



รายงานฉบับสมบูรณ์

ของ

โครงการประเมินคุณภาพบ้านจัดสรรเพื่อการบริโภคและ
การบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี

เสนอ

จังหวัดนนทบุรี

โดย

ศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

ตุลาคม 2548



333.3383

33A0195564

ส781ค

Title : โครงการประเมินคุณภาพบ้านจัดสรร
ศูนย์สนเทศและหอสมุด มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

คำนำ

ตามวิสัยทัศน์ของจังหวัดนนทบุรี ในการยกระดับการพัฒนาจังหวัดนนทบุรีไปสู่การเป็นเมืองอยู่อาศัยชั้นดี เพื่อรองรับการเคลื่อนย้ายเข้ามาอยู่อาศัยของผู้คนทั้งในและต่างประเทศ โดยให้มีโรงพยาบาลดีสำหรับคนทุกวัย โรงเรียนดีสำหรับบุตรหลานอยู่ใกล้บ้าน สิ่งแวดล้อมที่ดีเพื่อรักษาและเพิ่มมูลค่าของบ้านที่เป็นสินทรัพย์สำคัญ โดยเน้นให้มีศูนย์สุขภาพมิติใหม่อุ่นใจใกล้บ้าน และการให้บริการการแพทย์ฉุกเฉิน ณ จุดเกิดเหตุ พัฒนาสถานศึกษา และธุรกิจที่สำคัญและจำเป็นให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ รวมทั้งจัดระบบการบริหารจัดการขยะอย่างครบวงจร จังหวัดนนทบุรีจึงได้เล็งเห็นถึงความจำเป็นที่จะต้องประเมินคุณภาพบ้านจัดสรร และดำเนินการจัดทำฐานข้อมูลบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรีขึ้น เพื่อนำออกเผยแพร่ให้ประชาชนในเขตจังหวัดนนทบุรีและจังหวัดใกล้เคียงที่ต้องการซื้อบ้านพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีทราบ ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องของจังหวัดนนทบุรีนำไปใช้ในการตัดสินใจในการวางแผนและปรับปรุงเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของจังหวัดให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด จึงได้มอบหมายให้ศูนย์วิจัยมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์เป็นผู้ทำการศึกษา ในรายงานการศึกษาเบื้องต้นฉบับนี้ คณะที่ปรึกษาได้รวบรวมข้อมูล จากการสำรวจจากกลุ่มเป้าหมายที่มีความสนใจจะซื้อบ้านในเขตจังหวัดนนทบุรี และประเมินคุณภาพโครงการบ้านตามสถานที่ตั้งในอำเภอต่างๆ ของจังหวัดนนทบุรี และนำมาประมวลผลรวมเป็นร่างรายงานฉบับสมบูรณ์

ท้ายสุดคณะที่ปรึกษาขอขอบพระคุณจังหวัดนนทบุรีที่ได้ให้การสนับสนุนในการดำเนินการ และหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ผลการศึกษาจะนำไปสู่การนำไปใช้ประโยชน์เพื่อการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยของจังหวัดนนทบุรีต่อไป

คณะที่ปรึกษา

เลขทะเบียน.....	0195564
วันลงทะเบียน.....	8 ส.ค. 2550
เลขเรียกหนังสือ.....	333.3383
	สท๖๑๓
	[25๕๐]

คณะที่ปรึกษา

- | | | |
|---------------------------------------|--------------|---|
| 1. รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต | | คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ที่ปรึกษา |
| 2. รองศาสตราจารย์ ดร. ต่อตระกูล ขมनाค | | นายกสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา |
| 1. รศ.ดร.สรชัย | พิศาลบุตร | ผู้บริหารโครงการวิจัย |
| 2. ผศ.สุเทพ | พันประสิทธิ์ | หัวหน้าคณะนักวิจัย |
| 3. ผศ.เฉลิมพร | อภิชนาพงศ์ | นักวิจัย |
| 4. ผศ.สุพรรณรัตน์ | วงษ์ศรี | นักวิจัย |
| 5. อาจารย์เกียรติศักดิ์ | พาชิยานุกูล | นักวิจัย |
| 6. อาจารย์วรุณพันธ์ | กงสม | นักวิจัย |
| 7. อาจารย์กิติยาภรณ์ | หิรัญชาติ | นักวิจัย |
| 8. อาจารย์ปริญญา | คล้ายเจริญ | นักวิจัย |

คณะกรรมการกำกับผลการศึกษาดำเนินโครงการประเมินคุณภาพบ้านจัดสรร
เพื่อการบริโภคและการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. ร.ต.ท. อุปฤทธิ ศรีจันทร์
รองผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี | ประธานกรรมการ |
| 2. โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี | กรรมการ |
| 3. พาณิชย์จังหวัดนนทบุรี | กรรมการ |
| 4. สถิติจังหวัดนนทบุรี | กรรมการ |
| 5. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี | กรรมการ |
| 6. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด | กรรมการ |
| 7. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่ | กรรมการ |
| 8. นายสมทบ กุลชล | กรรมการ |
| 9. หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการที่ดิน | กรรมการและเลขานุการ |
| 10. นางทัศนีย์ ชีวกุลทำนุ
เจ้าหน้าที่ที่ดิน 5 | กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ |

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 1 บทนำ	1
สภาพปัจจุบันของจังหวัดนนทบุรี	1
ศักยภาพการพัฒนาจังหวัดนนทบุรี	2
สร้างเสริมคุณภาพชีวิต	3
สร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน	3
หลักการและเหตุผลของโครงการ	4
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	5
เป้าหมายในการวิจัย	5
ขอบเขตของการดำเนินงานของที่ปรึกษา	5
บทที่ 2 ทบทวนวรรณกรรม	8
ภาพรวมของตลาดบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์	8
โครงการบ้านใหม่ของจังหวัดนนทบุรี	17
สรุปสภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม	18
ตลาดบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์	18
ตลาดคอนโดมิเนียม	20
ตลาดอพาร์ทเมนต์	21
ตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	22
ตลาดอาคารสำนักงาน	22
รายการข้อมูลอำเภอในจังหวัดนนทบุรี	24
ทำเลที่ตั้ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน โครงการข่ายคมนาคม แนวเวนคืน	65
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	76
โครงการข่ายคมนาคม	94
กฎหมาย เวนคืนสร้างที่จอดรถหรือกิจการอื่นรถไฟฟ้าสายสีม่วง	101
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	105
ผลการสำรวจพฤติกรรมกรรมการซื้อบ้านในจังหวัดนนทบุรี	105
การศึกษาตัวชี้วัดระดับคุณภาพโครงการบ้านจัดสรรและวิธีการประเมิน	
คุณภาพโครงการบ้านจัดสรร	107
การประเมินความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร	116

สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 4 ผลการสำรวจพฤติกรรมกรรมการซื้อบ้านในจังหวัดนนทบุรี	117
ผลการสำรวจ	117
พฤติกรรมและความต้องการของผู้ซื้อบ้านที่อยู่อาศัย	125
บทที่ 5 รายงานการประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร	137
ผลการประเมินโครงการบ้านจัดสรร	137
บทที่ 6 ประเมินความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรที่มีการจัดตั้ง นิติบุคคล และผลกระทบจากโครงการรถไฟฟ้า	157
ผลการประเมินความพึงพอใจของผู้ซื้อหรือผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร	157
นิติบุคคลบ้านจัดสรร	160
ผลกระทบจากโครงการรถไฟฟ้า / Bus Rapid Transit : BRT	166
บทที่ 7 สรุปและข้อเสนอแนะ	172
ศักยภาพการพัฒนาจังหวัดนนทบุรี	172
การสำรวจพฤติกรรมกรรมการซื้อบ้านในจังหวัดนนทบุรี	173
การประเมินปัจจัยที่ส่งผลต่อคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร	173
ลักษณะทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	174
พฤติกรรมและความต้องการของผู้ซื้อบ้านที่อยู่อาศัย	175
ลำดับความต้องการคุณสมบัติของบ้านของผู้ซื้อ	176
ผลการประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร	178

ภาคผนวก ก.

ภาคผนวก ข.

ภาคผนวก ค.

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
3.1	ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยหลัก	110
4.1	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามจังหวัดที่พักอาศัย	117
4.2	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามจังหวัดที่ทำงาน	118
4.3	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามอายุ	119
4.4	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามระดับการศึกษา	120
4.5	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามอาชีพ	121
4.6	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามสถานภาพ	122
4.7	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว	123
4.8	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน	124
4.9	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามความสนใจซื้อบ้านใหม่	125
4.10	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามเหตุผลในการซื้อบ้านใหม่	126
4.11	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามการหาข้อมูลซื้อบ้าน	127
4.12	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	128
4.13	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิม	129
4.14	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามลักษณะบ้านที่ต้องการ	130
4.15	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อ	131
4.16	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามขนาดที่ดินที่ต้องการ	132
4.17	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการ	133
4.18	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามบริเวณที่ต้องการอยู่มากที่สุด	134
4.19	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามงบประมาณที่จะซื้อ	135
5.1	จำนวน โครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอและระดับคุณภาพ	136
5.2	ร้อยละ โครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอและระดับคุณภาพ	136
5.3	ร้อยละ โครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามถนนและระดับคุณภาพ	137
5.4	ร้อยละ โครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามปีที่สร้างและระดับคุณภาพ	140
5.5	ร้อยละ โครงการบ้านจัดสรรจำแนกราคาและระดับคุณภาพ	140
5.6	ร้อยละ โครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอและราคาบ้าน	141

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
5.7	ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามถนนและราคาบ้าน	142
5.8	คุณภาพโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามปีที่สร้างกับราคา	146
5.9	ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามลักษณะของบ้านและระดับคุณภาพ	147
5.10	ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอและลักษณะบ้าน	148
5.11	ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามถนนและลักษณะบ้าน	149
5.12	ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามปีที่สร้างและลักษณะบ้าน	154
6.1	จำนวนความพึงพอใจโครงการบ้านจัดสรร โดยรวมของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร	157
6.2	ร้อยละระดับความพึงพอใจที่มีต่อโครงการบ้านจัดสรรของผู้ที่อาศัยอยู่ในแต่ละโครงการ	158
6.3	ร้อยละการเป็นเจ้าของบ้านของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร	161
6.4	ร้อยละการบริหารชุมชนของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร	162
6.5	ร้อยละการเลือกนิติบุคคลของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร	163
6.6	ร้อยละความต้องการประโยชน์จากนิติบุคคลของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร	164
6.7	ร้อยละผลกระทบที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากข้อกำหนดผังเมือง ของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร	165
6.8	ร้อยละผลกระทบที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากกฎหมายการควบคุมอาคารของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร	166
6.9	ร้อยละผลกระทบที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากโครงการรถไฟฟ้าของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร	167

สารบัญรูป

รูปที่		หน้า
2.1	จีดีพี ไตรมาส 2/48 ขยายตัวร้อยละ 3.3 ชะลอตัวจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 5.3 โดยได้รับผลกระทบจากภาวะภัยแล้ง สึนามิ และราคาน้ำมันสูงขึ้น	9
2.2	แนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก	10
2.3	อัตราการขายบ้านเดี่ยวจำแนกตามพื้นที่ปี 2547 และ 2548	11
2.4	อัตราการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์จำแนกตามพื้นที่ปี 2547 และ 2548	12
2.5	ส่วนแบ่งทางการตลาดบ้านเดี่ยวจำแนกตามระดับราคา	13
2.6	ส่วนแบ่งทางการตลาดทาวน์เฮ้าส์จำแนกตามระดับราคา	14
2.7	เปรียบเทียบอัตราของยอดขายบ้านเดี่ยวแบ่งตามระดับราคาของครึ่งปี 2547 และ 2548	15
2.8	เปรียบเทียบอัตราของยอดขายทาวน์เฮ้าส์แบ่งตามระดับราคาของครึ่งปี 2547 และ 2548	16
2.9	แผนที่ตั้งโครงการใหม่โซนตะวันตก (บางกรวย บางใหญ่ บางบัวทอง ไทรน้อย)	17

สรุปสำหรับผู้บริหาร Executive Summary

ศักยภาพการพัฒนาจังหวัดนนทบุรี

- ที่ตั้งทางภูมิศาสตร์จังหวัดนนทบุรีอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ทำให้มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุน เชื่อมโยงเศรษฐกิจหลักจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กับพื้นที่ภาคกลางตอนบน
- การเป็น Second Choice ด้านที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากอยู่ใกล้กรุงเทพฯ และตามกฎหมายผังเมืองกำหนดให้จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่สีเขียวซึ่งเหมาะแก่การเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าจังหวัดปริมณฑลอื่น ซึ่งส่วนใหญ่จะถูกกำหนดให้เป็นเมืองอุตสาหกรรม
- การมีโครงข่ายบริการพื้นฐาน เชื่อมโยงเส้นทางคมนาคมทั้งทางบกและทางน้ำ
 - ในอนาคตจะมีระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ (รถไฟฟ้า) ระหว่างกรุงเทพฯกับจังหวัดนนทบุรี
 - มีแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นแม่น้ำที่สำคัญ และเชื่อมโยงเส้นทางคมนาคมทางน้ำระหว่างกรุงเทพฯกับจังหวัดต่าง ๆ ในภาคกลางของประเทศ
- ความได้เปรียบที่อยู่ใกล้สถาบันการศึกษา ทำให้จังหวัดนนทบุรีได้เปรียบทางด้านจัดหาแรงงาน หรือคัดเลือกแรงงานที่มีความรู้ความสามารถเข้าทำงานได้ง่าย
- มีแหล่งท่องเที่ยวซึ่งเป็นที่รู้จักโดยทั่วไป ได้แก่ วัดเก่า และเกาะเกร็ด ซึ่งสถานที่ท่องเที่ยวที่แสดงถึงวิถีชีวิตและวัฒนธรรมของชาวมอญ
- พื้นที่มีศักยภาพสูงในการผลิตทางด้านเกษตร สามารถเป็นแหล่งผลิตและจำหน่ายไม้ดอกไม้ประดับที่ขึ้นชื่อเป็นที่รู้จักของคนทั่วไป ทั้งในและต่างประเทศ เช่น ชวนชม เฟื่องฟ้า กล้วยไม้ เป็นต้น เพื่อให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์จังหวัดนนทบุรีที่ว่า “นนทบุรีที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับพร้อมสรรพภาคบริการที่ได้มาตรฐาน” ตลอดจนให้ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี ทั้งชาวนนทบุรีเอง และจังหวัดอื่น ๆ ได้มีข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องและเชื่อถือได้ เพื่อนำไปตัดสินใจในการซื้อบ้านจัดสรร จังหวัดนนทบุรี จึงเห็นควรให้มีการประเมินคุณภาพบ้านและโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมดที่ดำเนินการอยู่ในจังหวัดนนทบุรี ซึ่งปัจจุบันมีอยู่ประมาณ 600 โครงการ เพื่อนำไปจัดทำคู่มือในการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี ตลอดจนนำไปใช้ในการบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรของหน่วยงานต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรีที่เกี่ยวข้อง ให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อทำการประเมินคุณภาพบ้านจัดสรรและจัดทำฐานข้อมูลบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี ที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้และสอดคล้องกับความต้องการในการนำไปใช้ประโยชน์ของจังหวัด และเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของประชาชนที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี วัตถุประสงค์ที่สำคัญของการจัดทำโครงการ มีดังต่อไปนี้

- 2.1 เพื่อสำรวจพฤติกรรมและความต้องการในการซื้อบ้านของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย
- 2.2 เพื่อสร้างตัวชี้วัดคุณภาพบ้านจัดสรรและเกณฑ์การจัดกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรตามระดับคุณภาพ
- 2.3 เพื่อประเมินคุณภาพบ้านและโครงการบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี
- 2.4 เพื่อสร้างฐานข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี
- 2.5 เพื่อจัดทำคู่มือการซื้อบ้านในเขตจังหวัดนนทบุรี

เพื่อให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์จังหวัดนนทบุรีที่ว่า “นนทบุรี ที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ” จากศักยภาพดังกล่าวถือเป็นปัจจัยสำคัญในการสนับสนุนให้จังหวัดนนทบุรีเหมาะที่จะเป็นเมืองที่อยู่อาศัยแลแหล่งที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ

การสำรวจพฤติกรรมการซื้อบ้านในจังหวัดนนทบุรี

วัตถุประสงค์ : เพื่อสำรวจพฤติกรรมและความต้องการในการซื้อบ้านและความคาดหวังของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายโดยสำรวจพฤติกรรมและความต้องการในการซื้อบ้านของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย 1,012 ราย

การประเมินปัจจัยที่ส่งผลต่อคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร ออกเป็น 7 ด้าน ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ
 - 1.1 สถานที่ตั้งของโครงการ
 - 1.2 การเชื่อมโยงของเส้นทางคมนาคม
 - 1.3 ทางเข้า-ออกของโครงการ
 - 1.4 ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปประกอบธุรกิจประจำวัน (แหล่งงาน แหล่งการค้า สถานพยาบาล สถานศึกษา เป็นต้น)
2. ราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระ

- 2.1 ราคาถูกเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น
- 2.2 ราคาคุ้มค่าเมื่อซื้อเพื่อการลงทุน
3. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - 3.1 รูปแบบอาคาร ความทันสมัยของแบบบ้าน
 - 3.2 ความเหมาะสมของขนาดบ้านและขนาดที่ดิน
 - 3.3 การปรับปรุงพื้นที่ดินและจัดแบ่งการใช้ที่ดิน
 - 3.4 การก่อสร้าง / การตกแต่ง
4. ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง
 - 4.1 ระบบไฟฟ้า
 - 4.2 ระบบประปา
 - 4.3 ระบบโทรศัพท์
 - 4.4 ระบบการระบายน้ำ
 - 4.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย
 - 4.6 ระบบกำจัดขยะมูลฝอย
 - 4.7 ระบบการรักษาความปลอดภัย
 - 4.8 ระบบถนนและทางเท้า
 - 4.9 การมีตลาด ร้านค้าอยู่ใกล้บริเวณที่ตั้งของโครงการ
 - 4.10 การมีสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา
 - 4.11 การมีสโมสร หรือ สระว่ายน้ำ โรงเรียนอนุบาล
5. การบริการหลังการขาย / การบำรุงรักษา
(กรณีที่บ้านยังสร้างไม่เสร็จ พิจารณาจากวิธีการบริหารดูแลชุมชนในโครงการเก่าที่ผู้ประกอบการดำเนินการมาแล้วในอดีต)
 - 5.1 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการในอนาคต
 - 5.2 อัตราค่าบริการส่วนกลาง
 - 5.3 มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
6. ความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ
 - 6.1 การได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย(การมีเอกสารสิทธิ์)
(ตรวจสอบได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดท้องถิ่น)
 - 6.2 มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น สวนสาธารณะ ถนน ระบบการระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า ฯลฯ ตรงกับที่โฆษณา
 - 6.3 ไม่มีรายชื่อผู้ประกอบการในบัญชีดำไว้ที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

- 6.4 โครงการได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามแบบแปลนเดียวกับที่ได้กระทำสัญญา
7. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกำหนด
- 7.1 ข้อกำหนดผังเมือง
- 7.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร
- 7.3 ไม่มีความเสี่ยงต่อการถูกเวนคืน
- 7.4 โครงการพัฒนาของจังหวัด / รัฐ

ตอนที่ 1 พฤติกรรมและความต้องการของผู้ซื้อบ้านที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 1,012 คน มีสัดส่วนของที่พักอาศัยอยู่ในจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 52.98 กรุงเทพมหานคร ร้อยละ 36.83 และปทุมธานี ร้อยละ 5.04 เมื่อจำแนกตามจังหวัดที่ทำงาน พบว่าส่วนใหญ่ ร้อยละ 54.32 ทำงานในกรุงเทพมหานคร รองลงมาคือจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 35.08 ส่วนจำนวนสมาชิกในครอบครัว ส่วนใหญ่ มีสมาชิก 4 ถึง 6 คน ร้อยละ 50.93 รองลงมา มีสมาชิก 1 ถึง 3 คน ร้อยละ 43.42 ส่วนรายได้ครอบครัวต่อเดือน ต่ำกว่า 30,000 บาท ร้อยละ 37.45 รองลงมาคือ 30,000 ถึง 49,999 บาท ร้อยละ 32.10

จังหวัดที่พักอาศัย ร้อยละ 50.89 พักอาศัยอยู่ในจังหวัดนนทบุรี รองลงมา ร้อยละ 39.33 พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและในจังหวัดปทุมธานี ร้อยละ 4.84

จังหวัดที่ทำงาน ร้อยละ 34.09 ทำงานอยู่เขตในจังหวัดนนทบุรี ส่วนใหญ่ ร้อยละ 55.73 ทำงานในเขตกรุงเทพมหานครและในจังหวัดนครปฐม 4.84 ตามด้วยจังหวัดปทุมธานี ร้อยละ 3.85

สำหรับช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามนั้น พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ร้อยละ 34.39 อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 25 ถึง 34 ปี รองลงมาคือช่วงอายุ 35 ถึง 44 ปี ร้อยละ 30.93

ส่วนระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า ส่วนใหญ่เป็นปริญญาตรี ร้อยละ 60.97 รองลงมาเป็น มัธยมศึกษา / อาชีวศึกษา ร้อยละ 23.12

อาชีพผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นพนักงาน / ลูกจ้างเอกชน ร้อยละ 48.91 รองลงมา เป็นข้าราชการ / พนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 20.36 และเจ้าของธุรกิจ ร้อยละ 19.07

ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีสถานภาพสมรส ร้อยละ 49.21 โสด ร้อยละ 48.81

จำนวนสมาชิกในครอบครัว ส่วนใหญ่ มีสมาชิก 4 ถึง 6 คน ร้อยละ 52.87 รองลงมา มีสมาชิก 1 ถึง 3 คน ร้อยละ 41.71

รายได้ครอบครัวต่อเดือน ต่ำกว่า 30,000 บาท ร้อยละ 37.45 รองลงมาคือ 30,000 ถึง 49,999 บาท ร้อยละ 32.71

ตอนที่ 2 ความต้องการของผู้ซื้อบ้านที่อยู่อาศัย

ร้อยละ 63.37 มีความสนใจในบ้านสร้างใหม่และสนใจมาก ร้อยละ 19.21 และไม่สนใจ ร้อยละ 17.43 ลักษณะความต้องการบ้านใหม่ ร้อยละ 88.95 บ้านเก่า ร้อยละ 11.05

เหตุผลในการซื้อบ้านใหม่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเองมากที่สุด ร้อยละ 37.93 สาเหตุรองลงมาเพราะบ้านหลังเดิมคับแคบ ร้อยละ 24.02

การได้ข้อมูลซื้อบ้านจากป้ายโฆษณามากที่สุด ร้อยละ 18.70 รองมาจากหนังสือพิมพ์และหนังสือ / นิตยสารบ้าน ร้อยละ 17.25 และ 14.84 ตามลำดับ

ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อบ้านเดี่ยวมากที่สุด ร้อยละ 75.68 รองลงมาต้องการทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 11.91 ที่ดินเปล่า ร้อยละ 4.30

ขนาดที่ดินปลูกบ้านที่ต้องการ มากที่สุด 51-80 ตารางวา ร้อยละ 25.65 และขนาดที่ดินอีก 31-50 ตารางวา ร้อยละ 22.47

ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการขนาด 40-80 ตารางเมตร และ 81-100 ตารางเมตร ร้อยละ 30.29 และ ร้อยละ 28.17 ตามลำดับ

บริเวณที่ตั้งที่ต้องการอยู่มากที่สุด ถนนนครอินทร์ ถนนราชพฤกษ์และถนนรัตนานิเบศร์ ร้อยละ 12.36 และ ร้อยละ 10.06 ตามลำดับ

งบประมาณที่จะซื้อบ้านมากที่สุดไม่เกิน 2 ล้าน ร้อยละ 51.62 งบประมาณที่จะซื้อบ้าน 2-2.9 ล้านบาท ร้อยละ 20.42 และ งบประมาณที่จะซื้อบ้าน 3-3.9 ล้านบาท ร้อยละ 19.22

ตอนที่ 3 ลำดับความต้องการคุณสมบัติของบ้านของผู้ซื้อ

1. ความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ

การคิดถึงความน่าเชื่อถือขององค์กร ต้องเป็นองค์กรที่มีผลงานน่าเชื่อถือ สามารถตรวจสอบและเปิดให้เข้าชมได้ตลอดเวลา เพื่อให้ผู้บริโภคเกิดความมั่นใจ ทั้งนี้หมายถึงควรจะมีบ้านของจริง มิใช่โมเดลจำลอง หรือรูปภาพในโบรชัวร์ นอกจากนี้บริการติดต่อสอบถามข้อมูลต้องสะดวก รวดเร็ว ครบถ้วนและเต็มด้วยไมตรีจิต ส่วนใหญ่ลูกค้าใหม่นอกจากจะสอบถามจากสำนักงานขายแล้ว ยังมักหาความมั่นใจจากลูกค้าเก่า ซึ่งสามารถให้แง่คิดจากประสบการณ์ของตนได้ว่าคุณภาพสินค้าและบริการเป็นอย่างไรบ้าง

2. การบริการหลังการขาย / การบำรุง / รักษา

คิดถึงการรับประกันคุณภาพ ต้องมีรับประกันทั้งในส่วนของการก่อสร้าง และ โครงสร้างบ้าน อย่างที่บ้าน มีการรับประกัน โครงสร้าง 5 ปี เพื่อให้ผู้บริโภคเกิดความมั่นใจ เพราะบ้านแต่ละหลัง หมายถึงการใช้ชีวิตอยู่ร่วมกัน ไปอีกนาน

3. ทำเลที่ตั้งของโครงการ

ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันมาก ดังนั้นแต่ละรายจึงคิดหากกลยุทธ์ส่งเสริมต่างๆ มาใช้เพื่อเร่งการตัดสินใจของลูกค้า ที่เหลือจากนี้คือ เรื่องราวทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการคมนาคม ความใกล้ไกลแหล่งความเจริญและสถานที่สำคัญในการดำรงชีวิต เช่น โรงเรียน ที่ทำงาน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า สถานบันเทิง แต่ก็ขึ้นอยู่กับว่าสิ่งเหล่านั้นจำเป็นต่อชีวิตของคุณมากน้อยแค่ไหน

4. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

แบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยตรงความต้องการ แทบจะไม่ต้องอธิบายกันเลยว่า ผู้บริโภคควรจะเอาความต้องการในการใช้สอยห้องและบริเวณต่างๆ มาเป็นสมการตั้ง จากนั้นหาแบบบ้านที่แก้สมการความต้องการของตนเองได้มาเป็น ตัวเลือก หากอยู่ในกรอบรั้วที่เพิ่งเริ่มต้นใหม่ รายได้ไม่สูงมาก ก็น่าจะต้องการบ้าน 2-3 ห้องนอน มีห้องครัวเล็กๆ พร้อมบริเวณรับประทานอาหารและห้องรับแขกกับห้องนั่งเล่น ควรคิดถึงผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ไม่ว่าจะ “สถาปนิก” หรือ “วิศวกร” ถือเป็นผู้เชี่ยวชาญที่บริษัทด้านอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีประจำองค์กร เพื่อให้บริการลูกค้าอย่างถูกต้องและรวดเร็ว ดังที่เกริ่นในตอนต้นว่าความต้องการของลูกค้ามีหลากหลาย แม้เราจะมีแบบบ้านที่วิจัยว่าตรงใจลูกค้า แต่ก็มีเสมอๆ ที่อยากขอเพิ่มตรงนั้นนิด ตรงนี้หน่อย สถาปนิกควรจะแนะนำหรือความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์แก่ลูกค้า แม้จะไม่ได้ตามความต้องการ 100% แต่ก็ตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างใกล้เคียงที่สุด ไม่ว่าจะ ก่อนเลือกซื้อ ระหว่างหรือหลังการก่อสร้าง ผู้ซื้อควรได้รับคำแนะนำเกี่ยวกับการเลือกวัสดุ โทนสี การตกแต่ง การจัดวางที่เหมาะสม จนถึงการส่งมอบบ้าน ขณะเดียวกัน องค์กรต้องมีวิศวกรหรือผู้ออกแบบ กำหนด โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และควบคุมขั้นตอนงานตามที่กำหนด ทั้งนี้ตามกฎหมายวิศวกรจะต้องได้รับการอนุญาตและมีใบประกอบวิชาชีพ เรียกว่าเป็นอาชีพควบคุมอาชีพหนึ่ง จะต้องมีการบันทึกประวัติไว้ในสภาวิศวกร หากทำผิดพลาดก็จะถูกถอนใบประกอบอาชีพได้ ไม่ต่างจากแพทย์หรือทนายความ คุณภาพของบ้าน ผู้ซื้อควรจะมีใจได้ไม่น้อยกว่า 100% ว่า บ้านที่เลือกนั้นได้รับการก่อสร้างอย่างถูกต้องด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย มีความมั่นคง แข็งแรง ปลอดภัย มีค่าบำรุงรักษาในระยะยาวต่ำ สิ่งเหล่านี้คือปัจจัยที่จะส่งผลดีต่อคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อ

5. ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

คิดถึงการอำนวยความสะดวกในการซื้อบ้าน เป็นบริการพื้นฐานรูปแบบหนึ่งที่ต้องกระจะมีไว้ บริการลูกค้า เริ่มตั้งแต่คำแนะนำในการหาบริษัทตกแต่งบ้าน แต่งสวน หรือขออนุญาตใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ เลขที่บ้าน

6. คิดถึงบริการหลังการขาย

เป็นปัจจัยสำคัญมากและถือเป็นหลักสำคัญที่ผู้ประกอบการต้องดูแลลูกค้าบ้าน คือบริการหลังการขาย บริการบำรุงรักษาให้ใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ บริการหลังการขาย'เสมือนเครื่องมือวัดใจคนขายบ้านว่าขายแล้วยังคงให้บริการอย่างสม่ำเสมอต้นเสมอปลาย

7. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกำหนด

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกำหนดอันได้แก่ การไม่ผิดข้อกำหนดผังเมือง การไม่ผิดกฎหมายควบคุมอาคาร ไม่มีความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน จากการอยู่ในโครงการพัฒนาของจังหวัด/รัฐ (รถไฟฟ้าฯลฯ)

8. ราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน

คิดถึงราคาและการส่งเสริมการขาย ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันมาก ดังนั้นแต่ละรายจึงคิดหากลยุทธ์ในการโฆษณาและส่งเสริมการขายต่างๆ มาใช้เพื่อเร่งการตัดสินใจของลูกค้า เช่น แคมเปญรีเจอร์ แคมเปญแต่งสวน จนไปถึงแถมรถยนต์ก็มี

ตอนที่ 4 ผลการประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร

จำนวนโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอและระดับคุณภาพ

อำเภอ	ระดับคุณภาพ							รวม
	ดีมาก	ดี	ค่อนข้างดี	ปานกลาง	ค่อนข้างไม่ดี	ไม่ดี	ไม่ดีเลย	
บางกรวย	0	3	22	48	6	0	0	79
บางบัวทอง	0	15	50	49	25	1	0	140
บางใหญ่	0	11	19	18	5	0	0	53
ปากเกร็ด	0	6	54	42	3	1	0	106
เมือง	0	6	44	116	12	0	0	178
ไทรน้อย	0	1	4	9	4	1	0	19
รวม	0	42	193	282	55	3	0	575

ตัวอย่างโครงการบ้านกลุ่มคุณภาพดี ของจังหวัดนนทบุรี

ชื่อโครงการ	ระดับคุณภาพ
มณีมา มาสเตอร์พีช	4 ดาว
พฤษภรณ์ ริเจนท์ ปิ่นเกล้า	4 ดาว
บุศรินทร์ (วงแหวน-รัตนาธิเบศร์)	4 ดาว
ชัยพฤษ (บางบัวทอง)	4 ดาว
ภัสสร 8 (บางใหญ่)	4 ดาว
ลัดดารมย์ (ปิ่นเกล้า)	4 ดาว
ณัฐชากรินวิลล์ (วงแหวน-ปิ่นเกล้า)	4 ดาว
มณฑนา (แจ้งวัฒนะ-สวนสมเด็จพระ)	4 ดาว
ลัดดารมย์ (ถนนรัตนาธิเบศร์)	4 ดาว

ตอนที่ 5 ท่าเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรี

(1) ท่าเล - ถนนรัตนานิเบศร์ : ขอบเขตพื้นที่ บางใหญ่,บางบัวทอง,ไทรน้อย,เมืองนนทบุรี

สภาพพื้นที่-การเดินทาง

ถนนรัตนานิเบศร์ ในปัจจุบันค่อนข้างค่อนข้างเจริญ มีบริการ สาธารณะและ สิ่งอำนวยความสะดวกครบ การใช้พื้นที่ริมถนนใหญ่เป็นที่ตั้ง ของศูนย์ราชการของจังหวัดนนทบุรีและอาคารพาณิชย์ตลอดสองฝั่ง มีห้างสรรพสินค้า 2 จุดใหญ่ คือ บริเวณแยกแคราย และสามแยกบางใหญ่ (รัตนานิเบศร์ตัดกับถนนวงแหวนฯ) ส่วนย่านที่อยู่อาศัยจะอยู่ในถนนสายรอง เช่น ถนนบางกรวยไทรน้อย,ถนนไทรมา-ท่าอิฐ เป็นต้น การเดินทางจากถนนรัตนานิเบศร์ ไปย่านศูนย์กลางธุรกิจ สะดวกที่สุดน่าจะ เป็นเส้นทางถนนงามวงศ์วาน-ทางด่วนชั้นที่ 2 หรือไม่อาจใช้เส้นทางถนน รัตนานิเบศร์ วิ่งเข้าถนนราชพฤกษ์ และต่อด้วยถนนตากสิน-เพชรเกษม ขึ้น สะพานสาทร เข้าสู่ย่านสาทร สีลม หรือจะใช้ถนนวงแหวนรอบนอก ด้านตะวันตกเข้าสู่พื้นที่เขตเมืองของกรุงเทพฯ ได้สะดวกเช่นกัน รวมทั้งใช้เส้นทางเดียวกันนี้เดินทางสู่ภาคตะวันตก ภาคใต้ หรือแม้กระทั่งเป็นเส้นทางเลี่ยงเมือง ไปสู่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้ด้วย นอกจากนี้ในอนาคต จะมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าจากบางซื่อไปบางใหญ่ผ่านไป ตามแนวถนนรัตนานิเบศร์ ซึ่งจะช่วยให้การเดินทางในพื้นที่และบริเวณโดยรอบสะดวกยิ่งขึ้น

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรรที่เสนอขายในย่านรัตนานิเบศร์ ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ระดับราคาปานกลาง ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะโครงการที่เพิ่งเปิดใหม่เมื่อปีสองปี ที่ผ่านมา ตั้งอยู่ในท่าเลค่อนข้างดี ใกล้และติดถนนใหญ่ ส่วนบ้านเดี่ยวระดับ ราคาปานกลางหลังละเกือบ 3 ล้านบาท จะอยู่ในถนนสายรอง หรือชอยย่อย อาทิ ถนนบางกรวย-ไทรน้อย, ไทรมา-ท่าอิฐ สำหรับ โครงการทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝดย่านนี้ไม่มากนัก เพียง 6-5 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ระดับกลาง ขึ้นไป ราคาตั้งแต่ล้านกว่าไปจนถึง 2 ล้านบาท ในอนาคตของท่าเลบริเวณนี้ยังคงเป็นที่เพื่อการขยายตัวเพื่อที่อยู่อาศัยที่ เข้มข้นขึ้น หนาแน่นยิ่งขึ้น โดยรูปแบบของโครงการอาจพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย แนวสูงหรือคอนโดมิเนียมมากขึ้น หรือหากจะเป็นทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยวก็เป็น โครงการระดับราคาค่อนข้างสูงเป็นหลัก และระบบโครงข่ายคมนาคมขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายบางใหญ่-บางซื่อ ที่กำลังจะลงมือก่อสร้างในอีกไม่ช้า รวมถึงโครงการก่อสร้างสะพานข้ามห้าแยกปากเกร็ดและถนนต่อ เชื่อมที่ก่อสร้างไปแล้ว ระยะเวลาหนึ่ง เป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ท่าเลแถบนี้กลายเป็นท่าเลทองทั้งในเชิงพาณิชย์และแหล่งพักอาศัยที่พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมถึงการเดินทางสะดวกมากขึ้น

สาธารณูปโภค:นนทบุรีมีความพร้อมเพราะใช้สาธารณูปโภคของเขตนครหลวงทั้งไฟฟ้าการ
ประปาและโทรศัพท์

- ประปา สำนักงานประปานครบุรี โทร.0-2589-0035-8
สำนักงานประปา สาขาบางบัวทอง โทร.0-2571-3982
- ไฟฟ้า สำนักงานไฟฟ้า เขตบางเขน โทร.0-2986-0000
สำนักงานไฟฟ้านนทบุรี โทร.0-2580-7480,0-2588-4521

โทรศัพท์ :

- ศูนย์บริการ สาขางามวงศ์วาน โทร.0-2588-2591
- ศูนย์บริการ สาขาแจ้งวัฒนะ โทร.0-2575-7700

บริการชุมชน : มีสถานศึกษาทุกระดับ ห้างสรรพสินค้าสร้างคามกินดีอยู่ดี
สถานศึกษา

- ร.ร.เทพศิรินทร์ นนทบุรี ถนนกรุงนนท์-จางถนนอม
- ร.ร.สตรีนนท์ ถนนติวานนท์
- ม.ธุรกิจบัณฑิต ถ.ประชาชื่น

ห้างสรรพสินค้า :

- เดอะมอลล์งามวงศ์วาน
- โลตัส แคราย
- โลตัส งามวงศ์วาน
- เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์
- อินเด็คซ์ รัตนาธิเบศร์
- โฮมเวิร์ค รัตนาธิเบศร์
- บิ๊กซี ,คาร์ฟูร์ บางใหญ่
- เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
- ดั่งฮั่วเส็ง ปิ่นเกล้า
- เมเจอร์ ปิ่นเกล้า

สถานพยาบาล : สร้างสุขภาพดีถ้วนหน้า

- รพ.เกษมราษฎร์ บางใหญ่
- รพ.บางใหญ่
- รพ.นนทเวช

สถานีตำรวจ : บำบัดทุกข์บำรุงสุขแก่ประชาชน

- สถานีตำรวจบางกรวย โทร.0-2447-5187

- สถานีตำรวจบางบัวทอง โทร.0-2517-7688
- สถานีตำรวจบางแม่นาง โทร.0-2595-1265
- สถานีตำรวจบางศรีเมือง โทร.0-2447-4064
- สถานีตำรวจบางใหญ่ โทร.0-2595-0660
- สถานีตำรวจปากเกร็ด โทร.0-2583-8813

โครงการข่ายกมณฑล : เพิ่มศักยภาพการพัฒนา

- ทางด่วน : โครงการทางด่วนขั้นที่ 5 (สายพระราม 2-เพชรเกษม-นนทบุรี)
- ทางหลวงพิเศษ : โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายบางใหญ่-บ้านโป่ง
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ) - -
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณแยกเกียกกาย

(2) ท่าเล - ถนนแจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด ขอบเขตพื้นที่ อ.เมืองนนทบุรี

สภาพพื้นที่-การเดินทาง

แจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด เป็นทำเลที่มีความโดดเด่น โดยเฉพาะการเป็นศูนย์ราชการ การในย่านตอนบนของกรุงเทพฯ ที่มีอาคารสำนักงานของหน่วยงานราชการ และบริษัทเอกชนตั้งอยู่ในพื้นที่ ไล่มาตั้งแต่บริเวณอนุสาวรีย์หลักสี่ จนถึงห้าแยกปากเกร็ด อาทิ องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย, การสื่อสารแห่งประเทศไทย, สถาบันราชภัฏพระนคร หน่วยงานทางทหาร เป็นต้น นอกจากนี้นอกจากเป็นศูนย์ราชการเป็นส่วนใหญ่แล้วสองฝั่งถนนแจ้งวัฒนะได้กลายเป็นแหล่ง งานที่ดั่งอาคารสำนักงานของบริษัทเอกชน ตลอดจนกลุ่มธุรกิจการค้าปลีก ทั้ง แม็คโคร คาร์ฟูร์ โลตัส และบิ๊กซี ส่วนแหล่งพักอาศัยหรือโครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ในย่านนี้จะอยู่ในถนนสายรองหรือในซอยย่อย ต่างๆ ง ด้านการเดินทางในพื้นที่หรือเข้า-ออกนอกเมือง หรือไปยังพื้นที่ใกล้เคียงก่อน ข้างสะดวก โดยเฉพาะทางด่วนสายบางปะอิน-ปากเกร็ด ที่ช่วยเสริมเครือข่ายการจราจรให้มีความสะดวกสบายมากขึ้น ตลอดจนศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ทั้งบิ๊กซี โลตัส แม็คโคร และคาร์ฟูร์ ล้วนแต่ทำให้ศักยภาพของถนน สายนี้มีความสะดวกในการอยู่อาศัยมากขึ้น

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายในย่านนี้มีให้เลือกหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น บ้านเดี่ยวระดับราคา 2 ล้านบาทบาท จนถึง 4 ล้านบาทบาท หรือทาวน์เฮ้าส์ ราคา 1 ล้านบาทจนถึง 3 ล้านบาทบาท ส่วนบ้านบ้านแฝด ระดับราคาก็จะอยู่ที่ 1 ล้านบาทจนถึง 3 ล้านบาทบาท สำหรับคอนโดมิเนียมฯ ในย่านนี้มีให้เลือกหลาย

ระดับ ราคาขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง หากเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในชอกลีกราคาขายมีตั้งแต่ 2 แสนต้นๆไปจนถึงเกือบล้านบาท ส่วนโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนคอนโดมีมี น้อยเพียง 3-4 โครงการ เนื่องจากพื้นที่ริมถนนส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของหน่วย งานราชการและอาคารสำนักงาน รวมถึงร้านค้า ห้างสรรพสินค้าไปเกือบหมด

สาธารณูปโภค :

ประปา

- การประปาสาขานนทบุรี โทร.0-2589-0035-8

ไฟฟ้า

- การไฟฟ้านนทบุรี โทร.02-580-7480
- การไฟฟ้าจังหวัดปทุมธานี โทร.02-581-6427

โทรศัพท์

- สำนักงานบริการโทรศัพท์ นนทบุรี โทร.02-526-9903
- สำนักงานบริการโทรศัพท์แจ้งวัฒนะ โทร.02-521-5297
- สำนักงานบริการโทรศัพท์บางขุน โทร.02-567-4028-9

ระบบขนส่งมวลชน

- รถประจำทาง ขสมก.
- สาย 51 เส้นทางปากเกร็ด-ท่าน้ำบางโพ
- สายทางด่วน (ปากเกร็ด-เมืองทองธานี-อนุสาวรีย์ชัยฯ)
- รถร่วมบริการสาย 90 เส้นทางปทุมฯ-รัชโยธิน
- รถร่วมบริการสาย 52 เส้นทางปากเกร็ด-บางซื่อ
- รถร่วมบริการสาย 356 เส้นทางปากเกร็ด-สะพานใหม่
- รถร่วมบริการสาย 150 เส้นทางปากเกร็ด-บางกะปิ
- รถร่วมบริการสาย 367 เส้นทางปากเกร็ด-รังสิต
- รถร่วมปรับอากาศสาย 356 เส้นทางปากเกร็ด-สะพานใหม่
- รถร่วมบริการสาย 104 เส้นทางหมอชิต-ปากเกร็ด

บริการชุมชน :

สถานพยาบาล

- รพ.ปากเกร็ด ถ.นนแจ้งวัฒนะ โทร.0-2583-8327-9
- รพ.ปากเกร็ดเวชการ ถ.แจ้งวัฒนะ โทร.0-2960-9655-9
- รพ.มงกุฎวัฒนะ ถ.แจ้งวัฒนะ โทร.0-2574-5000-9
- รพ.สามัคคี ถ.สามัคคี โทร.0-2580-4305

- รพ.พระนั่งเกล้า ถ.นนทบุรี 1 โทร.0-2526-1674

สถานีตำรวจ

- สถานีตำรวจทุ่งสองห้อง โทร.0-2576-6464
- สถานีตำรวจดอนเมือง โทร.0-2566-2916
- สถานีตำรวจเมืองนนทบุรี โทร.0-2525-0831-2
- สถานีดับเพลิงเมืองนนทบุรี โทร.0-2589-0489

โครงการคมนาคม :

- ถนน : โครงการขยาย ถนนเลียบคลองรังสิต-แม่น้ำเจ้าพระยา
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีชมพู (ปากเกร็ด-แจ้งวัฒนะ-หลักสี่-รามอินทรา-สุวินทวงศ์)
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : แผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม

3) ทำเล - ถนนกาญจนาภิเษก (ตลิ่งชัน-บางบัวทอง) ขอบเขตพื้นที่ อ.บางบัวทอง, อ.บางกรวย สภาพพื้นที่-การเดินทาง

ถนนกาญจนาภิเษก หรือ ทางหลวงพิเศษหมายเลข 37 (ถนนวงแหวนรอบนอก ด้านตะวันตก ช่วงตลิ่งชัน-สุพรรณบุรี) จากช่วงบางบัวทองลงมาจนถึง ถนนพระราม 2 ลักษณะถนนเป็นถนนคอนกรีตขนาด 10-12 ช่องจราจร ส่วน จากบางบัวทอง-บางปะอิน เป็นถนนคอนกรีต ขนาด 4-6 ช่องจราจร ปัจจุบันสภาพพื้นที่สองฝั่งริมถนนใหญ่ หรือในย่านบางบัวทองได้กลายเป็น อาคารพาณิชย์และอาคารคลังสินค้า โดยเฉพาะที่บริเวณแยกบางใหญ่ปัจจุ- ุบันได้กลายเป็นย่านพาณิชยกรรมขนาดย่อม มีห้างสรรพสินค้ากระจุกตัวกัน อยู่ถึง 4 แห่ง คือ คาร์ฟูร์กับบิ๊กคิงส์ทางขวามือ ฝั่งตรงข้ามมี รพ.เกษมราษฎร์ หรือ รพ.รัตนวิเบศร์เดิม ดิถภัณฑ์เป็นบิกซีซึ่งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับห้างโฮม โปร ในขณะที่ช่วงถัดจากแยกจุดตัดถนนรัตนวิเบศร์ขึ้นมาทางตลิ่งชัน พื้นที่โดย รอบบริเวณนี้จะมีบ้านเรือนอยู่ค่อนข้างหนาแน่นกว่าจุดอื่น ทั้งส่วนของที่อยู่อาศัยเดิม อาคารพาณิชย์ของบริษัทห้างร้านต่างๆ สถานีบริการน้ำมัน รวมทั้ง บ้านจัดสรรที่เข้ามาจับจองพื้นที่ดิคริมถนนใหญ่

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายในย่านนี้ ในอดีต ถือเป็นทำเลทองด้านที่อยู่อาศัยมีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวนมากต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบันที่เปิด ขายเมื่อช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมารวมบ้านทุก

ประเภทมีไม่ต่ำกว่า 40 โครงการ ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในถนนหรือซอยย่อย เช่น ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย หรือถนนเด็มรัก-บางบัวทอง ฯลฯ ส่วนราคาที่ดินที่เสนอขาย ในย่านนี้เกือบทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยระดับกลางลงมา มีตั้งแต่ราคา 1 ล้านบาทขึ้นไปจนถึง ระดับราคา 2-3 ล้านบาทขึ้นไป โดยสินค้าหลักที่ขายในย่านส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ขนาดมาตรฐาน 50 ตารางวา ส่วนใหญ่ราคาไม่ถึง 2 ล้านบาท ยกเว้นบ้านเดี่ยวในโครงการของ บริษัทใหญ่ หรือ โครงการใหม่อยู่ไม่ไกลจากถนนใหญ่มากนัก ราคาจะเริ่ม ต้นที่ประมาณ 2 ล้านบาทขึ้นไป รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ ราคาขายเฉลี่ย จะอยู่ที่ประมาณ 7-8 แสนบาท แต่ถ้าเป็นทาวน์เฮ้าส์ใหม่ทำเลใกล้ถนนใหญ่ ราคาอาจจะถึงหลักล้านบาท ขึ้นไป สำหรับที่ดินเปล่าและอาคารพาณิชย์ที่ เปิดขายในย่านนี้ก็ไม่น้อยเลยเมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์

สาธารณูปโภค :

- ประปา สำนักงานประปา บางกอกน้อย โทร.0-2411-3116 สำนักงานประปา บางบัวทอง โทร.0-2571-1743 สำนักงานประปานครบุรี โทร.0-2588-0034
- ไฟฟ้า สำนักงานการไฟฟ้าสาขาบางใหญ่ โทร.0-2595-1526 สำนักงานการไฟฟ้าสาขานครบุรี โทร.0-2580-7480
- โทรศัพท์ สำนักงานโทรศัพท์ บางแค โทร.0-2457-0777 สำนักงานโทรศัพท์นครบุรี โทร.0-2589-3314
- ระบบขนส่งมวลชน รถประจำทางข.ส.ม.ก. สาย ปอ.17 เส้นทาง เทเวศน์-บางบัวทอง สายปอ.134 เส้นทาง สวนจตุจักร-บางบัวทอง สาย 134 เส้นทาง สวนจตุจักร-บางบัวทอง สาย 127 เส้นทาง อรุณัมรินทร์-บางบัวทอง สาย 128 เส้นทาง สะพานกรุงธนฯ-บางใหญ่ สาย 146 เส้นทาง วงกลมบางแค-วงแหวนรอบนอก สาย 147 เส้นทางวงกลมดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก รถตู้มวลชน (พรม์เพชร-บางบัวทอง,พาด้า ปิ่นเกล้า-บางบัวทอง) รถ บขส.เส้นทาง กรุงเทพฯ-สุพรรณฯ-ด่านช้าง

บริการชุมชน :

สถานพยาบาล

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| - รพ.ธนบุรี 2 | โทร.02-448-3845 |
| - รพ.เกษมราษฎร์ รัตนาธิเบศร์ | โทร.02-594-0020-69 |
| - รพ.ศูนย์การแพทย์รัตนาธิเบศร์ | โทร.02-526-1674 |
| - รพ.พระนั่งเกล้า | โทร.02-527-0246 |
| - รพ.บางกรวย | โทร.0-2447-1999 |

สถานีตำรวจ

- สถานีตำรวจไทรน้อย โทร.0-2922-4431-5
- สถานีตำรวจบางบัวทอง โทร.0-2571-7688
- สถานีตำรวจบางใหญ่ โทร.0-2595-1277
- สถานีตำรวจตลิ่งชัน โทร.0-2448-6360

โครงการคมนาคม :

- ถนน : โครงการก่อสร้างถนน สายทำน่านนท์-ถนนศรีนคร-รวมแยกสะพานพระราม 6
- ทางด่วน : โครงการทางทางด่วน สายศรีรัช-วงแหวนรอบนอก
- ทางหลวงพิเศษ : โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายบางใหญ่-บ้านโป่ง
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีน้ำเงิน (ช่วงวงแหวนรอบใน และช่วงท่าพระ-บางแค)
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ)
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณแยกเกียกกาย

(4) ท่าเล - ถนนนครอินทร์-ราชพฤกษ์-วงแหวนฯ ตะวันตก : ขอบเขตพื้นที่ บางกรวย , บางใหญ่, ตลิ่งชัน, และนนทบุรี

สภาพพื้นที่-การเดินทาง

หลังถนนตัดใหม่ 3 เส้นทางก่อสร้างแล้วเสร็จเปิดใช้อย่างเป็นทางการ คือ ถนนนครอินทร์ และราชพฤกษ์ ตั้งแต่สะพานพระราม 5 ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ไปทางตะวันตก จนถึงถนนวงแหวนฯ ตะวันตก และ ถนนแนวเหนือ-ใต้ ที่เชื่อมระหว่างรัตนาธิเบศร์ และปิ่นเกล้า-นครชัย ศรี บวกกับการประกาศใช้ผังเมืองรวมเมื่องนนทบุรีฉบับใหม่เมื่อกลางปีนี้ ทำให้พื้นที่ใน ย่านนี้มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาไปมากในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา จากเดิมที่พื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นเรือกสวนนาไร่ กลายเป็นท่าเลแหล่งพักอาศัยและมีการพัฒนาในเชิงพาณิชย์มากขึ้น ทำให้พื้นที่ในย่านนี้แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ไม่ว่าจะเป็นแหล่งจับจ่ายซื้อของ ย่านบางใหญ่ รัตนาธิเบศร์หรือริมถนนนครอินทร์-วงแหวนฯ ก็มีศูนย์การค้าโมเดิร์นเทรด อย่าง โลตัส, ศูนย์บริการและจำหน่ายรถยนต์,ร้านอาหาร ททยอยเปิดตัวกันมากขึ้น รวมไปถึง โครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้างตอนนี้หลายโครงการ การประกาศใช้ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีฉบับใหม่ นับว่ามีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในย่านนี้มาก

ที่สุด โดยเฉพาะผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่เปลี่ยนพื้นที่ในหลายจุดให้ สามารถพัฒนาได้มากขึ้น ที่เห็นได้ชัดเจนคือ พื้นที่ในย่านบางบัวทอง เดิมกำหนดให้เป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากหรือพื้นที่บริเวณบางใหญ่ เดิมเป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม การพัฒนาบ้านจัดสรรทำได้เฉพาะ บ้านเดี่ยว 100 ตารางวา ขึ้นไป ก็สามารถทำบ้านเดี่ยวขนาด 50 ตารางวา หรือทาวน์เฮ้าส์ ได้ เป็นต้น เพราะฉะนั้นในพื้นที่ที่สำรวจส่วนใหญ่ ทั้งย่านถนนนครอินทร์ ราชพฤกษ์รวมถึงวงแหวน รอบนอก ด้านตะวันตก ช่วงบางใหญ่-ปิ่นเกล้า จะเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่ยังมีโอกาสขยายตัว ได้อีกมาก รองรับย่านพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ บริเวณบางใหญ่ ที่ได้รับอนุมัติจากโครงการระบบไฟฟ้าสายบางใหญ่-บางซื่อ และย่านพาณิชย์กรรมขนาดย่อมบริเวณแยกปิ่นเกล้า ตัดกับวงแหวนฯ ที่จะมีโครงการทางพิเศษสายศรีรัช-วงแหวนรอบนอกฯ ตัดผ่านกลายเป็น ศูนย์รวมระบบคมนาคมและย่านพาณิชย์กรรมขนาดรองขึ้นอีกแห่ง

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรร ที่เกิดขึ้นในย่านนี้เกือบส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ระดับราคาค่อนข้างสูง ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่ทั้ง ถ.นครอินทร์ และ ถ.ราชพฤกษ์ ราคาขาย 5-7 ล้านบาทเป็นหลัก พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ ๆ อาทิ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์, ควอลิตี้เฮ้าส์, โกลเด้นท์แลนด์, กฤษดา, โนเบิล, สัมมากร, กฤษณา, มั่นคง ฯลฯ โดยโครงการที่อยู่ช่วงถนนราชพฤกษ์ก่อนไปทางปิ่นเกล้า เพชรเกษมจะเป็นบ้านหรู ราคาเฉลี่ย 10 ล้านบาทขึ้นไป ช่วงถนนราชพฤกษ์ ก่อนไปทางรัตนาธิเบศร์ ราคาก็จะย่อมเยาลงมาเล็กน้อย เป็นหลังละ 4 ล้าน กว่าบาทขึ้นไป ส่วนบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลางหลังละ 3-4 ล้าน หรือทาวน์เฮ้าส์และบ้าน แฟลค ราคาประมาณ 2 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะอยู่ในซอยหรือถนนย่อยที่เชื่อมระหว่างถนนราชพฤกษ์และถนนวงแหวนรอบนอกฯ เช่น ถนนกรุงนนท์-จาง ถนนอม, ซอยสวนผัก, บางกรวย-ไทรน้อย ฯลฯ ซึ่งซอยย่อยเหล่านี้ แม้ถนนจะ ค่อนข้างแคบ แต่การเข้าออกก็สะดวกเพราะสามารถเชื่อมต่อไปยังถนนหลาย สาย อีกทั้งบรรยากาศสองข้างทางยังมีพื้นที่ว่างคงความเป็นธรรมชาติให้เห็นอยู่บ้าง

ส่วนบ้านจัดสรรบริเวณ ถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนฯ รอบนอกฝั่ง ตะวันตก) ส่วนใหญ่อยู่ในซอยวัดพระเงิน, ซ. วัดพระนอน, ซ. กันตนา ฯลฯ บ้านเดี่ยว ราคา 2-3 ล้านบาท ส่วนโครงการทาวน์เฮ้าส์ และ โฮมออฟฟิศ ริม ถนนมีบ้างแต่น้อย เมื่อเทียบราคาขายในช่วงถนนวงแหวนกับย่านนครอิน-ราช พฤกษ์ ราคาจะถูกกว่าเล็กน้อย ตั้งแต่หลังละไม่ถึงล้าน ไปจนถึง 3 ล้านกว่า บาท ส่วนโครงการที่เข้าซอยไม่ลึกหรือติดถนนใหญ่ราคา ก็จะสูงกว่าโครงการที่ อยู่ในซอยเล็กน้อย

สาธารณูปโภค :

การประปา

- สำนักงานประปาบางกอกน้อย

- สำนักงานประปาภาษีเจริญ

การไฟฟ้า

- สำนักงานการไฟฟ้าธนบุรี

โทรศัพท์

- สำนักงานบริการ โทรศัพท์ธนบุรี

- สำนักงานบริการ โทรศัพท์สาขาบางแค

- สำนักงานโทรศัพท์สาขาบางพลัด

ระบบขนส่งมวลชน :

- รถโดยสาร บขส.สายใต้ สาย 7 ก เส้นทาง เพชรเกษม-พาหุรัด สาย 79 เส้นทาง พุทธมณฑล สาย 2-ราชประสงค์ สาย 81 เส้นทาง อ้อมน้อย-ปิ่นเกล้า-บางแค สาย 83 เส้นทาง วัดประดู่-ตลิ่งชัน สาย 84 ก เส้นทาง มหิดล-สาย 4-คลองสาน สาย 91 ก เส้นทาง วัดศาลาแดง-ปิ่นเกล้า ปอ.พ.5 เส้นทาง พุทธมณฑลสาย 4-หมอชิต ปอ.16 เส้นทาง อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ-ศาลาया ปอ.16 เส้นทาง อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ-ศาลาया

ห้างสรรพสินค้า :

- เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

- เดอะมอลล์ บางแค (ถนนวงแหวนฯ) ท่าพระ

- ฟิวเจอร์ปาร์ก บางแค

- โลตัส บางแค

- คาร์ฟู หอนงแชม (ถนนเพชรเกษม)

สถานศึกษา :

- โรงเรียน อัสสัมชัญธนบุรี

- โรงเรียนกสินทรอากาศานมี

- โรงเรียนราชวินิต บางแค

- โรงเรียนสตรีวิทยา พุทธมณฑลสาย 3

- โรงเรียนอนุบาลเด่นหล้า

- โรงเรียนอนุบาลเลิศหล้า

- มหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาเขตศาลาया

- มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์

แหล่งขายต้นไม้ของตกแต่งสวน :

สำหรับใครที่ต้องการซื้อต้นไม้ของตกแต่งสวน ร้านจะเรียง รายอยู่ตามแนวถนนวงแหวนหรือกาญจนาภิเษกทั้งสองฝั่ง มีให้เลือกหลายร้าน หลายราคาตั้งแต่ 5 บาท ไปจนถึงหลัก หมื่น

บริการชุมชน :

สถานพยาบาล

- รพ.เกษมราษฎร์ บางใหญ่
- รพ.บางใหญ่
- รพ.นนทเวช

สถานีตำรวจ

- สถานีตำรวจบางกรวย
- สถานีตำรวจบางบัวทอง
- สถานีตำรวจบางแม่นาง
- สถานีตำรวจบางศรีเมือง
- สถานีตำรวจบางใหญ่
- สถานีตำรวจปากเกร็ด

โครงการคมนาคม :

- ถนน : โครงการก่อสร้าง ถนนพุทธมณฑลสาย 1
- ถนน : โครงการก่อสร้าง ถนนพารานนค-พุทธมณฑลสาย 4
- ทางด่วน : โครงการทางด่วนขั้นที่ 5 (สายพระราม 2-เพชรเกษม-นนทบุรี)
- ทางหลวงพิเศษ : โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายบางใหญ่-บ้านโป่ง
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ)
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม

ตอนที่ 6. นิติบุคคลบ้านจัดสรร

กฎหมายนิติบุคคลบ้านจัดสรร เป็นเรื่องใหม่ ในทางปฏิบัติยังจะต้องมีปัญหาอีกมากมายมีข้อบกพร่อง เรื่องการไม่กำหนดมาตรฐานการดูแล เช่น เก็บค่าส่วนกลางอัตราหนึ่ง คือ 10 บาท/ ตร.วา ต้องมีมาตรฐาน การให้ บริการ ครอบคลุมเพียงใด เทียบกับการเก็บค่าบริการส่วนกลางที่ 100 บาท/ตร.วา ซึ่งเรื่องนี้มีกำหนดไว้ใน นิติบุคคลอาคารชุด ต้องให้กฎหมายนิติบุคคลบ้านจัดสรร เข้ามำหนดในรายละเอียดเช่นนี้ด้วย เพื่อสร้างมาตรฐาน ที่เป็นธรรม จับตา ปัญหา ใหม่ นิติบุคคลเฟสต่อเนื่อง นอกจากประเด็นปัญหาเหล่านี้แล้ว ปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติ บุคคลบ้านจัดสรร ในกรณีที่โครงการนั้นๆ

ตอนที่ 7. ข้อเสนอแนะสำหรับการเลือกซื้อบ้าน

1. การเลือกซื้อบ้าน ซื้อบ้านใหม่ หรือเก่า

จากการสัมภาษณ์ผู้ชอบบ้านใหม่ แน่แน่นอนว่าของใหม่คงจะดี แต่ไม่แน่เสมอไป การซื้อบ้านใหม่สิ่งสำคัญ คือ ต้องดูคุณภาพการก่อสร้างว่าเป็นอย่างไร อยู่ไปแล้วจะมีแตกร้าว ทรุดหรือไม่ หลังคาจะรั่วหรือไม่ เป็นต้น ถ้าอยู่ในโครงการจัดสรร สาธารณูปโภคต่างๆ ที่บอกว่าจะมีทำหรือยัง ทำครบมั๊ยแล้วอาจยังเสี่ยงว่า เข้าอยู่แล้วจะใช้ได้หรือไม่ จะบำรุงรักษาต่อเนื่องหรือไม่ ซึ่งส่วนนี้ต้องพิจารณาจากชื่อเสียง ประวัติเจ้าของโครงการเป็นสำคัญ (ถามจากคนที่เข้าอยู่แล้ว หรือจากโครงการอื่น ๆ ที่เคยทำมา) ส่วนบ้านเก่า หรือบ้านมือสอง นั้นจากช่วงปี 2541 เป็นต้นมา จำนวนบ้านที่สร้างเสร็จไม่มีคนอยู่มีมากขึ้นถึง 350,000 หน่วย ทำให้เกิดการขายบ้านมือสองกันมากขึ้น บ้านพวกนี้อาจไม่ใช่บ้านเก่าที่มีคนอยู่แล้ว แต่เปลี่ยนมือโดยไม่มีคนเข้าอยู่ก็ได้ รวมทั้ง บ้านเก่า ที่มีคนอยู่แล้วก็น่าลอง เนื่องจากบ้านที่มีคนอยู่แล้ว ถ้าเทียบกับบ้านใหม่ ๆ มักจะราคาถูกกว่า ตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน หรือใกล้เมืองมากกว่า (บ้านใหม่ ๆ มักตั้งอยู่ไกลเมืองออกไปเรื่อย ๆ ต้องเดินทางมาทำงานในเมืองไกล) บ้านเก่า อย่างลั่วโถม คนไปดูบ้านเก่า ที่สภาพไม่ดี อาจเห็นประตูลูกหว้าง ๆ ไฟเปิด/ปิดเสีย เฟอร์นิเจอร์เก่าห่วยกรุงรัง สีทาผนังซีด ฯลฯ ท่านเชื่อไหม สิ่งเหล่านี้เป็นเพียงความเสื่อมโทรมในส่วนเล็ก ๆ น้อย ๆ ซึ่งหากเราซ่อมแซมไปแล้ว ซึ่งมักจะใช้เงินไม่มากนัก ก็จะทำให้บ้านกลับมาใช้ชีวิตชีวาใหม่ และหากขายก็ได้ราคา เช่น ถ้าเราซื้อบ้านเก่าราคา 1,000,000 บาท มาซ่อมแซมอีก 200,000 บาท จะกลายเป็นบ้านเก่าที่ขายได้ถึง 1,400,000 บาทก็ได้ เพราะสภาพมันดีขึ้นมาก

2. การเลือกทำเลที่ตั้ง

โดยหลักขึ้นอยู่กับความชอบใจเฉพาะบุคคล ไม่มีที่ใดที่ทุกคนอยากอยู่เหมือนกันหมด (ยกเว้นหากให้เลือกหมู่บ้านดีกับหมู่บ้านแย่ ไคร ๆ ก็ย่อมเลือกหมู่บ้านดี) แต่อีกนัยหนึ่ง คนมักไม่ชอบย้ายไปไกลจากเดิม ซึ่งมักมีญาติอยู่ใกล้ ๆ ประเภทย้ายจากบางแค ไปบางชัน จากบางพลี ไปบางบัวทอง ฯลฯ มีน้อยมาก และนี่คือเคล็ดของการขายบ้านให้กับเพื่อนบ้าน เพราะเขาเห็นคุณค่าของสินค้าเสนอขาย ได้กว่าคนภายนอก ปัจจัยพิจารณาหลักในการเลือกทำเลน่าจะเป็นความสะดวกในการคมนาคม สำหรับเมืองที่มีปัญหาการจราจรอย่างกรุงเทพฯ ถ้าจะเลือกก็น่าจะเลือกทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคม เช่น ทางด่วน สุดทางด่วน เหมาะสำหรับคนรวย เพราะค่าทางด่วน ค่าน้ำมันวันละ 500 ไมยี่หระ และคนจนก็ไม่ท้อ เพราะมักขึ้นรถประจำทางทางด่วน แต่ชนชั้นกลางไปอยู่กันยากเพราะสู้ค่าทางด่วนไม่ได้ รถก็ยังอาจผ่อนอยู่ บ้านก็เช่นกัน ฯลฯ ใกล้สถานีรถไฟ ปัจจุบันมีผู้คนจำนวนมากใช้บริการรถไฟ ชานเมืองเข้ามาทำงาน ทั้งด้านเหนือ และด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ และปัจจุบันเราก็มีรถไฟฟ้า (ปีหน้าก็มีอีกสาย-ใต้ดิน) หรือระบบขนส่งมวลชนลักษณะนี้ แต่การเดินทางที่ผู้คนอาจลืมไปแล้ว คือ ทางน้ำ หรือ

ทางเรือ ปัจจุบันการใช้การเดินทางทางเรือ ใช้เวลาน้อยมากเมื่อเทียบกับรถ แต่สิ่งที่ต้องระวัง อย่าไปซื้ออนาคต" โดยทั่วไปเรามักเล็งทำเลที่อนาคตจะดี เช่น กำลังจะคัดถนน แต่ต้องระวังว่าบางที่ไม่ตัด หรือกว่าจะตัดนานมาก (จนรอไม่ไหว) การไปอยู่ชานเมืองเพื่อรอความเจริญนั้น เราอาจ เพราะต้องออกจากบ้านแต่เช้า รถติดตั้งแต่ปากทางหมู่บ้าน ฯลฯ ทำเลดีเกี่ยวกับอนาคต ทำเลที่ดีนั้น อนาคตจะดีไหม มีสาธารณูปโภคเพียงพอไหม หรืออนาคตจะทรุดโทรมลงไปกว่านี้ เป็นต้น

3.ราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน

เราจะซื้อบ้านได้ในราคาเท่าไร กรณีที่ไม่มีเงินสด ต้องผ่อนแบงก์ เราจะมาคุยกันว่า ถ้าเรามีเงินเดือนเท่านี้ จะซื้อบ้านได้ในราคาเท่าไร ต้องพิจารณา ดังนี้

3.1 ต้องดูว่าเรามีรายได้ที่แน่นอนเท่าไร

3.2. กำลังในการผ่อน โดยทั่วไปคือ 25% ของรายได้ (เงินเดือน) แต่อย่างมากที่สุดไม่ควรเกิน 35% เพราะเราจะ "ตึงมือ" จนทำให้บ้านหลุมมือไปได้ หากผ่อนต่อไม่ไหว

3.3. เราต้องดูอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และระยะเวลาผ่อน ตลอดจนเงินค่างวดที่มี

3.4. เมื่อเราได้วงเงินผ่อน (โดยการนำเงินผ่อนที่เป็นไปได้ของเราต่อเดือนก็จะสามารถหาราคาบ้านที่เราสามารถซื้อได้ โดยสมมติว่า วงเงินผ่อนเท่ากับ 80% ของราคาบ้าน (เพราะเราค่างวดไปแล้ว 20%)

3.5. อย่าลืมว่าในกรณีนี้ เป็นการคำนวณราคาบ้านที่เป็นไปได้สูงสุดที่ควรซื้อได้ แต่ถ้าเราคิดว่าเราไม่มีเงินค่างวดเลย ไม่มีเงินตกค้าง ซ่อมแซมต่อเติม หรือมีภาระหนี้สินมากในด้านอื่น เราก็ควรจะซื้อบ้านในราคาที่ต่ำกว่านี้ ซึ่งอาจเพียงครึ่งหนึ่งก็ได้

4. เลือกผ่อนแบบไหนดี

ปัจจุบันธนาคารส่วนใหญ่ก็มีทางเลือก 2 ทาง คือ ดอกเบี้ยลอยตัว กับดอกเบี้ยคงที่ (ระยะหนึ่ง 1-3 ปี จากนั้นค่อยลอยตัว) ซึ่งดอกเบี้ยคงที่มักจะต่ำกว่าดอกเบี้ยลอยตัว โดยดอกเบี้ยคงที่เองหลายแบงก์ใช้เพื่อเป็นการโฆษณา ว่าถูกกว่าที่อื่น แต่ประเด็นพิจารณา ประการแรก คือ ช่วงเวลาในการใช้ดอกเบี้ยคงที่ได้ยาวนานกว่า น่าจะดีกว่า ประการที่สอง คือ หลังจากเป็นดอกเบี้ยลอยตัวแล้ว แบงก์ไหนจะถูกกว่ากันมากกว่า นอกจากนี้เรื่องระยะเวลาในการผ่อน ขณะนี้สามารถผ่อนได้นานขึ้นถึง 30, 35 หรือ 40 ปี ซึ่งการนี้ ในแง่หนึ่งจะทำให้เรามีภาระการผ่อนต่อวงน้อยลงก็จริง (แต่ลดลงไม่มาก) เมื่อเทียบกับการต้องขยายเวลาอีกไปเป็น 10 ปี ทำให้ไม่เป็นประโยชน์และตัดโอกาสการลงทุนที่คุ้มค่าอื่นที่อาจเวียนเข้ามาในอนาคต

5. การสืบค้นข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันท่านสามารถเลือกซื้อบ้านได้จากหลายช่องทาง นอกจากการเดินทาง หรือขับรถไปสำรวจดูเอง หรือหาตาม วารสาร หนังสือพิมพ์ ตามแผงหนังสือต่าง ๆ ซึ่งมีจำนวนมาก รวมทั้งการประมวลของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งรัฐ (กรมบังคับคดี ฯลฯ) และเอกชน และสำหรับโลกยุคนี้ในอินเทอร์เน็ต ปัจจุบันก็มีการประกาศขายบ้าน ใน WEBSITE ต่าง ๆ ทั้งที่เป็นของบริษัทนายหน้าขาย ธนาคาร หน่วยงานต่าง ๆ มากมาย สามารถเข้าไปดูได้

6. ผลการสำรวจปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรร ของผู้ซื้อบ้านในจังหวัดนนทบุรี

- 6.1. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ตั้ง ถนนและทางเข้าออก สภาพแวดล้อม
- 6.2. สิ่งก่อสร้าง รายละเอียด วัสดุ โครงสร้างอาคาร การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อายุอาคาร การปรับปรุง
- 6.3. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ น้ำประปา ไฟฟ้า โทรคมนาคม การขนส่ง
- 6.4. ผังเมืองและข้อกำหนดตามกฎหมาย การใช้ที่ดิน การก่อสร้าง
- 6.5. ที่ดิน ขนาด/รูปร่างความสูงต่ำ การใช้ประโยชน์
- 6.6 เอกสารสิทธิ์ ประเภท ที่ถือครอง เจ้าของ เงื่อนไข ภาระผูกพัน ต่าง ๆ
- 6.7. ราคาขาย และเงื่อนไขการจ่ายเงิน (เทียบราคากับแบบเดียวกัน กับ โครงการอื่น ๆ หรือที่อื่น ๆ)

ข้อมูลข้างต้น น่าจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง สำหรับผู้มองหาบ้าน หรือเริ่มคิดหาซื้อบ้าน ซึ่งเป็นความใฝ่ฝันว่าสักวันหนึ่ง ต้องมีบ้านเป็นของตัวเอง สักหลังหนึ่งไว้อยู่อาศัย พร้อมครอบครัว แต่เนื่องจากซื้อบ้านสักหลังหนึ่งอาจต้องผ่นเกือบทั้งชีวิต ข้อมูลข้างต้นช่วยในการตัดสินใจได้ซื้อบ้านได้อย่างรอบรู้ และมั่นใจมากขึ้น

ตอนที่ 8. ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการบ้านจัดสรร

1. จากการสำรวจผู้บริโภค มีความสนใจในบ้านสร้างใหม่และสนใจมากรวมทั้งลักษณะความต้องการบ้านใหม่ มากกว่า บ้านเก่า
2. การได้ข้อมูลซื้อบ้านจากป้ายโฆษณามากที่สุด รองมาจากหนังสือพิมพ์และหนังสือ / นิตยสารบ้าน
3. ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อบ้านเดี่ยวมากที่สุด รองลงมาต้องการทาวน์เฮาส์และที่ดินเปล่า

4. ขนาดที่ดินปลูกบ้านที่ต้องการ มากที่สุด 51-80 ตารางวา และขนาดที่ดินอีก 31-50 ตารางวา
5. ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการมากขนาด 40-80 ตารางเมตร และ 81-100 ตารางเมตร ตามลำดับ
6. บริเวณที่ตั้งที่ต้องการอยู่มากที่สุด ถนนกาญจนาภิเษก(ตลิ่งชัน-บางบัวทอง-สุพรรณบุรี) ถนนนครอินทร์ ถนนราชพฤกษ์และถนนรัตนวิบูลย์ ตามลำดับ
7. งบประมาณที่จะซื้อบ้านมากไม่เกิน 2 ล้านบาทจากการสำรวจผู้ในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน(2548) งบประมาณที่จะซื้อบ้านในช่วงราคา 2-2.9 ล้านบาท และ 3-3.9 ล้านบาท
8. ข้อควรระวังภาวะเศรษฐกิจมีความสัมพันธ์ต่อความต้องการซื้อบ้านมากและระวังภาวะอุปทานบ้านล้นตลาด

ตอนที่ 9. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายจังหวัด

1. การนำฐานข้อมูลและข้อมูลที่มาจากภาคสนามโดยวิเคราะห์เปรียบเทียบในปริมาณที่เพียงพอ ที่จังหวัดสามารถนำจัดบริการและสวัสดิการในอำเภอและทำเลที่ตั้งเช่น ในถนนกาญจนาภิเษกในอำเภอบางใหญ่ บางบัวทองที่มีโครงการบ้านจัดสรรใหม่
2. การนำฐานข้อมูลและข้อมูลที่มาจากภาคสนามโดยวิเคราะห์เปรียบเทียบในปริมาณที่เพียงพอ ที่จังหวัดสามารถนำมาพัฒนาผังเมืองให้เป็นระเบียบและมีระดับดีในอำเภอและทำเลที่ตั้งเช่น ในถนนราชพฤกษ์ในอำเภอบางกรวยและอำเภอเมือง
3. การนำฐานข้อมูลและข้อมูลที่มาจากภาคสนามโดยวิเคราะห์เปรียบเทียบในปริมาณที่เพียงพอ ที่จังหวัดสามารถนำจัดบริการและสวัสดิการสำหรับคนรายได้น้อยในอำเภอและทำเลที่ตั้งเช่น ในถนนกาญจนาภิเษกในอำเภอไทรน้อยซึ่งยังราคาที่ดินไม่สูงมากนัก
4. นโยบายร่วมกันพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเรียนรู้ร่วมกันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ไม่ใช่เป็นกิจกรรมเฉพาะของนักพัฒนาที่ดิน ผู้มีส่วนได้เสียและนักวิชาชีพทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องต้องช่วยกันพัฒนาตลาด/ธุรกิจ/วิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณภาพ มีหลักประกันที่เพียงพอต่อผู้บริโภค
5. เพื่อที่อยู่อาศัยของจังหวัดในอนาคตเราควรรู้จักการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการพัฒนาโดยนำมือนุชนั้นมีผลกระทบที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิ่งแวดล้อม เราจึงไม่ควรพัฒนาบนดินทุนแห่งอนาคตของลูกหลาน
6. ควรมีการสร้างแบรนด์ของอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าเหมือนตราหือถึงอสังหาริมทรัพย์ก็หมายถึงทรัพย์สินทางกายภาพที่จับต้องได้และสิทธิในทรัพย์สินนั้น แต่ยังมีทรัพย์สินอีกประเภทหนึ่งซึ่งจับต้องไม่ได้

