

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน . แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้า : มิติใหม่แห่งความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน . กรุงเทพมหานคร : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2536 .
- ทางรอดอสังหาริมทรัพย์เมืองไทยในสายตาของชาวต่างชาติ . สื่อธุรกิจ (25 กุมภาพันธ์ 2540) : 9 .
- ปรียา วอนขอพรและคณะ . หลักการตลาด . กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.
- พลิกกลยุทธ์ฝ่าวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ ปี 2538 . ประชาชาติธุรกิจ (ฉบับพิเศษ) ปี 5 (4 ตุลาคม 2538)
- พิภพ รอดภัยและโสภณ พรโชคชัย . ความรู้ความจริงอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย . กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ พี.โอ.แอด.แอนด์.พรินท์ , 2539.
- พีระพันธ์ เปรมภูติ . ปัญหาและแนวทางการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินและที่อยู่อาศัย . กรุงเทพมหานคร : สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค , 2538. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)
- มานพ พงศทัต . ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ .วารสารสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ . ฉบับปฐมฤกษ์(กุมภาพันธ์ 2535) : 40-41.
- มานพ พงศทัต . ขายค่างอสังหาริมทรัพย์ . กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์กระดานทวน, 2539 .
- สรุปภาวะเศรษฐกิจปลายปี 2533 . ฐานเศรษฐกิจ(ฉบับพิเศษ) (มกราคม 2534)
- สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค. สคบ.กับการคุ้มครองผู้บริโภค .กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ ออฟเซ็ท ครีเอชั่น , 2541. (เอกสารพิมพ์เผยแพร่)
- อานันท์ ไม้พุ่ม . แนวความคิดระบบองค์กรกลางในเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ . วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาด้านศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2538.

ภาษาอังกฤษ

Huyek,A.V. New Direction for National Shelter Policies .(Mimeographed)

Walters,C.G. , and Gardon W. P. Consumer Behavior An Integrated framework

.Homewood, Illinois : Richard D. Irwin ,1970 .

ภาคผนวก

แบบสอบถามวิทยานิพนธ์เรื่อง

"แนวทางการแก้ไขปัญหาให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาผู้ที่มาร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค"
ภาควิชา เคนการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

- 1.เพศ () 1.ชาย () 2.หญิง
- 2.อายุ.....ปี
- 3.สถานภาพ () 1.โสด () 2.สมรส () 3.ม่าย () 4.หย่าร้างแยกกันอยู่
- 4.การศึกษา
() 1.ต่ำกว่ามัธยมศึกษา () 2.มัธยมศึกษา () 3.อาชีววะ/อนุปริญญา
() 4.ปริญญาตรี () 5.ปริญญาโท () 6.ปริญญาเอก
- 5.อาชีพ
() 1.ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ () 2.เจ้าของกิจการ () 3.ลูกจ้างเอกชน
() 4.อาชีพอิสระ () 5.แม่บ้าน () 6.อื่นๆ(ระบุ).....
- 6.รายได้ส่วนบุคคล/เดือน โดยเฉลี่ยเดือนละ
() 1.น้อยกว่า 10,000บาท () 2.10,001-20,000บาท () 3.20,001-30,000บาท
() 4.30,001-40,000บาท () 5.40,001-50,000บาท () 6.มากกว่า 50,000บาท

ตอนที่ 2 สภาพปัญหาที่เกิดขึ้น

- 1.ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ท่านซื้อแล้วเกิดปัญหามีลักษณะอย่างไร
() 1.บ้านเดี่ยว () 2.ทาวน์เฮ้าส์ () 3.อาคารพาณิชย์
() 4.อาคารชุด () 5.อื่นๆ(ระบุ).....
- 2.ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ท่านซื้อแล้วเกิดปัญหา
() 1.กรุงเทพมหานครและปริมณฑล () 2.ต่างจังหวัด
- 3.ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ท่านซื้อ
() 1.ต่ำกว่า 750,000บาท () 2.750,001-1,500,000บาท () 3.1,500,001-2,500,000บาท
() 4.2,500,001-3,500,000บาท () 5.3,500,001-5,00,000บาท () 6.มากกว่า5,00,000บาท
- 4.ปีที่ท่านซื้อที่อยู่อาศัย ปี25.....
- 5.ประสบการณ์ในการซื้อที่อยู่อาศัยของท่าน
() 1.มีประสบการณ์ซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่า 1 ครั้ง () 2.เป็นการซื้อที่อยู่อาศัยครั้งแรก
- 6.วัตถุประสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัยหลังนี้
() 1.เป็นเรือนหอ () 2.เป็นบ้านหลังแรกของครอบครัว
() 3.เป็นบ้านหลังที่ 2 () 4.ซื้อให้บุตรหลาน
() 5.ซื้อเพื่อเก็งกำไร () 6.ใช้เป็นสำนักงาน
() 7.อื่นๆระบุ.....

7. ปัจจัยที่ท่านพิจารณาระหว่างตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ () 2. ทุนจดทะเบียนของผู้ประกอบการ
 () 3. สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ () 4. กรรมสิทธิ์ในที่ดินของโครงการ
 () 5. เงื่อนไขในการชำระเงิน () 6. รายละเอียดในการทำสัญญาซื้อขาย
 () 7. อื่นๆ(ระบุ).....

8. ปัญหาที่ท่านประสบในการซื้อที่อยู่อาศัย

- () 1. ไม่ปลูกสร้างให้แล้วเสร็จตามสัญญาหรือโฆษณา
 () 2. ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุด
 () 3. ไม่จัดทำสาธารณูปโภคต่างๆตามสัญญาหรือโฆษณา
 () 4. ปลูกสร้างไม่เรียบร้อยและไม่ได้มาตรฐาน
 () 5. ใช้พื้นที่โครงการหรือพื้นที่ส่วนกลางไปเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล
 () 6. อื่นๆ(ระบุ).....

