

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันคอนโดมิเนียมตามเขตปริมณฑลรอบ ๆ กรุงเทพมหานครที่เกิดขึ้นมามีจำนวนมากมายหลายโครงการ หากโครงการใดดำเนินการก่อสร้างไม่ถูกแบบและมีคุณภาพเพียงพอ รัฐบาลก็ไม่มีมือเข้าควบคุมได้ แม้จะมีกฎระเบียบควบคุมที่เข้มงวดก็ตาม เพราะบรรดา คอนโดมิเนียมราคาถูกตั้งอยู่นอกเขตควบคุมอาคารบังกฎหมายก็ไม่สามารถเข้าไปดำเนินการใด ๆ ได้จึงเกิดปัญหาด้านต่าง ๆ นานา ในด้านการจัดการบริการด้านสาธารณูปโภคเช่น น้ำประปา, โทรศัพท์, ทางเดิน, ที่จอดรถ, การบริการรักษาความสะอาดภายในอาคารชุด, การบริการความปลอดภัย, การบริการสิ่งอำนวยความสะดวก, กฎระเบียบต่าง ๆ ของการอยู่ร่วมกัน, การดูแลรักษาระบบโครงสร้างภายนอกภายในของอาคาร ซึ่งล้วนแต่ก่อให้เกิดปัญหาได้ทั้งสิ้นหากโครงการนั้นมีการจัดตั้งองค์กรดูแลไม่ดีหรือไม่สนใจเท่าที่ควร อาจมีการร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยแต่กฎหมายก็ไม่สามารถช่วยเหลือได้ ถ้าหากโครงการเหล่านั้นเมื่อมีการก่อสร้างเสร็จแล้ว ไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นการโอนให้กับบรรดาผู้อาศัยบริหารต่อจากเจ้าของโครงการ ซึ่งการบริการต่าง ๆ ที่กล่าวมาไม่ตรงกับข้อเสนอที่มีการเสนอตั้งแต่เริ่มต้น จากสถิติมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นมามากมายบางโครงการก็ขาดมาตรฐาน ซึ่งล้วนแต่เป็นปัญหามอบให้กับผู้อยู่อาศัยทั้งสิ้น ฉะนั้นทั้งทางภาครัฐและภาคเอกชนต้องมีการศึกษาอย่างจริงจังกับการบริการต่าง ๆ ที่มีในอาคารชุดต่อผู้อยู่อาศัย จากสถิติมีการจดทะเบียนอาคารชุดตั้งแต่ปี 2527 - 2538 นับว่ามีจำนวนสูงถึง 403,004 หน่วย (ธนาคารอาคารสงเคราะห์) ซึ่งมีสัดส่วนในกรุงเทพมหานครสูงถึงร้อยละ 55.59 และต่างจังหวัดมีสัดส่วนร้อยละ 44.41 ดังมีรายละเอียดแสดงในตารางที่ 1.1

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในทั่วประเทศ

| ปี | จำนวนห้องชุด (หน่วย) | | | อัตราการขยายตัว |
|-----------|----------------------|-------------|---------|-----------------|
| | กรุงเทพฯ | ต่างจังหวัด | รวม | |
| 2537 | 5,017 | 0 | 5,017 | - |
| 2528 | 5,562 | 0 | 5,562 | 10.86 |
| 2529 | 1,945 | 0 | 1,945 | -65.03 |
| 2530 | 451 | 322 | 773 | -59.74 |
| 2531 | 1,325 | 1,124 | 2,449 | 212.77 |
| 2532 | 4,585 | 1,734 | 6,319 | 158.02 |
| 2533 | 5,185 | 7,207 | 12,392 | 96.11 |
| 2534 | 23,486 | 27,460 | 50,946 | 311.12 |
| 2535 | 33,316 | 37,977 | 71,293 | 39.94 |
| 2536 | 31,486 | 25,829 | 57,315 | -19.61 |
| 2537 | 26,862 | 37,214 | 64,076 | 11.8 |
| 2538 | 38,445 | 29,371 | 67,816 | 5.84 |
| 2539 | 46,363 | 10,738 | 57,101 | -15.80 |
| รวม | 224,028 | 178,976 | 403,004 | |
| สัดส่วน % | 55.59 | 44.41 | 100.00 | |

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ ปี 2539 เป็นตัวเลขจริงถึงเดือนกันยายน 2539

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เมื่อพิจารณาการขยายตัวของที่อยู่อาศัยแบบแฟลตและอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลแล้วจะเห็นว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีบทบาทมากขึ้นตามลำดับในช่วง 5 ปี คือ 2530 - 2534 หรือช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 ที่ผ่านมามีที่อยู่อาศัยใหม่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นสะสมจำนวน 402,858 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุดจำนวน 71,739 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.81 ของที่อยู่อาศัยสะสมทั้งสิ้น ส่วนในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 7 (2535 - 2539) แคร่ระยะเวลา 4 ปี มีการจดทะเบียนใหม่เพิ่มขึ้นสะสม 585,516 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและอาคารชุด 207,228 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.39 ของที่อยู่อาศัยสะสมทั้งสิ้น รายละเอียดในตารางที่ 1.2

ตารางที่ 1.2 แสดงประเภทของที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในเขตกทม. และจังหวัดปริมณฑล

| ประเภท ที่อยู่อาศัย | ช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 | | | | | ช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 7 | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------------------|------------|------------|------------|
| | 2530 | 2531 | 2532 | 2533 | 2534 | 2535 | 2536 | 2537 | 2538 |
| บ้านเดี่ยว | 4,683.00 | 36,575.00 | 40,844.00 | 38,693.00 | 36,409.00 | 34,070.00 | 46,882.00 | 48,801.00 | 48,909.00 |
| ทาวน์เฮ้าส์ | 16,314.00 | 26,741.00 | 31,280.00 | 42,510.00 | 51,698.00 | 34,779.00 | 44,273.00 | 54,815.00 | 61,944.00 |
| แฟลต อาคารชุด | 1,699.00 | 3,680.00 | 7,062.00 | 20,327.00 | 38,971.00 | 36,744.00 | 42,446.00 | 67,561.00 | 60,477.00 |
| บ้านแฝด | 657.00 | 455.00 | 845.00 | 805.00 | 2,610.00 | 2,408.00 | 485.00 | 233.00 | 1,089.00 |
| รวม | 23,353.00 | 67,451.00 | 80,031.00 | 102,335.00 | 129,688.00 | 108,001.00 | 134,066.00 | 171,010.00 | 172,419.00 |

