

บทที่ ๓

การวิเคราะห์รายได้จากการบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การวิเคราะห์รายได้จากการบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยจะได้ดำเนินการวิเคราะห์เป็นแต่ละยุค เพื่อพิจารณารายละเอียดตามลำดับ ดังนี้คือ

- ก. นโยบายการจัดหารายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย
- ข. การได้มาของรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้
- ค. แนวโน้มของรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยในแต่ละยุค

จากนั้นจะนำเอารายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยทั้ง ๓ ยุคมาเปรียบเทียบกัน โดยอาศัยข้อมูลตัวเลขซึ่งรวบรวมได้จากสมุดบัญชีของแผนกคลัง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๔๕ เป็นต้นมา จนถึง พ.ศ. ๒๕๑๖ ซึ่งในช่วงเวลาที่ต้องย้อนหลังถึง ๒๐ ปีนี้ ย่อมจะมีการเปลี่ยนแปลงระเบียบต่าง ๆ เกี่ยวกับการเงิน และวิธีการจัดทำบัญชีทั้งในมหาวิทยาลัย และในส่วนของประเทศด้วย ดังนั้นเพื่อให้การวิเคราะห์เป็นไปอย่างดีที่สุด จึงได้ศึกษารายละเอียดเหล่านี้ และนำมาสรุปเพื่อประกอบการค้นคว้าวิจัยเรื่องการบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้ดังนี้

๑. พระราชบัญญัติงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๐๒ กำหนดให้ปีงบประมาณเริ่มตั้งแต่ ๑ มกราคม และสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ของปีเดียวกัน ต่อมาได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้ปีงบประมาณ ๒๕๐๔ เริ่มตั้งแต่ ๑ มกราคม ๒๕๐๔ ถึง ๓๐ กันยายน ๒๕๐๔ และให้ปีงบประมาณต่อมา เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๐๔ สิ้นสุดวันที่ ๓๐ กันยายน ของปีถัดไป ตัวอย่างเช่น ปีงบประมาณ ๒๕๑๖ เริ่มวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๕ ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๑๖ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นนี้ เป็นผลให้ปีงบประมาณ ๒๕๐๔ มีการดำเนินงานเพียง ๕ เดือนเท่านั้น (๑ มกราคม ๒๕๐๔ ถึง ๓๐ กันยายน ๒๕๐๔) แต่เนื่องจากการค้นคว้าวิจัย

ครั้งนี้ต้องการ เปรียบเทียบรายได้อีกภายใน ๑ ปีเท่ากันประการหนึ่ง และต้องทำการเก็บรวบรวม ข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี ๒๕๐๕ ลงไปเอง เพราะไม่ได้มีการจัดทำ และเก็บรักษางบการเงินไว้ อีกประการหนึ่ง ผู้วิจัยจึงถือเอาปีงบประมาณตั้งแต่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ ถึง ๓๐ กันยายน ๒๕๕๖ เป็นปีเริ่มต้นสำหรับการค้นคว้าวิจัยเรื่องนี้

๒. ตามระเบียบการเงินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่สภามหาวิทยาลัยอนุมัติ และบังคับใช้ เมื่อ พ.ศ.๒๕๔๓ พ.ศ.๒๕๐๕ และ พ.ศ.๒๕๑๔ ซึ่งได้มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงมาเป็นลำดับนั้น ในข้อที่เกี่ยวกับประเภทเงินต่าง ๆ ของมหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นรายได้ จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยยังคงเหมือนเดิม คือ

๒.๑ เงินทุนมหาวิทยาลัย ได้แก่เงินเหลือจากการสร้างพระบรมรูปทรงม้า รัชกาลที่ ๕ ซึ่งพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวพระราชทานไว้ กับค่าเช่าที่ดิน และ ผลประโยชน์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินทุนนี้

๒.๒ เงินผลประโยชน์มหาวิทยาลัย ได้แก่เงินค่าเช่าห้องแถว บ้านเช่า เรือนโรง ซึ่งก่อสร้างขึ้นโดยเงินผลประโยชน์ และผลประโยชน์อื่น ๆ อันเกิดจากเงินรายนี้

๓. การจัดทำบัญชีของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นับตั้งแต่ปีที่เริ่มเก็บข้อมูลจาก สมุดบัญชีของแผนกคลัง คือ พ.ศ.๒๕๕๕ การทำบัญชีได้แยกประเภทบัญชีเป็นบัญชีเงินทุน มหาวิทยาลัย และบัญชีเงินผลประโยชน์มหาวิทยาลัย โดยนำเอารายได้ที่เกิดจากการบริหาร ทรัพย์สิน เข้าประเภทเงินไปตามระเบียบการเงินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังนั้นการ วิเคราะห์รายได้จากการบริหารทรัพย์สิน นอกเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัยจะรวมรายได้ ทั้งหมดจากบัญชีเงินทุนมหาวิทยาลัย และบัญชีเงินผลประโยชน์มหาวิทยาลัย และเนื่องจากการ จัดทำบัญชีเกี่ยวกับรายได้จากการบริหารทรัพย์สิน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ จึงอนุมานว่าการจัดทำบัญชีเกี่ยวกับรายได้ของแต่ละปีเหมือนกัน

๔. การวิเคราะห์การได้มาของรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยครั้งนี้ ไม่นับรวมค่าภาษีบำรุงท้องที่ จากเงินทุนมหาวิทยาลัยเข้าเป็นรายได้ด้วย เนื่องจากมหาวิทยาลัยทำหน้าที่เก็บภาษีเพื่อนำส่งให้เทศบาลต่อไปเท่านั้น

เมื่อได้พิจารณาถึงความเป็นมาและแนวทางในการวิเคราะห์รายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยแล้ว จึงดำเนินการวิเคราะห์จากข้อมูลตามตาราง ร.๑ หน้า ๒๗ ก. และเอกสารที่เกี่ยวข้องต่อไป คือ

รายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคดี ๑ (ปีงบประมาณ ๒๕๔๖-๒๕๐๓)

การจัดการผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ได้รับพระราชทานมาเป็นของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้น เริ่มมีการจัดหารายได้จากกรให้เช่าที่ดินมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยได้เงินค่าเช่าที่ดินปีละ ๙๐,๐๐๐.๐๐ บาท^๑ และคาดว่ารายได้เพิ่มขึ้นทุกปีในปีต่อ ๆ มาด้วย เพราะจากรายงานการประชุมคณะดี เมื่อวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๔๕ ปรากฏว่ารายงานแสดงงบเงินเหลือ หลังจากหักหลักทรัพย์ต่าง ๆ ออกแล้ว ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๔ ของเงินทุนมหาวิทยาลัย และเงินผลประโยชน์ มีจำนวนถึง ๑,๑๙๙,๒๕๙.๙๘ บาท และจำนวนเงินสดคงเหลืออีก ๑๐๘,๐๘๓.๑๑ บาท ต่อมาเมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๘ เนื่องจากมหาวิทยาลัยมีความจำเป็นต้องใช้จ่ายเงินผลประโยชน์ เพื่อการช่วยเหลือค่าครองชีพของอาจารย์ ที่ประชุมสภามหาวิทยาลัยในคราวประชุมครั้งที่ ๑๑๑ วันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๘ จึงพิจารณาอนุมัติการขึ้นค่าเช่าที่ดินของมหาวิทยาลัย ตามรายงานของคณะกรรมการพิจารณาจัดการหาผลประโยชน์ ซึ่งได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ค่าเช่ายังต่ำอยู่ และสัญญาเช่าทุกฉบับจะหมดอายุในปีนั้นด้วย จึงสมควรขึ้นค่าเช่าที่ดินบางชั้น ค่าเช่าตึกแถวและห้องแถว ตั้งแต่ปีหน้าเป็นต้นไป ดังรายละเอียดจากรายงานการจัดหาผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัยที่เสนอในการประชุมสภามหาวิทยาลัยครั้งที่ ๑๑๖ เมื่อวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๙ ดังนี้

^๑อุกฤษ มงคลนาวิน, ดร. การจัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย. หน้า ๒

ตาราง ข.1: แสดงรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งแต่ปีงบประมาณ 2496-2516 จำนวนตามแหล่งที่มาของรายได้

ปีงบประมาณ	รวม	ค่าเช่าที่ดิน ถาวรและบ้าน*	ค่าเช่าที่ดิน	ดอกเบี้ย พันธบัตร**	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย	ค่าธรรมเนียม โอนสิทธิการเช่า***	ค่าธรรมเนียม หอพักอาคารและอื่น	ค่าเช่าโรงแรม	รายได้จากการทำสัญญาฉบับสิทธิ์ ว่างใหม่ จำกัด							
									ค่าบำรุง การศึกษา	ค่าเช่าที่ดินพิเศษ	ค่าเช่าที่ปลูกสร้าง	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย	ค่าเช่าที่ดิน	ค่าปรับ	ดอกเบี้ยเงิน ค้างชำระ	
ยุคที่ 1																
2496	1,728,045.59	41,136.00	777,870.06	310,525.93	598,504.60	-	9.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2497	984,377.90	58,013.75	466,761.24	466,761.24	91,282.42	-	2.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2498	1,042,640.24	68,826.05	470,994.05	68,941.44	433,777.00	-	102.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2499	988,090.67	64,266.85	556,862.50	59,616.57	302,942.75	-	-	4,402.00	-	-	-	-	-	-	-	-
2500	1,691,437.42	76,520.84	867,079.43	242,272.68	475,558.47	-	6.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2501	3,904,564.62	50,962.00	1,247,882.27	567,731.00	2,037,983.35	-	6.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2502	3,490,054.63	44,197.50	1,773,478.56	874,784.47	797,580.10	-	14.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2503	3,216,374.10	77,622.50	1,665,369.12	1,040,826.53	432,555.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	17,045,585.17	481,545.49	7,856,297.23	3,255,980.74	5,447,220.71	-	4,541.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เฉลี่ยปีละ	2,130,698.15	60,193.19	982,037.15	406,997.59	680,902.59	-	567.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-
%	100	2.82	46.09	19.10	31.96	-	0.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ยุคที่ 2																
2504	4,423,454.34	128,439.43	665,858.97	1,578,999.03	1,050,152.91	-	4.00	-	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2505	4,772,250.54	41,660.75	784,825.67	1,663,272.92	232,491.20	-	-	-	2,000,000.00	-	-	-	50,000.00	-	-	-
2506	7,252,973.43	30,326.95	333,501.83	2,126,563.20	238,300.00	-	-	-	4,000,000.00	76,281.45	448,000.00	-	-	-	-	-
2507	5,038,265.02	68,077.37	243,937.82	3,475,357.38	1,018,892.45	-	-	-	-	-	232,000.00	-	-	-	-	-
2508	4,595,280.08	31,805.90	589,041.88	2,976,264.95	998,167.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2509	2,770,805.16	88,665.16	706,128.56	1,865,339.44	110,672.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2510	3,513,847.24	34,348.00	388,404.13	1,130,765.11	382,330.00	-	-	120,000.00	-	-	-	-	1,050,000.00	408,000.00	-	-
2511	12,028,921.63	63,179.40	501,984.63	1,164,489.60	347,268.00	-	-	1,320,000.00	-	-	-	-	7,900,000.00	732,000.00	-	-
2512	12,247,370.48	148,427.60	500,976.11	1,891,324.77	1,692,542.00	-	229,100.00	850,000.00	-	-	-	-	6,000,000.00	934,500.00	-	-
2513	12,060,753.43	101,487.70	585,634.97	2,946,048.26	227,800.00	-	227,800.00	820,000.00	-	-	-	-	4,134,520.00	1,095,000.00	-	-
2514	19,396,846.48	231,385.16	624,652.70	4,251,465.56	7,486,533.06	-	19,100.00	550,000.00	-	-	-	-	5,204,710.00	1,029,000.00	-	-
รวม	88,100,767.83	967,803.42	5,924,947.27	25,070,390.22	15,707,611.47	-	476,004.00	3,660,000.00	7,000,000.00	76,281.45	680,000.00	-	24,339,230.00	4,198,500.00	-	-
เฉลี่ยปีละ	8,009,160.71	87,982.13	538,631.57	2,279,126.38	1,427,964.68	-	43,273.09	332,727.27	636,363.64	6,934.68	61,818.18	-	2,212,657.27	381,681.82	-	-
%	100	1.10	6.73	28.46	17.83	-	0.54	4.15	7.94	0.08	0.77	-	27.63	4.76	-	-
ยุคที่ 3 (รวมโครงการ)																
2515	13,170,212.34	256,360.80	583,235.54	4,946,056.00	550,000.00	525,000.00	21,800.00	1,610,000.00	-	-	-	413,939.48	4,168,090.52	5,450.00	90,280.00	-
2516	12,797,429.49	274,471.00	781,836.76	5,078,099.49	1,990,000.00	471,000.00	34,800.00	600,000.00	-	-	-	636,486.97	2,930,735.27	-	-	-
2517	31,990,555.77	1,298,000.00	715,000.00	4,214,555.77	22,091,000.00	240,000.00	30,000.00	600,000.00	-	-	-	-	2,802,000.00	-	-	-
2518	40,459,555.77	1,328,000.00	512,000.00	4,317,555.77	30,630,000.00	350,000.00	30,000.00	840,000.00	-	-	-	-	2,452,000.00	-	-	-
2519	40,563,055.77	1,878,000.00	512,000.00	4,317,555.77	30,412,500.00	350,000.00	30,000.00	840,000.00	-	-	-	-	2,223,000.00	-	-	-
รวม	138,980,809.14	5,034,831.80	3,104,072.30	22,873,822.80	85,673,500.00	1,936,000.00	146,600.00	4,490,000.00	-	-	-	1,050,426.45	14,575,825.79	5,450.00	90,280.00	-
เฉลี่ยปีละ	27,796,161.83	1,006,966.36	620,814.46	4,574,764.56	17,134,700.00	387,200.00	29,320.00	898,000.00	-	-	-	210,085.29	2,915,165.16	1,090.00	18,056.00	-
%	100	3.62	2.23	16.46	61.64	1.39	0.11	3.23	-	-	-	0.76	10.49	0.01	0.06	-
ยุคที่ 3 (รวมโครงการ)																
2515	13,170,212.34	256,360.80	583,235.54	4,946,056.00	550,000.00	525,000.00	21,800.00	1,610,000.00	-	-	-	413,939.48	4,168,090.52	5,450.00	90,280.00	-
2516	12,797,429.49	274,471.00	781,836.76	5,078,099.49	1,990,000.00	471,000.00	34,800.00	600,000.00	-	-	-	636,486.97	2,930,735.27	-	-	-
รวม	25,967,641.83	530,831.80	1,365,072.30	10,024,155.49	2,540,000.00	996,000.00	56,600.00	2,210,000.00	-	-	-	1,050,426.45	7,098,825.79	5,450.00	90,280.00	-
เฉลี่ยปีละ	12,983,820.92	265,415.90	682,536.15	5,012,077.75	1,270,000.00	498,000.00	28,300.00	1,105,000.00	-	-	-	525,213.25	3,549,412.90	2,725.00	45,140.00	-
%	100	2.04	5.26	38.60	9.78	3.84	0.22	8.51	-	-	-	4.04	27.34	0.02	0.35	-

หมายเหตุ *รวมค่าเช่าที่ดินจากบัญชีเงินหมุนมหาวิทยาลัยด้วย

**เฉพาะดอกเบี้ยซึ่งได้จากพันธบัตรที่ซื้อด้วยเงินรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

***เริ่มมีการแยกบัญชีเมื่อปีงบประมาณ 2515

ค่าเช่าที่ดิน ปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินและให้เก็บตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕
ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินชั้นที่ ๑ อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๑.๕๐ บาทต่อปี (เดิม ๕๕ สตางค์)
- (๒) ที่ดินชั้นที่ ๒ ก. อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๑.๐๐ บาทต่อปี (เดิม ๔๕ สตางค์)
- (๓) ที่ดินชั้นที่ ๒ ข. อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๘๐ สตางค์ต่อปี (เดิม ๔๐ สตางค์)
- (๔) ที่ดินชั้นที่ ๒ ค. ให้เปลี่ยนเป็นที่ดินชั้นที่ ๓ ก. อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๗๐ สตางค์ ต่อปี
- (๕) ที่ดินชั้นที่ ๓ ก. ปลุกเพื่อทำการค้า (ปลุกห้องแถว ตลาด โรงมหรสพ โรงงานและบ้านให้เช่า) อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๗๐ สตางค์ต่อปี (เดิม ๑๗ สตางค์)
- (๖) ที่ดินชั้นที่ ๓ ก. ปลุกบ้านอาศัย อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๑๘ สตางค์ต่อปี (เท่าเดิม)
- (๗) ที่ดินชั้นที่ ๓ ข. ปลุกเพื่อทำการค้า (ปลุกห้องแถว ตลาด โรงมหรสพ โรงงานและบ้านให้เช่า) อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๖๐ สตางค์ต่อปี (เดิม ๑๒ สตางค์)
- (๘) ที่ดินชั้นที่ ๓ ข. ปลุกบ้านอาศัย อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๑๒ สตางค์ต่อปี (เท่าเดิม)
- (๙) ที่ดินชั้นที่ ๔ ข. และ ค. ให้เปลี่ยนเป็นที่ดินชั้นที่ ๔ อย่างเดียว ปลุกเพื่อทำการค้า (ปลุกห้องแถว ตลาด โรงมหรสพ โรงงานและบ้านให้เช่า) อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๕๐ สตางค์ต่อปี

ปลูกบ้านอาศัยชั้น ๔ ข. (เดิม) อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๕ สตางค์ต่อปี
ชั้น ๔ ค. (เดิม) อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๔ สตางค์ต่อปี

(๑๐) สำหรับที่ดินชั้นที่ ๓ ก. และ ๓ ข. และชั้นที่ ๔ หากมีคนใหม่มาขอเช่า
ปลูกบ้านอาศัยให้เก็บค่าเช่ากึ่งหนึ่งของอัตราค่าเช่าปลูกเพื่อทำการค้า

หมายเหตุ ๑. ที่ดินริมถนนใหญ่เช่าที่ปลูกเป็นห้องแถวเพื่อทำการค้า ให้เก็บเงิน
ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยอีกด้วยในอัตรากันนี้ - ห้องละ ๖๐๐ บาท, ๔๐๐ บาท หรือ ๒๐๐ บาท ทั้งนี้
แล้วแตขนาดของห้อง และทำเลการค้า

๒. ที่ดินที่เช่าปลูกเป็นตลาด ให้เก็บค่าเช่าในอัตรารรรมดา (ที่ปรับปรุง
แล้ว) พร้อมเรียกเก็บเงินบำรุงมหาวิทยาลัย เช่น ตลาดสามย่าน ซึ่งคุณหญิงแหวน ศรีราชอักษร
เช่า เงินบำรุงมหาวิทยาลัย ๑๐,๐๐๐ บาท

ค่าเช่าตึกแถว ห้องแถว และบ้านเช่าของมหาวิทยาลัย เพิ่มประมาณ ๒ หรือ ๓ เท่า
ของอัตราค่าเช่าเก่าพร้อมกับเรียกเก็บเงินบำรุงมหาวิทยาลัยตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๔๘๔

ต่อมาใน พ.ศ. ๒๔๘๐ สภามหาวิทยาลัยได้อนุมัติให้รับเขตสงวนสร้างมหาวิทยาลัยเข้ามา
จดขอยุ่พื้นที่ ๑๑ เพื่อใช้เป็นที่ดินจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น และเมื่อ พ.ศ. ๒๔๘๕ ได้มีการ
นำเสนออนุมัติให้เพิ่มค่าเช่าที่ดินของคณะกรรมการจัดหาผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัยอีกครั้งหนึ่ง
เมื่อคราวประชุมครั้งที่ ๔๕ วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๔๘๕ และในการประชุมสภามหาวิทยาลัย
ครั้งที่ ๑๗๔ วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๔๘๕ โดยจัดแบ่งที่ดินเป็น ๓ ชั้น และปรับปรุงค่าเช่าใหม่
ดังนี้

ชั้นที่ ๑ ที่ดินริมถนนพระรามที่ ๑, ๔, ๖ และริมถนนพญาไท ลึกจากริมถนนเข้าไป
๒๐ เมตร อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๖ บาทต่อปี

ชั้นที่ ๒ ที่ดินที่เคยจัดเป็นชั้น ๓ ก. ๓ ข. อยู่เดิมทั้งหมด อัตราค่าเช่าตารางเมตร
ละ ๔ บาทต่อปี

ชั้นที่ ๓ ที่ดินที่เคยจัดเป็นชั้นที่ ๔ ทั้งหมด จะปลูกบ้านหรือทำสวนก็ตาม อัตรา
ค่าเช่าตารางเมตรละ ๒ บาทต่อปี

ที่ดินริมถนนที่ผู้เช่าปลูกตึกแถวและอาคารถาวร ถ้าสร้างตามแบบรูปและเงื่อนไขของ
มหาวิทยาลัย อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๒ บาท มีกำหนดเวลาเช่า ๑๐ ปี เป็นของ
มหาวิทยาลัย ถ้าไม่สร้างตามแบบรูปและเงื่อนไขของมหาวิทยาลัยให้คิดค่าเช่าตารางเมตรละ
๑๒ บาทต่อปี ทำสัญญาเช่าเป็นปี ๆ อัตราที่ปรับปรุงใหม่นี้ให้เรียกเก็บจากผู้เช่ารายใหม่
ส่วนผู้ที่เคยเช่าอยู่เดิมคงเก็บตามอัตราที่ปรับปรุงไว้แต่เดิม

