



การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการคอนโดมิเนียม และคลังสินค้ากรณีศึกษาที่ดินใน
ซอยสุขสวัสดิ์ 70 อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ



โครงการพิเศษนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต

สาขาวิศวกรรมการก่อสร้าง

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ปีการศึกษา 2537

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามเผยแพร่ต่อสาธารณะโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

PROJECT FEASIBILITY OF CONDOMINIUM AND WAREHOUSE CASE STUDY
THE LAND IN SOI SUKSAWAT 70 PRAPRADANG SAMUTPRAKARN



A SPECIAL PROJECT SUBMITTED IN FULFILLMENT OF
THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE
BACHELOR OF CONSTRUCTION ENGINEERING
KING MONGKUT 'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

1994

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาควิชาวิศวกรรมศาสตร์โยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ใบรับรองโครงการพิเศษ

หัวข้อโครงการพิเศษ การศึกษาความเป็นไปได้ของที่ดินใน ซ. สุขสวัสดิ์ 70

นักศึกษา นายชวลิต หล่อสิงห์คำ

นักศึกษา นายเทพจักร ปัญจบุรี

หลักสูตร วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมการก่อสร้าง

ภาควิชา วิศวกรรมโยธา

อาจารย์ที่ปรึกษา อ. วิบูลย์ วุฒินุญ

คณะกรรมการสอบโครงการพิเศษ

ลายมือชื่อ

อ. วิบูลย์ วุฒินุญ

อ. สมชาย สำลีราษฎร์กุล

อ. ศรีกริช หิรัญมาศ

อ. วิบูลย์ วุฒินุญ

อาจารย์ที่ปรึกษา

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา รับรองแล้ว

(นายอำนาจ พานิชกุลพงศ์)

หัวหน้าภาควิชาวิศวกรรมโยธา

วันที่ เดือน

พ.ศ.

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการคอนโดเนียม
และคลังสินค้ากรณีศึกษาที่ดินในซอยสุขสวัสดิ์ 70 อ.พระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

โดย นายเทพจักร ปัญจบุรี

นายชวลิต หล่อสิงห์คำ

อาจารย์ที่ปรึกษา อ.วิบูลย์ วุฒินุญ

บทคัดย่อ

ในการจัดทำโครงการพิเศษฉบับนี้ ศึกษาความเป็นไปได้โครงการคอนโดเนียม และ คลังสินค้า กรณีศึกษาที่ดินในซอยสุขสวัสดิ์ 70 อ.พระประแดง จังหวัดสมุทรปราการขนาดเนื้อที่โครงการประมาณ 30 ไร่ ซึ่งในตัวโครงการจะพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และ สาธารณูปการ สาธารณูปโภค กลุ่มประชากรที่ศึกษา คือกลุ่มประชากรใน อ. พระประแดง ข้อมูลเกี่ยวกับประชากรมีทั้งข้อมูลแบบปฐมภูมิ และทุติยภูมิ ข้อมูลแบบปฐมภูมิได้มาจากแบบสอบถาม ซึ่งจะบอกความต้องการและพฤติกรรมการบริโภคของประชากร ส่วนข้อมูลทุติยภูมิได้จากหน่วยงานต่างๆของรัฐ การศึกษาทางด้านเทคนิค ศึกษาถึงสภาพแวดล้อมของที่ตั้งโครงการ การจัดผังของโครงการ และประมาณค่าใช้จ่ายต่างๆ ของโครงการ ฯลฯ การศึกษาทางด้านบริหาร จะศึกษาถึงรูปแบบ และการเลือกทีมงานที่เหมาะสมสอดคล้องกับขนาดของโครงการ และการศึกษาด้านการเงินจะแสดงผลตอบแทนในรูปของ IRR, NPV และ B/C RATIO ซึ่งเป็นตัวชี้ขั้นสุดท้ายของปัญหาที่ทำการศึกษาว่าสมควรลงทุนหรือไม่ และยังมี การวิเคราะห์ความไว และการวิเคราะห์ความเสี่ยงซึ่งจะเป็นตัวที่ทำให้การศึกษากลายเป็นไปได้นี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ABSTRACT

This special project is The Feasibility Study of condominium and warehouse Case Study the land in Soi Suksawat 70 Prapradang Samutprakarn. The project area is about 30 rai which is composed of the facility and the consumer replublic.

The studied population group are households living in Amplur Prapradaeng. The population data have been collected in primary data and secondary data. The primary data derive from the questionnaires which tell the requirements and the consumers's behaviours of the population. The Secondary data derive from- government organizations. The Technical Study consists of the environment around the site place, the lay-out plan and estimating the developing costs of the project, etc. The Administrative Study will study type and selecting the teamworks that agree with project size. The final Financing Study will perform the returns in type of IRR, NPV and B/C RATIO that is the

final process to indicate that the studied problems should invest or not. And the

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไหวการณใดๆทงสน อิกทงทามมิเทดดแปลงเนื้อหา และตองอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

โครงการพิเศษฉบับนี้ จะสำเร็จลงไม่ได้ถ้าไม่ได้รับความช่วยเหลือแนะนำ และให้ความอนุเคราะห์จากบุคคลต่างๆ ดังนี้

อาจารย์ วินุลย์ วุฒินาน	อาจารย์ที่ปรึกษา
ดร. แดง เจริญสุวรรณ	แนะนำแบบสอบถาม
คุณ อามีนะห์ หวังภักดี	เจ้าของที่ดิน
คุณ ธงชัย วินัยจรูญ	หัวหน้ากองช่างเทศบาลลัดหลวง
คุณ วิสุทธิ์ สมใจ	ผู้จัดการคลังสินค้ามิตรผล
เจ้าหน้าที่สำนักงานผังเมืองกรุงเทพฯ	
เจ้าหน้าที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย	
เจ้าหน้าที่สำนักงานพาณิชย์แห่งประเทศไทย	
เจ้าหน้าที่เทศบาลตำบลลัดหลวง	
เจ้าหน้าที่สำนักงานส่งเสริมการลงทุน (BOI)	
เจ้าหน้าที่หอการค้า จ. สมุทรปราการ	
เจ้าหน้าที่ส่วนส่งเสริมการลงทุนศาลากลาง จ.สมุทรปราการ	
เจ้าหน้าที่กองควบคุมมลพิษ กระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและพลังงาน	
คุณ เจือจันทร์ พึ่งพุ่ม	ผู้ช่วยเตรียมงาน Present และจัดพิมพ์เอกสาร
ที่ คุ่มคำ	ผู้ช่วยเหลืองาน Lay Out

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กำลังใจ และความช่วยเหลือในด้านต่างๆ จากบิดา มารดา พี่น้อง และเพื่อนๆ จึงใคร่ขอกราบขอบพระคุณมา ณ. โอกาสนี้.

ผู้จัดทำ

นายชวลิต หล่อสิงห์คำ

นายเทพจักร ปัญญบุรี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
บทคัดย่อ	I
กิจกรรมประกาศ	II
สารบัญ	III
สารบัญตาราง	IV
สารบัญภาพ	V
บทนำ	
- ความเป็นมา	1
- วัตถุประสงค์	2
- ขอบเขตการศึกษา	3
- วิธีการศึกษา	4
- ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
บทที่ 1 การกลั่นกรองรูปแบบโครงการเบื้องต้น	
1.1 การวิเคราะห์ด้านการตลาด	6
1.2 ข้อมูลพื้นฐานของจังหวัดสมุทรปราการ	6
1.3 บทบาทของจังหวัดสมุทรปราการกับการลงทุน	22
1.3.1 ศักยภาพที่เหมาะสมต่อการลงทุน	22
1.3.2 ข้อจำกัดที่มีผลต่อการลงทุน	24
1.3.3 โอกาสการลงทุนในอนาคต	25
1.4 ภาวะเศรษฐกิจไทย	29
1.4.1 ภาวะเศรษฐกิจไทย	29
1.4.2 เหตุการณ์สำคัญในรอบปี 2537	34
1.5 การวิเคราะห์ที่ตั้ง	36
1.5.1 การศึกษาทางด้านเทคนิค	36
1.5.2 บริการพื้นฐาน	38
1.5.3 ความเหมาะสมในการเข้าถึงโครงการ	45
1.5.4 ปัญหาด้านเทคนิคในการก่อสร้างและแนวทางแก้ไข	46
1.5.5 การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์	47
1.5.6 ด้านสภาวะแวดล้อม	51
1.5.7 โครงการระบบบำบัดน้ำเสียจังหวัดสมุทรปราการ	52

เรื่อง	หน้า
บทที่ 2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่เหมาะสม	
2.1 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่เหมาะสม	56
2.2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการคอนโดมิเนียม	57
2.2.1 เป้าหมายในการศึกษา	57
2.2.2 ขอบเขตการศึกษา	57
2.2.3 วิเคราะห์คู่แข่งชั้น	58
2.2.4 การวิเคราะห์ตลาดเป้าหมาย	73
2.2.4.1 สรุปแบบสอบถามข้อมูลส่วนตัวของ กลุ่มตัวอย่าง	73
2.2.4.2 สรุปแบบสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับความ คิดเห็นต่อโครงการ	76
2.2.4.3 สรุปแบบสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับการส่ง เสริมการขาย	78
2.2.4.4 สรุปแบบสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับการ โฆษณา	80
2.2.5 แผนการตลาด	82
2.3 การศึกษาด้านการตลาดของคลังสินค้า	85
2.3.1 เป้าหมายในการศึกษา	85
2.3.2 ขอบเขตการศึกษา	85
2.3.3 ภาพรวมของการดำเนินการธุรกิจคลังสินค้า	86
2.3.4 วิเคราะห์คู่แข่งชั้น	87
2.3.5 ข้อมูลโรงงานอุตสาหกรรม	88
2.3.6 การวิเคราะห์ตลาดเป้าหมาย	103
2.4 ผัง LAY- OUT ของโครงการคลังสินค้า	104
2.5 ผัง LAY- OUT ของโครงการคอนโดมิเนียม	105
2.6 การศึกษาด้านการบริหาร	106
2.6.1 วิเคราะห์รูปแบบขององค์กรที่เหมาะสม	106
2.7 การศึกษาด้านการเงิน	115
2.7.1 ขั้นตอนการวิเคราะห์	115
2.7.2 วิธีในการวิเคราะห์	115

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เรื่อง	หน้า
2.7.2.1 ค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้างต่างๆ	116
2.7.2.2 ค่าใช้จ่ายด้านการขาย	117
2.7.2.3 ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร	117
2.7.2.4 ประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมด	117
2.7.2.5 แหล่งเงินทุน	118
2.7.2.6 รายรับ	118
2.7.2.7 ราคาขายของโครงการ	118
2.7.2.8 CASH-FLOW	119
2.7.2.9 งบดุล	123
2.7.2.10 การหาอัตราผลตอบแทนในรูปของ IRR, NPV,B/C RATIO	124
2.7.3 การวิเคราะห์ความไว	131
2.7.4 การวิเคราะห์ความเสี่ยง	133
2.7.4.1 ตาราง CASH-FLOW	137
บทที่ 3 บทสรุปการตัดสินใจการลงทุน	
3.1 การศึกษาการขอรับการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริม การลงทุน	141
3.2 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	143
3.3 ข้อเสนอแนะการลงทุนในสถานะเศรษฐกิจปัจจุบัน	148
3.4 สรุปรูปแบบของโครงการ	149
ภาคผนวก	
- กฎกระทรวงฉบับที่ 173 (พ.ศ. 2537)	
- ไขเรื่องน่ารู้เกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุน	
- แบบคำขอรับการส่งเสริมการลงทุน	
- แบบสอบถามข้อมูลทางการตลาด	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

รายการที่	เรื่อง	หน้า
1.	แสดง สรุปภาวะเศรษฐกิจภาคกลางปี 2536 จำแนกรายจังหวัด	9
2.	แสดง จำนวนประชากร ปี พศ. 2536	12
3.	แสดง ความหนาแน่นของประชากร ปี 2536	13
4.	แสดง จำนวนสถานศึกษา ครู/ อาจารย์ นักเรียน/ นักศึกษา ของระบบ การศึกษานอกโรงเรียน	14
5.	แสดง จำนวนสถานศึกษา ครู/ อาจารย์ นักเรียน/ นักศึกษา สำหรับ การศึกษาในระบบโรงเรียน จำแนกตามสังกัด	15
6.	แสดง สถานบริการสาธารณสุขในจังหวัดสมุทรปราการ ปี พศ. 2536	17
7.	แสดง สถานพยาบาลเอกชน ปี 2536	18
8.	แสดง จำนวนบุคลากรทางด้านสาธารณสุข ปี 2536	19
9.	แสดง การแบ่งเขตการปกครอง	21
10.	แสดง ภาวะเศรษฐกิจรายปี พศ. 2533-2538	32
11.	แสดง อัตราการขยายตัวภาวะเศรษฐกิจรายปี พศ. 2533-2538	33
12.	แสดง สถานที่ราชการ จังหวัดสมุทรปราการ ฟังตะวันตก	39
13.	แสดง โรงพยาบาล ในเขตจังหวัด สมุทรปราการ ฟังตะวันตก	40
14.	แสดง โรงเรียนในเขตพื้นที่ศึกษา จังหวัดสมุทรปราการ ฟังตะวันตก	41
15.	แสดง โรงแรม ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ ฟังตะวันตก	43
16.	แสดง แฟลต อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ- ฟังตะวันตก	44
17.	แสดง บัญชีกำหนด จำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดิน	47
18.	แสดง การชำระเงิน โครงการบ้านอยู่สบาย	60
19.	แสดง การชำระเงิน โครงการสุขใจการ์เดน	64
20.	แสดง การชำระเงิน โครงการสินทรัพย์คอนโดพลาซ่า	67
21.	แสดง การชำระเงิน โครงการครุในเลควิว	71
22.	แสดง สรุปผลการวิเคราะห์ คู่แข่งขัน	73

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

เรื่อง	หน้า
23. แสดง ข้อมูลโรงงานอุตสาหกรรม	89
24. แสดง การวิเคราะห์การเงิน (CASH FLOW)	119
25. แสดง สัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไป ของสถาบันการเงิน	i46
26. แสดง การขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แก่บุคคลทั่วไปของสถาบันการเงิน	147



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

ภาพที่	เรื่อง	หน้า
1.	แสดงที่ตั้งจังหวัดสมุทรปราการและศูนย์กลางการพัฒนาที่สำคัญระดับภาค	27
2.	แสดงแผนที่แหล่งท่องเที่ยว จังหวัดสมุทรปราการ	28
3.	แสดงที่ตั้งโครงการ	48
4.	แสดงแผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดิน	49
5.	แสดงที่ตั้งโครงการบ้านอยู่สบาย	59
6.	แสดงที่ตั้งโครงการสุขใจการ์เดน	63
7.	แสดงรูปแบบโครงการสินทรัพย์คอนโดพลาซ่า	66
8.	แสดงรูปแบบและที่ตั้งโครงการครุในเลควิว	70
9.	แสดงที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม ใน สมุทรปราการฝั่งตะวันตก	100
10.	แสดง LAND USE DEVELOPMENT IN SAMUT PRAKARN - PROVINCE (1994)	101
11.	แสดง FUTURE LAND USE DEVELOPMENT IN SAMUT PRAKARN - PROVINCE	102
12.	แสดง LAY OUT โครงการ	104
13.	แสดง ผังการบริหาร โครงการ	113

บทนำ

ความเป็นมาของการศึกษา

จากสภาพทั่วไปทางกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม โครงสร้างพื้นฐานและนโยบายของรัฐบาล ในการให้จัดตั้งสนามบินพาณิชย์นานาชาติ แห่งที่สองของประเทศ (สนามบินหนองงูเห่า) ทำให้ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานครเป็นจังหวัดที่มีการเปลี่ยนแปลง และเกิดการ พัฒนาในด้านต่าง ๆ คือการเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทางอากาศ และโทรคมนาคมของภูมิภาค เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ในอนาคต ซึ่งการพัฒนาด้านโครงข่าย บริการพื้นฐาน และ โอกาสการพัฒนา ให้เป็นศูนย์กลางความเจริญ ทั้งด้านธุรกิจ การค้า การเงิน การธนาคาร การบริการ และอื่น ๆ อีกทั้ง จะทำให้เกิดการจ้างงาน ในสาขาต่าง ๆ ทำให้สมุทรปราการเป็นแหล่งการจ้างงาน และ ที่อยู่อาศัย ตลอดจนเกิดการขยายตัวของชุมชน และเพิ่มโอกาสในการลงทุน ด้านต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับ การพัฒนาเบื้องต้น

ดังนั้นการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่ดิน ซอยสุขสวัสดิ์ 70 จึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง ในแง่ของการศึกษาผลตอบแทนจากการลงทุน ในกิจการที่มีความเหมาะสม และ สอดคล้อง กับแนวทางการพัฒนาของตัวจังหวัดดังกล่าวแล้ว

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงขั้นตอนการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
2. เพื่อศึกษาถึงรูปแบบการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI.
3. เพื่อทราบข้อมูลในการตัดสินใจ ดำเนินโครงการว่าควรค่าแก่การลงทุน หรือไม่

ขอบเขตการศึกษา

1. การถนัดกรอกรูปแบบโครงการเบื้องต้น
 - 1.1 การวิเคราะห์ด้านการตลาด
 - 1.1.1 ศึกษาสภาพทั่วไปของจังหวัดสมุทรปราการ
 - ลักษณะกายภาพ
 - โครงสร้างเศรษฐกิจ
 - โครงสร้างสังคม
 - โครงสร้างพื้นฐาน
 - โครงสร้างด้านการปกครอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.1.2 ศึกษาถึงบทบาทของจังหวัดสมุทรปราการต่อการลงทุน

- ศักยภาพที่เหมาะสมต่อการลงทุน
- ข้อจำกัดที่มีผลต่อการลงทุน

1.1.3 วิเคราะห์โอกาสในการลงทุนในอนาคต

- ด้านอุตสาหกรรม
- ด้านธุรกิจ พาณิชยกรรม
- ด้านการท่องเที่ยว
- ด้านสิ่งแวดล้อม

1.2 การวิเคราะห์ที่ตั้ง

1.2.1 ศึกษาด้านเทคนิค

- กฎหมายผังเมือง
- บริการขั้นพื้นฐาน
- ความเหมาะสมในการเข้าถึงโครงการ
- ปัญหาการก่อสร้างจากที่ตั้งโครงการ

1.2.2 ศึกษาด้านเศรษฐศาสตร์

- ค่าใช้จ่ายการได้มาซึ่งที่ตั้งโครงการ

1.2.3 ศึกษาด้านสภาวะแวดล้อม

- ผลจากมลภาวะต่อที่ตั้งโครงการ
- วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในอนาคต

2. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่เหมาะสม

2.1 ด้านการตลาด

2.1.1 วิเคราะห์คู่แข่ง

2.1.2 วิเคราะห์ตลาดเป้าหมาย

2.1.3 วางแผนการตลาด

2.2 จัดทำ Lay Out

2.3 ด้านการบริหาร

2.3.1 วิเคราะห์รูปแบบองค์กรของธุรกิจ

2.3.2 วิเคราะห์รูปแบบการบริหารที่เหมาะสมกับโครงการ

2.4 ด้านการเงิน

- 2.4.1 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายของโครงการ
- 2.4.2 วิเคราะห์รายรับของโครงการ
- 2.4.3 วิเคราะห์การตัดสินใจการลงทุน
- 2.4.4 การวิเคราะห์ความไว
- 2.4.5 การวิเคราะห์ความเสี่ยง
- 2.4.6 วิเคราะห์แหล่งเงินทุน
- 2.4.7 ศึกษาขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI.

3.บทสรุปการตัดสินใจในการดำเนินโครงการ

- 3.1 ภาวะเศรษฐกิจไทย ปี2538
- 3.2 ภาวะสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 3.3 ข้อเสนอแนะการลงทุนในสถานการณ์ปัจจุบัน

วิธีที่ใช้ในการศึกษา

1. กำหนดเป้าหมายในการศึกษา
2. กำหนดขอบเขตในการศึกษา
3. เก็บข้อมูลที่ไม่เป็นทางการ

เป็นข้อมูลที่ไม่ได้มีการจัดเก็บ หรือแสดงเป็นลายลักษณ์อักษร แต่เป็นข้อมูลที่ได้จากการได้ยิน เป็นคำพูด โดยวิธีการเก็บข้อมูลนี้จะทำการสอบถามจากผู้รู้

4. วางแผนศึกษาข้อมูลที่เป็นทางการ

เมื่อได้ทำการรวบรวมข้อมูลที่ไม่เป็นทางการจากเบื้องต้นแล้ว ยังได้ข้อมูลไม่เพียงพอจะต้องทำการเก็บข้อมูลที่เป็นทางการต่อไป ซึ่งข้อมูลชนิดนี้แบ่งเป็น 2 ประเภทได้แก่

1. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) เป็นข้อมูลที่ได้มีการรวบรวม และผ่านการวิเคราะห์มาแล้ว เช่น เอกสารเผยแพร่จากหน่วยงานราชการ ซึ่งการศึกษาโครงการนี้ได้ทำการเลือกแหล่งข้อมูลที่จะจัดเก็บดังต่อไปนี้
 1. ศาลากลางจังหวัด สมุทรปราการ
 2. สำนักงานพาณิชย์ จังหวัด สมุทรปราการ
 3. สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(B.O.I.)
 4. สำนักงานที่ดิน อ. พระประแดง
 5. สำนักผังเมืองกรุงเทพฯ
 6. กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม
7. หอการค้าจังหวัด สมุทรปราการ
 8. เทศบาล อำเภอ ลัดหลวง
 9. โครงการคอนโดฯ คู่แข่งขัน เลือกจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 4 แห่ง
 10. คลังสินค้า คู่แข่งขัน ในพื้นที่จังหวัด สมุทรปราการ ฟังตะวันออก

2. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) เป็นข้อมูลที่ไม่ได้มีการจัดเก็บไว้ จำเป็นต้องทำการสำรวจและจัดเก็บข้อมูล เพื่อทำการวิเคราะห์แล้วนำไปใช้งานต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การเก็บข้อมูลในส่วนนี้ใช้ในการวิเคราะห์ตลาดเป้าหมายของโครงการคอนโดฯ โดยใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูลจำนวน 60 ตัวอย่างจากกลุ่มเป้าหมายในพื้นที่ศึกษา

จำนวนตัวอย่างที่จัดเก็บคำนวณหาโดยวิธี SAMPLE RANDOM SAMPLING

$$n = \frac{P(100 - P) Z^2}{d^2}$$

เมื่อ n = จำนวนข้อมูลที่จะต้องสุ่ม

P = Percentage ที่ต้องการ estimate

Z = ค่ามาตรฐานของความเชื่อถือ

d = ค่าความคลาดเคลื่อน

5. วิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อทำการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ต้องการได้ครบแล้ว

ก็จะนำข้อมูลที่เก็บได้มาทำการวิเคราะห์หาคำตอบตามที่ได้ตั้งวัตถุประสงค์เอาไว้

6. สรุปผลการศึกษา

เป็นการสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาผลสรุปของการศึกษา

ผลที่คาดว่าจะได้จากการศึกษา

1. ได้รับความรู้ถึงขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
2. ได้รับความรู้ถึงรูปแบบการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก B.O.I.
3. ได้รับความรู้ข้อมูลในการตัดสินใจดำเนินโครงการว่าควรค่าแก่การลงทุน หรือไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ด้านการตลาด

- วัตถุประสงค์** :
1. เพื่อศึกษาความเหมาะสมและความเป็นไปได้ของการลงทุน ใน สาขาการผลิตต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดในอนาคต
 2. เพื่อลดความเสี่ยงของการลงทุนทำโครงการในจังหวัดสมุทรปราการ

ขอบเขตการศึกษา :

1. ศึกษาสภาพทั่วไปของจังหวัดสมุทรปราการ
 - ลักษณะกายภาพ
 - โครงสร้างเศรษฐกิจ
 - โครงสร้างสังคม
 - โครงสร้างพื้นฐาน
 - โครงสร้างด้านการปกครอง
2. ศึกษาถึงบทบาท ของจังหวัดสมุทรปราการต่อการลงทุน
 - ศักยภาพที่เหมาะสมต่อการลงทุน
 - ข้อจำกัดที่มีผลต่อการลงทุน
3. วิเคราะห์โอกาสในการลงทุนในอนาคต
 - ด้านอุตสาหกรรม
 - ด้านธุรกิจ พาณิชยกรรม
 - ด้านการท่องเที่ยว
 - ด้านสิ่งแวดล้อม

ข้อมูลพื้นฐานของจังหวัดสมุทรปราการ

ลักษณะทางกายภาพ

จังหวัดสมุทรปราการ หรือที่เรียกกันทั่วไปว่า "เมืองปากน้ำ" ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งพื้นที่ที่ครอบคลุมทั้งสองฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยาไว้ทั้งหมด อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ประมาณ 30 กิโลเมตร มีพื้นที่ ทั้งหมดประมาณ 1,004.092 ตารางกิโลเมตร (627,557.5 ไร่) แบ่งเป็นพื้นที่ทำการเกษตร ประมาณ 288,450 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 45.96 ของพื้นที่ทั้งหมด แต่ในปัจจุบันการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรลดน้อยลง เปลี่ยนเป็นที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยและอื่น ๆ มากขึ้น

ลักษณะภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มไม่มีภูเขา เต็มไปด้วยลากลอง ซึ่งมีความสำคัญในด้านชลประทานเพื่อการเกษตรและใช้เป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งทางน้ำด้วย

โครงสร้างทางเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจปี 2536 ของจังหวัดสมุทรปราการ ขยายตัวในอัตราชะลอลงเหลือร้อยละ 7.6 โดยชะลอลงในเกือบทุกภาคการผลิต

ภาคการเกษตร ผลผลิตลดลงทั้งสาขาพืชไร่ และปศุสัตว์ ในขณะที่สาขาประมงผลผลิตชะลอ

ลง

- สาขาพืชไร่ โดยเฉพาะข้าวนาปรังนั้นมีการลดพื้นที่เพาะปลูกลงตามนโยบายของทางการรวมทั้งข้าวนาปีก็มีการลดพื้นที่เพาะปลูกลงด้วย

- สาขาปศุสัตว์ ปริมาณการเลี้ยงสัตว์ลดลง ร้อยละ 5 เนื่องจากการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม ประกอบกับราคาที่ดินสูง ทำให้เกษตรกรบางส่วนขายที่ดินออกไป ปริมาณสัตว์เลี้ยงจึงลดลงเกือบทุกชนิด โดยเฉพาะ ไก่ และ เป็ด

- สาขาประมง ปริมาณผลผลิตเพิ่มในอัตราชะลอลงเหลือ ร้อยละ 5 (เปรียบเทียบกับร้อยละ 8 ในปี 2535) โดยมีการเพาะเลี้ยงชายฝั่งประเภท กุ้งกุลาดำ และหอยแมลงภู่เพิ่มขึ้นส่วนการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำจืดและการทำประมงทะเลลดลง

ภาคอุตสาหกรรม ปริมาณผลผลิตอุตสาหกรรมขยายตัวในอัตราชะลอลงเหลือเพียงร้อยละ 9 โดยชะลอลงเกือบทุกประเภท ยกเว้น อุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องหนัง เครื่องแต่งกาย และรองเท้าที่ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

ภาคการก่อสร้าง การก่อสร้างในปี 2536 ขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5 ส่วนใหญ่เป็นงานก่อสร้างภาคเอกชน โดยเฉพาะการก่อสร้างที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และศูนย์การค้าในขณะที่การก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมชะลอตัวลง ส่วนงานก่อสร้างภาครัฐบาล เป็นงานก่อสร้าง และขยายถนนซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการต่อเนื่องจากปีก่อน รวมทั้งงานปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคภายในท้องถิ่น

ภาคการค้า ปริมาณการค้าส่งและการค้าปลีกในจังหวัดขยายตัว ในอัตรา ชะลอลงเหลือร้อยละ 5 (เปรียบเทียบกับร้อยละ 6 ของปี 2535) เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของจังหวัดชะลอลง ประกอบกับอยู่ใกล้กรุงเทพฯ ทำให้ประชาชนเลือกเดินทางเข้ามาใช้จ่ายในกรุงเทพฯ แทน อย่างไรก็ตาม ยังมีแรงงานที่เคลื่อนย้ายเข้ามาทำงานในจังหวัดเพิ่มขึ้น และยังใช้บริการภายในท้องถิ่น ทำให้การค้าภายในจังหวัดไม่ซบเซามากนัก

การคมนาคมและขนส่ง ขยายตัวในอัตราใกล้เคียงกับปีก่อนคือร้อยละ 5 โดยเป็นการขยายตัวของบริการรับส่งพนักงานของโรงงานต่าง ๆ ในจังหวัดและบริการรับส่งผู้โดยสารทั่วไป

ภาคบริการ อยู่ในภาวะทรงตัว เนื่องจากประชาชนระมัดระวังในการใช้ จ่ายมากขึ้นทำให้ธุรกิจโรงแรม การท่องเที่ยว และภัตตาคาร ไม่คึกคักเท่าที่ควร ทั้ง ๆ ที่มีแหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจ

(เช่น เมืองโบราณ ฟาร์มจระเข้ เป็นต้น) ตลอดจนมีวัฒนธรรมประเพณีที่ดึงดูดให้ประชาชนจากต่างถิ่นเข้ามาเที่ยวชมงานได้เช่นงานสงกรานต์ พระประแดง งานประเพณีรับบัว งานนมัสการองค์พระสมุทรเจดีย์ เป็นต้น

การลงทุน ขยายตัวในอัตราชะลอลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเฉพาะการลงทุนทางด้านอุตสาหกรรม และการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์และศูนย์การค้า การลงทุนทางด้านอุตสาหกรรมที่ยังเป็นที่น่าสนใจของผู้ประกอบการ ได้แก่ การผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมสิ่งทอ อุตสาหกรรมเกี่ยวกับรถยนต์ อุตสาหกรรมเกี่ยวกับเครื่องแต่งกาย และอุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับเครื่องหนัง เป็นต้น ส่วนการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์และศูนย์การค้า ขยายตัวเล็กน้อย ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นโครงการต่อเนื่องจากปีก่อน

การเงิน จำนวนสาขาธนาคารพาณิชย์ ณ 31 ธันวาคม 2536 มี 67 สำนักงานเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5 สำนักงาน มีเงินฝากทั้งสิ้น 66,939 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 23) เป็นเงินฝากประจำร้อยละ 69.2 เงินฝากออมทรัพย์ ร้อยละ 27.7 เงินฝากกระแสรายวัน และเงินฝากประเภทอื่น ๆ อีกร้อยละ 3.1 สำหรับสินเชื่อมีจำนวนทั้งสิ้น 52,152.7 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2) เป็นเงินเบิกเกินบัญชี ร้อยละ 35.9 เงินกู้ยืมมีกำหนดระยะเวลา ร้อยละ 46.1 และตัวเงินประเภทต่าง ๆ อีกร้อยละ 18

การค้า รายได้ที่จัดเก็บได้ในปี 2536 มีจำนวน 20,817.7 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 46.8) เป็นรายได้จากภาษีสรรพากร 9,952.4 ล้านบาท ภาษีสรรพสามิต 9,842.6 ล้านบาท ที่เหลืออีก 1,022.7 ล้านบาท เป็นรายได้จากค่าธรรมเนียมต่าง ๆ และรายได้อื่น ๆ ส่วนรายจ่ายมีจำนวน 2,629.8 ล้านบาท (สูงขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 14.4)



สรุปภาวะเศรษฐกิจภาคกลางปี 2536
จำแนกรายจังหวัด

	กรุงเทพ ฯ	สมุทร ปราการ	นนทบุรี	ปทุมธานี	สมุทรสาคร
ภาพรวมทางเศรษฐกิจ พื้นที่ (พันไร่)	980.0	556.4	389.2	955.1	532.0
ประชากร ณ 31 ธ.ค. 2536 (คน)	5,572,712	695,384	717,405	500,086	373,464
การผลิตภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ (อัตราเพิ่มจากปีก่อนหน้า)	9.9	7.6	7.6	6.2	13.6
- การปศุสัตว์	21	- 5	- 4	17	10
- การประมง	2	5	- 2	- 4	- 15
- อุตสาหกรรม	10	9	6	7	25
- การก่อสร้าง	12	5	20	10	8
- การค้าส่ง	7	5	10	5	7
- การค้าปลีก	10	5	15	5	7
- การคมนาคมและขนส่ง	11	5	10	5	15
- การบริการ	10	1	2	1	8

ที่มา : สำนักบริหารการทะเบียน สำนักงานเกษตรจังหวัด ปศุสัตว์จังหวัด ประมงจังหวัด
พาณิชย์จังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด ที่ดินจังหวัด เทศบาล หอการค้า ธนาคารพาณิชย์
และสถานประกอบการภาคเอกชน

* สํารวจเมื่อเดือนมกราคม 2537

สรุปภาวะเศรษฐกิจภาคกลางปี 2536

จำนวนรายจังหวัด

	กรุงเทพ ฯ	สมุทร ปราการ	นนทบุรี	ปทุมธานี	สมุทรสาคร
การลงทุน					
- การจดทะเบียนนิติบุคคล					
จำนวนราย	18,977	n.a.	1,307	n.a.	350
	(-18.5)		(94.2)		(15.5)
เงินทุน (ล้านบาท)	54,149.0	n.a.	n.a.	n.a.	1,014.1
	(-2.0)				(3.7)
- การอนุญาตก่อสร้าง ในเขตเทศบาล					
พื้นที่ (พันตารางเมตร)	29,720.1	128.2	865.1	19.3	50.1
	(9.1)	(21.9)	(-59.4)	(78.7)	(-20.8)
- การซื้อขายที่ดิน					
จำนวนราย	92,863	17,396	18,686	16,974	4,275
	(4.3)	(12.3)	(8.8)	(19.2)	(8.7)
ทุนทรัพย์ (ล้านบาท)	103,766.4	16,477.7	15,830.9	14,568.2	4,419.6
	(18.8)	(5.0)	(14.1)	(65.9)	(73.1)
การเงิน (ณ 31 ธ.ค. 35)					
จำนวนสำนักงานธนาคาร					
พาณิชย์ (แห่ง)	770	67	51	40	29
เงินฝาก (ล้านบาท)	1,521,130	66,939	58,971	23,977	21,597
	(21.7)	(23.0)	(15.0)	(27.2)	(22.0)
สินเชื่อ (ล้านบาท)	1,904,676	52,153	25,544	17,295	15,287
	(23.3)	(28.2)	(29.8)	(27.0)	(24.8)
สินเชื่อ/เงินฝาก	125.2	77.9	43.3	72.1	70.8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงสร้างทางสังคม

ประชากร

จำนวนประชากรของจังหวัดสมุทรปราการเมื่อ 31 ธันวาคม 2536 มีจำนวนทั้งสิ้น 909,367 คน แยกเป็น ชาย 451,475 คน หญิง 457,892 คน จำนวนประชากรรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2535 จำนวน 4,878 คน หรือร้อยละ 0.54 ส่วนใหญ่เป็นการเคลื่อนย้ายแรงงาน เข้ามาประกอบอาชีพในเขตจังหวัดนี้ เพราะเป็นแหล่งรวมของโรงงานอุตสาหกรรม

ตารางแสดงจำนวนประชากร ปี พ.ศ. 2536

หน่วย : คน

เทศบาล/อำเภอ	ชาย	หญิง	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	150,121	158,585	308,706
อำเภอพระประแดง	94,911	103,635	198,546
อำเภอบางพลี	79,919	84,979	164,898
อำเภอบางบ่อ	42,257	44,267	86,524
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	35,457	34,262	69,319
เทศบาลเมืองสมุทรปราการ	44,161	27,049	71,210
เทศบาลเมืองพระประแดง	5,049	5,115	10,164
รวม	451,475	457,892	909,367

ที่มา : ที่ทำการปกครองจังหวัดสมุทรปราการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางแสดงความหนาแน่นของประชากร ปี 2536

เทศบาล/อำเภอ	จำนวนประชากร (คน)	พื้นที่ (ตารางกิโลเมตร)	อัตราความหนาแน่น คน/ตารางกิโลเมตร
1. เทศบาลเมืองสมุทรปราการ	71,210	7.332	9,754
2. เทศบาลเมืองพระประแดง	10,164	0.6115	16,662
3. อำเภอเมืองสมุทรปราการ	308,706	190.557	1,619
4. อำเภอพระประแดง	198,546	73.368	2,705
5. อำเภอบางพลี	164,898	374.782	440
6. อำเภอบางบ่อ	86,524	245.007	353
7. อำเภอพระสมุทรเจดีย์	69,319	120.387	576
อัตราเฉลี่ยความหนาแน่นทั้ง จังหวัด	909,367	1,004.1	906

ที่มา : ที่ทำการปกครองจังหวัดสมุทรปราการ

จากข้อมูลด้านความหนาแน่นของประชากรพบว่า มีความหนาแน่นเฉลี่ย 906 คนต่อตารางกิโลเมตร โดยเทศบาลเมืองพระประแดง มีความหนาแน่นของประชากรสูงสุด คือ 16,662 คนต่อตารางกิโลเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2535 ร้อยละ 2.49

การศึกษา

(1) การศึกษาในระบบโรงเรียน ในปีการศึกษา 2536 มีจำนวนสถานศึกษาทั้งสิ้น 269 แห่ง จำนวนครู,อาจารย์ 7,594 คน และมีนักเรียนทุกระดับชั้นเรียน 166,029 คน อัตราการเข้าศึกษาต่อระดับ ม.1 มีมากกว่าระดับอื่น ๆ เนื่องจากมีสถานศึกษาให้เลือกมาก และการเดินทางค่อนข้างสะดวกพอสมควร และในปีการศึกษา 2541 มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญก็จะมาเปิดใหม่อีกแห่งหนึ่ง ทั้งนี้นับได้ว่าการศึกษาในสถาบันอุดมศึกษานี้จะช่วยส่งเสริมการพัฒนา จังหวัดในอนาคตได้เป็นอย่างดี โดยนอกจากจะรองรับการศึกษาด้านพื้นฐานและวิชาชีพแล้ว ยังสอดคล้องกับการพัฒนาเป็นศูนย์กลางด้านการค้า การบริการที่จะเกิดขึ้นในจังหวัดต่อไป

(2) การศึกษานอกระบบโรงเรียน การศึกษานอกระบบโรงเรียนนี้ มีทั้งการเรียนแบบเข้าชั้นเรียน โดยศึกษาตามสถานศึกษาต่าง ๆ ที่เปิดสอน ส่วนมากจะเป็นด้านวิชาชีพ นอกจากนั้นก็ยังมีการศึกษาผู้ใหญ่ซึ่งจัดโดยศูนย์การศึกษานอกโรงเรียนจังหวัดสมุทรปราการ จัดการศึกษาแบบต่อเนื่องมีศูนย์การศึกษานอกโรงเรียนจังหวัดสมุทรปราการดูแล จำนวนผู้ใช้บริการ 32,543 คน

จำนวนสถานศึกษา ครู/อาจารย์ นักเรียน/นักศึกษา ของระบบการศึกษานอกโรงเรียน มีดังนี้

ประเภท	แห่ง	ครู	นักศึกษา
สถานศึกษา	98	261	15,236
สำนักเรียน	92	201	2,305

ที่มา: สำนักงานศึกษานิเทศก์จังหวัดสมุทรปราการ

นอกจากนั้นจะเป็นการให้ความรู้หรืออบรมวิชาชีพในลักษณะการศึกษาทาง วิทยุและไปรษณีย์ และแหล่งวิชาการนอกระบบ ดังนี้

- ประเภททางไกล 30 กลุ่ม นักศึกษารวม 1,500 คน
- ประกาศนียบัตรอาชีพ (ปอ.2) 2 กลุ่ม นักศึกษา 45 คน

ส่วนการศึกษาผู้ใหญ่สายอาชีพ แยกเป็น

- วิชาชีพระยะสั้น 42 กลุ่ม นักศึกษา 661 คน
- พัฒนาอาชีพ 19 กลุ่ม นักศึกษา 275 คน
- และกลุ่มสนใจ 57 กลุ่ม นักศึกษา 916 คน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จำนวนสถานศึกษา ครู/อาจารย์ นักเรียน/นักศึกษา สำหรับการศึกษาในระบบโรงเรียน จำแนกตามสังกัด

สังกัด	สถานศึกษา	ครู/อาจารย์	นักเรียน/นักศึกษา	ระดับการเรียนการสอน
กระทรวงศึกษาธิการ				
1. กรมสามัญศึกษา	22	1,760	36,850	ม.1-ม.6
2. สำนักงานคณะกรรมการการประถมศึกษาแห่งชาติ	149	3,118	62,245	เด็กเล็ก, อนุบาล-ม.ต้น
3. กรมอาชีวศึกษา	1	185	4,038	ปวช., ปวท., ปวส
4. สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน				
4.1 โรงเรียนเอกชนสายสามัญ	35	2,024	52,044	อนุบาล-ม.6
4.2 โรงเรียนเอกชนสายอาชีวศึกษา	3	127	3,027	ปวช., ปวส
รวมในสังกัดกระทรวงศึกษาธิการ	260	7,214	158,204	
กรมการปกครอง				
5. เทศบาลเมืองสมุทรปราการ	5	180	4,688	ประถมศึกษา
6. เทศบาลเมืองพระประแดง	3	95	2,326	"
รวมนอกสังกัดกระทรวงศึกษาธิการ	8	275	7,014	
สถาบันอุดมศึกษาเอกชน (มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ)	1	105	801	อุดมศึกษา
รวมการศึกษาในระบบโรงเรียนทั้งหมด	269	7,594	166,029	

ที่มา : สำนักงานศึกษาธิการจังหวัดสมุทรปราการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับวิทยาลัยสารพัดช่าง(สังกัดกรมอาชีวศึกษา)เปิดสอนระดับประกาศนียบัตรช่างฝีมือ (ปชม.) เปิดสอน 3 คณะ คือ คณะวิชาช่างโลหะ คณะวิชาช่างไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และคณะวิชา พาณิชยกรรม มีครู จำนวน 61 คน และมีหลักสูตรระยะสั้น (225 ชั่วโมง) เพื่อฝึกอาชีพสาขาต่าง ๆ เช่น แผนกช่างเครื่องยนต์ ช่างเชื่อมโลหะ ช่างเครื่องทำความเย็น ช่างอิเล็กทรอนิกส์ เขียนแบบก่อสร้างเบื้องต้น ตัดเย็บเสื้อผ้า เสริมสวย อาหาร - ขนม เป็นต้น

การศาสนา และ วัฒนธรรม

สภาพการอยู่ร่วมกันของประชากรในสังคม ในเขตที่มีโรงงานอุตสาหกรรมหนาแน่นจะเป็น ลักษณะแบบสังคมเมือง มีประชาชนจากหลายแหล่งมาอยู่ร่วมกัน บางครั้งจึงอาจจะมีการกระทบ กระทั่งกันบ้าง แต่สภาพความแตกต่างด้านอื่น ๆ มีน้อย โดยเฉพาะการนับถือศาสนา ประมาณ ร้อยละ 94.58 เป็นประชาชนที่นับถือศาสนาพุทธ ดังนั้นการขัดแย้งต่าง ๆ จึงไม่ปรากฏเด่นชัด นอกจากนี้ สภาพสังคมแบบดั้งเดิม ซึ่งยังมีการรักษาขนบธรรมเนียมประเพณีอันดีงามที่ยึดถือปฏิบัติกันสืบมา เช่น งานประเพณีสงกรานต์พระประแดง งานประเพณีรับบัว งานนมัสการองค์พระสมุทรเจดีย์ และงาน ประเพณีลอยกระทง เป็นต้น ก็ได้ก่อให้เกิดความสมัครสมานสามัคคีกลมเกลียวกันในกลุ่มชนกลุ่มต่าง ๆ

สาธารณสุข

การพัฒนาเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วของจังหวัด มีผลกระทบต่อสภาพการเปลี่ยนแปลงทาง เศรษฐกิจ สังคม สภาพแวดล้อม และประชากร ทำให้ภาวะสุขภาพอนามัยของประชากรเปลี่ยนไป ใน ด้านการบริการสาธารณสุขภายในจังหวัด มีทั้งสถานพยาบาลของรัฐและเอกชนหลายแห่ง แต่เนื่องจาก มีความต้องการบริการด้านนี้มาก เพราะมีแรงงานที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมและสถานประกอบ ต่าง ๆ เป็นจำนวนมากที่ต้องการตรวจรักษาด้านสุขภาพอนามัยอยู่เสมอ นอกเหนือไปจากประชาชน ทัวไปที่เข้ารับการรักษาพยาบาลทำให้การขยายบริการด้านสาธารณสุขในปัจจุบันนับว่ายังไม่เพียงพอ ต่อความต้องการ

สถานบริการสาธารณสุขในจังหวัดสมุทรปราการ ปี พ.ศ. 2536

โรงพยาบาลและสถานบริการสาธารณสุขของกระทรวงสาธารณสุข
(ของรัฐและจำนวนเตียง)

อำเภอ	รพท. แห่ง/เตียง	โรงพยาบาลชุมชน			รพ.สาขา	สถานเอนามัย
		10 เตียง	30 เตียง	60 เตียง		
เมืองฯ	1/307	-	-	-	-	12
บางบ่อ	-	-	1	-	-	11
บางพลี	-	-	1	-	-	13
พระประแดง	-	-	1	-	-	13
พระสมุทรเจดีย์	-	-	1	-	-	7
รวม	1/307	-	4	-	-	56

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางแสดงจำนวนบุคลากรทางด้านสาธารณสุข ปี 2536

บุคลากร	จำนวน (คน)	อัตราส่วน/ประชากร	จำนวนบุคลากร	
			ภาครัฐ	ภาคเอกชน
นายแพทย์	160	1 : 5,727	48	105
ทันตแพทย์	27	1 : 33,938	8	10
เภสัชกร	29	1 : 31,598	11	16
พยาบาลวิชาชีพ	451	1 : 2,032	322	122
พยาบาลเทคนิค	319	1 : 2,909	286	30
เจ้าหน้าที่พยาบาล	148	1 : 6,191	105	43
ผดุงครรภ์ (เจ้าหน้าที่งานสาธารณสุขชุมชน)	95	1 : 9,645	92	3
พนักงานอนามัย	84	1 : 10,909	84	0
ทันตภิบาล	14	1 : 65,452	14	0
เตียงผู้ป่วย	2,104	1 : 435	570	1,534

ที่มา : สำนักงานสาธารณสุขจังหวัดสมุทรปราการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงสร้างพื้นฐาน

การคมนาคมขนส่ง

ในการขนส่งสินค้าทางด้านอุตสาหกรรมและการใช้บริการเพื่อการพาณิชย์กรรม หรือธุรกิจอื่นใดก็ตามสามารถใช้เส้นทางคมนาคมได้ 2 ทาง คือ ทางบกและทางน้ำ ทางบกจะมีถนนสายสำคัญหลายสายที่สามารถติดต่อกับกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียง การติดต่อประสานงานของประชาชนภายในจังหวัด นอกจากการใช้รถยนต์ส่วนตัวหรือพาหนะอื่น ๆ แล้วยังสามารถใช้บริการรถโดยสารประจำทางได้อีก การให้บริการทางด้านนี้ภายในจังหวัด ได้มีบริการขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพเปิดบริการ และยังมีบริการรถยนต์โดยสารของบริษัทเอกชนเปิดควบคู่กันไปด้วย

สำหรับทางน้ำ เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ทั้งสองฝั่งของแม่น้ำเจ้าพระยา การติดต่อประสานงานหรือธุรกิจการค้า ก็จะอาศัยทางเรือข้ามฝั่งไป - มา และมีแพขนานยนต์ สำหรับบรรทุกรถยนต์ ขนส่งสินค้าหรือวัตถุดิบ เพื่อการอุตสาหกรรมให้กับโรงงานทั้งสองฝั่ง หรือใช้เพื่อกิจการอื่นที่การคมนาคมทางบกเข้าไม่ถึง

การสื่อสาร

การไปรษณีย์โทรเลข

ภายในจังหวัดจะมีที่ทำการไปรษณีย์ โทรเลข อยู่ทุกอำเภอ จำนวนทั้งหมด 11 แห่ง ซึ่งสามารถให้บริการประชาชน ได้อย่างทั่วถึง ในการจัดส่งจดหมาย โทรเลข พัสดุภัณฑ์ และธนาคัต

การโทรศัพท์

ปัจจุบันมีชุมสายโทรศัพท์ที่เปิดดำเนินการให้บริการแก่ประชาชนทั้งหมด 9 ชุมสาย มีจำนวนหมายเลขทั้งสิ้น 76,645 หมายเลข เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนครัวเรือน และสถานประกอบธุรกิจ และอุตสาหกรรม จะเห็นว่า การบริการด้านนี้ยังไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน

สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

(1) ไฟฟ้า

การให้บริการทางการไฟฟ้าในจังหวัดสมุทรปราการ ขณะนี้ได้ขยายขอบเขตออกไปกว้างขวางครอบคลุมทุกหมู่บ้าน โดยอยู่ในการควบคุมดูแลของการไฟฟ้านครหลวงแบ่งเป็นเขตการให้บริการ 2 แห่ง คือ

- สำนักงานเขตสมุทรปราการ ถนนสุขุมวิท อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ

- สำนักงานเขตบางพลี ถนนกิ่งแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ยกเว้นไฟฟ้าในอำเภอพระประแดง และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ ที่อยู่อีกฟากของแม่น้ำเจ้าพระยาจะอยู่ในการควบคุมของการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานเขตรายบุรีบูรณะกรุงเทพมหานคร

(2)การประปา

การให้บริการทางด้านการประปาในจังหวัดสมุทรปราการ อยู่ในความควบคุมดูแลของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสภาสมุทรปราการ ซึ่งมีพื้นที่ความรับผิดชอบด้านทิศเหนือจรดคลองพระโขนง ทิศใต้ เขตจังหวัดสมุทรปราการ ทิศตะวันออกเขตจังหวัดสมุทรปราการ และทิศตะวันตก จรดแม่น้ำเจ้าพระยา สำหรับอำเภอพระประแดง และอำเภอพระสมุทรเจดีย์ ที่อยู่อีกฟากของแม่น้ำเจ้าพระยาจะอยู่ในการควบคุมของสำนักงานประปาสภาชาติลิ่งชัน นอกจากนี้ยังมีระบบการประปาอิสระที่อำเภอบางบ่อ ซึ่งผลิตน้ำจากโรงกรองน้ำขนาดเล็ก และบ่อน้ำบาดาลแจกจ่ายให้กับประชาชน ซึ่งประเภทผู้ใช้น้ำส่วนใหญ่ยังเป็นประเภทที่พักอาศัย และธุรกิจต่าง ๆ ส่วนภาคอุตสาหกรรมยังมีกรใช้น้ำประปาในกิจการโรงงานกันน้อย ส่วนใหญ่ยังใช้น้ำบาดาลกันอยู่เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย และลดต้นทุนในการผลิต

โครงสร้างด้านการปกครอง

จังหวัดสมุทรปราการ แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 5 อำเภอ 48 ตำบล และ 516 หมู่บ้าน สำหรับในระดับท้องถิ่น ประกอบด้วยองค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง เทศบาล 2 แห่ง และสุขาภิบาล 8 แห่ง แยกรายละเอียด ดังนี้

ตารางแสดงการแบ่งเขตการปกครอง

อำเภอ	ระยะทาง กิโลเมตร	พื้นที่ (ตร.กม.)	เขตการปกครอง			
			ตำบล	หมู่บ้าน	เทศบาล	สุขาภิบาล
เมืองสมุทรปราการ	-	190.557	11	95	1	2
บางนดี	17	374.782	9	130	-	2
บางบ่อ	38	245.007	8	76	-	3
พระประแดง	12	73.368	15	175	1	1
พระสมุทรเจดีย์	20	120.387	5	40	-	-
รวม	87	1,004.1	48	516	2	8

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องใช้น้องสงวนลิขสิทธิ์ไว้ซึ่งผู้จัดทำที่ทำการปกครองจังหวัดสมุทรปราการ

บทบาทของจังหวัดสมุทรปราการกับการลงทุน

ศักยภาพที่เหมาะสมต่อการลงทุน

1.ที่ตั้ง

จังหวัดสมุทรปราการตั้งอยู่ระหว่างกรุงเทพมหานครและบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกและอยู่ห่างจากกรุงเทพ ฯ ประมาณ 30 กิโลเมตร โดยกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางของประเทศทั้งด้านการปกครอง ธุรกิจการค้า การบริการ ศูนย์กลางการคมนาคมขนส่ง การโทรคมนาคม สื่อสาร การเงิน และอื่น ๆ อีกมาก ส่วนบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกเป็นศูนย์กลางของการอุตสาหกรรม รัฐบาลมีแนวทางการพัฒนาประเทศ (ตามแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7) ให้มีการพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวมทั้งจังหวัดสมุทรปราการเชื่อมโยงเข้ากับพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก เพื่อให้เป็นฐานเศรษฐกิจหลักของภูมิภาคนี้ โดยเป็นศูนย์กลางด้านการเงิน การท่องเที่ยว การขนส่งทางอากาศ และโทรคมนาคมของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ทั้งนี้สมุทรปราการจะเป็นที่ตั้งของสนามบินพาณิชย์แห่งที่สองของประเทศ (สนามบินหนองงูเห่า) ซึ่งเมื่อมีสนามบินพาณิชย์เกิดขึ้นแล้ว การพัฒนาด้านโครงข่ายบริการพื้นฐานและโอกาสในการพัฒนาให้เป็น ศูนย์กลางความเจริญด้านต่าง ๆ ดังกล่าว ที่สามารถมีแนวโน้มที่จะลงทุนให้เกิดขึ้นได้ ทั้งนี้เพราะสนามบินจะมีศักยภาพในการดึงดูดและผลักดันให้เกิดการขยายตัว ด้านธุรกิจ การค้า การคมนาคมขนส่งและอื่น ๆ

2.พื้นที่

แม้พื้นที่ของจังหวัดสมุทรปราการจะเป็นบริเวณที่เหมาะสมสำหรับการทำเกษตรกรรม แต่ในปัจจุบันแนวโน้มการใช้พื้นที่เพื่อการเกษตรลดลงมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และการค้าพาณิชยกรรมเพิ่มมากขึ้น โดยจะเห็นว่ามีการก่อสร้างที่อยู่อาศัย อาคารสถานที่ทำงาน (Office Building) ตลอดจนอาคารอื่น ๆ อีกมาก แต่จะสร้างบริเวณริมถนนทางหลวงที่สำคัญ ๆ ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมหลักเท่านั้น บริเวณพื้นที่ดินบางส่วนซึ่งอยู่ห่างจากถนนหรืออยู่ติดกับแม่น้ำ ลำคลอง จะยังเป็นพื้นที่ว่างเปล่าอยู่อีกมาก เรียกว่าเป็นที่ดินตาบอดที่ไม่มีทางเข้าออกที่สะดวก ซึ่งถ้ารัฐได้จัดทำกาแก้ไขโดยใช้มาตรการการจัดรูปที่ดิน จะทำให้บริเวณพื้นที่ว่างเหล่านี้สามารถนำมาพัฒนาและใช้ประโยชน์ในประเภทต่าง ๆ ได้อีกมาก โดยเฉพาะการพัฒนาเป็นย่านธุรกิจการค้า ย่านอุตสาหกรรมแห่งใหม่ในอนาคต เป็นต้น

3.บทบาทการพัฒนาเป็นแหล่งอุตสาหกรรมมาแต่อดีต

จากนโยบายการพัฒนาประเทศนับตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 และ 5 ให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นแหล่งรองรับการกระจายตัวด้านอุตสาหกรรมจากกรุงเทพมหานคร ทำให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นแหล่งการลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศเข้า

มาลงทุนประกอบกิจการอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ มากมาย ทั้งนี้นับได้ว่าเป็นจังหวัดที่มีโรงงาน อุตสาหกรรมมากเป็นที่สองรองจากกรุงเทพมหานคร โดยโรงงานอุตสาหกรรมจะกระจายตัวตั้งอยู่ใน อำเภอต่าง ๆ ทั่วทั้งจังหวัด เมื่อผลิตสินค้าได้แล้วมีตลาดรองรับทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ ทั้ง แหล่งวัตถุดิบและแหล่งตลาดมีความสำคัญต่อการเลือกทำเลที่ตั้งอุตสาหกรรม โดยเฉพาะจังหวัดสมุทร ปราการมีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร จึงมีความได้เปรียบด้านที่ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางของ ประเทศและยังเป็นแหล่งวัตถุดิบที่นำเข้าจากต่างประเทศ และเป็นตลาดสินค้าที่สำคัญที่สุด ขณะเดียว กันก็เป็นศูนย์กลางการขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำและทางอากาศ ทำให้การขนส่งวัตถุดิบและสินค้าจาก โรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอต่าง ๆ ของจังหวัดมีความสะดวกและเสียค่าใช้จ่ายต่ำจึงมีส่วนสนับสนุน ให้นักลงทุนเข้ามาประกอบกิจการอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากด้วย