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากสภาพการของที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมของนครระดับรายได้ต่ำ หรือผู้มีรายได้น้อยคือผู้มีรายได้ระหว่าง 8,000 - 12,000 บาท (รายละเอียดตามตารางที่ 1.3) มีแนวโน้มสูงขึ้นโดยมีรูปแบบต่างกันออกไป ทั้งรูปแบบอาคารแนวราบที่มีความสูงประมาณ 4-5 ชั้น จำนวนหน่วยต่อหลังประมาณ 40-50 หน่วย ตามชานเมืองทั้งที่อยู่เดี่ยวอาคารเดี่ยวหรือรวมกลุ่มโดยใช้ชื่อว่า “คอนโดทาวน์” หรือในอีกรูปแบบหนึ่งคืออาคารชุดประเภทอาคารสูงจำนวนนับร้อยหน่วยต่อหลัง โดยจะมีความสูงกว่า 5 ชั้นขึ้นไปและมีลิฟท์ ซึ่งจะเห็นได้ว่าทั้งความแตกต่างกับความหนาแน่นมากและน้อย และรูปแบบของโครงการซึ่งกระจายทั่วไปทั้งในเมืองและนอกเมือง

ตารางที่ 1.3 แสดงการกระจายรายได้ของครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร และกำหนดกลุ่มรายได้

| การกระจายรายได้ของครัวเรือนในกทม. ปี 2535 | | | รายได้ ของครัวเรือน ที่สามารถซื้อได้ (บาท) | ราคาที่อยู่อาศัยในท้องตลาด | |
|--|--------------------|---|---|------------------------------|--------------------------------|
| เปอร์เซ็นต์ โหล | กลุ่มรายได้ | รายได้ครัวเรือน เฉลี่ย บาท/ เดือน | | ราคาของเอกชน ปี 2532-2534 | ราคาของ การเคหะ แห่งชาติ |
| 10 | กลุ่มรายได้น้อย | 4,218 | - | - | - |
| 20 | | 6,180 | 8,700 | - | 266,000 |
| 30 | | 8,272 | | | 365,000 |
| 40 | | 10,802 | <u>8,000-12,000</u> | 230,000-400,000 | 385,000 |
| 50 | | 12,893 | | | |
| 60 | กลุ่มรายได้ปานกลาง | 21,965 | 12,000-21,000 | 400,000-700,000 | 750,000 |
| 70 | | 34,735 | 21,000-67,000 | 700,000-300,000 | |
| 80 | | 45,986 | | | |
| 90 | กลุ่มรายได้นสูง | 55,113 | 67,000 - | 3,000,000 - | - |
| 100 | | 80,981 | 300,000 | 10,000,000 | - |

โดยทั่วไปแล้วเราจะมองเห็นว่าคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นเพื่อการใช้ที่ดินให้คุ้มค่ากับการลงทุน เมื่อที่ดินมีราคาสูงขึ้นถึงจุดหนึ่งถ้าเลือกที่ดินในเมืองใกล้แหล่งงานราคาที่ดินก็มีราคาสูง จึงจำเป็นต้องพัฒนารูปแบบการอยู่อาศัยให้เป็นไปในแนวหรือความหนาแน่นมากเพื่อให้คุ้มค่าในการลงทุน โดยโครงการส่วนใหญ่ที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการไม่ว่าจะเป็นเจ้าของโครงการหรือวิศวกรหรือสถาปนิก จะเป็นผู้ตั้งมาตรฐานในการอยู่อาศัยและกำหนดขนาดของห้อง และสภาพแวดล้อมของโครงการขึ้นมา ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมราคาถูกมักมีลักษณะใกล้เคียงกัน คือกลุ่มอาคารซึ่งแต่ละตึกจะแบ่งออกเป็นห้องเล็ก ๆ จำนวนมากพื้นที่ประมาณ 26-30 ตารางเมตร มีโถงทางเดินกลางอาคารลักษณะห้องจะไม่มีทางแบ่งออกเป็นห้องนอกแยกออกจากส่วนอื่น ๆ และมีห้องน้ำในตัวแต่จากการสังเกตโครงการซึ่งมีผู้อยู่อาศัยแล้วพบว่า มีการปรับเปลี่ยนสภาพการอยู่อาศัยโดยเฉพาะพื้นที่ใช้สอย โดยการต่อเติมหรือขยายพื้นที่บริเวณ

¹ สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประมาณการต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนา ฉบับที่ 7 ปี 2535-2539 เสนอต่อคณะกรรมการเคหะแห่งชาติ ตุลาคม 2533

² จากการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่าง-กลาง (PRIME LOCATION) ธุรกิจ (2535;86) เสนอข้อความสามารถในการจ่าย 30 % ของรายได้ครัวเรือน เงินค่างวด 30 % อัตราดอกเบี้ย 12 % และระยะเวลา 25 ปี

³ ราคาขายของการเคหะแห่งชาติ ปี 2535

ระเบียบออกไปเป็นพื้นที่ใช้สอยเพิ่มเติมให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งจะแตกต่างออกไปจากที่ได้ ออกแบบไว้แต่กับการที่เราได้ศึกษาในแง่มุมต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม ตลอดจน ภูมิหลังของเขาย่อมทำให้เป็นประโยชน์ในการกำหนดรูปแบบ ซึ่งมีข้อแตกต่างกันออกไปในแง่ รูปแบบ, ความหนาแน่น, ความสูงของอาคาร ซึ่งเป็นปัจจัยดังกล่าวนี้จะทำให้ผู้อยู่อาศัยเลือกซื้อ อาคารชุดราคาถูกอาจเป็นเพราะสาเหตุดังนี้คือทำเลที่ตั้ง และระยะเวลาในการเดินทาง, สาธารณูปโภค, ขนาดโครงการและห้องชุด, สภาพแวดล้อมของโครงการ, ความปลอดภัย, การ เลือกใช้วัสดุก่อสร้างและซ่อมบำรุง, การดูแลรักษาความสะอาด, การดูแลและบริการสิ่งอำนวยความสะดวก และอื่น ๆ