7. อบรมความรู้เพื่อความรอบรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่ว่าจะเป็นที่ดินและทำเล ความรู้ต่างเหล่านี้มันพลวัต หรือเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาตามกาลเทศะ การยึดมั่นถือมั่นคือความประมาทที่ยังความเสียหายได้ เราต้องทันสมัยกับความเปลี่ยนแปลงและไม่ตกกระแสเสมอ

8. ส่งเสริมให้ลงทุนในทรัพย์สินและข้อมูลถึงสถานการณ์ที่แท้จริงของทรัพย์สินนั้น เพื่อว่าจะไม่เกิดความ สับสนหรือถูกหลอก ไม่ว่าจะเป็นบ้านจัดสรร อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รีสอร์ท สนามกอล์ฟ และนิกมอุตสาหกรรม เป็นต้น

9. ถ้าเราประเมินสถานะการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในจังหวัดทุกปีเพื่อพัฒนาเป็นดัชนีตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจนที่สุด

10. ผังเมืองจังหวัดควรคิดในแนวใหม่ ผังเมืองเป็นกติกากการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ต่อทุกฝ่าย แต่ว่าแต่ละฝ่ายอาจให้เข้าใจในประโยชน์ของกันและกัน ฝ่ายราชการก็อยากให้บ้านเมืองสวยงาม ฝ่ายนักพัฒนาที่ดินก็ไม่ต้องการให้เกิดผลกระทบทางลบต่อคน

11. ควรใช้อำนาจในการบังคับใช้ที่ดิน กล่าวคือแม้ผังเมืองจะเพื่อประโยชน์ต่อสังคมทุกคนโดยรวม แต่ถ้าทำให้ใครเสียประโยชน์ ก็ควรมีการชดเชย หรือถ้าในอนาคตใครได้ประโยชน์เพิ่มเติมจากที่เคยก็ควรจะต้องเสียภาษีเพื่อสังคม

12. กลยุทธ์การสร้างถนนในจังหวัดให้ไม่มีที่ดินตาดอดเพราะ ที่ดินตาดอดหรือไม่ติดถนนจะมีราคาถูกลง ดังนั้นในยามที่เราเวนคืนมาสร้างถนนใหม่ หากเวนคืนมาไว้มากพอแล้วเอามาขาย/ให้เช่าเพื่อคืนทุนก็จะทำให้ได้ถนนฟรี ๆ

13. วางผังเมืองสร้างเมืองเชิงรุก เป็นสิ่งที่เราควรทำ เราต้องให้การศึกษาแก่ประชาชนว่าสิทธิส่วนบุคคลจะอยู่เหนือประโยชน์ส่วนรวมไม่ได้ แต่ในการเอาสิทธิส่วนบุคคลไปนั้นจะต้องมีการชดเชยจะบังคับเวนคืนไปในราคาถูกไม่เป็นธรรมไม่ได้

14. ผังเมืองนนทบุรีแต่ประชาชนส่วนมากอาจยังไม่ทราบรายละเอียด ในที่นี้จึงควรแนะนำผังล่าสุดนี้ วิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินและผลกระทบให้ทราบ

15. ข้อมูลมีความจำเป็นสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยั่งยืน จากบทเรียนความสำคัญของข้อมูลที่แสดงให้ วิฤติการณ์อสังหาริมทรัพย์ปี2540

สรุปนโยบาย มาตรการและโครงการสำคัญที่ควรดำเนินการบางส่วนที่ควรพิจารณา ได้แก่:

1. นโยบายส่งเสริมภาคเอกชนให้สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยการอำนวยความสะดวกให้กลไกตลาดสามารถจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนโดยรัฐบาลไม่ต้องแบกรับภาระ เช่นการรณรงค์การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร

2. นโยบายการคุ้มครองผู้บริโภค โดยถือว่าผู้บริโภคมาที่หนึ่ง (ไม่ใช่ผู้ประกอบการ) เพราะถ้าผู้บริโภคได้รับความคุ้มครอง ก็จะเกิดความมั่นใจในการซื้อสินค้า และส่งผลดีต่อผู้ประกอบการในที่สุด

3. การสร้างองค์กรอิสระเพื่อการสนับสนุนด้านข้อมูลและนโยบาย เช่น การมีคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยที่เป็นอิสระ การมีศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอิสระในการเสนอข้อมูล การมีสภาอสังหาริมทรัพย์ที่รวมผู้เกี่ยวข้องทุกสาขาวิชาชีพ (ไม่ใช่จำกัด/ชี้แจงเฉพาะผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน) เป็นต้น

4. นโยบายการสร้างความเข้มแข็งให้กับนักวิชาชีพ เช่น การจัดตั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัด สมาคมควบคุมวิชาชีพนายหน้า และผู้บริหารทรัพย์สิน เป็นต้น การทำให้นักวิชาชีพมีความเข้มแข็งจะช่วยตรวจสอบผู้ประกอบการได้ส่วนหนึ่ง และการควบคุมผู้ประกอบการก็เพื่อประโยชน์ของประชาชนและสังคมส่วนรวมโดยตรง

5. การมีมาตรการ ที่ชัดเจน เช่น ในเมื่อถ้าผู้ซื้อบ้าน ผิดนัด ต้องถูกยึดเงินดาวน์ ดังนั้นถ้าผู้ประกอบการสร้างเสร็จช้า ต้องถูกปรับ ตามมูลค่าบ้านต่อเดือน ถ้าประเมินค่าทรัพย์สินผิดพลาด ต้องจ่ายค่าปรับ 50 เท่าของค่าจ้าง ถ้านายหน้าฉ้อฉล จะต้องยึดใบอนุญาต เป็นต้น

6. โครงการอสังหาริมทรัพย์รองรับศูนย์ราชการนนทบุรี ถ้ามีจริงจะเป็นทำเลทองของอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดในย่านอำเภอปากเกร็ดและอำเภอเมือง

7. การแก้ปัญหาหน้าท่วมบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนบางสายเช่น ถนนสามัคคี

8. โครงการรองรับการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรย่านถนนราพฤกษ์ ถนนกาญจนาภิเษก และ ถนนที่เชื่อมโยงกับโครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาปากเกร็ดเช่น การเพิ่มสถานีตำรวจ สถานีอนามัย โรงเรียน ฯลฯ

บทที่ 1

บทนำ

จังหวัดนนทบุรี เป็นเมืองเก่าแก่มากตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานี ตำบลที่ตั้งเมืองนนทบุรีขึ้นมาครั้งแรกนั้นมีชื่อว่า บ้านตลาดขวัญ ต่อมาได้ยกฐานะขึ้นเป็นเมืองนนทบุรี เมื่อ พ.ศ.2092 ในรัชกาลสมเด็จพระมหาจักรพรรดิ ดังปรากฏหลักฐานในพระราชพงศาวดารว่า “ฝ่ายสมเด็จพระมหาจักรพรรดิราชาธิราชเจ้า ให้สถาปนาที่พระราชทานเพลิงศพนั้น (พระราชทานเพลิงศพสมเด็จพระศรีสุริโยทัย) เป็นพระเจดีย์วิหารสำเร็จแล้ว ให้นำมชื่อ วัดสบสวรรค์ (พระราชพงศาวดารสยาม จากต้นฉบับของบริติชมิวเซียม)” บ้านตลาดขวัญเป็นดินแดนแห่งความอุดมสมบูรณ์และเป็นสวนผลไม้ที่มีชื่อแห่งหนึ่งของ กรุงศรีอยุธยา ฝรั่งต่างชาติที่ได้เดินทางเข้ามาค้าขายและเจริญสัมพันธไมตรีกับกรุงศรีอยุธยาต่างก็ได้บันทึกเอาไว้ ดังปรากฏในจดหมายเหตุบันทึกการเดินทางของลาลูแบร์ ชาวฝรั่งเศสผู้ซึ่งเดินทางเข้ามาในสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราชว่า “สวนผลไม้ที่บางกอกนั้น (หมายถึงกรุงเทพฯ ในปัจจุบัน) มีอาณาบริเวณยาวไปตามชายฝั่ง โดยทวนขึ้นสู่เมืองสยามถึง 4 ลี้ กระทบจรดตลาดขวัญ (TALACOUN) ทำให้เมืองหลวงแห่งนี้อุดมสมบูรณ์ไปด้วยผลาหาร ซึ่งคนพื้นเมืองชอบบริโภคกันนักหนา (จดหมายเหตุลาลูแบร์) นอกจากนี้ ยังมีดินแดนทางตอนใต้ของตลาดขวัญอีกแห่งหนึ่งชื่อว่า ตลาดแก้ว ตลาดแก้วแห่งนี้เข้าใจว่าคงจะมีความสำคัญควบคู่มากับตลาดขวัญตั้งแต่ก่อนจะตั้งเป็นเมืองนนทบุรีแล้ว เพราะปรากฏในจดหมายเหตุของลาลูแบร์ว่า “ตำบลสำคัญ ๆ ที่แม่น้ำสายนี้ (หมายถึงแม่น้ำเจ้าพระยา) ตลาดขวัญ ตลาดแก้ว และ บางกอก สำหรับบริเวณอันเป็นที่ตั้งของตลาดแก้ว ในปัจจุบันนี้ยังไม่ทราบแน่ชัดว่าอยู่ตรงไหนแน่ มีผู้สันนิษฐานว่าอยู่แถววัดปากน้ำ ตำบลสวนใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี ขึ้นไป เมื่อสุนทรภู่แต่งนิราศ ภูเขาทอง เมื่อ พ.ศ.2371 ปรากฏว่าตลาดแก้วได้เลื่อนลงไปแล้ว คงเหลือแต่เพียงตลาดขวัญเท่านั้น

สภาพปัจจุบันของจังหวัดนนทบุรี

นนทบุรี เป็นหนึ่งในจังหวัดปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ประมาณ 622.303 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 388,939 ไร่ แบ่งการปกครองเป็น 6 อำเภอ ลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่มบริเวณลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา มีประชากรประมาณ 913,200 คน (ณ พฤษภาคม 2546) ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด (GPP) ปี 2543 มูลค่า 81,924 ล้านบาท เทียบกับปี 2542 มูลค่า 78,590 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.24 โดยสาขาการอุตสาหกรรมมีมูลค่า 30,019 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.64 สาขาบริการ มูลค่า 19,034 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.23 สาขาการค้าส่งและค้าปลีก มูลค่า 12,544 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.31 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์รวมของจังหวัด รายได้ต่อหัวประชากร (ปี 2543) 102,662 บาท เป็น

ลำดับที่ 10 ของประเทศ รองจากจังหวัดในกลุ่ม คือ ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา สภาพสังคมส่วนใหญ่เป็นสังคมเมืองที่ค่อนข้างสงบเรียบร้อยเมื่อเทียบกับกรุงเทพมหานคร

ศักยภาพการพัฒนาจังหวัดนนทบุรี

1. ที่ตั้งทางภูมิศาสตร์จังหวัดนนทบุรีอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ทำให้มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุน เชื่อมโยงเศรษฐกิจหลักจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กับพื้นที่ภาคกลางตอนบน
2. เป็น Second Choice ด้านที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากอยู่ใกล้กรุงเทพฯ และตามกฎหมายผังเมืองกำหนดให้จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่สีเขียวซึ่งเหมาะแก่การเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าจังหวัดปริมณฑลอื่น ซึ่งส่วนใหญ่จะถูกกำหนดให้เป็นเมืองอุตสาหกรรม
3. มีโครงข่ายบริการพื้นฐาน เชื่อมโยงเส้นทางคมนาคมทั้งทางบกและทางน้ำ
 - ในอนาคตจะมีระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ (รถไฟฟ้า) ระหว่างกรุงเทพกับจังหวัดนนทบุรี
 - มีแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นแม่น้ำที่สำคัญ และเชื่อมโยงเส้นทางคมนาคมทางน้ำระหว่างกรุงเทพกับจังหวัดต่าง ๆ ในภาคกลางของประเทศ
4. ความได้เปรียบที่อยู่ใกล้สถาบันการศึกษา ทำให้จังหวัดนนทบุรีได้เปรียบทางด้านจัดหาแรงงาน หรือคัดเลือกแรงงานที่มีความรู้ความสามารถเข้าทำงานได้ง่าย
5. มีแหล่งท่องเที่ยวซึ่งเป็นที่รู้จักโดยทั่วไป ได้แก่ วัดเก่า และเกาะเกร็ด ซึ่งสถานที่ท่องเที่ยวที่แสดงถึงวิถีชีวิตและวัฒนธรรมของชาวมอญ
6. พื้นที่มีศักยภาพสูงในการผลิตทางด้านเกษตร สามารถเป็นแหล่งผลิตและจำหน่ายไม้ดอกไม้ประดับที่ขึ้นชื่อเป็นที่รู้จักของคนทั่วไป ทั้งในและต่างประเทศ เช่น ชวนชม เพ็ญฟ้า กล้วยไม้ เป็นต้น

จากศักยภาพดังกล่าวถือเป็นปัจจัยสำคัญในการสนับสนุนให้จังหวัดนนทบุรีเหมาะที่จะเป็นเมืองที่อยู่อาศัยและแหล่งที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ

สร้างเสริมคุณภาพชีวิต

เพื่อยกระดับการพัฒนาจังหวัดนนทบุรีไปสู่ การเป็นเมืองอยู่อาศัยชั้นดี เพื่อรองรับการเคลื่อนย้ายเข้ามาอยู่อาศัยของผู้เชี่ยวชาญทั้งในและต่างประเทศ (Knowledge Worker) โดยให้มีโรงพยาบาลดีสำหรับคนทุกวัย โรงเรียนดีสำหรับบุตรหลานอยู่ใกล้บ้าน สิ่งแวดล้อมที่ดีเพื่อรักษาและเพิ่มมูลค่าของบ้านที่เป็นสินทรัพย์สำคัญ โดยเน้นให้มีศูนย์สุขภาพมิติใหม่อุ่นใจใกล้บ้าน และการให้บริการการแพทย์ฉุกเฉิน ณ จุดเกิดเหตุ พัฒนาโรงเรียนขอดีนิยมให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ รวมทั้งจัดระบบการบริหารจัดการขยะและน้ำเสียอย่างครบวงจร

สร้างความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

เพื่อเพิ่มศักยภาพในการรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ที่อยู่อาศัยเดิมและผู้ที่จะเข้ามาอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามแนวโน้มในอนาคต ให้มีความเชื่อมั่นว่าจะอยู่อาศัยในสถานที่ที่ปลอดภัยอย่างแท้จริง โดยมุ่งเน้นการจัดตั้งศูนย์รับแจ้งอาชญากรรมให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ และจัดตั้งศูนย์ประสานการรักษาความปลอดภัยประจำท้องถิ่นให้ครบถ้วนภายในปี 2547

ปัจจุบันผู้ที่อาศัยอยู่ในจังหวัดนนทบุรีนั้นเป็นคนไทยที่อพยพมาจากทั่วทุกภูมิภาคของประเทศ ทั้งนี้เนื่องจากนนทบุรี เป็นจังหวัดหนึ่ง ที่มีปริมาณ การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง และด้วยเหตุที่เป็นหนึ่งในจังหวัดปริมณฑล ของกรุงเทพฯ ซึ่งนอกจากจะอยู่ใกล้กับ กรุงเทพฯ แล้วก็ยังคงความเป็นสังคมเมืองกึ่งชนบทอยู่ ชาวไทยทั่วทุกภูมิภาค จึงจะมาพักอาศัย อยู่ที่จังหวัดนนทบุรี เพื่อความสะดวก ใน การเดินทาง เข้าไปทำงาน ในกรุงเทพฯ ดังนั้นความพลุกพล่าน ความหนาแน่นทั้งของประชากร และ ยวดยานพาหนะ ภายในจังหวัด นนทบุรี จึงไม่ต่างจาก กรุงเทพฯ มากนัก โดยเฉพาะอำเภอที่อยู่ติดกับ กรุงเทพฯ ซึ่งมีจุดแข็งและปัญหาของจังหวัด คือ

จุดแข็ง

1. ที่ตั้งภูมิศาสตร์ จังหวัดนนทบุรีได้เปรียบด้านที่ตั้งเพราะอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร จึงมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุน และเชื่อมโยงเศรษฐกิจหลัก ทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑลกับพื้นที่ภาคกลางตอนบน
2. โครงข่ายบริการพื้นฐาน เนื่องจากจังหวัดนนทบุรีอยู่ติดกับกรุงเทพมหานครและมีที่ตั้งอยู่บนฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา จึงมีโครงข่ายเชื่อมโยงเส้นทางคมนาคมทั้งทางบกด้วยทางหลวง และทางด่วนพิเศษ ทางน้ำด้วยบริการเรือด่วนเจ้าพระยา

3. ด้านการตลาดอัตราการขยายตัวของจำนวนประชากรที่มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี เนื่องจากการเป็นศูนย์กลางที่พักอาศัย ประชาชนจำเป็นต้องอุปโภคและบริโภค จึงน่าจะส่งผลให้ ศักยภาพของการพัฒนาที่อยู่อาศัย และการตลาด สินค้าอุปโภคบริโภค ในจังหวัดนนทบุรี มีแนวโน้ม เพิ่มขึ้นตามไปด้วย
4. ความได้เปรียบที่อยู่ใกล้สถาบันการศึกษา ทำให้จังหวัดนนทบุรีได้เปรียบทางด้าน จัดหาแรงงาน หรือคัดเลือกแรงงานที่มีความรู้ความสามารถเข้าทำงานได้ง่าย
5. มีความกลมกลืนและความเข้มแข็งของวัฒนธรรมและประเพณี เช่น วัฒนธรรมมอญ

ด้านปัญหา

1. ปัญหาด้านที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ จังหวัดนนทบุรีตั้งอยู่ในพื้นที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง จึงเป็นพื้นที่รองรับน้ำหลากในทุกปี
2. ปัญหาสิ่งแวดล้อม การที่ประชาชนหลังไหลเข้ามาอยู่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี มีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี ก่อให้เกิดมลภาวะ ได้แก่ปัญหาขยะ น้ำเสีย เสียง ฝุ่นละออง เป็นต้น
3. ปัญหาสภาพชุมชนเมืองขาดการมีส่วนร่วมในกิจกรรมพัฒนาเมืองเนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่อพยพเข้ามาเพื่ออยู่อาศัย และเดินทางไปทำงานที่กรุงเทพมหานคร หรือจังหวัดใกล้เคียง จึงไม่มีความผูกพันซึ่งกันและกันภายในชุมชน ขาดการมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อชุมชน และ การพัฒนาชุมชน
4. ปัญหาความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคารบ้านเรือน การรुकล้ำที่สาธารณะ ขาดการจัดระเบียบสังคม
5. การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก่อให้เกิดปัญหาราคาที่ดินสูงขึ้น

1. หลักการและเหตุผล

การพัฒนาจังหวัดนนทบุรีเป็นไปอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วโดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ประกอบกับจังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดปริมณฑลของกรุงเทพฯ ซึ่งมีเส้นทางคมนาคมเชื่อมต่อกับจังหวัดสำคัญ ๆ ในภาคต่าง ๆ การขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยของคนจังหวัดนนทบุรีเองและคนกรุงเทพฯ เพื่อรองรับการพัฒนาดังกล่าวจึงเพิ่มขึ้นอย่างมาก และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นอีกมากในอนาคต เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของจังหวัดที่จะให้นนทบุรีเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ ตลอดจนทำให้ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรีได้มีข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องและเชื่อถือได้ไว้ใช้ในการตัดสินใจจังหวัดนนทบุรีจึงเห็นความจำเป็นที่จะต้องประเมินคุณภาพบ้านจัดสรร และดำเนินการจัดทำฐานข้อมูลบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรีขึ้น เพื่อนำออกเผยแพร่ให้ประชาชนในเขตจังหวัดนนทบุรีจะจังหวัดใกล้เคียงที่ต้องการซื้อบ้านพักอาศัยในจังหวัดนนทบุรีทราบ ตลอดจน

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องของจังหวัดนนทบุรีนำไปใช้ในการตัดสินใจ วางแผนและปรับปรุงเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของจังหวัดให้เกิดประสิทธิภาพมากที่สุด

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

เพื่อทำการประเมินคุณภาพบ้านจัดสรรและจัดทำฐานข้อมูลบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรีที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้และสอดคล้องกับความต้องการในการนำไปใช้ประโยชน์ของจังหวัด และเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของประชาชนที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี วัตถุประสงค์ที่สำคัญของการจัดทำโครงการ มีดังต่อไปนี้

- 2.1 เพื่อสำรวจพฤติกรรมและความต้องการในการซื้อบ้านของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย
- 2.2 เพื่อสร้างตัวชี้วัดคุณภาพบ้านจัดสรรและเกณฑ์การจัดกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรตามระดับคุณภาพ
- 2.3 เพื่อประเมินคุณภาพบ้านและโครงการบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี
- 2.4 เพื่อสร้างฐานข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี
- 2.5 เพื่อจัดทำคู่มือการซื้อบ้านในเขตจังหวัดนนทบุรี
- 2.6 เพื่อให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์จังหวัดนนทบุรีที่ว่า “นนทบุรี ที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ”

3. เป้าหมาย

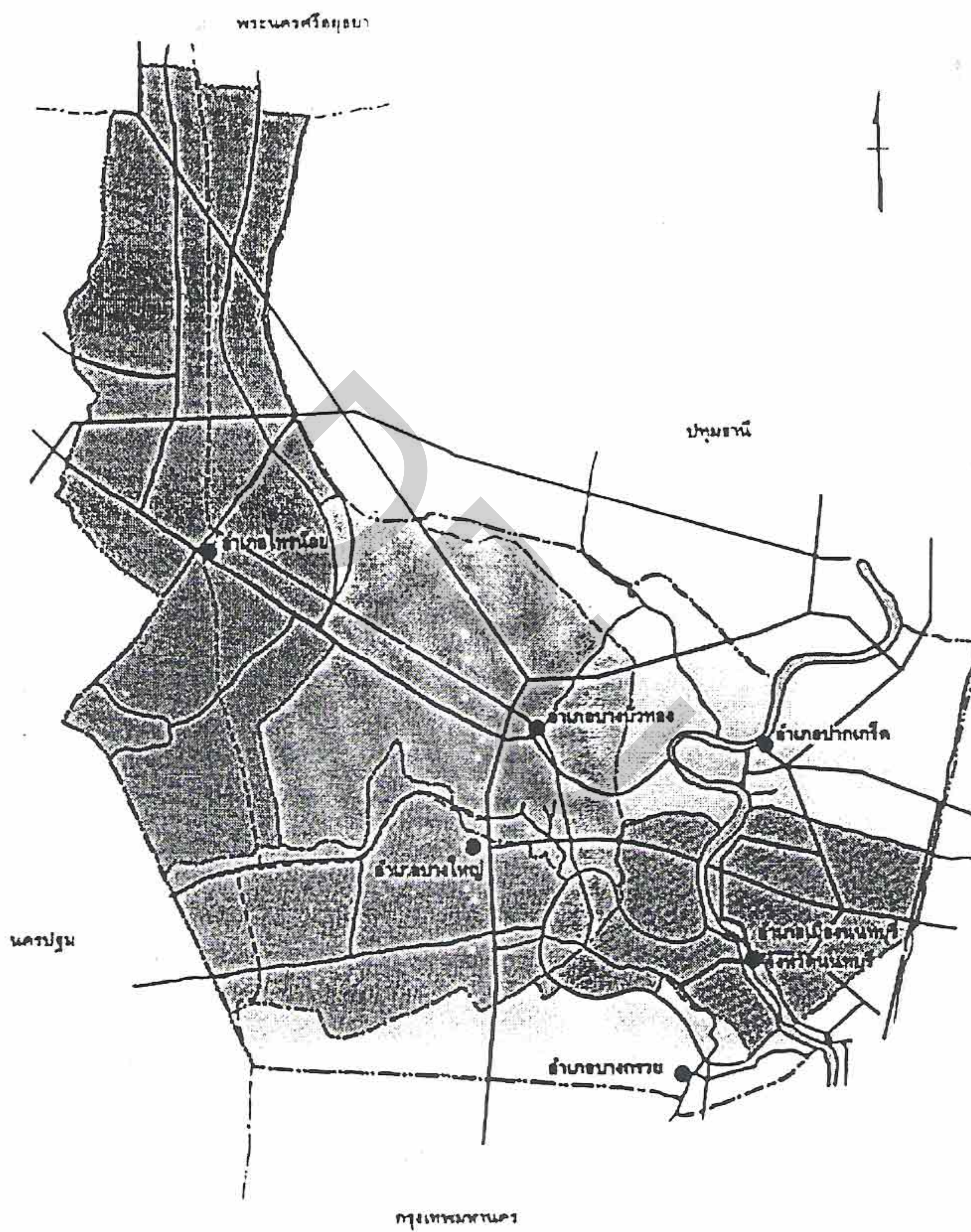
- 3.1 จัดทำฐานข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรและคู่มือการใช้งานสำหรับเจ้าหน้าที่ของจังหวัดที่รับผิดชอบ
- 3.2 จัดทำคู่มือการซื้อบ้านในรูปแบบซีดีรอม

4. ขอบเขตของการดำเนินงานของทีปรีक्षा

- 4.1 สำรวจพฤติกรรมและความต้องการในการซื้อบ้านของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย ไม่ต่ำกว่า 1,000 ราย
- 4.2 สร้างตัวชี้วัดคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร และเกณฑ์การจัดกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรตามระดับคุณภาพที่เป็นรูปธรรมและสามารถนำไปใช้วัดและจัดกลุ่มได้
- 4.3 ประเมินคุณภาพบ้านและคุณภาพโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดนนทบุรี

- 4.4 ซึ่ให้เห็นหรือเปรียบเทียบข้อแตกต่างระหว่างหมู่บ้านจัดสรรได้
- 4.5 ประเมินความพึงพอใจของผู้ซื้อหรือผู้อาศัย เช่น
- มีความพึงพอใจในหมู่บ้านที่ซื้อไว้เพื่ออยู่อาศัยหรือไม่
 - หากไม่พอใจเนื่องจากสาเหตุอะไร
 - หมู่บ้านอย่างไรที่ต้องการ เป็นต้น
- 4.6 ประเมินผู้ประกอบการ เช่น
- งานบริหารโครงการเป็นอย่างไร
 - การบริการหลังการขายเป็นเช่นไร ให้ความสำคัญกับลูกค้าจริงจังแค่ไหน
 - การดูแลสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น
- 4.7 ประเมินผลกระทบการเปลี่ยนแปลงสืบเนื่องมาจาก กรณี
- โครงการรถไฟฟ้า, มอเตอร์เวย์ ฯลฯ
 - กฎหมายการควบคุมอาคาร
 - ข้อกำหนดผังเมือง เป็นต้น
 - ภัยธรรมชาติ (น้ำท่วม, แผ่นดินไหว) อัตราความเสี่ยงภัยของมนุษย์
- 4.8 สร้างฐานข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรีที่สามารถนำมาออกรายงานที่สำคัญและจำเป็นต่อการให้บริการแก่ผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายและต่อการบริหารจัดการโครงการของหน่วยงานต่าง ๆ ของจังหวัดนนทบุรีที่เกี่ยวข้อง
- 4.9 จัดทำคู่มือการซื้อบ้านในรูปแบบ CD ROM และจัดเก็บไว้ในคอมพิวเตอร์ เพื่อให้บริการแก่ผู้ที่สนใจ
- 4.10 ดำเนินการกรณีอื่น ๆ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการและเหตุผล วัตถุประสงค์ของโครงการฯ ซึ่งข้อเสนอที่เป็นประโยชน์ตามข้อนี้จะมีผลต่อการพิจารณาด้วย

แผนที่จังหวัดนนทบุรี



บทที่ 2

ทบทวนวรรณกรรม

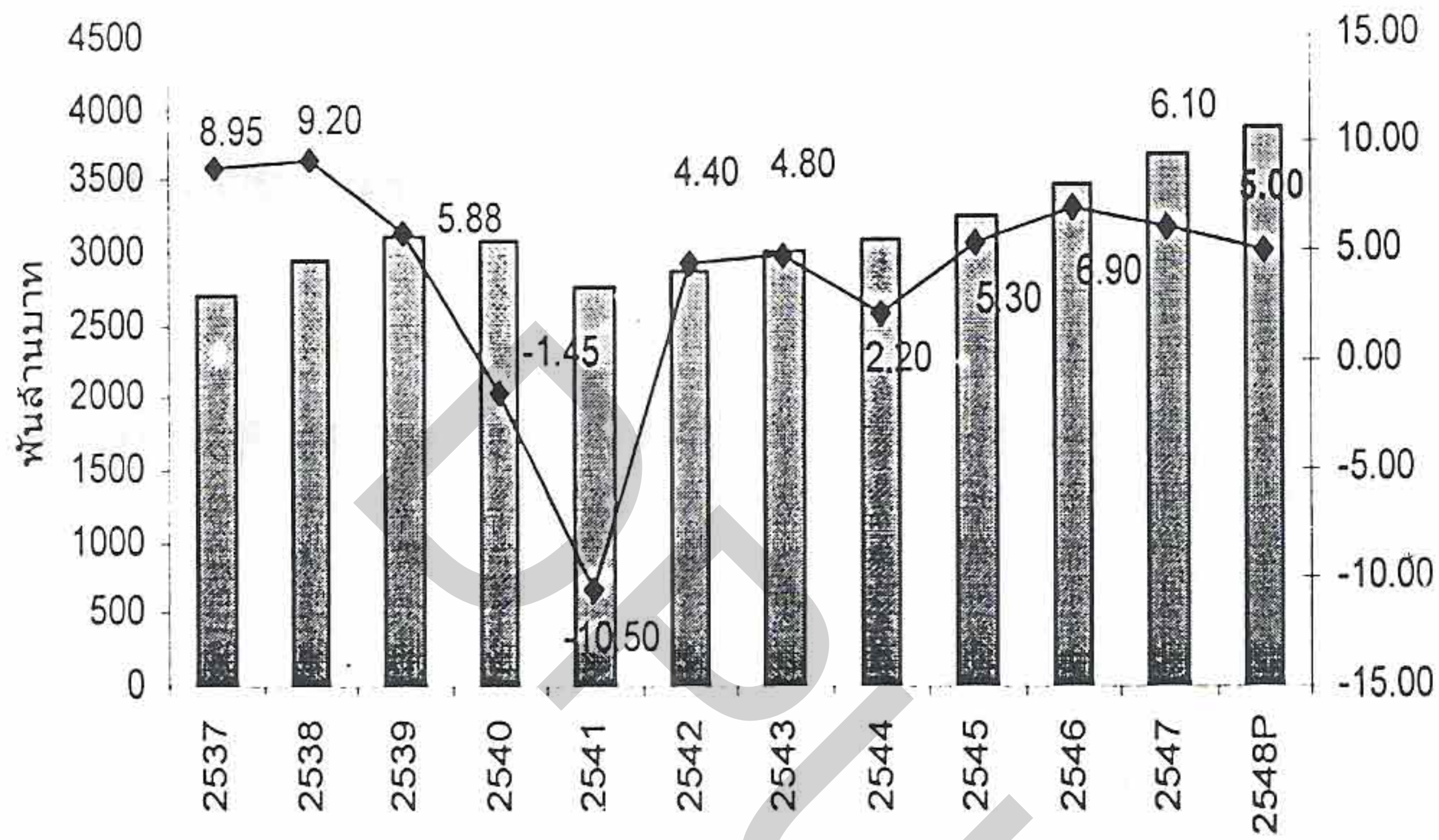
ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (จีดีพี) ไตรมาสที่ 2/2548 เศรษฐกิจไทยขยายตัวเพียงร้อยละ 3.3 ชะลอลงจากร้อยละ 5.3 ในไตรมาสที่แล้ว และเมื่อปรับฤดูกาลแล้วลดลงเล็กน้อยจากไตรมาส 4/47 ร้อยละ 0.6 ทั้งนี้เป็นผลมาจากภัยแล้งที่ต่อเนื่องจากปลายปีที่แล้ว ธรณีพิบัติภัยใน 6 จังหวัดอันดามัน และราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ภาคนอกเกษตร ขยายตัวร้อยละ 4.5 ชะลอลงเมื่อเทียบกับร้อยละ 6.5 ในไตรมาสที่แล้ว โดยสาขาโรงแรมและภัตตาคาร ลดลงร้อยละ 2.0 จากที่ขยายตัวร้อยละ 6.1 ในไตรมาสก่อน เป็นผลมาจากการบริการ โรงแรมลดลงร้อยละ 7.4 ตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่ลดลงร้อยละ 7.1 โดยเฉพาะจากเหตุการณ์ธรณีพิบัติภัยใน 6 จังหวัดชายฝั่งทะเลอันดามัน ขณะเดียวกัน สาขาอุตสาหกรรม ขยายตัวร้อยละ 3.6 ชะลอลงจากร้อยละ 7.6 เป็นการชะลอตัวลงทั้งอุตสาหกรรมเบา อุตสาหกรรมวัตถุดิบ และอุตสาหกรรมสินค้าทุนและเทคโนโลยี ขณะเดียวกัน สาขาก่อสร้างขยายตัวร้อยละ 13.3 ชะลอจากร้อยละ 22.2 เป็นผลมาจากการก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชน ชะลอตัวลง สาขาคมนาคมขนส่งก็ชะลอการขยายตัวจากไตรมาสที่แล้วเหลือร้อยละ 4.9 เนื่องจากการขนส่งสินค้าและการขนส่งทางอากาศหดตัวลง ขณะที่บริการโทรคมนาคมขยายตัวสูงกว่าไตรมาสก่อน และสาขาค้าส่งค้าปลีกชะลอตัวลงเล็กน้อยเหลือร้อยละ 2.8 เป็นผลมาจากภาวะภัยแล้งที่มีความรุนแรง และราคาน้ำมันในประเทศมีการปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้การค้าสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมในประเทศชะลอตัวลง อย่างไรก็ตาม สาขาที่มีการขยายตัวสูงขึ้น ได้แก่ สาขาไฟฟ้า ประปา และโรงแยกก๊าซ ขยายตัวร้อยละ 8.5 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.9 ในไตรมาสก่อน สาขาการเงินและการธนาคารขยายตัวสูงขึ้นเป็นร้อยละ 17.2 เนื่องจากผลประกอบการของธนาคารพาณิชย์ยังคงดีขึ้น และสาขาบริการอื่นๆ ขยายตัวสูงขึ้นร้อยละ 5.1 เป็นผลมาจากการบริหารราชการแผ่นดิน การศึกษา และการบริการสาธารณสุข การใช้จ่ายในประเทศ ยังคงขยายตัวทั้งการใช้จ่ายของรัฐบาล การบริโภคของครัวเรือน และการลงทุน โดยการใช้จ่ายของรัฐบาลเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 16.0 เนื่องจากการปรับเงินเดือนและเพิ่มค่าตอบแทนต่างๆ และค่าใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าและบริการสุทธิเพิ่มขึ้นค่อนข้างสูง การลงทุนมีการขยายตัวร้อยละ 14.8 เทียบกับร้อยละ 16.2 ในไตรมาสที่แล้ว แล้ง และแนวโน้มการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ ส่งผลกระทบต่อความ โดยมีปัจจัยหลักมาจากภาคเอกชนชะลอการลงทุนด้านการก่อสร้างและด้านเครื่องมือเครื่องจักร ขณะที่ภาครัฐขยายตัว 29.2 สูงกว่าไตรมาสที่แล้วเล็กน้อย เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของการลงทุนด้านเครื่องจักรเครื่องมือและด้านก่อสร้างของรัฐบาล และการใช้จ่ายของครัวเรือนเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 4.5 ชะลอลงเล็กน้อยจากร้อยละ 5.4 โดยมีปัจจัยทั้งภายในและ

ภายนอกประเทศที่สำคัญคือ ผลกระทบจากเหตุการณ์ธรณีพิบัติภัยใน 6 จังหวัดภาคใต้ต่อการท่องเที่ยว การใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าคงทนลดลง โดยเฉพาะรถยนต์ ประกอบกับภาวะภัยเชื่อมั่นในการใช้จ่ายของผู้บริโภค

รูปที่ 2.1 จีดีพี ไตรมาส 2/48 ขยายตัวร้อยละ 3.3 ชะลอตัวจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 5.3 โดยได้รับผลกระทบจากภาวะภัยแล้ง สึนามิ และราคาน้ำมันสูงขึ้น

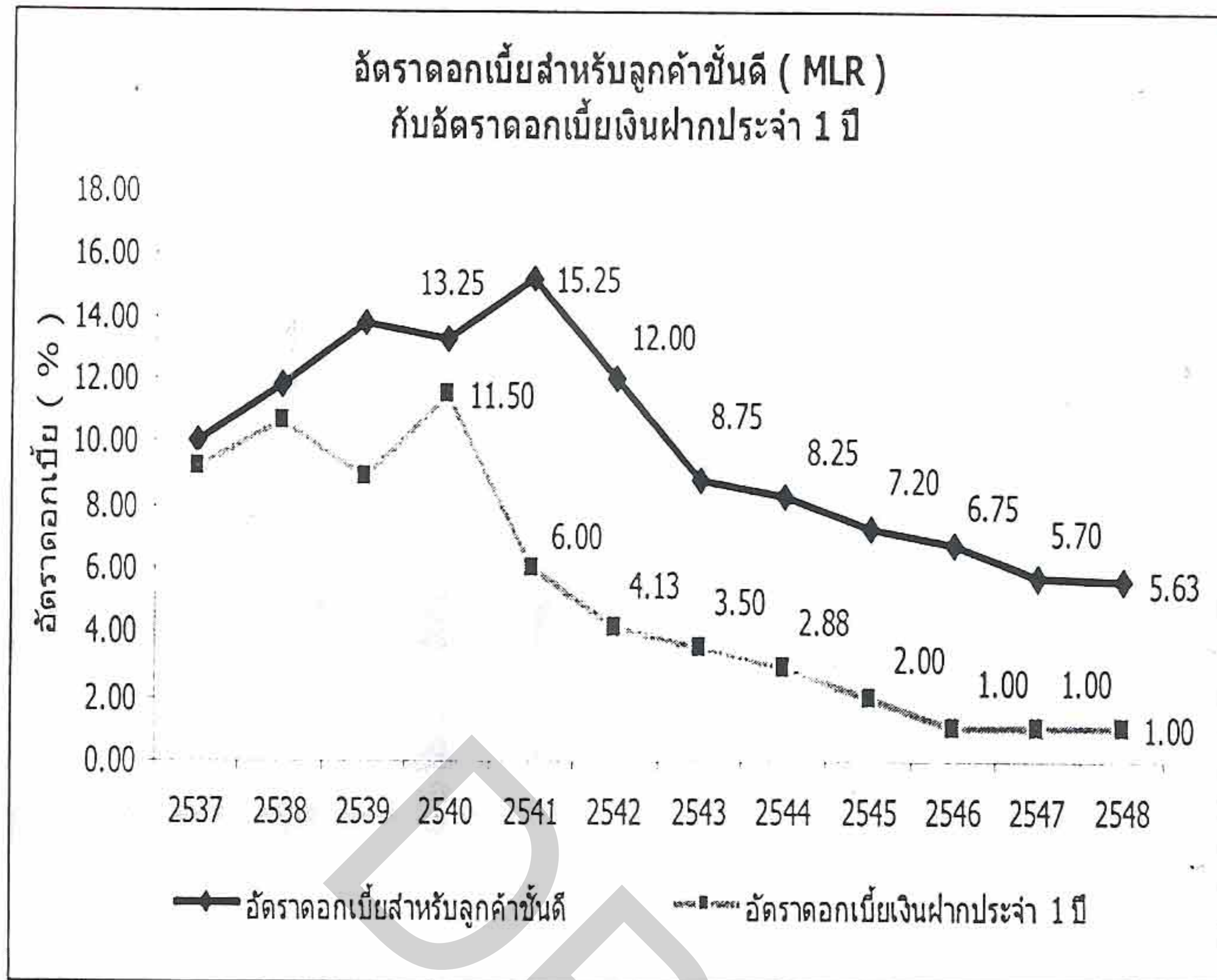
ผลิตภัณฑ์มวลรวม ณ.ราคาคงที่ปี2531และอัตราการขยายตัวของGDP



ที่มา : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

จากแผนภูมิแนวโน้มการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ ส่งผลกระทบต่อความ โดยมีปัจจัยหลักมาจากภาคเอกชนชะลอการลงทุนด้านการก่อสร้างและด้านเครื่องมือเครื่องจักร โดยมีปัจจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศที่สำคัญคือ ผลกระทบจากเหตุการณ์ธรณีพิบัติภัยใน 6 จังหวัดภาคใต้ต่อการท่องเที่ยว การใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าคงทนลดลง ส่งผลให้ความเชื่อมั่นในความเหมาะสมในการซื้อบ้านลดลง

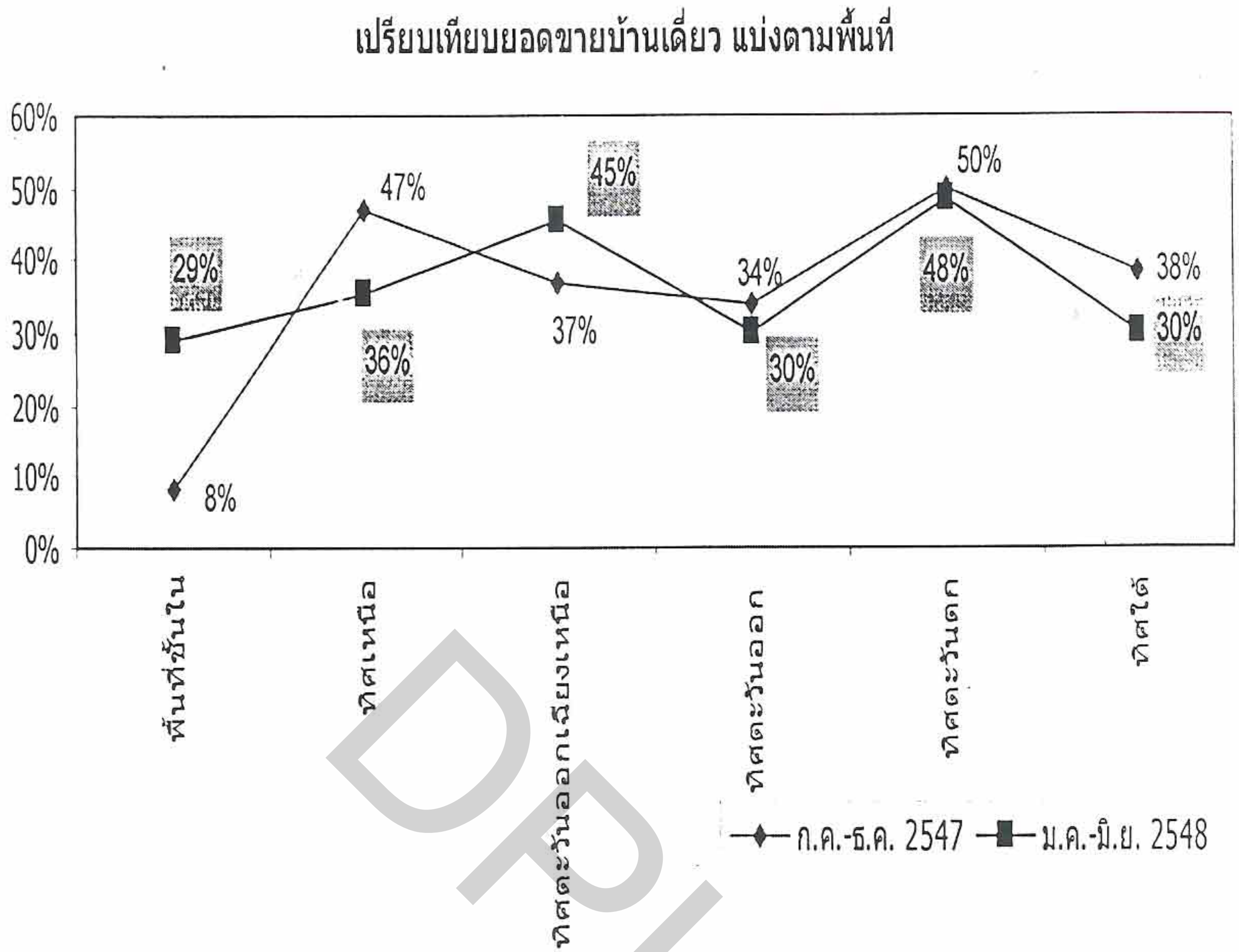
รูปที่ 2.2 แนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก



ที่มา : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

จากแผนภูมิ แนวโน้มการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายของผู้ซื้อบ้าน

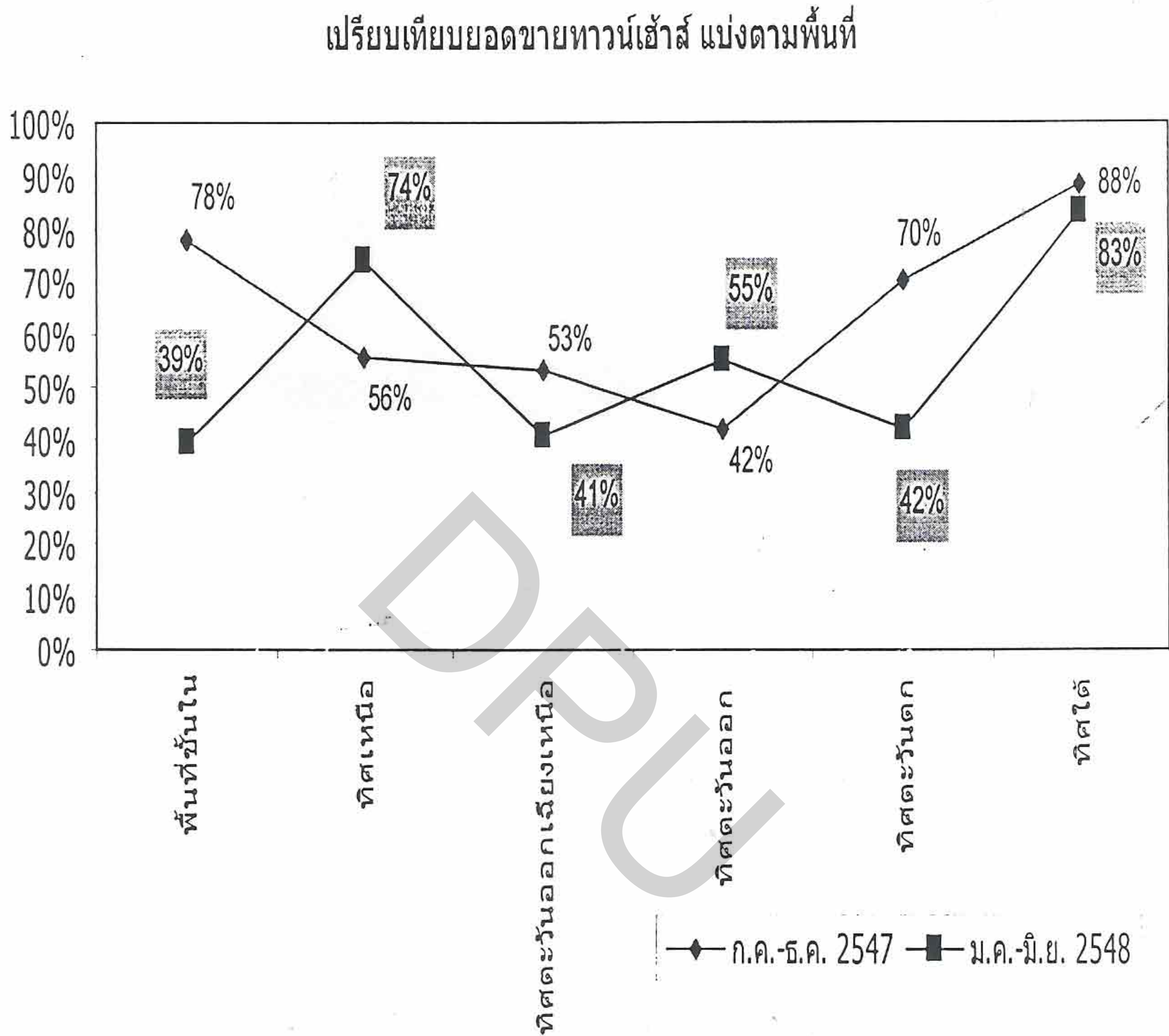
รูปที่ 2.3 อัตราการขายบ้านเดี่ยวจำแนกตามพื้นที่ปี 2547 และ 2548



ที่มา : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

จากแผนภูมิที่ จะเห็นได้ว่ายอดขายบ้านเดี่ยวที่เกิดขึ้นใหม่ของโซนตะวันตกในปี 2547 มูลค่าสูงกว่าปี 2548 ประมาณ 38 - 30% ของจำนวนหน่วยขายทั้งหมด

รูปที่ 2.4 อัตราการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์จำแนกตามพื้นที่ปี 2547 และ 2548

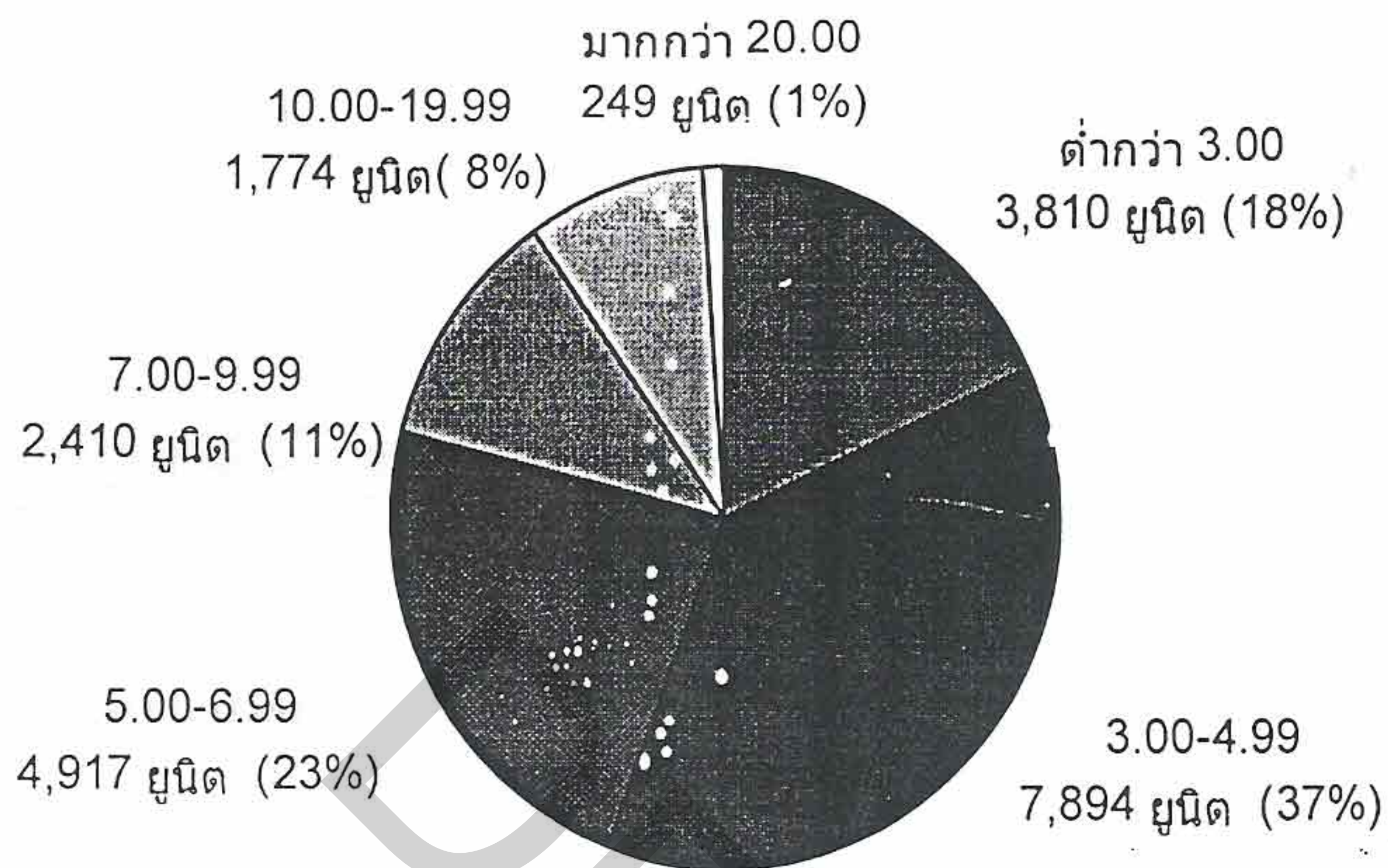


ที่มา : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

จากแผนภูมิ จะเห็นได้ว่าจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นใหม่ในเดือนนี้ พบว่ามีอสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด ปี 2547 ประมาณ 70% ของจำนวนหน่วยขายทั้งหมด ปี 2548 ลดลงมาประมาณ 28% ของจำนวนหน่วยขายทั้งหมด

รูปที่ 2.5 ส่วนแบ่งทางการตลาดบ้านเดี่ยวจําแนกตามระดับราคา

ส่วนแบ่งระดับราคาโครงการบ้านเดี่ยว

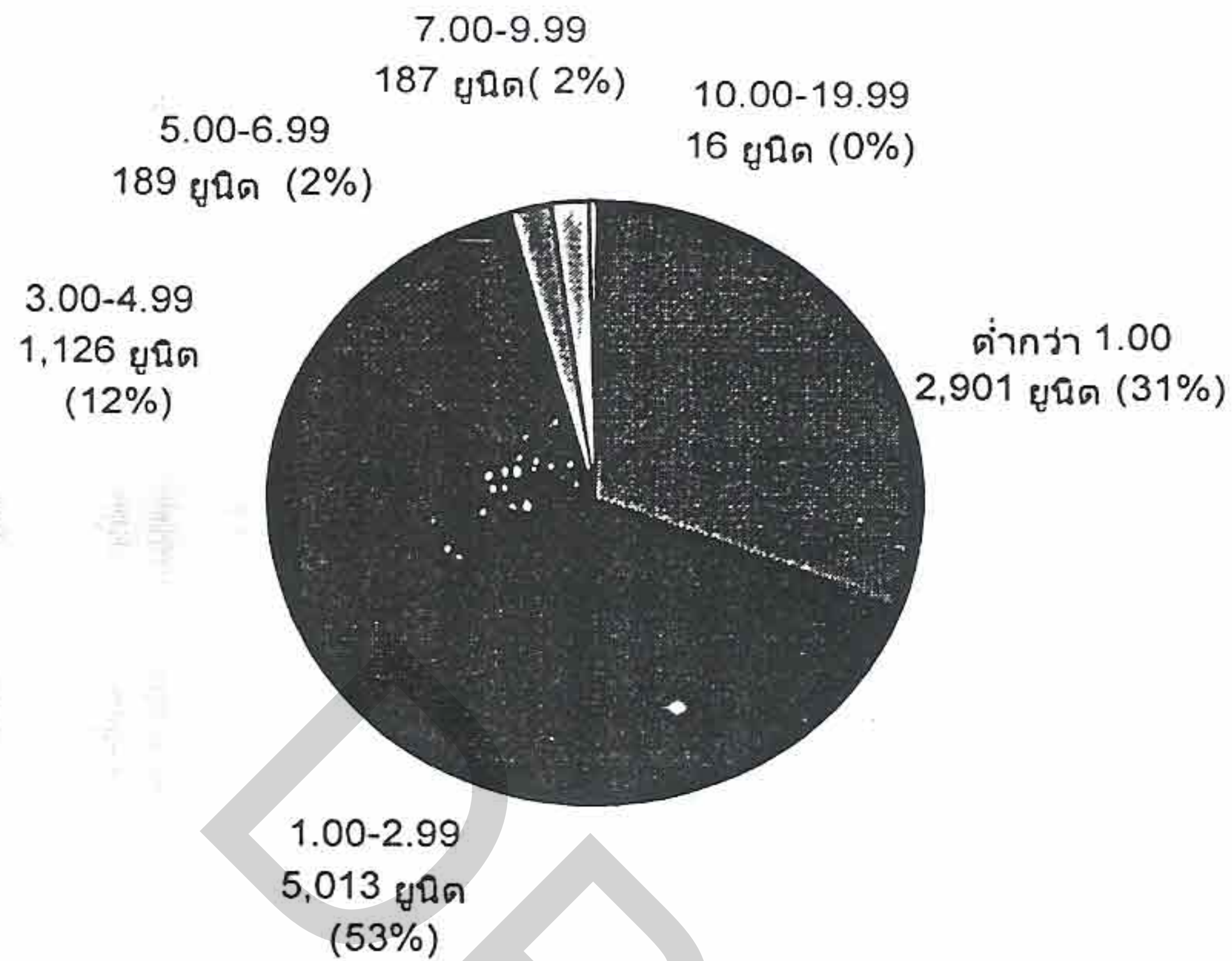


ที่มา : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

จากแผนภูมิ พิจารณาราคาเฉลี่ยของรวมของโครงการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ในปี 2548 ราคา 3-4.99 ล้านบาท มีส่วนแบ่ง 37% และมีจำนวนหน่วยที่เปิดขาย 7,894 หน่วย การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลาง โดยเฉพาะที่ระดับราคา 3-4.99 ล้านบาท อีกทั้งมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีมูลค่าโครงการสูงด้วย และในเดือนนี้ประเภทบ้านเดี่ยวก็ยังคงเป็นประเภทที่มีมูลค่าการพัฒนาสูงสุด ซึ่งมีราคา 5.00-6.99 ล้านบาท หรือประมาณ 23% ของโครงการทั้งหมดราคาไม่ถึง 3.00 ล้านบาท หรือประมาณ 18% ของมูลค่าทั้งหมด

รูปที่ 2.6 ส่วนแบ่งทางการตลาดทาวน์เฮ้าส์จำแนกตามระดับราคา

ส่วนแบ่งระดับราคาโครงการทาวน์เฮ้าส์

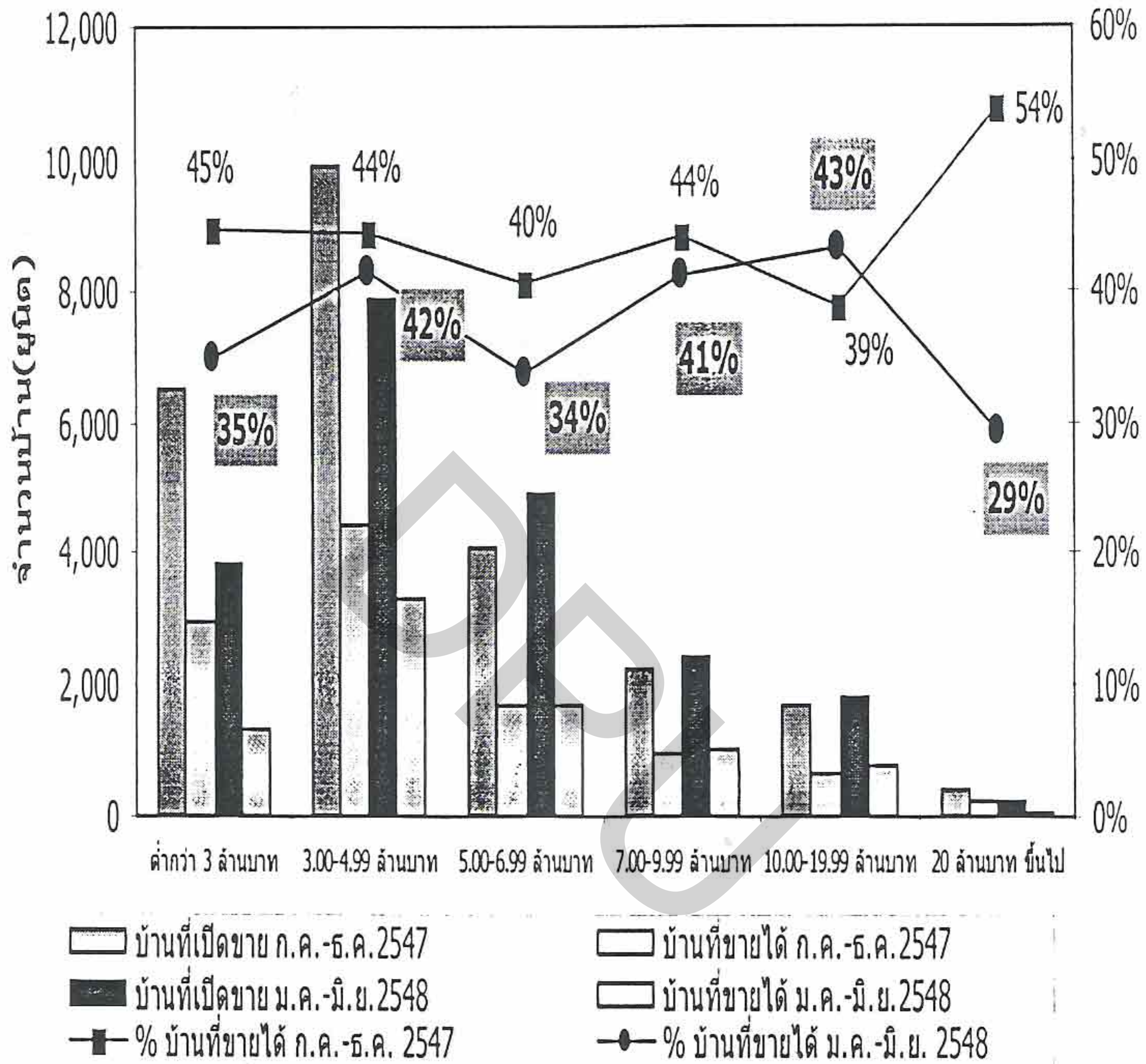


ที่มา : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

จากแผนภูมิ พิจารณาราคาเฉลี่ยของโครงการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ในเดือนมกราคม 2548 เนื่องจากเดือนที่ผ่านมาเดือนนี้มีการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลาง โดยเฉพาะที่ระดับราคา 1.00-2.99 ล้านบาท อีกทั้งยังมีมูลค่าโครงการสูงด้วย และในก็ยังคงเป็นประเภทที่มีมูลค่าการพัฒนาสูงสุด ซึ่งมีส่วนแบ่งสูงถึง 53% ของมูลค่าโครงการทั้งหมด

รูปที่ 2. 7 เปรียบเทียบอัตราของยอดขายบ้านเดี่ยวแบ่งตามระดับราคาของครึ่งปี 2547 และ 2548

เปรียบเทียบยอดขายบ้านเดี่ยว ตามระดับราคา ก.ค.-ธ.ค. 2547 - ม.ค.-มิ.ย. 2548

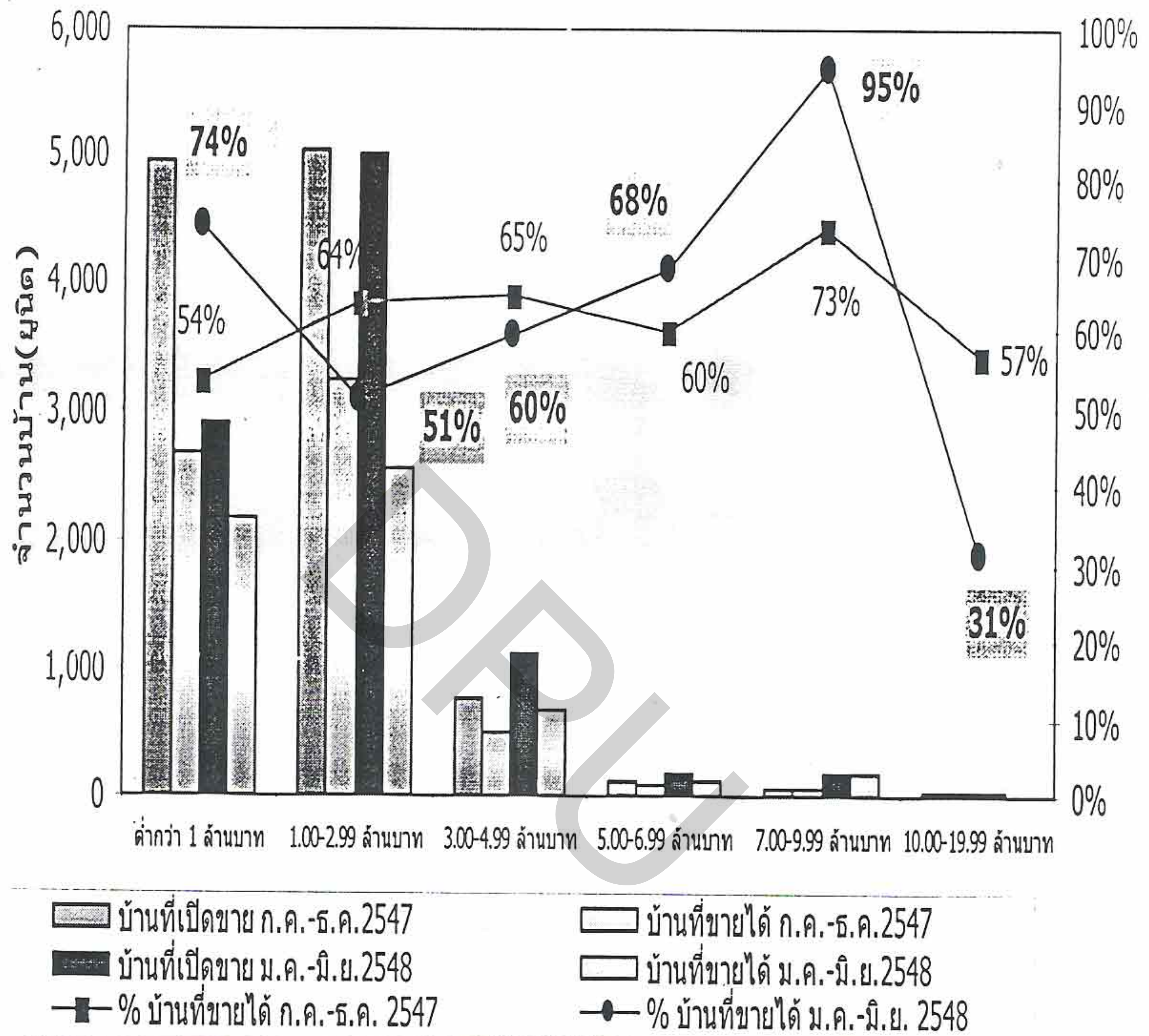


ที่มา : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

จากแผนภูมิพิจารณามูลค่าขายของโครงการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ในปี 2548 มีทั้งหมด ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าปี 2547 ที่ผ่านมาโดยเฉพาะราคาตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือต่ำกว่าประมาณ 25%

รูปที่ 2.8 เปรียบเทียบอัตราของยอดขายทาวน์เฮ้าส์แบ่งตามระดับราคาของครึ่งปี 2547 และ 2548

เปรียบเทียบยอดขายทาวน์เฮ้าส์ ตามระดับราคา ก.ค.-ธ.ค.2547-ม.ค.-มิ.ย. 2548



ที่มา : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

จากแผนภูมิพิจารณามูลค่าขายของโครงการที่อยู่อาศัยทาวน์เฮ้าส์ที่เกิดขึ้นใหม่ในปี 2548 ที่มีมูลค่ามากที่สุดในราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าปี 2547 ที่ผ่าน โดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์ราคา 10.00-19.99 ล้านบาท หรือต่ำกว่าประมาณ 26%

บ้านพฤษภา 19 บางบัวทอง
อนันตธารา ปิ่นเกล้า-ทวีวัฒนา
เดอะ เวอร์เดียน โฮม
กฤษดา แกรนด์ กาศเชล เลค แอนด์ พาร์ค
บ้านสินบดี รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง
ปริญญาฉัตร พุทธมณฑลสาย 4
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รอยัล พุทธมณฑลสาย 1
บ้านสุภาวิณี ปิ่นเกล้า
อิมพีเรียล ลากูนา บางบัวทอง
เสรีวิลล่า พุทธมณฑล สาย 4

บ.พฤษภาเรียลเอสเตท จก.(มหาชน)
บ.ฟายน์โฮม เฮ้าส์ซิง คิวเวลอปเม้นท์ จก.
บ.ขวัญทิพย์ จก.
บ.กฤษดานคร จก.
บ.ทรัพย์ไพลิน จก.
บ.เอ็นเจ แลนด์ มาร์ค จก.
บ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิง จก.(มหาชน)
บ.รังนกใต้ กรู๊ป จก.
บ.ยูนิ อิมพีเรียลเวนเจอร์ จก.
บ.เอส จี สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จก.

สรุปผลวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2548 [07 กรกฎาคม 2548]

ที่มา : มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

สรุปสภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

สภาพตลาดโดยรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการขายและเช่าในครึ่งปีแรก 2548 อยู่ในช่วงแห่งการเจริญเติบโตเต็มที่ จะเห็นได้จากอัตราการขยายตัวในธุรกิจบางประเภทเริ่มชะลอตัวหรือลดลง เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่อย่างไรก็ตามด้วยเงื่อนไขและปัจจัยแวดล้อมที่สนับสนุนการเติบโตได้เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งฐานตัวเลขการขยายตัว 1-2 ปีที่ผ่านมาค่อนข้างสูง จึงทำให้อัตราการขยายตัวในปีนี้อ่าลง แต่หากวิเคราะห์เป็นรายประเภทตามระดับราคา และที่ตั้งโครงการแล้วจะพบความแตกต่างอย่างเห็นได้ชัด

ตลาดบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์

จากการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรในช่วงครึ่งปีแรกนี้ จำนวน 547 โครงการ มีจำนวนบ้านเปิดขายทั้งสิ้น 30,486 หน่วย แบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว 423 โครงการ 21,054 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์ 124 โครงการ 9,432 หน่วย ถือเป็นการขยายตัวในอัตราที่ลดลง 15% และ 14% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา แต่ในจำนวนนี้ประกอบด้วยยอดขายที่ขยับมาจากปีที่แล้วกว่า 18,000 หน่วย ส่วนที่เหลือเป็นการเปิดพื้นที่ขายเพิ่มเติมและโครงการเปิดใหม่ ซึ่งโครงการเปิดใหม่เริ่มปรับกลยุทธ์ในการนำบ้านออกเสนอขาย กล่าวคือมีการลดขนาดโครงการลง หรือแบ่งเฟสการขายให้สอดคล้องกับแผนการก่อสร้าง

มากขึ้น โดยโครงการเปิดใหม่มีจำนวน 60 โครงการ จำนวนบ้านเปิดขายทั้งสิ้น 5,164 หน่วย แบ่งเป็น บ้านเดี่ยว 41 โครงการ 2,622 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ 19 โครงการ 2,542 หน่วย นอกจากนี้ทำเลด้านทิศเหนือยังคงเป็นพื้นที่ที่มีจำนวนบ้านเปิดขายใหม่มากที่สุด รองลงมาคือ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตก

ในจำนวนบ้านที่เปิดขายทั้งหมดส่วนใหญ่ยังคงมุ่งทำตลาดกับกลุ่มลูกค้าระดับกลางเป็นหลัก ดังจะเห็นได้จาก โครงการบ้านเดี่ยวระดับราคา 3-5 ล้านบาท ที่ขยายตัวต่อเนื่อง แม้ว่าจะมีอัตราการขยายตัวลดลงจากปีที่แล้ว 3% ก็ตาม แต่ยังคงรักษาส่วนแบ่งตลาดไว้ได้ โดยมีจำนวนบ้านเปิดขาย 7,894 หน่วย (37%) รองลงมาคือบ้านเดี่ยวระดับราคา 5-7 ล้านบาท มีจำนวนบ้านเปิดขาย 4,917 หน่วย (23%) ในลำดับถัดไปคือระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท มีจำนวนบ้านเปิดขาย 3,801 หน่วย (18%) ส่วนบ้านเดี่ยวระดับบน (ราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป) ค่อนข้างทรงตัว และมีส่วนแบ่งทางตลาดเพียง 9% เท่านั้น

สำหรับอัตราส่วนยอดขายบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์รวมกันอยู่ที่ 45 % ลดลง 4% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2547 โดยบ้านเดี่ยวมีอัตราส่วนยอดขาย 38%(ยอดขาย 8,098 หน่วย จากจำนวนเปิดขาย 21,054 หน่วย) ลดลงประมาณ 6% ขณะที่ปริมาณการดูดซับลดลงจาก 4.5 เหลือ 3.2 หน่วย/เดือน/โครงการ และยอดขายส่วนใหญ่ลดลงเกือบทุกระดับราคาในอัตราเฉลี่ย 2-10% มีเพียงระดับราคา 10-20 ล้านบาท เท่านั้น ที่อัตราส่วนยอดขายเพิ่มขึ้น 4% อยู่ที่ 43% (ยอดขาย 767 หน่วย จากจำนวนเปิดขาย 1,774 หน่วย) ขณะที่บ้านที่ราคาระดับ 3-5 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มใหญ่ที่สุดของตลาดมีอัตราส่วนยอดขายลดลงเล็กน้อยเพียง 2% ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของตลาด สำหรับทาวน์เฮ้าส์มีอัตราส่วนยอดขาย 60% (ยอดขาย 5,697 หน่วย จากจำนวนเปิดขาย 9,432 หน่วย) ซึ่งเท่ากับปีที่แล้ว แต่ปริมาณการดูดซับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 7.5 เป็น 7.7 หน่วย/เดือน/โครงการ และเมื่อพิจารณาตามระดับราคา พบว่า อัตราส่วนยอดขายมีทั้งปรับขึ้นและลดลง โดยทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 1-3 ล้านบาท ซึ่งเป็นตลาดกลุ่มใหญ่ที่สุดลดลงมากที่สุดถึง 13% อยู่ที่ 51%(ยอดขาย 2,518 หน่วย จากจำนวนเปิดขาย 5,013 หน่วย) ขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 5-7 ล้านบาท มีอัตราส่วนยอดขาย 68% (ยอดขาย 129 หน่วย จากจำนวนบ้านเปิดขาย 189 หน่วย) เพิ่มขึ้น 8% และทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 7-10 ล้านบาท มีอัตราส่วนยอดขายสูงสุดในรอบการสำรวจครั้งนี้เพิ่มขึ้น 22% อยู่ที่ 95% (ยอดขาย 177 หน่วย จากจำนวนเปิดขาย 187 หน่วย)

สาเหตุหลักที่ทำให้ยอดขายลดลง เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจยังมีความผันผวน ส่งผลต่อความเชื่อมั่นในการดำรงชีวิตและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตามปริมาณความต้องการไม่ได้หายไปจากตลาด เพียงแต่สถานการณ์ต่างๆ ไม่อำนวยให้เกิดการซื้อขายในครึ่งปีแรกนี้ ถึงแม้ว่ายอดขายจะลดลงก็ตามแต่อัตราส่วนดังกล่าวยังอยู่ขอบเขตที่ควบคุมได้ด้วยกลไกตลาด จึงคาดว่า การขยายตัวของอุปทานและอุปสงค์บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในครึ่งปีหลัง 2548 จะใกล้เคียงกับครึ่งปีแรก และเป็นอีก 1 ปีที่ทำท้าทายความสามารถของผู้ประกอบการ ในการสร้างสรรค์กลยุทธ์ทางการตลาด เพื่อกระตุ้นให้เกิด

การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยคงค้างโดยเร็ว เพื่อจะได้ลดภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ อีกทั้งการวางตำแหน่งของ
สินค้าให้ตรงใจผู้ซื้อ และระดับราคาให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการยังเป็นสิ่งที่ท้าทายเช่นกัน

ตลาดคอนโดมิเนียม

ตลาดคอนโดมิเนียมในครึ่งปีแรก 2548 มีโครงการสร้างเสร็จทั้งหมด 16 โครงการ จำนวน
2,189 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วยโครงการที่เปิดขายมาตั้งแต่ปี 2546 - 2547 นั่นคือ โครงการเดอะเบงค็อก
ของบริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ 3 โครงการ และคาดว่าในอีก 6 เดือนข้างหน้าจะมีห้องชุดสร้างเสร็จเข้าสู่
ตลาดอีกประมาณ 7,372 ยูนิต ทำให้ ณ สิ้นปี 2548 จะมีห้องชุดสร้างเสร็จมากถึง 96,180 ยูนิต จาก
โครงการที่เปิดขายในปัจจุบันสามารถคาดการณ์ได้ว่า 3 ปีข้างหน้าจะมีห้องชุดสูงถึง 108,958 ยูนิต

จากจำนวนห้องชุดเสนอขายจาก 6 พื้นที่สำรวจ 63,601 ยูนิต พบว่ามีจำนวนห้องชุดคงค้าง
ประมาณ 10% โดยพื้นที่พระราม 3 มีจำนวนเหลือขายมากที่สุดประมาณ 20% จากจำนวนห้องทั้งหมด
ในพื้นที่ดังกล่าว รองลงมาคือพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ 15% ทั้งนี้เนื่องจากมีจำนวนยูนิตมากและเพิ่งทำการ
ขายไม่นาน ทำให้ปริมาณความต้องการน้อยเมื่อเทียบกับห้องชุดเสนอขาย และเมื่อเปรียบเทียบยอดขาย
ในแต่ละพื้นที่พบว่า ในรอบนี้พื้นที่พระราม 3 มียอดขายแซงหน้าพื้นที่ที่เคยมีจำนวนยอดขายมากที่สุด
คือ สุขุมวิท ทั้งนี้เนื่องจากราคาเสนอขายต่ำกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ใกล้เคียง คือ พื้นที่ศูนย์กลาง
ธุรกิจ หรือพื้นที่สุขุมวิท อีกทั้งการเดินทางสะดวกเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ในระดับราคาขายเดียวกัน

เมื่อพิจารณายอดขายห้องชุดเฉพาะ โครงการเปิดใหม่ จากจำนวนทั้งหมด 7,212 ยูนิต ซึ่ง
กระจายในทุกพื้นที่สำรวจ พบว่ายอดขายเพิ่มขึ้น 5% โดยเฉพาะโครงการที่เสนอขายในราคาประมาณ
1 - 3 ล้านบาท มีอัตราส่วนยอดขายมากกว่าโครงการที่เสนอขายในระดับราคาสูง

ราคาขายห้องชุดทุกพื้นที่ปรับตัวสูงขึ้นประมาณ 6% โดยพื้นที่พหลโยธินมีการปรับสูงสุด 17%
เพิ่มขึ้น 9,244 บาทต่อตารางเมตร เป็น 55,177 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือพื้นที่พระราม 3 เพิ่มขึ้น
8% (51,391 บาทต่อตารางเมตร) พื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ 7% (82,264 บาทต่อตารางเมตร) และพื้นที่
พญาไท 4% (56,000 บาทต่อตารางเมตร) ในทางตรงกันข้ามพื้นที่สุขุมวิท มีการปรับลดราคาขายลงจาก
72,694 บาทต่อตารางเมตร เป็น 71,230 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้เป็นผลจากโครงการที่เปิดใหม่มีราคา
ต่ำกว่าราคาเฉลี่ยของตลาด ส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยลดลง 2% โดยประมาณ

แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมมีอัตราการเติบโตที่ลดลงจากปีที่ผ่านมา เนื่องจากความผันผวน
จากปัจจัยลบของเศรษฐกิจ แต่อย่างไรก็ตามความต้องการซื้อไม่ได้ลดลงเพียงแต่มีการชะลอการ
ตัดสินใจก่อน อีกทั้งยังขึ้นอยู่กับระดับราคาเสนอขาย ซึ่งคาดว่าระดับราคาเสนอขาย 1 - 3 ล้านในพื้นที่
ชั้นกลางจะมียอดขายในเกณฑ์ดี โดยเฉพาะพื้นที่รัชดาภิเษกและพระราม 3 ส่วนระดับราคาขายเฉลี่ยจะ
มีการปรับสูงขึ้นตามต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้น

ตลาดอพาร์ทเมนต์

ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติในรอบนี้ มีโครงการเปิดใหม่ 4 โครงการ จำนวน 186 ยูนิต ส่งผลให้จำนวนห้องพักในตลาดเพิ่มขึ้นจากเดิม 10,409 ยูนิต เป็น 10,595 ยูนิต ส่วนใหญ่โครงการใหม่จะอยู่ในพื้นที่สุขุมวิท และ เฟลินจิต-ชิดลม และคาดว่าครึ่งปีหลังจะมีจำนวนอพาร์ทเมนต์เข้าตลาดอีก 417 ยูนิต ซึ่งจะยังคงอยู่ในพื้นที่ สุขุมวิท และ เฟลินจิต-ชิดลม ทั้งนี้โครงการใหม่ๆ เป็นโครงการประเภทเกรด เอ ซึ่งตอบสนองกับความต้องการที่มากของตลาดในปัจจุบัน เห็นได้จากการขยายตัวของอพาร์ทเมนต์เกรดเอ เพิ่มขึ้น 12%

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยมีการเปลี่ยนแปลงทั้งเพิ่มขึ้นและลดลง อยู่ระหว่าง 1-3% โดยอัตราการเช่าสูงสุดอยู่ที่ พื้นที่พระราม 3 มีอัตราการเช่า 97% รองลงมาคือพื้นที่สุขุมวิท 96% ลำดับถัดไปคือพื้นที่ สีลม-สาทร 92% ส่วนพื้นที่อัตราค่าเช่าลดลงมากที่สุดคือ พื้นที่เฟลินจิต-ชิดลม ลดลง 4% อยู่ที่ 90% เนื่องจากมีโครงการ อพาร์ทเมนต์ขนาดใหญ่เปิดใหม่ ทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยภายในพื้นที่โดยรวมลดลง

ค่าเช่าอพาร์ทเมนต์เกรดเอ ปรับราคาขึ้นเฉลี่ย 2% ทุกพื้นที่ โดยพื้นที่ที่มีปรับเพิ่มค่าเช่าสูงสุดคือ พื้นที่เฟลินจิต-ชิดลม โดยปรับขึ้นค่าเช่า 12 บาท/ตร.ม. จาก 385 บาท/ตร.ม. เป็น 397 บาท/ตร.ม. สำหรับพื้นที่ที่มีค่าเช่าที่สูงสุดคือ พื้นที่สุขุมวิท 404 บาท/ตร.ม. และพื้นที่ที่มีค่าเช่าอพาร์ทเมนต์เกรดเอต่ำที่สุดคือ พื้นที่สีลม-สาทร 347 บาท/ตร.ม.

