

การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน

นางสาวพัสดราภรณ์ มีศิริ



สถาบันวิทย์บริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2542

ISBN 974-333-936-1

ลิขสิทธิ์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I1908021X

MID-INCOME CONDOMINIUM MANAGEMENT IN BANGKOK CBD

MISS PASTRAPORN MEESIRI

สถาบันวิทยบริการ

**A Thesis Submitted In Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing
Department of Housing Development**

**Faculty of Architecture
Chulalongkorn University**

Academic Year 1999

ISBN 974-333-936-1

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน
โดย นางสาว พัสตราภรณ์ มีศิริ
ภาควิชา เศรษฐกิจ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม คุณนนคร มุศศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



----- รักษาการแทนคณบดี

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



----- ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)



----- อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)



----- อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

(คุณนนคร มุศศิริ)



----- กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ฐานิศวร์ เจริญพงศ์)



----- กรรมการ

(อาจารย์ เสริชัย โชติพานิช)

นางสาวพัสดราภรณ์ มีศิริ: การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน
(Mid-Income Condominium Management in Bangkok CBD)

อาจารย์ที่ปรึกษา: รองศาสตราจารย์ ดร.วิระ สัจกุล อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม: อาจารย์นคร มุสุศรี,
165หน้า. ISBN 974-333-936-1

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารอาคารชุด ระดับปานกลางในปัจจุบัน โดยศึกษาระบบการจัดการ ซึ่งส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตความเป็นอยู่ และสภาพแวดล้อมของผู้อยู่อาศัย และศึกษาข้อดีข้อเสียของแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในปัจจุบัน พร้อมกับหาข้อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุดที่พบ เพื่อเป็นแนวทางในการเลือกรูปแบบการบริหารสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดระดับราคาปานกลาง

วิธีการศึกษา ผู้วิจัยได้แบ่งโครงการกรณีศึกษา ออกเป็น 3 กลุ่มตามช่วงอายุอาคาร คือ อาคารอายุ 1 – 5 ปี จำนวน 6 โครงการ อาคารอายุ 6 –10 ปี จำนวน 6 โครงการ อาคารอายุ 11 – 18 ปี จำนวน 6 โครงการ โดยเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรรมการนิติบุคคล และวิธีการสำรวจและสังเกตโดยผู้วิจัย

ผลการศึกษารูปแบบได้ว่า ปัจจุบันการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลาง มี 4 รูปแบบ และแต่ละรูปแบบมีปัญหาในการบริหารดังนี้ รูปแบบที่ 1 เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกตัวแทนจากเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล มีปัญหาในเรื่อง

- 1) การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
- 2) ขาดผู้ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวันในระหว่างเวลางาน
- 3) ขาดการประสานงานในโครงการ
- 4) การบำรุงรักษาอาคารไม่มีคุณภาพ
- 5) งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
- 6) ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
- 7) ขาดการประเมินผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
- 8) จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด

รูปแบบที่ 2 เจ้าของร่วมบริหารเองโดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลมีปัญหาในเรื่อง

- 1) การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
- 2) งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
- 3) ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
- 4) ขาดการประเมินผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
- 5) จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด

รูปแบบที่ 3 จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท และอยู่ประจำโครงการ มีปัญหาดังนี้

- 1) การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
- 2) การบำรุงรักษาโครงการไม่มีคุณภาพ
- 3) งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
- 4) ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
- 5) จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด

รูปแบบที่ 4 จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัทแต่ ไม่อยู่ประจำโครงการ และมีผู้จัดการอาคารมาจากบริษัทอยู่ประจำโครงการ มีปัญหาในเรื่อง

- 1) การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
- 2) ขาดการประสานงานในโครงการ
- 2) งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
- 4) ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
- 5) จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด

จากการศึกษาพบว่า รูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดที่เหมาะสม ไม่ได้มีแบบเดียวแต่มีได้ 4 รูปแบบตามผลการวิจัย และไม่มีแบบใดที่ดีที่สุดหรือมีปัญหาทั้งหมด การนำรูปแบบการบริหารมาใช้ในแต่ละโครงการ ขึ้นอยู่กับความต้องการและความเหมาะสมของโครงการ ข้อเสนอแนะการวิจัยจึงไม่ได้เป็นการเสนอให้ใช้รูปแบบใดแบบหนึ่งเป็นมาตรฐานสำหรับทุกโครงการแต่เป็นการปรับปรุงแก้ไขปัญหาที่พบในแต่ละรูปแบบการบริหารให้มีประสิทธิภาพดีขึ้น โดยเฉพาะ การจ่ายค่าส่วนกลางซึ่งควรมีมาตรการลงโทษที่ชัดเจน เป็นต้น นอกจากนี้ผลของการวิจัยยังเสนอแนะให้ผู้อยู่อาศัยได้ศึกษาแต่ละรูปแบบการบริหารให้เข้าใจชัดเจนก่อนเลือกรูปแบบที่เหมาะสมกับสภาพของชุมชนที่อยู่อาศัย และจะต้องตระหนักในสิทธิส่วนของตนเองและผู้อื่นอย่างจริงจังด้วย

ภาควิชา เศรษฐกิจ
สาขาวิชา เศรษฐกิจ
ปีการศึกษา 2542

ลายมือชื่อนิสิต.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4174144125 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD : MID-INCOME CONDOMINIUM / MANAGEMENT / BANGKOK CBD

PASTRAPORN MEESIRI: MID-INCOME CONDOMINIUM MANAGEMENT IN BANKOK CBD. THESIS

ADVSOR : ASSOC. PROF. VIRA SACHAKUL, D. Arch. THESIS CO. ADVISOR : NAKORN MUDHUSRI,

165 pp. ISBN 974-333-936-1.

The objective of this research is to study how the management of mid-income condominium in Bangkok affects resident's life quality and condominium environment. Pros and cons of each type of management were investigated, compared and recommendations for management improvement and for unit owners were proposed.

Survey data were collected through an interview of condominium juridical managers, the condominium juridical boards and through direct observations of the building facilities. Samples for the study were selected from condominium of 3 periods and 6 projects on each. They are 1-5 years old, 6-10 years old and 11-18 years old. The findings show that condominium management in Bangkok can be classified into 4 types and each type has different problems as followed:

Type 1: The condominium juridical manager is elected resident.

Problems:

1. Low payment rate of common facility management fee	2. Lack of on site building management
3. Lack of operation coordination	4. Poor building maintenance
5. Poor service and activity operation	6. Lack of operation reporting
7. Lack of operation evaluation	8. Inadequate meeting arrangement

Type 2: The condominium juridical manager is a non-resident.

Problems:

1. Low payment rate common facility management fee	2. Poor service and activity operation
3. Lack of operation reporting	4. Lack of operation evaluation
5. Inadequate meeting arrangement	

Type 3: The condominium juridical manager is a non-resident who is hired from a condominium management firm and works full-time.

Problems:

1. Low payment rate common facility management fee	2. Poor building maintenance
3. Poor service and activity operation	4. Lack of operation reporting
5. Inadequate meeting arrangement	

Type 4: The condominium juridical manager is a non-resident who is hired from a condominium management firm and works part-time. For this type, the condos also hire a full-time building management.

Problems:

1. Low payment rate common facility management fee	2. Lack of operation coordination
3. Poor service and activity operation	4. Lack of operation reporting
5. Inadequate meeting arrangement	

Based on the findings, none of condominium management type is considered the best. All of them have both strong and weak points and they are applied according to the need of residents. The recommendation for an improvement of management therefore, proposed to solve their existing problems, particularly on the measure to increase the common facility management fee payment rate. Furthermore, it is recommend that in order for the owner to choose the most appropriate management system for their project they have to be aware of their own right as well as of others.

ภาควิชา เคนถาวร

สาขาวิชา เคนถาวร

ปีการศึกษา 2542

ลายมือชื่อนิสิต..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... 



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ ดร.วิระ สัจกุล ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ คุณนคร มุขศรี ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และคณาจารย์ทุกท่านในภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่ได้ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ และให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานอย่างใกล้ชิด จนกระทั่งสำเร็จลงได้ด้วยดี

