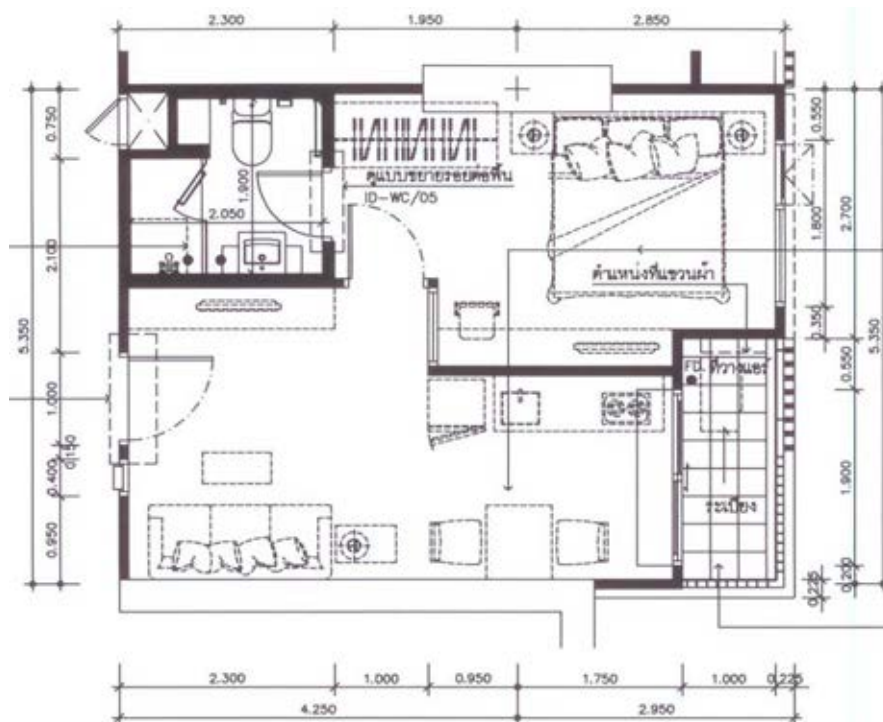
ชั้น	ห้องพักแบบ Studio 29 ตารางเมตร	ห้องพักแบบ 1 ห้องนอน 38 ตารางเมตร	ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน แบบที่ 1 58 ตารางเมตร	ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน แบบที่ 2 58 ตารางเมตร	รวม จำนวน ห้องพัก แต่ละชั้น
6	4	8	2	10	24
7	4	8	2	10	24
8	4	8	2	10	24
9	4	8	2	10	24
10	4	8	2	10	24
11	4	8	2	10	24
12	4	8	2	10	24
13	4	8	2	10	24
14	4	8	2	10	24
15	4	8	2	10	24
16	4	8	2	10	24
17	4	8	2	10	24
18	4	8	2	10	24
19	4	8	2	10	24
20	4	8	2	10	24
21	4	8	2	10	24
22	4	8	2	10	24
<b>รวม</b>	<b>68</b>	<b>136</b>	<b>34</b>	<b>170</b>	<b>408</b>

การตกแต่งภายในห้องพักทั้ง 3 รูปแบบเป็นห้องเปล่า ตกแต่งห้องโดยใช้ผ้าแบบยิปซัม ฉาบเรียบ ผนังก่ออิฐ ฉาบปูนทาสี พื้นปูด้วยไม้ลามิเนต พร้อมเครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำร้อน แต่ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งให้ โดยมีรายละเอียดผังบริเวณของห้องพักแต่ละประเภท ตามรูปภาพที่ 3.5 -3.8

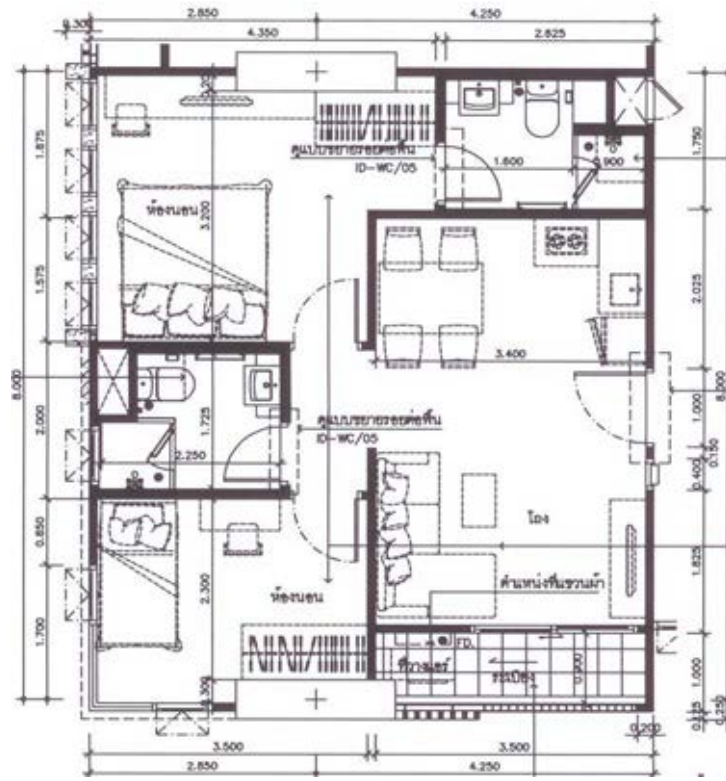
รูปภาพที่ 3.5 ห้องพักอาคารหอพักบุคลากรแบบ Studio



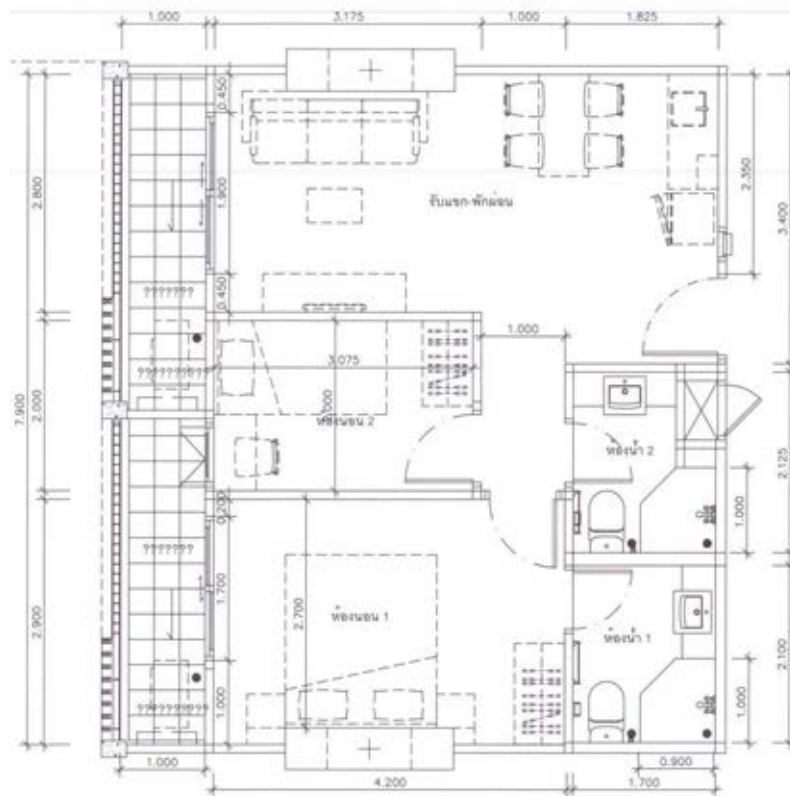
รูปภาพที่ 3.6 ห้องพักอาคารหอพักบุคลากร แบบ 1 ห้องนอน



รูปภาพที่ 3.7 ห้องพักอาคารหอพักบุคลากร แบบ 2 ห้องนอน แบบที่ 1



รูปภาพที่ 3.8 ห้องพักอาคารหอพักบุคลากร แบบ 2 ห้องนอน แบบที่ 2





**อาคารหอพักนิสิตนานาชาติ (International House)**

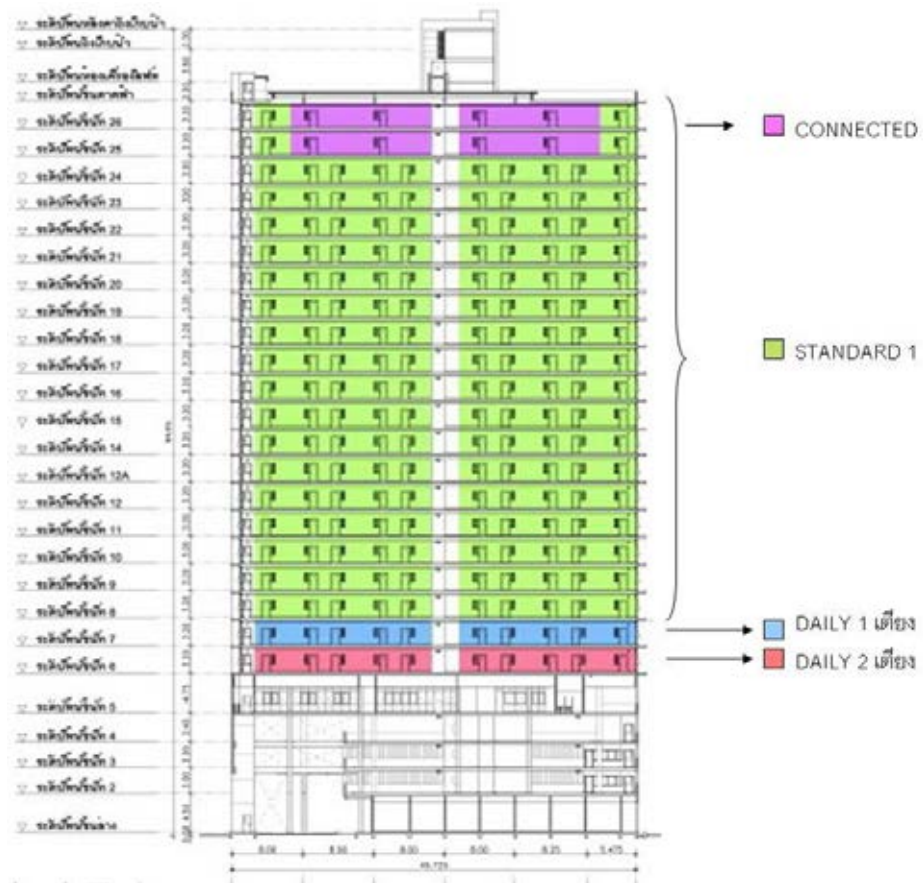
เป็นพื้นที่หอพักของนิสิตนานาชาติ ระดับบัณฑิตศึกษา ความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 5 -26 มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 33,987 ตารางเมตร โดยที่ชั้น 5 เป็นห้องออกกำลังกาย ห้องอเนกประสงค์ และพื้นที่จัดสวน ส่วนพื้นที่ชั้น 6 -26 (รวม 22 ชั้น) เป็นที่พักอาศัยขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 25 - 51 ตารางเมตรรวมทั้งสิ้น 846 ห้อง มีพื้นที่พักอาศัยทั้งหมด 22,579 ตารางเมตร

รูปแบบห้องพักมีทั้งแบบห้องพักแบบรายวัน และห้องพักแบบทั่วไป สามารถแบ่งประเภทของห้องพักได้ดังนี้

- 1.) ห้องพักแบบ Standard 1 มีพื้นที่ประมาณ 25.6 ตารางเมตร ต่อ 1 ห้อง
- 2.) ห้องพักแบบ Standard 2 มีพื้นที่ประมาณ 25.6 ตารางเมตร ต่อ 1 ห้อง
- 3.) ห้องพักแบบ Standard 3 มีพื้นที่ประมาณ 25.6 ตารางเมตร ต่อ 1 ห้อง
- 4.) ห้องพักแบบ Connected มีพื้นที่ประมาณ 51.2 ตารางเมตร ต่อ 1 ห้อง

โดยมีรายละเอียดการแบ่งห้องตามรูปภาพที่ 3.9 รายละเอียดจำนวนห้องพักในแต่ละชั้น และพื้นที่ของห้องพักตามตารางที่ 3.4 และตารางที่ 3.5 ตามลำดับ

รูปภาพที่ 3.9 รูปแสดงการแบ่งห้องพักอาคารหอพักนิสิตนานาชาติ



ตารางที่ 3.5 จำนวนห้องพักอาศัยในแต่ละชั้นของอาคารหอพักนิสิตนานาชาติ

ชั้น	ห้องพักแบบ Standard 1 25.6 ตารางเมตร	ห้องพักแบบ Standard 2 25.6 ตารางเมตร	ห้องพักแบบ Standard 3 25.6 ตารางเมตร	ห้องพักแบบ Connected 51.2 ตารางเมตร	รวมจำนวน ห้องพัก แต่ละชั้น
6	-	-	42	-	42
7	-	42	-	-	42
8	42	-	-	-	42
9	42	-	-	-	42
10	42	-	-	-	42
11	42	-	-	-	42
12	42	-	-	-	42
13	42	-	-	-	42
14	42	-	-	-	42
15	42	-	-	-	42
16	42	-	-	-	42
17	42	-	-	-	42
18	42	-	-	-	42
19	42	-	-	-	42
20	42	-	-	-	42
21	42	-	-	-	42
22	42	-	-	-	42
23	42	-	-	-	42
24	42	-	-	-	42
25	6	-	-	18	24
26	6	-	-	18	24
<b>รวม</b>	<b>726</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>36</b>	<b>846</b>

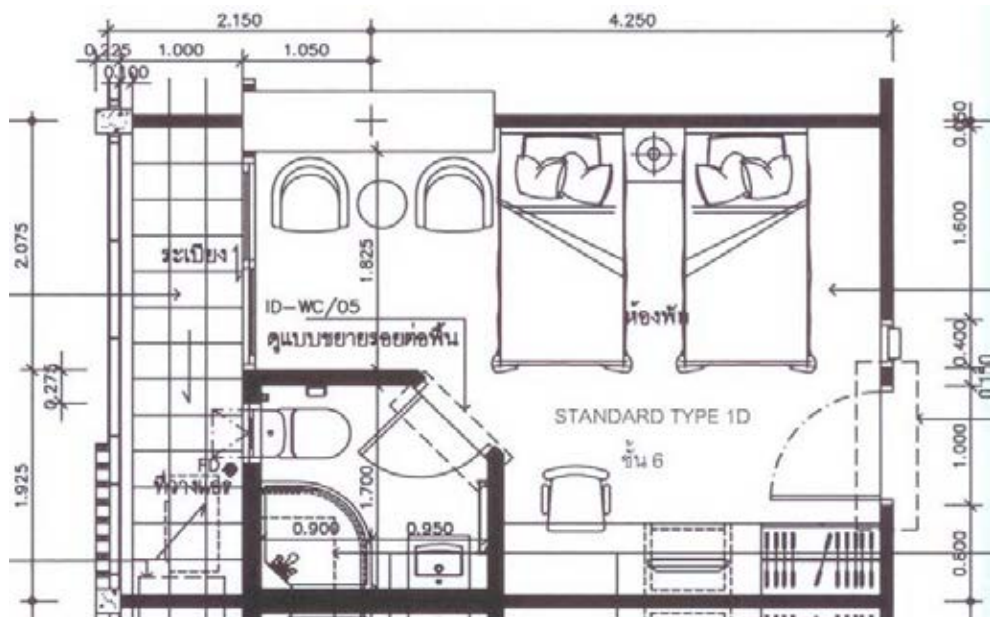
ตารางที่ 3.6 รายละเอียดการแบ่งพื้นที่ และจำนวนห้องพักอาคารหอพักนิสิตนานาชาติ

ประเภทห้อง	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)			จำนวนห้อง	
	พื้นที่ ต่อ 1 ห้อง	พื้นที่ ต่อ 1 ชั้น	พื้นที่ อาศัยรวม	จำนวนห้อง ต่อ 1 ชั้น	จำนวนห้อง ทั้งหมด
<u>Standard 2,3 (ห้องแบบรายวัน)</u>					
ชั้น 6-7 (รวม 2 ชั้น)	25.6	1,075.2	2150.4	42	84
<u>Standard 1 (ห้องทั่วไป)</u>					
ชั้น 8 -24 (รวม 17 ชั้น)	25.6	1,075.2	18,278.4	42	714
ชั้น 25-26 (รวม 2 ชั้น)	25.6	153.6	307.2	6	12
<u>Connected Type</u>					
ชั้น 25-26 (รวม 2 ชั้น)	51.2	921.6	1,843.2	18	36
<b>รวมทั้งสิ้น</b>			<b>22,579.2</b>		<b>846</b>

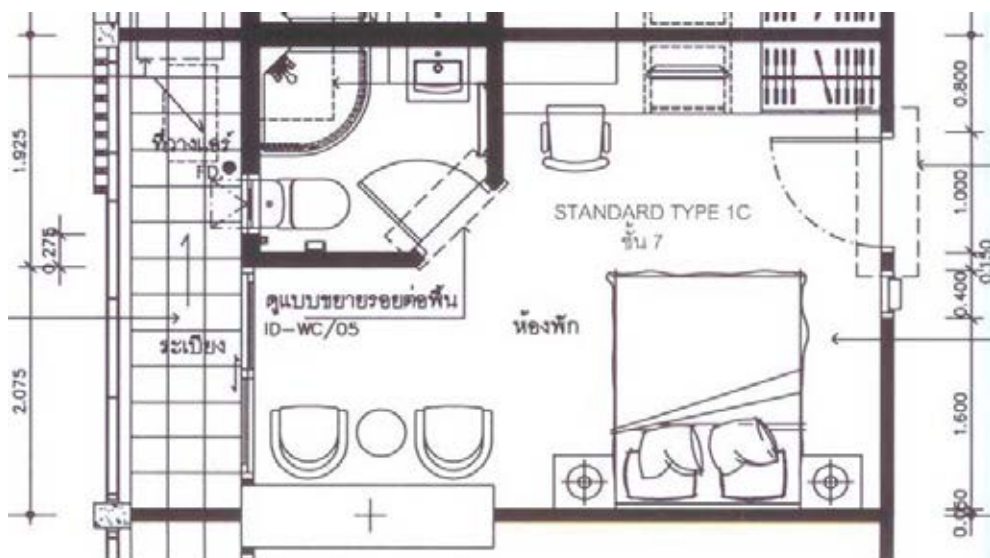
การตกแต่งภายในห้องพักใช้ฝ้าแบบยิปซัมฉาบเรียบ ผ้าม่านก้ออิฐ ฉาบปูนทาสี พื้นปูด้วยไม้ลามิเนต พร้อมเครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำร้อน เตียงนอน ชุดตู้เสื้อผ้า ชั้นวางโทรทัศน์ โต๊ะพร้อมชั้นวางของ ผ้าม่าน สำหรับห้อง Standard 1,2 และ 3

ส่วนห้อง Connected Type จะมีชุดตู้ลอย และตู้เตรียมอาหารเพิ่มมาให้ โดยมีรายละเอียด ผังบริเวณของห้องพักแต่ละประเภทตามรูปที่ 3.10 -3.13

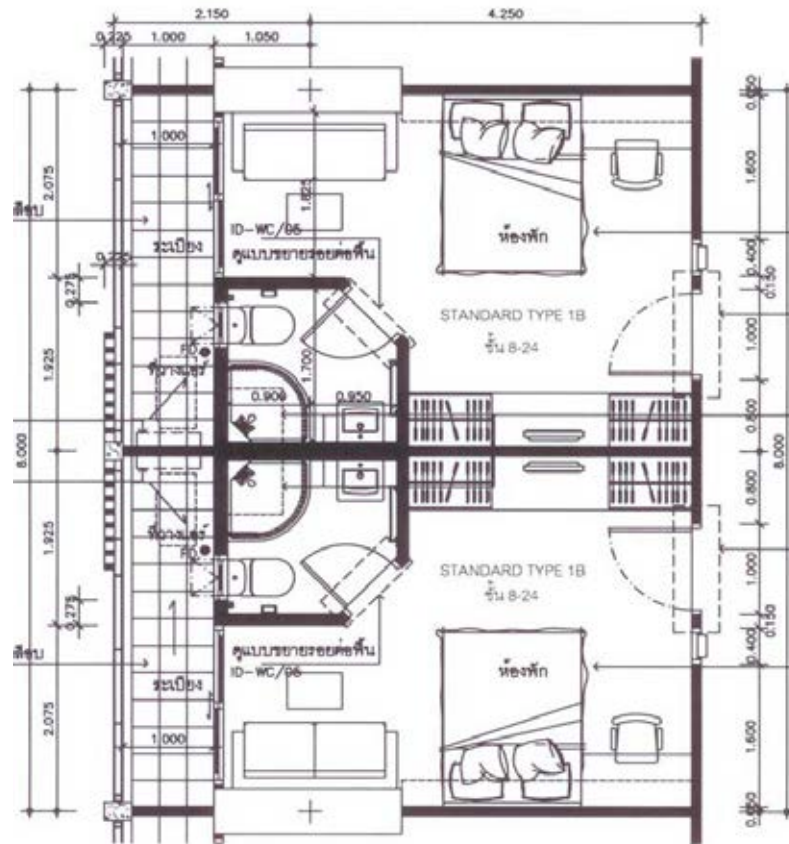
รูปภาพที่ 3.10 ห้อง Standard 3 สำหรับชั้น 6 อาคารหอพักนิสิตนานาชาติ



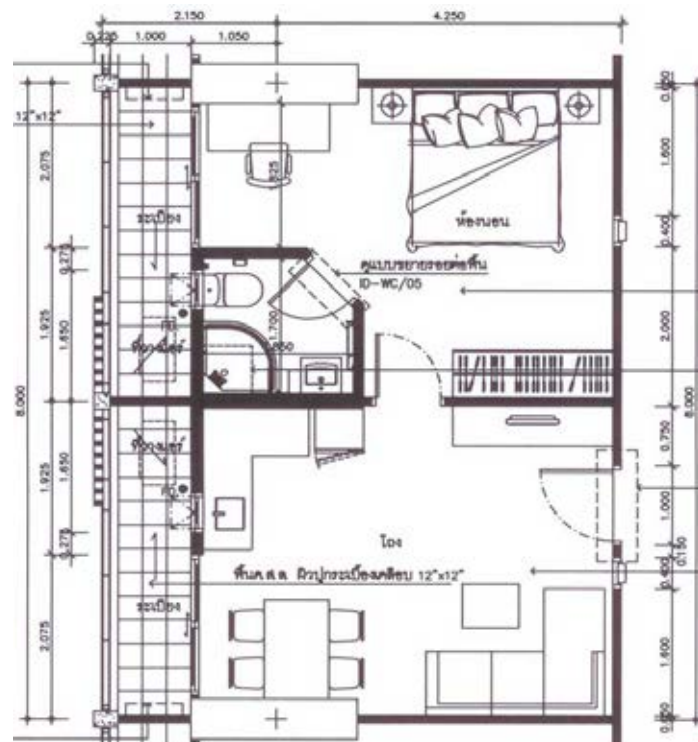
รูปภาพที่ 3.11 ห้อง Standard 2 สำหรับชั้น 7 อาคารหอพักนิสิตนานาชาติ



รูปภาพที่ 3.12 ห้อง Standard 1 อาคารหอพักนิสิตนานาชาติ



รูปภาพที่ 3.13 ห้อง Connected Type อาคารหอพักนิสิตนานาชาติ



### 3.4 รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน

จากการศึกษาความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการหอพักนานาชาติ บริเวณถนนจุฬารัตน์ ซอย 9 โดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ได้จัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ ทางด้านการตลาดและการเงิน เสนอต่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 21 กันยายน พ.ศ. 2552 ว่า ที่ตั้งของโครงการเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการอพาร์ทเมนต์ เนื่องจาก มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัย แวดล้อมไปด้วยระบบขนส่งมวลชน รวมทั้ง กิจกรรมสนับสนุนอื่นๆ เช่น แหล่งบันเทิง ศูนย์การค้า สถาบันกวดวิชา สนามกีฬา และ โรงพยาบาล บริเวณที่ตั้งโครงการจึงเป็นบริเวณที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูง ทั้งจากกลุ่มนิสิต อาจารย์ทั้งชาวไทย และต่างชาติ ข้าราชการ บุคลากรของโรงเรียนและหน่วยงานราชการโดยรอบ รวมถึงกลุ่มบุคคลทั่วไปที่มีสถานี่ทำงานในบริเวณนี้ ซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองที่สะดวก ปลอดภัยใกล้กับสถานี่ศึกษา หรือที่ทำงาน เพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่าย และระยะเวลาในการเดินทาง

รายงานดังกล่าวได้สำรวจตลาดที่อยู่อาศัยแบบอพาร์ทเมนต์ ซึ่งมีระดับราคาเช่าตั้งแต่ 8,000 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการพบว่า ยังสามารถรักษา ระดับอัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าให้อยู่ในเกณฑ์ที่สูง เมื่อเทียบตลาดระดับเดียวกันในเขต ศูนย์กลางกรุงเทพฯ อื่น เช่น สีลม สาทร ที่มีอัตราการเช่าพัก และค่าเช่าเฉลี่ยลดลงอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551

ผลการศึกษาพบว่า รูปแบบห้องพักในโครงการอพาร์ทเมนต์บริเวณใกล้เคียงกับโครงการที่มีความต้องการของตลาดมากที่สุด คือ ห้องพักแบบ Studio และแบบ 1 ห้องนอน ซึ่งระดับราคา ค่าเช่ารายเดือนอยู่ที่ประมาณ 11,500 – 39,000 บาท/ห้อง (ประมาณ 368 – 426 บาท/ตาราง เมตร) ซึ่งมีอัตราการเช่าพักสูงถึงร้อยละ 90 – 92 และความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ การศึกษา ตลาดโครงการอพาร์ทเมนต์ปล่อยเช่าดังกล่าว ในรายงานได้แนะนำให้วางตำแหน่งทางการตลาด ของโครงการอยู่ที่ระดับเอ ถึง บีบวก เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในเชิงพาณิชย์

#### 3.4.1 การวิเคราะห์ทางการเงินสมมติฐานด้านรายได้ของโครงการ

##### 1) อาคารหอพักนานาชาติสำหรับนิสิตไทยและต่างชาติ (Inter House)

ทางโครงการได้มีการคำนวณผลตอบแทนจากการลงทุน (หลังหักภาษี) ระยะเวลาคืนทุน 13 – 14 ปี รายได้ส่วนใหญ่ของโครงการจะมาจากค่าเช่า ซึ่งจากการวิเคราะห์ทางการตลาด ค่าเช่าห้องพักสำหรับนิสิตไทยนั้นควรอยู่ประมาณ 404 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วนราคาห้องพักของนิสิต ต่างชาตินั้นสามารถเรียกเก็บในอัตราที่สูงกว่าได้ ซึ่งควรอยู่ที่ประมาณ 538 บาท/ตร.ม./เดือน โดย

อัตราค่าเช่าดังกล่าวนี้ได้มาจากการเปรียบเทียบกับโครงการอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมปล่อยเช่าในบริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการ ซึ่งหากโครงการพัฒนาที่มีความประสงค์ที่ปรับค่าเช่าห้องพักลงเป็นอัตราส่วนร้อยละ 20 จากราคาข้างต้น ดังนั้นค่าเช่าสุทธิที่นำมาใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินจึงอยู่ที่ 323 บาทและ 430 บาท/ตร.ม./เดือน เป็นพื้นฐานสำหรับนิสิตไทยและต่างชาติตามลำดับ (ดูจากตารางที่ 3.7)

ตารางที่ 3.7 ประเภทห้องพักและราคาประมาณการของอาคารพักอาศัยบุคลากร

อาคาร/ประเภทการเช่า	ระดับราคาเช่าต่อ ตร.ม. ต่อเดือน (บาท)	ระดับราคาต่อ ตร.ม. (บาท)เช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี
<b>อาคารพักอาศัยสำหรับบุคลากร Tower A (Residence)</b>		
บุคลากร อาจารย์และพนักงาน Studio ขนาดพื้นที่ 29 ตร.ม. 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 38 ตร.ม. 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 58 ตร.ม.	452 – 466 (*ราคาเช่าต่อเดือน 13,108 – 27,028 บาท/ห้อง)	61,790 - 65,590 (*ราคาเช่าสิทธิ 1.79 – 3.8 ล้านบาท/ห้อง)
<b>อาคารหอพักนานาชาติสำหรับนิสิตไทยและต่างชาติ Tower B (International House)</b>		
- นิสิตไทย ห้องพักแบบ Standard 25.6 ตร.ม. ห้องพักแบบ Connected 51.2 ตร.ม.	323 – 404 (*ราคาเช่าต่อเดือน 8,270 – 20,690 บาท/ห้อง)	-
- นิสิตต่างชาติ ห้องพักแบบ Standard 25.6 ตร.ม. ห้องพักแบบ Connected 51.2 ตร.ม.	430 – 538 (*ราคาเช่าต่อเดือน 11,010 – 27,545 บาท/ห้อง)	-

\*ระดับค่าเช่าที่คาดว่าโครงการได้รับในปี ในปี 2555 เทียบจากฐานอัตราค่าเช่าในตลาดเฉลี่ย ณ เดือนมิถุนายน 2552

ที่มา : (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.สำนักงานจัดการทรัพย์สิน.รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณถนนจุฬาราชโย 9 (หมอน 41).บริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส(ประเทศไทย) จำกัด.(21 กันยายน 2552):4-131. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

## 2) อาคารพักอาศัยสำหรับบุคลากร (Residence)

2.1 ระดับราคาขายเฉลี่ยที่ทางโครงการน่าจะได้รับสำหรับการขายห้องพักที่มีสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี ที่ทางโครงการอยู่ที่ระดับประมาณ 62,300 บาทต่อตร.ม. ซึ่งราคาขายดังกล่าวได้มาจากการเปรียบเทียบกับสัดส่วนกับราคาขายภายใต้กรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ของอาคารชุดภายในพื้นที่บริเวณโดยรอบ โดยตั้งสมมติฐานในการการปรับราคาขายอยู่ที่ประมาณ 3% ทุก 6 เดือน ซึ่งทำให้โครงการมีระดับราคาขายเฉลี่ยตลอดระยะเวลาดำเนินการขายโครงการที่ประมาณ 62,300 บาทต่อตร.ม.

2.2 กรณีเช่าสิทธิแบบรายเดือนสำหรับบุคลากร นั้นควรอยู่ที่ 458 บาท/ตร.ม./เดือนหรือ 12,662 บาท/ห้อง/เดือนสำหรับสำหรับห้องสตูดิโอ 16,280 บาท/ห้อง/เดือนสำหรับห้อง 1 ห้องนอน และ 24,872 บาท/ห้อง/เดือน สำหรับห้อง 2 ห้องนอน ส่วนค่าเช่าสำหรับพื้นที่ค้าปลีกนั้นควรมีค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 790 บาท/ตร.ม./เดือน ทั้งนี้อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่คาดว่าจะทางโครงการน่าจะได้รับในปีแรกที่เริ่มเปิดดำเนินการ

**3.4.2 สมมติฐานด้านค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ** ค่าใช้จ่ายการดำเนินการของโครงการห้องพักในส่วนอพาร์ทเมนต์เพื่อเช่าโดยรายการดังต่อไปนี้ เป็นเพียงแนวทางเบื้องต้นโดยสมมติฐานดังกล่าวเป็นราคาที่ใช้ในตลาดทั่วไป

**เงินเดือนพนักงาน** ประกอบด้วย ผู้จัดการอาคาร นักการบัญชี ธุรการ และช่างเทคนิค

**รายจ่ายอื่นๆ ในการจ้าง Sub-contractor เพื่อดูแลโครงการ** ในการดำเนินการ ทางโครงการควรว่าจ้างบริษัทจากภายนอกเพื่อดูแลสภาพโดยรวมของโครงการให้มีความเรียบร้อยและปลอดภัย

**ค่าบำรุงรักษาลิฟท์** อาคารสูงมีความจำเป็นในการให้บริการลิฟท์โดยสารสำหรับผู้เช่าพักซึ่งต้องมีค่าบำรุงรักษาเข้ามาเกี่ยวข้อง

**ค่าสาธารณูปโภค** และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดในการบริหารพื้นที่อาคาร ในการดำเนินการเช่าโดยเฉลี่ยแล้วคิดเป็นส่วนประมาณ 20% - 25% ของรายได้ทั้งหมดในแต่ละปีโดยขึ้นอยู่กับปัจจัยอย่างเช่น จำนวนและคุณภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ เพราะฉะนั้นทางบริษัทจึงได้กำหนดสมมติฐานค่าสาธารณูปโภคของโครงการหอสำหรับพักนิสิต อยู่ที่ 20% และโครงการอาคารพักอาศัยสำหรับบุคลากร อยู่ที่ 25%

**ค่าบำรุงและดูแลรักษา** ในระหว่างการดำเนินกิจการ ทางโครงการควรมีบริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์หรือระบบต่างๆ ให้แก่ลูกค้าอย่าง

**เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงโครงการ** ควรมีการกันสำรองรายได้ส่วนหนึ่งไว้สำหรับการปรับปรุงโครงการในอนาคต ซึ่งกำหนดไว้ในอัตรา 1.5% ของรายได้รวมในแต่ละปี

**เงินค่าเบี้ยประกัน** ทางโครงการควรทำประกันต่างๆที่เกี่ยวข้องเพื่อป้องกันความเสี่ยงต่างๆที่อาจเกิดขึ้น ในด้านของราคาขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในการประกันว่าครอบคลุมส่วนใดบ้าง

**ภาษีโรงเรือนและภาษีเงินได้ (สำหรับอพาร์ทเมนต์)** ผู้ให้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนในอัตรา 12.5% ของรายได้ที่มาจาก 50% ของค่าเช่าทั้งหมดตั้งนั้นปกติแล้วผู้ให้เช่ามักจะแบ่งสัญญาเป็น 2 ส่วน คือ ค่าเช่าบ้านหรือค่าเช่าห้อง และ ค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์หรือค่าบริการ โดยแบ่งสัดส่วนออกเป็น 50:50 โดยผู้เช่าจะจ่ายภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% ของค่าบริการหรือค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์



## บทที่ 4

### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาอุปสงค์ (Demand) ความต้องการที่มีต่อการเลือกที่พักอาศัย เป็นการศึกษาทางด้านการตลาดสำหรับที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้เพื่อศึกษาอุปสงค์ (Demand) ความต้องการที่มีต่อการเลือกที่พักอาศัย ให้สอดคล้องตามแนวความคิดโครงการพัฒนา ที่ส่งเสริมให้ นิสิต คณาจารย์ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ รวมทั้ง นักวิจัยให้มีศักยภาพสูงในด้านการวิจัยและการเรียนการสอน โดยทำการเปรียบเทียบกับโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนบริหารจัดการให้สอดคล้องต่อความต้องการและด้านการพัฒนาทางกายภาพ โดยมีแผนการดำเนินงานวิจัย (ดูแผนภูมิที่ 4.1 แสดงกระบวนการดำเนินงานวิจัย)

#### 4.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 1 นิสิตระดับบัณฑิตศึกษาทั้งชาวไทยและต่างประเทศ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยปัจจุบันมี 13,064 ราย โดยจำแนกได้ดังนี้

ตารางที่ 4.1 จำนวนและประเภทนิสิตระดับบัณฑิตศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประเภท นิสิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	จำนวน (ราย)
1. นิสิตไทยระดับบัณฑิตศึกษา	
- ระดับปริญญา โท	10,370
- ระดับปริญญา เอก	2,529
2. นิสิตนานาชาติระดับบัณฑิตศึกษา	
- ระดับปริญญา โท	151
- ระดับปริญญา เอก	14
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>13,064</b>

ที่มา : (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.รายงานจำนวนนิสิตทั้งหมด ภาคการศึกษา 2554/1 .สำนักกิจการนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2554.ออนไลน์)

กลุ่มที่ 2 บุคลากรสายวิชาการทั้งข้าราชการและพนักงานมหาวิทยาลัย ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จากจำนวนบุคลากรทั้งสิ้น จำนวนบุคลากรปัจจุบันมี 8,066 ราย จาก 42 หน่วยงาน โดยจำแนกตามประเภทบุคลากรได้ดังนี้

ตารางที่ 4.2 จำนวนและประเภทบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประเภทบุคลากร	วิชาการ จำนวน (ราย)	ปฏิบัติการ จำนวน (ราย)	รวมบุคลากร จำนวน (ราย)
1.ข้าราชการ	1,131	563	1,694
2.พนักงาน	1,641	3,316	4,957
3.จ้างประจำ	25	1,326	1,351
4.จ้างชั่วคราว	64	-	64
<b>รวมบุคลากร</b>	<b>2,861</b>	<b>5,208</b>	<b>8,066</b>

