

THAI condominium news

วารสารสมาคมอาคารชุดไทย ปีที่ 10 ฉบับที่ 57 ประจำเดือน กันยายน-ตุลาคม 2557

“เจาะลึกผังเมืองกับ
ยุทธศาสตร์พัฒนาประเทศไทย”



โค้งสุดท้ายตลาดคอนโดฯ คึกคัก
หลังครึ่งปีแรกดีมานด์ - ซัพพลายอัน



สาร์จากนายกฯ

สวัสดี ครับ ท่านสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย

ภาวะเศรษฐกิจไทยเริ่มปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้น หลังจากได้รับนโยบายชุดใหม่เพื่อมาบริหารประเทศ พร้อมเดินหน้าเร่งขับเคลื่อนเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ ให้มีความชัดเจนเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น รวมทั้งมีการผลักดันกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ทั้งกฎหมายภาษีที่ดินและลิ่งปลูกสร้างกฎหมายภาษีมรดก

สำหรับภาวะเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีหลัง 2557 เริ่มส่งสัญญาณที่ดีขึ้นเป็นลำดับ ทั้งจากการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน แต่ภาคการท่องเที่ยว การส่งออกสินค้า ยังได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกที่ยังชะลอตัว แต่อย่างไรก็ได้ เสียรากพากทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศไทย ยังคงอยู่ในเกณฑ์ดี ดัชนีความเชื่อมั่นเกี่ยวกับเศรษฐกิจโดยรวมของผู้บริโภคเดือนสิงหาคม ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 70.1 ซึ่งเป็นการปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 4 ติดต่อกันและเป็นระดับสูงสุดในรอบ 13 เดือน เนื่องจากผู้บริโภค มีความเชื่อมั่นต่อเศรษฐกิจไทยเพิ่มขึ้น ตามสถานการณ์ทางการเมืองที่คลี่คลายลง และการดำเนินนโยบายต่าง ๆ ของรัฐบาลเริ่มมีความชัดเจนขึ้น

ส่วนภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ คาดว่าหั้ปปีจะมีจำนวนติดลบประมาณ 10% มูลค่าประมาณ 3.1 แสนล้านบาท จากในครึ่งปีแรกที่ตลาดติดลบถึง 21% หลังจากปัจจัยบางของความเชื่อมั่นกลับมา ส่งผลต่อตลาดมีการฟื้นตัวอย่างชัดเจนตั้งแต่ไตรมาส 3 ที่ผ่านมา โดยเฉพาะช่วง 2 เดือน ส.ค.-ก.ย. มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ 8 ราย สูงถึง 7 หมื่นล้านบาท

สมัครสมาชิกสมาคม
อาคารชุดไทย
วันนี้

ฟรี

ค่าบำรุงสมาคมเพียงปีละ 2,000.- บาท (ค่าแรกเข้า 500 บาท) จะได้รับสิทธิประโยชน์มากมาย อาทิเช่น

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ การเข้าร่วมสัมมนาของสมาคมอาคารชุดไทย ✓ วารสารสมาคมอาคารชุดไทย (จัดส่งฟรี) ✓ การเข้าร่วมประชุมใหญ่ประจำปี | <ul style="list-style-type: none"> ✓ การเข้าร่วมกิจกรรมทัศนศึกษา (ในประเทศ) ✓ การรับข่าวสารต่าง ๆ ของสมาคม ฟรี |
|--|--|

นอกจากนี้ ยังมีสิทธิเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ในรากสามัคคิ อาทิเช่น การอบรม-สัมมนา, สัมมนาพิเศษในการซื้อบุญบานและคอนโด เป็นต้น

ทั้งนี้หากเทียบกับครึ่งปีแรก มูลค่าการเปิดคอนโดมิเนียม อยู่ที่ประมาณ 5.4 หมื่นล้านบาท โดยในครึ่งปีหลังตลาดคอนโดฯ ได้กลับมาคึกคัก อีกครั้ง หลังจากครึ่งปีแรกชะลอลง 37% ส่วนช่วงครึ่งปีหลังคาดว่าจะเปิดตัวมากกว่า 1 แสนล้านบาท ดังนั้น คาดว่าหั้ปปีคอนโดฯ เปิดตัวใหม่ จะมีมูลค่าสูงถึง 160,000-200,000 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนที่เปิดตัวคอนโดมิเนียม 207,576 ล้านบาท ส่วนในปีหน้าตลาดอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าการรับรู้รายได้จะติดโตรากว่าปีนี้ เพราะมียอดขายรอรับรู้รายได้ จากรายอดขายคอนโดมิเนียมในช่วงปี 2556 มูลค่ารวมถึง 190,000 ล้านบาท ที่มารับรู้ในปี 2558 เป็นส่วนใหญ่ ประกอบกับปัจจัยบางจากการเติบโตของตลาดบ้านเดี่ยว และทำเลน้ำเข้าส์ที่ขยายตัวต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตามปัจจัยที่น่าเป็นห่วงในปี 2558 คือ อัตราดอกเบี้ยที่อาจปรับสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและต้นทุนของผู้ประกอบการ รวมถึงปัญหาแรงงานที่ขาดแคลนความรุนแรงขึ้น เนื่องจากมีการขยายการลงทุนของภาครัฐ และการขยายโครงการใหม่ของภาคเอกชน จากปัจจุบันแรงงานที่มีอยู่ค่อนข้างตึงตัวอยู่แล้ว อีกปัจจัยหนึ่งก็คือ ราคาวัสดุที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จนทำให้ราคาขายในตลาดเดินกำลังซื้อของผู้บริโภค ยังอาจจะเป็นปัจจัยกดดันต่อลดในปีหน้า นอกจากนี้ทางสมาคมยังคงผลักดันในเรื่องต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการพัฒนาธุรกิจคอนโดมิเนียมไม่ว่าจะเป็นเรื่อง EIA, ปัญหาแรงงาน, ข้อกำหนดต่าง ๆ ด้านผังเมืองที่เป็นปัญหาและอุปสรรคอย่างต่อเนื่องเพื่อการพัฒนาตลาดคอนโดมิเนียมให้คึกคักที่สุดในประเทศ

ประเสริฐ แต่ดุลยสาธิ
นายกสมาคมอาคารชุดไทย

สมาคมอาคารชุดไทย Thai Condominium Association

77/146 สินสาร ทาวเวอร์ ชั้น 34 E ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองตันใหญ่ เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600

77/146 Sinn Sathorn Tower, 34th Fl., Krungthornburi Rd., Klongtonsai, Klongsan, Bangkok 10600

Tel: 0-2862-3344, 0-2862-3341 Fax: 0-2862-3340 E-mail: contact@thaicondo.or.th www.thaicondo.or.th



โดยการพัฒนาประเทศที่ผ่านมา เกิดปัญหาขาดความสมดุลของการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม การพัฒนาเมืองและชุมชน การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและลิ่งแวดล้อม การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เหมาะสม การตั้งถิ่นฐานของชุมชนในพื้นที่เลี้ยงกัย กัยพิบัติธรรมชาติรุนแรงขึ้น (อุทกภัย กัยแล้ง แผ่นดินไหว กัดเซาะชายฝั่ง)

สำหรับสถานการณ์ที่มีผลต่อการพัฒนาประเทศที่ต้องคำนึง อาทิ ปัญหาภาวะโลกร้อน วิกฤตพลังงานและภัยพิบัติต่าง ๆ การเข้าสู่ประชาคมอาเซียน ASEM, FEALAC, ASEAN, NAFTA, EU, THAILAND, USA, AUS., BAR., APEC ครอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจระดับโลกและภูมิภาค, กระแสโลกกว้าง

ผังเมืองเรื่องใหญ่ของประเทศไทย



สำหรับผู้ประกอบการเป็นกรอบนโยบายการพัฒนาพื้นที่ โดยผู้ประกอบการนั้นน้อมนำนโยบายการพัฒนาพื้นที่ของประเทศ ส่งเสริมให้เกิดการ กระจายกิจกรรมความเจริญทางเศรษฐกิจ สร้างความสมดุลระหว่างการพัฒนา กับการอนุรักษ์ เป็นผู้แบ่งเบาภาระทาง

ส่วนผู้ภาคต้องด้วยกอดน้อยหายจากผังประเทศไทยใช้พื้นที่ของแต่ละภาคในการรองรับโครงการและกิจกรรมการพัฒนาด้านต่าง ๆ เป็นกรอบการพัฒนาพื้นที่และ การวางแผนเมืองให้กับกลุ่มจังหวัด จังหวัด เมือง และชนบท

ผังภาค 6 ภาค ภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก ภาคใต้ ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

“เจาะลึกผังเมืองกับ ยุทธศาสตร์พัฒนาประเทศไทย”

สภาคองเกรสไทย ได้จัดงาน “เสวนาเรื่องความต้องการของประเทศไทยในศตวรรษที่ 21” ขึ้น เมื่อวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2557 ณ ห้องประชุมใหญ่ ชั้น 2 สำนักนายกรัฐมนตรี ถนนพญาไท กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