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณพี่เล็กที่ช่วยเหลือทั้งกำลังกายกำลังใจและอื่นๆอีกมากมายมาตลอด 2 ปีที่ศึกษาปริญญาโท พี่ทีที่คอยไต่ถามให้กำลังใจและช่วยเหลือมาตลอด พี่ยุก พี่จำ น้องก้อง เพื่อน ๆ ชาว C11 ทุกคน ที่คอยสอบถามข่าวคราว และให้กำลังใจด้วยดี พี่ ๆ และน้องในห้องธุรการภาควิชาเคหการ ที่สอบถามทักทายให้กำลังใจทุกครั้งที่พบกัน รวมทั้งเพื่อน ๆ ทุกคนที่ถามไถ่ให้กำลังใจมาตลอดเวลา และขอขอบคุณผู้จัดการนิติบุคคล ผู้จัดการอาคารชุด กรรมการนิติบุคคลทุกท่านที่อยู่ในโครงการกรณีศึกษาที่ได้ให้ความร่วมมือในการสัมภาษณ์เป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอขอบคุณ บิดา มารดา ญาติมิตร ครูอาจารย์ ที่เคยอบรมสั่งสอนมาทั้งหมดให้ผู้วิจัยได้มีความรู้ความสามารถและความมานะ พยายาม อุตहन ในการทำงานวิจัยนี้ให้บรรลุผลสำเร็จไปได้ในที่สุด

พัสดราภรณ์ มีศิริ

1 มีนาคม 2543

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตารางประกอบ.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิประกอบ.....	ญ
สารบัญภาพประกอบ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความสำคัญและความเป็นมาของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.4 ข้อตกลงเบื้องต้น.....	5
1.5 คำจำกัดความของศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย.....	5
1.6 ข้อจำกัดของการวิจัย.....	5
1.7 วิธีดำเนินการวิจัย.....	6
1.8 ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย.....	7
บทที่ 2 กฎหมาย แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.....	8
2.1.1 ความหมายของอาคารชุด.....	8
2.1.2 สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของอาคารชุด.....	9
2.1.3 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....	11
2.1.4 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด.....	12
2.1.5 คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....	13
2.1.6 การประชุมเจ้าของร่วม.....	13
2.1.7 ค่าใช้จ่ายร่วม.....	15

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.2 แนวความคิดเรื่องการบริหารอาคารชุด.....	16
2.3 หลักการบริหารอาคารชุด.....	18
2.4 ขั้นตอนในการบริหารอาคารชุด.....	21
2.5 การดูแลชุมชนภายในเคหะชุมชน.....	22
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด.....	23
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	27
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	27
3.2 เครื่องมือดำเนินการวิจัย.....	29
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	30
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	30
บทที่ 4 การศึกษาข้อมูลกรณีศึกษา.....	31
4.1 การศึกษาข้อมูลจากการสัมภาษณ์.....	31
4.2 การศึกษาข้อมูลจากการสำรวจและสังเกต.....	68
4.3 สรุปข้อจากการสัมภาษณ์ การสำรวจและสังเกต.....	138
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ.....	151
5.1 สรุปผลการศึกษา.....	151
5.1.1 รูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับปานกลางในปัจจุบัน.....	151
5.1.2 รูปแบบการบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน.....	152
5.1.3 ข้อดี ข้อเสีย ของแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน	153
5.2 ข้อสังเกต.....	161
5.3 ข้อเสนอแนะ.....	163
5.3.1 ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงรูปแบบการบริหาร.....	163
5.3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้อยู่อาศัยอาคารชุด.....	164
5.3.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	164
รายการอ้างอิง.....	166
ภาคผนวก.....	166
ประวัติผู้เขียน.....	179

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	แสดงระดับราคาอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่ พ.ศ. 2524-2541.....	3
ตารางที่ 1.2	แสดงจำนวนอาคารชุดพักอาศัยแบ่งตามรูปแบบการบริหาร.....	4
ตารางที่ 3.1	แสดงจำนวนรูปแบบการบริหารอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน.....	28
ตารางที่ 3.2	แสดงอัตราส่วนระหว่างจำนวนประชากรและจำนวนกรณีศึกษา.....	28
ตารางที่ 4.1	แสดงกรณีศึกษาทั้ง 18 โครงการแบ่งตามรูปแบบการบริหารอาคารชุดปัจจุบัน..	31
ตารางที่ 4.2	แสดงข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลโครงการราชเทวีคอนโดมิเนียม เจริญผลคอนโดมิเนียม ร่วมใจไฮด์คอนโดมิเนียม.....	32
ตารางที่ 4.3	แสดงข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลโครงการจุดติศแมนชั้น จุดติศแมนชั้น.....	38
ตารางที่ 4.4	แสดงข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลโครงการสายธารคอนโดมิเนียม สายธารคอนโดมิเนียม สายธารคอนโดมิเนียม.....	44
ตารางที่ 4.5	แสดงข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลโครงการ ศุภาลัยเพลส เพชร 9 ทาวเวอร์ รอยัลปาร์ค.....	50
ตารางที่ 4.6	แสดงข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลโครงการ รอยัลทาวเวอร์ เกชมสันต์ 1 โนเบิล เฮาส์.....	56
ตารางที่ 4.7	แสดงข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลโครงการ ดี ดี ทาวเวอร์ ประตูน้า เพลสดีจแกรน ไดมอนด์.....	62
ตารางที่ 5.1	แสดงข้อดี ข้อเสียของรูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคา ปานกลาง 4 รูปแบบ.....	161

