



Caring | Connecting | Creating | Happiness



มหาวิทยาลัยขอนแก่น
Khon Kaen University

เกณฑ์การคัดเลือก พื้นที่เขตพัฒนาที่อยู่อาศัยของเมือง



แนวทางการดำเนินโครงการ



- แนวทางการพัฒนากับการเลือกที่ดิน
- เกณฑ์การเลือกที่ดิน



แนวทางการดำเนินโครงการ



มหาวิทยาลัยขอนแก่น
Khon Kaen University

แนวทางการพัฒนากับการเลือกที่ดิน

แนวทางการพัฒนากับการเลือกที่ดิน



- กำหนดแนวทางพัฒนาในที่ดินที่มีอยู่
- การหาที่ดินตามแนวทางที่ตั้งไว้

กำหนดแนวทางพัฒนาในที่ดินที่มีอยู่

- มีที่ดินอยู่ในกรรมสิทธิ์ >>> พิจารณาทิศทางของโครงการที่อยู่อาศัย หรือการค้า ฯลฯ
- รูปแบบการพัฒนา >>> ชาย หรือ เซ้า

ขึ้นอยู่กับการศึกษาปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

เช่น กฎหมาย พฤติกรรมลูกค้า คู่แข่ง

ผู้เกี่ยวข้องในทุกขั้นตอน กระบวนการพัฒนา



แนวทางการพัฒนากับการเลือกที่ดิน



มหาวิทยาลัยขอนแก่น
Khon Kaen University

กำหนดแนวทางพัฒนาในที่ดินที่มีอยู่

เงื่อนไข

ต้องเข้าใจข้อจำกัด ความเสี่ยง
และความเป็นไปได้ของโครงการฯ

การหาที่ดินตามแนวทางที่ตั้งไว้

- เลือกที่ดินให้เหมาะสมกับประเภทของโครงการฯ

แนวทางการดำเนินโครงการฯ และ

ความสามารถขององค์กร

เงื่อนไข

ลดความเสี่ยงในการลงทุนพัฒนา

สอดคล้องกับวัฏจักรที่อยู่อาศัย

สามารถควบคุมต้นทุน ระยะเวลา และคุณภาพ



แนวทางการดำเนินโครงการ



มหาวิทยาลัยขอนแก่น
Khon Kaen University

เกณฑ์การเลือกที่ดิน

เกณฑ์การเลือกที่ดิน



- กำหนดทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับโครงการ
- กำหนดงบประมาณค่าที่ดิน
- ปรับเปลี่ยนทำเล และ/หรือ โครงการที่ตั้งไว้

กำหนดทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับโครงการ

- ประเภทโครงการกับทำเลที่ตั้ง
- งบประมาณค่าที่ดิน

เกณฑ์การเลือกที่ดิน

กำหนดทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับโครงการ

- ประเภทโครงการกับทำเลที่ตั้ง

1) ระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง

- ย่านธุรกิจกลางเมือง
- ชุมชนเมือง
- ชานเมือง
- ชนบท

2) ระยะห่างจากถนนใหญ่

- ทางด่วน หรือทางหลวง
- ถนนใหญ่ (หลัก)
- ซอย หรือซอยย่อย

3) ระยะห่างจากย่านการค้า

ตลาด ห้างฯ สถานที่ราชการ โรงเรียน ฯลฯ

ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทของโครงการที่อยู่อาศัยกับทำเล

ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย	เกณฑ์การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ
ที่อยู่อาศัยแนวราบ	ในเมือง หรือชานเมือง (ขึ้นอยู่กับเป้าหมายกลุ่มลูกค้า) และประเภทอาคารที่พัฒนา (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์)
อาคารชุด	ในเมือง หรือย่านชุมชนหนาแน่น กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (กฎหมายผังเมือง)
บ้านพักคนสูงอายุ	ชานเมือง หรือชนบท ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โรงพยาบาล
อาคารสำนักงาน	ใจกลางเมือง ติดถนนใหญ่ เชื่อมโยงชุมชนเมือง เชื่อมโยงระบบคมนาคมสายหลักของเมือง เช่น รถไฟฟ้า

กำหนดงบประมาณค่าที่ดิน

รายได้ที่ประเมินจากโครงการ

- ระดับราคาขาย และขนาดของโครงการ
- ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ
- กำไรในสัดส่วนที่ต้องการ

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{รายได้} \\ \hline \text{จากการขาย} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{ค่าที่ดิน} \\ \hline \text{ค่าใช้จ่ายอื่นๆ} \\ \hline \text{กำไร} \\ \hline \end{array}$$