ด้านวิสัยทัศน์ผังประเทศไทย ประเทศไทยเป็นประเทศชั้นนำของโลกในด้านการเกษตร อุตสาหกรรมการเกษตร และเทคโนโลยีด้านอาหาร การบริการ ด้านสุขภาพและการท่องเที่ยว ประชาชนมีคุณภาพดีที่ได้รับการเลี้ยงดูด้วย ประเทศชาติมั่นคง และมีการพัฒนาที่ยั่งยืน ต้องมีการกระจายความเจริญจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สู่ภาคต่าง ๆ และส่งเสริมศักยภาพเมืองศูนย์กลางในภาค ให้สามารถรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และประชากรต้องพัฒนาเมืองและชนบทให้น่าอยู่ สร้างเสริมการท่องเที่ยว และให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มประสิทธิภาพสอดคล้องกับตัวภูมิภาค

นอกจากนี้ควรพัฒนาการใช้พื้นที่ เกณฑ์ชั้นดีให้เป็นแหล่งอาหารที่สำคัญทุกภูมิภาคอาเซียน ส่งเสริมการเป็นครัวของโลก รวมทั้งอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและพื้นที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ ศิลปวัฒนธรรม มีการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจและเมืองประดิษฐ์การค้า เป็นฐานการพัฒนาและส่งออกสินค้าเชื่อมโยงประเทศไทยเพื่อนบ้านและกำหนดพื้นที่อุตสาหกรรมหลัก ที่มุ่งเน้นอุตสาหกรรมสะอาดและเริ่มสร้างขีดความสามารถในการแข่งขัน





ภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นภาคมหานครทั้งนี้นำร่องตั้งต้นแบบ (Global City) เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและการบริโภคภูมิภาค เนื่องจากมีอาณาเขตติดต่อกันอย่างต่อเนื่อง ประกอบด้วย จังหวัดกรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดปทุมธานี ที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างมาก ภาคอีสานเป็นภูมิภาคที่มีอาณาเขตติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้านอย่างต่อเนื่อง เช่น ประเทศไทย กับ พม่า และ กัมพูชา ภาคตะวันออกเฉียงเหนือเป็นภูมิภาคที่มีอาณาเขตติดต่อกับประเทศเพื่อนบ้านอย่างต่อเนื่อง เช่น ประเทศไทย กับ พม่า และ กัมพูชา

ภาคเหนือ อนุรักษ์แหล่งต้นน้ำลำธารของประเทศไทยพัฒนาเป็นประดุจเศรษฐกิจการค้า การลงทุน การบริการการท่องเที่ยวและการคมนาคมขนส่ง ในกลุ่มอนุภาครัฐมีนโยบายพัฒนา เชียงใหม่เป็นศูนย์กลางการบิน เชียงราย ตาก เป็นประตูเศรษฐกิจ

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ประเทศไทยจัดการค้าเชื่อมโยง สู่อินโดเจนเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ รักษาแหล่งเงินทรัพย์และข้าวหมกเม็ด พัฒนาเมืองศูนย์กลางหลัก

ภาคตะวันออก เป็นฐานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลักของประเทศไทย พัฒนา โครงสร้างพื้นฐานและระบบโลจิสติกส์ สำหรับการท่องเที่ยวรูปแบบ การบันเทิง ทางธรรมชาติ และการบริการระดับนานาชาติ พัฒนาให้เป็นแหล่งผลิตผลไม้เพื่อการส่งออก ให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม

ภาคใต้ พัฒนาเป็นฐานเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศ IMT-GT ด้านการค้า การท่องเที่ยว และอุตสาหกรรม ถึงเสริมการพัฒนาเมืองศูนย์กลางของภาค พัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจชายแดน พัฒนาระบบทดตามมาตรฐานสากลและโฉมสิ่งปลูกสร้าง ท่าเรือน้ำลึก ท่าเรือชายฝั่ง ศูนย์รวมรวมและกระจายสินค้า

ผังอนุภาค คือ การวางแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่ก่อรุ่มจังหวัด เพื่อดำเนินการให้สอดคล้องกับการบริหารงานจังหวัดและก่อรุ่มจังหวัดแบบบูรณาการ 18 ก่อรุ่มจังหวัด ผังอนุภาคเป็นกรอบการพัฒนาพื้นที่ให้กับจังหวัด เมืองและชุมชน จัดทำผังยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เกิดการประสานการพัฒนาพื้นที่ร่วมกันระหว่างจังหวัด กำหนดแผนงานโครงการเพื่อใช้เป็นแนวทางและสนับสนุนการขับเคลื่อนแผนพัฒนาและงบประมาณจังหวัดและก่อรุ่มจังหวัด

สำหรับปัญหาความไม่สอดคล้องของผังเมืองกรุงเทพมหานครและบริเวณท่อ

1. ปุ่มหากาเมืองเดินโดยอย่างรวดเร็ว ของกรุงเทพมหานครกับกรุงรัตนโกสินทร์ท่องพื้นที่จังหวัดปริมณฑล ทำให้การพัฒนาพื้นที่และการพัฒนาเมืองจะต้องกระจัดกระจาง การใช้ประยุทธ์ที่ดีไม่เหมาะสมขัดแย้งกัน

2. ไม่มีการอุบัติโดยนายชี้นำการพัฒนาพื้นที่ของภาคกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล (Structure Plan) ทำให้พื้นที่รองรับการพัฒนาภารกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ไม่สอดคล้องกับนโยบายกันอย่างเป็นระบบ เกิดปัญหาด้านการบริการ โครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และสาธารณูปการไม่ทั่วถึง

3. ข้อกำหนดและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องเชื่อมโยงกันของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครกับผังเมืองรวมจังหวัด และผังเมืองรวมเมืองในพื้นที่จังหวัดปرمณฑล

4. พังเมืองรวมบางเมืองขนาดใหญ่ ทำให้การใช้บั้งคับไม่ต่อเนื่อง ส่งผลให้เมืองเดิมโดยอย่างไรก็คงทาง

ทั้งนี้ การกำหนดกรอบนโยบายการพัฒนาพื้นที่เพื่อแก้ไขปัญหาความชัดเจนของการใช้ที่ดินให้มีการพัฒนาพื้นที่ที่เชื่อมโยงกัน กระบวนการคมชัดลงที่สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ มีสาธารณะป้องก้า สาธารณะป้องก้าที่เพียงพอ มีพื้นที่รองรับน้ำและระบายน้ำ รวมทั้งเพื่อใช้เป็นกรอบและแนวทางการวางแผนเมืองของกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑล ให้มีการพัฒนาพื้นที่ ที่เชื่อมโยงและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจของประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เป็นเมืองขนาดใหญ่ มีสภาพแวดล้อมที่ดี และเพื่อเป็นเครื่องมือในการบูรณาการโครงการ และแผนการลงทุนของทั้งภาครัฐ เอกชน และประชาชน และส่งเสริมสนับสนุนสร้างความร่วมมือ การพัฒนาพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑลร่วมกัน

ส่วนแนวทางการปฏิรูประบบการพัฒนาเมืองของประเทศไทย

1. ระยะเร่งด่วน เสนอ คสช. ดำเนินการปรับปัจจุบัน พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 มาตรา 26 ในประเด็นการกำหนดอายุผังให้นับค้างไว้ 5 ปี เป็นกำหนดระยะเวลาการนับค้างไว้ 20 ปี

2. ระยะต่อไป

- 2.1 ผลักดันให้ค่าธรรมเนียมการโอนยาการผังเมือง แห่งชาติให้มีบทบาทในการสนับสนุนและส่งเสริมภารกิจ ด้านการผังเมืองให้บรรลุวัตถุ-ประสงค์การผังเมืองของประเทศ

- ## 2.2 ปรับบทบาทและการกิจด้านการผังเมือง เพื่อใช้เป็นแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ท้องถิ่นของประเทศ

- 2.3 ปฏิรูปกฎหมาย พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. 2518 ให้ทันกับสถานการณ์ และมีมาตรการ กลไก เพื่อเอื้อให้งานผังเมือง สู่การปฏิบัติด้วยความเป็นรูปธรรม

2.4 ปรับกระบวนการวางแผนผัง

- ส่งเสริมให้ทุกภาคส่วนของสังคมมี ส่วนร่วมในกระบวนการวางแผนผัง
 - ปรับเนื้อหาและองค์ประกอบของผังให้สอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาประเทศ เช่น การเข้าสู่ AEC การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและคมนาคมขนส่ง การแก้ปัญหาภัยพิบัติ
 - ปรับรูปแบบของผังให้มีการซึ่งการพัฒนาพื้นที่มากขึ้น ไม่เน้นการวางตัวโครงเคมเพียงอย่างเดียว

