



รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ชัตติยะ เหลี่ยมโล๊ะ, การจัดวารสารในหนังสือพิมพ์เศรษฐกิจ, วิทยานิพนธ์ปริญญา

มหาบัณฑิต. 2534

จันทร์เพ็ญ โภคาชัยพัฒน์, การสร้างสัญญาผ่านการโฆษณาทางสื่อมวลชนเพื่อกำหนด

สถานภาพของสินค้า, วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต. 2534

สุวัฒนา วงษ์กระพันธ์, ธุรกิจโฆษณา, กรุงเทพฯ; สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534

อดุลย์ จาตุรงค์กุล, การตลาด, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร, 2519

สัมภาษณ์

กุมารี ชินวัตร. ที่ปรึกษา บริษัท โอทิลวี & เมเธอร์ พลับลิค รีเลชันส์ (ประเทศไทย) จำกัด .

สัมภาษณ์ , 15 พฤศจิกายน 2536

เกรียงไกร กาญจนโกศล . กรรมการผู้จัดการบริษัท อินเด็กซ์ โปรโมชันส์ กรุ๊ป .

สัมภาษณ์ , 15 ธันวาคม 2536

จิตาภา ขาดิบัญญัติชัย . ผู้จัดการฝ่ายประชาสัมพันธ์ บริษัท ลินตาส (ประเทศไทย) จำกัด.

สัมภาษณ์ , 7 พฤศจิกายน 2536

จินตนา ดวงแก้ว . ลูกค้าของโครงการเมืองทองการ์เดนส์ .

สัมภาษณ์ , 15 มกราคม 2537

ภูษิต เพชรชัยศรี . ลูกค้าของโครงการโนเบิล พาร์ค .

สัมภาษณ์ , 28 พฤศจิกายน 2536

บริสุทธิ์ กาสินพิลา. บรรณาธิการข่าวก่อสร้าง-ที่ดิน . หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ

สัมภาษณ์ , 1 ธันวาคม 2536

สุวรรณ พึ่งปรีดา. ลูกค้าเป้าหมายของโครงการโนเบิล พาร์ค.

สัมภาษณ์ , 10 พฤศจิกายน 2536

อุษา อภิศักดิ์ศิริ . ลูกค้าของโครงการธนาเพลส.

สัมภาษณ์ , 20 ตุลาคม 2536

อนวัตร ประกิจวรพงษ์. บรรณาธิการข่าวก่อสร้าง-ที่ดิน. หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ.

สัมภาษณ์ , 28 พฤศจิกายน 2536

อุบลัมภ์ นิสิตเจริญสุข. กรรมการผู้จัดการบริษัท ไรท์แมน จำกัด

สัมภาษณ์ , 14 มกราคม 2537

ภาษาอังกฤษ

Boorstin ,D. The Image , New York : Atheneum , 1970

Colin J Coulson - Thomas : Marketing Communication , London

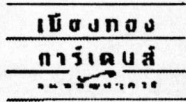

Toulmin, S. The uses of Argument. Cambridge University Press, 1964

ภาคผนวก

ตารางเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการ

โครงการ บริหารโดย	ประเภทบ้าน	เนื้อที่/ราคา	ทำเล/ขนาดพื้นที่	มูลค่าโครงการ	แนวคิดโครงการ&จุดเด่นโครงการ & สโลแกน
 บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด	บ้านเดี่ยว อพาร์ทเมนท์ เทอเรซเฮาส์	<ul style="list-style-type: none"> • 30-50 ตรว. 3 ล้านขึ้นไป • 45-60 ตรม. 7.6 แสนขึ้นไป • 60 ตรม. 2.5 ล้านขึ้นไป 	พัฒนาการ 450 ไร่ 3,000 ยูนิต	100.00 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> • แนวคิดโครงการ - เป็นโครงการที่พักอาศัยสมบูรณ์แบบ เป็นอาณาจักรแห่งต้นไม้ แวดล้อมด้วยธรรมชาติ • จุดเด่น - เงื่อนไขการส่งเสริมการขายดี/ แจกรางวัลจำนวนมาก - ออกแบบโดยสถาปนิกชื่อดัง - เป็นโครงการของ บางกอกแลนด์ • สโลแกน - ที่...มีไว้ให้ต้นไม้ แต่พอมือเหลือบ้างให้บ้านคุณ
 บริษัท โนเบิล โฮลดิ้ง จำกัด	บ้านเดี่ยว คอนโดเฮาส์	<ul style="list-style-type: none"> • 60-80 ตรว. 2.3 ล้านบาท • 124 ตรม. 1.15 ล้านบาท 	บางนาตราด กม.12 160ไร่ 2,000 ยูนิต	2,000 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> • แนวคิดโครงการ - เป็นโครงการที่พักอาศัยสไตล์ คอนโดเฮาส์ที่สมบูรณ์แบบ มีดีไซน์สองความต้องการคุณภาพชีวิตของคนรุ่นใหม่ • จุดเด่น - เป็นคอนโดเฮาส์ที่สมบูรณ์แบบแห่งแรกในไทย - ดีไซน์ทันสมัย/ทุกองค์ประกอบ - ราคาสมเหตุสมผล • สโลแกน - ที่นี่...ชีวิตมีดีไซน์
 บริษัท ธนาฯ จำกัด	บ้านเดี่ยว คอนโดบ้านสวน บ้านธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> • 50-75 ตรว. 3 ล้านบาทขึ้นไป • 45-100 ตรม. 675,000 บาทขึ้นไป • 20 ตรว. 1.95 ล้านบาทขึ้นไป 	กิ่งแก้ว/ลาดพร้าว71 รวม 128 ไร่ 2,000 ยูนิต	3,000 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> • แนวคิดโครงการ - เป็นโครงการที่มีทางเลือกของรูปแบบที่พักอาศัยหลายรูปแบบและมีทางเลือกของทำเลที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้มากที่สุด • จุดเด่น - ราคาถูก/ เงื่อนไขการขายดี (จองต่ำ/ดาวนานาน) - 3 รูปแบบใน3 ทำเลทอง - เป็นโครงการของ ธนาฯ น่าเชื่อถือ • สโลแกน - 2 ทำเลทองของธนาเพลส อีกรูปแบบหนึ่งแห่งคุณภาพ จาก ธนาฯ

