



การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรมที่ อ.แพลงมอบ จ. ตราด

PROJECT FEASIBILITY STUDY

(HOTEL AT LAM KGOB , TRAD)



นางสาว สิริมา ทองน้อย

MISS. SIRIMA THONGNOI

โครงการนี้เกิดขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต

สาขาวิชาวิศวกรรมการก่อสร้าง

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา

คณะวิศวกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2535

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

032505

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรมที่ อ.แหลมงอบ จ. ตรัง

PROJECT FEASIBILITY STUDY

(HOTEL AT LAM KGOB , TRANG)



โครงการพิเศษนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต

สาขาวิชาวิศวกรรมการก่อสร้าง

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา

คณะวิศวกรรมศาสตร์

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2535

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

032505

PROJECT FEASIBILITY STUDY

(HOTEL AT LAM KGOB , TRAD)



A SPECIAL PROJECT SUBMITTED IN FULFILLMENT

OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE

BACHELOR OF CONSTRUCTION ENGINEER

DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING

KING MONGKUT 'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

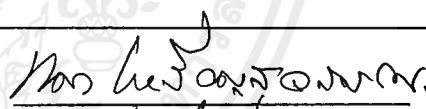
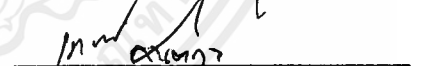

1992

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ใบรับรองโครงการพิเศษ

หัวข้อโครงการพิเศษ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรมที่ อ.แหลมทอง
จ.ตราด

นักศึกษา นางสาวสิริมา ทองน้อย รหัสประจำตัว 32.1372
หลักสูตร วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิชา วิศวกรรมการก่อสร้าง
ภาควิชา วิศวกรรมโยธา
อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ วิบูลย์ วัฒนาน

คณะกรรมการสอบโครงการพิเศษ	ลายมือชื่อ
ผศ.ดร.แดง เจริญสุวรรณ อ.เกษม อมันตกุล อ.จักรพงษ์ พงษ์เพ็ง	  

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา รับรองแล้ว

(นายสุรัตน์ หวังเจริญ)

หัวหน้าภาควิชาวิศวกรรมโยธา

วันที่ 10 เดือน พ.ค. พ.ศ. 2536

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อโครงการพิเศษ	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรมที่ อ. แหลมงอบ จ. ตราด
นักศึกษา	น.ส. สิริมา ทองน้อย
อาจารย์ที่ปรึกษา	อ. วิบูลย์ วุฒินาถ
ระดับการศึกษา	วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขา วิศวกรรมก่อสร้าง
ภาควิชา	วิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์
พ.ศ.	2535

บทคัดย่อ

ปัจจุบันอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวนับเป็นอุตสาหกรรมที่ได้รับการพัฒนาและขยายตัวอย่างกว้างขวาง เนื่องจากรัฐบาลให้การส่งเสริมและสนับสนุนโดยกำหนดอยู่ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 7 ภาคตะวันออกเฉียงของไทยเป็นภาคที่มีแหล่งท่องเที่ยวจำนวนมาก

จ. ตราด เป็นจังหวัดหนึ่งที่มีแหล่งท่องเที่ยวส่วนใหญ่อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ทางธรรมชาติ สวยงามสะอาด จึงมีนักท่องเที่ยวเดินทางมาเป็นจำนวนมาก และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นทุกปี ทำให้ความต้องการที่พักเพิ่มมากตามมาด้วย แต่ธุรกิจการก่อสร้างโรงแรมเป็นธุรกิจที่มีขั้นตอนต้องการบุคลากรและเครื่องจักรที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งจำเป็นต้องมีการศึกษาโครงการก่อนที่จะมีการก่อสร้าง เพื่อไม่ให้โครงการประสบความล้มเหลวหรือได้รับผลตอบแทนไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน ดังนั้น การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการไม่ว่าจะเป็นด้านการตลาด, เทคนิค, การบริหารและการจัดองค์การ, ด้านการเงิน และด้านผลกระทบต่างๆ จึงมีความสำคัญและเป็นส่วนหนึ่งในวงจรพัฒนาโครงการ ซึ่งในรายงานนี้จะกล่าวถึงการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรม ริมหาดริสอร์ท

Title : Project Feasibility Study(Hotel in Laem ngob,Traad)
Name : Miss Sirima Thongnoi
Field : Construction Engineering
Department : Civil Engineering
Faculty : Engineering
Advisor : Mr. Wibool Wuttiyan

Abstract

At the present days the tourism industry has been developed very high and wide. This is because it has been widely supported and promoted by governments and the private sectors, it is also designated in the National Economics and Socials Development Plan No. 7 . The Eastern region of Thailand is also one of the well known part in this industry

Traad is one of the province which is established on this region she has very many perfect and nice places to visit. The more and more tourists like to come and visit her. This make the province demand more residential for the tourists. Hotel business is the major support for this demand. To set up the hotel business is not the simple activities to perform, because it is concern such as big amount of money, marketing feasibility study, construction, managements, marketing and other aspect. All this things need to be considered very carefully. This reports is the feasibility study of The Rim Haad Resort

กิตติกรรมประกาศ

โครงการพิเศษฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยดีตามวัตถุประสงค์ เพราะได้รับความช่วยเหลือแนะนำ และความอนุเคราะห์จากบุคคลต่าง ๆ ดังนี้

อาจารย์ วิบูลย์ วุฒิญาณ อาจารย์ที่ปรึกษา

คุณเฉลิมพล โลหะคุปต์

เจ้าหน้าที่สำนักงานจังหวัดตราด

เจ้าหน้าที่อำเภอแหลมงอบ จ. ตราด

เจ้าหน้าที่ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สาขาแหลมงอบ

เจ้าหน้าที่แผนกสถิติและการวางแผน การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง บิดา มารดา พี่ น้อง และเพื่อน ๆ ผู้ให้คำแนะนำในการทำ
งานและช่วยเหลือในด้านต่างๆ จึงใคร่ขอกราบขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ผู้จัดทำ

น.ส. สิริมา ทองน้อย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	II
กิตติกรรมประกาศ	III
สารบัญ	IV
สารบัญตาราง	V
สารบัญภาพ	VI
คำนิยามคำศัพท์ที่ใช้	VII
บทที่	
1. บทนำ	
ความเป็นมาของปัญหา	1
วัตถุประสงค์	2
ทฤษฎีหรือแนวคิด	2
ขอบเขตการศึกษา	5
วิธีการศึกษา	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
2. หลักการทั่วไปในการศึกษาโครงการ	
การศึกษาข้อมูลด้านการตลาด	8
การศึกษาข้อมูลด้านเทคนิค	11
การศึกษาข้อมูลด้านการบริหารและการจัดองค์กร	12
การศึกษาด้านการเงิน	14
การศึกษาด้านผลกระทบอื่นๆของโครงการ	15

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

	หน้า
3. การรวบรวมข้อมูล	
3.1 ข้อมูลจ.ตราด	17
3.2 การศึกษาด้านการตลาด	26
3.2.1 ลักษณะและความสนใจของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย	26
- โครงสร้างและลักษณะ	26
- พฤติกรรมการเดินทาง	29
- พฤติกรรมการพักผ่อน	34
- ค่าใช้จ่าย	37
- ฤดูกาลท่องเที่ยว	38
3.2.2 ลักษณะและความสนใจของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ	40
- โครงสร้างและลักษณะ	40
- พฤติกรรมการเดินทาง	42
- แหล่งข้อมูลและวัตถุประสงค์การเดินทาง	45
- พฤติกรรมการพักผ่อน	46
- ค่าใช้จ่าย	46
3.2.3 การคาดประมาณจำนวนผู้เยี่ยมเยือนและความต้องการห้องพัก	
- การคาดประมาณจำนวนผู้เยี่ยมเยือน	49
- แนวโน้มการกระจายตัว	52
- การคาดประมาณจำนวนห้องพัก	53
3.2.4 ลักษณะตลาดและแนวโน้ม	65
3.2.5 กลุ่มตลาดเป้าหมาย	66
3.2.6 การส่งเสริมการขาย	67
3.3 ข้อมูลสถานที่ตั้งโครงการ อ. แหลมฉบัง	70
3.4 ข้อพิจารณาด้านเทคนิค	77

	หน้า
3.5 หลักการนิยามที่ตั้งโครงการ	80
3.6 การศึกษาด้านเทคนิค	88
3.6.1 ข้อมูลของโครงการโรงแรม	88
3.7 การศึกษาด้านการบริหารและดำเนินการบุคคล	94
3.8 การประมาณรายได้	102
3.9 การประมาณค่าใช้จ่าย	108
3.10 การหาผลตอบแทนด้านการเงิน	104
3.11 แผนพัฒนาการท่องเที่ยวในแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	112
3.12 การพัฒนาการท่องเที่ยวในประเทศไทย	115
3.13 แนวความคิดและสารูปการท่องเที่ยวโดยส่วนรวม	117
3.14 ข้อพิจารณาในด้านสภาวะแวดล้อม	119
3.15 ข้อพิจารณาในด้านการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคต	120
3.16 การศึกษาข้อมูลด้านผลกระทบต่างๆ	121
4. การวิเคราะห์และสรุป	
4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านการตลาด	122
4.2 สรุปการศึกษาด้านการตลาด	125
4.3 การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ	126
4.4 สรุปการศึกษาด้านเทคนิค	129
4.5 การวิเคราะห์และสรุปด้านการบริหารและการจัดองค์กร	130
4.6 การวิเคราะห์การเงิน	132
4.7 การวิเคราะห์ผลลัพท์ต่างๆ	133
4.8 สรุปความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรม ริมหาด รีสอร์ท	134
ภาคผนวก	
ข้อกำหนดผังเมืองรวม	
แบบฟอร์มการศึกษาที่ตั้งของโครงการ	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย จำแนกที่มาตามราชอาณาจักร	27
2. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย จำแนกตามเพศ อายุ การศึกษา	28
3. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย จำแนกตาม กลุ่มอาชีพ และรายได้	30
4. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย จำแนกตามพฤติกรรมการเดินทาง	31
5. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยจำแนกตาม สิ่งจูงใจที่ทำให้เดินทางมาเที่ยว	32
6. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยจำแนกตาม จุดประสงค์หลักในการเดินทาง	33
7. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยจำแนกตาม การพักผ่อน ประเภทที่พักและจำนวนวันพักผ่อน	35
8. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยจำแนกตามเหตุจูงใจ และความต้องการการเดินทางกลับมาเที่ยวอีก	36
9. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยจำแนก ประเภทตาม ค่าใช้จ่าย	37
10. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนแหลมงอบ จำแนกเป็น รายเดือน ปี 2535	39
11. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ จำแนกตามเพศ อายุ การศึกษา	41
12. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ จำแนกตามกลุ่มอาชีพและรายได้	43

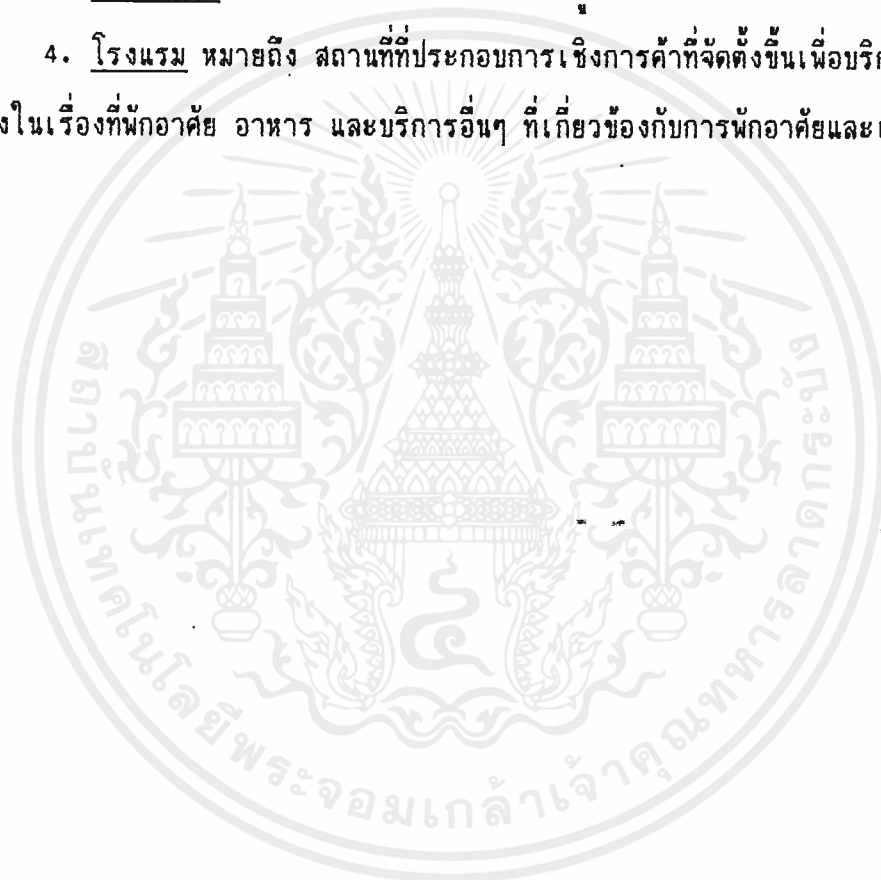
13. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ จำแนกตามพฤติกรรมการเดินทาง	44
14. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศจำแนกตาม สิ่งจูงใจและวัตถุประสงค์ในการเดินทาง	45
15. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศจำแนกตาม การพักผ่อน ประเภทที่พัก และจำนวนวันพักผ่อน	47
16. แสดงร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ จำแนกตามประเภทค่าใช้จ่าย	48
17. แสดงประมาณการจำนวนผู้เยี่ยมเยือนของจังหวัดตราด ปี พ.ศ. 2533-2554	50
18. แสดงประมาณการสำรวจผู้เยี่ยมเยือนจำแนกตาม แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ	53
19. แสดงจำนวนที่พัก	55
20. แสดงประมาณการความต้องการห้องในจังหวัดตราด ปี พ.ศ. 2539-2554 (ที่อัตราเข้าพัก 70%)	56
21. แสดงภาพรวมแบบแผนการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยว ตามกลุ่มเป้าหมายต่างๆ	58
22. แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวม จำแนกเป็นรายเดือน ช่วง ปี พ.ศ. 2529-2534	59
23. การประมาณอัตราพักและรายได้จากค่าเช่าห้องพัก	106
24. การประมาณรายได้ค่าอาหาร, เครื่องดื่ม, โทริคัมภ์และอื่นๆ	107
25. การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายและกำไรในรอบ 6 ปี	108

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1. แสดงแหล่งท่องเที่ยวจ.ตราด	25
2. แผนภูมิแสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน ปี 2533-2554	51
3. แผนภูมิแสดงความต้องการห้องพัก ปี 2533-2554	57
4. แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวมจำแนกเป็นรายเดือนปี 2529	60
5. แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวมจำแนกเป็นรายเดือนปี 2530	61
6. แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวมจำแนกเป็นรายเดือนปี 2533	62
7. แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวมจำแนกเป็นรายเดือนปี 2534	63
8. แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวมจำแนกเป็นรายเดือนปี 2529-2534	64
9. แสดงโครงข่ายการคมนาคม	83
10, 11. แสดงที่ตั้งโครงการ	84
12. แสดงประตูทางเข้าโครงการ	85
13. แสดงที่ตั้งทางทิศตะวันออกติดคลอง	85
14, 15. แสดงทิวทัศน์รอบโครงการ	86
16, 17. แสดงที่ดินของเอกชนรอบโครงการ	87
18. แสดงแผนภูมิการจัดการองค์การบริหาร	99

คำนิยามศัพท์

1. ผู้เยี่ยมชม (Visitor) หมายถึง บุคคลที่เดินทางไปยังสถานที่ซึ่งมิใช่ถิ่นพำนักของตนเป็นการชั่วคราว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพักผ่อนเยี่ยมญาติมิตร ศึกษาหาความรู้ การกีฬา การศาสนา ติดต่อธุรกิจ การประชุม การรักษาสภาพ หรือเพื่อประกอบภารกิจใดๆ โดยมีได้รับค่าจ้างในการดังกล่าวนั้น
2. นักท่องเที่ยว (Tourist) หมายถึง ผู้เยี่ยมชมที่พักค้างคืน
3. นักท่องเที่ยวจร (Excursionist) หมายถึง ผู้เยี่ยมชมที่ไม่ค้างคืน
4. โรงแรม หมายถึง สถานที่ที่ประกอบการเชิงการค้าที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริการผู้เดินทางในเรื่องที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยและเดินทาง



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทนำ

ความเป็นมาของปัญหา

ในปัจจุบันอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทยได้รับการพัฒนาและการขยายตัวอย่างกว้างขวาง ทำให้รายได้จากการท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นทุกปี การท่องเที่ยวในประเทศที่เป็นที่นิยมกันมากนั้นมีอยู่หลายรูปแบบ เช่น การท่องเที่ยว พักแรมตามป่าเขา น้ำตก การพักผ่อนตากอากาศชายทะเล การผจญภัยในรูปแบบต่างๆ เช่น การล่องแก่ง ฯลฯ ซึ่งนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศนิยมกันมาก แต่ที่เด่นและเป็นที่ขึ้นชื่อของประเทศไทยคือการพักผ่อนตากอากาศตามชายทะเลในช่วงฤดูร้อน-ฤดูฝน ซึ่งมีอยู่ทั่วไปทั้งภาคใต้ และชายฝั่งตะวันออก ไม่ว่าจะเป็นภูเก็ต พัทยา ระยอง จันทบุรี หรือตราด สถานที่เหล่านี้นักท่องเที่ยวรู้จักกันดี และเป็นที่ยอมรับท่องเที่ยวพักผ่อนเป็นประจำ โดยเฉพาะชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ตราดเป็นจังหวัดหนึ่งในภาคตะวันออก ที่มีนักท่องเที่ยวเดินทางมาท่องเที่ยวพักผ่อนตากอากาศเพิ่มสูงขึ้นทุกปี เนื่องจากอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ มากนัก สามารถเดินทางได้โดยสะดวก ในระยะเวลาวันหยุดสุดสัปดาห์ 2-3 วัน ทำให้เป็นที่นิยมกันมาก และมีสถานที่ท่องเที่ยวมากมายที่เป็นที่รู้จักและนิยมท่องเที่ยวกันเช่น แหลมมืองบ เกาะช้าง เกาะหมาก เกาะกูด ฯลฯ แหล่งท่องเที่ยวส่วนใหญ่อยู่ในสถานที่สมบูรณ์ทางด้านธรรมชาติ สวยงามสะอาด จึงมีนักท่องเที่ยวเดินทางมาเป็นจำนวนมาก และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นทุกๆปี โดยมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 9.8 ต่อปี ซึ่งการที่มีนักท่องเที่ยวเดินทางมาเป็นจำนวนมากมีผลทำให้ความต้องการห้องพักเพิ่มตามมาด้วย ซึ่งที่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ในจังหวัดตราดเป็นนักท่องเที่ยวที่ยังไม่ได้มาตรฐานเพียงพอในการรองรับนักท่องเที่ยว ด้วยเหตุนี้จังหวัดตราดจึงเป็นจังหวัดที่เหมาะสมต่อการสร้างโรงแรมอย่างมาก

แต่เนื่องจากธุรกิจการก่อสร้างโรงแรมเป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนสูงมีขั้นตอนในการทำงานหลายขั้นตอน ต้องการบุคลากรและเครื่องจักรที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งจำเป็นต้องมีการประสานงานที่ดี เพื่อไม่ให้โครงการที่จะก่อสร้างล้มเหลวหรือได้รับผลตอบแทนไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน ดังนั้นการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจึงมีความจำเป็นและมีความสำคัญต่อธุรกิจการก่อสร้างในปัจจุบันมากเพราะจะทำให้เราทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินการตามโครงการนั้น โดยจะต้องพิจารณาดูทางด้านการตลาด ด้านเทคนิคการก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า การจัดการองค์กรและการบริหาร และด้านการเงิน ตลอดจนผลกระทบในด้านอื่นๆ ของไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามเผยแพร่หรือดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการด้วย เพื่อเป็นสิ่งที่ช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ลงทุนว่าโครงการนั้นจะได้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่

วัตถุประสงค์

เพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานก่อสร้างโรงแรม ทั้งในด้านการตลาด , ด้านเทคนิคการก่อสร้าง , ด้านการจัดองค์กรและการบริหาร , ด้านการเงิน ตลอดจนผลกระทบในด้านอื่นๆของโครงการ โดยจะดูว่าโครงการนั้นให้ผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนหรือไม่

ทฤษฎีหรือแนวคิด

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Project Feasibility Study) หมายถึง การที่ศึกษาเพื่อต้องการทราบผลที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินการตามโครงการนั้น โดยจะต้องพิจารณาศึกษาทางด้านเศรษฐกิจและตลาด, ด้านการผลิต, ด้านการจัดองค์กรและการบริหาร และด้านการเงิน ตลอดจนผลกระทบในด้านอื่นๆของโครงการด้วย เพื่อจะช่วยประกอบการตัดสินใจของผู้ที่คิดจะลงทุน หรือกลุ่มคนที่สนใจโครงการนั้นๆ ว่า โครงการนั้นจะให้ผลตอบแทนคุ้มกับที่จะลงทุนหรือไม่ โดยโครงการจะเกิดขึ้นเมื่อ

1. เมื่อมีความคิดที่จะทำบางสิ่งบางอย่างให้เสร็จสมบูรณ์ (idea for accomplishing)
2. เมื่อมีความคิดที่จะแก้ไขปัญหาบางอย่าง (idea for solving problem)
3. เมื่อมีความคิดที่จะปรับปรุงบางสิ่งบางอย่าง (idea improvement traslated into group of activities to accomplish some goals)

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นขั้นตอนหนึ่งของวงจรพัฒนาโครงการ (Project Development Cycle)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วงจรการพัฒนาโครงการ (Project Development cycle)

เป็นวงจรที่บอกขั้นตอนการดำเนินงานต่างๆ ในการบริหารโครงการเป็นลำดับขั้น โดยแบ่งออกเป็น 3 ระยะ ดังนี้

1. ระยะเตรียมการลงทุน (Pre-investment phase) เป็นระยะที่ต้องดำเนินการเกี่ยวกับ

- 1.1 ทำการศึกษาสถานการณ์ทั่ว ๆ ไปเพื่อดูว่าโครงการใดบ้างที่ควรลงทุนทำ
- 1.2 เมื่อเลือกโครงการที่อยากจะทำลงทุนได้แล้วก็จะเริ่มทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้น ๆ
- 1.3 ทำการประเมินผลโครงการและตัดสินใจในการลงทุนต่อไป

2. ระยะลงทุน (Investment phase) เป็นระยะการออกแบบทางด้านวิศวกรรมต่าง ๆ การติดต่อทำสัญญา, การก่อสร้าง, การรับสมัครพนักงานและการจัดการฝึกอบรมพนักงาน เป็นต้น

3. ระยะดำเนินการ (Operational phase) เป็นระยะสุดท้ายหลังจากผู้ริเริ่มโครงการได้ลงทุนไปในโครงการแล้ว และในระยะนี้ก็มีหน้าที่ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและติดตามผลงานเป็นระยะ ๆ จนกว่าจะสิ้นสุดโครงการ

ข้อมูลที่จำเป็นจะต้องพิจารณาในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

เมื่อนักธุรกิจหรือผู้ต้องการจะลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่งแล้ว จำเป็นที่จะต้องมีการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่จะมีผลต่อโครงการที่ต้องการจะลงทุนก่อนเพื่อจะได้แน่ใจว่า ผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนนั้นคุ้มกับทุนที่ได้ลงไป

ข้อมูลต่าง ๆ ที่จำเป็นจะต้องศึกษาและวิเคราะห์ก่อนการตัดสินใจลงทุนนั้น มีดังนี้

1. การศึกษาข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและการตลาด (Economic and Market Study)

2. การศึกษาข้อมูลทางด้านเทคนิค (Technical Study)

3. การศึกษาข้อมูลทางการบริหารและจัดองค์การ (management and Organization study)

4. การศึกษาข้อมูลทางการเงิน (financial Study)

กลุ่มคนที่ให้ความสนใจโครงการและสิ่งที่เขาต้องการ

กลุ่มที่สนใจ	ลักษณะของกลุ่ม	การเกี่ยวข้อง	ผลที่ต้องการ
ผู้สนใจ	นักลงทุน	ความสำเร็จของโครงการ	ผลกำไรตอบแทน
แหล่งเงินทุนให้กู้	บริษัทเงินทุน	ได้รับผลตอบแทนที่พอใจ	ผลกำไรตอบแทน
ฝ่ายจัดการ	นักวางแผน	ความสำเร็จในการจัดการ	ผลกำไรตอบแทนและยุทธวิธีการจัดการ
รัฐบาล	นักเศรษฐศาสตร์ฝ่ายบริหาร	การกระจายทางด้านเศรษฐกิจ	ผลตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจและสังคม
สังคม	ผู้ได้รับประโยชน์หรือผู้เสียประโยชน์	เป็นประโยชน์หรือผลเสียต่อสังคม	ผลตอบแทนทางด้านเศรษฐกิจและสังคมทั้งทางบวกและทางลบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขอบเขตการศึกษา

1. การศึกษาด้านการตลาดโดยจะศึกษาในเรื่องต่อไปนี้
 - 1.1 ข้อมูลจังหวัดตราด
 - 1.2 โครงสร้างและลักษณะของผู้เยี่ยมชม
 - 1.2.1 ที่มา
 - 1.2.2 เพศและอายุ
 - 1.2.3 ระดับการศึกษา
 - 1.2.4 อาชีพและรายได้
 - 1.3 พฤติกรรมการเดินทาง
 - 1.3.1 ลักษณะการเดินทาง
 - 1.3.2 สิ่งจูงใจและวัตถุประสงค์ในการเดินทาง
 - 1.4 พฤติกรรมการพักผ่อน
 - 1.4.1 การพักผ่อนและประเภทที่พัก
 - 1.5 ความสนใจของผู้เยี่ยมชม
 - 1.5.1 การกระจายตัว
 - 1.5.2 ความสนใจต่อการกลับมาเที่ยวอีก
 - 1.6 ค่าใช้จ่าย
 - 1.7 ฤดูกาลท่องเที่ยว
 - 1.8 การประมาณจำนวนผู้เยี่ยมชมและความต้องการห้องพัก
 - 1.9 การส่งเสริมการขาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. การศึกษาด้านเทคนิค
 - 2.1 ข้อมูลของ อ.แหลมมอที่ต้งโครงการ
 - 2.2 หลักการพิจารณาที่ต้งโครงการ
 - 2.3 ข้อมูลโรงแรม ริมหาดริสอร์ท
 - 2.4 รายระเอียดของโรงแรม
 - 2.5 ประมาณค่าก่อสร้าง
3. การศึกษาด้านการบริหารและดำเนินการบุคคล
 - 3.1 การจัดองค์กรการทำงาน
 - 3.2 อัตราเงินเดือน
4. การศึกษาด้านการเงิน
 - 4.1 ประมาณเงินลงทุน (ค่าใช้จ่าย) ของโครงการ
 - 4.2 ประมาณรายได้
 - 4.3 วิเคราะห์การเงิน
5. การศึกษาด้านผลกระทบอื่นๆของโครงการ
 - 5.1 ผลกระทบต่อสังคมในด้านเศรษฐกิจ
 - 5.2 ผลกระทบต่อสภาวะแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วิธีการรวบรวมข้อมูล

1. ศึกษาจากหนังสือและเอกสารอ้างอิงทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ
2. ศึกษาโดยการออกปฏิบัติการ
 - 2.1 ไปที่ จ. ตราด เพื่อเก็บข้อมูลตามสถานที่ต่างๆดังนี้
 - 2.1.1 สำนักงานจังหวัด
 - 2.1.2 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สาขาแหลมงอบ
 - 2.1.3 สำนักงานที่ดิน
 - 2.1.4 สถานที่ตั้งโครงการ
 - 2.1.5 โรงแรมคู่แข่งชั้น
 - 2.2 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อสามารถนำข้อมูลและการวิเคราะห์ต่างๆที่ได้จากการศึกษามาประกอบการตัดสินใจในการลงทุน เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน

การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

1. การศึกษาข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและตลาด

เป็นข้อมูลที่ถือว่าสำคัญมากที่สุด เนื่องจากว่าผลของการศึกษาด้านนี้จะทำให้ผู้ต้องการจะลงทุนได้ทราบว่าควรจะศึกษาหรือดำเนินการในขั้นต่อไปอีกหรือไม่ ถ้าผลของการศึกษาข้อมูลด้านนี้ปรากฏว่ายังมีตลาดเพียงพอสำหรับโครงการที่ต้องการจะลงทุน ผู้ต้องการจะลงทุนก็ดำเนินการศึกษาข้อมูลในด้านอื่นต่อไป แต่ถ้าปรากฏว่า ศึกษาข้อมูลแล้วไม่มีตลาดสำหรับโครงการที่จะลงทุน ก็จะหยุดการศึกษาข้อมูลด้านอื่น ๆ ที่จะตามมา และล้มเลิกโครงการที่ต้องการจะลงทุนนั้นทันที

จุดมุ่งหมายในการศึกษาข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและตลาดก็เพื่อจะหาคำตอบให้ได้ 3 อย่าง คือ

- 1.1 ตลาดของสินค้าที่มีโครงการจะลงมือทำนั้น ในขณะนี้มีขนาดกว้างใหญ่แค่ไหน
- 1.2 ตลาดดังกล่าวมีคู่แข่งที่ขยายออกไปให้กว้างได้มากน้อยประการใด
- 1.3 โครงการที่ต้องการจะลงทุนนั้น จะสามารถได้ส่วนแบ่งของตลาดมากน้อยแค่ไหน (market share)

เมื่อสามารถหาคำตอบทั้ง 3 ข้อดังกล่าวข้างต้นได้แล้ว ก็จะนำมาคาดคะเนถึงสิ่งต่อไปนี้ คือ

- ก. ปริมาณสินค้าที่จะผลิตได้ในโครงการ หรืออาจจะกล่าวได้ว่า ความสามารถที่จะคาดคะเนและทราบเป้าหมายของตลาดได้ว่าอยู่ที่ไหน , เป็นใคร มีอำนาจซื้ออย่างน้อยเท่าใด
- ข. ทำให้คาดคะเนถึงว่าควรจะใช้ยุทธวิธีทางการตลาดอย่างไรจึงจะทำให้โครงการที่จะลงทุนนั้นเข้าสู่ตลาดได้เป็นผลสำเร็จ
- ค. สามารถคาดคะเนยอดขายได้ว่าจะขายได้มากน้อยแค่ไหน

การแบ่งส่วนตลาด (market segmentation) เพื่อดูจำนวนลูกค้าที่เป็นส่วนของเรา

- บุคคล เช่น รายได้ การศึกษา อายุ เพศ
- แบ่งประเภทลูกค้า เพื่อหาจำนวนของลูกค้าที่แท้จริง เมื่อได้แล้วจะได้คำตอบของจำนวนผลผลิต เพื่อจะได้วางแผนการตลาดที่เหมาะสม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ส่วนผลสมการตลาด (market mix)

1) ผลิตภัณฑ์ (product) คุณภาพเปรียบเทียบกับคู่แข่งชั้น โดยคำนึงถึง

- แบบ
- รูปร่าง
- การบรรจุหีบห่อ
- ตราสินค้า
- บริการ
- ราคา

2) สิ่งที่ต้องคำนึงถึงในการตั้งราคาสินค้า (price)

- เทคนิคการขาย
- รายได้ของลูกค้า
- สถานที่
- คู่แข่งขัน
- กาลเวลา
- วิธีการซื้อ

3) สถานที่ (place)

- ช่องทางการจำหน่าย (distribution channel)

4) การส่งเสริมการขาย

- ใ้พนักงานขาย
- การโฆษณา

ปัญหาหรือข้อระวางในการศึกษาข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและตลาด

1. ตัวชี้สภาพตลาดโดยทั่วไป (market indicator) เช่น การกระจายรายได้ การเพิ่มขึ้นของประชากร ฯลฯ
2. สภาพการขนส่ง สะดวกหรือไม่อย่างไร
3. ด้านสังคม เช่น ปฏิกริยาของคณาชนที่มีต่อนายจ้าง, การนัดหยุดงานบ่อยหรือไม่
4. แผนงานของรัฐบาล เอื้ออำนวยสนับสนุนโครงการที่จะลงทุนหรือไม่

เมื่อได้ข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจและตลาดนี้มาอย่างครบถ้วนแล้วก็ย่อมมาประมาณการออกมาในรูปค่าใช้จ่าย เพื่อนำไปคิดต้นทุนของโครงการ



2. การศึกษาข้อมูลทางด้านเทคนิค (Technical Study)

วัตถุประสงค์ ของการศึกษาข้อมูลทางด้านเทคนิคเพื่อค้นหา การที่จะลงทุนทำโครงการที่ต้องการนั้นในทางเทคนิคมีปัญหาหรืออุปสรรคอะไรบ้าง และควรจะหามาอย่างไร และจะช่วยผู้สามารถประมาณการค่าใช้จ่ายที่จะใช้ทางด้านเทคนิคที่จะคิดเป็นต้นทุนของโครงการด้วย

ข้อมูลทางด้านเทคนิคที่ต้องพิจารณา

1. เกี่ยวกับสถานที่ ต้องพิจารณาเกี่ยวกับ
 - ขนาดของพื้นที่ที่จะใช้
 - เหตุผลทางเทคนิคที่เลือกพื้นที่นั้น

ฯลฯ
2. เกี่ยวกับสินค้าที่มีโครงการจะผลิต
 - เป็นสินค้าประเภทอะไร, ควรมีรูปแบบ, ขนาด อย่างไร
3. รายละเอียดเกี่ยวกับตารางเวลาในการผลิต
 - ควรจะผลิตในอัตราเท่าใด/วัน/เดือน/ปี
 - ควรจะผลิตช่วงใด

ฯลฯ
4. กรรมวิธีการผลิต
 - จะใช้กระบวนการผลิตแบบใด จึงจะเหมาะสมกับสินค้าที่มีโครงการจะทำ
5. ตัวอาคาร
 - พิจารณาวางผังโรงงานให้เหมาะสมและสะดวกต่อการปฏิบัติงาน
6. เครื่องจักรและอุปกรณ์การผลิต
 - ต้องมีการบันทึกรายละเอียดประวัติของเครื่องจักร, อุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิตว่าชื่อที่
ไหน, จากใคร, เมื่อใด, อายุการใช้งานแค่ไหน, ราคาเท่าใด
 - ทำแผนผังการติดตั้งเครื่องจักรภายในตัวโรงงานด้วยว่าอยู่ตรงไหน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

7. วางแผนเกี่ยวกับวัตถุดิบที่จะใช้ในการผลิตในโครงการ
 - ทหาได้จากแหล่งใด, ราคาเท่าใด, คุณภาพอย่างไร
 - มีวัตถุดิบใดบ้างที่สามารถทดแทนกันได้
8. แหล่งปริมาณและราคาของพลังงานที่ต้องใช้
 - มีแหล่งอยู่ที่ใดบ้าง, ราคาเป็นอย่างไรและสะดวกต่อการนำมาใช้หรือไม่
9. การกำจัดของเสียและการระบายน้ำธรรมชาติและน้ำสกปรก
10. การจ้างแรงงาน
 - ต้องการแรงงานประเภทใด, จำนวนเท่าใด, อัตราค่าแรงเท่าไร

11. รายการอื่นๆที่ต้องพิจารณาทางด้านเทคนิค

- ทราบจำนวนการผลิต
- เครื่องหมายการค้า (trade mark)

3. การศึกษาข้อมูลทางด้านการบริหารและการจัดการ

(Management and Organization)

วัตถุประสงค์ของการศึกษาข้อมูลทางด้านบริหารและการจัดการ เพื่อต้องการจะให้มื่อองค์การบริหารที่มีประสิทธิภาพสูง ซึ่งจะช่วยให้การดำเนินงานตามโครงการประสบผลสำเร็จ