ต่อจากนั้นจนถึง พ.ศ. ๒๕๐๓ มหาวิทยาลัยได้ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ โดยที่
รายได้ส่วนใหญ่ได้จากการให้เช่าที่ดินริมถนนใหญ่เพื่อปลูกตึกแถวและตลาด ในปี พ.ศ.
๒๔๙๖ และ พ.ศ. ๒๔๙๘ แต่ในปี พ.ศ. ๒๕๐๐ มหาวิทยาลัยได้ให้เทศบาลเริ่มทำการเวนคืนที่ดิน
เพื่อขยายการศึกษาของมหาวิทยาลัย อย่างไรก็ตาม จากการอนุมัติของที่ประชุมสภามหาวิทยาลัย
ครั้งที่ ๒๑๑ เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๐๐ ในหลักการเกี่ยวกับ สวัสดิการที่ดินอาจารย์ ให้ใช้เงิน
รายได้ที่เพิ่มขึ้น จำนวน ๑,๒๔๘,๖๒๔.๒๘ บาท เพื่อจัดสวัสดิการที่ดินให้อาจารย์และข้าราชการ
ของมหาวิทยาลัย ย่อมแสดงว่า มหาวิทยาลัยมีรายได้จากการบริหารทรัพย์สินเพิ่มขึ้นมาก และ
นอกจากนี้ในปี พ.ศ. ๒๕๐๑ เลขาธิการ (ศาสตราจารย์ศุภชัย วานิชวัฒนา) ได้รับอนุมัติจาก
สภามหาวิทยาลัยให้ดำเนินการปรับปรุงที่ดินบริเวณสามย่าน และที่ดินอื่น ๆ ของมหาวิทยาลัย
ตามแผนที่ปรับปรุงที่ดินที่มีผู้เสนอมาแล้ว จึงควรพิจารณารายได้ของยุคที่ ๑ ในรายละเอียด
อีกต่อไป

ลักษณะที่มาของรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยในยุคที่ ๑ สามารถ
จำแนกได้ตามแหล่งที่มา ดังนี้

๑. ค่าเช่าตึกแถวและบ้าน หมายถึงรายได้ค่าเช่าห้องแถว ค่าเช่าตึกแถว และ
บ้าน จากบัญชีเงินทุนมหาวิทยาลัย และบัญชีเงินผลประโยชน์

๒. ค่าเช่าที่ดิน หมายถึงรายได้จากการให้เช่าที่ดินนอกเขตการศึกษา ได้จำนวน
จากบัญชีเงินทุนมหาวิทยาลัย และบัญชีเงินผลประโยชน์

๓. ดอกเบี้ยพันธบัตร หมายถึงรายได้ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่เกิดจากการนำเงิน
ทุนมหาวิทยาลัย และเงินผลประโยชน์ไปซื้อหลักทรัพย์ จึงถือว่าเป็นรายได้ที่เกิดจากการ
บริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยอย่างหนึ่ง

๔. ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย หมายถึงรายได้จากผู้เช่า ซึ่งทำสัญญาหรือต่ออายุ
สัญญาเช่าตึก กับมหาวิทยาลัย รวมทั้งค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าด้วย

๕. ค่าธรรมเนียมต่อเติมอาคารและอื่น ๆ หมายถึงรายได้จากการอนุญาตให้
ต่อเติมอาคาร รวมค่าใบอนุญาตปลูกและซ่อมห้องแถวด้วย

จำนวนรายได้รวมและรายได้เฉลี่ยที่เกิดขึ้นตามลักษณะที่มาของยุคที่ ๑ แสดงไว้ใน
ตารางที่ ๑. จัดลำดับจำนวนรายได้จากมากไปหาน้อย ดังนี้

ตารางที่ ๑ : *แสดงจำนวนรายได้รวมทั้งยุค และเฉลี่ยต่อปี ของยุคที่ ๑ (ปีงบประมาณ
๒๕๔๖-๒๕๐๓) จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้สำคัญ

(บาท)

แหล่งที่มาของรายได้	รวมทั้งยุค	เฉลี่ยปีละ	%
ค่าเช่าที่ดิน	๓,๘๕๖,๒๙๓.๒๓	๘๘๒,๐๓๓.๑๕	๔๖.๐๘
ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย	๕,๔๕๓,๒๒๐.๓๑	๖๘๐,๙๐๒.๕๘	๓๑.๘๖
ดอกเบี้ยพันธบัตร	๓,๒๕๕,๙๘๐.๓๔	๔๐๖,๘๙๓.๕๘	๑๙.๑๐
ค่าเช่าตึกแถวและบ้าน	๔๘๑,๕๕๕.๘๘	๖๐,๑๙๓.๑๘	๒.๘๒
ค่าธรรมเนียมต่อเติมอาคารและอื่นๆ	๔,๕๔๑.๐๐	๕๖๓.๖๓	๐.๐๓
รวมทั้งสิ้น	๑๓,๐๙๕,๕๘๙.๑๓	๒,๑๓๐,๖๘๘.๑๕	๑๐๐

จากตารางที่ ๑ แสดงว่าในยุคลที่ ๑ รายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยมีที่มาจากค่าเช่าที่ดินเป็นอันดับหนึ่ง รวมทั้งยุคเท่ากับ ๗,๘๕๖,๒๘๗.๒๓ บาท เป็นร้อยละ ๕๖.๐๘ ของรายได้รวมจากแหล่งที่มาทุกประเภท เฉลี่ยปีละ ๘๘๖,๐๓๗.๑๕ บาท และมีรายได้ที่มาจากค่าธรรมเนียมต่อเคอิมอาคารและอื่น ๆ เป็นจำนวนน้อยที่สุดเท่ากับ ๔,๕๕๑.๐๐ บาท เฉลี่ยปีละ ๕๖๗.๖๓ บาท คิดเป็นร้อยละ ๐.๐๓ ของรายได้ทั้งหมด (ดูแผนภาพที่ ๑)

เพื่อให้เห็นแนวโน้ม และแหล่งที่มาสำคัญของรายได้รวม ในแต่ละปีของยุคลที่ ๑ ตารางที่ ๒ จึงแสดงจำนวนรายได้รวมของแต่ละปี ดังนี้

ตารางที่ ๒ : แสดงจำนวนรายได้รวมทั้งปีของยุคลที่ ๑ (ปีงบประมาณ ๒๔๙๖-๒๕๐๓) จำแนกตามปีงบประมาณ และแหล่งที่มาของรายได้สูงสุด

(บาท)

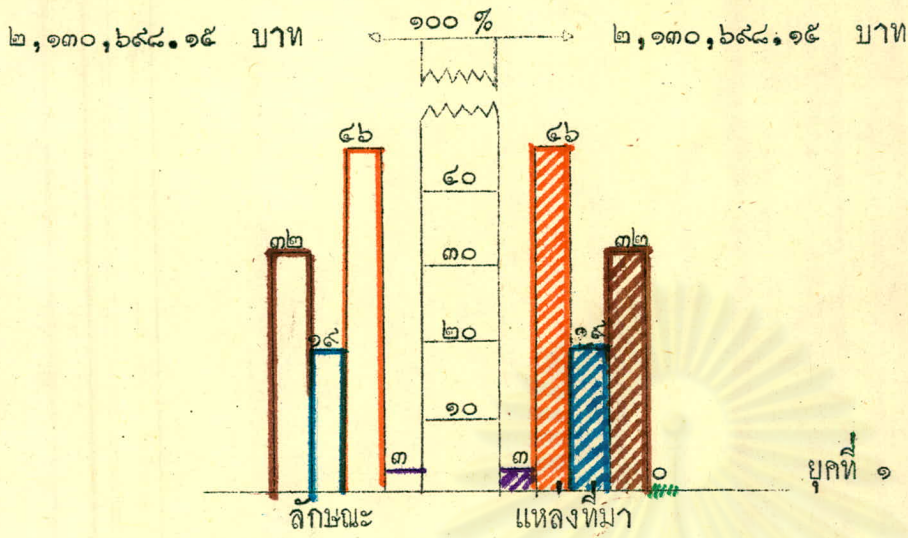
ปีงบประมาณ	รายได้รวมทั้งปี	แหล่งที่มาของรายได้สูงสุด (จำนวนเงิน)	แหล่งที่มาของรายได รองลงมา
๒๔๙๖	๑,๗๒๘,๐๔๕.๕๘	ค่าเช่าที่ดิน (๗๗๗,๘๗๐.๐๖)	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย
๒๔๙๗	๘๘๔,๓๗๗.๘๐	ค่าเช่าที่ดิน (๕๖๖,๗๖๑.๒๔)	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย
๒๔๙๘	๑,๐๕๒,๖๕๐.๒๔	ค่าเช่าที่ดิน (๔๗๐,๘๘๔.๐๕)	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย
๒๔๙๙	๘๘๘,๐๙๐.๖๗	ค่าเช่าที่ดิน (๕๕๖,๘๖๖.๕๐)	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย
๒๕๐๐	๑,๖๘๑,๔๓๗.๔๒	ค่าเช่าที่ดิน (๘๘๗,๐๗๘.๔๓)	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย
๒๕๐๑	๓,๙๐๔,๕๖๔.๖๒	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย (๒,๐๓๗,๘๘๓.๓๕)	ค่าเช่าที่ดิน
๒๕๐๒	๓,๔๙๐,๐๕๔.๖๓	ค่าเช่าที่ดิน (๑,๗๗๓,๔๗๘.๕๖)	คอกเบี้ยพันธบัตร
๒๕๐๓	๓,๒๑๖,๓๗๔.๑๐	ค่าเช่าที่ดิน (๑,๖๖๕,๓๖๘.๑๒)	คอกเบี้ยพันธบัตร

จากตารางที่ ๒ แสดงกระแสรายได้รวมในแต่ละปีของยุคลที่ ๑ ซึ่งในระยะต้นของยุค รายได้ไม่สม่ำเสมอ จึงจะได้วิเคราะห์ดูรายละเอียดจากตาราง ข.๑ หน้า ๓๖๓ ต่อไป สำหรับปี ๒๔๙๖ เป็นปีที่เริ่มการเก็บค่าเช่า ตามอัตราที่ปรับปรุงใหม่จากการอนุมัติของที่ประชุมสภามหาวิทยาลัย ครั้งที่ ๑๗๔ วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๔๙๕ ครั้นปี ๒๔๙๗ รายได้รวมของปีนี้ก็กลับลดลง ซึ่งสืบเนื่องมาจาก รายได้ค่าเช่าที่ดิน ค่าคอกเบี้ยพันธบัตร และค่าบำรุงมหาวิทยาลัยลดลง สำหรับรายได้คอกเบี้ย

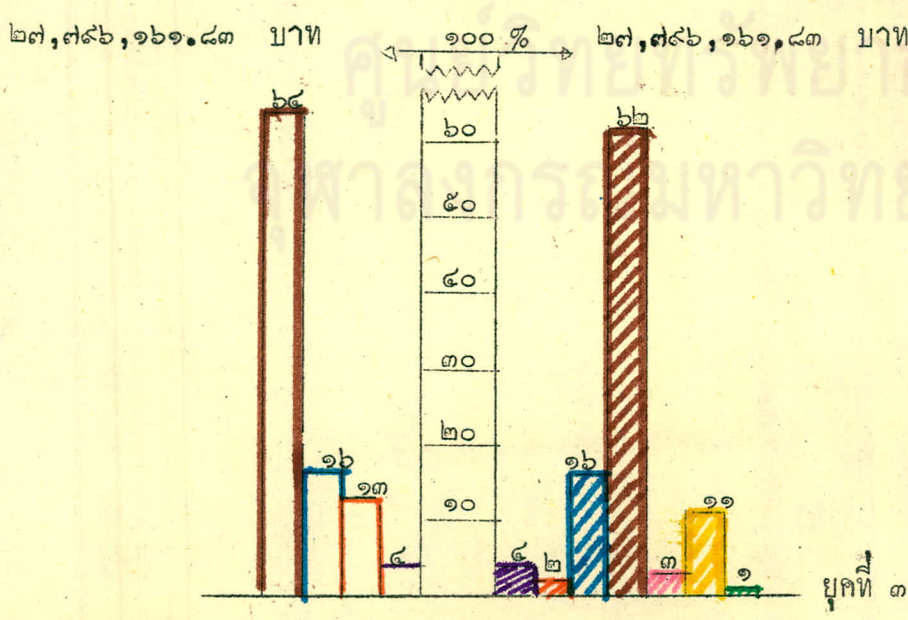
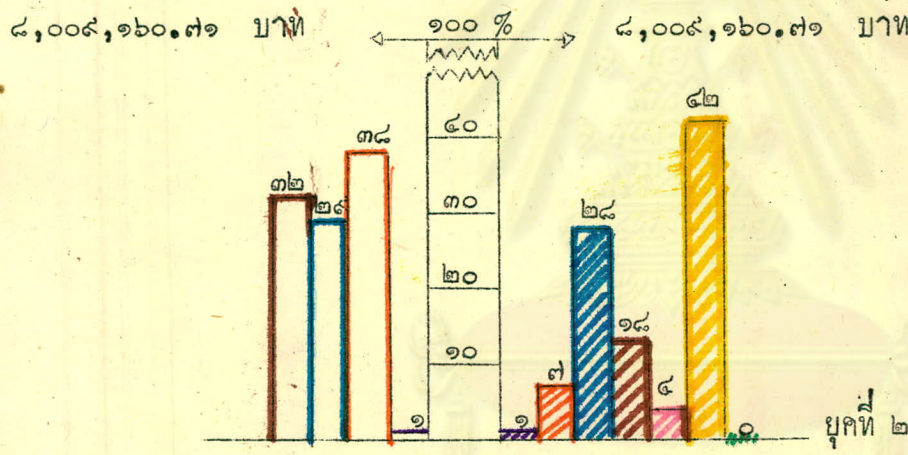
พันธบัตรที่ลดลงเป็นเพราะพันธบัตรครบกำหนดไถ่ถอนคืนแล้ว และไม่ได้มีการซื้อเพิ่มเติมใหม่เลย ในปี ๒๔๙๗ และ ๒๔๙๘ (ตาราง ข. ๒ หน้า ๘๕๓) ส่วนรายได้ค่าเช่าที่ดินและค่าเช่าตึกแถวที่ลดลงนั้น ส่วนใหญ่เนื่องมาจากความสามารถในการเก็บค่าเช่า เพราะปรากฏว่าบัญชีค่าเช่าประจำเดือน ธันวาคม ๒๔๙๗ เท่ากับ ๑๒๗,๕๓๑.๕๑ บาท มีจำนวนสูงกว่า เดือนธันวาคมปี ๒๔๙๖ ซึ่งเท่ากับ ๖๔,๘๒๕.๐๑ บาท มีจำนวนสูงกว่าเดือนธันวาคม ถึง ร้อยละ ๙๗ แต่สำหรับค่าบำรุงมหาวิทยาลัย อาจขึ้นอยู่กับจำนวนผู้ที่สมัครเข้าศึกษาและมาทำการต่ออายุสัญญาเช่ากับมหาวิทยาลัย ฉะนั้นในปี ๒๔๙๘ ผลจากค่าบำรุงมหาวิทยาลัยจึงทำให้รายได้รวมสูงกว่าปี ๒๔๙๗ และ ๒๔๙๘ ต่อมาในระยะหลัง ของยุคที่ ๑ คือเริ่มตั้งแต่ปี ๒๕๐๐ ซึ่งเป็นปีที่มหาวิทยาลัยมีโครงการปรับปรุงที่ดินบริเวณสามย่าน และบริเวณอื่น ๆ อีก จึงทำให้รายได้ในระยะหลังของยุคมีแนวโน้มสูงขึ้นเป็นลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่ รายได้เพิ่มสูงขึ้น เป็นรายได้จากค่าเช่าที่ดิน และค่าดอกเบี้ยพันธบัตร แต่รายได้จากค่าบำรุง มหาวิทยาลัยสูงมากในปี ๒๕๐๑ มีจำนวนถึง ๒,๐๓๗.๘๘๓.๓๕ บาท เป็นผลให้ ปีงบประมาณ ๒๕๐๑ เป็นปีที่มีรายได้รวมสูงสุดของยุคที่ ๑ เท่ากับ ๓,๘๐๘,๕๖๔.๖๒ บาท และปีที่มีรายได้น้อยที่สุดของ ยุคที่ ๑ คือปี ๒๔๙๗ เท่ากับ ๘๘๔,๓๗๗.๙๐ บาท ซึ่งเมื่อวิเคราะห์ในรายละเอียดแล้ว ปรากฏว่า เป็นปีที่มีรายได้จากค่าเช่าที่ดินต่ำที่สุดของยุคที่ ๑

การวิเคราะห์รายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยในยุคที่ ๑ โดยพิจารณา จากนโยบาย ตารางที่ ๑ และ ๒ ประกอบแล้วสรุปได้ว่า แหล่งที่มาของรายได้สำคัญในยุคนี้ คือ ค่าเช่าที่ดิน ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยและดอกเบี้ยพันธบัตรตามลำดับ (ดูแผนภาพที่ ๑) ทั้งนี้เพราะได้มีการ เปลี่ยนแปลงนโยบายของมหาวิทยาลัยเกี่ยวกับการเพิ่มค่าเช่าที่ดิน การให้เอกชนเช่าที่ดินริมถนน เพื่อ ปลูกสร้างตึกแถวและตลาด การดำเนินการปรับปรุงที่ดินบริเวณสามย่าน และในระยะแรกของยุคนี้ เป็นระยะที่สมัครเข้าศึกษาเข้าตึกคึกคัก จึงทำให้รายได้ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยสูง ส่วนระยะหลังของยุค รายได้จากดอกเบี้ยพันธบัตรสูงขึ้นมาก แสดงว่ามหาวิทยาลัยไม่มีนโยบายในการใช้จ่ายเงินรายได้ จากการบริหารทรัพย์สินไปในรูปอื่นมากเท่ากับการลงทุนซื้อหลักทรัพย์ ด้วยเหตุที่เป็นยุคที่มีการเปลี่ยนแปลง และปรับปรุงเกี่ยวกับนโยบายการบริหารทรัพย์สินหลายครั้ง จึงทำให้รายได้จากการบริหารทรัพย์สิน ในยุคนี้ไม่สม่ำเสมอจนตลอดยุค อย่างไรก็ตามรายได้ในระยะหลังเริ่มมีแนวโน้มสูงขึ้นเป็นลำดับ ซึ่งสืบเนื่องมาจากการที่รายได้ค่าเช่าที่ดินและดอกเบี้ยพันธบัตรมีแนวโน้มสูงขึ้นนั่นเอง (ดูแผนภาพที่ ๒)

แผนภาพที่ ๑ : แสดงความสำคัญของรายใ้รับจริงแต่ละยุคจำแนกตามแหล่งที่มา และลักษณะของรายได้