ที่มา : (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.จำนวนบุคลากรจำแนกตามหน่วยงานและประเภทบุคลากรปีการศึกษา 2554.สำนักบริหารทรัพยากรมนุษย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2554.ออนไลน์)

#### 4.1.1 การศึกษาข้อมูลกลุ่มเป้าหมาย ได้จำแนกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

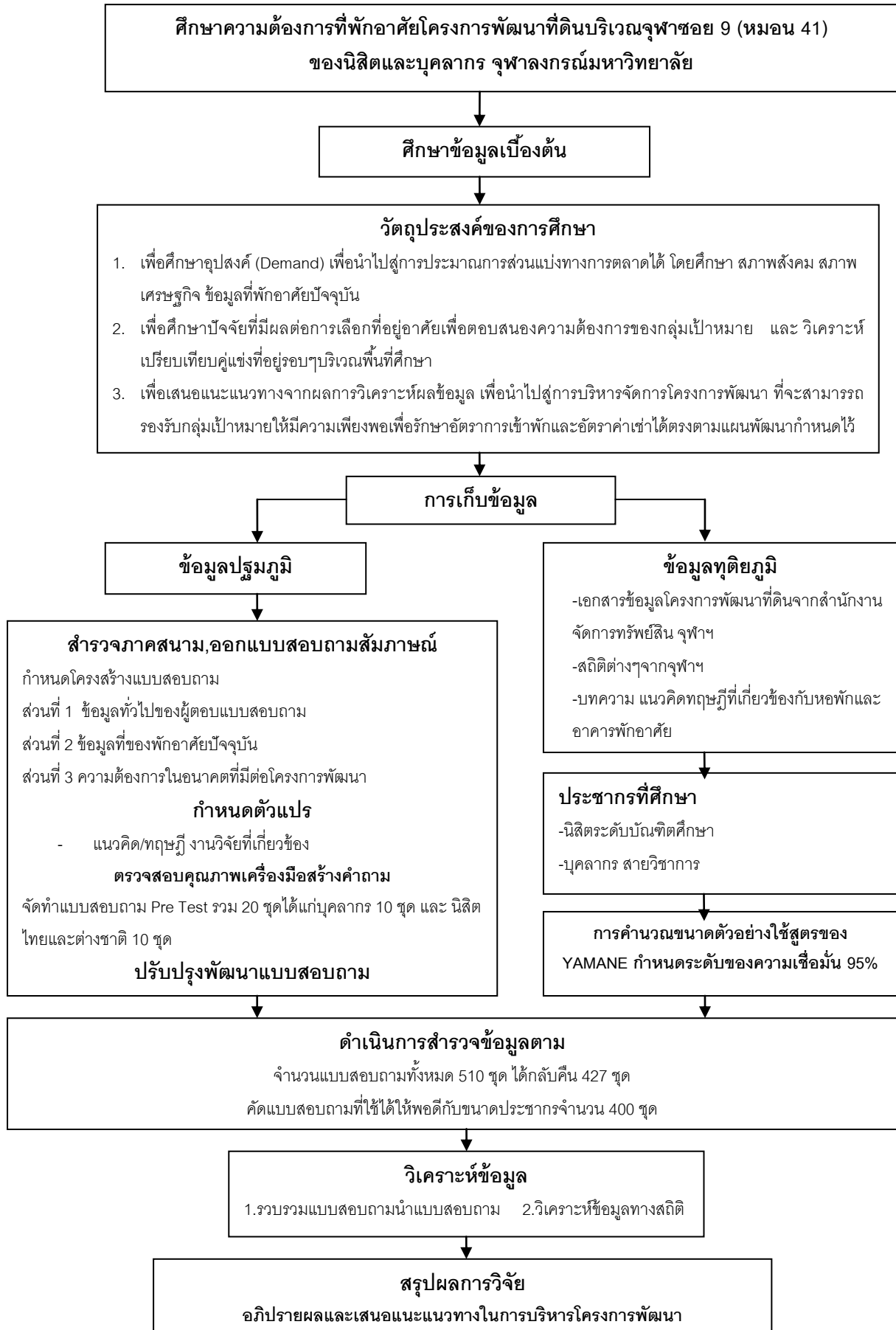
เมื่อรวมจำนวนบุคลากรสายวิชาการ ซึ่งได้แก่สาย อ. และ สาย ข. เข้าไว้ด้วยกันจะประกอบด้วยสาย อ. ได้แก่ คณาจารย์ และ พนักงานมหาวิทยาลัยที่มีความเกี่ยวข้องทางด้านวิชาการ นักวิชาการ นักวิจัย เป็นต้น จำนวน รวมทั้งสิ้น 2,861 ราย

#### 4.1.2 ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

การเลือกกลุ่มตัวอย่างการใช้เครื่องมือที่มีคุณภาพและการเลือกรูปแบบการวิจัย ทฤษฎีการเลือกกลุ่มตัวอย่าง (sampling theory) เป็นแนวทางในการคัดเลือกเพื่อให้เป็นตัวแทนของกลุ่มเป้าหมาย โดยมีความคลาดเคลื่อนในการเลือกตัวอย่าง (sampling error) น้อยที่สุด

ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ กำหนดขึ้นตามสูตรคำนวณขนาดตัวอย่างของ YAMANE กำหนดระดับของความเชื่อมั่น 95% ในการประมาณจะคลาดเคลื่อนจากค่าที่เป็นจริงไม่เกิน  $\pm 5\%$

### แผนภูมิที่ 4.1 แสดงกระบวนการดำเนินงานวิจัย



สำหรับประชากร 16,375 รายได้คำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมโดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$N_{OP} = \frac{N}{1 + NE^2}$$

โดยที่  $N_{OP}$  คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมซึ่งเป็นประชากรจำนวน  $N$  ราย

$N$  คือ จำนวนประชากร

$E$  คือ ขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ทีนี้คือ  $\pm 5\%$

กลุ่มที่ 1 บุคลากรทั้งข้าราชการสายอาจารย์และพนักงานมหาวิทยาลัยสายวิชาการของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำหรับประชากรจำนวน รวมทั้งสิ้น 2,861 ราย

กลุ่มที่ 2 นิสิตระดับบัณฑิตศึกษาคณะจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้งไทยและต่างชาติของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำหรับประชากรจำนวน รวมทั้งสิ้น 13,064 ราย

$$\begin{aligned} \text{เพราะฉะนั้น} \quad N_{OP} &= \frac{15,925}{(1 + 15,925 \times (0.05)^2)} \\ &= 399.9 \end{aligned}$$

#### 4.1.3 วิธีสุ่มตัวอย่าง

ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่าง ประชากรที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการพัฒนา ที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นเกณฑ์ในการแบ่งและใช้การสุ่มตัวอย่างแบบกำหนดสัดส่วนส่วนตามขนาดประชากรในแต่ละกลุ่มของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวนสัดส่วนกลุ่มตัวอย่างของประชากรกลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มเป้าหมาย	ประชากร	ประชากรกลุ่มตัวอย่าง 400		
		ประเภทประชากร	สัดส่วน	ร้อยละ
1. บุคลากรสายวิชาการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2,861	บุคลากร	150	37.5
		นิสิตไทย	193	48.25
2. นิสิตระดับบัณฑิตศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	13,064	นิสิตนานาชาติ	57	14.25
<b>รวม</b>	15,925	<b>รวมประชากรตัวอย่าง</b>	400	100

## 4.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้ คือ แบบสอบถาม (Questionnaire)

### 1. กำหนดชนิดและรูปแบบคำถามของแบบสอบถาม

1.1 คำถามแบบปิด (Close Ended Questions) เป็นคำถามแบบให้ตอบตามข้อที่กำหนดโดยมีการสร้างคำถามแบบปิดมี 3 รูปแบบ

รูปแบบที่ 1 แบบคำถาม 2 (Dichotomous Questions) คำตอบโดยมีคำตอบกำหนดไว้ให้เลือกตอบข้อใดข้อหนึ่ง เช่น สนใจ ไม่สนใจ ต้องการ ไม่ต้องการ

รูปแบบที่ 2 แบบคำถามให้เลือกตอบ (Multiple Choice Questions) โดยเป็นชุดคำถามที่สร้างให้เลือกหลายคำตอบ แต่ต้องเลือกหนึ่งคำตอบเท่านั้น

รูปแบบที่ 3 แบบคำถามให้สามารถเลือกตอบได้หลายคำตอบ ซึ่งเป็นคำถามที่สร้างสามารถเลือกคำตอบที่ตรงกับผู้ตอบคำถามได้หลายตัวเลือก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1.2 คำถามแบบเปิด (Open Ended Questions) เป็นคำถามแบบให้ตอบอย่างเสรีเช่น ระบุจำนวน ระบุรายได้ และข้อเสนอแนะ เป็นต้น

### 2. สร้างเครื่องมือแบบสอบถาม

#### 2.1 กำหนดตัวแปรที่ศึกษา

ในการศึกษาคั้งนี้ได้กำหนดตัวหลักเพื่อทราบถึงจำนวนผู้ที่สนใจและข้อมูลลักษณะประชากรศาสตร์ ความต้องการในอนาคตที่มีต่อโครงการพัฒนา (ตามแผนผังที่ 4.1 โครงสร้างข้อมูลและ ตารางที่ 4.4 กรอบแนวคิดงานวิจัย) ซึ่งมีตัวแปรในการศึกษา ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 ข้อมูลของพักอาศัยปัจจุบัน

ส่วนที่ 3 ความต้องการในอนาคตที่มีต่อโครงการพัฒนา

#### 2.3 ตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือวิจัย

เมื่อกำหนดตัวแปรที่ศึกษา แล้วให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบความเที่ยงตรงตามเนื้อหา (Content validity) ให้มีความสอดคล้องตามวัตถุประสงค์กับงานวิจัยโดยมีการทดสอบกับกลุ่มตัวอย่าง (Pre Test) จำนวนทั้งสิ้น 20 ชุด

ตารางที่ 4.4 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1. เพื่อศึกษาอุปสงค์ (Demand) ที่มีต่อโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) เพื่อนำไปสู่การประมาณการส่วนแบ่งทางการตลาดได้ โดยศึกษาข้อมูลทั่วไป สภาพสังคม สภาพเศรษฐกิจ ข้อมูลที่พักอาศัยปัจจุบันของกลุ่มตัวอย่าง	<b>ความต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยที่มีต่อโครงการพัฒนา</b>	- สนใจ - ไม่สนใจ (จบแบบสอบถาม)	<b>กลุ่มบุคลากรสายวิชาการ</b> ประชากรรวม 2,861 ราย กลุ่มตัวอย่าง 150 ราย  <b>กลุ่มนิสิตระดับบัณฑิตศึกษา</b> - นิสิตไทย 13,391 ราย - นิสิตต่างชาติ 165 ราย ประชากรรวม 13,556 ราย กลุ่มตัวอย่าง 250 ราย	แบบสอบถาม จำนวน 400 ชุด สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างได้แก่ บุคลากรและนิสิตของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	<b>ข้อมูลทั่วไป</b>	- อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม - อายุ - เพศ - ระดับการศึกษา - สถานภาพ		
	1. บุคลากรสายวิชาการ	- อายุ - เพศ - สัญชาติ - ระดับการศึกษาที่ศึกษาอยู่		
	2. นิสิตระดับบัณฑิตศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- แหล่งที่มาของรายได้ - ระดับรายได้		
	<b>สภาพเศรษฐกิจ</b>	- พาหนะที่เลือกใช้ในการเดินทาง - ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง		
	<b>สภาพสังคม</b>	- ลักษณะที่พักอาศัยปัจจุบัน - ที่ตั้งอยู่อาศัย - ลักษณะการครอบครอง - ค่าใช้จ่ายสำหรับค่าที่พัก		

ตารางที่ 4.4 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
<p>2. ศึกษาความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกโครงการพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและระดับราคาค่าเช่าโดย วิเคราะห์เปรียบเทียบที่พักอาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่ศึกษาที่อยู่ในระดับเดียวกัน</p>	<p><b>ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในอนาคตที่มีต่อโครงการ</b></p> <p>อาคารพักอาศัยบุคลากร (Residence)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความต้องการที่มีต่อโครงการ</li> <li>- เหตุผล/ปัจจัย ในการเลือกโครงการ</li> <li>- ลักษณะห้องพักและขนาดที่ต้องการ</li> <li>- ระดับราคาและรูปแบบระยะเวลาเช่า</li> <li>- จำนวนสมาชิกที่อาศัยร่วมกัน</li> <li>- สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและภายในโครงการ</li> </ul>	<p><b>กลุ่มบุคลากร</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาจารย์ 2,757 ราย</li> <li>- บุคลากร 554 ราย</li> </ul> <p>ประชากรรวม 3,311 ราย</p> <p>กลุ่มตัวอย่าง 150 ราย</p>	<p>แบบสอบถาม จำนวน 400 ชุด</p> <p>สัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง ได้แก่ บุคลากรและนิสิต ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>ข้อมูล หอพัก และที่พักอาศัยที่อยู่บริเวณรอบๆโครงการเพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูล กับโครงการพัฒนา</p>
	<p><b>ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในอนาคตที่มีต่อโครงการ</b></p> <p>หอพักนิสิต ระดับบัณฑิตศึกษา (Inter House)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความต้องการที่มีต่อโครงการ</li> <li>- เหตุผลในการเลือกโครงการ</li> <li>- ลักษณะห้องพักและขนาดที่ต้องการ</li> <li>- ระดับราคาและระยะเวลาเช่าแบบรายปี</li> <li>- ระดับราคาและระยะเวลาเช่าแบบรายเดือน</li> <li>- จำนวนสมาชิกที่อาศัยร่วมกัน</li> <li>- สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและภายในโครงการ</li> </ul>	<p><b>กลุ่มนิสิตระดับบัณฑิตศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- นิสิตไทย 13,391 ราย</li> <li>- นิสิตต่างชาติ 165 ราย</li> </ul> <p>ประชากรรวม 13,556 ราย</p> <p>กลุ่มตัวอย่าง 250 ราย</p>	

ตารางที่ 4.4 แสดงกรอบแนวคิดงานวิจัย (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและ กลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ ในการวิจัย
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการบริหารโครงการเพื่อรักษาอัตราการเข้าพัก เพื่อนำไปสู่การวางแผนทางการตลาดในการตอบสนองของความต้องการกลุ่มเป้าหมาย และ นโยบายสวัสดิการที่พึงอาศัย	สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- แนวทางการบริหารจัดการโครงการ - การส่งเสริมทางการตลาด	<b>กลุ่มบุคลากร</b> - อาจารย์ 2,757 ราย - บุคลากร 554 ราย ประชากร รวม 3,311 ราย กลุ่มตัวอย่าง 150 ราย	ข้อเสนอแนะของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 400 ชุด และจากการสัมภาษณ์ความคิดเห็น เปรียบเทียบข้อมูลกับเอกสารการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	- นโยบาย/สวัสดิการแก่บุคลากรและนิสิต สำหรับโครงการพัฒนาและโครงการในอนาคตต่อไป	<b>กลุ่มนิสิตระดับบัณฑิตศึกษา</b> - นิสิตไทย 13,391 ราย - นิสิตต่างชาติ 165 ราย ประชากรรวม 13,556 ราย กลุ่มตัวอย่าง 250 ราย	



#### 4.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยใช้วิธีเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience Sampling) ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

1. จัดทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ เพื่อขอในการเก็บข้อมูล ซึ่งมีช่องทางดังนี้
  - 1.1 ติดต่อกลุ่มบุคลากรของมหาวิทยาลัย จากรายชื่อผู้พลัดจากการจับฉลากรายชื่อผู้มีสิทธิเช่าอาคารพักอาศัย Residence จามจุรีสแควร์
  - 1.2 หน่วยงานของมหาวิทยาลัย ที่เป็นกลุ่มเป้าหมายเป็นบุคลากรสายวิชาการ
  - 1.3 คณะ ภาควิชา หอพัก ที่มีกลุ่มนิสิตระดับบัณฑิตศึกษาและนิสิตผู้ที่มีคนสนใจศึกษาต่อระดับบัณฑิตศึกษาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้แจกแบบสอบถามจำนวนมากกว่ากลุ่มตัวอย่างที่ต้องการเพื่อป้องกันความไม่สมบูรณ์ของแบบสอบถามในบางชุด

- แบบสอบถามนิสิตจำนวน 310 ชุด กลับคืนมา 273 ชุด คัดจำนวนที่ใช้ได้ให้ได้ 250 ชุด

- แบบสอบถามบุคลากรจำนวน 200 ชุด กลับคืนมา 63 ชุด และในบางส่วนมีการติดต่อสัมภาษณ์ทางโทรศัพท์ สำหรับกลุ่มตัวอย่างบุคลากรที่เคยมีความต้องการที่พักอาศัยอาคารจามจุรีสแควร์ 328 ราย สามารถติดต่อได้และได้นัดหมายทำแบบสอบถามและสัมภาษณ์ทางโทรศัพท์รวม 98 ราย คัดจำนวนที่ใช้ได้จำนวน 150 ชุด

ทั้งนี้จำนวนแบบสอบถามที่นำมาวิเคราะห์ทั้งสิ้นได้จำนวน 400 ชุด ตามขนาดของประชากรที่กำหนดไว้ตามที่คำนวณได้

#### 4.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากเก็บข้อมูลแบบสอบถามตามจำนวนประชากรแล้วนั้นสำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลของงานวิจัยเชิงปริมาณ โดยใช้โปรแกรม SPSS มีแจกแจงความถี่ โดยใช้สถิติ

1. ค่าสถิติทั่วไปเพื่อความถี่ ค่าร้อยละ

2. ค่าเฉลี่ย (Mean) จากคำตอบของกลุ่มประชากรตัวอย่าง

3. หาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรระหว่างประชากรและลักษณะที่อยู่อาศัยกับความต้องการโครงการพัฒนาในอนาคต โดยนำเสนอในรูปแบบตารางความสัมพันธ์ (Crosstab) และการใช้สถิติเชิงอ้างอิง ในการวิเคราะห์ เพื่อนำไปใช้ในการตัดสินใจสรุปอ้างอิงผลของการศึกษาไปยังประชากรที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของโครงการพัฒนา ซึ่งจะบอกให้ทราบว่าผลที่ได้จากการศึกษานั้น ๆ ต่อไป

## บทที่ 5

### วิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษารวบรวมข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ เรื่องความต้องการที่พึงอาศัย ของนิสิตและบุคลากรสายวิชาการ ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรณีศึกษาหอพักนานาชาติ โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาซอย 9 (หมอน41) ทั้งนี้ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลระหว่างวันที่ 26 ธันวาคม 2554 ถึง วันที่ 3 เมษายน 2555 โดยได้กำหนดขอบเขตด้านเนื้อหา จากจำนวนประชากรกลุ่มเป้าหมายทั้ง 2 กลุ่มตัวอย่างได้แก่

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 บุคลากรสายวิชาการทั้งคณาจารย์และพนักงานมหาวิทยาลัย ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำหรับประชากรจำนวน รวมทั้งสิ้น 150 ชุด

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 นิสิตระดับบัณฑิตศึกษาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้งไทยและต่างชาติของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รวมทั้งสิ้น 250 ชุด

การดำเนินการแจกแบบสอบถามและสัมภาษณ์ซึ่งทำการคัดแบบสอบถามที่สมบูรณ์ได้ทั้งสิ้น 400 ชุด ทั้งนี้ได้รวบรวมแบบสอบถามมาดำเนินการวิเคราะห์โดยวิธี

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยสรุปเป็นรายงานจากแบบสอบถาม ซึ่งอยู่ในรูปแบบของตารางค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรที่สำคัญ
2. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพที่ได้จากการสัมภาษณ์ การสำรวจ และข้อเสนอแนะจากแบบสอบถาม โดยในการพรรณนาเชิงวิเคราะห์ โดยสรุปเป็นประเด็นซึ่งเป็นแนวความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างซึ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์สามารถแบ่งออกเป็น 4 ประเด็น ดังนี้คือ

1. ข้อมูลทั่วไปด้านสังคมและเศรษฐกิจข้อมูลที่พึงอาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม
2. ความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในอนาคตของผู้ที่สนใจและระดับราคาที่มีต่อโครงการพัฒนา
3. วิเคราะห์ด้านความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีต่อโครงการพัฒนา
4. วิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการที่พึงอาศัยที่อยู่รอบๆบริเวณพื้นที่ศึกษา

**จากวัตถุประสงค์ข้อที่ 1** ศึกษาอุปสงค์ (Demand) ของโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณจุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) โดยศึกษาจากกลุ่มเป้าหมายที่เป็น บุคลากรสายวิชาการ และ กลุ่มนิสิตบัณฑิตศึกษาทั้งไทยและต่างชาติ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่มีต่อโครงการพัฒนา เพื่อนำไปสู่การประมาณการส่วนแบ่งทางการตลาดได้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป ด้านสภาพ เศรษฐกิจ สภาพสังคมและข้อมูลที่พิกาศัยปัจจุบัน ของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการ โครงการพัฒนา

## 5.1 การศึกษาข้อมูลทั่วไปด้านเศรษฐกิจด้านสภาพเศรษฐกิจ สภาพสังคมและข้อมูลที่ พิกาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีความต้องการโครงการพัฒนา

### 5.1.1 ผลการรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่างของผู้ตอบแบบสอบถาม

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 บุคลากรสายวิชาการ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จากจำนวน ประชากร ได้แก่ บุคลากรสายวิชาการ จำนวน 2,861 ราย โดยใช้จำนวนกลุ่มตัวอย่างบุคลากรรวม ทั้งสิ้น 150 ชุด ซึ่งมีการจำแนกประเภทงานซึ่งเป็นกลุ่มอาจารย์ 91 ราย ร้อยละ 60.7 และพนักงาน มหาวิทยาลัย 59 รายคิดเป็นร้อยละ 39.3 (ดูตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 แสดงสัดส่วนประเภทงานของบุคลากรผู้ตอบแบบสอบถาม

ประเภทงานของบุคลากร	จำนวน(ราย)	ร้อยละ
อาจารย์	91	60.7
พนักงานมหาวิทยาลัย	59	39.3
<b>รวม</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 นิสิตระดับบัณฑิตศึกษา ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จาก ประชากรจำนวนนิสิตไทย 12,899 รายและนิสิตต่างชาติ165 ราย รวมทั้งสิ้น 13,064 ราย โดยมี จำนวนกลุ่มตัวอย่าง รวม 250 ชุด ซึ่งจำแนกประเภทนิสิตเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ นิสิตไทย 193 ราย สัดส่วนร้อยละ 77.2 และ นิสิตต่างชาติ 57 ราย สัดส่วนร้อยละ 22.8 (ดูตารางที่ 5.2)

ตารางที่ 5.2 แสดงสัดส่วนจำแนกประเภทนิสิตไทย-ต่างชาติผู้ตอบแบบสอบถาม

จำแนกประเภทนิสิต	จำนวน	ร้อยละ
นิสิตไทย	193	77.2
นิสิตต่างชาติ	57	22.8
<b>รวม</b>	<b>250</b>	<b>100.0</b>

### 5.1.2 ความต้องการเปลี่ยนที่อยู่ใหม่ที่มีต่อโครงการพัฒนา

ผลการสำรวจความต้องการโครงการพัฒนาจากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มบุคลากรทั้งสิ้น 150 พบว่ามีผู้สนใจจำนวนร้อยละ 62.7 ซึ่งมีผู้สนใจอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ทางด้านพนักงานมหาวิทยาลัยจะมีความต้องการสูงสุดคือร้อยละ 67.8 จากจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่เป็นพนักงานมหาวิทยาลัยทั้งหมด 59 ราย (ดูตารางที่ 5.3)

ตารางที่ 5.3 แสดงสัดส่วนความต้องการเปลี่ยนที่อยู่ใหม่ของบุคลากรที่มีต่อโครงการพัฒนา

ความต้องการ ที่มีต่อ โครงการพัฒนา	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สนใจ	54	59.3	40	67.8	94	62.7
ไม่สนใจ	34	37.4	18	30.5	52	34.7
ไม่แน่ใจ	3	3.3	1	1.7	4	2.7
<b>รวม</b>	<b>91</b>	<b>100.0</b>	<b>59</b>	<b>100.0</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

ผลการสำรวจความต้องการโครงการพัฒนาจากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามกลุ่มนิสิตทั้งสิ้น 250 พบว่ามีผู้สนใจจำนวนร้อยละ 72.4 ซึ่งมีผู้สนใจอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ทางด้านนิสิตต่างชาติจะมีความต้องการสูงสุดคือร้อยละ 84.2 จากจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่เป็นนิสิตต่างชาติทั้งหมด 57 ราย (ดูตารางที่ 5.4) สำหรับกลุ่มที่ไม่สนใจจะมีจำนวนไม่ต่างกับจำนวนกลุ่มที่ยังไม่แน่ใจร้อยละ 2.4 ทั้งนี้หากโครงการแล้วเสร็จกลุ่มดังกล่าวอาจมีความต้องการในอนาคตเพิ่มอีก

ตารางที่ 5.4 แสดงสัดส่วนความต้องการเปลี่ยนที่อยู่ใหม่ของนิสิตที่มีต่อโครงการพัฒนา

ความต้องการ ที่มีต่อ โครงการพัฒนา	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สนใจ	133	68.9	48	84.2	181	72.4
ไม่สนใจ	58	30.1	5	8.8	63	25.2
ไม่แน่ใจ	2	1.0	4	7.0	6	2.4
<b>รวม</b>	<b>193</b>	<b>100.0</b>	<b>57</b>	<b>100.0</b>	<b>250</b>	<b>100.0</b>

### 5.1.3 ข้อมูลทั่วไปของผู้มีความต้องการที่พักอาศัยใหม่ที่มีต่อโครงการพัฒนา

#### 1. เพศ

สัดส่วนเพศของบุคลากรที่ทำการศึกษาจะพบว่ากลุ่มอาจารย์เพศชายร้อยละ 61.1 จะมีความต้องการที่โครงการพัฒนามากกว่าเพศหญิง ซึ่งแตกต่างจากผลรวมทั้งที่มีการจำแนกเพศหญิงผลรวมร้อยละ 53.2 ดังนั้นความต้องการแตกต่างกันเล็กน้อย (ดูตารางที่ 5.5)

ตารางที่ 5.5 แสดงสัดส่วนเพศของบุคลากร

เพศ	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	33	61.1	11	27.5	44	46.8
หญิง	21	38.9	29	72.5	50	53.2
<b>รวม</b>	54	100	40	100	94	100

สัดส่วนเพศของนิสิตที่ทำการศึกษาจะพบว่าเพศชายทั้งนิสิตไทยและต่างชาติ ร้อยละ 61.1 จะมีความต้องการที่โครงการพัฒนามากกว่าเพศหญิง ซึ่งแตกต่างจากผลรวมทั้งที่มีการจำแนกเพศหญิงผลรวมร้อยละ 53.2 ดังนั้นความต้องการแตกต่างกันเล็กน้อย(ดูตารางที่ 5.6)

ตารางที่ 5.6 แสดงสัดส่วนเพศของนิสิต

เพศ	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	83	62.4	26	54.2	109	60.2
หญิง	50	37.6	22	45.8	72	39.8
<b>รวม</b>	133	100.0	48	100.0	181	100.0

## 2. อายุ

2.1 ผลการสำรวจจะพบว่าสัดส่วนช่วงอายุของบุคลากร 36-40 ปี มีความต้องการพัฒนามากที่สุดถึงร้อยละ 24.5 แต่ช่วงอายุดังกล่าวจะเป็นพนักงานมหาวิทยาลัยที่มีจำนวนความต้องการร้อยละ 32.5 สำหรับทางด้านอาจารย์ จะเป็นช่วงอายุ 46-55 ปี ที่มีความต้องการโครงการพักอาศัยมากถึงร้อยละ 44.4 (ดูตารางที่ 5.7)

ตารางที่ 5.7 แสดงสัดส่วนอายุของบุคลากร

อายุ	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 30 ปี	1	1.9	2	5.0	3	3.2
31-35 ปี	6	11.1	9	22.5	15	16.0
36-40 ปี	10	18.5	13	32.5	23	24.5
41-45 ปี	5	9.3	5	12.5	10	10.6
46-50 ปี	12	22.2	1	2.5	13	13.8
51-55 ปี	12	22.2	9	22.5	21	22.3
56 ปีขึ้นไป	8	14.8	1	2.5	9	9.6
<b>รวม</b>	54	100.0	40	100.0	94	100.0

2.2 ผลการสำรวจพบว่าสัดส่วนช่วงอายุของกลุ่มประชากรนิสิตที่มีอายุต่ำกว่า 25 ปี มีความต้องการพัฒนามากที่สุดถึงร้อยละ 52.5 เนื่องจากนิสิตส่วนใหญ่เป็นนิสิตจบใหม่แล้ว ศึกษาต่อทันทีรองจากกลุ่มช่วงอายุ 25-30 ปี ที่มีจำนวนร้อยละ 34.3 (ดูตารางที่ 5.8)

ตารางที่ 5.8 แสดงสัดส่วนอายุของนิสิต

อายุ	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 25 ปี	64	48.1	31	64.6	95	52.5
25-30 ปี	53	39.8	9	18.8	62	34.3
31-35 ปี	14	10.5	1	2.1	15	8.3
36-40 ปี	1	0.8	6	12.5	7	3.9
41-45 ปี	1	0.8	1	2.1	2	1.1
<b>รวม</b>	133	100.0	48	100.0	181	100.0

### 3.การศึกษา

ระดับการศึกษาของกลุ่มบุคลากรผลการสำรวจจะพบว่ากลุ่มเป้าหมายมีการศึกษาคือระดับการศึกษาตั้งแต่ปริญญาโทขึ้นไปถึงระดับชั้นสูงสุดมากถึงร้อยละ 82.2 ของจำนวนประชากรที่เป็นบุคลากรทั้งหมด (ดูตารางที่ 5.9)

ตารางที่ 5.9 แสดงสัดส่วนระดับการศึกษาของบุคลากร

ระดับการศึกษา	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	0	0.0	1	2.5	1	1.1
ปริญญาตรี	0	0.0	11	27.5	11	11.7
ปริญญาโท	11	20.4	27	67.5	38	40.4
ปริญญาเอก	43	79.6	1	2.5	44	46.8
<b>รวม</b>	54	100.0	40	100.0	94	100.0

ผลการสำรวจจะพบว่ากลุ่มเป้าหมายจะมีการศึกษานิสิตระดับบัณฑิตศึกษาตั้งแต่ปริญญาโทขึ้นไปมากถึงร้อยละ 64.1 ของจำนวนนิสิตทั้งหมด ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างหลักของผู้วิจัย แต่ทั้งนี้ต้องใช้กลุ่มตัวอย่างที่เป็นนิสิตที่กำลังศึกษาระดับปริญญาตรีเนื่องจากเป็นกลุ่มตัวอย่างที่อาจมีความต้องการศึกษาต่อในระดับระดับบัณฑิตศึกษาในอนาคตจึงสามารถใช้เป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาคั้งนี้ได้ (ดูตารางที่ 5.10)

ตารางที่ 5.10 แสดงสัดส่วนระดับการศึกษาของนิสิตผู้มีความต้องการโครงการพัฒนา

ระดับการศึกษา ที่กำลังศึกษาอยู่	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ปริญญาตรี	41	30.8	24	50.0	65	35.9
ปริญญาโท	86	64.7	18	37.5	104	57.5
ปริญญาเอก	6	4.5	6	12.5	12	6.6
<b>รวม</b>	133	100.0	48	100.0	181	100.0

#### 4. สภาพเศรษฐกิจ

4.1 รายได้รวมครอบครัวของกลุ่มบุคลากร จะพบว่าผู้ที่มีรายได้ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไปซึ่งเป็นร้อยละ 85.1 จะมีความต้องการโครงการพัฒนามากขึ้นตามระดับรายได้จะเห็นได้ความต้องการดังกล่าวจะขึ้นกับฐานะทางการเงิน (ดูตารางที่ 5.11-5.12)

ตารางที่ 5.11 แสดงสัดส่วนระดับรายได้ครอบครัวของกลุ่มบุคลากร

รายได้รวม ของครอบครัว	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย		จำนวน	ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
ไม่เกิน 14,999 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0
15,000 - 29,999 บาท	0	0.0	1	2.5	1	1.1
30,000 - 44,999 บาท	0	0.0	3	7.5	3	3.2
45,000 - 59,999 บาท	4	7.4	5	12.5	9	9.6
60,000 - 74,999 บาท	7	13.0	11	27.5	18	19.1
75,000 - 89,999 บาท	8	14.8	10	25.0	18	19.1
90,000 - 104,999 บาท	9	16.7	1	2.5	10	10.6
มากกว่า 105,000 บาท	11	20.4	7	17.5	18	19.1
มากกว่า 200,000 บาท	14	25.9	2	5.0	16	17.0
ไม่ตอบ	1	1.9	0	0.0	1	1.1
<b>รวม</b>	<b>54</b>	<b>100.0</b>	<b>40</b>	<b>100.0</b>	<b>94</b>	<b>100.0</b>

ตารางที่ 5.12 แสดงสัดส่วนแหล่งรายได้พิเศษอื่นๆ ของกลุ่มบุคลากร

แหล่งรายได้พิเศษ อื่นๆ	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย		จำนวน	ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
มี	13	24.1	18	45.0	31	33.0
ไม่มี	41	75.9	22	55.0	63	67.0
<b>รวม</b>	<b>54</b>	<b>100.0</b>	<b>40</b>	<b>100.0</b>	<b>94</b>	<b>100.0</b>



4.2 ค่าใช้จ่ายต่อเดือน (ไม่รวมค่าที่พัก) ของกลุ่มนิสิตจะพบว่าสัดส่วนค่าใช้จ่ายของกลุ่มนิสิตไทยจะมีค่าใช้จ่ายไม่เกิน 10,000 บาท อยู่ร้อยละ 49.6 ของนิสิตไทยทั้งหมดและนิสิตไทยจะมีสัดส่วนจากแหล่งรายได้อื่นๆ ร้อยละ 27.8 ซึ่งมากกว่านิสิตต่างชาติ (ดูตารางที่ 5.13-5.14) ส่วนทางด้านนิสิตต่างชาติจะพบว่าสัดส่วนค่าใช้จ่ายตั้งแต่ 14,001 ขึ้นไป (ดูตารางที่ 5.13) มีถึงร้อยละ 60.4 ซึ่งหมายถึงนิสิตต่างชาติส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังในการจ่ายสูง

ตารางที่ 5.13 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อเดือน (ไม่รวมค่าที่พัก) ของกลุ่มนิสิต

ค่าใช้จ่ายต่อเดือน (ไม่รวมค่าที่พัก)	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 6,000 บาท	21	15.8	0	0.0	21	11.6
ไม่เกิน 10,000 บาท	45	33.8	2	4.2	47	26.0
10,001 – 12,000 บาท	32	24.1	7	14.6	39	21.5
12,001 – 14,000 บาท	22	16.5	10	20.8	32	17.7
14,001 – 16,000 บาท	2	1.5	8	16.7	10	5.5
16,001 – 18,000 บาท	2	1.5	4	8.3	6	3.3
18,001 – 20,000 บาท	3	2.3	6	12.5	9	5.0
มากกว่า 20,001 บาท	1	0.8	11	22.9	12	6.6
ไม่ตอบ	5	3.8	0	0.0	5	2.8
<b>รวม</b>	<b>133</b>	<b>100.0</b>	<b>48</b>	<b>100.0</b>	<b>181</b>	<b>100.0</b>

ตารางที่ 5.14 แสดงสัดส่วนแหล่งรายได้พิเศษอื่นๆ ของกลุ่มนิสิต

แหล่งรายได้พิเศษ อื่นๆ	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	96	72.2	44	91.7	140	77.3
มี	37	27.8	4	8.3	41	22.7
<b>รวม</b>	<b>133</b>	<b>100.0</b>	<b>48</b>	<b>100.0</b>	<b>181</b>	<b>100.0</b>

## 5. สภาพสังคม

5.1 สภาพสังคมกลุ่มบุคลากรที่มีความต้องการโครงการพัฒนาร้อยละ 64.9 (ดูตารางที่ 5.15) ส่วนใหญ่จะนิยมใช้พาหนะส่วนตัวในการเดินทางนั้นหมายถึงฐานะทางการเงินและทางสังคมอยู่ในระดับดี

สำหรับค่าใช้จ่ายในการการเดินทางจะมีความสัมพันธ์กับพาหนะที่เลือกใช้ในการเดินทางเช่นกันซึ่งมีค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่ 2,501 บาทขึ้นไปอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 52.1 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด(ดูตารางที่ 5.16)

