

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Chiang Mai University

ภาคผนวก

แบบสอบถามผู้ประกอบการธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร
เรื่อง
ความล้มเหลวของธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่
ในช่วงปี 2540-2541

ส่วนที่ 1 ข้อมูลผู้ประกอบการและโครงการ

ชื่อ โครงการ.....

ที่ตั้งโครงการ..... โทรศัพท์.....

1. ข้อมูลของผู้ประกอบการ

1.1 เพศ 1 [] ชาย 2 [] หญิง

1.2 อายุ 1 [] 20-30 ปี

2 [] 31-40 ปี

3 [] 41-50 ปี

4 [] 50 ปีขึ้นไป

1.3 ภูมิลำเนาเดิม จังหวัด.....

1.4 ตำแหน่งในโครงการ.....

1.5 ท่านเคยมีประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรหรือไม่

1 [] เคย ก็ปี..... 2 [] ไม่เคย

1.6 สาเหตุที่ต้องสนใจลงทุนหรือประกอบธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร โครงการนี้ (โปรดจัดลำดับความสำคัญโดยใส่หมายเลข 1 ในข้อที่มีความสำคัญมาก และในข้อที่สำคัญรองลงมาให้ใส่หมายเลข 2, 3,.....6, ตามลำดับ)

[] เห็นว่าตลาดยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยในปริมาณสูง

[] เคยมีประสบการณ์และความชำนาญในธุรกิจด้านนี้

[] โครงการที่ผ่านมาประสบความสำเร็จ

[] คาดว่าจะได้รับผลตอบแทนสูงจากโครงการนี้

[] เห็นว่าที่ดินของโครงการอยู่ในทำเลที่เหมาะสมแก่การเป็นที่อยู่อาศัย

[] อื่น ๆ (ระบุ).....

.....

2. ข้อมูลของโครงการ

2.1 โครงการบ้านจัดสรรของท่านมี.....โครงการ

2.2 โครงการที่ยังเปิดขายอยู่หรือยังอยู่ในระหว่างดำเนินการ.....โครงการ

2.3 จำนวนบ้านในโครงการนี้

1 [] ต่ำกว่า 100 ยูนิต

2 [] 100 – 200 ยูนิต

3 [] มากกว่า 200 ยูนิต

2.4 ลักษณะบ้านในโครงการนี้

1 [] บ้านเดี่ยว

2 [] บ้านแฝด

3 [] ทาวน์เฮ้าส์

4 [] อื่น ๆ (ระบุ).....

.....

2.5 ที่ดินในโครงการ

1 [] เป็นที่ดินที่ซื้อมาเพื่อทำโครงการโดยตรง

2 [] เจ้าของโครงการลงทุนร่วมกับเจ้าของที่ดินเดิม

3 [] เป็นที่ดินของเจ้าของโครงการ

4 [] อื่น ๆ (ระบุ).....

.....

2.6 การจัดสรรที่ดินในโครงการ

1 [] ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตาม พ.ร.บ. แล้ว

2 [] อยู่ระหว่างการดำเนินการขออนุญาตจัดสรรตาม พ.ร.บ.

3 [] ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรตาม พ.ร.บ.

4 [] อื่น ๆ (ระบุ).....

.....

2.7 สาเหตุที่เลือกที่ดินแปลงนี้ทำโครงการ (โปรดจัดลำดับความสำคัญจากมากไปหาน้อย โดยใส่หมายเลข 1 ในข้อที่มีความสำคัญมากที่สุดและสำรองลงมาให้ได้หมายเลข 2, 3, ตามลำดับ)

- ที่ดินมีราคาถูก
- ที่ดินอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก
- ที่ดินอยู่ในทำเลย่านที่อยู่อาศัย
- ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น สถานศึกษา ตลาดสด
- เป็นโครงการแรกในทำเลและที่ดินย่านนั้น
- อื่น ๆ (ระบุ).....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการ

โปรดแสดงความคิดเห็นของท่านในคำถามแต่ละข้อ ตามระดับความคิดเห็น ได้ดังนี้

ระดับที่ 5 หมายถึง เห็นด้วยอย่างยิ่ง

ระดับที่ 4 หมายถึง เห็นด้วย

ระดับที่ 3 หมายถึง ไม่แน่ใจ

ระดับที่ 2 หมายถึง ไม่เห็นด้วย

ระดับที่ 1 หมายถึง ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

โปรดกาเครื่องหมาย ✓ ในแต่ละข้อตามระดับความคิดเห็นของท่านเกี่ยวกับปัจจัยด้านต่าง ๆ ที่มีผลผลิตสัมฤทธิ์ของมนุษย์ บ้านและเพื่อนจัดสรร

รายละเอียด	ระดับความคิดเห็น/ความจริง				
	5	4	3	2	1
ปัจจัยด้านผู้ประกอบการ					
1. ผู้ประกอบการขาดความรู้และความสามารถในด้าน					
1.1 การบริหารและจัดการ โครงการ					
1.2 การบริหารการตลาดและการขาย					
1.3 การออกแบบตกแต่งและก่อสร้าง					
1.4 การวิเคราะห์โครงสร้างและการเงิน					
1.5 อื่น ๆ (ระบุ).....					
2. ผู้ประกอบการขาดการดูแลเอาใจใส่ในด้าน					
2.1 การบริหารและการจัดการ โครงการ					
2.2 การตลาดและการขาย					
2.3 การก่อสร้าง					
2.4 การจัดระบบควบคุมการเงิน					
3. ผู้ประกอบการขาดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ					

รายละเอียด	ระดับความคิดเห็น/ความจริง				
	5	4	3	2	1
ปัจจัยด้านการเงิน					
1. สถาบันการเงินอนุมัติวงเงินสินเชื่อล่าช้า					
2. สถาบันการเงินอนุมัติวงเงินสินเชื่อต่ำกว่าที่ ต้องการมาก					
3. ขาดการสนับสนุนจากสถาบันการเงินใน ด้านการอนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยใน โครงการ					
4. ขั้นตอนในการเบิกจ่ายเงินตามวงงานจาก สถาบันการเงินล่าช้า, ยุ่งยาก					
5. สถาบันการเงินชะลอการให้สินเชื่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์					
6. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูง					
7. อื่น ๆ (ระบุ).....					
ปัจจัยด้านการตลาด					
1. ขาดการโฆษณาประชาสัมพันธ์					
2. การแข่งขันด้านราคาสูง					
3. สภาพเศรษฐกิจของประเทศตกต่ำ					
4. การขอดัดตั้งสาธารณูปโภคล่าช้า เช่น ไฟฟ้า, โทรศัพท์, ประปา					
5. ข้อบังคับของกฎหมายมีเงื่อนไขยุ่งยาก ขึ้น ตอนการอนุมัติล่าช้า เช่น การขออนุญาตจัด สรรที่ดิน, การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน					
6. อื่น ๆ (ระบุ).....					

ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะ

ท่านคิดว่าในปัจจุบันปัญหาใดที่ผู้ประกอบการควรได้รับการสนับสนุนหรือให้ความช่วยเหลือจากภาครัฐ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Chiang Mai University

ประวัติผู้เขียน

- ชื่อ - นามสกุล นายสุทธิชัย ดิยะสุวรรณ
- วัน เดือน ปี ที่เกิด มิถุนายน 2505
- ประวัติการศึกษา
- ระดับมัธยมศึกษาตอนต้น-ปลาย โรงเรียนมงฟอร์ตวิทยาลัย จังหวัดเชียงใหม่
 - ระดับอุดมศึกษา ปริญญาตรีคณะเศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- ประสบการณ์ในการทำงาน
- หุ้นส่วนผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด อาร์ชเวิร์ค พี.พี.เอส.
 - ประธานกรรมการ บริษัท เมืองแก้วเอสเตท จำกัด
 - หุ้นส่วนผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัดเชียงใหม่ชงทอง
 - หุ้นส่วนผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัดกรีนซูเปอร์สโตร์