สำหรับค่าเช่าอพาร์ทเมนต์เกรดบีมีทั้งปรับราคาขึ้นและลดลง โดยพื้นที่สุขุมวิทปรับราคาขึ้นสูงที่สุด 13 บาท/ตร.ม. จาก 288 บาท/ตร.ม. เป็น 301 บาท/ตร.ม. พื้นที่เฟลินจิต-ชิดลม ปรับขึ้นจาก 282 บาท/ตร.ม. เป็น 284 บาท/ตร.ม. และพื้นที่สีลม-สาทร ปรับขึ้นจาก 305 บาท/ตร.ม. เป็น 306 บาท/ตร.ม. ส่วนพื้นที่ที่มีการปรับตัวลงได้แก่ พื้นที่พระราม 3 และพื้นที่พหลโยธิน เนื่องจากสภาพห้องที่เก่าเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ทำให้ต้องมีการลดค่าเช่า และบางโครงการได้ปรับปรุงสภาพห้องพัก เพื่อสามารถแข่งขันกับโครงการอื่นๆ ได้

แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติในช่วงปลายปี 2548 ยังอยู่ในเกณฑ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางบวก (เพิ่มขึ้น 1-2%) ซึ่งอุปสงค์การเข้าพักจะแปรผันตามปริมาณชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และ ตลาดอพาร์ทเมนต์เกรดเอ จะยังคงมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับชาวต่างชาติ โดยจะยังคงมีการเติบโตอยู่ในพื้นที่สุขุมวิท, เฟลินจิต-ชิดลม และ สีลม-สาทร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ สำหรับอพาร์ทเมนต์เกรดบี พื้นที่ที่มีความน่าสนใจ คือพื้นที่พหลโยธิน เนื่องจากถ้าโครงการต่างๆในพื้นที่มีการปรับปรุงให้มีสภาพที่ดีขึ้นและราคายังคงไม่สูงมากนัก ปลายปี 2548 น่าจะมีแนวโน้มการเช่าที่สูงขึ้นและจะสามารถแข่งขันกับพื้นที่อื่นๆ ได้

ตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

ตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ในครึ่งปีแรกนี้ มีโครงการเปิดดำเนินการเพิ่มขึ้น 2 โครงการ แต่เป็นโครงการที่ปรับเปลี่ยนรูปแบบจากอพาร์ทเมนต์ มาเป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ได้แก่ โครงการ เลคพ้อยท์ และโครงการนาไนตี้ ยังผลให้จำนวนห้องพักในตลาดเพิ่มขึ้นเป็น 11,889 ยูนิต และคาดว่าในอนาคตจะมีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 600 – 700 ยูนิต ซึ่งส่วนใหญ่เป็นห้องพักที่อยู่ในโครงการเดียวกับคอนโดมิเนียม และตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจถึง 76 % ของจำนวนห้องพักที่จะเปิดใหม่ทั้งหมด

ส่วนอัตราการเช่าห้องพักทั้งเกรดเอ และเกรดบี โดยเฉลี่ยลดลงประมาณ 4% และ 21 % ตามลำดับ ส่งผลให้อัตราการเช่าห้องพักโดยรวมปรับลดลงจากปีก่อนหน้าประมาณ 5% มาอยู่ที่ 82 % ในย่านศูนย์กลางธุรกิจมีอัตราการเช่าห้องพักปรับลดลงเกือบทั้งหมด จะมีเพียงย่านเพลินจิต – ซิดลมเท่านั้น ที่มีอัตราการเช่าห้องพักเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 88% เป็น 90%

สำหรับอัตราค่าเช่าห้องพักเกรดเอ โดยรวมทุกพื้นที่แล้ว ยังไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของอัตราการเช่ามากนัก ซึ่งราคาเช่ายังปรับขึ้น 0.69 % มาอยู่ที่ 985 บาทต่อตารางเมตร ขณะที่ค่าเช่าห้องพักเกรดบี ปรับลดลงค่อนข้างมากเฉลี่ย 20 % มาอยู่ที่ 541 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ลดลงจากปีก่อนที่ 682 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

แนวโน้มในอนาคตยังมีอุปทานห้องพักเพิ่มขึ้นจากหลายโครงการ แต่เป็นโครงการที่มีทั้งธุรกิจเพื่อขายและให้เช่า ยังไม่มีโครงการใหม่ที่มีบริการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ทั้งอาคาร ส่วนอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าห้องต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยรวมแล้วค่อนข้างปรับตัวลดลง ยกเว้นในพื้นที่ที่มีศักยภาพและโครงการเกรดเอที่ยังได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ทั่วไป และสภาพเศรษฐกิจที่ค่อนข้างผันผวนไม่มากนัก ดังนั้นคาดว่าแนวโน้มตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ยังชะลอตัวลง เนื่องจากสภาวะจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายในประเทศ

ตลาดอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานยังมีซัพพลายใหม่เข้าสู่ตลาดต่อเนื่อง เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น โดยมีอาคารเปิดดำเนินการเพิ่มขึ้น 3 อาคาร คิดเป็นพื้นที่ 19,100 ตารางเมตร ทำให้พื้นที่อาคารสำนักงานทั้งตลาดในช่วงครึ่งปีแรกนี้เพิ่มขึ้นเป็น 6.728 ล้านตารางเมตร และเมื่อพิจารณาอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างขณะนี้ทั้งหมด 8 อาคาร คิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 190,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะทยอยสร้างเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการใน 2-3 ปีนับจากนี้ ส่งผลให้พื้นที่เช่าทั้งตลาดเป็น 6.853 ล้านตารางเมตร

ขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานยังคงขยายตัวต่อเนื่อง แต่ยังคงต่ำอยู่หากเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา เพราะฐานอัตราการเติบโตในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาค่อนข้างสูงมาก แต่อย่างไรก็ตามอัตราพื้นที่ว่างลดลงเหลือเพียง 11% หรือประมาณ 751,767 ตารางเมตร และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2547 กับครึ่งปีแรก 2548 พบว่า อัตราการใช้พื้นที่โดยเฉลี่ยทั้งตลาดเพิ่มขึ้นเล็กน้อย (2%) จาก 87% เป็น 89% โดยในแต่ละพื้นที่จะมีทั้งการปรับขึ้น, ลดลง และคงที่ ซึ่งพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ อันได้แก่ เพลินจิต ชิดลม สีลม สาทร และ สุขุมวิท มีอัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวสูงขึ้นโดยเฉลี่ย 4% โดยเพลินจิต ชิดลม มีการปรับตัวเพิ่มมากที่สุดถึง 6% ส่วนย่านบางนา – ตราด และพระราม 3 มีการปรับตัวขึ้นลงเพียงเล็กน้อยประมาณ 1% ขณะที่พื้นที่พหลโยธินและพระราม 2 คงที่ ส่วนพื้นที่ที่มีการปรับลดลง คือ เขตพญาไท ที่มีการปรับลดค่อนข้างสูงประมาณ 6% เนื่องจากมีการย้ายออกของผู้เช่าทั้งที่เป็นหน่วยงานภาครัฐและเอกชน

สำหรับอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย คือ จาก 355.2 บาทต่อตารางเมตร เป็น 366.1 บาทต่อตารางเมตร ถือว่ามีการเปลี่ยนแปลงเพียง 3.06% เท่านั้น ซึ่งพื้นที่ที่มีอัตราค่าเช่าสูงสุดคือ เพลินจิต ชิดลม เท่ากับ 549 บาทต่อตารางเมตร ขยับเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนค่อนข้างมากประมาณ 9% รองลงมา คือ พื้นที่สีลม สาทร ค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่ต่อตารางเมตรอยู่ที่ 446 บาท เพิ่มจากปีก่อนที่ 421 บาทต่อตารางเมตร อยู่ 6% และสุขุมวิท 361 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้น 1.6% ซึ่งโดยเฉลี่ยแล้วอัตราค่าเช่าพื้นที่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจปรับเพิ่มสูงขึ้นประมาณ 5% ส่วนพื้นที่อื่นๆ ใกล้เคียงกับปี 2547 มีเพียงพื้นที่ธนบุรีเท่านั้นที่มีการขยับเพิ่มขึ้นสูงถึง 17% โดยค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 294 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากในพื้นที่นี้มีความต้องการเช่าสำนักงานเพิ่ม 6% ส่งผลให้ราคาค่าเช่าขยับตัวขึ้นตามกลไกตลาด

จากอัตราพื้นที่ว่างที่ยังลดลงอย่างต่อเนื่อง ขณะที่อาคารใหม่เริ่มทยอยเปิดดำเนินการและเร่งก่อสร้างเพื่อรองรับปริมาณความต้องการในอนาคต สะท้อนให้เห็นแนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานยังเติบโตอยู่ในเกณฑ์ดี แม้ว่าอัตราการเจริญเติบโตทางด้านปริมาณในครั้งแรกปีนี้จะลดลงจากปีก่อนไปบ้าง แต่ยังคงอยู่ในเกณฑ์บวกที่คาดว่าเป็นผลกระทบจากปัจจัยลบภายนอกที่ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและนักลงทุนไปบ้าง แต่คาดว่าเป็นเพียงผลกระทบระยะสั้น หากผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถปรับตัวเข้ากับภาวะการณ์ต่างๆ ได้ ความเชื่อมั่นจะกลับเพิ่มขึ้นอีกครั้ง

☞ อำเภอเมือง

- ตำบลสวนใหญ่

ประวัติความเป็นมา : ตำบลสวนใหญ่อยู่ในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี ได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาล เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2479 โดยครอบคลุม ต.สวนใหญ่ ทั้งตำบล มีพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตร และด้วยความเจริญจากสภาพพื้นที่อันเป็นเมืองปริมณฑลพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร ความเหมาะสมทางด้านผังเมือง เขตเทศบาลพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตรมีอาคารบ้านเรือนหนาแน่นเต็มพื้นที่แล้ว ความต้องการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการของประชาชนมีมากขึ้น และความเหมาะสมทางด้านการเมืองการปกครอง ด้านเศรษฐกิจการขยายตัวของชุมชนเป็นไปอย่างรวดเร็วเทศบาลจึงได้รายงานกระทรวงมหาดไทยขอขยายเขตเทศบาลจากเดิมออกไปอีก 4 ตำบล คือ ต.ตลาดขวัญ ต.บางเขน ต.บางกระสอ และ ต.ท่าทราย ทั้งนี้ เพื่อรองรับความเจริญของท้องถิ่น เป็นต้นไป เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2531 ได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาล จากพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตรเป็น 38.9 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่รวมทั้งสิ้น 5 ตำบล คือ ต.สวนใหญ่ ต.ตลาดขวัญ ต.บางเขน ต.บางกระสอ และ ต.ท่าทราย ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2538 ได้มีพระราชกฤษฎีกายกฐานะเทศบาลเมืองนนทบุรีขึ้นเป็นเทศบาลนครนนทบุรีซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2538

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางกระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บางเขน ต.ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางศรีเมือง ต.บางไผ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 41,313 คน เป็นชาย 23,969 คน เป็นหญิง 17,344 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก อุตสาหกรรม ก้าขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดเขมาภิรตาราม
2. วัดท้ายเมือง
3. วัดทินกรนิมิต
4. วัดนครอินทร์
5. วัดบางขวาง
6. วัดบางแพรกใต้

7. วัดบางแพรกเหนือ
8. วัดปากน้ำ
9. วัดพลับพลา
10. วัดลานนาบุญ

- ตำบลตลาดขวัญ

ประวัติความเป็นมา : ตำบลตลาดขวัญอยู่ในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี ได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาล เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2479 โดยครอบคลุม ต.ส่วนใหญ่ ทั้งตำบล มีพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตร และด้วยความเจริญจากสภาพพื้นที่อันเป็นเมืองปริมณฑลพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร ความเหมาะสมทางด้านผังเมือง เขตเทศบาลพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตรมีอาคารบ้านเรือนหนาแน่นเต็มพื้นที่แล้ว ความต้องการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการของประชาชนก็มากขึ้น และความเหมาะสมทางด้านการเมืองการปกครอง ด้านเศรษฐกิจการขยายตัวของชุมชนเป็นไปอย่างรวดเร็วเทศบาลจึงได้รายงานกระทรวงมหาดไทยขอขยายเขตเทศบาลจากเดิมออกไปอีก 4 ตำบล คือ ต.ตลาดขวัญ ต.บางเขน ต.บางกระสอ และ ต.ท่าทราย ทั้งนี้ เพื่อรองรับความเจริญของท้องถิ่น เป็นต้นไป เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2531 ได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาล จากพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตรเป็น 38.9 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่รวมทั้งสิ้น 5 ตำบล คือ ต.สวนใหญ่ ต.ตลาดขวัญ ต.บางเขน ต.บางกระสอ และ ต.ท่าทราย ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2538 ได้มีพระราชกฤษฎีกายกฐานะเทศบาลเมืองนนทบุรีขึ้นเป็นเทศบาลนครนนทบุรีซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2538

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางกระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.สวนใหญ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 59,122 คน เป็นชาย 27,746 คน เป็นหญิง 31,376 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก อุตสาหกรรม ค้าขาย

- ตำบลบางเขน

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางเขนอยู่ในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี ได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาล เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2479 โดยครอบคลุม ต.ส่วนใหญ่ทั้งตำบล มีพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตร และด้วย

ความเจริญจากสภาพพื้นที่อันเป็นเมืองปริมณฑลพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานครความเหมาะสมทางด้านผังเมือง เขตเทศบาลพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตรมีอาคารบ้านเรือนหนาแน่นเต็มพื้นที่แล้ว ความต้องการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการของประชาชนมีมากขึ้น และความเหมาะสมทางด้านผังเมือง การปกครอง ด้านเศรษฐกิจการขยายตัวของชุมชนเป็นไปอย่างรวดเร็วเทศบาลจึงได้รายงานกระทรวงมหาดไทยขอขยายเขตเทศบาลจากเดิมออกไปอีก 4 ตำบล คือ ต.ตลาดขวัญ ต.บางเขน ต.บางกระสอ และต.ท่าทราย ทั้งนี้ เพื่อรองรับความเจริญของท้องถิ่น เป็นต้นไป เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2531 ได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาล จากพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตรเป็น 38.9 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่รวมทั้งสิ้น 5 ตำบล คือ ต.สวนใหญ่ ต.ตลาดขวัญ ต.บางเขน ต.บางกระสอ และ ต.ท่าทราย ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2538 ได้มีพระราชกฤษฎีกายกฐานะเทศบาลเมืองนนทบุรีขึ้นเป็นเทศบาลนครนนทบุรีซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2538

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.ท่าทราย ต.บางกระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.ตลาดขวัญ ต.สวนใหญ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.บางกระสอ ต.ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 43,627 คน เป็นชาย 20,588 คน เป็นหญิง

23,039 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก อุตสาหกรรม ค้าขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดกัลยา
2. วัดกำแพง
3. วัดทางหลวง
4. วัดฝาง
5. วัดโพธิ์ทองล่าง

- ตำบลบางกระสอ

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางกระสออยู่ในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี ได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาล เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2479 โดยครอบคลุม ต.สวนใหญ่ ทั้งตำบล มีพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตร และด้วยความเจริญจากสภาพพื้นที่อันเป็นเมืองปริมณฑลพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานครความเหมาะสมทางด้านผังเมือง เขตเทศบาลพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตรมีอาคารบ้านเรือนหนาแน่นเต็มพื้นที่แล้ว ความต้องการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการของประชาชนมีมากขึ้น และความเหมาะสมทาง

ด้านการเมืองการปกครอง ด้านเศรษฐกิจการขยายตัวของชุมชนเป็นไปอย่างรวดเร็วเทศบาลจึงได้
รายงานกระทรวงมหาดไทยขอขยายเขตเทศบาลจากเดิมออกไปอีก 4 ตำบล คือ ต.ตลาดขวัญ ต.บางเขน
ต.บางกระสอ และต.ท่าทราย ทั้งนี้ เพื่อรองรับความเจริญของท้องถิ่น เป็นต้นไป เมื่อวันที่ 25
กรกฎาคม 2531 ได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาล จากพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตรเป็น 38.9
ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่รวมทั้งสิ้น 5 ตำบล คือ ต.สวนใหญ่ ต.ตลาดขวัญ ต.บางเขน
ต.บางกระสอ และ ต.ท่าทราย ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2538 ได้มีพระราชกฤษฎีกายกฐานะเทศบาล
เมืองนนทบุรีขึ้นเป็นเทศบาลนครนนทบุรีซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2538

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.ท่าทราย อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.สวนใหญ่ ต.ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต. ไทรม้า อ.เมืองจ.นนทบุรี และแม่น้ำเจ้าพระยา

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 52,836 คน เป็นชาย 24,895 คน เป็นหญิง

27,941 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก อุตสาหกรรม ก้าขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดกลางบางซื่อ
2. วัดแค่นอก
3. วัดแจ้งศิริสัมพันธ์
4. วัดน้อยนอก
5. วัดบัวขวัญ
6. วัดสมร โกฏิ

- ตำบลท่าทราย

ประวัติความเป็นมา : ตำบลท่าทรายอยู่ในเขตเทศบาลเมืองนนทบุรี ได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาล
เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2479 โดยครอบคลุม ต.สวนใหญ่ ทั้งตำบล มีพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตร และด้วย
ความเจริญจากสภาพพื้นที่อันเป็นเมืองปริมณฑลพื้นที่ติดต่อกับกรุงเทพมหานครความเหมาะสมทาง
ด้านผังเมือง เขตเทศบาลพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตรมีอาคารบ้านเรือนหนาแน่นเต็มพื้นที่แล้ว ความ
ต้องการด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการของประชาชนมีมากขึ้น และความเหมาะสมทางการเมือง
การปกครอง ด้านเศรษฐกิจการขยายตัวของชุมชนเป็นไปอย่างรวดเร็วเทศบาลจึงได้รายงานกระทรวง
มหาดไทยขอขยายเขตเทศบาลจากเดิมออกไปอีก 4 ตำบล คือ ต.ตลาดขวัญ ต.บางเขน ต.บางกระสอ

และ ต.ท่าทราย ทั้งนี้ เพื่อรองรับความเจริญของท้องถิ่น เป็นต้นไป เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2531 ได้มีพระราชกฤษฎีกาเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาล จากพื้นที่ 2.5 ตารางกิโลเมตรเป็น 38.9 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมพื้นที่รวมทั้งสิ้น 5 ตำบล คือ ต.สวนใหญ่ ต.ตลาดขวัญ ต.บางเขน ต.บางกระสอ และ ต.ท่าทราย ต่อมาเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2538 ได้มีพระราชกฤษฎีกายกฐานะเทศบาลเมืองนนทบุรีขึ้นเป็นเทศบาลนครนนทบุรีซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2538

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางตลาด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.บางกระสอ ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันตก ติดต่อ แม่น้ำเจ้าพระยา

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 72,733 คน เป็นชาย 34,581 คน เป็นหญิง 38,152 คน

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดชมพูเวก

2. วัดตำหนักใต้

- ตำบลบางไผ่

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางไผ่ ในสมัยก่อนพื้นที่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ฝั่งตรงข้ามวัดเขมาภิรตารามบริเวณนี้เป็นแหล่งผลิตต๋อม ซึ่งเป็นเครื่องใช้จากไม้ไผ่ด้วยเหตุว่าริมสองฟากคลองบริเวณนั้นมีไม้ไผ่ ซึ่งเป็นวัตถุดิบในการผลิตทำให้ชาวบ้านที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงต่างพากันเรียกบริเวณนั้นว่า "บางไผ่" เมื่อทางราชการแบ่งเขตการปกครองออกเป็นตำบลจึงใช้ชื่อว่า "ตำบลบางไผ่" มาจนถึงปัจจุบัน

สภาพทั่วไปของตำบล : มีเนื้อที่ทั้งหมด 4.40 ตร.กม. หรือประมาณ 3,467 ไร่ สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบลุ่มติดแม่น้ำเจ้าพระยา มีคลองไหลผ่านหลายสาย พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นสวนผลไม้

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.สวนใหญ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.บางกรวย, บางสีทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.สวนใหญ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางศรีเมือง, บางกร่าง อ.เมือง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 8,219 คน เป็นชาย 3,939 คน เป็นหญิง 4,280 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำเกษตรกรรม อาชีพเสริม ค้าขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. อบต.บางไผ่
2. วัดสังฆทาน
3. วัดตึก
4. วัดค้างคาว
5. วัดทองนาปรัง
6. วัดโชติการาม
7. วัดเขียน
8. วัดอมฤต

- ตำบลบางศรีเมือง

ประวัติความเป็นมา : เทศบาลตำบลบางศรีเมืองได้ประกาศยกฐานะจากสุขาภิบาล ตำบลบางศรีเมือง เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2540 ตั้งอยู่เลขที่ 1/4-6 ถนนท่าน้ำนนท์-วัดโบสถ์ดอนพรหม ตำบลบางศรีเมือง อำเภอ จังหวัดนนทบุรี มีพื้นที่ทั้งหมด 6.36 ตารางกิโลเมตร

สภาพทั่วไปของตำบล : เป็นชุมชนริมฝั่งแม่น้ำ ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางรักน้อย ต.ไทรมา อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ บางไผ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.สวนใหญ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางศรีเมือง ต.บางไผ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 26,854 คน เป็นชาย 12,963 คน เป็นหญิง 13,891 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดเฉลิมพระเกียรติวรวิหาร
2. อุทยานเฉลิมกาญจนาภิเษก
3. วัดป่าไร่
4. วัดสลักใต้
5. วัดบางศรีเมือง
6. วัดพุทธปรางค์ปราโมทย์
7. วัดโตนด

- ตำบลบางกร่าง

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางกร่าง ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของจังหวัดนนทบุรี และอยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ห่างจากอำเภอเมืองนนทบุรี 12 กิโลเมตร

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.บางรักน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.บางสีทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.บางศรีเมือง อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.บางเลน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : ประชากรทั้งสิ้น 12,144 คน แบ่งเป็น ชาย 5,874 คน และหญิง 6,270 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน ทำไร่ รับจ้างทั่วไป

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดบางกร่าง
2. วัดปราสาท
3. วัดแคโน
4. วัดขวัญเมือง
5. วัดบางระโห่ง
6. วัดโบสถ์คอนพรหม
7. วัดประหารรังสรรค์
8. สนามกีฬาจังหวัด
9. สถานีอนามัยตำบล

- ตำบลไทรม้าย

ประวัติความเป็นมา : ตำบลไทรม้าย ในสมัยกรุงศรีอยุธยา มีการเดินทางระหว่างมณฑลกรุงเทพฯ กับกรุงศรีอยุธยา ซึ่งในการเดินทางมีทั้งช้าง ม้า และทหาร ระหว่างการเดินทางจะนำม้าม้ามาพักในบริเวณที่มีป่าไทรร่มรื่นที่ได้ชื่อว่า "ป่าไทรม้ายพัก" ซึ่งตั้งอยู่บริเวณริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งตะวันตก ต่อมา มีการอพยพผู้คนมาตั้งบ้านเรือนหนาแน่นมากขึ้น จึงเรียกบริเวณดังกล่าวว่า "ตำบลไทรม้าย" อยู่ในเขตการปกครองของอำเภอเมืองนนทบุรี มีจำนวนหมู่บ้านทั้งสิ้น 6 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 1 บ้านวัดแดง หมู่ 2 บ้านคลองบางก่าลัง หมู่ 3 บ้านคลองหลุมมะคัน หมู่ 4 บ้านไทรม้ายเหนือ หมู่ 5 บ้านไทรม้ายใต้ หมู่ 6 บ้านบางประคู้

สภาพทั่วไปของตำบล : มีเนื้อที่ทั้งหมด 8.144 ตร.กม. หรือประมาณ 5,090 ไร่ สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบลุ่ม เหมาะแก่การเพาะปลูก

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.ท่าอิฐ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.บางศรีเมือง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.บางกระสอบ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.บางรักน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 11,300 คน เป็นชาย 5,302 คน เป็นหญิง 5,998 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ค้าขาย รับจ้าง อาชีพเสริม อุตสาหกรรมครัวเรือน

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. อบต. ไทรม้า
2. วัดบางนา
3. วัดเพลง
4. วัดไทรม้าเหนือ
5. วัดไทรม้าใต้
6. วัดแดงประชาราษฎร์

- ตำบลบางรักน้อย

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางรักน้อย มีเรื่องเล่าต่อ ๆ กันมาว่า มีเศรษฐีคนหนึ่งซึ่งรวยมาก มีทรัพย์สินมากมาย มีภรรยา 2 คนแต่ไม่มีบุตร เมื่อแก่ชราลงก็อยากสร้างวัดไว้ในพระบวรพุทธศาสนา จึงนำความคิดนี้ไปบอกแก่ภรรยาทั้ง 2 คน ภรรยาทั้งสองเห็นดีด้วย โดยภรรยาหลวงได้บอกเศรษฐีให้สร้างวัดให้เขาก่อนอยู่ทางทิศใต้และตั้งชื่อว่า "วัดบางรักใหญ่" และภรณยาน้อยให้สร้างวัดอีกวัดอยู่ทางทิศเหนือ ตั้งชื่อว่า "วัดบางรักน้อย" ส่วนตัวเศรษฐีเองสร้างวัดอยู่ตรงกลางระหว่างวัดทั้งสอง ตั้งชื่อว่า "วัดดาวดึงษ์" และในช่วงสุดท้ายของชีวิตได้บวชอยู่ที่นั่นจนถึงแก่กรรม และวัดนั้นก็กลายเป็นวัดร้างไม่มีผู้ใดบูรณะ

สภาพทั่วไปของตำบล : มีเนื้อที่ทั้งหมด 3,780 ไร่ สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบลุ่ม เหมาะแก่การเพาะปลูก

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.ท่าอิฐ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.บางกร่าง อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บางศรีเมือง อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางเลน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 3,796 คน เป็นชาย 1,815 คน เป็นหญิง 1,981 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน ทำไร่ อาชีพเสริม ค้าขาย รับจ้าง

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. อบต.บางรักน้อย
2. วัดบางรักน้อย
3. วัดคลองอ้อม

☞ อำเภอบางกรวย

- ตำบลวัดชลอ

ประวัติความเป็นมา : ตำบลวัดชลออยู่ในเขตเทศบาลบางกรวยจัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาการจัดตั้งสุขาภิบาลวัดชลอ และสุขาภิบาลบางกรวย ขึ้นเป็นเขตเทศบาลตำบลบางกรวย ตั้งแต่วันที่ 25 สิงหาคม 2537 เทศบาลบางกรวยมีพื้นที่ 8.4 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมตำบลบางกรวย 9 หมู่บ้าน และวัดชลอ 10 หมู่บ้าน ตั้งอยู่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางขุน ต.บางสีทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บางกรวย อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.มหาสวัสดิ์ อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้นในเขตเทศบาลบางกรวย 41,983 คน เป็นชาย 19,833 คน เป็นหญิง 22,150 คน

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดกระโจมทอง
2. วัดกล้วย
3. วัดเกดประยงค์เล็กตั้งตรงจิตร
4. วัดชลอ
5. วัดโตนด
6. วัดท่า

7. วัดพิศกุลทอง
8. วัดโพธิ์บางโอ
9. วัดสนามนอก
10. วัดสนามใน
11. วัดสวนใหญ่
12. วัดสักใหญ่

- ตำบลบางกรวย

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางกรวยอยู่ในเขตเทศบาลบางกรวยจัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาการจัดตั้งสุขาภิบาลวัดชลอ และสุขาภิบาลบางกรวย ขึ้นเป็นเขตเทศบาลตำบลบางกรวย ตั้งแต่วันที่ 25 สิงหาคม 2537 เทศบาลบางกรวยมีพื้นที่ 8.4 ตารางกิโลเมตร ครอบคลุมตำบลบางกรวย 9 หมู่บ้าน และวัดชลอ 10 หมู่บ้าน ตั้งอยู่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.บางไผ่ ต.สวนใหญ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.บางสีทอง ต.วัดชลอ อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้นในเขตเทศบาลบางกรวย 41,983 คน เป็นชาย 19,833 คน เป็นหญิง 22,150 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน ทำไร่ คำขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดจันทร์
2. วัดเชิงกระบือ
3. วัดโพธิ์เผือก
4. วัดลุ่มกองคาราม
5. วัดสำโรง

- ตำบลบางสีทอง

ประวัติความเป็นมา : ในปี 2390 พระยาประทุมชินบริบาล เจ้าหน้าที่แบ่งเขตการปกครอง กรมมหาดไทย ได้แบ่งเขตการปกครอง ให้มีเขตตำบล อำเภอที่ชัดเจน สถานที่บริเวณนี้มีคลองชื่อว่า "คลอง

บางสีทอง" จึงนำร่อนนั้นมาตั้งเป็นชื่อตำบล เรียก"ตำบลบางสีทอง" อำเภอบางกรวย เป็นต้นมา ในสมัยเจ้าพระยานนทบุรีศรีเกษตราคม เป็นเจ้าเมืองนนทบุรี (จากจดหมายเหตุ-การแบ่งเขตการ กรมมณฑลไทย)

สภาพทั่วไปของตำบล : ตำบลบางสีทองตั้งอยู่ทางทิศเหนือของอำเภอบางกรวย ห่างจากอำเภอประมาณ 5 กม. สภาพพื้นที่เป็นที่ราบลุ่ม มีเนื้อที่ประมาณ 5.8 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,494 ไร่

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.บางกร่าง และ ต.บางศรีเมือง อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.บางกรวย อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.บางไผ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.บางขนุน อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : ประชากรทั้งสิ้น 6,849 คน แบ่งเป็น ชาย 3,255 คน และหญิง 3,594 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : ทำสวน ทำไร่ รับจ้าง ค้าขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดบางอ้อข้าง
2. วัดโคนอน
3. วัดแดงประชาราษฎร์
4. วัดไทร
5. วัดรวกบางสีทอง
6. สถานีอนามัยตำบล
7. โรงเรียนประถม 2 แห่ง
8. โรงเรียนอนุบาล/ประถม(เอกชน) 2 แห่ง

- ตำบลบางขนุน

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางขนุน เป็นที่ราบลุ่ม ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม เช่น ทำสวนผลไม้ และเพาะขยายกิ่งพันธุ์ไม้จำหน่าย ไม้ดอกไม้ประดับเป็นหลักทั้งนี้เนื่องจากสภาพพื้นที่มีความอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การ เพาะปลูกและไม่มีปัญหาเรื่องน้ำการเกษตร ปัจจุบันราษฎรส่วนใหญ่สนับสนุนให้บุตรหลานได้รับการศึกษาส่งผลให้เยาวชนรุ่นใหม่เปลี่ยนแปลงหันไปประกอบอาชีพอื่นๆ แทนอาชีพเกษตรกร เช่นรับราชการพนักงานรัฐวิสาหกิจ และลูกจ้างบริษัท ห้างร้านต่างๆ รวมทั้งมีการย้ายถิ่นฐานไปอยู่ที่อื่น ประกอบกับราษฎรบางส่วนขายที่ดินให้แก่ธุรกิจ

สภาพทั่วไปของตำบล : มีสภาพเป็นที่ราบลุ่ม ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม เช่นทำสวนไม้ผล และเพาะขยายกิ่งพันธุ์ไม้จำหน่าย ไม้ดอกไม้ประดับเป็นหลัก ทั้งนี้ เนื่องจากความอุดมสมบูรณ์เหมาะสมแก่การเพาะปลูก และไม่มีปัญหาเรื่องน้ำเพื่อการเกษตร

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางกร่าง อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.มหาสวัสดิ์ ต.วัดชลอ อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บางลี่ทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางขุนทอง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 3,654 คน เป็นชาย 1,709 คน เป็นหญิง 1,945 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน ทำไร่ อาชีพเสริม ค้าขาย รับราชการ

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดบางขุน

2. วัดแก้วฟ้า

- ตำบลบางขุนทอง

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางขุนทองเป็นตำบลหนึ่งในจำนวน 9 ตำบล ของอำเภอบางกรวย จัดตั้งเมื่อใดไม่ปรากฏหลักฐานแน่ชัด แต่เดิมเป็นตำบลหนึ่งของอำเภอบางใหญ่และแยกมาเป็นอำเภอบางกรวยสำหรับพื้นที่เดิมประกอบด้วยตำบลบางขุนทองบางส่วน ประกอบด้วย 6 หมู่บ้าน และต่อมา มีการจัดตั้งหมู่บ้านเพิ่มอีก 1 หมู่บ้าน คือหมู่ 6 โดยแยกมาจากตำบลบางคูเวียง ทำให้ปัจจุบันตำบลบางขุนทองประกอบไปด้วยจำนวน 6 หมู่บ้าน

สภาพทั่วไปของตำบล : สภาพพื้นที่เป็นที่ราบลุ่มเหมาะแก่การเพาะปลูกและราษฎรส่วนมากมีอาชีพในการเกษตรกรรมทำสวนส่วนมากเป็นสวนผลไม้และสวนไม้ดอกไม้ประดับ

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางกอกน้อย ต.บางกร่าง อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.มหาสวัสดิ์ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บางขุน อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางคูเวียง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 5,084 คน เป็นชาย 2,348 คน เป็นหญิง 2,736 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน ทำไร่ อาชีพเสริม ค้าขาย รับจ้าง รับราชการ

ข้อมูลสถานที่สำคัญ ของตำบล :

1. วัดจำปี/โรงเรียน
2. วัดของพลู/โรงเรียน
3. วัดไทยเจริญ
4. วัดบางไทรนอก
5. วัดบางไทรใน
6. วัดอุทยาน
7. วัดโพธิยาน

- ตำบลบางคูเวียง

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางคูเวียงตั้งอยู่ในอำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี มีพื้นที่อยู่ทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา ร่วมกับตำบลปลายบาง และตำบลมหาสวัสดิ์ จัดตั้งเป็นสุขาภิบาลปลายบาง ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2537 และประกาศในราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2537 ต่อมาเนื่องจากสุขาภิบาลมีฐานะการคลังเพียงพอที่จะบริหารงานประจำของสุขาภิบาลได้ กระทรวงมหาดไทยจึงได้ประกาศให้สุขาภิบาลปลายบาง เป็นสุขาภิบาลที่มีฐานะการคลังเพียงพอที่จะบริหารงานประจำของสุขาภิบาลได้ ได้ลงในประกาศราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2539 ในปี พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ. 2542 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2542 เป็นผลให้สุขาภิบาลทั่วประเทศเปลี่ยนแปลงฐานะเป็นเทศบาลตำบล สุขาภิบาลปลายบางจึงได้รับการเปลี่ยนแปลงฐานะเป็นเทศบาลตำบล เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2542 ปัจจุบันมี นายพงษ์ศักดิ์ อัจฉริยะประสิทธิ์ เป็นนายกเทศมนตรี มีสมาชิกสภาเทศบาล จำนวน 12 คน เป็นเทศบาลระดับชั้นที่ 5

สภาพทั่วไปของตำบล : ตำบลบางคูเวียงตั้งอยู่ทางทิศเหนือของอำเภอบางกรวย มีพื้นที่ทั้งหมด 3,385 ไร่ แบ่งออกเป็นสวนไม้ผล 2,492 ไร่ ไม้ดอกไม้ประดับ 25 ไร่ ครัวเรือนเกษตร 410 ไร่ อื่น ๆ 458 ไร่ ลักษณะภูมิประเทศ โดยทั่วไปส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มมีน้ำท่วมขังตลอดปี และมีลำคลองผ่านเป็นจำนวนมาก ในเขตพื้นที่ต่าง ๆ คลองที่สำคัญ ได้แก่ คลองบางคูเวียง คลองบางรวนก คลองช่อขวาง และคลองหัวคู คลองส่วนใหญ่ใช้เป็นเส้นทางส่งน้ำเข้าสวน ใช้สอยรวมทั้งคมนาคม แหล่งน้ำที่สำคัญ และมีผลต่อ กิจกรรมการเกษตร ได้แก่ คลองบางกอกน้อย ไหลผ่าน ระหว่างเขตติดต่อระหว่างอำเภอบางกรวย อำเภอเมืองและอำเภอบางใหญ่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และน้ำชลประทาน ได้รับน้ำจากโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษาพระพิมล

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ตำบลบางม่วง อำเภอบางใหญ่

ทิศใต้ ติดต่อกับ เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ตำบลมหาสวัสดิ์ และตำบลบางขุนทอง

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ตำบลปลายบาง อำเภอบางกรวย

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 5,705 คน เป็นชาย 2,712 คน เป็นหญิง 2,993 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน ทำไร่ ไม้ดอกไม้ประดับ

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. คลองบางกอกน้อย
2. โรงเรียนเทพศิรินทร์ นนทบุรี
3. วัดสิงห์
4. วัดตะเคียน
5. วัดโบสถ์
6. วัดหูช้าง

- ตำบลมหาสวัสดิ์

ประวัติความเป็นมา : ตำบลมหาสวัสดิ์ เป็นตำบลหนึ่งในความรับผิดชอบของอำเภอบางกรวย ซึ่งที่หมู่บ้านรวม 7 หมู่บ้าน อยู่ในเขตความรับผิดชอบของ อบต. 3 หมู่บ้าน อยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลปลายบาง 4 หมู่บ้าน

สภาพทั่วไปของตำบล : เป็นที่ราบลุ่ม เหมาะแก่การเพาะปลูก ตำบลมหาสวัสดิ์ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของอำเภอบางกรวย ห่างจากอำเภอ 3.5 กิโลเมตร มีเนื้อที่ 7.92 ตารางกิโลเมตร หรือ 5,030 ไร่

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับตำบลบางขุนดิน ตำบลบางขุนทอง อำเภอบางกรวย

ทิศใต้ ติดต่อกับเขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ ทิศตะวันออก ติดต่อกับเขตเทศบาลตำบลบางกรวย

ทิศตะวันตก ติดต่อกับตำบลปลายบาง ตำบลบางคูเวียง

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 2,563 คน เป็นชาย 1,222 คน เป็นหญิง 1,341 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวนผัก ปลูกไม้ดอกไม้ประดับ รับจ้างตามโรงงานอุตสาหกรรม อาชีพเสริม ค้าขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดโคกนอน
2. ที่ทำการ อบต.

3. โรงงานอุตสาหกรรม 2 แห่ง
4. ศาลเจ้า 1 แห่ง
5. โรงเรียนประถมศึกษา 1 แห่ง
6. สถานีอนามัยตำบล 1 แห่ง

- ตำบลปลายบาง

ประวัติความเป็นมา : แต่เดิม ตำบลปลายบาง แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 5 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 1 บ้านตลาดวัดศรีประวัติ หมู่ 2 บ้านคลองช่อขวาง หมู่ 3 บ้านคลองปลายบาง หมู่ 4 บ้านหัวคุนอก และหมู่ 5 บ้านหัวคุนอก ต่อมาหมู่ 1, 2, 3, 4 ได้จัดตั้งเป็นเขตเทศบาลตำบลปลายบางจึงเหลือหมู่ที่ 5 จำนวน 1 หมู่ ซึ่งได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการจัดตั้งองค์การบริหารส่วนตำบล ตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2537 ให้สภาตำบลปลายบางเป็นองค์การบริหารส่วนตำบลปลายบาง มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2540

สภาพทั่วไปของตำบล : ตำบลปลายบางตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของอำเภอบางกรวย มีระยะทางห่างจากอำเภอ 18 กิโลเมตร มีพื้นที่ 1.5 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 937.89 ไร่เป็นที่ราบลุ่มเหมาะทำการเกษตร

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางม่วง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.มหาสวัสดิ์ อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางม่วง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 3,529 คน เป็นชาย 1,678 คน เป็นหญิง 1,851 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน ทำไร่ อาชีพเสริม รับราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ

- ตำบลศาลากลาง

ประวัติความเป็นมา : ได้มีผู้เล่าสืบต่อกันมาว่า แต่ก่อนบริเวณนี้ไม่มีผู้คนอาศัยมากนัก มีแต่นาและลำคลองสายต่างๆผ่าน การเดินทางใช้เรือเป็นหลัก ระยะเวลาเดินทางก็นานมาก ผู้ที่เดินทางผ่านบริเวณนี้เป็นประจำจึงช่วยกันสร้างศาลาสำหรับพักเหนื่อยระหว่างการเดินทาง ซึ่งอยู่ตรงกลางพื้นที่นี้ เมื่อชุมชนขยายจำนวนมากขึ้นจนตั้งเป็นตำบลได้ ก็เรียกตำบลที่ตั้งขึ้นมาใหม่นี้ว่า "ตำบลศาลากลาง"

สภาพทั่วไปของตำบล : ที่ตั้งตำบลศาลากลางเป็นพื้นที่ลุ่มมีลักษณะเป็นรูปร่างกะทะ ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของอำเภอบางกรวย

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.ปลายบาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.ศาลายา อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม

จำนวนประชากรของตำบล : ประชากรทั้งสิ้น 6,391 คน แบ่งเป็นชาย 3,178 คน และหญิง 3,213 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวนไม้ดอก ผลไม้ นาบัว รองลงมาคือ เลี้ยงปลา

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1.วัดใหม่ผดุงเขต

2.อบต.ศาลากลาง

3.สำนักงานเร่งรัดพัฒนาชนบทจังหวัดนนทบุรี

4.ฝ่ายพลับพลาพิธี กองก่อสร้างพลับพลาพิธี กรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย

☞ อำเภอบางใหญ่

- ตำบลบางม่วง

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางม่วง เมื่อในสมัยรัชกาลที่ 1 ได้มีการออกสำรวจและได้พบว่าบริเวณนี้มีต้นมะม่วงขึ้นมากมาย จึงตั้งชื่อว่า "ตำบลบางม่วง" เป็นตำบลที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของอำเภอบางใหญ่ มีจำนวนหมู่บ้านทั้งสิ้น 14 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 1 บ้านบางค้อ หมู่ 2 บ้านบางม่วง หมู่ 3 บ้านบางม่วง หมู่ 4 บ้านบางม่วง หมู่ 5 บ้านบางโสน หมู่ 6 บ้านบางโสน หมู่ 7 บ้านหัวคูใน หมู่ 8 บ้านหัวคูนอก หมู่ 9 บ้านบางกร่าง หมู่ 10 บ้านนาคเคี้ยว หมู่ 11 บ้านบางม่วง หมู่ 12 บ้านบางม่วง หมู่ 13 บ้านบางม่วง หมู่ 14 บ้านคลองลัด

สภาพทั่วไปของตำบล : สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบลุ่ม มีลำคลองและแม่น้ำไหลผ่าน

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางแม่นาง, เสาธงหิน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.บางคูเวียง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บางเลน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางใหญ่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 9,936 คน เป็นชาย 4,730 คน เป็นหญิง 5,206 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน อาชีพเสริม ปลูกไม้ดอกไม้ประดับ

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. อบต.บางม่วง
2. วัดพระเงิน
3. วัดสังวรพิมลไพบุลย์
4. วัดคงคา
5. วัดปรารงค์หลวง
6. วัดบางม่วง
7. วัดอัมพวัน
8. วัดไผ่เหลือง

- ตำบลบางแม่นาง

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางแม่นาง เป็นตำบลหนึ่งในเขตอำเภอใหญ่ มีประวัติความเป็นมาเดิมบริเวณเขตตำบลแม่นางเป็นกิ่งอำเภอบางแม่นาง ใช้สถานที่บริเวณวัดส้มเกลี้ยงเป็นสถานที่ทำการ ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อจากกิ่งอำเภอบางแม่นาง เป็นอำเภอบางใหญ่ โดยใช้สถานที่บริเวณพิภูลเงิน (ปัจจุบันเป็นเขตเทศบาลตำบลบางม่วง) เป็นที่ทำการอำเภอ และตำบลบางแม่นางใช้ชื่อเดิมของกิ่งอำเภอ และขึ้นกับอำเภอบางใหญ่ จนถึงปัจจุบัน

สภาพทั่วไปของตำบล : มีเนื้อที่ 14.40 ตารางกิโลเมตร ภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม มีลำคลองไหลผ่าน พื้นที่ส่วนใหญ่ใช้ทำการเกษตร

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางกรูด ต.เสาชงหิน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.บางใหญ่ ต.บางม่วง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.เสาชงหิน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 11,982 คน เป็นชาย 5,613 คน เป็นหญิง 6,369 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน ทำไร่ รับจ้างค้าขาย รับราชการ อาชีพเสริม ผลิตภัณฑ์จากกล้วย (กล้วยหีบ)

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดส้มเกลี้ยง
2. วัดบางโค
3. วัดพระนอน
4. วัดหลังบาง
5. องค์การบริหารส่วนตำบลบางแม่นาง
6. สถานีตำรวจภูธรตำบลบางแม่นาง
7. สถานีอนามัยตำบลบางแม่นาง

- ตำบลบางเลน

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางเลน แต่เดิมพื้นที่ตำบลบางเลนเป็นพื้นที่ราบลุ่มมีน้ำขังตลอดปี พื้นที่เป็นโคลนเลนจำนวนมาก ชาวบ้านส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทำนาทำสวน เมื่อมีการตั้งชื่อตำบลจึงเรียกตามสภาพพื้นที่ว่า "ตำบลบางเลน" มาจนปัจจุบัน มีจำนวนหมู่บ้าน 11 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 1 บ้านบางเลน หมู่ 2 บ้านบางพลู หมู่ 3 บ้านบางมะเขิน หมู่ 4 บ้านบางสะแก หมู่ 5 บ้านท่ารถ หมู่ 6 บ้านหน้าวัดปรายค์หลวง หมู่ 7 บ้านวัดขุขันธราวาส หมู่ 8 บ้านบางศรีราษฎร์ หมู่ 9 บ้านบางสะแก หมู่ 10 บ้านวัดน้อย หมู่ 11 บ้านหน้าโรงสี

สภาพทั่วไปของตำบล : เป็นที่ราบลุ่มมีลำคลองไหลผ่านหลายสาย มีทางหลวงแผ่นดินผ่านตำบล การเดินทางสามารถใช้ได้ทั้งทางรถยนต์และทางเรือ

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.บางกร่าง อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.บางกร่าง อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.บางกร่าง อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.บางม่วง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 9,646 คน เป็นชาย 4,674 คน เป็นหญิง 4,972 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน ทำไร่ รับจ้างทั่วไป อาชีพเสริม ค้าขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. การไฟฟ้านครหลวงสาขาบางใหญ่
2. วัดสวนแก้ว
3. วัดปรายค์หลวง
4. วัดขุขันธราวาส

5. วัดสะแก
6. วัดน้อย
7. วัดบางศรีราษฎร์
8. อบต.บางเลน

- ตำบลเสาชงหิน

ประวัติความเป็นมา : ตำบลเสาชงหินสันนิษฐานว่า ตั้งขึ้นเมื่อปีพ.ศ. 2464 ซึ่งเป็นปีที่กิ่งอำเภอ บางแม่นางได้รับการยกฐานะเป็นอำเภอบางใหญ่ กำนันคนแรกชื่อ ขุนละออ นีราศพาน ส่วนชื่อตำบล นั้น ได้รับการแต่งตั้งตามชื่อวัดเสาชงหิน ที่มีการขุดพบเสาชงทำด้วยหิน ในบริเวณดังกล่าว และอีก ประการหนึ่งที่คนเฒ่าคนแก่เล่าต่อกันมาว่าสมเด็จพระเจ้าตากสินได้รวบรวมไพร่พลมาตั้ง ณ บริเวณ ดังกล่าว และได้ปักธงไว้กับกองหิน เพื่อให้ทหารมองเห็นในระยะไกล จึงได้ชื่อว่าวัดเสาชงหิน และตั้ง เป็นชื่อตำบลเสาชงหินในที่สุด

สภาพทั่วไปของตำบล : ลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่ม มีคลองไหลผ่านหลายสาย พื้นที่ เหมาะแก่การเพาะปลูกไม้ผล ประชากรส่วนใหญ่จะตั้งบ้านเรือนริมแม่น้ำ โดยเดินทางไปมาด้วยเรือ ปัจจุบันมีถนนตัดผ่านหลายสายประชาชนจึงเริ่มย้ายบ้านมาตั้งอยู่ริมถนนสำคัญๆ (สายตลิ่งชัน- สุพรรณบุรี) มากขึ้น

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางรักพัฒนา ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.บางม่วง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บางเลน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : ประชากรทั้งสิ้น 17,108 คน แบ่งเป็น ชาย 7,959 คน หญิง 9,145 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : ค้าขาย, รับจ้าง

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดเสาชงหิน
2. วัดอินทร์
3. วัดราษฎร์ประคองธรรม
4. โรงเรียนวัดอินทร์
5. ศูนย์การศึกษาออกโรงเรียน
6. สถานีอนามัยตำบล

- ตำบลบางใหญ่

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางใหญ่ อยู่ในเขตการปกครองของอำเภอบางใหญ่ มีจำนวนหมู่บ้านทั้งสิ้น 6 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 1 บ้านบางโสน หมู่ 2 บ้านคลองบางใหญ่ หมู่ 3 บ้านเจ้า หมู่ 4 บ้านตลาดบางคูวัด หมู่ 5 บ้านบางใหญ่ หมู่ 6 บ้านสี่แยกคลองโยง

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.บางแม่นาง, บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.ศาลากลาง, ปลายบาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.บางม่วง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ อ.นครชัยศรี จ.นครปฐม

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 3,054 คน เป็นชาย 1,485 คน เป็นหญิง 1,569 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน อาชีพเสริม

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. อบต.บางใหญ่
2. วัดทำบันเทิงธรรม
3. ตลาดน้ำบางคูวัด
4. ถนนสายดอกไม้ (ถนนตลิ่งชัน - สุพรรณบุรี)

- ตำบลบ้านใหม่

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบ้านใหม่จากตำนานและคำบอกเล่าที่ผ่านมา การสร้างวัดคันเขือกเมื่อ พ.ศ. 2324 เป็นปีสุดท้ายในรัชกาลของสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช แสดงว่ามีชุมชนดั้งเดิมมาก่อนหน้านี้ เพราะสภาพภูมิประเทศตำบลบ้านใหม่ ตั้งอยู่ริมคลองบางใหญ่ ซึ่งเป็นร่องน้ำโบราณตามธรรมชาติ ที่ใช้เป็นเส้นทางสัญจร ระหว่างแม่น้ำนครชัยศรี - แม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากในสมัยนั้นยังไม่มี การขุดคลองสายอื่น คลองบางใหญ่จึงเป็นเส้นทางสัญจรทางน้ำสายเดียวที่ประชาชนใช้สัญจรจากหัวเมืองนครชัยศรีและเมืองทางด้านตะวันตก เข้ามาเมืองหลวงคือบางกอกธนบุรี ในสมัยรัชกาลที่ 6 พ.ศ.2548 ตำบลบ้านใหม่ขึ้นกับอำเภอบางบัวทองใช้ชื่อตำบลศิระเขือก อำเภอบางบัวทอง ต่อมา พ.ศ.2460 ทางราชการได้โอนตำบลบ้านใหม่ ให้มาขึ้นกับกิ่งอำเภอบางแม่นาง และเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2464 ได้ยกฐานะจากกิ่งอำเภอบางแม่นางเป็นอำเภอบางแม่นาง และได้เปลี่ยนชื่อเป็นอำเภอบางใหญ่ และในส่วนตำบลบ้านใหม่เองเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติสภาพตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.2537 ตำบลบ้านใหม่ ได้ยกฐานะเป็นสภาพตำบลและจัดตั้งเป็นองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ ครั้งแรกเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2539

สภาพทั่วไปของตำบล : มีเนื้อที่ทั้งหมด 31 ตร.กม. หรือประมาณ 19,296 ไร่ สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบลุ่ม มีลำคลองไหลผ่าน พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่การเกษตร

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.หนองเพรางาย อ.ไทรน้อย และ ต.บางคูรัด อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.บางใหญ่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 5,243 คน เป็นชาย 2,579 คน เป็นหญิง 2,664 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน อาชีพเสริม

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. อบต.บ้านใหม่

2. วัดต้นเชือก

☞ อำเภอบางบัวทอง

- ตำบลโสนลอย

ประวัติความเป็นมา : เทศบาลเมืองบางบัวทอง จัดตั้งขึ้นโดยประกาศพระราชกฤษฎีกา การกำหนดท้องที่บางส่วนของตำบลบางบัวทองและตำบลโสนลอย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ให้มีฐานะเป็นเทศบาลเมืองบางบัวทอง เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2480 มีอาณาเขต 1 ตารางกิโลเมตร โดยมีขุนพิทักษ์ ปทุมมาศ เดิมเป็นกำนันตำบลบางบัวทอง เป็นนายกเทศมนตรี นายเลียง ทองไธ้ และหม่อมหลวงแจ่ม อิศรางกูร ณ อยุธยา เป็นเทศมนตรี ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกาการเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2538 สั่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เลขที่ 112 ตอนที่ 22 ก. ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2538 โดยเปลี่ยนแปลงเขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง จาก 1 ตารางกิโลเมตร เป็น 13.5 ตารางกิโลเมตร

สภาพทั่วไปของตำบล : พื้นที่เขตเทศบาลเมืองบางบัวทอง เป็นพื้นที่ผสมผสานระหว่างชุมชนดั้งเดิมที่ประกอบอาชีพทำสวน ทำนา และชุมชนใหม่ที่เข้ามาอาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร พื้นที่เป็นที่ราบลุ่ม อยู่ติดแม่น้ำ และน้ำท่วมถึงมีแม่น้ำลำคลองไหลผ่านหลายสาย ได้แก่ คลองบ้านแถว คลองพระพิมลราช คลองบ้านกล้วย คลองบางบัวทอง คลองฉนวน คลองเขมร สภาพพื้นที่จึงเหมาะแก่การเพาะปลูก

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ริมคลองสามวัง ฝั่งเหนือไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้

ทิศใต้ ติดต่อกับ ริมคลองบางไผ่ฝั่งตะวันตก

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ริมคลองลำโพฝั่งตะวันออกไปทางทิศใต้

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ริมคลองบางไผ่ฝั่งตะวันตก

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 35,999 คน เป็นชาย 17,133 คน เป็นหญิง 18,866 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน รับราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชน ธุรกิจส่วนตัว รับจ้างทั่วไป

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

- 1) วัดละหาร
- 2) วัดบางไผ่
- 3) ส่วนสาธารณสุขเทศบาลเมืองบางบัวทอง

- ตำบลบางบัวทอง

ประวัติความเป็นมา : มีเรื่องเล่าสืบต่อกันมาว่า ตำบลบางบัวทอง มีชื่อบางบัวทอง เพราะเรียกตามนิทานที่ว่า ครั้งหนึ่งมีพระราชเสด็จประพาสทางเรือ มาบริเวณนี้และได้นำกระบวยทอง ตักน้ำในลำคลองเพื่อใช้ล้างหน้า แต่กระบวยทองได้หลุดจากมือจมไปในลำคลอง จึงได้เรียกว่าคลองกระบวยทองเรื่อยมา ต่อมาชาวบ้านเรียกผิดเพี้ยนเป็น คลองบางบัวทอง และนำชื่อคลองบางบัวทองนี้มาตั้งเป็นชื่อตำบล

สภาพทั่วไปของตำบล : เป็นที่ราบลุ่ม มีลำคลองหลายสายไหลผ่าน โดยเฉพาะคลองบางบัวทอง ซึ่งเป็นลำคลองที่เชื่อมต่อกับแม่น้ำเจ้าพระยา บ้านเรือนราษฎรกระจายกันอยู่ตามริมคลอง การสัญจรแต่เดิมก็ใช้เรือเป็นส่วนใหญ่ ต่อมามีการตัดถนนบางกรวย-ไทรน้อยผ่าน ประชาชนจึงหันมาใช้รถยนต์มากขึ้น

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ จด ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

ทิศใต้ จด ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

ทิศตะวันออก จด ตำบลละหาร, เทศบาลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

ทิศตะวันตก จด ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : นวนประชากร ทั้งสิ้น 26,204 คน เป็นชาย 12,426 คน เป็นหญิง 13,778 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา รับจ้าง อาชีพเสริม ค้าขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. โรงเรียนประถมศึกษา 2 แห่ง
2. โรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง
3. โรงเรียนสอนศาสนาอิสลาม 6 แห่ง
4. ศูนย์เยาวชนตำบล 1 แห่ง
5. มัสยิด 3 แห่ง
6. ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก 2 แห่ง
7. สถานีอนามัย 3 แห่ง
8. สถานีพยาบาลเอกชน 2 แห่ง
9. โรงพยาบาลสัตว์ 1 แห่ง

- ตำบลบางรักใหญ่

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางรักใหญ่ มีหมู่บ้านทั้งหมด 11 หมู่บ้าน หมู่ที่ 1 บ้านคลองบางไผ่ หมู่ที่ 2 บ้านบางรักใหญ่ หมู่ที่ 3 บ้านคลองบางรักใหญ่ หมู่ที่ 4 บ้านรักใหญ่ หมู่ที่ 5 บ้าน คลอง บางมะขาม หมู่ที่ 6 บ้านคลองบางพลู หมู่ที่ 7 บ้านริมคลองแม่น้ำอ้อม หมู่ที่ 8 บ้านคลองบางไผ่ หมู่ที่ 9 บ้านคลองบางเคื่อ หมู่ที่ 10 บ้านบางเคื่อ หมู่ที่ 11 บ้านแพรกน้อย

สภาพทั่วไปของตำบล : ตำบลบางรักใหญ่ เป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา มีบริเวณพื้นที่อุดมสมบูรณ์เหมาะกับการเพาะปลูก พื้นดินเป็นดินร่วน มีแหล่งน้ำธรรมชาติหลายแห่ง

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ จรด ตำบลบางรักพัฒนา อำเภอบางบัวทอง

ทิศใต้ จรด ตำบลบางเลน อำเภอบางใหญ่

ทิศตะวันออก จรด ตำบลบางรักน้อย อำเภอมือง

ทิศตะวันตก จรด ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 4,730 คน ชาย 2,170 คน หญิง 2,560 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน , ทำไร่ อาชีพเสริม ค้าขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

- 1) สถานีอนามัย 2 แห่ง
- 2) โรงเรียนประถมศึกษา 3 แห่ง
- 3) อบต. 1 แห่ง
- 4) วัด 3 แห่ง

- ตำบลบางคูรัด

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางคูรัด ประกอบด้วย 10 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ที่ 1 บ้านปลายคลองบางคูรัด หมู่ที่ 2 บ้านหนองบกแฝก หมู่ที่ 3 บ้านหนองโสน หมู่ที่ 4 บ้านหนองกระดี่ หมู่ที่ 5 บ้านหนองอ้ายปรัง หมู่ที่ 6 บ้านลาดกระแสด หมู่ที่ 7 บ้านรางระกอ หมู่ที่ 8 บ้านเต็มรัก หมู่ที่ 9 บ้านคลองตาชม และหมู่ที่ 10 บ้านคลองนาขเหล็ก

สภาพทั่วไปของตำบล : ตำบลบางคูรัดเป็นที่ราบลุ่มเหมาะสำหรับทำการเกษตร มีคลองหลายสายไหลผ่าน บางคูรัดห่างจากอำเภอบางบัวทอง 12 กิโลเมตร มีรถตู้ผ่านหลายสาย

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับตำบลพิมลราช

ทิศใต้ ติดต่อกับตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่

ทิศตะวันออก ติดต่อกับตำบลบางรักพัฒนา อำเภอบางบัวทอง และตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่

ทิศตะวันตก ติดต่อกับตำบลทวีวัฒนา ตำบลหนองปรืองงาม อำเภอไทรน้อย

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งหมด 17,802 คน ชาย 8,267 คน หญิง 9,535 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา, ทำสวน, ทำไร่ อาชีพเสริม ค้าขาย, รับจ้าง

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

- 1) วัด 1 แห่ง
- 2) โรงเรียน 3 แห่ง
- 3) ออนามัย 2 แห่ง
- 4) สถานีตำรวจชุมชน 1 แห่ง
- 5) อบต.