ตารางที่ 5.15 แสดงสัดส่วนพาหนะที่เลือกใช้ในการเดินทางของกลุ่มบุคลากร

พาหนะที่เลือกใช้ ในการเดินทาง	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
พาหนะส่วนตัว	41	75.9	20	50.0	61	64.9
รถรับจ้าง TAXI	1	1.9	0	0.0	1	1.1
รถไฟฟ้า MRT	2	3.7	7	17.5	9	9.6
รถไฟฟ้า BTS	3	5.6	8	20.0	11	11.7
รถโดยสารประจำทาง	1	1.9	5	12.5	6	6.4
เดินเท้า	6	11.1	0	0.0	6	6.4
รวม	54	100.0	40	100.0	94	100

ตารางที่ 5.16 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการเดินทางของบุคลากร

ค่าใช้จ่ายในการ เดินทางต่อเดือน	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 500 บาท	8	14.8	2	1.0	10	10.6
501 - 1,000 บาท	1	1.9	3	7.5	4	4.3
1,001 - 1,500 บาท	4	7.4	5	12.5	9	9.6
1,501 - 2,000 บาท	5	9.3	9	22.5	14	14.9
2,001 - 2,500 บาท	6	11.1	2	5.0	8	8.5
2,501 - 3,000 บาท	10	18.5	7	17.5	17	18.1
3,001 - 3,500 บาท	9	16.7	7	17.5	16	17.0
มากกว่า 3,500 บาท	11	20.4	5	12.5	16	17.0
รวม	54	100.0	40	100.0	94	100.0

## 5.2 สภาพสังคมกลุ่มนิสิต ที่มีความต้องการโครงการพัฒนาที่เป็นนิสิตไทย

สภาพสังคมกลุ่มนิสิต ที่มีความต้องการโครงการพัฒนาที่เป็นนิสิตไทยร้อยละ 14.3 พาหนะที่เลือกใช้ในการเดินทางจะเป็นพาหนะส่วนตัว ผลการสำรวจในครั้งนี้จะมุ่งไปยังกลุ่มนิสิตที่อาศัยอยู่หอพักจึงมีจำนวนนิสิตไทยร้อยละ 18.8 ที่เดินเท้าจากหอพักเพื่อมาเรียนและสำหรับกลุ่มนิสิตที่ไม่ได้อาศัยอยู่หอพักจะเดินทางโดยการระบบขนส่งทางรางมากถึงร้อยละ 34.6 (ดูตารางที่ 5.17) ซึ่งแตกต่างกับทางนิสิตต่างชาติที่มักจะนิยมโดยสารด้วยรถรับจ้าง TAXI มากถึงร้อยละ 43.8 ของกลุ่มนิสิตต่างชาติ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการเดินทางจะมีความสัมพันธ์กับพาหนะที่เลือกใช้ในการเดินทางเช่นกันซึ่งมีค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่ 1,001 บาทขึ้นไปอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 63.5 ของจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด (ดูตารางที่ 5.18)

ตารางที่ 5.17 แสดงสัดส่วนพาหนะที่เลือกใช้ในการเดินทางของกลุ่มนิสิต

พาหนะที่เลือกใช้ในการเดินทาง	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
พาหนะส่วนตัว	19	14.3	0	0.0	19	10.5
รถรับจ้าง TAXI	14	10.5	21	43.8	35	19.3
รถไฟฟ้า MRT	21	15.8	5	10.4	26	14.4
รถไฟฟ้า BTS	25	18.8	3	6.3	28	15.5
รถโดยสารประจำทาง	23	17.3	6	12.5	29	16.0
รถจักรยานต์รับจ้าง	5	3.8	7	14.6	12	6.6
เดินเท้า	25	18.8	6	12.5	31	17.1
อื่นๆ Airport link	1	0.8	0	0.0	1	0.6
<b>รวม</b>	<b>133</b>	<b>100.0</b>	<b>48</b>	<b>36.1</b>	<b>181</b>	<b>100.0</b>

ตารางที่ 5.18 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการเดินทางของนิสิต

ค่าใช้จ่ายในการเดินทางต่อเดือน	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 500 บาท	26	19.5	6	1.0	32	17.7
501 - 1,000 บาท	21	15.8	13	27.1	34	18.8
1,001 - 1,500 บาท	50	37.6	12	25.0	62	34.3
1,501 - 2,000 บาท	3	2.3	16	33.3	19	10.5
2,001 - 2,500 บาท	2	1.5	1	2.1	3	1.7
2,501 - 3,000 บาท	5	3.8	0	0.0	5	2.8
3,001 - 3,500 บาท	7	5.3	0	0.0	7	3.9
มากกว่า 3,500 บาท	19	14.3	0	0.0	19	10.5
<b>รวม</b>	133	100.0	48	100.0	181	100.0

### 6. สถานภาพทางครอบครัวของบุคลากร

ผลของการสำรวจสถานภาพทางครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นบุคลากร พบว่าผู้ที่มีความต้องการโครงการพัฒนามีได้มีเพียงแต่ผู้ที่สถานภาพสมรสแล้วเท่านั้นที่คิดเป็นร้อยละ 56.4 ซึ่งต่างกับกลุ่มสถานภาพโสดเพียงร้อยละ 13.8 (ดูตารางที่ 5.19) ดังนั้นความต้องการของโครงการไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานภาพแต่ขึ้นอยู่กับปัจจัยความต้องการ

ตารางที่ 5.19 แสดงสัดส่วนสถานภาพของบุคลากร

สถานภาพ	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	19	35.2	21	52.5	40	42.6
สมรส	35	64.8	18	45.0	53	56.4
หย่าร้าง/หม้าย	0	0.0	1	2.5	1	1.1
<b>รวม</b>	54	100.0	40	100.0	94	100

## 7. ข้อมูลที่พักอาศัยปัจจุบัน

### 7.1 ข้อมูลที่พักอาศัยปัจจุบันของกลุ่มบุคลากร

พบว่าผู้ที่มีความต้องการโครงการพัฒนาส่วนใหญ่พักอาศัยบริเวณ กรุงเทพฯ ชั้นนอก ร้อยละ 30.9 และเขตปริมณฑล 28.7 (ดูตารางที่ 5.20) และลักษณะประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบันของบุคลากรผู้มีความต้องการโครงการพัฒนาพบว่าที่พักอาศัยเป็นบ้านพักมาถึงร้อยละ 54 (ตารางที่ 5.21)

ตารางที่ 5.20 แสดงโซนที่ตั้งที่อยู่พักอาศัยปัจจุบันของบุคลากร

ที่ตั้งพักอาศัยปัจจุบัน	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ ชั้นใน	8	14.8	4	10.0	12	12.8
กรุงเทพฯ ชั้นกลาง	11	20.4	10	25.0	21	22.3
กรุงเทพฯ ชั้นนอก	16	29.6	13	32.5	29	30.9
เขตปริมณฑล	16	29.6	11	27.5	27	28.7
ต่างจังหวัด	3	5.6	2	5.0	5	5.3
รวม	54	100.0	40	100.0	94	100.0

ตารางที่ 5.21 แสดงลักษณะประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบันของบุคลากร

ลักษณะที่พักอาศัยปัจจุบัน	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บ้าน	36	66.7	18	45.0	54	57.4
คอนโดมิเนียม	9	16.7	2	5.0	11	11.7
หอพักของมหาวิทยาลัย	6	11.1	0	0.0	6	6.4
หอพัก/อพาร์ทเมนต์/ห้องเช่า เอกชน	2	3.7	12	30.0	14	14.9
อาคารพาณิชย์	1	1.9	8	20.0	9	9.6
รวม	35	64.8	27	67.5	62	66.0

ลักษณะการครอบครอง พบว่าผู้ที่มีความต้องการโครงการพัฒนาผู้ที่มีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเองแล้ว (ร้อยละ 37) มีจำนวนน้อยกว่าผู้ที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง(ดูตารางที่ 5.22) สำหรับผู้ที่ไม่ได้กรรมสิทธิ์เป็นของตนเองและเช่าที่พักอยู่นั้นมีจำนวน 30 ราย ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นกลุ่มพนักงาน ร้อยละ 56.7 และสัดส่วนค่าใช้จ่ายสำหรับค่าที่พัก โดยส่วนใหญ่จะมีค่าใช้จ่าย 3,001 - 5,000 บาท มากถึงร้อยละ 46.7 (ดูตารางที่ 5.24)

ตารางที่ 5.22 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของบุคลากร

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัย	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เป็นเจ้าของเอง	24	44.4	13	32.5	37	39.4
ผู้อาศัย	17	31.5	10	25.0	27	28.7
เช่าสิทธิ (เช่า) ระยะยาว	3	5.6	1	2.5	4	4.3
เช่ารายเดือน	10	18.5	16	40.0	26	27.7
<b>รวม</b>	<b>54</b>	<b>100.0</b>	<b>40</b>	<b>100.0</b>	<b>94</b>	<b>100.0</b>

ตารางที่ 5.23 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายสำหรับค่าที่พักเฉพาะผู้เช่าที่พักอาศัยของกลุ่มบุคลากร

ค่าเช่าที่พักอาศัย	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 3,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0
3,001 - 5,000 บาท	6	20.0	8	26.7	14	46.7
5,001 - 7,000 บาท	1	3.3	5	16.7	6	20.0
7,001 - 9,000 บาท	1	3.3	2	6.7	3	10.0
9,001 - 11,000 บาท	1	3.3	1	3.3	2	6.7
11,001 - 13,000 บาท	2	6.7	0	0.0	2	6.7
13,001 - 15,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0
มากกว่า 15,001 บาท	2	6.7	1	3.3	3	10.0
<b>รวม</b>	<b>13</b>	<b>43.3</b>	<b>17</b>	<b>56.7</b>	<b>30</b>	<b>100.0</b>

ตารางที่ 5.24 แสดงสมาชิกที่พักอาศัยที่อยู่ร่วมกันปัจจุบันของบุคคลากร

สมาชิกที่พักอาศัย ร่วมกัน	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
คนเดียว	10	18.5	10	25.0	20	21.3
ครอบครัว	27	50.0	17	42.5	44	46.8
ญาติพี่น้อง	3	5.6	1	2.5	4	4.3
สามี/ภรรยา	11	20.4	9	22.5	20	21.3
เพื่อน	1	1.9	0	-	1	1.1
บุตร-หลาน	2	3.7	3	7.5	5	5.3
อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	54	100.0	40	100.0	94	100.0

## 7.2 ข้อมูลที่พักอาศัยปัจจุบันของกลุ่มนิสิต

จะพบว่าโซนที่ตั้งที่อยู่พักอาศัยปัจจุบันของนิสิตส่วนใหญ่จะพักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ร้อยละ 83.4 (ดูตารางที่ 5.25)

ตารางที่ 5.25 แสดงโซนที่ตั้งที่อยู่พักอาศัยปัจจุบันของนิสิต

ที่ตั้งพักอาศัยปัจจุบัน	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ ชั้นใน	25	18.8	26	54.2	51	28.2
กรุงเทพฯ ชั้นกลาง	43	32.3	11	22.9	54	29.8
กรุงเทพฯ ชั้นนอก	36	27.1	10	20.8	46	25.4
เขตปริมณฑล	24	18.0	1	2.1	25	13.8
ต่างจังหวัด	5	3.8	0	0.0	5	2.8
รวม	133	100.0	48	100.0	181	100.0

ประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบันของนิสิตจะพบว่าอันดับสูงสุดจะเช่าที่พักอาศัยหอพัก/อพาร์ทเมนท์/ห้องเช่า เอกชน ร้อยละ 54.7 และอันดับรองลงมาคือพักอาศัยบ้านพัก ร้อยละ 32.3 (ดูตารางที่ 5.26)

ตารางที่ 5.26 แสดงลักษณะประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบันของนิสิต

ลักษณะที่พักอาศัย ปัจจุบัน	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
บ้าน	43	32.3	3	6.3	46	25.4
คอนโดมิเนียม	5	3.8	6	12.5	11	6.1
หอพักของมหาวิทยาลัย	23	17.3	2	4.2	25	13.8
หอพัก/อพาร์ทเมนท์/ห้องเช่า เอกชน	62	46.6	37	77.1	99	54.7
<b>รวม</b>	<b>133</b>	<b>100.0</b>	<b>48</b>	<b>100.0</b>	<b>181</b>	<b>100.0</b>

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของนิสิตทั้งไทยและต่างชาติจะมีอัตราการเช่าสิทธิที่พักอาศัยปัจจุบันร้อยละ 73.5 (ดูตารางที่ 5.27)

ตารางที่ 5.27 แสดงลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของนิสิต

การครอบครองที่อยู่ อาศัยปัจจุบัน	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	2	1.5	1	2.1	3	1.7
ผู้อาศัย	41	30.8	4	8.3	45	24.9
เช่า	90	67.7	43	89.6	133	73.5
<b>รวม</b>	<b>133</b>	<b>100.0</b>	<b>48</b>	<b>100.0</b>	<b>181</b>	<b>100.0</b>



ค่าใช้จ่ายสำหรับค่าที่พักจะ พบว่านิสิตไทย ร้อยละ 76.7 ส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายไม่เกิน 7,000 บาท และนิสิตต่างชาติจะพบว่าส่วนใหญ่จะมีฐานะทางการเงินจึงสามารถเช่าสิทธิค่าเช่าที่พักตั้งแต่ 9,000 บาทขึ้นไปสูงถึงร้อยละ 71 (ดูตารางที่ 5.28)

ตารางที่ 5.28 แสดงค่าใช้จ่ายสำหรับค่าที่พักของกลุ่มนิสิต

ค่าเช่าที่พักอาศัย	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เสียค่าที่พัก	44	33.1	1	2.1	45	24.9
ไม่เกิน 3,000 บาท	8	6.0	0	0.0	8.0	4.4
3,001 - 5,000 บาท	18	13.5	6	12.5	24	13.3
5,001 - 7,000 บาท	32	24.1	0	0.0	32	17.7
7,001 - 9,000 บาท	4	3.0	7	14.6	11	6.1
9,001 - 11,000 บาท	9	6.8	6	12.5	15	8.3
11,001 - 13,000 บาท	11	8.3	15	31.3	26	14.4
13,001 - 15,000 บาท	6	4.5	11	22.9	17	9.4
มากกว่า 15,001 บาท	1	0.8	2	4.2	3	1.7
<b>รวม</b>	<b>133</b>	<b>100.0</b>	<b>48</b>	<b>100.0</b>	<b>181</b>	<b>100.0</b>

การพักอาศัยของนิสิตอันดับสูงสุดคือมักอาศัยกับกลุ่มเพื่อนร้อยละ 45.3 และอันดับรองลงมาคือพักอาศัยคนเดียวร้อยละ 27.6 (ดูตารางที่ 5.29)

ตารางที่ 5.29 แสดงผู้ที่พักอาศัยที่อยู่ร่วมปัจจุบันของนิสิต

สมาชิกที่พักอาศัย ร่วมกัน	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
คนเดียว	31	23.3	19	39.6	50	27.6
ครอบครัว	41	30.8	1	2.1	42	23.2
ญาติพี่น้อง	6	4.5	1	2.1	7	3.9
เพื่อน	55	41.4	27	56.3	82	45.3
<b>รวม</b>	<b>133</b>	<b>100.0</b>	<b>48</b>	<b>100.0</b>	<b>181</b>	<b>100.0</b>

### 5.1.4 สรุปปริมาณอุปสงค์สำหรับโครงการพัฒนาที่พักอาศัย จุฬาลงกรณ์ 9

ตารางที่ 5.30 แสดงสรุปปริมาณอุปสงค์สำหรับโครงการพัฒนาที่พักอาศัย จุฬาลงกรณ์ 9

ประเภทของอุปสงค์	จำนวนประชากร (ปีการศึกษา 2554/1)	จำนวนกลุ่ม ตัวอย่าง ผู้ตอบ แบบสอบถาม	ปริมาณ (%) ส่วนแบ่ง ตลาด	จำนวนปริมาณ อุปสงค์ (ราย) จากกลุ่มตัวอย่าง (ผู้ที่ต้องการพักอาศัย โครงการพัฒนา)
<b>บุคลากรสายวิชาการ</b>				
ข้าราชการ	1,131	91	59.3	54
พนักงานมหาวิทยาลัย	1,730	59	67.8	40
<b>รวมผลสรุป</b>	<b>2,861</b>	<b>150</b>	<b>62.7</b>	<b>94</b>
<b>นิสิตระดับบัณฑิตศึกษาของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</b>				
นิสิตไทย	13,391	193	68.9	133
นิสิตต่างชาติ	165	57	84.2	48
<b>รวมผลสรุป</b>	<b>13,556</b>	<b>250</b>	<b>72.4</b>	<b>181</b>

จากวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยที่มีโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) โดยศึกษาจากกลุ่มเป้าหมายที่เป็น บุคลากรสายวิชาการ และกลุ่มนิสิตบัณฑิตศึกษาทั้งไทยและต่างชาติ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จากการวิเคราะห์เฉพาะผู้ที่สนใจโครงการพัฒนา ด้านความต้องการที่มีต่อโครงการ ทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและภายในโครงการ ระยะเวลาเช่าสิทธิและระดับราคาที่ต้องการ เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และ วิเคราะห์เปรียบเทียบที่พักอาศัยอื่นๆ ที่อยู่รอบบริเวณพื้นที่ศึกษา

## 5.2 ศึกษาความต้องการและปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยที่มีโครงการพัฒนาและงบประมาณระยะเวลาเช่าสิทธิ

### 5.2.1 ผลการรวบรวมข้อมูลความต้องการในขนาดที่มีต่อโครงการพัฒนา

### กลุ่มตัวอย่างที่ 1 บุคลากรสายวิชาการ

จากจำนวนกลุ่มตัวอย่างบุคลากรรวมทั้งสิ้น 150 ชุด ซึ่งมีจำนวนผู้ที่สนใจโครงการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 94 รายคิดเป็นร้อยละ 62.7 ของกลุ่มตัวอย่างประชากรผู้ตอบแบบสอบถามซึ่งพบว่าผู้ที่มีรายได้ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไป จะเป็นกลุ่มที่มีความต้องการโครงการพัฒนาเป็นจำนวนมากถึงร้อยละ 85.1 ของจำนวนผู้ที่สนใจทั้งหมด (ดูตารางที่ 5.31) สำหรับกลุ่มที่ไม่สนใจโครงการพัฒนารวม 23 รายคิดเป็นร้อยละ 37.3 ได้แสดงสัดส่วนเหตุผล (ดูตารางที่ 5.32)

ตารางที่ 5.31 แสดงสัดส่วนรายได้ครอบคลุมกับตามความต้องการเข้าพักอาศัยโครงการพัฒนา

รายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน	ความต้องการที่มีต่อโครงการพัฒนา						รวม	
	สนใจ		ไม่สนใจ		ไม่แน่ใจ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 14,999 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
15,000 - 29,999 บาท	1	1.1	1	1.9	0	0.0	2	1.3
30,000 - 44,999 บาท	3	3.2	4	7.7	0	0.0	7	4.7
45,000 - 59,999 บาท	9	9.6	8	15.4	0	0.0	17	11.3
60,000 - 74,999 บาท	18	19.1	3	15.8	0	0.0	21	14.0
75,000 - 89,999 บาท	18	19.1	5	26.3	0	0.0	23	15.3
90,000 - 104,999 บาท	10	10.6	8	15.4	1	25.0	19	12.7
มากกว่า 105,000 บาท	18	19.1	11	21.2	2	50.0	31	20.7
มากกว่า 200,000 บาท	16	17.0	9	17.3	0	0.0	25	16.7
ไม่ตอบ	1	1.1	3	5.8	1	25.0	5	3.3
<b>รวม</b>	<b>94</b>	<b>62.7</b>	<b>52</b>	<b>34.7</b>	<b>4</b>	<b>2.7</b>	<b>150</b>	<b>100.0</b>

ตารางที่ 5.32 แสดงสัดส่วนเหตุผลที่ไม่สนใจเลือกโครงการ

เหตุผลที่ไม่สนใจเลือกโครงการ	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มีพักอาศัยแล้ว	7	4.7	4	2.7	11	7.3
ยังไม่ต้องการ	9	6.0	5	3.3	14	9.3
ไม่แน่ใจ	3	2.0	1	0.7	4	2.7
ไม่ตอบ	15	10.0	8	5.3	27	18.0
<b>รวม</b>	<b>34</b>	<b>22.7</b>	<b>18</b>	<b>12.0</b>	<b>56</b>	<b>37.3</b>

ตารางที่ 5.33 แสดงสัดส่วนเหตุผลในการเลือกโครงการ

เหตุผล ที่เลือกโครงการพัฒนา	การครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน								รวม	
	มีกรรมสิทธิ์		ผู้อาศัย		ผู้เช่าสิทธิ เอกชน		อยู่หอพัก จุฬาฯ			
	จำนวน	ลำดับ	จำนวน	ลำดับ	จำนวน	ลำดับ	จำนวน	ลำดับ	จำนวน	ลำดับ
1. แต่งงาน สร้างครอบครัว	4	8	5	9	4	8	1	5	14	10
2. โก้ลสถานศึกษาของบุตรหลาน	20	2	16	3	2	9	1	5	39	4
3. ต้องการที่พักอาศัยที่เป็นของตนเอง	4	8	8	8	12	2	4	3	28	7
4. ต้องการสภาพสังคมแวดล้อมที่ดีขึ้น	13	5	21	2	4	8	3	4	41	2
5. ต้องการพื้นที่กว้างขวางขึ้น	5	7	5	9	8	6	5	2	23	9
6. ต้องการประโยชน์พื้นที่ใช้สอยดีขึ้น	8	6	10	6	5	7	4	3	27	8
7. ต้องการความสะดวกในการเดินทาง	32	1	25	1	14	1	6	1	77	1
8. มีรายได้เพิ่มขึ้น ต้องการที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น	14	4	11	5	10	4	5	2	40	3
9. ต้องการสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ดีขึ้น	18	3	9	7	11	3	1	5	39	4
10. ต้องการรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น	5	7	14	4	9	5	5	2	33	5

ตารางที่ 5.34 ปัจจัยสาเหตุที่ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยตามอาชีพของบุคลากร

ปัจจัยสาเหตุที่ต้องการ เปลี่ยนที่อยู่อาศัย	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	อันดับ	จำนวน	อันดับ	จำนวน	อันดับ
1. ความพึงพอใจด้านราคา	30	3	36	1	66	2
2. สิ่งอำนวยความสะดวก	21	5	14	6	35	7
3. สิ่งแวดล้อม	10	7	21	4	31	8
4. ขนาดของพื้นที่	18	6	18	5	36	6
5. ความปลอดภัย	18	6	24	3	42	4
6. สังคม	32	2	33	2	65	3
7. รูปแบบที่พักและการ Design	18	6	24	3	42	4
8. ที่ตั้ง	41	1	33	2	74	1
9. ครอบครั	29	4	11	7	40	5

ความต้องการเช่าสิทธิโครงการพัฒนาพบว่ากลุ่มบุคลากรที่มีความต้องการโครงการพัฒนา 94 ราย พบว่าได้แบ่งเป็น 2 กลุ่มคือกลุ่มที่มีความต้องการกรณีเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี จำนวน 69 ราย คิดเป็นร้อยละ 73.4 และกลุ่มที่มีความต้องการเช่าสิทธิแบบรายเดือน 25 ราย คิดเป็นร้อยละ 26.6 (ดูตารางที่ 5.35)

ตารางที่ 5.35 แสดงระยะเวลาที่ต้องการเช่าสิทธิโครงการพัฒนาตามอาชีพของบุคลากร

ระยะเวลาที่ต้องการ เช่าโครงการพัฒนา	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี	39	41.5	30	31.9	69	73.4
เช่าแบบรายเดือน	15	16.0	10	10.6	25	26.6
<b>รวม</b>	54	57.4	40	42.6	94	100.0

ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักจากการสำรวจกลุ่มบุคลากรที่มีความต้องการโครงการพัฒนา 94 ราย พบว่าได้แบ่งเป็น 2 กลุ่มคือกลุ่มที่มีความต้องการกรณีเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี ร้อยละ 75.4 มีความต้องการรูปแบบการตกแต่งห้องพร้อมอยู่และกลุ่มที่มีความต้องการเช่าสิทธิแบบรายเดือน ร้อยละ 24.6 ก็มีความต้องการห้องตกแต่งพร้อมอยู่เช่นกัน (ดูตารางที่ 5.36)

ตารางที่ 5.36 สัดส่วนความต้องการรูปแบบการตกแต่งห้อง

รูปแบบการตกแต่งห้อง	ประเภทการเช่าสิทธิ				รวม	
	เช่าสิทธิระยะยาว		เช่าสิทธิรายเดือน			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ห้องเปล่า (Bared Room)	15	21.7	1	4.0	16	17.0
ห้องตกแต่งพร้อมอยู่ (Fully Furnish)	52	75.4	23	92.0	75	79.8
ไม่ตอบ	2	2.9	1	4.0	3	3.2
<b>รวม</b>	69	100.0	25	100.0	94	100.0

จำนวนสมาชิกที่ต้องการพักอาศัยร่วมกันภายในโครงการพัฒนาสำหรับผู้เช่าสิทธิระยะยาว อันดับสูงสุดคือพักอาศัย คือ ต้องการพักอาศัย 2 ทาน อันดับรองลงมาคือ 3 ทาน สำหรับผู้ที่ต้องการเช่าแบบรายเดือน อันดับสูงสุดคือ 2 ทาน และ พักอาศัยทานเดียวตามลำดับ (ดูตารางที่ 5.37)

ตารางที่ 5.37 ความต้องการจำนวนสมาชิกที่พักอาศัยร่วมกันที่มีต่อโครงการพัฒนา

จำนวนสมาชิกที่ ต้องการพักอาศัยร่วมกัน ภายในโครงการพัฒนา	ประเภทการเช่าสิทธิ				รวม	
	เช่าสิทธิระยะยาว		เช่าสิทธิรายเดือน			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
พักคนเดียว	12	13.2	8	13.6	20	21.3
2 ทาน	33	36.3	9	15.3	42	44.7
3 ทาน	14	15.4	5	8.5	19	20.2
มากกว่า 3 ทาน	8	8.8	1	1.7	9	9.6
ไม่แน่ใจ	2	2.2	2	3.4	4	4.3
รวม	69	100.0	25	100.0	94	100.0

ความคิดเห็นทางด้านความเหมาะสมทางด้านราคาของโครงการพัฒนา อันดับสูงสุดจะมีความคิดเห็นว่าราคาสูงเกินไปร้อยละ 59.6 ทั้งกรณีเช่าสิทธิระยะยาวและเช่าสิทธิรายเดือน

ตารางที่ 5.38 ความเหมาะสมทางด้านราคาของโครงการพัฒนา

ความเหมาะสม ทางด้านราคา	ประเภทการเช่าสิทธิ				รวม	
	เช่าสิทธิระยะยาว เช่าสิทธิ 30 ปี เริ่มต้นโดยประมาณ คร.ม.ละ 63,590 บาท หรือ 1.78 ล้านบาท		เช่าสิทธิรายเดือน เริ่มต้นโดยประมาณ 13,000 บาทต่อเดือน			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ถูกเกินไป	2	2.1	0	0.0	2	2.1
แพงเกินไป	35	37.2	21	22.3	56	59.6
เหมาะสมแล้ว	32	34.0	4	4.3	36	38.3
รวม	69	73.4	25	26.6	94	100.0

งบประมาณที่ยินดีจะจ่ายค่าเช่าโครงการพัฒนาสำหรับกรณีเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี สำหรับราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 1.7 ล้านบาทขึ้นไป อันดับสูงสุดคือกลุ่มอาจารย์ คิดเป็นร้อยละ 69.2 ของกลุ่มอาจารย์ และกลุ่มพนักงานที่มีงบประมาณที่ยินดีจะจ่ายค่าเช่าราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 1.7 ล้านบาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 60 ของกลุ่มพนักงานมหาวิทยาลัยซึ่งยังมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่าแบบเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปีได้ ซึ่งจากงบประมาณโดยรวมที่ผู้สนใจสามารถจ่ายโครงการพัฒนาได้คือร้อยละ 65.3 ของผู้ที่สนใจทั้งหมด (ดูตารางที่ 5.39) สำหรับกรณีเช่าแบบรายเดือนจะพบว่า ร้อยละ 44 ยินดีที่จะจ่ายค่าเช่าโครงการพัฒนาในระดับราคาไม่เกิน 13,000 บาท ไว้ เป็นอันดับสูงสุดซึ่งราคาดังกล่าวต่ำกว่าราคาเช่าที่ทางโครงการพัฒนากำหนดไว้ และพบว่าผู้ที่มีความสนใจเช่าแบบรายเดือนจะเป็นบุคลากรที่เป็นพนักงานเป็นอันดับสูงสุด

ตารางที่ 5.39 สัดส่วนงบประมาณที่ยินดีจะจ่ายค่าเช่าโครงการพัฒนาตามอาชีพของบุคลากร

งบประมาณ ที่ยินดีจะจ่ายค่าเช่า โครงการพัฒนา	ประเภทของบุคลากร				รวม	
	อาจารย์		พนักงานมหาวิทยาลัย		จำนวน	ร้อยละ
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		
<b>กรณีเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี</b>						
ไม่เกิน 1.7 ล้านบาท	9	23.1	12	40.0	21	30.4
1.7 - 2 ล้านบาท	10	25.6	11	36.7	21	30.4
2.1 - 2.5 ล้านบาท	4	10.3	4	13.3	8	11.6
2.6 - 3 ล้านบาท	5	12.8	1	3.3	6	8.7
3.1 - 3.5 ล้านบาท	6	15.4	2	6.7	8	11.6
3.6 - 4 ล้านบาท	2	5.1	0	0.0	2	2.9
มากกว่า 4 ล้านบาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0
ไม่ตอบ	3	7.7	0	0.0	3	4.3
รวม	39	100.0	30	100.0	69	100.0
<b>กรณีเช่าแบบรายเดือน</b>						
ไม่เกิน 13,000 บาท	6	40.0	5	50.0	11	44.0
13,001 - 15,000 บาท	2	13.3	4	40.0	6	24.0
15,001 - 17,000 บาท	1	6.7	1	10.0	2	8.0
17,001 - 19,000 บาท	1	6.7	0	0.0	1	4.0
19,001 - 21,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0
21,001 - 23,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0
23,001 - 25,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0
25,001 - 27,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0
27,001 ขึ้นไป	0	0.0	0	0.0	0	0.0
ไม่แน่ใจ	5	33.3	0	0.0	5	20.0
รวม	15	100.0	10	100.0	25	100.0





สัดส่วนงบประมาณค่าเช่าที่ยินดีจะจ่ายและขนาดห้องพักที่ต้องการของบุคลากรได้ผู้  
ศึกษาได้แบ่งออกเป็น 2 กรณี ดังนี้ (ดูตารางที่ 5.41)

ตารางที่ 5.41 แสดงสัดส่วนงบประมาณค่าเช่าที่ยินดีจะจ่ายและขนาดห้องพักที่ต้องการของบุคลากร

งบประมาณค่าเช่าที่ยินดี จะจ่ายโครงการพัฒนา	ขนาดห้องพักที่ต้องการ								รวม	
	Studio 28 ตร.ม.		1 ห้องนอน 35 ตร.ม.		2 ห้องนอน 55 ตร.ม.		อื่น ๆ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
<b>กรณีเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี</b>										
ไม่เกิน 1.7 ล้านบาท	7	63.6	14	38.9	0	0.0	0	0.0	21	30.4
1.7 - 2 ล้านบาท	4	36.4	14	38.9	3	15.8	0	0.0	21	30.4
2.1 - 2.5 ล้านบาท	0	0.0	4	11.1	4	21.1	0	0.0	8	11.6
2.6 - 3 ล้านบาท	0	0.0	3	8.3	2	10.5	1	33.3	6	8.7
3.1 - 3.5 ล้านบาท	0	0.0	0	0.0	7	36.8	1	33.3	8	11.6
3.6 - 4 ล้านบาท	0	0.0	0	0.0	2	10.5	0	0.0	2	2.9
มากกว่า 4 ล้านบาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
ไม่แน่ใจ	0.0	0.0	1	2.8	1	5.3	1	33.3	3	4.3
รวม	11	100.0	36	100.0	19	100.0	3	100.0	69	100.0
<b>กรณีเช่าแบบรายเดือน</b>										
ไม่เกิน 13,000 บาท	4	57.1	6	54.5	1	33.3	0	0.0	11	44.0
13,001 - 15,000 บาท	1	14.3	2	18.2	1	33.3	2	50.0	6	24.0
15,001 - 17,000 บาท	1	14.3	1	9.1	0	0.0	0	0.0	2	8.0
17,001 - 19,000 บาท	0	0.0	1	9.1	0	0.0	0	0.0	1	4.0
19,001 - 21,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
21,001 - 23,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
23,001 - 25,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
25,001 - 27,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
27,001 ขึ้นไป	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
ไม่แน่ใจ	1	14.3	1	9.1	1	33.3	2	50.0	5	20.0
รวม	7	100.0	11	100.0	3	100.0	4	100.0	25	100.0

กรณีเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี ห้องพักรูปแบบ 1 ห้องนอน เป็นอันดับ 1 คิดเป็นร้อยละ 52.2 มีจำนวน 18 รายคิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มผู้ต้องการห้องพักในระดับราคา 1.7 – 2.5 ล้านบาท สำหรับห้องพัก 2 ห้องนอน 55 ตร.ม. เป็นอันดับ 2 คือ 19 รายคิดเป็นร้อยละ 27.5 มีจำนวน 9 รายคิดเป็นร้อยละ 47.4 ในระดับราคา 3.1 – 4 ล้านบาท และ ห้อง Studio จำนวนผู้สนใจ 11 รายคิดเป็นร้อยละ 15.9 มีจำนวน 7 รายคิดเป็นร้อยละ 63.6 ในระดับราคา ไม่เกิน 1.7 ล้านบาท

กรณีเช่าแบบรายเดือนมีผู้สนใจ 25 ราย ค่าเช่าที่ยินดีจะจ่ายและขนาดห้องพักที่ต้องการ อันดับสูงสุดคือ แบบ 1 ห้องนอน 35 ตร.ม.จำนวน 11 ราย สำหรับราคาเช่าที่ยินดีจะจ่าย มี 6 ราย ร้อยละ 54.5 ของกลุ่มราคาไม่เกิน 13,000 บาท

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 นิสิตระดับบัณฑิตศึกษา ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จากประชากร จากจำนวนจำนวนกลุ่มตัวอย่างบุคคลารวมทั้งสิ้น 250 ชุด ซึ่งมีจำนวนผู้ที่สนใจโครงการพัฒนา ได้แก่ นิสิตไทย จำนวน 133 ราย และ นิสิตต่างชาติ จำนวน 48 ราย รวมทั้งสิ้น 181 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 72.4 ที่มีความสนใจโครงการพัฒนา

เมื่อเปรียบเทียบกับ ค่าใช้จ่ายที่พักอาศัยต่อเดือน พบว่าผู้ที่สนใจโครงการพัฒนา ค่าใช้จ่ายค่าที่พักอาศัยปัจจุบันจะพบว่าส่วนใหญ่จะมีค่าใช้จ่ายไม่เกิน 7,000 บาทอยู่ถึง 109 ราย คิดเป็นร้อยละ 78.9 ของผู้ที่สนใจโครงการพัฒนา (ดูตารางที่ 5.42-5.43) ตามลำดับ

ตารางที่ 5.42 แสดงสัดส่วนความต้องการโครงการพัฒนาตามค่าใช้จ่ายที่พักอาศัยต่อเดือนของนิสิต

ค่าใช้จ่ายที่พักอาศัย ต่อเดือน (บาท)	ความต้องการที่มีต่อโครงการพัฒนา						รวม	
	สนใจ		ไม่สนใจ		ไม่แน่ใจ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี(อาศัยกับผู้ปกครอง)	45	18.0	18	7.2	2	0.8	41	16.4
ไม่เกิน 3,000 บาท	8	3.2	10	4.0	0	0.0	57	22.8
3,001 - 5,000 บาท	24	9.6	9	3.6	0	0.0	48	19.2
5,001 - 7,000 บาท	32	12.8	5	2.0	0	0.0	37	14.8
7,001 - 9,000 บาท	11	4.4	0	1.2	0	0.0	13	5.2
9,001 - 11,000 บาท	15	6.0	1	1.2	2	0.8	11	4.4
11,001 - 13,000 บาท	26	10.4	4	2.4	1	0.4	16	6.4
13,001 - 15,000 บาท	17	6.8	1	2.4	1	0.4	19	7.6
มากกว่า 15,001 บาท	3	1.2	2	1.2	0	0.0	8	3.2
<b>รวม</b>	181	72.4	50	25.2	6	2.4	250	100.0

