

ปัจจัยที่มีผลต่อการประกอบธุรกิจหอพักสำหรับนักศึกษา : กรณีศึกษา ธุรกิจหอพักเอกชน
บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

FACTORS EFFECTING THE STUDENT – HOUSING BUSINESS OPERATION : A CASE
STUDY OF PRIVATE STUDENT – HOUSING BUSINESS SURROUNDING
HUACHIEW CHALERMPRAKIAT UNIVERSITY CAMPUS



โดย
นางสาวอภิรดี มีใจสีบ

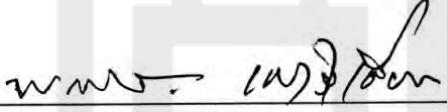
ภาคนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

พ.ศ. 2546

ภาคินพนธ์ ปัจจัยที่มีผลต่อการประกอบธุรกิจหอพักสำหรับนักศึกษา : กรณีศึกษา
ธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
Factors Effecting The Student – Housing Business Operation :
A Case Study of Private Student – Housing Business Surrounding
Huachiew Chalermprakiat University Campus.

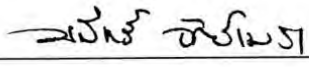
ชื่อนักศึกษา นางสาวกรรติ มีใจสืบ
รหัสประจำตัว 444013
หลักสูตร บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
ปีการศึกษา 2545

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ได้ตรวจสอบและอนุมัติให้ภาคินพนธ์
ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม
พ.ศ. 2546


คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์พรรณราย แสงวิเชียร)

คณะกรรมการสอบภาคินพนธ์


อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์พรรณราย แสงวิเชียร)


กรรมการ
(อาจารย์ ดร.วรสิทธิ์ จักษ์เมธา)


กรรมการ
(อาจารย์จิรณีย์ สุระเศรษฐ)

ภาคนิพนธ์	ปัจจัยที่มีผลต่อการประกอบธุรกิจหอพักสำหรับนักศึกษา : กรณีศึกษา ธุรกิจหอพักเอกชนบริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ Factors Effecting the Student-Housing Business Operation: A Case Study of Private Student-Housing Business Surrounding Huachiew Chalermprakiat University Campus
ชื่อนักศึกษา	นางสาวอภิรดี มีใจสืบ
รหัสประจำตัว	444013
หลักสูตร	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต
ปีการศึกษา	2545

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความต้องการของตลาดด้านห้องพัก ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชน การบริหารจัดการด้านการเงินและด้านอื่นๆ การให้บริการในธุรกิจหอพักเอกชน และ สำนวณความพึงพอใจของนักศึกษาผู้ใช้บริการหอพักเอกชน โดยทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม ซึ่งประกอบด้วย ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ซึ่งเป็นหอพักพันธมิตร โดยมีจำนวนรวมทั้ง 10 แห่ง และทำการเก็บข้อมูลผู้ประกอบการซึ่งเป็นธุรกิจพาร์ทเมนท์ให้เช่า ซึ่งเปิดให้บริการบริเวณมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ 1 แห่ง โดยทำการเก็บข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์ และนำมาบรรยายความ และทำการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นนักศึกษามหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ โดยการแจกแบบสอบถาม 100 ชุด โดยมีผลการศึกษาดังนี้

ผลการศึกษาพบว่า

1. กลุ่มตัวอย่างจำนวน 100 ตัวอย่าง มีความพึงพอใจในระดับปานกลางต่อหอพักเอกชน
2. จากการสอบถามกลุ่มตัวอย่าง 100 ตัวอย่าง พบว่ามี 49 ตัวอย่างที่เคยพักอยู่ในหอพักมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชน

3. ความต้องการของตลาดด้านห้องพัก พบว่าปัจจุบันนี้มีจำนวนผู้เข้าพักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชนโดยเฉลี่ย 70 เปอร์เซ็นต์ (1,813 คน) ทำให้ยังมีที่ว่างรองรับผู้เช่าได้อีก

4. หากมหาวิทยาลัยก่อสร้างหอพักนักศึกษาเพิ่มเติม กลุ่มตัวอย่างจำนวนมากปฏิเสธในการเข้าพักในหอพักของมหาวิทยาลัย เนื่องจากต้องการความเป็นส่วนตัว หอพักมหาวิทยาลัยมีกฎระเบียบมาก และต้องการความเป็นอิสระ

5. หอพักในอุดมคติ ที่ผู้เข้าพักต้องการ ประกอบด้วย ต้องการมีห้องน้ำส่วนตัว มีการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีโทรศัพท์สายตรงในห้อง สามารถเลือกผู้พักอาศัยร่วมเองได้ และต้องการให้ญาติเข้ามาพักอาศัยเป็นการชั่วคราวได้

6. หอพักเอกชนให้ความพึงพอใจแก่ผู้เช่าเท่ากับหอพักมหาวิทยาลัย

กิตติกรรมประกาศ

ภาคินพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งของอาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์พรณราย แสงวิเชียร ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าในการให้คำปรึกษา และข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างสูง ซึ่งผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณคณาจารย์บัณฑิตวิทยาลัยทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิประสาทความรู้แก่ผู้จัดทำ เจ้าหน้าที่บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ทุกท่านที่คอยให้ความช่วยเหลือ และเพื่อนนักศึกษาด้านบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต รุ่น 5 ที่คอยเป็นกำลังใจ และให้คำแนะนำ

ขอขอบคุณ คุณจาตุรนต์ ศิริพงษ์พันธุ์ กรรมการผู้จัดการบริษัทคอนสตรัคชั่น แอนด์ เอนจิเนียริง ลอว์ จำกัด ที่กรุณาให้คำปรึกษา และเอื้อเฟื้อข้อมูล เพื่อทำการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้

ท้ายสุดนี้ ขอกราบขอบพระคุณกำลังใจอันสำคัญ ความรัก ความเมตตา ความห่วงใยของ พ่อ แม่ พี่ น้อง และทุกคนในครอบครัว ที่เป็นกำลังใจทำให้ผู้วิจัยมีความมานะ อดทน และพยายาม ต่อสู้อุปสรรคต่างๆ จนงานวิจัยสำเร็จลุล่วงสมบูรณ์

อภิรดี มีใจสืบ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	(3)
กิตติกรรมประกาศ.....	(5)
สารบัญ.....	(6)
สารบัญตาราง.....	(8)
สารบัญภาพ.....	(9)
บทที่	
1. บทนำ	
1.1. ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2. วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย.....	2
1.3. ขอบเขตการศึกษาวิจัย.....	2
1.4. วิธีการศึกษา.....	2
1.5. คำนยามศัพท์.....	2
1.6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
2. แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	4
2.2 กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	18
2.3 สมมติฐานในการศึกษา.....	19
3. ระเบียบวิธีการศึกษา	
3.1 กลุ่มประชากร.....	19
3.2 เครื่องมือที่ใช้เก็บข้อมูล.....	19
3.3 การทดสอบความแม่นยำและความเชื่อถือได้.....	20
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	20
3.5 ระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษาวิจัย.....	21
3.6 ข้อจำกัดของการศึกษา.....	22