จากช่วงที่ผ่านมาถึงปัจจุบันมีหน่วยงาน ที่ดำเนินงานผลิตโครงการอาคารชุดราคาถูก สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือภาครัฐและภาคเอกชน ซึ่งทั้ง 2 หน่วยงานนี้จะมีการผลิต รูปแบบและองค์ประกอบโครงการ ตลอดจนมีทำเลที่ตั้งโครงการแตกต่างกันออกไปในรายละเอียดดังนี้ ซึ่งมีความแตกต่างทางความสำเร็จทางการตลาดอยู่บ้าง ส่วนผลการให้บริการ หลังการขายนั้นย่อมมีผลต่อผู้อยู่อาศัยทั้งด้านความเป็นอยู่และความพึงพอใจ จึงเป็นเหตุผลให้ ผู้วิจัยทำการศึกษาเปรียบเทียบการบริการหลังการขายอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในโครงการของภาครัฐและภาคเอกชนเพื่อทราบถึงปัจจัยและองค์ประกอบต่าง ๆ ที่เหมาะสมอัน จะนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงประเมินผลการทำงานและยกระดับความเป็นอยู่และการ บริการให้ดี และเกิดความพอใจของผู้อยู่อาศัยให้มากขึ้น และสามารถใช้เป็นแนวทางในการ ดำเนินงานด้านการบริการหลังการขายของโครงการในลักษณะเดียวกันนี้ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ต่อไปในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาเปรียบเทียบความเป็นอยู่ด้านเศรษฐกิจ, สังคมของผู้อยู่อาศัยในโครงการ เคหะชุมชนหลักสี่ และโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม
2. ศึกษาเปรียบเทียบการประเมินการบริหารหลังการขายของอาคารชุดพักอาศัย ของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ กับโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม
3. ศึกษาเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการบริหารหลังการขาย ของอาคารชุดพักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ กับโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้ ได้กระทำการคัดเลือกอาคารชุดพักอาศัย เพื่อทำการศึกษาเปรียบเทียบตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดแห่งดังนี้

1. โครงการอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ ตั้งอยู่ในซอยแจ้งวัฒนะ 5 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงดอนเมือง กรุงเทพฯ ดำเนินโครงการโดยการเคหะแห่งชาติ กระทรวงมหาดไทย ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารชุด 14 อาคาร จำนวน 2,418 หน่วย

2. นิรันดรคอนโดมิเนียมโครงการ 2 ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 93 ถ.สุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพฯ ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุดนิรันดรคอนโดมิเนียมโครงการ 2 ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารชุดจำนวน 19 อาคาร จำนวน 1,948 หน่วย ภายใต้การบริหารงานของบริษัท แอ็คเซียมคอนสตรัคชั่น จำกัด

การคัดเลือกโครงการอาคารชุดดังกล่าว มีข้อกำหนดในการคัดเลือกดังนี้

- 1). เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่มีจำนวนหน่วยมากกว่า 1,500 หน่วย
- 2). เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่มีราคาขายประมาณ 9,000 - 12,000 บาทต่อตารางเมตร
- 3). เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ ชั้นกลาง
- 4). เป็นโครงการอาคารชุดที่มีนิติบุคคลอาคารชุด ทำการบริหารและดูแลชุมชนตามกฎหมาย พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
- 5). เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่มีอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 1 ปี และมีผู้เข้าพักอาศัยในโครงการ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 55 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด

ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

ลักษณะการวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยใช้วิธีการสังเกตและแบบสอบถาม เพื่อประเมินลักษณะการบริหารหลังการขาย และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัย ของทั้ง 2 โครงการ ศึกษาความเป็นอยู่สภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ตลอดจนทั้งศึกษาเปรียบเทียบขององค์กร, สาธารณูปโภคของโครงการและเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ ผู้วิจัยได้กำหนดแนวทางในการดำเนินวิจัยดังนี้

1. ประชากรเป้าหมายและการสุ่มตัวอย่าง

ประชากรและกลุ่มเป้าหมาย ในการศึกษาครั้งนี้เป็นผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ ซึ่งประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยจำนวน 2,418 หน่วย และมีผู้อยู่อาศัยในโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียมโครงการ 2 สุขุมวิท 93 ซึ่งประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยจำนวน 1,945 หน่วย แต่การกำหนดตัวอย่างในการศึกษา จากการศึกษาผู้อยู่อาศัยในโครงการนี้เท่านั้น ส่วนผู้ที่ซื้อโครงการแล้วไม่ได้อยู่อาศัยไม่นับเป็นจำนวนประชากรในการศึกษาครั้งนี้

กลุ่มตัวอย่างเป็นการสุ่มแบบมีระบบ (Systematic Random Method) คือการสุ่มจากประชากรที่จัดเรียงไว้เป็นระบบโดยเลือกเป็นช่วง ๆ และวิธีในการสุ่มตัวอย่างสามารถแบ่งได้ดังนี้

- การกำหนดของกลุ่มตัวอย่าง (Sampling Zise) เพื่อให้เหมาะสมกับจำนวนประชากรที่ใช้ในการวิจัยและเพื่อสามารถอธิบายประชากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยใช้ทฤษฎีของ Yamane (อุทุมพร (ทองอุทัย) จามรมาร, 2532) ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยความเชื่อมั่นระดับ 95 % โดยที่ค่าประมาณจะคลาดเคลื่อนจากค่าที่เป็นจริงไม่เกิน $\pm 5\%$ ซึ่งใช้ในโครงการของเคหะชุมชนหลักสี่ และโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม ดังมีสูตรการคำนวณดังนี้

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

โดยที่ n คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างสำหรับประชากร N คน

N คือ จำนวนหรือขนาดของประชากรที่ทำการวิจัย

E คือ ค่าของความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้ทำวิจัยยอมรับได้ในที่นี้คือ $\pm 5\%$