ตารางที่ 5.43 สัดส่วนเหตุผลที่ไม่สนใจเลือกโครงการ

เหตุผลที่ไม่สนใจเลือกโครงการ	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มีพักอาศัยแล้ว	18	48.6	3	15.8	21	37.5
ยังไม่ต้องการ	8	21.6	7	36.8	15	26.8
ไม่แน่ใจ	2	5.4	4	21.1	6	10.7
ไม่ตอบ	9	24.3	5	26.3	14	25.0
<b>รวม</b>	37	100.0	19	100.0	56	100.0

ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่มีต่อโครงการพัฒนา คือ ความพอใจทางด้านราคามีอันดับสูงสุดและอันดับรองลงมาการความสะดวกในการเดินทาง ที่ตั้งของที่พัก การให้บริการ และความปลอดภัยตามลำดับ (ดูตารางที่ 5.44)

ตารางที่ 5.44 ปัจจัยสาเหตุที่ทำให้เลือกพักอาศัยปัจจุบันของกลุ่มนิสิต

ปัจจัยสาเหตุที่ทำให้เลือก ที่พักอาศัยปัจจุบัน	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	อันดับ	จำนวน	อันดับ	จำนวน	อันดับ
1. ความพึงพอใจด้านราคา	96	1	42	2	138	1
2. สิ่งอำนวยความสะดวก	48	6	33	5	81	7
3. สิ่งแวดล้อม	63	4	22	8	85	6
4. ขนาดของพื้นที่	30	8	25	7	55	10
5. ความปลอดภัย	71	3	17	9	88	5
6. สังคมเพื่อน	37	7	26	6	63	9
7. รูปแบบการ Design	22	9	43	1	65	8
8. ที่ตั้ง	85	2	43	1	128	3
9. การเดินทางสะดวก	96	1	40	3	136	2
10. ครอบคลุม	19	10	0	-	19	11
11. การให้บริการ	60	5	38	4	98	4

ความคิดเห็นความเหมาะสมทางด้านราคาจะพบว่านิสิตไทยจะมีความเห็นว่าราคาแพงเกินไปกว่า ร้อยละ 56.4 แต่นิสิตต่างชาติจะมีความเห็นที่แตกต่างกันซึ่งจะมีความเห็นว่าราคาเหมาะสมแล้วกว่าร้อยละ 61.4 (ดูตารางที่ 5.45)

ตารางที่ 5.45 ความคิดเห็นความเหมาะสมทางด้านราคาของโครงการพัฒนาของกลุ่มนิสิต

ความเหมาะสม ทางด้านราคา	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย ราคาเช่าเริ่มต้น โดยประมาณ 8,500 บาท		นิสิตต่างชาติ ราคาเช่าเริ่มต้น โดยประมาณ 10,800 บาท			
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
ถูกเกินไป	0	0.0	0	0.0	0	0.0
แพงเกินไป	75	56.4	13	22.8	88	48.6
เหมาะสมแล้ว	58	43.6	35	61.4	93	51.4
รวม	133	100.0	48	24.9	181	100.0

งบประมาณที่ยินดีจะจ่ายค่าเช่าโครงการพัฒนาพบว่านิสิตไทยร้อยละ 43.6 ที่สามารถจ่ายค่าเช่าในงบประมาณตั้งแต่ 8,501 บาทขึ้นไปได้ และนิสิตต่างชาติร้อยละ 64.6 ที่สามารถจ่ายค่าเช่าที่พักในงบประมาณตั้งแต่ 11,001 บาทขึ้นไปได้ ซึ่งจะเห็นได้ว่าจะมีสัดส่วนที่เหลือที่มีงบประมาณน้อยกว่าราคาที่พักโครงการกำหนดได้แก่นิสิตไทยร้อยละ 55.6 และนิสิตต่างชาติร้อยละ 27.1 (ดูตารางที่ 5.46) ทั้งนี้ราคาดังกล่าวเป็นราคาต่อห้องซึ่งนิสิตสามารถหาเพื่อนร่วมห้องได้ ซึ่งจะทำให้ค่าใช้จ่ายเพียงพอกับงบประมาณที่ต้องการได้ (ดูตารางที่ 5.47 – 5.48) ตามลำดับ

ตารางที่ 5.46 สัดส่วนงบประมาณที่ยินดีจะจ่ายค่าเช่าที่มีต่อโครงการหอพัก

งบประมาณ ที่ยินดีจะจ่ายค่าเช่า โครงการหอพัก	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย ราคาเช่าเริ่มต้น โดยประมาณ 8,500 บาท		นิสิตต่างชาติ ราคาเช่าเริ่มต้น โดยประมาณ 10,800 บาท			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 8,500 บาท	74	55.6	7	14.6	81	44.8
8,501 - 11,000 บาท	24	18.0	6	12.5	30	16.6
11,001 - 13,000 บาท	14	10.5	9	18.8	23	12.7
13,001 - 15,000 บาท	8	6.0	14	29.2	22	12.2
15,001 - 17,000 บาท	10	7.5	3	6.3	13	7.2
17,001 - 19,000 บาท	2	1.5	2	4.2	4	2.2
19,001 - 21,000 บาท	0	0.0	1	2.1	1	0.6
21,001 - 23,000 บาท	0	0.0	1	2.1	1	0.6
23,001 - 25,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0
25,001 บาทขึ้นไป	0	0.0	1	2.1	1	0.6
ไม่แน่ใจ	1	0.8	4	8.3	5	2.8
รวม	133	100.0	48	100.0	181	100.0

ตารางที่ 5.47 สัดส่วนความต้องการขนาดและรูปแบบห้องพัก

ความต้องการขนาดและ รูปแบบห้องพัก	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย ราคาเช่าเริ่มต้น โดยประมาณ 8,500 บาท		นิสิตต่างชาติ ราคาเช่าเริ่มต้น โดยประมาณ 10,800 บาท			
	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
Standard 25 ตร.ม.	93	69.9	27	56.3	120	48.0
Connected Room 51 ตร.ม.	36	27.1	21	43.8	57	22.8
ไม่แน่ใจ	4	3.0	0	0.0	4	1.6
รวม	133	100.0	48	100.0	181	100.0

ตารางที่ 5.48 แสดงสัดส่วนงบประมาณค่าเช่าที่ยินดีจะจ่ายและขนาดห้องพักที่ต้องการของนิสิต

งบประมาณค่าเช่า ที่ยินดีจะจ่าย โครงการพัฒนา	ขนาดห้องพักที่ต้องการ						รวม	
	Standard 25 ตร.ม.		Connected Room 51 ตร.ม.		อื่นๆ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 8,500 บาท	68	56.7	12	21.1	1	25.0	81	44.8
8,501 - 11,000 บาท	14	11.7	15	26.3	1	25.0	30	16.6
11,001 - 13,000 บาท	21	17.5	2	3.5	0	0.0	23	12.7
13,001 - 15,00 บาท	9	7.5	12	21.1	1	25.0	22	12.2
15,001 - 17,000 บาท	3	2.5	9	15.8	1	25.0	13	7.2
17,001 - 19,000 บาท	1	0.8	3	5.3	0	0.0	4	2.2
19,001 - 21,000 บาท	0	0.0	1	1.8	0	0.0	1	0.6
21,001 - 23,000 บาท	0	0.0	1	1.8	0	0.0	1	0.6
23,001 - 25,000 บาท	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
25,001 บาทขึ้นไป	1	0.8	0	0.0	0	0.0	1	0.6
ไม่แน่ใจ	3	2.5	2	3.5	0	0.0	5	2.8
รวม	120	100.0	57	100.0	4	100.0	181	100.0

สำหรับความต้องการเพื่อนร่วมห้องพบว่าอันดับสูงสุดคือมีความต้องการพักอาศัยจำนวน 2 คน ร้อยละ 44.7 และอันดับรองลงมาคือพักอาศัยคนเดียว ร้อยละ 21.3 (ดูตารางที่ 5.49)

ตารางที่ 5.49 สัดส่วนความต้องการจำนวนสมาชิกที่พักอาศัยร่วมกันที่มีต่อโครงการหอพัก

จำนวนสมาชิกที่ ต้องการพักอาศัยร่วมกัน ภายในโครงการพัฒนา	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
พักคนเดียว	12	13.2	8	13.6	20	21.3
2 ท่าน	33	36.3	9	15.3	42	44.7
3 ท่าน	14	15.4	5	8.5	19	20.2
มากกว่า 3 ท่าน	8	8.8	1	1.7	9	9.6
ไม่แน่ใจ	2	2.2	2	3.4	4	4.3
รวม	69	100.0	25	100.0	94	100.0

ผลการศึกษาระยะเวลาที่ต้องการเข้าพบว่ามีความต้องการสูงสุดสำหรับระยะเวลาเข้าตั้งแต่คราวละ 1 ปีการศึกษาขึ้นไป ร้อยละ 51.4 อันรองลงมาคือน้อยกว่า 6 เดือน ร้อยละ 43.1 (ดูตารางที่ 5.50)

ตารางที่ 5.50 แสดงสัดส่วนระยะเวลาที่ต้องการเข้าของนิสิต

ระยะเวลาเข้า โครงการหอพัก	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทย		นิสิตต่างชาติ			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 6 เดือน	56	42.1	22	45.8	78	43.1
ไม่เกิน 12 เดือน (คราวละ 1 ปีการศึกษา)	26	19.5	17	35.4	43	23.8
2 ปีขึ้นไป (ตลอดหลักสูตรการศึกษา)	47	35.3	3	6.3	50	27.6
ไม่แน่ใจ	4	3.0	6	12.5	10	5.5
<b>รวม</b>	<b>133</b>	<b>100.0</b>	<b>48</b>	<b>100.0</b>	<b>181</b>	<b>100.0</b>

ความคิดเห็นเกี่ยวกับการแยกชั้นชายหญิงของโครงการหอพักจะพบว่ามีผู้ไม่เห็นด้วยเพียงร้อยละ 35.9 เป็นนิสิตชาย (33.9 %) และนิสิตหญิง (38.9 %) (ดูตารางที่ 5.51)

ตารางที่ 5.51 แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการแยกชั้นชายหญิงของโครงการหอพัก

ความคิดเห็น การแยกชั้นชาย-หญิง	ประเภทของนิสิต				รวม	
	นิสิตไทยชาย		นิสิตหญิง			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เห็นด้วย	37	33.9	28	38.9	65	35.9
ไม่เห็น	44	40.4	12	16.7	56	30.9
เฉยๆ และ ไม่ตอบ	28	25.7	32	44.4	60	33.1
<b>รวม</b>	<b>109</b>	<b>100.0</b>	<b>72</b>	<b>100.0</b>	<b>181</b>	<b>100.0</b>

กลุ่มที่ 1 ผู้เช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มบุคลากร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่ต้องการ อันดับสูงสุดคือ เครื่องปรับอากาศ อันดับรองลงมา เครื่องทำน้ำอุ่น เฟอร์นิเจอร์ พื้นฐาน ตู้เย็น และ ชุดเครื่องนอน ตามลำดับ (ดูตารางที่ 5.52)

กลุ่มที่ 2 ผู้ต้องเช่าสิทธิรายเดือน ซึ่งเป็นนิสิตและบุคลากร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่ต้องการที่นอกจากที่ทางโครงการจัดให้ อันดับสูงสุดคือ เครื่องปรับอากาศ อันดับต่อมา โทรทัศน์ เครื่องทำน้ำอุ่น ตู้เย็น และ ชุดครัว ตามลำดับ

ตารางที่ 5.52 สัดส่วนความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ต้องการให้ทางโครงการจัดให้

ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก	ประเภทของกลุ่มตัวอย่าง				รวม	
	บุคลากรผู้เช่าสิทธิระยะยาว		นิสิตและบุคลากรเช่าสิทธิรายเดือน			
	จำนวน	อันดับ	จำนวน	อันดับ	จำนวน	อันดับ
<b>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก</b>						
1. ตู้เย็น	41	4	121	4	162	4
2. ระบบโทรศัพท์	4	9	54	6	58	8
3. ชุดครัวเตาไฟฟ้า	28	7	78	5	106	5
4. เครื่องทำน้ำอุ่น	52	2	128	3	180	3
5. เครื่องปรับอากาศ	56	1	188	1	244	1
6. เตียงนอน	40	5	มีอยู่แล้ว		40	7
7. ที่นอน	36	6	มีอยู่แล้ว		36	8
8. เฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน	44	3	มีอยู่แล้ว		44	6
9. TV.	23	8	175	2	198	2
<b>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</b>						
1. ฟิตเนส	29	5	150	3	164	4
2. เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	6	8	110	4	131	6
3. ตู้กดน้ำดื่ม	18	7	62	7	80	7
4. Internet Wi-Fi	58	2	182	1	240	1
5. สระว่ายน้ำ	39	4	77	6	116	5
6. ร้านค้าปลีก	41	3	103	5	187	3
7. รถบริการรับส่ง โครงการ-มหาวิทยาลัย	62	1	157	2	219	2

### 5.3 วิเคราะห์ด้านความคิดเห็นของบุคลากรที่มีต่อโครงการพัฒนา

#### 1. ผศ.นพ. กระเชียร ปัญญาคำเลิศ คณะแพทยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบายอาคารพักอาศัยของบุคลากร สำหรับกรณีเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี ทางโครงการ ควรให้สิทธิกับบุคลากรเท่านั้น เนื่องจากโครงการมีวัตถุประสงค์เพื่อความเชื่อมโยงกับพื้นที่ศึกษา และจะเกิดผลดีที่ชี้ไปถึงคุณภาพสังคมและภาพลักษณ์ทางกายภาพที่ไม่รู้สึกแออัดพลุกพล่าน

#### 2. รศ. ทพ. สมหมาย ชอบอิสระ คณะทันตแพทยศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เสนอแนะขั้นตอนการจองสิทธิ สำหรับสิทธิการเช่ามหาวิทยาลัยควรสิทธิให้กับกลุ่มผู้เป็นบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในรอบแรกก่อน โดยมีหนังสือเวียนแจ้งกับคณะและหน่วยงานภายในมหาวิทยาลัย และจัดให้มีการประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้รับทราบทั่วกัน และทางโครงการจึงเปิดจองสิทธิ หากกรณีที่มีผู้จองเกินกว่าจำนวนห้อง แนะนำให้ใช้สิทธิการจับฉลาก กรณีที่เปิดจองในรอบแรกแล้วเหลือห้องพักทางโครงการก็สามารถประกาศจองสิทธิสำหรับบุคคลภายนอกต่อไปเพื่อลดปัญหาความขัดแย้ง สำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการหากเป็นไปได้ควรเป็นนโยบายที่จัดให้มีเฉพาะบุคลากรของมหาวิทยาลัยเท่านั้น เพื่อประโยชน์ต่อการบริหารจัดการโครงการอีกทั้งทางสังคมและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยร่วมกันในโครงการพัฒนา

#### 3. อาจารย์ ดร. รุ่งการต์ น้อยสินธุ์ คณะวิทยาศาสตร์ คณะวิทยาศาสตร์

เสนอแนะความคิดเห็นด้านสวัสดิการ โดยเปรียบเทียบกับหอพักวิทยานิเวศน์ที่ปัจจุบันพักอาศัยอยู่ โดยมีแนะนำเกี่ยวกับราคาเช่าโครงการพัฒนาสำหรับกรณีรายเดือนว่ามหาวิทยาลัยควรให้ความช่วยเหลือสำหรับที่พักเพื่อพัฒนาวิชาการ โดยเป็นส่วนลดเทียบกับอัตราเงินเดือน เสมือนกับหอพักวิทยานิเวศน์ เพราะปัจจุบันหอพักวิทยานิเวศน์มีสภาพที่ค่อนข้างเก่า และยังมีอุปสงค์ส่วนเกินอยู่ด้วย และเสนอแนะสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆต้องจัดให้สอดคล้องกับรูปแบบพฤติกรรมทั้งอาคารหอพักนิสิตและอาคารพักอาศัยของบุคลากร โดยอยู่ในระดับราคาจะต้องสมเหตุสมผล สอดคล้องกับกำลังซื้อของกลุ่มนิสิตและบุคลากร ซึ่งจะสามารถทำให้โครงการประสบความสำเร็จได้ ทางด้านนโยบายของโครงการพัฒนาส่วนอาคารพักอาศัย ควรเจาะจงเฉพาะที่เป็นบุคลากรของมหาวิทยาลัยเท่านั้น จะส่งผลดีต่อคุณภาพทางสังคมและด้านการบริหารจัดการโครงการเพื่อศักยภาพของผู้พักอาศัยในการผลิตงานวิจัยที่มีคุณภาพ



#### 4. รศ.ดร. ภิญญา มีชานะ คณะวิศวกรรมศาสตร์

ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสวัสดิการการอุดหนุนสงเคราะห์ ค่าที่พัก เพราะมีความคิดเห็นการเปรียบเทียบทางด้านราคาระหว่างอาคารชุดที่เป็นแบบ Free Hold ของเอกชนกับโครงการพัฒนาซึ่งโครงการพัฒนาเป็นลักษณะการเช่าแบบ Lease Hold ของมหาวิทยาลัย เมื่อเปรียบเทียบแล้วโครงการพัฒนาจะมีราคาค่อนข้างสูงเพราะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง เหมาะกับเป็นที่อยู่อาศัยและใกล้กับสถานศึกษาและมีสาธารณูปโภคสาธารณูปการครบครัน แต่จะมีข้อเสียในเรื่องของกรรมสิทธิ์ที่ไม่สามารถเป็นของร่วมเหมือนกับอาคารชุดแบบ Free Hold ได้

ทั้งนี้มีความเห็นว่า มหาวิทยาลัยควรจัดให้มีการอุดหนุนสงเคราะห์ค่าใช้จ่าย (Subsidy) สำหรับบุคลากรผู้ที่มีความต้องการ เนื่องจากโครงการพัฒนาดังกล่าวคงมิสามารถปรับราคาลดลงได้เพราะเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีการลงทุนสูงและตั้งอยู่บริเวณเขตพื้นที่พาณิชย์ แต่หากมีสวัสดิการดังกล่าวนี้จะเป็นการช่วยเหลือและส่งเสริมให้บุคลากรสายวิชาการที่มีรายได้น้อยถึงระดับปานกลาง ได้มีที่พักอาศัยที่ดีขึ้น ซึ่งส่งผลต่อคุณภาพชีวิตที่ดีและเกิดผลดีทางภาพลักษณ์ของโครงการพัฒนา

#### 5. นางสาวภาณุวรรณ สัจจะวัชรสิทธิ์ เจ้าหน้าที่ภาคภาษาไทย คณะอักษรศาสตร์

ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์และสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งโครงการพัฒนาจะมีความแตกต่างกับ คอนโดมิเนียม Free Hold ซึ่งมีใช่เป็นการขายขาดที่มีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วม ทั้งนี้ได้เสนอแนะว่ามหาวิทยาลัยควรเพิ่มสวัสดิการกู้ยืมและอัตราราคาเช่าพิเศษสำหรับบุคลากร ที่มีต่อการเช่าสิทธิโครงการพัฒนาที่ดินที่จะเกิดขึ้นและโครงการต่อไปในอนาคต

สิ่งอำนวยความสะดวก ทางโครงการควรจัดให้มีบริการรถรับ – ส่ง ระหว่างโครงการกับมหาวิทยาลัย ตามแนวคิดความเชื่อมโยง ความเป็นสถาบันการศึกษา (Academic) เพราะเป็นสิ่งจำเป็นและช่วยลดอัตราการใช้รถยนต์ส่วนตัวและทำให้มีความสะดวกในการเดินทางมากยิ่งขึ้น

## 5.4 วิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการที่พักอาศัยที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา

5.4.1 หอพักภายในมหาวิทยาลัยสำหรับนิสิตระดับบัณฑิตศึกษาและอาจารย์ ของกลุ่มเป้าหมายโครงการพัฒนา (ไม่รวมหอพักสำหรับบุคลากรสายปฏิบัติการ) ซึ่งสามารถรองรับกลุ่มเป้าหมายได้ถึง 2,086 ราย สำหรับอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยหากเป็นรายวันอัตราโดยประมาณ อยู่ที่ 1,937.5 บาท และอัตราค่าเช่าสำหรับรายเดือน 6,392.75 บาท (ดูตารางที่ 5.53)

ตารางที่ 5.53 อัตราค่าเช่าหอพักและอาพาร์ตเมนต์ภายในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อโครงการ	ประเภทที่พักอาศัย	ขนาด (ตร.ม.)	ราคาเช่า ต่อเดือน ต่อ ตร.ม. (บาท)	ราคาเช่า ต่อเดือน (บาท)	ราคาเช่า ต่อวัน (บาท)	อัตราที่รองรับผู้พักอาศัย
<b>หอพักและอาพาร์ตเมนต์สำหรับ บุคลากรสายวิชาการ</b>						
1. วิทยานิพนธ์ (อาจารย์)	อาจารย์จุฬฯ (รายวัน) อาจารย์นอก (รายวัน) อาจารย์จุฬฯ (รายเดือน) อาจารย์นอก (รายเดือน)	24-33	- - 417 - 454	- - 10,000 15,000	*600/วัน *400/วัน - -	379
2. ศศนิเวศ (อาจารย์ต่างชาติ)	อาจารย์ต่างชาติ (ห้องพิเศษ) อาจารย์ต่างชาติ (ห้องธรรมดา)	28 28	- -	- -	3,800 - 4,500 2,500- 2,700	203
<b>รวมหอพักและอาพาร์ตเมนต์สำหรับนิสิตระดับบัณฑิตศึกษา</b>						
1. หอพักนิสิตจำปี (ชายล้วน)	นิสิต ป.โท-เอก	25	80 - 160	2,000 - 4,000	-	152
2. หอพักศึกษิตนิเวศ	นิสิตหญิงไทย ป.โท-เอก ต่างชาติระยะยาว(3เดือนขึ้นไป) ต่างชาติระยะสั้น	24 24 24	208 - 250 313 - 416	5,000 - 6,000 7,500- 10,000	- - -	203
3. U-Center (นิสิตระดับปริญญาตรี) *รองรับบุคคลภายนอกช่วงปีเทอม	ห้องเดี่ยว ห้อง 2 คน ห้อง 4 คน	24.5	294 - 340	7,631.25 8,312.98 7,199.72	- - -	1,149
<b>รวมค่าเช่าโดยเฉลี่ยและอัตราที่รองรับผู้พักอาศัยทั้งหมด</b>				<b>6,392.75</b>	<b>1,937.5</b>	<b>2,086</b>

### สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ของหอพักในทีมมหาวิทยาลัยจัดไว้

หอพักสำหรับนิสิตไทยของสำนักงานนิสิตสัมพันธ์ มีอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน ได้แก่ โต๊ะทำงาน เตียง ตู้เสื้อผ้า และพัดลม ซึ่งห้องพักแต่ละห้อง ไม่มีห้องน้ำในตัว อัตราค่าไฟแบบเหมาจ่ายเป็นขั้นขึ้นอยู่กับประเภทของเครื่องใช้ไฟฟ้า

พักสำหรับนิสิตต่างชาติ อาจารย์ และ U-Center มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ เครื่องปรับอากาศและห้องน้ำภายในห้องพัก สำหรับห้องพักของนิสิตต่างชาติ และ หอพัก U-Center จะมีโทรทัศน์ส่วนตัวยภายในห้องพักพร้อมเคเบิลทีวี

5.4.2 ที่พักอาศัยและคอนโดมิเนียมที่ปล่อยให้เช่าบริเวณพื้นที่ศึกษา ขอบเขตการศึกษาจะแบ่งตามระดับราคาเช่าและคุณภาพของโครงการ ที่อยู่บริเวณใกล้เคียงกับโครงการพัฒนา

1. รูปแบบการให้เช่าแบบรายเดือนคุณภาพทั่วไป หอพัก/อพาร์ทเมนต์ ได้มีการแบ่งพื้นที่ตามความใกล้เคียงกับพื้นที่ศึกษา ตามลำดับ (ดูตารางที่ 5.54-5.56)

ตารางที่ 5.54 แสดงอัตราค่าเช่าหอพัก/อพาร์ทเมนต์ที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	แบบห้อง TYPE	ขนาด (ตร.ม.)	ราคาเช่า	
				ต่อเดือน (บาท)	ค่าเช่าต่อ ตร.ม. (บาท)
รายเดือนคุณภาพทั่วไป - หอพัก/อพาร์ทเมนต์					
1. เดอะปาร์แลนด์ รongเมือง	ถนนพระราม 6	สตูดิโอ 1-2 ห้องนอน	31 - 62	11,000 – 21,000	340 - 355
2. D 1 Mansion	เพชรบุรี 5	สตูดิโอ	24	6,000	250
3. พร้อมสุขแมนชั่น	เพชรบุรี 5	สตูดิโอ	24	3,000 – 4,500	125 - 190
4. เรืองศรีอพาร์เมนท์	เพชรบุรี 7	สตูดิโอ	24	4,000 – 5,000	170 - 210
5. เวเนเซีย เรสซิเดนซ์	เพชรบุรี 18	สตูดิโอ	24	5,500 – 8,000	230 - 335
6. พีที คอร์ท	ถนนรางน้ำ	สตูดิโอ	24	6,000 - 7,500	250 - 315
7. วีระศรี คอร์ท	ซอยสดพิณสวรรค์ ถนนรางน้ำ	สตูดิโอ 1 ห้องนอน	24-36	10,000 - 16,000	420 - 445
8. Mix up Apartment	กิ่งเพชร	สตูดิโอ	24	5,900	245
9. ซี เรสซิเดนซ์	ถ.พระราม 6 ซอย 5 (รongเมือง ซอย3)	สตูดิโอ 1-2 ห้องนอน	32 - 64	9,500 - 18,500	290 -300
10. บายเดอะสเดชั่น	ช.เกษมสันต์ 2 ถ. พระราม1	ห้องเดี่ยว ห้องคู่ ห้องสวีท	15 - 30	9,000 - 25,000	600 - 835

### สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของ หอพัก/อพาร์ทเมนต์ ภาคเอกชน

หอพัก/อพาร์ทเมนต์รูปการเช่าแบบรายเดือน ที่มีระดับคุณภาพทั่วไป โดยทั่วไปจะมีเฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ต โทรศัพท์สายตรง เครื่องทำน้ำอุ่น และ แอร์หรือพัดลม ขึ้นอยู่กับความประสงค์ของผู้อาศัย

### สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

โดยทั่วไปจะมีการรักษาความปลอดภัยโดยมีเจ้าหน้าที่ รปภ. กล้อง CCTV. คีย์การ์ด รวมถึงมีร้านค้าบริการ ซักรีด ร้านอาหาร มินิมาร์ท และมีที่จอดรถจำนวนไม่มากนัก

## 2. เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รูปแบบการให้เช่าแบบรายเดือนคุณภาพดี

ตารางที่ 5.55 แสดงอัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	แบบห้อง TYPE	ขนาด (ตร.ม.)	ราคาเช่าต่อเดือน	
				ต่อเดือน (บาท)	ค่าเช่าต่อ ตร.ม. (บาท)
<b>รายเดือนคุณภาพดี - เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์</b>					
1.บ้านรวงน้ำ	ถ.รวงน้ำ	สตูดิโอ 1-2 ห้องนอน	25 - 52	25,000 – 45,000	865 – 1,000
2.Evergreen Place	ถ.พญาไท	1-2 ห้องนอน	58 - 88	38,000 – 64,000	655- 730
3. แอมบาสซี เฟลส	ถ. เพลินจิต	1-3 ห้องนอน	84 -200	60,000 - 140,000	700 -714
4.สุทวงส์ เฟลส	ถ. วิทยู 1	1-4 ห้องนอน Penthouse	60- 620	60,000 - 280,000	450 – 1,000
5.เคปเฮ้าส์ (หลังสวน)	ช. หลังสวน ถ. เพลินจิต	สตูดิโอ 1-2 ห้องนอน	25- 87	30,000 - 80,000	920 - 1,200
6.โนเบิล ซีโรไนน์	ช.ร่วมฤดี ถ.วิทยู	1-3 ห้องนอน	91.94 – 116.66	45,000 - 65,000	490 - 560
7.แนชเชอริล วิลล์	ถ. หลังสวน	1-2 ห้องนอน Penthouse	31-146	120,000 - 250,000	1,715 - 3,870
8.เซ็นเตอร์พอยท์ (หลังสวน)	ช.หลังสวน ถ.เพลินจิต	สตูดิโอ 1-2 ห้องนอน	25 - 110	45,489 – 108,415	985 – 1,820
9.โมเนท์ เฮ้าส์	ช.ร่วมฤดี ถ.เพลินจิต	1-3 ห้องนอน	35- 90	30,000 - 85,000	860 - 945
10. เมย์แฟร์-มารีออท	ถ. หลังสวน	1-3 ห้องนอน	84-131	115,000 - 180,000	1,370 – 1,375

**สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักของ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รูปแบบการให้เช่าแบบรายเดือนคุณภาพดี** จะมีราคาที่อยู่ในระดับสูงกว่าอพาร์ทเมนต์ทั่วไป สำหรับเฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน เตียงนอนพร้อมที่นอน , โซฟา, ชั้นวางทีวี, โต๊ะทำงาน, โต๊ะกลาง, โต๊ะทานข้าวพร้อมเก้าอี้, ชุดครัว, ตู้อ่างซิงค์, ตู้แขวน ตู้เย็น เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ตไร้สาย โทรศัพท์สายตรง เครื่องทำน้ำอุ่น และ แอร์ ห้องครัว ประตูห้องพักเป็นระบบคีย์การ์ด

### สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

โดยทั่วไปจะมีการรักษาความปลอดภัยโดยมีเจ้าหน้าที่ รปภ. กล้อง CCTV. คีย์การ์ด สระว่ายน้ำ โรงยิม / ฟิตเนส มีร้านอินเทอร์เน็ต / ให้บริการอินเทอร์เน็ตในห้องพักรวม ถึงมีร้านค้าบริการ ซักรีด ร้านอาหาร มินิมาร์ท และมีที่จอดรถ

### 3. อาคารชุด คอนโดมิเนียม ที่ปล่อยเช่าเพื่อการลงทุน

เนื่องจากบริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสำหรับตลาดพักอาศัย ดังนั้นจึงมีผู้ลงทุนบางส่วนหันมาซื้อห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมในบริเวณนี้เพื่อนำมาปล่อยเช่าเพื่อการลงทุน (ดูตารางที่ 5.56 ) ส่งผลให้ห้องชุดดังกล่าวจึงเป็นคู่แข่งที่สำคัญสำหรับตลาดอพาร์ทเมนต์ในบริเวณนี้ เนื่องจากห้องชุดโดยทั่วไปในโครงการคอนโดมิเนียมต่างๆ จะมีขนาดพื้นที่กว้างขวางพอพักอพาร์ทเมนต์ทั่วไป

ตารางที่ 5.56 แสดงอัตราค่าเช่าอาคารชุดที่ปล่อยเช่าเพื่อการลงทุนที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	แบบห้อง TYPE	ขนาด (ตร.ม.)	ราคาเช่า	
				ต่อเดือน (บาท)	ค่าเช่าต่อ ตร.ม.
<b>คอนโดมิเนียมที่ให้เช่าสิทธิ (Freehold)</b>					
1. ปทุมวัน ริศอร์ท	ถนนพญาไท	2 - 3 ห้องนอน	49 - 90	20,000 - 34,000	408 - 378
2. ไอดีโอ คิว	ถนนพญาไท	1-2 ห้องนอน	35 - 81	20,000 - 50,000	570 - 620
3. วิลล่าราชเทวี	ถนนพญาไท	1-2 ห้องนอน	39 - 88	19,000 - 40,000	455 - 490
4. บ้านปทุมวัน	ถนนพญาไท	2 ห้องนอน	45 - 92	15,000 - 30,000	326 - 335
5. คอนโดวัน	ถนนพระราม 1	สตูดิโอ 1-2 ห้องนอน	32 - 66	17,000 - 28,000	530 - 425
6. ดี แอดเดรส ปทุมวัน	ถนนเพชรบุรี	สตูดิโอ	40	25,000	625

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักภายในของโครงการอาคารชุด คอนโดมิเนียมที่ปล่อยให้เช่าที่อยู่ภายนอกมหาวิทยาลัยทั้งภายในห้องพักและภายในโครงการ จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครันจึง ส่งผลให้อัตราค่าเช่าของห้องชุดดังกล่าวมีอัตราที่สูงกว่าในโครงการอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่บริเวณเดียวกัน

#### 4. อาคารพักอาศัย (Leasehold) ที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา

ตารางที่ 5.57 แสดงอัตราค่าเช่าสิทธิระยะยาวอาคารพักอาศัยที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษา

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	แบบห้อง TYPE	ขนาด (ตร.ม.)	ราคาเช่าระยะยาว ต่อ ตร.ม. (บาท)
1. จามจุรีสแควร์	ถนนพระราม 4	1-3 ห้องนอน	43 - 104	64,000 – 68,000 บาท/ตร.ม.
2. เดอะ ราชดำริ		สตูดิโอ 1-3 ห้องนอน	45 - 301	100,000-101,000
3. หรรษา ราชดำริ		1-3 ห้องนอน	55 -350	122,600-149,000
4. รอยัล มณีนีชา เอ็คเช็กคูทีฟ เวสชีเคนท์		1-3 ห้องนอน	59 - 300	106,700
5. บายันทรี เวสชีเคนท์		1-3 ห้องนอน	119-143	260,000-300,000
6. Ritz carlton Residence		1-3 ห้องนอน	120-800	250,000

อาคารพักอาศัย (Leasehold) จะมีข้อดี คือเป็นที่อยู่อาศัยที่มักตั้งอยู่บริเวณที่ใกล้กับการคมนาคมที่สะดวก มีความครบครันทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งในห้องพักและตัวโครงการที่เน้นความหรูหรา พร้อมทั้งมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในพื้นที่อย่างสะดวก จึงมีราคาสูง และมักอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน โซนธุรกิจ (CBD) ถึงแม้จะมีข้อดีอยู่ในการครอบครองก็ตามแต่ก็เป็นที่ต้องการของ กลุ่มต่างชาติ นักธุรกิจ

##### 5.4.1 ภาพรวมตลาดที่พักอาศัยในพื้นที่ศึกษา

เนื่องจากที่ตั้งของโครงการพัฒนาหอพักนานาชาติ จะมีข้อดีอยู่ ด้านการเข้าถึง เมื่อเปรียบเทียบกับอุปทานโดยรอบพื้นที่ศึกษาที่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และหากพิจารณาจากการศึกษาตลาดของหอพักภายนอกทั่วไป ที่อยู่บริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้า และการคมนาคมที่สะดวกกว่า จึงทำให้อัตราเช่าอยู่ในระดับสูง แต่ความเป็นหอพักจะมีข้อจำกัดกฎระเบียบเวลาเช่า – ออก จึงเป็นข้อดีของหอพักทั่วไป ฉะนั้นหากโครงการพัฒนาหากมีการยืดหยุ่นการจำกัดเวลาก็จะทำให้

โครงการเป็นอีกทางเลือกหนึ่งของกลุ่มเป้าหมายสำหรับผู้ที่ชอบความเป็นอิสระ อย่างไรก็ตามโครงการพัฒนาหอพักนานาชาติจะมีข้อได้เปรียบในด้าน ความเป็นเอกลักษณ์ความเชื่อมโยงระหว่างความเป็นสถาบันการศึกษา และ บรรยากาศรูปแบบของการใช้ชีวิตในเมือง ที่สะดวกครบครันที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต ตามแผนแม่บทฉบับทบทวน ปี พ.ศ.2552

โครงการอาคารพักอาศัยที่ให้เช่าระยะยาว (Leasehold) พบว่าอุปทานและอุปสงค์ของรูปแบบโครงการดังกล่าวจะมีอัตรารวมตัวกันสูงบริเวณราชดำริจึงเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมในตลาดอาคารพักอาศัยแบบ (Leasehold) หากเปรียบเทียบกับโครงการพักอาศัยจามจุรีสแควร์ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กับโครงการหอพักนานาชาติ จะมีความได้เปรียบกว่าด้านทำเลของเพราะอยู่ใกล้การคมนาคมหลากหลายรูปแบบกว่าบริเวณราชดำริ

#### 5.4.2 ผลวิเคราะห์เปรียบเทียบโครงการที่พักอาศัยที่อยู่บริเวณพื้นที่ศึกษาแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

