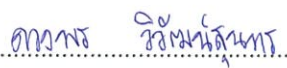
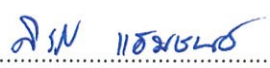


ตารางแสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและราคากลาง (ราคาอ้างอิง)

ในการจัดซื้อจัดจ้างที่มีใช้งานก่อสร้าง

1. ชื่อโครงการจ้างสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมาณ ปี 2568
2. หน่วยงานเจ้าของโครงการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายสถิติและประมวลผลข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
3. วงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรร
วงเงินงบประมาณ 1,400,000 บาท (หนึ่งล้านสี่แสนบาทถ้วน)
4. วันที่กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) 3 ก.พ. 2568
งานจ้างสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมาณ ปี 2568
ราคากลาง เป็นเงิน 1,390,000 บาท (หนึ่งล้านสามแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)
5. แหล่งที่มาของราคากลาง (ราคาอ้างอิง)
เมื่อพิจารณาราคาอ้างอิงฯ ตามมาตรา 4 ตามลำดับแล้ว เห็นว่า ไม่สามารถใช้ราคากลางตาม (1), (2) และ (3) จึงเห็นควรให้ใช้ราคากลางตาม (4) ราคาที่ได้มาจากการสืบราคาจากท้องตลาด จากบริษัทวิจัยตลาด และสำรวจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้
 1. บริษัท ซี. ไอ. ที. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนส์ จำกัด
 2. บริษัท พีวายเอ็น ตรวจสอบอาคารและประเมินราคา จำกัด
 3. บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
6. รายชื่อเจ้าหน้าที่ผู้กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง)
 - 6.1 นางธิดารัตน์ มิคระเศรษฐ์
ผู้จัดการฝ่ายสถิติและประมวลผลข้อมูล
ฝ่ายสถิติและประมวลผลข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ประธานกรรมการ..... 
 - 6.2 นางสาวดวงพร วิวัฒน์สุนทร
พนักงานสถิติและประมวลผลข้อมูล
ฝ่ายสถิติและประมวลผลข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
กรรมการ..... 
 - 6.3 นางสาวศิริไพ แยมพันธ์
พนักงานสถิติและประมวลผลข้อมูล
ฝ่ายสถิติและประมวลผลข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
กรรมการและเลขานุการ..... 

ขอบเขตของงาน

(Terms of Reference : TOR)

จ้างสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมาณ ปี 2568

1. ความเป็นมา

ด้วยศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาการอาคารสงเคราะห์ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า ธนาการ มีความประสงค์จะดำเนินการจัดจ้างสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมาณ ปี 2568 โดยมีวงเงินงบประมาณไม่เกิน 1,400,000 บาท (หนึ่งล้านสี่แสนบาทถ้วน) ตามแผนงานงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2568

2. วัตถุประสงค์

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (ศขอ.) มีแผนปฏิบัติงานในปี 2568 ในการสำรวจและจัดเก็บข้อมูล โครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมาณ ปี 2568 ซึ่งเป็นโครงการในยุทธศาสตร์ 5 ปี (ปี 2565 - 2569) เพื่อขยายฐานการจัดเก็บข้อมูลให้ครอบคลุมทุกมิติของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ 7 ประเภท ตามภารกิจในการจัดตั้ง ศขอ. และสนับสนุนให้หน่วยงานภาครัฐและเอกชนได้ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในการวิเคราะห์สถานการณ์สังหาริมทรัพย์ของประเทศ เนื่องจากแนวโน้มผู้ประกอบการมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เพิ่มขึ้น และยังไม่มีหน่วยงานใดจัดเก็บข้อมูลสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed-use

3. คุณสมบัติของผู้เสนอราคา

3.1 มีความสามารถตามกฎหมาย

3.2 ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

3.3 ไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

3.4 ไม่เป็นบุคคลซึ่งอยู่ระหว่างถูกระงับการยื่นข้อเสนอหรือทำสัญญากับหน่วยงานของรัฐไว้ชั่วคราว เนื่องจากเป็นผู้ไม่ผ่านเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ประกอบการตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนดตามที่ประกาศเผยแพร่ในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง

3.5 ไม่เป็นบุคคลซึ่งถูกระงับชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานและได้แจ้งเวียนชื่อให้เป็นผู้ทำงานของหน่วยงานของรัฐในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง ซึ่งรวมถึงนิติบุคคลที่ผู้ทำงานเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการดำเนินงานในกิจการของนิติบุคคลนั้นด้วย

3.6 มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่คณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

3.7 เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลผู้มีอาชีพตามที่ประกวดราคาดังกล่าว ซึ่งต้องมีผลงานด้านการสำรวจโครงการอสังหาริมทรัพย์และ/หรือมีผลงานการจัดทำบทวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์

3.8 ไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอให้แก่ธนาคาร ณ วันประกาศประกวดราคา หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรมในการประกวดราคาครั้งนี้

3.9 ไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น

3.10 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องลงทะเบียนในระบบจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐด้วยอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Government Procurement : e - GP) ของกรมบัญชีกลาง

4. หลักฐานการเสนอราคา

ผู้เสนอราคาจะต้องเสนอเอกสารหลักฐานยื่นมาพร้อมกับซองใบเสนอราคา โดยแยกไว้นอกซองใบเสนอราคาเป็น 2 ส่วน คือ

4.1 ส่วนที่ 1 อย่างน้อยต้องมีเอกสารดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีผู้เสนอราคาเป็นนิติบุคคล

(ก) ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือห้างหุ้นส่วนจำกัด ให้ยื่นสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล บัญชีรายชื่อหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้มีอำนาจควบคุม พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

(ข) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ให้ยื่นสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อกรรมการผู้จัดการ ผู้มีอำนาจควบคุม และบัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

(2) ในกรณีผู้เสนอราคาเป็นบุคคลธรรมดาหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ให้ยื่นสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ยื่น สำเนาข้อตกลงที่แสดงถึงการเข้าเป็นหุ้นส่วน (ถ้ามี) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้เป็นหุ้นส่วน พร้อมทั้งรับรองสำเนาถูกต้อง

(3) ในกรณีผู้เสนอราคาเป็นผู้เสนอราคาร่วมกันในฐานะเป็นผู้ร่วมค้า ให้ยื่นสำเนาสัญญาของการเข้าร่วมค้า สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ร่วมค้า และในกรณีที่ผู้เข้าร่วมค้าฝ่ายใดเป็นบุคคลธรรมดาที่มีใช้สัญชาติไทย ก็ให้ยื่นสำเนาหนังสือเดินทาง หรือผู้ร่วมค้าฝ่ายใดเป็นนิติบุคคลให้ยื่นเอกสารตามที่ระบุไว้ใน (1)

(4) บัญชีเอกสารส่วนที่ 1 ทั้งหมดที่ได้ยื่นพร้อมกับซองใบเสนอราคา

4.2 ส่วนที่ 2 อย่างน้อยต้องมีเอกสารดังต่อไปนี้

(1) แฉีตตาล็อกและหรือแบบรูปรายการละเอียดคุณลักษณะเฉพาะ โดยรายละเอียดในเอกสารข้อเสนอ (Proposal Guideline) ควรประกอบด้วยหัวข้อ ดังนี้

- รายละเอียดการดำเนินการสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2568 เช่น ขอบเขตพื้นที่ที่ทำการสำรวจ จำนวนโครงการโดยประมาณ ขั้นตอนและระยะเวลาดำเนินการ วิธีตรวจสอบความถูกต้อง เป็นต้น
- แผนการทำงาน (Action plan) และแนวทางในการบริหารโครงการ
- รายชื่อและประวัติบุคลากรของบริษัทในการทำงานที่เสนอให้แก่ธนาคาร
- ผลงานของบริษัทที่ผ่านมา
- เอกสารอื่นๆ (ถ้ามี) ที่ผู้เสนอราคาเห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของธนาคาร

(2) หนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมายในกรณีที่ผู้เสนอราคามอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงนามในใบเสนอราคาแทน

(3) บัญชีเอกสารส่วนที่ 2 ทั้งหมดที่ได้ยื่นพร้อมกับซองใบเสนอราคา

5. รายละเอียดของงาน

(1) ผู้รับจ้างต้องดำเนินการสำรวจและจัดเก็บข้อมูลโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวน 2 รอบ คือข้อมูลครั้งแรกและครั้งหลัง ปี 2568 ตามรายละเอียดขอบเขตของงานในเอกสารแนบท้าย 1

(2) กำหนดให้ต้องใช้วัสดุประเภทวัสดุหรือครุภัณฑ์ที่ผลิตภายในประเทศไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าวัสดุที่จะใช้ในงานจ้างทั้งหมด