4. โครงสร้างพื้นฐาน

จังหวัดสมุทรปราการมีถนนสายสำคัญที่จะเชื่อมโยงติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง อันเป็นเส้นทาง หลักในการสัญจร ไปมาและคมนาคมขนส่งวัตถุดิบ ตลอดจนสินค้าต่าง ๆ ระหว่างสมุทรปราการกับจังหวัดอื่น ๆ เส้นทางดังกล่าวได้แก่ ถนนบางนา-ตราด ถนนศรีนครินทร์ ถนนเทพารักษ์ และถนนสุขุมวิท เมื่อรัฐบาลมีนโยบายในการสร้างสนามบินพาณิชย์ หนองงูเห่า ทำให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นที่สนใจของนักลงทุน โดยเข้ามาลงทุนประกอบธุรกิจการค้า ที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงกับถนนสายดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันมีความหนาแน่นและนับได้ว่าเป็น ถนนสายธุรกิจที่จะมีความสำคัญต่อไปในอนาคต นอกจากนี้เพื่อลดความคับคั่งที่จะเกิดเป็นปัญหาต่อ ไป อีกทั้งเพื่อความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง และขยายธุรกิจการค้าให้เจริญเติบโตขึ้น ควรจะมี การดำเนินการเชื่อมโยง โครงข่ายคมนาคมระหว่างถนนสายหลักดังกล่าวข้างต้นกับถนนในบริเวณพื้นที่ โดยรอบสนามบิน

บินหนองงูเห่า อันจะเป็นแรงดึงดูดให้เกิดเป็นศูนย์กลางการค้าแห่งใหม่ที่เหมาะสม

นอกจากถนนสายหลักของจังหวัดดังกล่าวที่สามารถเชื่อมโยงเป็นโครงข่ายคมนาคม เพื่อส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาขึ้นในบริเวณโดยรอบสนามบินพาณิชย์หนองงูเห่าแล้ว รัฐบาลยังมีโครงการต่าง ๆ ที่จะเป็นเครื่องมือช่วยสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในบริเวณโดยรอบสนามบิน ซึ่งโครงการต่าง ๆ ของรัฐบาลในด้าน โครงสร้างพื้นฐานทั้งการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคจะเป็นศักยภาพและ ปัจจัยที่จะสนับสนุนโครงการการลงทุนต่างๆที่จะดำเนินการ เพื่อการพัฒนาจังหวัดในอนาคต ทั้งนี้ ประกอบด้วย

1. โครงการสนามบินพาณิชย์แห่งที่สองของประเทศ (สนามบินหนองงูเห่า) โดยเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งทางอากาศ โทรคมนาคมของภูมิภาค เอเชียตะวันออกเฉียงใต้

2.โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ช่วยอำนวยความสะดวกในการสัญจรและคมนาคมขนส่งระหว่างภาคเหนือ ภาคกลางสู่ภาคตะวันออกได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

3.โครงการทางหลวงกรุงเทพฯ - ชลบุรีสายใหม่จากกรุงเทพมหานครผ่านจังหวัดสมุทรปราการสู่จังหวัดชลบุรีและภาคตะวันออก

4.โครงการทางด่วนระยะที่ 3 เชื่อมกรุงเทพมหานคร บริเวณทางด่วนสายบางนาในปัจจุบันเข้าสู่ตัวจังหวัดสมุทรปราการ

5.โครงการขยายและปรับปรุงกิจการประปา เพื่อสนองตอบต่อความต้องการของการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม ธุรกิจการค้าและที่อยู่อาศัยที่จะมีการเจริญเติบโตในอนาคต

5.ทรัพยากรการท่องเที่ยว

จังหวัดสมุทรปราการมีสถานที่ท่องเที่ยวทั้งประเภทธรรมชาติประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมหลายแห่ง ตลอดจนขนบธรรมเนียมประเพณีที่เป็นที่รู้จักแพร่หลาย อันเป็นสิ่งดึงดูดใจให้นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศเข้ามาเยี่ยมชมจำนวนมาก สถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียง ได้แก่ เมืองโบราณ ฟาร์มจระเข้และสวนสัตว์ สววกนิवास สถานตากอากาศบางปูเป็นต้น สำหรับงานขนบธรรมเนียมประเพณี ได้แก่ งานประเพณีสงกรานต์พระประแดง หรืองานเทศกาลสงกรานต์ปากกลัด งานประเพณีรับบัวของชาวอำเภอบางพลี และงานนมัสการองค์พระสมุทรเจดีย์

นอกจากนี้ยังมีคลองต่างๆ ที่สามารถใช้เป็นเส้นทางท่องเที่ยวชมธรรมชาติ วัฒนธรรม และวิถีการดำรงชีวิตพื้นบ้าน โดยเป็นการท่องเที่ยวภายในจังหวัด และเดินทางเชื่อมติดต่อกับจังหวัดต่าง ๆ ได้ เช่น กรุงเทพมหานคร สมุทรสาคร สมุทรสงคราม หรือท่องเที่ยวทางแม่น้ำเจ้าพระยา ผ่านกรุงเทพฯ ไปจนถึงจังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้ สำหรับภาคตะวันออกผ่านจังหวัดฉะเชิงเทราไปสู่จังหวัดอื่น ๆ

สมุทรปราการยังมีชายฝั่งทะเลที่สามารถพัฒนาการท่องเที่ยวด้านนี้ได้ ทั้งสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ตากอากาศ บริเวณชายฝั่งทะเล และอาจพัฒนาให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยวจากจังหวัดสมุทรปราการไปยังเมืองที่อยู่ชายฝั่งทะเลอื่น ๆ หรือเกาะต่าง ๆ ที่อยู่ในจังหวัดใกล้เคียง โดยการเดินทางทางเรือ เช่น จังหวัดชลบุรี (บริเวณบางแสน พัทยา เกาะศรีชัง) จังหวัดเพชรบุรี(ชะอำ)หรือต่อเนื่องไปยังหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ได้

6.ทรัพยากรมนุษย์

เนื่องจากสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก จึงทพให้มีแรงงานทั้งในท้องถิ่นและจากจังหวัดต่าง ๆ ทั่วทุกภาคของประเทศเข้ามาทำงานในโรงงานเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้

นอกจากแรงงานในภาคอุตสาหกรรมแล้ว ยังมีแรงงานในสถานประกอบการต่าง ๆ ทั้งด้านธุรกิจ พาณิชยกรรม การบริการ และอื่น ๆ ที่มีการเจริญเติบโตเนื่องจากภาคอุตสาหกรรม โดยปัจจุบันมีจำนวนแรงงานทั้งสิ้นประมาณ 414,164 คน โดยมีประมาณร้อยละ 48.96 ของจำนวนประชากรทั้งจังหวัด

ในอนาคตเมื่อสมุทรปราการมีการพัฒนาจังหวัดให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 โดยเป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานพาณิชย์สากลแห่งที่ 2 ของประเทศ มีการเติบโตด้านอุตสาหกรรมตลอดจนเป็นศูนย์กลางด้านการคมนาคมขนส่ง การติดต่อสื่อสาร การบริการและอื่น ๆ ซึ่งเป็นแหล่งงานจำนวนมาก จะทำให้มีแรงงานจากที่ต่าง ๆ ของประเทศเข้ามาทำงานในจังหวัดนี้มากขึ้นด้วย โดยประมาณว่าในอนาคต พ.ศ. 2543 จะมีจำนวนแรงงานในจังหวัดประมาณ 649,700 คน และในปี พ.ศ.2553 จะมีแรงงานประมาณ 952,200 คน

ข้อจำกัดที่มีผลต่อการลงทุน

จังหวัดสมุทรปราการมีปัญหาและข้อจำกัดที่เป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในกิจการสาขาต่าง ๆ และจำเป็นต้องได้รับการแก้ไข เพื่อช่วยให้มีโอกาสในการดำเนินธุรกิจและประกอบกิจการต่าง ๆ ได้อย่างดี ซึ่งปัญหาและข้อจำกัดมีดังนี้คือ

1. ปัญหาการจราจรคับคั่ง

เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการมีอาณาเขตต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานครและเป็นเมืองที่รองรับขยายตัวของกรุงเทพมหานครด้วย (ตามนโยบายของรัฐในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6) ทั้งการขยายตัวด้านประชากร ที่พักอาศัย โรงงานอุตสาหกรรม การค้า การบริการต่าง ๆ ทำให้มีการพัฒนาด้านเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วแต่ในขณะเดียวกันด้านการคมนาคมขนส่ง มีถนนสายหลักเพียงไม่กี่สายเท่านั้นที่เชื่อมโยงกับกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียงต่าง ๆ เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนบางนา-ตราด ถนนศรีนครินทร์ ถนนสุขสวัสดิ์ เป็นต้น ทำให้ความสามารถในการรองรับการเดินทางสัญจรไปมาของประชาชน และการขนส่งสินค้า ผลผลิตไม่เพียงพอต่อปริมาณการใช้ในเส้นทางต่าง ๆ

นอกจากนี้การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่งยังไม่สามารถดำเนินไปได้ทันกับความต้องการของประชาชน ดังนั้นจึงเกิดปัญหาการจราจรคับคั่งและความไม่สะดวกในการคมนาคมภายในจังหวัด ซึ่งปัญหานี้ในวันจะทวีความรุนแรงขึ้นตามการพัฒนาจังหวัดที่เพิ่มมากขึ้น

บริเวณที่เกิดปัญหาจราจรคับคั่งในจังหวัดสมุทรปราการ ได้แก่

1. ในเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครกับภาคตะวันออก คือ ถนน สุขุมวิท และถนนบางนา - ตราด

2. ในเส้นทางย่านชุมชนเมืองและอุตสาหกรรม ได้แก่ ถนนศรีนครินทร์ ถนนเทพารักษ์ ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ถนนบางปิ๊ง-แพรงษา และถนนแยกจากถนนสุขสวัสดิ์เข้าอำเภอพระประแดง

2. ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม

- จากการทำเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก ซึ่งโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ มักจะขาดการควบคุมเรื่องการบำบัดน้ำเสียหรือการขจัดกลิ่นจึงมีการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำต่าง ๆ ได้แก่ แหล่งน้ำธรรมชาติ คือ คลอง แม่น้ำ ป่หล่งน้ำชลประทาน ซึ่งอำนวยความสะดวกแก่เกษตรกรกรมในการเพาะปลูกและการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำประเภทปลา กุ้ง ตลอดจนการปล่อยน้ำเสียลงสู่ชายทะเลในอ่าวไทย ซึ่งเป็นการทำลายสภาพแวดล้อมชายฝั่งและระบบนิเวศน์

- ปัญหาเรื่องการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยมีขยะมูลฝอยอันเกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม ร้านค้า สถานประกอบการ ตลอดจนบ้านเรือนที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไป เป็นจำนวนมากเกินกว่าที่จะกำจัดได้หมดในครั้งคราวเดียวกัน ทำให้เกิดปัญหาขยะตกค้าง ตลอดจนวิธีการกำจัดขยะที่ใช้วิธีฝังกลบ หรือจัดหาสถานที่ทิ้งขยะยากและพอเพียงต่อปริมาณขยะที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกวัน

3. ราคาที่ดินสูงขึ้น

ผลจากการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัยและธุรกิจการค้า ที่มีการพัฒนาและเติบโตขึ้นในจังหวัดสมุทรปราการทำให้มีการใช้ที่ดินซึ่งเดิมเป็นพื้นที่เกษตรกรรม มีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นย่านที่พักอาศัยย่านธุรกิจการค้าและโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก การทำเกษตรกรรมได้ผลผลิตน้อยลง เนื่องจากประสบกับปัญหาต่าง ๆ ทั้งด้านราคาขายผลผลิต ปัญหา น้ำเสียซึ่งมีผลกระทบต่อการทำเกษตรกรรม ทำให้เกษตรกรนิยมขายพื้นที่เกษตรและที่ดินทำกินให้แก่ นักลงทุนและนักพัฒนาที่ดิน ประกอบกับโครงการก่อสร้างสนามบินหนองงูเห่าในจังหวัดสมุทรปราการจะมีผลทำให้มีการเติบโตด้านธุรกิจ การค้าและอื่น ๆ เป็นไปอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น จึงมีการกว้านซื้อที่ดินเพื่อการเก็งกำไรในการซื้อขาย มีผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นเรื่อย ๆ อันจะเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่ของจังหวัดต่อไปในอนาคต

โอกาสการลงทุนในอนาคต

1. ด้านอุตสาหกรรม

- โอกาสในการจัดตั้งศูนย์อุตสาหกรรมแห่งใหม่ (New Industrial Estate) สำหรับอุตสาหกรรมเบา อุตสาหกรรมส่งออก อันได้แก่ อัญมณี เครื่องประดับ ของเล่นเด็ก เครื่องดนตรี เครื่องกีฬา

และอุปกรณ์ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น และอุตสาหกรรมบริการเพื่อการส่งออกอันเป็นการทดแทน รายได้ในภาคอุตสาหกรรมของจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีมูลค่าในสัดส่วนสูง

2.ด้านธุรกิจ พาณิชยกรรม

- โอกาสในการสร้างศูนย์กลางธุรกิจการค้า เพื่อรองรับความเจริญที่ได้รับจากการเป็นที่ตั้งของ ท่าอากาศยานพาณิชย์แห่งที่ 2 ของประเทศ โดยให้เป็นทั้งศูนย์กลางธุรกิจ การค้า การบริการ และที่อยู่อาศัย

- ส่งเสริมโครงการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยในบริเวณเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อ ควรมีมาตรการสนับสนุนให้การเคหะแห่งชาติขยายโครงการสร้างที่อยู่อาศัยหรือมีการร่วมลงทุนกับภาคเอกชนเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย อันเป็นการรองรับความเจริญเติบโตของจังหวัดสมุทรปราการ ในอนาคต เมื่อเป็นศูนย์กลางด้านธุรกิจ การค้า การบริการ และเป็นแหล่งงานต่าง ๆ

3.ด้านการท่องเที่ยว

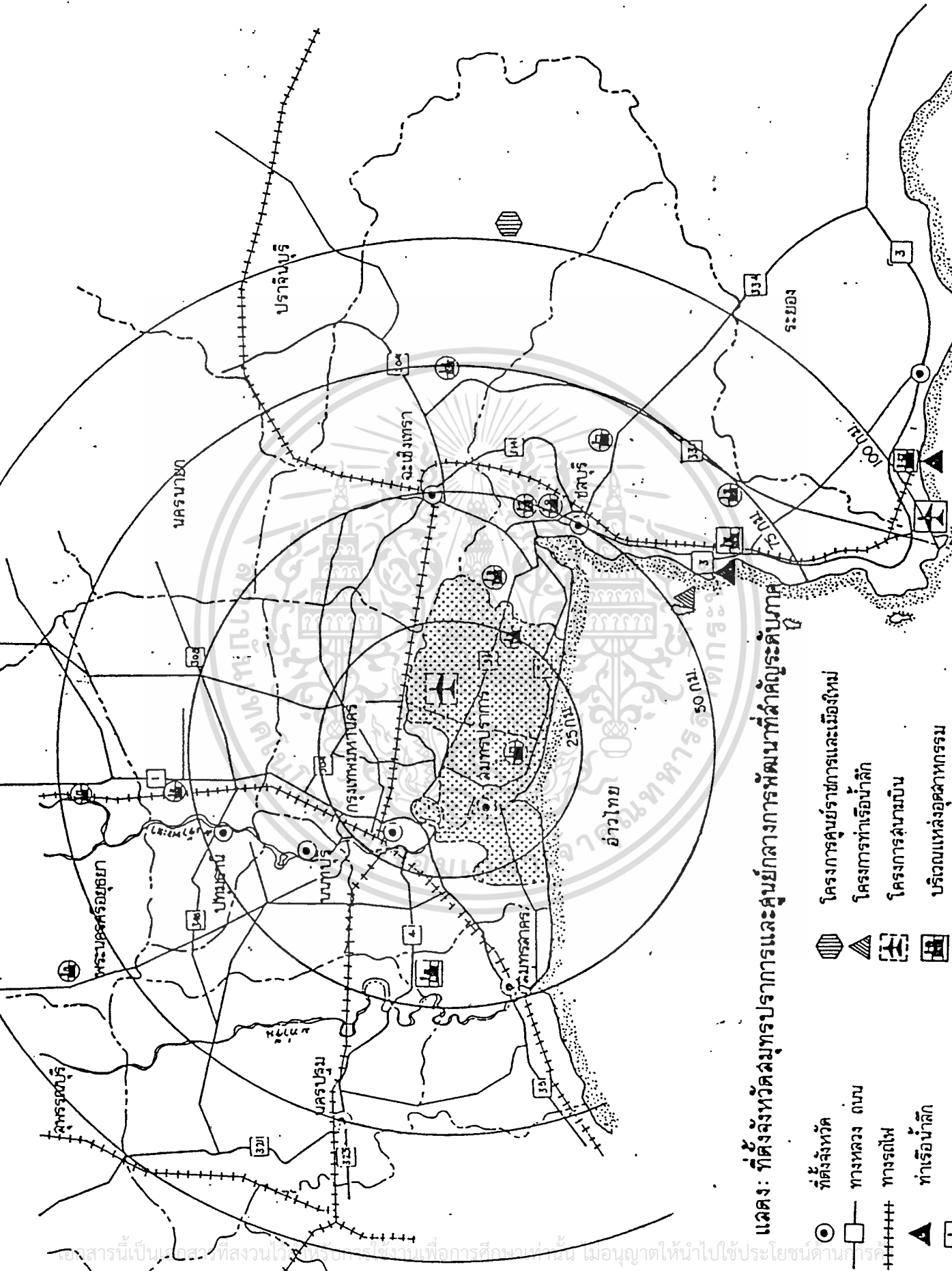
- พื้นฟู พัฒนาแหล่งท่องเที่ยวและก่อสร้างแหล่งท่องเที่ยว สถานนันทนาการแห่งใหม่ เพื่อการกระจายรายได้และนำรายได้สู่ท้องถิ่น

- โอกาสในการเชื่อมโยงแหล่งท่องเที่ยวระหว่างจังหวัด โดยจัดให้มีเส้นทางเดินทางท่องเที่ยวระหว่างจังหวัดสมุทรปราการกับจังหวัดใกล้เคียงทั้งภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และภาคตะวันออก

- โอกาสให้มีการจัดตั้งศูนย์การค้าของสินค้าพื้นเมืองและของที่ระลึกของจังหวัดสมุทรปราการ เช่น อาหารผลิตภัณฑ์ทางทะเล ของชำร่วย ประเภทเครื่องหนัง เป็นต้น

4.ด้านอุตสาหกรรม

- ลงทุนธุรกิจด้านการกำจัดขยะมูลฝอยที่จะมีปริมาณเพิ่มมากขึ้นตามความเจริญเติบโตของเมือง เพื่อการรักษาความสะอาด ป้องกันเชื้อโรคและมลพิษด้านสิ่งแวดล้อม แม้ว่ารัฐบาลจะได้สนับสนุนให้มีโรงเผาขยะขนาดใหญ่ไปแล้ว 1 แห่งก็ตาม แต่คาดว่าปริมาณขยะในอนาคตจะมีมากจนไม่สามารถกำจัดได้เพียงพอ



แสดง: ที่ตั้งจังหวัดสมุทรปราการและศูนย์กลางการพัฒนาคู่เมืองที่สำคัญระดับภาค

- ที่ตั้งจังหวัด
- ทางหลวง ถนน
- +++++ ทางรถไฟ
- ▲ ท่าเรือน้ำลึก
- ▨ โครงการศูนย์ราชการและเมืองใหม่
- ▧ โครงการท่าเรือน้ำลึก
- ▩ โครงการอำนวยการ
- ▩ บริเวณแหล่งอุตสาหกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้เพื่อใช้ในการเรียนการสอนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม้ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เศรษฐกิจไทย

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2538 คาดว่าจะยังขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปี 2537 โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติประมาณการว่า เศรษฐกิจไทย จะขยายตัวร้อยละ 8.5 เทียบกับอัตราการขยายตัวในปี 2537 โดยมี การขยายตัวเพิ่มขึ้นในทุกภาคการผลิต โดยมีการเกษตรขยายตัวร้อยละ 3.3เทียบกับ ร้อยละ 3.2 ในปี2537 และภาคอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 12.30 เทียบกับร้อยละ 12.10 ในปี2537

- การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และการใช้จ่ายของภาครัฐบาลจะเป็นแรงหนุน ให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวสูงขึ้น นอกเหนือไปจากแรงผลักดันจากการใช้จ่ายในประเทศ ทางด้านการบริโภคและการลงทุนของ ภาคเอกชนรวมไปถึงการใช้จ่ายของภาครัฐบาล ในปี 2538

- การลงทุนในประเทศ ยังมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของการลงทุน ภาครัฐในการก่อสร้างสาธารณูปโภค และการลงทุนของเอกชน ในการขยาย การผลิต เพื่อรองรับความต้องการ ของตลาดทั้งภายในประเทศ และการส่งออกที่ ขยายตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 22.1

- การส่งออก มีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มขึ้นตามความขยายตัวของเศรษฐกิจ โลก และของประเทศคู่ค้าสำคัญ รวมทั้งประเทศเพื่อนบ้าน ในภูมิภาคเอเชีย-แปซิ ฟิก บรรยากาศทางการค้าที่มีแนวโน้ม ดีขึ้นและตลาดที่เปิดกว้างขึ้น จากผลการ เจริญการค้าแก่ศรัทธาอุปถุภวีย ตลอดจนความร่วมมือระหว่างภาครัฐบาล และเอกชน ในการแก้ไขปัญหาอุปสรรค ข้อกีดกันทางการค้ากับประเทศ คู่ค้า ต่างๆ และ ความสามารถในการเจาะตลาดส่งออกใหม่ๆ ซึ่งจะส่งผลผลักดันให้การส่งออกขยาย ตัวเพิ่มขึ้นโดยการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.60 เทียบกับ 20.90 ในปี 2537

- การใช้จ่ายของประชาชนในประเทศ ที่เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ อันเนื่องมาจากการปรับ เงินเดือน และค่าจ้างทั้งในภาคราชการ และเอกชนในช่วงต้น ปี 2538 คาดว่าการใช้จ่ายของประ-ชาชนจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.80

- ฐานะดุลการชำระเงินระหว่างประเทศยังมั่นคง โดยดุลบัญชีเดินสะพัดมี การขาดดุล 191.50 พันล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.66 ของ GDP ซึ่งใกล้เคียงกับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปี 2537 ที่ขาดดุล 175.58 พันล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.64 ของ GDP เงินทุนสำรองเงินตราต่างประเทศคิดเป็นของ IMPORT

- แรงกดดันภาวะเงินเฟ้อ ที่เกิดขึ้นในประเทศต่างๆ ทั้งในประเทศที่พัฒนาแล้ว และกำลังพัฒนาจะมีผลให้แต่ละประเทศ ต้องดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจที่เข้มงวดขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลให้การขยายตัวมีแนวโน้มชะลอลง

- อัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากการฟื้นตัวเศรษฐกิจของประเทศอุตสาหกรรมสำคัญ โดยเฉพาะสหรัฐอเมริกา และสหภาพยุโรป

- ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากความสำเร็จของโอเปก ในการควบคุม

ประมาณการผลิตน้ำมันดิบในกลุ่มประเทศสมาชิก ทำให้ระดับน้ำมันดิบในตลาดโลกมีเสถียรภาพ และเคลื่อนไหวอยู่ในระดับ 17-19 เหรียญสหรัฐต่อบาร์เรล และมีแนวโน้มจะปรับตัวขึ้นอยู่ที่ระดับ 21 เหรียญสหรัฐต่อบาร์เรล

- มาตรการเงินในปี 2538 ภาครัฐบาลมีความเข้มงวดเพิ่มขึ้น ในการดูแลทางการขยายตัวของ สินเชื่อของระบบแบงก์พาณิชย์ และวิเทศกิจ ให้ขยายตัวโดยรวมไม่เกิน 24% โดยคาดว่าจะมีเงิน ทุนนำเข้าประมาณ 332,000 ล้านบาท

- กระจายสินเชื่อจะเน้นการต่อเนื่องไปยังภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ โดยเน้นดูแลเป็นพิเศษในเรื่องของสินเชื่อสินค้าฟุ่มเฟือย

- เพิ่มอัตราสำรองกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามกฎหมาย BIS ให้ครอบคลุม 8 % และตั้งสำรองเผื่อหนี้สูญให้ ครบ 100 % ทุกธนาคาร

- ความมั่นคงทางสถาบันการเงิน โดยเฉพาะแบงก์ต้องหากเงินฝากในประเทศ เพื่อเป็นฐานของการดำเนินธุรกิจไม่ควรจะใช้เงินต่างประเทศฝาก เพื่อเป็นฐานการค้าเงินธุรกิจ ไม่นำไปซื้อหุ้นเพื่อครอบงำธุรกิจ หรือปล่อยสินเชื่อให้แก่ธุรกิจในกลุ่ม

- พัฒนา ตราสาร และตลาดทุน เพื่อทำให้เกิดความเป็นสากลรองรับศูนย์กลางการเงินในภูมิภาคและพร้อมกับการแก้กฎหมายรวมทั้งการเร่งรัดพัฒนาตราสาร และหามาตรการแก้ปัญหาการขาดแคลนเงินออม เพื่อการลงทุนสร้างการออมผูกพันในอนาคต รวมทั้งให้แบงก์ทำธุรกิจบริหารกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบำนาญราชการ

- จากแนวโน้มสถานการณ์เศรษฐกิจและการค้าของโลกที่สดใส จึงคาดการณ์ว่าการส่งออกของไทยในปี 2538 โดยภาพรวมจะอยู่ในเกณฑ์ที่ดีต่อเนื่องจากปี 2537 ประมาณการว่าจะขยายตัวในอัตรา ร้อยละ 16.60 หรือมีมูลค่าการส่งออก 1,300,000 ล้านบาทเทียบกับการส่งออกปี 2537 มูลค่า 1,150,000 ล้านบาท

- สินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตรจะมีมูลค่าการส่งออกในปี 2538 ประมาณ 278,236 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2537 ร้อยละ 20.30 คิดเป็นร้อยละ 21.4 ของมูลค่าการส่งออกรวม

- สินค้าอุตสาหกรรมมีมูลค่า 715,890 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2537 ร้อยละ 12.7 คิดเป็นร้อยละ 55.1 ของมูลค่าการส่งออกรวม การส่งออกมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจโลก

- หมวดสินค้าแร่และเชื้อเพลิง มีมูลค่า 5,200 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2537 ร้อยละ 13.5 คิดเป็นร้อยละ 13.5 ของมูลค่าการส่งออกรวม

ตารางภาวะเศรษฐกิจรายปี พ.ศ. 2533 -2538							(ล้านบาท)	
	2533	2534	2535	2536	2537	2537(F)	2538(F)	
ภาคการผลิต								
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)	1,953.40	2,111.00	2,270.50	2,447.60	2,645.30	2,654.00	2,873.41	
ภาคเกษตรกรรม	266.2	279.5	290.6	297.8	307.32	305.5	317.47	
ภาคอุตสาหกรรม	737.9	825.2	901.7	989.1	1,108.78	1,097.90	1,245.16	
ภาคบริการและอื่นๆ	949.3	1,006.30	1,078.20	1,160.70	1,251.30	1,250.60	1,350.08	
อัตราเงินเฟ้อ	6	5.7	4.1	3.3	5	5.00-5.20	5.00-5.50	
ดุลการค้า	-255.2	-247.3	-205.2	-220.9	-225.08	-219	-241	
(สัดส่วนเป็นร้อยละต่อ GDP)	-13.06	-11.71	-9.04	-9.03	-8.51	-8.25	-8.39	
การส่งออก	583.2	720.5	815.4	922.22	1,114.92	1,097	1,300	
การนำเข้า	838.4	967.8	1,020.60	1,143.10	1,340.00	1,316	1,541	
ดุลบริการและบริจจากสุทธิ	68.9	54	35.3	49.4	49.3	49	49.5	
ดุลบัญชีเดินสะพัด	-186.3	-193.3	-169.9	-171.5	-175.78	-170	-191.5	
(สัดส่วนเป็นร้อยละต่อ GDP)	-9.54	-9.16	-7.48	-7.01	-6.64	-6.41	-6.66	
ภาคเศรษฐกิจการเงิน								
เงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์	1,410.90	1,789.40	2,161.90	2,669.10	3,272.90	3,328.70	3,927.48	
เงินรับฝากของธนาคารพาณิชย์	1,446.80	1,751.50	2,035.10	2,427.20	2,791.28	2,742.70	3,209.97	
สัดส่วนของสินเชื่อต่อเงินฝาก	96.9	102.16	106.23	109.97	117.25	121.37	122.35	
อัตราดอกเบี้ย ณ. สิ้นปี								
MLR	N.A	14	11.5	10.5	12	11.50-12.0	12.5-13.0	
MOR	N.A	14	11.5	10.5	12	11.50-12.0	12.5-13.0	
							ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางอัตราการขยายตัวภาวะเศรษฐกิจรายปี พ.ศ. ๒๕๓๓ -๒๕๓๘		(อัตราร้อยละ)					
	2533	2534	2535	2536	2537	2537(F)	2538(F)
ภาคการผลิต							
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)	1.50	8.07	7.56	7.80	8.08	8.43	8.62
ภาคเกษตรกรรม	-3.70	5.00	3.97	2.48	3.20	2.59	3.30
ภาคอุตสาหกรรม	16.20	11.83	9.70	9.69	12.10	11.00	12.30
ภาคบริการและอื่นๆ	13.20	6.00	7.14	7.65	7.80	7.75	7.90
อัตราเงินเฟ้อ	6.00	5.70	4.10	3.30	5.00	5.00-5.20	5.00-5.50
ดุลการค้า	N.A.	-3.10	-17.02	7.65	1.89	-0.86	7.07
การส่งออก	14.40	23.54	13.17	13.10	20.90	18.95	16.60
การนำเข้า	29.00	15.43	5.46	12.00	17.23	15.13	15.00
ดุลบริการและบริจาดสุทธิ	N.A.	-21.63	-34.63	39.94	-0.20	-0.81	0.41
ดุลบัญชีเดินสะพัด	N.A.	3.76	-12.11	0.94	2.50	-0.87	8.94
ภาคเศรษฐกิจการเงิน							
เงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์	33.40	20.10	20.82	23.46	22.62	24.17	20.00
เงินรับฝากของธนาคารพาณิชย์	20.90	21.06	16.19	19.27	15.00	13.00	15.00
สัดส่วนของสินเชื่อต่อเงินฝาก	N.A.	45.00	22.50	16.90	30.50	30.50	22.10
อัตราดอกเบี้ย ณ. สิ้นปี							
MLR	N.A.	10.80	5.00	13.70	11.50	11.50	9.60
MOR	N.A.	45.00	22.50	16.90	30.50	30.50	2.10
					ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับตลาดเงินในรอบปี 2537

- มกราคม การหมุนเวียนของระบบนั้นยังคงตึงตัวอย่างต่อเนื่องเป็นผลให้ดอกเบี้ย INTERBANK ที่พุ่งสูงขึ้นประกอบกับการซื้อขายเงินดอลลาร์ในตลาดเงินตราต่างประเทศ ที่ส่งผลให้เกิดความผันผวนต่อตลาดเงิน และหลังจากนั้นเริ่มมีเงินไหลเข้ามาในประเทศ ในการลงทุนเพิ่ม ทำสภาพคล่องในระบบในช่วงปลายเดือนดีขึ้นเล็กน้อย ส่วนสถานะเงินเพื่อยังมีอัตราสูง
- กุมภาพันธ์ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับตัวเลขเศรษฐกิจปีนี้โต 8 % มั่นใจคุมเงินเพื่อที่ขยับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามการรับข่าวเฟดที่ขยับอัตราดอกเบี้ยในระยะสั้นของธนาคารกลางสหรัฐขึ้นอีก 0.25 % (4) โดยจากเดิม 3 % เป็น 3.25 % ซึ่งเป็นผลจากการปรับตัวของระดับราคาและการขาดดุลการค้าของสหรัฐฯ และผลการเจรจาการค้าระหว่างญี่ปุ่นกับสหรัฐฯ ส่งผลให้เบงค์เล็กประกาศขึ้นอัตราดอกเบี้ย 0.25 - 0.50 % เพียงไม่กี่วันก็ตามมา สำหรับสถานการณ์ทางการเมืองไทยก็ยังคงมีความผันผวนอยู่มาก ซึ่งสร้างความไม่มั่นใจให้นักลงทุนอย่างมาก
- มีนาคม การขาดแคลนสภาพคล่อง ปริมาณเงินนำเข้าสู่ทริจิกต่างประเทศลดลง ประกอบกับภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้นอยู่ที่ระดับร้อยละ 4.2 อีกทั้งมีการเก็งกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่มีความผันผวนมาก ธนาคารพาณิชย์ต้องปรับดอกเบี้ยเงินฝากขึ้นไป เพื่อรักษาส่วนแบ่งตลาดไว้ ส่วนเบงค์ชาติก็การลดดอกเบี้ย MRR ซึ่งเป็นการสวนทางตลาด ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะธนาคารพาณิชย์มั่นใจว่าปีนี้มีเม็ดเงินต่างประเทศเข้ามาไม่ต่ำกว่า 1.5 หมื่นล้านบาท นอกจากนี้ ยังต้องเพิ่มเงินสำรองจากหนี้สูญจากร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 75 - 100 ทำให้การดำเนินงานธนาคารพาณิชย์ไม่ค่อยสะดวกนัก ขณะที่อัตราดอกเบี้ยมาตรฐานของสหรัฐฯ ได้มีการปรับขึ้นอีกร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 3.25 เป็น 3.50

- เมษายน ธนาคารพาณิชย์มีการปรับอัตราเงินฝากเพื่อเป็นการระดมเงินออมจากประชาชน เนื่องจากต้นทุนการกู้เงินในประเทศเพิ่มขึ้น จากการที่สหรัฐฯ ประกาศขึ้นอัตราดอกเบี้ยนั้น ทำให้มีปริมาณเงินในระบบอัตราดอกเบี้ยมากขึ้น คาดว่าคงมีการแข่งขันด้านอัตราเงินฝากเพิ่มขึ้น และเฟดได้ประกาศขึ้นอัตราดอกเบี้ยมาตรฐานอีกร้อยละ 0.50 จาก 3.50 เป็น 3.75

- พฤษภาคม ตลาดการเงินผันผวน ค่าเงินเยนแข็งขึ้น เมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐฯ ซึ่งเป็นผลจากการเจรจาการค้าของ สหรัฐ - ญี่ปุ่น ไม่ประสบผล และการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของสหรัฐฯ ส่งผลทำให้ราคาพันธบัตรสูงขึ้น สภาพคล่องในประเทศยังคงดีตัว เนื่องจากหน่วยงานธุรกิจเตรียมสำหรับเบิกจ่ายเป็นค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลในช่วงสิ้นเดือน ซึ่งจะมีผลให้เงินออกจากระบบประมาณกว่า 40,000 ล้านบาท

- มิถุนายน อัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นทำให้สินค้า และอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.25 - 0.75 อยู่ในช่วงประมาณ 10.75-11.50 และมีโอกาสเพิ่มอีก และเฟดได้ประกาศขึ้นอัตราดอกเบี้ยมาตรฐานร้อยละ 0.50 จาก 3.75 เป็น 4.25 สภาพคล่องในระบบลดลงช่วงต้นเดือน ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคารปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 10.50 และได้มีการปรับตัวลงมาต่ำสุดที่ระดับร้อยละ 3.50 แต่ก็ไม่มีผลต่ออัตราดอกเบี้ยภายในประเทศมากนัก ในด้านสถานการณ์ในต่างประเทศหลังจากที่ค่าเงินดอลลาร์สหรัฐมีแรงหนุนจากการปรับอัตราดอกเบี้ยของ FED ที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม การปรับอัตราดอกเบี้ยของ FED อีกในอนาคต การที่ธนาคารอังกฤษได้ปรับ อัตราดอกเบี้ย BASE RATE ขึ้นอีกร้อยละ 0.50 และการที่รัฐบาลเม็กซิโกได้ประกาศลดค่าเงินเปโซลงร้อยละ 15 และผลกระทบต่อตลาดเงินในเรื่อง ข่าวของกองทุนออเรนจ์ เคาน์ตี้ ได้มีการล้มละลาย ตัวเลขดุลการค้าระหว่างสหรัฐฯ และญี่ปุ่น สถานการณ์ทางการเมืองของอิตาลี และรวมทั้งการประกาศไม่ขึ้นอัตราดอกเบี้ยของ FED

ที่มา :สรุปภาวะเศรษฐกิจ และหลักทรัพย์ปี 1994 และแนวโน้มปี 1995 บ.เงินทุนหลักทรัพย์ เอกพัฒนา จำกัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ที่ตั้ง

วัตถุประสงค์ :

1. เพื่อศึกษาถึงข้อจำกัดการใช้งานที่ดินของโครงการ
2. เพื่อศึกษาถึงความเหมาะสมของที่ตั้งต่อรูปแบบของโครงการ

ขอบเขตการศึกษา :

1. ศึกษาด้านเทคนิค

- กฎหมายผังเมือง
- บริการขั้นพื้นฐาน
- ความเหมาะสมในการเข้าถึงโครงการ
- ปัญหาการก่อสร้างจากที่ตั้งโครงการ

2. ด้านเศรษฐศาสตร์

- ค่าใช้จ่ายการได้มาซึ่งที่ตั้งโครงการ

3. ด้านสภาวะแวดล้อม

- ผลจากมลภาวะต่อที่ตั้งโครงการ
- วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในอนาคต

การศึกษาด้านเทคนิค

กฎหมายผังเมือง

จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 173 (พ.ศ. 2537) ตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง กำหนดให้ที่ตั้งของโครงการ เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า(เขตพื้นที่สีม่วง) ซึ่งมีผลใช้บังคับการทำประโยชน์ บนที่ดิน ดังข้อความในกฎกระทรวงดังนี้

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้าสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการในพื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) สถานสังเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๒) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๓) สุสานหรือฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

ดูรายละเอียดได้จากภาคผนวก ท้ายเล่ม

จากข้อกำหนดเบื้องต้น ทำให้สามารถแบ่งการใช้ที่ดินออกได้เป็น 2 ส่วนคือ

1. การใช้ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมือง 90 % ของพื้นที่
2. การใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่น นอกเหนือจากข้อกำหนดของพื้นที่ 10 % ของพื้นที่

ทำให้พอจะสรุปรูปแบบเบื้องต้นของโครงการได้ดังต่อไปนี้

พื้นที่ 27 ไร่ จะต้องใช้ประโยชน์ตามข้อกำหนดในผังเมือง ซึ่งจากความเหมาะสมและข้อจำกัด ของการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในระดับการศึกษาขั้นนี้ โครงการที่เหมาะสมที่สุดคือ อาคารคลังสินค้า

พื้นที่ 3 ไร่ การใช้ประโยชน์ของที่ดินส่วนนี้จะต้องไม่เป็นโครงการต้องห้ามตามข้อกำหนดเบื้องต้น และจากข้อมูลการวิเคราะห์การตลาดและข้อมูลแบบไม่เป็นทางการ จากบุคคลต่าง ๆ ในพื้นที่ศึกษา ทำให้ได้โครงการที่น่าสนใจเบื้องต้นดังนี้

1. คอนโดมิเนียม
2. สวนอาหาร
3. สถานเริงรมย์
4. ศูนย์การค้า



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	สถานที่ราชการ จังหวัดสมุทรปราการ ฝั่งตะวันตก	
ลำดับที่	โรงเรียน	ที่ตั้ง
1	ที่ว่าการอำเภอพระประแดง	ถ.นครเขื่อนขันธ์
2	สำนักงานประถมศึกษา อำเภอพระประแดง	ถ.นครเขื่อนขันธ์
3	สถานีตำรวจภูธรอำเภอพระประแดง	ถ.หลังป้อมแดงไฟฟ้า
4	สำนักงานเกษตรอำเภอพระประแดง	ถ.ศรีเขื่อนขันธ์
5	สำนักงานเทศบาลเมืองพระประแดง	ถ.พระยาพยับพิริยะกิจ
6	ฝ่ายบรรเทา และป้องกันสาธารณภัย สำนักงานเทศบาลเมืองพระประแดง	ถ.พระยาพยับพิริยะกิจ
7	ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขปากลัด	ถ.ศรีเขื่อนขันธ์
8	ศูนย์บริการสาธารณสุข เทศบาลเมืองพระประแดง	ถ.ศรีเขื่อนขันธ์
9	กรมทรัพยากรธรณี 2	ถ.พระยาพยับพิริยะกิจ
10	สำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง	ถ.พระราชวิริยาภรณ์
11	สถานสงเคราะห์คนพิการ และทุพพลภาพพระประแดง	ถ.ศรีเขื่อนขันธ์
12	ศูนย์ฟื้นฟูอาชีพคนพิการ และทุพพลภาพพระประแดง	ถ.เพชรหิรัญ
13	ฝ่ายอนุรักษ์ทรัพยากรทะเล กรมประมง	ถ.สุขสวัสดิ์
14	สถานีย่อยบางกระเจ้า การไฟฟ้านครหลวง	ถ.เพชรหิรัญ
15	ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข พระประแดง	ถ.สุขสวัสดิ์
16	กองยานพาหนะพระประแดง องค์การ รสท.	ถ.สุขสวัสดิ์
17	ชุมสายโทรศัพท์พระประแดง	ถ.สุขสวัสดิ์
18	สถานีย่อยครุใน การไฟฟ้านครหลวง	ถ.สุขสวัสดิ์
19	สถานีย่อยพระประแดง การไฟฟ้านครหลวง	ถ.สุขสวัสดิ์
20	หมวดการทางป้อมพระจุลฑา	ถ.สุขสวัสดิ์
21	ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข พระสมุทรเจดีย์	ถ.สุขสวัสดิ์
22	สำนักงานขนส่ง สาขาอำเภอพระสมุทรเจดีย์	บริเวณใกล้เคียงโรงเรียน พระสมุทรเจดีย์
23	สำนักงานประถมศึกษา อำเภอพระสมุทรเจดีย์	ในเขตโรงเรียนพระสมุทรเจดีย์
24	สถานีย่อยคลองสรรพสามิต การไฟฟ้านครหลวง	ถ.สุขสวัสดิ์
	รวม	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ การใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงเรียนในเขตพื้นที่ศึกษา จังหวัดสมุทรปราการ ฝั่งตะวันตก					
ลำดับที่	โรงเรียน	ที่ตั้ง	จำนวน		
			ครู	นักเรียน	รวม
1	รร.วัดบางกอบัว	ถ.เพชรหึงษ์	22	344	366
2	รร.สำราญวิทยา	ถ.เพชรหึงษ์	20	386	406
3	รร.วัดบางน้ำผึ้งใน	ถ.เพชรหึงษ์	16	227	243
4	รร.วัดบางน้ำผึ้งนอก	ถ.เพชรหึงษ์	15	154	169
5	รร.วัดราษฎร์รังสรรค์	ถ.เพชรหึงษ์	9	145	154
6	รร.วัดบางกระเจ้ากลาง	ถ.เพชรหึงษ์	10	121	131
7	รร.วัดกองแก้ว	ถ.เพชรหึงษ์	10	255	265
8	รร.วัดบางขมิ้น	ถ.เพชรหึงษ์	10	112	122
9	รร.วัดบางกระสอบ	ถ.เพชรหึงษ์	9	96	105
10	รร.วัดป่าเกตุ	ถ.เพชรหึงษ์	18	422	440
11	รร.อนุบาลสศุติ	ถ.เพชรหึงษ์	13	130	143
12	รร.พลอยจาดูรจินดา	ถ.เพชรหึงษ์	31	660	691
13	รร.วัดรวก	ถ.ทรงธรรม	9	120	129
14	รร.อนุบาลบัวขาว	ถ.พระราชวิริยาภรณ์	6	87	93
15	รร.สว่างวิทยา	ถ.นครเขื่อนขันธ์	27	476	503
16	รร.อนุบาลพุทธรักษา	ถ.สุขสวัสดิ์	3	67	70
17	รร.วัดกลาง	ถ.นครเขื่อนขันธ์	31	554	585
18	รร.อาษาวิทยา	ถ.ทรงธรรม	74	1268	1342
19	รร.อนุบาลเขาวนารี	ถ.ทรงธรรม	6	95	101
20	รร.เทศบาลวัดทรงธรรม	ถ.ทรงธรรม	35	894	929
21	รร.วัดทรงธรรม	ถ.เพชรหึงษ์	120	2200	2320
22	รร.วัดคันดัด	ถ.เพชรหึงษ์	9	183	192
23	รร.อานวยวิทย์	ถ.เพชรหึงษ์	114	2591	2705
24	รร.วสุทธิกษัตริ	ถ.ทรงธรรม	104	1858	1962
25	รร.เทศบาลป้อมแดงไฟฟ้า	ถ.หลังป้อมแดงไฟฟ้า	46	1354	1400
26	รร.ประชาชนาด	ถ.แม่พระดวงหทัยนิรมล	51	1274	1325
27	รร.เทศบาลวัดแค	ถ.พระยาพาศ์พริยะกิจ	12	150	162
28	รร.อนุบาลเขินคามณี	ถ.สุขสวัสดิ์	7	90	97
29	รร. วัดครุโน	ถ.สุขสวัสดิ์	60	1217	1277

เอกสารนี้เป็นเอกสารหลวงมรดกให้ใช้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลำดับที่	โรงเรียน	ที่ตั้ง	จำนวน		
			ครู	นักเรียน	รวม
30	รร.สายอนุสรณ์	ถ.สุขสวัสดิ์	35	670	705
31	รร.อนุบาลกาญจนวิทยา	ถ.สุขสวัสดิ์	7	106	113
32	รร.บางครุ	ถ.สุขสวัสดิ์	7	55	62
33	รร.วัดครุнок	ถ.สุขสวัสดิ์	21	353	374
34	รร.ราชประชาสมาสัย ฝ่ายประถม	ถ.สุขสวัสดิ์	52	1237	1289
35	รร.สุขสวัสดิ์	ถ.สุขสวัสดิ์	46	1063	1109
36	รร.ราชประชาสมาสัย ฝ่ายมัธยม	ถ.สุขสวัสดิ์	110	1141	1251
37	รร.วัดชมนิมิตร	ถ.สุขสวัสดิ์	26	2837	2863
38	รร.ศิริวิทยา	ถ.สุขสวัสดิ์	91	580	671
39	รร.บ้านบางจาก	ถ.สุขสวัสดิ์	25	2055	2080
40	รร.คลองสองพี่น้อง	ถ.สุขสวัสดิ์	40	549	589
41	รร.วัดแค	ถ.สุขสวัสดิ์	15	920	935
42	รร.นพคุณศึกษา	ถ.สุขสวัสดิ์	21	258	279
43	รร.อนุบาลเทพกร	ถ.สุขสวัสดิ์	11	750	761
44	รร.เทพกรศึกษา	ถ.สุขสวัสดิ์	12	220	232
45	รร.อนุบาลพัฒนาชื่น	ถ.สุขสวัสดิ์	1	9	10
46	รร.พระสมุทรเจดีย์	ถ.สุขสวัสดิ์	61	1455	1516
47	รร.บ่อมนาคราชสวทยานนท์	ถ.สุขสวัสดิ์	96	1839	1935
48	รร.วัดไตรมิตรวราราม	ถ.สุขสวัสดิ์	18	357	375
49	รร.วัดใหญ่	ถ.สุขสวัสดิ์	38	800	838
50	รร.วัดแหลมฟ้าผ่า	ถ.สุขสวัสดิ์-สมุทรสาคร	25	520	545
51	รร.วัดคู่สร้าง	ถ.สุขสวัสดิ์-สมุทรสาคร	11	113	124
	รวม		1672	34626	36298

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ใช้ประโยชน์ด้านการทำ
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ความเหมาะสมในการเข้าถึงโครงการ

ที่ตั้งของโครงการอยู่ในซอย สุขสวัสดิ์ 70 สามารถเข้าออกได้ 2 ทางคือ ปากซอย สุขสวัสดิ์ 70 และ ซอย สุขสวัสดิ์ 74 ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ประมาณ 2.5 กิโลเมตร

การเข้าออกโครงการของประชาชนในพื้นที่จะอาศัยมอเตอร์ไซค์ และสามล้อรับจ้าง ซึ่งมีอยู่ปากซอยทั้ง 2 ด้าน เป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร ผิวถนนเป็นคอนกรีต ถนนบางช่องมีความชำรุดเสียหาย แต่ถนนหน้าโครงการยังอยู่ในสภาพดี สำหรับปัญหาการจราจรที่คับคั่ง บนถนนสุขสวัสดิ์ ในอนาคตอันใกล้นี้ จะมีโครงการแก้ไขปัญหา จราจรเกิดขึ้น 2 โครงการ คือ

1.โครงการขยายถนนดาวคะนอง-พระประแดง โดยขยายช่องทางการจราจรจากขนาด 4 ช่องทางเป็น 8 ช่องทาง แยกทิศทางไปกลับ ผิวคอนกรีต รวมงานก่อสร้างเกาะกลางและทางเข้าออกด้วย ซึ่งอยู่ในการควบคุมดูแลของกรมทางหลวง

2.โครงการถนนวงแหวนรอบนอกด้านใต้ ที่เชื่อมระหว่างถนนพระรามที่ 2 (ธนบุรี-ปากท่อ)กับถนนบางนา-ตราด โดยจะก่อสร้างเป็น 4 ช่องจราจรแยกทิศทางไปกลับ ผิวจราจรกว้างข้างละ 7 เมตร รวมกับการก่อสร้างอุโมงค์ลอดแม่น้ำเจ้าพระยาระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร ซึ่งจะตัดผ่านโครงการ และจะช่วยให้การเข้าออกโครงการมีความสะดวก รวดเร็ว ยิ่งขึ้น

จากข้อจำกัดของการเข้า-ออก ที่ตั้งโครงการ ทำให้ได้โครงการที่มีความเหมาะสมกับที่ตั้ง ดังนี้คือ

- 1.คอนโดมิเนียม
- 2.สถานเริงรมย์
- 3.คลังสินค้า

ปัญหาด้านเทคนิคการก่อสร้าง

1.ปัญหาน้ำท่วมขังตลอดปี

เนื่องจากข้อจำกัดด้านที่ตั้งเป็นที่ราบลุ่มสองฝั่ง ของปากน้ำเจ้าพระยา จึงได้รับอิทธิพลการขึ้นลงของน้ำทะเล และช่วงฤดูน้ำเหนือหลากในแม่น้ำเจ้าพระยาประกอบกับการทรุดตัวของแผ่นดิน ทำให้พื้นดินมีระดับต่ำ ทั้งยังขาดโครงข่ายระบบระบายน้ำที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งสิ่งก่อสร้างรูกำลึง คลองเป็นอุปสรรคต่อการระบายน้ำ จึงเกิดสภาพน้ำท่วมเป็นบริเวณกว้างและต่อเนื่องเป็นเวลานาน

แนวทางแก้ไข

เบื้องต้นควรถมที่ให้สูงขึ้นจากเดิม ซึ่งจะถมสูงขนาดไหนขึ้นอยู่กับความเหมาะสมกับการเปรียบเทียบสถิติระดับน้ำท่วมสูงสุด ย้อนหลัง 5 ปี แต่จากการเก็บข้อมูลของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในระแวกพื้นที่โครงการจะทำการถมสูงจากดินเดิมขึ้นมาประมาณ 1.0 - 1.5 เมตร

นอกจากการถมดินให้สูงแล้ว ควรขุดคูระบายน้ำรอบ ๆ พื้นที่โครงการเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมขังในพื้นที่ก่อสร้าง

2.ปัญหาการทรุดตัวของแผ่นดิน

เนื่องจากพื้นที่ของจังหวัดสมุทรปราการตั้งอยู่บริเวณปากแม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้ลักษณะชั้นดินของที่ตั้งเป็นดินตะกอนปากแม่น้ำซึ่งเป็นชั้นดินใหม่ อัตราการทรุดตัวของชั้นดินมีมาก ดังนั้น ในขั้นตอนการก่อสร้างควรพิจารณาถึงปัญหานี้เป็นสำคัญด้วย

แนวทางแก้ไข

การออกแบบฐานรากของสิ่งปลูกสร้าง ควรออกแบบให้มีค่าความปลอดภัยมากขึ้น และพิจารณาถึงผลจากการทรุดตัวประกอบในการออกแบบด้วย

ด้านเศรษฐศาสตร์

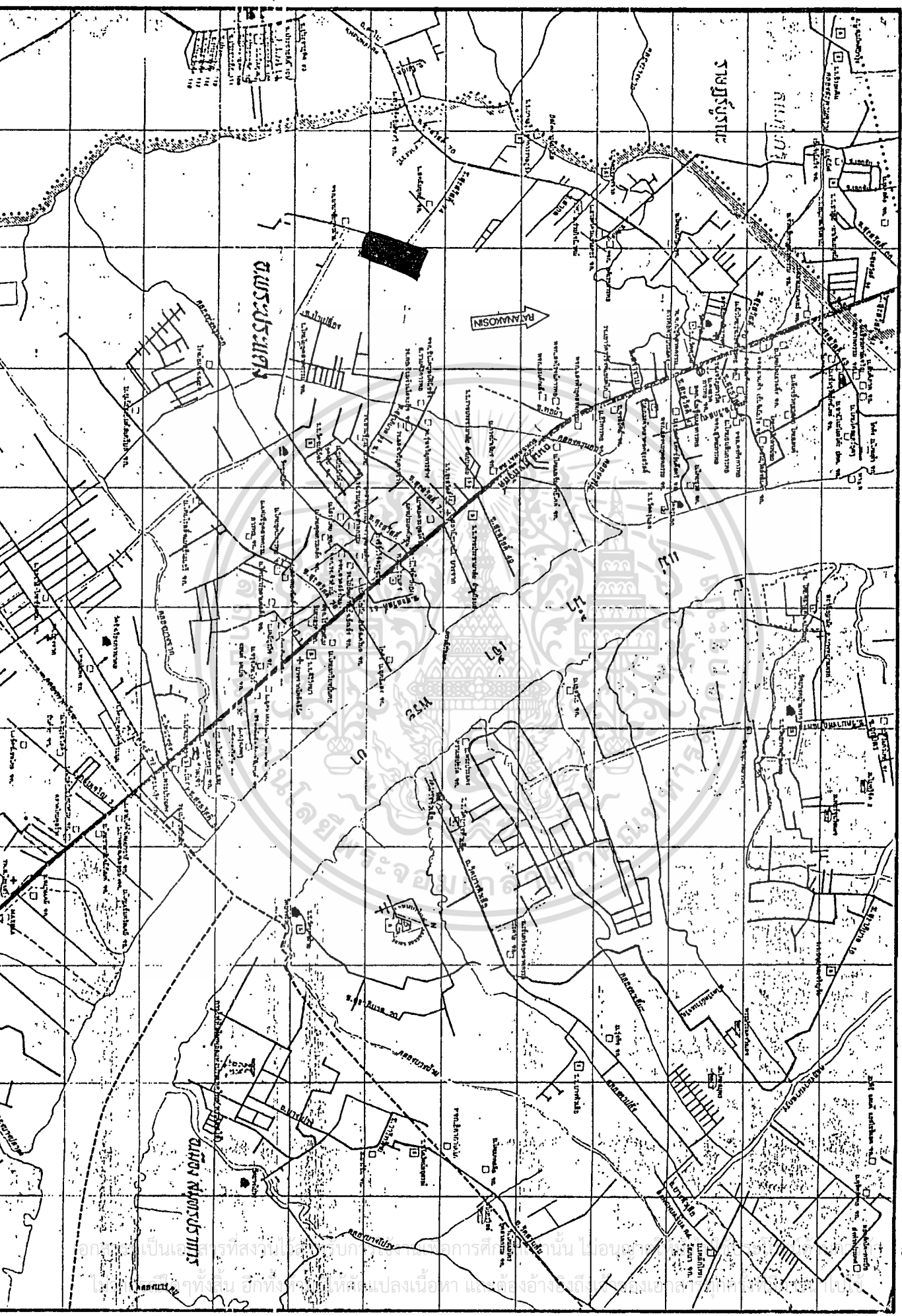
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งที่ตั้ง