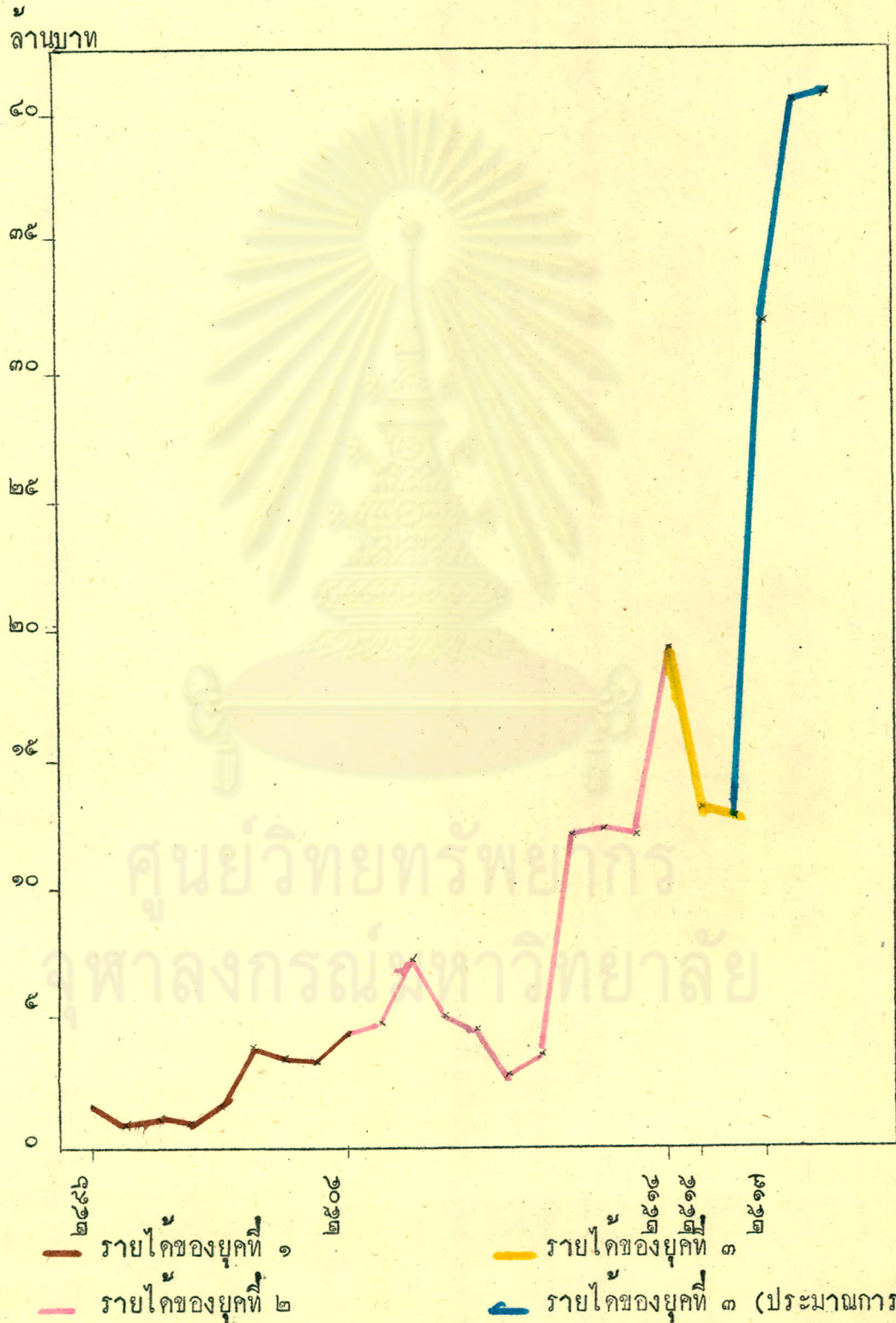


จำแนกตามแหล่งที่มา
 จำแนกตามลักษณะ



ค่าเช่าตึกแถวและบ้าน
 ค่าเช่าที่ดิน
 ดอกเบี้ยพันธบัตร
 ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย
 ค่าเช่าโรงแรม
 บริษัทวังใหม่ จำกัด
 อื่น ๆ

แผนภาพที่ ๒ : แสดงแนวโน้มของกระแสรายได้รวมจากการบริหารทรัพย์สิน
ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตั้งแต่ ๒๕๔๖ - ๒๕๑๙



I1559130X

รายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคที่ ๒ (ปีงบประมาณ ๒๕๐๔-๒๕๑๔)

ยุคที่ ๒ นั้นนับเป็นยุคที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยครั้งสำคัญ ซึ่งก่อให้เกิดรายได้จำนวนมากแก่มหาวิทยาลัย และเกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินนอกเขตการศึกษาครั้งใหญ่ ตลอดจนเกิดปัญหาที่สร้างความไม่พอใจอย่างมากแก่บรรคาคณาจารย์และนิสิตของมหาวิทยาลัยด้วย โดยเริ่มตั้งแต่ พ.ศ.๒๕๐๔ ซึ่งเป็นปีที่มหาวิทยาลัยเข้าทำสัญญาปรับปรุงและบูรณะที่ดินกับบริษัทวังใหม่ จำกัด มหาวิทยาลัยได้พิจารณาเรื่องนี้อย่างรอบคอบ ได้มีการร่างสัญญาปรับปรุงที่ดินเสนอต่อที่ประชุมสภามหาวิทยาลัย ครั้งที่ ๒๓๓ เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๐๔ โดยที่ประชุมได้มีมติแต่งตั้งกรรมการของสภามหาวิทยาลัยชุดหนึ่ง เพื่อพิจารณาสัญญาอย่างละเอียดประกอบด้วย หลวงอรุณโกวิทวาทิ เป็นประธานกรรมการ ดร.ประกอบ หุตะสิงห์ ดร.ประยูร กาญจนกุล เป็นกรรมการ และเลขาธิการ (ศาสตราจารย์ศุภชัย วานิชวัฒนา) เป็นกรรมการและเจ้าของเรื่อง และเมื่อคราวประชุมครั้งที่ ๒๓๖ วันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๐๔ จึงอนุมัติร่างสัญญาปรับปรุงและบูรณะที่ดินกับบริษัทวังใหม่ จำกัด และได้เข้าทำสัญญาเมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๐๔ ซึ่งตามสัญญานี้ บริษัทวังใหม่ จำกัด จะต้องทำการปรับปรุงและบูรณะให้เสร็จภายใน ๕ ปี นับจากวันทำสัญญาโดยมหาวิทยาลัยจะยอมผ่อนผันให้อีก ๒ ปี ถ้าบริษัทยอมชำระค่าเสียหายวันละ ๑,๐๐๐ บาทในปีแรก และวันละ ๒,๐๐๐ บาทในปีที่สองที่ทำการก่อสร้างไม่เสร็จ ต่อมาบริษัทวังใหม่ จำกัด ได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๐๕ เสนอเข้าช่วยเหลือเก็บค่าเช่าค้างเก่าจนถึงปี ๒๕๐๔ ให้มหาวิทยาลัย โดยขอหักค่าดำเนินการและหนี้สูญ ๑๐% คงเหลือส่งมหาวิทยาลัยเพียง ๙๐% เป็นเงิน ๑,๕๗๗,๖๘๔.๕๐ บาท และมีกำหนดชำระเงินใน ๖ เดือนแรก ๕๐,๐๐๐.๐๐ บาท เดือนต่อไปเดือนละ ๑๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท ซึ่งที่ประชุมคณะที่ครั้งที่ ๒ วันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๐๕ อนุมัติ และมหาวิทยาลัยได้จัดทำสัญญากับบริษัทวังใหม่ จำกัด เมื่อวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๕ เรียกว่า "สัญญารับเก็บเงินค่าเช่าที่ดินและค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างส่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย" บริษัทวังใหม่ จำกัด ไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญา และมีหนี้สินกับมหาวิทยาลัยอยู่จำนวนมาก จนกระทั่งในคราวประชุมคณะกรรมการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย ครั้งที่ ๔ วันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๑๐ บริษัทวังใหม่ จึงได้มาทำความตกลงยอมทำสัญญารับสภาพหนี้ที่ค้างชำระแก่มหาวิทยาลัย ถึงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๐๘ รวมเป็นเงิน

๘,๑๕๘,๑๑๒.๕๐ บาท และยินยอมชำระหนี้แก่มหาวิทยาลัยให้เสร็จสิ้นภายใน ๑ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๑๐ โดยแบ่งชำระเป็นงวดเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนสิงหาคมชำระ ๑๕๐,๐๐๐ บาท เดือนกันยายน ๒๐๐,๐๐๐ บาท เดือนตุลาคม ๒๕๐,๐๐๐ บาท เพิ่มขึ้นเดือนละ ๕๐,๐๐๐ บาททุกเดือนจนกระทั่งถึงเดือนกรกฎาคม แล้วจึงจะชำระส่วนที่ค้างอยู่ทั้งหมด ส่วนค่าเช่าที่ดิน นับตั้งแต่วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๑๐ เป็นต้นไป บริษัทฯ ยอมให้มหาวิทยาลัยเก็บค่าเช่าที่ดิน ที่บริษัทเช่าตามในสัญญา สำหรับที่ดินที่ได้ทำประโยชน์แล้ว คือปลูกสร้างเสร็จหรือสามารถเข้าอยู่อาศัยได้แล้ว โดยไม่รวมเนื้อที่ถนน แต่ที่ดินที่ยังไม่ได้ทำประโยชน์รวมเนื้อที่ถนนด้วย ให้คิดตามอัตราส่วนของเนื้อที่ดินกับเงินค่าเช่าที่บริษัทเคยสัญญาจะส่งเป็นรายปี ค่อมมาเมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๑๒ มีการทำสัญญามับที่สอง เพื่อต่อสัญญาให้บริษัทวังใหม่ อีก ๓ ปี (ครบกำหนด วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๑๔) โดยบริษัทฯ จะยอมเสียค่าปรับ ถ้าทำการก่อสร้างไม่เสร็จให้มหาวิทยาลัยวันละ ๒,๕๐๐ บาทในปีแรก และวันละ ๓,๐๐๐ บาทในปีต่อไป รวมทั้งยอมรับสภาพหนี้ค้างชำระถึงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๑๑ จำนวน ๕,๑๓๘,๖๘๒.๖๘ บาทด้วย และได้ผ่อนชำระไปจำนวนหนึ่ง คงเหลือหนี้อยู่ ๓,๗๖๐,๕๔๖.๘๒ บาท ซึ่งบริษัทได้นำมาชำระในวันทำสัญญาแล้ว ๕๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท คงเหลือ ๓,๒๖๐,๕๔๖.๘๒ บาท ที่บริษัทจะผ่อนชำระ โดยให้คิดดอกเบี้ยร้อยละ ๑๒ ต่อปี เมื่อสิ้นสุดสัญญามับที่สองแล้ว (๑๐ สิงหาคม ๒๕๑๔) มหาวิทยาลัยไม่ได้ทำการต่อสัญญาให้อีก ปรากฏว่าในขณะนี้ บริษัทวังใหม่ จำกัด ก็ได้ดำเนินการปรับปรุงและบูรณะไปเกือบครบตามสัญญาแล้ว คงเหลือบ้านเอกชนอีก ๑ หลังที่ยังไม่ได้ทำการปรับปรุง ซึ่งมหาวิทยาลัยต้องดำเนินการกับบริษัทต่อไป

นอกจากการทำสัญญากับบริษัทวังใหม่ จำกัดแล้ว เมื่อ พ.ศ.๒๕๑๐ มหาวิทยาลัย ได้มีนโยบายให้บริษัทยูนิเวอร์ซิตีโฮเต็ล เข้าทำสัญญาเช่าอาคารที่ได้ก่อสร้างขึ้นด้วยเงินงบประมาณแผ่นดิน และเงินของมหาวิทยาลัยเพิ่มเติมอีก ๕ ล้านบาทเศษ รวมเป็นค่าก่อสร้างประมาณ ๘ ล้านบาท (อาคารนี้ได้ใช้เป็นที่พักของผู้สื่อข่าวต่างประเทศในงานเอเซียเกมส์ เมื่อเสร็จงาน มหาวิทยาลัยเคยมีนโยบายจะใช้ส่วนหนึ่งของอาคารเป็นที่พักของอาจารย์ โดยให้เช่าในราคาถูก และอีกส่วนหนึ่งสงวนไว้ใช้เป็นสถานปฏิบัติการณ์ของนิสิตที่ศึกษาวิชาบริหาร โรงแรมของคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี) ด้วยสัญญาเช่า ๑๒ ปี มหาวิทยาลัยได้คิดอัตรา

ค่าเช่าเดือนละ ๑๒๐,๐๐๐ บาทในปีที่ ๑-๓ เดือนละ ๑๕๐,๐๐๐ บาทในปีที่ ๔-๖ และ
เดือนละ ๑๘๐,๐๐๐ บาทในปีที่ ๗-๑๒ แต่เมื่อผู้เช่าทำสัญญาว่าจะตัดแปลงและต่อเติมอาคาร
ตามแบบและแผนผังที่มหาวิทยาลัยเห็นชอบด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง มหาวิทยาลัยจึงยอมลด
ค่าเช่าปีที่ ๔ ให้เหลือเดือนละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท และต่อมาบริษัทยูนิเวอร์ซิตีโฮเต็ลไม่สามารถ
ดำเนินกิจการต่อไปได้ บริษัทสากลสถาปัตย์ได้ยื่นยอมเช่าทำสัญญารับสภาพหนี้จำนวน
๑,๒๐๐,๐๐๐ บาทกับมหาวิทยาลัย โดยต้องชำระ ๑๒๐,๐๐๐ บาทในวันทำสัญญา และผ่อน
ชำระเป็น ๙ งวด งวดละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๑๒-๑ กรกฎาคม ๒๕๑๖
หากผิดสัญญาบริษัทยอมให้คิดดอกเบี้ยร้อยละ ๑๒ ต่อปี และเมื่อวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๑๒ บริษัท
สากลสถาปัตย์ได้ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ซึ่งมีผลตั้งแต่ ๑ มีนาคม ๒๕๑๒ มีอายุ ๑๐ ปี ค่าเช่า
เดือนละ ๕๐,๐๐๐.๐๐ บาทในห้าปีแรก และ ๗๐,๐๐๐.๐๐ บาทในห้าปีหลัง โดยได้ทำความ
ตกลงนำโฉนดที่ดินมูลค่า ๑,๕๘๐,๐๐๐.๐๐ บาทมาจำนองเป็นประกันแก่มหาวิทยาลัย

นอกจากนโยบายสำคัญดังกล่าวแล้ว ในยุคนั้นมหาวิทยาลัยได้วางนโยบาย และ
ดำเนินงานได้เต็มรูปแบบมากขึ้น ในตอนปลายของยุค เพราะมีการจัดตั้งสำนักงานจัดการผลประโยชน์
ของมหาวิทยาลัย (คำสั่งจุฬาฯที่ ๑๑๒/๒๕๑๑ วันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๑๑) ให้ดำเนินงานแบบธุรกิจ
และเมื่อมีมติแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบงานการดูแลเกี่ยวกับทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย
(รายงานการประชุมคณะกรรมการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย ครั้งที่ ๕ วันที่ ๔ กรกฎาคม
๒๕๑๑) แล้วเป็นผลให้การดำเนินงานจัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัยมีความคล่องตัวมาก
ยิ่งขึ้น อาทิเช่น พ.ศ.๒๕๑๑ มีการปรับปรุงและเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินจากสถานที่ราชการ มีการ
เปลี่ยนแปลงอัตราค่าโอนสิทธิการเช่าอาคารของมหาวิทยาลัยจากเดิม ๑,๐๐๐ บาท เป็น
๒,๐๐๐ บาท การพิจารณาเรื่องการสร้างตึกแถวของมหาวิทยาลัยที่ซอยออนนุช ว่าควรให้มี
ผู้เข้ามาดำเนินการสร้าง โดยมีเงื่อนไขและพิจารณาระเบียบการเช่าที่ดินนี้ด้วย การเรียกเก็บ
ค่าหน้าดินเป็นค่าบำรุงมหาวิทยาลัยจากการที่บริษัทวังใหม่ ได้ปลูกอาคารดำที่ดินของมหาวิทยาลัย
(รายงานการประชุมคณะกรรมการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัยครั้งที่ ๑๓ วันที่ ๑๕ สิงหาคม
๒๕๑๑) การกำหนดเงื่อนไขการต่อสัญญาตึกแถวบริเวณตลาดเทศบาลที่หมกอายุ และ พ.ศ.๒๕๑๒
ตึกแถวบริเวณพระราม ๖ หมกอายุสัญญา มหาวิทยาลัยเรียกเก็บค่าบำรุงมหาวิทยาลัยในการ

ต่อสัญญา ส่วนการชำระหนี้ของบริษัทวังใหม่ จำกัด บริษัทได้ตกลงให้มหาวิทยาลัยหักค่าเช่าตึกแถว จำนวน ๙ ห้อง หมอนที่ ๒๑ (บริเวณตลาดสามย่าน) เพื่อส่งใช้หนี้ค้างชำระของบริษัทฯ ตั้งแต่ เดือนมกราคม ๒๕๑๓ เป็นต้นไปด้วย พ.ศ.๒๕๑๓ ได้มีการวางนโยบายเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อ ผู้เช่าในการดัดแปลง และต่อเติมอาคาร การโอนสิทธิการเช่าที่ดินชอยอ่อนนุช รวมทั้งการ พิจารณาขึ้นค่าเช่าที่ดินชอยอ่อนนุชเป็นตารางเมตรละ ๘ บาทต่อปี (รายงานการประชุมคณะกรรมการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัยครั้งที่ ๕๖ วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๓) การเก็บเงินค่า คิดตั้งป้ายโฆษณาบนคาค่าตึกแถวของมหาวิทยาลัย และรายได้ที่สำคัญในปีนี้ คือ รายได้ค่าบำรุง มหาวิทยาลัยจากการไฟฟ้านครหลวง จำนวน ๒,๕๐๐,๐๐๐ บาท ในการทำสัญญาเช่าที่ดินของ มหาวิทยาลัย เพื่อทำสถานีจ่ายไฟฟ้าย่อย โดยมหาวิทยาลัยคิดค่าเช่าเดือนละ ๒,๑๙๘ บาท ตามเนื้อที่ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้จริง พ.ศ.๒๕๑๔ มหาวิทยาลัยเตรียมตรวจสอบสภาพอาคารและ ถนนในเขตปรับปรุงฯ เพราะเป็นปีที่สิ้นสุดอายุสัญญาปรับปรุงฯ กับบริษัทวังใหม่แล้ว พร้อมทั้ง ประมาณการรายได้ที่จะได้จากค่าเช่าห้องแถว ซึ่งจะหมดสัญญากับบริษัทวังใหม่ จำกัด นอกจากนี้ มหาวิทยาลัยได้ปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินที่ให้สถานที่ราชการต่าง ๆ เช่าด้วย

ในญัตติที่ ๒ นี้ รายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยส่วนใหญ่ได้จากการทำ สัญญาปรับปรุง และบูรณะที่ดินกับบริษัทวังใหม่ จำกัด จึงจะจำแนกลักษณะของรายได้ตามแหล่งที่มา ดังนี้

- ๑. ค่าเช่าตึกแถวและบ้าน
 - ๒. ค่าเช่าที่ดิน
 - ๓. ดอกเบี้ยพันธบัตร
 - ๔. ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย
 - ๕. ค่าธรรมเนียมต่อเติมอาคารและอื่น ๆ
- } เหมือนญัตติที่ ๑

๖. ค่าเช่าโรงแรม หมายถึงรายได้จากการให้เช่าอาคารที่มหาวิทยาลัยสร้างโดย ได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล ประมาณ ๓ ล้านบาท เพื่อเป็นที่พักของผู้อยู่ต่างประเทศ ในงาน เอลิเยนเกมส์ พ.ศ. ๒๕๐๘ เมื่อเสร็จงานแล้วมหาวิทยาลัยให้บริษัทยูนิเวอร์ซิตีโฮเทล จำกัด เช่า เพื่อประกอบกิจการโรงแรม ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๑๐

๗. รายได้จากการทำสัญญากับบริษัทวังใหม่ จำกัด หมายถึงรายได้ทั้งหมดที่เกิดขึ้นเนื่องจากการทำสัญญากับบริษัทวังใหม่ โดยจำแนกเป็น

๗.๑ ค่าบำรุงการศึกษา หมายถึงค่าบำรุงมหาวิทยาลัยซึ่งได้จากการที่มหาวิทยาลัยยินยอมให้บริษัทวังใหม่ จำกัด เข้าทำสัญญาปรับปรุงและบูรณะที่ดิน

๗.๒ ค่าเช่าที่ดินชดเชย หมายถึงค่าเช่าที่ดินซึ่งบริษัทวังใหม่ จำกัด จ่ายชดเชยให้เท่าจำนวนที่มหาวิทยาลัยเคยได้รับก่อนหน้าที่บริษัทจะเข้าทำการปรับปรุง ทั้งนี้เงินที่บริษัทจะชำระค่าเช่าที่ดินตามเนื้อที่ที่ปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะคำนวณเป็นตารางเมตร ในอัตราก่าง ๆ กันแล้วแต่เขตที่ดิน ตั้งแต่ ๗.๒๐ บาท ๘.๐๐ บาท ๘.๒๐ บาท ถึง ๘.๘๐ บาท รายได้จำนวนนี้จากเอกสารการเงินของแผนกคลัง และการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ผู้บัญชี ยังไม่ได้นำเข้าเป็นรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย ยังคงถือเป็นยอดยกมาทุกปีในบัญชีของมหาวิทยาลัย ในการค้นคว้าวิจัยเรื่องนี้ผู้วิจัยจึงนำเข้าเป็นรายได้จากการบริหารทรัพย์สินด้วย

๗.๓ ค่าเช่าที่สิ่งปลูกสร้าง เป็นรายได้ที่แผนกคลังยังคงยกยอดมาทุกปีเช่นกัน ผู้วิจัยได้นำเข้าเป็นรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในการค้นคว้าวิจัยเรื่องนี้ด้วย

๗.๔ ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย หมายถึงค่าบำรุงมหาวิทยาลัยซึ่งบริษัทวังใหม่ จำกัด ยังคงค้างชำระแก่มหาวิทยาลัยภายหลังครบกำหนดสัญญา เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๑๔ แล้ว

๗.๕ ค่าเช่าที่ดิน หมายถึงค่าเช่าที่ดินในเขตที่ทำสัญญาปรับปรุงและบูรณะที่ดินกับบริษัทวังใหม่ จำกัด

๗.๖ ค่าปรับ หมายถึงเงินค่าปรับเนื่องจากบริษัทวังใหม่ จำกัด ไม่สามารถดำเนินการได้ทันตามสัญญา

๗.๗ ดอกเบี้ยเงินค้างชำระ หมายถึงดอกเบี้ยที่มหาวิทยาลัยคิดคำนวณจากเงินที่บริษัทวังใหม่ จำกัด ยังค้างชำระแก่มหาวิทยาลัย ในอัตราร้อยละ ๑๒ ต่อปี