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

4. การวิเคราะห์ข้อมูล	
4.1 ความคิดเห็นผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน.....	23
4.2 ความคิดเห็นด้านความพึงพอใจในหอพักเอกชน.....	29
4.3 ความคิดเห็นด้านความพึงพอใจเปรียบเทียบ.....	34
4.4 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการเข้าพักหรือไม่พักในหอพักมหาวิทยาลัย.....	50
4.5 ความคิดเห็นเกี่ยวกับหอพักในอุดมคติ.....	53
5. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	
5.1 ผลการศึกษา.....	55
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	58
5.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไป.....	59
บรรณานุกรม.....	60
ภาคผนวก.....	61
ประวัติผู้เขียน.....	91

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย.....	21
4.1 ข้อมูลหอพัก “มฉก” และหอพักเอกชน.....	24
4.2 ราคาประมาณการค่าก่อสร้างและค่าที่ดิน.....	27
4.3 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ ในระบบอาคารของหอพักเอกชน.....	29
4.4 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ ในด้านการจัดพื้นที่ใช้สอย.....	30
4.5 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก.....	31
4.6 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ ในด้านการบริหารและจัดการ.....	32
4.7 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนหอพักมหาวิทยาลัยด้านขนาดของห้องพัก.....	34
4.8 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านขนาดของห้องน้ำ.....	35
4.9 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านครุภัณฑ์.....	36
4.10 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านเครื่องใช้ไฟฟ้า.....	37
4.11 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านค่าเช่าห้อง/ค่าบำรุง.....	38
4.12 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านความปลอดภัย.....	39
4.13 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านความสะดวก.....	40
4.14 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านการซ่อมบำรุง.....	41

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.15 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านการให้บริการของพนักงาน หรือบุคลากรที่ดูแล.....	42
4.16 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านสภาพแวดล้อมบริเวณหอพัก.....	43
4.17 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านบริเวณที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมรอบนอกหอพัก.....	44
4.18 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านความเป็นส่วนตัว.....	45
4.19 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจเปรียบเทียบ หอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านผู้อยู่หรือรายอื่น.....	46
4.20 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามการเข้าพักหรือไม่เข้าพักในหอพัก มหาวิทยาลัย.....	50
4.21 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามสาเหตุที่เลือกเข้าพักใน หอพักมหาวิทยาลัย.....	51
4.22 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามสาเหตุที่เลือกไม่เข้าพักในหอพัก มหาวิทยาลัย.....	52
4.23 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามลักษณะของหอพักในอุดมคติ.....	53

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
1.1	โมเดลคุณภาพของบริการ.....	14
4.1	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ ในระบบอาคารของหอพักเอกชน.....	29
4.2	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ ในด้านการจัดพื้นที่ใช้สอย.....	30
4.3	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก.....	31
4.4	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ ในด้านการบริหารและจัดการ.....	32
4.5	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านขนาดของห้องพัก.....	34
4.6	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านขนาดของห้องน้ำ.....	35
4.7	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านครุภัณฑ์.....	36
4.8	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านเครื่องใช้ไฟฟ้า.....	37
4.9	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านค่าเช่าห้อง/ค่าบำรุง.....	38
4.10	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านความปลอดภัย.....	39
4.11	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านความสะดวก.....	40
4.12	จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านการซ่อมบำรุง.....	41

สารบัญแผนภูมิ (ต่อ)

แผนภูมิที่	หน้า
4.13 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้าน การให้บริการของพนักงานหรือบุคลากรที่ดูแล.....	42
4.14 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้าน สภาพแวดล้อมบริเวณหอพัก.....	43
4.15 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้าน บริเวณที่ตั้งและสภาพแวดล้อมรอบนอกหอพัก.....	44
4.16 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านความเป็นส่วนตัว.....	45
4.17 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตามความพึงพอใจ เปรียบเทียบหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยด้านผู้อยู่หอรายอื่น.....	46
4.18 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตาม การเข้าพักหรือไม่เข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัย.....	50
4.19 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตาม สาเหตุที่เลือกเข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัย.....	51
4.20 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตาม สาเหตุที่เลือกไม่เข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัย.....	52
4.21 จำนวนของกลุ่มตัวอย่างโดยจำแนกตาม ลักษณะของหอพักในอุดมคติ.....	53

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

จากลักษณะทำเลที่ตั้งของมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติที่อยู่ห่างไกลเมือง และจำนวนหอพักของมหาวิทยาลัยมีไม่เพียงพอต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจากปัจจุบัน ในปีการศึกษา 2545 จำนวนนักศึกษาปัจจุบัน มีจำนวน 6,871 คน แต่จำนวนห้องพักที่มหาวิทยาลัยสามารถรองรับนักศึกษามีเพียง 158 ห้อง (676 คน) และโดยที่นักศึกษามากกว่า 50 % เป็นผู้มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดและนักศึกษาส่วนหนึ่งพักอาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งอยู่ห่างไกลจากมหาวิทยาลัย ทำให้เป็นโอกาสสำคัญสำหรับผู้ประกอบการที่จะประกอบธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ซึ่งมีลูกค้าสำคัญคือกลุ่มนักศึกษาที่มีความต้องการเช่าห้องพักบริเวณใกล้มหาวิทยาลัย เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการเดินทาง จึงทำให้อุรกิจหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติมีอัตราการเข้าพักต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา และแม้ว่าปัญหาภาวะเศรษฐกิจที่ผ่านมา อาจทำให้นักศึกษาเปลี่ยนมาเช่าหอพักเอกชนในระดับราคาต่ำลงมาบ้างก็ตาม ก็ยังพบว่ามีผู้ประกอบการรายใหม่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องจึงเป็นที่น่าสนใจที่จะศึกษาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจหอพัก โดยจะเน้นการศึกษาข้อมูลด้านโอกาสทางการตลาด การบริหารจัดการหอพักในด้านการเงินและการจัดการด้านต่างๆ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจของหอพักเอกชน

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย

1. เพื่อสำรวจความต้องการของตลาดด้านหอพัก
2. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชน
3. เพื่อศึกษาหลักการบริหารจัดการด้านการเงิน
4. เพื่อศึกษาหลักการบริหารจัดการด้านอื่นๆ
5. เพื่อศึกษาถึงการให้บริการในธุรกิจหอพักเอกชน
6. เพื่อสำรวจความพึงพอใจของนักศึกษาผู้ใช้บริการหอพักเอกชน

1.3 ขอบเขตของการศึกษาวิจัย

1. ทำการศึกษาผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ซึ่งเป็นหอพักพันธมิตรกับทางมหาวิทยาลัย จำนวน 10 แห่ง ซึ่งรับเฉพาะนักศึกษาของมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ และอพาร์ทเมนต์เปิดใหม่ 1 แห่ง ที่รับเฉพาะนักศึกษาของมหาวิทยาลัย ซึ่งยังไม่ได้เข้าเป็นหอพักพันธมิตร ซึ่งได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน การจัดการการเงิน และการบริหารจัดการด้านอื่นๆ