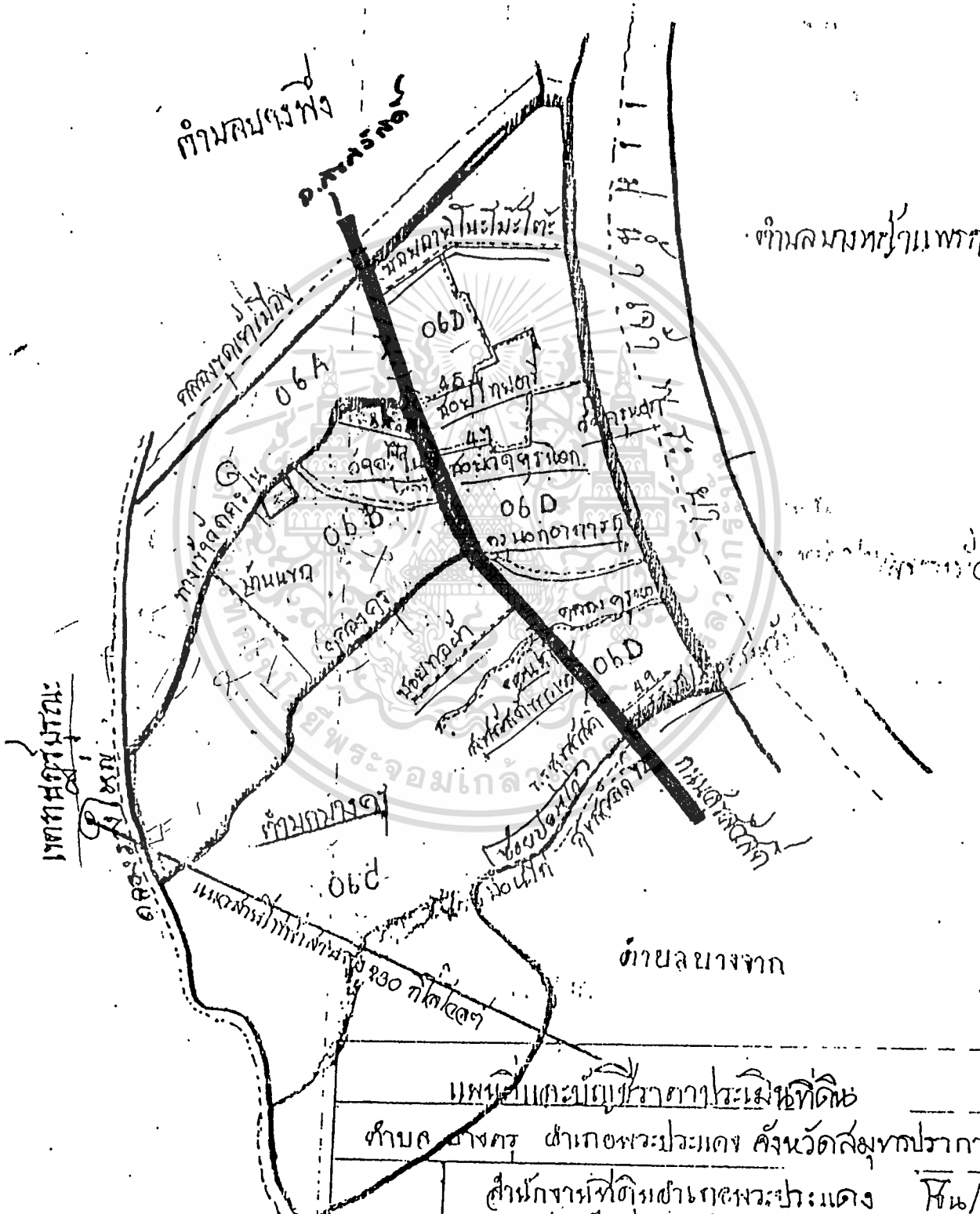
- ราคาประเมิน
- ราคาจริง 14,000 บาท/ว²
- ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน

หน่วยที่ดิน	บริเวณที่ดิน โชน 06c	ราคา บาท/ไร่	ราคา บาท/ไร่
1	ที่ดินติดถนนสุขสวัสดิ์ ระยะ 20 เมตร	10,000,000	25,000
2	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ 1 ในแปลงเดียวกัน	2,400,000	6,000
3	ที่ดินติดซอยทอผ้า ซอยสุขสวัสดิ์ 72 (ซอยบ่อนไก่) ระยะ 1 กิโลเมตร จากถนนสุขสวัสดิ์ ระยะ 40 เมตร	4,000,000	10,000
4	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ 3 ในแปลงเดียวกัน	2,000,000	5,000
5	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ 3 ระยะ 40 เมตร	2,000,000	5,000
6	ที่ดินต่อจากหน่วยที่ 5 ในแปลงเดียวกัน	600,000	1,500
7	นอกเหนือจากหน่วยที่ 1-6	400,000	1,000
8	ที่ดินที่อยู่ในระยะเขตเดินสายไฟสายส่ง 230 กิโล โวลต์ จากสถานีไฟฟ้าย่อยพระนครใต้ จังหวัดสมุทรปราการ ไปยังสถานีไฟฟ้าย่อยบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ในระยะ 25 เมตร ไม่ว่าจะติดถนนหรือไม่	120,000	300

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้





แผนผังและเนื้อที่อาคารพระเมธีพิทย
 ตำบล บางศรี อำเภอบางระจangle จังหวัดสิงห์บุรี
 สำนักงานที่ดิกรอำเภอพระประแดง สิงห์บุรี

สำนักงานที่ดิกรอำเภอพระประแดง สิงห์บุรี
 จังหวัดสิงห์บุรี
 วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในเท่านั้น ไม่ควรเผยแพร่
 ไม่ว่าจะผิดใจทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อ

06A-06C

ราคาประเมินของที่ตั้งโครงการ	1,000 บาท ต่อตารางวา
ราคาซื้อขายจริง	14,000 บาท ต่อตารางวา

ค่าธรรมเนียมในการขายที่ดิน

การจดทะเบียนขายที่ดิน

- เสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 จากราคาประเมิน 20 บาทต่อตารางวา
- เสียค่าอากรปดัญญาซื้อขาย ร้อยละ 0.5 จากราคาซื้อขาย 70 บาทต่อตารางวา
- ภาษี เหมาร้อยละ 1 ของราคาประเมิน 10 บาทต่อตารางวา

ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งที่ตั้ง (พื้นที่ 12,155 ตารางวา)

ราคาที่ดิน	170,170,000 บาท
ค่าธรรมเนียม	1,215,500 บาท

ตามหลักของการลงทุนแล้ว ควรจะให้ระยะเวลาการคืนทุน สั้นที่สุด ดังนั้นการเลือกทำโครงการบนพื้นที่ศึกษาจึงเน้นศึกษาใน 2 โครงการ คือ

1. โครงการคอนโดมิเนียม
2. โครงการคลังสินค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ด้านสภาวะแวดล้อม

ผลจากมลภาวะต่อที่ตั้งโครงการ

ปัญหาด้านมลภาวะ เป็นจุดด้อยของจังหวัดสมุทรปราการ เนื่องจากเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมากดังกล่าวแล้ว

ปัจจุบันรัฐบาลได้ประกาศจัดให้จังหวัดสมุทรปราการเป็นเขตควบคุมมลพิษ ตามมาตรา 59 และ 60 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2533 ได้กำหนดให้ท้องที่ที่มีปัญหามลพิษซึ่งมีแนวโน้มถึงขั้นร้ายแรงขนาดเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยของประชาชน หรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม และได้มีการดำเนินการแก้ไขปัญหาสีสิ่งแวดล้อม เบื้องต้นดังนี้ คือ

- ให้ศึกษาและออกแบบก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสีย ให้ครอบคลุมพื้นที่ จังหวัดสมุทรปราการดังรายละเอียดต่อไปนี้

วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในอนาคต

จากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โครงการ และโครงการต่าง ๆ จากภาครัฐที่มุ่งสู่จังหวัดสมุทรปราการ ลักษณะดังกล่าวจะคล้ายกับการเปลี่ยนแปลงของกรุงเทพในอดีต ดังนั้นเราสามารถที่จะอาศัยภาพของกรุงเทพฯ มาอธิบายการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของที่ตั้งโครงการ และจังหวัดสมุทรปราการได้ว่า ปัญหาในอนาคตที่กำลังจะเกิดขึ้นก็คือ ปัญหาจราจร , ปัญหาชุมชนแออัด , ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย , ปัญหาราคาที่ดิน เป็นต้น ซึ่งสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้จะเป็นภาพสะท้อน ถึงแนวทางแก้ไขได้เป็นอย่างดี

โครงการระบบบำบัดน้ำเสียจังหวัดสมุทรปราการ

ความเป็นมาของโครงการ

เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการเป็นจังหวัดที่มีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วมาก จังหวัดหนึ่ง และยังเป็นแหล่งการอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศไทย, เนื่องจากอยู่ใกล้ศูนย์กลางความเจริญ และด้านเศรษฐกิจ ต่างๆ การที่มีการพัฒนาทางการ อุตสาหกรรม และการเติบโตของการสื่อสาร และเป็นศูนย์กลางดังกล่าวทำให้ก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ เช่น ปัญหามลพิษ ซึ่งเกิดจากการขาดการควบคุมของเสียของการ อุตสาหกรรม และยังมีผลไปถึงการจัดสรรต่างๆ การขนส่ง แหล่งน้ำ เป็นต้น การให้การศึกษาภายในครัวเรือน และการจัดระบบการกำจัดของเสียทางอุตสาหกรรม เป็นสิ่งจำเป็น ยิ่งสิ่งแวดล้อมแย่งเท่าใด, ความสวยงาม และคุณภาพชีวิตก็ยิ่งแย่ง และเป็น การเพิ่มโรคติดต่อให้กับชุมชน ปัญหาต่างๆ เหล่านี้จะมีผลโดยตรงต่อแหล่ง รับน้ำเสียต่างๆ เช่น แม่น้ำเจ้าพระยา และคลองต่างๆ เป็นต้น

รัฐบาลไทยได้ตระหนักว่าการวางแผนนั้นจะต้องแก้ไขปัญหามลภาวะที่ละเล็กละ น้อย แผนแม่บทในการจัดการของเสียทั้งที่เป็นของแข็ง และของเหลวในพื้นที่ที่ เกี่ยวข้อง ในขั้นแรกจะกำหนดความเป็นไปได้ และการลงทุนในการควบคุมมลพิษ ในสมุทรปราการนั้นมีอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ในเขตของกรุงเทพมหานคร(BMR) ซึ่งเป็นเขตเมือง และเป็นเขตอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศไทย ในปัจจุบันคุณภาพของน้ำซึ่งนับวันจะเสื่อมลงๆ ได้มาถึงจุดวิกฤติแล้วในหลายๆ พื้นที่ของจ.สมุทร ปราการ และด้วยการที่เขตนี้ยังจะมีการเจริญเติบโตไปอีก (รวมถึงท่าอากาศยานนานาชาติแห่งที่ 2) จะทำให้ปัญหานี้เป็นปัญหาที่แก้ไขได้ยากถ้าไม่รีบลงมือกันนับแต่เนิ่นไป ซึ่งสถานการณ์สิ่งแวดล้อมของ จ.สมุทรปราการในปัจจุบันนั้น สามารถจะบอกได้ว่า ในอนาคตจ.สมุทรปราการจะเป็นศูนย์กลางของมลภาวะ, ซึ่งจำเป็นในการพัฒนาแผน การควบคุม และจัดการมลภาวะทางน้ำ

จุดประสงค์ของโครงการ

การแก้ปัญหาวิกฤติใน จ.สมุทรปราการนั้นจะเป็นการทำความสะอาด (ทางน้ำ) โดยการจัดเก็บ,บำบัดและการจัดซื้อกำหนดสำหรับ บ้านพักอาศัย,การค้าขาย,การจัดการ และน้ำเสียทางอุตสาหกรรม

การจัดการน้ำเสีย และโครงการควบคุมมลภาวะใน จ.สมุทรปราการ จะมีการวางแผนเพื่อบรรเทาผลกระทบในระยะยาว เพื่อพัฒนาคุณภาพของน้ำใน จ.สมุทรปราการ แผนโครงร่างจะค่อยพัฒนาให้เป็นไปได้ในระยะต่างๆ ,ทางด้านเทคนิค,ราคาการก่อสร้าง, และความน่าเชื่อถือ ซึ่งจะถูกรับในด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการใช้ที่ดิน

โครงการนี้จะรวมไปถึงการป้องกัน,การจัดเก็บ,การถ่ายเท,การบำบัดน้ำเสียที่ไม่ต้องการ

จุดประสงค์ของ โครงการนี้เพื่อที่จะ

- พิจารณา และประมวลผลในขณะปัจจุบัน และอนาคต การเติบโตซึ่งอาจจะมีผลต่อแหล่งน้ำ
- พิจารณาข้อเสนอการวางแผนเกี่ยวกับน้ำเสียในปัจจุบัน และการประเมินความเหมาะสม และพฤติกรรมของสิ่งอำนวยความสะดวกในการจัดเก็บ และบำบัดน้ำเสีย และอุปกรณ์ในการบำบัดน้ำเสีย
- พัฒนาแผนระยะยาว (ถึงปี 2015) ให้คุ้มค่ากับเงินลงทุนมากที่สุดในการจัดการน้ำเสีย และการ ควบคุมมลภาวะในเขต จ.สมุทรปราการ ซึ่งอยู่ในระยะเริ่มและปรับปรุงแผนงานเพื่อรองรับการ ขยายตัวที่จะมีขึ้นในอนาคตข้างหน้า
- เตรียมแบบแผนการจัดการ และการ ควบคุมน้ำเสียในการออกแบบเบื้องต้น เพื่อสนองต่อการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศ
- การพิจารณา และให้คำแนะนำที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงหรือพัฒนาให้เป็นกฎหมาย และบังคับใช้ เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม
- จัดซื้อกำหนดสำหรับการจัดการน้ำเสีย และการควบคุมมลภาวะเพื่อให้ข้อกำหนดมีขอบเขตมากขึ้น และถ้าเป็นไปได้ก็ออกข้อกำหนดใหม่เลย

- จัดการเกี่ยวกับแหล่งเงินสนับสนุน รวมไปถึงกลไกด้านราคา เพื่อรับประกันด้านการเงิน และ
- เตรียมการลงมือปฏิบัติตามแผนเพื่อให้แผนโครงร่าง และแผนระยะแรกในขอบเขตของโครงการให้สมบูรณ์มากขึ้น

ในเอกสารนี้คือ “รายงานความเป็นไปได้” ซึ่ง;

- บอกวิธีการถ่ายเทน้ำเสีย, การบำบัด, และการกำจัด
- เตรียมการออกแบบรายละเอียดของคลองระบายน้ำใหม่, และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสีย และการเพิ่มประสิทธิภาพแก่อุปกรณ์ที่มีอยู่แล้ว
- บอกลำดับก่อนหลัง และโปรแกรมการปฏิบัติในการบำบัดน้ำเสีย

ขอบเขตของโครงการ

ในแผนจะเน้นในเขตเมือง และเขตอุตสาหกรรมของ จ.สมุทรปราการ และยังมิแผนที่จะขยายออกไปอีก อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาระยะยาวแล้ว, มันจำเป็นที่จะต้องมีการวางแผนระบบการจัดเก็บ บำบัด และกำจัดน้ำเสีย ในหลายๆ ระบบภายในเขตกรุงเทพมหานครฯ และเขตต่อเนื่องทางด้านทิศเหนือ และทิศตะวันออกของ จ.สมุทรปราการ

ขอบเขตของโครงการนี้จะครอบคลุมถึงจุดประสงค์ดังที่กล่าวมาแล้ว พื้นที่โครงการอยู่ในเขตจำกัดจ.สมุทรปราการ ซึ่งจะรองรับการเจริญเติบโตของเขตเมืองและอุตสาหกรรมในปี ค.ศ. 2015

ที่มา ; DRAFT FINAL REPORT ; WASTEWATER MANAGEMENT AND POLLUTION CONTROL IN SAMUTPRAKARN

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2
การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่เหมาะสม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่เหมาะสม

วัตถุประสงค์การศึกษา :

1. เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนจากการดำเนินโครงการ
2. เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจดำเนินโครงการ

ขอบเขตการศึกษา

1. ด้านการตลาด

- วิเคราะห์คู่แข่งชั้น
- วิเคราะห์ ตลาดเป้าหมาย
- วางแผนการตลาด

2. จัดทำ Lay Out

3. ด้านการบริหาร

- วิเคราะห์รูปแบบองค์กรของธุรกิจ
- วิเคราะห์รูปแบบการบริหารที่เหมาะสมกับโครงการ

4. ด้านการเงิน

- วิเคราะห์ ค่าใช้จ่ายของโครงการ
- วิเคราะห์ รายรับของโครงการ
- วิเคราะห์ การตัดสินใจ การลงทุน
- วิเคราะห์ แหล่งเงินทุน
- ศึกษาขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI
- บทสรุปการตัดสินใจดำเนินโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาด้านการตลาดของโครงการคอนโดมิเนียม

เป้าหมายในการศึกษา

1. ลูกค้ำกลุ่มเป้าหมาย

ประชาชนทั่วไป ที่มีรายได้ต่อบุคคล 6,000 - 12,000 บาทต่อเดือน
หรือ มีรายได้ต่อครอบครัว 8,000 - 20,000 บาทต่อเดือน

2. รูปแบบโครงการ

เป็นคอนโดมิเนียม ราคาประหยัด บนเนื้อที่ 3 ไร่

3. ราคาผลิตภัณฑ์

ราคาขายต่อหน่วยไม่เกิน 600,000 บาท

4. ระยะเวลาดำเนินโครงการ

ระยะเวลาการดำเนินโครงการไม่เกิน 3 ปี

5. พื้นที่ที่ทำการศึกษา

เขต อ. พระประแดง

ขอบเขตการศึกษา

1. วิเคราะห์คู่แข่ง

- ลักษณะโครงการ
- พื้นที่โครงการ
- ที่ตั้งของโครงการ
- สิ่งอำนวยความสะดวก
- ราคา ของผลิตภัณฑ์
- เงื่อนไขการผ่อนชำระ
- ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ
- การส่งเสริมการขาย
- ผลการดำเนินงานด้านการตลาด
- วิเคราะห์จุดเด่น - จุดด้อยของโครงการ

2. วิเคราะห์ตลาดเป้าหมาย

3. วางแผนการตลาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วิเคราะห์คู่แข่งชั้น

การวิเคราะห์คู่แข่งชั้น ทำการเลือกตัวอย่างของโครงการ ที่กำลังเปิดดำเนินโครงการอยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการ ดังต่อไปนี้

1. โครงการบ้านอยู่สบาย
2. โครงการสุขใจการ์เดน
3. โครงการสินทรัพย์คอนโดพลาซ่า
4. โครงการครุในเลควิว

โครงการบ้านอยู่สบาย

ลักษณะโครงการ อาคารที่พักอาศัย จำนวน 12 ตึก ความสูง 5 ชั้น

พื้นที่โครงการ ประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 4 ตารางวา

ที่ตั้งโครงการ 173 หมู่ 8 สุขาภิบาล 15 (จากถนนสุขสวัสดิ์ 72 เพียง 400 เมตร) ตำบลบางครุ จ.สมุทรปราการ

สิ่งอำนวยความสะดวก สวนประดับ สนามเด็กเล่น ที่จอดรถ ร้านค้า โทรศัพท์สาธารณะ ที่ดับเพลิง ตู้ไปรษณีย์ ที่พักผ่อน บ้านโดหนีไฟ ยามรักษาการณ์ โทรศัพท์สายตรง เสาทีวีรวม ใกล้โรงงาน ใกล้วัด ใกล้โรงเรียน

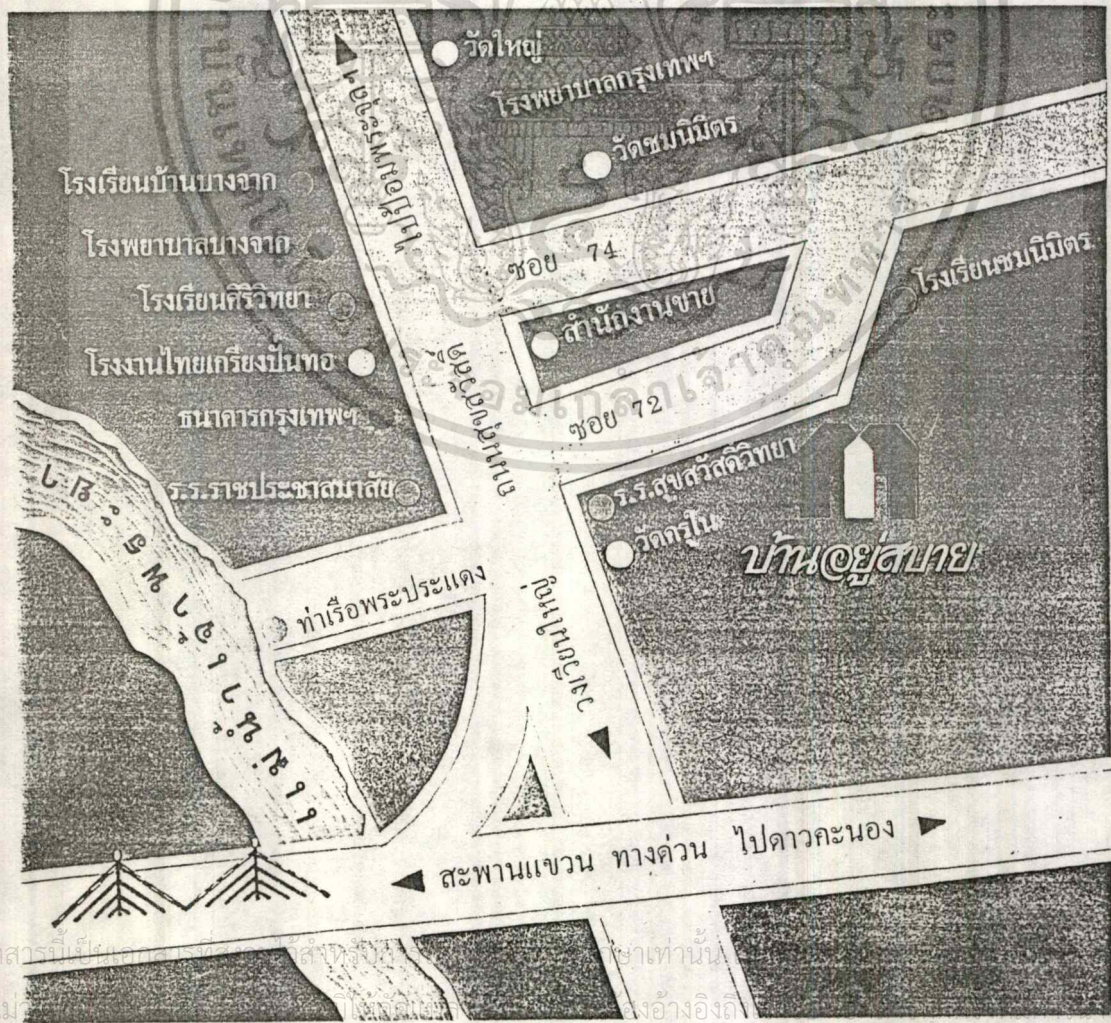
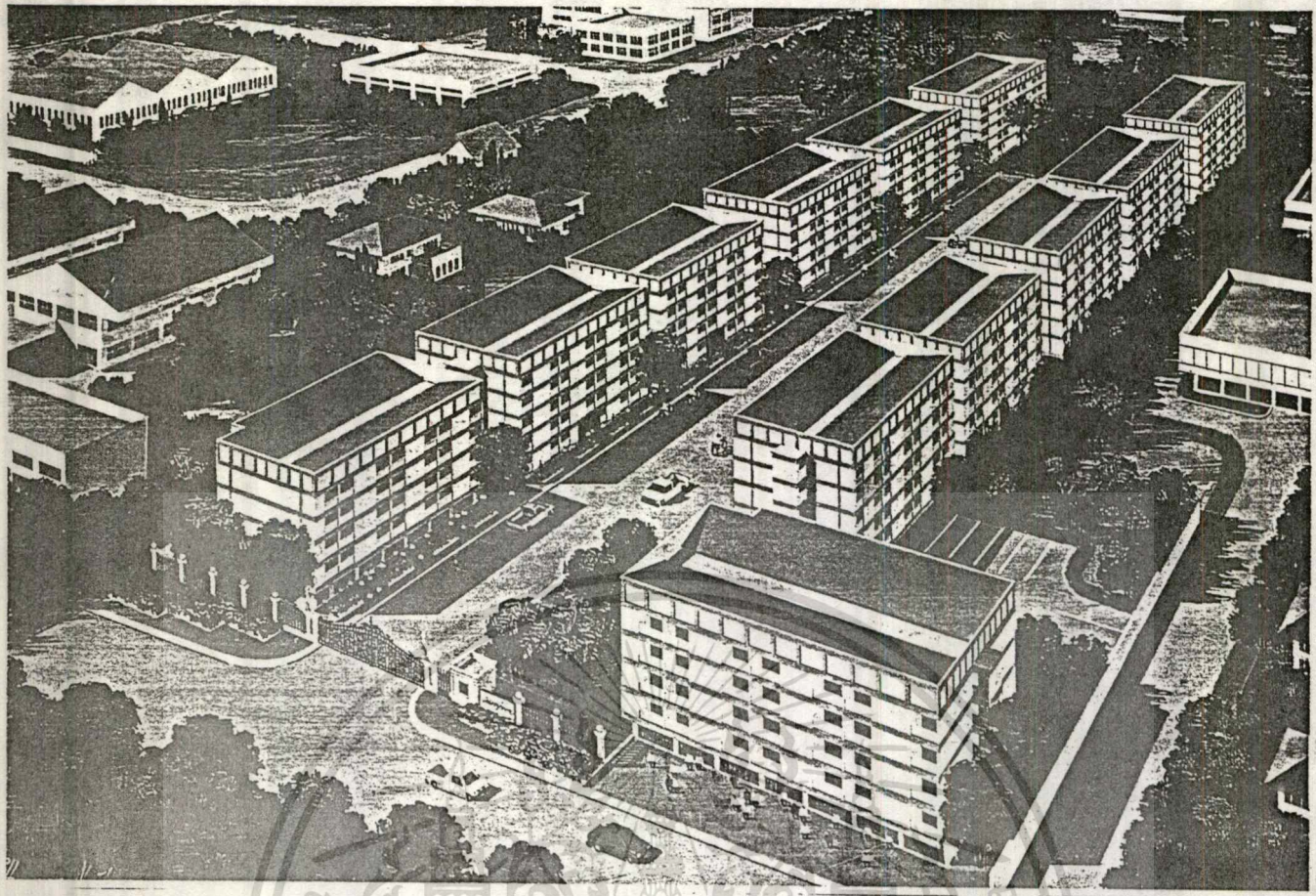
ราคาของผลิตภัณฑ์ 9,696 บาท - 13,091 บาท ต่อตารางเมตร

ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ 3 ปี (ต้นปี 2537 - ปลายปี 2539)

การส่งเสริมการขาย : 1.รับทองคำ 1 บาท ถ้างองโครงการ 2 ห้อง
2.สื่อโฆษณา สิ่งพิมพ์ นิตยสาร ป้ายโฆษณา
3.โดยพนักงานขายประจำสำนักงานขายโครงการ

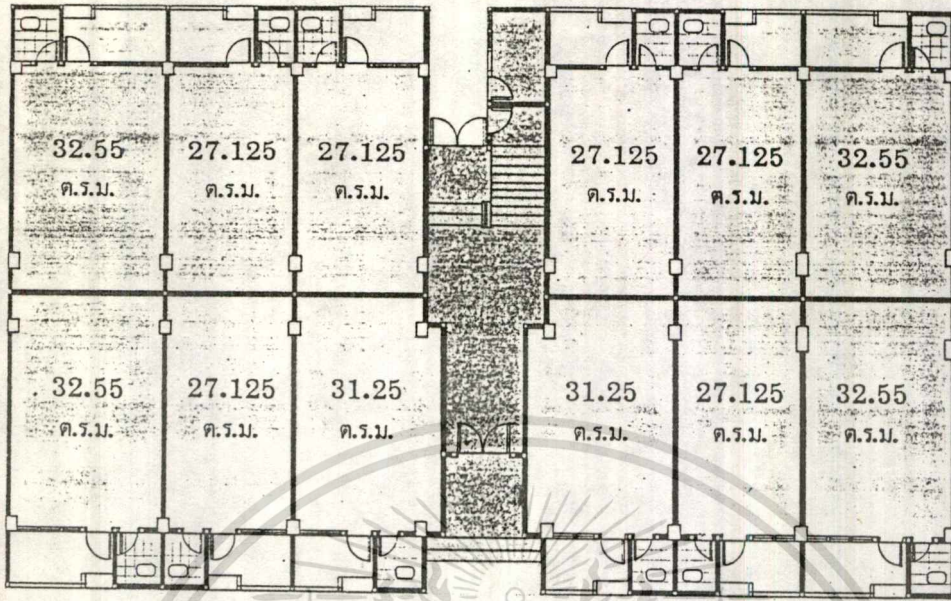
ผลการดำเนินงานด้านการตลาด

โครงการบ้านอยู่สบายแบ่งการขายออกเป็น 2 เฟส โดยเฟสแรกคือ อาคารที่ 1-6 และเฟสที่ 2 อาคารที่ 7-12 ผลการดำเนินงานจะพิจารณาจากยอดผู้จองโครงการดังนี้ เฟสแรกยอดจองประมาณ 80 % เฟสสองยอดจองประมาณ 40 %

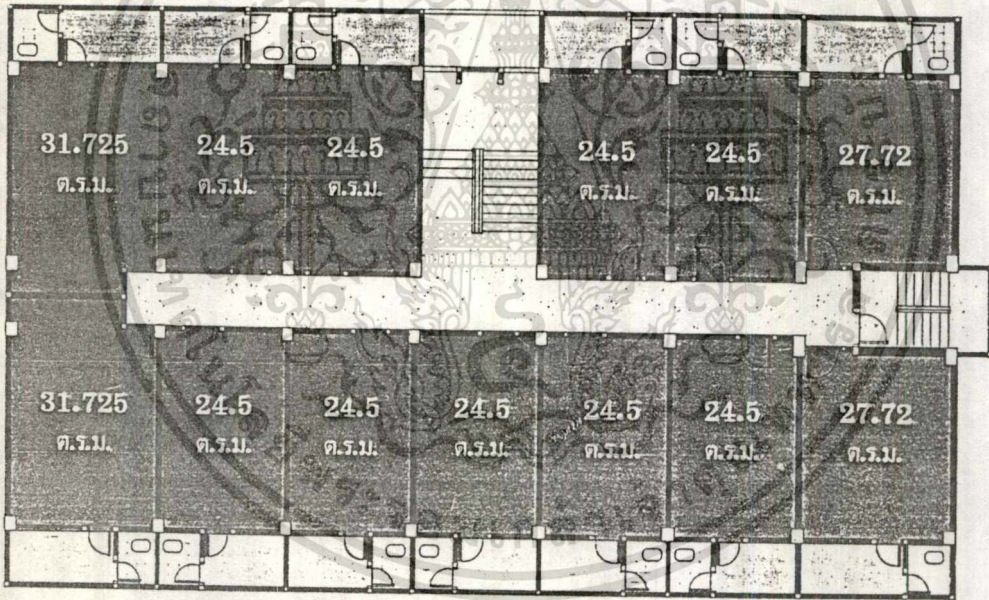




บ้านอยู่สบาย



แปลนพื้นที่ล่าง อาคาร 1-10



แปลนพื้นที่บน 2-5 อาคาร 1-10

- | | | | | |
|---------------|----------------|--------------|-----------|-----------------|
| | | | | |
| ลานประดับ | สนามเด็กเล่น | ที่จอดรถ | ร้านค้า | โทรศัพท์สาธารณะ |
| | | | | |
| ที่ดับเพลิง | โทรศัพท์สายตรง | ตู้ไปรษณีย์ | ที่ซักขยะ | บันไดหนีไฟ |
| | | | | |
| ขามรักษาการณ์ | เสาทีวีรวม | โถส้วมโรงงาน | โถส้วม | โถส้วมโรงเรียน |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้มีการเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น หากท่านมีข้อสงสัย กรุณาติดต่อสำนักงานโครงการบ้านอยู่สบาย โทร. 02-254-1111 ในวันและเวลาราชการ

ชั้น 1

ตารางการชำระเงิน ดูก 1.2

ลำดับห้อง	พื้นที่ห้อง (ตร.ม.)	ราคาขาย	มัดจำ/จอง	ทำสัญญา	ผ่อนค่างาน			ยอดค่างาน(20%)	ยอดผ่อนธนาคาร	ดอกเบี้ย 11% ต่อปี		
					จำนวนเดือน	เดือนละ(บาท)	เดือนสุดท้าย			10 ปี(ต่อเดือน)	15 ปี(ต่อเดือน)	20 ปี(ต่อเดือน)
1	32,550	350,530	2,500	5,000	17	x 3,388 + 5,010	70,106	280,424	3,863	3,188	2,895	
2	27,125	284,810	2,500	5,000	17	x 2,613 + 5,001	56,922	227,688	3,137	2,588	2,351	
3	31,250	327,130	2,500	5,000	17	x 3,113 + 5,005	65,426	281,704	3,605	2,975	2,702	
4	31,250	327,130	2,500	5,000	17	x 3,113 + 5,005	65,426	281,704	3,605	2,975	2,702	
5	27,125	284,810	2,500	5,000	17	x 2,613 + 5,001	56,922	227,688	3,137	2,588	2,351	
6	32,550	350,530	2,500	5,000	17	x 3,388 + 5,010	70,106	280,424	3,863	3,188	2,895	
7	32,550	355,530	2,500	5,000	17	x 3,447 + 5,007	71,106	284,424	3,918	3,233	2,936	
8	27,125	284,810	2,500	5,000	17	x 2,613 + 5,001	56,922	227,688	3,137	2,588	2,351	
9	27,125	284,810	2,500	5,000	17	x 2,613 + 5,001	56,922	227,688	3,137	2,588	2,351	
10	27,125	284,810	2,500	5,000	17	x 2,613 + 5,001	56,922	227,688	3,137	2,588	2,351	
11	27,125	284,810	2,500	5,000	17	x 2,613 + 5,001	56,922	227,688	3,137	2,588	2,351	
12	32,550	355,530	2,500	5,000	17	x 3,447 + 5,007	71,106	284,424	3,918	3,233	2,936	

ชั้น 2

ชั้น 4

ลำดับห้อง	พื้นที่ห้อง (ตร.ม.)	ราคาขาย	มัดจำ/จอง	ทำสัญญา	ผ่อนค่างาน			ยอดค่างาน(20%)	ยอดผ่อนธนาคาร	ดอกเบี้ย 11% ต่อปี		
					จำนวนเดือน	เดือนละ(บาท)	เดือนสุดท้าย			10 ปี(ต่อเดือน)	15 ปี(ต่อเดือน)	20 ปี(ต่อเดือน)
1	27,720	289,430	2,500	5,000	17	x 2,669 + 5,013	57,886	231,544	3,190	2,632	2,360	
2	24,500	257,550	2,500	5,000	17	x 2,294 + 5,012	51,510	206,040	2,839	2,342	2,127	
3	24,500	257,550	2,500	5,000	17	x 2,294 + 5,012	51,510	206,040	2,839	2,342	2,127	
4	24,500	257,550	2,500	5,000	17	x 2,294 + 5,012	51,510	206,040	2,839	2,342	2,127	
5	24,500	257,550	2,500	5,000	17	x 2,294 + 5,012	51,510	206,040	2,839	2,342	2,127	
6	24,500	257,550	2,500	5,000	17	x 2,294 + 5,012	51,510	206,040	2,839	2,342	2,127	
7	31,725	329,080	2,500	5,000	17	x 3,136 + 5,004	65,816	263,264	3,627	2,993	2,718	
8	31,725	324,080	2,500	5,000	17	x 3,077 + 5,007	64,816	259,264	3,572	2,947	2,677	
9	24,500	252,550	2,500	5,000	17	x 2,235 + 5,015	50,510	202,040	2,784	2,297	2,086	
10	24,500	252,550	2,500	5,000	17	x 2,235 + 5,015	50,510	202,040	2,784	2,297	2,086	
11	24,500	252,550	2,500	5,000	17	x 2,235 + 5,015	50,510	202,040	2,784	2,297	2,086	
12	24,500	252,550	2,500	5,000	17	x 2,235 + 5,015	50,510	202,040	2,784	2,297	2,086	
13	27,720	284,430	2,500	5,000	17	x 2,610 + 5,016	56,886	227,544	3,135	2,587	2,349	

ลำดับห้อง	พื้นที่ห้อง (ตร.ม.)	ราคาขาย	มัดจำ/จอง	ทำสัญญา	ผ่อนค่างาน			ยอดค่างาน(20%)	ยอดผ่อนธนาคาร	ดอกเบี้ย 11% ต่อปี		
					จำนวนเดือน	เดือนละ(บาท)	เดือนสุดท้าย			10 ปี(ต่อเดือน)	15 ปี(ต่อเดือน)	20 ปี(ต่อเดือน)
1	27,720	279,430	2,500	5,000	17	x 2,552 + 5,002	55,886	223,544	3,080	2,541	2,300	
2	24,500	247,550	2,500	5,000	17	x 2,177 + 5,001	49,510	198,040	2,729	2,251	2,040	
3	24,500	247,550	2,500	5,000	17	x 2,177 + 5,001	49,510	198,040	2,729	2,251	2,040	
4	24,500	247,550	2,500	5,000	17	x 2,177 + 5,001	49,510	198,040	2,729	2,251	2,040	
5	24,500	247,550	2,500	5,000	17	x 2,177 + 5,001	49,510	198,040	2,729	2,251	2,040	
6	24,500	247,550	2,500	5,000	17	x 2,177 + 5,001	49,510	198,040	2,729	2,251	2,040	
7	31,725	319,080	2,500	5,000	17	x 3,018 + 5,010	63,816	255,264	3,517	2,902	2,630	
8	31,725	314,080	2,500	5,000	17	x 2,959 + 5,013	62,816	251,264	3,462	2,856	2,590	
9	24,500	242,550	2,500	5,000	17	x 2,118 + 5,004	48,510	194,040	2,673	2,206	2,000	
10	24,500	242,550	2,500	5,000	17	x 2,118 + 5,004	48,510	194,040	2,673	2,206	2,000	
11	24,500	242,550	2,500	5,000	17	x 2,118 + 5,004	48,510	194,040	2,673	2,206	2,000	
12	24,500	242,550	2,500	5,000	17	x 2,118 + 5,004	48,510	194,040	2,673	2,206	2,000	
13	27,720	274,430	2,500	5,000	17	x 2,493 + 5,005	54,886	219,544	3,025	2,496	2,260	

ชั้น 3

ชั้น 5

ลำดับห้อง	พื้นที่ห้อง (ตร.ม.)	ราคาขาย	มัดจำ/จอง	ทำสัญญา	ผ่อนค่างาน			ยอดค่างาน(20%)	ยอดผ่อนธนาคาร	ดอกเบี้ย 11% ต่อปี		
					จำนวนเดือน	เดือนละ(บาท)	เดือนสุดท้าย			10 ปี(ต่อเดือน)	15 ปี(ต่อเดือน)	20 ปี(ต่อเดือน)
1	27,720	284,430	2,500	5,000	17	x 2,610 + 5,016	56,886	227,544	3,135	2,587	2,349	
2	24,500	252,550	2,500	5,000	17	x 2,235 + 5,015	50,510	202,040	2,784	2,297	2,086	
3	24,500	252,550	2,500	5,000	17	x 2,235 + 5,015	50,510	202,040	2,784	2,297	2,086	
4	24,500	252,550	2,500	5,000	17	x 2,235 + 5,015	50,510	202,040	2,784	2,297	2,086	
5	24,500	252,550	2,500	5,000	17	x 2,235 + 5,015	50,510	202,040	2,784	2,297	2,086	
6	24,500	252,550	2,500	5,000	17	x 2,235 + 5,015	50,510	202,040	2,784	2,297	2,086	
7	31,725	324,080	2,500	5,000	17	x 3,077 + 5,007	64,816	259,264	3,572	2,947	2,677	
8	31,725	319,080	2,500	5,000	17	x 3,018 + 5,010	63,816	255,264	3,517	2,902	2,630	
9	24,500	247,550	2,500	5,000	17	x 2,177 + 5,001	49,510	198,040	2,729	2,251	2,045	
10	24,500	247,550	2,500	5,000	17	x 2,177 + 5,001	49,510	198,040	2,729	2,251	2,045	
11	24,500	247,550	2,500	5,000	17	x 2,177 + 5,001	49,510	198,040	2,729	2,251	2,045	
12	24,500	247,550	2,500	5,000	17	x 2,177 + 5,001	49,510	198,040	2,729	2,251	2,045	
13	27,720	279,430	2,500	5,000	17	x 2,552 + 5,002	55,886	223,544	3,080	2,541	2,308	

ลำดับห้อง	พื้นที่ห้อง (ตร.ม.)	ราคาขาย	มัดจำ/จอง	ทำสัญญา	ผ่อนค่างาน			ยอดค่างาน(20%)	ยอดผ่อนธนาคาร	ดอกเบี้ย 11% ต่อปี		
					จำนวนเดือน	เดือนละ(บาท)	เดือนสุดท้าย			10 ปี(ต่อเดือน)	15 ปี(ต่อเดือน)	20 ปี(ต่อเดือน)
1	27,720	274,430	2,500	5,000	17	x 2,493 + 5,005	54,886	219,544	3,025	2,496	2,260	
2	24,500	242,550	2,500	5,000	17	x 2,118 + 5,004	48,510	194,040	2,673	2,206	2,000	
3	24,500	242,550	2,500	5,000	17	x 2,118 + 5,004	48,510	194,040	2,673	2,206	2,000	
4	24,500	242,550	2,500	5,000	17	x 2,118 + 5,004	48,510	194,040	2,673	2,206	2,000	
5	24,500	242,550	2,500	5,000	17	x 2,118 + 5,004	48,510	194,040	2,673	2,206	2,000	
6	24,500	242,550	2,500	5,000	17	x 2,118 + 5,004	48,510	194,040	2,673	2,206	2,000	
7	31,725	314,080	2,500	5,000	17	x 2,959 + 5,013	62,816	251,264	3,462	2,856	2,590	
8	31,725	309,080	2,500	5,000	17	x 2,900 + 5,016	61,816	247,264	3,407	2,811	2,550	
9	24,500	237,550	2,500	5,000	17	x 2,059 + 5,007	47,510	190,040	2,618	2,160	1,960	
10	24,500	237,550	2,500	5,000	17	x 2,059 + 5,007	47,510	190,040	2,618	2,160	1,960	
11	24,500	237,550	2,500	5,000	17	x 2,059 + 5,007	47,510	190,040	2,618	2,160	1,960	
12	24,500	237,550	2,500	5,000	17	x 2,059 + 5,007	47,510	190,040	2,618	2,160	1,960	
13	27,720	269,430	2,500	5,000	17	x 2,434 + 5,008	53,886	215,544	2,970	2,450	2,220	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรนำไปใช้

จุดเด่น-จุดด้อยของโครงการ

โครงการบ้านอยู่สบายเป็นโครงการที่ต้องการเจาะกลุ่มลูกค้าระดับรายได้ต่ำ ดังนั้นกลยุทธ์ในการขายจะเน้นที่ราคาขายเป็นหลัก ไม่เน้นการลดแลกแจกแถมเหมือนโครงการคู่แข่งในบริเวณเดียวกัน ประกอบกับที่ตั้งของโครงการมีความสะดวกต่อการเดินทางเข้าออกจากถนนหลัก และสถานที่สำคัญของพื้นที่ศึกษาด้วย โดยรูปแบบการส่งเสริมการขายที่เน้นมากจะอยู่ในรูปสื่อสิ่งพิมพ์ ประเภท นิตยสาร จุดขายของตัวโครงการยังขาดจุดเด่น เนื่องจากเน้นลูกค้ากลุ่มล่าง เช่น คนงานในโรงงาน

ดังนั้นเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับโครงการที่ทำการศึกษา พบว่าคู่แข่งชั้นโครงการนี้ มีจุดขายในเรื่องราคาที่ต่ำกว่า แต่พื้นที่ใช้สอยจะด้อยกว่าโครงการศึกษา

โครงการสุขใจการ์เดน

ลักษณะโครงการ	คอนโดมิเนียม สูง 20 ชั้น	
พื้นที่โครงการ	3 ไร่ 2 งาน 37 ตารางวา	
ที่ตั้งโครงการ	ตั้งอยู่ริม ถ.สุขสวัสดิ์ ระหว่างซอย 70 กับ 72 อ.พระประ	แดง จ.
สมุทรปราการ		
สิ่งอำนวยความสะดวก	ยามรักษาความปลอดภัย โทรศัพท์ ห้องออกกำลังกาย	มินิมาร์ท สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร ลิฟท์ 5 ตัว ร้านซักรีด สนามเด็กเล่น ชาว์นน้ำ
ราคาของผลิตภัณฑ์	24,444 บาท - 25,381 บาท ต่อ ตารางเมตร	
ระยะเวลาการดำเนินโครงการ	3 ปี 3 เดือน (มกราคม 2535 - มีนาคม 2538)	
การส่งเสริมการขาย	1.เปิดตัวโครงการในย่านชุมชนเช่น ห้างสรรพสินค้า 2.แจกแถมเป้หู ชุดตกแต่งห้อง ในชองก่อนเปิดการขาย 3.พนักงานขายประจำสำนักงานขายโครงการ 4.เงินจองต่ำเพียง 1,000 บาท ไม่ต้องเสียดำใช้ต่อในการทำ 5.สื่อโฆษณา สิ่งพิมพ์ และป้ายโฆษณา	สัญญา

ผลการดำเนินงานด้านการตลาด ยอดจองประมาณ 85 % ของโครงการ

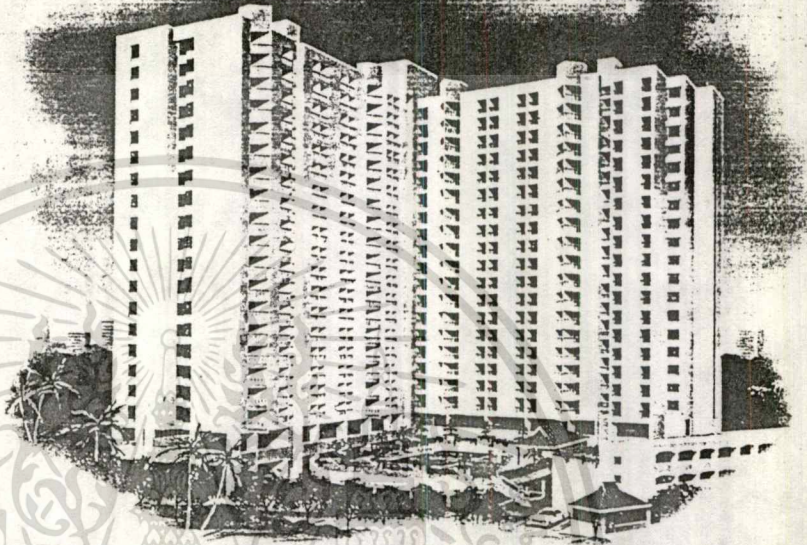
สุขใจการ์เดน

ให้คุณพ่อนดาวน้อยอย่างใจเป็นสุข

เพียง

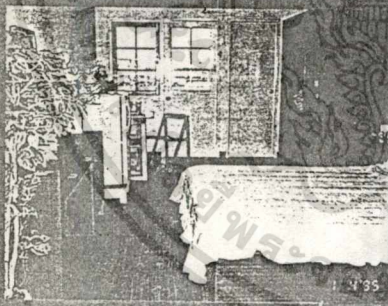
4,305.-

ต่อเดือน

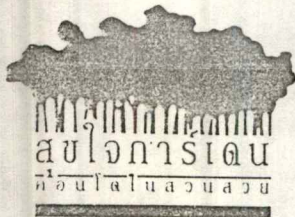


ฟรี!

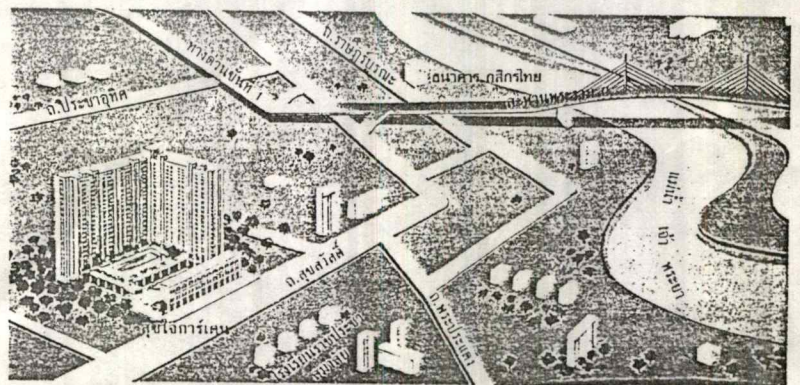
กว่า 30,000 บาท
แอร์, ตู้เย็น, เตียง, ตู้เสื้อผ้า,
ชุดรับแขก, ชุดโต๊ะอาหาร,
โต๊ะเครื่องแป้ง และอื่น ๆ



ก่อสร้างไปแล้ว
กว่า 80%
พร้อมเข้าอยู่อาศัยได้
กลางปี 2538 นี้



บริษัท สิ้นสุขสวัสดิ์ จำกัด
เลขที่ 59 หมู่ที่ 6 ถนนสุขสวัสดิ์ ตำบลบางกร
อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ 10130



เดินทางสะดวกด้วยรถประจำทางสาย 20, ปอ.10, ปอ.138

การอาคารชุด สุขใจการ์เดน จะจัดทะเบียนเป็นอาคารชุดเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้เป็นไปตาม พ.ร.บ. อาคารชุด
 ● เจ้าของโครงการและผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัท สิ้นสุขสวัสดิ์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ นายถาวร
 ทรัพย์สกุล ● ทุนจดทะเบียน 4.2 ล้านบาท บำระเต็มมูลค่า ● โฉนดที่ดินเลขที่ 7921 และส่วนหนึ่งของโฉนดเลขที่ 6279 และ 7922 ตั้งอยู่ที่ ต.สุขสวัสดิ์ ระหว่างซอย 70-72 อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ
 โทร. 463-4189, 463-7807, 238-4841-4 ● เริ่มก่อสร้าง มกราคม 2535 คาดว่าจะแล้วเสร็จ มีนาคม 2538 ● สนับสนุนโครงการโดยธนาคารไทยพาณิชย์

สุใจการ์เดน

ใบราคาเลขที่ # ST 010795

ชั้น	แบบ	พื้นที่	ราคาขาย	ราคาพิเศษ	เงินจอง	ผ่อนดาวน์ งวดที่ 1-8	ผ่อนดาวน์ งวดที่ 9-12	ยอดเงินดาวน์	เงินโอน	ผ่อนธนาคาร 11.5% 15 ปี
5	B	33.40	682,000	654,720	1,000	4,618	6,883	65,476	589,244	6,883
	C	31.50	740,000	710,400	1,000	5,021	7,469	71,044	639,356	7,469
		33.40	782,000	750,720	1,000	5,313	7,893	75,076	675,644	7,893
7	B	33.40	690,000	662,400	1,000	4,673	6,964	66,240	596,160	6,964
	C	31.50	749,000	719,040	1,000	5,083	7,560	71,904	647,136	7,560
		31.50	765,000	734,400	1,000	5,195	7,721	73,444	660,956	7,721
		33.40	790,000	758,400	1,000	5,368	7,974	75,840	682,560	7,974
12	A	31.50	637,000	611,520	1,000	4,305	6,429	61,156	550,364	6,429
		33.40	673,000	646,080	1,000	4,555	6,793	64,612	581,468	6,793
	C	31.50	770,000	739,200	1,000	5,229	7,772	73,920	665,280	7,772
13	A	31.50	640,000	614,400	1,000	4,325	6,460	61,440	552,960	6,460
		33.40	677,000	649,920	1,000	4,583	6,833	64,996	584,924	6,833
	B	31.50	675,000	648,000	1,000	4,569	6,813	64,804	583,196	6,813
		33.40	713,000	684,480	1,000	4,833	7,196	68,448	616,032	7,196
	C	31.50	769,000	738,240	1,000	5,222	7,762	73,824	664,416	7,762
		34.75	882,000	846,720	1,000	6,008	8,902	84,672	762,048	8,902
		33.40	816,000	783,360	1,000	5,549	8,236	78,336	705,024	8,236
14	A	31.5	662,000	635,520	1,000	4,478	6,682	63,552	571,968	6,682
		33.4	699,000	671,040	1,000	4,736	7,055	67,108	603,932	7,055
	B	31.5	679,000	651,840	1,000	4,597	6,853	65,188	586,652	6,853
		31.5	774,000	743,040	1,000	5,257	7,812	74,304	668,736	7,812
	C	33.4	820,000	787,200	1,000	5,577	8,276	78,720	708,480	8,276
15	A	31.5	666,000	639,360	1,000	4,506	6,722	63,936	575,424	6,722
	B	31.5	683,000	655,680	1,000	4,624	6,894	65,568	590,112	6,894
19	A	31.5	675,000	648,000	1,000	4,569	6,813	64,804	583,196	6,813
		33.4	712,000	683,520	1,000	4,826	7,186	68,352	615,168	7,186
20	A	31.50	675,000	648,000	1,000	4,569	6,813	64,804	583,196	6,813
		33.40	712,000	683,520	1,000	4,826	7,186	68,352	615,168	7,186
	B	31.50	692,000	664,320	1,000	4,687	6,984	66,432	597,888	6,984
		33.40	730,000	700,800	1,000	4,951	7,368	70,080	630,720	7,368

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้... (ส่วนที่เหลือถูกตัดออก)

หมายเหตุ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงราคาขายได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

"ผู้จะซื้อ" จะต้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับบริษัท ภายใน 15 วันหลังจากวันที่เซ็นทำสัญญาจอง

2/15/95

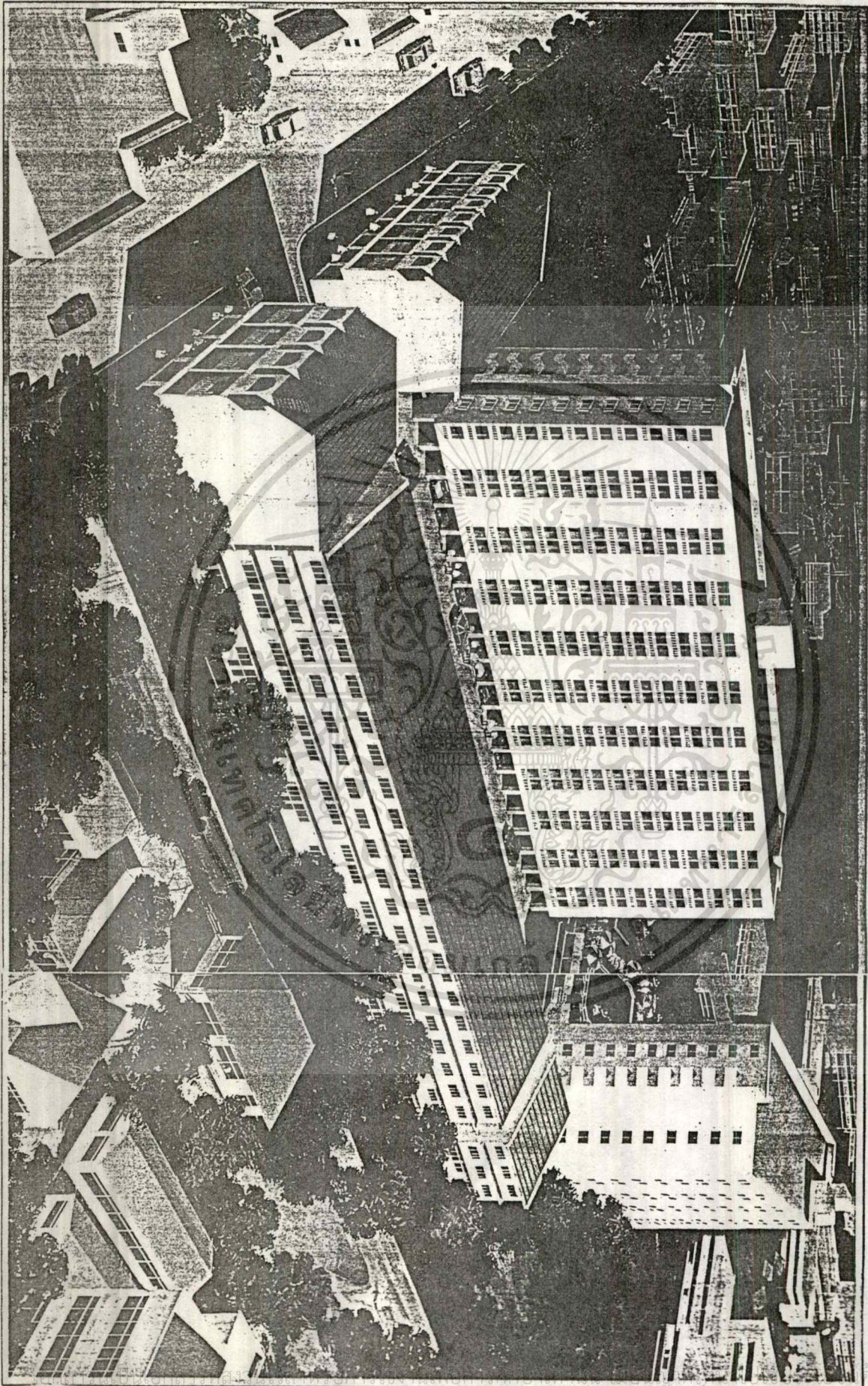
จุดเด่น-จุดด้อยของโครงการ

โครงการสุขใจการ์เดน เป็นโครงการที่ต้องการเจาะกลุ่มลูกค้าระดับรายได้ปานกลางขึ้นไป เน้นจุดเด่นโครงการด้วยบรรยากาศของธรรมชาติ(แม่น้ำเจ้าพระยา , สะพานพระราม 9) รอบโครงการ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย อีกทั้งทำเลที่ตั้งติดกับถนนหลัก ทำให้สะดวกต่อการเข้าออกโครงการ จากผลการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมาจะเห็นว่าโครงการนี้ค่อนข้างประสบความสำเร็จอย่างมากจากยอดขายถึง 85 % ก่อนปิดโครงการและจะถึง 100 % ในอีกไม่กี่วันนี้ จากแผนการส่งเสริมการขายของโครงการ

ดังนั้นจะเห็นว่าการทำโครงการในพื้นที่นี้ จุดขายในเรื่องของสภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นเรื่องที่จำเป็นอย่างยิ่งในการสร้างจุดขายของตัวผลิตภัณฑ์