ด้วยการจำแนกแหล่งที่มาในลักษณะดังกล่าวจึงได้แสดงจำนวนรายได้รวม และเฉลี่ยต่อปี จำแนกตามแหล่งที่มาไว้ในตารางที่ ๓ ดังนี้

ตารางที่ ๓ : แสดงจำนวนรายได้รวมและเฉลี่ยต่อปี ในยุคที่ ๒ (ปีงบประมาณ ๒๕๐๔-๒๕๑๔) จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้สำคัญ

(บาท)

แหล่งที่มาของรายได้	รวมทั้งยุค	เฉลี่ยปีละ	%
บริษัทวังใหม่ จำกัด	๓๖,๒๙๔,๐๑๑.๔๕	๓,๒๙๔,๕๕๕.๕๔	๔๑.๑๙
คอกเบี้ยพันธบัตร	๒๕,๐๓๐,๓๙๐.๒๒	๒,๒๓๙,๑๒๖.๓๘	๒๘.๔๖
ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย	๑๕,๓๐๓,๖๑๑.๔๓	๑,๔๒๓,๙๖๔.๖๘	๑๗.๘๓
ค่าเช่าที่ดิน	๕,๙๒๔,๙๔๗.๒๓	๕๓๘,๖๓๑.๕๓	๖.๗๓
ค่าเช่าโรงแรม	๓,๖๖๐,๐๐๐.๐๐	๓๓๒,๓๒๗.๒๗	๔.๑๕
ค่าเช่าตึกแถวและบ้าน	๙๖๗,๘๐๓.๕๒	๘๗,๙๘๒.๑๓	๑.๑๐
ค่าธรรมเนียมค่อเติมอาคาร และอื่น ๆ	๔๗๖,๐๐๔.๐๐	๔๓,๒๗๓.๐๙	๐.๕๔
รวมทั้งหมด	๘๘,๑๐๐,๓๖๗.๘๓	๘,๐๐๙,๑๖๐.๗๑	๑๐๐

จากตารางที่ ๓ แสดงว่าในยุคที่ ๒ นี้ รายได้สูงสุดจากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยมีที่มาจากบริษัทวังใหม่ จำกัด เป็นร้อยละ ๔๑.๑๙ ของรายได้รวมทั้งหมด จำนวนเฉลี่ยปีละ ๓,๒๙๔,๕๕๕.๕๔ บาท และแหล่งที่มาของรายได้จำนวนน้อยที่สุด คือ ค่าธรรมเนียมค่อเติมอาคารและอื่น ๆ ซึ่งเป็นร้อยละ ๐.๕๔ ของรายได้ทั้งหมด และเฉลี่ยปีละ ๔๓,๒๗๓.๐๙ บาท ดังแสดงในแผนภาพที่ ๑ และเพื่อพิจารณาแนวโน้มตลอดจนที่มาที่สำคัญของรายได้รวมทั้งปีของยุคที่ ๒ จึงได้แสดงรายได้รวมทั้งปีของแต่ละปี ในยุคที่ ๒ ไว้ในตารางที่ ๔ ดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๔ : แสดงจำนวนรายได้รวมทั้งปีในยุคลที่ ๒ (ปีงบประมาณ ๒๕๐๔-๒๕๑๔)
จำแนกตามปีงบประมาณ และที่มาของรายได้สำคัญ

(บาท)

ปีงบประมาณ	รายได้รวมทั้งปี	แหล่งที่มาของรายได้สูงสุด (จำนวนเงิน)	แหล่งที่มาของรายไดรองลงมา
๒๕๐๔	๔,๔๒๓,๔๕๔.๓๔	คอกเบี้ยพันธบัตร (๑,๕๓๘,๘๘๘.๐๓)	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย
๒๕๐๕	๔,๓๓๒,๒๕๐.๕๔	บริษัทวังใหม่ จำกัด (๒,๐๕๐,๐๐๐.๐๐)	คอกเบี้ยพันธบัตร
๒๕๐๖	๓,๒๕๒,๘๓๓.๔๓	บริษัทวังใหม่ จำกัด (๔,๕๒๔,๒๘๑.๕๕)	คอกเบี้ยพันธบัตร
๒๕๐๗	๕,๐๓๘,๒๖๕.๐๒	คอกเบี้ยพันธบัตร (๓,๔๓๕,๓๕๓.๓๘)	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย
๒๕๐๘	๔,๕๘๕,๒๘๐.๐๘	คอกเบี้ยพันธบัตร (๒,๘๓๖,๒๖๔.๘๕)	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย
๒๕๐๙	๒,๓๓๐,๘๐๕.๑๖	คอกเบี้ยพันธบัตร (๑,๘๖๕,๓๓๘.๔๔)	ค่าเช่าที่ดิน
๒๕๑๐	๓,๕๑๓,๘๔๓.๒๔	บริษัทวังใหม่ จำกัด (๑,๔๕๘,๐๐๐.๐๐)	คอกเบี้ยพันธบัตร
๒๕๑๑	๑๒,๐๒๘,๘๒๑.๖๓	บริษัทวังใหม่ จำกัด (๘,๖๓๒,๐๐๐.๐๐)	ค่าเช่าโรงแรม
๒๕๑๒	๑๒,๒๔๓,๓๓๐.๔๘	บริษัทวังใหม่ จำกัด (๖,๘๓๔,๕๐๐.๐๐)	คอกเบี้ยพันธบัตร
๒๕๑๓	๑๒,๐๖๐,๓๕๓.๔๓	บริษัทวังใหม่ จำกัด (๕,๒๒๘,๕๒๐.๐๐)	คอกเบี้ยพันธบัตร
๒๕๑๔	๑๘,๓๘๖,๘๔๖.๔๘	ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย (๓,๔๘๖,๕๓๓.๐๖)	บริษัทวังใหม่ จำกัด

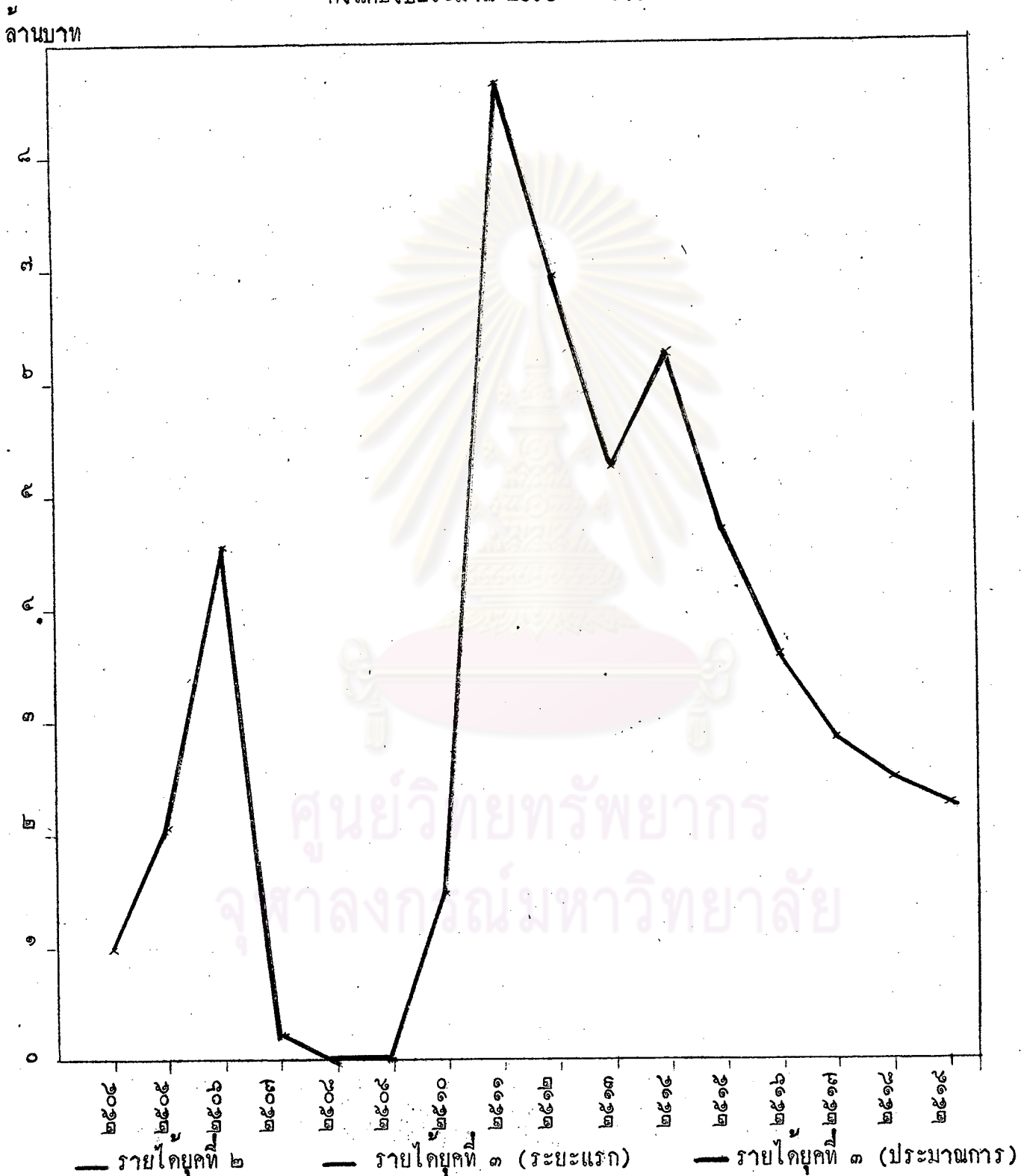
จากตารางที่ ๔ กระจายโดยรวมของแต่ละปีในยุคลที่ ๒ จะขึ้นลงแตกต่างกันไปตามรายได้ที่สำคัญของยุคนี้ ซึ่งได้แก่ รายได้จากบริษัทวังใหม่จำกัด (แยกจากรายได้ค่าเช่าที่ดินเดิม) ดอกเบี้ยพันธบัตร และค่าบำรุงมหาวิทยาลัยตามลำดับ ซึ่งจะได้อธิบายคร่าวๆ ในรายละเอียดโดยพิจารณาตารางหน้า ๒๗ ก เป็นส่วนประกอบด้วย กล่าวคือ รายได้จากค่าเช่าที่ดิน ในระยะปี ๒๕๐๔ และ ๒๕๐๕ ยังคงมีรายได้สูงอยู่ เพราะเพิ่งเริ่มการทำสัญญากับบริษัทวังใหม่จำกัด ต่อมาปี ๒๕๐๖ เริ่มลดลงจากเดิมมาก เพราะที่ประชุมคณะดี ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๐๕ วันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๐๕ ได้อนุมัติให้บริษัทวังใหม่จำกัด ทำสัญญาเป็นตัวแทนเก็บค่าเช่า เรียกว่า "สัญญารับเก็บเงินค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่งจุฬาลงกรณมหาวิทยาลัย" เพื่อช่วยเก็บค่าเช่าค้างเก่าของมหาวิทยาลัยถึงปี ๒๕๐๔ ได้ขอหักค่าดำเนินการและหนี้สูญ ร้อยละ ๑๐ รวมเป็นเงินต้องเก็บส่งมหาวิทยาลัย ๑,๕๗๗,๖๕๔.๕๐ บาท โดย ๖ เดือนแรกจะจ่ายใหม่มหาวิทยาลัย ๕๐,๐๐๐ บาท และต่อไปเดือนละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ดังนั้น รายได้ค่าเช่าที่ดินส่วนนี้จึงแปรรูปไปเป็น รายได้จากบริษัทวังใหม่จำกัด เป็นที่น่าสังเกตว่า ในระยะการดำเนินงานก่อนที่จะมีการจัดตั้งสำนักงานจัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย รายได้จากค่าเช่าที่ดินจะมีความไม่สม่ำเสมอสูงมาก ซึ่งอาจจะขึ้นกับนโยบายและการดำเนินงานจัดการทรัพย์สินของแต่ละปีไป เพราะหลังจากปี ๒๕๑๑ แล้ว รายได้จากค่าเช่าที่ดินสม่ำเสมอไม่แตกต่างกันมากนัก ยกเว้น เมื่อหมดสัญญาระดับที่สองกับบริษัทวังใหม่แล้วเท่านั้น รายได้จากค่าเช่าที่ดินเริ่มสูงขึ้นเป็นปกติสอดคล้องกับรายได้จากบริษัทวังใหม่จำกัด ส่วนรายได้จากดอกเบี้ยพันธบัตรนั้น แปรเปลี่ยนไปตามความมากน้อยของการลงทุนจากเงินรายได้จากการจัดการทรัพย์สิน ซึ่งขึ้นอยู่กับกระจายรายได้ที่ไหลเข้าและการใช้จ่ายเงินรายได้นี้ในแต่ละปีด้วย ส่วนค่าบำรุงมหาวิทยาลัยนั้นมากน้อยเป็นไปตามปีที่หมดอายุสัญญาเช่าบาง จำนวนผู้มาต่ออายุสัญญาเช่าบาง และบางปีมีการทำสัญญาเช่าที่ดินรายใหญ่ ๆ ซึ่งทำให้มหาวิทยาลัยได้รับค่าบำรุงมหาวิทยาลัยจากการทำสัญญาเช่าเป็นจำนวนสูง อาทิเช่น ปี ๒๕๐๗ มีการทำสัญญาเช่าที่ดินริมถนนพญาไท เพื่อทำสถานีบริการน้ำมัน ได้รับค่าบำรุงมหาวิทยาลัยจำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท หรือปี ๒๕๑๔ ได้รับจากการทำสัญญาเช่าที่ดินกับการไฟฟ้านครหลวงจำนวน ๒,๕๐๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น นอกจากนี้แล้วการที่ปี ๒๕๑๔ รายได้สูงมากจนเป็นที่น่าสนใจคงเนื่องมาจากมหาวิทยาลัยได้ดำเนินการสำรวจทรัพย์สินนอกเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัยครั้งใหญ่จึงทำให้ ค่าธรรมเนียมต่อเติมอาคารและอื่น ๆ สูงเป็นผลให้รายได้ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยซึ่งรวมรายได้ค่าธรรมเนียมต่อเติมอาคารและอื่นๆ ไว้ด้วยนี้ยิ่งสูงขึ้น และอีกส่วนหนึ่งคือ รายได้ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยจากบริษัทวังใหม่จำกัดซึ่งแปรมาเป็นรายได้ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยเพราะอาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยตามสัญญาแล้วด้วย

สำหรับรายได้ที่อาจกล่าวได้ว่าเป็นรายได้สำคัญสูงสุดของยุคที่ ๒ คือรายได้จากบริษัทวังใหม่ จำกัดนั้น ได้แจกแจงรายละเอียดแหล่งที่มาของรายได้นี้ไว้ใน ตารางที่ ๕ ดังต่อไปนี้

ตารางที่ ๕ : แสดงรายละเอียดของรายได้จากบริษัทวังใหม่ จำกัด ในยุคที่ ๒ (ปีงบประมาณ ๒๕๐๔-๒๕๑๔) จำแนกตามปีงบประมาณและลักษณะของรายได้

ปีงบประมาณ	รวม	ค่าบำรุง การศึกษา	ค่าเช่าที่ดิน ชก.เชย	ค่าเช่าที่ สิ่งปลูกสร้าง	ค่าเช่าที่ดิน	ค่ารับ
๒๕๐๔	๑,๐๐๐,๐๐๐.๐๐	๑,๐๐๐,๐๐๐.๐๐	-	-	-	-
๒๕๐๕	๒,๐๕๐,๐๐๐.๐๐	๒,๐๐๐,๐๐๐.๐๐	-	-	๕๐,๐๐๐.๐๐	-
๒๕๐๖	๔,๕๒๔,๒๘๑.๔๕	๔,๐๐๐,๐๐๐.๐๐	๓๖,๒๘๑.๔๕	๔๘๘,๐๐๐.๐๐	-	-
๒๕๐๗	๒๓๒,๐๐๐.๐๐	-	-	๒๓๒,๐๐๐.๐๐	-	-
๒๕๐๘	-	-	-	-	-	-
๒๕๐๙	-	-	-	-	-	-
๒๕๑๐	๑,๔๕๘,๐๐๐.๐๐	-	-	-	๑,๐๕๐,๐๐๐.๐๐	๔๐๘,๐๐๐.๐๐
๒๕๑๑	๘,๖๓๒,๐๐๐.๐๐	-	-	-	๗,๙๐๐,๐๐๐.๐๐	๗๓๒,๐๐๐.๐๐
๒๕๑๒	๖,๙๓๔,๕๐๐.๐๐	-	-	-	๖,๐๐๐,๐๐๐.๐๐	๙๓๔,๕๐๐.๐๐
๒๕๑๓	๕,๒๒๙,๕๒๐.๐๐	-	-	-	๔,๑๓๔,๕๒๐.๐๐	๑,๐๙๕,๐๐๐.๐๐
๒๕๑๔	๖,๒๓๓,๗๑๐.๐๐	-	-	-	๕,๒๐๔,๗๑๐.๐๐	๑,๐๒๙,๐๐๐.๐๐
รวมทั้งยุค	๓๖,๒๙๔,๐๑๑.๔๕	๗,๐๐๐,๐๐๐.๐๐	๓๖,๒๘๑.๔๕	๖๘๐,๐๐๐.๐๐	๒๔,๓๓๙,๒๓๐.๐๐	๔,๑๙๘,๕๐๐.๐๐
เฉลี่ยปีละ	๓,๒๙๙,๕๐๙.๕๙	๖๓๖,๓๖๓.๖๔	๖,๙๓๔.๖๘	๖๑,๘๑๘.๑๘	๒,๒๑๒,๖๕๗.๒๗	๓๘๑,๖๘๑.๘๒
%	๘๑.๑๙	๑๖.๙๕	๐.๐๘	๑.๘๓	๕๖.๖๓	๙.๑๖

แผนภาพที่ ๓ : แสดงแนวโน้มของกระแสรายได้จากบริษัทวังใหม่ จำกัด
ตั้งแต่ปีงบประมาณ ๒๕๔๖ - ๒๕๑๔



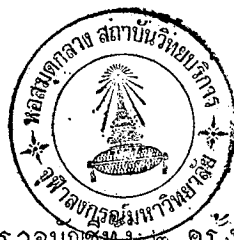
จากตารางที่ ๕ แสดงว่ารายได้ส่วนใหญ่จากบริษัทวังใหม่จำกัด คือ รายได้จากค่าเช่าที่ดิน (ในเขตปรับปรุง ฯ) รองลงมาคือรายได้จากค่าบำรุงการศึกษา ซึ่งเป็นรายได้ที่บริษัทวังใหม่จำกัด คอบแทนให้เป็นเงินบำรุงการศึกษา ในการที่มหาวิทยาลัยยอมทำสัญญากับบริษัทฯ และที่เป็นรายได้ จำนวนสูงมากอีกคือ รายได้ค่าปรับ ซึ่งเนื่องมาจากการผิดสัญญาของบริษัทวังใหม่จำกัด อย่างไรก็ตาม เมื่อวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับกระแสรายได้ไหลเข้าจากบริษัทวังใหม่แล้ว นับว่าไม่เป็นที่น่า พึงพอใจนักในแง่การบริหารงานด้านการเงิน เพราะมีช่วงเวลาติดกันถึง ๒ ปี ที่ไม่มีกระแสรายได้ ไหลเข้าเลย ในช่วงแรกของยุคคือระยะเริ่มต้นของการทำสัญญามับแรก กระแสรายได้จากค่าบำรุง การศึกษาเข้าตามสัญญาเพราะเป็นปีแรกซึ่งเป็นเงินที่ต้องชำระเมื่อทำสัญญา แต่ต่อมาต้องชำระเป็นงวด งวดละ ๑ ล้านบาท ทุก ๒ เดือน นับจากวันทำสัญญา ปรากฏว่าปีงบประมาณ ๒๕๐๕ ควรได้รับรายได้ถึง ๕ ล้านบาท กลับได้รับเพียง ๒ ล้านบาท กลายเป็นรายได้ของปี ๒๕๐๖ ทั้งหมด ๔ ล้านบาท สำหรับ ค่าเช่าที่ดินปี ๒๕๐๕ และค่าเช่าที่สิ่งปลูกสร้างในปี ๒๕๐๗ และ ๒๕๐๘ นั้น เข้าใจว่าเป็นรายได้ จากการทำสัญญาให้บริษัทวังใหม่เป็นตัวแทนเก็บเงินค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่วิทยาลัย เมื่อเดือนมกราคม ๒๕๐๕ เพราะตามสัญญา ๖ เดือนแรกบริษัทจะจ่ายใหม่วิทยาลัย ๕๐,๐๐๐ บาท ต่อมาอาจเนื่องจากความไม่เข้าใจกันระหว่างผู้ทำบัญชีกับผู้นำส่ง รายได้ ของมหาวิทยาลัยในสมัยนั้น จึงทำให้มีการจัดประเภทบัญชีไม่ตรงตามที่ควรเป็น ปัจจุบันบัญชีค่าเช่าที่สิ่งปลูกสร้างจึงยังคงยกยอดมา ทุกปี ทำให้เป็นที่สังเกตว่าทำไมมหาวิทยาลัยได้รับค่าเช่าที่ดินจากบริษัทวังใหม่จำกัดเพียงปี ๒๕๐๕ แล้วปีอื่น ๆ ขาดหายไปจนกระทั่งถึงปี ๒๕๑๐ จึงได้เริ่มมีค่าเช่าที่ดินอีกและเป็นจำนวนสูงด้วย ปรากฏการณ์เหล่านี้แสดงว่าบริษัทวังใหม่จำกัด ไม่พยายามปฏิบัติตามสัญญามับแรก มหาวิทยาลัยเอง ก็ไม่มีมาตรการใด ๆ ที่จะดำเนินการเร่งรัดจนเป็นเหตุให้รายได้จากบริษัทวังใหม่จำกัดเป็น ๐ ถึง ๒ ปี ติดต่อกัน (ดูแผนภาพที่ ๗) กระทั่งหมดอายุสัญญามับแรก มหาวิทยาลัยสามารถดำเนินการ ให้บริษัทวังใหม่จำกัด ยอมทำสัญญารับสภาพหนี้ได้ในปี ๒๕๐๘ จำนวน ๘,๑๕๘,๑๑๒.๕๐ บาท ทำให้ค่าเช่าที่ดินที่ปรากฏตั้งแต่ปี ๒๕๑๐ เป็นต้นไป เริ่มมีจำนวนสูงเพราะการผ่อนชำระหนี้จาก