ข้อมูลทางด้านการบริหารและการจัดการที่ต้องพิจารณา

1. รูปแบบขององค์กรธุรกิจของโครงการที่จะทำ จะต้องเปิดให้เหมาะสมและทำให้การดำเนินงานของโครงการบรรลุวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งอย่างตามความต้องการของผู้จะลงทุน เกี่ยวกับความสามารถควบคุมการบริหารงาน, ความสามารถดึงดูดใจเจ้าของหรือผู้บริหาร, แหล่งเงินทุน, ความสามารถในการรักษาความลับของธุรกิจ เป็นต้น การเลือกให้เหมาะสมอาจเลือกรูปแบบขององค์กรบริหารแบบใดแบบหนึ่งก็ได้ เช่น
 - เป็นเจ้าของกิจการทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว
 - ห้างหุ้นส่วน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สหกรณ์
- บริษัท

2. รูปแบบบริหารภายใน ในการกำหนดรูปแบบการบริหารภายในต้องคำนึงถึงจุดประสงค์ของโครงการ, ขบวนการผลิตและรูปแบบของโครงการด้วย และต้องพิจารณาในรายละเอียดเกี่ยวกับ

2.1 สายการทำงาน จะต้องครอบคลุมสายการทำงานที่สำคัญไว้ด้วย

- สายการผลิต
- สายการผลิต
- สายการเงินและการบริหาร

2.2 แผนภูมิการจัดการ (Organization Chart)

ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ในแต่ละหน่วยงานในโครงการ และควรเลือกแผนภูมิการจัดการที่เหมาะสมที่สุดกับโครงการ แผนภูมิการจัดการมีอยู่ 4 ลักษณะด้วยกัน คือ

- แบ่งโดยลักษณะท้องที่ (Location)
- แบ่งโดยสายการผลิต (Product Line)
- แบ่งตามสายงานหน้าที่ (Function)
- เป็นลักษณะผสม

2.3 บุคลากร

ควรจะศึกษา พิจารณาและกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับ

- จำนวนบุคลากรที่ต้องการ
- แหล่งที่มาของบุคลากร
- อัตราค่าจ้าง

4. การศึกษาข้อมูลทางการเงิน (Financial Study)

เพื่อจะได้ทราบถึงมูลค่าของเงินทุนที่จำเป็นต้องใช้ในการลงทุนในโครงการที่ต้องการและควรจะใช้ไปเพื่ออะไรบ้าง และควรจะได้รับผลตอบแทนคุ้มกับการลงทุนหรือไม่ มากน้อยแค่ไหน โดยการศึกษาเกี่ยวกับ

1. ประมาณการเงินลงทุน (ค่าใช้จ่าย) ของโครงการทั้งสิ้น
2. ประมาณการกำไรขาดทุน
3. ประมาณการหมุนเวียนของเงินสด เพื่อจะได้ทราบถึงลักษณะการเคลื่อนไหวของเงินสดของโครงการที่จะทำนั้นเป็นอย่างไร ประมาณว่าจะมีเงินสดรับเข้า, จ่ายออกอย่างไร, เงินสดจะขาดมือหรือมีเหลือเพื่อแค่ไหน เป็นต้น
4. ประมาณการงบดุล จะทำให้ทราบถึงฐานะของโครงการว่าเป็นอย่างไรบ้าง
5. วิเคราะห์ข้อมูลทางการเงินที่ได้ข้างต้น โดยใช้วิธีการต่างๆ เพื่อจะได้ทราบถึงผลตอบแทนที่ควรจะได้คืนกลับมา วิธีการต่างๆ ได้แก่
 - Discounted Cash Flow เป็นวิธีการคิดผลตอบแทนที่ควรจะได้รับกลับมาในอนาคต ย้อนกลับมาถึงปัจจุบันที่กำลังศึกษาโครงการอยู่ ว่าคุ้มกับการลงทุนหรือไม่
 - Pay Back Period เป็นการคำนวณหาระยะเวลาที่ควรจะได้คืนทุนของโครงการว่าจะได้คืนภายในกี่ปี
 - Break Even Point เป็นการหาจุดที่จะทำให้โครงการเสมอตัว (จุดที่ทำให้รายได้ของโครงการเท่ากับรายจ่ายของโครงการพอดี)
 - Sensitivity Analysis เป็นการวิเคราะห์ความไว โดยพิจารณาถึงสถานการณ์ด้านการเงินของโครงการที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไป ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างอื่นที่จะมีผลกระทบต่อโครงการ เช่น ราคาวัตถุดิบในการผลิตเพิ่มขึ้น, อัตราค่าจ้างแรงงานขึ้นค่า สูงขึ้น เป็นต้น

5. การศึกษาข้อเกี่ยวกับด้านภาษีที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จะต้องพิจารณาเกี่ยวกับ

- รูปแบบของกิจกรรมธุรกิจและการจัดการที่จะทำ

- กฎเกณฑ์การได้รับสิทธิประโยชน์ในด้านภาษีอากรตามพระราชบัญญัติส่งเสริม
การลงทุน

ฯลฯ

6. การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบในด้านอื่น ๆ ของโครงการ

1. ผลกระทบต่อสังคมในด้านเศรษฐกิจ ผลกระทบในด้านนี้ เช่น

- การเพิ่มรายได้ให้แก่รัฐ
- ผลประโยชน์ในการลดต้นทุนการค้า และต้นทุนทางการเงิน
- ช่วยให้เกิดอุตสาหกรรมใหม่ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ

2. ผลกระทบต่อสภาวะแวดล้อม มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อ

- ก. ศึกษาสภาวะแวดล้อมทั่วไปในปัจจุบันของบริเวณที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการก่อนเริ่มโครงการ
- ข. ศึกษาและประเมินผลกระทบต่อสภาวะแวดล้อม อันเนื่องมาจากโครงการซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งในระยะสั้นและระยะชว
- ค. วางแผนเพื่อที่จะอนุรักษ์สภาวะแวดล้อมเหล่านั้นให้อยู่ในสภาพเดิม ส่งเสริมผลกระทบในด้านดีให้มีผลดีมากยิ่งขึ้น ๆ ขึ้น และพยายามลดผลกระทบด้านทำลายให้เกิดขึ้นน้อยที่สุดเท่าที่จะทำได้
- ง. ประเมินค่าและเปรียบเทียบผลดีและผลเสียของโครงการที่มีต่อสภาวะแวดล้อมเพื่อสนับสนุนถึงความเหมาะสมของโครงการ หรือทางเลือกอื่น ๆ ในด้านผลกระทบของโครงการ หรือ ทางเลือกนั้น ๆ ที่มีต่อสภาวะแวดล้อม
- จ. จัดเตรียมแผนการตรวจสอบ และติดตามถึงผลกระทบต่อสภาวะแวดล้อมเหล่านั้น

ผลกระทบต่อสภาวะแวดล้อมของโครงการ มีหลายด้านด้วยกัน เช่น

- ผลกระทบต่อทรัพยากรด้านกายภาพ เช่น ภูมิศาสตร์, ภูมิอากาศ
- ผลกระทบต่อด้านนิเวศวิทยา เช่น ทรัพยากรสัตว์น้ำ, ป่าไม้และสัตว์ป่า
- ผลกระทบต่อประชากรในด้านต่างๆ เช่น สิ่งปลูกสร้างและสิ่งสาธารณณะ ด้านสถาบัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของประชากร เช่น ด้านสาธารณสุข, ด้านคุณค่าและ
ความสวยงาม เป็นต้น

สรุป

โครงการส่วนมากมักจะประสบปัญหาต่าง ๆ อย่างมากมาย แต่ปัญหาใหญ่ ๆ
ที่จะทำให้โครงการดำเนินงานไปไม่บรรลุผลสำเร็จ ก็เนื่องมาจากเหตุทางด้านต่อไปนี้ คือ

<u>Problem Project</u>	<u>% ที่เสีย</u>
1. การจัดการ(Management)	43
2. การเปลี่ยนแปลงในวัฏจักรของธุรกิจ โดยเฉพาะด้านตลาดและเทคโนโลยี (Change in Business Cycle)	22
3. การประมาณการเกี่ยวกับยอดขายสูงเกินไป โดยเจ้าของโครงการ (Over-Trading)	16
4. ความไม่ซื่อสัตย์ (Fraud)	12
5. เอาเงินลงทุนไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ (Withdrawals Misobjective)	7
	<u>100</u>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลจังหวัดตราด

สภาพทั่วไป

ตราดเป็นจังหวัดชายแดนภาคตะวันออกเฉียงใต้สุดของประเทศไทย ไม่มีประจักษ์พยานหลักฐานแน่ชัดว่าจังหวัดตราดเกิดขึ้นสมัยใด แต่ได้ถือเอาวันที่ 23 มีนาคม 2449 เป็นวันเอกราชของจังหวัดตราด เรียกว่า วันตราดรำลึก

ขนาดและที่ตั้ง

จังหวัดตราด ตั้งอยู่ระหว่างเส้นละติจูดที่ 11 องศา 34 ลิบดา ถึง 12 องศา 45 ลิบดา เหนือ และระหว่างเส้นลองจิจูดที่ 102 องศา 15 ลิบดา ถึง 102 องศา 55 ลิบดา ตะวันออก อยู่ห่างจากกรุงเทพฯ เป็นระยะทาง 315 กม. มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 2,819 ตารางกิโลเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดอื่น จังหวัดตราดมีพื้นที่มากเป็นลำดับที่ 56 แต่ถ้าเปรียบเทียบกับจังหวัดชายทะเลด้านตะวันออกด้วยกัน จะมีพื้นที่น้อยที่สุด โดยมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	จด	อำเภอคลอง จังหวัดจันทบุรี
ทิศใต้	จด	อ่าวไทย
ทิศตะวันออก	จด	ประเทศกัมพูชาประชาธิปไตย โดยมีเทือกเขาบรรทัดเป็นเส้นกั้นเขตแดน
ทิศตะวันตก	จด	อำเภอคลอง จังหวัดจันทบุรี โดยมีแม่น้ำเวฬุเป็นเส้นกั้นเขตแดน

ลักษณะภูมิประเทศ

จังหวัดตราดเป็นจังหวัดชายแดนติดต่อกับประเทศกัมพูชา มีทิวเขาบรรทัดยาว 165 กม. เป็นทรมแดนด้านตะวันออก ด้านตะวันตกมีชายฝั่งทะเลยาว 165.5 กม. มี 52 เกาะ เกาะข้างเป็นเกาะที่ใหญ่ที่สุด (มีเนื้อที่ 650 ตารางกิโลเมตร) สภาพพื้นที่โดยทั่วไปพิจารณาแบ่งเป็น 3 เขตใหญ่ คือ

ก) ที่ราบบริเวณลุ่มน้ำ ได้แก่ บริเวณที่ราบตอนกลางและตะวันออก เช่น คลองสะตอ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คลองแฉ่ง คลองท้ายแร้ง

ข) ที่สูงบริเวณภูเขา มีบริเวณกว้างขวางมากในตอนเหนือแผ่ลงมาจนถึงสุดเขตทางใต้ของจังหวัด ภูเขาเหล่านี้สลับซับซ้อนกันหนาแน่น รวมเรียกว่า ทิวเขาบรรทัด เป็นบริเวณที่มีป่าทึบอยู่หนาแน่น

ค) บริเวณที่ราบต่ำฝั่งทะเล ตามบริเวณฝั่งทะเลเกือบตลอดแนวเป็นบริเวณที่ถูกน้ำจากแม่น้ำลำคลองต่างๆพัดพาเอาโคลนตมมาทับถมกัน ทำให้เกิดที่ราบต่ำขึ้นที่บริเวณดังกล่าว ได้แก่ บริเวณฝั่งแม่น้ำเวฬุ

ลักษณะภูมิอากาศ

อุณหภูมิโดยทั่วไปของจังหวัดตราดในฤดูต่างๆไม่ต่างกันมากนัก ไม่ว่าจะเป็นฤดูร้อน ฤดูฝน หรือฤดูหนาวก็ตาม อุณหภูมิเฉลี่ยจะอยู่ระหว่าง 26-29 องศาเซลเซียส มีฝนตกชุกตลอดปี ปริมาณน้ำฝนโดยเฉลี่ย 3,000-4,000 มม.ต่อปี หรือเฉลี่ย 198 วันต่อปี ฝนตกมากที่สุดที่อำเภอคลองใหญ่ นับเป็นจังหวัดที่มีฝนตกชุกมากเป็นที่ 2 ของประเทศ รองจากจังหวัดระนอง

ประชากร(ที่มาที่ทำการปกครองจังหวัดตราด)

จำนวนประชากรสำรวจเมื่อปี 2535 มีรวมทั้งสิ้น 195,788 คน เป็นชาย 100,311 คน เป็นหญิง 95,477 คน มีครัวเรือนทั้งสิ้น 39,032 ครัวเรือน

โดยมี ความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ยทั้งหมด 69 คน/ตร.กม.

ความหนาแน่นของประชากรเฉลี่ยเฉพาะในเขตเทศบาล 5,900 คน/ตร.กม.

อัตราการเพิ่มของประชากรเฉลี่ยร้อยละ 1.2 ต่อปี

การปกครอง

จังหวัดตราดจัดการปกครองและการบริหารออกเป็น 3 รูปแบบ คือ

1. การบริหารราชการส่วนกลาง ประกอบด้วย ส่วนราชการสังกัดส่วนกลาง ซึ่งมาจัดตั้งหน่วยปฏิบัติงานในพื้นที่ของจังหวัดตราด รวม 13 หน่วยราชการ

2. การบริหารราชการส่วนภูมิภาค จัดรูปแบบการปกครองและบริหารราชการออกเป็น 2 ระดับ คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.1 ระดับจังหวัด ประกอบด้วย ส่วนราชการประจำจังหวัด จำนวน 32 หน่วยงาน โดยสำนักงานจังหวัดเป็นหน่วยงานกลางในการบริหารราชการและเป็นศูนย์ประสานงานกับส่วนราชการรัฐวิสาหกิจและภาคเอกชน

2.2 ระดับอำเภอ มี 5 อำเภอ 1 กิ่งอำเภอ 38 ตำบล 233 หมู่บ้าน

3. การปกครองส่วนท้องถิ่น มีองค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง เทศบาล 1 แห่ง สุขาภิบาล 6 แห่ง

เศรษฐกิจ

ประชากรของจังหวัดตราด โดยทั่วไปมีความเป็นอยู่และฐานะทั้งเศรษฐกิจดี ประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นเกษตรกร ประมาณร้อยละ 90 ของเกษตรกรเหล่านี้ จะมีที่ดินเป็นของตนเอง อาชีพส่วนใหญ่ของเกษตรกรก็คือ การทำสวนผลไม้ ทำสวนยางพาราและทำนา นอกจากนี้ยังมีการทำประมงตามบริเวณชายทะเล และเกาะต่างๆ

สำหรับอุตสาหกรรมนั้น จังหวัดตราดมีอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดเล็ก ที่ใช้วัตถุดิบในท้องถิ่นเป็นส่วนใหญ่ เป็นประเภทกิจการประมงและป่าไม้ ตามลำดับ ส่วนโรงงานจะเป็นประเภทโรงสีข้าว โรงงานมันเส้น โรงงานรมควันยางพารา โรงงานอาหารทะเล โรงงานปลาป่น โรงงานน้ำแข็ง โรงต่อซ่อมเรือไม้ อาชีพรองที่สำคัญอีกอาชีพหนึ่งคือ การขุดและเจียรนัยพลอย

รายได้เฉลี่ยของประชากร ประมาณ 30,000 บาท/คน/ปี

การธนาคาร

จังหวัดตราดมีธนาคารเพื่อดำเนินธุรกิจการพาณิชย์ ทั้งหมด 17 แห่ง คือ

-อำเภอเมืองตราด	9	แห่ง
-อำเภอเขาสมิง	2	แห่ง
-อำเภอแหลมงอบ	1	แห่ง
-อำเภอคลองใหญ่	4	แห่ง
-อำเภอบ่อไร่	1	แห่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริการโทรทัศน์ระหว่างประเทศ บริการเทเล็กซ์ในและต่างประเทศบริการวิทยุคมนาคม
เฉพาะกิจ

ค. บริการการเงิน ให้บริการรับ-จ่ายธนาคัตินและต่างประเทศ บริ
การจำหน่ายตั๋วแลกเงินไปรษณีย์ และบริการโทรเลขณาคัติน

3. โทรศัณท์

ช้สมศาศโทรศัณท์ทรราค เป็นช้สมศาศอ้ตโนมิต โดยม็รายละเอ้อคินการบริการใน
ปัจจุบัน ดั่งนี้

โทรศัณท์ทองค้การฯ	จำนวนเลขหมายเดิม	2,000	เลขหมาย
	เปิดใช้	1,978	เลขหมาย
	จำนวนคู่สาย	1,800	เลขหมาย
โทรศัณท์เคลื่อนที่	จำนวนเลขหมายเดิม	277	เลขหมาย
	เปิดใช้แล้ว	84	เลขหมาย

การไฟฟ้า

ปัจจุบันการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจังหวัดตราด ได้ประกอบกิจการการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้
กับราษฎรที่อยู่อาศัย และธุรกิจอุตสาหกรรมต่างๆ ในจังหวัดตราด รวมทั้งหมด 5 อำเภอ
ส่วนอีก 1 กิ่งอำเภอ (กิ่งเกาะกูด) มีพื้นที่เป็นเกาะยังไม่มีกระแสไฟฟ้าใช้ ซึ่งมีโหลดสูง
สุดประมาณ 19,000 กิโลวัตต์ มีผู้ใช้ไฟฟ้าทั้งสิ้น 30,832 ราย พื้นที่รับผิดชอบ 34 ตำบล
216 หมู่บ้านบนฝั่ง ปัจจุบันที่มีกระแสไฟฟ้าใช้แล้ว 34 ตำบล 216 หมู่บ้านบนฝั่ง ปัจจุบันที่มี
กระแสไฟฟ้าใช้แล้ว 34 ตำบล 209 หมู่บ้าน ซึ่งคิดเป็น 96.75% ส่วนที่เหลือ 7 หมู่บ้าน
อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างระบบจำหน่าย คาดว่าจะสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้ในปี
งบประมาณ 2535

สรุป

สถานะการมีไฟฟ้าใช้ในจังหวัดตราด(เฉพาะบนฝั่ง) จะมีกระแสไฟฟ้าใช้ใช้ครบทุก
หมู่บ้าน ในปีงบประมาณ 2536 ซึ่งคิดเป็น 100% (บนฝั่ง) ส่วนหมู่บ้านบนเกาะนั้น การไฟฟ้า
ส่วนภูมิภาค และรัฐบาลจะได้พิจารณาจัดสรรงบประมาณมาดำเนินการต่อไป

การอุตสาหกรรม

จังหวัดตราดมีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 472 โรง เงินลงทุน 343,473 ล้านบาท และมีการว่าจ้างแรงงาน 3,621 คน ในรอบปีที่ผ่านมามีโรงงานเพิ่มขึ้น 41 โรง คิดเป็น อัตราเพิ่มร้อยละ 8.68 เงินลงทุน 120.33 ล้านบาท หรือเงินลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.03 และการว่าจ้างแรงงานเพิ่มขึ้น 313 คน แรงงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.64

การคมนาคม และการสื่อสาร

1. การคมนาคม

ปัจจุบันจังหวัดตราด มีถนนติดต่อได้ทุกตำบล ยกเว้นตำบลที่เป็นเกาะ สำหรับ บนเกาะกูดกำลังมีการสำรวจเส้นทางต่างๆในสร้างถนนเชื่อมต่อกัน มีทั้งถนนที่เป็นทางหลวง อยู่ในความควบคุม และการดำเนินการของแขวงทางตราด กรมทางหลวง และถนนที่อยู่ในความรับผิดชอบของจังหวัดเอง ซึ่งเรียกว่า "โครงการทางหลวงท้องถิ่น"

ทางหลวงซึ่งอยู่ในความดูแล และการดำเนินการของแขวงทางตราดมีระยะทางทั้งสิ้นประมาณ 246 กิโลเมตร แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ ทางหลวงสายประธาน ทางหลวงสายรองประธาน และทางหลวงจังหวัด ทางหลวงสายประธานที่อยู่ในความรับผิดชอบของแขวงทางตราด ได้แก่ ทางหลวงหมายเลข 3 (สุขุมวิท) ตั้งแต่ตอนแยกเข้า อ.ขลุ่ย ถึง ตราด (ปรับปรุงใหม่) ความยาวประมาณ 42 กม. ผิวการจราจรลาดยางกว้าง 7 เมตร มีไหล่ทางลาดยางกว้างข้างละ 2.50 เมตร และทางหลวงสายรองประธาน ได้แก่ ทางหลวงหมายเลข 318 ระหว่างตราด-คลองใหญ่-หาดเล็ก ระยะทางประมาณ 89 กม. ผิวการจราจรจะลาดยางกว้าง 5.50 เมตร กับตอนต่างๆ อีกประมาณ 7 กม. เป็นทางลาดยางขาวประมาณ 187 กม.และเป็นทางลูกรังประมาณ 99 กม.

2. การสื่อสารด้านไปรษณีย์โทรเลข

ที่ทำการไปรษณีย์โทรเลขตราด ได้ดำเนินการเกี่ยวกับการสื่อสารภายในจังหวัด และภายนอกจังหวัดในหลายๆ ด้าน ดังนี้

ก. บริการไปรษณีย์ ให้บริการรับฝากส่งไปรษณีย์ภัณฑ์และพัสดุไปรษณีย์ทั้งในและต่างประเทศ บริการไปรษณีย์ด่วนพิเศษในประเทศ ฯลฯ

ข. บริการโทรคมนาคม ให้บริการโทรเลขทั้งในและต่างประเทศ

การประปา

จังหวัดตราด ได้ให้บริการทางด้านการประปา ดังนี้

1. การประปาตราด

ในปี 2534 สามารถผลิตน้ำได้	3,285,000 ม ³
จำหน่ายน้ำได้	2,223,936 ม ³
จำนวนผู้ใช้น้ำปัจจุบัน	6,640 ราษฎร

2. การประปาคลองใหญ่

ในปี 2534 สามารถผลิตน้ำได้	395,425 ม ³
จำหน่ายน้ำได้	298,840 ม ³
จำนวนผู้ใช้น้ำปัจจุบัน	622 ราษฎร

นอกจากนั้นยังมีการประปา ของสุขาภิบาลแหลมงอบ เขาส้มิง แสนตั้ง บ่อหลอย น้ำ เชี่ยว และระบบประปาหมู่บ้าน ที่ให้บริการในชุมชนหนาแน่นอีกด้วย

การท่องเที่ยว และบริการ

ปัจจุบันธุรกิจการท่องเที่ยว และพักตามชายหาด ได้แก่โรงแรม และรีสอร์ทที่มีการขยายตัวสูงมาก เนื่องจากจังหวัดตราดมีสถานที่ท่องเที่ยว ได้แก่ หาดทราย และเกาะที่สวยงาม ได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดตราดเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอุทยานแห่งชาติหมู่เกาะช้าง ซึ่งเป็นอุทยานแห่งชาติ ทางทะเลที่สี่ มีเนื้อที่ทั้งสิ้น 650 ตารางกิโลเมตร อยู่ที่อำเภอแหลมงอบ ประกอบด้วย เกาะน้อยใหญ่เรียงรายอยู่จำนวน 40 เกาะ โดยมีเกาะช้างเป็นเกาะที่ใหญ่ที่สุดในบริเวณนี้ และเป็นที่ตั้งของที่ทำการเขตอุทยานแห่งชาติ โดยได้รับการประกาศจัดตั้งเป็นอุทยานแห่งชาติ เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2525

แหล่งท่องเที่ยว

จังหวัดตราดมีแหล่งท่องเที่ยว ดังนี้

1) แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ มี 18 แห่ง คือ

- อุทยานแห่งชาติหมู่เกาะช้าง
- เกาะกูด

- เกาะหม่าก
- หมู่เกาะรัง
- อ่าวตาลคู่
- หาดไม้รูด
- หาดสุขสำราญ
- เกาะแรด
- เกาะปุย
- หาดทรายแก้ว
- หาดทรายสีเงิน
- อ่าวช่อ
- หาดทับทิม
- แหลมงอบ
- น้ำตกธารมะยม
- หาดทรายงาม
- หาดบานชื่น

2) แหล่งท่องเที่ยวประวัติศาสตร์ และศาสนสถาน มี 4 แห่ง คือ

- พระอนุสาวรีย์ พลเรือเอกพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหลวงชุมพร
เขตอุดมศักดิ์ (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง)
- วัดบุปผาราม
- วัดโชนานิมิต
- วัดแสนตม

3) แหล่งท่องเที่ยวศิลปวัฒนธรรม มี 2 แห่ง คือ

- บ่อพลอย บ้านหนองบ่อน
- บ้านน้ำเขียว

คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2532 ประกาศแหล่งธรรมชาติ

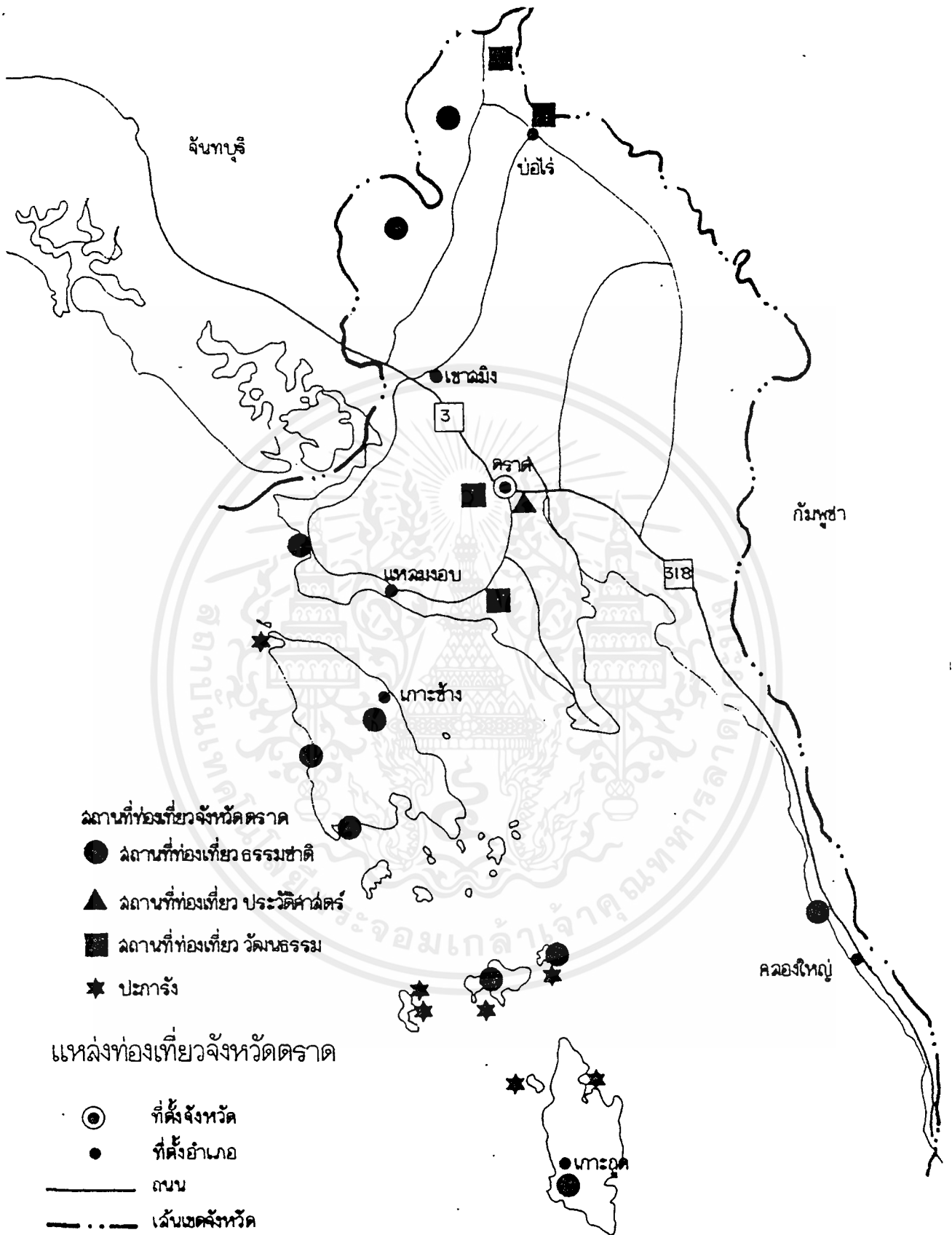
อันคารอนุรักษ์ของจังหวัดตราด รวม 6 แห่ง คือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- | | |
|-------------------|--------------|
| 1. ทาดทรายแก้ว | อ. เมืองตราด |
| 2. ทาดบานชื่น | อ. คลองใหญ่ |
| 3. ทาดสุขสำราญ | อ. คลองใหญ่ |
| 4. อ่าวตาลคู่ | อ. แหลมงอบ |
| 5. แหลมงอบ | อ. แหลมงอบ |
| 6. เส้าหินเหลี่ยม | อ. เขาสมิง |



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

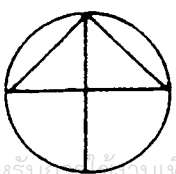


สถานที่ท่องเที่ยวจังหวัดตราด

- สถานที่ท่องเที่ยว ธรรมชาติ
- ▲ สถานที่ท่องเที่ยว ประวัติศาสตร์
- สถานที่ท่องเที่ยว วัฒนธรรม
- ★ ปะการัง

แหล่งท่องเที่ยวจังหวัดตราด

- ◎ ที่ตั้งจังหวัด
- ที่ตั้งอำเภอ
- ถนน
- - - เส้นเขตจังหวัด



0 5 10 20 กม.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้เท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 1 แหล่งท่องเที่ยวจังหวัดตราด

การศึกษาด้านการตลาด

เนื่องจากจังหวัดตราด เป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของพื้นที่ภาคตะวันออก โดยเป็นจังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวที่เป็นหมู่เกาะมากถึง หมู่เกาะ และยังคงดำรงความเป็นธรรมชาติอยู่มาก และในขณะนี้กำลังได้รับการพัฒนาให้เป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญอีกจังหวัดหนึ่งของประเทศไทย การศึกษาดตลาดจะคำนึงถึงปริมาณของผู้เยี่ยมชมที่มายังจังหวัดตราด เป็นสำคัญ โดยจะเจาะกลุ่มของนักท่องเที่ยวที่มาค้างคืนเป็นส่วนใหญ่ เพราะผู้เยี่ยมชมที่มาจังหวัดตราดส่วนใหญ่จะมีวัตถุประสงค์เพื่อการท่องเที่ยวพักผ่อนทั้งสิ้น นักธุรกิจต่างๆไม่ค่อยมาพักแรมยังจังหวัดตราด เนื่องจากจังหวัดตราดไม่ได้เป็นจังหวัดที่มีการประกอบธุรกิจต่างๆมากนัก

ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรมด้านการตลาด จะศึกษาถึงจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมชมจังหวัดตราด ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศว่าในปัจจุบันมีแนวโน้มเป็นอย่างไร โดยมีประเด็นหลักที่สำคัญ ได้แก่ โครงสร้างและการกระจายตัวของผู้เยี่ยมชม แบบแผนการเดินทางของผู้เยี่ยมชม พฤติกรรมความสนใจ ความคิดเห็นและความต้องการของผู้เยี่ยมชม ตลอดจนพยากรณ์จำนวนและการกระจายของผู้เยี่ยมชมในอนาคต เพื่อเป็นข้อพิจารณาต่อการวิเคราะห์ความต้องการจำนวนห้องพักที่สามารถรองรับได้ในอนาคต และสามารถวางแผนการตลาดอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

ลักษณะ พฤติกรรมและความสนใจของผู้เยี่ยมชมชาวไทย

1. โครงสร้างและลักษณะของผู้เยี่ยมชม

1) ที่มาของผู้เยี่ยมชม

แหล่งที่มาของผู้เยี่ยมชมชาวไทยของจังหวัดตราด มีลักษณะดังนี้ คือมีกรุงเทพมหานครเป็นตลาดที่สำคัญ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 69.80 เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีประชากรมาก และลักษณะการประกอบอาชีพที่มีบุคคลจำนวนมากรับราชการเป็นพนักงานของบริษัท จึงมีวันหยุดที่แน่นอน และมีเวลาว่างที่จะไปเที่ยวตามสถานที่ต่างๆได้ รองลงมาเป็รตลาดผู้เยี่ยมชมจากจังหวัดภายในภาคตะวันออก ร้อยละ 9.52 นอกจากนั้นเป็นผู้เยี่ยมชมจากภาคอื่นๆซึ่งมีสัดส่วนค่อนข้างต่ำ (ตารางที่ 2)

ตารางที่ 1 ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนจ.ตราด จำแนกที่มาเป็นรายภาค

ภาค	ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือน
กรุงเทพมหานคร	69.80
ภาคกลาง	5.63
ภาคเหนือ	5.32
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	3.79
ภาคตะวันออก	9.52
ภาคตะวันตก	5.22
ภาคใต้	0.72
รวม	100.00

ที่มา : การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยา จ.ระยอง จังหวัด
ตราดปี 2534

2) เพศและอายุ

กลุ่มตัวอย่างของตลาดผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย เป็นผู้เยี่ยมเยือนเพศชายร้อยละ 56.83 และเพศหญิงร้อยละ 43.17 โดยส่วนใหญ่เป็นผู้เยี่ยมเยือนในกลุ่มอายุ 26-35 ปี เป็นสัดส่วนที่สูง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพักผ่อนและธุรกิจ

3) ระดับการศึกษา

ผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดตราด ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับอาชีวศึกษาและอุดมศึกษา ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ที่นิยมมาท่องเที่ยวประเภทชายหาดและป่าเขา น้ำตก จะเป็นผู้อยู่ในวัยศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2 ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนจ.ตราดชาวไทย จำแนกตามเพศ อายุ การศึกษา

เพศ-อายุ-การศึกษา	ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือน
1. เพศ	100.00
ชาย	56.83
หญิง	43.17
2. อายุ	100.00
ต่ำกว่า 15 ปี	-
16-25 ปี	14.81
26-35 ปี	51.85
36-45 ปี	29.63
46-60 ปี	3.70
60 ปีขึ้นไป	-
3. ระดับการศึกษา	100.00
ประถมศึกษา	-
มัธยมศึกษา	-
อาชีวศึกษา	11.11
อุดมศึกษา	88.89

ที่มา : การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองนักษัตร จ.ระยอง จังหวัดบุรี
ตราดปี 2534

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) อาชีพและรายได้

ผู้เยี่ยมเยือนในจังหวัดตราด ส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานและลูกจ้างบริษัทร้อยละ 62.96 รองลงมาคือ กลุ่มข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 14.81

ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของผู้เยี่ยมเยือนส่วนใหญ่อยู่ในระหว่าง 10,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 41.67 และผู้เยี่ยมเยือนที่เดินทางไปจังหวัดตราดส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้มีรายได้สูงเกิน 10,000 บาทขึ้นไป

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มอาชีพและรายได้ พบว่ากลุ่มพนักงานลูกจ้างบริษัทและกลุ่มข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจซึ่งเป็นกลุ่มผู้เยี่ยมเยือนหลักของพื้นที่มีการกระจายตามกลุ่มรายได้ค่อนข้างมาก และความแตกต่างในพฤติกรรมการท่องเที่ยวจะมีความสัมพันธ์กับระดับรายได้ฐานะทางเศรษฐกิจของผู้มาเยี่ยมเยือนด้วย

2. พฤติกรรมการเดินทาง

1) ลักษณะการเดินทาง

ผู้เยี่ยมเยือนส่วนใหญ่จะเดินทางท่องเที่ยวเป็นกลุ่ม ทั้งกลุ่มครอบครัวและกลุ่มเพื่อน ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มเพื่อนขนาด 2-5 คน พาหนะที่ใช้ในการเดินทางส่วนใหญ่จะเดินทางโดยรถยนต์ของบริษัทนำเที่ยวและรถโดยสารปรับอากาศ

2) สิ่งจูงใจและวัตถุประสงค์หลักในการเดินทาง

สิ่งจูงใจที่ทำให้ผู้เยี่ยมเยือนเดินทางมาท่องเที่ยวส่วนใหญ่ได้รับคำแนะนำและชักชวนคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.74 วารสารการท่องเที่ยวเป็นสิ่งจูงใจที่มีความสำคัญเป็นอันดับสองคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.58 เนื่องจากทำให้ผู้เยี่ยมเยือนได้ทราบถึงรายละเอียดของการเดินทางแหล่งท่องเที่ยวและสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยว

จุดประสงค์หลักในการเดินทางของผู้เยี่ยมเยือนคือ เพื่อการท่องเที่ยวพักผ่อน เป็นสัดส่วนร้อยละ 96.02 สำหรับวัตถุประสงค์อื่นๆ ได้แก่ การเดินทางมาทำธุรกิจ

ตารางที่ 3 ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนจ.ตราดชาวไทย จำแนกตามกลุ่มอาชีพและรายได้

กลุ่มอาชีพ-รายได้	ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือน
1. อาชีพ	100.00
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	14.81
พ่อค้า/นักธุรกิจ	-
รับจ้าง	11.12
นักเรียน/นักศึกษา	3.70
แม่บ้าน	7.41
พนักงาน/ลูกจ้างบริษัท	62.96
อื่นๆ	-
2. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	100.00
ต่ำกว่า 3,000 บาท	4.17
3,001- 6,000 บาท	4.17
6,001-10,000 บาท	25.00
10,000-20,000 บาท	41.67
20,001-30,000 บาท	8.32
มากกว่า 30,000 บาท	16.67

ที่มา: การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยา จ.ระยอง จังหวัดบุรี
ตราดปี 2534

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4 ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนจ.ตราดชาวไทยจำแนกตามพฤติกรรมการเดินทาง

พฤติกรรมการเดินทาง	ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือน
1. ลักษณะการเดินทาง	100.00
คนเดียว	4.35
กลุ่มเพื่อน 2-5 คน	65.22
กลุ่มเพื่อน 6-10 คน	21.74
กลุ่มเพื่อน มากกว่า 10 คน	-
กลุ่มครอบครัว 2-5 คน	8.69
กลุ่มครอบครัว 6-10 คน	-
กลุ่มครอบครัว มากกว่า 10 คน	-
2. ยานพาหนะในการเดินทาง	100.00
รถโดยสารประจำทาง(บขส)	-
รถโดยสารปรับอากาศ	15.38
รถยนต์ส่วนตัว	34.62
รถยนต์ของบริษัทนำเที่ยว	50.00
รถยนต์เช่าเหมา	-
อื่นๆ	-

ที่มา: การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองนักษะ จ.ระยอง จังหวัดบุรี ๒๕๓๔

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5 ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนจ.ตราดชาวไทยจำแนกตามสิ่งจูงใจที่ทำให้เดินทางมา
เที่ยว

ประเภทสิ่งจูงใจ	ตราด
มีคนแนะนำ/ชักชวน	67.74
วารสารการท่องเที่ยว	22.58
การโฆษณาของบริษัทนำเที่ยว	6.45
วิทยุ, โทรทัศน์	3.23
อื่นๆ	-
รวม	100.00

ที่มา: การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองนักษะ จ.ระยอง จันทบุรี ตราดปี 2534

ตารางที่ 6 ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนจ.ตราดชาวไทยจำแนกตามจุดประสงค์หลักในการเดินทาง

จุดประสงค์หลัก	ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือน
ท่องเที่ยว	96.02
ธุรกิจ	2.19
ราชการ	0.27
เยี่ยมญาติ/เพื่อน	0.69
อื่นๆ	0.83
รวม	100.00

ที่มา: การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยา จ.ระยอง จังหวัดบุรี ตราดปี 2534

3. พฤติกรรมการพักผ่อน

1) การพักผ่อนและประเภทที่พัก

ผู้เยี่ยมชมเรือนชาวไทยที่พักผ่อนในที่พักประเภทต่างๆ ในจังหวัดตราดมีสัดส่วนของผู้เยี่ยมชมเรือนที่พักผ่อนสูงสุด คือ ร้อยละ 87.50 โดยนิยมพักค้างคืนตามบังกะโลเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 85.71 เนื่องจากที่พักส่วนมากในบังกะโลซึ่งอยู่ตามชายหาดและเกาะต่างๆ และผู้พักตามโรงแรมส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เดินทางมาติดต่อธุรกิจ โดยวันพักเฉลี่ย 2.6 วัน



ตารางที่ 7 ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนจ.ตราดชาวไทยจำแนกตามการพักผ่อน ประเภทที่พัก และจำนวนวันพักผ่อน

แบบแผนการพักผ่อน	ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือน
การพักผ่อน	100.00
ไม่พัก	12.50
พักผ่อน	
ประเภทที่พัก	100.00
โรงแรม	9.52
บังกะโล	85.71
เกสต์เฮาส์	-
บ้านญาติ-เพื่อน	4.76
วัด	-
กางเต็นท์	-
บ้านส่วนตัว	-
อื่นๆ	-
จำนวนวันพัก	100.00
1 วัน	4.35
2 วัน	73.91
3 วัน	21.74
มากกว่า 3 วัน	-
วันพักเฉลี่ย	2.6

ที่มา: การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยา จ.ระยอง จังหวัดบุรี ตราดปี 2534

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ความสนใจต่อการกลับมาเที่ยวอีก

ผู้เยี่ยมชมเยือนประมาณร้อยละ 95.65 มีความต้องการที่จะกลับมาท่องเที่ยวอีก สาเหตุจูงใจที่สำคัญต่อการเดินทางกลับมาท่องเที่ยวใหม่ ส่วนใหญ่จะคล้ายคลึงกัน คือ ความน่าสนใจของแหล่งท่องเที่ยว การเดินทางที่สะดวก ความปลอดภัย

ตารางที่ 9 ร้อยละของผู้เยี่ยมชมเยือนจ.ตราดชาวไทยจำแนกตามเหตุจูงใจและความต้องการการเดินทางกลับมาเที่ยวอีก

เหตุผลและความต้องการ	ร้อยละของผู้เยี่ยมชมเยือน
1. การกลับมาเที่ยวอีก	100.00
มา	95.65
ไม่มา	4.35
2. เหตุจูงใจที่จะกลับมาท่องเที่ยวอีก	100.00
สถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจ	81.45
เดินทางใกล้-สะดวก	7.41
ความปลอดภัย	25.93
สินค้าพื้นเมือง-ของที่ระลึก	3.70
ประเพณี-วัฒนธรรมที่น่าสนใจ	3.70
การประชาสัมพันธ์	7.41
ที่พักสะอาด สะดวก	41.15
อื่นๆ	-

ที่มา: การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองนันทยา จ.ระยอง จันทบุรี
ตราดปี 2534

5. ค่าใช้จ่ายของผู้เยี่ยมเยือน

ผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดตราดมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อวันสูงสุด คือ 1,818.65 บาท โดยมีค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางสูงถึงร้อยละ 30.24 และมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านที่พักเป็นลำดับรอง

ตารางที่ 10 ร้อยละของค่าใช้จ่ายของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย จำแนกตามประเภทค่าใช้จ่าย

ประเภทค่าใช้จ่าย	เมืองพัทยา	ระยอง	จันทบุรี	ตราด
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าที่พัก	42.58	30.10	26.03	21.99
ค่าอาหาร	17.03	11.29	13.53	13.75
ค่าของที่ระลึก	11.36	23.52	20.82	11.56
ค่าใช้จ่ายด้านบันเทิงและพักผ่อน	9.94	7.53	12.49	9.90
ค่าเดินทางท่องเที่ยว	14.19	17.88	20.82	30.24
อื่นๆ	4.90	9.68	6.31	12.57
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อวัน (บาท)	704.50	1062.93	960.63	1818.65

ที่มา: การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยาและจ.ระยอง จันทบุรี
ตราดปี 2534

6. ฤดูกาลท่องเที่ยว

ฤดูกาลท่องเที่ยวของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยที่เดินทางมายังตราด มีสัดส่วนสูงในช่วงเดือน ธันวาคม, เมษายน, ตุลาคม ซึ่งเป็นช่วงที่จังหวัดมีเทศกาลวันตรุษคร่ำลิก และวันระกำหวน ทั้งเป็นช่วงวันหยุด เทศกาลและปิดภาคเรียน ซึ่งมีการเดินทางท่องเที่ยวมาก ส่วนในเดือนอื่นๆนั้น มีสัดส่วนของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยไม่แตกต่างกันนัก

จังหวัดตราดเริ่มเป็นที่สนใจของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มที่นิยมเดินทางพักผ่อนในแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ ต้องการความเงียบสงบ และความเป็นส่วนตัวโดยผู้เยี่ยมเยือนจากตลาดยุโรปและอเมริกาส่วนใหญ่จะเดินทางในช่วงเดือนพฤศจิกายน-มีนาคม และผู้เยี่ยมเยือนจากกลุ่มเอเชียตะวันออกและแปซิฟิกนิยมเดินทางในเดือนสิงหาคม



ลักษณะพฤติกรรมและความสนใจของผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศ

1. โครงสร้างและลักษณะของผู้เยี่ยมชม

1) ที่มาของผู้เยี่ยมชม

ผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศของจังหวัดตราด ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มเอเชียตะวันออกและแปซิฟิก และกลุ่มยุโรปประมาณร้อยละ 40.5 และ 39.0 ตามลำดับ สำหรับกลุ่มทวีปอเมริกา และกลุ่มอื่นๆ มีสัดส่วนค่อนข้างต่ำ

2) เพศและอายุ

ผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศที่นิยมมาตราด เป็นวัยรุ่นหนุ่มสาว ช่วงอายุระหว่าง 26-35 ปี

3) ระดับการศึกษา

จังหวัดตราดมีผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศ มากกว่าร้อยละ 60 ที่มีการศึกษาระดับอุดมศึกษา

ลักษณะพฤติกรรมและความสนใจของผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศ

1. โครงสร้างและลักษณะของผู้เยี่ยมชม

1) ที่มาของผู้เยี่ยมชม

ผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศของจังหวัดตราด ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มเอเชียตะวันออกและแปซิฟิก และกลุ่มยุโรปประมาณร้อยละ 40.5 และ 39.0 ตามลำดับ สำหรับกลุ่มทวีปอเมริกา และกลุ่มอื่นๆ มีสัดส่วนค่อนข้างต่ำ

2) เพศและอายุ

ผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศที่นิยมมาตราด เป็นวัยรุ่นหนุ่มสาว ช่วงอายุระหว่าง 26-35 ปี



ตารางที่ 11 ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนจ.ตราดชาวต่างประเทศ จำแนกตามเพศ อายุ และ การศึกษา

	ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือน
1. ลักษณะทั่วไป	100.00
ชาย	50.00
หญิง	50.00
2. อายุ	100.00
ต่ำกว่า 15 ปี	12.50
16-25 ปี	12.50
26-35 ปี	37.50
36-45 ปี	12.50
46-60 ปี	25.00
60 ปีขึ้นไป	-
3. ระดับการศึกษา	100.00
ประถมศึกษา	12.50
มัธยมศึกษา	25.00
อาชีวศึกษา	-
อุดมศึกษา	62.50

ที่มา : การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยาและจ.ระยอง จันทบุรี
ตราดปี 2534

3) ระดับการศึกษา

จังหวัดตราดมีผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ มากกว่าร้อยละ 60 ที่มีการศึกษาระดับอุดมศึกษา

4) อาชีพและรายได้

จังหวัดตราดนั้นมีผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศส่วนมากเป็นผู้บริหาร รองลงมาคือ กลุ่มนักเรียน/นักศึกษา และกลุ่มแม่บ้าน โดยผู้เยี่ยมเยือนประมาณร้อยละ 60 ในระดับรายได้ 7,001-12,000 US\$ และกลุ่มรายได้ต่ำกว่า 7,000 US\$ ที่เหลือเป็นผู้เยี่ยมเยือนกลุ่มรายได้ 15,001-20,000 US\$ กลุ่ม 25,001-50,000 US\$ และกลุ่มรายได้มากกว่า 5,000 US\$

2. พฤติกรรมการเดินทาง

1) จำนวนครั้งที่มาท่องเที่ยว

จังหวัดตราดมีผู้เคยเดินทางมาท่องเที่ยวมากกว่า 4 ครั้ง เป็นสัดส่วนสูงสุดคือ ร้อยละ 50.0 และมีจำนวนครั้งเฉลี่ย 4.88 ครั้ง

2) ลักษณะการเดินทาง

ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศจะมีลักษณะการเดินทางท่องเที่ยวเป็นแบบกลุ่มเพื่อน และแบบครอบครัวมากที่สุด ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 50.0 โดยจะมีจำนวนคนเฉลี่ย 2.75 คนต่อกลุ่ม

สำหรับวิธีการเดินทางไปยังจังหวัดตราด ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศจะนิยมเดินทางโดยบริการขนส่งสาธารณะซึ่งได้แก่รถโดยสารประจำทาง (ขบส. และรถปรับอากาศ) ร้อยละ 50 รองลงมาได้แก่รถยนต์ของบริษัทยานัเที่ยวร้อยละ 37.50 ถ้ารับการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวจะมีร้อยละ 12.50

ตารางที่ 12 ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนจ.ตราดชาวต่างประเทศ จำแนกตามกลุ่มอาชีพและ รายได้

กลุ่มอาชีพ-รายได้	ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือน
1. อาชีพ	100.00
รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	-
ผู้จัดการ/ผู้บริหารระดับสูง	37.50
เซลล์แมน / ลูกจ้างบริษัท	-
นักเรียน/นักศึกษา	25.00
แม่บ้าน	25.00
อื่นๆ	12.50
2. รายได้	100.00
ต่ำกว่า 7,000 US\$	25.00
7,001-12,000 US\$	37.50
12,001-15,000 US\$	-
15,001-25,000 US\$	12.50
25,001-50,000 US\$	12.50
มากกว่า 50,000 US\$	12.50

ที่มา : การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองนันทยาและจ.ระยอง จันทบุรี
ตราดปี 2534

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 13 ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนจ.ตราดชาวต่างประเทศ จำแนกตามพฤติกรรมการเดินทาง

พฤติกรรมการเดินทาง	ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือน
1. จำนวนครั้งที่มาท่องเที่ยว	100.00
ไม่เคย	12.50
เคยมาเที่ยว 1 ครั้ง	-
" 2 "	12.50
" 3 "	12.50
" 4 "	12.50
" มากกว่า 4 ครั้ง	50.00
จำนวนครั้งเฉลี่ยที่มาเที่ยว(ครั้ง)	4.88
2. ลักษณะการเดินทาง	100.00
คนเดียว	-
กลุ่มเพื่อน	50.00
ครอบครัว	50.00
จำนวนคนเฉลี่ยต่อกลุ่ม	2.75
3. ยานพาหนะในการเดินทาง	100.00
รถโดยสารประจำทาง/ รถปรับอากาศ	50.00
รถยนต์ส่วนตัว/เช่าเหมา	12.50
รถยนต์ของบริษัทนำเที่ยว	37.50
อื่นๆ	-

ที่มา : การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยาและจ.ระยอง จังหวัดจันทบุรี
 ตราดปี 2534

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. แหล่งข้อมูลและวัตถุประสงค์ในการเดินทาง

1) แหล่งข้อมูล

แหล่งข้อมูลที่ทำให้ผู้เยี่ยมชมเยือนทราบข่าว และสนใจเดินทางมาเที่ยวจังหวัดตราด ได้แก่การทราบข้อมูลจากวารสารการท่องเที่ยวมากที่สุดประมาณร้อยละ 62.50 รองลงมาได้แก่การทราบข้อมูลจากคำแนะนำของเพื่อนและญาติที่เคยเดินทางมาท่องเที่ยวร้อยละ 25.00 คำแนะนำจากบริการนำเที่ยวร้อยละ 12.50

2) วัตถุประสงค์ในการเดินทาง

ผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างประเทศส่วนใหญ่ต้องการเดินทางมาท่องเที่ยว และพักผ่อนคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.50

ตารางที่ 14 ร้อยละของผู้เยี่ยมชมเยือนชาวต่างประเทศจำแนกตามสิ่งจูงใจและวัตถุประสงค์ในการเดินทาง

วัตถุประสงค์และสิ่งจูงใจ	ร้อยละของผู้เยี่ยมชมเยือน
สิ่งจูงใจ	100.00
คำแนะนำจากเพื่อนหรือญาติ	25.00
วารสารการท่องเที่ยว	62.50
คำแนะนำจากบริการท่องเที่ยว	12.50
จากการประชาสัมพันธ์ทางโทรทัศน์และวิทยุ	-
อื่นๆ	-
วัตถุประสงค์	100.00
ท่องเที่ยว/พักผ่อน	62.50
ธุรกิจ	-
ปฏิบัติราชการ	-
เยี่ยมญาติ/เพื่อน	-
อื่นๆ	-

ที่มา: การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองนันทยาและจ.ระยอง จันทบุรี

ตราดปี 2534

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. พฤติกรรมการพักแรมของผู้เยี่ยมเยือน

1) การพักแรม

จากการสำรวจพบว่า จังหวัดตราดนั้น ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศที่เดินทางมาจะพักค้างแรมทั้งหมด

2) ระยะเวลาที่พักแรม

สำหรับผู้พักแรมนั้นพบว่าระยะเวลาของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศที่มาเยี่ยมเยือนจังหวัดตราดมีวันพักเฉลี่ย 4.8 วัน

3) สถานที่พักแรม

สำหรับที่พักแรมในจังหวัดตราดส่วนใหญ่จะเป็นบังกालิที่ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยว ดังนั้นผู้เยี่ยมเยือนจึงนิยมพักกันมาก โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 87.50 และนักท่องเที่ยวร้อยละ 12.50

5. ค่าใช้จ่ายของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ

ค่าใช้จ่ายของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศในด้านค่าเดินทางสูงสุดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.02 เนื่องจากมีระยะทางไกลและค่าเรือที่จะเดินทางต่อไปยังเกาะต่างๆ รongลงมา คือค่าใช้จ่ายด้านค่าที่พักและค่าของที่ระลึก

ตารางที่ 15 ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศ จำแนกตามการพักแรม ประเภทที่พัก และจำนวนวันพักแรม

แบบแผนการพักแรม	ร้อยละของผู้เยี่ยมเยือน
การพักแรม	100.00
ไม่พัก	-
พักแรม	100.00
ประเภทที่พัก	100.00
โรงแรม	12.50
บังกาโล	87.50
เกสต์เฮาส์	-
อื่นๆ	-
จำนวนวันพัก	100.00
1 วัน	-
2 วัน	12.50
3 วัน	12.50
มากกว่า 3 วัน	75.00
วันพักเฉลี่ย(วัน)	4.80

ที่มา : การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทธยาและจ.ระยอง จันทบุรี
 ตราศปี 2534

ตารางที่ 16 ร้อยละค่าใช้จ่ายของผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศ จำแนกตามประเภท
ค่าใช้จ่าย

ประเภทค่าใช้จ่าย	เมืองพัทยา	ระยอง	จันทบุรี	ตราด
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าที่พัก	31.15	31.13	22.80	22.52
ค่าอาหาร	29.01	25.64	17.85	13.51
ค่าของที่ระลึก	10.31	14.65	29.60	18.02
ค่าใช้จ่ายด้านบันเทิงและพักผ่อน	12.57	5.49	5.95	9.01
ค่าเดินทางท่องเที่ยว	10.05	21.98	19.83	27.02
อื่นๆ	6.91	1.11	3.97	9.92
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อวัน	2200.00	546.07	1008.57	1110.12

ที่มา : การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยาและจ.ระยอง จันทบุรี
ตราดปี 2534

การคาดประมาณจำนวนผู้เยี่ยมชมและความต้องการห้องพักของ จ.ตราด

1. การคาดประมาณจำนวนผู้เยี่ยมชม

ในการประมาณการจำนวนผู้เยี่ยมชม จ.ตราด พิจารณาจากข้อมูลต่างๆ ได้แก่ สถิติผู้เยี่ยมชมจากรายงานการสำรวจการท่องเที่ยวของประเทศไทย และสถิติจำนวนผู้เยี่ยมชมในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ โดยพิจารณาประกอบกับแนวโน้มการเพิ่มประชากรของพื้นที่ศึกษา โดยเฉพาะอย่างยิ่งประชากรในเขตเมืองซึ่งมีแบบแผนการทำงานและวันหยุดที่ค่อนข้างแน่นอน รวมถึงการศึกษาแนวโน้มและแบบแผนการเดินทางท่องเที่ยวของผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศ ที่เดินทางมาสู่ประเทศไทย

ในการประมาณการนี้ใช้ข้อมูลจำนวนผู้เยี่ยมชม พ.ศ. 2533 ประกอบกับผลการสำรวจภาคสนามเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณผู้เยี่ยมชมในอนาคต การคาดประมาณนี้มีสมมุติฐานว่า การพัฒนาต่างๆ ของพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆจะมีผลต่อการเดินทางท่องเที่ยวมาสู่พื้นที่นี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้ต่อบุคคลและการเพิ่มขึ้นของประชากรเมืองจะมีผลต่อแนวโน้มการเดินทางท่องเที่ยว โดยแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของผู้เยี่ยมชมจะเป็นไปตามแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงประชากรเมือง และระดับรายได้

การประมาณการตามข้อสมมุติฐานดังกล่าว พบว่า จังหวัดตราดมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของผู้เยี่ยมชมร้อยละ 3.8 ในช่วง พ.ศ. 2533-2554 โดยเป็นการเพิ่มในอัตราที่ลดลงใน พ.ศ. 2554 จะมีผู้เยี่ยมชมจังหวัดประมาณ 0.46 ล้านคน ซึ่งเป็นตลาดผู้เยี่ยมชมชาวไทยร้อยละ 78.89 สำหรับผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศในอนาคตของจังหวัดตราดมีแนวโน้มในส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 21.11 ใน พ.ศ. 2554 เนื่องจากจังหวัดตราดมีแหล่งท่องเที่ยวประเภทเกาะและชายหาดที่สวยงามที่เป็นที่รู้จักของผู้เยี่ยมชมมากขึ้น และมีแนวโน้มของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกทางการท่องเที่ยวควบคู่ไปกับการอนุรักษ์ทรัพยากรและสภาพแวดล้อม ประกอบกับความสนใจของผู้เยี่ยมชมจากตลาดยุโรปซึ่งเป็นตลาดท่องเที่ยวที่สำคัญเริ่มแสวงหาแหล่งท่องเที่ยวที่ปราศจากมลภาวะ โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวในแถบเอเชียมากขึ้น รวมทั้งสถานการณ์ในภูมิภาคที่ตึงเครียด และแนวโน้มการส่งเสริมการท่องเที่ยวโดยเร็วเดินทาง เป็นสาเหตุสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้จังหวัดตราดมีส่วนแบ่งการตลาดของผู้เยี่ยมชมชาวต่างประเทศสูงขึ้นในอนาคต

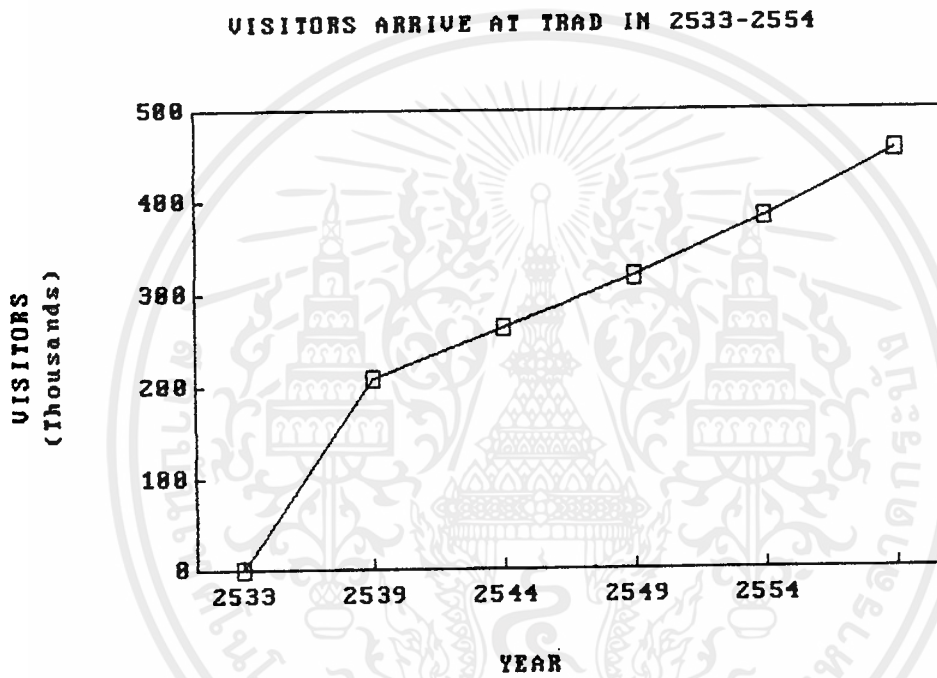
ตารางที่ 17 ประมาณการจำนวนผู้เยี่ยมเยือนของเมืองตราด ปี พ.ศ. 2533-2554

	2533	2539	2544	2549	2554
จังหวัดตราด	208,210	263,450	319,000	382,600	456,600
ชาวไทย	197,800	245,980	287,540	326,910	360,200
ชาวต่างประเทศ	10,410	17,470	31,460	55,690	96,400

ที่มา: การศึกษาบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยาและจ.ระยอง จันทบุรี ตราด
ปี 2534



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2 แผนภูมิแสดงจำนวนผู้เยี่ยมชมเขื่อนจ.ตราด ปี 2533-2554

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. แนวโน้มการกระจายผู้เยี่ยมชมเยือนในแหล่งท่องเที่ยว

การคำนวณหาจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ได้จากการปรับสัดส่วนผู้เยี่ยมชมเยือนตามจุดท่องเที่ยวซึ่งได้จากการสำรวจภาคสนาม และอาศัยข้อมูลจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจากแหล่งท่องเที่ยว ซึ่งได้เคยมีการรวบรวมสถิติไว้ เพื่อเป็นพื้นฐานในการประมาณการจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนในกลุ่มแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ

แหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดตราดที่มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนสูงได้แก่ บริเวณแหลมงอบและอุทยานแห่งชาติหมู่เกาะช้าง ซึ่งนับว่าเป็นจุดที่รองรับผู้เยี่ยมชมเยือนถึงร้อยละ 99.9 ของผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดตราด รองลงมาคือ เกาะกระตาด หมู่เกาะหมาก และหมู่เกาะกูด ตามลำดับ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 18 แสดงประมาณการสำรวจผู้เยี่ยมเยือน จำแนกตามแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ

แหล่งท่องเที่ยว	2534	2539	2544	2549	2554
จังหวัดตราด	208,210	263,450	319,000	382,600	456,600
- แหลมงอบ	208,210	263,450	318,950	382,500	456,500
- เกาะช้าง	208,210	263,300	318,800	382,400	456,300
- เกาะหมาก	26,110	33,040	39,900	47,970	57,26
- เกาะกูด	21,730	28,240	35,110	43,250	53,020
- เกาะกระดาด	41,640	52,780	63,800	76,500	91,310

ที่มา: การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยาและจ.ระยอง จังหวัดตราดปี 2534

การคาดประมาณจำนวนห้องพัก

จากการสำรวจพบว่า ผู้เยี่ยมเยือนส่วนใหญ่ของ จ.ตราด จะพักค้างแรมตามที่พักประเภทโรงแรมและบังกาโลในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ การขยายตัวของที่พัก จึงต้องพิจารณาให้เหมาะสมกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของผู้เยี่ยมเยือนในอนาคต รวมทั้งข้อจำกัดทางด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่จะรองรับได้ในอนาคตด้วย การคาดประมาณความต้องการห้องพักในอนาคตได้พิจารณาจากแบบแผนการพักแรมในปัจจุบัน ผลการประมาณการผู้เยี่ยมเยือนในอนาคต สัดส่วนของผู้เยี่ยมเยือนที่พักแรมต่อผู้เยี่ยมเยือนทั้งหมด วันพักเฉลี่ย จำนวนผู้เยี่ยมเยือนเฉลี่ยต่อห้อง อัตราการเข้าพัก และนอกจากนี้ยังได้พิจารณาถึงนโยบายการพัฒนาและการอนุรักษ์ทรัพยากรท่องเที่ยวต่างๆ และนโยบายตลอดจนโครงการพัฒนาต่างๆ อันจะมีผลต่อความต้องการที่พักแรมในอนาคต

* 1) การหาจำนวนผู้เยี่ยมเยือนที่พักเฉลี่ยต่อห้อง พิจารณาจากจำนวนผู้เยี่ยมเยือนที่พักแรม เวลาพักเฉลี่ย จำนวนห้องพักที่มีอยู่ ทั้งที่เป็นโรงแรมและบังกาโลต่างๆ อัตราการเข้าพักและแบบแผนการพักแรม นำมาหาจำนวนผู้เข้าพักเฉลี่ยต่อห้อง เพื่อนำไปใช้คำนวณหาความต้องการห้องพักในอนาคตต่อไป โดยมีสูตรการคำนวณ คือ

$$\text{จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนพักเฉลี่ยต่อห้อง} = \frac{\text{จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนที่พักแรม} \times \text{วันพักเฉลี่ย}}{\text{จำนวนห้องพัก} \times \text{อัตราการเข้าพัก} \times 365}$$

สรุปการคำนวณจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนพักเฉลี่ยต่อห้องได้ดังนี้

$$= \frac{208,210 \times 3}{1,256 \times 0.7 \times 365}$$

$$= 1.95 \quad \text{คนต่อห้อง}$$

2) การคาดประมาณความต้องการด้านที่พักในอนาคต นิจณาเฉพาะความต้องการห้องพักประเภทโรงแรมและบังกาโลต่างๆ มีข้อสมมุติฐาน ดังนี้คือ

2.1 กำหนดให้จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนพักเฉลี่ยต่อห้องมีค่าคงเดิมตามผลการคำนวณในข้อ 1)

2.2 กรณีของจังหวัดตราด กำหนดให้สัดส่วนผู้เยี่ยมชมเยือนที่พักแรมเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 1.0 ในช่วง พ.ศ.2534-2544 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ในช่วง พ.ศ.2544-2554 โดยสัดส่วนของผู้ที่พักแรมตามโรงแรมและบังกาโลจะเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 2 ในช่วงเวลาของการประมาณการ โดยมีวันพักเฉลี่ยของผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย 3.0 วัน และชาวต่างประเทศ 5.5 วัน

2.3 กำหนดให้อัตราการเข้าพัก เท่ากับร้อยละ 70 สำหรับจังหวัดตราด คาดว่าความต้องการที่พักใน พ.ศ.2539 จะเพิ่มขึ้นเป็น 1,890 ห้อง ซึ่งส่วนมากจะเป็นความต้องการที่นักท่องเที่ยวและเกาะต่างๆ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว

* ที่มา : การศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยาและจ.ระยอง จันทบุรี
ตราดปี 2534

จำนวนที่พักแรม

จังหวัดตราดมีที่พักประมาณ 49 แห่ง คิดเป็นห้องพักรวมทั้งสิ้น 1,256 เป็นที่พักในเมืองตราด 9 แห่ง จำนวนห้องพัก 426 ห้อง นอกนั้นเป็นที่พักนอกเมือง 40 แห่ง จำนวนห้องพัก 830 ห้อง

ตารางที่ 19 จำนวนที่พัก

พื้นที่	แห่ง	ห้อง
จังหวัดตราด	49	1,256
เมืองตราด	9	426
เขาสมิง	1	20
คลองใหญ่	3	77
บ่อไร่	3	15
แหลมงอบ	2	69
อ่าวตาลคู่	3	4
เกาะช้าง	23	517
เกาะหมาก	4	100
เกาะกูด	1	28

ที่มา : สำนักงานจังหวัดตราด ปี 2535

ตารางที่ 20 แสดงประมาณการความต้องการห้องพัก ในจังหวัด ตราด พ.ศ. 2539-2554
(ที่อัตราการใช้พื้นที่ 70 %)

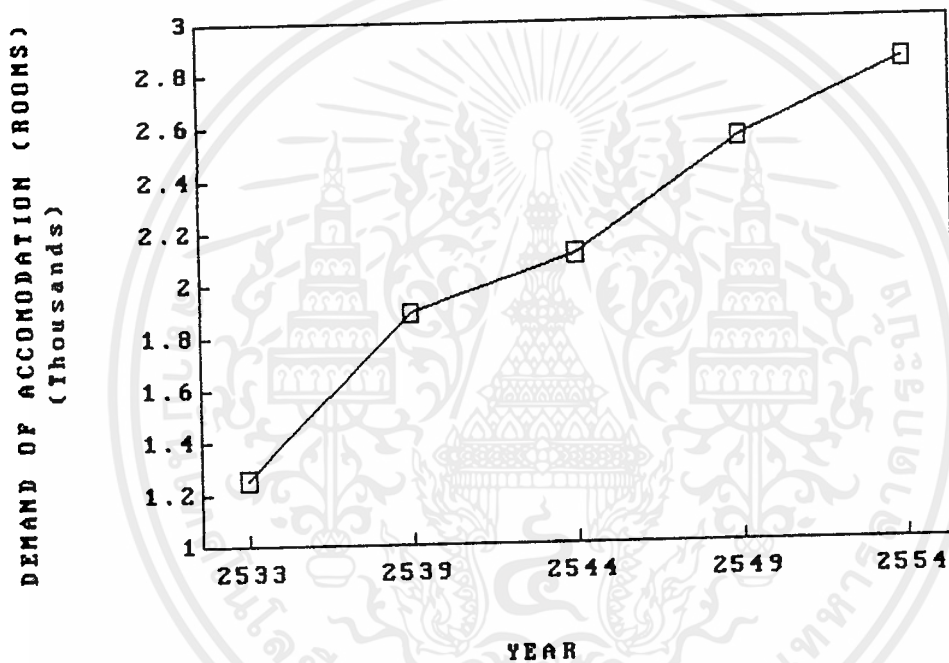
พ.ศ.	2533	2539	2544	2549	2554
จำนวนห้องพัก	1,256	1,890	2,110	2,550	2,840

ที่มา: การศึกษาขบค้นแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทธยาและจ.ระยอง จังหวัด ตราด
ปี 2534 (ข้อมูลปี 2533 แสดงจำนวนห้องพักปัจจุบัน)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

DEMAND OF ACCOMODATION IN 2533-2554



ภาพที่ 3 แผนภูมิแสดงความต้องการห้องพัก ปี 2533-2554

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กลุ่มเป้าหมาย	การเดินทาง						การฝึก		ประเภทที่พัก								รายวันพัก(วัน)									
	ค่าเดินทาง	รถโดยสาร	รถโดยสารปรับอากาศ	รถเช่า	รถเช่า	รถเช่า	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก	ที่พัก
นักท่องเที่ยวชาวไทย	95.00	100.00	-	15.38	34.92	50.00	-	12.50	87.50	9.52	85.71	4.76	-	-	-	-	-	4.35	73.91	21.74	-	-	-	-	-	-
กลุ่มรายได้ต่ำกว่า 3,000 บาท/เดือน	4.17	100.00	-	-	100.00	-	-	50.00	50.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-
3,000-6,000 บาท/เดือน	4.17	100.00	-	-	100.00	-	-	50.00	50.00	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-
6,001-10,000 บาท/เดือน	25.00	100.00	-	-	37.50	62.50	-	16.67	83.33	20.00	60.00	20.00	-	-	-	-	-	-	83.33	16.67	-	-	-	-	-	-
10,000-20,000 บาท/เดือน	41.67	100.00	-	30.00	20.00	50.00	-	10.00	90.00	-	100.00	-	-	-	-	-	-	10.00	50.00	30.00	-	-	-	-	-	-
20,000-30,000 บาท/เดือน	8.32	100.00	-	-	50.00	50.00	-	-	100.00	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-
มากกว่า 30,000 บาท/เดือน	16.67	100.00	-	25.00	25.00	50.00	-	-	100.00	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	75.00	25.00	-	-	-	-	-	-
นักท่องเที่ยวต่างประเทศ	5.00	100.00	-	50.00	12.50	37.50	-	-	100.00	12.50	87.50	-	-	-	-	-	-	-	12.50	12.50	75.00	-	-	-	-	-
รวม	100.00	100.00	-	32.70	23.70	43.70	-	93.75	11.00	86.60	-	-	-	-	-	-	-	2.20	43.20	17.10	37.50	-	-	-	-	

ตารางที่ 2f ภาพรวมแผนผลการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวตามกลุ่มเป้าหมายต่างๆ