โครงการสินทรัพย์คอนโดพลาซ่า

ลักษณะโครงการ	คอนโดมิเนียม 12 ชั้น
พื้นที่โครงการ	5 ไร่ 1 งาน 20 ตารางวา
ที่ตั้งโครงการ	ห่างจาก ปากซอย สุขสวัสดิ์ 70 300 เมตร
สิ่งอำนวยความสะดวก	บัตร์กัญแจ โทรทัศน์วงจรปิด ยามตลอด 24ชม. ลิฟท์ 3ตัว โทรศัพท์ผ่านศูนย์ สระว่ายน้ำ งานคาเฟ่และเสาอากาศ TV. รวม สโมสร คลับเฮาส์ ชาวน้ำ
นำ	ระบบป้องกันอัคคีภัย ที่จอดรถมากมาย
ราคาของผลิตภัณฑ์	11,484 บาท - 13,145 บาท ต่อ ตารางเมตร
ระยะเวลาการดำเนินโครงการ	-
การส่งเสริมการขาย	1.ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI 2.สื่อโฆษณา สื่อพิมพ์ และป้ายโฆษณา 3.พนักงานขายประจำสำนักงานขาย
ผลการดำเนินงานด้านการตลาด	30 % ของโครงการ จากยอดขาย



ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชั้น	ราคาขายปกติ	ส่วนลดพิเศษ	พื้นที่ ตรม.	ราคาขายพิเศษ	เงินค่าน	อัตราผ่อนชำระเงินค่าน			อัตราผ่อนธนาคาร		
						จอง	ทำสัญญาหลัง วันจอง 15 วัน	ผ่อนค่าน 1 - 24	โอมกรรมสิทธิ์	12 % / 10 ปี	12 % / 15 ปี
										3,050.-	3,050.-	3,050.-	4,540.-	3,800.-
2	445,650.-	50,000.-	34	395,650.-	79,300.-	3,050.-	3,050.-	3,050.-	316,350.-	4,540.-	3,800.-
3	440,450.-	50,000.-	34	390,450.-	78,000.-	3,000.-	3,000.-	3,000.-	312,450.-	4,485.-	3,750.-
5	442,450.-	50,000.-	34	392,450.-	79,300.-	3,050.-	3,050.-	3,050.-	313,150.-	4,495.-	3,760.-
6	447,650.-	50,000.-	34	397,650.-	80,600.-	3,100.-	3,100.-	3,100.-	317,050.-	4,550.-	3,810.-
7	453,750.-	50,000.-	34	403,750.-	81,900.-	3,150.-	3,150.-	3,150.-	321,850.-	4,620.-	3,865.-
8	460,950.-	50,000.-	34	410,950.-	83,200.-	3,200.-	3,200.-	3,200.-	327,750.-	4,705.-	3,935.-
9	468,150.-	50,000.-	34	418,150.-	84,500.-	3,250.-	3,250.-	3,250.-	333,650.-	4,790.-	4,005.-
10	477,350.-	50,000.-	34	427,350.-	85,800.-	3,300.-	3,300.-	3,300.-	341,550.-	4,900.-	4,100.-
11	486,650.-	50,000.-	34	436,650.-	88,400.-	3,400.-	3,400.-	3,400.-	348,250.-	5,000.-	4,180.-
12	496,950.-	50,000.-	34	446,950.-	91,000.-	3,500.-	3,500.-	3,500.-	355,950.-	5,110.-	4,275.-

วิธีการชำระเงิน

หมายเหตุ 1. ราคาขายและเงื่อนไขอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

2. ราคาขายไม่รวมค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้าและประปา

3. ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในการโอนและจดทะเบียนของผู้ซื้อ

4. อัตราดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามสถาบันการเงินกำหนด

5. กำหนดวันทำสัญญาภายใน 15 วัน นับจากวันจอง

6. ห้องพิเศษ (ห้องมุมทิศเพิ่มห้องละ 8,000.- บาท ตั้งแต่ชั้น 2-6)

(ห้องมุมทิศเพิ่ม ห้องละ 10,000.- บาท ตั้งแต่ชั้น 7-12)

1. จ่ายเช็คบัตรเครดิต บริษัทสินทรัพย์อุดมจำกัด

2. ชำระด้วยตนเอง ณ สำนักงานขายบริเวณที่ตั้งโครงการ

(ทางบริษัทจะไม่รับผิดชอบการชำระเงินของท่านในกรณีอื่น ยกเว้น

ทั้ง 2 ข้อดังกล่าวข้างบนนี้เท่านั้น)

จุดเด่น-จุดด้อยของโครงการ

โครงการสินทรัพย์ คอนโดพลาซ่า ต้องการเจาะกลุ่มลูกค้าระดับรายได้ต่ำ จนถึงรายได้ปานกลาง เป็นกลุ่มเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษา โดยรูปแบบโครงการมีความคล้ายคลึงกันในส่วนการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI จุดเด่นของโครงการอยู่ที่ ราคาโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับสิ่งอำนวยความสะดวกที่ได้รับจากโครงการ นับว่ามีความได้เปรียบโครงการคู่แข่งอื่นที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกันไม่น้อย ในส่วนของจุดด้อยของโครงการ คือ เรื่องของความสะดวก ในการเดินทางเข้า-ออก โครงการ เพราะตั้งอยู่ใน ซ.สุขสวัสดิ์ 70

ดังนั้นการดำเนินโครงการศึกษาจะเน้นเปรียบเทียบกับโครงการนี้เป็นหลัก เนื่องจากมีจุดขายใกล้เคียงกัน

โครงการครุใน เลควิว

ลักษณะโครงการ	คอนโดมิเนียม สูง 5 ชั้น 5 อาคาร ริมหาดเลสาบ
พื้นที่โครงการ	11 ไร่ 61 ตารางวา
ที่ตั้งโครงการ	ต. บางกรู อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ (ตรงข้ามปั้มน้ำมัน ปตท.)
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ , ยามรักษาการณ์ , โทรศัพท์ , ที่จอดรถ , ลู่วิ่ง , เสาทีวีรวม
ราคาของผลิตภัณฑ์	9,956 บาท - 13,364 บาท ต่อตารางเมตร
ระยะเวลาในการดำเนินโครงการ	3 ปี (ต้นปี 2538 - ปลายปี 2540)
การส่งเสริมการขาย	1.จัดแคมเปญ ลดแลก แจกแถม ช่วงเปิดการขาย 2.สื่อโฆษณาจาก สิ่งพิมพ์ ป้ายโฆษณา 3.พนักงานขายประจำโครงการ 4.จัดงานจับรางวัลพิเศษ แก่ผู้จองโครงการ โดยคารารับเชิญ
ผลการดำเนินงานด้านการตลาด	เปิดการขาย 1 เดือน มียอดจองเฟสแรก 40 %

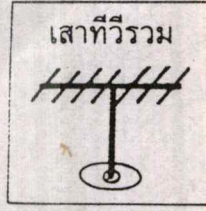
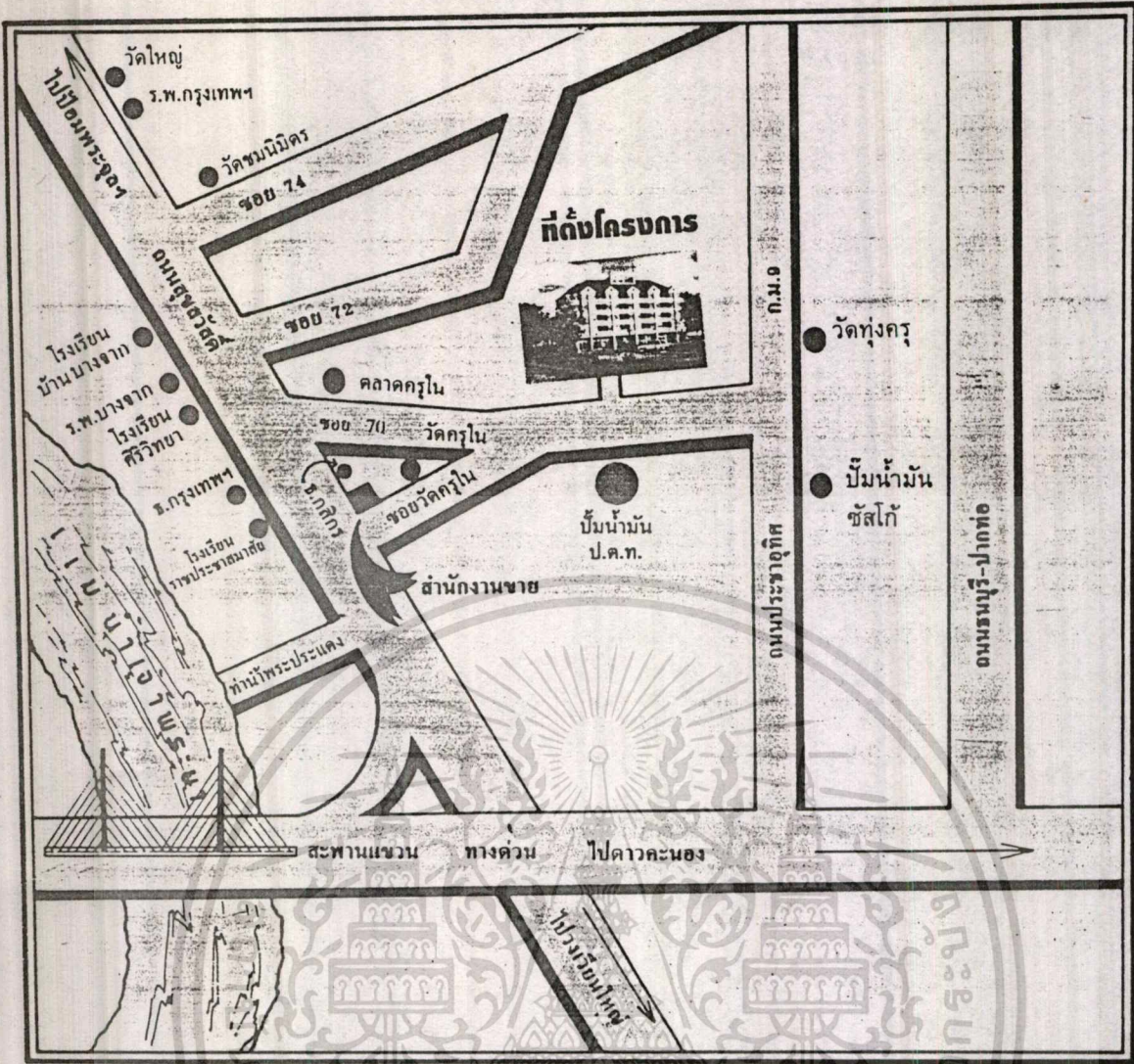
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



คอนโดในเลควิว

คอนโดมิเนียม สุขุมวิท

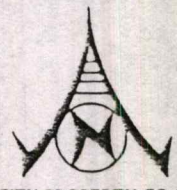
คอนโดทรูดีดทะเลสาบแห่งเดียวบนถนนสุขสวัสดิ์
 ที่ทุกท่านต้องรีบตัดสินใจจองวันนี้
 ไม่สามารถจองได้อีกทั้งห้ามหยุดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

462-6793, 464-2693, 462-6442

คมนาคม แล่นสะดวก
 ถ่ายตลาด ก็แสนใกล้
 ถึงปวยไซ ก็ใกล้หมอ



NEWCITY PROPERTY CO.,LTD

หนึ่งในโครงการ
 แห่งคุณภาพจาก
 นิวซิตีพร็อพเพอร์ตี้

เจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการโดยบริษัท นิวซิตี พร็อพเพอร์ตี้จำกัด โดยนาย อรุณ วิจารณ์กรรม กรรมการผู้จัดการ โฉนดเลขที่ 2616,26830,236147,17815,33602,33604-9
 เอกจำนวนเนื้อที่ 11 ไร่ 61 ตารางวา โครงการตั้งอยู่ที่ ต. บางคูเว จ. พระประแดง จ. สมุทรปราการ เริ่มก่อสร้างประมาณต้นปี 2539 ค่าตัวแล้วเสร็จปลายปี 2540 จะจดทะเบียน
 เป็นอาคารชุดเมื่อทำการก่อสร้างแล้วเสร็จไม่มีการผูกพันกับสถาบันการเงินใด 'สโมสรระบายน้ำเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท นิวซิตีพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โทร 4626793,4642693
 ไม่วางกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรณีนำไปใช้

โครงการครูในเลควิว คอนโดมิเนียม

สำนักงานเขต เลขที่ 103 ม.10 ปทุมธานี 70 อ.สุขสวัสดิ์

ต.บางคู อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ

พิเศษ ช่างแนะนำโครงการ

บริษัท นิวซีดี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
โทรศัพท์และโทรสาร 4626793, 4626442, 4642693

อาคารที่ 1 ห้องห้วมุมพิเศษ

ชั้น	พื้นที่ โดยประมาณ ตร.ม	ราคา ลดพิเศษ ช่วงแนะนำ	ราคาปกติ	จอง	ทำสัญญา	ผ่อนชำระ 23 งวด ๆ ละ	งวดที่ 24	เงินส่วนที่เหลือ	อัตราที่ต้องผ่อนกับธนาคาร	
									20 ปี	15 ปี
5 ห้วมุมพิเศษ	26	269,000	279,000	1,600	2,500	2,550	4,000	202,860	2,327	2,387
4 ห้วมุมพิเศษ	26	274,000	284,000	1,600	2,500	2,650	4,000	205,050	2,358	2,419
8 ห้วมุมพิเศษ	26	279,000	289,000	1,500	2,500	2,750	4,000	207,750	2,389	2,451
2 ห้วมุมพิเศษ	28	304,000	314,000	1,500	2,500	2,950	4,000	228,150	2,623	2,692
1 ห้วมุมพิเศษ	26	324,000	344,000	1,500	2,500	3,250	4,000	251,250	2,889	2,964

หมายเหตุ

1. ราคาขายและเงื่อนไขของเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
2. เงินค่าประกันมีเตอร์ไฟฟ้าและน้ำประปา ผู้ซื้อเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายด้วยตนเอง
3. ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์และค่าผ่านของ ผู้ซื้อเป็นผู้จ่ายเอง
4. อัตราดอกเบี้ยธนาคารอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคาร

พิเศษวันจอง

1. ทุก 20 วันนับจากรับแจ้ง จักรยานยนต์ 100 ซีซี 1 คัน
2. รถพิเศษช่วงแนะนำโครงการ 10,000 บาท
3. สิทธิพิเศษใช้สโมสรฟรี 1 ปี
4. วันจอง แจกของขวัญสมนาคุณท่าน 1 ชิ้น

สรุปผลการวิเคราะห์คู่แข่งชั้น

ชื่อโครงการ	บ้านอยู่สบาย	สุขใจก้าวเดิน	สินทรัพย์ก่อนดอกเบี้ย	ครุภัณฑ์
ลักษณะโครงการ	อาคารที่พักอาศัย	คอนโดมิเนียม	คอนโดมิเนียม	คอนโดมิเนียม
พื้นที่โครงการ	6 ไร่ 2 งาน	3 ไร่ 2 งาน	5 ไร่ 1 งาน	11 ไร่
ที่ตั้งโครงการ	ห่างจากปากซอยสุขสวัสดิ์ 72 ประมาณ 50 เมตร	ติดถนนสุขสวัสดิ์ ระหว่าง ซ. 70 กับ 74	ห่างจากปากซอย - สุขสวัสดิ์ 70 300 เมตร	ห่างจากปากซอย - สุขสวัสดิ์ 70 600 เมตร
ราคาที่ดิน	ต่อ ตารางเมตร 9,696 - 13,091 บาท	ต่อ ตารางเมตร 24,444 - 25,381 บาท	ต่อตารางเมตร 11,484 - 13,145 บาท	9,956 - 13,364 บาท
ระยะเวลาดำเนินการ	3 ปี (2537 - 2539)	3 ปี 3 เดือน (2535 - 2538)	-	3 ปี (2538 - 2540)
โครงการ	ประมาณ 70 %	ประมาณ 90 %	ประมาณ 30 %	ประมาณ 40 %
จุดเด่นของโครงการ	ราคาถูกเพราะต้องการเจาะลูกค้ากลุ่มต่าง	เน้นสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ต้องการเจาะลูกค้ารายได้ปานกลางขึ้นไป	เน้นราคาถูกลงถึงอำนวยความสะดวกพร้อมได้รับการส่งเสริมจาก BOI	แจกแถมเบญจมาภราดา ขายค่อนข้างต่ำ โครงการเน้นบรรยากาศทะเลสาป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ตลาดเป้าหมาย

การวิเคราะห์ตลาดเป้าหมายจะใช้วิธีทางสถิติเป็นเครื่องชี้บอกถึงความสนใจต่อเรื่องที่ทำการศึกษาโดยจะใช้ค่าในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แก่

1. ค่าเฉลี่ยเลขคณิต (Mean) เป็นค่าสถิติที่ใช้กันมากที่สุดในการวัดแนวโน้มเข้าสู่ส่วนกลางจะใช้ได้ดีกับข้อมูลที่มีการแจกแจงที่สมมาตร ถ้าข้อมูลมีลักษณะการแจกแจงเบ้ไปทางทิศทางใดทิศทางหนึ่งมาก ค่าเฉลี่ยเลขคณิตจะเป็นตัวแทนที่ไม่ดีของข้อมูลนั้น

2. มัชยฐาน (Median) เป็นค่าสถิติที่เหมาะสมในการใช้กับข้อมูลเชิงปริมาณ หรือเชิงคุณภาพที่สามารถจัดเรียงลำดับข้อมูลได้ ค่ามัชยฐานจะไม่ถูกกระทบกระเทือน ในกรณีที่มีข้อมูลมีค่าผิดปกติ (extreme value) และจะเป็นตัวแทนที่ดีสำหรับข้อมูลที่มีการแจกแจงไปทางใดทางหนึ่ง

3. ฐานนิยม (Mode) เป็นค่าสถิติที่หาได้ง่ายที่สุด และไม่ถูกกระทบกระเทือนในกรณีที่มีข้อมูลมีค่าผิดปกติ (extreme value)

ในส่วนของการวิเคราะห์จะแบ่งออกเป็น

1. ข้อมูลส่วนตัวของกลุ่มตัวอย่าง
2. ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นต่อโครงการ
3. ข้อมูลเกี่ยวกับการส่งเสริมการขาย

ข้อมูลส่วนตัวของกลุ่มตัวอย่าง

1. เพศ

ผู้ถูกสัมภาษณ์แบ่งเป็นเพศชาย 58.3% เพศหญิง 41.7%

2. อายุ

ผู้ถูกสัมภาษณ์จะมีอายุในช่วง 21 - 30 ปี 56.78% รองลงมาเป็นอายุระหว่าง 31 - 41 ปี 25.05% และสูงกว่า 40 ปี 11.69% อายุ 15 - 20 ปี 5.01%

3. ภูมิลำเนา

ส่วนมากจะเป็นคนจังหวัดสมุทรปราการ 48.3% รองลงมาเป็นคนต่างจังหวัด 28.3% และคนกรุงเทพฯ 23.3%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. อาชีพ

จะมีอาชีพรับจ้าง 61.7% รับราชการ 26.7% และทำงานอิสระ 11.7%

5. สถานะภาพ

ผู้ที่เป็นโสดมาเป็นอันดับหนึ่ง 61.7% และสมรส 38.3%

6. รายได้

รายได้ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง	5,000 - 8,000 บาท/เดือน	41.7%
	10,001 - 15,000 บาท/เดือน	21.7%
	สูงกว่า 20,000 บาท/เดือน	13.3%
	ต่ำกว่า 5,000 บาท/เดือน	11.7%
	8,001 - 10,000 บาท/เดือน	8.3%
	15,001 - 20,000 บาท/เดือน	3.3%

ผู้ถูกสัมภาษณ์ส่วนใหญ่เป็นชายโสด มีอายุระหว่าง 21 - 30 ปี ภูมิลำเนาเป็นคนจังหวัดสมุทรปราการ มีอาชีพรับจ้าง รายได้ประมาณ 5,000 - 8,000 บาท ซึ่งอยู่ในกลุ่มของลูกค้าเป้าหมายของโครงการ

ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นต่อโครงการ

1. ความสนใจขนาดห้องของโครงการ และราคาผ่อนชำระ

โดยให้ 3 = สนใจมาก 2 = น่าสนใจ 1 = ไม่สนใจ

กำหนดขนาดห้องเป็น 32 ตร.ม.

ค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 1.94 ค่าฐานนิยม = 2.00 ค่ามัธยฐาน = 2.00

จากตัวเลขแสดงว่า มีความสนใจในโครงการในด้านขนาด และราคาผ่อนชำระ
กำหนดให้ 3 = ชอบมาก 2 = ชอบปานกลาง 1 = ชอบน้อย 0.5 = ชอบน้อยมาก

2. ลักษณะของโครงการ

ลักษณะของโครงการที่ผู้ถูกสัมภาษณ์พิจารณา และคำนึงถึง

- ราคา

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 2.24 ค่าฐานนิยม = 3.00 ค่ามัธยฐาน = 3.00

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า ราคาเป็นเงื่อนไขสำคัญในการเลือกซื้อ

- พื้นที่ใช้สอย

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 1.61 ค่าฐานนิยม = 2.00 ค่ามัธยฐาน = 2.00

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า มีการคำนึงถึงขนาดพื้นที่ใช้สอย

- ความสะดวกในการเดินทาง

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 2.14 ค่าฐานนิยม = 3.00 ค่ามัธยฐาน = 2.00

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า ความสะดวกในการเดินทางก็เป็นปัจจัยที่สำคัญปัจจัย
หนึ่งในการเลือกซื้อ

- สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 0.74 ค่าฐานนิยม = 0.50 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า ผู้ถูกสัมภาษณ์ไม่ค่อยให้ความสนใจเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวก
ความสะดวกมากเท่าใดนัก

- รูปลักษณะภายนอกของโครงการ

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 0.50 ค่าฐานนิยม = 0.50 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่าผู้ถูกสัมภาษณ์ไม่ค่อยให้ความสนใจเกี่ยวกับรูปลักษณะ
ภายนอกของโครงการนัก

- ของสมนาคุณจากโครงการ

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 0.67 ค่าฐานนิยม = 0.50 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า ผู้ถูกสัมภาษณ์ไม่ค่อยให้ความสนใจเกี่ยวกับของสม
นาคุณจากโครงการมากนัก

ผู้ถูกสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ให้ความสนใจในโครงการแต่จะต้องพิจารณาองค์ประ
กอบด้านอื่นของโครงการประกอบด้วย เช่น ราคา และการเข้าออกโครงการ ซึ่ง
กลุ่มเป้าหมายจะให้ความสำคัญในจุดนี้มาก เมื่อเทียบกับองค์ประกอบด้านอื่นๆ ของ
โครงการ ถัดมาจะเป็นเรื่องพื้นที่ใช้สอยซึ่งส่วนใหญ่เห็นด้วยกับขนาดห้องของโครง
การ

ข้อมูลเกี่ยวกับการส่งเสริมการขาย

กำหนดให้ 3 = ชอบมาก 2 = ชอบปานกลาง 1 = ชอบน้อย 0.5 = ชอบน้อยมาก

1. ลดอัตราดอกเบี้ย

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 2.38 ค่าฐานนิยม = 3.00 ค่ามัธยฐาน = 3.00

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า การลดอัตราดอกเบี้ยมีความสำคัญมากในการส่งเสริมการขาย เป็นวิธีที่ดีที่สุดในการดึงดูดลูกค้า

2. ระยะเวลาผ่อนชำระที่นานขึ้น

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 2.01 ค่าฐานนิยม = 2.00 ค่ามัธยฐาน = 2.00

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า การกำหนดระยะเวลาผ่อนชำระที่นานขึ้นก็เป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งในการส่งเสริมการขาย

3. เงินดาวน์ต่ำลง

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 1.87 ค่าฐานนิยม = 2.00 ค่ามัธยฐาน = 2.00

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า การลดเงินดาวน์ก็เป็นเหตุผลหนึ่งในการเลือกโครงการสักโครงการหนึ่ง

4. แจกเฟอร์นิเจอร์ครบชุด

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 1.12 ค่าฐานนิยม = 2.00 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า การแจกเฟอร์นิเจอร์เป็นวิธีที่สามารถใช้ได้แต่ไม่ค่อยจะเป็นวิธีที่ผู้ถูกสัมภาษณ์ชอบมากนัก

5. ส่วนลดพิเศษ 1,000 บาท

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 1.03 ค่าฐานนิยม = 0.50 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า ส่วนลดไม่ค่อยมีผลมากนักในการดึงดูดลูกค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. มั่งควดเหล็กตัด

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 0.82 ค่าฐานนิยม = 0.50 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า การแถมมั่งควดเหล็กตัดไม่ค่อยจะมีผลมากนักในการดึงดูดลูกค้า

7. แจกทองคำ 1 บาท

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 0.60 ค่าฐานนิยม = 0.50 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า กลุ่มผู้สัมภาษณ์ไม่ค่อยสนใจต่อของแจกแถมต่างๆ มากนัก

8. การชิงโชครางวัล

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 0.65 ค่าฐานนิยม = 0.50 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า กลุ่มผู้สัมภาษณ์ไม่ค่อยสนใจการชิงโชครางวัลต่างๆ มากนัก



สื่อโฆษณา

กำหนดให้ 3 = พบเห็นเสมอ 2 = พบเห็นบ่อยๆ 1 = พบเห็นเป็นบางครั้ง
0.5 = ไม่เคยพบเห็น

1. หนังสือพิมพ์

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 2.26 ค่าฐานนิยม = 3.00 ค่ามัธยฐาน = 3.00

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า การโฆษณาโดยใช้หนังสือพิมพ์จะเป็นสื่อข้อมูลที่จะทำให้ลูกค้าสามารถรับข้อมูลเกี่ยวกับโครงการได้ดีที่สุด

2. โทรทัศน์

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 1.59 ค่าฐานนิยม = 2.00 ค่ามัธยฐาน = 2.00

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า สื่อโทรทัศน์ก็เป็นสื่อข้อมูลหนึ่งที่ทำให้รับทราบข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับโครงการได้ดี

3. วิทยุ

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 0.60 ค่าฐานนิยม = 0.50 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า สื่อวิทยุไม่ค่อยจะมีผลต่อการรับทราบข่าวสารเกี่ยวกับโครงการ

4. นิตยสาร

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 0.61 ค่าฐานนิยม = 0.50 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า การลงโฆษณาในนิตยสารไม่ค่อยจะมีผลต่อการทราบข่าวสารของโครงการของผู้ถูกสัมภาษณ์

5. ป้ายโฆษณา

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 2.36 ค่าฐานนิยม = 3.00 ค่ามัธยฐาน = 2.00

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า การติดป้ายโฆษณาเป็นวิธีการโฆษณาที่ดี จะเป็นสื่อข้อมูลที่ทำให้ลูกค้าได้รับทราบข่าวสารเกี่ยวกับโครงการได้มาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. ไบปลิว

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 1.12 ค่าฐานนิยม = 0.50 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า การแจกไบปลิวมีผลเพียงเล็กน้อยต่อโครงการ

7. เพื่อน

มีค่าเฉลี่ยเลขคณิต = 0.60 ค่าฐานนิยม = 0.50 ค่ามัธยฐาน = 0.50

จากตัวเลขที่ได้แสดงว่า ข้อมูลของโครงการโดยทางเพื่อนไม่ค่อยจะมีบทบาทต่อโครงการมากนัก

จุดสนใจของลูกค้าที่เกี่ยวกับการส่งเสริมการขาย คือต้องการดอกเบี้ยการผ่อนชำระต่ำ และระยะเวลาการผ่อนชำระที่นานขึ้น ในขณะที่การแจกของสมนาคุณหรือการลดราคาต่างๆจะให้ความสนใจเป็นอันดับรองลงมา

และสื่อโฆษณาที่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายพบเห็นได้มากที่สุดได้แก่ หนังสือพิมพ์ และป้ายโฆษณา



แผนการตลาด

วัตถุประสงค์

1. เพื่อให้ได้ยอดขาย 60 % ในช่วงเปิดของโครงการ และ 100 % เมื่อ ปิดการขาย
2. สร้างภาพพจน์ที่ดีให้กับโครงการ

กลยุทธ์ผลิตภัณฑ์ (Product Strategy)

1. ชื่อผลิตภัณฑ์ การตั้งชื่อของโครงการ ควรมีการสร้างImage ให้กับโครงการ อีกทั้งต้องง่ายต่อการเรียกและจดจำ

2. ลักษณะผลิตภัณฑ์ เป็นคอนโดมิเนียมสูง 9 ชั้น 3 อาคาร พื้นที่ใช้สอย แต่ละห้อง 32 ตารางเมตร

กลยุทธ์ราคา (Price Strategy)

การกำหนดราคา มีกลยุทธ์ดังนี้คือ

1. กำหนดราคาต่ำกว่าคู่แข่งชั้น เมื่อเทียบที่คุณภาพของโครงการใกล้เคียงกัน หรือเมื่อเทียบกับโครงการที่ราคาใกล้เคียงกัน จะต้องมีคุณภาพสูงกว่า

2. กำหนดราคาให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้าเป้าหมาย ขนาดและจำนวนห้องชุด

3. ราคาที่กำหนดจะต้องไม่ทำลายภาพพจน์ของผลิตภัณฑ์ ก็จะต้องให้ผู้บริโภครู้สึกว่ากำหนดราคาได้ยุติธรรม

ซึ่งโครงการศึกษานี้ กำหนดราคาขายได้ประมาณ 15,000 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งคอนโดมิเนียมคู่แข่งชั้นที่มีคุณภาพใกล้เคียงกันมีราคาประมาณ 11,000 - 13,000 บาท ต่อตารางเมตร แต่ก็ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและส่วนประกอบของคอนโดมิเนียมด้วย

การกำหนดเงื่อนไขการชำระเงิน

จากการวิเคราะห์คู่แข่งชั้นโครงการต่าง ๆ กำหนดเงื่อนไขเงินดาวน์ประมาณ 20 % ของราคาขาย โดยแบ่งการชำระเป็นงวด ๆ ส่วนที่เหลือเข้าธนาคารแล้วให้ลูกค้าผ่อนส่งกับธนาคารต่อไป ซึ่งธนาคารจะคิดดอกเบี้ยประมาณ 12 % ต่อปี ดังนั้น จึงกำหนดเงื่อนไขการผ่อนชำระเงินของโครงการดังนี้

1. เงินดาวน์ ร้อยละ 20 ของราคาขาย โดยระยะเวลาในการผ่อนดาวน์ 24 เดือน ไม่มีดอกเบี้ย
2. เงินจอง 3,000 บาท และเงินทำสัญญา 3,000 บาท (ชำระหลังวันจอง 15 วัน)
3. เงินส่วนที่เหลือ ให้ผ่อนชำระกับแหล่งเงินทุนที่โครงการหามาให้

วิธีการชำระเงิน

การกำหนดวิธีการชำระเงิน โดยพิจารณาจากความสะดวกของลูกค้าและประโยชน์ของโครงการ ได้กำหนดวิธีการชำระเงินดังนี้

1. มาชำระเองที่ สำนักงานขาย บริเวณที่ตั้งโครงการ
2. จ่ายเช็คในนามของบริษัท โดยผ่านธนาคารต่าง ๆ มาเข้าบัญชีของบริษัทที่ได้เปิดบัญชีไว้

กลยุทธ์การจัดจำหน่าย

จุดหมายของโครงการ

1. ทำเลที่ตั้ง เป็นทำเลที่กำลังเติบโตในอนาคต เพราะจะเป็นจุดผ่านของโครงการถนนวงแหวนรอบนอก
2. สิ่งอำนวยความสะดวกมากมายในโครงการ เช่น สระว่ายน้ำ ลิฟท์ ขนรถรักษาความปลอดภัย ฯลฯ

3. คุณภาพของโครงการคุ้มค่าเกินราคา เมื่อเทียบกับคู่แข่งชั้นที่มีราคาขายใกล้เคียงกัน

การจัดจำหน่าย

โครงการศึกษาสามารถที่จะเลือกแนวทางการจัดจำหน่ายได้ด้วยวิธีต่าง ๆ ดังนี้

1. จัดพนักงานขายไว้ที่สำนักงานขายโครงการ
2. ให้พนักงานขายออกไปหาลูกค้าเป้าหมาย
3. จัดพนักงานขายประจำที่บริษัทหรือสำนักงานใหญ่ เพื่อติดต่อกับโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลยุทธ์การส่งเสริมการขาย(PROMOTION)

การโฆษณา

1. ช่วง Presale จะจัดทำ Direct Mail ส่ง Brochure ไปยังกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งข้อความและภาพใน Brochure ควรแสดงถึงจุดเด่นของโครงการได้ชัดเจน
2. ช่วงเปิดการขาย เดือนแรก จะจัดให้รถติดป้ายโฆษณาเคลื่อนที่ ประชาสัมพันธ์ โครงการในเขตพื้นที่ อ. พระประแดง ซึ่งจะทำการโฆษณาไปพร้อม ๆ กับแผนการส่งเสริมการขาย อีกทั้งจัดทำ Brochure และป้ายโฆษณาติดตั้งตามจุดสำคัญ ๆ ที่กลุ่มลูกค้ามองเห็นได้ชัดเจน
3. ช่วงหลังจากการเปิดการขาย 1 เดือน จะลดการประชาสัมพันธ์รถเคลื่อนที่ คงเหลือแต่ Brochure และป้ายโฆษณาเท่านั้น ตลอดช่วงเปิดการขาย

การส่งเสริมการขาย

1. ช่วง Presale มอบสิทธิพิเศษคือ จองฟรี พร้อมรับเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งห้อง 1 ชุด (มูลค่า ชุดละ 10,000บาท)
2. ช่วงเปิดการขาย 1 เดือนแรก จัดชิงโชครางวัล ที่วีซี 20 นิ้ว ทุก ๆ 10หลัง

การศึกษาด้านการตลาดของคลังสินค้า

เป้าหมายในการศึกษา

1. ลูกค้ำกลุ่มเป้าหมาย

โรงงานอุตสาหกรรม ในพื้นที่สมุทรปราการ ฟังตะวันตก

2. รูปแบบโครงการ

คลังสินค้า พื้นที่ 27 ไร่

3. ราคาค่าบริการ

ขึ้นกับชนิดของผลิตภัณฑ์ที่มาใช้บริการ

4. ระยะเวลาการดำเนินงาน

ระยะเวลาการดำเนินโครงการ 5 ปี

5. พื้นที่ที่ทำการศึกษา

จังหวัด สมุทรปราการ ฟังตะวันตก

ขอบเขตการศึกษา

1. วิเคราะห์ภาพรวมของการดำเนินธุรกิจคลังสินค้า

2. วิเคราะห์คู่แข่งชั้น

- ลักษณะสินค้าที่ทำการจัดเก็บ
- พื้นที่จัดเก็บสินค้า
- ราคาค่าบริการ
- เทคนิคการตลาด

3. วิเคราะห์ตลาดเป้าหมาย

4. วางแผนการตลาด

ภาพรวมของการดำเนินการธุรกิจประเภทคลังสินค้า

ในสมัยก่อน การดำเนินธุรกิจประเภทคลังสินค้า เป็นธุรกิจที่ก่อตั้งได้ง่าย มีเงินทุนจดทะเบียนเริ่มแรกเพียง 5 ล้านบาท ก็สามารถทำได้ โดยลักษณะคลังสินค้า ส่วนใหญ่จะมีที่ตั้งติดกับแม่น้ำที่เรือสามารถเข้าถึงได้ สินค้าส่วนมากจะเป็นสินค้าของการเกษตรที่ใช้เรือเป็นพาหนะขนส่งระหว่างประเทศ

ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมที่มีความเกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออก ดังนั้นลูกค้าจึงมาจากส่วนต่าง ๆ ของประเทศที่ไม่มีอาณาเขตติดกับทะเล เช่น จากภาคเหนือ ภาคตะวันตก ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ปัจจุบันธุรกิจคลังสินค้านี้มีความเจริญเติบโตมากขึ้นอีกทั้งมีการขยายพื้นที่การประกอบธุรกิจของหน่วยธุรกิจต่างๆ เป็นจำนวนมาก และในส่วนของเงินทุนจดทะเบียนได้เพิ่มเป็น 200 ล้านบาท เป็นอย่างต่ำ ไม่เพียงแต่เงินทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นเท่านั้น ระยะเวลาในการคืนทุนก็เพิ่มมากขึ้นด้วย เนื่องจากกลไกทางธุรกิจและคู่แข่งที่เพิ่มมากขึ้น

ในอนาคตอันใกล้ รัฐบาลมีนโยบายที่จะย้ายศูนย์กลางการขนส่งไปอยู่ที่ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งจะช่วยให้ประหยัดพลังงานของประเทศได้มากขึ้น เนื่องจากสามารถที่จะส่งสินค้าตรงไปยังเรือบรรทุกสินค้าระหว่างประเทศได้เลย ไม่ต้องอาศัยเรือขนถ่ายสินค้าเช่นในปัจจุบัน



ข้อมูลโรงงานอุตสาหกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Industrial Wastewater Data Base for Western Samutprakarn Province							11-Feb
Code	No. of Factory	Name of Factory	Type of Factory	No. of Employee	Wastewater Flow (cmd)	BOD (mg/l)	BOD Loading (kg/d)
1501		Chao Praya Thareau Service	Transportation	70			
Total	1			70	0	0	0
1901		Nanaprapaud Export and Warehouse	Crop Export	100			
1902		Stam Labung Oil	Castor Oil Manufacturing	95	200	4,776	855
1903		Nava Chareangkit	Boat Assembly	3			
1904		Srubsataporn	Fertilizer, Fire Soda Warehouse	120			
1905		Saim Tank Terminal	Chemical Package	25			
1906		Better Phamar	Pharmacy Production	90	25	165	4
1907		Sunrise Garment	Textile-Weaving	350			
1908		Tanapornchai	Rice storage	150			
1909		Betagrow	Animal food Manufacturing	50			
Total	9			983	225	3817.76	859
11001		Lubricating Oil Production	Lubricating Oil	70			
11002		Thai Petroleum Oil	Lubricating Oil	170			
Total	2			240	0	0	0
11101		Kitchareanchai Plastic	Plastic Production	30	5		
11102		Keait Patana	Aluminium Manufacturing	10	3		
11103		Hitech Printing	Textile-Printing	30	4	250	-1
11104		Sripulswat Plastic	Plastic Production	15	2		
11105		Triseng	Blanket	56			
11106		Sinsearnwat	Wood box Product	20			
11107		Heabbua	Gold, Silver Paper	40			
11108		Boonsong Lohakarn	Metal Product	50	22		
11109		Taswat kapok Factory	Kapok Spinning	4			
11110		Thai Somboon	Textile-Weaving	40			
11111		Chaew seng Packing	Wood box Product	9			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์หรือการสงวนสิทธิ์ในเนื้อหาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้คัดลอกหรือเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตจากทางผู้จัดทำ

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Code	No. of Factory	Name of Factory	Type of Factory	No. of Employee	Wastewater Flow (cmd)	BOD (mg/l)	BOD Loading (kg/d)
11112		Thai Pradit Frame Factory	Frame Product	150			
11113		Kunmung Enterprise	Face Bowl	19			
11114		Keaw Leng Ha	Pickled-Lettuce	6	6	1,100	7
11115		Prapadang Laundry	Textile-bleaching	40	33	850	28
11116		Visit Karochang	Wood Boarder	40			
11117		Kongchai Aluminium	Aluminium Cabinet	16			
11118		Rungcharean Kolakam	Car roof	9			
11119		PVD. Industrial	Water cock Product	70			
11120		Tungnum Niting	Weaving	180			
11121		D.Y. Electricvce	Telephone Line	52	4	-	-
11122		Maysis Electricvce	Telephone Line	10	6	-	-
11123		Prapadang Steel Work	Cut the Steel	15	10	-	-
11124		Changkeaw Development	Steel Work	10			
11125		Chareanthai Laichame	Hand Craft	15			
11126		CVF. Industrial	Motorcycle Parts	196			
11127		Chanchai Plastic	Plastic grains Product	8	2	-	-
11128		Suksawat Kolakam	Motorcycle Parts	273			
11129		Lucky Text (Thai)	Weaving, Spinning	2,000	50	472	24
11130		Loa chi ba Factory	Soybean Product	15	9	1,670	15
11131		Meng Kim Ke Bleaching Factory	Textile-Bleaching	21	25	400	10
11132		Kitcharean Fongpunyang	Synthetic sponge	14			
11133		Thontanathon	Synthetic fiber	9			
11134		Taweasin Factory	Steel pump	12			
11135		Sabathai Karochup	Steel plate	20	5	-	-
11136		Bonasin+Sunwa Ceramic	Ceramic	250			
11137		Promchai Glass Fatory	Glass Bottle	25	21	-	-
11138		Vivatrang Loha	Steel work	35			
11139		Meng Kim Kee	Textile-printing	12			

นี่เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการศึกษาวิจัยเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ในเชิงพาณิชย์ การค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Code	No. of Factory	Name of Factory	Type of Factory	No. of Employee	Wastewater Flow (cmd)	BOD (mg/l)	BOD Loading (kg/d)
11140		Sailekmungkeaw	Steel work	7			
11141		Tuntaweasin Karnyang	Sponge Shoes	20			
11142		Panda Paper Carton	Paper Boxes	30			
11143		Advance Locket (Thai)	Bag Product	200			
11144		Peacock Jewelry	Jewelry	25			
11145		Srisuwan Industrial	Tire	25	9	-	-
11146		Siam Lohapradit	Electric pot	150			
Note: 11147, 11148, 11149 not provided for							
11150		Siam Tungzip (1992)	Plastic bag	300			
11151		P.C. Package	Paper box	50			
11152		Thai International Lighting	Color light, Lamp	150			
11153		Transmission	Steel Work	60			
11154		Prateap Charkoi	Steel Work	50			
11155		Asia Jambo	Candy	180	16	1,500	24
11156		Kamolchai Karnchang	Boiler	60			
11157		Prajongkit Karnchang	Gear, Steel work	50			
11158		Yunimit Engineering	Gas Package	139			
11159		Thai cooling Toer	Water tank cooling	110			
11160		Siam Kraeng Lobakara	Line steel product	160	17	-	-
11161		N.W. Steel Printing	Can printing	20			
11162		Seang Vivat Lighting	Lamp	80			
11163		Muy Cheang Long	Whole garfics	8	5	1,100	6
11164		U.K. Steel	Steel Product	120	2	-	-
11165		K.M. Printing	Plastic printing	100			
11166		Universal steel	Can Pumping	80			
11167		Kitcharaen	Steel work	10	7	-	-
11168		Thai Aluminium	Aluminium door	25	5	-	-
11169		Mana kawatsadu	Wood product	8			

Code	No. of Factory	Name of Factory	Type of Factory	No. of Employee	Wastewater Flow (cmd)	BOD (mg/l)	BOD Loading (kg/d)
11170		Taifo Lohagarn	Steel work	20	2	-	-
11171		Tung Yong Seng	Brass work	12	3	-	-
11172		Trongcharean Factory	PVC Pipe	25	4	-	-
11173		Kreangsin rubber Product	Rubber for hull rice	30	36	-	-
11174		VP. Inter Profile	Plastic Product	60	9	-	-
11175		Thai Udom Industrial	Arrack vinegar	8			
11176		New Chareanyon	Repair teh Motor	5			
11177		Thai jiran	Plastic bag	10	3	-	-
11178		Arun Handcraft	Gunpowder for toy	20			
11179		Ch.Sangarun	Spin	3			
11180		Aeropac import-export	Plastic bag	60	5	-	-
11181		Tongsawat Form	Synthetic sponge	25			
11182		Amornamas	Joss sticks.Candle	15			
11183		Kwong Yu Long	Whole garlics	4	1	1,100	1
11184		Chin Ha Huad	Whole Lemon	3	1	1,100	1
11185		Thai Hama International Enterprise	Steel work	50			
11186		Thai Pulsin Development	Steel work	30			
11187		Ngow Chang Industrial	Soybean Product	400	200	2,590	518
11188		Wongsang Karntor	Weaving,Bleaching	30	12	376	5
11189		Cbeukpasricharean Industrial	Fishnet	700	86	225	19
11190		Santiparp(Huapeng)	Canned Food	700	400	1,100	440
11191		Thaivivat Canvas Industrial	Canvas,Field tools	160	60	700	42
Total	91			8413	1090	1046.79	1141
11201		Siam Brother	Fishnet	1,500	234	300	70
11202		Betegic	Textile-Printing	100	76	350	27
11203		Ajinomoto	Seasoning powder	380	700	1,015	711
11204		Century Textile	Textike-Bleaching	350	1,567	700	1,097
11205		Sangtaee International	Motors	140			

Code	No. of Factory	Name of Factory	Type of Factory	No. of Employee	Wastewater Flow (cmd)	BOD (mg/l)	BOD Loading (kg/d)
11206		Piya Weaving Factory	Weaving	50			
11207		Vepaco	Plastic bag	240	11	-	-
11208		Pibol Weaving Factory	Weaving	50			
11209		Lengew Plastic+Union	Plastic flower	350	22	-	-
11210		P.S.K. PVC.	Plastic plate	22	9	-	-
11211		Saba sabu Thai	Soap	60	22	750	17
11212		Tainng	Soybean Product	8	8	1,100	9
11213		Air Chmistry Thai Industrial	Oxygen Gas Product	70			
11214		Panfa Engineering	Steel Product	40			
11215		Ngay Hua Cheang	Weaving	15			
11216		Kim Heng Hud	Steel Work	12			
11217		New ThailungRung Weaving+	Weaving,Bleaching	79	110	350	39
		Thai Lungroj Weaving	Weaving,Bleaching	96	225	350	79
11218		Thai Tanasin Weaving	Bleaching	180	120	850	102
11219		Thai Aree Bleaching	Bleaching	35	120	850	102
11220		Asia Bleaching Factory	to powder the cloth	17	6	850	5
11221		Bundit Weaving Factory	Weaving	20			
11222		Wattana Textile Factory	Weaving	20			
11223		Tai Seng Sun	Storage chemical substance	171			
11224		Tong Hud Weaving	Weaving,Bleaching	113	95	800	76
11225		Charean Karnread Factory	Bleaching	20	27	450	12
11226		Sowit Weaving	Weaving,Bleaching	90	37	350	13
11227		OV. Enterprise	Glass Ware	100	5	-	-
11228		Sbae Seam Hang Weaving	Weaving,Bleaching	57	48	800	38
11229		Fonkee Weaving Factory	Weaving	15			
11230		Sangmanee Weaving	Weaving	25			
11231		TangKeamHud Weaving	Weaving	70			
11232		Praserpol Weaving	Weaving	50			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สามารถใช้สำหรับการศึกษาเท่านั้น ไม่ควรถ่ายทอดให้ไปประโยชน์ด้วยการ
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามเผยแพร่บนสื่อออนไลน์ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งหากมีการนำไป

Code	No. of Factory	Name of Factory	Type of Factory	No. of Employee	Wastewater Flow (cmd)	BOD (mg/l)	BOD Loading (kg/d)
11233		ShaeChareanKit Weaving	Weaving	40			
11234		Alfa Text Industry	Weaving	500			
11235		Wongtawee Weaving	Weaving	25			
11236		Sanggeam Industry	Box Package	115			
11237		Imperial Rubber-Apicbok	Shoe floor	40	7	-	-
		Plastic					
11238		Yong siri	Finish dyeing	80	209	300	63
11239		Busakorn Printing Factory	Textile-Printing	70	12	350	4
11240		Thai Chooroj	Seasoning Powder	450	800	3,800	3,040
11241		Ruam Pattana Textile	Weaving	110			
11242		Jongstit	Bleaching	400	667	280	187
11243		Sriri Weaving	Bleaching	100	170	280	48
11244		Sangfa Industrial+Thai Asia P.E. pipe	Plastic Pipe, fishnet	250	19	-	-
11245		Satawat Plastic	Plastic Ware	350	36	-	-
11246		Thai Sin Anan	Mixed rubber	80	8	-	-
11247		Thai Oil Shile Factory	Motor shile	50	178	-	-
11248		Prapadang Weaving Industrial	Weaving	150	53	850	45
11249		Nunchai Karnchang	Steel work	18			
11250		Rungreang Karnchang	Door, window edges	4			
11251		Taweesan Garment	sew the cloth	20			
11252		Asia Vitsava Industry	Steel work	70			
11253		Thai Shipboard	Plywood	160			
11254		Sahapol Cold Storage	Cold Storage	80	15	1,560	23
11255		Rungroj Paper Cone	Spin Axe	10			
11256		Kanokpam Printing	Textile-Printing	45	50	212	11
11257		Thai Began	Pipe cone	180	68	-	-
11258		Ch.Kitcharean	Plastic work	8	3	-	-
11259		LenThong Weaving	Weaving	210			
11260		Adireak weaving	Weaving	100	33	900	30

มีวาทกรรมใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Code	No. of Factory	Name of Factory	Type of Factory	No. of Employee	Wastewater Flow (cmd)	BOD (mg/l)	BOD Loading (kg/d)
11261		T.F.G.Automotive Industry	Piston	152	22	-	-
11262		Supakit Lobakit	Steel pump	10			
11263		-	Weaving	16			
11264		Wartana Weaving	Weaving	30			
11265		Pisan Weaving	Weaving	10			
11266		Hachrom Center	Harden steel	55	1	-	-
11267		Singtor Satin	Weaving	260			
11268		Weerakeat	Electric Swith	42			
11269		Lee Wartana Printing	Textule-Printing	46	36	200	7
11270		Sahajolwan	Paper box	19			
11271		Tabathon plastic	Plastic work	18			
11272		Kamolrat plastic	Plastic work	18			
11273		Siam Sumlee	Bandage	50			
11274		Chareanpong Plastic	Plastic bag	35	8	-	-
11275		Cheawchan Industry	Honda motorcycle parts	23			
11276		U.S.Industrial	Filter Tank	12			
11277		Rung Udom Weaving	Weaving	100			
11278		Chaicharean Chilee Steel	cut steel	20			
11279		Nilawan Weaving	Weaving	45			
11280		Booncharean Weaving	Weaving	75			
11281		Kitrungruang	pump steel	10			
11282		Cherry Food Industry	Soybean Product	26	23	1,100	25
11283		S.P. Spring Washer	Spring	20			
11284		Thongtaum Engineering	Steel work	15			
11285		Progressive Interdustry	Air Conditioner	50			
11286		Sompord Lobakit	Steel work	9			
11287		Thamrongsuk	Weaving	50			
11288		Sue Hua Cheang	Weaving	100			
11289		Lim Mong Lee (26/3)	Aluminium Pot	20			

ขอสงวนลิขสิทธิ์ในเอกสารนี้ไว้ด้วย ขอสงวนสิทธิ์ในข้อมูลที่ได้มาเพื่อใช้ประโยชน์ด้านการศึกษา
 ใ้บริการแก่สังคมโดยไม่คิดค่า
 ใ้บริการแก่สังคมโดยไม่คิดค่า
 ใ้บริการแก่สังคมโดยไม่คิดค่า

ใ้บริการแก่สังคมโดยไม่คิดค่า

Code	No. of Factory	Name of Factory	Type of Factory	No. of Employee	Wastewater Flow (cmd)	BOD (mg/l)	BOD Loading (kg/d)
		Lim Mong Lee(58)	Aluminium Pot	50			
11290		Santi Weaving	Weaving	120			
11291		Thongchai Torpayeud	Weaving	6			
11292		Sriwong Weaving	Weaving	45			
11293		San Partana Weaving	Weaving	110			
11294		Aoutasing and grow	Sew cloth	450			
11295		Sinhongchai+	Plastic ware	15			
		Tong Heng Factory	Steel work				
11296		Rungreang Industry	Motor for press rubber	35			
11297		Sabaroj Weaving	Weaving	180	244	500	122
11298		Infa Weaving	Weaving	75			
11299		Teaw Aue Seng	Weaving	106			
112100		Sincharean Weaving	Weaving	22			
112101		Ha Tek Sang	Weaving	200			
112102		Cheang Hong Weaving Factory	Weaving	85			
112103		Victoria Tire	Bicycle tires	450			
Total	103			11,545	6,104	983	6,002
11301		Charean Chacata(Thailand)	Electronics Control Panel	619			
11302		Thai Spintext	Weaving	194			
11303		Thai Masterpack	Fertilizer Package	250			
			Sew bag	20			
11304		Numbarean Weaving	Weaving	40			
11305		Thaisilp Weaving	Weaving	35			
11306		Srichai Weaving	Weaving	45			
11307		Burapar Weaving	Weaving, Bleaching	10	9	450	4
11308		Chinpibul Weaving Factory	Weaving, Bleaching	50	150	450	58
11309		Bangkok Karnred	Weaving, Bleaching	60	50	450	23
11310		Gearrodtaina Factory	Gear of Taina car	23			
11311		Ch.siam	Steel work	15			
11312		P.Karochang	Steel work	10			

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Code	No. of Factory	Name of Factory	Type of Factory	No. of Employee	Wastewater Flow (cmd)	BOD (mg/l)	BOD Loading (kg/d)
11313		Kukeart Karnchang	Bicycle seat	25			
11314		Rungkit Weaving	Weaving	50			
11315		Sangthai Weaving	Weaving	130			
11316		Hengkee Weaving	Weaving	30			
11317		Sambee Mongkol	Weaving	60	80	500	40
11318		Sahacharean	Kapok Spinning	5			
11319		Sahasumrit	Kapok Spinning	20			
11320		Rumcharean Weaving	Weaving	100			
11321		Sahakol Lohakit	Steel work	40			
11322		Thai Wartana	Weaving	30			
11323		Nanachai Karnfai	Cotton spinning	20			
11324		Tanakul Textile	Weaving	45			
11325		Boonsu Plastic bag	Plastic	40			
11326		Niwat Weaving	Weaving	200			
11327		ThongSriri Textile	Weaving	180			
11328		Thaiyangkitpaisan+ Thai Sinanan	Filter pot	1,400			
11329		Jira Weaving	Weaving	25			
11330		S.P.P	Finded fish Warehouse	45			
11331		B.A. Industrial	Hardware	100			
11332		Shewshan Industry	Auto parts	250			
11333		Bangpuang Spining	Spining	150			
11334		Loongtext rubber industry	Rubber Product	100	75	-	-
11335		L.I.S.International	Weaving	100	6	153	1
11336		Keawfa Industrial	Paper Axe	7			
11337		Hongkeng	Spin	30			
11338		Vicbean Textile industry	Weaving	223			
11339		Leecarol	Sew cloth	250			
11340		T.R.Wileware	Shelds	300			

Code	No. of Factory	Name of Factory	Type of Factory	No. of Employee	Wastewater Flow (cmd)	BOD (mg/l)	BOD Loading (kg/d)
11341		I.S.I. International	Blanket	100			
11342		Mahasawat	Weaving	150			
11343		A.one Lace	Sew cloth	300			
11344		Thainum Bleaching	Bleaching	75	79	1,390	110
11345		Bangkok Steel Factory	Press steel	350	253	-	-
11346		Rungreang Karnchang	Bicycle parts	10			
11347		Delaus Weaving	Weaving	25			
11348		Saga Weaving	Weaving	60			
11349		Ko Saem Ngauw	Steel product	60			
11350		Sangcharean Karnchang	Bicycle parts	100			
11351		Buranakit Weaving	Weaving	15			
11352		Singtor Satin	Weaving	106			
11353		Teanvivat Industry Factory	Soap	7	2	286	1
11354		Benjakit Bleaching	Bleaching	120	200	300	60
11355		Chaimongkoi Kolakam	Steel work (Not)	35			
11356		Anjakayam Thai Factory	Bicycle parts	95			
11357		Searnthalai Industry	Bottle lid	100			
11358		Y.K. Enterprise	Sew cloth	50			
11359		Chaek Yong Hua	Shoes rope	60			
11360		Rimtalae-Bangkok	Shrimp paste	20	15	250	4
11361		B.K.J.Engineering	Harden steel	170	24	-	-
11362		Keaw Nipol Factory	Glass ware	35	10	-	-
11363		Vishean Weaving	Weaving	60	150	850	128
11364		Thaiclothing Earsengheng Parklaebplastic Thai	Cloth plaste plastic	510	57	-	-
11365		Srinwat Weaving	Weaving	20			
11366		Rukhathai Weaving	Weaving	30			
11367		Shua Chin Hua+ Udomsin Pattana+ Bangkok Steel Factory+ Thai-Asia Steel Pipe	Steel pipe,plate	1,500	400	-	-

Code	No. of Factory	Name of Factory	Type of Factory	No. of Employee	Wastewater Flow (cmd)	BOD (mg/l)	BOD Loading (kg/d)
11368		Asian-Marine Service	Repair the boat	300			
11369		Tapu Thai Factory	Nail,wire	194	50	-	-
11370		Sahapaipol weaving	Weaving,bleaching	19	15	500	8

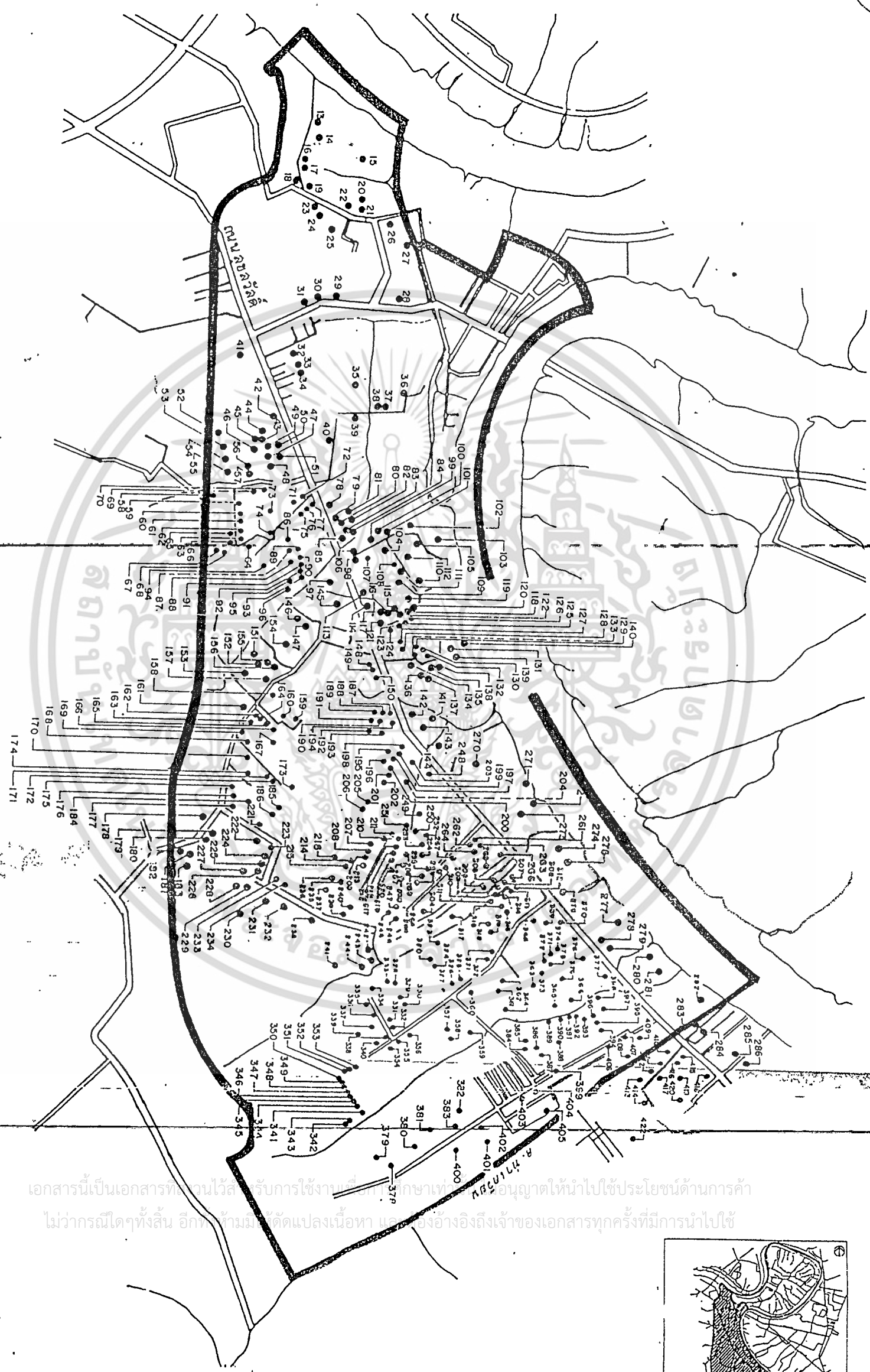


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



สัญลักษณ์

- โรงงานอุตสาหกรรม










0 2 3 กม.