9. ท่านต้องการให้ผู้ประกอบการดำเนินการแก้ปัญหาอย่างไร

- () 1. คืนเงินที่ท่านจ่ายไปทั้งหมด
 () 2. กำหนดระยะเวลาแน่นอนในการแก้ไขปัญหา
 () 3. เปลี่ยนที่อยู่อาศัยหลังใหม่ในโครงการเดียวกัน
 () 4. จัดสร้างหรือซ่อมแซมให้ใหม่
 () 5. จ่ายค่าเสียหายพร้อมดอกเบี้ย
 () 6. อื่นๆ(ระบุ).....

10. ท่านคิดว่าสาเหตุปัญหาที่แท้จริงคือข้อใด

- () 1. สภาพเศรษฐกิจถดถอย ทำให้ผู้ประกอบการประสบปัญหาในการพัฒนาโครงการ
 () 2. ผู้ประกอบการบริหารโครงการผิดพลาด
 () 3. ผู้ประกอบการมีเจตนาใช้ช่องโหว่ของกฎหมายเพื่อเอาเปรียบ
 () 4. อื่นๆ(ระบุ).....

11. ท่านจะบอกเล่าปัญหาที่ประสบกับคนที่ท่านรู้จักที่กำลังจะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่

- () 1. บอก เพราะ.....
 () 2. ไม่บอก เพราะ.....

ตอนที่ 3 เติม ✓ ลงในช่องว่างตามความคิดเห็นของท่าน

5 = เห็นด้วยมาก 4 = เห็นด้วย 3 = ไม่แน่ใจ 2 = ไม่ค่อยเห็นด้วย 1 = ไม่เห็นด้วย

แนวทางการแก้ไขปัญหา	ความคิดเห็น				
	5	4	3	2	1
1.ด้านสัญญามาตรฐาน					
1.1ผู้ซื้อส่วนใหญ่ไม่มีความรู้เรื่องกฎหมายทำให้ผู้ประกอบการเอาเปรียบ					
1.2การใช้สัญญามาตรฐานเป็นการลดความเสี่ยงให้ผู้ซื้อ					
1.3ปัจจุบันปัญหาเกิดจากผู้ซื้อไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญา					
1.4ผู้ซื้อมีความเชื่อมั่นในตัวผู้ประกอบการมากกว่าการใช้สัญญามาตรฐาน					
1.5สัญญามาตรฐานไม่สามารถป้องกันได้ถ้าผู้ประกอบการเจตนาจะโกงหรือเอาเปรียบ					
2.ด้านการผ่อนชำระเงินดาวน์ผ่านบุคคลที่สาม(Escrow) คือ โดยผู้ซื้อจะต้องเสียค่าธรรมเนียม 0.5%ของราคาซื้อขายให้บุคคลที่สาม ถ้าสถาบันการเงินหรือบริษัทเอกชนที่ได้รับใบอนุญาตจากรัฐบาลเป็นบุคคลที่สามรับชำระเงินจากผู้ซื้อแล้วนำไปจ่ายให้ผู้ขาย ต่อเมื่อผู้ขายสร้างที่อยู่อาศัยเสร็จตามสัญญา ผู้ขายผิดสัญญาผู้ซื้อจะได้รับเงินดาวน์ทั้งหมดคืน					
2.1Escrow ทำให้การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นระบบมากขึ้น					
2.2Escrow ทำให้ผู้ซื้อมั่นใจว่าจะได้รับเงินดาวน์คืน หากโครงการประสบปัญหา					
2.3Escrow ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถนำเงินดาวน์ไปใช้อย่างอื่น					
2.4Escrow ช่วยกลั่นกรองคุณภาพของผู้ประกอบการ					
2.5Escrow ทำให้ค่าใช้จ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น					
2.6 Escrow ทำให้จำนวนผู้ประกอบการลดลง ทำให้การแข่งขันในตลาดน้อยลง					
2.7บุคคลที่สามอาจจะไม่มีความยุติธรรม					
2.8การผ่อนดาวน์กับผู้ประกอบการโดยตรงยืดหยุ่นกว่าผ่อนกับบุคคลที่สาม					
3.มาตรการให้ผู้ประกอบการเปิดให้จองที่อยู่อาศัยต่อเมื่อโครงการแล้วเสร็จหรือเสร็จสมบูรณ์					
3.1มาตรการนี้ช่วยลดความเสี่ยงในการซื้อที่อยู่อาศัย					
3.2มาตรการนี้ทำให้ได้ผู้ประกอบการที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง					
3.3มาตรการนี้ช่วยให้ตัดสินใจซื้อได้เร็ว เพราะสามารถตรวจสอบความเรียบร้อยและมาตรฐานที่อยู่อาศัยได้					
3.4มาตรการนี้ทำให้ต้นทุนผู้ประกอบการสูงขึ้น ราคาที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้นมาก					
3.5มาตรการนี้ทำให้จำนวนผู้ประกอบการลดลง ทำให้การแข่งขันในตลาดน้อยลง					
3.6มาตรการนี้ทำให้ระยะเวลาในการผ่อนดาวน์มีน้อย และต้องชำระเงินเป็นจำนวนมากในแต่ละงวด					

ประวัติผู้วิจัย

นายคมกฤช วงศ์อกนิษฐ์ เกิดวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2516 ที่จังหวัด นราธิวาส สำเร็จ
การศึกษาปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (สถ.บ.) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยรังสิต ในปีการศึกษา 2537 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหะพัฒน์ศาสตรมหาบัณฑิต
ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2539 ปัจจุบันประกอบวิชาชีพ สถาปนิก