การวิจัยดังกล่าวจำนวนประชากรของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ทั้งสิ้น 2,402 หน่วยมีผู้อยู่อาศัยจริง 1,850 หน่วย จากทฤษฎีดังกล่าวต้องเก็บข้อมูล 328 ตัวอย่าง สามารถเก็บข้อมูลได้ 313 ตัวอย่างคิดเป็นร้อยละ 95.43 ของเกณฑ์ที่ตั้งไว้ ส่วนในโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม สุขุมวิท 93 มีประชากรทั้งสิ้น 1,945 หน่วย มีผู้อยู่อาศัยจริง 1,360 หน่วย จากทฤษฎีดังกล่าว ต้องเก็บข้อมูล 309 ตัวอย่าง และสามารถดำเนินการจัดเก็บข้อมูลได้ทั้งสิ้น 308 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 99.68 เกณฑ์ที่ตั้งไว้ ซึ่งทั้ง 2 โครงการเมื่อเปรียบเทียบการจัดเก็บข้อมูลแล้วสามารถจัดเก็บข้อมูลได้ที่ค่าเฉลี่ยร้อยละ 97.55 ดังมีรายละเอียดในตารางที่ 1.4

ตารางที่ 1.4 แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่าง และจำนวนแบบสอบถามที่รับคืน

| โครงการ | จำนวน | | | | ร้อยละของแบบ สอบถามที่ได้รับคืน |
|-------------------------|-------|----------|-----------|--------------------|------------------------------------|
| | หน่วย | อยู่จริง | แบบสอบถาม | แบบสอบถามที่รับคืน | |
| 1. เคหะชุมชนหลักสี่ | 2,402 | 1,850 | 328 | 313 | 95.43 |
| 2. นิรินทร์คอนโดมิเนียม | 1,945 | 1,360 | 309 | 308 | 99.68 |
| รวม | 4,347 | 3,210 | 637 | 621 | 195.11 |
| ค่าเฉลี่ย | 2,174 | 1,605 | 319 | 311 | 97.56 |

นอกจากนี้ยังได้มีการสังเกต โดยทั่วไปทางด้านกายภาพเช่น ลักษณะสภาพที่อยู่อาศัย องค์ประกอบของโครงการพร้อมเข้าไปสัมภาษณ์กับผู้อาศัยด้วย

การกำหนดช่วงกลุ่มตัวอย่าง ได้มีการกำหนดให้มีช่วงวันในการเลือกตัวอย่างของกลุ่ม ประชากรเป้าหมายในสัดส่วนที่เท่า ๆ กันจนครบขนาดที่ต้องการ ถ้าตัวอย่างที่เลือกตกไปอยู่ที่ผู้ อยู่อาศัยไม่อยู่ก็กำหนดตัวอย่างประชากรเป็นห้องถัดไป

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire) และการสังเกต (Observation) โดยแบบสอบถามนั้นจะสร้างให้สอดคล้องกับจุดมุ่งหมายและตรงตาม วัตถุประสงค์ของการศึกษาแบบสอบถามจะประกอบด้วยแบบสอบถาม 3 ส่วนดังนี้

- 2.1 คำถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปด้านเศรษฐกิจสังคมของผู้อยู่อาศัย
- 2.2 คำถามเกี่ยวกับข้อมูลการบริหารหลังการขายของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อโครงการ ชุมพักอาศัย
- 2.3 คำถามเกี่ยวกับความพึงพอใจที่มีต่อการบริหารหลังการขาย

ซึ่งมีรายละเอียดของคำถามดังนี้

1. คำถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปด้านเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยได้แก่
 - ลักษณะการครอบครองห้องชุด
 - รายได้ต่อครัวเรือน
 - อัตราการผ่อนชำระค่าซื้อหรือเช่าห้องชุดแต่ละเดือน
 - อาชีพ
 - ระดับการศึกษา
 - ตำแหน่งของแหล่งงาน
 - ระยะเวลาที่ใช้เดินทางไปทำงาน

- พาหนะที่ใช้เดินทางไปทำงาน
- จำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องชุด และ
- ระยะเวลาที่พักอาศัยในห้องชุด

โดยคำถามทั้งหมดนี้มีข้อย่อยให้เลือกตอบเพียง 1 ข้อ ที่ตรงกับความเป็นจริงของกลุ่มประชากรตัวอย่าง ยกเว้นพาหนะที่ใช้เดินทางเท่านั้น สามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อตั้งรายละเอียดของแบบสอบถามในภาคผนวก

2 คำถามเกี่ยวกับข้อมูลการประเมินผลการบริหารหลังการขายของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งคำถามต่าง ๆ เหล่านี้เป็นคำถามที่ให้กลุ่มประชากรตัวอย่างเป็นผู้ประเมินให้โดยมีระดับการประเมิน 4 ข้อจากความเป็นจริงที่กลุ่มประชากรตัวอย่างประสบอยู่ เช่น ดิมาก, ดี, พอใช้, ควรปรับปรุง คำถามเหล่านี้ประกอบ

- การบริหารด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่โครงการจัดให้
- การบริหารรักษาความปลอดภัยที่โครงการจัดให้
- การบริหารด้านความสะอาด
- การบริหารซ่อมบำรุงภายนอกอาคารของโครงการหรือนิติบุคคล
- การบริหารซ่อมบำรุงภายในอาคารของโครงการหรือนิติบุคคล
- ค่าใช้จ่ายที่ถูกเรียกเก็บต่อเดือน
- กฎระเบียบข้อปฏิบัติต่าง ๆ ระหว่างก่อนและหลังเข้าอยู่ในห้องชุด
- การบริการสิ่งอำนวยความสะดวกระหว่างก่อนและหลังเข้าอยู่