6. ระยะเวลาดำเนินการ/ส่งมอบงาน

ผู้รับจ้างต้องส่งงาน 2 งวด และนำเสนองานต่อธนาคาร 2 ครั้ง ตามรายละเอียดดังนี้

6.1 การส่งมอบงานสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ครั้งแรก ปี 2568

งวดที่ 1 ส่งมอบงานสำรวจ ครั้งแรก ปี 2568 ภายในวันที่ 17 มิถุนายน 2568 ประกอบด้วย

(ก) เล่มรายงานสถานการณ์โครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ครั้งแรก ปี 2568 ฉบับสมบูรณ์จำนวน 2 ชุด โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 1 (ข้อ 11) เป็นอย่างน้อย พร้อมรายงานฉบับสมบูรณ์ในรูปแบบไฟล์ Microsoft Word บันทึกลงสื่ออิเล็กทรอนิกส์จำนวน 1 ชุด

(ข) ฐานข้อมูลสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ครั้งแรกปี 2568 ทุกโครงการ บันทึกลงใน สื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในรูปแบบ excel (.xls หรือ .xlsx) หรือโปรแกรมที่กำหนดให้ โดยมีการตรวจสอบความครบถ้วน และความถูกต้องในการบันทึกข้อมูลแล้ว (ข้อ 10)

(ค) ฐานข้อมูลภาพถ่ายรายโครงการ ไฟล์ภาพแผนที่รายโครงการ ไฟล์ข้อมูลโครงการ (ถ้ามี) อาทิ โบรชัวร์ ผังโครงการ และใบเสนอราคา บันทึกลงสื่ออิเล็กทรอนิกส์จำนวน 1 ชุด

(ง) ผู้รับจ้างต้องนำเสนอ รายงานสถานการณ์การสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ครั้งแรก ปี 2568 ต่อธนาคาร และต้องมีทีมงานที่ลงสำรวจภาคสนามร่วมนำเสนอรายงานด้วยอย่างน้อย 1 คน ซึ่งธนาคารจะแจ้งกำหนดวัน เวลา ให้ทราบในภายหลัง

6.2 การส่งมอบงานสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ครั้งหลัง ปี 2568

งวดที่ 2 ส่งมอบงานสำรวจ ครั้งหลัง ปี 2568 ภายในวันที่ 16 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย

(ก) เล่มรายงานสถานการณ์โครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ครั้งหลัง ปี 2568 ฉบับสมบูรณ์จำนวน 2 ชุด โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 1 (ข้อ 11) เป็นอย่างน้อย พร้อมรายงานฉบับสมบูรณ์ในรูปแบบไฟล์ Microsoft Word บันทึกลงสื่ออิเล็กทรอนิกส์จำนวน 1 ชุด

(ข) ฐานข้อมูลสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ครั้งหลังปี 2568 ทุกโครงการ บันทึกลงใน สื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในรูปแบบ excel (.xls หรือ .xlsx) หรือโปรแกรมที่กำหนดให้ โดยมีการตรวจสอบความครบถ้วน และความถูกต้องในการบันทึกข้อมูลแล้ว (ข้อ 10)

(ค) ฐานข้อมูลภาพถ่ายรายโครงการ ไฟล์ภาพแผนที่รายโครงการ ไฟล์ข้อมูลโครงการ (ถ้ามี) อาทิ โบรชัวร์ ผังโครงการ และใบเสนอราคา บันทึกลงสื่ออิเล็กทรอนิกส์จำนวน 1 ชุด

(ง) ผู้รับจ้างต้องนำเสนอ รายงานสถานการณ์การสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ครั้งหลัง ปี 2568 ต่อธนาคาร และต้องมีทีมงานที่ลงสำรวจภาคสนามร่วมนำเสนอรายงานด้วยอย่างน้อย 1 คน ซึ่งธนาคารจะแจ้งกำหนดวัน เวลา ให้ทราบในภายหลัง

7. การทำสัญญา

ผู้ได้รับการคัดเลือกจะต้องติดต่อธนาคารเพื่อทำสัญญาจ้างกับธนาคาร ภายใน 7 วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้ง และจะต้องวางหลักประกันสัญญาเป็นจำนวนเงินเท่ากับร้อยละ 5 ของมูลค่าสัญญา และให้ธนาคารยึดถือไว้ในขณะทำสัญญา โดยใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

7.1 เงินสด

7.2 เช็คหรือตราพดที่ธนาคารเซ็นส่งจ่าย ซึ่งเป็นเช็คหรือตราพดลงวันที่ที่ใช้เช็คหรือตราพดนั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่ หรือก่อนวันนั้นไม่เกิน 3 วันทำการ

7.3 หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศตามตัวอย่างที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด โดยอาจเป็นหนังสือค้ำประกันอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการที่กรมบัญชีกลางกำหนดก็ได้

7.4 หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งเวียนให้ทราบ โดยอนุโลมให้ใช้ตามตัวอย่างหนังสือค้ำประกันของธนาคารที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

7.5 พันธบัตรรัฐบาลไทย

หลักประกันนี้จะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ย ภายใน 15 วัน นับถัดจากวันที่คู่สัญญาพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

ทั้งนี้ หากผู้ได้รับการคัดเลือกไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ธนาคารสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกการจ้างและพิจารณาแจ้งเป็นผู้ที่จ้าง

8. เงื่อนไขการชำระเงิน

ธนาคารจะจ่ายค่าจ้างซึ่งได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มตลอดจนภาษีอากรอื่น ๆ และค่าใช้จ่ายทั้งปวงด้วยแล้วให้แก่ผู้รับจ้าง โดยแบ่งออกเป็น

งวดที่ 1 เป็นจำนวนเงินในอัตราร้อยละ 40 ของค่าจ้างสำรวจ เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงานตามข้อ 6.1 ให้แล้วเสร็จและธนาคารได้ตรวจรับมอบงานจ้างเรียบร้อยแล้ว

งวดที่ 2 เป็นจำนวนเงินในอัตราร้อยละ 60 ของค่าจ้างสำรวจ เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงานตามข้อ 6.2 ให้แล้วเสร็จและธนาคารได้ตรวจรับมอบงานจ้างเรียบร้อยแล้ว

9. วงเงินในการจัดหา

ในวงเงินงบประมาณ 1,400,000 บาท (หนึ่งล้านสี่แสนบาทถ้วน)

11 ๑๕

10. หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอ

10.1 ในการพิจารณาคัดเลือกผู้ชนะการเสนอราคาครั้งนี้ ธนาครจะพิจารณาคัดสินโดยใช้เกณฑ์ราคา และ จะพิจารณาจากราคารวม

10.2 ธนาครจะพิจารณา “เงื่อนไขทั่วไปและคุณสมบัติของผู้เสนอราคา” ตามข้อ 3 ก่อน หลังจากนั้นจึง จะเปิดซอง “ใบเสนอราคา” เฉพาะผู้เสนอราคารายที่ผ่านการพิจารณาเงื่อนไขทั่วไปและคุณสมบัติของผู้เสนอราคา เท่านั้น ผู้เสนอราคาที่ไม่ผ่านการพิจารณาธนาครจะคืนซอง “ใบเสนอราคา” ให้โดยไม่เปิดซอง

10.3 หากผู้เสนอราคารายใดมีคุณสมบัติไม่ถูกต้องตามข้อ 3 หรือยื่นหลักฐานการยื่นข้อเสนอไม่ถูกต้อง หรือไม่ครบถ้วนตามข้อ 4 ธนาครจะไม่รับพิจารณาข้อเสนอของผู้เสนอราคารายนั้น เว้นแต่ ผู้เสนอราคารายใดเสนอ เอกสารทางเทคนิคหรือรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุที่จะจ้างไม่ครบถ้วน หรือเสนอรายละเอียดแตกต่างไป จากเงื่อนไขที่ธนาครกำหนดไว้ในเอกสารขอบเขตของงานในส่วนที่มีสาระสำคัญ และความแตกต่างนั้นไม่มีผล ทำให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบต่อผู้เสนอราคารายอื่น หรือเป็นการผิดพลาดเล็กน้อย ธนาครอาจพิจารณาผ่อนปรน การตัดสินผู้เสนอราคารายนั้น

10.4 ธนาครสงวนสิทธิไม่พิจารณาข้อเสนอของผู้เสนอราคาโดยไม่มีการผ่อนผันในกรณีดังต่อไปนี้

- 1) ไม่ปรากฏชื่อผู้เสนอราคารายนั้นในบัญชีรายชื่อผู้รับเอกสารขอบเขตของงาน
- 2) ไม่กรอกชื่อผู้เสนอราคาในใบเสนอราคา
- 3) เสนอรายละเอียดแตกต่างไปจากเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารขอบเขตของงานที่เป็นสาระสำคัญ หรือมีผลทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบแก่ผู้เสนอราคารายอื่น