- **คู่แข่งทางตรง ได้แก่**
  - หอพัก อพาร์ทเมนท์ ระดับคุณภาพทั่วไป (กลุ่มนิสิตไทย)
  - เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ระดับคุณภาพดี (กลุ่มนิสิตต่างชาติ)
- **คู่แข่งทางอ้อม ได้แก่**
  - อาคารชุด (Freehold) คอนโดมิเนียมที่ปล่อยเช่า
  - อาคารพักอาศัย Residence (Lesshold) ที่ปล่อยเช่า

## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาความต้องการที่พ้องอาศัยโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณ จุฬาลงกรณ์ 9 (หมอน 41) ของนิสิตระดับบัณฑิตศึกษาและบุคลากรสายวิชาการ ของจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย มีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอแนะแนวทางการบริหารโครงการหอพักนานาชาติด้าน กิจกรรมทางการตลาด โดยมีทิศทางกลุ่มเป้าหมาย (Target group) จากผลการวิเคราะห์ผล ข้อมูลด้านความต้องการ (Demand) เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการจัดสรรทรัพยากรและการ ให้บริการ เพื่อตอบสนองความต้องการที่จะสามารถรองรับกลุ่มเป้าหมายให้มีความเพียงพอและ เพื่อรักษาอัตราการเข้าพักรวมถึงการกำหนดเงื่อนไขอัตราค่าเช่า ให้มีความสอดคล้องกับ แผนพัฒนาและการศึกษาความเป็นได้ในการลงทุนโครงการพัฒนาหอพักนานาชาติ ซึ่งสำนักงาน จัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นหน่วยงานกำกับดูแลโครงการพัฒนาดังกล่าว

ทั้งนี้ เนื่องจากโครงการพัฒนาหอพักนานาชาติ เป็นโครงการขนาดใหญ่ซึ่งงบประมาณใน การลงทุนและรองรับผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากจึงมีความสำคัญยิ่งต่อมหาวิทยาลัยทั้งในแง่ผู้ ลงทุนและผู้ใช้ประโยชน์ ดังนั้นผู้ศึกษาจึงได้ดำเนินการศึกษาอุปสงค์และความต้องการของ กลุ่มเป้าหมายของโครงการพัฒนาอย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งมหาวิทยาลัยสามารถนำผลการศึกษาใน ครั้งนี้ไปใช้อ้างอิงในการปรับปรุงพัฒนาเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายให้เกิด ประโยชน์สูงสุด โดยสามารถสรุปผลได้ตามรายละเอียดดังนี้

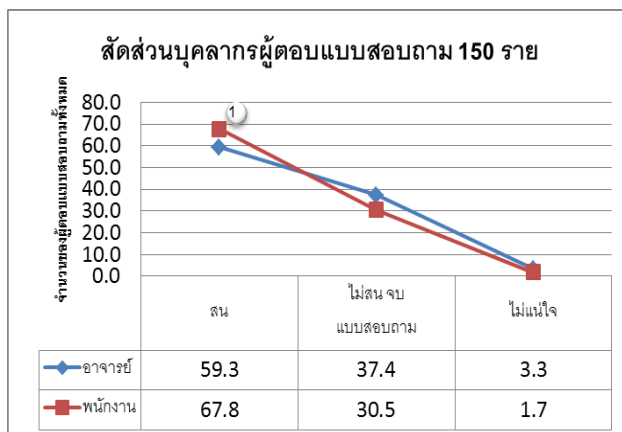
#### 6.1 สรุป อภิปรายผลการศึกษา

##### 1) อุปสงค์ (Demand) ของโครงการพัฒนา

**กลุ่มที่ 1 บุคลากรสายวิชาการ** ผลการศึกษาจากกลุ่มบุคลากรสายวิชาการ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จากจำนวนประชากร ได้แก่ อาจารย์และ พนักงานมหาวิทยาลัยที่มีความ เกี่ยวข้องทางด้านวิชาการ รวมทั้งสิ้น 2,861 ราย โดยใช้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 150 ราย พบว่าผู้ มีความต้องการโครงการพัฒนา 94 ราย (62.7%) โดยจำแนกประเภทอาชีพ ได้แก่ กลุ่มอาจารย์ ทั้งสิ้น 91 ราย (60.7%) พบว่ามีผู้มีความต้องการโครงการพัฒนา 54 ราย (59.3%) และพนักงาน มหาวิทยาลัย 59 ราย (39.3%) พบว่ามีผู้มีความต้องการโครงการพัฒนา 40 ราย (67.8%) (ดู แผนภูมิที่ 6.1)

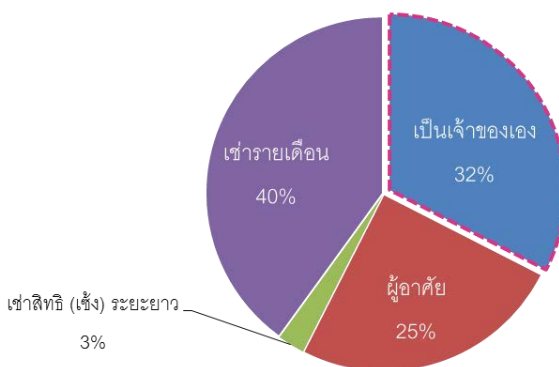


แผนภูมิที่ 6.1 แสดงสัดส่วนความสนใจที่มีต่อโครงการพัฒนาของกลุ่มบุคลากร



สภาพทางเศรษฐกิจรายได้รวมครอบครัวของกลุ่มบุคลากรสายวิชาการ 94 รายจะพบว่า ผู้ที่มีรายได้ตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไปจำนวน 84 ราย (85.1%) จะเห็นว่าผู้ที่มีความต้องการโครงการพัฒนามีฐานะทางการเงินที่จะสามารถชำระหรือขออนุมัติวงเงินกู้ได้ตามหลักความสามารถการชำระหนี้ซึ่งสามารถกู้ได้ 20-30 เท่าของรายได้ เช่น รายได้ 60,000 บาท วงเงินกู้ได้สูงประมาณ 1,800,000 บาท ซึ่งเป็นราคาประมาณการเริ่มต้นสำหรับโครงการพัฒนาระดับสูงระยะยาว และระดับการศึกษาของกลุ่มบุคลากรสายวิชาการ จะพบว่าจะมีระดับชั้นสูงตั้งแต่ระดับบัณฑิตศึกษาขึ้นไปมากถึง (87.2%) และระดับปริญญาตรีและต่ำกว่าอยู่เพียง (12.8%)

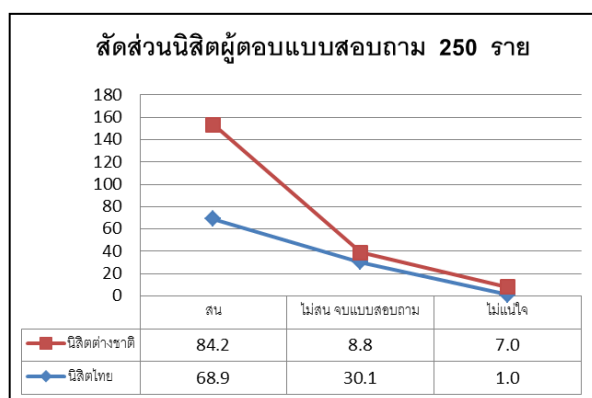
ที่พักอาศัยปัจจุบันของกลุ่มบุคลากรส่วนใหญ่จะพักอาศัยบริเวณ กรุงเทพฯ ชั้นนอก (30.9%) และเขตปริมณฑล (28.7%) รวมทั้งสิ้น (59.16%) ลักษณะประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบันของบุคลากรผู้มีความต้องการโครงการพัฒนาพบว่า ลักษณะการครอบครองเป็นผู้ที่ไม่มีกรรมสิทธิ์เป็นของตนเองและเช่าที่พักระยะยาวมีจำนวน 57 ราย (60.6%) (ดูแผนภูมิที่ 6.2) ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นกลุ่มพนักงาน และสัดส่วนค่าใช้จ่ายสำหรับค่าที่พักจะมีค่าใช้จ่าย 3,001 - 5,000 บาท (46.7%) และมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางตั้งแต่ 2,501 บาทขึ้นไป 49 ราย (52.1%)



แผนภูมิที่ 6.2 แสดงสัดส่วนการครอบครองที่พักอาศัยของกลุ่มบุคลากร

**กลุ่มที่ 2 นิสิตไทยและต่างชาติ** ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จากประชากร จำนวนนิสิตไทย 12,899 ราย และนิสิตต่างชาติ 165 ราย รวมทั้งสิ้น 13,064 ราย โดยมีจำนวน กลุ่มตัวอย่างรวม 250 ชุด พบว่านิสิตผู้มีความต้องการโครงการพัฒนา 181 ราย (72.4%) ของ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด โดยการจำแนกประเภทนิสิต ได้แก่ กลุ่มนิสิตไทย 193 ราย (77.2%) มี ผู้สนใจ 133 ราย (68.9%) และนิสิตต่างชาติ 57 ราย (22.8%) มีผู้สนใจ 48 ราย (84.2%)

แผนภูมิที่ 6.3 แสดงสัดส่วนความสนใจที่มีต่อโครงการพัฒนาของนิสิต



สภาพทางเศรษฐกิจค่าใช้จ่ายต่อเดือน (ไม่รวมค่าที่พัก) ของกลุ่มนิสิตจะพบว่า สัดส่วนค่าใช้จ่ายของกลุ่มนิสิตไทยจะมีค่าใช้จ่ายไม่เกิน 10,000 บาท (49.6%) ของนิสิตไทย ทั้งหมดและจะมีสัดส่วนจากแหล่งรายได้อื่นๆ (27%) ส่วนทางด้านนิสิตต่างชาติจะพบว่าสัดส่วน ค่าใช้จ่ายตั้งแต่ 14,001 ขึ้นไปมีถึง (60.4%) ซึ่งหมายถึงนิสิตต่างชาติส่วนใหญ่จะเป็น กลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังในการจ่ายสูง ทั้งนี้เนื่องจากนิสิตต่างชาติของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปัจจุบันมีจำนวนน้อย ซึ่งทางโครงการอาจต้องมีการจัดสรรรองรับเพื่อรักษาอัตราการเช่าโดยเป็น อัตราค่าเช่าราคาพิเศษสำหรับนิสิตไทย

ที่พักอาศัยปัจจุบันของของกลุ่มนิสิต พบว่าโซนที่พักอาศัยอยู่บริเวณของกลุ่มนิสิตจะ พักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งชั้นใน กลางและนอก ซึ่งอัตราไม่ต่างกันรวมแล้ว (83.4%) เนื่องจากสะดวกในการเดินทางมาศึกษาประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบันของนิสิตที่มีความสนใจ โครงการพัฒนาจะพบว่าอันดับสูงสุดจะเช่าที่พักอาศัยหอพัก/อพาร์ทเมนต์/ห้องเช่าเอกชน (54.7%) และอันดับรองลงมาคือพักอาศัยบ้านพัก (32.3%) และเช่าหอพักของมหาวิทยาลัย (13.8%) ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยของนิสิตทั้งไทยและต่างชาติจะพบว่าอัตราเช่า สิทธิที่พักอาศัยจำนวน 133 ราย (73.5%) ค่าใช้จ่ายสำหรับค่าที่พักจะพบว่ามีนิสิตไทย (23.3%) มี ค่าใช้จ่ายตั้งแต่ 7,001 บาท และนิสิตต่างชาติจะพบว่าส่วนใหญ่จะมีความสามารถทางการเงินซึ่ง จะเช่าสิทธิค่าเช่าที่พักตั้งแต่ 11,001 บาทขึ้นไปสูงถึง (58.3%) การพักอาศัยของนิสิตอันดับสูงสุด

คือมักอาศัยกับกลุ่มเพื่อน(45.3%)และอันดับรองลงมาคือพักอาศัยคนเดียว(27.6 %) และมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางไม่เกิน 1,500 บาท 128 ราย (70.7%)

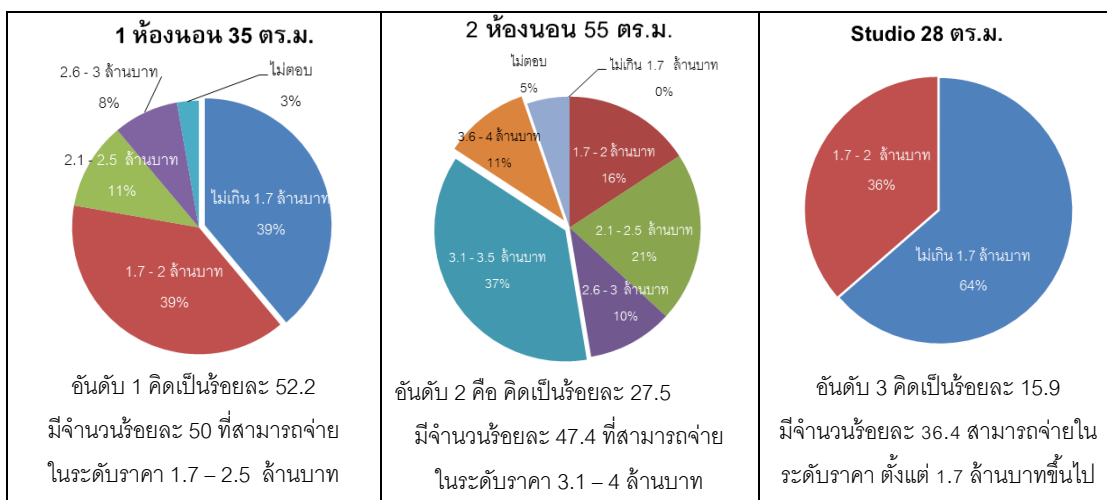
**2) ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกและระยะเวลาเช่าที่มีต่อโครงการพัฒนา**

**กลุ่มที่ 1 บุคลากรสายวิชาการ** ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่มีต่อโครงการพัฒนา คือ ทำเลที่ตั้งมีอันดับสูงสุดซึ่งสำหรับเหตุผลในการเลือกเลือกโครงการพัฒนาคือต้องการความสะดวกในการเดินทาง อันดับรองลงมาคือทางด้านการเงิน และความต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ ประทีป จารุวิริยะรุ่ง (2537) คนรุ่นใหม่ต้องการทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ใกล้กับทำเลที่ตั้งของแหล่งงาน ที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและมีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และสอดคล้องกับแนวคิดศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ของ ธีรพันธ์ โภกาสสัมพันธ์ (2540) เมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีความสะดวกเรื่องการเดินทางที่จะสอดคล้องกับเส้นทางและสถานีรถไฟฟ้า

**ความต้องการที่มีต่อโครงการพัฒนา** ผลการศึกษาได้มีการจำแนกประเภทโดยแยกประเภทรูปแบบการเช่าเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่มีความต้องการเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปีจำนวน 69 ราย (73.4%) ของผู้ที่สนใจ หรือ (43.2%) ของกลุ่มประชากรตัวอย่าง และกลุ่มผู้เช่าสิทธิแบบรายเดือน 25 ราย (26.6 %) หรือ (19.5%) ของกลุ่มประชากรตัวอย่าง

**1. กรณีเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี** ผู้มีความสนใจ (43.2% ของกลุ่มตัวอย่าง) ได้แบ่งตามรูปแบบห้องพักที่ต้องการและระดับราคาขบวนประมาณค่าเช่าที่ยินดีจะจ่ายได้แสดงตามลำดับ(ดูแผนภูมิที่ 6.4)

แผนภูมิที่ 6.4 สรุปขบวนประมาณและขนาดห้องพักที่ต้องการของบุคลากรกรณีเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี



ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวนี้ จะยังพบว่าอีก 21 ราย (30.4%) ได้ตั้งงบประมาณที่ยินดีที่จะจ่ายไม่เกิน 1.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ทางโครงการกำหนดไว้จากแผนการลงทุนของการให้เช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี อย่างไรก็ตามแล้วสำหรับความต้องการในอนาคตของกลุ่มดังกล่าวว่าจะเป็นอุปสงค์ที่แท้จริงหรือไม่นั้นต้องขึ้นอยู่กับปัจจัยความต้องการกับช่วงเวลาและระดับราคาในขณะนั้น

ผลการศึกษาในครั้งนี้สอดคล้องผลการวิจัยความต้องการโครงการอาคารชุด จุฬาลงกรณ์ 9 โดยมี รศ.มานพ พงศทัต ศาสตราจารย์ เป็นที่ปรึกษา ซึ่งมี อ.บุญยั้ง คงอาชาภัทร หัวหน้าคณะผู้ศึกษาวิจัย และ อ.สุพินดา ตั้งรุ่งเรืองอยู่ ผู้ศึกษาวิจัยและประสานงาน เป็นงานวิจัยภาคีวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งจัดทำสรุปเมื่อ 16 พฤษภาคม 2555 ผลการวิจัยพบว่ากลุ่มคนที่สนใจ (48.2 % ของกลุ่มตัวอย่าง) และพบว่ากลุ่มคณาจารย์และบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จะมีลักษณะความต้องการรูปแบบห้องพัก รูปแบบ 1 และ 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ ไม่เกิน 60 ตร.ม. เน้นราคา 2 - 3 ล้านบาท ต้องการส่วนลดสูงกว่ากลุ่มอื่น ซึ่งผลการวิจัยดังกล่าวใกล้เคียงกับการศึกษาในครั้งนี้ รวมถึงลักษณะความต้องการรูปแบบห้องพัก

นอกจากงานวิจัยดังกล่าวแล้ว บริษัท Nexus พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด เสนอต่อ สำนักงานจัดการทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2555 เรื่องผังห้องโครงการในตลาดโดยได้เสนอแนะ สัดส่วนห้องพัก และ แผนผังห้องแบบต่างๆ โดยปรับสัดส่วนใหม่ซึ่งมีการสรุปสัดส่วนตามความต้องการของตลาดปัจจุบัน (ดูตารางที่ 6.1)

ตารางที่ 6.1 สัดส่วนห้องพักโครงการในตลาด

ประเภทห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนห้องพัก		
		ผังแบบเก่า	ผังแบบใหม่	ข้อเสนอแนะ
Studio	29	71%	17%	43%
1 ห้องนอน	38	24%	33%	29%
2 ห้องนอน	58	5%	8%	7%
2 ห้องนอน (ใหม่)	58	-	42%	21%
จำนวนห้องรวม		578	408	476

จากการสรุปสัดส่วนดังกล่าวจะพบว่าความต้องการของตลาดปัจจุบันจะนิยมเลือกห้องรูปแบบ 2 ห้องนอน และ 1 ห้องนอน

2. **กรณีเช่าแบบรายเดือน** ผู้มีความสนใจ (19.5% ของกลุ่มประชากรตัวอย่าง) จะพบว่าผู้ที่มีความต้องการเช่าแบบรายเดือนสำหรับขนาดห้องพักที่ต้องการอันดับสูงสุดคือ แบบ 1 ห้องนอน 35 ตร.ม.จำนวน 11 ราย (50%) สำหรับราคาเช่าที่ยินดีจะจ่ายจะพบว่า 56.0% ที่จะสามารถจ่ายได้ในราคาตั้งแต่ 13,000 บาทขึ้นไป

ตารางที่ 6.2 สัดส่วนความต้องการขนาดห้องพักและงบประมาณค่าเช่ารายเดือนของบุคลากร

งบประมาณค่าเช่าที่ยินดีจะจ่าย กรณีแบบรายเดือน	ขนาดห้องพักที่ต้องการ				รวม จำนวน
	Studio 28 ตร.ม. จำนวน	1 ห้องนอน 35 ตร.ม. จำนวน	2 ห้องนอน 55 ตร.ม. จำนวน	อื่น ๆ จำนวน	
ไม่เกิน 13,000 บาท	4	6	1	0	11
13,001 - 15,000 บาท	1	2	1	2	6
15,001 - 17,000 บาท	1	1	0	0	2
17,001 - 19,000 บาท	0	1	0	0	1
19,001 - 21,000 บาท	0	0	0	0	0
21,001 - 23,000 บาท	0	0	0	0	0
23,001 - 25,000 บาท	0	0	0	0	0
25,001 - 27,000 บาท	0	0	0	0	0
27,001 ขึ้นไป	0	0	0	0	0
ไม่ตอบ	1	1	1	2	5
<b>รวม</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>25</b>

ทั้งนี้จะเห็นได้ว่ามีอีก 11 ราย (44.0 %) ที่มีงบประมาณที่ไม่เกิน 13,000 บาทซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าทางโครงสร้างไว้สำหรับค่าเช่ารายเดือนซึ่งปัญหาดังกล่าวจะอยู่ของการเสนอแนะทางด้านสวัสดิการบุคลากรต่อไป

**กลุ่มที่ 2 นิสิตไทยและต่างชาติ** ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกที่มีต่อโครงการพัฒนา คือ ความพอใจทางด้านราคามีอันดับสูงสุดและอันดับรองลงมาการความสะดวกในการเดินทาง ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ กำพล วัชรวิริยะกิจ (2540) ได้ทำการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของนิสิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ พบว่าความพอใจของนิสิตในหอพักมหาวิทยาลัยมีความพอใจในเรื่องราคาและความปลอดภัยมากที่สุดแต่ไม่พอใจในกฎระเบียบ และให้ความสำคัญกับความสะดวกในการเดินทาง ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการศึกษาการพักอาศัยในหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริเวณใกล้เคียงของ วลัยภรณ์ สุรทศ (2543) ว่านิสิตที่พักในมหาวิทยาลัยส่วนใหญ่เลือกอยู่หอพักจุฬาฯ เพราะเห็นว่าเดินทางสะดวกใกล้ที่เรียน ส่วนนิสิตที่เลือกพักบริเวณรอบ

มหาวิทยาลัยส่วนใหญ่เลือกอยู่นอกมหาวิทยาลัยเพราะเห็นว่ามีความสะดวกและมีความเป็นอิสระส่วนตัวมากกว่า

ความต้องการที่มีต่อโครงการพัฒนา ผลการศึกษาระยะเวลาที่ต้องการเช่าพบว่ามีความต้องการเช่า ตั้งแต่คราวละ 1 ปีการศึกษาขึ้นไป (51.4%) สำหรับความต้องการเพื่อนร่วมห้อง พบว่ามีความต้องการพักอาศัยจำนวนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป (60.8%) และความคิดเห็นเกี่ยวกับการแยกชั้นชายหญิงของโครงการหอพักจะพบว่ามีผู้ไม่เห็นด้วย (35.9%) เป็นนิสิตชาย (33.9 %) และ นิสิตหญิง (38.9 %)

งบประมาณที่ยินดีจะจ่ายค่าเช่าโครงการพัฒนาพบวานิสิตไทย (43.6%) ที่สามารถจ่ายค่าเช่าในงบประมาณตั้งแต่ 8,501 บาทขึ้นไปได้ และนิสิตต่างชาติร้อยละ (64.6%) ที่สามารถจ่ายค่าเช่าที่พักในงบประมาณตั้งแต่ 11,001 บาทขึ้นไปได้ซึ่งจะเห็นได้ว่าจะมีสัดส่วนที่เหลือที่มีงบประมาณน้อยกว่าราคาที่พักโครงการกำหนดซึ่งจะเห็นได้ว่าจะมีสัดส่วนที่เหลือที่มีงบประมาณน้อยกว่าราคาที่พักโครงการกำหนดได้แก่นิสิตไทย (55.6%) และนิสิตต่างชาติ (27.1%) ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวเป็นราคาต่อห้องซึ่งนิสิตสามารถหาเพื่อนร่วมห้องได้ซึ่งจะทำให้ค่าใช้จ่ายเพียงพอกับงบประมาณ

### 3) ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและภายในโครงการ

#### 3.1 ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

กลุ่มที่ 1 ผู้เช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มบุคลากร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่ต้องการ อันดับสูงสุดคือ เครื่องปรับอากาศ อันดับรองลงมา เครื่องทำน้ำอุ่น เพอร์นิเจอร์ พื้นฐาน ตู้เย็น และ ชุดเครื่องนอน ตามลำดับ

กลุ่มที่ 2 ผู้ต้องเช่าสิทธิรายเดือน ซึ่งเป็นนิสิตและบุคลากร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักที่ต้องการที่นอกจากที่ทางโครงการจัดให้ อันดับสูงสุดคือ เครื่องปรับอากาศ อันดับต่อมา โทรทัศน์ เครื่องทำน้ำอุ่น ตู้เย็น และ ชุดครัว ตามลำดับ

#### 3.1 ความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

กลุ่มที่ 1 ผู้เช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี อันดับสูงสุดคือ รถบริการรับส่ง โครงการ-มหาวิทยาลัย อันดับต่อมาคือ Internet Wi-Fi ร้านค้าปลีก สระว่ายน้ำ และ ฟิตเนส ตามลำดับ

กลุ่มที่ 2 ผู้ต้องเช่าสิทธิรายเดือน ซึ่งเป็นนิสิตและบุคลากร อันดับสูงสุดคือ Internet Wi-Fi อันดับต่อมาคือ รถบริการรับส่ง โครงการพัฒนา-มหาวิทยาลัย ฟิตเนส เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และ ร้านค้าปลีก ตามลำดับ

## 6.2 ข้อเสนอแนะแนวทางการบริหารโครงการ

เนื่องจากที่ตั้งโครงการหอพักนานาชาติ บริเวณถนนจุฬาฯ ซอย 9 มีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับการอยู่อาศัย แวดล้อมไปด้วยระบบขนส่งมวลชน รวมทั้งกิจกรรมสนับสุนอื่นๆ เช่น แหล่งบันเทิง ศูนย์การค้า สถาบันกวดวิชา สนามกีฬา และโรงพยาบาล บริเวณที่ตั้งโครงการจึงเป็นบริเวณที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูง ทั้งจากกลุ่มนิสิต อาจารย์ทั้งชาวไทย และต่างชาติ ข้าราชการ บุคลากรของโรงเรียนและหน่วยงานราชการโดยรอบ รวมถึงกลุ่มบุคคลทั่วไปที่มีสถานที่ทำงานในบริเวณนี้ ซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองที่สะดวก ปลอดภัยใกล้กับสถานศึกษา หรือที่ทำงาน เพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่าย และระยะเวลาในการเดินทาง

### แนวทางการบริหารโครงการซึ่งจะแบ่งออกเป็น 2 อาคาร

1) **แนวทางการบริหารจัดการอาคารพักอาศัยของบุคลากร (Tower A)** ที่มีจำนวน 408 ห้องผู้ศึกษามีความเห็นควรจัดสรรให้เป็นอาคารพักอาศัยเฉพาะกลุ่มผู้ต้องการเช่าสิทธิระยะยาว (Leasehold) เนื่องจากมีความต้องการมากถึง 73.4% ซึ่งจะช่วยลดปัญหาการรักษาอัตราการเข้าพักของโครงการอาคารพักอาศัย และลักษณะการดำเนินโครงการของอาคารดังกล่าวนี้ควรจัดในรูปแบบเชิงพาณิชย์ (Commercial) เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพด้านทำเลที่ตั้งที่ใกล้แหล่งงานและสถาบันการศึกษา จากผลเปรียบเทียบกับความสำเร็จของโครงการจามจุรีเรสซิเดนซ์ของมหาวิทยาลัย ซึ่งมีผลตอบรับจากกลุ่มเป้าหมายและยังมีอุปสงค์ส่วนเกินอยู่ ถึงแม้จะมีจุดด้อยของการได้มีกรรมสิทธิในห้องชุดก็ตามแต่มีความคุ้มค่าด้านทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคม

สำหรับแนวทางการบริหารจัดการในช่วงการขายระหว่างก่อสร้าง (Pre-Sale) เห็นควรให้สิทธิการเช่าให้กับกลุ่มผู้เป็นบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยก่อน โดยมีหนังสือเวียนแจ้งประชาสัมพันธ์เปิดตัวโครงการกับคณะและหน่วยงานภายในมหาวิทยาลัย เพื่อทำเรื่องประสงค์จองสิทธิ หากกรณีที่มีผู้จองเกินกว่าจำนวนห้อง แนะนำให้ใช้สิทธิการจองลากห้องนั้น ๆ เพื่อลดปัญหาความขัดแย้ง หากกรณีมีห้องพักเหลือจากการจองสิทธิ จึงเปิดให้บุคคลภายนอกจองสิทธิได้

ทั้งนี้หากโครงการจะกำหนดกลุ่มเป้าหมายเป็นบุคลากรของมหาวิทยาลัยก็จะส่งผลดีในแง่ของการบริหารจัดการในอนาคตทางด้านคุณภาพสังคม แต่ผลจากการศึกษาจะพบว่าจะมีข้อกังวลในเรื่องราคา ควรวางแผนการต้นทุนการตกแต่งห้องพักและมีสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับราคาที่สมเหตุสมผลและเพียงพอต่อการใช้งานตามพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมาย และควรจัดหาสถาบันทางการเงินให้กับกลุ่มเป้าหมาย เช่น แหล่งเงินกู้ระยะยาว ดอกเบี้ยต่ำ และเตรียมแผนการวางระเบียบ ปรับสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหสงเคราะห์เพื่อเอื้อต่อกลุ่มบุคลากร ให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตต่อไป

2) **แนวทางบริหารจัดการอาคารหอพักนานาชาติ (Tower B)** ควรจัดสรรให้เป็น ส่วนของหอพัก/อพาร์ทเมนต์แบบรายเดือนละรายวัน เน้นนิสิตต่างชาติ นิสิตไทยและบุคลากร ตามลำดับ เนื่องจากเป็นอาคารที่มีห้องพักรองรับมากถึง 846 ห้อง ซึ่งจะมีความแตกต่างกับ อาคารพักอาศัยของบุคลากร (Tower A) ด้วยเงื่อนไขกฎเกณฑ์เฉพาะของกฎระเบียบหอพัก

ทั้งนี้สำหรับแนวทางการบริหารจัดการอาคารหอพัก โดยอ้างอิงผลการศึกษาคณะจัดสรร ให้มีการแยกชั้นเฉพาะนิสิตจากความต้องการ (72.4%) และชั้นเฉพาะบุคลากร (26.6 %) โดยมีการแบ่งโซนตามอัตราราคาเช่าห้องพัก

High Zone สำหรับนิสิตต่างชาติ เนื่องจากงบประมาณความสามารถในการจ่ายของนิสิต ต่างชาติ (64.6%) ที่สามารถจ่ายค่าเช่าที่พักในงบประมาณตั้งแต่ 11,001 บาทขึ้นไปได้

Medium Zone สำหรับนิสิตไทยเนื่องจากงบประมาณที่ยินดีจะจ่ายค่าเช่าโครงการพัฒนา พบว่านิสิตไทย (43.6%) ที่สามารถจ่ายค่าเช่าในงบประมาณตั้งแต่ 8,501 บาทขึ้นไปได้

Low Zone สำหรับบุคลากรที่มีความต้องการพักอาศัยรายวันและรายเดือนซึ่งมีสัดส่วน จำนวนน้อยเพียง (26.6%) และเนื่องจากงบประมาณสำหรับราคาเช่าที่ยินดีจะจ่ายจะพบว่า (56.0%) ที่จะสามารถจ่ายได้ในราคาตั้งแต่ 13,000 บาทขึ้นไป ทั้งนี้จะเห็นได้ว่ามีอีก (44.0 %) ที่มี งบประมาณที่ไม่เกิน 13,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าทางโครงสร้างไว้สำหรับค่าเช่ารายเดือน จึง จะมีการเสนอแนะในส่วนของสวัสดิการในข้อต่อไป

อย่างไรก็ตามสำหรับทางด้านกรกำหนดราคาห้องพักอาจมีความเลื่อมล้ำระหว่างนิสิต ไทยและต่างชาติได้ ซึ่งทางโครงการควรต้องมีการจัดทำแผนรองรับกฎเกณฑ์และเงื่อนไข ข้อกำหนดของราคาเช่าอย่างชัดเจน เนื่องจากทางโครงการเคยกำหนดอัตราที่ต่างกัน ทั้งนี้เพื่อให้เกิดผลดีต่อภาพลักษณ์โครงการพัฒนา ควรกำหนดอัตราราคาเช่าที่เท่ากันโดยขึ้นอยู่กับรูปแบบ ห้องและชั้นห้องพักอาศัยเป็นปัจจัยหลักในการกำหนดราคาห้องพัก

### 6.3 ข้อเสนอแนะกลยุทธ์ทางการตลาด

การวางตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) จากการศึกษาความเหมาะสมของที่ตั้ง โครงการและการศึกษาการตลาดโครงการอพาร์ทเมนท์และโครงการที่ปล่อยเช่าของบริเวณพื้นที่ ศึกษาและจากรายงานความเป็นไปได้ของโครงการ แนะนำให้วางตำแหน่งทางการตลาดของ โครงการอยู่ที่ระดับ เอ ถึง บีบวก ได้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในเชิงพาณิชย์ ซึ่งตำแหน่งทางการ ตลาดดังกล่าวนี้ จากผลการศึกษากลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการและเป็นกลุ่มที่มีฐานะทาง การเงิน สำหรับการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายของ



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเทียบเท่ากับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักภายในของโครงการพักอาศัย (เอกชน) คอนโดมิเนียมที่ให้เช่าสิทธิหอพัก/อพาร์ทเมนต์ที่อยู่ภายนอกมหาวิทยาลัยทั้งภายในห้องพักและภายในโครงการซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครัน

ส่วนแบ่งทางการตลาด (Segmentation) การพิจารณาองค์ประกอบโดยรวมในการพัฒนา โดยคำนึงถึงภาพลักษณ์ หรือ ตำแหน่งทางการตลาดของโครงการพัฒนา ผู้ศึกษาได้พิจารณาการแบ่งส่วนแบ่งทางการตลาด (Segmentation) เพื่อตอบสนององความต้องการสูงสุดให้กับกลุ่มเป้าหมายแยกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

ตารางที่ 6.3 เปรียบเทียบตลาดเป้าหมายกับส่วนแบ่งทางการตลาด

ส่วนแบ่งทางการตลาด	กลุ่มเป้าหมาย	ลักษณะธุรกิจ
ตลาดหลัก (Mass market)	- กลุ่ม นิสิตรระดับบัณฑิตศึกษาไทย - กลุ่มบุคลากรเช่าสิทธิรายเดือน	จะเป็นที่พักอาศัยลักษณะคุณภาพทั่วไป ขึ้นอยู่กับรูปแบบความต้องการตามรูปแบบห้องพักและพฤติกรรมการใช้ชีวิตของกลุ่มเป้าหมายในระดับราคาเช่าที่ไม่สูงนักเทียบเท่ากับหอ/อพาร์ทเมนต์ทั่วไปของภาคเอกชน ซึ่งจะให้มีปริมาณความต้องการที่แน่นอนเพื่อรักษาอัตราเข้าพักได้
ตลาดระดับบน (Upper market)	- กลุ่ม นิสิตรระดับบัณฑิตศึกษาต่างชาติ	จะเป็นที่พักอาศัยลักษณะคุณภาพระดับดี ซึ่งเทียบเท่ากับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ค่าเช่าในระดับกลาง - ระดับสูง จะเป็นกลุ่มที่มีปริมาณความต้องการไม่แน่นอน อัตราการเข้าพักอาจจะต่ำ
	- กลุ่มบุคลากรที่ประสงค์เช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี (Leasehold)	จะเป็นที่พักอาศัยลักษณะคุณภาพกลาง - ดี ขึ้นอยู่กับความต้องการของขึ้นอยู่รูปแบบความต้องการตามรูปแบบห้องพักซึ่งมีการออกแบบที่ทันสมัยมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ค่าเช่าในระดับกลาง - ระดับสูง มีปริมาณความต้องการที่แน่นอน เพราะเป็นการเช่าสิทธิ

#### 6.4 ข้อเสนอแนะแนวทางการขยายสวัสดิการที่พักอาศัย

##### 1) สวัสดิการที่พักอาศัยสำหรับนิสิตไทยและต่างชาติ

กรณีหอพักนานาชาติสำหรับนิสิตไทยและต่างชาติ ทางโครงการพัฒนาได้มีการศึกษาระดับราคา จากการวิเคราะห์ทางการตลาดไว้สำหรับค่าเช่าห้องพักสำหรับนิสิตไทยนั้นควรอยู่ประมาณ 404 บาท/ตร.ม./เดือน ส่วนราคาห้องพักของนิสิตต่างชาตินั้นสามารถเรียกเก็บในอัตราที่สูงกว่าได้ ซึ่งควรอยู่ที่ประมาณ 538 บาท/ตร.ม./เดือน โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวนี้ได้มาจากการ

เปรียบเทียบกับโครงการอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมปล่อยเช่าในบริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการ ซึ่งหากโครงการพัฒนาีความประสงค์ที่ปรับค่าเช่าห้องพักลงเป็นอัตราส่วน 20% จากราคาข้างต้น ดังนั้นค่าเช่าสุทธิที่นำมาใช้ในการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินจึงอยู่ที่ 323 บาทและ 430 บาท/ตร.ม./เดือน เป็นพื้นฐานสำหรับนิสิตไทยและต่างชาติตามลำดับ