ที่ตั้ง โรงงานอุตสาหกรรม
ในเขตพื้นที่ศึกษา



รูปที่ 6.2-9

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ภายใต้การใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- LEGEND**
-  RESIDENTIAL-HIGH DENSITY
 -  RESIDENTIAL-MEDIUM DENSITY
 -  RESIDENTIAL-LOW DENSITY
 -  COMMERCIAL
 -  INDUSTRIAL
 -  GOVERNMENT DEVELOPMENT
 -  AGRICULTURE AND PARK

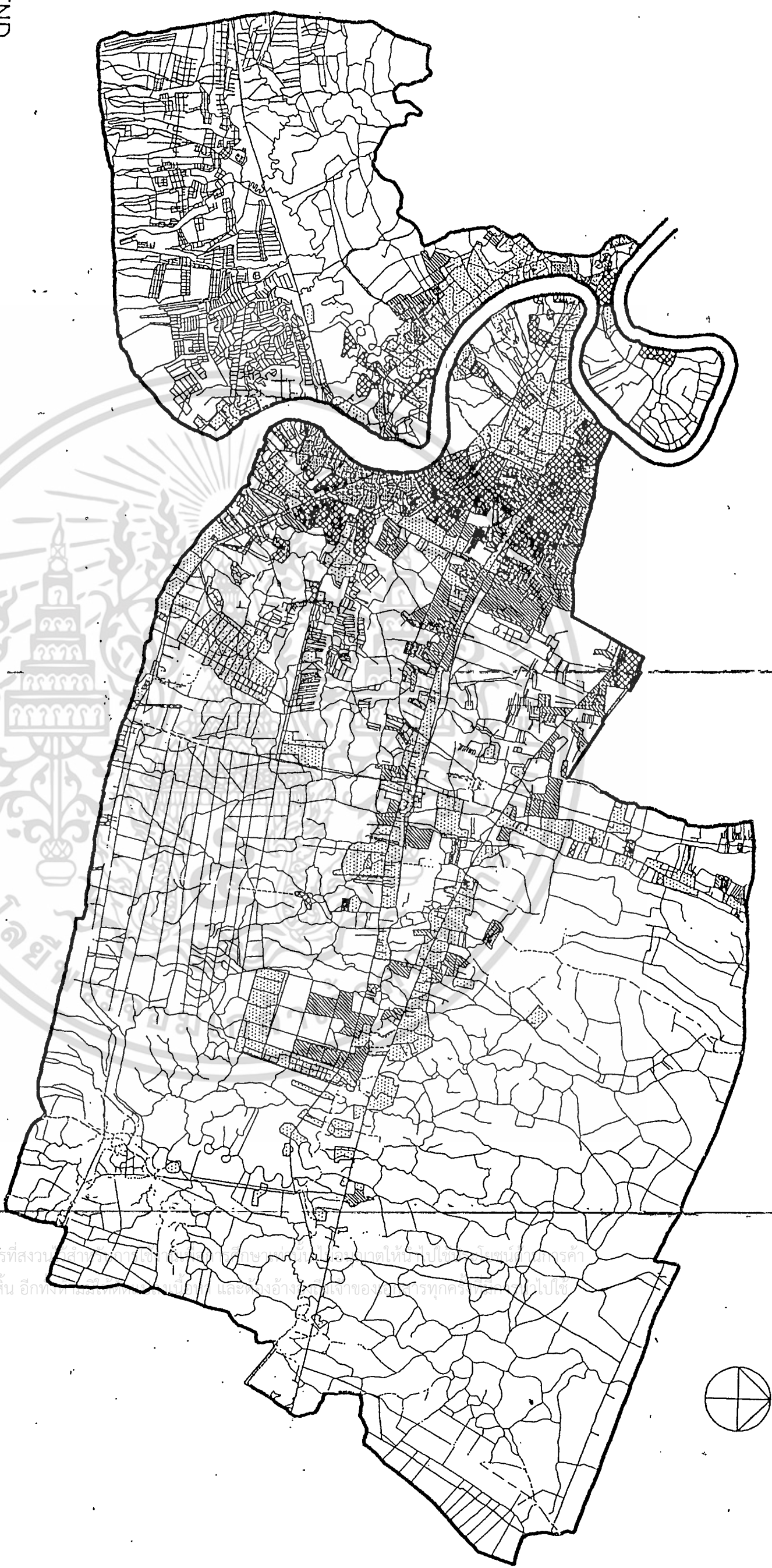









FIGURE .8.1.1
Land Use Development in Samut Prakharn Province (1994)

- LEGEND**
-  RESIDENTIAL—HIGH DENSITY
 -  RESIDENTIAL—MEDIUM DENSITY
 -  RESIDENTIAL—LOW DENSITY
 -  COMMERCIAL
 -  INDUSTRIAL
 -  GOVERNMENT DEVELOPMENT
 -  BUSINESS PARK
 -  AGRICULTURE AND PARK

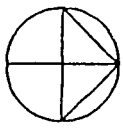
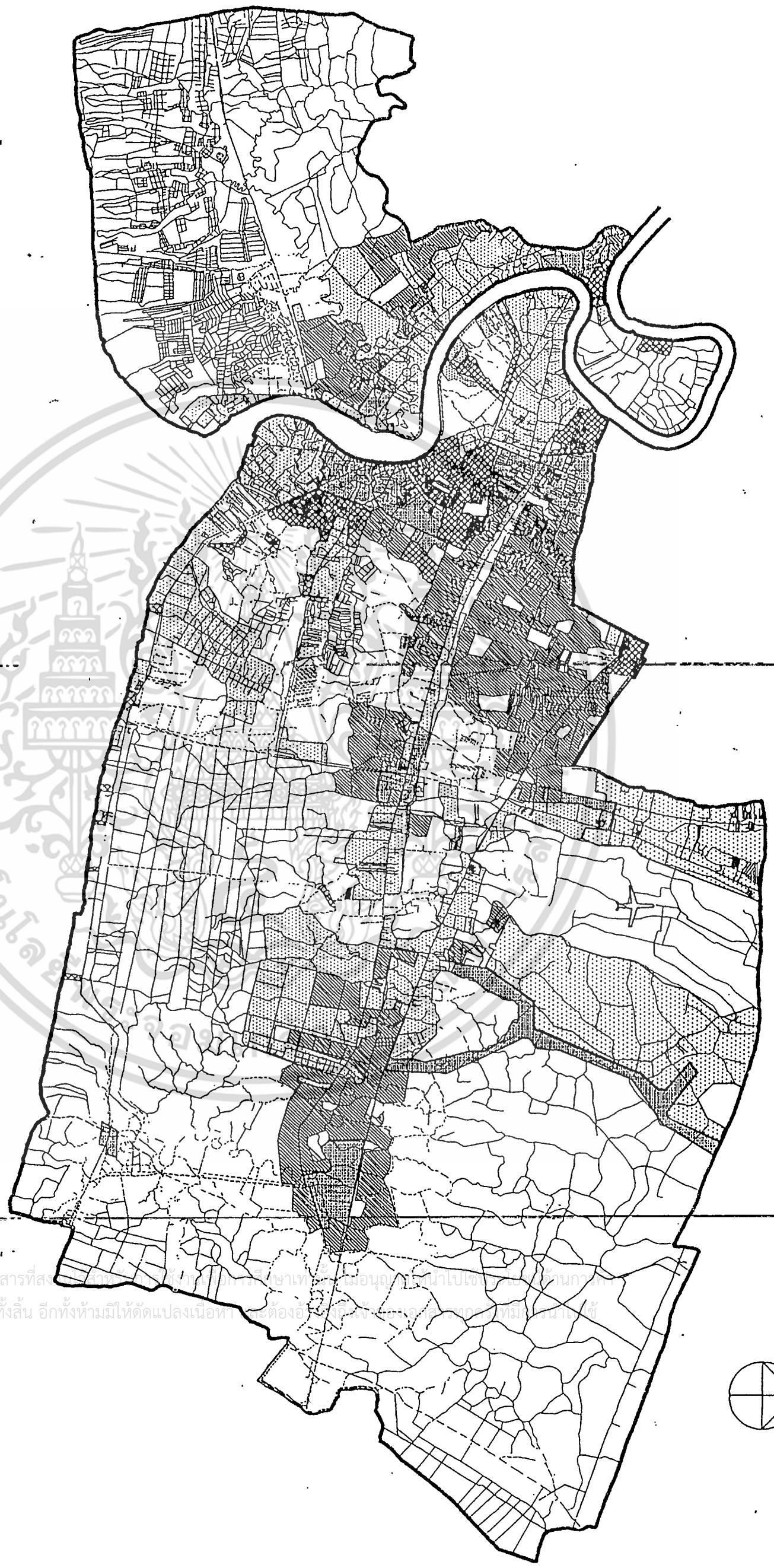


FIGURE 8.4.1
Future Land Use Development in Samut Prakarn Province

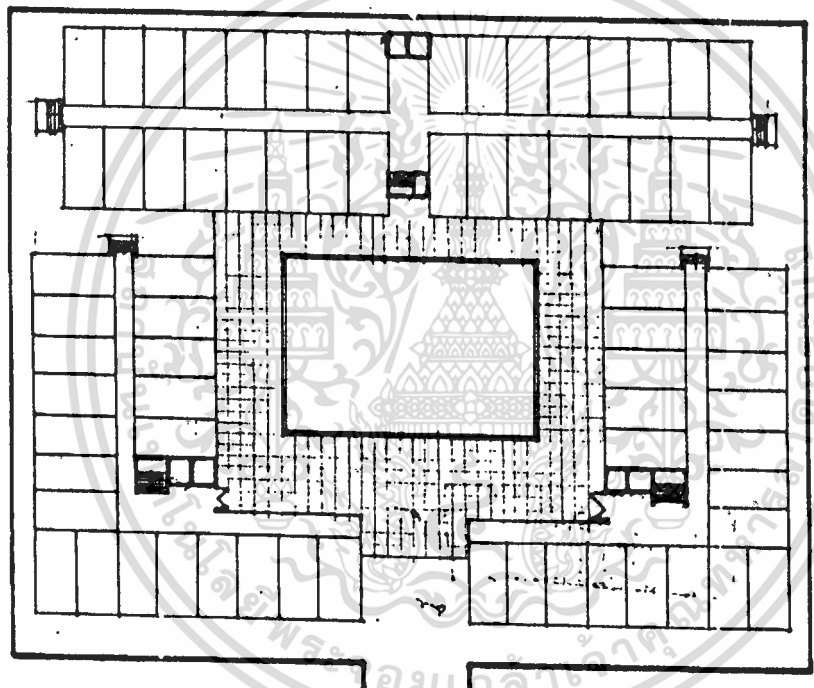
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ของสถาบันวิจัยและพัฒนาพื้นที่พิเศษภาคตะวันออก (สกพอ) ไม่ว่าการฉ้อฉลใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา หรือต้องอาศัยข้อมูลไปใช้ในการพิมพ์ซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาต

การวิเคราะห์ตลาดเป้าหมาย

จากข้อมูลโรงงานอุตสาหกรรม ในพื้นที่ของจังหวัดสมุทรปราการ และแนวโน้มการจัดการใช้พื้นที่ของจังหวัดทำให้ คาดคะเนได้ว่า ในอนาคตจะมีจำนวน โรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ประกอบกับ ปัญหาราคาที่ดิน ที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการโรงงานมีข้อจำกัดในการใช้ที่ดิน เพิ่มมากขึ้น การเช่าซื้ออาคารคลังสินค้า ก็เป็นทางเลือกหนึ่งที่เข้ามามีบทบาท ช่วยแก้ไขปัญหา ในส่วนการจัดสินค้า ของหน่วยการผลิตต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี.

จากเหตุผล ดังกล่าวข้างต้น ทำให้สามารถ คาดคะเนได้ว่า ความต้องการอาคารคลังสินค้า ในพื้นที่ศึกษาจะต้องมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้นอย่างแน่นอน

ดังนั้น เพื่อเป็นการศึกษาลู่ทางการดำเนินธุรกิจประเภทนี้ จึงได้ทำการศึกษารายละเอียดในด้านต่างๆ เพิ่มเติมต่อไป.



18730

การศึกษาด้านการบริหาร

ขอบเขตการศึกษา

1. วิเคราะห์รูปแบบองค์กรของธุรกิจ
 - ประเภทของรูปแบบองค์กร
 - รูปแบบองค์กรที่เหมาะสมกับโครงการ
2. วิเคราะห์รูปแบบการบริหารที่เหมาะสมกับโครงการ
3. วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร

วิเคราะห์รูปแบบองค์กรของธุรกิจ

ประเภทของรูปแบบองค์กร

โดยทั่วไป รูปแบบพื้นฐานที่สำคัญของธุรกิจจะมีอยู่ 3 ประเภท คือธุรกิจเจ้าของคนเดียว ห้างหุ้นส่วนและบริษัทจำกัด

1. การประกอบธุรกิจโดยเจ้าของคนเดียว

หมายถึง ธุรกิจที่จัดการโดยคนใดคนหนึ่ง และทำในนามบุคคลเดียวผู้ประกอบการจะได้รับผลกำไรหรือขาดทุนทั้งหมดแต่ผู้เดียว ในประเทศไทยการดำเนินธุรกิจประเภทนี้ นับว่ามีจำนวนมากกว่าประเภทอื่น ๆ

เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียในการประกอบธุรกิจโดยเจ้าของคนเดียว

ข้อดี

1. จัดตั้งและเลิกกิจการได้ง่าย พิจารณากฎหมายมีน้อย และเสียค่าใช้จ่ายต่ำ
2. ไม่มีการแบ่งปันกำไรกระจายอำนาจการควบคุม และเคล็ดลับทางการค้าให้กับผู้อื่น
3. การบริหารงานไม่ซับซ้อน การตัดสินใจมีความคล่องตัวสูง
4. สามารถหลีกเลี่ยงปัญหาการเสียภาษีซ้ำซ้อนได้ เพราะเสียแต่ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเท่านั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อเสีย

1. ธุรกิจต้องหยุดดำเนินงานเมื่อเจ้าของถึงแก่กรรมถูกจำคุกหรือไร้ซึ่งความสามารถ
2. เจ้าของต้องรับผิดชอบ ในหนี้สินทั้งหมดของกิจการ
3. การเพิ่มทุน และการโอนความเป็นเจ้าของทำได้ยากเกิดการตัดสินใจผิดพลาดได้ง่าย โดยเฉพาะกรณีผู้บริหารไม่มีความรอบรู้และขาดประสบการณ์

2. ห้างหุ้นส่วน

หมายถึง ธุรกิจที่มีบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไป ตกลงดำเนินการร่วมกันตามข้อตกลง หรือสัญญาห้างหุ้นส่วน

ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ได้แบ่งห้างหุ้นส่วนออกเป็น 2 ประเภทได้แก่ ห้างหุ้นส่วนสามัญ(Ordinary Partnership) และห้างหุ้นส่วนจำกัด(Limited Partnership)

2.1 ห้างหุ้นส่วนสามัญ ประกอบด้วยผู้เป็นหุ้นส่วนที่ทุกคนจะต้องรับผิดชอบในหนี้สินของห้างร่วมกัน โดยไม่จำกัดจำนวน ส่วนการแบ่งปันผลกำไรขาดทุน และอำนาจในการบริหารงานขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วน ห้างหุ้นส่วนสามัญ ถ้าจดทะเบียนตามกฎหมายจะกลายเป็นห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลไป

2.2 ห้างหุ้นส่วนจำกัด ประกอบด้วยหุ้นส่วน 2 ประเภท ประเภทแรกเป็นหุ้นส่วนที่จำกัดความรับผิดชอบในหนี้สิน เฉพาะส่วนที่ตนนำมาลงทุน และประเภทที่สองเป็นหุ้นส่วน (อย่างน้อยหนึ่งคน) ที่ไม่จำกัดความรับผิดชอบในหนี้สินของห้าง ผู้ที่เป็นหุ้นส่วนจำกัดนั้นจะมีส่วนแบ่งในผลกำไรและขาดทุน แต่ไม่มีส่วนร่วมบริหารงานของห้าง

เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียในการประกอบธุรกิจแบบห้างหุ้นส่วน

ข้อดี

1. การเพิ่มทุนและความเชี่ยวชาญทางเทคนิคสามารถจัดทำได้สะดวกและมากขึ้น
2. ผลขาดทุนสามารถแบ่งปันในระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วน
3. กรณีเป็นหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบในหนี้สินของห้างมีจำนวนจำกัด
4. ผู้เป็นหุ้นส่วนสามัญ มีอำนาจในการบริหาร และควบคุมกิจการได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อเสีย

- 1.ธุรกิจ ไม่อาจดำเนินงานต่อได้ เมื่อผู้เป็นหุ้นส่วนคนใดคนหนึ่งตาย ลาออก หรือไร้สมรรถภาพ
- 2.การกระทำของผู้เป็นหุ้นส่วนคนหนึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้เป็นหุ้นส่วนอีกคนหนึ่ง และความขัดแย้งในการบริหารงานอาจเกิดขึ้นได้
- 3.ผู้เป็นหุ้นส่วนจำกัดอาจไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน
- 4.หนี้สินของหุ้นส่วนสามัญไม่จำกัด

3.บริษัทจำกัด

เป็นธุรกิจที่ต้องมีผู้ริเริ่มกิจการ ดำเนินการจัดตั้งบริษัทและแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารกิจการ โดยต้องทำการจดทะเบียนตามกฎหมาย บริษัทจึงมีสภาพเป็นนิติบุคคล ซึ่งแตกต่างจากบุคคลธรรมดา และเจ้าของ หรือผู้ถือหุ้นบริษัทสามารถเป็นเจ้าของสินทรัพย์สร้างหนี้สิน ตลอดจนติดต่อดำเนินงานได้อย่างอิสระ

เปรียบเทียบข้อดีข้อเสียในการประกอบธุรกิจแบบบริษัท

ข้อดี

- 1.สามารถขยายกิจการให้มีขนาดใหญ่และจัดหาผู้เชี่ยวชาญหรือเจ้าผู้บริหารระดับมืออาชีพช่วยบริหารงานของกิจการได้
- 2.การดำเนินงานของกิจการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ไม่จำเป็นต้องหยุดกิจการเมื่อเจ้าของหรือผู้ถือหุ้น คนใดคนหนึ่งตาย ป่วย หรือไร้สมรรถภาพการทำงาน
- 3.การโอนหุ้น หรือ โอนความเป็นเจ้าของสามารถทำได้ง่าย
- 4.สามารถจัดหาทุน และขยายทุนได้อย่างกว้างขวาง
- 5.ผู้ถือหุ้น รับผิดชอบในหนี้สินอย่างจำกัดตามจำนวนเงินที่ได้ลงทุนไป
- 6.มีโอกาสได้ยกเว้นการเสียภาษีหรือเสียภาษีในอัตราค่าต่ำกว่าปกติ สำหรับกิจการขนาดใหญ่บางประเภท

ข้อเสีย

1. แยกอำนาจการควบคุมและการบริหารงานระหว่างผู้เป็นเจ้าของกับผู้บริหารกิจการ ดังนั้นผู้เป็นเจ้าของอาจไม่สามารถควบคุมการดำเนินงาน ของผู้บริหารกิจการบริษัท ให้เป็นไปตามที่งานต้องการทั้งหมด
2. กระบวนการบริหารมีความยุ่งยากและซับซ้อนในบางครั้งอาจทำให้การตัดสินใจล่าช้าได้
3. ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งหรือล้มเลิกกิจการสูงกว่าการประกอบธุรกิจประเภทอื่น ๆ และต้องใช้เวลาานาน เพราะมีพิธีทางกฎหมายมาก
4. รัฐบาลควบคุมมาก
5. เสียภาษีเงินได้ซ้อน

การพิจารณารูปแบบองค์กรที่เหมาะสม จะใช้เกณฑ์พิจารณาถึงโอกาสที่กิจการจะจัดหาแหล่งเงินทุนเป็นหลัก ซึ่งรูปแบบที่มีโอกาสจัดหาเงินทุนได้มากที่สุด ได้แก่รูปแบบบริษัทจำกัด เพราะสถาบันการเงินจะให้ความเชื่อถือ เนื่องจากบริหารกิจการโดยคณะบุคคล โดยสถาบันการเงินจะพิจารณาจากโครงการและคณะกรรมการของบริษัทเป็นเกณฑ์

วิเคราะห์รูปแบบการบริหารที่เหมาะสมกับโครงการ

รูปแบบการบริหารที่กำลังได้รับความนิยมมากในปัจจุบันนี้ คือ การบริหารงาน CM Process เพราะเป็นรูปแบบการบริหาร โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านของโครงการธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งจะนำมาใช้ในโครงการศึกษาดังต่อไปนี้

1. ช่วงการก่อสร้าง

1.1 ที่ปรึกษาโครงการ (CM) จะทำหน้าที่เสมือน CM ของโครงการจะเป็นทีมงานที่ทำงานตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ จนกระทั่งโครงการขายไปหมดแล้ว โดยจะมีหน้าที่ดังนี้ คือ

1.1.1) ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

1.1.2) วางแผนงานต่าง ๆ

1.1.3) จัดหาแหล่งเงินทุนให้เจ้าของ

1.1.4) ให้คำปรึกษาแก่เจ้าของ

1.1.5) ทำหน้าที่ติดต่อ และประสานงานกับทุก ๆ ฝ่าย เช่น กับฝ่ายผู้ออกแบบ หรือกับฝ่าย Subcontractor

1.1.6) ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของเจ้าของโครงการ ในการดูแลงานก่อสร้าง รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของงานก่อสร้าง เพื่อควบคุมให้เป็นไปตามแผนงานที่วางเอาไว้

1.1.7) วางแผนการขายให้กับเจ้าของโครงการ รวมทั้งการติดต่อลูกค้าให้กับโครงการ

1.2 ฝ่ายออกแบบ (Designer) จะทำหน้าที่ออกแบบลักษณะทางสถาปัตยกรรมของโครงการซึ่งรายละเอียดต่าง ๆ จะรับข้อมูลจากทางฝ่ายเจ้าของโครงการผ่านทางที่ปรึกษาโครงการ จากนั้นก็ต้องคำนวณออกแบบโครงสร้างของอาคาร โดยวิศวกรของทีมงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือเกิดปัญหา ก็จะทำการศึกษาโครงการแทนตัวเจ้าของโครงการ

1.3 ผู้รับเหมารายย่อย จะทำหน้าที่ก่อสร้างอาคารของโครงการ โดยที่การรับเงินงวด การเปลี่ยนแปลงแก้ไขต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดปัญหาในงานก่อสร้าง จะทำการติดต่อกับฝ่ายที่ปรึกษาโครงการ โดยผลของงานจะถูกควบคุมให้เป็นไปตาม Specification และตามระยะเวลา จากทางทีมงานที่ควบคุมการก่อสร้าง (Consult) ของฝ่ายที่ปรึกษาโครงการ โดยเราสามารถแบ่งฝ่าย Subcontractor ได้ดังนี้

- Subcontractor โครงสร้าง
- Subcontractor งานถนน, รั้ว
- Subcontractor ระบบท่อประปา, ท่อระบายน้ำโสโครก
- Subcontractor งานติดตั้งเกี่ยวกับไฟฟ้า และอุปกรณ์
- Subcontractor งานตกแต่งภายใน
- Subcontractor ด้านต่าง ๆ

2. ช่วงการขาย (โดยพนักงาน หรือผู้ที่ทำงานในส่วนนี้จะเป็นพนักงานของเจ้าของโครงการ)

2.1 ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย จะเป็นฝ่ายที่ให้คำปรึกษา และแนะนำทางด้านกฎหมายต่าง ๆ รวมทั้งในเรื่องที่เกี่ยวกับภาษีอากร ให้กับเจ้าของโครงการเพื่อให้โครงการดำเนินไปให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

2.2 ผู้ตรวจสอบบัญชี เป็นผู้ทำการดูแล และควบคุมโดยทำการตรวจสอบงานทางด้านบัญชีรวมทั้งคอยให้คำแนะนำ แก่เจ้าของโครงการ เกี่ยวกับปริมาณเงิน และการจัดการทางการเงิน

2.3 พนักงานบัญชี มีวุฒิระดับปริญญาตรี จะทำหน้าที่คำนวณ และจัดเรียงข้อมูลทางด้านบัญชีให้ถูกต้องและเหมาะสม โดยจะรับข้อมูลจากฝ่ายเจ้าของโครงการซึ่งได้รับมาจากที่ปรึกษาโครงการอีกทอดหนึ่ง

2.4 ฝ่ายโฆษณา จะได้รับการจ้างแบบเหมารวมทั้งหมดทำหน้าที่ในการ Promote โครงการให้เป็นที่รู้จักของคนโดยทั่วไป และให้สามารถเข้าใจโดยทราบคุณลักษณะต่าง ๆ จุดเด่นของโครงการได้อย่างครบถ้วน โดยจะใช้สื่อในการโฆษณาหลายรูปแบบ ระยะเวลาในการเริ่มงานควรทำตั้งแต่มีการเริ่มต้นโครงการ

2.5 พนักงานขาย วุฒิระดับ ป.ว.ช. มีอยู่จำนวน 3 คน จะต้องได้รับการอบรมก่อนเริ่มทำงานเพื่อให้เข้าใจถึงวิธีในการทำงาน และรู้รายละเอียดของโครงการเพื่อที่จะสามารถอธิบายลูกค้าได้ โดยผู้ที่เป็นพนักงานฝ่ายขายควรมีคุณสมบัติดังนี้

- เป็นผู้ที่มิบกคลิกภาพดี
- มีมนุษยสัมพันธ์ดี
- สามารถอธิบาย หรือบอกถึงลักษณะของโครงการได้เพื่อให้ลูกค้าเข้าใจ
- เกี่ยวกับคุณลักษณะของโครงการ
- มีความสามารถในการชักจูงลูกค้าทำให้มีความสนใจในตัวโครงการ

2.6 ฝ่ายจัดซื้อ วัสดุระดับปริญญาตรี จะทำหน้าที่จัดซื้ออุปกรณ์ และวัสดุก่อสร้างให้กับ Subcontractor เพราะเนื่องจากโครงการจำเป็นต้องใช้วัสดุปริมาณมาก การจัดให้มีฝ่ายจัดซื้อขึ้นมาอีกเพื่อที่จะลดต้นทุน การสั่งซื้อวัสดุในปริมาณมาก ทำให้มีน้ำหนักในการต่อรอง และเป็นการยกเครดิตอีกทั้งทำการประชาสัมพันธ์ ให้แก่ทางเจ้าของโครงการ

2.7 ฝ่ายธุรกิจ วัสดุระดับ ป.ว.ช.มีจำนวน 1 คนจะทำหน้าที่ดูแลในส่วนวัสดุเครื่องใช้สำนักงาน เป็นธุระจัดการให้กับพนักงานในเรื่องที่เกี่ยวข้องระหว่าง พนักงานและองค์กร ระยะเวลาในการทำงานเริ่มทำตั้งแต่เริ่มโครงการงานจนปิดโครงการ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลรายขาย

ฝ่ายตลาดสอบบัญชี
(10,000)

วงเงิน 110,000 บาท

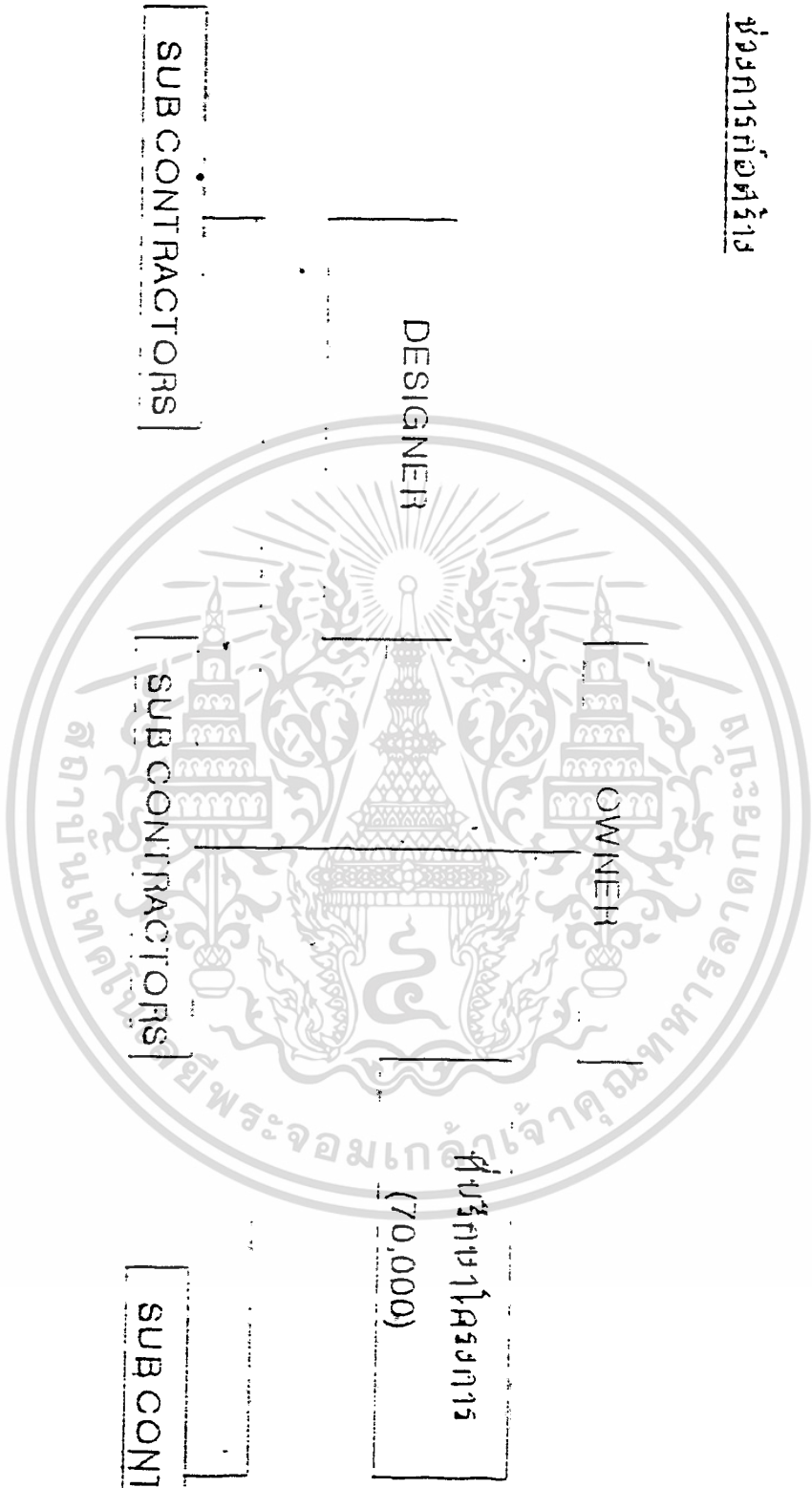
ฝ่ายรักษาความปลอดภัย
(7,500)

ฝ่ายธุรการและฝ่ายจัดซื้อ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ห้ามนำไปตีพิมพ์หรือเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ช่วงการก่อสร้าง



SUB CONTRACTORS

DESIGNER

SUB CONTRACTORS

OWNER

ที่ปรึกษาโครงการ
(70,000)

SUB CONTRACTORS

สำนักงานบริหารสิ่งพิมพ์และการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์การเงิน

ขั้นตอนการวิเคราะห์

1. ค่าใช้จ่ายด้านการขาย
2. ค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้างต่างๆ
3. ค่าใช้จ่ายด้านบริหาร
4. ประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมด
5. แหล่งเงินทุน
6. รายรับ
7. CASH FLOW
8. งบดุล
9. การหาอัตราผลตอบแทนในรูปของ IRR , NPV และ B/C RATIO

วิธีการวิเคราะห์

1. ค่าใช้จ่ายด้านการขาย เป็นการยกข้อมูลด้านค่าใช้จ่ายของการโฆษณาการส่งเสริมการขายจากบทวิเคราะห์ด้านการตลาด
2. ค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้างต่างๆ เป็นการยกข้อมูลด้านค่าใช้จ่ายการพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้างตัวอาคาร รวมถึงค่าใช้จ่ายในการออกแบบ จากบทวิเคราะห์ด้านเทคนิค
3. ค่าใช้จ่ายด้านบริหาร เป็นการยกข้อมูลด้านค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างบุคคลากร ในด้านต่างๆ จากจากบทวิเคราะห์ด้านบริหาร
4. ประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งหมด รวบรวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการ
5. แหล่งเงินทุน เป็นการจัดหาเงินทุนเพื่อมาใช้ในการดำเนินโครงการ โดยแบ่งเป็น ส่วนของเจ้าของ และการจัดหาเงินลงทุนจากภายนอก อันได้แก่การกู้เงินระยะสั้น และการกู้เงินระยะยาว
6. รายรับ เป็นการยกข้อมูลเกี่ยวกับรายรับที่ได้รับทั้งหมดในการดำเนินโครงการ
7. CASH FLOW เป็นการจัดการไหลของเงินทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินโครงการ
8. งบดุล เป็นการจัดทำงบดุลในการดำเนินโครงการและกำไรสุทธิ

ค่าใช้จ่ายทางการก่อสร้าง

การพัฒนาที่ดิน

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและค่าวัสดุ ต่อหน่วย (บาท)	ค่าใช้จ่าย (บาท)
I คอนกรีตเสริมเหล็ก				
1.1 กำแพงที่	3	ไร่		576,000
1.2 ถนนและทางเท้า				
1.2.1 กำแพงสร้างถนน	80	ค.ร.ม	350	28,000
1.2.2 กำแพงสร้างทางเท้า	12	ค.ร.ม	300	3,600
1.2.3 กำแพงรถบดอัด, กำแพงคาน้ำ				40,000
1.3 ระบบระบายน้ำเสียและน้ำโสโครก				
1.3.1 ท่อระบายน้ำ	580	ม.	300	174,000
1.3.2 บ่อพักน้ำทุกๆ 4 เมตร	146	จุด	800	116,800
1.4 ระบบประปา				
1.4.1 ระบบบิ๊มน้ำ	3	จุด	100,000	300,000
1.4.2 ท่อเมนน้ำประปาเข้าโครงการ	40	ม.	300	12,000
1.5 ระบบไฟฟ้า				
1.5.1 เสาไฟฟ้า	3	คัน	3,000	9,000
1.5.2 สายไฟฟ้า	150	ม.	3,000	450,000
1.5.3 TRANSFORMER	3	จุด	400,000	1,200,000
1.6 รั้ว	280	เมตร	1,200	336,000
รวม 1.1 - 1.6				3,245,400
II คัดังสินค้า				
2.1 ถนน				
2.1.1 กำแพงสร้างถนน	11,200	ค.ร.ม	350	3,920,000
2.1.2 กำแพงรถบดอัด, กำแพงคาน้ำ				150,000
2.2 ระบบไฟฟ้า				
2.2.1 เสาไฟฟ้า	45	คัน	3,000	135,000
2.2.2 สายไฟฟ้า	1,125	เมตร	3,000	3,375,000
2.3 ระบบระบายน้ำเสียและน้ำโสโครก				
2.3.1 ท่อระบายน้ำ	2,120	ม.	300	636,000
2.3.2 บ่อพักน้ำทุกๆ 4 เมตร	525	จุด	800	420,000
2.4 รั้ว	680	เมตร	1,200	816,000
2.5 กำแพงที่	27	ไร่	192,000	5,184,000
รวม 2.1 - 2.5				14,636,000
รวมหมวด II				17,881,400

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ห้ามนำไปใช้ซ้ำ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

III ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของทั้งคอนโดมิเนียมและคลังสินค้า

8.1 ค่าออกแบบและการก่อสร้างอาคาร

3.1.1	ค่าออกแบบ				1,000,000
3.1.2	ค่าก่อสร้างอาคาร	3	อาคาร		99,835,000
3.1.3	ค่าก่อสร้างคลังสินค้า				
	- คลังสินค้าขนาด 20*40	13	หลัง	4,000,000	52,000,000
	- คลังสินค้าขนาด 20*60	7	หลัง	6,000,000	42,000,000
	- คลังสินค้าขนาด 20*80	4	หลัง	8,000,000	32,000,000
3.1.4.	LANDSCAPE	1	แปลง		1,000,000
3.1.5	ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานขาย				600,000
3.1.6	ค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำ				1,000,000
	รวม หมวด 3.1				229,435,000

8.2 ค่าใช้จ่ายทีมงานฝ่ายขาย

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและค่าวัสดุ ต่อหน่วย (บาท)	ค่าใช้จ่าย (บาท)
3.2.1 เงินเดือนบุคลากร	3 คน	45 เดือน	5,000	675,000
3.2.2 ค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาสื่อต่างๆ				4,830,000
3.2.3 ค่าเช่าเครื่องใช้สำนักงาน				1,000,000
3.2.4 ค่าตกแต่งสำนักงาน				500,000
	รวมหมวด 3.2			7,005,000

8.3 ค่าใช้จ่ายทีมงานต่างๆ

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและค่าวัสดุ ต่อหน่วย (บาท)	ค่าใช้จ่าย (บาท)
3.3.1 ทีมงานที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง	27	เดือน	70,000	1,890,000
3.3.2 ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย	45	เดือน	8,000	360,000
3.3.3 ที่ปรึกษาด้านบัญชี	45	เดือน	10,000	450,000
3.3.4 ฝ่ายจัดซื้อและธุรการ	45	เดือน	15,000	675,000
	รวมหมวด 3.3			3,375,000

รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด หมวด 8.1 - 8.3

239,825,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงและค่าวัสดุ ต่อหน่วย (บาท)	ค่าใช้จ่าย (บาท)
IV แห้วงเงินทุน				
4.1 เงินกู้ยืมที่ดิน				85,450,000
4.2 เงินกู้ยืมก่อสร้าง				32,770,000
4.3 เงินลงทุนในรูปของการจดทะเบียน				20,000,000
รวมหมวด 4				138,220,000

V ราคาขายของโครงการ

คอนโดมิเนียม

ราคาขายต่อ ตร.เมตร (บาท)				15,000
เนื้อที่ต่อยูนิต (ตร.เมตร)				32
ราคาขายต่อยูนิต (บาท)				480,000
จำนวนยูนิต				648
มูลค่าขายรวม				311,040,000
ราคาคืนทุนต่อ ตร.เมตร				5,000
กำไร				207,360,000

คลังสินค้า

	พื้นที่ (ค.ร.ม.)	จำนวน (ยูนิต)	ราคาขายต่อ ตรม (บาท)	ราคาขาย (บาท)
- ขนาด 20*40	800	13	18,000	187,200,000
- ขนาด 20*60	1,200	7	18,000	151,200,000
- ขนาด 20*80	1,600	4	18,000	115,200,000
รวมรายรับจากคลังสินค้า				453,600,000
ราคาคืนทุน			8,500	275,400,000
กำไร				178,200,000

รวมกำไรจากคอนโดมิเนียมและคลังสินค้า

385,560,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประมาณงบดุล

รายการ	หน่วย (บาท)	คิดเป็นร้อยละ
รายรับ-การขาย		
- คอนโดมิเนียม	311,040,000	40.6780
- คลังสินค้า	453,600,000	59.3220
รายจ่าย		
ค่าที่ดิน		
- คอนโดมิเนียม	16,800,000	2.1971
- คลังสินค้า	151,200,000	19.7740
ค่าออกแบบ	1,000,000	0.1308
ค่าพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค		
- คอนโดมิเนียม	3,245,400	0.4244
- คลังสินค้า	14,636,000	1.9141
ค่าก่อสร้าง		
- คอนโดมิเนียม	99,835,000	13.0565
- คลังสินค้า	126,000,000	16.4783
ค่าใช้จ่ายด้านการบริหาร	5,670,000	0.7415
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	7,301,000	0.9548
ค่าธุรกิจเฉพาะ	24,354,000	3.1850
ค่าธรรมเนียมโอน	6,657,615	0.8707
ค่าภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	6,657,615	0.8707
รวมรายจ่าย	463,356,630	60.5980
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย	301,283,370	39.4020
หัก ดอกเบี้ยจ่าย	10,422,125	1.3630
กำไรก่อนหักภาษี	290,861,245	38.0390
หักภาษีเงินได้ 30 %	87,258,374	11.4117
กำไรสุทธิ	203,602,872	26.6273

9. การวิเคราะห์ผลตอบแทนในรูปของ IRR, NPV และ B/C RATIO

INTERNAL RATE OF RETURN (อัตราผลตอบแทน) ผลที่ได้จากการลงทุนเป็นอัตรา และ เมื่อเทียบต่อเวลาหนึ่งปีที่ลงทุนไป หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ ดอกเบี้ยนั่นเอง การกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่จะใช้ในการวิเคราะห์ จึงต้องพิจารณาตามอัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้ และใช้ในอัตรา ซึ่งมีแหล่งเงินทุนต่างๆ สามารถจัดหาได้

ในการวิเคราะห์ การหาอัตราผลตอบแทนสำหรับโครงการต่างๆ เหล่านี้จะมีประโยชน์ต่อการตัดสินใจโครงการต่างๆ มักจะมีแผนดำเนินการโดยต้องอาศัยเงินทุนการกู้ยืมส่วนที่กู้มาได้ โดยอาศัยผลประโยชน์จากโครงการในระยะเวลาที่จะดำเนินการในอนาคต ดังนั้นโครงการนั้นจะต้องรวมดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายทำโครงการนั้น ไม่สามารถทำรายได้ในให้มีอัตราผลตอบแทนสูงกว่าดอกเบี้ย โดยที่อาศัยเงินกู้เพียงอย่างเดียว โครงการนั้นก็ถือว่าไม่มีกำไร

ขั้นตอนของการตัดสินใจ จะต้องวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนของส่วนที่ลงทุนมากกว่าเป็นส่วนประกอบในการตัดสินใจ

ขั้นตอนของการตัดสินใจจะพิจารณาอัตราผลตอบแทนของแต่ละโครงการก่อนว่า โครงการใดเป็นโครงการที่นำลงทุนอย่างไร โดยเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยมาตรฐาน

วิธีการคำนวณ

นำค่าดอกเบี้ยต่อเดือนมาลดค่าของเงินที่จะได้รับในอนาคตโดยใช้ค่า present worth factor จากสูตร

$$PWF = \frac{1}{(1 + i)^N}$$

โดยที่ i คืออัตราส่วนลดที่พิจารณา เนื่องจากการคำนวณค่าของ IRR ในการศึกษาของปัญหานี้ เราได้สุทธิตรายเดือน เราจึงนำอัตราส่วนลดมาหารด้วยค่า 12 ซึ่งจะเป็นอัตราส่วนลดรายเดือน

N เป็นค่าของเดือนเมื่อเวลาผ่านไป

NET PRESENT VALUE คือมูลค่าปัจจุบันสุทธิเกิดจากการนำผลตอบแทนรวมสุทธิที่รับค่าของเวลาโครงการแล้วซึ่งค่า NPV จะใช้วัดว่าโครงการนั้นให้ผลตอบแทนคุ้มค่าหรือไม่ หรือไม่

ถ้า NPV เป็นค่าออกมาที่มีค่ามากกว่า 0 โครงการนั้นก็คุ้มค่าการลงทุน แต่ถ้า NPV ออกมาเป็นลบ แสดงว่าโครงการนั้นจะไม่คุ้มค่าการลงทุน

การหาค่า NPV สามารถทำได้ 2 วิธีคือ

วิธีที่ 1

1. ปรับค่าเวลาของค่าใช้จ่าย และของผลตอบแทนเป็นรายปีไปจนถึงตลอดอายุโครงการ เพื่อให้เป็นค่าปัจจุบัน

2. นำผลตอบแทน และค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นค่าปัจจุบันแล้วมาหักลบกันจะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ

วิธีที่ 2

1. นำผลตอบแทน และค่าใช้จ่ายมาหักลบกันก่อนจะได้ผลตอบแทนสุทธิเป็นรายปีหรือกระแสเงินสด

2. นำผลตอบแทนสุทธิต่อปีมาปรับค่าของเวลา (คูณด้วย PWF) ก็จะได้ผลตอบแทนปัจจุบันสุทธิรายปี

3. รวมผลตอบแทนปัจจุบันสุทธิจะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ
(ผลตอบแทนสุทธิ = ผลตอบแทน (กำไร) - ต้นทุน)

9.3 BENEFIT-COST RATIO (อัตราส่วนผลประโยชน์ต่อเงินลงทุน) เนื่องจากเป็นโครงการสาธารณประโยชน์มักจะเป็นโครงการที่ถือว่าได้กำไร หรืออีกนัยหนึ่งผลตอบแทนของโครงการไม่สามารถคิดเทียบเป็นจำนวนเงินได้โดยตรงเหมือนกับผลกำไรที่ได้จากการค้าขาย หรือการลงทุนในกิจการต่างๆ ผลตอบแทนของโครงการเหล่านี้เราจึงเรียกว่าเป็นผลประโยชน์ที่ได้จากโครงการ

ค่าอัตราส่วนที่ใช้เพื่อการตัดสินใจระหว่างโครงการต่างๆ ที่มีขนาดใหญ่และมีขอบข่ายการดำเนินการกว้างขวางจึงถูกกำหนดขึ้นมาใหม่ เรียกว่า อัตราส่วนของผลประโยชน์ต่อเงินลงทุน

ปัญหาที่สำคัญกว่าอัตราดอกเบี้ย ก็คือการประเมินค่าผลประโยชน์ให้เป็นจำนวนเงินที่เหมาะสม

การคิดอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อเงินลงทุน

$$\text{ค่าอัตราส่วนผลประโยชน์ต่อเงินลงทุน} = \frac{\text{กำไร}}{\text{ต้นทุน}}$$

หน่วยพันบาท

-หน่วยพันบาท

เดือนที่	RATE 33%	PWF	NET	PV	เดือนที่	RATE 34%	PWF	NET	PV
1	0.33	0.977	(18,018)	-17594.88	1	0.34	0.976	(18,018)	-17583.9
2	0.33	0.954	(16,219)	-15466.15	2	0.34	0.952	(16,219)	-15446.85
3	0.33	0.931	(15,092)	-14053.31	3	0.34	0.929	(15,092)	-14027.02
4	0.33	0.909	(12,066)	-10971.53	4	0.34	0.907	(12,066)	-10944.17
5	0.33	0.888	(15,855)	-14078.58	5	0.34	0.885	(15,855)	-14034.71
6	0.33	0.867	(13,711)	-11888.91	6	0.34	0.864	(13,711)	-11844.47
7	0.33	0.847	(16,452)	-13930.44	7	0.34	0.843	(16,452)	-13869.71
8	0.33	0.827	(8,812)	-7286.61	8	0.34	0.823	(8,812)	-7250.313
9	0.33	0.807	1,793	1448.019	9	0.34	0.803	1,793	1439.907
10	0.33	0.788	38,271	30175.59	10	0.34	0.784	38,271	29987.81
11	0.33	0.770	56,070	43171.99	11	0.34	0.765	56,070	42876.57
12	0.33	0.752	50,796	38192.72	12	0.34	0.746	50,796	37907.7
13	0.33	0.734	42,362	31102.9	13	0.34	0.728	42,362	30851.52
14	0.33	0.717	20,202	14484.24	14	0.34	0.711	20,202	14358.22
15	0.33	0.700	5,234	3664.733	15	0.34	0.694	5,234	3630.579
16	0.33	0.684	5,564	3804.014	16	0.34	0.677	5,564	3766.21
17	0.33	0.668	(3,953)	-2639.291	17	0.34	0.661	(3,953)	-2611.431
18	0.33	0.652	(7,055)	-4599.732	18	0.34	0.645	(7,055)	-4548.338
19	0.33	0.637	(7,037)	-4480.201	19	0.34	0.629	(7,037)	-4427.379
20	0.33	0.622	(7,026)	-4367.966	20	0.34	0.614	(7,026)	-4313.773
21	0.33	0.607	(7,018)	-4260.88	21	0.34	0.599	(7,018)	-4205.39
22	0.33	0.593	(9,217)	-5464.096	22	0.34	0.585	(9,217)	-5389.571
23	0.33	0.579	(9,145)	-5294.091	23	0.34	0.571	(9,145)	-5218.626
24	0.33	0.565	(4,016)	-2270.219	24	0.34	0.557	(4,016)	-2236.461
25	0.33	0.552	(4,088)	-2256.651	25	0.34	0.543	(4,088)	-2221.708
26	0.33	0.539	(789)	-425.2224	26	0.34	0.530	(789)	-418.3769
27	0.33	0.526	18,567	9773.995	27	0.34	0.518	18,567	9610.645
28	0.33	0.514	25,078	12891.54	28	0.34	0.505	25,078	12668.17
29	0.33	0.502	32,773	16451.49	29	0.34	0.493	32,773	16156.36
30	0.33	0.490	35,708	17504.09	30	0.34	0.481	35,708	17179.35
31	0.33	0.479	29,249	14001.18	31	0.34	0.470	29,249	13732.85
32	0.33	0.467	25,731	12027.96	32	0.34	0.458	25,731	11790.08
33	0.33	0.456	20,805	9496.801	33	0.34	0.447	20,805	9303.174
34	0.33	0.446	15,205	6777.453	34	0.34	0.436	15,205	6635.127
35	0.33	0.435	9,298	4047.038	35	0.34	0.426	9,298	3959.578
36	0.33	0.425	7,048	2995.892	36	0.34	0.416	7,048	2929.319
37	0.33	0.415	4,820	2000.73	37	0.34	0.406	4,820	1955.05
38	0.33	0.405	4,054	1643.118	38	0.34	0.396	4,054	1604.601
39	0.33	0.396	3,655	1446.54	39	0.34	0.386	3,655	1411.75
40	0.33	0.387	3,259	1259.661	40	0.34	0.377	3,259	1228.598

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ในการศึกษาเท่านั้น มิอนุญาตให้เผยแพร่หรือใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งทางเรามีติดตามผลงานเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งก่อนนำไปใช้

41	0.33	0.377	2,867	1082.103	---	41	0.34	0.368	2,867	1054.76
42	0.33	0.369	2,118	780.7776		42	0.34	0.359	2,118	760.574
43	0.33	0.360	1,737	625.169		43	0.34	0.350	1,737	608.611
44	0.33	0.351	999	351.126		44	0.34	0.342	999	341.613
45	0.33	0.343	628	215.636		45	0.34	0.334	628	209.663
			รวม	-140,088					รวม	137,366

เงินลงทุนทั้งหมด = 138,220 พันบาท

$$IRR = 33 + \frac{(140,088 - 138,220)}{(140,088 - 137,366)}$$

$$= 33 + 0.686277$$

$$= 33.68628 \%$$



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หน่วยล้านบาท					หน่วยพันบาท				
เดือนที่	RATE 15%	PWF	NET	PV	เดือนที่	RATE 15%	PWF	NET	PV
1	0.15	0.988	(18,018)	-17809.4	1	0.18	0.986	(18,018)	-17771.22
2	0.15	0.977	(16,219)	-15845.57	2	0.18	0.973	(16,219)	-15777.7
3	0.15	0.966	(15,092)	-14573.61	3	0.18	0.959	(15,092)	-14480.08
4	0.15	0.954	(12,066)	-11516.44	4	0.18	0.946	(12,066)	-11418.01
5	0.15	0.943	(15,855)	-14957.98	5	0.18	0.933	(15,855)	-14798.33
6	0.15	0.933	(13,711)	-12785.54	6	0.18	0.921	(13,711)	-12621.97
7	0.15	0.922	(16,452)	-15163.68	7	0.18	0.908	(16,452)	-14937.59
8	0.15	0.911	(8,812)	-8028.383	8	0.18	0.896	(8,812)	-7891.726
9	0.15	0.900	1,793	1614.878	9	0.18	0.883	1,793	1583.987
10	0.15	0.890	38,271	34063.08	10	0.18	0.871	38,271	33339.86
11	0.15	0.880	56,070	49327.95	11	0.18	0.859	56,070	48177.13
12	0.15	0.870	50,796	44170.71	12	0.18	0.847	50,796	43047.72
13	0.15	0.859	42,362	36409.73	13	0.18	0.836	42,362	35407.99
14	0.15	0.850	20,202	17162.29	14	0.18	0.824	20,202	16654.33
15	0.15	0.840	5,234	4395.26	15	0.18	0.813	5,234	4256.027
16	0.15	0.830	5,564	4617.928	16	0.18	0.802	5,564	4462.055
17	0.15	0.820	(3,953)	-3243.061	17	0.18	0.791	(3,953)	-3126.878
18	0.15	0.811	(7,055)	-5720.885	18	0.18	0.780	(7,055)	-5504.108
19	0.15	0.801	(7,037)	-5640.155	19	0.18	0.769	(7,037)	-5414.805
20	0.15	0.792	(7,026)	-5565.902	20	0.18	0.759	(7,026)	-5332.063
21	0.15	0.783	(7,018)	-5495.643	21	0.18	0.749	(7,018)	-5253.469
22	0.15	0.774	(9,217)	-7133.461	22	0.18	0.738	(9,217)	-6804.497
23	0.15	0.765	(9,145)	-6995.781	23	0.18	0.728	(9,145)	-6658.86
24	0.15	0.756	(4,016)	-3036.514	24	0.18	0.718	(4,016)	-2884.078
25	0.15	0.747	(4,038)	-3055.166	25	0.18	0.708	(4,038)	-2895.572
26	0.15	0.739	(789)	-582.7059	26	0.18	0.699	(789)	-551.083
27	0.15	0.730	18,567	13557.14	27	0.18	0.689	18,567	12793.93
28	0.15	0.722	25,078	18099.38	28	0.18	0.680	25,078	17043.83
29	0.15	0.713	32,773	23379.06	29	0.18	0.670	32,773	21968.41
30	0.15	0.705	35,708	25178.16	30	0.18	0.661	35,708	23608.24
31	0.15	0.697	29,249	20385.05	31	0.18	0.652	29,249	19073.02
32	0.15	0.689	25,731	17725.64	32	0.18	0.643	25,731	16549.22
33	0.15	0.681	20,805	14166.1	33	0.18	0.634	20,805	13197.57
34	0.15	0.673	15,205	10232.98	34	0.18	0.626	15,205	9512.919
35	0.15	0.665	9,298	6184.945	35	0.18	0.617	9,298	5737.403
36	0.15	0.658	7,048	4634.336	36	0.18	0.609	7,048	4289.78
37	0.15	0.650	4,820	3132.555	37	0.18	0.600	4,820	2893.531
38	0.15	0.642	4,054	2604.089	38	0.18	0.592	4,054	2400.155
39	0.15	0.635	3,655	2320.493	39	0.18	0.584	3,655	2134.184
40	0.15	0.628	3,259	2045.345	40	0.18	0.576	3,259	1877.094