10.5 ในการตัดสินการจัดจ้างหรือในการทำสัญญาครั้งนี้ ธนาครมีสิทธิให้ผู้เสนอราคาชี้แจงข้อเท็จจริง เพิ่มเติมได้ ธนาครมีสิทธิที่จะไม่รับข้อเสนอ ไม่รับราคา หรือไม่ทำสัญญา หากข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่เหมาะสมหรือไม่ถูกต้อง

10.6 ธนาครทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะไม่รับราคาต่ำสุด หรือราคาหนึ่งราคาใด หรือราคาที่เสนอทั้งหมดก็ได้ และอาจพิจารณาเลือกจ้างในจำนวน หรือขนาด หรือเฉพาะรายการหนึ่งรายการใด หรืออาจจะยกเลิกการจัดจ้างโดยไม่พิจารณาจัดจ้างเลยก็ได้ สุดท้ายจะพิจารณา ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของทางราชการเป็นสำคัญ และให้ถือว่าการตัดสิน ของธนาครเป็นเด็ดขาด ผู้เสนอราคาจะเรียกร้องค่าใช้จ่าย หรือค่าเสียหายใด ๆ มิได้ รวมทั้งธนาครจะพิจารณา ยกเลิกการจัดจ้างและลงโทษผู้เสนอราคาเป็นผู้ทำงาน ไม่ว่าจะเป็นผู้เสนอราคาที่ได้รับการคัดเลือกหรือไม่ก็ตาม หากมี เหตุที่เชื่อถือได้ว่าการยื่นข้อเสนอกระทำการโดยไม่สุจริต เช่น การเสนอเอกสารอันเป็นเท็จ หรือใช้ข้อมูลคลลธรรมดา หรือนิติบุคคลอื่นมายื่นข้อเสนอแทน เป็นต้น

ในกรณีที่ผู้เสนอราคารายที่เสนอราคาต่ำสุด เสนอราคาต่ำสุดจนคาดหมายได้ว่าไม่อาจดำเนินงานตาม เอกสารขอบเขตของงานได้ ธนาครจะให้ผู้เสนอราคารายนั้นชี้แจงและแสดงหลักฐานที่ทำให้เชื่อได้ว่า ผู้เสนอราคา สามารถดำเนินงานตามเอกสารขอบเขตของงานให้เสร็จสมบูรณ์ หากคำชี้แจงไม่เป็นที่รับฟังได้ธนาครมีสิทธิที่จะ ไม่รับข้อเสนอหรือไม่รับราคาของผู้เสนอราคารายนั้น ทั้งนี้ ผู้เสนอราคาดังกล่าวไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายหรือ ค่าเสียหายใดๆ จากธนาคร

10.7 ก่อนลงนามในสัญญา ธนาครอาจประกาศยกเลิกการจัดจ้างหากปรากฏว่ามีการกระทำที่เข้า ลักษณะผู้เสนอราคาที่จะชนะการเสนอราคาหรือที่ได้รับการคัดเลือกมีผลประโยชน์ร่วมกัน หรือมีส่วนได้เสียกับผู้เสนอ

๒ ๑๒

ราคารายอื่น หรือขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรม หรือสมยอมกันกับผู้เสนอราคารายอื่น หรือเจ้าหน้าที่ในการเสนอราคา หรือสื่อว่ากระทำการทุจริตอื่นใดในการเสนอราคา

11. อัตราค่าปรับ

ค่าปรับในกรณีที่ผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาจ้าง ผู้รับจ้างจะต้องชำระค่าปรับให้ผู้จ้างเป็นรายวันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันครบกำหนดแล้วเสร็จของงานจนถึงวันที่ผู้รับจ้างดำเนินการแล้วเสร็จ และผู้ว่าจ้างได้รับมอบงานนั้นแล้ว ในอัตราร้อยละ 0.1 ของมูลค่างานเป็นรายงวด แต่จะต้องไม่ต่ำกว่าวันละ 100 บาท

12. การรับประกันความชำรุดบกพร่อง

ผู้รับจ้าง ซึ่งได้ทำสัญญากับธนาคาร จะต้องรับประกันความชำรุดบกพร่องของงานจ้างตามสัญญานี้เป็นระยะเวลา 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่คณะกรรมการตรวจรับงาน ได้รับมอบงาน

13. หน่วยงานที่รับผิดชอบ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เลขที่ 63 อาคาร 2 ชั้น 18 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 หมายเลขโทรศัพท์ 02-202-1760 คุณศิริไพ แยมพันธ์ อีเมลล์ Siripai.y@reic.or.th

ลงชื่อ  ประธานกรรมการ
(นางธิดารัตน์ มิคระเศรษฐ์)

ลงชื่อ  กรรมการ
(นางสาวดวงพร วิวัฒน์สุนทร)

ลงชื่อ  กรรมการและเลขานุการ
(นางสาวศิริไพ แยมพันธ์)

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดและเงื่อนไขข้อกำหนดการจ้างสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมาณ ปี 2568

1. วัตถุประสงค์

ธนาคารมีความประสงค์จะจ้างสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมาณ ปี 2568 โดยสำรวจและจัดเก็บข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 2 รอบ คือข้อมูลครั้งแรก ปี 2568 และข้อมูลครั้งหลังปี 2568 เพื่อนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ในด้านต่าง ๆ เช่น การกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ การลงทุนพัฒนาโครงการ Mixed-use ภาคเอกชน และเพื่อให้หน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนใช้ประโยชน์ข้อมูลดังกล่าวในการวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์ของประเทศ

2. รายการจ้างสำรวจโครงการMixed-use มีทั้งหมด 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม

3. ขอบเขตของงาน

3.1 สำรวจและจัดเก็บข้อมูลสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมาณ ปี 2568 ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัย สำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ตามนิยามข้อมูลในการสำรวจโครงการ Mixed-use รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 1 (ข้อ 8) และแบบสอบถามโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-use) รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 1 (ข้อ 10) เป็นอย่างน้อย

3.2 สำรวจและจัดเก็บข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-use) จำนวน 2 ครั้ง ดังนี้

(1) ข้อมูลครั้งแรก ปี 2568 (มกราคม - มิถุนายน 2568)

(2) ข้อมูลครั้งหลัง ปี 2568 (กรกฎาคม - ธันวาคม 2568)

3.3 ตรวจสอบความครบถ้วน และความถูกต้องของข้อมูลโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมาณ ปี 2568

3.4 บันทึกข้อมูลลงในโปรแกรมที่กำหนดให้ พร้อมตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่ได้บันทึกแล้ว

3.5 รายงานข้อมูลตามรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย 1 ข้อ 10 เป็นอย่างน้อย

3.6 จัดทำเล่มรายงานสถานการณ์การผลสำรวจโครงการ Mixed-use

3.7 นำเสนอผลการสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมาณ ปี 2568 และสถานการณ์ธุรกิจ ต่อธนาคาร

4. ระยะเวลาดำเนินการ/ส่งมอบงาน

ผู้รับจ้างต้องส่งมอบงาน 2 งวด และนำเสนอผลงานต่อธนาคาร 2 ครั้ง ตามรายละเอียดดังนี้

4.1 การส่งมอบงานสำรวจข้อมูลโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมาณ ครั้งแรกปี 2568

งวดที่ 1 ส่งมอบงานภายในวันที่ 17 มิถุนายน 2568 ประกอบด้วย

๒๐๔๕

(ก) เล่มรายงานสถานการณ์โครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ครั้งแรก ปี 2568 ฉบับสมบูรณ์จำนวน 2 ชุด โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 1 (ข้อ 11) เป็นอย่างน้อย พร้อมรายงานฉบับสมบูรณ์ในรูปแบบไฟล์ Microsoft Word บันทึกลงสื่ออิเล็กทรอนิกส์จำนวน 1 ชุด

(ข) ฐานข้อมูลสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลปี 2568 ทุกโครงการ บันทึกลงใน สื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในรูปแบบ excel (.xls หรือ .xlsx) หรือโปรแกรมที่กำหนดให้ โดยมีการตรวจสอบความครบถ้วน และความถูกต้องในการบันทึกข้อมูลแล้ว (ข้อ 10)

(ค) ฐานข้อมูลภาพถ่ายรายการโครงการ ไฟล์ภาพแผนที่รายการโครงการ ไฟล์ข้อมูลโครงการ(ถ้ามี) อาทิ โบรชัวร์ ผังโครงการ และใบเสนอราคา บันทึกลงสื่ออิเล็กทรอนิกส์จำนวน 1 ชุด

(ง) ผู้รับจ้างต้องนำเสนอ รายงานสถานการณ์การสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ครั้งแรก ปี 2568 ต่อธนาคาร และต้องมีทีมงานที่ลงสำรวจภาคสนามร่วมนำเสนอรายงานด้วยอย่างน้อย 1 คน ซึ่งธนาคารจะแจ้งกำหนดวัน เวลา ให้ทราบในภายหลัง

