



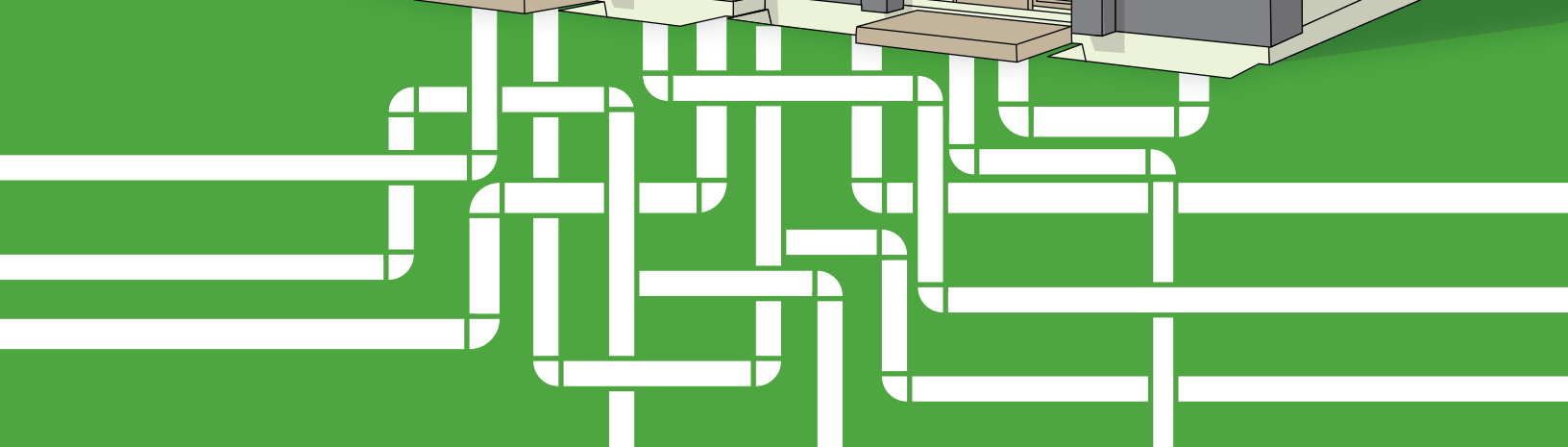
สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
เมษายน-มิถุนายน
2557

HousingBiz

www.housingbiz.org วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 11 ฉบับที่ 35

ประชุมเชิงปฏิบัติการ การประสานครหลวง
การขอใช้น้ำประปาโครงการแบบบูรณาการ



ในภาวะที่ปัจจัยต่างๆ ยังไม่เอื้ออำนวยต่อการขยาย ทางสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรก็หันมาแก้ปัญหาอุปสรรคในเรื่องระเบียบข้อบังคับกฎหมายต่างๆ โดยพยายามผลักดันการแก้ปัญหาลุทธิต่างๆ ของการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่หลายกรณี อาทิเช่น การหารือกับผู้บริหารของการประปานครหลวง ในการแก้ปัญหาลุทธิทั้งในด้านการวางท่อ การติดตั้งมิเตอร์ให้เป็นไปตามกำหนดเวลา และแผนงานของผู้ประกอบการ เป็นต้น และการประสานงานกับกรมที่ดินในเรื่องของการแก้ไขปัญหาลุทธิเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการส่งมอบสาธารณูปโภคหลังการจดทะเบียนนิติบุคคลแล้ว ซึ่งอยู่ระหว่างการร่วมมือกับทางกรมที่ดินในการวิเคราะห์และแก้ไข

สุดท้ายนี้ ผมและคณะกรรมการสมาคมฯ ขออวยพรให้ทุกท่านมีกำลังใจและกำลังกายที่เข้มแข็ง พร้อมที่จะเผชิญหน้าและเอาชนะอุปสรรคทุกประการ ตลอดจนมีความรอบคอบไม่ประมาทในการดำเนินธุรกิจให้เจริญก้าวหน้ายิ่งๆ ขึ้นไป



Contents : สารบัญ

- 2

ประชุมเชิงปฏิบัติการ การประสานครหลวง การขอใช้น้ำประปาโครงการแบบบูรณาการ

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคม
อาคารชุดไทย จัดประชุมเชิงปฏิบัติการร่วม
กับการประสานครหลวง เรื่องการขอใช้น้ำ
ประปาโครงการแบบบูรณาการ เมื่อวันศุกร์
ที่ 24 มกราคม 2557 ณ โรงแรมเซ็นทารา
แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว
กรุงเทพมหานคร



การวางท่อประปาในโครงการจัดสรร
ถือเป็นกลุ่มธุรกิจรายได้เสริมของการประปา
นครหลวง (กปน.) หรือที่เรียกว่าธุรกิจหน้า
มาตร-หลังมาตร ซึ่งมีผู้ให้บริการหลักเป็นกลุ่ม
หมู่บ้านจัดสรรหรือคอนโดมิเนียมที่มีการเปิด
ตัวเข้าสู่ตลาดนับแสนยูนิตในช่วงหลายปีที่ผ่านมา
และเป็นผู้ใช้น้ำประปารายใหม่ที่เข้ามาเพิ่ม
ขึ้นทุก ๆ ปี โดยมีพื้นที่รับผิดชอบ 3 จังหวัด คือ
กรุงเทพฯ นนทบุรีและสมุทรปราการ

แต่ที่ผ่านมาเมื่อมีข้อร้องเรียนหลายประเด็น
ระหว่างกลุ่มผู้ประกอบการกับ กปน. ในเรื่อง
ของการบังคับให้วางท่อประปาที่เดียวทั้ง
โครงการ ขั้นตอนการชำระเงิน รวมไปถึงปัญหา
ผู้รับจ้าง (ผู้รับเหมา) ที่ได้ขึ้นทะเบียนไว้กับ
กปน. ไม่ได้มาตรฐาน ซึ่งเดิมได้กำหนดขั้นตอน
การดำเนินงานโดยให้ กปน.เป็นผู้ออกแบบให้
แล้วผู้ประกอบการเป็นผู้ว่าจ้างวางท่อประปา
เอง (8%) และล่าสุดได้เปลี่ยนเป็นการจ้าง กปน.
ควบคุมงานและจ้างผู้รับเหมาที่ขึ้นทะเบียนกับ
กปน.เป็นผู้ติดตั้ง (100%)

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2557 ที่ผ่าน 2 สมาคมสังหาริมทรัพย์ คือสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและ
สมาคมอาคารชุดไทย ได้จัดประชุมปฏิบัติการร่วมกับการประสานครหลวง (กปน.) เพื่อนำเสนอปัญหา
ข้อเสนอนะและหาแนวทางการแก้ไขปัญหาร่วมกัน

สถิติการใช้น้ำประปาแสนครัวเรือนต่อปี

คุณประเสริฐ แต่ดูลยสาธิต เลขาธิการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า ในแต่ละปีจะมีจำนวน
ลูกค้าที่รับโอนบ้านและคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยจริงเป็นจำนวนนับแสนยูนิต จะเห็นได้จากตัวเลข
ยอดขายเฉลี่ยในแต่ละปีของบ้านแนวราบอยู่ที่ประมาณ 40,000 ยูนิต ส่วนคอนโดมิเนียมจะอยู่ที่
50,000-60,000 ยูนิต ซึ่งตัวเลขยอดขายส่วนนี้การประสานครหลวงสามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลใน
การวางแผน และเพิ่มการบริการต่างๆ เพื่อรองรับจำนวนลูกค้าที่จะโอนบ้านและคอนโดฯ ในแต่ละ
ปีได้ เพราะลูกค้ากลุ่มนี้จะกลายเป็นผู้ให้บริการน้ำประปาของ กปน.ในปีนั้นและปีต่อไป