บริษัทวังใหม่ จำกัด โดยเฉพาะ ปี ๒๕๑๑ รายได้ค่าเช่าที่ดินสูงมาก อันเป็นผลให้รายได้รวมจากบริษัทวังใหม่ จำกัด ของปีนี้สูงที่สุด ในช่วงเวลาทั้งหมดที่ทำสัญญา ทั้งนี้เพราะเป็นปีที่ได้จัดตั้งสำนักงานจัดการผลประโยชน์ขึ้น เพื่อดูแลรายได้จากเขตผลประโยชน์ โดยเฉพาะประการหนึ่ง อีกประการหนึ่งเป็นปีที่บริษัทวังใหม่ขอทำสัญญากับที่สองกับมหาวิทยาลัย จึงเป็นการผูกมัดให้บริษัทชำระหนี้ที่ค้างอยู่ไ้มากที่สุด ส่วนรายได้จากค่าปรับบริษัทวังใหม่ จำกัด นั้นหลังจากปี ๒๕๑๐ มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี เนื่องจากผิดเวลาการปฏิบัติตามสัญญามากขึ้นทุกปี

สรุปการวิเคราะห์รายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย ในยุคที่สอง โดยประมวลจากนโยบายการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย และจากตารางที่ ๓, ๔ และ ๕ แล้ว ยุคที่สองนี้อาจเรียกได้ว่าเป็นยุควังใหม่ เพราะรายได้ที่ได้จากบริษัทวังใหม่สูงเป็นร้อยละ ๔๑.๑๘ ของยุค แนวโน้มของรายได้ในระยะต้นของยุคไม่ค่อยสม่ำเสมอ จนกระทั่งปี ๒๕๑๑ ซึ่งเป็นระยะหลังของยุค รายได้จึงมีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี โดยมีแหล่งที่มาของรายได้สูงสุดจากบริษัทวังใหม่ จำกัด แต่ปี ๒๕๑๔ ซึ่งเป็นปีที่มีรายได้สูงสุดของยุคนั้น ปรากฏว่าแหล่งที่มาของรายได้สูงสุด คือ ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย ทั้งนี้เพราะเป็นปีที่สัญญากับบริษัทวังใหม่ จำกัด เริ่มหมดอายุสัญญา มีการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับตึกแถวที่หมดอายุสัญญาเช่า ในการนี้จึงทำให้ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยเป็นแหล่งที่มาของรายได้สูงสุดของปี ๒๕๑๔ อย่างไรก็ตามหากจะวิเคราะห์ให้ละเอียดแล้วจะพบว่า แมรายได้จากบริษัทวังใหม่ จำกัด เป็นร้อยละ ๔๑.๑๘ ของยุค แต่กระแสรายได้ที่เข้ามานั้นไม่น่าพึงพอใจ เพราะไม่สม่ำเสมอและค่อนข้างช้า โดยจะเห็นได้ชัดจาก ตารางที่ ๕ ว่าตามสัญญาฉบับแรกนั้น มหาวิทยาลัยมีกระแสรายได้ไหลเข้าเพียง ๔ ปีแรกเท่านั้น (ปี ๒๕๐๔ ถึง ปี ๒๕๐๗) และรายได้เข้ามามากในปีที่ ๓ ของสัญญาด้วย ส่วนในปีหลังไม่มีกระแสรายได้ไหลเข้าเลย จนกระทั่งปี ๒๕๑๐ ซึ่งเป็นปีที่มหาวิทยาลัยเริ่มจะดำเนินการเร่งรัดและมีการ

ทำสัญญาฉบับที่สองขึ้นจึงเริ่มมีกระแสรายได้ไหลเข้าและมากขึ้นด้วย เมื่อมหาวิทยาลัยจัดตั้งสำนักงานจัดการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัย ให้ทำหน้าที่ควบคุมและดูแลเกี่ยวกับการจัดเก็บรายได้ และรักษาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย โดยจะเห็นว่า ปี ๒๕๑๑ รายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยสูงกว่า ปี ๒๕๑๐ ประมาณ ๓ เท่า (จาก ๓,๕๑๓,๘๔๗.๒๔ เป็น ๑๒,๐๒๘,๙๒๑.๖๓) ซึ่งในปีนั้นนอกจากจะได้รายได้จากบริษัทวังใหม่ เป็นส่วนใหญ่แล้ว มหาวิทยาลัยยังมีรายได้จากการให้บริษัทยูนิเวอร์ซิตีโฮเต็ลเช่าอาคารประกอบกิจการโรงแรมด้วย อย่างไรก็ตามนโยบายการหารายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยของยุคนี้ นอกจากการทำสัญญากับบริษัทวังใหม่ จำกัดแล้ว มหาวิทยาลัยได้ลงทุนซื้อหลักทรัพย์ (พันธบัตร) จำนวนมาก เพราะรายได้จากดอกเบี้ยพันธบัตรในยุคนั้นสูงเป็นอันดับที่ ๒ ของรายได้รวมยุคนี้ คือ ๒๕,๐๗๐,๓๙๐.๒๒ บาท หรือประมาณปีละ ๒,๒๗๙,๑๒๖.๓๘ บาท

ข้อที่น่าสังเกตสำหรับการบริหารทรัพย์สินยุคนี้ คือ ไม่ได้รับรายได้จากบริษัทวังใหม่ จำกัด ถึง ๒ ปีติดต่อกัน คือ ปีงบประมาณ ๒๕๐๘ และ ๒๕๐๙ และแม้ว่าบริษัทฯ จะยอมรับสภาพนี้กับมหาวิทยาลัยเมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๐๙ จำนวน ๙,๑๕๙,๑๑๒.๕๐ บาท โดยสัญญาจะผ่อนชำระตามรายละเอียดในหน้า ๓๖ มหาวิทยาลัยควรมีรายได้จากการชำระหนี้ของบริษัทฯ เท่ากับ ๖,๓๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท แต่จากข้อสังเกตของผู้ตรวจสอบบัญชีเงินทุนมหาวิทยาลัย และเงินผลประโยชน์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สำหรับปีสิ้นสุดเพียงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๐๘ และ ๒๕๑๐ บันทึกถึงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๑ นั้น ในปี ๒๕๑๐ มหาวิทยาลัยได้รับค่าเช่าจากบริษัทวังใหม่ จำกัด เพียง ๑,๐๕๐,๐๐๐.๐๐ บาท และค่ารับอีก ๔๐๘,๐๐๐.๐๐ บาท เท่านั้น แสดงให้เห็นว่ากระแสรายได้จากบริษัทวังใหม่ เข้ามหาวิทยาลัยช้ามาก และค่อยเร็วขึ้นเมื่อ ปี ๒๕๑๑ (รายได้เพิ่มขึ้นประมาณ ๖ เท่าของรายได้ ปี ๒๕๑๐) ซึ่งเป็นปีที่มหาวิทยาลัยเริ่มจัดตั้งสำนักงานจัดการผลประโยชน์ เพื่อทำหน้าที่เกี่ยวกับควบคุมดูแลผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัยโดยเฉพาะ อย่างไรก็ตามจากบันทึกของผู้สอบบัญชีของมหาวิทยาลัย ประจำปีงบประมาณ ๒๕๑๒ ได้ตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับบริษัทวังใหม่ จำกัด ว่ายังคงชำระค่าเช่าและดอกเบี้ยอยู่อีก ๓,๖๗๖,๙๑๗.๗๓ บาท นอกจากนี้เกี่ยวกับการให้เช่าโรงแรมยูนิเวอร์ซิตี



ผู้สอบบัญชีได้ตั้งข้อสังเกตไว้ในการตรวจบัญชีปี ๒ ครั้งดังนี้ ครั้งแรกปีงบประมาณ ๒๕๑๐ มหาวิทยาลัยได้รับค่าเช่าโรงแรมเพียง ๑ เดือน (๑๒๐,๐๐๐.๐๐ บาท) ทั้งๆที่ตามสัญญาแล้ว มหาวิทยาลัยควรได้รับค่าเช่าตั้งแต่เดือนมกราคมเป็นต้นมา ซึ่งคิดเป็นเงิน ๑,๐๘๐,๐๐๐.๐๐ บาท และครั้งที่สองจากการตรวจบัญชีปี ๒๕๑๒ โรงแรมยูนิเวอร์ซิตี ยังคงค้างค่าเช่าอยู่ ๘ เดือน เป็นเงิน ๑,๐๘๐,๐๐๐.๐๐ บาท ส่วนโรงแรมสากลซึ่งรับช่วงเช่าโรงแรมค่อจากบริษัทยูนิเวอร์ซิตีโฮเต็ลค้างค่าเช่าอยู่ ๒ เดือน เดือนละ ๕๐,๐๐๐.๐๐ บาท เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท

รายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุทที่ ๓ (ปีงบประมาณ ๒๕๑๕-๒๕๑๘)

นโยบายการหารายได้ในยุคนี้เริ่มตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๑๕ มหาวิทยาลัยเตรียมการรับภาระ จักเก็บค่าเช่าจากตึกแถว และอาคารซึ่งหมดอายุสัญญาจากบริษัทวังใหม่ จำกัด รวมทั้งดำเนินการ เรียกเก็บค่าเสียหาย เนื่องจากไม่ได้ทำการปรับปรุงที่ดินในเขตปรับปรุงฯ ด้วย มหาวิทยาลัย ได้ยกเลิกการเก็บค่าเช่าตึกคณะ เกษศาสตร์และทันตแพทยศาสตร์ เพราะได้รับโอนมาเป็นคณะ หนึ่งของมหาวิทยาลัย ในปีเดียวกันนี้ที่ประชุมสภามหาวิทยาลัย ครั้งที่ ๒๘๒ วันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๕ พิจารณาอนุมัติให้บริษัทสากลสถาปัตย์ เปลี่ยนชื่อสัญญาเป็นบริษัทสากลแทร เวลเซอร์วิส ซึ่งได้ยอมชำระหนี้ ๘๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท แก่มหาวิทยาลัยจนหมดหนี้สิน คงเสียแต่ค่าเช่ารายเดือน ในงวดต่อ ๆ ไปเท่านั้น ส่วนในปี ๒๕๑๖ ผู้เช่าอาคารตึกแถวของมหาวิทยาลัยที่จะต้องต่ออายุ สัญญาเช่า เริ่มมีปฏิกริยาเกี่ยวกับการเก็บค่าบำรุงมหาวิทยาลัย ที่ประชุมสภามหาวิทยาลัยครั้งที่ ๓๐๐ วันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๑๖ จึงอนุมัติให้มี "คำชี้แจงเรื่องค่าบำรุงในการต่ออายุสัญญาเช่า อาคารพาณิชย์เขตผลประโยชน์ของจุฬาฯ" และตั้งคณะกรรมการพิเศษขึ้นชุดหนึ่ง เพื่อเสนอแนะ ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับเรื่องนี้ คณะกรรมการผลประโยชน์ของมหาวิทยาลัยคราวประชุมครั้งที่ ๑๐๐ วันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๑๖ จึงมีมติว่าจะดำเนินการเก็บค่าเช่าเอง โดยจะทำการสำรวจและ แบ่งเป็นเขตตามสภาพขนาด และทำเลที่ตั้งของอาคาร เพื่อประกอบการพิจารณาเรียกเก็บค่า บำรุงมหาวิทยาลัย และมีระเบียบว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย พ.ศ. ๒๕๑๖ ซึ่งอนุมัติโดยสภามหาวิทยาลัยคราวประชุมครั้งที่ ๓๐๓ วันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๑๖ พร้อมทั้ง คำสั่งแต่งตั้งกรรมการจัดการทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยตามคำสั่งมหาวิทยาลัยที่ ๘๒๔/๒๕๑๖ ด้วย

สำหรับที่ดินนอกเขตปรับปรุงฯ ที่มหาวิทยาลัยให้ส่วนราชการและเอกชนเช่า เช่น กรมพลศึกษา องค์การโทรศัพท์ ตลาของเทศบาลฯ และศาลเจ้า เป็นต้น มหาวิทยาลัยได้มีนโยบายปรับปรุง สัญญาและจัดทำสัญญา รวมทั้งเร่งรัดการชำระหนี้ให้ตรงตามสัญญาด้วย นโยบายเกี่ยวกับการ รายรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยที่นอกเหนือจากนี้ คือ พิจารณาร่างระเบียบ การเก็บเงินค่าธรรมเนียมต่อเติมอาคาร และค่าปรับปรุงต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาต

เนื่องจากมหาวิทยาลัยยังมีปัญหาเกี่ยวกับค่าบำรุงมหาวิทยาลัยที่เรียกเก็บจากผู้เช่า ซึ่งจะต่ออายุสัญญาเช่าอยู่ยังไม่เป็นที่ตกลงกันแน่นอน ประมาณการรายได้จากการบริหารทรัพย์สิน ของมหาวิทยาลัย ตั้งแต่ปี ๒๕๑๗ ถึง ๒๕๑๘ ที่มหาวิทยาลัยประมาณไว้จึงยังไม่แน่นอน ดังนั้นการ ค้นคว้าวิจัยเรื่องนี้จึงจะแบ่งการวิเคราะห์รายได้ของยุคนี้ออกเป็น ๒ ส่วน คือ ส่วนที่เป็นรายได้ เกิดขึ้นแล้ว คือ รายได้ของปีงบประมาณ ๒๕๑๕ ถึง ๒๕๑๖ ส่วนรายได้ของปีงบประมาณ ๒๕๑๗ ถึง ๒๕๑๘ จะใช้ประมาณการรายได้ของมหาวิทยาลัยซึ่งเป็นนโยบายที่จัดทำขึ้นและเสนอสภา มหาวิทยาลัยเพื่ออนุมัติเรียบร้อยแล้ว ในการประชุมครั้งที่ ๓๐๕ วันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๑๖

ลักษณะที่มาของรายได้ในยุคที่ ๓ จำแนกได้ดังนี้

๑. ค่าเช่าตึกแถวและบ้าน
๒. ค่าเช่าที่ดิน
๓. ดอกเบี้ยพันธบัตร
๔. ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย
๕. ค่าธรรมเนียมต่อเติมอาคาร และอื่น ๆ
๖. บริษัทวังใหม่ จำกัด หมายถึงค่าบำรุงมหาวิทยาลัย ค่าเช่าที่ดิน ค่าปรับ และ ดอกเบี้ยเงินค่างชำระ ซึ่งเป็นรายได้จากเขตปรับปรุงฯ ที่ยังไม่หมดอายุสัญญา
๗. ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่า หมายถึงเงินที่มหาวิทยาลัยเรียกเก็บ เมื่อมี การโอนกรรมสิทธิในการเช่าตึกแถวของมหาวิทยาลัย ซึ่งแต่เดิมรวมอยู่ในค่าบำรุงมหาวิทยาลัย ปี ๒๕๑๕ จึงไม่มีการแยกประเภทบัญชีนี้ออกจากบัญชีค่าบำรุงมหาวิทยาลัย

รวมยอดยุคที่ ๑

อย่างไรก็ตามรายได้ที่ประมาณการไว้ นั้นยังมีความไม่แน่นอนอยู่มาก ทั้งนี้เพราะมหาวิทยาลัยยังอยู่ในระหว่างการตกลงกับผู้เช่า ซึ่งอาจทำให้รายได้ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยเปลี่ยนแปลงได้ จึงแสดงรายได้รวมทั้งยุคและเฉลี่ยรายปีของยุคที่ ๓ เป็น ๒ ระยะ ตามตารางที่ ๖ และ ๗ ดังนี้

ตารางที่ ๖ : แสดงรายได้รวมทั้งยุค และเฉลี่ยรายปีของยุคที่ ๓ ระยะแรก (ปีงบประมาณ ๒๕๑๕-๒๕๑๖) จำแนกตามที่มาของรายได้สำคัญ

(บาท)

แหล่งที่มาของรายได้	รวมทั้งยุค	เฉลี่ยปีละ	%
ดอกเบี้ยพันธบัตร	๑๐,๐๒๔,๑๕๕.๔๙	๕,๐๑๒,๐๗๗.๗๕	๓๘.๖๐
บริษัทวังใหม่ จำกัด	๘,๒๔๔,๙๘๒.๒๔	๔,๑๒๒,๔๙๑.๑๒	๓๑.๗๕
ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย	๒,๕๕๐,๐๐๐.๐๐	๑,๒๗๕,๐๐๐.๐๐	๙.๗๘
ค่าเช่าโรงแรม	๒,๒๑๐,๐๐๐.๐๐	๑,๑๐๕,๐๐๐.๐๐	๘.๕๑
ค่าเช่าที่ดิน	๑,๓๖๕,๐๗๒.๓๐	๖๘๒,๕๓๖.๑๕	๕.๒๖
ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่า	๙๙๖,๐๐๐.๐๐	๔๙๘,๐๐๐.๐๐	๓.๘๔
ค่าเช่าตึกแถวและบ้าน	๕๓๐,๘๓๑.๘๐	๒๖๕,๔๑๕.๙๐	๒.๐๔
ค่าธรรมเนียมต่อเติมอาคาร และอื่น ๆ	๕๖,๖๐๐.๐๐	๒๘,๓๐๐.๐๐	๐.๒๒
รวมทั้งสิ้น	๒๕,๙๖๗,๖๔๑.๘๓	๑๒,๙๘๓,๘๒๐.๙๒	๑๐๐

จากตารางที่ ๖ แสดงว่าในยุคที่ ๓ ระยะแรกนี้ รายได้จากการบริหารทรัพย์สินที่เกิดขึ้นแล้ว มีที่มาจากดอกเบี้ยพันธบัตร เป็นรายได้สูงสุดร้อยละ ๓๘.๖๐ เฉลี่ยปีละ ๕,๐๑๒,๐๗๗.๗๕ บาท และที่มาของรายได้จำนวนน้อยที่สุด คือ ค่าธรรมเนียมต่อเติมอาคาร และอื่น ๆ เป็นร้อยละ ๐.๒๒ เฉลี่ยปีละ ๒๘,๓๐๐.๐๐ บาท (ดูแผนภาพที่ ๑)

ตารางที่ ๙ : แสดงจำนวนประมาณการรายได้รวมทั้งยุค และเฉลี่ยปีละของยุคที่ ๓ ระยะหลัง (ปีงบประมาณ ๒๕๑๓-๒๕๑๔) จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้สำคัญ

(บาท)

แหล่งที่มาของรายได้	รวมทั้งยุค	เฉลี่ยปีละ	%
ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย	๘๓,๑๓๓,๕๐๐.๐๐	๒๗,๗๑๑,๑๖๖.๖๗	๗๓.๕๖
ดอกเบี้ยพันธบัตร	๑๒,๘๔๘,๖๖๗.๓๑	๔,๒๘๓,๒๒๒.๔๔	๑๑.๓๗
บริษัทวังใหม่ จำกัด	๗,๔๗๗,๐๐๐.๐๐	๒,๔๙๒,๓๓๓.๓๓	๖.๖๒
ค่าเช่าที่ดินและบ้าน	๔,๕๐๔,๐๐๐.๐๐	๑,๕๐๑,๓๓๓.๓๓	๓.๙๘
ค่าเช่าโรงแรม	๒,๒๘๐,๐๐๐.๐๐	๗๖๐,๐๐๐.๐๐	๒.๐๒
ค่าเช่าที่ดิน	๑,๗๓๙,๐๐๐.๐๐	๕๗๙,๖๖๖.๖๗	๑.๕๔
ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่า	๘๕๐,๐๐๐.๐๐	๓๑๓,๓๓๓.๓๓	๐.๘๓
ค่าธรรมเนียมต่อเติมอาคารและอื่น ๆ	๘๐,๐๐๐.๐๐	๓๐,๐๐๐.๐๐	๐.๐๘
รวมทั้งสิ้น	๑๑๓,๐๑๓,๑๖๗.๓๑	๓๗,๖๗๑,๐๕๕.๗๗	๑๐๐