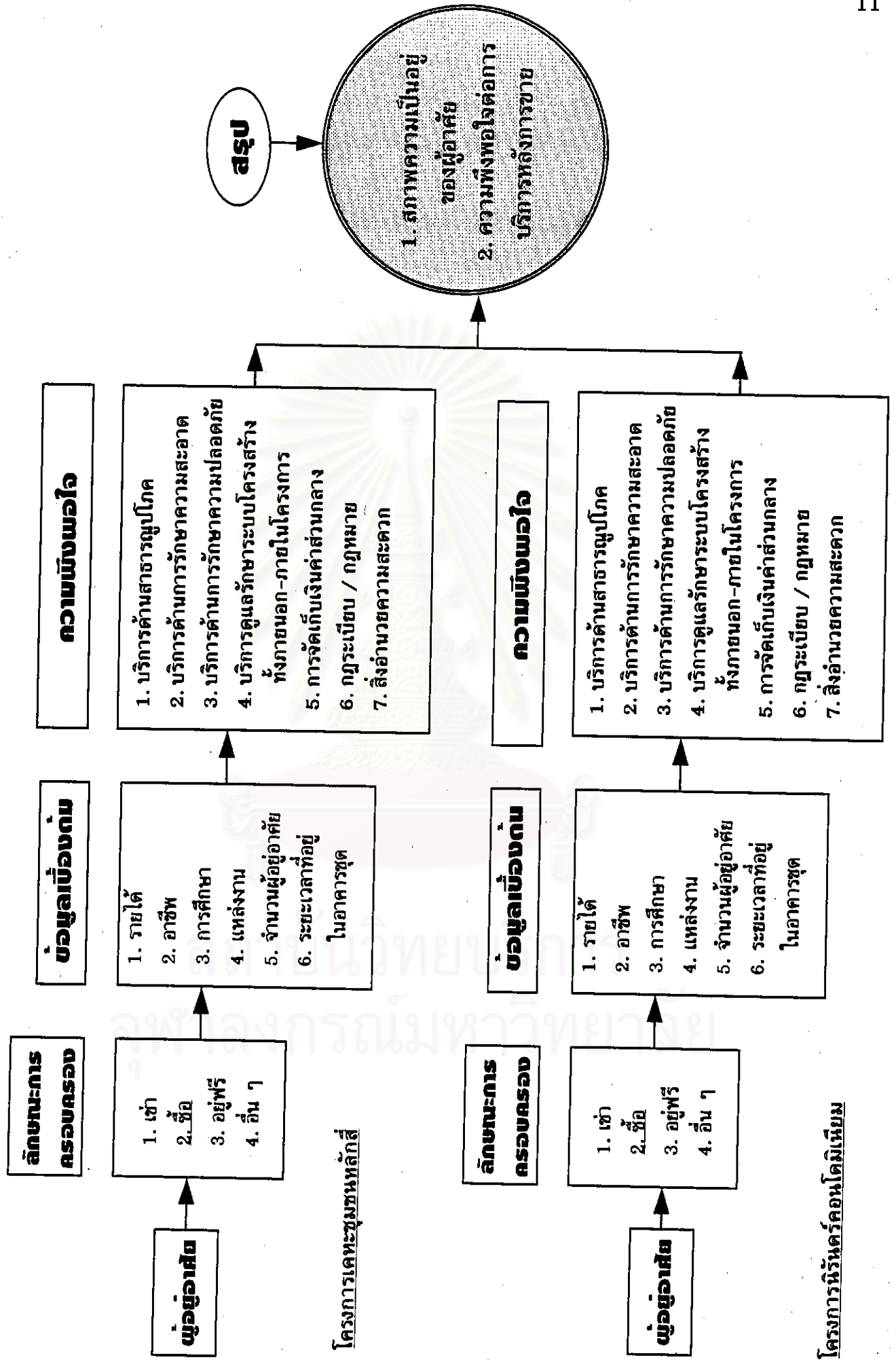
3. คำถามเกี่ยวกับความพึงพอใจที่มีต่อการบริการหลังการขาย อาคารชุดพักอาศัย เป็นคำถามที่คล้ายคลึงกับข้อที่ 2 แต่จะมีการให้ตรวจเช็คความพึงพอใจที่มีต่อการบริการหลังการขาย ซึ่งแต่ละข้อมี 5 ระดับในการวัดความพึงพอใจ 1 = น้อยที่สุด 2 = น้อย 3 = ปานกลาง 4 = มาก 5 = มากที่สุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ความพึงพอใจต่อการบริหารด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการที่โครงการจัดหาให้
- ความพึงพอใจต่อการบริหารด้านการรักษาความสะอาดในอาคารชุด
- ความพึงพอใจต่อการบริการด้านการรักษาความปลอดภัยในอาคารชุด
- ความพึงพอใจต่อการซ่อมบำรุงภายนอกภายในอาคาร
- ความพึงพอใจที่มีต่อค่าใช้จ่ายที่ถูกเรียกเก็บแต่ละเดือน
- ความพึงพอใจที่มีต่อกฎระเบียบต่าง ๆ ที่โครงการจัดให้มีขึ้น
- ความพึงพอใจที่มีต่อสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

หลังจากที่ดำเนินการจัดทำแบบสอบถามเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้ดำเนินการวิจัยก็เริ่มแจกและจัดเก็บในวันเดียวกันกับที่แจกโดยลงไปแจกแบบสอบถามให้กับกลุ่มประชากรตัวอย่างเอง ทั้งนี้การดำเนินการในครั้งนี้อย่างดีจากนิติบุคคล และผู้อยู่อาศัยที่เป็นตัวอย่างกลุ่มประชากร