- ตำบลชะหาร

ประวัติความเป็นมา : ตำบลชะหาร ตั้งอยู่เขตการปกครองอำเภอบางบัวทอง มีหมู่บ้านทั้งสิ้นจำนวน 9 หมู่ ได้แก่ หมู่ 1 บ้านถนนรถ หมู่ที่ 2 บ้านปากคลองลำรี หมู่ 3 บ้านเกาะลอย หมู่ 4 บ้านเกาะดอน หมู่ 5 บ้านคลองลากค้อน หมู่ 6 บ้านสุเหว่าลากค้อน หมู่ 7 บ้านสุเหว่าแดง หมู่ 8 บ้านสุเหว่าเขียว หมู่ 9 บ้านคลองลำรี

สภาพทั่วไปของตำบล : พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ราบลุ่ม ห่างจากอำเภอบางบัวทอง 6 กิโลเมตร มีทั้งชุมชนดั้งเดิมที่ประกอบอาชีพทำนาและหมู่บ้านจัดสรรที่มีประชาชนย้ายเข้ามาอยู่จำนวนมาก

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติด ต.ลำโพ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติด ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติด ต.คลองข่อย อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติด ต.ไทรน้อย อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : ประชากรทั้งสิ้น 10,092 คน แบ่งเป็นชาย 5,003 คน และหญิง 5,089 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลักได้แก่ ทำนา รับจ้างทั่วไป รองลงมาได้แก่ ค้าขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. สถานีอนามัย 2 แห่ง
2. โรงเรียนประถมศึกษา 7 แห่ง
3. มัสยิด 6 แห่ง

- ตำบลลำโพ

ประวัติความเป็นมา : เดิมมีสภาพเป็นลำ (ทางน้ำเล็ก ๆ) และมีต้นโพธิ่มาก ต่อมาได้มีการขุดคลองขึ้นมาแทนให้กว้างขึ้นไปอีก จึงเรียกเป็นลำโพ แต่นั้นมา

สภาพทั่วไปของตำบล : เป็นที่ราบลุ่มภาคกลาง มีคลองสำคัญ คือ คลองลำโพ คลองลากหมอน ซึ่งเป็นลำคลองสายหลัก เกษตรกร โดยทั่วไปสามารถใช้น้ำมาประกอบอาชีพทำนา ซึ่งทำได้ถึงปีละ 3 ครั้ง

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ จรด ตำบลคลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศใต้ จรด ตำบลละหาร อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก จรด ตำบลคลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก จรด ตำบลละหาร อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 2,320 ชาย 1,139 คน หญิง 1,181 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา อาชีพเสริม รับจ้าง

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

- 1) วัดสามง่าม ม.8
- 2) วัดลำโพ ม.3
- 3) สถานีอนามัย ม.3
- 4) สถานีอนามัยเจริญรัฐ ม.7

- 5) โรงเรียนวัดลำโพ ม.3 (ประถมศึกษา)
- 6) โรงเรียนเจริญรัฐ ม.7 (ประถมศึกษา)
- 7) โรงเรียนสอนศาสนาอิสลาม ม.7

- ตำบลพิมลราช

ประวัติความเป็นมา : แต่เดิมตำบลพิมลราชเป็นหมู่บ้านหนึ่งอยู่ในตำบลบางบัวทอง ต่อมาปี 2532 ได้แยกตัวมาตั้งเป็นตำบลพิมลราช และมี 8 หมู่บ้าน เหตุที่ชื่อว่า ตำบลพิมลราชนั้น เนื่องจากมีคลองพระพิมลราชาเป็นคลองที่สำคัญไหลผ่านตำบล ชาวบ้านส่วนใหญ่อาศัยทำการเกษตร เพาะปลูก ตลอดจนใช้บริโภค คลองนี้จึงเป็นเสมือนชีวิตของตำบล จึงได้เรียกกันว่า พิมลราช

สภาพทั่วไปของตำบล : ตำบลพิมลราชอยู่ห่างจากอำเภอบางบัวทองประมาณ 7 กิโลเมตร ตั้งอยู่หมู่ที่ 5 ยกฐานะเป็นองค์การบริหารส่วนตำบลเมื่อ 2539 มีเนื้อที่ทั้งหมด 9,429 ไร่ ประมาณ 15.08 ตารางกิโลเมตร

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับตำบลบางบัวทอง และตำบลโสนลอย ตำบลละหาร

ทิศใต้ ติดต่อกับตำบลบางคูรัด

ทิศตะวันออก ติดต่อกับตำบลบางพลับ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด

ทิศตะวันตก ติดต่อกับตำบลทวีวัฒนา อำเภอไทรน้อย

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 20,425 คน ชาย 9,538 คน หญิง 10,387 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา , ทำสวน/ทำไร่ อาชีพเสริม รับจ้าง

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

- 1) อบต. 1 แห่ง
- 2) วัด 1 แห่ง
- 3) โรงเรียน 1 แห่ง
- 4) ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก 2 แห่ง
- 5) มัสยิด 1 แห่ง
- 6) สถานีอนามัย 1 แห่ง

- ตำบลบางรักพัฒนา

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางรักพัฒนา ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของ อ.บางบัวทอง ประกอบด้วย 8 หมู่บ้าน ได้แก่ บ้านหนองบัว บ้านคลองบางแพรก บ้านคลองน้ำค่อม บ้านบางแพรก บ้านคลองบางไผ่ บ้านอ่าวกระท้อน บ้านลาดปลาตุก บ้านคลองวัดลาดปลาตุก

สภาพทั่วไปของตำบล : เป็นชุมชนเมือง มีจำนวนประชากรมากที่สุดของ อ.บางบัวทอง ตั้งอยู่
ไม่ไกลจากกรุงเทพมากนัก ภายในมีโรงงานตัดเย็บเสื้อผ้าตั้งอยู่ไม่มากนัก

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติด ต.พิมลราช ต.โสนลอย อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติด ต.เสาธงหิน อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติด ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติด ต.บางคูรัด อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : มีประชากรทั้งสิ้น 32,427 คน มีสิทธิเลือกตั้ง 23,652 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : ทำการเกษตรกรรม และรับจ้างทั่วไป

☞ อำเภอไทรน้อย

- ตำบลไทรน้อย

ประวัติความเป็นมา : เดิมตำบลไทรน้อย ขึ้นอยู่กับอำเภอบางบัวทอง ต่อมามีการแยกกิ่งอำเภอ
ไทรน้อย ตำบลไทรน้อยมาขึ้นกับกิ่งอำเภอไทรน้อย และประกาศกระทรวงมหาดไทย ตั้งเป็นอำเภอไทร
น้อย ตำบลไทรน้อยเดิมมี 16 หมู่บ้าน ในปี พ.ศ.2523 ประกาศกระทรวงมหาดไทย แบ่งเขตตำบลไทร
น้อยออกเป็น 2 ตำบลคือ ตำบลไทรน้อยและตำบลทวีวัฒนา ตำบลไทรน้อย มี 8 หมู่บ้าน ตั้งเมื่อวันที่ 8
สิงหาคม 2523 จนถึงปัจจุบัน

สภาพทั่วไปของตำบล : ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของอำเภอไทรน้อย พื้นที่ไกลที่สุดอยู่ห่างจากอำเภอ
ประมาณ 10 กิโลเมตร สภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่ม มีพื้นที่ประมาณ 13,550 ไร่ ส่วนใหญ่
ประกอบอาชีพเกษตรกรรม เช่น ทำนา ทำสวน (ทำการเกษตรร้อยละ 65.83) พื้นที่บางส่วนอยู่ในเขต
เทศบาล

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.คลองขวาง อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.ทวีวัฒนา อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.คลองขวาง อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 10,342 คน เป็นชาย 5,147 คน เป็นหญิง
5,195 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา อาชีพเสริม ทำสวน ทำไร่

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัด 3 แห่ง
2. โรงเรียนสังกัด สปช.
3. โรงพยาบาล
4. สถานีไฟฟ้าแรงสูง
5. หมู่บ้านเศรษฐกิจชุมชนพึ่งตนเอง
6. โรงไฟฟ้ากังหันก๊าซไทรน้อย

- ตำบลราษฎร์นิยม

ประวัติความเป็นมา : ตำบลไทรใหญ่ เป็นตำบลที่ขึ้นอยู่กับการปกครองของอำเภอไทรน้อย ประกอบด้วย 5 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 1 บ้านคลองขุนศรี หมู่ 2 บ้านราษฎร์นิยม หมู่ 3 บ้านราษฎร์นิยม หมู่ 4 บ้านคลองลากค้อน หมู่ 5 บ้านคลองลากค้อน

สภาพทั่วไปของตำบล : มีเนื้อที่ทั้งหมด 21.57 ตร.กม. หรือ 21,669 ไร่ สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบลุ่ม พื้นที่ส่วนใหญ่ทำเกษตรกรรม

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ อ.ลาดบัวหลวง จ.พระนครศรีอยุธยา

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.คลองขวาง อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.ไทรใหญ่ อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 5,528 คน เป็นชาย 2,653 คน เป็นหญิง 2,875 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน อาชีพเสริม เลี้ยงสัตว์

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. อบต.ราษฎร์นิยม
2. สถานีอนามัย 2 แห่ง
3. วัดราษฎร์นิยม
4. วัดลากค้อน

- ตำบลหนองเพรางาย

ประวัติความเป็นมา : องค์การบริหารส่วนตำบลหนองเพรางาย ตั้งอยู่ที่หมู่ 4 ต.หนองเพรางาย อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี มีพื้นที่ประมาณ 17,170 ไร่ มีจำนวนหมู่บ้านทั้งสิ้น 12 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 1 บ้านใหม่ หมู่ 2 บ้านคลองประรำ หมู่ 3 บ้านตลาดมะเกลือ หมู่ 4 บ้านหนองทับ หมู่ 5 บ้านนราภิรมย์ หมู่ 6 บ้าน

นาหลวง หมู่7 บ้านหนองสามบาท หมู่8บ้านสหกรณ์ หมู่9 บ้านหนองทับ หมู่10 บ้านเขมร หมู่11 บ้าน
คลองนราภิรมย์ หมู่12 บ้านกุคคลองขวาง

สภาพทั่วไปของตำบล : สภาพทั่วไปของตำบลหนองเพรางายเป็นที่ราบลุ่ม เหมาะแก่การ
ประกอบอาชีพเพาะปลูก เช่นทำนา ทำสวนผัก ทำสวนผลไม้ และสวนไม้ดอกไม้ประดับ

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.ทิวพัฒนา อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.บางคูรัด อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ จ.นครปฐม

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 5,892 คน เป็นชาย 2,876 คน เป็นหญิง
3,016 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน อาชีพเสริม เลี้ยงปลา เลี้ยงเป็ด ไข่

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดเพรางาย

2. วัดเสนีย์วงศ์

3. วัดอ่วมอ่อง

- ตำบลไทรใหญ่

ประวัติความเป็นมา : ตำบลไทรใหญ่ มีพื้นที่กว้างขวางมากเข้าไปในพื้นที่ของจังหวัด
พระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี และนครปฐม การปกครองขึ้นตรงกับอำเภอบางบัวทอง ต่อมาได้แยกพื้นที่
ให้จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี และนครปฐม พร้อมกับขึ้นการปกครองกับกิ่งอำเภอไทรน้อย
และได้เลื่อนฐานะเป็นอำเภอไทรน้อย และยังสามารถแบ่งแยกพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นตำบลราษฎร์นิยม ปัจจุบัน
แบ่งเขตการปกครอง 9 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 1 บ้านกระทู้มมีด หมู่ 2 บ้านเจ้าเพ็ญ หมู่ 3 บ้านปลายคลอง
ขุนศรี หมู่ 4 บ้านบางโอ หมู่ 5 บ้านไทรใหญ่ หมู่ 6 บ้านสามเมือง หมู่ 7 บ้านมิ่งขวัญ หมู่ 8 บ้านคลอง
สอง หมู่ 9 บ้านหม่อมเข้ม หมู่ 9 บ้านคลองหนึ่ง

สภาพทั่วไปของตำบล : สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบภาคกลาง พื้นที่ส่วนใหญ่ทำ
เกษตรกรรม

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ อ.ลาดบัวหลวง จ.พระนครศรีอยุธยา

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.ขุนศรี อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.ราษฎร์นิยม อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ อ.บางเลน จ.นครปฐม

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 5,827 คน เป็นชาย 2,903 คน เป็นหญิง 2,924 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน อาชีพเสริม รับจ้าง เลี้ยงสัตว์

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. อบต. ไทรใหญ่
2. สถานีอนามัยวัดปลายคลองขุนศรี
3. สถานีอนามัยหม่อมแจ่ม
4. วัดปลายคลองขุนศรี
5. วัดสโมสร

- ตำบลขุนศรี

ประวัติความเป็นมา : ตำบลขุนศรีอยู่ในเขตการปกครองของอำเภอไทรน้อย มีจำนวนหมู่บ้านทั้งสิ้น 8 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่1 บ้านปลายคลองพิมล หมู่2 บ้านคลองโต๊ะ หมู่3 บ้านคลองขุนศรี หมู่4 บ้านวัดสโมสร หมู่5 บ้านวัดสโมสร หมู่6 บ้านวัดยอดพระพิมล หมู่7 บ้านปากคลองเจ้า หมู่8 บ้านคลองทับ

สภาพทั่วไปของตำบล : เป็นที่ราบลุ่มเหมาะแก่การประกอบอาชีพเพาะปลูก เช่นทำนา ทำสวน ปลูกผัก

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต. ไทรใหญ่ อ. ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต. ทวีวัฒนา ต. ไทรน้อย อ. ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต. คลองขวาง อ. ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ จ.นครปฐม

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 4,446 คน เป็นชาย 2,151 คน เป็นหญิง 2,295 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน ทำไร่

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดคลองขุนศรี
2. วัดยอดพระพิมล
3. วัดสโมสร
4. มัสยิดอัลฮูดา
5. โรงเรียนวัดยอดพระพิมล

6. โรงเรียนบ้านคลองโตะน้ำ

7. องค์การบริหารส่วนตำบลขุนศรี

- ตำบลคลองขวาง

ประวัติความเป็นมา : ตำบลคลองขวางอยู่ในเขตการปกครองของอำเภอไทรน้อย มีจำนวนหมู่บ้านทั้งสิ้น 9 หมู่บ้าน หมู่ 1 บ้านปากล่องห้าร้อย หมู่ 2 บ้านคลองห้าร้อย หมู่ 3 บ้านคลองขวาง หมู่ 4 บ้านคลองขวาง หมู่ 5 บ้านคลองขวาง หมู่ 6 บ้านคลองขวาง หมู่ 7 บ้านราษฎร์นิยม หมู่ 8 บ้านคลองขุนศรี กระทุ่มราย หมู่ 9 บ้านคลองพระพิมล

สภาพทั่วไปของตำบล : สภาพทั่วไปเป็นที่ราบลุ่มเหมาะแก่การเพาะปลูก เช่น ทำนา ทำสวน ปลูกผัก

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.ราษฎร์นิยม อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.ขุนศรี อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.ไทรน้อย อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี และ จ.ปทุมธานี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.ขุนศรี อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 4,251 คน เป็นชาย 2,046 คน เป็นหญิง 2,205 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน ทำไร่ อาชีพเสริม เลี้ยงปลา เลี้ยงเป็ด เลี้ยงไก่

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดคลองขวาง

2. ที่ว่าการอำเภอไทรน้อย

3. เทศบาลตำบลไทรน้อย

- ตำบลทวีวัฒนา

ประวัติความเป็นมา : ตำบลทวีวัฒนา ตั้งเป็นตำบลขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2523 โดยแยกออกจากตำบลไทรน้อย เป็นตำบลที่ขึ้นอยู่กับ การปกครองของอำเภอไทรน้อย ประกอบด้วย 8 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 1 บ้านคลองเจ้าทวีวัฒนา หมู่ 2 บ้านคลองเจ้าทวีวัฒนา หมู่ 3 บ้านคลองสาม หมู่ 4 บ้านคลองสอง หมู่ 5 บ้านคลองหนึ่ง หมู่ 6 บ้านคลองมะสง หมู่ 7 บ้านคลองตาชม หมู่ 8 บ้านคลองมะสง

สภาพทั่วไปของตำบล : สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นที่ราบลุ่มภาคกลาง พื้นที่ส่วนใหญ่ทำเกษตรกรรม

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ อ.ลาดบัวหลวง จ.พระนครศรีอยุธยา

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.คลองขวาง อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.ไทรใหญ่ อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 4,839 คน เป็นชาย 2,305 คน เป็นหญิง 2,534 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน อาชีพเสริม แปรรูปอาหาร จักสาน

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. อบต.ทวีวัฒนา
2. สถานีอนามัยวัดคลองเจ้า
3. สถานีอนามัยวัดมะสง
4. วัดคลองเจ้า
5. วัดมะสง

☞ อำเภอปากเกร็ด

- ตำบลปากเกร็ด

ประวัติความเป็นมา : ตำบลปากเกร็ดอยู่ในการปกครองเทศบาลนครปากเกร็ด เดิมเป็นสุขาภิบาลปากเกร็ดที่จัดตั้งโดยประกาศกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2498 เริ่มแรก ครอบคลุม 4 ตำบล จำนวน 24 หมู่บ้าน ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตสุขาภิบาล 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 พย.2514 ครอบคลุมเขตการปกครอง 5 ตำบล 34 หมู่บ้าน จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 25 แห่งธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร พุทธศักราช 2534 มาตรา 6 แห่ง พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ.2496 โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง "เทศบาลตำบลปากเกร็ด" ต่อมาเทศบาล ต.ปากเกร็ดได้พัฒนาขึ้นโดยลำดับจนสมควรยกฐานะเป็น "เทศบาลเมืองปากเกร็ด" จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 178 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 5 พ.ศ.2538 และมาตรา 13 วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ.2496 โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกา จนปัจจุบันเทศบาลเมืองปากเกร็ด ได้พัฒนาขึ้นตามลำดับจนได้รับการยกฐานะเป็นเทศบาลนคร โดยประกาศพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง "เทศบาลนครปากเกร็ด" จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2543 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกาเล่มที่ 117 ตอนที่ 10 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2543

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.บางพูด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.บางตลาด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.คลองเกลือ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางตะไนย์ ต.เกาะเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 7,094 ครัวเรือน

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดเกาะพญาเจ่ง

2. วัดบ่อ

3. วัดบางพูดใน

4. วัดสนามเหนือ

- ตำบลบางตลาด

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางตลาดอยู่ในการปกครองเทศบาลนครปากเกร็ด เดิมเป็นสุขาภิบาลปากเกร็ดที่จัดตั้งโดยประกาศกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2498 เริ่มแรก ครอบคลุม 4 ตำบล จำนวน 24 หมู่บ้าน ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตสุขาภิบาล 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 พย.2514 ครอบคลุมเขตการปกครอง 5 ตำบล 34 หมู่บ้าน จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 25 แห่งธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร พุทธศักราช 2534 มาตรา 6 แห่ง พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ.2496 โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง "เทศบาลตำบลปากเกร็ด" ต่อมาเทศบาล ต.ปากเกร็ด ได้พัฒนาขึ้น โดยลำดับจนสมควรยกฐานะเป็น "เทศบาลเมืองปากเกร็ด" จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 178 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 5 พ.ศ.2538 และมาตรา 13 วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ.2496 โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกา จนปัจจุบันเทศบาลเมืองปากเกร็ด ได้พัฒนาขึ้นตามลำดับจนได้รับการยกฐานะเป็นเทศบาลนคร โดยประกาศพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง "เทศบาลนครปากเกร็ด" จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2543 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกาเล่มที่ 117 ตอนที่ 10 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2543

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.ปากเกร็ด ต.คลองเกลือ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.ท่าทราย อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.เกาะเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี และแม่น้ำเจ้าพระยา

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 10,216 ครัวเรือน

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล : 1

1. วัดกลางเกร็ด
2. วัดชลประทานรังสฤษฎี

- ตำบลบ้านใหม่

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบ้านใหม่อยู่ในการปกครองเทศบาลนครปากเกร็ด เดิมเป็นสุขาภิบาลปากเกร็ดที่จัดตั้งโดยประกาศกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2498 เริ่มแรกครอบคลุม 4 ตำบล จำนวน 24 หมู่บ้านต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตสุขาภิบาล 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 พ.ย. 2514 ครอบคลุมเขตการปกครอง 5 ตำบล 34 หมู่บ้าน จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 25 แห่งธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร พุทธศักราช 2534 มาตรา 6 แห่ง พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ.2496 โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง "เทศบาลตำบลปากเกร็ด" ต่อมาเทศบาล ต.ปากเกร็ด ได้พัฒนาขึ้นโดยลำดับจนสมควรยกฐานะเป็น "เทศบาลเมืองปากเกร็ด" จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 178 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 5 พ.ศ.2538 และมาตรา 13 วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ.2496 โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกา จนปัจจุบันเทศบาลเมืองปากเกร็ด ได้พัฒนาขึ้นตามลำดับจนได้รับการยกฐานะเป็นเทศบาลนคร โดยประกาศพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง "เทศบาลนครปากเกร็ด" จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2543 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกาเล่มที่ 117 ตอนที่ 10 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2543

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ จ.ปทุมธานี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.คลองเกลือ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางพูด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 3,889 ครัวเรือน

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดช่องลม
2. วัดโพธิ์ทองบน
3. วัดเรืองเวชมงคล
4. วัดสลักเหนือ

- ตำบลบางพูด

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางพูดอยู่ในการปกครองเทศบาลนครปากเกร็ด เดิมเป็นสุขาภิบาลปากเกร็ดที่จัดตั้งโดยประกาศกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2498 เริ่มแรก

ครอบครัว 4 ตำบล จำนวน 24 หมู่บ้านต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตสุขาภิบาล 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 พย.2514 ครอบครัวเขตการปกครอง 5 ตำบล 34 หมู่บ้าน จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 25 แห่งรัฐธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร พุทธศักราช 2534 มาตรา 6 แห่ง พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ.2496 โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง "เทศบาลตำบลปากเกร็ด" ต่อมาเทศบาล ต.ปากเกร็ดได้พัฒนาขึ้นโดยลำดับจนสมควรยกฐานะเป็น "เทศบาลเมืองปากเกร็ด" จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 178 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 5 พ.ศ.2538 และมาตรา 13 วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ.2496 โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกา จนปัจจุบันเทศบาลเมืองปากเกร็ด ได้พัฒนาขึ้นตามลำดับจนได้รับการยกฐานะเป็นเทศบาลนคร โดยประกาศพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง "เทศบาลนครปากเกร็ด" จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2543 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกาเล่มที่ 117 ตอนที่ 10 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2543

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ จ.ปทุมธานี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.ปากเกร็ด ต.คลองเกลือ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางตะไนย์ ต.ปากเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 7,436 ครัวเรือน

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดกุฎี
2. วัดบางพุดนอก
3. วัดผาสุกมณีจักร
4. วัดโพธิ์บ้านอ้อย
5. วัดศรีรัตนาราม
6. วัดหงษ์ทอง

- ตำบลบางตะไนย์

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางตะไนย์แต่ดั้งเดิมเป็นชุมชนที่อยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากสมัยก่อนเดินทางโดยทางเรือเพียงเส้นทางเดียวจึงมีบ้านเรืออยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นจำนวนมาก ต่อมาเมื่อถนนตัดผ่านเข้ามายังชุมชนทำให้มีคนมาอาศัยเพิ่มมากขึ้น จึงเป็นจุดเริ่มต้นของการก่อตั้งตำบลบางตะไนย์

สภาพทั่วไปของตำบล : มีเนื้อที่ประมาณ 4.12 ตารางกิโลเมตร หรือ 2,575 ไร่ พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มริมฝั่งแม่น้ำ โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านใจกลางจังหวัด

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี และ จ.ปทุมธานี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.เกาะเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.บางพูด ต.ปากเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 3,423 คน เป็นชาย 1,673 คน เป็นหญิง 1,750 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน ทำไร่

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดเตย
2. วัดตำหนักเหนือ
3. วัดตาล

- ตำบลคลองพระอุดม

ประวัติความเป็นมา : ตำบลคลองพระอุดม ได้ชื่อตามลำคลองพระอุดมที่ไหลผ่านพื้นที่ในตำบล และประชากรในตำบลมีเชื้อสายผสมผสานหลายเชื้อชาติ ไทย มอญ จีน โดยเดิมคนไทยอาศัยมาช้านาน ต่อมาชนชาติมอญถูกกวาดต้อนมาในสมัยสงครามมาปักหลักอยู่พร้อม ๆ กับมอญสามโลก มอญเกาะเกร็ด ส่วนชาติจีนมาทำมาค้าขายทางเรือ และปักหลักปลูกบ้านเรือนอยู่ที่ อ.ปากเกร็ด และใน ต.คลองพระอุดม ปัจจุบันสภาพชีวิตความเป็นอยู่ผสมผสานกันหนึ่งเดียวไม่มีความขัดแย้งระหว่างเชื้อสาย และการดำรงชีวิต

สภาพทั่วไปของตำบล : เป็นพื้นที่ราบลุ่มติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา ด้านตะวันออก มีลำคลองพระอุดมพาดผ่านในตำบล และคลองข่อยอีกหลายคลอง ดินอุดมสมบูรณ์ดี ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทางการเกษตร ทำนา ทำสวน

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ แม่น้ำเจ้าพระยา

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.บางพลับ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 4,594 คน เป็นชาย 2,203 คน เป็นหญิง 2,391 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำการเกษตร อาชีพเสริม รับจ้าง ธุรกิจส่วนตัว

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดสะพานสูง
2. วัดโปรดเกษ

- ตำบลท่าอิฐ

ประวัติความเป็นมา : ตำบลท่าอิฐ เป็นชื่อเรียกติดปากชาวบ้านมาตั้งแต่ปลายสมัยกรุงศรีอยุธยา ราวประมาณ 200 ปีที่ผ่านมาแล้ว เนื่องจากชาวบ้านส่วนใหญ่มีอาชีพปั้นอิฐก่อสร้างจากดินเผา มีท่าเรือส่ง อิฐจำหน่ายตามบริเวณริมฝั่งเจ้าพระยา จนเรียกติดปากว่า "ท่าอิฐ" สืบเรื่อยมา ตำบลท่าอิฐ เป็นตำบลที่ อยู่ในเขตการปกครองของอำเภอปากเกร็ด ประกอบด้วย 10 หมู่บ้าน ได้แก่ หมู่ 1 บ้านคลองชมพู หมู่ 2 บ้านคานเรือ หมู่ 3 บ้านคลองขวาง หมู่ 4 บ้านศาลเจ้าปากคลอง หมู่ 5 บ้านลาดสิงห์ หมู่ 6 บ้านสุเหร่า สวน หมู่ 7 บ้านสุเหร่าแดง หมู่ 8 บ้านหัวเตย หมู่ 9 บ้านลำพุลาย หมู่ 10 บ้านสุเหร่าใหญ่

สภาพทั่วไปของตำบล : เป็นพื้นที่ราบลุ่มติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา และคลองบางบัวทอง

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.อ้อมเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี และ คลองบางบัวทอง

ทิศใต้ ติดต่อ ต.ไทรม้า, บางรักน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ แม่น้ำเจ้าพระยา

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 10,562 คน เป็นชาย 5,062 คน เป็นหญิง 5,500 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน อาชีพเสริม รับจ้าง

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. อบต.ท่าอิฐ
2. วัดแสงสิริธรรม
3. ตลาดน้ำวัดแสงสิริธรรม
4. คลองขนมหวาน (คลองบางบัวทอง)

- ตำบลเกาะเกร็ด

ประวัติความเป็นมา : เกาะเกร็ด เป็นเกาะขนาดใหญ่กลางลำน้ำเจ้าพระยามีฐานะเป็นตำบล แบ่ง เขตการปกครองออกเป็น 7 หมู่บ้าน เกาะเกร็ดเกิดขึ้นจากการขุดคลองลัดลำน้ำเจ้าพระยา ตรงที่เป็น แหลมยื่นไปตามความโค้งของแม่น้ำเจ้าพระยา ในสมัย สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวท้ายสระแห่งกรุงศรีอยุธยา ในปี พ.ศ. 2265 เรียกคลองนี้ว่า "คลองลัดเกร็ดน้อย" ขนาดกว้าง 6 วา ยาว 39 เส้นเศษ ลึก 6 ศอก ต่อมา

กระแสน้ำ เปลี่ยนทิศทาง ทำให้คลองขยายกว้างขึ้น เพราะถูกความแรงของกระแสน้ำเซาะตลิ่งพัง จึงกลายเป็นแม่น้ำลัดเกร็ด และเกาะเกร็ด จนมีสภาพเป็นเกาะเช่นทุกวันนี้

สภาพทั่วไปของตำบล : เกาะเกร็ดเป็นเกาะขนาดใหญ่มีรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้าตั้งอยู่กลางแม่น้ำเจ้าพระยา อยู่ในเขตพื้นที่อำเภอปากเกร็ด จ.นนทบุรี มีฐานะเป็นองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ชั้นที่ 5 อยู่ทิศใต้ของอ.ปากเกร็ด ระยะห่างประมาณ 2 กม. พื้นที่ตอนกลางว่างเปล่ามีน้ำท่วมมาถึงทั้งเกาะในช่วงฤดูฝน

อาณาเขตตำบล : มีพื้นที่ทั้งหมด 4,775 ไร่ มีพื้นที่เกษตร 1,266 ไร่

ทิศเหนือ จดแม่น้ำเจ้าพระยา และตำบลคลองพระอุดม

ทิศใต้ จดแม่น้ำเจ้าพระยาและตำบลท่าอิฐ

ทิศตะวันออก จดแม่น้ำเจ้าพระยา และตำบลปากเกร็ด

ทิศตะวันตก จดแม่น้ำเจ้าพระยาและตำบลอ้อมเกร็ด

จำนวนประชากรของตำบล : มีทั้งสิ้น 1,139 ครัวเรือน รวมประชากร 5,659 คน ชาย 2,783 คน หญิง 2,978 คน ประชากรเชื้อชาติมอญร้อยละ 43 ของประชากรทั้งตำบล ประชากรนับถืออิสลามร้อยละ 15 ของประชากรทั้งตำบล ประชากรเชื้อชาติไทย-จีน บางส่วน ร้อยละ 42 ของประชากรทั้งตำบล

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำสวน เครื่องปั้นดินเผา บางส่วนรับราชการ รัฐวิสาหกิจ รับจ้าง อาชีพเสริม รับจ้างทั่วไป ค้าขาย

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

- 1) วัดต่างๆ เช่น วัดปรมัยยิกาวาสวรวิหาร วัดฉิมพลี วัดไผ่ล้อม วัดเสาธงทอง
- 2) พิพิธภัณฑ์วัดปรมัยยิกาวาสฯ
- 3) พิพิธภัณฑ์สมัชช ร.5
- 4) ศูนย์วัฒนธรรมเกาะเกร็ด
- 5) โบสถ์ เจดีย์
- 6) วิถีชีวิตของชาวมอญ ม.1, ม.7, ม.6 (กลุ่มหัตถกรรมเครื่องปั้นดินเผาต่างๆ)
- 7) การทำอาหาร คาวหวานแบบพื้นบ้าน (รามัญ)
- 8) ศาลาริมเสด็จ
- 9) พระนันทามุนีเท (พระประจำจ.นนทบุรี)

- ตำบลอ้อมเกร็ด

ประวัติความเป็นมา : เดิมนั้นตำบลอ้อมเกร็ดเป็นตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง มีพื้นที่ยื่นเข้าไปในเขตอำเภอปากเกร็ดโดยมีคลองบางบัวทอง ซึ่งมีลักษณะคดเคี้ยวลงที่ปกคลองล้อมรอบบริเวณนั้น ซึ่งอยู่ในพื้นที่ของอำเภอปากเกร็ด เพื่อให้เหมาะแก่สภาพทางภูมิศาสตร์และการ

ปกครองทางราชการจึงให้การปกครองขึ้นอยู่กับอำเภอปากเกร็ด เมื่อการปกครองขึ้นอยู่กับอำเภอปากเกร็ดแล้วยังคงใช้ชื่อตำบลบางบัวทองอยู่ซึ่งชื่อซ้ำซ้อนกับตำบลในอำเภอบางบัวทอง ประชาชนจึงมีความเห็นพ้องต้องกันให้เปลี่ยนชื่อใหม่เป็นตำบลอ้อมเกร็ดตามลักษณะภูมิประเทศของตำบล

สภาพทั่วไปของตำบล : มีเนื้อที่ทั้งหมด 2,900 ไร่ หรือเนื้อที่ประมาณ 3.97 ตารางกิโลเมตร สภาพภูมิประเทศ ลักษณะเป็นที่ราบลุ่ม มีลำคลองหลายสายผ่านพื้นที่ทั่วไป

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ อ.บางพลับ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.ท่าอิฐ ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ต.เกาะเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.ละหาร ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 1,970 คน เป็นชาย 1,008 คน เป็นหญิง

982 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน ค้าขาย อาชีพเสริม รับจ้าง

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. ที่ทำการ อบต.
2. วัดใหญ่สว่างอารมณ์
3. วัดสิงห์ทอง
4. โรงเรียนวัดใหญ่สว่างอารมณ์
5. โรงเรียนวัดสิงห์ทอง
6. สถานีอนามัยตำบล
7. แหล่งท่องเที่ยวหน้าวัดใหญ่

- ตำบลคลองข่อย

ประวัติความเป็นมา : เดิมตำบลคลองข่อย มีสภาพเป็นลำน้ำ (ทางน้ำเล็กๆ) และมีต้นข่อยขึ้นอยู่ตามริมคลองเป็นจำนวนมาก และได้มีราษฎรที่ใช้นามสกุลชื่อคลองข่อยได้อาศัยอยู่ในบริเวณนั้น ต่อมาได้มีการขุดขยายคลองให้กว้างขึ้น ชาวบ้านจึงเรียกกันว่า "คลองข่อย" และได้ใช้เป็นชื่อของตำบล

สภาพทั่วไปของตำบล : เป็นที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา มีลำคลองหลายสายผ่านพื้นที่ สภาพพื้นที่ทั่วไปเป็นสวนผลไม้ล้มลุกและเป็นทุ่งนา

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.คลองพระอุดม อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.บางพลับ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.ลำโพ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 5,315 คน เป็นชาย 2,561 คน เป็นหญิง 2,754 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน รับราชการ รับจ้าง

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. โรงเรียนวัดท่าเกวียน
2. โรงเรียนสามัคคีวิทยา
3. วัดท่าเกวียน
4. วัดศรีเขตนันทาราม
5. ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล
6. ที่ทำการ โครงการชลประทาน
7. สถานีอนามัย หมู่ 6, 10
8. สถานีตำรวจคลองข่อย

- ตำบลบางพลับ

ประวัติความเป็นมา : ตำบลบางพลับ เป็นตำบลหนึ่งในอำเภอปากเกร็ดแบ่งการปกครองออกเป็น 5 หมู่บ้าน ซึ่งเป็นตำบลที่จัดตั้งขึ้นแยกออกจากตำบลอ้อมเกร็ด ตำบลคลองพระอุดม และตำบลคลองข่อย ตำบลบางพลับมีแม่น้ำไหลผ่าน และมีคลองคั่นระหว่างหมู่บ้าน เช่นคลองขุนมหาดไทย คลองบางพลับน้อย คลองบางพลับใหญ่ คลองบางภูมิ คลองหัวจิ คลองบางวัด ซึ่งคลองดังกล่าว ชาวบ้านได้ใช้ประโยชน์ในด้านการเกษตร การสัญจรไปมาทางเรือ และใช้น้ำในการอุปโภคบริโภค และอื่นๆ โดยเฉพาะคลองบางพลับน้อย และคลองบางพลับใหญ่ จึงตั้งชื่อตำบลตามชื่อคลองที่ใช้ประโยชน์ในการดำรงชีวิตประจำวัน คือ ตำบลบางพลับ และเสนอชื่อเป็นทางการจนถึงปัจจุบัน

สภาพทั่วไปของตำบล : องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลับ มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 5,042 ไร่ หรือประมาณ 7.59 ตารางกิโลเมตร ลักษณะภูมิประเทศมีลักษณะเป็นที่ราบลุ่มริมแม่น้ำเจ้าพระยา มีลำคลองตัดผ่านหลายสายตลอดตำบล พื้นที่โดยทั่วไปเป็นสวนผลไม้ ไม้ยืนต้น ไม้ล้มลุก และทุ่งนา

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อ ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อ ต.อ้อมเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อ ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันตก ติดต่อ ต.ลำโพ ต.ละหาร ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนประชากรทั้งสิ้น 4,469 คน เป็นชาย 2,147 คน เป็นหญิง 2,322 คน

ข้อมูลอาชีพของตำบล : อาชีพหลัก ทำนา ทำสวน ทำไร่ อาชีพเสริม ค้าขาย รับจ้างทั่วไป

ข้อมูลสถานที่สำคัญของตำบล :

1. วัดสาละโวจกิตาราม
2. โรงเรียนวัดสาละโวจกิตาราม
3. สถานีอนามัยตำบลบางพลับ
4. องค์การบริหารส่วนตำบลบางพลับ

- ตำบลคลองเกลือ

ประวัติความเป็นมา : ตำบลคลองเกลืออยู่ในการปกครองเทศบาลนครปากเกร็ด เดิมเป็นสุขาภิบาลปากเกร็ดที่จัดตั้งโดยประกาศกระทรวงมหาดไทยเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2498 เริ่มแรก คลอบคลุม 4 ตำบล จำนวน 24 หมู่บ้านต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตสุขาภิบาล 1 ครั้ง เมื่อวันที่ 20 พย.2514 ครอบคลุมเขตการปกครอง 5 ตำบล 34 หมู่บ้าน จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 25 แห่งรัฐธรรมนูญการปกครองราชอาณาจักร พุทธศักราช 2534 มาตรา 6 แห่ง พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ.2496 โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง "เทศบาลตำบลปากเกร็ด" ต่อมาเทศบาล ต.ปากเกร็ดได้พัฒนาขึ้นโดยลำดับจนสมควรยกฐานะเป็น "เทศบาลเมืองปากเกร็ด" จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 178 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 5 พ.ศ.2538 และมาตรา 13 วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ. เทศบาล พ.ศ.2496 โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกา จนปัจจุบันเทศบาลเมืองปากเกร็ด ได้พัฒนาขึ้นตามลำดับจนได้รับการยกฐานะเป็นเทศบาลนคร โดยประกาศพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง "เทศบาลนครปากเกร็ด" จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.2543 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกาเล่มที่ 117 ตอนที่ 10 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2543

อาณาเขตตำบล :

ทิศเหนือ ติดต่อกับ ต.บ้านใหม่ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศใต้ ติดต่อกับ ต.บางตลาด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ กรุงเทพมหานคร

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ต.ปากเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

จำนวนประชากรของตำบล : จำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 1,096 ครัวเรือน

ทำเลที่ตั้ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน โครงการขายคมนาถม แนวเวนคืน

ทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรี (ที่มา : home.co.th)

(1) ทำเล - ถนนรัตนาธิเบศร์ : ขอบเขตพื้นที่ บางใหญ่,บางบัวทอง,ไทรน้อย,เมืองนนทบุรี
สภาพพื้นที่-การเดินทาง

ถนนรัตนาธิเบศร์ ในปัจจุบันค่อนข้างค่อนข้างเจริญ มีบริการ สาธารณะและ สิ่งอำนวยความสะดวกครบ การใช้พื้นที่ริมถนนใหญ่เป็นที่ตั้ง ของศูนย์ราชการของจังหวัดนนทบุรีและอาคารพาณิชย์ตลอดสองฝั่ง มีห้างสรรพสินค้า 2 จุดใหญ่ คือ บริเวณแยกแคราย และสามแยกบางใหญ่ (รัตนาธิเบศร์ตัดกับถนนวงแหวนฯ) ส่วนย่านที่อยู่อาศัยจะอยู่ในถนนสายรอง เช่น ถนนบางกรวย-ไทรน้อย,ถนนไทรมา-ทาดู เป็นต้น การเดินทางจากถนนรัตนาธิเบศร์ ไปย่านศูนย์กลางธุรกิจ สะดวกที่สุดน่าจะ เป็นเส้นทางถนนงามวงศ์วาน-ทางด่วนชั้นที่ 2 หรือ ไม่อาจใช้เส้นทางถนน รัตนาธิเบศร์ วิ่งเข้าถนนราชพฤกษ์ และต่อด้วยถนนตากสิน-เพชรเกษม ขึ้น สะพานสาทร เข้าสู่ย่านสาทร สีลม หรือจะใช้ถนนวงแหวนรอบนอก ด้านตะวันตกเข้าสู่พื้นที่เขตเมืองของกรุงเทพฯ ได้สะดวกเช่นกัน รวมทั้งใช้เส้นทางเดียวกันนี้เดินทางสู่ภาคตะวันตก ภาคใต้ หรือแม้กระทั่งเป็นเส้นทางเลี่ยงเมือง ไปสู่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้ด้วย นอกจากนี้ในอนาคต จะมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าจากบางซื่อไปบางใหญ่ผ่านไปตามแนวถนนรัตนาธิเบศร์ ซึ่งจะช่วยให้การเดินทางในพื้นที่และบริเวณโดยรอบสะดวกยิ่งขึ้น

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรรที่เสนอขายในย่านรัตนาธิเบศร์ ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ระดับราคาปานกลาง ก่อนข้างสูง โดยเฉพาะโครงการที่เพิ่งเปิดใหม่เมื่อปีสองปี ที่ผ่านมา ตั้งอยู่ในทำเลค่อนข้างดี ใกล้และติดถนนใหญ่ ส่วนบ้านเดี่ยวระดับ ราคาปานกลางหลังละเกือบ 3 ล้านบาท จะอยู่ในถนนสายรอง หรือชอยย่อย อาทิ ถนนบางกรวย-ไทรน้อย,ไทรมา-ทาดู สำหรับโครงการทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝดย่านนี้ไม่มากนัก เพียง 6-5 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ระดับกลาง ขึ้นไป ราคาตั้งแต่ล้านกว่าไปจนถึง 2 ล้านบาท ในอนาคตของทำเลบริเวณนี้ยังคงเป็นพื้นที่เพื่อการขยายตัวเพื่อที่อยู่อาศัยที่ เข้มข้นขึ้น หนาแน่นยิ่งขึ้น โดยรูปแบบของโครงการอาจพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย แนวสูงหรือคอนโดมิเนียมมากขึ้น หรือหากจะเป็นทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยวก็เป็น โครงการระดับราคาค่อนข้างสูงเป็นหลัก และระบบโครงการขายคมนาถมขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายบางใหญ่-บางซื่อ ที่กำลังจะลงมือก่อสร้างในอีกไม่ช้า รวมถึงโครงการก่อสร้างสะพานข้ามห้าแยกปากเกร็ดและถนนต่อ เชื่อมที่ก่อสร้างไปแล้วระยะหนึ่ง เป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ทำเลแถบนี้กลายเป็นทำเลทองทั้งในเชิงพาณิชย์และแหล่งพักอาศัยที่พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมถึงการเดินทางสะดวกมากขึ้น

สาธารณูปโภค :

- ประปา สำนักงานประปานครบุรี โทร.0-2589-0035-8
สำนักงานประปา สาขาบางบัวทอง โทร.0-2571-3982
- ไฟฟ้า สำนักงานไฟฟ้า เขตบางเขน โทร.0-2986-0000
สำนักงานไฟฟ้า นครบุรี โทร.0-2580-7480,0-2588-4521

โทรศัพท์ :

- ศูนย์บริการ สาขางามวงศ์วาน โทร.0-2588-2591
- ศูนย์บริการ สาขาแจ้งวัฒนะ โทร.0-2575-7700

บริการชุมชน :

สถานศึกษา

- ร.ร.เทพศิรินทร์ นครบุรี ถนนกรุงนนท์-จตุรรม
- ร.ร.สตรีนนท์ ถนนติวานนท์
- ม.ธุรกิจบัณฑิตย์ ถ.ประชาชื่น
- ม.เกษตรศาสตร์ ถนนงามวงศ์วาน

ห้างสรรพสินค้า :

- เดอะมอลล์งามวงศ์วาน
- โลตัส แคราย
- โลตัส งามวงศ์วาน
- เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์
- อินเด็กซ์ รัตนาธิเบศร์
- โฮมเวิร์ค รัตนาธิเบศร์
- บิ๊กซี ,คาร์ฟูร์ บางใหญ่
- เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
- ดั่งฮั่วเส็ง ปิ่นเกล้า
- เมเจอร์ ปิ่นเกล้า

สถานพยาบาล :

- รพ.เกษมราษฎร์ บางใหญ่
- รพ.บางใหญ่
- รพ.นนทเวช

สถานีตำรวจ :

- สถานีตำรวจบางกรวย โทร.0-2447-5187

- สถานีตำรวจบางบัวทอง โทร.0-2517-7688
- สถานีตำรวจบางแม่นาง โทร.0-2595-1265
- สถานีตำรวจบางศรีเมือง โทร.0-2447-4064
- สถานีตำรวจบางใหญ่ โทร.0-2595-0660
- สถานีตำรวจปากเกร็ด โทร.0-2583-8813

โครงการข้ายคมนาคม :

- ทางด่วน : โครงการทางด่วนขั้นที่ 5 (สายพระราม 2-เพชรเกษม-นนทบุรี)
- ทางหลวงพิเศษ : โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายบางใหญ่-บ้านโป่ง
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ)
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณแยกเกียกกาย

(2) ท่าเล - ถนนแจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด ขอบเขตพื้นที่ อ.เมืองนนทบุรี

สภาพพื้นที่-การเดินทาง

แจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด เป็นทำเลที่มีความโดดเด่น โดยเฉพาะการเป็นศูนย์ราชการ การในย่านตอนบนของกรุงเทพฯ ที่มีอาคารสำนักงานของหน่วยงานราชการ และบริษัทเอกชนตั้งอยู่ในพื้นที่ ไล่มาตั้งแต่บริเวณอนุสาวรีย์หลักสี่ จนถึงห้าแยกปากเกร็ด อาทิ องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย, การสื่อสารแห่งประเทศไทย, สถาบันราชภัฏพระนคร หน่วยงานทางทหาร เป็นต้น นอกจากนี้นอกจากเป็นศูนย์ราชการเป็นส่วนใหญ่แล้วสองฝั่งถนนแจ้งวัฒนะได้กลายเป็นแหล่งงานที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัทเอกชน ตลอดจนกลุ่มธุรกิจการค้าปลีก ทั้ง แม็คโคร คาร์ฟูร์ โลตัส และบิ๊กซี ส่วนแหล่งพักอาศัยหรือโครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ในย่านนี้จะอยู่ในถนนสายรองหรือในซอยย่อยต่างๆ ด้านการเดินทางในพื้นที่หรือเข้า-ออกนอกเมือง หรือไปยังพื้นที่ใกล้เคียงก่อน ข้างสะดวก โดยเฉพาะทางด่วนสายบางปะอิน-ปากเกร็ด ที่ช่วยเสริมเครือข่ายการจราจรให้มีความสะดวกสบายมากขึ้น ตลอดจนศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ทั้งบิ๊กซี โลตัส แม็คโคร และคาร์ฟูร์ ล้วนแต่ทำให้ศักยภาพของถนน สายนี้มีความสะดวกในการอยู่อาศัยมากขึ้น

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายในย่านนี้มีให้เลือกหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น บ้านเดี่ยวระดับราคา 2 ล้านบาทบาท จนถึง 4 ล้านบาทบาท หรือทาวน์เฮ้าส์ ราคา 1 ล้านบาทจนถึง 3 ล้านบาทบาท ส่วนบ้านบ้านแฝด ระดับราคาก็จะอยู่ที่ 1 ล้านบาทบาท เช่นกัน สำหรับคอนโดมิเนียมฯ ในย่านนี้มีให้เลือกหลาย

ระดับ ราคาขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง หากเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในชอยลึกราคาขายมีตั้งแต่ 2 แสนต้นๆไปจนถึงเกือบล้านบาท ส่วนโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนคอนโดมีมี น้อยเพียง 3-4 โครงการ เนื่องจากพื้นที่ริมถนนส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของหน่วย งานราชการและอาคารสำนักงาน รวมถึงร้านค้า ห้างสรรพสินค้าไปเกือบหมด

สาธารณูปโภค :

ประปา

- การประปาสาขานนทบุรี โทร.0-2589-0035-8

ไฟฟ้า

- การไฟฟ้านนทบุรี โทร.580-7480
- การไฟฟ้าจังหวัดปทุมธานี โทร.581-6427

โทรศัพท์

- สำนักงานบริการโทรศัพท์ นนทบุรี โทร02-.526-9903
- สำนักงานบริการโทรศัพท์แจ้งวัฒนะ โทร.02-521-5297
- สำนักงานบริการโทรศัพท์บางพูน โทร.02-567-4028-9

ระบบขนส่งมวลชน

- รถประจำทาง ขสมก.
- สาย 51 เส้นทางปากเกร็ด-ท่าน้ำบางโพ
- สายทางด่วน (ปากเกร็ด-เมืองทองธานี-อนุสาวรีย์ชัยฯ)
- รถร่วมบริการสาย 90 เส้นทางปทุมฯ-รัชโยธิน
- รถร่วมบริการสาย 52 เส้นทางปากเกร็ด-บางซื่อ
- รถร่วมบริการสาย 356 เส้นทางปากเกร็ด-สะพานใหม่
- รถร่วมบริการสาย 150 เส้นทางปากเกร็ด-บางกะปิ
- รถร่วมบริการสาย 367 เส้นทางปากเกร็ด-รังสิต
- รถร่วมปรับอากาศสาย 356 เส้นทางปากเกร็ด-สะพานใหม่
- รถร่วมบริการสาย 104 เส้นทางหมอชิต-ปากเกร็ด

บริการชุมชน :

สถานพยาบาล

- รพ.ปากเกร็ด ถ.นนแจ้งวัฒนะ โทร.0-2583-8327-9
- รพ.ปากเกร็ดเวชการ ถ.แจ้งวัฒนะ โทร.0-2960-9655-9
- รพ.มงกุฎวัฒนะ ถ.แจ้งวัฒนะ โทร.0-2574-5000-9
- รพ.สามัคคี ถ.สามัคคี โทร.0-2580-4305

- รพ.พระนั่งเกล้า ถ.นนทบุรี 1 โทร.0-2526-1674

สถานีตำรวจ

- สถานีตำรวจทุ่งสองห้อง โทร.0-2576-6464
- สถานีตำรวจคอนเมือง โทร.0-2566-2916
- สถานีตำรวจเมืองนนทบุรี โทร.0-2525-0831-2
- สถานีดับเพลิงเมืองนนทบุรี โทร.0-2589-0489

โครงข่ายคมนาคม :

- ถนน : โครงการขยาย ถนนเลียบคลองรังสิต-แม่น้ำเจ้าพระยา
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีชมพู (ปากเกร็ด-แจ้งวัฒนะ-หลักสี่-รามอินทรา-สุวินทวงศ์)
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : แผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม

3) ทำเล - ถนนกาญจนาภิเษก (ตลิ่งชัน-บางบัวทอง) ขอบเขตพื้นที่ อ.บางบัวทอง, อ.บางกรวย
สภาพพื้นที่-การเดินทาง

ถนนกาญจนาภิเษก หรือ ทางหลวงพิเศษหมายเลข 37 (ถนนวงแหวนรอบนอก ด้านตะวันตก ช่วงตลิ่งชัน-สุพรรณบุรี) จากช่วงบางบัวทองลงมาจนถึง ถนนพระราม 2 ลักษณะถนนเป็นถนนคอนกรีตขนาด 10-12 ช่องจราจร ส่วน จากบางบัวทอง-บางปะอิน เป็นถนนคอนกรีต ขนาด 4-6 ช่องจราจร ปัจจุบันสภาพพื้นที่สองฝั่งริมถนนใหญ่ หรือในย่านบางบัวทองได้กลายเป็น อาคารพาณิชย์และอาคารคลังสินค้า โดยเฉพาะที่บริเวณแยกบางใหญ่ปัจจุ- ุบันได้กลายเป็นย่านพาณิชย์กรรมขนาดย่อม มีห้างสรรพสินค้ากระจุกตัวกัน อยู่ถึง 4 แห่ง คือ คาร์ฟูร์กับบิ๊กคิงส์ทางขวามือ ฝั่งตรงข้ามมี รพ.เกษมราษฎร์ หรือ รพ.รัตนวิเบศร์เดิม ดิคกันก็เป็นบิ๊กซีซึ่งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับห้างโฮม โปร ในขณะที่ช่วงถัดจากแยกจุดตัดถนนรัตนวิเบศร์ขึ้นมาทางตลิ่งชัน พื้นที่โดย รอบบริเวณนี้จะมีบ้านเรือนอยู่ค่อนข้างหนาแน่นกว่าจุดอื่น ทั้งส่วนของที่อยู่อาศัยเดิม อาคารพาณิชย์ของบริษัทห้างร้านต่างๆ สถานีบริการน้ำมัน รวมทั้ง บ้านจัดสรรที่เข้ามาจับจองพื้นที่ดิคริมถนนใหญ่

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายในย่านนี้ ในอดีต ถือเป็นทำเลทองด้านที่อยู่อาศัยมีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวนมากต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบันที่เปิด ขายเมื่อช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมารวมบ้านทุกประเภทมีไม่ต่ำกว่า 40 โครงการ ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในถนนหรือซอยย่อย เช่น ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย หรือถนนเต็มรัก-บางบัวทอง ฯลฯ ส่วนราคาที่เสนอขาย ในย่านนี้เกือบทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยระดับกลางลงมา มีตั้งแต่ราคา 1 ล้าน ต้นๆ ไปจนถึง ระดับราคา 2-3 ล้านบาทขึ้นไป โดยสินค้าหลักที่ขายในย่านส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ขนาดมาตรฐาน 50 ตารางวา ส่วนใหญ่ราคาไม่ถึง 2 ล้านบาท ยกเว้นบ้านเดี่ยวในโครงการของ บริษัทใหญ่ หรือโครงการใหม่อยู่ไม่ไกลจากถนนใหญ่มากนัก ราคาจะเริ่ม ต้นที่ประมาณ 2 ล้านบาทขึ้นไป รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ ราคาขายเฉลี่ย จะอยู่ที่ประมาณ 7-8 แสนบาท แต่ถ้าเป็นทาวน์เฮ้าส์ใหม่ทำเลใกล้ถนนใหญ่ ราคาอาจจะถึงหลักล้านบาท ขึ้นไป สำหรับที่ดินเปล่าและอาคารพาณิชย์ที่ เปิดขายในย่านนี้ก็ยังมีแต่น้อยมากเมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์

สาธารณูปโภค :

- ประปา สำนักงานประปา บางกอกน้อย โทร.0-2411-3116 สำนักงานประปา บางบัวทอง โทร.0-2571-1743 สำนักงานประปานครบุรี โทร.0-2588-0034

- ไฟฟ้า สำนักงานการไฟฟ้าสาขาบางใหญ่ โทร.0-2595-1526 สำนักงานการไฟฟ้าสาขานนทบุรี โทร.0-2580-7480
- โทรศัพท์ สำนักงานโทรศัพท์ บางแค โทร.0-2457-0777 สำนักงานโทรศัพท์นนทบุรี โทร.0-2589-3314
- ระบบขนส่งมวลชน รถประจำทางข.ส.ม.ก. สาย ปอ.17 เส้นทาง เทเวศน์-บางบัวทอง สายปอ.134 เส้นทาง สวนจตุจักร-บางบัวทอง สาย 134 เส้นทาง สวนจตุจักร-บางบัวทอง สาย 127 เส้นทาง อรุณอมรินทร์-บางบัวทอง สาย 128 เส้นทาง สะพานกรุงธนฯ-บางใหญ่ สาย 146 เส้นทาง วงกลมบางแค-วงแหวนรอบนอก สาย 147 เส้นทางวงกลมดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก รถตู้มวลชน (พงษ์เพชร-บางบัวทอง,พาด้า ปิ่นเกล้า-บางบัวทอง) รถ บขส.เส้นทาง กรุงเทพฯ-สุพรรณฯ-ด่านช้าง

บริการชุมชน :

สถานพยาบาล

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| - รพ.ธนบุรี 2 | โทร.02-448-3845 |
| - รพ.เกษมราษฎร์ รัตนาธิเบศร์ | โทร.02-594-0020-69 |
| - รพ.ศูนย์การแพทย์รัตนาธิเบศร์ | โทร.02-526-1674 |
| - รพ.พระนั่งเกล้า | โทร.02-527-0246 |
| - รพ.บางกรวย | โทร.0-2447-1999 |

สถานีตำรวจ

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| - สถานีตำรวจไทรน้อย | โทร.0-2922-4431-5 |
| - สถานีตำรวจบางบัวทอง | โทร.0-2571-7688 |
| - สถานีตำรวจบางใหญ่ | โทร.0-2595-1277 |
| - สถานีตำรวจตลิ่งชัน | โทร.0-2448-6360 |

โครงข่ายคมนาคม :

- ถนน : โครงการก่อสร้างถนน สายทำนายนนท์-ถนนสรินธร-รวมแยกสะพานพระราม 6
- ทางด่วน : โครงการทางทางด่วน สายศรีรัช-วงแหวนรอบนอก
- ทางหลวงพิเศษ : โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายบางใหญ่-บ้านโป่ง
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีน้ำเงิน (ช่วงวงแหวนรอบในและช่วงท่าพระ-บางแค)

- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ)
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณแยกเกียกกาย

(4) ท่าเล - ถนนนครอินทร์-ราชพฤกษ์-วงแหวนฯ ตะวันตก : ขอบเขตพื้นที่ บางกรวย , บางใหญ่, ดลิ่งชัน, และนนทบุรี

สภาพพื้นที่-การเดินทาง

หลังถนนตัดใหม่ 3 เส้นทางก่อสร้างแล้วเสร็จเปิดใช้อย่างเป็นทางการ คือ ถนนนครอินทร์ และราชพฤกษ์ ตั้งแต่สะพานพระราม 5 ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ไปทางตะวันตก จนถึงถนนวงแหวนฯ ตะวันตก และ ถนนแนวเหนือ-ใต้ ที่เชื่อมระหว่างรัตนภิเษกร และปิ่นเกล้า-นครชัย ศรี บวกกับการประกาศใช้ผังเมืองรวมเมื่องนนทบุรีฉบับใหม่เมื่อกลางปีนี้ ทำให้พื้นที่ใน ย่านนี้มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาไปมากในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา จากเดิมที่พื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นเรือสวนนาไร่ กลายเป็นท่าเลแหล่งพักอาศัยและมีการพัฒนาในเชิงพาณิชย์มากขึ้น ทำให้พื้นที่ในย่านนี้แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ไม่ว่าจะเป็นแหล่งจับจ่ายซื้อของ ย่านบางใหญ่ รัตนภิเษกรหรือริมถนนนครอินทร์-วงแหวนฯ ก็มีศูนย์การค้าโมเดิร์นเทรด อย่าง โลตัส, ศูนย์บริการและจำหน่ายรถยนต์, ร้านอาหาร ททยอยเปิดตัวกันมากขึ้น รวมไปถึง โครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้างตอนนี้หลายโครงการ การประกาศใช้ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีฉบับใหม่ นับว่ามีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ในย่านนี้มากที่สุด โดยเฉพาะผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่เปลี่ยนพื้นที่ในหลายจุดให้ สามารถพัฒนาได้มากขึ้น ที่เห็นได้ชัดเจนคือ พื้นที่ในย่านบางบัวทอง เดิมกำหนดให้เป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากหรือพื้นที่ บริเวณบางใหญ่ เดิมเป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม การพัฒนาบ้านจัดสรรทำได้เฉพาะ บ้านเดี่ยว 100 ตารางวา ขึ้นไป ก็สามารถทำบ้านเดี่ยวขนาด 50 ตารางวา หรือทาวน์เฮ้าส์ ได้ เป็นต้น เพราะฉะนั้นในพื้นที่ที่สำรวจส่วนใหญ่ ทั้งย่านถนนนครอินทร์ ราชพฤกษ์รวมไปถึงวงแหวน รอบนอก ด้านตะวันตก ช่วงบางใหญ่-ปิ่นเกล้า จะเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่ยังมีโอกาขยายตัว ได้อีกมาก รองรับย่านพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ บริเวณบางใหญ่ ที่ได้รับอานิสงส์จากโครงการระบบไฟฟ้าสายบางใหญ่-บางซื่อ และย่านพาณิชย์กรรมขนาดย่อมบริเวณแยกปิ่นเกล้า ตัดกับวงแหวนฯ ที่จะมีโครงการทางพิเศษสายศรีรัช-วงแหวนรอบนอกฯ ตัดผ่านกลายเป็น ศูนย์รวมระบบคมนาคมและย่านพาณิชย์กรรมขนาดรองขึ้นอีกแห่ง

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรร ที่เกิดขึ้นในย่านนี้เกือบส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ระดับราคาค่อนข้างสูง ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่ทั้ง ถ.นครอินทร์ และ ถ.ราชพฤกษ์ ราคาขาย 5-7 ล้านบาทเป็นหลัก พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ ๆ อาทิ แลนด์ แอนด์ เฮาส์,ควอลิตี้เฮาส์, โกลเด้นท์แลนด์,กฤษดา, โนเบิล,สัมมากร, กฤษณา,มั่นคง ฯลฯ โดยโครงการที่อยู่ช่วงถนนราชพฤกษ์ก่อนไปทางปิ่นเกล้า เพชรเกษมจะเป็นบ้านหรู ราคาเฉลี่ย 10 ล้านบาทขึ้นไป ช่วงถนนราชพฤกษ์ ก่อนไปทางรัตนวิเบศร์ ราคาก็จะย่อมเยาว์ลงมาเล็กน้อย เป็นหลังละ 4 ล้าน กว่าบาทขึ้นไป ส่วนบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลางหลังละ 3-4 ล้าน หรือทาวน์เฮ้าส์และบ้าน แฟลด์ ราคาประมาณ 2 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะอยู่ในซอยหรือถนนย่อยที่เชื่อมระหว่างถนนราชพฤกษ์และถนนวงแหวนรอบนอกๆ เช่น ถนนกรุงนนท์-จาง ถนนอม,ซอยสวนผัก,บางกรวย-ไทรน้อย ฯลฯ ซึ่งซอยย่อยเหล่านี้ แม้ถนนจะ ค่อนข้างแคบ แต่การเข้าออกก็สะดวกเพราะสามารถเชื่อมต่อไปยังถนนหลาย สาย อีกทั้งบรรยากาศสองข้างทางยังมีพื้นที่ว่างคงความเป็นธรรมชาติให้เห็นอยู่บ้าง

ส่วนบ้านจัดสรรบริเวณ ถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนฯ รอบนอกฝั่ง ตะวันตก) ส่วนใหญ่อยู่ในซอยวัดพระเงิน,ช.วัดพระนอน,ช.กันตนา ฯลฯ บ้านเดี่ยว ราคา 2-3 ล้านบาท ส่วนโครงการทาวน์เฮ้าส์ และโฮมออฟฟิศ ริม ถนนมีบ้างแต่น้อย เมื่อเทียบราคาขายในช่วงถนนวงแหวนกับย่านนครอิน-ราช พฤกษ์ ราคาจะถูกกว่าเล็กน้อย ตั้งแต่หลังละไม่ถึงล้าน ไปจนถึง 3 ล้านกว่า บาท ส่วนโครงการที่เข้าซอยไม่ลึกหรือติดถนนใหญ่ราคาก็จะสูงกว่าโครงการที่ อยู่ในซอยเล็กน้อย

สาธารณูปโภค :

การประปา

- สำนักงานประปาบางกอกน้อย โทร.0-2411-2098
- สำนักงานประปาภาษีเจริญ โทร.0-2467-4288-90

การไฟฟ้า

- สำนักงานการไฟฟ้าธนบุรี โทร.0-2411-2401

โทรศัพท์

- สำนักงานบริการ โทรศัพท์ธนบุรี โทร.0-2437-9520-4
- สำนักงานบริการ โทรศัพท์สาขาบางแค โทร.0-2457-0777
- สำนักงานโทรศัพท์สาขาบางพลัด โทร.0-2433-5777

ระบบขนส่งมวลชน :

- รถโดยสาร บขส.สายใต้ สาย 7 ก เส้นทาง เพชรเกษม-พาทูร์ดี สาย 79 เส้นทาง พุทธมณฑล สาย 2-ราชประสงค์ สาย 81 เส้นทาง อ้อมน้อย-ปิ่นเกล้า-บางแค สาย 83 เส้นทาง วัดประดู่-ตลิ่งชัน

สาย 84 ก เส้นทาง มหิดล-สาย 4-คลองสาน สาย 91 ก เส้นทาง วัดศาลาแดง-ปิ่นเกล้า ปอ.พ.5 เส้นทาง
พุทธมณฑลสาย 4-หมอชิต ปอ.16 เส้นทาง อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ-ศาลาขา ปอ.16 เส้นทาง อนุสาวรีย์ชัย
สมรภูมิ-ศาลาขา

ห้างสรรพสินค้า :

- เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
- เดอะมอลล์ บางแค (ถนนวงแหวนฯ) ท่าพระ
- ฟิวเจอร์ปาร์ค บางแค
- โลตัส บางแค
- คาร์ฟู หนองแขม (ถนนเพชรเกษม)

สถานศึกษา :

- โรงเรียน อัสสัมชัญธนบุรี
- โรงเรียนกสินทรอาคานะมี
- โรงเรียนราชวินิต บางแค
- โรงเรียนสตรีวิทยา พุทธมณฑลสาย 3
- โรงเรียนอนุบาลเด่นหล้า
- โรงเรียนอนุบาลเลิศหล้า
- มหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาเขตศาลาขา
- มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์

แหล่งขายต้นไม้ของตกแต่งสวน :

สำหรับใครที่ต้องการซื้อต้นไม้ของตกแต่งสวน ร้านจะเรียง รายอยู่ตามแนวถนนวงแหวน
หรือกาญจนาภิเษกทั้งสองฝั่ง มีให้เลือกหลายร้าน หลายราคาตั้งแต่ 5 บาท ไปจนถึงหลัก หมื่น

บริการชุมชน :

สถานพยาบาล

- รพ.เกษมราษฎร์ บางใหญ่
- รพ.บางใหญ่
- รพ.นนทเวช

สถานีตำรวจ

- สถานีตำรวจบางกรวย โทร.0-2447-5187
- สถานีตำรวจบางบัวทอง โทร.0-2517-7688
- สถานีตำรวจบางแม่นาง โทร.0-2595-1265
- สถานีตำรวจบางศรีเมือง โทร.0-2447-4064

- สถานีตำรวจบางใหญ่ โทร.0-2595-0660
- สถานีตำรวจปากเกร็ด โทร.0-2583-8813

โครงการคมนาคม :

- ถนน : โครงการก่อสร้าง ถนนพุทธมณฑลสาย 1
- ถนน : โครงการก่อสร้าง ถนนพรานนก-พุทธมณฑลสาย 4
- ทางด่วน : โครงการทางด่วนขั้นที่ 5 (สายพระราม 2-เพชรเกษม-นนทบุรี)
- ทางหลวงพิเศษ : โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายบางใหญ่-บ้านโป่ง
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ)
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

(แหล่งที่มา : กรมที่ดิน)

.....
ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2543

เป็นปีที่ 55 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัตินี้ มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 48 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายจึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภาดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23(4)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 5 พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(1) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่นหรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(2) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด 1

คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

.....

มาตรา 7 ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการอัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมการผังเมือง อธิบดีชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการ และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการและอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา 8 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(2) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(3) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา 14(1)

(4) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(5) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรืออุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น ระเบียบตาม (2) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา 9 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปีกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา 10 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา 9 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่หรือหย่อนความสามารถ

(4) เป็นบุคคลล้มละลาย

(5) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(6) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา 11 ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา 12 การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา 13 ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(1) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานครผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทน

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการและผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(2) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด ผังเมืองจังหวัด โยธาธิการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ ในกรณีที่เป็น การพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใดให้ผู้แทนผู้ บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน การแต่งตั้ง กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (1) และ (2) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้ เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

มาตรา 14 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ ดินกลาง

(2) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอน การโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(3) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับ อนุญาต

(4) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นข้อกำหนดตาม (1) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา 15 ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและ คณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำ ทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัด สรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา 16 การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 14(1) ให้คณะกรรมการ กำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการ สาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุข โภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วยคือ

(1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเข้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(3) ระบบระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(4) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อมการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา 17 ให้นำมาตรา 9 มาตรา 10 มาตรา 11 และมาตรา 12 มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการ โดยอนุโลม

มาตรา 18 ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือกระทำกรอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายให้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา 14 (1) และ(2) คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา 19 ให้นำมาตรา 12 มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการ โดยอนุโลม

มาตรา 20 ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา 18 เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด 2

การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

.....

มาตรา 21 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 22 ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอกการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับวันที่ได้รับแจ้ง ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้า

คณะกรรมการมีได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยแยกอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา 23 ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ นครณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(2) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้ แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(4) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(5) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(6) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(7) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(8) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(9) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา 24 ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดกระทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้า

ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณี que เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดเพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกัน โดยไม่ชักช้าคณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด แทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการ ในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้ ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่าถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการการเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 25 การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เข้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเข้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอนหลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 26 ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่งและให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่ยุติ

มาตรา 27 การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายใน กำหนดเจ็ดวันนับแต่

(1) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการ และ วิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 25 หรือ

(2) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 26 เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา 28 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

มาตรา 29 การโฆษณาในโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

มาตรา 30 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญญัตินำจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ให้นั้นให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และภาระการจำนอง

หมวด 3
การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

.....

มาตรา 31 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดินถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุดมาตรา 32 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา 25 มาตรา 26 มาตรา 27 มาตรา 28 และมาตรา 30 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 33 เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 34 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา 35 ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำนองจากผู้ที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา 36 ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้นถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือ

หนี้จ้างนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจ้างนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดิน ส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา 37 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไปถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจ้างนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจ้างนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจ้างนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีคำสั่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกไปแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา 38 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา 24 หรือมาตรา 43 วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาตให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 39 เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสหสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา 40 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสหสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการ อนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนัก

งานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา 24 วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับอนุโลม เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้นำมาตรา 37 มาใช้บังคับโดยอนุโลมในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมิใช่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา 24 หรือมาตรา 43 วรรคสองยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา 41 เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณีแทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ให้แจ้งการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นำความในมาตรา 37 มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา 42 ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วนให้นำมาตรา 40 วรรคสอง วรรคสามและวรรคสี่มาใช้บังคับอนุโลม

หมวด 4

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

.....

มาตรา 43 สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง กับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายใต้อำนาจหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา 45 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแหล่งย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(2) วัตถุประสงค์

(3) ที่ตั้งสำนักงาน

(4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 46 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา 47 เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา 48 เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ของสาธารณูปโภค
- (2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- (4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- (5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
- (6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยใน โครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อการกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา 44 (1) หรือคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) หรือคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 50 ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนดผู้ที่ยังชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนดให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา 51 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่บุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา 52 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการระงับยอมตามมาตรา 43 ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา 53 การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการ และค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด 5

การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 54 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 55 ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา 56 ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา 55 ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการตั้งยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาขอกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณาคำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา 57 เมื่อคณะกรรมการตั้งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตที่ได้ออกตามมาตรา 27 ให้เป็นอันยกเลิก

หมวด 6

บทกำหนดโทษ

มาตรา 58 ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือคณะกรรมการเรียกหรือส่งตามมาตรา 15 หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา 18 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 59 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 21 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี และปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 60 ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา 23 (7) อันเป็นเท็จหรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 61 ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน โดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 62 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 31 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 63 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 34 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 64 ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา 52 นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา 66 ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการ นิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

บทเฉพาะกาล

.....

มาตรา 67 บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา 68 ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 69 ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 70 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 45 มาตรา 46 มาตรา 47 มาตรา 48 มาตรา 49 มาตรา 50 มาตรา 51 และมาตรา 52 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ด้วยโดยอนุโลมการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา 53 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24

พฤษภาคม พ.ศ.2515 ด้วยโดยอนุโลมการพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา 43 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลมหากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา 71 ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมิได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาตามมาตรา 8 (4) มิให้นำความในมาตรา 34 และมาตรา 76 มาใช้บังคับ

มาตรา 72 บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาคำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการ ในวันที่พระราช

บัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้ดำเนินการตามประกาศ
ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ ชวน หลีกภัย นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

- (1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 500 บาท เศษของไร่ให้คิดเป็น 1 ไร่
- (2) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 5,000 บาท

หมายเหตุ : เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติฉบับ
ที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศ
ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับ
ปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและ
การกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิด
ความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการ
จัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตรา
พระราชบัญญัตินี้

โครงการขุดลอกคลองรังสิต-แม่น้ำเจ้าพระยา

หน่วยงานที่รับผิดชอบ : กรมทางหลวง

รูปแบบโครงการ

ปัจจุบันช่วงต้นโครงการได้ขยายเป็นถนน 4 ช่องจราจร เรียบร้อยแล้วเหลือเฉพาะบริเวณจุดตัดกับคลองบางพูนก่อนถึงบ้านคลองรังสิต และช่วงต่อไปบรรจบแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ยังเป็นถนนขนาด 2 ช่องจราจร ลักษณะโครงการจะเป็นการขยายถนนเดิมจาก 2 ช่องจราจร เป็นทางขนาด 4 ช่องจราจร แยกทิศทางไปกลับด้านละ 2 ช่องทาง รวมระยะทางทั้งหมดประมาณ 6.5 กิโลเมตร

แนวเส้นทาง

กรมทางหลวง ออกพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อขยายทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3100 (ถนนเลียบบคลองรังสิต) สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 (บางพูน) หรือเรียกถนนปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว เลียบคลองรังสิต ไปจดแม่น้ำเจ้าพระยา ที่บริเวณบ้านคลองรังสิต มีเขตที่ดินที่จะเวนคืนอยู่ในท้องที่อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ส่วนที่จะเวนคืนกว้างหนึ่งร้อย เมตร แนวเส้นทางโครงการขยายทางหลวงหมายเลข 3100 (ถนนเลียบบคลองรังสิต) มีจุดเริ่มต้นจากสามแยกทางหลวงสาย 346 (ถนนปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว) ไปตามแนวถนนเลียบบคลองรังสิต จนไปบรรจบกับแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นจุดสิ้นสุดโครงการ

โครงการขุดลอก :

โครงการรถไฟฟ้า สายสีชมพู (ปากเกร็ด-แจ้งวัฒนะ-หลักสี่-รามอินทรา -สุวินทวงศ์)

หน่วยงานที่รับผิดชอบ การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย(รฟม.)

รูปแบบโครงการ

จะก่อสร้างเป็นโครงสร้างทางยกระดับตลอดแนวสายทาง บนเกาะกลางถนน เป็นรถไฟฟ้าขนาดเบาได้ ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายถูก และสามารถก่อสร้างได้ในเวลาอันรวดเร็ว

สถานีขึ้น-ลง : จำนวน 13 สถานี ได้แก่

- 1.สถานี ปากเกร็ด (อยู่ตรงห้าแยกปากเกร็ด)
- 2.สถานี เมืองทองธานี (ปากทางเข้าเมืองทองฯ)
- 3.สถานีแจ้งวัฒนะ (ตรงตัดกับทางด่วน)
- 4.สถานี ประชาชื่น(จุดตัดถนนแจ้งวัฒนะกับประชาชื่น)
- 5.สถานี รถไฟหลักสี่

- 6.สถานี วัดพระศรีมหาธาตุ (อนุสาวรีย์หลักสี่)
- 7.สถานี ลาดปลาเค้า
- 8.สถานี วัชรพล
- 9.สถานี นวมินทร์
- 10.สถานี บริเวณจุดตัดวงแหวนรอบนอก ด้านตะวันออก
- 11.สถานี พระยาสุเรนทร์ (ถนนสวนสยาม)
- 12.สถานี ททัยราษฎร์
- 13.สถานี นิมิตรใหม่ (มีนบุรี)

แผนการก่อสร้าง

โครงการนี้ยังเป็นแนวคิดเบื้องต้น ต้องทำการศึกษาความเหมาะสมของโครงการ จากนั้นจึงจะสรุปรายละเอียดทั้งหมดแล้วนำเสนอต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรีของรัฐบาลชุดใหม่ เพื่อขออนุมัติดำเนินการต่อไป ซึ่งจะเร่งดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 ปี เช่นเดียวกับโครงข่ายรถไฟฟ้า 7 สายก่อนหน้านี้

แนวเส้นทาง

เริ่มจากถนนแจ้งวัฒนะบริเวณห้าแยกปากเกร็ด วิ่งไปตามแนวถนนแจ้งวัฒนะ ผ่านเมืองทองธานีพหลโยธิน-หลักสี่ เข้าสู่ถนนรามอินทรา ไปมีนบุรี จากนั้นวิ่งเข้าสู่ถนนสุวินทวงศ์ ตัดผ่านถนนสามวา ถนนร่มเกล้า และถนนนิมิตรใหม่ สิ้นสุดที่มีนบุรี และในอนาคตจะมีการขยายเส้นทางเพื่อไปเชื่อมต่อกับโครงการระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิด้วย โดยผ่านทางถนนร่มเกล้า เข้าสู่สนามบินสุวรรณภูมิ รวมระยะทาง 41 กิโลเมตร

โครงข่ายกม.นาคม :

โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม
หน่วยงานที่รับผิดชอบ กรมทางหลวงชนบท

รูปแบบโครงการ

เป็นโครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาที่บริเวณห้าแยกปากเกร็ด ขนาด 6 ช่องจราจร และก่อสร้างถนนต่อเชื่อมในแนวเหนือ-ใต้ จากทางหลวงหมายเลข 345-ถนนรัตนานิเบศร์ ขนาด 6 ช่องจราจร

แนวเส้นทาง

โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ดและถนนต่อเชื่อม มีระยะทาง 13.8 กิโลเมตร แนวเส้นทางและการก่อสร้างจะแบ่งออกเป็น 2 สัญญา คือ

สัญญาที่ 1 ถนนแนวเหนือ-ใต้ มีจุดเริ่มต้นจากจุดสิ้นสุดโครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณวัดนครอินทร์ บริเวณถนนรัตนภิเบศร์ ตัดขึ้นไปทางเหนือไปบรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 345 ยาวประมาณ 7.7 กิโลเมตร ก่อสร้างเป็นถนนคอนกรีตขนาด 6 ช่องจราจร มีเกาะกลางในสายทาง และแยกต่างระดับ 2 แห่ง ที่บริเวณจุดบรรจบกับทางหลวงหมายเลข 345 และบริเวณบรรจบกับถนนแนวตะวันออก-ตะวันตก

สัญญาที่ 2 ถนนแนวตะวันออก-ตะวันตก เริ่มต้นจากถนนแจ้งวัฒนะบริเวณห้าแยกปากเกร็ด ตัดผ่านทางตะวันตก ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ไปบรรจบกับแนวถนนเหนือ-ใต้ รวมระยะทาง 6.1 กิโลเมตร ก่อสร้างเป็นถนนคอนกรีตขนาด 6 ช่องจราจร มีเกาะกลางในสายทางและสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา 1 แห่ง บริเวณห้าแยกปากเกร็ด ขนาด 6 ช่องทางพร้อมเชิงสะพานยาว 2.6 กิโลเมตรกำหนดระยะเวลาโครงการตั้งแต่ปี 2536-2548 ส่วนความคืบหน้าของโครงการ ขณะนี้ กรมโยธาธิการ ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบ กำลังอยู่ระหว่างประกวดราคาหาผู้รับเหมาก่อสร้าง หากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งโครงการจะช่วยแก้ปัญหาการจราจร ในบริเวณห้าแยกปากเกร็ดและช่วยแบ่งเบาการจราจรบนถนนแจ้งวัฒนะ ถนนติวานนท์และบนสะพานพระนั่งเกล้าได้อีกทางหนึ่ง

งบประมาณ

ใช้งบในการก่อสร้างทั้งหมด 4,120 ล้านบาท

โครงข่ายคมนาคม : โครงการก่อสร้างถนน สายทำน่านนท์-ถนนสิรินธร-รวมแยกสะพานพระราม 6
หน่วยงานที่รับผิดชอบ กรมทางหลวงชนบท

รูปแบบโครงการ

ลักษณะโครงการจะก่อสร้างเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 20 เมตร ขนาด 4 ช่องจราจร แยกทิศทางไปกลับด้านละ 2 ช่องจราจร รวมระยะทางตลอดโครงการ 10 กิโลเมตร

แนวเส้นทาง

มีจุดเริ่มต้นจากทำน่านนท์ ไปบรรจบกับถนนสิรินธร ระยะทาง 6.5 กิโลเมตร พร้อมทั้งมีทางแยกตรงไปบรรจบกับเชิงสะพานพระราม 6 ระยะทาง 3.5 กิโลเมตร เป็นโครงการถนนสายรองที่มีโครงข่ายเชื่อมโยงกับถนนสายหลัก สามารถช่วยย่นระยะทางจากตลิ่งชันไปทางตอนเหนือของกรุงเทพฯ ได้ถึง 5 กิโลเมตรเลยทีเดียว

โครงการขายนาคม : โครงการทางทางด่วน สายศรีรัช-วงแหวนรอบนอก
หน่วยงานที่รับผิดชอบ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รูปแบบโครงการ

เป็นการขยายโครงข่ายของทางพิเศษในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในทางทิศตะวันตก
สิ้นสุดที่ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันตกเพื่อแบ่งเบาปริมาณจราจรบนถนนระดับดินและระบายการ
จราจรทางด้านทิศตะวันตก ระหว่างกรุงเทพมหานคร และจังหวัดใกล้เคียง ลักษณะโครงการก่อสร้าง
เป็นทางยกระดับขนาด 6 ช่องทาง มีทางขึ้น-ลง 7 แห่ง เชื่อมต่อจากทางยกระดับบรมราชชนนีกับทาง
พิเศษศรีรัช

แผนการดำเนินงาน

คาดว่าจะออกแบบเสร็จในเดือนเมษายน 2548 และจะดำเนินการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ไปด้วย จากนั้นจะนำเสนอขอร.และคณะรัฐมนตรีพิจารณาได้ในกลางปี 2548 เริ่มก่อสร้างได้ประมาณ
กลางปี 2549

แนวเส้นทาง

เริ่มต้นที่ทางพิเศษศรีรัช (โครงข่ายนอกเมือง) บริเวณบางซื่อ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือข้าม
แม่น้ำเจ้าพระยาที่บริเวณสะพานพระราม 6 ไปตามแนวรถไฟสายตะวันตก จนถึงถนนกาญจนาภิเษก
(วงแหวนรอบนอก) ระยะทางประมาณ 19 กม.

โครงการขายนาคม : โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายบางใหญ่-บ้านโป่ง
หน่วยงานที่รับผิดชอบ กรมทางหลวง

รูปแบบโครงการ

ก่อสร้างเป็นทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง ขนาด 6 ช่องจราจร ใช้เงินลงทุนทั้งสิ้นประมาณ
17,124 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน 4,928 ล้านบาท ค่าก่อสร้าง 12,196 ล้านบาท

แนวเส้นทาง

มีจุดเริ่มต้นที่แยกบางใหญ่ อันเป็นจุดบรรจบของถนนรัตนาธิเบศร์ และถนนวงแหวนรอบนอก
ตะวันตก ตรงไปผ่านด้านเหนือของตัวเมืองนครปฐม และสิ้นสุดระยะทางโครงการที่ อ.บ้านโป่ง
จ.ราชบุรี ระยะทาง 51 กม.

งบประมาณ

ใช้เงินลงทุนทั้งสิ้นประมาณ 17,124 ล้านบาท

โครงการขุดลอก : โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ)
หน่วยงานที่รับผิดชอบ การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.)