เอกสารนี้เป็นเอกสารของบริษัทฯ ไม่สามารถนำข้อมูลไปใช้ในการศึกษาเพื่อการค้าโดยไม่ขออนุญาตจากบริษัทฯ หรือใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ผู้ว่าการเห็นชอบให้ยกหนี้ที่มีมูลค่า 3,259 ล้านบาท ปลงเนื้อหา และ 40 ล้านบาท อ่างอิงเจ้า 0.576 เอก 3,259 1877.094 การนำไปใช้

หน่วยพันบาท					หน่วยพันบาท				
เดือนที่	RATE 15%	PWF	NET	PV	เดือนที่	RATE 18%	PWF	NET	PV
41	0.15	0.520	2,867	1778.460	41	0.18	0.568	2,867	1628.664
42	0.15	0.613	2,118	1298.870	42	0.18	0.560	2,118	1186.919
43	0.15	0.606	1,737	1052.685	43	0.18	0.553	1,737	959.890
44	0.15	0.599	999	598.449	44	0.18	0.545	999	544.526
45	0.15	0.592	628	372.004	45	0.18	0.538	628	337.759
			รวม	203,358				รวม	190,544

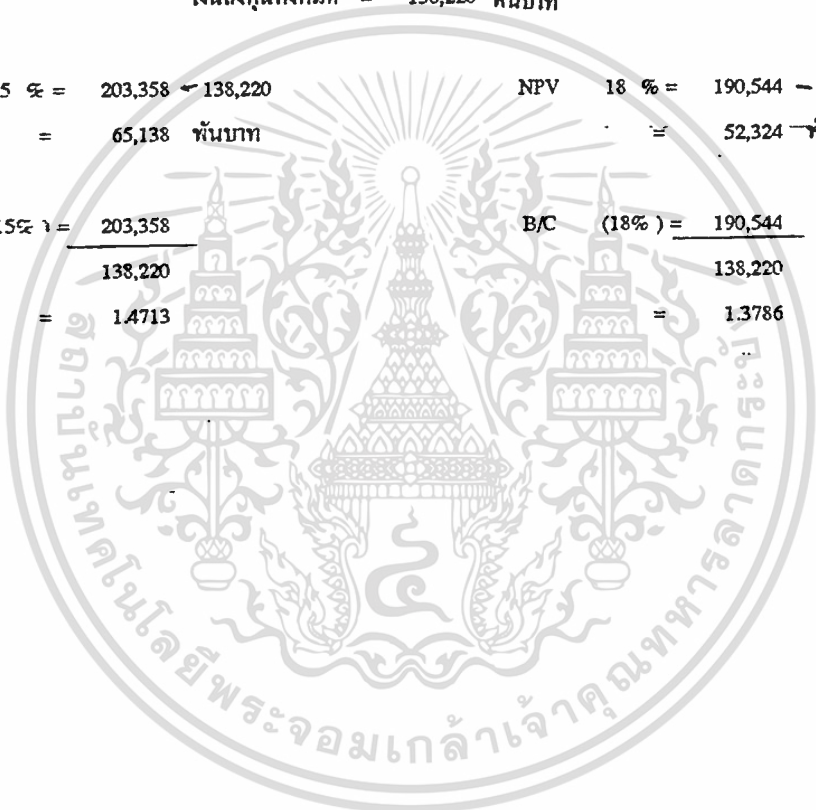
เงินลงทุนทั้งหมด = 138,220 พันบาท

NPV 15 % = 203,358 - 138,220
= 65,138 พันบาท

NPV 18 % = 190,544 - 138,220
= 52,324 พันบาท

B/C (15%) = $\frac{203,358}{138,220}$
= 1.4713

B/C (18%) = $\frac{190,544}{138,220}$
= 1.3786



IRR	33.6859 %
NPV 15 %	65,137 พันบาท
NPV 18 %	52,323 พันบาท
B/C RATIO (15 %)	1.471
B/C RATIO (18 %)	1.3785
เงินลงทุนรวม	138,220 พันบาท



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ความไว

1. แนวคิดของการวิเคราะห์ความไว

เนื่องจากการวิเคราะห์ผลตอบแทนต่อต้นทุน ต้องหาผลตอบแทนซึ่งได้มาจากผลคูณของราคากับปริมาณ ดังนั้นเมื่อราคาหรือปริมาณเปลี่ยนแปลงก็จะมีผลทำให้รายได้รวมเปลี่ยนแปลงไปด้วย จึงต้องมีการวิเคราะห์ความไวต่อเหตุเปลี่ยนแปลง

การ วิเคราะห์ผลตอบแทนต่อต้นทุน นั้นสามารถแยกวิเคราะห์ได้ดังนี้

ผลตอบแทน (Benefit : B) = รายได้รวม (Total Revenue : TR)

$$TR = \text{ราคา (P)} * \text{ปริมาณ (Q)}$$

ต้นทุนรวม (Total Cost : TC)

$$TC = \text{ค่าลงทุน (Investment Cost)} + \text{ค่าดำเนินการ (Operating Cost)} \\ + \text{ค่าบำรุงรักษา (Maintenance Cost)}$$

2. ตัวแปรที่สำคัญในการวิเคราะห์

ตัวแปรที่สำคัญในการวิเคราะห์ผลตอบแทน - ต้นทุน (Benefit - Cost Analysis) มี

1. ราคา (Price : P)
2. ปริมาณ (Quantity : Q)
3. ต้นทุนรวม (Total Cost : TC)

2.1 ความแปรผันของราคา ในการวิเคราะห์ B/C B - C และ IRR จากสูตร B/C, สูตร B - C และ IRR ตามลำดับนั้น P จะเป็นส่วนประกอบสำคัญของ B ในการวิเคราะห์ เดิม P จะเป็นราคาเดียว (Single Price) ซึ่งเป็นตัวแทนของราคาที่แตกต่างกันมากมายในตลาดต่างๆ และค่าของ P นี้ ยังแทนค่าของ P ที่ผันผวนอีกด้วย

2.2 ความแปรผันของปริมาณการผลิต Q เป็นส่วนประกอบที่สำคัญของ B ในการวิเคราะห์จะใช้สมการเดียว ค่าของ Q ที่เราใช้ในสูตรนี้ Q จะเป็นตัวแทนของ Q ทั้งหมดในตลาด ในโลกแห่งความเป็นจริงค่าของ Q อาจจะไม่เปลี่ยนแปลงไปเป็นหลายๆ ค่าได้ ถ้าค่าของ Q แปรเปลี่ยนไปจะกระทบกระเทือนกับ B ได้ยกเว้นถ้าหาก Q เพิ่มขึ้นจะทำให้ค่าของ B สูงขึ้น จะไม่กระทบกระเทือนต่อค่าของผลการวิเคราะห์ตัดสินใจจากเครื่องมือ B/C B - C และ IRR

แต่อย่างใด)

แต่ถ้าหากค่าของ Q ลดต่ำลงจะทำให้ค่าของ B ต่ำลง จะกระทบกระเทือนต่อค่าของผลการวิเคราะห์ตัดสินใจจากเครื่องมือ B/C B - C และ IRR

2.3 ความแปรผันของต้นทุนรวม ถ้า TC (ซึ่งเป็นตัวหารของ B/C ซึ่งเป็นตัวลบของ NPV และ IRR) ต่ำลงจะทำให้ B/C สูงขึ้น ทำให้ B - C และ IRR มีค่ามากและสูงขึ้น จึงไม่กระทบกระเทือนผลการวิเคราะห์เดิมแต่ประการใด

แต่ถ้าหากค่าของ TC สูงขึ้น (ตัวหารของ B/C ซึ่งเป็นตัวลบของ NPV และ IRR จะสูงขึ้น) การที่ TC สูงขึ้นจะทำให้กระทบกระเทือนกับ B/C B - C และ IRR เปลี่ยนจาก 1 บวก หรือสูงกว่า อัตราการกู้ยืมในท้องถิ่น (ตามลำดับ) กลายเป็นผลลัพธ์ในทางตรงข้ามได้

โดยสรุป

B/C B - C และ IRR จะถูกกระทบกระเทือนก็ต่อเมื่อ P ลดต่ำลง หรือ Q ลดต่ำลง หรือ TC สูงขึ้น

ตัวแปรที่ควบคุมได้ แม้ว่าในความเป็นจริงค่า P Q และ TC จะแปรเปลี่ยนไปพร้อมๆ กัน และเราจะพิจารณาตามความสำคัญดังนี้

1) คว้าตัวไหนมีความไวต่อเหตุเปลี่ยนแปลงที่สุด (Sensitive) เราจะต้องระมัดระวังตัวแปรนั้นเป็นพิเศษโดยระมัดระวังตัวแปรที่มีความไวต่อเหตุเปลี่ยนแปลงมากที่สุดก่อน แล้วจึงระมัดระวังตัวแปรที่มีความไวต่อเหตุเปลี่ยนแปลงรองลงไป

2) ต้องคว้าตัวไหนที่เราสามารถควบคุมได้ เราจะควบคุมตัวแปรนั้นก่อน ส่วนตัวไหนที่เราควบคุมไม่ได้ ก็ปล่อยให้ไปไปตามกลไกของตลาด

ในบรรดาตัวแปรทั้ง 3 ตัว ตัวแปรที่สามารถควบคุมได้ง่ายตามลำดับ มี

1. ปริมาณการผลิต (Quantity : Q)
2. รองลงมา ได้แก่ ต้นทุนการผลิต (Total Cost : TC)
3. ตัวที่ควบคุมได้น้อยที่สุดคือ ราคาผลผลิต (Price : P)

ดังนั้นในการวิเคราะห์ตัวแปรที่แปรเปลี่ยนไปพร้อมๆ กัน เราจะต้องควบคุมตัวแปรที่ควบคุมได้แน่นอนก่อนตามลำดับ

การวิเคราะห์ความเสี่ยง (Risk Analysis)

สถานการณ์ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานโครงการมีอยู่ 3 สถานการณ์คือ

1. สถานการณ์ที่มีความแน่นอน
2. สถานการณ์ที่มีความเสี่ยง
3. สถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน

สำหรับสถานการณ์ที่มีความแน่นอนในแง่ของผลตอบแทนจากการลงทุน แทนจะไม่ปรากฏในความเป็นจริง จึงจะพิจารณาเฉพาะสถานการณ์ที่มีความเสี่ยง และสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน สถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอนเป็นสถานการณ์ที่ไม่สามารถกำหนดการกระจายโอกาสความเป็นไปได้ของตัวแปรออกมาได้ จึงมักมีการบรรยายลักษณะความไม่แน่นอนไว้ประกอบการวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ ส่วนสถานการณ์ที่มีความเสี่ยงหมายถึงสถานการณ์ที่สามารถกำหนดการกระจายโอกาสความเป็นไปได้ของตัวแปรออกมาได้ เช่น ตัวแปรยอดขาย อาจมีการกำหนดออกมาในลักษณะดังนี้ มีความเชื่อมั่น 10 % ณระดับยอดขาย 15.000 หน่วย มีความเชื่อมั่น 70 % ณระดับยอดขาย 10.000 หน่วย และมีความเชื่อมั่น 90 % ณระดับยอดขาย 6.000 หน่วย หากมีตัวแปรเดียว การวิเคราะห์ความเสี่ยงก็สามารถวิเคราะห์ได้ง่าย แต่ในความเป็นจริงโดยทั่วไปมักมีตัวแปรหลายตัวเข้ามาเกี่ยวข้อง การวิเคราะห์ความเสี่ยง จึงทำได้ลำบาก จึงนิยมแยกวิเคราะห์ความเสี่ยงของตัวแปรแต่ละตัวแยกออกจากกันเพื่อให้มีรูปแบบที่ง่ายขึ้น การวิเคราะห์ความเสี่ยง

มีอยู่หลายวิธี จะกล่าวไว้พอเป็นสังเขปในที่นี้เพียง 4 วิธี คือ

1. การใช้ตัวแบบลดค่ากระแสเงินสด (Discounted Cashflow Mode)
2. การปรับความเสี่ยงอัตราส่วนลด (Risk-Adjusted Discount Rate Method)
3. การปรับค่าให้เทียบเท่าความแน่นอน (Certainly Equivalent Adjustment Method)
4. การใช้รูปแบบจำลอง (Simulation Method)

- วิธีการใช้ตัวแบบลดค่ากระแสเงินสด

เป็นวิธีการหามูลค่ากระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ มูลค่าของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับขึ้นอยู่กับความผันแปรในกระแสเงินสด และโอกาสความเป็นไปได้ที่น่าจะเกิดขึ้น เช่น สมมติมีโครงการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ อายุโครงการ 3 ปี เงินลงทุนเริ่มแรก 9.000 บาท และมีการกระจายโอกาสความเป็นไปได้เป็นช่วงๆ ดังนี้

กระแสเงินสด $\times 10^6$ บาท	โอกาสความน่าจะเป็น
5.500	0.1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวน 4,000 บาท สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้ง 2,500 บาท ให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มูลค่าของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับต่อปี จำนวนได้จากสมการ (1) ดังนี้

$$\bar{F}_t = \frac{n}{\sum_{x=1}^n F_{xt} P_{xt}} \quad (1)$$

โดยที่ \bar{F}_t = มูลค่ากระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ

F_{xt} = กระแสเงินสด x ณ โอกาสความน่าจะเป็นที่เวลา t

P_{xt} = โอกาสความน่าจะเป็นของกระแสเงินสด x ณ เวลา t

จากสมการ (1) จะได้

$$\begin{aligned} \bar{F}_t &= 0.10(5,500) + 0.60(4,000) + 0.3(2,500) \\ &= 3,700 \text{ บาท} \end{aligned}$$

มูลค่า 3,700 บาทเป็นมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับระหว่างช่วง 2,500 บาทถึง 5,500 บาท จึงเห็นได้ว่าโครงการมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับกระแสเงินสด 5,500 บาทเสมอไป การวัดความเสี่ยงกระทำได้โดยหาส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน โดยสมการต่อไปนี้

$$\delta = \sqrt{\frac{n}{\sum_{x=1}^n (F_{xt} - \bar{F}_t)^2 P_{xt}}} \quad (2)$$

โดยที่ δ = ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

จากสมการ (2) จำนวนได้

$$\begin{aligned} \delta &= \sqrt{[.10(5,500 - 3,700)^2 + [.10(5,500 - 3,700)^2 + .60(4,000 - 3,700)^2 \\ &\quad + .30(2,500 - 3,700)^2]^{1/2}} \\ &= 900 \end{aligned}$$

สรุปคือ โครงการนี้มีมูลค่ากระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ 3,700 บาท และมี ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 900 หากมีอีกโครงการหนึ่งมีกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับเท่ากันคือ 3,700 แต่มีส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 2,000 ควรเลือกโครงการแรกเพราะมีความเสี่ยงน้อยกว่า

- วิธีการปรับความเสี่ยงอัตราส่วนลด มีหลักการดังนี้ โครงการที่มีความเสี่ยงสูงกว่าก็จะมีการเพิ่มอัตราส่วนลดมากขึ้นเพื่อชดเชยกับความเสี่ยง การกำหนด อัตราส่วนลดขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพของนักวิเคราะห์ และความต้องการของนักลงทุน เช่น โครงการขยายตลาดใหม่จะมีการเพิ่มอัตราส่วนลดไว้สูงเพราะมีความเสี่ยงสูง

วิธีนี้เป็นวิธีที่ง่ายแต่มีข้อเสียที่ว่ารายรับ และต้นทุนบางรายการไม่อาจคาดคะเนออกมาได้แน่นอน หากมีการเพิ่มอัตราส่วนลด ก็ทำให้การวิเคราะห์บิดเบือนไปจากเดิม

เอกสารนี้เป็นวิธีการปรับค่าให้เทียบเท่าความแน่นอน คล้ายๆ กับวิธีลดค่ากระแสเงินสดตรงที่ใช้สัมประสิทธิ์ค่าเทียบเท่าความแน่นอนมาเป็นตัวปรับกระแสเงินสด เช่น โครงการหนึ่งมีการคาดคะเนกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ 10,000 บาท โดยมีความน่าจะเป็น 50% มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ

การวิเคราะห์โอกาสความน่าจะเป็น เมื่อมีการกำหนดตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ต่อความสา
มารถในการทำกำไรแล้ว ขั้นตอนต่อไปก็คือวิเคราะห์โอกาสความน่าจะเป็น ซึ่งทำได้หลายวิธีวิธี
ที่นิยมก็คือวิธีของ Pouliguen โดยจะยกตัวอย่างดังนี้

มีการสอบถามจากฝ่ายการตลาด ได้ข้อมูลหัวแปรยอดขายที่มีการคาดการณ์ไว้คือ
ต่ำสุด 6,000 บาท และสูงสุด 15,000 บาท จากข้อมูลที่ได้แบ่งเป็น 2 ช่วงคือ ช่วง 5,000 บาท
ถึง 12,000 บาท และช่วง 12,000 บาท ถึง 15,000 บาท และกำหนดโอกาสความน่าจะเป็น 70 %
และ 30 % ตามลำดับ ในทำนองเดียวกันก็แบ่งช่วง 6,000 บาท ถึง 12,000 บาท ให้มีความละเอียด
ขึ้น ดังนี้ ช่วง 6,000 บาท ถึง 9,000 บาท และช่วง 9,000 บาท ถึง 12,000 บาท และกำหนดโอ
กาสความน่าจะเป็น 20 % และ 50 % ตามลำดับ ส่วนช่วง 12,000 บาท ถึง 15,000 บาท ก็แบ่ง
ออกเป็น ช่วง 12,000 บาท ถึง 14,000 บาท และ ช่วง 14,000 บาท ถึง 15,000 บาท และกำหนด
โอกาสความน่าจะเป็น 25 % และ 5% ตามลำดับ หลังจากกำหนดช่วงออกมาก็จะได้การกระจาย
ของโอกาสความน่าจะเป็นซึ่งสรุปได้ดังนี้

ยอดขาย (บาท)	โอกาสความน่าจะเป็น
6,000-9,000	0.20
9,000-12,000	0.50
12,000-14,000	0.25
14,000-15,000	0.05

จากนั้นนำไปสุ่มค่าโดยใช้คอมพิวเตอร์แล้วนำค่าที่สุ่มได้มาคำนวณหาอัตราผลตอบแทน
การลดความเสี่ยง

แนวทางในการลดความเสี่ยงของโครงการ

1. เสาะหาข่าวสารด้านการตลาด เทคโนโลยี หรือกระทำวิจัยเพิ่มขึ้น
2. สร้างหลักประกัน โดยการทำประกันภัย หรือทำสัญญาข้อตกลงไว้
3. ว่าจ้างคณะที่ปรึกษา ทำการปรึกษา

แล้วก็ต้องทบทวนหัวข้อต่อไปนี่ด้วย

1. ตลาดมีอยู่จริงหรือสามารถพัฒนาขึ้นมาได้
2. ผลตอบแทนทางการเงินและการเสี่ยง เป็นที่พอใจต่อนักลงทุน
3. เทคโนโลยีมีอยู่จริงหรือสามารถพัฒนาขึ้นมาได้

เมื่อได้มีการทบทวนหัวข้อข้างต้นและสรุปได้ว่าโครงการมีความเป็นไปได้แล้ว ก็ตระ
เตรียมรายงานออกมาเป็นข้อเสนอการลงทุนนำเสนอต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เท่ากับ 5.000 บาท นั่นคือมูลค่ากระแสเงินสด 10,000 บาท ที่มีความน่าจะเป็น 50% เป็นทางเลือกที่เหมือนกับมูลค่ากระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับซึ่งมีการเทียบค่าเท่ากับความแน่นอนแล้ว 5.000

สมมติให้ F_u = มูลค่ากระแสเงินสด 10,000 บาท ที่มีความน่าจะเป็น 50% ณ ปีที่ 1

F_d = มูลค่ากระแสเงินสด 5,000 บาท ที่เทียบเท่าความแน่นอน ณ ปีที่ 1

จะสามารถหาสัมประสิทธิ์ค่าเทียบเท่าความแน่นอน (α) ในปีที่ 1 ได้ดังสมการต่อไปนี้

$$\alpha_u = \frac{F_d}{F_u} \quad (3)$$

$$= \frac{5,000}{10,000} = 0.20$$

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่เทียบค่าเท่ากับความแน่นอนแล้วหาได้จากสมการต่อไปนี้

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{\alpha_u F_u}{(1+r)^t} - F_0 \quad (4)$$

โดยที่ r = อัตราส่วนลดที่ปราศจากความเสี่ยง

F_0 = เงินลงทุนเริ่มแรก

F_t = กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต

t = ปี

ค่าสัมประสิทธิ์ค่าเทียบเท่าความแน่นอน α_u จะมีค่าอยู่ระหว่าง 0 ถึง 1 หาก α_u เข้าใกล้ 0 ความเสี่ยงจะยิ่งมาก และจะคิดได้เฉพาะกระแสเงินสดเท่านั้น ถ้าซับซ้อนกว่านั้นต้องใช้วิธีการรูปแบบจำลอง Simulation

- วิธีการรูปแบบจำลอง Simulation เป็นการนำคอมพิวเตอร์มาใช้วิเคราะห์โดยนำตัวแปรและโอกาสความเป็นไปได้ของตัวแปรมาพิจารณาความสัมพันธ์ที่มีต่อความสามารถในการทำกำไรต่อไปนี้เป็นตัวแปรที่นำมาใช้พิจารณา

1. การวิเคราะห์การตลาด

- ขนาดของตลาด
- ราคาขาย
- อัตราการเจริญของตลาด
- ส่วนแบ่งของตลาด

2. การวิเคราะห์ต้นทุนการลงทุน

- ขนาดของเงินลงทุน
- มูลค่าของซากสินทรัพย์เมื่อสิ้นสุดโครงการ

3. การวิเคราะห์ต้นทุนการดำเนินงาน และต้นทุนคงที่

- ต้นทุนการดำเนินงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการเรียนเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ระยะเวลาการใช้สินทรัพย์

จากบทวิเคราะห์ความไว และการวิเคราะห์ความเสี่ยงทำให้มีการกำหนดค่าอัตราดอกเบี้ยเสียใหม่ให้เป็นร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเดิมคือ ร้อยละ 15 แล้วดูว่าเมื่อมีการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย การใช้เงินของโครงการจะเป็นอย่างไร และค่า IRR, NPV และ B/C RATIO ของโครงการจะเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างไร



หน่วยพันบาท					หน่วยพันบาท				
เดือนที่	RATE 27%	PWF	NET	PV	เดือนที่	RATE 28%	PWF	NET	PV
1	0.27	0.980	(18,318)	-17956.78	1	0.28	0.980	(18,318)	-17945.05
2	0.27	0.961	(16,759)	-16104.51	2	0.28	0.960	(16,759)	-16083.47
3	0.27	0.942	(15,859)	-14939.18	3	0.28	0.940	(15,859)	-14909.92
4	0.27	0.923	(13,014)	-12017.2	4	0.28	0.921	(13,014)	-11985.82
5	0.27	0.905	(17,043)	-15427.24	5	0.28	0.902	(17,043)	-15376.91
6	0.27	0.887	(15,104)	-13402.91	6	0.28	0.884	(15,104)	-13350.45
7	0.27	0.870	(18,093)	-15738.35	7	0.28	0.866	(18,093)	-15666.51
8	0.27	0.853	(10,586)	-9026.437	8	0.28	0.848	(10,586)	-8979.363
9	0.27	0.836	20	16.75283	9	0.28	0.831	20	16.65458
10	0.27	0.819	36,872	30213.24	10	0.28	0.814	36,872	30016.41
11	0.27	0.803	55,287	44408.49	11	0.28	0.797	55,287	44090.35
12	0.27	0.787	50,796	39997.1	12	0.28	0.781	50,796	39684.62
13	0.27	0.772	42,362	32697.87	13	0.28	0.765	42,362	32421.22
14	0.27	0.757	20,202	15285.69	14	0.28	0.750	20,202	15146.46
15	0.27	0.742	5,234	3882.417	15	0.28	0.734	5,234	3844.54
16	0.27	0.727	5,564	4045.504	16	0.28	0.720	5,564	4003.418
17	0.27	0.713	(3,953)	-2817.659	17	0.28	0.705	(3,953)	-2786.525
18	0.27	0.699	(7,055)	-4929.517	18	0.28	0.691	(7,055)	-4871.862
19	0.27	0.685	(7,037)	-4819.923	19	0.28	0.676	(7,037)	-4760.437
20	0.27	0.671	(7,026)	-4717.289	20	0.28	0.663	(7,026)	-4656.026
21	0.27	0.658	(7,018)	-4619.375	21	0.28	0.649	(7,018)	-4556.405
22	0.27	0.645	(9,217)	-5946.657	22	0.28	0.636	(9,217)	-5861.761
23	0.27	0.632	(9,145)	-5783.844	23	0.28	0.623	(9,145)	-5697.548
24	0.27	0.620	(4,016)	-2489.795	24	0.28	0.610	(4,016)	-2451.044
25	0.27	0.608	(4,088)	-2484.453	25	0.28	0.598	(4,088)	-2444.187
26	0.27	0.596	(789)	-469.9518	26	0.28	0.586	(789)	-462.0331
27	0.27	0.584	18,567	10843.76	27	0.28	0.574	18,567	10654.08
28	0.27	0.573	25,078	14357.65	28	0.28	0.562	25,078	14097.28
29	0.27	0.561	32,773	18393.08	29	0.28	0.551	32,773	18047.73
30	0.27	0.550	35,708	19645.33	30	0.28	0.539	35,708	19263.88
31	0.27	0.539	29,249	15774.48	31	0.28	0.528	29,249	15458.08
32	0.27	0.529	25,731	13603.57	32	0.28	0.518	25,731	13322.01
33	0.27	0.518	20,805	10782.24	33	0.28	0.507	20,805	10552.17
34	0.27	0.508	15,205	7724.474	34	0.28	0.497	15,205	7554.712
35	0.27	0.498	9,298	4630.313	35	0.28	0.487	9,298	4525.593
36	0.27	0.488	7,048	3440.883	36	0.28	0.477	7,048	3360.865
37	0.27	0.479	4,820	2306.762	37	0.28	0.467	4,820	2251.647
38	0.27	0.469	4,054	1901.752	38	0.28	0.458	4,054	1855.101
39	0.27	0.460	3,655	1680.685	39	0.28	0.448	3,655	1638.385
40	0.27	0.451	3,259	1469.198	40	0.28	0.439	3,259	1431.285

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำไว้เพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำข้อมูลไปใช้ประกอบการค้า
 1. เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำไว้เพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำข้อมูลไปใช้ประกอบการค้า
 2. ไม่สามารถนำเอกสารนี้ไปทำซ้ำหรือเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของเอกสาร
 3. หากมีข้อผิดพลาดประการใดขออภัยเป็นอย่างสูงและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งหากนำไปใช้

เดือนที่	RATE 27%	PWF	NET	PV	เดือนที่	RATE 28%	PWF	NET	PV
41	0.27	0.442	2,867	1266.968	41	0.28	0.430	2,867	1233.467
42	0.27	0.433	2,118	917.688	42	0.28	0.421	2,118	892.839
43	0.27	0.425	1,737	737.625	43	0.28	0.413	1,737	717.1827
44	0.27	0.416	999	415.884	44	0.28	0.404	999	404.0941
45	0.27	0.408	628	256.390	45	0.28	0.396	628	248.9585
			รวม	147,005				รวม	143,888

เงินลงทุนทั้งหมด = 146,772 พันบาท

$$IRR = 27 + \frac{(147,004 - 146,772)}{(147,004 - 143,887)}$$

$$= 27 + 0.074659$$

$$= 27.07466 \%$$

IRR 27.074 %
เงินลงทุนรวม 146,772 พันบาท



บทที่ 3

บทสรุปการตัดสินใจในการดำเนินโครงการ

การศึกษาการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (B.O.I)

ขั้นตอนการขอรับการส่งเสริม

1. ศึกษาหลักเกณฑ์ต่างๆ และประเภทกิจการที่ให้การส่งเสริมรวมทั้งสิทธิประโยชน์ที่ได้รับในเขตส่งเสริมการลงทุน โดยติดต่อขอคำแนะนำ และเอกสารเผยแพร่จากศูนย์บริการการลงทุน

2. เมื่อศึกษาจนเข้าใจ ที่จะขอรับการส่งเสริมให้ขอรับแบบฟอร์มคำขอรับการส่งเสริม (กทท.01) จากศูนย์บริการการลงทุน ดังตัวอย่างในภาคผนวก

3. กรอกคำขอรับการส่งเสริมแล้วส่งคำขอที่สำนักงานเลขานุการจำนวน 2 ชุดและเก็บไว้เป็นหลักฐานอีกหนึ่งชุด ในกรณีขอรับการส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือรายได้ปานกลางจะต้องแนบเอกสารประกอบดังต่อไปนี้

- แบบผังแสดงที่ตั้ง โครงการ
- แบบแปลน
- พิมพ์เขียว
- กรณีเป็นนิติบุคคล ต้องส่งสำเนาหนังสือบริษัทสนธิ และข้อบังคับของบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิ มาด้วย
- บัญชีกำไรขาดทุน และงบดุลของปีล่าสุด

โดยสำนักงานเลขานุการกรม จะดำเนินการส่งคำขอโครงการไปที่กองส่งเสริมการลงทุน

1 - 7 ทั้งนี้จะแยกโครงการตามประเภทอุตสาหกรรมที่ขอรับการส่งเสริม

4. รอรับหนังสือแจ้งมติการอนุมัติ ตรวจสอบสิทธิประโยชน์ และเงื่อนไข
5. ตอบรับหรือไม่ตอบรับมติ หรือขอแก้ไข
6. จดทะเบียนบริษัทฯ
7. ส่งเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาออกบัตรส่งเสริม
8. รับบัตรส่งเสริมตรวจสอบความถูกต้องของบัตร(สิทธิประโยชน์และเงื่อนไข)

ขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุนข้างต้น ยึดตามโครงการคอนโดมิเนียมเป็นหลัก ส่วนขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุนกิจการประเภทอื่น สามารถศึกษาได้จากภาคผนวกท้ายเล่ม

เงื่อนไขและสิทธิพิเศษที่ได้รับสำหรับกิจการที่อยู่อาศัย เพื่อผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง

1. จะต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วย สำหรับในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 75

หน่วย สำหรับในเขต 2 และ 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

2. พื้นที่ต่อหน่วยจะต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงโฉม และต้องส่งถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. จะต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกิน หกแสนบาท (รวมราคาที่ดิน)
4. แผนผัง และแบบแปลนอาคาร จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
5. จะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 และเขต 2 จะได้รับการขยวันภาษีเงินได้มีติดุลกลเป็นเวลา 5 ปี
7. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับการขยวันภาษีเงินได้มีติดุลกลเป็นเวลา 8 ปี
8. จะไม่ได้รับสิทธิ และประโยชน์เกี่ยวกับอากรขาเข้าเครื่องจักร

รายละเอียดเกี่ยวกับกิจการประเภทอื่นๆ ก็ยกมาได้จากภาคผนวก



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) คือสินเชื่อที่สถาบันการเงินปล่อยกู้ให้กับลูกค้าเพื่อซื้อบ้านและที่ดิน เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหรือเพื่อต่อเติมหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้ว ซึ่งในปัจจุบันสถาบันการเงินที่มีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงตามลำดับความสำคัญคือ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุน การเคหะแห่งชาติ บริษัท เครดิทฟองซิเออร์ บริษัทประกันชีวิต และธนาคารออมสิน

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยโดยสถาบันการเงินทั้งระบบนับว่าเป็นตลาดใหญ่ โดยยอดคงค้างของสินเชื่อทั้งระบบ ณ สิ้นปี 2536 มีจำนวนทั้งสิ้น 334,990 ล้านบาท (ตารางที่ 1) และเมื่อพิจารณาจากอัตราการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาจะพบว่าอัตราการขยายตัวไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ต่อปี (ตารางที่ 2) ซึ่งเป็นอัตราการขยายตัวที่สูงเนื่องจากสถานะเศรษฐกิจไทยในช่วงที่ผ่านมาขยายตัวอย่างต่อเนื่องทำให้ประชาชนมีอำนาจซื้อสูงขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจึงเพิ่มขึ้นมากด้วย

ในส่วนของกาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาที่มีอัตราการขยายตัวสูงคือไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ต่อปี เช่นเดียวกัน (ตารางที่ 2) แม้ว่าบางช่วงเวลาสินเชื่อด้านนี้มีการขยายตัวในอัตราที่ไม่มากนักเนื่องจากทางการมีการกำกับกาปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เป็นพิเศษ ในช่วงที่มีการเก็งกำไรในธุรกิจซื้อขายที่อยู่อาศัยกันมาก แต่ในช่วงต่อมาสินเชื่อด้านนี้เริ่มมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอีกครั้งสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยต่างๆ ที่เอื้ออำนวยให้ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อด้านนี้ได้มากขึ้น อาทิ การที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดให้ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์มีความเสี่ยงลดลงเหลือเพียงร้อยละ 50 จากเดิมที่มีความเสี่ยงร้อยละ 100 ตามมาตรฐานของธนาคารเพื่อการชำระหนี้ระหว่างประเทศ (Bank for international Settlements : BIS) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 ทำให้ภาระในการดำรงเงินกองทุนในการปล่อยสินเชื่อด้านนี้ลดลงมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หรือจากการที่ธนาคารพาณิชย์สามารถประกอบธุรกิจวิเทศธนกิจ(International Banking Facilities : IBFs) ได้ตั้งแต่ 16 มีนาคม 2536 เป็นต้นมา ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ต้องปล่อยสินเชื่อที่เป็นเงินบาทมากขึ้น เพราะมีสภาพคล่องในส่วนของเงินบาทเหลืออยู่จากการที่ลูกค้ารายใหญ่บางรายหันไประดมเงินทุนจากต่างประเทศ โดยผ่านช่องทางธุรกิจวิเทศธนกิจมากขึ้นเป็นต้น

นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยที่ทำให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ขยายตัวในช่วง 1 - 2 ปีที่ผ่านมา ธนาคารพาณิชย์เกือบทุกแห่งต่างก็มีนโยบายรุกสินเชื่อลูกค้ารายย่อยมากขึ้น เนื่องจากภาวะการแข่งขันในการให้สินเชื่อรายใหญ่ของธนาคารพาณิชย์มีอยู่สูง ทำให้รายได้ดอกเบี้ยของธนาคารลดลง ประกอบกับในอนาคตลูกค้ารายใหญ่สามารถระดมเงินได้เองด้วยการออกตราสาร โดยไม่ต้องพึ่งพาเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ต่อไป จากนโยบายรุกสินเชื่อลูกค้ารายย่อยของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้เกิดภาวะการแข่งขันในการให้บริการสินเชื่อรายย่อย ซึ่งรวมไปถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้วย ดังจะเห็นได้จากกรณีที่ธนาคารแต่ละแห่งต่างนำข้อเสนอที่น่าสนใจมาใช้เป็นกลยุทธ์ในการจูงใจลูกค้า

- ธนาคารพาณิชย์ : สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแนว โนม์แจ่มใส ภายใต้ภาวะการแข่งขันรุนแรง

การให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าปีนี้จะมีการขยายตัวในอัตราสูงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 เช่นเดียวกับในช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อำนาจการซื้อของประชาชนสูงขึ้น นอกจากนี้การที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยลดลงมาอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับช่วงหลายปีที่ผ่านมาจากการที่มีสภาพคล่องในระบบการเงินสูง ก็เป็นปัจจัยเสริมให้มีจำนวนผู้ขอ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ธนาคารพาณิชย์ จะต้องเผชิญกับภาวะการแข่งขันที่เริ่มจะทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นเป็นลำดับทั้งการแข่งขันระหว่าง ธนาคารพาณิชย์ด้วยกันเองซึ่งในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมาทั้งธนาคารพาณิชย์ไทย และธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศต่างก็มีนโยบายที่จะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รุกสินเชื่อรายย่อยอย่างจริงจังมากขึ้น และการแข่งขันระหว่างสถาบันการเงินไม่ว่าจะ

เป็นส่วนของบริษัทเงินทุน บริษัทประกันชีวิต ฯลฯ จากกรณีที่ทางการเปิดโอกาสให้สถาบันทางการเงินเหล่านี้มีบทบาทในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นจึงคาดว่าส่วนแบ่งทางการตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์จะลดลงเมื่อเทียบกับช่วงที่ผ่านมา ดังนั้นจึงต้องมีกรคิดกลยุทธ์และพัฒนารูปแบบการให้บริการใหม่ๆ ออกสู่ตลาดมากขึ้นรวมทั้งปรับปรุงระบบการให้บริการให้มีความทันสมัย ซึ่งจะทำให้ “ตลาดสินเชื่อ” เป็นของผู้บริโภคมากขึ้น

ที่มา วารสารเครดิตฟองซิเอร์ ฉบับที่40



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แหล่งเงินทุน	2531			2532			2533			2534			2535			หน่วย : ล้านบาท
	จำนวน	สัดส่วน(%)	สัดส่วน(%)	จำนวน	สัดส่วน(%)	สัดส่วน(%)	จำนวน	สัดส่วน(%)	สัดส่วน(%)	จำนวน	สัดส่วน(%)	สัดส่วน(%)	จำนวน	สัดส่วน(%)	สัดส่วน(%)	
1. ธนาคารพาณิชย์	48,921	67.55	69,304	68.68	95,278	69.04	124,968	68.86	165,437	68.86	225,903	67.44				
2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	12,100	16.71	17,376	17.23	25,959	18.81	35,118	19.35	49,788	20.47	69,594	20.77				
3. บริษัทเงินทุน	5,816	8.03	8,542	8.47	10,035	7.27	14,641	8.07	17,585	7.23	27,930	8.34				
4. การเคหะแห่งชาติ	2,590	3.58	2,182	2.16	2,756	2.00	2,396	1.32	5,506	2.26	6,492	1.94				
5. บริษัทประกันชีวิต	1,085	1.50	1,433	1.42	1,743	1.26	1,930	1.06	1,849	0.76	1,723	0.51				
6. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	1,322	1.83	1,478	1.46	1,604	1.16	1,739	0.96	2,460	1.01	2,701	0.81				
7. ธนาคารออมสิน	587	0.80	590	0.58	627	0.46	683	0.38	632	0.26	647	0.19				
รวม	72,421	100.00	100,905	100.00	138,002	100.00	181,475	100.00	243,257	100.00	334,990	100.00				
ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรมการประกันภัย																

การขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไปของสถาบันการเงิน									
แหล่งเงินทุน	2531	2532	2533	2534	2535	หน่วย : ล้านบาท			
1. ธนาคารพาณิชย์	54.53	41.67	37.48	31.16	32.38				36.55
2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	36.09	43.60	49.40	35.28	41.77				39.78
3. บริษัทเงินทุน	20.21	46.87	17.48	45.90	20.11				58.83
4. การเคหะแห่งชาติ	4.64	15.75	26.31	13.06	129.80				17.91
5. บริษัทประกันชีวิต	13.73	32.07	21.63	10.73	4.20				6.81
6. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	32.33	11.80	8.53	8.42	41.46				9.80
7. ธนาคารออมสิน	2.33	0.51	6.27	8.93	7.47				2.37
รวม	42.96	39.33	36.76	31.50	34.04				37.71
ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรมการประกันภัย									

ข้อเสนอแนะการลงทุนในสถานะเศรษฐกิจปัจจุบัน

สภาพการณ์ด้านการเงินในช่วงที่ผ่านมาตกอยู่ในสภาพตึงตัวอย่างหนัก และธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศปรับอัตราดอกเบี้ยมาตรฐานเพิ่มขึ้นอีก 1 % ทำให้ธนาคารพาณิชย์ต่างหันมาปรับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก และเงินกู้เมื่อต้นเดือนมีนาคมที่ผ่านมาส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องพึ่งเงินทุนค่อนข้างมากจากสถาบันการเงินต่างๆ ได้รับผลกระทบอย่างหนักอีกกระลอกหนึ่งขณะที่การแข่งขันของธุรกิจมีสภาพรุนแรงมากในยามนี้ ผลกระทบที่ติดตามอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้คือแต่ละบริษัทต้องแบกต้นทุนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นอีก 1-2 % และจากการที่ราคาวัสดุก่อสร้างเกือบทุกประเภทปรับราคาสูงขึ้น 5-10 %

และสภาพตลาดในปัจจุบันเนื่องจากการที่สถานการณ์ตลาดหุ้นตกต่ำจากผลกระทบจากความผันผวนทางการเงินในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้กำลังซื้อหดหายลงไปประกอบกับการแข่งขันที่เข้มข้น ทำให้บริษัทพัฒนาที่ดินเหล่านั้นทำยอดขายได้ไม่มากนัก ต้องรับภาระดอกเบี้ยค่อนข้างหนักหน่วง เพราะต้นทุนที่เพิ่มแล้ว 1 % นั้น จะกระทบต่อต้นทุนการดำเนินการถึง 3 % และเทียบกับอัตราเงินกู้ปัจจุบันต้นทุนการดำเนินการเพิ่มถึง 7-8 % ซึ่งเป็นตัวกระตุ้นให้บริษัทต้องดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังมากขึ้น

ภาวะการเงินที่ผันผวนกว่าที่คาดไว้มากทำให้ INTERBANK RATE อยู่ที่ประมาณ 14-16 % ซึ่งถือคือตัวมาก ทำให้พอจะช่วยผู้ประกอบการรายเก่าได้บ้าง แต่สำหรับผู้ประกอบการรายใหม่อาจจะกล่าวได้ว่าหมดสิทธิ์อยู่แล้วก็ว่าได้ ทางเลือกของบริษัทขนาดกลาง และเล็กควรชะลอการเปิดโครงการใหม่พยายามพึ่งพาเงินทุน หรือหาพันธมิตรเพิ่มขึ้น ซึ่งผลสุดท้ายผู้ที่รับภาระจริงๆ ก็คือผู้บริโภคที่จะต้องรับภาระเพิ่มในการซื้อบ้านที่แพงขึ้น และผ่อนธนาคารในอัตราเงินงวดที่สูงขึ้น

ธนาคารแห่งประเทศไทยมีหนังสือแจ้งเวียนไปยังธนาคารพาณิชย์ ให้ควบคุมสินเชื่อประเภทฟุ่มเฟือย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นหนึ่งที่ถูกจับตาเป็นพิเศษประกอบกับตลาดที่โอเวอร์ซัพพลายทำให้ธนาคารต้องชะลอการปล่อยสินเชื่อในบางกลุ่ม เพื่อป้องกันการเสี่ยง อาทิ ทาวน์เฮาส์ หรือคอนโดมิเนียมที่กำลังประสบภาวะสั่นคลอนในขณะนี้

ต้นทุนของโครงการแบ่งเป็น 2 ส่วนคือต้นทุนด้านที่ดิน และด้านก่อสร้างซึ่งแยกเป็นต้นทุนวัสดุประมาณ 3 ใน 4 ค่าแรงและค่าบริหาร โครงการประมาณ 1 ใน 4 ปรากฏว่าต้นทุนก่อสร้างประสบปัญหาด้านราคาวัสดุก่อสร้างแพงขึ้น อาทิ เหล็กเส้น ปูน โดยเฉพาะไม้แบบมีราคาแพงขึ้น 30-40 % รวมไปถึงค่าแรงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 10 % และค่าบริหารที่ปรับเพิ่มขึ้นประกอบกับอัตราดอกเบี้ยใหม่ ยิ่งส่งผลให้ต้นทุนเพิ่มอีกในขณะที่บางบริษัทไม่สามารถปรับราคาได้ เนื่องจากมีการแข่งขันกันสูง ปีนี้จึงเป็นปีที่ลำบากมากสำหรับนักพัฒนาที่ดิน ดังนั้นบริษัทพัฒนาที่ดินจะต้องบริหารให้ดี ไม่ว่าจะเป็นด้าน การก่อสร้าง การเงิน และการตลาดอย่าพึ่งกู้เงินมากเกินไปพยายามเร่งงานให้เสร็จเร็วตามกำหนดเพื่อป้องกันปัญหาวานปลาย

สรุปรูปแบบของโครงการ

จากการวิเคราะห์ทางการตลาด ทำให้เราได้ทราบว่าจังหวัดสมุทรปราการมีอัตราการขยายตัวทางการก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ย ร้อยละ 5 โดยส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัย และเนื่องจากมีประชากรที่เพิ่มขึ้นทุกๆ ปี และที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ก็ไม่เพียงพอต่อความต้องการ และจังหวัดสมุทรปราการก็มีการเจริญเติบโตที่สูง เพราะเป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศแห่งหนึ่ง และประชากรก็มีรายได้เฉลี่ยมากเป็นอันดับ 2 รองจากกรุงเทพ และทำเลที่ตั้งของตัวจังหวัดก็เป็นทำเลที่ดี และสามารถติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงได้อย่างสะดวก และยังสามารถขนส่งทางน้ำได้อีกด้วย และยังมีโครงการสนามบิณฑมิชย์แห่งที่ 2 อีกด้วย

สำหรับทางเข้าออกของโครงการสามารถเข้าออกได้ 2 ทางคือ ทางซอยสุขสวัสดิ์ 70 และ 74 ปัญหาที่มีในการก่อสร้างก็คือ มีน้ำท่วมขังตลอดปี และการทรุดตัวของแผ่นดินสามารถแก้ไขได้ ทางด้านสภาพแวดล้อม เป็นจุดค้อยของจังหวัดสมุทรปราการ เนื่องจากมีโรงงานอุตสาหกรรมอยู่มากมาย และรัฐบาลก็ได้มีแนวทางแก้ไขโดยมีการออกพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาสภาพแวดล้อม โดยให้มีการบำบัดน้ำเสียก่อนทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำ

สำหรับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เป็นกลุ่มที่มีรายได้ต่อบุคคล 6,000 - 12,000 บาทต่อเดือน และมีรายได้ต่อครอบครัว 8,000 - 20,000 บาทต่อเดือน มีอายุอยู่ในช่วง 21 - 30 ปี และแผนการตลาด จะให้ได้ยอขายตอนเปิดโครงการ 60 % การกำหนดราคาจะกำหนดให้ใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่มีคุณภาพสูงกว่า และให้เหมาะกับกำลังซื้อของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ทั้งขนาด และจำนวนห้องด้วย โดยกำหนดราคาขาย 15,000 บาทต่อตารางเมตร ในการกำหนดเงื่อนไขในการชำระเงิน ให้ชำระเงินจอง 3,000 บาท และเงินทำสัญญา 3,000 บาท กำหนดเงินคาวน์ 20 % โดยให้แบ่งชำระ 24 งวดโดยไม่มีดอกเบี้ย ที่เหลือผ่อนกับธนาคาร จุดเด่นของโครงการ จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อม และคุณภาพที่ดีกว่าคู่แข่ง โดยเฉพาะทำเลที่ตั้งที่ใกล้เชิงโคในอนาคด ในการขายจะมีพนักงานที่สำนักงานขาย และพนักงานที่ออกไปหาลูกค้า ในการส่งเสริมการขาย ในช่วง presale จะจัดทำ Direct Mail ไปยังกลุ่มลูกค้า และมีการจัดรถคิดป้ายโฆษณา และแจก โบรชัวร์ และป้ายโฆษณา และในช่วง presale ก็จะมีสิทธิพิเศษคือ จองฟรี และรับเฟอร์นิเจอร์ 1 ชุด และช่วงเดือนแรกมีการชิงโชครางวัลที่วิธี 20 นิ้ว ทุกๆ 10 ยูนิต

สำหรับการศึกษาด้านการตลาดของคลังสินค้า กลุ่มเป้าหมายก็คือโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่สมุทรปราการฝั่งตะวันตก บริเวณใกล้ๆ กับที่ตั้งโครงการ และจากข้อมูลโรงงานอุตสาหกรรม มีแนวโน้มที่จะมีเพิ่มขึ้นอีก

ด้านการบริหารจะใช้การบริหารงานแบบ CM Process เพราะเป็นรูปแบบการบริหารโดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยช่วงก่อสร้างจะมี ที่ปรึกษาโครงการ (CM), ฝ่ายออกแบบ, ผู้รับเหมา บ่อย (Subcontractor) และช่วงการขาย จะมีที่ปรึกษาด้านกฎหมาย, ผู้ตรวจสอบบัญชี, พนักงานบัญชี, ฝ่าย โฆษณา, พนักงานขาย, ฝ่ายจัดซื้อ และฝ่ายธุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษเท่านั้น ไม่อยู่ภายใต้การคุ้มครองลิขสิทธิ์ใดๆ และไม่อาจนำข้อมูลไปใช้

ด้านการวิเคราะห์การเงินจะมีการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายด้านการขาย,การก่อสร้าง,ด้านบริหารหา แหล่งเงินทุน, รายรับ, CASH FLOW, งบดุล และการหาอัตราผลตอบแทนในรูปของ IRR,NPV และ B/C RATIO เพื่อใช้ในการตัดสินใจ และยังมีวิเคราะห์ความไว และความเสี่ยงเพื่อให้มีความแน่นอนในการตัดสินใจ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มจากร้อยละ 15 เป็น 18

สรุปรูปแบบโครงการ

1. พื้นที่ 3 ไร่

เป็นคอนโดมิเนียม 3 อาคารๆ ละ 9 ชั้น แต่ละชั้นมี 24 ห้อง ขนาดห้องละ 32 ตารางเมตร รูปแบบโครงการประกอบด้วย ลิฟท์ 2 ตัวต่ออาคาร มีสระว่ายน้ำรวม การออกแบบตัวอาคารเน้นความสะดวกสบาย และความแข็งแรงของ โครงสร้างเป็นสำคัญประกอบ กับวัสดุตกแต่งที่ได้คัดเลือกอย่างพิถีพิถัน และสาธารณูปโภค สาธารณูปการครบครันโดยกำหนด ราคาขาย 480,000 บาทต่อยูนิต

จุดเด่นของ โครงการอยู่ที่ระยะเวลาการผ่อนชำระในราคาที่พอเหมาะ ซึ่งตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

2. พื้นที่ 27 ไร่

เป็นคลังสินค้าจำนวน 3 โซน แบ่งตามขนาดใช้สอย 3 ขนาด คือขนาด 800 ,1,200 และ 1,800 ตารางเมตร ตามลำดับ ราคาขายอยู่ที่ 18,000 บาทต่อตารางเมตร และมี สาธารณูปการ

จุดเด่นของ โครงการอยู่ที่ความสะดวกสบายของทางเข้าออกโครงการ ซึ่งจะมีวงแหวนรอบ นอกตัดผ่านหน้าโครงการ

จากค่า IRR NPV B/C RATIO จึงสามารถสรุปได้ว่ามีความเป็นไปได้ที่จะจัดทำโครงการนี้ได้ โดยพิจารณาได้จากค่าดังกล่าว และถึงแม้จะคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มมากขึ้นก็ยังไม่ปรากฏว่าค่า IRR ,NPV,B/C RATIO ก็ยังเป็นที่น่าพอใจ ประกอบกับจะมีวงแหวนรอบนอกตัดผ่านบริเวณ หน้า โครงการด้วย และช่วงนี้ก็ยังมีการลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลงด้วย จึงเหมาะสมในการทำโครงการนี้



ภาคผนวก ก.