โดยเฉพาะในปี 2556 ที่ผ่านมามีถือเป็นปีทองของตลาดอสังหาฯ ในด้านยอดขาย เพราะช่วง
9 เดือนแรกสามารถทำยอดขายรวมได้สูงถึง 86,835 ยูนิต และประเมินกันว่าตลอดทั้งปียอดขาย
รวมจะประมาณ 110,000 ยูนิต ในจำนวนนี้แบ่งเป็นยอดขายจากกลุ่มสินค้าคอนโดมิเนียมประมาณ
70,000 ยูนิต ทาวน์เฮาส์ 25,000 ยูนิต และบ้านเดี่ยว 15,000 ยูนิต

โดยยอดขายจากกลุ่มสินค้าคอนโดฯ ที่สูงกว่า 70,000 ยูนิตในปีที่ผ่านมา ผู้ซื้อจะต้องไปรับโอน
ห้องชุดและเข้าอยู่อาศัยได้จริงในอีก 2 ปีข้างหน้า เพราะปกติตึกสูงจะใช้เวลาก่อสร้างเฉลี่ย 18-24 เดือน
ดังนั้น ปีนี้จะมีจำนวนลูกค้าในกลุ่มคอนโดฯ ที่ซื้อขายกันในช่วง 2 ปีที่แล้ว จะมาโอนส่งมอบห้องชุด
ในปีนี้ประมาณ 50,000-60,000 ยูนิต โดยคอนโดฯ ส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในเขต CBD หรือตาม
แนวเส้นทางรถไฟฟ้า และล่าสุดได้ขยายแนวเส้นทางรถไฟฟ้าออกไปตามหัวเมืองรอบนอกมากขึ้น



คอนโดฯ เปิดตัวใหม่พุ่งสูงถึง 85,000 ยูนิต

ด้านคุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย ได้เปิดเผยถึงสถานการณ์ของตลาดคอนโดมิเนียมว่า ในช่วงหลาย ๆ ปีที่ผ่านมาจำนวนการเปิดตัวคอนโดฯ เพิ่มขึ้นมากกว่า 2 เท่าเมื่อเทียบกับบ้านจัดสรร เช่น เมื่อปี 2556 ที่ผ่านมามีจำนวนคอนโดฯ เปิดตัวใหม่ประมาณ 85,000 ยูนิต ขณะที่บ้านแนวราบมีการเปิดตัวแค่ 45,000 ยูนิต เฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และในอนาคตสัดส่วนห้องชุดที่เปิดตัวใหม่เข้ามาในตลาดยังคงสูงกว่าแนวราบเหมือนเดิม เพราะว่าการราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นทำให้บ้านแนวราบราคาแพง เป็นเหตุให้ผู้ซื้อเข้าถึงสินค้าแนวราบได้ยากขึ้น ดังนั้นทางออกของคนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจึงเลือกซื้อคอนโดฯ แทน เพราะทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ในเมืองและสามารถหาซื้อได้ในราคาล้านกว่าบาท

และล่าสุดผังเมืองรวมฉบับใหม่ได้มีการแกกฏระเบียบให้สามารถพัฒนาคอนโดฯ ในซอยได้ จะยิ่งเพิ่มจำนวนคอนโดฯ ในเมืองให้มากขึ้น ส่งผลให้ปริมาณความต้องการใช้น้ำประปาในเขตเมืองเพิ่มสูงมากขึ้นเช่นกัน ซึ่งเท่ากับว่าความต้องการใช้น้ำประปาในกลุ่มของคนซื้อคอนโดฯ จะมีจำนวนมากขึ้นในอนาคต

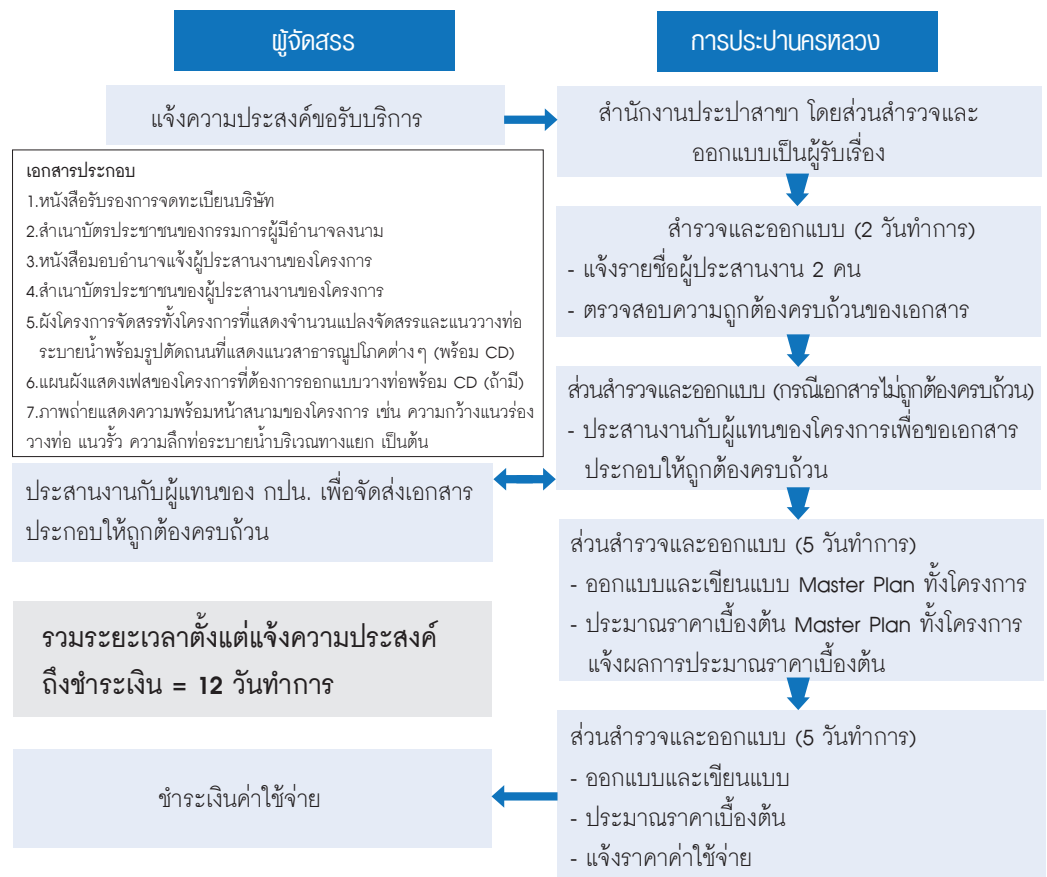
อาทิ ย่านจรัญสนิทวงศ์ รวมถึงเกียกกาย บางโพ ดิوانนท์ ทำให้คอนโดมิเนียมราคาเริ่มต้นล้านกว่าบาทยังอยู่ในเขตกรุงเทพฯ เป็นส่วนใหญ่