รูปแบบโครงการ

ลักษณะโครงสร้างทางวิ่งจะเป็นโครงสร้างยกระดับทั้งหมดตลอดสาย โดยใช้พื้นที่บริเวณเกาะกลางถนนเป็นส่วนใหญ่

สถานีขึ้น-ลง

-ช่วงจากบางซื่อ-พระนั่งเกล้า-บางใหญ่ มีสถานีขึ้น-ลง จำนวน 16 สถานี แต่ละสถานี ห่างกันประมาณ 1 กิโลเมตร ได้แก่

1. สถานีเตาปูน ยกระดับบริเวณสะพานสูงบางซื่อ ข้ามคลองเปรมประชากรไปตามแนวถนนประชาราษฎร์ เป็นสถานีร่วมกับรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ - ท่าพระ

2. สถานีวงศ์สว่าง ผ่านสถานีตำรวจนครบาลเตาปูนถึงซอยกรุงเทพ-นนทบุรี 39 บริเวณทางแยกตัดถนนวงศ์สว่าง

3. สถานีนครอินทร์ วิ่งตามถนนกรุงเทพ-นนท์ ถึงบริเวณทางแยกตัดถนนติวานนท์

4. สถานีเรวดี เลี้ยวขวาไปตามถนนติวานนท์ ผ่านทางเข้าโรงพยาบาลศรีธัญญาถึงบริเวณซอย ติวานนท์ 5

5. สถานีแคราย เข้าสู่ถนนรัตนาธิเบศร์ ตั้งอยู่หน้าศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี

6. สถานีศรีพรสวรรค์ อยู่บริเวณซอยรัตนาธิเบศร์ 28

7. สถานีแยกถนนนนทบุรี 1 บริเวณก่อนซอยรัตนาธิเบศร์ 30 ซึ่งสถานีนี้จะมีที่จอดแล้วจร

8. สถานีพระนั่งเกล้า แนววิ่งจะเริ่มเบนออกขวาจากกลางถนนเพื่อข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา โดยมีโครงสร้างทางวิ่งขนานไปกับสะพานพระนั่งเกล้า จะเป็นสถานีเชื่อมต่อการขนส่งทางเรือในแม่น้ำเจ้าพระยา

9. สถานีไทรมา เข้มเข้าสู่กึ่งกลางถนนรัตนาธิเบศร์ และวิ่งตรงถึงบริเวณหน้าหมู่บ้านชื่อตรง

10. สถานีท่าอิฐ บริเวณก่อนถึงแยกท่าอิฐ

11. สถานีบางรักใหญ่ บริเวณทางเข้าวัดบางรักใหญ่

12. สถานีบางบัวทอง บริเวณก่อนถึงแยกตัดกับถนนบางกรวย - บางบัวทอง

13. สถานีคลองบางแพรก บริเวณคลองบางแพรก

14. สถานีสามแยกบางใหญ่ บริเวณหน้าหมู่บ้านกฤษดานคร 10 ก่อนถึงแยกถนนวงแหวนรอบ

นอก

15. สถานีตลาดบางใหญ่ เลี้ยวขวาวงบริเวณทางแยกและวิ่งไปตามแนวกึ่งกลางของถนนวงแหวนรอบนอก (ตะวันตก) ถึงบริเวณโรงพยาบาลเกษมราษฎร์

16. สถานีคลองบางไผ่ (บริเวณคลองบางไผ่) เป็นสถานีสุดท้าย และเป็นที่ตั้งของศูนย์ซ่อมบำรุงระบบรถไฟฟ้า รวมทั้งเป็นอาคารจอดแล้วจร

จุดที่ตั้งสถานีช่วงจากบางซื่อ-สามเสน-ราษฎร์บูรณะ มีสถานีขึ้น-ลง 18 สถานี ได้แก่

1. สถานีบางโพ
2. สถานีศรียาน
3. สถานีกรมชลฯ
4. สถานีสามเสน
5. สถานีหอสมุดแห่งชาติ
6. สถานีพระสุเมรุ
7. สถานีราชดำเนิน
8. สถานีเจริญกรุง
9. สถานีวังบูรพา
10. สถานีสะพานพระปกเกล้า
11. สถานีวงเวียนใหญ่
12. สถานีสำเหร่
13. สถานีมไหสวรรค์
14. สถานีจอมทอง
15. สถานีดาวคะนอง
16. สถานีบางปะกอก
17. สถานีประชาอุทิศ
18. สถานีราษฎร์บูรณะ

แผนการก่อสร้าง

-ช่วงจากบางซื่อ-พระนั่งเกล้า-บางใหญ่ จะคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการยื่นข้อเสนอประกวดราคาประมาณเดือนเมษายน-พฤษภาคม 2548 หลังจากนั้นจะมีการประกาศเชิญชวนและจัดทำข้อเสนอราคาในเดือนมิถุนายน 2548 และจะสามารถประเมินข้อเสนอ เปรียบเทียบราคาของขออนุมัติและลงนามในสัญญาได้ภายในเดือนสิงหาคม 2548 จึงสามารถเริ่มการก่อสร้างได้ โดยใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 32 เดือน โดยจะสามารถเปิดให้บริการได้ประมาณปลายปี 2551

- ช่วงจากบางซื่อ-สามเสน-ราษฎร์บูรณะ คาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในปี 2553 แนวเส้นทาง รถไฟฟ้าสายสีม่วงสายบางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ) จะแบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงจากบางซื่อ-บางใหญ่ และ ช่วงบางซื่อ-ราษฎร์บูรณะ รวมระยะทางทั้งสิ้น 43 กิโลเมตร ดังนี้

-ช่วงจากบางซื่อ-พระนั่งเกล้า-บางใหญ่ ระยะทาง 23 กิโลเมตร เริ่มจากบริเวณสถานีบางซื่อ ยก ระดับไปตามแนวถนนไปยังสถานีเตาปูน สถานีวงศ์สว่าง สถานีนครินทร์ สถานีเรวดีสถานีแคทราย สถานีศรีพรสวรรค์ สถานีแยกถนนนนทบุรี 1 สถานีพระนั่งเกล้า สถานีไทรมา สถานีท่าอิฐ สถานีบางรักใหญ่ สถานีบางบัวทอง สถานีคลองบางแพรก สถานีสามแยกบางใหญ่ สถานีตลาดบางใหญ่ และ สถานีคลองบางไผ่เป็นสถานีสุดท้าย และเป็นที่ตั้งของศูนย์ซ่อมบำรุงระบบรถไฟฟ้า

-ช่วงจากบางซื่อ-สามเสน-ราษฎร์บูรณะ จากบางซื่อ-สามเสนเป็นโครงสร้างยกระดับต่อเนื่อง มาตามถนนประชาราษฎร์ และเริ่มลดระดับลงได้ดิน เป็น โครงสร้างอุโมงค์เปลี่ยนมาเข้าแนวถนนประชาราษฎร์สาย 1 ต่อเนื่องมาถึงถนนสามเสน เลี้ยวเข้า ถนนพระสุเมรุ ถนนมหาไชย ถนนจักรเพชร แล้วเบี่ยงแนวออกเพื่อหลบสะพานพระปกเกล้า ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยา เข้าสู่แนวถนนประชาธิปไตย ต่อเนื่องมาถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนสุขสวัสดิ์ และเริ่มยกระดับขึ้นมาเมื่อเลยแยกบางปะแก้วแล้ว ไปจนถึงบริเวณราษฎร์บูรณะ

โครงการชัวยกคมนาคม : โครงการทางด่วนขั้นที่ 5 (สายพระราม 2-เพชรเกษม-นนทบุรี)
หน่วยงานที่รับผิดชอบ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

รูปแบบโครงการ

จะเป็นทางด่วนวงแหวนด้านทิศตะวันตกขนาด 6 ช่องจราจร

แนวเส้นทาง

มีแนวสายเชื่อมต่อกับด่วนขั้นที่ 4 เริ่มต้นก่อสร้างบริเวณถนนพระราม 2 ผ่านถนนเพชรเกษม เขตตลิ่งชัน สิ้นสุดที่ถนนประชาราษฎร์ ระยะทางรวม 24.2 กม. ทั้งนี้ อาจพิจารณาปรับแนวสายทางของโครงการทางด่วนขั้นที่ 5 ให้ไปทับซ้อนกับโครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณวัดนครอินทร์และถนนเชื่อมต่อกับสายติวานนท์-เพชรเกษม-รัตนาริเบศร์ ของกรมทางหลวงชนบทเพื่อไม่ต้องมีการเวนคืนที่ดิน

กฎหมาย : เวนคืนสร้างที่จอดรถหรือกิจการอื่นรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ
(ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ) แหล่งที่มา : ราชกิจจานุเบกษา

พระราชกฤษฎีกา

กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน

ในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่

และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๒ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘

เป็นปีที่ ๖๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่าโดยที่เป็นการสมควรกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินกิจการรถไฟฟ้าในว่นที่เกี่ยวกับการจัดสร้างโครงการขนส่งด้วยระบบรถไฟฟ้า สถานที่จอดรถสำหรับผู้โดยสารและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการรถไฟฟ้าอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยกับมาตรา ๕ วรรคสาม และมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิ และเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๔๕ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ประกอบกับมาตรา ๓๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับได้ มีกำหนดสี่ปี

มาตรา ๔ ที่ดินที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินกิจการรถไฟฟ้าในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดสร้างโครงการขนส่งด้วยระบบรถไฟฟ้า สถานที่จอดรถสำหรับผู้โดยสารและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการรถไฟฟ้า

มาตรา ๕ ให้ผู้ว่าการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยเป็นเจ้าที่เวนคืนตามพระราชกฤษฎีกานี้

มาตรา ๖ เขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกานี้ อยู่ในท้องที่ อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกานี้

มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร

นายกรัฐมนตรี

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๓๗ ก ราชกิจจานุเบกษา ๖ พฤษภาคม ๒๕๔๘

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกานี้ คือ เนื่องจากมีความจำเป็นต้องดำเนินกิจการรถไฟฟ้า ในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดสร้างโครงการขนส่งด้วยระบบรถไฟฟ้า สถานที่จอดรถสำหรับผู้โดยสารและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการรถไฟฟ้า ในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร เพื่ออำนวยความสะดวกและความรวดเร็วแก่การจราจรและการขนส่งอันเป็นกิจการสาธารณูปโภค ในการนี้สมควรกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่ดังกล่าวเพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีสิทธิเข้าไปทำการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

กฎหมาย : เวนคืนสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ(ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ)

แหล่งที่มา : ราชกิจจานุเบกษา

พระราชกฤษฎีกา

กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชนในท้องที่อำเภอบางบัวทอง
อำเภอบางใหญ่ และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๔๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๒ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘

เป็นปีที่ ๖๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่าโดยที่เป็นการสมควรกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชนในท้องที่ อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการขนส่งมวลชนตามโครงการรถไฟฟ้า (สายสีม่วงบางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ) อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. ๒๕๔๐ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติ แห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน ในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ พระราชกฤษฎีกานี้ ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดสี่ปี

มาตรา ๔ ที่ดินที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชนตามพระราชกฤษฎีกานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการขนส่งมวลชนตามโครงการรถไฟฟ้า (สายสีม่วงบางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ)

มาตรา ๕ ให้การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยเป็นหน่วยงานที่ดำเนินการตามพระราชกฤษฎีกานี้

มาตรา ๖ เขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชนตามพระราชกฤษฎีกานี้ อยู่ในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกานี้

มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

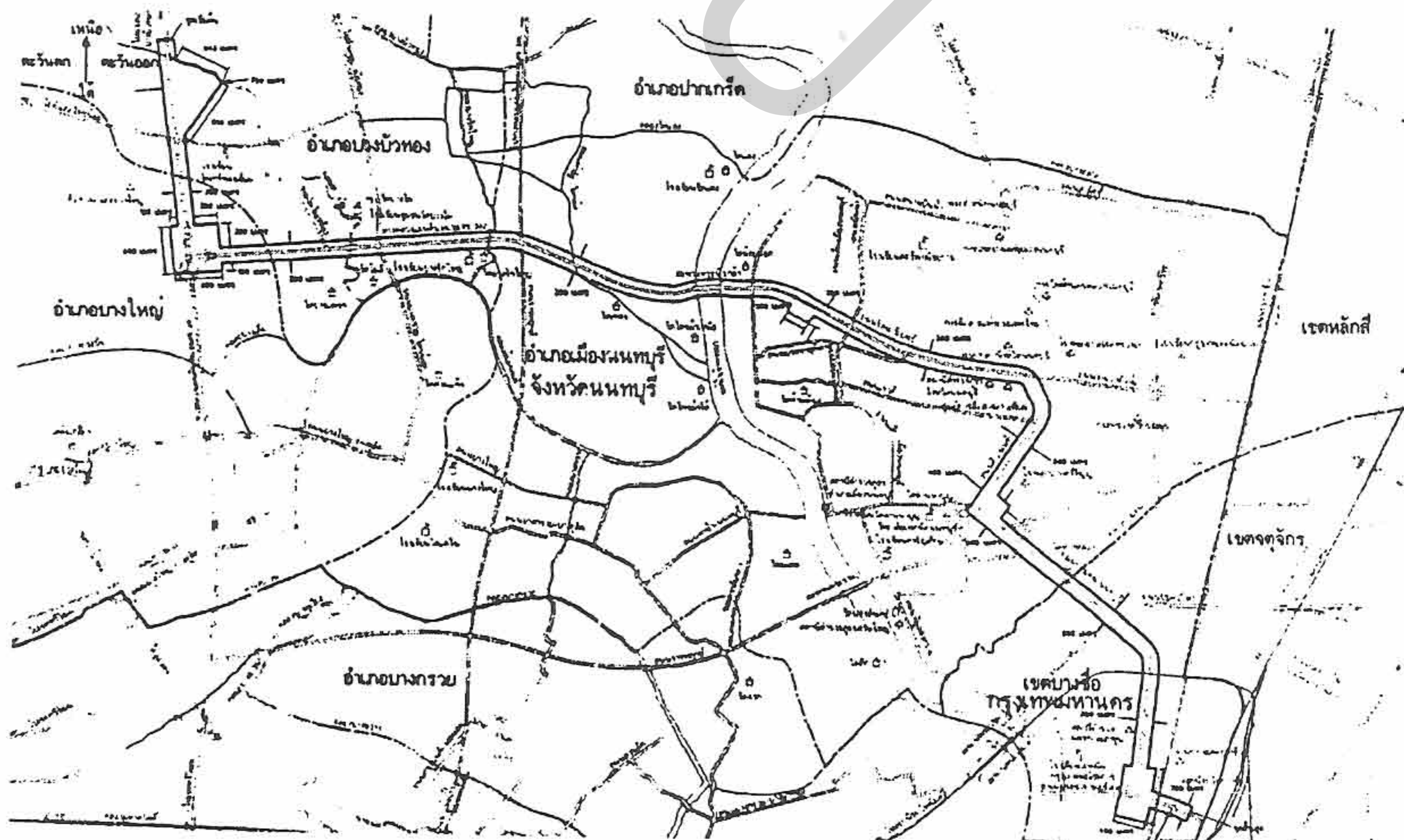
ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร

นายกรัฐมนตรี

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ม ๑๒๒ ตอนที่ ๓๗ ก ราชกิจจานุเบกษา ๖ พฤษภาคม ๒๕๔๘

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้คือ เนื่องจากมีความจำเป็นต้องดำเนินกิจการขนส่งมวลชนตามโครงการรถไฟฟ้า (สายสีม่วงบางใหญ่-ราษฎร์บูรณะช่วงบางใหญ่-บางซื่อ) ในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ และอำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในการนี้ สมควรกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชนในท้องที่ ดังกล่าว เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจดำเนินการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพลักษณะและการเข้าใช้ประโยชน์บนเหนือ หรือ ได้ที่ดินหรือพื้นป่าเพื่อการวางแผนหรือออกแบบกิจการขนส่งมวลชน จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้



บทที่ 3
วิธีดำเนินการวิจัย

1. การสำรวจพฤติกรรมการซื้อบ้านในจังหวัดนนทบุรี

1) วัตถุประสงค์ : เพื่อสำรวจพฤติกรรมและความต้องการในการซื้อบ้านและความคาดหวังของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายโดยสำรวจพฤติกรรมและความต้องการในการซื้อบ้านของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย 1,012 ราย

2) ความสำคัญของการสำรวจ

การพัฒนาจังหวัดนนทบุรีเป็นไปอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วโดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ประกอบกับจังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดปริมณฑลของกรุงเทพฯ ซึ่งมีเส้นทางคมนาคมเชื่อมต่อกับจังหวัดสำคัญ ๆ ในภาคต่าง ๆ การขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยของคนจังหวัดนนทบุรีเองและคนกรุงเทพฯ เพื่อรองรับการพัฒนาดังกล่าวจึงเพิ่มขึ้นอย่างมาก และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นอีกมากในอนาคต เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของจังหวัดที่จะให้นนทบุรีเป็นที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ ตลอดจนทำให้ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรีได้มีข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องและเชื่อถือได้ไว้ใช้ในการตัดสินใจจังหวัดนนทบุรีจึงเห็นความจำเป็นที่จะต้องสำรวจพฤติกรรมเนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในย่านจังหวัดนนทบุรีได้รับความสนใจเพิ่มขึ้นจากประชาชนในจังหวัดใกล้เคียง

3) ความสำคัญของการสำรวจ

1. ทำให้ทราบถึงลักษณะทั่วไปของผู้ที่จะซื้อบ้านในจังหวัดนนทบุรีอำเภอที่ตั้งที่อยู่อาศัยบริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัย (ใกล้สถานที่สำคัญ ถนนฯ)
2. ทำให้ทราบถึงความต้องการของผู้ซื้อในจังหวัดต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้เคียง
3. ทำให้ทราบถึงประเภทของบ้านต่าง ๆ ที่
4. ทำให้ทราบถึงชนิดของที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อต้องการ
5. ทำให้ทราบถึงพฤติกรรมผู้บริโภคของผู้ซื้อบ้าน
6. ทำให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายของ
7. ทำให้ทราบถึงระดับความสนใจในย่านที่สำคัญใน จังหวัดที่ทำการศึกษา
8. ทำให้ทราบถึงปัญหาต่าง ๆ ในจังหวัดที่ทำการศึกษา
9. ทำให้ทราบถึงระดับความ

4) วิธีดำเนินงาน

การสำรวจพฤติกรรมและความต้องการซื้อบ้านของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย

1. จำนวนและลักษณะของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายที่จะทำการสำรวจ

สำรวจประชาชนซึ่งเป็นตัวแทนของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายที่จะทำการสำรวจซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนนทบุรี จำนวน 1,012 ราย สำหรับรายละเอียดของลักษณะประชาชนที่จะทำการสำรวจเป็นดังนี้

ลักษณะของประชาชนกลุ่มเป้าหมาย	จำนวน	ร้อยละ
กทม.	398	39.33
นครปฐม	18	1.78
ปทุมธานี	49	4.84
นนทบุรี	515	50.89
อื่นๆ	32	3.16

หมายเหตุ : จำนวนตัวอย่างประชาชนกลุ่มเป้าหมายในแต่ละกลุ่มจะให้กระจายไปตามฐานะทางเศรษฐกิจ และระดับการศึกษา

2. ข้อมูลสำคัญที่ได้ทำการสำรวจ

2.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนนทบุรี ประกอบด้วย

- อำเภอที่ตั้งที่อยู่อาศัย
- บริเวณที่ตั้งที่อยู่อาศัย (ใกล้สถานที่สำคัญ ถนนฯ)

2.2 ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ประกอบด้วย

- ลักษณะบ้าน (บ้านใหม่ บ้านมือสอง)
- ประเภทบ้าน (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ฯ)
- ขนาดพื้นที่บ้าน
- ราคาบ้าน

2.3 ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้าน

2.4 ข้อมูลที่ต้องการทราบเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการซื้อบ้าน

3. การหาคุณภาพของเครื่องมือ

ได้ดำเนินการทดสอบความชัดเจนและความถูกต้องของแบบสอบถาม (ดูภาคผนวก ก.) โดยนำไปทดลองใช้สัมภาษณ์จำนวน 30 คน ก่อนที่จะนำไปใช้จริง

4. การรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัย และผู้ช่วยนักวิจัย อีก 12 คน คณะผู้วิจัยทำการสำรวจ ได้ข้อมูลภาคสนามที่เก็บจากการสัมภาษณ์ผู้ซื้อบ้าน ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี 4 แห่ง ได้แก่ สำนักงานที่ดินอำเภอเมือง อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ สถานที่พักในเขตอำเภอเมือง และงานแสดงบ้านในจังหวัดนนทบุรีที่อิมแพค เมืองทองธานี ได้ตัวอย่างจำนวน 1,012 ตัวอย่างจำแนกตามจังหวัดที่พักอาศัย และสถานที่ทำงานโดยที่ทำการศึกษาและเข้าหาเป็นรายบุคคลโดยอธิบายวัตถุประสงค์ของการวิจัยแก่กลุ่มตัวอย่างที่ร่วมมือตอบคำถามในแบบสอบถามด้วยตัวเอง

5. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลใช้โปรแกรม SPSS ค่าสถิติที่ใช้คือ ค่าความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบน-มาตรฐาน

2. การศึกษาตัวชี้วัดระดับคุณภาพโครงการบ้านจัดสรรและวิธีการประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร

(1.) การศึกษาตัวชี้วัดที่ใช้ในการประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร

1.1 ศึกษาข้อมูลที่คาดว่าจะจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพบ้านจัดสรร จากหนังสือเอกสารและวารสารที่เกี่ยวข้อง และทำการสำรวจจากประชาชนซึ่งเป็นตัวแทนของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายที่จะทำการสำรวจการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนนทบุรี

จากการรวบรวมข้อมูลทุกข้อมูที่เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบในการตัดสินใจเลือกบ้านจัดสรร จากหนังสือ วารสาร และเว็บไซต์ต่าง ๆ สามารถสรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพโครงการบ้านจัดสรรออกเป็น 7 ปัจจัยหลักและปัจจัยย่อยของแต่ละปัจจัยหลัก ดังนี้

1.) ทำเลที่ตั้งของโครงการ

1.1) สถานที่ตั้งของโครงการ

1.2) การเชื่อมโยงของเส้นทางคมนาคม

1.3) ทางเข้า - ออกของโครงการ

1.4) ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปประกอบธุรกิจประจำวัน (แหล่งงาน แหล่งการค้า สถานพยาบาล สถานศึกษา เป็นต้น)

2.) ราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระ

2.1) ราคาถูกเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น

2.2) ราคาคุ้มค่าเมื่อซื้อเพื่อการลงทุน

2.3) จำนวนเงินผ่อนชำระเหมาะสมกับความสามารถในการชำระ

3.) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

3.1) รูปแบบอาคาร ความทันสมัยของแบบบ้าน

3.2) ความเหมาะสมของขนาดบ้านและขนาดที่ดิน

3.3) การปรับปรุงพื้นที่ดินและจัดแบ่งการใช้ที่ดิน

3.4) การก่อสร้าง / การตกแต่ง

4.) ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

4.1) ระบบไฟฟ้า

4.2) ระบบประปา

4.3) ระบบโทรศัพท์

4.4) ระบบการระบายน้ำ

4.5) ระบบบำบัดน้ำเสีย

4.6) ระบบกำจัดขยะมูลฝอย

4.7) ระบบการรักษาความปลอดภัย

4.8) ระบบถนนและทางเท้า

4.9) การมีตลาด ร้านค้าอยู่ใกล้เคียงบริเวณที่ตั้งของโครงการ

4.10) การมีสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

4.11) การมีสโมสร หรือ สระว่ายน้ำ โรงเรียนอนุบาล

5.) การบริการหลังการขาย / การบำรุงรักษา

(กรณีที่บ้านยังสร้างไม่เสร็จ พิจารณาจากวิธีการบริหารดูแลชุมชนในโครงการเก่าที่ผู้ประกอบการดำเนินการมาแล้วในอดีต)

5.1) การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการในอนาคต

5.2) อัตราค่าบริการส่วนกลาง

5.3) มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

6.) ความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ

- 6.1) การได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย (การมีเอกสารสิทธิ์)
(ตรวจสอบได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่)
- 6.2) มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น สวนสาธารณะ ถนน ระบบการระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า ฯลฯ ตรงกับที่โฆษณา
- 6.3) ไม่มีรายชื่อผู้ประกอบการในบัญชีดำไว้ที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
- 6.4) โครงการได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามแบบแปลนเดียวกับที่ได้กระทำสัญญา
- 7.) ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกฎหมาย
- 7.1) ข้อกำหนดผังเมือง
- 7.2) กฎหมายการควบคุมอาคาร
- 7.3) ไม่มีความเสี่ยงต่อการถูกเวนคืน
- 7.4) โครงการพัฒนาของจังหวัด / รัฐ

1.2 กำหนดค่าน้ำหนักและความสำคัญของแต่ละปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพบ้านจัดสรร โดยใช้ผลการสำรวจพฤติกรรมและความต้องการในการซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนนทบุรี มีขั้นตอนการศึกษาดังนี้

1.2.1 วัดระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยย่อยของแต่ละปัจจัยหลักที่มีต่อระดับคุณภาพของโครงการบ้านจัดสรร โดยการพิจารณาความคิดเห็นของประชาชนซึ่งเป็นตัวแทนของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย ที่มีต่อระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพบ้านจัดสรร โดยจะแบ่งระดับความสำคัญของปัจจัยออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้

ระดับความสำคัญของปัจจัย	ค่าคะแนนความสำคัญ
มาก	5
ค่อนข้างมาก	4
ปานกลาง	3
ค่อนข้างน้อย	2
น้อย	1

1.2.2 หาค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของแต่ละปัจจัยหลัก โดยให้น้ำหนักความสำคัญของแต่ละปัจจัยย่อยในแต่ละปัจจัยหลักเท่ากัน โดยจะแบ่งระดับความสำคัญของปัจจัยออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้

ระดับความสำคัญของปัจจัย	ค่าคะแนนความสำคัญ
มาก	5
ค่อนข้างมาก	4
ปานกลาง	3
ค่อนข้างน้อย	2
น้อย	1

นำผลการสำรวจความคิดเห็นที่มีต่อปัจจัยหลัก มาหาค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัยหลัก ดังสมการ

$$\bar{X}_i = \sum_{j=1}^{n_i} X_{ij} \quad , i = 1, 2, 3, \dots, 7 \text{ (7 ปัจจัยหลัก)}$$

$j = 1, \dots, n_i \text{ (ปัจจัยย่อยในแต่ละปัจจัยหลัก)}$

1.2.3 นำค่าเฉลี่ยระดับความสำคัญของปัจจัยหลัก เพื่อมากำหนดค่าสัมประสิทธิ์น้ำหนัก และนำมาสร้างสมการสำหรับการประเมินคุณภาพบ้านจัดสรร

จากการสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างที่มีต่อระดับความสำคัญของ 7 ปัจจัยหลัก ได้ค่าเฉลี่ยของปัจจัยหลัก (\bar{X}_i) ดังนี้ (ดูรายละเอียดในตารางที่ 1)

ตารางที่ 3.1 ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และน้ำหนักของแต่ละปัจจัยหลัก

ปัจจัยด้านต่าง ๆ	ค่าเฉลี่ย (\bar{X}_i)	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)	น้ำหนัก (W_i)
1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ (\bar{X}_1)	4.53	0.67	0.145
2. ราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน (\bar{X}_2)	4.31	0.82	0.138
3. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (\bar{X}_3)	4.46	0.69	0.142
4. ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง (\bar{X}_4)	4.46	0.69	0.142
5. การบริการหลังการขาย / การบำรุง / รักษา (\bar{X}_5)	4.50	0.71	0.144
6. ความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ (\bar{X}_6)	4.62	0.63	0.148
7. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกฎหมาย (\bar{X}_7)	4.45	0.91	0.142

นำค่าเฉลี่ยของปัจจัยหลัก (\bar{X}_i) ที่ได้จากรายข้างต้น มาคำนวณหาค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยหลัก (W_i) ดังนี้

$$W_i = \frac{\bar{X}_i}{\sum_{i=1}^7 \bar{X}_i}, i = 1, \dots, 7$$

$$\sum_{i=1}^7 \bar{X}_i = 4.53 + 4.31 + 4.46 + 4.46 + 4.50 + 4.62 + 4.45 = 31.33$$

แทนค่าสมการ

$$W_1 (\text{ค่าน้ำหนักของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ}) = 4.53/31.33 = 0.145$$

$$W_2 (\text{ค่าน้ำหนักของปัจจัยด้านราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน}) = 4.31/31.33 = 0.138$$

$$W_3 (\text{ค่าน้ำหนักของปัจจัยด้านอาคารและสิ่งปลูกสร้าง}) = 4.46/31.33 = 0.142$$

$$W_4 (\text{ค่าน้ำหนักของปัจจัยด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง}) \\ = 4.46/31.33 = 0.142$$

$$W_5 (\text{ค่าน้ำหนักของปัจจัยด้านการบริการหลังการขาย/ การบำรุงรักษา}) = 4.50/31.33 = 0.144$$

$$W_6 (\text{ค่าน้ำหนักของปัจจัยด้านความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการ}) \\ = 4.62/31.33 = 0.148$$

$$W_7 (\text{ค่าน้ำหนักของปัจจัยด้านผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกำหนด}) = 4.45/31.33 = 0.142$$

นำผลการสำรวจความคิดเห็นที่มีต่อปัจจัยหลักดังกล่าว มาหาค่าเฉลี่ยเพื่อกำหนดค่าสัมประสิทธิ์น้ำหนักความสำคัญ และนำมาสร้างรูปแบบสมการการประเมินคุณภาพบ้านจัดสรร ดังนี้

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^7 W_i \bar{X}_i \quad \text{โดยที่ } W_i \text{ แทนค่าน้ำหนักความสำคัญในแต่ละปัจจัยหลัก}$$

\bar{X}_i แทนค่าเฉลี่ยในแต่ละปัจจัยหลัก

ค่าเฉลี่ย (\bar{X}) ที่ได้จากสมการนั้น จะนำมาใช้ในการประเมินระดับคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร ดังนั้นสมการที่จะใช้สำหรับประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร คือ

$$\bar{X} = 0.145 (\bar{X}_1) + 0.138 (\bar{X}_2) + 0.142 (\bar{X}_3) + 0.142 (\bar{X}_4) + 0.144 (\bar{X}_5) \\ + 0.148 (\bar{X}_6) + 0.142 (\bar{X}_7)$$

$$\bar{X} = 0.145$$

โดย \bar{X}_1 = ค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ

\bar{X}_2 = ค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน

\bar{X}_3 = ค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

\bar{X}_4 = ค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

\bar{X}_5 = ค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านการบริการหลังการขาย / การบำรุง / รักษา

\bar{X}_6 = ค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการ
หรือเจ้าของโครงการ

\bar{X}_7 = ค่าเฉลี่ยของปัจจัยด้านผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกฎหมาย

1.3 การจัดระดับคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร โดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ย (\bar{X}) และใช้เกณฑ์ในการแบ่งระดับคุณภาพโครงการออกเป็น 7 ระดับ ดังนี้

ค่าเฉลี่ย (\bar{X})	ระดับคุณภาพ
1.000 – 1.571	ไม่มีดาว
1.572 – 2.142	ไม่มีดาว
2.143 – 2.714	หนึ่งดาว(ต้องปรับปรุงบางส่วน)
2.715 – 3.285	สองดาว(ปานกลาง)
3.286 – 3.857	สามดาว(ค่อนข้างดี)
3.858 – 4.428	สี่ดาว(ดี)
4.429 – 5.000	ห้าดาว(ดีมาก)

นำค่าเฉลี่ย (\bar{X}) ที่ได้มาจัดระดับคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร โดยโครงการบ้านจัดสรรที่ได้คะแนนเฉลี่ยต่ำกว่า 2.142 จะไม่มีดาวแสดงระดับคุณภาพ คะแนนเฉลี่ยในช่วง 2.143 – 2.714 จัดอยู่ในระดับคุณภาพ “หนึ่งดาว” (ต้องปรับปรุงบางส่วน) คะแนนเฉลี่ยในช่วง 2.715 – 3.285 จัดอยู่ในระดับคุณภาพ “สองดาว” (ปานกลาง) คะแนนในช่วง 3.286 – 3.857 จัดอยู่ในระดับคุณภาพ “สามดาว” (ค่อนข้างดี) คะแนนในช่วง 3.858 – 4.428 จัดอยู่ในระดับคุณภาพ “สี่ดาว” (คุณภาพดี) คะแนนในช่วง 4.429 – 5.000 จัดอยู่ในระดับคุณภาพ “ห้าดาว” (ดีมาก)

2. วิธีการประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร

การประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรรแต่ละโครงการ

2.1 ผู้ประเมินทุกคนจะทำการศึกษาคู่มือการประเมินโครงการบ้านจัดสรร(อยู่ในภาคผนวก ข) ก่อนออกทำการประเมิน ซึ่งในการประเมินในแต่ละโครงการบ้านจัดสรร จะมีผู้ประเมิน 3 คน โดยผู้ประเมินแต่ละคนจะทำการประเมินคุณภาพของโครงการบ้านจัดสรรในแต่ละปัจจัยย่อยของแต่ละปัจจัยใหญ่ที่มีอยู่ในแบบประเมิน(อยู่ในภาคผนวก ข) ผู้ประเมินจะประเมินปัจจัยย่อยของแต่ละปัจจัยใหญ่ที่มีอยู่ในโครงการ แต่หากโครงการใดไม่มีปัจจัยย่อยบางข้อก็จะไม่ประเมินปัจจัยข้อนั้นๆ เช่น โครงการที่ไม่มีสระว่ายน้ำ ผู้ประเมินก็จะไม่ประเมินปัจจัยย่อย ข้อ 4.11 (การมีสโมสร หรือ สระว่ายน้ำ โรงเรียน

อนุบาล) และในการหาค่าเฉลี่ยของปัจจัยหลักในด้านนั้นก็จะไม่นำปัจจัยย่อยในข้อนั้นมาคำนวณหาค่าเฉลี่ยด้วยเช่นกัน

2.2 การประเมินระดับคุณภาพของแต่ละปัจจัยย่อยในแต่ละปัจจัยหลัก ได้แบ่งเป็น 5 ระดับ ได้แก่ มาก ค่อนข้างมาก ปานกลาง ค่อนข้างน้อย น้อย

ระดับคุณภาพ	คะแนน
มาก	5
ค่อนข้างมาก	4
ปานกลาง	3
ค่อนข้างน้อย	2
น้อย	1

ในการประเมินผู้ประเมินจะพิจารณาแต่ละปัจจัยย่อย และทำการประเมินอย่างเป็นเอกเทศ เพื่อมิให้เกิดการ โน้มน้าวหรือเอนเอียงที่เกิดจากผู้ประเมินคนใดคนหนึ่ง

2.3 หลังจากทำการประเมินแล้ว นำผลที่ได้จากการประเมินมาหาค่าเฉลี่ย (\bar{X}) โดยการแทนค่าในสมการ $\bar{X} = 0.145 (\bar{X} 1) + 0.138 (\bar{X} 2) + 0.142 (\bar{X} 3) + 0.142 (\bar{X} 4) + 0.144 (\bar{X} 5) + 0.148 (\bar{X} 6) + 0.142 (\bar{X} 7)$

แล้วนำค่าเฉลี่ย (\bar{X}) ที่ได้มาจัดระดับคุณภาพตามเกณฑ์ข้างต้น

ตัวอย่างการประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร

ปัจจัย	ผู้ ประเมิน คนที่ 1	ผู้ ประเมิน คนที่ 2	ผู้ ประเมิน คนที่ 3	ค่าเฉลี่ย (\bar{X}_i)
1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ				3.50
1.1 สถานที่ตั้งของโครงการ	4	5	4	4.33
1.2 การเชื่อมโยงของเส้นทางคมนาคม	3	3	3	3.00
1.3 ทางเข้า-ออกของโครงการ	4	3	4	3.67
1.4 ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปประกอบธุรกิจประจำวัน (แหล่งงาน แหล่งการค้า สถานพยาบาล สถานศึกษา เป็นต้น)	3	3	3	3.00
2. ราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระ				4.00
2.1 ราคาถูกเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น	4	4	4	4.00
2.2 ราคาคุ้มค่าเมื่อซื้อเพื่อการลงทุน	4	4	3	3.67
2.3 จำนวนเงินผ่อนชำระเหมาะสมกับความสามารถในการชำระ	4	4	5	4.33
3. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง				4.08
3.1 รูปแบบอาคาร ความทันสมัยของแบบบ้าน	4	5	5	4.67
3.2 ความเหมาะสมของขนาดบ้านและขนาดที่ดิน	4	5	4	4.33
3.3 การปรับปรุงพื้นที่ดินและจัดแบ่งการใช้ที่ดิน	4	5	5	4.67
3.4 การก่อสร้าง / การตกแต่ง	4	4	5	4.33
4. ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง				3.75
4.1 ระบบไฟฟ้า	4	5	5	4.67
4.2 ระบบประปา	5	4	5	4.67
4.3 ระบบโทรศัพท์	4	3	4	3.67
4.4 ระบบการระบายน้ำ	4	4	5	4.33
4.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย	4	5	4	4.33
4.6 ระบบกำจัดขยะมูลฝอย	4	4	4	4.00
4.7 ระบบการรักษาความปลอดภัย	4	4	4	4.00
4.8 ระบบถนนและทางเท้า	4	5	4	4.33
4.9 การมีตลาด ร้านค้าอยู่ใกล้บริเวณที่ตั้งของโครงการ	3	3	3	3.00
4.10 การมีสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา	4	3	4	3.67
4.11 การมีสโมสร หรือ สระว่ายน้ำ โรงเรียนอนุบาล	-	-	-	-

ปัจจัย	ผู้ ประเมิน คนที่ 1	ผู้ ประเมิน คนที่ 2	ผู้ ประเมิน คนที่ 3	ค่าเฉลี่ย (\bar{X}_i)
5. การบริการหลังการขาย / การบำรุงรักษา (กรณีที่บ้านยังสร้างไม่เสร็จ พิจารณาจากวิธีการบริหารดูแลชุมชน ในโครงการเก่าที่ผู้ประกอบการดำเนินการมาแล้วในอดีต)				3.67
5.1 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ	4	4	4	4.00
5.2 อัตราค่าบริการส่วนกลาง	4	4	4	4.00
5.3 มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	3	3	3	3.00
6. ความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการหรือเจ้าของ โครงการ				4.08
6.1 การได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โดยชอบด้วยกฎหมาย (การมีเอกสารสิทธิ์) (ตรวจสอบได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดท้องถิ่น)	5	5	5	5.00
6.2 มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น สวนสาธารณะ ถนน ระบบการระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า ฯลฯ ตรงกับที่โฆษณา	4	5	4	4.33
6.3 ไม่มีรายชื่อผู้ประกอบการในบัญชีดำไว้ที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค	3	3	3	3.00
6.4 โครงการได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามแบบแปลน เดียวกับที่ได้กระทำสัญญา	4	4	4	4.00
7. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกฎหมาย				3.67
7.1 ข้อกำหนดผังเมือง	4	4	4	4.00
7.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	4	4	4	4.00
7.3 ไม่มีความเสี่ยงต่อการถูกเวนคืน	3	3	3	3.00
7.4 โครงการพัฒนาของจังหวัด / รัฐ	4	4	4	4.00

นำค่าเฉลี่ย (\bar{X}_i) ของแต่ละปัจจัยหลักมาเข้าสมการ เพื่อคำนวณหาค่าเฉลี่ย (\bar{X}) ดังนี้ $0.145 (3.50) + 0.138 (4.00) + 0.142 (4.50) + 0.142 (4.07) + 0.144 (3.67) + 0.148 (4.08) + 0.142 (3.75) = 3.94$ ค่าเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินโครงการ เท่ากับ 3.94 อยู่ในช่วง 3.858 – 4.428 ซึ่งจัดอยู่ในระดับ สี่ดาว (คุณภาพดี)

3. การประเมินความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

วิธีการประเมินความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรใช้มาตรวัดระดับความพึงพอใจ 5 ระดับ ดังนี้

ระดับ 5	พอใจมาก	แทนด้วยค่า 5
ระดับ 4	พอใจค่อนข้างมาก	แทนด้วยค่า 4
ระดับ 3	พอใจปานกลาง	แทนด้วยค่า 3
ระดับ 2	พอใจค่อนข้างน้อย	แทนด้วยค่า 2
ระดับ 1	พอใจน้อย	แทนด้วยค่า 1

เกณฑ์การวัดระดับความพึงพอใจ

4.21 – 5.00	พอใจมาก
3.41 – 4.20	พอใจค่อนข้างมาก
2.61 – 3.40	พอใจปานกลาง
1.81 – 2.60	พอใจค่อนข้างน้อย
1.00 – 1.80	พอใจน้อย

สถานที่ทำการวิจัยและเก็บข้อมูล

จะทำการเก็บข้อมูลตามสถานที่ดังนี้ คือ โครงการบ้านจัดสรรที่มีผู้อยู่อาศัยแล้วด้วยแบบประเมินที่กำหนดขึ้น(ภาคผนวก ก)

บทที่ 4

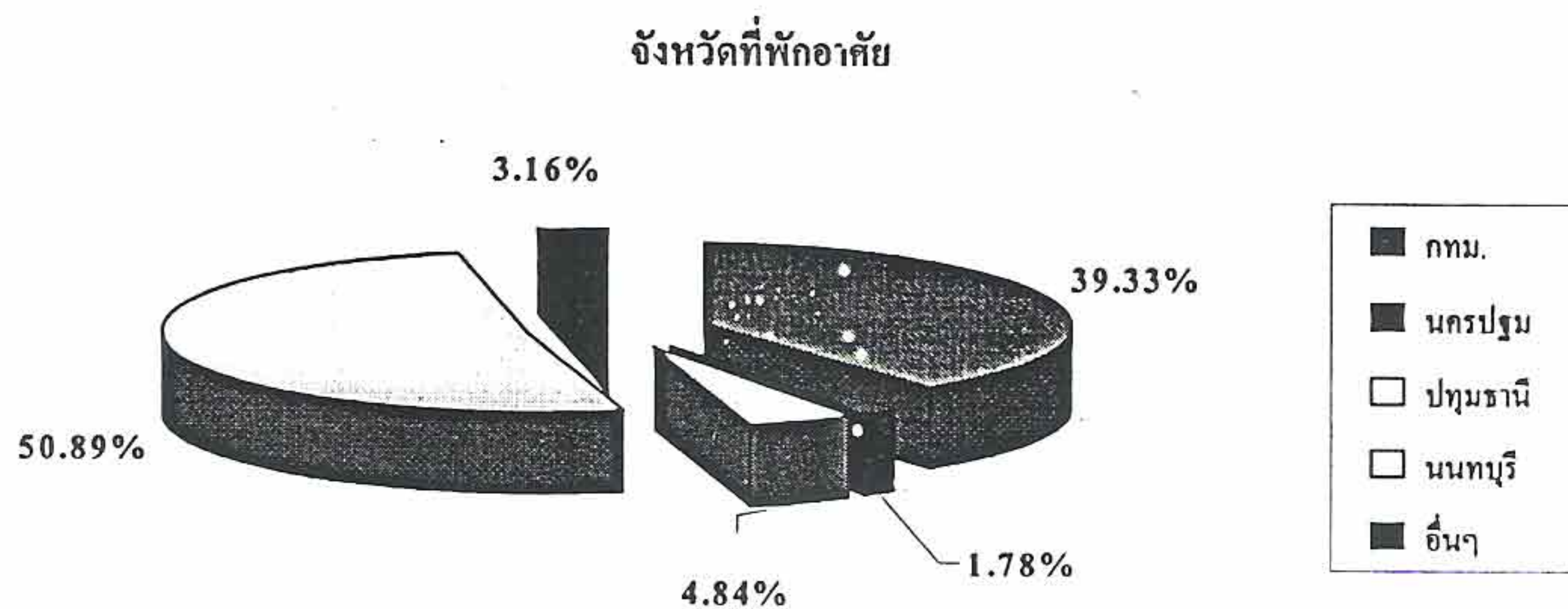
ผลการสำรวจพฤติกรรมการซื้อบ้านในจังหวัดนนทบุรี

จากการสำรวจ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 1,012 คน มีสัดส่วนของที่พักอาศัยอยู่ในจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 52.98 กรุงเทพมหานคร ร้อยละ 36.83 และปทุมธานี ร้อยละ 5.04 เมื่อจำแนกตามจังหวัดที่ทำงาน พบว่าส่วนใหญ่ ร้อยละ 54.32 ทำงานในกรุงเทพมหานคร รองลงมาคือจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 35.08 ส่วนจำนวนสมาชิกในครอบครัว ส่วนใหญ่ มีสมาชิก 4 ถึง 6 คน ร้อยละ 50.93 รองลงมา มีสมาชิก 1 ถึง 3 คน ร้อยละ 43.42 ส่วนรายได้ครอบครัวต่อเดือน ต่ำกว่า 30,000 บาท ร้อยละ 37.45 รองลงมาคือ 30,000 ถึง 49,999 บาท ร้อยละ 32.10

ตารางที่ 4.1 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามจังหวัดที่พักอาศัย

จังหวัดที่พักอาศัย	จำนวน	ร้อยละ
กทม.	398	39.33
นครปฐม	18	1.78
ปทุมธานี	49	4.84
นนทบุรี	515	50.89
อื่นๆ	32	3.16

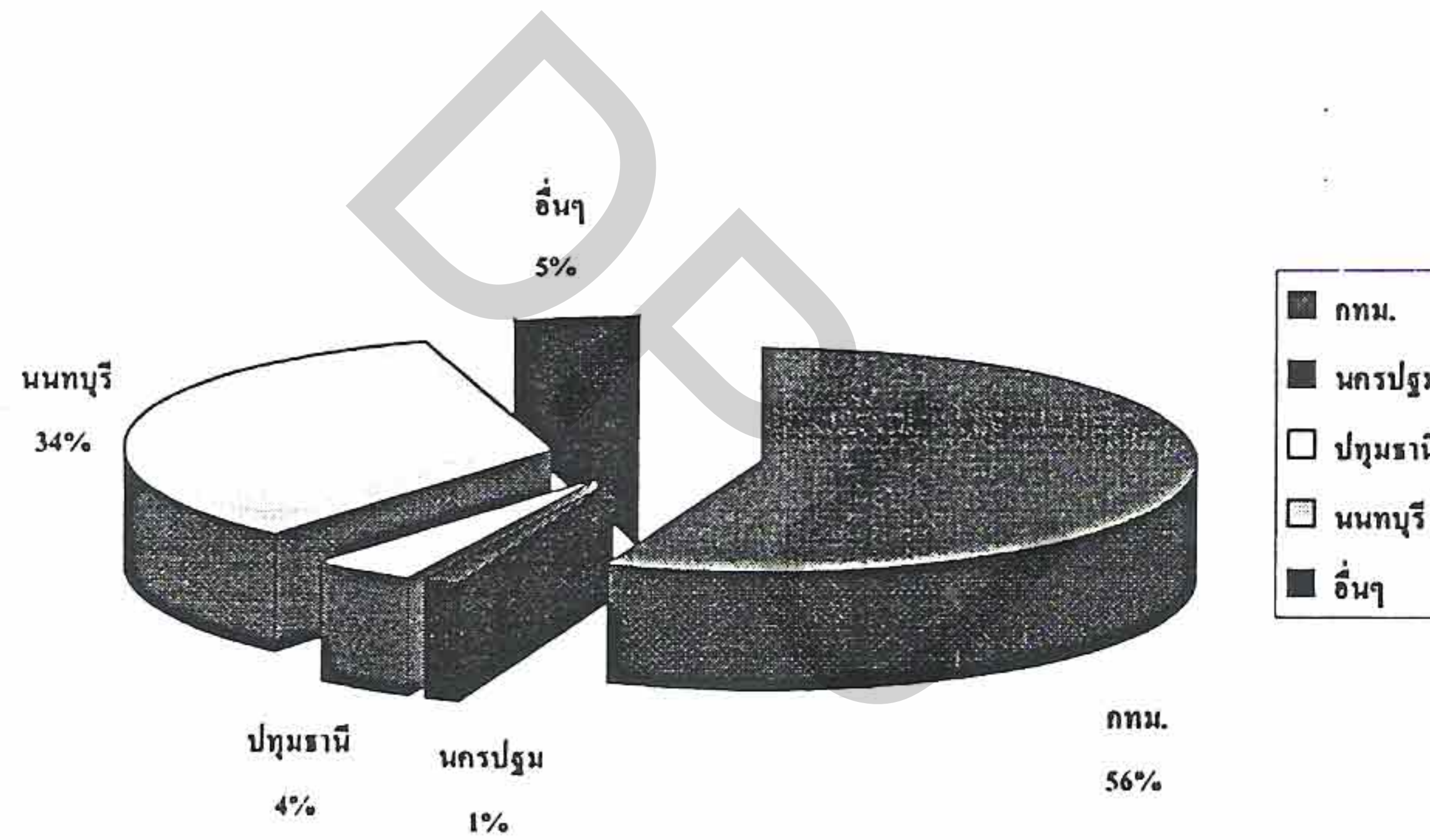
จังหวัดที่พักอาศัย ร้อยละ 50.89 พักอาศัยอยู่ในจังหวัดนนทบุรี รองมาร้อยละ 39.33 พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและในจังหวัดปทุมธานี ร้อยละ 4.84



ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามจังหวัดที่ทำงาน

จังหวัดที่ทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
กทม.	564	55.73
นครปฐม	15	1.48
ปทุมธานี	39	3.85
นนทบุรี	345	34.09
อื่นๆ	49	4.84

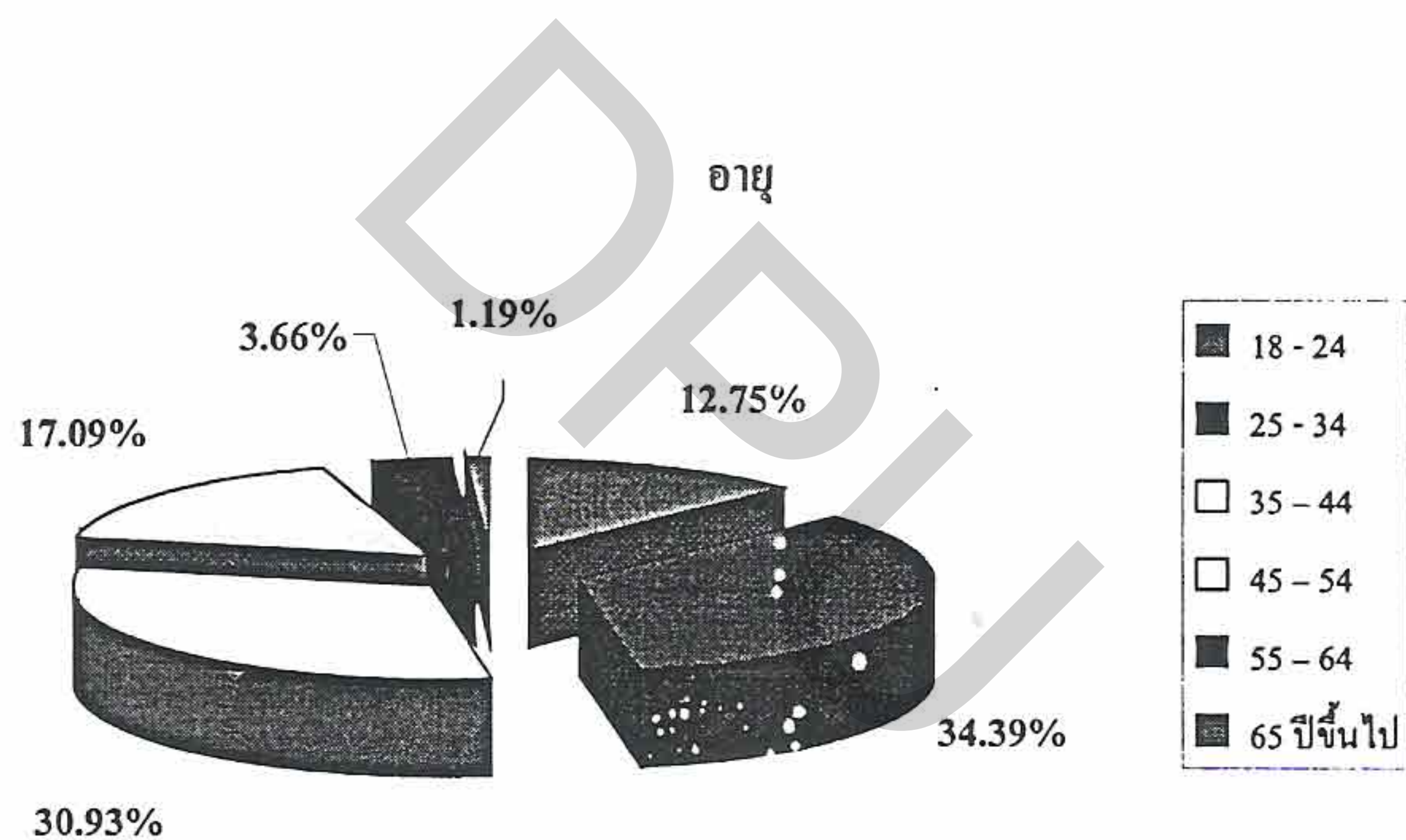
จังหวัดที่ทำงาน ร้อยละ 34.09ทำงานอยู่เขตในจังหวัดนนทบุรี ส่วนใหญ่ร้อยละ 55.73 ทำงานในเขตกรุงเทพมหานครและในจังหวัดนครปฐม 4.84 ตามด้วยจังหวัดปทุมธานีร้อยละ 3.85



ตารางที่ 4.3 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
18 - 24	129	12.75
25 - 34	348	34.39
35 - 44	313	30.93
45 - 54	173	17.09
55 - 64	37	3.66
65 ปีขึ้นไป	12	1.19

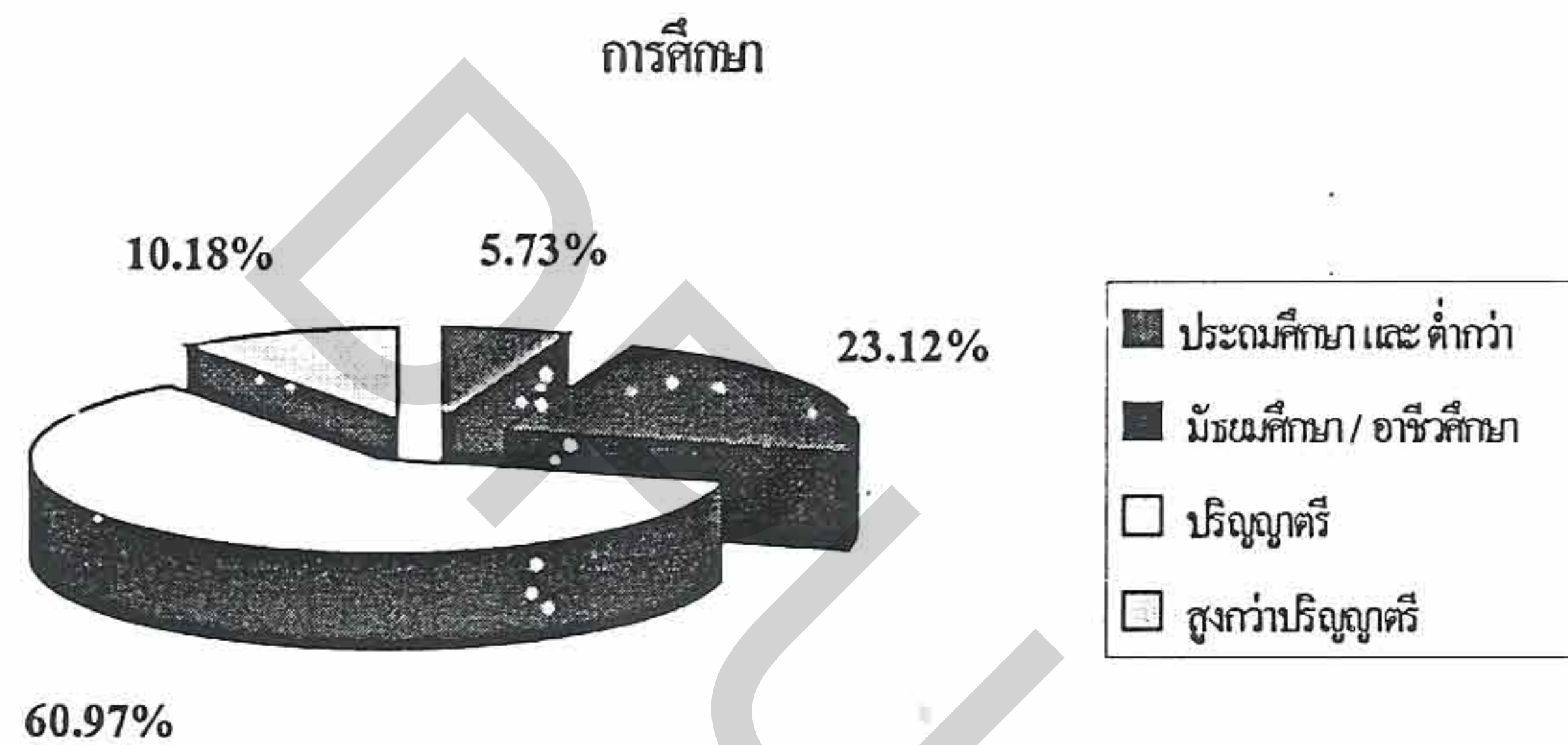
สำหรับช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามนั้น พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ร้อยละ 34.39 อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 25 ถึง 34 ปี รองลงมาคือช่วงอายุ 35 ถึง 44 ปี ร้อยละ 30.93



ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามระดับการศึกษา

การศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ประถมศึกษา และ ต่ำกว่า	58	5.73
มัธยมศึกษา / อาชีวศึกษา	234	23.12
ปริญญาตรี	617	60.97
สูงกว่าปริญญาตรี	103	10.18

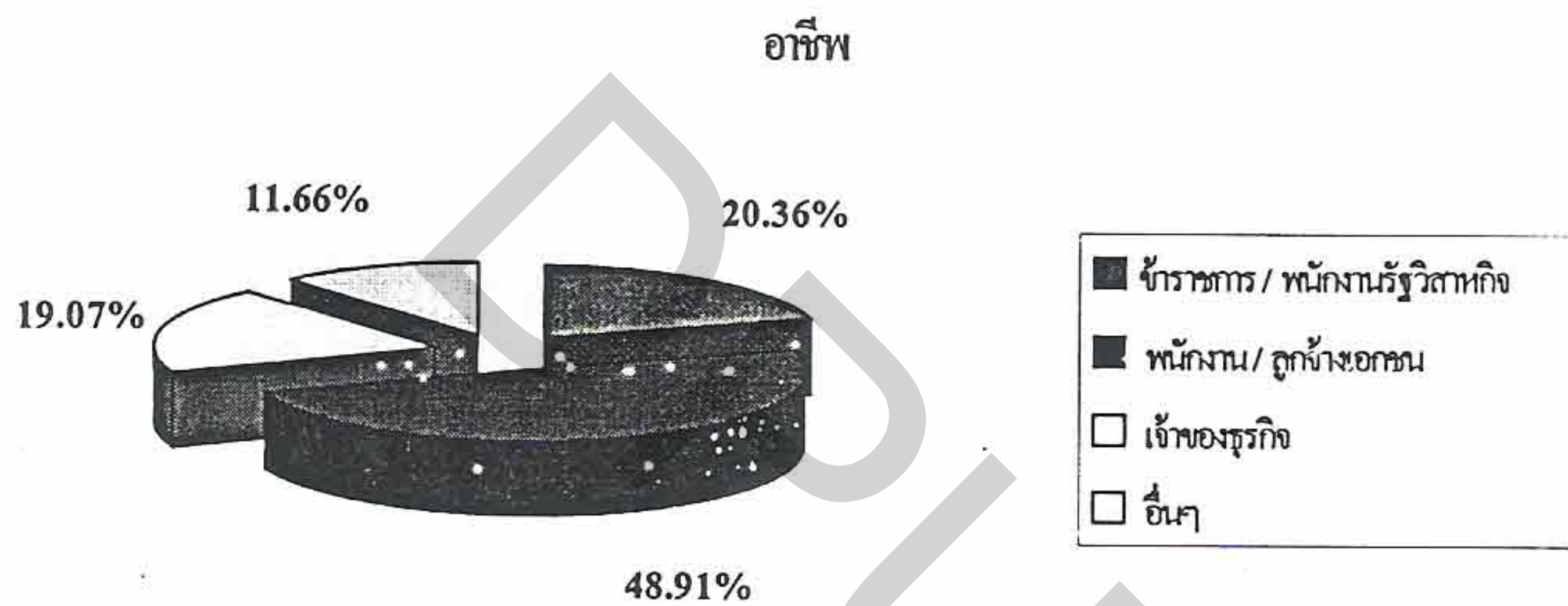
ส่วนระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า ส่วนใหญ่เป็นปริญญาตรี ร้อยละ 60.97 รองลงมาเป็น มัธยมศึกษา / อาชีวศึกษา ร้อยละ 23.12



ตารางที่ 4.5 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
ข้าราชการ / พนักงานรัฐวิสาหกิจ	206	20.36
พนักงาน / ลูกจ้างเอกชน	495	48.91
เจ้าของธุรกิจ	193	19.07
อื่นๆ	118	11.66

อาชีพผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นพนักงาน / ลูกจ้างเอกชน ร้อยละ 48.91 รองลงมาเป็นข้าราชการ / พนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 20.36 และเจ้าของธุรกิจ ร้อยละ 19.07



ตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	494	48.81
สมรส	498	49.21
อื่นๆ	20	1.98

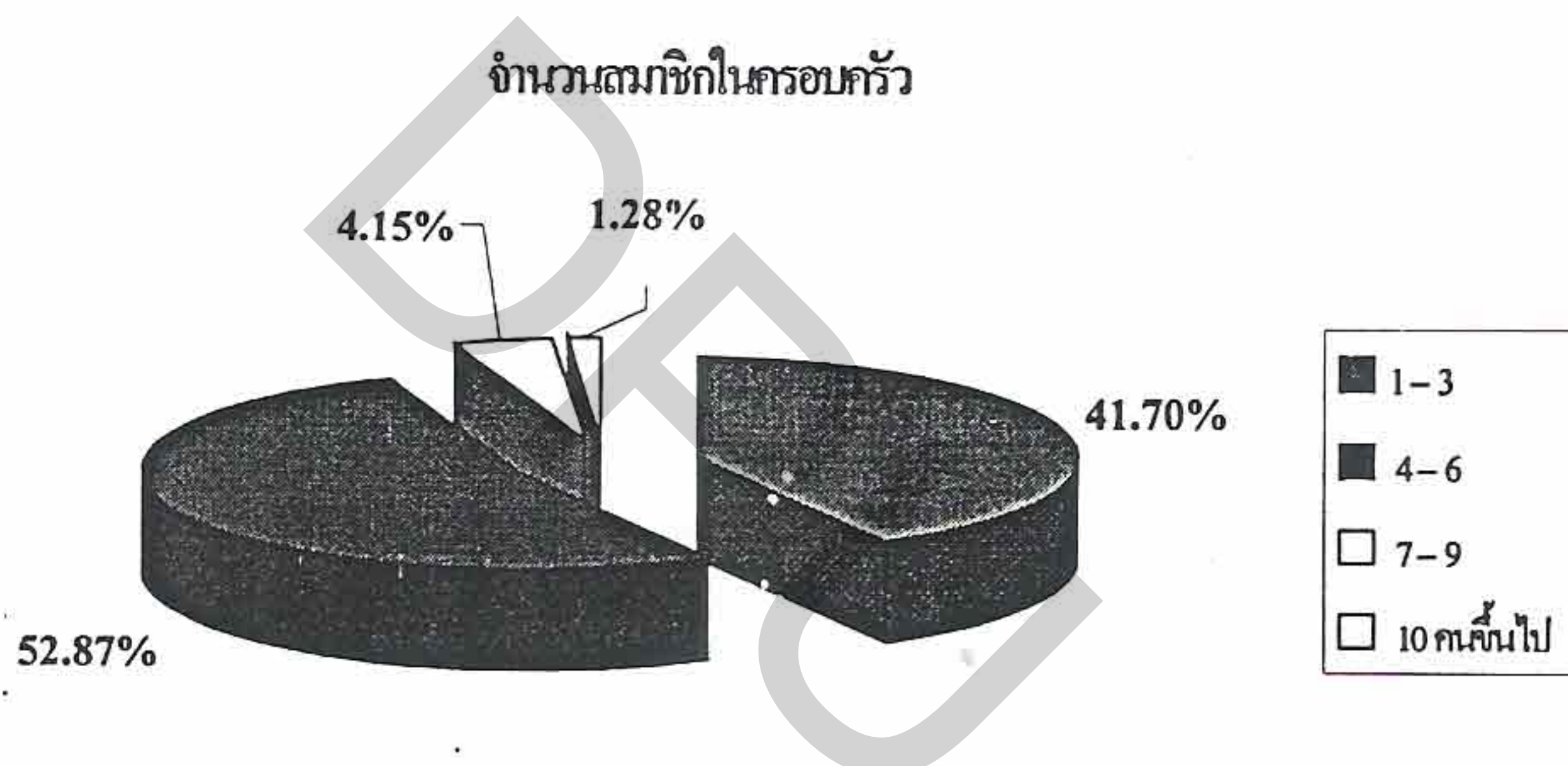
ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีสถานภาพสมรส ร้อยละ 49.21 โสด ร้อยละ 48.81



ตารางที่ 4.7 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จำนวนสมาชิกในครอบครัว	จำนวน	ร้อยละ
1-3	422	41.70
4-6	535	52.87
7-9	42	4.15
10 คนขึ้นไป	13	1.28

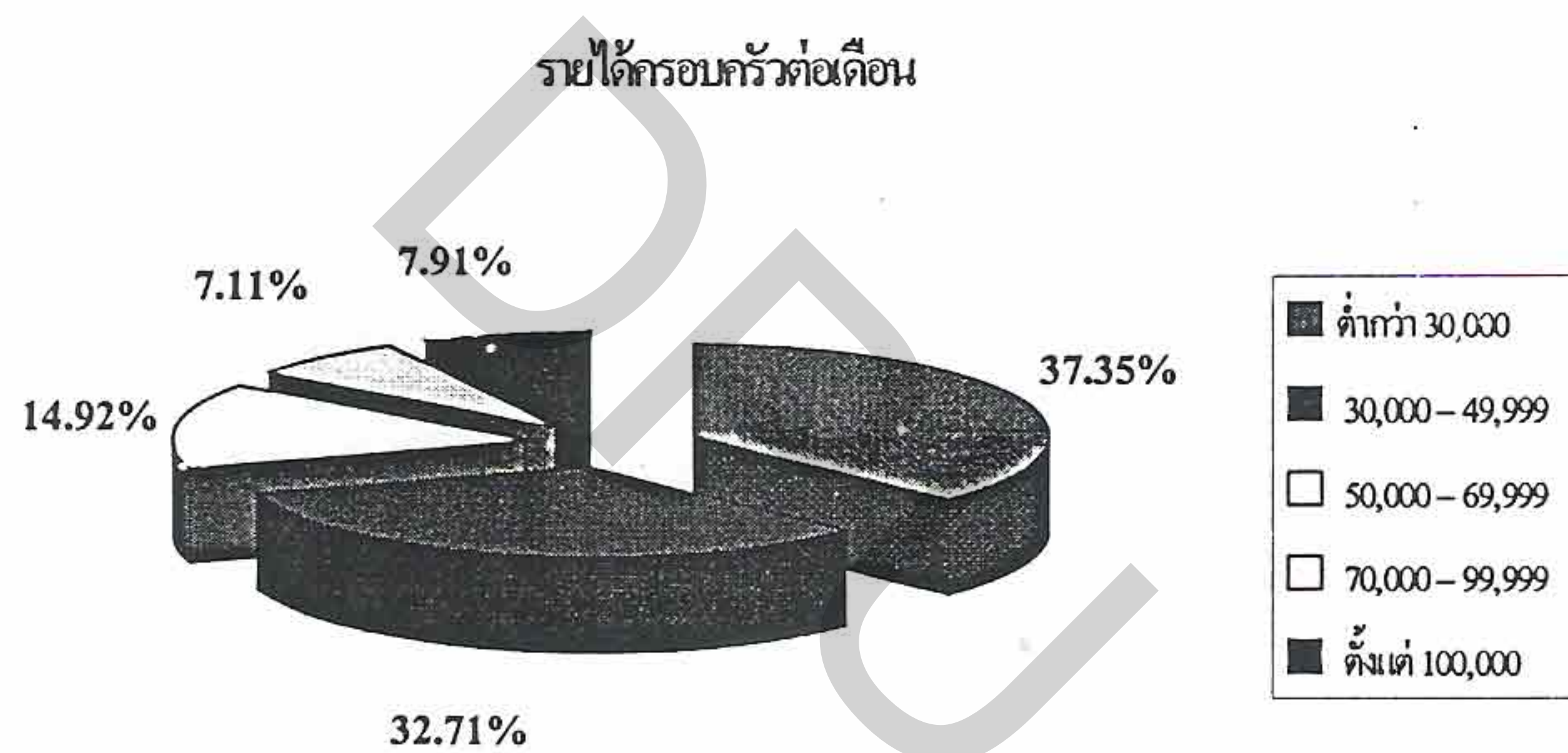
จำนวนสมาชิกในครอบครัว ส่วนใหญ่ มีสมาชิก 4 ถึง 6 คน ร้อยละ 52.87 รองลงมามีสมาชิก 1 ถึง 3 คน ร้อยละ 41.71



ตารางที่ 4.8 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามรายได้ครอบครัวต่อเดือน

รายได้ครอบครัวต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30,000	378	37.35
30,000 – 49,999	331	32.71
50,000 – 69,999	151	14.92
70,000 – 99,999	72	7.11
ตั้งแต่ 100,000	80	7.91

รายได้ครอบครัวต่อเดือน ต่ำกว่า 30,000 บาท ร้อยละ 37.35 รองลงมาคือ 30,000 ถึง 49,999 บาท ร้อยละ 32.71



ตอนที่ 2 พฤติกรรมและความต้องการของผู้ซื้อบ้านที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.9 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามความสนใจซื้อบ้านใหม่

ความสนใจซื้อบ้านใหม่	จำนวน	ร้อยละ
สนใจมาก	194	19.21
สนใจ	640	63.37
ไม่สนใจ	176	17.43

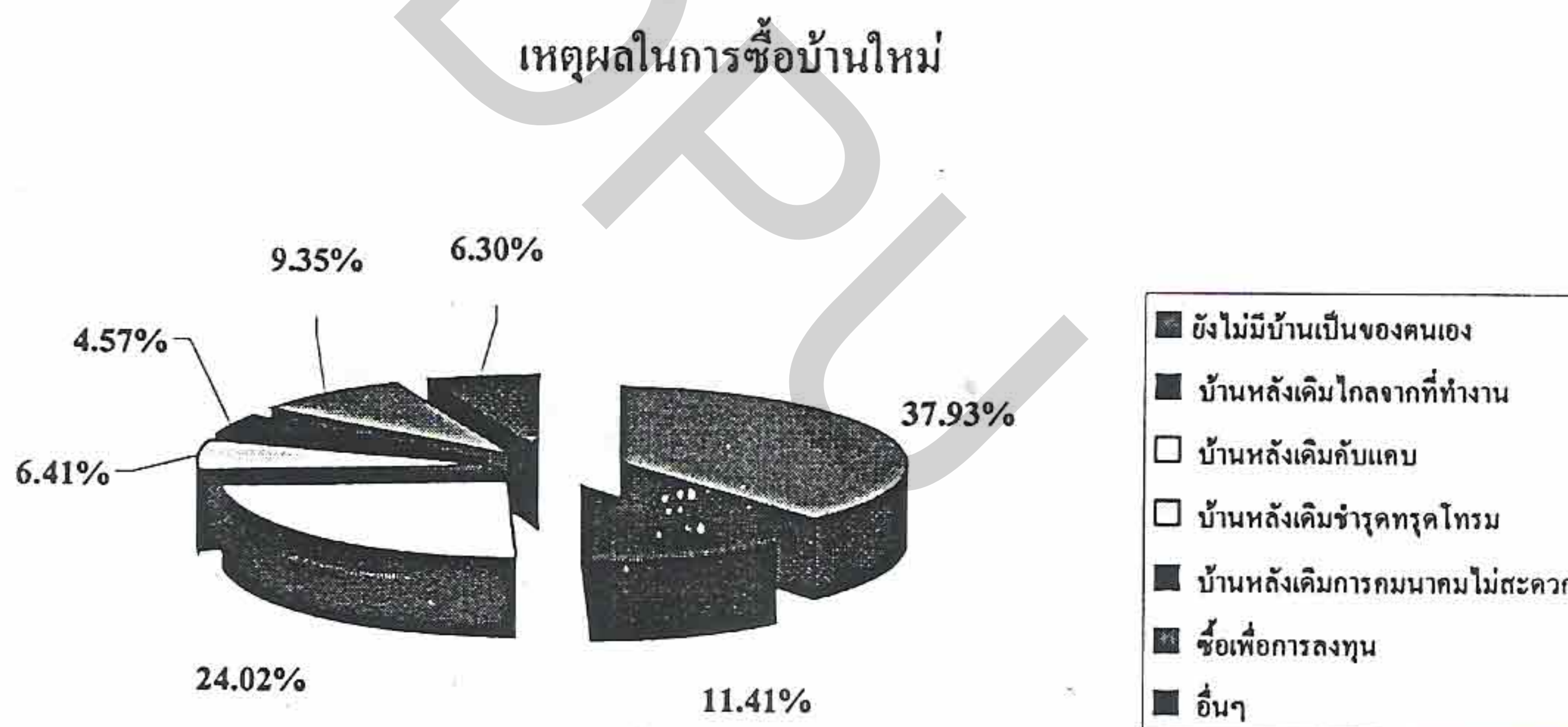
ร้อยละ 63.37 มีความสนใจในบ้านสร้างใหม่และสนใจมากร้อยละ 19.21 และไม่สนใจร้อยละ 17.43



ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามเหตุผลในการซื้อบ้านใหม่

เหตุผลในการซื้อบ้านใหม่	จำนวน	ร้อยละ
ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง	349	37.93
บ้านหลังเดิมไกลจากที่ทำงาน	105	11.41
บ้านหลังเดิมคับแคบ	221	24.02
บ้านหลังเดิมชำรุดทรุดโทรม	59	6.41
บ้านหลังเดิมการคมนาคมไม่สะดวก	42	4.57
ซื้อเพื่อการลงทุน	86	9.35
อื่นๆ	58	6.30

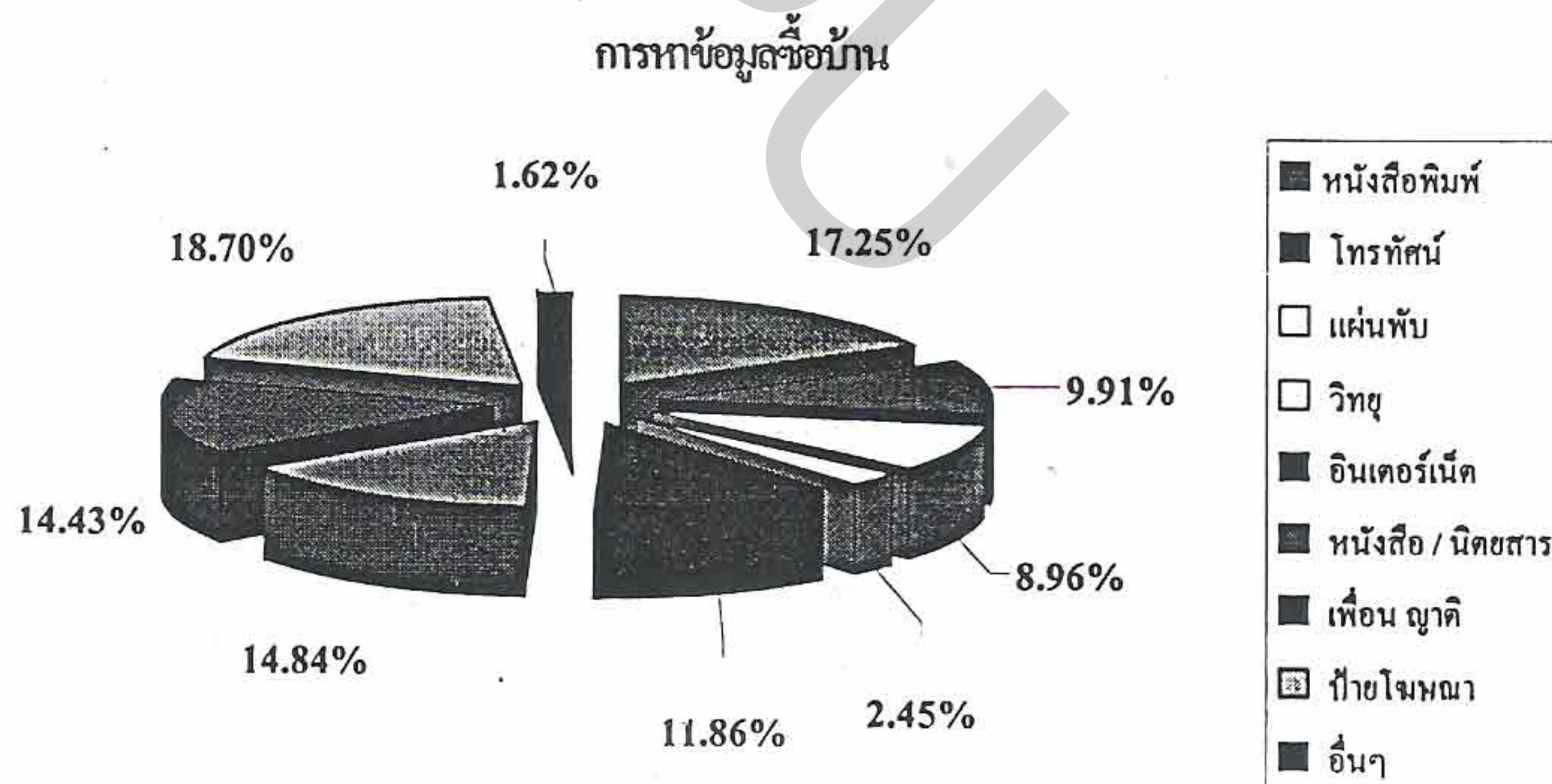
เหตุผลในการซื้อบ้านใหม่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเองมากที่สุดร้อยละ37.93สาเหตุรองลงมาเพราะบ้านหลังเดิมคับแคบร้อยละ24.02



ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามการหาข้อมูลซื้อบ้าน

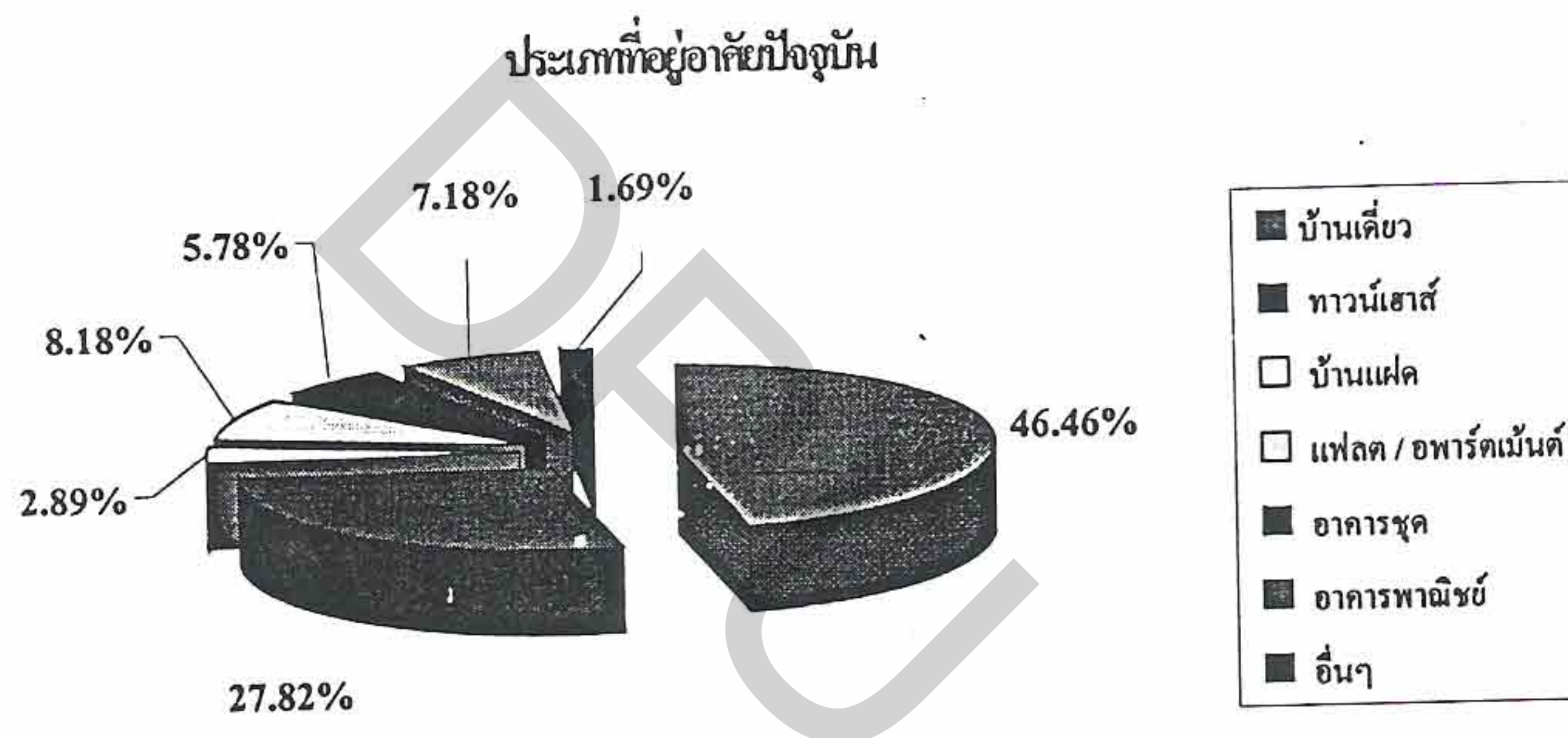
การหาข้อมูลซื้อบ้าน	จำนวน	ร้อยละ
หนังสือพิมพ์	416	17.25
โทรทัศน์	239	9.91
แผ่นพับ	216	8.96
วิทยุ	59	2.45
อินเทอร์เน็ต	286	11.86
หนังสือ / นิตยสาร	358	14.84
เพื่อน ญาติ	348	14.43
ป้ายโฆษณา	451	18.70
อื่นๆ	39	1.62

การได้ข้อมูลซื้อบ้านจากป้ายโฆษณามากที่สุดร้อยละ18.70รองมาจากหนังสือพิมพ์และหนังสือ / นิตยสารบ้านร้อยละ17.25และ14.84 ตามลำดับ



ตารางที่ 4.12 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

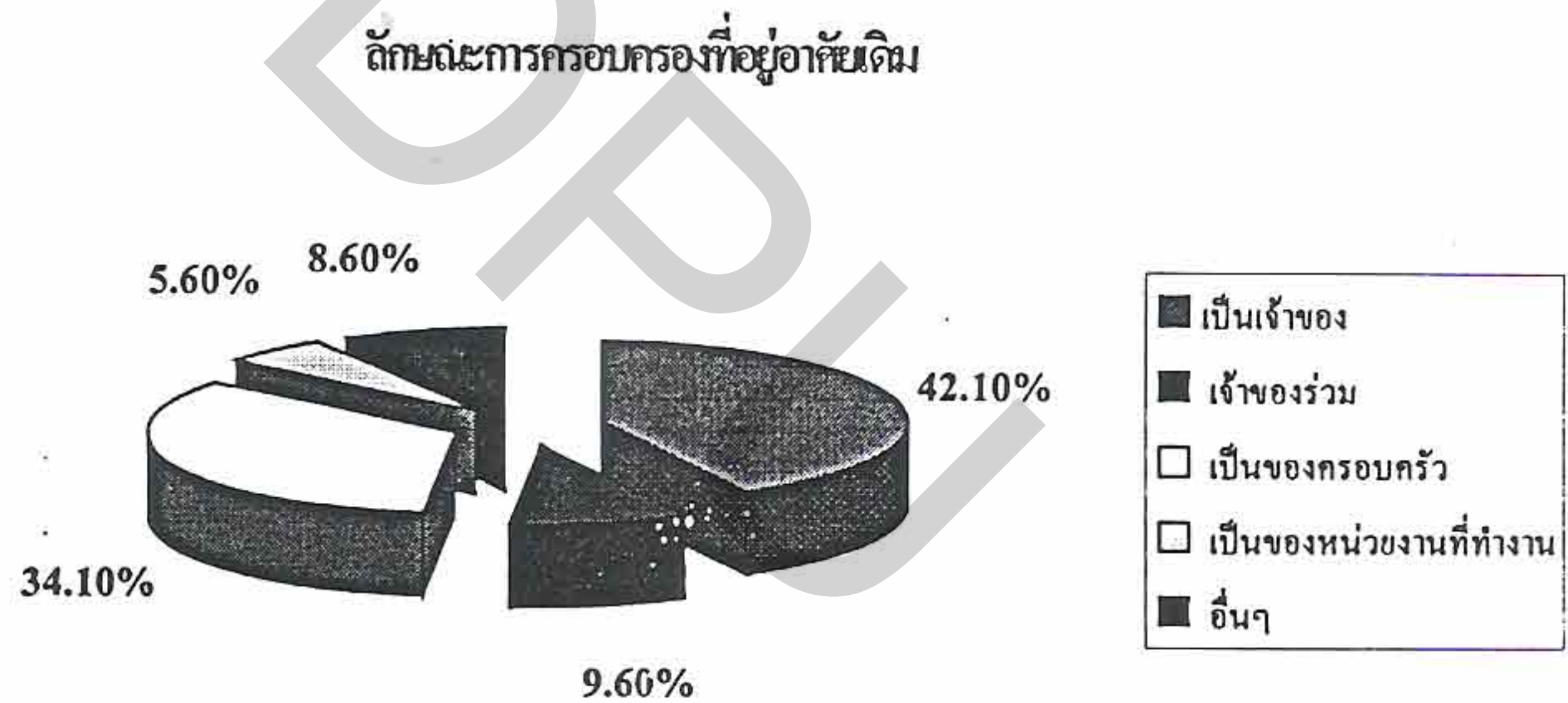
ประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	466	46.46
ทาวน์เฮาส์	279	27.82
บ้านแฝด	29	2.89
แฟลต / อพาร์ทเมนต์	82	8.18
อาคารชุด	58	5.78
อาคารพาณิชย์	72	7.18
อื่นๆ	17	1.69



ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิม

การครอบครองที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวน	ร้อยละ
เป็นเจ้าของบ้าน	421	42.10
เจ้าของร่วม	96	9.60
เป็นของครอบครัว	341	34.10
เป็นของหน่วยงานที่ทำงาน	56	5.60
อื่นๆ	86	8.60

ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยเดิมเป็นเจ้าของร้อยละ42.10รองมาเป็นของครอบครัวร้อยละ 34.10



ตารางที่ 4.14 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามลักษณะบ้านที่ต้องการ

ลักษณะบ้านที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
บ้านใหม่	805	88.95
บ้านเก่า	100	11.05

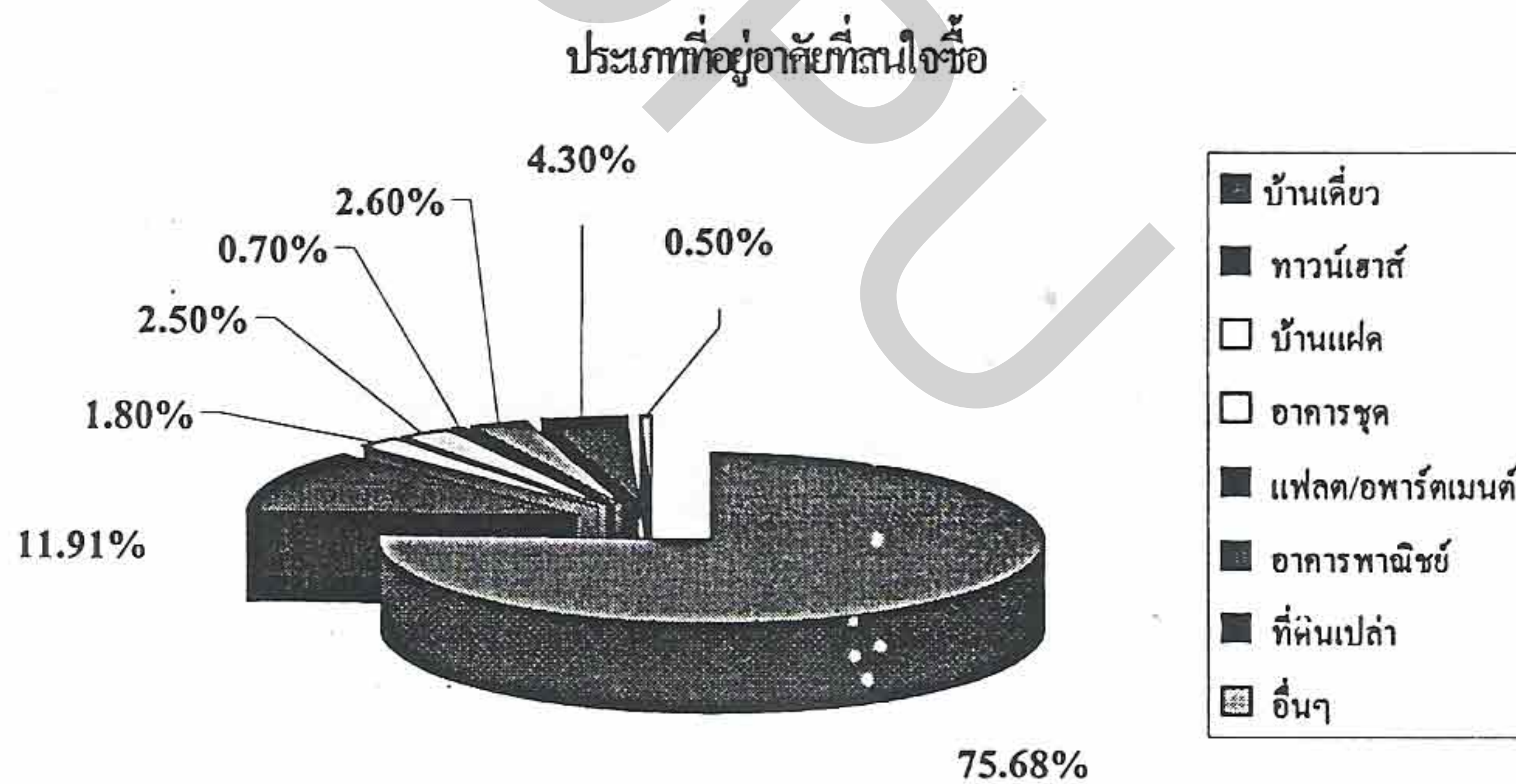
ลักษณะความต้องการบ้านใหม่ร้อยละ 88.95 บ้านเก้าร้อยละ 11.05



ตารางที่ 4.15 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อ

ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อ	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	756	75.68
ทาวน์เฮาส์	119	11.91
บ้านแฝด	18	1.80
อาคารชุด	25	2.50
แฟลต/อพาร์ทเมนต์	7	0.70
อาคารพาณิชย์	26	2.60
ที่ดินเปล่า	43	4.30
อื่นๆ	5	0.50

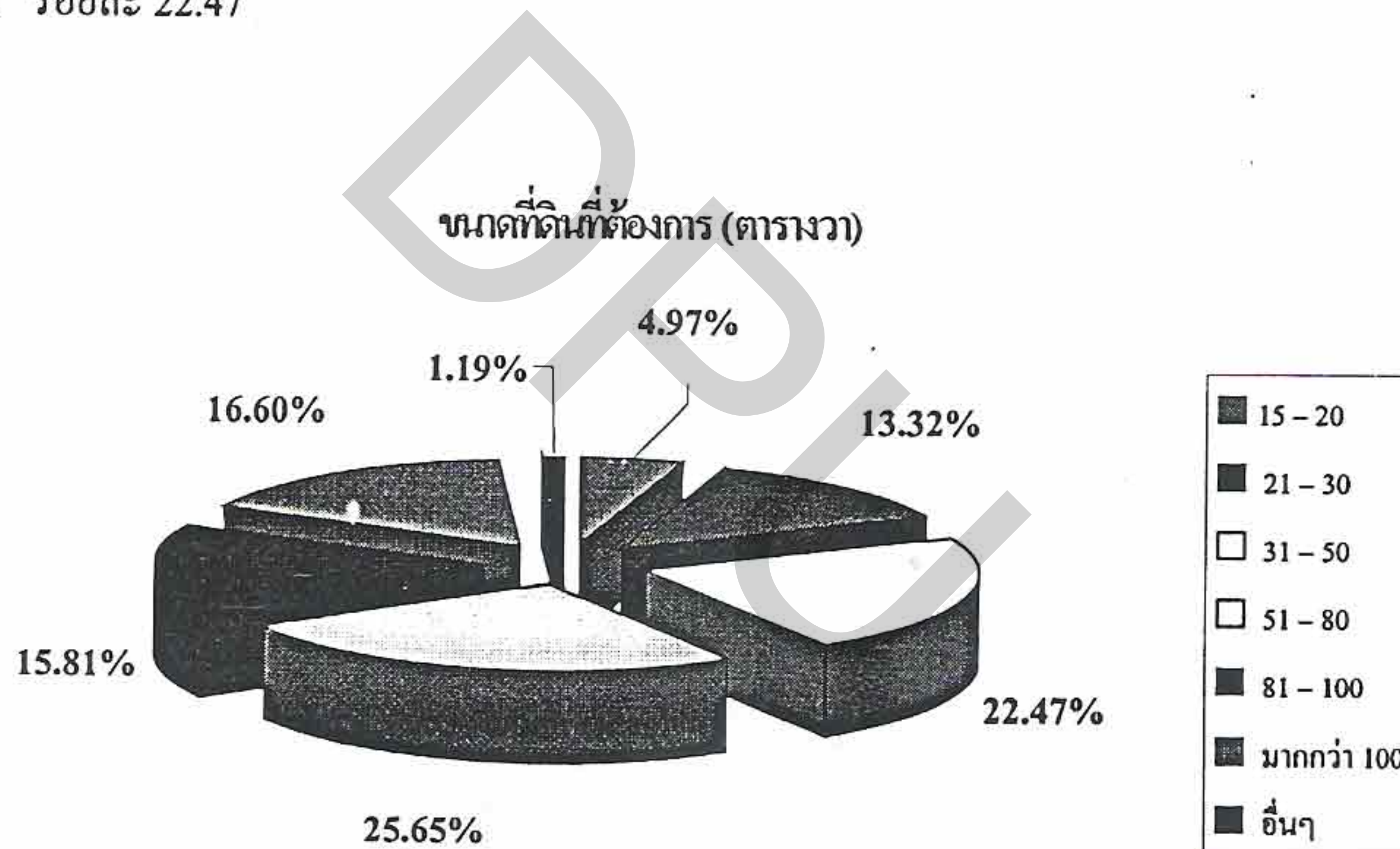
ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อบ้านเดี่ยวมากที่สุดร้อยละ 75.68 รองมาคือ ทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 11.91 ที่ดินเปล่า ร้อยละ 4.30



ตารางที่ 4.16 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามขนาดที่ดินที่ต้องการ

ขนาดที่ดินที่ต้องการ (ตารางวา)	จำนวน	ร้อยละ
15 – 20	50	4.97
21 – 30	134	13.32
31 – 50	226	22.47
51 – 80	258	25.65
81 – 100	159	15.81
มากกว่า 100	167	16.60
อื่นๆ	12	1.19

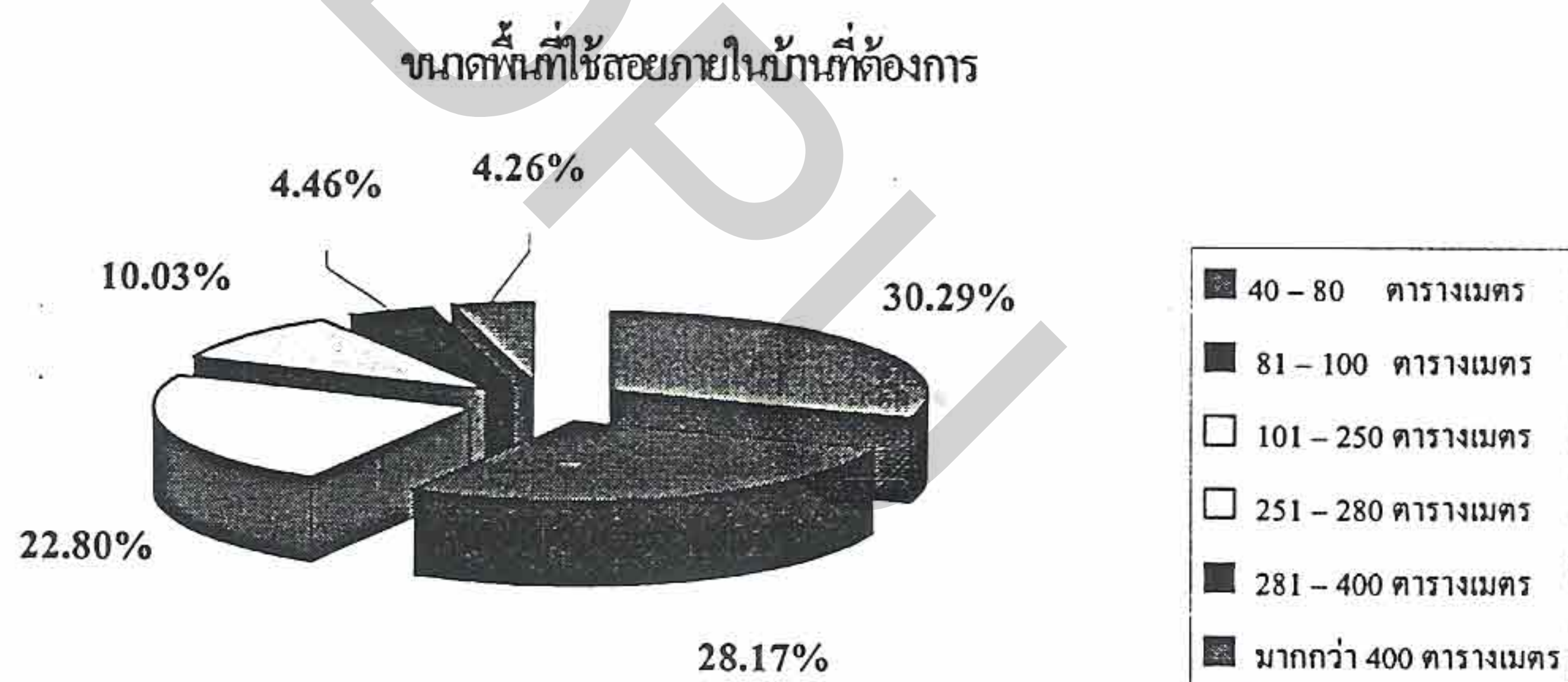
ขนาดที่ดินปลูกบ้านที่ต้องการ มากที่สุด 51-80 ตารางวา ร้อยละ 25.65 และขนาดที่ดินอีก 31-50 ตารางวา ร้อยละ 22.47



ตารางที่ 4.17 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่
ต้องการ

ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการ	จำนวน	ร้อยละ
40 – 80 ตารางเมตร	299	30.29
81 – 100 ตารางเมตร	278	28.17
101 – 250 ตารางเมตร	225	22.80
251 – 280 ตารางเมตร	99	10.03
281 – 400 ตารางเมตร	44	4.46
มากกว่า 400 ตารางเมตร	42	4.26

ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการขนาด 40-80 ตารางเมตรและ 81-100 ตารางเมตร
ร้อยละ 30.29และร้อยละ28.17 ตามลำดับ

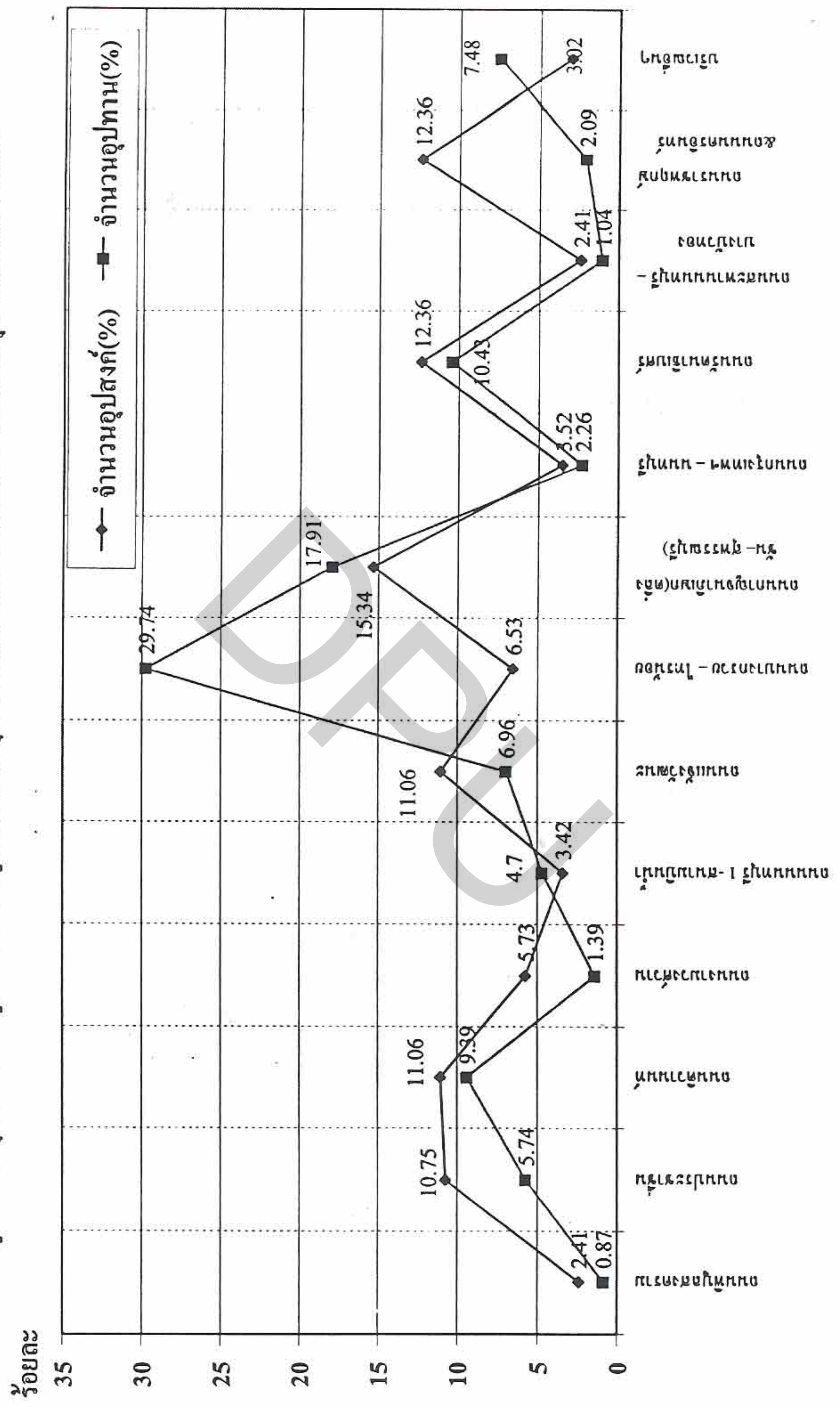


ตารางที่ 4.18 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามบริเวณที่ต้องการอยู่มากที่สุด

บริเวณที่ต้องการที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
ถนนพิบูลสงคราม	24	2.41
ถนนประชาชื่น	123	10.75
ถนนติวานนท์	110	11.06
ถนนงามวงศ์วาน	57	5.73
ถนนนนทบุรี 1 ระหว่างศาลากลาง จังหวัดสนามบิมน้ำ	34	3.42
ถนนแจ้งวัฒนะ	110	11.06
ถนนบางกรวย - ไทรน้อย	65	6.53
ถนนบางบัวทอง - ดลิ่งชัน	83	8.34
ถนนบางบัวทอง - สุพรรณบุรี	70	7.04
ถนนกรุงเทพฯ - นนทบุรี	35	3.52
ถนนรัตนาธิเบศร์	107	12.36
ถนนสะพานนนทบุรี - บางบัวทอง	24	2.41
ถนนนครอินทร์ ถนนราชพฤกษ์	123	12.36
บริเวณอื่นๆ	30	3.02

บริเวณที่ตั้งที่ต้องการอยู่มากที่สุด ถนนนครอินทร์ ถนนราชพฤกษ์และถนนรัตนาธิเบศร์ร้อยละ 12.36 และร้อยละ 10.06 ตามลำดับ

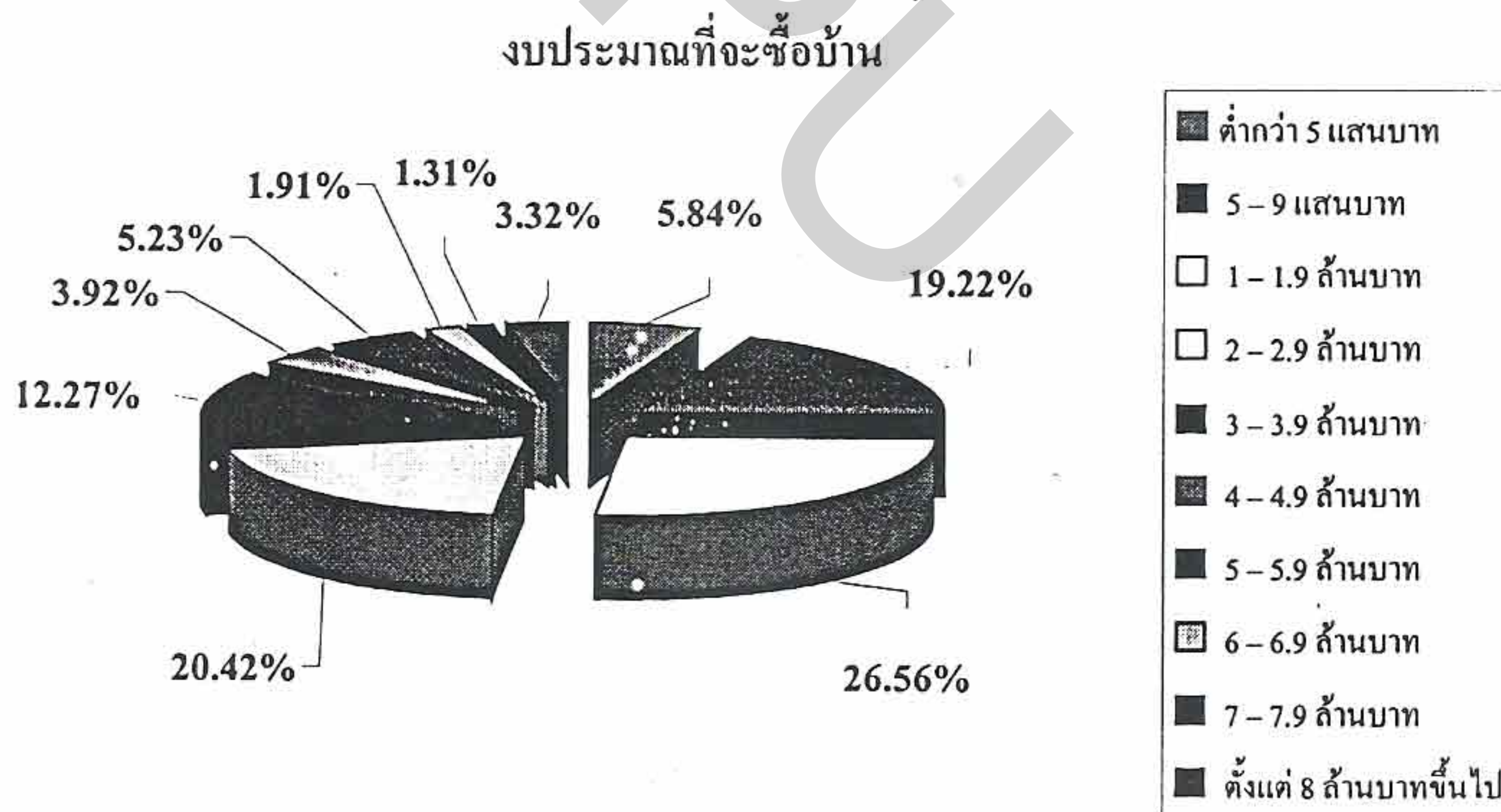
รูปแสดงอุปสงค์ของผู้ต้องการที่อยู่อาศัย และอุปทานโครงการบ้านในจังหวัดนนทบุรี จำแนกตามถนน



ตารางที่ 4.19 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่สำรวจจำแนกตามงบประมาณที่จะซื้อ

งบประมาณที่จะซื้อบ้าน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5 แสนบาท	58	5.84
5 – 9 แสนบาท	191	19.22
1 – 1.9 ล้านบาท	264	26.56
2 – 2.9 ล้านบาท	203	20.42
3 – 3.9 ล้านบาท	122	12.27
4 – 4.9 ล้านบาท	39	3.92
5 – 5.9 ล้านบาท	52	5.23
6 – 6.9 ล้านบาท	19	1.91
7 – 7.9 ล้านบาท	13	1.31
ตั้งแต่ 8 ล้านบาทขึ้นไป	33	3.32

งบประมาณที่จะซื้อบ้านมากที่สุดไม่เกิน 2 ล้าน ร้อยละ 51.62 งบประมาณที่จะซื้อบ้าน 2-2.9 ล้านบาท ร้อยละ 20.42 และงบประมาณที่จะซื้อบ้าน 3-3.9 ล้านบาท ร้อยละ 19.22



บทที่ 5

รายงานการประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร

ผลการประเมินโครงการบ้านจัดสรร

โครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอและระดับคุณภาพ

ตารางที่ 5.1 จำนวนโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอและระดับคุณภาพ

อำเภอ	ระดับคุณภาพ						รวม
	5 ดาว	4 ดาว	3 ดาว	2 ดาว	1 ดาว	ไม่มีดาว	
บางกรวย	0	3	22	48	6	0	79
บางบัวทอง	0	15	50	49	25	1	140
บางใหญ่	0	11	19	18	5	0	53
ปากเกร็ด	0	6	54	42	3	1	106
เมือง	0	6	44	116	12	0	178
ไทรน้อย	0	1	4	9	4	1	19
รวม	0	42	193	282	55	3	575

ตารางที่ 5.2 ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอและระดับคุณภาพ

อำเภอ	ระดับคุณภาพ					
	5 ดาว	4 ดาว	3 ดาว	2 ดาว	1 ดาว	ไม่มีดาว
บางกรวย	0.00	3.80	27.85	60.76	7.59	0.00
บางบัวทอง	0.00	10.71	35.71	35.00	17.86	0.71
บางใหญ่	0.00	20.75	35.85	33.96	9.43	0.00
ปากเกร็ด	0.00	5.66	50.94	39.62	2.83	0.94
เมือง	0.00	3.37	24.72	65.17	6.74	0.00
ไทรน้อย	0.00	5.26	21.05	47.37	21.05	5.26
รวม	0.00	7.30	33.57	49.04	9.57	0.52

ตารางที่ 5.3 ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามถนนและระดับคุณภาพ

ถนน	ระดับคุณภาพ					
	5 ดาว	4 ดาว	3 ดาว	2 ดาว	1 ดาว	ไม่มีดาว
กรุงเทพ-นนท์	0.00	0.00	14.29	85.71	0.00	0.00
กรุงนนท์-จตุรรม	0.00	7.69	23.08	69.23	0.00	0.00
กาญจนภิเษก	0.00	15.38	42.31	42.31	0.00	0.00
คันแอน	0.00	0.00	50.00	50.00	0.00	0.00
งามวงศ์วาน	0.00	0.00	37.50	62.50	0.00	0.00
จันทร์ทองเอี่ยม	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00
แจ้งวัฒนะ	0.00	5.88	47.06	41.18	2.94	2.94
คลังชั้น-สุพรรณบุรี	0.00	17.65	35.29	31.37	15.69	0.00
ติวานนท์	0.00	1.92	30.77	65.38	1.92	0.00
ติวานนท์-ปากเกร็ด	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00
เต็มรักพัฒนา	0.00	33.33	66.67	0.00	0.00	0.00
ถนนเลียบเมือง-แจ้งวัฒนะ	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00
ทำนายนนท์-บางกรวย	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00
เทศบาล	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00
เทศบาล 2	0.00	0.00	50.00	0.00	50.00	0.00
เทิดพระเกียรติ	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00
ไทรน้อย-วัดตันเชือก	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00
นนทบุรี	0.00	0.00	44.44	55.56	0.00	0.00
นนทบุรี 1	0.00	0.00	25.00	75.00	0.00	0.00
บางกรวย-จตุรรม	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00
บางกรวย-ทำนายนนท์	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00
บางกรวย-ไทรน้อย	0.00	3.42	23.93	56.41	15.38	0.85

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

ถนน	ระดับคุณภาพ					
	5 ดาว	4 ดาว	3 ดาว	2 ดาว	1 ดาว	ไม่มีดาว
บางคูวัด-บางม่วง	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00
บางบัวทอง-สุพรรณบุรี	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00
บางไผ่-หนองเพรางาย	0.00	25.00	8.33	33.33	33.33	0.00
บางศรีใหญ่-บางใหม่	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00
บางใหญ่-บางคูวัด	0.00	50.00	25.00	0.00	25.00	0.00
บ้านกล้วย-ไทรน้อย	0.00	12.50	62.50	12.50	8.33	4.17
บ้านวังข่า-วัดสิงห์ทอง	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00
บ้านใหม่-จันทร์เอี่ยม	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00
ประชาชื่น	0.00	13.33	33.33	53.33	0.00	0.00
ประชาราษฎร์	0.00	0.00	0.00	83.33	16.67	0.00
ปลายบาง-จตุรรม	0.00	0.00	0.00	50.00	50.00	0.00
พระราม 5 (นครอินทร์)	0.00	16.67	58.33	25.00	0.00	0.00
พิบูลย์สงคราม	0.00	0.00	20.00	80.00	0.00	0.00
ภูมิเวท	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00
รพช. ละคร-ลำโพ	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00
รัตนธิเบศร์	0.00	6.78	25.42	55.93	11.86	0.00
ราชพฤกษ์	0.00	12.50	50.00	37.50	0.00	0.00
ราชพฤกษ์ (พระราม 5)	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00
ละคร-ลำโพ	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00
เลียบเมืองปากเกร็ด	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00
เลียบคลองประปา	0.00	0.00	71.43	28.57	0.00	0.00
เลียบคลองแอน	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00
วงแหวน รัตนธิเบศร์	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00

ตารางที่ 5.3 (ต่อ)

ถนน	ระดับคุณภาพ					
	5 ดาว	4 ดาว	3 ดาว	2 ดาว	1 ดาว	ไม่มีดาว
วงแหวน-บางบัวทอง	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00
วัดศรีประวัติ	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ศรีสมาน	0.00	50.00	0.00	50.00	0.00	0.00
สนามบินน้ำ	0.00	0.00	7.14	78.57	14.29	0.00
สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง 345	0.00	0.00	33.33	50.00	16.67	0.00
สามัคคี	0.00	9.09	45.45	36.36	9.09	0.00
สำเร็จพัฒนา	0.00	0.00	0.00	25.00	75.00	0.00
สุขาประชาสรรค์ 2	0.00	0.00	55.00	45.00	0.00	0.00
สุขาภิบาล 1	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00
รวม	0.00	7.30	33.57	49.04	9.57	0.52

ตารางที่ 5.4 ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามปีที่สร้างและระดับคุณภาพ

ปีที่สร้าง	ระดับคุณภาพ					
	5 ดาว	4 ดาว	3 ดาว	2 ดาว	1 ดาว	ไม่มีดาว
2519 ลงมา	0.00	0.00	33.33	66.67	0.00	0.00
2520 - 2529	0.00	2.04	20.41	65.31	12.24	0.00
2530 - 2534	0.00	3.03	25.76	60.61	10.61	0.00
2535 - 2539	0.00	4.52	26.45	52.90	14.84	1.29
2540 - 2542	0.00	9.52	26.19	50.00	11.90	2.38
2543 - 2545	0.00	16.13	38.71	41.94	3.23	0.00
2546 ขึ้นไป	0.00	14.19	50.97	32.90	1.94	0.00
รวม	0.00	7.51	32.92	49.91	9.12	0.54

ตารางที่ 5.5 ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกราคาและระดับคุณภาพ

ปีที่สร้าง	ระดับคุณภาพ					
	5 ดาว	4 ดาว	3 ดาว	2 ดาว	1 ดาว	ไม่มีดาว
2519 ลงมา	0.00	0.00	33.33	66.67	0.00	0.00
2520 - 2529	0.00	2.04	20.41	65.31	12.24	0.00
2530 - 2534	0.00	3.03	25.76	60.61	10.61	0.00
2535 - 2539	0.00	4.52	26.45	52.90	14.84	1.29
2540 - 2542	0.00	9.52	26.19	50.00	11.90	2.38
2543 - 2545	0.00	16.13	38.71	41.94	3.23	0.00
2546 ขึ้นไป	0.00	14.19	50.97	32.90	1.94	0.00
รวม	0.00	7.51	32.92	49.91	9.12	0.54

ตารางที่ 5.6 ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอและราคาบ้าน

ราคาบ้าน (บาท)	อำเภอ						รวม
	บางกรวย	บางบัวทอง	บางใหญ่	ปากเกร็ด	เมือง	ไทรน้อย	
ต่ำกว่า 5 แสน	0.00	41.67	8.33	25.00	16.67	8.33	100.00
5 - 9 แสน	7.22	45.36	9.28	8.25	24.74	5.15	100.00
1 - 1.9 ล้าน	7.59	22.76	3.45	22.76	40.69	2.76	100.00
2 - 2.9 ล้าน	15.25	18.64	16.95	13.56	35.59	0.00	100.00
3 - 3.9 ล้าน	31.11	15.56	13.33	15.56	20.00	4.44	100.00
4 - 4.9 ล้าน	38.10	9.52	14.29	4.76	33.33	0.00	100.00
5 - 5.9 ล้าน	42.86	0.00	0.00	21.43	35.71	0.00	100.00
6 - 6.9 ล้าน	33.33	0.00	11.11	22.22	33.33	0.00	100.00
8 ล้านขึ้นไป	30.77	7.69	15.38	7.69	38.46	0.00	100.00
รวม	14.94	24.82	8.92	15.90	32.53	2.89	100.00

ตารางที่ 5.7 (ต่อ)

ชื่อถนน	ราคาบ้าน (บาท)										รวม
	ต่ำกว่า 5 แสน	5 - 9 แสน	1 - 1.9 ล้าน	2 - 2.9 ล้าน	3 - 3.9 ล้าน	4 - 4.9 ล้าน	5 - 5.9 ล้าน	6 - 6.9 ล้าน	7 - 7.9 ล้าน	8 ล้าน ขึ้นไป	
บางบัวทอง-สุพรรณบุรี	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	100.00
บางศรีใหญ่-บางใหม่	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	100.00
บางใหญ่-บางคูวัด	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
บางไผ่-หนองแพรทราย	20.00	20.00	20.00	40.00	-	-	-	-	-	-	100.00
บ้านกล้วย-ไทรน้อย	10.53	47.37	26.32	10.53	5.26	-	-	-	-	-	100.00
บ้านบางไผ่-หนองแพรทราย	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	-	100.00
บ้านใหม่-จันทรีเอี่ยม	-	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	100.00
ประชาชน	-	-	50.00	28.57	-	7.14	-	-	-	14.29	100.00
ประชากรราษฎร์	-	25.00	50.00	25.00	-	-	-	-	-	-	100.00
พระราม 5 (นครอินทร์)	-	-	-	9.09	18.18	18.18	45.45	-	-	9.09	100.00
พิบูลย์สงคราม	-	-	25.00	25.00	25.00	25.00	-	-	-	-	100.00
ภูมิเวท	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	100.00
รพช. ละหาร-ลำโพ	-	-	50.00	50.00	-	-	-	-	-	-	100.00
รัตนานิเบศร์	-	23.33	40.00	6.67	10.00	3.33	6.67	-	-	10.00	100.00

ตารางที่ 5.7 (ต่อ)

ชื่อถนน	ราคาย่าน (บาท)										รวม		
	ต่ำกว่า 5 แสน	5-9 แสน	1-1.9 ล้าน	2-2.9 ล้าน	3-3.9 ล้าน	4-4.9 ล้าน	5-5.9 ล้าน	6-6.9 ล้าน	7-7.9 ล้าน	8 ล้าน ขึ้นไป			
ราชพฤกษ์	-	-	-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	-	20.00	-	20.00	100.00
ราชพฤกษ์ (พระราม 5)	-	-	-	50.00	-	50.00	-	-	-	-	-	-	100.00
ละหาร-ลำโพ	-	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
วงแหวน รัตนธิเบศร์	-	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
วงแหวน-บางบัวทอง	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
วัดศรีประวัตติ	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	100.00
ศรีสมาน	-	-	50.00	-	-	-	-	50.00	-	-	-	-	100.00
สนามบินน้ำ	-	25.00	50.00	25.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง 345	33.33	-	-	66.67	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
สามัคคี	-	25.00	50.00	-	-	-	-	-	25.00	-	-	-	100.00
ตำรวจพัฒนา	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
สุขประชาสรรค์ 2	6.25	18.75	56.25	6.25	-	-	-	6.25	-	-	-	6.25	100.00

ตารางที่ 5.7 (ต่อ)

ชื่อกิจกรรม	ราคาบ้าน (บาท)								รวม		
	ต่ำกว่า 5 แสน	5-9 แสน	1-1.9 ล้าน	2-2.9 ล้าน	3-3.9 ล้าน	4-4.9 ล้าน	5-5.9 ล้าน	6-6.9 ล้าน		7-7.9 ล้าน	8 ล้านขึ้นไป
สุขาภิบาล 1	-	-	50.00	-	50.00	-	-	-	-	-	100.00
ศูนย์รักพัฒนา	-	33.33	33.33	-	33.33	-	-	-	-	-	100.00
เทศบาล	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	100.00
เทศบาล 2	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
พิศพระเกียรติ	-	-	-	33.33	-	33.33	-	-	-	33.33	100.00
ลิขยคลองประปา	-	-	-	20.00	40.00	-	-	-	20.00	20.00	100.00
ลิขยคลองแอน	-	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	100.00
ลิขยมีอองปากเกร็ด	-	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	100.00
แจ้งวัฒนะ	4.35	4.35	60.87	13.04	17.39	-	-	-	-	-	100.00
รวม	3.12	22.34	35.84	14.03	10.65	4.68	3.64	1.56	0.78	3.38	100.00

ตารางที่ 5.8 คุณภาพโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามปีที่สร้างกับราคา

ปีที่สร้าง	ราคาบ้าน (บาท)											รวม
	ต่ำกว่า 5 แสน	5-9 แสน	1-1.9 ล้าน	2-2.9 ล้าน	3-3.9 ล้าน	4-4.9 ล้าน	5-5.9 ล้าน	6-6.9 ล้าน	7-7.9 ล้าน	8 ล้าน ขึ้นไป	รวม	
ปี 2519 ลงมา	12.50	12.50	25.00	25.00	12.50	12.50	-	-	-	-	-	100.00
ปี 2520 - 2529	4.41	27.94	45.59	14.71	4.41	1.47	-	-	-	1.47	-	100.00
ปี 2530 - 2534	4.00	30.00	58.00	4.00	4.00	-	-	-	-	-	-	100.00
ปี 2535 - 2539	4.00	30.00	44.00	8.00	7.00	2.00	-	-	2.00	-	3.00	100.00
ปี 2540 - 2542	3.70	44.44	14.81	18.52	7.41	-	3.70	3.70	-	-	3.70	100.00
ปี 2543 - 2545	-	18.18	27.27	9.09	22.73	4.55	9.09	4.55	-	-	4.55	100.00
ปี 2546 ขึ้นไป	0.91	4.55	20.00	22.73	19.09	11.82	10.00	3.64	0.91	6.36	-	100.00
รวม	3.12	22.34	35.84	14.03	10.65	4.68	3.64	1.56	0.78	3.38	-	100.00

ตารางที่ 5.9 ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามลักษณะของบ้านและระดับคุณภาพ

ลักษณะบ้าน	คุณภาพ							รวม
	ดีมาก	ดี	ค่อนข้างดี	ปานกลาง	ค่อนข้างไม่ดี	ไม่ดี	ไม่ได้เลย	
ทาวน์เฮ้าส์	0.00	3.98	17.05	60.80	16.48	1.70	0.00	100.00
ทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์	0.00	5.88	47.06	17.65	29.41	0.00	0.00	100.00
บ้านเดี่ยว	0.00	14.44	48.13	33.69	3.74	0.00	0.00	100.00
บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์	0.00	3.19	31.91	59.57	5.32	0.00	0.00	100.00
บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์	0.00	11.76	35.29	47.06	5.88	0.00	0.00	100.00
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	0.00	0.00	64.29	21.43	14.29	0.00	0.00	100.00
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์	0.00	3.45	20.69	65.52	10.34	0.00	0.00	100.00
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์	0.00	0.00	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	100.00
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด/ อาคารพาณิชย์	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00
บ้านเดี่ยว/อาคารพาณิชย์	0.00	0.00	20.00	80.00	0.00	0.00	0.00	100.00
บ้านแฝด	0.00	25.00	25.00	50.00	0.00	0.00	0.00	100.00
บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์	0.00	0.00	28.57	61.90	9.52	0.00	0.00	100.00
รวม	0.00	7.30	33.57	49.04	9.57	0.52	0.00	100.00

ตารางที่ 5.10 ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอและลักษณะบ้าน

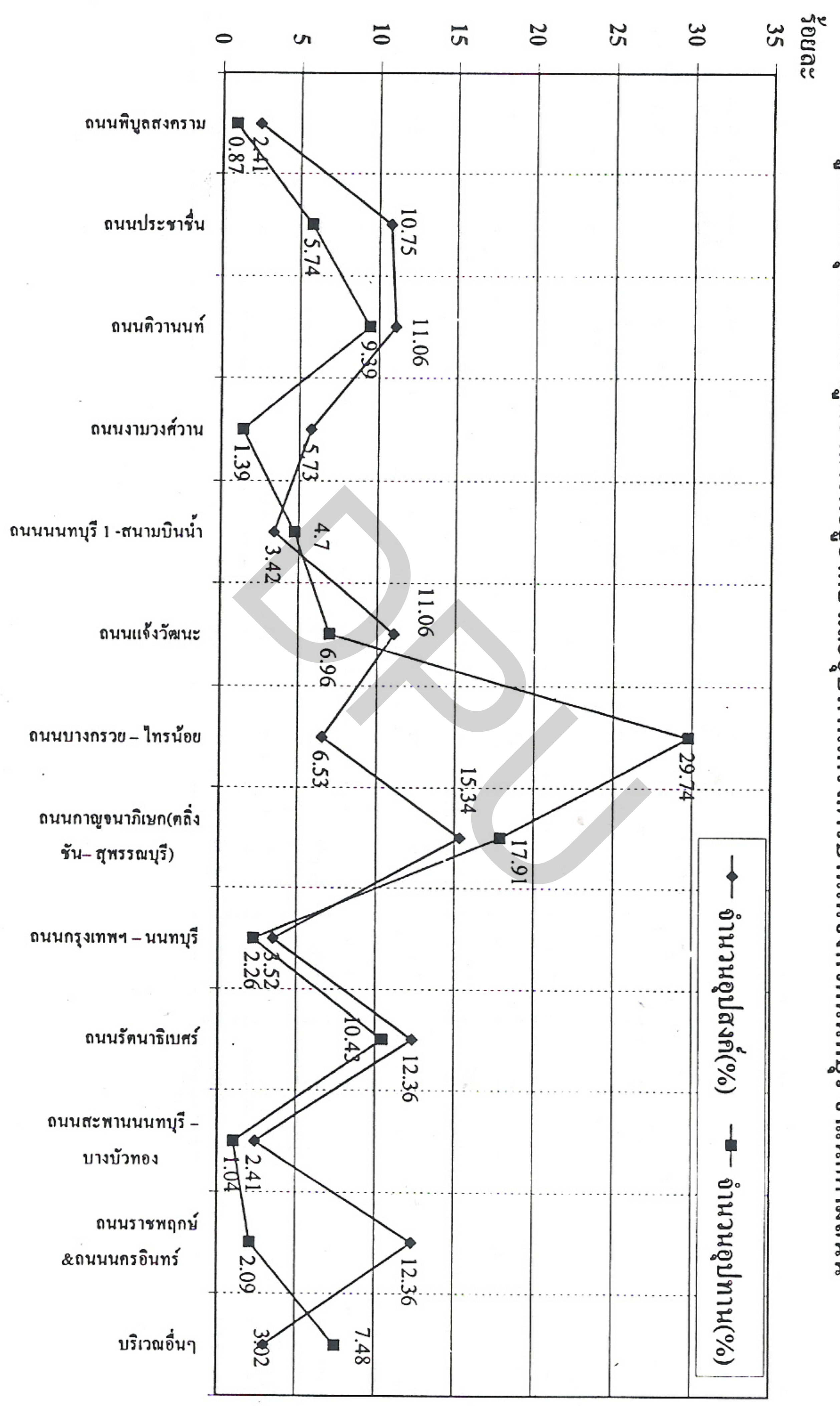
ลักษณะบ้าน	อำเภอ					
	บางกรวย	บางบัวทอง	บางใหญ่	ปากเกร็ด	เมือง	ไทรน้อย
ทาวน์เฮ้าส์	32.91	27.21	20.75	24.24	37.79	50.00
ทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์	-	5.88	7.55	4.04	0.58	-
บ้านเดี่ยว	55.70	27.21	43.40	27.27	23.84	22.22
บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์	5.06	19.12	5.66	19.19	22.67	11.11
บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์	-	6.62	3.77	5.05	-	5.56
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	1.27	1.47	1.89	1.01	4.65	5.56
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์	2.53	4.41	5.66	11.11	3.49	5.56
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์	-	1.47	-	4.04	-	-
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด/อาคารพาณิชย์	-	-	1.89	1.01	-	-
บ้านเดี่ยว/อาคารพาณิชย์	2.53	0.74	1.89	-	0.58	-
บ้านแฝด	-	-	3.77	-	1.16	-
บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์	-	5.88	3.77	3.03	5.23	-
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

ชื่อบุคคล	ลักษณะบ้าน													รวม	
	ทาวน์เฮ้าส์	ทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว/อาคารพาณิชย์	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด/อาคารพาณิชย์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด/อาคารพาณิชย์	บ้านเดี่ยว/อาคารพาณิชย์	บ้านเดี่ยว/อาคารพาณิชย์	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์		
เทศบาล	-	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
เทศบาล 2	-	50.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.00	100.00
เทศบาลเกียรติ	33.33	-	66.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
เทศบาลคลองประปา	-	-	83.33	16.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
เทศบาลคลองแอน	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
เทศบาลเมืองปากเกร็ด	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
เทศบาลเมืองวิเศษ	33.33	3.03	18.18	21.21	3.03	-	21.21	-	-	-	-	-	-	-	100.00
เทศบาลน้อย-วัดคันช็อก	-	-	-	-	100.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
รวม	30.88	3.05	31.60	16.70	3.05	2.51	5.21	1.08	0.36	0.90	0.72	3.95		100.00	

ตารางที่ 5.12 ร้อยละโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามปีที่สร้างและลักษณะบ้าน

ปีที่สร้าง	ลักษณะบ้าน													รวม	
	ทาวน์เฮ้าส์	ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว/ ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว/ ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว/ ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว/ ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์	บ้านเดี่ยว/ ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์	บ้านเดี่ยว/ ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์	บ้านเดี่ยว/ ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์	บ้านเดี่ยว/ ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์	บ้านเดี่ยว/ ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์		บ้านเดี่ยว/ ทาวน์เฮ้าส์/ อาคารพาณิชย์
ปี 2519 ลงมา	-	-	58.33	33.33	-	8.33	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
ปี 2520 - 2529	26.53	-	15.31	33.67	3.06	4.08	12.24	1.02	-	-	1.02	1.02	2.04	100.00	
ปี 2530 - 2534	41.54	3.08	9.23	23.08	10.77	1.54	3.08	3.08	1.54	-	-	-	3.08	100.00	
ปี 2535 - 2539	46.45	7.74	17.42	15.48	3.23	-	3.87	0.65	-	-	0.65	-	4.52	100.00	
ปี 2540 - 2542	47.62	4.76	16.67	16.67	-	2.38	4.76	2.38	-	-	2.38	-	2.38	100.00	
ปี 2543 - 2545	12.90	-	58.06	9.68	3.23	3.23	-	-	-	-	-	-	9.68	100.00	
ปี 2546 ขึ้นไป	14.94	0.65	62.34	4.55	0.65	3.90	4.55	0.65	0.65	1.30	1.30	1.30	4.55	100.00	
รวม	30.88	3.05	31.60	16.70	3.05	2.51	5.21	1.08	0.36	0.90	0.72	3.95	100.00 ^๙		

รูปแสดงอุปสงค์ของผู้ต้องการที่อยู่อาศัย และอุปทานโครงการบ้านในจังหวัดนนทบุรี จำแนกตามถนน



บริเวณที่ตั้งโครงการอยู่มากที่สุด ถนนกาญจนาภิเษก ถนนนครอินทร์ ถนนราชพฤกษ์และถนนรัตนาธิเบศร์ร้อยละ 15.34, 12.36 และร้อยละ 10.06 ตามลำดับ

บทที่ 6

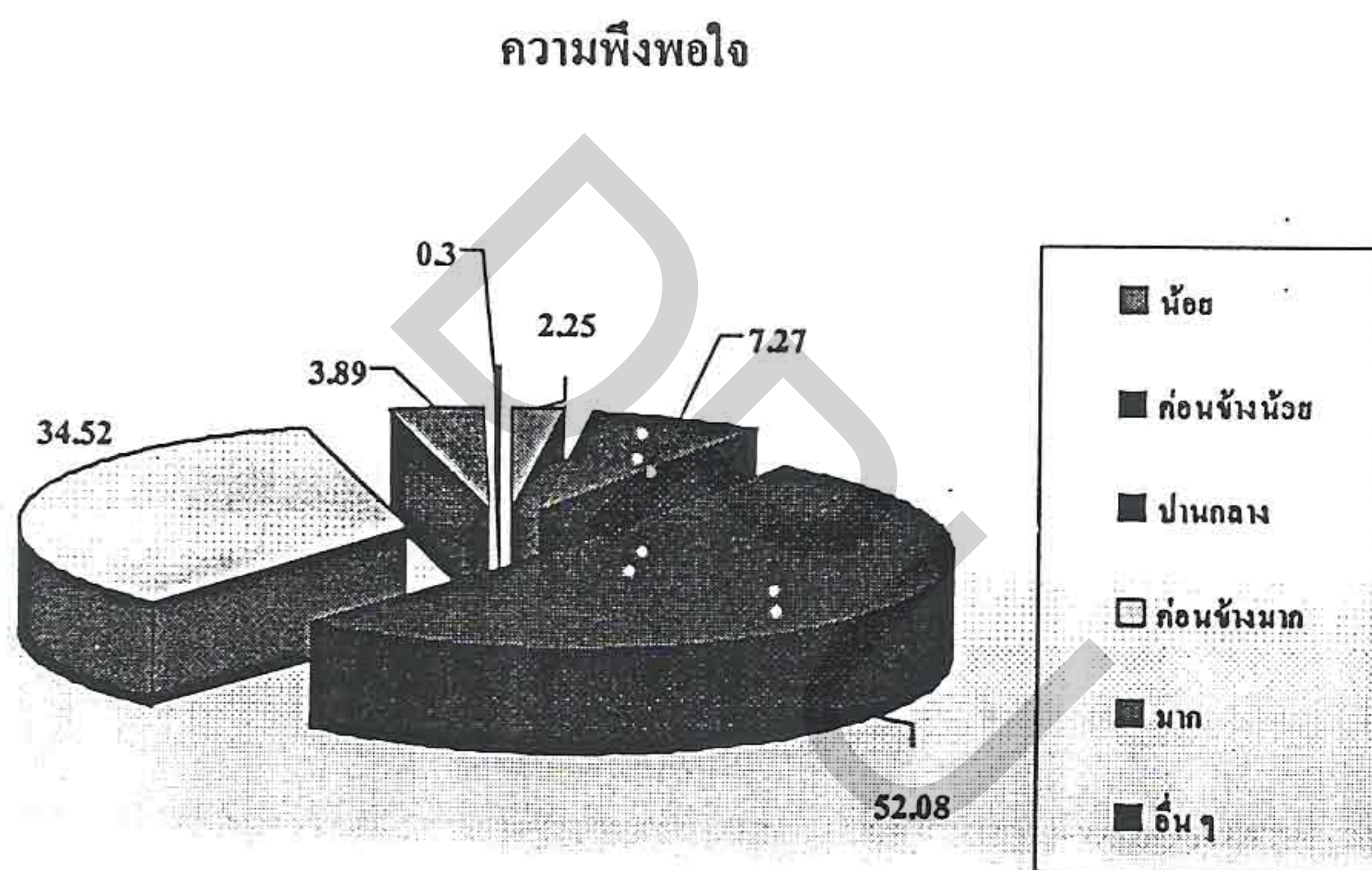
ความพึงพอใจของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร การจัดตั้งนิติบุคคล และผลกระทบจากโครงการรถไฟฟ้า/Bus Rapid Transit:BRT

1. ผลการประเมินความพึงพอใจของผู้ซื้อหรือผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ที่เป็นเจ้าของบ้าน พักอาศัยทุกคนมีความต้องการที่เหมือนกัน อยู่ประการหนึ่งก็คือต้องการให้บ้านของตน เองนั้นสงบร่มเย็นพักอาศัยอยู่ได้อย่างมีความสุขสมกับคำว่าบ้านคือวิมานของเรา ความร่มเย็นที่เกิดขึ้นในบ้าน ถ้าหมายถึงความร่มเย็นทางจิตใจ ก็คือความสามัคคีปรองดองของคน ในบ้าน และความเป็นมิตรที่ดีของเพื่อนบ้าน ส่วนความร่มเย็นทางกายนั้น อาจจะได้มาจากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ซึ่งต้องซื้อหามาด้วยเงินตราจำนวนมาก เช่น การใช้พัดลมไฟฟ้าหรือเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น หรืออาจใช้ประโยชน์จากการตัดแปลง หรือปรับปรุงสิ่งที่มีในธรรมชาติรอบกาย เราให้เป็นประโยชน์ โดยเสียค่าใช้จ่ายเพียง น้อยนิดแต่ได้ผลประโยชน์มากมายทั้ง ทางร่างกายและจิตใจ ได้แก่ การปลูกต้นไม้ เพื่อให้ เกิดร่มเงาและความร่มรื่นในบริเวณบ้าน ทั้งยังให้ดอกผลเป็นอาหารตา อาหารใจ และ อาหารกายอีกด้วย บรรพบุรุษของเราได้ เลือกใช้ วิธีการตัดแปลงธรรมชาติให้เป็นประโยชน์ มา นานแสนนาน ดังจะเห็นได้จากความร่มรื่น ที่เกิดขึ้นทั่วไปในสมัยก่อน ซึ่งเป็นความร่มรื่น ที่เกิดจาก การสร้างสรรค์ตัดแปลงจากธรรมชาติ ภายในรั้วหรือขอบเขตของบ้าน และได้เอื้อเฟื้อ มาถึงผู้สัญจรไป มาบนท้องถนน โดยไม่ต้องให้ เจ้าหน้าที่มาจัดสวนสาธารณะหรือปลูกต้นไม้ตามบริเวณทางเท้า ดังเช่น ในปัจจุบัน เมื่อความร่มรื่นเกิดขึ้น ทั้งภายในและภายนอกบ้าน เจ้าของบ้าน ก็ย่อมจะได้รับความสงบ และเบิกบานใจ ไปด้วยเป็นธรรมดาปัจจุบันสภาพความเป็น อยู่ของคนไทย โดยเฉพาะที่อยู่ในเมือง หลวง หรือเมืองใหญ่ ๆ ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม คือมีการเปลี่ยน จากครอบครัวใหญ่ไปสู่ครอบครัวที่ เล็กกลง ความต้องการบ้านพักอาศัยจึงมีมากขึ้น ประกอบกับที่ ดินมีราคาแพง บ้านพักอาศัยในเขตเมือง หรือชานเมือง จึงมีจำนวนมากแต่เป็นบ้าน ขนาดเล็กในรูปแบบของบ้านจัดสรร หรือแบบที่ทันสมัยมาก ขึ้นก็คือ ทาวน์เฮาส์ ซึ่งมักจะสร้างในแหล่งที่เดิมเป็นทุ่งนา หรือที่ โลงมาก่อน เมื่อสร้างเสร็จผู้ซื้อก็ย้าย เข้าพัก อาศัยได้ทันที บ้านแบบนี้จึงหาความ ร่มเย็นได้ยาก แต่ก็ไม่ได้หมายความว่า ความหวัง ที่ จะทำ ให้บ้านสงบร่มเย็นหมดไป หากเริ่มให้ ความรักในการที่จะตัดแปลงหรือปรับปรุงธรรมชาติรอบตัวเรา เสียแต่เนิ่น ๆ ในเวลาที่ไม่ นานนัก คุณก็จะบรรลุถึงสิ่งที่ปรารถนาได้ และในยุคแห่งการอนุรักษ์ สิ่งแวดล้อมนี้ สิ่งแวดล้อมอันดับแรกที่เราควรจะ อนุรักษ์ก็น่าจะเป็นสิ่งแวดล้อมภายในรั้ว บ้านของเรา นี้เอง

ตารางที่ 6.1 จำนวนความพึงพอใจโครงการบ้านจัดสรรโดยรวมของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ความพึงพอใจ	ร้อยละ
น้อย	2.25
ค่อนข้างน้อย	7.27
ปานกลาง	52.08
ค่อนข้างมาก	34.52
มาก	3.89
รวม	100.00



ตารางที่ 6.2 ร้อยละระดับความพึงพอใจที่มีต่อโครงการบ้านจัดสรรของผู้ที่อาศัยอยู่ในแต่ละโครงการ

ประเด็น	ระดับความพึงพอใจ					ค่าเฉลี่ย	ลำดับ
	มาก	ค่อนข้างมาก	ปานกลาง	ค่อนข้างน้อย	น้อย		
การบริหารชุมชน	3.12	19.42	51.80	19.18	6.47	2.94	10
การบริการหลังการขาย	1.56	10.57	31.20	31.20	25.48	2.32	11
ท่อระบายน้ำ	6.55	36.82	32.31	17.18	7.14	3.18	8
ถนน	10.00	42.88	34.92	10.51	1.69	3.49	5
ทางเข้า-ออก	12.11	39.12	36.16	9.74	2.88	3.48	6
น้ำ/ประปา	10.62	54.72	26.93	6.46	1.27	3.67	4
ไฟฟ้า	15.03	55.94	23.85	3.90	1.27	3.80	3
โทรศัพท์	18.87	53.53	23.19	3.44	0.97	3.86	1
ระบบการเก็บขยะ	5.40	37.19	41.56	11.14	4.71	3.27	7
ระบบรักษาความปลอดภัย	8.50	34.02	32.26	17.16	8.06	3.18	8
เพื่อนบ้าน	16.00	52.71	28.23	2.01	1.05	3.81	2

จากตารางพบว่าผู้อยู่อาศัยมีระดับความพอใจค่อนข้างน้อยในเรื่อง การบริการหลังการขาย และการบริหารชุมชนระบบรักษาความปลอดภัย ท่อระบายน้ำ ระบบการเก็บขยะ

ผลของการบริหารชุมชนไม่ดี บ้านจึงราคาตก

1. เหตุผลเชิงประวัติศาสตร์ สังคมมนุษย์มุ่งที่จะพัฒนาให้เกิดความก้าวหน้าทุกด้านไปพร้อมกันเสมอ ไม่ว่าจะด้านการเมือง การปกครอง สังคมวัฒนธรรม หรือเศรษฐกิจ แต่แน่นอนที่สุดความพยายามนั้นก็มิได้สำเร็จผลเท่าเทียมกัน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะการเหนียวรั้งของจารีตประเพณี ความเชื่อ ทัศนคติ หรือค่านิยม รวมทั้งคุณลักษณะของผู้นำของแต่ละสังคม ที่ทำให้เกิดการชะงักงัน การพัฒนาแล้วถดถอยหรือแม้กระทั่งการเสื่อมสลายของความเจริญก้าวหน้าของสังคมนั้นได้

2. เหตุผลเชิงการตลาด - ราคาเป็นจำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายกำหนดขึ้น หรือตกลงกัน เพื่อบอกมูลค่าของคุณค่า ของสิ่งที่จะมีการแลกเปลี่ยนกัน เพราะฉะนั้นคำว่า "คุณค่า" คือ คุณค่าทางจิตใจและคุณค่าทางเศรษฐกิจ

"บ้าน" ประกอบด้วยทั้ง 2 คุณค่าในตัวเอง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดราคาของผู้ซื้อจะซื้อบ้าน

"การบริหารชุมชน" เป็นศาสตร์และศิลป์ที่สังคมพัฒนาขึ้นเพื่อสร้างและรักษาไว้ซึ่ง "คุณค่า" ทั้ง 2 ประการดังกล่าว

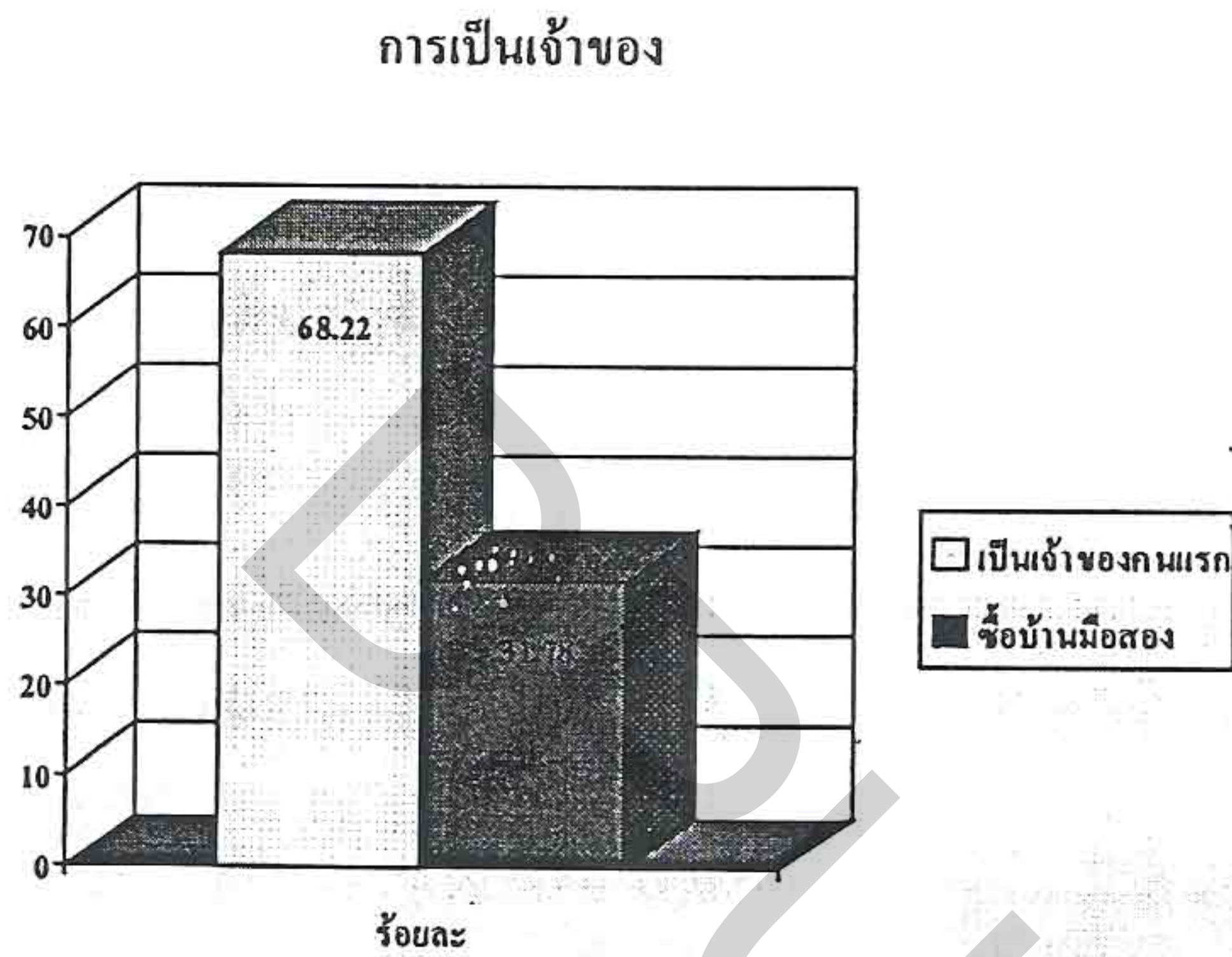
2. นิติบุคคลบ้านจัดสรร

กฎหมายนิติบุคคลบ้านจัดสรร เป็นเรื่องใหม่ เชื่อว่าในทางปฏิบัติยังจะต้องมีปัญหาอีกมากมาย ตามมา ซึ่งจากประสบ การณ์ แล้ว กรณีนิติบุคคลอาคารชุด แม้จะมีมานานกว่า 10 ปีแล้วปัญหาก็ยังไม่จบ บ้านจัดสรรก็เช่นกันคาดว่า จะมีปัญหา ปลีกย่อย เช่นนี้ต่อเนื่องไปไม่น้อยกว่า 5 ปี อย่างไรก็ตาม กฎหมายนิติบุคคลบ้านจัดสรร ขณะนี้ยังมีข้อบกพร่อง เรื่องการไม่กำหนดมาตรฐานการดูแล เช่น เก็บค่า ส่วนกลางอัตราหนึ่ง คือ 10 บาท/ ตร.วา ต้องมีมาตรฐาน การให้ บริการ ครอบคลุมเพียงใด เทียบกับการ เก็บค่าบริการส่วนกลางที่ 100 บาท/ ตร.วา ซึ่งเรื่องนี้มีกำหนดไว้ใน นิติบุคคลอาคารชุด ต้องให้กฎหมาย นิติบุคคลบ้านจัดสรร เข้ามำหนดในรายละเอียดเช่นนี้ด้วย เพื่อสร้างมาตรฐาน ที่เป็นธรรม จับตา ปัญหา ใหม่ นิติบุคคลเฟสต่อเนื่อง นอกจากประเด็นปัญหาเหล่านี้แล้ว ปัญหา เกี่ยวกับการจัดตั้ง นิติ บุคคลบ้านจัดสรร ในกรณีที่โครงการนั้นๆ มีการพัฒนาแบ่งเป็นหลายเฟส โดยแต่ละเฟส แยก ขอ อนุญาตจัดสรรคนละครั้ง ทำให้สถานะของนิติบุคคลแยกกันด้วย ซึ่งก่อนหน้านี้ เคยมีปัญหว่านิติบุคคล ของแต่ละเฟส ในโครงการเดียวกัน มีปัญหา ตกลงเรื่องผลประโยชน์ไม่ได้เรื่องการบริหารจัดการ การ เรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และการให้ใช้สาธารณูปโภคส่วนกลาง เรื่องนี้ วิธีการที่ดีที่สุด คือผู้ประกอบการที่แบ่งเฟสการพัฒนา จะต้อง จัดเตรียมเรื่อง การยื่นขอจดทะเบียน นิติบุคคลบ้านจัดสรร ไว้เป็นการ ล่วงหน้า โดยต้องตกลงกันไว้ก่อน ว่านิติบุคคล ของแต่ละเฟส จะร่วมกันบริหารจัดการ แบ่งปันผล ประโยชน์ และแบ่งรับค่าใช้จ่ายระหว่างกันอย่างไร เพื่อป้องกันปัญหา ในอนาคต ส่วนการเรียกเก็บ ค่า ใช้จ่ายส่วนกลางไว้ล่วงหน้า ซึ่งใช้ในปัจจุบันหลายโครงการ นักวิชาการจากกรมที่ดิน ยืนยันว่า สามารถ ทำได้ แต่ทั้งนี้ การจะนำเงินกองทุนส่วนกลางไปใช้นั้น ต้องเป็นการใช้เพื่อบริหารจัดการ ระบบส่วน กลางเพื่อสาธารณะ เช่น จ่ายค่าน้ำ ค่าไฟ ฯลฯ แต่ไม่สามารถนำเงินส่วนนี้ ไปใช้สร้าง หรือปรับปรุงสาธารณูปโภค ส่วนกลาง เช่น ถนน เสาไฟ ฯลฯ ได้ เนื่องจากสิ่งเหล่านั้น เป็นภาระที่เจ้าของโครงการต้องก่อสร้างให้รัฐบังคับใช้นิติบุคคลบ้านจัดสรร ออกระเบียบให้อำนาจนิติบุคคล กำหนดบทลงโทษ ลูกบ้านที่ ไม่จ่ายค่าส่วนกลาง ค้าง 3 เดือนเรียกปรับ 10% ค้าง 6 เดือนห้ามโอน ขณะที่เอกชนแจ้ง มี ปัญหาในทางปฏิบัติหลายประเด็น ขาดความชัดเจน ส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลาง และสิทธิการบริหารนิติ บุคคลเฟสต่อเนื่อง ควรร่วมจัดสัมมนาเรื่อง "กลวิธีจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านให้สำเร็จ และ..ยุทธ ศาสตร์บริหารทรัพย์สินไทยด้วยไอที" โดยมี วิทยากรผู้เกี่ยวข้องทั้งจากภาครัฐและเอกชน มาร่วม

สัมมนาให้ได้ภาพรวมสรุปว่า การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรในปัจจุบัน ยังมีปัญหาในทางปฏิบัติหลายข้อ อีกทั้ง การบังคับใช้ยังไม่สมบูรณ์ และไม่มียกเว้นโทษที่ชัดเจน แต่ล่าสุดเริ่มมีความคืบหน้า หลังจากกฎหมายนี้เพิ่งประกาศบังคับใช้เมื่อปี 2546 ที่ผ่านมา ปัจจุบันอยู่ระหว่างออกระเบียบและกฎหมายลูก ว่าด้วยข้อบังคับต่างๆ ตามความเหมาะสม โดยเฉพาะการกำหนดบทลงโทษ กับสมาชิกลูกบ้านที่ไม่ให้ความร่วมมือเท่าที่ควรออกระเบียบกำหนดค่าปรับ-ห้าม โอนสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีตระหนักถึงปัญหาเรื่องบทลงโทษ ที่จะเป็น เครื่องมือในการบังคับใช้นิติบุคคลบ้านจัดสรรว่าล่าสุด กรมที่ดินจะออกระเบียบใหม่ ว่าด้วยเรื่องเบี้ยปรับของการเรียกเก็บ ค่าใช้จ่าย ซึ่งนิติบุคคลบ้านจัดสรร ต้องเรียกเก็บจากสมาชิกลูกบ้านในโครงการ ซึ่งคาดว่าจะออกร่างระเบียบมาใช้ได้ภายใน เนื้อหาในระเบียบดังกล่าว ระบุว่า กรณีลูกบ้านไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ติดต่อกันนาน 3 เดือน นิติบุคคลมีอำนาจเรียกเก็บค่าปรับได้ 10% เพิ่มเติมจากยอดค้าง และหากไม่ชำระติดต่อกันนาน 6 เดือน ก็สั่งให้บ้านหลังนั้นๆ ไม่สามารถทำนิติกรรมการโอนได้ โดยให้อำนาจสำนักงานที่ดิน เป็นผู้ดูแลเรื่องนี้ ซึ่งยอดหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างคั่งนี้ มีสถานะเป็นหนี้บุริมสิทธิ นอกจากประเด็นเรื่องระเบียบการคิดค่าปรับนี้แล้ว ปัญหาอื่นๆ ใน การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร ระบุว่า ปัญหาสำคัญอีกประการ คือ การส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลาง ระหว่างเจ้าของ โครงการ เดิม ไปสู่นิติบุคคลบ้านจัดสรร ที่ก่อตั้งขึ้นใหม่ตามกฎหมาย มักมีข้อถกเถียงเรื่อง ทรัพย์สินเสื่อมโทรม ทำให้นิติบุคคลบาง แห่ง ต้องการให้เจ้าของโครงการพัฒนาทรัพย์สินเหล่านั้นให้มีสภาพใหม่ ก่อนส่งมอบ เรื่องนี้ตามกฎหมาย แล้วให้ดูที่เหตุผลและความเหมาะสม หากโครงการนั้นๆ เปิดใช้มาเป็นเวลาหลายปีก่อนจะส่งมอบ ย่อมมีสภาพที่ไม่ใช่ของใหม่ แต่อย่างไรก็ตาม การส่งมอบทรัพย์สินนั้นๆ ต้องอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ แม้จะไม่ถึงกับใหม่ 100% ก็ตาม ทั้งนี้ กฎหมายนิติบุคคลบ้านจัดสรร ที่ประกาศใช้เมื่อปี 2546 ครอบคลุมหมู่บ้านจัดสรร ที่สร้างโดย พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน 2543 เป็น ต้นมาระบุให้ทุกโครงการต้องก่อตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร ภายใน 180 วันหลังการก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางแล้วเสร็จ และพร้อม จะส่งมอบ ซึ่งกฎหมายระบุว่า ทรัพย์สินส่วนกลางต้องอยู่ในความดูแล เจ้าของโครงการเดิมไปอีก 1 ปี หลังจากก่อสร้าง สาธารณูปโภคส่วนกลางแล้วเสร็จ ระหว่างนั้นให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร เมื่อแล้วเสร็จตามกำหนดแล้ว ก็ส่งมอบให้นิติบุคคลบ้านจัดสรร โดยเจ้าของโครงการต้องจ่ายเงิน 7% ของค่าก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลาง ให้กับนิติบุคคลด้วย