- 2.5 ขั้นเดือนการพัฒนาพื้นที่ยุทธศาสตร์ของประเทศไทย บูรณาการแผนงานโครงการพัฒนาในพื้นที่ยุทธศาสตร์



สำหรับกรณีการยกระดับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับผังเมืองให้เป็นระดับกระทรวงหรืออาจจะอยู่ในสังกัดสำนักนายกเมืองกับสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(บีโอไอ) เพราะเป็นหน่วยงานที่มีความสำคัญและควรมีอำนาจบังคับหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อสนับสนุนต่างประเทศ

นักศึกษาคนนี้ กรรมฯได้รับมอบหมายจากคณบดีวิทยาความสูงแห่งชาติ (คสช.) เรื่องจัดทำพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษใน 5 พื้นที่ในระยะเร่งด่วน ได้แก่ อ.แม่สอด จ.มุกดาหาร จ.สระแก้ว จ.ตราด และ จ.สิงห์บุรี เพราะถือเป็นเขตเศรษฐกิจที่สามารถเชื่อมโยงกับประเทศไทยเพื่อนบ้าน และมาตรการระยะต่อไปให้พัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษในอีก 7 พื้นที่ คือ อ.แม่สาย อ.เชียงแสน อ.เชียงของ ที่ จ.เชียงราย จ.พัชราพน จ.หนองคาย จ.กาญจนบุรี และ จ.ราชบุรี เพื่อรองรับการเปิดประเทศตามอาเซียน หรือ เออีซี ในปี 2558

ในพื้นที่ภาคเหนือได้มีการจัดทำพังเมืองแม่สอดมานานแล้ว
ซึ่งนอกจากมีผู้ร่วมทั้งจังหวัดแล้ว โดยมีแนวคิดในการออกแบบว่าจะต้องให้
เป็นเมืองหน้าอยู่ เมืองน่าท่องเที่ยว เป็นเมืองหน้าด่านที่น่าสนใจ เพราะเมื่อมี
นักลงทุน นักท่องเที่ยวเข้ามา จะได้ประทับใจ จะไม่ทำให้แค่เป็นเมืองอุดหนา-
กรรม เท่านั้น อีกทั้งมีแผนที่จะส่งเสริมให้เป็นเมืองที่ศักยภาพ เพื่อเพิ่มขีด
ความสามารถทางการค้า การท่องเที่ยว และจะพัฒนาโลจิสติกส์ โดยเน้น
ทางน้ำ และระบบราง เพื่อเชื่อมต่อประเทศเพื่อนบ้าน และเชื่อประโยชน์จาก
ที่ดินอย่างตั้งต่อไป

นอกจากนี้ทรงได้มีการวางแผนทำฟังประเทศไทย พ.ศ. 2600 หรือ
แผนในระยะเวลา 50 ปี แบบองค์รวม ซึ่งจะเป็นการมุ่งเน้นพัฒนาพื้นที่ทั่ว
ประเทศ โดยมีบุคลากรตระหนักรู้ในการกระจายความเจริญและพัฒนาภูมิภาคอย่าง
เดิม บุคลากรตระหนักรู้มุ่งเนื่อง บุคลากรตระหนักรู้เมืองเพื่อการสร้างสรรค์ บุคลากรตระหนักรู้
การพัฒนาที่สมดุลและยั่งยืน และบุคลากรตระหนักรู้เมืองและชนบทพอเพียง

อย่างไรก็ตามการมาได้ทางผังกลยุทธ์ในระยะ 10 ปี (2551-2560) โดยมีนโยบายควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เกษตรกรรมอย่างเข้มงวด พัฒนาสางพานเครือข่ายจิตอนกaltung ขยายระบบชลประทานให้ครอบคลุม พัฒนาระบบคมนาคมชนบท และระบบไอทีให้เข้มแข็ง จัดตั้งศูนย์กลางชุมชนชนบท และพัฒนาเส้นทางการท่องเที่ยว สำหรับในระยะ 15 ปี (2551-2565) จะมีการพัฒนาในด้านคมนาคมโดยการเชื่อมโยง กทม.กับปริมณฑล ด้วยระบบราง ก่อสร้างรถไฟฟ้าความเร็วสูง พัฒนาท่าเรือน้ำลึก พัฒนาระบบ

ดูแลประเทศไทย แต่ด้วยสาขิต นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า
ปัจจุบันภาคเอกชนเข้ามายังเคลื่อนเรือกว่าภาคราชการ การล่งเลริมโซนที่อยู่อาศัย
ผูกติดกับถนนมาต่อกัน หากไม่มีการเปลี่ยนแปลงผังเมือง ผู้มีรายได้น้อย
และปานกลางจะไม่สามารถอยู่ในเมืองได้อีกด้วยไป การวางแผนเมืองต้องลดผล
ภัยทาง ตัวพิจารณาผลดีมากกว่าผลเสีย

การออกแบบพังเมืองในแต่ละจังหวัดควรสอดคล้องกับรูปแบบของ
จังหวัดนั้นๆ ให้มากขึ้น เช่น พังเมืองรามกรุงเทพฯ ควรปรับเปลี่ยนมาอิงกับ
ระบบรางแท่นระบบถนน โดยพังเมืองรวม กทม. ฉบับปัจจุบัน ยังอ้างอิงระบบ
ถนนเป็นหลัก ซึ่งระบบถนนในเมืองใหญ่ ควรเป็นระบบที่ใช้เชื่อมต่อไปยัง
ระบบราง และคนกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่เริ่มอยู่อาศัยคอนโดมิเนียมมากขึ้น
จึงควรออกแบบให้สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมราคามาไม่แพงในเมืองได้

การทำผังเมืองควรกำหนดให้สอดคล้องกับระบบขนส่งมวลชนที่ภาครัฐใช้ขนส่งทุนไปแล้ว ควรส่งเสริมผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางตามแนวรถไฟฟ้าด้วย เพราะที่เดินตามแนวรถไฟฟ้าราคาแพง แต่จำกัดศักยภาพในการพื้นที่ หากไม่มีรายได้พอซื้อคอนโดฯ ขั้นต่ำ 1.5 ล้านบาท จะหมดศักย์ได้อยู่ในเมือง เกาะแนวรถไฟฟ้า ส่วนรถมีกรรมโยธาฯ เสนอขยายอาณาการบ้านคับใช้จาก 5 ปี เป็น 20 ปี ควรปรับปรุงการจัดผังเมืองให้เสร็จภายใน 5-7 ปีมากกว่า

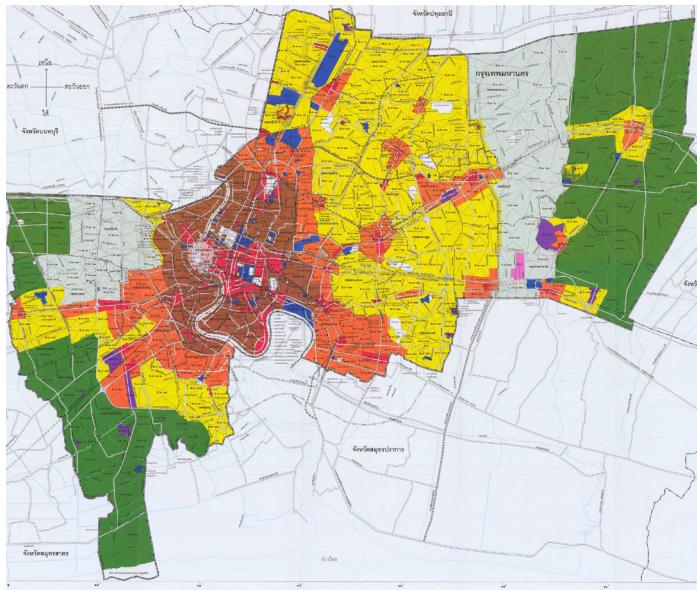
ສາພັນເມືອງຮຽມທ່ວ່ງປະເທດ ຜັນເມືອງຮຽມຈັງຫວັດທ່ວ່ງປະເທດປະກາດ
ໃຫ້ແລ້ວ 20 ຈັງຫວັດ ອູ້ຮ່າງປັບປຸງໃໝ່ 53 ຈັງຫວັດ ຜັນເມືອງຮຽມເນື້ອງ
ແລະຜັນເມືອງຮຽມຍຸ່ນຍົນ (ກຽງເທິພາ ນນທບວີ ສມັກປະກາດ ແລະກູເກີດ ອູ້ໃນ
ກລຸ່ມຜັນເມືອງຮຽມເນື້ອງ) ມີທັງໝົດ 201 ຜັນ ປະກາດໃຫ້ແລ້ວ 191 ຜັນ ໂມດ
ຍາຍແລ້ວ 80 ຜັນ ສ່ວນກາແກ້ປັ້ງທາຜັນເມືອງຮຽມດ້ວຍ ທັນຄືນອອກຫຼັບຄູ່ງດີ
ຄວບຄຸມອາຄາຣມາຄຸມກາຮອນຄູ່ງຕົກກ່ອສ້າງ ທັນຄືນທີ່ລ່າສ້າ ທຳໄຫ້ເກີດກາ
ພົມນາແບບໄຮຣະເນີຍ ເອກະນຸໃນບາງຄູ່ງກິຈເງິນຂໍາຍາຍຕ້ວ ເຊັ່ນ ຮ້າງສຕຣພຶນຕ້າ
ໝາດໃຫຍ່