2. ทำการศึกษาผู้พักอาศัยในหอพักเอกชน จำนวน 100 คน โดยทำการศึกษาถึงความคิดเห็น และความพึงพอใจของนักศึกษาที่มีต่อหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัย รวมทั้งข้อเสนอแนะต่างๆ

1.4 วิธีการศึกษา

ในการศึกษานี้ ได้ทำการศึกษาโดย แบ่งออกเป็น

1. การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลในการดำเนินธุรกิจหอพักเอกชน
2. การสอบถามโดยใช้แบบสอบถาม เพื่อถามความคิดเห็นของนักศึกษาที่พักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชน ถึงความพึงพอใจที่มีต่อหอพักเอกชน โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลในภาคฤดูร้อน ปีการศึกษา 2545
3. สอบถามความคิดเห็นด้านความพึงพอใจของนักศึกษาที่เคยพักในหอพักมหาวิทยาลัย และปัจจุบันพักอาศัยอยู่ในหอพักเอกชน

1.5 คำนิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษาวิจัย

หอพัก หมายความว่า สถานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับผู้พักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 ซึ่งได้แก่ หอพักเอกชนที่รับนักเรียน นิสิต หรือนักศึกษา เข้าพักตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป และนักเรียน นิสิต นักศึกษาในที่นี้ หมายความว่ารวมถึง นักเรียน นิสิต หรือนักศึกษา ในโรงเรียนเอกชนที่สอนวิชาเสริมสวย วิชาช่างกล วิชาตัดเย็บเสื้อผ้า หรือวิชาชีพอย่างอื่น ซึ่งได้รับอนุญาตจัดตั้งตามพระราชบัญญัติโรงเรียนราษฎร์ พ.ศ. 2497 ด้วย

หอพัก แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ หอพักชาย และหอพักหญิง

ผู้พัก หมายความว่า ผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษิตตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และ
 เข้าอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน

เจ้าของหอพัก หมายความว่า บุคคลซึ่งเป็นเจ้าของกิจการหอพัก

ผู้จัดการหอพัก หมายความว่า ผู้ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินกิจการหอพัก

ครุภัณฑ์ หมายความว่า เครื่องใช้ภายในห้องพัก เช่น เครื่องปรับอากาศ พัดลม ตู้
 เก็บสิ่งของ ตู้เสื้อผ้า โต๊ะ เก้าอี้สำหรับเขียนหนังสือ เตียงนอน ฯลฯ เป็นต้น

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับ การจัดการธุรกิจหอพักเอกชน ทั้งทางด้านการจัดการ
 ด้านการเงิน การจัดการด้านการตลาด และการจัดการทั่วไป
2. เพื่อศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคของการดำเนินธุรกิจหอพักเอกชน
3. เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจให้กับผู้สนใจลงทุนธุรกิจหอพักเอกชน

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาในครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาแนวคิด และทฤษฎีต่างๆ และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการศึกษา โดยจำแนกเป็น

- 2.1 แนวคิดการจัดการหอพักนิสิตนักศึกษา
- 2.2 การจัดหอพักนิสิต นักศึกษา ตามแนวคิด "ศูนย์ศึกษาและอาศัย"
- 2.3 สภาพแวดล้อมธุรกิจหอพักเอกชน
- 2.4 การบริหารการเงิน
- 2.5 การบริหารการตลาด
- 2.6 การเลือกตลาดเป้าหมาย
- 2.7 การบริหารการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ
- 2.8 งานศึกษาวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดการจัดการหอพักนิสิตนักศึกษา

การจัดการหอพักนิสิตนักศึกษามีแนวคิดที่สำคัญที่เป็นต้นเหตุแห่งการออกแบบโปรแกรมการจัดการหอพักนิสิตนักศึกษาคือ (Grimm. 1993 : 248-258)

ก. แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น "ที่พักเพื่อสาระชีวิต" (Thematic housing) การจัดที่พักลักษณะนี้มีความมุ่งหมายสำคัญที่จะจัดบุคคลบุคคลที่มีคุณลักษณะความสามารถเท่าๆกันมาพักอาศัยอยู่ร่วมกัน เช่น นิสิตนักศึกษาที่มีความสนใจร่วมกัน นักเรียนทุน เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อมุ่งสร้างบรรยากาศที่จะเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาทำให้เกิดความใกล้ชิดกับผู้ที่มีความสำเร็จสูงด้วยตนเอง แต่ลักษณะของการจัดที่พักลักษณะนี้ได้มีข้อถกเถียงถึงประเด็นที่ว่า การจัดที่พักแบบเน้นความเป็นเอกพันธ์ของกลุ่ม (Homogeneous group) กับการจัดที่พัก แบบเน้นความหลากหลายของกลุ่ม (Heterogeneous group) ว่าจะมีส่งผลต่อตัวนิสิตนักศึกษาได้หลากหลายแง่มุม

ข. แนวคิดการจัดการที่พักให้เป็น "ที่พักเพื่อการศึกษาาร่วมกัน" (coeducational housing) การจัดที่พักลักษณะนี้เกิดจากการที่มีการเรียกร้องให้จัดที่พักให้เป็น "ธรรมชาติ" ในการที่จะช่วยกันศึกษาไม่แยกด้วยเพศ จึงมีหลายมหาวิทยาลัยทดลองจัดที่พักในลักษณะที่มีอาคารที่

พักชาย-หญิงเชื่อมต่อกัน มีบางส่วนที่ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกัน เช่น ห้องอาหาร ส่วนการบริการ เป็นต้น

ค. แนวคิดการจัดการที่พักเป็น "ศูนย์ศึกษาและอาศัย" (Living-learning centers) การจัดที่พักลักษณะนี้ริเริ่มที่มหาวิทยาลัยมิชิแกน ประมาณปี ค.ศ. 1960 โดยมีความมุ่งหมายที่จะจัดที่พักเพื่อให้โอกาสนิสิตนักศึกษาได้ใช้ความพยายามศึกษาเล่าเรียนได้อย่างเต็มกำลังความสามารถ โดยปราศจากอุปสรรคขวางกั้นใดๆ แนวคิดการจัดการที่พักแบบศูนย์ศึกษาและอาศัยเป็นแนวคิดที่สนับสนุนประสบการณ์การเรียนรู้ตลอดชีวิตเรียนรู้ตามอัธยาศัย ส่วนประกอบสำคัญของการจัดที่พักแบบนี้คือ

1. มีโปรแกรมเพื่อพัฒนานิสิตนักศึกษาตามความต้องการของนิสิตนักศึกษา
2. มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้และประสบการณ์คอยจัดโปรแกรม
3. สิ่งอำนวยความสะดวกทุกประการถูกออกแบบมาเพื่อสนองตอบต่อกลุ่มผู้พักอาศัยเป็นสำคัญ

