

ห้องสมุดคณะเทคโนโลยีสารสนเทศ พระจอมเกล้าลาดกระบัง

ระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจโครงการบ้านจัดสรร

INFORMATION SYSTEM FOR HOUSING DEVELOPMENT
BUSINESS MANAGEMENT



H007114

โดย

ศรันยา ไพรัชนราพร

SARANYA PIRAJNARAPORN

อาจารย์ที่ปรึกษา
ผศ.ดร. ภัทรชัย ลลิตโรจน์วงศ์

รพ.
๑๖๕
๒๕๕๔

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน..... 7114
วัน,เดือน,ปี..... 15 ต.ค. 2556

b. 12533579
i.....

รายงานนี้เป็นส่วนหนึ่งของวิชาการศึกษาระดับ 2

หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีสารสนเทศ

คณะเทคโนโลยีสารสนเทศ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ภาคเรียนที่ 2 ปีการศึกษา 2554

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

**INFORMATION SYSTEM FOR HOUSING DEVELOPMENT
BUSINESS MANAGEMENT**



**A REPORT SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE
REQUIREMENTS OF THE COURSE
INDEPENDENT STUDY 2
MASTER OF SCIENCE PROGRAM IN INFORMATION TECHNOLOGY
FACULTY OF INFORMATION TECHNOLOGY
KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อ **2/2011** เท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



COPYRIGHT 2012

FACULTY OF INFORMATION TECHNOLOGY

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อ	ระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจ โครงการบ้านจัดสรร
นักศึกษา	นางสาวศรันยา ไพรัชนราพร
รหัสนักศึกษา	53660705
ปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	เทคโนโลยีสารสนเทศ
แขนงวิชา	เทคโนโลยีสารสนเทศและการจัดการ
ปีการศึกษา	2554
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผศ.ดร.ภัทรชัย สถิตโรจน์วงศ์

บทคัดย่อ

โครงการพัฒนาระบบสารสนเทศสำหรับการบริหารจัดการธุรกิจ โครงการบ้านจัดสรร เริ่มต้นจากการอธิบายภาพรวมของโครงการ การวิเคราะห์กระบวนการทางธุรกิจในระบบปัจจุบัน และการออกแบบระบบใหม่ โดยใช้วิธีการเชิงวัตถุในการวิเคราะห์และออกแบบระบบ ระบบที่ออกแบบเป็นเว็บแอปพลิเคชัน ซึ่งรองรับกระบวนการทางธุรกิจในการดำเนินโครงการบ้านจัดสรร ทั้งการจอง การทำสัญญาจะซื้อจะขาย และการบริการลูกค้า การจัดการการก่อสร้าง การจัดการรายการส่งเสริมการขาย รวมทั้งเก็บข้อมูลในการดำเนินงาน และสร้างรายงานที่ใช้ในการจัดการโครงการ จากการดำเนินโครงการ ได้สร้างต้นแบบการออกแบบระบบจากระบบงานปัจจุบัน โดยใช้ภาษาพีเอชพีและมายเอสคิวแอลในการทดลองออกแบบระบบต้นแบบ ซึ่งสามารถนำไปพัฒนาต่อเพื่อใช้ในองค์กรได้

Title	Information System for Housing Development Business Management
Student	Ms. Saranya Pirajnaraporn
Student ID.	53660705
Degree	Master of Science
Program	Information Technology
Major	Information Technology and Management
Academic Year	2011
Advisor	Asst.Prof.Dr.Pattarachai Lalitrojwong

ABSTRACT

The information system for housing business management project starts from describing project overview, analyzing current business processes and designing the new system including system processes, user interface, and database design. Object-oriented methodology has been used for system's analysis and design. The web application supports several housing development business processes such as house reservation and customer contract management, customer service, construction management, promotion management and project information management, as well as generates project reports. As a result of this project, the system design prototype has been developed based on the as-is system using PHP and MySQL, and could be further developed and implemented to use in the organization.

กิตติกรรมประกาศ

โครงการระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรสำเร็จลุล่วงได้ด้วย
ความอนุเคราะห์จากผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

ขอขอบคุณ ผศ.ดร. ภัทรชัย ลลิตโรจน์วงศ์ อาจารย์ที่ปรึกษาโครงการ ที่กรุณาสละเวลา
ตรวจงานและให้คำปรึกษาตลอดการทำโครงการ

ขอบคุณคุณเรืองวิทย์ เจริญบุญชัยวัฒน์ กรรมการบริษัท อาร์.ที.เค.เรียลเอสเตท ที่ให้ข้อมูล
เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรอย่างละเอียด และคุณณัฐฤกษ์มนต์ งามสูงเนิน เจ้าหน้าที่
บริษัท ที่ช่วยจัดหาเอกสารที่เกี่ยวข้อง

และท้ายที่สุดขอขอบคุณเพื่อน ๆ ITM 24 สำหรับความช่วยเหลือและคำแนะนำต่าง ๆ
และครอบครัวที่คอยสนับสนุนอยู่เบื้องหลัง

ศรันยา ไพรัชนราพร



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	II
กิตติกรรมประกาศ.....	III
สารบัญ.....	IV
สารบัญตาราง.....	VI
สารบัญรูป.....	IX
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาของโครงการ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ.....	1
1.3 ขอบเขตของโครงการ.....	2
1.4 ขั้นตอนการพัฒนาระบบ.....	2
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
บทที่ 2 ทฤษฎีและเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง	
2.1 การวิเคราะห์และออกแบบระบบแบบออบเจกต์.....	4
2.2 แผนภาพยูเอ็มแอล.....	4
2.3 ฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์.....	6
2.4 แบบจำลองอีอาร์.....	7
บทที่ 3 การวิเคราะห์ระบบงานปัจจุบัน	
3.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับองค์กร.....	8
3.2 บทบาทหน้าที่ของบุคลากรในองค์กร.....	8
3.3 กระบวนการทางธุรกิจในระบบปัจจุบัน.....	9
3.4 ปัญหาที่พบจากการดำเนินงานในปัจจุบัน.....	36
บทที่ 4 การวิเคราะห์และออกแบบระบบที่จะพัฒนา	
4.1 ความต้องการของระบบ.....	38
4.2 การทำงานของระบบ.....	61
4.3 การเปลี่ยนสถานะของอ็อบเจกต์.....	62
4.4 สถาปัตยกรรมของระบบ.....	69

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 5 การออกแบบฐานข้อมูล	
5.1 แบบจำลองข้อมูล.....	71
5.2 พจนานุกรมข้อมูล.....	76
บทที่ 6 การออกแบบส่วนต่อประสานกับผู้ใช้งาน	
6.1 ผังหน้าจอการทำงานของระบบ.....	90
6.2 ผู้ใช้ระบบ.....	91
6.3 หน้าจอการทำงานของระบบ.....	92
บทที่ 7 บทสรุป	
7.1 สรุปการพัฒนาโครงการ.....	177
7.2 ข้อจำกัดของระบบ.....	177
7.3 ข้อเสนอแนะ.....	178
บรรณานุกรม.....	179
ประวัติผู้เขียน.....	180

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1	คำอธิบายยูสเคส Add new project..... 40
4.2	คำอธิบายยูสเคส Open project for sale..... 40
4.3	คำอธิบายยูสเคส Close project 40
4.4	คำอธิบายยูสเคส Cancel project 41
4.5	คำอธิบายยูสเคส View report 41
4.6	คำอธิบายยูสเคส Update zone and unit 42
4.7	คำอธิบายยูสเคส Update model..... 43
4.8	คำอธิบายยูสเคส Update model customization list..... 43
4.9	คำอธิบายยูสเคส Update project information..... 44
4.10	คำอธิบายยูสเคส Update public utility 44
4.11	คำอธิบายยูสเคส Monitor delay installment submission..... 45
4.12	คำอธิบายยูสเคส Approve installment delivery..... 45
4.13	คำอธิบายยูสเคส Update contractor profile..... 46
4.14	คำอธิบายยูสเคส Create construction contract 46
4.15	คำอธิบายยูสเคส Add new contractor 47
4.16	คำอธิบายยูสเคส Define construction task สำหรับบ้านจัดสรร..... 47
4.17	คำอธิบายยูสเคส Define construction task สำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง 48
4.18	คำอธิบายยูสเคส Define construction installment สำหรับบ้านจัดสรร 48
4.19	คำอธิบายยูสเคส Define construction installment สำหรับบ้านจัดสรร 49
4.20	คำอธิบายยูสเคส Submit installment delivery 49
4.21	คำอธิบายยูสเคส Update installment delivery กรณีบันทึกผลการตรวจงานก่อนสร้าง 50
4.22	คำอธิบายยูสเคส Update installment delivery กรณีบันทึกข้อมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ ผู้รับเหมาให้ทางโครงการช่วยจัดหา..... 50
4.23	คำอธิบายยูสเคส Update tile list..... 51
4.24	คำอธิบายยูสเคส Update promotion 51
4.25	คำอธิบายยูสเคส Activate promotion 52
4.26	คำอธิบายยูสเคส Deactivate promotion..... 52

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.27 คำอธิบายยูสเคส Submit construction change request	53
4.28 คำอธิบายยูสเคส Cancel construction change request	53
4.29 คำอธิบายยูสเคส Update after-sale repairing record	54
4.30 คำอธิบายยูสเคส Cancel reservation	55
4.31 คำอธิบายยูสเคส Make a reservation	55
4.32 คำอธิบายยูสเคส Register new customer	56
4.33 คำอธิบายยูสเคส Issue customer receipt.....	56
4.34 คำอธิบายยูสเคส Update customer payment record	57
4.35 คำอธิบายยูสเคส Create reservation contract	57
4.36 คำอธิบายยูสเคส Change reservation	58
4.37 คำอธิบายยูสเคส Cancel reservation contract	59
4.38 คำอธิบายยูสเคส Update wall and floor customization record.....	59
4.39 คำอธิบายยูสเคส Maintain customer profile	59
4.40 คำอธิบายยูสเคส Update transfer record	60
4.41 คำอธิบายยูสเคส Update first reservation fee payment	60
4.42 คำอธิบายยูสเคส Update credit status.....	61
4.43 คำอธิบายคลาสของระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร	61
5.1 เอนทิตีของฐานข้อมูลระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร	71
5.2 รายละเอียดความสัมพันธ์ระหว่างเอนทิตีในฐานข้อมูล.....	72
5.3 พจนานุกรมข้อมูล PROJECT.....	76
5.4 พจนานุกรมข้อมูล PROJ_PHONE.....	77
5.5 พจนานุกรมข้อมูล ZONE.....	77
5.6 พจนานุกรมข้อมูล UNIT	77
5.7 พจนานุกรมข้อมูล MODEL	78
5.8 พจนานุกรมข้อมูล MODEL_CUSTOMIZATION.....	79
5.9 พจนานุกรมข้อมูล TILE.....	79

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
5.10	พจนานุกรมข้อมูล MODEL_CUSTOM_TILE..... 79
5.11	พจนานุกรมข้อมูล UNIT_CUSTOM_TILE..... 79
5.12	พจนานุกรมข้อมูล PUBLIC UTILITY..... 80
5.13	พจนานุกรมข้อมูล PROJ_PU_LIST..... 80
5.14	พจนานุกรมข้อมูล INSTALLMENT..... 81
5.15	พจนานุกรมข้อมูล MODEL_INSTALLMENT 81
5.16	พจนานุกรมข้อมูล PROJ_PU_INSTALLMENT 81
5.17	พจนานุกรมข้อมูล ASSIGNMENT 81
5.18	พจนานุกรมข้อมูล CONTRACTOR 82
5.19	พจนานุกรมข้อมูล CONSTRUCTION_CONTRACT 82
5.20	พจนานุกรมข้อมูล CONSTRUCTION_CONTRACT_INSTALLMENT 82
5.21	พจนานุกรมข้อมูล PROMOTION..... 83
5.22	พจนานุกรมข้อมูล DISCOUNT_PROMO 84
5.23	พจนานุกรมข้อมูล GIFT_PROMO 84
5.24	พจนานุกรมข้อมูล CUSTOMER..... 85
5.25	พจนานุกรมข้อมูล RESERVATION..... 85
5.26	พจนานุกรมข้อมูล RESERVATION_PROMOTION..... 86
5.27	พจนานุกรมข้อมูล RESERVATION_CONTRACT 86
5.28	พจนานุกรมข้อมูล RES_CONTRACT_NAME..... 87
5.29	พจนานุกรมข้อมูล CONSTRUCTION_CHANGE 87
5.30	พจนานุกรมข้อมูล DOWN 88
5.31	พจนานุกรมข้อมูล PAYMENT 88
5.32	พจนานุกรมข้อมูล REPAIR 88
6.1	สถิติในการเข้าถึงหน้าจอของผู้ใช้ระบบ..... 91

สารบัญรูป

รูปที่	หน้า
2.1 ตัวอย่างแผนภาพยูสเคส.....	5
2.2 ตัวอย่างแผนภาพคลาส	5
2.3 ตัวอย่างแผนภาพสเตท.....	6
3.1 กระบวนการทางธุรกิจในการดำเนิน โครงการบ้านจัดสรรของบริษัท อาร์. ที. เค. เรียล เอสเตท ในปัจจุบัน	9
3.2 ตัวอย่างแผนผังโครงการ.....	11
3.3 ตัวอย่างแบบบ้านในส่วนผังพื้น.....	12
3.4 ตัวอย่างรายการวัสดุก่อสร้างมาตรฐานสำหรับบ้านจัดสรร	13
3.5 ตัวอย่างรายการวัสดุก่อสร้างมาตรฐานสำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง	14
3.6 ตัวอย่างรายละเอียดราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน.....	14
3.7 ตัวอย่างตารางการขายโครงการ	17
3.8 ตัวอย่างตารางเบิกงวดงาน	18
3.9 ตัวอย่างตารางรายการสัญญาและบันทึกการส่งงวดงานของผู้รับเหมา.....	19
3.10 ตัวอย่างรายงานรายรับรายเดือนของโครงการ	20
3.11 ตัวอย่างการแบ่งงวดงานก่อสร้างในสัญญาก่อสร้าง	21
3.12 ตัวอย่างใบแนบท้ายสัญญาระบุรายละเอียดและค่าจ้างแต่ละงวด	22
3.13 ตัวอย่างใบส่งงวดงานก่อสร้าง.....	24
3.14 ตัวอย่างแบบฟอร์มเลิกกระเบื้องพื้นและผนัง.....	27
3.15 ตัวอย่างรายการขอต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง	28
3.16 ตัวอย่างรายการขอลดงานก่อสร้าง	28
3.17 ตัวอย่างใบจอง.....	30
3.18 ตัวอย่างใบเสร็จรับเงิน	32
3.19 ตัวอย่างรายละเอียดราคาซื้อขายและเงื่อนไขการชำระเงินในสัญญาจะซื้อจะขาย	35
4.1 แผนภาพยูสเคสของระบบจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร.....	39
4.2 แผนภาพคลาสของระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร	63
4.3 แผนภาพสเตทแสดงการเปลี่ยนสถานะโครงการ	64
4.4 แผนภาพสเตทแสดงการเปลี่ยนสถานะของรายการส่งเสริมการขาย.....	65

IX

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่	หน้า
4.5	แผนภาพสเตทการเปลี่ยนสถานะของการจอง..... 66
4.6	แผนภาพสเตทการเปลี่ยนสถานะของงวดงานก่อสร้าง..... 67
4.7	แผนภาพสเตทการเปลี่ยนสถานะของแปลงที่ดิน 68
4.8	แผนภาพสเตทการเปลี่ยนสถานะของสัญญาจะซื้อจะขาย 69
4.9	สถาปัตยกรรมของระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร..... 69
5.1	แบบจำลองข้อมูลของระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร 75
6.1	แผนผังส่วนต่อประสานกับผู้ใช้งาน ระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจบ้าน จัดสรร 90
6.2	หน้าจอรายการอนุมัติเบิกจ่าย 93
6.3	หน้าจอรายละเอียดงวดงานก่อสร้างที่รออนุมัติ..... 94
6.4	หน้าจอรายละเอียดงวดงานก่อสร้างหลังจากอนุมัติแล้ว..... 94
6.5	หน้าจอรายการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้า..... 95
6.6	หน้าจอรายละเอียดข้อมูลงวดงานก่อสร้างที่ล่าช้า..... 95
6.7	หน้าจอโครงการสำหรับผู้จัดการ โครงการ 96
6.8	หน้าจอแสดงรายละเอียดข้อมูลโครงการ 97
6.9	หน้าจอแก้ไขข้อมูลโครงการ 98
6.10	หน้าจอโซนและแปลงที่ดินของโครงการบ้านจัดสรร 98
6.11	หน้าจอข้อมูลโซนและแปลงที่ดิน 99
6.12	หน้าจอแก้ไขข้อมูลโซนของโครงการ..... 99
6.13	หน้าจอแก้ไขข้อมูลแปลงที่ดินในโซน 100
6.14	หน้าจอเพิ่มโซนใหม่..... 101
6.15	หน้าจอแบบบ้านของโครงการสำหรับผู้จัดการโครงการ..... 101
6.16	รายละเอียดแบบบ้านของโครงการ 102
6.17	หน้าจอรายการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ 102
6.18	หน้าจอรายละเอียดข้อมูลสาธารณูปโภคของโครงการ 103
6.19	หน้าจอเพิ่มโครงการใหม่ 104
6.20	หน้าจอเลือกโครงการเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการก่อสร้างบ้านจัดสรรของโครงการ..... 104

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่	หน้า
6.21	หน้าจอลือแบบบ้านของ โครงการเพื่อข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้าง..... 105
6.22	หน้าจอรายละเอียดงวดงานก่อสร้างของบ้านจัดสรรแบบที่เลือก 105
6.23	หน้าจอลือแบบบ้านของ โครงการเพื่อข้อมูลการกำหนดรายการงานก่อสร้าง..... 106
6.24	หน้าจอรายการงานก่อสร้างของโครงการ สำหรับบ้านจัดสรรแบบที่เลือก 106
6.25	หน้าจอรายการสัญญารับเหมาก่อสร้างบ้านจัดสรร 107
6.26	หน้าจอรายละเอียดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง..... 107
6.27	หน้าจอแสดงรายการงานก่อสร้างบ้านจัดสรรที่ทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างแล้ว 108
6.28	หน้าจอแสดงรายการงวดงานก่อสร้างของงานก่อสร้างที่เลือก 109
6.29	หน้าจอรายการงานก่อสร้างสาธารณูปโภค..... 110
6.30	หน้าจอลือรายการสาธารณูปโภคของโครงการเพื่อข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้าง 110
6.31	หน้าจอรายละเอียดงวดงานก่อสร้างของสาธารณูปโภคที่เลือก 111
6.32	หน้าจอรายการบัญชีผู้รับเหมา..... 112
6.33	หน้าจอสถานะการส่งงวดงานก่อสร้างของผู้รับเหมา 112
6.34	หน้าจอรายการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง 113
6.35	หน้าจอข้อมูลผู้รับเหมา..... 113
6.36	หน้าจอแก้ไขข้อมูลผู้รับเหมา..... 114
6.37	หน้าจอรายการกระเบื้อง 114
6.38	รายงานสรุปโครงการ 116
6.39	รายงานรายรับโครงการส่วนแรก..... 117
6.40	รายงานรายรับโครงการส่วนที่สอง..... 118
6.41	รายงานรายรับโครงการส่วนที่สาม..... 119
6.42	รายงานรายรับโครงการส่วนที่สี่ 119
6.43	รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้างส่วนแรก..... 120
6.44	รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้างส่วนที่สอง..... 121
6.45	รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้างส่วนที่สาม..... 122
6.46	รายงานการขายโครงการส่วนแรก..... 123
6.47	รายงานการขายโครงการส่วนที่สอง..... 124

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่	หน้า
6.48 รายงานการขายโครงการส่วนที่สาม	125
6.49 รายงานการก่อสร้างโครงการส่วนแรก	126
6.50 รายงานการก่อสร้างโครงการส่วนที่สอง	127
6.51 รายงานการก่อสร้างโครงการส่วนที่สาม	127
6.52 หน้าจอโครงการสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ	128
6.53 หน้าจอข้อมูลโครงการสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ	128
6.54 หน้าจอแบบบ้านของโครงการสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ	129
6.55 หน้าจอเพิ่มแบบบ้าน	129
6.56 หน้าจอรายละเอียดแบบบ้านที่เพิ่มใหม่	129
6.57 หน้าจอเพิ่มรายการกระเบื้องพื้นและผนัง	130
6.58 หน้าจอแบบบ้านและรายการกระเบื้องพื้นและผนังที่เพิ่มใหม่	130
6.59 หน้าจอข้อมูลแบบบ้าน	131
6.60 หน้าจอแก้ไขข้อมูลแบบบ้าน	132
6.61 หน้าจอเลือกแก้ไขรายการกระเบื้องพื้นและผนัง	132
6.62 หน้าจอแก้ไขรายการแบบกระเบื้องพื้นและผนัง	133
6.63 หน้าจอรายการสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ	134
6.64 หน้าจอเพิ่มข้อมูลสาธารณูปโภคส่วนกลาง	135
6.65 หน้าจอเพิ่มลักษณะงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง	135
6.66 หน้าจอเพิ่มข้อมูลสาธารณูปโภคส่วนกลาง หลังจากเพิ่มลักษณะงานใหม่แล้ว	135
6.67 หน้าจอข้อมูลสาธารณูปโภคหลังจากเพิ่มข้อมูล	136
6.68 หน้าจอแก้ไขข้อมูลสาธารณูปโภคส่วนกลาง	136
6.69 หน้าจอเลือกแบบบ้านเพื่อแบ่งงวดงานก่อสร้าง	137
6.70 หน้าจอรายการงวดงานก่อสร้างสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ	137
6.71 หน้าจอเพิ่มงวดงานก่อสร้าง	138
6.72 หน้าจอแก้ไขข้อมูลงวดงานก่อสร้าง	139
6.73 หน้าจอรายการงานก่อสร้างสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ	139
6.74 หน้าจอเพิ่มงานก่อสร้าง	139

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่	หน้า
6.75	หน้าจอรายการสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง..... 140
6.76	หน้าจอเลือกงานก่อสร้างเพื่อทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง 141
6.77	หน้าจอทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและหน้าจอค้นหาผู้รับเหมา..... 141
6.78	หน้าจอทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและหน้าจอเพิ่มผู้รับเหมา..... 142
6.79	หน้าจอทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างหลังจากเพิ่มข้อมูลผู้รับเหมาแล้ว..... 143
6.80	หน้าจอรายละเอียดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง..... 144
6.81	หน้าจอเลือกรายการงานก่อสร้างเพื่อดูรายละเอียดการส่งงวดงานก่อสร้าง 145
6.82	หน้าจอแสดงรายการงวดงานก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้าง..... 146
6.83	หน้าจอข้อมูลงวดงานก่อสร้าง..... 146
6.84	หน้าจอสำหรับกรอกข้อมูลค่าวัสดุที่ผู้รับเหมาให้ทางโครงการจัดหาให้..... 147
6.85	หน้าจอรายการงานก่อสร้างสาธารณูปโภคสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ..... 147
6.86	หน้าจอกำหนดงานก่อสร้างสาธารณูปโภค..... 148
6.87	หน้าจอบัญชีผู้รับเหมาสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ 148
6.88	หน้าจอรายการกระเบื้องสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ 149
6.89	หน้าจอเพิ่มรายการกระเบื้อง..... 149
6.90	หน้าจอแสดงรายการแจ้งซ่อมที่ยังไม่ได้ซ่อมแซม 150
6.91	หน้าจอแจ้งซ่อม..... 150
6.92	หน้าจอสำหรับดูและแก้ไขข้อมูลการแจ้งซ่อม 150
6.93	หน้าจอรายการส่งเสริมการขาย 151
6.94	หน้าจอเพิ่มรายการส่งเสริมการขาย..... 151
6.95	หน้าจอแก้ไขข้อมูลรายการส่งเสริมการขาย 152
6.96	หน้าจอรายการรอโอนเงินค่าของส่วนแรก..... 153
6.97	หน้าต่างแจ้งให้พิมพ์ใบเสร็จรับเงินหลักจากบันทึกการโอนค่าของส่วนแรก..... 153
6.98	หน้าจอรายการรอตรวจสอบเครดิต 153
6.99	หน้าจอรายการขาดชำระเงินคาวน์..... 154
6.100	หน้าจอรายการสัญญาที่ถูกยกเลิก..... 154
6.101	หน้าจอเลือกโครงการและผู้รับเหมาเพื่อส่งงวดงานก่อสร้าง..... 155

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่	หน้า
6.102	หน้าจอลือกลงานก่อสร้างเพื่อส่งงวดงานก่อสร้าง 156
6.103	หน้ารายการงวดงานก่อสร้าง 156
6.104	หน้าจอรายละเอียดงวดงานก่อสร้างที่จะส่ง..... 157
6.105	หน้าจอรายละเอียดงวดงานก่อสร้างที่ส่งแล้วและรอนัดตรวจงาน 158
6.106	หน้าจอการเลือกวันที่นัดตรวจงาน 158
6.107	หน้าจอรายการจงสำหรับพนักงานฝ่ายขาย 159
6.108	หน้าจอสำหรับเลือกแปลงที่ดินที่ต้องการจง 160
6.109	หน้าจอจงบ้านจัดสรร 161
6.110	หน้าจอเพิ่มข้อมูลลูกค้าใหม่ 162
6.111	ระบบแสดงข้อมูลลูกค้าที่เพิ่มใหม่ในแบบฟอร์มจงบ้านจัดสรร 162
6.112	หน้าจอแบบฟอร์มจงบ้านจัดสรรที่กรอกเงื่อนไขการทำสัญญาและชำระเงินแล้ว 163
6.113	หน้าจอแสดงรายละเอียดข้อมูลการจง..... 164
6.114	หน้าจอแก้ไขข้อมูลการจง 165
6.115	หน้าจอรายการสัญญาจะซื้อจะขาย 166
6.116	หน้าจอสำหรับเลือกรายการจงเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขาย..... 166
6.117	หน้าจอข้อมูลที่จะระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย..... 166
6.118	หน้าจอเปลี่ยนชื่อในสัญญาจะซื้อจะขาย..... 167
6.119	หน้าจอเพิ่มชื่อผู้ทำสัญญารวม 167
6.120	หน้าจอข้อมูลสัญญาจะซื้อจะขาย 168
6.121	หน้าจอรายการรอโอน 168
6.122	หน้าจอเลือกแปลงที่ดินเพื่อดูรายละเอียดแบบกระเบื้อง 169
6.123	หน้าจอรายการแบบกระเบื้องของลูกค้า..... 169
6.124	หน้าจอเลือกแบบกระเบื้องพื้นและผนังสำหรับลูกค้า..... 170
6.125	หน้าจอให้เลือกแปลงที่ดินสำหรับรายการเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง..... 171
6.126	หน้าจอรายการคำร้องขอเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้างของที่ดินแปลงที่เลือก..... 171
6.127	หน้าจอเพิ่มรายการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคั้นงานก่อสร้าง 172
6.128	หน้าจอข้อมูลคำร้องขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคั้นงานก่อสร้าง 172

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่	หน้า
6.129	หน้าจอรายการบัญชีลูกค้า 173
6.130	หน้าจอรายการชำระเงินของลูกค้า..... 174
6.131	ตัวอย่างการเพิ่มข้อมูลการชำระเงิน 175
6.132	หน้าจอข้อมูลลูกค้า..... 175
6.133	หน้าจอแก้ไขข้อมูลลูกค้า..... 176



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

บริษัทอาร์.ที.เค.เรียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทขนาดเล็ก ประกอบธุรกิจค้าบ้านจัดสรร โครงการบ้านจัดสรรแต่ละโครงการจะมีการวางแผนและกำหนดรายละเอียดของโครงการ ราคาขาย และรายการส่งเสริมการขาย รวมทั้งการจัดหาผู้รับเหมาเพื่อกำหนดการก่อสร้าง การจองบ้าน การทำสัญญาจะซื้อจะขาย การให้บริการลูกค้าเกี่ยวกับการปรับรายละเอียดการก่อสร้าง และการให้บริการหลังโอนกรรมสิทธิ์ในระยะประกัน ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในกระบวนการได้แก่ เจ้าของโครงการ ฝ่ายโครงการ ฝ่ายขาย ผู้รับเหมา และลูกค้า

การดำเนินงานในปัจจุบัน ใช้แบบฟอร์มกรอกด้วยลายมือ หรือกรอกในไฟล์คอมพิวเตอร์ หากต้องการสร้างรายงานจะโดยกรอกข้อมูลลงในแบบฟอร์มรายงานซึ่งสร้างโดยใช้โปรแกรมแผ่นตารางทำการ (Spreadsheet) เอกสารที่เกี่ยวข้องจัดเก็บในแฟ้มข้อมูล โดยมีสำเนาแยกเก็บในแฟ้มที่ต้องใช้ข้อมูลร่วมกัน การนำข้อมูลต่าง ๆ ที่มีในระบบงานมาประมวลผลเป็นสารสนเทศเพื่อพัฒนาธุรกิจยังทำได้ไม่สะดวก การติดตามความก้าวหน้าในการก่อสร้างทำได้ยาก เนื่องจากผู้จัดการโครงการไม่สามารถเห็นภาพรวมของความก้าวหน้าในการก่อสร้างบ้านจัดสรรแต่ละแปลง และเห็นว่าในช่วงจากการส่งงานครั้งล่าสุดนานเกินควรหรือไม่ นอกจากนี้ ยังมีโอกาสเกิดข้อผิดพลาดในการคัดลอกข้อมูลจากแบบฟอร์มลงในรายงาน และการตรวจสอบข้อมูลที่ผิดพลาดยังทำได้ยาก หากนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการดำเนินงานจะช่วยให้การบริหารจัดการ และการติดตามสถานะของกระบวนการทำงานในการดำเนินโครงการมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งสามารถนำข้อมูลที่มีในระบบมาใช้ประโยชน์ในการพัฒนาธุรกิจได้มากยิ่งขึ้น จึงเกิดโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศสำหรับการบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร สำหรับรองรับขั้นตอนกระบวนการทำงาน เช่น การจอง การทำสัญญา การส่งงวดงานก่อสร้าง และเก็บข้อมูลจากกระบวนการทำงาน เพื่อสร้างรายงานที่ใช้สนับสนุนการติดตามงานและสร้างสารสนเทศ เพื่อใช้ในการบริหารจัดการและวางแผนงานขององค์กร

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

การพัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อปรับปรุงการทำงานให้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยใช้ระบบคอมพิวเตอร์สนับสนุนการดำเนินงาน ช่วยลดข้อผิดพลาดที่มีโอกาสเกิดขึ้นในการทำงานแบบเดิม

2. เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการข้อมูล และลดความซ้ำซ้อนของข้อมูล โดยสร้างเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สร้างขึ้นโดยอัตโนมัติ เพื่อการแก้ไขที่ง่ายขึ้น ไม่อนุญาตให้แก้ไขข้อมูลค่า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ฐานข้อมูลเพื่อจัดเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และลดขั้นตอนการทำงาน เช่น การคัดลอกข้อมูลเพื่อสร้างรายงาน

3. เพื่อให้ได้สารสนเทศ ซึ่งสามารถนำมาใช้สร้างรายงาน ที่จะใช้ติดตาม และปรับปรุงการดำเนินการ และวางแผนธุรกิจ

1.3 ขอบเขตของโครงการ

ระบบที่จะพัฒนาจะต้องทำงานได้ดังต่อไปนี้

- รองรับการจองและทำสัญญาซื้อขายบ้านจัดสรรสำหรับลูกค้า รวมทั้งบันทึกการชำระเงิน และสร้างเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการ เช่น ใบจอง สัญญา หรือใบเสร็จรับเงิน
- รองรับการทำสัญญาการก่อสร้าง การส่งงวดงาน และยอดเงินที่ต้องชำระแก่ผู้รับเหมา
- รองรับการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้างตามความต้องการของลูกค้า
- รองรับการกำหนดแบบกระเบื้องสำหรับพื้นและผนัง
- รองรับการจัดการข้อมูลรายละเอียดโครงการบ้านจัดสรร และรายการส่งเสริมการขาย
- แสดงข้อมูลสนับสนุนการติดตามการทำงานและความก้าวหน้าของโครงการ
- เก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการการทำงาน
- สร้างรายงานเพื่อสนับสนุนการวางแผนและจัดการ โครงการ เช่น รายงานด้านการก่อสร้าง รายงานด้านการเงิน หรือรายงานด้านการขาย เป็นต้น

1.4 ขั้นตอนการพัฒนาระบบ

โครงการพัฒนาระบบนี้จะครอบคลุมการวิเคราะห์ระบบงานเดิม การวิเคราะห์ความต้องการระบบงานใหม่ การออกแบบฐานข้อมูล การออกแบบหน้าจอผู้ใช้งาน และการจำลองการทำงานของหน้าจอหลักบางหน้าจอ แต่ไม่รวมถึงการสร้างระบบที่เสร็จสมบูรณ์ทั้งหมด

การพัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรมีขั้นตอนดังนี้

1. การวิเคราะห์ระบบงานปัจจุบัน

เป็นการศึกษารายละเอียดของระบบงานปัจจุบัน ตั้งแต่โครงสร้างขององค์กร กระบวนการทำงานและขั้นตอนการทำงานในแต่ละกระบวนการ โดยอธิบายถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและข้อมูลที่ใช้ในแต่ละขั้นตอน รวมทั้งเอกสารที่ใช้งานในปัจจุบัน

2. การวิเคราะห์ระบบงานใหม่

เป็นการวิเคราะห์ความต้องการของระบบงานใหม่ โดยอิงจากรายละเอียดและข้อมูลที่ได้จากระบบงานเดิม เพื่อระบุหน้าที่การทำงานที่ระบบใหม่จะต้องรองรับได้ และอธิบายถึงขั้นตอนการทำงานในแต่ละกระบวนการในบริบทของระบบงานใหม่ ซึ่งอาจมีส่วนที่แตกต่างจากระบบเดิม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รวมถึงความต้องการทางคุณสมบัติอื่น ๆ ของระบบใหม่

3. การออกแบบระบบใหม่

เป็นการออกแบบระบบอย่างละเอียดให้ตอบสนองกับความต้องการของระบบงานที่ได้จากการวิเคราะห์ระบบ โดยแบ่งเป็นการออกแบบขั้นตอนการทำงานของระบบ การออกแบบฐานข้อมูล การออกแบบส่วนต่อประสานกับผู้ใช้งาน และการออกแบบสถาปัตยกรรมของระบบ

4. การทำรายงานสรุปโครงการ

เป็นการสรุปผลที่ได้จากโครงการพัฒนาระบบ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่พบ เพื่อใช้ประโยชน์ในการดำเนินงานโครงการอื่น ๆ ในอนาคต

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

จากการพัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการ โครงการธุรกิจบ้านจัดสรร คาดว่าองค์กรจะได้รับประโยชน์ดังต่อไปนี้

1. ลดเวลาที่ใช้ในการบันทึกและปรับปรุงข้อมูลต่าง ๆ เนื่องจากการค้นหาและปรับปรุงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ง่ายและรวดเร็วกว่าการค้นหาและปรับปรุงข้อมูลแบบเดิม
2. ลดปัญหาข้อมูลผิดพลาดหรือผิดปรกติเนื่องจากความซ้ำซ้อนของข้อมูลลดลง ข้อมูลเก็บในที่เดียวกัน ผู้ใช้งานสามารถเรียกดูข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานที่ทำได้โดยไม่ต้องคัดลอกข้อมูลส่วนที่ต้องการเก็บไว้
3. การติดตามการดำเนินงานในขั้นตอนต่าง ๆ มีประสิทธิภาพมากขึ้น เนื่องจากสามารถเรียกดูข้อมูลที่สนับสนุนการติดตามงานได้สะดวก เห็นความก้าวหน้าในการดำเนินงานของแต่ละขั้นตอนชัดเจนยิ่งขึ้น
4. การประสานงานระหว่างแผนกทำได้รวดเร็วขึ้น เนื่องจากแต่ละส่วนงานสามารถเรียกใช้ข้อมูลเดียวกันได้โดยไม่ต้องทำสำเนา ได้ใช้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันในเวลาเดียวกัน
5. ได้สารสนเทศจากข้อมูลที่เก็บอย่างเป็นระบบ ซึ่งสามารถนำไปใช้ในการบริหารจัดการโครงการและพัฒนาการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

ทฤษฎีและเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง

2.1 การวิเคราะห์และออกแบบระบบเชิงอ็อบเจกต์

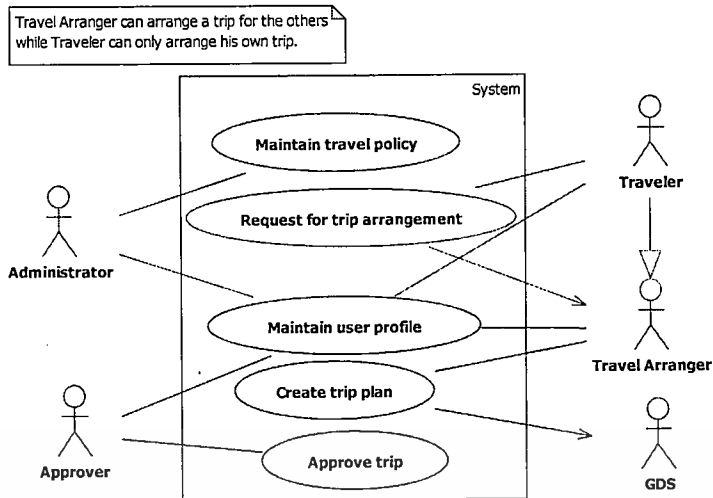
โครงการพัฒนาระบบบริหารธุรกิจบ้านจัดสรรเลือกใช้แนวทางการวิเคราะห์และออกแบบระบบเชิงอ็อบเจกต์ (Object-Oriented Analysis and Design) ซึ่งเป็นวิธีการที่อิงตามแนวคิดที่มองสิ่งที่อยู่ในโลกเป็นอ็อบเจกต์ที่มีลักษณะและคุณสมบัติของตนเอง เช่น พนักงานบัญชี มีชื่อ นามสกุล หมายเลขพนักงาน และรวมกลุ่มอ็อบเจกต์ ที่มีคุณสมบัติร่วมกันเป็นคลาส หรือต้นแบบของอ็อบเจกต์เหล่านั้น (Oestereich, 2002) ในการพัฒนาระบบแบบอ็อบเจกต์ ผู้พัฒนาจะมองสิ่งที่มีอยู่จริงในโลก และอยู่ในบริบทของระบบเป็นอ็อบเจกต์ของระบบ และวิเคราะห์ความต้องการของระบบเพื่อหาอ็อบเจกต์ทั้งหมดที่จะทำงานร่วมกัน และตอบสนองความต้องการของระบบได้ครบถ้วน โดยใช้คลาสเป็นตัวแทนในการระบุอ็อบเจกต์เหล่านั้น และออกแบบการทำงานของระบบ โดยอิงจากคุณสมบัติ และการทำงานร่วมกันของคลาสในระบบ

2.2 แผนภาพยูเอ็มแอล

ในการพัฒนาระบบแบบอ็อบเจกต์ แผนภาพยูเอ็มแอล (UML ย่อมาจาก Unified Modeling Language) จะนำมาใช้แสดงรายละเอียดของระบบในแง่มุมต่าง ๆ (Oestereich, 2002) โครงการพัฒนาระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรเลือกใช้แผนภาพต่อไปนี้ในการออกแบบและพัฒนา

2.2.1 แผนภาพยูสเคส

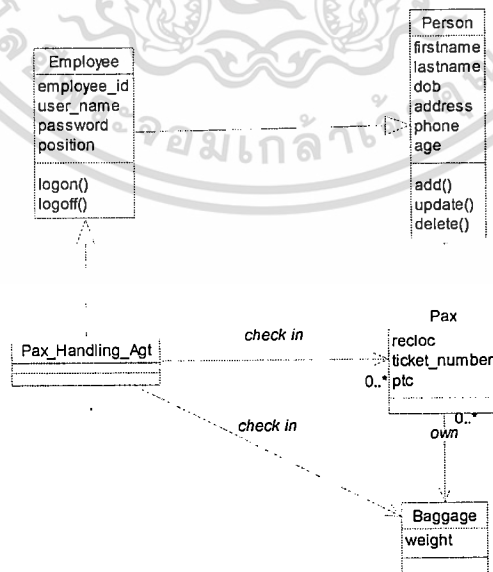
แผนภาพยูสเคส (Use Case Diagram) แสดงถึงความต้องการด้านหน้าที่การทำงานของระบบ ระบุถึงผู้ใช้งานของระบบในบทบาทต่าง ๆ และสิ่งที่ผู้ใช้ในแต่ละบทบาทต้องทำในระบบ ยูสเคสแสดงบทบาทของผู้ใช้งานในระบบด้วยแอกเตอร์ (Actor) และแสดงถึงสิ่งที่แอกเตอร์ทำในระบบด้วยยูสเคส (Use Case) (Oestereich, 2002) ดังตัวอย่างในรูปที่ 2.1 ซึ่งเป็นแผนภาพยูสเคสของระบบจัดการการเดินทางอิเล็กทรอนิกส์ ประกอบไปด้วยแอกเตอร์ ได้แก่ ผู้เดินทาง ผู้จัดการการเดินทาง ผู้อนุมัติการเดินทาง ผู้ดูแลระบบ และระบบจองการเดินทาง (GDS: Global Distribution System) ซึ่งเป็นระบบที่เกี่ยวข้องกับระบบจัดการการเดินทางอิเล็กทรอนิกส์ แอกเตอร์แต่ละบทบาท จะเชื่อมโยงกับยูสเคสซึ่งเป็นงานที่แอกเตอร์นั้น ๆ ทำในระบบ เช่น ผู้เดินทางใช้ระบบเพื่อร้องขอการจัดการการเดินทาง เป็นต้น



รูปที่ 2.1 ตัวอย่างแผนภาพยูสเคส

2.2.2 แผนภาพคลาส

แผนภาพคลาส (Class Diagram) แสดงถึงคลาสทั้งหมดที่ทำงานร่วมกันเพื่อรองรับการทำงานตามความต้องการของระบบ โดยแสดงรายละเอียดแอตทริบิวต์ (Attribute) และการดำเนินการ (Operation) รวมถึงความสัมพันธ์ระหว่างคลาส (Oestereich, 2002) ตัวอย่างคลาสและความสัมพันธ์ระหว่างคลาส แสดงดังรูปที่ 2.2 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนภาพคลาสในระบบจัดการการเดินทาง ประกอบไปด้วยคลาส Person ซึ่งแบ่งเป็นคลาสย่อย ได้แก่ คลาส Employee ซึ่งประกอบด้วยคลาสย่อยลงไปอีก คือ คลาส Pax_Handling Agent และคลาส Pax (ผู้โดยสาร)

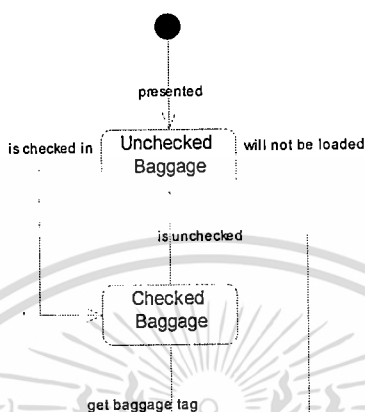


รูปที่ 2.2 ตัวอย่างแผนภาพคลาส

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.3 แผนภาพสแตต

แผนภาพสแตต (State Diagram) แสดงถึงสถานะของคลาสที่สามารถเปลี่ยนไปได้ ระหว่างการทำงานในระบบ (Oestereich. 2002) โดยระบุเหตุการณ์ที่ทำให้เปลี่ยนสถานะ ดัง ตัวอย่างในรูปที่ 2.3 ซึ่งแสดงสถานะของคลาส Baggage หรือสัมภาระของผู้โดยสารในระบบ จัดการการเดินทาง



รูปที่ 2.3 ตัวอย่างแผนภาพสแตต

2.3 ฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์

ฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์ (Relational Database) เป็นแบบจำลองข้อมูล ที่แสดงข้อมูลในรูปของ ตารางและความสัมพันธ์ระหว่างตาราง โดยแต่ละตาราง ซึ่งมีคุณลักษณะดังต่อไปนี้ (Coronel, Morris, and Rob. 2010)

1. ตารางมีโครงสร้าง 2 มิติ ประกอบด้วยแถวและคอลัมน์
2. แต่ละแถวในตารางจะเป็นตัวแทนของเอนทิตีเดียวในเอนทิตีเซต
3. แต่ละคอลัมน์ในตารางจะแทนของแอตทริบิวต์หนึ่ง และจะมีชื่อที่ต่างกัน
4. แต่ละจุดที่แถวและคอลัมน์ตัดกัน จะมีข้อมูลได้แค่หนึ่งค่า
5. ทุกค่าในแต่ละคอลัมน์จะต้องอยู่ในรูปแบบเดียวกัน
6. ค่าในแต่ละคอลัมน์ต้องอยู่ในค่าที่เป็นได้ของข้อมูล
7. ลำดับของแถวและคอลัมน์ไม่มีผลต่อการทำงานของ DBMS
8. แต่ละตารางจะต้องมีแอตทริบิวต์หนึ่ง หรือหลาย ๆ แอตทริบิวต์รวมกัน แล้วระบุแถวได้

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลสองตาราง จะอ้างอิงโดยการเก็บค่าคีย์หลัก (Primary Key) ของ ตารางที่ถูกอ้างอิง เป็นคีย์นอก (Foreign Key) ของตารางที่อ้างอิงถึงข้อมูลนั้น

2.4 แบบจำลองอีอาร์

แบบจำลองอีอาร์ (ER Model) เป็นแบบจำลองข้อมูลที่นำมาใช้ออกแบบฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์ ซึ่งจะแสดงในรูปแบบของแผนภาพอีอาร์ (Coronel, Morris, and Rob. 2010) สัญลักษณ์ที่ใช้ในแบบจำลองอีอาร์มีหลายแบบ ซึ่งในโครงการนี้ จะใช้สัญลักษณ์แบบ Crow's Foot

แผนภาพอีอาร์ประกอบด้วย

1. เอนทิตี

เอนทิตีเป็นตัวแทนของตาราง ประกอบด้วยแอตทริบิวต์ซึ่งใช้อธิบายคุณลักษณะของตาราง

2. ความสัมพันธ์

เป็นความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันระหว่างเอนทิตี แบ่งเป็น 3 ประเภทได้แก่ ความสัมพันธ์แบบ 1 ต่อ 1 ความสัมพันธ์แบบ 1 ต่อ กลุ่ม และความสัมพันธ์แบบ 1 ต่อกลุ่ม



บทที่ 3

การวิเคราะห์ระบบงานปัจจุบัน

3.1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับองค์กร

บริษัท อาร์.ที.เค.เรียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทขนาดเล็กซึ่งประกอบธุรกิจค้าบ้านจัดสรร สำนักงานตั้งอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ณ ปัจจุบันนี้ โครงการบ้านจัดสรรที่ดำเนินการอยู่ใน จังหวัดชลบุรีเท่านั้น

ลักษณะการดำเนินงานของบริษัทเป็นการบริหารจัดการแบบธุรกิจครอบครัวแต่มีการจ้าง พนักงานในส่วนการปฏิบัติงานต่าง ๆ ได้แก่ ฝ่ายขาย และฝ่ายโครงการ สำหรับการจัดการ โครงการ กรรมการบริษัทจะเป็นผู้จัดการ โครงการเอง

3.2 บทบาทหน้าที่ของบุคลากรในองค์กร

บริษัท อาร์.ที.เค.เรียลเอสเตท มีฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรร ดังต่อไปนี้

3.2.1 ฝ่ายบริหาร

ฝ่ายบริหาร ได้แก่ กรรมการบริษัท เนื่องจากเป็นบริษัทขนาดเล็ก นอกจากการบริหาร องค์กรแล้ว กรรมการผู้จัดการจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร โครงการบ้านจัดสรร และดูแลภาพรวมของ โครงการ รวมทั้งติดตามการขาย ดูแลการก่อสร้าง และกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด

3.2.2 ฝ่ายโครงการ

ฝ่ายโครงการมีหน้าที่ดูแลจัดการงานธุรการทั่วไปของโครงการ และจัดการงานเอกสาร ต่าง ๆ

3.2.3 ฝ่ายขาย

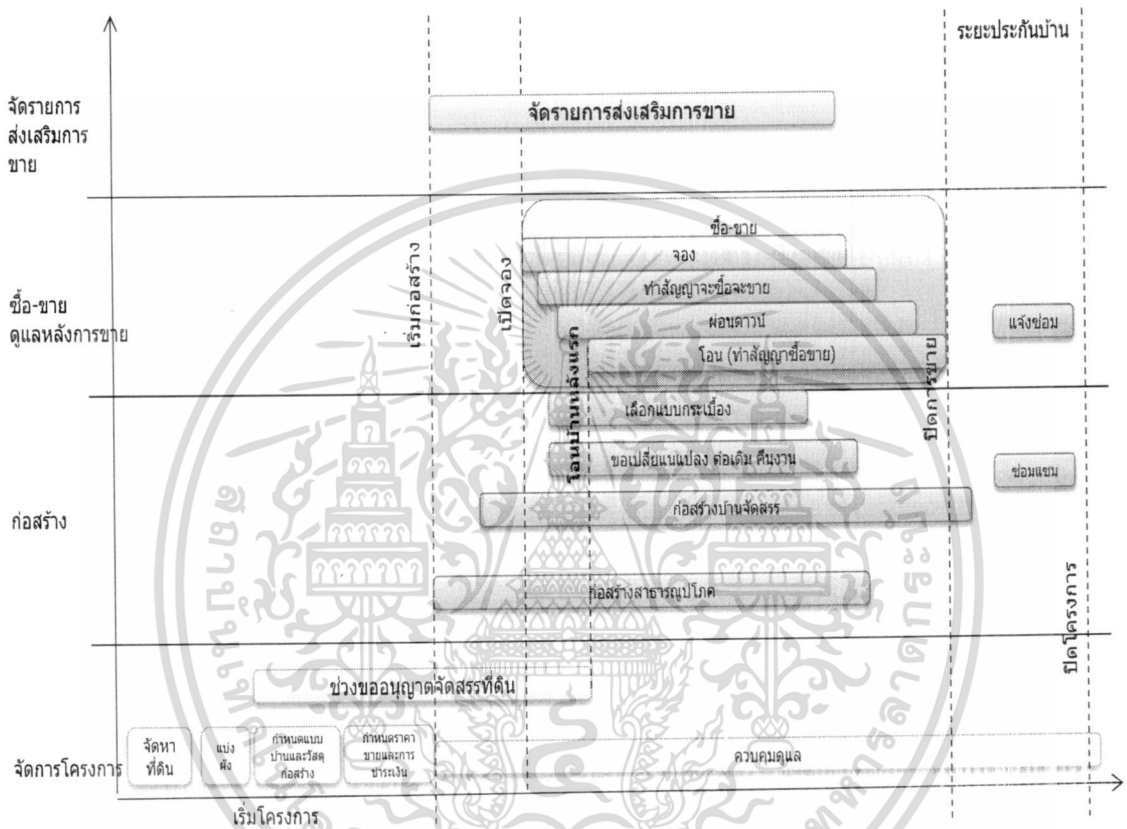
ฝ่ายขายจะประจำอยู่ที่สำนักงานขายโครงการ บริการลูกค้าในการจอง และทำสัญญา รวมถึงออกไปส่งงวดงานก่อสร้างเมื่อผู้รับเหมาต้องการส่งงวดงานก่อสร้าง และเป็นผู้ประสานงาน ระหว่างลูกค้า ผู้รับเหมา และทางโครงการ

ฝ่ายขายจะมีหัวหน้าฝ่ายขาย ซึ่งโดยหน้าที่จะเสมือนผู้จัดการสำนักงานขายนั้น ๆ นอกจากทำหน้าที่ดูแลงานขายแล้ว หัวหน้าฝ่ายขายจะต้องมีความรู้เรื่องงานก่อสร้าง เนื่องจาก จะต้องเป็นผู้ประเมินราคาที่ถูกค้าจะต้องชำระเพิ่มเติม ในกรณีที่ลูกค้าขอเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติม งานก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดลอกเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3 กระบวนการทางธุรกิจในระบบปัจจุบัน

ในปัจจุบัน กระบวนการทางธุรกิจในการดำเนินโครงการบ้านจัดสรรของบริษัท อาร์.ที.เค. เรียดเอสเตท จำกัด แบ่งได้เป็น 4 ส่วน ได้แก่ การจัดการโครงการ การก่อสร้าง การซื้อขายและดูแลหลังการขาย และการจัดการส่งเสริมการขาย โดยแต่ละส่วน มีกระบวนการย่อยและลำดับการทำงานดังรูปที่ 3.1 ซึ่งมีรายละเอียดของแต่ละกระบวนการ ดังต่อไปนี้



รูปที่ 3.1 กระบวนการทางธุรกิจในการดำเนินโครงการบ้านจัดสรรของบริษัท อาร์.ที.เค. เรียดเอสเตท ในปัจจุบัน

3.3.1 การจัดการโครงการ

การจัดการโครงการ เป็นกระบวนการในการริเริ่มโครงการ กำหนดแนวคิดและทิศทางของโครงการ และติดตามการดำเนินการของโครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การจัดหาที่ดินและกำหนดรายละเอียดโครงการ

การจัดหาที่ดิน เป็นกระบวนการแรกในการดำเนินโครงการบ้านจัดสรร เจ้าของโครงการหาที่ดินที่จะพัฒนา รวมถึงกำหนดรายละเอียดของโครงการ เช่น ชื่อโครงการ ลักษณะของโครงการ กลุ่มเป้าหมาย และรายละเอียดเบื้องต้นอื่น ๆ การกำหนดรายละเอียดนี้ไม่ได้มีการบันทึกแต่รับรู้กันระหว่างคณะกรรมการที่ประชุม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. การแบ่งผังที่ดิน

เมื่อมีที่ดินดำเนินโครงการ เจ้าของที่ดินจะจ้างบริษัทหรือบุคคลผู้รับจ้างจัดผังแปลงที่ดินให้แบ่งผังที่ดินเป็นแปลง โดยระบุหน้ากว้างของแปลงที่ต้องการให้กับผู้รับจ้าง ซึ่งจะแบ่งผังที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ตัวอย่างผังที่ดินของโครงการแสดงในรูปที่ 3.2 ผังที่ดินจะแสดงการแบ่งแปลง เลขที่แปลง ขนาดพื้นที่ ความกว้างและความยาวของแปลงและถนน นอกจากนี้ ยังมีการกำหนดโซนของบ้านจัดสรร ซึ่งอาจกำหนดตามแบบบ้าน ราคาขายที่ดินในแต่ละโซนหรือเงื่อนไขอื่น ๆ

3. การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

หลังจากได้ผังโครงการที่พอใจแล้ว ทางเจ้าของโครงการก็จะนำผังไปขออนุญาตจัดสรรที่ดินกับสำนักงานที่ดิน ซึ่งการทำเรื่องขออนุญาตจัดสรรที่ดินนี้ จะทำในระยะใดของโครงการก็ได้ แต่ต้องให้แล้วเสร็จก่อนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้รับ โอนรายแรก

อนึ่ง สำหรับบริษัท อาร์. ที. เค. เรียลเอสเตท การทำเรื่องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะทำระหว่างดำเนินโครงการนั้น ในทางปฏิบัติจะไม่มีกรณีที่ไม่ได้รับอนุญาตและต้องแก้ไขแผนผัง กล่าวคือ เมื่อเริ่มดำเนินโครงการแล้ว จะไม่มีการแก้ไขแผนผังโครงการเด็ดขาด เนื่องจากมีขั้นตอนยุ่งยาก ดังนั้น ทางบริษัทจึงจ้างผู้รับจ้างที่มีความรู้ด้านกฎหมายจัดสรรที่ดินเป็นผู้วางผังเสมอ เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการไม่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินสำหรับโครงการ

4. การกำหนดแบบบ้าน สาธารณูปโภคส่วนกลาง และวัสดุก่อสร้าง

การกำหนดแบบบ้าน สาธารณูปโภคส่วนกลาง และวัสดุก่อสร้าง มีขั้นตอนและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1) หลังจากแบ่งผังที่ดินแล้ว ทางฝ่ายโครงการจะกำหนดแบบบ้านสำหรับโครงการ โดยจ้างสถาปนิกเป็นผู้ออกแบบบ้านแต่ละประเภทตามข้อกำหนดต่าง ๆ เช่น เนื้อที่แปลงที่ดิน รูปทรงและแบบที่ต้องการ ผู้ออกแบบจะส่งมอบแบบบ้านในรูปแบบไฟล์และพิมพ์เขียวหรือพิมพ์ลงกระดาษ ดังตัวอย่างแบบบ้านในส่วนผังพื้นในรูปที่ 3.3

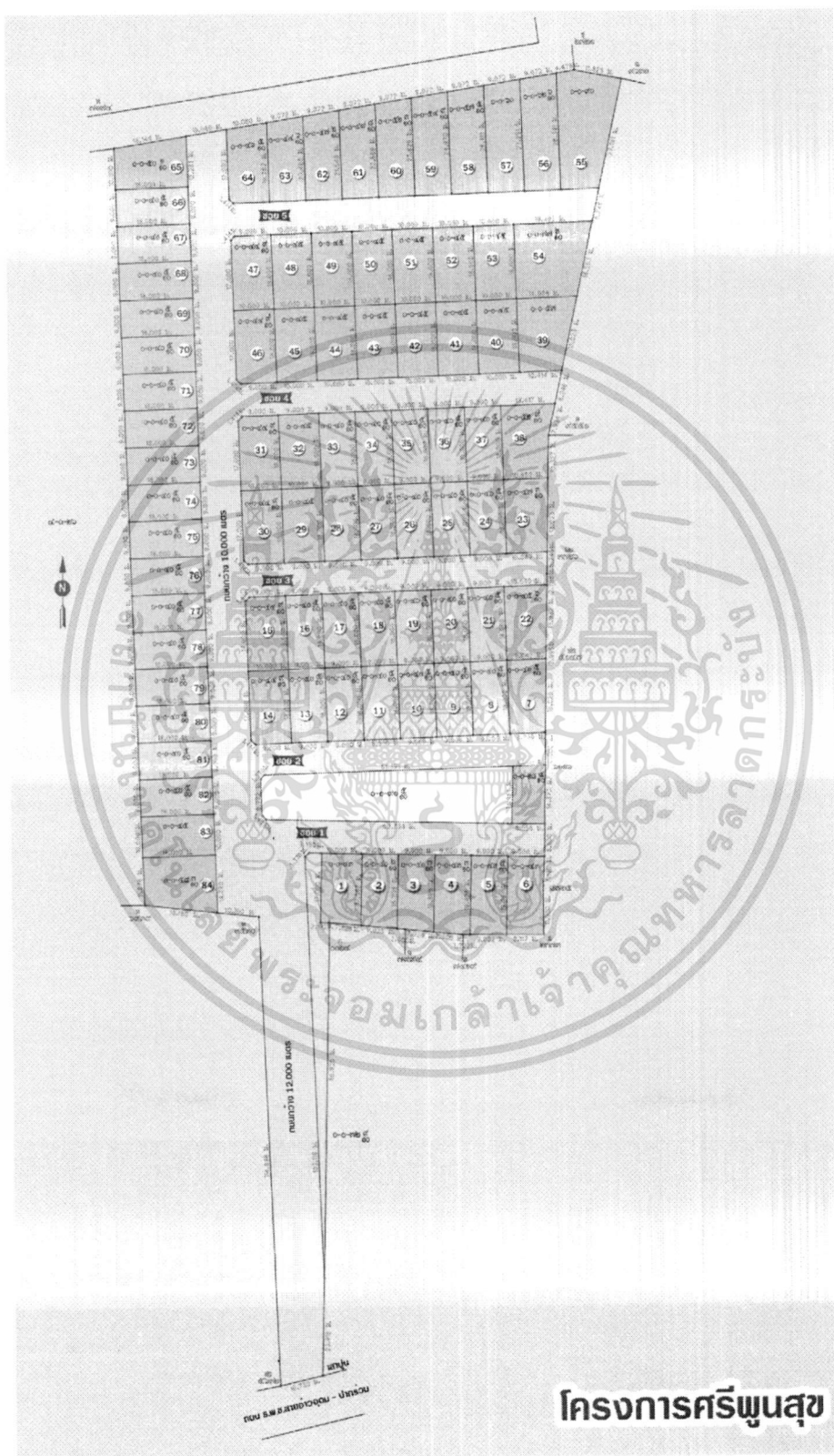
2) เมื่อได้แบบบ้านแล้ว ทางโครงการจะจ้างวิศวกรเป็นผู้กำหนดรายละเอียดมาตรฐานวัสดุที่ใช้สร้างบ้านและส่วนกลางตามหลักวิศวกรรมโยธา วิศวกรจะจัดทำเอกสารรายการวัสดุก่อสร้างให้ทางโครงการ อย่างไรก็ตาม ในการก่อสร้างจริงอาจใช้วัสดุที่เทียบเท่ากับที่กำหนดไว้ได้ โดยพิจารณาตามความเหมาะสม ซึ่งทางผู้รับเหมาจะต้องพูดคุยตกลงกับทางโครงการ

3) โครงการบ้านจัดสรรจะมีรายการวัสดุมาตรฐานสำหรับบ้านรายการเดียว บ้านแต่ละแบบในโครงการจะใช้รายการวัสดุรายการเดียวกัน สิ่งที่แตกต่างกันคือปริมาณวัสดุก่อสร้างแต่ละรายการที่ใช้

4) รายการวัสดุก่อสร้างจะแบ่งเป็นหมวดหมู่ เช่น โครงสร้าง หลังคา พื้นผิว และรายการวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในแต่ละหมวด ดังตัวอย่างรายการวัสดุก่อสร้างมาตรฐานสำหรับบ้าน

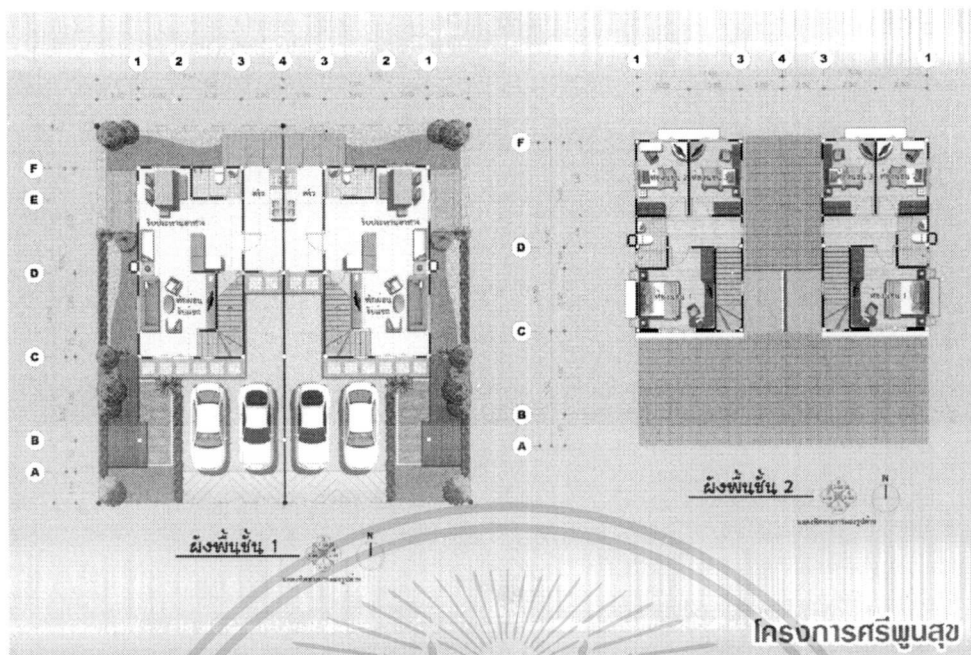
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่เผยแพร่เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่หรือใช้ข้อมูลในเอกสารนี้โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จัดสรรในรูปที่ 3.4 ส่วนวัสดุก่อสร้างที่กำหนดสำหรับการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางนั้น จะไม่ได้แยกเป็นใบรายการ แต่จะระบุไว้ในรายละเอียดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง ดังตัวอย่างรูปที่ 3.5



รูปที่ 3.2 ตัวอย่างแผนผังโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 3.3 ตัวอย่างแบบบ้านในส่วนผังพื้นที่

5) งานก่อสร้างบ้านจัดสรรแต่ละแบบ และงานก่อสร้างสาธารณูปโภค จะแบ่งออกออกเป็นงวดย่อย ๆ ซึ่งเป็นการกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างทยอยส่งงาน ในขั้นตอนการก่อสร้าง ซึ่งจะกล่าวถึงในภายหลัง

5. การกำหนดราคาขายและรายละเอียดการชำระเงิน

เมื่อได้รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและแบบบ้านแล้ว ทางโครงการจะสามารถประมาณราคาค่าจ้างในการก่อสร้างจากวัสดุที่ใช้ ราคาวัสดุในท้องตลาด และสามารถกำหนดราคาขาย และรายละเอียดในการชำระเงินของโครงการได้ โดยมีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดราคาและรายละเอียดการชำระเงินดังต่อไปนี้

- ราคาขายบ้านจัดสรร จะเป็นราคาขายที่ดินต่อตารางวา รวมกับค่าสิ่งปลูกสร้าง
- ราคาที่ดินต่อตารางวาแต่ละแปลงอาจแตกต่างกันได้ เช่น โซน A ตารางวาละ 15,000 บาท ในขณะที่ โซน B ตารางวาละ 13,000 บาท ขึ้นอยู่กับทางโครงการพิจารณาตามความเหมาะสม

- ที่ดินแปลงหัวมุม จะมีราคาบวกเพิ่ม ราคาที่บวกเพิ่มจะเท่ากันทั้งโครงการ
- เงินจอง รวมทั้งเงินค่าจองส่วนแรก (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินจอง ที่ต้องชำระในวันที่จอง ส่วนที่เหลือของเงินจองจะชำระในวันทำสัญญา พร้อมกับเงินทำสัญญา) และเงินทำสัญญา จะกำหนดเหมือนกันทั้งโครงการ (เงินจองและเงินทำสัญญาเป็นส่วนหนึ่งของราคาขายทั้งหมด)

- การกำหนดเงินดาวน์ จะมี 2 กรณี คือ เงินดาวน์ต่องวดสำหรับลูกค้าที่จะซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยเอง และเงินดาวน์ต่องวดสำหรับลูกค้าที่จะซื้อบ้านเพื่อเก็งกำไร (เมื่อลูกค้าจองบ้าน ทางเอกลีฟนี่จะมอบหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินก่อนที่ลูกค้าจะเข้ามาในโครงการ เมื่อลูกค้าชำระเงินค่าจองบ้านแล้ว ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการจะสอบถามวัตถุประสงค์ในการซื้อบ้านของลูกค้า) เงินคาวน้ต้องวดของลูกค้าที่ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจะถูกลงกว่า เช่น ราคาบ้านพร้อมที่ดินในโครงการประมาณหลังละ 1,600,000 – 1,800,000 บาท เงินคาวน้ต้องวดสำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยเองจะกำหนดตายตัว งวดละ 12,000 บาท ในขณะที่เงินคาวน้ต้องวดของลูกค้าที่จะซื้อบ้านเพื่อเก็งกำไรจะเป็น 10% ของราคาบ้านทั้งหมด เป็นต้น

ศรีบุญเรือง		มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง โครงการศรีบุญเรือง เครื่องสทนต์		
หมวด	รายการ			
โครงสร้าง	เสาเข็ม เสาแกน คสล.			
หลังคา	อะเสทติก ทาสีกันสนิม NS000 และทาสีน้ำมัน			
	แป้กัถวาไนท์			
	เชิงชายไม้สำเร็จรูป			
	กระเบื้องหลังคา คอนกรีต โมเนีย ครา 5 ห่วง สีกาเห			
	หลังคาห้องครัว ไตรลอนกูด ครา 5 ห่วง สีขาวมุก หรือเทียบเท่า			
	หลังคาจอร์จ ไตรลอนกูด ครา 5 ห่วง สีขาวมุก หรือเทียบเท่า			
ผนัง	ก่ออิฐฉาบ ภายนอก 2 ด้าน			
พื้นผิว	ห้องโถงรับต่าง กระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 12" x 12"			
	ห้องครัว กระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 12" x 12"			
	ห้องเก็บของชั้นล่าง กระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 12" x 12"			
	ระเบียงหน้าบ้าน กระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 12" x 12"			
	ระเบียงข้างบ้าน กระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 12" x 12"			
	ตามซีกล่างพื้นคอนกรีตขัดมัน			
	พื้นห้องน้ำต่าง ปูกระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 8" x 8"			
	ผนังห้องน้ำต่าง กระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 8" X 10" ปูสูง 2 เมตร			
	ห้องนอน 1 กระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 12" x 12"			
	ห้องนอน 2 กระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 12" x 12"			
	ห้องนอน 3 ปูกระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 12" x 12"			
	โถงชั้นบน ปูกระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 12" x 12"			
	พื้นห้องน้ำบน ปูกระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 8" x 8"			
	ผนังห้องน้ำบน กระเบื้องเซรามิกสี่เหลี่ยม 8" x 10" ปูสูง 2 เมตร			
	บลิ๊คแก้ว ยี่ห้อย่างแก้ว "สายทองแก้ว" ขนาด 3" จำนวน 10 ก้อน ตามแบบ			
	ผนังตกแต่งภายนอก ไม้สำเร็จรูป "เดอระ" หรือเทียบเท่า			
ทางเข้าครัวด้านโรงจอดรถ พื้นคอนกรีตขัดหยาบ				
พื้นโรงจอดรถ คอนกรีตขัดหยาบ				
ฝ้า	ฝ้าเพดานภายในชั้นบนและชั้นล่าง ธิปซัมบอร์ค 9 มม. ในโครงคร่า C-Line เบอร์ 26			
	ฝ้าเพดานห้องน้ำ ธิปซัมบอร์คกันชื้น 9 มม. ในโครงคร่า C-Line เบอร์ 26			
	ฝ้าชายภายนอกโครงคร่าไม้เนื้อแข็ง 1" X 2" ทาเ้ายกันปลวก ติดฝ้าแผ่นเรียบ 4 มม. มีรูระบายอากาศบริเวณมุมชายคา			
	ฝ้าโรงจอดรถ ไม่มี			

รูปที่ 3.4 ตัวอย่างรายการวัสดุก่อสร้างมาตรฐานสำหรับบ้านจัดสรร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต้นฉบับ

3. ราคาจ้างและค่าธรรมเนียมค่าจ้าง โครงการ ศรีพูนสุข (เครือสหพัฒน์) งานวางท่อระบายน้ำ, งานบ่อพักน้ำ, ต่อปากบ่อ
- 3.1 ทั้งสองฝ่ายตกลงราคางานวางท่อระบายน้ำ, บ่อพักน้ำ, งานต่อปากบ่อพักน้ำ รวมราคางานทั้งหมดทั้งสิ้น เป็นเงินรวมทั้งสิ้น ██████████
- ท่อระบายน้ำ ขนาด 0.60 ม. ราคา ████████ บาท/เมตร (กลมถ. จำนวน 981 ท่อน, คสล. 72 ท่อน)
เป็นเงิน ████████ บาท
 - ท่อระบายน้ำ ขนาด 0.80 ม. ราคา ████████ บาท/เมตร (กลมถ. จำนวน 118 ท่อน, คสล. 7 ท่อน)
เป็นเงิน ████████ บาท
 - บ่อพักน้ำ ขนาด 0.60 ม. ราคา ████████ บาท/เมตร (สองทางตรง 103 บ่อ, สองทางฉาก 2 บ่อ, สามทาง 8 บ่อ)
เป็นเงิน ████████ บาท
 - บ่อพักน้ำ ขนาด 0.80 ม. ราคา ████████ บาท/เมตร (สองทางตรง 4 บ่อ, สามทาง 6 บ่อ)
เป็นเงิน ████████ บาท
 - ต่อปากบ่อพักน้ำ ขนาด 0.60 ม. และขนาด 0.80 ม. (จำนวน 125 บ่อ ราคา ████████ บาท/บ่อ)
เป็นเงิน ████████ บาท

รูปที่ 3.5 ตัวอย่างรายการวัสดุก่อสร้างมาตรฐานสำหรับบ้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง

รายละเอียดของราคา และเงื่อนไขการชำระเงินดังกล่าว แสดงในใบราคาขายสำหรับลูกค้า ดังตัวอย่างในรูปที่ 3.6

SRIPHOONSUK (เครือสหพัฒน์)		ที่ดิน(ตรว.)	ราคาขาย	เงินดาวน์ 10%	จอง	ทำสัญญา	ก่อนดาวน์ 12 เดือน	ยอดคงเหลือ
แบบบ้าน	โซน B							
บ้านแฝด 2 ชั้น 3 นอน 2 ไร่	40.5	1,496,500	149,650	10,000	40,000	12,000	1,346,850	
ราคาและโปรโมชั่นพิเศษ		ราคาคืน โซน A 15,000 โซน B 13,000 บาท/ตร.ว						

รูปที่ 3.6 ตัวอย่างรายละเอียดราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน

6. การควบคุมดูแลการดำเนินโครงการ

หลังจากที่โครงการเริ่มก่อสร้าง และเริ่มเปิดขาย กระบวนการในส่วนการจัดการ จะเป็นการติดตามและดูแลการก่อสร้างและการขายโดยรวม ผู้จัดการโครงการจะใช้เอกสารและรายงานต่อไปนี้ประกอบในการควบคุมดูแลการดำเนินโครงการ

- ตารางสรุปการขายโครงการ

เป็นตารางแสดงรายการแปลงที่ดินในโครงการ ชื่อลูกค้าผู้ซื้อ ราคาขาย ส่วนลด ราคาขายจริง เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ที่ลูกค้าชำระแล้วแต่ละงวด โดยจะเก็บเป็นไฟล์เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไมโครซอฟท์เอกเซล เจ้าหน้าที่โครงการจะปรับปรุงข้อมูลอย่างน้อยเดือนละครั้ง โดยดูข้อมูลจากหลักฐานการชำระเงินที่ลูกค้าโอนเงินคาวนและแฟกซ์สติปส่งให้โครงการในแต่ละงวด ซึ่งเก็บอยู่ในแฟ้มข้อมูลลูกค้า แล้วเพิ่มข้อมูลในตาราง แต่ไม่ได้มีกำหนดการในการออกเอกสาร เจ้าของโครงการจะเรียกดูข้อมูลหรือพิมพ์ตารางเมื่อต้องการใช้งาน ข้อมูลจากตารางดังกล่าว ใช้เพื่อติดตามความก้าวหน้าในการขายโครงการ และการผ่อนชำระเงินคาวนของลูกค้า ตัวอย่างรูปแบบตารางการขายโครงการแสดงดังรูปที่ 3.7 (รูปแบบข้อมูลที่แสดงนำมาจากรายงานจริง แต่ข้อมูลที่แสดงในตัวอย่างนี้เป็นข้อมูลที่สมมติขึ้น)

- ตารางเบิกงวดงานโครงการ

เป็นตารางแสดงรายการงานรับเหมาแต่ละงานในโครงการ ซึ่งจะระบุเป็นแปลงที่ดิน และจำนวนเงินที่เบิกในแต่ละงวดของงานรับเหมาแต่ละงาน เจ้าหน้าที่ฝ่ายโครงการเป็นผู้กรอกข้อมูลในตารางในลักษณะเดียวกันกับตารางสรุปการขายโครงการ คือ ปรับปรุงข้อมูลเป็นระยะ และไม่ได้มีกำหนดการที่แน่นอน เจ้าของโครงการใช้ตารางนี้ติดตามการก่อสร้างโดยรวมของโครงการ และรายจ่ายของโครงการ ตัวอย่างรูปแบบตารางเบิกงวดงานโครงการแสดงดังรูปที่ 3.8 (ข้อมูลที่แสดงเป็นข้อมูลสมมติเช่นกัน) โดยในตัวอย่าง บ้านในโครงการเป็นบ้านแฝด ดังนั้นงานก่อสร้าง 1 งานจึงอ้างอิงที่ดิน 2 แปลง

- ตารางรายการสัญญาและบันทึกการส่งงวดงานของผู้รับเหมา

เป็นตารางแสดงรายการงานก่อสร้างของผู้รับเหมาแต่ละราย โดยจะแสดงรายการงานก่อสร้าง (อ้างอิงเป็นชื่อสัญญา) ของผู้รับเหมารายนั้น ชื่อช่างผู้รับผิดชอบงานแต่ละงาน (ไม่จำเป็นต้องตรงกับชื่อผู้รับจ้างในสัญญาเสมอไป) วันที่เริ่มต้นก่อสร้างและวันที่สิ้นสุดการก่อสร้างตามที่ระบุไว้ในสัญญา ราคาจ้าง และวันที่ส่งงานแต่ละงวด พร้อมจำนวนเงินที่เบิกไปในแต่ละงวด เจ้าหน้าที่ฝ่ายโครงการจะเพิ่มข้อมูลในตารางเมื่อช่างผู้รับเหมาเบิกค่าจ้างในแต่ละงวด หรืออย่างน้อยต้องปรับปรุงข้อมูลเดือนละครั้ง เจ้าของโครงการใช้ตารางนี้เพื่อติดตามความก้าวหน้าในการก่อสร้างบ้านจัดสรรในแต่ละแปลง และดูรายจ่ายค่าจ้างที่ผ่านมา ดังตัวอย่างรูปที่ 3.9

- รายงานรายรับรายเดือนของโครงการ

เป็นรายงานสรุปรายรับของโครงการในแต่ละเดือน โดยจะสรุปรายรับค่าจองเงินคาวน และรายรับอื่น ๆ ของโครงการเรียงตามวันที่ เจ้าหน้าที่ฝ่ายโครงการเป็นผู้เตรียมรายงานนี้ในแต่ละเดือน โดยคัดลอกข้อมูลจากใบจอง และรายการชำระเงินต่าง ๆ ในแฟ้มข้อมูลลูกค้า เจ้าของโครงการใช้รายงานนี้เพื่อช่วยในการวางแผนทางการเงินของโครงการ ตัวอย่างรูปแบบรายงานแสดงดังรูปที่ 3.10

3.3.2 การก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรจะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือการจัดสร้างสาธารณูปโภค เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนกลาง เช่น ถนน และการก่อสร้างบ้าน กระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างจะเริ่มหลังจากที่มีแบบบ้าน และทราบวัสดุก่อสร้างมาตรฐานที่จะต้องใช้ในการก่อสร้างแล้ว

การก่อสร้างทั้งสาธารณูปโภคและบ้านจัดสรรจะทำตามลำดับความจำเป็นในการสร้างและความเหมาะสม เช่น การวางท่อจะต้องทำก่อนสร้างบ้าน ในตอนเริ่มโครงการ บ้านตัวอย่างจะต้องสร้างเสร็จก่อน รวมทั้งรั้วและถนน บ้านจัดสรรส่วนหนึ่งก็ต้องเริ่มสร้างในระยะแรกแม้จะยังไม่มีผู้จอง หลังจากนั้นจึงสร้างเพิ่มเมื่อมีผู้จองบ้านหลังที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง

กระบวนการย่อยที่เกี่ยวกับการก่อสร้างทั้งสาธารณูปโภคส่วนกลางและบ้านจะมีส่วนที่เหมือนกัน คือ เริ่มจากการจัดหาผู้รับเหมา การส่งงวดงานก่อสร้าง และการส่งมอบงาน อาจมีรายละเอียดที่ต่างกันบ้างเล็กน้อย จึงขออธิบายรวมกัน ดังต่อไปนี้

1. การจัดหาผู้รับเหมา

ในการจัดหาผู้รับเหมา ทางโครงการจะติดต่อผู้รับเหมาเพื่อตกลงราคา โดยที่ทางโครงการจะมีราคาประมาณซึ่งอิงจากราคาวัสดุก่อสร้างในท้องตลาด ณ ขณะนั้น ถ้าหากผู้รับเหมาตกลงรับงาน ทางโครงการก็จะบันทึกลงในรายงานสัญญาและการส่งงวดงานของผู้รับเหมา และนัดผู้รับเหมาทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง สัญญาผู้รับเหมาก่อสร้างจะเก็บในแฟ้มสัญญาก่อสร้างโครงการที่สำนักงานบริษัท การรับเหมาจะรับเหมาทั้งแรงงานและวัสดุ โดยใช้วัสดุก่อสร้างตามรายการวัสดุก่อสร้างมาตรฐานของโครงการ หรือเทียบเท่า และมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดหาผู้รับเหมา และการทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง ดังต่อไปนี้

- ผู้รับเหมาอาจจะเป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดา ในกรณีที่ผู้รับเหมาเป็นบุคคลธรรมดา ชื่อผู้รับจ้างในสัญญาอาจจะไม่ใช่ชื่อผู้รับเหมารายนั้นเสมอไป แต่เป็นชื่อของช่างในทีมคนใดคนหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติ ผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบงาน และในรายงานสัญญาและการส่งงวดงานของผู้รับเหมา ก็จะอ้างอิงผู้รับชอบงาน ดังตัวอย่างรายงานในรูปที่ 3.9 ซึ่งจะเป็นชื่อช่างผู้รับผิดชอบ คือ นายวิระ ซึ่งเป็นผู้รับเหมา ในขณะที่ชื่อผู้รับจ้างในสัญญาผู้รับเหมาก่อสร้างของรายการนั้น ๆ อาจจะเป็นชื่อผู้อื่น

- สำหรับการก่อสร้างบ้าน บ้านแต่ละแบบจะมีวิธีการกำหนดชิ้นงานที่รับเหมาที่แตกต่างกัน ดังต่อไปนี้

บ้านเดี่ยว งานก่อสร้าง 1 งาน คือ บ้าน 1 หลังบนที่ดิน 1 แปลง

บ้านแฝด งานก่อสร้าง 1 งาน คือ บ้านแฝด 1 หลัง บนที่ดิน 2 แปลง (เนื่องจากบ้านแฝดเป็นบ้านหลังเดียวที่แบ่งเป็น 2 ห้องบนที่ดิน 2 แปลง)

ทาวน์เฮาส์ งานก่อสร้างจะแบ่งเป็นบล็อก อาจมีบล็อกละ 4 หลัง หรือ 6 หลัง มีลักษณะการรับงาน 2 แบบ

— ผู้รับเหมารายเดียวรับก่อสร้างทุกอย่างทั้งบล็อก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริษัท อาร์.ที.เค. เรียดเอสเตท จำกัด									
ตารางเบิกงวดงานโครงการหมู่บ้านแสนสุข									
แปลง	งวด 1 20%	งวด 2 10%	งวด 3 10%	งวด 4 10%	งวด 5 10%	งวด 6 10%	งวด 7 10%	งวด 8 20%	งวด 9
1-2	222,222	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	222,222	
3-4	222,222	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	222,222	
5-6	222,222	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	222,222	
7-8	222,222	111,111	111,111	111,111					
9-10	222,222	111,111	111,111						
11-12	222,222	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111			
13-14	222,333	111,222							
15-16	222,222	111,111	111,111	111,111					
17-18	222,222	111,111	111,111	111,111	111,111				
19-20	222,222	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	222,222	
21-22									
23-24	222,222	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	222,222	
25-26	222,334	111,223	111,223	111,223	111,223	111,223	111,223	222,334	
27-28	222,222	111,111	111,111						
29-30	222,222	111,111	111,111	111,111					
31-32	222,222	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111			
33-34	222,222	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111			
35-36	222,222	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111	111,111		

รูปที่ 3.8 ตัวอย่างรูปแบบตารางเบิกงวดงาน

สัญญาะหว่างก่อสร้างบ้านแฝด โครงการบ้านแสนสุข โดยนายสมชาย ดีเลิศ

ลำดับ	ชื่อสัญญา	ผู้รับผิดชอบ	วันเริ่มต้น	วันสิ้นสุด	มูลค่า/บาท	งวด 1	งวด 2	งวด 3	งวด 4	งวด 5	งวด 6	งวด 7	งวด 8	งวด 9	คงเหลือ
						20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	20%		
1	บ้านแฝดแปลง 1-2	ช่างสวนชาย	24 ม.ค.54	25 มี.ย.54	1,212,000	242,400	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	242,400		
						วันที่ส่งงวด		24 ก.พ.54	10 มี.ค.54	24 มี.ค.54	12 เม.ย.54	25 เม.ย.54	11 พ.ค.54	22 พ.ค.54	10 มิ.ย.54
2	บ้านแฝดแปลง 3-4	ช่างสวนชาย	24 ม.ค.54	25 มี.ย.54	1,212,000	242,400	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	242,400		
						วันที่ส่งงวด		24 ก.พ.54	10 มี.ค.54	24 มี.ค.54	12 เม.ย.54	25 เม.ย.54	11 พ.ค.54	22 พ.ค.54	10 มิ.ย.54
3	บ้านแฝดแปลง 11-12	ช่างสวนชาย	24 ม.ค.54	25 มี.ย.54	1,212,000	242,400	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	242,400		
						วันที่ส่งงวด		24 ก.พ.54	10 มี.ค.54	24 มี.ค.54	12 เม.ย.54	25 เม.ย.54	11 พ.ค.54	22 พ.ค.54	10 มิ.ย.54
4	บ้านแฝดแปลง 43-44	ช่างสวนชาย	24 ม.ค.54	25 มี.ย.54	1,212,000	242,400	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	242,400		
						วันที่ส่งงวด		24 ก.พ.54	10 มี.ค.54	24 มี.ค.54	12 เม.ย.54	25 เม.ย.54	11 พ.ค.54	22 พ.ค.54	10 มิ.ย.54
5	บ้านแฝดแปลง 21-22	ช่างสวนชาย	24 ม.ค.54	25 มี.ย.54	1,212,000	242,400	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	242,400		
						วันที่ส่งงวด		24 ก.พ.54	10 มี.ค.54	24 มี.ค.54	12 เม.ย.54	25 เม.ย.54	11 พ.ค.54	22 พ.ค.54	10 มิ.ย.54
6	บ้านแฝดแปลง 18-19	ช่างสวนชาย	24 ม.ค.54	25 มี.ย.54	1,212,000	242,400	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	242,400		
						วันที่ส่งงวด		24 ก.พ.54	10 มี.ค.54	24 มี.ค.54	12 เม.ย.54	25 เม.ย.54	11 พ.ค.54	22 พ.ค.54	10 มิ.ย.54
7	บ้านแฝดแปลง 34-35	ช่างสวนชาย	24 ม.ค.54	25 มี.ย.54	1,212,000	242,400	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	242,400		
						วันที่ส่งงวด		24 ก.พ.54	10 มี.ค.54	24 มี.ค.54	12 เม.ย.54	25 เม.ย.54	11 พ.ค.54	22 พ.ค.54	10 มิ.ย.54
8	บ้านแฝดแปลง 41-42	ช่างสวนชาย	24 ม.ค.54	25 มี.ย.54	1,212,000	242,400	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	242,400		
						วันที่ส่งงวด		24 ก.พ.54	10 มี.ค.54	24 มี.ค.54	12 เม.ย.54	25 เม.ย.54	11 พ.ค.54	22 พ.ค.54	10 มิ.ย.54
9	บ้านแฝดแปลง 8-9	ช่างสวนชาย	24 ม.ค.54	25 มี.ย.54	1,212,000	242,400	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	242,400		
						วันที่ส่งงวด		24 ก.พ.54	10 มี.ค.54	24 มี.ค.54	12 เม.ย.54	25 เม.ย.54	11 พ.ค.54	22 พ.ค.54	10 มิ.ย.54
10	บ้านแฝดแปลง 10-11	ช่างสวนชาย	24 ม.ค.54	25 มี.ย.54	1,212,000	242,400	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	121,200	242,400		
						วันที่ส่งงวด		24 ก.พ.54	10 มี.ค.54	24 มี.ค.54	12 เม.ย.54	25 เม.ย.54	11 พ.ค.54	22 พ.ค.54	10 มิ.ย.54

รูปที่ 3.9 ตัวอย่างรูปแบบตารางรายการสัญญาและบันทึกการส่งงวดงานของ

โครงการบ้านแสนสุข									
ลำดับ	วันที่	แปลงที่	ชื่อลูกค้า	รายการ	จำนวนเงิน	รวมเงิน	เลขที่ใบรับ	เลขที่เช็ค	สรุปยอดครบเดือน
664	04/01/2555	6	นางศรดาเรือง มธุระ	ค่างาน (9)	11,111	21,333,412	D42555	เงินโอนเข้าบัญชี	
665	04/01/2555	17	นายวิชัย สวัสดิ์	ค่างาน (1)	11,111	21,344,523	D11111	เงินโอนเข้าบัญชี	
666	04/01/2555	24	นางสมศรี แซ่แต้	ค่างาน (9)	11,111	21,355,634	D22222	เงินโอนเข้าบัญชี	
667	04/01/2555	1	น.ส.โสภา สยาม	ค่างาน (1)	11,111	21,366,745	D12425	เงินโอนเข้าบัญชี	
668	04/01/2555	13	นายพงษ์ สุมาใจ	ค่างาน (9)	11,111	21,377,856	D45555	เงินโอนเข้าบัญชี	
669	04/01/2555	19	นางละอิม อิ่มอ่วม	ค่างาน (9)	11,111	21,388,967	D64546	เงินโอนเข้าบัญชี	
670	04/01/2555	50	นายศักดิ์ชัย ทองดี	ค่างาน (2)	11,111	21,400,078	D55555	เงินโอนเข้าบัญชี	
671	04/01/2555	47	นางเย็นใจ อุดรรอด	ค่างาน (9)	11,111	21,411,189	D01235	เงินโอนเข้าบัญชี	
672	05/01/2555	42	น.ส.สิริ สว่างพ	ค่างาน (9)	11,111	21,422,300	D12355	เงินโอนเข้าบัญชี	
673	05/01/2555	36	นายวิฑานา ชีวนะ	ค่างาน (2)	11,111	21,433,411	D87945	เงินโอนเข้าบัญชี	
674	05/01/2555	27	นายศักดิ์ วัฒนชาติ	ค่างาน (9)	11,111	21,444,522	D13543	เงินโอนเข้าบัญชี	
675	05/01/2555	22	นายสมพงษ์ รุ่งเรือง	ค่างาน (9)	11,111	21,455,633	D54344	เงินโอนเข้าบัญชี	
676	05/01/2555	11	นายฤทธิ ฤกษ์ดี	ค่างาน (9)	11,111	21,466,744	D13542	เงินโอนเข้าบัญชี	
677	06/01/2555	9	นางปลา พรหมชัย	จล (1)	2,000	21,468,744	D15674	เงินสด	
678	06/01/2555	5	นายสรร สว่างสรรค	ค่างาน (2)	11,111	21,479,855	D24531	เงินโอนเข้าบัญชี	
679	06/01/2555	25	น.ส.สิริ สว่างงาม	ค่างาน (8)	11,111	21,490,966	D15455	เงินโอนเข้าบัญชี	
680	06/01/2555	13	นายแดง ดาวงค์	ค่างาน (9)	11,111	21,502,077	D78789	เงินโอนเข้าบัญชี	
681	07/01/2555	21	นายณัฐ รงสอน	ค่างาน (9)	11,111	21,513,188	D33131	เงินโอนเข้าบัญชี	

รูปที่ 3.10 ตัวอย่างรูปแบบรายงานรายรับรายเดือนของโครงการ

— ผู้รับเหมาหลายรายก่อสร้างแต่ละบล็อก โดยผู้รับเหมาแต่ละรายรับงานแต่ละส่วน เช่น รายแรกรับงาน โครงสร้างพื้นฐานประเภทบีกฝั่งตอกเข็ม ส่วนผู้รับเหมาอีกรายรับงานไฟฟ้า เป็นต้น

รายละเอียดการรับเหมาเหล่านี้จะระบุในสัญญาการก่อสร้างที่ทำกับผู้รับเหมาในแต่ละงาน

- การรับเหมาก่อสร้างบ้านแบบเดียวกันจะแบ่งงวดงานเหมือนกัน เท่ากัน สำหรับผู้รับเหมาทุกราย

- ราคาค่าจ้างและการชำระเงินค่าจ้าง รายละเอียดของงานแต่ละงวด และร้อยละของค่าจ้างทั้งหมดที่จะได้จากการก่อสร้างงานในงวดนั้น ๆ จะระบุในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง ดังตัวอย่างในรูปที่ 3.11 รวมทั้งมีเอกสารแนบท้ายเป็นตารางระบุงวดงานและค่าจ้างของแต่ละงวด ดังตัวอย่างในรูปที่ 3.12

- หากมีกรณีที่ผู้รับเหมาขอขึ้นค่าจ้างระหว่างการก่อสร้าง เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น เช่น ราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นมาก จะขึ้นราคาในงวดที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง และระบุราคาค่าจ้างใหม่ในใบแนบท้ายสัญญา

- ในกรณีที่ผู้รับเหมาทีมงาน ทางโครงการจะหาผู้รับเหมารายอื่นมาดำเนินการต่อ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในส่วนที่เหลือ โดยทำสัญญาก่อสร้างอิงจากสัญญาของผู้รับเหมาเดิม ระบุวงจงบานก่อสร้างที่ผู้รับเหมารายต่อไปจะต้องสร้าง และบันทึกหมายเหตุไว้ในตารางรายงานผู้รับเหมาโครงการว่าผู้รับเหมาเดิมทำงานไว้ถึงงวดดังกล่าวแล้วทำงาน

3. ราคาจ้างและการชำระเงินค่าจ้าง โครงการ ศรีพูนสุข (หรือสหพัฒน์) บ้านแฝด 2 ชั้น	
3.1 ทั้งสองฝ่ายตกลงราคาจ้างเหมา เป็นเงิน ██████████ จำนวน 2 ห้อง และ รั้วข้าง	
ด้านซ้าย - ด้านหลัง จำนวน 36 ตารางเมตร ราคามตรละ ████████ บาท เป็นจำนวนเงิน ██████████	
██████ คู่งนี้ รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น ██████████	
3.2 ผู้ว่าจ้างตกลงชำระค่าจ้างให้ผู้รับจ้างตามผลงานและเงื่อนไขดังนี้	
งวดที่ 1	20% งานปักค้ำ, คอกขี้ม, คัดขี้ม, ทำฐานรากขุดค่อม, คานคอดิน, เสาชั้นสอง, เติมนระบบสุขาภิบาลชั้นล่าง, เเทพื้นชั้นล่าง, ฝังถังบำบัด
งวดที่ 2	10% งานคานชั้นสอง, เสาชั้นสอง, วางแผ่นพื้นถ้ำเร็ว, เทคอนกรีตทับหน้า, เทพื้นห้องน้ำชั้นสอง
งวดที่ 3	10% งานโครงสร้างคาน, ทาสีกันสนิมและทาสีน้ำมันทับ 1 เที่ยว, วางแผ่นสะท้อนความร้อน, มุงหลังคา, ติดตั้งไม้จริงชาย, ปิดผนึก
งวดที่ 4	10% งานติดตั้งทวน, ก่ออิฐค้ำ, เทเอ็นทับหลัง, เติมนระบบประปา, สุขภิบาล, เทพื้นโรงรถ, เเทพื้นซั๊กข้าง
งวดที่ 5	10% งานฉาบปูน, งานโครงสร้างภายใน, ภายนอก, ปูกระเบื้องห้องน้ำ, เดินสายไฟฝังล๊อค, งานกรุ ไม้เฒอว่า
งวดที่ 6	10% งานปูกระเบื้องพื้น, ประบียง งาน โครงสร้างรั้วชาย-ขวาและหลัง, ทำรั้วรอบบ้าน, ติดรั้วและประตู, วางท่อระบายน้ำรอบบ้าน- บ่อพักประปาภายนอก, งานทาสีรองพื้น
งวดที่ 7	10% ทาสีจริง, ทั้งภายนอก ภายใน, ติดตั้งบานประตูพร้อมอุปกรณ์, งานกระจกอลูมิเนียม
งวดที่ 8	20% งานติดตั้งสุขภัณฑ์พร้อมอุปกรณ์, ติดตั้งถังสำรองน้ำ, งาน ไฟฟ้า + อุปกรณ์ไฟฟ้า, ติดสายเมน, เก็บเศษวัสดุ, งานทำความสะอาดทั้งหมด, เก็บที่, ติดป้ายเลขที่, ติดถนนดิน, ปรับหน้าดิน, ติดเบอร์ดูแลง, ปิดล็อคส่งมอบโครงการรั้วชาย-ขวา และหลัง ให้แล้วเสร็จ

รูปที่ 3.11 ตัวอย่างการแบ่งวงจงบานก่อสร้างในสัญญาก่อสร้าง

2. การส่งวงจงบานก่อสร้าง

ในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างจะระบุเพียงวันที่เริ่มต้นก่อสร้าง และวันที่งานต้องแล้วเสร็จ แต่ไม่ระบุวันส่งงานแต่ละงวด ผู้รับเหมาจะเป็นผู้ส่งวงจงบานก่อสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จตามรายการก่อสร้างในแต่ละงวด โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

1) ขอรับใบส่งวงจงบานจากฝ่ายขาย ซึ่งใบส่งวงจงบานจะมีข้อมูลดังต่อไปนี้

● รายละเอียดการส่งวงจงบาน

รายละเอียดการส่งวงจงบานประกอบด้วย

- ชื่อผู้รับผิดชอบงาน
- แบบบ้านที่สร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ที่สร้างงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โครงการศรีบุญสุข (เคหะสถานพัฒนา)

ตารางเบิกงวดงาน

ต้นฉบับ

แผนก่อสร้างบ้านเคหะ (ค.ศ.อ.) 2 ชั้น แปลงที่ 1, 2 จำนวน 2 หลัง
 ราคารวมทำสัญญาเป็นจำนวน ████████ บาท

งวดที่	รายการ	ยอดเบิก%	จำนวนเงิน	หักประกัน ค่างาน 3%	หัก ณ. ที่จ่าย 3%	คงเหลือ
งวดที่ 1	งานปักหลัก, ลอกเข็ม, ตีคเข็ม, ทำฐานรากชุดค่อม่อ, ลานดิน, เสาเข็มค้ำ, เดินระบบสุขาภิบาลชั้นล่าง, เทพื้นชั้นล่าง ฝังถังบำบัด	20%	██████████			██████████
งวดที่ 2	งานคานาชั้นสอง, ผนังชั้นล่างเสร็จ, เทคอนกรีตชั้นหน้า ทำถาวรห้องสำหรับโครงการหลังคา ทำบันได, เทพื้นห้องน้ำ ชั้นสอง	10%	██████████			██████████
งวดที่ 3	งานโครงสร้างหลังคา, มุงหลังคา, ทาสีกันสนิมและทาสีน้ำมัน กับ 1 เทียว, วางแผ่นตะกั่วเคลือบรอน, มุงหลังคา, ตัดสิ่งซึ่งชาย ปิดถนน	10%	██████████			██████████
งวดที่ 4	งานลี้วงกบ, ก่ออิฐผนัง, เทเสาเข็มหลัง, เดินระบบประปา สุขาภิบาล, เทพื้นโรงจอดรถ, เทพื้นฉาบ	10%	██████████			██████████
งวดที่ 5	งานฉาบปูน, งานโครงสร้างภายใน, ฉาบนอก, เดินสายไฟฟ้า, ค้ำบล็อค, ปูกระเบื้องห้องน้ำ, งานกรุไม้เคอร์ว	10%	██████████			██████████
งวดที่ 6	ปูกระเบื้องพื้นทั่วไป, ปูกระเบื้องกระเบื้อง, โครงสร้างรั้วซ้าย-ขวา และหลัง, ทำรั้วรอบบ้าน, ตัดสิ่งรั้ว และประตูหน้าบ้าน, วางท่อระบายน้ำรอบบ้าน, งานประปาภายนอก, งานทาสีรองพื้น	10%	██████████			██████████
งวดที่ 7	ทาสีจริง 1,2 เทียว, ผนังภายนอก-ภายใน, ตัดสิ่งภายนอกพร้อม อุปกรณ์, งานกระเบื้องห้องน้ำ	10%	██████████			██████████
งวดที่ 8	งานติดตั้งสุขภัณฑ์พร้อมอุปกรณ์, ติดตั้งถังน้ำร้อน, งานไฟฟ้า และอุปกรณ์ ไฟฟ้า, ติดสายเมน, เก็บขนวัสดุ, งานทำความสะอาด สะอาดทั้งหมด, เก็บงานสี, ติดป้ายเลขที่, ติดหมอนที่คืน ปรับหน้าดิน, ติดมอเตอร์กุญแจ, ปิดบล็อคประตู งานโครงสร้างรั้วซ้าย-ขวา และหลัง เสร็จเรียบร้อย	20%	██████████			██████████
	รวม	100%	██████████			██████████

หมายเหตุ รวมรั้วข้างหลังซ้าย-ขวาเป็นจำนวนเงิน ████████ บาท รวมอยู่ในงวดที่ 8

รูปที่ 3.12 ตัวอย่างใบแนบท้ายสัญญาระบุรายละเอียดและค่าจ้างของงานในแต่ละงวด

- แปลงที่สร้าง
- จำนวนหลังที่สร้าง
- งวดที่ต้องการส่งงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- รายละเอียดในงวดงานก่อสร้าง
- ลายมือชื่อผู้รับเหมาที่ส่งงาน
- รายละเอียดการนัดตรวจงาน
 - รายละเอียดการนัดตรวจงานประกอบด้วย
 - วันที่ส่งงาน
 - วันที่นัดผู้ตรวจงาน
 - ความเห็นผู้ตรวจงาน
 - ยอดเงินค่าจ้างในงวดนี้
 - ยอดประกันที่หักออกจากยอดเงินค่าจ้าง
 - ค่าวัสดุที่หักไว้
 - ค่าทำงานล่าช้า
 - ค่าใช้จ่ายอื่นที่หักไว้
 - ยอดคงเหลือเบิกทั้งหมด

ผู้รับเหมาจะกรอกใบส่งงวดงานในส่วนรายละเอียดการส่งงวดงาน แล้วลงลายมือชื่อส่งให้ทางฝ่ายขาย ทางฝ่ายขายจะตรวจรายละเอียดที่กรอก และกรอกรายละเอียดยอดเงินที่เบิกในงวดนั้น ๆ ยอดเงินประกันซึ่งจะหักออก ร้อยละ 3 ของค่าจ้างในงวดดังกล่าว ค่าทำงานล่าช้าตามที่ระบุไว้ในสัญญา (เฉพาะงวดสุดท้ายในกรณีที่สร้างบ้านเสร็จช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา) และนัดผู้ตรวจงานพร้อมช่างผู้รับเหมา เพื่อตรวจรับงาน และระบุวันนัดหมายลงในแบบฟอร์มตัวอย่างใบส่งงวดงานแสดงในรูปที่ 3.13

2) เมื่อผู้ตรวจงานตรวจงานก่อสร้างและกรอกความคิดเห็นพร้อมลงลายมือชื่อและวันที่ตรวจงานเรียบร้อยแล้ว และส่งใบส่งงวดงานคืนให้ฝ่ายขาย ทางฝ่ายขายจะส่งใบส่งงวดงานก่อสร้างให้ทางโครงการ

3) เมื่อได้รับใบส่งงวดงานก่อสร้างจากฝ่ายขาย เจ้าหน้าที่โครงการจะกรอกค่าวัสดุในส่วนที่ผู้รับเหมาให้ทางโครงการจัดหาให้ (เนื่องจากทางบริษัทมีร้านขายอุปกรณ์ก่อสร้างในเครือ) ซึ่งจะนับเป็นต้นทุนของบ้านและที่ดินแปลงนั้น และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าอุปกรณ์ เช่น รถเข็น รถปรับหน้าดิน ที่ทางผู้รับเหมาให้ทางโครงการจัดหา (เช่า) ให้ และคำนวณหักค่าประกันค่าวัสดุ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และค่าปรับ ออกจากยอดเงินในงวดนั้น กรอกรายละเอียดคงเหลือที่เบิก และส่งให้ผู้จัดการโครงการลงชื่ออนุมัติ

4) ผู้จัดการโครงการตรวจสอบความถูกต้องและลงชื่ออนุมัติใบส่งงวดงานก่อสร้าง เพื่อให้ทางฝ่ายการเงินชำระเงินแก่ผู้รับเหมาต่อไป

5) ใบส่งงวดงานก่อสร้างที่ดำเนินการเรียบร้อยแล้วจะเก็บอยู่ในแฟ้มเก็บใบส่งเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

งวดงานก่อสร้างที่สำนักงานบริษัท

บริษัท ฮาร์.ที.เค. เรียบเอสเตท จำกัด
 ๑๑๘ ถนนสุขุมวิท ตำบลถนนสุขุมวิท อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี
 โทร.๐๓๕-๓๖๑๕-๓ มืถลือ, 0๒6-8๔7-8666

เขียน ผู้จัดการโครงการ
 เรือง ขอส่งงวดงานก่อสร้าง

วันที่ ๑๑ พ.ย. ๖๔

ข้าพเจ้า [Redacted] ได้ทำการก่อสร้าง [Redacted] แปลงที่ ๒๒-๓๘
 จำนวน ๑ หลัง บัดนี้ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จตามงวดงานแจ้งของงานในงวดที่ ๑ โดยมีรายละเอียด
 การก่อสร้างดังนี้

1. งานโครงสร้าง
2. ทาสีผนัง
3. งานประตูปิดหน้าต่าง
4. งานปูพื้น
5. ติดตั้งโคมไฟ

ขอแสดงความนับถือ

วันที่ส่งงาน [Redacted] จึงขอมีผู้ตรวจงานมาตรวจรับวันที่ [Redacted]
 ความเห็นผู้ตรวจงาน [Redacted] ภายใต้งาน [Redacted] ให้ใช้เงิน [Redacted] ของนาย [Redacted]
 [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted] [Redacted]

ขอหักเงินงวดนี้ ๑๑๑ - [Redacted] บาท
 หักยอดประกัน ๑๑ - [Redacted] บาท
 หักค่าวัสดุ [Redacted] บาท
 หักค่าทำงานค่าทำ [Redacted] บาท
 หักอื่นๆ ๑๑๑๑ - [Redacted] บาท
 คงเหลือยอดเงินที่เบิกในงวดนี้ [Redacted] บาท

ผู้ควบคุมงาน [Redacted] ผู้ตรวจงาน [Redacted]
 วันที่ 12 พ.ย. ๖๔

รูปที่ 3.13 ตัวอย่างใบส่งงวดงานก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3. การส่งมอบงาน

หลังจากงานก่อสร้างแล้วเสร็จ ผู้รับเหมาจะต้องส่งมอบงานแก่โครงการ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการส่งมอบงาน มีดังต่อไปนี้

- ในกรณีการก่อสร้างบ้านจัดสรร หลังก่อสร้างเสร็จและผู้รับเหมาส่งงานงวดสุดท้ายแล้ว ผู้ซื้อต้องตรวจรับงานก่อนรับส่งมอบบ้าน หากผู้ซื้อยังไม่พอใจ ทางผู้รับเหมาจะต้องแก้ไขจนกว่าจะพอใจ ซึ่งหากมีการแก้ไขทางโครงการจะบันทึกในใบส่งมอบงานอย่างไม่เป็นทางการ (เช่น ใช้ดินสอเขียนเพื่อลบออกในภายหลัง หรือจดในกระดาษ โน้ตติดไว้ว่ารอกการแก้ไข) การแก้งานก่อสร้างไม่ได้มีกำหนดระยะเวลา แต่ทางโครงการมีอำนาจที่จะเร่งผู้รับเหมาหากเห็นว่างานล่าช้า เมื่อผู้ซื้อตรวจรับงานและรับส่งมอบงานแล้ว จึงจะทำสัญญาซื้อขายโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป

- ในกรณีการก่อสร้างสาธารณูปโภค ทางโครงการจะตรวจรับงาน และหากงานก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานตามที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้รับเหมาจะต้องแก้ไขจนได้งานก่อสร้างที่ทางโครงการพอใจ จึงจะรับมอบงาน

- หากส่งมอบงานล่าช้ากว่าวันที่ระบุในสัญญา ผู้รับเหมาจะต้องจ่ายค่าปรับเป็นรายวัน ตามที่ระบุในสัญญา

4. การซ่อมแซมในระยะประกัน

งานก่อสร้างบ้านจัดสรรและสาธารณูปโภคส่วนกลางจะมีระยะประกันตามที่ระบุในสัญญา โดยการประกันคุณภาพ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ทางโครงการจะหักเงินประกันคุณภาพงานจากผู้รับเหมาไว้ร้อยละ 3 จากการจ่ายเงินผู้รับเหมาในแต่ละงวด ในระยะประกัน หากพบข้อบกพร่องหรือความเสียหายที่เกิดจากการก่อสร้าง โครงการจะติดต่อผู้รับเหมาที่ทำงานก่อสร้างชิ้นนั้น ซึ่งผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบซ่อมแซมให้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

- หากผู้รับเหมาไม่รับผิดชอบซ่อมแซมให้ หรือโครงการติดต่อผู้รับเหมาไม่ได้ โครงการจะจัดหาจัดหาช่างเพื่อซ่อมแซมบ้าน และไม่คืนเงินประกันให้ผู้รับเหมาเมื่อหมดระยะประกัน

- หากไม่มีการซ่อมแซม หรือผู้รับเหมารับผิดชอบต่อซ่อมแซมให้เมื่อแจ้งซ่อม เมื่อหมดระยะประกัน โครงการจะคืนเงินประกันให้ผู้รับเหมา

นอกจากกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างดังกล่าว ยังมีกระบวนการที่เกี่ยวข้องเฉพาะการสร้างบ้านจัดสรร ได้แก่ การเลือกแบบกระเบื้องพื้นและผนัง และการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืบงานก่อสร้าง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การเลือกแบบกระเบื้องพื้นและผนัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารประกอบการก่อสร้าง ถูกคำสั่งสามารถเลือกแบบกระเบื้องสำหรับผนังและพื้นได้ โดยมีราคาไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

1) เมื่อใกล้งวดการก่อสร้างที่จะต้องมีการทำพื้นและผนัง ทางโครงการจะนัดผู้ซื้อเพื่อเลือกรายละเอียดและแบบกระเบื้องสำหรับพื้นและผนัง เช่น หากงานพื้นและผนังจะทำในงวดที่ 7 ทางโครงการอาจนัดผู้ซื้อในช่วงปลายงวดที่ 6 เป็นต้น

2) ในวันนัด ผู้ซื้อจะต้องมาพูดคุยตกลงกับฝ่ายผู้รับเหมาและฝ่ายขายเพื่อเลือกแบบกระเบื้องสำหรับพื้นและผนัง ในโครงการที่ผ่านมา ทางโครงการไม่กำหนดแบบกระเบื้องให้เลือก แต่ให้ลูกค้าตกลงกับผู้รับเหมาเอง ซึ่งถ้ากระเบื้องที่เลือกถูกกว่ามาตรฐานที่กำหนด ก็จะลดราคาให้ลูกค้าตามส่วน อย่างไรก็ตาม ปัญหาที่เกิดขึ้นได้แก่ ผู้รับเหมาแต่ละรายมีกระเบื้องให้เลือกไม่เหมือนกัน และลูกค้าบางรายต้องการกระเบื้องแบบที่ผู้รับเหมาที่สร้างบ้านหลังนั้นไม่มี ดังนั้น ในโครงการต่อ ๆ ไป ทางโครงการจะมีแบบมาตรฐานให้เลือกจำนวนหนึ่ง แต่หากผู้ซื้อไม่ต้องการใช้กระเบื้องแบบที่มีให้เลือก ก็สามารถซื้อกระเบื้องแบบที่ต้องการมาให้ทางโครงการได้ โดยจะหักค่ากระเบื้องที่บวกไว้ในราคาขายบ้านออก อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะหักราคากระเบื้องออกก็จะไม่ลดในส่วนของค่าจ้างก่อสร้างที่โครงการต้องจ่ายให้ผู้รับเหมา เพราะถือเป็นการเหมาจ่าย

3) หลังจากผู้ซื้อเลือกยี่ห้อ รุ่น และสีกระเบื้องสำหรับพื้นและผนังได้แล้ว ฝ่ายขายจะเป็นผู้บันทึกข้อมูลดังกล่าวลงในแบบฟอร์มและเก็บไว้ในแฟ้มข้อมูลลูกค้าเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป แบบฟอร์มรายละเอียดกระเบื้องพื้นและผนังแสดงดังรูปที่ 3.14

2. การขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้าง

ในระหว่างการก่อสร้าง ผู้ซื้อสามารถขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้างได้ เช่น ขอไม่กั้นห้องตามแบบที่มีการกั้นห้อง หรือขอกั้นห้องเพิ่ม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ทางโครงการ ไม่ได้ระบุระยะเวลาที่ผู้ซื้อจะสามารถขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้าง แต่การขอดังกล่าว จะต้องทำก่อนที่งานก่อสร้างส่วนนั้นเริ่ม กล่าวคือ ต้องขอในระยะเวลาที่ยังสามารถทำได้โดยไม่ต้องรื้อถอนส่วนที่สร้างไปแล้ว

2) ในการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้าง ผู้ซื้อจะต้องพูดคุยกับผู้รับเหมา และหัวหน้าฝ่ายขายเพื่อให้พิจารณาความเป็นไปได้และตกลงรายละเอียด รวมทั้งราคา หัวหน้าฝ่ายขายจะเป็นผู้ประเมินราคา เมื่อได้รายละเอียดและราคาที่ลูกค้าต้องชำระเพิ่ม (ในกรณีที่เป็นการต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงที่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม) หรือราคาที่ต้องคืนให้ลูกค้า (ในกรณีที่เป็นการคืนงาน) และพิมพ์ใบรายการ ตัวอย่างแบบฟอร์มขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติมหรือคืนงานก่อสร้างแสดงดังรูปที่ 3.15 เป็นตัวอย่างในกรณีการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติมงานก่อสร้าง และรูปที่ 3.16 เป็นตัวอย่างในกรณีการขอคืนงานก่อสร้าง ใบรายการมีข้อมูลดังต่อไปนี้

- ประเภทของรายการ เช่น รายการคืนงานก่อสร้าง รายการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติมงานก่อสร้าง

- วันที่ทำรายการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์การใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการกระเบื้องพื้นและผนัง

วันที่ ๑๖/๑๒/๕๕

เลขที่ ๑๓... เลขบ้าน บ้านเลขที่... และโทรฯ...

ลำดับ	รายการ	จำนวน	ชื่อกระเบื้อง	ขนาด
1	งานพื้น	19-0.64		
	พื้นชั้นโถงใต้ถุน	19.00 - กว	ซีเมนต์	๖๕
	พื้นชั้นบน	19.00 - กว	ซีเมนต์	๖๕
	ผนังชั้นล่าง	K		
	ผนังชั้นบน	K		
	ฝ้าเพดาน			
	ประตู			
	หน้าต่าง			
2	หลังคา			
	หลังคาชั้นบน			
	หลังคาชั้นล่าง			
	หลังคาชั้นกลาง			
	หลังคาชั้นบน			
	หลังคาชั้นล่าง			
	หลังคาชั้นกลาง			
	หลังคาชั้นบน			

ผู้จัดทำ: ... ผู้ตรวจ: ... ผู้ควบคุม: ...

รูปที่ 3.14 ตัวอย่างแบบฟอร์มเลือกกระเบื้องพื้นและผนัง

- แบบบ้าน
- เลขที่แปลง
- ชื่อลูกค้า
- ชื่อผู้รับเหมา
- ชื่อพนักงานผู้สร้างใบรายการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการเปลี่ยนแปลงแก้ไขงานก่อสร้างบ้านพักโครงการศรีบุญชู				ชุดที่ 1	วันที่	30/8/54
บ้านเลขที่ 2 ซอย จตุรถ 2 ซีน					แปลงที่	3
ลูกจ้าง	[REDACTED]				ผู้รับเหมา	จ.วิระ
พนักงาน	[REDACTED]				ผู้คุมงาน	
รายการที่	ขอบเขตงาน	ปริมาณงาน		ราคาหน่วย	มูลค่างานเพิ่ม	
		จำนวน	หน่วย			
	ทั่วไป					
2	ติดตั้งสายไฟระบบไฟฟ้าขึ้นบนชั้นหลังคาของอาคารในกรณีติดตั้งสายไฟระบบ	1	งาน			[REDACTED]
	ติดตั้งสายไฟให้ครบถ้วนสมบูรณ์					
3	ติดตั้งประตูเหล็กบานข้างบ้านซึ่งกำลังดำเนินการลงมือทำ	25	ตรม.	[REDACTED]		[REDACTED]
4	ติดตั้งสายไฟระบบไฟฟ้าที่ช่างงานปูซีเมนต์	4	ตรม.			[REDACTED]
		รวมเป็นยอดให้คิดเงินลูกจ้างทั้งหมด				
ข้าพเจ้า นาย [REDACTED] ผู้รับเหมา นาย [REDACTED] ลูกจ้าง นาย [REDACTED] ลูกจ้าง นาย [REDACTED] ลูกจ้าง นาย [REDACTED] ลูกจ้าง						

รูปที่ 3.15 ตัวอย่างรายการขอต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง

รายการติดตั้งงานก่อสร้างบ้านพักโครงการศรีบุญชู				ชุดที่ 1	วันที่	17/10/54
บ้านเลขที่ 2 ซอย จตุรถ 2 ซีน					แปลงที่	3
ลูกจ้าง	[REDACTED]				ผู้รับเหมา	จ.วิระ
พนักงาน	[REDACTED]				ผู้คุมงาน	
รายการที่	ขอบเขตงาน	ปริมาณงาน		ราคาหน่วย	(มูลค่างานต่อ)	
		จำนวน	หน่วย			
	ทั่วไป					
1	ติดตั้งระบบไฟฟ้าภายใน					[REDACTED]
		รวมเป็นยอดให้คิดเงินลูกจ้างทั้งหมด				
ลูกจ้าง/พนักงานที่.....เดือน.....พ.ศ..... ลงชื่อ.....ผู้รับเหมา/ผู้คุมงาน ลงชื่อ.....ลูกจ้าง..... ลงชื่อ.....ผู้รับเหมา ลงชื่อ.....ผู้ควบคุมงาน						

รูปที่ 3.16 ตัวอย่างรายการขอคืนงานก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นับผูกมัดให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ชื่อผู้ร่วมงาน
- ขอบเขตงาน
- ราคาต่อหน่วย
- มูลค่า (เพิ่มหรือลด แล้วแต่กรณี)
- รายละเอียดการชำระเงิน
- ลายมือชื่อผู้ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม การกรอกข้อมูลอาจไม่ครบถ้วนทุกช่อง ดังปรากฏในเอกสารตัวอย่าง และในทางปฏิบัติ ก็ไม่ได้มีการลงชื่ออนุมัติอย่างเป็นทางการ เนื่องจากหลังจากที่พูดคุยกับหัวหน้าฝ่ายขาย และตกลงราคาได้แล้ว ก็ถือว่าสามารถดำเนินการได้ เอกสารการขอเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะเก็บไว้ในแฟ้มข้อมูลลูกค้า ที่สำนักงานบริษัท

ในการประเมินราคาค่าใช้จ่าย หากเป็นงานที่มีค่าใช้จ่ายเพิ่ม หัวหน้าฝ่ายขายจะประมาณราคาทางโครงการต้องชำระเพิ่มแก่ผู้รับเหมา และบวกกำไรสำหรับทางโครงการ รวมเป็นค่าใช้จ่ายที่ถูกตัดต้องชำระเพิ่ม ซึ่งจะแสดงในแบบฟอร์มดังกล่าว ส่วนราคาที่ต้องจ่ายให้ผู้รับเหมา จะบันทึกแยกในบัญชีรายจ่ายอีกส่วนของบริษัท และไม่ได้บันทึกเพิ่มเติมเป็นใบแนบท้ายสัญญา ส่วนกรณีที่เป็นการคืนงาน ก็จะประเมินราคาที่จะลดให้ลูกค้า แต่จะไม่มีผลกับค่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง ค่าจ้างรับเหมาก่อสร้างที่ต้องจ่ายให้ผู้รับเหมาจะไม่ลดลง

3) หากมีกรณีที่มีการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้างไปแล้ว แต่ผู้ซื้อไม่สามารถจ่ายเงินตามงวดได้ และโดนยึดบ้านคืน หากการเปลี่ยนแปลงตามคำร้องนั้นยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง ก็จะยกเลิกคำร้อง แต่ถ้าดำเนินการไปแล้ว ก็จะคงไว้ตามนั้น ไม่รี้อแก้ไขใหม่ เมื่อมีลูกค้ารายต่อไปของจอก็จะแจ้งให้ลูกค้าทราบถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และราคาขายบ้านแปลงนั้นก็จะคำนวณโดยรวมค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากการเปลี่ยนแปลงด้วย

3.3.3 การซื้อขาย การดูแลหลังการขาย


ขั้นตอนการซื้อขาย และการดูแลหลังการขาย จะประกอบด้วยกระบวนการในการจองทำสัญญาจะซื้อจะขาย ผ่อนคาวน ทำสัญญาซื้อขาย (โอน) และการแจ้งซ่อมในระยะประกัน โดยมีรายละเอียดในแต่ละกระบวนการ ดังต่อไปนี้

1. การจอง

การจองบ้านจัดสรรในโครงการ มีขั้นตอนและเงื่อนไขต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1) ผู้จองเลือกแปลงและแบบบ้านที่ต้องการ โดยดูจากผังที่ดินโครงการและแบบบ้านที่ติดไว้ในโครงการ ซึ่งจะแสดงแปลงที่ดินที่ว่างและแปลงที่ดินที่จองแล้ว จากนั้นผู้จองจะแจ้งพนักงานฝ่ายขาย พนักงานฝ่ายขายจะทำเครื่องหมายที่แปลงที่ดินที่เลือกเพื่อแสดงว่าแปลงที่ดินนั้นถูกจองแล้ว และขอเอกสารยืนยันตัวตน ได้แก่ บัตรประชาชน (ซึ่งพนักงานฝ่ายขายจะทำสำเนาเก็บเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไว้) และสำเนาทะเบียนบ้าน สำหรับสำเนาทะเบียนบ้าน สามารถนำมาให้ในวันที่ทำสัญญาได้
จากนั้น พนักงานฝ่ายขายจะเป็นผู้กรอกใบจองที่ดินและบ้านซึ่งจะแบ่งเป็นรายละเอียดการจอง
เงื่อนไขการชำระเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ดังตัวอย่างใบจองรูปที่ 3.17 และมีรายละเอียดดังนี้



บริษัท อาร์ท.ที.เค. เวียดนามอสังหาฯ จำกัด
628 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันใต้ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โทร. (02) 341-642-3, 628-547-9666

ใบจองที่ดินและบ้าน
นันทวนสุข (เกร็ดสุภาลัย)

รายละเอียดการจอง

เลขที่ใบจอง 104	วันที่จอง 28 กรกฎาคม 2554	กำหนดวันทำสัญญา 20 สิงหาคม 2554
ชื่อผู้จอง		เลขที่โฉนดประชาชน
ที่อยู่		โทรศัพท์ 081
ที่โรงเรียน		โทรศัพท์
ที่อยู่สำนักงาน		
โทรศัพท์มือถือ 4	แฟกซ์ (FAX)	E-mail
จองที่ดินแปลงที่ 52 โซน A <input checked="" type="checkbox"/> จอมพล		เนื้อที่ 48 ตารางวา
ที่ดินเดิมแปลงที่ - โซน - <input type="checkbox"/> หัวหมาก		ขนาดวงละ 15,000 บาท
บ้านแบบ บ้านแฝด 2 ชั้น		โฉนดที่ดิน - ทาวเฮ้าส์
รวมเงินเงินที่รับ		ค่างวดวงละ - บาท

เงื่อนไขการชำระเงิน

ค่าเช่าบ้าน 15%	เงินจอง 10,000 บาท	เงินทำสัญญา 40,000 บาท
ชำระเงินดาวน์ 12 งวด	งวดละ 12,000 บาท	รวมจำนวนเงินที่ชำระค่าจอง 2,000 บาท
กำหนดชำระเงินดาวน์งวดวันที่ 20 ของเดือน	เริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2554 ถึงวันที่ 20 สิงหาคม 2555	
ดอกเบี้ยเงินกู้ประจำงวดรับโอนกรรมสิทธิ์		
ค่าบริการสภาพขณะของหมู่บ้าน		
ค่างวดวงละ 15 บาท/เดือน/3 ปี	เงินต้น 24,300 บาท	จำนวนคืนโดยดอกเบี้ยร้อยละ

เงื่อนไขอื่นๆ

ลำดับที่	รายการ	จำนวน	ลงชื่อ	ผู้จอง
1	เงินที่นำมาขึ้นเงิน ขนาด 2000 สิทธิ์ (เงิน)	1		ผู้จอง
2	เป็นค่า (เครื่อง หรือคิดสิ่ง)	1		ผู้จอง

หมายเหตุ 3. ค่าธรรมเนียมค่าโอน 4. ประเด็นเรื่องโครงการ
เงื่อนไขเพิ่มเติม ไม่ผ่านเงื่อนไขการจอง

ลงชื่อ _____ ผู้จอง
ลงชื่อ _____ ผู้จอง
ลงชื่อ _____ ทนาย
ลงชื่อ _____ ผู้ตรวจสอบ

หมายเหตุ 1. ผู้จองต้องชำระค่าสัญญาภายใน 15 วัน หากไม่ชำระถือว่าผู้จองละทิ้งสิทธิ์และต้องชำระดอกเบี้ย
2. กรณีชำระ เงินต้น วงเงินจะลดลงตามงวดเมื่อชำระดอกเบี้ยครบถ้วนแล้ว
3. โปรดนำสำเนาเอกสารจดทะเบียน, สำเนาทะเบียนบ้าน, ทะเบียนสมรส มาในวันทำสัญญาด้วย
4. โฉนดที่ดินอยู่ระหว่างการดำเนินการขอออกโฉนดที่ดินและโฉนดที่ดินราชการ รายละเอียดของโครงการสามารถขอรับดูได้ที่โครงการ
วันที่จองนี้ หากไม่ดำเนินการฟ้องคดีแล้วถือว่าผู้จองยินยอมที่จะชำระหนี้แก่ผู้ขายโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ภายในระยะเวลา 15 วัน นับจาก
วันที่ผู้ขายกรอกใบจองหรือผู้รับจดทะเบียนใบจอง

รูปที่ 3.17 ตัวอย่างใบจอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

● **รายละเอียดการจอง**

แบ่งเป็นส่วนๆของข้อมูลเกี่ยวกับผู้จอง และรายละเอียดของที่ดินที่จอง
ข้อมูลผู้จอง

- รายละเอียดแสดงตัวตนผู้จอง ได้แก่ ชื่อผู้จอง เลขที่บัตรประชาชน
- รายละเอียดการติดต่อ ได้แก่ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ ทั้งที่บ้านและที่ทำงาน หมายเลขโทรศัพท์มือถือ แฟกซ์ และอีเมล

รายละเอียดของที่ดินที่จอง

- แปลงที่ดินที่จอง โชนที่จอง และแบบบ้าน
- ลักษณะแปลงที่ดิน (ที่ธรรมดาหรือที่ห้วมุม)
- เนื้อที่ ราคาที่ดินต่อตารางวา และราคารวมทั้งหมด

รายละเอียดการจองและทำสัญญา

- เลขที่ใบจอง ซึ่งใช้เลขที่แปลงที่ดินเป็นเลขที่จอง และวันที่จอง
- วันนัดหมายทำสัญญา กำหนดโดยผู้จองจะตกลงกับพนักงานฝ่ายขายเพื่อ กำหนดวันที่สะดวกจะมาทำสัญญา โดยอยู่ในช่วงเวลาประมาณไม่เกิน 2 สัปดาห์หลังการจอง

● **เงื่อนไขการชำระเงิน**

ประกอบด้วยรายละเอียดต่าง ๆ ได้แก่

- จำนวนเงินผ่อนค่างวด ค่าจอง ค่าทำสัญญา
- จำนวนงวดที่ชำระเงินค่างวด และจำนวนเงินต่องวด กำหนดชำระเงินค่างวด วันที่เริ่มชำระและวันที่สิ้นสุดการชำระเงิน
- ยอดรวมค่าจอง เงินทำสัญญาและเงินค่างวด
- ยอดคงเหลือที่ชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์
- รายละเอียดค่าบริการสาธารณะของหมู่บ้าน ซึ่งต้องชำระก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

● **เงื่อนไขอื่น ๆ**

ประกอบด้วยรายการของแถม และช่องหมายเหตุ สำหรับใส่ข้อมูลอื่น ๆ

2) หลังกรอกใบจองครบถ้วน ผู้จองลงชื่อเป็นหลักฐาน พนักงานฝ่ายขายจะลงชื่อเป็นผู้รับจอง และพนักงานฝ่ายขายคนอื่น ๆ ในโครงการจะลงชื่อเป็นพยาน ส่วนผู้ตรวจสอบ ซึ่งอาจเป็นผู้รับผิดชอบโครงการหรือหัวหน้าฝ่ายขายลงชื่อไว้ให้ก่อนแล้ว หรืออาจไม่มีการลงชื่อของทางโครงการเลยก็ได้ เนื่องจากจุดประสงค์ของใบจองมิใช่เพื่อเป็นหลักฐานว่าผู้จองเป็นผู้จองจริง ๆ เท่านั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3) หลังจากลงชื่อแล้ว ผู้จองจะต้องชำระค่าจองส่วนแรก ซึ่งจำนวนเงินจะแตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ โดยปกติจะชำระเป็นเงินสด ณ วันที่จอง อย่างไรก็ตาม อาจชำระโดยการโอนเงินให้ทางโครงการได้หากข้อตกลงของทางโครงการให้ทำเช่นนั้นได้ หากชำระโดยการโอนเงิน ผู้จองจะต้องชำระภายในกำหนดระยะเวลาโอนเงินค่าจองของทางโครงการและแฟกซ์สลิปโอนเงินมาให้ทางโครงการ (หากไม่ชำระเงินภายในกำหนดจะถือว่าผู้จองสละสิทธิ์) พนักงานฝ่ายขายจะออกใบเสร็จรับเงินหลังจากผู้จองชำระเงินส่วนนั้นแล้ว ดังตัวอย่างใบเสร็จรับเงินรูปที่ 3.18 และทำสำเนาใบจองที่กรอกแล้วเพื่อส่งให้แผนกบัญชีบันทึกบัญชีลูกค้ำและเก็บใบจองเข้าแฟ้มข้อมูลลูกค้ำเพื่อเป็นหลักฐาน

บริษัท อี.บี.อี. จำกัด
ศรีบุญเหลือ 688 ถนนสุขุมวิท ตำบลคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทร. (02) 1416423

วงเงินสินเชื่อรายวันสำหรับสินเชื่อส่วนบุคคล เลขที่บัญชี CASSA

ชื่อลูกค้า: ██████████ วันที่ 15 ตุลาคม 2554
 เลขบ้าน: บ้านเลขที่ 2 ชั้น 1 บัตรประชาชนเลขที่: ██████████
 จำนวนเงินที่ขอชำระคืนแล้ว: 0,000 บาท จำนวนเงินที่รับแล้ว: ██████████ บาท
 ยอดเงินคงค้างชำระ: 0 บาท

วันที่	สาขา	วันที่ชำระคืน	โครงการเงิน	จำนวนเงินที่ชำระ
1	CASSA	15 ตุลาคม 2554	สินเชื่อรายวัน	██████████
รวมเงินที่ชำระคืนแล้ว				██████████

ลงชื่อ: _____ ผู้รับเงิน ลงชื่อ: _____ ผู้ตรวจสอบ

รูปที่ 3.18 ตัวอย่างใบเสร็จรับเงิน

4) พนักงานฝ่ายขายจะโทรศัพท์ไปขอตรวจสอบข้อมูลเครดิตของผู้ซื้อกับทางบริษัทข้อมูลบัตรเครดิตแห่งชาติในวันถัดไป (ในกรณีที่ชำระด้วยเงินสด) หรือหลังจากได้รับโอนค่าจองแล้ว เมื่อทราบผลแล้ว พนักงานจะโทรศัพท์แจ้งให้ผู้ซื้อทราบผลการตรวจสอบ

- หากข้อมูลเครดิตไม่ผ่าน พนักงานฝ่ายขายจะคืนเงินค่าจองส่วนที่ชำระแล้วให้กับผู้จอง โดยผู้จองจะเข้ามารับเงินที่ทางโครงการ และยกเลิกใบจอง โดยประทับตรา ยกเลิก พร้อมระบุเหตุผลผลการยกเลิกเป็น **เครดิตไม่ผ่าน** และทำสำเนาใบจองที่ยกเลิกแล้วส่งให้ฝ่ายบัญชีเพื่อลงบัญชีลูกค้ำและเก็บใบจองที่ยกเลิกแล้วเพื่อตรวจสอบภายหลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

• ถ้าผ่าน ผู้จองชำระค่าจองส่วนที่เหลือโดยการ โอนเข้าบัญชีของทางโครงการและแฟกซ์สลิปให้ทางโครงการเพื่อเป็นหลักฐานการโอนเงิน ซึ่งทางพนักงานฝ่ายขายจะเก็บเข้าแฟ้มข้อมูลลูกค้าแนบกับใบจองของลูกค้า จากนั้นพนักงานฝ่ายขายจะออกใบเสร็จรับเงินให้กับผู้จอง หากไม่โอนค่าจองส่วนที่เหลือให้กับทางโครงการโครงการ (ไม่มีกำหนดระยะเวลาโอนค่าจองส่วนที่เหลือแต่จะพิจารณาตามความเหมาะสม) จะถือว่าผู้จองสละสิทธิ์ ทางโครงการจะยกเลิกใบจองและไม่คืนค่าจองที่จ่ายแล้วแก่ผู้จอง ในกรณีที่ผู้จองต้องการยกเลิกการจองเอง ทางโครงการจะยกเลิกใบจองและไม่คืนค่าจองเช่นกัน และจะเก็บใบจองที่ยกเลิกแล้วในแฟ้มข้อมูลลูกค้า

5) ผู้จองจะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในวันที่ระบุไว้ในใบจอง หากไม่มาทำสัญญาภายในวันที่ระบุโดยไม่แจ้งล่วงหน้า จะถือว่าการจองเป็นโมฆะ และจะไม่คืนค่าจองส่วนที่ชำระแล้ว ในกรณีที่ผู้จองขอเลื่อนวันทำสัญญา สามารถขอเลื่อนได้ 5-7 วัน หากไม่มาทำสัญญาภายในวันที่กำหนดตามที่ขอเลื่อนไว้ถือว่าการจองเป็นโมฆะ และไม่คืนค่าจองส่วนที่ชำระแล้วแม้จะติดต่อเข้ามาในภายหลัง พนักงานฝ่ายขายจะยกเลิกใบจอง โดยประทับตรา *ยกเลิก* ระบุเหตุผลการยกเลิก และทำสำเนาใบจองที่ยกเลิกแล้วส่งให้แผนกบัญชีเช่นกัน

6) พนักงานฝ่ายขายจะเก็บใบจองที่ดินและบ้าน สำเนาสลิปธนาคารยืนยันการโอนเงิน และใบเสร็จรับเงินส่วนของผู้รับเงินไว้ในแฟ้มข้อมูลลูกค้า เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับทางโครงการต่อไป

7) หากต้องการเปลี่ยน ไปจองที่ดินแปลงอื่น ผู้จองสามารถติดต่อพนักงานฝ่ายขายเพื่อขอเปลี่ยนแปลงที่ดินที่จองได้ โดยต้องแจ้งก่อนทำสัญญาจะซื้อจะขาย พนักงานฝ่ายขายจะยกเลิกใบจองเดิมโดยประทับตรา *ยกเลิก* พร้อมระบุเหตุผลในการยกเลิก และออกใบจองใหม่ตามรายละเอียดที่ดินแปลงที่ต้องการจอง จากนั้น พนักงานฝ่ายขายจะทำสำเนาใบจองทั้งใบเดิมและใบใหม่ส่งให้ฝ่ายบัญชีเพื่อลงบัญชีลูกค้าและเก็บไว้เป็นหลักฐานต่อไป

8) การเปลี่ยนแปลง ไปจองที่ดินแปลงอื่น อาจจะมีผลต่อสิทธิประโยชน์ที่ผู้จองได้จากรายการส่งเสริมการขายในวันที่จองครั้งแรก ซึ่งจะอธิบายเพิ่มเติมในส่วนของการจัดรายการส่งเสริมการขาย

9) ในกรณีที่โครงการยกเลิก ไม่ดำเนินการต่อ ใบจองจะถูกยกเลิก และทำสำเนาส่งต่อแผนกบัญชี ทางโครงการจะคืนเงินส่วนที่ชำระแล้วให้กับลูกค้า

10) หากมีในกรณีอื่น ๆ นอกเหนือจากข้างต้นที่ทำให้การจองเป็นโมฆะหรือมีการยกเลิกใบจอง พนักงานฝ่ายขายจะยกเลิกใบจองโดยประทับตรา *ยกเลิก* โดยต้องระบุเหตุผลในการยกเลิก และทำสำเนาใบจองที่ถูกยกเลิกส่งให้แผนกบัญชีเสมอ

2. การทำสัญญาจะซื้อจะขาย

หลังจากจองบ้านจัดสรรและตรวจสอบเครดิตผ่านแล้ว ลูกค้าจะเข้ามาทำสัญญาจะ
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ลงนามแล้วให้บริษัทฯ รับเงินเพื่อทำการซื้อขายเท่านั้น เมื่อผู้ซื้อเห็นใบแจ้งประโยชน์ทางการเงินการค้ำ
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซึ่งจะขายกับทางโครงการตามกำหนดวันนัดทำสัญญา โดยนำสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่ไม่ได้ให้ในวันจอง) และสำเนาทะเบียนสมรส (ในกรณีที่คู่ร่วมและให้คู่สมรสมาทำสัญญา) มาในวันทำสัญญา สัญญาจะซื้อจะขาย มีข้อมูลดังต่อไปนี้

- ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ลูกค้า
- รายละเอียดที่ดินที่จะซื้อจะขาย และแบบบ้าน
- ราคาที่จะซื้อจะขาย เงื่อนไขการชำระเงิน
- ข้อตกลงในการจัดสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- เงื่อนไขอื่น ๆ

รูปที่ 3.19 เป็นตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขาย หน้าที่แสดงราคาซื้อขาย และเงื่อนไขการชำระเงิน สัญญาจะซื้อจะขายจะเก็บไว้ในแฟ้มข้อมูลลูกค้า

ในกรณีที่โครงการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ สัญญาจะถูกยกเลิก และทางโครงการจะต้องคืนเงินให้ลูกค้าตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

3. การผ่อนค่าง

หลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ลูกค้าจะเริ่มผ่อนชำระค่างตามงวดที่ระบุไว้ในสัญญา โดยการโอนเงินเข้าบัญชีของทางโครงการและแฟกซ์สลิปให้ทางโครงการ ซึ่งจะเก็บไว้ในแฟ้มข้อมูลลูกค้า พนักงานฝ่ายขายจะออกใบเสร็จรับเงินให้เป็นหลักฐาน และบันทึกข้อมูลการชำระเงินลงในตารางขายโครงการ

ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่โอนเงินให้ตามงวดที่กำหนด ทางพนักงานฝ่ายขายจะทวงถามหากเกินเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ก็จะยึดเงินส่วนที่ชำระแล้ว

กรณีการขายค่าง

ในกรณีที่มีการขายค่าง คือ ผู้จองขายสิทธิ์ให้ผู้อื่น ผู้จองจะต้องแจ้งทางโครงการเพื่อเปลี่ยนชื่อผู้ทำสัญญา ทางโครงการจะเก็บค่าเปลี่ยนสัญญาตามที่กำหนด เช่น อาจจะต้องไว้ที่ 20,000 บาท และจะยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายฉบับเดิม โดยประทับตรายกเลิก แต่ไม่ได้บันทึกว่าผู้ทำสัญญาเดิมชำระค่างผ่อนค่างถึงงวดใด หากต้องการตรวจสอบ ก็จะตรวจสอบที่รายงานการชำระค่างผ่อนค่างของที่ดินแปลงดังกล่าว หลังจากนั้น จึงทำสัญญาจะซื้อจะขายใหม่เป็นชื่อผู้ที่จะผ่อนค่างต่อ โดยระบุวงเงินค่างที่จะต้องผ่อนต่อ หรือทำใบแนบท้ายสัญญาเดิม อย่างไรก็ตาม จะไม่ยกเลิกใบจองและออกใบจองใหม่

กรณีการคืนบ้าน เนื่องจากข้อผิดพลาดของทางโครงการ

ในกรณีที่มีข้อผิดพลาดที่เกิดจากทางโครงการ เช่น เมื่อสร้างบ้านจริงในแปลงที่ดินแล้วปรากฏว่าเหลือพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอที่จะจอดรถยนต์ได้ (เนื่องจากรูปแบบที่ดินแปลงนั้นและการจัดเรียงบ้านจัดสรรทุกหลังในโซนให้เท่ากัน ทำให้เหลือพื้นที่ไม่พอจอดรถยนต์สำหรับบางแปลง) ลูกค้าบางส่วนจึงต้องการคืนบ้าน ซึ่งในกรณีนี้ จะยกเลิกการจองและสัญญา โดยประทับตรา

ยกเลิก และคืนเงินทั้งหมดให้ลูกค้าเสมือนว่าบ้านจัดสรรแปลงนั้นยังไม่ได้ขาย แล้วเปิดให้จองบ้านแปลงที่ดินอีกครั้ง

ข้อ 3. ราคาจะซื้อจะขาย

3.1 ผู้ซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2. รวมเป็นเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น [REDACTED]

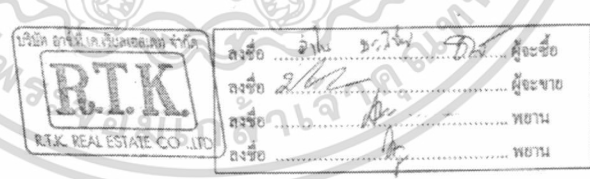
3.2 ในกรณีที่ผู้ซื้อและผู้จะขายไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดิน เมื่อได้แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคา ตารางวาละ 15,000.- บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันบาทถ้วน) และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 ผู้สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันที่ จอง เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2553 จำนวนเงิน 10,000.- บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) และเงินที่ผู้จะขายได้ชำระในวันทำสัญญานี้ อีก จำนวน 40,000.- บาท (สี่หมื่นบาทถ้วน) รวมเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน 50,000.- บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) เป็นการชำระราคาที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.2 ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลือ จำนวน [REDACTED] เป็นงวดๆ ดังนี้

งวดที่ 1	ชำระภายในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2553	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)
งวดที่ 2	ชำระภายในวันที่ 10 ธันวาคม 2553	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)
งวดที่ 3	ชำระภายในวันที่ 10 มกราคม 2554	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)
งวดที่ 4	ชำระภายในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2554	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)
งวดที่ 5	ชำระภายในวันที่ 10 มีนาคม 2554	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)
งวดที่ 6	ชำระภายในวันที่ 10 เมษายน 2554	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)
งวดที่ 7	ชำระภายในวันที่ 10 พฤษภาคม 2554	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)
งวดที่ 8	ชำระภายในวันที่ 10 มิถุนายน 2554	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)
งวดที่ 9	ชำระภายในวันที่ 10 กรกฎาคม 2554	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)
งวดที่ 10	ชำระภายในวันที่ 10 สิงหาคม 2554	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)
งวดที่ 11	ชำระภายในวันที่ 10 กันยายน 2554	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)
งวดที่ 12	ชำระภายในวันที่ 10 ตุลาคม 2554	จำนวน 12,000.- บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน)



RTK REAL ESTATE CO., LTD.

ผู้ซื้อ: [Signature] ผู้จะซื้อ

ผู้จะขาย: [Signature] ผู้จะขาย

พยาน: [Signature] พยาน

พยาน: [Signature] พยาน

รูปที่ 3.19 ตัวอย่างรายละเอียดราคาซื้อขายและเงื่อนไขการชำระเงิน ในสัญญาจะซื้อจะขาย

4. การโอนกรรมสิทธิ์

เมื่อบ้านจัดสรรก่อสร้างแล้วเสร็จและลูกค้าตรวจรับงานแล้ว ก็จะมีนัดวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ซื้อ โดยทางเจ้าของโครงการจะมอบอำนาจให้ตัวแทนฝ่ายขายไปดำเนินการที่กรมที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. การแจ้งซ่อมในระยะประกัน

ในระยะประกันบ้านจัดสรร ลูกค้าสามารถแจ้งซ่อมแซมบ้านได้โดยไม่มีค่าใช้จ่าย ในกรณีที่เกิดข้อบกพร่องจากการก่อสร้าง ทางโครงการมีใบแจ้งซ่อมซึ่งจะระบุชื่อผู้แจ้ง เลขที่บ้าน และรายละเอียดการขอซ่อมแซม แต่โดยมากจะไม่ได้ใช้เนื่องจากเจ้าของบ้านหรือผู้อยู่อาศัยจะติดต่อที่สำนักงานโครงการ (ในกรณีที่ยังไม่เปิดโครงการ) หรือนิติบุคคลผู้ดูแลหลังการขาย (ในกรณีที่เปิดโครงการแล้ว ซึ่งนิติบุคคลจะส่งเรื่องต่อให้ทางโครงการอีกทอดหนึ่ง) โดยติดต่อที่สำนักงานโครงการโดยตรง หรือทางโทรศัพท์

3.3.4 การจัดการการส่งเสริมการขาย

ทางโครงการโครงการจะกำหนดรายการส่งเสริมการขายต่าง ๆ เช่น รายการของแถม หรือส่วนลด รายการส่งเสริมการขายจะแบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ แบบจำกัดจำนวน เช่น จำกัดสำหรับลูกค้าสิบรายแรก ซึ่งโดยมากจะเป็นของแถม และแบบกำหนดระยะเวลา ซึ่งส่วนมากจะใช้กับรายการส่งเสริมการขายในลักษณะที่เป็นส่วนลด

สิทธิในรายการส่งเสริมการขาย กรณีที่ขอเปลี่ยนแปลงที่ดินที่จอง จากเดิมที่จองไว้แล้ว

หากมีการเปลี่ยนแปลงที่ดินที่จองไว้แล้ว ในกรณีที่เป็นการส่งเสริมการขายแบบจำกัดจำนวน เช่น ส่วนลดสำหรับลูกค้าสิบรายแรก ลูกค้าจะยังคงได้สิทธินั้น แต่หากเป็นรายการส่งเสริมการขายแบบกำหนดระยะเวลา หากวันที่ลูกค้าขอเปลี่ยนแปลงที่ดินพื้นระยะเวลาของรายการส่งเสริมการขายนั้นแล้ว ลูกค้าจะไม่ได้สิทธิรายการส่งเสริมการขายเดิม

3.4 ปัญหาที่พบจากการดำเนินงานในปัจจุบัน

ปัญหาที่พบจากการดำเนินงานของกระบวนการทำงานในปัจจุบัน มีดังต่อไปนี้

- การติดตามการก่อสร้างทำได้ไม่สะดวก

ในการรับเหมาก่อสร้างโครงการนั้น ถึงแม้จะมีการแบ่งงวดงาน แต่จะไม่สามารถกำหนดวันส่งงานแต่ละงวดให้ผู้รับเหมาแต่ละรายได้ ข้อกำหนดมีเพียง วันที่จะต้องเริ่มก่อสร้าง และวันที่ต้องส่งงานงวดสุดท้ายเท่านั้น

ปัจจุบันผู้จัดการโครงการติดตามการก่อสร้างโดยดูข้อมูลจากตารางการส่งงวดงานของผู้รับเหมา ซึ่งทำให้ทราบว่าการก่อสร้างแต่ละงาน ก่อสร้างถึงงวดใด โดยจะปรับปรุงข้อมูลประมาณเดือนละครั้ง แต่ข้อมูลที่ผู้จัดการโครงการต้องการ คือ ระยะเวลาที่ผู้รับเหมาส่งงานงวดสุดท้าย จนถึงวันที่ปัจจุบัน ทั้งช่วงนานเท่าไร หากทั้งช่วงนานผิดปกติ จะได้ติดตามงานกับผู้รับเหมา หาสาเหตุที่ล่าช้า เพื่อจะได้แก้ไขได้ทันท่วงที ไม่ให้เกิดปัญหาส่งงานไม่ทันกำหนด ซึ่งระบบปัจจุบันที่สร้างรายงานโดยการกรอกข้อมูลในตาราง ไม่เหมาะที่จะสร้างรายงานลักษณะดังกล่าว เนื่องจากต้องทำทุกวัน และใช้เวลามากในการปรับปรุงข้อมูลแต่ละวัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- ระบุและตรวจสอบข้อมูลที่ผิดพลาดได้ยาก

เอกสาร หรือรายงานที่ใช้ในปัจจุบัน มักจะใช้การกรอกข้อมูลโดยการเขียน หรือพิมพ์ลงในตาราง ซึ่งมีโอกาสที่จะพิมพ์ผิดหรือเขียนผิดได้ ผู้กรอกจะต้องเป็นผู้ตรวจสอบข้อมูล ณ ขณะนั้น ผู้อ่านเอกสารแทบจะไม่สามารถระบุได้ว่าข้อมูลมีข้อมูลที่ ไม่ถูกต้อง และหากระบุได้ หรือสงสัยว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง การตรวจสอบภายหลังจะค่อนข้างยุ่งยาก เนื่องจากต้องค้นหาเอกสารที่ผู้กรอกคูข้อมูลในการกรอก เพื่อเทียบเคียง เช่น ในตารางการส่งงวดงาน หากต้องการตรวจสอบความถูกต้องของยอดเงินที่ผู้รับเหมาเบิกในงวดงานใดงวดงานหนึ่ง ก็จะต้องค้นหาใบส่งงวดงานงวดนั้น เพื่อเปรียบเทียบเทียบข้อมูล

- ขาดรายงานในลักษณะสารสนเทศที่จะนำไปใช้พัฒนาธุรกิจ

เอกสารของโครงการเก็บในแฟ้มข้อมูล และตารางสรุปรูปต่าง ๆ เป็นการคัดลอกข้อมูลที่ต้องการมารวมกัน ลักษณะข้อมูลในเอกสารและตารางดังกล่าว จึงเป็นข้อมูลดิบ และไม่มีรายงานในรูปแบบของสารสนเทศที่ประมวลผลจากข้อมูลที่มีอยู่ เนื่องจากลักษณะการดำเนินงานในปัจจุบัน ไม่เอื้อต่อการสร้างสารสนเทศจากข้อมูลที่มี

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4

การวิเคราะห์และออกแบบระบบที่จะพัฒนา

จากการศึกษาวิเคราะห์ในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรของบริษัท อาร์.ที.เค. เรียลเอสเตท ในปัจจุบัน สามารถนำมาวิเคราะห์และออกแบบเป็นระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรได้ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

4.1 ความต้องการของระบบ

ระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรที่จะพัฒนามีความต้องการของระบบดังนี้

4.1.1 ความต้องการเกี่ยวกับหน้าที่การทำงานของระบบ

ระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรสำหรับบริษัท อาร์.ที.เค. เรียลเอสเตท สามารถแสดงได้โดยใช้แผนภาพยูสเคสดังรูปที่ 4.1 ซึ่งประกอบด้วยแอกเตอร์ ซึ่งเป็นตัวแทนบทบาทหน้าที่การทำงานของผู้ใช้งาน และประกอบด้วยยูสเคสจำนวน 39 ยูสเคส ซึ่งมีรายละเอียดดังตารางที่ 4.1 – 4.42 ดังต่อไปนี้

1. Project Administrator

เจ้าหน้าที่โครงการ ทำหน้าที่ดูแลงานธุรการ เช่น การปรับปรุงข้อมูลต่าง ๆ ของโครงการ รวมทั้งรับเรื่องแจ้งซ่อมบ้านจัดสรรในระยะประกัน และประสานงานติดต่อผู้รับเหมามาซ่อมแซมบ้าน

2. Project Manager

ผู้จัดการโครงการ มีหน้าที่ดูแลโครงการโดยรวม จัดการการเพิ่มโครงการ เปิดขายปิดการขาย ตลอดจนปิดโครงการ หรือยกเลิกโครงการ และกำหนดรายละเอียด โชน และราคาบ้านจัดสรร รวมทั้งเรียกดูรายงานจากระบบ เพื่อใช้ในการติดตามการดำเนินงานของโครงการ

3. Timer

โปรแกรมกำหนดเวลา เมื่อถึงเวลาที่กำหนดจะเริ่มรายการส่งเสริมการขาย และหยุดรายการส่งเสริมการขาย

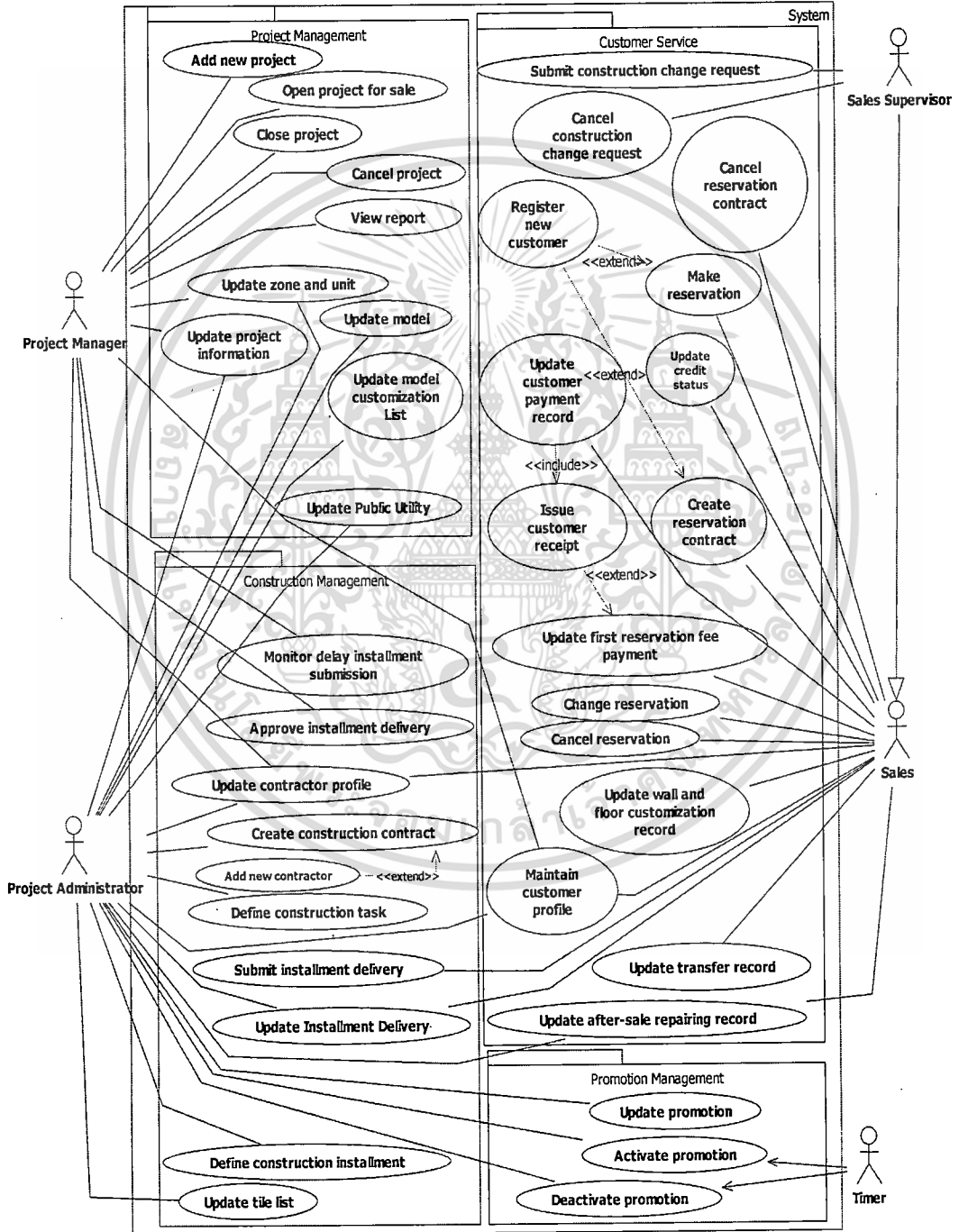
4. Sales Supervisor

หัวหน้าฝ่ายขาย เป็นผู้จัดการสำนักงานขาย ดูแลการขาย รวมทั้งประสานงานระหว่างลูกค้าและผู้รับเหมาในเรื่องการก่อสร้าง และเป็นผู้ประเมินราคาในกรณีที่ลูกค้าต้องการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5. Sales

พนักงานฝ่ายขาย ทำหน้าที่บริการลูกค้าทั้งในการจองบ้านจัดสรร ทำสัญญา ทำรายการเลือกกระเบื้องพื้นและผนัง และการชำระเงิน นอกจากนี้ พนักงานฝ่ายขาย ยังเป็นผู้ทำรายการส่งงวดงานก่อสร้างให้ผู้รับเหมา เนื่องจากประจำอยู่ที่โครงการ ผู้รับเหมาสามารถติดต่อได้สะดวก



รูปที่ 4.1 แผนภาพยูสเคสของระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.1 คำอธิบายยูสเคส Add new project

ชื่อยูสเคส	Add new project
แอกเตอร์	Project Manager
คำอธิบาย	เมื่อบริษัทเริ่ม โครงการบ้านจัดสรรใหม่ ผู้จัดการ โครงการเพิ่ม โครงการบ้านจัดสรรใหม่ โดยระบุข้อมูลต่าง ๆ ของโครงการ ระบบกำหนดหมายเลขโครงการอัตโนมัติ โดยให้เป็นลำดับถัดจากโครงการล่าสุดที่เพิ่มเข้ามา และบันทึกโครงการใหม่
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	บริษัทเริ่ม โครงการบ้านจัดสรรใหม่และกำหนดรายละเอียดโครงการเบื้องต้นแล้ว
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	ไม่มี
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	โครงการใหม่ซึ่งมีสถานะ โครงการเป็น <i>เริ่มต้น</i>
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการ โครงการเพิ่มข้อมูลโครงการใหม่ โดยข้อมูลที่จำเป็นต้องบันทึกเมื่อเพิ่มโครงการใหม่ประกอบด้วย ชื่อโครงการ เลขที่โฉนดที่ดิน หน้าสำรวจที่ดิน เลขที่ดิน ที่ตั้งโครงการ และราคาต้นทุนที่ดินต่อตารางวา ส่วนรายละเอียดอื่น ๆ เช่น ข้อมูลสำหรับติดต่อโครงการ หรือ เงื่อนไขการชำระเงิน สามารถเพิ่มเติมได้ในภายหลัง 2. ระบบกำหนดหมายเลขโครงการเป็นลำดับต่อจากโครงการล่าสุดที่มีในระบบ (ถ้ามี แต่ถ้าไม่มีก็จะเป็นโครงการแรก) และให้สถานะของโครงการเป็น <i>เริ่มต้น</i> 3. ระบบบันทึกข้อมูลโครงการ

ตารางที่ 4.2 คำอธิบายยูสเคส Open project for sale

ชื่อยูสเคส	Open project for sale
แอกเตอร์	Project Manager
คำอธิบาย	ผู้จัดการ โครงการเปิดขายโครงการ ระบบปรับปรุงสถานะโครงการเป็น <i>เปิดขาย</i> ซึ่งทำให้สามารถจองบ้านจัดสรรในโครงการได้
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ผู้จัดการ โครงการต้องการเปิดการขาย เมื่อถึงกำหนดเปิดขายโครงการ หรือหลังจากที่โครงการปิดการขายไปแล้ว แต่มีกรยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย ทำให้มีบ้านจัดสรรที่สามารถขายได้อีก
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	โครงการมีสถานะเป็น <i>เริ่มต้น</i> หรือ <i>ปิดการขาย</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	โครงการมีสถานะเป็น <i>เปิดขาย</i>
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการ โครงการเลือกโครงการที่สามารถเปิดขายได้ 2. ระบบแสดงข้อมูลของโครงการที่เลือก 3. ผู้จัดการ โครงการเปิดขายโครงการ 4. ระบบปรับปรุงสถานะโครงการเป็น <i>เปิดขาย</i> และบันทึกข้อมูล

ตารางที่ 4.3 คำอธิบายยูสเคส Close project

ชื่อยูสเคส	Close project
แอกเตอร์	Project Manager
คำอธิบาย	เมื่อขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ของโครงการและบ้านจัดสรรทั้งหมดในโครงการเสร็จสิ้น ผู้จัดการ โครงการปิดโครงการ ระบบปรับปรุงสถานะของโครงการเป็น <i>ปิดโครงการ</i> ซึ่งโครงการที่ปิดแล้วจะไม่แสดงให้เลือกในรายการโครงการในการทำงานขั้นตอนต่าง ๆ แต่สามารถค้นหาโครงการเพื่อดูข้อมูลโครงการได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

เหตุการณ์ที่ทำให้หยุดการทำงาน	ผู้จัดการโครงการต้องการปิดโครงการเนื่องจากขั้นตอนการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายและการก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้นแล้ว
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	1. บ้านจัดสรรในโครงการหมดระยะประกัน 2. ไม่มีรายการซ่อมแซมหรือรายการอื่นค้างอยู่
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	โครงการมีสถานะเป็น ปิดโครงการ
ขั้นตอนการทำงานหลัก	ขั้นตอนการทำงานเหมือนกับยูสเคส Open project for sale แต่สถานะของโครงการที่บันทึกเป็น ปิดโครงการ

ตารางที่ 4.4 คำอธิบายยูสเคส Cancel project

ชื่อยูสเคส	Cancel project
แอกเตอร์	Project Manager
คำอธิบาย	ในกรณีที่โครงการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ ผู้จัดการโครงการดำเนินการยกเลิกโครงการระบบจะบันทึกสถานะของโครงการเป็น ยกเลิก ในกรณีที่มีการจองบ้านจัดสรรแล้ว หรือมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว
เหตุการณ์ที่ทำให้หยุดการทำงาน	โครงการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ มีความจำเป็นต้องล้มเลิกโครงการ
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	สถานะโครงการที่จะยกเลิกไม่เป็น ปิดการขาย หรือ ปิดโครงการ
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	โครงการ รายการจองโครงการ และสัญญาจะซื้อจะขายของโครงการถูกยกเลิก
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการโครงการเลือกโครงการที่ต้องการยกเลิก 2. ระบบแสดงข้อมูลโครงการที่เลือก 3. ผู้จัดการโครงการยกเลิกโครงการ พร้อมระบุเหตุผลในการยกเลิก 4. ระบบยกเลิกรายการจองโครงการ และสัญญาจะซื้อจะขาย ระบุเหตุผลเป็น โครงการยกเลิก และเปลี่ยนสถานะโครงการเป็นยกเลิก

ตารางที่ 4.5 คำอธิบายยูสเคส View report

ชื่อยูสเคส	View report
แอกเตอร์	Project Manager
คำอธิบาย	<p>ผู้จัดการโครงการ เรียกดูรายงานของโครงการ เพื่อใช้ติดตามการดำเนินงานของโครงการ ของโครงการต่าง ๆ ในความรับผิดชอบ โดยมีรายงานต่าง ๆ ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● รายงานสรุปโครงการ รายงานสรุปโครงการจะแสดงข้อมูลการขาย การก่อสร้าง รายรับ และรายจ่ายโดยรวมของโครงการ ตั้งแต่เริ่มโครงการ จนถึงเวลาที่เลือกดู ● รายงานรายรับโครงการ รายงานรายรับโครงการจะแสดงรายรับของโครงการตั้งแต่เริ่มต้นโครงการจนถึงเวลาที่เลือกดู และรายละเอียดรายรับเฉพาะเดือนที่เลือกดู โดยแยกรายการรายรับประเภทต่าง ๆ และแสดงรายการชำระเงินทั้งหมดของเดือนนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

คำอธิบาย (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> ● รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้างจะแสดงรายจ่ายของโครงการที่ได้จ่ายให้กับผู้รับเหมา ตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงเวลาที่เลือกดู รวมทั้งรายละเอียดการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้างแต่ละงวด รวมทั้งค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมอื่น ๆ ที่จ่ายให้ผู้รับเหมาในการก่อสร้างบ้านแต่ละแปลงของโครงการ สำหรับเดือนที่เลือกดู ● รายงานการขายโครงการ รายงานการขายโครงการจะสรุปการขายโครงการ โดยรวม บอกจำนวนแปลงที่จองแล้ว จำนวนแปลงคงเหลือ ตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงเดือนที่เลือกดูรายงาน และรายละเอียดการขาย รวมถึงความคืบหน้าในการผ่อนค่างานที่ดินแต่ละแปลง สำหรับเดือนที่เลือกดูรายงาน ● รายงานการก่อสร้างโครงการ รายงานการก่อสร้างโครงการจะความก้าวหน้าในการก่อสร้างทั้งบ้านจัดสรร และสาธารณูปโภคของโครงการ โดยรวม ตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงเดือนที่เลือกดู รวมทั้งรายละเอียดข้อมูลการทำสัญญารับเหมา การส่งงวดงานก่อสร้าง วันที่ส่งงวดงานของงานก่อสร้างแต่ละงาน งานก่อสร้างที่ยังไม่ได้ส่ง และกำหนดส่งงาน สำหรับเดือนที่เลือกดูรายงาน รายงานทั้งหมดออกอัตโนมัติเป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม หากยังไม่ครบเดือน สามารถเรียกดูรายงานได้ โดยข้อมูลที่แสดงจะเป็นข้อมูลจากวันที่ 1 ของเดือน จนถึงวันที่เรียกดูรายงาน
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ผู้จัดการ โครงการต้องการข้อมูล โดยรวมของโครงการ เพื่อติดตามการดำเนินงานของโครงการในด้านต่าง ๆ
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	-
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการ โครงการเลือกประเภทรายงานที่ต้องการ แล้วเลือกโครงการและช่วงเวลาที่ต้องการดูรายงาน 2. ระบบแสดงรายงานตามที่เลือก

ตารางที่ 4.6 คำอธิบายยูสเคส Update zone and unit

ชื่อยูสเคส	Update zone and unit
แอกเตอร์	Project Manager, Project Administrator
คำอธิบาย	ผู้จัดการ โครงการแบ่งโซน โดยระบุชื่อ โซน แบบบ้าน และกำหนดแปลงที่ดินในแต่ละโซนของโครงการ หลังจากที่มีผังที่ดินแล้ว และแบ่งโซนเรียบร้อยแล้ว รวมทั้งกำหนดรายละเอียดเฉพาะของแปลงที่ดินแต่ละโซน เช่น แปลงหัวมุม (เจ้าหน้าที่โครงการใช้ยูสเคสนี้เช่นเดียวกับผู้จัดการ โครงการ แต่ไม่สามารถเพิ่ม โซนใหม่ได้)
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ผู้จัดการ โครงการได้รับผังที่ดินของโครงการ จึงต้องการแบ่งโซนของแปลงที่ดิน และกำหนดรายละเอียดของแปลงที่ดินในโครงการ หรือผู้จัดการ โครงการและเจ้าหน้าที่โครงการต้องการแก้ไขข้อมูลของโซนหรือแปลงที่ดิน เนื่องจากได้ข้อมูลเพิ่มเติม เช่น ข้อมูลหมายเลขโฉนดที่ดินในโซน
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	โครงการมีสถานะเป็น <i>เริ่มต้น</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	สถานะของแปลงที่ดินเป็น <i>ว่าง</i>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการ โครงการเลือกโครงการที่สามารถเพิ่มหรือปรับปรุงข้อมูลของโซนและแปลงที่ดินได้ หรือเจ้าหน้าที่โครงการ เลือกโครงการที่สามารถปรับปรุงข้อมูลของโซนและแปลงที่ดินได้ 2. ระบบแสดงโซนบ้านจัดสรรของโครงการที่เลือก 3. ผู้จัดการ โครงการเพิ่ม โซนใหม่ โดยระบุหมายเลขแปลงที่ดินในโซน แบบบ้าน รวมทั้งรายละเอียดอื่นของโซน หรือผู้จัดการโครงการ หรือเจ้าหน้าที่โครงการลบ โซน หรือเลือกโซนที่มีอยู่ และปรับปรุงข้อมูลของโซน หรือแปลงที่ดินใน โซนนั้น 4. ถ้ามีการเพิ่มแปลงที่ดินในโซน หรือมีการเปลี่ยนแปลงหมายเลขแปลงที่ดินในโซน ระบบตรวจสอบว่าหมายเลขแปลงที่ดินที่ระบุ ไม่ซ้ำกับหมายเลขแปลงที่ดินในโซนอื่น ๆ 5. ระบบบันทึกข้อมูลของโซน และแปลงที่ดิน ตามที่ปรับปรุง 6. ถ้ามีการเพิ่มแปลงที่ดินในโซน ระบบจะสร้างแปลงที่ดินของโซนนั้น โดยให้สถานะของแปลงที่ดินที่สร้างเป็น ว่าง หากมีการลบโซน แปลงที่ดินในโซนนั้นจะถูกลบ
ขั้นตอนการทำงานกรณียกเว้น	<ol style="list-style-type: none"> 4.1 ในกรณีที่ช่วงหมายเลขแปลงที่ดินที่ระบุ ซ้ำกับหมายเลขแปลงที่ดิน ในโซนอื่นที่มีอยู่แล้ว ระบบจะแสดงข้อความแจ้งหมายเลขแปลงที่ซ้ำ และกลับไปขั้นตอนการทำงานหลักที่ 3 เพื่อให้ผู้จัดการ โครงการแก้ไขข้อมูลที่กรอกไว้

ตารางที่ 4.7 คำอธิบายยูสเคส Update model

ชื่อยูสเคส	Update model
แอกเตอร์	Project Administrator
คำอธิบาย	เจ้าหน้าที่โครงการเพิ่ม ลบ หรือปรับปรุงข้อมูลแบบบ้านของโครงการ ได้แก่ ชื่อแบบบ้าน ประเภทของแบบบ้าน เช่น บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ขนาด พื้นที่ใช้สอย ราคาทุน และราคาขาย เมื่อได้รับแบบบ้านและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบบ้าน หรือมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลของแบบบ้าน
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ทางโครงการ ได้แบบบ้านของโครงการที่จ้างให้สถาปนิกออกแบบแล้ว
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	โครงการมีสถานะเป็น เริ่มต้น
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการที่สามารถเพิ่ม ลบ และปรับปรุงแบบบ้านได้ 2. ระบบแสดงรายการแบบบ้านในโครงการนั้น 3. เจ้าหน้าที่โครงการเพิ่มแบบบ้านใหม่ โดยระบุข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ชื่อแบบบ้าน จำนวนห้องนอนและห้องน้ำ ที่จอดรถ ราคาทุนและราคาขาย ลบแบบบ้าน หรือเลือกแบบบ้านที่ต้องการและปรับปรุงข้อมูลของแบบบ้าน และปรับปรุงข้อมูล 4. ระบบบันทึกข้อมูลแบบบ้านที่ปรับปรุงแล้ว ในกรณีที่เป็นการเพิ่มแบบบ้านใหม่ ระบบจะกำหนดหมายเลขแบบบ้านแล้วจึงบันทึกข้อมูล

ตารางที่ 4.8 คำอธิบายยูสเคส Update model customization list

ชื่อยูสเคส	Update model customization list
แอกเตอร์	Project Administrator

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

คำอธิบาย	เจ้าหน้าที่โครงการเพิ่มหรือแก้ไขรายการกระเบื้องพื้นและผนังที่ถูกคัดเลือก สำหรับบ้านจัดสรรแต่ละแบบ และระบุแบบกระเบื้องที่ให้เลือกได้สำหรับแต่ละรายการ รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่จะลดลง หากลูกค้าไม่ใช้กระเบื้องของทางโครงการ
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ทางโครงการได้กำหนดรายการที่ถูกคัดเลือกกระเบื้องพื้นและผนังสำหรับบ้านแต่ละแบบแล้ว
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	โครงการมีสถานะเป็น <i>เริ่มต้น</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการที่สามารถเพิ่ม ลบ และปรับปรุงแบบบ้านได้ 2. ระบบแสดงรายการแบบบ้านในโครงการนั้น 3. เจ้าหน้าที่โครงการเพิ่มรายการกระเบื้องพื้นและผนังที่จะให้ลูกค้าเลือก โดยระบุชื่อรายการและเลือกแบบกระเบื้องสำหรับรายการนั้น กำหนดแบบกระเบื้องมาตรฐาน ซึ่งจะเป็นแบบที่ระบบเลือกให้อัตโนมัติจนกว่าลูกค้าจะเลือกแบบกระเบื้องเอง รวมทั้งระบุค่าใช้จ่ายที่จะลดลง ในกรณีที่ลูกค้าไม่ใช้กระเบื้องของทางโครงการ หรือ ปรับปรุงแก้ไข รวมทั้งลบรายการที่มีอยู่ 4. ระบบบันทึกข้อมูล

ตารางที่ 4.9 คำอธิบายยูสเคส Update project information

ชื่อยูสเคส	Update project information
แอกเตอร์	Project Manager, Project Administrator
คำอธิบาย	ผู้จัดการ โครงการ หรือเจ้าหน้าที่โครงการปรับปรุงหรือเพิ่มเติมข้อมูลโครงการ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือมีข้อมูลเพิ่มเติม แต่จะไม่สามารถแก้ไขหมายเลขโครงการได้ ระบบบันทึกข้อมูลโครงการตามที่ปรับปรุง
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลโครงการ หรือมีข้อมูลโครงการเพิ่มเติม
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	โครงการที่สามารถแก้ไขข้อมูลได้จะต้องมีสถานะโครงการเป็น <i>เริ่มต้น</i> หรือ <i>เปิดขาย</i> จึงจะสามารถเลือกแก้ไขข้อมูลได้
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการ โครงการหรือเจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการที่ยังสามารถปรับปรุงข้อมูลได้ 2. ระบบแสดงข้อมูลของโครงการนั้น 3. เจ้าหน้าที่โครงการปรับปรุงแก้ไข หรือเพิ่มเติมข้อมูลของโครงการ 4. ระบบบันทึกข้อมูลโครงการที่ปรับปรุงแล้ว

ตารางที่ 4.10 คำอธิบายยูสเคส Update public utility

ชื่อยูสเคส	Update public utility
แอกเตอร์	Project Administrator
คำอธิบาย	เจ้าหน้าที่โครงการเพิ่ม ลบ หรือปรับปรุงข้อมูลสาธารณูปโภคของโครงการ เมื่อได้รับข้อมูลที่เกี่ยวกับรายการสาธารณูปโภค หรือมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลของสาธารณูปโภค
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ทางโครงการมีข้อมูลของรายการสาธารณูปโภคของโครงการแล้ว
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	โครงการมีสถานะเป็น <i>เริ่มต้น</i>

เอกสารนี้เป็นเอกสารทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในสิ่งที่ปรากฏ ไม่อนุญาติให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10 (ต่อ)

เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	ยูสเคส Update public utility มีขั้นตอนการทำงานเช่นเดียวกับยูสเคส Update model แต่ข้อมูลที่ต่อระบบจะเป็นข้อมูลของรายการสาธารณูปโภค ได้แก่ ชื่อรายการ ประเภทของรายการ เช่น งานท่อ งานรั้ว งานถนน ลักษณะงาน รายละเอียดของงาน และค่าจ้างเหมาก่อสร้าง

ตารางที่ 4.11 คำอธิบายยูสเคส Monitor delay installment submission

ชื่อยูสเคส	Monitor delay installment submission
แอกเตอร์	Project Manager
คำอธิบาย	ผู้จัดการ โครงการดูรายการส่งงวดงานก่อสร้างล่าช้า ซึ่งเป็นรายการที่ส่งงวดงานครั้งสุดท้ายนานเกิน 15 วัน เพื่อประสานงานกับผู้รับเหมาในการแก้ไขปัญหาที่ทำให้ล่าช้า ป้องกันการส่งมอบงานช้ากว่ากำหนด โดยระบบจะแสดงจำนวนรายการส่งงวดงานก่อสร้างล่าช้า หลังจากที่ผู้จัดการโครงการลงชื่อเข้าใช้ระบบ
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ผู้รับเหมาวันระยะเวลาหลังจากส่งงวดงานครั้งสุดท้ายล่าช้าเกิน 15 วัน และยังไม่ได้ส่งงานใหม่
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	-
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> ระบบแสดงรายการงานก่อสร้าง ที่ไม่มีการส่งงวดงานใหม่มานานเกิน 15 วัน นับจากวันที่ส่งงวดงานล่าช้า ผู้จัดการดูข้อมูลงวดงานที่ล่าช้า และติดต่อผู้รับเหมาเพื่อสอบถามสาเหตุ และหาวิธีแก้ไข

ตารางที่ 4.12 คำอธิบายยูสเคส Approve installment delivery

ชื่อยูสเคส	Approve installment delivery
แอกเตอร์	Project Manager
คำอธิบาย	หลังจากผู้รับเหมาส่งงวดงานก่อสร้าง และผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจงานแล้ว ผู้จัดการโครงการจะตรวจสอบข้อมูลการเบิกจ่ายงวดงาน โดยตรวจสอบจำนวนเงินที่เบิกจ่าย การหักค่าวัสดุก่อสร้างที่ให้ทางโครงการจัดหาให้ และอนุมัติการเบิกจ่ายค่าจ้างงานงวดนั้น ๆ โดยระบบจะแสดง จำนวนรายการเบิกจ่ายที่รออนุมัติหลังจากที่ผู้จัดการโครงการลงชื่อเข้าใช้ระบบ
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ผู้รับเหมาส่งงวดงานก่อสร้าง และผ่านการตรวจงานจากผู้ตรวจงานแล้ว
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	รายการส่งงวดงานมีสถานะเป็น <i>ตรวจงานแล้ว</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	สถานะรายการส่งงวดงานเปลี่ยนเป็น <i>อนุมัติ</i> บัญชีผู้รับเหมาปรับปรุงตามรายการเบิกจ่ายดังกล่าว
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> ระบบแสดงรายการงวดงานก่อสร้างที่รออนุมัติเบิกจ่าย ผู้จัดการโครงการเลือกรายการส่งงวดงาน ระบบแสดงรายละเอียดของงานก่อสร้างที่ผู้รับเหมาต้องส่งในงวดงานดังกล่าว จำนวนเงินค่าจ้างของงวดนั้น จำนวนเงินภาษี รวมทั้ง ค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าปรับที่หักจากค่าจ้าง ในกรณีที่เป็นการส่งงานงวดสุดท้าย และส่งงานช้ากว่าวันที่ระบุในสัญญา ผู้จัดการโครงการตรวจสอบข้อมูล และอนุมัติการเบิกจ่าย หากข้อมูลถูกต้อง ระบบเปลี่ยนสถานะงวดงานเป็น <i>อนุมัติ</i> และปรับปรุงบัญชีผู้รับเหมาตามรายการเบิกจ่าย
ขั้นตอนการทำงานทางเลือก	4.1 หากผู้จัดการโครงการไม่มั่นใจว่าข้อมูลถูกต้อง ก็จะไม่อนุมัติโครงการ แต่จะตรวจสอบข้อมูลกับส่วนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้แก้ไขข้อมูลหากผิดพลาด แล้วจึงเริ่มยูสเคสนี้ใหม่

ตารางที่ 4.13 คำอธิบายยูสเคส Update contractor profile

ชื่อยูสเคส	Update contractor profile
แอกเตอร์	Project Manager, Project Administrator, Sales
คำอธิบาย	ผู้จัดการ โครงการ เจ้าหน้าที่โครงการ หรือพนักงานฝ่ายขาย ปรับปรุงข้อมูลของผู้รับเหมา เมื่อทราบว่าผู้รับเหมามีการเปลี่ยนแปลงข้อมูล เช่น เปลี่ยนหมายเลขโทรศัพท์
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลของผู้รับเหมา
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	-
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการ โครงการ เจ้าหน้าที่โครงการ หรือพนักงานฝ่ายขายเลือกบัญชีผู้รับเหมาที่ต้องการแก้ไขข้อมูล 2. ระบบแสดงข้อมูลของผู้รับเหมา เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขติดต่อ 3. ผู้จัดการ โครงการ เจ้าหน้าที่โครงการ หรือพนักงานฝ่ายขายปรับปรุงข้อมูลผู้รับเหมา 4. ระบบบันทึกข้อมูล

ตารางที่ 4.14 คำอธิบายยูสเคส Create construction contract

ชื่อยูสเคส	Create construction contract
แอกเตอร์	Project Administrator
คำอธิบาย	หลังจากจัดหาผู้รับเหมาเรียบร้อยแล้ว ทางโครงการจะนัดทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยเตรียมสัญญาาระบุงานก่อสร้างที่รับเหมา รายละเอียดของงาน งวดงานก่อสร้างที่ต้องส่ง กำหนดส่งงาน และมูลค่างานก่อสร้าง หลังจากตรวจสอบและแก้ไขรายละเอียดในสัญญาแล้ว ก็จะพิมพ์สัญญา 2 ชุด เพื่อให้ผู้รับเหมา และทางโครงการลงชื่อ และเก็บไว้เป็นหลักฐาน
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ผู้รับเหมาก่อสร้างนัดเข้ามาทำสัญญากับทางโครงการหลังจากที่ตกลงรับงานก่อสร้างแล้ว
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	โครงการ ไม่อยู่ในสถานะ ปิดโครงการ และแบ่งงานก่อสร้างเรียบร้อยแล้ว
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการที่ต้องการทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง 2. ระบบแสดงรายการสัญญาก่อสร้างของโครงการ 3. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกสร้างสัญญาก่อสร้างใหม่ 4. ระบบแสดงรายการงานก่อสร้างให้เลือกทำสัญญา 5. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกงานก่อสร้างที่ต้องการทำสัญญา 6. ระบบแสดงแบบฟอร์มสำหรับกรอกข้อมูลทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง ซึ่งระบุรายละเอียดงาน เช่น แบบบ้าน (ในกรณีการก่อสร้างบ้านจัดสรร) หรือรายละเอียดงาน (ในกรณีการก่อสร้างอาคารชุด) ค่าจ้างมาตรฐานของโครงการสำหรับแบบบ้านหรือประเภทงานนั้น และงวดงานก่อสร้างมาตรฐานที่กำหนด 7. เจ้าหน้าที่โครงการเพิ่มข้อมูลผู้รับเหมา โดยค้นจากชื่อผู้รับเหมา 8. ระบบแสดงรายการผู้รับเหมาตามข้อมูลที่ใช้ค้นหา 9. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกรายการผู้รับเหมาที่จะทำสัญญา 10. ระบบแสดงข้อมูลผู้รับเหมาที่เลือกในแบบฟอร์ม 11. ผู้จัดการ โครงการเพิ่มข้อมูลชื่อและที่อยู่ผู้ทำสัญญาในแบบฟอร์ม รวมทั้งตรวจสอบแก้ไขข้อมูลอื่น ๆ เช่น ข้อมูลค่าจ้าง หากไม่ตรงกับค่าจ้างมาตรฐาน หรือแก้ไขงวดงานที่รับเหมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในเท่านั้น ไม่ควรเผยแพร่สู่สาธารณะโดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.14 (ต่อ)

ขั้นตอนการทำงานหลัก (ต่อ)	ก่อสร้าง ในกรณีที่ได้รับเหมาเพิ่ม หรือแตกต่างจากมาตรฐานที่กำหนดไว้ ระบุวันที่เริ่มงานก่อสร้าง และวันส่งงาน แล้วบันทึกข้อมูล 12. ระบบระบุหมายเลขสัญญา และบันทึกข้อมูล 13. เจ้าหน้าที่โครงการพิมพ์สัญญารับเหมาก่อสร้าง 2 ชุด ให้คู่สัญญาลงชื่อ และให้ทางผู้รับเหมา และโครงการเก็บไว้เป็นหลักฐาน
ขั้นตอนการทำงานทางเลือก	8.1. หากไม่พบข้อมูลผู้รับเหมาที่จะทำสัญญา เจ้าหน้าที่โครงการจะใช้ยูสเคส Add new contractor เพื่อเพิ่มข้อมูลผู้รับเหมา แล้วกลับสู่ขั้นตอนหลักที่ 10

ตารางที่ 4.15 คำอธิบายยูสเคส Add new contractor

ชื่อยูสเคส	Add new contractor
แอกเตอร์	Project Administrator
คำอธิบาย	ในระหว่างที่ทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง หากไม่มีข้อมูลผู้รับเหมาอยู่ในระบบ เจ้าหน้าที่โครงการจะเพิ่มข้อมูลผู้รับเหมาใหม่ โดยระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ไม่พบข้อมูลผู้รับเหมาที่จะทำสัญญา ขณะที่ทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง ในยูสเคส Create construction contract
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	-
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	1. ระบบแสดงแบบฟอร์มสำหรับเพิ่มข้อมูลผู้รับเหมา 2. เจ้าหน้าที่โครงการกรอกข้อมูลชื่อ ที่อยู่ และข้อมูลสำหรับติดต่อผู้รับเหมา 3. ระบบบันทึกข้อมูลและกลับสู่ยูสเคส Create construction contract

ตารางที่ 4.16 คำอธิบายยูสเคส Define construction task สำหรับบ้านจัดสรร

ชื่อยูสเคส	Define construction task
ฉาก	กำหนดการแบ่งงานก่อสร้างแต่ละงานสำหรับบ้านจัดสรร
แอกเตอร์	Project Administrator
คำอธิบาย	หลังจากมีแบบบ้านของโครงการแล้ว เจ้าหน้าที่โครงการกำหนดชิ้นงานก่อสร้างสำหรับบ้านจัดสรร เพื่อใช้ระบุในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง โดยระบุแปลงที่ดินสำหรับงานแต่ละชิ้น ขึ้นอยู่กับแบบบ้าน เช่น งานก่อสร้างบ้านแฝดจะรับงานที่ละ 2 แปลง
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	โครงการมีแบบบ้าน ซึ่งต้องการแบ่งงานก่อสร้าง เพื่อใช้ทำสัญญากับผู้รับเหมา
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	สถานะของโครงการต้องไม่เป็น ปิดโครงการ
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการ และเลือกแบบบ้านจัดสรรที่ต้องการกำหนดรายการงานก่อสร้าง 2. ระบบแสดงรายการงานก่อสร้างสำหรับบ้านแบบที่เลือก 3. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกเพิ่มรายการงานก่อสร้าง หรือลบรายการงานก่อสร้าง หรือแก้ไขรายการ 4. ระบบแสดงแบบฟอร์มสำหรับกรอกหรือแก้ไขข้อมูล โดยกำหนดหมายเลขงานต่อจากงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ทำงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านธุรกิจ
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.16 (ต่อ)

ขั้นตอนการทำงานหลัก (ต่อ)	5. เจ้าหน้าที่โครงการระบุหมายเลขแปลงสำหรับงานก่อสร้างนั้น 6. ระบบบันทึกข้อมูล
---------------------------	--

ตารางที่ 4.17 คำอธิบายยูสเคส Define construction task สำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ชื่อยูสเคส	Define construction task
ฉาก	กำหนดการแบ่งงานก่อสร้างแต่ละงานสำหรับงานสาธารณูปโภค
แอกเตอร์	Project Administrator
คำอธิบาย	หลังจากมีผังของโครงการแล้ว เจ้าหน้าที่โครงการกำหนดชิ้นงานก่อสร้างสำหรับงานสาธารณูปโภคเพื่อใช้ระบุในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง โดยระบุรายการสาธารณูปโภคสำหรับแต่ละงาน
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	โครงการมีผังโครงการ ซึ่งต้องแบ่งงานก่อสร้าง เพื่อให้ทำสัญญากับผู้รับเหมา
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	สถานะของโครงการต้องไม่เป็น ปิดโครงการ
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการ และดูรายการการกำหนดงานก่อสร้าง 2. ระบบแสดงรายการงานก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการที่เลือก 3. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกเพิ่มรายการงานก่อสร้าง หรือลบ รายการงานก่อสร้าง หรือแก้ไขรายการ 4. ระบบแสดงแบบฟอร์มสำหรับกรอกหรือแก้ไขข้อมูล โดยกำหนดหมายเลขงาน ต่อจากงานล่าสุด 5. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกรายการงานสาธารณูปโภคสำหรับงานก่อสร้างนั้น โดยจะต้องเป็นงานสาธารณูปโภคประเภทเดียวกัน อยู่ในงานเดียวกัน 6. ระบบบันทึกข้อมูล

ตารางที่ 4.18 คำอธิบายยูสเคส Define construction installment สำหรับบ้านจัดสรร

ชื่อยูสเคส	Define construction installment
ฉาก	กำหนดการแบ่งงวดการส่งงานก่อสร้างแต่ละงานสำหรับบ้านจัดสรร
แอกเตอร์	Project Administrator
คำอธิบาย	หลังจากมีแบบบ้านของโครงการแล้ว และได้รับข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้างจากวิศวกรที่ทางโครงการจ้างให้แบ่งงวดงานแล้ว เจ้าหน้าที่โครงการจะบันทึกการแบ่งงานก่อสร้างแต่ละงานออกเป็นงวดย่อย ๆ ตามข้อมูลที่ได้รับ โดยระบุรายละเอียดของงานในแต่ละงวด และสัดส่วนค่าจ้างสำหรับงานงวดนั้นต่อค่าจ้างทั้งหมด
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	โครงการมีแบบบ้าน ซึ่งต้องการแบ่งงวดงานก่อสร้าง เพื่อให้ทำสัญญากับผู้รับเหมา
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	สถานะของโครงการต้องไม่เป็น ปิดโครงการ
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการ และเลือกแบบบ้านจัดสรรที่ต้องการกำหนดแบ่งงาน 2. ระบบแสดงงวดงานของบ้านจัดสรรแบบที่เลือก 3. เจ้าหน้าที่โครงการเพิ่มงวดงานก่อสร้างของบ้านจัดสรรแบบที่เลือก โดยระบุรายละเอียดของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

ขั้นตอนการทำงานหลัก (ต่อ)	งานในงวดนั้น และเปอร์เซ็นต์มูลค่างานของงานงวดนั้น 4. ระบบตรวจสอบว่าเปอร์เซ็นต์ของมูลค่างานทุกงวดรวมกัน น้อยกว่าหรือเท่ากับ 100% หากเกิน จะให้แก้ไขข้อมูลใหม่ จากนั้นจึงบันทึกข้อมูลการแบ่งงานและงวดงานก่อสร้างสำหรับบ้านแบบที่เลือก
---------------------------	--

ตารางที่ 4.19 คำอธิบายยูสเคส Define construction installment สำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ชื่อยูสเคส	Define construction installment
เหตุการณ์	กำหนดการแบ่งงวดการส่งงานก่อสร้างแต่ละงานสำหรับงานก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการ
แอกเตอร์	Project Administrator
คำอธิบาย	หลังจากได้รับข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้างจากวิศวกรที่ทางโครงการจ้างให้แบ่งงวดงานแล้ว เจ้าหน้าที่โครงการจะกำหนดการแบ่งงานในการก่อสร้างสาธารณูปโภคแต่ละแบบ และแบ่งงานก่อสร้างแต่ละงานออกเป็นงวดย่อย ๆ ตามข้อมูลที่ได้รับ โดยระบุรายละเอียดของงานในแต่ละงวด และสัดส่วนค่าจ้างสำหรับงานงวดนั้นต่อค่าจ้างทั้งหมด
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	โครงการมีผังโครงการ ซึ่งต้องแบ่งงวดงานก่อสร้าง เพื่อให้ทำสัญญากับผู้รับเหมา
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	สถานะของโครงการต้องไม่เป็น ปิดโครงการ
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการและงานก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ต้องการแบ่งงวดงานก่อสร้าง 2. ระบบแสดงงวดงานจัดสรรของรายการก่อสร้างที่เลือก 3. เจ้าหน้าที่โครงการเพิ่มงวดงานก่อสร้างของงานสาธารณูปโภคที่เลือก โดยระบุรายละเอียดของงานในงวดนั้น และเปอร์เซ็นต์มูลค่างานของงานงวดนั้น (ซึ่งสามารถเว้นว่างได้หากเป็นงวดงานพิเศษที่ไม่รวมอยู่ในมูลค่างานโดยรวม) 4. ระบบตรวจสอบว่าเปอร์เซ็นต์ของมูลค่างานทุกงวดรวมกัน น้อยกว่าหรือเท่ากับ 100% หากเกิน จะให้แก้ไขข้อมูลใหม่ จากนั้นจึงบันทึกข้อมูลการแบ่งงานและงวดงานก่อสร้าง

ตารางที่ 4.20 คำอธิบายยูสเคส Submit installment delivery

ชื่อยูสเคส	Submit installment delivery
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	ผู้รับเหมาก่อสร้างทำงานก่อสร้างในงวดนั้น ๆ แล้วเสร็จ และติดต่อพนักงานฝ่ายขายที่สำนักงานขายโครงการ เพื่อส่งงวดงานก่อสร้าง พนักงานฝ่ายขายพิมพ์รายการส่งงวดงานก่อสร้างให้ผู้รับเหมา และนัดผู้ตรวจงาน เพื่อตรวจรับงาน
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ผู้รับเหมาก่อสร้างงานก่อสร้างในแต่ละงวดแล้วเสร็จ
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	งวดงานก่อนหน้าของงานก่อสร้างที่จะส่งงวดงานใหม่ มีสถานะเป็น <i>ตรวจงานแล้ว</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	สถานะของรายการส่งงวดงานจะเป็น <i>ส่งงานแล้ว</i>
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้รับเหมาก่อสร้างติดต่อพนักงานฝ่ายขายเพื่อขอส่งงวดงานก่อสร้างโครงการ โดยระบุแปลงที่ก่อสร้าง และงวดงานที่ต้องการส่ง 2. พนักงานฝ่ายขายเลือกโครงการ ชื่อผู้รับเหมา ติดต่อรายการงานก่อสร้างที่ส่งงวดงาน และทำ

ตารางที่ 4.20 (ต่อ)

ขั้นตอนการทำงานหลัก (ต่อ)	<p>รายการส่งงวดงานก่อสร้างที่ผู้รับเหมาระบุ</p> <ol style="list-style-type: none"> ระบบแสดงรายละเอียดงวดงานก่อสร้างที่ต้องการส่ง รวมทั้งยอดเงินที่จะเบิกได้ และยอดเงินที่หักออก เช่น ยอดเงินประกันของงวดนั้น ซึ่งเป็นข้อมูลที่ระบุในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง พนักงานฝ่ายขายนัดวันตรวจงาน และระบุในรายการส่งงวดงานก่อสร้าง ระบบบันทึกข้อมูลรายการส่งงวดงานก่อสร้าง โดยให้สถานะของรายการเป็น <i>ส่งงานแล้ว</i> พนักงานฝ่ายขายพิมพ์ใบส่งงวดงานให้ผู้รับเหมาลงลายมือชื่อ และให้ผู้ตรวจงานเขียนความเห็นเมื่อไปตรวจงาน
---------------------------	---

ตารางที่ 4.21 คำอธิบายยูสเคส Update installment delivery กรณีบันทึกผลการตรวจงานก่อสร้าง

ชื่อยูสเคส	Update installment delivery
ฉาก	พนักงานฝ่ายขายบันทึกผลการตรวจงานก่อสร้างสำหรับงวดงานก่อสร้างที่ผู้รับเหมาส่ง
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	<p>เมื่อผู้ตรวจงานตรวจรับงานก่อสร้าง และส่งใบบันทึกความคิดเห็นผู้ตรวจงานให้ทางสำนักงานขายแล้ว หากผู้ตรวจงานเห็นชอบให้เบิกจ่าย พนักงานฝ่ายขายจะบันทึกว่าผู้ตรวจงานเห็นชอบให้เบิกจ่าย ซึ่งสถานะของรายการส่งงานงวดนั้นจะเปลี่ยนเป็น <i>ตรวจงานแล้ว</i> และถ้ายังมีส่วนที่ต้องแก้ไข ก็จะทำให้ผู้รับเหมาแก้ไขและนัดตรวจงานอีกครั้ง</p> <p>เมื่อผู้ตรวจงานเห็นว่าสามารถเบิกจ่ายได้ตามสัญญา พนักงานฝ่ายขายจะส่งรายการส่งงวดงานก่อสร้างดังกล่าว เพื่อรออนุมัติการเบิกจ่ายต่อไป</p>
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ผู้ตรวจงานตรวจงานก่อสร้าง และส่งใบบันทึกความคิดเห็นผู้ตรวจงานให้ทางสำนักงานขาย
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	รายการส่งงวดงานก่อสร้างมีสถานะเป็น <i>ส่งงานแล้ว</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	ในกรณีที่ผู้ตรวจงานเห็นชอบให้เบิกจ่ายแล้ว สถานะรายการส่งงวดงานเปลี่ยนเป็น <i>ตรวจงานแล้ว</i> แต่หากยังต้องแก้ไขงาน สถานะจะยังคงเดิม
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> พนักงานฝ่ายขายเลือก โครงการและชื่อผู้รับเหมา และเลือกรายการส่งงวดงานที่ได้รับ ใบบันทึกความคิดเห็นผู้ตรวจงาน ระบบแสดงข้อมูลงวดงานก่อสร้างที่เลือก พนักงานฝ่ายขายบันทึกความเห็นของผู้ตรวจงานจากใบตรวจงาน และระบุว่ารายการที่ส่งผ่านการตรวจงานเรียบร้อยแล้ว ระบบบันทึกสถานะรายการส่งงวดงานก่อสร้างเป็น <i>ตรวจงานแล้ว</i>
ขั้นตอนการทำงานทางเลือก	4.2 หากผู้ตรวจงานยังต้องการให้ผู้รับเหมาแก้ไขงาน ในงวดนั้น ผู้รับเหมาจะต้องแก้งาน และติดต่อพนักงานฝ่ายขายเพื่อขอส่งงวดงานอีกครั้ง จนกว่าผู้ตรวจงานจะเห็นชอบให้ขออนุมัติเบิกจ่ายได้

ตารางที่ 4.22 คำอธิบายยูสเคส Update installment delivery กรณีบันทึกข้อมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาให้ทางโครงการช่วยจัดหา

ชื่อยูสเคส	Update installment delivery
ฉาก	เจ้าหน้าที่โครงการบันทึกข้อมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาให้ทางโครงการช่วยจัดหา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.22 (ต่อ)

แอกเตอร์	Project Administrator
คำอธิบาย	ในกรณีที่ผู้รับเหมาให้ทาง โครงการจัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการให้ เจ้าหน้าที่โครงการจะบันทึกข้อมูลค่าวัสดุก่อสร้างลงในรายการก่อสร้างงวดนั้น ซึ่งจะหักออกจากค่าจ้างที่ผู้รับเหมาจะได้รับ
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ผู้รับเหมาให้ทางโครงการจัดหาวัสดุก่อสร้างบางรายการให้
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	-
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกรายการงวดงานก่อสร้างของผู้รับเหมา ที่ผู้รับเหมาให้ทางโครงการจัดหาวัสดุก่อสร้างให้ และบันทึกค่าวัสดุก่อสร้าง 2. ระบบบันทึกค่าวัสดุก่อสร้างสำหรับงวดงานก่อสร้างนั้น

ตารางที่ 4.23 คำอธิบายยูสเคส Update tile list

ชื่อยูสเคส	Update tile list
แอกเตอร์	Project Administrator
คำอธิบาย	เจ้าหน้าที่โครงการ ปรับปรุงรายการกระเบื้องที่มีให้ลูกค้าเลือก ซึ่งจะเป็นรายการกระเบื้องที่ใช้ร่วมกับทุกโครงการ
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	มีการกำหนดหรือเพิ่มแบบกระเบื้องที่จะให้ลูกค้าเลือก ในโครงการต่าง ๆ
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	-
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกรายการกระเบื้อง 2. ระบบแสดงรายการกระเบื้อง 3. เจ้าหน้าที่โครงการเพิ่ม แก้ไข หรือลบรายการกระเบื้อง ซึ่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ข้อมูลชื่อกระเบื้อง 4. ระบบบันทึกข้อมูล

ตารางที่ 4.24 คำอธิบายยูสเคส Update promotion

ชื่อยูสเคส	Update promotion
แอกเตอร์	Project Administrator
คำอธิบาย	โครงการประชุมเพื่อกำหนดรายการส่งเสริมการขายเพื่อเร่งยอดขายในบางช่วงของการขายโครงการ จากการประชุม เจ้าหน้าที่โครงการปรับปรุง หรือเพิ่มเติมรายการส่งเสริมการขาย โดยระบุรายละเอียดรายการส่งเสริมการขาย กำหนดช่วงเวลาที่มียุทธศาสตร์ส่งเสริมการขายนั้น ๆ หรือจำนวนลูกค้าที่จะได้รับสิทธิ์นั้น
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	มียุทธศาสตร์ส่งเสริมการขายใหม่สำหรับโครงการ หรือมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขรายการส่งเสริมการขายเดิม
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	โครงการที่สามารถบันทึก หรือแก้ไขข้อมูลรายการส่งเสริมการขายได้ ต้องมีสถานะโครงการเริ่มต้น หรือ เปิดขาย และดำเนินการแก้ไขข้อมูลรายการส่งเสริมการขายที่มีอยู่ รายการส่งเสริมการขายนั้นต้องไม่อยู่ระหว่างใช้งานในช่วงเวลานั้น คือมีสถานะเป็น ไม่ใช่
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	ได้รับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านธุรกิจ

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.24 (ต่อ)

ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการที่ต้องการปรับปรุงรายการส่งเสริมการขาย 2. ระบบแสดงรายการส่งเสริมการขายสำหรับโครงการที่เลือก 3. เจ้าหน้าที่โครงการเพิ่มเติมรายการส่งเสริมการขายใหม่ โดยระบุรายละเอียด เช่น รายการของแถม หรือรายการส่วนลด และจำนวนของแถมหรือมูลค่าส่วนลด หรือปรับปรุงข้อมูลรายการส่งเสริมการขายที่มีอยู่เดิม และไม่ได้ใช้งานอยู่ 4. ระบบบันทึกข้อมูล
---------------------	--

ตารางที่ 4.25 คำอธิบายยูสเคส Activate promotion

ชื่อยูสเคส	Activate promotion
แอกเตอร์	Project Administrator, Timer
อธิบาย	เมื่อถึงกำหนดเวลาเริ่มรายการส่งเสริมการขาย รายการส่งเสริมการขายจะเริ่มมีผลสำหรับลูกค้าที่จองโครงการ โดยการเริ่มใช้รายการส่งเสริมการขาย อาจเริ่มตามเวลาที่กำหนดไว้ให้เริ่ม หรือเจ้าหน้าที่โครงการเป็นผู้กำหนดให้โครงการเริ่ม
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ถึงกำหนดเวลาเริ่มรายการส่งเสริมการขาย
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	โครงการมีสถานะ <i>เริ่มต้น</i> หรือ <i>เปิดขาย</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	รายการส่งเสริมการขายมีสถานะเป็น <i>กำลังใช้งาน</i>
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการที่ต้องการใช้รายการส่งเสริมการขาย 2. ระบบแสดงรายการส่งเสริมการขายสำหรับโครงการที่เลือก 3. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกรายการส่งเสริมการขายที่ต้องการกำหนดให้ใช้ และปรับปรุงสถานะรายการส่งเสริมการขาย 4. ระบบปรับปรุงสถานะของรายการส่งเสริมการขายเป็น <i>กำลังใช้งาน</i>
ขั้นตอนการทำงานทางเลือก	1.1 หากเป็นการเริ่มตามเวลาที่กำหนดไว้แล้ว เมื่อถึงเวลา ระบบจะเริ่มรายการส่งเสริมการขายตามที่กำหนดไว้

ตารางที่ 4.26 คำอธิบายยูสเคส Deactivate promotion

ชื่อยูสเคส	Deactivate promotion
แอกเตอร์	Project Administrator, Timer
อธิบาย	เมื่อถึงกำหนดเวลาเริ่มหยุดใช้รายการส่งเสริมการขาย หรือหมดรายการส่งเสริมการขายตามจำนวนที่กำหนดไว้ หรือเมื่อเจ้าหน้าที่โครงการกำหนดให้หยุดรายการส่งเสริมการขาย รายการส่งเสริมการขายจะไม่มีผลในการจองโครงการ
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	หมดรายการส่งเสริมการขาย
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	โครงการมีสถานะ <i>เริ่มต้น</i> หรือ <i>เปิดขาย</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	รายการส่งเสริมการขายมีสถานะเป็น <i>ไม่ใช้</i>
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการที่ต้องการหยุดใช้รายการส่งเสริมการขาย 2. ระบบแสดงรายการส่งเสริมการขายสำหรับโครงการที่เลือก 3. เจ้าหน้าที่โครงการเลือกรายการส่งเสริมการขายที่ต้องการเลิกใช้ และปรับปรุงสถานะรายการส่งเสริมการขาย 4. ระบบปรับปรุงสถานะของรายการส่งเสริมการขายเป็น <i>ไม่ใช้</i>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในเท่านั้น ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ไปยังบุคคลภายนอก
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.26 (ต่อ)

ขั้นตอนการทำงานทางเลือก	<p>1.2 หากเป็นการหยุดตามเวลาที่กำหนดไว้แล้ว เมื่อถึงเวลา ระบบจะหยุดรายการส่งเสริมการขายตามที่กำหนดไว้</p> <p>1.3 ในรายการส่งเสริมการขายที่จำกัดจำนวนลูกค้าโดย ระบบจะนับจำนวนรายการของที่ได้รับสิทธิ์ หากครบจำนวนที่กำหนด ระบบจะหยุดใช้รายการส่งเสริมการขายนั้น</p>
-------------------------	--

ตารางที่ 4.27 คำอธิบายยูสเคส Submit construction change request

ชื่อยูสเคส	Submit construction change request
แอกเตอร์	Sales Supervisor
คำอธิบาย	เมื่อลูกค้าต้องการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืบงานก่อสร้าง ลูกค้าจะพูดคุยกับผู้รับเหมาและหัวหน้าฝ่ายขาย เพื่อตกลงรายละเอียดและราคา และเมื่อตกลงรายละเอียดต่าง ๆ ได้แล้ว ผู้จัดการฝ่ายขายจะทำรายการขอต่อเติม เปลี่ยนแปลง หรือคืบงานก่อสร้าง ซึ่งจะระบุรายละเอียดของงาน ค่าใช้จ่ายที่ลูกค้าจะต้องชำระเพิ่มหรือได้รับคืน ค่าใช้จ่ายที่โครงการจะต้องชำระเพิ่มแก่ทางผู้รับเหมา (ถ้ามี แต่จะไม่มีกรณีที่ลดราคาค่าจ้างก่อสร้าง เพราะถือเป็นราคารับเหมา) ชื่อผู้รับเหมา และชื่อผู้จัดการสำนักงานขายซึ่งเป็นผู้ประเมินราคา ระบบจะบันทึกรายการดังกล่าว
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืบงานก่อสร้าง และตกลงรายละเอียด และราคากับผู้จัดการฝ่ายขาย และผู้รับเหมาเรียบร้อยแล้ว
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	สัญญาจะซื้อจะขายของแปลงที่จะขอเปลี่ยนแปลง มีสถานะเป็น <i>ยืนยัน</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	รายการขอเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้างมีสถานะเป็น <i>ยืนยัน</i>
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. หัวหน้าฝ่ายขายเลือกแปลงที่ดินที่ต้องการจะบันทึกรายการขอต่อเติม เปลี่ยนแปลง หรือคืบงานก่อสร้าง และเลือกเพิ่มคำร้องใหม่ 2. หัวหน้าฝ่ายขายเลือกประเภทคำร้องตามลักษณะงานก่อสร้าง ระบุรายละเอียดของงาน ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงสำหรับลูกค้า และค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพิ่มแก่ผู้รับเหมา ในกรณีที่ต้องชำระเพิ่ม 3. ระบบกำหนดหมายเลขรายการ บันทึกข้อมูลรายการ โดยให้สถานะของรายการเป็น <i>ยืนยัน</i> และปรับปรุงข้อมูลบัญชีลูกค้า โดยบันทึกรายการค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และปรับปรุงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามการเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่ายนั้น รวมทั้งปรับปรุงบัญชีผู้รับเหมา โดยบันทึกจำนวนเงินที่ทางโครงการต้องชำระเพิ่มแก่ผู้รับเหมา ถ้ามี

ตารางที่ 4.28 คำอธิบายยูสเคส Cancel construction change request

ชื่อยูสเคส	Cancel construction change request
แอกเตอร์	Sales Supervisor
คำอธิบาย	ลูกค้าขอยกเลิกรายการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืบงานก่อสร้างที่ทำไว้และยังไม่ได้ก่อสร้าง หรือลูกค้าที่งัดแปลงดังกล่าวขาดส่งเงินดาวน์และถูกยึดที่ดินคืน โดยทีมงานตามรายการที่ขอยังสามารถยกเลิกได้ หัวหน้าพนักงานฝ่ายขายยกเลิกรายการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืบงานก่อสร้างดังกล่าว ระบบบันทึกการยกเลิก และปรับปรุงข้อมูลบัญชีลูกค้า และบัญชีผู้รับเหมาให้สอดคล้องกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.28 (ต่อ)

เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าขอยกเลิกรายการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้างที่ทำไว้และยังไม่ได้ก่อสร้าง หรือลูกค้าที่จองที่ดินแปลงดังกล่าวขาดส่งเงินค่างวดและถูกยึดที่ดินคืนโดยทำงานตามรายการที่ขอยังสามารถยกเลิกได้
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	มีรายการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้าง สถานะของรายการเป็น <i>ยืนยัน</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	สถานะของรายการขอเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้างเป็น <i>ยกเลิก</i>
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. พนักงานขายเลือกโครงการ แปลงที่ดิน และเลือกรายการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้าง ที่ต้องการยกเลิก 2. ระบบแสดงข้อมูลรายการที่เลือก 3. พนักงานขายยกเลิกรายการเปลี่ยนแปลง 4. ระบบยกเลิกรายการ และปรับปรุงข้อมูลบัญชีลูกค้า และบัญชีผู้รับเหมา ในกรณีที่รายการที่เปลี่ยนแปลงเป็นการคืนงานซึ่งทำให้ค่าใช้จ่ายของลูกค้าลดลง เมื่อยกเลิก ส่วนที่ลดลงจากการขอคืนงานก็จะเพิ่มขึ้นเท่าเดิม ในกรณีการต่อเติมงาน เมื่อยกเลิก ค่าใช้จ่ายสำหรับลูกค้าส่วนที่เกิดจากต่อเติมก็จะถูกยกเลิก เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายที่โครงการจะต้องชำระเพิ่มแก่ผู้รับเหมาในกรณีที่มีการต่อเติมงานก่อสร้าง

ตารางที่ 4.29 คำอธิบายยูสเคส Update after-sale repairing record

ชื่อยูสเคส	Update after-sale repairing record
แอกเตอร์	Sales, Project Administrator
คำอธิบาย	<p>ในระยะประกันบ้านจัดสรร ลูกค้าติดต่อทางโครงการเพื่อขอซ่อมแซมบ้าน เมื่อพบข้อผิดพลาดที่เกิดจากการก่อสร้าง โดยในกรณีที่ยังมีพนักงานฝ่ายขายประจำโครงการ ลูกค้าจะติดต่อกับพนักงานฝ่ายขาย แต่ถ้าไม่มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายประจำโครงการแล้ว ลูกค้าจะติดต่อนิติบุคคลผู้ดูแลโครงการ ซึ่งจะติดต่อเจ้าหน้าที่โครงการ พนักงานฝ่ายขายหรือเจ้าหน้าที่โครงการจะบันทึกรายการขอซ่อมแซม และติดต่อผู้รับเหมาเพื่อให้ซ่อมแซมบ้านจัดสรรที่สร้าง หรือจัดหาช่างมาซ่อมแซมให้ ในกรณีที่ผู้รับเหมาไม่รับผิดชอบซ่อมแซม หรือติดต่อผู้รับเหมาไม่ได้ ก็จะบันทึกลงในรายการขอซ่อมแซม และระบบจะหักค่าประกันบ้านในบัญชีผู้รับเหมารายดังกล่าว</p> <p>รายการซ่อมแซมบ้านที่บันทึกใหม่จะมีสถานะเป็น <i>แจ้งซ่อม</i> และเมื่อซ่อมแซมเรียบร้อยแล้ว พนักงานฝ่ายขายหรือเจ้าหน้าที่โครงการจะเปลี่ยนสถานะการแจ้งซ่อมเป็น <i>ซ่อมแซมแล้ว</i></p>
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าติดต่อแจ้งซ่อมแซมบ้านจัดสรรในระยะประกันบ้าน
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	บ้านจัดสรรแปลงดังกล่าว โอนให้ลูกค้าแล้ว และยังอยู่ในระยะประกัน
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. พนักงานฝ่ายขายเลือกแปลงบ้านจัดสรรที่โอนให้ลูกค้าแล้ว และยังอยู่ในระยะประกัน ซึ่งลูกค้าต้องการซ่อมแซม 2. ระบบแสดงรายละเอียดรายการแจ้งซ่อม 3. พนักงานฝ่ายขายบันทึกรายการแจ้งซ่อมของบ้านจัดสรรแปลงดังกล่าว โดยระบุรายละเอียดความเสียหายที่แจ้ง รวมทั้งชื่อและหมายเลขโทรศัพท์สำหรับติดต่อผู้แจ้ง หรือปรับปรุงสถานะรายการแจ้งซ่อม หากซ่อมแซมเสร็จเรียบร้อยแล้ว 4. ระบบบันทึกรายการ ในกรณีที่ผู้รับเหมาไม่รับผิดชอบซ่อมแซมบ้านจัดสรรแปลงที่ก่อสร้าง ระบบจะบันทึกการหักเงินประกันการก่อสร้างลงในบัญชีผู้รับเหมา (หากยังไม่ถูกหักจากรายการแจ้งซ่อมก่อนหน้า)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่ในสื่อออนไลน์ การนำเอกสารนี้ไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตถือว่าผิดกฎหมาย

ตารางที่ 4.30 คำอธิบายยูสเคส Cancel reservation

ชื่อยูสเคส	Cancel reservation
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	พนักงานฝ่ายขายยกเลิกการจองเนื่องจาก ผู้จองขอยกเลิก หรือไม่มาทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในวันที่กำหนดโดย ไม่ติดต่อก่อนวันทำสัญญา ระบบยกเลิกการจองและเปลี่ยนสถานะที่ดินที่จองไว้กลับเป็นว่าง
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	1. ผู้จองติดต่อขอยกเลิกการจอง 2. ผู้จองไม่มาทำสัญญาภายในวันนัด
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	1. สถานะการจองไม่เป็น ยกเลิก หรือ ยืนยัน 2. โครงการมีสถานะ เปิดขาย
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	การจองถูกยกเลิก สถานะของที่ดินที่จองไว้เปลี่ยนกลับเป็นว่าง
ขั้นตอนการทำงานหลัก	1. พนักงานฝ่ายขายเลือกโครงการ และเลือกรายการจองที่ต้องการยกเลิก 2. ระบบแสดงข้อมูลการจองที่เลือก 3. พนักงานฝ่ายขายยกเลิกการจอง และระบุเหตุผลในการยกเลิก 4. ระบบเปลี่ยนสถานะการจองเป็น ยกเลิก บันทึกข้อมูล และเปลี่ยนสถานะแปลงที่ดินที่จองไว้เป็นว่าง

ตารางที่ 4.31 คำอธิบายยูสเคส Make reservation

ชื่อยูสเคส	Make reservation
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	เมื่อลูกค้าติดต่อพนักงานฝ่ายขายเพื่อขอจองบ้านจัดสรรของทาง โครงการ พนักงานฝ่ายขายจะทำรายการจองบ้านจัดสรรให้กับลูกค้าโดยเลือกบ้านจัดสรรแปลงที่ต้องการจะจอง ระบบตรวจสอบรายการส่งเสริมการขายที่ลูกค้ามีสิทธิ์ได้ คำนวณราคาบ้านพร้อมที่ดิน รวมทั้งเงินโอนการชำระเงิน และแสดงข้อมูลที่ระบุบันทึก ในรายการจอง พนักงานฝ่ายขาย ตรวจสอบแก้ไขข้อมูล และบันทึกข้อมูล
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าติดต่อพนักงานฝ่ายขายที่สำนักงานขายเพื่อขอจองบ้านจัดสรร โดยแจ้งแปลงที่ดินที่ต้องการจอง พร้อมยื่นเอกสารแสดงตัวตน ได้แก่ บัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน (ถ้าไม่ได้ นำสำเนาทะเบียนบ้านมาด้วยให้นำมาในวันทำสัญญา)
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	โครงการบ้านจัดสรรที่เลือกจะต้องอยู่ในสถานะ เปิดขาย และมีที่ดินแปลงที่ว่างให้จอง
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	สถานะที่ดินแปลงที่จองจะเป็น จองแล้ว
ขั้นตอนการทำงานหลัก	1. พนักงานฝ่ายขายเลือกโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายอยู่ และเลือกจองบ้านจัดสรร 2. ระบบแสดงรายการแปลงที่ดินที่ยังว่าง 3. พนักงานฝ่ายขายเลือกแปลงที่ดินที่ลูกค้าต้องการจอง 4. ระบบเปลี่ยนสถานะที่ดิน เป็น จองแล้ว และแสดงแบบฟอร์มสำหรับจอง ระบุรายละเอียดที่ดินแปลงที่จอง และราคา รวมทั้งรายการส่งเสริมการขายที่ลูกค้ามีสิทธิ์ได้รับ 5. พนักงานฝ่ายขายป้อนหมายเลขบัตรประชาชนลูกค้าเข้าสู่ระบบ 6. ระบบค้นหาข้อมูลลูกค้าจากหมายเลขบัตรประชาชน และแสดงข้อมูลลูกค้า ได้แก่ หมายเลขบัตรประชาชน ชื่อ-สกุล ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ สถานที่ทำงาน ในข้อมูลการจอง 7. พนักงานฝ่ายขายกำหนดวันทำสัญญา และเลือกกำหนดวันชำระเงินค่างวด เลือกวัตถุประสงค์ในการซื้อบ้าน (ซึ่งจะมีเงื่อนไขการชำระเงินค่างวดที่ต่างกัน) รวมทั้งปรับปรุงข้อมูลรายการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในเท่านั้น

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.31 (ต่อ)

	ส่งเสริมการขาย ในกรณีมีรายการส่งเสริมการขายเพิ่มเติม 8. ระบบกำหนดเลขที่ใบจอง บันทึกรหัสพนักงานผู้รับจอง และจองบ้านแปลงดังกล่าว สถานะการจองเป็น <i>จองใหม่</i> 9. พนักงานฝ่ายขายพิมพ์ใบจองให้ลูกค้า พนักงานขาย และพยานลงชื่อและเก็บไว้ในแฟ้มข้อมูลลูกค้าพร้อมสำเนาเอกสารประกอบการจอง
ขั้นตอนการทำงานทางเลือก	6.1 หากไม่พบข้อมูลลูกค้า ระบบจะเข้าสู่ยูสเคส Register new customer เพื่อเพิ่มข้อมูลลูกค้าใหม่ แล้วจึงเพิ่มข้อมูลลูกค้าดังกล่าวในข้อมูลการจอง และดำเนินการขั้นตอนการทำงานหลักที่ 6 ต่อไป 7.1 หากมีส่วนลดเพิ่มเติม ระบบจะปรับปรุงราคาบ้านจัดสรรในข้อมูลการจอง โดยคำนวณรวมส่วนลดที่ได้เพิ่ม
ขั้นตอนการทำงานพิเศษ	ในระหว่างการทำงานดำเนินการ ถ้ามีการออกจากยูสเคสโดยที่ยังไม่บันทึกรายการจอง ระบบจะเปลี่ยนสถานะของที่ดินแปลงที่เลือกกลับเป็น <i>ว่าง</i>

ตารางที่ 4.32 คำอธิบายยูสเคส Register new customer

ชื่อยูสเคส	Register new customer
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	พนักงานฝ่ายขายเพิ่มข้อมูลลูกค้าในฐานข้อมูลลูกค้า เมื่อจองบ้านจัดสรรให้ลูกค้าที่ยังไม่เคยจองบ้านจัดสรรของทางบริษัท หรือทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ทำสัญญาที่ยังไม่มีข้อมูลในระบบ
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ระบบไม่พบข้อมูลลูกค้าระหว่างการจองบ้านจัดสรร หรือทำสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อพนักงานฝ่ายขายค้นหาจากหมายเลขบัตรประชาชนของลูกค้า
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	พนักงานฝ่ายขายอยู่ในระหว่างการจองบ้านจัดสรร หรือทำสัญญาจะซื้อจะขายให้ลูกค้าที่ยังไม่เคยมีข้อมูลในระบบ
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	1. ระบบแสดงแบบฟอร์มสำหรับเพิ่มลูกค้าใหม่ พร้อมแสดงหมายเลขบัตรประชาชนที่พนักงานฝ่ายขายกรอกเพื่อใช้ค้นหาลูกค้า ในแบบฟอร์มที่แสดง 2. พนักงานฝ่ายขายกรอกรายละเอียดลูกค้า ได้แก่ ชื่อ-สกุล ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และสถานที่ทำงาน 3. ระบบบันทึกข้อมูลลูกค้า และกลับสู่ยูสเคสที่ทำก่อนหน้า

ตารางที่ 4.33 คำอธิบายยูสเคส Issue customer receipt

ชื่อยูสเคส	Issue customer receipt
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	พนักงานฝ่ายขายออกใบเสร็จรับเงินให้ลูกค้า และเก็บไว้เป็นหลักฐานของทางโครงการ เมื่อลูกค้าชำระเงินให้ทางโครงการ ในยูสเคส Update customer payment record หรือยูสเคส Update first reservation fee payment โดยชำระเป็นเงินสดหรือโอนให้โครงการ ระบบบันทึกข้อมูลใบเสร็จรับเงิน
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าชำระเงินให้ทางโครงการ
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	-

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.33 (ต่อ)

เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	1. ระบบบันทึกและแสดงใบเสร็จรับเงินรายละเอียดการชำระเงิน ตามรายการที่ถูกชำระเงิน 2. พนักงานฝ่ายขายพิมพ์ใบเสร็จรับเงินให้ลูกค้า

ตารางที่ 4.34 คำอธิบายยูสเคส Update customer payment record

ชื่อยูสเคส	Update customer payment record
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	เมื่อลูกค้าชำระเงินให้ทางโครงการ เช่น เงินดาวน์ หรือค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการก่อสร้าง โดยอาจชำระเป็นเงินสด เช็ค หรือ โอนเงินให้โครงการ พนักงานฝ่ายขายจะบันทึกการชำระเงินลงในบัญชีลูกค้าของที่ดินแปลงนั้น โดยบันทึกรายการที่ชำระเงิน วันที่ชำระเงิน และวิธีการชำระเงิน และใช้ยูสเคส Issue customer receipt เพื่อออกใบเสร็จให้ลูกค้า
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าชำระเงินให้ทางโครงการ
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	ที่ดินแปลงที่จะชำระเงิน ต้องมีการจอง และมีสัญญาจะซื้อจะขาย
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	ระบบบันทึกการชำระเงินของลูกค้า
ขั้นตอนการทำงานหลัก	1. พนักงานฝ่ายขายเลือกบัญชีลูกค้าที่ชำระเงิน ในกรณีที่ลูกค้าซื้อบ้านหลายแปลง พนักงานฝ่ายขายจะต้องเลือกโครงการและแปลงที่ดินที่ลูกค้าชำระเงินด้วย 2. ระบบแสดงรายการการชำระเงินของลูกค้าสำหรับที่ดินแปลงนั้น 3. พนักงานฝ่ายขายปรับปรุงสถานะการชำระเงินของลูกค้าสำหรับรายการค่าใช้จ่ายที่ลูกค้าชำระเข้ามา เป็น ชำระแล้ว และระบุวันที่ชำระเงิน วิธีการชำระเงิน รวมทั้งข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง 4. ระบบบันทึกรายการ 5. พนักงานฝ่ายขายใช้ยูสเคส Issue customer receipt เพื่อออกใบเสร็จให้ลูกค้า สำหรับรายการชำระเงินดังกล่าว

ตารางที่ 4.35 คำอธิบายยูสเคส Create reservation contract

ชื่อยูสเคส	Create reservation contract
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	เมื่อลูกค้าที่จองบ้านจัดสรรเข้ามาทำสัญญาตามที่นัดไว้ พนักงานฝ่ายขายสร้างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงที่ลูกค้าจอง โดยระบบจะระบุข้อมูลในสัญญาอิงจากข้อมูลการจอง หากลูกค้าที่จองกับลูกค้าที่ทำสัญญาไม่ใช่คนเดียวกัน (ในกรณีที่ให้คู่สมรสเป็นผู้ทำสัญญา หรือขายสิทธิ์การจอง) หรือต้องการเพิ่มชื่อผู้ทำสัญญา (ในกรณีการกู้ร่วม และต้องการให้มีชื่อผู้จะซื้อ 2 คนปรากฏในสัญญา) พนักงานฝ่ายขายจะแก้ไขหรือเพิ่มชื่อในสัญญาที่จะสร้าง หลังจากข้อมูลถูกต้องแล้ว พนักงานฝ่ายขายจะพิมพ์สัญญาจะซื้อจะขาย 2 ชุด ให้ลูกค้า ผู้จัดการโครงการ และพยาน ลงลายมือชื่อ และให้ลูกค้าและฝ่ายโครงการเก็บไว้คนละชุด
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าที่จองบ้านจัดสรรเข้ามาทำสัญญาตามที่นัดไว้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.35 (ต่อ)

เงื่อนไขก่อนการทำงาน	<ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการมีสถานะ <i>เปิดขาย</i> 2. บ้านจัดสรรแปลงที่จะทำสัญญาจะซื้อจะขายต้องเป็นบ้านจัดสรรที่จองแล้ว 3. สถานะการจองเป็น <i>ผ่านการตรวจสอบเครดิต</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	สถานะของสัญญาเป็น <i>ยืนยัน</i>
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. พนักงานฝ่ายขายเลือกโครงการที่ต้องการทำสัญญา และเลือกทำสัญญาจะซื้อจะขาย 2. ระบบแสดงรายการจองที่ตรวจสอบสถานเครดิตผ่านแล้ว 3. พนักงานฝ่ายขายเลือกรายการจองที่จะทำสัญญา 4. ระบบแสดงข้อมูลที่จะระบุลงในสัญญาจะซื้อจะขาย ได้แก่ รายละเอียดผู้ที่จะทำสัญญา รายละเอียดของที่ดินแปลงที่จอง ราคาหลังหักส่วนลดแล้ว และข้อมูลเงื่อนไขการชำระเงิน โดยอิงจากข้อมูลในรายการจองที่ดินแปลงนั้น 5. พนักงานฝ่ายขายตรวจสอบข้อมูลและยืนยันการทำสัญญา 6. ระบบกำหนดเลขที่สัญญา บันทึกข้อมูลสัญญา โดยให้สถานะเป็น <i>ยืนยัน</i> 7. พนักงานฝ่ายขายพิมพ์สัญญาจะซื้อจะขาย 2 ชุด ให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องลงชื่อและเก็บสัญญาไว้กับทางโครงการ 1 ชุด ส่วนสัญญาอีกชุดให้ลูกค้าเก็บไว้เป็นหลักฐาน
ขั้นตอนการทำงานกรณีพิเศษ	<ol style="list-style-type: none"> 4.1 ในกรณีผู้ร่วม หรือต้องการให้คู่สมรสเป็นผู้ทำสัญญา (ผู้ทำสัญญา ไม่ใช่ผู้จอง) พนักงานฝ่ายขายจะเปลี่ยนชื่อผู้ทำสัญญา โดยค้นหาข้อมูลจากหมายเลขบัตรประชาชน หากไม่พบ จะเข้าสู่ยูสเคส Register new customer เพื่อเพิ่มชื่อลูกค้าใหม่ แล้วจึงกลับสู่ขั้นตอนการทำงานหลักที่ 4 ต่อไป 4.2 ในกรณีผู้ร่วม แล้วต้องการระบุชื่อผู้ทำสัญญา 2 คน พนักงานฝ่ายขายจะเพิ่มชื่อผู้ทำสัญญาอีกคน โดยค้นหาข้อมูลจากหมายเลขบัตรประชาชน หากไม่พบข้อมูล ก็จะเข้าสู่ยูสเคส Register new customer เพื่อเพิ่มชื่อลูกค้าใหม่ แล้วจึงกลับสู่ขั้นตอนการทำงานหลักที่ 4 ต่อไป

ตารางที่ 4.36 คำอธิบายยูสเคส Change reservation

ชื่อยูสเคส	Change reservation
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	พนักงานฝ่ายขายเปลี่ยนที่ดินแปลงที่ลูกค้าจองเมื่อลูกค้าขอเปลี่ยน ระบบตรวจสอบข้อมูลราคาและรายการส่งเสริมการขาย ณ เวลาที่เปลี่ยนและปรับปรุงข้อมูลการจองตามการเปลี่ยนแปลงลูกค้าจะยังคงได้สิทธิ์รายการส่งเสริมการขายเดิมในกรณีที่เป็นการส่งเสริมการขายแบบจำกัดจำนวน แต่จะเสียสิทธิ์ในกรณีที่เป็นการส่งเสริมการขายแบบที่ขึ้นอยู่กับระยะเวลา และพ้นช่วงระยะเวลานั้นแล้ว
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าติดต่อขอเปลี่ยนแปลงที่ดินแปลงที่จองไว้เป็นแปลงอื่น
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	ลูกค้าจองบ้านจัดสรรแล้วแต่ยังไม่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. พนักงานฝ่ายขายเลือกโครงการและเลือกรายการการจองที่ต้องการเปลี่ยนที่ดินแปลงที่จอง 2. ระบบแสดงข้อมูลการจองดังกล่าว 3. พนักงานฝ่ายขายเลือกเปลี่ยนแปลงที่ดินที่จอง 4. ระบบแสดงรายการแปลงที่ดินของโครงการที่ยังสามารถจองได้ 5. พนักงานฝ่ายขายเลือกแปลงที่ดินใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.36 (ต่อ)

ขั้นตอนการทำงานหลัก (ต่อ)	6. ระบบเปลี่ยนสถานะของแปลงที่ดินที่จองไว้เดิมกลับเป็น วาง เปลี่ยนสถานะที่ดินของแปลงที่ดินที่จองใหม่เป็นสถานะของที่ดินแปลงใหม่เป็น จองแล้ว และปรับปรุงรายการส่งเสริมการขาย และราคาหากมีการเปลี่ยนแปลง ณ เวลาที่จองที่ดินแปลงใหม่ บันทึกข้อมูลรายละเอียดการจองตามข้อมูลของแปลงที่ดินที่จองใหม่
---------------------------	--

ตารางที่ 4.37 คำอธิบายยูสเคส Cancel reservation contract

ชื่อยูสเคส	Cancel reservation contract
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	พนักงานฝ่ายขายยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายเนื่องจากลูกค้าไม่ชำระเงินค่างวดตามกำหนดเวลา และไม่สามารถติดต่อลูกค้าได้ โดยระบบจะแสดงจำนวนรายการขาดชำระเงินค่างวดของลูกค้าเมื่อพนักงานฝ่ายขายลงชื่อเข้าใช้ระบบ
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าไม่ชำระเงินค่างวดตามเวลาที่กำหนด และไม่สามารถติดต่อลูกค้าได้
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	มีสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งมีสถานะเป็น ยืนยัน
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	สัญญาจะซื้อจะขายมีสถานะเป็น ยกเลิก
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระบบแสดงรายการขาดชำระเงินค่างวด 2. พนักงานฝ่ายขายยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย รายการที่ต้องการยกเลิก 3. ระบบยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย สถานะของสัญญาเป็น ยกเลิก

ตารางที่ 4.38 คำอธิบายยูสเคส Update wall and floor customization record

ชื่อยูสเคส	Update wall and floor customization record
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	พนักงานฝ่ายขายบันทึกรายการเลือกแบบกระเบื้องพื้นและผนังสำหรับการก่อสร้างในส่วนที่สามารถเลือกแบบกระเบื้องได้ จากรายการกระเบื้องที่ทางโครงการมีไว้ สำหรับลูกค้า
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าเลือกแบบกระเบื้องพื้นและผนังสำหรับการก่อสร้างบ้านจัดสรรที่จอง
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	สัญญาจะซื้อจะขายมีสถานะเป็น ยืนยัน
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. พนักงานฝ่ายขายเลือก โครงการ และแปลงบ้านจัดสรรที่ต้องการเลือกแบบกระเบื้องพื้นและผนัง 2. ระบบแสดงรายการแบบกระเบื้องพื้นและผนังที่เลือก ถ้ายังไม่ได้เลือก ระบบจะเลือกแบบมาตรฐานให้ 3. พนักงานฝ่ายขายเลือกแบบกระเบื้องสำหรับรายการแต่ละรายการ หรือหากลูกค้าต้องการซื้อกระเบื้องเอง ก็สามารถเลือกในรายการได้ 4. ระบบบันทึกข้อมูลการเลือก ในกรณีที่ลูกค้าจะซื้อกระเบื้องเอง ก็จะมีค่าใช้จ่ายที่ลดลง ซึ่งระบบจะหักออกจากจำนวนเงินที่ลูกค้าต้องชำระในวันทำสัญญา

ตารางที่ 4.39 คำอธิบายยูสเคส Maintain customer profile

ชื่อยูสเคส	Maintain customer profile
------------	---------------------------

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรรมการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่น
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.39 (ต่อ)

แอกเตอร์	Project Manager, Project Administrator, Sales
คำอธิบาย	ผู้จัดการ โครงการ เจ้าหน้าที่โครงการ หรือพนักงานฝ่ายขายปรับปรุงข้อมูลลูกค้า เนื่องจากได้รับแจ้งเปลี่ยนแปลงข้อมูลของลูกค้า
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าเปลี่ยนแปลงข้อมูลส่วนตัวและแจ้งให้โครงการทราบ
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	-
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	-
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จัดการ โครงการ เจ้าหน้าที่โครงการ หรือพนักงานฝ่ายขาย เลือกบัญชีลูกค้าที่ต้องการปรับปรุงข้อมูล 2. ระบบแสดงข้อมูลรายการที่เลือก 3. ผู้จัดการ โครงการ เจ้าหน้าที่โครงการ หรือพนักงานฝ่ายขาย ปรับปรุงข้อมูลของลูกค้า เช่น ชื่อ หรือข้อมูลการติดต่อ 4. ระบบบันทึกข้อมูล

ตารางที่ 4.40 คำอธิบายยูสเคส Update transfer record

ชื่อยูสเคส	Update transfer record
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	พนักงานฝ่ายขายนัดวันโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้าที่ผ่อนค่างวดครบทุกงวดและตรวจรับงานแล้ว โดยบันทึกวันนัดโอน และบันทึกสถานะการโอน
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าเปลี่ยนแปลงข้อมูลส่วนตัวและแจ้งให้โครงการทราบ
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	สถานะของสัญญาเป็น <i>ยื่นยื่น</i> และสถานะของแปลงที่ดินที่จองเป็น <i>ชำระเงินครบแล้ว</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	สถานะของแปลงที่ดินเป็น <i>โอน</i>
ขั้นตอนการทำงานหลัก	<ol style="list-style-type: none"> 1. พนักงานฝ่ายขายเลือกโครงการ และเลือกดูรายการรอโอน 2. ระบบแสดงรายการแปลงที่ดินที่รอโอน 3. พนักงานฝ่ายขายบันทึกข้อมูลวันนัดโอน หรือปรับปรุงสถานะการโอน ในกรณีที่ยื่นแล้ว 4. ระบบบันทึกข้อมูล

ตารางที่ 4.41 คำอธิบายยูสเคส Update first reservation fee payment

ชื่อยูสเคส	Update first reservation fee payment
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	พนักงานฝ่ายขายบันทึกการโอนชำระค่าจองส่วนแรกของลูกค้าที่จองบ้านจัดสรร แต่ยังไม่ได้ชำระค่าจองส่วนแรก เมื่อลูกค้าชำระเงิน โดยระบบจะแสดงจำนวนรายการที่รอโอนชำระค่าจองส่วนแรกเมื่อพนักงานฝ่ายขายลงชื่อเข้าใช้ระบบ
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	ลูกค้าโอนชำระค่าจองส่วนแรก
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	สถานะของการจองเป็น <i>จองใหม่</i>
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	สถานะการจองเป็น <i>ชำระค่าจองส่วนแรกแล้ว</i>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.41 (ต่อ)

ขั้นตอนการทำงานหลัก	1. ระบบแสดงรายการจองที่รอโอนค่าจองส่วนแรก 2. เมื่อลูกค้าชำระเงิน และแพ็คเกจหลักฐานเข้ามาให้ทาง โครงการ พนักงานฝ่ายขายบันทึกการชำระค่าจองส่วนแรก และออกใบเสร็จโดยใช้ยูสเคส Issue customer receipt
ขั้นตอนการทำงานพิเศษ	ในกรณีที่ลูกค้าไม่โอนเงินค่าจองส่วนแรกในเวลาที่กำหนด พนักงานฝ่ายขายสามารถยกเลิกรายการจองได้

ตารางที่ 4.42 คำอธิบายยูสเคส Update credit status

ชื่อยูสเคส	Update credit status
แอกเตอร์	Sales
คำอธิบาย	พนักงานฝ่ายขายตรวจสอบเครดิตสำหรับลูกค้าที่จองและบันทึกผลการตรวจสอบเครดิต จากรายการรอตรวจสอบเครดิตที่ระบบแสดง
เหตุการณ์ที่ทำให้ยูสเคสทำงาน	พนักงานฝ่ายขายตรวจสอบเครดิตของลูกค้าที่จองบ้านจัดสรร ก่อนจะทำสัญญาจะซื้อจะขาย
เงื่อนไขก่อนการทำงาน	สถานะของการจองเป็น ชำระค่าจองส่วนแรกแล้ว
เงื่อนไขหลังทำงานสมบูรณ์	1. ถ้าเครดิตผ่าน สถานะการจองเป็น ตรวจสอบเครดิตแล้ว 2. ถ้าเครดิตไม่ผ่าน สถานะการจองเป็น ยกเลิก
ขั้นตอนการทำงานหลัก	1. ระบบแสดงรายการจองที่รอตรวจสอบเครดิต 2. พนักงานฝ่ายขายตรวจสอบเครดิตลูกค้า และบันทึกผลการตรวจสอบ 3. ถ้าผลเครดิตผ่าน ระบบปรับปรุงสถานะการจองเป็น ตรวจสอบเครดิตแล้ว แต่ถ้าไม่ผ่าน จะเป็น ยกเลิก

4.1.2 ความต้องการอื่นๆ

ระบบจะต้องสามารถกำหนดสิทธิ์ในการใช้งานการเข้าถึงข้อมูลสำหรับผู้ใช้แต่ละกลุ่มให้เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบได้

4.2 การทำงานของระบบ

จากยูสเคสของระบบ ระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร ประกอบด้วยคลาสที่ทำงานร่วมกันดังคำอธิบายคลาสแสดงในตารางที่ 4.43 และแผนภาพคลาสในรูปแบบที่ 4.2

ตารางที่ 4.43 คำอธิบายคลาสของระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร

คลาส	ขอบเขตความรับผิดชอบ
Repair	การแจ้งซ่อมแซมบ้านจัดสรรหลังจาก โอนแล้วและยังอยู่ในระยะประกัน
Construction Change	การร้องขอการเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง หรือคืนงานก่อสร้าง
Customer	ข้อมูลลูกค้า
Reservation Contract	สัญญาจะซื้อจะขายซึ่งทำหลังจากลูกค้าจองบ้านจัดสรร และชำระค่าจองแล้ว
Payment	รายการการชำระเงินของลูกค้า เช่น เงินจอง เงินดาวน์
Down	รายการกำหนดการผ่อนชำระเงินดาวน์ของบ้านจัดสรรแต่ละแปลง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้ ไม่ควรเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของเอกสาร หากมีการนำไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าของเอกสารจะขอสงวนสิทธิ์ในการดำเนินคดีตามกฎหมาย

ตารางที่ 4.43 (ต่อ)

คลาส	ขอบเขตความรับผิดชอบ
Unit	แปลงที่ดินของบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโซนในโครงการ
Reservation	การจองบ้านจัดสรรให้ลูกค้า
Promotion	ข้อมูลรายการส่งเสริมการขาย และการเริ่มและเลิกการขายส่งเสริมการขาย
Zone	โซนของโครงการ เป็นกลุ่มของแปลงที่ดินที่มีแบบบ้านแบบเดียวกัน
Customization	การเลือกกระเบื้องพื้นและผนังของลูกค้า สำหรับบ้านจัดสรรแปลงที่จอง
Tile	รายการกระเบื้องสำหรับการเลือกกระเบื้องปูพื้นและผนัง
Contractor	ข้อมูลผู้รับเหมาก่อสร้าง
Assignment	งานก่อสร้างที่จะจ้างผู้รับเหมาให้ทำ
Project	ข้อมูล โครงการ
Model	ข้อมูลแบบบ้าน
Installment	งวดการส่งงานก่อสร้าง
Public Utility	ข้อมูลสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ
Construction Contract	สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่ทำกับผู้รับเหมา สำหรับงานก่อสร้างทั้งบ้านจัดสรร และสาธารณูปโภค

4.3 การเปลี่ยนสถานะของอ็อบเจกต์

ในการทำงานของระบบ อ็อบเจกต์ในคลาสบางคลาสจะมีการเปลี่ยนแปลงสถานะตามเงื่อนไขต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ดังต่อไปนี้

● Project

โครงการบ้านจัดสรร มีสถานะเป็น *Initiated* (เริ่มต้น) *Open for Sale* (เปิดขาย) *Close Sale* (ปิดการขาย) *Close Project* (ปิดโครงการ) และ *Cancelled* (ยกเลิก) โดยจะเปลี่ยนสถานะ ตามเงื่อนไขต่อไปนี้

1. สถานะเริ่มต้น

เมื่อผู้จัดการ โครงการเพิ่มโครงการบ้านจัดสรรใหม่ โครงการบ้านจัดสรรจะมีสถานะเป็น *Initiated*

2. จากสถานะ *Initiated*

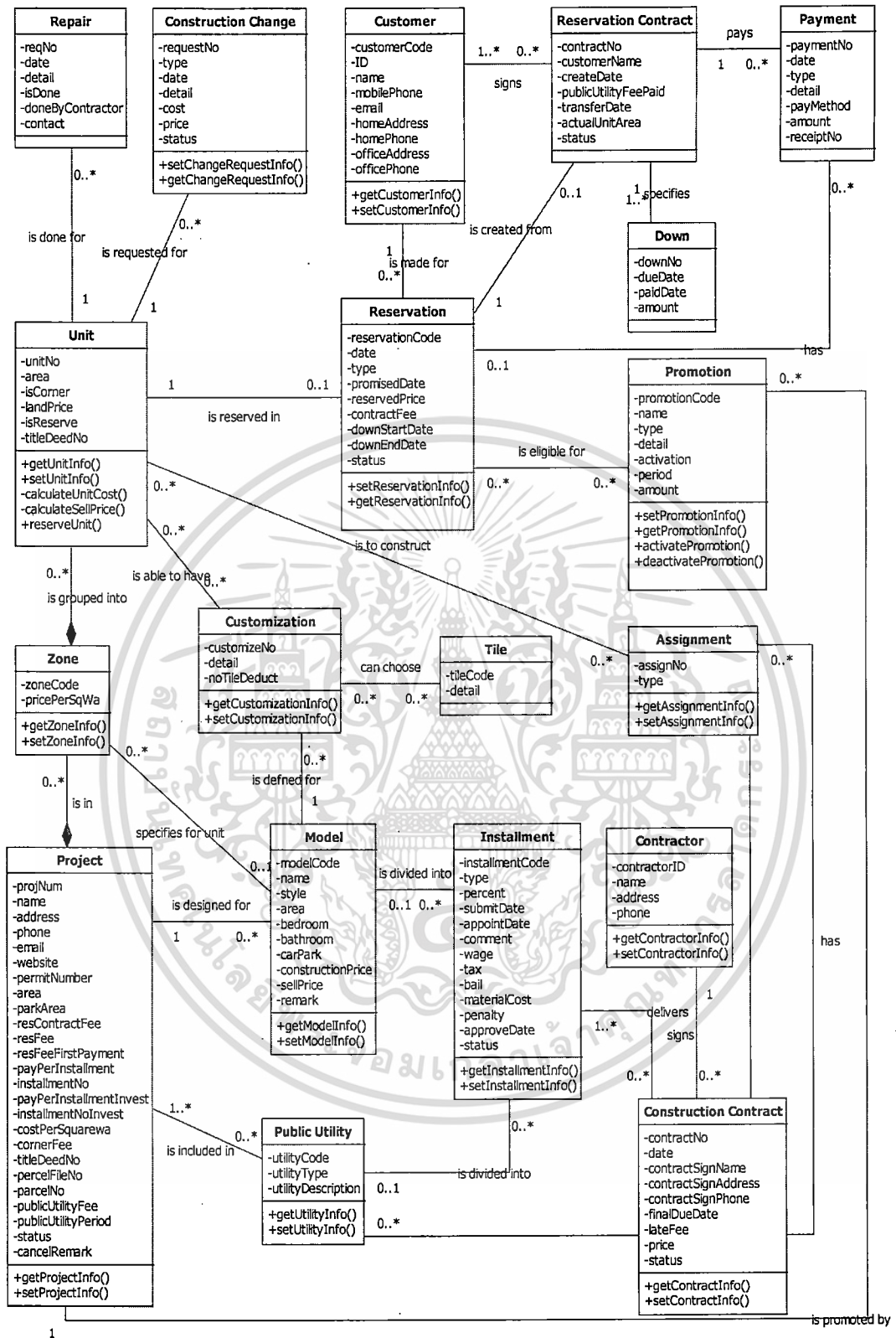
– เมื่อโครงการพร้อมที่จะเปิดขาย ผู้จัดการโครงการจะเปลี่ยนสถานะของโครงการบ้านจัดสรรเป็น *Open for Sale*

– หากระหว่างการดำเนินโครงการ โครงการประสบปัญหาและไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้ จึงต้องยกเลิกโครงการ ผู้จัดการโครงการจะเปลี่ยนสถานะของโครงการเป็น *Cancelled*

3. จากสถานะ *Open for Sale*

– เมื่อลูกค้าจองบ้านจัดสรรครบหมดทุกแปลง สถานะของโครงการบ้าน

เอกสจัดสรรจะเปลี่ยนเป็นเป็น *Close Sale* ซึ่งงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 4.2 แผนภาพคลาสของระบบบริหารธุรกิจบ้านจัดสรร

- หากระหว่างการดำเนิน โครงการ โครงการประสบปัญหาและไม่สามารถ

เอกสารดำเนินงานต่อไปได้ จึงต้องยกเลิกโครงการ ผู้จัดการโครงการจะเปลี่ยนสถานะของโครงการเป็นการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Cancelled

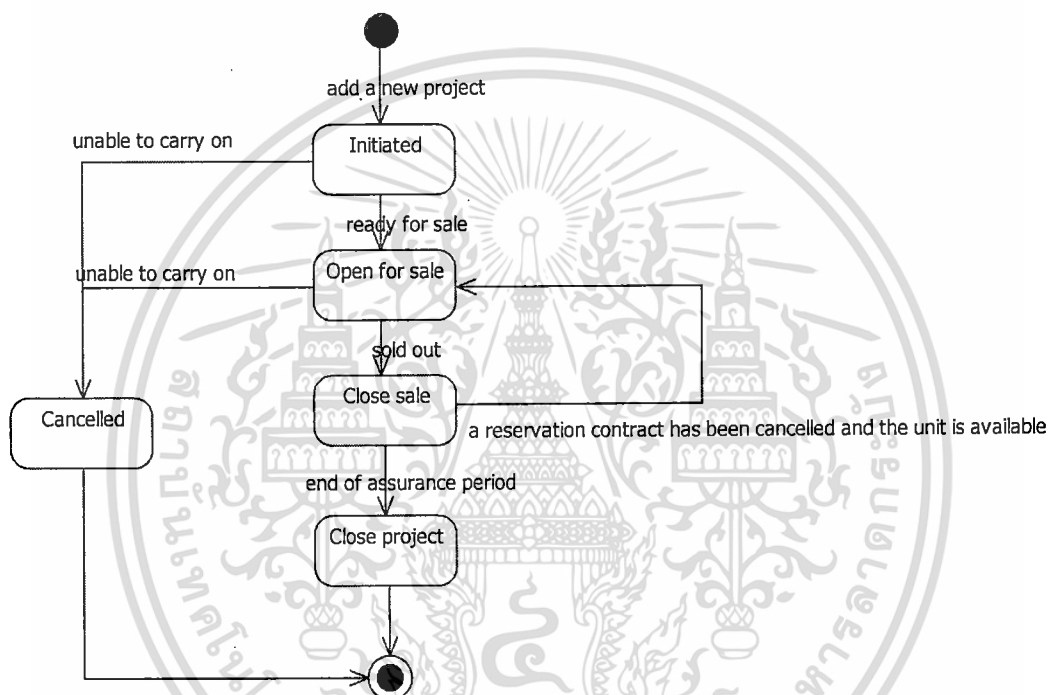
4. จากสถานะ *Close Sale*

– หากมีการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย ทำให้มีที่ดินว่าง สถานะของโครงการจะเปลี่ยนกลับเป็น *Open for Sale*

– เมื่อบ้านจัดสรรทุกหลังหมดระยะเวลาประกัน สถานะของโครงการจะเปลี่ยนเป็น

Close Project

การเปลี่ยนแปลงสถานะของโครงการแสดงได้ด้วยแผนภาพสแตท ดังรูปที่ 4.3



รูปที่ 4.3 แผนภาพสแตทแสดงการเปลี่ยนสถานะของ โครงการ

● Promotion

รายการส่งเสริมการขาย มีสถานะเป็น *Deactivated* (ไม่ใช้) และ *Activated* (ใช้) โดยจะเปลี่ยนสถานะ ตามเงื่อนไขต่อไปนี้

1. สถานะเริ่มต้น

เมื่อเพิ่มรายการส่งเสริมการขายใหม่ จะมีสถานะเป็น *Deactivated*

2. จากสถานะ *Deactivated*

– เมื่อเจ้าหน้าที่โครงการ เริ่มรายการส่งเสริมการขาย รายการส่งเสริมการขาย จะเปลี่ยนสถานะเป็น *Activated*

– หากวันที่ปัจจุบัน ตรงกับวันที่เริ่มรายการส่งเสริมการขาย รายการส่งเสริม

การขายจะเปลี่ยนสถานะเป็น *Activated* งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- หากโครงการปิดการขาย สถานะของรายการส่งเสริมการขายจะสิ้นสุด

3. จากสถานะ *Activated*

- เมื่อพนักงานฝ่ายขาย จบรายการส่งเสริมการขาย รายการส่งเสริมการขายจะเปลี่ยนสถานะเป็น *Deactivated*

- หากวันที่ปัจจุบัน ตรงกับวันที่สิ้นสุดรายการส่งเสริมการขาย รายการส่งเสริมการขายจะเปลี่ยนสถานะเป็น *Deactivated*

- หากมีลูกค้าได้ของแถมตามรายการส่งเสริมการขาย ครบตามจำนวนที่กำหนดไว้ (จำนวนสิทธิ์รายการส่งเสริมการขายที่เหลือ เป็น 0) รายการส่งเสริมการขายจะเปลี่ยนสถานะเป็น *Deactivated*

- หากโครงการปิดการขาย สถานะของรายการส่งเสริมการขายจะสิ้นสุด การเปลี่ยนแปลงสถานะของรายการส่งเสริมการขายแสดงด้วยแผนภาพสเตตได้ดัง

รูปที่ 4.4



รูปที่ 4.4 แผนภาพสเตตแสดงการเปลี่ยนสถานะของรายการส่งเสริมการขาย

• Reservation

การจองบ้านจัดสรร มีสถานะเป็น *New* (จองใหม่) *First Paid* (ชำระค่าจองส่วนแรกแล้ว) *Credit OK* (ตรวจสอบเครดิตผ่านแล้ว) *Confirmed* (ยืนยัน) และ *Cancelled* (ยกเลิก) โดยจะเปลี่ยนสถานะ ตามเงื่อนไขต่อไปนี้

1. สถานะเริ่มต้น

เมื่อพนักงานฝ่ายขายจองบ้านจัดสรรให้ลูกค้า สถานะเริ่มต้นจะเป็น *New* เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. จากสถานะ *New*

- เมื่อลูกค้าชำระค่าจองส่วนแรกแล้ว สถานะจะเป็น *First Paid*
- หากลูกค้าไม่ชำระค่าจองส่วนแรกภายในเวลาที่กำหนด สถานะจะเป็น *Cancelled*

3. จากสถานะ *First Paid*

- หลังจากพนักงานฝ่ายขายตรวจสอบเครดิตแล้ว ถ้าผ่าน สถานะการจองจะเป็น *Credit*

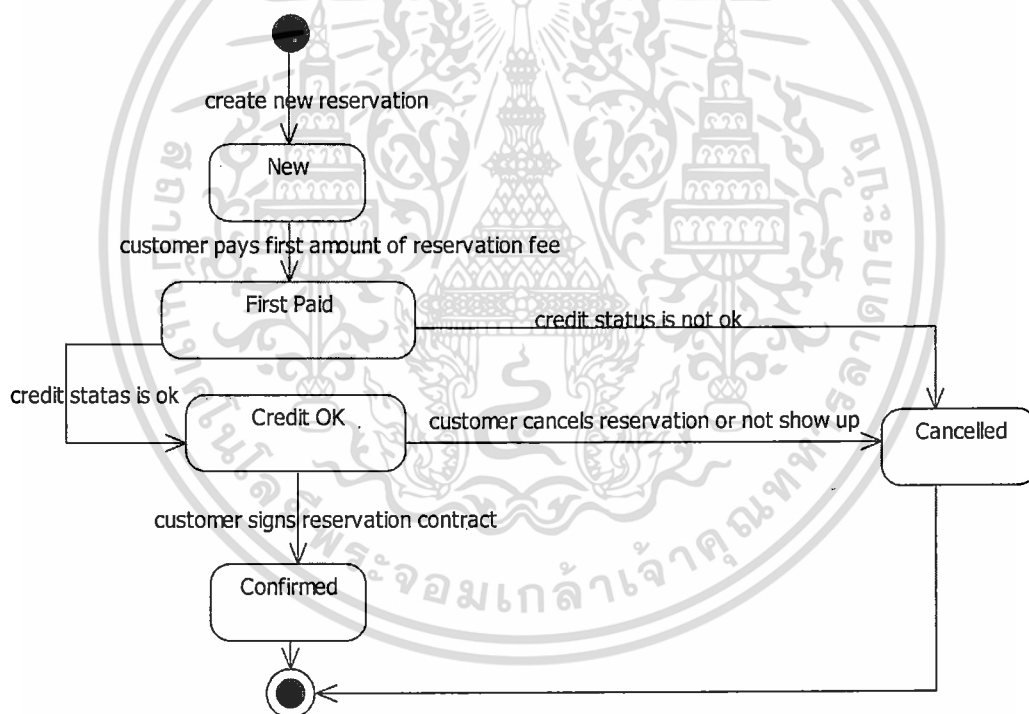
OK

- ถ้าไม่ผ่าน สถานะการจองจะเปลี่ยนเป็น *Cancelled*

4. จากสถานะ *Credit OK*

- เมื่อลูกค้าเข้ามาทำสัญญาจะซื้อจะขาย สถานะการจองจะเป็น *Confirmed*
- ถ้าไม่เข้ามาทำสัญญาในวันนัด สถานะการจองจะเป็น *Cancelled*

การเปลี่ยนสถานะของการจอง แสดงด้วยแผนภาพสเตตได้ดังรูปที่ 4.5



รูปที่ 4.5 แผนภาพสเตตแสดงการเปลี่ยนสถานะของการจอง

● Installment

งวดงานก่อสร้าง มีสถานะเป็น *New* (ใหม่) *Submitted* (ส่งงวดงานแล้ว) *Checked* (ตรวจงานแล้ว) และ *Approved* (อนุมัติเบิกจ่ายแล้ว) โดยจะเปลี่ยนสถานะ ตามเงื่อนไขต่อไปนี้

1. สถานะเริ่มต้น

เมื่อมีการกำหนดงวดงานก่อสร้างในสัญญาผู้รับเหมา สถานะของงวดงาน เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อใช้เท่านั้น ไม่สามารถเผยแพร่หรือใช้ซ้ำโดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ก่อสร้างจะเป็น *New*

2. จากสถานะ *New*

เมื่อผู้รับเหมาส่งงวดงานก่อสร้าง สถานะจะเปลี่ยนเป็น *Submitted*

3. จากสถานะ *Submitted*

เมื่อมีนัดตรวจงานก่อสร้าง สถานะจะเป็น *Checke Appointed*

4. จากสถานะ *Checke Appointed*

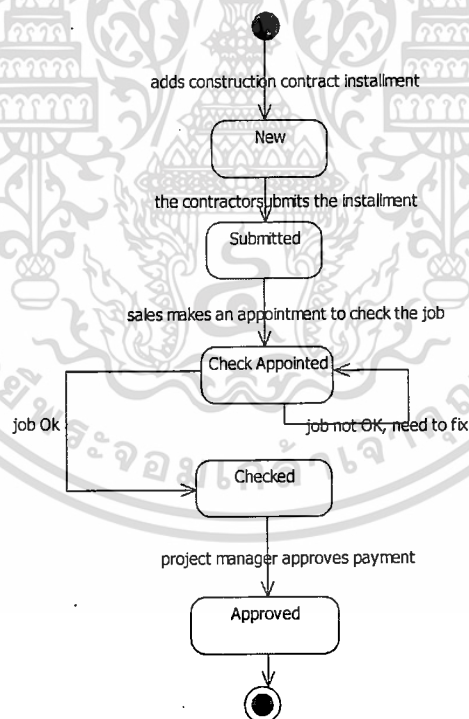
– เมื่อผู้ตรวจงาน ตรวจงานก่อสร้างแล้ว หากผ่าน สถานะของงวดงานก่อสร้างจะเป็น *Checked*

– หากไม่ผ่าน จะให้แก้ไขและนัดวันตรวจงานใหม่ สถานะของงวดงานก่อสร้างจะยังคงเป็น *Check Appointed*

5. จากสถานะ *Checked*

เมื่อผู้จัดการ โครงการอนุมัติการเบิกจ่าย สถานะงวดงานจะเป็น *Approved*

การเปลี่ยนสถานะของงวดงานก่อสร้าง แสดงด้วยแผนภาพสเตทได้ดังรูปที่ 4.6



รูปที่ 4.6 แผนภาพสเตทแสดงการเปลี่ยนสถานะของงวดงานก่อสร้าง

• Unit

แปลงที่ดินสำหรับบ้านจัดสรรแต่ละแปลง มีสถานะเป็น *Available* (ว่าง) *Reserved* (จองแล้ว) *confirmed* (ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว) *Paid* (ชำระเงินค่างวดครบงวดแล้ว) และเอกสารเป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Transferred (โอนแล้ว) โดยจะเปลี่ยนสถานะตามเงื่อนไขต่อไปนี้

1. สถานะเริ่มต้น

เมื่อเพิ่มแปลงที่ดินใหม่ สถานะจะเป็น *Available*

2. จากสถานะ *Available*

เมื่อทำรายการจองบ้านจัดสรรให้กับลูกค้า แปลงที่ดินที่จอง สถานะจะเป็น

Reserved

3. จากสถานะ *Reserved*

– เมื่อทำสัญญาแล้ว สถานะแปลงที่ดินจะเปลี่ยนเป็น *Confirmed*

– หากยกเลิกการจอง สถานะแปลงที่ดินที่จองจะเปลี่ยนกลับเป็น *Available*

4. จากสถานะ *Confirmed*

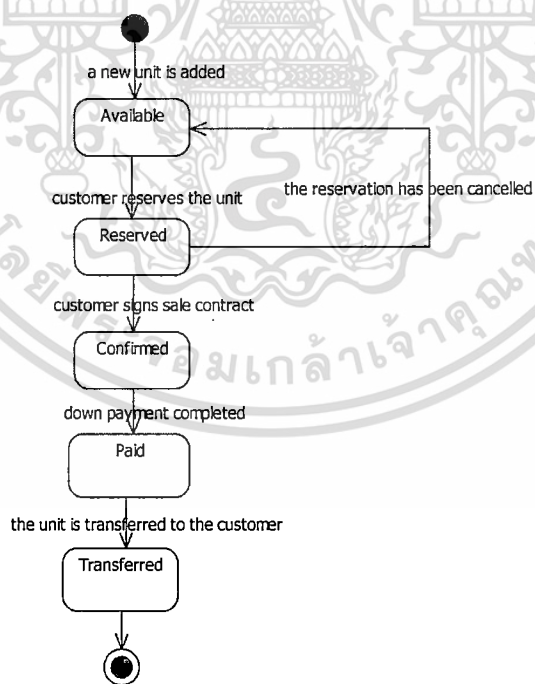
– เมื่อลูกค้าชำระเงินครบถ้วนแล้ว สถานะจะเปลี่ยนเป็น *Paid*

– หากมีการยกเลิกสัญญา สถานะแปลงที่ดินที่จองจะเปลี่ยนกลับเป็น *Available*

5. จากสถานะ *Paid*

เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า สถานะจะเปลี่ยนเป็น *Transferred*

การเปลี่ยนสถานะของแปลงที่ดิน แสดงด้วยแผนภาพสเตตได้ดังรูปที่ 4.7



รูปที่ 4.7 แผนภาพสเตตแสดงการเปลี่ยนสถานะของแปลงที่ดิน

● **Reservation Contract**

สัญญาจะซื้อจะขาย มีสถานะเป็น *Confirmed* (ยืนยัน) และ *Cancelled* (ยกเลิก) โดยจะเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เปลี่ยนสถานะตามเงื่อนไขต่อไปนี้

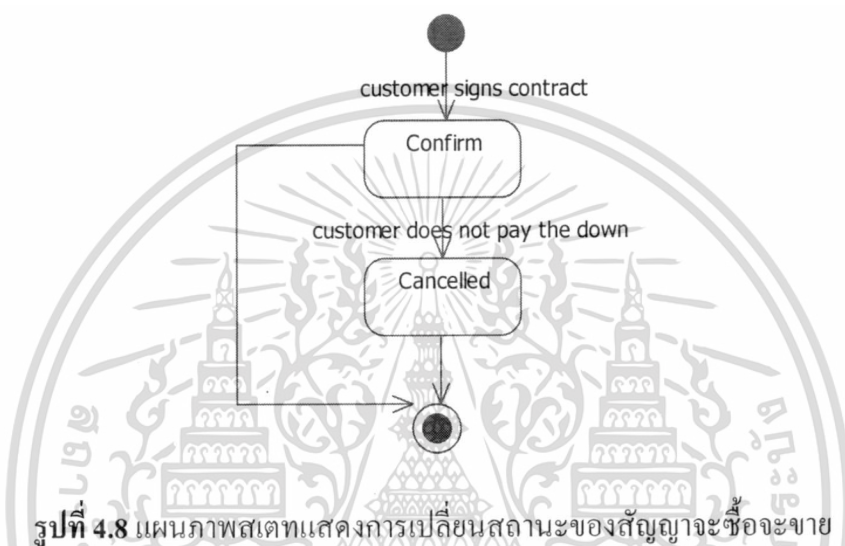
1. สถานะเริ่มต้น

เมื่อทำสัญญาจะซื้อจะขาย สถานะของสัญญาจะเป็น *Confirmed*

2. จากสถานะ *Confirmed*

เมื่อลูกค้าขาดการชำระเงิน สถานะของสัญญาจะเป็น *Cancelled*

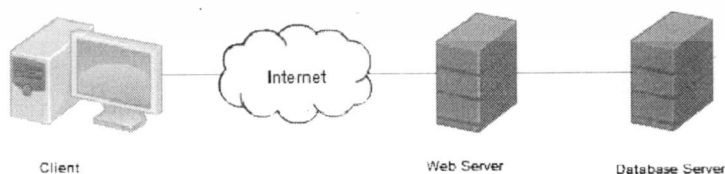
การเปลี่ยนสถานะของสัญญาจะซื้อจะขาย แสดงด้วยแผนภาพสเตตได้ดังรูปที่ 4.8



รูปที่ 4.8 แผนภาพสเตตแสดงการเปลี่ยนสถานะของสัญญาจะซื้อจะขาย

4.4 สถาปัตยกรรมของระบบ

สถาปัตยกรรมของระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร จะเป็นสถาปัตยกรรมแบบไคลเอนต์-เซิร์ฟเวอร์ 3-tier (3-tier Client-Server) ดังรูปที่ 4.9 ผู้ใช้จะเรียกใช้ระบบจากเว็บเซิร์ฟเวอร์ระบบอินเทอร์เน็ตขององค์กรโดยใช้เว็บเบราว์เซอร์ในไคลเอนต์ และมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



รูปที่ 4.9 สถาปัตยกรรมของระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร

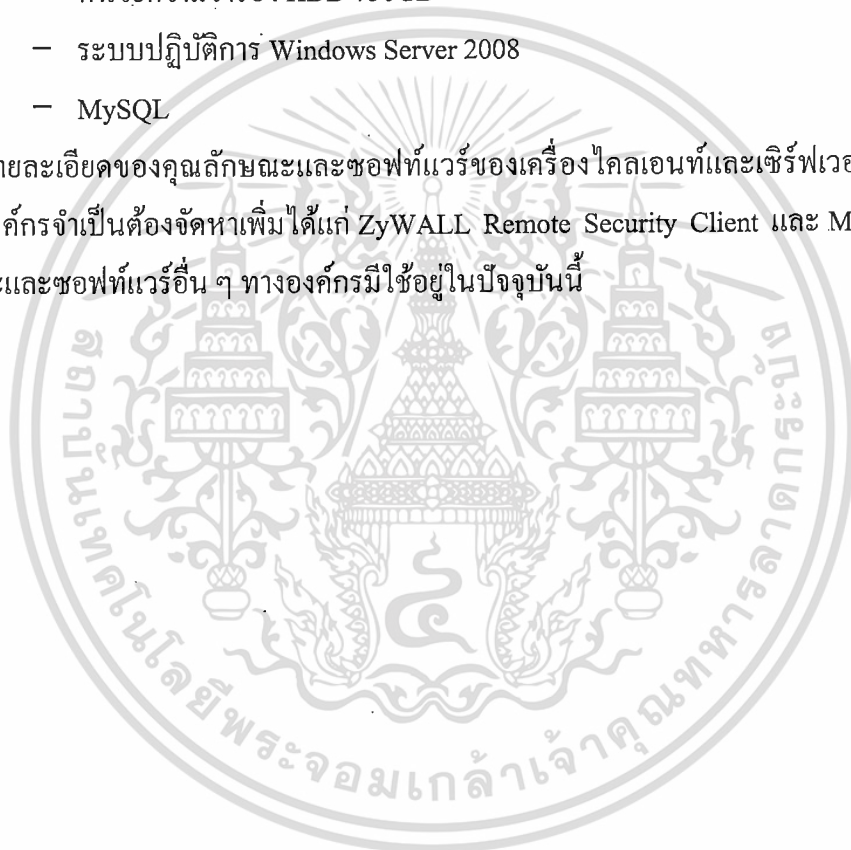
- เครื่องไคลเอนต์

เครื่องไคลเอนต์ต้องการคุณลักษณะและซอฟต์แวร์ดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์หรือสงวนชื่อผู้จำหน่าย กรุณาติดต่อผู้จำหน่ายเพื่อขอข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาอย่าให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- หน่วยความจำหลัก 4GB DDR3 1333MHz
- หน่วยความจำรอง HDD 500GB
- ระบบปฏิบัติการ Windows 7 Professional
- ZyWALL Remote Security Client
- **เครื่องเซิร์ฟเวอร์**
- เครื่องเซิร์ฟเวอร์ต้องการคุณลักษณะและซอฟต์แวร์ดังต่อไปนี้
- หน่วยประมวลผล Intel Xeon E5645 QPI หรือเทียบเท่า
- หน่วยความจำหลัก 8GB 1333MHz
- หน่วยความจำรอง HDD 750GB
- ระบบปฏิบัติการ Windows Server 2008
- MySQL

จากรายละเอียดของคุณลักษณะและซอฟต์แวร์ของเครื่องไคลเอนท์และเซิร์ฟเวอร์ที่กำหนด
 สิ่งกับทางองค์กรจำเป็นต้องจัดหาเพิ่มได้แก่ ZyWALL Remote Security Client และ MySQL ส่วน
 คุณลักษณะและซอฟต์แวร์อื่น ๆ ทางองค์กรมีใช้อยู่ในปัจจุบันนี้



บทที่ 5

การออกแบบฐานข้อมูล

จากการวิเคราะห์การทำงานในระบบปัจจุบัน และความต้องการของระบบ สามารถออกแบบเป็นฐานข้อมูลของระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรได้ ดังต่อไปนี้

5.1 แบบจำลองข้อมูล

ฐานข้อมูลของระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรมีรายละเอียดของแต่ละเอนทิตี และความสัมพันธ์ระหว่างเอนทิตี ดังตารางที่ 5.1-5.2 โดยความสัมพันธ์ของเอนทิตี เป็นแบบ 1 ต่อกลุ่ม ทั้งหมด ยกเว้นความสัมพันธ์ระหว่าง RESERVATION และ RESERVATION_CONTRACT ที่จะเป็นความสัมพันธ์แบบ 1 ต่อ 1 และแสดงด้วยแผนภาพความสัมพันธ์ระหว่างเอนทิตีดังรูปที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 เอนทิตีของฐานข้อมูลระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร

เอนทิตี	รายละเอียด
PROJECT	ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับโครงการบ้านจัดสรร
PROJ_PHONE	หมายเลขโทรศัพท์ที่ใช้ติดต่อกับทางโครงการ แต่ละโครงการอาจมีหลายเลขหมาย
ZONE	ข้อมูลของโซนแต่ละโซนในโครงการบ้านจัดสรร ระบุถึงแบบบ้านในโซน รวมทั้งรายละเอียดเฉพาะอื่น ๆ ของโซนนั้น
UNIT	ข้อมูลของแปลงที่ดินแต่ละแปลงในโครงการ
MODEL	ข้อมูลของแบบบ้านในโครงการบ้านจัดสรรแต่ละโครงการ
MODEL_CUSTOMIZATION	รายการงานก่อสร้างของบ้านแต่ละแบบ ที่ลูกค้าสามารถเลือกแบบกระเบื้องได้ เช่น ห้องนอนชั้นล่าง ห้องครัว เป็นต้น
TILE	รายการกระเบื้องแบบต่างๆ
MODEL_CUSTOM_TILE	รายการกระเบื้องแบบต่างๆ ที่มีให้เลือกสำหรับรายการงานก่อสร้างแต่ละรายการ เช่น รายการกระเบื้องที่มีให้เลือกสำหรับห้องนอนชั้นบนของบ้านแฝด เป็นต้น
UNIT_CUSTOM_TILE	รายการแบบกระเบื้องที่ลูกค้าเลือกสำหรับรายการงานก่อสร้างของบ้านจัดสรรแปลงที่จอง
PUBLIC_UTILITY	งานสาธารณูปโภคต่างๆ ที่มีในโครงการ เช่น งานถนน งานรั้ว
PROJ_PU_LIST	รายการสาธารณูปโภคของงานสาธารณูปโภคแต่ละงาน เช่น งานรั้วของโครงการ จะมีรั้ว A, B, C และ D เป็นต้น
INSTALLMENT	งวดการส่งงานก่อสร้างที่จะปรากฏในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง เป็นชิ้นงานย่อยที่ผู้รับเหมาจะต้องทยอยส่ง แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ งวดงานก่อสร้างบ้านจัดสรรแต่ละแบบ (MODEL_INSTALLMENT) และงวดงานก่อสร้างสาธารณูปโภค (PROJ_PU_INSTALLMENT)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.1 (ต่อ)

เอนทิตี	รายละเอียด
MODEL_INSTALLMENT	งวดการส่งงานสำหรับงานก่อสร้างบ้านจัดสรรแต่ละแบบ
PROJ_PU_INSTALLMENT	งวดการส่งงานสำหรับงานสาธารณูปโภคแต่ละรายการ
ASSIGNMENT	ชิ้นงานก่อสร้าง สำหรับงานก่อสร้างบ้านจัดสรรจะประกอบด้วย แปลงที่ดิน ในงานแต่ละชิ้น ซึ่งจำนวนแปลงขึ้นอยู่กับแบบบ้าน เช่น บ้านแฝด มี 2 แปลง และสำหรับงานก่อสร้างสาธารณูปโภคจะประกอบด้วย รายการ สาธารณูปโภคสำหรับงานชิ้นนั้น ๆ ชิ้นงานก่อสร้างแต่ละชิ้นจะมอบหมาย ให้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างแต่ละสัญญา
CONTRACTOR	ข้อมูลของผู้รับเหมา
CONSTRUCTION_CONTRACT	สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง ระบุถึงชิ้นงานที่ผู้รับเหมารับงานก่อสร้าง
CONSTRUCTION_CONTRACT_INSTALLMENT	รายการงวดงานก่อสร้างที่ตกลงกับผู้รับเหมา
PROMOTION	ข้อมูลของรายการส่งเสริมการขาย แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ รายการ ส่งเสริมการขายที่เป็นส่วนลด (DISCOUNT_PROMO) และ รายการ ส่งเสริมการขายที่เป็นของแถม (GIFT_PROMO)
DISCOUNT_PROMO	เป็นประเภทหนึ่งของ PROMOTION ให้ข้อมูลเฉพาะของรายการส่งเสริม การขายที่เป็นส่วนลด
GIFT_PROMO	เป็นประเภทหนึ่งของ PROMOTION ให้ข้อมูลเฉพาะของรายการส่งเสริม การขายที่เป็นของแถม
CUSTOMER	ข้อมูลลูกค้า ซึ่งเป็นผู้จองบ้านจัดสรร หรือผู้ที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย
RESERVATION	ข้อมูลการจองบ้านจัดสรรแต่ละแปลง
RESERVATION_PROMOTION	รายการส่งเสริมการขายที่ลูกค้าได้รับเมื่อจองบ้านจัดสรร
RESERVATION_CONTRACT	สัญญาจะซื้อจะขายที่ลูกค้าทำกับ โครงการหลังจากที่จองบ้านจัดสรรและ ผ่านการตรวจสอบเครดิตแล้ว
RES_CONTRACT_NAME	ชื่อลูกค้าที่ปรากฏในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งอาจจะเป็นคนละชื่อกับผู้จองได้ ในบางกรณี เช่น ให้คู่สมรสเป็นผู้ทำสัญญา หรืออาจจะมีได้มากกว่า 1 ชื่อ ในสัญญา ในกรณีที่เป็นการกู้รวม และลูกค้าต้องการทำสัญญาโดยระบุชื่อผู้ กู้รวมทั้ง 2 ราย
CONSTRUCTION_CHANGE	รายการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้าง ของลูกค้า สำหรับบ้าน จัดสรรแปลงที่จอง
DOWN	รายการเงินดาวน์ที่ลูกค้าจะต้องผ่อนชำระ ซึ่งระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย
PAYMENT	รายการการชำระเงิน
REPAIR	ข้อมูลรายการแจ้งซ่อมแซมบ้านจัดสรรของลูกค้าสำหรับบ้านจัดสรรแต่ละ แปลงที่ยังอยู่ในระยะประกันบ้านจัดสรร

ตารางที่ 5.2 รายละเอียดความสัมพันธ์ระหว่างเอนทิตีในฐานข้อมูล

เอนทิตีหลัก	ความสัมพันธ์	เอนทิตีที่เกี่ยวข้อง	คำอธิบาย
PROJECT	offers	MODEL	ในแต่ละโครงการบ้านจัดสรร จะมีแบบบ้านจัดสรร ของโครงการ ซึ่งสามารถมีได้หลายแบบ แต่ช่วงที่ โครงการเพิ่งเริ่มต้น อาจยังไม่มีแบบบ้าน อย่งไรก็ตาม แบบบ้านแบบหนึ่งจะใช้ในโครงการเดียวเท่านั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

เอนทิตีหลัก	ความสัมพันธ์	เอนทิตีเกี่ยวข้อง	คำอธิบาย
PROJECT	is contacted using	PROJ_PHONE	แต่ละโครงการบ้านจัดสรร จะมีหมายเลขสำหรับติดต่อโครงการ ซึ่งอาจมีได้หลายหมายเลข แต่ไม่จำเป็นต้องระบุหมายเลขโทรศัพท์ทันทีที่เพิ่มข้อมูลโครงการ
	has	PROJ_PU_LIST	แต่ละโครงการ จะมีรายการสาธารณูปโภคต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม ไม่จำเป็นต้องระบุรายการเหล่านั้นทันทีที่เพิ่มโครงการใหม่
	requires	PROJ_PU_MATERIAL_SPEC	โครงการบ้านจัดสรรแต่ละโครงการ จะมีรายการวัสดุก่อสร้างมาตรฐาน สำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคประเภทต่าง ๆ ของโครงการ เช่น รายการวัสดุก่อสร้างสำหรับงานถนน เป็นต้น
	is promoted by	PROMOTION	โครงการบ้านจัดสรรแต่ละโครงการ อาจมีรายการส่งเสริมการขายต่าง ๆ เพื่อเร่งยอดขาย ระหว่างการดำเนินโครงการ ซึ่งแต่ละรายการ จะเป็นรายการส่งเสริมการขายที่ใช้เฉพาะโครงการเดิมนั้น
	contains	ZONE	ในโครงการบ้านจัดสรรจะแบ่งโซน ซึ่งเป็นกลุ่มของแปลงที่ดินที่มีแบบบ้าน และข้อกำหนดต่างกันไป
ZONE	is composed of	UNIT	ในแต่ละโซนของโครงการบ้านจัดสรร จะประกอบไปด้วยกลุ่มของแปลงที่ดินที่มีแบบบ้าน และข้อกำหนดเหมือนกัน
	can be requested for	CONSTRUCTION_CHANGE	บ้านจัดสรรแต่ละแปลง จะมีรายการขอต่อเติมเปลี่ยนแปลง หรือคืนงานก่อสร้าง
UNIT	might need	REPAIR	ในระยะประกัน บ้านจัดสรรแต่ละแปลงอาจจะมีรายการแจ้งซ่อมต่าง ๆ ได้
	is reserved in	RESERVATION	ถ้ามีการจอง บ้านจัดสรรแปลงที่ถูกจอง จะปรากฏในรายการจอง ซึ่งบ้านแปลงหนึ่งอาจปรากฏในรายการจองหลายรายการได้ เนื่องจากรายการจองที่จองไว้ถูกยกเลิก และบ้านแปลงดังกล่าวถูกจองใหม่ในรายการจองอื่น ๆ
	allows	UNIT_CUSTOM_TILE	ลูกค้าสามารถเลือกแบบกระเบื้องพื้นและผนัง สำหรับบ้านแปลงที่ตนจองได้
	is customized as per	MODEL_CUSTOMIZATION	แบบบ้านแต่ละแบบในโครงการ จะมีรายการงานก่อสร้างบางรายการ ที่ลูกค้าสามารถเลือกแบบกระเบื้องพื้นและผนังได้
MODEL	is divided into	MODEL_INSTALLMENT	บ้านจัดสรรแต่ละแบบ จะแบ่งงานในการก่อสร้างออกเป็นงวดๆ หลาย ๆ งวด
	requires	MODEL_MATERIAL_SPEC	บ้านจัดสรรแต่ละแบบจะมีรายการวัสดุก่อสร้างมาตรฐาน
	is specified for	ZONE	แต่ละโซนในโครงการ จะมีแบบบ้านจัดสรรกำหนดสำหรับที่ดินในโซนนั้น อย่างไรก็ตาม แบบบ้านในแต่ละโซนอาจซ้ำกันได้
	offers	MODEL_CUSTOM_TILE	ในแต่ละงานก่อสร้างที่ลูกค้าเลือกแบบกระเบื้องได้ จะมีรายการกระเบื้องของทางโครงการสำหรับงานนั้น ๆ ให้เลือก
MODEL_CUSTOMIZATION	defines	UNIT_CUSTOM_TILE	ลูกค้าจะเลือกแบบกระเบื้องพื้นและผนังสำหรับบ้านจัดสรรแปลงที่จอง ตามรายการการก่อสร้างที่ให้เลือกกระเบื้องได้ ของบ้านแบบนั้น ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

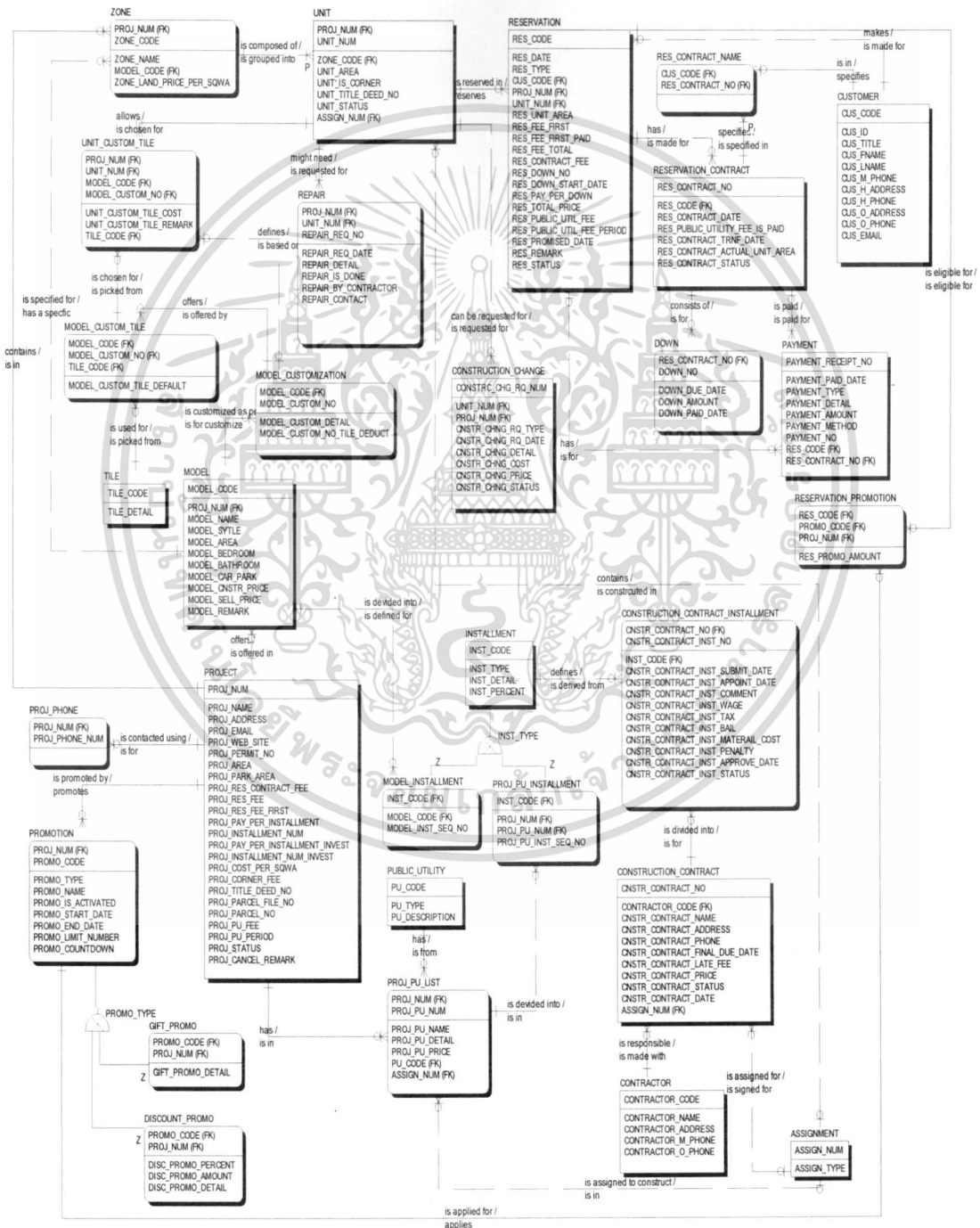
เอนทิตีหลัก	ความสัมพันธ์	เอนทิตีเกี่ยวข้อง	คำอธิบาย
TILE	is used for	MODEL_CUSTOM_TILE	รายการแบบกระเบื้องที่มีให้เลือกสำหรับงานก่อสร้างของบ้านแต่ละแบบ เลือกมาจากรายการแบบกระเบื้องที่มีในระบบ
MODEL_CUSTOM_TILE	is chosen for	UNIT_CUSTOM_TILE	แบบกระเบื้องที่ถูกคัดเลือกสำหรับบ้านจัดสรรแปลงที่จอง จะเลือกจากรายการที่กำหนดไว้สำหรับงานก่อสร้างนั้น ๆ
PUBLIC_UTILITY	has	PROJ_PU_LIST	งานสาธารณูปโภคแต่ละอย่าง จะมีรายการสาธารณูปโภคของงานนั้น ๆ ในโครงการ
	needs	PROJ_PU_MATERIAL_SPEC	งานสาธารณูปโภคแต่ละอย่าง จะมีการกำหนดรายการวัสดุก่อสร้างมาตรฐานที่ต้องใช้ในการก่อสร้าง
PROJ_PU_LIST	is divided into	PROJ_PU_INSTALLMENT	รายการสาธารณูปโภคแต่ละรายการ จะแบ่งงานก่อสร้างออกเป็นงวดย่อย ๆ
INSTALLMENT	defines	CONSTRUCTION_CONTRACT_INSTALLMENT	งวดงานก่อสร้างในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง จะอิงตามข้อมูลงวดงานก่อสร้างที่กำหนดสำหรับบ้านแบบนั้น ๆ หรือรายการสาธารณูปโภคนั้น ๆ
ASSIGNMENT	is assigned for	CONSTRUCTION_CONTRACT	งานก่อสร้างแต่ละงาน จะระบุในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม งานเดียวกัน อาจอยู่ในสัญญาจ้างเหมาหลายฉบับ ได้ ในกรณีที่ผู้รับเหมารายเดิมทิ้งงาน และทำสัญญากับผู้รับเหมารายใหม่เพื่อดำเนินการก่อสร้างต่อ
ASSIGNMENT	is assigned to construct	PROJ_PU_LIST	งานก่อสร้างสาธารณูปโภคงานหนึ่งที่จะระบุในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง จะประกอบด้วยรายการสาธารณูปโภคหลายรายการ ที่ผู้รับเหมาที่ทำสัญญานั้น จะต้องทำ
	contains	UNIT	งานก่อสร้างบ้านจัดสรรหลังหนึ่งที่จะระบุในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง อาจอยู่บนแปลงที่ดิน 1 แปลงหรือมากกว่านั้น ขึ้นอยู่กับแบบบ้าน
CONTRACTOR	is responsible	CONSTRUCTION_CONTRACT	ผู้รับเหมาแต่ละราย จะมีสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่ต้องรับผิดชอบได้มากกว่า 1 ฉบับ
CONSTRUCTION_CONTRACT	is divided into	CONSTRUCTION_CONTRACT_INSTALLMENT	ในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างแต่ละฉบับ จะระบุวงเงินก่อสร้างตามที่ตกลงกับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับงานนั้น ๆ
PROMOTION	is applied for	RESERVATION_PROMOTION	แต่ละรายการจองจะสามารถมีรายการส่งเสริมการขายที่ได้รับสิทธิ์ได้หลายรายการ รายการส่งเสริมการขายนั้นจะสัมพันธ์กับรายการจองที่ได้รับสิทธิ์ ตามข้อมูลในเอนทิตี RESERVATION_PROMOTION
CUSTOMER	is in	RES_CONTRACT_NAME	ลูกค้าแต่ละราย อาจเป็นคู่สัญญาในสัญญาจะซื้อจะขายได้หลาย ฉบับ และสัญญาจะซื้อจะขายแต่ละฉบับ อาจมีลูกค้ามากกว่า 1 รายเป็นคู่สัญญาได้ เช่นในกรณีที่ผู้ร่วมซึ่งจะแสดงในรายการลูกค้าที่ปรากฏในสัญญาจะซื้อจะขายกับทางโครงการ
	makes	RESERVATION	ลูกค้าแต่ละรายสามารถจองบ้านจัดสรรได้หลายรายการ
RESERVATION	has	RESERVATION_CONTRACT	รายการจองแต่ละรายการที่ลูกค้ายืนยัน จะมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายสำหรับรายการจองนั้น
	is eligible for	RESERVATION_PROMOTION	รายการจองแต่ละรายการ ได้รับสิทธิ์ตามรายการส่งเสริมการขายต่าง ๆ ที่มีในช่วงนั้น
	Has	PAYMENT	รายการจองมีค่าใช้จ่ายที่ลูกค้าต้องชำระ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษานี้เท่านั้น ไม่สงวนลิขสิทธิ์ในเนื้อหาข้อมูลหรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.2 (ต่อ)

เอนทิตีหลัก	ความสัมพันธ์	เอนทิตีที่เกี่ยวข้อง	คำอธิบาย
RESERVATION_CONTRACT	consists of	DOWN	สัญญาจะซื้อจะขาย จะมีรายการงวดการผ่อนค่านที่ลูกค้าจะต้องชำระ
	is paid	PAYMENT	สัญญาจะซื้อจะขาย จะเชื่อมโยงรายการชำระเงินต่าง ๆ ที่ลูกค้าผู้ทำสัญญาชำระให้ทางโครงการ
	specifies	RES_CONTRACT_NAME	สัญญา ประกอบด้วยข้อมูลลูกค้าที่เป็นคู่สัญญานั้น โดยอาจมากกว่าหนึ่งราย หากเป็นกรณีผู้ร่วม



รูปที่ 5.1 แบบจำลองข้อมูลของระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร

เอกสารนี้เป็นเอกสารสงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่ออนุญาตเห็นไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.2 พจนานุกรมข้อมูล

แต่ละตาราง (เอนทิตี) ในฐานะข้อมูลของระบบบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร ประกอบด้วย แอตทริบิวต์ และรายละเอียดของแต่ละแอตทริบิวต์ แสดงในพจนานุกรมข้อมูลของแต่ละตาราง ดังตารางที่ 5.3 ถึงตารางที่ 5.32

ตารางที่ 5.3 พจนานุกรมข้อมูล PROJECT

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของ ข้อมูล	คีย์		ตารางที่ อ้างอิง
					PK	FK	
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้าง ขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK		
PROJ_NAME	ชื่อโครงการ	VARCHAR(20)	ใช่				
PROJ_ADDRESS	ที่ตั้งโครงการ	TEXT	ใช่				
PROJ_EMAIL	อีเมลของโครงการ	VARCHAR(99)	ไม่				
PROJ_WEB_SITE	เว็บไซต์ประชาสัมพันธ์โครงการ	TEXT	ไม่				
PROJ_PERMIT_NO	หมายเลขใบอนุญาตที่ดินของโครงการ	VARCHAR(8)	ไม่				
PROJ_AREA	พื้นที่โครงการ (ตารางวา)	FLOAT	ไม่				
PROJ_PARK_AREA	พื้นที่สวนสาธารณะโครงการ (ตารางวา)	FLOAT	ไม่				
PROJ_RES_CONTRACT_FEE	เงินค่าทำสัญญาจะซื้อจะขาย	INTEGER	ไม่				
PROJ_RES_FEE	เงินค่าจองที่ผู้จองต้องชำระทั้งหมด	INTEGER	ไม่				
PROJ_RES_FEE_FIRST	เงินค่าจองส่วนแรกของผู้จองชำระในวันที่ จอง หรือโอนหลังจากนั้นไม่เกิน 1-2 วัน	INTEGER	ไม่				
PROJ_PAY_PER_ INSTALLMENT	จำนวนเงินผ่อนค่างวดที่ต้องชำระในแต่ละ งวด สำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัย	INTEGER	ไม่				
PROJ_INSTALLMENT_NUM	จำนวนงวดผ่อนชำระสำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้าน เพื่ออยู่อาศัย	INTEGER	ไม่				
PROJ_PAY_PER_ INSTALLMENT_ INVEST	จำนวนเงินผ่อนค่างวดที่ต้องชำระในแต่ละ งวด สำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้านเพื่อเก็งกำไร	INTEGER	ไม่				
PROJ_INSTALLMENT_NUM _INVEST	จำนวนงวดผ่อนชำระสำหรับลูกค้าที่ซื้อบ้าน เพื่อเก็งกำไร	INTEGER	ไม่				
PROJ_COST_PER_ SQWA	ราคาค่าที่ดินต่อตารางวา	FLOAT	ใช่				
PROJ_CORNER_FEE	ราคาที่จะคิดเพิ่มในการขายที่ดินแปลงหัวมุม	INTEGER	ไม่				
PROJ_TITLE_DEED_NO	เลขที่โฉนดที่ดินของโครงการ	INTEGER	ใช่				
PROJ_PARCEL_FILE_ NO	หมายเลขหน้าสำรวจที่ดิน	CHAR(18)	ใช่				
PROJ_PARCEL_NO	เลขที่ดิน	INTEGER	ใช่				
PROJ_PU_FEE	ค่าบริการสาธารณะของหมู่บ้าน (ราคาต่อ ตารางวา ต่อเดือน)	INTEGER	ไม่				
PROJ_PU_PERIOD	จำนวนปีที่ต้องชำระค่าบริการสาธารณะของ หมู่บ้าน	INTEGER	ไม่				
PROJ_CNSTR_PENALTY	ค่าปรับต่อวันที่ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องชำระ ในกรณีที่ส่งงานล่าช้ากว่ากำหนด	INTEGER	ไม่				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของ ข้อมูล	คีย์		ตารางที่ อ้างอิง
					PK	FK	
PROJ_STATUS	สถานะของโครงการ	CHAR(2)	ใช่	IN (เริ่มต้น) OS (เปิด ขาย) CS (ปิดการ ขาย) CP (เปิด โครงการ) XX (ยกเลิก)			
PROJ_CANCEL_REMARK	เหตุผลในการยกเลิกโครงการ ในกรณีที่มีการยกเลิกโครงการ	TEXT					

ตารางที่ 5.4 พจนานุกรมข้อมูล PROJ_PHONE

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่ อ้างอิง
					PK	FK	
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	PROJECT
PROJ_PHONE_NUM	หมายเลขโทรศัพท์สำหรับติดต่อโครงการ	CHAR(18)	ใช่			PK	

ตารางที่ 5.5 พจนานุกรมข้อมูล ZONE

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของ ข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่ อ้างอิง
					PK	FK	
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการเป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	PROJECT
ZONE_CODE	รหัสโซน เช่น A, B, C1	CHAR(2)	ใช่			PK	
ZONE_NAME	ชื่อโซน เช่น โซนบ้านเดี่ยว	VARCHAR()	ไม่				
MODEL_CODE	รหัสบ้านจัดสรรแต่ละแบบ ตัวเลขสามหลักแรก คือ หมายเลขของโครงการ	CHAR(5)	ใช่			FK	MODEL
ZONE_LAND_PRICE_PER_SQWA	ราคาขายที่ดินต่อตารางวาสำหรับโซนนั้น	INTEGER	ไม่				

ตารางที่ 5.6 พจนานุกรมข้อมูล UNIT

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของ ข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
UNIT_NUM	หมายเลขแปลงที่ดินในโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป			
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK	FK	PROJECT

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.6 (ต่อ)

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
ZONE_CODE	รหัสโซน เช่น A B C I	CHAR(2)	ใช่				
UNIT_AREA	ขนาดแปลงที่ดิน (ตารางวา)	FLOAT	ใช่				
UNIT_IS_ CORNER	แปลงที่ดินเป็นที่หุ้มมุม หรือ เป็นแปลงธรรมดา	CHAR(1)	ไม่	Y - เป็นที่หุ้ม มุม ว่าง - เป็นแปลง ธรรมดา			
UNIT_TITLE _DEED_NO	หมายเลขโฉนดที่ดินของ ที่ดินแปลงนั้น (จะมีเมื่อแบ่ง โฉนดแล้ว)	INTEGER	ไม่				
UNIT_STATUS	สถานะของแปลงที่ดิน	CHAR(1)	ใช่	A - ว่าง R - จองแล้ว C - ทำสัญญาแล้ว P - ชำระเงินค้ำ ประกันแล้ว T - โอนแล้ว			
ASSIGN_NUM	หมายเลขชิ้นงานก่อสร้าง	INTEGER	ไม่			FK	ASSIGNMENT

ตารางที่ 5.7 พจนานุกรมข้อมูล MODEL

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่ อ้างอิง
					PK	FK	
MODEL_CODE	รหัสบ้านจัดสรรแต่ละแบบ ตัวเลข สามหลักแรก คือ หมายเลขของ โครงการ	CHAR(5)	ใช่		PK		
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการเป็นตัวเลขที่ระบบ สร้างขึ้นอัตโนมัติตามลำดับการเพิ่ม โครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	PROJECT
MODEL_NAME	ชื่อแบบบ้าน	VARCHAR(30)	ใช่				
MODEL_SYTLE	ประเภทของแบบบ้าน เช่น บ้านแฝด 2 ชั้น	CHAR(1)	ใช่				
MODEL_AREA	พื้นที่ใช้สอย (ตารางวา)	FLOAT	ไม่				
MODEL_BEDROOM	จำนวนห้องนอน	INTEGER	ไม่				
MODEL_BATHROOM	จำนวนห้องน้ำ	INTEGER	ไม่				
MODEL_CAR_PARK	จำนวนที่จอดรถ	INTEGER	ไม่				
MODEL_CNSTR_PRICE	ราคามาตรฐานในการจ้างเหมา ก่อสร้าง แต่ละหลัง	INTEGER	ไม่				
MODEL_SELL_PRICE	ราคาขาย เป็นราคาเฉพาะตัวบ้านต่อ แปลง เป็นส่วนหนึ่งของราคาบ้าน และที่ดินที่ระบุในการจองและการทำ สัญญาสำหรับลูกค้า	INTEGER	ไม่				
MODEL_REMARK	ข้อมูลอื่น ๆ เกี่ยวกับแบบบ้าน	TEXT	ไม่				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.8 พจนานุกรมข้อมูล MODEL_CUSTOMIZATION

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
MODEL_CODE	รหัสบ้านจัดสรรแต่ละแบบ ตัวเลขสามหลักแรก คือ หมายเลขของโครงการ	CHAR(5)	ใช่			FK	MODEL
MODEL_CUSTOM_NO	หมายเลขลำดับรายการเลือกกระเบื้องของแบบบ้าน	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		PK	
MODEL_CUSTOM_DETAIL	รายละเอียดของรายการเลือกกระเบื้อง เช่น ห้องนอนชั้นบน ห้องครัว	VARCHAR()					
MODEL_CUSTOM_NO_TILE_DEDUCT	ราคาค่าที่ลดลง ในกรณีที่ลูกค้าไม่ต้องการกระเบื้องของโครงการ แต่จะหากระเบื้องมาเองสำหรับรายการนี้	INTEGER					

ตารางที่ 5.9 พจนานุกรมข้อมูล TILE

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
TILE_CODE	รหัสแบบกระเบื้อง	INTEGER	ใช่			PK	
TILE_DETAIL	รายละเอียดของแบบกระเบื้อง	TEXT	ใช่				

ตารางที่ 5.10 พจนานุกรมข้อมูล MODEL_CUSTOM_TILE

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
MODEL_CODE	รหัสบ้านจัดสรรแต่ละแบบ ตัวเลขสามหลักแรก คือ หมายเลขของโครงการ	CHAR(5)	ใช่			FK	MODEL_CUSTOMIZATION
MODEL_CUSTOM_NO	หมายเลขลำดับรายการเลือกกระเบื้องของแบบบ้าน	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		PK	
TILE_CODE	รหัสแบบกระเบื้อง	INTEGER	ใช่			FK	TILE
MODEL_CUSTOM_TILE_DEFAULT	ระบุให้กระเบื้องนั้นเป็นแบบมาตรฐานของรายการ	CHAR(1)	ไม่	Y - เป็น			

ตารางที่ 5.11 พจนานุกรมข้อมูล UNIT_CUSTOM_TILE

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	UNIT
UNIT_NUM	หมายเลขแปลงที่ดินในโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		PK	
MODEL_CODE	รหัสบ้านจัดสรรแต่ละแบบ ตัวเลขสามหลักแรก คือ หมายเลขของโครงการ	CHAR(5)	ใช่			FK	MODEL_CUSTOMIZATION
MODEL_CUSTOM_NO	หมายเลขลำดับรายการเลือกกระเบื้องของแบบบ้าน	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.11 (ต่อ)

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
UNIT_CUSTOM_TILE_COST	ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงสำหรับลูกค้า จากการเลือกกระเบื้องแต่ละแบบ ณ เวลาที่ลูกค้าเลือกกระเบื้อง	INTEGER	ใช่				
UNIT_CUSTOM_TILE_REMARK	ข้อมูลอื่น ๆ เกี่ยวกับการเลือกกระเบื้อง ในรายการเลือกของบ้านจัดสรรแปลงนั้น ๆ	TEXT	ไม่				
TILE_CODE	รหัสแบบกระเบื้อง	INTEGER	ใช่			FK	TILE

ตารางที่ 5.12 พจนานุกรมข้อมูล PUBLIC_UTILITY

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
PU_CODE	รหัสงานสาธารณูปโภค ขึ้นต้นด้วยตัวอักษรรหัสประเภทงานสาธารณูปโภค และตามด้วยตัวเลขลำดับรายการในประเทศนั้น เช่น R01	CHAR(3)	ใช่			PK	
PU_TYPE	ประเภทของงานสาธารณูปโภค เช่น งานถนน งานท่อ	CHAR(1)	ใช่	R - งานถนน F - งานรั้ว D - งานท่อระบายน้ำ X - อื่น ๆ			
PU_DESCRIPTION	รายละเอียดของงานสาธารณูปโภครายการนั้น ๆ เช่น งานถนนพร้อมตะแกรง ไร่เพชร	TEXT	ใช่				

ตารางที่ 5.13 พจนานุกรมข้อมูล PROJ_PU_LIST

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		PK	PROJECT
PROJ_PU_NUM	หมายเลขรายการ สาธารณูปโภค ส่วนกลางของโครงการ	INTEGER	ใช่				
PROJ_PU_NAME	ชื่อรายการสาธารณูปโภคของโครงการ เช่น ถนนสาย A แนวรั้ว B	VARCHAR()	ไม่				
PROJ_PU_DETAIL	รายละเอียดของรายการสาธารณูปโภคโครงการ เช่น ความยาวของถนน ความยาวรั้ว	TEXT	ไม่				
PROJ_PU_PRICE	ค่าจ้างเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภค	INTEGER	ไม่				
PU_CODE	รหัสงานสาธารณูปโภค ขึ้นต้นด้วยตัวอักษรรหัสประเภทงานสาธารณูปโภค และตามด้วยตัวเลขลำดับรายการในประเทศนั้น เช่น R01	CHAR(3)	ใช่			FK	PUBLIC_UTILITY
ASSIGN_NUM	หมายเลขชิ้นงานก่อสร้าง	INTEGER	ไม่			FK	ASSIGNMENT

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นเพื่อการใช้งานที่เป็นลักษณะเฉพาะ ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ในการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.14 พจนานุกรมข้อมูล INSTALLMENT

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่ อ้างอิง
					PK	FK	
INST_CODE	รหัสงวดงานก่อสร้าง เป็นรหัสที่ระบบสร้าง ขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่		PK		
INST_TYPE	ประเภทของงวดงานก่อสร้าง แบ่งเป็นงวด งานก่อสร้างบ้าน (MODEL) และงวดงาน ก่อสร้างสาธารณูปโภค (PUBLIC UTILITY)	CHAR(18)	ไม่	M - งวดงานก่อสร้างบ้าน P - งวดงานก่อสร้าง สาธารณูปโภคส่วนกลาง			
INST_DETAIL	รายละเอียดของงานก่อสร้างงวดนั้น	TEXT	ใช่				
INST_PERCENT	ร้อยละของค่าจ้างทั้งหมด	INTEGER	ใช่				

ตารางที่ 5.15 พจนานุกรมข้อมูล MODEL_INSTALLMENT

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของ ข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
INST_CODE	รหัสงวดงานก่อสร้าง เป็นรหัสที่ระบบสร้าง ขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่		PK	FK	INSTALLMENT
MODEL_CODE	รหัสบ้านจัดสรรแต่ละแบบ ตัวเลขสามหลัก แรกคือ หมายเลขของโครงการ	CHAR(5)	ใช่			FK	MODEL
MODEL_INST_SEQ_NO	ลำดับการก่อสร้างของงวดงานก่อสร้างบ้าน	INTEGER	ใช่				

ตารางที่ 5.16 พจนานุกรมข้อมูล PROJ_PU_INSTALLMENT

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของ ข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
INST_CODE	รหัสงวดงานก่อสร้าง เป็นรหัสที่ระบบสร้าง ขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่		PK	FK	INSTALLMENT
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้าง ขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	PROJ_PU_LIST
PROJ_PU_NUM	หมายเลขรายการสาธารณูปโภคส่วนกลางของ โครงการ	INTEGER	ใช่				
PROJ_PU_INST_SEQ_NO	ลำดับการก่อสร้างของงวดงานก่อสร้าง สาธารณูปโภคส่วนกลาง	INTEGER	ใช่				

ตารางที่ 5.17 พจนานุกรมข้อมูล ASSIGNMENT

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตาราง ที่ อ้างอิง
					PK	FK	
ASSIGN_NUM	หมายเลขชิ้นงานก่อสร้าง	INTEGER	ใช่		PK		
ASSIGN_TYPE	ประเภทของชิ้นงานก่อสร้าง แบ่งเป็น งาน ก่อสร้างบ้านจัดสรร (HOUSE) และงานก่อสร้าง สาธารณูปโภคส่วนกลาง (PUBLIC UTILITY)	CHAR(1)	ใช่	H - บ้านจัดสรร P - สาธารณูปโภคส่วนกลาง			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.18 พจนานุกรมข้อมูล CONTRACTOR

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตาราง ที่ อ้างอิง
					PK	FK	
CONTRACTOR_CODE	รหัสผู้รับเหมา เป็นรหัสที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK		
CONTRACTOR_NAME	ชื่อ-สกุล ผู้รับเหมา	VARCHAR()	ไม่				
CONTRACTOR_ADDRESS	ที่อยู่ผู้รับเหมา	TEXT	ใช่				
CONTRACTOR_M_PHONE	หมายเลขโทรศัพท์มือถือผู้รับเหมา	CHAR(10)	ใช่				
CONTRACTOR_O_PHONE	หมายเลขโทรศัพท์สำนักงานของผู้รับเหมา	VARCHAR(9)	ใช่				

ตารางที่ 5.19 พจนานุกรมข้อมูล CONSTRUCTION_CONTRACT

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของ ข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
CNSTR_CONTRACT_NO	หมายเลขสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK		
CONTRACTOR_CODE	รหัสผู้รับเหมา เป็นรหัสที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	CONTRACTOR
CNSTR_CONTRACT_NAME	ชื่อ-สกุล ผู้รับจ้างในสัญญาก่อสร้าง	VARCHAR()	ใช่				
CNSTR_CONTRACT_ADDRESS	ที่อยู่ผู้รับจ้างในสัญญาก่อสร้าง	TEXT	ใช่				
CNSTR_CONTRACT_PHONE	หมายเลขโทรศัพท์ผู้รับจ้างตามที่ระบุในสัญญา	VARCHAR(10)	ไม่				
CNSTR_CONTRACT_FINAL_DUE_DATE	กำหนดส่งงาน	DATE	ใช่				
CNSTR_CONTRACT_LATE_FEE	ค่าปรับกรณีส่งงานล่าช้า	INTEGER	ใช่				
CNSTR_CONTRACT_PRICE	ค่าจ้างทั้งหมด	INTEGER	ใช่				
CNSTR_CONTRACT_STATUS	สถานะของสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง แบ่งเป็น ยืนยัน (CONFIRMED) และ (CANCELLED)	CHAR(1)	ไม่	C - ยืนยัน X - ยกเลิก			
CNSTR_CONTRACT_DATE	วันที่ทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง	DATE	ใช่				
ASSIGN_NUM	หมายเลขชิ้นงานก่อสร้าง	INTEGER	ไม่			FK	ASSIGNMENT

ตารางที่ 5.20 พจนานุกรมข้อมูล CONSTRUCTION_CONTRACT_INSTALLMENT

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของ ข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
CNSTR_CONTRACT_NO	หมายเลขสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	CONSTRUCTION_CONTRACT
CNSTR_CONTRACT_INST_NO	หมายเลขลำดับงวดงานก่อสร้าง	INTEGER	ใช่		PK		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ ไร้อย่างไรก็ตาม การนำเอกสารนี้ไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตถือว่าผิดกฎหมาย และต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.20 (ต่อ)

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
INST_CODE	รหัสงวดงานก่อสร้าง เป็นรหัสที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่			FK	INSTALLMENT
CNSTR_CONTRACT_INST_SUBMIT_DATE	วันที่ส่งงวดงานก่อสร้าง	DATE	ไม่				
CNSTR_CONTRACT_INST_APPOINT_DATE	วันที่นัดตรวจงานก่อสร้าง	DATE	ไม่				
CNSTR_CONTRACT_INST_COMMENT	ความเห็นผู้ตรวจงาน	TEXT	ไม่				
CNSTR_CONTRACT_INST_WAGE	จำนวนเงินค่าจ้างในงวดนั้น (ยังไม่หักภาษีหรือค่าใช้จ่ายอื่น)	FLOAT	ใช่				
CNSTR_CONTRACT_INST_TAX	จำนวนเงินภาษี ณ ที่จ่ายที่จะหักออกจากค่าจ้าง	FLOAT	ใช่				
CNSTR_CONTRACT_INST_BAIL	จำนวนเงินประกันการก่อสร้างที่จะหักออกจากค่าจ้าง	FLOAT	ใช่				
CNSTR_CONTRACT_INST_MATERAIL_COST	ค่าวัสดุก่อสร้าง กรณีที่ผู้รับเหมาให้ทางโครงการจัดหาวัสดุก่อสร้างให้	FLOAT	ไม่				
CNSTR_CONTRACT_INST_PENALTY	เงินค่าปรับกรณีส่งงานก่อสร้างงวดสุดท้ายล่าช้าเกินกำหนด	FLOAT	ไม่				
CNSTR_CONTRACT_INST_APPROVE_DATE	วันที่ผู้ตรวจงานลงชื่อเห็นชอบให้เบิกค่าจ้าง	DATE	ไม่				
CNSTR_CONTRACT_INST_STATUS	สถานะของงวดงานก่อสร้าง	CHAR(1)	ใช่	N - ใหม่ S - ส่งงานแล้ว A - นัดตรวจงาน C - ตรวจงานแล้ว P - อนุมัติแล้ว			

ตารางที่ 5.21 พจนานุกรมข้อมูล PROMOTION

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK	FK	PROJECT
PROMO_CODE	รหัสรายการส่งเสริมการขาย	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป			
PROMO_TYPE	ประเภทของรายการส่งเสริมการขาย แบ่งเป็นของแถม (Gift) และส่วนลด (Discount)	CHAR(1)	ใช่	G - ของแถม D - ส่วนลด			
PROMO_NAME	ชื่อรายการส่งเสริมการขาย	VARCHAR()	ใช่				
PROMO_IS_ACTIVATED	กำลังใช้หรือไม่ได้ใช้รายการส่งเสริมการขาย	BOOLEAN	ไม่	Y - กำลังใช้ ค่าว่าง - ไม่ได้ใช้			
PROMO_START_DATE	วันที่เริ่มรายการส่งเสริมการขาย (สำหรับรายการส่งเสริมการขายที่จำกัดด้วยช่วงเวลา)	DATE	ไม่				
PROMO_END_DATE	วันสุดท้ายที่ใช้รายการส่งเสริมการขาย (สำหรับรายการส่งเสริมการขายที่จำกัดด้วยช่วงเวลา)	DATE	ไม่				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.21 (ต่อ)

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
PROMO_LIMIT_NUMBER	จำนวนลูกค้าที่จะได้สิทธิ์รายการส่งเสริมการขาย (สำหรับรายการส่งเสริมการขายที่จำกัดจำนวน)	INTEGER	ไม่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป			
PROMO_COUNTDOWN	จำนวนสิทธิ์รายการส่งเสริมการขายที่คงเหลือ (สำหรับรายการส่งเสริมการขายที่จำกัดจำนวน) ค่าเริ่มต้นจะเท่ากับ PROMO_NUMBER และลดลงเมื่อมีลูกค้าได้สิทธิ์รายการส่งเสริมการขายนั้น	INTEGER	ไม่				

ตารางที่ 5.22 พจนานุกรมข้อมูล DISCOUNT_PROMO

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
PROMO_CODE	รหัสรายการส่งเสริมการขาย	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK	FK	PROMOTION
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป			
DISC_PROMO_PERCENT	เปอร์เซ็นต์ส่วนลด (ในกรณีที่ลดราคาเป็นเปอร์เซ็นต์) ถ้ามีข้อมูลนี้จะต้องไม่มีข้อมูลของ DISC_PROMO_AMOUNT	INTEGER	ไม่				
DISC_PROMO_AMOUNT	ราคาที่สุด (ในกรณีที่ลดราคาเป็นจำนวนเงินที่แน่นอน) ถ้ามีข้อมูลนี้จะต้องไม่มีข้อมูลของ DISC_PROMO_PERCENT	INTEGER	ไม่				
DISC_PROMO_DETAIL	รายละเอียดส่วนลด เช่น สล่ค่าของ	TEXT	ไม่				

ตารางที่ 5.23 พจนานุกรมข้อมูล GIFT_PROMO

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
PROMO_CODE	รหัสรายการส่งเสริมการขาย	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK	FK	PROMOTION
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป			
GIFT_PROMO_DETAIL	รายละเอียดของแถมในรายการส่งเสริมการขาย	TEXT	ไม่				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.24 พจนานุกรมข้อมูล CUSTOMER

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมีข้อมูล	ช่วงค่าของ ข้อมูล	คีย์		ตารางที่ อ้างอิง
					PK	FK	
CUS_CODE	รหัสลูกค้า	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้น ไป	PK		
CUS_ID	หมายเลขบัตรประชาชนของลูกค้า	CHAR(13)	ใช่				
CUS_TITLE	คำนำหน้าชื่อ	VARCHAR()	ใช่				
CUS_FNAME	ชื่อ	VARCHAR()	ใช่				
CUS_LNAME	นามสกุล	VARCHAR()	ใช่				
CUS_M_PHONE	หมายเลขโทรศัพท์มือถือ	CHAR(10)	ไม่				
CUS_H_ADDRESS	ที่อยู่บ้าน	TEXT	ใช่				
CUS_H_PHONE	หมายเลขโทรศัพท์บ้าน	VARCHAR(9)	ไม่				
CUS_O_ADDRESS	ที่อยู่ทำงาน	TEXT	ไม่				
CUS_O_PHONE	หมายเลขโทรศัพท์ทำงาน	VARCHAR(9)	ไม่				
CUS_EMAIL	อีเมลติดต่อลูกค้า	VARCHAR()	ไม่				

ตารางที่ 5.25 พจนานุกรมข้อมูล RESERVATION

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของ ข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่ อ้างอิง
					PK	FK	
RES_CODE	รหัสการจอง เป็นตัวเลขที่ระบบสร้าง ขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK		
RES_DATE	วันที่ที่รายการจอง	DATE	ใช่				
RES_TYPE	จุดประสงค์ในการซื้อบ้าน แบ่งเป็น การ จอง ซื้อ บ้าน เพื่ออยู่อาศัย (RESIDENTIAL) และการจองซื้อบ้าน เพื่อเก็งกำไร (INVESTMENT) ซึ่งจะมี เงื่อนไขการผ่อนชำระที่แตกต่างกัน	CHAR(1)	ใช่	R - ซื้อเพื่ออยู่อาศัย I - ซื้อเพื่อเก็งกำไร			
CUS_CODE	รหัสลูกค้า	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	CUSTOMER
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบ สร้างขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่ม โครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	UNIT
UNIT_NUM	หมายเลขแปลงที่ดินในโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป			
RES_UNIT_AREA	ขนาดแปลงที่ดินที่จอง ณ ตอนจอง (ตารางวา) เนื่องจากเมื่อแบ่งโฉนดจริง อาจได้ที่ดินเพิ่ม ซึ่งจะต้องชำระค่า ที่ดินส่วนที่เพิ่มในภายหลัง	FLOAT	ใช่				
RES_FEE_FIRST	ค่าจองส่วนแรก ณ ตอนจอง	CHAR(18)	ใช่				
RES_FEE_FIRST_PAID	ผู้จองได้ชำระค่าจองส่วนแรกแล้ว หรือ ยังไม่ได้ชำระ	CHAR(18)	ไม่	Y - ชำระแล้ว ค่าว่าง - ยังไม่ได้ชำระ			
RES_FEE_TOTAL	ค่าจองทั้งหมด ณ ตอนจอง	INTEGER	ใช่				
RES_CONTRACT_FEE	จำนวนเงินทำสัญญา ณ ตอนจอง	INTEGER	ใช่				
RES_DOWN_NO	จำนวนงวดที่ต้องชำระเงินดาวน์ ณ ตอนที่จอง	INTEGER	ใช่				
RES_PAY_PER_DOWN	จำนวนเงินดาวน์ที่ผ่อนชำระในแต่ละ งวด	INTEGER	ใช่				

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.25 (ต่อ)

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
RES_TOTAL_PRICE	ราคาย่านและที่ดินทั้งหมด สำหรับรายการจอง (ถ้ามีส่วนลด รวมส่วนลดแล้ว)	INTEGER	ใช่				
RES_PUBLIC_UTIL_FEE	ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ต่อเดือน) ที่ผู้จองต้องชำระก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน	INTEGER	ใช่				
RES_PUBLIC_UTIL_FEE_PERIOD	ระยะเวลา (ปี) ของค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ต้องชำระให้โครงการ	INTEGER	ใช่				
RES_PROMISED_DATE	วันนัดทำสัญญา	DATE	ใช่				
RES_REMARK	ข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับ การจอง	TEXT	ไม่				
RES_STATUS	สถานะการจอง	CHAR(1)	ใช่	N - ใหม่ P - ชำระค่าจองส่วนแรกแล้ว O - สถานะเครดิตผ่าน C - ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว X - ยกเลิก			

ตารางที่ 5.26 พจนานุกรมข้อมูล RESERVATION_PROMOTION

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
RES_CODE	รหัสใบจอง เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	RESERVATION
PROMO_CODE	รหัสรายการส่งเสริมการขาย	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK		
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	PROMOTION
RES_PROMO_AMOUNT	ราคาที่ได้ลดสำหรับรายการจองนั้น ๆ (ในกรณีที่รายการส่งเสริมการขายเป็นส่วนลด)	FLOAT	ไม่				

ตารางที่ 5.27 พจนานุกรมข้อมูล RESERVATION_CONTRACT

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
RES_CONTRACT_NO	เลขที่สัญญาจะซื้อจะขาย เป็นหมายเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK		
RES_CODE	รหัสใบจอง เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	RESERVATION
RES_CONTRACT_DATE	วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	DATE	ใช่				
RES_PUBLIC_UTILITY_FEE_IS_PAID	ผู้จองชำระค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางแล้ว หรือยังไม่ได้ชำระ	CHAR(1)	ไม่	Y - ชำระแล้ว ค่าว่าง - ยังไม่ชำระ			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.27 (ต่อ)

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
RES_CONTRACT_TRNF_DATE	วันที่โอนที่ดิน	DATE	ไม่				
RES_CONTRACT_ACTUAL_UNIT_AREA	พื้นที่แปลงที่ดิน หลังจากแบ่งโฉนดแล้ว	FLOAT	ไม่				
RES_CONTRACT_STATUS	สถานะของสัญญาจะซื้อจะขาย	CHAR(1)	ใช่	C - ยืนยัน X - ยกเลิก			

ตารางที่ 5.28 พจนานุกรมข้อมูล RES_CONTRACT_NAME

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่า ของ ข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
CUS_CODE	รหัสลูกค้า	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK	FK	CUSTOMER
RES_CONTRACT_NO	เลขที่สัญญาจะซื้อจะขาย เป็นหมายเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	RESERVATION_CONTRACT

ตารางที่ 5.29 พจนานุกรมข้อมูล CONSTRUCTION_CHANGE

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่ อ้างอิง
					PK	FK	
CONSTR_CHG_RQ_NUM	หมายเลขรายการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือ คืบหน้าก่อสร้าง	INTEGER(1)	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK		
UNIT_NUM	หมายเลขแปลงที่ดินในโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป		FK	UNIT
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป			
CNSTR_CHNG_RQ_TYPE	ประเภทของรายการ แบ่งเป็น การเปลี่ยนแปลง (CHANGE) การต่อเติม (ADD) การคืนงานก่อสร้าง (RETURN) และ อื่น ๆ (OTHER)	CHAR(1)	ใช่	C - เปลี่ยนแปลง A - ต่อเติม R - คืน O - อื่น ๆ			
CNSTR_CHNG_RQ_DATE	วันที่ทำการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้าง	DATE	ใช่				
CNSTR_CHNG_DETAIL	รายละเอียดรายการขอต่อเติม เปลี่ยนแปลง หรือคืนงานก่อสร้าง	TEXT	ใช่				
CNSTR_CHNG_COST	ต้นทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้าง ส่วนที่โครงการจะต้องชำระให้แก่ผู้รับเหมา	FLOAT	ไม่				
CNSTR_CHNG_PRICE	ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากรายการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้าง (ถ้าเป็นค่าคิดลบ หมายถึงค่าใช้จ่ายที่ลดลงสำหรับลูกค้า)	FLOAT	ใช่				
CNSTR_CHNG_STATUS	สถานะของรายการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืนงานก่อสร้าง แบ่งเป็น ยืนยัน (CONFIRMED) และ ยกเลิก (CANCELLED)	CHAR(1)	ใช่	C - ยืนยัน X - ยกเลิก			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.30 พจนานุกรมข้อมูล DOWN

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่า ของ ข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
RES_CONTRACT_NO	เลขที่สัญญาจะซื้อจะขาย เป็นหมายเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK	FK	RESERVATION_CONTRACT
DOWN_NO	งวดการผ่อนชำระเงินค่างวด	INTEGER	ใช่				
DOWN_DUE_DATE	กำหนดวันที่ต้องชำระเงินค่างวด	DATE	ใช่				
DOWN_AMOUNT	จำนวนเงินค่างวดที่ต้องชำระในงวดนั้น	INTEGER	ใช่				
DOWN_PAID_DATE	วันที่ชำระเงิน	DATE	ไม่				

ตารางที่ 5.31 พจนานุกรมข้อมูล PAYMENT

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
RES_CONTRACT_NO	เลขที่สัญญาจะซื้อจะขาย เป็นหมายเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่	ตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK	FK	RESERVATION_CONTRACT
PAYMENT_NO	ลำดับรายการชำระเงิน	INTEGER	ใช่				
PAYMENT_PAID_DATE	วันที่ชำระ	DATE	ใช่				
PAYMENT_TYPE	ประเภทการชำระเงิน แบ่งเป็น เงินค่างวด (DOWN) เงินจอง (RESERVATION) เงินทำสัญญา (CONTRACT) และอื่นๆ (OTHER)	CHAR(1)	ใช่	D - เงินค่างวด R - เงินจอง C - เงินทำสัญญา O - อื่นๆ			
PAYMENT_DETAIL	รายละเอียดของรายการชำระเงิน	TEXT	ไม่				
PAYMENT_AMOUNT	จำนวนเงินที่ชำระ	FLOAT	ใช่				
PAYMENT_METHOD	วิธีการชำระเงิน แบ่งเป็น เงินสด (CASH) เช็ค (CHEQUE) และโอนเงิน (TRANSFER)	CHAR(2)	ไม่	CS - เงินสด CO - เช็ค TF - โอนเงิน			
PAYMENT_RECEIPT_NO	หมายเลขใบเสร็จ เป็นหมายเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ	INTEGER	ใช่				

ตารางที่ 5.32 พจนานุกรมข้อมูล REPAIR

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตารางที่อ้างอิง
					PK	FK	
PROJ_NUM	หมายเลขโครงการ เป็นตัวเลขที่ระบบสร้างขึ้นอัตโนมัติ ตามลำดับการเพิ่มโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป	PK	FK	UNIT
UNIT_NUM	หมายเลขแปลงที่ดินในโครงการ	INTEGER	ใช่	มีค่าตั้งแต่ 1 ขึ้นไป			
REPAIR_REQ_NO	หมายเลขรายการแจ้งซ่อม	INTEGER	ใช่				
REPAIR_REQ_DATE	วันที่แจ้งซ่อม	DATE	ใช่				
REPAIR_DETAIL	รายละเอียดรายการแจ้งซ่อม	TEXT	ใช่				
REPAIR_IS_DONE	การซ่อมแซมแล้วเสร็จ หรือยังไม่แล้วเสร็จ	CHAR(1)	ไม่	Y - ซ่อมแซมเรียบร้อยแล้ว ค่าว่าง - การซ่อมแซมยังไม่แล้วเสร็จ			
REPAIR_BY_CONTRACTOR	ผู้รับเหมารับผิดชอบซ่อมแซม หรือทางโครงการต้องจัดการซ่อมแซมเอง	CHAR(1)	ไม่	Y - ผู้รับเหมารับผิดชอบซ่อมแซม ค่าว่าง - ทางโครงการจัดการซ่อมแซม			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 5.32 (ต่อ)

ชื่อแอตทริบิวต์	ความหมาย	ชนิดของข้อมูล	จำเป็น ต้องมี ข้อมูล	ช่วงค่าของข้อมูล	คีย์		ตาราง ที่ อ้างอิง
					PK	FK	
REPAIR_CONTACT	ข้อมูลติดต่อผู้แจ้งซ่อม	TEXT	ใช่				



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

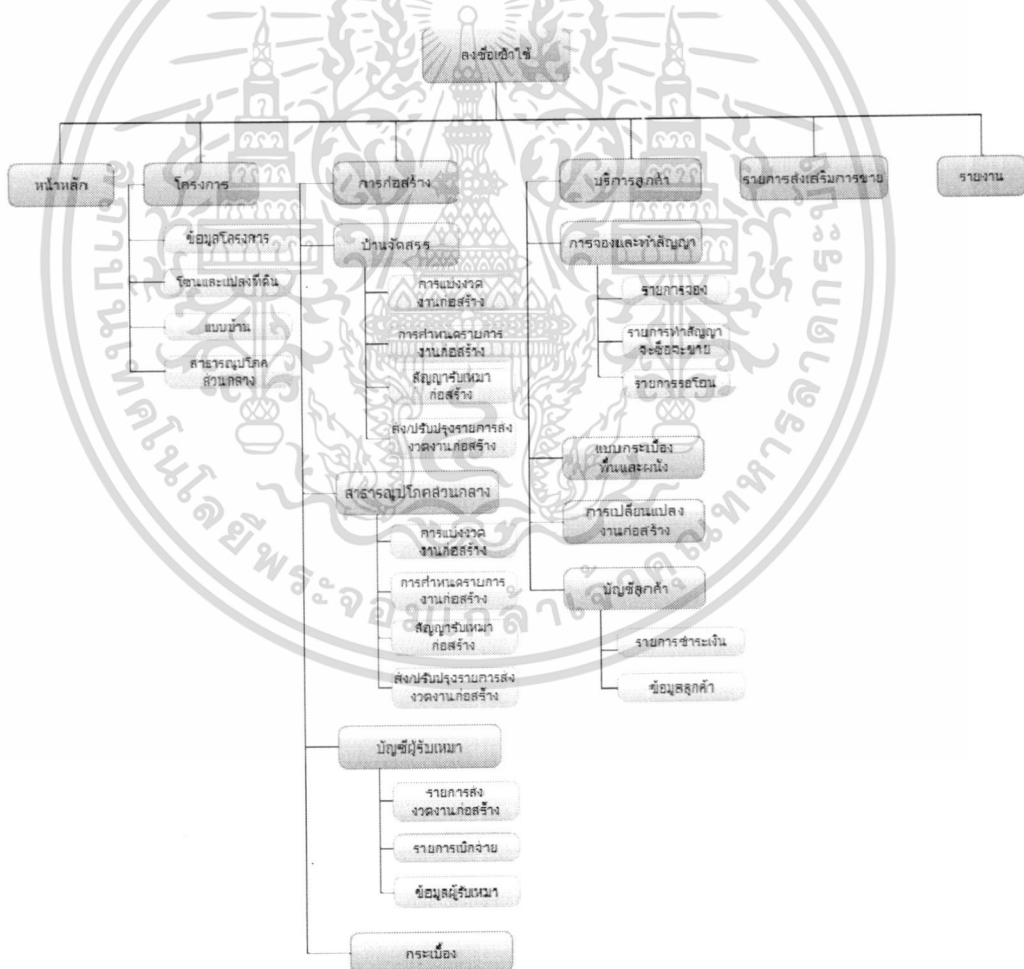
บทที่ 6

การออกแบบส่วนต่อประสานกับผู้ใช้งาน

ระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการบ้านจัดสรร มีส่วนต่อประสานกับผู้ใช้งานแบบกราฟิก ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

6.1 ผังหน้าจอการทำงานของระบบ

รูปที่ 6.1 แสดงผังหน้าจอการทำงานของระบบ ซึ่งแบ่งเป็นรายการต่าง ๆ ได้แก่ หน้าหลัก โครงการ การก่อสร้าง บริการลูกค้า รายการส่งเสริมการขาย และรายงาน ซึ่งรายละเอียดและตัวอย่างรูปภาพหน้าจอ จะอธิบายในหัวข้อที่ 6.3



รูปที่ 6.1 แผนผังส่วนต่อประสานกับผู้ใช้งาน ระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6.2 ผู้ใช้ระบบ

ผู้ใช้ระบบแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ ผู้จัดการโครงการ เจ้าหน้าที่โครงการ และพนักงานฝ่ายขาย ซึ่งมีสิทธิ์ในการเข้าถึงหน้าจอของระบบต่างกันหลังจากลงชื่อเข้าใช้แล้ว ดังตารางที่ 6.1

ตารางที่ 6.1 สิทธิ์ในการเข้าถึงหน้าจอของผู้ใช้ระบบ

หน้าจอ			ผู้จัดการโครงการ	เจ้าหน้าที่โครงการ	พนักงานฝ่ายขาย		
หน้าหลัก			หน้าหลักของผู้จัดการโครงการ	หน้าหลักของเจ้าหน้าที่โครงการ			
โครงการ	รายการโครงการ	เพิ่ม	X				
		ข้อมูลโครงการ	ดูข้อมูล	X	X	X	
			แก้ไข	X	ยกเว้นการเปลี่ยนสถานะโครงการ		
	ลบ		X				
	โซนและแปลงที่ดิน	ดูข้อมูล	X	X	X		
		เพิ่ม	X				
		แก้ไข	X	X			
	แบบบ้าน	ลบ	X				
		ดูข้อมูล	X	X	X		
		เพิ่ม	X	X			
	สาธารณูปโภคส่วนกลาง	แก้ไข	X	X			
		ลบ	X	X			
		ดูข้อมูล	X	X	X		
	การก่อสร้าง	บ้านจัดสรร	การแบ่งงวดงานก่อสร้าง	ดูข้อมูล	X	X	X
				เพิ่ม		X	
				แก้ไข		X	
			ลบ		X		
			กำหนดรายการงานก่อสร้าง	ดูข้อมูล	X	X	
เพิ่ม					X		
แก้ไข				X			
สัญญารับเหมาก่อสร้าง		ลบ		X			
		ดูข้อมูล	X	X			
		เพิ่ม		X			
ส่งงวดงานก่อสร้าง		สัญญารับเหมาก่อสร้าง	แก้ไข		X		
			ลบ		X		
			ดูข้อมูล	X	X	X	
		การแบ่งงวดงานก่อสร้าง	เพิ่ม		X		
			แก้ไข		X		
			ลบ		X		
สาธารณูปโภคส่วนกลาง		กำหนดรายการงานก่อสร้าง	ดูข้อมูล	X	X		
			เพิ่ม		X		
			แก้ไข		X		
		สัญญารับเหมาก่อสร้าง	ลบ		X		
			ดูข้อมูล	X	X		
			เพิ่ม		X		
ส่งงวดงานก่อสร้าง		สัญญารับเหมาก่อสร้าง	แก้ไข		X		
			ลบ		X		
บัญชีผู้รับเหมา	รายการส่งงวดงานก่อสร้าง	ดูข้อมูล	X	X	X		
		เพิ่ม		X			

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 6.1 (ต่อ)

หน้าจอ			ผู้จัดการโครงการ	เจ้าหน้าที่โครงการ	พนักงานฝ่ายขาย	
การก่อสร้าง	บัญชีผู้รับเหมา	รายการเบิกจ่าย	ดูข้อมูล	X		
		ข้อมูลผู้รับเหมา	ดูข้อมูล	X	X	
	กระเบื้อง		แก้ไข	X	X	X
			ดูข้อมูล	X	X	
			เพิ่ม		X	
			แก้ไข		X	
			ลบ		X	
บริการลูกค้า	การจองและทำสัญญา	รายการจอง	ดูข้อมูล	X	X	X
			เพิ่ม			X
			แก้ไข			X
			ลบ			X
		รายการทำสัญญาจะซื้อจะขาย	ดูข้อมูล	X	X	X
			เพิ่ม			X
			แก้ไข			X
	รายการออนไลน์	ดูข้อมูล	X	X	X	
		เพิ่ม			X	
		แก้ไข			X	
		ลบ			X	
	แบบกระเบื้องพื้นและผนัง	ดูข้อมูล	X	X	X	
		เพิ่ม			X	
		แก้ไข			X	
		ลบ			X	
	การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง	ดูข้อมูล	X		X	
		เพิ่ม			เฉพาะหัวหน้าฝ่ายขาย	
		แก้ไข			เฉพาะหัวหน้าฝ่ายขาย	
	แจ้งซ่อมในระยะประกัน	ดูข้อมูล	X	X	X	
		เพิ่ม		X	X	
		แก้ไข		X	X	
		ลบ		X	X	
	บัญชีลูกค้า	รายการชำระเงิน	ดูข้อมูล	X	X	X
แก้ไข					X	
ข้อมูลลูกค้า		ดูข้อมูล	X	X	X	
		แก้ไข	X	X	X	
รายการส่งเสริมการขาย	ดูข้อมูล	X	X	X		
	เพิ่ม		X			
	แก้ไข		X			
	ลบ		X			
รายงาน	ดูข้อมูล	X				

6.3 หน้าจอการทำงานของระบบ

หน้าจอการทำงานต่าง ๆ ของระบบสำหรับผู้ดูแลแต่ละกลุ่ม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

6.3.1 หน้าจอการทำงานสำหรับผู้จัดการโครงการ

หลังจากลงชื่อเข้าใช้ระบบ ผู้จัดการโครงการจะสามารถใช้หน้าจอการทำงานของระบบได้ดังต่อไปนี้

1. หน้าหลัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่หน้าหลักสำหรับผู้จัดการโครงการ จะแบ่งเป็นรายการย่อย ได้แก่ หน้าจอรายการลูกค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อนุมัติการเบิกจ่าย และหน้าจอรายการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้า ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **รายการรออนุมัติการเบิกจ่าย**

หน้าจอรายการรออนุมัติการเบิกจ่าย จะแสดงรายการส่งงวดงานก่อสร้างที่ผู้ตรวจงานเห็นชอบให้เบิกจ่ายแล้ว และรอให้ผู้จัดการโครงการอนุมัติการเบิกจ่าย ดังรูปที่ 6.2 เมื่อผู้จัดการโครงการจะเลือกรายการแล้วคลิก **ดำเนินการต่อ** ระบบจะแสดงรายละเอียดงวดงานก่อสร้างที่รออนุมัติ ดังรูปที่ 6.3 และหลังจากผู้จัดการโครงการคลิก **อนุมัติงวดงานก่อสร้าง** ระบบจะแสดงรายละเอียดงวดงานก่อสร้างเดิม โดยเปลี่ยนสถานะที่แสดงเป็น **อนุมัติ** ดังรูปที่ 6.4 จากหน้าจอดังกล่าว ผู้จัดการโครงการสามารถคลิก **กลับไปหน้ารายการรออนุมัติการเบิกจ่าย** เพื่อกลับไปยังหน้ารายการรออนุมัติการเบิกจ่ายได้

เลือก	โครงการ	หมายเลขงานก่อสร้าง	ประเภทงาน	งวดที่	วันถึงงวดงาน	ผู้รับมอบ
<input type="radio"/>	แสนสุข	1	บ้านจัดสรร	4	24 ก.พ. 2554	นายวิระ จักชาติ
<input type="radio"/>	แสนสุข	2	สาทรสุข	5	25 ก.พ. 2554	บ. แสง การช่าง จำกัด

รูปที่ 6.2 หน้าจอรายการรออนุมัติการเบิกจ่าย

- **รายการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้า**

หน้าจอรายการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้า แสดงรายการก่อสร้างบ้านจัดสรรที่ส่งงวดงานก่อสร้างครั้งล่าสุดนานเกิน 15 วัน ดังรูปที่ 6.5 เมื่อผู้จัดการโครงการคลิก **ดูข้อมูลงวดงานที่ล่าช้า** ระบบจะแสดงรายละเอียดของงวดงานก่อสร้างงวดถัดไปที่ผู้รับเหมาจะต้องส่งสำหรับที่ดินแปลงนั้น พร้อมทั้งข้อมูลสำหรับติดต่อผู้รับเหมา สำหรับให้ผู้จัดการโครงการติดต่อผู้รับเหมาเพื่อติดตามงาน ดังรูปที่ 6.6 จากหน้าจอนี้ ผู้จัดการโครงการสามารถคลิก **กลับไปหน้ารายการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้า** เพื่อกลับไปยังหน้าจอรายการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้าได้

2. โครงการ

หน้าจอโครงการสำหรับผู้จัดการฝ่ายขายจะแสดงรายการโครงการบ้านจัดสรรที่ดำเนินงานอยู่ ดังรูปที่ 6.7 จากหน้าจอนี้ ผู้จัดการสามารถเลือกดูข้อมูลและปรับปรุงข้อมูลโครงการหรือเพิ่มโครงการใหม่ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

→ **หน้าหลัก**

รายการรออนุมัติเบิกจ่าย (2)

รายการการก่อสร้างบ้านจัดสรร
ซ้ำซ้ำ (2)

→ โครงการ

→ การก่อสร้าง

→ บริการลูกค้า

→ รายการส่งเสริมการขาย

→ รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

ออกจากระบบ

รายละเอียดวงงานก่อสร้างบ้านแฝด แปลงที่ 1-2 โครงการศรีนุสนุข

ชื่อโครงการ	ศรีนุสนุข
หมายเลขงานก่อสร้าง	1
เลขที่แปลง	1-2
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ชื่อผู้รับเหมา	นายวิระ รัชชาติ
มูลค่างานทั้งหมด (บาท)	1,221,000
วันเริ่มต้นก่อสร้าง	24 ก.ค. 54
วันสิ้นสุด	24 ก.พ. 54

วงงานก่อสร้างที่	5
รายละเอียดงาน	งานตามปูน งานโครงสร้างภายใน ภายในนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เดินสายไฟฝังบิลิก งานกรุไม้เฌอร่า
ยอดเบิก (%)	10
มูลค่างานงวดนี้ทั้งหมด (บาท)	122,100
หักเงินประกันผลงาน 3% (บาท)	3,663
หัก ณ ที่จ่าย 3% (บาท)	3,663
หักค่าวัสดุ (บาท)	
หักค่าจ้างล่าช้า (บาท)	
คงเหลือเบิกงวดนี้ (บาท)	114,774
สถานะ	กำลังดำเนินการ

ผู้ตรวจงานให้ความเห็นขอมเบิกจ่ายแล้ว

อนุมัติวงงานก่อสร้าง

รูปที่ 6.3 หน้าจอรายละเอียดวงงานก่อสร้างที่รออนุมัติ

รายการ

→ **หน้าหลัก**

รายการรออนุมัติเบิกจ่าย (1)

รายการการก่อสร้างบ้านจัดสรร
ซ้ำซ้ำ (2)

→ โครงการ

→ การก่อสร้าง

→ บริการลูกค้า

→ รายการส่งเสริมการขาย

→ รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

ออกจากระบบ

รายการรออนุมัติการเบิกจ่าย

ชื่อโครงการ	ศรีนุสนุข
หมายเลขงานก่อสร้าง	1
เลขที่แปลง	1-2
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ชื่อผู้รับเหมา	นายวิระ รัชชาติ
มูลค่างานทั้งหมด (บาท)	1,221,000
วันเริ่มต้นก่อสร้าง	24 ก.ค. 54
วันสิ้นสุด	24 ก.พ. 54

วงงานก่อสร้างที่	5
รายละเอียดงาน	งานตามปูน งานโครงสร้างภายใน ภายในนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เดินสายไฟฝังบิลิก งานกรุไม้เฌอร่า
ยอดเบิก (%)	10
มูลค่างานงวดนี้ทั้งหมด (บาท)	122,100
หักเงินประกันผลงาน 3% (บาท)	3,663
หัก ณ ที่จ่าย 3% (บาท)	3,663
หักค่าวัสดุ (บาท)	
หักค่าจ้างล่าช้า (บาท)	
คงเหลือเบิกงวดนี้ (บาท)	114,774
สถานะ	อนุมัติ

กดพิมพ์รายการรออนุมัติเบิกจ่าย

รูปที่ 6.4 หน้าจอรายละเอียดวงงานก่อสร้างหลังจากอนุมัติแล้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โปรแกรมบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร

รายการ

→ **หน้าหลัก**
รายการอนุมัติเบิกจ่าย [2]

รายการการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้า [2]

→ โครงการ

→ การก่อสร้าง

→ บริการลูกค้า

→ รายการส่งเสริมการขาย

→ รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี
ล็อกจากระบบ

รายการการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้า
ส่งงวดงานก่อสร้างครั้งล่าสุด 15 วันขึ้นไป

เดือน	หมายเลขงานก่อสร้าง	แปลงที่	แบบบ้าน	ชื่อผู้รับเหมา	งวดงานล่าสุดที่ส่ง	วันที่ส่งงวดงานล่าสุด	จำนวนวันที่งวดส่งงวดงานครั้งสุดท้าย
๑	10	19-20	บ้านแฝด	นายเกรียงไกร คงอยู่	4	17 มี.ค.54	19
๒	20	39-40	บ้านแฝด	บ. เจริญ การช่าง จำกัด	3	19 มี.ค.54	17

ดูข้อมูลงวดงานที่ล่าช้า

รูปที่ 6.5 หน้าจอรายการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้า

รายการ

→ **หน้าหลัก**
รายการอนุมัติเบิกจ่าย [1]

รายการการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้า [2]

→ โครงการ

→ การก่อสร้าง

→ บริการลูกค้า

→ รายการส่งเสริมการขาย

→ รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี
ล็อกจากระบบ

ข้อมูลงานก่อสร้าง

ชื่อโครงการ	ศรีชุมชน
หมายเลขงานก่อสร้าง	10
เลขที่แปลง	19-20
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ชื่อผู้รับเหมา	นายเกรียงไกร คงอยู่
มูลค่างานทั้งหมด (บาท)	1,221,000
วันเริ่มต้นก่อสร้าง	29 มี.ค. 54
วันสิ้นสุด	24 ก.ย. 54

ข้อมูลงวดงานก่อสร้าง

งวดงานก่อสร้างที่	5
รายละเอียดงาน	งานตามปูน งานโครงสร้างภายใน ภายนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เดินสายไฟฝังมอดงานกรไม่เสร็จ
ยอดเบิก (%)	10
มูลค่างานงวดนี้ทั้งหมด (บาท)	122,100
หักเงินประกันผลงาน 3% (บาท)	3,663
หัก ณ ที่จ่าย 3% (บาท)	3,663
หักค่าวัสดุ (บาท)	
หักทำงานล่าช้า(บาท)	
คงเหลือเบิกงวดนี้ (บาท)	114,774
สถานะ	กำลังดำเนินการก่อสร้าง

ข้อมูลติดต่อผู้รับเหมา

ชื่อผู้รับเหมา	นายเกรียงไกร คงอยู่
ที่อยู่	44 หมู่ 9 ต.พืชมานนาเกลือ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี
หมายเลขโทรศัพท์ (สำนักงาน)	038-111-222
หมายเลขโทรศัพท์มือถือ	086-999-8888

กลับหน้ารายการการก่อสร้างบ้านจัดสรรล่าช้า

รูปที่ 6.6 หน้าจอรายละเอียดข้อมูลงวดงานก่อสร้างที่ล่าช้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เลือก	หมายเลขโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่อยู่
<input type="radio"/>	1	แสนสุข	ต. มีน ๑. ศรีราชา จ. ชลบุรี
<input type="radio"/>	2	เพิ่มทรัพย์	ต. แสนสุข ๑. ศรีราชา จ. ชลบุรี

รูปที่ 6.7 หน้าจอโครงการสำหรับผู้จัดการโครงการ

• การเลือกดูและปรับปรุงข้อมูลโครงการ

ในการเลือกดูและปรับปรุงข้อมูลโครงการ ผู้จัดการโครงการจะเลือกโครงการที่ต้องการแล้วคลิกปุ่ม *ดำเนินการต่อ* แล้ว หน้าจอจะแสดงข้อมูลของโครงการที่เลือก ซึ่งแบ่งเป็น 4 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลโครงการ ซึ่งเป็นข้อมูลทั่วไปของโครงการ โชนและแปลงที่ดิน แบบบ้าน และสาธารณูปโภคส่วนกลาง สามารถเลือกได้โดยการคลิกรายการด้านบนของหน้าจอ ดังรูปที่ 6.8 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

– ข้อมูลโครงการ

หน้าจอข้อมูลโครงการ จะแสดงข้อมูลทั่วไปของโครงการ เช่น ชื่อโครงการ สถานะโครงการ ขนาดพื้นที่ ข้อมูลการติดต่อ ข้อมูลราคาและการชำระเงิน ดังรูปที่ 6.8 ในกรณีที่ผู้จัดการโครงการต้องการแก้ไขข้อมูลโครงการ เปิดขายโครงการ ปิดการขาย ปิดโครงการ หรือยกเลิกโครงการ ให้คลิกปุ่ม *แก้ไขข้อมูล* ระบบจะแสดงข้อมูลโครงการในแบบฟอร์มที่สามารถแก้ไขข้อมูลได้ ดังรูปที่ 6.9 สถานะของข้อมูลโครงการที่ผู้จัดการโครงการสามารถเลือกได้ จะสัมพันธ์กับสถานะปัจจุบันของโครงการ เช่น โครงการในรูปตัวอย่าง มีสถานะปัจจุบันเป็น เปิดขาย สิ่งที่ผู้จัดการสามารถทำได้ คือ ยกเลิกโครงการ เป็นต้น ส่วนปุ่ม *เพิ่มหมายเลขโทรศัพท์* ใช้ในกรณีที่โครงการมีหมายเลขโทรศัพท์ติดต่อหลายหมายเลข เมื่อคลิก ระบบจะแสดงช่องสำหรับกรอกหมายเลขโทรศัพท์เพิ่มดังที่แสดงในรูป รวมทั้งสามารถลบหมายเลขโทรศัพท์เดิม โดยคลิกที่คำว่า *ลบ* หลังหมายเลขโทรศัพท์ที่ต้องการลบ หลังจากแก้ไขข้อมูลแล้ว คลิก *บันทึกข้อมูล* ระบบจะแสดงหน้าจอข้อมูลโครงการที่บันทึก หากต้องการยกเลิกการเปลี่ยนแปลง คลิก *ยกเลิก* ระบบจะแสดงข้อมูลโครงการ โดยไม่เปลี่ยนแปลงข้อมูล

สำหรับโครงการที่ยังมีสถานะเป็น *เริ่มต้น* หน้าจอข้อมูลโครงการ จะมีปุ่ม *ลบโครงการ* ข้างปุ่ม *แก้ไขข้อมูล* ผู้จัดการโครงการสามารถลบโครงการได้โดยคลิกปุ่มดังกล่าว ระบบจะลบข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่เลือก ดังรูปที่ 6.10

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่นิยมนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลโครงการ
โซนและแปลงที่ดิน
แบบบ้าน
ตารางสรุปโฉนดสวนกลาง

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ**
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

[ออกจากระบบ](#)

ข้อมูลโครงการแสนสุข

เลือกโครงการอื่น

ข้อมูลทั่วไป

หมายเลขโครงการ	1	
สถานะ	เปิดขาย	
ชื่อโครงการ	แสนสุข	
พื้นที่โครงการ	14-1-15	ไร่
พื้นที่สวนสาธารณะ	0-1-91	ไร่
หมายเลขใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน	ฉ.ระหว่างขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	
เลขที่โฉนดที่ดิน	63212, 62876	
หนังสือรวางที่ดิน	4882, 4304	
เลขที่ดิน	25, 22	
ที่ตั้งโครงการ	ต. มิ่ง อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี	
หมายเลขโทรศัพท์	086-313-7868	
	086-847-8666	
อีเมล	sripoonsuk@gmail.com	
เว็บไซต์	http://www.sripoonsuk.com	

ข้อมูลราคาและภาระการเงิน

ราคาคืนทุนที่ดินต่อตารางวา	11,000 บาท		
ค่าที่ดินแปลงพร้อม	30,000 บาท		
ค่าก่อสร้างรวม	10,000 บาท	ค่าโอนส่วนแรก	2,000 บาท
เงินที่สัญญา	50,000 บาท		
ซื้อเพื่ออยู่อาศัย			
เงินค้ำยืมต้องงวด	12,000 บาท	จำนวนงวดผ่อนชำระ	12 งวด
ซื้อเพื่อเชิงกำไร			
เงินค้ำยืมต้องงวด	15,000 บาท	จำนวนงวดผ่อนชำระ	12 งวด

[คลิกเพื่อดู](#)

รูปที่ 6.8 หน้าจอแสดงรายละเอียดข้อมูลโครงการ

– โซนและแปลงที่ดิน

เมื่อคลิกเลือกดูโซนและแปลงที่ดินของโครงการ ระบบจะแสดงรายการโซนของโครงการนั้น ดังรูปที่ 6.10 จากหน้าจอดังกล่าว ผู้จัดการโครงการสามารถดูหรือแก้ไขข้อมูลโซนหรือแปลงที่ดินในโซนนั้น หรือลบโซน รวมทั้งสามารถเพิ่มโซนใหม่ได้

การดูและแก้ไขข้อมูลโซนและแปลงที่ดินทำได้โดย เลือกโซนที่ต้องการแล้วคลิก **ดูข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลของโซนที่เลือก ดังรูปที่ 6.11 ด้านบนของหน้าจอจะเป็นข้อมูลของโซนที่เลือก สามารถแก้ไขข้อมูลได้โดยคลิก **แก้ไขข้อมูล** ระบบจะแสดงแบบฟอร์มสำหรับแก้ไขข้อมูลของโซนที่เลือกดังรูปที่ 6.12 ซึ่งสามารถแก้ไขข้อมูลทั่วไป เช่น ชื่อโซน แบบบ้านของโซน ซึ่งจะมีแบบบ้านของโครงการนั้นให้เลือก ส่วนแปลงที่ดิน จะให้ระบุหมายเลขแปลงที่ดินของโครงการเป็นช่วงค่าข้อมูล เช่น แปลงที่ 1-10 และหากมีแปลงที่ดินในโซนที่ไม่ได้เรียงลำดับกันทั้งหมด เช่น ในโซนมีแปลงที่ 1-10 และ 25-30 สามารถคลิก **เพิ่มแปลงที่ดิน** ระบบจะแสดงช่องให้กรอกช่วงค่าข้อมูลหมายเลขแปลงที่ดินเพิ่มได้ เมื่อแก้ไขข้อมูลเรียบร้อยแล้ว **บันทึกข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลของโซนเช่นเดียวกับรูปที่ 6.11 แต่จะเป็นข้อมูลของโซนตามที่แก้ไขแล้ว หากต้องการยกเลิกการแก้ไขข้อมูล คลิก **ยกเลิก** ระบบจะกลับไปหน้าจอรายละเอียด

โซนและแปลงที่ดิน โดยไม่มีการแก้ไขข้อมูล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- **โครงการ**
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

[ออกจากระบบ](#)

ข้อมูลโครงการเสนอขอ เลือกโครงการอื่น

ข้อมูลทั่วไป

หมายเลขโครงการ:	1		
สถานะ:	เปิดขาย		
ชื่อโครงการ:	แสนสุข		
พื้นที่โครงการ:	14	1	15
พื้นที่สวนสาธารณะ:	0	1	91
หมายเลขใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน:			
เลขที่โฉนดที่ดิน:	63212, 62876		
หน้าสำรวจที่ดิน:	4882, 4304		
เลขที่ดิน:	25, 22		
ที่ตั้งโครงการ:	ต. มีน ๕, ศรีราชา จ. ชลบุรี		
หมายเลขโทรศัพท์:			เพิ่มหมายเลขโทรศัพท์
	086-313-7868	ลบ	
	086-847-8666	ลบ	
อีเมล:	sripoonsuk@gmail.com		
เว็บไซต์:	http://www.sripoonsuk.com		

ข้อมูลราคาและการชำระเงิน

ราคาต้นทุนที่ดินต่อตารางวา	12,000	บาท		
ค่าที่ดินแปลงทั้งหมด	30,000	บาท		
ค่าก่อสร้างทั้งหมด	10,000	บาท	ค่าก่อสร้างส่วนแรก	2,000 บาท
เงินทำสัญญา	4,000	บาท		
ชื่อเพื่อลยู่อาศัย				
เงินค้ำประกันต่องวด	12,000	บาท	จำนวนงวดผ่อนชำระ	12 งวด
ชื่อเพื่อเก็บค่าโง่				
เงินค้ำประกันต่องวด	15,000	บาท	จำนวนงวดผ่อนชำระ	12 งวด

รูปที่ 6.9 หน้าจอแก้ไขข้อมูลโครงการ

รายการ

- หน้าหลัก
- **โครงการ**
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

[ออกจากระบบ](#)

โซนและแปลงที่ดินโครงการแสนสุข เลือกโครงการอื่น

[แก้ไขโซน](#)

เลือก	โซน	แปลงที่ดิน	แบบบ้าน
<input type="radio"/>	A	1-10	บ้านแฝด
<input type="radio"/>	B	11-20	บ้านเดี่ยว

รูปที่ 6.10 หน้าจอโซนและแปลงที่ดินของโครงการบ้านจัดสรร

ส่วนล่างของหน้าจอข้อมูลโซนและแปลงที่ดินของโครงการ จะเป็นข้อมูลของที่ดินแต่ละแปลงในโซนนั้น (ตัวอย่างดังรูปที่ 6.11 เช่นกัน) ประกอบด้วยหมายเลขแปลง เนื้อที่แปลง ระบุรายละเอียดว่าเป็นที่ดินแปลงห้วมุมหรือไม่ และมีหมายเลข โฉนดที่ดิน ซึ่งจะเพิ่มเติมเมื่อแบ่งโฉนดที่ดินแล้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลโครงการ โชนและแปลงที่ดิน แบบบ้าน สารานุกรมโรคส่วนกลาง

รายการ

- หน้าหลัก
- **โครงการ**
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล มุขมี
ออกจากระบบ

โชน A โครงการแสนสุข
เลือกโชนอื่น

โชน A
แบบบ้าน บ้านแฝด
แปลงที่ดิน 1 - 10
ราคาขายที่ดินต่อตารางวา 15,000 บาท
รายละเอียดอื่นๆ

ข้อมูลแปลงที่ดิน

แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แปลงหัวมุม	หมายเลขโฉนดที่ดิน
1	43.0	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	40.5		
3	40.5		
4	40.5		
5	40.5		
6	40.5		
7	44.0	<input checked="" type="checkbox"/>	
8	40.5		
9	40.5		
10	40.5		

หน้า: 1

รูปที่ 6.11 หน้าจอข้อมูลโชนและแปลงที่ดิน

ข้อมูลโครงการ โชนและแปลงที่ดิน แบบบ้าน สารานุกรมโรคส่วนกลาง

รายการ

- หน้าหลัก
- **โครงการ**
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล มุขมี
ออกจากระบบ

โชน A โครงการแสนสุข
เลือกโครงการอื่น

โชน A
แบบบ้าน บ้านแฝด 2 ชั้น
แปลงที่ดิน 1 - 10

ราคาขายที่ดินต่อตารางวา 15,000 บาท

รายละเอียดอื่นๆ

ข้อมูลแปลงที่ดิน

แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แปลงหัวมุม	หมายเลขโฉนดที่ดิน
1	43.0	<input checked="" type="checkbox"/>	

รูปที่ 6.12 หน้าจอแก้ไขข้อมูลโชนของโครงการ

การแก้ไขข้อมูลแปลงที่ดินในโชน ทำได้โดยคลิก **แก้ไขข้อมูล** ในส่วนของข้อมูลแปลงที่ดิน ระบบจะแสดงหน้าจอสำหรับแก้ไขข้อมูลแปลงที่ดินในโชนดังรูปที่ 6.13 เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้จัดการโครงการสามารถเลือกแก้ไขรายละเอียดของแปลงที่ดินแต่ละแปลง เช่น แปลงที่มีขนาดแตกต่างจากขนาดมาตรฐานของแปลงที่ดินในโซน (การกำหนดขนาดมาตรฐานจะทำตอนเพิ่มโซนใหม่ ซึ่งจะอธิบายในภายหลัง) ระบุแปลงที่ดินที่เป็นที่ห้วมุม รวมทั้งเพิ่มหมายเลข โฉนดที่ดินแต่ละแปลง ในกรณีที่แบ่งโฉนดแล้ว เมื่อแก้ไขข้อมูลแล้ว คลิก **บันทึกข้อมูล** ระบบจะบันทึกข้อมูลและแสดงรายละเอียดโซนและแปลงที่ดินโครงการเช่นเดียวกับรูปที่ 6.11 แต่เป็นข้อมูลที่แก้ไขแล้ว หากต้องการยกเลิกการเปลี่ยนแปลง ให้คลิก **ยกเลิก** ระบบจะกลับไปหน้าข้อมูลโซนและที่ดินโดยที่ไม่แก้ไขข้อมูล

การเพิ่มโซนที่ดินใหม่ ทำได้โดยคลิกเลือก **เพิ่มโซน** ในหน้ารายการโซนและแปลงที่ดิน (รูปที่ 6.10) ระบบจะแสดงแบบฟอร์มสำหรับเพิ่มโซนใหม่ ดังรูปที่ 6.14 ซึ่งมีรายละเอียดเช่นเดียวกับหน้าจอแก้ไขข้อมูลโซน แต่จะมีช่องให้ระบุขนาดพื้นที่มาตรฐานของแปลงที่ดินในโซนนั้น ซึ่งสามารถเว้นว่างได้ หากต้องการระบุพื้นที่ของที่ดินแต่ละแปลงเอง เมื่อเพิ่มข้อมูลแล้ว ให้คลิก **บันทึกข้อมูล** เพื่อบันทึกข้อมูลของโซนใหม่ ระบบจะแสดงรายละเอียดของโซนและแปลงที่ดินในโซนใหม่ ในลักษณะเดียวกับรูปที่ 6.11 แต่รายละเอียดของแปลงที่ดินทุกแปลงจะมีขนาดเท่ากันตามที่ระบุขนาดมาตรฐานของแปลงที่ดินในโซน และจะยังไม่มีการระบุที่ดินแปลงห้วมุม และหมายเลขโฉนดที่ดิน หากต้องการยกเลิกการเพิ่มโซน ให้คลิก **ยกเลิก** ระบบจะกลับไปยังหน้าจอรายการโซนและแปลงที่ดินของโครงการ

แปลงที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	แปลงห้วมุม	หมายเลขโฉนดที่ดิน
1	43.0	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	40.5	<input type="checkbox"/>	
3	40.5	<input type="checkbox"/>	
4	40.5	<input type="checkbox"/>	
5	40.5	<input type="checkbox"/>	
6	40.5	<input type="checkbox"/>	
7	44	<input checked="" type="checkbox"/>	
8	40.5	<input type="checkbox"/>	
9	40.5	<input type="checkbox"/>	
10	40.5	<input type="checkbox"/>	

หน้า: 1

รูปที่ 6.13 หน้าจอแก้ไขข้อมูลแปลงที่ดินในโซน

– แบบบ้าน

ผู้จัดการโครงการ สามารถดูข้อมูลแบบบ้านของโครงการได้ โดยเลือกเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการแบบบ้านของโครงการดังรูปที่ 6.15 และคลิก **ดูข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลแบบบ้านโครงการดังรูปที่ 6.16 ส่วนบนของหน้าจอจะเป็นรายละเอียดทั่วไปของแบบบ้าน ส่วนล่างจะเป็นรายการเลือกกระเบื้องพื้นและผนังของแบบบ้าน

เพิ่มโซน โครงการแสนสุข
เลือกโครงการอื่น

โซน B

แบบบ้าน

แปลงที่ดิน

ราคายกที่ดินต่อตารางวา 15000 บาท

รายละเอียดอื่นๆ

ขนาดพื้นที่ตารางวา (ตารางวา) 420

รูปที่ 6.14 หน้าจอเพิ่มโซนใหม่

โปรแกรมบริหารจัดการธุรกิจบ้านจตุรวิ

เพิ่มโครงการใหม่

เลือกโครงการ

โซนและแปลงที่ดิน

แบบบ้าน

สาธารณูปโภคส่วนกลาง

รายการ

→ หน้าหลัก

→ **โครงการ**

→ การก่อสร้าง

→ บริการลูกค้า

→ รายการส่งเสริมการขาย

→ รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล มุขมิ

ออกจากระบบ

แบบบ้าน โครงการแสนสุข
เลือกโครงการอื่น

เลือก	แบบบ้าน	ขนาด	ราคาต่อตร (บาท)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางวา)
<input checked="" type="radio"/>	บ้านแฝด	2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	2	150
<input type="radio"/>	บ้านเดี่ยว	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	2	190

รูปที่ 6.15 หน้าจอแบบบ้านของโครงการสำหรับผู้จัดการโครงการ

- สาธารณูปโภคส่วนกลาง

ผู้จัดการโครงการ สามารถดูข้อมูลสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการได้ โดยเลือกรายการสาธารณูปโภคของโครงการดังรูปที่ 6.17 และคลิก **ดูข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลสาธารณูปโภคที่เลือกดังรูปที่ 6.18

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชื่อชุดโครงการ
โซนและแปลงที่ดิน
แบบบ้าน
สาธารณูปโภคส่วนกลาง

รายการ

- หน้าหลัก
- **โครงการ**
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

[ออกจากระบบ](#)

แบบบ้านโครงการแสนสุข - บ้านแฝด

เลือกแบบบ้านอื่น

ชื่อแบบบ้าน	บ้านแฝด
ประเภท	บ้านแฝด
ขนาด	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
ที่จอดรถ	2 คัน
พื้นที่ใช้สอย	150 ตารางเมตร
ราคารวมในการก่อสร้าง (ต่อหลัง)	1,110,000 บาท
ราคาขาย (ต่อแปลง)	1,090,000 บาท

รายการกระเบื้องพื้นและผนังที่ลูกค้าสามารถเลือกได้

ลำดับ	รายการ	แบบกระเบื้อง	ราคาพื้นที่ออกใบที่ลูกค้าไม่ใช้กระเบื้องของโครงการ
1	ผนังห้องน้ำชั้นบน	LILA L-550 สีชมพู LILA L-110 สีฟ้า LILA L-111 สีขาว LILA สีสันทันชมพู สีชมพู LILA L-550 สีชมพู	11230.00
2	พื้นห้องน้ำชั้นบน	LILA L-550 สีชมพู LILA L-110 สีฟ้า LILA L-111 สีขาว LILA สีสันทันชมพู สีชมพู LILA L-550 สีชมพู	11230.00

รูปที่ 6.16 รายละเอียดแบบบ้านของโครงการ

ชื่อชุดโครงการ
โซนและแปลงที่ดิน
แบบบ้าน
สาธารณูปโภคส่วนกลาง

รายการ

- หน้าหลัก
- **โครงการ**
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

[ออกจากระบบ](#)

รายการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการแสนสุข

เลือกโครงการอื่น

เลือก	รายการ	ลักษณะงาน	รายละเอียด
<input checked="" type="radio"/>	ถนนสาย A	ถนนคอนกรีต คสล. กว้าง 0.15 ม. พร้อมตะแกรงไวรเมซ	1,000 ตารางเมตร
<input checked="" type="radio"/>	ถนนสาย B	ถนนคอนกรีต คสล. กว้าง 0.15 ม. พร้อมตะแกรงไวรเมซ	1,000 ตารางเมตร
<input checked="" type="radio"/>	ถนนสาย C	ถนนคอนกรีต คสล. กว้าง 0.15 ม. พร้อมตะแกรงไวรเมซ	598 ตารางเมตร
<input checked="" type="radio"/>	แนวรั้วโปร่ง A	แนวรั้วโปร่ง	78 เมตร
<input checked="" type="radio"/>	แนวรั้วทึบ B	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	100 เมตร
<input checked="" type="radio"/>	แนวรั้วทึบ B	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	100 เมตร
<input checked="" type="radio"/>	แนวรั้วทึบ C	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	138.68 เมตร
<input checked="" type="radio"/>	แนวรั้วทึบ D	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	125 เมตร
<input checked="" type="radio"/>	แนวรั้วทึบ E	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	87 เมตร
<input checked="" type="radio"/>	แนวรั้วทึบ F	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	118 เมตร
<input checked="" type="radio"/>	แนวรั้วทึบ G	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	51 เมตร
<input checked="" type="radio"/>	แนวรั้วทึบ H	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	110 เมตร
<input checked="" type="radio"/>	ท่อระบายน้ำ 0.60 ม.	งานวางท่อระบายน้ำ	คสล. 981 ท่อน คสล. 72 ท่อน
<input checked="" type="radio"/>	ท่อระบายน้ำ 0.80 ม.	งานวางท่อระบายน้ำ	คสล. 118 ท่อน คสล. 7 ท่อน
<input checked="" type="radio"/>	บ่อพักน้ำ ขนาด 0.60 ม.	งานบ่อพัก	สองทางตรง 103 บ่อ สองทางฉาก 2 บ่อ สามทาง 8 บ่อ
<input checked="" type="radio"/>	บ่อพักน้ำ ขนาด 0.80 ม.	งานบ่อพัก	สองทางตรง 4 บ่อ สามทาง 6 บ่อ
<input checked="" type="radio"/>	ต่อปากบ่อพักน้ำขนาด 0.60 ม. และขนาด 0.80 ม.	งานต่อปากบ่อท่อ	125 บ่อ

รูปที่ 6.17 หน้าจอรายการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายชื่อโครงการ	โซนและแปลงที่ดิน	แบบบ้าน	สาธารณูปโภคส่วนกลาง
ข้อมูลสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการแสนสุข เฉพาะรายการสาธารณูปโภคดิน			
ข้อมูลทั่วไป			
รายการ	ถนนสาย A		
ประเภท	งานถนน		
ลักษณะงาน	ถนนคอนกรีต คสล. หน้า 0.15 ม. พร้อมตะแกรงไวร์เมช		
รายละเอียด	1,000 ตารางเมตร		
ราคาค่าจ้างเหมาก่อสร้าง	370,000 บาท		

รูปที่ 6.18 หน้าจอรายละเอียดข้อมูลสาธารณูปโภคของโครงการ

• การเพิ่มโครงการใหม่

ผู้จัดการโครงการสามารถเพิ่มโครงการใหม่ได้โดยคลิกปุ่ม **เพิ่มโครงการ** ในหน้าจอรายการโครงการที่ดำเนินงานอยู่ (รูปที่ 6.7) ระบบจะแสดงแบบฟอร์มสำหรับเพิ่มข้อมูลของโครงการใหม่ ดังรูปที่ 6.19 ข้อมูลช่องที่มีดอกจัน คือข้อมูลที่จำเป็นต้องกรอก เมื่อกรอกข้อมูลครบแล้วคลิกปุ่ม **บันทึกข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลโครงการที่บันทึกใหม่ในลักษณะเดียวกับหน้าจอรายละเอียดข้อมูลโครงการ (รูปที่ 6.8) หากต้องการยกเลิกการเพิ่มโครงการ ให้คลิกปุ่ม **ยกเลิก** ระบบจะกลับไปยังหน้ารายการโครงการที่ดำเนินงานอยู่

3. การก่อสร้าง

หน้าจอการก่อสร้างสำหรับผู้จัดการโครงการ ประกอบไปด้วยรายการย่อย ได้แก่ บ้านจัดสรร สาธารณูปโภคส่วนกลาง บัญชีผู้รับเหมา และกระเบื้อง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

• บ้านจัดสรร

หน้าจอการก่อสร้างบ้านจัดสรรของโครงการ จะแสดงโครงการที่ดำเนินงานอยู่ ให้ผู้จัดการโครงการเลือกเพื่อดำเนินการต่อ ดังรูปที่ 6.20

หลังจากเลือกโครงการและคลิก **ดำเนินการต่อ** ระบบจะแสดงหน้าจอเกี่ยวกับการก่อสร้างบ้านจัดสรรของโครงการ ซึ่งแบ่งเป็น 4 ส่วน ได้แก่ การแบ่งงวดงานก่อสร้าง การกำหนดรายการงานก่อสร้าง สัญญารับเหมาก่อสร้าง และรายการส่งงวดงานก่อสร้าง โดยเมื่อคลิกเข้ามาจะอยู่ที่หน้าจอการแบ่งงวดงานก่อสร้าง

หน้าจอแต่ละส่วน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

– การแบ่งงวดงานก่อสร้าง

ในส่วนของการแบ่งงวดงานก่อสร้าง ผู้จัดการโครงการจะต้องเลือกแบบบ้านของโครงการที่ต้องการดูข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้างจากรายการแบบบ้าน ดังรูปที่ 6.21 เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และคลิก ดูข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้าง ระบบจะแสดงข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยงวดงานก่อสร้างบ้านแบบที่เลือก ยอดเบิก และรายละเอียดงานก่อสร้างที่ผู้รับเหมาต้องส่งงานในการก่อสร้างแต่ละงวด ดังรูปที่ 6.22

รายการ

- หน้าหลัก
- **โครงการ**
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล มุขุมิ

[ออกจากระบบ](#)

เพิ่มโครงการ

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	<input type="text" value="ศรีชล"/>	
พื้นที่โครงการ	15 · 0 · 9	ไร่
พื้นที่ส่วนสาธารณะ	0 · 12 · 4	ไร่
หมายเลขใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน	2/2555	
เลขที่โฉนดที่ดิน	64111, 64112	
หน้าสำรวจที่ดิน	4111, 4112	
เลขที่ดิน	41, 42	
ที่ตั้งโครงการ	ต.บ้านสวน อ.เมือง จ.ชลบุรี	
หมายเลขโทรศัพท์	038-111-222	เพิ่มหมายเลขโทรศัพท์
อีเมล	info@sichol.com	
เว็บไซต์	www.sichol.com	

ข้อมูลราคาและการชำระเงิน

ราคาต้นทุนที่ดินต่อตารางวา	10000 บาท	
ค่าที่ดินแปลงทั้งหมด	15000 บาท	
ค่าก่อสร้างทั้งหมด	10000 บาท	ค่าก่อสร้างส่วนแรก 2000 บาท
เงินที่สัญญา	40000 บาท	
ชื่อเพื่ออุยอาศัย		
เงินดาวน์ต่องวด	11000 บาท	จำนวนงวดผ่อนชำระ 12 งวด
ชื่อเพื่อแก้งกำไร		
เงินดาวน์ต่องวด	15000 บาท	จำนวนงวดผ่อนชำระ 12 งวด

รูปที่ 6.19 หน้าจอเพิ่มโครงการใหม่

รายการ

- หน้าหลัก
- **โครงการ**
- การก่อสร้าง
- **บ้านจัดสรร**
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล มุขุมิ

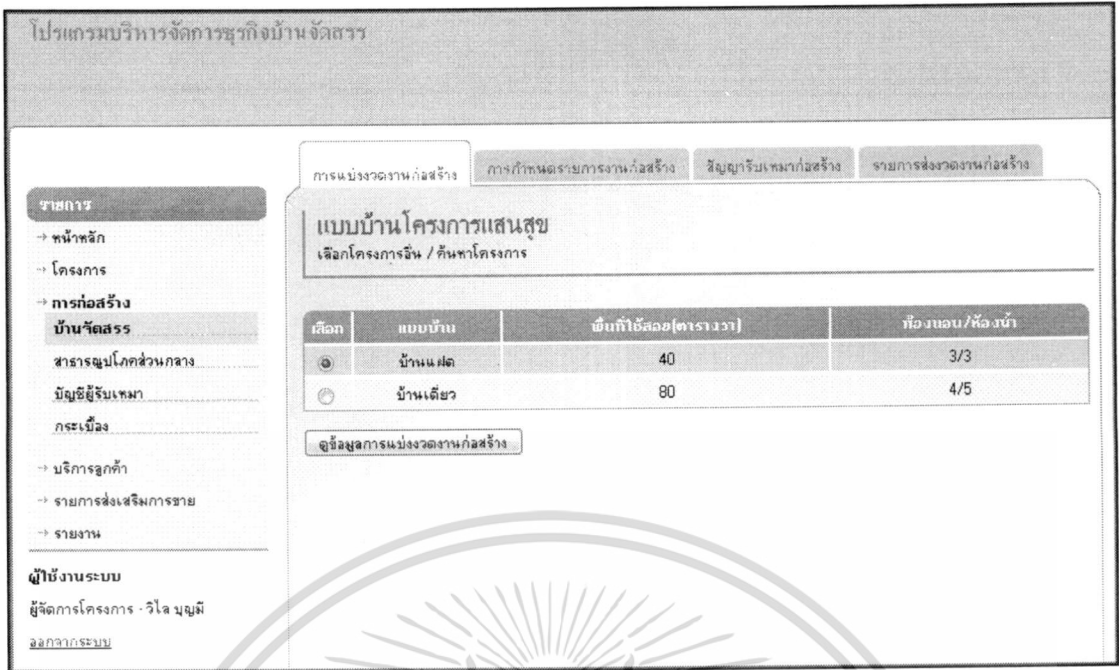
[ออกจากระบบ](#)

เลือกโครงการ

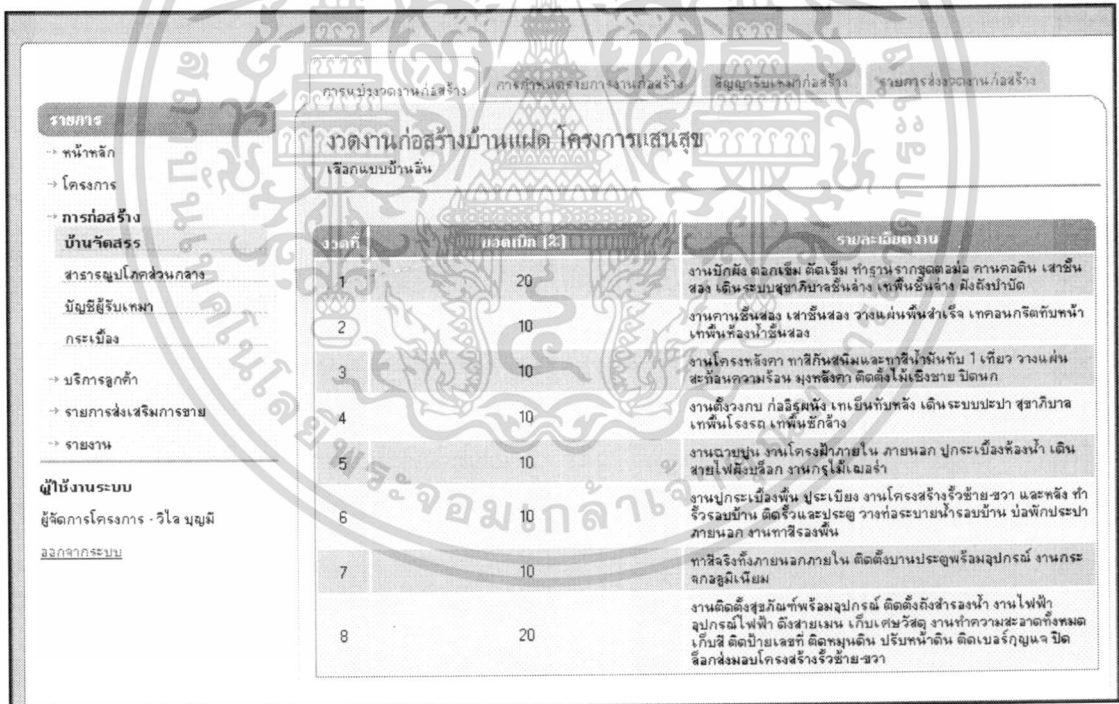
ดูรายการโครงการทั้งหมด / ค้นหาโครงการ

เลือก	หมายเลขโครงการ	ชื่อโครงการ	ที่อยู่
<input checked="" type="radio"/>	1	แสนสุข	ต.มีง อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี
<input type="radio"/>	2	เพ็ญทรัพย์	ต.แสนสุข อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี

รูปที่ 6.20 หน้าจอเลือกโครงการเพื่ดำเนินการเกี่ยวกับการก่อสร้างบ้านจัดสรรของโครงการ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.21 หน้าจอเลือกแบบบ้านของโครงการเพื่อดูข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้าง



รูปที่ 6.22 หน้าจอรายละเอียดงวดงานก่อสร้างของบ้านจัดสรรแบบที่เลือก

– การกำหนดรายการงานก่อสร้าง

ผู้จัดการโครงการสามารถกำหนดรายการงานก่อสร้างของโครงการได้ โดยเลือกแบบบ้านของโครงการ ดังรูปที่ 6.23 และคลิก ดูข้อมูล ระบบจะแสดงรายการงานก่อสร้างของบ้านจัดสรรแบบที่เลือก ดังรูปที่ 6.24

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โปรแกรมบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง การกำหนดรายการงานก่อสร้าง สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล มุขมี
ออกจากระบบ

เลือกแบบบ้านเพื่อดูข้อมูลการกำหนดรายการงานก่อสร้าง โครงการแสนสุข
เลือกโครงการอื่น / ค้นหาโครงการ

เลือก	แบบบ้าน	พื้นที่ใช้สอย(ตารางม)	ห้องนอน/ห้องเก็บ
<input checked="" type="radio"/>	บ้านแฝด	40	3/3
<input type="radio"/>	บ้านเดี่ยว	80	4/5

ดูข้อมูล

รูปที่ 6.23 หน้าจอเลือกแบบบ้านของโครงการเพื่อดูข้อมูลการกำหนดรายการงานก่อสร้าง

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง การกำหนดรายการงานก่อสร้าง สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล มุขมี
ออกจากระบบ

รายงานการก่อสร้าง บ้านแฝด โครงการแสนสุข
เลือกแบบบ้านอื่น

หมายเลขงานก่อสร้าง	แปลงที่ดิน
001	1-2
002	3-4

รูปที่ 6.24 หน้าจอรายการงานก่อสร้างของโครงการ สำหรับบ้านจัดสรรแบบที่เลือก

- สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

ผู้จัดการโครงการสามารถดูข้อมูลสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้านจัดสรรของโครงการจากหน้ารายการสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้านจัดสรร ซึ่งแสดงรายการงานก่อสร้างที่ทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างแล้ว ดังรูปที่ 6.25 โดยเลือกรายการงานก่อสร้าง และคลิก **ดูข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลของสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างที่เลือก ดังรูปที่ 6.26 ซึ่งสามารถสั่งพิมพ์สัญญาได้ โดยคลิก **พิมพ์สัญญา**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง การกำหนดรายการงานก่อสร้าง สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร**
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริษัทลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้านจัดสรร โครงการแสนสุข
เลือกโครงการอื่น

เลือก	หมายเลขงานก่อสร้าง	แปลงที่ดิน	แบบบ้าน	ผู้รับเหมา
<input checked="" type="radio"/>	001	1 - 2	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ
<input type="radio"/>	002	3 - 4	บ้านแฝด	บริษัท มั่นคง การช่าง จำกัด
<input type="radio"/>	003	5 - 6	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ
<input type="radio"/>	004	7 - 8	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ

ดูข้อมูล

รูปที่ 6.25 หน้าจอรายการสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้านจัดสรร

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง การกำหนดรายการงานก่อสร้าง สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร**
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริษัทลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้านจัดสรร โครงการแสนสุข

เลขที่สัญญา: 1
วันที่ทำสัญญา: 1 ต.ค. 2553
ชื่อโครงการ: แสนสุข

ข้อมูลผู้รับเหมา
ชื่อผู้รับเหมา: นายวิระ จักชาติ
ที่อยู่: 11 ต. สุขุมวิท อ. เมือง จ. ชลบุรี
โทรศัพท์: 038-111-444
โทรสาร: 031-222-4444
อีเมล: [redacted]

ข้อมูลผู้รับเหมา
ชื่อ-สกุล: นายวิระ พงษ์ธานี
ที่อยู่: 1/13 ม. 7 ต. พญาภิรมย์ อ. เมือง จ. เพชรบูรณ์
โทรศัพท์: 086-111-1111

รายละเอียดงานก่อสร้าง

หมายเลขงานก่อสร้าง	แปลงที่
001	1 - 2
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ราคาดำเนินงาน	1,110,000 บาท
แบบบ้าน	บ้านแฝด
งานเพิ่มเติม	รั้วข้างด้านซ้าย - ด้านหลัง จำนวน 13.42 เมตร ราคาเมตรละ 1,200 บาท
ราคางานเพิ่มเติม	23,304 บาท
รวมกับเงินทั้งสิ้น	1,133,304 บาท
วันที่เริ่มงาน	1 ต.ค. 2553
กำหนดส่งงาน	1 มี.ค. 2554

งวดงานก่อสร้าง

งวดที่	ยอดเบิก (%)	รายละเอียดงาน
1	20	งานปักผัง ออกแบบ ติดตั้ง ทำฐานรากชุดคานคอดิน เสาเข็มสอง เติมน้ำระบบสุขาภิบาลชั้นล่าง เทพื้นชั้นล่าง ผังถึงหน้าดิน เทพื้นที่หน้าชั้นสอง
2	10	งานคานชั้นสอง เสาเข็มสอง วางแผ่นพื้นสำเร็จ เทคอนกรีตทับหน้า เทพื้นที่หน้าชั้นสอง
3	10	งานโครงสร้าง ทาสีกันสนิมและทาสีน้ำมันทับ 1 เที่ยว วางแผ่นสะท้อนความร้อน มุงหลังคา ติดตั้งไม้เชิงชาย ปิดผนึก
4	10	งานติดตั้ง ก่ออิฐฉาบปูน เทพื้นที่ทับถม เติมน้ำระบบประปา สุขาภิบาล เทพื้นที่โรงรถ เทพื้นที่ข้างข้าง
5	10	งานตามปูน งานโครงฝ้าภายใน ภายในนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เดินสายไฟฝังบิลท์ งานกรุไม้แผ่นฉาบ
6	10	งานปูกระเบื้องพื้น ปูกระเบื้อง งานโครงสร้างรั้วชาย-ขวา และหลัง ทำรั้วรอบบ้าน ติดรั้วและประตู วางท่อระบายน้ำรอบบ้าน บ่อพักประปา ภายในนอก งานทาสีรองพื้น
7	10	ทาสีจริงทั้งภายในภายนอกใน ติดตั้งบานประตูพร้อมอุปกรณ์ งานกระดกอลูมิเนียม
8	20	งานติดตั้งสุขภัณฑ์พร้อมอุปกรณ์ ติดตั้งถังสำรองน้ำ งานไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า เดินสายเมน เก็บเศษวัสดุ งานทำความสะอาดทั้งหมด เก็บวัสดุ ติดป้ายเลขที่ ติดท่อนดิน ปรับหน้าดิน ติดเบอร์ดักแด้ ปิดล็อกส่งมอบโครงการให้เจ้าของบ้าน

พิมพ์สัญญา

รูปที่ 6.26 หน้าจอรายละเอียดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

ผู้จัดการโครงการสามารถเลือกดูข้อมูลการส่งงวดงานก่อสร้าง หรืออนุมัติงวดงานก่อสร้างได้ (นอกจากอนุมัติงวดงานก่อสร้างจากรายการอนุมัติในหน้าหลัก) โดยเลือกหมายเลขงานก่อสร้างจากหน้าจอรายการงานก่อสร้างที่ทำสัญญารับเหมาก่อสร้างแล้ว และคลิก **ดำเนินการต่อ** ดังรูปที่ 6.27 ระบบจะแสดงรายการส่งงวดงานก่อสร้างของงานก่อสร้างที่เลือก ดังรูปที่ 6.28 จากหน้าจอนี้ ผู้จัดการโครงการสามารถเลือกรายละเอียดงวดงานก่อสร้างที่ต้องการ หากต้องการอนุมัติการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง ให้เลือกแสดงรายละเอียดงวดงานก่อสร้างที่รออนุมัติ ระบบจะแสดงรายละเอียดงวดงานก่อสร้างที่เลือก ให้เลือกแล้ว คลิก **ดำเนินการต่อ** ระบบจะแสดงหน้าจอรายละเอียดงวดงานก่อสร้างเช่นเดียวกับการอนุมัติงวดงานก่อสร้างจากหน้าจอแสดงรายการอนุมัติงวดงานก่อสร้างในหน้าหลักที่ได้อธิบายก่อนหน้านี้

โปรแกรมบริหารจัดการอาคารบ้านจัดสรร

การรับงวดงานก่อสร้าง การทำคณนรายงวดงานก่อสร้าง อนุมัติรับเหมาก่อสร้าง รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

เลือกรายการเพื่อดูรายละเอียดหรืออนุมัติรายการส่งงวดงานก่อสร้างบ้านจัดสรร

โครงการ แสงสุข

เลือก	หมายเลขงวดก่อสร้าง	แปลงที่	แบบบ้าน	ผู้รับเหมา
<input checked="" type="radio"/>	001	1-2	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ
<input checked="" type="radio"/>	003	5-6	บ้านแฝด	นายสงฆราช ก่อสร้าง
<input checked="" type="radio"/>	004	7-8	บ้านแฝด	บริษัท มั่นคง การช่าง จำกัด
<input checked="" type="radio"/>	006	11-12	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ
<input checked="" type="radio"/>	007	13-14	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ
<input checked="" type="radio"/>	008	15-16	บ้านแฝด	นางปราณีต สะเมียด
<input checked="" type="radio"/>	010	19-20	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ
<input checked="" type="radio"/>	011	21-22	บ้านแฝด	บริษัท มั่นคง การช่าง จำกัด
<input checked="" type="radio"/>	012	23-24	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ
<input checked="" type="radio"/>	013	25-26	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ
<input checked="" type="radio"/>	014	27-28	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ

หน้าถัดไป 1

ดำเนินการต่อ

รูปที่ 6.27 หน้าจอแสดงรายการงานก่อสร้างบ้านจัดสรรที่ทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างแล้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง
การกำหนดรายการงานก่อสร้าง
สัญญารับเหมาก่อสร้าง
รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- **การก่อสร้าง**
- **บ้านจัดสรร**
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- มีผู้อยู่รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

ออกจากระบบ

รายการงวดงานก่อสร้างบ้านแฝด แปลงที่ 1-2 โครงการแสนสุข

ชื่อโครงการ	แสนสุข
เลขที่งานก่อสร้าง	001
เลขที่แปลง	1-2
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ชื่อผู้รับเหมา	นายวิระ รัชชาติ
มูลค่างานทั้งหมด (บาท)	1,111,000
วันเริ่มต้นก่อสร้าง	24 ก.ค. 54
วันสิ้นสุด	24 ก.พ. 54

เลือก	งวดที่	ยอดเบิก (%)	รายละเอียดงาน	วันที่ส่งงวดงาน	สถานะ
<input type="radio"/>	1	20	งานถมดิน ตอกเข็ม ตัดเข็ม ทำฐานรากจุดต่อท่อ คานคอดิน เสาเข็มสอง เติมน้ำระบบสุขาภิบาลชั้นล่าง เทพื้นชั้นล่าง ผึงถึงฝ้าปิด	7 ก.ย. 2553	อนุมัติการเบิกจ่าย
<input type="radio"/>	2	10	งานคานชั้นสอง เสาชั้นสอง วางแผ่นพื้นสำเร็จ เทคานกรัดกับคานา เทพื้นที่ผนังชั้นสอง	21 ก.ย. 2553	อนุมัติการเบิกจ่าย
<input type="radio"/>	3	10	งานโครงสร้างคาน ทาสีกันสนิมและทาสีผนังทับ 1 เที่ยววางแผ่นพื้นชั้นสองพร้อม มุงหลังคา ติดตั้งไม้เชิงชายปิดนาก	11 ต.ค. 2553	อนุมัติการเบิกจ่าย
<input checked="" type="radio"/>	4	10	งานติดตั้งกับ ก่ออิฐคันทัน เทเยันทันหลัง เติมน้ำระบบประปา สุขาภิบาล เทพื้นโคงรถ เทพื้นซีกล่าง	16 พ.ย. 2553	รออนุมัติ
<input type="radio"/>	5	10	งานฉาบปูน งานโครงสร้างภายใน ภายนอก ปูกระเบื้องพื้นวาง เติมน้ำ ไฟฝังยี่สิบ งานกรูไม้เหล็กรั่ว		กำลังดำเนินการ
<input type="radio"/>	6	10	งานปูกระเบื้องพื้น ปูกระเบื้อง งานโครงสร้างจั่วชาย ฐานและหลัง ทำจั่วรวมบ้าน ติดจั่วและประตู วางท่อระบายน้ำรอบบ้าน ปิดฝ้าประปารายนอก งานทาสีรองพื้น		กำลังดำเนินการ
<input type="radio"/>	7	10	ทาสีจริงทั้งภายนอกภายใน ติดตั้งบานประตูพร้อมอุปกรณ์ งานกระจกอลูมิเนียม		กำลังดำเนินการ
<input type="radio"/>	8	20	งานติดตั้งสุขภัณฑ์พร้อมอุปกรณ์ ติดตั้งฝ้าระงับน้ำ งานไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า ติดสายแรงเก็บเก็บวัสดุ งานทำความสะอาดทั้งหมด เก็บสี ติดป้ายเลขที่ ติดพรมดิน ปรับหน้าดิน ติดเบาะजूญและปิดล็อกส่งมอบโครงการสร้างจั่วชายชว		กำลังดำเนินการ

ดำเนินการต่อ

รูปที่ 6.28 หน้าจอแสดงรายการงวดงานก่อสร้างของงานก่อสร้างที่เลือก

• **สาธารณูปโภคส่วนกลาง**

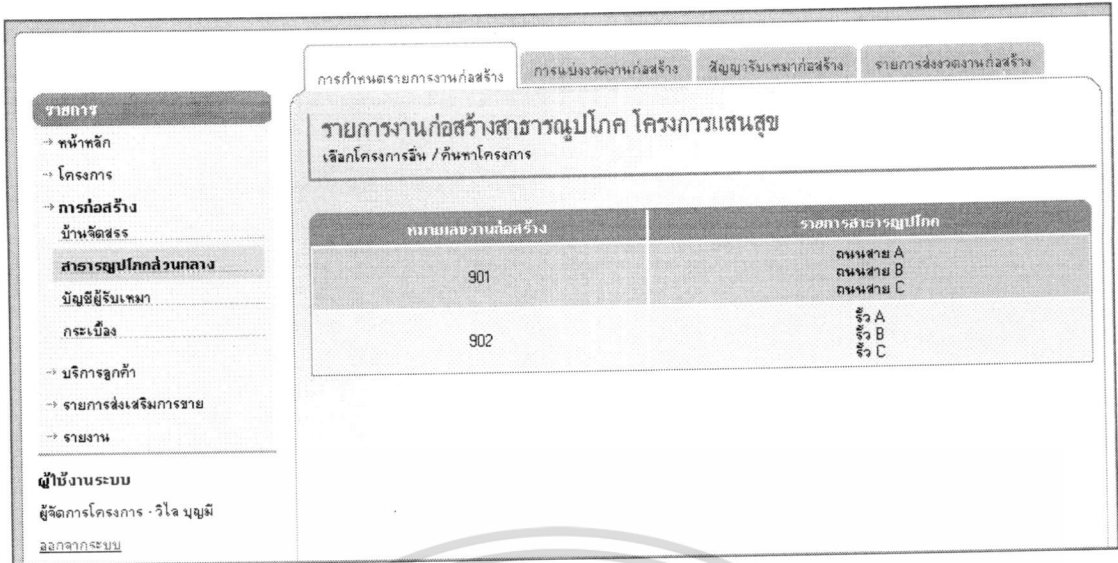
หน้าจอการก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการ จะแสดงโครงการที่ดำเนินงานอยู่ให้ผู้จัดการ โครงการเลือกเพื่อดำเนินการต่อ เช่นเดียวกับหน้าจอการก่อสร้างบ้านจัดสรรของโครงการ หลังจากเลือกโครงการและคลิก ดำเนินการต่อ ระบบจะแสดงหน้าจอเกี่ยวกับการก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการ ซึ่งแบ่งเป็น 4 ส่วน ได้แก่ การกำหนดรายการงานก่อสร้าง การแบ่งงวดงานก่อสร้าง สัญญารับเหมาก่อสร้าง และรายการส่งงวดงานก่อสร้าง โดยเมื่อคลิกเข้ามาจะอยู่ที่หน้าจอการกำหนดรายการงานก่อสร้าง

หน้าจอแต่ละส่วน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

– **การกำหนดรายการงานก่อสร้าง**

ผู้รับเหมาสามารถดูรายการงานก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการที่เลือกได้ดังรูปที่ 6.29 ซึ่งแสดงรายการงานก่อสร้างและรายการงานสาธารณูปโภคของ

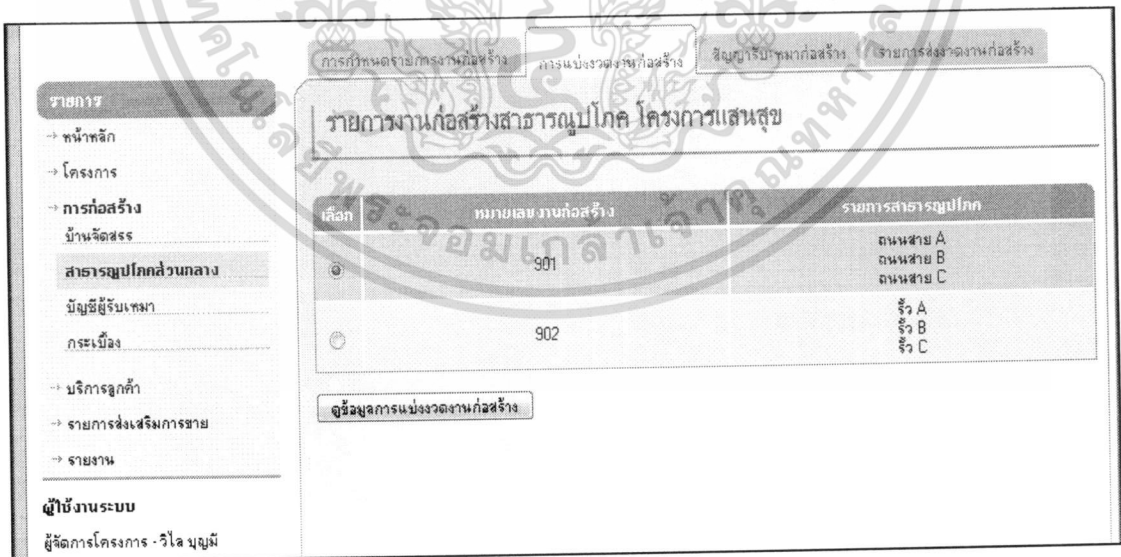
เอกสารงานก่อสร้างแต่ละงานไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.29 หน้าจอรายการงานก่อสร้างสาธารณูปโภค

— การแบ่งงวดงานก่อสร้าง

ในส่วนของการแบ่งงวดงานก่อสร้าง ผู้จัดการโครงการจะต้องเลือกรายการงานก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการที่ต้องการดูข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้าง ดังรูปที่ 6.30 และคลิก ดูข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้าง ระบบจะแสดงข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยงวดงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคที่เลือก ขอดเบิก และรายละเอียดงานก่อสร้างที่ผู้รับเหมาต้องส่งงานในการก่อสร้างแต่ละงวด ดังรูปที่ 6.31



รูปที่ 6.30 หน้าจอเลือกรายการสาธารณูปโภคของโครงการเพื่อดูข้อมูลการแบ่งงวดงานก่อสร้าง

— สัญญารับเหมาก่อสร้าง

ผู้จัดการโครงการสามารถดูข้อมูลสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างสาธารณูปโภค เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ของโครงการจากหน้ารายการสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างสาธารณูปโภค โดยมีรายละเอียดและหน้าจอต่าง ๆ ในลักษณะเดียวกับการดูข้อมูลสัญญารับเหมาก่อสร้างบ้านจัดสรร

การกำหนดรายการงานก่อสร้าง		การแบ่งงานก่อสร้าง		สัญญารับเหมาก่อสร้าง		รายการส่งงวดงานก่อสร้าง	
งวดงานก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงการแสนสุข							
หมายเลขงานก่อสร้าง	901						
รายการสาธารณูปโภค	ถนนสาย A ถนนสาย B ถนนสาย C						
งวดที่	ยอดเบิก (%)	รายละเอียดงาน					
1	50	วัดเขตแดนและปรับพื้นที่ ปรับหน้าดิน บดอัดถนน					
2	50	ตอกหลุม ทรมน้ำ เทคอนกรีต					

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล มณีพิ
อุบลจากะมล

รูปที่ 6.31 หน้าจอรายละเอียดงวดงานก่อสร้างของสาธารณูปโภคที่เลือก

– รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

ผู้จัดการโครงการสามารถดูรายละเอียด และอนุมัติงวดงานก่อสร้างสาธารณูปโภคได้ โดยมีรายละเอียดและหน้าจอต่าง ๆ ในลักษณะเดียวกับการดูรายละเอียดและอนุมัติงวดงานก่อสร้างบ้านจัดสรร

• บัญชีผู้รับเหมา

ผู้จัดการโครงการสามารถดูข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับเหมาจากหน้าจอบัญชีผู้รับเหมา ดังรูปที่ 6.32 โดยเลือกชื่อผู้รับเหมาแล้วคลิก **ดูข้อมูล** ระบบจะแสดงหน้าจอรายการส่งงวดงานก่อสร้าง รายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับเหมาจะแบ่งเป็น 3 ส่วน ได้แก่ รายการส่งงวดงานก่อสร้างของผู้รับเหมา รายการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง และข้อมูลผู้รับเหมา ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

– รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

หน้าจอรายการส่งงวดงานก่อสร้าง จะแสดงสถานะการส่งงวดงานก่อสร้างของผู้รับเหมาที่เลือก ดังรูปที่ 6.33 ผู้จัดการโครงการเลือกโครงการจากรายชื่อโครงการที่ผู้รับเหมา มีสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง และประเภทงานก่อสร้าง ซึ่งแบ่งเป็น **บ้านจัดสรร** และ **สาธารณูปโภค** แล้วคลิก **ดูข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลรายการก่อสร้างที่ผู้รับเหมารับผิดชอบในโครงการ และประเภทงานก่อสร้างที่เลือก ระบุถึงวันที่ส่งงานก่อสร้างแต่ละงวด และสถานะของงวดงานก่อสร้างที่ส่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โปรแกรมบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา**
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

รายการบัญชีผู้รับเหมา

ค้นหาบัญชีผู้รับเหมา

เลือก	ชื่อผู้รับเหมา	ที่อยู่	หมายเลขโทรศัพท์ (ส่งได้งาน)	หมายเลขโทรศัพท์ (มือถือ)
<input checked="" type="radio"/>	นายวิระ รัชชาติ	123 ต. สุขุมวิท ๓. แสงสุข อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี	038-123-456	089-999-9999
<input type="radio"/>	บริษัท มีนคง รับเหมาก่อสร้าง จำกัด	123 ต. สุขุมวิท ๓. แสงสุข อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี	038-123-456	089-999-7777
<input type="radio"/>	นายสมศักดิ์ ใจไทย	44/44 ต. สุขุมวิท ๓. แสงสุข อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี	038-123-458	089-999-9998
<input type="radio"/>	บริษัท การช่าง จำกัด	6 ต. สุขุมวิท ๓. แสงสุข อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี	038-123-406	089-999-7077

หน้า: ▼

รูปที่ 6.32 หน้าจอรายการบัญชีผู้รับเหมา

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา**
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

ออกจากระบบ

รายการส่งอาคารก่อสร้าง รายการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง บัญชีผู้รับเหมา

สถานะการส่งงวดงานก่อสร้าง - นายวิระ รัชชาติ

เลือกโครงการ แสงสุข
เลือกประเภทงานก่อสร้าง บ้านจัดสรร

ดูข้อมูล

รายการก่อสร้างบ้านจัดสรร โครงการแสงสุข

งาน	แปลง	แบบบ้าน	งวด 1	งวด 2	งวด 3	งวด 4	งวด 5	งวด 6	งวด 7	งวด 8
001	1-2	บ้านแฝด	01/09/53 อนุมัติ	21/09/53 อนุมัติ	11/10/53 อนุมัติ	16/11/53 อนุมัติ	19/12/53 อนุมัติ	31/05/54 อนุมัติ	21/06/54 อนุมัติ	02/07/54 อนุมัติ
003	5-6	บ้านแฝด	01/09/53 อนุมัติ	21/09/53 อนุมัติ	11/10/53 อนุมัติ	16/11/53 อนุมัติ	19/12/53 อนุมัติ	31/05/54 อนุมัติ	21/06/54 อนุมัติ	02/07/54 อนุมัติ
004	7-8	บ้านแฝด	17/08/53 อนุมัติ	16/09/53 อนุมัติ	11/10/53 อนุมัติ	01/03/54 อนุมัติ	03/05/54 อนุมัติ	17/07/54 อนุมัติ	27/08/54 อนุมัติ	09/09/54 อนุมัติ
006	11-12	บ้านแฝด	01/09/54 อนุมัติ	21/09/54 อนุมัติ	11/10/54 อนุมัติ	16/11/54 รออนุมัติ				
007	13-14	บ้านแฝด	01/12/54 รอดตรวจ							

รูปที่ 6.33 หน้าจอสถานะการส่งงวดงานก่อสร้างของผู้รับเหมา

– รายการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง

หน้าจอรายการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง แสดงข้อมูลการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้างของผู้รับเหมารายที่เลือก ในแต่ละ โครงการและประเภทงานก่อสร้าง ดังรูปที่ 6.34 ผู้จัดการโครงการจะเลือกโครงการและประเภทงาน เช่นเดียวกับการดูรายการส่งงวดงานก่อสร้างของผู้รับเหมา ระบบจะแสดงรายการงานก่อสร้างที่ผู้รับเหมารับผิดชอบในโครงการนั้น สำหรับเอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งมอบไว้สำหรับการเช็กงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นใด ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเภทงานที่เลือก และจำนวนเงินที่อนุมัติเบิกจ่ายแล้ว ส่วนที่ยังไม่ได้อนุมัติเบิกจ่ายจะเว้นว่าง

งาน	แปลง	แบบบ้าน	งวด 1	งวด 2	งวด 3	งวด 4	งวด 5	งวด 6	งวด 7	งวด 8
001	1-2	บ้านแฝด	222,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000
003	5-6	บ้านแฝด	222,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000
004	7-8	บ้านแฝด	222,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000
006	11-12	บ้านแฝด	222,000	111,000	111,000	111,000				
007	13-14	บ้านแฝด								

รูปที่ 6.34 หน้าจอรายการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง

– ข้อมูลผู้รับเหมา

หน้าจอข้อมูลผู้รับเหมา แสดงข้อมูลชื่อและข้อมูลสำหรับติดต่อผู้รับเหมา ดังรูปที่ 6.35 ผู้จัดการโครงการสามารถแก้ไขข้อมูลได้โดยคลิก *แก้ไขข้อมูล* ระบบจะแสดงหน้าจอสำหรับแก้ไขข้อมูลผู้รับเหมาดังรูปที่ 6.36 เมื่อผู้จัดการโครงการแก้ไขข้อมูลแล้ว ก็จะคลิก *บันทึกข้อมูล* ระบบจะบันทึกและแสดงหน้าจอข้อมูลผู้รับเหมาเป็นข้อมูลตามที่ได้ปรับปรุง หากคลิก *ยกเลิก* ระบบจะกลับสู่หน้าจอข้อมูลผู้รับเหมาที่แสดงก่อนหน้า

ชื่อผู้รับเหมา นายวิระ รัชชาติ
 ที่อยู่ 123 ถ. สุขุมวิท ต. แสนสุข อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี
 หมายเลขโทรศัพท์ (สำนักงาน) 038-123-456
 หมายเลขโทรศัพท์มือถือ 089-999-9999

รูปที่ 6.35 หน้าจอข้อมูลผู้รับเหมา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- กระเบื้อง

หน้าจอรายการกระเบื้อง แสดงรายการกระเบื้องพื้นและผนังที่มีให้ลูกค้าเลือก ดังรูปที่ 6.37 โดยจะเป็นรายการกระเบื้องที่ใช้ร่วมกันสำหรับทุกโครงการ

รายการส่งงวดงานก่อสร้าง รายการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง ข้อมูลผู้รับเหมา

ข้อมูลผู้รับเหมา - นายวิระ รักชาติ

ชื่อผู้รับเหมา นายวิระ รักชาติ

ที่อยู่ 123 ถ. สุขุมวิท ต. แสวนสุข อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี

หมายเลขโทรศัพท์ (สำนักงาน) 038-123-456

หมายเลขโทรศัพท์มือถือ 089-999-9999

บันทึกข้อมูล ยกเลิก

บริการลูกค้า
รายการส่งเสริมการขาย
รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี
ลูกจากระบบ

รูปที่ 6.36 หน้าจอแก้ไขข้อมูลผู้รับเหมา

รายการกระเบื้อง

รหัส	แบบกระเบื้อง
001	LILA L-550 สีชมพู
002	LILA L-110 สีฟ้า
003	LILA L-111 สีขาว
004	LILA สีสนิมชมพู สีชมพู
005	LILA L-550 สีชมพู

บริการลูกค้า
รายการส่งเสริมการขาย
รายงาน

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี
ลูกจากระบบ

รูปที่ 6.37 หน้าจอรายการกระเบื้อง

4. บริการลูกค้า

หน้าจอบริการลูกค้าสำหรับผู้จัดการโครงการ ประกอบไปด้วยรายการย่อย ได้แก่ การจองและการทำสัญญา แบบกระเบื้องพื้นและผนัง การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง แจ้งซ่อมใน ระยะประกัน และบัญชีลูกค้า ผู้จัดการโครงการจะใช้ระบบในการดูข้อมูลเท่านั้น รายละเอียดเกี่ยวกับหน้าจอและการเรียกดูข้อมูล จะอยู่ในหัวข้อการใช้งานหน้าจอบริการลูกค้าของพนักงาน ฝ่ายขาย เนื่องจากมีขั้นตอนการทำงานเช่นเดียวกับขั้นตอนส่วนหนึ่งของการใช้งานหน้าจอบริการ เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนสิทธิ์ในการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่บนสื่อออนไลน์ ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลูกค้าของพนักงานฝ่ายขาย

5. รายการส่งเสริมการขาย

หน้าจอรายการส่งเสริมการขายสำหรับผู้จัดการโครงการ จะใช้เรียกดูรายการส่งเสริมการขายในแต่ละโครงการ ซึ่งจะอธิบายอยู่ในหัวข้อการใช้งานหน้าจอรายการส่งเสริมการขายของเจ้าหน้าที่โครงการ เนื่องจากมีขั้นตอนการทำงานเช่นเดียวกับขั้นตอนส่วนหนึ่งของการใช้หน้าจอรายการส่งเสริมการขายของพนักงานฝ่ายขาย

6. รายงาน

หน้าจอรายงาน ประกอบไปด้วยรายการย่อยของรายงานประเภทต่าง ๆ ได้แก่ รายงานสรุปโครงการ รายงานรายรับโครงการ รายงานการเบิกจ่ายวงงานก่อสร้าง รายงานการขายโครงการ และรายงานการก่อสร้างโครงการ สำหรับรายงานแต่ละประเภท ส่วนบนของหน้าจอจะใช้เลือกโครงการที่ต้องการดู และเดือนที่ต้องการดูรายงานได้ โดยคลิกเลือกจากรายชื่อโครงการ และรายการช่วงเวลา ซึ่งจะระบุเป็นเดือน หรือช่วงเวลา **ล่าสุด** ซึ่งจะแสดงรายงานของเดือนล่าสุดจนถึงวันที่เรียกดูรายงาน เช่น วันที่ปัจจุบัน คือ 15 ก.พ. รายงานล่าสุดจะแสดงข้อมูลจากวันที่ 1 ก.พ. ถึง 15 ก.พ. เป็นต้น แล้วคลิก **ดูรายงาน** หากต้องการพิมพ์รายงาน ให้คลิกปุ่ม **พิมพ์รายงาน** ที่ท้ายหน้ารายงาน เพื่อสั่งพิมพ์รายงาน รายงานแต่ละประเภทมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

● รายงานสรุปโครงการ

รายงานสรุปโครงการ แสดงข้อมูลสรุปการขายและรายได้ของโครงการ และข้อมูลสรุปการก่อสร้างของโครงการและการเบิกจ่ายวงงานก่อสร้างของโครงการ โดยมีแผนภาพประกอบ ดังรูปที่ 6.38

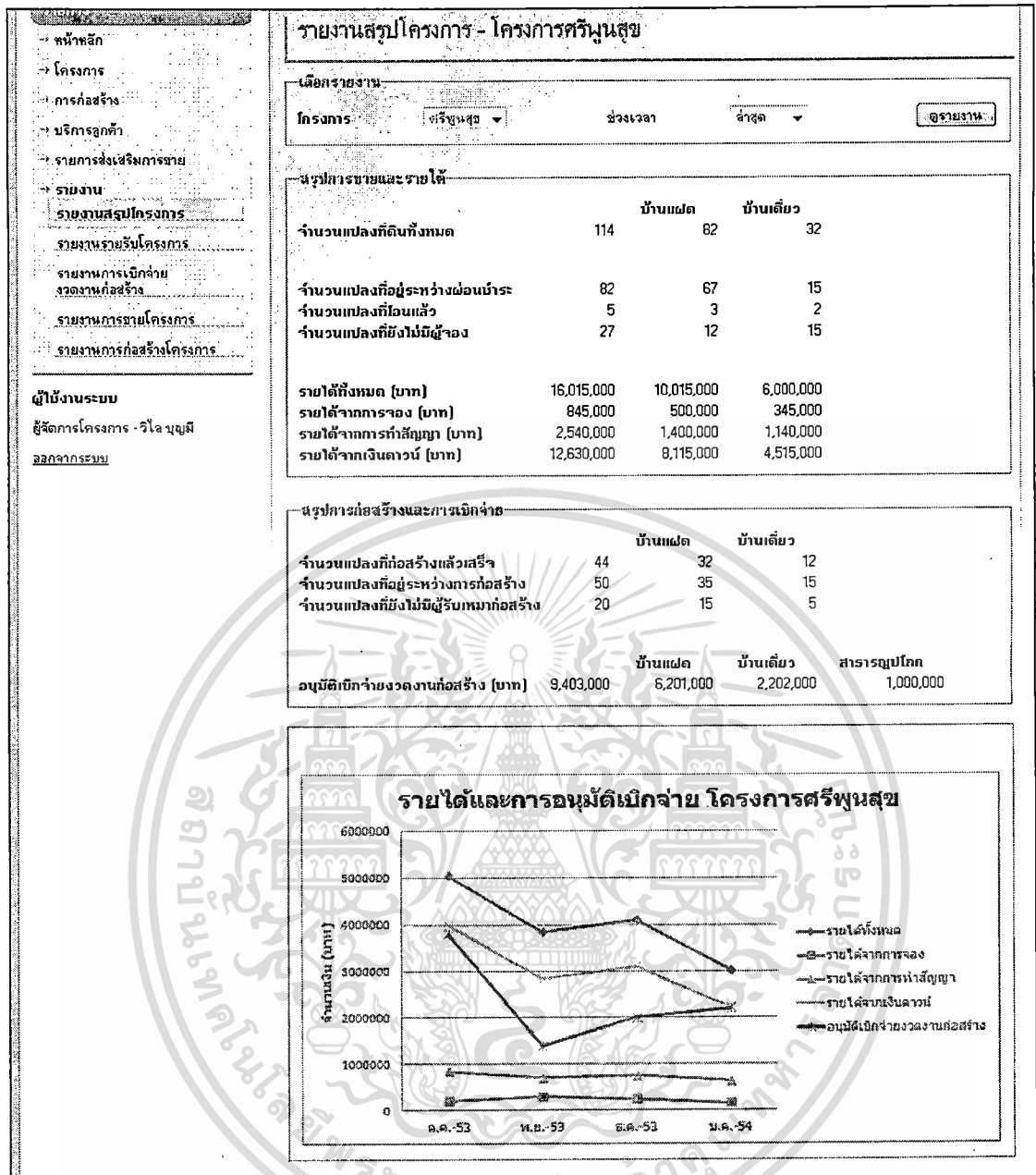
● รายงานรายรับโครงการ

รายงานรายรับโครงการ แบ่งเป็น 4 ส่วน ส่วนแรก จะแสดงข้อมูลรายรับโดยรวมของโครงการในช่วงเวลาที่เลือกดู ดังรูปที่ 6.39 หน้าถัดไปจะแสดงข้อมูลสรุปรายรับรายวันของโครงการ สำหรับช่วงเวลาที่เลือกดู ดังรูปที่ 6.40 ส่วนถัดไปจะแสดงรายงานสรุปรายรับรายวันจำแนกตามวิธีการชำระเงิน ดังรูปที่ 6.41 และหน้าสุดท้ายจะแสดงรายการรายรับที่ลูกค้าชำระในแต่ละวันของโครงการ ในช่วงเวลาที่เลือกดู ดังรูปที่ 6.42

● รายงานการเบิกจ่ายวงงานก่อสร้าง

รายงานการเบิกจ่ายวงงานก่อสร้าง แบ่งเป็น 3 ส่วน ส่วนแรกจะแสดงข้อมูลการเบิกจ่ายวงงานก่อสร้างของโครงการโดยรวมในช่วงเวลาที่เลือกดู ดังรูปที่ 6.43 ส่วนที่สองจะแสดงข้อมูลสรุปการเบิกจ่ายรายวันของโครงการ สำหรับช่วงเวลาที่เลือกดู ดังรูปที่ 6.44 และส่วนที่สามจะแสดงรายการเบิกจ่ายวงงานก่อสร้างในแต่ละวันของโครงการ ในช่วงเวลาที่เลือกดู ดังรูปที่ 6.45

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน
- รายงานสรุปโครงการ
- รายงานรายรับโครงการ**
- รายงานการเบิกจ่าย
- รายงานก่อสร้าง
- รายงานการก่อสร้างโครงการ

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

[ออกจากระบบ](#)

รายงานรายรับ - โครงการศรีนุสนธิ์

เลือกรายงาน

โครงการ ศรีนุสนธิ์ ช่วงเวลา ล่าสุด ดูรายงาน

รายงานรายรับโครงการศรีนุสนธิ์ เดือนกุมภาพันธ์ 2554*
 หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4
 *รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554


รายรับตั้งแต่เริ่มโครงการ ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2554

รายรับทั้งหมด	จำนวนรายการ	จำนวนเงิน
รายรับทั้งหมด	185	6,429,000
เงินจอง	34	340,000
เงินทำสัญญา	30	1,500,000
เงินค่านี	118	1,416,000
เงินชำระรับโอน	2	3,170,000
รายรับอื่น	1	3,000


รายรับเดือนกุมภาพันธ์ 2554

รายรับทั้งหมด	จำนวนรายการ	จำนวนเงิน
รายรับทั้งหมด	53	2,306,000
เงินจอง	12	60,000
เงินทำสัญญา	5	250,000
เงินค่านี	34	408,000
เงินชำระรับโอน	1	1,585,000
รายรับอื่น	1	3,000
เงินสด	9	48,000
โอน	44	2,258,000
เช็ค	0	0

สัดส่วนจำนวนเงินรายรับโครงการศรีนุสนธิ์เดือนกุมภาพันธ์ 2554



รายรับรายวันและรายรับสะสม โครงการศรีนุสนธิ์ เดือนกุมภาพันธ์ 2554



หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4

[พิมพ์รายงาน](#)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับรูปที่ 6.39 รายงานรายรับโครงการส่วนแรกให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โปรแกรมบริหารจัดการธุรกิจบ้านอิฐสรร

รายงาน

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน
 - รายงานสรุปโครงการ
 - รายงานรายรับโครงการ**
 - รายงานการเบิกจ่าย
 - งวดงานก่อสร้าง
 - รายงานการขายโครงการ
 - รายงานการก่อสร้างโครงการ

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล มณี

ออกจากระบบ

รายงานรายรับ - โครงการศรีนุสน

เลือกรายงาน

โครงการ: ศรีนุสน ช่วงเวลา: ลำดับ:

รายงานรายรับโครงการศรีนุสน เดือนกุมภาพันธ์ 2554*

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4

*รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

สรุปรายรับรายวันตามประเภทรายการ เดือนกุมภาพันธ์ 2554

วันที่	รายรับทั้งหมด	เงินจอง	เงินทำสัญญา	เงินดาวน์	เงินชำระรับโอน	รายรับอื่น
1 ก.พ. 2554	84,000	10,000	50,000	24,000	0	0
2 ก.พ. 2554	36,000	0	0	36,000	0	0
3 ก.พ. 2554	34,000	10,000	0	24,000	0	0
4 ก.พ. 2554	50,000	2,000	0	48,000	0	0
5 ก.พ. 2554	94,000	8,000	50,000	36,000	0	0
6 ก.พ. 2554	70,000	8,000	50,000	12,000	0	0
7 ก.พ. 2554	26,000	2,000	0	24,000	0	0
8 ก.พ. 2554	26,000	2,000	0	24,000	0	3,000
9 ก.พ. 2554	27,000	0	0	24,000	0	0
10 ก.พ. 2554	36,000	0	0	36,000	0	0
11 ก.พ. 2554	58,000	8,000	0	50,000	0	0
12 ก.พ. 2554	36,000	0	0	36,000	0	0
13 ก.พ. 2554	1,609,000	0	0	24,000	1,585,000	0
14 ก.พ. 2554	24,000	0	0	24,000	0	0
15 ก.พ. 2554	14,000	2,000	0	12,000	0	0
16 ก.พ. 2554	24,000	0	0	24,000	0	0
17 ก.พ. 2554	58,000	8,000	50,000	0	0	0
18 ก.พ. 2554	0	0	0	0	0	0

รายรับรายวันแยกตามประเภท โครงการศรีนุสน เดือนกุมภาพันธ์ 2554

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4

รูปที่ 6.40 รายงานรายรับโครงการส่วนที่สอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- **รายงาน**
- รายงานสรุปโครงการ
- รายงานรายรับโครงการ**
- รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง
- รายงานการขายโครงการ
- รายงานการก่อสร้างโครงการ

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

ออกจากระบบ

รายงานรายรับ - โครงการศรีบุญสุข

เลือกรายงาน

โครงการ ศรีบุญสุข ช่วงเวลา ล่าสุด ดูรายงาน

รายงานรายรับโครงการศรีบุญสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554*
 หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4
 *รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

สรุปรายรับรายวันตามวิธีการชำระเงิน เดือนกุมภาพันธ์ 2554

วันที่	รายรับทั้งหมด	เงินสด	โอน	เช็ค
1 ก.พ. 2554	84,000	60,000	24,000	0
2 ก.พ. 2554	36,000	0	36,000	0
3 ก.พ. 2554	34,000	10,000	24,000	0
4 ก.พ. 2554	50,000	2,000	48,000	0
5 ก.พ. 2554	94,000	58,000	36,000	0
6 ก.พ. 2554	70,000	58,000	12,000	0
7 ก.พ. 2554	26,000	2,000	24,000	0
8 ก.พ. 2554	26,000	2,000	24,000	0
9 ก.พ. 2554	27,000	3,000	24,000	0
10 ก.พ. 2554	36,000	0	36,000	0
11 ก.พ. 2554	58,000	58,000	0	0
12 ก.พ. 2554	36,000	0	36,000	0
13 ก.พ. 2554	1,609,000	0	1,609,000	0
14 ก.พ. 2554	24,000	0	24,000	0
15 ก.พ. 2554	14,000	2,000	12,000	0
16 ก.พ. 2554	24,000	0	24,000	0
17 ก.พ. 2554	58,000	58,000	0	0
18 ก.พ. 2554	0	0	0	0

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4

พิมพ์รายงาน

รูปที่ 6.41 รายงานรายรับโครงการส่วนที่สาม

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- **รายงาน**
- รายงานสรุปโครงการ
- รายงานรายรับโครงการ**
- รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง
- รายงานการขายโครงการ
- รายงานการก่อสร้างโครงการ

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

ออกจากระบบ

รายงานรายรับ - โครงการศรีบุญสุข

เลือกรายงาน

โครงการ ศรีบุญสุข ช่วงเวลา ล่าสุด ดูรายงาน

รายงานรายรับโครงการศรีบุญสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554*
 หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4
 *รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

รายการรายรับรายวัน เดือนกุมภาพันธ์ 2554

วันที่	แปลงที่	ชื่อลูกค้า	รายการ	จำนวนเงิน	วิธีการชำระเงิน	หมายเหตุ
1 ก.พ. 2554	20	นายสมหมาย ชินชอบ	เงินจอง (รับทำสัญญา)	8,000	เงินสด	
1 ก.พ. 2554	20	นายสมหมาย ชินชอบ	เงินทำสัญญา	50,000	เงินสด	
1 ก.พ. 2554	55	นางสาวสุขศรี มีสุข	เงินดาวน์	12,000	โอนเงิน	
1 ก.พ. 2554	36	นายสงขล สุข	เงินจอง (ส่วนแรก)	2,000	เงินสด	
1 ก.พ. 2554	24	นางมาลัย คงคา	เงินดาวน์	12,000	โอนเงิน	
2 ก.พ. 2554	26	นายประเสริฐ ตีระม	เงินดาวน์	12,000	โอนเงิน	
2 ก.พ. 2554	44	นางสาวเนติ สมสมัย	เงินดาวน์	12,000	โอนเงิน	
2 ก.พ. 2554	11	นายประชา ฤกษ์ดี	เงินดาวน์	12,000	โอนเงิน	
3 ก.พ. 2554	51	นายปรก นาคะ	เงินจอง(ส่วนแรก)	2,000	เงินสด	
3 ก.พ. 2554	14	นางสมพิศ ช้างพิลิก	เงินดาวน์	12,000	โอนเงิน	
3 ก.พ. 2554	22	นายเจริญ กิตติยาพร	เงินดาวน์	12,000	โอนเงิน	
3 ก.พ. 2554	38	นางพรรณมา สุวรรณ	เงินจอง(รับทำสัญญา)	8,000	เงินสด	
4 ก.พ. 2554	51	นายปรก นาคะ	เงินจอง (ส่วนแรก)	2,000	เงินสด	
4 ก.พ. 2554	14	นางสมพิศ ช้างพิลิก	เงินดาวน์	12,000	โอนเงิน	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้เฉพาะในโครงการนี้เท่านั้น ผู้ใช้ควรนำใบนี้ไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ควรกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน
 - รายงานสรุปโครงการ
 - รายงานรายรับโครงการ
 - รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง**
 - รายงานการขายโครงการ
 - รายงานการก่อสร้างโครงการ

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

ออกจากระบบ

รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง - โครงการศรีพนมสุข

เลือกรายงาน

โครงการ ศรีพนมสุข ช่วงเวลา ค่าชุด ▼ ดูรายงาน

รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้างโครงการศรีพนมสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554*

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3

*รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

การเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้างตั้งแต่เริ่มโครงการ ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2554

	จำนวนงวด	จำนวนเงินที่เบิกจ่าย	มูลค่างานก่อสร้างคงเหลือ
เบิกจ่ายทั้งหมด	37	7,963,000	33,592,000
บ้านจัดสรร	31	6,099,000	25,495,000
สาธารณูปโภคส่วนกลาง	6	1,864,000	8,097,000

สรุปการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง โครงการศรีพนมสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554

	จำนวนงวด	จำนวนเงินที่เบิกจ่าย	มูลค่างานก่อสร้างคงเหลือ
เบิกจ่ายทั้งหมด	9	1,973,410	33,592,000
บ้านจัดสรร	7	1,208,500	25,495,000
สาธารณูปโภคส่วนกลาง	2	764,910	8,097,000
จำแนกตามผู้รับเหมา			
นายวิระ รักภักดี	12	2,055,000	.
นางสมหมาย แก้วตั้ง	8	1,750,500	.
บ. แสงว การช่าง จำกัด	6	1,400,500	.
บ. มั่นคง จำกัด	5	893,000	.

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3

พิมพ์รายงาน

รูปที่ 6.43 รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้างส่วนแรก

● รายงานการก่อสร้างโครงการ

รายงานการขายโครงการแบ่งเป็น 3 ส่วน ส่วนแรกจะแสดงข้อมูลสรุปการก่อสร้างโครงการในช่วงเวลาที่เลือกดู โดยแสดงจำนวนบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และยังไม่มีการทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้าง ดังรูปที่ 6.49 ส่วนที่สองจะแสดงรายการการส่งงวดงานก่อสร้างบ้านจัดสรรทุกงานก่อสร้างในโครงการ โดยระบุชื่อผู้รับเหมา (ในกรณีที่มีผู้รับเหมารับผิดชอบแล้ว) วันที่ส่งงวดงานก่อสร้างแต่ละงวด และกำหนดส่งมอบงาน ดังรูปที่ 6.50 และส่วนสุดท้ายแสดงรายการส่งงวดงานก่อสร้างสาธารณูปโภคของโครงการ ในช่วงเวลาที่เลือกดู โดยมีรายละเอียดเช่นเดียวกับรายการส่งงวดงานก่อสร้างบ้านจัดสรร ดังรูปที่ 6.51

ในการคำนวณค่าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน
- รายงานสรุปโครงการ
- รายงานรายวันโครงการ
- รายงานการเบิกจ่ายวงดงงานก่อสร้าง**
- รายงานการขายโครงการ
- รายงานการก่อสร้างโครงการ

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

[ออกจากระบบ](#)

รายงานการเบิกจ่ายวงดงงานก่อสร้าง - โครงการศรีพูนสุข

เลือกรายงาน

โครงการ ศรีพูนสุข ช่วงเวลา ค่าสุด ดูรายงาน

รายงานการเบิกจ่ายวงดงงานก่อสร้างโครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554*

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3

*รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

สรุปภาพเบิกจ่ายวงดงงานก่อสร้างรายวัน โครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554

วันที่อนุมัติ	จำนวนวงดงงาน	จำนวนเงิน
1 ก.พ. 2554	0	0
2 ก.พ. 2554	2	288,000
3 ก.พ. 2554	1	126,500
4 ก.พ. 2554	0	0
5 ก.พ. 2554	0	0
6 ก.พ. 2554	0	0
7 ก.พ. 2554	0	0
8 ก.พ. 2554	1	144,000
9 ก.พ. 2554	1	519,600
10 ก.พ. 2554	0	0
11 ก.พ. 2554	1	245,310
12 ก.พ. 2554	1	144,000
13 ก.พ. 2554	0	0
14 ก.พ. 2554	0	0
15 ก.พ. 2554	0	0
16 ก.พ. 2554	0	0
17 ก.พ. 2554	0	0
18 ก.พ. 2554	2	506,000

รายงานการเบิกจ่ายรายวันและรายการเบิกจ่ายสะสม โครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3

พิมพ์รายงาน

รูปที่ 6.44 รายงานการเบิกจ่ายวงดงงานก่อสร้างส่วนที่สอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน
- รายงานสรุปโครงการ
- รายงานรายรับโครงการ
- รายงานการเบิกจ่าย**
- วงดงานก่อสร้าง**
- รายงานการขายโครงการ
- รายงานการก่อสร้างโครงการ

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

ลูกจากระบบ

รายงานการเบิกจ่ายวงดงานก่อสร้าง - โครงการศรีบุญสุข

เลือกรายงาน

โครงการ: ศรีบุญสุข ช่วงเวลา: ลำดับ: ▼ ดูรายงาน

รายงานการเบิกจ่ายวงดงานก่อสร้างโครงการศรีบุญสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554*

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3

*รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

รายละเอียดการเบิกจ่ายวงดงานก่อสร้าง โครงการศรีบุญสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554

วันที่อนุมัติ	แบบบ้าน/ ประเภทงาน	แปลงที่/ ชั้นงาน	มูลค่างาน ทั้งหมด	ผู้รับเหมา	งวด	จำนวนเงินที่เบิก	มูลค่าคงเหลือ
2 ก.พ. 2554	บ้านแฝด	1-2	1,529,000	นายวิระ จักชาติ	6	144,000	513,000
2 ก.พ. 2554	บ้านแฝด	9-10	1,497,000	นายวิระ จักชาติ	6	144,000	489,000
3 ก.พ. 2554	บ้านเดี่ยว	21	1,265,000	บ.แสวง การช่าง จำกัด	2	126,500	885,500
8 ก.พ. 2554	บ้านแฝด	7-8	1,497,000	นายวิระ จักชาติ	4	144,000	489,000
9 ก.พ. 2554	งานถนน	ถนนสาย A ถนนสาย B ถนนสาย C	1,039,200	นายภาณุ รัตนรัตน์	2	519,600	0
11 ก.พ. 2554	งานรั้ว	รั้วโปร่ง A รั้วทึบ B รั้วทึบ C	490,620	บ.แสวง การช่าง จำกัด	2	245,310	0
12 ก.พ. 2554	บ้านแฝด	9-10	1,529,000	นายวิระ จักชาติ	6	144,000	513,000
17 ก.พ. 2554	บ้านเดี่ยว	25	1,265,000	นางสมทรงภาย แฉ่ตั้ง	1	263,000	759,000
17 ก.พ. 2554	บ้านเดี่ยว	26	1,265,000	นางสมทรงภาย แฉ่ตั้ง	1	263,000	759,000

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3

พิมพ์รายงาน

รูปที่ 6.45 รายงานการเบิกจ่ายวงดงานก่อสร้างส่วนที่สาม

6.3.2 หน้าจอสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ

หลังจากลงชื่อเข้าใช้ระบบ เจ้าหน้าที่โครงการจะสามารถใช้หน้าจอการทำงานของระบบได้ดังต่อไปนี้

1. โครงการ

หลังจากลงชื่อเข้าใช้ระบบ ระบบจะแสดงหน้าจอโครงการ โดยแสดงรายการโครงการบ้านจัดสรรที่ดำเนินงานอยู่ ดังรูปที่ 6.52 ซึ่งเจ้าหน้าที่โครงการจะเลือกโครงการแล้วคลิกดำเนินการต่อ เพื่อดูหรือปรับปรุงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ระบบจะแสดงหน้าจอข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการแบ่งเป็น 4 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลโครงการ โชนและแปลงที่ดิน แบบบ้าน และสาธารณูปโภคส่วนกลาง ดังรูปที่ 6.53 และมีรายละเอียดต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

● ข้อมูลโครงการ

หน้าจอข้อมูลโครงการสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ จะแสดงรายละเอียดโครงการที่เลือกดู เจ้าหน้าที่โครงการสามารถแก้ไขข้อมูลของโครงการได้ โดยมีขั้นตอนและหน้าจอต่าง ๆ เช่นเดียวกับผู้จัดการโครงการ แต่เจ้าหน้าที่โครงการจะไม่สามารถเปลี่ยนสถานะของโครงการ หรือลบโครงการได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- **รายงาน**
- รายงานสรุปโครงการ
- รายงานรายรับโครงการ
- รายงานการเบิกจ่าย
- งวดงานก่อสร้าง
- รายงานการขายโครงการ**
- รายงานการก่อสร้างโครงการ

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

[ออกจากระบบ](#)

รายงานการขาย - โครงการศรีนุสนุช

เลือกรายงาน

โครงการ: ศรีนุสนุช ช่วงเวลา: ลำดับ: ▼ ดูรายงาน

รายงานการขายโครงการศรีนุสนุช เดือนกุมภาพันธ์ 2554*

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3

*รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

สรุปการขายบ้านจัดสรรโครงการศรีนุสนุชตั้งแต่เริ่มโครงการ ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2554

		โซน A	โซน B
จำนวนแปลงที่ดินทั้งหมด	114	82	32
จำนวนแปลงที่อยู่ระหว่างผ่อนชำระ	82	67	15
จำนวนแปลงที่โอนแล้ว	5	3	2
จำนวนแปลงที่จองแล้ว	5	3	2
จำนวนแปลงที่ยังว่าง	27	12	15

สัดส่วนสถานะของบ้านจัดสรรในโครงการศรีนุสนุช ตั้งแต่เริ่มโครงการ ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2554

โอนแล้ว
 อยู่ระหว่างผ่อนชำระ
 จองแล้ว
 ยังไม่จอง

สรุปการขายบ้านจัดสรรโครงการศรีนุสนุช เดือนกุมภาพันธ์ 2554

	ทั้งหมด	โซน A	โซน B
จอง	6	3	3
ทำสัญญา	6	2	4
โอน	1	1	0

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3

พิมพ์รายงาน

รูปที่ 6.46 รายงานการขายโครงการส่วนแรก

● โชนและแปลงที่ดิน

หน้าจอโชนและแปลงที่ดินจะแสดงรายละเอียดโชนและแปลงที่ดินของโครงการ เจ้าหน้าที่โครงการสามารถดูและแก้ไขข้อมูลโชนและแปลงที่ดินของโครงการจากหน้าจอโชนและแปลงที่ดินได้ โดยมีขั้นตอนและหน้าจอต่าง ๆ เช่นเดียวกับผู้จัดการโครงการ แต่เจ้าหน้าที่โครงการจะไม่สามารถเพิ่มโชนใหม่ได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โปรแกรมบริหารจัดการภารกิจบ้านจัดสรร

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน
 - รายงานสรุปโครงการ
 - รายงานรายรับโครงการ
 - รายงานการเบิกจ่ายงานก่อสร้าง
 - รายงานการขายโครงการ**
 - รายงานการก่อสร้างโครงการ

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

ลูกกลางระบบ

รายงานการขาย - โครงการศรีพูนสุข

เลือกรายงาน

โครงการ ศรีพูนสุข ช่วงเวลา คำสุด ดูรายงาน

รายงานการขายโครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554*
 หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3
 *รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

รายงานจองบ้านจัดสรรโครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554

วันที่จอง	แปลงที่	โซน	แบบบ้าน	ชื่อลูกค้า
2 ก.พ. 2554	7	A	บ้านแฝด	นายชม ลากดี
3 ก.พ. 2554	43	B	บ้านเดี่ยว	นางสาวสุธีรา ป่านวด
8 ก.พ. 2554	67	B	บ้านเดี่ยว	นายธี ธีเยวใส
9 ก.พ. 2554	22	A	บ้านแฝด	นางธิดา สมุทร
11 ก.พ. 2554	32	A	บ้านแฝด	นายศักดิ์ศรี สามวงศ์
12 ก.พ. 2554	90	B	บ้านเดี่ยว	นางสาวนิตา ศรีใส

รายการทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรรโครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554

วันที่ทำสัญญา	แปลงที่	โซน	แบบบ้าน	ชื่อลูกค้า
4 ก.พ. 2554	57	A	บ้านแฝด	นางจินตนา สุขภาพ
7 ก.พ. 2554	100	A	บ้านแฝด	นายเท็ดศักดิ์ ชูวงศ์
10 ก.พ. 2554	7	A	บ้านแฝด	นายวิเชียร แสงนดี
10 ก.พ. 2554	67	B	บ้านแฝด	นางธิดา สมุทร
14 ก.พ. 2554	22	A	บ้านเดี่ยว	นายพัยัพ ทองทศ
15 ก.พ. 2554	67	B	บ้านเดี่ยว	นายปลองใจ สมจิต

รายการโอนบ้านจัดสรรโครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554

วันที่โอน	แปลงที่	โซน	แบบบ้าน	ชื่อลูกค้า
1 ก.พ. 2554	22	A	บ้านแฝด	นายวัชร พอสม

รายการบ้านจัดสรรที่ยังไม่ได้ออกรายการโครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554

แปลงที่	โซน	แบบบ้าน
9	A	บ้านแฝด
23	B	บ้านเดี่ยว
26	B	บ้านเดี่ยว
38	A	บ้านแฝด
76	A	บ้านแฝด
112>	B	บ้านเดี่ยว

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3

พิมพ์รายงาน

รูปที่ 6.47 รายงานการขายโครงการส่วนที่สอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- รายงาน
- รายงานสรุปโครงการ
- รายงานรายวันโครงการ
- รายงานการเบิกจ่าย
- รายงานก่อสร้าง
- รายงานการขายโครงการ**
- รายงานการก่อสร้างโครงการ

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

ออกจากระบบ

รายงานการขาย - โครงการศรีพูนสุข

เลือกรายงาน

โครงการ ศรีพูนสุข ช่วงเวลา - จำนวน - ดูรายงาน

รายงานการขายโครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554*

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3

*รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

สถานะการขายบ้านจัดสรรโครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554

แปลงที่	ชื่อลูกค้า	จอง	ทำสัญญา	งวด												
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	โอน
1	นายปรก นาคะ	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2	นางสมพิศ ช้างเผือก	x	x	x	x	x	x									
3	นายเจริญ กิตติยาพร	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
4	นางพรรณมา สุวรรณ	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
5	นายพงษ์โพ โจรงาม	x	x	x	x	x										
6	นางพะเยา สมมิตร	x	x	x	x	x	x	x	x							
7	นายพินิจ กิจจะ	x	x	x												
8	นางสาวจิ่ง แซ่จั้ง	x														
9																
10	นายประพิต พงงาม	x	x	x	x	x	x	x								
11	นายสงขม สุข	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
12	นายสงขม สุข	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
13	นายพิชิต ขอบพล	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
14	นางสาวระกา ใจหาญ	x	x	x	x	x	x	x	x							
15	นายพงศ์ศักดิ์ ภาคภูมิ	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
16	นางสาวสมใจ วงศ์ดี	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
17	นายสมปอง สมชาติ	x	x	x	x	x										
18	นายชาติ อินทรม	x	x	x												
19	นางศิริพิภคร์ ทัพวยเลิศ	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
20	นายพิศ โสฬส	x														
21	นายอรรถ ธารวย	x	x	x	x	x	x	x								
22	นายจำรูญ ศรีชาติ	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
23																
24	นายเจตศักดิ์ ชูวงศ์	x	x	x	x	x										
25	นายสมพงษ์ ศรีรัมย์	x	x	x	x											
26																
27	นางวชิระ นงเมือง	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
28	นายไอลภัส คำเพ็ญ	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
29	นายวิเชียร แสนดี	x	x	x	x	x	x	x								
30	นายประวิทย์ ประพาฬ	x														
31	นางสาววดี ลุดมทรัพย์	x	x	x	x	x	x	x	x							
32	นายพชีพ ทองทศ	x	x													
33	นายพรต ศรีธारा	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				
34	นางอังกา สุขดี	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
35	นางชุตริ ศรีรุก	x	x	x	x	x										
36	นายปองใจ สมจิต	x	x	x	x	x	x	x	x							
37	นายสุจิต สดสม	x	x	x	x	x										
38																
39	นางจินตนา สุภาพ	x	x	x	x	x	x									
40	นายวิระ พงสม	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
41	นายวิระ พงสม	x	x													
42	นายปรก นาคะ	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		
43	นางสมพิศ ช้างเผือก	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
44	นายเจริญ กิตติยาพร	x	x	x	x	x										
45	นางพรรณมา สุวรรณ	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
46	นายพงษ์โพ โจรงาม	x	x	x	x	x	x	x								
47	นางพะเยา สมมิตร	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			
48	นายพินิจ กิจจะ	x	x	x	x	x	x	x	x							
49	นางสาวจิ่ง แซ่จั้ง	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			

รูปที่ 6.48 รายงานการขายโครงการส่วนที่สาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้เพื่อการศึกษาค้นคว้าเท่านั้น เมื่อนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายละเอียดโครงการ
- รายงาน
- รายงานสรุปโครงการ
- รายงานรายรับโครงการ
- รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง
- รายงานการขายโครงการ
- รายงานการก่อสร้างโครงการ

ผู้ใช้งานระบบ

ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี

ออกจากระบบ

รายงานการก่อสร้าง - โครงการศรีพูนสุข

เลือกรายงาน

โครงการ ศรีพูนสุข ช่วงเวลา ล่าสุด ดูรายงาน


รายงานการก่อสร้างโครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554*
 หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4
*รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

สรุปการก่อสร้างโครงการศรีพูนสุขตั้งแต่เริ่มโครงการ ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2554

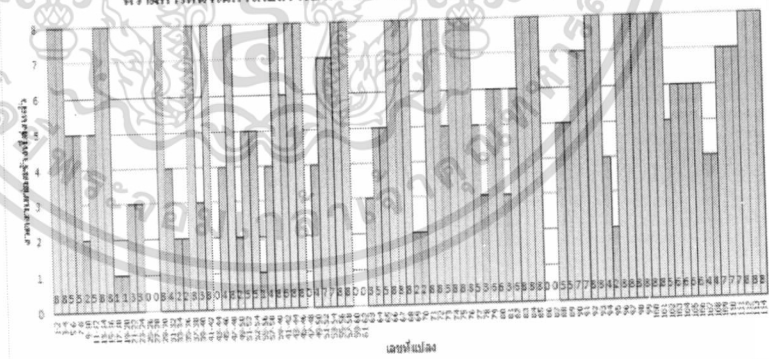
การก่อสร้างบ้านจัดสรร	ทั้งหมด	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว
จำนวนแปลงที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	44	32	12
จำนวนแปลงที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	50	35	15
จำนวนแปลงที่ยังไม่มีผู้รับเหมาก่อสร้าง	20	15	5

สถานะการก่อสร้างบ้านจัดสรร โครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554

จำนวนแปลงที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ จำนวนแปลงที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวนแปลงที่ยังไม่มีผู้รับเหมาก่อสร้าง



ความก้าวหน้าในการก่อสร้างบ้านจัดสรร โครงการศรีพูนสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554



การก่อสร้างสาธารณูปโภค	ทั้งหมด	งานท่อ	งานถนน	งานรั้ว
จำนวนชิ้นงานสาธารณูปโภคที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	5	2	2	1
จำนวนชิ้นงานสาธารณูปโภคที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	0	0	0	0

หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4

พิมพ์รายงาน

รูปที่ 6.49 รายงานการก่อสร้างโครงการส่วนแรก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- **รายงาน**
- รายงานสรุปโครงการ
- รายงานรายรับโครงการ
- รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง
- รายงานการขายโครงการ
- รายงานการก่อสร้างโครงการ**

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี
ออกจากระบบ

รายงานการก่อสร้าง - โครงการศรีพนมสุข

เลือกรายงาน

โครงการ ศรีพนมสุข ช่วงเวลา ล่าสุด ดูรายงาน

รายงานการก่อสร้างโครงการศรีพนมสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554*
หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4
*รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

วันที่ส่งงวดงานก่อสร้างบ้านจัดสรรโครงการศรีพนมสุขตั้งแต่เริ่มโครงการ ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2554

บ้านแปด

แปลงที่	ผู้รับเหมา	งวด								กำหนดส่งงาน
		1	2	3	4	5	6	7	8	
1-2	นายวิระ รัชชาติ	14 เม.ย.53	13 ส.ค.54	16 ก.ค.54	13 ม.ค.53	4 พ.ค.54	28 ก.พ.53	9 ก.ย.54	5 พ.ค.54	5 พ.ค.54
3-4	นายวิระ รัชชาติ	14 เม.ย.53	13 ส.ค.54	16 ก.ค.54	13 ม.ค.53	4 พ.ค.54	28 ก.พ.53	9 ก.ย.54	5 พ.ค.54	5 พ.ค.54
5-6	นายวิระ รัชชาติ	10 ก.พ.53	23 ก.ย.54	7 ธ.ค.54	4 ธ.ค.54	22 พ.ค.54				6 พ.ย.54
7-8	นายวิระ รัชชาติ	10 ก.พ.53	23 ก.ย.54	7 ธ.ค.54	4 ธ.ค.54	22 พ.ค.54				6 พ.ย.54
9-10	นายวิระ รัชชาติ	5 ต.ค.54	17 ต.ค.54							8 มี.ค.53
11-12	บ.ถาวร จำกัด	23 ธ.ค.54	29 ส.ค.54	18 พ.ย.54	20 ต.ค.54	20 ส.ค.54				22 ก.พ.53
13-14	บ.ถาวร จำกัด	31 ธ.ค.54	26 ก.พ.53	3 เม.ย.54	1 เม.ย.53	15 พ.ค.53	7 พ.ค.54	26 ก.ย.54	4 ก.ย.54	4 ก.ย.54

รูปที่ 6.50 รายงานการก่อสร้างโครงการส่วนที่สอง

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย
- **รายงาน**
- รายงานสรุปโครงการ
- รายงานรายรับโครงการ
- รายงานการเบิกจ่ายงวดงานก่อสร้าง
- รายงานการขายโครงการ
- รายงานการก่อสร้างโครงการ**

ผู้ใช้งานระบบ
ผู้จัดการโครงการ - วิไล บุญมี
ออกจากระบบ

รายงานการก่อสร้าง - โครงการศรีพนมสุข

เลือกรายงาน

โครงการ ศรีพนมสุข ช่วงเวลา ล่าสุด ดูรายงาน

รายงานการก่อสร้างโครงการศรีพนมสุข เดือนกุมภาพันธ์ 2554*
หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4
*รายงานตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ ถึง วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2554

วันที่ส่งงวดงานก่อสร้างอาคารพาณิชย์โครงการศรีพนมสุขตั้งแต่เริ่มโครงการ ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2554

งานก่อสร้าง

งานก่อสร้าง	ผู้รับเหมา	งวด								กำหนดส่งงาน
		1	2	3	4	5	6	7	8	
งานทอ	บ.มั่นคง การช่าง จำกัด	14 เม.ย.53	10 เม.ย.53	10 เม.ย.53	10 เม.ย.53	10 เม.ย.53	10 เม.ย.53	10 เม.ย.53	10 เม.ย.53	10 เม.ย.53

งานถนน

งานก่อสร้าง	ผู้รับเหมา	งวด		กำหนดส่งงาน
		1	2	
ถนนสาย A ถนนสาย B ถนนสาย C	บ.มั่นคง การช่าง จำกัด	14 เม.ย.53	14 เม.ย.53	14 เม.ย.53
ถนนสาย D ถนนสาย E ถนนสาย F	บ.มั่นคง การช่าง จำกัด	30 ต.ค.54	16 ต.ค.54	16 ต.ค.54

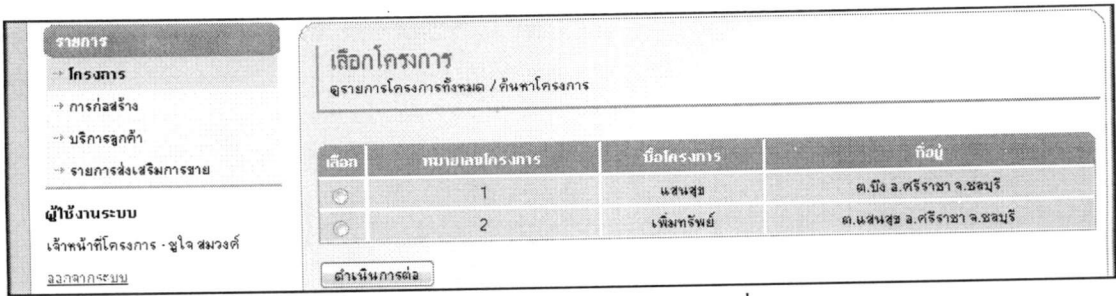
งานรั้ว

งานก่อสร้าง	ผู้รับเหมา	งวด		กำหนดส่งงาน
		1	2	
รั้ว A รั้ว B รั้ว C	บ.มั่นคง การช่าง จำกัด	14 เม.ย.53	14 เม.ย.53	14 เม.ย.53
รั้ว D รั้ว E รั้ว F	บ.มั่นคง การช่าง จำกัด	30 ต.ค.54	16 ต.ค.54	16 ต.ค.54

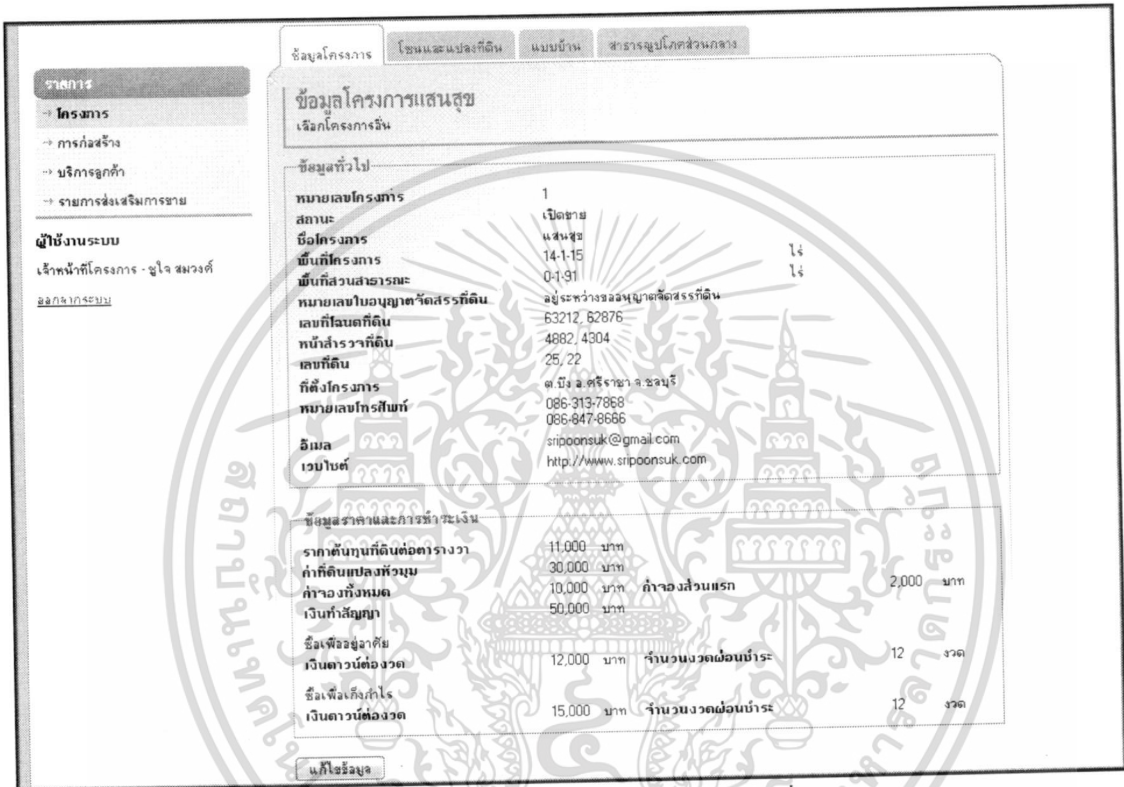
หน้า 1 หน้า 2 หน้า 3 หน้า 4

รูปที่ 6.51 รายงานการก่อสร้างโครงการส่วนที่สาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อผู้ใช้ได้เดินทางไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.52 หน้าจอโครงการสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ



รูปที่ 6.53 หน้าจอข้อมูลโครงการสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ

● **แบบบ้าน**

หน้าจอแบบบ้านแสดงรายการแบบบ้านของโครงการดังรูปที่ 6.54 เจ้าหน้าที่โครงการสามารถเพิ่มแบบบ้าน ลบแบบบ้าน รวมทั้งดูและแก้ไขข้อมูลแบบบ้านได้ โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

— **การเพิ่มแบบบ้าน**

จากหน้าจอรายการแบบบ้านของโครงการ คลิกปุ่ม **เพิ่มแบบบ้าน** ระบบจะแสดงแบบฟอร์มสำหรับกรอกรายละเอียดของแบบบ้าน เจ้าหน้าที่โครงการจะกรอกชื่อแบบบ้าน เลือกระดับของแบบบ้าน ซึ่งมี 3 ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ กรอกข้อมูลรายละเอียดต่าง ๆ ดังรูปที่ 6.55 แล้วคลิกปุ่ม **บันทึกข้อมูล** ระบบจะบันทึกและแสดงข้อมูลแบบบ้านที่เพิ่ม ดังรูปที่ 6.56 หากต้องการยกเลิกการเพิ่มแบบบ้าน คลิก **ยกเลิก** เพื่อกลับไปหน้ารายการเอกสารแนบ หากต้องการแก้ไขข้อมูลแบบบ้านที่เพิ่มแล้ว ให้คลิก **แก้ไข** เพื่อเข้าไปแก้ไขรายละเอียดของแบบบ้านที่เพิ่มแล้ว หากต้องการลบแบบบ้านที่เพิ่มแล้ว ให้คลิก **ลบ** เพื่อลบแบบบ้านที่เพิ่มแล้ว

แบบบ้าน

เลือก	ยี่ห้อบ้าน	ขนาด	ที่จอดรถ (คัน)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางวา)
<input type="radio"/>	บ้านแฝด	2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	2	150
<input type="radio"/>	บ้านเดี่ยว	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	2	190

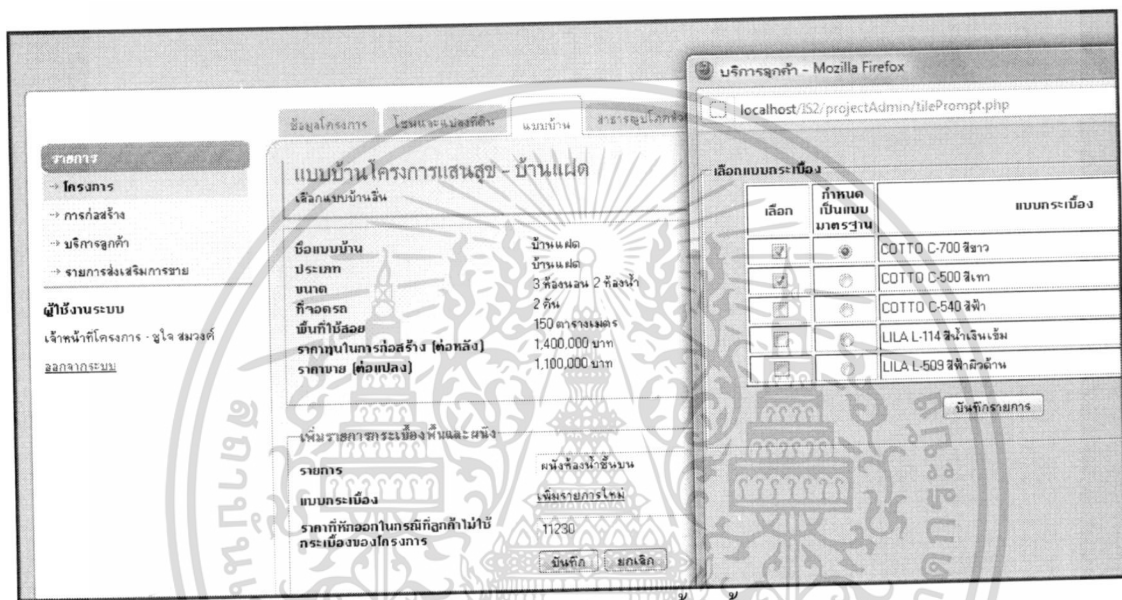
รูปที่ 6.54 หน้าจอแบบบ้านของโครงการสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ

รูปที่ 6.55 หน้าจอเพิ่มแบบบ้าน

รูปที่ 6.56 หน้าจอรายละเอียดแบบบ้านที่เพิ่มใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากหน้าจอข้อมูลแบบบ้านที่เพิ่มใหม่ จะยังไม่มีรายการกระเบื้องและผนังที่ลูกค้าสามารถเลือกได้ เจ้าหน้าที่โครงการสามารถเพิ่มรายการใหม่ได้โดยคลิก **เพิ่มรายการ** ระบบจะแสดงแบบฟอร์มสำหรับกรอกข้อมูลรายการที่จะเพิ่ม เจ้าหน้าที่จะเพิ่มรายการ และเพิ่มแบบกระเบื้อง โดยคลิก **เพิ่มรายการใหม่** ระบบจะแสดงหน้าจอย่อย เพื่อให้เลือกแบบกระเบื้องที่ต้องการ รวมทั้งกำหนดแบบกระเบื้องที่ต้องการ ให้เป็นแบบมาตรฐานของรายการนั้น ดังรูปที่ 6.57 หลังจากเลือกแบบกระเบื้องแล้ว ระบบจะแสดงข้อมูลรายการแบบกระเบื้อง ดังรูปที่ 6.58 เมื่อเพิ่มข้อมูลแล้วคลิกปุ่ม **บันทึก** เพื่อบันทึกข้อมูล หรือคลิกปุ่ม **ยกเลิก** หากต้องการยกเลิกการเพิ่มรายการ



รูปที่ 6.57 หน้าจอเพิ่มรายการกระเบื้องพื้นและผนัง



รูปที่ 6.58 หน้าจอแบบบ้านและรายการกระเบื้องพื้นและผนังที่เพิ่มใหม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

– การลบแบบบ้าน

จากหน้าจอรายการแบบบ้าน เจ้าหน้าที่โครงการเลือกโครงการที่ต้องการลบ และคลิกปุ่ม *ลบแบบบ้าน* ระบบจะลบแบบบ้านที่เลือก และแสดงรายการแบบบ้านอีกครั้ง

– การดูและแก้ไขข้อมูลแบบบ้าน

จากหน้าจอรายการแบบบ้านของโครงการ เจ้าหน้าที่โครงการเลือกแบบบ้านที่ต้องการ และคลิก *ดูข้อมูล* ระบบจะแสดงหน้าจอข้อมูลแบบบ้านดังรูปที่ 6.59

โปรแกรมบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร

ข้อมูลโครงการ | โอนและแปลงที่ดิน | **แบบบ้าน** | สารบัญโปรแกรม

รายการ

- **โครงการ**
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูใจ สมวงศ์

ผลกลางระบบ

แบบบ้านโครงการแสนสุข - บ้านแฝด

ชื่อแบบบ้าน บ้านแฝด

ประเภท บ้านแฝด

ขนาด 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

ที่จอดรถ 2 คัน

พื้นที่ใช้สอย 150 ตารางเมตร

ราคารวมในการก่อสร้าง (ต่อหลัง) 1,400,000 บาท

ราคาขาย (ต่อแปลง) 1,100,000 บาท

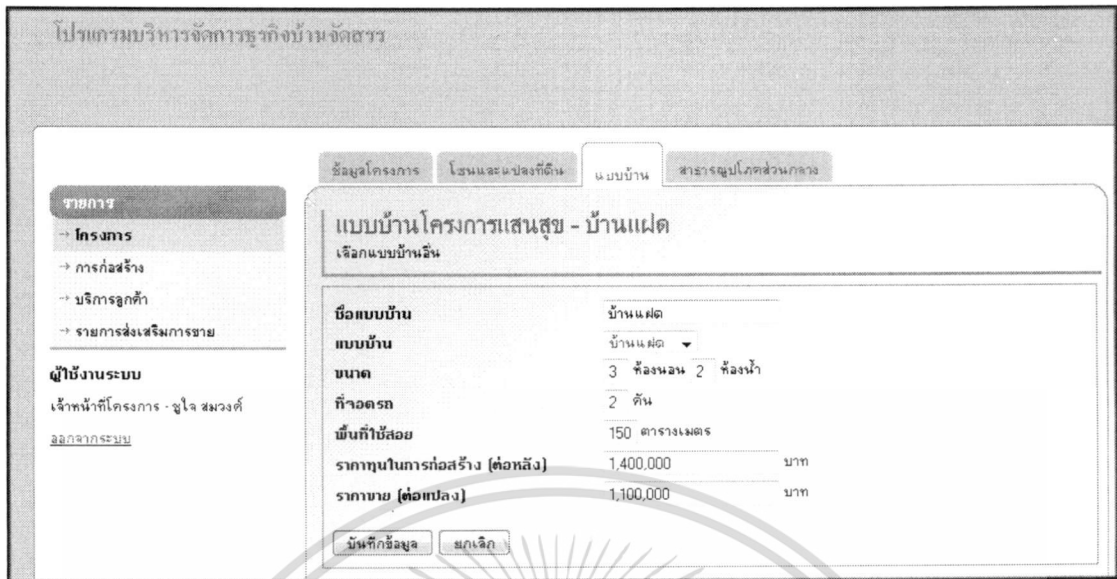
รายการกระเบื้องพื้นและผนังที่ลูกค้าสามารถเลือกได้

ลำดับ	รายการ	แบบกระเบื้อง	ราคาที่ใช้ก่อนในกรณีลูกค้าไม่ใช้กระเบื้องของโครงการ
1	ผนังห้องน้ำชั้นบน	LILA L-550 สีชมพู (แบบมาตรฐาน) LILA L-110 สีฟ้า LILA L-111 สีขาว LILA สีฉลิมะชมพู สีชมพู LILA L-550 สีชมพู	11230.00
2	พื้นห้องน้ำชั้นบน	LILA L-550 สีชมพู (แบบมาตรฐาน) LILA L-110 สีฟ้า LILA L-111 สีขาว LILA สีฉลิมะชมพู สีชมพู LILA L-550 สีชมพู	11230.00

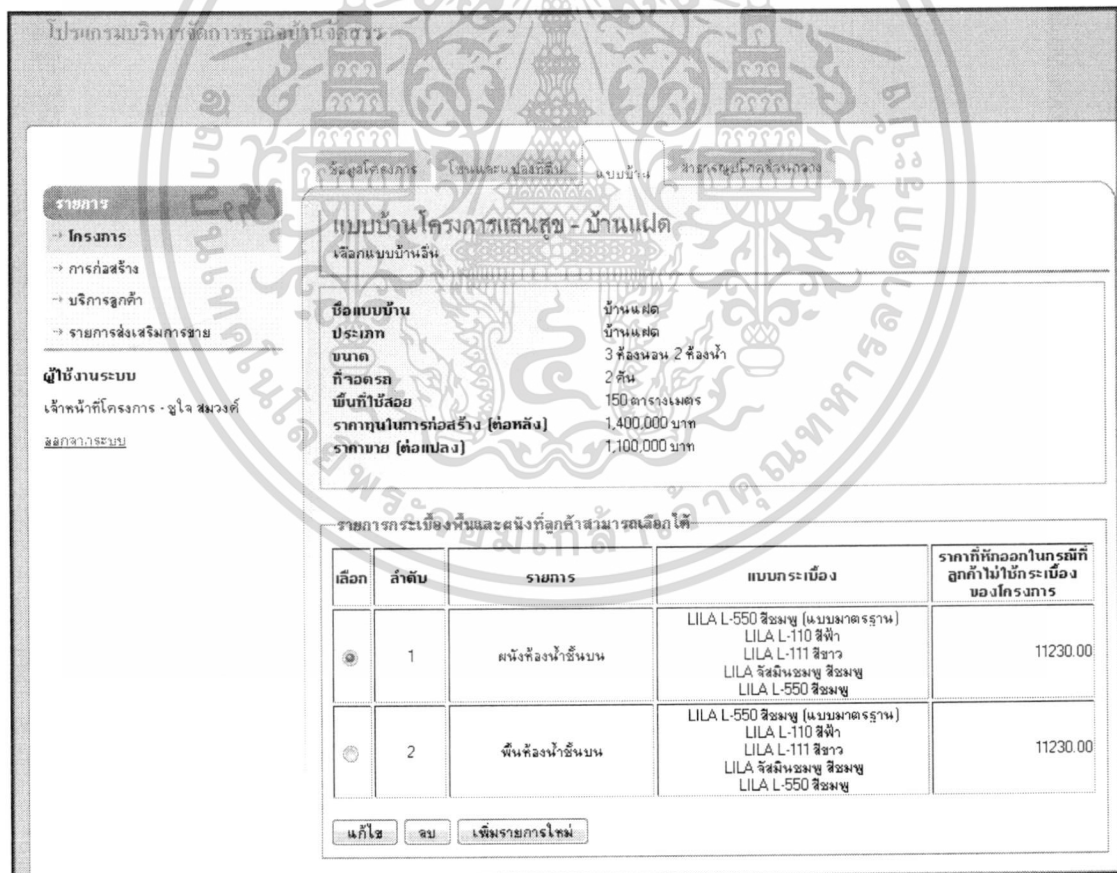
รูปที่ 6.59 หน้าจอข้อมูลแบบบ้าน

จากหน้าจอข้อมูลแบบบ้าน เจ้าหน้าที่โครงการสามารถแก้ไขข้อมูลทั่วไปของแบบบ้านได้โดยคลิกปุ่ม *แก้ไขข้อมูล* ในกรอบด้านบน ระบบจะแสดงแบบฟอร์มแก้ไขข้อมูลแบบบ้านดังรูปที่ 6.60 เมื่อแก้ไขข้อมูลแล้ว คลิกปุ่ม *บันทึกข้อมูล* ระบบจะบันทึกข้อมูลที่แก้ไข และแสดงรายละเอียดของแบบบ้านอีกครั้ง หรือคลิก *ยกเลิก* เพื่อยกเลิกการแก้ไข ระบบจะกลับไปหน้าจอข้อมูลแบบบ้านที่แสดงก่อนหน้านี้ หากต้องการแก้ไขรายการกระเบื้องพื้นและผนัง คลิกปุ่ม *แก้ไขข้อมูล* ในกรอบด้านล่าง ระบบจะแสดงหน้าจอให้เลือกรายการกระเบื้องพื้นและผนังที่ต้องการแก้ไข ดังรูปที่ 6.61

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.60 หน้าจอแก้ไขข้อมูลแบบบ้าน



รูปที่ 6.61 หน้าจอเลือกแก้ไขรายการกระเบื้องพื้นและผนัง

จากหน้าจอเลือกแก้ไขรายการกระเบื้องพื้นและผนัง เจ้าหน้าที่โครงการสามารถแก้ไขรายการกระเบื้องพื้นและผนังได้โดยเลือกรายการที่ต้องการ แล้วกดปุ่ม **แก้ไข** ระบบเอกสารนี้จะบันทึกการเปลี่ยนแปลงที่บันทึกการแก้ไขทันที เมื่อผู้ดูแลระบบเห็นข้อผิดพลาดเช่นนี้การดำเนินการแก้ไขทันที ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จะแสดงหน้าจอสำหรับแก้ไขข้อมูลดังรูปที่ 6.62 ซึ่งเจ้าหน้าที่โครงการสามารถแก้ไขชื่อรายการ ลบแบบกระเบื้อง กำหนดแบบกระเบื้องมาตรฐานใหม่ หรือเพิ่มแบบกระเบื้องได้ รวมทั้งแก้ไขราคาที่ยกออกกรณีที่ถูกค่าไม่ใช้กระเบื้องของทางโครงการได้ เมื่อแก้ไขข้อมูลแล้ว คลิกปุ่ม **บันทึก** ระบบจะบันทึกข้อมูลที่แก้ไข และแสดงรายละเอียดข้อมูลแบบบ้านและรายการแบบกระเบื้องที่แก้ไขแล้ว หรือคลิก **ยกเลิก** เพื่อยกเลิกการแก้ไข ระบบจะกลับไปหน้าจอรายละเอียดแบบบ้านที่แสดงก่อนหน้านี

ข้อมูลโครงการ โฉนดและแปลนที่ดิน แบบบ้าน สาธารณูปโภคส่วนกลาง

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

เจ้าหน้าที่โครงการ - อูโจ สมวงศ์

[ลอกจากระบบ](#)

แบบบ้านโครงการแสนสุข - บ้านแฝด

เลือกแบบบ้านอื่น

ชื่อแบบบ้าน	บ้านแฝด
ประเภท	บ้านแฝด
ขนาด	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
ที่จอดรถ	2 คัน
พื้นที่ใช้สอย	150 ตารางเมตร
ราคารวมในการก่อสร้าง (ต่อหลัง)	1,400,000 บาท
ราคาขาย (ต่อแปลง)	1,100,000 บาท

แก้ไขรายการกระเบื้องพื้นและผนัง

รายการ	ผนังห้องน้ำซีเมนต์
กระเบื้อง	<input type="checkbox"/> LILA L-550 สีชมพู (แบบมาตรฐาน)
	<input type="checkbox"/> LILA L-110 สีฟ้า
	<input type="checkbox"/> LILA L-111 สีขาว
	<input type="checkbox"/> LILA จีสมินชมพู สีชมพู
	<input type="checkbox"/> LILA L-550 สีชมพู
	<input type="checkbox"/> ลบ เพิ่มรายการใหม่ ให้เป็นแบบมาตรฐาน

ราคาที่หักออกในกรณีที่ถูกค่าไม่ใช้กระเบื้องของโครงการ 11230.00 บาท

รูปที่ 6.62 หน้าจอแก้ไขรายการแบบกระเบื้องพื้นและผนัง

นอกจากแก้ไขรายการ เจ้าหน้าที่โครงการสามารถลบรายการได้ โดยเลือกรายการที่ต้องการแล้วคลิกปุ่ม **ลบ** ระบบจะลบรายการที่เลือก แล้วแสดงหน้าจอรายละเอียดแบบบ้านและรายการแบบกระเบื้องพื้นและผนังอีกครั้ง หรือสามารถเพิ่มรายการใหม่ได้โดยคลิกปุ่ม **เพิ่มรายการใหม่** เพื่อเพิ่มรายการดังขั้นตอนที่ได้อธิบายในขั้นตอนการเพิ่มแบบบ้านใหม่

• สาธารณูปโภคส่วนกลาง

หน้าจอสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ จะแสดงรายการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของโครงการ ดังรูปที่ 6.63 จากหน้าจอนี้ เจ้าหน้าที่โครงการสามารถเพิ่ม ลบ รวมทั้งดูและแก้ไขข้อมูลสาธารณูปโภคของโครงการได้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลโครงการ
โซนและแปลงที่ดิน
แบบบ้าน
สาธารณูปโภคส่วนกลาง

รายการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการแสนสุข

เลือกโครงการอื่น

เพิ่มรายการ

เลือก	รายการ	ลักษณะ งาน	รายละเอียด
<input checked="" type="radio"/>	ถนนสาย A	ถนนคอนกรีต คสล. ทนยา 0.15 ม. พร้อมตะแกรงไวร์เมช	1,000 ตารางเมตร
<input type="radio"/>	ถนนสาย B	ถนนคอนกรีต คสล. ทนยา 0.15 ม. พร้อมตะแกรงไวร์เมช	1,000 ตารางเมตร
<input type="radio"/>	ถนนสาย C	ถนนคอนกรีต คสล. ทนยา 0.15 ม. พร้อมตะแกรงไวร์เมช	588 ตารางเมตร
<input type="radio"/>	แนวรั้วโปร่ง A	แนวรั้วโปร่ง	78 เมตร
<input type="radio"/>	แนวรั้วทึบ B	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	100 เมตร
<input type="radio"/>	แนวรั้วทึบ B	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	100 เมตร
<input type="radio"/>	แนวรั้วทึบ C	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	138.68 เมตร
<input type="radio"/>	แนวรั้วทึบ D	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	125 เมตร
<input type="radio"/>	แนวรั้วทึบ E	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	87 เมตร
<input type="radio"/>	แนวรั้วทึบ F	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	118 เมตร
<input type="radio"/>	แนวรั้วทึบ G	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	51 เมตร
<input type="radio"/>	แนวรั้วทึบ H	แนวรั้วทึบ คาน คสล.	110 เมตร
<input type="radio"/>	ท่อระบายน้ำ 0.60 ม.	งานวางท่อระบายน้ำ	คมล. 381 ท่อน คสล. 72 ท่อน
<input type="radio"/>	ท่อระบายน้ำ 0.80 ม.	งานวางท่อระบายน้ำ	คมล. 118 ท่อน คสล. 7 ท่อน
<input type="radio"/>	ช่องพักน้ำ ขนาด 0.60 ม.	งานบ่อพัก	ช่องทางตรง 103 บ่อ ช่องทางฉาก 2 บ่อ สามทาง 8 บ่อ
<input type="radio"/>	ช่องพักน้ำ ขนาด 0.80 ม.	งานบ่อพัก	ช่องทางตรง 4 บ่อ สามทาง 6 บ่อ
<input type="radio"/>	ต่อปากบ่อพักไว้ขนาด 0.60 ม. และขนาด 0.80 ม.	งานต่อปากบ่อพัก	125 บ่อ

ดู/แก้ไขข้อมูล
ลบรายการ

รูปที่ 6.63 หน้าจอรายการสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ

การเพิ่มรายการสาธารณูปโภค

จากหน้าจอรายการสาธารณูปโภค คลิกปุ่ม **เพิ่มรายการ** ระบบจะแสดงหน้าจอสำหรับกรอกข้อมูลรายการสาธารณูปโภค ดังรูปที่ 6.64 เจ้าหน้าที่โครงการกรอกรายการเลือกประเภทของรายการ ซึ่งมี 4 ประเภท ได้แก่ งานถนน งานท่อระบายน้ำ งานรั้ว และอื่น ๆ เลือกลักษณะงาน หากยังไม่มี ให้คลิก **เพิ่มลักษณะงานใหม่** ระบบจะให้กรอกลักษณะงานใหม่ ดังรูปที่ 6.65 และบันทึกข้อมูล ลักษณะงานใหม่จะแสดงในช่องลักษณะงาน จากนั้นจึงกรอกข้อมูลอื่นให้ครบ ดังรูปที่ 6.66 และคลิก **บันทึกข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลรายการสาธารณูปโภคที่บันทึก ดังรูปที่ 6.67 หรือคลิก **ยกเลิก** เพื่อยกเลิกการเพิ่มรายการ

การลบรายการสาธารณูปโภค

จากหน้าจอรายการสาธารณูปโภค เจ้าหน้าที่โครงการเลือกรายการที่ต้องการลบ แล้วคลิก **ลบรายการ** ระบบจะลบรายการสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เลือก

การดูและแก้ไขข้อมูลสาธารณูปโภค

จากหน้าจอรายการสาธารณูปโภค เจ้าหน้าที่โครงการเลือกรายการที่ต้องการดูหรือแก้ไขข้อมูล แล้วคลิก **ดู/แก้ไขข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลของรายการที่เลือก เช่นเดียวกับรูปที่ 6.67 หากต้องการแก้ไขข้อมูล ให้คลิกปุ่ม **แก้ไขข้อมูล** ระบบจะแสดงหน้าจอให้

เอกสารนี้เป็นเอกสารทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทฯ เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต

ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แก้ไขข้อมูล ดังรูปที่ 6.68 เมื่อแก้ไขข้อมูลแล้ว คลิก **บันทึกข้อมูล** ระบบจะบันทึกและแสดงรายละเอียดข้อมูลตามที่แก้ไข หรือคลิก **ยกเลิก** เพื่อยกเลิกการแก้ไข และกลับไปหน้ารายละเอียดข้อมูลสาธารณูปโภคก่อนหน้า

รูปที่ 6.64 หน้าจอเพิ่มข้อมูลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

รูปที่ 6.65 หน้าจอเพิ่มลักษณะงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง

เอกสารนี้รูปที่ 6.66 หน้าจอเพิ่มข้อมูลสาธารณูปโภคส่วนกลาง หลังจากที่เพิ่มลักษณะงานใหม่แล้ว เอกสารนี้เพื่อใช้ในการศึกษาเท่านั้น ไม่นับญาติให้นำไปเผยแพร่ขึ้นด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ข้อมูลสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการแสนสุข	
รายการ	ถนนสาย A
ประเภท	งานถนน
ลักษณะงาน	ถนนคอนกรีต คสล. ทนฯ 0.20 ม.
รายละเอียด	1,000 ตารางเมตร
ราคาค่าจ้างเหมาก่อสร้าง	300,000 บาท

รูปที่ 6.67 หน้าจอข้อมูลสาธารณูปโภคหลังจากเพิ่มข้อมูล

ข้อมูลสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการแสนสุข	
รายการ	ถนนสาย A
ประเภท	งานถนน
ลักษณะงาน	ถนนคอนกรีต คสล. ทนฯ 0.20 ม.
รายละเอียด	1,000 ตารางเมตร
ราคาค่าจ้างเหมาก่อสร้าง	300,000 บาท

รูปที่ 6.68 หน้าจอแก้ไขข้อมูลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

2. การก่อสร้าง

หน้าจอการก่อสร้างจะแบ่งเป็น รายการย่อย ได้แก่ บ้านจัดสรร สาธารณูปโภค ส่วนกลาง บัญชีผู้รับเหมา และกระเบื้อง ซึ่งมียรายละเอียดดังต่อไปนี้

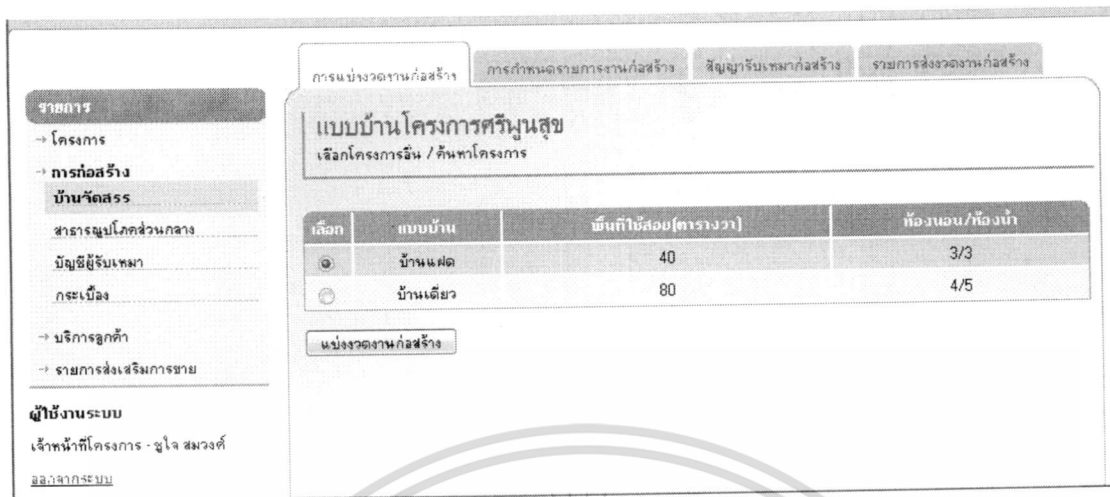
• บ้านจัดสรร

หน้าจอการก่อสร้างบ้านจัดสรรของเจ้าหน้าที่โครงการ จะแสดงรายการโครงการที่ดำเนินงานอยู่ให้เลือกรายการต่าง ๆ ต่อไป เช่นเดียวกับหน้าจอการก่อสร้างบ้านจัดสรรของผู้จัดการโครงการ และเมื่อเลือกรายการที่ต้องการแล้ว ระบบจะแสดงหน้าจอการแบ่งงวดงานก่อสร้าง และให้เลือกแบบบ้านเพื่อดำเนินการต่อ ดังรูปที่ 6.69 รวมทั้งสามารถเลือกหน้าจอกำหนดรายการงานก่อสร้าง สัญญาผู้รับเหมาก่อสร้าง และรายการส่งงวดงานก่อสร้าง ซึ่งแต่ละหน้าจอก็มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

– การแบ่งงวดงานก่อสร้าง

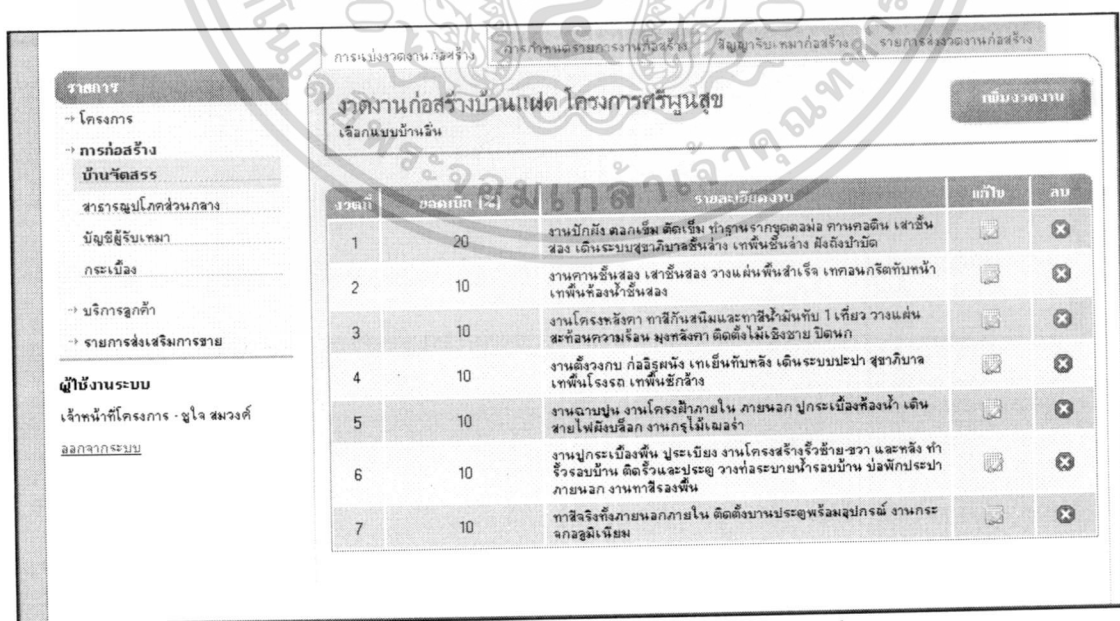
ในการแบ่งงวดงานก่อสร้าง หลังจากเลือกแบบบ้านและคลิก **แบ่งงวดงานก่อสร้าง** แล้ว ระบบจะแสดงหน้าจอรายการงวดงานก่อสร้างของแบบบ้านที่เลือก ดังรูปที่ 6.70 จากการคำนวณว่ากรรมใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หน้าจอนี้ เจ้าหน้าที่โครงการสามารถเพิ่มงวดงานใหม่ รวมทั้ง ลบหรือแก้ไขงวดงานเดิมได้



รูปที่ 6.69 หน้าจอเลือกแบบบ้านเพื่อแบ่งงวดงานก่อสร้าง

การเพิ่มงวดงานใหม่ สามารถทำได้โดยคลิกปุ่ม **เพิ่มงวดงาน** ระบบจะแสดงแบบฟอร์มสำหรับเพิ่มงวดงานใหม่ ให้เจ้าหน้าที่โครงการกรอกข้อมูล ข้อมูลที่ต้องกรอก ได้แก่ ยอดเบิก เป็นเปอร์เซ็นต์ของมูลค่างานทั้งหมดซึ่งรวมทั้งหมดทุกงวดต้องไม่เกิน 100% และรายละเอียดของงานในงวดนั้น ดังรูปที่ 6.71 หลังจากกรอกข้อมูลแล้ว คลิก **บันทึก** ระบบจะแสดงหน้าจอรายการงวดงานก่อสร้างอีกครั้ง หรือคลิก **ยกเลิก** หากต้องการยกเลิกการเพิ่มงวดงานก่อสร้าง



รูปที่ 6.70 หน้าจอรายการงวดงานก่อสร้างสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การงบประมาณก่อสร้าง
การกำหนดรายการงานก่อสร้าง
ข้อมูลรับเหมาก่อสร้าง
รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- ภาระเมือง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูใจ สมวงศ์

ออกจากระบบ

งวดงานก่อสร้างบ้านแฝด โครงการศรีมนุช

งวดที่	ยอดเบิก (%)	รายละเอียดงาน	แก้ไข	ลบ
1	20	งานปักผัง ตอกเข็ม ตัดเข็ม ทำฐานรากชุดค่อผล ศาลาคอนกรีต เสาเข็ม ส่อง เดินระบบสุขาภิบาลชิ้นล่าง เทพื้นชั้นล่าง ผึงถึงป้ายัด		
2	10	งานคานชั้นสอง เสาชั้นสอง วางแผ่นพื้นสำเร็จ เทคอนกรีตทับหน้า เทพื้นห้องนำชั้นสอง		
3	10	งานโครงสร้าง ท่อแก๊สและท่อน้ำฝังใน 1 ใ้ถี่ยว วางแผ่น สะพานคววมจริง มุงหลังคา ตัดตั้งไม้เชิงชาย ปิดผนึก		
4	10	งานติดตั้งบ่อ ก่ออิฐผนัง เสาเอ็นทับหลัง เดินระบบประปา สุขาภิบาล เทพื้นโรงรถ เทพื้นอีกข้าง		
5	10	งานฉาบปูน งานโครงฝ้าภายใน ภายนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เดิน สายไฟฝังผนัง งานกรุไม้เฌอร่า		
6	10	งานปูกระเบื้องพื้น ประตูบานประตูรั้วชาย-ขวา และหลัง ทำ รั้วรอบบ้าน ตัดรั้วและประตู วางท่อระบายน้ำรอบบ้าน ปิดฝักประปา ภายในนอก งานทาสีรองพื้น		
7	10	ทาสีรั้วทั้งภายนอกภายใน ติดตั้งบานประตูพร้อมอุปกรณ์ งานกระ กรอลูมิเนียม		

งวดที่

ยอดเบิก (%)

รายละเอียดงาน

งานติดตั้งสุขภัณฑ์พร้อมอุปกรณ์ ติดตั้งถังสำรองน้ำ งาน ไฟฟ้า อุปกรณ์ ไฟฟ้า ตั้งสายเมน เก็บเงิน คมวีสดู งาน ทาสี ความสะอาดทั้งหมด เก็บเงิน ปิดป้ายเลขที่ ติดหมอนเหล็ก ปรับ ผนังดิน ติดเบรกรรมแดง ปิดฉนวนกันความร้อนโครงสร้าง รั้วชาย-ขวา

บันทึก

รูปที่ 6.71 หน้าจอเพิ่มงวดงานก่อสร้าง

ในกรณีที่ต้องการแก้ไขงวดงานงานก่อสร้างเดิม คลิกที่ไอคอนในคอลัมน์ **แก้ไข** สำหรับงวดงานก่อสร้างนั้น ระบบจะแสดงแบบฟอร์มสำหรับแก้ไขงวดงานก่อสร้างงวดนั้น ด้านล่างของรายการ ดังรูปที่ 6.72 ซึ่งเป็นตัวอย่างการแก้ไขงวดงานก่อสร้างงวดที่ 3 หลังจากแก้ไข ข้อมูลแล้ว สามารถคลิก **บันทึก** หรือ **ยกเลิก** เพื่อบันทึกข้อมูลใหม่ หรือยกเลิกการบันทึกข้อมูลได้ เช่นเดียวกับขั้นตอนในการเพิ่มงวดงานใหม่

ในการลบงวดงานก่อสร้าง ให้คลิกไอคอนในคอลัมน์ **ลบ** สำหรับงวดงานก่อสร้างที่ต้องการลบ ระบบจะลบงวดงานก่อสร้างที่เลือก และปรับปรุงรายการงวดงานก่อสร้างของแบบบ้านนั้น

– การกำหนดรายการงานก่อสร้าง

หน้าจอกำหนดรายการงานก่อสร้าง จะแสดงรายการแบบบ้านให้เลือก ดังรูปที่ 6.73 เมื่อเลือกแล้ว คลิกปุ่ม **กำหนดรายการก่อสร้าง** เพื่อกำหนดรายการงานก่อสร้างบ้านจัดสรรของโครงการ จากหน้าจอรายการงานก่อสร้าง เจ้าหน้าที่โครงการสามารถเพิ่มรายการใหม่ และแก้ไขหรือลบรายการเดิมได้

ในการเพิ่มงานก่อสร้าง เจ้าหน้าที่โครงการจะคลิก **เพิ่มรายการ** ระบบจะแสดงแบบฟอร์มให้ระบุเลขที่แปลงที่ดินในงานนั้น ดังรูปที่ 6.74 เมื่อกรอกหมายเลขแปลงที่ดินแล้วคลิก **บันทึก** เพื่อบันทึกข้อมูล หรือคลิก **ยกเลิก** เพื่อยกเลิกการเพิ่มรายการ ส่วนการแก้ไขและลบรายการงานก่อสร้างจะมีขั้นตอนการทำงานลักษณะเดียวกับการแก้ไขและลบงวดงานก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง การกำหนดรายการงานก่อสร้าง สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

งวดงานก่อสร้างบ้านแฝด โครงการศรีนุสนุข

งวดที่	ยอดเบิก (%)	รายละเอียดงาน	แก้ไข	ลบ
1	20	งานปักผัง ตอกเข็ม ตัดเข็ม ทำฐานรากจุดต่อผนัง ตานคอกดิน เสาเข็มสอง เติ่นระบบสุขาภิบาลชั้นล่าง เทพื้นชั้นล่าง ผังรั้วบ้าน	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	10	งานคานชั้นสอง เสาเข็มสอง วางแผ่นพื้นสำเร็จ เทคอนกรีตทับพื้น เทพื้นห้องน้ำชั้นสอง	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	10	งานโครงสร้างคา ทาสีกันสนิมและทาสีผนังทับ 1 เทียว วางแผ่นสะท้อนความร้อน มุงหลังคา ติดตั้งไม้เชิงชาย ปิดผนึก	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	10	งานติดตั้ง ก่ออิฐผนัง เทเอ็นทับหลัง เติ่นระบบประปา สุขาภิบาล เทพื้นโรงรถ เทพื้นซีกข้าง	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	10	งานฉาบปูน งานโครงฝ้าภายใน ภายนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เติ่นสายไฟฝังบิลิก งานกรุไม้เนื้ออ่อน	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	10	งานปูกระเบื้องพื้น ปูระเบียง งานโครงสร้างรั้วชายขวา และหลัง ทำรั้วรอบบ้าน ติดจิวและประตู วางท่อระบายน้ำรอบบ้าน บ่อพักประกอบภายใน ภายนอก งานทาสีระเบียง	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	10	ทาสีรั้วทั้งภายนอกภายใน ติดตั้งบานประตูพร้อมอุปกรณ์ งานกระเบื้องปูผนัง	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

งวดที่: 3
 ยอดเบิก (%): 10
 รายละเอียดงาน: งานโครงสร้างคา ทาสีกันสนิมและทาสีผนังทับ 1 เทียว วางแผ่นสะท้อนความร้อน มุงหลังคา ติดตั้งไม้เชิงชาย ปิดผนึก

รูปที่ 6.72 หน้าจอแก้ไขข้อมูลงวดงานก่อสร้าง

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง การกำหนดรายการงานก่อสร้าง สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

กำหนดรายการงานก่อสร้าง บ้านแฝด โครงการศรีนุสนุข

เลือกแบบบ้านรั้ว

หมายเลขงานก่อสร้าง	แปลงที่ดิน	แก้ไข	ลบ
001	1-2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
002	3-4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

รูปที่ 6.73 หน้าจอรายการงานก่อสร้างสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง การกำหนดรายการงานก่อสร้าง สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

กำหนดรายการงานก่อสร้าง บ้านแฝด โครงการศรีนุสนุข

เลือกแบบบ้านรั้ว

หมายเลขงานก่อสร้าง	แปลงที่ดิน	แก้ไข	ลบ
001	1-2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
002	3-4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

หมายเลขงานก่อสร้าง: 003
 เลขที่แปลงที่ดิน: 5 ถึง 6

รูปที่ 6.74 หน้าจอเพิ่มงานก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับโครงการงานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- สัญญารับเหมาก่อสร้าง

หน้าจอสัญญารับเหมาก่อสร้าง จะแสดงรายการสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง บ้านจัดสรรของโครงการ ดังรูปที่ 6.75 จากหน้าจอนี้ เจ้าหน้าที่โครงการสามารถทำสัญญาใหม่ หรือ ดูและแก้ไขข้อมูลสัญญาเดิมได้

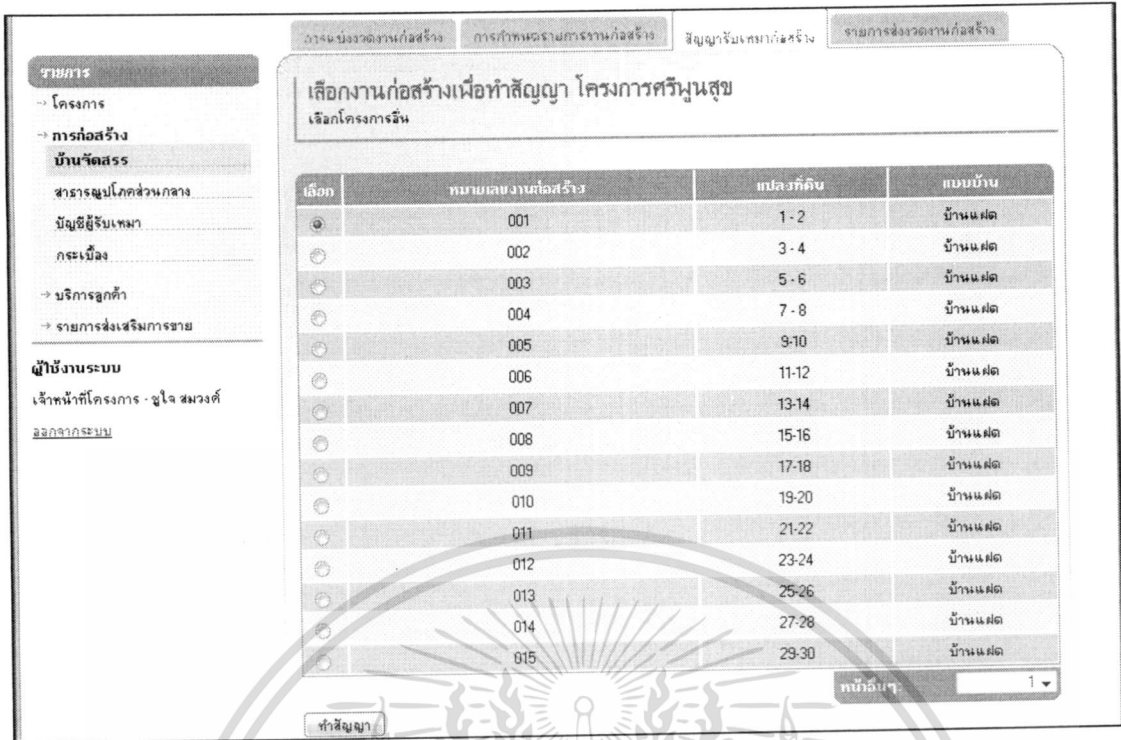
ในการทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างใหม่ เจ้าหน้าที่โครงการจะคลิก **ทำสัญญาใหม่** ระบบจะแสดงรายการงานก่อสร้างของโครงการ ดังรูปที่ 6.76 เจ้าหน้าที่โครงการจะเลือกงานก่อสร้าง และคลิกทำสัญญา ระบบจะแสดงแบบฟอร์มทำสัญญา เจ้าหน้าที่โครงการจะระบุผู้รับเหมา โดยการกรอกชื่อผู้รับเหมา และคลิก **ค้นหาข้อมูล** ระบบจะแสดงรายชื่อผู้รับเหมาให้เลือก ดังรูปที่ 6.77 ในกรณีที่ยังไม่มีข้อมูลผู้รับเหมาอยู่ในระบบ เจ้าหน้าที่โครงการสามารถคลิก เพิ่มผู้รับเหมา เพื่อเพิ่มข้อมูลผู้รับเหมาได้ ระบบจะแสดงแบบฟอร์มให้เพิ่มข้อมูล ดังรูปที่ 6.78

เลือก	หมายเลขงานก่อสร้าง	แปลงที่ดิน	โฉนดบ้าน	ผู้รับเหมา
<input type="radio"/>	001	1-2	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ
<input type="radio"/>	002	3-4	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ
<input type="radio"/>	003	5-6	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ
<input type="radio"/>	004	7-8	บ้านแฝด	นายวิระ จักชาติ

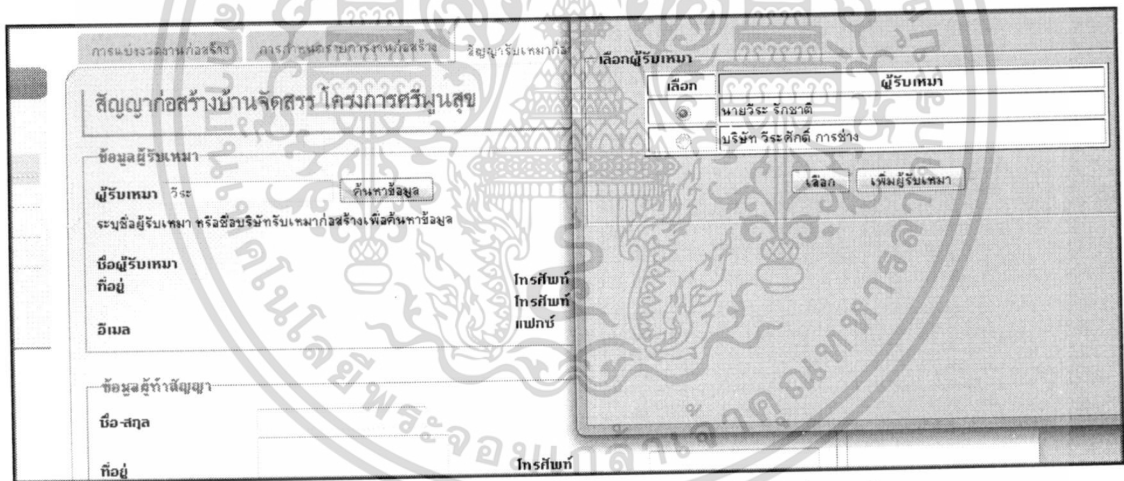
รูปที่ 6.75 หน้าจอรายการสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

หลังจากเลือกหรือเพิ่มผู้รับเหมาใหม่แล้ว รายละเอียดผู้รับเหมาที่เลือกหรือเพิ่ม จะแสดงในแบบฟอร์ม เจ้าหน้าที่โครงการจะเพิ่มข้อมูลชื่อและรายละเอียดติดต่อผู้ทำสัญญา ซึ่งเป็นชื่อที่ปรากฏในสัญญา และแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลรายละเอียดงานก่อสร้าง หากราคาเหมาจ้างไม่เท่ากับราคามาตรฐาน สามารถคลิก **แก้ไข** ระบบจะให้แก้ไขราคาเหมาจ้าง หากมีงานเพิ่มเติม เช่น งานรั้ว สามารถระบุรายละเอียดและราคางานเพิ่มเติมได้ ดังรูปที่ 6.79 นอกจากนี้ เจ้าหน้าที่โครงการจะต้องระบุวันที่เริ่มงานและกำหนดส่งงาน โดยระบบจะแสดงปฏิทินให้เลือกวันที่ และหากมีรายละเอียดงวดงานก่อสร้างที่แตกต่างจากมาตรฐานที่กำหนดไว้ เจ้าหน้าที่โครงการสามารถแก้ไข ลบ หรือเพิ่มเติมงวดงานก่อสร้างได้ ในลักษณะเดียวกับการแก้ไข ลบ และเพิ่มเติมงวดงานก่อสร้างในหน้าจอกำหนดงวดงานก่อสร้าง เปอร์เซ็นต์ของมูลค่างานรวมกันต้องไม่เกิน 100% แต่สามารถเพิ่มงวดงานที่ไม่ระบุเปอร์เซ็นต์ได้ ในกรณีที่มียอดงานพิเศษที่ไม่รวมในมูลค่างานก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.76 หน้าจอเลือกงานก่อสร้างเพื่อทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง



รูปที่ 6.77 หน้าจอทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและหน้าจอค้นหาผู้รับเหมา

หลังจากเพิ่มข้อมูลแล้ว คลิก **ดำเนินการต่อ** ระบบจะแสดงข้อมูลสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง ดังรูปที่ 6.80 เจ้าหน้าที่โครงการ จะพิมพ์สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง โดยคลิก **พิมพ์สัญญา** เพื่อเตรียมไว้สำหรับให้ผู้รับเหมาเข้ามาเซ็นสัญญากับทางโครงการ และหากต้องการแก้ไขข้อมูลในสัญญา ให้คลิก **แก้ไข** ระบบจะแสดงข้อมูลสัญญาในแบบฟอร์มที่สามารถแก้ไขข้อมูลได้

หากต้องการดูหรือแก้ไขข้อมูลสัญญาที่มีอยู่แล้ว จากหน้ารายการสัญญา (รูปที่ 6.75) แล้วคลิก **ดู/แก้ไขข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลสัญญาเช่นเดียวกับรูปที่ 6.80 ซึ่งเจ้าหน้าที่

โครงการสามารถเลือกพิมพ์สัญญาหรือแก้ไขข้อมูลสัญญาได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รูปที่ 6.78 หน้าจอทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างและหน้าจอเพิ่มผู้รับเหมา

- รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

หน้าจอรายการส่งงวดงานก่อสร้าง จะแสดงรายการงานก่อสร้างที่มีการทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างแล้ว ดังรูปที่ 6.81 เจ้าหน้าที่โครงการสามารถเรียกดูรายการงวดงานก่อสร้างของแต่ละงานได้ โดยเลือกงานก่อสร้าง แล้วคลิก *ดำเนินการต่อ* ระบบจะแสดงรายละเอียดการการส่งงวดงานก่อสร้าง ซึ่งผู้จัดการ โครงการสามารถปรับปรุงแก้ไขข้อมูลเกี่ยวกับค่าวัสดุที่ผู้รับเหมาให้ทางโครงการจัดหาให้ ซึ่งจะหักออกในแต่ละงวดได้ โดยเลือกรายการงานก่อสร้าง แล้วคลิก *ดู/แก้ไขข้อมูล* ระบบจะแสดงข้อมูลงวดงานก่อสร้างดังรูปที่ 6.82 และหากต้องการปรับปรุงข้อมูลให้คลิก *แก้ไขข้อมูล* (ปุ่มนี้จะมีเฉพาะรายการที่ยังไม่อนุมัติเบิกจ่าย) ระบบจะแสดงหน้าจอสำหรับปรับปรุงแก้ไขข้อมูลดังรูปที่ 6.83 เมื่อแก้ไขแล้ว คลิก *บันทึก* เพื่อบันทึกข้อมูล หรือคลิก *ยกเลิก* หากต้องการยกเลิกการแก้ไขข้อมูล

• สาธารณูปโภคส่วนกลาง

หน้าจอการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางของเจ้าหน้าที่โครงการ จะแสดงรายการโครงการให้เลือก เช่นเดียวกับหน้าจอการก่อสร้างบ้านจัดสรร เมื่อเลือกโครงการแล้ว ระบบจะแสดงหน้าจอกำหนดรายการงานก่อสร้าง ดังรูปที่ 6.85 ซึ่งเจ้าหน้าที่โครงการสามารถเพิ่มรายการงานก่อสร้างได้ โดยคลิก *เพิ่มรายการ* ระบบจะแสดงแบบฟอร์มเพิ่มรายการ ดังรูปที่ 6.86 ให้เจ้าหน้าที่โครงการเลือกรายการสาธารณูปโภคที่อยู่ในงานก่อสร้างนั้น แล้วคลิก *บันทึก* เพื่อบันทึกข้อมูล หรือคลิก *ยกเลิก* เพื่อยกเลิกการเพิ่มรายการ ส่วนการแก้ไขและลบงานก่อสร้าง จะมีขั้นตอนเช่นเดียวกับการแก้ไขและลบงานก่อสร้างบ้านจัดสรร

หน้าจอย่อยอื่น ๆ ของหน้าจอการก่อสร้าง ได้แก่ การแบ่งงวดงานก่อสร้าง สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง และการส่งงวดงานก่อสร้าง มีขั้นตอนการทำงานและหน้าจอย่อยเช่นเดียวกับหน้าจอการก่อสร้างบ้านจัดสรรทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

● บัญชีผู้รับเหมา

หน้าจอบัญชีผู้รับเหมาสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ มีรายการย่อย ได้แก่ รายการส่งงวดงานก่อสร้าง และข้อมูลผู้รับเหมา ดังรูปที่ 6.87 ซึ่งทั้งสองรายการ มีขั้นตอนการทำงานเช่นเดียวกับหน้าจอของผู้จัดการโครงการ

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง
การกำหนดรายการงานก่อสร้าง
สัญญาผู้รับเหมาก่อสร้าง
รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- > โครงการ
- > การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- อาคารแปะโคกสวนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- > รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้จากระบบ

เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูใจ สมวงศ์

ออกจากระบบ

สัญญาก่อสร้างบ้านจัดสรร โครงการศรีพูนสุข

ข้อมูลผู้รับเหมา

ผู้รับเหมา ค้นหาข้อมูล

ชื่อผู้รับเหมา	นายวิระ รัชชาติ	โทรศัพท์	038-111-444
ที่อยู่	11 อ. สุขุมวิท อ. เมือง จ. ชลบุรี	โทรศัพท์ (มือถือ)	081-222-4444
อีเมล		แฟกซ์	

ข้อมูลผู้ทำสัญญา

ชื่อ-สกุล นายวิวัฒน์ พงษ์ธานี

ที่อยู่ 1/12 ม 7 ต.พญา
วัง อ.เมืองสามพັນ จ. โทรศัพท์

รายละเอียดงานก่อสร้าง

หมายเลขงานก่อสร้าง	001	แปลงที่	1-2
แบบบ้าน	บ้านแฝด		
ราคาเหมาร้าง	1,460,000 บาท	ภาษี	
แบบบ้าน	บ้านแฝด 2 ชั้น		
งานเพิ่มเติม	รั้วข้างด้านซ้าย- ด้านหลัง จำนวน		
ราคางานเพิ่มเติม	29130	บาท	
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น	1,460,000 บาท		
วันที่เริ่มงาน	01/10/2553		
กำหนดส่งงาน	10/03/2554		

งวดงานก่อสร้าง

งวดที่	ยอดเบิก (%)	รายละเอียดงาน	แก้ไข	ลบ
1	20	งานปักตั้ง ดอกเข็ม ติดเข็ม ทำฐานรากชุดค่อม คานคอดิน เสาเข็มสอง เติมนระบบสุขาภิบาลชั้นล่าง เทพื้นชั้นล่าง ผังถึงป้ายปิด	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	10	งานदानชั้นสอง เสาชั้นสอง วางแผ่นพื้นสำเร็จ เทคอนกรีตทับหน้า เทพื้นห้องนำชั้นสอง	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	10	งานโครงสร้างหลังคา ทำลึกลงสนิมและทาสีน้ำมันทับ 1 เทอิฐ วางแผ่นสะท้อนความร้อน มุงหลังคา ติดตั้งไม้ใช้สอย ปิดผนึก	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	10	งานติดตั้งวงกบ ก่ออิฐผนัง เทเอ็นทับหลัง เติมนระบบประปา สุขาภิบาล เทพื้นโรงรถ เทพื้นผิวคลึง	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	10	งานฉาบปูน งานโครงฝ้าภายใน ภายนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เดินสายไฟฝังบิล็อก งานกรุไม้เดือซ่า	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	10	งานปูกระเบื้องพื้น ปูระเบียง งานโครงสร้างรั้วชาย-ขวา และหลัง ทำรั้วรอบบ้าน ติดรั้วและประตู วางท่อระบายน้ำรอบบ้าน ม่อพักประปาภายนอก งานทาสีรองพื้น	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	10	ทาสีฉาบที่ภายนอกภายใน ติดตั้งบานประตูพร้อมอุปกรณ์ งานกระจกลูกอมบี้เอน	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	20	งานติดตั้งสุขภัณฑ์พร้อมอุปกรณ์ ติดตั้งถังสำรองน้ำ งานไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า ดึงสายเมน เก็บเศษวัสดุ งานทำความสะอาดทั้งหมด เก็บสลิ ติดป้ายเลขที่ ติดหมุดดิน ปรับหน้าดิน ติดเบอร์ภูมิแนว ปิดล็อกส่งมอบโครงสร้างรั้วชาย-ขวา	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

เพิ่มงวดงาน

ข้อมูลอื่นๆ

หมายเหตุ

ดำเนินการต่อ

รูปที่ 6.79 หน้าจอทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างหลังจากเพิ่มข้อมูลผู้รับเหมาแล้ว
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนลิขสิทธิ์ไว้เพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปเผยแพร่โดยไม่ได้รับอนุญาต
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง
การกำหนดรายการงานก่อสร้าง
สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง
รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร**
- อาคารพาณิชย์ส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูใจ สมวงศ์

ผลการระบบ

สัญญาก่อสร้างบ้านจัดสรร โครงการศรีวิบูลย์สุข

เลขที่สัญญา	1		
วันที่ทำสัญญา	1 ต.ค. 2553		
ชื่อโครงการ	ศรีวิบูลย์สุข		

ข้อมูลผู้รับเหมา			
ชื่อผู้รับเหมา	นายวิระ จักชาติ	โทรศัพท์	038-111-444
ที่อยู่	11 ถ. สุขุมวิท อ. เมือง จ. ชลบุรี	โทรศัพท์ (มือถือ)	081-222-4444
อีเมล		แฟกซ์	

ข้อมูลผู้ทำสัญญา			
ชื่อ-สกุล	นายวิรัช พงษ์ธานี	โทรศัพท์	086-111-1111
ที่อยู่	1/13 ม. 7 ต. พญาวัน อ. มีนบุรี จ. กรุงเทพมหานคร		

รายละเอียดงานก่อสร้าง			
หมายเลขงานก่อสร้าง	001	แปลงที่	1-2
แบบบ้าน	บ้านแฝด		
ราคาเหมาจ้าง	1,480,000 บาท		
แบบบ้าน	บ้านแฝด 2 ชั้น		
งานเพิ่มเติม	รั้วข้างด้านซ้าย - ด้านหลัง จำนวน 19.42 เมตร ราคาเมตรละ 1,500 บาท		
ราคางานเพิ่มเติม	29,130 บาท		
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น	1,489,130 บาท		
วันที่เริ่มงาน	1 ต.ค. 2553		
กำหนดส่งงาน	1 มิ.ย. 2554		

งวดงานก่อสร้าง		รายละเอียดงาน
งวดที่	ยอดเบิก (%)	
1	20	งานปักผัง ตอกเข็ม ตัดเข็ม ทำฐานรากชุดตอม่อ คานคอดิน เสาชั้นล่าง เดินระบบสุขาภิบาลชั้นล่าง เทพื้นชั้นล่าง ผังถึงป้าบิต
2	10	งานคานชั้นสอง เสาชั้นสอง วางแผ่นพื้นสำเร็จ เทคอนกรีตทับหน้า เทพื้นห้องหัวชั้นสอง
3	10	งานโครงสร้างคาน ทาสีกันชื้นและทาสีผนังทับ 1 เทียว วางแผ่น สะท้อนความร้อน มุงหลังคา ติดตั้งไม้เชิงชาย ปิดผนึก
4	10	งานติดตั้งยกบ ก่ออิฐผนัง เทเอ็นทับหลัง เดินระบบประปา สุขาภิบาล เทพื้นโรงรถ เทพื้นอีกข้าง
5	10	งานฉาบปูน งานโครงสร้างภายใน ภายนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เดิน สายไฟห้องบล็อก งานกรุไม้เมล็ลา
6	10	งานปูกระเบื้องพื้น ประเบื้อง งานโครงสร้างรั้วชายขวา และหลัง ทำ รั้วรอบบ้าน ติดรั้วและประตู วางท่อระบายน้ำรอบบ้าน ปอพักประปา ภายนอก งานทาสีรั้วพื้น
7	10	ทาสีจริงทั้งภายนอกภายใน ติดตั้งบานประตูพร้อมอุปกรณ์ งานกระ จกอลูมิเนียม
8	20	งานติดตั้งสุขภัณฑ์พร้อมอุปกรณ์ ติดตั้งถังสำรองน้ำ งานไฟฟ้า อุปกรณ์ ไฟฟ้า ติดสายเมน เทียบพร้อมวัสดุ งานทำความสะอาดทั้งหมด เก็บภาษี ติดป้ายเลขที่ ติดหมอนดิน ปรับหน้าดิน ติดเบรลล์ยกแฉ บิต ล็อกส่งมอบโครงการรั้วชายขวา

ข้อมูลอื่นๆ

หมายเหตุ

พิมพ์สัญญา
แก้ไข

รูปที่ 6.80 หน้าจอรายละเอียดสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

● กระเบื้อง

หน้าจอกะเบื้องสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ จะใช้คู่ข้อมูลและเพิ่มรายการ กระเบื้องที่มีให้ลูกค้าเลือก ซึ่งจะเป็นรายการแบบกระเบื้องที่ใช้ร่วมกันทุกโครงการ หน้าจอจะ เอลกรับข้อมูลและเพิ่มรายการกระเบื้องให้ลูกค้าเลือก เพื่อให้การแก้ไขทำได้ง่ายขึ้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แสดงรายการกระเบื้อง ดังรูปที่ 6.88 เจ้าหน้าที่โครงการสามารถเพิ่มรายการได้โดยคลิกปุ่ม **เพิ่มรายการใหม่** ระบบจะแสดงช่องสำหรับกรอกข้อมูล ดังรูปที่ 6.89

เลือก	หมายเลขงานก่อสร้าง	ตปลงที่	ตบยบ้าน	ผู้รับเหมา
<input checked="" type="radio"/>	001	1-2	บ้านแฝด	นายวิระ ภิรักษชาติ
<input type="radio"/>	003	5-6	บ้านแฝด	นายสมชาย ก่อสร้าง
<input type="radio"/>	004	7-8	บ้านแฝด	บริษัท มั่นคง การช่าง จำกัด
<input type="radio"/>	006	11-12	บ้านแฝด	นายวิระ ภิรักษชาติ
<input type="radio"/>	007	13-14	บ้านแฝด	นายวิระ ภิรักษชาติ
<input type="radio"/>	008	15-16	บ้านแฝด	นางปราณีต สะเวียด
<input type="radio"/>	010	19-20	บ้านแฝด	นายวิระ ภิรักษชาติ
<input type="radio"/>	011	21-22	บ้านแฝด	บริษัท มั่นคง การช่าง จำกัด
<input type="radio"/>	012	23-24	บ้านแฝด	นายวิระ ภิรักษชาติ
<input type="radio"/>	013	25-26	บ้านแฝด	นายวิระ ภิรักษชาติ
<input type="radio"/>	014	27-28	บ้านแฝด	นายวิระ ภิรักษชาติ

รูปที่ 6.81 หน้าจอเลือกรายการงานก่อสร้างเพื่อดูรายละเอียดการส่งงวดงานก่อสร้าง

สำหรับการแก้ไขรายการกระเบื้อง เจ้าหน้าที่โครงการคลิกไอคอนในคอลัมน์ **แก้ไข** ของรายการที่ต้องการ ระบบจะแสดงหน้าจอสำหรับแก้ไขข้อมูล ในลักษณะเดียวกับหน้าจอเพิ่มรายการกระเบื้อง ส่วนการลบรายการ ทำได้โดยคลิกไอคอนในคอลัมน์ **ลบ** ระบบจะลบกระเบื้องที่เลือกออกจากรายการกระเบื้อง

3. บริการลูกค้า

หน้าจอการบริการลูกค้าของเจ้าหน้าที่โครงการ ประกอบด้วยรายการย่อย ได้แก่ การจองและการทำสัญญา แบบกระเบื้องพื้นและผนัง การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง แจ้งซ่อมในระยะประกัน และบัญชีลูกค้า

สำหรับหน้าจอการจองและการทำสัญญา แบบกระเบื้องพื้นและผนัง การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง และบัญชีลูกค้า เจ้าหน้าที่โครงการจะใช้เรียกดูข้อมูลเท่านั้น ซึ่งจะอธิบายในภายหลัง รวมไปถึงในส่วนของหน้าจอสำหรับพนักงานฝ่ายขาย ส่วนการแจ้งซ่อมในระยะประกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง
การกำหนดรายการงานก่อสร้าง
สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง
รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- มีผู้อยู่รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูโจ สมวงศ์

ออกจากระบบ

รายการงวดงานก่อสร้างบ้านแฝด แปลงที่ 1-2 โครงการศรีมนูสุข

ชื่อโครงการ	ศรีมนูสุข
เลขที่งานก่อสร้าง	001
เลขที่แปลง	1-2
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ชื่อผู้รับเหมา	นายวิระ จิกชาติ
มูลค่างานทั้งหมด (บาท)	1,111,000
วันเริ่มต้นก่อสร้าง	24 ก.ค. 54
วันสิ้นสุด	24 ก.พ. 54

เลือก	งวดที่	ยอดเบิก (%)	รายละเอียดงาน	วันที่ส่งงวดงาน	สถานะ
<input type="radio"/>	1	20	งานปักหมุด ตอกเข็ม ตัดเริ่ม ทำฐานรากชุดต่อม่อ ฐานคาน ดิน เสาค้ำขึ้นสอง เดินระบบสุขาภิบาลอินฟรัง เทพินอินฟรัง มัดค้ำไม้ขัด	7 ก.ย. 2553	อนุมัติการเบิกจ่าย
<input type="radio"/>	2	10	งานคานขึ้นสอง เสาค้ำขึ้นสอง วางแผ่นพื้นสำเร็จ เทคอนกรีตทับหน้า เทพื้นที่คานขึ้นสอง	21 ก.ย. 2553	อนุมัติการเบิกจ่าย
<input type="radio"/>	3	10	งานโครงสร้างคาน ทาสีกันสนิมและทาสีน้ำมันทับ 1 เที่ยว วางแผ่นหลังคาขึ้นโครงวาง มุงหลังคา ติดตั้งไม้เชิงชาย ไม้คานก	11 ต.ค. 2553	อนุมัติการเบิกจ่าย
<input checked="" type="radio"/>	4	10	งานตั้งวงกบ ก่ออิฐหนึ่ง เทยื่นทับหลัง เดินระบบประปา สุขาภิบาล เทพื้นโรงรถ เทพื้นซีกข้าง	16 พ.ย. 2553	รออนุมัติ
<input type="radio"/>	5	10	งานฉาบปูน งานโครงสร้างภายใน ภายนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เดินสายไฟฝังรอกฉีก งานกรุไม้เฌอร่า		กำลังดำเนินการ
<input type="radio"/>	6	10	งานปูกระเบื้องพื้น ปูกระเบื้อง งานโครงสร้างรั้วชาย-ขวา และหลัง ทำจั่วรอบบ้าน ติดตั้งและประตู วางทึลระบายน้ำรอบบ้าน ปัดผิวประมาทภายนอก งานทาสีรองพื้น		กำลังดำเนินการ
<input type="radio"/>	7	10	ทาสีจั่วรั้วภายนอกภายใน ติดตั้งบานประตูพร้อมอุปกรณ์ งานกระดกกลุ่มนิคม		กำลังดำเนินการ
<input type="radio"/>	8	20	งานติดตั้งสุขภัณฑ์พร้อมอุปกรณ์ ติดตั้งถังสำรองน้ำ งานไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า ติดตั้งระบบ เก็บเศษวัสดุ งานทำความสะอาดทั้งหมด เก็บวัสดุป้ายระบุที่ ติดขุมดิน ปรับหน้าดิน ติดบ่อจุกมูล ปิดฉนวนหลังมบโครงสร้างรั้วชาย-ขวา		กำลังดำเนินการ

ดำเนินการต่อ

รูปที่ 6.82 หน้าจอแสดงรายการงวดงานก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้าง

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง
การกำหนดรายการงานก่อสร้าง
สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง
รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- มีผู้อยู่รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

ชูโจ สมวงศ์

ออกจากระบบ

รายละเอียดงวดงานก่อสร้างบ้านแฝด แปลงที่ 1-2 โครงการศรีมนูสุข

ชื่อโครงการ	ศรีมนูสุข
หมายเลขงานก่อสร้าง	001
เลขที่แปลง	1
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ชื่อผู้รับเหมา	นายวิระ จิกชาติ
มูลค่างานทั้งหมด (บาท)	1,521,000
วันเริ่มต้นก่อสร้าง	24 ก.ค. 54
วันสิ้นสุด	24 ก.พ. 54

งวดงานก่อสร้างที่	5
รายละเอียดงาน	งานฉาบปูน งานโครงสร้างภายใน ภายนอก ปูกระเบื้องพื้นห้องน้ำ เดินสายไฟฝังรอกฉีก งานกรุไม้เฌอร่า
ยอดเบิก (%)	10
มูลค่างานงวดนี้ทั้งหมด (บาท)	144,000
หักเงินประกันผลงาน 3% (บาท)	4,320
หัก ณ ที่จ่าย 3% (บาท)	4,320
หักค่าวัสดุ (บาท)	
หักค่าทำงานล่าช้า (บาท)	
คงเหลือเบิกงวดนี้ (บาท)	135,360
สถานะ	กำลังดำเนินการ

ผู้ตรวจงานให้ความเห็นชอบเบิกจ่ายแล้ว

ดู/แก้ไขข้อมูล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้ภายในเท่านั้น เพื่อการวิเคราะห์เท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การแบ่งงวดงานก่อสร้าง การกำหนดรายการงานก่อสร้าง วิทยุฯรับเช่าก่อสร้าง รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร**
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- มีผู้อยู่รับเช่า
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ
เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูใจ สมวงศ์
[ออกจากระบบ](#)

รายละเอียดงวดงานก่อสร้างบ้านแฝด แปลงที่ 1-2 โครงการศรีนุสนุช

ชื่อโครงการ	ศรีนุสนุช
หมายเลขงานก่อสร้าง	001
เลขที่แปลง	1
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ชื่อผู้รับเช่า	นายวิระ รัชชาติ
มูลค่างานทั้งหมด (บาท)	1,521,000
วันเริ่มต้นก่อสร้าง	24 ก.ค. 54
วันสิ้นสุด	24 ก.พ. 54

งวดงานก่อสร้างที่	5
รายละเอียดงาน	งานตามปูน งานโครงสร้างภายใน ภายนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เดินสายไฟฝังฉีก งานกรุไม้เฝ้ารำ
ยอดเบิก (%)	10
มูลค่างานงวดนี้ทั้งหมด (บาท)	144,000
หักเงินประกันผลงาน 3% (บาท)	4,320
หัก ณ ที่จ่าย 3% (บาท)	4,320
หักค่าวัสดุ (บาท)	12345
หักค่าแรงงานค่าเช่า (บาท)	
คงเหลือเบิกงวดนี้ (บาท)	135,360
สถานะ	กำลังดำเนินการ

ผู้ตรวจงานให้ความเห็นขอเบิกจ่ายแล้ว

รูปที่ 6.84 หน้าจอสำหรับกรอกข้อมูลค่าวัสดุที่ผู้รับเช่าให้ทางโครงการจัดหาให้

โปรแกรมบริหารการจัดการอสังหาริมทรัพย์

การกำหนดรายการงานก่อสร้าง การแบ่งงวดงานก่อสร้าง วิทยุฯรับเช่าก่อสร้าง รายการส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง**
- มีผู้อยู่รับเช่า
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

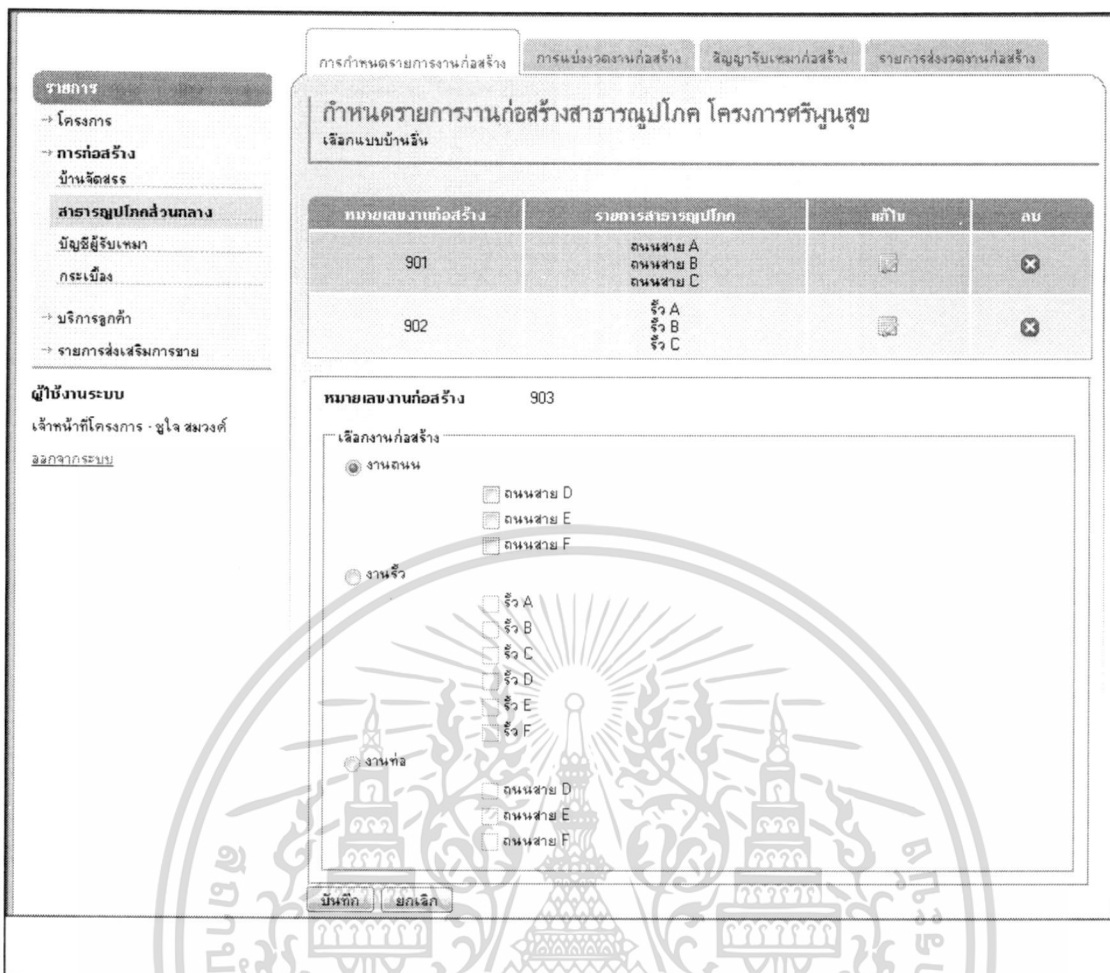
ผู้ใช้งานระบบ
เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูใจ สมวงศ์
[ออกจากระบบ](#)

รายการงานก่อสร้างสาธารณูปโภค โครงการศรีนุสนุช
เลือกโครงการอื่น / ค้นหาโครงการ

หมายเลขงานก่อสร้าง	รายการสาธารณูปโภค	แก้ไข	ลบ
901	ถนนสาย A ถนนสาย B ถนนสาย C		<input type="button" value="x"/>
902	รั้ว A รั้ว B รั้ว C		<input type="button" value="x"/>

รูปที่ 6.85 หน้าจอรายการงานก่อสร้างสาธารณูปโภคสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



รูปที่ 6.86 หน้าจอกำหนดงานก่อสร้างสาธารณูปโภค



รูปที่ 6.87 หน้าจอบัญชีผู้รับเหมาสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ
เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูใจ สมวงศ์
[ล็อกเอาท์](#)

รายการกระเบื้อง เพิ่มรายการใหม่

รหัส	แบบกระเบื้อง	แก้ไข	ลบ
001	LILA L-550 สีชมพู		
002	LILA L-110 สีฟ้า		
003	LILA L-111 สีขาว		
004	LILA สีฉิมพลีชมพู สีชมพู		
005	LILA L-550 สีชมพู		

รูปที่ 6.88 หน้าจอรายการกระเบื้องสำหรับเจ้าหน้าที่โครงการ

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- กระเบื้อง
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ
เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูใจ สมวงศ์
[ล็อกเอาท์](#)

รายการกระเบื้อง

รหัส	แบบกระเบื้อง	แก้ไข	ลบ
001	LILA L-550 สีชมพู		
002	LILA L-110 สีฟ้า		
003	LILA L-111 สีขาว		
004	LILA สีฉิมพลีชมพู สีชมพู		
005	LILA L-550 สีชมพู		

เพิ่มรายการ

รหัส 006

แบบกระเบื้อง COTTO C-005 สีขาว

รูปที่ 6.89 หน้าจอเพิ่มรายการกระเบื้อง

หน้าจอแจ้งซ่อมระยะประกัน จะแสดง โครงการ ซึ่งเจ้าหน้าที่โครงการจะเลือกโครงการเพื่อดำเนินการต่อ ระบบจะแสดงรายการแจ้งซ่อมที่ยังไม่ได้ซ่อมแซม ดังรูปที่ 6.90 เจ้าหน้าที่โครงการสามารถเพิ่มรายการแจ้งซ่อม รวมทั้ง คูและแก้ไขข้อมูล หรือลบรายการแจ้งซ่อมเดิม

เมื่อต้องการเพิ่มรายการแจ้งซ่อมใหม่ เจ้าหน้าที่โครงการจะคลิก **เพิ่มรายการใหม่** ระบบจะแสดงหน้าจอสำหรับเพิ่มรายการ ซึ่งจะต้องกรอกข้อมูลเลขที่แปลง ข้อมูลการติดต่อผู้แจ้งซ่อม (ชื่อและหมายเลขโทรศัพท์) และรายละเอียดการแจ้งซ่อม ดังรูปที่ 6.91 เมื่อกรอกข้อมูลแล้วคลิก **บันทึกข้อมูล** เพื่อบันทึกข้อมูล หรือคลิก **ยกเลิก** หากไม่ต้องการเพิ่มข้อมูล

การดูและแก้ไขข้อมูล ทำได้โดยเลือกรายการแจ้งซ่อมแล้วคลิก **ดู/แก้ไขข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลการแจ้งซ่อม ซึ่งสามารถแก้ไขรายละเอียดต่าง ๆ ได้ ดังรูปที่ 6.92 และถ้าเอกสารอนุมัติแล้วเจ้าหน้าที่โครงการจะเลือก **ซ่อมแล้ว** และหากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ได้เป็นผู้รับไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ซ่อมแซม ก็จะเลือก *ไม่ได้ซ่อมโดยผู้รับเหมา* แล้วคลิก บันทึกข้อมูล

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า**
 - การจองและการทำสัญญา
 - แบบกระเบื้องพื้นและผนัง
 - การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
 - แจ้งซ่อมในระบะประกัน**
 - บัญชีลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ
เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูใจ สมวงศ์
ออกจากระบบ

รายการแจ้งซ่อมที่ยังไม่ได้ซ่อมแซม โครงการแสนสุข เพิ่มรายการใหม่
ดูรายการแจ้งซ่อมทั้งหมด / ค้นหารายการ

เลือก	วันที่แจ้ง	แปลง	ผู้รับเหมา	รายละเอียด
<input type="radio"/>	15 ธ.ค. 54	31	นายฤกษ์ บุญเสริม	ซ่อมกระดุมประตูด่านล่าง
<input checked="" type="radio"/>	19 ธ.ค. 54	47	บ. ส่งเสริม จำกัด	ซ่อมท่อน้ำประปาชั้นบน

รูปที่ 6.90 หน้าจอแสดงรายการแจ้งซ่อมที่ยังไม่ได้ซ่อมแซม

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า**
 - การจองและการทำสัญญา
 - แบบกระเบื้องพื้นและผนัง
 - การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
 - แจ้งซ่อมในระบะประกัน**
 - บัญชีลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ
เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูใจ สมวงศ์
ออกจากระบบ

รายการแจ้งซ่อม โครงการแสนสุข

ชื่อโครงการ	แสนสุข
เลขที่แปลง	14
ข้อมูลการติดต่อผู้แจ้งซ่อม	คุณบุญมี 089-999-9888 ที่เจ้าหน้าที่ศูนย์บริการ
รายละเอียดรายการแจ้งซ่อม	

รูปที่ 6.91 หน้าจอแจ้งซ่อม

รายการ

- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า**
 - การจองและการทำสัญญา
 - แบบกระเบื้องพื้นและผนัง
 - การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
 - แจ้งซ่อมในระบะประกัน**
 - บัญชีลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ
เจ้าหน้าที่โครงการ - ชูใจ สมวงศ์
ออกจากระบบ

รายการแจ้งซ่อม โครงการแสนสุข

ชื่อโครงการ	แสนสุข
เลขที่แปลง	31
ลำดับรายการแจ้งซ่อม	1
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ผู้รับเหมา	นายฤกษ์ บุญเสริม
วันที่แจ้ง	15 ธ.ค. 2554
ข้อมูลการติดต่อผู้แจ้งซ่อม	คุณภรณ์ญา 081-222-2222
รายละเอียดรายการแจ้งซ่อม	ซ่อมกระดุมประตูด่านล่าง

ซ่อมแล้ว
 ไม่ได้ซ่อมโดยผู้รับเหมา

รูปที่ 6.92 หน้าจอสำหรับดูและแก้ไขข้อมูลการแจ้งซ่อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น เมื่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4. รายการส่งเสริมการขาย

หน้าจอรายการส่งเสริมการขายจะแสดงรายการโครงการให้เลือกเช่นเดียวกับ หน้าจอการก่อสร้างบ้านจัดสรร เมื่อเลือกโครงการแล้วระบบจะแสดงรายการส่งเสริมการขายของโครงการ ดังรูปที่ 6.93 เจ้าหน้าที่โครงการสามารถเพิ่มรายการส่งเสริมการขายใหม่ แก้ไขข้อมูล หรือใช้ รวมทั้งเลิกการใช้รายการส่งเสริมการขายได้

เลือก	ประเภท	รายละเอียด	วันที่เริ่ม/ วันที่สิ้นสุด	จำนวนที่ให้/ จำนวนคงเหลือ	สถานะ
<input type="radio"/>	ส่วนลด	มูลค่าคงส่วนแรก 2,000 บาท	19 ต.ค. 2554/ 19 เม.ย. 2554	ไม่ระบุ	กำลังใช้
<input type="radio"/>	สงนถม	ปั่นจักรยาน	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	กำลังใช้
<input type="radio"/>	สงนถม	เครื่องเล่นทีวี	ไม่ระบุ	10/10	ไม่ได้ใช้

รูปที่ 6.93 หน้าจอรายการส่งเสริมการขาย

ในการเพิ่มรายการใหม่ ให้คลิก **เพิ่มรายการใหม่** ระบบจะแสดงหน้าจอสำหรับเพิ่มรายงาน ให้กรอกข้อมูล ดังรูปที่ 6.94 โดยจะต้องเลือกประเภทของรายการส่งเสริมการขาย กรอกรายละเอียด เลือกรูปแบบ (จำกัดจำนวน หรือจำกัดระยะเวลา) และบันทึกข้อมูลโดยคลิก **บันทึกข้อมูล** หรือหากไม่ต้องการเพิ่มรายการ ให้คลิก **ยกเลิก**

รูปที่ 6.94 หน้าจอเพิ่มรายการส่งเสริมการขาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับการแก้ไขข้อมูล หรือใช้และยกเลิกการใช้รายการส่งเสริมการขาย ทำได้ โดยเลือกรายการที่ต้องการ แล้วคลิก **แก้ไขข้อมูล** ระบบจะแสดงหน้าจอสำหรับแก้ไขข้อมูลรายการส่งเสริมการขายดังรูปที่ 6.95 สามารถแก้ไขข้อมูล หรือเลือกใช้ หรือเลิกใช้รายการส่งเสริมการขายได้ โดยคลิก **บันทึกข้อมูล** เพื่อบันทึกการเปลี่ยนแปลง

รูปที่ 6.95 หน้าจอแก้ไขข้อมูลรายการส่งเสริมการขาย

6.3.3 หน้าจอสำหรับพนักงานฝ่ายขาย

เมื่อลงชื่อเข้าใช้งานระบบแล้ว พนักงานฝ่ายขายจะเห็นหน้าจอการทำงานดังต่อไปนี้

1. หน้าหลัก

หน้าหลักของพนักงานฝ่ายขาย ประกอบด้วยรายการย่อย 3 รายการ ได้แก่ รายการรอก่อนค่าของส่วนแรก รายการรอตตรวจสอบเครดิต และรายการขาดชำระเงินคาวนี้ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- รายการรอก่อนค่าของส่วนแรก

หน้าจอรายการรอก่อนค่าของส่วนแรกแสดงรายการของที่รอกู้เงินค่าของส่วนแรกเข้ามา ดังรูปที่ 6.96 เมื่อผู้จองโอนค่าของส่วนแรกและแฟกซ์ใบทำรายการให้ทางโครงการ พนักงานฝ่ายขายจะบันทึกการชำระค่าของส่วนแรก โดยคลิกที่ไอคอนในคอลัมน์ **ชำระค่าของส่วนแรก** ระบบจะแสดงหน้าต่างให้คลิกปุ่มเพื่อพิมพ์ใบเสร็จค่าของส่วนแรก ดังรูปที่ 6.97

ในกรณีที่ลูกค้าไม่ได้โอนเงินค่าของส่วนแรกเข้ามาภายใน 2 วัน และไม่ได้ติดต่อทางโครงการ พนักงานฝ่ายขายจะยกเลิกรายการจองโดยคลิกไอคอนในคอลัมน์ **ยกเลิกการจอง** ของรายการจองที่ต้องการยกเลิก

- รายการรอตตรวจสอบเครดิต

หน้าจอรายการรอตตรวจสอบเครดิตแสดงรายการของผู้จองที่ชำระค่าของส่วนแรกแล้ว และรอพนักงานฝ่ายขายตรวจสอบเครดิตของลูกค้า ดังรูปที่ 6.98 หลังจากที่พนักงานฝ่ายขายตรวจสอบแล้ว หากพบปัญหาหรือข้อผิดพลาดในการชำระค่าของส่วนแรก พนักงานฝ่ายขายจะคลิกปุ่ม **แจ้งปัญหา** เพื่อแจ้งปัญหาไปยังเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง หากไม่มีปัญหา พนักงานฝ่ายขายจะคลิกปุ่ม **อนุมัติ** เพื่ออนุมัติการชำระค่าของส่วนแรก หากพนักงานฝ่ายขายไม่ผ่านการอนุมัติ พนักงานฝ่ายขายจะคลิกปุ่ม **แจ้งปัญหา** เพื่อแจ้งปัญหาไปยังเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง หากไม่มีปัญหา พนักงานฝ่ายขายจะคลิกปุ่ม **อนุมัติ** เพื่ออนุมัติการชำระค่าของส่วนแรก

ขายตรวจสอบเครดิตของลูกค้า ถ้าผ่าน ก็จะมีบันทึกโดยคลิกไอคอนในคอลัมน์ สถานะเครดิตผ่าน
 ของรายการจองที่ต้องการบันทึก แต่ถ้าไม่ผ่าน ก็จะคลิกไอคอนในคอลัมน์ สถานะเครดิตไม่ผ่าน
 ยกเลิกการจอง เพื่อยกเลิกรายการจอง

รายการจองที่โอนเงินค่าจองส่วนแรก

วันที่จอง	ชื่อโครงการ	เลขที่ปลง	ชื่อผู้จอง	ชำระค่าจองส่วนแรก	ยกเลิกการจอง
11/3/2011	แสนสุข	14	น.ส. ธิลา อ่ำพันธ์		
11/3/2012	แสนสุข	3	นายสมชาย แซ่ตั้ง		
12/3/2012	แสนสุข	24	นางฉัตรพร เจริญสุข		

รูปที่ 6.96 หน้าจอรายการรอโอนเงินค่าจองส่วนแรก

รายการจองที่โอนเงินค่าจองส่วนแรก

วันที่จอง	ชื่อโครงการ	เลขที่ปลง	ชื่อผู้จอง	ชำระค่าจองส่วนแรก
11/3/2011	แสนสุข	14	น.ส. ธิลา อ่ำพันธ์	
11/3/2012	แสนสุข	3	นายสมชาย แซ่ตั้ง	
12/3/2012	แสนสุข	24	นางฉัตรพร เจริญสุข	

popup: พิมพ์ใบเสร็จรับเงิน

รูปที่ 6.97 หน้าต่างแจ้งให้พิมพ์ใบเสร็จรับเงินหลักจากบันทึกการโอนค่าจองส่วนแรก

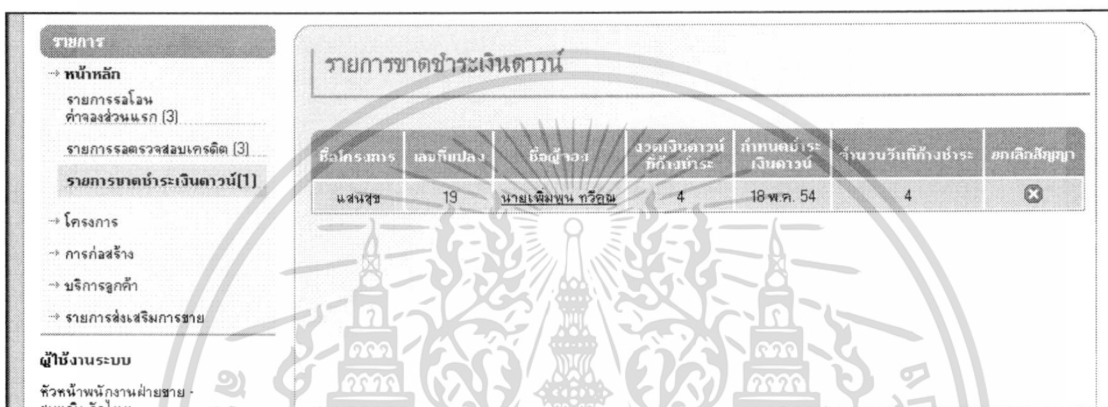
รายการจองที่รอตรวจสอบสถานะเครดิต

วันที่จอง	ชื่อโครงการ	เลขที่ปลง	ชื่อผู้จอง	สถานะเครดิตผ่าน	สถานะเครดิตไม่ผ่าน ยกเลิกการจอง
9/3/2011	แสนสุข	10	นายฤทธิ์ เพิ่มขุน		
9/3/2011	แสนสุข	4	นางจิตนา รามวงศ์		
9/3/2011	แสนสุข	9	นางดวงจันทร์ ฮาไฟ		

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับใช้งานในรูปที่ 6.98 หน้าจอรายการรอตรวจสอบเครดิตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

● **รายการขาดชำระเงินดาวน์**

หน้าจอรายการขาดชำระเงินดาวน์ แสดงรายการการผ่อนชำระเงินดาวน์ที่ถูกค้างชำระ และยังไม่ถูกยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย ดังรูปที่ 6.99 พนักงานฝ่ายขายสามารถคลิกที่ชื่อลูกค้าเพื่อดูข้อมูลบัญชีลูกค้าได้ หากลูกค้าขาดชำระเงินดาวน์และไม่ได้ติดต่อโครงการ หรือทางโครงการติดต่อกู้ไม่ได้ และจะยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า ให้คลิกไอคอนในคอลัมน์ **ยกเลิกสัญญา** ระบบจะยกเลิกสัญญาและการจองที่เกี่ยวข้อง และแสดงข้อมูลสัญญาที่ยกเลิก ดังรูปที่ 6.100



รูปที่ 6.99 หน้าจอรายการขาดชำระเงินดาวน์



รูปที่ 6.100 หน้าจอรายการสัญญาที่ถูกยกเลิก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2. โครงการ

พนักงานฝ่ายขายสามารถดูข้อมูลต่าง ๆ ของโครงการได้ แต่ไม่สามารถแก้ไขข้อมูลได้ ขั้นตอนการดูข้อมูลและรายการย่อยต่าง ๆ มีรายละเอียดเช่นเดียวกับส่วนของผู้จัดการโครงการ แต่จะไม่มีปุ่มสำหรับเพิ่มหรือแก้ไขข้อมูล

3. การก่อสร้าง

หน้าจอการก่อสร้างสำหรับพนักงานฝ่ายขายจะแบ่งเป็นรายการย่อย 3 รายการ คือ บ้านจัดสรร สาธารณูปโภคส่วนกลาง และบัญชีผู้รับเหมา ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

• บ้านจัดสรร

หน้าจอการก่อสร้างบ้านจัดสรรสำหรับพนักงานฝ่ายขาย ใช้ส่งงวดงานก่อสร้างบ้านจัดสรร เมื่อผู้รับเหมาติดต่อทางโครงการเพื่อขอส่งงวดงานก่อสร้าง เมื่อพนักงานฝ่ายขายเลือกรายการก่อสร้างบ้านจัดสรร ระบบจะแสดงหน้าจอให้เลือกโครงการและเลือกผู้รับเหมา เพื่อส่งงวดงานก่อสร้าง ดังรูปที่ 6.101 พนักงานฝ่ายขายจะเลือกโครงการ และเลือกผู้รับเหมาที่จะส่งงานก่อสร้าง และคลิก **ดำเนินการต่อ** แล้วจึงเลือกรายการงานก่อสร้างที่ผู้รับเหมาต้องการส่ง จากหน้าจอรายการงานก่อสร้าง ดังรูปที่ 6.102 แล้วคลิก **ดำเนินการต่อ** ระบบจะแสดงรายการงวดงานก่อสร้างของงานก่อสร้างที่จะส่ง ดังรูปที่ 6.103

รูปที่ 6.101 หน้าจอเลือกโครงการและผู้รับเหมาเพื่อส่งงวดงานก่อสร้าง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง จักไทย

ออกจากระบบ

เลือกรายการเพื่อส่งหรือปรับปรุงรายการส่งงวดงานก่อสร้างบ้านจัดสรร

โครงการ แสนสุข
ผู้รับเหมา นายวีระ จักชาติ

เลือก	หมายเลขงานก่อสร้าง	แปลงที่	แบบบ้าน	ผู้รับเหมา
<input checked="" type="radio"/>	001	1-2	บ้านแฝด	นายวีระ จักชาติ
<input type="radio"/>	003	5-6	บ้านแฝด	นายวีระ จักชาติ
<input type="radio"/>	004	7-8	บ้านแฝด	นายวีระ จักชาติ
<input type="radio"/>	006	11-12	บ้านแฝด	นายวีระ จักชาติ
<input checked="" type="radio"/>	007	13-14	บ้านแฝด	นายวีระ จักชาติ
<input type="radio"/>	008	15-16	บ้านแฝด	นายวีระ จักชาติ
<input type="radio"/>	010	19-20	บ้านแฝด	นายวีระ จักชาติ
<input type="radio"/>	011	21-22	บ้านแฝด	นายวีระ จักชาติ
<input type="radio"/>	012	23-24	บ้านแฝด	นายวีระ จักชาติ
<input type="radio"/>	013	25-26	บ้านแฝด	นายวีระ จักชาติ
<input type="radio"/>	014	27-28	บ้านแฝด	นายวีระ จักชาติ

หน้าอื่นๆ:

รูปที่ 6.102 หน้าจอเลือกงานก่อสร้างเพื่อส่งงวดงานก่อสร้าง

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง จักไทย

ออกจากระบบ

รายการงวดงานก่อสร้างบ้านแฝด แปลงที่ 1-2 โครงการแสนสุข

ชื่อโครงการ แสนสุข
เลขที่งานก่อสร้าง 001
เลขที่แปลง 1-2
แบบบ้าน บ้านแฝด
ชื่อผู้รับเหมา นายวีระ จักชาติ
มูลค่างานทั้งหมด (บาท) 1,521,000
วันเริ่มต้นก่อสร้าง 24 ก.ค. 54
วันสิ้นสุด 24 ก.พ. 54

เลือก	งวดที่	ยอดเบิก (%)	รายละเอียดงวดงาน	วันที่ส่งงวดงาน	สถานะ
<input type="radio"/>	1	20	งานปักค้ำ ตอกเข็ม ติดเข็ม ทำฐานจากชุดตอม่อ ตารนคอส ดิน เสาเข็มสอง เดินระบบสุขาภิบาลอินไลน์ เทพื้นชั้นล่าง ถึงถึงบ่าปิด	7 ก.ย. 2553	อนุมัติการเบิกจ่าย
<input type="radio"/>	2	10	งานคานชั้นสอง เสาชั้นสอง วางแผ่นพื้นสำเร็จ เทคอนกรีตทับพื้น เทพื้นห้องหน้าชั้นสอง	21 ก.ย. 2553	อนุมัติการเบิกจ่าย
<input type="radio"/>	3	10	งานโครงสร้างคาน ทาสีกันสนิมและทาสีน้ำมันทับ 1 ใ้เที่ยว วางแผ่นระกอบความชื้น มุงหลังคา ติดตั้งไม้เชิงชาย ปิดผนึก	11 ต.ค. 2553	อนุมัติการเบิกจ่าย
<input checked="" type="radio"/>	4	10	งานติดตั้งคาน ก่ออิฐผนัง เทเอ็นทับหลัง เดินระบบประปา สุขาภิบาล เทพื้นโรงรถ เทพื้นอีกข้าง	16 พ.ย. 2553	รออนุมัติ
<input type="radio"/>	5	10	งานฉาบปูน งานโครงสร้างภายใน คายนลกร ปูกระเบื้อง หลังคา เดินสายไฟฝังรอก งานกรุไม้แฉะเจ้า		กำลังดำเนินการ
<input type="radio"/>	6	10	งานปูกระเบื้องพื้น ปูกระเบื้อง งานโครงสร้างรั้วชั้นขวา และหลัง ทำรั้วรอบบ้าน ติดตั้งและประตูดวงทอลงบาย น้ำรอบบ้าน ปิดฝักประปาคายนลกร งานทาสีรองพื้น		กำลังดำเนินการ
<input type="radio"/>	7	10	ทาสีจริงทั้งภายนอกภายใน ติดตั้งบานประตูพร้อมอุปกรณ์ งานกระจกอลูมิเนียม		กำลังดำเนินการ
<input type="radio"/>	8	20	งานติดตั้งสุขภัณฑ์พร้อมอุปกรณ์ ติดตั้งถังสำรองน้ำ งานไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า ติดสายเมน เก็บเศษวัสดุ งานทำความสะอาดทั้งหมด เก็บสี ติดป้ายเลขที่ ติดทรนดิน ปรับหน้าดิน ติดเบาะรถยกและ ปิดฉนวนส่งมอบโครงสร้างรั้วชั้นขวา		กำลังดำเนินการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับรูปที่ 6.103 หน้ารายการงวดงานก่อสร้าง อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พนักงานฝ่ายขายจะเลือกงวดงานก่อสร้างที่ผู้รับเหมาต้องการส่งงาน แล้วคลิก **ดำเนินการต่อ** ระบบจะแสดงหน้าจอรายละเอียดงวดงานก่อสร้างที่จะส่ง ดังรูปที่ 6.104 จากนั้นพนักงานฝ่ายขายคลิกปุ่ม **ส่งงวดงานก่อสร้าง** ระบบจะบันทึกข้อมูล และแสดงรายละเอียดงานก่อสร้างที่ส่งอีกครั้ง โดยที่สถานะของงานจะแสดงเป็น **รอดตรวจงาน** ดังรูปที่ 6.105 พนักงานฝ่ายขายจะพิมพ์ใบส่งงวดงานก่อสร้างให้ผู้รับเหมาลงลายมือชื่อ โดยคลิกที่ปุ่ม **พิมพ์ใบส่งงวดงาน**

เมื่อพนักงานฝ่ายขายนัดวันตรวจงานกับผู้ตรวจงานและผู้รับเหมาแล้ว ก็จะบันทึกข้อมูลวันนัด โดยการเลือกโครงการ ผู้รับเหมา และงานก่อสร้าง เช่นเดียวกับการส่งงวดงานก่อสร้าง แล้วเลือกงวดงานก่อสร้างที่ต้องการบันทึกวันนัดตรวจงาน ซึ่งระบบจะแสดงข้อมูล เช่นเดียวกับรูปที่ 6.105 พนักงานฝ่ายขายจะคลิกเลือกวันนัด ดังรูปที่ 6.106 แล้วคลิก **บันทึกข้อมูล** หากผู้ตรวจงานนัดตรวจงานช้า พนักงานฝ่ายขายก็จะปรับปรุงข้อมูลวันนัด และเมื่อผู้ตรวจงานเห็นชอบให้เบิกจ่ายได้ ก็จะเลือกข้อความ **ผู้ตรวจงานให้ความเห็นชอบให้เบิกจ่ายแล้ว** และบันทึกข้อมูล

รายละเอียดงวดงานก่อสร้างบ้านแฝด แปลงที่ 1-2 โครงการแสนสุข	
ชื่อโครงการ	แสนสุข
หมายเลขงานก่อสร้าง	001
เลขที่แปลง	1-2
ถนนบ้าน	บ้านแฝด
ชื่อผู้รับเหมา	นายวิระ รักชาติ
มูลค่างานทั้งหมด (บาท)	1,521,000
วันเริ่มต้นก่อสร้าง	24 ก.ค. 54
วันสิ้นสุด	24 ก.พ. 54
งวดงานก่อสร้างที่	5
รายละเอียดงาน	งานตามปูน งานโครงสร้างภายใน ภายในนอก ปูกระเบื้องพื้นห้องน้ำ เดินสายไฟฝังบล็อกรางาน กิ่งไม้เฟอร์นิเจอร์
ยอดมิก (%)	10
มูลค่างานงวดนี้ทั้งหมด (บาท)	144,000
หักเงินประกันผลงาน 3% (บาท)	4,320
หัก ณ ที่จ่าย 3% (บาท)	4,320
หักค่าวัสดุ (บาท)	
หักค่าทำงานล่าช้า (บาท)	
คงเหลือเบิกงวดนี้ (บาท)	135,360
สถานะ	กำลังดำเนินการ

ส่งงวดงานก่อสร้าง

รูปที่ 6.104 หน้าจอรายละเอียดงวดงานก่อสร้างที่จะส่ง

• สาธารณูปโภคส่วนกลาง

หน้าจอการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับพนักงานฝ่ายขาย ใช้ส่งงวดงานก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง เมื่อผู้รับเหมาติดต่อขอส่งงวดงาน โดยมีขั้นตอนและหน้าจอที่เกี่ยวข้องเช่นเดียวกับการส่งงวดงานก่อสร้างบ้านจัดสรร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร**
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง ธิกุล

[ออกจากระบบ](#)

รายละเอียดวงงานก่อสร้างบ้านแฝด แปลงที่ 1-2 โครงการแสนสุข

ชื่อโครงการ	แสนสุข
หมายเลขงานก่อสร้าง	001
เลขที่แปลง	1-2
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ชื่อผู้รับเหมา	นายวิระ ธิกุลชาติ
มูลค่างานทั้งหมด (บาท)	1,521,000
วันเริ่มต้นก่อสร้าง	24 ก.ค. 54
วันสิ้นสุด	24 ก.พ. 54

งวดงานก่อสร้างที่	5
รายละเอียดงาน	งานฉาบปูน งานโครงสร้างภายใน ภายในนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เดินสายไฟฝังยี่สิบสอง งานกรุไม้เฌอร่า
ยอดเบิก (%)	10
มูลค่างานงวดนี้ทั้งหมด (บาท)	144,000
หักเงินประกันผลงาน 3% (บาท)	4,320
หัก ณ ที่จ่าย 3% (บาท)	4,320
หักค่าวัสดุ (บาท)	
หักทำงานล่าช้า(บาท)	
คงเหลือเบิกงวดนี้ (บาท)	135,360
สถานะ	รอดตรวจงาน

วันที่ผู้ตรวจงาน

ผู้ตรวจงานให้ความเห็นชอบให้เบิกจ่ายแล้ว

บันทึกข้อมูล
พิมพ์ใบส่งวงงานก่อสร้าง

รูปที่ 6.105 หน้าจอรายละเอียดวงงานก่อสร้างที่ตั้งแล้วและรอผู้ตรวจงาน

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บ้านจัดสรร**
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- บัญชีผู้รับเหมา
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง ธิกุล

[ออกจากระบบ](#)

รายละเอียดวงงานก่อสร้างบ้านแฝด แปลงที่ 1-2 โครงการแสนสุข

ชื่อโครงการ	แสนสุข
หมายเลขงานก่อสร้าง	001
เลขที่แปลง	1-2
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ชื่อผู้รับเหมา	นายวิระ ธิกุลชาติ
มูลค่างานทั้งหมด (บาท)	1,521,000
วันเริ่มต้นก่อสร้าง	24 ก.ค. 54
วันสิ้นสุด	24 ก.พ. 54

งวดงานก่อสร้างที่	5
รายละเอียดงาน	งานฉาบปูน งานโครงสร้างภายใน ภายในนอก ปูกระเบื้องห้องน้ำ เดินสายไฟฝังยี่สิบสอง งานกรุไม้เฌอร่า
ยอดเบิก (%)	10
มูลค่างานงวดนี้ทั้งหมด (บาท)	144,000
หักเงินประกันผลงาน 3% (บาท)	4,320
หัก ณ ที่จ่าย 3% (บาท)	4,320
หักค่าวัสดุ (บาท)	
หักทำงานล่าช้า(บาท)	
คงเหลือเบิกงวดนี้ (บาท)	
สถานะ	

พ.ศ. 2555

อา.	จ.	อ.	พ.	พฤ.	ศ.	ส.
	1	2	3	4	5	
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

วันที่ผู้ตรวจงาน

ผู้ตรวจงานให้ความเห็นชอบให้เบิกจ่ายแล้ว

รูปที่ 6.106 หน้าจอการเลือกวันที่ผู้ตรวจงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับกรใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

- **บัญชีผู้รับเหมา**

หน้าจอบัญชีผู้รับเหมาสำหรับพนักงานฝ่ายขาย ประกอบด้วยหน้าจอย่อย รายการบัญชีผู้รับเหมา ซึ่งสามารถดูข้อมูลได้เท่านั้น และมีขั้นตอนการทำงานและหน้าจอที่เกี่ยวข้องเหมือนกับส่วนของผู้จัดการโครงการ

4. บริการลูกค้า

หน้าจอบริการลูกค้าสำหรับพนักงานฝ่ายขาย ประกอบด้วยรายการย่อยได้แก่ การจองและทำสัญญา แบบกระเบื้องพื้นและผนัง การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง แจ้งซ่อมในระยะประกัน และบัญชีลูกค้า ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **การจองและทำสัญญา**

หน้าจอการจองและทำสัญญาจะให้ผู้ใช้เลือกโครงการที่ต้องการเพื่อดำเนินการ ต่อ จากนั้นจะแสดงหน้าจอรายการจองของโครงการที่เลือก และสามารถเลือกดูหน้าจอรายการสัญญาจะซื้อจะขาย และรายการรอโอน ดังรูปที่ 6.107 แต่ละรายการมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	เลขที่แปลง	ถนนบ้าน	เลขที่ใบอนุญาต	ชื่อผู้จอง	สถานะการจอง	วันเปิดทำสัญญา
	11	บ้านเดี่ยว	2	น.ส. สุธาจิน ทรัพย์ฉาย	รอยืนยัน	10 มี.ค. 2553
	31	บ้านแฝด	1	น.ส. อำไพวรรณ ชื่นชื่น	ยืนยัน	11 มี.ค. 2553
	44	บ้านเดี่ยว	3	น.ส. นภาพร บุญเกิด	รอยืนยัน	10 มี.ค. 2553

รูปที่ 6.107 หน้าจอรายการจองสำหรับพนักงานฝ่ายขาย

- **รายการการจอง**

จากหน้าจอรายการจองของพนักงานฝ่ายขาย พนักงานฝ่ายขายสามารถจองบ้านจัดสรรเมื่อลูกค้าติดต่อขอจอง โดยคลิกที่ปุ่ม **จองบ้านจัดสรร** ระบบจะแสดงรายการแปลงที่ดินที่ยังไม่มีผู้จอง ดังรูปที่ 6.108

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- > หน้าหลัก
- > โครงการ
- > การก่อสร้าง
- > **บริการลูกค้า**
- การจองและทำสัญญา
- แบบประเมินพื้นที่และผนัง
- การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
- แจ้งซ่อมในระบประกัน
- บัญชีลูกค้า
- > รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง ธิกุลไทย

ออกจากระบบ

จองบ้านจัดสรรโครงการแสนสุข

เลือกโครงการอื่น / ค้นหาโครงการ

เลือก	เลขที่แปลง	แบบบ้าน	โบน	เนื้อที่	หมายเหตุ
<input type="radio"/>	18	บ้านแฝด	A	40.5ตารางวา	
<input type="radio"/>	27	บ้านเดี่ยว	B	60.7ตารางวา	แปลงทั้งหมด
<input type="radio"/>	33	บ้านแฝด	A	40.5ตารางวา	
<input type="radio"/>	34	บ้านแฝด	A	40.5ตารางวา	
<input type="radio"/>	35	บ้านแฝด	A	43.5ตารางวา	แปลงทั้งหมด
<input type="radio"/>	38	บ้านแฝดสองชั้น	A	40.5ตารางวา	
<input type="radio"/>	40	บ้านแฝด	A	40.5ตารางวา	
<input type="radio"/>	43	บ้านแฝด	A	40.5ตารางวา	

Other Pages:

ดำเนินการต่อ
ยกเลิก

รูปที่ 6.108 หน้าจอสำหรับเลือกแปลงที่ดินที่ต้องการจอง

เมื่อพนักงานฝ่ายขายจะเลือกแปลงที่ดินที่ลูกค้าต้องการจองแล้ว ก็จะคลิก **ดำเนินการต่อ** (ถ้าคลิก **ยกเลิก** จะกลับไปหน้ารายการจอง) ระบบจะแสดงแบบฟอร์มสำหรับจองบ้านจัดสรร ระบุรายละเอียดบ้านและที่ดินแปลงที่เลือก และรายการส่งเสริมการขายที่ผู้จองมีสิทธิ์ได้ในขณะนั้น พนักงานฝ่ายขายจะกรอกหมายเลขบัตรประชาชนในแบบฟอร์ม ดังรูปที่ 6.109 แล้วคลิก **ค้นหาข้อมูล**

หากพบข้อมูลลูกค้าในระบบ ระบบก็จะแสดงข้อมูลลูกค้าในแบบฟอร์ม แต่ถ้าไม่พบก็จะแสดงแบบฟอร์มสำหรับกรอกข้อมูลลูกค้า พนักงานฝ่ายขายจะกรอกข้อมูลลูกค้า ดังรูปที่ 6.110 แล้วคลิก **บันทึกข้อมูล** ระบบจะบันทึกข้อมูลลูกค้า และแสดงข้อมูลลูกค้าในหน้าจอจองบ้านจัดสรร ดังรูปที่ 6.111 (ถ้าคลิก **ยกเลิก** ระบบจะกลับไปหน้าแบบฟอร์มรายการจอง)

จากนั้น พนักงานฝ่ายขาย จะคลิกเลือกกำหนดวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย เลือกวัตถุประสงค์ในการซื้อของผู้จอง (ซึ่งจะมีผลต่อเงื่อนไขการชำระเงินดาวน์) และเลือกกำหนดวันชำระเงินดาวน์ ดังรูปที่ 6.112 ถ้ามีรายการส่งเสริมการขายที่ลูกค้าได้ ให้คลิกเพื่อเพิ่มข้อมูลรายการ และหากมีข้อมูลอื่น ๆ นอกเหนือจากในแบบฟอร์ม สามารถกรอกได้ในช่อง **หมายเหตุ** เมื่อกรอกข้อมูลเรียบร้อยแล้ว คลิก **ดำเนินการต่อ** เพื่อจองบ้านจัดสรรตามรายละเอียดที่กรอก หรือคลิก **ยกเลิก** หากต้องการยกเลิกรายการที่ทำอยู่ และกลับไปหน้ารายการที่ดินสำหรับจอง

หลังจากคลิก **ดำเนินการต่อ** ระบบของจองบ้านจัดสรร และแสดงข้อมูลการจอง ดังรูปที่ 6.112 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขายจะพิมพ์ใบจองให้ลูกค้าลงชื่อ โดยคลิก **พิมพ์รายการจอง** ส่วนปุ่ม **แก้ไขข้อมูล** จะใช้แก้ไขข้อมูลวันนัดทำสัญญากรณีที่ลูกค้าขอเลื่อนวันทำสัญญา หรือแก้ไขข้อมูลกำหนดวันชำระเงินดาวน์หากลูกค้าขอเปลี่ยนแปลงในภายหลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- การร้องและทำสัญญา**
- แบบประเมินเบื้องต้นและค่าง
- การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
- แจ้งซ่อมในระหว่างประกัน
- บัญชีลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย · สมพณัฐ ธิกุลไทย

ออกจากระบบ

เพิ่มข้อมูลลูกค้าใหม่

เลขที่บัตรประชาชน	5100399134593			
คำนำหน้าชื่อ	นาย	สกุล	รักษาดี	
ชื่อ	ประยุทธ์	โทรศัพท์ (บ้าน)	02-651-2222	
ที่อยู่	55/2 หมู่ที่ 2 ต.ดินแดง อ. โทรมิ่ง จ. ต.ระยอง		โทรศัพท์ (มือถือ)	086-111-1111
อีเมล		แฟกซ์		
ที่ทำงาน	บริษัทชัยชนส่ง จำกัด	โทรศัพท์	087-123-456	
ที่อยู่	บ้านน้ำเปรี้ยว อ. ฉะเชิงเทรา			

รูปที่ 6.110 หน้าจอเพิ่มข้อมูลลูกค้าใหม่

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- การร้องและทำสัญญา**
- แบบประเมินเบื้องต้นและค่าง
- การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
- แจ้งซ่อมในระหว่างประกัน
- บัญชีลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย · สมพณัฐ ธิกุลไทย

ออกจากระบบ

จองบ้านจัดสรรโครงการแสนสุข

เลือกโครงการเงิน / ค้นหาโครงการ

ข้อมูลผู้จอง				
เลขที่บัตรประชาชน	5100399134593	ค้นหาข้อมูล		
ชื่อ-สกุล	นายประยุทธ์ รักษาดี	โทรศัพท์ (บ้าน)	02-651-2222	
ที่อยู่	55/2 หมู่ที่ 2 ต.ดินแดง อ. โทรมิ่ง จ. ต.ระยอง		โทรศัพท์ (มือถือ)	086-111-1111
อีเมล		แฟกซ์		
ที่ทำงาน	บริษัทชัยชนส่ง จำกัด	โทรศัพท์	087-123-456	
ที่อยู่	73 หมู่ที่ 8 ต. โพรหมเกล้า อ. บางน้ำเปรี้ยว จ. ฉะเชิงเทรา			

รายละเอียดบ้านและแปลงที่ดิน			
แปลงที่	18	โฉนด	A
เนื้อที่	40.5 ตารางวา	ราคาตารางวาละ	15,000 บาท
แบบบ้าน	บ้านแฝด 2 ชั้น		
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น	1,697,500 บาท (หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดหมื่นห้าร้อยบาทถ้วน)		

รูปที่ 6.111 ระบบแสดงข้อมูลลูกค้าที่เพิ่มใหม่ในแบบฟอร์มจองบ้านจัดสรร

จากหน้าจอสำหรับแก้ไขข้อมูล พนักงานฝ่ายขายสามารถยกเลิกรายการจองในกรณีที่ลูกค้าติดต่อขอยกเลิก โดยคลิกเลือกสถานะเป็น *ยกเลิก* แล้วบันทึกข้อมูล หรือเปลี่ยนแปลงที่ดินที่จองโดยคลิก *เลือกแปลงที่ดินอื่น* ระบบจะแสดงรายการแปลงที่ดินที่ยังไม่มีผู้จอง เช่นเดียวกับรูปที่ 6.108 เมื่อเลือกแปลงที่ดินใหม่ ระบบจะแสดงหน้ารายการจองอีกครั้ง โดยที่แปลงที่ดินจะเป็นแปลงใหม่

– รายการสัญญาจะซื้อจะขาย

หน้าจอรายการสัญญาจะซื้อจะขาย จะแสดงรายการสัญญาจะซื้อจะขายของ

โครงการ ดังรูปที่ 6.115

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- **บริการลูกค้า**
- การร้องและทำสัญญา**
- แบบประเมินเบื้องต้นและหนังสือ
- การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
- แจ้งซ่อมในระหว่างประกัน
- บัญชีลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง ธิงไทย

ออกจากระบบ

รายละเอียดการขอบ้านจัดสรรโครงการศรีพูนสุข

เลือกรายการประเมิน

เลขที่ใบจอง	1	วันที่จอง:	02/02/2555
สถานะ	รอตรวจส่งมอบที่ดิน		
ผู้รับจอง	นางสาวสมหญิง ธิงไทย		

ข้อมูลผู้จอง

เลขที่บัตรประชาชน	51001565452	โทรศัพท์ (บ้าน)	02-651-2222
ชื่อ-สกุล	นายประยุทธ์ ธิงชาติ	โทรศัพท์ (มือถือ)	086-111-1111
ที่อยู่	55/2 หมู่ที่ 2 ต.ดินแดง อ.โพธิ์มีน จ.ศรีสะเกษ	แพทย์	
อีเมล	บริษัทชัยชนสง จำกัด	โทรศัพท์	087-123-456
ที่ทำงาน	73 หมู่ที่ 8 ต.โพธิ์กลาง อ.บางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา		

รายละเอียดบ้านและแปลงที่ดิน

แปลงที่	18	โซน	A	ประเภท	แปลงพร้อม
เนื้อที่	40.5 ตารางวา	ราคาตารางวาละ	15,000 บาท		
แบบบ้าน	บ้านแฝด 2 ชั้น				
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น	1,637,500 บาท (หนึ่งล้านห้าหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาทถ้วน)				

เงื่อนไขการทำสัญญาและชำระเงิน

กำหนดวันที่สัญญา	09/02/2555	ค่าจองทั้งหมด	10,000 บาท	ค่าจองส่วนแรก	2,000 บาท
		ค่าจองส่วนที่ต้องชำระในวันทำสัญญา	8,000 บาท		
เงินทำสัญญา	40,000 บาท	งวดละ	12,000 บาท	รวมเป็นเงิน	144,000 บาท
เงินดาวน์	12 งวด				
กำหนดชำระเงินดาวน์ทุกวันที่	12				
ตั้งแต่วันที่	12/04/2555				
ถึงวันที่	12/03/2556				
ยอดคงเหลือชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์	1,503,500 บาท				

ค่าบริการสาธารณะของหมู่บ้าน

ตารางวาละ	15 บาท / เดือน / 3 ปี			
เป็นเงิน	21,870 บาท (สำหรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน)			

รายการส่งเสริมการขาย

รายการส่วนลด	
รายการ	จำนวน
ไม่มี	

รายการของแถม	
รายการ	จำนวน
ถังเก็บน้ำบาดิน ขนาด 200 ลิตร	1
ปั้มน้ำ (เดจิง) พร้อมเครื่องติดตั้ง	1

รูปที่ 6.113 หน้าจอแสดงรายละเอียดข้อมูลการจอง

ระบบจะแสดงข้อมูลรายการจองที่จะระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย ดังรูปที่ 6.117 หากในกรณีผู้ร่วม ชื่อผู้ทำสัญญาไม่ใช่ชื่อผู้จอง คลิก **เปลี่ยนชื่อผู้ทำสัญญา** ระบบจะให้ระบุข้อมูลผู้ทำสัญญาใหม่ โดยค้นหาจากหมายเลขบัตรประชาชน ดังรูปที่ 6.118 การค้นหาและเพิ่มชื่อในกรณีที่ยังไม่มีข้อมูลในระบบ เป็นแบบเดียวกับการค้นหาและเพิ่มชื่อลูกค้าในการจอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้ในกรณีที่ลูกค้าต้องการให้มีชื่อผู้ร่วมทั้งสองคนในสัญญา คลิก **เพิ่มชื่อ** ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้ทำสัญญา ระบบจะแสดงแบบฟอร์มให้เพิ่มผู้ทำสัญญาอีกคนดังรูปที่ 6.119 โดยจะมีขั้นตอนการ ค้นหา และเพิ่มชื่อลูกค้าเช่นเดียวกับการจอง และหากไม่ต้องการเพิ่มชื่อผู้ทำสัญญาแล้ว สามารถคลิก ยกเลิก ระบบจะแสดงชื่อผู้ทำสัญญาเดิมชื่อเดียว

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- บริการลูกค้า
- การจองและทำสัญญา
- แบบประเมินพื้นที่และผนัง
- การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
- แจ้งซ่อมในขณะประทับ
- บัญชีลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง ธิกไทย

ลูกจากระบบ

รายละเอียดการจองบ้านจัดสรรโครงการศรีนุสรุข
เลือกรายการจองอื่น / ค้นหารายการจอง

เลขที่การจอง: 1 วันที่จอง: 02/02/2555
 สถานะ: รอดำเนินการ

ข้อมูลผู้จอง

เลขที่บัตรประชาชน: 51001565452
 นามสกุล: นายประยุทธ์ ภิรมชาติ
 ที่อยู่: 55/2 หมู่ที่ 2 ต.ดินแดง อ.ทรายทอง จ.ศรีสะเกษ โทรศัพท์ (บ้าน): 02-651-2222
 โทรศัพท์ (มือถือ): 086-111-1111

อีเมล: แยกกัน
 ที่ทำงาน: บริษัทชัยมงคล จำกัด โทรศัพท์: 087-123-456
 ที่อยู่: 73 หมู่ที่ 8 ต.โพธิ์ตาก อ.บางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา

รายละเอียดบ้านและแปลงที่ดิน

แปลงที่: 18	โซน: A	ประเภท: แปลงพร้อม
เนื้อที่: 40.5 ตารางวา	ราคาตารางวาละ: 15,000 บาท	
แบบบ้าน: บ้านแฝด 2 ชั้น		
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น: 1,597,500 บาท (หนึ่งล้านห้าหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)		

เลือกแปลงที่ดินอื่น

เงื่อนไขการจองทำสัญญาและชำระเงิน

กำหนดวันทำสัญญา: 09/02/2555

ค่าจองทั้งหมด: 10,000 บาท	ค่าจองส่วนแรก: 2,000 บาท	ชำระแล้ว: 0 บาท
ค่าจองส่วนที่เหลือชำระในวันทำสัญญา: 8,000 บาท		
เงินทำสัญญา: 40,000 บาท	งวดละ: 12,000 บาท	รวมเป็นเงิน: 144,000 บาท
เงินดาวน์: 12 งวด		
กำหนดชำระเงินดาวน์ทุกวันที่: 12		
ตั้งแต่วันที่: 12/04/2555		
ถึงวันที่: 12/03/2556		
ยอดคงเหลือชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์: 1,503,500 บาท		

ค่าบริการสาธารณะของหมู่บ้าน: 15 บาท / เดือน / 3 ปี

เป็นเงิน: 21,870 บาท (ชำระก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน)

รายการส่งเสริมการขาย

รายการ	จำนวน
ไม่ติด	

รายการ	จำนวน
ถึงกับนำมดิน ขนาด 200 ลิตร	1
มีมั่ว (เครื่อง) พร้อมเครื่องติดตั้ง	1

ข้อมูลอื่นๆ

บันทึกข้อมูล ยกเลิก

รูปที่ 6.114 หน้าจอแก้ไขข้อมูลการจอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการจอง
รายการสัญญาจะซื้อจะขาย
รายการรอโอน

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- **บ้านจัดสรร**
- สาธารณูปโภคส่วนกลาง
- มีผู้อยู่รับเช่า
- บริการลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

รายการสัญญาจะซื้อจะขายโครงการแสนสุข

เลือกโครงการอื่น / ค้นหาโครงการ

เลือก	เลขที่แปลง	เลขที่ใบอนุญาต	เลขที่สัญญาจะซื้อจะขาย	ชื่อผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	วันยกทำสัญญา
<input checked="" type="radio"/>	1	บ้านแฝด	31	นายประยุทธ รัชชาติ	11/3/2012
<input type="radio"/>	2	บ้านเดี่ยว	11	น.ส. สุราจิน พรรณราย	10/3/2011

รูปที่ 6.115 หน้าจอรายการสัญญาจะซื้อจะขาย

รายการ
เลือกโครงการจองเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายโครงการแสนสุข

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- **บริการลูกค้า**
- การจองและทำสัญญา
- แบบกระเบื้องพื้นและผนัง
- การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
- มีผู้อยู่ลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

เลือกโครงการจองเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายโครงการแสนสุข

เลือกโครงการอื่น / ค้นหาโครงการ

เลือก	เลขที่แปลง	เลขที่บ้าน	เลขที่ใบอนุญาต	ชื่อผู้จอง	วันยกทำสัญญา
<input checked="" type="radio"/>	1	บ้านแฝด	18	นายประยุทธ รัชชาติ	11/3/2012
<input type="radio"/>	2	บ้านเดี่ยว	11	น.ส. สุราจิน พรรณราย	10/3/2011

รูปที่ 6.116 หน้าจอสำหรับเลือกโครงการจองเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขาย

หน้าหลัก
ทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรรโครงการแสนสุข

หน้าหลัก

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- **บริการลูกค้า**
- การจองและทำสัญญา
- แบบกระเบื้องพื้นและผนัง
- การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
- แจ้งซ่อมในระยะเวลาประกัน
- มีผู้อยู่ลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรรโครงการแสนสุข

เลือกโครงการอื่น / ค้นหาโครงการ

เลขที่ใบอนุญาต
1
วันที่จอง
02/02/2555

ข้อมูลผู้ทำสัญญา

เลขที่บัตรประชาชน 5100399134593

ชื่อ-สกุล นายประยุทธ รัชชาติ

ที่อยู่ 55/2 หมู่ที่ 2 ต.ดินแดง อ. โครมิ่ง จ. ต.ระยอง

โทรศัพท์ (บ้าน) 02-651-2222

โทรศัพท์ (มือถือ) 086-111-1111

อีเมล

ที่ทำงาน บริษัทชัยชนสง จำกัด

ที่อยู่ 73 หมู่ที่ 8 ต. โพรงจากต. อ. บางน้ำเปรี้ยว จ. ฉะเชิงเทรา

โทรศัพท์ 087-123-456

รายละเอียดบ้านและแปลงที่ดิน

แปลงที่	18	โซน	A	ประเภท	แปลงพร้อม
เนื้อที่	40.5 ตารางวา	ราคาตารางวาละ	15,000 บาท		
แบบบ้าน	บ้านแฝด 2 ชั้น				

ราคาและเงื่อนไขการชำระเงิน

ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวม 1,697,500 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นห้าร้อยบาทถ้วน)

ค่าอากรบอกรับโอน 10,000 บาท **เงินทำสัญญาชำระในวันทำสัญญา** 40,000 บาท

เงินดาวน์ 12 งวด **งวดละ** 12,000 บาท

กำหนดชำระเงินดาวน์ทุกวันที่ 12

ตั้งแต่วันที่ 12/04/2555

ถึงวันที่ 12/03/2556

ยอดคงเหลือชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ 1,503,500 บาท

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่ส่งรูปที่ 6.117 หน้าจอข้อมูลที่จะระบุในสัญญาจะซื้อจะขายไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายละเอียด	ทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรรโครงการแสนสุข เลือกโครงการอื่น / ค้นหาโครงการ	
หน้าหลัก		
โครงการ		
การก่อสร้าง		
บริการลูกค้า		
การร้องและทำสัญญา		
แบบกระเบื้องพื้นและผนัง		
การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง		
แจ้งซ่อมในระยะประกัน		
บัญชีลูกค้า		
รายการส่งเสริมการขาย		
ผู้ใช้งานระบบ		
	ข้อมูลการจอง	
	เลขที่ใบจอง	วันที่จอง: 02/02/2555
	ข้อมูลผู้ทำสัญญา	
	เลขที่บัตรประชาชน	<input type="text"/>
	ชื่อ-สกุล	โทรศัพท์ (บ้าน)
	ที่อยู่	โทรศัพท์ (มือถือ)
	อีเมล	แฟกซ์
	ที่ทำงาน	โทรศัพท์
	ที่อยู่	

รูปที่ 6.118 หน้าจอเปลี่ยนชื่อในสัญญาจะซื้อจะขาย

รายละเอียด	ทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรรโครงการแสนสุข เลือกโครงการอื่น / ค้นหาโครงการ	
หน้าหลัก		
โครงการ		
การก่อสร้าง		
บริการลูกค้า		
การร้องและทำสัญญา		
แบบกระเบื้องพื้นและผนัง		
การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง		
แจ้งซ่อมในระยะประกัน		
บัญชีลูกค้า		
รายการส่งเสริมการขาย		
ผู้ใช้งานระบบ		
หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง รัชไทย		
ออกจากระบบ		
	ข้อมูลการจอง	
	เลขที่ใบจอง	วันที่จอง: 02/02/2555
	ข้อมูลผู้ทำสัญญา	
	เลขที่บัตรประชาชน	5100399134593
	ชื่อ-สกุล	นายประยุทธ์ รัชชาติ
	ที่อยู่	55/2 หมู่ที่ 2 ต.ดินแดง อ. ไทรน้อย จ. ต.รีขะเกษ
	อีเมล	โทรศัพท์ (บ้าน) 02-651-2222
	ที่ทำงาน	โทรศัพท์ (มือถือ) 086-111-1111
	ที่อยู่	แฟกซ์
	อีเมล	โทรศัพท์ 087-123-456
	ที่ทำงาน	ค้นหา
	ที่อยู่	ยกเลิก
	ชื่อ-สกุล	โทรศัพท์ (บ้าน)
	ที่อยู่	โทรศัพท์ (มือถือ)
	อีเมล	แฟกซ์
	ที่ทำงาน	โทรศัพท์
	ที่อยู่	

รูปที่ 6.119 หน้าจอเพิ่มชื่อผู้ทำสัญญา

หลังจากปรับปรุงข้อมูลชื่อผู้ทำสัญญาแล้ว พนักงานฝ่ายขายจะคลิกดำเนินการต่อ เพื่อทำสัญญา ระบบจะแสดงหน้าจอข้อมูลที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย ดังรูปที่ 6.120 พนักงานฝ่ายขาย จะพิมพ์สัญญาจะซื้อจะขาย ให้ลูกค้าลงลายมือชื่อ และเก็บไว้เป็นหลักฐาน ทั้งสองฝ่าย ส่วนปุ่ม **แก้ไขข้อมูล** จะใช้ในกรณีที่มีการขายคาวน และเปลี่ยนชื่อในสัญญา โดยการเปลี่ยนชื่อจะทำในลักษณะเดียวกับการเปลี่ยนชื่อหรือเพิ่มชื่อผู้ทำสัญญา

สำหรับการแก้ไขข้อมูลสัญญาเดิมที่มี จากหน้ารายการสัญญาจะซื้อจะขาย (รูปที่ 6.115) เลือกรายการสัญญาแล้วคลิก **ดูแก้ไขข้อมูล** ระบบจะแสดงหน้าจอรายละเอียดสัญญา เอกสภณ์เดียวกับรูปที่ 6.120 ไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อโอนกรรมสิทธิ์แล้ว พนักงานฝ่ายขายจะบันทึกโดยการคลิกไอคอนใน คอลัมน์ โอนกรรมสิทธิ์แล้ว ของรายการนั้น

● **แบบกระเบื้องพื้นและผนัง**

หน้าจอแบบกระเบื้องพื้นและผนัง จะแสดงรายการโครงการที่ดำเนินงานอยู่ เพื่อดูและแก้ไขข้อมูลการเลือกแบบกระเบื้องพื้นและผนังของลูกค้าในโครงการ หลังจากเลือก โครงการแล้ว ระบบจะแสดงรายการแปลงที่ดินของลูกค้าในโครงการ เพื่อให้เลือกแบบกระเบื้อง ดังรูปที่ 6.122

เลือก	เลขที่แปลง	ชื่อแบบบ้าน	ชื่อผู้จอง
<input type="radio"/>	1	บ้านแฝด	ดร. พิเชิด จงรัก
<input type="radio"/>	2	บ้านแฝด	น.ส. สุธาจิณ พรหมฉาย
<input type="radio"/>	55	บ้านเดี่ยว	น.ส. ลำไพพงษ์ดิษฐ์

รูปที่ 6.122 หน้าจอเลือกแปลงที่ดินเพื่อดูรายละเอียดแบบกระเบื้อง

หลังจากเลือกแปลงที่ดินแล้วคลิก **ดำเนินการต่อ** ระบบจะแสดงหน้าจอแบบกระเบื้องที่ลูกค้าเลือก ซึ่งหากลูกค้ายังไม่ได้เลือกแบบกระเบื้อง ก็จะเป็นแบบกระเบื้องมาตรฐานซึ่งจะเป็นรายการบนสุดในรายการที่ให้เลือก ในตัวอย่างรูปที่ 6.123 ลูกค้าเลือกแบบกระเบื้องเองแล้ว

ลำดับ	รายการ	แบบกระเบื้อง	หมายเหตุ
1	ผนังห้องหัวชั้นบน	LILA L-550 สีชมพู	
2	ผนังห้องหัวชั้นบน	LILA L-110 สีฟ้า	
3	ผนังห้องครัว	ไม่ใช่กระเบื้องของทางโครงการ	ราคาที่ต้องชำระลดลง 2,200 บาท

รวมราคาทั้งหมด (บาท) **2200.00**

รูปที่ 6.123 หน้าจอรายการแบบกระเบื้องของลูกค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากหน้าจอรายการแบบกระเบื้อง พนักงานฝ่ายขายสามารถแก้ไขรายการ ในกรณีที่ถูกค่าต้องการเปลี่ยนแบบกระเบื้อง หรือเลือกแบบกระเบื้อง โดยคลิก **แก้ไข** รวมทั้งสามารถพิมพ์รายการแบบกระเบื้องให้ผู้รับเหมาก่อสร้างได้ โดยคลิก **พิมพ์รายการ**

หลังจากคลิก **แก้ไข** ระบบจะแสดงหน้าจอให้เลือกแบบกระเบื้อง ดังรูปที่ 6.124 พนักงานฝ่ายขายจะเลือกแบบกระเบื้องที่ถูกค่าต้องการ แล้วคลิก **บันทึก** เพื่อบันทึกข้อมูล หากไม่ต้องการบันทึก ให้คลิก **ยกเลิก** ระบบจะแสดงรายการแบบกระเบื้องเดิม

ลำดับ	รายการ	แบบกระเบื้อง	หมายเหตุ
1	ผนังห้องน้ำชั้นบน	<input type="radio"/> LILA L-550 สีชมพู <input type="radio"/> LILA L-110 สีฟ้า <input type="radio"/> LILA L-111 สีขาว <input type="radio"/> LILA รุ่นพิเศษ สีชมพู <input type="radio"/> สีกระเบื้องเอง <input checked="" type="radio"/> LILA L-550 สีชมพู <input type="radio"/> LILA L-110 สีฟ้า <input type="radio"/> LILA L-111 สีขาว <input type="radio"/> LILA รุ่นพิเศษ สีชมพู <input type="radio"/> สีกระเบื้องเอง	
2	ผนังห้องน้ำชั้นบน	<input type="radio"/> LILA L-550 สีชมพู <input type="radio"/> LILA L-110 สีฟ้า <input type="radio"/> LILA L-111 สีขาว <input type="radio"/> LILA รุ่นพิเศษ สีชมพู <input type="radio"/> สีกระเบื้องเอง <input checked="" type="radio"/> LILA L-550 สีชมพู <input type="radio"/> LILA L-110 สีฟ้า <input type="radio"/> LILA L-111 สีขาว <input type="radio"/> LILA รุ่นพิเศษ สีชมพู <input type="radio"/> สีกระเบื้องเอง	
3	ผนังห้องครัว	<input type="radio"/> LILA L-550 สีชมพู <input type="radio"/> LILA L-110 สีฟ้า <input type="radio"/> LILA L-111 สีขาว <input type="radio"/> LILA รุ่นพิเศษ สีชมพู <input type="radio"/> สีกระเบื้องเอง <input checked="" type="radio"/> LILA L-550 สีชมพู <input type="radio"/> LILA L-110 สีฟ้า <input type="radio"/> LILA L-111 สีขาว <input type="radio"/> LILA รุ่นพิเศษ สีชมพู <input type="radio"/> สีกระเบื้องเอง	

รูปที่ 6.124 หน้าจอเลือกแบบกระเบื้องพื้นและผนังสำหรับลูกค้า

- **การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง**

หน้าจอการเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้างสำหรับพนักงานฝ่ายขาย จะใช้ข้อมูลคำร้องขอเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง แต่การเพิ่มหรือแก้ไขรายการคำร้องจะทำได้โดยหัวหน้าพนักงานฝ่ายขายเท่านั้น

หน้าจอการเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้างจะให้เลือกโครงการที่ต้องการดูและแก้ไขข้อมูล เมื่อเลือกโครงการแล้ว ระบบจะให้เลือกแปลงที่ดิน ดังรูปที่ 6.125 หลังจากเลือกแปลงที่ดินแล้วคลิก **ดำเนินการต่อ** ระบบจะแสดงรายการขอเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้างของที่ดินแปลงนั้น ดังเอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีกรนำไปใช้

รูปที่ 6.125

เลือกแปลงที่ดินเพื่อดูรายการเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
เลือกโครงการอื่น / ค้นหาโครงการ

เลือก	เลขที่แปลง	แบบบ้าน	มือผู้เช่า
<input checked="" type="radio"/>	3	บ้านแฝด	น.ส. วิไล สอาด
<input type="radio"/>	5	บ้านเดี่ยว	น.ส. สุธาริน พรรณราย

ดำเนินการต่อ

รูปที่ 6.125 หน้าจอให้เลือกแปลงที่ดินสำหรับรายการเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง

รายการเปลี่ยนแปลงการก่อสร้าง ที่ดินแปลงที่ 3
โครงการแสนสุข

เลือก	ลำดับ	วันที่ยื่นคำร้อง	ประเภท	สถานะ
<input checked="" type="radio"/>	1	13/07/2553	เปลี่ยนแปลง	ยืนยัน
<input type="radio"/>	2	14/07/2553	ต่อเติม	ยืนยัน

ดู/แก้ไขคำร้อง

รูปที่ 6.126 หน้าจอรายการคำร้องขอเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้างของที่ดินแปลงที่เลือก

จากหน้าจอรายการคำร้อง หัวหน้าฝ่ายขายสามารถเพิ่มรายการคำร้องใหม่ได้ โดยคลิก **เพิ่มคำร้อง** ระบบจะแสดงหน้าจอสำหรับเพิ่มคำร้อง หัวหน้าพนักงานฝ่ายขายจะเลือกประเภทคำร้อง จากรายการประเภทคำร้อง ซึ่งแบ่งเป็น **เปลี่ยนแปลง ต่อเติม ค้างงาน และอื่น ๆ** และระบุรายละเอียดคำร้อง ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงสำหรับลูกค้า และค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพิ่มแก่ผู้รับเหมา (ถ้ามี) ดังรูปที่ 6.127 และคลิก **บันทึก** เพื่อบันทึกข้อมูล หรือ **ยกเลิก** หากต้องการยกเลิกรายการที่กำลังทำ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- **บริการลูกค้า**
 - การลงและทำสัญญา
 - แบบประเมินเบื้องต้นและผนัง
 - การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง**
 - แจ้งข้อมูลในระบประกัน
 - บัญชีลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ
หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง รัตไทย
[ออกจากระบบ](#)

รายการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืบงานก่อสร้าง

ชื่อโครงการ	แสนสุข
เลขที่แปลง	3
แบบบ้าน	บ้านแฝด
บล็อกค่า	น.ส. วิไล สะอาด

เลือกประเภทคำร้อง:

รายละเอียดรายการ:

ค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงสำหรับลูกค้า:

ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพิ่มเติมแก่ผู้รับเหมา:

รูปที่ 6.127 หน้าจอเพิ่มรายการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืบงานก่อสร้าง

หลังจากบันทึกข้อมูล ระบบจะแสดงรายละเอียดข้อมูลคำร้องที่บันทึก ดังรูปที่ 6.128 ซึ่งสามารถพิมพ์ใบคำร้องให้ผู้รับเหมาได้ โดยคลิก **พิมพ์รายการ** และหากลูกค้าต้องการยกเลิกคำร้องในภายหลัง (ต้องยกเลิกก่อนจะดำเนินการก่อสร้างส่วนดังกล่าว) ก็จะยกเลิกได้โดยคลิก **ยกเลิกคำร้อง** ระบบจะบันทึกข้อมูลยกเลิกคำร้องดังกล่าว

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- **บริการลูกค้า**
 - การลงและทำสัญญา
 - แบบประเมินเบื้องต้นและผนัง
 - การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง**
 - แจ้งข้อมูลในระบประกัน
 - บัญชีลูกค้า
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ
หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง รัตไทย
[ออกจากระบบ](#)

รายการขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืบงานก่อสร้าง

ชื่อโครงการ	แสนสุข
เลขที่แปลง	3
แบบบ้าน	บ้านแฝด
บล็อกค่า	น.ส. วิไล สะอาด
ผู้รับเหมา	นายวิระ รัตชาติ
ลำดับคำร้อง	1
ประเภทคำร้อง	คืบงาน
วันที่ยื่นคำร้อง	13/09/2554
สถานะคำร้อง	ยืนยัน

รายละเอียดรายการ:

ค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงสำหรับลูกค้า (บาท)	-12000.00
ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพิ่มเติมสำหรับผู้รับเหมา (บาท)	0.00

รูปที่ 6.128 หน้าจอข้อมูลคำร้องขอเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือคืบงานก่อสร้าง

ในกรณีที่ต้องการเปลี่ยนแปลงหรือดูข้อมูลคำร้องรายการที่อยู่ จากหน้าจอรายการคำร้องของที่ดินแปลงที่เลือก (รูปที่ 6.126) เลือกคำร้องแล้วคลิก **ดู/แก้ไขคำร้อง** ระบบจะแสดงหน้าจอข้อมูลคำร้อง เช่นเดียวกับรูปที่ 6.128

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

● **แจ้งซ่อมในระยะประกัน**

พนักงานฝ่ายขายสามารถดูข้อมูล เพิ่ม และแก้ไขรายการแจ้งซ่อมในระยะประกันได้ รายละเอียดขั้นตอน และหน้าจอต่าง ๆ เหมือนกับหน้าจอแจ้งซ่อมระยะประกันของเจ้าหน้าที่โครงการ

● **บัญชีลูกค้า**

หน้าจอบัญชีลูกค้า จะแสดงรายการบัญชีลูกค้า ดังรูปที่ 6.129 เมื่อพนักงานฝ่ายขายเลือกรายการที่ต้องการ แล้วคลิก **ดู/แก้ไขข้อมูล** ระบบจะแสดงข้อมูลบัญชีลูกค้าที่เลือก ดังรูปที่

6.130

รายการบัญชีลูกค้า

เลือก	ชื่อ-สกุล	ที่อยู่ที่	หมายเลขโทรศัพท์ (บ้าน)	หมายเลขโทรศัพท์ (มือถือ)	หมายเลขโทรศัพท์ (มือถือ)
<input type="checkbox"/>	นางวิไล ชะวอด	1/1 หมู่ 2 ต. ช่อแดง อ. แม่แตง จ. เชียงใหม่			081111111
<input type="checkbox"/>	นางมยุรี จินทรย์	11/33 ซ. เสนา อ. บ้านฉาง จ. ระยอง	038111111		0871234567
<input type="checkbox"/>	นายรงค์ มีงอิน	121 ซ. ดินไม้ ต. สวนป่า อ. พังโศภ จ. นครศรีธรรมราช	033555444	033445667	0861112222
<input type="checkbox"/>	นางสาวสร้อยฟ้า ศรีมาศ	56 หมู่ 4 ต. สุขุมวิท อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี	038777665		0897789900
<input type="checkbox"/>	น. ส. สุราจิน พงษ์ธรรม	11/12 หมู่ 13 ซอย 14 อ. เมือง สมุทรปราการ	096123445	023456789	0888881111
<input type="checkbox"/>	นายประมุทธิ์ ธิกชาติ	88 หมู่ 2 ต. บ้านฟ้า อ. เมือง จ. ชลบุรี	043569988	043575888	0879991111
<input type="checkbox"/>	น. ส. นภาพร บุญเกิด	4/2 ซ. ธรรมพร 3 ต. แจ้งวัฒนะ 14 คลองสี่ กทม.	029876543		0871112222

ดู/แก้ไขข้อมูล

รูปที่ 6.129 หน้าจอรายการบัญชีลูกค้า

เมื่อลูกค้าชำระเงิน พนักงานฝ่ายขายจะบันทึกข้อมูล โดยเปลี่ยนสถานะการชำระเงินรายการนั้นจาก **ยังไม่ชำระ** เป็น **ชำระแล้ว** ระบุวันที่ชำระเงินโดยคลิกและเลือกวันที่จากปฏิทิน เลือกวิธีชำระเงิน แล้วคลิกไอคอนในคอลัมน์ **บันทึกสถานะ** เพื่อบันทึกข้อมูล ดังรูปที่ 6.131 เมื่อบันทึกแล้ว คอลัมน์ **พิมพ์ใบเสร็จ** จะมีไอคอนให้คลิกเพื่อพิมพ์ใบเสร็จชำระเงินสำหรับรายการนั้น

นอกจากหน้าจอชำระเงินแล้ว หน้าจอบัญชีลูกค้าจะมีรายการย่อย คือ ข้อมูลลูกค้า สำหรับดูข้อมูลการติดต่อลูกค้า ดังรูปที่ 6.132 และสามารถคลิก **แก้ไขข้อมูล** ระบบจะแสดงหน้าจอให้แก้ไขข้อมูลลูกค้าได้ดังรูปที่ 6.133

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ

- หน้าหลัก
- โครงการ
- การก่อสร้าง
- **บริการลูกค้า**
 - การจองและทำสัญญา
 - แบบกระเบื้องพื้นและผนัง
 - การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง
 - แจ้งซ่อมในระหว่างประกัน
- **บัญชีลูกค้า**
- รายการส่งเสริมการขาย

ผู้ใช้งานระบบ

หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมพงษ์ ธิกไทย

ดูจากระบบ

รายการชำระเงิน ข้อมูลลูกค้า

รายการชำระเงิน - นางวิไล สะอาด

ชื่อโครงการ	ศรีชุมชน
เลขที่แปลง	1
แบบบ้าน	บ้านแฝด
ชื่อลูกค้า	น. วิไล สะอาด

รายการเปลี่ยนแปลงค่าใช้จ่าย (ปรับปรุงจำนวนเงินที่ต้องชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์)

ค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงจากการเลือกแบบกระเบื้อง (บาท)	-500
ค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงจากการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม หรือ কিনงานก่อสร้าง (บาท)	3,000
กันหรืออื่นบนเพิ่ม	

รายการชำระเงิน

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)	สถานะ	วันที่ชำระเงิน	ชำระโดย	บันทึกสถานะ	อีเมลโยนสร้า
ค่าจองส่วนแรก	2,000	ชำระแล้ว	18 ต.ย. 2554	เงินสด		
ค่าจอง	8,000	ชำระแล้ว	24 ต.ย. 2554	เงินสด		
ค่าจอง	8,000	ชำระแล้ว	24 ต.ย. 2554	เงินสด		
เงินทำสัญญา	50,000	ชำระแล้ว	24 ต.ย. 2554	เงินสด		
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	15,000	ยังไม่ชำระ				
ค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างชำระภายในวันโอนกรรมสิทธิ์	15,03,500	ยังไม่ชำระ				

รายการชำระเงินดาวน์

วันที่	สถานะชำระเงิน	จำนวนเงิน (บาท)	สถานะ	วันที่ชำระเงิน	ชำระโดย	บันทึกสถานะ	อีเมลโยนสร้า
1	18 ต.ค. 2554	12,000	ชำระแล้ว	18 ต.ค. 2554	โอนเงิน		
2	18 ต.ค. 2554	12,000	ชำระแล้ว	18 ต.ค. 2554	โอนเงิน		
3	18 ก.ย. 2554	12,000	ยังไม่ชำระ				
4	18 ต.ค. 2554	12,000	ยังไม่ชำระ				
5	18 พ.ย. 2554	12,000	ยังไม่ชำระ				
6	18 ธ.ค. 2554	12,000	ยังไม่ชำระ				
7	18 ม.ค. 2555	12,000	ยังไม่ชำระ				
8	18 ก.พ. 2555	12,000	ยังไม่ชำระ				
9	18 มี.ค. 2555	12,000	ยังไม่ชำระ				
10	18 เม.ย. 2555	12,000	ยังไม่ชำระ				
11	18 พ.ค. 2555	12,000	ยังไม่ชำระ				
12	18 มิ.ย. 2555	12,000	ยังไม่ชำระ				

รูปที่ 6.130 หน้าจอรายการชำระเงินของลูกค้า

5. รายการส่งเสริมการขาย

พนักงานฝ่ายขายสามารถดูข้อมูลรายการส่งเสริมการขายได้ แต่ไม่สามารถปรับปรุงแก้ไข หรือเพิ่มข้อมูลได้ รายละเอียดขั้นตอนและหน้าจอต่าง ๆ จะเหมือนกับการดูข้อมูลรายการส่งเสริมการขายของผู้จัดการโครงการ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการชำระเงิน

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)	สถานะ	วันที่ชำระเงิน	ชำระโดย	บันทึกสถานะ	พิมพ์ใบเสร็จ
ค่าจองส่วนแรก	2,000	ชำระแล้ว	18 มี.ย. 2554	เงินสด		
ค่าจอง	8,000	ชำระแล้ว	24 มี.ย. 2554	เงินสด		
ค่าจอง	8,000	ชำระแล้ว	24 มี.ย. 2554	เงินสด		
เงินทำสัญญา	50,000	ชำระแล้ว	24 มี.ย. 2554	เงินสด		
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	15,000	ยังไม่ชำระ				
ค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างชำระภายในวันโอนกรรมสิทธิ์	15,03,500	ยังไม่ชำระ				

รายการชำระเงินดาวน์

งวดที่	กำหนดชำระเงิน	จำนวนเงิน (บาท)	สถานะ	วันที่ชำระเงิน	ชำระโดย	บันทึกสถานะ	พิมพ์ใบเสร็จ
1	18 ก.ค. 2554	12,000	ชำระแล้ว	18 ก.ค. 2554	โอนเงิน		
2	18 ส.ค. 2554	12,000	ชำระแล้ว	18 ส.ค. 2554	โอนเงิน		
3	18 ก.ย. 2554	12,000	ชำระแล้ว	14/05/2555			
4	18 ต.ค. 2554	12,000	ยังไม่ชำระ		โอนเงิน		
5	18 พ.ย. 2554	12,000	ยังไม่ชำระ		เงินสด		
6	18 ธ.ค. 2554	12,000	ยังไม่ชำระ		เงินสด		
7	18 ม.ค. 2555	-12,000	ยังไม่ชำระ				
8	18 ก.พ. 2555	12,000	ยังไม่ชำระ				
9	18 มี.ค. 2555	12,000	ยังไม่ชำระ				
10	18 เม.ย. 2555	12,000	ยังไม่ชำระ				
11	18 พ.ค. 2555	12,000	ยังไม่ชำระ				
12	18 มิ.ย. 2555	12,000	ยังไม่ชำระ				

รูปที่ 6.131 ตัวอย่างการเพิ่มข้อมูลการชำระเงิน

โปรแกรมบริหารอสังหาริมทรัพย์

รายการชำระเงิน ข้อมูลลูกค้า

ข้อมูลลูกค้า - นางวิไล สะอาด

ชื่อ-สกุล: นางวิไล สะอาด
 หมายเลขบัตรประชาชน: 5-1111-2222-33-4
 ที่อยู่: 11/12 ต. สุขุมวิท อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี
 หมายเลขโทรศัพท์ (บ้าน): 038-111-111
 หมายเลขโทรศัพท์มือถือ: 089-1111-111
 ที่ทำงาน: ม. การช่าง จำกัด 11/11 ต. สุขุมวิท อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี
 หมายเลขโทรศัพท์ (ที่ทำงาน): 038-111-222
 อีเมล: aa@aa.com

ผู้ใช้งานระบบ
 หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง รักไทย
 ออกจากระบบ

รูปที่ 6.132 หน้าจอข้อมูลลูกค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายการ	
→ หน้าหลัก	
→ โครงการ	
→ การก่อสร้าง	
→ บริการลูกค้า	
การจองและทำสัญญา	
แบบกระเบื้องพื้นและผนัง	
การเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง	
แจ้งซ่อมในระบะประกัน	
บัญชีลูกค้า	
→ รายการส่งเสริมการขาย	
ผู้ใช้งานระบบ	
หัวหน้าพนักงานฝ่ายขาย - สมหญิง ธิงไทย	
จลกลกรระบบ	

รายการชำระหนี้		ข้อมูลลูกค้า	
ข้อมูลลูกค้า - นางวิไล สะอาด			
ชื่อ-สกุล	นาง วิไล สะอาด	หมายเลขบัตรประชาชน	5-1111-2222-33-4
ที่อยู่	11/12 ต. สุขุมวิท อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี		
หมายเลขโทรศัพท์ (บ้าน)	038111111		
หมายเลขโทรศัพท์มือถือ	089-1111-111		
ที่ทำงาน	บ. การช่าง จำกัด 11/11 ต. สุขุมวิท อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี		
หมายเลขโทรศัพท์ (ที่ทำงาน)	038-111-222		
อีเมล	aaa@aa.com		
บันทึกข้อมูล		ยกเลิก	

รูปที่ 6.133 หน้าจอแก้ไขข้อมูลลูกค้า



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 7

บทสรุป

7.1 สรุปการพัฒนาโครงการ

ระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร วิเคราะห์และออกแบบโดยใช้เครื่องมือและวิธีการวิเคราะห์และออกแบบเชิงวัตถุ ในส่วนของฐานข้อมูล ได้ออกแบบเป็นฐานข้อมูลเชิงสัมพันธ์ซึ่งแสดงโดยแผนภาพอีอาร์ ระบบออกแบบมาเพื่อพัฒนาในรูปแบบของเว็บแอปพลิเคชัน โดยใช้ภาษาพีเอชพีและใช้มายเอสคิวแอลในการทดลองสร้างระบบต้นแบบ ในการใช้งาน ผู้ใช้จะใช้งานระบบผ่านเว็บเบราว์เซอร์

ผู้ใช้งานระบบ ประกอบด้วย ผู้จัดการโครงการ ซึ่งใช้ระบบในการดูแลจัดการโครงการ โดยทั่วไป รวมทั้งติดตามการก่อสร้าง พนักงานฝ่ายขาย ซึ่งใช้ระบบในการให้บริการลูกค้าในกระบวนการจองและซื้อขายบ้านจัดสรร และการแจ้งซ่อม รวมถึงส่งงวดงานก่อสร้างสำหรับผู้รับเหมา และเจ้าหน้าที่โครงการ ซึ่งใช้ระบบจัดการข้อมูลที่ใช้ในการดำเนินโครงการ

ระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรร รองรับการบริหารจัดการข้อมูลโครงการ ได้แก่ การเพิ่มโครงการ แก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลโครงการที่เกี่ยวข้อง ทั้งข้อมูลทั่วไป ข้อมูลบ้านจัดสรร สาธารณูปโภคส่วนกลาง และแบบบ้านของโครงการ รวมทั้งรายการส่งเสริมการขายโครงการ สำหรับการก่อสร้าง ระบบรองรับการกำหนดงานก่อสร้างและงวดงานก่อสร้าง การบันทึกข้อมูลสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง การส่งงวดงานก่อสร้าง และการอนุมัติงวดงานก่อสร้าง ทั้งบ้านจัดสรรและสาธารณูปโภคส่วนกลาง ระบบรองรับการบริการลูกค้า ในการจองและทำสัญญา จะซื้อจะขาย การเลือกแบบกระเบื้อง การขอเปลี่ยนแปลงงานก่อสร้าง ตลอดจนเก็บข้อมูลลูกค้า นอกจากนี้ ระบบยังรองรับการติดตามงาน รวมทั้งออกรายงานสำหรับการควบคุมดูแลโครงการ

ผลการวิเคราะห์และออกแบบระบบ สามารถนำไปปรับปรุงเพิ่มเติม เพื่อพัฒนาเป็นระบบสารสนเทศที่ใช้งานจริงในอนาคต ซึ่งจะช่วยให้ประสิทธิภาพในการทำงานขององค์กรให้มากยิ่งขึ้น

7.2 ข้อจำกัดของระบบ

ระบบสารสนเทศเพื่อการบริหารจัดการธุรกิจบ้านจัดสรรที่พัฒนาขึ้น มีข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. ขั้นตอนการส่งงวดงานก่อสร้าง ยังไม่สามารถทำในระบบได้ทั้งหมด การบันทึกผลการตรวจงานก่อสร้างที่ผู้รับเหมาส่ง ซึ่งยังต้องพิมพ์ใบส่งงวดงานให้ผู้ตรวจงาน เนื่องจากผู้ตรวจงานจะไปตรวจงานก่อสร้างที่บ้านแปลงที่ส่งงวดงานและเขียนความเห็น ก่อนจะนำส่งโครงการอีกครั้ง

เอกสารนี้ 2. ถึงแม้ระบบจะสามารถออกรายงานได้ แต่รายงานบางประเภทที่เป็นการปรับปรุงข้อมูล ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้คัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นระยะ ผู้ใช้งานยังต้องการพิมพ์รายงานออกมาและเก็บไว้ใช้ โดยเพิ่มเติมข้อมูลใหม่ลงไป เพื่อจะได้ไม่ต้องพิมพ์ใหม่ทุกครั้งที่ใช้ ซึ่งอาจตอบสนองการใช้งานลักษณะนี้โดยการจัดหาอุปกรณ์แสดงข้อมูล เช่น เครื่องฉายภาพ เพื่อใช้ในการประชุม แทนการพิมพ์เอกสารรายงานในการประชุม

7.3 ข้อเสนอแนะ

จากการวิเคราะห์ข้อบกพร่องและพัฒนาระบบ มีข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงระบบให้ครอบคลุมกระบวนการทำงานยิ่งขึ้น ดังต่อไปนี้

1. ทางองค์กรมีร้านค้าวัสดุก่อสร้างในเครือ ซึ่งในบางครั้ง ผู้รับเหมาจะสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างของทางร้าน ในระบบที่ออกแบบไว้จะเป็นเพียงการบันทึกค่าใช้จ่ายจากการซื้อหรือจัดหาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเพื่อหักออกจากค่าจ้างการก่อสร้างในงานงวดนั้น อย่างไรก็ตาม หากพัฒนาระบบให้เชื่อมโยงกับระบบของร้านค้าวัสดุก่อสร้าง เพื่อให้บันทึกข้อมูลและคำนวณค่าใช้จ่ายโดยอัตโนมัติ เมื่อผู้รับเหมาสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจากทางร้าน ก็จะสามารถลดขั้นตอนการทำงานในการบันทึกข้อมูลดังกล่าวได้

2. พัฒนาระบบให้ครอบคลุมการเก็บข้อมูลรายการวัสดุก่อสร้างมาตรฐานที่ใช้ รวมทั้งอาจเชื่อมโยงกับฐานข้อมูลวัสดุก่อสร้างของร้านค้าวัสดุของทางโครงการ

3. สำหรับข้อจำกัดในการบันทึกความคิดเห็นของผู้ตรวจงานในการส่งงวดงานก่อสร้าง อาจพิจารณาความเป็นไปได้ในการใช้เครื่องคอมพิวเตอร์เคลื่อนที่ เช่น แท็บเล็ต ในการตรวจงาน และพัฒนาระบบให้รองรับ หากเป็นแนวทางการแก้ไขข้อจำกัดที่คุ้มค่าในการพัฒนา

บรรณานุกรม

Coronel, C. Morris, S. and Rob, P. 2010. **Database Principles: Fundamentals of Design, Implementation, and Management.** 9th ed. Boston: Course Technology/Cengage Learning.

Oestereich, B. 2002. **Developing Software with UML: Object-Oriented Analysis and Design in Practice.** 2nd ed. Boston: Addison-Wesley Longman Publishing.

Satzinger, J. Jackson, R. and Burd,S.2009. **Systems Analysis and Design in a Changing World.** 5th ed. Boston: Course Technology Press.



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล นางสาวศรinya ไพรัชนราพร

วัน เดือน ปีเกิด 17 เมษายน 2525

สถานที่เกิด กรุงเทพมหานคร

ประวัติการศึกษา 2543 – 2547
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปริญญา ศิลปศาสตรบัณฑิต (ภาษาอังกฤษ) เกียรตินิยมอันดับสอง

ประวัติการทำงาน 2547 – 2549
สแกนดิเนเวียน แอร์ไลน์ ซิสเต็ม
ตำแหน่ง Product Service Agent
Load Control Supervisor
2550 – 2554
บริษัท อมาเดอุส เอเชีย จำกัด
ตำแหน่ง Customer Service Representative - Distribution Services
Customer Service Representative - E-Commerce Services

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้