ที่มา: กองวางแผน การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 22 จำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวมจำแนกเป็นรายเดือน ช่วงปี พ.ศ.2529-2534

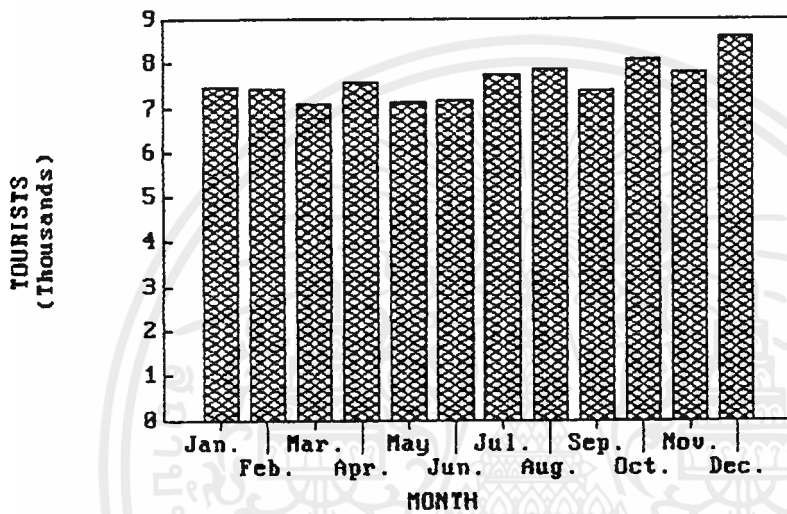
เดือน	จำนวนนักท่องเที่ยว(พันคน)			
	2529	2530	2533	2534
มกราคม	7.471	8.204	12.200	12.850
กุมภาพันธ์	7.421	5.778	12.555	13.163
มีนาคม	7.087	8.739	13.432	13.442
เมษายน	7.556	7.224	11.258	11.931
พฤษภาคม	7.142	9.300	11.768	12.351
มิถุนายน	7.179	7.648	12.371	13.004
กรกฎาคม	7.753	7.210	12.873	13.506
สิงหาคม	7.881	6.660	13.265	13.898
กันยายน	7.402	5.950	13.390	13.823
ตุลาคม	8.087	6.838	12.203	12.836
พฤศจิกายน	7.796	7.847	13.415	14.048
ธันวาคม	8.603	8.796	13.118	14.589
รวม	91.378	90.194	151.848	159.441

ที่มา : สำนักงานสถิติ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ ปี 2531-2532 ไม่มีการสำรวจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

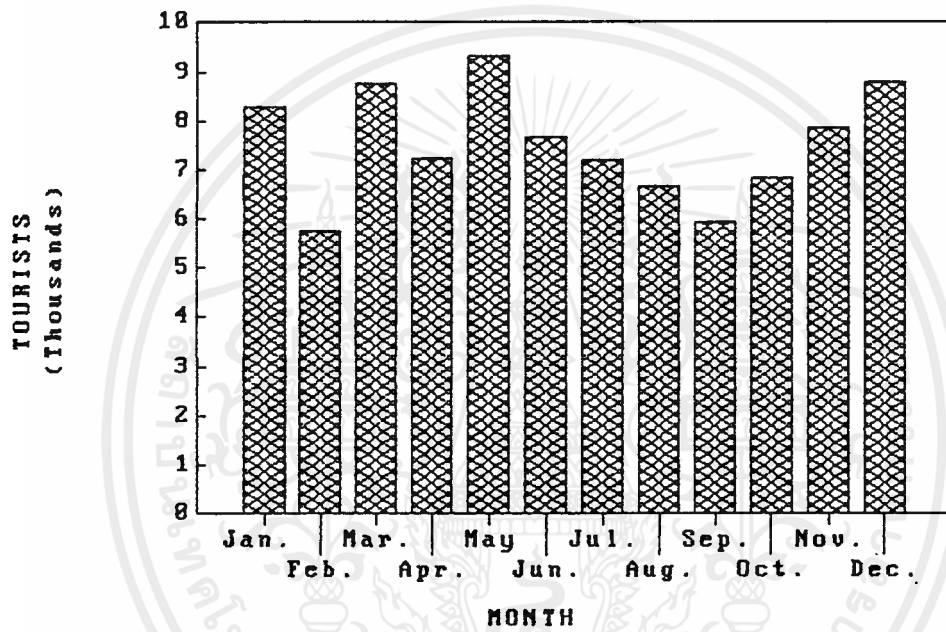
TOURISTS ARRIVAL IN 2529



ภาพที่ 4: แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวเข้ามาเป็นรายเดือนปี 2529

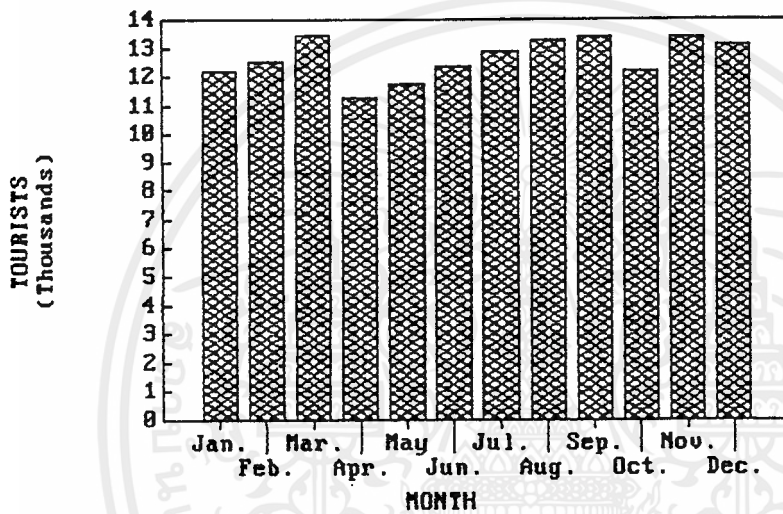
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

TOURIST ARRIVAL IN 2538



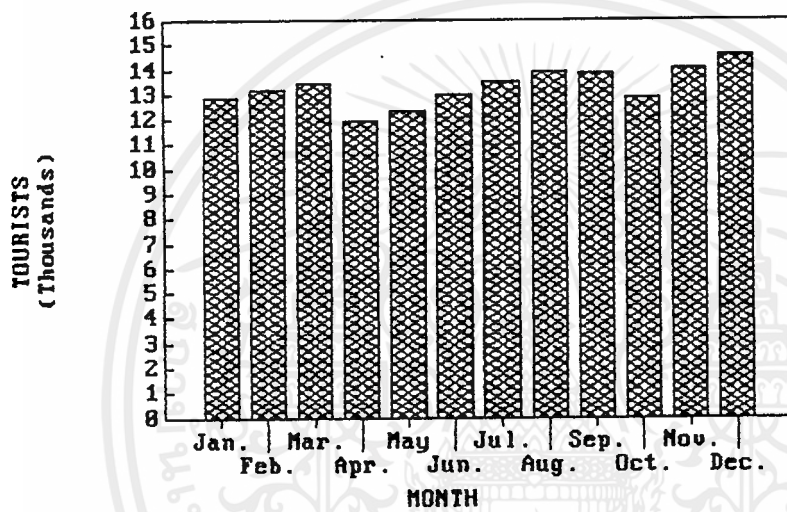
ภาพที่ 5 แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวมจำแนกเป็นรายเดือนปี 2538

TOURIST ARRIVALS IN 2533



ภาพที่ ๖ แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักแรมจำแนกเป็นรายเดือนปี 2533

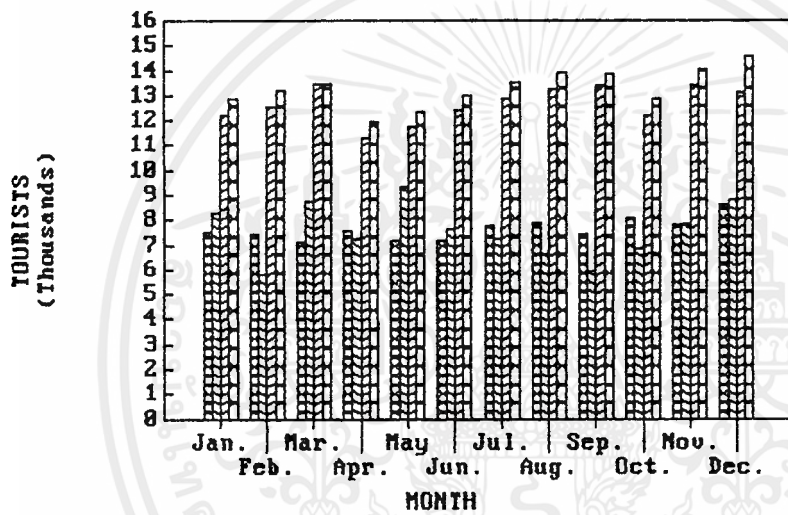
TOURIST ARRIVALS IN 2534



ภาพที่ ๗ แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวมจำแนกเป็นรายเดือนปี 2534

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

TOURIST ARRIVALS IN 2529-2534



ภาพที่ ๕ แผนภูมิแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวที่พักรวมจำแนกเป็นรายเดือนปี 2529-2534

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลักษณะตลาดและแนวโน้ม

ตลาดการท่องเที่ยวของจังหวัดตราดมีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 0.56 ของตลาดผู้เยี่ยมเยือนทั่วประเทศ หรือร้อยละ 5.09 ของตลาดผู้เยี่ยมเยือนเมืองพัทยา ระยอง จันทบุรี และตราด โดยเป็นชาวไทยร้อยละ 95.0 และตลาดชาวต่างประเทศร้อยละ 5.0

ตลาดผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยส่วนมากเป็นกลุ่มพนักงาน/ลูกจ้างบริษัท โดยเป็นผู้ที่พักแรมร้อยละ 87.50 ส่วนใหญ่เป็นการเดินทางไปท่องเที่ยวประเภทเกาะ และนักท่องเที่ยวทะเล หรือการเดินทางที่นักท่องเที่ยวพักผ่อนตามที่พักในเมืองส่วนหนึ่งเป็นผู้เดินทางติดต่อธุรกิจต่าง ๆ มีวันเฉลี่ยของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยประมาณ 2.6 วัน ลักษณะการเดินทางส่วนใหญ่เป็นกลุ่มเพื่อนจำนวน 2-5 คน การใช้รถของบริษัทนำเที่ยวเป็นพาหนะมีสัดส่วนร้อยละ 50 รองลงมาคือการเดินทางโดยรถส่วนตัว

ตลาดผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศของจังหวัดตราด ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มทวีปยุโรป กลุ่มเอเชียตะวันออกและแปซิฟิก และกลุ่มอเมริกา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพักผ่อนโดยเฉพาะ เกาะกูดเป็นแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติประเภทชายหาด ที่ชาวต่างประเทศเริ่มให้ความสนใจเดินทางไปท่องเที่ยวมากขึ้น ทั้งนี้ผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศส่วนใหญ่เดินทางโดยรถโดยสารประจำทางปรับอากาศร้อยละ 50 และเดินทางด้วยรถยนต์ของบริษัทนำเที่ยวร้อยละ 37.50 โดยมีวันพักเฉลี่ยประมาณ 4.8 วัน

การคาดการณ์แนวโน้มการขยายตัวของผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดตราดในอนาคตคาดว่าจะมีการขยายตัวในอัตราร้อยละ 3.8 ในช่วง พ.ศ. 2534-2554 ซึ่งจะทำให้มีผู้เยี่ยมเยือนใน พ.ศ. 2554 ประมาณ 456,600 คน โดยเป็นชาวไทย 360,200 คน ชาวต่างประเทศ 96,400 คน และมีผลก่อให้เกิดการสร้างงานประมาณ 15,640 คน ในปีดังกล่าว แหล่งท่องเที่ยวที่จะมีบทบาทรองรับนักท่องเที่ยวมากได้แก่ เกาะช้าง เกาะกระดาด เกาะหมาก เกาะกูด

กลุ่มตลาดเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าที่จะมาพักแรม ในโรงแรม นั้นจะประกอบด้วย

1) กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ มีตลาดยุโรป ตลาดเอเชียตะวันออกและแปซิฟิก และตลาดอเมริกา เป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก

2) กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทย ประกอบด้วยกลุ่มเป้าหมาย คือ

- กลุ่มรายได้ต่ำกว่า 3,000 บาท มีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ พนักงานบริษัท เอกชน นักเรียน นักศึกษา กลุ่มข้าราชการ และผู้ทำงานรับจ้าง
- กลุ่มรายได้ 3,001-6,000 บาท กลุ่มพนักงานบริษัทเอกชน กลุ่มข้าราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ และกลุ่มผู้ทำงานรับจ้างเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก
- กลุ่มรายได้ 6,001-10,000 บาท มีกลุ่มพนักงานบริษัทเอกชน กลุ่มข้าราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ เป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก
- กลุ่มรายได้ 10,000-20,000 บาท มีกลุ่มพนักงานบริษัทเอกชน กลุ่มข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และกลุ่มผู้ประกอบการส่วนตัวเป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก
- กลุ่มรายได้ 20001-30000 บาท มีกลุ่มเป้าหมายหลักคือ กลุ่มพนักงานบริษัทเอกชน กลุ่มนักธุรกิจ พ่อค้า และกลุ่มข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- กลุ่มรายได้ มากกว่า 30000 บาท มีกลุ่มพนักงานบริษัทเอกชน และนักธุรกิจ เป็นกลุ่มเป้าหมาย

โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มาพักแรม จะเดินทางมาโดยบริษัททัวร์ และเดินทางมาเอง (ขับรถส่วนตัว , มาโดยรถโดยสารประจำทาง)

การส่งเสริมการขาย (Promotion)

การส่งเสริมการขาย (promotion) เป็นส่วนผสมทางการตลาดอีกอันหนึ่งที่มีความสำคัญที่ธุรกิจโรงแรมจะต้องพิจารณา เนื่องจากธุรกิจโรงแรมนั้นขายทั้งสินค้าและบริการในขณะเดียวกัน แต่สิ่งที่ดึงดูดใจสิ่งแรกก็คือ การบริการ ฉะนั้นเมื่อจะทำการส่งเสริมการขายโดยวิธีใดก็ตามต้องเน้นการบริการเบื้องต้น (ได้แก่ ห้องพัก, บริการต่างๆ) เป็นสำคัญ ส่วนสินค้าอื่นๆ เช่น อาหาร เหล้า บุหรี่ ฯลฯ เป็นผลพลอยได้ ฉะนั้น ในการทำโปรแกรมการส่งเสริมการขายจึงต้องแยกลักษณะการขายออกเป็น การขายนอกโรงแรม ซึ่งก็หมายถึงการชักจูง ดึงดูดลูกค้าให้มาพัก ส่วนการขายบริการอีกลักษณะหนึ่งก็คือ การขายภายในโรงแรม เป็นการให้ข้อมูลกับผู้ที่มาพักแล้วว่า จะได้ประโยชน์อะไรจากการพักในโรงแรมนี้บ้าง เพื่อให้เกิดความประทับใจและจะได้กลับไปบอกเพื่อนฝูงต่อ ๆ ไปอีกได้

ในด้านกิจกรรมการส่งเสริมการขาย (promotion) จะมีส่วนผสมของการส่งเสริมการขาย (promotional mix) ของธุรกิจโรงแรมที่สำคัญ 4 อย่าง คือ

- ก. การโฆษณา (advertising)
- ข. การขายโดยพนักงานขาย (personal selling)
- ค. การส่งเสริมการขาย (sale promotion)
- ง. การประชาสัมพันธ์ (public relation)

ก. การโฆษณา (advertising) ในการโฆษณาของธุรกิจโรงแรมจะมีการใช้สื่อโฆษณาหลายประเภท เช่น

- นิตยสารหรือวารสารการท่องเที่ยว เช่น อสท., การท่องเที่ยวไทย ซึ่งเป็นนิตยสาร, วารสารการท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงและนักท่องเที่ยวนิยมอ่าน เป็นต้น
- Hotel & Travel Index ซึ่งเป็นสื่ออีกประเภทหนึ่งที่โรงแรมนิยมใช้เช่นกัน
- โฆษณาโดยทางหนังสือพิมพ์ โดยเฉพาะในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่น (local newspaper)
- การโฆษณาทางวิทยุ นับว่าเป็นสื่อที่สำคัญอีกอย่างหนึ่ง โดยเฉพาะในด้านที่

เกี่ยวกับการบันเทิงในโรงแรม เช่น ห้องอาหาร , สโมสร เป็นต้น

ข. การขายโดยพนักงานขาย (personal selling)

การขาย นับว่าเป็นหน้าที่งานทางการตลาดที่มีความสำคัญยิ่ง คำหนึ่งเพชโรบรมกกล่าวไว้ว่า "สิ่งต่างๆ จะไม่สามารถเกิดขึ้นได้เลย จนกว่าการขายจะเกิดขึ้นก่อน" ด้วยคำกล่าวนี้เองจึงทำให้การขายโดยพนักงานขายเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของส่วนผสมทางการส่งเสริมการขาย (promotional mix) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจโรงแรมซึ่งการขายบริการจำเป็นจะต้องอาศัยความสัมพันธ์อันดีระหว่างลูกค้ากับผู้ขาย ในการดำเนินงานด้านตลาดเกี่ยวกับการหาลูกค้าโดยใช้พนักงานทางธุรกิจโรงแรมจะใช้พนักงานขายทำการติดต่อ 2 ดังนี้ คือ

- การหาลูกค้าภายในประเทศ ซึ่งพนักงานขายของธุรกิจโรงแรมจะทำการติดต่อกับกลุ่มลูกค้าของธุรกิจโรงแรม มี

1. บริษัททัวร์, ตัวแทนขายตัวเดินทาง
2. หากลูกค้าประเภทบริษัทหรือองค์การต่างๆในประเทศ
3. หกสายการบิน
4. หน่วยงาน, สโมสร, สถานทูต เป็นต้น

โดยทั่วไปสำหรับการขายโดยพนักงานขายจะให้ผลได้ดีกว่าการโฆษณาทางสื่อต่างๆ ดังที่ได้ไปแล้วในหัวข้อข้างต้น

ค. การส่งเสริมการขาย (sale promotion)

การส่งเสริมการขายนับว่าเป็นเครื่องมือที่มีความสำคัญอันหนึ่งในส่วนผสมทางการตลาด ซึ่งมีหน้าที่คือ เป็นการช่วยเสริมหรือสนับสนุนการโฆษณา และการขายโดยพนักงานขายได้โดยตรง โดยมีเป้าหมายในอันที่จะพยายามสร้างสรรเพื่อกำหนดลูกค้ามีความตระหนักหรือสนใจ และเข้าใจ สินค้าและบริการของธุรกิจโรงแรมมากขึ้นกว่าเดิมรวมทั้งการชักจูงลูกค้าใหม่ ๆ ด้วย หรือพยายามให้มีการเพิ่มการขายให้กับลูกค้าในกลุ่มปัจจุบัน ซึ่งสามารถทำได้ดังนี้ คือ

1. การส่งเสริมการขายโดยผ่านช่องทางจำหน่าย เป็นวิธีที่ธุรกิจโรงแรมสามารถจะนำไปใช้เพื่อที่จะให้ได้รับความร่วมมือจากช่องทางจำหน่ายที่มีอยู่ ซึ่งธุรกิจโรงแรมสามารถจะทำได้ดังเช่น

- การให้ส่วนลด หรือกำหนดราคาพิเศษ เช่นการให้ส่วนลดแก่บริษัททัวร์ บริษัทสายการบิน เป็นต้น

- จูงใจโดยการเชิญตัวแทน เช่น ตัวแทนของบริษัทนำเที่ยวมาพักที่โรงแรมฟรี เพื่อเป็นการให้ทดลองใช้บริการและได้รับทราบถึงความสะดวกที่จะได้รับจากการบริการของโรงแรม หรืออาจจะโดยการให้ห้องพักฟรี 1 ห้อง เมื่อสามารถทาลูกค้าได้ถึง 15 ห้อง ทั้งนี้ยังมีการให้เครดิต แก่ลูกค้าถึง 30 วัน

- ธุรกิจโรงแรมแจกจ่ายแผ่นพับหรือแผ่นพับโฆษณาเล็กๆ (brochure) ให้แก่ ช่องทางการจำหน่าย เช่น แก่บริษัททัวร์ เป็นต้น

- แจกของสมนาคุณหรือของที่ระลึกแก่ลูกค้า เช่น ปฏิทิน, สมุดโน้ต, เครื่องคิดเลข, พวงกุญแจ, กรอบรูป ฯลฯ

ง. การประชาสัมพันธ์ (public relation) การประชาสัมพันธ์นับว่าเป็นเครื่องมือการส่งเสริมการขายที่สำคัญอย่างหนึ่งที่ไม่ต่างไปจากการขายโดยพนักงานขาย การโฆษณา หรือการส่งเสริมการขาย ทั้งนี้เพราะ การประชาสัมพันธ์ หมายถึง การดำเนินงานทุกวิถีทางที่จะก่อให้เกิดความเชื่อถือศรัทธา และสนับสนุนอันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของธุรกิจนั้นๆ สำหรับธุรกิจโรงแรมนั้น การประชาสัมพันธ์จะเป็นเครื่องช่วยในการเสริมสร้างภาพพจน์ของโรงแรม จากที่กล่าวมาแล้วจะเห็นว่า ธุรกิจโรงแรมจะต้องพยายามวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาดที่ดี ด้วยการพัฒนากลยุทธ์ที่เกี่ยวกับส่วนผสมทางการตลาดที่มีประสิทธิภาพดีที่สุดสำหรับตลาดเป้าหมาย เพื่อที่จะทำให้ลูกค้าเกิดความพอใจให้มากที่สุด อันจะทำให้ธุรกิจโรงแรมได้รับผลประโยชน์จากความพอใจของลูกค้า ซึ่งจะยังผลให้ธุรกิจโรงแรมนั้นสามารถที่จะอยู่รอดและมีความเจริญเติบโตในอนาคต

ข้อมูลสถานที่ตั้งโครงการ อ.แหลมงอบ

ที่ตั้งและอาณาเขต

ที่ตั้งปัจจุบันตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของจังหวัดตราด อยู่ติดกับชายทะเล มีทางหลวงสายตราด-แหลมงอบ ระยะทางยาว 17 กิโลเมตร เป็นถนนลาดยางแอสฟัลท์ ซึ่งติดต่อกันระหว่างจังหวัดตราดกับอำเภอแหลมงอบ มีพื้นที่ทั้งสิ้น 307 ตารางกิโลเมตร และมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับอำเภอเขาสมิง
ทิศใต้	ติดต่อกับอำเภอไทย และกิ่งอำเภอเกาะกูด
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับอำเภอเมืองตราด และอำเภอคลองใหญ่
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับอำเภอไทย

ลักษณะภูมิประเทศ

พื้นที่ของอำเภอแหลมงอบโดยทั่วไป ส่วนใหญ่เป็นป่าเขาสลับกันไปมีที่ราบเชิงเขาและชายทะเล มีชายทะเลยาวประมาณ 40 กิโลเมตร และมีเกาะต่างๆรวม 48 เกาะ เกาะที่สำคัญคือ เกาะช้าง เกาะไม้ซี้ เกาะแรด เกาะเหลาสา เกาะทวาย เกาะดังกล่าวมีราษฎรเข้าไปประกอบอาชีพในการทำสวนกะพรว้า สวนผลไม้ สวนยางพารา ทำการประมง และเป็นสถานที่ท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะเกาะช้างมีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศมาเที่ยวมากขึ้นทุกปี

ลักษณะภูมิอากาศ

อุณหภูมิเฉลี่ยตลอดปี 78 องศาฟาเรนไฮต์ มีฝนตกต้องตามสภาพดินฟ้าอากาศ แบ่งออกเป็น 3 ฤดู

ฤดูหนาว	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายนถึงเดือนกุมภาพันธ์
ฤดูร้อน	ตั้งแต่เดือนมีนาคมถึงเดือนเมษายน
ฤดูฝน	ตั้งแต่เดือนพฤษภาคมถึงเดือนตุลาคม

ประชากรและการปกครอง

(1) การปกครองท้องที่แบ่งออกเป็น 6 ตำบล 30 หมู่บ้าน กล่าวคือ

ตำบลแหลมงอบมี	5	หมู่บ้าน
ตำบลคลองใหญ่มี	6	หมู่บ้าน
ตำบลน้ำเชียวมี	4	หมู่บ้าน
ตำบลบางปิด	7	หมู่บ้าน
ตำบลเกาะช้างมี	4	หมู่บ้าน
และตำบลเกาะช้างใต้มี	4	หมู่บ้าน

(2) การปกครองท้องถื่นมี 2 สุขาภิบาล คือ

สุขาภิบาลแหลมงอบ เนื้อที่ประมาณ 1.2 ตารางกิโลเมตร

สุขาภิบาลน้ำเชียว เนื้อที่ประมาณ 1.26 ตารางกิโลเมตร

มีประชากรรวมทั้งสิ้น 20,104 คน เป็นชาย 9,976 คน เป็นหญิง 10,128 คน จำ
นวนบ้าน 4,209 หลัง จำนวนครอบครัว 4,105 ครอบครัว

การประกอบการอุตสาหกรรมและธุรกิจ ในอำเภอแหลมงอบมีดังนี้

โรงสีข้าวขนาดเล็ก	14	โรง
โรงงานปลาป่น	2	โรง
โรงกลึงและซ่อมรถยนต์	4	โรง
โรงน้ำปลา	4	โรง

การคมนาคมและการขนส่ง

ก. การคมนาคมขนส่งระหว่างตัวอำเภอและจังหวัด

การคมนาคมขนส่งอำเภอแหลมงอบ สามารถติดต่อกับตัวจังหวัดได้ทั้งทางบก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ทางน้ำ(ทะเล) คือ

(1) ทางบกจากอำเภอไปจังหวัด ตามถนนลาดยางสายตราด-แหลมงอบ ระยะทาง 17 กิโลเมตร เดินทางโดยรถยนต์ใช้เวลาประมาณ 17 นาที

(2) ทางบกจากอำเภอแยกไปทางถนนสายแหลมงอบ-บางกระดาน บางกระดาน-ท่าโสม-แสนตั้ง ระยะทางประมาณ 36 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางประมาณ 30 นาที

ข. การติดต่อระหว่างอำเภอกับหมู่บ้าน ทางบกใช้รถยนต์ติดต่อกับทุกหมู่บ้านในทุกฤดูกาล ส่วนทางน้ำต้องใช้เรือเป็นพาหนะติดต่อระหว่างเกาะกับอำเภอ

การสาธารณูปโภค

มีไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จังหวัดตราดจ่ายกระแสไฟฟ้าจากเขตเทศบาลเมืองตราด ไปถึงอำเภอแหลมงอบ ระยะทาง 17 กิโลเมตร ผ่านตำบลน้ำเชี่ยว ตำบลแหลมงอบ ตามทางหลวงแผ่นดินสายตราด-แหลมงอบ หมู่บ้านและตำบลส่วนใหญ่จะมีไฟฟ้าใช้แล้ว ส่วนด้านการประปาได้ดำเนินการก่อสร้างแล้ว เสร็จเมื่อปี 2521 และเปิดบริการใช้แก่ราษฎรเมื่อเดือนธันวาคม 2522 สามารถให้บริการแก่ราษฎรในเขตสุขาภิบาลแหลมงอบ และสุขาภิบาลน้ำเชี่ยว ตลอดจนในตำบลหมู่บ้านใกล้เคียงไม่น้อยกว่า 900 ครัวเรือน ส่วนการบริการขนส่งประจำทางเป็นรถเมล์เล็กสองแถวของเอกชน

ข้อมูลแหล่งท่องเที่ยวเขตอำเภอแหลมงอบ

1. แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติ ได้แก่

1.1 อุทยานแห่งชาติหมู่เกาะช้าง เป็นอุทยานแห่งชาติทางทะเล มีเนื้อที่ 650 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยเกาะต่างๆ 40 เกาะ จัดตั้งเป็นอุทยานแห่งชาติ เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2525 เกาะที่สำคัญ คือ เกาะช้าง เป็นเกาะที่ใหญ่ที่สุดในภาคตะวันออกและเป็นอันดับสองของประเทศรองจาก เกาะภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 268.125 ไร่ ลักษณะโดยทั่วไปของเกาะช้างเป็นภูเขาสูง มีผาหินที่สลับซับซ้อน มีป่าดิบปกคลุมเกือบทั้งหมด ยอดเขาที่สูงที่สุดคือยอดเขาสลักเพชร (สูง 744 เมตร จากระดับน้ำทะเล) รองลงมาคือยอด

เขาจอมปราสาทและยอดเขาหอม

เกาะช้างมีหาดทรายที่สวยงามหลายแห่ง เช่นหาดคลองสน หาดทรายขาว หาดคลองพร้าว หาดบางเบ้า หาดไก่อ๊เบ๊ เป็นต้น

นอกจากนี้ เกาะช้างยังมีน้ำตกที่สวยงามที่สุดของจังหวัดตราดคือ น้ำตกธารมะยมลักษณะเป็นน้ำตกขนาดใหญ่ น้ำจะมากในฤดูฝน ณ น้ำตกแห่งนี้ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวเคยเสด็จประพาสพร้อมข้าราชการบริหารส่วนพระองค์ บนบริเวณชั้น 2 ของน้ำตกจะมีพระปรมาภิไธย ย่อ"จปร" อยู่ด้วยน้ำตกธารมะยมอยู่ห่างจากท่าเทียบเรืออุทยานแห่งชาติประมาณ 1 กิโลเมตร และห่างจากบ้านพักรับรองของอุทยาน ฯ ซึ่งมีไว้บริการแก่นักท่องเที่ยว ประมาณ 300 เมตร สามารถเดินไปอาบน้ำตาแล้วลงมาอาบน้ำทะเลได้อย่างสะดวกสบาย

การเดินทางไปเกาะช้าง (เฉพาะที่ทำารอุทยานแห่งชาติและน้ำตกธารมะยม) เดินทางโดยทางเรือ มีเรือโดยสารวันละ 1 เที่ยว อัตราค่าโดยสารคนละ 20 บาท เรือออกจากฝั่งแหลมงอบ ณ สะพานท่าเทียบเรือแหลมงอบ เวลาประมาณ 13.00 น. ทุกวัน และออกจากเกาะช้าง(ท่าเทียบเรืออุทยานฯ) เวลาประมาณ 08.00 น. ทุกวัน ถ้าท่านพลาดเที่ยวเรือโดยสารดังกล่าวอาจติดต่อขอเช่าเรือเอกชน ไป-กลับ ใน 1 วัน ได้ในอัตราวันละ 800 บาท (บรรทุกได้ประมาณ 10-15 ท่าน) ใช้เวลาเดินทาง 45 นาที

1.2 หาดอ่าวตาลคู่ ตั้งอยู่ ณ ตำบลบางปัด เป็นหาดเล็กๆ หน้า

หาดกว้างพอสมควร เป็นหาดทรายแดง มีสวนมะพร้าวและผลไม้ของเอกชน มีร้านอาหารและเครื่องดื่มบริการ หรือมีบ้านพักเอกชนจำนวนหนึ่ง ไว้บริการนักท่องเที่ยว สถานทั่วไปยังคงชมธรรมชาติได้อย่างสวยงาม ในวันหยุดจะมีนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ โดยเฉพาะชาวตราดใช้เป็นสถานที่พักผ่อนจำนวนมาก

การเดินทางไปอ่าวตาลคู่สามารถใช้ได้ 2 เส้นทาง คือ จากถนนสุขุมวิทสายแผ่นดิน ผกทว.เข้าทางหลวงหมายเลข 3156 (สายแผ่นดิน - แหลมงอบ) ไปประมาณ 30 กิโลเมตร โดยทางหลวงหมายเลข 3148 (สายตราด - แหลมงอบ) ถึงกิโลเมตรที่ 16 แล้วแยกขวาเข้าทางหลวงหมายเลข 3156 อีก 9 กิโลเมตร แล้วแยกซ้ายเข้าไปอีก 4 กิโลเมตร ก็จะถึงชายหาดอ่าวตาลคู่ ถนนช่วงนี้ยังเป็นทางลูกรังอยู่ (ขณะนี้จังหวัดกำลัง

ของงบประมาณลาดยางจากกรมโยธาธิการ)

1.3 หาดคลองพร้าว ตั้งอยู่ ณ ตำบลเกาะช้าง อำเภอแหลมงอบ เป็นหาดที่มีความยาวติดต่อกันนับ 10 กิโลเมตร ลักษณะทรายเป็นสีขาวละเอียด อยู่ด้านหน้าของเกาะช้าง ณ จุดนี้นักท่องเที่ยวจะได้สัมผัสสภาพที่แท้จริง ในการดำรงชีวิตประจำวันของชาวประมงในแถบนี้ เช่น การจับปลา การทำลอบหมึก การทำกะปิ ฯลฯ

การเดินทางไปหาดคลองพร้าว ทำได้โดยการเช่าเหมาเรือเอกชนจากท่าเทียบเรือแหลมงอบ หรือเรือโดยสารประจำทางซึ่งจะออกจากท่าเทียบเรือแหลมงอบเวลา 13.00 น. ทุกวัน

1.4 หาดบางเบ้า ตั้งอยู่ ณ ตำบลเกาะช้างใต้ อำเภอแหลมงอบ ลักษณะเป็นหาดทรายสีขาวละเอียด เป็นสถานที่ตากอากาศที่ร่มรื่นตลอดวัน ภาสได้ร่วมเงาของต้นมะพร้าว เบื้องหน้าของหาดจะเห็นทิวทัศน์ชายทะเลที่สวยงาม รายล้อมไปด้วยเกาะสำคัญต่างๆ เช่น เกาะคู้ม เกาะทวาย หมู่เกาะรัง และแหลมบางเบ้าที่สวยงามยิ่ง หาดบางเบ้ามีที่พักและร้านอาหารเอกชนจำนวนหนึ่งไว้บริการนักท่องเที่ยวด้วย

การเดินทางไปหาดบางเบ้าทำได้โดยการเช่าเหมาเรือเอกชนหรือไปโดยเรือโดยสาร ซึ่งจะออกจากท่าเทียบเรือแหลมงอบเวลา 13.00 น. และ 15.00 น. ทุกวัน

1.5 เกาะเตลสา เป็นเกาะอยู่ในหมู่เกาะช้าง ตั้งอยู่ ณ ตำบลเกาะช้างใต้ อำเภอแหลมงอบ บริเวณอ่าวสลักเพชร เป็นเกาะที่อยู่ไม่ไกลเกินไป มีหาดทรายขาวละเอียด น้ำทะเลใสสวยงาม รอบๆ เกาะประกอบด้วยหมู่ปะการังที่สวยงามธรรมชาติ บริเวณนี้จะเห็นทิวทัศน์ทางทะเลได้โดยรอบ รายล้อมไปด้วยเกาะต่างๆ เช่น เกาะทวาย เกาะไม้ซี้ เกาะง่าม และเกาะคู้ม ฯลฯ

เกาะเตลสาเป็นเกาะที่มีที่พักเอกชนและร้านอาหารที่ทันสมัย การเดินทางไปเกาะนี้ได้โดยทางเรือของเกาะ หรือเช่าเหมาเรือเอกชนจากท่าเทียบเรือแหลมงอบ

1.6 เกาะพร้าวนอก ตั้งอยู่ ณ ตำบลเกาะช้างใต้ อำเภอแหลมงอบ มีหาดทรายสวยงาม น้ำทะเลใส มีบ้านพักและร้านอาหารที่ทันสมัยของเอกชน ไว้คอยบริการนัก

ท่องเที่ยว

การเดินทางไปเกาะพร้าวนอกโดยเรือของเกาะหรือโดยสารเข้าเหมาเรือหรือเรือโดยสารประจำทางซึ่งจะออกจากท่าเทียบเรือแหลมงอบเวลา 13.00 น. ทุกวัน

1.7 เกาะง่าม ตั้งอยู่ ณ ตำบลเกาะช้างใต้ อำเภอแหลมงอบ มีหาดทรายที่ทอดตัวยาวเชื่อมติดต่อกันระหว่างเกาะทำให้เกิดชายหาดที่สวยงาม ทรายสีขาว และเหมาะต่อการตกปลา ด้านหน้าเกาะมีประภาคารให้ชม และนอกจากนี้จะได้ชมฝูงปลาโลมาที่ติดตามฝูงปลาทุต่าย มีบ้านพักและร้านอาหารเป็นธรรมชาติของเอกชนไว้คอยบริการนักท่องเที่ยว