ดังนั้นจะพบว่ามีส่วนนิสิตที่มีความต้องการโครงการพัฒนา (72.4%) อยู่ นั่นกรณีนิสิตไทยก็ยังสามารถเช่าพักอาศัยได้หากมีผู้ร่วมพักอาศัยตั้งแต่ 2 - 3 คนขึ้นไป สมมติฐานโดยคิดจากราคาเช่าขั้นต่ำ 7,760 บาท/ห้อง/เดือน เฉลี่ยอยู่ที่อัตราค่าเช่า 3,800 - 2,590 บาท/คน/เดือน ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าปัจจุบันที่เกือบเทียบเท่ากับหอพัก U-Center กรณีนิสิตต่างชาติระดับบัณฑิตศึกษาถึงแม้ปัจจุบันจะมีจำนวนเพียง 165 ราย แต่มีส่วนความต้องการมากถึง (84.21%) ทั้งนี้ตามยุทธศาสตร์มหาวิทยาลัย “ก้าวหน้า” ได้จัดทำโครงการพัฒนาดังกล่าวสำหรับรองรับหลักสูตรในอนาคตสำหรับรองรับนิสิตต่างชาติ สมมติฐานโดยคิดจากราคาขั้นต่ำ 10,320 บาท/ห้อง ก็ยังพบว่านิสิตต่างชาติร้อยละ (64.6%) สามารถจ่ายค่าเช่าที่พักในงบประมาณตั้งแต่ 11,001 บาทขึ้นไปได้ หากกรณีนิสิตต่างชาติหากมีผู้ร่วมพักอาศัยตั้งแต่ 2 - 3 คนขึ้นไปก็จะมีอัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย 5,160 - 3,440 บาท/คน/เดือน

สำหรับแนวทางนโยบายสวัสดิการที่พักอาศัยสำหรับนิสิตโดย ผลการศึกษาระยะเวลาที่ต้องการเช่าพบว่ามีความต้องการเช่า ตั้งแต่คราวละ 1 ปีการศึกษาขึ้นไป (51.4%) ผู้ศึกษาจึงเสนอแนะส่วนลดค่าเช่า 25% ของค่าเช่า แต่หากเปรียบเทียบกับสวัสดิการหอพักภายในมหาวิทยาลัยจะได้ส่วนลด 50% ในช่วงปิดภาคเรียนเพื่อรักษาการเช่าอัตราห้องพัก และสำหรับห้องที่เหลือทางโครงการอาจปล่อยเช่ารายเดือนแก่บุคลากรและบุคคลภายนอกได้

## 2) สวัสดิการสำหรับบุคลากร

1. กรณีสำหรับการขายห้องพักที่มีสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี ที่ทางโครงการกำหนดระดับราคาเริ่มต้นประมาณ 62,300 บาทต่อตร.ม. ซึ่งราคาขายดังกล่าวได้มาจากการเปรียบเทียบกับสัดส่วนกับราคาขายภายใต้กรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ของอาคารชุดภายในพื้นที่บริเวณสมมติฐานจากพื้นที่ขายเริ่มต้น 29 ตร.ม. ซึ่งจะมีราคาเริ่มต้น 1.8 ล้านบาท โดยประมาณ หากเปรียบเทียบกับรายได้ของกลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการพบว่ามียาได้ครบครันตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไป (85.1%) ซึ่งหากเป็นผู้มีรายได้ต่อเดือนน้อยสามารถใช้สวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ ตามระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2540 และฉบับปรับปรุง พ.ศ.2544 ซึ่งมหาวิทยาลัยจะอนุญาตให้ผู้ขอสวัสดิการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ได้เพียงครั้งเดียวภายในวงเงินไม่เกิน 6 แสนบาท หรือไม่เกิน 60 เท่าของเงินเดือน แต่ต้องไม่เกิน 1.5 ล้านบาท

จากระเบียบดังกล่าวควรมีการทบทวนโดยเพิ่มเงื่อนไขหากกลุ่มดังกล่าวมีความต้องซื้อหรือเช่าระยะยาวกรณีเช่าระยะยาว 30 ปี เพราะในอนาคตมหาวิทยาลัยจะมีการพัฒนาที่ดินพื้นที่เขตพาณิชย์เป็นที่พักอาศัยเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งหากยังใช้ระเบียบสวัสดิการปัจจุบันอยู่ จะมีความสามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าระยะยาวกรณีเช่าระยะยาว 30 ปี ได้เนื่องจากต่างการกรณีซื้อขาย

2. กรณีสำหรับการบุคลากรที่มีความประสงค์เช่าห้องพักแบบรายเดือน จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้น ได้ประมาณการระดับราคาอยู่ที่ 458 บาท/ตร.ม./เดือน หรือ 12,662 บาท/ห้อง/เดือน สำหรับห้องสตูดิโอ 16,280 บาท/ห้อง/เดือน สำหรับห้อง 1 ห้องนอน และ 24,872 บาท/ห้อง/เดือน สำหรับห้อง 2 ทั้งนี้อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่คาดว่าทางโครงการน่าจะได้รับในปีแรกที่เริ่มเปิดดำเนินการ

อ้างถึงประกาศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่องการกำหนดอัตราความช่วยเหลือค่าบำรุงห้องพักในหอพักวิทยานิเวศน์แก่นักบุคลากร พ.ศ.2538 ซึ่งเป็นการช่วยเหลือจากทางมหาวิทยาลัยโดยมีการให้สิทธิส่วนลดค่าใช้จ่ายสำหรับที่พักเพื่อพัฒนาวิชาการโดยเป็นแนวทางการอุดหนุน (Subsidy) ให้กับผู้มีรายได้ประจำดังนี้ (ดูตารางที่ 6.4)

ตารางที่ 6.4 แสดงอัตราความช่วยเหลือสำหรับที่พักเพื่อพัฒนาวิชาการ

รายได้ประจำของผู้ได้รับสิทธิเช่าพักอาศัย (บาท)	อัตราความช่วยเหลือที่จะได้รับ (%)
12,000 และ ต่ำกว่า	70
12,001 - 17,000	50
17,001 - 21,000	30
20,001 - 25,000	10
25,001 - 30,000	5

**ตัวอย่าง** หากพนักงานมหาวิทยาลัยท่านหนึ่งมีความต้องการพักอาศัยโครงการพัฒนาแบบรายเดือนซึ่งมีค่าเช่าต่อเดือนอยู่ที่ 12,662 บาทต่อเดือน แต่ปัจจุบันมีรายได้ประจำ 25,000 บาทต่อเดือนโดยมีการสมมติฐานการคำนวณส่วนลดดังนี้

$$\text{*ค่าเช่าที่พักอาศัยหลังหักส่วนลด } 12,662 - (10\%) = 11,395.8 \text{ บาท/เดือน}$$

**ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในอนาคต** ควรมีการทบทวนศึกษาระเบียบสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัย เพื่อเพิ่มเงื่อนไขการรับสิทธิเคสสงเคราะห์สำหรับบุคลากร เนื่องจากปัจจุบันมีค่าครองชีพที่สูงขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาที่ดินในเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อันเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพเหมาะสมสำหรับพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยตามแผนแม่บทในอนาคตต่อไป

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

คุณทลทิพย์ พานิชภักดิ์.แนวคิดเรื่องระบบตลาดที่อยู่อาศัย.สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยสมาคม  
สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2553และแนวโน้มปี 2554,(2553) :111.

ขจรศักดิ์ เจ้ากรมทอง.การเปรียบเทียบความต้องการที่อยู่อาศัยของบุคลากรของ  
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ศูนย์รังสิตและมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต .  
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย,2541.

คณะผู้วิจัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.  
รายงานฉบับสมบูรณ์ ผังแม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 100 ปี โครงการศึกษาปรับผัง  
แม่บท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2543. หน้า 1 – 6. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

คณะทำงาน และ สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.รายงานโครงการทบทวน  
แผนแม่บท (Master Plan) การพัฒนาเขตพาณิชย์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2552.  
หน้า 1- 86. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.ประวัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอ้างอิงจากราชกิจจานุเบกษา เล่มที่  
27-125.[ออนไลน์].2554.แหล่งที่มา:<http://www.chula.ac.th>[10 สิงหาคม 2554]

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.จำนวนบุคลากรจำแนกตามหน่วยงานและประเภทบุคลากร.  
ประจำเดือนมีนาคม 2554.สำนักบริหารทรัพยากรมนุษย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
,2554.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.งานสวัสดิการหอพักบุคลากร.สำนักบริหารทรัพยากรมนุษย์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2554.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.สำนักงานหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.กองกำกับกิจการนิสิต  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2554.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.สำนักงานจัดการทรัพย์สิน.สูติบัตรพิธีวางศิลาฤกษ์อาคารหอพัก  
นานาชาติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.(26 มีนาคม 2554) : 9 -13.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.สำนักงานจัดการทรัพย์สิน.ประวัติความเป็นมา.เอกสารประกอบการบรรยาย  
การเยี่ยมชมจากมหาวิทยาลัยชิงหัวสาธารณรัฐประชาชนจีน.(6 พฤษภาคม 2552) :12.

- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.สำนักงานจัดการทรัพย์สิน.รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณถนนจุฬาลงกรณ์ 9 (หมอน 41).บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด.(21 กันยายน 2552):4-131. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.2551.แผนยุทธศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ.2551 – 2555 บทสรุปสำหรับผู้บริหารจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.(1กันยายน 2551) : 8-14.
- นันทนา ภัทรพงศ์สันต์.การศึกษาความคาดหวัง ความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงชีวิตของผู้ประกอบอาชีพในวิชาชีพ 5 แขนง .วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2535.
- ประทีป จารุวิริยะรุ่ง.ความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้าของคนรุ่นใหม่ในกลุ่มบัณฑิตมหาวิทยาลัยของรัฐในเขตกรุงเทพมหานคร . วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2537.
- ธีรพันธ์ โอภาสสัมพันธ์.การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของบุคลากรจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อมีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน.วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2540.
- ภาสันต์ บุญทวีกร.การฟื้นฟูสภาพตึกแถวบริเวณสวนหลวง เขตปทุมวัน ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นที่พักอาศัยของนิสิตและอาจารย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2542.
- ยุบล โล่หัจฉินดารัตน์.นโยบายที่อยู่อาศัยของอาจารย์และข้าราชการสาย ข จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2542.
- วัลลภ สุรทศ.2543.การพักอาศัยในหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและบริเวณใกล้เคียง.วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- สมชาย แก่นเกิดแก้ว.2542.ความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการและบุคลากรของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยที่ชอยอ่อนนุช.วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2542.

**ภาษาอังกฤษ**

Berry, Barian J.& Horton Frank E., Geographic Perspectives on Urban System.

New Jursey : Prentice Hall,1970

Jay Siehel Hirsch, Economic Analysis.1973 : 56-57

William Alonso .Murphy, 1975 : 435

Yamane, Taro.Elementary Sampling Theory.Englewood Cliffs,New Jersey : Prentice –  
Hall,1967

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก  
แบบสอบถาม



## ชุดที่ 1 แบบสอบถาม บุคลากรสายวิชาการ



อาจารย์/ บุคลากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
วันที่ \_\_\_\_\_ เวลา \_\_\_\_\_ น.  
คณะหน่วยงาน \_\_\_\_\_

### แบบสอบถามกรณีศึกษา

#### เรื่อง ความต้องการที่พักรักษาใจ โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬารอย 9 ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามกรณีศึกษาประกอบการทำวิทยานิพนธ์

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีต่อการเลือกที่พักรักษาใจ กรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬารอย 9 (ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลทั้งหมดจะเก็บเป็นความลับและจะใช้เพื่อกรณีศึกษาประกอบการทำวิทยานิพนธ์และ  
เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนโครงการพัฒนาที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเท่านั้น

กรุณากรอกข้อความลงในช่องว่างและขีดเครื่องหมาย ✓ ลงใน  ที่ต้องการตามความเห็นของท่านหรือใกล้เคียงมากที่สุด

#### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. อาชีพของท่านใน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

อาจารย์  ผู้บริหาร  พนักงานมหาวิทยาลัย  อื่นๆ.....

สังกัด/คณะ.....ตำแหน่ง.....

2. เพศ  ชาย  หญิง

3. สถานภาพ  โสด  สมรส  อยู่ข้างหม้าย หรือ แยกกันอยู่

4. อายุของท่าน.....ปี

5. ระดับการศึกษาของท่าน

ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี  ปริญญาโท  ปริญญาเอก

6. นอกจากเป็นบุคลากร ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ท่านมีแหล่งรายได้อื่นหรือไม่

ไม่มี  มี ระบุ.....

7. รายได้รวมของครอบครัวโดยเฉลี่ยต่อเดือน.....บาท

#### ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่พักรักษาใจปัจจุบัน

8. ที่ตั้งของที่พักรักษาใจปัจจุบัน

เขตอำเภอ.....จังหวัด.....

9. ปัจจุบันท่านพักรักษาใจอยู่ร่วมกับ

คนเดียว  เพื่อน ญาติพี่น้อง  ครอบครัว สามี/ภรรยา บุตร-หลาน  อื่นๆ.....

10. ลักษณะของที่พักรักษาใจปัจจุบัน

บ้าน  คอนโดมิเนียม  หอพักอพาร์ทเมนท์ ของมหาวิทยาลัย ระบุ.....  
 หอพักอพาร์ทเมนท์ เอกชน  อื่นๆระบุ.....

11. ลักษณะการครอบครองที่อยู่ปัจจุบัน

เป็นเจ้าของ  ผู้อาศัย  เช่าสิทธิ (เช่า)  
 เช่า เป็นระยะเวลา.....ปี.....เดือน ราคาเช่าเดือน.....บาท

12. ท่านเดินทางมาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอย่างไร ? (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

พาหนะส่วนตัว  รถโดยสาร  รถไฟฟ้า MRT  รถไฟฟ้า BTS  อื่นๆระบุ.....

ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ไป-กลับ มหาวิทยาลัย .....บาท/เดือน

**ส่วนที่ 3 ความต้องการในอนาคตที่มีต่อโครงการพัฒนา**

13. กรณีมีห้องพัก (Residence) สำหรับบุคลากร บริเวณจุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) สร้างใหม่ เป็นอาคาร 22 ชั้น จำนวน 408 ห้อง มีสิ่งอำนวยความสะดวก และมีพื้นที่สันทนาการประกอบด้วย สระว่ายน้ำ พื้นที่จัดสวน ซึ่งมีแนวความคิดออกแบบให้มีความเชื่อมโยงกับมหาวิทยาลัย ศาสตราจารย์ "ก้าวหน้า" ของมหาวิทยาลัย ท่านสนใจหรือไม่

สนใจ  ไม่สนใจ เพราะ..... (จบการตอบแบบสอบถาม)

พื้นที่ห้อง	ไม้ลามิเนต หนา 8 มม.
พื้นระเบียง	กระเบื้องเคลือบขนาด 12" x 12"
ผนังห้อง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ ทาสี
ฝ้าเพดาน	ฝ้ายิปซัม หนา 9 มม. ฉาบเรียบ ทาสี
ห้องน้ำ	พื้น-ผนังปูกระเบื้อง, เคาน์เตอร์อ่างล้างหน้า, ถาดอาบน้ำ
เฟอร์นิเจอร์	N/A
เครื่องใช้ไฟฟ้า	แอร์, เครื่องทำน้ำอุ่น



14. เหตุผลที่ทำให้ท่านตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยในปัจจุบัน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)		15. ปัจจัยสาเหตุที่ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)	
แต่งงาน สร้างครอบครัว	<input type="checkbox"/>	ความพึงพอใจทางด้านราคา	<input type="checkbox"/>
ใกล้สถานศึกษาของบุตรหลาน	<input type="checkbox"/>	สิ่งอำนวยความสะดวก	<input type="checkbox"/>
ต้องการที่พักอาศัยที่เป็นของตนเอง	<input type="checkbox"/>	สิ่งแวดล้อม	<input type="checkbox"/>
ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น	<input type="checkbox"/>	ขนาดของพื้นที่	<input type="checkbox"/>
ต้องการพื้นที่กว้างขวางขึ้น	<input type="checkbox"/>	ความปลอดภัย	<input type="checkbox"/>
ต้องการประโยชน์พื้นที่ใช้สอยดีขึ้น	<input type="checkbox"/>	สังคม	<input type="checkbox"/>
ต้องการความสะดวกในการเดินทาง	<input type="checkbox"/>	รูปแบบการ Design	<input type="checkbox"/>
มีรายได้เพิ่มขึ้น ต้องการที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น	<input type="checkbox"/>	ที่ตั้ง	<input type="checkbox"/>
ต้องการสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่ดีขึ้น	<input type="checkbox"/>	ครอบครัว	<input type="checkbox"/>
ต้องการรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น	<input type="checkbox"/>	อื่นๆ.....	<input type="checkbox"/>

16. ลักษณะห้องพักและขนาดที่ท่านต้องการ \* (ราคาดังกล่าวเป็นการประมาณการเท่านั้นยังมีใช้ราคาซึ่งทางโครงการกำหนด)

ขนาดห้องพักและระยะเวลาเช่า	กรณีเช่าแบบรายเดือน (Monthy)	กรณีเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี (Leasehold)
Studio ขนาดพื้นที่ 28 ตร.ม.	<input type="checkbox"/> ราคาเช่าเริ่มต้น 13,000 บาท	<input type="checkbox"/> ราคาเช่าเริ่มต้น 1.7 ล้านบาท
1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 35.25 ตร.ม.	<input type="checkbox"/> ราคาเช่าเริ่มต้น 16,700 บาท	<input type="checkbox"/> ราคาเช่าเริ่มต้น 2.3 ล้านบาท
2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 55 ตร.ม.	<input type="checkbox"/> ราคาเช่าเริ่มต้น 25,600 บาท	<input type="checkbox"/> ราคาเช่าเริ่มต้น 3.6 ล้านบาท
อื่นๆ ระบุ.....		

17. ราคาเช่าห้องพัก (Residence) สำหรับบุคลากร ดังกล่าว เริ่มต้น ตร.ม.ละ 466 บาท หรือ 13,042 บาท/เดือน และหากกรณีเช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี ราคา ตร.ม.ละ 63,590 บาท ท่านมีความคิดเห็นว่า

เหมาะสมแล้ว  ถูกเกินไป แพงเกินไป

18. งบประมาณสำหรับที่ท่านตั้งไว้สำหรับที่พักอาศัย ของท่านคือ (ไม่รวม ค่าน้ำประปา - ไฟฟ้า)

\*เฉพาะผู้สนใจเช่าแบบรายเดือน.....บาท

\*เฉพาะผู้เช่าสิทธิระยะยาว 30 ปี (Leasehold) .....บาท

19. จำนวนผู้พักอาศัยร่วมกัน ผู้ใหญ่.....ท่าน เด็ก.....ท่าน

ชื่อสถานศึกษาบุตรหลานของท่าน.....

20. ลักษณะรูปแบบการตกแต่งห้องพักที่ท่านต้องการ

ห้องเปล่า (Bared Room)  ห้องตกแต่งพร้อมอยู่ (Fully Furnish)  อื่นๆ ระบุ.....

21. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและภายในโครงการที่ท่านต้องการตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก		สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	
ตู้เย็น	<input type="checkbox"/>	ฟิตเนส	<input type="checkbox"/>
ระบบโทรทัศน์	<input type="checkbox"/>	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	<input type="checkbox"/>
ชุดครัวเตาไฟฟ้า	<input type="checkbox"/>	ตู้กดน้ำดื่ม	<input type="checkbox"/>
เครื่องทำน้ำอุ่น	<input type="checkbox"/>	Internet Wi-Fi	<input type="checkbox"/>
เครื่องปรับอากาศ	<input type="checkbox"/>	สระว่ายน้ำ	<input type="checkbox"/>
เตียงนอน	<input type="checkbox"/>	ร้านค้าปลีก	<input type="checkbox"/>
ที่นอน	<input type="checkbox"/>	รถบริการรับส่ง โครงการ-มหาวิทยาลัย	<input type="checkbox"/>
เฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน	<input type="checkbox"/>	อื่นๆ .....	<input type="checkbox"/>
TV.	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

22. ข้อเสนอแนะ.....

26. หากท่านสนใจในโครงการโปรดกรอรายละเอียดที่อยู่เพื่อความสะดวกในการติดต่อกลับ

ชื่อ - สกุล.....โทรศัพท์มือถือ.....E-mail.....

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่กรุณาใช้เวลาทำแบบสอบถามในครั้งนี้ค่ะ

## ชุดที่ 2 แบบสอบถาม นิสิตไทย



นิสิตระดับบัณฑิตศึกษาไทย และ  
นิสิตที่ประสงค์ศึกษาต่อระดับบัณฑิตศึกษา จุฬา  
วันที่ \_\_\_\_\_ เวลา \_\_\_\_\_ น.  
คณะ \_\_\_\_\_

### แบบสอบถามกรณีศึกษา

เรื่อง ความต้องการที่พักอาศัย โครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามเพื่อกรณีศึกษาประกอบการทำวิทยานิพนธ์

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีต่อการเลือกที่พักอาศัย กรณีศึกษาโครงการพัฒนาที่ดินบริเวณจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้อมูลทั้งหมดจะเก็บเป็นความลับและจะใช้เพื่อกรณีศึกษาประกอบการทำวิทยานิพนธ์และเป็นประโยชน์ต่อ  
การวางแผนโครงการพัฒนาที่ดินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเท่านั้น

กรุณากรอกข้อความลงในช่องว่างและขีดเครื่องหมาย ✓ ลงใน  ที่ต้องการตามความเห็นของท่านหรือใกล้เคียงมากที่สุด

#### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

ชาย  หญิง

2. สถานภาพ

โสด  สมรส  อยู่ร้าง/หม้าย หรือ แยกกันอยู่

3. อายุ

ต่ำกว่า 25 ปี  25-30 ปี  31-35 ปี  36-40 ปี  
 41-45 ปี  46-50 ปี  51-55 ปี  56 ปีขึ้นไป

4. ภูมิลำเนาเดิมของท่าน

กรุงเทพมหานคร  เขตปริมณฑล  
 ต่างจังหวัด ระบุ .....

5. ระดับการศึกษา

กำลังศึกษาระดับปริญญาตรี  กำลังศึกษาระดับปริญญาโท  
 กำลังศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาโท

6. ศาสนา

พุทธ  คริสต์  อิสลาม  อื่นๆระบุ .....

7. ค่าใช้จ่ายต่อเดือนของท่าน (ไม่รวมค่าที่พัก) .....บาท

8. นอกจากศึกษาต่อแล้วปัจจุบันท่านทำงานหรือไม่  ทำ  ไม่

#### ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่พักอาศัยปัจจุบัน

9. ที่ตั้งของที่พักอาศัยปัจจุบัน

เขต/อำเภอ..... จังหวัด.....

10. ลักษณะของที่พักอาศัยปัจจุบัน

บ้าน  คอนโดมิเนียม  หอพัก/อพาร์ทเมนท์ ของมหาวิทยาลัย ระบุ.....  
 หอพัก/อพาร์ทเมนท์ เอกชน  อื่นๆระบุ.....

11. ลักษณะการครอบครองที่อยู่ปัจจุบัน

- เป็นเจ้าของ  ผู้อาศัย หรือ พักกับผู้ปกครอง) เช่าสิทธิ (เช่า)  
เช่า เป็นระยะเวลา.....ปี.....เดือน ราคาเช่า/เดือน.....บาท

12. ปัจจุบันท่านอาศัยอยู่กับ

- คนเดียว เพื่อน บิดา-มารดา ญาติพี่น้อง สามี/ภรรยา อื่นๆระบุ.....

13. ท่านเดินทางมาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอย่างไร ? (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- พาหนะส่วนตัว รถโดยสาร รถไฟฟ้า MRT รถไฟฟ้า BTS อื่นๆระบุ.....  
 ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ไป-กลับ มหาวิทยาลัย .....บาท/เดือน

**ส่วนที่ 3 ความต้องการที่พักอาศัยในอนาคต**

14. กรณีมีห้องพัก (International House) สำหรับนิสิตไทยและต่างชาติ ระดับบัณฑิตศึกษา บริเวณจุฬาฯ ซอย 9 (หมอน 41) สร้างใหม่ เป็นอาคาร 26 ชั้น จำนวน 826 ยูนิต ซึ่งมีแนวความคิดออกแบบให้มีความเชื่อมโยงกับมหาวิทยาลัย ตามยุทธศาสตร์ "ก้าวหน้า"ของมหาวิทยาลัย ท่านสนใจหรือไม่

- สนใจ ไม่สนใจ เพราะ..... (จบการตอบแบบสอบถาม)

พื้นที่ห้อง	ไม่เปิดเผย ขนาด ๑ ม.ม.
พื้นระเบียง	กระเบื้องเคลือบขนาด 12" x 12"
ผนังห้อง	กึ่งอิฐฉาบปูนฉาบเรียบ พาสี
ฝ้าเพดาน	ฝ้าฉาบเรียบ ขนาด ๑ ม.ม. ฉาบเรียบ พาสี
ห้องเก็บของ	พื้นที่บริเวณระเบียง, เคาน์เตอร์ข้างล่าง หน้า, ภายหน้า
เฟอร์นิเจอร์	เตียง ๑, โต๊ะเก้าอี้รับประทานอาหาร, ตู้เสื้อผ้า, ตู้วาง TV, โต๊ะวางของ, กระจก, ตู้ของเก็บ, ฝ้าม่าน
เครื่องใช้ไฟฟ้า	แอร์, เครื่องทำน้ำอุ่น

Connected Type ขนาดพื้นที่ 51.6 ตร.ม.



Standard ขนาดพื้นที่ 25.6 ตร.ม.



15. ปัจจัยทำให้ท่านเลือกที่พักอาศัยในปัจจุบัน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ราคาเช่า  ขนาดของพื้นที่  รูปแบบการ Design  การเดินทางสะดวก  
 สิ่งอำนวยความสะดวก  ความปลอดภัย  ที่ตั้ง  การให้บริการ  
 สิ่งแวดล้อม  สังคมเพื่อน  ครอบครั  อื่นๆ.....

16. ท่านมีความต้องการเช่าเป็นระยะเวลาานเท่าใด

- ไม่เกิน 6 เดือน (คราวละ 1 เทอม)       6-12 เดือน (คราวละ 1 ปีการศึกษา)  
 1 - 2 ปี (ตลอดหลักสูตรการศึกษา)       อื่นๆ ระบุ.....

17. ท่านต้องการแยกชั้นเพศชายหญิงหรือไม่

- ไม่ต้องการ       ต้องการ       อย่างไรก็ตามก็ได้

18. ลักษณะห้องพักและขนาดที่ท่านต้องการ (ราคาดังกล่าวเป็นการประมาณการเท่านั้นยังมีใช้ราคาทางโครงการกำหนด)

<input type="checkbox"/> ทั่วไป (รายเดือน)		<input type="checkbox"/> รายวัน	
<input type="checkbox"/> Standard	ขนาดพื้นที่ 25.6 ตร.ม.ราคาเช่า 8,500 บาท	<input type="checkbox"/> Standard 3 (Daily/2 เตียง)	ขนาดพื้นที่ 25.6 ตร.ม.
<input type="checkbox"/> Connected Type	ขนาดพื้นที่ 51.6 ตร.ม.ราคาเช่า 16,700 บาท	<input type="checkbox"/> Standard 2 (Daily/1 เตียง)	ขนาดพื้นที่ 25.6 ตร.ม.
<input type="checkbox"/> อื่นๆระบุ.....		<input type="checkbox"/> อื่นๆระบุ.....	

19.ราคาเช่าห้องพัก(International House) สำหรับนิสิตไทยเริ่มต้น ตร.ม.ละ 325 บาท หรือประมาณ 8,500 บาท /เดือน

ท่านคิดว่า

- เหมาะสมแล้ว       ถูกเกินไป ราคาที่เหมาะสมคือ.....บาท      แพงเกินไป ราคาที่เหมาะสมคือ.....บาท

20. งบประมาณสำหรับที่ท่านตั้งไว้สำหรับที่พักอาศัยต่อเดือน ของท่านคือ (ไม่รวม ค่าน้ำประปา - ไฟฟ้า)

- ไม่เกิน 8,500 บาท       มากกว่า 8,501 บาท ระบุ.....บาท

21.จำนวนที่ท่านต้องการพักอาศัย (เฉพาะนิสิตระดับบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเท่านั้น).....ท่าน

22.สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักและภายในโครงการที่ท่านต้องการตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก		สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	
ผู้เย็น	<input type="checkbox"/>	ฟิตเนส	<input type="checkbox"/>
ระบบโทรศัพท์	<input type="checkbox"/>	เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ	<input type="checkbox"/>
ชุดครัวเตาไฟฟ้า	<input type="checkbox"/>	ตู้กดน้ำดื่ม	<input type="checkbox"/>
เครื่องทำน้ำอุ่น	<input type="checkbox"/>	Internet Wi-Fi	<input type="checkbox"/>
เครื่องปรับอากาศ	<input type="checkbox"/>	สระว่ายน้ำ	<input type="checkbox"/>
เฟอร์นิเจอร์พื้นฐาน	<input type="checkbox"/>	ร้านค้าปลีก	<input type="checkbox"/>
TV.	<input type="checkbox"/>	รถบริการรับส่ง โครงการ-มหาวิทยาลัย	<input type="checkbox"/>
อื่นๆ .....	<input type="checkbox"/>	อื่นๆ .....	<input type="checkbox"/>

23.หากท่านสนใจในโครงการโปรดกรอกรายละเอียดที่อยู่เพื่อความสะดวกในการติดต่อกลับ

ชื่อ - นามสกุล.....โทรศัพท์มือถือ.....E-mail.....

ที่อยู่.....

ข้อเสนอแนะ.....

.....

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่กรุณาใช้เวลาทำแบบสอบถามในครั้งนี้ค่ะ

### ชุดที่ 3 แบบสอบถาม นิสิตต่างชาติ



โครงการหอพักนิสิตนานาชาติ 1  
(International House)

#### Questionnaire

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Your information from this questionnaire will be used for the studying factors that effected the students for choosing accommodations, case study in International House dormitory project (Block 41) in Chulalongkorn University's area. Any information you provide will be strictly confidential. Thanks ever so much for your time-consuming.

Please make  or specify to answer the questions.

#### Part I: Personal Data

1. Sex  male  female
2. Marital Status  single  divorced  married  widowed
3. Age  
 less than 25 years  25 - 30 years  31 - 35 years  36 - 40 years  
 41 - 45 years  46 - 50 years  more than 50 years
4. Religion \_\_\_\_\_ Nationality \_\_\_\_\_
5. Education  Bachelor's degree  Master's degree  Doctorate
6. Incomes per month  
 less than 14,999 Bath  15,000-29,999 Bath  30,000-44,999 Bath  
 45,000-59,999 Bath  60,000-74,999 Bath  75,000-89,999 Bath  
 90,000-104,999 Bath  more than 105,000 Bath
7. Are you working at the present ?  Working  No

#### Part II: Accommodations Data

9. Location of your accommodations in Thailand  
 District \_\_\_\_\_ Province \_\_\_\_\_
10. Type of your accommodations in Thailand  
 house  condominium  university dormitory \_\_\_\_\_  
 dormitory / apartment \_\_\_\_\_  others \_\_\_\_\_  
 Approximate area \_\_\_\_\_
11. Type of your accommodations possession in Thailand  
 possess  occupant  leasehold  
 rental rental period \_\_\_\_\_ rental fee/month \_\_\_\_\_ baht

12. Who are you residing with? (You may select more than one choice)

- none                       parents                       relatives                       friends  
 spouse                       others \_\_\_\_\_

13. What are the factors that influence you to choose your existent accommodations

(You can choose more than one choice.)

- price                       room size                       room type                       transportation  
 facilities                       security                       location                       service  
 environment                       friends                       family                       others \_\_\_\_\_

14. You come to Chulalongkorn University by

- your own vehicle                       bus                       MRT                       BTS  
 others \_\_\_\_\_

Expense for your carry to Chulalongkorn University \_\_\_\_\_ baht / month

**Part III: Demand for your accommodations**

In case of having the new International House for international students located in Chula Soi 9 road, 26 storey height with 846 rooms unit. Having the furniture such as television, air conditioner and relaxing area.