4.2 การส่งมอบงานสำรวจข้อมูลโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ครั้งหลังปี 2568

งวดที่ 2 ส่งมอบงานภายในวันที่ 16 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย

(ก) เล่มรายงานสถานการณ์โครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ครั้งหลัง ปี 2568 ฉบับสมบูรณ์จำนวน 2 ชุด โดยมีรายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 1 (ข้อ 11) เป็นอย่างน้อย พร้อมรายงานฉบับสมบูรณ์ในรูปแบบไฟล์ Microsoft Word บันทึกลงสื่ออิเล็กทรอนิกส์จำนวน 1 ชุด

(ข) ฐานข้อมูลสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2568 ทุกโครงการ บันทึกลงใน สื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในรูปแบบ excel (.xls หรือ .xlsx) หรือโปรแกรมที่กำหนดให้ โดยมีการตรวจสอบความครบถ้วน และความถูกต้องในการบันทึกข้อมูลแล้ว (ข้อ 10)

(ค) ฐานข้อมูลภาพถ่ายรายการโครงการ ไฟล์ภาพแผนที่รายการโครงการ ไฟล์ข้อมูลโครงการ(ถ้ามี) อาทิ โบรชัวร์ ผังโครงการ และใบเสนอราคา บันทึกลงสื่ออิเล็กทรอนิกส์จำนวน 1 ชุด

(ง) ผู้รับจ้างต้องนำเสนอ รายงานสถานการณ์การสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ครั้งหลัง ปี 2568 ต่อธนาคาร และต้องมีทีมงานที่ลงสำรวจภาคสนามร่วมนำเสนอรายงานด้วยอย่างน้อย 1 คน ซึ่งธนาคารจะแจ้งกำหนดวัน เวลา ให้ทราบในภายหลัง

5. การตรวจรับ

ในการตรวจรับงานจ้างสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ครั้งแรกปี 2568 ธนาคารอาจขอให้ผู้รับจ้างจัดให้มีทีมงานตรวจสอบความถูกต้องเข้าร่วมตรวจสอบข้อมูลร่วมกันกับธนาคาร โดยมีจำนวนทีมงาน กำหนดวัน เวลา เข้าร่วมตรวจสอบตามที่ธนาคารจะแจ้งให้ทราบ

เมื่อธนาคารได้ตรวจรับมอบงานจ้างสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ครั้งหลังปี 2568 ถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาจ้างแล้ว ธนาคารจะออกหลักฐานการรับมอบไว้เป็นหนังสือ เพื่อผู้รับจ้างนำมาใช้เป็นหลักฐานประกอบการขอรับเงินค่าจ้างสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2568 วันรับมอบในสัญญานี้ คู่สัญญาถือเอาวันที่กรรมการผู้จัดการของธนาคาร หรือผู้มีอำนาจกระทำการแทน ลงนามรับมอบ

12 45

6. เงื่อนไขการชำระเงิน

ธนาคารจะจ่ายค่าจ้างซึ่งได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มตลอดจนภาษีอากรอื่นๆ และค่าใช้จ่ายทั้งปวงด้วยแล้วให้แก่ผู้รับจ้าง โดยแบ่งออกเป็น 2 งวด ดังนี้

งวดที่ 1 เป็นจำนวนเงินในอัตราร้อยละ 40 ของค่าจ้างสำรวจ เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงานตามข้อ 6.1.1 ให้แล้วเสร็จและธนาคารได้ตรวจรับมอบงานจ้างเรียบร้อยแล้ว

งวดที่ 2 เป็นจำนวนเงินในอัตราร้อยละ 60 ของค่าจ้างสำรวจ เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงานตามข้อ 6.1.2 ให้แล้วเสร็จและธนาคารได้ตรวจรับมอบงานจ้างเรียบร้อยแล้ว

7. นิยามโครงการ Mixed-use

โครงการ Mixed-use ในงานจ้างสำรวจนี้ หมายถึง โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่อาคารรวมตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป และมีการใช้ประโยชน์อาคารตั้งแต่สองประเภทขึ้นไป โดยเป็นการลงทุนจากผู้พัฒนารายเดียวหรือบริษัทร่วมทุน เพื่อสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างสูงสุด และเพิ่มความหลากหลายในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์และที่อยู่อาศัยในบริเวณเดียวกัน โดยอาจประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม ฯลฯ เพื่ออำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิต และดึงดูดให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย การทำงาน หรือทำธุรกิจภายในพื้นที่โครงการมากขึ้น

7.1 โครงการอาคารชุดพักอาศัย หมายถึง

- โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เจ้าของโครงการประสงค์จะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522

- นับรวม โครงการที่ผู้ซื้อได้รับกรรมสิทธิ์ (Freehold)

- นับรวม โครงการที่มีรูปแบบการให้สิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold)

7.2 อาคารสำนักงาน หมายถึง อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการทั้งให้เช่า และขายขาด โดยจัดให้มีการแบ่งประเภทเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ และเกรดอื่นๆ (บีและซี) โดยอ้างอิงจากเกณฑ์อาคารสำนักงานเกรดเอ ดังนี้

7.2.1 ปัจจัยด้านที่ตั้ง

- ตั้งอยู่บนถนนสายหลัก และ/หรือ ในย่านธุรกิจซึ่งพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและตั้งอยู่ในระยะ 250 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้า หรือมีทางเดินลอยฟ้าเชื่อมเข้าสู่ตัวอาคาร

7.2.2 ปัจจัยด้านกายภาพ

- อายุอาคารต่ำกว่า 20 ปี หรือมีการปรับปรุงในช่วงเวลาดังกล่าว
- มีพื้นที่ร้านค้าหลากหลายประเภทภายในอาคาร
- อาคารได้รับการออกแบบและตกแต่งด้วยวัสดุคุณภาพดี ทั้งในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่า
- ขนาดพื้นที่ให้เช่าต่อชั้นมากกว่า 1,000 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสา ค้ำกลาง และสามารถแบ่งพื้นที่ย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ความสูงจากพื้นถึงฝ้าเพดาน ตั้งแต่ 2.8 เมตรขึ้นไป

11 45

- ระบบลิฟท์ประสิทธิภาพดี มีการแยกใช้งานเป็นโซนโดยเฉพาะการแยกลิฟท์บริการออกจากลิฟท์โดยสารทั่วไป มีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกหรือเทคโนโลยีที่ทันสมัย เพื่อเพิ่มคุณภาพการใช้งานภายในพื้นที่อาคาร อาทิ การติดตั้งระบบยวูวีในระบบแอร์รวม ติดตั้งกระจกหน้าต่าง 3 ชั้นเพื่อป้องกันความร้อนและดูดซับเสียง การติดตั้งผ้าเพื่อลดการสะท้อนของเสียง เป็นต้น

7.2.3 ปัจจัยอื่น ๆ

- มีการบริหารจัดการอาคารโดยกลุ่มบริษัทมืออาชีพที่มีชื่อเสียง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- ได้รับรองมาตรฐานอาคารเขียว หรือ อาคารประหยัดพลังงาน จากสถาบันที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไป อาทิ LEED, WELL, TREES, BCA เป็นต้น

7.3 โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หมายถึง สถานที่พักแรมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลใดโดยมีค่าตอบแทน ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547

7.3.1 โรงแรมเครือข่ายหรือโรงแรมเชน (Chain Hotels) หมายถึง โรงแรมที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทเจ้าของเชน ซึ่งแต่ละเชนจะมีแบรนด์ในเครือให้ผู้ลงทุนหรือเจ้าของโรงแรมได้เลือกหลากหลายตามมาตรฐานและตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเภท

7.3.1.1 การบริหารโดยบริษัทแม่ (Parent Company) โรงแรมเครือข่ายในลักษณะนี้ ทรัพย์สิน การบริหารงานเป็นของบริษัทแม่ทั้งหมด

7.3.1.2 การบริหารโดยพันธสัญญา (Management Contract) เป็นรูปแบบหนึ่งของการบริการโรงแรมแบบเครือข่าย ทรัพย์สินในการจัดสร้างโรงแรมเป็นของบุคคลภายนอก แต่ต้องการใช้ระบบการบริหารงานแบบเครือข่าย

7.3.1.3 การบริหารงานแบบแฟรนไชส์ (Franchise Groups) ระบบแฟรนไชส์จะวางระบบการจัดการบริหารหน้าที่ของบุคลากร การวางแผนพัฒนาองค์กร ระบบการตลาดออกแบบในการตกแต่งโรงแรม การใช้ของใช้ในโรงแรม หรือวัสดุอุปกรณ์ และการวางระบบงานบริหารให้ได้มาตรฐาน เจ้าของธุรกิจโรงแรมในระบบแฟรนไชส์มีสิทธิและอำนาจในการจัดการแต่ต้องสอดคล้องกับข้อตกลงซึ่งให้ไว้กับระบบแฟรนไชส์