การเดินทางโดยเรือของเกาะหรือเข้าเหมาเรือของเอกชน ที่ท่าเทียบเรือแหลมงอบ

1.8 เกาะหวาย ตั้งอยู่ ณ ตำบลเกาะช้างใต้ อำเภอแหลมงอบ สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของเกาะยังอยู่ในสภาพธรรมชาติ มีชายหาดที่สวยงามน้ำทะเลใน ด้านบนของเกาะมีประภาคารน้ำตื้นและน้ำลึกเป็นบริเวณกว้าง นอกจากนี้ยังมีเต่าทะเลและปลาที่สวยงามตามแนวประภาคารเป็นจำนวนมาก ด้านหลังเกาะเหมาะแก่การตกปลาตามแนวหินอย่างยิ่ง

การเดินทางโดยเรือของเกาะหรือโดยสารเข้าเหมาเรือของเอกชน ซึ่งมีที่สะพานท่าเทียบเรือแหลมงอบ

1.9 เกาะลิ้ม ตั้งอยู่ ณ ตำบลเกาะช้างใต้ อำเภอแหลมงอบ เป็นเกาะที่แสดงถึงประวัติศาสตร์ของกองทัพเรือในเหตุการณ์ยุทธนาวีที่เกาะช้าง เมื่อปี 2484 ปัจจุบันยังมีซากเรือจมอยู่ในบริเวณดังกล่าว ส่วนที่เกาะลิ้มเป็นเกาะที่ไม่มีราษฎรอาศัย

1.10 หมู่เกาะรัง อยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติหมู่เกาะช้าง อยู่ห่างจากเกาะช้างไปทางทิศตะวันออกประมาณ 17 กิโลเมตร เป็นเกาะขนาดกลาง ครั้งหนึ่งเคยเป็นสถานที่ควบคุมชาวเวียดนามที่หลบหนีเข้าเมือง มีแหล่งน้ำจืดที่ชาวประมงมักจะแวะใช้อยู่เสมอ บริเวณรอบๆ เกาะมีประภาคารที่สวยงามมาก เป็นแหล่งที่ปลานานาชนิดมาอยู่รวมกันเป็นจำนวนมาก เป็นทะเลที่นักตกปลานิยมมากที่สุดแห่งหนึ่งของจังหวัดตราด

2. แหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมประเพณี

2.1 วันวีรกรรมทหารเรือไทยในยุทธนาวีที่เกาะช้าง เมื่อ 17 มกราคม 2484 ใน

ช่างสมัยสงครามอินโดจีน ฝรั่งเศสได้ส่งกองทัพเรือเข้ามาจะทำการยึดหัวเมืองชายฝั่งทะเลตะวันออกแต่ต้องถูกการต้านทานอย่างห้าวหาญของทหารเรือแห่งราชนาวิกโยธิน จนสร้างความสูญเสียให้แก่กองทัพเรือฝรั่งเศสจนต้องหนีไป ซึ่งจากเหตุการณ์ในครั้งนั้น เราต้องเสียสะพานทหารหาญแห่งราชนาวิกโยธินไปจำนวนถึง 36 นาย เนื่องจากสภาพอาวุธที่ด้อยกว่าทุกทาง จากเหตุการณ์ครั้งนั้น อำเภอลาดมดประจวบกับจังหวัดตราด โดยการสนับสนุนจากกองทัพเรือได้ร่วมกันจัดงานวันวีรกรรมทหารเรือไทยในยุทธการที่เกาะช้างขึ้น ในระหว่างวันที่ 13-17 มกราคมของทุกปี เพื่อเป็นการระลึกถึงและเผยแพร่ประวัติศาสตร์ให้นุชนรุ่นหลังได้ภูมิใจ ซึ่งในงานจะมีการแสดงทางประวัติศาสตร์การยุทธนาวี และการแสดงพื้นเมืองต่างๆ มากมาย

2.2 พระอนุสาวรีย์ พลเรือเอกพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหลวงชุมพรเขตอุดมศักดิ์

ตั้งอยู่ ณ หมู่ที่ 1 ตำบลแหลมมดประจวบเป็นอุทยานทางประวัติศาสตร์ทางการยุทธนาวี และเป็นสถานที่ที่หึกผ่องห่อหุ้มใจในที่สวยงาม ธรรมชาติและอากาศที่สดชื่นโดยเจเนาะอย่างยิ่งองค์พระอนุสาวรีย์เป็นองค์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ซึ่งเป็นที่เคารพสักการะของชาวเลอย่างยิ่ง หากท่านพลาดมิได้ไปสักการะแล้ว ถือว่าทำร้ายยังไม่ถึงเมืองตราด (ขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)

2.3 บ้านน้ำเชี่ยว ตั้งอยู่ ณ ตำบลน้ำเชี่ยว อำเภอลาดมดประจวบ บ้านน้ำเชี่ยวมีชื่อเสียงในด้านหัตถกรรมการผลิตงอบ เรียกว่า "งอบน้ำเชี่ยว" เป็นเอกลักษณ์ไม่เหมือนที่แห่งอื่น เป็นศิลปหัตถกรรมพื้นบ้านชั้นเดียวของจังหวัดตราดที่สืบทอดมาแต่โบราณ เป็นเวลานับร้อยปี งอบน้ำเชี่ยวมีหลายแบบหลายขนาดให้เลือกใช้ได้ตามความพอใจ หรือจะใช้ตกแต่งเคหะสถานบ้านเรือนก็เก๋ไก๋ไปอีกแบบหนึ่ง

นอกจากงอบแล้ว บ้านน้ำเชี่ยวยังมีผลิตภัณฑ์จากการประมง อันได้แก่ กะปิ น้ำปลา กุ้งแห้ง ฯลฯ ไว้บริการนักท่องเที่ยวอย่างทั่วถึงอีกด้วย

การเดินทางไปบ้านน้ำเชี่ยวโดยเริ่มต้นจากอำเภอลาดมดประจวบไปตามทางหลวงหมายเลข 3148 (สายตราด - แหลมมดประจวบ) เป็นระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร มีรถโดยสารประจำทางบริการตลอดวัน

ข้อพิจารณาในด้านเทคนิค

ในด้านเทคนิค มีข้อพิจารณามากมายที่กำหนดความเป็นไปได้หรือความเหมาะสมของโครงการ ได้แก่ ข้อพิจารณาด้านการผลิต ด้านกฎหมาย และผังเมือง ด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ด้านการเข้าถึงที่ตั้ง ฯลฯ ข้อพิจารณาเหล่านี้มีส่วนเกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้งของโครงการ

1. ความเป็นไปได้ทางกฎหมายและความเหมาะสมทางด้านการผังเมืองในเขตบางเขตของเมือง มีข้อกำหนดทางกฎหมายในการจำกัดเขตการใช้ที่ดิน

หรือในการจำกัดความสูงของอาคาร ฯลฯ ข้อกำหนดเหล่านี้ได้ออกเป็นกฎกระทรวงตามความในพระราชบัญญัติต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารและพระราชบัญญัติผังเมือง

ในการพิจารณาเลือกที่ตั้ง จำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องตรวจสอบข้อจำกัดต่างๆที่อาจใช้ควบคุมเขตที่ดินซึ่งจะเป็นที่ตั้งของโครงการ มิฉะนั้นที่ตั้งที่ได้เลือกไว้อาจไม่ได้รับการอนุญาตให้ปลูกสร้าง หรืออาจมีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ทางการเงินหรือความสำเร็จของโครงการ เพราะไม่อาจก่อสร้างพื้นที่ใช้สอยตามที่ต้องการด้วยข้อจำกัดในด้านความสูงพิจารณาถึงความเหมาะสมตามหลักวิชาการทางด้านการผังเมืองด้วย โดยพยายามวิเคราะห์ถึงปัญหาต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้จากการมีโครงการในที่ตั้ง ทั้งประเภทและขนาดของโครงการมีผลกระทบต่อปัญหาทางด้านผังเมืองแตกต่างกันไป ปัญหาที่สำคัญที่จำเป็นต้องคำนึงถึง ได้แก่ ปัญหาทางด้านคมนาคมขนส่งและจราจร ทั้งตามสภาพที่เป็นอยู่และตามสภาพที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเมื่อมีโครงการเกิดขึ้น นอกจากนี้ยังอาจจำเป็นต้องพิจารณาปัญหาอื่น ๆ เช่นปัญหาในด้านสภาพที่โล่งของชุมชนในบริเวณข้างเคียงด้วย ว่าเหมาะสมควรจะสร้างอาคารอย่างหนาแน่นขึ้นอีกเพียงใดหรือไม่ หรือปัญหาทางด้านมลภาวะที่ถูกต้องตามข้อบังคับทางกฎหมายก็ตาม แต่หากเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรมย่อมมีความเหมาะสมในด้านผังเมืองมากกว่า และยังได้รับการสนับสนุนในด้านต่างๆ จากรัฐอีกด้วย ฯลฯ

2. ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นโครงสร้างพื้นฐาน (INFRASTRUCTURE) ที่จำเป็นในฐานะที่เป็นบริการชุมชนที่รัฐ

จัดให้มีขึ้น ความพร้อมของบริการชุมชนดังกล่าวหมายถึง การมีปัจจัยต่างๆ อย่างเหมาะสมในขนาดและสภาพขององค์ประกอบชุมชน เช่น ถนนสาธารณะ เมนไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ คู่สายโทรศัพท์ ฯลฯ รวมทั้งการมีองค์ประกอบชุมชน ในด้านบริการสาธารณะ เช่น ตลาดสด สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง โรงพยาบาล หรือสถานอนามัย โรงเรียนระดับต่างๆ สวนสาธารณะ สวนหย่อม ฯลฯ

ทำเลที่ตั้งแต่ละแห่งย่อมมีการความพร้อมของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการแตกต่างกันไป ทำให้ต้องนำมาพิจารณาในการเลือกที่ตั้งของโครงการ และความไม่พร้อมของปัจจัยเหล่านี้ย่อมมีผลกระทบอย่างมากต่อการที่ต้องลงทุนเพิ่มขึ้น และต่อความสำเร็จของโครงการที่ตั้งแถบชานเมือง พบว่ามีปัญหามากมายเกี่ยวกับความขาดแคลนบริการชุมชนทั้งสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และปัญหาดังกล่าวเป็นข้อพิจารณาสำคัญในการเลือกที่ตั้ง เพราะทำให้ต้องลงทุนในการจัดให้มีปัจจัยที่จำเป็นเพิ่มขึ้น หรือมีฉันทก่อก่อให้เกิดปัญหาต่างๆ ซึ่งไม่เป็นผลต่อโครงการ

3. ความสะดวกของการเข้าถึงที่ตั้ง ที่ตั้งแต่ละแห่งมีความสะดวกของการเข้าถึงแตกต่างกัน อาจพิจารณาความสะดวกของการเข้าถึงได้จากตำแหน่งของที่ตั้ง ระบบถนนระบบการขนส่ง และระบบการจราจร กล่าวคือ ที่ตั้งซึ่งมีตำแหน่งห่างไกล ย่อมขาดความสะดวกสบายในการเข้าถึง นอกจากจะเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเพิ่มขึ้นแล้ว ยังมีผลกระทบต่อสุขภาพจิตอีกด้วย ที่ตั้งที่มีตำแหน่งติดถนนใหญ่หรืออยู่ลึกเข้าไปในซอยย่อมมีความสะดวกของการเข้าถึงแตกต่างกัน ส่วนระบบถนนที่มีอยู่ซึ่งเกี่ยวข้องกับเส้นทางของถนนที่ตั้ง ขนาดความกว้างของถนน และคุณภาพของผิวถนนสาธารณะ และเกี่ยวข้องกับการมีถนนสาธารณะอยู่ติดที่ตั้งจำนวนกี่ด้าน เหล่านี้ย่อมเอื้ออำนวยต่อความสะดวกของการเข้าถึงที่แตกต่างกัน

ระบบการขนส่งนับว่าเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ด้วยโดยตรงกับความสะดวกของการเข้าถึงที่ตัวในการเลือกที่ตั้งต้องพิจารณาว่า ในถนนที่ตั้งมีที่ตั้งอยู่ มีรถประจำทางวิ่งผ่านจำนวนกี่สายและมีจำนวนรถประจำทางมากน้อยเพียงใด วิ่งผ่านต่อหน่วยเวลา หรือมีระบบการคมนาคมอื่นๆ อยู่ใกล้พอที่จะสนับสนุนการเข้าถึงที่ตั้งได้สะดวกยิ่งขึ้น เช่น อยู่ใกล้ทางด่วน อยู่ใกล้เส้นทางของระบบขนส่งมวลชนเร่งด่วน มีสถานีรถไฟ หรือมีท่าเรืออยู่ใกล้

บริเวณที่ตั้ง ฯลฯ ระบบการขนส่งเหล่านี้ย่อมช่วยเพิ่มอุปสงค์ให้แก่โครงการ เพราะสามารถเพิ่มผู้ใช้จากนอกเขตรัศมีอิทธิพลเดิม



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หลักการพิจารณาที่ตั้งโครงการ

การพิจารณาดังตำแหน่งที่ตั้งโครงการจำเป็นต้องหาที่เหมาะสมที่สุด ซึ่งมีผลต่อการลงทุนการให้บริการนักท่องเที่ยว บรรยากาศและลักษณะของโครงการรวมทั้งผลทางด้านอื่นๆ ดังนั้นจึงเป็นปัญหาสำคัญที่สถาปนิกและผู้ลงทุนต้องคำนึงถึง ทั้งนี้เพื่อให้บรรลุผลดังกล่าว

หลักพิจารณาที่ตั้งโครงการพอจะสรุปได้ดังนี้

1. ลักษณะภูมิประเทศ (topography) ประกอบด้วย

- ขนาดและรูปร่างของที่ตั้ง (size and shape of location)
- ทิศทางแดดและลม (site orientation)
- ลักษณะความเอียงลาดของที่ดิน (physical contour of site)
- คุณสมบัติของที่ดินในบริเวณโครงการที่มีผลต่อการก่อสร้างอาคาร (ground character with havr direct dearing on cost of building foundation and building maintent)

2. สภาพแวดล้อม (environment)

- ลักษณะเฉพาะของท้องถิ่น (character of neighbourhood)
- สิ่งที่มีผลต่อการออกแบบทางสถาปัตยกรรม เช่น อาคารโศรรอบ ต้นไม้
- การรบกวนของสภาวะแวดล้อมเป็นพิษ (pollutiost and owner ship)

4. เส้นทางคมนาคมและสภาพการจราจร (traffic route)

- ลักษณะและสภาพการจราจรในบริเวณโครงการ เช่น ถนนวิ่งทางเดียว การจอดรถ ที่จอดรถ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- เส้นทาง การเข้าถึงที่ตั้งโครงการ (accessibility) สามารถเข้าถึงโดย
 - ก. ทางรถยนต์ เช่น ควรจะติดถนนใหญ่หรือสามารถเข้าถึงสะดวก
 - ข. ทางน้ำ เช่น อาจจะมีเรือรับแม่น้ำ เรือสามารถเข้าถึง
 - ค. ระบบการขนส่งมวลชน เช่น รถไฟ รถประจำทาง
 - ง. ทางเดินที่เข้าถึงที่ตั้งได้สะดวก

5. ลักษณะผ่านที่ตั้งและกฎหมาย (zoning and ordinance)

- ลักษณะการใช้ที่ดินบริเวณโครงการและบริเวณรอบๆ โครงการ เช่น ส่วนที่พักอาศัย ส่วนธุรกิจการค้า หรือสวนสาธารณะ เป็นต้น
- สภาพเศรษฐกิจในย่านนั้น (economic activity) ว่ามีลักษณะเป็นอย่างไร หรือมีแนวโน้มไปทางด้านใด

6. การเชื่อมต่อกับส่วนอื่นๆ (linkage)

- ทางด้านการคมนาคม สามารถติดต่อหรือใกล้กับสถานีปลายทาง เช่น สนามบิน สถานีรถไฟ สถานีขนส่ง หรือท่าเรือ
- ทางด้านแหล่งท่องเที่ยว เนื่องจากนักท่องเที่ยวต้องการที่จะมาพักผ่อน ดังนั้นสถานที่ตั้งโครงการควรอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว เช่น ด้านธรรมชาติ ศิลปวัฒนธรรม
- ทางด้านแหล่งบันเทิง ควรอยู่บริเวณที่สามารถติดต่อหรือใกล้กับแหล่งบันเทิง แหล่งพักผ่อน รวมถึงแหล่งการค้าบริการอื่นๆ
- ทางด้านธุรกิจ เช่น พิจารณาในด้านความสัมพันธ์กับกลุ่มอาคารโรงแรมด้วยกันว่ามีผลเพียงใด

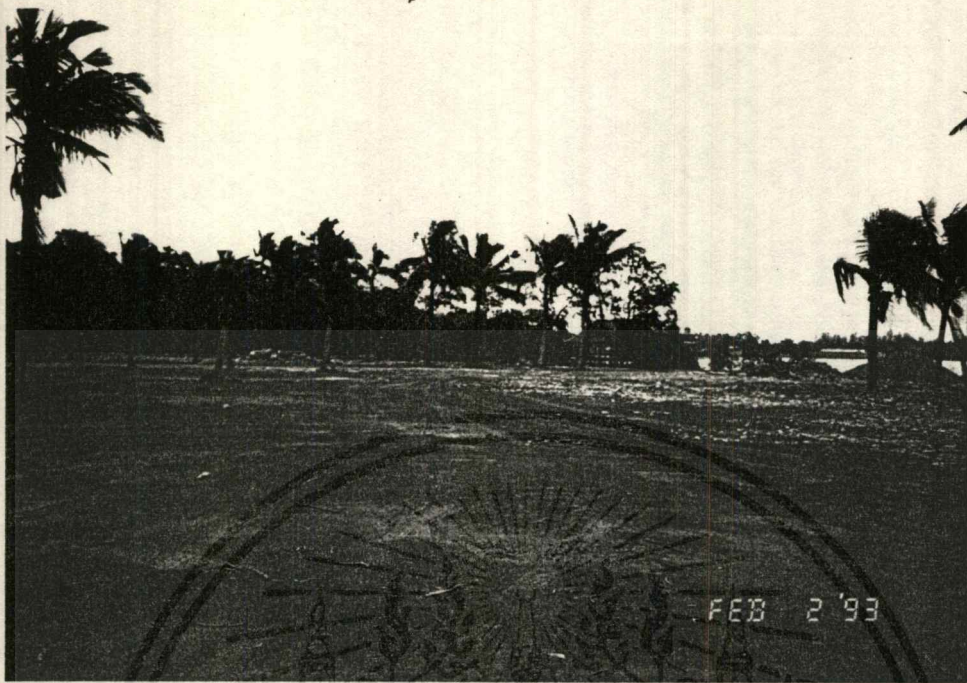
7. ข้อพิจารณาอื่นๆ

- มุมมองและทัศนียภาพ (skyline and view) ควรตั้งอยู่ในมุมมองที่สง่างามภูมิฐาน และสามารถมองทัศนียภาพได้โดยรอบ

- ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (infra structure and facilities)
- ความปลอดภัย (safety)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 10, 11 แสดงที่ตั้งโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการวิจัยเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีคนนำไปใช้



ภาพที่ 12 แสดงปรตทางเข้าโครงการ

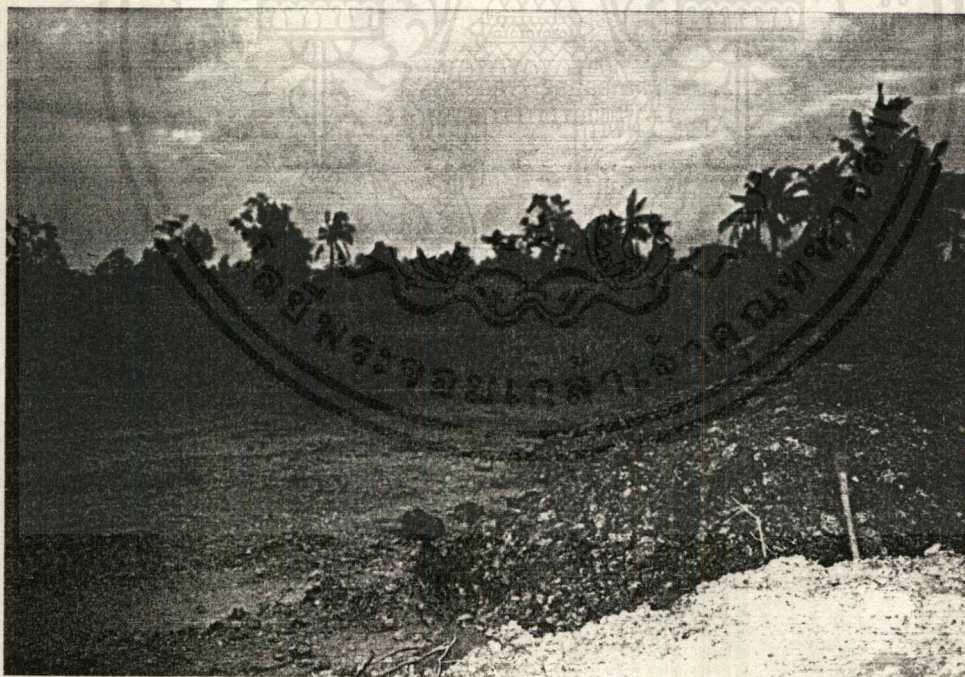


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้าม **ภาพที่ 12** แสดงที่ตั้งทางทิศตะวันออกติดคลอง การทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 14, 15 แสดงทิวทัศน์รอบโครงการ (ที่เห็นคือ เกาะช้าง)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่โดยไม่ขออนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 16, 17 แสดงที่ดินของเอกชนติดโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาด้านเทคนิค

ข้อมูลของโครงการ "โรงแรม

ขนาดและที่ตั้ง

ตั้งอยู่บริเวณแหลมวงอบ อำเภอแหลมวงอบ บนเนื้อที่ 9 ไร่ โดยโครงการอยู่ห่างจากเขตอำเภอเมืองตราดประมาณ 17 กิโลเมตร ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

-ทิศเหนือ	จด	ที่ดินของเอกชน
-ทิศใต้	จด	ทะเล
-ทิศตะวันออก	จด	คลอง
-ทิศตะวันตก	จด	ที่ดินของเอกชน

สภาพที่ตั้งโครงการมีลักษณะเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมเป็นที่ราบ และมีต้นไม้โดยทั่วไป ด้านหน้าติดทะเล มีถนนเข้าถึงโครงการได้

สถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียง

- สะพานท่าเรือแหลมวงอบ ซึ่งเป็นท่าเรือที่จะข้ามไปเที่ยวยัง เกาะช้างและเกาะ, หาดต่างๆรอบเกาะช้าง
- พระอนุสาวรีย์ พลเรือเอกพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหลวงชุมพรเขตอุดมศักดิ์ ซึ่งเป็นอุทยานทางประวัติศาสตร์ทางการยุทธนาวีและเป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจที่สวยงามธรรมชาติและอากาศที่สดชื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งองค์พระอนุสาวรีย์เป็นองค์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ซึ่งเป็นที่เคารพสักการะของชาวเลอย่างยิ่ง หากพลาดมิได้ไปสักการะแล้วถือว่ายังไม่ถึงเมืองตราด
- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สาขาแหลมวงอบ ซึ่งนักท่องเที่ยวสามารถติดต่อสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับที่พัก, เวลาที่เรือออกจากท่าเรือไปยังเกาะต่างๆได้ทันที

สภาพแวดล้อมโดยรอบ

- บริเวณที่ตั้งด้านหน้าด้านทิศเหนืออยู่หน้าเป็นที่ราบ ทิศใต้ติดทะเล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ทิศใต้และทิศตะวันตกเฉียงใต้เป็นทะเล ซึ่งสามารถมองเห็นเกาะช้างได้อย่างชัดเจน และมีทิวทัศน์ที่สวยงามมาก
- สภาพแวดล้อมเปิดโล่งถึง 4 ด้าน ไม่มีการถูกล้อมจากอาคารข้างเคียง

สภาพดินฟ้าอากาศ

- อุณหภูมิเฉลี่ยตลอดปี 78 F มีฝนตกต้องตามสภาพภูมิอากาศ แบ่งออกเป็น 3 ฤดู

ฤดูหนาว	ตั้งแต่เดือน พ.ย. - เดือน ก.พ.
ฤดูร้อน	ตั้งแต่เดือน มี.ค. - เดือน เม.ย.
ฤดูฝน	ตั้งแต่เดือน พ.ค. - เดือน ต.ค.

สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

- มีระบบประปาของสภากาชาดแหลมงอบ ไว้ใช้ในโครงการอย่างเพียงพอ
- ระบบไฟฟ้า มีไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคซึ่งสามารถเดินสายไฟฟ้ามาตามถนน สามารถต่อเข้าสู่โครงการได้โดยสะดวก
- ระบบโทรศัพท์ มีโทรศัพท์จากองค์การฯซึ่งสายโทรศัพท์ได้จัดเตรียมไว้โดยเดินคู่กับสายไฟ

เส้นทางคมนาคมและสภาพการจราจร

- มีเส้นทางรถประจำทาง โดยมีถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (สุขุมวิท) ซึ่งเป็นถนนหลักของจังหวัด มีรถประจำทางสาย กรุงเทพ-ตราด วิ่งผ่าน
- จากตัวจังหวัด(อำเภอเมือง) ไปยังแหลมงอบมีถนนลาดยางสายตราด-แหลมงอบ ระยะทาง 17 กม. เดินทางโดยใช้รถยนต์ใช้เวลาประมาณ 17 นาที
- จากแหลมงอบไปยังหมู่เกาะต่างๆใช้การโดยสารทางเรือเป็นพาหนะ โดยสามารถขึ้นเรือได้ที่ท่าเรือแหลมงอบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ราคาที่ดิน

ที่ดินของโครงการจะทำในลักษณะการเช่าที่ดินโดยมีระยะเวลาการเช่าที่ดิน 15 ปี โดยจะคิดค่ามัดจำที่ดินเริ่มแรก 2,700,000 บาท ในปีต่อไปคิดค่าเช่าปีละ 1,200,000 บาท



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายละเอียดของโรงแรม

1. จำนวนบังกะโล 80 หลัง แต่ละหลังมีขนาด 28 ตารางเมตร (กว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร) รวมเนื้อที่ระเบียง การตกแต่งจะเน้นวัสดุธรรมชาติ ทำให้เกิดความสะดวกสบาย คลาสสิก เน้นความสะอาดสบาย มีเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน เช่น ทีวี ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ ภายในบังกะโลมีห้องน้ำในตัวขนาด 4 ตารางเมตร

2. ห้องอาหาร โดยเปิดบริการขายอาหารตลอด 24 ชั่วโมง

3. ร้านขายของเบ็ดเตล็ดทั่วไป

4. ร้านขายของที่ระลึก

5. สระว่ายน้ำ สามารถจัดเลี้ยงรอบๆบริเวณสระว่ายน้ำได้

6. ที่จอดรถ

7. พื้นที่สวน

8. มี lobby และ office เพื่ออำนวยความสะดวกในด้านการติดต่อประชาสัมพันธ์ โดยมีทางเดินไปสู่ที่พักได้ 2 ทาง

9. มีการสำรองพื้นที่ไว้สร้างห้องนิกเพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต

ประมาณการค่าใช้จ่ายด้านเทคนิค

1. บังกะโล 80 หลัง พร้อมส่วนบริการ	20,200,000	บาท
1.1 ห้องพัก 80 หลัง	8,960,000	บาท
1.2 สโมสร(ออฟฟิต, ร้านอาหาร, ร้านขายของ)	5,900,000	บาท
1.3 สระว่ายน้ำ	3,140,000	บาท
1.4 ถนน, ลานจอดรถ	700,000	บาท
1.5 จัดสวน	1,500,000	บาท
2. ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	2,000,000	บาท
3. ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	2,000,000	บาท
3.1 ระบบไฟฟ้า		
3.2 ระบบโทรศัพท์		
3.3 ระบบทีวี		
3.4 ระบบโทรศัพท์ชุมสาย PABX		
4. ระบบสาขาภิบาล	2,500,000	บาท
4.1 ระบบน้ำดี		
4.2 ระบบน้ำเสีย		
4.3 บ่อน้ำบำบัดน้ำเสีย		
4.4 ถังเก็บน้ำ		
5. ระบบป้องกันไฟและดับไฟ	400,000	บาท
5.1 smoke detector		
5.2 fire hose cabinet		
รวม	<u>27,100,000</u>	บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

มูลค่าอุปกรณ์ เครื่องจักร และเครื่องมือเครื่องใช้

1. ตู้เย็นในห้องพัก	360,000
2. ทีวีในห้องพัก	400,000
3. ครูว์และเครื่องครัว	1,000,000
4. อุปกรณ์ที่ใช้บริการทุกแผนก	1,000,000
5. สำรองอื่นๆ	<u>1,000,000</u>

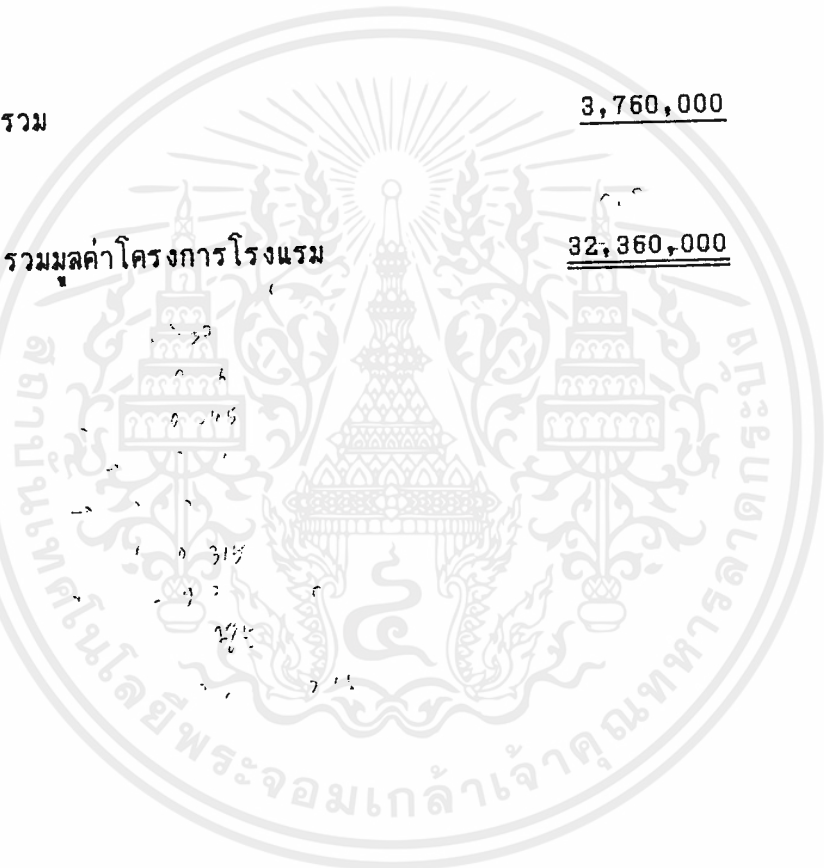
รวม

3,760,000

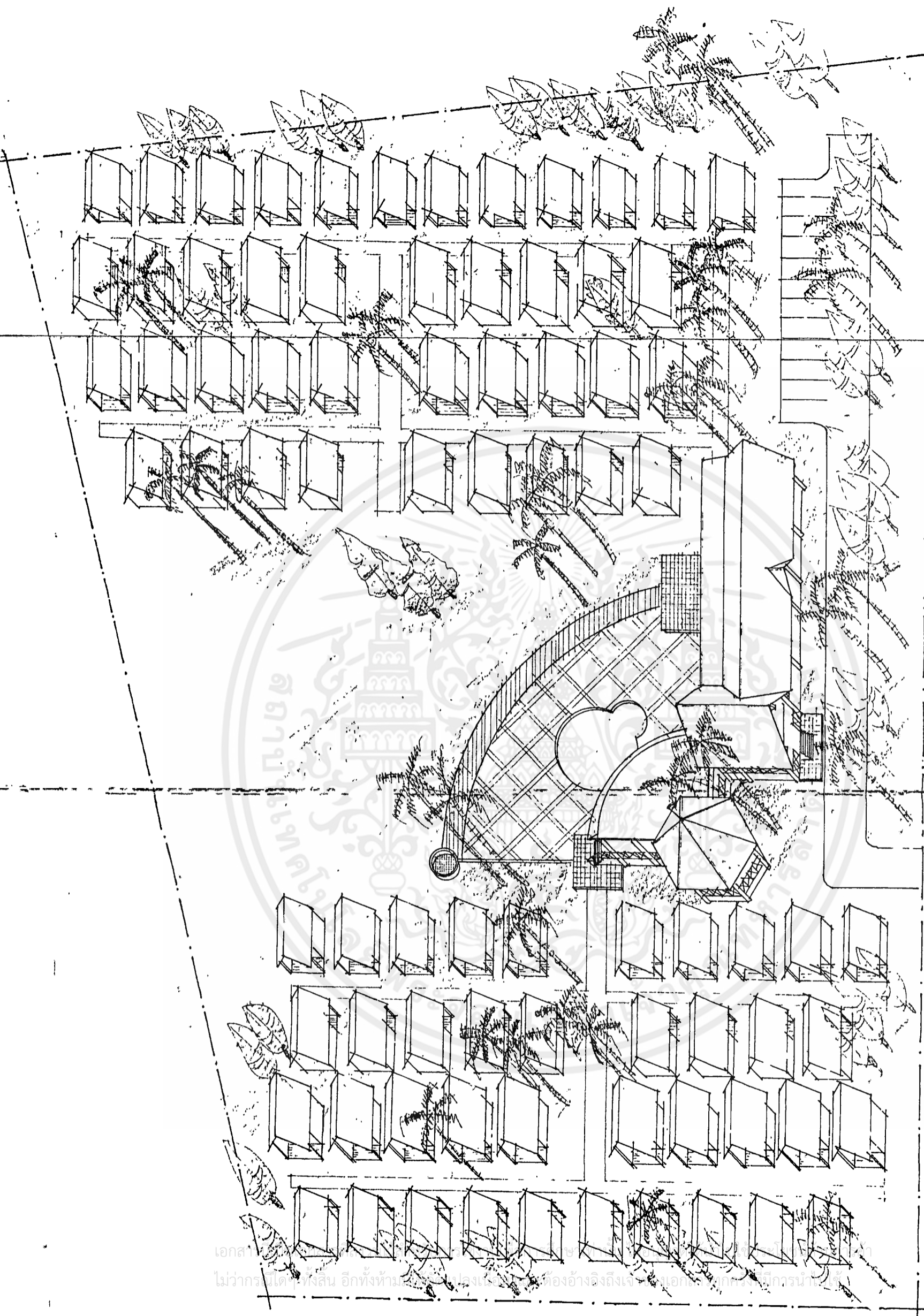
รวมมูลค่าโครงการโรงแรม

32,360,000

1 - ๑๑/๑๑ ๑๕๑
๑๑ - ๑๑/๑๑ ๑๕๑
๑๑ - ๑๑/๑๑ ๑๕๑
๑๑ - ๑๑/๑๑ ๑๕๑
๑๑ - ๑๑/๑๑ ๑๕๑
๑๑ - ๑๑/๑๑ ๑๕๑
๑๑ - ๑๑/๑๑ ๑๕๑
๑๑ - ๑๑/๑๑ ๑๕๑
๑๑ - ๑๑/๑๑ ๑๕๑
๑๑ - ๑๑/๑๑ ๑๕๑
๑๑ - ๑๑/๑๑ ๑๕๑
๑๑ - ๑๑/๑๑ ๑๕๑

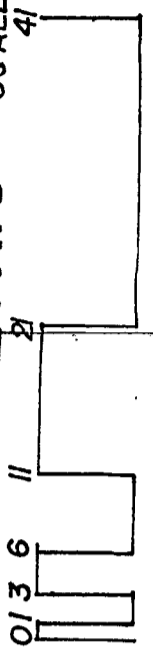


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



AXONOMETRIC

SCALE 1:500

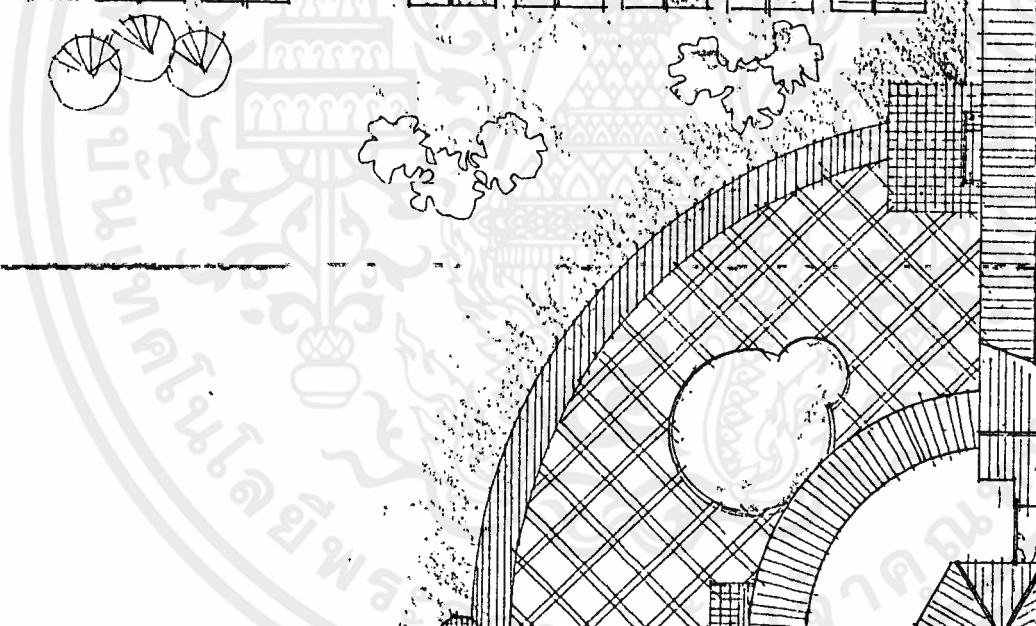


เอกสารนี้เป็นลิขสิทธิ์ของสถาบันสถาปัตย์ฯ
ไม่ว่าการได้, หัก, ล้าง, ลบ, หรือแก้ไขโดยไม่ขออนุญาตจากสถาบันฯ



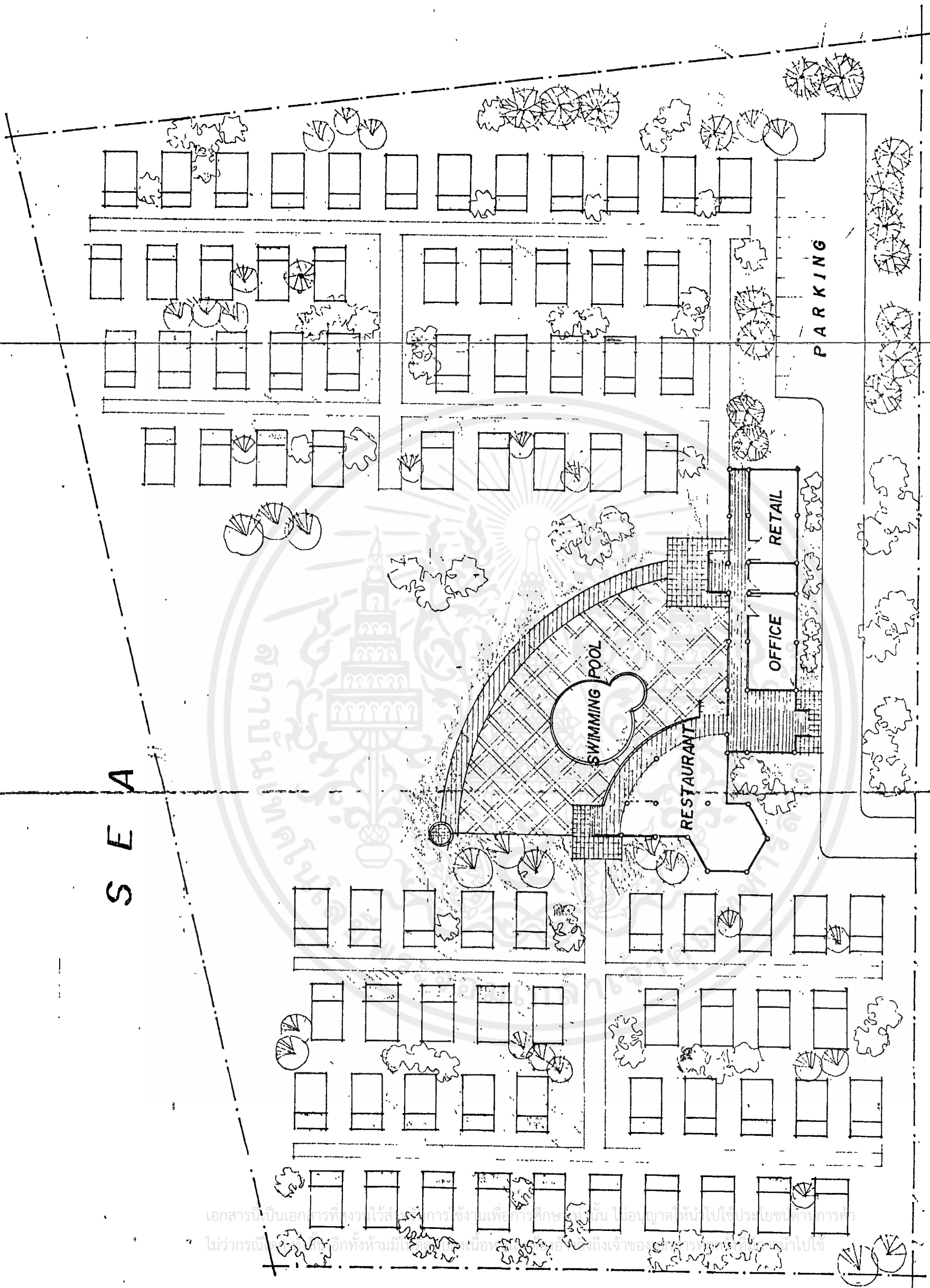
SCALE 1 : 500

LAY-OUT

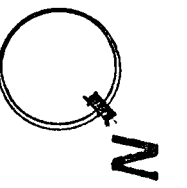


เอกสารนี้เป็นทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

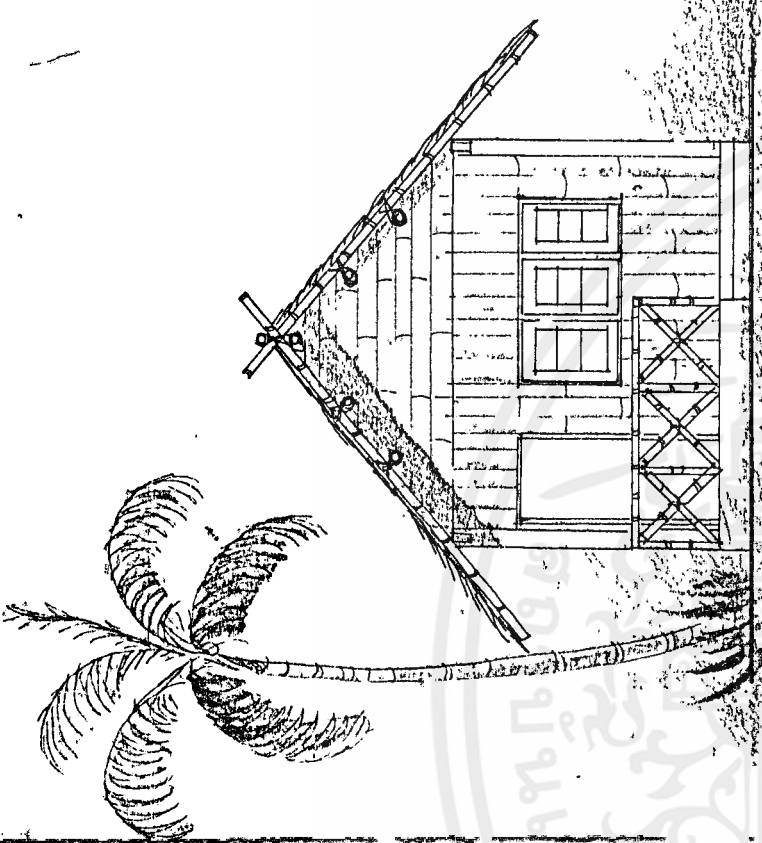
S E A



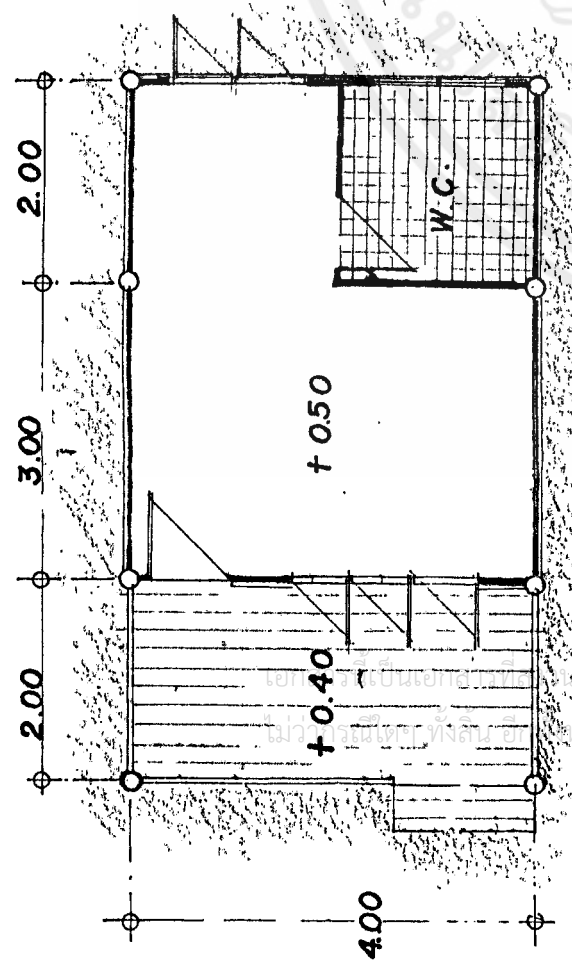
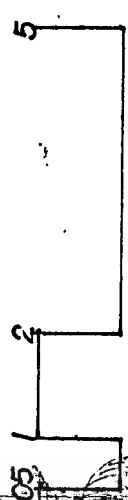
LAY-OUT PLAN SCALE 1:500



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้แก้ไขหรือเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
 ไม่ว่าการมีลิขสิทธิ์อื่นที่ห้ามมิให้คัดลอกหรือทำซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของลิขสิทธิ์



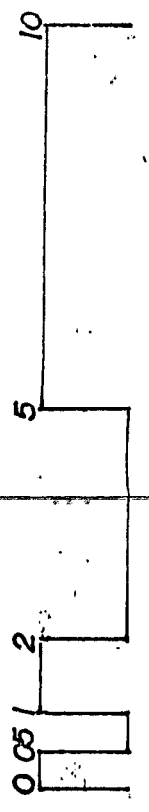
FRONT ELEVATION SCALE 1:75



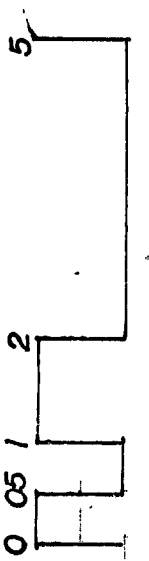
PLAN SCALE 1:75

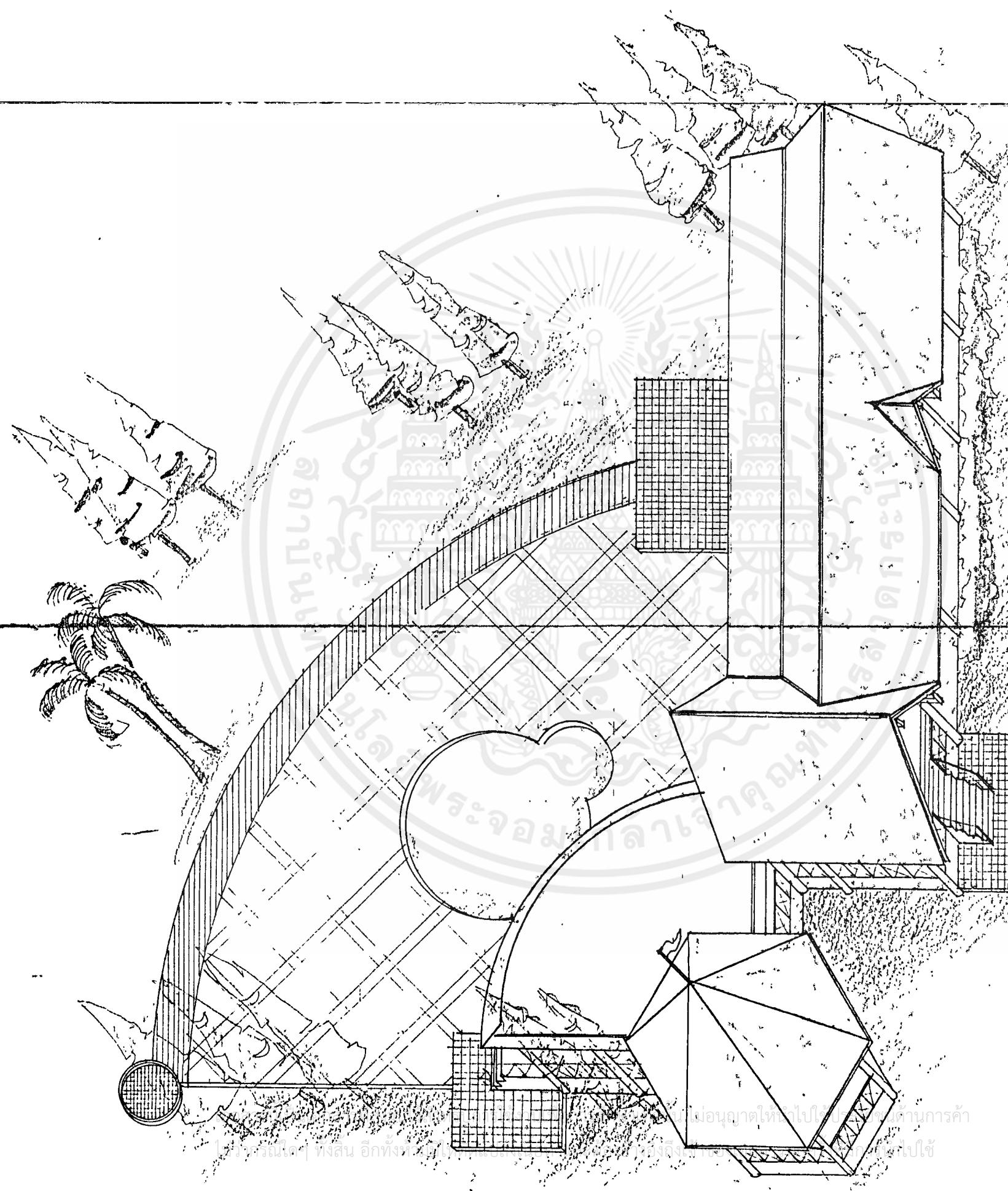


AXONOMETRIC SCALE 1:100

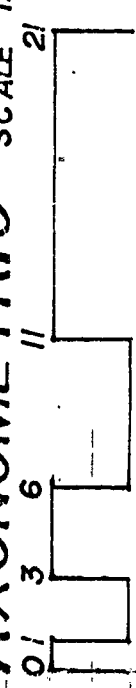


SIDE ELEVATION SCALE 1:75

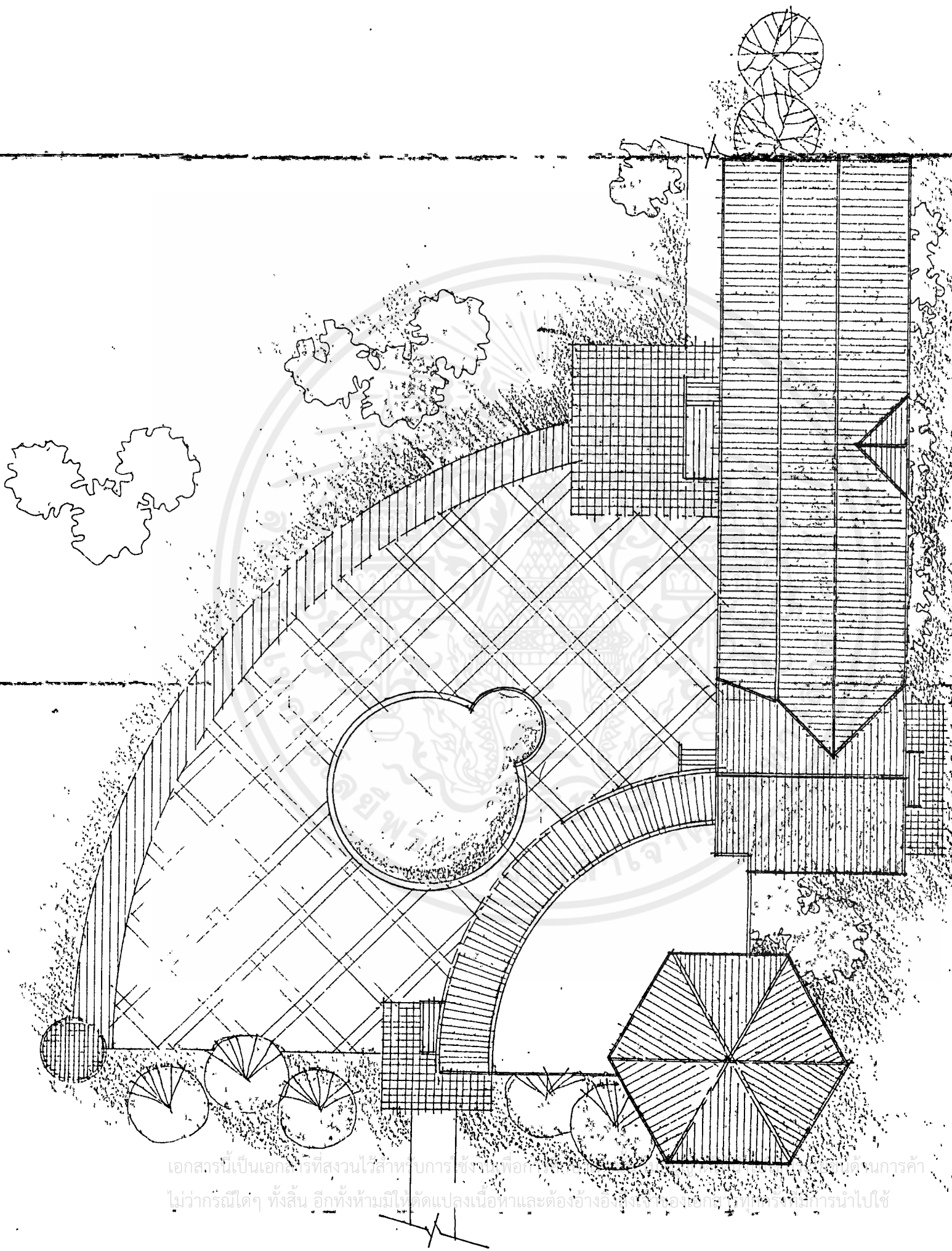




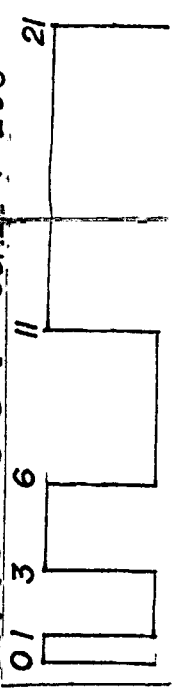
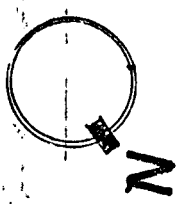
AXONOMETRIC SCALE 1:250



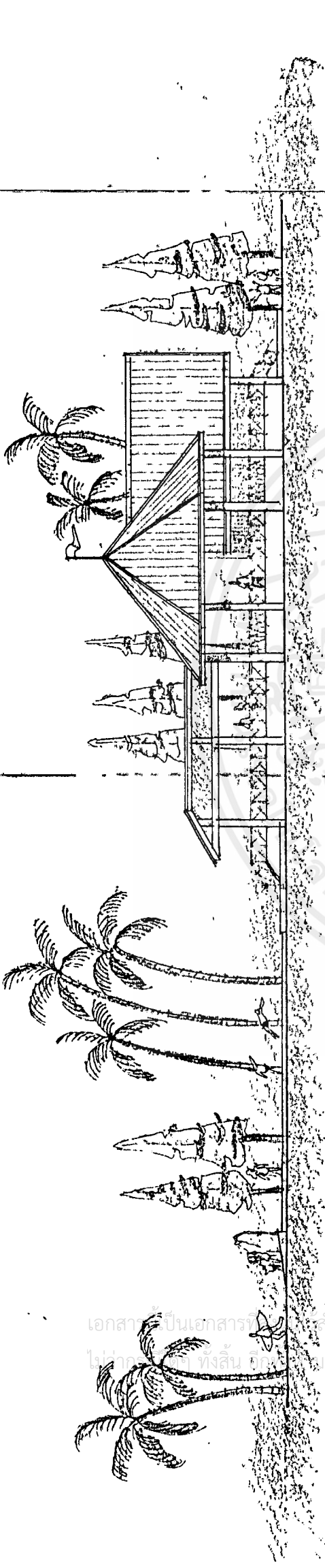
ไม่สงวนลิขสิทธิ์ หงสน อีกรทั้ง... อนุญาตให้ทำไปใช้... ด้านการค้า



LAY-OUT SCALE 1:250

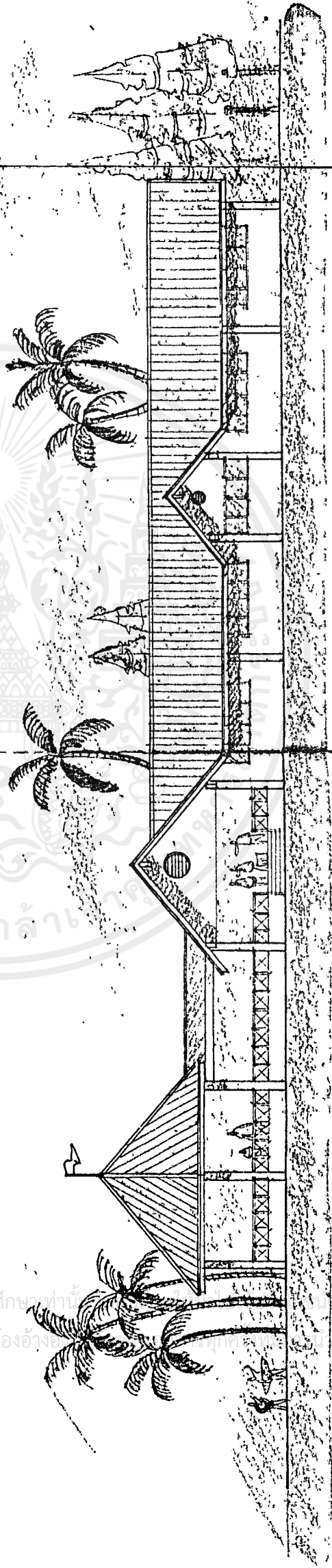


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาและการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงชื่อของวิศวกรที่ปรึกษาในการนำไปใช้



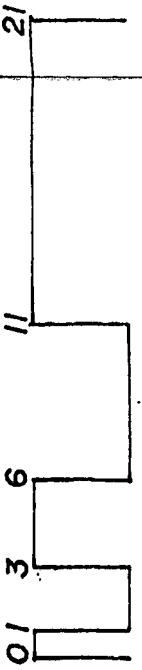
SIDE ELEVATION

SCALE 1:250



FRONT ELEVATION

SCALE 1:250



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่... สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น... ไม่สามารถค้า
ไปทาง... ทั้งสิ้น... มิฉะนั้น... ให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิง... มิใช่

การศึกษาด้านการบริหารและดำเนินงานบุคคล

1. บุคคลระดับบริหาร แยกได้ดังนี้

- 1) เจ้าของโรงแรมหรือบริษัทเจ้าของโรงแรม (hotel owner or owning company)

อาจเป็นบุคคลธรรมดาหรืออาจจะรวมทุนกับหลายๆ คนในรูปของบริษัท ซึ่งตั้งขึ้น โดยการแบ่งทุนออกเป็นหุ้นละเท่าๆกัน ผู้ถือหุ้นเหล่านี้ต่างรับผิดชอบจำกัดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือ แต่ถ้าหากผู้ถือหุ้นบางคนจะแสดงความจำนง ขอรับผิดชอบโดยไม่จำกัดก็ได้ โดยที่ผู้ถือหุ้นนั้นจะต้องเป็นกรรมการของบริษัท

- 2) ผู้จัดการโรงแรม (general manager)

มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบการดำเนินงานทั้งหมดของโรงแรม โดยได้รับมอบหมายหน้าที่จากคณะกรรมการของโรงแรมมีหน้าที่หลักดังนี้

- ก. ควบคุมดูแลและแนะนำการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานยกเว้นแผนกการเงิน
- ข. ดูแลควบคุมเจ้าหน้าที่และพนักงานให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบ
- ค. กำหนดแนวทางและวางแผนการดำเนินงานของของหน่วยงานต่างๆ
- ง. เคยผ่านงานเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของโรงแรมกับคณะกรรมการ

โรงแรมโดยทั่วไปจะจัดหน่วยงานของโรงแรมเพื่อการบริการลูกค้าออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ คือ

- ก. งานส่วนหน้า (front of the house)
- ข. งานส่วนหลัง (back of the house)

ก. งานส่วนหน้า (front of the house) หรืออาจเรียกได้ว่า ฝ่ายห้องพัก (room division) หมายถึง หน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการให้แขกได้เข้าพักในโรงแรมด้วยความสะดวกและถูกต้องตามความประสงค์ของแขก เป็นหน่วยงานที่ต้องพบปะกับแขกอยู่ตลอดเวลา งานส่วนหน้านี้จะประกอบด้วยแผนกต่างๆด้วยกัน 3 แผนก คือ

1. แผนกต้อนรับ เป็นหน่วยงานที่สำคัญมากหน่วยแรกของโรงแรม ซึ่งมีหน้าที่ที่สำคัญ คือ

- การรับจองห้องพัก
- การกำหนดห้องพัก และการลงทะเบียนแขกในการเข้าพัก
- การแจ้งเกี่ยวกับจุดหมาย โทรเลข หรือข่าวสารที่ส่งมายังแขกผู้มาพัก
- แนะนำ และให้ข่าวสารเกี่ยวกับการท่องเที่ยวทั่วแก่แขก ผู้มาพัก ฯลฯ

หน่วยงานนี้ประกอบด้วย

- พนักงานต้อนรับ และแคชเชียร์ มีหน้าที่ในการต้อนรับแขก สอบถามติดต่อ ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับห้องพัก ลงทะเบียนแขกที่มาพัก และมีหน้าที่ในด้านการชำระเงินของแขกที่จะออกจากโรงแรมด้วย
- พนักงานรับโทรศัพท์ (operator) มีหน้าที่ในการรับโทรศัพท์สำหรับผู้ที่มาติดต่อจองห้องพัก สอบถามข้อมูลต่างๆ

2. แผนกบริการ เป็นหน่วยงานที่ปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการแก่แขก พนักงานในหน่วยงานนี้จะพบปะและติดต่อกับแขกมากที่สุด จึงนับได้ว่าเป็นหน่วยงานที่สำคัญยิ่งแห่งหนึ่ง เพราะแขกจะรู้สึกชอบหรือไม่ชอบโรงแรมขึ้นอยู่กับพนักงานบริการเป็นประการหนึ่งด้วย หน่วยงานนี้จะประกอบด้วย

- พนักงานรับรองแขก (bell man) มีหน้าที่นำแขกไปเข้าห้องพัก ตรวจสอบความเรียบร้อยของห้องพัก อธิบายบริการต่างๆ ให้แก่แขก เช่น สวิตช์ไฟ ห้องน้ำ ฯลฯ เป็นการต้อนรับแขก
- พนักงานยกกระเป๋า (porter) มีหน้าที่ยกกระเป๋าและขนของให้แก่แขกเมื่อเข้าที่พักและออกจากโรงแรม

3. แผนกแม่บ้าน แผนกนี้รับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดเตรียมและทำความสะอาดห้องพัก และบริเวณอื่นๆของโรงแรมด้วย เป็นแผนกที่มีพนักงานจำนวนมากประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ดังนี้

- แม่บ้าน (executive housekeeper) ดูแลรับผิดชอบความสะอาดเรียบร้อยของโรงแรมให้อยู่ในสภาพพร้อมที่แขกจะเข้าพักได้และควบคุมการทำงานพนักงานในแผนก

- พนักงานประจำห้อง (room maid) มีหน้าที่ดูแลความเรียบร้อย พักทั้งก่อนที่แขกเข้าพักและในขณะที่พักอยู่

- พนักงานทำความสะอาด (cleaner) มีหน้าที่ทำความสะอาดทั่วไปยกเว้นห้องพักแขก

- คนสวน (gardener) มีหน้าที่ทำสวน ดูแลตกแต่งต้นไม้ต่างๆ เนื่องจากงานของแผนกแม่บ้านเป็นงานที่รับผิดชอบที่กว้างขวางมาก ดังนั้นพนักงานแผนกนี้จึงต้องแบ่งหน้าที่ทำงานกันเป็นผลัดๆ ตลอด 24 ชั่วโมง และจะต้องทำงานประสานกันเป็นอเนกอย่างดีระหว่างหน่วยงานย่อยของแผนกแม่บ้านเอง และกับหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

ข้อที่น่าสนใจก็คือ แผนกแม่บ้านของโรงแรมจะไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับงานทางการครัวเลย แผนกครัวของโรงแรมจะมีพนักงานครัวและมีผู้ควบคุมต่างหาก

ข. งานส่วนหลัง (back of the house)

หมายถึง หน่วยงานซึ่งมีหน้าที่การปฏิบัติงานมิได้หมาะกับแขกของโรงแรมเหมือนงานส่วนหน้า อาจแบ่งเป็นหน่วยงานที่สำคัญได้ดังนี้

1. ฝ่ายอาหารและเครื่องดื่ม (food and beverage department)

แผนกนี้เป็นแผนกที่ทำรายได้ให้แก่โรงแรมเกือบจะเท่าห้องพัก บางโรงแรมอาจจะทำรายได้ให้มากกว่าเสียด้วยซ้ำ นับว่าเป็นแผนกที่ใหญ่และสำคัญ บางโรงแรมเรียกว่า catering department งานของแผนกนี้อาจแบ่งเป็นหน่วยงานย่อยได้ดังนี้

1.1 แผนกอาหาร (food service) แบ่งตามลักษณะการบริการได้เป็น

- restaurant มีการเตรียมอาหาร เตรียมภาชนะ เครื่องใช้ ทำความสะอาดห้องอาหาร บริการอาหารแก่แขก และผู้ให้บริการ

- coffee shop บริการอาหาร และเครื่องดื่มแก่แขก โดยบริการอาหารแบบที่เตรียมได้ง่ายและรวดเร็ว มักเปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมง

ประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ ดังนี้

- หัวหน้าพ่อครัว (head chef) รับผิดชอบในการจัดเตรียมและผลิตอาหารทุกชนิด คำนวณต้นทุนและแรงงานที่จะใช้ในการผลิตอาหาร
- กู้กั๊วไป (cooks) ทำหน้าที่ในการเตรียมและผลิตอาหารคาวหวานต่างๆ

1.2 แผนกบริการ หมายถึง งานของพนักงานเสิร์ฟอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งโดยปกติอยู่ในความควบคุมของผู้ควบคุม หรือผู้จัดการของแต่ละห้องอาหาร

2. ฝ่ายบัญชีและการเงิน (The accounting department)

งานฝ่ายบัญชีโดยปกติจะประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ ดังนี้คือ

- สมุหบัญชี (chief accountant) รับผิดชอบต่อรายงานการเงินตลอดจนการวิเคราะห์ด้วยการเงิน งานหลัก คือ การจัดเตรียมรายงานประจำเดือนในเรื่องบัญชี กำไร-ขาดทุน งบดุล งบกำไรขาดทุน การจัดทำรายละเอียดในบัญชีรวมและบัญชีแยกประเภทและการจัดเตรียมวิเคราะห์บัญชีประจำเดือน

- เสมียนทั่วไป ทำบัญชี รายรับ-รายจ่าย แสดงรายได้ของโรงแรม

3. แผนกงานส่วนย่อย (minor department)

1. แผนกธุรกิจการค้า (business department) ดำเนินนโยบายการค้าตามนโยบาย การบริการโรงแรม ซึ่งอาจดำเนินการเองหรือ เปิดให้ผู้อื่นเช่าแล้วเก็บค่าเช่าก็ได้ ประกอบด้วย

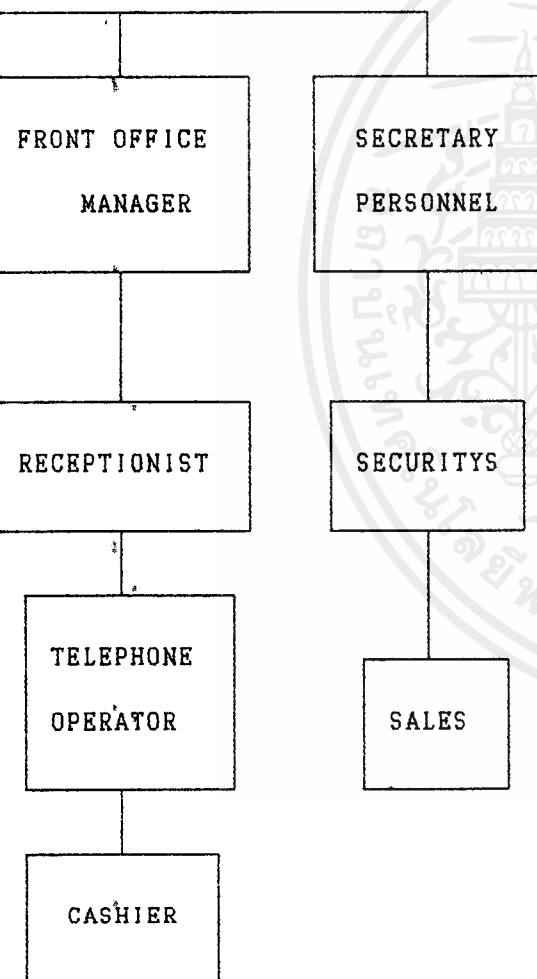
- ร้านขายของเบ็ดเตล็ดต่างๆ เช่น หนังสือ , ของใช้ต่างๆ , อาหารแห้ง , ขนมต่างๆ
- ร้านขายของที่ระลึก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. แผนกรักษาความปลอดภัย ทำหน้าที่ในการดูแลความปลอดภัย ในโรงแรม ประ
กอบด้วย
- พนักงานรักษาความปลอดภัย