15. Tendency to interest     sure                       unlikely because \_\_\_\_\_

16. Information about the residence that you're looking for.

<input type="checkbox"/> Standard room area 25 sq.m.	<input type="checkbox"/> Connected room area 51 sq.m.
 <p>price for residence 10,800 Baht / month</p>	 <p>price for residence 22,000 Baht / month</p>

others \_\_\_\_\_

17. Your residing

- single                       with roommate \_\_\_\_\_ Person



โครงการหอพักบัณฑิตนานาชาติ 3  
(International House)

18. Furniture and facility (You may select more than one choice)

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> telephone system | <input type="checkbox"/> refrigerator            | <input type="checkbox"/> Kitchen Set           |
| <input type="checkbox"/> Air              | <input type="checkbox"/> TV.                     | <input type="checkbox"/> Stiebel Eltron        |
| <input type="checkbox"/> Internet Wi-fi   | <input type="checkbox"/> washing machine service | <input type="checkbox"/> water machine service |
| <input type="checkbox"/> Fitness          | <input type="checkbox"/> Club House              | <input type="checkbox"/> Shop                  |
| <input type="checkbox"/> Shuttle Bus      | <input type="checkbox"/> Other_____              |  |

19. Length of stay

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> less than 6 months | <input type="checkbox"/> 6 months          | <input type="checkbox"/> 6 - 12 months |
| <input type="checkbox"/> 1-2 years          | <input type="checkbox"/> more than 2 years | <input type="checkbox"/> others_____   |

20. In case of rental rate for International House started at 430 THB./sq.m. (Approximate 10,800 THB./month)

- suitable     too expensive should be \_\_\_\_\_     too cheap should be \_\_\_\_\_

21. Your affordable price for residence

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> 5,000 – 9,999 Baht / month   | <input type="checkbox"/> 10,000 – 11,999 Baht / month | <input type="checkbox"/> 12,000 – 14,999 Baht / month |
| <input type="checkbox"/> 15,000 – 17,999 Baht / month | <input type="checkbox"/> 18,000 – 19,999 Baht / month | <input type="checkbox"/> Over 20,000 Baht / month     |

22. Are you interest for daily rental

- likely     unlikely because \_\_\_\_\_

**Standard 3 for daily rental (Daily/2 Bed) room area 25 sq.m.**



23. What do you think about the separating student gender in the International House

- likely     No problem     unlikely because \_\_\_\_\_

Suggestion\_\_\_\_\_

Thank you very much

ภาคผนวก ข  
ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ว่าด้วยการเทียบตำแหน่งข้าราชการและลูกจ้าง  
กับตำแหน่งพนักงานมหาวิทยาลัย พศ.2551

ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ว่าด้วย การเทียบตำแหน่งข้าราชการและลูกจ้างกับตำแหน่งพนักงานมหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2551

โดยที่เป็นการสมควรมีระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วย การเทียบตำแหน่งข้าราชการและลูกจ้างกับตำแหน่งพนักงานมหาวิทยาลัย เพื่อให้การเปลี่ยนสถานภาพของข้าราชการและลูกจ้างจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นพนักงานจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นไปด้วยความเรียบร้อย

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 4 วรรคสอง และข้อ 9 แห่งข้อบังคับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยการเปลี่ยนสถานภาพเป็นพนักงานมหาวิทยาลัย พ.ศ. 2551 คณะกรรมการอำนวยการเปลี่ยนสถานภาพเป็นพนักงานมหาวิทยาลัย ในการประชุมครั้งที่ 5/2551 เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2551 จึงมีมติให้วางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วย การเทียบตำแหน่งข้าราชการและลูกจ้างกับตำแหน่งพนักงานมหาวิทยาลัย พ.ศ. 2551"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ 3 ในระเบียบนี้

"ข้าราชการ" หมายความว่า ข้าราชการพลเรือนในสถาบันอุดมศึกษาที่สังกัดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

"ลูกจ้าง" หมายความว่า ลูกจ้างประจำของส่วนราชการที่สังกัดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยทั้งที่จ้างจากเงินงบประมาณแผ่นดินและเงินนอกงบประมาณแผ่นดิน

"พนักงานมหาวิทยาลัย" หมายความว่า พนักงานจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการอำนวยการเปลี่ยนสถานภาพเป็นพนักงานมหาวิทยาลัย

ข้อ 4 ให้บรรจุและแต่งตั้งข้าราชการและลูกจ้างที่เปลี่ยนสถานภาพเป็นพนักงานมหาวิทยาลัยตามข้อบังคับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยการเปลี่ยนสถานภาพเป็นพนักงานมหาวิทยาลัย เป็นพนักงานมหาวิทยาลัยในตำแหน่งเทียบเท่ากับตำแหน่งข้าราชการและลูกจ้างที่ผู้นั้นดำรงอยู่ในวันก่อนจะมาเป็นพนักงานมหาวิทยาลัยตามบัญชีท้ายระเบียบนี้



ข้อ 5 ในกรณีที่สภาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยหรือคณะกรรมการนโยบายบุคคลากร สภาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตามข้อบังคับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยการบริหารงานบุคคล ได้จัดส่วนงานหรือปรับโครงสร้างส่วนงานใหม่ตามมาตรา 72 แห่งพระราชบัญญัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2551 หรือได้ปรับระบบการบริหารงานบุคคล ให้พนักงานมหาวิทยาลัยที่เปลี่ยนสถานภาพมาจากข้าราชการหรือลูกจ้างเข้าสู่ตำแหน่งตามที่สภามหาวิทยาลัยหรือคณะกรรมการนโยบายบุคคลากร สภาจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยกำหนด

ข้อ 6 ให้อธิการบดีรักษาการตามระเบียบนี้

ให้คณะกรรมการมีอำนาจตีความและวินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้

#### บทเฉพาะกาล

ข้อ 7 ให้นำระเบียบนี้มาใช้บังคับแก่การบรรจุพนักงานมหาวิทยาลัยที่เปลี่ยนสถานภาพมาจากข้าราชการและลูกจ้างตามข้อบังคับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยการเปลี่ยนสถานภาพเป็นพนักงานมหาวิทยาลัย พ.ศ. 2551 ก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ โดยอนุโลม

ประกาศ ณ วันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2551



(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ภิรมย์ กมลรัตนกุล)

อธิการบดี

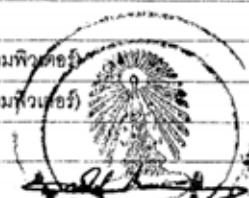
บัญชีท้ายระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ว่าด้วยการเทียบตำแหน่งข้าราชการและลูกจ้างกับตำแหน่งพนักงานมหาวิทยาลัย  
พ.ศ. 2551

ชื่อตำแหน่งข้าราชการ/ลูกจ้าง	ชื่อตำแหน่งพนักงานมหาวิทยาลัย	
	กลุ่มงาน	A/P
<b>สายวิชาการ</b>		
- ศาสตราจารย์ ระดับ 11	- ศาสตราจารย์	A1
- ศาสตราจารย์ ระดับ 10	- ศาสตราจารย์	A2
- รองศาสตราจารย์	- รองศาสตราจารย์	A3
- ผู้ช่วยศาสตราจารย์	- ผู้ช่วยศาสตราจารย์	A4
- อาจารย์	- อาจารย์	A5
<b>สายปฏิบัติการ</b>		
<b>กลุ่มงานวิจัย</b>		
- นักวิจัย (เชี่ยวชาญพิเศษ)	- นักวิจัย (เชี่ยวชาญพิเศษ)	P3
- นักวิจัย (เชี่ยวชาญ)	- นักวิจัย (เชี่ยวชาญ)	P4
- นักวิจัย (ชำนาญการ)	- นักวิจัย (ชำนาญการ)	P5
- นักวิจัย	- นักวิจัย	P6
- เจ้าหน้าที่วิจัย	- นักวิจัยผู้ช่วย	P7
<b>กลุ่มบริหารจัดการ</b>		
- หัวหน้าสำนักงานอธิการบดี	- หัวหน้าสำนักงานอธิการบดี	P3
- ผู้อำนวยการสำนัก	- ผู้อำนวยการสำนัก	P3
- ผู้อำนวยการส่วน	- ผู้อำนวยการส่วน	P4
- เลขานุการคณะ	- เลขานุการคณะ	P4
- หัวหน้าสายงาน	- หัวหน้าสายงาน	P5
- หัวหน้างาน	- หัวหน้างาน	P5
- หัวหน้าฝ่าย	- หัวหน้าฝ่าย	P5
- หัวหน้าหน่วย	- หัวหน้าหน่วย	P6
<b>กลุ่มปฏิบัติการและวิชาชีพ</b>		
- [ชื่อตำแหน่ง] (เชี่ยวชาญพิเศษ) 10 เทียบเท่า	- [ชื่อตำแหน่ง] (เชี่ยวชาญพิเศษ)	P3
- [ชื่อตำแหน่ง] (เชี่ยวชาญ) 9 เทียบเท่า	- [ชื่อตำแหน่ง] (เชี่ยวชาญ)	P4
- [ชื่อตำแหน่ง] (ชำนาญการ) 7-8 เทียบเท่า	- [ชื่อตำแหน่ง] (ชำนาญการ)	P5
- [ชื่อตำแหน่ง] (ชำนาญการ) 6 เทียบเท่า	- [ชื่อตำแหน่ง] (ชำนาญการ)	P6
- นักวิชาการเงินและบัญชี	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(การเงิน),(บัญชี)	P7
- นักวิชาการพัสดุ	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(พัสดุ)	P7
- นักประชาสัมพันธ์	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(ประชาสัมพันธ์)	P7
- นักตรวจสอบภายใน	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(ตรวจสอบภายใน)	P7

ชื่อตำแหน่งข้าราชการ/ลูกจ้าง	ชื่อตำแหน่งพนักงานมหาวิทยาลัย	
	กลุ่มงาน	A/P
- เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายใน	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(ตรวจสอบภายใน)	P7
- เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(บริหารงานทั่วไป)	P7
- บุคลากร	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(บุคคล)	P7
ผู้ปฏิบัติงานบริหาร		
- เจ้าหน้าที่ธุรการ	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(ธุรการ)	P8
- พนักงานธุรการ	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(ธุรการ)	P8
- เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(ประชาสัมพันธ์)	P8
- พนักงานประชาสัมพันธ์	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(ประชาสัมพันธ์)	P8
- เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(การเงิน),(บัญชี)	P8
- พนักงานการเงินและบัญชี	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(การเงิน),(บัญชี)	P8
- เจ้าหน้าที่พัสดุ	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(พัสดุ)	P8
- พนักงานพัสดุ	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(พัสดุ)	P8
- บันทึกข้อมูล	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(บันทึกข้อมูล)	P8
- เจ้าหน้าที่สถิติ	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(สถิติ)	P8
- พนักงานสถิติ	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(สถิติ)	P8
- เจ้าหน้าที่เวชสถิติ	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(เวชสถิติ)	P8
- พนักงานเวชสถิติ	- เจ้าหน้าที่สำนักงาน(เวชสถิติ)	P8
- นักวิเคราะห์นโยบายและแผน	- เจ้าหน้าที่วิเคราะห์(นโยบายและแผน)	P7
- นักวิชาการสถิติ	- เจ้าหน้าที่วิเคราะห์(สถิติ)	P7
- นักวิชาการเวชสถิติ	- เจ้าหน้าที่วิเคราะห์(เวชสถิติ)	P7
- นักวิชาการคอมพิวเตอร์	- เจ้าหน้าที่วิเคราะห์(ระบบคอมพิวเตอร์)	P7
- เจ้าหน้าที่ระบบงานคอมพิวเตอร์	- เจ้าหน้าที่วิเคราะห์(ระบบคอมพิวเตอร์)	P7
- นักวิชาการศึกษา	- เจ้าหน้าที่บริการการศึกษา(วิชาการศึกษา)	P7
- นักวิชาการโสตทัศนศึกษา	- เจ้าหน้าที่บริการการศึกษา(โสตทัศนศึกษา)	P7
- นักกิจการนักศึกษา	- เจ้าหน้าที่บริการการศึกษา(กิจการนักศึกษา)	P7
- นักวิชาการช่างศิลป์	- เจ้าหน้าที่บริการการศึกษา(ช่างศิลป์)	P7
- นักแนะแนวการศึกษาและอาชีพ	- เจ้าหน้าที่บริการการศึกษา(แนะแนวการศึกษา)	P7
- นักสังคมสงเคราะห์	- เจ้าหน้าที่บริการการศึกษา(สังคมสงเคราะห์)	P7
- ครู	- เจ้าหน้าที่บริการการศึกษา(ครูปฏิบัติการ)	P8
ผู้ปฏิบัติงานโสตทัศนศึกษา		
- เจ้าหน้าที่โสตทัศนศึกษา	- เจ้าหน้าที่บริการการศึกษา(โสตทัศนศึกษา)	P8
- พนักงานโสตทัศนศึกษา	- เจ้าหน้าที่บริการการศึกษา(โสตทัศนศึกษา)	P8
- นักเอกสารสนเทศ	- เจ้าหน้าที่บริการสารสนเทศ(เอกสารสนเทศ)	P7



ชื่อตำแหน่งข้าราชการ/ลูกจ้าง	ชื่อตำแหน่งพนักงานมหาวิทยาลัย	
	กลุ่มงาน	A/P
ผู้ปฏิบัติงานห้องสมุด	- เจ้าหน้าที่บริการสารสนเทศ(ห้องสมุด)	P6
- เจ้าหน้าที่ห้องสมุด		
- พนักงานห้องสมุด		
- นักวิทยาศาสตร์	- เจ้าหน้าที่บริการวิทยาศาสตร์(วิทยาศาสตร์)	P7
- นักวิชาการเกษตร	- เจ้าหน้าที่บริการวิทยาศาสตร์(การเกษตร)	P7
- นักวิชาการโขนนาการ	- เจ้าหน้าที่บริการวิทยาศาสตร์(โขนนาการ)	P7
ผู้ปฏิบัติงานวิทยาศาสตร์		P8
- ช่วนักวิทยาศาสตร์	- เจ้าหน้าที่บริการวิทยาศาสตร์(วิทยาศาสตร์)	P8
- พนักงานวิทยาศาสตร์	- เจ้าหน้าที่บริการวิทยาศาสตร์(วิทยาศาสตร์)	P8
- นักวิทยาศาสตร์การแพทย์	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(วิทยาศาสตร์การแพทย์)	P7
- นักวิชาการวิทยาศาสตร์การแพทย์	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(วิทยาศาสตร์การแพทย์)	P7
- นักเทคนิคการแพทย์	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(เทคนิคการแพทย์)	P7
- นักกายภาพบำบัด	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(กายภาพบำบัด)	P7
- นักรังสีการแพทย์	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(รังสีการแพทย์)	P7
- นักสูติศึกษา	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(สูติศึกษา)	P7
- นักอาชีวบำบัด	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(อาชีวบำบัด)	P7
ผู้ปฏิบัติงานทันตกรรม		P8
- ผู้ช่วยทันตแพทย์	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(ผู้ช่วยทันตแพทย์)	P8
ผู้ปฏิบัติงานเภสัชกรรม		
- ผู้ช่วยเภสัชกร	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(ผู้ช่วยเภสัชกร)	P8
ผู้ปฏิบัติงานวิทยาศาสตร์การแพทย์		
- เจ้าหน้าที่วิทยาศาสตร์การแพทย์	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(วิทยาศาสตร์การแพทย์)	P8
- พนักงานวิทยาศาสตร์การแพทย์	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(วิทยาศาสตร์การแพทย์)	P8
ผู้ปฏิบัติงานอาชีวบำบัด		
- เจ้าหน้าที่อาชีวบำบัด	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(อาชีวบำบัด)	P8
- พนักงานอาชีวบำบัด	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(อาชีวบำบัด)	P8
ผู้ปฏิบัติงานพยาบาล		
- ผู้ช่วยพยาบาล	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(ผู้ช่วยพยาบาล)	P8
ช่างทันตกรรม	- เจ้าหน้าที่บริการงานแพทย์(ช่างทันตกรรม)	P8
ช่างเครื่องคอมพิวเตอร์		P8
- เจ้าหน้าที่เครื่องคอมพิวเตอร์	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(คอมพิวเตอร์)	P8
- พนักงานเครื่องคอมพิวเตอร์	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(คอมพิวเตอร์)	P8
ช่างเขียนแบบ		



ชื่อตำแหน่งข้าราชการ/ลูกจ้าง	ชื่อตำแหน่งพนักงานมหาวิทยาลัย	
	กลุ่มงาน	A/P
- ช่างเขียนแบบ	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(เขียนแบบ)	P8
- นายช่างเขียนแบบ	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(เขียนแบบ)	P8
ช่างเครื่องยนต์		
- ช่างเครื่องยนต์	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(เครื่องยนต์)	P8
- นายช่างเครื่องยนต์	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(เครื่องยนต์)	P8
ช่างเทคนิค		
- ช่างเทคนิค	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(เทคนิค)	P8
- นายช่างเทคนิค	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(เทคนิค)	P8
ช่างอิเล็กทรอนิกส์		
- ช่างอิเล็กทรอนิกส์	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(อิเล็กทรอนิกส์)	P8
- นายช่างอิเล็กทรอนิกส์	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(อิเล็กทรอนิกส์)	P8
ช่างไฟฟ้า		
- ช่างไฟฟ้า	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(ไฟฟ้า)	P8
- นายช่างไฟฟ้า	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(ไฟฟ้า)	P8
ช่างพิมพ์		P8
- เจ้าหน้าที่พิมพ์	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(ช่างพิมพ์)	P8
- ช่างพิมพ์	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(ช่างพิมพ์)	P8
ช่างภาพ		
- ช่างภาพ	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(ช่างภาพ)	P8
- นายช่างภาพ	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(ช่างภาพ)	P8
-ช่างประปา	- เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(ประปา)	P8
-นายท้ายเรือกลชายทะเล	-เจ้าหน้าที่บริการงานช่าง(นายท้ายเรือกลชายทะเล)	P8
- วิศวกร	- วิศวกร	P7
- วิศวกรไฟฟ้า	- วิศวกรไฟฟ้า	P7
- ทันตแพทย์	- ทันตแพทย์	P7
- สัตวแพทย์	- สัตวแพทย์	P7
- พยาบาล	- พยาบาล	P7
- สถาปนิก	- สถาปนิก	P7
- นิติกร	- นิติกร	P7
- บรรณารักษ์	- บรรณารักษ์	P7
- นักจิตวิทยา	- นักจิตวิทยา	P7
- นายแพทย์	- นายแพทย์	P7
กลุ่มบริการ		
- นักการภารโรง	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(นักการภารโรง)	P9





ชื่อตำแหน่งข้าราชการ/ลูกจ้าง	ชื่อตำแหน่งพนักงานมหาวิทยาลัย	
	กลุ่มงาน	A/P
- คนงาน	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(คนงาน)	P9
-คนงานห้องทดลอง	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(คนงานห้องทดลอง)	P9
- คนสวน	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(คนสวน)	P9
- ยาม	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(รักษาความปลอดภัย)	P9
-พนักงานขับรถยนต์	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ขับรถยนต์)	P9
-พนักงานรักษาศพ	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(รักษาศพ)	P9
- พนักงานผ่าศพ	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ผ่าศพ)	P9
-พนักงานเลี้ยงสัตว์ทดลอง	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(เลี้ยงสัตว์ทดลอง)	P9
-พนักงานประจำเรือ	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ประจำเรือ)	P9
- พนักงานบริการจัดสำเนา	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(จัดสำเนา)	P9
- พนักงานประกอบกล่องพลาสติก	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ประกอบกล่องพลาสติก)	P9
-พนักงานพิมพ์แบบ	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(พิมพ์แบบ)	P9
-พนักงานเข้าและเก็บเล่ม	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(เข้าและเก็บเล่ม)	P9
-พนักงานเอกซเรย์	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(เอกซเรย์)	P9
-พนักงานห้องทดลอง	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(พนักงานห้องทดลอง)	P9
-พนักงานโทรศัพท์	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(โทรศัพท์)	P9
-ผู้ช่วยพนักงานวิทยาศาสตร์	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ผู้ช่วยพนักงานวิทยาศาสตร์)	P9
-ช่างพัน	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ช่างพัน)	P9
-ช่างยูนิตทันตกรรม	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ช่างยูนิตทันตกรรม)	P9
-ช่างไม้	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ช่างไม้)	P9
-ช่างสี	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ช่างสี)	P9
-ช่างปูน	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ช่างปูน)	P9
-ช่างกล	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ช่างกล)	P9
-ช่างกลึง	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ช่างกลึง)	P9
-ช่างปั้น	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ช่างปั้น)	P9
-ช่างเหล็ก	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ช่างเหล็ก)	P9
-ช่างโลหะ	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ช่างโลหะ)	P9
-ลูกมือช่าง	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ลูกมือช่าง)	P9
-ลูกมือช่างเทคนิค	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ลูกมือช่าง)	P9
-ลูกมือช่างไฟฟ้า	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ลูกมือช่าง)	P9
-ผู้ช่วยช่างไม้	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ผู้ช่วยช่าง)	P9
-ช่างเครื่องเรือจักรยนต์	- เจ้าหน้าที่บริการทั่วไป(ช่างเครื่องเรือจักรยนต์)	P9



ภาคผนวก ค

สวัสดิการหอพักบุคลากร ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประกาศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เรื่อง การกำหนดอัตราความช่วยเหลือค่าบำรุงห้องพักในหอพักวิทยนิเวศน์แก่นักลากร พ.ศ.2538

เพื่อให้การกำหนดอัตราความช่วยเหลือค่าบำรุงห้องพักแก่นักลากรผู้ได้รับสิทธิ เข้าพักอาศัยในหอพักวิทยนิเวศน์ เป็นไปอย่างเหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน ดังนั้นจึงขอยกเลิกอัตราความช่วยเหลือค่าบำรุงห้องพัก ตามประกาศมหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2536 โดยได้กำหนดอัตราความช่วยเหลือค่าบำรุงห้องพักใหม่ ดังนี้

รายได้ประจำของผู้ได้รับสิทธิเข้าพักอาศัยในหอพักวิทยนิเวศน์ (บาท)	อัตราความช่วยเหลือที่จะได้รับ (%)
12,000 และ ต่ำกว่า	70
12,001 - 17,000	50
17,001 - 21,000	30
21,001 - 25,000	10
25,001 - 30,000	5

รายได้ประจำ หมายถึง เงินเดือน เงินประจำตำแหน่งทางวิชาการหรือเงินประจำตำแหน่งทางบริหารรวมกัน

ทั้งนี้ให้ประกาศฯ นี้ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2538

ประกาศ ณ วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2538

(ลงนาม) ระเบียบ รัตนพานี  
(รองศาสตราจารย์นายสัตวแพทย์ ระเบียบ รัตนพานี)  
รองอธิการบดีฝ่ายบริหาร  
ปฏิบัติราชการแทน อธิการบดี

สำเนาถูกต้อง



**หอพักวิทยนิเวศน์  
ประเภทรายเดือน**

ประเด็น	รายละเอียด
1. <b>วัตถุประสงค์</b>	- เพื่อการพัฒนาวิชาการ สร้างนักวิชาการ ส่งเสริมบรรยากาศวิชาการ
2. <b>ผู้มีสิทธิ์</b>	- ข้าราชการ ลูกจ้างประจำเงินนอกงบประมาณ ที่มีตำแหน่งอาจารย์ และพนักงานมหาวิทยาลัย - มีแผนงานวิชาการที่จะทำชัดเจนระหว่างที่เข้าพัก
3. <b>เกณฑ์การพิจารณา</b>	- ดูเอกสารที่แนบ
4. <b>การสมัคร</b>	- รับสมัครทุกวันในเวลาราชการ และพิจารณาเดือนละครั้ง
5. <b>ระยะเวลาการเข้าพัก</b>	- ผู้มีคุณสมบัติตามเกณฑ์จะได้รับพิจารณาให้เข้าพักคราวละไม่เกิน 1 ปี และอาจสมัครขอเข้าพักต่อเนื่องได้อีก
6. <b>จำนวนและลักษณะห้องพัก</b>	- เป็นอาคาร 14 ชั้น 252 ห้อง สำหรับประเภทรายเดือนมี 189 ห้อง ชั้น 6-14 - ภายในห้อง มีโต๊ะ ตู้ เตียง ที่นอน ห้องน้ำ โทรศัพท์ และเครื่องปรับอากาศพร้อม
7. <b>ค่าใช้จ่ายและส่วนลด</b>	- ดูตารางแนบท้าย
8. <b>ค่าปรับ</b>	- กรณีหมดสิทธิ์การเข้าพัก และยังไม่ย้ายออก มหาวิทยาลัย จะคิดค่าขนย้ายและค่าที่พักรวันละ 500 บาท

**ค่าใช้จ่ายและส่วนลด**  
**หอพักวิทยนิเวศน์**

**1. ค่าใช้จ่าย**

ประเภทระยะสั้น/ยาว	ห้องเดี่ยว 24 ตรม. (102 ห้อง)	ห้องคู่ 33 ตรม. (51 ห้อง)	ห้องคู่ 36.5 ตรม. (36 ห้อง)
ค่าบำรุง (บาท/เดือน)	4,000.00	5,500.00	6,000.00

นอกจากนี้ มีค่าประกันความเสียหาย 1,000.00 บาท ค่าน้ำ 50 บาท/คน/เดือน ค่าไฟตามมิเตอร์ และค่าโทรศัพท์ตามจำนวนครั้งที่ใช้ ทั้งนี้ **ห้องคู่** จะอนุญาตให้นำเฉพาะภรรยาและบุตรเข้าพักด้วยเท่านั้น

**2. ส่วนลด**

รายได้ประจำของผู้ได้รับสิทธิ เข้าพักประเภทระยะสั้น/ยาว (บาท)	อัตราการช่วยเหลือที่จะได้รับ (%)
12,000 และ ต่ำกว่า	70
12,001 " 17,000	50
17,001 " 21,000	30
21,001 " 25,000	10
25,001 " 30,000	5

รายได้ประจำ หมายถึง เงินเดือน เงินประจำตำแหน่งทางวิชาการหรือเงินประจำตำแหน่งทางบริหาร ของผู้ได้รับสิทธิเข้าพักอาศัย และคู่สมรสที่ลงทะเบียนเข้าพักอาศัยร่วมกัน

<b>หอพักจุฬาลงกรณ์ ประเภทรายวัน</b>					
<b>ประเด็น</b>	<b>รายละเอียด</b>				
<b>1. วัตถุประสงค์</b>	- เพื่อการพัฒนาวิชาการ และ ส่งเสริมบรรยากาศวิชาการ				
<b>2. ผู้มีสิทธิ</b>	- บุคลากรของมหาวิทยาลัย ที่มีความจำเป็นทางวิชาการและหรือส่วนตัว				
<b>3. ภาระสมัคร</b>	- บุคลากรภายนอกที่มาร่วมกิจกรรมทางวิชาการในมหาวิทยาลัย				
<b>4. จำนวนและลักษณะห้องพัก</b>	- บุคลากรภายในสามารถลงทะเบียนเข้าพักด้วยตนเองที่หอพัก เพียงแต่แสดงบัตรประจำตัวของมหาวิทยาลัยเท่านั้น				
<b>5. ค่าใช้จ่ายและส่วนลด</b>	- บุคลากรภายนอกที่จะเข้าพักต้องมีบันทึกแจ้งจากหน่วยงานในจุฬาฯ ที่จัดกิจกรรมทางวิชาการ				
	- เป็นอาคาร 14 ชั้น 252 ห้อง ประเภทรายวันมี 63 ห้อง ชั้น 3-5				
	- ภายในห้อง จะมีโต๊ะ ตู้ ที่นอน ห้องน้ำ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น โทรทัศน์ เครื่องทำน้ำอุ่น ทีวี แชนนล ฝ้ายเช็ดตัว หมอน ฝ้ายที่นอน น้ำดื่มบริการ				
	<b>ประเภทรายวัน</b>	<b>ห้องเดี่ยว 24 ตรม. 51 ห้อง</b>		<b>ห้องคู่ 33 ตรม. 12 ห้อง</b>	
		<b>ต่อวัน</b>	<b>ต่อเดือน</b>	<b>ต่อวัน</b>	<b>ต่อเดือน</b>
1	<b>บุคลากร จุฬาฯ</b>	400	10,000.00	600	15,000.00
2	<b>บุคคลภายนอก</b>	600	15,000.00	900	20,000.00
3					



## หอพักจุฬานิวาส

ประเด็น	รายละเอียด
1. วัตถุประสงค์	- เพื่อความสะดวกรวดเร็ว และความจำเป็นในการปฏิบัติงาน ซึ่งต้องปฏิบัติงานนอกเวลาเป็นประจำ
2. ผู้มีสิทธิ	- ข้าราชการ ลูกจ้างประจำ หรือ พนักงานมหาวิทยาลัย (เน้นผู้ทำหน้าที่ ยาม นักการภารโรง พนักงานขับรถ คนงาน หรือตำแหน่งอื่นๆ ที่จำเป็น)
3. คุณสมบัติของผู้มีสิทธิ	- ปฏิบัติงานในจุฬาฯ มาแล้ว 1 ปี และผ่านการทดลองปฏิบัติงาน - ไม่เคยรับสวัสดิการเงินกู้เคหะสงเคราะห์ - ไม่เคยถูกให้ออกจากงานหรือหอพักของมหาวิทยาลัย - ผู้บังคับบัญชารับรองความประพฤติและความจำเป็น
4. การสมัคร	- สมัครและยื่นความจำนงพร้อมหลักฐานผ่านหน่วยงานตามเวลา ที่มหาวิทยาลัยกำหนด
5. ระยะเวลาการพัก	- คราวละ 2 ปี ติดต่อกันไม่เกิน 5 วาระ โดยแต่ละวาระเริ่มในวันที่ 1 เมษายน
6. จำนวนและลักษณะห้องพัก	- มี 4 ตึก รวม 172 ห้อง - ห้องโสดให้พัก 4 คน ต่อห้อง - ห้องครอบครัวให้พักได้ไม่เกิน 6 คน(เฉพาะบุคลากร บิคา ขรดา และบุตรที่ยัง ไม่บรรลุนิติภาวะ หรืออยู่ระหว่างศึกษาระหว่างอุดมศึกษา แต่ไม่เกินอายุ 25 ปี - ภายในห้องเป็นห้องโถง มีห้องน้ำในตัว
7. ค่าใช้จ่าย	- ค่าบำรุง :    ห้องโสด(พักรวม)       100 บาท/เดือน/คน ห้องห้องครอบครัว       200 บาท/เดือน/คน - ค่าประกันความเสียหาย 1,000 บาท - ค่าน้ำ/ไฟ คามมิเตอร์
8. ค่ารับ	- กรณีหมดสิทธิ์ด้วยเหตุใดๆ และยังไม่ย้ายออก มหาวิทยาลัย จะคิดค่าขนของ และคิดค่าที่พักรวันละ 200 บาท



**บัญชีอัตราค่าบำรุงรักษาอาคารและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ**  
**แนบท้ายประกาศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง การดำเนินงานเกี่ยวกับหอพักเพื่อพัฒนาวิชาการ**  
**พ.ศ.2536**

<u>ค่าบำรุงรักษาอาคาร</u>	จัดเก็บเป็นรายเดือน ดังนี้		
ห้องเดี่ยว	ขนาด 24	ตรม.	ห้องละ 4,000 บาท ต่อเดือน
ห้องครอบครัว	ขนาด 33	ตรม.	ห้องละ 5,500 บาท ต่อเดือน
ห้องครอบครัว	ขนาด 36.5	ตรม.	ห้องละ 6,000 บาท ต่อเดือน

ค่าประกันความเสียหาย ห้องละ 1,000 บาท

ค่าน้ำประปา จัดเก็บแบบเหมาจ่ายคนละ 50 บาท ต่อเดือน

ค่าไฟฟ้า จัดเก็บเป็นรายเดือน ตามจำนวนตัวเลขการใช้ไฟฟ้าที่ปรากฏในมาตรวัดกระแสไฟฟ้าประจำห้องพัก ในอัตราที่การไฟฟ้านครหลวงเรียกเก็บจากมหาวิทยาลัย

ค่าโทรศัพท์ ผู้มีความประสงค์ขอใช้โทรศัพท์ประจำห้องพัก จะต้องเสียค่าธรรมเนียมการเช่า และใช้เครื่องโทรศัพท์ตามที่มหาวิทยาลัยกำหนด

ภาคผนวก ง  
ระเบียบ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ว่าด้วยสวัสดิการการกู้เงินเพื่อเคหสงเคราะห์  
พ.ศ. 2540 - 2546

ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์  
พ.ศ. 2540

โดยที่มหาวิทยาลัย มีนโยบายในการช่วยเหลือข้าราชการและลูกจ้างประจำของมหาวิทยาลัย ที่มีความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย ให้ได้มีที่อยู่อาศัยอันเหมาะสมเป็นของตนเอง อันจะเป็นทางเสริมสร้าง ประสิทธิภาพทางวิชาการ และการปฏิบัติงานแก่ข้าราชการ และลูกจ้างประจำของมหาวิทยาลัย และเพื่อ ให้การจัดสวัสดิการดังกล่าวแก่ข้าราชการ และลูกจ้างประจำของมหาวิทยาลัยเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และ สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 17 (2) และ (10) แห่งพระราชบัญญัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2522 สภามหาวิทยาลัยในการประชุมครั้งที่ 579 จึงให้มีระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ 1. ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะ สงเคราะห์ พ.ศ. 2540"

ข้อ 2. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ 3. ให้ยกเลิกระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.

ข้อ 4. ในระเบียบนี้

"มหาวิทยาลัย" หมายถึง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

"คณะกรรมการ" หมายถึง คณะกรรมการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์

"อาคารที่อยู่อาศัย" หมายถึง ดิถ บ้าน เรือน ซึ่งโดยปกติบุคคลอาศัยอยู่ทั้งกลางวัน

และกลางคืน

"อาคารชุด" หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

"ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดิน ที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

"ห้องชุด" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะ ของแต่ละบุคคล

"ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ติดอาคารชุด หรือที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

"หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

"ดัดแปลง" หมายถึง เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

"ซ่อมแซม" หมายถึง ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารและบริเวณที่พิกอาศัย ให้คงสภาพเดิม

ข้อ 5 ผู้ขอรับสวัสดิการจาก助学金เงินของมหาวิทยาลัย เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ในเขตกรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑล ซึ่งสามารถเดินทางมาปฏิบัติราชการที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และกลับไปพักอาศัยได้ในวันเดียวกัน ดังนี้

- 5.1 ปลุกสร้างอาคาร เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง
- 5.2 ซื้ออาคารพร้อมที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง
- 5.3 ซื้อห้องชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง
- 5.4 ชำระหนี้ได้ถอนจางของอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด อันเป็นที่อยู่อาศัย

แห่งแรกของตนเอง จากสถาบันการเงินอื่น

- 5.5 ดัดแปลงและหรือซ่อมแซมอาคารอันเป็นที่อยู่อาศัยที่จำเป็นของตนเอง

ข้อ 6 ผู้ขอรับสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

- 6.1 คุณสมบัติโดยทั่วไปของผู้ขอรับสวัสดิการทุกคน

6.1.1 เป็นข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย หรือลูกจ้างประจำเงินงบประมาณแผ่นดินหรือลูกจ้างประจำเงินนอกงบประมาณแผ่นดิน สังกัดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และจะต้องมีบัญชีเงินเดือนหรือค่าจ้าง ๗ กองคลัง พอที่จะให้มหาวิทยาลัยหักผ่อนชำระเงินกู้และดอกเบี้ยได้ และ

6.1.2 รับราชการและอยู่ปฏิบัติราชการในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี ก่อนวันกำหนดให้ยื่นคำร้อง ตามข้อ 7 และ

- 6.1.3 ไม่เป็นผู้ที่ได้รับเงินค่าเช่าบ้านจากทางราชการ และ

- 6.1.4 เป็นผู้มีความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย และไม่อยู่ในฐานะที่จะดำเนินการ

ตาม ข้อ 5 ด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมดได้

- 6.2 คุณสมบัติเฉพาะของผู้รับสวัสดิการตาม ข้อ 5.1 - ข้อ 5.4
- 6.2.1 ต้องมีคุณสมบัติตามข้อ 6.1
- 6.2.2 ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง เว้นแต่อยู่ในระหว่างการผ่อนชำระเงินกู้กับสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเองและคู่สมรส และการกู้เงินนั้นต้องทำสัญญาในวันโอนกรรมสิทธิ์
- 6.2.3 ไม่เคยได้รับสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ของมหาวิทยาลัย หรือเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการตามพระราชกฤษฎีกาสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2535 มาก่อน
- 6.3 คุณสมบัติเฉพาะของผู้รับสวัสดิการตามข้อ 5.5
- 6.3.1 ต้องมีคุณสมบัติตามข้อ 6.1 และไม่เคยได้รับสวัสดิการเงินกู้เพื่อลดดอกเบี้ยหรือซ่อมแซมอาคารที่อยู่อาศัยมาก่อน
- 6.3.2 ผู้รับสวัสดิการจะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์และใช้เป็นที่พักอาศัยเป็นประจำมานานไม่น้อยกว่า 5 ปี
- 6.3.3 ในกรณีที่ผู้ขอรับสวัสดิการเคยกู้ยืมสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ของมหาวิทยาลัยเพื่อดำเนินการตามข้อ 5.1 หรือข้อ 5.2 หรือข้อ 5.3 หรือข้อ 5.4 แล้ว และอยู่ในระหว่างผ่อนชำระเงินกู้ จะกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการตามข้อ 5.5 ได้ ก็ต่อเมื่อได้ผ่อนชำระเงินกู้แล้วไม่น้อยกว่า 60 งวด
- ข้อ 7 ผู้ขอรับสวัสดิการจะต้องยื่นคำร้องขอกู้ยืมเงินตามแบบและภายในเวลาที่มหาวิทยาลัยประกาศกำหนด
- ข้อ 8 มหาวิทยาลัยจะอนุญาตให้ผู้ขอรับสวัสดิการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการตามข้อ 5.1 หรือข้อ 5.2 หรือข้อ 5.3 หรือข้อ 5.4 ได้เพียงครั้งเดียวภายในวงเงิน ดังนี้
- 6.1 ไม่เกิน 600,000 บาท(หกแสนบาทถ้วน) หรือ
- 6.2 ไม่เกิน 60 เท่าของเงินเดือน แต่ต้องไม่เกิน 1,500,000 บาท(หนึ่งล้านห้าแสนบาทถ้วน)
- ในกรณีที่ผู้ขอรับสวัสดิการได้สิทธิกู้ทั้งสามและภรรยา ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของวงเงินที่ผู้ขอรับสวัสดิการทั้งสองมีสิทธิพึงได้ ตามข้อ 6.1 หรือข้อ 6.2
- ข้อ 9 มหาวิทยาลัยจะอนุญาตให้ผู้ขอรับสวัสดิการได้กู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการตามข้อ 5.5 เพียงครั้งเดียว ภายในวงเงิน 400,000 บาท(สี่แสนบาทถ้วน)

ในกรณีที่ผู้ขอรับสวัสดิการมีวงจรมจำกัดจำเป็นต้องดำเนินการก่อนได้รับอนุมัติจากมหาวิทยาลัย ผู้ขอรับสวัสดิการจะต้องแสดงหลักฐานการดำเนินงานหรือหลักฐานการกู้เงินจากสถาบันการเงินที่เชื่อถือได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันแสดงความจำนง

ข้อ 10 ผู้ขอรับสวัสดิการจะต้องชำระดอกเบี้ยเงินกู้ให้มหาวิทยาลัย ดังนี้

10.1 ในกรณีที่ดำเนินการตามข้อ 5.1 หรือข้อ 5.2 หรือข้อ 5.3 หรือข้อ 5.4 สำหรับวงเงินกู้ไม่เกิน 400,000 บาท(สี่แสนบาทถ้วน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5 ต่อปี สำหรับวงเงินกู้ในส่วนที่เกิน 400,000 บาท(สี่แสนบาทถ้วน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี และสำหรับวงเงินกู้ในส่วนที่เกิน 800,000 บาท(แปดแสนบาทถ้วน) ขึ้นไป อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี ให้เสร็จสิ้นภายใน 15 ปี

10.2 ในกรณีที่ดำเนินการตามข้อ 5.5 และไม่เคยได้รับสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสังเคราะห์เพื่อดำเนินการตามข้อ 5.1 หรือข้อ 5.2 หรือข้อ 5.3 หรือข้อ 5.4 มาก่อนให้ผู้ขอรับสวัสดิการชำระอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้มหาวิทยาลัยในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี ให้เสร็จสิ้นภายใน 15 ปี