ส่วนกลุ่มสินค้าบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ที่ซื้อขายกันในปีที่แล้วก็จะมาไอนกันในปีนี้เป็นส่วนใหญ่ เพราะระยะเวลาในการก่อสร้างโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 6-12 เดือน โดยกลุ่มสินค้าทาวน์เฮ้าส์ซึ่งเฉลี่ยต่อปีจะมียอดขายประมาณ 24,000-25,000 ยูนิต ในปีนี้จะมีการไอนประมาณ 24,000-25,000 ยูนิต ส่วนใหญ่กระจายอยู่ในพื้นที่ย่านชานเมือง โดยเฉพาะในโซนที่เคยเกิดน้ำท่วมใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 ที่ผ่านมา ซึ่งขณะนี้ดินมานดินย่านนั้นกลับมาเป็นปกติแล้ว อาทิ โซนเหนือและโซนตะวันตกของกรุงเทพฯ

ขณะที่กลุ่มสินค้าบ้านเดี่ยวดีมานด์เฉลี่ยต่อปีจะอยู่ที่ 14,000-15,000 ยูนิต ในช่วง 9 เดือนแรกของปีที่แล้วมียอดขายประมาณ 11,000 ยูนิต แต่คาดว่าทั้งปี 2556 จะมียอดขายรวม 15,000 ยูนิต เท่ากับว่าดีมานด์ของบ้านเดี่ยวที่จะใช้บริการของการประปาในปีนี้จะอยู่ที่ 15,000 ยูนิตเช่นกัน

ส่วนกลุ่มสินค้าบ้านแฝดยอดขายต่อปีจะไม่สูงมากเมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ 3,000-4,000 ยูนิต เพราะเป็นสินค้าทดแทนระหว่างบ้านเดี่ยวกับทาวน์เฮ้าส์

ช่องทางที่ 2 ยื่นคำร้อง ณ สำนักงานประปาสาขาในพื้นที่บริการ โดยตรง (Walk In)



เสนอ 3 แนวทางแก้ปัญหาติดตั้งระบบประปาสำหรับ

ทั้งนี้ จากตัวเลขยอดขายและการไอนในแต่ละปีที่สูงถึงระดับ 100,000 ยูนิต เท่ากับว่าจำนวนผู้ต้องการใช้น้ำประปาจะสูงถึง 100,000 ครั้วเรือนต่อปีเช่นกัน แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการติดตั้งระบบน้ำประปาในโครงการบ้านแนวราบและอาคารชุดคือความล่าช้าในขั้นตอนการติดตั้งท่อประปาในโครงการซึ่ง กปน.เป็นผู้รับผิดชอบ ทำให้ไม่สามารถติดตั้งมีเตอร์น้ำให้เสร็จไปพร้อมๆ กับการไอนของลูกค้าได้ ดังนั้น ผู้ประกอบการทั้งสองสมาคมจึงได้นำเสนอปัญหาและแนวทางต่อ กปน. เพื่อให้ทบทวนการทำงาน ใน 2 ประเด็นหลัก คือ ขอให้ กปน.ทบทวนการขออนุญาตวางท่อประปาในโครงการเอง

แบบ 8% และขอให้ลดราคาค่าใช้จ่ายในการติดตั้งประปาในกรณีที่ กปน.เป็นผู้ดำเนินการวางท่อประปาเองทั้ง 100% เพราะมีค่าใช้จ่ายสูงประมาณ 20-30% เมื่อเทียบกับการวางท่อประปาเองของโครงการ

ส่วนปัญหาในการติดตั้งท่อประปาที่ล่าช้าและไม่ได้มาตรฐาน 2 สมาคมได้นำเสนอแนวคิดในการติดตั้งท่อประปาในโครงการไว้ 3 ขั้นตอนคือ

ขั้นตอนที่ 1 เรื่องการออกแบบ ขอให้ผู้ประกอบการเข้าไปมีส่วนร่วมตั้งแต่ขั้นตอนแรกในการทำ Master Plan ทั้งโครงการ โดยเฉพาะ Master Plan ของกลุ่มบ้านจัดสรร ซึ่งมักจะแบ่งการพัฒนาและการขายเป็นเฟสๆ จึงไม่สามารถก่อสร้างและวางระบบท่อประปาให้เสร็จพร้อมกันทั้งโครงการได้ แต่จะแบ่งการพัฒนาตามเฟสย่อย

ขั้นตอนที่ 2 การก่อสร้างและการจัดจ้าง ควรมีความกระชับและรวดเร็วมากขึ้น โดยเสนอให้กระจายอำนาจไปยังสาขาต่างๆ ของ กปน. ซึ่งมีอยู่ 18 สาขาทั่วประเทศ แทนการใช้อำนาจจากส่วนกลางเพื่อความรวดเร็วในการดำเนินงาน ส่วนปัญหาเรื่องท่อประปาที่ให้ผู้รับจ้างไปติดตั้งในโครงการต่างๆ ไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับการเติบโตของธุรกิจสังหาฯ ทั้งบ้านแนวราบและอาคารชุดในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมาที่มีการเติบโตค่อนข้างเร็ว ควรมีการจัดซื้ออุปกรณ์ส่วนนี้สต็อกไว้ให้มากขึ้น

สำหรับปัญหาเรื่อง Pre-construction ในการวางระบบประปา ได้มีข้อเสนอแนะว่าหลังจากมีการวางแนวเข็มรื้อบ้านแล้วให้สามารถวางระบบประปาได้ทันที เพื่อให้งานก่อสร้างทั้ง



สองส่วนนี้เดินกันไปพร้อมๆ กัน และแล้วเสร็จไปพร้อมๆ กับการส่งมอบบ้านให้ลูกค้า

ขั้นตอนที่ 3 การตรวจรับมอบงาน เสนอให้ภาคเอกชนเข้าไปมีบทบาทในการตรวจรับมอบงานด้วย เพื่อจะได้เร่งงานติดตั้งท่อประปาของผู้รับเหมาได้

คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ กล่าวเสริมว่า ในรอบหลายปีที่ผ่านมา การบริการของการประปานครหลวงถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดีขึ้น ส่วนปัญหาที่เกิดขึ้นในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาเป็นเรื่องของการวางท่อประปาในโครงการบ้านจัดสรรทำได้ล่าช้า แต่ในส่วนคอนโดฯ มีปัญหาไม่มาก เพราะมีการวางท่อเข้าไปไว้ในโครงการหมดแล้ว

แต่อย่างไรก็ตาม สิ่งที่เกิดขึ้นจากการวางท่อประปาในโครงการคือค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น 20-30% ทำให้ผู้ประกอบการนำค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไปบวกเพิ่มเป็นต้นทุน ผลักภาระให้คนซื้อบ้านหรือคอนโดฯ ต้องซื้อสินค้าในราคาที่แพงขึ้นเฉลี่ย 10,000 บาทต่อยูนิต ดังนั้น หาก กปน. กลับไปใช้ระบบการจัดเก็บแบบเดิม 8% และหาผู้รับเหมาที่ขึ้นทะเบียนไว้กับการประปามาดำเนินการติดตั้งแทนการดำเนินงานโดยการประปาเองทั้ง 100% เหมือนตอนนี้จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลงได้พอสมควร เพราะธุรกิจหลักของการประปาคือการขายน้ำประปา