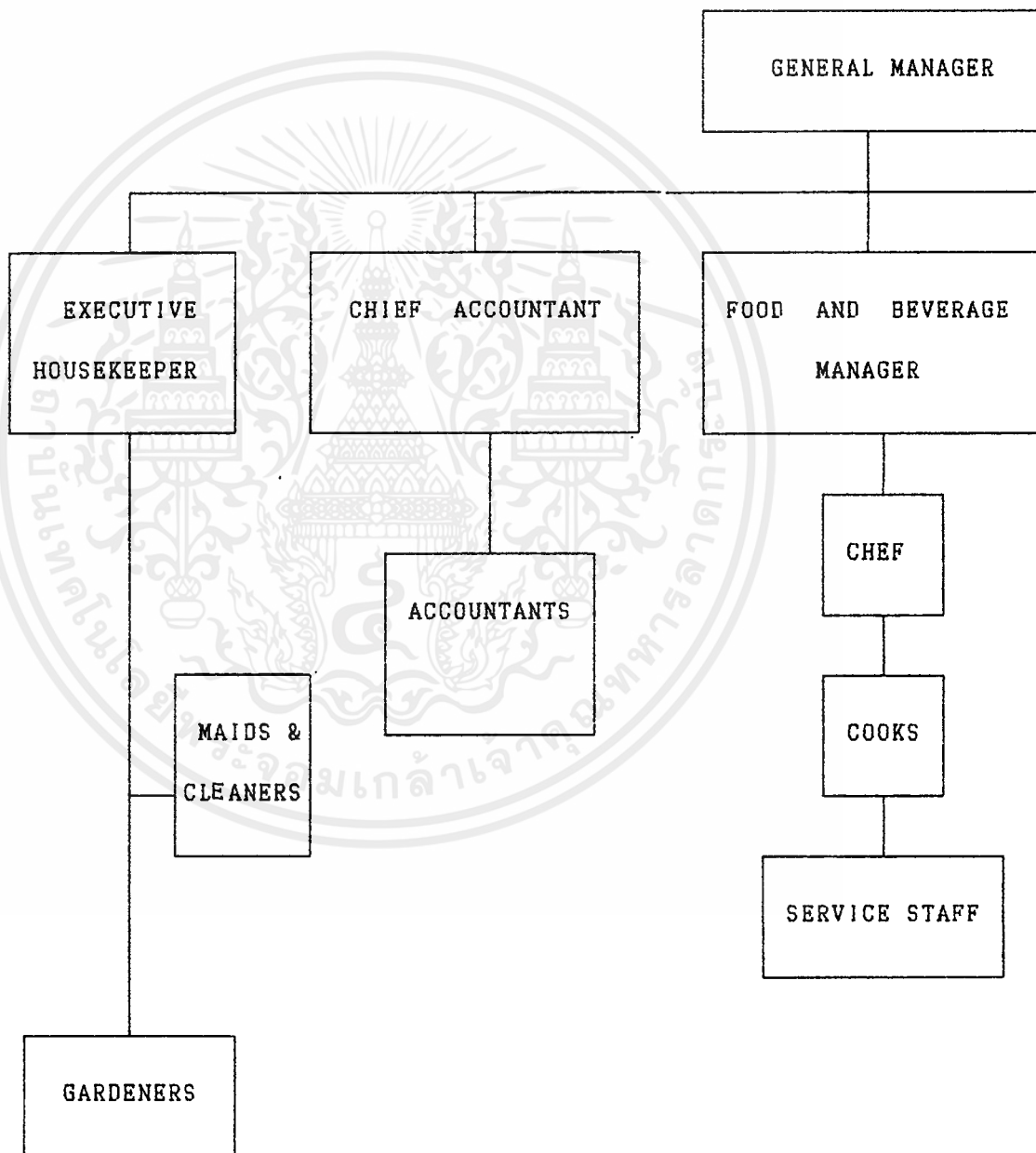


เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ORGANIZATION CHART



ภาพที่ 18 : แสดงแผนภูมิการจัดการองค์กรการบริหาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อัตราเงินเดือนปีแรก

<u>ตำแหน่ง</u>	<u>จำนวน</u>	<u>อัตราเงินเดือน</u>	<u>รวมเงินเดือน</u>
<u>คณะผู้บริหาร</u>			
ผู้จัดการทั่วไป	1	15,000	15,000
หัวหน้าแม่บ้าน	1	6,000	6,000
สมุหบัญชี	1	8,000	8,000
ผู้จัดการแผนกต้อนรับ	1	6,000	6,000
เลขานุการและแผนกธุรการ	<u>1</u>	5,000	<u>5,000</u>
รวม	<u>5</u>		<u>40,000</u>
<u>พนักงานทั่วไป</u>			
<u>แผนกแม่บ้าน</u>			
รুমเมต	8	2,000	16,000
คนสวน	2	2,000	4,000
คนทำความสะอาด	<u>2</u>	2,000	<u>4,000</u>
รวม	<u>12</u>		<u>24,000</u>
<u>แผนกบัญชี</u>			

เอกสารแนบ เสียมิยทัวไป ที่สวอนไว้สำหรับการใช้งานที่ 1 การศึกษาเท่านั้น 3,500 อนุญาตให้นำไปใช้ 3,500 ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนกอาหารและเครื่องดื่ม

หัวหน้าห้องครัว	1	5,000	5,000
ก๊อครัว	3	3,500	10,500
แผนกงานบริการห้องอาหาร	4	2,500	<u>10,000</u>
รวม	<u>8</u>		<u>25,500</u>

แผนกต้อนรับ

พนักงานต้อนรับ	1	3,500	3,500
แคชเชียร์	1	3,500	3,500
พนักงานรับโทรศัพท์	1	3,000	<u>3,000</u>
รวม	<u>3</u>		<u>10,000</u>

แผนกบุคคล

พนักงานรักษาความปลอดภัย	2	2,000	<u>4,000</u>
-------------------------	---	-------	--------------

แผนกธุรกิจการค้า

พนักงานขายของเบ็ดเตล็ดทั่วไป	1	2,000	2,000
พนักงานขายของที่ระลึก	1	2,000	<u>2,000</u>
รวม	<u>2</u>		<u>4,000</u>

รวมทั้งสิ้น

33

111,000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่หรือนำไปใช้ในการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประมาณการรายได้

1. รายได้ห้องพัก

ในปีแรกได้ตั้งเป้าหมายอัตราห้องพักไว้เพียง ร้อยละ 25 หรือวันละ 20 ห้องเท่านั้น ซึ่งถือว่ามีความเป็นไปได้แน่นอน เนื่องจากการขาดแคลนจำนวนห้องพัก ที่จะรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มจำนวนสูงขึ้น ประกอบกับการส่งเสริมการขายที่ได้มีการปฏิบัติไว้ล่วงหน้าก่อนโรงแรมเปิด โดยจะตั้งอัตรากาหรณ์เพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี

สำหรับค่าเช่าเฉลี่ยต่อบังกะโล 1 หลัง ปีแรกตั้งไว้ 1,000 บาท ต่อคืน (วันธรรมดา คืนละ 800 บาท วันหยุด 1,200-1,400) ซึ่งเมื่อเทียบกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ประกอบกับนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ที่มาพักค้างคืนยัง จ. ตราด จะมีรายได้ในอัตราที่สูงจึงมีความสามารถที่จะพักยังโรงแรมของเราได้ ค่าเช่าเฉลี่ยนั้นกำหนดให้มีอัตรากาหรณ์เพิ่ม ในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 2 ปี

2. รายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม ในการประมาณการตั้งเป้ารายได้ค่าอาหารไว้ดังนี้

รายได้ค่าอาหาร

- ในช่วง 3 ปีแรก วันละ 300 บาทต่อห้อง
- ปี 4-6 วันละ 350 บาทต่อห้อง

รายได้ค่าเครื่องดื่ม

- คิดประมาณร้อยละ 30 ของรายได้ค่าอาหาร

3. รายได้ค่าโทรศัพท์

- ประมาณค่าโทรศัพท์วันละ 25 บาทต่อห้อง

4. รายได้จากการขายของ

- ในช่วง 3 ปีแรก วันละ 300 บาทต่อห้อง
- ในช่วง 4-6 ปี วันละ 350 บาทต่อห้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การประมาณค่าใช้จ่าย

1. ค่าใช้จ่ายคงที่

- ค่าที่ดิน รวมทั้งค่าปรับปรุง 2,700,000 บาท
- ค่าก่อสร้างโรงแรม 27,100,000 บาท
- ค่าอุปกรณ์ต่างๆ 3,760,000 บาท
- ค่าออกแบบ 650,000 บาท

2. ค่าใช้จ่ายแปรผัน

- ค่าเงินเดือนพนักงาน
- ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม 30% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
- ต้นทุนค่าสินค้าที่ระลึกและของเบ็ดเตล็ด 50% ของรายได้จากการขาย
- การส่งเสริมการขาย 4% ของรายได้
- ค่าใช้จ่ายในสำนักงาน 5% ของรายได้
- ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ 12% ของรายได้
- ค่าบำรุงรักษาและปรับปรุง 5% ของรายได้
- ค่าใช้จ่ายแผนอื่นๆ 5% ของรายได้
- ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%

ที่มา: วิทยานิพนธ์โรงแรมและการทำเรือจ.ตราด

รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโรงแรมริมล้งจ.สระบุรี

การหาผลตอบแทนด้านการเงิน

1. งบประมาณรายได้

- รายได้ค่าห้องพัก	7,300,000	บาท
- รายได้ค่าอาหาร	2,190,000	บาท
- รายได้ค่าเครื่องดื่ม	657,000	บาท
- รายได้ค่าโทรศัพท์	183,000	บาท
- รายได้จากการขายของเบ็ดเตล็ด และขายของที่ระลึก	2,190,000	บาท
- ค่าบริการ	1,257,000	บาท
- ค่าภาษี	876,000	บาท
รวมรายได้ปีแรก	14,648,000	บาท

2. ค่าใช้จ่ายเมื่อเริ่มโครงการ

- ค่ามัดจำที่ดิน	2,700,000	บาท
- ค่าก่อสร้างโรงแรม	27,100,000	บาท
- ค่าอุปกรณ์ต่างๆ	3,760,000	บาท
- ค่าออกแบบ	650,000	บาท
- ค่าเงินเดือนพนักงาน	1,332,000	บาท
- ต้นทุนอาหาร เครื่องดื่ม	854,000	บาท
- การส่งเสริมการขาย	586,000	บาท
- ค่าใช้จ่ายในสำนักงาน	732,000	บาท
- ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์	1,456,000	บาท
- ค่าบำรุงรักษา	1,486,000	บาท
- ต้นทุนค่าของที่ระลึกและของเบ็ดเตล็ด	1,095,000	บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

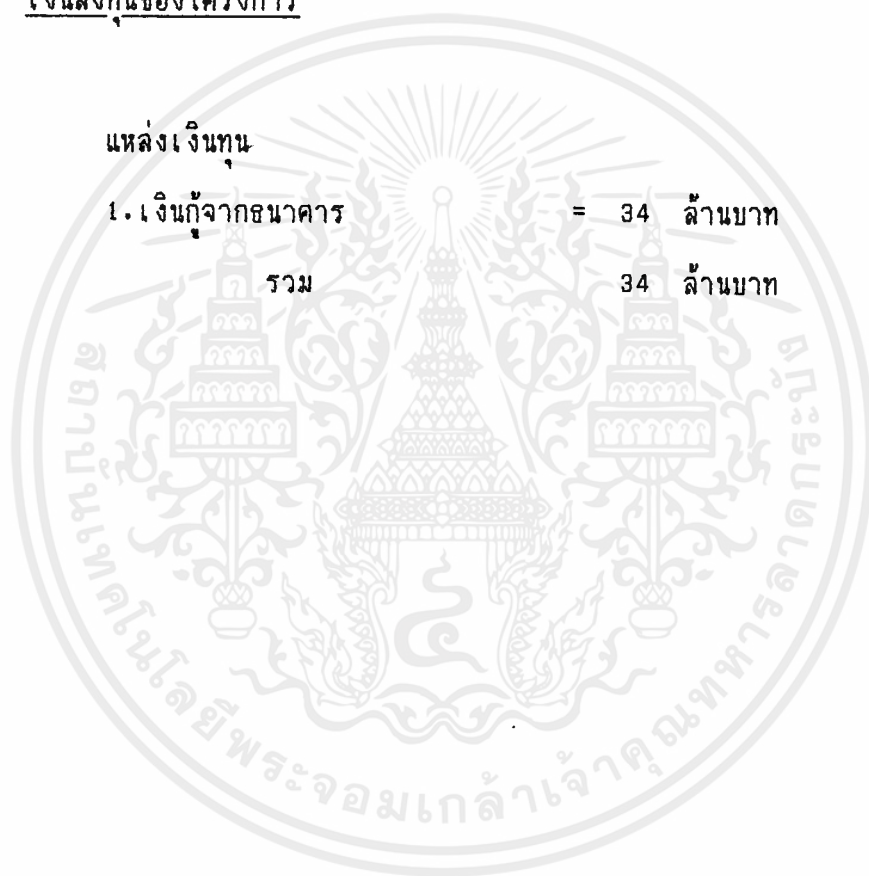
- ค่าใช้จ่ายแผนอื่นๆ	1,486,000	บาท
- ภาษีมูลค่าเพิ่ม	1,025,000	บาท
- ค่าเช่าที่ดิน	1,200,000	บาท
- ดอกเบี้ย	2,325,000	บาท
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	46,318,000	บาท

เงินลงทุนของโครงการ

แหล่งเงินทุน

1. เงินกู้จากธนาคาร = 34 ล้านบาท

รวม 34 ล้านบาท



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 23 การประมาณอัตราการพักและรายได้ จากค่าเช่าห้องพัก

ปีที่	อัตราการพัก(%)	จำนวนห้อง	ค่าเช่าเฉลี่ยต่อห้อง	รายได้ค่าห้อง
1	25	7,300	1,000	7,300,000
2	30	8,760	1,000	8,760,000
3	35	10,220	1,100	11,242,000
4	40	11,680	1,100	12,848,000
5	45	13,140	1,200	15,768,000
6	50	14,600	1,200	17,520,000

หมายเหตุ

1. จำนวนบังกะโล 80 หลัง
2. รายได้ค่าห้องยังไม่รวมค่าภาษี 7 % และค่าบริการ 10 %

ตารางที่ 24 การประมาณรายได้ค่าอาหาร, เครื่องดื่ม, โทรคัณฑ์และอื่นๆ

ปีที่	อาหาร	เครื่องดื่ม	โทรคัณฑ์	การขายของ
1	2,190,000	657,000	183,000	2,190,000
2	2,628,000	788,000	219,000	2,628,000
3	3,066,000	920,000	256,000	3,066,000
4	4,088,000	1,226,000	292,000	4,088,000
5	4,599,000	1,380,000	329,000	4,599,000
6	5,110,000	1,533,000	365,000	5,110,000

หมายเหตุ

1. ค่าอาหาร ห้องละ 300 บาทในปีที่ 1-3
ห้องละ 350 บาทในปีที่ 4-6
2. ค่าเครื่องดื่มร้อยละ 30 ของค่าอาหาร
3. ค่าโทรคัณฑ์ ห้องละ 25 บาท
4. การขายของ ห้องละ 300 บาท ในปีที่ 1-3
ห้องละ 350 บาท ในปีที่ 4-6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 25 ประมาณการเงินสดรับเข้า, ใช้จ่ายและกำไรในรอบ 6 ปี (หน่วยล้านบาท)

ปี พ.ศ.	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542
เงินสดรับเข้า							
เงินทุน	34.00	-	-	-	-	-	-
ท้องถิ่น	-	7.300	8.760	11.242	12.848	15.768	17.520
อาหาร	-	2.190	2.628	3.066	4.088	4.599	5.110
เครื่องคัม	-	0.657	0.788	0.920	1.226	1.380	1.533
โทรศัพท์	-	0.183	0.219	0.259	0.292	0.329	0.365
การขายของ	-	2.190	2.628	3.066	4.088	4.599	5.110
ค่าบริการ 10%	-	1.252	1.502	1.855	2.254	2.668	2.964
ค่าภาษี 7%	-	0.876	1.052	1.299	1.578	1.867	2.075
รวม	34.00	14.648	17.577	21.707	26.374	31.210	34.677
เงินสดใช้ไป							
ค่ามรดกที่ดิน	2.70	-	-	-	-	-	-
ค่าก่อสร้าง	27.10	-	-	-	-	-	-
ค่าอุปกรณ์ต่างๆ	3.76	-	-	-	-	-	-
ค่าออกแบบ	0.65	-	-	-	-	-	-
เงินเดือนพนักงาน	-	1.332	1.399	1.469	1.577	1.656	1.739
ต้นทุนอาหาร	-	-	-	-	-	-	-
เครื่องคัม	-	0.854	1.025	1.196	1.594	1.794	1.993
การส่งเสริมการขาย	-	0.586	0.703	0.868	0.791	0.936	1.040
ค่าใช้จ่ายในสำนักงาน	-	0.732	0.879	1.085	1.312	1.561	1.734
ค่าน้ำ, ค่าไฟ,	-	-	-	-	-	-	-
ค่าโทรศัพท์	-	1.465	1.758	2.171	2.637	3.121	3.468
ค่าบำรุงรักษา	-	0.732	0.879	1.085	1.319	1.561	1.734
ต้นทุนของที่ระลึกและ	-	-	-	-	-	-	-
ของเบ็ดเตล็ด	-	1.095	1.314	1.533	2.044	2.300	2.555
ค่าใช้จ่ายแผนกอื่น	-	0.732	0.879	1.085	1.319	1.516	1.734
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	-	1.025	1.230	1.520	1.846	2.185	2.427
ค่าเช่าที่ดิน	-	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
คืนเงินกู้	-	8.000	8.000	8.000	10.000	-	-
ดอกเบี้ย	2.325	5.685	4.455	3.015	1.260	-	-
รวม	36.535	23.438	23.721	22.758	25.329	16.174	19.624
กำไร	-2.535	-8.790	-6.144	-1.051	-1.045	15.036	15.053
กำไรสะสม	-2.535	-11.325	-17.469	-18.520	-19.565	-4.529	10.524

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การหาผลตอบแทนของโครงการ

1. ระยะเวลาคืนทุน

$$\begin{aligned} \text{ระยะเวลาคืนทุน} &= 60 + \frac{(180.193 - 167.619) \times 12}{180.167} \\ &= 5.067 \text{ ปี} \end{aligned}$$

2. ค่า IRR เมื่อระยะเวลา 5 ปี (หน่วยล้านบาท)

ปีที่	รายได้ต่อปี (ล้านบาท)	present value factor		ค่าเงินปัจจุบัน	
		30	35	30	35
1	14.648	0.769	0.741	11.264	10.854
2	17.579	0.592	0.549	10.406	9.450
3	21.707	0.455	0.406	9.877	8.813
4	26.374	0.350	0.301	9.231	7.939
5	31.210	0.269	0.223	8.395	6.960
รวม				49.173	44.066

ความแตกต่างอัตรา 5 % ค่าเงินต่าง = 5.157 บาท

$$\text{IRR} = 30 + \frac{(49.173 - 46.318)}{5.157}$$

$$= 30.55 \%$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. ค่า NPV เมื่อคิดอัตราผลตอบแทนเท่ากับดอกเบี้ย 18 %

ปีที่	Present Value Factor	ค่าของเงินปัจจุบัน(ล้านบาท)
1	0.847	12.407
2	0.718	12.620
3	0.609	13.220
4	0.516	13.609
5	0.473	13.639
รวม		65.495

$$\begin{aligned} \text{ค่า NPV} &= 65.495 - 46.318 \\ &= 19.177 \text{ ล้านบาท} \end{aligned}$$

4. ค่า B/C ratio

$$\text{B/C ratio} = \frac{65.495}{46.318} = 1.41$$

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แผนพัฒนาการท่องเที่ยวในแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แผนพัฒนาการท่องเที่ยวในระยะแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2535-2539 ได้เปลี่ยนแปลงแนวทางการพัฒนาจากแผนพัฒนา ฯ ฉบับที่ 6 ซึ่งเน้นขยายตลาดนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่มีรายได้สูง และการกระจายการผลิตและบริการท่องเที่ยวไปสู่ส่วนภูมิภาค ซึ่งผลการดำเนินการตามแผนฉบับดังกล่าว ประสบความสำเร็จในการขยายตลาดนักท่องเที่ยวอย่างสูง จนเกิดปัญหาต่อทรัพยากรการท่องเที่ยวและสิ่งแวดล้อม แผนพัฒนาการท่องเที่ยวในระยะแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 จึงได้กำหนดแนวทางพัฒนา มุ่งให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ พร้อมกันไปกับการอนุรักษ์และพัฒนาทรัพยากรและปัจจัยที่เกี่ยวข้องของในแหล่งท่องเที่ยว รวมทั้งการพัฒนาและยกระดับคุณภาพกำลังคนด้านการท่องเที่ยว โดยมีแนวทางและมาตรการดังนี้

- 1) ดำเนินการให้ไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
 - 1.1) ร่วมมือกับประเทศในอาเซียน เพื่อพัฒนาวงจรท่องเที่ยวในภูมิภาคอาเซียนมากขึ้น โดยเน้นการร่วมมือทางการตลาดแทนการแข่งขันระหว่างประเทศในภูมิภาคนี้
 - 1.2) กำหนดแนวทางสนับสนุนให้ไทยเป็นประตูทางออกสู่การพัฒนาวงจรท่องเที่ยวในกลุ่มประเทศอินโดจีน และประเทศเพื่อนบ้าน
 - 1.3) สนับสนุนการลงทุนของภาคเอกชน ในการพัฒนากิจกรรมการท่องเที่ยวประเภทใหม่ๆ เพื่อเพิ่มจุดดึงดูดความสนใจนอกจากอาศัยแหล่งธรรมชาติและแหล่งศิลปวัฒนธรรม เช่น การท่องเที่ยวทางทะเล และแม่น้ำ การท่องเที่ยวเพื่อการกีฬาและสุขภาพ การประชุมและการแสดงสินค้านานาชาติ

2) อนุรักษ์และพัฒนาทรัพยากรและปัจจัย

- 2.1) ให้มีแผนแม่บทเพื่อพัฒนา พื้นฟูสภาพแหล่งท่องเที่ยว และระบบสาธารณูปโภค บริการพื้นฐานต่างๆ ทั้งในแหล่งท่องเที่ยวหลัก และแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่มีศักยภาพในระบบเดียวกับการพัฒนาเมืองหลัก ได้แก่ เมืองพัทยา ภูเก็ต เชียงใหม่ หาดใหญ่ ชะอำ-หัวหิน เชียงราย เกาะสมุย/สุราษฎร์ธานี กาญจนบุรี พระนครศรีอยุธยา และพื้นที่อีสานตอนล่าง

2.2) นำมาตรการทางกฎหมายควบคุมอาคาร ผังเมือง อุตสาหกรรมแห่งชาติและ
โบราณสถานมาใช้กำกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่างๆ ของธุรกิจเอกชนในบริ
เวณรอบๆ แหล่งท่องเที่ยว เพื่อป้องกันผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมจากการลงทุนประกอบการ
ของธุรกิจต่างๆ

2.3) สนับสนุนองค์กรของรัฐ ภาคเอกชนและประชาชนในระดับท้องถิ่นเข้า
มามีส่วนร่วมในการบริหาร บรูณะ จัดการทรัพยากรธรรมชาติ และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม
ธรรมชาติ เช่น น้ำตก เกาะและหาดทราย ตลอดจนอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ศิลปกรรม เช่น
โบราณสถาน แหล่งประวัติศาสตร์ เป็นต้น

2.4) สนับสนุนบทบาทของภาคเอกชน ให้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่
แหล่งท่องเที่ยวต่างๆ มากขึ้น พร้อมกับการปรับปรุงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องให้เอื้อต่อการลง
ทุนของภาคเอกชน โดยเฉพาะการลงทุนเพื่อพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวใหม่เพื่อสนับสนุนการพัฒ
นาวงจรท่องเที่ยวในภูมิภาค

2.5) เพิ่มประสิทธิภาพการบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยมุ่ง
การใช้ประโยชน์ในระยะยาวและความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว รวมทั้งการปรับปรุงกฎ
หมายต่างๆ เพื่อคุ้มครองนักท่องเที่ยวและผู้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินการอยู่ใน
กรอบ ไม่เอาเปรียบนักท่องเที่ยว จนเกิดภาพพจน์ทางลบต่อประเทศโดยส่วนรวม

3) พัฒนาและยกระดับคุณภาพกำลังคนด้านการท่องเที่ยว

3.1) ขยายการผลิตกำลังคนทั้งในระดับอุดมศึกษาและวิชาชีพให้ได้ปริมาณ
และมีคุณภาพที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาดของธุรกิจท่องเที่ยว ทั้งในส่วนกลางและใน
ภูมิภาค

3.2) สนับสนุนภาคเอกชนเข้ามามีบทบาทในการลงทุนผลิต และฝึกอบรมกำลัง
คนด้านต่างๆ ให้มีคุณภาพมาตรฐานการบริการในระดับสูง พร้อมทั้งปรับปรุงกฎหมายต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การพัฒนากำลังคนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะแก้ไขพระราช
บัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2475 เพื่อเปิดโอกาสให้ใช้โรงแรมที่มีมาตรฐานสูงเป็นสถานที่ผลิตและ
ฝึกอบรมได้มากขึ้น

2.2) นำมาตรการทางกฎหมายควบคุมอาคาร ผังเมือง อุทยานแห่งชาติและโบราณสถานมาใช้กำกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมต่างๆ ของธุรกิจเอกชนในบริเวณรอบๆ แหล่งท่องเที่ยว เพื่อป้องกันผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมจากการลงทุนประกอบการของธุรกิจต่างๆ

2.3) สนับสนุนองค์กรของรัฐ ภาคเอกชนและประชาชนในระดับท้องถิ่นเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหาร บำรุง จัดการทรัพยากรธรรมชาติ และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมธรรมชาติ เช่น น้ำตก เกาะและหาดทราย ตลอดจนอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ศิลปกรรม เช่น โบราณสถาน แหล่งประวัติศาสตร์ เป็นต้น

2.4) สนับสนุนบทบาทของภาคเอกชน ให้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวต่างๆ มากขึ้น พร้อมกับการปรับปรุงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องให้เอื้อต่อการลงทุนของภาคเอกชน โดยเฉพาะการลงทุนเพื่อพัฒนาแหล่งท่องเที่ยวใหม่เพื่อสนับสนุนการพัฒนางานจรรยาบรรณในภูมิภาค

2.5) เพิ่มประสิทธิภาพการบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ โดยมุ่งการใช้ประโยชน์ในระยะยาวและความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว รวมทั้งการปรับปรุงกฎหมายต่างๆ เพื่อคุ้มครองนักท่องเที่ยวและผู้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินการอยู่ในกรอบ ไม่เอาเปรียบนักท่องเที่ยว จนเกิดภาพพจน์ทางลบต่อประเทศโดยส่วนรวม

3) พัฒนาและยกระดับคุณภาพกำลังคนด้านการท่องเที่ยว

3.1) ขยายการผลิตกำลังคนทั้งในระดับอุดมศึกษาและวิชาชีพให้ได้ปริมาณ และมีคุณภาพที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาดของธุรกิจท่องเที่ยว ทั้งในส่วนกลางและในภูมิภาค

3.2) สนับสนุนภาคเอกชนเข้ามามีบทบาทในการลงทุนผลิต และฝึกอบรมกำลังคนด้านต่างๆ ให้มีคุณภาพมาตรฐานการบริการในระดับสูง พร้อมทั้งปรับปรุงกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การพัฒนา กำลังคนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะแก้ไขพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2475 เพื่อเปิดโอกาสให้ใช้โรงแรมที่มีมาตรฐานสูงเป็นสถานที่ผลิตและฝึกอบรมได้มากขึ้น

การพัฒนาการท่องเที่ยวในประเทศไทย

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของไทย ได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว นับแต่การประกาศ "ปีการท่องเที่ยวไทย" ในปี พ.ศ. 2530 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งมีผลทำให้นักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในส่วนภาครัฐบาลได้ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาการท่องเที่ยว โดยกำหนดนโยบายอย่างชัดเจน ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) มีสาระสำคัญ คือ ให้มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ของทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพิ่มการนำเงินตราต่างประเทศมากขึ้นและให้มีการกระจายรายได้ไปยังประชาชนในท้องถิ่นต่างๆ

ในระยะแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 นี้ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวนับว่ามีบทบาทสำคัญในระบบเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งในแง่การนำมาซึ่งรายได้ เงินตราต่างประเทศและการสร้างงานจากการประมาณการของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย คาดว่า ในปี พ.ศ. 2534 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 นั้น นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศจะเพิ่มขึ้นเป็น จำนวนกว่า 3.7 ล้านคน และประมาณว่าการขยายตัวของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ และในประเทศ จะสามารถสร้างงานได้เพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 150,000 คน

ผลจากการดำเนินโครงการปีการท่องเที่ยว ใน พ.ศ. 2530 ต่อเนื่องด้วยโครงการปีศิลปหัตถกรรมไทย พ.ศ. 2531-2532 ได้ทำให้นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาเยือนประเทศไทยเพิ่มขึ้นจาก 2.81 ล้านคน ใน พ.ศ. 2529 เป็น 3.48 ล้านคน ใน พ.ศ. 2530 และเพิ่มเป็น 4.2 ล้านคน ใน พ.ศ. 2531 และ 4.81 ล้านคน ใน พ.ศ. 2532 เกินกว่าเป้าหมายที่การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้คาดหมายไว้ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวได้เพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 20 ต่อปี เป็นอัตราการขยายตัวที่เพิ่มสูงกว่าการขยายตัวในช่วงก่อนๆ ในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา ซึ่งมีการขยายตัวเฉลี่ยเพียงร้อยละ 10 ต่อปี อัตราการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยว ในช่วงปี พ.ศ. 2532 มีลักษณะเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำลงคือร้อยละ 13.7 ต่อปี แต่ก็นับว่าอยู่ในเกณฑ์การขยายตัวที่สูงพอสมควรเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการขยายตัวของการท่องเที่ยวของประเทศต่างๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงและแปซิฟิก โดยอัตราการขยายตัวของประเทศไทยใกล้เคียงกับการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในสิงคโปร์ และฟิลิปปินส์ ซึ่งมีการขยายตัวในอัตราร้อยละ 15 และ 14 ตามลำดับ และสูงกว่าการขยายตัวของจำ

นายนักท่องเที่ยวในมาเลเซียและฮ่องกง

แม้ว่าสงครามอ่าวเปอร์เซียที่เกิดขึ้นเมื่อตอนต้นปี พ.ศ. 2534 จะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงก็ตาม แต่คาดว่าสถานการณ์ท่องเที่ยวจะเริ่มฟื้นตัวเข้าสู่ภาวะปกติในช่วงปลายปีการที่ประเทศไทยเป็นเจ้าภาพการประชุมธนาคารโลก ในปลาย พ.ศ. 2534 และเจ้าภาพการประชุมโรงแรมนานาชาติ ใน พ.ศ. 2535 จะช่วยส่งเสริมการท่องเที่ยวของประเทศในปัด่อๆ ไป

ในระยะแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (2535-2539) นั้นรัฐบาลได้กำหนดแนวทางการพัฒนาการท่องเที่ยวไว้ โดยเน้นหนักประเด็นที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ปรับปรุงและรักษาคุณภาพของแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญต่างๆ
- จัดเตรียมการเพื่อให้ประเทศไทย เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวของอาเซียน (ASEAN) และอินโดจีน
- ปรับปรุงระบบบริหารให้มีประสิทธิภาพ เพื่อรองรับการพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยว
- ดำเนินการจัดสร้างระบบสาธารณูปการและสาธารณูปโภค ตามแนวทางการพัฒนาการท่องเที่ยว
- ปรับปรุงคุณภาพด้านแรงงานและบุคลากรเพื่อการรองรับการพัฒนาการท่องเที่ยว

แนวความคิดและสารปลการพัฒนาการท่องเที่ยวโดยส่วนรวม

1. พื้นที่ศึกษากับการพัฒนาการท่องเที่ยวในระยะที่ผ่านมา

ในระยะแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ปรับกลยุทธ์การขยายแหล่งท่องเที่ยวใหม่ โดยเน้นความสำคัญของการลดบทบาทของกรุงเทพมหานคร ในการเป็นศูนย์กลางกระจายนักท่องเที่ยวและเพิ่มบทบาทให้เมืองอื่น ๆ มีความสำคัญในการเป็นศูนย์กลาง เชื่อมต่อด้านการท่องเที่ยงให้มากขึ้น โดยให้เกิด "วงจรเส้นทางท่องเที่ยว" มีการกระจายนักท่องเที่ยวจากจังหวัดที่เป็นแม่ข่ายศูนย์กลางท่องเที่ยวไปสู่จังหวัดท่องเที่ยวใกล้เคียง โดยให้แหล่งท่องเที่ยวแต่ละแห่งมีลักษณะเป็นทั้ง "จุดหมายปลายทาง" ของเส้นทางการท่องเที่ยวและ"จุดเชื่อมต่อ" ไปยังแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ

การกระจายแม่ข่ายศูนย์กลางท่องเที่ยวนี้ นอกจากจะเป็นการสนับสนุนการกระจายความเจริญทางเศรษฐกิจไปสู่ภูมิภาคแล้ว ยังเป็นแนวทางสำคัญที่จะให้นักท่องเที่ยวสามารถเลือกวงจรที่สนใจและสามารถพำนักอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวได้ยาวนานขึ้น จึงจะเป็นโอกาสให้มีการใช้จ่ายให้สอยเพิ่มขึ้นอีกด้วย รูปแบบวงจรเส้นทางท่องเที่ยวนี้จึงเป็นกลยุทธ์สำคัญที่จะเป็นจุดแข่ง ในการจูงใจให้นักท่องเที่ยวชาวไทย เล็งเห็นถึงความสำคัญของการท่องเที่ยวภายในประเทศและลดความสำคัญในการออกไปท่องเที่ยวในต่างประเทศลง ขณะที่นักท่องเที่ยวต่างประเทศก็ย่อมจะสนใจในความหลากหลายของเส้นทางท่องเที่ยวที่เป็นขอบข่ายสมบูรณ์

เมืองพัทยา จังหวัดระยอง จันทบุรี และตราด นับเป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยวที่สำคัญของชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก อันรู้จักกันแพร่หลายในระดับชาติและนานาชาติ ซึ่งในระยะแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 กำหนดให้ส่งเสริมและพัฒนาเมืองพัทยาเป็นแหล่งท่องเที่ยวประเภทธรรมชาติแบบชายหาดสนุกลาน ถัดออกไปเป็นแหล่งท่องเที่ยวประเภทธรรมชาติแบบชายหาดที่เงียบสงบ ของจังหวัดระยอง แหล่งผลิตผลไม้และอัญมณีที่สำคัญของประเทศ กับแหล่งท่องเที่ยวป่าเขาและน้ำตก ในจังหวัดจันทบุรี และแหล่งท่องเที่ยวประเภทธรรมชาติแบบหมู่เกาะที่อุดมไปด้วยแนวปะการัง และปลานานาพันธุ์ ในจังหวัดตราด

แผนพัฒนาการท่องเที่ยวในระยะแผนพัฒนา 4 ฉบับที่ 7 ซึ่งมุ่งให้ประเทศไทยเป็น ศูนย์กลางการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้นั้น จะทำให้บทบาทการท่องเที่ยว ของพื้นที่ศึกษาเพิ่มมากขึ้น ทั้งในด้านที่เป็นจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยว และเป็นทาง ผ่านไปยังประเทศสาธารณรัฐกัมพูชาประชาธิปไตย อันมิตครวัดและนครธม และประเทศสาธาณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม อันมิตครโฮจิมินห์ ที่รู้จักในนามเดิมว่าไซ่ง่อน หรือปารีสแห่งตะวันออกในอดีต เป็นสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ โดยทางบกเข้าสู่ประเทศกัมพูชาประชาธิปไตย ได้สองจุด คือที่อำเภอโป่งน้ำร้อน จังหวัดจันทบุรี ไปยังจังหวัดโพลิน แล้วแยกขึ้นสู่นครวัด นครธม หรือลงใต้มุ่งสู่พนมเปญ และต่อไปยังนครโฮจิมินห์ จุดที่สอง โดยทางทะเลจากอำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด ไปขึ้นบกที่จังหวัดเกาะกง ต่อเครื่องบินไปพนมเปญ หรือไปขึ้น บกที่ทำเรือกำบังโลม แล้วต่อรถยนต์ไปยังพนมเปญ และนครโฮจิมินห์ หรือจะเดินทางเรือไป ขึ้นบกที่นครโฮจิมินห์ เลยก็ได้

นอกจากนี้แล้ว ความแออัดของท่าอากาศยานนานาชาติคอนเมือง การพัฒนา สนามบินอู่ตะเภาให้เป็นท่าอากาศยานนานาชาติ เพื่อบรรเทาความแออัด ก่อนที่การก่อสร้างท่าอากาศยานนานาชาติแห่งที่สองของกรุงเทพมหานคร ที่หนองจุกเห่า ซึ่งต้องใช้เวลาอัน ยาวนานกว่าจะแล้วเสร็จ ย่อมทำให้พื้นที่ศึกษามีความสำคัญต่อการท่องเที่ยวมากขึ้น