การพัฒนาพื้นที่ตามกรอบยทธศาสตร์ประเทศและแผนพัฒนาระดับชาติ



สำหรับข้อเสนอแนะผังเมือง ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ และปริมณฑล

1. ความต้องการที่อยู่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน กับอนาคต ควรใช้พื้นที่ในเมืองที่มีประสิทธิภาพโดยเฉพาะที่อยู่อาศัย
 2. ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ และปริมณฑล สำหรับโซนที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้ปานกลางให้สอดคล้องกับ Mass Transit ระบบราง (รถไฟฟ้า 10 สาย) ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้า ทำให้ผู้มีรายได้ ปานกลางไม่สามารถอยู่ในพื้นที่บริการของระบบรางได้ หากไม่มีการ เปลี่ยนแปลงผังเมือง ผู้มีรายได้ปานกลางจะไม่สามารถที่อยู่อาศัยในเขต พื้นที่บริการ Mass Transit ระบบรางได้ใน 3-5 ปีข้างหน้า แนวทางการแก้ไข การใช้ประโยชน์ที่ดินในชอยในเขตเมือง พื้นที่บริการระบบราง การใช้ FAR และ OSR ให้เหมาะสม และสอดคล้องกับราค่าที่ดินที่สูงขึ้นจากสาธรณูปโภค ระบบรางที่รัฐลงทุน เพื่อสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับ ปานกลางได้



3. ส่งเสริมโซนที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับ Mass Transit ระบบรางจากเดิมที่วางผังเมืองตามแนวถนน โดยแนวคิดเดิม ผังเมืองตามแนวถนน Bonus FAR ใกล้สถานีรถไฟฟ้า การใช้พื้นที่ตามแนวถนน แนวคิดใหม่ ผังเมืองตามพื้นที่บริการบนราง การใช้พื้นที่ตามพื้นที่บริการบนราง

4. ผังเมืองที่สอดคล้องกับโครงการภาครัฐที่ชัดเจน เช่น โครงการจัดการน้ำ, แนวฟลัตเตอร์ ผังเมืองรวมต่างจังหวัด การพัฒนาผังเมืองไม่ทันต่อการพัฒนาภาคเอกชน ส่งผลกระทบในวงกว้างต่อวิถีชีวิตในจังหวัดต่าง ๆ การพัฒนาเมืองตาม Modern Trade/ห้างสรรพสินค้า แนวทางข้อเสนอแนะเรื่องออกแบบเมืองในต่างจังหวัด ควรวางแผนการพัฒนาเศรษฐกิจท้องถิ่นให้สอดคล้องกับผังเมือง เพื่อไม่กระทบวิถีชีวิตของคนในแต่ละจังหวัด ควรวางแผนเมืองให้สอดคล้องกับโครงการภาครัฐที่ชัดเจน เช่น รถไฟฟ้ารุ่งคู่, โครงการจัดการน้ำ, การป้องกันน้ำท่วม

คุณอธิป พิชานนท์ ประธานสมาคมการค้าก่อสรุภกิจก่อสร้าง และ อสังหาริมทรัพย์ สถาหอกการค้าไทย และนายกสมาคมธุรกิจข้าวจัดสรร ก้าวว่า ทางสมาคมธุรกิจข้าวจัดสรร เตรียมเสนอแนวทางการปฏิรูปการจัดทำผังเมืองของประเทศไทยใหม่ เพื่อผลักดันและยกระดับกรมโยธาธิการและผังเมือง จากหน่วยงานผังเมืองระดับกรมให้เป็นระดับกระทรวง หรือยกระดับให้เป็นคณะกรรมการการผังเมืองและพัฒนาเมือง ให้เป็นระดับกระทรวงหรือเพิ่ยบเท่ากับสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) หรือเป็นหน่วยงานที่อยู่ภายใต้สำนักนายกรัฐมนตรี เพื่อให้มีอำนาจเพื่อให้มีการบูรณาการหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบังคับใช้ผังเมืองทั้งในระดับประเทศ ระดับภาค มาสู่ระดับจังหวัด ให้เป็นองค์รวมและมีการรวมศูนย์ในรูปแบบ one stop service ซึ่งจะทำให้การจัดทำผังเมืองมีประสิทธิภาพและส่งเสริมการพัฒนาเมือง รวมถึงอำนาจในการบังคับใช้ ซึ่งจากเดิมจะทำในแต่ละพื้นที่ทั่วประเทศ มาสู่การจัดทำลักษณะรวมศูนย์ โดยยกระดับหน่วยงาน ซึ่งทำหน้าที่จัดทำผังเมืองให้มีความสำคัญระดับกระทรวงผังเมือง ซึ่งการร่างผังเมืองจะเปิดโอกาสให้ส่วนท้องถิ่นเข้ามามีส่วนร่วมด้วยเช่นเดียวกันนี้ หากทำได้จะช่วยให้ทุกฝ่ายสามารถใช้ประโยชน์และเข้าใจได้ดียิ่งขึ้น

ขณะที่ปัจจุบันหน่วยงานผังเมือง เป็นเพียงหนึ่งในหน่วยงานของกรมโยธาธิการและผังเมืองระดับจังหวัด ระดับภาค และระดับประเทศ ซึ่งมีหน้าที่ออกแผนผังเมืองให้กับน้ำ แต่ยังไม่มีอำนาจหน้าที่เต็มที่ในการบังคับใช้ต่อระดับจังหวัดทางผังเมืองให้เป็นไปตามกรอบของผังภาคและผังจังหวัด โดยหากประเทศไทยต้องการเดินโดยอย่างมีทิศทาง ผังเมืองเป็นเครื่องมือสำคัญในการกำหนดบทบาทของประเทศ ของภาค และของจังหวัด โดยเฉพาะเมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือเออีซี จังหวัดชายแดนภาคมีทิศทางอย่างไร แม้ว่าปัจจุบันกรมโยธาธิการและผังเมืองได้ออกแบบผังภาคและผังประเทศให้สอดคล้องกับการเปิดเออีซีแล้ว แต่การรับรู้ข้อมูลอย่างมาก และความที่ไม่ใช่ภาคบังคับให้แต่ละจังหวัดออกแบบผังจังหวัดตามกรอบของผังภาคและผังประเทศ จึงทำให้ผังเมืองของจังหวัดชายแดนยังไม่เห็นภาพที่รองรับเออีซีอย่างเป็นรูปธรรม

ทั้งนี้เชื่อว่าคนที่จัดทำผังเมืองทุกคนมีความหวังดี แต่ผูกขาดความหวังดีเฉพาะกลุ่มเกินไป หัวใจสำคัญคือการกำหนดผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย การมีส่วนร่วมทางกฎหมาย ไม่ควรมีประชาพิจารณ์ รูปแบบขององค์กรต้องไม่ใช่แค่กรรม อำนาจหน้าที่การเชื่อมโยงและบูรณาการผังเมืองไม่ควรต่างคนต่างทำภาครัฐหลายหน่วยงานต้องมีส่วนร่วม เสนอไปยังระดับผังเมืองอำเภอ ซึ่งเล็กกว่าผังเมืองจังหวัด แต่ละอำเภอมีลิทธิ์เสนอการใช้ที่ดินของตัวเอง คณะกรรมการต้องมีตัวแทนทั้งภาครัฐและเอกชน โดยคาดว่าจะจัดทำข้อมูลและข้อเสนอแล้วเสร็จภายใน 2 เดือน หลังจากนั้นจะนำเสนอต่อสภากองการค้าเพื่อเสนอต่อไปยัง คณะกรรมการ ร่วม 3 สถาบัน คือ สถาหอกการค้าแห่งประเทศไทย สถาบูตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สมาคมธนาคารไทย (กกร.) เพื่อพิจารณา ซึ่งหาก กกร. เห็นชอบจะมีการเสนอต่อคณะกรรมการร่วมภาครัฐและเอกชนเพื่อแก้ไขปัญหาทางเศรษฐกิจ (กรอ.) ที่มีพล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติและนายกรัฐมนตรีเป็นประธานพิจารณาต่อไป