“ก่อนหน้านี้ผู้รับเหมาที่เข้ามาวางท่อให้กับโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดที่ใช้เกณฑ์ 8% มูลค่างานจะอยู่ 5-10 ล้านบาท หากผู้รับเหมาให้ส่วนลด 10-15% เท่ากับว่าผู้รับเหมาจะได้กำไรขั้นต้น 10% เพราะกำไรจริงๆ น่าจะอยู่ที่ 20-25% ซึ่งเท่ากับว่ามูลค่างาน 5 ล้านบาท ผู้รับเหมาจะได้รับกำไรเกือบ 1 ล้านบาท ทั้งนี้ หากการประปามีส่วนต่างผลกำไรอยู่ที่ 30% หากลดลงมา 10-15% เพื่อให้ானิส่งสส่วนนี้ตกไปถึงผู้ใช้น้ำจะทำให้ผู้ซื้อบ้านเบาภาระค่าใช้จ่ายลงได้ เพราะในระยะยาวการประปาจะต้องจัดเก็บค่าน้ำกับลูกค้าอยู่แล้ว ดังนั้น หากช่วยลดค่าใช้จ่ายในการติดตั้งครั้งแรกลงได้จะทำให้คนซื้อบ้านลดภาระค่าใช้จ่ายลงได้พอสมควร เพราะคนซื้อบ้านหลังแรกส่วนใหญ่มักจะมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนอื่นรวมอยู่ด้วย”

ดังนั้น หาก กปน. สามารถยืดหยุ่นให้ผู้ประกอบการสามารถกลับไปใช้อัตราค่าบริการ 8% ได้ จะช่วยลดค่าใช้จ่ายลงได้พอสมควร ส่วนขั้นตอนในการติดตั้งมิเตอร์น้ำและการวางท่อประปาควรเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการเข้าไปมีส่วนร่วมด้วย โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งมักจะแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นเฟส

ส่วนการจัดเก็บบริการค่าน้ำประปาของลูกค้าที่อยู่อาศัยในคอนโดฯ เดิมคิดค่าบริการแบบอัตราก้าวหน้า คือใช้น้ำมากจะเสียค่าบริการแพง แต่ปัจจุบัน กปน. ได้ปรับราคาค่าบริการใช้น้ำลงมาอยู่ที่คิดละ





10.50 บาท ทำให้ช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายประจำเดือนของคนอยู่อาศัยในคอนโดฯ ไปได้มาก แต่ขณะที่กลุ่มลูกค้าที่เช่าอพาร์ทเมนต์จะเสียค่าน้ำประปาแบบอัตราก้าวหน้าคือ 17-18 บาท ซึ่งถือว่าเป็นอัตราที่สูง เพราะกลุ่มลูกค้าที่เช่าอาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่จะมีรายได้น้อย แต่กลับต้องจ่ายค่าน้ำประปาในอัตราที่สูง หาก กปน.ปรับเกณฑ์การจัดเก็บค่าน้ำประปาของคนเช่าอพาร์ทเมนต์ให้อยู่ในอัตราเดียวกับคนซื้อคอนโดฯ จะเป็นเรื่องที่ดี

กปน.พร้อมร่วมมือผู้ประกอบการแก้ปัญหาทุกขั้นตอน

จากประเด็นปัญหาดังกล่าว ทางผู้บริหารของการประปานครหลวงได้ชี้แจงว่า ปัญหาในเรื่องของระยะเวลาในการติดตั้งท่อประปาที่ล่าช้านั้น กปน.ได้หาทางแก้ไข โดยให้ผู้ประกอบการเข้าไปวางแผนร่วมกับ กปน.ในการวางผังสาธารณูปโภคร่วมกับผู้จัดการในแต่ละสาขาของ กปน.ที่โครงการตั้งอยู่ โดยได้แต่งตั้งผู้ประสานงานร่วมกันขึ้นมาโดยเฉพาะเพื่อทำหน้าที่ประสานงานในส่วนนี้ และหลังจากที่ผู้ประกอบการยื่นผังจัดสรรมาให้ กปน.ตรวจสอบว่าโครงการมีการจัดแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นกี่เฟสแล้ว กปน.จะเตรียมการ

ติดตั้งมาตรฐานน้ำให้เพียงพอกับจำนวนเฟสที่ขอจัดสรร ซึ่งมีตั้งแต่ขนาดครึ่งนิ้ว หรือ 3/4 นิ้ว

หลังจากนั้นจะเป็นขั้นตอนของการยื่นคำร้องจำนวน 7 ข้อ เช่น หนังสือรับรองต่างๆ หนังสือมอบอำนาจ ผังโครงการที่แสดงให้เห็นถึงแนวท่อระบายน้ำ และรูปแบบของถนนในการวางแนวสาธารณูปโภคของโครงการ รวมถึงแผนผังในการแบ่งเฟสของโครงการให้ กปน.ตรวจสอบ ซึ่ง กปน.จะใช้เวลาประมาณ 12 วันในวันทำการเพื่อแจ้งค่าใช้จ่ายทั้งหมดให้ผู้ประกอบการทราบ

ส่วนการขาดแคลนท่อและอุปกรณ์ในการติดตั้งท่อประปา ล่าสุด กปน.ได้มีการปรับปรุงระบบการสำรองคลังให้เพียงพอกับความต้องการของผู้ประกอบการ รวมทั้งให้บริษัทผู้รับจ้างจัดหาท่อเหล็กเหนียวหรือท่อ GI ได้เอง

นอกจากนี้ กปน.ยังได้แก้ไขสัญญาราคาจ้างเหมาค่าแรงงานวางท่อจ่ายน้ำ ท่อบริการและงานที่เกี่ยวข้องแบบ Open-end หรือแบบสัญญาย่อยล่วงหน้า ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินงานไว้อย่างชัดเจนเพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องของการจัดจ้างล่าช้า

และล่าสุด กปน.ได้มีแนวคิดที่จะว่าจ้างผู้รับจ้างแบบแบ่งเกรด เช่น วงเงินค่างานติดตั้งที่น้อยกว่า 100,000 บาท จะให้ผู้ว่าจ้างที่ได้คะแนนมากกว่า 70% สามารถเข้ามารับงานติดตั้งประปาในโครงการได้ ส่วนวงเงินที่สูงกว่า 100,000-600,000 บาท ซึ่งอยู่ในอำนาจของผู้จัดการสาขาในการคัดเลือกให้ผู้ว่าจ้างที่มีผลการประเมินตั้งแต่ 75% ขึ้นไปสามารถเข้ามารับงานติดตั้งได้

ส่วนการรับชำระเงินที่เป็นปัญหานั้น เดิมทาง กปน.กำหนดให้ชำระเงินได้ก็ต่อเมื่อโครงการนั้นมีความพร้อม 4 ข้อ คือมีแนวรั้ว มีบ่อพัก มีถนนและมีเสาไฟฟ้าในโครงการแล้ว แต่เพื่อเร่งรัดการทำงานให้เร็วขึ้นทาง กปน.จึงได้ปรับเกณฑ์ใหม่ โดยกำหนดว่าหลังจากที่โครงการยื่นผังโครงการมาให้ กปน.ตรวจสอบ ทาง กปน.จะดำเนินการสำรวจ ออกแบบและคิดคำนวณค่าใช้จ่ายให้เจ้าของโครงการชำระเงินได้ทันที หลังจากนั้นจะให้ผู้รับจ้างดำเนินงานและเบิกท่อและอุปกรณ์ไปเก็บไว้ที่โครงการ แต่จะเริ่มงานก่อสร้างได้เมื่อสภาพหน้างานพร้อม