ข้อพิจารณาในด้านสภาวะแวดล้อม

1. ปัญหาทางด้านมลภาวะ ท่าเลที่ตั้งบางแห่งอาจมีปัญหาด้านมลภาวะที่เกิดจากสภาพแวดล้อมข้างเคียงโดยทั่วไป มักไม่มีปัญหาด้านมลภาวะที่ร้ายแรง เพราะต้นกำเนิดของมลภาวะที่ร้ายแรงถึงขั้นเป็นมลพิษที่มีอันตรายต่อร่างกายนั้น มักจะเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งมีกฎหมายควบคุมทั้งการกำหนดที่ตั้งและระบบกำจัดสิ่งเป็นพิษต่าง ๆ อย่างไรก็ตามปัญหาของมลภาวะที่พบเสมอ แต่เป็นปัญหาที่มักไม่ได้คำนึงถึง ได้แก่ ปัญหาด้านเสียงรบกวนอาคารที่ต้องการความสงบเงียบเป็นพิเศษ เช่น อาคารที่พักอาศัย อาคารเรียน อาคารห้องสมุด อาคารโรงพยาบาล ฯลฯ ย่อมไม่เหมาะสมที่จะตั้งอยู่ในท่าเลที่มีปัญหาในด้านเสียงรบกวนเป็นประจำ

2. ความเหมาะสมต่อสภาวะแวดล้อมที่ดีเป็นพิเศษ นอกจากการพิจารณาหลักเบื้องต้นที่มีปัญหาด้านสภาวะแวดล้อม บางครั้งสำหรับบางโครงการ อาจจำเป็นต้องพยายามเลือกพื้นที่ตั้งที่มีสภาวะแวดล้อมดีเป็นพิเศษหรือที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น อยู่ใกล้กับที่โล่งสาธารณะขนาดใหญ่อยู่ติดแม่น้ำ อยู่ในแหล่งที่มีความร่มรื่นและความสงบเงียบเป็นพิเศษหรือ อยู่ในแหล่งที่มีอาคารที่มีคุณค่าทางสถาปัตยกรรม ฯลฯ ลักษณะพิเศษทางด้านสภาวะแวดล้อมของที่ตั้งเหล่านี้ย่อมมีส่วนช่วยเสริมความสำเร็จของโครงการ และเป็นสิ่งที่จะควรจะได้นำมาพิจารณาในการเลือกที่ตั้ง

นอกจากนี้ การมองเห็นตัวที่ตั้งโครงการได้ง่ายและ ชัดเจน ก็เป็นอีกประเด็นหนึ่งที่จะควรจะได้คำนึงถึง เป็นต้นว่า ที่ตั้งอยู่ตรงหัวมุมถนนหรืออยู่บนยอดเขาย่อมมีโอกาสมองเห็นได้มากกว่า และเช่นเดียวกันกับสำหรับอาคารบนที่ตั้ง สภาพการมองเห็นนี้ย่อมขึ้นอยู่กับสภาวะแวดล้อมที่เอื้ออำนวย

ข้อพิจารณาในด้านการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคต

ในการเลือกที่ตั้งของโครงการ จึงจำเป็นต้องศึกษาและคาดคะเนถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นในชุมชนในอนาคต ซึ่งนอกจากจะมีประโยชน์โดยตรงต่อการตัดสินใจในการเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมแล้ว ยังเป็นประโยชน์อย่างมากต่อการวางแผนสำหรับโครงการในอนาคตเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น เช่น การเลือกที่ตั้งที่มีขนาดใหญ่เพียงพอ สำหรับการขยายตัวของโครงการ หรือ เป็นที่ตั้งที่มีโอกาสขยายตัวได้ง่าย การกำหนดรูปแบบที่เหมาะสมยิ่งขึ้น สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยชานเมือง หากคาดคะเนได้ว่าจะมีทางด่วนผ่านผ่านที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ ฯลฯ

สำหรับข้อพิจารณาในด้านการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคตนี้ กล่าวได้ว่าเป็นการพิจารณาถึงด้านต่าง ๆ ทั้ง 4 ประการ คือ ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ด้านเทคนิค ด้านสังคมและวัฒนธรรม และด้านสภาวะแวดล้อม ตามการคาดการณ์ถึงการเปลี่ยนแปลงของชุมชนในอนาคต เป็นการพิจารณาถึงผลกระทบที่จะเกิดกับโครงการซึ่งตั้งอยู่ในที่ตั้งที่เป็นส่วนหนึ่งของชุมชน

การศึกษาข้อมูลด้านผลกระทบต่างๆของโครงการ

1. ผลกระทบต่อสังคมในด้านเศรษฐกิจ มีดังต่อไปนี้

1.1 การเพิ่มรายได้ให้แก่รัฐ

จากการสร้างโรงแรม ริมหาด รีสอร์ท ซึ่งเป็นโรงแรมที่มีมาตรฐานสามารถรองรับนักท่องเที่ยวที่ม่านักค้างแรมที่จ.ตราด ทำให้จ.ตราดมีโรงแรมที่มีมาตรฐานในการรองรับนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น ซึ่งการที่ม่านักท่องเที่ยวมายังประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นมีผลในการเพิ่มรายได้ให้แก่ประเทศ ซึ่งตรงตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ซึ่งเน้นการกระจายรายได้ไปสู่ภูมิภาค

1.2 ช่วยเพิ่มรายได้ให้แก่ประชากรในจังหวัด

เมื่อมีการลงทุนทำธุรกิจการก่อสร้าง ก็จะมีผลทำให้มีการว่าจ้างแรงงานเพิ่มมากขึ้น ทั้งในขณะที่มีการก่อสร้าง และมีทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว โดยว่าจ้างไปเป็นพนักงานต่างๆในโรงแรม

2. ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม

2.1 ผลกระทบต่อสภาพสิ่งแวดล้อม เนื่องจากสถานที่ตั้งโครงการเป็นบริเวณแหล่งท่องเที่ยว ดังนั้นการสร้างโรงแรมในบริเวณนี้ จึงไม่มีผลเสียต่อสภาพแวดล้อม เพราะทางโรงแรมมีการสร้างระบบกำจัดน้ำเสีย โดยจะไม่มีมีการระบายของเสียลงสู่ทะเล แต่จะช่วยให้แก่นักท่องเที่ยวเดินทางม่านักผ่อนมากขึ้นเนื่องจากมีที่พักที่มีมาตรฐานเพียงพอ

2.2 ผลกระทบต่อประชากรในด้านต่างๆ เนื่องจากโรงแรมที่สร้างขึ้นนั้นไม่มีผลในการทำลายสภาพแวดล้อม ไม่ทำให้ความสวยงามของสิ่งแวดล้อมเสียไป จึงไม่มีผลต่อทัศนคติและความเป็นอยู่ของประชาชนในย่านนั้น



บทที่ 4

การวิเคราะห์และสรุป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ข้อมูลด้านการตลาด

1. โครงสร้างของผู้เยี่ยมเยือน

1) ที่มาของผู้เยี่ยมเยือน

แหล่งที่มาของผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยที่มายัง จ.ตราด ส่วนใหญ่จะมาจากกรุงเทพฯ เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีประชากรมาก ส่วนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มเอเชียตะวันออกและแปซิฟิก

2) เพศและอายุ

ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยและผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศจะเป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง และมีอายุระหว่าง 26- 35 ปี

3) ระดับการศึกษา

ผู้เยี่ยมเยือนทั้งชาวไทยและต่างประเทศจะมีการศึกษาระดับอาชีวศึกษาและอุดมศึกษา

4) อาชีพและรายได้

ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานและลูกจ้างบริษัท มีรายได้สูงถึงประมาณเดือนละ 10,001-20,000 บาท

ส่วนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศส่วนมากจะเป็นผู้บริหาร มีรายได้ระหว่าง 7,001-12,000 \$

2. พฤติกรรมการเดินทาง

1) ลักษณะการเดินทาง

ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยและชาวต่างประเทศส่วนใหญ่จะเดินทางเป็นกลุ่มครอบครัวและกลุ่มเพื่อน โดยจะโดยสารมาด้วยรถยนต์ของบริษัทนำเที่ยวและรถโดยสารปรับอากาศ

2) สิ่งจูงใจและวัตถุประสงค์ในการเดินทาง

ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยที่เดินทางมาจ.ตราด ส่วนใหญ่จะได้รับคำแนะนำและชักชวนจากผู้เดินทางมาเที่ยวแล้ว ส่วนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างประเทศจะทราบข้อมูลจากวาร

สารการท่องเที่ยว โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการท่องเที่ยวและพักผ่อน

3. พฤติกรรมการพักผ่อน

ผู้เยี่ยมชมที่มายังจ.ตราดส่วนใหญ่จะมาพักค้างแรม โดยจะพักที่โรงแรมและบังกะโลตามแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ และมีระยะพักเฉลี่ย 3 วัน

4. ความสนใจของผู้เยี่ยมชม

ผู้เยี่ยมชมส่วนใหญ่จะเดินทางมาเที่ยวที่แหลมงอบ ซึ่งสามารถไปเที่ยวตามเกาะต่างๆได้อีก และผู้เยี่ยมชมส่วนใหญ่จะมีความต้องการที่จะกลับมาเที่ยวอีก เนื่องจากความน่าสนใจของแหล่งท่องเที่ยว

5. ค่าใช้จ่ายของผู้เยี่ยมชม

ผู้เยี่ยมชมจ.ตราด ส่วนมากจะเสียค่าใช้จ่ายเพื่อการเดินทางและค่าที่พัก

6. ฤดูกาลท่องเที่ยว

ฤดูกาลท่องเที่ยวของผู้เยี่ยมชมที่มาจ.ตราด จะมีสัดส่วนสูงในช่วงเดือนธันวาคม, เมษายน, ตุลาคม ส่วนเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม จะมีนักท่องเที่ยวในสัดส่วนที่น้อย

การคาดประมาณจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนและความต้องการห้องพัก

จากการศึกษาพบว่า จ.ตราด มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของผู้เยี่ยมชมเยือนร้อยละ 3.8 ในช่วง พ.ศ. 2539-2554 โดยในปี 2554 จะมีผู้เยี่ยมชมเยือน จ.ตราด ประมาณ 0.46 ล้านคน โดยแหล่งท่องเที่ยวที่มีผู้เยี่ยมชมเยือนสูงสุดได้แก่ บริเวณแหลมงอบและเกาะช้าง

การคาดประมาณจำนวนห้องพัก

ในปี 2554 จะมีความต้องการห้องพักมากถึง 2,840 ห้อง
 ในปี 2539 จะมีความต้องการห้องพักมากถึง 1,890 ห้อง
 จำนวนห้องพักในปีปัจจุบัน 1,256 ห้อง
 ดังนั้น ในปี 2539 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มดำเนินการจะมีความต้องการห้องพักเพิ่มขึ้น 634 ห้องซึ่งส่วนมากจะเป็นความต้องการที่นักท่องเที่ยวชายหาดและเกาะต่างๆ

สรุปการศึกษาด้านการตลาด

จากข้อมูลเบื้องต้นจะพบว่า ในปัจจุบันที่พักส่วนใหญ่ในจังหวัดตราด นั้นเป็นที่พักที่ไม่
มีมาตรฐานพอที่จะรองรับนักท่องเที่ยวให้เกิดความประทับใจได้ ที่พักส่วนใหญ่จะเป็นบังกะ
โลเล็กๆ ราคาถูก ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอต่อนักท่องเที่ยว โดยในเขตอำเภอ
แหลมงอบ ไม่รวมตามเกาะต่างๆ จะมีโรงแรมเพียง 5 แห่ง มีจำนวนห้องพักเพียง 80
ห้อง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

	จำนวนห้องพัก	อัตราค่าห้อง	
1. แหลมงอบอินท์	31	200-450	บาท
2. นาราโคซี่	20	200-400	บาท
3. แหลมงอบเกสต์เฮาส์	7	80-100	บาท
4. วังไม้งาม	7	100	บาท
5. ฉัตรแก้วเกสต์เฮาส์	15	80-100	บาท

ซึ่งจะเห็นว่า โรงแรมส่วนใหญ่ในแหลมงอบ นั้นเป็นโรงแรมที่ยังไม่ได้มาตรฐาน ที่
พอจะรองรับนักท่องเที่ยวได้มีเพียง 2 โรงแรม คือ แหลมงอบอินท์และ นาราโคซี่ แต่ทั้ง
สองโรงแรมมีจำนวนห้องพักรวมกันเพียง 51 ห้องซึ่งยังไม่เพียงพอในการรองรับจำนวนนัก
ท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นทุกปี

ส่วนโรงแรมที่มีมาตรฐานพอที่รองรับนักท่องเที่ยวในส่วนมากจะตั้งอยู่บนเกาะ เช่น
เกาะช้างรีสอร์ท ซึ่งมีอัตราค่าห้องอยู่ระหว่าง 1,700-2,500 บาท และมีจำนวนห้องพัก
เพียง 56 ห้อง ซึ่งก็ยังไม่เพียงพอในการรองรับนักท่องเที่ยวเช่นกัน

ดังนั้นโครงการ โรงแรม ริมหาดรีสอร์ท จึงมีความเป็นไปได้สูงในด้านการตลาด
เนื่องจาก นักท่องเที่ยวที่มายังจ.ตราด จะเป็นนักท่องเที่ยวที่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท และ
มีรายได้ในอัตราที่สูง ซึ่งมีความสามารถที่จะพักในโครงการนี้ได้ ประกอบกับการขาดแคลน
ห้องพักที่มีมาตรฐาน เพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้น ตามนโยบายส่งเสริมการ
ท่องเที่ยวในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 7

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ

1. ที่ตั้งของโครงการ

- ตั้งอยู่บริเวณแหลมงอบ อำเภอลำปาง
- มีที่ดินกว้างขวาง และเป็นของเอกชน
- ที่ดินเป็นที่ราบพื้นที่สีเหลือง มีต้นไม้โดยทั่วไป ทำให้ใช้ประโยชน์จากที่ดิน

ได้อย่างเต็มที่

- ด้านหน้าของโครงการติดชายทะเล
- มีถนนเข้าถึงโครงการ
- มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วน เช่น ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์
- มีทัศนียภาพและมุมมอง เหมาะสม สวยงาม
- มีศาลจอดรถที่ตั้งโครงการ
- มีสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญอยู่ใกล้โครงการ เช่น สะพานท่าเรือแหลมงอบ อนุสาวรีย์ พลเรือเอกพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหลวงชุมพรเขตอุดมศักดิ์ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สาขาแหลมงอบ

2. คักยภาพการขยายตัวในอนาคต

- เนื่องจากที่ตั้งของโครงการนั้นติดต่อกับที่ดินของเอกชน ทำให้ไม่มีปัญหาในด้านการขยายตัวเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวในอนาคต

3. ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค

- ที่ตั้งของโครงการ จะมีระบบประปา , ระบบไฟฟ้าและระบบโทรศัพท์ ซึ่งสามารถเดินสายไฟหรือต่อสายโทรศัพท์ เข้าในโครงการได้ทันที

4. เส้นทางคมนาคมและสภาพการจราจร

- มีถนนเข้าสู่ที่ตั้งของโครงการได้โดยสะดวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ หากมีข้อสงสัยหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อฝ่ายบริการลูกค้า

คอนกรีตอย่างดี

- อยู่ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบัง

5. ทัศนียภาพและมุมมอง

- เนื่องจากสภาพแวดล้อมจะเป็นพื้นที่ที่เปิดโล่ง ไม่ถูกปิดล้อมจากอาคารอื่นๆ จึงมองเห็นทิวทัศน์ที่สวยงามรอบๆ คือเกาะต่างๆได้โดยสะดวก

6. สภาพแวดล้อม

- ลักษณะของท้องถนน จะเป็นแหล่งท่องเที่ยวของจังหวัดโดยสามารถนั่งเรือไปตามเกาะต่างๆได้ ทำให้มีนักท่องเที่ยวมาเที่ยวเป็นจำนวนมาก
- สภาพแวดล้อมที่เปิดโล่ง ไม่ถูกปิดล้อมจากอาคารต่างๆ
- ปราศจากสิ่งแวดล้อมที่เป็นพิษ เนื่องจากโครงการอยู่ติดชายทะเล

7. เส้นทางคมนาคมและสภาพการจราจร

- มีถนนตัดผ่านโครงการ มีที่จอดรถสะดวกสบาย
- เส้นทางเข้าสู่ที่ตั้งโครงการ สามารถเข้าถึงโดย
 1. ทางรถยนต์ สามารถเข้าได้สะดวกเนื่องจากมีถนนตัดผ่านโครงการ
 2. ทางเรือเนื่องจากมีท่าเรือแหลมฉบังอยู่ไม่ไกลจากโครงการ

8. ลักษณะพื้นที่ตั้งและกฎหมาย

- ที่ดินรอบโครงการจะเป็นที่ดินของเอกชน ทำให้ไม่มีปัญหาในด้าน การขยายตัวในอนาคต
- สภาพเศรษฐกิจ จะมีแนวโน้มไปทางเป็นแหล่งท่องเที่ยว

9. การเชื่อมต่อกับส่วนอื่นๆ

- ทางด้านการคมนาคม สามารถเดินทางทางเรือได้เนื่องจากอยู่ใกล้ท่าเรือ

หรือเดินทางโดยรถประจำทางเนื่องจากอยู่ห่างจากตัวเมืองเพียง 17 กิโลเมตร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการแข่งขันเพื่อชิงถ้วยเกียรติยศ ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ข้อมูลใดๆ
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวต่างๆ คือ ทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. สามารถนั่งเรือไปเที่ยวเกาะช้าง โดยเกาะช้างจะอยู่ฝั่งตรงข้ามของโครงการ
 2. อยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์ คือ พระอนุสาวรีย์ พลเรือเอกพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหลวงชุมพรเขตอุดมศักดิ์
- ทางด้านธุรกิจ ในบริเวณนั้นโครงการริมหาดริสอร์ทจะเป็น โรงแรมเพียงแห่งเดียวที่อยู่ติดชายทะเล



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการศึกษาด้านเทคนิค

จากการวิเคราะห์ ที่ตั้งของโครงการจะเห็นว่าโครงการตั้งอยู่ในที่ที่มีความเหมาะสมในทุกๆด้าน จึงเป็นสถานที่ที่เหมาะสมต่อการก่อสร้างโรงแรม โดยเป็นโรงแรมตากอากาศเนื่องจากที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว มีลักษณะธรรมชาติ คือ ชายทะเล และเป็นโรงแรมที่มีการบริการแบบ Europe Plan Hotel คือกำหนดค่าห้องพักไว้อย่างเดียวเท่านั้น ไม่รวมค่าอาหาร โดยจะเจาะกลุ่มนักท่องเที่ยว ที่ต้องการมาพักผ่อนในบรรยากาศที่เป็นธรรมชาติ และตัวโรงแรมจะเน้นการนำวัสดุธรรมชาติมาตกแต่ง โดยเน้นรูปแบบให้เก๋ น่าอยู่ เนื่องจากราคาไม่แพงและเป็นสิ่งที่ดึงดูดใจนักท่องเที่ยว ให้มาพักค้างที่โรงแรมของเรา นอกจากนี้ยังเป็นโรงแรมเพียงแห่งเดียวในแหลมงอบที่อยู่ติดชายทะเล สามารถมองเห็นทิวทัศน์ที่สวยงามได้อย่างชัดเจน

การวิเคราะห์การเงิน

1. ระยะเวลาคืนทุน

จะเห็นว่าโครงการมีระยะเวลากคืนทุนภายใน 5.06 ปี⁴ ซึ่งในระยะเวลานี้รายได้ของโครงการจะมีค่าเท่ากับเงินลงทุนเริ่มแรกของโครงการ

2. ค่า IRR

โครงการจะมีค่า IRR = 30.55 % ซึ่งมีความมากกว่า ค่าอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน (อัตราดอกเบี้ย = 18%) แสดงว่าสามารถลงทุนในโครงการนี้ได้

4. ค่า NPV

โครงการจะมีค่า NPV คือค่าผลรวมของค่าปัจจุบันของเงินสดรับเข้าสุทธิตลอดโครงการมากกว่าเงินลงทุนที่เป็นปัจจุบัน = 19,177,000 บาท

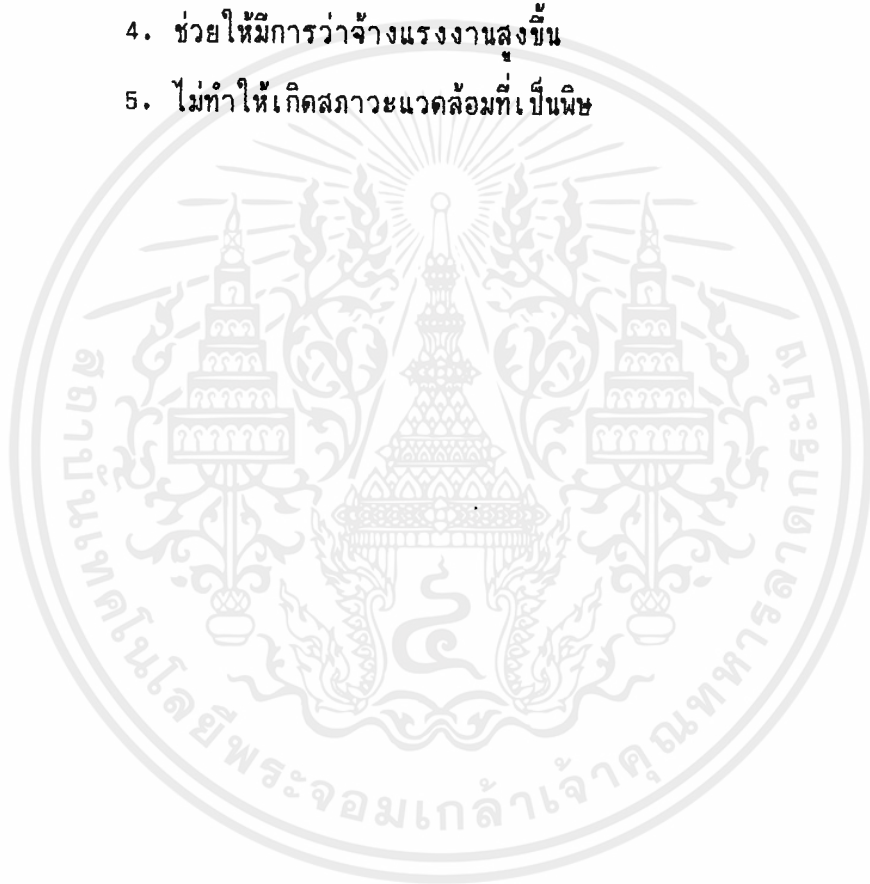
5. ค่า PI (B/C ratio)

โครงการจะมีค่า B/C ratio = 1.41 ซึ่งมีความมากกว่า 1 แสดงว่าการลงทุนของโครงการจะคุ้มทุน

การวิเคราะห์ผลกระทบต่างๆของโครงการ

จากการศึกษาผลกระทบต่างๆของโครงการพบว่ามีผลดีดังต่อไปนี้คือ

1. เพิ่มรายได้ให้แก่ประเทศ
2. ทำให้ฐานะความเป็นอยู่ของประชากรดีขึ้น
3. ช่วยเพิ่มโรงแรมที่มีมาตรฐานให้แก่จังหวัดตราด
4. ช่วยให้มีការว่าจ้างแรงงานสูงขึ้น
5. ไม่ทำให้เกิดสภาวะแวดล้อมที่เป็นพิษ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สรุปการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงแรม ริมหาด รีสอร์ท

จากข้อมูลต่างๆที่ได้ศึกษามาแล้ว แสดงถึงสภาวะการที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน ซึ่งเป็นโครงการลงทุนที่สนองต่อนโยบายของรัฐในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 ซึ่งสนับสนุนการลงทุนของภาคเอกชน เพื่อการพัฒนาและเพิ่มจุดดึงดูดความสนใจนอกจากอาศัยแหล่งธรรมชาติ การสร้างโรงแรมที่มีมาตรฐานก็เป็นการลงทุนของเอกชน ที่ช่วยดึงดูดความสนใจและรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นทุกๆปี ซึ่งก็แสดงให้เห็นว่าแนวโน้มที่โครงการจะประสบผลสำเร็จนั้นมีมาก เนื่องจากการขาดแคลนที่พักที่มีมาตรฐาน และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น

สำหรับทำเลที่ตั้งโครงการจัดว่าเป็นทำเลที่มีความเหมาะสม เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่มีความพร้อมในทุกๆด้าน เช่น ศักยภาพการขยายตัวในอนาคต ความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภค มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสามารถมองเห็นทิวทัศน์รอบๆโครงการอย่างชัดเจน อยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยว และเป็นโรงแรมเดียวที่อยู่ติดชายทะเล

ทางด้านการเงิน โครงการจะมีระยะเวลาคืนทุนในเวลา 5.06 ปี มีค่า $IRR = 30.55\%$ ค่า $NPV = 19,177,000$ บาท , $B/C \text{ Ratio} = 1.41$ จึงนับว่าเป็นโครงการที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุน

นอกจากนี้ยังเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่ประเทศ ทำให้ประชากรในท้องถิ่นนั้นมีรายได้และความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นโดยไม่มีผลทำให้เกิดผลเสียต่อสภาวะแวดล้อม ช่วยเพิ่มโรงแรมที่มีมาตรฐานให้แก่จังหวัดซึ่งเป็นไปตามนโยบายของรัฐในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 7



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อกำหนดผังเมืองรวม

เมืองตราด

ข้อ 1 ให้ใช้ผังเมืองรวมบังคับในท้องที่ตำบลบางพระ ตำบลวังกระแจะ ตำบลเนินทราย และตำบลหนองเสม็ด อำเภอเมืองตราด จังหวัดตราด ภายในแนวเขตตามแผนที่ที่แสดงพร้อมข้อกำหนดนี้

ข้อ 2 การวางและการจัดทำผังเมืองรวมนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางการพัฒนา การดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามข้อ 1 ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ 3 ผังเมืองรวมนี้มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจและโครงสร้างบริการสาธารณะโดยมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) ส่งเสริมชุมชนเมืองให้เป็นศูนย์กลางการบริหารและการปกครองของจังหวัดตราด
- (2) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมให้สัมพันธ์กับระบบเศรษฐกิจของชุมชน
- (3) พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณูปโภคให้เหมาะสมและได้มาตรฐาน
- (4) ควบคุมสภาพแวดล้อมของชุมชนให้เหมาะสม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 4 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท และแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งที่แสดงพร้อมข้อกำหนด

ข้อ 5 การใช้ประโยชน์ที่ดินแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- (2) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- (3) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- (4) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้สีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
- (5) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- (6) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
- (7) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- (8) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- (9) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้สีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- (10) ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้สีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 6 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้นำใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณและห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
- (2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง
- (3) คลังวัตถุระเบิด
- (4) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

ข้อ 7 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้นำใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
- (2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง
- (3) คลังวัตถุระเบิด
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ทาน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (5) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

ข้อ 8 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากให้ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัย การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม
- (2) คลังเชื้อเพลิงเพื่อการขนส่ง
- (3) คลังวัตถุระเบิด
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด หรือไก่ เพื่อการค้า หรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (5) ไซโลเก็บผลิตผลการเกษตร
- (6) สุสานหรือฌาปนสถาน
- (7) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

ข้อ 9 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้าเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมและคลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- (2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
- (3) สุสานหรือฌาปนสถาน

ข้อ 10 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้าเป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่ออุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้า อุต

สาธารณชนที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม การสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ และโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(2) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(3) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(4) ส้วมหรืออาบส้วม

ข้อ 11 ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม เป็นส่วนใหญ่ โดยให้ใช้พื้นที่เพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบพาณิชย์กรรม หรือ ประกอบอุตสาหกรรม

(2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

ข้อ 12 ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้ใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการหรือเกี่ยวข้องกับนันทนาการ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ 13 ที่ดินประเภทสถานการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อ 14 ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการศาสนาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ 15 ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การศึกษาความเป็นไปได้ของที่ตั้งโครงการ

ที่ตั้งโครงการ _____

ชนิดของโครงการ _____

1. การศึกษาเริ่มต้น

A. สถานที่ตั้ง _____

B. พื้นที่ _____

C. เจ้าของตามกฎหมาย _____

D. เครื่องกีดขวาง _____

E. สัญญาและข้อตกลงต่างๆ _____

F. อื่นๆ _____

ความเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

2. การสำรวจสนาม

A. ภายนอก site

1. ถนน : มีถนนเข้าไปถึง

มี ไม่มี ไม่ทราบแน่ชัด อื่นๆ _____

2. ระบบน้ำ : สามารถต่อเข้าไปในโครงการ

มี ไม่มี ไม่ทราบแน่ชัด

3. อื่นๆ _____

ความเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

B. ภายใน site

1. ระบบน้ำ : มีระบบเข้าไปถึงภายในโครงการ

มี ไม่มี ไม่ทราบแน่ชัด

2. อาคารข้างเคียง : มี ไม่มี อธิบาย _____

3. ต้นไม้ : มี ไม่มี อธิบาย _____

4. อื่น ๆ _____

ความคิดเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

3. ตังแทนของเมือง/จังหวัด

A. การวางแผน

1. zoning

a. โซนที่เลือก _____ โซนที่ต้องการ _____

b. ภูมิประเทศ ดี เลว ไม่ทราบแน่ชัด

c. เวลาในการประมาณราคา วันที่กำหนด

การตรวจแบบ _____

การวางแผนการซื้อขาย (ว่าจ้าง) _____

สภาจังหวัด _____

d. ความต้องการอื่น ๆ _____

ความเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

B. งานทั่วไปหรืองานทางด้านวิศวกรรม _____

1. ถนนเข้าไปใน site

a. ความยาวที่ต้องการ _____

b. ความกว้างที่ต้องการ _____

c. การปรับปรุงอื่น ๆ _____

ความเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ระบบกำจัดของเสีย

a. ความยาวที่ต้องการ _____

b. ความกว้างที่ต้องการ _____

c. การปรับปรุงอื่น ๆ _____

ความเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

3. การศึกษาด้านธรณีวิทยา สะดวก ไม่สะดวก

ต้องการ ไม่ต้องการ _____

ความเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

4. การขออนุญาต ต้องการ ไม่ต้องการ

ความเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

5. ความต้องการอื่น ๆ _____

6. ค่าธรรมเนียม

ความเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

C. การป้องกันทางด้านสถาปัตยกรรม

1. ความหนาแน่น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

a. Units allowed _____ Sq.ft _____

Set backs: front _____ rear _____ side _____

2. ระยะปกคลุมและช่องว่างที่ต้องการ

a. Building coverage _____ %site area

b. Open space _____ %site area

3. อัตราส่วนที่จอดรถ _____

4. การจำกัดด้านความสูง

สูงสุด _____ Ft. _____

5. ความต้องการอื่นๆ _____

มีการตรวจงานด้านสถาปัตยกรรมหรือไม่ มี ไม่มี

ใคร _____

ความคิดเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

4. ส่วนของอาคาร

A. การขออนุญาตปลูกสร้าง สะดวก บางส่วน ไม่ทราบแน่ชัด

B. ความต้องการอื่นๆ

C. ค่าธรรมเนียม _____

ความคิดเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

5. ลักษณะปัญหา

A. ระเบียบก้ำกัของเสีย

1. การขออนุญาตi สะดวก ได้บ้าง ไม่จำเป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. ความยาวที่ต้องการ _____
 3. ความยาวที่ต้องคำนึงถึง _____
 4. ความต้องการอื่น ๆ _____
 5. ค่าธรรมเนียม _____
- ความคิดเห็น _____
- แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

B. Gas

1. หามาได้ง่าย ใช่ ไม่ใช่
 2. ความต้องการ _____
 3. ค่าธรรมเนียม _____
- ความคิดเห็น _____
- แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

C. ไฟฟ้า

1. หามาได้ง่าย ใช่ ไม่ใช่
 2. ความต้องการ _____
 3. ค่าธรรมเนียม _____
- ความคิดเห็น _____
- แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

D. น้ำ

1. หามาได้ง่าย ใช่ ไม่ใช่
 2. ความต้องการ _____
 3. ค่าธรรมเนียม _____
- ความคิดเห็น _____

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

E. โทรทัศน์

1. หามาได้ง่าย ใช่ ไม่ใช่
 2. ความต้องการ _____
 3. ค่าธรรมเนียม _____
ความคิดเห็น _____
- แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

F. ทีวี

1. หามาได้ง่าย ใช่ ไม่ใช่
 2. ความต้องการ _____
 3. ค่าธรรมเนียม _____
ความคิดเห็น _____
- แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

G. อื่น ๆ

- ความคิดเห็น _____
- แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

6. สวนสุขภาพ

A. ผลกระทบต่างๆ _____

B. การได้รับความสนับสนุนและความต้องการ _____

ความคิดเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

7. การป้องกันน้ำท่วม

A. site อยู่ในที่น้ำท่วมถึงหรือไม่ ใช่ ไม่ใช่

B. การได้รับความสนับสนุนและความต้องการ _____

C. ค่าธรรมเนียม _____

ความคิดเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

8. โรงเรียน

A. มีโรงเรียนเพียงพอหรือไม่ มี ไม่มี

B. การได้รับการสนับสนุนและความต้องการ _____

ค่าธรรมเนียม _____

ความคิดเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

9. ลวนสาธารณชน

A. การได้รับการสนับสนุนและความต้องการ _____

B. ค่าธรรมเนียม _____

ความคิดเห็น _____

แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

10. ด้านกฎหมาย

- A. ขอบข่าย ต้องการ ไม่ต้องการ ไม่ทราบ
- B. รายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ต้องการ ไม่ต้องการ
- C. การได้รับการสนับสนุนและความต้องการ _____
ค่าธรรมเนียม _____
ความคิดเห็น _____
แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

11. ตัวแทนพิเศษ

- A. การได้รับการสนับสนุนและความต้องการ _____
ค่าธรรมเนียม _____
ความคิดเห็น _____
แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

12. อื่น ๆ

- A. การได้รับการสนับสนุนและความต้องการ _____
ค่าธรรมเนียม _____
ความคิดเห็น _____
แหล่งที่มา _____ วันที่ _____

บรรณานุกรม

รองศาสตราจารย์ ดร.วิระพล สุวรรณันต์. ความรู้เบื้องต้นในการจัดเตรียมแผนงานและโครงการ ตอน การวิเคราะห์การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. กรุงเทพฯ, 2524

ชัยยศ สันติวงศ์. การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ. กรุงเทพฯ: บริษัทโรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2533

สำนักงานจังหวัดตราด. เอกสารบรรยาย. เอกสารบรรยายสรุปจังหวัดตราด. ตราด, 2536

สำนักงานอำเภอแหลมงอบ, บรรยายสรุป. บรรยายสรุป อ.แหลมงอบ จ.ตราด. ตราด, 2536

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. โครงการศึกษาทบทวนแผนพัฒนาการท่องเที่ยวเมืองพัทยาและระยอง จังหวัดชลบุรี ตราด. กองวางแผน กรุงเทพฯ, 2534

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. รายงานสถิติการท่องเที่ยว. กองสถิติ กรุงเทพฯ, 2529

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. รายงานสถิติการท่องเที่ยว. กองสถิติ กรุงเทพฯ, 2530

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. รายงานสถิติการท่องเที่ยว. กองสถิติ กรุงเทพฯ, 2533

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. รายงานสถิติการท่องเที่ยว. กองสถิติ กรุงเทพฯ, 2534

การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สาขาแหลมงอบ. รายงานจำนวนนักท่องเที่ยวและที่พัก. ตราด, 2535

บริษัท มาร์โคเต็ล จำกัด. รายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โรงแรมริมสัก. กรุงเทพฯ, 2535

นายชัยยะ พัฒนเจริญ: นายธนิต วิชานศิริวัฒน์: นายอวุธ เจริญพัฒนานนท์. รายงานวิชา feasibility study เรื่อง หมู่บ้าน พฤษาราม, 2532

นายจิรัชย์ ทวีทรัพย์สุนทร : นายดำรงค์ ภูเกษมสมบัติ: นางสาวธีรนันท์ โอภาสสัมพันธ์, "โรงแรมและท่าเรือจังหวัดตราด". วิทยานิพนธ์คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต สาขา สถาปัตยกรรม, 2533

David S.Clifton Jr. and David E. Eyffe. Project Feasibility Analysis., A Willey-Interscience Publication

Pacific Consultants International. Masterplan & Feasibility Study Tourism Development of Phuket. Tokyo

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหาและต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้