สำหรับปัญหาผังเมืองรวมจังหวัดที่ผ่านมา คือ ต่างคนต่างทำ ทำให้ผังเมืองแต่ละจังหวัดไม่สอดคล้องกัน การวางแผนพัฒนาเมืองก็ไม่สอดคล้องกับการลงทุนระบบขนส่งมวลชน เช่น รัฐฯ สร้างรถไฟฟ้าที่ใจกลางเมืองแต่ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ กลับผลักคนไปอ่อนนุ่มออกเมือง การทำผังเมืองจึงต้อง "ปฏิรูป" ให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เช่น เจ้าของที่ดิน ผู้เช่าประโยชน์ที่ดิน ผู้มายื่นเรื่อง นักพัฒนาที่ดิน และเจ้าของธุรกิจมีส่วนร่วมตัดสินใจ ยกตัวอย่างประชาชนในแต่ละอำเภอรวมลิทธิ์กำหนดผังเมืองในชุมชนของตนเอง

อย่างไรก็ตาม ความมองยุทธศาสตร์ผังเมืองเป็นองค์รวม เมื่อมีการทำแผนพัฒนาเศรษฐกิจ ที่ผ่านมาต่างคนต่างทำ ผังเมืองควรเป็นการวางแผนการกระจายความเจริญของประเทศไทยล่วงหน้า ไม่ใช่งานที่จัดทำคราวเป็นหน่วยงานที่อยู่ในระดับกระทรวงหรือมีอำนาจบังคับหน่วยงานอื่นๆ ให้ เพราะหากเป็นหน่วยงานในระดับกรม แม้ว่าจะมีการทบทวนบังคับหน่วยงานอื่นๆ ได้ เพราะหากสามารถบังคับหน่วยงานอื่นให้ปฏิบัติตามได้ และสามารถขอความร่วมมือในเรื่องการเชื่อมโยงสาธารณูปโภค ผังเมืองจะต้องมีการปรับเปลี่ยนเพื่อรองรับการค้า เช่น เผตเศรษฐกิจพัฒนาตามแนวชายแดน ความมีการกำหนดผังเมืองยุทธศาสตร์ในการเพื่อการลงทุน ธุรกิจได้ควรเป็นธุรกิจหลักหรือธุรกิจรองเพื่อให้กับลงทุนสามารถวางแผนได้

โค้งสุดท้ายตลาด คอนโดฯ กึกคัก หลังครึ่งปีแรก ดีมานต์ - ซัพพลายอัน

สถานการณ์ตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงครึ่งปีหลัง 2557 ปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับ จากความเชื่อมั่นในภาวะเศรษฐกิจ หลังจากคลายความกังวลจากปัญหาการเมือง จนมาถึงการมีรัฐบาลใหม่เข้ามารับ Hariharan ประเพศ และมีผลงานเป็นรูปธรรม สร้างความมั่นใจให้ผู้บริโภค เริ่มจับจ่ายใช้สอย มองหาที่อยู่อาศัยกันมากขึ้นจากในช่วงครึ่งปีแรก ผู้ประกอบคอนโดฯ ในช่วงครึ่งปีหลังมีการเปิดตัวโครงการกันเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ตลาดคอนโดฯ กลับมาคึกคักอีกครั้ง

ในช่วง 8 เดือนที่ผ่านมา ศูนย์ข้อมูลสถาบันทรัพย์ ระบุภาพรวม การเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ของปี 2557 มีโครงการเปิดตัวใหม่รวม 270 โครงการ จำนวน 72,526 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรใหม่รวม 176 โครงการ รวม 31,600 หน่วย (เทียบกับ 8 เดือนแรกปีที่แล้ว มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ 190 โครงการ รวม 30,650 หน่วย) จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ขณะที่จำนวนโครงการลดลง น่ำจากจำนวนหน่วยเฉลี่ยต่อโครงการมีมากขึ้น

โดยโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในช่วง 8 เดือนแรก มีจำนวนรวมทั้งสิ้น ประมาณ 93 โครงการ จำนวน 40,800 หน่วย (เมื่อเทียบกับ 8 เดือนแรกปีที่แล้ว มีโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมใหม่ 134 โครงการ จำนวน 55,400 หน่วย) สะท้อนว่าตลาดห้องชุดคอนโดฯ ลดตัวลงประมาณ 26% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เปิดหน่วยบ้านจัดสรรใหม่มากที่สุดนับถึงสิ้นเดือน ส.ค. ที่ผ่านมา คือ บมจ. พฤกษา เรียลเอสเตท เปิดทั้งหมด 40 โครงการ รวม 10,150 หน่วย รองลงมาคือ บมจ. แอลด์ แอนด์ เอกซ์ 11 โครงการ รวม 3,300 หน่วย บมจ. ศุภาลัย 7 โครงการ รวม 2,000 หน่วย และบมจ. ควอลิตี้ เข้าส์ 12 โครงการ รวม 2,800 หน่วย

สำหรับผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น มีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่รวมกันเพียง 57% เมื่อเทียบกับปี 2556 ทั้งปีที่มีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่รวมกันมากถึง 72% และดูว่าผู้ประกอบการต่างระมัดระวังการเปิดโครงการใหม่นักขึ้น อาจเนื่องมาจากปัญหาโครงการเดินก่อสร้างอยู่ในกระบวนการพิจารณาやりงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (อีโอเอ)

ทั้งนี้บรรยายการลงทุนธุรกิจ ossing หาริมทรัพย์ฟื้นตัวกลับมา ไม่ใช่เรื่องหนึ่งความคาดหมายที่ช่วงไตรมาส 3-4 จะมีโครงการเปิดตัวใหม่จำนวนมาก หลังจากผู้ประกอบการชะลอลงทุนในช่วงครึ่งปีแรก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมชั้นคาดว่าช่วงโค้งสุดท้ายของปี จะมีคอนโดมิเนียมเปิดใหม่เฉพาะของผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นจำนวนมาก ยังไม่นับรวมโครงการของผู้ประกอบการรายเล็ก



คุณภูมิภักดี จุล�ณีโชค กรรมการผู้จัดการ บริษัท พลัส พรีอพ-เพอร์ตี้ จำกัด เผยผลสำรวจจากพาร์กมาร์เก็ต ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ที่คาดว่าจะมีการก่อสร้างใหม่ในปี 2557 จำนวน 168 โครงการ สัดส่วนโครงการ High Rise : Low Rise อยู่ที่ 73:27 พบร่วมกับสถาบันสำรวจและประเมินค่าที่ดิน คาดว่ามีอุปทานเสนอขายทั้งหมด 94,718 ยูนิต ประกอบด้วยคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ในปี 2557 และ 2558 อยู่ที่ 70% และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างสำหรับเดือนธันวาคมปี 2558 อีก 30% ซึ่งห้องชุดที่อยู่ระหว่างก่อสร้างแล้วยังขายไม่หมดนี้ เมื่อสร้างเสร็จแล้วจะเกิดการขยายดูดซับอุปทานในตลาดได้ภายใน 1 ปี

จากอุปทานข้างต้นมีอัตรายอดขายเฉลี่ยอยู่ที่ 68% โดยอัตรายอดขายนี้ส่วนใหญ่ที่ตั้งแต่ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 10 ซึ่งเป็นชั้นที่มีความน่าสนใจมากที่สุด คาดว่าจะมีอุปทานในเดือนธันวาคมปี 2558 อยู่ที่ 70% และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างสำหรับเดือนธันวาคมปี 2559 อีก 30% ซึ่งห้องชุดที่อยู่ระหว่างก่อสร้างแล้วยังขายไม่หมดนี้ เมื่อสร้างเสร็จแล้วจะเกิดการขยายดูดซับอุปทานในตลาดได้ภายใน 1 ปี

หากพิจารณาแบ่งตามพื้นที่ในแต่ละโซน เริ่มจากศูนย์กลางธุรกิจ มีอัตรายอดขายเฉลี่ยอยู่ที่ 74% โดยโซนที่มียอดขายสูงสุดในย่านนี้คือ ค่อนโดยมิเนียมที่อยู่ในบริเวณสีลม - สาทร - พระราม 4 (ราคา/ตารางเมตร ต่ำสุดอยู่ที่ 88,000 บาท สูงสุดอยู่ที่ 360,000 บาท เฉลี่ยต่อตารางเมตร ต่ำสุดอยู่ที่ 148,000 บาท) นอกจากนี้ เพลินจิต-ชิดลม-ราชดำเนิน เป็นย่านที่มีคอนโดมิเนียมราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงสุดในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 225,000 บาท (ต่ำสุดที่ 133,000 บาท และสูงสุดคือ 340,000 บาท) ต่อมา คือ กรุงเทพฯ เหนือ มีอัตรายอดขายเฉลี่ยอยู่ที่ 68% ย่านที่ได้รับความสนใจมากที่สุดคือมาวงศ์วาน-แจ้งวัฒนะ (ราคา/ตารางเมตร ต่ำสุดอยู่ที่ 53,000 บาท สูงสุดอยู่ที่ 70,000 บาท เฉลี่ยต่อตารางเมตร ต่ำสุดอยู่ที่ 62,000 บาท)