ง. แนวคิดการจัดการที่พักเป็น "ที่พักแห่งความร่วมมือร่วมใจ" (co-op housing) การจัดที่พักลักษณะนี้เป็นการจัดที่พักภายในมหาวิทยาลัย แต่นิสิตนักศึกษาที่พักอาศัยจะต้องร่วมมือร่วมใจประสานสามัคคีจัดการบริหารงานกันเองภายใน การจัดที่พักลักษณะนี้เป็นที่ดึงดูดใจมากสำหรับนิสิตนักศึกษาที่มีรายได้น้อย ซึ่งพวกเขาจะต้องช่วยกันทำงาน นับตั้งแต่การทำความสะอาด การดูแลทั่วไป ปัจจัยสำคัญของการจัดที่พักลักษณะนี้ขึ้นอยู่กับผู้นำเป็นสำคัญ ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนในการจัดการ การจัดที่พักลักษณะเช่นนี้มีการจัดที่มหาวิทยาลัยฟลอริดา (University of Florida) แต่ต่อมาก็ต้องปิดหอพักที่ทำให้นิสิตนักศึกษาจัดการกันเองลงเพราะไม่มีนิสิตนักศึกษาเข้าร่วม

จ. แนวคิดการจัดการที่พักเป็นแบบ "ระบบชุมชนย่อย" (house system) การจัดที่พักลักษณะนี้ เป็นการจัดที่พักเน้นการสร้างชุมชนหรือกลุ่มย่อย ๆ ภายในอาคารที่พักที่มีอยู่แล้วโดยอาจจะแบ่งเป็นหน่วยย่อยประมาณกลุ่มละ 40-80 คน แล้วตั้งชื่อกลุ่ม การจัดกลุ่มลักษณะเช่นนี้จะช่วยทำให้เกิดความสัมพันธ์ภายในกลุ่มได้ง่ายขึ้น และกลุ่มนี้สามารถเปลี่ยนและกลุ่มนี้สามารถเปลี่ยนและสร้างขึ้นใหม่ได้ทุกภาคเรียน มีการทดสอบจัดที่พักลักษณะเช่นนี้ที่มหาวิทยาลัยแห่งรัฐไอโอวา (Iowa state University) เมื่อประมาณปี ค.ศ. 1949 และมีการจัดเช่นเดียวกันที่มหาวิทยาลัยสแตนฟอร์ด (Stanford University)

2.2 การจัดหอพักนิสิต นักศึกษา ตามแนวคิด "ศูนย์ศึกษาและอาศัย"

การจัดหอพักนักศึกษาที่สอดคล้องกับหลักการอุดมศึกษานับสนุนการพัฒนานักศึกษา (Student Development) คือแนวคิดการจัดหอพักให้เป็นศูนย์ศึกษาและอาศัย (Living and Learning centre) (หัสตินทร์ เชาวน์ปรีชา. 2527:94)

ลักษณะการจัดหอพักให้เป็นศูนย์ศึกษาและอาศัยจะต้องประกอบด้วยการศึกษา ส่งเสริมบรรยากาศการเรียนรู้ และส่วนที่เป็นส่วนสนับสนุนส่งเสริมการเป็นสถานที่พักอาศัยได้อย่างมีคุณภาพชีวิตที่ได้มาตรฐาน

สิ่งที่เป็นปัจจัยหลัก 3 ประการที่จะเป็นสิ่งแสดงถึงประสิทธิภาพของการจัดหอพักนักศึกษา ให้เป็นศูนย์ศึกษาและอาศัย (Grimm. 1993: 255) คือ

ก. จะต้องมีการพัฒนาศูนย์ศึกษาที่กระตุ้นและตอบสนองต่อความต้องการ (Needs) ของการศึกษา

ข. จะต้องมีการบริหารจัดการกับโปรแกรมดังกล่าว

ค. การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกจะต้องสอดคล้องกับความต้องการความจำเป็นของนักศึกษา

2.2.1 การจัดหอพักตามแนวคิดศูนย์ศึกษาและอาศัย

มีสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาในต่างประเทศจำนวนมากที่จัดหอพักตามแนวคิดศูนย์ศึกษาและอาศัย ดังที่จะยกตัวอย่างมีเป็นกรณีศึกษา ดังต่อไปนี้

มหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย เดวิส (University of California , Davis) (Kuh. 1991 : 210-211) ได้จัดหอพักนักศึกษานักศึกษาโดยใช้แนวคิดศูนย์ศึกษาและอาศัย โดยจัดเพื่อให้พัฒนาหอศึกษาให้มีโอกาสฝึกความเป็นผู้นำ ฝึกปรับตัวให้เข้ากับเพื่อน ระยะเวลาที่ใช้ชีวิตในหอพักนักศึกษา จะได้มีโอกาสสร้างความสัมพันธ์กับเพื่อนร่วมห้อง (roommate) ฝึกทักษะการสื่อสารเรียนรู้และพัฒนาในสิ่งที่เขาคาดและวาดความหวังไว้ มหาวิทยาลัยได้จัดสิ่งอำนวยความสะดวกและเจ้าหน้าที่ไว้พร้อมที่จะให้ความสนับสนุนช่วยเหลือ จะมีการจัดการอบรมเดือนละหนึ่งครั้ง ทั้งนี้มหาวิทยาลัยมีความเชื่อว่าเป็นความจำเป็นที่จะต้องช่วยทำให้นักศึกษาของมหาวิทยาลัยได้ประโยชน์สูงสุดจากประสบการณ์อยู่ในหอพักนักศึกษาของมหาวิทยาลัยจะอยู่หอพักนักศึกษาของมหาวิทยาลัย จะอยู่หอพักมหาวิทยาลัยอย่างน้อยคนละหนึ่งปีการศึกษา

ศูนย์ศึกษาและอาศัยแมคมานัส (Mc Manus Living / Learning Center) (Kellogg Facilities. 7 April 1999: online) จัดหอพักสำหรับนักศึกษาโสดและครอบครัวลักษณะการจัด

ห้องพักแต่ละห้องจะมี 1-2 เตียง (เดี่ยว) มีทั้งสิ้น 208 หน่วย วัตถุประสงค์ของการจัดหอพักมุ่งที่จะจัดประสบการณ์ต่างๆทางสังคมเพื่อเป็นสิ่งแวดล้อมที่ดีสำหรับการพัฒนาการศึกษาและกระตุ้นกระบวนการพัฒนาทักษะทางปัญญา การจัดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในหอพักประกอบด้วยห้องคอมพิวเตอร์จำนวน 36 เครื่องพร้อมเครื่องพิมพ์ มีห้องประชุมกลุ่มที่มีกระดานชอล์คพร้อมห้องเปียโน ห้องอเนกประสงค์ห้องชมโทรทัศน์ ห้องครัว ห้องซักรีดแบบหยอดเหรียญ ห้องต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้นใช้ได้ตลอด 24 ชั่วโมง ในห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์ครบ ปลูกหม่อน เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์ การเข้าถึงอินเทอร์เน็ต เคเบิลทีวี และยังมีบริการธุรกิจส่วนหน้า อาทิเครื่องโทรสารและบริการอื่นๆ เปิดบริการ 16 ชั่วโมงต่อวันนอกจากนี้ยังมีห้องมืดสำหรับล้างอัดขยายภาพเพื่อการทำหนังสือพิมพ์มหาวิทยาลัย และมีห้องออกกำลังกายที่มีเครื่องมือออกกำลังกายพร้อม (Fitness equipment)