7.3.2 โรงแรมบริหารงานอย่างอิสระ (Independent Hotels) หมายถึง โรงแรมบริหารโดยบุคคลคนเดียวหรือคณะบุคคลเป็นเจ้าของ มีการบริหารงานอย่างเป็นอิสระ ไม่ขึ้นอยู่กับโรงแรมอื่นๆ

7.3.3 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หมายถึง อาคารที่อยู่อาศัยรวมให้เช่าสำหรับการอยู่อาศัยระยะกลางถึงระยะยาว โดยจัดให้มีรูปแบบและบริการคล้ายคลึงโรงแรม เช่น การจัดให้มีเครื่องเรือนและเครื่องใช้พร้อมสำหรับการอยู่อาศัย บริการทำความสะอาด บริการซักรีด เป็นต้น

7.4 พื้นที่ค้าปลีก หมายถึง พื้นที่ศูนย์การค้าส่วนที่ผู้ประกอบการมีรายได้จากการให้เช่าเพื่อขายสินค้าและบริการ ครอบคลุมพื้นที่เช่าภายในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคาร รวมไปถึงพื้นที่เช่าแบบเปิดโล่ง

11 42

การสำรวจข้อมูลโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ครั้งนี้ ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า 4 ประเภท ได้แก่ ศูนย์การค้าระดับพหุภูมิภาค (Super Regional Centre), ศูนย์การค้าระดับภูมิภาค (Regional Centre), ศูนย์การค้าชุมชน (Community mall), ศูนย์การค้าใกล้บ้าน (Neighbourhood Centre), ศูนย์การค้าเฉพาะทาง (Specialty Centre), ดิสคานต์สโตร์ (Discount Stores), ร้านค้าปลีกในรูปแบบการขายส่ง (Cash and Carry) และศูนย์การค้าขายส่ง (Wholesale)

ทั้งนี้ ไม่นับรวมพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Retail) ซึ่งมีสัดส่วนพื้นที่เช่าน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่พัฒนารวมในโครงการ Mixed-use หรือมีขนาดพื้นที่เช่าต่ำกว่า 3,000 ตารางเมตร หรือพื้นที่ค้าปลีกอื่นๆ

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยสามารถแบ่งออกเป็น 7 ประเภท ตามขนาด ลักษณะ ประเภทสินค้า และระดับราคา รูปแบบของธุรกิจค้าปลีกแบบต่างๆ รองรับความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละสถานที่ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลักสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือ ที่ดินที่ว่าง พื้นที่ในห้าง รวมถึงโอกาสในการลงทุน ปัจจัยดังกล่าวสามารถแบ่งธุรกิจค้าปลีกออกเป็น 7 ประเภทดังต่อไปนี้

1. ศูนย์การค้า (Shopping Mall) เป็นอาคารขนาดใหญ่ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีกหลากหลายประเภท โดยมีการวางทางเดินเพื่อเชื่อมต่อกัน เพื่อความสะดวก ศูนย์การค้าจะประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า ร้านค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต โดยส่วนใหญ่ศูนย์การค้ามักมีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ นำเสนอสินค้าหลากหลาย และมักตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองหรือรอบๆ ใจกลางเมือง ตัวอย่างธุรกิจค้าปลีกในประเภทนี้ ได้แก่ ห้างเซ็นทรัลเวิลด์ ห้างสยามพารากอน และ อื่นๆ อีกมากมาย

2. ห้างสรรพสินค้า (Department Store) เป็นธุรกิจค้าปลีกที่นำเสนอสินค้าหลากหลายประเภท โดยปกติห้างสรรพสินค้ามักจะขายสินค้าอุปโภค บริโภค สินค้าตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้า หรือสินค้าจากอุตสาหกรรมหนัก เช่น สีทาบ้าน สุขภัณฑ์ในห้องน้ำ เครื่องสำอาง ตลอดจนสินค้าเล็กๆ เช่น กล้องถ่ายภาพ วิทยุและเครื่องประดับ เสื้อผ้า ของเล่น อุปกรณ์กีฬา เป็นต้น ห้างสรรพสินค้าโดยส่วนใหญ่ จะมีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ และนำเสนอสินค้าหลากหลาย มักตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง หรือ ในบริเวณรอบๆ ใจกลางเมือง ห้างสรรพสินค้าอาจมีสถานะเป็นทั้งผู้เช่าและผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีก ตัวอย่างธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบห้างสรรพสินค้า ได้แก่ ห้างเซ็นทรัล ห้างโรบินสัน เป็นต้น

3. ซูเปอร์สโตร์ มอลล์ (Superstore Mall) เป็นธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีการเชื่อมรวมห้างสรรพสินค้า และซูเปอร์มาเก็ตไว้ด้วยกันในห้าง ดังนั้น ไฮเปอร์มาเก็ตจึงเป็นธุรกิจค้าปลีกที่มีขนาดใหญ่ประกอบด้วยสินค้าหลากหลาย ทั้งสินค้าบริโภคและสินค้าอุปโภค โดยธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้จัดเตรียมสินค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน ไฮเปอร์มาเก็ตโดยทั่วไปมีรูปแบบทางธุรกิจที่เน้นด้านปริมาณ ดังนั้นผลกำไรที่ได้รับค่อนข้างน้อย เนื่องจากไฮเปอร์มาเก็ตเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ ดังจะเห็นได้จากเทสโก้ โลตัสซึ่งใช้พื้นที่ตั้งแต่ 6,000 – 30,000 ตารางเมตร ส่วนคาร์ฟูร์ใช้พื้นที่ตั้งแต่ 8,500 – 10,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับสินค้าจำนวนมากเพื่อจำหน่าย แก่ผู้บริโภค ไฮเปอร์มาเก็ตส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งในบริเวณชานเมือง เพื่อความสะดวกในการเข้าถึงของรถยนต์

11 45

4.คอมมิวนิตีมอลล์ (community mall) เป็นรูปแบบการแข่งขันแบบใหม่ของธุรกิจค้าปลีก ที่มีการปรับแต่งให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตของคนส่วนใหญ่ เนื่องจากผู้บริโภคมีความต้องการซื้อสินค้าในสถานที่ที่มีสินค้าครบถ้วนและตั้งอยู่ใกล้บ้าน คอมมิวนิตีมอลล์เป็นธุรกิจค้าปลีกที่พื้นที่ร้านค้าปล่อยเช่าได้อย่างง่ายดาย ทั้งนี้เนื่องจากความสะดวกในการเข้าถึงของลูกค้า โดยขับรถยนต์จากบ้านเพียง 2-5 นาที โดยห้างประเภทนี้มีรูปแบบที่สบายๆ โดยมีสินค้าพร้อม ลูกค้าสามารถดื่มกาแฟ รับประทานของว่าง หรือรับประทานอาหารเย็นในบรรยากาศแบบพักผ่อน ตัวอย่างธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบนี้ ได้แก่ เจ เอเวนิว

5.สเปเลเชียลตี้ สโตร์ (Splendidity Store) เป็นรูปแบบธุรกิจค้าปลีกที่ประกอบด้วยสินค้ากลุ่มหนึ่งกลุ่มใด หากแต่ว่ามีหลายหมวดหมู่ โดยที่ร้านค้าประเภทนี้จะมีการจัดสินค้ากักตุนไว้เป็นจำนวนมาก และหลายประเภท และผู้ประกอบการที่มีความชำนาญในการให้บริการ นโยบายด้านราคาโดยทั่วไปจะอยู่ในระดับราคาปานกลางถึงระดับราคาสูง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปแบบและผู้ประกอบการ ธุรกิจค้าปลีกรูปแบบนี้มีหลายแบบ กล่าวคือ รูปแบบการที่เจ้าของดำเนินการเอง หรือ รูปแบบเครือข่ายโดยที่มีข้อได้เปรียบในการซื้อสินค้าจำนวนมากและมีคลังเก็บสินค้า ความหลากหลายของสินค้าสามารถสร้างความแตกต่างระหว่างธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้กับห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ต ตัวอย่างธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบนี้ ได้แก่ โฮมโปร โฮมเวิร์ค เป็นต้น

6.เอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ (entertainment complex) โดยทั่วไปประกอบด้วยส่วนที่สร้างความบันเทิง เช่น โรงภาพยนตร์ ลานโบว์ลิ่ง คาราโอเกะ ร้านค้า และ ร้านอาหาร เป็นต้น

7. ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุน (Supporting Retail) เป็นธุรกิจค้าปลีกที่เกิดขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับพนักงานบริษัทที่ทำงานในอาคารสำนักงานนั้นๆ หรือ ผู้พักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยรวม เช่น โครงการอาคารชุดหรือบ้านจัดสรร ประเภทธุรกิจนี้ในอาคารสำนักงานหรืออาคารที่พักอาศัยรวม โดยส่วนมากได้แก่ ร้านอาหาร ร้านซักแห้ง มินิมาร์ท ซูเปอร์มาร์เก็ต และ อื่นๆ ซึ่งในปัจจุบันรูปแบบธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้มีจำนวนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาคารที่พักอาศัย เช่น อาคารคอนโดมิเนียม และ โรงแรม

8. นิยามศัพท์เฉพาะ

- วันที่เปิดขาย หมายถึง วันที่โครงการเปิดให้ผู้ซื้อทั่วไปจองครั้งแรกหรือเปิดให้ใช้บริการเป็นครั้งแรก และมีการรับเงินจองจากผู้ซื้อ โดยอาจมีหรือไม่มีสำนักงาน หากไม่สามารถระบุวันที่ชัดเจนได้สามารถระบุเป็นวันแรกของเดือนหรือไตรมาสที่เปิดขาย
- วันที่เปิดให้บริการ หมายถึง วันที่โครงการสร้างเสร็จสมบูรณ์ อยู่ในสภาพที่สามารถส่งมอบพื้นที่ให้กับผู้เช่าหรือเจ้าของร่วมได้ และเปิดให้ใช้งานอาคารได้ หากไม่สามารถระบุวันที่ชัดเจนได้สามารถระบุเป็นวันแรกของเดือนหรือไตรมาสที่เปิดขาย
- ขนาดที่ดินโครงการ หมายถึง เนื้อที่ที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการที่จัดตั้งโครงการ หน่วยเป็นไร่-งาน-ตารางวา
- พื้นที่อาคารรวม (Gross floor area : GFA) หมายถึง พื้นที่ใช้สอยที่เป็นตัวอาคารทั้งหมดทุกชั้น อาคารจอดรถ ลานจอดรถภายในอาคารทุกชั้น พื้นที่ที่เป็นร้านค้า ทั้งรายเล็กและรายใหญ่ ทางเดิน

21 ds

ภายใน อาคารศูนย์อาหาร ส่วนปฏิบัติการแต่ไม่นับรวมพื้นที่ลานจอดรถภายนอกอาคาร โดย
ในกรณีของอาคารค้าปลีกก็จะหมายถึง รวมเฉพาะกิจการค้าปลีก ไม่นับพื้นที่อาคารสำนักงาน
โรงแรม หรือพื้นที่อื่นๆ ที่ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการค้าปลีกมีหน่วยเป็น ตารางเมตร อ้างอิงจาก
เอกสารเผยแพร่สาธารณะของโครงการหรือหน่วยงานราชการ

- พื้นที่ขายสุทธิ (Net Saleable Area : NSA) หมายถึง ขนาดพื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารที่เปิดขาย
เพื่ออยู่อาศัยหรือประกอบกิจการ โดยมีหน่วยเป็นตารางเมตร
- พื้นที่เช่าสุทธิ (Net leasable (or lettable) area) หมายถึง ขนาดพื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารที่เปิด
ให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยหรือประกอบกิจการ โดยมีหน่วยเป็นตารางเมตร

9. แบบสอบถามโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

1. แบบสอบถามโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-use) ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล
ครั้งแรก ปี 2568 (ม.ค.-มิ.ย.)

2. แบบสอบถามโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-use) ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล
ครั้งหลัง ปี 2568 (ก.ค.-ธ.ค.)

(ดูตัวอย่างแบบสอบถามประกอบ)

๗/ ๑๕

ส่วนที่ 1 รายละเอียดทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ (ไทย).....
2. ชื่อโครงการ (อังกฤษ).....
3. พื้นที่ทั้งโครงการไร่ งาน ตร.ว.
4. ที่ตั้งโครงการ เลขที่ หมู่ที่ ซอย
ถนน แขวง/ตำบล จังหวัด ระยะทาง กม.
5. ใกล้ไฟฟ้าสาย สถานี
เขต/อำเภอ จังหวัด
6. พิกัดภูมิศาสตร์ (Latitude / Longitude) ณ ชุมประตู่โครงการ
Latitude Longitude
7. จำนวนที่จอดรถของโครงการ (ทั้งหมด)..... คัน
8. วันที่เปิดขาย/ให้จองครั้งแรก.....
9. สถานะโครงการ ☐ เปิดให้บริการแล้ว ☐ ยังไม่เปิดให้บริการ
☐ โครงการในอนาคต ☐ จะลงมือโครงการ
☐ จะลงบางส่วนโครงการ (ระบุ).....
10. เริ่มก่อสร้าง / คาดว่าจะเริ่มก่อสร้าง เมื่อ
11. สถานะของการก่อสร้าง ☐ ยังไม่สร้าง ☐ อยู่ระหว่างสร้าง
☐ สร้างเสร็จ ☐ สร้างเสร็จบางส่วน ☐ จะลงมือก่อสร้าง
12. มูลค่าโครงการ ☐ มูลค่าการก่อสร้าง.....ล้านบาท
☐ มูลค่าขาย.....ล้านบาท

13. ผู้ประกอบการ ☐ บริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ☐ บริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ ☐ อื่นๆ
ชื่อ ที่อยู่เลขที่ ชั้นที่
ชื่ออาคาร ซอย ถนน
ตำบล อำเภอ จังหวัด
โทรศัพท์ โทรสาร
14. โทรศัพท์สำนักงานขาย.....
15. เว็บไซต์บริษัท / โครงการ
16. หมายเหตุ.....
17. รูปที่ต้องแนบ (1) ด้านหน้าโครงการพร้อมป้ายชื่อ (3) สภาพการก่อสร้าง (4) แผนที่ตามโบรชัวร์ (ถ้ามี)
(5) แผนที่ตาม Google Map (6) แผนผังโครงการ (ถ้ามี) (7) ใบเสนอราคา(ถ้ามี)

ส่วนที่ 2 ประเภทอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ

ประเภทการถือครอง ☐ กรรมสิทธิ์ (Freehold)
☐ สิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold)

ประเภท	พื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด (ตร.ม.) (Gross Area)	พื้นที่ขายทั้งหมด (ตร.ม.) (Saleable Area)
อาคารชุด		
สำนักงาน		
โรงแรม		
พื้นที่ค้าปลีก		
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์		
อื่นๆ โปรดระบุ.....		

อาคารชุด

ส่วนที่ 1 รายละเอียดทั่วไปของโครงการ

- ชื่อโครงการ (ไทย).....
- ชื่อโครงการ (อังกฤษ).....
- ประเภทการถือครอง ☐ กรรมสิทธิ์ (Freehold) ☐ สิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold)
- ลักษณะการเปิดขาย ☐ เปิดขายทั้งโครงการ ☐ เปิดขายเฟส
- วันที่เปิดขาย/ให้เช่า ครั้งแรก
- เริ่มก่อสร้าง / คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างเมื่อ*
- แล้วเสร็จ / คาดว่าจะแล้วเสร็จเมื่อ*

- สถานะของการก่อสร้าง* ☐ ยังไม่สร้าง ☐ อยู่ระหว่างสร้าง
☐ สร้างเสร็จ ☐ จะลดการก่อสร้าง
- พื้นที่ก่อสร้าง (Gross floor area) ตร.ม.
- พื้นที่ขาย (Net Saleable Area)ตร.ม.
- ราคาขาย (ต่ำสุด) บาท/ตร.ม. (สูงสุด) บาท/ตร.ม.
(เฉลี่ย) บาท/ตร.ม.