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1	โครงสร้างการบริหารงานอาคารชุด..... 28
แผนภูมิที่ 4.1	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดราชเทวีคอนโดมิเนียม..... 69
แผนภูมิที่ 4.2	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดเจริญผลคอนโดมิเนียม..... 73
แผนภูมิที่ 4.3	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดร่วมใจไซด์คอนโดมิเนียม..... 77
แผนภูมิที่ 4.4	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดจุลทิศ แมนชั่น..... 81
แผนภูมิที่ 4.5	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดสีลม-สุรวงศ์คอนโดมิเนียม..... 85
แผนภูมิที่ 4.6	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดปทุมวันเพลส..... 89
แผนภูมิที่ 4.7	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม..... 93
แผนภูมิที่ 4.8	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม..... 97
แผนภูมิที่ 4.9	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดกรีนพีชคอนโดมิเนียม..... 101
แผนภูมิที่ 4.10	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดศุภกาลัยเพลส..... 105
แผนภูมิที่ 4.11	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดเพชร ๕ ทาวเวอร์..... 109
แผนภูมิที่ 4.12	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดรอยัลปาร์ค..... 112
แผนภูมิที่ 4.13	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดรอยัลทาวเวอร์..... 116
แผนภูมิที่ 4.14	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดเกษมสันต์ 1..... 120
แผนภูมิที่ 4.15	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดโนเบิลเฮ้าส์..... 124
แผนภูมิที่ 4.16	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารดี ดี ทาวเวอร์..... 128
แผนภูมิที่ 4.17	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดประตูน้ำเพลสดีจ..... 132
แผนภูมิที่ 4.18	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดแกรนด์ไดมอน..... 138
แผนภูมิที่ 4.19	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดแบบผู้จัดการนิติบุคคลมาจาก เจ้าของร่วม..... 138
แผนภูมิที่ 4.20	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดแบบผู้จัดการนิติบุคคลมาจาก บุคคลภายนอก..... 139
แผนภูมิที่ 4.21	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดแบบผู้จัดการนิติบุคคลมาจาก บริษัทและอยู่ประจำโครงการ..... 140
แผนภูมิที่ 4.22	แสดงโครงสร้างการบริหารอาคารชุดแบบผู้จัดการนิติบุคคลมาจาก บริษัทแต่ไม่ได้อยู่ประจำโดยมีผู้จัดการอาคารชุด..... 141