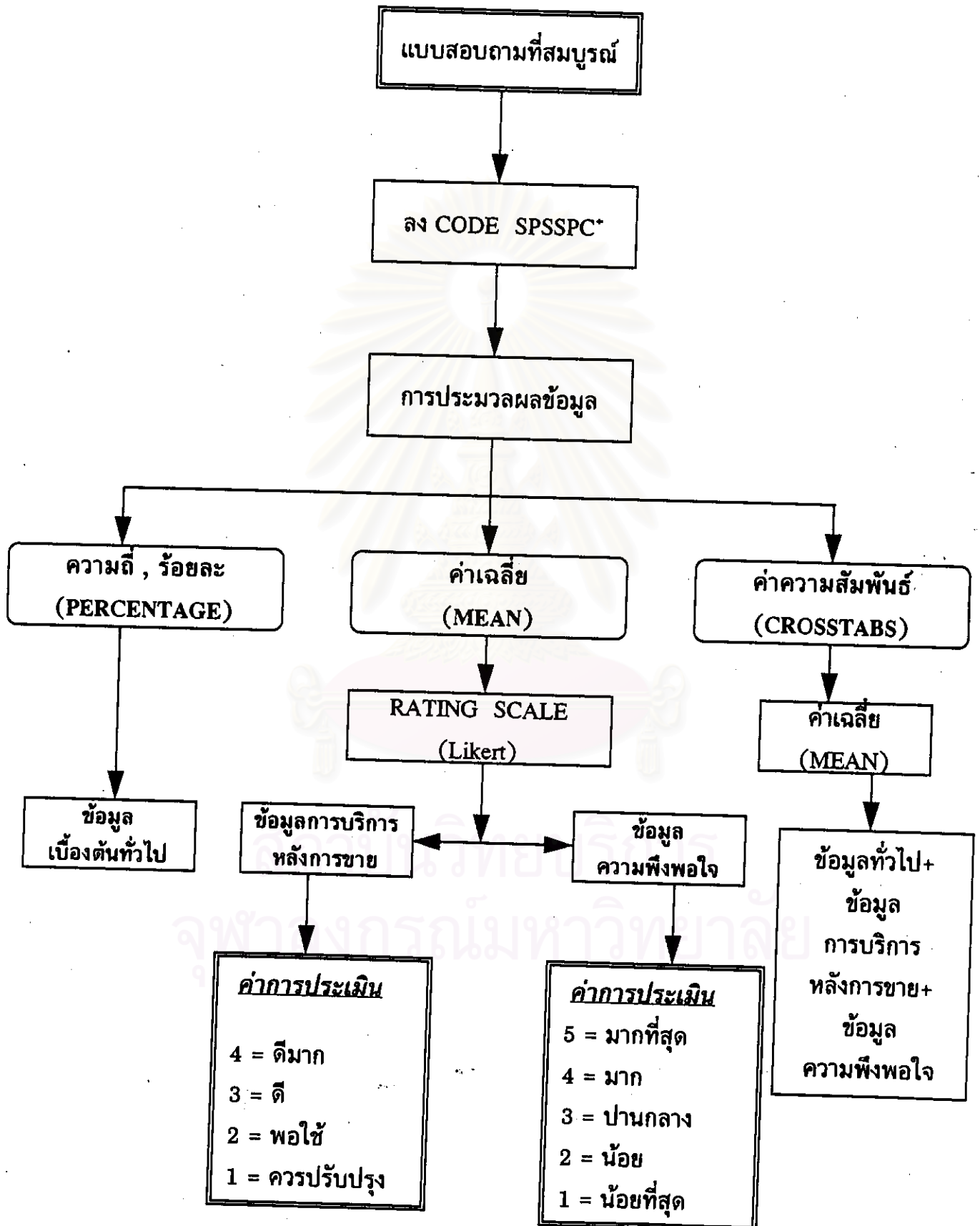
3. การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลของการทำวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้จัดทำแบบสอบถามให้มี Code ต่าง ๆ ลงในแบบสอบถามเพื่อช่วยในการดำเนินงาน และเมื่อจัดเก็บมาได้ทั้งหมดตามที่กล่าวมาแล้วในตารางที่ 1.1 แล้วผู้วิจัยดำเนินการลง Code โดยใช้โปรแกรมการประมวลผลแบบสอบถามของโปรแกรม SPSS PC ช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูล วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลใช้สัดส่วนของร้อยละ (Percentage) และค่าเฉลี่ย (Mean) ในการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านบริการหลังการขายและความพึงพอใจ โดยเสนอรายงานในรูปของการประเมินผลการบริหารหลังการขายจะใช้มาตรฐานการวัดค่าแบบประเมินค่า (Rating Scale) ของ Likert โดยกำหนดค่าซึ่งเป็นตัวเลขใช้แทนคำตอบการประเมินการบริการหลังการขายของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 2 โครงการ ซึ่งมี 4 ระดับคือ 4, 3, 2, และ 1 โดยให้ 4 แทนคะแนนการให้บริการ ดีมาก, ดี, พอใช้ และควรปรับปรุง ตามลำดับ ซึ่งเกณฑ์ดังกล่าวใช้ในการวิเคราะห์ของการบริการด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ, การบริการด้านความสะอาด, การบริการด้านความปลอดภัย, การบริการซ่อมบำรุงภายนอกและภายในโครงการ และการบริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่มีในอาคารชุดพักอาศัย ส่วนกฎระเบียบข้อปฏิบัติต่าง ๆ ระหว่างก่อนและหลังเข้าอยู่นั้นใช้เกณฑ์เดียวกัน เพียงแต่อธิบายความหมายต่างกันซึ่งมีค่าดังนี้คือ 4 แทนคะแนนไม่มีในโครงการ 3 เหมาะสมดี 2 ระเบียบน้อยเกินไป 1 ระเบียบมากเกินไป และในการวิเคราะห์ข้อมูลความพึงพอใจก็ใช้มาตรฐานการวัดค่าประเมินค่า (Rating Scale) ของ Likert เช่นเดียวกับโดยกำหนดค่าเป็นตัวเลขใช้ประเมินค่าความพึงพอใจเป็น 5 ระดับ ซึ่งใช้ค่าระดับความพึงพอใจของการบริการหลังการขายที่มีต่อการบริการด้านสาธารณูปโภค/สาธารณูปการ, การบริการด้านความปลอดภัย, การบริการด้านรักษาความสะอาด, การบริการเรื่องกฎระเบียบข้อปฏิบัติต่าง ๆ / กฎหมายอาคารชุด, สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และการซ่อมบำรุงภายนอกภายในโครงการโดย 5 ระดับ คือ 5, 4, 3, 2, และ 1 ซึ่งกำหนดให้ 5 แทนความพึงพอใจมากที่สุด 4 แทนความพึงพอใจมาก 3 แทนความพึงพอใจปานกลาง 2 แทนความพึงพอใจน้อย และ 1 แทนความพอใจน้อยที่สุด ส่วนระบบการชำระเงินและระบบบัญชีนั้นจะใช้เกณฑ์เช่นเดียวกันคือมี 5 ระดับ แต่อธิบายความหมายแตกต่างกันคือ 5 แทนความพึงพอใจมากเกินไป 4 แทนความพึงพอใจการชำระที่มาก 3 แทนความพึงพอใจการชำระเงินที่พอดี 2 แทนความพึงพอใจที่ชำระน้อย และ 1 แทนความพึงพอใจสำหรับชำระเงินน้อยเกินไป



แผนภูมิที่ 1.2

แสดงการวิเคราะห์ข้อมูล



นอกจากนี้แล้วยังได้ทำการวิเคราะห์แบบการหาความสัมพันธ์กับ (Crosstab) เพื่อให้ทราบถึงลักษณะความพึงพอใจของกลุ่มเป้าหมายให้ละเอียดมากขึ้นดังนี้

1. กลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะการครอบครองห้องชุดกับรายได้แต่ละเดือน
2. กลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะการครอบครองห้องชุดกับอัตราผ่อนชำระค่าซื้อหรืออัตราเช่าห้องชุดแต่ละเดือน
3. กลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะการครอบครองห้องชุดกับอาชีพ
4. กลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะการครอบครองห้องชุดกับระดับการศึกษา
5. กลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะการครอบครองห้องชุดกับแหล่งงาน
6. กลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะการครอบครองห้องชุดกับพาหนะเดินทาง
7. กลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะการครอบครองห้องชุดกับการบริหารหลังการขาย
8. กลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะการครอบครองห้องชุดกับความพึงพอใจ ที่มีต่อการบริหารหลังการขายของอาคารชุดพักอาศัย
9. กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ในเกณฑ์ต่าง ๆ กับการบริหารหลังการขาย
10. กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ในเกณฑ์ต่าง ๆ กับความพึงพอใจที่มีต่อการบริหารหลังการขาย
11. กลุ่มตัวอย่างที่มีอาชีพต่าง ๆ กับการบริหารหลังการขายอาคารชุดพักอาศัย
12. กลุ่มตัวอย่างที่มีอาชีพต่าง ๆ กับความพึงพอใจที่มีต่อการบริหารหลังการขายของอาคารชุดพักอาศัย
13. กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาต่าง ๆ กับการบริหารหลังการขายอาคารชุดพักอาศัย
14. กลุ่มตัวอย่างที่มีระดับการศึกษาต่าง ๆ กับความพึงพอใจที่มีต่อการบริหารหลังการขายของอาคารชุดพักอาศัย
15. กลุ่มตัวอย่างที่มีระยะเวลาอยู่อาศัยต่าง ๆ กับการบริหารหลังการขายของอาคารชุดพักอาศัย
16. กลุ่มตัวอย่างที่มีระยะเวลาอยู่อาศัยต่าง ๆ กับความพึงพอใจที่มีต่อการบริหารหลังการขาย

แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิได้จากการสำรวจ (Field Servey) โดยใช้แบบสอบถาม (Questionairs) และการสังเกต (Obserbration)
2. ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากการศึกษาค้นคว้าข้อมูลด้านเอกสารต่าง ๆ ข้อมูลสถิติและรายงานจากหน่วยงานต่าง ๆ เช่น

- ห้องสมุดการเคหะแห่งชาติ
- ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ห้องสมุดกลาง สำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

ข้อจำกัดในการศึกษา

ในการศึกษาเปรียบเทียบความพึงพอใจของโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ กับโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม ครั้งนี้จะกำหนดเนื้อหา 8 ประเด็นหลัก ๆ เพื่อใช้เป็นข้อศึกษาทั้งนี้ได้กำหนดจากข้อมูลจำเป็นพื้นฐานทั่วไปของการบริหารอาคารชุดพักอาศัย โดยกำหนดหัวข้อดังกล่าวนี้ใช้เพื่อวิเคราะห์การประเมินการบริหาร และความพึงพอใจของที่อยู่อาศัยที่มีต่อการบริหาร ซึ่งกำหนดหัวข้อการเห็นดัชนีในการศึกษาดังนี้คือ

- 1.) การบริหารด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ
- 2.) การบริหารด้านความสะอาด
- 3.) การบริหารด้านความปลอดภัย
- 4.) การบริหารการซ่อมบำรุงภายนอกอาคารชุด
- 5.) การบริการซ่อมบำรุงภายในอาคารชุด
- 6.) การบริหารเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
- 7.) การบริการและการควบคุมกฎระเบียบข้อปฏิบัติต่าง ๆ ระหว่างก่อนและหลังการเข้าอยู่
- 8.) การให้การจัดสิ่งบริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไว้ในโครงการ

ค่าจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

1. การบริการหลังการขาย หมายถึงการดำเนินการต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องด้วยการก่อสร้าง, สาธารณูปโภค, สาธารณูปการ, สิ่งอำนวยความสะดวก, การบริการทำความสะอาดที่มีในอาคาร, การจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตลอดจนการควบคุมรักษากฎระเบียบวินัยที่เกิดขึ้นกับอาคารชุดพักอาศัย

2. ผู้มีรายได้น้อย หมายถึงผู้มีรายได้ต่อเดือนระหว่าง 7,501-9,500 บาท/เดือน เป็นผู้มีรายได้จากการทำงาน (Eamers) ที่เป็นตัวเงินจากแหล่งต่าง ๆ โดยมีการแบ่งรายได้ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7

3. กรุงเทพมหานคร หมายถึง เขตการปกครองของกรุงเทพมหานครชั้นกลางและชั้นในซึ่งได้แก่กรุงเทพมหานครชั้นใน: พญาไท, ราชเทวี, ดุสิต, บางซื่อ, ห้วยขวาง, ดินแดง, ปทุมวัน, ป้อมปราบศัตรูพ่าย, บางรัก, พระนคร, สัมพันธวงศ์, ธนบุรี, คลองสาน และบางกอกใหญ่

กรุงเทพมหานครชั้นกลาง: พระโขนง, คลองเตย, ประเวศ, สวนหลวง, บางเขน, ดอนเมือง, จตุจักร, ยานนาวา, สาทร, บางคอแหลม, บางกะปิ, ลาดพร้าว, บึงกุ่ม, บางกอกน้อย, บางพลัด, ภาษีเจริญ และราษฎร์บูรณะ

กรุงเทพมหานครชั้นนอก: มีนบุรี, หนองจอก, ลาดกระบัง, บางขุนเทียน, จอมทอง, ดลิ่งชัน และหนองแขม

ปริมณฑล : หมายถึงจังหวัดที่อยู่รอบนอกใกล้ ๆ กับกรุงเทพมหานครประกอบด้วย จังหวัดนนทบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ, สมุทรสาคร, สมุทรสงคราม

4. การบริหารด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หมายถึงระบบต่าง ๆ ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่โครงการจัดให้อันประกอบด้วยทางถนนทางเท้า, ทางร่วมภายในอาคาร, ไฟฟ้าแสงสว่างสาธารณะส่วนกลาง, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท์ และที่จอดรถ