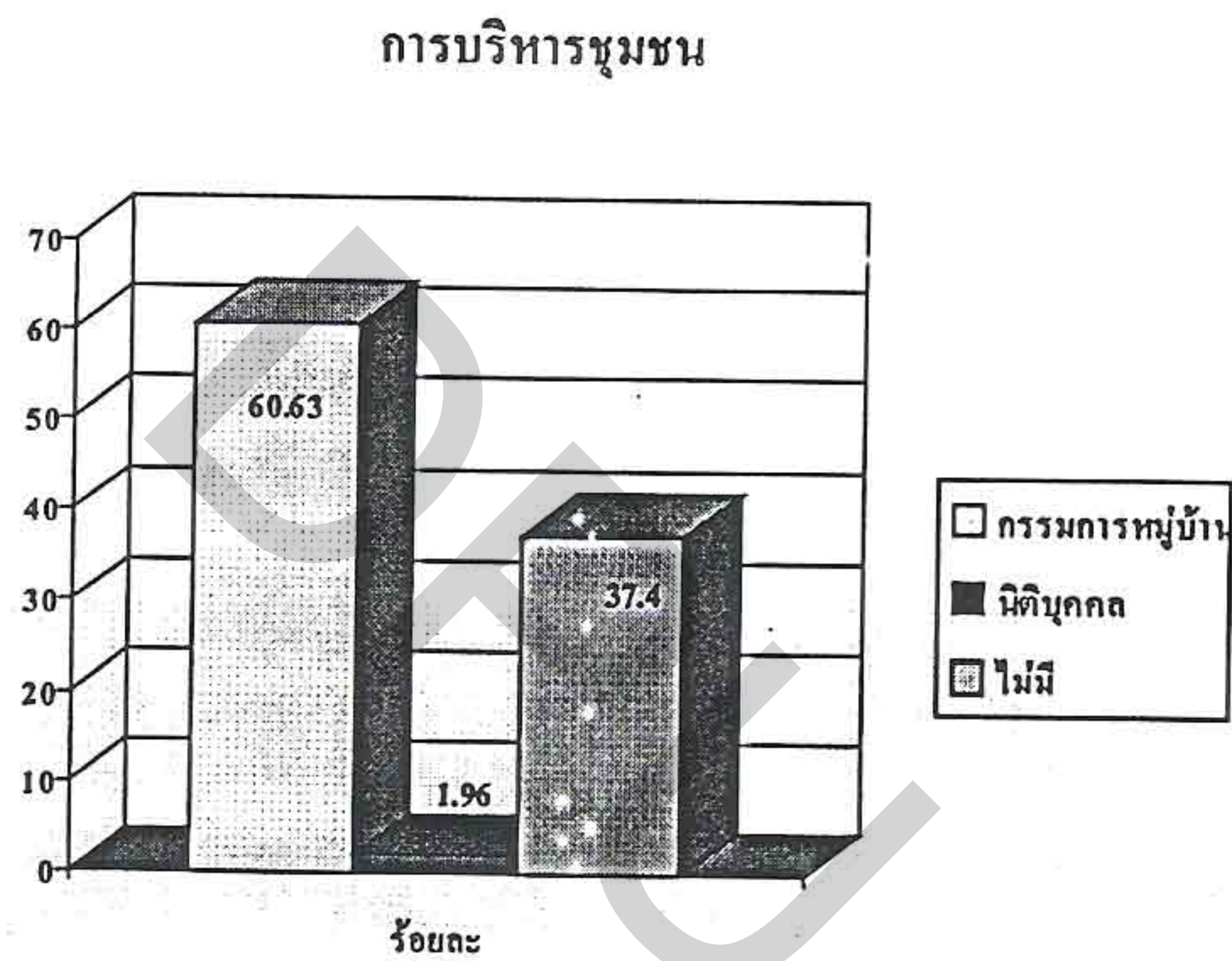
ตารางที่ 6.3 ร้อยละการเป็นเจ้าของบ้านของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

การเป็นเจ้าของ	ร้อยละ
เป็นเจ้าของคนแรก	68.22
ซื้อบ้านมือสอง	31.78
รวม	100.00



ตารางที่ 6.4 ร้อยละการบริหารชุมชนของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

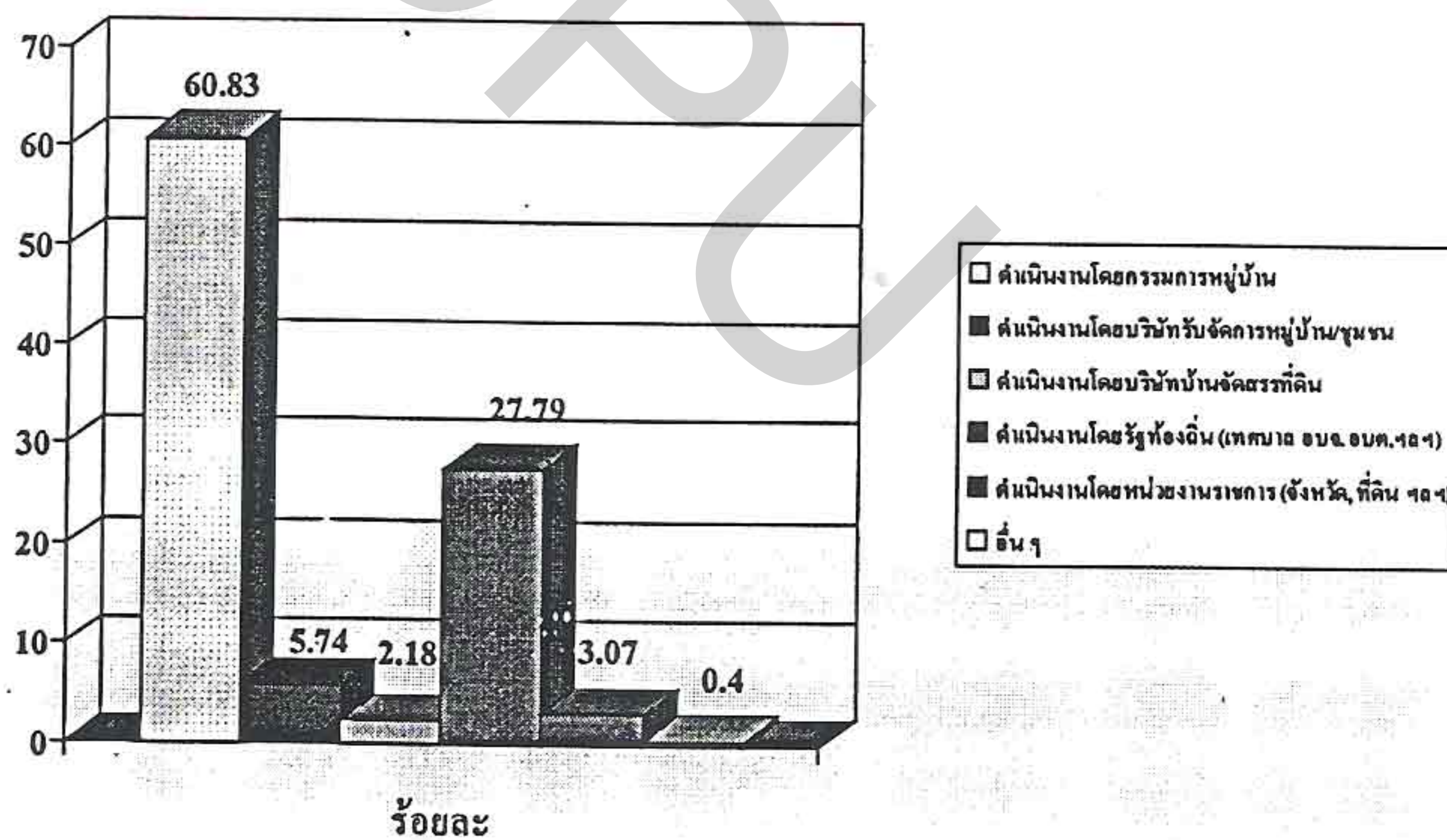
การบริหารชุมชน	ร้อยละ
กรรมการหมู่บ้าน	60.63
นิติบุคคล	1.96
ไม่มี	37.40
รวม	100.00



ตารางที่ 6.5 ร้อยละการเลือกนิติบุคคลของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

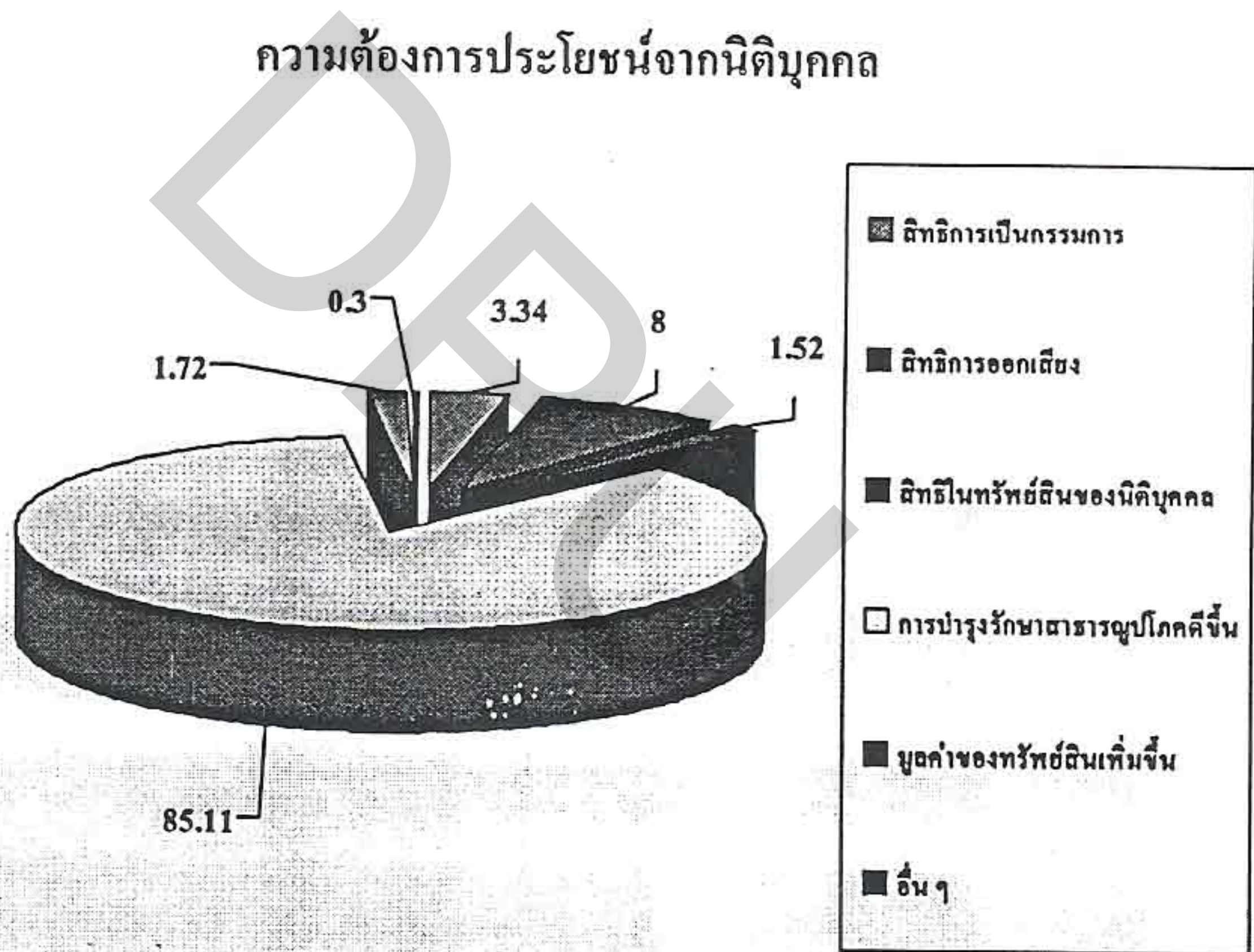
การเลือกนิติบุคคล	ร้อยละ
ดำเนินงานโดยกรรมการหมู่บ้าน	60.83
ดำเนินงานโดยบริษัทรับจัดการหมู่บ้าน/ชุมชน	5.74
ดำเนินงานโดยบริษัทบ้านจัดสรรที่ดิน	2.18
ดำเนินงานโดยรัฐท้องถิ่น (เทศบาล อบจ. อบต. ฯลฯ)	27.79
ดำเนินงานโดยหน่วยงานราชการ (จังหวัด, ที่ดิน ฯลฯ)	3.07
อื่น ๆ	0.40
รวม	100.00

การเลือกนิติบุคคล



ตารางที่ 6.6 ร้อยละความต้องการประโยชน์จากนิติบุคคลของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ความต้องการประโยชน์จากนิติบุคคล	ร้อยละ
สิทธิการเป็นกรรมการ	3.34
สิทธิการออกเสียง	8.00
สิทธิในทรัพย์สินของนิติบุคคล	1.52
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดีขึ้น	85.11
มูลค่าของทรัพย์สินเพิ่มขึ้น	1.72
อื่น ๆ	0.30
รวม	100.00

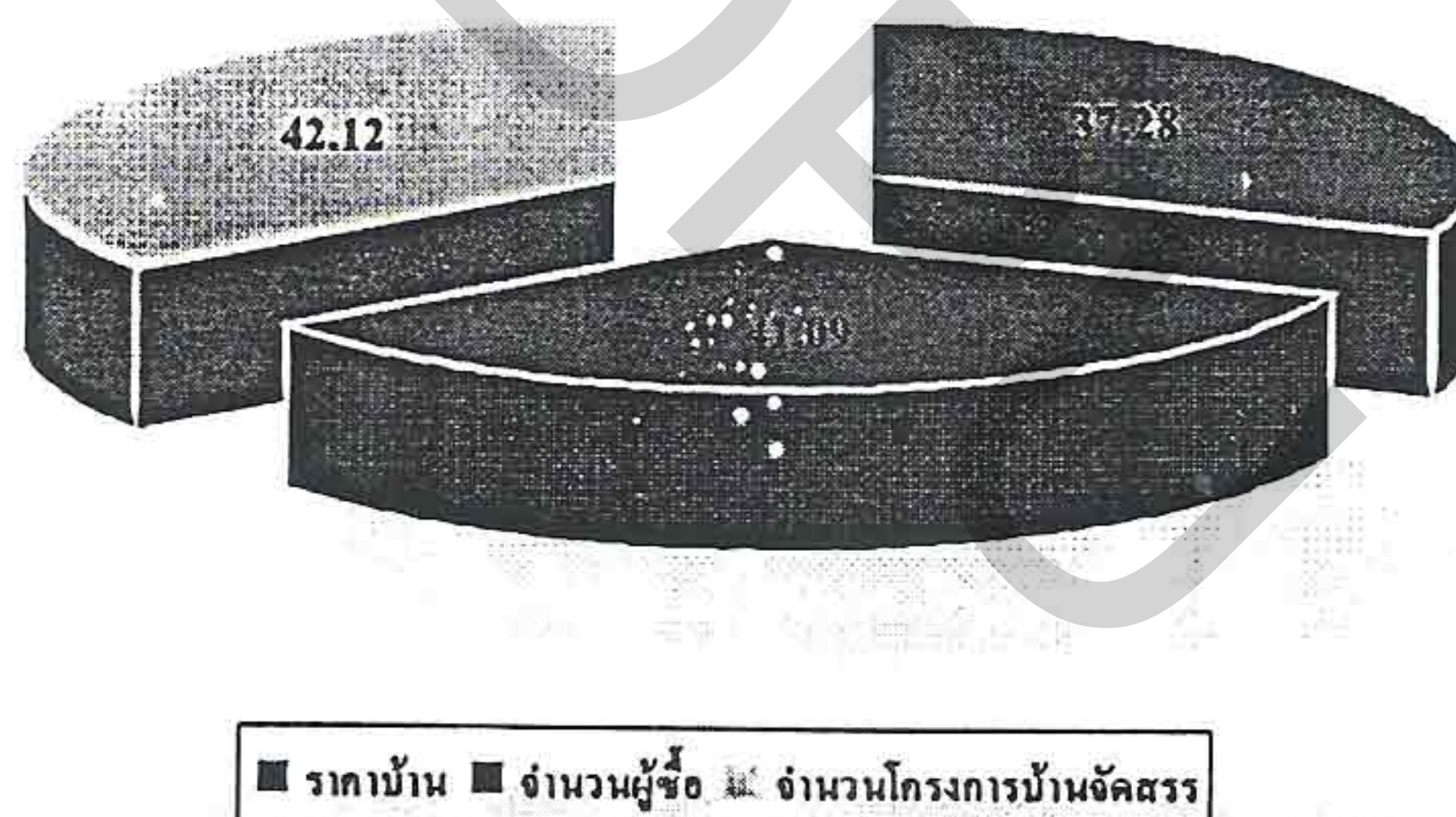


3. ผลกระทบจากโครงการรถไฟฟ้า/Bus Rapid Transit:BRT

ตารางที่ 6.7 ร้อยละผลกระทบที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากข้อกำหนดผังเมือง ของผู้ที่อยู่อาศัยใน หมู่บ้านจัดสรร

ด้าน	เพิ่มขึ้น	ไม่เปลี่ยนแปลง	ลดลง
ราคาบ้าน	37.28	60.25	2.47
จำนวนผู้ซื้อ	41.09	54.95	3.96
จำนวนโครงการบ้านจัดสรร	42.12	51.48	6.40

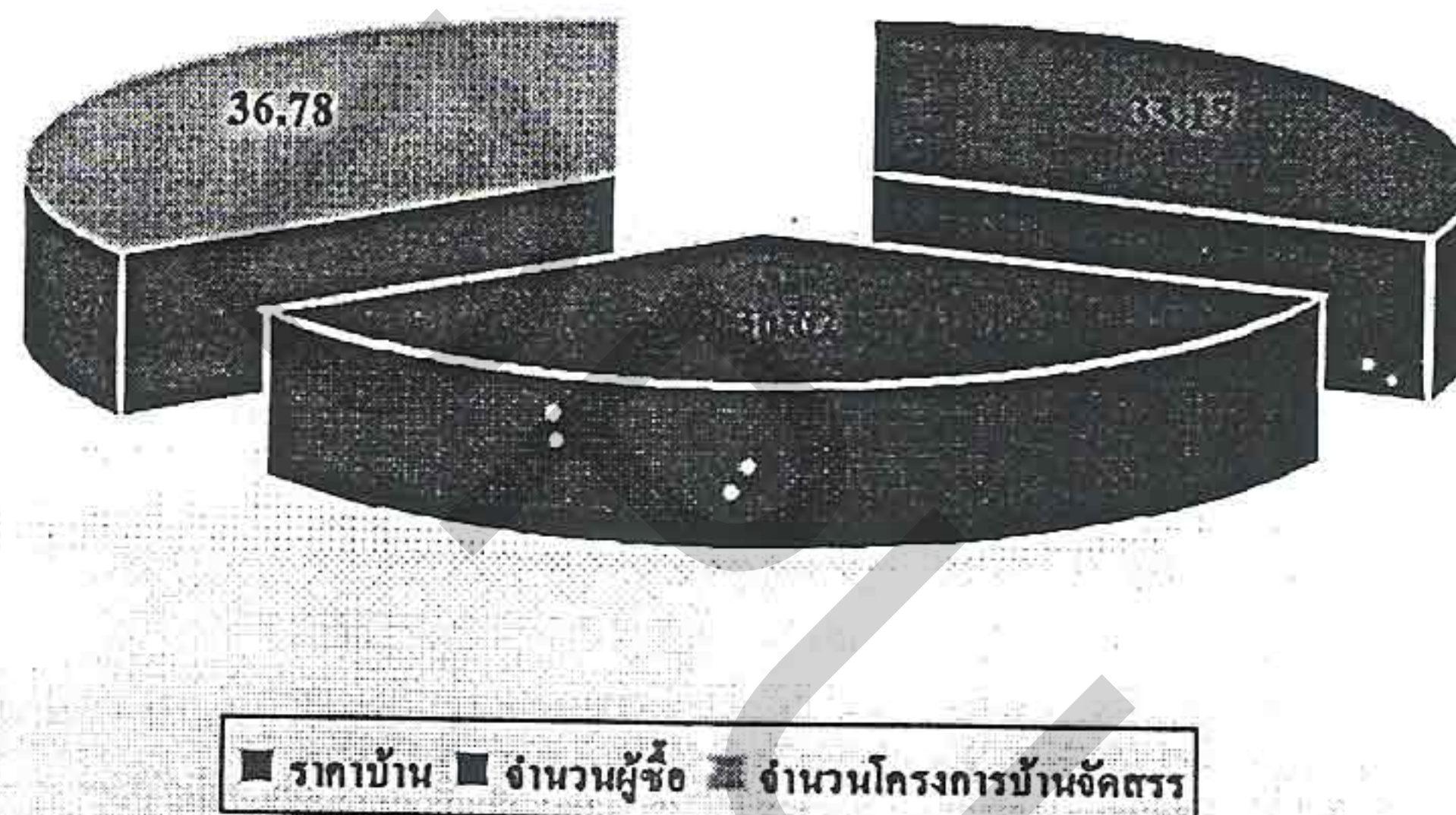
ร้อยละผลกระทบที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากข้อกำหนดผังเมือง
ของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร



ตารางที่ 6.8 ร้อยละผลกระทบที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากกฎหมายการควบคุมอาคารของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ด้าน	เพิ่มขึ้น	ไม่เปลี่ยนแปลง	ลดลง
ราคาบ้าน	33.17	64.57	2.26
จำนวนผู้ซื้อ	36.62	58.84	4.55
จำนวนโครงการบ้านจัดสรร	36.78	56.42	6.80

ร้อยละผลกระทบที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากกฎหมายการควบคุมอาคาร
ของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร



ตารางที่ 6.9 ร้อยละผลกระทบที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากโครงการรถไฟฟ้าของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร

ด้าน	เพิ่มขึ้น	ไม่เปลี่ยนแปลง	ลดลง
ราคาบ้าน	56.73	41.63	1.63
จำนวนผู้ซื้อ	55.53	42.21	2.25
จำนวนโครงการบ้านจัดสรร	53.62	44.51	1.86

ร้อยละผลกระทบที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากโครงการรถไฟฟ้าของผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร



1) ผลกระทบต่อราคา

รัฐบาล ประกาศปรับแผนการลงทุนโครงการเมกะโปรเจกต์ของระบบขนส่งมวลชนระบบราง ด้วยการปรับเปลี่ยนรูปแบบก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงช่วงบางซื่อ-บางใหญ่ เป็นรถเมล์พิเศษ (Bus Rapid Transit) หรือ BRT แทน และยกเลิกรถไฟฟ้าสายสีส้มบางกะปิ-บางบำหรุ โดยระบุว่าไม่คุ้มค่าการลงทุน และเพื่อประหยัดงบประมาณระบบรางกว่า 2 แสนล้านบาท กรณีดังกล่าวส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก เห็นได้จากขณะนี้มียูนิทบางรายที่ได้จ่ายเงินจองซื้อบ้านในโครงการของบริษัทที่อยู่ใกล้กับแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางซื่อ-บางใหญ่ เสร็จจ่ายเงินคืนแล้วทันทีที่ทราบข่าว 3-4 ราย โดยอ้างไม่สามารถแบกรับภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทางได้ หากรัฐบาลยกเลิกโครงการรถไฟฟ้า เนื่องจากต้องใช้เวลาเดินทางนานขึ้นอีกทั้งยังอยู่ไกลจากที่ทำงาน นอกจากยังส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ โดยเฉพาะกลุ่มที่เพิ่งจะลงทุนซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ เนื่องจากก่อนหน้านี้ที่ดินในเส้นทางรถไฟฟ้า ทั้งที่ติด รังสิตนาภิบาล, วงแหวนกาญจนาภิเษก และที่อยู่ในซอยลึกเข้าไปแต่สามารถเดินทางมาขึ้นรถไฟฟ้าได้ มีการปรับตัวสูงขึ้นมาก เช่น ทำเลรังสิตนาภิบาลเดิมซื้อขายกัน ตร.ว.ละ 3-4 หมื่นบาท ก็เพิ่มขึ้นเป็น 5-6 หมื่นบาท/ตร.ว. บางจุดถึง 7-8 หมื่นบาท/ตร.ว. ที่ดินแถบถนนบางกรวย-ไทรน้อย เดิม 8-9 แสนบาท/ไร่ ก็ปรับขึ้นเป็น 1-2 ล้านบาท/ไร่ หรือมากกว่านั้น ส่วนราคาบ้านก็ปรับขึ้น 10-15% พูดได้ว่าโครงการรถไฟฟ้าทำให้ทั้งผู้ประกอบการ ผู้ซื้อบ้านต้องซื้อที่ดินซื้อบ้านแพงขึ้น

2) ผลกระทบต่อยอดขาย

สำหรับผู้ประกอบการ เมื่อรัฐบาลยกเลิกโครงการจะมีปัญหาด้านยอดขายแน่ โดยเฉพาะโครงการที่อยู่ไกลจากถนนใหญ่จะขายยากขึ้นอีก ใครซื้อที่แปลงใหญ่ก็ยังเจ็บตัวมาก เท่าที่ทราบดีเวลอปเปอร์รายใหญ่ก็เข้าไปเปิดตัวโครงการใหม่กันเยอะ ไม่รวมโครงการขนาดเล็ก ขนาดกลาง ที่ผูกใหม่เต็มไปหมด คนมั่นใจว่ารถไฟฟ้าเกิดแน่ เพราะหน่วยงานรัฐปักป้ายบอกจุดสถานีชัดเจน โฆษณา ประชาสัมพันธ์ ล่วงหน้าเป็นปีๆ แล้วจู่ๆ ก็มายกเลิก หลากๆ โครงการกำลังหนักใจ เกรงว่าจะมีลูกค้าฟ้องร้องหรือร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เพราะโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โครงการว่าอยู่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้า คงต้องได้ปรับแผนลงทุนใหม่เพื่อรองรับกับสถานการณ์ โดยจะลดการลงทุน และชะลอซื้อสื่อโฆษณาและประชาสัมพันธ์ออกไปก่อนเพื่อรอความชัดเจนในโครงการเมกะโปรเจกต์ แม้ยังไม่มีข้อสรุปที่ชัดเจนแต่ก็ทำให้บรรยากาศซื้อ-ขายบ้านชะงักงันทันที ลูกค้าบางรายมาขอเงินจองและเงินทำสัญญาคืนแล้ว บางรายก็ขอลดราคา โดยอ้างว่าไม่มีรถไฟฟ้าผ่านเหมือนที่โฆษณาไว้

3) ผลกระทบความเชื่อมั่น

กลุ่มลูกค้าจากในเมืองที่ย้ายมาซื้อบ้านในแถบนี้ก็คงมีผลบ้าง เพราะกลุ่มนี้ซื้อบ้านด้วยความคาดหวังว่าจะมีรถไฟฟ้าผ่าน ส่วนกลุ่มที่เคยพักอาศัยอยู่แถวนั้น และต้องการขยับขยายบ้าน ซึ่งเป็น local demand คิดว่าไม่มีผล แต่คิดว่ารัฐบาลควรวิเคราะห์ความคุ้มค่าในการลงทุน โครงการให้ชัดเจนตั้งแต่แรก เพราะมาปรับแผนลงทุนตอนนี้ จะส่งผลถึงความไม่เชื่อมั่น โดยรวมคิดว่าไม่น่าจะกระทบการตัดสินใจซื้อบ้านมากนัก เพราะโซนบางใหญ่ถือว่าอยู่ในเขตชานเมือง การเดินทางโดยใช้รถยังต้องมาก่อนรถไฟฟ้ามีผลบวกต่อการตัดสินใจ แต่ไม่ใช่ตัวแปรหลัก ไม่เหมือนโซนใจกลางเมือง ข้อสังเกตว่าเท่าที่ทราบข้อมูลโครงการรถไฟฟ้าที่จะก่อสร้างส่วนใหญ่จะอิงไปกับเส้นทางรถไฟ ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ เพราะฉะนั้นเอกชนคงจะไม่ได้รับสิ่งที่ดีคาดหวังว่าจะมีทำเลทองแห่งใหม่ๆ สำหรับโซนตะวันตกย่านจังหวัดนนทบุรี ที่ผ่านมาโครงการจัดสรรขยายตัวมาก ชุมชนก็ขยายตัว โดยอิงไปกับโครงข่ายวงแหวน ดังนั้นต่อไปการตัดสินใจซื้อบ้านก็จะต้องตัดสินใจด้วยระบบถนน ทางด่วนเป็นหลัก ส่วนผลกระทบเกี่ยวกับเรื่องนี้ลูกค้าที่คาดหวังรถไฟฟ้าคงหายไปส่วนหนึ่ง แต่คงไม่กระทบโครงการที่อยู่ติดแนวถนนหลัก

4) โครงการบ้านจัดสรร 600 โครงการกระทบรถไฟฟ้า

สำรวจข้อมูลโครงการจัดสรรในจังหวัด นนทบุรี พบว่าปัจจุบันมีโครงการขาดเล็ก-ใหญ่รวมทั้งมากกว่า 600 โครงการ นับแสนยูนิต ในจำนวนนี้บางส่วนอยู่ในแนวรถไฟฟ้า และในซอยที่แยกจากถนนสายหลักที่รถไฟฟ้าจะผ่าน มีทั้งโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่-รายเล็กที่ปัจจุบันก็ยังพัฒนาต่อเนื่อง อาทิ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก, แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์, สุภาลัย, ลลิล พร็อพเพอร์ตี้, พฤษยา เรียว เอสเตท, โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์, โฮมเพลส กรุ๊ป, เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้, บัวทอง พร็อพเพอร์ตี้, อาร์เอ็ม พร็อพเพอร์ตี้ ฯลฯ ขณะเดียวกันมีผู้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรใหม่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เฉลี่ย 5-6 โครงการ/เดือนเป็นอย่างน้อย การซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินแปลงใหญ่ก็มีเพิ่มขึ้น โดยเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมาผู้ประกอบการที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรใหม่ จำนวนมาก

"ผลการศึกษาที่ออกมาได้นำเสนอยังมีทางเลือกอื่นๆ ที่จะขนคนจากชานเมืองเข้ามาด้วยระบบ BRT ได้ จึงได้ปรับเปลี่ยนโครงการใหม่ que เห็นว่าเหมาะสมกว่า ทั้งนี้แนวทางการลงทุนจะประกอบด้วยโครงการด้านการขนส่งมวลชน (mass transit) จะมีร่างกฎหมายว่าด้วยกติกาลงทุน (regulation) ซึ่งอยู่ในระหว่างการร่างของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อให้คาดการณ์ผลตอบแทนการลงทุน และผลตอบแทนทางการเงินได้ โดย ร.มว.คมนาคมจะได้หารือเรื่องค่าโครงการลงทุนที่ชัดเจน คาดว่า

ภายใน 1-2 สัปดาห์ จะเห็นเป็นรูปธรรมของการลงทุนในโครงการทั้งหมด เชื่อว่าจะมีการลงทุนอย่าง
ประหยัด ในวงเงินเดิม 2 แสนล้านบาท

5) เส้นทางรถเมล์พิเศษบีอาร์ที

รูปแบบของโครงสร้างบีอาร์ทีที่มีทางบนดิน กรณี ที่ปริมาณรถไม่หนาแน่น และขบวนรถที่
ที่ การจราจรหนาแน่นไม่มีเขตทางให้ ในส่วนของบางใหญ่-บางเขน จะผ่านถนนรัตนวิเศษ-
งามวงศ์วาน มีทั้งขบวนรถและบนดิน ส่วนค่าก่อสร้างของรถบีอาร์ทีจะถูกกว่ารถไฟฟ้ามาก มีเขตทาง
ระดับดินค่าก่อสร้าง 200 ล้านบาทต่อกิโลเมตร ขบวนรถ 400 ล้านบาทต่อกิโลเมตร ไม่มีเขตทาง ค่า
ก่อสร้าง 600 ล้านบาทต่อกิโลเมตร ส่วนรถไฟฟ้าเป็นใต้ดินค่าก่อสร้าง 3,115 ล้านบาทต่อกิโลเมตร
ขบวนรถเฉลี่ย 995-1,400 ล้านบาทต่อกิโลเมตร ระดับดิน 715 ล้านบาทต่อกิโลเมตร การลงทุนรถบีอาร์ที
ถือเป็นทางเลือกหนึ่ง เพราะในอีก 5-10 ปีข้างหน้าถ้าความจุผู้โดยสารมาก สามารถปรับมาเป็นรถไฟฟ้า
ได้ แต่บีอาร์ทีนี้ประสิทธิภาพจะไม่ค่อยไปกว่ารถไฟฟ้า มีความเร็ว 30 กิโลเมตรต่อชั่วโมง รถไฟฟ้า 80
กิโลเมตรต่อชั่วโมง และค่าโดยสารถูก อยู่ที่ 8-18 บาท และรถบีอาร์ทีไม่มีปัญหา เนื่องจาก สนข. ได้มี
การศึกษามาอยู่แล้ว ขณะที่ข้อดีของบีอาร์ทีคือก่อสร้างง่ายและต้นทุนก่อสร้างถูก

บทที่ 7

สรุปและข้อเสนอแนะ

ศักยภาพการพัฒนาจังหวัดนนทบุรี

1. ที่ตั้งทางภูมิศาสตร์จังหวัดนนทบุรีอยู่ติดกับกรุงเทพมหานคร ทำให้มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุน เชื่อมโยงเศรษฐกิจหลักจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กับพื้นที่ภาคกลางตอนบน
2. การเป็น Second Choice ด้านที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากอยู่ใกล้กรุงเทพฯ และตามกฎหมายผังเมืองกำหนดให้จังหวัดนนทบุรีเป็นพื้นที่สีเขียวซึ่งเหมาะแก่การเป็นที่อยู่อาศัยมากกว่าจังหวัดปริมณฑลอื่น ซึ่งส่วนใหญ่จะถูกกำหนดให้เป็นเมืองอุตสาหกรรม
3. การมีโครงข่ายบริการพื้นฐาน เชื่อมโยงเส้นทางคมนาคมทั้งทางบกและทางน้ำ
 - ในอนาคตจะมีระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ (รถไฟฟ้า) ระหว่างกรุงเทพฯกับจังหวัดนนทบุรี
 - มีแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นแม่น้ำที่สำคัญ และเชื่อมโยงเส้นทางคมนาคมทางน้ำระหว่างกรุงเทพฯกับจังหวัดต่าง ๆ ในภาคกลางของประเทศ
4. ความได้เปรียบที่อยู่ใกล้สถาบันการศึกษา ทำให้จังหวัดนนทบุรีได้เปรียบทางด้านจัดหาแรงงาน หรือคัดเลือกแรงงานที่มีความรู้ความสามารถเข้าทำงานได้ง่าย
5. มีแหล่งท่องเที่ยวซึ่งเป็นที่รู้จักโดยทั่วไป ได้แก่ วัดเก่า และเกาะเกร็ด ซึ่งสถานที่ท่องเที่ยวที่แสดงถึงวิถีชีวิตและวัฒนธรรมของชาวมอญ
6. พื้นที่มีศักยภาพสูงในการผลิตทางด้านเกษตร สามารถเป็นแหล่งผลิตและจำหน่ายไม้ดอกไม้ประดับที่ขึ้นชื่อเป็นที่รู้จักของคนทั่วไป ทั้งในและต่างประเทศ เช่น ชวนชม เฟื่องฟ้า กล้วยไม้ เป็นต้น

จากศักยภาพดังกล่าวถือเป็นปัจจัยสำคัญในการสนับสนุนให้จังหวัดนนทบุรีเหมาะที่จะเป็นเมืองที่อยู่อาศัยแลแหล่งที่อยู่อาศัยชั้นดีของคนทุกระดับ

การสำรวจพฤติกรรมการซื้อบ้านในจังหวัดนนทบุรี

วัตถุประสงค์ : เพื่อสำรวจพฤติกรรมและความต้องการในการซื้อบ้านและความคาดหวังของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายโดยสำรวจพฤติกรรมการซื้อบ้านของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมาย 1,012 ราย

การประเมินปัจจัยที่ส่งผลต่อคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร ออกเป็น 7 ด้าน ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ
 - 1.1 สถานที่ตั้งของโครงการ
 - 1.2 การเชื่อมโยงของเส้นทางคมนาคม
 - 1.3 ทางเข้า-ออกของโครงการ
 - 1.4 ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปประกอบธุรกิจประจำวัน (แหล่งงาน แหล่งการค้า สถานพยาบาล สถานศึกษา เป็นต้น)
2. ราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระ
 - 2.1 ราคาถูกเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น
 - 2.2 ราคาคุ้มค่าเมื่อซื้อเพื่อการลงทุน
3. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
 - 3.1 รูปแบบอาคาร ความทันสมัยของแบบบ้าน
 - 3.2 ความเหมาะสมของขนาดบ้านและขนาดที่ดิน
 - 3.3 การปรับปรุงพื้นที่ดินและจัดแบ่งการใช้ที่ดิน
 - 3.4 การก่อสร้าง / การตกแต่ง
4. ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง
 - 4.1 ระบบไฟฟ้า
 - 4.2 ระบบประปา
 - 4.3 ระบบโทรศัพท์
 - 4.4 ระบบการระบายน้ำ
 - 4.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย
 - 4.6 ระบบกำจัดขยะมูลฝอย
 - 4.7 ระบบการรักษาความปลอดภัย
 - 4.8 ระบบถนนและทางเท้า
 - 4.9 การมีตลาด ร้านค้าอยู่ใกล้เคียงบริเวณที่ตั้งของโครงการ

- 4.10 การมีสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา
- 4.11 การมีสโมสร หรือ สระว่ายน้ำ โรงเรียนอนุบาล
5. การบริการหลังการขาย / การบำรุงรักษา
(กรณีที่บ้านยังสร้างไม่เสร็จ พิจารณาจากวิธีการบริหารดูแลชุมชนในโครงการเก่าที่ผู้ประกอบการ
ดำเนินการมาแล้วในอดีต)
 - 5.1 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการในอาคาร
 - 5.2 อัตราค่าบริการส่วนกลาง
 - 5.3 มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
6. ความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ
 - 6.1 การได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย(การมีเอกสารสิทธิ์)
(ตรวจสอบได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่)
 - 6.2 มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น สวนสาธารณะ ถนน ระบบการระบายน้ำ ประปา
ไฟฟ้า ฯลฯ ตรงกับที่โฆษณา
 - 6.3 ไม่มีรายชื่อผู้ประกอบการในบัญชีดำไว้ที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
 - 6.4 โครงการได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามแบบแปลนเดียวกับที่ได้กระทำสัญญา
7. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกฎหมาย
 - 7.1 ข้อกำหนดผังเมือง
 - 7.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร
 - 7.3 ไม่มีความเสี่ยงต่อการถูกเวนคืน
 - 7.4 โครงการพัฒนาของจังหวัด / รัฐ

ตอนที่ 1 ลักษณะทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

จากการสำรวจ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 1,012 คน มีสัดส่วนของที่พักอาศัยอยู่ในจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 52.98 กรุงเทพมหานคร ร้อยละ 36.83 และปทุมธานี ร้อยละ 5.04 เมื่อจำแนกตามจังหวัดที่ทำงาน พบว่าส่วนใหญ่ ร้อยละ 54.32 ทำงานในกรุงเทพมหานคร รองลงมาคือจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 35.08 ส่วนจำนวนสมาชิกในครอบครัว ส่วนใหญ่ มีสมาชิก 4 ถึง 6 คน ร้อยละ 50.93 รองลงมา มีสมาชิก 1 ถึง 3 คน ร้อยละ 43.42 ส่วนรายได้ครอบครัวต่อเดือน ต่ำกว่า 30,000 บาท ร้อยละ 37.45 รองลงมาคือ 30,000 ถึง 49,999 บาท ร้อยละ 32.10

จังหวัดที่พักอาศัย ร้อยละ 50.89 พักอาศัยอยู่ในจังหวัดนนทบุรี รองลงมา ร้อยละ 39.33 พักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและในจังหวัดปทุมธานี ร้อยละ 4.84

จังหวัดที่ทำงาน ร้อยละ 34.09ทำงานอยู่เขตในจังหวัดนนทบุรี ส่วนใหญ่ร้อยละ 55.73
ทำงานในเขตกรุงเทพมหานครและในจังหวัดนครปฐม 4.84 ตามด้วยจังหวัดปทุมธานีร้อยละ 3.85

สำหรับช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามนั้น พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ร้อยละ
34.39 อยู่ในช่วงอายุระหว่าง 25 ถึง 34 ปี รองลงมาคือช่วงอายุ 35 ถึง 44 ปี ร้อยละ 30.93

ส่วนระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า ส่วนใหญ่เป็นปริญญาตรี ร้อยละ 60.97
รองลงมาเป็น มัธยมศึกษา / อาชีวศึกษา ร้อยละ 23.12

อาชีพผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นพนักงาน / ลูกจ้างเอกชน ร้อยละ 48.91 รองลงมา
เป็นข้าราชการ / พนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 20.36 และเจ้าของธุรกิจ ร้อยละ 19.07

ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีสถานภาพสมรส ร้อยละ 49.21 โสด ร้อยละ 48.81

จำนวนสมาชิกในครอบครัว ส่วนใหญ่ มีสมาชิก 4 ถึง 6 คน ร้อยละ 52.87 รองลงมามีสมาชิก
1 ถึง 3 คน ร้อยละ 41.71

รายได้ครอบครัวต่อเดือน ต่ำกว่า 30,000 บาท ร้อยละ 37.45 รองลงมาคือ 30,000 ถึง 49,999
บาท ร้อยละ 32.71

ตอนที่ 2 พฤติกรรมและความต้องการของผู้ซื้อบ้านที่อยู่อาศัย

ร้อยละ 63.37 มีความสนใจในบ้านสร้างใหม่และสนใจมาก ร้อยละ 19.21 และไม่สนใจ
ร้อยละ 17.43 ลักษณะความต้องการบ้านใหม่ ร้อยละ 88.95 บ้านเก่า ร้อยละ 11.05

เหตุผลในการซื้อบ้านใหม่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเองมากที่สุด ร้อยละ 37.93 สาเหตุรอง-
ลงมาเพราะบ้านหลังเดิมคับแคบ ร้อยละ 24.02

การได้ข้อมูลซื้อบ้านจากป้ายโฆษณามากที่สุด ร้อยละ 18.70 รองมาจากหนังสือพิมพ์และ
หนังสือ / นิตยสารบ้าน ร้อยละ 17.25 และ 14.84 ตามลำดับ

ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อบ้านเดี่ยวมากที่สุด ร้อยละ 75.68 รองลงมาต้องการทาวน์เฮาส์
ร้อยละ 11.91 ที่ดินเปล่า ร้อยละ 4.30

ขนาดที่ดินปลูกบ้านที่ต้องการ มากที่สุด 51-80 ตารางวา ร้อยละ 25.65 และขนาดที่ดินอีก
31-50 ตารางวา ร้อยละ 22.47

ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการขนาด 40-80 ตารางเมตร และ 81-100 ตารางเมตร
ร้อยละ 30.29 และร้อยละ 28.17 ตามลำดับ

บริเวณที่ตั้งที่ต้องการอยู่มากที่สุด ถนนนครอินทร์ ถนนราชพฤกษ์และถนนรัตนาริเบศร์
ร้อยละ 12.36 และร้อยละ 10.06 ตามลำดับ

งบประมาณที่จะซื้อบ้านมากที่สุดไม่เกิน 2 ล้าน ร้อยละ 51.62 งบประมาณที่จะซื้อบ้าน 2-2.9 ล้านบาท ร้อยละ 20.42 และ งบประมาณที่จะซื้อบ้าน 3-3.9 ล้านบาท ร้อยละ 19.22

ตอนที่ 3 ลำดับความต้องการคุณสมบัติของบ้านของผู้ซื้อ

1. ความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ

การคิดถึงความน่าเชื่อถือขององค์กร ต้องเป็นองค์กรที่มีผลงานน่าเชื่อถือ สามารถตรวจสอบ และเปิดให้เข้าชมได้ตลอดเวลา เพื่อให้ผู้บริโภคเกิดความมั่นใจ ทั้งนี้หมายถึงควรจะมีบ้านของจริง มิใช่ โมเดลจำลอง หรือรูปภาพในโบว์ชัวร์ นอกจากนี้บริการติดต่อสอบถามข้อมูลต้องสะดวก รวดเร็ว ครบถ้วนและเต็มด้วยไมตรีจิต ส่วนใหญ่ลูกค้าใหม่นอกจากจะสอบถามจากสำนักงานขายแล้ว ยังมักหา ความมั่นใจจากลูกค้าเก่า ซึ่งสามารถให้แง่คิดจากประสบการณ์ของตนได้ว่าคุณภาพสินค้าและบริการ เป็นอย่างไรบ้าง

2. การบริการหลังการขาย / การบำรุง / รักษา

คิดถึงการรับประกันคุณภาพ ต้องมีรับประกันทั้งในส่วนของงานก่อสร้าง และ โครงสร้าง บ้าน อย่างที่บ้าน มีการรับประกัน โครงสร้าง 5 ปี เพื่อให้ผู้บริโภคเกิดความมั่นใจ เพราะบ้านแต่ละหลัง หมายถึงการใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันไปอีกนาน

3. ทำเลที่ตั้งของโครงการ

ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันมาก ดังนั้นแต่ละรายจึงคิดหากลยุทธ์ส่งเสริม ต่างๆ มาใช้เพื่อเร่งการตัดสินใจของลูกค้า ที่เหลือจากนี้คือ เรื่องราวทำเลที่ตั้ง ความสะดวกในการคมนาคม ความใกล้ไกลแหล่งความเจริญและสถานที่สำคัญในการดำรงชีวิต เช่น โรงเรียน ที่ทำงาน โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า สถานบันเทิง แต่ก็ขึ้นอยู่กับว่าสิ่งเหล่านั้นจำเป็นต่อชีวิตของคุณมากน้อยแค่ไหน

4. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

แบบบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยตรงความต้องการ แทบจะไม่ต้องอธิบายกันเลยว่า ผู้บริโภคควรจะเอาความต้องการในการใช้สอยห้องและบริเวณต่างๆ มาเป็นสมการตั้ง จากนั้นหาแบบบ้านที่แก้สมการ ความต้องการของตนเองได้มาเป็น ตัวเลือก หากอยู่ในกรอบรั้วที่เพิ่งเริ่มต้นใหม่ รายได้ไม่สูงมาก ก็น่า จะต้องการบ้าน 2-3 ห้องนอน มีห้องครัวเล็กๆ พร้อมบริเวณรับประทานอาหารและห้องรับแขกกับห้อง นั่งเล่น ควรคิดถึงผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ไม่ว่าจะ “สถาปนิก” หรือ “วิศวกร” ถือเป็นผู้เชี่ยวชาญที่บริษัท ด้านอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีประจำองค์กร เพื่อให้บริการลูกค้าอย่างถูกต้องและรวดเร็ว ดังที่เกริ่นใน ตอนต้นว่าความต้องการของลูกค้ามีหลากหลาย แม้เราจะมีแบบบ้านที่วิจัยว่าตรงใจลูกค้า แต่ก็มีเสมอๆ ที่อยากขอเพิ่มตรงนั้นนิด ตรงนี้หน่อย สถาปนิกควรจะแนะนำหรือความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์แก่

ลูกค้า แม้จะไม่ได้ตามความต้องการ 100% แต่ก็ตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างใกล้เคียงที่สุด ไม่ว่าจะ ก่อนเลือกซื้อ ระหว่างหรือหลังการก่อสร้าง ผู้ซื้อควรได้รับคำแนะนำเกี่ยวกับการเลือกวัสดุ โทนสี การตกแต่ง การจัดวางที่เหมาะสม จนถึงการส่งมอบบ้าน ขณะเดียวกัน องค์กรต้องมีวิศวกรหรือผู้ออกแบบ คำนวณ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก และควบคุมขั้นตอนงานตามที่กำหนด ทั้งนี้ตามกฎหมายวิศวกรจะต้องได้รับการอนุญาตและมีใบประกอบวิชาชีพ เรียกว่าเป็นอาชีพควบคุมอาชีพหนึ่ง จะต้องมีการบันทึกประวัติไว้ในสภาวิศวกร หากทำผิดพลาดก็จะถูกถอนใบประกอบอาชีพได้ ไม่ต่างจากแพทย์หรือทนายความ คุณภาพของบ้าน ผู้ซื้อควรจะมีใจได้ไม่น้อยกว่า 100% ว่า บ้านที่เลือกนั้น ได้รับการก่อสร้างอย่างถูกต้องด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย มีความมั่นคง แข็งแรง ปลอดภัย มีค่าบำรุงรักษาในระยะยาวต่ำ สิ่งเหล่านี้คือปัจจัยที่จะส่งผลดีต่อคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อ

5. ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง

คิดถึงการอำนวยความสะดวกในการซื้อบ้าน เป็นบริการพื้นฐานรูปแบบหนึ่ง ที่องค์กรจะมีไว้บริการลูกค้า เริ่มตั้งแต่คำแนะนำในการหาบริษัทตกแต่งบ้าน แต่งสวน หรือขออนุญาตใช้สาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ เลขที่บ้าน

6. คิดถึงบริการหลังการขาย

เป็นปัจจัยสำคัญมากและถือเป็นหลักสำคัญที่ผู้ประกอบการต้องดูแลลูกค้า คือบริการหลังการขาย บริการบำรุงรักษาให้ใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ บริการหลังการขายเสมือนเครื่องมือวัดใจคนขายบ้านว่าขายแล้วยังคงให้บริการอย่างสม่ำเสมอต้นเสมอปลาย

7. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกฎหมาย

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกฎหมายอันได้แก่ การไม่ผิดข้อกำหนดผังเมือง การไม่ผิดกฎหมายควบคุมอาคาร ไม่มีความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน จากการอยู่ในโครงการพัฒนาของจังหวัด/รัฐ (รถไฟฟ้าฯลฯ)

8. ราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน

คิดถึงราคาและการส่งเสริมการขาย ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันมาก ดังนั้นแต่ละรายจึงคิดหากลยุทธ์ในการ โฆษณาและส่งเสริมการขายต่างๆ มาใช้เพื่อเร่งการตัดสินใจของลูกค้า เช่น แคมเปญรีเจอร์ แคมตกแต่งสวน จนไปถึงแถมรถยนต์ก็มี

ผลการประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร

จำนวนโครงการบ้านจัดสรรจำแนกตามอำเภอและระดับคุณภาพ

อำเภอ	ระดับคุณภาพ							รวม
	ดีมาก	ดี	ค่อนข้างดี	ปานกลาง	ค่อนข้างไม่ดี	ไม่ดี	ไม่ดียเลย	
บางกรวย	0	3	22	48	6	0	0	79
บางบัวทอง	0	15	50	49	25	1	0	140
บางใหญ่	0	11	19	18	5	0	0	53
ปากเกร็ด	0	6	54	42	3	1	0	106
เมือง	0	6	44	116	12	0	0	178
ไทรน้อย	0	1	4	9	4	1	0	19
รวม	0	42	193	282	55	3	0	575

ตัวอย่างโครงการบ้านกลุ่มคุณภาพดี ของจังหวัดนนทบุรี

ชื่อโครงการ	ระดับคุณภาพ
มณียา มาสเตอร์พีช	4 ดาว
พฤษภิมย์ รีเจนท์ ปิ่นเกล้า	4 ดาว
บุศรินทร์ (วงแหวน-รัตนาธิเบศร์)	4 ดาว
ชัยพฤษภิมย์ (บางบัวทอง)	4 ดาว
ภัสสร 8 (บางใหญ่)	4 ดาว
ลัดดารมย์ (ปิ่นเกล้า)	4 ดาว
ณัฐชากรีนวิลล์ (วงแหวน-ปิ่นเกล้า)	4 ดาว
มณฑนา (แจ้งวัฒนะ-สวนสมเด็จฯ)	4 ดาว
ลัดดารมย์ (ถนนรัตนาธิเบศร์)	4 ดาว

ทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรของจังหวัดนนทบุรี

(1) ทำเล - ถนนรัตนาธิเบศร์ : ขอบเขตพื้นที่ บางใหญ่, บางบัวทอง, ไทรน้อย, เมืองนนทบุรี

สภาพพื้นที่-การเดินทาง :

ถนนรัตนาธิเบศร์ ในปัจจุบันค่อนข้างค่อนข้างเจริญ มีบริการ สาธารณะและ สิ่งอำนวยความสะดวกครบ การใช้พื้นที่ริมถนนใหญ่เป็นที่ตั้ง ของศูนย์ราชการของจังหวัดนนทบุรีและอาคารพาณิชย์ตลอดสองฝั่ง มีห้างสรรพสินค้า 2 จุดใหญ่ คือ บริเวณแยกแคราย และสามแยกบางใหญ่ (รัตนาธิเบศร์ตัดกับถนนวงแหวนฯ) ส่วนย่านที่อยู่อาศัยจะอยู่ในถนนสาทรอง เช่น ถนนบางกรวย-ไทรน้อย, ถนนไทรมา-ทาดิฐ เป็นต้น การเดินทางจากถนนรัตนาธิเบศร์ ไปย่านศูนย์กลางธุรกิจ สะดวกที่สุดน่าจะ เป็นเส้นทางถนนงามวงศ์วาน-ทางด่วนชั้นที่ 2 หรือไม่อาจใช้เส้นทางถนน รัตนาธิเบศร์ วิ่งเข้าถนนราชพฤกษ์ และต่อด้วยถนนตากสิน-เพชรเกษม ขึ้น สะพานสาทร เข้าสู่ย่านสาทร สีลม หรือจะใช้ถนนวงแหวนรอบนอก ด้านตะวันตกเข้าสู่พื้นที่เขตเมืองของกรุงเทพฯ ได้สะดวกเช่นกัน รวมทั้งใช้เส้นทางเดียวกันนี้เดินทางสู่ภาคตะวันตก ภาคใต้ หรือแม้กระทั่งเป็นเส้นทางเลี่ยงเมือง ไปสู่ภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้ด้วย นอกจากนี้ในอนาคต จะมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าจากบางซื่อไปบางใหญ่ผ่านไปตามแนวถนนรัตนาธิเบศร์ ยังจะช่วยให้การเดินทางในพื้นที่และบริเวณโดยรอบสะดวกยิ่งขึ้น

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรรที่เสนอขายในย่านรัตนาธิเบศร์ ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ระดับราคาปานกลาง ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะโครงการที่เพิ่งเปิดใหม่เมื่อปีสองปี ที่ผ่านมา ตั้งอยู่ในทำเลค่อนข้างดี ใกล้และติดถนนใหญ่ ส่วนบ้านเดี่ยวระดับ ราคาปานกลางหลังละเกือบ 3 ล้านบาท จะอยู่ในถนนสาทรอง หรือชอยย่อย อาทิ ถนนบางกรวย-ไทรน้อย, ไทรมา-ทาดิฐ สำหรับโครงการทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝดย่านนี้ไม่มากนัก เพียง 6-5 โครงการ ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ระดับกลาง ขึ้นไป ราคาตั้งแต่ล้านกว่าไปจนถึง 2 ล้านบาท ในอนาคตของทำเลบริเวณนี้ยังคงเป็นพื้นที่เพื่อการขยายตัวเพื่อที่อยู่อาศัยที่ เข้มข้นขึ้น หนาแน่นยิ่งขึ้น โดยรูปแบบของโครงการอาจพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย แนวสูงหรือคอนโดมิเนียมมากขึ้น หรือหากจะเป็นทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยวก็เป็น โครงการระดับราคาค่อนข้างสูงเป็นหลัก และระบบโครงข่ายคมนาคมขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายบางใหญ่-บางซื่อ ที่กำลังจะลงมือก่อสร้างในอีกไม่ช้า รวมถึงโครงการก่อสร้างสะพานข้ามห้าแยกปากเกร็ดและถนนต่อ เชื่อมที่ก่อสร้างไปแล้วระยะหนึ่ง เป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ทำเลแถบนี้กลายเป็นทำเลทองทั้งในเชิงพาณิชย์และแหล่งพักอาศัยที่พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมถึงการเดินทางสะดวกมากขึ้น

สาธารณูปโภค :

นนทบุรีมีความพร้อมเพราะใช้สาธารณูปโภคของเขตนครหลวงทั้งไฟฟ้าการประปา และ
โทรศัพท์

- ประปา สำนักงานประปานครหลวง โทร.0-2589-0035-8
สำนักงานประปา สาขาบางบัวทอง โทร.0-2571-3982
- ไฟฟ้า สำนักงานไฟฟ้า เขตบางเขน โทร.0-2986-0000
สำนักงานไฟฟ้านนทบุรี โทร.0-2580-7480,0-2588-4521

โทรศัพท์ :

- ศูนย์บริการ สาขางามวงศ์วาน โทร.0-2588-2591
- ศูนย์บริการ สาขาแจ้งวัฒนะ โทร.0-2575-7700

บริการชุมชน :

มีสถานศึกษาทุกระดับ ห้างสรรพสินค้าสร้างความกินดีอยู่ดี

สถานศึกษา :

- ร.ร.เทพศิรินทร์ นนทบุรี ถนนกรุงนนท์-จตุรทิศ
- ร.ร.สตรีนนท์ ถนนติวานนท์
- ม.ธุรกิจบัณฑิต ถ.ประชาชื่น

ห้างสรรพสินค้า :

- เดอะมอลล์งามวงศ์วาน
- โลตัส แคราย
- โลตัส งามวงศ์วาน
- เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์
- อินเด็กซ์ รัตนาธิเบศร์
- โฮมเวิร์ค รัตนาธิเบศร์
- บิ๊กซี ,คาร์ฟูร์ บางใหญ่
- เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
- ดั่งฮั่วเส็ง ปิ่นเกล้า
- เมเจอร์ ปิ่นเกล้า

สถานพยาบาล : สร้างสุขภาพดีถ้วนหน้า

- รพ.เกษมราษฎร์ บางใหญ่
- รพ.บางใหญ่
- รพ.นนทเวช

สถานีตำรวจ : บำบัดทุกข์บำรุงสุขแก่ประชาชน

- สถานีตำรวจบางกรวย โทร.0-2447-5187
- สถานีตำรวจบางบัวทอง โทร.0-2517-7688
- สถานีตำรวจบางแม่นาง โทร.0-2595-1265
- สถานีตำรวจบางศรีเมือง โทร.0-2447-4064
- สถานีตำรวจบางใหญ่ โทร.0-2595-0660
- สถานีตำรวจปากเกร็ด โทร.0-2583-8813

โครงการคมนาคม : เพิ่มศักยภาพการพัฒนา

- ทางด่วน : โครงการทางด่วนขั้นที่ 5 (สายพระราม 2-เพชรเกษม-นนทบุรี)
- ทางหลวงพิเศษ : โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายบางใหญ่-บ้านโป่ง
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ)
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณแยกเกียกกาย

(2) ท่าเล - ถนนแจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด ขอบเขตพื้นที่ อ.เมืองนนทบุรี

สภาพพื้นที่-การเดินทาง :

แจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด เป็นท่าเลที่มีความโดดเด่นโดยเฉพาะการเป็นศูนย์ราชการ ในย่านตอนบนของกรุงเทพฯ ที่มีอาคารสำนักงานของหน่วยงานราชการ และบริษัทเอกชนตั้งอยู่ในพื้นที่ ไล่มาตั้งแต่บริเวณอนุสาวรีย์หลักสี่ จนถึงห้าแยกปากเกร็ด อาทิ องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย, การสื่อสารแห่งประเทศไทย, สถาบันราชภัฏพระนคร หน่วยงานทางทหาร เป็นต้น นอกจากนี้นอกจากเป็นศูนย์ราชการเป็นส่วนใหญ่แล้วสองฝั่งถนนแจ้งวัฒนะได้กลายเป็นแหล่งงานที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัทเอกชน ตลอดจนกลุ่มธุรกิจการค้าปลีก ทั้ง แม็คโคร คาร์ฟูร์ โลตัส และบิ๊กซี ส่วนแหล่งพักอาศัยหรือโครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นใหม่ในย่านนี้จะอยู่ในถนนสายรองหรือในซอยย่อยต่างๆ ด้านการเดินทางในพื้นที่หรือเข้า-ออกนอกเมือง หรือไปยังพื้นที่ใกล้เคียงก่อน ข้างสะดวก โดยเฉพาะทางด่วนสายบางปะอิน-ปากเกร็ด ที่ช่วยเสริมเครือข่ายการจราจรให้มีความสะดวกสบายมากขึ้น ตลอดจนศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ทั้งบิ๊กซี โลตัส แม็คโคร และคาร์ฟูร์ ล้วนแต่ทำให้ศักยภาพของถนน สายนี้มีความสะดวกในการอยู่อาศัยมากขึ้น

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายในย่านนี้มีให้เลือกหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น บ้านเดี่ยวระดับราคา 2 ล้านบาทบาท จนถึง 4 ล้านบาทบาท หรือทาวน์เฮ้าส์ ราคา 1 ล้านบาทบาท จนถึง 3 ล้านบาทบาท ส่วนบ้านบ้านแฝด ระดับราคาก็จะอยู่ที่ 1 ล้านบาทบาท เช่นกัน สำหรับคอนโดมิเนียมฯ ในย่านนี้มีให้เลือกหลายระดับ ราคาขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง หากเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในชอยส์กรราคาขายมีตั้งแต่ 2 แสนต้นๆไปจนถึงเกือบล้านบาท ส่วนโครงการที่อยู่อาศัย ส่วนคอนโดมิเนียม น้อยเพียง 3-4 โครงการ เนื่องจากพื้นที่ริมถนนส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของหน่วย งานราชการและอาคารสำนักงาน รวมถึงร้านค้า ห้างสรรพสินค้าไปเกือบหมด

สาธารณูปโภค :

ประปา

- การประปาสาขานนทบุรี โทร.0-2589-0035-8

ไฟฟ้า

- การไฟฟ้านนทบุรี โทร.02-580-7480
- การไฟฟ้าจังหวัดปทุมธานี โทร.02-581-6427

โทรศัพท์

- สำนักงานบริการโทรศัพท์ นนทบุรี โทร.02-526-9903
- สำนักงานบริการโทรศัพท์แจ้งวัฒนะ โทร.02-521-5297
- สำนักงานบริการโทรศัพท์บางพูน โทร.02-567-4028-9

ระบบขนส่งมวลชน

- รถประจำทาง ขสมก.
- สาย 51 เส้นทางปากเกร็ด-ท่าน้ำบางโพ
- สายทางด่วน (ปากเกร็ด-เมืองทองธานี-อนุสาวรีย์ชัยฯ)
- รถร่วมบริการสาย 90 เส้นทางปทุมฯ-รัชโยธิน
- รถร่วมบริการสาย 52 เส้นทางปากเกร็ด-บางซื่อ
- รถร่วมบริการสาย 356 เส้นทางปากเกร็ด-สะพานใหม่
- รถร่วมบริการสาย 150 เส้นทางปากเกร็ด-บางกะปิ
- รถร่วมบริการสาย 367 เส้นทางปากเกร็ด-รังสิต
- รถร่วมปรับอากาศสาย 356 เส้นทางปากเกร็ด-สะพานใหม่
- รถร่วมบริการสาย 104 เส้นทางหมอชิต-ปากเกร็ด

บริการชุมชน :

สถานพยาบาล

- รพ.ปากเกร็ด ถ.นนแจ้งวัฒนะ โทร.0-2583-8327-9
- รพ.ปากเกร็ดเวชการ ถ.แจ้งวัฒนะ โทร.0-2960-9655-9
- รพ.มงกุฎวัฒนะ ถ.แจ้งวัฒนะ โทร.0-2574-5000-9
- รพ.สามัคคี ถ.สามัคคี โทร.0-2580-4305
- รพ.พระนั่งเกล้า ถ.นนทบุรี 1 โทร.0-2526-1674

สถานีตำรวจ

- สถานีตำรวจทุ่งสองห้อง โทร.0-2576-6464
- สถานีตำรวจดอนเมือง โทร.0-2566-2916
- สถานีตำรวจเมืองนนทบุรี โทร.0-2525-0831-2
- สถานีดับเพลิงเมืองนนทบุรี โทร.0-2589-0489

โครงการคมนาคม :

- ถนน : โครงการขยาย ถนนเลียบบคลองรังสิต-แม่น้ำเจ้าพระยา
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีชมพู (ปากเกร็ด-แจ้งวัฒนะ-หลักสี่-รามอินทรา-สุวินทวงศ์)
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : แผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม

3) ท่าเล - ถนนกาญจนาภิเษก (ตลิ่งชัน-บางบัวทอง) ขอบเขตพื้นที่ อ.บางบัวทอง, อ.บางกรวย

สภาพพื้นที่-การเดินทาง

ถนนกาญจนาภิเษก หรือ ทางหลวงพิเศษหมายเลข 37 (ถนนวงแหวนรอบ นอก ด้านตะวันตก ช่วงตลิ่งชัน-สุพรรณบุรี) จากช่วงบางบัวทองลงมาจนถึง ถนนพระราม 2 ลักษณะถนนเป็นถนนคอนกรีตขนาด 10-12 ช่องจราจร ส่วน จากบางบัวทอง-บางปะอิน เป็นถนนคอนกรีต ขนาด 4-6 ช่องจราจร ปัจจุบันสภาพพื้นที่สองฝั่งริมถนนใหญ่ หรือในย่านบางบัวทองได้กลายเป็น อาคารพาณิชย์และอาคารคลังสินค้า โดยเฉพาะที่บริเวณแยกบางใหญ่ปัจจุ- ุบันได้กลายเป็นย่านพาณิชย์กรรมขนาดย่อม มีห้างสรรพสินค้ากระจุกตัวกัน อยู่ถึง 4 แห่ง คือ คาร์ฟูร์กับบิ๊กคิงส์ทางขวามือ ฝั่งตรงข้ามมี รพ.เกษมราษฎร์ หรือ รพ.รัตนาริเบสร์เดิม ติดกันก็เป็นบิ๊กซีซึ่งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับห้างโฮม โปร ในขณะที่ช่วง

ถัดจากแยกจุดตัดถนนรัตนวิเศษฯขึ้นมาทางตลิ่งชัน พื้นที่โดยรอบบริเวณนี้จะมีบ้านเรือนอยู่ค่อนข้างหนาแน่นกว่าจุดอื่น ทั้งส่วนของที่อยู่อาศัยเดิม อาคารพาณิชย์ของบริษัทห้างร้านต่างๆ สถานีบริการน้ำมัน รวมทั้ง บ้านจัดสรรที่เข้ามาจับจองพื้นที่ที่ดินถนนใหญ่

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายในย่านนี้ ในอดีต ถือเป็นทำเลทองด้านที่อยู่อาศัยมีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวนมากต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบันที่เปิดขายเมื่อช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา รวมบ้านทุกประเภทมีไม่ต่ำกว่า 40 โครงการ ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในถนนหรือซอยย่อย เช่น ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ถนน บ้านกล้วย-ไทรน้อย หรือถนนเต็มรัก-บางบัวทอง ฯลฯ ส่วนราคาที่เสนอขาย ในย่านนี้เกือบทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยระดับกลางลงมา มีตั้งแต่ราคา 1 ล้านบาทขึ้นไปจนถึง ระดับราคา 2-3 ล้านบาทขึ้นไป โดยสินค้าหลักที่ขายในย่านส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ขนาดมาตรฐาน 50 ตารางวา ส่วนใหญ่ราคาไม่ถึง 2 ล้านบาท ยกเว้นบ้านเดี่ยวในโครงการของ บริษัทใหญ่ หรือโครงการใหม่อยู่ไม่ไกลจากถนนใหญ่มากนัก ราคาจะเริ่ม ต้นที่ประมาณ 2 ล้านบาทขึ้นไป รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ ราคาขายเฉลี่ย จะอยู่ที่ประมาณ 7-8 แสนบาท แต่ถ้าเป็นทาวน์เฮ้าส์ใหม่ทำเลใกล้ถนนใหญ่ ราคาอาจจะถึงหลักล้านบาท ขึ้นไป สำหรับที่ดินเปล่าและอาคารพาณิชย์ที่เปิดขายในย่านนี้ก็ยังมีแต่น้อยมากเมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์

สาธารณูปโภค :

- ประปา สำนักงานประปา บางกอกน้อย โทร.0-2411-3116 สำนักงานประปา บางบัวทอง โทร.0-2571-1743 สำนักงานประปานครบุรี โทร.0-2588-0034
- ไฟฟ้า สำนักงานการไฟฟ้าสาขาบางใหญ่ โทร.0-2595-1526 สำนักงานการไฟฟ้าสาขานครบุรี โทร.0-2580-7480
- โทรศัพท์ สำนักงานโทรศัพท์ บางแค โทร.0-2457-0777 สำนักงานโทรศัพท์นครบุรี โทร.0-2589-3314
- ระบบขนส่งมวลชน รถประจำทางข.ส.ม.ก. สาย ปอ.17 เส้นทาง เทเวศน์-บางบัวทอง สายปอ.134 เส้นทาง สวนจตุจักร-บางบัวทอง สาย 134 เส้นทาง สวนจตุจักร-บางบัวทอง สาย 127 เส้นทาง อรุณอมรินทร์-บางบัวทอง สาย 128 เส้นทาง สะพานกรุงธนฯ-บางใหญ่ สาย 146 เส้นทาง วงกลมบางแค-วงแหวนรอบนอก สาย 147 เส้นทางวงกลมดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอก รถตู้มวลชน (พงษ์เพชร-บางบัวทอง,พาต้า ปิ่นเกล้า-บางบัวทอง) รถ บขส.เส้นทาง กรุงเทพฯ-สุพรรณฯ-ด่านช้าง

บริการชุมชน :

สถานพยาบาล

- รพ.ธนบุรี 2 โทร.02-448-3845
- รพ.เกษมราษฎร์ รัตนาธิเบศร์ โทร.02-594-0020-69
- รพ.ศูนย์การแพทย์รัตนาธิเบศร์ โทร.02-526-1674
- รพ.พระนั่งเกล้า โทร.02-527-0246
- รพ.บางกรวย โทร.0-2447-1999

สถานีตำรวจ

- สถานีตำรวจไทรน้อย โทร.0-2922-4431-5
- สถานีตำรวจบางบัวทอง โทร.0-2571-7688
- สถานีตำรวจบางใหญ่ โทร.0-2595-1277
- สถานีตำรวจตลิ่งชัน โทร.0-2448-6360

โครงการคมนาคม :

- ถนน : โครงการก่อสร้างถนน สายทำนํ้านนท์-ถนนสรินธร-รวมแยกสะพานพระราม 6
- ทางด่วน : โครงการทางทางด่วน สายศรีรัช-วงแหวนรอบนอก
- ทางหลวงพิเศษ : โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายบางใหญ่-บ้านโป่ง
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีน้ำเงิน (ช่วงวงแหวนรอบใน และช่วงท่าพระ-บางแค)
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ)
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณแยกเกียกกาย

(4) ท่าเด - ถนนนครอินทร์-ราชพฤกษ์-วงแหวนฯ ตะวันตก : ขอบเขตพื้นที่ บางกรวย, บางใหญ่, ตลิ่งชัน, และนนทบุรี

สภาพพื้นที่-การเดินทาง

หลังถนนตัดใหม่ 3 เส้นทางก่อสร้างแล้วเสร็จเปิดใช้อย่างเป็นทางการ คือ ถนนนครอินทร์ และราชพฤกษ์ ตั้งแต่สะพานพระราม 5 ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ไปทางตะวันตก จนถึงถนนวงแหวนฯ

ตะวันตก และ ถนนแนวเหนือ-ใต้ ที่เชื่อมระหว่างรัตนวิเศษ และ ปิ่นเกล้า-นครชัย ศรี บวกกับการประกาศใช้ผังเมืองรวมเมืองนนทบุรีฉบับใหม่เมื่อกลางปีนี้ ทำให้พื้นที่ใน ย่านนี้มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาไปมากในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา จากเดิมที่พื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นเรือสวนนาไร่ กลายเป็นทำเลแหล่งพักอาศัยและมีการพัฒนาในเชิงพาณิชย์มากขึ้น ทำให้พื้นที่ในย่านนี้แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ว่าจะเป็นแหล่งจับจ่ายซื้อของ ย่านบางใหญ่ รัตนวิเศษหรือริมถนนนครอินทร์-วงแหวนฯ ก็มีศูนย์การค้าโมเดิร์นเทรด อย่าง โลตัส, ศูนย์บริการและจำหน่ายรถยนต์, ร้านอาหาร ทอยเปิดตัวกันมากขึ้น รวมไปถึง โครงการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้างตอนนี้หลายโครงการ การประกาศใช้ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีฉบับใหม่ นับว่ามีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ ในย่านนี้มากที่สุด โดยเฉพาะผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่เปลี่ยนพื้นที่ในหลายจุดให้ สามารถพัฒนาได้มากขึ้น ที่เห็นได้ชัดเจนคือ พื้นที่ในย่านบางบัวทอง เดิมกำหนดให้เป็นพื้นที่ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากหรือพื้นที่ บริเวณบางใหญ่ เดิมเป็นพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม การพัฒนาบ้านจัดสรรทำได้เฉพาะ บ้านเดี่ยว 100 ตารางวา ขึ้นไป ก็สามารถทำบ้านเดี่ยวขนาด 50 ตารางวา หรือทาวน์เฮ้าส์ ได้ เป็นต้น เพราะฉะนั้นในพื้นที่ที่สำรวจส่วนใหญ่ ทั้งย่านถนนนครอินทร์ ราชพฤกษ์รวมถึงวงแหวน รอบนอก ด้านตะวันตก ช่วงบางใหญ่-ปิ่นเกล้า จะเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่ยังมีโอกาสขยายตัว ได้อีกมาก รองรับย่านพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ บริเวณบางใหญ่ ที่ได้รับอานิสงส์จากโครงการระบบไฟฟ้าสายบางใหญ่-บางซื่อ และย่านพาณิชย์กรรมขนาดย่อมบริเวณแยกปิ่นเกล้า ตัดกับวงแหวนฯ ที่จะมีโครงการทางพิเศษสายศรีรัช-วงแหวนรอบนอกฯ ตัดผ่านกลายเป็น ศูนย์รวมระบบคมนาคมและย่านพาณิชย์กรรมขนาดรองขึ้นอีกแห่ง

โครงการบ้านจัดสรร :

โครงการบ้านจัดสรร ที่เกิดขึ้นในย่านนี้เกือบส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ระดับราคาค่อนข้างสูง ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่ทั้ง ถนนนครอินทร์ และ ถนนราชพฤกษ์ ราคาขาย 5-7 ล้านบาทเป็นหลัก พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ ๆ อาทิ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์, ควอลิตี้เฮ้าส์, โกลเด้นท์แลนด์, กฤษดา, โนเบิล, สัมมากร, กฤษณา, มั่นคง ฯลฯ โดยโครงการที่อยู่ช่วงถนนราชพฤกษ์ก่อนไปทางปิ่นเกล้า เพชรเกษมจะเป็นบ้านหรู ราคาเฉลี่ย 10 ล้านบาทขึ้นไป ช่วงถนนราชพฤกษ์ ก่อนไปทางรัตนวิเศษ ราคาก็จะย่อมเยาลงมาเล็กน้อย เป็นหลังละ 4 ล้าน กว่าบาทขึ้นไป ส่วนบ้านเดี่ยวระดับราคาปานกลางหลังละ 3-4 ล้าน หรือทาวน์เฮ้าส์และบ้าน แฝด ราคาประมาณ 2 ล้านบาท ส่วนใหญ่จะอยู่ในซอยหรือถนนย่อยที่เชื่อมระหว่างถนนราชพฤกษ์และถนนวงแหวนรอบนอกฯ เช่น ถนนกรุงนนท์-จาง ถนนอม, ซอยสวนผัก, บางกรวย-ไทรน้อย ฯลฯ ซึ่งซอยย่อยเหล่านี้ แม้ถนนจะ ค่อนข้างแคบ แต่การเข้าออกก็สะดวกเพราะสามารถเชื่อมต่อไปยังถนนหลาย สาย อีกทั้งบรรยากาศสองข้างทางยังมีพื้นที่ว่างคงความเป็นธรรมชาติให้เห็นอยู่บ้าง