ล่าสุด กปน.ได้จัดประชุมแบบ Pre-con ระหว่างผู้จัดสรรกับผู้รับจ้าง เพื่อชี้แจงมาตรฐานการก่อสร้างให้ทราบ เช่น แนะนำคณะกรรมการตรวจการจ้าง ผู้ควบคุมงาน ผู้รับจ้างให้กับเจ้าของโครงการรับทราบ รวมถึงแจ้งรายละเอียดของสัญญาการก่อสร้าง ขั้นตอนการก่อสร้าง และปัญหาที่เกิดขึ้นให้เจ้าของโครงการทราบ ซึ่งขั้นตอนการดำเนินการในส่วนนี้จะใช้เวลาทั้งหมด 120 วัน

ผู้แทนจาก กปน.กล่าวเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันการประสานครהלวงไม่ได้ปรับราคาค่าน้ำประปาเพิ่ม



มา 15 ปีแล้ว ส่วนการเปลี่ยนอัตราค่าติดตั้งท่อ
ประปาจากระบบ 8% มาเป็น 100% ก็เพื่อลด
ความสูญเสีย เพราะรายได้หลักของ กปน.มา
จากค่าน้ำประปา ธุรกิจการวางท่อประปาเป็น
แค่รายได้เสริมเท่านั้น ซึ่งได้เริ่มต้นธุรกิจนี้ไป
เมื่อปี 2553 ทำให้กระบวนการทำงานในหลาย
ปีที่ผ่านมาอาจจะเกิดข้อผิดพลาดไปบ้าง แต่
กปน.ได้ใช้ความพยายามในการพัฒนาระบบ
ติดตั้งท่อประปามาอย่างต่อเนื่อง และพยายาม
ตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้ประกอบการ
บ้านจัดสรรให้มากที่สุด ซึ่งหลังจากที่ได้มี
การปรับปรุงกระบวนการทำงานใหม่ไปแล้วจะ
สามารถลดการสูญเสียได้ถึง 24%

ปัญหา-อุปสรรคที่พบในการวางท่อ ประปา

สำหรับปัญหาจากสภาพหน้างานที่ กปน.
ประสบปัญหาบ่อยๆ จะเป็นเรื่องของกรวาง
ท่อผ่านทางแยก โดยมีการเว้นช่องวางท่อที่เล็ก
เกินไปเมื่อเทียบกับขนาดท่อของ กปน. รวม
ถึงความลึกหลังท่อไม่ได้มาตรฐาน น้อยกว่า
35 เซนติเมตร ต้องเปลี่ยนจากท่อ PVC ไปใช้
ท่อเหล็กเหนียวแทน ทำให้ต้องเสียเวลาในการ
ติดตั้งนานขึ้น รวมถึงปัญหาท่อระบายน้ำใน
บริเวณปากซอยตันไม่สามารถวางท่อได้ ขณะที่
ผู้ประกอบการบางรายได้ก่อสร้างบ่อบั่กและบัก
เสาไฟฟ้าไว้ในแนวท่อประปา หรือไม่เว้นแนว
เขตที่ดินเพื่อเป็นแนววางท่อประปาข้ามคลอง
โดยก่อสร้างเป็นรั้วขีดคลองแทน

ผู้แทนจาก กปน.กล่าวว่า ปัญหาที่เกิดขึ้น
จากการออกแบบหลังจากที่เจ้าของโครงการได้
ถมที่ดินไปแล้ว และได้นำแบบแปลนโครงการ
มาให้ กปน.พิจารณาเพื่อทำการ Pre-design
ร่วมกัน ดังนั้นในช่วงเวลานี้หากผู้ประกอบการ
ต้องการจัดโปรโมชันตามเฟสที่เปิดขายของ
โครงการก่อน ทาง กปน.จะดำเนินการวางท่อ
ให้ก่อน ส่วนขั้นตอนการจัดจ้าง กปน.สามารถ
เปิดลอยไว้ได้ก่อน โดยจะกำหนดความยาวของ
ท่อและเปิดหน้ารอ หากเจ้าของโครงการพร้อม
ชำระเงินเมื่อไหร่ ผู้รับเหมาจะสามารถเข้าไป
ทำงานได้ทันที ส่วนขั้นตอนการเตรียมวัสดุ
อุปกรณ์ต่างๆ ทาง กปน.จะจัดส่งวัสดุอุปกรณ์



ไปยังสาขาต่างๆ ของ กปน.พร้อมกับกระจายอำนาจจากส่วนกลางไปให้ผู้จัดการสาขาพิจารณาจัดส่ง
อุปกรณ์ก่อสร้างได้ทันที

ส่วนองค์ประกอบในการชำระเงินนั้นได้ลดขั้นตอนบางอย่างออกไป เช่น ถนนในโครงการที่บด
อัดไปแล้ว กปน.สามารถดำเนินการวางท่อประปาให้ได้โดยไม่ต้องถมถนนก่อน เพียงแค่โครงการ
ต้องมีแนววางท่อระบายน้ำไว้ให้เท่านั้น รวมถึงบ่อบั่ก ซึ่งอุปสรรคที่พบเห็นมากที่สุดคือพื้นที่ส่วนกลาง
ซึ่งเดิมมีการวางขนาดพื้นที่ไว้ 1-1.50 เมตร ยังสามารถวางท่อประปาได้ แต่ปัจจุบันลดขนาดเหลือ
70-80 เซนติเมตร เพราะถูกเสาไฟฟ้าใช้พื้นที่ไป 35% ทำให้พื้นที่ที่เหลือไม่เพียงพอที่จะวางท่อประปา
ได้ พอเกิดปัญหาท่อประปาน้ำแตกจึงเข้าไปดูแลได้ยาก ดังนั้น หากมีการเจรจาร่วมกันตั้งแต่เริ่มต้นใน
การทำ Pre-design จะแก้ปัญหาเหล่านี้ได้หมด

ทั้งนี้ กปน.เห็นด้วยกับการทำ M Construction โดย กปน.จะเชิญเจ้าของโครงการให้เข้ามามี
ส่วนร่วมในการประเมินผู้รับจ้าง โดยหากผู้ประกอบการให้คะแนนผู้รับจ้างต่ำแต่ กปน.ให้คะแนนสูง
จะนำคะแนน 2 ส่วนนี้มาหักค่าเฉลี่ยรวมกัน หากผลคะแนนออกมาต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดผู้รับจ้าง
รายนั้นจะไม่สามารถรับงานได้

นอกจากนี้ ยังได้แต่งตั้งผู้ประสานงานร่วมกับทางผู้ประกอบการ โดยจะทำหน้าที่ติวงานก่อสร้าง
ให้ทราบทุกขั้นตอน แต่ในบางสาขาผู้ประสานงานอาจจะไม่เพียงพอกับจำนวนโครงการที่ยื่นขอติดตั้ง
ประปาเข้ามา เช่น ย่านบางบัวทอง ซึ่งมีจำนวนโครงการจัดสรรเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก

คุณธนศักดิ์ วัฒนฐานะ ผู้ว่าการประปานครหลวง กล่าวสรุปว่า สิ่งที่สามารถแก้ปัญหาเรื่องการ
ติดตั้งท่อประปาในโครงการจัดสรรได้ คือ การทำงานร่วมกันระหว่างผู้ประกอบการกับ กปน. ตั้งแต่
วันที่เริ่มต้นจัดซื้อที่ดินให้เดินเข้าไปหาการประปา ซึ่งมีบริการ One Stop Service ให้บริการอยู่แล้ว
เพราะทุกขั้นตอนการทำงานของ กปน.ไม่มีความลับ แต่สิ่งที่เป็นอุปสรรคในการทำงานของ กปน.คือ
ผู้ประกอบการอาจจะลืมเรื่องการเชื่อมต่อท่อประปาของโครงการกับท่อที่อยู่ภายนอกโครงการ เพราะ
บางโครงการมีระยะทางห่างกันเป็นกิโลเมตร ทำให้ต้องผ่านขั้นตอนการขออนุญาตกับหลายหน่วยงาน
เช่น หน่วยงานของ กทม.และกรมชลประทาน ทำให้ต้องเสียเวลาในการติดต่อกับหน่วยงานส่วนนี้
หลายเดือน □

สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากราย)	2554	2555	2556					ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	
■ ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	208.6	244.8	239.1	238.0	235.5	234.5	232.7	-
	(6.7)	(17.4)	(-3.1)	(-3.5)	(-4.9)	(-7.8)	(-8.1)	
■ ปริมาณการใช้จ่ายเงินลงทุนในประเทศ (ปีต้น) ^{2/}	28,093	31,338	2,949	2,822	2,796	2,712	2,625	34,290
	(4.6)	(11.6)	(9.5)	(6.1)	(0.4)	(7.7)	(1.0)	(9.4)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	362,011	692,228	50,142	47,714	42,284	49,086	46,440	640,591
	(-11.4)	(91.2)	(-19.9)	(-21.1)	(-34.4)	(-29.6)	(-13.5)	(-7.5)
■ มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน ^{3/} (ณ ราคาคงที่ปี 2000 : ล้านบาท)	1,352,875	1,681,413	127,807	120,730	127,834	132,440	112,561	1,520,666
	(15.0)	(24.3)	(-8.5)	(-10.9)	(-13.5)	(-19.6)	(-11.7)	(-9.6)
■ พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ^{4/} (พันตารางเมตร)								
รวมทั้งประเทศ	24,170	26,099	2,093	2,458	2,270	1,412	1,861	24,220
	(34.4)	(8.0)	(-20.0)	(10.2)	(-16.4)	(-23.7)	(-14.2)	(-7.2)
ที่อยู่อาศัย	15,121	15,818	1,347	1,642	1,356	948	1,334	16,381
	(21.1)	(4.6)	(-10.3)	(18.2)	(-10.9)	(-30.3)	(-4.9)	(3.6)
พาณิชยกรรม	5,434	5,895	510	436	633	260	293	4,844
	(87.0)	(8.5)	(-31.8)	(-10.2)	(-22.5)	(-4.9)	(-36.8)	(-17.8)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	3,615	4,386	236	380	281	205	234	2,995
	(40.0)	(21.3)	(-35.7)	(6.7)	(-25.4)	(-5.9)	(-22.3)	(-31.7)
เฉพาะเขตกรุงเทพมหานคร	15,407	15,963	1,333	1,594	1,320	700	1,030	14,205
	(54.0)	(3.6)	(-18.1)	(31.9)	(-32.5)	(-25.4)	(-27.6)	(-11.0)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	2,602	2,392	208	250	255	208	332	3,136
	(-11.8)	(-8.1)	(-0.5)	(-9.3)	(55.0)	(-4.8)	(66.9)	(31.1)
ภาคอื่นๆ	6,161	7,744	551	614	696	505	499	6,879
	(22.7)	(25.7)	(-29.2)	(-17.8)	(16.5)	(-27.3)	(-8.8)	(-11.2)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถจักรยานยนต์ (คัน) ^{2/}	1,947	1,989	186	199	158	183	145	2,141
	(7.6)	(2.2)	(4.2)	(20.3)	(-8.3)	(-1.9)	(-25.7)	(7.7)
■ การจำหน่ายรถจักรยานยนต์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	303,322	379,472	28,513	32,966	32,807	36,316	36,392	374,026
	(5.6)	(25.1)	(-8.5)	(4.9)	(-6.6)	(10.0)	(33.9)	(-1.4)
■ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	648	446	61	66	74	62	...	620
เงินลงทุน	142,331	131,228	19,096	13,141	40,408	31,298	...	221,590
	(32.2)	(-7.8)	(123.3)	(154.1)	(308.2)	(524.7)	...	(225.5)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	2,956	3,258	340	315	349	300	...	3,406
เงินลงทุน	64,178	80,384	13,597	16,467	9,615	9,850	...	130,981
	(-0.8)	(25.3)	(129.9)	(121.4)	(37.6)	(-53.1)	...	(73.4)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	(259.0)	(317.0)	(24.0)	(27.0)	(31.0)	(22.0)	...	(241.0)
เงินลงทุน	(1,463.4)	(1,971.7)	(287.6)	(311.4)	(269.6)	(172.2)	...	(3,401.6)
	(111.1)	(34.7)	(-7.5)	(57.2)	(148.0)	(57.1)	...	(104.8)
■ เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่ ^{5/}	-	337,987	30,970	18,331	19,093	25,450	...	344,985
			(6.8)	(8.0)	(-49.6)	(-17.1)		(7.4)
เพิ่มทุน	1,150,880	950,812	91,708	63,779	80,563	169,943	...	1,462,083
	(51.7)	(-17.4)	(4.8)	(23.2)	(-21.3)	(159.1)		(72.3)
ลดทุน	-	212,411	14,293	8,563	8,487	122,595	...	263,210
			(-60.9)	(1.9)	(-50.3)	(680.8)		(72.3)
เลิกกิจการ (ราย)	6,770	16,936	1,248	1,450	1,581	1,783	...	12,853
	(-4.0)	(150.2)	(-7.8)	(4.9)	(-2.6)	(1.3)		(-1.9)
■ การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสิทธิ** (ราย)	1,975	2,347	120	131	147	150	554	2,237
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	626.2	1,181.9	40.4	43.1	79.8	43.0	270.3	1,110.4
	(54.5)	(88.7)	(-56.6)	(-64.1)	(36.2)	(-46.3)	(-14.9)	(-6.0)
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,649	2,260	179	141	205	123	97	2,016
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	447.3	983.6	281.2	27.0	209.3	9.2	10.4	1,027.3
	(-9.0)	(119.9)	(55.8)	(-75.0)	(187.1)	(-77.1)	(-93.9)	(4.4)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	1,526	2,005	151	175	157	160	102	1,890
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	418.3	804.9	38.4	192.9	67.8	109.1	59.5	1,010.9
	(-14.3)	(92.4)	(-31.6)	(117.5)	(-59.4)	(116.0)	(-18.9)	(25.6)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

^{1/} ระบุปรับปรุงปีฐานเป็นปี 2543 และย้อนหลังตั้งแต่เดือนมกราคม 2543 ตามข้อมูลดัชนีราคานำเข้าของกระทรวงพาณิชย์

^{2/} ระบุปรับปรุงปีฐานเป็นปี 2543 และย้อนหลังตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 โดยมีข้อมูลย้อนหลังไปถึงเดือนมกราคม 2543

^{3/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าสินค้ากลุ่มขนส่ง ระบุได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงสร้างการจำแนกประเภทของพิกัดศุลกากรใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

^{4/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั้งประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวี ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 ไว้ด้วย