ส่วนที่ 2 จำนวนอาคารที่เปิดขาย และสถานะการก่อสร้าง

ชื่ออาคาร	จำนวนชั้น	ประเภทชั้นของห้องชุด	ประเภทห้อง	จำนวนห้องพักทั้งหมด	สถานะการก่อสร้าง ณ วันที่สำรวจ (ในแต่ละอาคารให้ทำเครื่องหมาย ✓ เพียงช่องใดช่องหนึ่ง)		
					ยังไม่สร้าง	อยู่ระหว่างสร้าง	สร้างเสร็จ
					☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....	☐ สร้างเสร็จเมื่อ.....
					☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....	☐ สร้างเสร็จเมื่อ.....
					☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....	☐ สร้างเสร็จเมื่อ.....
					☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....	☐ สร้างเสร็จเมื่อ.....
					☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....	☐ สร้างเสร็จเมื่อ.....
					☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....	☐ สร้างเสร็จเมื่อ.....
					☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....	☐ สร้างเสร็จเมื่อ.....
					☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....	☐ สร้างเสร็จเมื่อ.....
					☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....	☐ สร้างเสร็จเมื่อ.....
					☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....	☐ สร้างเสร็จเมื่อ.....
รวม					หมายเหตุ 1) ประเภทชั้นของห้องชุด ได้แก่ ห้องชั้นเดียว / ห้องมีชั้นลอย (Loft) / ห้องชุด 2 ชั้น (Duplex) 2) ประเภทห้องชุด ได้แก่ สตูดิโอ / 1 ห้องนอน / 2 ห้องนอน / 3 ห้องนอนขึ้นไป		

ส่วนที่ 3 ประเภทห้อง และข้อมูลการขาย

ชื่ออาคาร	ประเภทห้องชุด	ระดับราคา	พื้นที่ห้องชุด(ตร.ม.)		ราคาขาย / ยูนิต (บาท)		หน่วยในผังโครงการทั้งหมด	สถานะการขาย ณ วันที่สำรวจ		
			ต่ำสุด	สูงสุด	ต่ำสุด	สูงสุด		ขายได้สะสม	ขายได้ใหม่	เหลือขาย
		≤ 1,000,000								
		1,000,001 - 1,500,000								
		1,500,001 - 2,000,000								
		2,000,001 - 3,000,000								
		3,000,001 - 5,000,000								
		5,000,001 - 7,500,000								
		7,500,001 - 10,000,000								
		10,000,001 - 20,000,000								
		20,000,001 ขึ้นไป								
		≤ 1,000,000								
		1,000,001 - 1,500,000								
		1,500,001 - 2,000,000								
		2,000,001 - 3,000,000								
		3,000,001 - 5,000,000								
		5,000,001 - 7,500,000								
		7,500,001 - 10,000,000								
		10,000,001 - 20,000,000								
		20,000,001 ขึ้นไป								
							รวม			

ส่วนที่ 1 รายละเอียดทั่วไปของโครงการ

- ชื่อโครงการ (ไทย).....
- ชื่อโครงการ (อังกฤษ).....
- ประเภทการถือครอง ○ กรรมสิทธิ์ (Freehold) ○ สิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold)
- วันที่เปิดขาย/ให้เช่า ครั้งแรก.....
- เริ่มก่อสร้าง / คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างเมื่อ*.....
- แล้วเสร็จ / คาดว่าจะแล้วเสร็จเมื่อ*.....
- สถานะของการก่อสร้าง* ○ ยังไม่สร้าง ○ อยู่ระหว่างสร้าง
○ สร้างเสร็จ ○ ซะลอกการก่อสร้าง
- ประเภทของการใช้งาน ○ ใช้เพื่อการพาณิชย์ ○ ใช้สำหรับเจ้าของอาคาร
○ ใช้เพื่อการพาณิชย์ และ สำหรับเจ้าของอาคาร

9.ราคาขาย (ต่ำสุด) บาท/ตร.ม. (สูงสุด) บาท/ตร.ม.
(เฉลี่ย) บาท/ตร.ม.

10.พื้นที่ก่อสร้าง (Gross floor area) ตร.ม.

11.พื้นที่ขาย (Net Saleable Area) ตร.ม.

12.สิ่งอำนวยความสะดวก

13.โปรโมชัน

ส่วนที่ 2 จำนวนอาคารที่เปิดขาย/เช่า และสถานะการก่อสร้าง

ชื่ออาคาร	จำนวนชั้น	พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	เกรดอาคาร (ในแต่ละอาคารให้ทำเครื่องหมาย ✓ เพียงช่องใดช่องหนึ่ง)			สถานะการก่อสร้าง ณ วันที่สำรวจ (ในแต่ละอาคารให้ทำเครื่องหมาย ✓ เพียงช่องใดช่องหนึ่ง)		
			A	B	C	ยังไม่สร้าง	อยู่ระหว่างสร้าง	สร้างเสร็จ
			☐	☐	☐	☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....	☐ สร้างเสร็จเมื่อ
			☐	☐	☐	☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ	☐ สร้างเสร็จเมื่อ
			☐	☐	☐	☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ	☐ สร้างเสร็จเมื่อ
			☐	☐	☐	☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ	☐ สร้างเสร็จเมื่อ
			☐	☐	☐	☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ	☐ สร้างเสร็จเมื่อ
รวม								

พื้นที่อาคารสำนักงาน (เช่า)

ส่วนที่ 3 อาคารสำนักงาน และข้อมูลการเช่า

ชื่ออาคาร	เกรดอาคารสำนักงาน	ราคาเช่า (ตร.ม./บาท)	พื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า (ตร.ม.)			
			พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	พื้นที่ทำสัญญาเช่าแล้วทั้งหมด	พื้นที่ทำสัญญาเช่าใหม่ในช่วงสำรวจ	พื้นที่เหลือเช่าทั้งหมด
		≤ 500				
		501 – 750				
		751 – 999				
		1,000 – 1,499				
		1,500 ขึ้นไป				
		≤ 500				
		501 – 750				
		751 – 999				
		1,000 – 1,499				
		1,500 ขึ้นไป				
		≤ 500				
		501 – 750				
		751 – 999				
		1,000 – 1,499				
		1,500 ขึ้นไป				
รวม						

พื้นที่อาคารสำนักงาน (ขาย)

ส่วนที่ 3 เกรดอาคารสำนักงาน และข้อมูลการ

ชื่ออาคาร	เกรดอาคารสำนักงาน	ราคาขาย (บาท/ตร.ม.)	พื้นที่อาคารสำนักงานเพื่อขาย (ตร.ม.)		
			พื้นที่ขายทั้งหมด	พื้นที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้วทั้งหมด	พื้นที่เหลือขาย
		≤ 50,000			
		50,001 – 100,000			
		100,000 – 150,000			
		150,001 – 200,000			
		200,001 – 250,000			
		250,001 – 300,000			
		300,001 ขึ้นไป			
		≤ 50,000			
		50,001 – 100,000			
		100,000 – 150,000			
		150,001 – 200,000			
		200,001 – 250,000			
		250,001 – 300,000			
		300,001 ขึ้นไป			
รวม					

អង្គជំនុំជម្រះ

- អង្គជំនុំជម្រះ

- អង្គជំនុំជម្រះ

អង្គជំនុំជម្រះ

អង្គជំនុំជម្រះ

ส่วนที่ 3 ประเภทห้อง และข้อมูลการเช่า

[illegible]

ส่วนที่ 1 รายละเอียดทั่วไปของโครงการ

1. ชื่อโครงการ (ไทย).....
2. ชื่อโครงการ (อังกฤษ).....
3. วันที่เปิดให้บริการครั้งแรก ประเภทวันการเปิดให้บริการ ☐ Everyday ☐ Weekday
4. ลักษณะการครอบครอง ☐ ขาย ☐ เช่า
5. พื้นที่ก่อสร้าง (Gross floor area) ตร.ม.
6. พื้นที่ขาย (Net Saleable Area)ตร.ม.
7. อัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ (Occupancy Rate)ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
8. ราคาเช่าสูงสุดบาท/ตร.ม ราคาเช่าต่ำสุด.....บาท/ตร.ม.
9. สถานะของการก่อสร้าง* ☐ ยังไม่สร้าง ☐ อยู่ระหว่างสร้าง
☐ สร้างเสร็จ ☐ จะลดการก่อสร้าง
10. เริ่มก่อสร้าง / คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างเมื่อ*
11. แล้วเสร็จ / คาดว่าจะแล้วเสร็จเมื่อ*
12. โปรโมชัน.....

ส่วนที่ 2 จำนวนอาคารที่ให้เข้าพื้นที่ และสถานะการก่อสร้าง

ชื่ออาคาร	จำนวนชั้นที่เป็นพื้นที่ให้เช่า	ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	จำนวนผู้เช่า ณ วันสำรวจ	สถานะการก่อสร้าง ณ วันที่สำรวจ (ในแต่ละอาคารให้ทำเครื่องหมาย ✓ เพียงช่องใดช่องหนึ่ง)	
				ยังไม่สร้าง	อยู่ระหว่างสร้าง
				☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....
				☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....
				☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....
				☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....
				☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....
				☐	☐ เริ่มสร้างเมื่อ.....