วิทยาลัยเอิร์ลแฮม (Earlham College) (kuh and others. 1991 : 217) ได้จัดทำโปรแกรมบริหารส่งเสริมการเรียนรู้และบริหารหอพัก โดยได้จัดหอพักให้สนับสนุนการเรียนรู้ตามปรัชญาของวิทยาลัย การจัดการหอพักจะมีหัวหน้าหอพักที่ปฏิบัติงานเต็มเวลาเป็นบุคคลที่ได้รับการฝึกฝนมาอย่างดี มีความรับผิดชอบ รวมไปถึงมีบทบาทหน้าที่ในการให้คำปรึกษาแก่นักศึกษา มีผู้ช่วยหัวหน้าหอพักคอยช่วยงานด้านต่างๆ

2.3 สภาวะตลาดธุรกิจหอพักเอกชน

สำนักงานสถิติแห่งชาติ¹ ได้จัดทำโครงการสำรวจหอพักเป็นประจำทุก 4 ปี โดยสำรวจรวมหอพักทุกแห่งทั่วประเทศ ที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507 และดำเนินการในระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2542 การสำรวจครั้งล่าสุดดำเนินการในปี 2543 ซึ่งผลของการสำรวจที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

1. สถานประกอบการหอพักมีจำนวนทั้งสิ้น 1,833 แห่ง เป็นหอพักขนาดใหญ่ (30 ห้องขึ้นไป) จำนวน 517 แห่ง ขนาดกลาง (10 – 29 ห้อง) จำนวน 958 แห่ง และขนาดเล็ก (ต่ำกว่า 10 ห้อง) จำนวน 358 แห่ง
2. ผู้ปฏิบัติงานในสถานประกอบการหอพัก รวมทั้งสิ้น 4,594 คน โดย 1,829 คน หรือร้อยละ 39.8 ทำงานในหอพักขนาดใหญ่ จำนวน 2,059 คน หรือร้อยละ 44.8 ทำงานในหอพักขนาดกลาง และอีกจำนวน 706 คน หรือร้อยละ 15.4 ทำงานในหอพักขนาดเล็ก

¹ รายงานการสำรวจหอพัก พ.ศ. 2543 (ข้อมูลเบื้องต้น) สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตร

3. รายรับจากการดำเนินกิจการหอพัก มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 670.9 ล้านบาท จำแนกเป็น รายรับของหอพักขนาดใหญ่ร้อยละ 65.5 ขนาดกลางร้อยละ 27.0 และขนาดเล็กร้อยละ 7.5

4. ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินกิจการหอพัก มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 422.7 ล้านบาท จำแนกเป็น ค่าใช้จ่ายของหอพักขนาดใหญ่ร้อยละ 65.0 ขนาดกลางร้อยละ 27.1 และขนาดเล็กร้อยละ 7.9

2.4 การบริหารการเงิน

การจัดการด้านการเงิน (Financial Management) หมายถึงการจัดการที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจด้านการจัดสรรเงินทุน การตัดสินใจด้านการจัดหาเงินทุน และการจัดสรรเงินสดหมุนเวียนภายในกิจการ

สำหรับการจัดการด้านการเงินของธุรกิจหอพักเอกชนนี้ จะศึกษาเฉพาะในด้านของ

1. การจัดหาเงินทุน ศึกษาในเรื่องของ แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม และจากเจ้าของ
2. การจัดสรรเงินทุน ในการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร และการบริหารเงินทุนหมุนเวียน

2.5 การบริหารการตลาด

การบริหารการตลาด (Marketing Management) หมายถึง กระบวนการในการวางแผน (Planning) และการบริหารแนวความคิด (executing the conception) การตั้งราคา (Pricing) การส่งเสริมการตลาด (Promotion) และการจัดจำหน่าย (Distribution) ความคิด สินค้าและบริการ (Ideas, goods and services) เพื่อสร้างให้เกิดการแลกเปลี่ยนโดยสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์การ และสนองความพึงพอใจของบุคคล (American marketing association. 1960:115) จากความหมายนี้จะเห็นว่าเน้นขั้นตอนในการบริหารการตลาด ซึ่งมีขั้นตอนเหมือนกับการบริหารโดยทั่วไป ซึ่งประกอบด้วย การวางแผน การปฏิบัติตามแผน การควบคุม ซึ่งแสดงให้เห็นถึงเครื่องมือการตลาดที่สำคัญ 4 ประการ อันประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์ (Product) ราคา (Price) การจัดจำหน่าย (Place หรือ Distribution) การส่งเสริมการตลาด (Promotion) เครื่องมือทั้ง 4 ประการนี้ เราเรียกว่า ส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mix) หรือ 4Ps ซึ่งในการใช้เครื่องมือ 4Ps ต้องมีการวางแผนเพื่อสนองความพึงพอใจของบุคคล (Satisfy individual) และการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์การ (Organizational Objectives) ด้วย ดังนั้น ก่อนที่จะมีการวางแผน 4Ps งานการตลาดจึงต้องเริ่มต้นจากการกำหนดและวิเคราะห์ตลาดเป้าหมาย (Target Market) แล้วพัฒนาแผนการตลาดเพื่อให้ตลาดเป้าหมายบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์การและสนองความพึงพอใจของลูกค้า

(Customer Satisfaction) 4 ด้าน ซึ่ง Robert Lauterborn เรียกว่า 4Cs ซึ่งประกอบด้วย ความจำเป็นและความต้องการของลูกค้า (Customer needs and wants) ต้นทุนของลูกค้า (Cost to the customer) ความสะดวกของลูกค้า (Convenience) และการติดต่อสื่อสารกับลูกค้า (Communication)

2.6 การเลือกตลาดเป้าหมาย

ตลาดเป้าหมาย คือ กลุ่มผู้บริโภคกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งที่เรารู้จักไว้ เพื่อขายผลิตภัณฑ์หรือบริการให้ ตลาดเป้าหมายอาจจะจะเป็นประชาชนทั้งหมดหรืออาจจะจะเป็นกลุ่มคนเล็กๆ กลุ่มหนึ่งแล้วแต่ที่เราต้องการจะเลือกตลาดเป้าหมายประเภทใด