สำหรับกรุงเทพฯ ตะวันออก มีอัตรายอดขายเฉลี่ยอยู่ที่ 68% ย่านที่ได้รับความสนใจมากที่สุดคือเกษตรนวมินทร์-รามอินทรา (ราคา/ตารางเมตร ต่ำสุดอยู่ที่ 50,000 บาท สูงสุดอยู่ที่ 93,000 บาท เฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำสุดอยู่ที่ 76,000 บาท) ด้านกรุงเทพฯ ตะวันตก มีอัตรายอดขายเฉลี่ยอยู่ที่ 63% ซึ่งที่ผ่านมาภารกิจของมีการขยายตัวเป็นอย่างดี จากการที่รถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเปิดบริการ ย่านที่ได้รับความสนใจมากที่สุดคือ ปั่นเกล้า-จัรุญสนิทวงศ์ (ราคา/ตารางเมตร ต่ำสุดอยู่ที่ 60,000 บาท สูงสุดอยู่ที่ 110,000 บาท เฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำสุดอยู่ที่ 86,000 บาท)

ทั้งนี้หากพิจารณาเฉพาะคอนโดมิเนียมที่อยู่ติดสถานีรถไฟฟ้าทั้ง 3 สถานีที่มีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงสุดคือ สถานีราชดำเนินอยู่ที่ 270,000 บาท/ตารางเมตร รองลงมาคือ ราชเทวีและเพลินจิตอยู่ที่ 220,000 บาท/ตารางเมตร และอันดับ 3 คือ พร้อมพงษ์และสุรศักดิ์ อยู่ที่ 200,000 บาท/ตารางเมตร

จะเห็นได้ว่าในโซนที่สามารถขายได้ในระดับราคาที่สูงและอัตรายอดขายสูงจะกระจายตัวอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน (BTS, MRT และส่วนต่อขยาย) นี่เองจากเป็นเขตธุรกิจการค้าและเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของชาวต่างชาติ เช่น สถานีอาร์ย์ซึ่งเป็นสถานีที่มีศักยภาพสูงเพราะอยู่ใกล้สถานที่ราชการ และใกล้ย่านธุรกิจ นอกจากนี้ในย่านรัชดา-ลาดพร้าวเองก็ถูกจับตามองว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพ และอาจจัดเป็นศูนย์กลางธุรกิจของไทยแห่งใหม่ได้

สำหรับครึ่งหลังปี 2557 ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ จะมีอัตรายอดขาย อยู่ในระดับที่น่าพอใจ ไม่น่าจะปรับขึ้นมากถึงแม้ว่าความมั่นใจของผู้บริโภคจะกลับมาและยอดการขายโครงการใหม่ๆ ก็เพิ่มเปิดตัวไปในช่วงไตรมาสที่ 3 ได้รับการตอบรับที่ดี แต่ผู้พัฒนาโครงการต่างๆ ก็จะพยายามเปิดโครงการใหม่มากขึ้นหลังจากที่แผนการเปิดตัวได้ถูกเลื่อนมาจากความไม่สงบทางการเมืองเมื่อช่วงต้นปี

นอกจากนี้ คอนโดมิเนียมที่อยู่ในโซนใหม่ๆ เช่น บางแวก ท่าพระ ราชสันติวงศ์ จะมีอัตราการเติบโตที่ดีเนื่องจากการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีเขียวที่ต้องการที่ดินในพื้นที่ ใจกลางเมืองซึ่งมีกำลังซื้อสูง เนื่องจากความต้องการที่ดินในพื้นที่นี้มีความต้องการสูง ทำให้เกิดการแข่งขันสูงในตลาดนี้ แต่ในขณะเดียวกัน ผู้พัฒนาโครงการจะต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการขายเพื่อดึงดูดลูกค้าใหม่ๆ ที่ต้องการอยู่ในโซนนี้





นางสาวอลิวัสสา พัฒนาบุตร กรรมการ ผู้จัดการ บริษัท ชีป ริชาร์ด เอกลลิส (ประเทศไทย) จำกัด กล่าวว่า ตลาดคอนโดมิเนียมกลุ่มลักชัวรี่จากกลางเมือง ช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา พบร่วมกับการเปิดตัวรวมประมาณ 6,400 ยูนิต น้อยกว่า ช่วงเดียวกันปีที่แล้ว โดยไตรมาสแรกมี 1,200 ยูนิต ไตรมาส 2 ประมาณ 1,700 ยูนิต ขณะที่ไตรมาส 3 ตลาดกลับมาคึกคักอีกรอบหลังสถานการณ์การเมืองนิ่ง 3,473 ยูนิต และคาดว่าไตรมาส 4 จะเปิดตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และผลักดันให้ห้องปีที่ล็อตสิ้น 9,000-10,000 ยูนิต หากเทียบกับปีที่ผ่านมาที่มีการเปิดตัวรวม 11,000 ยูนิต โดยสาเหตุที่เปิดตัวลดลง เนื่องจากได้รับผลกระทบจากปัญหาการเมืองในช่วงต้นปี ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการลงทุน ประกอบกับที่ดินในย่านใจกลางเมืองหายาก

ทั้งนี้การที่ราคาที่ดินปรับราคาเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก และที่ดินที่มีจำกัด ทำให้ราคาคอนโดลักชัวรี่ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ปรับเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดด เฉลี่ยปีละประมาณ 20% จากราคายาเปิดเริ่มต้นตารางเมตรละ 1.5 แสนบาท ปรับขึ้นมาเป็น 2 แสนบาทในปีนี้ คาดว่าหน้าแนวโน้มราคากำไรเงินนี้ ยกเว้นโครงการคอนโด ชูเปอร์ ลักชัวรี่ ที่ใช้เชนโรงแรมบริหาร จะมีการปรับราคาขึ้นไปอีก เนื่องจากราคายาได้มีการปรับในอัตรา ก้าวกระโดดในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ขณะที่ราคาที่ดินใจกลางเมือง คาดว่าจะยังคงไม่เปลี่ยนแปลง ราคายาขึ้นสูงสุดในย่านสุขุมวิท ณ ปัจจุบันอยู่ที่ 1.8 แสนบาทต่อตารางวา และเป็นราคาน้ำที่ดินจะไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก

อย่างไรก็ตามแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีหน้า คาดว่าจะเติบโตมากขึ้น จากปัจจัยบวก ของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล รวมถึงกระแสการเปิดประเทศเศรษฐกิจอาเซียน (เออีซี) ซึ่งไทยเป็นเมืองศูนย์กลางของอาเซียน ทำให้มีการลงทุนของต่างชาติเข้ามาเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน

ดัชนีราคาห้องชุด ครึ่งปีแรกปรับเพิ่มสูงขึ้น

“ดัชนีราคาห้องชุด” ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่าดัชนีราคาห้องชุดรวมทุกระดับราคาในกรุงเทพฯ นับที่ 4 และสมควรประกาศ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับครึ่งแรก ปี 2556 เมื่อแยกห้องระดับราคา พบว่าห้องชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 50,000 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 ห้องชุดที่มีระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 ห้องชุดที่มีระดับราคา 80,001-120,000 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 ห้องชุดที่มีระดับราคามากกว่า 120,000 บาท/ตารางเมตรขึ้นไป ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8

โดยในพื้นที่กรุงเทพฯ ห้องชุดระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากกว่าห้องชุดในระดับราคาก่อนๆ เพดที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากได้แก่ เพดดินแಡง เพดห้วยขวาง (ถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกและถนนลาดพร้าว) เพดจตุ้กร (ถนนรัชดาภิเษก) เพดบางกอกน้ำ (ถนนรามคำแหงและถนนลาดพร้าว) เพดอนบุรี (ถนนราชพฤกษ์และถนนรัชดาภิเษก) และเพดพระโขนง (ถนนสุขุมวิทตอนปลาย) ใกล้แนวรถไฟฟ้า

ส่วนในพื้นที่นนทบุรี และสมุทรปราการ ห้องชุดระดับราคา 50,000-80,000 บาท/ตารางเมตร มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมากกว่าห้องชุดในระดับราคาก่อนๆ 50,000 บาท/ตารางเมตร เพดที่มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นมาก ได้แก่ สามเก่าเมืองนนทบุรี (ถนนติวานนท์และถนนรัตนนาธิเบศร์) ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง และสามเก่าเมืองสมุทรปราการ (ถนนสุขุมวิทตอนปลาย) ใกล้แนวรถไฟฟ้า

การบอกเลิกสัญญาของโจทก์ ขัดต่อกฎหมายหรือไม่



โจก์ฟ้องว่า จำเลยเป็นนิติบุคคลประเทบริษัทจำกัด ประกอบกิจการจำหน่ายห้องชุดในโครงการอาคารชุดพักอาศัย