^{5/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชน จำกัด

** ขั้นตอนการส่งเสริมทั้งหมดเปลี่ยนมาใช้เป็นขั้นตอนการส่งเสริมสิทธิแทน

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตกรุงเทพฯ

สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากราย)	2554 ^R	2555 ^R	2556					ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	
■ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	14,585	16,208	1,640	2,243	1,551	1,472	...	17,114
	(33.5)	(11.1)	(17.8)	(24.0)	(36.6)	(-3.1)	...	(18.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	14,585	16,208	1,640	1,811	1,551	1,472	...	17,114
	(33.9)	(11.1)	(17.8)	(24.0)	(36.6)	(-3.1)	...	(18.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	...	0.00
	(-100.0)	-	-	-	-	-	-	-
■ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	729,262	810,417	81,984	90,552	77,559	73,600	...	855,720
	(-13.5)	(11.1)	(17.8)	(24.0)	(36.6)	(-3.1)	...	(18.5)
- ภาคกลาง	455,406	498,045	51,821	59,192	3,716	3,347	...	452,103
		(9.4)	(24.3)	(38.4)	(-90.1)	(-93.4)	...	(3.0)
- ภาคตะวันออก	77,866	91,048	11,284	10,056	255	195	...	74,664
		(16.9)	(33.6)	(-1.6)	(-89.4)	(-97.2)	...	(-8.2)
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	68,956	75,803	7,218	7,236	0	1	...	63,135
		(9.9)	(1.2)	(2.5)	(-100.0)	(-100.0)	...	(-10.3)
- ภาคเหนือ	71,088	84,201	6,908	7,606	117	93	...	69,144
		(18.4)	(-3.1)	(3.8)	(-98.4)	(-98.7)	...	(-9.4)
- ภาคใต้	55,947	61,320	4,753	6,462	72	52	...	53,364
		10	-8	15	-99	-99	...	-3
■ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	120,657	87,007	8,516	13,437	5,750	6,622	...	78,668
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	24,853	21,271	1,507	4,551	781	2,551	...	19,831
	(19.6)	(-14.4)	(-2.8)	(160.2)	(-55.7)	(9.7)	...	(8.5)
- ต่างจังหวัด	95,804	65,736	7,009	8,886	4,969	4,071	...	58,837
	(27.4)	(-31.4)	(54.2)	(51.6)	(-8.4)	(31.9)	...	(-8.3)
■ การขออนุญาตเช่าอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	39,795	81,665	10,838	5,738	9,858	9,548	...	88,331
	(-37.7)	(105.2)	(66.4)	(-24.1)	(-11.4)	(-16.3)	...	(24.4)
กรุงเทพมหานคร	29,055	34,461	2,866	2,502	4,672	3,334	...	39,692
	(-31.0)	(18.6)	(109.7)	(-54.6)	(80.7)	(2.7)	...	(49.1)
ต่างจังหวัด	10,740	47,204	7,972	3,236	5,186	6,214	...	48,639
	(-50.7)	(339.5)	(54.9)	(58.1)	(-39.3)	(-23.8)	...	(9.5)
■ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธพ. ^{6/}	1,606,923	1,795,476	1,956,531	1,982,448	2,004,768	2,035,483	...	2,035,483
	(11.0)	(11.7)	(11.6)	(12.6)	(13.1)	(13.5)	...	(13.5)
ผู้ประกอบการ	409,209	457,348	522,239	530,331	538,110	551,405	...	551,405
	(13.4)	(11.8)	(13.6)	(16.1)	(16.8)	(18.2)	...	(18.2)
ผู้บริโภค	1,197,715	1,338,128	1,434,292	1,452,117	1,466,657	1,484,078	...	1,484,078
	(10.1)	(11.7)	(10.9)	(11.3)	(11.7)	(11.8)	...	(11.8)
■ ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	81,856	125,002	8,803	13,866	9,845	15,180	...	117,900
(หน่วย)	(-23.4)	(52.7)	(-49.3)	(74.5)	(-16.3)	(24.5)	...	(5.8)
บ้านจัดสรร	26,994	23,174	3,621	3,373	3,387	3,405	...	32,180
	(10.3)	(-14.2)	(32.8)	(10.2)	(115.2)	(79.3)	...	(52.1)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	34,734	78,391	2,981	8,250	4,359	9,582	...	64,480
	(-42.0)	(125.7)	(-76.1)	(215.8)	(-47.0)	(14.8)	...	(-5.7)
ปลูกสร้างเอง	20,128	23,437	2,201	2,243	2,099	2,193	...	21,240
	(-10.5)	(16.4)	(2.6)	(-1.4)	(6.7)	(12.5)	...	(-2.8)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

ที่มา: สํารวจและจัดการข้อมูลเศรษฐกิจทั่วไป 31 มกราคม 2557

P = ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่ดีเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

^{2/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 พ.ศ.2541 ออกตามความในพระราชบัญญัติใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ 2

^{3/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามกฎหมายว่าด้วยกฎหมายว่าด้วยคดีล้มละลายเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณีไปตลอดการกู้ยืมฯ อนึ่ง การลดค่าธรรมเนียมฯ จากระยะ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดินทำให้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท.จึงให้กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มีมติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

^{4/} มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำนวนออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากผู้ขอข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

^{6/} ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขาธนาคารพาณิชย์ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศและรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรมตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC)

^{7/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนการขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม.

บทสรุป

ในปี 2556 ที่ผ่านมามีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบชะลอตัวลดลงจากปีก่อน เนื่องจากผู้ซื้อยังมีความกังวลเรื่องสถานการณ์อุทกภัยที่มีโอกาสจะเกิดขึ้นได้อีก ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มสินค้าคอนโดมิเนียมที่ได้กระจายทำเลออกไปตามแนวเส้นทางของรถไฟฟ้า ที่ได้ขยายเส้นทางออกไปยังพื้นที่

ขึ้นนอกมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีเงินอยู่อาศัยในคอนโดฯ ขนาดเล็กราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท

ส่วนสภาวะอสังหาฯ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ช่วงเดือนธันวาคม 2556 อุปสงค์เพิ่มขึ้นจากเดือนก่อน โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารจำนวนทั้งสิ้น 6,883 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นบ้านแนวราบ

ขณะที่อุปทานใหม่ลดลงมาก ส่วนหนึ่งเกิดจากปัญหาทางการเมือง ทำให้ผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงจากเดือนพฤศจิกายนที่เปิดตัวใหม่ 12,339 หน่วย มาอยู่ที่ 10,327 หน่วย และมีบางโครงการได้เลื่อนการขายมาเปิดตัวในปี 2557 แทน □

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

งานสัมมนาใหญ่ประจำปี 2557 “อสังหาริมทรัพย์ ดชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2014”

วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2557

ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว



ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (เดือนกุมภาพันธ์-มีนาคม 2557)

4 กุมภาพันธ์ 2557

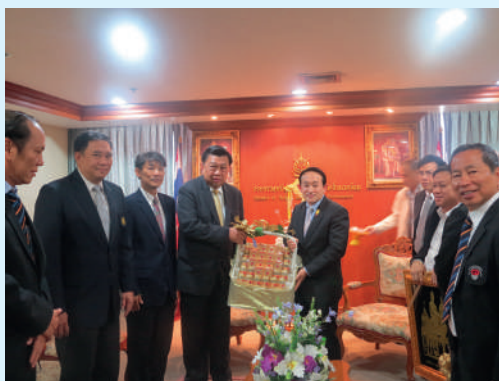
สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานจับสลาก บูธงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