จากตารางที่ ๙ แสดงความหาวิทยาลัยคาดว่ารายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย ในระยะหลังของยุคที่ ๓ มีที่มาของรายได้สูงสุดจากค่าบำรุงมหาวิทยาลัย เป็นร้อยละ ๗๓.๕๖ ของรายได้รวมทั้งยุค เฉลี่ยปีละ ๒๗,๗๑๑,๑๖๖.๖๗ บาท และที่มาของรายได้จำนวนน้อยที่สุด คือรายได้จากค่าธรรมเนียมต่อเติมอาคารและอื่น ๆ ร้อยละ ๐.๐๘ เฉลี่ยปีละ ๓๐,๐๐๐.๐๐ บาท (ดูแผนภาพที่ ๑) และเพื่อพิจารณาแนวโน้มรวมทั้งที่มาสำคัญของรายได้ในยุคที่ ๓ จึงได้แสดงจำนวนรายได้รวมทั้งปีของแต่ละปีไว้ในตารางที่ ๕ ดังนี้

ตารางที่ ๔ : แสดงจำนวนรายได้และ "ประมาณการรายได้" รวมทั้งปีของยุคที่ ๓ ระยะแรก (ปีงบประมาณ ๒๕๑๕ - ๒๕๑๖) และยุคที่ ๓ ระยะหลัง (ปีงบประมาณ ๒๕๑๗ - ๒๕๑๘) จำแนกตามปีงบประมาณ และที่มาของรายได้สูงสุด

ปีงบประมาณ	รายได้รวมทั้งปี	แหล่งที่มาของรายได้สูงสุด (จำนวนเงิน)	แหล่งที่มาของรายได้อีก
๒๕๑๕	๑๓,๑๗๐,๒๑๒.๓๘	คอกเบี้ยพันมิตร (๘,๘๕๖,๐๕๖.๐๐)	บริษัทวังใหม่ จำกัด
๒๕๑๖	๑๒,๗๘๗,๘๒๘.๘๘	คอกเบี้ยพันมิตร (๕,๐๗๘,๐๘๘.๘๘)	บริษัทวังใหม่ จำกัด
"๒๕๑๗"	๓๑,๘๘๐,๕๕๕.๗๗	ค้ำบำรุงมหาวิทยาลัย (๒๒,๐๘๑,๐๐๐.๐๐)	คอกเบี้ยพันมิตร
"๒๕๑๘"	๕๐,๘๕๘,๕๕๕.๗๗	ค้ำบำรุงมหาวิทยาลัย (๓๐,๖๓๐,๐๐๐.๐๐)	คอกเบี้ยพันมิตร
"๒๕๑๙"	๕๑,๕๖๓,๐๕๕.๗๗	ค้ำบำรุงมหาวิทยาลัย (๓๐,๘๑๒,๕๐๐.๐๐)	คอกเบี้ยพันมิตร

จากตารางที่ ๔ รายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยในยุคที่ ๓ ระยะแรก ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นแล้วนี้ รายได้รวมของปี ๒๕๑๕ สูงกว่าปี ๒๕๑๖ ทั้งที่รายได้ของปี ๒๕๑๖ จากแหล่งที่มาต่าง ๆ ส่วนใหญ่สูงขึ้น โดยเฉพาะค้ำบำรุงมหาวิทยาลัยสูงกว่าปี ๒๕๑๕ ประมาณ ๓ เท่า (จาก ๕๕๐,๐๐๐ เป็น ๑,๘๘๐,๐๐๐) เพราะมีการต่ออายุสัญญาเช่า รายใหญ่ เช่น บิมน้ำมันเอสโซ่ ๒๗๐,๐๐๐ และปฏิริยาจากยูเซายังไม่รุนแรงมาก จึงมีผู้เช่าจำนวนหนึ่งมาทำการต่ออายุสัญญากับมหาวิทยาลัย แต่อย่างไรก็ตามเพราะเป็นปีที่สองของการหมดอายุสัญญาเช่าจาก บริษัทวังใหม่ จำกัด แล้ว จึงทำให้รายได้ค่าเช่าที่ดินจากบริษัทวังใหม่ จำกัด ลดลง (จาก ๘,๑๖๘,๐๘๐.๕๒ เป็น ๒,๘๓๐,๗๓๕.๒๗) การเร่งรัดชำระหนี้ต่าง ๆ จากบริษัทก็กระทำไป เป็นส่วนใหญ่แล้วในปี ๒๕๑๕ นอกจากนี้ในปี ๒๕๑๕ เป็นปีที่ได้มีการโอนสิทธิการเช่าอาคารโรงแรม จากบริษัทสากลสถาปัตย์ จำกัด เป็น สากลแพรวาวิลเลจเซอร์วิส จำกัด โดยได้ชำระหนี้พร้อมคอกเบี้ย ตลอดจนหนี้สินเดิมของบริษัทยูนิเวอร์ซิตีโฮเต็ล จำกัด จำนวนรวมทั้งสิ้น ๘๑๒,๒๕๐.๐๐ บาท

ในวันเข้าทำสัญญาด้วย รายได้ค่าเช่าโรงแรมในปี ๒๕๑๕ จึงสูงกว่าปี ๒๕๑๖ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น จึงทำให้รายได้รวมของปี ๒๕๑๕ สูงกว่าปี ๒๕๑๖ (ดูรายละเอียดจากตาราง ร. ๑)

สำหรับการคาดคะเนรายได้ในยุคนที่ ๓ ระยะเวลา รายได้รวมมีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยและค่าเช่าที่ดินเป็นส่วนใหญ่ เพราะรายได้จากบริษัทวังใหม่ จำกัด จะลดลงเป็นลำดับ เนื่องจากหมดกรรมสิทธิ์ในอาคารตามสัญญากับมหาวิทยาลัยเป็นระยะไปตั้งแต่ปี ๒๕๑๔ ฉะนั้นรายได้รวมยุคนที่ ๓ ระยะเวลานี้จะสูงขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้ข้อสมมุติที่ว่าเหตุการณ์เป็นปกติ ไม่มีปฏิกิริยาจากผู้เช่าอาคารซึ่งหมดอายุสัญญาเช่าแล้ว

สรุปการวิเคราะห์รายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคนที่สาม จากนโยบาย และตารางที่ ๖, ๗ และ ๘ ประกอบแล้ว รายได้ในยุคนที่สามระยะแรกนี้ มหาวิทยาลัยยังคงมีนโยบายหารายได้จากการลงทุนซื้อหลักทรัพย์อยู่ และในระยะหลังซึ่งเป็นระยะที่บริษัทวังใหม่เริ่มหมดสิทธิ์ในการเก็บค่าเช่าที่ดินบางส่วนแล้ว มหาวิทยาลัยเริ่มดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินเอง จึงคาดว่ารายได้ส่วนใหญ่ของมหาวิทยาลัย ในระยะหลังของยุคนี้จะได้จากค่าบำรุงมหาวิทยาลัย แต่ทั้งนี้รายได้ที่ประมาณการไว้เกี่ยวกับค่าบำรุงมหาวิทยาลัยยังคงเป็นรายได้ที่ไม่แน่นอน เพราะการตกลงระหว่างมหาวิทยาลัยกับผู้เช่ายังไม่เป็นที่เรียบร้อย อย่างไรก็ดี แม้ว่าจะเป็นรายได้ที่ยังไม่แน่นอน แต่ตัวเลขที่ประมาณการไว้ก็น่าจะสูงกว่า แหล่งที่มาของรายได้ประเภทรองลงมา (ดูตารางที่ ๗) ดังนั้นแม้รายได้จากค่าบำรุงมหาวิทยาลัยจะไม่มากเท่าที่ประมาณการไว้ อาจลดลงบ้างหรือกระแสรายได้อาจเข้าช้ากว่าที่ควรเป็นก็ตาม รายได้เฉลี่ยต่อปีของค่าบำรุงมหาวิทยาลัย น่าจะเป็นอันดับสูงสุดเช่นเดิม

ข้อที่น่าสังเกตสำหรับยุคนี้นี้ คือ เป็นยุคที่ได้ดำเนินการเร่งรัดคิดตามการชำระหนี้จากบริษัทวังใหม่ จำกัด และโรงแรมสากด จนครบถ้วนแล้ว และยุคนี้ได้มีการปรับปรุงนโยบายตลอดจนแนวทางปฏิบัติสำหรับการบริหารทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อเตรียมรับกับสภาพการณ์ที่มหาวิทยาลัยจะต้องรับภาระการดำเนินงานควบคุม ดูแล และปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ซึ่งหมดอายุสัญญาจากบริษัทวังใหม่ จำกัด คณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน

ซึ่งมีหน้าที่วางนโยบายและควบคุมการดำเนินงานด้านบริหารทรัพย์สิน จึงได้กำหนดนโยบายการดำเนินงานของคณะกรรมการไว้ ดังนี้

๑. จัดหารายได้มาเพื่อใช้จ่ายทำนุบำรุงการศึกษาของมหาวิทยาลัย
๒. การจัดการรายได้ของมหาวิทยาลัยต้องพยายามอย่างที่สุดที่จะไม่ทำความเดือดร้อนแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัย
๓. กิจกรรมใดที่มหาวิทยาลัยเล็งเห็นแล้วว่าเป็นกิจกรรมเพื่อส่งเสริมด้านวิชาการ มหาวิทยาลัยจะเสริมประโยชน์ให้เท่าที่ควร
๔. กิจกรรมประเภทใดที่ไม่สมควรให้อยู่ในเขตการศึกษา มหาวิทยาลัยจะพยายามกีดกันและสำหรับที่มีอยู่เดิมนั้นแต่ครั้งบริษัทรังใหม่ จำกัด มหาวิทยาลัยจะพยายามไม่ให้กิจกรรมดังกล่าวมาอยู่ใกล้กับเขตการศึกษา

สำหรับการปฏิบัติงาน ปัจจุบันก็ได้แบ่งสายงานในสำนักงานจัดการทรัพย์สินออกเป็น ๔ แผนกด้วยกัน คือ

๑. แผนกควบคุมอาคาร เพื่อดูแลอาคารและสิ่งปลูกสร้างของมหาวิทยาลัยไม่ให้ทรุดหายไป หรือเพิ่มเติมมาโดยที่มหาวิทยาลัยไม่รู้เห็น
๒. แผนกการเงินและการบัญชี เพื่อปฏิบัติด้านการเก็บค่าเช่า ทำทะเบียนเกี่ยวกับการเช่า, ควบคุม และเร่งรัดการชำระเงิน
๓. แผนกธุรการ เพื่อดำเนินการติดต่อกับผู้เช่าเรื่องอื่น ๆ รวมทั้งการโอนสิทธิการเช่าด้วย

นอกจากนี้ยังมีงานขับไล่อรอน ที่ต้องประสานงานกับฝ่ายบริหารและฝ่ายวางแผนและพัฒนาวิทยาลัย ในการขยายเขตการศึกษาตลอดจนประสานงานกันระหว่างฝ่ายควบคุม และเก็บค่าเช่าของฝ่ายทรัพย์สินเองด้วย

๒ เต็มศักดิ์ กฤษณามระ , ศาสตราจารย์. บรรยายเนื่องในการฝึกอบรมวิชาการคลัง
การงบประมาณ การจ้าง และการพัสดุ วันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๑๓ ณ ศูนย์สารนิเทศ จุฬาฯ

การวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยทั้ง ๓ ยุค

ในการค้นคว้าวิจัยเรื่องนี้ การวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้ของทั้ง ๓ ยุค จะกระทำใน ๒ ลักษณะ กล่าวคือ

๑. การวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนรายได้ของแต่ละยุค จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้ เพื่อศึกษาถึงแหล่งที่มาของรายได้ตั้งแต่ยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๓ และความสำคัญของรายได้แต่ละแหล่งด้วย

๒. การวิเคราะห์เปรียบเทียบจำนวนรายได้ของแต่ละยุค จำแนกตามลักษณะของรายได้ เพื่อศึกษาถึงลักษณะรายได้ที่สำคัญของมหาวิทยาลัย ตั้งแต่ยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๓

เพื่อให้ข้อมูลรายได้ของแต่ละยุค สำหรับการวิเคราะห์เปรียบเทียบ ใน ๒ ลักษณะดังกล่าวข้างต้นเป็นไปอย่างเหมาะสม จึงต้องปรับปรุงข้อมูลรายได้ที่ได้วิเคราะห์รายละเอียดในตอนต้นของบทนี้ ให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดพร้อมทั้งเหตุผลเดียวกัน ดังนี้

๑. นำจำนวนรายได้เฉลี่ยต่อปีของแต่ละยุคมาใช้ในการเปรียบเทียบ เพราะการแบ่งยุคไม่ได้แบ่งด้วยจำนวนปีที่เท่ากัน

๒. จำนวนรายได้เฉลี่ยต่อปีในยุคที่ ๓ รวมรายได้ที่มหาวิทยาลัยประมาณการไว้ถึงปีงบประมาณ ๒๕๑๙ ด้วย ทั้งนี้เพราะแม้ว่ารายได้ระหว่างปีงบประมาณ ๒๕๑๗ ถึง ๒๕๑๙ จะเป็นรายได้ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น และยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับการตกลงกับผู้เช่าก็ตาม แต่รายได้ที่ประมาณการขึ้นนี้ได้คำนวณจากจำนวนห้อง ค่าเช่า และค่าบำรุงมหาวิทยาลัย ซึ่งมหาวิทยาลัยควรได้รับ เป็นรายได้ของยุคที่ ๓ ฉะนั้น การใช้รายได้เฉลี่ยต่อปีโดยรวมรายได้ประมาณการของยุคที่ ๓ ไว้ จึงดูเหมาะสมกับสภาพการณ์ในการนำรายได้แต่ละยุคมาเปรียบเทียบกันมากกว่าการใช้จำนวนรายได้ที่เกิดขึ้นแล้วเพียง ๒ ปี ในตอนต้นของยุคที่ ๓ เป็นจำนวนเปรียบเทียบ

๓. ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้ ๓ ยุค ได้ปรับปรุงจำนวนรายได้ซึ่งควรเป็นของยุคไหน ให้เป็นรายได้ของยุคนั้น เพื่อเปรียบเทียบการบริหารทรัพย์สินกันระหว่างยุคได้ชัดเจนตามหลักเกณฑ์ที่ควรเป็น กล่าวคือจำนวนรายได้ที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์นี้ ได้จากสมุดบัญชีของมหาวิทยาลัย ที่บันทึกบัญชีตามแบบบัญชีราชการทั่วไป ซึ่งใช้เกณฑ์เงินสด (Cash Basis หมายความว่า การบันทึกบัญชีถือตามจำนวนเงินสดที่เกิดขึ้น โดยไม่คำนึงว่าจะเงินสดที่พึงได้รับในงวดนี้หรือไม่ เช่น จำนวนค่าเช่าที่ดิน ซึ่งควรเป็นรายได้ของปีงบประมาณ ๒๕๑๔ แต่ผู้เช่าค้างชำระนำมาจ่ายให้ในต้นต้นปีงบประมาณ ๒๕๑๕ ตามเกณฑ์นี้รายได้จากค่าเช่าจำนวนดังกล่าว จะไปปรากฏเป็นรายได้ของปีงบประมาณ ๒๕๑๕ แทนที่จะเป็นรายได้ของปีงบประมาณ ๒๕๑๔ ดังนั้นเพื่อจัดข้อผิดพลาดดังกล่าว ในการเปรียบเทียบรายได้จากการบริหารทรัพย์สินทั้ง ๓ ยุค จึงได้ปรับปรุงรายได้ในยุคที่ ๒ และยุคที่ ๓ ใหม่ ดังปรากฏในตารางที่ ๘ และ ๑๐ แต่รายได้ในยุคที่ ๑ ไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งนี้เพราะไม่สามารถหาข้อมูลเกี่ยวกับรายได้ค้างรับเป็นจำนวนที่ถูกต้องได้ และคาดว่ามีความน้อย เพราะเป็นยุคที่มหาวิทยาลัยยังไม่มียุทธศาสตร์ปรับปรุงทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยครั้งใหญ่ด้วย จึงอนุโลมใช้จำนวนรายได้ที่มีอยู่เดิม สำหรับการเปรียบเทียบ

๔. รายได้จากค่าธรรมเนียมหอพักและอื่น ๆ กับค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่ารวมเป็นรายได้จากแหล่งอื่น ๆ ในการเปรียบเทียบ ซึ่งจำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้ แต่สำหรับการจำแนกตามลักษณะของรายได้ในตารางที่ ๑๐ รายได้จากแหล่งที่มาดังกล่าว ได้จัดเข้าเป็นรายได้ลักษณะค่าบำรุงมหาวิทยาลัย

๕. ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบจะได้แสดงจำนวนร้อยละ ของการเพิ่มและลดของรายได้ในยุคที่ ๒ และยุคที่ ๓ โดยใช้รายได้ของยุคที่เกิดรายได้ขึ้นเป็นยุคแรกเป็นฐาน

เมื่อได้ให้ข้อกำหนดสำหรับการเปรียบเทียบดังกล่าวแล้วจะได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้ใน ๒ ลักษณะ จากตารางที่ ๘ และ ๑๐ ดังนี้

ก. การวิเคราะห์เปรียบเทียบตามแหล่งที่มาของรายได้

ตารางที่ ๕ : แสดงการเปรียบเทียบรายได้พึงได้รับเฉลี่ยต่อปีตั้งแต่ยุคที่ ๑ ถึง ยุคที่ ๓ จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้ และยุค

แหล่งที่มาของรายได้	ยุคที่ ๑		ยุคที่ ๒		ยุคที่ ๓		เพิ่ม + หรือลด -	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	ยุคที่ ๒	ยุคที่ ๓
๑. ค่าเช่าตึกแถวและบ้าน	๖๐,๑๙๓.๑๙	๒.๘๒	๘๙,๙๘๒.๑๓	๑.๐๖	๑,๐๐๖,๙๖๖.๓๖	๓.๙๑	+ ๔๖.๑๙	+ ๑,๕๙๒.๘๙
๒. ค่าเช่าที่ดิน	๙๘๒,๐๓๙.๑๕	๔๖.๐๙	๕๓๘,๖๓๑.๕๙	๖.๔๙	๖๒๐,๘๑๔.๔๖	๒.๒๘	- ๔๕.๑๕	- ๓๖.๙๘
๓. ดอกเบี้ยพันธบัตร	๔๐๖,๙๙๙.๕๙	๑๙.๑๐	๒,๒๙๙,๑๒๖.๓๘	๒๙.๘๘	๔,๕๙๔,๙๖๔.๕๖	๑๖.๘๔	+ ๕๕๙.๙๘	+ ๑,๐๒๔.๐๓
๔. ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย	๖๘๐,๙๐๒.๕๙	๓๑.๙๖	๑,๔๒๙,๙๖๔.๖๘	๑๙.๒๒	๑๙,๑๓๔,๙๐๐.๐๙	๖๓.๐๙	+ ๑๐๙.๙๒	+ ๒,๔๑๖.๙๙
๕. ค่าเช่าโรงแรม	-	-	๕๒๐,๐๐๐.๐๐	๕.๐๖	๙๐๖,๐๐๐.๐๐	๒.๖๐	-	+ ๖๘.๐๙
๖. บริษัทวังใหม่ จำกัด	-	-	๓,๔๙๘,๑๑๖.๙๙	๔๒.๑๙	๒,๙๐๙,๓๔๑.๕๒	๙.๙๙	-	- ๒๒.๖๑
๗. อื่น ๆ	๕๖๙.๖๓	๐.๐๓	๔๓,๒๙๓.๐๙	๐.๕๒	๔๑๖,๕๒๐.๐๐	๑.๕๓	+ ๙,๕๒๓.๙๙	+ ๙๓,๒๙๘.๙๘
รวม	๒,๑๓๐,๖๙๘.๑๕	๑๐๐	๘,๒๙๕,๐๙๔.๘๒	๑๐๐	๒๙,๑๖๙,๑๐๖.๘๐	๑๐๐	+ ๒๘๙.๓๑	+ ๑,๑๙๕.๐๓