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 4.1	แสดงอาคารราชเทวีคอนโดมิเนียม.....69
ภาพที่ 4.2	แสดงบริเวณทางเข้าอาคารราชเทวีคอนโดมิเนียม.....70
ภาพที่ 4.3	แสดงบริเวณจอดรถภายในอาคารราชเทวีคอนโดมิเนียม.....72
ภาพที่ 4.4	แสดงอาคารเจริญผลคอนโดมิเนียม.....73
ภาพที่ 4.5	แสดงสำนักงานนิติบุคคลที่รื้อร้างกลายเป็นห้องเก็บของ.....74
ภาพที่ 4.6	แสดงบรรยากาศทางเดินภายในอาคารที่มีคนมากในเวลากลางวัน.....75
ภาพที่ 4.7	แสดงงานระบบไฟฟ้าในอาคารที่ไม่ได้รับการดูแล.....76
ภาพที่ 4.8	แสดงอาคารร่วมใจไฮด์ คอนโดมิเนียม.....77
ภาพที่ 4.9	แสดงการรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าโครงการ.....79
ภาพที่ 4.10	แสดงบริเวณสระว่ายน้ำโครงการร่วมใจไฮด์คอนโดมิเนียม.....80
ภาพที่ 4.11	แสดงอาคารจุดดิศ แมนชั่น.....81
ภาพที่ 4.12	แสดงการควบคุมทางเข้าออกโครงการโดยพนักงานรักษาความปลอดภัย.....82
ภาพที่ 4.13	แสดงบริเวณโถงต้อนรับก่อนเข้าสู่ส่วนพักอาศัย.....83
ภาพที่ 4.14	แสดงอาคารสีลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม.....85
ภาพที่ 4.15	แสดงบริเวณด้านหน้าสำนักงานนิติบุคคลสีลม-สุรวงศ์ คอนโดมิเนียม.....86
ภาพที่ 4.16	แสดงการควบคุมทางเข้าออกโครงการโดยพนักงานรักษาความปลอดภัย.....87
ภาพที่ 4.17	แสดงอาคารปทุมวัน เฟลส.....89
ภาพที่ 4.18	แสดงสภาพภายนอกอาคารที่ยังอยู่ในสภาพดีไม่มีการต่อเติม.....91
ภาพที่ 4.19	แสดงอาคารสายธารคอนโดมิเนียม.....93
ภาพที่ 4.20	แสดงบรรยากาศภายในสำนักงานนิติบุคคลสายธารคอนโดมิเนียม.....94
ภาพที่ 4.21	แสดงบรรยากาศบริเวณโถงหน้าลิฟท์ส่วนพักอาศัยสายธารคอนโดมิเนียม.....95
ภาพที่ 4.22	แสดงอาคารแฟมิลีคอนโดมิเนียม.....97
ภาพที่ 4.23	แสดงบริเวณด้านหน้าสำนักงานนิติบุคคลแฟมิลีทาวเวอร์.....98
ภาพที่ 4.24	แสดงการควบคุมทางเข้าออกโครงการแฟมิลีทาวเวอร์.....99
ภาพที่ 4.25	แสดงอาคารกรีนพีชคอนโดมิเนียม.....101
ภาพที่ 4.26	แสดงบริเวณโถงชั้นล่างก่อนเข้าสู่ส่วนพักอาศัยกรีนพีชคอนโดมิเนียม.....103
ภาพที่ 4.27	แสดงบริเวณจอดรถชั้นล่างกรีนพีชคอนโดมิเนียม.....104
ภาพที่ 4.28	แสดงอาคารศุภาลัยเฟลส.....105
ภาพที่ 4.29	แสดงการควบคุมทางเข้าออกด้านหน้าโครงการศุภาลัยเฟลส.....106

สารบัญภาพ(ต่อ)

	หน้า
ภาพที่ 4.30	แสดงอาคารเพชร 9 ทาวเวอร์.....109
ภาพที่ 4.31	แสดงอาคารรอยัลปาร์ค.....112
ภาพที่ 4.32	แสดงป้ายประชาสัมพันธ์บริเวณโถงต้อนรับชั้น 1 รอยัล ปาร์ค.....113
ภาพที่ 4.33	แสดงบริเวณโถงทางเดินกลางอาคารรอยัล ปาร์ค.....114
ภาพที่ 4.34	แสดงอาคารรอยัลทาวเวอร์.....116
ภาพที่ 4.35	แสดงบริเวณด้านหน้าสำนักงานนิติบุคคลรอยัลทาวเวอร์.....117
ภาพที่ 4.36	แสดงบริเวณโถงต้อนรับก่อนเข้าสู่ส่วนพักอาศัยรอยัลทาวเวอร์.....118
ภาพที่ 4.37	แสดงอาคารเกษมสันต์ 1 คอนโดมิเนียม.....120
ภาพที่ 4.38	แสดงบรรยากาศโถงต้อนรับชั้นล่าง เกษมสันต์1.....121
ภาพที่ 4.39	แสดงบริเวณที่จอดรถผู้อยู่อาศัยเกษมสันต์ 1 คอนโดมิเนียม.....123
ภาพที่ 4.40	แสดงอาคารโนเบิลเฮาส์ พญาไท.....124
ภาพที่ 4.41	แสดงบรรยากาศในสำนักงานนิติบุคคลโนเบิลเฮาส์.....125
ภาพที่ 4.42	แสดงบริเวณสระว่ายน้ำในโครงการโนเบิลเฮาส์.....126
ภาพที่ 4.43	แสดงอาคารดีดี ทาวเวอร์.....128
ภาพที่ 4.44	แสดงบริเวณด้านหน้าสำนักงานนิติบุคคล ดีดี ทาวเวอร์.....129
ภาพที่ 4.45	แสดงบริเวณโถงลิฟท์ชั้น 1 ก่อนเข้าสู่ส่วนพักอาศัย ดีดี ทาวเวอร์.....130
ภาพที่ 4.46	แสดงอาคารประตุน้ำเพชรดีจ.....132
ภาพที่ 4.47	แสดงอาคารแกรนด์ ไดมอนด์ คอนโดมิเนียม.....135