

ซื้อบ้านอย่างไรรอบรู้ # 8

" โครงการที่ดี น่าเชื่อถือ สังเกตได้อย่างไร "

1. วิธีการสังเกตดูโครงการที่ดีโดยดูจากองค์ประกอบต่างๆ
2. บริษัทพัฒนาที่ดินที่น่าเชื่อถือ สังเกตได้อย่างไร

ณ อาคาร บสท. ถ.สุรศักดิ์

วันเสาร์ที่ 23 เมษายน 2554

เวลา 11:15 - 12:00น.

บรรยายโดย : คุณสุนทร สถาพร



กรรมการผู้จัดการ บริษัท เจริญนคร จำกัด



มาตรฐาน คือ รากฐานสำคัญ



ขั้นตอนการพิจารณา

1. ปัญหาการซื้อขายบ้าน ถึงขั้นฟ้องร้อง
2. ปัญหาที่อยู่อาศัย ที่ไม่ตรงกับความต้องการผู้บริโภค
3. ขั้นตอนการกำหนดมาตรฐานรับรอง ผู้ประกอบการ
อสังหาริมทรัพย์ที่ดี



1. ปัญหา

การซื้อขายบ้าน

ถึงขั้นฟ้องร้อง

เรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับสัญญาอสังหาริมทรัพย์ กรณีเรื่องสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดิน

1. บริษัทหลักเลียงกฎหมายการจัดสรรที่ดิน
2. มีการชำรุดหลังปลูกสร้าง
3. ไม่ปฏิบัติตามที่โฆษณา
4. ไม่จัดทำสาธารณูปโภค



เรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับสัญญาอสังหาริมทรัพย์

กรณีเรื่องสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดิน

5. ภูมิไม่ผ่าน, ภูมิได้ไม่เต็มจำนวนที่ขอกู้
6. มีการก่อสร้างแต่ไม่แล้วเสร็จ
7. ไม่ปลูกสร้าง
8. ผลักภาระให้ผู้ร้องจ่ายเงินค่าภาษีเฉพาะ

เรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับสัญญาอสังหาริมทรัพย์

กรณีเรื่องสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดิน

9. ไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์
10. ก่อสร้างแล้วเสร็จแต่เก็บงานไม่เรียบร้อย
11. ก่อสร้างไม่ตรงแบบแปลน
12. กรรมการหมู่บ้านบริหารงานไม่โปร่งใส
13. อื่นๆ อาทิเช่น ไม่พัฒนาที่ดิน, ก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน,
บริษัทไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง

เรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับสัญญาอสังหาริมทรัพย์

กรณีเรื่องอาคารชุด/อาคารพาณิชย์

1. มีการก่อสร้างแต่ไม่แล้วเสร็จ
2. นิติบุคคลอาคารชุดไม่แก้ไขปัญหาต่าง ๆ
3. ไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์
4. ไม่ปลูกสร้าง

เรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับสัญญาอสังหาริมทรัพย์

กรณีเรื่องอาคารชุด/อาคารพาณิชย์

5. กู้ไม่ผ่าน, กู้ได้ไม่เต็มจำนวนที่ขอกู้
6. นำห้องไปขายให้บุคคลอื่น
7. ไม่ปฏิบัติตามที่โฆษณา
8. มีการชำรุดหลังปลูกสร้าง

เรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับสัญญาอสังหาริมทรัพย์

กรณีเรื่องอาคารชุด/อาคารพาณิชย์

9. พื้นที่ไม่ครบถ้วนตามสัญญา

10. ก่อสร้างล่าช้า

11. เรียกเก็บค่าส่วนกลางแพงเกินไป

12. อื่นๆ อาทิเช่น ระบบสาธารณูปโภคบกพร่อง,

ขอให้ตรวจสอบนิติบุคคล นำไปขายต่อให้บุคคลอื่น



2. ปัญหาที่อยู่อาศัย

ที่ไม่ตรงกับความต้องการ

ต้องการผู้บริโภคนอก

ประเด็นปัญหาในสายตาผู้อาศัย

1. วัสดุ/อุปกรณ์ คุณภาพต่ำหรือไม่ได้มาตรฐาน
2. การออกแบบที่อยู่อาศัย และ พื้นที่ใช้สอยไม่ดี
3. การก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน/ขาดการควบคุม
ตรวจสอบคุณภาพ ก่อนการส่งมอบ



ประเด็นปัญหาในสายตาผู้อาศัย

4. การให้ข้อมูลไม่ครบถ้วน ขาดการสื่อสาร และ
ให้ข้อมูลไม่เพียงพอ
5. ระบบรักษาความปลอดภัยไม่ได้มาตรฐาน
6. สภาพแวดล้อม และบรรยากาศในโครงการไม่ดี

ประเด็นปัญหาในสายตาผู้อาศัย

7. ขาดการสร้างสังคม/การอยู่ร่วมกันที่ดี
8. การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ดี และกำหนดจัดเก็บ ค่าส่วนกลางไม่ดี
9. บริการหลังการขายไม่ดี การแก้ไขปัญหาล่าช้า และไม่ได้คุณภาพ