การเลือกตลาดเป้าหมาย เป็นกรรมวิธีของการวิเคราะห์ตลาดต่างๆ เพื่อค้นหาตลาดที่เราต้องการจะขายผลิตภัณฑ์ให้ การเลือกตลาดเป้าหมายเป็นสิ่งที่จำเป็นมากถ้าต้องการบริหารตลาดให้ได้ผล เพราะไม่มีใครที่จะสามารถเอาใจใส่ดูแลตลาดทั้งหมดได้ตลอดเวลา เพราะฉะนั้น การบริหารการตลาดที่ถูกต้องและได้ผล จึงจำเป็นต้องมีการเลือกตลาดเป้าหมาย เพื่อระดมกิจกรรมทางการตลาดที่เหมาะสมกับตลาดนั้น

การเลือกตลาดเป้าหมาย ต้องวิเคราะห์ถึงปัจจัยเหล่านี้

1. วิเคราะห์ตลาดทั้งปวง และตลาดที่อาจจะเป็ตลาดเป้าหมาย
2. ส่วนผสมของการตลาดที่ต้องใช้เพื่อตลาดเป้าหมายนั้นๆ
3. สมรรถภาพของบริษัทที่จะบริการตลาดเป้าหมาย
4. นโยบายโดยทั่วๆ ไปของบริษัท
5. วิเคราะห์สภาวะตลาด สิ่งแวดล้อม และการแข่งขัน

2.7 การพัฒนาส่วนประสมทางการตลาด

ผู้บริโภคเป็นจุดศูนย์กลางของการวางแผนงานการตลาด หลังจากที่ได้วิเคราะห์และได้เลือกตลาดเป้าหมายแล้ว ขั้นตอนต่อไปนี้คือการพัฒนาส่วนประสมการตลาดเพื่อตลาดเป้าหมายนั้น ซึ่งถึงแม้ว่าจะมีการวิเคราะห์และเลือกตลาดเป้าหมายอย่างละเอียดถี่ถ้วนแล้ว การพัฒนาส่วนประสมทางการตลาดก็มีใชงานที่งาน เพราะสามารถบำบัดความต้องการและนำความพอใจมาให้ตลาดเป้าหมายได้มากวิธีด้วยกัน ตัวผลิตภัณฑ์เองอาจจะมี หลายสี หลายกลิ่น หลายแบบ กล้อง

บรรจุผลิตภัณฑ์มีมากแบบ มากชนิด และในขณะเดียวกันการส่งเสริมผลิตภัณฑ์ก็อาจจะทำได้หลายวิธีเช่นกัน

การพัฒนาส่วนประสมทางการตลาด คือ การวิเคราะห์ส่วนประสมต่างๆ ว่าส่วนประสมอย่างไรจึงจะเหมาะสมกับตลาดเป้าหมาย เช่น ผลิตภัณฑ์อะไร การส่งเสริมผลิตภัณฑ์ใช้วิธีใด จัดจำหน่ายอย่างไร และราคาควรจะเป็นเท่าไร เป็นต้น ซึ่งนับได้ว่าการพัฒนาส่วนประสมทางการตลาดเป็นส่วนหนึ่งของการวางแผนงานทางการตลาดเช่นเดียวกับการเลือกตลาดเป้าหมาย เพราะฉะนั้นควรจะกระทำพร้อมๆ กัน

2.7.1 การวิเคราะห์ SWOT

เป็นการระบุถึงจุดแข็ง จุดอ่อน โอกาส และข้อจำกัด (อุปสรรค) ซึ่งถือว่ามีอิทธิพลต่อการกำหนดกลยุทธ์การตลาด ประกอบด้วย

จุดแข็ง หรือ Strengths เป็นความแข็งแกร่ง (ข้อดี) ที่เกิดจากสิ่งแวดล้อมภายใน เช่น จุดแข็งด้านส่วนประสมการตลาด (4Ps) จุดแข็งด้านการเงิน จุดแข็งด้านการบริหารงาน และการจัดการ จากจุดแข็งจะนำมาใช้ในการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด

จุดอ่อน หรือ Weakness เป็นปัญหาที่เกิดจากสิ่งแวดล้อมภายในด้านต่างๆ ของบริษัท ซึ่งบริษัทจะต้องหาวิธีการที่จะแก้ปัญหานั้น

โอกาส หรือ Opportunities เป็นข้อได้เปรียบซึ่งวิเคราะห์จากสิ่งแวดล้อมภายนอกที่บริษัทอาจแสวงหาโอกาสจากสิ่งแวดล้อมด้านใดด้านหนึ่งมากำหนดกลยุทธ์การตลาดที่เหมาะสมกับสิ่งแวดล้อมนั้น

อุปสรรค หรือ Threats เป็นข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากสิ่งแวดล้อมนอก ซึ่งธุรกิจจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์การตลาดให้สอดคล้องและขจัดอุปสรรคต่างๆ ที่เกิดขึ้น

2.8 การบริหารการตลาดสำหรับธุรกิจบริการ

ธุรกิจที่ให้บริการจะใช้ส่วนประสมการตลาด (Marketing Mix) หรือ 4Ps เช่นเดียวกับสินค้า ซึ่งประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์ ราคา การจัดจำหน่าย และการส่งเสริมการขาย และนอกจากนั้นแล้วยังต้องอาศัยเครื่องมืออื่นๆ เพิ่มเติมซึ่งประกอบด้วย บุคคล หรือ พนักงาน ซึ่งต้องอาศัยการคัดเลือก การฝึกอบรม การจูงใจ เพื่อให้สามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าได้แตกต่างเหนือคู่แข่งชั้น พนักงานจะต้องมีความสามารถ มีทัศนคติที่ดีสามารถตอบสนองต่อลูกค้า มีความคิดริเริ่ม มีความสามารถในการแก้ปัญหา และสามารถสร้างค่านิยมให้กับบริษัท แลในธุรกิจบริการจำเป็นต้อง

มีการอ้างและนำเสนอลักษณะทางกายภาพ โดยพยายามสร้างคุณภาพโดยรวม เช่น โรงแรมต้องพัฒนาลักษณะทางกายภาพและรูปแบบการให้บริการ เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่ลูกค้า ไม่ว่าจะเป็นด้านความสะอาด ความรวดเร็ว หรือผลประโยชน์อื่นๆ และนอกเหนือจากนั้นจะต้องมีกระบวนการเพื่อการส่งมอบคุณภาพในการให้บริการกับลูกค้าได้อย่างรวดเร็วและประทับใจลูกค้า