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2536 โจทก์ทำสัญญาซื้อขายห้องชุดในโครงการดังกล่าว ห้องเลขที่ ชี 269 ชั้นที่ 19 เมื่อที่ 35.5 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 1134.. ตำบลห้วยขาว กรุงเทพมหานคร กับจำเลยในราคา 740,000 บาท ตกลงชำระเงินในวันจอง 5,000 บาท ในวันทำสัญญา 5,000 บาท และระหว่างการก่อสร้างอาคารชุดจำนวน 24 ช่วง ช่วงละ 5,750 บาท เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 มีนาคม 2536 ถึงวันที่ 5 มีนาคม 2538 รวมเป็นเงินทั้งล้วน 148,000 บาท โดยให้หลือว่าเงินดังกล่าวเป็นเงินมัดจำ จำเลยตกลงจะส่งมอบห้องชุดในสภาพเรียบร้อยให้แก่โจทก์ประมาณเดือนเมษายน 2539 สำหรับเงินล่วงที่เหลืออีกจำนวน 592,000 บาท สืบตกลงให้ชำระในวันจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ โจทก์ได้ชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาและยังได้ชำระค่าตักแต่งเพิ่มเติมห้องชุดให้แก่จำเลยอีกจำนวน 1,470 บาท รวมเป็นเงินที่โจทก์ชำระให้จำเลยทั้งสิ้นจำนวน 149,470 บาท

เมื่อครบกำหนดส่งมอบ ปรากฏว่าผู้นั้นของห้องชุดดังกล่าวมีอยู่ร้าวเป็น
แนวยาวจากเพดานถึงพื้นห้อง จำเลยจึงขอเลื่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็น
วันที่ 26 ธันวาคม 2539 แต่จำเลยก็ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ตามที่
ตกลงได้ โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาและห่วงคิดขอเงินคืน แต่จำเลยเพิกเฉย จำเลย
ตัวเข้าบิดคืนเงินจำนวน 149,470 บาท พร้อมดоказเบี้ยวอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี
นับแต่วันที่ 8 สิงหาคม 2540 ยันเป็นวันครบกำหนดให้จำเลยชำระเงินคืน คำนวณ
ถึงวันพึ่งเป็นเงินจำนวน 1,627.78 บาท รวมเป็นเงินพื้นทั้งสิ้น 151,097.78 บาท
ขอให้บังคับจำเลย ชำระเงินจำนวน 151,097.78 บาท พร้อมดоказเบี้ยวอัตราร้อยละ
7.5 ต่อปี ของต้นเงินจำนวน 149,470 บาท นับแล้วจากวันพึ่งเป็นต้นไปกว่า
จะชำระเสร็จแก่โจทก์

จำเลยให้การต่อสู้คดี จำเลยทำสัญญาจะขยายห้องชุดให้แก่โจทก์ตาม
พ้องจริง จำเลยไม่เคยแจ้งหรือตกลงว่าจะก่อสร้างและส่งมอบห้องชุดในสภาพ
เรียบร้อยให้แก่โจทก์ประมาณเดือนเมษายน 2539 แต่ตกลงว่า เมื่อจำเลยก่อสร้าง
เสร็จแล้วจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่โจทก์เพื่อให้ โจทก์ชำระเงินส่วนที่เหลือและ
รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในวันที่ 26 มีนาคม 2539 และไม่เคยขอเลื่อนการโอน
กรรมสิทธิ์ จำเลยก่อสร้างอาคารชุดเสร็จประมาณต้นปี 2539 และได้แจ้งเป็น
ลายลักษณ์อักษรแก่โจทก์ให้ชำระเงินส่วนที่เหลือและนัดโอนกรรมสิทธิ์ แล้ว
แต่โจทก์เพิกเฉย จนครั้งสุดท้ายเมื่อเดือนกันยายน 2539 จำเลยได้มีหนังสือออก
กล่าวให้โจทก์ชำระเงินให้ครบถ้วนภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือพร้อม
กำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 20 กันยายน 2539 หากพ้นกำหนดดังกล่าว

โจทก์เป็นผู้พิดสัญญา สัญญาจะซื้อขายเลิกกัน เนื่องจากโจทก์ชำรุดแล้วจึงรับเป็นของจำเลยทั้งหมด แต่โจทก์ยังคงเพิดเพยเบี้ยเดิม โจทก์จึงเป็นฝ่ายพิดสัญญาการที่โจทก์ออกเลิกสัญญาภัยหลังสัญญาจะซื้อขายเลิกกันแล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกเงินมัดจำจำนวน 148,000 บาท คืน และไม่มีสิทธิเรียกเงินค่าตကแต่งเพิ่มเติมห้องชุดจำนวน 1,470 บาท จากจำเลย เพราะจะได้โดยไม่เคยตกลงขึ้นตกลแต่เพิ่มเติมก็ห้องชุดและรับเงินจากโจทก์ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 148,000 บาท คืนแก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยอัตราธรรอยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 8 สิงหาคม 2540 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ แต่หันนี้ดอกเบี้ยคำนวณถึงวันฟ้อง (วันที่ 30 กันยายน 2540) ต้องไม่เกิน 1,627.78 บาท คำขออื่นให้ยก

จำเลยคือทรัพย์ ศาลคือทรัพย์พิพากษาปืน

๙

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า จำเลยเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัท จำกัด ประกอบกิจการจำหน่ายห้องชุดเพื่อบุคคลภายนอก ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย เนื่องวันที่ 29 พฤศจิกายน 2536 โจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเลขที่ ชี 269 ชั้นที่ 19 เนื้อที่ 35.5 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 1134.. กรุงเทพมหานคร ของโครงการดังกล่าวกับจำเลยในราคาร 740,000 บาท โจทก์ได้ชำระเงินในวันจอง 5,000 บาท ในวันทำสัญญา 5,000 บาท และชำระในระหว่างก่อสร้างห้องชุดจำนวน 24 ชุด รวม 5,750 บาท รวมเงินเดือนที่โจทก์ได้ชำระไปแล้วเป็นเงินทั้งสิ้น 148,000 บาท สำหรับเงินที่เหลืออีกจำนวน 592,000 บาท มีข้อตกลงให้ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จำเลยได้รับเงินจำนวน 148,000 บาทแล้ว แต่จำเลยไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแก่โจทก์ โจทก์จึงยื่นอุทธรณ์เรียกคืนเงินที่ได้ชำระไปแล้ว”

คดีมีปัญหาในจังหวัดตามกฎหมายของจำเลยว่า การบอกเลิกสัญญาของโจทก์ ขัดต่อกฎหมายหรือไม่ จำเลยอ้างว่า จำเลยบอกเลิกโจทก์ตั้งแต่วันที่ 20 กันยายน 2539 ก่อนที่โจทก์จะบอกเลิกสัญญางานจำเลย สัญญาระหว่างโจทก์ กับจำเลยจะงะรังสันไปแล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิขึ้นบอกเลิกสัญญางานจำเลยอีก เพื่อนว่า ก่อนที่จำเลยจะบอกเลิกสัญญางานโจทก์ ปรากฏว่า พนักงานห้องชุดพิพากษาร้อย แต่กร้าว ซึ่งจำเลยรับกับโจทก์ว่าจะแก้ไขเรื่องแต่กร้าวให้ห้องชุดพิพากษาเรียบร้อย และขอเท็จจริงฟังด้วยว่า เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2539 จำเลยได้ให้โจทก์เข้าตรวจสอบห้องชุดพิพากษาตามใบตรวจรับ เอกสารหมาย จ.6 ซึ่งพนักงานห้องชุดพิพากษาร้อยแต่กร้าวต้องซ้อมแซม และในวันที่ 26 ธันวาคม 2539 ได้มีการนัดไต่สวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพากษาที่ซึ่งเป็นวันหลังจากที่จำเลยอ้างว่าได้บอกเลิกสัญญางานโจทก์แล้ว การที่มีการนัดไต่สวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพิพากษาหลังจากที่จำเลยอ้างว่าได้บอกเลิกสัญญางานโจทก์แล้วนั้น แสดงให้เห็นว่าจำเลยไม่ได้มีเจตนาเลิกสัญญากับโจทก์ ในเดือนกันยายน 2539 ทั้งหลังจากนั้นจำเลยยังได้ยินยอมให้โจทก์เข้าไปตรวจรับห้องชุดพิพากษา และจำเลยได้นัดไต่สวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดกับโจทก์ในวันที่ 26 ธันวาคม 2539 แต่ในวันดังกล่าวไม่ได้มีการไต่สวนกรรมสิทธิ์กับ เนื่องจากจำเลยเรียกเงินจากโจทก์อีก 50,000 บาท โดยอ้างว่าโจทก์รับโอนห้องชุดพิพากษาแล้ว หลังจากนั้น จำเลยก็ไม่ได้แจ้งให้โจทก์ทราบว่าโอนห้องชุดพิพากษาอีก เมื่อสัญญาจไม่เลิกกันและจำเลยไม่โอนห้องชุดพิพากษาให้โจทก์ตามสัญญา โจทก์ยื่นฟ้องมีสิทธิขึ้นบอกเลิกสัญญางานจำเลยได้ ศาลล่างทั้งสองพิพากษาทุกประการแล้ว วีดีโอที่จำเลยฟังไม่ทัน"