กฎกระทรวง

ฉบับที่ 173 (พ.ศ. 2537)

ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง

พ.ศ. 2518

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑๗๓ (พ.ศ. ๒๕๖๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง

พ.ศ. ๒๕๖๘

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๘ และมาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดสมุทรปราการ ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนา การดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบทในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุข โภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๒ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเมืองในภาคต่างๆ และในเขตปริมณฑลตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ ๔ ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและโครงข่ายบริการสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางทางการค้า การบริหาร และการปกครองของจังหวัด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๒) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการให้เพียงพอและ

ได้มาตรฐาน

(๓) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมให้สัมพันธ์กับ

การขยายตัวของชุมชน

(๔) ส่งเสริมให้มีการสร้างโครงข่ายคมนาคมให้สัมพันธ์และสอดคล้องกับการใช้ที่ดิน

ในอนาคต

(๕) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่มีคุณค่า

(๖) ควบคุมสภาพแวดล้อมให้เหมาะสม

(๗) เป็นแนวทางสำหรับการวางและจัดทำผังเมืองเฉพาะ โครงการพัฒนาต่างๆ และ

มาตรการส่งเสริมการพัฒนาเมือง

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งและรายการประกอบ แผนผัง ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๕๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้

เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

(๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒.๑ ถึงหมายเลข ๒.๒๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็น

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

(๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓.๑ ถึงหมายเลข ๓.๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาล ให้

เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

(๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๑๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็น

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

(๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๒๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้

เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

(๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๒๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้

เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

(๗) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๑ ถึงหมายเลข ๗.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน

ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๘) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๘.๑ ถึงหมายเลข ๘.๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

(๙) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๙.๑ ถึงหมายเลข ๙.๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมีกรอบ และเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม

(๑๐) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๐.๑ ถึงหมายเลข ๑๐.๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

(๑๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑๑.๑ ถึงหมายเลข ๑๑.๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ข้อ ๗ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการในพื้นที่เพื่อกิจการอยู่อาศัยประเภท อาคารขนาดใหญ่ หรือกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(๒) คลังสินค้า

(๓) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(๔) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการและร้านจำหน่ายก๊าซ

(๕) คลังวัตถุดิบทราย

(๖) เลี้ยงสัตว์ โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งาม หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

ข้อ ๘ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการในพื้นที่เพื่อกิจการอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ และหรือกิจการอื่นเพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(๒) คลังสินค้า

(๓) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(๔) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการและร้านจำหน่ายก๊าซ

(๕) คลังวัตถุดิบทราย

(๖) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุข

(๗) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร

(๘) สุสานหรือฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๙) กำจัดมูลฝอย

(๑๐) สวนสนุก

(๑๑) ซ็อบขายเศษวัสดุ

ข้อ ๕ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการในพื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ

โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(๒) คลังสินค้า

(๓) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(๔) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(๕) คลังวัตถุดิบทราย

(๖) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่า

ด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุข

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๗) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร

(๘) สุสานหรือฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๙) กำจัดมูลฝอย

(๑๐) สวนสนุก

(๑๑) ซื่อขายเศษวัสดุ

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมในครอบครัว โดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(๒) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขายส่ง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ

(๔) คลังวัตถุอันตราย

(๕) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งาม หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าและโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖) สุสานหรือฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๗) กำจัดมูลฝอย

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(๒) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งาม หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุข

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

(๓) ฐานหรือฉาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฉาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฉาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๔) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการในพื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์หรือประกอบอุตสาหกรรม

(๒) การอยู่อาศัยหรือประกอบการพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว

(๓) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมหัตถกรรม โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมเกษตร และโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการ หรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภทสถานบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการในพื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละ ๕ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) จัดสรรที่ดิน

(๒) การอยู่อาศัยประเภทห้องแถวหรือตึกแถว

(๓) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุดหรือหอพัก

(๔) การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๕) อาคารพาณิชย์ทุกประเภท

(๖) โรงงานทุกประเภท

ข้อ ๑๖ ที่ดินประเภทสถานบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศาสนา หรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๗ ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ใช้ประโยชน์เพื่อ
กิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ หรือสาธารณูปโภคอื่น

ข้อ ๑๘ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับและ
ยังประกอบกิจการอยู่ในปัจจุบัน อนุญาตให้ขยายพื้นที่โรงงานเฉพาะที่ใช้ในการผลิตได้อีกไม่เกินหนึ่ง
เท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม พื้นที่โรงงานที่ขยายต้องเป็นพื้นที่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือ
ติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม และเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์
หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่ผังเมืองรวมนี้มีผลใช้บังคับ

ข้อ ๑๙ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคารหรือประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวม
ปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๖

ชานี ศักดิ์เศรษฐ์

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่สมควรกำหนดให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมืองและโดยที่มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า การใช้บังคับผังเมืองรวมให้กระทำโดยกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้





เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน



ประวัติย่อของการบริหารงานส่งเสริมการลงทุน

ในระยะแรกการบริหารงานด้านการส่งเสริมการลงทุนของรัฐบาลอยู่ในรูปของ “คณะกรรมการ” แต่เพียงอย่างเดียว โดยไม่มีหน่วยงานบริหาร หรือ “สำนักงาน” เช่นปัจจุบัน “คณะกรรมการส่งเสริมอุตสาหกรรม” ตั้งขึ้นครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2497 หลังจากได้มีการตรา “พระราชบัญญัติส่งเสริมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2497” โดยมีบทบัญญัติ ให้สิทธิประโยชน์เป็นสิ่งจูงใจแก่กิจการที่รัฐเห็นว่าสำคัญ และจำเป็นแก่การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ คณะกรรมการที่ตั้งขึ้น มีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรมเป็นประธานกรรมการทำหน้าที่พิจารณาให้สิทธิประโยชน์แก่นักลงทุน

ต่อมารัฐบาลพิจารณาเห็นว่าภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนได้เปลี่ยนแปลงไป พระราชบัญญัติส่งเสริมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2497 ไม่สามารถใช้เป็นเครื่องมือในการดึงดูดให้เอกชน ทั้งไทยและต่างประเทศมาลงทุนประกอบการอุตสาหกรรมตามเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในปี พ.ศ. 2501 จึงได้ยกเลิกพระราชบัญญัตินั้น และให้ใช้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 33 พ.ศ. 2501 แทน โดยมี “คณะกรรมการที่ปรึกษาเศรษฐกิจ” รับผิดชอบในการบริหารงาน

ต่อมาในปี 2503 ได้มีการตรากฎหมายขึ้นใหม่ เรียกว่า พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน เพื่อกิจการอุตสาหกรรม พ.ศ. 2503 กำหนดกิจการที่อยู่ในข่ายให้การส่งเสริมที่เป็นประโยชน์ต่อ เศรษฐกิจของประเทศอย่างชัดเจน และเพิ่มสิทธิประโยชน์แก่ผู้ลงทุนมากขึ้น มีบทบัญญัติให้ตั้ง “คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการ อุตสาหกรรม” ขึ้น โดยมีคณะกรรมการบริหาร ทำหน้าที่ปฏิบัติงานให้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

หลังจากประเทศไทยได้ประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับแรกเมื่อปี

พ.ศ. 2504 แล้วรัฐบาลได้เล็งเห็นว่าการส่งเสริมการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจจากเศรษฐกิจเกษตรสู่เศรษฐกิจอุตสาหกรรมจำเป็นต้องมีกลไกทางกฎหมายที่เหมาะสม จึงได้แก้ไขพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนในปี พ.ศ. 2505 โดยได้แบ่งกิจการที่อยู่ในข่ายให้การส่งเสริมออกเป็นประเภท ก. ข. ค. โดยให้สิทธิประโยชน์มากขึ้นตามลำดับความสำคัญของประเภทกิจการ

ต่อมาเมื่อปริมาณงานและอุตสาหกรรมที่จะให้การส่งเสริมมีความซับซ้อนมากขึ้น จึงได้มีการตรากฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนขึ้นใหม่ในปี 2508 กำหนดให้มีการจัดตั้ง สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรมขึ้น เป็นหน่วยราชการถาวร มีฐานะเทียบเท่ากรมสังกัดสำนักนายกรัฐมนตรี ทำหน้าที่บริหารงานการส่งเสริมการลงทุนให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และให้ยุบคณะกรรมการบริหารที่มีอยู่เดิมเสีย พระราชบัญญัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2509

กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้มีการปรับปรุงแก้ไขอีกครั้งหนึ่งในรูปของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 227 มีบทบัญญัติให้เปลี่ยนชื่อคณะกรรมการ และสำนักงาน โดยตัดคำว่า “อุตสาหกรรม” ออกเพื่อให้การส่งเสริมการลงทุนมีขอบเขตที่กว้างขวางไม่จำกัดเฉพาะอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ให้รวมกิจการประเภทบริการเข้าไว้ด้วย กฎหมายฉบับนี้ยกเลิกการแบ่งกิจการเป็นประเภท ก. ข. ค. ที่เคยกำหนดไว้ในกฎหมายที่ออกเมื่อปี พ.ศ. 2505

ในปี พ.ศ. 2520 ได้มีการออกกฎหมายใหม่ เรียกว่า “พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520” ประกาศในราชกิจจานุเบกษาฉบับพิเศษ

เล่มที่ 94 ตอนที่ 38 วันที่ 4 พฤษภาคม 2520 ต่อมาเมื่อปลายปี 2534 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายฉบับดังกล่าว โดยพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 เนื่องจากรัฐบาลนำภาษีมูลค่าเพิ่มมาใช้แทนภาษีอากร ค่า กฎหมายฉบับนี้ได้ใช้บังคับมาจนถึงปัจจุบัน

การบริหารงานส่งเสริมการลงทุน

การบริหารงานส่งเสริมการลงทุนแบ่งออกเป็น 2 ระดับคือ ระดับคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งมีนายกรัฐมนตรีเป็นประธาน และเลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เป็นกรรมการ และเลขานุการ มีหน้าที่กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุน และบริหารงานการให้สิทธิประโยชน์สำหรับโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน นอกจากนี้ คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนอีก 8 ชุดโดยได้มอบหมายให้ปฏิบัติงานเฉพาะด้านจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. คณะอนุกรรมการอุตสาหกรรมพื้นฐาน

- พิจารณาแนวทางพัฒนาอุตสาหกรรมพื้นฐานต่าง ๆ เหล็ก ปิโตรเคมี
- พิจารณามาตรการสนับสนุนการลงทุน และแก้ไขปัญหาลงทุนของอุตสาหกรรมพื้นฐาน

2. คณะอนุกรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุน

- เสนอแนะนโยบายส่งเสริมการลงทุน โดยส่วนรวม
- ส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ
- ส่งเสริมการลงทุนเฉพาะด้าน เช่น การกระจายการลงทุนไปสู่ภูมิภาค
- นโยบายส่งเสริมการลงทุนเป็นรายสาขา รวมทั้งทำหน้าที่เสนอแนะแก้ไขระเบียบกฎเกณฑ์การให้สิทธิประโยชน์และการบริหารงานของสำนักงาน และดำเนินการอื่น ๆ ตามที่รับมอบหมาย

3. คณะอนุกรรมการพิจารณาโครงการ

- อนุมัติ หรือ ไม่อนุมัติส่งเสริมโครงการ

ลงทุนเกิน 40 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท

- อนุมัติหรือไม่อนุมัติ ส่งเสริมโครงการผลิตเพื่อการส่งออกส่วนใหญ่ ที่มีขนาดการลงทุนเกิน 40 ล้านบาท

4. คณะอนุกรรมการสิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร

- พิจารณากำหนดค่าธรรมเนียมพิเศษ และหรือการห้ามนำเข้า
- พิจารณาให้ความคุ้มครองผู้ได้รับส่งเสริม
- พิจารณาการร้องเรียน และปัญหาอุปสรรคการส่งเสริมการลงทุนอันสืบเนื่องจากภาษีอากร
- พิจารณาอนุมัติ หรือ ไม่อนุมัติการกำหนดค่าธรรมเนียมพิเศษหรือลดหย่อนภาษีอากรวัตถุดิบ

5. คณะอนุกรรมการกฎหมาย

- วินิจฉัย และให้ความเห็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการลงทุน
- พิจารณา และให้ความเห็นปัญหาการปฏิบัติ และอุปสรรคทางกฎหมายต่อการส่งเสริมการลงทุน และเสนอแนะมาตรการแก้ไข

6. คณะอนุกรรมการพิจารณาการอุทธรณ์

- พิจารณากลับกรองและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการกรณีมีการอุทธรณ์
- พิจารณา และวินิจฉัยการอุทธรณ์มติ คณะอนุกรรมการชุดต่าง ๆ

7. คณะอนุกรรมการพัฒนาแรงงาน

- ติดตามปัญหาแรงงานสัมพันธ์และเสนอแนะแนวทางป้องกันและแก้ไข
- ให้บริการปรึกษาแนะนำ นักลงทุนต่างประเทศที่ไม่มีประสบการณ์และคุ้นเคยกับสภาพแรงงานในประเทศ
- ศึกษาแนวโน้ม ความต้องการแรงงานในสาขาการผลิตที่สำคัญ ๆ เพื่อเสนอแนะแนวทางการส่งเสริม และพัฒนา

- ฝีมือแรงงานให้ตรงตามความต้องการ
8. คณะอนุกรรมการพิจารณาการปฏิบัติงานตามสัญญาฉบับประกันโครงการ
- พิจารณาการรับประกันเงินค้ำประกันและขยายเวลาการดำเนินโครงการของผู้ได้รับการส่งเสริมตามที่กำหนดในสัญญาฉบับประกัน
9. คณะอนุกรรมการเฉพาะกิจด้านอุตสาหกรรมปิโตรเคมี
- พิจารณาและเสนอนโยบายการส่งเสริมอุตสาหกรรมปิโตรเคมีที่เหมาะสมซึ่งจะนำไปสู่การแข่งขันได้อย่างเสรีโดยใช้กลไกตลาดมากยิ่งขึ้น
 - เสนอแนวทางและมาตรการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ เพื่อให้ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมนี้สามารถดำเนินการอยู่ได้และเสริมสร้างโอกาสที่จะพัฒนาให้สามารถแข่งขันในตลาดโลกได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น
 - ให้มีอำนาจเชิญบุคคลของหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องให้มาชี้แจงหรือส่งข้อมูลสถิติต่าง ๆ ได้ตามความจำเป็น
 - ปฏิบัติหรือดำเนินการอื่นใด ตามคณะกรรมการหรือประธานมอบหมาย
10. คณะอนุกรรมการส่งเสริมการลงทุนของคนไทยในต่างประเทศ
- เสนอแนะมาตรการในการส่งเสริมการลงทุนของคนไทยในต่างประเทศต่อคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
 - เสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในต่างประเทศของนักลงทุนไทย
 - ศึกษาสู่ทางการลงทุนของคนไทยในต่างประเทศ

11. คณะอนุกรรมการปรับปรุงประเภทกิจการ

เอกสารนี้เป็นกิจการที่จะให้การส่งเสริมการลงทุนตลอดการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น ออกให้โดยกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กรรมการกำหนด

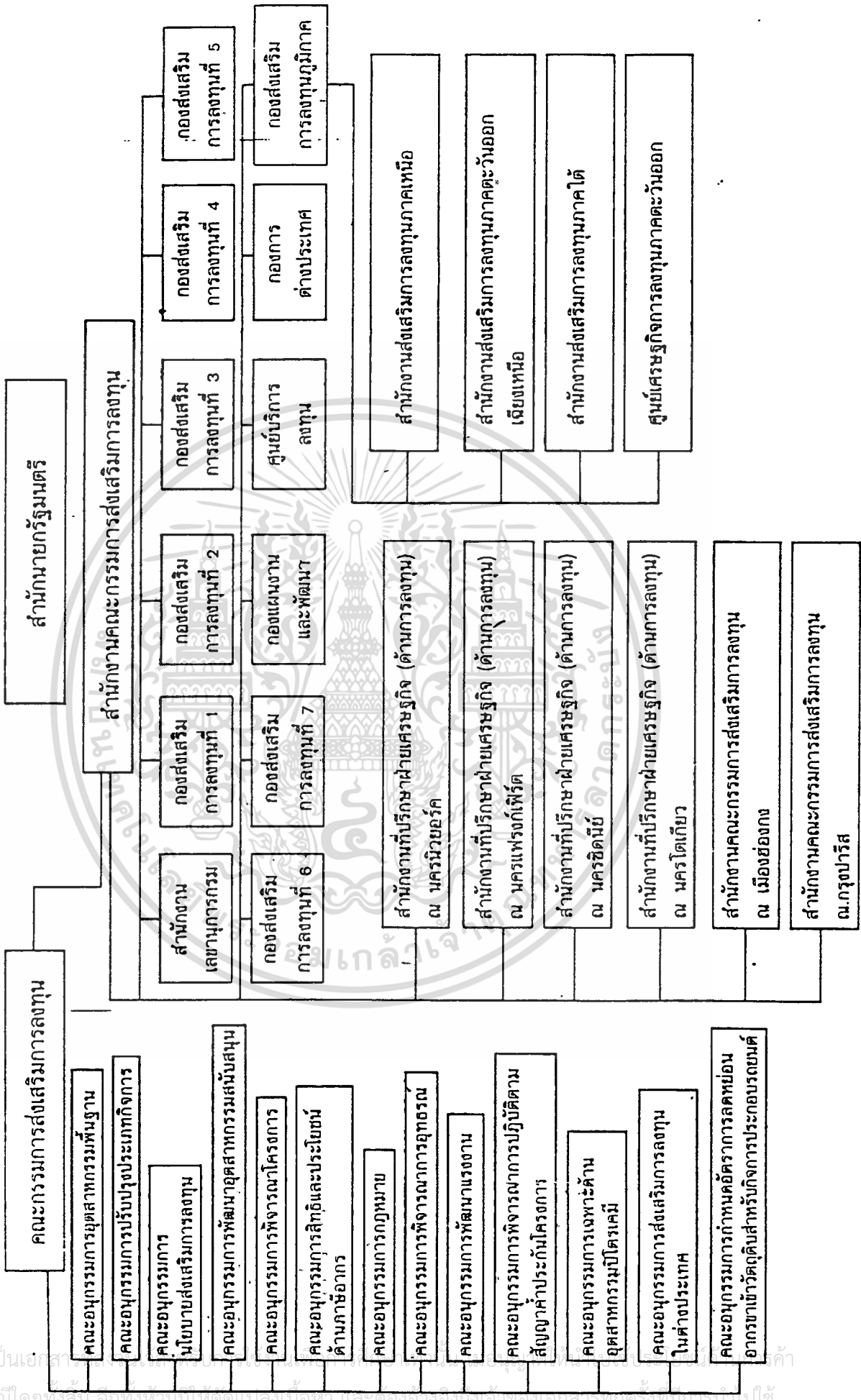
12. คณะอนุกรรมการพัฒนาอุตสาหกรรมสนับสนุน

- พิจารณาและเสนอแนะมาตรการในการส่งเสริมการลงทุนรวมทั้งแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกี่ยวข้องต่อการลงทุนในอุตสาหกรรมสนับสนุน
 - พิจารณาแนวทางและมาตรการในการที่จะสนับสนุนด้านข้อมูลแก่อุตสาหกรรมสนับสนุนของประเทศโดยกำหนดกลุ่มอุตสาหกรรมและพื้นที่เป้าหมาย
 - พิจารณาและเสนอแนะประสานกับหน่วยงานของภาครัฐและเอกชนในประเทศเพื่อให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมสนับสนุนของประเทศเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
 - พิจารณาและประสานงานกับหน่วยราชการและภาคเอกชนในต่างประเทศเพื่อให้เกิดการถ่ายทอดเทคโนโลยีและพัฒนาบุคลากรภายในประเทศ
 - แต่งตั้งคณะทำงานเพื่อดำเนินการใด ๆ ตามหน้าที่ได้ตามความจำเป็นและเหมาะสม
13. คณะอนุกรรมการกำหนดอัตราการลดหย่อนอากรขาเข้าวัตถุดิบสำหรับกิจการประกอบรถยนต์
- พิจารณากำหนดอัตราการลดหย่อนอากรขาเข้าวัตถุดิบสำหรับซดเซชภายีอากรที่แฝงอยู่ในต้นทุนการผลิตชิ้นส่วนในประเทศสำหรับรถยนต์ที่ส่งออก
 - กำหนดหลักเกณฑ์ในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้สิทธิและประโยชน์ในการลดหย่อนอากรขาเข้าวัตถุดิบสำหรับซดเซชภายีอากรที่แฝงอยู่ในต้นทุนการผลิตชิ้นส่วนในประเทศสำหรับรถยนต์ที่ส่งออก

รายชื่อคณะกรรมการ
ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

- | | |
|--|---------------------|
| 1. นายกรัฐมนตรี | ประธานกรรมการ |
| 2. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม | รองประธานกรรมการ |
| 3. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง | กรรมการ |
| 4. รัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี
(ดร.สาวิตรี โภธิวิหค) | กรรมการ |
| 5. ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม | กรรมการ |
| 6. ปลัดกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม | กรรมการ |
| 7. ประธานสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย | กรรมการ |
| 8. ประธานหอการค้าแห่งประเทศไทย | กรรมการ |
| 9. ประธานสมาคมธนาคารไทย | กรรมการ |
| 10. นายอัมมาร์ สยามวาลา | กรรมการ |
| 11. นายชัยวัฒน์ วิบูลย์สวัสดิ์ | กรรมการ |
| 12. นายธวัชชัย ชงกิตติกุล | กรรมการ |
| 13. เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน | กรรมการและเลขานุการ |

แผนภูมิการแบ่งส่วนราชการ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน



หน้าที่และความรับผิดชอบของสำนักงาน
กลไกอีกระดับหนึ่งเป็นการบริหารงานโดย
สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนซึ่งปฏิบัติ
งานเป็นด้านหน้าในการส่งเสริมการลงทุน โดยมี
หน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. ปฏิบัติงานตามที่คณะกรรมการฯ และ
คณะอนุกรรมการฯ มอบหมาย
2. ดำเนินการโฆษณาเผยแพร่บรรยากาศการ
ลงทุน และชักจูงให้มีการลงทุนในกิจการที่สำคัญ
และเป็นประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจสังคม และ
ความมั่นคงของประเทศ ส่งเสริมให้คนไทยมีส่วน
ร่วมในโครงการลงทุนจากต่างประเทศและส่งเสริม
การลงทุนของคนไทยในต่างประเทศ
3. จัดให้ได้มาซึ่งการอนุญาตและการให้บริการ
ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ได้แก่ การอำนวยความสะดวกและให้ความช่วยเหลือแก่ผู้สนใจลงทุนในการเตรียมโครงการลงทุนการหาผู้ร่วมทุนและการดำเนินการตามโครงการลงทุน
4. วิเคราะห์โครงการขอรับการส่งเสริมการลงทุนพิจารณาการให้สิทธิและประโยชน์ของผู้รับการส่งเสริม ตรวจสอบโครงการที่ได้รับการส่งเสริม ตลอดจนประเมินผลการลงทุนตามโครงการที่ได้รับการส่งเสริม
5. ศึกษาสู่ทางการลงทุนจัดทำรายงานความเหมาะสมของการลงทุนและวางแผนส่งเสริมการลงทุน
6. ศึกษาและรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในประเทศ
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

เพื่อให้การดำเนินงานของสำนักงานบรรลุตาม
เป้าหมายและวัตถุประสงค์ สำนักงานคณะกรรมการ
ส่งเสริมการลงทุน จึงได้แบ่งงานออกเป็นกอง
ต่าง ๆ 12 กองและจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะกิจอีก
2 หน่วยงาน ความแผนภูมิการแบ่งส่วนราชการ
และหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

เจ้าหน้าที่ งานคลัง งานการประชุม งานพิธีการ
ส่งเสริม งานนิติการ และปฏิบัติราชการทั่วไปของ
สำนักงาน ซึ่งมีได้อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกองใด
โดยเฉพาะ

2. กองแผนงานและพัฒนารับผิดชอบเกี่ยว
กับการศึกษาวิเคราะห์วิจัยรวบรวมข้อมูล เพื่อ
เสนอแนะประกอบการกำหนดนโยบาย และวางแผนงาน
สำหรับการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งการ
ติดตามประเมินผล และเก็บรวบรวมประมวลผล
ข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์ตลอดจนทำทะเบียนการ
ลงทุน และเทคโนโลยีจากต่างประเทศ

3. ศูนย์บริการลงทุน มีหน้าที่รับผิดชอบใน
การเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ และชักจูงให้เกิดการ
ลงทุนในกิจการที่อำนวยความสะดวกทางเศรษฐกิจ
และสังคมตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนดไว้
ให้ความช่วยเหลือให้คำปรึกษา แนะนำบริการข้อมูล
แก่ผู้สนใจศึกษา และรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ที่จะเป็น
ประโยชน์ต่อการส่งเสริม การลงทุน จัดหาผู้ร่วม
ทุนจัดทำและปรับปรุงเอกสารเผยแพร่ข่าวสาร
ต่าง ๆ จัดคณะเผยแพร่การลงทุนไปยังต่างประเทศ
และอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

4. กองส่งเสริมการลงทุนที่ 1 มีอำนาจหน้าที่
(ก) วิเคราะห์และเสนอความเห็นเกี่ยวกับการ
ส่งเสริมและการให้สิทธิประโยชน์แก่โครงการใน
หมวดอุตสาหกรรมและผลิตภัณฑ์ที่ขอรับการ
ส่งเสริมการลงทุน การให้ความคุ้มครอง ตรวจสอบ
และควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้ได้รับ
การส่งเสริม ประเมินผลการลงทุน รวมทั้งกลั่น
กรองและเสนอความเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ และ
วิธีการใช้สิทธิประโยชน์ตามที่กฎหมายว่าด้วย
การส่งเสริมการลงทุนบัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่
ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

(ข) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือส่งเสริมการปฏิบัติ
งานของหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับ
มอบหมาย

5. กองส่งเสริมการลงทุนที่ 2 มีอำนาจหน้าที่
(ก) วิเคราะห์และเสนอความเห็นเกี่ยวกับการ
ส่งเสริมและการให้สิทธิประโยชน์แก่โครงการ

ในหมวดอุตสาหกรรมเหมืองแร่ เซรามิกส์ และ โลหะขั้นมูลฐานที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน การให้ความคุ้มครอง ตรวจสอบ และควบคุมดูแล การดำเนินงานของผู้ได้รับการส่งเสริม ประเมิน ผลการลงทุนรวมทั้งถ่วงดุล และเสนอความเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการใช้สิทธิประโยชน์ ตามที่กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนบัญญัติ ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

(ข) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือส่งเสริมการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

6. กองส่งเสริมการลงทุนที่ 3 มีอำนาจหน้าที่

(ก) วิเคราะห์และเสนอความเห็นเกี่ยวกับการส่งเสริม และการให้สิทธิประโยชน์แก่โครงการ ในหมวดอุตสาหกรรมเบาที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน การให้ความคุ้มครอง ตรวจสอบ และควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้ได้รับการส่งเสริม ประเมิน ผลการลงทุนรวมทั้งถ่วงดุลและเสนอความเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการใช้สิทธิประโยชน์ ตามที่กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนบัญญัติ ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

(ข) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือส่งเสริมการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือได้รับมอบหมาย

7. กองส่งเสริมการลงทุนที่ 4 มีอำนาจหน้าที่

(ก) วิเคราะห์และเสนอความเห็นเกี่ยวกับการส่งเสริม และการให้สิทธิประโยชน์แก่โครงการ ในหมวดอุตสาหกรรมการผลิตผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่งที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน การให้ความคุ้มครอง ตรวจสอบ และควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้ได้รับการส่งเสริม ประเมิน ผลการลงทุน รวมทั้งถ่วงดุลและเสนอความเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการใช้สิทธิประโยชน์ตามที่กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนบัญญัติ ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

(ข) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือส่งเสริมการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

8. กองส่งเสริมการลงทุนที่ 5 มีอำนาจหน้าที่

(ก) วิเคราะห์และเสนอความเห็นเกี่ยวกับการส่งเสริม และการให้สิทธิประโยชน์แก่โครงการ ในหมวดอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องไฟฟ้าที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน การให้ความคุ้มครอง ตรวจสอบและควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้ได้รับการส่งเสริม ประเมิน ผลการลงทุนรวมทั้งถ่วงดุลและเสนอความเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการใช้สิทธิประโยชน์ตามที่กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

(ข) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือส่งเสริมการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

9. กองส่งเสริมการลงทุนที่ 6 มีอำนาจหน้าที่

(ก) วิเคราะห์และเสนอความเห็นเกี่ยวกับการส่งเสริมและการให้สิทธิประโยชน์แก่โครงการ ในหมวดอุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ กระจกและพลาสติกที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน การให้ความคุ้มครอง ตรวจสอบและควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้ได้รับการส่งเสริม ประเมิน ผลการลงทุนรวมทั้งถ่วงดุลและเสนอความเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการใช้สิทธิประโยชน์ตามที่กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนบัญญัติ ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

(ข) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือส่งเสริมการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

10. กองส่งเสริมการลงทุนที่ 7 มีอำนาจหน้าที่

(ก) วิเคราะห์และเสนอความเห็นเกี่ยวกับการส่งเสริม และการให้สิทธิประโยชน์แก่โครงการ ในหมวดอุตสาหกรรมบริการและสาธารณูปโภคที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน การให้ความคุ้มครอง ตรวจสอบและควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้ได้

รับการส่งเสริมประเมินผลการลงทุน รวมทั้งกลั่นกรองและเสนอความเห็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ และวิธีการใช้สิทธิประโยชน์ตามที่กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนบัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

(ข) ปฏิบัติงานร่วมกับหรือส่งเสริมการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

11. กองส่งเสริมการลงทุนภูมิภาคมีหน้าที่รับผิดชอบในด้านศึกษาวางแผน และพัฒนาสู่ทางการลงทุนเป็นรายภาค และรายจังหวัด จัดการสัมมนาและพบปะนักธุรกิจ ตลอดจนให้บริการอันจะเป็นประโยชน์แก่นักธุรกิจในส่วนภูมิภาคทางด้านการหาผู้ร่วมทุน แหล่งเทคโนโลยี ตลาดต่างประเทศ เป็นต้น

12. กองการต่างประเทศ มีหน้าที่รับผิดชอบในการเตรียมข้อมูลประเด็นการเจรจาระหว่างประเทศร่วมมือและประสานงานกับหน่วยงานของรัฐและเอกชนองค์กรต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศในด้านวิชาการ และการลงทุน

หน่วยงานเฉพาะกิจมี 2 หน่วยงาน ดังนี้

1. หน่วยพัฒนาการเชื่อมโยงอุตสาหกรรม หรือ BUILD (BOI Unit for Industrial Linkage Development)

มีหน้าที่ดำเนินการเชื่อมโยงระหว่างบริษัทใหญ่ผู้ผลิตสินค้าสำเร็จรูปทั้งที่ตั้งอยู่ในและนอกประเทศกับผู้ผลิตชิ้นส่วน ซึ่งเป็นบริษัทขนาดเล็กและขนาดกลาง เพื่อนำไปสู่การถ่ายทอดเทคโนโลยีและการผลิตที่ครบวงจรมากขึ้นอันจะเป็นรากฐานที่สำคัญ ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศให้มีความมั่นคงแข็งแรงและแข่งขันได้กับต่างประเทศ

BUILD ชักจูง-ชี้ช่อง-ปรับปรุง

หน่วยงานนี้ จะทำการเลือกบริษัทผู้ผลิตสินค้าสำเร็จรูป และผู้รับช่วงการผลิตที่มีความสนใจที่จะเข้าร่วมโครงการ โดยจะสำรวจว่าชิ้นส่วนใดที่มีการนำเข้าบ้าง เพื่อชี้ให้เห็นโอกาส

ในการลงทุน ด้วยการเจาะลึกถึงความต้องการของตลาด ในขณะเดียวกันก็จะสำรวจโรงงานผู้ผลิตชิ้นส่วนจัดทำประมวลรายชื่อและรายละเอียดทั้งชิ้นส่วนและโรงงาน รายการที่มีโอกาสลงทุนในอุตสาหกรรมสนับสนุน (Investment Opportunity Menu) หลังจากนั้นจะจับคู่ความต้องการซื้อขายชิ้นส่วนหรือว่าจ้างทำการผลิต สนับสนุนให้เกิดการเชื่อมโยงขึ้นโดยการให้บริการอำนวยความสะดวกกับกลุ่มบริษัททั้งสองฝ่าย

2. หน่วยการลงทุนไทยในต่างประเทศ”หรือ “Thailand Overseas Investment Unit” (TOI)

- ทำหน้าที่ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ และโอกาสของนักธุรกิจและอุตสาหกรรมของไทยที่จะเข้าไปลงทุนในต่างประเทศ อาทิเช่น ลาว พม่า กัมพูชา เวียดนามและจีน เป็นต้น

- ส่งเสริมความรู้ความเข้าใจพื้นฐานระหว่างกันของภาครัฐและเอกชน

- ศึกษาสู่ทางการลงทุน

- ปัญหาและอุปสรรคของการเข้าไปลงทุนในประเทศต่างๆของนักลงทุนไทย

- ให้คำปรึกษาช่วยเหลือแนะนำแก้ไขปัญหาอุปสรรคของนักลงทุนไทย ที่เข้าไปลงทุนในต่างประเทศ สำนักงานสาขาภูมิภาคและต่างประเทศ

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนมีตัวแทนเพื่อเผยแพร่ทางด้านการลงทุน ทั้งในส่วนภูมิภาคและในต่างประเทศดังนี้

สำนักงานตัวแทนในส่วนภูมิภาค มี 4 แห่งดังนี้

1. ภาคเหนือ

- จังหวัดเชียงใหม่

2. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

- จังหวัดนครราชสีมา

3. ภาคใต้

- จังหวัดสงขลา

4. ภาคตะวันออก

- จังหวัดชลบุรี(นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง)

สำนักงานตัวแทนในต่างประเทศมี 6 แห่ง ดังนี้

1. สำนักงานที่ปรึกษาฝ่ายเศรษฐกิจ (ด้านการลงทุน) ณ นครนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. สำนักงานที่ปรึกษาฝ่ายเศรษฐกิจ (ด้านการลงทุน) ณ นครแฟรงก์เฟิร์ต สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน

3. สำนักงานที่ปรึกษาฝ่ายเศรษฐกิจ (ด้านการลงทุน) ณ นครซิดนีย์ ออสเตรเลีย

4. สำนักงานที่ปรึกษาฝ่ายเศรษฐกิจ (ด้านการลงทุน) ณ นครโตเกียว ญี่ปุ่น

5. สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ณ เมืองฮ่องกง

6. สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ณ กรุงปารีส ฝรั่งเศส

ขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุน

ผู้สนใจประสงค์จะขอรับการส่งเสริมการลงทุนในโครงการใด ควรศึกษาถึงหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ประเภทกิจการที่เปิดให้การส่งเสริม รวมทั้งสิทธิประโยชน์ที่ได้รับในเขตส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานเสียก่อน โดยติดต่อขอคำแนะนำและขอรับเอกสารเผยแพร่อื่น ๆ เพื่อประกอบในการตัดสินใจเลือกโครงการที่จะลงทุน ได้ที่ศูนย์บริการลงทุน

เมื่อท่านศึกษาจนเข้าใจที่จะขอรับการส่งเสริมในกิจการใดให้ขอรับแบบฟอร์มคำขอรับการส่งเสริม (กทท. 01) ได้ที่ศูนย์บริการลงทุนหลังจากกรอกคำขอเรียบร้อยแล้วให้ส่งคำขอได้ที่สำนักงานเลขานุการกรม จำนวน 2 ชุด และเก็บไว้เป็นหลักฐานอ้างอิงอีก 1 ชุด

สำนักงานเลขานุการกรมจะดำเนินการส่งคำขอโครงการของท่านไปที่กองส่งเสริมการลงทุน 1-7 ทั้งนี้จะแยกโครงการตามประเภทอุตสาหกรรมที่ท่านขอรับการส่งเสริมเช่น โครงการผลิตสาหร่ายทะเลอบแห้ง จะส่งไปที่กองส่งเสริมการลงทุนที่ 1 (อุตสาหกรรมเกษตรและผลิตผลเกษตร) โครงการผลิตของเด็กเล่นจะส่งไปที่กองส่งเสริมการลงทุนที่ 3 (อุตสาหกรรมเบา) เป็นต้น เมื่อเจ้าหน้าที่ในแต่ละกองได้รับคำขอของท่านแล้วจะออกหนังสือเชิญเพื่อให้มาชี้แจงโครงการ

การพิจารณาอนุมัติโครงการนั้นจะแยกเป็นดังนี้

1. โครงการที่ลงทุนไม่เกิน 40 ล้านบาท จะพิจารณาโดยสำนักงาน ใช้เวลา 60 วันทำการ

2. โครงการที่ลงทุนเกินกว่า 40-200 ล้านบาท พิจารณาโดยคณะกรรมการพิจารณาโครงการใช้เวลา 60 วันทำการ

3. โครงการที่ลงทุน 200 ล้านบาทขึ้นไป และจำหน่ายในประเทศเป็นส่วนใหญ่จะพิจารณาโดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนใช้เวลา 90 วันทำการ

แนวทางในการพิจารณาและหลักเกณฑ์การอนุมัติโครงการ มีดังนี้

1. โครงการที่มีเงินลงทุนไม่เกิน 200 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน) จะใช้หลักเกณฑ์พิจารณาอนุมัติโครงการ ดังนี้

- มีมูลค่าเพิ่มไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของรายได้ ยกเว้นการผลิตเพื่อการส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่ายอดขาย หรือใช้ผลิตผลการเกษตรในประเทศเป็นวัตถุดิบหรือมีผลเป็นการอนุรักษ์พันธุ์หรือพัฒนาทรัพยากรธรรมชาติและสภาพแวดล้อม

- มีเงินทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของเงินทุนทั้งสิ้นสำหรับโครงการริเริ่ม ส่วนโครงการขยายจะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นราย ๆ ไป

- ใช้กรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยและใช้เครื่องจักรใหม่เว้นแต่ในกรณีที่สถาบันที่เชื่อถือได้รับรองประสิทธิภาพและคณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นกรณีพิเศษ

- มีระบบการป้องกันสภาพแวดล้อมเป็นพิษที่เพียงพอ

2. โครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 200 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน) จะใช้หลักเกณฑ์ความโครงการที่มีเงินลงทุนไม่เกิน 200 ล้านบาท และมีข้อพิจารณาเพิ่มเติม ดังนี้

- ผลกระทบของโครงการที่มีต่ออุตสาหกรรมนั้นหรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง

- ผลกระทบต่อรายได้ของรัฐหรือภาวะ

ที่รัฐอาจจะพึงมีเกี่ยวกับโครงการดังกล่าว

- ผลกระทบต่อผู้บริโภค
- การพัฒนาด้านเทคโนโลยี

3. โครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 500 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องแนบรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ตามที่คณะกรรมการกำหนด

แนวทางในการพิจารณาและหลักเกณฑ์การร่วมทุนมีดังนี้

1. โครงการลงทุนในกิจการเกษตรกรรม การเลี้ยงสัตว์ การประมง การสำรวจและการทำเหมืองแร่ และการให้บริการจะต้องมีผู้มีสัญชาติไทยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน ยกเว้นโครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 1,000 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน) อาจให้นักลงทุนจากต่างประเทศถือหุ้นข้างมากหรือทั้งสิ้นในระยะแรกได้ แต่ทั้งนี้จะต้องมีผู้มีสัญชาติไทยถือหุ้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนภายใน 5 ปี นับจากวันเปิดดำเนินการ

2. โครงการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรม ซึ่งจะจำหน่ายผลิตภัณฑ์ในตลาดภายในประเทศ เป็นสำคัญจะต้องมีผู้มีสัญชาติไทยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน

3, โครงการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรมที่ผลิตเพื่อการส่งออกไปจำหน่ายต่างประเทศไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่ายอดขาย จะมีทุนจดทะเบียนข้างมากเป็นของนักลงทุนจากต่างประเทศ และในกรณีที่เป็นการผลิตเพื่อการส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่ายอดขาย ทุนจดทะเบียนจะเป็นของนักลงทุนจากต่างประเทศทั้งสิ้นก็ได้

4. เฉพาะในช่วงระยะแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) โครงการต่อไปนี้จะได้รับการพิจารณาอนุมัติให้การส่งเสริมโดยไม่คำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของต่างประเทศ (ซึ่งจะเป็นเงื่อนไขที่หน่วยงานของรัฐที่รับผิดชอบเป็นผู้กำหนดแล้วแต่กรณี)

- กิจการระบบขนส่งพื้นฐาน

- กิจการสาธารณูปการ
- กิจการที่เกี่ยวข้องกับการรักษาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม
- กิจการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาเทคโนโลยี

หลังจากการพิจารณาแล้ว สำนักงานจะแจ้งผลการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติโครงการให้ท่านทราบ ขั้นตอนต่อไปที่ท่านจะต้องดำเนินการจะมีดังนี้

- (1) รอหนังสือแจ้งมติการอนุมัติ ตรวจสอบสิทธิประโยชน์และเงื่อนไข
- (2) ตอบรับ หรือไม่รับมติ หรือขอแก้ไข
- (3) จัดทะเบียนบริษัทฯ
- (4) ส่งเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณา ออกบัตรส่งเสริม
- (5) รับบัตรส่งเสริม ตรวจสอบความถูกต้องบัตร (สิทธิประโยชน์และเงื่อนไข)
- (6) การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับประกอบกิจการ (บริษัทต่างชาติ)
- (7) การนำเข้าผู้ชำนาญการ หรือช่างฝีมือต่างชาติ
- (8) การขอใบอนุญาตทำงาน ให้ผู้ชำนาญการหรือต่างชาติ
- (9) การขอประกอบกิจการโรงงานตาม พ.ร.บ. โรงงาน
- (10) การเริ่มก่อสร้างตัวอาคารโรงงาน
- (11) การเริ่มสั่งซื้อเครื่องจักรอุปกรณ์
- (12) การนำเข้าเครื่องจักรอุปกรณ์
- (13) การนำเข้าวัตถุดิบ
- (14) การติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์และทดลองเครื่อง
- (15) การเปิดดำเนินการตามบัตรส่งเสริม
- (16) การปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริม
- (17) การขอแก้ไขหรือผ่อนผันเงื่อนไข ที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริม เช่น การร่วมทุนระหว่างไทยกับต่างชาติ การผลิตผลิตภัณฑ์อื่น การเพิ่มหรือลดกำลัง

กิจการอื่นที่ได้รับการโยกย้ายสถานที่ประกอบกิจการ ฯลฯ (การแก้ไขโครงการ)

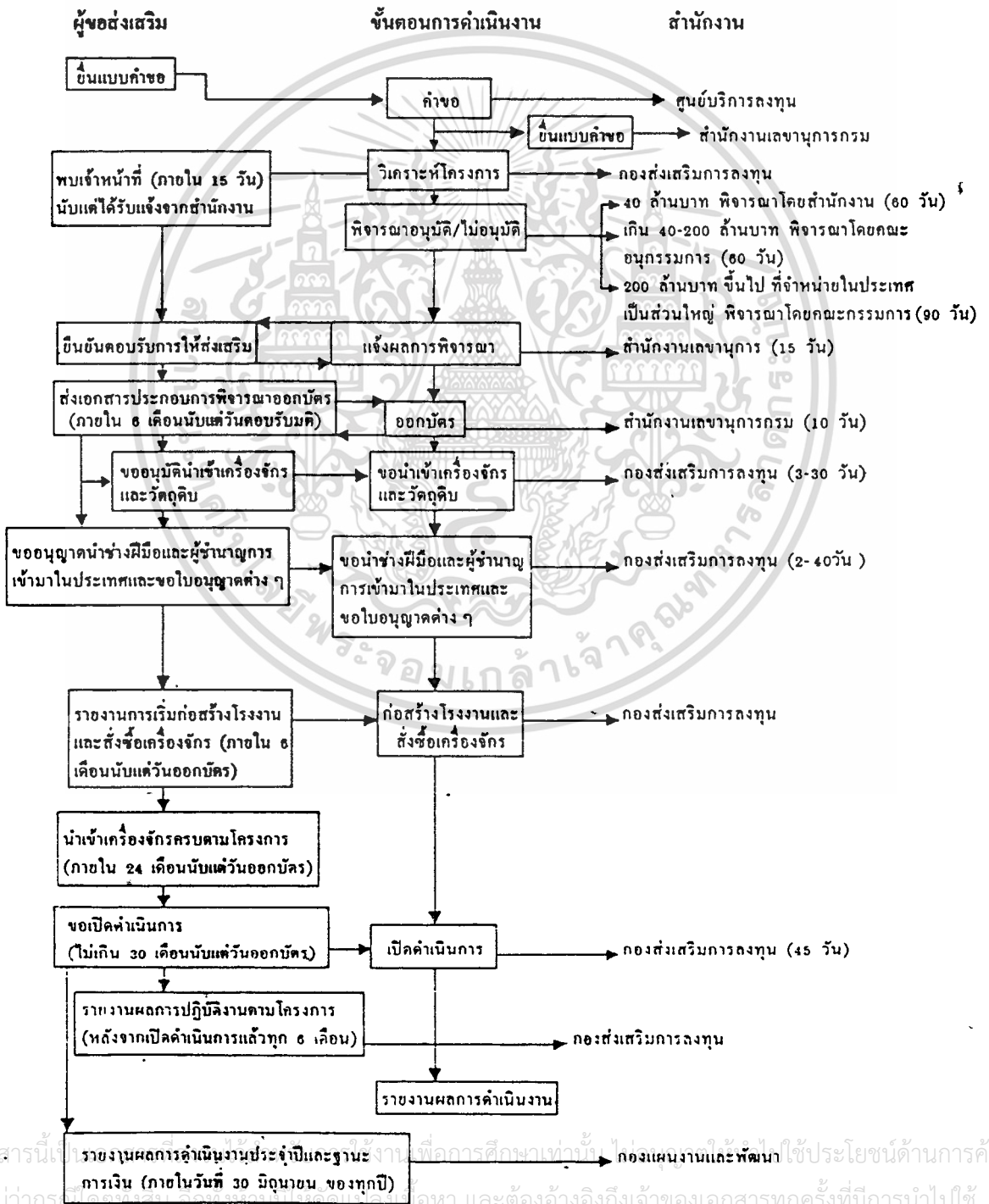
(18) การรายงานผลดำเนินการหลังเปิดดำเนินการแล้วทุกปี

ขั้นตอนที่ 1-5 เป็นขั้นตอนที่ท่านต้องติดต่อกับสำนักงานเลขานุการกรม

ขั้นตอนที่ 6-17 ท่านสามารถติดต่อได้ที่กองส่งเสริมการลงทุนประเภทอุตสาหกรรมตามโครงการที่ท่านได้รับอนุมัติ โดยขั้นตอนทั้งหมดจะติดต่อเฉพาะในกองนั้นกองเดียว

ขั้นตอนที่ 18 ติดต่อที่กองแผนงานและพัฒนา

ขั้นตอนการขอรับการส่งเสริมการลงทุน



เอกสารนี้เป็นเอกสารของกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำข้อมูลไปใช้เพื่อการค้า และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เขตส่งเสริมการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จะแบ่งเขตการให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร ออกเป็น 3 เขตด้วยกัน ทั้งนี้สิทธิและประโยชน์ที่ได้รับจะแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้เพื่อเป็นการจูงใจให้นักลงทุนไปลงทุนในเขตส่งเสริมการลงทุน (เขต 3) ให้มากที่สุด ได้กำหนดให้พื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและท้องที่จังหวัดทุกจังหวัดเป็นเขตส่งเสริมการลงทุน ยกเว้น กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี นครปฐม สมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี สุพรรณบุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา และชลบุรี

หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร

เพื่อให้สอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรีในการประกาศลดอัตราอากรขาเข้าเครื่องจักรเป็นการทั่วไป และยังคงไว้ซึ่งนโยบายเร่งรัดการส่งเสริมการลงทุน ในภูมิภาค คณะกรรมการได้กำหนดหลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร ดังนี้

เขต 1 โครงการที่ประกอบการหรือตั้งโรงงาน ในกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี และนครปฐม

1.1 ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่งเฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก. 13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อนสำหรับโครงการต่อไปนี้

- (1) ส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่ายอดขาย หรือ
- (2) ตั้งแหล่งประกอบการ ในนิคมอุตสาหกรรมหรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการ

1.2 ให้ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 3 ปี สำหรับโครงการส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ

80 ของมูลค่ายอดขายและตั้งแหล่งประกอบการ ในนิคมอุตสาหกรรมหรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับ การส่งเสริมจากคณะกรรมการ

1.3 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับการผลิตเพื่อส่งออกเป็นเวลา 1 ปี สำหรับโครงการที่ส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่ายอดขาย

เขต 2 โครงการที่ประกอบการหรือตั้งโรงงาน ในจังหวัดสมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี สุพรรณบุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา และชลบุรี

2.1 ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่งเฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก. 13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน

2.2 ให้ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 3 ปีและเพิ่มขึ้นเป็น 7 ปี หากตั้งแหล่งประกอบการ ในนิคมอุตสาหกรรม หรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการ

2.3 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับการผลิตเพื่อส่งออกเป็นเวลา 1 ปี สำหรับโครงการที่ส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่ายอดขาย

เขต 3 โครงการที่ประกอบการหรือตั้งโรงงาน ในเขตส่งเสริมการลงทุน (60 จังหวัดรวมนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง)

3.1 ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร

3.2 ให้ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี

3.3 ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าร้อยละ 75 ของอัตราปกติสำหรับ วัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นที่นำเข้ามาผลิตเพื่อจำหน่ายในราชอาณาจักรเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยคณะกรรมการจะอนุมัติให้คราวละ 1 ปี แต่วัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นนั้นต้องไม่เป็นของที่ผลิต หรือมีกำเนิดในราชอาณาจักรซึ่งมีคุณภาพใกล้เคียงกันกับชนิดที่จะนำเข้ามาในราชอาณาจักร และมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์เพื่อการส่งเสริมการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ใดเห็นประโยชน์ที่จะนำเอกสารนี้ไปใช้ในการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็น 5 ปี สำหรับโครงการส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของยอดขาย

3.5 ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์พิเศษตาม มาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ดังนี้

(1) ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 ของอัตราปกติเป็นเวลา 5 ปี นับจากวันที่ พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

(2) อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปาเป็น 2 เท่าเป็นเวลา 10 ปี นับแต่วันที่ เริ่มมีรายได้

(3) อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก จากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุน

สำหรับโครงการที่ได้รับการส่งเสริมในกิจการ ประเภทต่อไปนี้ จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติ บุคคลเป็นเวลา 8 ปี ไม่ว่าจะตั้งแหล่งประกอบการ ในเขตใด จะได้รับการลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับ เครื่องจักรเครื่องหนึ่ง (เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ใน ประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก. 13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักร ที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการ ลดหย่อน) กรณีตั้งอยู่ในเขต 1 และเขต 2 และ ยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร กรณีตั้งอยู่ในเขต 3

- กิจการระบบขนส่งพื้นฐาน
- กิจการสาธารณสุข
- กิจการที่เกี่ยวข้องกับการรักษาและหรือฟื้นฟูสภาพแวดล้อม
- กิจการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาเทคโนโลยี
- กิจการอุตสาหกรรมพื้นฐาน

การจัดแบ่งประเภทที่จะให้ส่งเสริมตามมาตรฐาน อุตสาหกรรม (Thailand Standard Industrial Classification : TSIC)

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้มีมติเมื่อ วันที่ 28 มกราคม 2536 กำหนดให้ใช้มาตรฐาน

อุตสาหกรรมในการแบ่งประเภทกิจการที่จะให้การ ส่งเสริมเป็น 160 กิจการ ตามหัวข้อหมวดจำนวน 7 หมวด ดังนี้

หมวด 1 เกษตรกรรมและผลิตผลจากการ เกษตร เช่น

- 1.1 การขายพันธุ์พืช
 - 1.2 การผลิตไข่ใหม่และการเลี้ยงใหม่
 - 1.3 การผลิตเส้นไหม
 - 1.4 การขยายพันธุ์สัตว์
 - 1.5 การเลี้ยงสัตว์
- ฯลฯ

หมวด 2 อุตสาหกรรมเหมืองแร่ เซรามิกส์ และโลหะขั้นพื้นฐาน เช่น

- 2.1 การสำรวจแร่
 - 2.2 การถลุงแร่
 - 2.3 การทำเหมืองแร่และแต่งแร่ ยกเว้น แร่ดีบุก
 - 2.4 การทำเหมืองแร่หินอ่อนหรือหิน แกรนิต
 - 2.5 การแปรรูปหินอ่อน หรือหินแกรนิต
- ฯลฯ

หมวด 3 อุตสาหกรรมเบา เช่น

- 3.1 การปั่นด้าย
 - 3.2 การทอและดักผ้า
 - 3.3 การพิมพ์สิ่งทอสิ่งถัก
 - 3.4 การฟอกย้อมและแต่งสำเร็จสิ่งทอ สิ่งถัก
 - 3.5 เคหะสิ่งทอ ผลิตภัณฑ์จากผ้า
- ฯลฯ

หมวด 4 ผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และ อุปกรณ์ขนส่ง เช่น

- 4.1 การผลิตเครื่องมือช่าง
 - 4.2 การผลิตใบมีดโกนและด้ามมีดโกน
 - 4.3 การผลิตเครื่องเรือนและชิ้นส่วน ที่ทำด้วยโลหะเป็นส่วนใหญ่
 - 4.4 การผลิตผลิตภัณฑ์โลหะซึ่งใช้ในการ ก่อสร้างหรือติดตั้ง
 - 4.5 การผลิตหม้อกำเนิดไอน้ำ
- ฯลฯ

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หมวด 5 อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องไฟฟ้า เช่น

- 5.1 การผลิตเครื่องจักรกล และเครื่องมือไฟฟ้า
- 5.2 การผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้า
- 5.3 การผลิตหลอดไฟฟ้า
- 5.4 การผลิตแบตเตอรี่ และถ่านไฟฉาย
- 5.5 การผลิตอุปกรณ์ที่ใช้กับเครื่องไฟฟ้า

ฯลฯ

หมวด 6 เคมี กระจก และพลาสติก เช่น

- 6.1 การผลิตเคมีภัณฑ์ขั้นอุตสาหกรรมมูลฐาน
- 6.2 การผลิตเคมีภัณฑ์ขั้นอุตสาหกรรมมูลฐานอื่นๆ

6.3 การผลิต soft Gelatine Capsule

6.4 การผลิตปุ๋ย

6.5 การผลิตผลิตภัณฑ์เคมีจากปิโตรเลียม

ฯลฯ

หมวด 7 อุตสาหกรรมบริการ และสาธารณูปโภค เช่น

โภค เช่น

7.1 การผลิตพลังงานไฟฟ้าหรือไอน้ำ

7.2 การประปา หรือน้ำเพื่ออุตสาหกรรม

7.3 กิจการทางสัมปทาน

7.4 กิจการระบบขนส่งมวลชน

7.5 กิจการบริการระบบสื่อสารข้อมูลผ่านดาวเทียม

ฯลฯ

เขตส่งเสริมการลงทุน

- เขต 1 จำนวน 6 จังหวัด กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี และนครปฐม
- เขต 2 จำนวน 10 จังหวัด สมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี สุพรรณบุรี พระนครศรีอยุธยา อ่างทอง สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทราและชลบุรี
- เขต 3 จำนวน 60 จังหวัดและนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง
 - ภาคกลาง ชัยนาท ลพบุรี สิงห์บุรี
 - ภาคตะวันออก จันทบุรี ตราด ปราจีนบุรี ระยอง สระแก้ว
 - ภาคตะวันตก ประจวบคีรีขันธ์ เพชรบุรี
 - ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ กาฬสินธุ์ เลข ขอนแก่น ชัยภูมิ นครพนม นครราชสีมา

บุรีรัมย์ มุกดาหาร มหาสารคาม ยโสธร ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สกลนคร สุรินทร์ หนองคาย อุบลราชธานี อุตรธานี หนองบัวลำภู อำนาจเจริญ

- ภาคเหนือ กำแพงเพชร เชียงราย เชียงใหม่ ตาก นครสวรรค์ น่านพะเยา พิจิตร พิษณุโลก เพชรบูรณ์ แพร่ แม่ฮ่องสอน ลำปาง ลำพูน สุโขทัย อุทัยธานี อุตรดิตถ์
- ภาคใต้ กระบี่ ชุมพร ตรัง นครศรีธรรมราช นราธิวาส ปัตตานี ยะลา สุราษฎร์ธานี พังงา ภูเก็ต ระนอง สงขลา พัทลุง สตูล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เขตส่งเสริมการลงทุน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุป
หลักประกันการคุ้มครอง และการอนุญาต
ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520

การให้หลักประกัน

- รัฐจะไม่โอนกิจการ ของผู้ที่ได้รับการส่งเสริมมาเป็นของรัฐ (มาตรา 43)
- รัฐจะไม่ประกอบกิจการขึ้นใหม่แข่งขัน (มาตรา 44)
- รัฐจะไม่ผูกขาดการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ชนิดเดียวกันกับของผู้ที่ได้รับการส่งเสริม (มาตรา 45)
- รัฐจะไม่ควบคุมราคาผลิตภัณฑ์ของผู้ที่ได้รับการส่งเสริม (มาตรา 46)
- รัฐจะอนุญาตให้ส่งออกเสมอไป (มาตรา 47)
- รัฐจะไม่อนุญาตให้ส่วนราชการ องค์กรของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจนำผลิตภัณฑ์ชนิดเดียวกันที่ได้รับการส่งเสริมเข้ามาโดยได้รับยกเว้นอากรขาเข้า (มาตรา 48)

มาตรการคุ้มครอง (พิจารณาตามความเหมาะสม)

- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษขาเข้า ผลิตภัณฑ์ชนิดเดียวกันกับที่ผลิตได้ในประเทศ แต่ไม่เกิน 50 % ของราคารวมค่าประกันภัยและค่าขนส่งโดยใช้บังคับไม่เกิน คราวละ 1 ปี (มาตรา 49)
- ห้ามการนำเข้าผลิตภัณฑ์ชนิดเดียวกับที่ผลิตได้ในประเทศ (มาตรา 50)
- ประธานกรรมการมีอำนาจสั่งให้ช่วยเหลือหรือแก้ไขวิธีการจัดเก็บภาษีอากร
- ที่เป็นอุปสรรคต่อกิจการของผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (มาตรา 51,52)

การอนุญาต

- อนุญาตให้นำคนต่างด้าวเข้ามาเพื่อศึกษาลู่ทางลงทุน (มาตรา 24)
- อนุญาตให้นำช่างฝีมือ และผู้ชำนาญการเข้ามาทำงานในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (มาตรา 25,26)
- อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน (มาตรา 27)
- อนุญาตให้นำเข้าหรือส่งออกซึ่งเงินตราต่างประเทศ (มาตรา 37)

หลักเกณฑ์การอนุญาตให้ดินที่อยู่ในราชอาณาจักร

คณะรัฐมนตรีได้มีมติมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นผู้รับคำขอมิ ดินที่อยู่ในราชอาณาจักรของนักลงทุนผู้เชี่ยวชาญ หรือนักวิชาการต่างประเทศ และคนไทยที่ได้เปลี่ยน สัญชาติเพื่อให้เข้ามาลงทุนนำความรู้ความชำนาญ เข้ามาก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของชาติ โดยมีหลักเกณฑ์ในการขอ และการพิจารณาอนุญาต ให้ดินที่อยู่ในราชอาณาจักร ดังนี้

1. คุณสมบัติของผู้ขออนุญาต

ผู้ขออนุญาตและครอบครัวที่อยู่ในข่ายจะ ได้รับพิจารณาอนุญาตให้ดินที่อยู่ ได้แก่ บุคคลที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้า เมือง เช่น ไม่เป็นผู้ที่เคยถูกจำคุก เว้นแต่โทษนั้น เป็นความผิดลหุโทษ เป็นผู้ที่ไม่ถูกเนรเทศ หรือถูก เพิกถอนสิทธิการอนุญาตให้อยู่ในประเทศนั้น ไม่มี พฤติกรรมที่เชื่อว่าเป็นภัยต่อสังคมหรือความ สงบสุขของประชาชน

2. การลงทุน

จะต้องนำเงินเข้ามาลงทุนจากต่างประเทศ เพื่อการลงทุนในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้

2.1 การลงทุนทางตรง

2.1.1 จะต้องนำเงินเข้ามาไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท เพื่อลงทุนในโครงการใหม่ และเป็น โครงการที่อยู่ในข่ายจะได้รับการส่งเสริมการลงทุน หรือเป็นโครงการที่อยู่ในข่ายที่คณะกรรมการ พิจารณา ให้ดินที่อยู่จะให้ความเห็นชอบ

(ก) ในกรณีที่เป็นโครงการไม่อยู่ใน

ข่ายส่งเสริมการลงทุนคณะกรรมการจะได้คำนึงถึง

- ผลประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของ ประเทศด้าน

- (1) การผลิตเพื่อการส่งออก
- (2) การเพิ่มการจ้างงาน
- (3) การใช้ทรัพยากรในประเทศ เป็นวัตถุประสงค์

(4) การมีแหล่งประกอบการใน

ภูมิภาค

- เป็นโครงการที่ไม่มีลักษณะ

(1) ต้องห้ามตามประกาศคณะ ปฏิวัติ ฉบับที่ 281

(2) แข่งขันกันแบบทำลายธุรกิจ ภายในประเทศที่ดำเนินการอยู่ แล้ว

(3) ปิดโอกาสการเจริญเติบโต ของธุรกิจภายในประเทศ ทั้งที่ ดำเนินการได้อยู่แล้ว หรือที่ยัง พัฒนาไม่ได้

(ข) ในกรณีที่เป็นการลงทุนที่อยู่ใน

ในข่ายส่งเสริมการลงทุน โดยได้ยื่นขอหรือได้รับ การส่งเสริมการลงทุน นักลงทุนจะต้องนำเงินเข้า มาลงทุนในโครงการ ซึ่งยังไม่ได้เปิดดำเนินการ โดยการร่วมทุนในบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่หรือใน บริษัทที่ได้จัดตั้งขึ้นแล้ว เพื่อดำเนินการตามโครงการ ลงทุนนั้น ทั้งนี้การร่วมลงทุนจะต้องทำให้ โครงการ มีความเหมาะสมทางเศรษฐกิจดีขึ้น เช่น ช่วยตลาดส่งออก หรือช่วยนำเอาเทคโนโลยีที่ เหมาะสมมาใช้ในโครงการ

2.1.2 เงินที่นำเข้ามาลงทุน จะต้องลง ทุนในหุ้นสามัญของบริษัทจำกัดที่ได้จัดขึ้นเพื่อ ดำเนินการตามโครงการลงทุนดังกล่าว โดยจะต้อง มีอัตราส่วนของการถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25 ของ ทุนจดทะเบียน เว้นแต่โครงการที่มีขนาดตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) คณะกรรมการพิจารณาให้ดินที่อยู่อาจผ่อนผันเป็น อย่างอื่นได้

2.1.3 นักลงทุนจะต้องดำรงไว้ซึ่งคุณสมบัติตามข้อ 2.1.1 และ 2.1.2 เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ดินที่อยู่

2.1.4 สำหรับการลงทุนทางตรงนี้ นัก ลงทุนอาจจะยื่นคำขอมิ ดินที่อยู่สำหรับตนเองและ ครอบครัวได้ดังต่อไปนี้

(ก) คู่สมรส

(ข) บิดามารดา

(ค) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้ทำซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาต และ ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ยังไม่สมรส ไม่เกิน 3 คน