5. การบริหารด้านรักษาความปลอดภัย หมายถึงการจัดหา หรือจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยต่าง ๆ ภายในอาคารชุด ซึ่งประกอบด้วยระบบเตือนอัคคีภัย เช่นสัญญาณหรือกริ่ง จำนวนและมาตรฐานของเครื่องดับเพลิง, จำนวนของยามและความปลอดภัย ระบบตรวจตราการเข้าออกของผู้อยู่อาศัยภายในอาคาร, โทรศัพท์วงจรปิดเพื่อช่วยในการตรวจตราสิ่งต่าง ๆ ระบบการตัดไฟอัตโนมัติหรือไฟฟ้าสำรองภายในอาคาร ตลอดจนระบบป้องกันฟ้าผ่าจากภัยธรรมชาติ

6. การดูแลรักษาระบบโครงสร้างภายนอก หมายถึง ลักษณะการดูแลซ่อมบำรุงหรือจัดหาหน่วยงานซ่อมบำรุงภายนอกอาคารของอาคารชุดพักอาศัยที่จัดให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น การบริการแสงสว่างทางเดินภายนอกอาคาร, สวนหย่อม, สนามหญ้า และต้นไม้ของโครงการ

7. การดูแลรักษาระบบโครงสร้างภายใน หมายถึง ลักษณะการดูแลรักษาและจัดหาหน่วยงานหรือบุคคลากรซ่อมบำรุงภายในอาคารของโครงการอาคารชุด ประกอบด้วย ระบบไฟ

ฟ้า และไฟฟ้าสำรอง, ระบบน้ำประปาและระบบน้ำทิ้ง, โทรศัพท์, ทางเดินภายในอาคารรวมทั้งระเบียง, ประตูหน้าต่าง, ผนังอาคาร, กระจก และพื้น

8. ค่าใช้จ่ายที่ถูกเรียกเก็บ หมายถึง จำนวนเงินที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในอาคารชุดเป็นรายเดือนหรือรายปี เช่น เงินกองทุนรวม, ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง, ค่าน้ำประปา, ค่าไฟฟ้า, ค่าโทรศัพท์ และอื่น ๆ

9. กฎระเบียบข้อปฏิบัติต่าง ๆ ระหว่างก่อนและหลังการเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุด หมายถึงข้อปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างก่อนหรือหลังการเข้าไปอยู่อาศัยในอาคารชุดประกอบด้วย กฎระเบียบว่าด้วยการพักอาศัยและการใช้ประโยชน์ของห้องชุด, ระเบียบว่าด้วยการตกแต่งและต่อเติมห้องชุด, ระเบียบว่าด้วยการใช้ที่จอดรถ, การรักษาความสะอาดและการทิ้งขยะมูลฝอย, กฎระเบียบว่าด้วยการผ่านเข้า-ออกของอาคาร, ระเบียบเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง และระเบียบการใช้สรวายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย ฯลฯ

10. การบริการสิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง การจัดให้มีการบริการในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ภายในโครงการ และบริเวณใกล้เคียงโดยให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนในการใช้บริการต่าง ๆ โดยไม่ลำบากจนเกินไปเช่น ร้านอาหาร, ร้านขายเวชภัณฑ์, ร้านขายของชำ, ร้านซักอบรีด, สนามเด็กเล่น, ห้องออกกำลังกาย, รถบริการเข้าออกภายในโครงการ, ร้านเสริมสวย, ตลาดหรือมินิมาร์ท, การบริการด้านงานดาวเทียม หรือเคเบิลทีวี, ธนาคารหรือตู้บริการเงินด่วน (เอทีเอ็ม) ฯลฯ

11. อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) และกรรมสิทธิ์ส่วนกลางที่เจ้าของห้องชุดมีสิทธิ์ร่วมกัน (Common Property)

12. ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดชุดและหมายความถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย และห้องชุดยังมีความหมายตรงตัวคือ ห้องชุดแต่ยังมีความหมายถึงทรัพย์สินอย่างอื่นด้วยคือ

13. ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเป็นประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุด เจ้าของ

ห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดของอาคารชุด แต่จะมีเท่ากันหรือไม่ขึ้นอยู่กับราคาของห้องชุดในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุด

14. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของห้องชุดหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด มีลักษณะและมีความสำคัญคล้ายคลึงกับโฉนดที่ดิน

15. ทรัพย์สินส่วนรวม หมายถึง ทรัพย์สินส่วนกลางของชุมชนที่อยู่นอกอาคารชุด ซึ่งแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิ์หรือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน

16. กฎหมาย คือกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดและอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้แก่ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด และระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นเสมือนสัญญาประชาคมและเป็นกฎกติกา สำหรับให้เจ้าของอาคารชุด และผู้เกี่ยวข้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ เพื่อประโยชน์สุขร่วมกันในการอาศัยอยู่ในอาคารชุด

17. นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง องค์กรจัดการทำหน้าที่บริการอาคารชุดแทนเจ้าของอาคารชุดทั้งหลาย เป็นไปตามกฎหมายที่ระบุให้มีวัตถุประสงค์ในการจัดการ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

18. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ที่ได้รับการเลือกตั้งและแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของห้องชุด ให้ทำหน้าที่ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุด

19. คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง ตัวแทนเจ้าของห้องชุดที่ได้รับการเลือกตั้งและแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่ ทำหน้าที่ควบคุมดูแลการจัดการและการบริหารอาคารชุด

20. เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุด เป็นผู้รับผิดชอบห้องชุดและอาคารชุดเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้รับสิทธิประโยชน์อันพึงมีพึงได้ในกาอยู่อาศัยตามกฎหมาย ข้อบังคับและระเบียบ ตลอดจนต้องร่วมมือในการบริการและการจัดการ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงสภาพความเป็นอยู่ด้านเศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ และโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม
2. ทำให้ทราบถึงผลการประเมินการบริหารหลังการขายของอาคารชุดพักอาศัยในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ และโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม
3. ทำให้ทราบถึงความพึงพอใจที่มีต่อการบริหารหลังการขาย ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดพักอาศัยทั้งโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ และโครงการนิรันดร์คอนโดมิเนียม
4. สามารถนำข้อมูลพื้นฐานในการปรับปรุงการบริหารหลังการขาย ของอาคารชุดพักอาศัยสำหรับอาคารชุดที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกันกับ 2 โครงการ ทั้งภาครัฐและเอกชน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย