



มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
การศึกษาอิสระสำหรับนักศึกษา
โครงการปริญญาโทสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เรื่อง

แผนธุรกิจโครงการ Serviced Apartment ขอยทงหล่อ 19 :
ดำเนินงานออกแบบและโครงสร้าง

โดย

นายประพัทธเวทย์ สุโข

เลขทะเบียน 5002034873

โครงการปริญญาโทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ของ

นายประพัทธ์เวทย์ สุโข

เลขทะเบียน 5002034873

เรื่อง

แผนธุรกิจโครงการ Serviced Apartment ซอยทองหล่อ 19 : ด้านงานออกแบบและโครงสร้าง

ผู้อำนวยการโครงการฯ



(รองศาสตราจารย์เยาวมาลย์ เมธาภิรักษ์)

อาจารย์ที่ปรึกษา



(อาจารย์ ดร. วิมลน ทิริไกร)

กรรมการ



(อาจารย์ ดร. ไพโรจน์ ช้างศิลป์)

กรรมการ



(คุณกิตติ ตั้งศรีวงศ์)

ประเมินผล Proposal Paper

S ในระดับ A A-
 B+ B
 B- C+
 C

ประเมินผล Final Paper

S ในระดับ A A-
 B+ B
 B- C+
 C

แบบฟอร์มการอนุญาตให้สำนักหอสมุด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
เผยแพร่ผลงานวิจัย/ผลงานทางวิชาการในรูปแบบดิจิทัล

ข้าพเจ้า นายประพัทธ์เวทย์ สุโข

อนุญาตให้สำนักหอสมุด มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ดำเนินการนำผลงานวิจัย/ผลงานทางวิชาการของข้าพเจ้า

เรื่อง แผนธุรกิจโครงการ Serviced Apartment ขอยทองหล่อ 19 : ด้านงานออกแบบและโครงสร้าง

เผยแพร่เพื่อประโยชน์ต่อการศึกษา ค้นคว้า วิจัย โดยไม่เกี่ยวข้องกับการค้าได้ โดยวิธีการดังนี้
(กรณาระบุเพียงข้อเดียว)

- อนุญาตให้เผยแพร่ในรูปแบบดิจิทัลผ่านอินเทอร์เน็ต
- ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ในรูปแบบดิจิทัลผ่านอินเทอร์เน็ต อ่านเฉพาะในห้องสมุด เท่านั้น
- ไม่อนุญาตให้เผยแพร่ ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

(ลงชื่อ)
(นายประพัทธ์เวทย์ สุโข)

สำนักหอสมุด

สารบัญ

	หน้า
สารบัญตาราง.....	(3)
สารบัญแผนภาพ.....	(4)
สารบัญรูปภาพ.....	(5)
บทที่	
1. Executive Summary.....	1
ข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ.....	1
การวิเคราะห์ทางกฎหมายและกายภาพ.....	1
การวิเคราะห์ทางด้านการตลาด.....	2
การศึกษาทางด้านการเงิน.....	2
ความเป็นมาของโครงการ.....	3
ทางเลือกในการพัฒนาโครงการ.....	4
ลักษณะของโครงการที่จะพัฒนา.....	7
2. The Company.....	8
Organization & background.....	8
Mission and Vision.....	11
3. The People.....	12
Management Team.....	12
Professional Advisors & Contractors.....	15

4. Industry.....	17
Industry Description.....	17
Competition.....	23
Trends.....	68
5. The Projects.....	70
การวิเคราะห์ที่ตั้งโครงการ.....	70
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางด้านกฎหมาย.....	80
Startup Products.....	83
การออกแบบด้านวิศวกรรมและงานระบบของโครงการ.....	104
บรรณานุกรม.....	109
ภาคผนวก	
ก แผนที่ตั้งโครงการ.....	
ข สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 17943.....	
ค สำเนาผังระวางที่ดิน.....	