หมายเหตุ

อัตราเพิ่มหรือลดค่าใช้จ่ายของยุคแรกที่เกิดรายได้จากแหล่งนั้นเป็นฐาน

จากตารางที่ ๕ ซึ่งจำแนกจำนวนรายได้ตามแหล่งที่มาของรายได้ พบว่าในยุคลที่ ๑ ซึ่งเป็นยุคที่ยังไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยครั้งใหญ่นั้น ที่มาของรายได้สำคัญในยุคนี้ คือ ค่าเช่าที่ดิน โดยจำนวนรายได้เฉลี่ยปีละ ๔๘๒,๐๓๗.๑๕ บาท คิดเป็นร้อยละ ๔๖.๐๘ ของรายได้รวมจากแหล่งที่มาทุกประเภท ต่อมาในยุคลที่ ๒ เมื่อมหาวิทยาลัยทำสัญญาให้บริษัทเอกชน คือ บริษัทวังใหม่ จำกัด เข้าทำการก่อสร้างปรับปรุงที่ดิน ๓๕๒ ไร่ ซึ่งนับเป็นที่ดินส่วนใหญ่ของที่ดินที่มหาวิทยาลัยดำเนินการจัดหาผลประโยชน์อยู่ ที่มาของรายได้สำคัญในยุคนี้นี้จึงได้จากบริษัทวังใหม่ จำกัด เป็นจำนวนเฉลี่ยรายปี เท่ากับ ๓,๔๘๘,๑๑๖.๘๗ บาท คิดเป็นร้อยละ ๔๒.๑๗ ของรายได้รวมทุกประเภทในยุคลที่ ๒ และมีผลทำให้รายได้ค่าเช่าที่ดินในยุคลที่ ๒ ลดลงจากยุคลที่ ๑ ถึงร้อยละ ๔๕.๑๕ ส่วนรายได้จากแหล่งที่มาอื่น ๆ ของยุคลที่ ๒ เพิ่มจากยุคลที่ ๑ ทั้งสิ้น แหล่งที่มาซึ่งเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนร้อยละที่สูงมากคือ รายได้จากแหล่งอื่น ๆ และรายได้จากดอกเบี้ยพันธบัตร สำหรับรายได้จากแหล่งอื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้นถึง ร้อยละ ๗๕๒๓.๔๗ นั้น เนื่องมาจากในยุคลที่ ๒ มีจำนวนอาคารถาวรวัตถุมากขึ้น ผู้เช่าอาคารทำการต่อเติมอาคารของมหาวิทยาลัย โดยไม่ได้รับอนุญาต มหาวิทยาลัยจึงมีนโยบายควบคุมดูแล และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการต่อเติมอาคารจากผู้เช่ารวมทั้ง มีนโยบายเรียกค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่าในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิการเช่ากันด้วย ส่วนรายได้จากดอกเบี้ยพันธบัตร ซึ่งเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ ๔๔๕.๘๘ แสดงว่า เมื่อมหาวิทยาลัยมีรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย ส่วนหนึ่งของรายได้ก็นำไปลงทุนเพื่อซื้อหลักทรัพย์ การที่รายได้จากดอกเบี้ยพันธบัตรเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนสูงเช่นนี้ แสดงให้เห็นว่าในยุคลที่ ๒ หลังจากมหาวิทยาลัยมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบริหารทรัพย์สินครั้งใหญ่ โดยให้เอกชนเข้าดำเนินการ ได้ก่อให้เกิดรายได้แก่มหาวิทยาลัยเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้หมายรวมถึงรายได้ที่ควรได้รับในยุคลที่ ๒ ด้วย ซึ่งเปรียบเทียบรายได้รวมทุกประเภทแล้ว รายได้รวมยุคลที่ ๒ เพิ่มขึ้นจากยุคลที่ ๑ ถึงร้อยละ ๒๔๕.๓๑ ต่อมาในยุคลที่ ๓ ซึ่งเป็นยุคลที่มหาวิทยาลัยเริ่มมีกรรมสิทธิในอาคารสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ตามสัญญาการปรับปรุงฯ ที่ทำไว้กับบริษัทวังใหม่ แล้วผู้เช่าอาคารต้องต่ออายุสัญญาเช่าจำนวนค่างามมหาวิทยาลัยในการต่ออายุสัญญาเช่าของมหาวิทยาลัย จึงเพิ่มขึ้นจนทำให้รายได้จากค่างามมหาวิทยาลัย เป็นแหล่งที่มาของรายได้ที่สำคัญ โดยมีรายได้เฉลี่ยปีละ ๑๗,๑๓๔,๗๐๐.๐๐ บาท คิดเป็นร้อยละ ๖๓.๐๗ ของรายได้รวมทุกประเภทในยุคลที่ ๓ สำหรับอัตราการเพิ่ม หรือลดของรายได้แต่ละแหล่งในยุคลที่ ๓ นี้ เพิ่มขึ้นด้วยจำนวนสูงเป็นส่วนมาก

แม้ว่ารายได้จากแหล่งค่าเช่าที่ดินจะยังลดลงจากยุคที่ ๑ แต่อัตราการลดน้อยกว่ายุคที่ ๒ ส่วน
รายได้จากบริษัทวังใหม่ จำกัด จะมีอัตราการลดเป็นลำดับ เพราะสิ้นสุดสัญญาปรับปรุงแล้วใน พ.ศ.
๒๕๑๔ พิจารณาในรายได้รวมทุกแหล่งแล้ว รายได้ยุคที่ ๓ มีอัตราการเพิ่มจากยุคที่ ๑ ถึงร้อยละ
๑๑๗๕.๐๓

การพิจารณาอัตราการเพิ่ม หรือลดลงของรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย
ที่พึงได้รับ โดยจำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้ จะปรากฏว่ารายได้ที่มีอัตราการเพิ่มจากยุคที่ ๑ สูงขึ้น
ทุกยุค คือ รายได้จากค่าเช่าที่ดินแถวและบ้าน เพราะมีการก่อสร้างอาคารมากขึ้น โดยเฉพาะในยุค
ที่ ๓ ซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของมหาวิทยาลัยตามสัญญาแล้ว รายได้จากดอกเบี้ยพันธบัตร ซึ่งเพิ่ม
สูงขึ้น เพราะมหาวิทยาลัยมีรายได้เพิ่มขึ้นและได้นำไปลงทุนซื้อหลักทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ รายได้ค่าบำรุง
มหาวิทยาลัยยอมมีอัตราการเพิ่มสูงขึ้นในทุกยุคแน่นอน เพราะยุคที่ ๒ มีการปรับปรุงที่ดินและก่อสร้าง
อาคารพาณิชย์จำนวนมาก ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยสำหรับอาคารที่สร้างใหม่และทำเลที่ดี ย่อมมีผลให้
ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยสูงขึ้นด้วย สำหรับรายได้แหล่งอื่น ๆ ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการ
โอนสิทธิการเช่า ย่อมสูงตามด้วยในช่วงที่มีการหมดอายุสัญญาเช่า ส่วนรายได้ที่มีอัตราลดลงจาก
รายได้ในยุคที่ ๑ คือ รายได้จากค่าเช่าที่ดิน ซึ่งอัตราการลดในยุคที่ ๓ เริ่มน้อยลง แสดงว่ารายได้
จากแหล่งนี้ของยุคที่ ๓ มากกว่ายุคที่ ๒ และจะมากขึ้นเป็นปฏิภาคกลับกับรายได้จากบริษัทวังใหม่
จำกัดด้วย อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาอัตราการเพิ่มของรายได้รวมทุกประเภทของ ๓ ยุคแล้ว นับว่า
มหาวิทยาลัยมีรายได้จากการบริหารทรัพย์สินเพิ่มขึ้นสูงมาก โดยในยุคที่ ๒ ซึ่งเป็นยุคที่มหาวิทยาลัย
ให้เอกชนดำเนินการปรับปรุงนั้น มหาวิทยาลัยได้ผลประโยชน์เพิ่มขึ้นจากยุคที่ ๑ ซึ่งมหาวิทยาลัยจัดหา
ผลประโยชน์เอง ในรูปของเงินรายได้ถึงร้อยละ ๒๕๕.๓๑ และเมื่อถึงยุคที่ ๓ ซึ่งเป็นยุคที่มหาวิทยาลัย
จะได้ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์เองอีกครั้งหนึ่ง โดยส่วนใหญ่เป็นการหาผลตอบแทนจากอาคาร และ
สิ่งปลูกสร้าง ที่ได้จัดทำในยุคที่ ๒ รายได้ในยุคที่ ๓ มีอัตราการเพิ่มจากยุคที่ ๑ สูงมาก ถึงร้อยละ
๑๑๗๕.๐๓ และมากกว่าอัตราการเพิ่มของยุคที่ ๒ ถึงร้อยละ ๔๔๕.๗๒

ข. การวิเคราะห์เปรียบเทียบตามลักษณะของรายได้

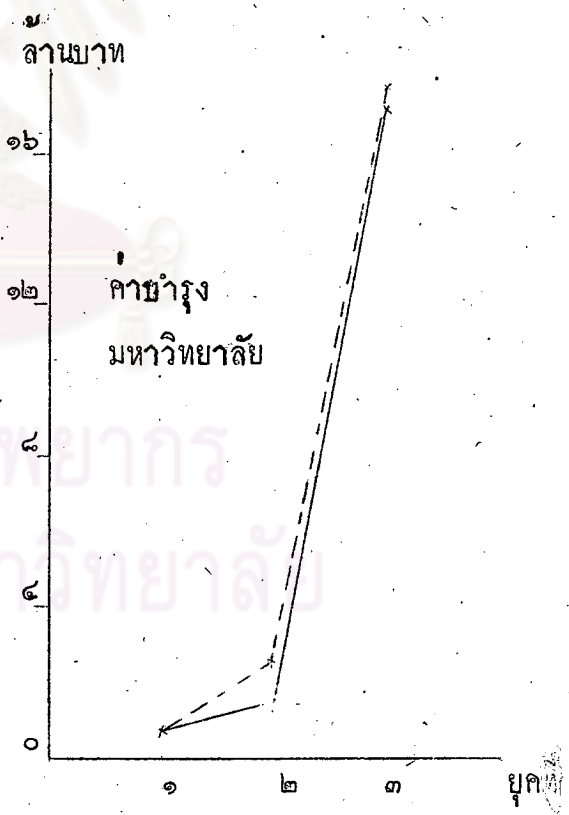
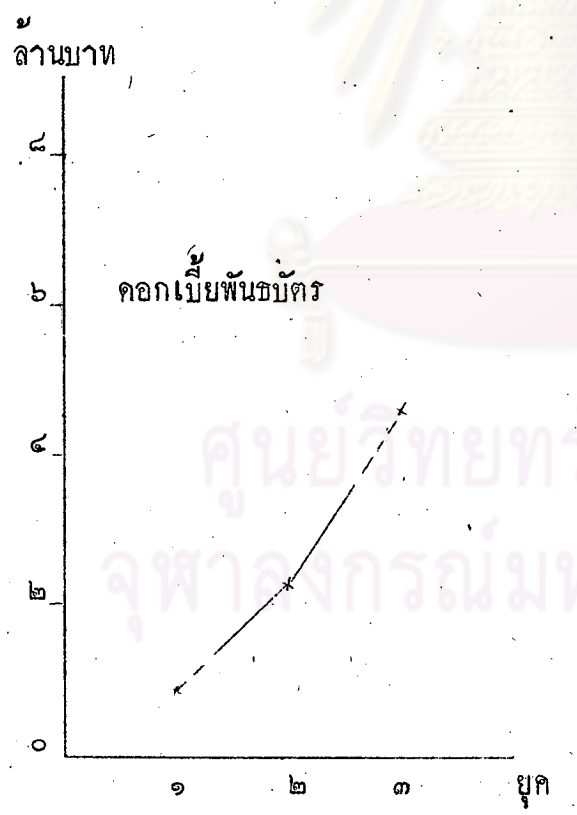
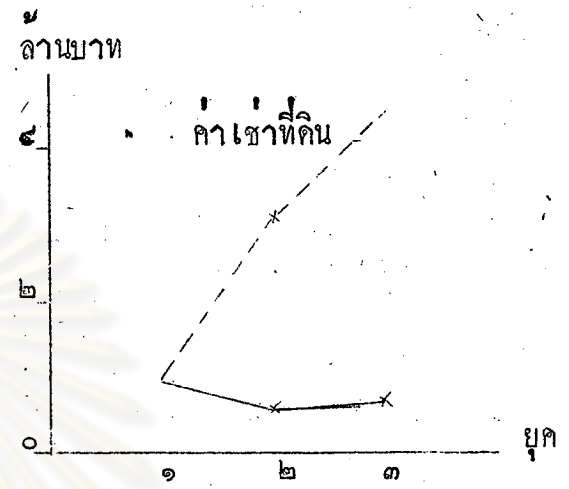
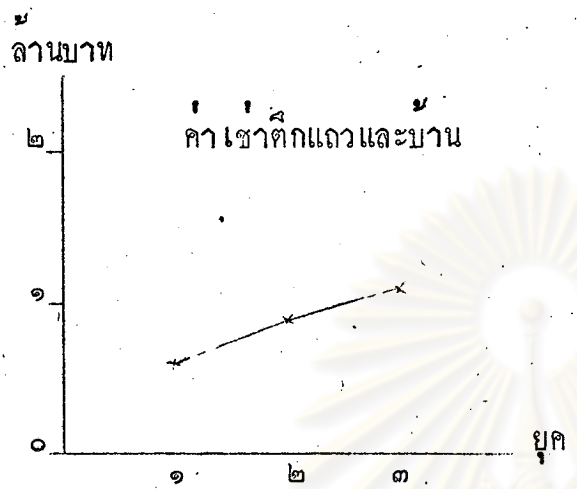
ตารางที่ ๑๐ : แสดงการเปรียบเทียบรายได้พึงได้รับเฉลี่ยต่อปี ตั้งแต่ยุคที่ ๑ ถึง ยุคที่ ๓ จำแนกตามลักษณะของรายได้

ลักษณะของรายได้	ยุคที่ ๑		ยุคที่ ๒		ยุคที่ ๓		% เพิ่ม + หรือลด -	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	ยุคที่ ๒	ยุคที่ ๓
๑. ค่าเช่าตึกแถวและบ้าน	๖๐,๑๙๓.๑๙	๒.๘๒	๘๓,๙๘๒.๑๓	๑.๐๖	๑,๐๐๖,๙๖๖.๓๖	๓.๙๑	+ ๔๖.๑๓	+๑,๕๓๒.๘๙
๒. ค่าเช่าที่ดิน	๙๘๒,๐๓๓.๑๕	๔๖.๐๙	๓,๒๘๑,๓๙๑.๕๘	๓๙.๕๕	๔,๐๑๕,๐๐๙.๘๘	๑๕.๙๘	+๒๓๕.๑๔	+ ๓๐๘.๘๕
๓. ดอกเบี้ยพันธบัตร	๕๐๖,๙๙๓.๕๙	๑๙.๑๐	๒,๒๓๙,๑๒๖.๓๘	๒๗.๕๘	๔,๕๓๔,๓๖๕.๕๖	๑๖.๘๕	+๔๕๙.๙๘	+๑,๐๒๕.๐๓
๔. ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย	๖๘๑,๔๓๐.๒๒	๓๑.๙๙	๒,๖๕๖,๕๙๔.๗๒	๓๑.๙๑	๑๓,๕๓๐,๓๖๖.๐๐	๖๕.๖๓	+๒๘๘.๓๖	+๒,๔๓๘.๓๐
รวม	๒,๑๓๐,๖๙๘.๑๕	๑๐๐	๘,๒๙๕,๐๙๔.๘๒	๑๐๐	๒๓,๑๖๓,๑๐๖.๘๐	๑๐๐	+๒๘๙.๓๑	+๑,๑๓๕.๐๓
รวมหักดอกเบี้ยพันธบัตร	๑,๖๒๓,๖๐๔.๕๖		๖,๐๕๖,๙๖๘.๒๔		๑๘,๖๒๘,๗๔๐.๒๔		+๒๘๙.๐๑	+๑,๒๑๐.๖๙

หมายเหตุ อัตรารวมหรือลดใช้รายได้ของยุคที่ ๑ เป็นฐาน



แผนภาพที่ ๔ : แสดงจำนวนรายได้จริง ๓ บุคคลเปรียบเทียบรายได้ตามลักษณะกับแหล่งที่มา



— จำนวนรายได้จากแหล่งที่มา - - - - - จำนวนรายได้จากลักษณะ
 - - - - - จำนวนรายได้เท่ากัน

การวิเคราะห์เปรียบเทียบในลักษณะแรก แสดงเพียงอัตราการเพิ่ม หรือลด ของรายได้ จากแหล่งที่มาแต่ละแหล่ง ซึ่งบางแหล่งไม่ได้มีรายได้เริ่มตั้งแต่ยุคที่ ๑ จึงทำให้ไม่เห็นภาพการ หารายได้จากการบริหารทรัพย์สินที่ต่อเนื่องกันมาตั้งแต่ยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๓ ว่ามีผลดีมามากน้อยเพียงไร ดังนั้นที่มาของรายได้จากบริษัทวังใหม่ จำกัด ซึ่งประกอบด้วยรายได้ ๒ ลักษณะ คือ รายได้ค่าเช่าที่ดิน กับรายได้ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย จึงจำแนกไปตามลักษณะดังกล่าว ซึ่งเป็นลักษณะของรายได้ที่เกิดขึ้น ตั้งแต่ยุคที่ ๑ และที่มาของรายได้จากค่าเช่าโรงแรม ซึ่งแต่เดิมมหาวิทยาลัยได้ประโยชน์ในรูปค่าเช่าที่ดิน ต่อเมื่อมีการสร้างอาคารและเปลี่ยนแปลงนโยบายของมหาวิทยาลัย ทำให้มหาวิทยาลัย ได้ประโยชน์จากที่ดินส่วนนี้ในรูปค่าเช่าโรงแรม การวิเคราะห์ในลักษณะนี้จึงรวมไว้ในรายได้ลักษณะ ค่าเช่าที่ดิน นอกจากนี้เพื่อให้เห็นภาพรายได้ที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สิน คือการจัดหาผลประโยชน์ จากที่ดินได้ชัดเจนยิ่งขึ้น ในตารางที่ ๑๐ จึงได้แสดงรายได้รวมของทุกยุค โดยไม่รวมรายได้จาก ดอกเบี้ยพันธบัตรไว้ด้วย

จากตารางที่ ๑๐ รายได้จากค่าเช่าที่ดินจะเป็นรายได้ลักษณะสำคัญของยุคที่ ๑ และยุคที่ ๒ แต่ในยุคที่ ๓ ซึ่งเป็นระยะที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นผลจากการก่อสร้าง ความสัมพันธ์กับบริษัทวังใหม่ จำกัด ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยจึงสูงมากจนทำให้ค่าเช่าที่ดินลดความสำคัญไป อีกประการหนึ่งรายได้ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยปกตินับเป็นรายได้สำคัญ ร่องลงมาจากค่าเช่าที่ดิน ตั้งแต่ ยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๒ อยู่แล้ว ฉะนั้น เมื่อถึงระยะที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งมหาวิทยาลัยได้ปรับปรุง อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าใหม่ด้วย จึงทำให้รายได้ค่าบำรุงมหาวิทยาลัยเด่นมากในยุคที่ ๓


เมื่อพิจารณาอัตราการเพิ่ม หรือลด ของรายได้ซึ่งแบ่งตามลักษณะของรายได้แล้ว ปรากฏว่า รายได้ของมหาวิทยาลัยทุกลักษณะมีอัตราการเพิ่มสูงขึ้นทุกยุค และอัตราเพิ่มแต่ละยุคเป็นจำนวนสูงด้วย โดยเฉพาะค่าเช่าที่ดินแถวและบ้าน และค่าบำรุงมหาวิทยาลัยยุคที่ ๓ มีอัตราเพิ่มสูงกว่ายุคที่ ๒ มาก ซึ่งเป็นผลมาจากการสิ้นสุดอายุสัญญาระหว่างมหาวิทยาลัยกับบริษัทวังใหม่ จำกัด ทำให้มหาวิทยาลัย เก็บรายได้ค่าเช่าที่ดินแถวและบ้านเอง รายได้จำนวนนี้จึงสูงขึ้น ส่วนค่าบำรุงมหาวิทยาลัยสูงเพราะ มหาวิทยาลัยเรียกเก็บค่าบำรุงจากการต่ออายุสัญญาเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ของมหาวิทยาลัย และสำหรับอัตราการเพิ่มของรายได้รวมทุกลักษณะ มีรายละเอียดการวิเคราะห์เช่นเดียวกับการ วิเคราะห์ในลักษณะที่ ๑

นอกเหนือจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบในรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นแล้ว เพื่อให้เห็นภาพ การจัดการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน (ที่ดินนอกเขตการศึกษา ซึ่งได้รับพระราชทานมา) โดยตรง ผู้วิจัยจึงได้หักรายได้ในลักษณะดอกเบี้ยพันธบัตรออกจากรายได้รวมของมหาวิทยาลัยในแต่ละยุค เพราะ ดอกเบี้ยพันธบัตรแม้จะเป็นรายได้ซึ่งเกิดจากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยส่วนหนึ่ง แต่ก็เป็น ผลตอบแทนของรายได้จากการบริหารทรัพย์สินอีกต่อหนึ่ง ไม่ใช่รายได้ซึ่งเกิดจากที่ดินโดยตรง และ เนื่องจากรายได้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบที่กระทำไว้ใน ๒ ลักษณะต่างก็มีผลรวมแต่ละยุคเท่ากัน จึงรวมอธิบายรายได้รวมซึ่งหักรายได้จากดอกเบี้ยพันธบัตรไว้ในตารางที่ ๑๐ ซึ่งปรากฏว่า อัตราการ เพิ่มที่ไม่รวมดอกเบี้ยพันธบัตร จากยุคที่ ๑ ไปยุคที่ ๒ ลดลงจากอัตราการเพิ่มซึ่งรวมดอกเบี้ยพันธบัตร ถึงร้อยละ ๔๐ ขณะเดียวกันในยุคที่ ๓ อัตราการเพิ่มของรายได้รวมหลังหักดอกเบี้ยพันธบัตรกลับสูงกว่า รายได้รวมดอกเบี้ยพันธบัตรทั้งหมดถึงร้อยละ ๓๕ กล่าวคือ รายได้ซึ่งเกิดจากการจัดการที่ดินของ มหาวิทยาลัยโดยตรงไม่รวมดอกเบี้ยพันธบัตร อัตราการเพิ่มในยุคที่ ๒ เพียงร้อยละ ๒๔๘.๐๑ เท่านั้น ทั้งนี้เพราะอัตราการเพิ่มของรายได้ดอกเบี้ยพันธบัตรในยุคที่ ๒ สูงที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้ลักษณะอื่น ๆ ในยุคเดียวกัน จึงเป็นผลให้อัตราการเพิ่มรวมลดลงเมื่อหักรายได้จากดอกเบี้ยพันธบัตรออกแล้ว ส่วนใน ยุคที่ ๓ อัตราการเพิ่มของรายได้รวมหักดอกเบี้ยพันธบัตรสูงกว่ารายได้รวมทั้งหมด สืบเนื่องมาจากการที่ มหาวิทยาลัยเริ่มรับภาระการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยเอง จากอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา ปรับปรุง และบูรณะที่ดินในยุคที่ ๒ ซึ่งแต่เดิมในยุคที่ ๒ มหาวิทยาลัยได้รับเพียงค่าเช่าที่ดิน และค่าบำรุง มหาวิทยาลัยจากการให้บริการบริษัทวังใหม่ จำกัด เขาทำการปรับปรุงเท่านั้น เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา พ.ศ. ๒๕๑๔ แล้ว มหาวิทยาลัยจึงมีสิทธิในการเก็บค่าเช่าอาคารต่าง ๆ เป็นรายได้ของมหาวิทยาลัยทั้งหมด รายได้ จากการจัดการที่ดินของมหาวิทยาลัยในยุคที่ ๓ จึงเพิ่มขึ้นมาก ทำให้รายได้ลักษณะอื่นลดความสำคัญ ไปหมด

กล่าวโดยสรุป ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบรายได้ซึ่งได้รับจากการบริหารทรัพย์สินของ มหาวิทยาลัย ทั้ง ๒ ลักษณะ การดำเนินนโยบายบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยที่เปลี่ยนแปลงไปใน แต่ละยุค ได้ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นด้วยอัตราที่สูงมาก โดยเฉพาะในยุคที่ ๓ ซึ่งเป็นยุคที่มหาวิทยาลัย เริ่มได้รับผลตอบแทนจากอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ให้ออกชนลงทุนในยุคที่ ๒ ผลตอบแทนที่ได้เป็นอัตราเพิ่มขึ้น

สูงมาก ทำให้เป็นแนวคิดได้ว่า นโยบายบริหารทรัพย์สินเท่าที่เป็นมา ได้ก่อให้เกิดประโยชน์แก่มหาวิทยาลัยมากทั้งในรูปจำนวนรายได้เพิ่มขึ้น และรูปถาวรวัตถุ ซึ่งจะให้ผลตอบแทนเป็นรายได้ในระยะยาวด้วย

อย่างไรก็ดี เพื่อให้เห็นภาพการจัดการรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย ได้ดียิ่งขึ้น ได้แสดงตารางที่ ๑๑ และตารางที่ ๑๒ ซึ่งเป็นตารางแสดงการเปรียบเทียบรายได้เฉลี่ยต่อปีที่ควรได้รับกับที่ได้รับจริงของทั้ง ๓ ยุค โดยแสดงจำนวนร้อยละที่เพิ่ม และลดของรายได้แต่ละยุค และวิเคราะห์เปรียบเทียบใน ๒ ลักษณะ เช่นเดียวกับการวิเคราะห์เปรียบเทียบในตอนต้น ดังนี้



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 11: แสดงการเปรียบเทียบรายได้เฉลี่ยต่อปี ก่อนปรับปรุงและหลังปรับปรุง ตั้งแต่ยุคที่ 1 ถึงยุคที่ 3

จำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้และยุค

แหล่งที่มาของรายได้	ยุคที่ 1		ยุคที่ 2						ยุคที่ 3					
			ก่อนปรับปรุง			หลังปรับปรุง			ก่อนปรับปรุง			หลังปรับปรุง		
	จำนวน	%	จำนวน	%	%เพิ่ม + %ลด -	จำนวน	%	%เพิ่ม + %ลด -	จำนวน	%	%เพิ่ม + %ลด -	จำนวน	%	%เพิ่ม + %ลด -
ค่าเช่าตึกแถวและบ้าน	60,193.19	3	87,982.13	1	+46	87,982.13	1	+46	1,006,966.36	4	+1573	1,006,966.36	4	+1573
ค่าเช่าที่ดิน	982,037.15	46	538,631.57	7	-45	538,631.57	6	-45	620,814.46	2	-37	620,814.46	2	-37
ดอกเบี้ยพันธบัตร	406,997.59	19	2,279,126.38	28	+460	2,279,126.38	28	+460	4,574,764.56	16	+1024	4,574,764.56	17	+1024
ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย	680,902.59	32	1,427,964.68	18	+110	1,427,964.68	18	+110	17,134,700.00	62	+2416	17,134,700.00	63	+2416
ค่าเช่าโรงแรม	-	-	332,727.27	4	-	420,000.00	5	-	898,000.00	3	+170	706,000.00	3	+68
บริษัทใหม่	-	-	3,299,455.59	42	-	3,498,116.97	42	-	3,144,396.45	11	-5	2,707,341.42	10	-22
อื่น ๆ	567.63	0	43,273.09	0	+7523	43,273.09	0	+7523	416,520.00	1	+73279	416,520.00	1	+73279
รวม	2,130,698.15	100	8,009,160.71	100	+276	8,295,094.82	100	+289	27,796,161.83	100	+1205	27,167,106.80	100	+1175

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 12 แสดงการเปรียบเทียบรายได้เฉลี่ยต่อก่อนปรับปรุงและหลังปรับปรุงตั้งแต่ยุคที่ 1 ถึงยุคที่ 3 จำแนกตามลักษณะของรายได้

ลักษณะของรายได้	ยุคที่ 1		ยุคที่ 2						ยุคที่ 3					
			ก่อนปรับปรุง			หลังปรับปรุง			ก่อนปรับปรุง			หลังปรับปรุง		
	จำนวน	%	จำนวน	%	%เพิ่ม+ %ลด-	จำนวน	%	%เพิ่ม+ %ลด-	จำนวน	%	%เพิ่ม+ %ลด-	จำนวน	%	%เพิ่ม+ %ลด-
ค่าเช่าตึกแถวและบ้าน	60,193.19	3	87,982.13	1	+ 46	87,982.13	1	+ 46	1,006,966.36	4	+1573	1,006,966.36	4	+1573
ค่าเช่าที่ดิน	982,037.15	46	3,090,950.79	38	+215	3,281,391.58	39	+234	4,433,979.62	16	+ 352	4,015,009.88	15	+ 309
คอก เบี้ยพันธบัตร	406,997.59	19	2,279,126.38	29	+460	2,279,126.38	27	+460	4,574,764.56	16	+1024	4,574,764.56	17	+1024
ค่าบำรุงมหาวิทยาลัย	681,470.22	32	2,551,101.41	32	+274	2,646,594.73	32	+288	17,780,451.29	64	+2509	17,570,366.00	65	+2478
รวม	2,130,698.15	100	8,009,160.71	100	+276	8,295,094.82	100	+289	27,796,161.83	100	+1205	27,167,106.80	100	+1175
รวมหักคอก เบี้ยพันธบัตร	1,723,700.56		5,730,034.33		+232	6,015,968.44		+249	23,221,397.27		+1247	22,592,342.24		+1211

หมายเหตุ จำนวนรายได้ก่อนปรับปรุง หมายถึง รายได้ตามเกณฑ์เงินสด (Cash Basis) และหลังปรับปรุง หมายถึงรายได้ตามเกณฑ์พึงรับพึงจ่าย (Accrual Basis) การคำนวณร้อยละที่เพิ่มหรือลดใช้จำนวนรายได้ของยุคแรกที่เกิดรายได้นั้นเป็นฐาน

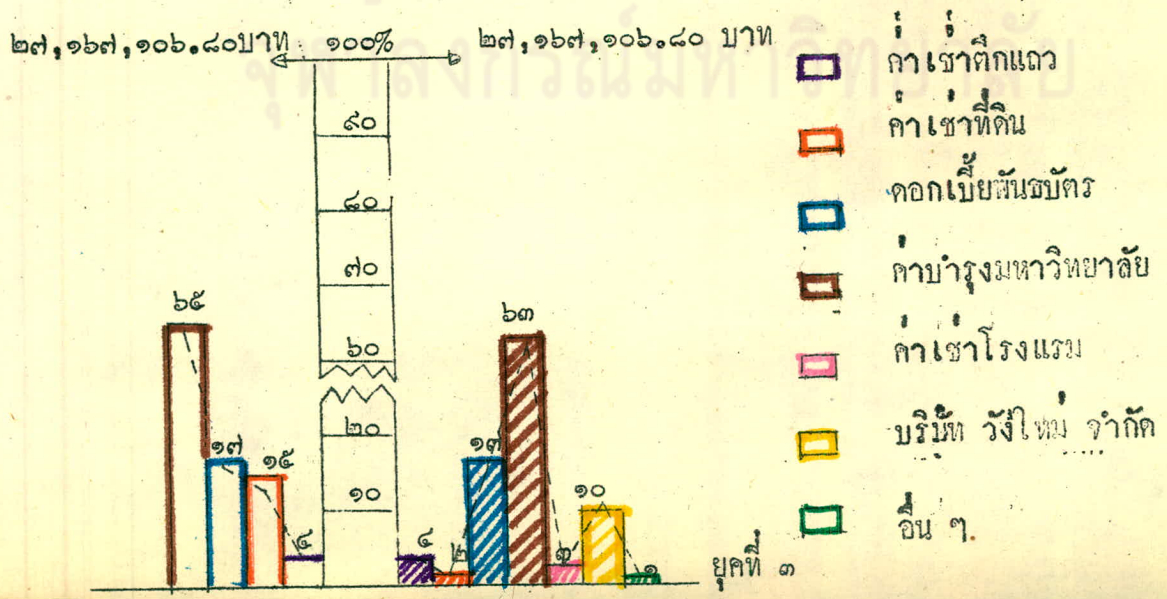
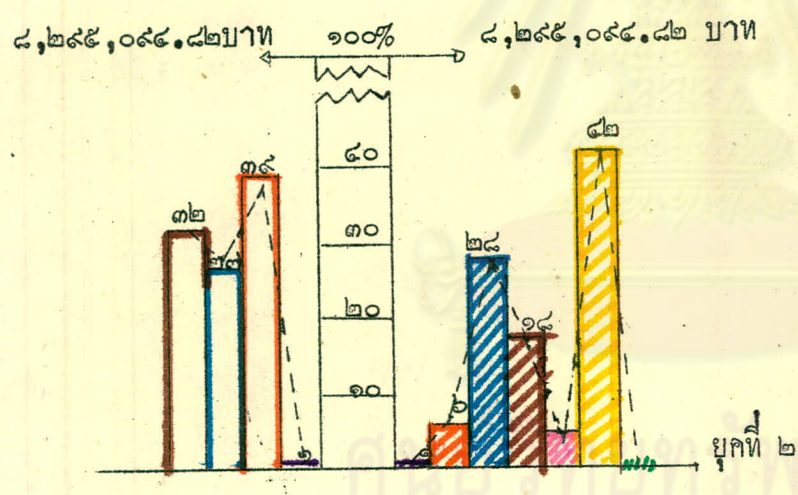
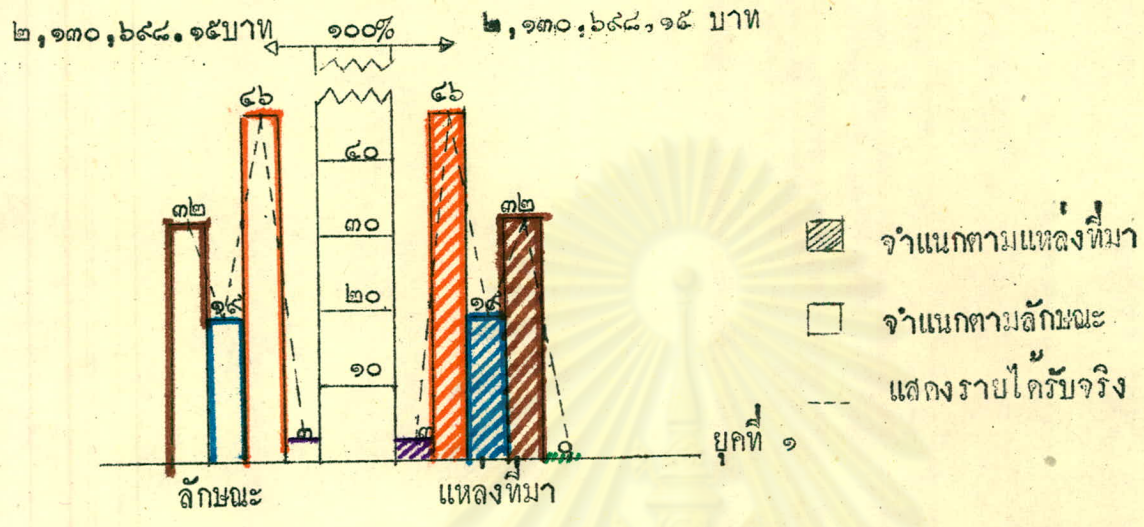
ศูนย์วทยทรรพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางที่ ๑๑ ซึ่งวิเคราะห์เปรียบเทียบโดยจำแนกตามแหล่งที่มาของรายได้ ปรากฏว่า รายได้จากค่าเช่าโรงแรม และบริษัทวังใหม่ จำกัด ในยุคที่ ๓ มีความแตกต่างกันระหว่างรายได้ที่ ใ้ได้รับจริงกับรายได้ที่พึงได้รับ ทำให้อัตราการเพิ่มและลดของรายได้เปลี่ยนแปลงไป คือ ค่าเช่า โรงแรม ถ้าพิจารณาตามรายได้ที่รับจริง อัตราการเพิ่มจากยุคที่ ๒ เท่ากับร้อยละ ๑๓๐ แต่พิจารณา ตามรายได้ที่พึงได้รับ อัตราการเพิ่มเพียงร้อยละ ๖๘ เท่านั้น ทั้งนี้เพราะในยุคที่ ๒ มีค่าเช่าค่างชำระ ประมาณร้อยละ ๒ ของรายได้ที่ใ้ได้รับในยุคที่ ๒ แสดงว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากยุคที่ ๒ ถึงยุคที่ ๓ ไม่ได้มีจำนวนมากเท่ากับตัวเลขที่แสดงไว้ตามบัญชี เพราะส่วนหนึ่งของรายได้ยุคที่ ๓ นั้น เป็นรายได้ ของยุคที่ ๒ และเป็นรายได้ที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สินของยุคที่ ๓ ส่วนหนึ่ง ซึ่งจะแสดงถึง สภาพรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในยุคที่ ๓ โดยแท้จริง ทำนองเดียวกันรายได้จากบริษัทวังใหม่ จำกัด ซึ่งรายได้มีอัตราการลดจากยุคที่ ๒ เพียงร้อยละ ๕ ตามจำนวนทางบัญชี แต่ตามเกณฑ์ใ้ พึงได้รับแล้ว อัตราการลดของรายได้มีจำนวนถึงร้อยละ ๒๒ ทั้งนี้เพราะ ยุคที่ ๒ มีรายได้ค่างชำระ ประมาณร้อยละ ๖ ของรายได้รับจริงในยุคที่ ๒ แสดงว่ากระแสรายได้ในยุคที่ ๒ จากบริษัทวังใหม่ ไหลเข้าชามาก จนมีผลทำให้รายได้รับจริงกับรายได้ใ้พึงได้รับมีอัตราต่างกันถึงร้อยละ ๑๓ และเมื่อ วิเคราะห์ถึงรายได้รวมจากทุกแหล่งแล้ว ปรากฏว่าตามเกณฑ์รายได้ใ้พึงได้รับมหาวิทยาลัยควรมี อัตราการเพิ่มของรายได้ เท่ากับ ๒๘๘ และ ๑๑๓๕ ในยุคที่ ๒ และ ๓ ตามลำดับ แทนอัตราการเพิ่ม ๒๓๖ และ ๑๒๐๕ ตามจำนวนที่รับจริง กล่าวคือ กระแสรายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย ควรรไหลเข้าในยุคที่ ๒ มากกว่ายุคที่ ๓ นอกจากนี้ความแตกต่างระหว่างอัตราการเพิ่มจากยุคที่ ๒ ถึง ยุคที่ ๓ เท่ากับ ๘๘๖ แทน ๘๒๘ แสดงให้เห็นว่ารายได้จากการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยในยุค ที่ ๓ ไม่ได้สูงขึ้นถึงร้อยละ ๘๒๘ อย่างไรก็ตามการใ้ในยุคที่ ๒ ไม่ได้รับรายได้ใ้เต็มที่ใ้ควรใ้ได้รับนั้น มีปัญหาและอุปสรรคหลายประการ นับตั้งแต่การบิณฑูตามข้อตกลงในสัญญาปรับปรุงฯ ของบริษัทวังใหม่ จำกัดและสัญญาเช่าโรงแรมยูนิเวอร์ซิตีไฮเต็ล จนถึงการขาดกำลังเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานด้านบริหาร ทรัพย์สินโดยเฉพาะค่วยจนกระทั่งตอนปลายของยุคที่ ๒ คือประมาณ พ.ศ. ๒๕๑๑ จึงใ้ใ้มีการจัดตั้ง สำนักงานจัดการผลประโยชน์ขึ้น เพื่อทำหน้าที่จัดการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย ทำให้การดำเนินงานติดตามและเร่งรัดการชำระหนี้ใ้ผลดีขึ้น

จากตารางที่ ๑๒ วิเคราะห์เปรียบเทียบโดยจำแนกตามลักษณะของรายได้ การวิเคราะห์ลักษณะนี้มีผลให้อัตราการเพิ่มของรายได้ลักษณะค่าเช่าที่ดิน และค่าบำรุงมหาวิทยาลัยเปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ ถ้าคำนวณรายได้ลักษณะค่าเช่าที่ดินตามจำนวนที่รับจริง โดยอัตราการเพิ่มจากยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๒ มากกว่าเดิม ส่วนอัตราการเพิ่มจากยุคที่ ๒ ถึงยุคที่ ๓ กลับลดลง ซึ่งมีผลให้ความแตกต่างระหว่างอัตราการเพิ่มจากยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๒ กับยุคที่ ๑ ถึงยุคที่ ๓ ลดลงด้วย โดยมีค่าเช่าค่างชำระประมาณร้อยละ ๖ ของรายได้รับจริงยุคที่ ๒ คือ เดิมอัตราการเพิ่มจากยุคที่ ๒ ไปยุคที่ ๓ โดยมียุคที่ ๑ เป็นฐาน คิดตามเกณฑ์เงินสุดที่รับจริง เท่ากับร้อยละ ๑๓๗ (๓๕๒-๒๑๕) แต่คิดตามเกณฑ์พึงได้รับ เท่ากับร้อยละ ๖๕ (๓๐๙-๒๓๔) ในทำนองเดียวกัน รายได้ลักษณะค่าบำรุงมหาวิทยาลัย ซึ่งมีค่าบำรุงมหาวิทยาลัยค่างชำระประมาณร้อยละ ๔ ของรายได้จริงยุคที่ ๒ มีผลให้เกิดความแตกต่างระหว่างยุคที่ ๒ กับยุคที่ ๓ เท่ากับร้อยละ ๒๑๙๐ เดิมร้อยละ ๒๒๓๕ และเมื่อพิจารณารายได้รวมทุกลักษณะ ยกเว้นดอกเบี้ยพันธบัตรแล้ว อัตราเพิ่มของรายได้ในยุคที่ ๓ (ร้อยละ ๑๒๔๗) สูงกว่าอัตราการเพิ่มของรายได้รวมทุกประเภท (ร้อยละ ๑๒๐๕) ส่วนรายได้สำคัญอื่น ๆ ก็เช่นกัน แสดงว่าถ้าไม่รวมดอกเบี้ยพันธบัตรแล้ว รายได้จากการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินนอกเขตการศึกษาของมหาวิทยาลัย ในยุคที่ ๒ ไม่ได้สูงมากเช่นนี้ เพราะการที่รายได้สูงนั้น ส่วนหนึ่งเป็นรายได้จากดอกเบี้ยพันธบัตร ซึ่งเป็นรายได้ลักษณะที่สำคัญของยุคที่ ๒ รองลงมาจากค่าเช่าที่ดิน และในยุคที่ ๓ ก็ไม่ได้แสดงว่า รายได้จากการบริหารทรัพย์สินดีกว่าที่ควรเป็น เพราะรายได้ส่วนหนึ่งเป็นรายได้ของยุคที่ ๒ แต่ได้รับชำระหนี้ในยุคที่ ๓

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภาพที่ ๕ : แสดงความสำคัญของรายได้ที่พึงได้รับบุคคลที่ ๑-๓ จำแนกตามแหล่งที่มา และลักษณะของรายได้



แผนภาพที่ ๖ : แสดงการเปรียบเทียบรายได้จริงกับรายได้พึงได้รับของบุคคลที่ ๑-๓