12 กุมภาพันธ์ 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงาน สัมมนาใหญ่ประจำปี “อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 2014” ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว

17 กุมภาพันธ์ 2557

คุณอธิป พิชานนท์, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสุนทร สถาพร เข้ามอบกระเช้าสวัสดิ์ปีใหม่แก่คุณวิเชษฐ์ เกษมทองศรี รักษาการรัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ณ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



25-26 กุมภาพันธ์ 2557

คณะกรรมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30 เข้าพบสื่อมวลชนเพื่อประชาสัมพันธ์ และเชิญชวนเข้าร่วมงาน แลงข่าวงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30



28 กุมภาพันธ์ 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันบริจาคสิ่งของและเงินสด มูลค่ารวมกว่า 2 แสนบาท ให้แก่สถานสงเคราะห์เด็กอ่อนพิการทางสมองและปัญญา (บ้านเฟื่องฟ้า)



4 มีนาคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานแถลงข่าว การจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 30 ณ อาคารยูไนเต็ด เซ็นเตอร์



6 มีนาคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดประชุมคณะกรรมการ ประจำเดือนมีนาคม 2557 ณ โรงแรมรามาดา พลาซ่า บางกอก แม่น้ำริเวอร์ไซด์

10 มีนาคม 2557

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมโครงการประกวดสมาคมการค้าดีเด่น ประจำปี 2557 และการสัมมนาเพื่อประชาสัมพันธ์เผยแพร่และชี้แจงรายละเอียดหลักเกณฑ์การประกวด จัดโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอคองคอร์ด

ลูกค้าจ่ายเงินดาวน์ไม่ตรง ยกเลิกสัญญาได้หรือไม่



ตามปกติการซื้อขายบ้านจะกำหนดวันผ่อนชำระเงินดาวน์ก่อน แล้วจะไปโอนกรรมสิทธิ์กันในอนาคต สำหรับกรณีนี้ข้อตกลงในสัญญามีว่าเงินงวดสุดท้ายจะชำระให้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคาร ณ สำนักงานที่ดิน โดยไม่ได้กำหนดเวลาการปลูกบ้านให้แล้วเสร็จไว้ นอกจากนี้การผ่อนชำระของลูกค้าก็ล่วงเลยกำหนดไปแล้ว แต่ผู้ขายยังรับเงินผ่อนดาวน์ตามปกติ ตรงนี้ถือว่าคู่สัญญาไม่ยึดถือตามเงื่อนไขการชำระเงินในสัญญานั้น ต่อมาผู้ขายจะมาอ้างว่าผู้ซื้อชำระเงินไม่เป็นไปตามสัญญา แล้วบอกเลิกสัญญาเรียกเงินมัดจำไม่ได้

นอกจากนั้น (ถ้า) สัญญาที่ไม่ได้ระบุวันก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จเพื่อส่งมอบแก่ผู้ซื้อเอาไว้ แต่กำหนดให้มีการชำระเงินงวดสุดท้ายเมื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์กัน อย่างนี้จะไปเรียกให้ชำระเงินทั้งหมดก็ไม่ได้เช่นกัน

ยกตัวอย่างกรณีนี้ โจทก์ผู้ซื้อหยุดผ่อนงวดก่อนสุดท้ายมาปีเศษเพราะจำเลยฝ่ายผู้ขายก่อสร้างบ้านล่าช้า แต่กลับจะมาเรียกให้ชำระเงินทั้งหมด เมื่อโจทก์ไม่ชำระก็บอกเลิกสัญญา โจทก์เลยชนะคดี

“คำพิพากษาฎีกาที่ 252/2540 กำหนดเวลาชำระหนี้ที่ตกลงกันไว้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

ซึ่งเป็นสาระสำคัญ แต่คู่สัญญาจะถือปฏิบัติตามสัญญาหรือไม่เป็นอีกเรื่องหนึ่ง การนำสืบข้อเท็จจริงว่า โจทก์ (ผู้ซื้อ) ชำระหนี้ตามงวดไม่ตรงเวลาที่กำหนดไม่ใช่การนำสืบแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสาร และที่จำเลยผ่อนผันให้โดยยินยอมรับชำระไว้ แสดงว่าในทางปฏิบัติโจทก์จำเลยมิได้มีเจตนาถือเอากำหนดเวลาชำระหนี้ที่ดินตามงวดเคร่งครัดตามสัญญา

“ดังนั้น เมื่อครบกำหนดชำระเงินงวดที่ 10 โจทก์ยังไม่ชำระ จำเลยมีหน้าที่ต้องบอกกล่าวโจทก์ชำระหนี้ภายในเวลาพอสมควรตาม ป.พ.พ. มาตรา 387 หากโจทก์ไม่ชำระจำเลยมีสิทธิเลิก

สัญญาได้

“ปรากฏว่าเมื่อถึงกำหนดชำระเงินงวดที่ 10 โจทก์ไม่ชำระ จำเลยไม่เคยแจ้งโจทก์ให้ชำระในเวลาที่กำหนดและมิได้ปฏิบัติตามมาตรา 387 ดังกล่าวถือว่าโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา สัญญาจึงไม่เลิกกัน

“สัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยจำเลยจะต้องสร้างบ้านให้เสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมบ้านแก่โจทก์ในวันที่ดินที่จะชำระเงินงวดสุดท้าย ซึ่งตามปกติจะต้องมีกำหนดเวลาสร้างบ้านให้แล้วเสร็จไว้ในสัญญาด้วย แต่ข้อตกลงในสัญญามีว่าเงินงวดสุดท้ายจะชำระให้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคาร ณ สำนักงานที่ดิน โดยไม่ได้กำหนดเวลาการปลูกบ้านให้แล้วเสร็จไว้

“ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของจำเลยจะต้องปลูกบ้านในที่ดินให้แล้วเสร็จ และพร้อมจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้โจทก์ จึงจะมีสิทธิเรียกให้โจทก์ชำระเงินงวดสุดท้ายได้ แม้โจทก์จะขอชำระในงวดที่ 10 ก่อนงวดสุดท้าย ซึ่งล่วงเลยกำหนดเวลาชำระตามสัญญามา 1 ปี แต่ปรากฏว่าในช่วงเวลาดังกล่าวจำเลยยังปลูกบ้านไม่แล้วเสร็จ จึงไม่อาจเรียกให้โจทก์ชำระเงินที่เหลือทั้งหมดได้ โจทก์ไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญา จึงมีสิทธิฟ้องจำเลยให้ปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้”

ในการทำโครงการบ้านจัดสรรจะหาวันส่งมอบบ้านให้เบะๆ นั้นเป็นเรื่องยาก เช่นเดียวกันการผ่อนเงินดาวน์ของลูกค้าก็มีบ้างที่ผ่อนตรงครบทุกเดือน และก็มีไม่น้อยที่เลยกำหนดหรือขาดส่ง ยิ่งในภาวะเศรษฐกิจเช่นนี้โอกาสที่ผู้ซื้อจะผิดนัดผ่อนดาวน์ก็เป็นไปได้มาก ดังนั้น เรื่องสัญญาจึงต้องมีความละเอียดและรัดกุมเพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้น □

เรียบเรียงจากคอลัมน์ Property Law ของบุญหลง นรจิตต์ ในนิตยสารโฮมบายเออร์โกด์