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1	
อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แบ่งตามโซนพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ของปี 2000 – คาดการณ์ 2011.....	21
4.2	
อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แบ่งตามโซนพื้นที่และเกรด ณ ไตรมาส 4 ปี 2008.....	21
4.3	
อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จากคู่แข่งที่นำมาวิเคราะห์.....	54
4.4	
แสดงขนาดห้องแต่ละประเภทและอัตราค่าเช่า ของคู่แข่งที่นำมาวิเคราะห์.....	54
4.5	
เปรียบเทียบข้อเสนอของโครงการคู่แข่งที่นำมาวิเคราะห์.....	55
5.1	
สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	82
5.2	
จำนวนอุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แบ่งเป็นประเภทของห้องพัก และโซนพื้นที่ ณ ไตรมาส 3 ของปี 2008.....	87
5.3	
จำนวนอุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แบ่งตามโซนพื้นที่ และเกรด ณ ไตรมาส 3 ของปี 2008.....	87

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่	หน้า
4.1 อุปทาน, อุปสงค์ และอัตราการเข้าพักของปี 2003 ไตรมาส 4 ปี 2008.....	20
4.2 อุปทานรวมของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ณ ไตรมาส 4 ปี 2008	22
4.3 อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรด A ของปี 2003 - ไตรมาส 4 ปี 2008.....	23
4.4 อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ของปี 2003 – คาดการณ์ 2011.....	24
4.5 จำนวนร้อยละของคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตทำงานในประเทศไทย แยกตามสัญชาติ ณ พฤศจิกายน ปี 2008.....	68
5.1 แสดงสัดส่วนรูปแบบการตกแต่งที่กลุ่มลูกค้าต้องการ.....	84
5.2 จำนวนร้อยละของคนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตทำงานในประเทศไทย แยกตามสัญชาติ ณ ไตรมาส 3 ปี 2008.....	85
5.3 แสดงสัดส่วนรูปแบบห้องพักที่กลุ่มลูกค้าต้องการ.....	86
5.4 แสดงการจัดลำดับความสำคัญของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ลูกค้าต้องการ.....	92

สารบัญรูปลูกภาพ

รูปภาพที่	หน้า
4.1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บริเวณสุขุมวิทซอย 21 – ซอย 63 และแสดงพื้นที่ครอบคลุมในการวิเคราะห์คู่แข่ง.....	27
5.1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ.....	70
5.2 แสดงรูปผังที่ดิน.....	72
5.3 ภาพบริเวณปากซอยทองหล่อ 19 ทางเข้าที่ตั้งโครงการ.....	73
5.4 ภาพถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 6 เมตรในซอยทองหล่อ 19 ทางเข้าที่ตั้งโครงการ	73
5.5 ภาพร้านอาหารไทย PATARA ในซอยทองหล่อ 19 ใกล้ที่ดินที่ตั้งโครงการ.....	74
5.6 ภาพบริเวณด้านหน้าของที่ตั้งโครงการ ด้านที่ติดกับถนนซอยทองหล่อ 19, 23	74
5.7 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการและสถานที่สำคัญโดยรอบโครงการ.....	79
5.8 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตวัฒนา.....	81
5.9 แสดงการเน้นพื้นที่สีเขียวในอาคาร.....	91
5.10 แสดงผังพื้นที่ชั้นล่าง.....	92
5.11 แสดงผังพื้นที่ชั้นใต้ดิน.....	93
5.12 แสดงผังพื้นที่ชั้น 2-7.....	94
5.13 แสดงผังพื้นที่ชั้น 8.....	95
5.14 แสดงตัวอย่างแปลนห้องพักประเภท STUDIO.....	96
5.15 แสดงตัวอย่างการตกแต่งห้องพักประเภท STUDIO.....	96
5.16 แสดงตัวอย่างแปลนห้องพักประเภท 1 BEDROOM.....	97
5.17 แสดงตัวอย่างการตกแต่งห้องพักประเภท 1 BEDROOM.....	97
5.18 แสดงตัวอย่างแปลนห้องพักประเภท STUDIO และ 1 BEDROOM.....	98
5.19 แสดงตัวอย่างแปลนรูปด้านและแนวรั้วของอาคาร.....	99
5.20 แสดงตัวอย่างรูปแบบของตัวอาคารภายนอก.....	100
5.21 แสดงตัวอย่างรูปแบบของตัวอาคารภายนอก.....	100
5.22 แสดงตัวอย่างรูปแบบของตัวอาคารภายนอก.....	101
5.23 แสดงตัวอย่างรูปแบบของตัวอาคารภายนอก.....	101
5.24 ตัวอย่างรูปแบบของตัวอาคารภายนอก.....	102
5.25 ตัวอย่างรูปแบบของตัวอาคารภายนอก.....	102
5.26 ตัวอย่างรูปแบบของตัวอาคารภายนอก.....	103
5.27 ตัวอย่างรูปแบบของตัวอาคารภายนอก.....	103