10.3 ในกรณีที่ดำเนินการตามข้อ 5.5 และเคยได้รับสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสังเคราะห์เพื่อดำเนินการตามข้อ 5.1 หรือข้อ 5.2 หรือข้อ 5.3 หรือข้อ 5.4 ให้ผู้ขอรับสวัสดิการชำระอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้มหาวิทยาลัยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี ให้เสร็จสิ้นภายใน 15 ปี

ข้อ 11 ผู้ขอรับสวัสดิการเมื่อผ่านการพิจารณาแล้ว จะต้องแสดงหลักฐานเพื่อขออนุมัติเงินกู้ต่อคณะกรรมการ ตามที่มหาวิทยาลัยกำหนด

ข้อ 12 ผู้ขอรับสวัสดิการจะต้องนำที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามข้อ 5 อันเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองซึ่งมีราคาค้ำค่าเงินกู้ขึ้นมาเป็นประกันการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่คนที่ใช้เป็นหลักประกันข้างต้นมีราคาไม่ค้ำค่าเงินกู้ ผู้ขอรับสวัสดิการต้องนำอาคารอยู่อาศัยที่ปลูกสร้างขึ้นหรือซื้อด้วยเงินที่กู้จากมหาวิทยาลัยมาเป็นหลักทรัพย์สินค้ำประกันเงินกู้ด้วย

ข้อ 13 ผู้ขอรับสวัสดิการที่ได้สิทธิ์กู้ทั้ง สาม - การเช่า มหาวิทยาลัยให้ใช้หลักทรัพย์สินค้ำประกันเงินกู้ร่วมกันได้ แต่ทั้งนี้ต้องมีมูลค่าค้ำค่าเงินที่ขอกู้

ข้อ 14 มหาวิทยาลัยจะประเมินราคาทรัพย์สินที่ผู้ขอรับสวัสดิการนำมาประกันการกู้เงิน ตามข้อ 12 ดังนี้

14.1 ในกรณีที่ดำเนินการตามข้อ 5.1 หรือ ข้อ 5.2 หรือ ข้อ 5.4 มหาวิทยาลัยจะประเมินราคาที่ดินให้ร้อยละ 80 ของราคาที่จะคำนวณโดยเทียบเคียงกับราคาในท้องตลาดและราคาประเมินของสำนักงานที่ดิน

14.2 ในกรณีที่คิดดังกล่าวตามข้อ 14.1 ไม่คุ้มค่ากับเงินที่ขอกู้มหาวิทยาลัยยินยอมให้ใช้อาคารอยู่อาศัยที่ปลูกสร้างขึ้น หรือซื้อด้วยเงินที่กู้ยืมจากมหาวิทยาลัยหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใด ซึ่งคิดอยู่กับที่ดินอันใช้เป็นหลักประกันรวมเป็นหลักประกันได้ด้วย โดยประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างให้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาที่ดินมหาวิทยาลัยประเมิน ในกรณีเช่นนี้ ผู้ขอรับสวัสดิการจะต้องประกันอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันตลอดจนระยะเวลาแห่งการกู้ยืมในราคาที่ดินมหาวิทยาลัยกำหนด โดยให้มหาวิทยาลัยเป็นผู้รับประโยชน์จากกรรมสิทธิ์

14.3 ในกรณีที่ประเมินราคาหลักทรัพย์ตามข้อ 5.3 มหาวิทยาลัยจะประเมิน และให้กู้ไม่เกินจำนวนวงเงินที่อาจจำนองไว้กับธนาคาร และผู้ขอรับสวัสดิการจะต้องประกันอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกิจกรรมชาติต่าง ๆ ตลอดระยะเวลาแห่งการกู้ยืมในราคาที่ดินมหาวิทยาลัยกำหนด โดยให้มหาวิทยาลัยเป็นผู้รับประโยชน์จากกรรมสิทธิ์

ข้อ 15 มหาวิทยาลัยเป็นผู้จัดการให้มีการจำนอง หรือได้ถอนหลักทรัพย์ที่นำมาประกันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน โดยผู้ขอรับสวัสดิการเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายค่าใช้จ่ายในการนี้ทั้งสิ้น

ข้อ 16 ผู้ขอรับสวัสดิการจะต้องเริ่มดำเนินการตามข้อ 5. ภายในระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่มหาวิทยาลัยอนุมัติให้กู้ยืมเงินได้ หากพ้นกำหนดดังกล่าวให้พ้นสภาพจากการได้รับสวัสดิการนี้

ข้อ 17 ผู้ขอรับสวัสดิการจะต้องนำส่งสำเนาทะเบียนบ้านหลังที่ได้รับสวัสดิการซึ่งผู้รับสวัสดิการเป็นเจ้าของบ้านในสวัสดิการ กองการเจ้าหน้าที่ ภายใน 3 เดือน หลังจากผู้รับสวัสดิการรับเงินกู้สวัสดิการทั้งหมดไปแล้ว

ข้อ 18 ห้ามมิให้ผู้ขอรับสวัสดิการ นำอาคารและที่ดินที่ได้รับสวัสดิการนี้ไปให้ผู้อื่นเช่า หรือหาผลประโยชน์ ในระหว่างที่การผ่อนชำระยังไม่สิ้นสุด

ข้อ 19 ในกรณีที่ผู้ได้รับสวัสดิการพ้นสภาพการเป็นข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย หรือลูกจ้างประจำเงินงบประมาณแผ่นดิน หรือลูกจ้างประจำเงินนอกงบประมาณแผ่นดิน สังกัดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้การกู้ยืมเงินตามระเบียบฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีเช่นนี้ ผู้รับสวัสดิการจะต้องนำเงินที่ค้างชำระมาชำระให้แก่มหาวิทยาลัยภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่พ้นสภาพนั้น

ข้อ 20 มหาวิทยาลัยอาจบอกเลิกสัญญาการกู้ยืมเงิน และเรียกเงินต้นคืนพร้อมดอกเบี้ย ความส่วนที่มหาวิทยาลัยควรจะได้ หากปรากฏว่าผู้ได้รับสวัสดิการมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในระเบียบนี้

ในกรณีที่ผู้ใดแสดงหลักฐาน หรือให้ข้อมูลในการรับสวัสดิการนี้ โดยไม่สุจริตให้เป็นอันหมดสภาพที่จะเป็นผู้รับสวัสดิการตามระเบียบนี้ตลอดไป

ข้อ 21 ให้คณะกรรมการมหาวิทยาลัยแต่งตั้ง เป็นผู้พิจารณาอนุมัติเงินของผู้รับสวัสดิการ ความเหมาะสม และความจำเป็นแล้วเสนอความเห็นต่ออธิการบดีเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ข้อ 22 ให้อธิการบดีเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิการบดีเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาดหรืออนุมัติ

### บทเฉพาะกาล

ข้อ 23 ระเบียบนี้มีให้ใช้บังคับแก่ผู้ได้รับสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ก่อนวันที่ระเบียบนี้ ใช้บังคับ แต่ให้ใช้ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2537 บังคับแทน

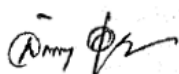
ประกาศ ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2540

(ลงนาม)                      เกษม สุวรรณกุล

(ศาสตราจารย์ ดร. เกษม สุวรรณกุล)

นายกสภามหาวิทยาลัย

ผู้อำนวยการกอง





(สำเนา)  
 ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 ว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ (ฉบับที่ 3)  
 พ.ศ. 2545

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2540 เพื่อให้พนักงานมหาวิทยาลัยมีสิทธิขอรับสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ของมหาวิทยาลัยได้

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 17 (2) และ (10) แห่งพระราชบัญญัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2522 สภามหาวิทยาลัยในการประชุมครั้งที่ 630 เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2545 จึงอนุมัติให้มีระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2545"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ 4 แห่งระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2540

"พนักงานมหาวิทยาลัย หมายถึง พนักงานที่มหาวิทยาลัยว่าจ้างให้ปฏิบัติงานภายใต้สัญญาจ้างทำงานตามระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยการบริหารงานบุคคลพนักงานมหาวิทยาลัย พ.ศ. 2539"

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความในข้อ 6.1 แห่งระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2540 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"6.1 คุณสมบัติโดยทั่วไปของผู้ขอรับสวัสดิการทุกคน

6.1.1 เป็นข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย ลูกจ้างประจำเงินงบประมาณแผ่นดิน ลูกจ้างประจำเงินนอกงบประมาณแผ่นดินสังกัดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยหรือพนักงานมหาวิทยาลัย และจะต้องมีบัญชีเงินเดือนหรือค่าจ้าง ณ กองคลัง พทที่จะให้มหาวิทยาลัยหักผ่อนชำระเงินกู้และดอกเบี้ยได้

6.1.2 รับราชการและอยู่ปฏิบัติราชการในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี ก่อนวันกำหนดให้ยื่นคำร้องตามข้อ 7 กรณีพนักงานมหาวิทยาลัยจะด้วงมีระยะเวลาการปฏิบัติงานในมหาวิทยาลัยต่อเนื่องมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี

6.1.3 ไม่เป็นผู้ได้รับเงินค่าเช่าบ้านจากทางราชการ

6.1.4 เป็นผู้มีความเดือดร้อนในที่อยู่อาศัย และไม่อยู่ในฐานะที่จะดำเนินการตามข้อ 5 ด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งหมดได้ และ

6.1.5 มีหนังสือรับรองความประพฤติจากผู้บังคับบัญชา"

ข้อ 5 ให้ยกเลิกความในข้อ 19 แห่งระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2540 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 19 ในกรณีที่ผู้ได้รับสวัสดิการพินสภาพการเป็นข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย ลูกจ้างประจำเงินงบประมาณแผ่นดิน ลูกจ้างประจำเงินนอกงบประมาณแผ่นดินสังกัดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หรือพนักงานมหาวิทยาลัย ให้การกู้ยืมเงินตามระเบียบนี้สิ้นสุดลง และผู้ได้รับสวัสดิการจะต้องนำเงินที่ยังค้างชำระมาชำระให้แก่มหาวิทยาลัยภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันพินสภาพนั้น"

ประกาศ ณ วันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2545

(ลงนาม) จรัส สุวรรณเวลา

(ศาสตราจารย์ นายแพทย์จรัส สุวรรณเวลา)

นายกสภามหาวิทยาลัย

สำเนาถูกต้อง

๒๗๕ ๖๖/๒๕๔๕  
(นางนันทิยา ทองเชื้อ)

นิติกร 6

(สำเนา)  
 ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 ว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ (ฉบับที่ 4)  
 พ.ศ. 2546

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2540

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 17 (2) และ (10) แห่งพระราชบัญญัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2522 สภามหาวิทยาลัย ในการประชุมครั้งที่ 639 นัดพิเศษ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2546 จึงอนุมัติให้มีระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2546"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความในข้อ 10 แห่งระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2540 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2544 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 10 ผู้ขอรับสวัสดิการจะต้องชำระดอกเบี้ยเงินกู้ให้มหาวิทยาลัยในอัตราร้อยละ 4 ต่อปี"

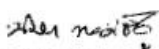
ข้อ 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามของข้อ 12 แห่งระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2540

"ในกรณีที่หลักทรัพย์ที่จะซื้ออาคารพร้อมที่ดิน ห้องชุด หรือกรณีที่จะได้ถอนจำนอง เมื่อมหาวิทยาลัยประเมินราคาหลักทรัพย์ตามวรรคสองแล้วไม่เพียงพอกับราคาซื้อขายหรือได้ถอนจำนอง มหาวิทยาลัยจะยินยอมให้ใช้หลักทรัพย์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นมาค้ำประกันร่วมกับหลักทรัพย์ที่จะซื้อหรือได้ถอนจำนองได้ ทั้งนี้ หลักทรัพย์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นต้องมีมูลค่าไม่เกินหลักทรัพย์ส่วนของตน"

ประกาศ ณ วันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2546

(ลงนาม) จรัส สุวรรณเวลา  
 (ศาสตราจารย์ นายแพทย์จรัส สุวรรณเวลา)  
 นายกสภามหาวิทยาลัย

สำเนาถูกต้อง

  
 (นางนันทิยา ทองเชื้อ)

มติกร 6

**ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ (ฉบับที่ 2)  
พ.ศ. 2544**

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2540 เพื่อให้ผู้ขอรับสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ของมหาวิทยาลัยได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นและเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 17(2) และ ( 0) แห่งพระราชบัญญัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2522 สภามหาวิทยาลัยในการประชุมครั้งที่ 618 จึงให้มีระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2544"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความในข้อ 5.1 แห่งระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2540 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

" 5.1 ปลุกสร้างอาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเอง หรือเพื่อทดแทนอาคารที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่อยู่อาศัยแห่งแรกของตนเองที่ทรุดโทรมมากและไม่สามารถอยู่อาศัยได้ตามปกติ"

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความในข้อ 10 แห่งระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ พ.ศ. 2540 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 10 ผู้ขอรับสวัสดิการจะต้องชำระดอกเบี้ยเงินกู้ให้มหาวิทยาลัย ในอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี"

ประกาศ ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2544



(ศาสตราจารย์ ดร.เกษม สุวรรณกุล)

นายกสภามหาวิทยาลัย

ภาคผนวก จ  
สวัสดิการหอพักนิสิต ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
พ.ศ. 2545 - 2547



**ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ว่าด้วยหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
พ.ศ. 2545**

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงแนวทางการดำเนินงานบริการและสวัสดิการด้านหอพักสำหรับนิสิต เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายเพิ่มขีดความสามารถในการจัดให้บริการสวัสดิการด้านหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จึงกำหนดให้มีระเบียบบริหารดำเนินงานโดยรวมหอพักที่มหาวิทยาลัยจัดสร้างขึ้นเพื่อเป็นที่พักสำหรับนิสิตในขณะศึกษาเข้าด้วยกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 17(2) แห่งพระราชบัญญัติจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2522 สภามหาวิทยาลัยในการประชุมครั้งที่ 636 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2545 จึงอนุมัติให้มีระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2545"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิก

(1) ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2544

(2) ระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยการบริหารหอพักศึกษิตินิเวศน์ พ.ศ. 2540

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ 4 ในระเบียบนี้

"มหาวิทยาลัย" หมายถึง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

"หอพัก" หมายถึง หอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

"นิสิต" หมายถึง นิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งกำลังศึกษาอยู่ในชั้นปริญญาบัณฑิต บัณฑิตศึกษา และรวมถึงนิสิตนานาชาติภายใต้โครงการแลกเปลี่ยน และโครงการความร่วมมือทางวิชาการของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

"นิสิตหอพัก" หมายถึง นิสิตที่ได้รับการคัดเลือกให้เข้าพักตามประกาศของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

"คณะกรรมการบริหาร" หมายถึง คณะกรรมการบริหารหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



"คณะกรรมการนิสิต" หมายถึง คณะกรรมการนิสิตหอพักจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
 "รองอธิการบดี" หมายถึง รองอธิการบดีที่อธิการบดีมอบหมายให้ดูแลรับผิดชอบกำกับการบริหารหอพักนิสิต

ข้อ 5 ให้อธิการบดีเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ในกรณีที่มีปัญหาต้องวินิจฉัยเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิการบดีเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยสั่งการตามที่เห็นสมควร

#### หมวด 1 วัตถุประสงค์

ข้อ 6 ให้มหาวิทยาลัยจัดตั้งหอพักสำหรับนิสิตขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) เพื่อให้นิสิตได้อยู่ร่วมกันในที่พักที่มีบรรยากาศเอื้อต่อการศึกษา
- (2) เพื่อฝึกฝนให้นิสิตรู้จักการอยู่ร่วมกันเคารพในสิทธิซึ่งกันและกัน มีน้ำใจ มีความสามัคคี มีความรับผิดชอบต่อตนเองและต่อส่วนรวม เสริมสร้างบรรยากาศการใช้ชีวิตในมหาวิทยาลัย
- (3) เพื่อเปิดโอกาสให้นิสิตทั้งหลายซึ่งมีพื้นความรู้และความสนใจแตกต่างกันได้แลกเปลี่ยนความรู้ ความเข้าใจ และความคิดเห็นซึ่งกันและกัน
- (4) เพื่อช่วยเหลือนิสิตที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดและไม่มีที่พักอยู่ในกรุงเทพมหานคร หรือมีที่พักไม่สะดวกต่อการศึกษา หรือเป็นนิสิตที่มีฐานะขาดแคลน

#### หมวด 2 การบริหารและดำเนินงานหอพัก

ข้อ 7 ให้หอพักอยู่ภายใต้การกำกับนโยบายของคณะกรรมการบริหาร และให้อยู่ในความควบคุมดูแลของสำนักงานนิสิตสัมพันธ์

ให้คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยรองอธิการบดีที่อธิการบดีมอบหมาย เป็นประธาน อนุสาสกหอพักนิสิตชาย อนุสาสกหอพักนิสิตหญิง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งอธิการบดีแต่งตั้งอีกจำนวนไม่เกิน 7 คน เป็นกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักงานนิสิตสัมพันธ์ เป็นกรรมการและเลขานุการ และมีหัวหน้างานหอพักนิสิตเป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

ให้คณะกรรมการบริหารมีวาระการดำเนินงาน 2 ปี



ข้อ 8 ให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจและหน้าที่ ดังนี้

- (1) กำหนดนโยบายแนวทางการดำเนินงานหอพักให้สอดคล้องกับนโยบายของมหาวิทยาลัย และวัตถุประสงค์ของหอพัก
- (2) พิจารณาและจัดวางข้อบังคับเกี่ยวกับหอพักเพื่อเสนอต่อมหาวิทยาลัย ตลอดจนแนวปฏิบัติในการดำเนินงานหอพัก แนวปฏิบัติในการดูแลนิสิตหอพักและวินัยนิสิต
- (3) พิจารณากำหนดอัตราการจัดเก็บค่าธรรมเนียมเพื่อเสนอต่อมหาวิทยาลัย
- (4) หน้าที่อื่น ๆ ตามที่มหาวิทยาลัยมอบหมาย

ข้อ 9 ในการดำเนินงานหอพัก ให้มหาวิทยาลัยแต่งตั้งให้มีอนุสาสทหอพักนิสิตชาย 1 คน และอนุสาสทหอพักนิสิตหญิงอีก 1 คน และแต่งตั้งให้มีผู้ช่วยอนุสาสท ตามจำนวนที่เห็นเหมาะสม เพื่อช่วยเหลือกิจการตามที่อนุสาสทหอพักมอบหมายก็ได้

ข้อ 10 ให้อนุสาสทหอพัก มีอำนาจหน้าที่ดังนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินงานหอพักให้เป็นไปตามกฎหมาย นโยบาย และระเบียบข้อบังคับของมหาวิทยาลัย
- (2) ควบคุมดูแลบุคลากร การเงิน การพัสดุ อาคารสถานที่ และทรัพย์สินของหอพัก ตามที่มหาวิทยาลัยมอบหมาย
- (3) พิจารณาวางข้อปฏิบัติ และข้อแนะนำภายในหอพักที่ไม่ขัดหรือแย้งต่อระเบียบนี้ หรือระเบียบ ข้อบังคับของมหาวิทยาลัย
- (4) พิจารณากำหนดข้อบังคับว่าด้วยการดำเนินงานของคณะกรรมการนิสิต เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร
- (5) ให้คำแนะนำปรึกษา ควบคุมดูแลกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อการพัฒนา นิสิตและมีสิทธิยับยั้งการดำเนินงานใด ๆ ของคณะกรรมการนิสิตหอพัก ซึ่งขัดต่อระเบียบ ข้อบังคับของมหาวิทยาลัย ตลอดจนการดำเนินงานใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อมหาวิทยาลัย
- (6) หน้าที่อื่น ๆ ตามที่รองอธิการบดีมอบหมาย

### หมวด 3

#### สิทธิการสมัครเข้าพักในหอพัก

ข้อ 11 ให้มหาวิทยาลัยจัดทำประกาศกำหนดคุณสมบัติของผู้มีสิทธิสมัครเข้าเป็นนิสิตในหอพักให้สอดคล้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามหมวด 1





#### หมวด 4 การเข้าพักในหอพัก

ข้อ 12 ให้สำนักงานนิสิตสัมพันธ์ดำเนินการประกาศรับสมัครนิสิตเข้าพักในหอพัก และให้มหาวิทยาลัยแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาคัดเลือกนิสิตเข้าพักเสนอรองอธิการบดีเพื่อประกาศรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าพักในแต่ละปีการศึกษา

ข้อ 13 นิสิตผู้ได้รับการคัดเลือกให้เข้าพักในหอพักจะมีสิทธิพักในหอพักเฉพาะปีการศึกษานั้นๆ เว้นแต่จะสิ้นสภาพการเป็นนิสิตก่อนสิ้นปีการศึกษา จะหมดสิทธิในการเข้าพักในหอพักทันที

ข้อ 14 นิสิตผู้ได้รับการคัดเลือกให้เข้าพักในหอพักจะต้องดำเนินการต่าง ๆ ตามระยะเวลาที่มหาวิทยาลัยกำหนด เว้นแต่จะมีเหตุผลจำเป็น มิฉะนั้นจะถือว่าสละสิทธิในการเข้าพักในหอพัก

ข้อ 15 นิสิตจะต้องเข้าพักในห้องที่อนุสาสจัดให้ตามความเหมาะสม จะย้ายห้องก่อนได้รับอนุญาตจากอนุสาสก์ไม่ได้ และจะต้องพักในห้องของตนเป็นประจำ

ข้อ 16 นิสิตจะต้องคืนห้องพักให้กับมหาวิทยาลัยหลังจากกำหนดการปิดภาคการศึกษา 1 วัน ถ้า นิสิตผู้ใดมีความจำเป็นจะต้องพักในหอพักต่อไป ให้ยื่นความจำนงต่ออนุสาสก์ล่วงหน้าตามกำหนดเวลาที่หอพักประกาศกำหนด และเมื่อได้รับอนุญาตแล้ว จะต้องชำระค่าธรรมเนียมหอพักจึงจะมีสิทธิเข้าพักได้ และจะต้องพักในห้องที่อนุสาสก์จัดให้ตามความเหมาะสม

ข้อ 17 นิสิตและบุคคลอื่นที่ไม่ได้รับอนุญาตจากอนุสาสก์ จะเข้าพักในหอพักไม่ได้โดยเด็ดขาด

#### หมวด 5 อัตราค่าธรรมเนียมหอพัก

ข้อ 18 ให้มหาวิทยาลัยจัดทำประกาศกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมหอพักให้เหมาะสมเป็นไปตามสภาพการณ์และวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานหอพัก

#### หมวด 6 หน้าที่และข้อกำหนดวินัยของนิสิตหอพัก

ข้อ 19 ให้นิสิตหอพักมีหน้าที่พึงปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ต้องเข้าร่วมในกิจกรรมอันเป็นประโยชน์ต่อมหาวิทยาลัย และมีหน้าที่เข้ารับการศึกษาอบรมในโครงการ ซึ่งมหาวิทยาลัยจัดขึ้นเพื่อพัฒนานิสิต

(2) ต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง และประกาศต่าง ๆ ของหอพัก และมหาวิทยาลัยโดยเคร่งครัดอยู่เสมอ



(3) ต้องเชื่อฟังคำสั่งเตือนของอนุสาสก ผู้ช่วยอนุสาสก และผู้ที่อนุสาสกมอบหมายให้เป็นผู้ดูแลเฉพาะเรื่องนั้น ๆ

(4) ต้องให้ความร่วมมือในการดูแลรักษาอาคารสถานที่ทรัพย์สินสมบัติของหอพักและของมหาวิทยาลัยมิให้เสียหาย ใช้สอยอย่างประหยัด และต้องช่วยกันดูแลรักษาความสะอาดอาคารและบริเวณหอพักอยู่เสมอ

(5) ต้องแต่งกายสุภาพ และระวังรักษามารยาท ไม่ให้เป็นที่น่ารำคาญหรือรบกวนผู้อื่น

(6) ต้องไม่เมาสุราอาละวาดในหอพัก

(7) ต้องไม่ทะเลาะวิวาท หรือทำร้ายร่างกายกันในบริเวณหอพัก

(8) ต้องไม่นำสัตว์เลี้ยงทุกชนิดเข้ามาเลี้ยงในบริเวณหอพัก

(9) ต้องไม่นำเครื่องมือเครื่องใช้เกี่ยวกับไฟฟ้าทุกชนิดเข้าไปใช้ในหอพักก่อนได้รับ

อนุญาตจากอนุสาสก

(10) ต้องไม่ตอกตะปู ตัดต่อสายไฟฟ้า หรือดัดแปลงแก้ไขเครื่องเรือนเครื่องใช้ของหอพัก และกรณีเครื่องเรือน เครื่องใช้ของหอพักชำรุดเสียหาย ให้นิสิตหอพักรีบแจ้งอนุสาสก หรือผู้ช่วยอนุสาสก ทราบโดยทันที

(11) ต้องไม่นำเครื่องเรือน เครื่องใช้ที่หอพักจัดไว้ใช้เป็นส่วนตัวไปใช้เป็นของส่วนตัว

(12) ต้องไม่นำรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์เข้ามาในบริเวณหอพักก่อนได้รับอนุญาตจากอนุสาสกในกรณีที่มีความจำเป็นรีบด่วนต้องนำเข้ามาก่อนได้รับอนุญาต ให้รายงานต่ออนุสาสกหรือผู้ที่อนุสาสกมอบหมายโดยเร็วที่สุด

(13) ต้องไม่เข้าไปในห้องพักของผู้อื่นขณะที่เจ้าของห้องไม่อยู่

(14) ต้องไม่ปิดประกาศใด ๆ ในบริเวณหอพักก่อนได้รับอนุญาตจากอนุสาสก หรือผู้ที่อนุสาสกมอบหมาย

(15) ต้องไม่เล่นการพนันในบริเวณหอพัก

(16) ต้องไม่ดื่มสุราหรือเสพของมึนเมาและยาเสพติดให้โทษทุกชนิดในบริเวณหอพัก

(17) ต้องไม่มีอาวุธ วัตถุระเบิด หรือยาเสพติดให้โทษไว้ในครอบครอง รวมทั้งไม่นำเข้ามาในบริเวณหอพัก

(18) ต้องไม่นำอาวุธปืน หรือวัตถุระเบิดเข้ามาในบริเวณหอพัก

(19) ต้องไม่ประพฤติเสื่อมเสียในทางเพศในบริเวณหอพัก

(20) ต้องไม่ทะเลาะวิวาทกันโดยใช้อาวุธ

(21) ต้องไม่กลุ่มรวมวิวาท หรือทำร้ายร่างกายกันถึงขั้นได้รับบาดเจ็บสาหัส

(22) ต้องไม่ลักทรัพย์ หรือจงใจทำลายทรัพย์สินของหอพัก หรือของเพื่อนร่วมหอพัก

(23) ต้องไม่นำผู้อื่นขึ้นไปบนหอพักโดยไม่ได้รับอนุญาต



**หมวด 7**  
**การลงโทษ**

ข้อ 20 ให้กำหนดโทษสำหรับนิสิตที่ฝ่าฝืนข้อกำหนดวินัยในหอพัก ตามลักษณะการกระทำ ดังนี้

- (1) ว่ากล่าวตักเตือน
- (2) ทำทัณฑ์บน
- (3) ให้ออกจากหอพัก

ข้อ 21 นิสิตผู้ใดที่ฝ่าฝืนข้อกำหนดวินัยในหอพักตามหมวด 6 ข้อ 19 (2) ถึงข้อ 19 (14) ถือว่ามีความผิดไม่ร้ายแรง ให้อนุสาสกว่ากล่าวตักเตือนหรือทำทัณฑ์บนได้ตามแต่จะเห็นสมควร หากนิสิตผู้ใดเคยถูกทำทัณฑ์บนไว้แล้วแต่ยังทำความผิดซ้ำอีก ให้อนุสาสกเสนอความเห็นต่อรองอธิการบดีเพื่อพิจารณา ลงโทษให้ออกจากหอพักได้ทันที

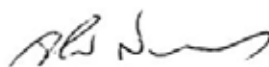
ข้อ 22 นิสิตผู้ใดที่ฝ่าฝืนข้อกำหนดวินัยในหอพักตามหมวด 6 ข้อ 19 (15) ถึงข้อ 19 (23) ถือว่ามีความผิดร้ายแรง ให้อนุสาสกเสนอความเห็นต่อรองอธิการบดีเพื่อพิจารณาลงโทษให้ออกจากหอพักได้ทันที และให้รายงานมหาวิทยาลัยเพื่อพิจารณาลงโทษทางวินัยต่อไปด้วย

ข้อ 23 กรณีที่มีได้ระบุไว้ในหน้าที่หรือเป็นข้อกำหนดวินัยของนิสิตหอพักตามหมวด 6 แต่เป็นการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรือกรณีที่มีปัญหาต้องวินิจฉัยว่าการกระทำใดของนิสิตหอพักเข้า ข้อกำหนดวินัยในหอพักและหรือเป็นความผิดร้ายแรงหรือไม่ ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร เป็นผู้พิจารณา

**บทเฉพาะกาล**

ข้อ 24 ให้บรรดาทรัพย์สิน หนี้สิน เงินงบประมาณและรายได้ของหอพักศึกษิตินิเวศน์ตามระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยการบริหารศึกษิตินิเวศน์ พ.ศ. 2540 เป็นของหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตามระเบียบนี้ โดยให้คณะกรรมการบริหารหอพักศึกษิตินิเวศน์ดำเนินการจัดการทรัพย์สินต่อไปให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันหลังจากระเบียบนี้ใช้บังคับ

ประกาศ ณ วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2545



(ศาสตราจารย์ นายแพทย์จรัส สุวรรณเวลา)

นายกสภามหาวิทยาลัย

**ประกาศจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**  
**เรื่อง เกณฑ์และอัตราการจัดเก็บค่าธรรมเนียมหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**  
**พ.ศ.2547**

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงเกณฑ์และอัตราการจัดเก็บค่าธรรมเนียมหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยให้เป็นไปด้วยความเหมาะสม

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 18 แห่งระเบียบจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยว่าด้วยหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ.2545

ที่ประชุมคณบดีในการประชุมครั้งที่ 12/2547 เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2547 จึงอนุมัติให้มีประกาศไว้ดังนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้เรียกว่า "ประกาศจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเรื่องเกณฑ์และอัตราการจัดเก็บค่าธรรมเนียมหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ. 2547"

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่ภาคการศึกษาต้น ปีการศึกษา 2547 เป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิกประกาศจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเรื่องเกณฑ์และอัตราการจัดเก็บค่าธรรมเนียมหอพักนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ.2544

ข้อ 4 ในประกาศนี้

"ส่วนการคลัง" หมายถึง ส่วนการคลัง สำนักบริหารแผนและการคลัง

"อาคารหอพักนิสิตหลังเก่า" หมายถึง อาคารที่มีชื่อเรียกและรหัสอาคารตามแบบของสายงานวางแผนแม่บท จำนวน 4 หลัง ได้แก่ อาคารหอพักนิสิตชาย (CEN55) อาคารหอพักนิสิต 5 (CEN27) อาคารหอพักนิสิต 1 (CEN25) และอาคารหอพักนิสิตชาย (CEN34)

"อาคารหอพักนิสิตหญิงหลังใหม่" หมายถึง อาคารหอพักนิสิตหญิง 14 ชั้น หลังใหม่ ซึ่งเปิดรับนิสิตเข้าพักตั้งแต่ปีการศึกษา 2547 เป็นต้นไป

ข้อ 5 อัตราค่าธรรมเนียม

5.1 สำหรับนิสิตที่เข้าพักในหอพักนิสิต ภาคการศึกษาต้น ปีการศึกษา 2547 เป็นต้นไป

5.1.1 ค่าธรรมเนียมห้องพักในอาคารหอพักนิสิตหลังเก่า

ภาคการศึกษาปกติ ภาคละ คนละ 4,000 บาท

ภาคฤดูร้อน คนละ 2,000 บาท

5.1.2 ค่าธรรมเนียมห้องพักในอาคารหอพักนิสิตหญิงหลังใหม่

ภาคการศึกษาปกติ ภาคละ คนละ 5,000 บาท

ภาคฤดูร้อน คนละ 2,500 บาท



5.2 สำหรับนิสิตอื่นๆที่นิสิตหอพักรับรองที่มีความจำเป็นมาขอพักเป็นการชั่วคราวและได้รับอนุญาตจากอนุสาสกหอพักนิสิตให้ชำระค่าธรรมเนียมหอพัก ดังนี้

5.2.1 ค่าธรรมเนียมห้องพักในอาคารหอพักนิสิตหลังเก่า

5.2.1.1 พักในห้องพักนิสิตหอพัก ต่อคน วันละ 40 บาท

5.2.1.2 พักในห้องพักระงรอง ต่อคน วันละ 60 บาท

5.2.2 ค่าธรรมเนียมห้องพักในอาคารหอพักนิสิตหญิงหลังใหม่

5.2.2.1 พักในห้องพักนิสิตหอพัก ต่อคน วันละ 50 บาท

5.2.2.2 พักในห้องพักระงรอง ต่อคน วันละ 70 บาท

5.3 ในกรณีที่มหาวิทยาลัยพิจารณาให้บุคคลภายนอกซึ่งเป็นข้าราชการจากหน่วยงานอื่นหรือนิสิต นักศึกษาจากสถาบันอื่นเข้าพักในหอพักนิสิตเป็นครั้งคราวโดยได้รับอนุมัติจากรองอธิการบดีด้านกิจการนิสิต ผู้เข้าพักต้องชำระค่าธรรมเนียมหอพัก ดังนี้

5.3.1 ค่าธรรมเนียมห้องพักในอาคารหอพักนิสิตหลังเก่า

5.3.1.1 พักในห้องพักนิสิตหอพัก ต่อคน วันละ 60 บาท

5.3.1.2 พักในห้องพักระงรอง ต่อคน วันละ 120 บาท

5.3.2 ค่าธรรมเนียมห้องพักในอาคารหอพักนิสิตหญิงหลังใหม่

5.3.2.1 พักในห้องพักนิสิตหอพัก ต่อคน วันละ 70 บาท

5.3.2.2 พักในห้องพักระงรอง ต่อคน วันละ 140 บาท

กรณีอื่นใดนอกเหนือจากที่กล่าวไว้ข้างต้น ให้คณะกรรมการบริหารหอพักนิสิตเป็นผู้มีอำนาจพิจารณา

ข้อ 6 การชำระค่าธรรมเนียม

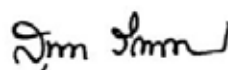
6.1 นิสิตที่ได้รับการพิจารณาให้เข้าพักในหอพักนิสิต ให้ชำระค่าธรรมเนียมที่ส่วนการคลังตามกำหนดเวลา ซึ่งมหาวิทยาลัยจะประกาศในแต่ละภาคการศึกษา

นิสิตหอพักที่มีได้ชำระเงินตามกำหนดเวลาในประกาศของมหาวิทยาลัย จะต้องถูกให้ออกจากหอพักและจะต้องนำเงินค่าธรรมเนียมมาชำระพร้อมค่าปรับ 200 บาทด้วย หากยังไม่ออกจากห้องพักและไม่ชำระค่าธรรมเนียมพร้อมค่าปรับ 200 บาท อีก มหาวิทยาลัยจะตัดสิทธิในการลงทะเบียนเรียนในภาคการศึกษาต่อไป หรือจะไม่ได้รับการพิจารณาอนุมัติปริญญาจนกว่าจะได้นำเงินค่าธรรมเนียมพร้อมค่าปรับ 200 บาท มาชำระเรียบร้อยแล้ว

6.2 นิสิตพักเป็นครั้งคราว หรือบุคคลภายนอก ให้หัวหน้างานหอพักนิสิตเป็นผู้จัดเก็บเงินและนำส่งส่วนการคลังทุกวันทำการ

๖

ประกาศ ณ วันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2547



(ศาสตราจารย์ ดร.คุณหญิงสุชาดา กิระนันท์)

อธิการบดี

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวศิริธร นาคทอง เกิดวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ.2526 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จ การศึกษาระดับปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการทั่วไป คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร วิทยาเขตพระนครเหนือ ในปีการศึกษา 2549

เมื่อจบการศึกษาได้เข้าทำงาน บริษัท แอดวานซ์อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) และเมื่อ ปี พ.ศ.2551 จนถึง 2553 ได้เข้าทำงาน สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตำแหน่งเลขานุการ ผู้บริหาร ทั้งนี้ได้ศึกษาต่อในระดับปริญญาโท ในสาขาการพัฒนาสังคมทรัพย์สิน ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปัจจุบันทำงานที่ บริษัท เซ็นทรัล มาร์เก็ตติ้งกรุ๊ป จำกัด ตำแหน่งผู้จัดการสาขา