กลยุทธ์ 3 ประการในธุรกิจการให้บริการ

1. การตลาดภายใน (Internal marketing) การตลาดภายในของบริษัท ซึ่งจะรวมถึงการฝึกอบรม และการจูงใจพนักงานขายบริการ ในการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า รวมถึงพนักงานที่ให้การสนับสนุนการให้บริการโดยให้เกิดการทำงานร่วมกันเป็นทีม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้ลูกค้า
2. การตลาดภายนอก (External marketing) เป็นการใช้เครื่องมือทางการตลาดเพื่อให้บริการลูกค้าในการจัดเตรียมการให้บริการ การกำหนดราคา การจัดจำหน่าย และการให้บริการแก่ลูกค้า
3. การตลาดที่สัมพันธ์กันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (Interactive marketing) หมายถึงการสร้างคุณภาพ บริการให้เป็นที่เชื่อถือ เกิดขึ้นในขณะที่ผู้ขายให้บริการกับลูกค้า ลูกค้าจะยอมรับหรือไม่ขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของลูกค้า ลูกค้าจะพิจารณาคุณภาพของการให้บริการโดยพิจารณาจากด้านต่างๆ ดังนี้ คือ 1. คุณภาพด้านเทคนิค 2. คุณภาพด้านหน้าที่ 3. คุณภาพบริการที่ลูกค้าสามารถประเมินได้ก่อนซื้อ 4. คุณภาพด้านประสบการณ์ 5. คุณภาพความเชื่อถือได้ว่าเป็นจริง คือ ลักษณะบริการที่ผู้ซื้ออยากที่จะประเมินแม้จะได้ใช้บริการแล้วก็ตาม เป็นความรู้สึกที่ลูกค้าจะประเมินคุณภาพความเชื่อถือที่ได้รับ

2.8.1 การบริหารความแตกต่างทางการแข่งขัน

การบริหารความแตกต่างทางการแข่งขัน (Managing competitive differentiation) งานการตลาดของผู้ขายบริการจะต้องทำให้ผลิตภัณฑ์แตกต่างจากคู่แข่ง เป็นการลำบากที่จะสร้างให้เห็นข้อแตกต่างของบริการอย่างเด่นชัดในความรู้สึกของลูกค้า การพัฒนาคุณภาพ การให้บริการที่เหนือกว่าคู่แข่ง สามารถทำได้ในลักษณะต่างๆ ดังนี้

1. คุณภาพการให้บริการ (Service Quality) สิ่งสำคัญสิ่งหนึ่งในการสร้างความแตกต่างของธุรกิจการให้บริการคือ การรักษาระดับการให้บริการที่เหนือกว่าคู่แข่ง โดยเสนอคุณภาพการให้บริการตามลูกค้าคาดหวังไว้ ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับคุณภาพการให้บริการที่ลูกค้าต้องการ จะได้จากประสบการณ์ในอดีต จากการพูดปากต่อปาก จากการโฆษณาของธุรกิจให้บริการ ลูกค้าจะพอใจถ้าเขาได้รับในสิ่งที่เขาต้องการ (Want) เมื่อเขามีความต้องการ (When) ณ สถานที่ที่เขา

ต้องการ (Where) ในรูปแบบที่ต้องการ (How) นักการตลาดต้องทำการวิจัยเพื่อให้ทราบถึงเกณฑ์การตัดสินใจซื้อบริการของลูกค้า โดยทั่วไปไม่ว่าธุรกิจแบบใดก็ตาม ลูกค้าจะใช้เกณฑ์ต่อไปนี้พิจารณาถึงคุณภาพของการให้บริการ

1.1. บริการที่น่าเสนอ (Offer) โดยพิจารณาจากความคาดหวังของลูกค้า ซึ่งประกอบด้วย 2 ประการ คือ

1.1.1. การให้บริการพื้นฐานเป็นชุด (Primary service package) ซึ่งได้แก่ สิ่งที่ลูกค้าคาดหวังว่าจะได้รับจากกิจการ เช่น บริการพื้นฐานของโรงแรม ได้แก่ ความสะอาด ความสุขสบายในการเข้าพัก ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานทั่วไปที่โรงแรมควรมีให้แก่ผู้พัก เป็นต้น

1.1.2. ลักษณะการให้บริการเสริม (Secondary service package) ได้แก่ บริการที่กิจการมีเพิ่มเติมให้นอกเหนือจากบริการพื้นฐานทั่วไป เช่น โรงแรมมีสวนหย่อม มีสระว่ายน้ำ มีห้องอาหาร มีบริการให้เช่าวีดีโอ เป็นต้น

1.2. การส่งมอบบริการ (Delivery) ที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอได้เหนือกว่าคู่แข่งชั้น โดยการตอบสนองความคาดหวัง ในคุณภาพการให้บริการของผู้บริโภค ความคาดหวังเกิดจากประสบการณ์ในอดีต คำพูดการโฆษณาของธุรกิจ ลูกค้าเลือกธุรกิจให้บริการโดยถือเกณฑ์ภายหลังจากการรับการให้บริการ เขาจะเปรียบเทียบบริการที่รับรู้กับบริการที่คาดหวัง ถ้าบริการที่รับรู้ต่ำกว่าบริการที่คาดหวังไว้ ลูกค้าจะไม่สนใจ ถ้าบริการที่รับรู้สูงกว่าความคาดหวัง ลูกค้าจะใช้บริการนั้นซ้ำ

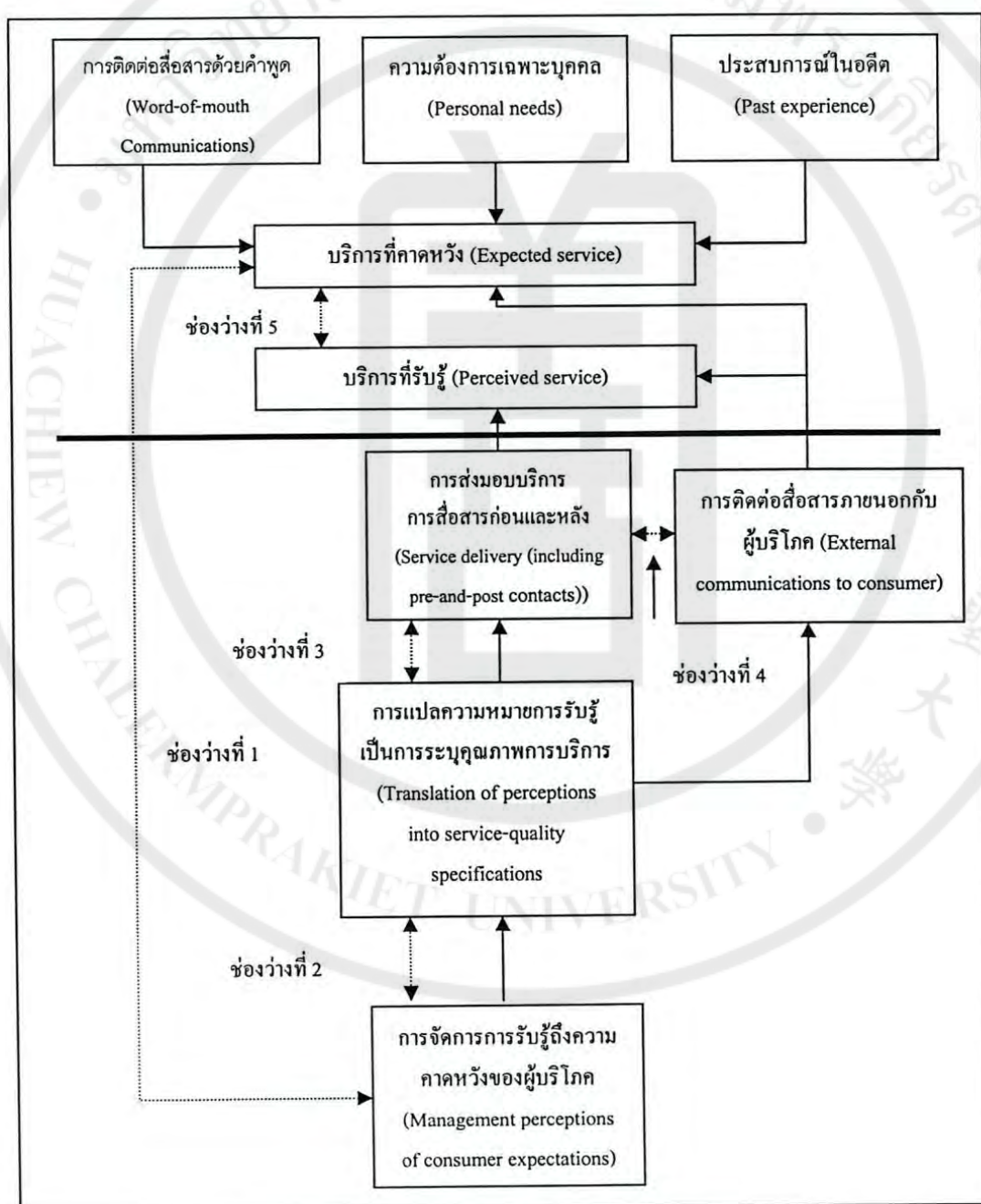
1.3. ภาพลักษณ์ (Image) การสร้างภาพลักษณ์สำหรับบริษัทที่ให้บริการโดยอาศัยสัญลักษณ์ (Symbols) ตราสินค้า (Brand) โดยอาศัยเครื่องมือการโฆษณาและประชาสัมพันธ์และการสื่อสารการตลาดอื่นๆ