2.2 การลงทุนในหลักทรัพย์

จะต้องนำเงินเข้ามาซื้อพันธบัตรชนิดพิเศษ ซึ่งกระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้กำหนดและจะโอนหรือไถ่ถอนพันธบัตรไม่ได้มีกำหนด 10 ปี ความอัตราเป็นรายบุคคลดังต่อไปนี้

- | | | |
|---|---|---------|
| (ก) นักลงทุน | 8 | ล้านบาท |
| (ข) คู่สมรส | 6 | ล้านบาท |
| (ค) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะและยังไม่ได้สมรส คนละ | 2 | ล้านบาท |

ทั้งนี้คณะกรรมการจะพิจารณาหลักฐานการซื้อพันธบัตรชนิดพิเศษและคุณสมบัติของนักการลงทุน

3. การเป็นผู้เชี่ยวชาญหรือนักวิชาการ

3.1 ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญที่อยู่ในความต้องการ และจะเป็นประโยชน์ต่อประเทศ โดยจะต้องมีหลักฐานแสดงวุฒิหรือใบรับรองการทำงาน ซึ่งสถานทูตหรือสถานกงสุลไทยรับรองในประเทศที่ไม่มีสถานทูตหรือสถานกงสุลไทยตั้งอยู่ต้องมีโนตารีพัับลิกรับรอง

3.2 ต้องมีหลักฐานที่แสดงว่าเคยมีรายได้ไม่ต่ำกว่าปีละ 10,000 เหรียญสหรัฐ

3.3 ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปี

และจะอนุญาตให้ครอบครัวของผู้เชี่ยวชาญหรือนักวิชาการ ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ซึ่งได้แก่ คู่สมรส บิดา มารดา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะและยังไม่สมรส

4. คนไทยที่ได้เปลี่ยนสัญชาติ

4.1 ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญที่อยู่ในความต้องการและจะเป็นประโยชน์ต่อประเทศ โดยจะต้องมีหลักฐานประวัติการศึกษาหรือประวัติการทำงาน

4.2 ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปี

และจะอนุญาตให้ครอบครัวคนไทยที่ได้เปลี่ยนสัญชาติไทยได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ซึ่งได้แก่ คู่สมรส บิดา มารดา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะและยังไม่สมรส

5. หลักเกณฑ์การพิสูจน์

5.1 ผู้ขออนุญาตต้องแสดงหลักฐานว่าตนไม่มีประวัติอาชญากรรม และไม่เป็นโรคต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง และผ่านการตรวจสอบลักษณะต้องห้ามจากกองตรวจคนเข้าเมือง และสภาความมั่นคงแห่งชาติ โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นผู้ประสานงานในการตรวจสอบ

5.2 นักลงทุนต้องแสดงหลักฐานว่า ได้มีการนำเงินลงทุนเข้ามาจากต่างประเทศโดยการโอนเงินผ่านระบบธนาคารพาณิชย์

6. การเพิกถอนใบสำคัญถิ่นที่อยู่

หากปรากฏผลจากการตรวจสอบในภายหลังพบว่า ผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ มีพฤติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งหรือเป็นบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย ว่าด้วยคนเข้าเมืองที่ไม่อาจแก้ไขได้ ให้เพิกถอนใบสำคัญถิ่นที่อยู่นั้นได้ และจะไม่คืนเงินค่าธรรมเนียมใบสำคัญถิ่นที่อยู่

7. การยื่นคำขอ

7.1 ผู้ประสงค์จะมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรให้ยื่นคำขอได้โดยตรงที่ศูนย์บริการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือสถานทูตไทย สถานกงสุลไทยในต่างประเทศหรือหน่วยงานที่สำนักงานได้มอบหมายในต่างประเทศ โดยจะทำการยื่น ได้ด้วยตัวเองหรือมอบหมายให้ผู้อื่นมายื่นแทนได้และจะต้องยื่นแบบฟอร์มคำขอโดยใช้ BOI FORM PR-1 จำนวน 2 ชุด และสำหรับนักลงทุนทางตรงให้ยื่นพร้อมกับ BOI FORM PR-2 จำนวน 2 ชุด จะต้องมิใช่ใบรับรองแพทย์ แสดงว่าไม่เป็นโรคต้องห้ามตามกฎหมาย ตรวจแล้วไม่เกิน 3 เดือน และใบรับรองของทางราชการที่ตนมีภูมิลำเนา แสดงว่าไม่เคยได้รับโทษ เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดลหุโทษหรือความผิดฐานประมาท

7.2 ในกรณีที่เป็นการลงทุนในโครงการที่จะเสนอให้คณะกรรมการให้ถิ่นที่อยู่ให้ความเห็นชอบจะต้องแนบรายละเอียดของโครงการมาด้วยโดยชำระค่าธรรมเนียมในการยื่นคำขอ เป็นจำนวนเงิน 2,000 บาท (สองพันบาทถ้วน) ขนด้านการค้า

8. ระยะเวลาการยื่นคำขอ จะต้องยื่นคำขอภายใน วันที่ 15 ตุลาคม 2538

การขออนุญาตถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อตั้ง โรงงาน

ผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และได้รับสิทธิ และประโยชน์ให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามมาตรา 27 ของ พ.ร.บ.ส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 มีความประสงค์จะขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อใช้ในกิจการ อุตสาหกรรมจะต้องส่งหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียด ต่าง ๆ อย่างละ 1 ชุด ดังนี้

1. คำขออนุญาตถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามแบบ กทท. 40 ที่แนบ

2. แผนที่ที่ดินโดยสังเขป ให้ระบุลักษณะ ที่ดิน สถานที่ข้างเคียง ถนนสายสำคัญที่ผ่าน รวมทั้งทางเข้าออก

3. สำเนาโฉนดที่ดินและแผนที่ระวางของ โฉนด (หากเป็น นส. 3 ต้องมีหลักฐานแสดงว่า ครอบ ครองไว้เกิน 10 ปี)

4. แผนผังการใช้ที่ดิน ให้แสดงรายละเอียด ระบุว่าส่วนตัวอาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน ห้องเก็บพัสดุ บ้านพัก โรงอาหาร ถนน ที่จอดรถ สนาม หรือสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ พร้อมคำนวณเนื้อที่ ที่จะต้องใช้ในการก่อสร้างแต่ละรายการ และรวม เนื้อที่ทั้งหมดให้ปรากฏอย่างชัดเจนในแผนที่ หาก มีที่ดินเหลือจากการก่อสร้างดังกล่าว ให้ชี้แจงไว้ในแผนผังด้วยว่า จะใช้ประโยชน์อย่างใดบ้าง

ในกรณีที่ดินมากกว่า 2 โฉนดขึ้นไปให้ระบุ แนวต่อระหว่างโฉนดในแผนที่ด้วย

5. สำเนาบัตรส่งเสริม

6. บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น

7. หนังสือบริษัทฯ ขออนุมัติถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นที่พักอาศัย

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาอนุมัติให้บริษัทต่าง ชาติที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนถือกรรมสิทธิ์ที่ ดินสำหรับเป็นที่พักอาศัยดังนี้

1. จะพิจารณาอนุญาตสำหรับรายที่มีที่ตั้งโรงงาน ในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมและรายที่ไม่มีเนื้อที่เหลือ หรือไม่เหมาะสมพอในบริเวณโรงงาน

2. ที่ดินที่ใช้เพื่อการก่อสร้างที่พักอาศัยจะต้อง อยู่ห่างจากสถานประกอบการตามถนนสาธารณะสาย หลักไม่เกิน 50 กิโลเมตร

3. จะไม่พิจารณาอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในเขตกรุงเทพมหานคร

4. ขนาดที่ดินที่จะได้รับอนุญาต

-ที่ดินใช้สำหรับผู้บริหารหรือช่างผู้ชำนาญ การจะต้องไม่เกิน 200 ตารางวา ต่อหนึ่งครอบครัว แต่รวมกันทั้งหมดไม่เกิน 5 ไร่ เว้นแต่โครงการที่มี ขนาดการลงทุนมากกว่า 1,000 ล้านบาท(ไม่รวมค่า ที่ดินและทุนหมุนเวียน)ให้ถือครองที่ดินรวมทั้งหมด ไม่เกิน 10 ไร่

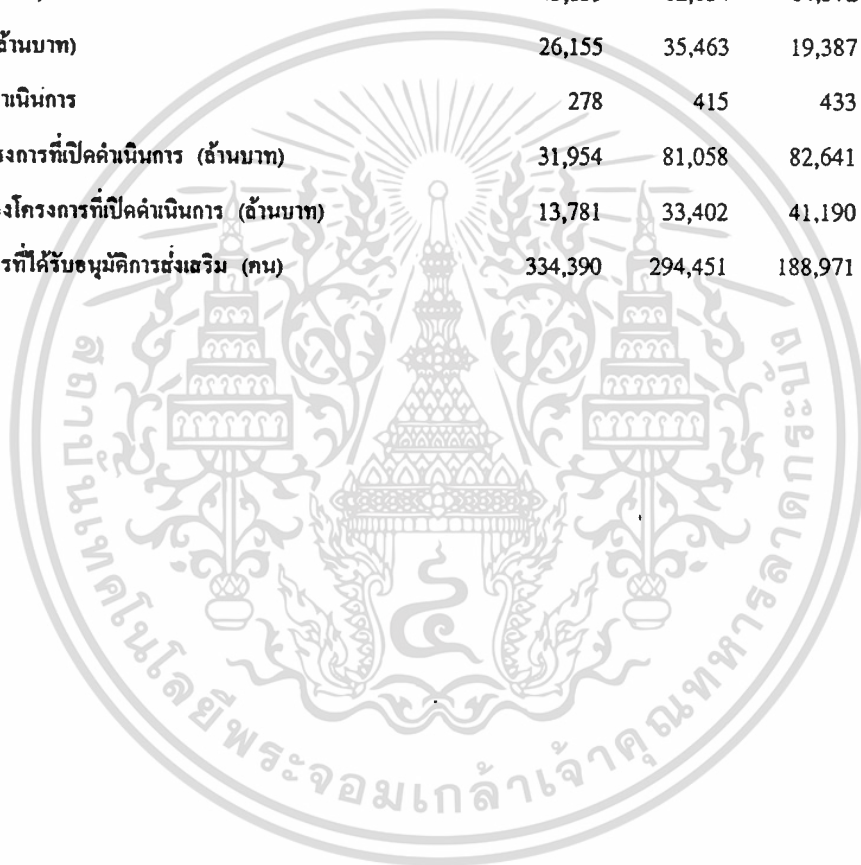
-ที่ดินใช้สำหรับคนงานในโรงงานจะต้องไม่ เกิน 1 ไร่ ต่อ 100 ครอบครัว แต่ทั้งหมดไม่เกิน 10 ไร่ เว้นแต่โครงการที่มีขนาดการลงทุนมากกว่า 1,000 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) ให้ถือ ครองที่ดินได้ไม่เกิน 20 ไร่

5. จะต้องจำหน่ายหรือโอนที่ดินภายใน 1 ปี เมื่อสิ้นสุดสภาพการเป็นผู้ได้รับการส่งเสริม

ภาวะการลงทุน

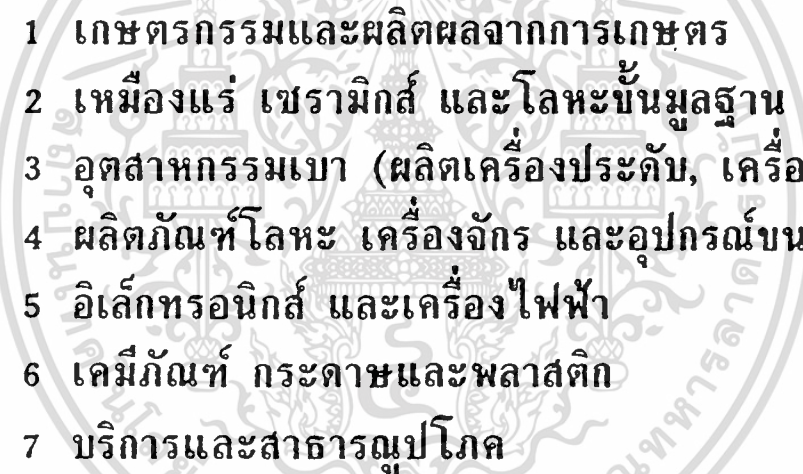
สถิติการส่งเสริมการลงทุนในช่วง 5 ปี (2532 - 2536)

	2532	2533	2534	2535	2536
จำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริม	1,288	1,019	631	444	1,255
จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริม	1,179	932	605	394	851
มูลค่าการลงทุนของโครงการที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริม (ล้านบาท)	290,315	476,176	279,457	284,335	176,296
มูลค่าทุนจดทะเบียนของโครงการที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริม (ล้านบาท)	71,314	97,517	83,759	45,726	35,167
o ทุนไทย (ล้านบาท)	45,159	62,054	64,372	26,871	29,287
o ทุนต่างชาติ (ล้านบาท)	26,155	35,463	19,387	18,855	5,880
จำนวนโครงการที่เปิดดำเนินการ	278	415	433	440	375
มูลค่าการลงทุนของโครงการที่เปิดดำเนินการ (ล้านบาท)	31,954	81,058	82,641	96,781	129,081
มูลค่าทุนจดทะเบียนของโครงการที่เปิดดำเนินการ (ล้านบาท)	13,781	33,402	41,190	39,422	46,440
การจ้างงานของโครงการที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริม (คน)	334,390	294,451	188,971	103,465	208,578



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บัญชีประเภทกิจการที่จะให้การส่งเสริมการลงทุน

- 
- หมวด 1 เกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร
 - หมวด 2 เหมืองแร่ เซรามิกส์ และโลหะขั้นมูลฐาน
 - หมวด 3 อุตสาหกรรมเบา (ผลิตเครื่องประดับ, เครื่องกีฬาฯ)
 - หมวด 4 ผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ขนส่ง
 - หมวด 5 อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องไฟฟ้า
 - หมวด 6 เคมีภัณฑ์ กระจกและพลาสติก
 - หมวด 7 บริการและสาธารณูปโภค



หมวด 7

บริการ และสาธารณูปโภค

หมวด 7 อุตสาหกรรมบริการและสาธารณูปโภค

ประเภท	เงื่อนไข
1 การผลิตพลังงานไฟฟ้า หรือไอน้ำ (41011, 41020) 2 การประปา หรือน้ำเพื่ออุตสาหกรรม (42000) 3 กิจการทางสัมปทาน (50102) 4 กิจการระบบขนส่งมวลชน (71110, 71139) 5 กิจการบริการโทรคมนาคมควาเทียม (7200)	จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง 1. จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง 2. จะได้รับสิทธิและประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากรเท่านั้น
8 กิจการบริการโทรศัพท์ (72002)	1. จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง 2. จะได้รับสิทธิและประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากรเท่านั้น
7 กิจการขนส่งทางท่อ (71139)	1. จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง 2. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 หรือเขต 2 จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการ เครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน 3. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร 4. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี ไม่ว่าจะตั้งที่เขตใด
9 กิจการกระแสไฟฟ้า (71139)	จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง
9 กิจการขนส่งทางเรือระหว่างประเทศ (71210)	* 1. จะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร 2. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี
0 กิจการขนถ่ายสินค้าสำหรับเรือเดินทะเล (71230)	-
1 กิจการสถานที่ตรวจ และบรรจุสินค้าเข้าตู้คอนเทนเนอร์ เพื่อการส่งออก (Container Yard) (71912)	จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง
2 กิจการเดินเรือเฟอร์รี่ หรือเรือที่ใช้กำลังสูง (71210)	1. จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน 2. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภท	เงื่อนไข
<p>7.13 กิจการให้ความสะดวกเพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยว</p> <ul style="list-style-type: none"> - กิจการเดินเรือนำเที่ยว (71210) - กิจการให้เช่าเรือสำราญ (71210) - กิจการบริการที่จอดรถโดยมีที่พักรักษา และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว (63201, 71210, 71230) - กิจการให้บริการกีฬาดำน้ำ (SCUBA DIVE) โดยมีที่พักรักษา (63201) 	<p>เฉพาะกิจการเดินเรือนำเที่ยวและกิจการให้เช่าเรือสำราญ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน 2. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี <p>เฉพาะกิจการให้เช่าเรือสำราญ</p> <p>จะต้องมีเรือสำหรับให้บริการไม่น้อยกว่า 10 ลำ</p>
<p>7.14 กิจการขนส่งทางอากาศ (71310)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง 2. จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน
<p>7.15 กิจการสนามบินพาณิชย์ (71320)</p> <p>7.16 กิจการโรงแรม (63201)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 3. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี <p>จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. จะต้องตั้งในเขต 2 หรือเขต 3 ยกเว้นเขตจังหวัดภูเก็ต เมืองพัทธยา อำเภอสุโขทัย อำเภอหาดใหญ่ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จะไม่ให้การส่งเสริม 2. จะต้องมีย่านห้องพักไม่น้อยกว่า 100 ห้อง 3. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 2 จะได้รับสิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร เฉพาะการลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน
<p>7.17 กิจการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง (83101)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร เฉพาะการยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร 1. จะต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 150 หน่วย สำหรับในเขต 1 และไม่น้อยกว่า 75 หน่วย สำหรับในเขต 2 และเขต 3 2. พื้นที่ต่อหน่วยจะต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร

ประเภท	เงื่อนไข
<p>1.18 กิจการเขตอุตสาหกรรม (83101)</p>	<p>3.. จะต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหกแสนบาท (รวมราคาที่ดิน)</p> <p>4. แผนผังและแบบแปลนอาคาร จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ</p> <p>5. จะต้องได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>*6. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 และ เขต 2 จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 5 ปี</p> <p>7. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี</p> <p>8. จะไม่ได้รับสิทธิและประโยชน์เกี่ยวกับอาคารเช่าเครื่องจักร</p> <p>*1. ที่ดินที่จัดมีขนาดไม่ต่ำกว่า 500 ไร่ยกเว้นในกรุงเทพฯ และสมุทรปราการจะไม่ให้การส่งเสริม</p> <p>2. ที่ดินที่ใช้เป็นเขตที่ตั้งโรงงานจะต้องมีบริเวณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 และไม่เกินร้อยละ 75 ของพื้นที่ทั้งหมด</p> <p>*3. การดำเนินงานต่างๆ ของเขตอุตสาหกรรมในด้านอื่นๆ ดังนี้</p> <p>3.1 ถนนให้สร้างตามมาตรฐานขั้นต่ำดังนี้</p> <p>*3.1.1 ถนนสายเมน ในกรณีที่มีทางวิ่งสองทางสวนกันต้องมีเขตทางไม่ต่ำกว่า 18 เมตร และไหล่ถนนข้างถนนข้างละ 3 เมตรและหากเป็นถนนที่จัดให้รถวิ่งทางเดียวต้องมีเขตทางไม่ต่ำกว่า 13 เมตร เป็นผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 7 เมตร และไหล่ถนนข้างละ 3 เมตร</p> <p>3.1.2 ถนนซอย(สายโท) ต้องมีผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.50 เมตร ไหล่ถนนข้างละ 2 เมตร</p> <p>3.2 การระบายน้ำทิ้งและกำจัดน้ำเสีย ต้องจัดให้มี Treatment Plant เพื่อกำจัดน้ำเสียก่อนระบายน้ำทิ้งตามแบบที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบโดยให้มีท่อระบายน้ำทิ้งโดยปกติและน้ำเสียแยกจากกัน</p> <p>3.3 การกำจัดขยะ ต้องจัดให้มีที่รวมและเตาเผาที่เพียงพอและมีวิธีเก็บขยะที่เหมาะสม</p> <p>*3.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินต้องมีการแบ่งเขตที่ตั้งโรงงานให้เป็นสัดส่วนต่างหากจากเขตที่อยู่อาศัยและธุรกิจอื่นๆ ตามโครงการที่เสนอและคณะกรรมการอนุมัติ</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภท	เงื่อนไข
<p>7.19 กิจการเขตส่งออกสินค้าเกษตร (83101)</p>	<p>* 3.5 โรงงานที่มีกลิ่นและควัน เพื่อไม่ให้โรงงานที่มีกลิ่นและควันตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมนี้ การตั้งโรงงานในเขตอุตสาหกรรมจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน</p> <p>3.6 การบริการสาธารณูปโภค จะต้องดำเนินการให้มีไฟฟ้า น้ำประปาและน้ำใช้ โทรศัพท์และการไปรษณีย์แก่โรงงานอุตสาหกรรมที่เข้าไปอยู่ในเขตอุตสาหกรรมใช้ได้เพียงพอ</p> <p>3.7 ระยะเวลาดำเนินงาน ภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ออกบัตรส่งเสริมจะต้องจัดปรับปรุงที่ดินประมาณร้อยละ 25 ของบริเวณที่ดินทั้งหมด ให้มีบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ พร้อม</p> <p>*4. คณะกรรมการอาจผ่อนผันเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นได้ตามที่เห็นสมควรเป็นกรณี ๆ ไป</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินที่จัดจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 500 ไร่ 2. จะต้องตั้งแหล่งประกอบการในท้องที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบและไม่อยู่ในเขตห้ามก่อสร้างของทางราชการและไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง 3. พื้นที่สำหรับประกอบกิจการส่งออกสินค้าเกษตร จะต้องไม่เกินร้อยละ 60 ของพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย และธุรกิจอื่น ๆ จะต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของพื้นที่ทั้งหมด และพื้นที่สำหรับบริการสาธารณูปโภค จะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยจะต้องแยกพื้นที่สำหรับประกอบกิจการส่งออกสินค้าเกษตรออกเป็นสัดส่วนต่างหากจากพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัยและธุรกิจอื่น ๆ 4. จะต้องดำเนินการให้มีไฟฟ้า น้ำประปา น้ำใช้ และระบบสื่อสารแก่กิจการที่เข้าไปอยู่ในเขตส่งออกสินค้าเกษตรใช้ได้เพียงพอ และต้องจัดให้มีสถานที่บริการกลางสำหรับการส่งออกสินค้าเกษตรตามที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ 5. ถนนภายในเขตให้สร้างตามมาตรฐานขั้นต่ำดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 5.1 ถนนสายเมนในกรณีที่มีทางวิ่งสองทางสวนกันต้องมีเขตทางไม่ต่ำกว่า 18 เมตร เป็นผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และไหล่ถนนข้างละ 3 เมตร และหากเป็นถนนที่จัดให้รถวิ่งทางเดียวต้องมีเขตทางไม่ต่ำกว่า 13 เมตร เป็นผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 7 เมตร ไหล่ถนนข้างละ 3 เมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภท	เงื่อนไข
<p>7.20 กิจการศูนย์อุตสาหกรรมอัญมณี หรือเครื่องประดับ (83101)</p>	<p>5.2 ถนนซอย (สายโท) ต้องมีผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.50 เมตร ไหล่ถนนข้างละ 2 เมตร</p> <p>6. จะต้องมียกถนนสายหลักเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทำเรื่องที่สะดวกแก่การขนส่งสินค้าเพื่อส่งออก โดยได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p> <p>7. จะต้องมีมาตรการที่ป้องกันและควบคุมมิให้เกิดผลเสียหายต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม</p> <p>8. จะต้องดูแลรักษาสถานที่อำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภค ให้ให้บริการได้ดีตลอดไป</p> <p>9. จะต้องจัดและปรับปรุงที่ดินให้ได้ประมาณร้อยละ 25 ของบริเวณที่ดินทั้งสิ้น ให้มีบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ครบก่อนภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ออกบัตรส่งเสริม</p> <p>1. ที่ดินที่จัดจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 100 ไร่</p> <p>2. จะต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม เฉพาะที่เกี่ยวกับอัญมณีและเครื่องประดับไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมด</p> <p>3. จะต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับการค้าขายอัญมณีและเครื่องประดับ</p> <p>4. จะต้องจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยที่เหมาะสม</p> <p>5. จะต้องจัดให้มีห้องประชุมและห้องแสดงสินค้านำรวมทั้งศูนย์ธุรกิจ</p> <p>6. จะต้องมีพื้นที่จอดรถขนาดที่เหมาะสม</p> <p>7. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 หรือ เขต 2 จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ สก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน</p> <p>8. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร</p> <p>9. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี ไม่ว่าตั้งที่เขตใด</p>
<p>7.21 กิจการสร้างอาคารหลายชั้นสำหรับเป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม (83101)</p>	<p>1. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 จะต้องสร้างอาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรม หรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมเท่านั้น</p> <p>2. แบบแปลนแผนผังจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำออกเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตจากกรมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์

ประเภท	เงื่อนไข
	<ol style="list-style-type: none"> 3. พื้นที่ที่ใช้เป็นอาคารโรงงานจะต้องมีบริเวณไม่เกิน ร้อยละ 70 ของพื้นที่ทั้งหมด 4. อาคารโรงงานจะต้องสูงไม่เกิน 12 ชั้น 5. การปลูกสร้างอาคารโรงงาน และส่วนประกอบจะต้องให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร 6. จะต้องจัดให้มีและใช้ระบบขจัดน้ำเสีย ให้เป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งอุตสาหกรรมหรือ ใช้บริการระบบขจัดน้ำเสียรวมของนิคมอุตสาหกรรม หรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม 7. จะต้องจัดให้มีที่รวมและเผาเพื่อกำจัดขยะให้เพียงพอ และมีวิธีเก็บขยะที่เหมาะสม 8. จะต้องป้องกันและควบคุมมิให้เกิดผลเสียหายนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือที่จะก่อให้เกิดอันตราย หรือ ความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง 9. จะต้องมีการแบ่งเขตพื้นที่สำหรับเป็นที่จอดรถ ห้องอาหาร บริเวณที่ใช้ในการขนส่งด้วยรถบรรทุกนอกตัวอาคาร 10. โรงงานที่ประกอบกิจการประเภทที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ใช้น้ำมาก มีแรงดันสะเทือน และไอน้ำ การให้เข้าดำเนินกิจการในอาคารนี้ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน 11. จะต้องดำเนินการให้มีไฟฟ้า น้ำ โทรศัพท์ และการไปรษณีย์ แก่โรงงานอุตสาหกรรมที่เข้าไปอยู่ในอาคาร ใช้ได้เพียงพอ 12. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 หรือ เขต 2 จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรทั้งหมดเฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน 13. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร 14. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี ไม่ว่าตั้งที่เขตใด
7.22 กิจการหอประชุมขนาดใหญ่ (83101)	<ol style="list-style-type: none"> 1. จะต้องมีความจุตั้งแต่ 2,000 ที่นั่งขึ้นไป 2. จะต้องมีเครื่องมือและสิ่งอำนวยความสะดวกในการจัดประชุมตามที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
 ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา แต่ต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภท	เงื่อนไข
<p>23. กิจกรรมศูนย์แสดงสินค้านานาชาติ (83101)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 3. แบบแปลนแผนผังจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ 4. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 หรือ เขต 2 จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน 5. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร 6. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี ไม่ว่าที่ตั้งที่เขตใด <ol style="list-style-type: none"> 1. จะต้องมียี่พื้นที่ไม่ต่ำกว่า 50 ไร่ และมีเนื้อที่แสดงสินค้าไม่ต่ำกว่า 30,000 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่แสดงสินค้าในอาคารไม่ต่ำกว่า 24,000 ตารางเมตร ทั้งนี้จะต้องประกอบด้วยอาคารแสดงสินค้าขนาดไม่ต่ำกว่า 10,000 ตารางเมตร 1 หลัง 2. จะต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1 มีพื้นที่จอดรถไม่ต่ำกว่า 2 เท่า ของพื้นที่แสดงสินค้า และทั้งนี้จะต้องไม่ต่ำกว่า 60,000 ตารางเมตร 2.2 มีห้องเจรจาธุรกิจสำหรับทุกห้องแสดงสินค้า (HALL) 3. จะต้องไม่มีการซื้อขาย และทำการส่งมอบสินค้า ณ ที่แสดงสินค้า เว้นแต่ในช่วงเวลาที่มีการแสดงสินค้าเป็นครั้งคราว โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กรมพาณิชย์ สัมพันธ์ และสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน กำหนด 4. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 หรือ เขต 2 จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน 5. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร 6. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี ไม่ว่าที่ตั้งที่เขตใด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภท	เงื่อนไข
7.24 กิจการคลังสินค้า (71920)	-
7.25 กิจการห้องเย็น (71920)	-
7.26 กิจการให้บริการนำเชื้อแก่ผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ (93319)	-
7.27 กิจการบริการสาธารณูปโภคแก่กิจการเลี้ยงสัตว์น้ำ (95999)	-
7.28 กิจการวิจัยและพัฒนา (83242)	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 หรือ เขต 2 จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการ เครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน 2. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร 3. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี ไม่ว่าที่ตั้งที่ใด
7.29 กิจการบริการกำจัดขยะ กากอุตสาหกรรมหรือบำบัดน้ำเสีย (92000)	<ol style="list-style-type: none"> 1. จะต้องเป็นโครงการที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องให้ความเห็นชอบ 2. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 หรือ เขต 2 จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการ เครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน 3. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร 4. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี ไม่ว่าตั้งอยู่ในเขตใด
7.30 กิจการขนถ่ายสารเคมีที่เป็นพิษ (92000)	<ol style="list-style-type: none"> 1. จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 2. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 หรือ เขต 2 จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการ เครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน 3. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร 4. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี ไม่ว่าที่ตั้งที่ใด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานานาชาติ จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี ไม่ว่าที่ตั้งที่ใด
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องแจ้งถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภท	เงื่อนไข
<p>31 กิจการจัดตั้งสถานศึกษาหรือศูนย์ฝึกฝนวิชาชีพ (93131, 93139, 93141 และ 93150)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. จะต้องมีการสอนในสาขาที่เกี่ยวข้องกับช่างอุตสาหกรรม วิศวกรรมศาสตร์ วิทยาศาสตร์ และเทคโนโลยีอยู่ด้วย 2. จะต้องรับนักศึกษาด้านช่างอุตสาหกรรม วิศวกรรมศาสตร์ และเทคโนโลยีไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนนักศึกษาทั้งหมด 3. จะต้องเป็นโครงการที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องให้ความเห็นชอบ 4. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 หรือ เขต 2 จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน 5. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร 6. จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี ไม่ว่าตั้งที่เขตใด
<p>7.32 กิจการสถานพยาบาล (93311)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครจะต้องมีเตียงรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนไม่น้อยกว่าห้าสิบเตียง ในจังหวัดอื่นจะต้องมีเตียงรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าเตียง 2. ในเขตกรุงเทพมหานครจะต้องมีรถพยาบาล (Ambulance) สำหรับผู้ป่วยอย่างน้อย 2 คัน ในเขตจังหวัดอื่น อย่างน้อย 1 คัน 3. จะต้องมียุทธศาสตร์นอก ห้างเภสัช ห้างเอกซเรย์ ห้างผ่าตัด ห้องปฏิบัติการ ห้องเก็บรักษาพยาบาล และทะเบียนห้องฉุกเฉิน และห้องดับจิต โรงครัว โรงซักฟอก ที่พักพยาบาล และคณงาน 4. จะต้องมียุทธศาสตร์ขนาดบรรจุเตียงหรือรถเข็นผู้ป่วยได้ถ้าเป็นอาคารสูงค่า 2 ชั้น ขึ้นไป 5. จะต้องมียุทธศาสตร์ได้สะดวกและเพียงพอ 6. โครงการที่ตั้งในเขตกรุงเทพฯ จะไม่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ตั้งในต่างจังหวัด จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี 7. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 1 หรือ เขต 2 จะได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นอนุญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภท	เงื่อนไข
<p>7.33 กิจการสร้างภาพยนตร์ไทยหรือกรให้บริการกิจการสร้างภาพยนตร์ (94110)</p>	<p>สก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน</p> <p>8. โครงการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การสร้างภาพยนตร์จะต้องเป็นภาพยนตร์ไม่น้อยกว่า 35 มม. เสียงในฟิล์ม ความยาวไม่ต่ำกว่า 80 นาที ต่อเรื่อง 2. การสร้างภาพยนตร์จะต้องมีเครื่องจักรหลักดังนี้ กล้องถ่ายภาพนิ่ง ชาติกล้อง หัวกล้อง Motor Zoom เทรน ยกกล้องถ่ายทำ สายตั้งกล้องถ่าย (Dolly) ไฟจัดแสง 3. งานบริการกิจการภาพยนตร์ จะต้องมีเครื่องจักรหลักดังนี้ เครื่องล้างฟิล์ม เครื่องพิมพ์ฟิล์ม เครื่องตัดต่อฟิล์ม เครื่องบันทึกเสียง เครื่องตรวจภาพ เครื่องทำเทคนิค และเครื่องทดลองฉาย 4. จะได้รับสิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร เฉพาะลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ สก.13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน
<p>7.34 กิจการเคลือบและหรือพอกท่อสำหรับปีโครเลียม หรือ ปีโครเคมี (50290) (38198)</p>	<p>*จะต้องตั้งอยู่ในเขต 2 หรือเขต 3</p>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
ใบรับคำขอ

แบบ กทท. 01 เลขที่คำขอ...../25.....

(ลงชื่อผู้รับ).....

วันที่...../...../ 25.....

เมื่อมาติดต่อโปรดอ้างเลขที่ข้างต้นด้วย

คำแนะนำ

- โปรดกรอกแบบคำขอ โดยครบถ้วนและถูกต้องที่สุดเท่าที่จะทำได้
- หากช่องว่างสำหรับกรอกไม่พอ โปรดใช้แผ่นแนบ
- โปรดขีดข้อความที่ไม่ใช่ออกและกาเครื่องหมาย ที่เกี่ยวข้อง
- โปรดใช้หน่วยเงินบาท ในการกรอกคำขอ และใช้อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศปัจจุบัน
- หากมีเอกสารศึกษาความเหมาะสมของโครงการอยู่แล้ว โปรดแนบมากับคำขอด้วย
- ในกรณีที่ต้องการคำชี้แจงในการกรอกคำขอ โปรดติดต่อศูนย์บริการลงทุนสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน 555 ถนนวิภาวดี-รังสิต เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 537-8111, 537-8155
- โปรดยื่นคำขอต่อสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน 2 ชุด
- โปรดเก็บใบรับคำขอของท่านไว้เป็นหลักฐาน

INSTRUCTIONS

1. Please complete this form as fully and accurately as possible.
2. If the blank space provided is not sufficient, please attach any supplementary sheets, specifying the item number referred to.
3. Please cross out those parts which are inapplicable and check those which are.
4. Please use baht currency equivalents to current foreign exchange rate.
5. Please attach to the application form any feasibility studies already completed which are relevant to this project.
6. If any explanation or assistance is desired in completing this application form, please contact the Investment Services Center. 555 Vipavadee Rangsit Rd., Jatuchuck, Bkk. 10900 Tel. 537-8111, 537-8155
7. Please submit two copies of the application form to the above office of the Board of Investment.
8. Please retain your receipt for proof of submission.

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

BOARD OF INVESTMENT

คำขอรับการส่งเสริม

APPLICATION FOR PROMOTION

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เลขที่คำขอ...../25.....

ผู้รับ.....

วันที่...../...../25.....

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

คำขอรับการส่งเสริม

สำหรับกิจการประเภท.....

วันที่.....

ผู้ขอรับการส่งเสริม

1.1 ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี สัญชาติ.....

ที่อยู่..... โทรศัพท์.....

ในนามบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิ.....

ซึ่งใช้ชื่อเป็นภาษาอังกฤษว่า.....

บริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิ นี้ ได้จัดตั้งขึ้นแล้ว จะได้จัดตั้งขึ้นภายหลัง

ผู้ยื่นคำขอมีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิที่ขอเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมโดยเป็น/จะเป็น

ผู้ลงทุนรายใหญ่

ผู้เริ่มก่อการ

ผู้จัดการ

อื่น ๆ (โปรดระบุ)

กรรมการของบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิ

ชื่อของตัวแทนสำหรับการติดต่อเกี่ยวกับการขอรับการส่งเสริม.....

ที่อยู่..... โทรศัพท์.....

1.2 สำหรับกรณีที่บริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิที่ขอเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมจัดตั้งขึ้นแล้ว

ทะเบียนเลขที่..... วันที่..... สำนักงานใหญ่

ของบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิตั้งอยู่ที่.....

โทรศัพท์.....

ชื่อและที่อยู่ของกรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 5 รายแรกของบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิมีดังต่อไปนี้

รายชื่อและที่อยู่ของผู้ที่จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 5 รายแรกของกิจการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมมีดังต่อไปนี้

.....

.....

.....

.....

เงินลงทุนที่ผู้ถือหุ้นต่างด้าวถือหุ้นนั้นเป็น

- เงินสดที่นำมาจากประเทศ..... จำนวน บาท
 ประเทศ..... จำนวน บาท
 ประเทศ..... จำนวน บาท
- เครื่องจักรตีราคาเป็นหุ้น จำนวน บาท
- ค่าวิชาการตีราคาเป็นหุ้น จำนวน บาท
- อื่น ๆ คือ..... จำนวน บาท
 จำนวน บาท

2.3 ทุนจากเงินกู้และสินเชื่อ

ชื่อสถาบันที่ให้กู้หรือให้สินเชื่อ	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย	ระยะชำระคืน
.....
.....
.....

3. การลงทุน

3.1 ที่เปิดดำเนินการแล้ว สำหรับโครงการที่ขอรับการส่งเสริม
 บาท บาท

ค่าที่ดิน	.....	.....
ค่าก่อสร้าง	.....	.....
ค่าเครื่องจักร	.....	.....
ค่าติดตั้ง	.....	.....
ค่าทดลองเครื่อง	.....	.....
ค่าวิชาการ	.....	.....
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินการ	.....	.....
มูลค่าสินทรัพย์อื่น ๆ	.....	.....
เงินทุนหมุนเวียน	.....	.....
รวม	.....	.....

3.2 ที่ตั้งโรงงาน/สถานที่ประกอบการ..... ถนน.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

เอกสารแนบที่ติดมาเพื่อใช้ในการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 รายละเอียดของผลิตภัณฑ์ โดยระบุลักษณะ ขนาด คุณภาพและมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ

4.3 กำลังผลิตและการผลิตของกิจการที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว (ถ้ามี) ให้สถิติ 3 ปีย้อนหลัง การคำนวณกำลังผลิตถือหลักว่าทำงานวันละ..... ชม. ปีละ..... วัน

ผลิตภัณฑ์	ปี	กำลังผลิต เต็มที่ต่อปี	ผลิตจริง	มูลค่า
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				

4.4 กรรมวิธีการผลิต แนบแผนภูมิกรรมวิธีการผลิตพร้อมคำชี้แจงโดยละเอียด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. วัตถุศิลปะและวัตถุจำเป็น

5.1 ที่มีกำเนิดในประเทศ

รายการ	ปริมาณการใช้ต่อปีและมูลค่า	
	ปริมาณ	มูลค่า
ปีที่ 1		
ปีที่ 2		
ปีที่ 3		

5.2 ที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ

รายการ	ปริมาณการใช้ต่อปีและมูลค่า	
	ปริมาณ	มูลค่า (ซี.ไอ.เอฟ.)
ปีที่ 1		
ปีที่ 2		
ปีที่ 3		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้拿去ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.3 เมื่อเริ่มกิจการอัตราส่วนของมูลค่าวัตถุดิบและวัสดุจำเป็นในประเทศที่ใช้ในการผลิตผลิตภัณฑ์หนึ่งหน่วย เทียบกับราคาจากโรงงานของผลิตภัณฑ์ (Ex Factory)

- 1. ผลิตภัณฑ์..... เป็นร้อยละ.....
- 2. ผลิตภัณฑ์..... เป็นร้อยละ.....
- 3. ผลิตภัณฑ์..... เป็นร้อยละ.....
- 4. ผลิตภัณฑ์..... เป็นร้อยละ.....
- 5. ผลิตภัณฑ์..... เป็นร้อยละ.....

5.4 บรรยายรายละเอียดและแผนการดำเนินงานที่จะเพิ่มอัตราส่วนการใช้วัตถุดิบและวัสดุจำเป็นในประเทศ

6. การใช้แรงงาน

6.1 จำนวนคนงานทั้งสิ้นเมื่อโครงการที่ขอรับการส่งเสริมนี้เปิดดำเนินการเต็มโครงการแล้ว

ระดับบริหาร.....	คน
ระดับผู้ชำนาญการเฉพาะด้าน.....	คน
ระดับผู้ปฏิบัติงาน.....	คน
เสมียนพนักงาน.....	คน
คนงานฝีมือและกึ่งฝีมือ.....	คน
คนงาน.....	คน
รวม.....	คน

6.2 จะใช้คนต่างด้าว

สัญชาติ.....	รวม.....	คน
สัญชาติ.....	รวม.....	คน
สัญชาติ.....	รวม.....	คน

6.3 มีแผนการฝึกอบรมคนไทยดังต่อไปนี้

7. ข้อตกลงกับต่างประเทศ

- 7.1 แนบสำเนาข้อตกลงในการร่วมมือ ทางเทคนิคและวิชาการ
- 7.2 แนบสำเนาข้อตกลงในการร่วมมือใน การจัดการ
- 7.3 แนบสำเนาข้อตกลงอื่น ๆ.

8. ตลาด

- 8.1 ประมาณความต้องการในประเทศทั้งสิ้น ของผลิตภัณฑ์แต่ละชนิดที่จะทำการผลิต
(ไม่ใช่เพียงส่วนที่ท่านคาดว่ากิจการของท่านจะจำหน่ายได้)

ชนิดผลิตภัณฑ์	ปีก่อนปีที่แล้ว	ปีที่แล้ว	ปีนี้	ปีหน้า	ปีถัดไป
1. _____ ปริมาณ	_____	_____	_____	_____	_____
_____ มูลค่า	_____	_____	_____	_____	_____
2. _____ ปริมาณ	_____	_____	_____	_____	_____
_____ มูลค่า	_____	_____	_____	_____	_____
3. _____ ปริมาณ	_____	_____	_____	_____	_____
_____ มูลค่า	_____	_____	_____	_____	_____
4. _____ ปริมาณ	_____	_____	_____	_____	_____
_____ มูลค่า	_____	_____	_____	_____	_____
5. _____ ปริมาณ	_____	_____	_____	_____	_____
_____ มูลค่า	_____	_____	_____	_____	_____

- 8.2 ในปัจจุบันบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิ ของท่านมี ส่วนแบ่งในตลาด ในประเทศร้อยละ _____
เมื่อโครงการที่ขอรับการส่งเสริมนี้เปิดดำเนินการเต็มโครงการแล้วจะเป็นร้อยละ _____

- 8.3 แผนการจำหน่าย เพื่อให้ได้ตลาดตาม 8.2
- _____
- _____
- _____
- _____

- 8.4 การผลิตในประเทศ ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ผู้ผลิต	กำลังผลิตสูงสุด	ปริมาณการผลิต ในปัจจุบัน	หมายเหตุ
ที่เปิดดำเนินการแล้ว			
1. _____	_____	_____	_____
2. _____	_____	_____	_____
3. _____	_____	_____	_____
4. _____	_____	_____	_____
5. _____	_____	_____	_____
6. รាយย่อยอื่น ๆ ร่วมกัน _____	_____	_____	_____

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่ชนด้านการค้า

6. รាយย่อยอื่น ๆ ร่วมกัน _____ ทั้งหน่วยงานให้คำปรึกษาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้ผลิต	กำลังผลิตสูงสุด	ปริมาณการผลิตในปัจจุบัน	หมายเหตุ
ที่อยู่ในระหว่างการจัดตั้ง			
1. _____			
2. _____			
3. _____			
4. _____			
5. _____			
6. รายย่อยอื่นๆ รวมกัน _____			

หากมีผลิตภัณฑ์หลายประเภทให้จัดทำเพิ่มโดยใช้แบบตารางข้างต้น

8.5 ปริมาณและมูลค่าการนำเข้าของผลิตภัณฑ์ชนิดเดียวกันกับที่จะผลิตในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ชนิดผลิตภัณฑ์	ปี 25____	ปี 25____	ปี 25____
1. _____ ปริมาณ			
_____ มูลค่า			
2. _____ ปริมาณ			
_____ มูลค่า			
3. _____ ปริมาณ			
_____ มูลค่า			
4. _____ ปริมาณ			
_____ มูลค่า			
5. _____ ปริมาณ			
_____ มูลค่า			

8.6 ชื่อผู้นำเข้าที่สำคัญและสินค้า ที่ผู้นำเข้าแต่ละรายเหล่านั้นนำเข้ามายังจำหน่ายในประเทศ

ชื่อ

ตราสินค้าและแหล่งผลิต

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

8.7 แผนการส่งผลิตภัณฑ์ไปจำหน่ายต่างประเทศ

8.8 รายชื่อผู้จะซื้อผลิตภัณฑ์ของท่านรายใหญ่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆก็ตาม สิ่งนี้ห้ามเป็นข้อดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างถึงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ราคาจากโรงงานที่ท่านคาดว่าจะขาย.....
 ราคาจากโรงงานที่ผู้ผลิตรายอื่นขายอยู่.....
 ราคา ซี.ไอ.เอฟ. ของของที่นำเข้าที่คุณภาพเดียวกัน.....
 อัตราอากรขาเข้า.....
 ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%.....

9. ต้นทุนและกำไร

9.1 ประมาณการต้นทุนของกิจการที่ขอรับการส่งเสริม สำหรับ 3 ปีแรก ที่เปิดดำเนินการ
 จำนวน โดยถือเสมือนว่าได้รับสิทธิและประโยชน์ตามที่ขอ

(พันบาท)

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
ค่าวัตถุดิบ			
ในประเทศ			
ต่างประเทศ			
ค่าวัสดุจำเป็น			
ในประเทศ			
ต่างประเทศ			
ค่าแรงงาน			
แรงงานไทย			
แรงงานต่างด้าว			
ค่าบริการสาธารณูปโภค			
ค่าเสื่อมราคา			
เครื่องจักร			
อาคารโรงงาน			
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในโรงงาน			
รวมเป็นค่าใช้จ่ายในการผลิต			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร			
ค่าใช้จ่ายในการขาย			
ค่าเสื่อมราคาสำนักงาน			
ค่าวิชาการและค่าใช้จ่ายสิทธิอื่น ๆ			
ในประเทศ			
ต่างประเทศ			
ค่าดอกเบี้ย			
ในประเทศ			
ต่างประเทศ			
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดโรงงาน			
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			
รวมเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
รวมเป็นต้นทุนทั้งสิ้น			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศจัดทำขึ้นเป็นข้อมูลเบื้องต้นเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาเท่านั้น

ไม่ก่อผลผูกพันทางกฎหมายและต้องอ้างอิงถึงเว็บไซต์ของเอกสารทุกครั้งเพื่อการนำไปใช้

9.2 กำไรขาดทุน โดยใช้ประมาณการของต้นทุนทั้งสิ้นใน 9.1 แสดงกำไรขาดทุนใน 3 ปีแรกของการเปิดดำเนินการ

(พันบาท)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
รายได้ทั้งสิ้น			
หักค่าใช้จ่ายในการผลิต			
หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
กำไร (ขาดทุน)			

9.3 ราคาจากโรงงาน และค่าใช้จ่ายต่อหน่วย ของผลิตภัณฑ์ที่จะผลิต (เมื่อดำเนินการผลิตเต็มตามโครงการ)

	ผลิตภัณฑ์.....	ผลิตภัณฑ์.....	ผลิตภัณฑ์.....
ราคาจากโรงงาน	บาท	บาท	บาท
วัตถุดิบและวัสดุจำเป็นนำเข้า			
วัตถุดิบและวัสดุจำเป็นในประเทศ			
ค่าแรงงาน			
ค่าเสื่อมราคา			
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			
กำไร			

10. การสว่นหรือการได้มาซึ่งเงินตราต่างประเทศ

อธิบายและคำนวณให้เห็นว่าโครงการของท่านจะสามารถสว่น หรือทำให้ได้มาซึ่งเงินตราต่างประเทศเป็นจำนวนเท่าใด เมื่อดำเนินการเต็มตามโครงการแล้ว ให้รายละเอียดของการคำนวณ

.....

.....

.....

.....

11. เวลาดำเนินการตามโครงการ

การจดทะเบียนตั้งบริษัท/สหกรณ์/มูลนิธิ

ภายใน

ซื้อที่ดินที่ตั้งโรงงาน

ภายใน

เริ่มสั่งซื้อเครื่องจักร

ภายใน

เริ่มก่อสร้าง

ภายใน

กำหนดการนำเครื่องจักรเข้าทั้งหมด

ภายใน

กำหนดเปิดดำเนินการ

ภายใน

กำหนดผลิตได้เต็มตามโครงการ

ภายใน

เอกสารประกอบการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การหักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้าง

สิ่งอำนวยความสะดวก ร้อยละ.....

(ไม่เกินร้อยละ 25) ออกจากกำไรสุทธิ

(มาตรา 35 (4)) มูลค่าเฉลี่ยต่อปี.....

สิ่งอำนวยความสะดวก คือ.....

124 สิทธิและประโยชน์สำหรับกิจการส่งออก

การยกเว้นภาษีอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ

และวัสดุจำเป็นที่นำเข้า

(มาตรา 36 (1)) มูลค่าเฉลี่ยต่อปี.....

การยกเว้นภาษีอากรขาเข้าสำหรับผู้ได้รับ

การส่งเสริมนำเข้ามาเพื่อส่งกลับออกไป

(มาตรา 36 (2)) มูลค่าเฉลี่ยต่อปี.....

การยกเว้นภาษีอากรขาออกสำหรับผลิตภัณฑ์และผลิตภัณฑ์

(มาตรา 36 (3)) มูลค่าเฉลี่ยต่อปี.....

การหักเงินได้พึงประเมินในการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

ร้อยละ 5 ของรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจากการส่งออก

โดยไม่รวมค่าประกันภัยและค่าขนส่ง

(มาตรา 36 (4)) มูลค่าเฉลี่ยต่อปี.....

ข้าพเจ้าขอรับรองข้อความที่ให้ไว้ข้างต้นตรงกับความเป็นจริงหรือเป็นประมาณการที่ดีที่สุด
ในความเห็นของข้าพเจ้า

(ลงชื่อ).....

วันที่.....

The seal of Rajabhat Buriram University is circular, featuring a central sunburst with a crown on top, flanked by two tiered stupas. The entire emblem is surrounded by a decorative border. The text 'มหาวิทยาลัยราชภัฏบรียรัมย์' is written along the top inner edge, and 'มหาวิทยาลัยราชภัฏบรียรัมย์' is written along the bottom inner edge.

ภาคผนวก ง.
แบบสอบถามข้อมูลทางการตลาด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถามข้อมูลทางการตลาด

คำชี้แจง

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของขั้นตอนการวิเคราะห์ด้านการตลาด ซึ่งจะเป็นข้อมูลที่จะใช้ประกอบ “การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่ดิน ช.สุขสวัสดิ์ 70” ตามหลักสูตรของนักศึกษาชั้นปีที่ 4 ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

1. เพศ _____ อายุ _____ ปี ภูมิลำเนาเดิม _____

2. อาชีพ _____ หน่วยงาน _____

3. สถานภาพการสมรส

โสด

สมรส จำนวนบุตร _____ คน

4. กรณีโสด รายได้ต่อบุคคลต่อเดือนโดยประมาณ

ต่ำกว่า 5,000 บาท

10,000 - 15,000 บาท

5,000 - 8,000 บาท

15,000 - 20,000 บาท

8,000 - 10,000 บาท

สูงกว่า 20,000 บาท

กรณีสมรส

ต่ำกว่า 5,000 บาท

10,000 - 15,000 บาท

5,000 - 8,000 บาท

15,000 - 20,000 บาท

8,000 - 10,000 บาท

สูงกว่า 20,000 บาท

5. หากท่านต้องการเลือกซื้อที่พักอาศัยแห่งใหม่ ท่านมีความคิดเห็นเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมอย่างไร

สนใจมาก

น่าสนใจ

ไม่สนใจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. หากท่านมีความจำเป็นต้องเลือกซื้อคอนโดมิเนียมสักแห่งหนึ่ง สิ่งที่ท่านจะพิจารณาเลือกซื้อจากโครงการต่างๆ คือ (ใส่หมายเลขแสดงลำดับก่อนหลังในการพิจารณา)

- _____ ราคา
- _____ พื้นที่ใช้สอย
- _____ ความสะดวกในการเดินทาง
- _____ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ลิฟท์ สระว่ายน้ำ ฯลฯ
- _____ รูปลักษณ์ภายนอกของโครงการ
- _____ ของสมนาคุณจากโครงการ เช่น _____
- _____ อื่นๆ โปรดระบุ _____

7. ถ้ามีโครงการคอนโดมิเนียมขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 32 ตารางเมตร ราคาขายสามารถผ่อนชำระได้ไม่เกินเดือนละ 4,000 บาท ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

- สนใจมาก สนใจ ไม่สนใจ

8. ถ้าท่านสามารถเลือกสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ จากโครงการได้ สิ่งใดต่อไปนี้ที่ท่านปรารถนาให้มีในโครงการนี้ (ใส่หมายเลขแสดงลำดับก่อนหลังในการพิจารณา)

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| _____ สระว่ายน้ำ | _____ โทรศัพท์ |
| _____ ที่จอดรถกว้างขวาง | _____ ขามรักษาการณ์ |
| _____ ห้องออกกำลังกาย | _____ งานดาวเทียม |
| _____ สนามเด็กเล่น | _____ บัตรบุญแจก |
| _____ ลิฟท์ | _____ มินิมาร์ท |
| _____ ชวบน้ำ | _____ ร้านอาหาร |

9. ถ้าหากคอนโดมิเนียมดังกล่าวในข้อ 7. มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมาะสมกับความต้องการแต่ต้องเดินทางเข้าไปใน ซ. สุขสวัสดิ์ 70 ประมาณ 2 กม. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไร

- สนใจมาก สนใจ ไม่สนใจ

10. ถ้าโครงการมีของสมนาคุณให้แก่ผู้ซื้อ สิ่งที่ท่านมีความต้องการมากที่สุดคืออะไร (ใส่หมายเลขแสดงลำดับก่อนหลังในการพิจารณา)

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| _____ มุ้งลวดเหล็กตัด | _____ ชิงโครรางวัล |
| _____ เฟอร์นิเจอร์ครบชุด | _____ ลดอัตราดอกเบี้ย |
| _____ ทองคำหนัก 1 บาท | _____ เงินค่าน้ำต่ำลง |
| _____ ส่วนลดพิเศษ 1,000 บาท | _____ ระยะเวลาผ่อนชำระยาว |

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถามข้อมูลทางการตลาด

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของขั้นตอนการวิเคราะห์ด้านการตลาด ซึ่งเป็นข้อมูลที่จะใช้ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่ดิน ซ.สุขสวัสดิ์ 70 ตามหลักสูตรโครงการพิเศษของนักศึกษาชั้นปีที่ 4 สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

1. ชื่อโรงงาน _____
2. ชนิดของผลิตภัณฑ์ _____
3. อัตราการผลิต _____
4. รูปแบบการจัดเก็บผลิตภัณฑ์
 - จัดเก็บในที่เก็บของโรงงาน ความจุ _____
 - จัดเก็บโดยเช่าคลังสินค้า ความจุ _____
5. สถานที่จัดเก็บผลิตภัณฑ์ เพียงพอต่อการรองรับอัตราการผลิตหรือไม่
 - เพียงพอ
 - ไม่เพียงพอ ปริมาณที่ต้องการเพิ่ม _____
6. ถ้ามีคลังจัดเก็บสินค้าตั้งอยู่ใน ซ. สุขสวัสดิ์ 70 ท่านจะพิจารณาเลือกใช้บริการหรือไม่
 - ต้องการ
 - ไม่ต้องการ เพราะ _____
 - อื่น ๆ _____

เอกสารอ้างอิง

- 1 รายงานสถานการณ์มลพิษของ ประเทศไทย พ.ศ. 2535 กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม
- 2 โครงการศึกษาแผนการลงทุน จังหวัด สมุทรปราการ บริษัท เอส. เจ. เอ. ทรีตี จำกัด
- 3 HOME BUYER'S GUIDE ฉบับที่ 26 เดือน กุมภาพันธ์ 2538
- 4 หลักเกณฑ์และบัญชีประเภทกิจการที่จะ ให้การส่งเสริมการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
- 5 ไขเรื่องน่ารู้เกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
- 6 ข้อมูลการตลาด จังหวัดสมุทรปราการ สำนักงานพาณิชย์ จังหวัด สมุทรปราการ ประจำปี 2536
- 7 PROJECT FEASIBILITY ANALYSIS DAVID S. CLIFTON ; Jr
DAVID E. FYFFE
- 8 การศึกษาความเป็นไปได้และการวิเคราะห์ โครงการ มหาวิทยาลัย สุโขทัยธรรมธิราช
- 9 DRAFT FINAL REPORT ; WASTEWATER กรมควบคุมมลพิษ กระทรวงวิทยา-
- 10 MANAGEMENT AND POLLUTION ศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม
- CONTROL IN SAMUTPRAKARN
- 11 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ชัยยศ สันติวงศ์
- 12 เศรษฐศาสตร์วิศวกรรม วันชัย ริจิรวนิช, ช่อม พลอยมีค่า
- 13 การร่างแบบสอบถามและ ABC ในการวิจัย ดร. จุมพล สวัสดิยากร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้