ส่วนบ้านจัดสรรบริเวณ ถนนกาญจนาภิเษก (ถนนวงแหวนฯ รอบนอกฝั่ง ตะวันตก) ส่วนใหญ่อยู่ในซอยวัดพระเงิน, ซ. วัดพระนอน, ซ. กันตนา ฯลฯ บ้านเดี่ยว ราคา 2-3 ล้านบาท ส่วนโครงการทาวน์เฮ้าส์ และ โฮมออฟฟิศ ริม ถนนมีบ้างแต่น้อย เมื่อเทียบราคาขายในช่วงถนนวงแหวนกับย่านนครอิน-ราช พฤษ์ ราคาจะถูกกว่าเล็กน้อย ตั้งแต่หลังละไม่ถึงล้าน ไปจนถึง 3 ล้านบาท ส่วนโครงการที่เข้าซอยไม่ลึกหรือติดถนนใหญ่ราคาก็จะสูงกว่าโครงการที่ อยู่ในซอยเล็กน้อย

สาธารณูปโภค :

การประปา

- สำนักงานประปาบางกอกน้อย
- สำนักงานประปาภาษีเจริญ

การไฟฟ้า

- สำนักงานการไฟฟ้าธนบุรี

โทรศัพท์

- สำนักงานบริการโทรศัพท์ธนบุรี
- สำนักงานบริการโทรศัพท์สาขาบางแค
- สำนักงานโทรศัพท์สาขาบางพลัด

ระบบขนส่งมวลชน :

- รถโดยสาร บขส.สายใต้ สาย 7 ก เส้นทาง เพชรเกษม-พาหุรัด สาย 79 เส้นทาง พุทธมณฑลสาย 2-ราชประสงค์ สาย 81 เส้นทาง อ้อมน้อย-ปิ่นเกล้า-บางแค สาย 83 เส้นทาง วัดประดู่-ตลิ่งชัน สาย 84 ก เส้นทาง มหิดล-สาย 4-คลองสาน สาย 91 ก เส้นทาง วัดศาลาแดง-ปิ่นเกล้า ปอ.พ.5 เส้นทาง พุทธมณฑลสาย 4-หมอชิต ปอ.16 เส้นทาง อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ-ศาลายา ปอ.16 เส้นทาง อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ-ศาลายา

ห้างสรรพสินค้า :

- เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า
- เดอะมอลล์ บางแค (ถนนวงแหวนฯ) ท่าพระ
- ฟิวเจอร์ปาร์ค บางแค
- โลตัส บางแค
- คาร์ฟู หนองแขม (ถนนเพชรเกษม)

สถานศึกษา :

- โรงเรียน อัสสัมชัญธนบุรี
- โรงเรียนกสินธรอาคาเนมี
- โรงเรียนราชวินิต บางแค
- โรงเรียนสตรีวิทยา พุทธมณฑลสาย 3
- โรงเรียนอนุบาลเด่นหล้า
- โรงเรียนอนุบาลเลิศหล้า
- มหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาเขตศาลายา
- มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์

แหล่งขายต้นไม้ของตกแต่งสวน :

สำหรับใครที่ต้องการซื้อต้นไม้ของตกแต่งสวน ร้านจะเรียง รายอยู่ตามแนวถนนวงแหวน หรือกาญจนาภิเษกทั้งสองฝั่ง มีให้เลือกหลายร้าน หลายราคาตั้งแต่ 5 บาท ไปจนถึงหลัก หมื่น

บริการชุมชน :

สถานพยาบาล

- รพ.เกษมราษฎร์ บางใหญ่
- รพ.บางใหญ่
- รพ.นนทเวช

สถานีตำรวจ

- สถานีตำรวจบางกรวย
- สถานีตำรวจบางบัวทอง
- สถานีตำรวจบางแม่นาง
- สถานีตำรวจบางศรีเมือง
- สถานีตำรวจบางใหญ่
- สถานีตำรวจปากเกร็ด

โครงข่ายคมนาคม :

- ถนน : โครงการก่อสร้าง ถนนพุทธมณฑลสาย 1
- ถนน : โครงการก่อสร้าง ถนนพราณนก-พุทธมณฑลสาย 4
- ทางด่วน : โครงการทางด่วนขั้นที่ 5 (สายพระราม 2-เพชรเกษม-นนทบุรี)

- ทางหลวงพิเศษ : โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษสายบางใหญ่-บ้านโป่ง
- ระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ : โครงการรถไฟฟ้า สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ)
- สะพาน,ทางแยกต่างระดับ : โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณห้าแยกปากเกร็ด และถนนต่อเชื่อม

ข้อเสนอแนะสำหรับการเลือกซื้อบ้าน

1. การเลือกซื้อบ้าน ซื้อบ้านใหม่หรือเก่า

จากการสัมภาษณ์ผู้ชอบบ้านใหม่ แน่ใจว่าของใหม่คงจะดี แต่ไม่แน่เสมอไป การซื้อบ้านใหม่ สิ่งสำคัญ คือ ต้องดูคุณภาพการก่อสร้างว่าเป็นอย่างไร อยู่ไปแล้วจะมีแตกร้าว ทรุดหรือไม่ หลังคาจะรั่วหรือไม่ เป็นต้น ถ้าอยู่ในโครงการจัดสรร สาธารณูปโภคต่างๆ ที่บอกว่าจะมีทำหรือยัง ทำครบมั๊ย แล้วอาจยังเสี่ยงว่า เข้าอยู่แล้วจะใช้ได้หรือไม่ จะบำรุงรักษาต่อเนื่องหรือไม่ ซึ่งส่วนนี้ต้องพิจารณาจากชื่อเสียง ประวัติเจ้าของโครงการเป็นสำคัญ (ถามจากคนที่เข้าอยู่แล้ว หรือจากโครงการอื่น ๆ ที่เคยทำมา) ส่วนบ้านเก่า หรือบ้านมือสอง นั้นจากช่วงปี 2541 เป็นต้นมา จำนวนบ้านที่สร้างเสร็จไม่มีคนอยู่มีมากขึ้นถึง 350,000 หน่วย ทำให้เกิดการขายบ้านมือสองกันมากขึ้น บ้านพวกนี้อาจไม่ใช่บ้านเก่าที่มีคนอยู่แล้ว แต่เปลี่ยนมือโดยไม่มีคนเข้าอยู่ก็ได้ รวมทั้ง บ้านเก่า ที่มีคนอยู่แล้วก็น่าลอง เนื่องจากบ้านที่มีคนอยู่แล้ว ถ้าเทียบกับบ้านใหม่ ๆ มักจะราคาถูกลงกว่า ตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน หรือใกล้เมืองมากกว่า (บ้านใหม่ ๆ มักตั้งอยู่ไกลเมืองออกไปเรื่อย ๆ ต้องเดินทางมาทำงานในเมืองไกล) บ้านเก่า อย่างกลัวโทรม คนไปดูบ้านเก่า ที่สภาพไม่ดี อาจเห็นประตูรั่วพัง ๆ ไฟเปิด/ปิดเสีย เฟอร์นิเจอร์เก่าห่วยกรุงรัง สีทาผนังซีด ฯลฯ ท่านเชื่อไหม สิ่งเหล่านี้เป็นเพียงความเสื่อมโทรมในส่วนเล็ก ๆ น้อย ๆ ซึ่งหากเราซ่อมแซมไปแล้วซึ่งมักจะใช้เงินไม่มากนัก ก็จะทำให้บ้านกลับมาใช้ชีวิตชีวาใหม่ และหากขายก็ได้ราคา เช่น ถ้าเราซื้อบ้านเก่าราคา 1,000,000 บาท มาซ่อมแซมอีก 200,000 บาท จะกลายเป็นบ้านเก่าที่ขายได้ถึง 1,400,000 บาทก็ได้ เพราะสภาพมันดีขึ้นมาก

2. การเลือกทำเลที่ตั้ง

โดยหลักขึ้นอยู่กับความชอบใจเฉพาะบุคคล ไม่มีที่ใดที่ทุกคนอยากอยู่เหมือนกันหมด (ยกเว้นหากให้เลือกหมู่บ้านดีกับหมู่บ้านแย่ ใคร ๆ ก็ยอมเลือกหมู่บ้านดี) แต่อีกนัยหนึ่ง คนมักไม่ชอบย้ายไปไกลจากเดิม ซึ่งมักมีญาติอยู่ใกล้ ๆ ประเภทย้ายจากบางแค ไปบางชัน จากบางพลี ไปบางบัวทอง ฯลฯ มีน้อยมาก และนี่คือเคล็ดของการขายบ้านให้กับเพื่อนบ้าน เพราะเขาเห็นคุณค่าของสินค้าเสนอขาย ได้กว่าคนภายนอก ปัจจัยพิจารณาหลักในการเลือกทำเลน่าจะเป็นความสะดวกใน การคมนาคม สำหรับ

เมืองที่มีปัญหาการจราจรอย่างกรุงเทพฯ ถ้าจะเลือกก็น่าจะเลือกทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคม เช่น ทางด่วน สดทางด่วน เหมาะสำหรับคนรวย เพราะค่าทางด่วน ค่าน้ำมันวันละ 500 ไมล์โหล และคนจนก็ไม่ท้อ เพราะมักขึ้นรถประจำทางทางด่วน แต่ชนชั้นกลางไปอยู่กันยากเพราะผู้ค่าทางด่วนไม่ได้ รถก็ยังไม่พออยู่ บ้านก็เช่นกัน ฯลฯ ใกล้เคียงสถานีรถไฟ ปัจจุบันมีผู้คนจำนวนมากใช้บริการรถไฟ ชานเมืองเข้ามาทำงาน ทั้งด้านเหนือ และด้านตะวันออกของกรุงเทพฯ และปัจจุบันเราก็มีรถไฟฟ้า (ปีหน้าก็มีอีกสาย-ใต้ดิน) หรือระบบขนส่งมวลชนลักษณะนี้ แต่การเดินทางที่ผู้คนอาจลืมไปแล้ว คือ ทางน้ำ หรือทางเรือ ปัจจุบันการใช้การเดินทางทางเรือ ใช้เวลาน้อยมากเมื่อเทียบกับรถ แต่สิ่งที่ต้องระวัง อย่าไปซื้ออนาคต" โดยทั่วไปเรามักเล็งทำเลที่อนาคตจะดี เช่น กำลังจะตัดถนน แต่ต้องระวังว่าบางที่ไม่ตัด หรือกว่าจะตัดนานมาก (จนรอไม่ไหว) การไปอยู่ชานเมืองเพื่อรอความเจริญนั้น เราอาจ เพราะต้องออกจากบ้านแต่เช้า รถติดตั้งแต่ปากทางหมู่บ้าน ฯลฯ ทำเลดีเกี่ยวกับอนาคต ทำเลที่ดีนั้น อนาคตจะดีไหม มีสาธารณูปโภคเพียงพอไหม หรืออนาคตจะทรุดโทรมลงไปกว่านี้ เป็นต้น

3. ราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน

เราจะซื้อบ้านได้ในราคาเท่าไร กรณีที่ไม่มีเงินสด ต้องผ่อนแบงก์ เราจะมาดูกันว่า ถ้าเรามีเงินเดือนเท่านี้ จะซื้อบ้านได้ในราคาเท่าไร ต้องพิจารณาดังนี้

- 3.1 ต้องดูว่าเรามีรายได้ที่แน่นอนเท่าไร
- 3.2. กำลังในการผ่อน โดยทั่วไปคือ 25% ของรายได้ (เงินเดือน) แต่อย่างมากที่สุดไม่ควรเกิน 35% เพราะเราจะ "ตึงมือ" จนทำให้บ้านหลุดมือไปได้ หากผ่อนต่อไม่ไหว
- 3.3. เราต้องดูอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และระยะเวลาผ่อน ตลอดจนเงินคาวนที่มี
- 3.4. เมื่อเราได้วงเงินผ่อน (โดยการนำเงินผ่อนที่เป็นไปได้ของเราต่อเดือนก็จะสามารถหาราคาบ้านที่เราสามารถซื้อได้ โดยสมมติว่า วงเงินผ่อนเท่ากับ 80% ของราคาบ้าน (เพราะเราคาวนไปแล้ว 20%)
- 3.5. อย่าลืมนึกว่าในกรณีนี้ เป็นการคำนวณราคาบ้านที่เป็นไปได้สูงสุดที่ควรซื้อได้ แต่ถ้าเราคิดว่า เราไม่มีเงินคาวนเลย ไม่มีเงินตกแต่ง ซ่อมแซมต่อเติม หรือมีภาระหนี้สินมากในด้านอื่น เราก็ควรจะซื้อบ้านในราคาที่ต่ำกว่านี้ ซึ่งอาจเพียงครึ่งหนึ่งก็ได้

4. เลือกผ่อนแบบไหนดี

ปัจจุบันธนาคารส่วนใหญ่ก็มีทางเลือก 2 ทาง คือ ดอกเบี้ยลอยตัว กับดอกเบี้ยคงที่ (ระยะหนึ่ง 1-3 ปี จากนั้นค่อยลอยตัว) ซึ่งดอกเบี้ยคงที่มักจะต่ำกว่าดอกเบี้ยลอยตัว โดยดอกเบี้ยคงที่เองหลายแบงก์ใช้เพื่อเป็นการโฆษณา ว่าถูกกว่าที่อื่น แต่ประเด็นพิจารณา ประการแรก คือ ช่วงเวลาในการใช้ดอกเบี้ย

คงที่ได้มานานกว่า น่าจะดีกว่า ประการที่สอง คือ หลังจากเป็นคอกเบี้ยลอยตัวแล้ว แบงก์ไหนจะถูกกว่ากันมากกว่า นอกจากนี้เรื่องระยะเวลาในการผ่อน ขณะนี้สามารถผ่อนได้นานขึ้นถึง 30, 35 หรือ 40 ปี ซึ่งการนี้ ในแง่หนึ่งจะทำให้เรามีภาระการผ่อนค่างวดน้อยลงก็จริง (แต่ลดลงไม่มาก) เมื่อเทียบกับการต้องขยายเวลาอีกไปเป็น 10 ปี ทำให้ไม่เป็นประโยชน์และตัดโอกาสการลงทุนที่คุ้มค่าอื่นที่อาจเวียนเข้ามาในอนาคต

5. การข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันท่านสามารถเลือกซื้อบ้านได้จากหลายช่องทาง นอกจากการเดินทาง หรือขับรถไปสำรวจดูเอง หรือหาตาม วารสาร หนังสือพิมพ์ ตามแผงหนังสือต่าง ๆ ซึ่งมีจำนวนมาก รวมทั้งการประมวลของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งรัฐ (กรมบังคับคดี ฯลฯ) และเอกชน และสำหรับ โลกยุคนี้ในอินเทอร์เน็ต ปัจจุบันก็มีการประกาศขายบ้าน ใน WEBSITE ต่าง ๆ ทั้งที่เป็นของบริษัทนายหน้าขาย ธนาคาร หน่วยงานต่าง ๆ มากมาย สามารถเข้าไปดูได้

6. ผลการสำรวจปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรร ของผู้ซื้อบ้านในจังหวัดนนทบุรี

- 6.1. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ตั้ง ถนนและทางเข้าออก สภาพแวดล้อม
- 6.2. สิ่งก่อสร้าง รายละเอียด วัสดุ โครงสร้างอาคาร การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อายุอาคาร การปรับปรุง
- 6.3. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ น้ำประปา ไฟฟ้า โทรคมนาคม การขนส่ง
- 6.4. ผังเมืองและข้อกำหนดตามกฎหมาย การใช้ที่ดิน การก่อสร้าง
- 6.5. ที่ดิน ขนาด/รูปร่างความสูงต่ำ การใช้ประโยชน์
- 6.6 เอกสารสิทธิ์ ประเภท ถือครอง เจ้าของ เงื่อนไข ภาระผูกพัน ต่าง ๆ
- 6.7. ราคาขาย และเงื่อนไขการจ่ายเงิน (เทียบราคาบ้านแบบเดียวกัน กับโครงการอื่น ๆ หรือที่อื่น ๆ)

ข้อมูลข้างต้น น่าจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง สำหรับผู้มองหาบ้าน หรือเริ่มคิดหาซื้อบ้าน ซึ่งเป็นความใฝ่ฝันว่าสักวันหนึ่ง ต้องมีบ้านเป็นของตัวเอง สักหลังหนึ่ง ไว้อยู่อาศัย พร้อมครอบครัว แต่เนื่องจากซื้อบ้านสักหลังหนึ่งอาจต้องผ่อนเกือบทั้งชีวิต ข้อมูลข้างต้นช่วยในการตัดสินใจได้ซื้อบ้านได้อย่างรอบรู้ และมั่นใจมากขึ้น

ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการบ้านจัดสรร

1. จากการสำรวจผู้บริโภค มีความสนใจในบ้านสร้างใหม่และสนใจมากรวมทั้งลักษณะความต้องการบ้านใหม่ มากกว่า บ้านเก่า
2. การได้ข้อมูลซื้อบ้านจากป้ายโฆษณามากที่สุด รองมาจากหนังสือพิมพ์และหนังสือ / นิตยสารบ้าน
3. ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อบ้านเดี่ยวมากที่สุด รองลงมาคือโครงการทาวน์เฮาส์และที่ดินเปล่า
4. ขนาดที่ดินปลูกบ้านที่ต้องการ มากที่สุด 51-80 ตารางวา และขนาดที่ดินอีก 31-50 ตารางวา
5. ขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการมากขนาด 40-80 ตารางเมตร และ 81-100 ตารางเมตร ตามลำดับ
6. บริเวณที่ตั้งที่ต้องการอยู่มากที่สุด ถนนกาญจนาภิเษก(ตลิ่งชัน-บางบัวทอง-สุพรรณบุรี) ถนนนครอินทร์ ถนนราชพฤกษ์และถนนรัตนวิเศษ ตามลำดับ
7. งบประมาณที่จะซื้อบ้านไม่เกิน 2 ล้านบาทจากการสำรวจผู้บริโภคในปัจจุบัน(2548) งบประมาณที่จะซื้อบ้านในช่วงราคา 2-2.9 ล้านบาท และ 3-3.9 ล้านบาท
8. ข้อควรระวังภาวะเศรษฐกิจมีความสัมพันธ์ต่อความต้องการซื้อบ้านมากและระวังภาวะอุปทานบ้านล้นตลาด

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายจังหวัด

1. การนำฐานข้อมูลและข้อมูลที่มาจากภาคสนามโดยวิเคราะห์เปรียบเทียบในปริมาณที่เพียงพอ ที่จังหวัดสามารถนำจัดบริการและสวัสดิการในอำเภอและทำเลที่ตั้งเช่นในถนนกาญจนาภิเษก ในอำเภอบางใหญ่ บางบัวทองที่มีโครงการบ้านจัดสรรใหม่
2. การนำฐานข้อมูลและข้อมูลที่มาจากภาคสนามโดยวิเคราะห์เปรียบเทียบในปริมาณที่เพียงพอ ที่จังหวัดสามารถนำมาพัฒนาผังเมืองให้เป็นระเบียบและมีระดับดีในอำเภอและทำเลที่ตั้งเช่นในถนนราชพฤกษ์ในอำเภอบางกรวยและอำเภอเมือง
3. การนำฐานข้อมูลและข้อมูลที่มาจากภาคสนามโดยวิเคราะห์เปรียบเทียบในปริมาณที่เพียงพอ ที่จังหวัดสามารถนำจัดบริการและสวัสดิการสำหรับคนรายได้น้อยในอำเภอและทำเลที่ตั้งเช่นในถนนกาญจนาภิเษกในอำเภอไทรน้อยซึ่งยังราคาที่ดินไม่สูงมากนัก
4. นโยบายร่วมกันพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเรียนรู้ร่วมกันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่เป็นกิจกรรมเฉพาะของนักพัฒนาที่ดิน ผู้มีส่วนได้เสียและนักวิชาชีพทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องต้องช่วยกันพัฒนาตลาด/ธุรกิจ/วิชาชีพอสังหาริมทรัพย์ให้มีคุณภาพ มีหลักประกันที่เพียงพอต่อผู้บริโภค

5. เพื่อที่อยู่อาศัยของจังหวัดในอนาคตเราควรรู้จักการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการพัฒนาโดยนำมีมนุษยธรรมนั้นมีผลกระทบที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิ่งแวดล้อม เราจึงไม่ควรพัฒนาบนดินทุนแห่งอนาคตของลูกหลาน

6. ควรมีการสร้างแบรนด์ของอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าเหมือนตราหือถึงอสังหาริมทรัพย์ก็หมายถึงทรัพย์สินทางกายภาพที่จับต้องได้และสิทธิในทรัพย์สินนั้น แต่ยังมีทรัพย์สินอีกประเภทหนึ่งซึ่งจับต้องไม่ได้

7. อบรมความรู้เพื่อความรอบรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่ว่าจะเป็นที่ดินและทำเล ความรู้ต่างเหล่านี้มันพลวัตร หรือเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาตามกาลเทศะ การยึดมั่นถือมั่นคือความประมาทที่ยังความเสียหายได้ เราต้องทันสมัยกับความเปลี่ยนแปลงและไม่ตกกระแสเสมอ

8. ส่งเสริมให้ลงทุนในทรัพย์สินและข้อมูลถึงสถานการณ์ที่แท้จริงของทรัพย์สินนั้น เพื่อว่าจะไม่เกิดความ สับสนหรือถูกหลอก ไม่ว่าจะเป็นบ้านจัดสรร อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รีสอร์ท สนามกอล์ฟ และนิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น

9. ถ้าเราประเมินสถานะการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในจังหวัดทุกปีเพื่อพัฒนาเป็นดัชนีตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจนที่สุด

10. ผังเมืองจังหวัดควรคิดในแนวใหม่ ผังเมืองเป็นกติกาการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ต่อทุกฝ่าย แต่ในแต่ละฝ่ายอาจให้เข้าใจในประโยชน์ของกันและกัน ฝ่ายราชการก็อยากที่บ้านเมืองสวยงาม ฝ่ายนักพัฒนาที่ดินก็ไม่ต้องการให้เกิดผลกระทบทางลบต่อคน

11. ควรใช้อำนาจในการบังคับใช้ที่ดิน กล่าวคือแม้ผังเมืองจะเพื่อประโยชน์ต่อสังคมทุกคน โดยรวม แต่ถ้าทำให้ใครเสียประโยชน์ ก็ควรมีการชดเชย หรือถ้าในอนาคตใครได้ประโยชน์เพิ่มเติมจากที่เคยก็ควรจะต้องเสียภาษีเพื่อสังคม

12. กลยุทธ์การสร้างถนนในจังหวัดให้ไม่มีที่ดินตาบอดเพราะ ที่ดินตาบอดหรือไม่ติดถนนจะมีราคาถูกลงมาก ดังนั้นในยามที่เราเวนคืนมาสร้างถนนใหม่ หากเวนคืนมาไว้มากพอแล้วเอามาขาย/ให้เช่าเพื่อคืนทุนก็จะทำให้ได้ถนนฟรี ๆ

13. วางผังเมืองสร้างเมืองเชิงรุก เป็นสิ่งที่เราควรทำ เราต้องให้การศึกษาแก่ประชาชนว่าสิทธิส่วนบุคคลจะอยู่เหนือประโยชน์ส่วนรวมไม่ได้ แต่ในการเอาสิทธิส่วนบุคคลไปนั้นจะต้องมีการชดเชยจะบังคับเวนคืนไปในราคาถูกไม่เป็นธรรมไม่ได้

14. ผังเมืองนนทบุรีแต่ประชาชนส่วนมากอาจยังไม่ทราบรายละเอียด ในที่นี้จึงควรแนะนำผังล่าสุดนี้ วิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินและผลกระทบให้ทราบ

15. ข้อมูลมีความจำเป็นสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยั่งยืน จากบทเรียนความสำคัญของข้อมูลที่แสดงให้ วิกฤติการณ์อสังหาริมทรัพย์ปี2540

สรุปนโยบาย มาตรการและโครงการสำคัญที่ควรดำเนินการบางส่วนที่ควรพิจารณา ได้แก่ :

1. นโยบายส่งเสริมภาคเอกชนให้สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยการอำนวยความสะดวกให้กลไกตลาดสามารถจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนโดยรัฐบาลไม่ต้องแบกรับภาระ เช่นการรณรงค์การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร
2. นโยบายการคุ้มครองผู้บริโภค โดยถือว่าผู้บริโภคมาที่หนึ่ง (ไม่ใช่ผู้ประกอบการ) เพราะถ้าผู้บริโภคได้รับความคุ้มครอง ก็จะเกิดความมั่นใจในการซื้อสินค้า และส่งผลดีต่อผู้ประกอบการในที่สุด
3. การสร้างองค์กรอิสระเพื่อการสนับสนุนด้านข้อมูลและนโยบาย เช่น การมีคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยที่เป็นอิสระ การมีศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอิสระในการเสนอข้อมูล การมีสภาอสังหาริมทรัพย์ที่รวมผู้เกี่ยวข้องทุกสาขาวิชาชีพ (ไม่ใช่จำกัด/ขีดวงเฉพาะผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน) เป็นต้น
4. นโยบายการสร้างความเข้มแข็งให้กับนักวิชาชีพ เช่น การจัดตั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัด สมาคมควบคุมวิชาชีพนายหน้า และผู้บริหารทรัพย์สิน เป็นต้น การทำให้นักวิชาชีพมีความเข้มแข็งจะช่วยตรวจสอบผู้ประกอบการได้ส่วนหนึ่ง และการควบคุมผู้ประกอบการก็เพื่อประโยชน์ของประชาชนและสังคมส่วนรวมโดยตรง
5. การมีมาตรการ ที่ชัดเจน เช่น ในเมื่อถ้าผู้ซื้อบ้าน ผิดนัด ต้องถูกยึดเงินดาวน์ ดังนั้นถ้าผู้ประกอบการสร้างเสร็จช้า ต้องถูกปรับ ตามมูลค่าบ้านต่อเดือน ถ้าประเมินค่าทรัพย์สินผิดพลาด ต้องจ่ายค่าปรับ 50 เท่าของค่าจ้าง ถ้านายหน้าฉ้อฉล จะต้องยึดใบอนุญาต เป็นต้น
6. โครงการอสังหารองรับศูนย์ราชการนนทบุรี ถ้ามีจริงจะเป็นทำเลทองของอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดในย่านอำเภอปากเกร็ดและอำเภอเมือง
7. การแก้ปัญหาหน้าท่วมบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาและถนนบางสายเช่น ถนนสามัคคี
8. โครงการรองรับการขยายตัวของโครงการบ้านจัดสรรย่านถนนราพฤกษ์ ถนนกาญจนาภิเษก และ ถนนที่เชื่อมโยงกับโครงการสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาปากเกร็ดเช่น การเพิ่มสถานีตำรวจ สถานีอนามัย โรงเรียน ฯลฯ

บรรณานุกรม

- การเคหะแห่งชาติ.การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ 9.
กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ.2547
- มานพ พงศทัต. ขายคาสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: บางกอกพับลิคมีเดีย,2539.
- มานพ พงศทัต. กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ :จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2540.
- สุเทพ พันประสิทธิ์ เกียรติศักดิ์ พาณิชานุกุล. ปัจจัยที่กำหนดความต้องการเช่าอาคารสำนักงานใน
เขตย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร.ทบวงมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต,2543
- สำนักงานคณะกรรมการจัดระบบการขนส่ง. ข้อมูลพื้นฐาน ปี 2548. กรุงเทพฯ
บทความ
- โสภณ พรโชคชัย ข้อคิดกรณี "ยกเลิก" รถไฟฟ้าสายสีม่วง (สิงหาคม 2548)
- โสภณ พรโชคชัย รื้อมหิตล รพ.รามฯ และกระทรวงต่างประเทศไปสร้างสลัมดีไหม? (สิงหาคม
2548)
- โสภณ พรโชคชัย เวนคืน: น้ำตา เสียสละ หน้าที่? (สิงหาคม 2548)
- โสภณ พรโชคชัย ศึกษาแบบอย่างโครงการระดับโลก FIABCI 2005 (สิงหาคม 2548)
- โสภณ พรโชคชัย มองเวียดนาม-อินโดฯ พัฒนาการประเมินค่าทรัพย์สิน (กรกฎาคม 2548)
- โสภณ พรโชคชัย กฎหมายอสังหาริมทรัพย์: เพื่อส่วนรวมจริงหรือ (กรกฎาคม 2548)
- โสภณ พรโชคชัย น้ำมันขึ้นราคา: ควรรีบ รอหรือเลิกซื้อบ้าน (กรกฎาคม 2548)
- โสภณ พรโชคชัย สังคมเกิด-ดับในวงการอสังหาริมทรัพย์ (กรกฎาคม 2548)
- เว็บไซต์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <http://www.noblehome.com>
- บริษัท ปรีชากรู๊ป จำกัด (มหาชน) <http://www.preecha.com>
- บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) <http://www.property-perfect.co.th>
- บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) <http://www.sammakorn.co.th>
- บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) www.sansiri.com
- บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด <http://www.krisdanakorn.co.th>
- บริษัท กูลพันธ์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด <http://www.koolpunthome.com>
- บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) <http://www.mk.co.th>
- บริษัท ลิลิลแลนด์เอนด์เฮ้าส์ จำกัด <http://www.lalil-house.com>
- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) <http://www.lh.co.th>
- บริษัท วังทองกรู๊ป จำกัด <http://www.wangthong.com>

ภาคผนวก ก.

DPU



ที่ นบ 0019/ ๔๕๒๘

ศาลากลางจังหวัดนนทบุรี
ถนนรัตนาธิเบศร์ นบ 11000

๕๐ มิถุนายน 2548

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ความร่วมมือตามโครงการประเมินคุณภาพบ้านจัดสรรเพื่อการบริโภค
และการบริหารจัดการ โครงการบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี

เรียน ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร

เนื่องด้วยจังหวัดนนทบุรี ได้มอบหมายให้ ศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ เป็นที่ปรึกษา
เพื่อดำเนินการรวบรวมข้อมูลความสำคัญและประโยชน์จากการจัดโครงการบ้านจัดสรร โดยมี รองศาสตราจารย์
ดร.สรชัย พิศาลบุตร เป็นหัวหน้าคณะนักวิจัย จึงขอความกรุณาอำนวยความสะดวกและให้ข้อมูลเรื่องบ้านให้
กับคณะผู้วิจัยที่ทำการศึกษาเพื่อจัดทำคู่มือแนะนำการซื้อบ้านและขยายผลในด้านการจัดการในอนาคต

จังหวัดนนทบุรี หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านเป็นอย่างดี และขอขอบคุณ
มา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายพระนาย สุวรรณรัฐ)
ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

สำนักงานที่ดินจังหวัด

โทร 0-2525-0481

โทรสาร 0-2526-5777

ศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

โทร.0-2954-7300 ต่อ 528

โทรสาร. 0-2580-0064



ที่ นบ 0019/ ๙ ๕ ๒ ๓

ศาลากลางจังหวัดนนทบุรี
ถนนรัตนาธิเบศร์ นบ 11000

๒๐ มิถุนายน 2548

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ความร่วมมือตามโครงการประเมินคุณภาพบ้านจัดสรรเพื่อการบริโภค
และการบริหารจัดการ โครงการบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนนทบุรี

เรียน ผู้ซื้อบ้านจัดสรร

เนื่องด้วยจังหวัดนนทบุรี ได้มอบหมายให้ ศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ เป็นที่ปรึกษา
เพื่อดำเนินการรวบรวมข้อมูลความสำคัญและประโยชน์จากการจัดโครงการบ้านจัดสรร โดยมีรองศาสตราจารย์
ดร.สรชัย พิศาลบุตร เป็นหัวหน้าคณะนักวิจัย จึงขอความกรุณาอำนวยความสะดวกและให้ข้อมูลเรื่องบ้านให้
กับคณะผู้วิจัยที่ทำการศึกษาเพื่อจัดทำคู่มือแนะนำการซื้อบ้านและขยายผลในด้านการจัดการในอนาคต

จังหวัดนนทบุรี หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านเป็นอย่างดี และขอขอบคุณ
มา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดินจังหวัด

โทร 0-2525-0481

โทรสาร 0-2526-5777

ศูนย์วิจัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

โทร.0-2954-7300 ต่อ 528

โทรสาร. 0-2580-0064

(นายพระนาย สุวรรณรัฐ)
ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี



แบบสำรวจ

โครงการสำรวจพฤติกรรมและความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนนทบุรี

ท่านสนใจที่จะซื้อบ้านในเขตจังหวัดนนทบุรี หรือไม่ (1) สนใจ (2) ไม่สนใจ

ตอนที่ 1. ลักษณะของผู้ตอบ

1. ปัจจุบันท่านพักอยู่ในจังหวัดใด

- (1) กทม. (2) นครปฐม (3) ปทุมธานี
 (4) นนทบุรี (5) อื่น ๆ

2. อายุ

- (1) 18-24 ปี (2) 25-34 ปี (3) 35-44 ปี
 (4) 45-54 ปี (5) 55-64 ปี (6) 65 ปีขึ้นไป

3. ระดับการศึกษา

- (1) ประถมศึกษาและต่ำกว่า (1) มัธยมศึกษา/ อาชีวศึกษา
 (2) ปริญญาตรี (3) สูงกว่าปริญญาตรี

4. อาชีพ

- (1) ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ (2) พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน
 (3) ธุรกิจส่วนตัว (4) อื่นๆ (ระบุ).....

5. สถานภาพสมรส

- (1) โสด (2) สมรส (3) อื่นๆ(ระบุ).....

6. จำนวนสมาชิกในครอบครัว(รวมทั้งตัวท่านเอง)

- (1) 1-3 คน (2) 4-6 คน (3) 7-9 คน (4) ตั้งแต่ 10 คนขึ้นไป

7. รายได้โดยเฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือน

- (1) ต่ำกว่า 30,000 บาท (2) 30,000 -49,999 บาท (3) 50,000-69,999 บาท
 (4) 70,000-99,999 บาท (5) ตั้งแต่ 100,000 บาท ขึ้นไป

ตอนที่ 2.พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัย

1. ความสนใจที่จะซื้อบ้านใหม่ (1) สนใจมาก (2) สนใจ (3) ไม่สนใจ
2. เหตุผลในการซื้อบ้านใหม่ ตอบได้หลายข้อ(เฉพาะท่านที่มีประสบการณ์การซื้อบ้าน)
 (1) ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง (2) บ้านหลังเดิมไกลจากที่ทำงาน
 (3) บ้านหลังเดิมคับแคบ (4) บ้านหลังเดิมชำรุดทรุดโทรม
 (5) บ้านหลังเดิมการคมนาคมไม่สะดวก (6) ซื้อเพื่อการลงทุน
 (7) อื่นๆ.....
3. ท่านหาข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อบ้านที่สนใจซื้อจากแหล่งใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 (1) หนังสือพิมพ์ (2) โทรทัศน์ (3) แผ่นพับ
 (4) วิทยุ (5) อินเทอร์เน็ต (6) หนังสือ/นิตยสาร
 (7) เพื่อน ญาติ (8) ป้ายโฆษณา (9) อื่น ๆ
4. ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันของท่านเป็นประเภทใด
 (1) บ้านเดี่ยว (2) ทาวน์เฮาส์ (3) บ้านแฝด (4) แฟลต/อพาร์ทเมนต์
 (4) อาคารชุด (5) อาคารพาณิชย์ (6) อื่น ๆ (ระบุ).....
5. ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
 (1) เป็นเจ้าของ (2) เจ้าของร่วม (3) เป็นของครอบครัว
 (4) เป็นของหน่วยงานที่ทำงาน (5) อื่น ๆ ระบุ.....
6. ลักษณะบ้านที่ท่านต้องการ (1) บ้านใหม่ (2) บ้านเก่า
7. ประเภทที่อยู่อาศัยที่ท่านสนใจจะซื้อภายในระยะ 1 ถึง 2 ปีนี้
 (1) บ้านเดี่ยว (2) ทาวน์เฮาส์ (3) บ้านแฝด (4) อาคารชุด
 (5) แฟลต/อพาร์ทเมนต์ (6) อาคารพาณิชย์ (7) ที่ดินเปล่า (8) อื่น ๆ (ระบุ)...
8. ขนาดของที่ดินที่ท่านต้องการ
 (1) 15-20ตารางวา (2) 21-30ตารางวา
 (3) 31-50 ตารางวา (4) 51-80ตารางวา (5) 81-100 ตารางวา
 (6) มากกว่า100 ตารางวา (7) อื่น ๆ (ระบุ)....
9. ขนาดของพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านที่ต้องการ
 (1) 40-80ตารางเมตร (2) 81-100ตารางเมตร
 (3) 101-250 ตารางเมตร (4) 251-280ตารางเมตร (5) 281-400 ตารางเมตร
 (6) มากกว่า400 ตารางเมตร (ระบุ).....

10. บริเวณที่ต้องการอยู่มากที่สุดในจังหวัดนนทบุรี

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 1) ถนนพิบูลสงคราม | <input type="checkbox"/> 2) ถนนประชาชื่น |
| <input type="checkbox"/> 3) ถนนติวานนท์ | <input type="checkbox"/> 4) ถนนงามวงศ์วาน |
| <input type="checkbox"/> 5) ถนนนนทบุรี 1 ระหว่างศาลากลางจังหวัด-สนามบินน้ำ | <input type="checkbox"/> 6) ถนนแจ้งวัฒนะ |
| <input type="checkbox"/> 7) ถนนบางกรวย-ไทรน้อย | <input type="checkbox"/> 8) ถนนบางบัวทอง-ตลิ่งชัน |
| <input type="checkbox"/> 9) ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี | <input type="checkbox"/> 10) ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี |
| <input type="checkbox"/> 11) ถนนรัตนาธิเบศร์ | <input type="checkbox"/> 12) ถนนสะพานนนทบุรี - บางบัวทอง |
| <input type="checkbox"/> 13) สะพานพระรามห้า ถนนนครอินทร์ถึงทางแยก - ถนนวงแหวนรอบนอก | |
| <input type="checkbox"/> 15) บริเวณอื่นๆ... (ระบุ)..... | |

11. งบประมาณที่ท่านตั้งใจจะใช้ซื้อบ้าน

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1) ต่ำกว่า 5 แสนบาท | <input type="checkbox"/> 2) 5 - 9 แสนบาท | <input type="checkbox"/> 3) 1 - 1.9 ล้านบาท |
| <input type="checkbox"/> 4) 2.0 - 2.9 ล้านบาท | <input type="checkbox"/> 5) 3 - 3.9 ล้านบาท | <input type="checkbox"/> 6) 4 - 4.9 ล้านบาท |
| <input type="checkbox"/> 7) 5 - 5.9 ล้านบาท | <input type="checkbox"/> 8) 6 - 6.9 ล้านบาท | <input type="checkbox"/> 9) 7 - 7.9 ล้านบาท |
| <input type="checkbox"/> 10) ตั้งแต่ 8 ล้านบาทขึ้นไป | | |

12. ระยะเวลาที่คาดว่าจะซื้อบ้านนับจากปัจจุบัน

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> 1) 1 - 3 เดือน | <input type="checkbox"/> 2) 4 - 6 เดือน | <input type="checkbox"/> 3) 7 - 12 เดือน |
| <input type="checkbox"/> 4) 1-2 ปี | <input type="checkbox"/> 5) 3-4 ปี | <input type="checkbox"/> 5) ตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป |

ตอนที่ 3. คุณสมบัติของบ้านโครงการบ้านจัดสรรที่ท่านต้องการซื้อ

คุณสมบัติ	ระดับความต้องการ				
	มาก	ค่อนข้างมาก	ปานกลาง	ค่อนข้างน้อย	น้อย
1. ทำเลที่ตั้งที่ต้องการ					
1.1 ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีคนอยู่หนาแน่น					
1.2 สถานที่ตั้งของโครงการ/หมู่บ้านทำเลที่ดีมีโอกาสเจริญ					
1.3 การคมนาคมไปยังสถานที่ตั้งสะดวก/มีรถ ขสมก.รฟม.					
1.4 ทางเข้าออกของโครงการกว้างขวาง/ปลอดภัย					
1.5 สะดวกในการเดินทางไปทำงาน/ทำธุระส่วนตัว					
1.6 อื่นๆ.....					
2. ราคาขายและเงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน					
2.1 ราคาถูกเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น					
2.2 ราคาต่ำ					
2.3 ความคุ้มค่าเมื่อซื้อเพื่อการลงทุน					
2.4 จำนวนเงินผ่อนชำระเหมาะสมกับความสามารถในการชำระ					
2.5 อื่นๆ.....					
3. ตัวบ้านและสิ่งปลูกสร้าง					
3.1 ความทันสมัยของ แบบบ้าน					
3.2 ขนาดที่ดิน					
3.3 ความเหมาะสมระหว่างขนาดบ้านและขนาดที่ดิน					
3.4 การปรับปรุงพื้นที่ดินและจัดแบ่งการใช้ที่ดิน					
3.5 คุณภาพการก่อสร้าง/การตกแต่ง					
3.6 อื่นๆ(ระบุ).....					
4.ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการที่ต้องการ					
4.1 ไฟฟ้า					
4.2 ประปา					
4.3 โทรศัพท์พื้นฐาน					
4.4 ระบบระบายน้ำ					
4.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย					
4.6 ระบบกำจัดขยะมูลฝอย					

คุณสมบัติ	ระดับความต้องการ				
	มาก	ค่อนข้างมาก	ปานกลาง	ค่อนข้างน้อย	น้อย
4.7 มีร้านค้าทันสมัย					
4.8 ระบบรักษาความปลอดภัย					
4.9 ถนนและทางเท้าภายในโครงการ					
4.10 มีสวนหย่อม/สนามกีฬา/สนามเด็กเล่น					
4.11 สโมสร/สระว่ายน้ำ/					
5.การบริการหลังการขาย /การบำรุงรักษา					
5.1 มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง					
5.2 การไม่มีค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง					
5.3 การมีคณะกรรมการหมู่บ้าน/โครงการ					
5.4 อื่นๆ...(ระบุ).....					
6. ความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ					
6.1 การได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน					
6.2 มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น สวนหย่อม ถนน ระบบการระบายน้ำประปา ไฟฟ้า ฯลฯ					
6.3 ไม่มีรายชื่อผู้ประกอบการในบัญชีดำไว้ที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค					
6.4 มีการปลูกสร้างอาคารตามแบบแปลนเดียวกับที่ได้เสนอต่อราชการหรือการโฆษณา					
6.5 อื่นๆ (ระบุ).....					
7 ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกฎหมาย					
7.1 การไม่ผิดข้อกำหนดผังเมือง					
7.2 การไม่ผิดกฎหมายควบคุมอาคาร					
7.3 ไม่มีความเสี่ยงจากการถูกเวนคืน					
7.4 การอยู่ในโครงการพัฒนาของจังหวัด					
7.5 อื่นๆ.....(ระบุ).....					

ตอนที่ 4 กรูณาระบุดระดับความสำคัญของคุณสมบัติโครงการจัดสรรที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ

คุณสมบัติบ้านด้านต่างๆ	ระดับความสำคัญของคุณสมบัติโครงการที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ				
	มาก	ค่อนข้างมาก	ปานกลาง	ค่อนข้างน้อย	น้อย
1 ทำเลที่ตั้งของโครงการ					
2 ราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระเงิน					
3 อาคารและสิ่งปลูกสร้าง					
4 ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง					
5 การบริการหลังการขาย / การบำรุง / รักษา					
6 ความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ					
7. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกำหนด					

ภาคผนวก ข.

DPU

แบบประเมินคุณภาพโครงการบ้านจัดสรร

ตอนที่ 1 สภาพทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรร (สำหรับผู้ประกอบการ/ผู้ดูแลโครงการ)

1. ชื่อโครงการ.....
2. ชื่อผู้ประกอบการ.....
3. การมีใบอนุญาตจัดสรร.....
4. สถานที่ตั้งของโครงการ.....
5. ลักษณะของบ้านในโครงการ.....

จำนวน.....	หลัง	ราคาต่อตารางวา.....	บาท	ราคาปัจจุบัน.....	บาท
จำนวน.....	หลัง	ราคาต่อตารางวา.....	บาท	ราคาปัจจุบัน.....	บาท
จำนวน.....	หลัง	ราคาต่อตารางวา.....	บาท	ราคาปัจจุบัน.....	บาท
จำนวน.....	หลัง	ราคาต่อตารางวา.....	บาท	ราคาปัจจุบัน.....	บาท
จำนวน.....	หลัง	ราคาต่อตารางวา.....	บาท	ราคาปัจจุบัน.....	บาท
จำนวน.....	หลัง	ราคาต่อตารางวา.....	บาท	ราคาปัจจุบัน.....	บาท
จำนวน.....	หลัง	ราคาต่อตารางวา.....	บาท	ราคาปัจจุบัน.....	บาท
จำนวน.....	หลัง	ราคาต่อตารางวา.....	บาท	ราคาปัจจุบัน.....	บาท
จำนวน.....	หลัง	ราคาต่อตารางวา.....	บาท	ราคาปัจจุบัน.....	บาท
จำนวน.....	หลัง	ราคาต่อตารางวา.....	บาท	ราคาปัจจุบัน.....	บาท

6. สถานภาพของโครงการ
 - 1. สร้างเสร็จแล้ว(ก่อนปี 2543) เริ่มสร้างปี.....
 - 2. สร้างเสร็จแล้ว(ตั้งแต่ปี 2543) เริ่มสร้างปี.....
 - 3. สร้างแล้วบางส่วน เริ่มสร้างปี.....
 - 4. ยังสร้างไม่เสร็จ เริ่มสร้างปี.....
 - 5. ยังไม่เริ่มสร้าง
7. อัตราค่าบริการส่วนกลาง(ค่าไฟถนน รักษาความปลอดภัย ขยะมูลฝอย)..... บาท/ปี
หรือบาท / ตารางวา ไม่มี

8. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- 1. มี (ตอบข้อ 10)
- 2. ยังไม่มี (ตอบข้อ 9)

9. สาเหตุใดที่ยังไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- 1. ผู้อยู่อาศัยไม่ยินยอมเนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น
- 2. ไม่มีผู้รับผิดชอบในการจัดตั้ง
- 3. ความไม่เข้าใจของผู้อยู่อาศัย
- 4. อื่นๆ.....

10. ปัจจัยสำคัญข้อใดที่ส่งผลให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- 1. ผู้ประกอบการดูแลสามารถนำเสนอให้มีการจัดตั้งนิติบุคคล
- 2. ผู้อยู่อาศัยมีความเข้าใจและมีความรับผิดชอบต่อส่วนร่วม
- 3. โครงการมีขนาดใหญ่จนเกินไป สะดวกต่อการจัดตั้ง
- 4. อื่นๆ.....

11. ถ้าต้องมีนิติบุคคลท่านจะเลือกการบริหารจัดการลักษณะใด

- 1. ดำเนินงานโดยกรรมการหมู่บ้าน
- 2. ดำเนินงานโดยบริษัทรับจัดการหมู่บ้าน / ชุมชน
- 3. ดำเนินงานโดยบริษัทบ้านจัดสรรที่คิด
- 4. ดำเนินงานโดยรัฐท้องถิ่น (เทศบาล อบจ. อบต. ฯลฯ)
- 5. ดำเนินงานโดยหน่วยงานราชการ (จังหวัด, ที่ดิน ฯลฯ)
- 6. อื่น ๆ ระบุ.....

12. ถ้ามีนิติบุคคลท่านต้องการประโยชน์จากการมีนิติบุคคลข้อใดมากที่สุด

- 1. สิทธิการเป็นกรรมการ
- 2. สิทธิการออกเสียง
- 3. สิทธิในทรัพย์สินของนิติบุคคล
- 4. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ขึ้น
- 5. มูลค่าของทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
- 6. อื่นๆ ระบุ.....

13. ท่านคิดว่าผลกระทบการเปลี่ยนแปลงด้านใดบ้างเนื่องจากโครงการฉีไฟฟ้า

- 1. ราคาบ้าน
 - 1.1 เพิ่มขึ้น 1.2 ไม่เปลี่ยนแปลง 1.3 ลดลง
- 2. จำนวนผู้ซื้อ
 - 2.1 เพิ่มขึ้น 2.2 ไม่เปลี่ยนแปลง 2.3 ลดลง
- 3. จำนวนโครงการบ้านจัดสรร
 - 3.1 เพิ่มขึ้น 3.2 ไม่เปลี่ยนแปลง 3.3 ลดลง
- 4. อื่นๆ(ระบุ).....

14. ท่านคิดว่าผลกระทบการเปลี่ยนแปลงด้านใดบ้างเนื่องจากข้อกำหนดผังเมือง

- 1. ราคาบ้าน
 - 1.1 เพิ่มขึ้น 1.2 ไม่เปลี่ยนแปลง 1.3 ลดลง
- 2. จำนวนผู้ซื้อ
 - 2.1 เพิ่มขึ้น 2.2 ไม่เปลี่ยนแปลง 2.3 ลดลง
- 3. จำนวนโครงการบ้านจัดสรร
 - 3.1 เพิ่มขึ้น 3.2 ไม่เปลี่ยนแปลง 3.3 ลดลง
- 4. อื่นๆ(ระบุ).....

15. ท่านคิดว่าผลกระทบการเปลี่ยนแปลงด้านใดบ้างเนื่องจากกฎหมายการควบคุมอาคาร

- 1. ราคาบ้าน
 - 1.1 เพิ่มขึ้น 1.2 ไม่เปลี่ยนแปลง 1.3 ลดลง
- 2. จำนวนผู้ซื้อ
 - 2.1 เพิ่มขึ้น 2.2 ไม่เปลี่ยนแปลง 2.3 ลดลง
- 3. จำนวนโครงการบ้านจัดสรร
 - 3.1 เพิ่มขึ้น 3.2 ไม่เปลี่ยนแปลง 3.3 ลดลง
- 4. อื่นๆ(ระบุ).....

ปัจจัยในการพิจารณาคุณภาพโครงการบ้านจัดสรรและทาวน์เฮ้าส์

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
<p>1.1 สถานที่ตั้งของโครงการ</p> <p>1.1.1 ทำเลที่ตั้ง</p> <p>1.1.2 การเชื่อมโยงของเส้นทางคมนาคม</p> <p>1.1.3 ทางเข้า-ออกของโครงการ</p>	<p>หลักเกณฑ์การประเมิน</p> <p>มาก = พื้นที่ไม่มีน้ำท่วมขัง (สังเกตจากรอยคราบน้ำหรือคราบตะไคร่น้ำจากรั้วบ้าน เสาไฟฟ้า หรือเสาตอมบผู้ที่อยู่อาศัยใกล้เคียงบริเวณนั้นๆ) ห่างจาก โรงงานอุตสาหกรรม ไม่อยู่ใกล้ศาสนสถานเกินไป (ที่เผา หรือฝังศพ) ห่างจากแหล่งชุมชนแออัด ก่อนข้างมาก = พื้นที่ไม่มีน้ำท่วมขัง (สังเกตจากรอยคราบน้ำหรือคราบตะไคร่น้ำจากรั้วบ้าน เสาไฟฟ้า หรือเสาตอมบผู้ที่อยู่อาศัยใกล้เคียงบริเวณนั้นๆ) ห่างจาก โรงงานอุตสาหกรรม หรือไม่อยู่ใกล้ศาสนสถานเกินไป (ที่เผา หรือฝังศพ) หรือห่างจากแหล่งชุมชนแออัด ระดับอื่นๆ ขึ้นอยู่กับความบ่อยครั้งและความร้ายแรงของการเกิดน้ำท่วม</p> <p>มาก = มีระบบเส้นทางคมนาคมสามารถเชื่อมต่อโครงข่ายอย่างทั่วถึง ประกอบด้วย ระบบสาธารณูปโภคของเมืองโดยกรมทางหลวง ได้แก่ ถนนวงแหวนรอบนอก และระบบขนส่งมวลชน เช่น รถไฟลอยฟ้า (Sky Train) และรถไฟใต้ดิน (Subway) มีบริการรถรับจ้างในหมู่บ้าน ถนนใหญ่มีรถประจำทางบริการ รถไม่ติดขัดในย่านนั้น ระดับอื่นๆ พิจารณาตามความเหมาะสม</p> <p>มาก = โครงการติดกับถนนสาธารณะ หรือมีการขออนุญาตเชื่อมทางกับถนนสาธารณะ มีทางเข้า-ออก โครงการมากกว่า 1 ทาง และต้องมีความกว้างของทางเข้าออกที่อยู่ภายใต้ ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย ระดับอื่นๆ พิจารณาตามความเหมาะสมของเงื่อนไขหรือระยะเวลาที่ผู้ประกอบการขอลงโครงการจะข้ามผ่านทางเจ้าของที่ดินรายอื่น</p>	<p>แหล่งที่มา</p> <p>หนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดิน (สำนักงานโยธาธิการ และผังเมือง จังหวัดนนทบุรี) ตำราวางพื้นที่จริงประกอบ</p> <p>สำรวจ</p> <p>แบบผังจัดสรรของโครงการ หนังสืออนุญาตเชื่อมทาง ตำราวางพื้นที่จริงประกอบ</p>

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
	<p style="text-align: center;">ข้อกำหนดเพื่อประเมินเกี่ยวกับกรมมาตรฐาน การจราจร และความปลอดภัย</p> <p>1. ความกว้างของหน้าดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่คิดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร</p> <p>2. ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้</p> <p>2.1 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 6 เมตร</p> <p>2.2 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือเนื้อที่ 19 - 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร</p> <p>2.3 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือเนื้อที่เกิน 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร</p> <p>ในกรณีที่พื้นที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็น ส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น</p> <p>3. ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทาง สาธารณะประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ 2 นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น</p>	

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
<p>1.4 ระยะเวลาที่ใช้ในการเดินทางไปประกอบธุรกิจประจำวัน (แหล่งงาน แหล่งการค้า สถานพยาบาล สถานศึกษา สถานราชการ เป็นต้น)</p>	<p>มาก = สามารถเดินทางไปยัง สถานที่ต่างๆ เช่น สถานศึกษา สถานพยาบาล ที่ทำงาน ภายใต้อาคารไม่เกิน 15 นาที และมีรถประจำทางบริการ ค่อนข้างมาก = สามารถเดินทางไปยัง สถานที่ต่างๆ เช่น สถานศึกษา สถานพยาบาล ที่ทำงาน ภายใต้อาคารไม่เกิน 30 นาที และมีรถประจำทางบริการ ปานกลาง = สามารถเดินทางไปยัง สถานที่ต่างๆ เช่น สถานศึกษา สถานพยาบาล ที่ทำงาน ภายใต้อาคารไม่เกิน 1 ชั่วโมง และมีรถประจำทางบริการ ค่อนข้างน้อย = สามารถเดินทางไปยัง สถานที่ต่างๆ เช่น สถานศึกษา สถานพยาบาล ที่ทำงาน ใช้เวลามากกว่า 1 ชั่วโมง และมีรถประจำทางบริการ น้อย = สามารถเดินทางไปยัง สถานที่ต่างๆ เช่น สถานศึกษา สถานพยาบาล ที่ทำงาน ใช้เวลามากกว่า 1 ชั่วโมง และไม่มีรถประจำทางบริการ</p>	<p>สำรวจ</p>
<p>2. ราคาขายและเงินโอนในการผ่อนชำระ</p> <p>2.1 ราคาต่อหน่วยเปรียบเทียบกับบ้านอื่นในย่านเดียวกัน</p> <p>2.2 ราคาคุ้มค่าการลงทุน</p>	<p>มาก = บ้านที่ขายต่ำกว่าราคาทั่วไปของตลาด หรือต่ำกว่าราคาที่เหมาะสม (Below market price) ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวราคาทั่วไป ขาย 2 ล้านบาท แต่หลังนี้มีในทำเล รูปแบบและคุณภาพใกล้เคียงกัน ขายเพียง 1.8 ล้านบาท จึงถูกกว่าราคาตลาดถึง 2 แสนบาท มาก = บ้านที่มีศักยภาพในการทำรายได้หรือกำไรสูง แม้ว่าขายในราคาตลาด เจ้าของขายในราคาที่ปรกติ แต่เป็นบ้านที่ลงทุนซื้อแล้ว สามารถจะขายต่อได้กำไรในภายหลังได้มาก หรือให้เช่าอรรถประโยชน์สูงกว่าการฝากเงินหรือลงทุนอื่น ซึ่งมีเหตุผลของการขายราคาถูก อาจจะมีมากมาย เช่น ผู้ขายเดือดร้อนเงิน ต้องการใช้เงินด่วนพิเศษ เนื่องจากคนในครอบครัวเจ็บป่วย ต้องรักษาพยาบาลพิเศษ หรือต้องส่งลูกเรียนหนังสือ ต้องเดินทางไปต่างประเทศ ตกงาน ไม่สามารถผ่อนส่ง เงินวงจรมหาศาลได้ ถูกหมายศาลบังคับจับจองขายทอดตลาด หรือผู้ขายไม่ทราบราคาตลาด แท้จริงหรือแนวโน้มการทำไร ในอนาคต เป็นต้น</p>	

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
2.3 ราคาประเมินที่ดินพร้อมบ้านกับราคาที่ดิน	มาก = บ้านที่ขายต่ำกว่าราคาประเมินของธนาคาร เช่น ประเมิน 1 ล้านบาท แต่ทำหนังสือเพียง 8 แสนบาท เป็นต้น	ตารางเปรียบเทียบราคาประเมิน
2.4 วิธีการผ่อนชำระเหมาะสมกับระดับรายได้ และความสามารถในการผ่อนชำระ	มาก = ผู้ซื้อสามารถเลือกวิธีการผ่อนชำระได้ (เงินสด หรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้) รูปแบบให้ผ่อนที่จ่ายอยู่สบาย	คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
2.5 วิธีที่ารจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	มาก = ผู้ซื้อสามารถเลือกวิธีการขายแบบใดก็ได้ (เงินสด หรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้) รูปแบบให้ผ่อนที่จ่ายอยู่สบาย	คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
3. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	มาก = แบบของตัวบ้านและการจัดวางภายในเหมาะสมต่อประโยชน์ใช้สอย (โครงการได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารแบบแปลนเดียวกับที่ได้กระทำสัญญา) มาก = อยู่ภายใต้หมวดขนาดและเนื้อที่ของที่ดินทำการจัดสรร	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร สำรวจพื้นที่จริงประกอบ คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แบบผังจัดสรรของโครงการ
3.1 รูปแบบอาคาร	1. ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ 1.1 ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือ เนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่ 1.2 ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง หรือ เนื้อที่ทั้งโครงการ 19-100 ไร่ 1.3 ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือ เนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่	
3.2 ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินทำการจัดสรร	ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินทำการจัดสรร	

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
	<p>2. การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้</p> <p>2.1 การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และมีเนื้อที่ไมต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้นขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไมต่ำกว่า 60 ตารางวา</p> <p>2.2 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมี ความกว้าง ไมต่ำกว่า 8 เมตร และมีเนื้อที่ไมต่ำกว่า 35 ตารางวา</p> <p>2.3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมี ความกว้าง ไมต่ำกว่า 4 เมตร และมีเนื้อที่ไมต่ำกว่า 16 ตารางวา</p> <p>มาก = มีการปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร มีการแบ่งที่อยู่อาศัย ย่านการค้าและที่พักผ่อนเป็นสัดส่วนที่เหมาะสมไม่แออัดจนเกินไป</p> <p style="text-align: center;">พิจารณาจากเกณฑ์ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 2. ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ 3. เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้เพียงพอต่อการ ใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ตารางวาขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 100 ตารางวา ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์ 	<p>คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (การปรับปรุงที่ดิน)</p> <p>แบบผังจัดสรรของโครงการ</p>
ปัจจัย	<p>3.3 การปรับปรุงพื้นที่ดินและจัดแบ่งการใช้ที่ดิน</p>	

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
3.4 การก่อสร้าง / การตกแต่ง	<p>กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป</p> <p>หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ที่บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดิน นั้น เป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาด และจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป</p> <p>มาก = วัสดุก่อสร้างแข็งแรง ทนทาน ตกแตงดี ด้านหน้าของบ้านควรมีหน้าต่างทิศเหนือหรือใต้หรือทิศตะวันออก เพื่อหลบแสงแดดในตอนบ่าย</p> <p>ระดับอื่นๆ พิจารณาตามความเหมาะสม</p> <p>(ดูจากสภาพของบ้านเปรียบเทียบกับอายุของบ้าน)</p>	สำรวจ
4. ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง	<p>4.1 ระบบไฟฟ้า</p> <p>มาก = ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีระบบ ไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผัง ที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า (ดำเนินการ โดยการ ไฟฟ้าส่วนภูมิภาค)</p> <p>มาก = ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีระบบประปาและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผัง</p> <p>พิจารณาเงื่อนไข ดังนี้</p> <p>1. ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปามีการหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น</p>	ใบรับรองค่าขอใช้ไฟฟ้า ใบรับรองค่าขอใช้ประปา
4.2 ระบบประปา		

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
<p>ปัจจัย</p>	<p>2. ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ 1 ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องคำนึงการดังนี้</p> <p>2.1 เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ</p> <p>2.2 ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปา ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยงานราชการที่รับผิดชอบ</p> <p>4.3 ระบบโทรศัพท์</p> <p>4.4 ระบบการระบายน้ำ</p> <p>เงื่อนไขต้องปฏิบัติตามการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำ</p> <ol style="list-style-type: none"> ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ยกเว้นถนนสายรองที่ปลายตันมีความยาวไม่เกิน 100 เมตร ให้ใช้ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 40 เซนติเมตรได้ วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้ ข. รับน้ำหนักคงที่พื้นที่ด้านบน และขนานพหุนะที่สัญจรผ่านได้โดยไม่เสียหาย 3. ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 40 เซนติเมตร ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1: 500 และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1: 1000 ระดับความลาดเอียงนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ 4. แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ 	<p>ใบรับรองค่าขอใช้โทรศัพท์</p> <p>เอกสารขออนุญาตชุดท่อระบายน้ำ และขออนุญาตปล่อยน้ำทิ้ง</p> <p>สำรวจพื้นที่จริงประกอบ</p>

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
	<p>5. บ่อพักท่อระบายน้ำ</p> <p>ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย</p> <p>ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์จัดให้มีบ่อหนึ่งต่อสองแปลง ทั้งนี้ ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพักต้อง ไม่นเกิน 15 เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อและจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ</p> <p>มาก = ใช้ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน และระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำที่ติดตั้งตลอดเวลา</p>	<p>แบบถังบำบัดน้ำเสีย</p> <p>ตำราประกอบ</p> <p>หนังสือขอบริการและอัตราค่า</p> <p>ใช้จ่ายค่าเก็บขยะในโครงการ</p> <p>จัดสรรที่ดินและสำรวจพื้นที่</p>
4.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย	<p>มาก = มีถังขยะครบทุกบ้าน มีการจัดเก็บขยะ โดยมีรถขยะเข้ามาเก็บภายในโครงการอย่างน้อย 3 วันต่อสัปดาห์ มีพนักงานกวาดถนน</p> <p>ระดับอื่นๆ พิจารณาตามความเหมาะสม</p>	<p>ตำราวง</p> <p>คู่มือแผนการดำเนินการ</p>
4.6 การมีระบบกำจัดขยะมูลฝอย	<p>มาก = มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและมีการตรวจเช็คมูลกล เข้า - ออก ตลอดเวลา</p> <p>มีการรักษาความปลอดภัยในโครงการ</p> <p>ระดับอื่นๆ พิจารณาตามความเหมาะสม</p>	<p>ตำราวง</p>
4.7 ระบบการรักษาความปลอดภัย	<p>มาก = อยู่ภายใต้ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย</p> <p>ดังต่อไปนี้</p> <p>1. ถนนแต่ละสายให้มีความกว้างจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่ง ไม่นเกิน 300 เมตร</p> <p>และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายทางต้องจัดให้มีที่</p> <p>กัลบรถทุกกระยะ ไม่นเกิน 100 เมตร และที่ปลายต้นที่กัลบรถ ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้</p> <p>1.1 กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนน ไม่น่ากว่า 6 เมตร</p> <p>และผิวจราจรกว้าง ไม่น่ากว่า 4 เมตร</p>	<p>ตำราวง</p>
4.8 ระบบถนนและทางเท้า		

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
<p>4.9 การมีตลาด ร้านค้าอยู่ใน / ใกล้บริเวณที่ตั้งของโครงการ</p> <p>4.10 การมีส่วนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา</p>	<p>1.2 กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า 5 เมตร ทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร</p> <p>1.3 กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้าน ไม่ต่ำกว่า 5 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร</p> <p>1.4 กรณีที่เป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า 5 เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา</p> <p>2. ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ามีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร</p> <p>3. ทางเดินและทางเท้า</p> <p>3.1 ถนนด้านที่ใช้เข้า ออก ตู้ที่คืนแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดิน ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้า มีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร</p> <p>3.2 การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนน ต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้า</p> <p>มาก = มีตลาด หรือ ร้านค้า เช่น 7-eleven อยู่ในหรือใกล้บริเวณโครงการ ระดับอื่นๆ พิจารณาตามความเหมาะสม</p> <p>มาก = มีการจัดทำสวน และหรือสนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยมีขนาดและรูปแบบที่เหมาะสม สะดวกแก่การใช้สอย</p>	<p>สำรวจ</p> <p>สำรวจ</p>

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
<p>4.11 การมีสโมสรหรือสรวายหน้า โรงเรียนอนุบาล</p>	<p>มาก = ในกรณีจัดให้มีสโมสรหรือสรวายหน้า ให้ผู้ขอแสดงวิธีดำเนินงานและเรียกเก็บค่าใช้บริการและการบำรุงรักษาให้ชัดเจน</p> <p>ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะค้ำประกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่งไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ 500 แปลง หรือทุก 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น</p> <p>มาก = มีการบำรุงรักษาสม่ำเสมอ อยู่ในสภาพดี ใช้งาน ได้ ไม่มีปัญหาหรือเรื่องต่างๆ ค่อนข้างมาก = มีการบำรุงรักษาสม่ำเสมอ อยู่ในสภาพดี แต่มีบางส่วนที่ต้องปรับปรุง ซ่อมแซม</p> <p>ระดับอื่นๆ พิจารณาจากความบ่อยครั้งในการดูแล สภาพการใช้งาน และการดูแล (ผู้จัดสรรที่ดินควรมีหนังสือแจ้งการแจ้งให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เป็นระยะ... ปีนับจากจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการหรือจนกว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)</p> <p>มาก = สาธารณูปโภค โครงการ ผู้จัดสรรจะเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษา ส่วนการดูแลบำรุงรักษาบริการสาธารณะเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาจากผู้ซื้อบางส่วนเป็นรายเดือน โดยแบ่งตามแบบบ้าน</p>	<p>สำรวจ</p> <p>สำรวจ</p> <p>และดูจากหนังสือรับรองกรณีเงินค้ำประกันไม่เพียงพอ</p> <p>สำรวจ</p> <p>และดูจากค่าของอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (การบำรุงรักษา</p> <p>สอบถามผู้อาศัยและดูจากเอกสาร</p>
<p>5.1 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการในอนาคต</p>	<p>5.2 อัตราค่าบริการส่วนกลาง</p>	<p>5.3 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</p>

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
<p>6. ความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการ</p> <p>6.1 การได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โดยชอบด้วยกฎหมาย (การมีเอกสารสิทธิ์)</p> <p>6.2 มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น สวนสาธารณะ ถนน ระบบการระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า ฯลฯ ครบ กับที่โฆษณา</p> <p>6.3 ไม่มีรายชื่อผู้ประกอบการในบัญชีดำไว้ที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค</p> <p>6.4 โครงการได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามแปลนเดียวกับที่ได้กระทำสัญญา</p>	<p>มาก = บ้านและที่ดินจัดสรร ได้รับอนุญาตโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อถึงระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ผู้ซื้อ ไม่มีภาระผูกพันกับหลักทรัพย์ที่ค่าประกันของสินเชื่อก ในการค้ำเงินโครงการที่ผู้ประกอบการได้ดำเนินการไว้ ถ้าไม่มีตามข้างต้น จะไม่มีการให้ คะแนน</p> <p>มาก = มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ครบกับที่โฆษณา</p> <p>มาก = ไม่มีรายชื่อในบัญชีดำ</p> <p>มาก = ปลูกสร้างอาคารตามแปลน</p>	<p>สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน โทรศัพท์ 222-6824, 222-3271)</p> <p>ตำรวจ</p> <p>เช็คจาก สำนักงานคุ้มครอง ผู้บริโภค</p> <p>ตำรวจ</p>
<p>7. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากข้อกฎหมาย</p> <p>7.1 ข้อกำหนดผังเมือง (โครงการอยู่ในเขตพื้นที่อยู่อาศัย)</p>	<p>มาก = โครงการอยู่ในเขตพื้นที่อยู่อาศัยระดับอื่นๆ = พิจารณาตามความเหมาะสม</p> <p>ผังเมืองรวมจะมีสาระสำคัญที่สุดอยู่ 2 ประเด็น คือ ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งแสดงเป็นสีต่างๆ เช่น สีเหลือง หมายถึง การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย สีแดงหมายถึง การใช้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และผังโครงการขอมมากม ซึ่งแสดงให้เห็นแนวนอนสายหลักต่างๆ ทั้งในแนวนอนปรับปรุงหรือการเชื่อมต่อกับถนนสายเดิม รวมทั้งแนวนอนสายใหม่ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการแก้ปัญหาจราจร และการเปิดเป็นพื้นที่เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนและเมือง</p>	<p>สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง</p>

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
7.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	มาก = อยู่ในเขตพื้นที่ที่กฎหมายควบคุมอาคาร ระดับอื่นๆ = พิจารณาตามความเหมาะสม	สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง กรมโยธาธิการ
7.3 ไม้มีความเสี่ยงต่อการถูกความชื้น	<p>ตรวจสอบสิ่งของผังเมืองและแนวเวนคืนของผังเมือง รวมทั้งแนวเวนคืนของหน่วยงานอื่น ๆ เช่น กรมทางหลวง การทางพิเศษ ควบคู่กันไปด้วย เนื่องจากแนวเวนคืนเหล่านั้น จะเป็น เครื่องบ่งชี้ถึงอนาคตของพื้นที่นั้น ๆ ในแง่การพัฒนาหรือการจำกัดการพัฒนา ซึ่งจะมี ผลกระทบทั้งด้านบวกและลบ แนวทางการพิจารณา จะมีขั้นตอนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ตรวจสอบพื้นที่ที่เป็นพื้นที่เป้าหมายที่จะซื้อที่พักอาศัย จาก <ul style="list-style-type: none"> ผังเมืองรวมของจังหวัดนั้น ๆ จาก กรมการผังเมือง หรือสำนักงานผังเมืองจังหวัดนั้น ๆ เพื่อ จะได้ทราบว่าพื้นที่เป้าหมายอยู่ในประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินชนิดใด เช่น ที่พักอาศัย อุตสาหกรรม หรือเกษตรกรรม เป็นต้น 2. ประเมินเรื่องสิ่งของพื้นที่ จะเป็นปัจจัยที่กำหนดอนาคตของพื้นที่นั้น ๆ เช่น พื้นที่พักอาศัย ซึ่งแสดงโดยสีเหลือง ก็จะแสดงให้เห็นถึงการเป็นย่านที่ประชาชนพักอาศัยกันเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งจะมีความพร้อมในเรื่องสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มากกว่าพื้นที่เกี่ยวข้องกับ เกษตรกรรม ในขณะที่พื้นที่สีม่วงจะมีแนวโน้มสำหรับการเป็นแหล่งอุตสาหกรรม ซึ่งอาจไม่เหมาะกับการอยู่อาศัย ในแง่สภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิต 	สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง กรมโยธาธิการ กรมทางหลวง การทางพิเศษ

ปัจจัย	หลักเกณฑ์การประเมิน	แหล่งที่มา
<p>3. ตรวจสอบว่าในพื้นที่นั้น ๆ มีแนวนอนโครงการของผังเมืองหรือไม่ ซึ่งในกรณีนี้จะมีแนวทางปฏิบัติอยู่ 2 แนว คือ</p> <p>3.1 หากมีแนวนอนพาดผ่านก็ต้องตรวจสอบให้ตกลงไปว่าจะดำเนินการเมื่อใดและแนวที่</p> <p>3.2 หากไม่มีแนวนอนพาดผ่าน ก็ควรตรวจสอบให้ตกลงไปในระดับหน่วยงานท้องถิ่น เพราะแนวถนนที่กำหนดโดยกรมการผังเมืองจะเป็นแนวนอนจริงซึ่งนำการพัฒนาสำหรับแนวนอนหลักเท่านั้น โดยถนนสายรอง ๆ เช่น ตรอก ซอย จะเป็นการดำเนินการของหน่วยงานท้องถิ่น</p> <p>7.4 โครงการพัฒนาของจังหวัด / รัฐ</p>	<p>มาก = อยู่ในพื้นที่ส่งเสริมนโยบายการพัฒนาเมือง โดยพิจารณาการพัฒนาที่ตั้งของศูนย์ราชการแห่งใหม่ แหล่งการค้า และพิจารณาแหล่งอุตสาหกรรม(ปัจจัยลบ) ซึ่งโครงการดังกล่าวควรเป็น โครงการที่ก่อให้เกิดความสัมพันธภาพกับพื้นที่ซึ่งจะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงการกระจายตัวของที่อยู่อาศัย</p>	<p>สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง</p> <p>กรมโยธาธิการ</p> <p>กรมทางหลวง</p> <p>การทางพิเศษ</p>

ภาคผนวก ก.

DPU

แบบประเมินความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

ตอนที่ 3 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการ..... Code.....

1. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน..... คน
2. ระยะเวลาที่พักอาศัย.....ปี เป็นเจ้าของคนแรก ซื้อบ้านมือสอง
3. การบริหารชุมชน 1. กรรมการหมู่บ้าน 2. นิติบุคคล 3. ไม่มี
4. ถ้าต้องมีนิติบุคคลท่านจะเลือกการบริหารการจัดการลักษณะใด
 - 1. ดำเนินงาน โดยกรรมการหมู่บ้าน
 - 2. ดำเนินงาน โดยบริษัทรับจัดการหมู่บ้าน / ชุมชน
 - 3. ดำเนินงาน โดยบริษัททำนาคจัดสรรที่ดิน
 - 4. ดำเนินงาน โดยรัฐท้องถิ่น (เทศบาล อบจ. อบต. ฯลฯ)
 - 5. ดำเนินงาน โดยหน่วยงานราชการ (จังหวัด, ที่ดิน ฯลฯ)
 - 6. อื่น ๆ ระบุ.....
5. ถ้ามีนิติบุคคลท่านต้องการประโยชน์จากการมีนิติบุคคลข้อใดมากที่สุด
 - 1. สิทธิการเป็นกรรมการ
 - 2. สิทธิการออกเสียง
 - 3. สิทธิในทรัพย์สินของนิติบุคคล
 - 4. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดีขึ้น
 - 5. มูลค่าของทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
 - 6. อื่นๆ ระบุ.....
6. กรุณาระบุระดับความพึงพอใจที่มีต่อโครงการบ้านจัดสรรของท่าน โดยเขียนเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องระดับความพึงพอใจที่รับ

ประเด็น	ระดับความพึงพอใจ					ไม่มี
	มาก	ค่อนข้างมาก	ปานกลาง	ค่อนข้างน้อย	น้อย	
1. การบริหารชุมชน						
2. การบริการหลังการขาย						
3. ท่อระบายน้ำ						
4. ถนน						
5. ทางเข้า-ออก						
6. น้ำ / ประปา						
7. ไฟฟ้า						
8. โทรศัพท์						
9. ระบบการเก็บขยะ						
10. ระบบรักษาความปลอดภัย						
11. เพื่อนบ้าน						
12. อื่นๆ.....						

7. ความพึงพอใจโครงการบ้านจัดสรรโดยรวม

1. มาก 2. ค่อนข้างมาก 3. ปานกลาง 4. ค่อนข้างน้อย 5. น้อย

8. สิ่งทีทางโครงการฯ สัญญาว่าจะมีให้แต่ยังไม่มี ได้แก่.....

.....

9. สิ่งทีทางโครงการฯ ควรปรับปรุงอย่างเร่งด่วน.....

.....

ข้อเสนอแนะ.....

.....

.....

ชื่อผู้ประเมิน.....

วันที่ประเมิน.....

DRAFT