ตารางแสดงแผนการตลาดของกรณีศึกษา 3 โครงการ

โครงการ	เป้าหมายการตลาด	กลุ่มเป้าหมาย	กลยุทธ์การตลาด/การขาย	การส่งเสริมการขาย งบประมาณ	ช่วงเวลาการขาย
 เมืองทองการ์เดนส์	<ul style="list-style-type: none"> ขายมากที่สุด เร็วที่สุด 	<ul style="list-style-type: none"> ทุกระดับรายได้ ทั้ง <ul style="list-style-type: none"> - ปานกลาง - สูง - สูงมาก 	<ul style="list-style-type: none"> จัดงานเลี้ยงแนะนำพร้อมเปิดขายในวันเดียว ตั้งแต่เช้า-กลางคืน จัดงานเปิดขายอีกครั้ง ในงานขอบคุณลูกค้า 'เมืองทองการ์เดนส์ เดย์' 	<ul style="list-style-type: none"> ใช้การจับรางวัลมูลค่า 30 ล้านบาท - รถนิสสัน เซอฟีโร - คอนโดมิเนียมเมืองทองบางนา - ตัวเครื่องบินยุโรป ฯลฯ 	<ul style="list-style-type: none"> ขาย 2 ครั้งคือ <ul style="list-style-type: none"> - งานขายอย่างเป็นทางการ ที่โรงแรมแชงกรีล่า 9 ต.ค. 34 - ขายในงานเลี้ยงขอบคุณลูกค้าที่โครงการเมื่อ 26 ม.ค. 35
 โนเบิล พาร์ค	<ul style="list-style-type: none"> ขายมากที่สุด เร็วที่สุดเช่นกัน 	<ul style="list-style-type: none"> คู่หนุ่มสาวที่สร้างครอบครัวใหม่ <ul style="list-style-type: none"> - มีรสนิยม - อาชีพสถาปนิก ทำงานโฆษณา 	<ul style="list-style-type: none"> จัดงานเลี้ยงแนะนำโครงการพร้อมเปิดขายในวันเดียว จัดเลี้ยงขอบคุณลูกค้า 	<ul style="list-style-type: none"> ใช้การจับรางวัลรวมมูลค่า 20 ล้านบาท - โทรศัพท์มือถือ/ฮัทชิสัน เพจโฟน - รถยนต์ฮอนด้าพรีลูด 	<ul style="list-style-type: none"> ขาย 2 ครั้งคือ <ul style="list-style-type: none"> - งานขายอย่างเป็นทางการที่ศูนย์สิริกิติ์ฯ เมื่อ 22 ม.ค. 35 - ขายในงานเลี้ยงขอบคุณลูกค้าที่ โรงแรมไฮแอท เอราวัณ เมื่อ 4 มี.ค. 35
 ธนาเพลส	<ul style="list-style-type: none"> ขายให้หมดภายในวันเดียว 	<ul style="list-style-type: none"> นักธุรกิจรุ่นใหม่ มีระดับรายได้ปานกลาง ผู้มองหาบ้านหลังแรกหรือย้ายบ้านเพื่อความสะดวกในการทำงาน 	<ul style="list-style-type: none"> จัดงานเลี้ยงเปิดตัวโครงการพร้อมเปิดขายในวันเดียว จองต่ำ 5,000-30,000 บาท ดาวน์นาน 20-25 เดือน 	<ul style="list-style-type: none"> ใช้การจับรางวัลรวมมูลค่า 20 ล้านบาท - แจกฮัทชิสัน เพจโฟน สำหรับผู้จองทุกคน - ปลุกบ้านฟรีหรือไม่ต้องจ่ายเงินดาวน์สำหรับ คอนโดมิเนียม 	<ul style="list-style-type: none"> ขาย 1 ครั้งคือ <ul style="list-style-type: none"> - งานขายอย่างเป็นทางการ ที่ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า เมื่อ 15 ก.พ. 35



ประวัติผู้เขียน

นางสาวปราณี มานะรังสรรค์ เกิดเมื่อวันที่ 2 มกราคม 2507 สำเร็จการศึกษา
ระดับปริญญาตรีวารสารศาสตร์บัณฑิต (การประชาสัมพันธ์) จากคณะวารสารศาสตร์และสื่อสารมวลชน
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมื่อปีการศึกษา 2527 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาการสื่อสารมวลชน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2534 สำเร็จการศึกษาในปีการ
ศึกษา 2536