ส่วนที่ 1 รายละเอียดทั่วไปของโครงการ

- ชื่อโครงการ (ไทย).....
- ชื่อโครงการ (อังกฤษ).....
- จำนวนอาคาร.....
- วันที่เปิดให้บริการ.....
- เริ่มก่อสร้าง / คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างเมื่อ*.....
- แล้วเสร็จ / คาดว่าจะแล้วเสร็จเมื่อ*.....
- สถานะของการก่อสร้าง* ☐ ยังไม่สร้าง ☐ อยู่ระหว่างสร้าง ☐ สร้างเสร็จ ☐ ชะลอการก่อสร้าง

- สัญญาเช่าหลัก สัดส่วน %
- สัญญาเช่าขั้นต่ำ.....เดือน
- ราคาเช่า ห้อง/เดือน (ต่ำสุด)บาท สูงสุด.....บาท
- อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั้งปี คิดเป็นร้อยละ.....
- ขนาดห้องพัก (ต่ำสุด)ตร.ม. (สูงสุด)ตร.ม.
- บริการที่ให้กับผู้เข้าพัก ☐ ทำความสะอาดห้อง.....ครั้งต่อสัปดาห์ ☐ ซักรีดเสื้อผ้า ☐ ซักรีดเครื่องนอน ☐ อาหาร.....ต่อมื้อ.....
- ☐ Free WIFI ☐ อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า ☐ เครื่องใช้ในครัว
- พื้นที่ก่อสร้าง (Gross Floor area) ตร.ม.
- พื้นที่เช่าสุทธิ (Net Lettable Area)..... ตร.ม.

ส่วนที่ 2 จำนวนพื้นที่และราคาเช่า

ชื่ออาคาร	ประเภทห้อง	พื้นที่ห้องให้เช่า (ตร.ม.)		ราคาค่าเช่า / ห้อง (บาท)		จำนวนห้องทั้งหมด
		ต่ำสุด	สูงสุด	ต่ำสุด	สูงสุด	
หมายเหตุ 1) ประเภทห้อง ได้แก่ สตูดิโอ / 1 ห้องนอน / 2 ห้องนอน / 3 ห้องนอนขึ้นไป						รวม

ส่วนที่ 3 ประเภทห้อง และข้อมูลการเช่า

ชื่ออาคาร	ประเภทห้อง	ระดับราคาค่าเช่า	จำนวนห้องพักทั้งหมด	จำนวนห้องพักที่เช่าแล้ว	จำนวนห้องพักที่เหลือ
		≤ 10,000			
		10,001 – 20,000			
		20,001 – 30,000			
		30,001 – 40,000			
		40,001 ขึ้นไป			
		≤ 10,000			
		10,001 – 20,000			
		20,001 – 30,000			
		30,001 – 40,000			
		40,001 ขึ้นไป			
		≤ 10,000			
		10,001 – 20,000			
		20,001 – 30,000			
		30,001 – 40,000			
		40,001 ขึ้นไป			
		≤ 10,000			
		10,001 – 20,000			
		20,001 – 30,000			
		30,001 – 40,000			
		40,001 ขึ้นไป			
รวม					

10. หัวข้อการนำเสนอรายงานสถานการณ์การสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2568
1. บทสรุปผู้บริหาร
 2. ภาพรวมเศรษฐกิจไทย
 3. บทวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ประเภท Mixed-use
 - 3.1 ทิศทางด้านอุปสงค์ อุปทาน และปัจจัยที่ส่งผลกระทบ
 - 3.2 แนวโน้มการแข่งขัน ความเสี่ยงและการปรับตัว
 4. แผนภูมิและ/หรือตารางผลการสำรวจ ด้านอุปสงค์ อุปทาน ราคาและค่าเช่า
 5. ข้อมูลอุปทานในอนาคต จำแนกตามพื้นที่และปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ
 6. บทวิเคราะห์และข้อมูลสถานการณ์อาคารชุดพักอาศัยในโครงการ Mixed-use จำแนกตาม Segmentation และทำเล
 - 6.1 อุปทาน (ปัจจุบัน/อนาคต)
 - 6.2 อุปสงค์
 - 6.3 ราคา
 7. บทวิเคราะห์และข้อมูลสถานการณ์อาคารสำนักงานในโครงการ Mixed-use จำแนกตาม Segmentation และทำเล
 - 7.1 อุปทาน (ปัจจุบัน/อนาคต)
 - 7.2 อุปสงค์
 - 7.3 ค่าเช่า
 8. บทวิเคราะห์และข้อมูลสถานการณ์โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในโครงการ Mixed-use จำแนกตาม Segmentation และทำเล
 - 8.1 อุปทาน (ปัจจุบัน/อนาคต)
 - 8.2 อุปสงค์
 - 8.3 ค่าบริการห้องพัก
 9. บทวิเคราะห์และข้อมูลสถานการณ์พื้นที่ค้าปลีกในโครงการ Mixed-use จำแนกตาม Segmentation และทำเล
 - 9.1 อุปทาน (ปัจจุบัน/อนาคต)
 - 9.2 อุปสงค์
 - 9.3 ค่าเช่า
 10. ข้อมูลอื่น ๆ (ถ้ามี)

เอกสารแนบท้าย 2

แบบใบเสนอราคา

เรียน ประธานกรรมการจัดจ้างสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2568

1. ข้าพเจ้า(ระบุชื่อบริษัท ห้าง ร้าน).....สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ ถนนตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... โทรศัพท์โดย ผู้ลงนามข้างท้ายนี้ ได้พิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ในเอกสารขอบเขตของงานจ้าง และเอกสารเพิ่มเติม (ถ้ามี) เลขที่ โดยตลอด และยอมรับข้อกำหนดและเงื่อนไขนั้นแล้ว รวมทั้งรับรองว่าข้าพเจ้าเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่เป็นผู้ที่ทำงานของหน่วยงานของรัฐ

2. ข้าพเจ้าขอเสนอที่จะทำงานจ้างสำรวจโครงการ Mixed-use ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2568 รายการจ้างที่ ได้แก่ ตามข้อกำหนดเงื่อนไขรายละเอียดแห่งเอกสารขอบเขตของงานจ้าง ตามราคาค่างที่ระบุไว้ในใบเสนอราคานี้ เป็นเงินทั้งสิ้น บาท (.....) ซึ่งได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มตลอดจนภาษีอากรอื่นๆ และค่าใช้จ่ายที่พึงปวงไว้ด้วยแล้ว

3. ข้าพเจ้าจะยื่นคำเสนอราคานี้เป็นระยะเวลา 120 วัน ตั้งแต่วันยื่นข้อเสนอ และธนาคารอาจรับคำเสนอนี้ ณ เวลาใดก็ได้ก่อนที่จะครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว หรือระยะเวลาที่ได้ยืดออกไปตามเหตุผลอันสมควรที่ธนาคารร้องขอ

4. ข้าพเจ้ารับรองว่าจะส่งมอบงานตามเงื่อนไขที่เอกสารขอบเขตของงานจ้างกำหนดไว้

5. ในกรณีที่ข้าพเจ้าได้รับการพิจารณาให้เป็นผู้ชนะการจัดจ้าง ข้าพเจ้ารับรองที่จะ

5.1 ทำสัญญาตามแบบสัญญาจ้างที่สำนักงานอัยการสูงสุดได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้ว กับธนาคารภายใน 7 วัน นับถัดจากวันที่ได้รับหนังสือให้ไปทำสัญญา

5.2 มอบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7 ของเอกสารขอบเขตของงานจ้าง ให้แก่ธนาคาร ขณะที่ได้ลงนามในสัญญาเป็นจำนวนร้อยละ 5 ของราคาตามสัญญาที่ได้ระบุไว้ในใบเสนอราคานี้ เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยถูกต้องและครบถ้วน

หากข้าพเจ้าไม่ปฏิบัติให้ครบถ้วนตามที่ระบุในข้อ 5.1 และ/หรือข้อ 5.2 ดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้ายอมชดใช้ค่าเสียหายใดๆ ที่อาจมีแก่ธนาคาร และธนาคารมีสิทธิจะให้ผู้เสนอการรายอื่นเป็นผู้ชนะการจัดจ้างได้ หรือธนาคารอาจดำเนินการจัดจ้างใหม่ก็ได้

6. ข้าพเจ้ายอมรับว่าธนาคารไม่มีความผูกพันที่จะรับคำเสนอนี้ หรือใบเสนอราคาใดๆ รวมทั้งไม่ต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายใดๆ อันอาจเกิดขึ้นในการที่ข้าพเจ้าได้เข้ายื่นข้อเสนอครั้งนี้

7. ข้าพเจ้าได้ตรวจทานตัวเลขและตรวจสอบเอกสารต่างๆ ที่ได้ยื่นพร้อมใบเสนอราคานี้โดยละเอียดแล้ว และเข้าใจว่าธนาคารไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ ในความผิดพลาดหรือตกหล่น

8. ใบเสนอราคานี้ ได้ยื่นเสนอโดยบริสุทธิ์ยุติธรรม และปราศจากกลฉ้อฉล หรือการสมรู้ร่วมคิดกันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายกับบุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือหลายบุคคล หรือกับห้างหุ้นส่วน บริษัทใดๆ ที่ได้ยื่นข้อเสนอในคราวเดียวกัน

เสนอมา ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....