3. ขั้นตอนการกำหนด

มาตรฐานรับรอง

ผู้ประกอบการ

อสังหาริมทรัพย์ที่ดี

ข้อเสนอแนะ สำหรับผู้ประกอบการ

1. สุจริต เปิดเผยข้อมูล มีหลักเกณฑ์
2. ศึกษาความต้องการที่แท้จริงของลูกค้า
3. สื่อสารข้อมูลให้ตรงกับข้อเท็จจริง
4. พัฒนาระบบบริการหลังการขาย

**ข้อเสนอแนะ
สำหรับ ผู้บริโภค**

“อย่าซื้อถูกอย่างเดียว”

ให้ดูตามขั้นตอน

1. ตรวจสอบหลักฐานเอกสารพื้นฐานของบริษัท

1.1 สถานะผู้ประกอบการ ผังองค์กร

ประวัติเจ้าของโครงการ หนังสือจดทะเบียนบริษัท

ใบอนุญาตจัดสรร ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน

1.2 ทีมงาน วิศวกร สถาปนิก ผู้จัดการ

2. ตรวจสอบกายภาพองค์กร เป็นไปตามที่ยื่นขออนุญาตหรือไม่

2.1 การออกแบบ วางผัง

การจัดการ สวล. B.O.D, EIA

ด้านวิศวกรรม การประหยัดพลังงาน

มาตรฐานการควบคุมการก่อสร้าง

การเปิดเผยข้อมูล



2.2 การโฆษณา/ประชาสัมพันธ์ตามสื่อต่าง

2.3 ตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขาย ขั้นตอนการ

ส่งมอบบ้าน ใบตรวจรับสภาพบ้าน ใบรายการวัสดุ

มาตรฐาน ใบรับประกันปลวก หลังคา โครงสร้าง 5ปี

ส่วนครบ 1ปี ใบแจ้งซ่อม

2.4 หลักฐานการชำระภาษี

2.5 การส่งเสริมกิจกรรมภายในชุมชน/ภายนอกชุมชน

จักรยาน ทำบุญบ้าน ล้างบ้าน/แอร์

กำจัดสุนัขจรจัดกำจัดยุงลาย

2.6 การบำรุงรักษา โครงการ ลอกท่อ ลอกเลน

3. หัวข้อสำรวจความพึงพอใจ ที่มีต่อที่อยู่อาศัย

ข้อมูลทั่วไป

A โครงการส่งมอบบ้าน/ห้องชุดตรงตามเวลา
ที่สัญญาไว้หรือไม่

- ตรงตามเวลา/เร็วกว่าที่ตกลงกัน
- ช้ากว่าที่ตกลงกันไม่เกิน 3 เดือน
- ช้ากว่าที่ตกลงกันไม่เกิน 6 เดือน
- ช้ากว่าที่ตกลงกันเกินกว่า 6 เดือน

ข้อมูลทั่วไป

B โครงการให้ส่วนลด/ของสมนาคุณและโปรโมชั่นอื่น ๆ (ถ้ามี)

อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่โฆษณา/ประชาสัมพันธ์ไว้หรือไม่

- ตรง/ถูกต้อง/ครบถ้วนที่โฆษณา/สัญญาไว้
- ไม่ตรงแต่ใกล้เคียงกับที่โฆษณา/สัญญาไว้
- ไม่ตรงและน้อยกว่าที่โฆษณา/สัญญาไว้
- ไม่ตรงแต่มากกว่าที่โฆษณา/สัญญาไว้

บ้าน/ห้องชุด

- 1. คุณภาพวัสดุ/อุปกรณ์ที่ใช้สร้างบ้าน/ห้องชุด**
- 2. การออกแบบพื้นที่ใช้สอยของบ้าน/ห้องชุด**
- 3. คุณภาพโดยรวมของบ้าน/ห้องชุด**
- 4. ความคุ้มค่ากับราคาที่จ่ายซื้อบ้าน/ห้องชุด**
- 5. ความพึงพอใจโดยรวมที่มีต่อบ้าน/ห้องชุด**

สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

6. ระบบไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง

7. ยาม และระบบรักษาความปลอดภัย

8. การรักษาความสะอาดเรียบร้อยภายในโครงการ

9. สภาพแวดล้อมโดยรวมภายในโครงการ

10. ความพึงพอใจโดยรวมต่อ

สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ

การรับแจ้ง และแก้ไขปัญหา

11.ความสะดวกรวดเร็วในการรับแจ้งปัญหา

12.ความรวดเร็วในการแก้ไขปัญหที่รับแจ้ง

13.การแก้ไขปัญหทำได้ดีและมีประสิทธิภาพ

14.การมีระบบหรือวิธีการที่ดีในการป้องกันปัญหา

15.ความพึงพอใจโดยรวมต่อการรับแจ้ง

และแก้ไขปัญหา

ขอขอบคุณ

ข้อมูลจาก

1. สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
2. การเคหะแห่งชาติ
3. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



โทร. 0 2990-8930-8

WWW.SATHAPORN.COM