พิพากษาคืน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8390/2549

สวัสดีครับท่านสมาชิกและท่านผู้อ่าน วารสารสมาคมอาคารชุดไทยทุกท่าน

สารพันปัญหาการชดเชยค่าเสื่อมของอาคารชุด สำหรับผู้ที่มีปัญหาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด สามารถส่ง
คำถามมาที่สมาคมอาคารชุดไทย ซึ่งทางสมาคมฯ จะดำเนินการตอบมาให้โดยเร็วๆ ในโอกาสต่อๆ ไป ในฉบับนี้มีปัญหาที่
บ้านใจอยู่หลายประเด็น ดังนี้

ปัญหาตอนโอดต่างจังหวัด นำห้องชุดออกให้เช่ารายวัน

คำถามจากผู้อ่าน คุณกาญจนา

เจ้าของร่วมบ้านรายน้ำห้องชุดออกให้บุคคลภายนอกเช่ารายวัน ทำให้มีคนนอกรอเข้ามาใช้ทรัพย์ส่วนกลางหมุนเวียนจำนวนมาก มีปัญหางานที่จอดรถไม่เพียงพอ ทำให้เจ้าของห้องชุดที่พักอาศัยเองเดือดร้อน แต่ฝ่ายเจ้าของห้องชุดให้เช่าก็โต้แย้งว่าเป็นลิทธิ์ของตนในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ และเจ้าของร่วมในทรัพย์ส่วนกลางและข้อบังคับไม่ได้กำหนดเรื่องห้ามนำห้องชุดออกให้เช่าไว้ ดังนั้นจึงนำห้องชุดให้เช่าได้ และผู้เช่าเป็นผู้ใช้ลิทธิ์แทนตน คำ답น

- เจ้าของห้องชุด มีลิทธิ์นำห้องชุดออกให้เช่ารายวันได้หรือไม่
- นิติฯ สามารถออกข้อบังคับห้ามนำห้องชุดออกให้เช่ารายวันได้ หรือไม่
- นิติบุคคลสามารถบังคับให้ผู้เช่าเข้าใช้พื้นที่ทรัพย์ส่วนกลางได้ หรือไม่
- นิติบุคคลสามารถเรียกเก็บค่าใช้ทรัพย์ส่วนกลางจากผู้เช่าได้หรือไม่

ตอบ คุณกาญจนา

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๔๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗/๑ วรรคแรก กำหนดให้ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม วรรคสอง กำหนดให้ ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เน้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง ผู้ใดฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาท ตลอดเวลาที่ฟ้องเรียก ตามนัยมาตรา ๖๕

ทั้งนี้ มาตรา ๓๒ (๕) และ (๗) กำหนดให้ข้อบังคับต้องมีสารสำคัญเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งการใช้อาคารต้องเป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๒ ด้วย สำหรับอาคารชุดที่จะเห็นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๔๒ (ก่อน ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑) กรณีนำห้องชุดที่ได้รับอนุญาต ให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยไปประกอบการค้านั้น พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๔๒ ไม่ได้กำหนดบทลงโทษไว้แต่อย่างใด

ดังนั้นการใช้ห้องชุดจึงต้องเป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับและตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากมีการฝ่าฝืนสามารถแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๒ เข้าไปตรวจสอบการใช้อาคารดังกล่าวได้

คำถามจากผู้อ่าน คุณรากรุณ

โอนด้ที่ดินอาคารชุด

อยากรู้ว่า หลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ทางเจ้าของโครงการจะต้องส่งมอบโอนด้ที่ดินให้กับนิติบุคคลฯ หรือไม่ และโอนด้ที่ดินนั้น จริง ๆ แล้วมีกี่เมือง อยู่ที่ไหนบ้าง

ตอบ คุณรากรุณ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะจดแจ้งในสารบัญสำหรับจดทะเบียนของโอนด้ที่ดิน ที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นจดทะเบียนอาคารชุดฉบับเจ้าของโอนด้ที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒” รักษาโอนด้ที่ดินนั้นไว้ โดยเก็บโอนด้ที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินรวมไว้ในเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

นิติบุคคลอาคารชุด สามารถถูกเงินจากเอกสารได้หรือไม่

คำถามจากผู้อ่าน คุณมาลี

เนื่องจากโอนด้ ชาดสภาพคล่องทางการเงิน ไม่มีเงินจ่ายค่าสาธารณูปโภค นิติบุคคลฯ ไปขอภัยเงินจากเอกสารในอัตรารดูกับเงินค่าสาธารณูปโภค เรื่องนี้ไม่ผ่านที่ประชุมใหญ่ อยากรู้ว่ากระทำได้หรือไม่

ตอบ คุณมาลี

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๓ วรรคสอง กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและให้มีอำนวยการทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้นการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเป็นไปตามนัยมาตรา ๓๓ ทั้งนี้ การตอบข้อหารือเป็นเพียงความเห็นเท่านั้น หากมีข้อโต้แย้งต้องใช้สิทธิทางศาล



ผลการดำเนินงานและกิจกรรมสมาคม

⌚ 16 กันยายน 2557 • คุณกอบเดช ตั้งใจวงศ์ ||| คุณกีรชโน๓ รินเดชาสุพงษ์
กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมประชุมเชิงปฏิบัติการ การเตรียมความพร้อมรับเมืองการ
เปลี่ยนแปลงในกรุงเทพมหานคร (Resilient Bangkok) เวลา 9.00-13.00 น. ณ ห้อง
Salon A&B โรงแรม เอ ดับบลิว แมริออท กรุงเทพฯ **จัดโดย** กรุงเทพมหานคร

- คุณอา拿ะวันนี นาวินธรรม อุปนายิกสมานบุญ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2557 เวลา 11.00 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 11 จัดโดย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

CD 17 กันยายน 2557 ◦ คุณนونงค์ลักษณ์ ไพรเทยานันท์ อุปนายกสมาคมฯ เข้าร่วมงาน “เพิ่มศักยภาพธุรกิจให้บริการโลจิสติกส์มาตรฐานคุณภาพประจำปี 2557” เวลา 08.00-12.00 น. ณ ศูนย์ฝึกอบรมพัฒนาธุรกิจการค้า ชั้น 6 จัดโดย กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

⌚ 18 กันยายน 2557 ◎ คุณศุภสก์ ตั้งตรงจิต รองเลขานุการสมาคมฯ คุณปีเต็พันน์ ปรีดาบันก์ และคุณกอบกุลเดช ตั้งไชยวุฒิ กรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมการสัมมนา “ISO กับการพัฒนามาตรฐานการบริการก่อสร้าง” เวลา 08.30-16.00 น. โรงแรมบางกอกซูว์ อาคาร 2 ชั้น 3 ห้องเบียงก้า ถ.รัชดาภิเษก กรุงเทพฯ **จัดโดย**สถาบันก่อสร้างไทยแห่งประเทศไทย

- คุณรำง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกตัตมศักดิ์ และที่ปรึกษาสามาคบ เข้าร่วมประชุมหารือแนวการทำงานการดำเนินงานด้านการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เวลา 09.30 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 2 อาคารกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ **จัดโดย** สำนักงานรัฐมนตรี กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ចុះ 2 តុលាកម្ម 2557 ◦ គុណវាន់វេជ្ញា ហាវិនទ្ធនំ អូបាយកសាមាគមោ ខ្លាត់រំបែប
ប្រជុំគុណភាពក្រោមការតាំងការគុណឃ្លោះមួលដីសង្គមទីនាមពីរ គ្រឿងទី 3/2557 នៅលម្អិត 11.00 ល.ម.
និង អេឡិចត្រូនិក លេខ 11 ភាគទី ១ ចំណែក នគារការសងគ្រារៗ



◆ 16 ອຸລາຄມ 2557 ◦ ສນາມຄວາມຊັດໄກຍ ຈັດກາປະປຸມປະຈຳເດືອນ
ຄົງກໍ່ 6/2557 ແລ້ວໃນວັນທີ 16.00-18.00 ນ. ມ ໄກສະຫຼັບສັນຕ ຊັ້ນ 8 ໂຮງແນຣໜ່າ
ດ.ຮາຈດຳກັນ ດຽວກິພມທ່ານຄຣ



⌚ 28 ຕຸລາມ 2557 ◎ ຄຸນຄຸກສັກ ດັ່ງດຽວຈົດ ຮອງເລຂາກສາມາດເປົ້າຮັ່ງເປັນຜູ້ນໍາການເສວບາເຮືອງ “ໃບອຸນາຖາກກ່ອສ້າງ.....ສິ່ງທີ່ກ່າວຄວຣູ” ເວລາ 13.30-16.00 ນ. ປະ ແລ້ວພະຍົບ 4 ຈັດໂດຍ ວິຄວາມຮັດສາການແກ່ປະເທດໄຕຢູ່