1.4. ลักษณะด้านนวัตกรรม (Innovation features) เป็นการเสนอบริการในลักษณะที่มีแนวความคิดริเริ่มแตกต่างจากบริการของคู่แข่งชั้นทั่วไป เช่น สายการบินที่มีที่นั่งแบบปรับนอนได้ มีสินค้าลดราคา มีบริการโทรศัพท์ มีคอมพิวเตอร์ให้บริการบนเครื่องบิน เป็นต้น นอกจากนี้ เรายังสามารถสร้างความแตกต่างในด้านภาพลักษณ์จากสัญลักษณ์และตราสินค้า เช่น โรงแรมโอเรียนเต็ลมีภาพลักษณ์ที่ดีเหนือโรงแรมอื่น

2. โมเดลคุณภาพของบริการ (Service-Quality Model) Parasuraman, Zeithaml and Berry ได้กำหนดโมเดลคุณภาพการให้บริการ ซึ่งเน้นความต้องการที่สำคัญโดยเน้นการส่งมอบ

คุณภาพการให้บริการที่คาดหวังซึ่งเป็นสาเหตุให้การส่งมอบบริการไม่ประสบความสำเร็จ ดังรูปที่ 2 ซึ่งแสดงช่องว่าง 5 ประการดังนี้

แผนภูมิที่ 2.1
โมเดลคุณภาพของบริการ (Service-quality model)



ช่องว่างระหว่างความคาดหวังของผู้บริโภคและการรับรู้ในการจัดการของผู้บริโภค (Gap between consumer expectation and management perception) ถ้าฝ่ายจัดการไม่สามารถสร้างการรับรู้ที่ลูกค้าคาดหวังไว้ ก็จะทำให้เกิดช่องว่างนี้ขึ้น

2.1. ช่องว่างระหว่างการรับรู้จากการจัดการ และลักษณะคุณภาพการให้บริการ (Gap between management perception and service-quality specification) ฝ่ายจัดการอาจจะแก้ไขความต้องการของลูกค้าที่รับรู้ แต่ไม่ได้กำหนดมาตรฐานการทำงานเฉพาะอย่าง ตัวอย่างเช่น ผู้บริหารบอกพยาบาลให้บริการอย่างรวดเร็ว โดยไม่ได้บอกระยะเวลาไว้

2.2. ช่องว่างระหว่างลักษณะคุณภาพการให้บริการและการส่งมอบบริการ (Gap between service-quality specifications and service delivery) พนักงานที่ไม่ได้รับการฝึกอบรม จะไม่สามารถทำงานให้สอดคล้องกับมาตรฐานทำให้เกิดความขัดแย้งกับมาตรฐาน

2.3. ช่องว่างระหว่างการส่งมอบบริการและการติดต่อสื่อสารภายนอก (Gap between service-delivery and external communications) ความคาดหวังของผู้บริโภคได้รับผลกระทบจากตัวแทน และการโฆษณาของบริษัท ตัวอย่างเช่น ถ้าโรงพยาบาลแสดงแผ่นพับราคาถูก และไม่สร้างภาพลักษณ์ เหล่านี้มีผลกระทบต่อความคาดหวังของลูกค้า

2.4. ช่องว่างระหว่างบริการที่รับรู้และบริการที่คาดหวัง (Gap between perceived service and expected service) ช่องว่างนี้เกิดขึ้นเมื่อผู้บริโภคได้วัดการทำงานของบริษัท และไม่ปฏิบัติตามที่คาดหวัง

คุณภาพการให้บริการ (Service Quality) จะมีลักษณะดังนี้

1. การเข้าถึงลูกค้า (Access) บริการที่ให้กับลูกค้าต้องอำนวยความสะดวกในด้านเวลา สถานที่แก่ลูกค้า คือ ไม่ให้ลูกค้าต้องคอยนาน ท่าเลที่ตั้งเหมาะสม เพื่อแสดงถึงความสามารถของการเข้าถึงลูกค้า

2. การติดต่อสื่อสาร (Communication) มีการอธิบายอย่างถูกต้องโดยใช้ภาษาที่ลูกค้าเข้าใจง่าย

3. ความสามารถ (Competence) บุคลากรที่ให้บริการต้องมีความชำนาญและมีความรู้ความสามารถในงาน

4. ความมีน้ำใจ (Courtesy) บุคลากรต้องมีมนุษยสัมพันธ์ มีความเป็นกันเอง มีวิจรรณญาณ

5. ความน่าเชื่อถือ (Credibility) บริษัทและบุคลากรต้องสามารถสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในบริการ โดยเสนอบริการที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้า
6. ความไว้วางใจ (Reliability) บริการที่ให้กับลูกค้าต้องมีความสม่ำเสมอและถูกต้อง
7. การตอบสนองลูกค้า (Responsibility) พนักงานจะต้องให้บริการและแก้ปัญหาแก่ลูกค้าอย่างรวดเร็วตามที่ลูกค้าต้องการ
8. การสร้างบริการให้เป็นที่รู้จัก (Tangible) บริการที่ลูกค้าได้รับ จะทำให้เขาสามารถคาดคะเนถึงคุณภาพบริการดังกล่าวได้
9. ความปลอดภัย (Security) บริการที่ให้ไปต้องปราศจากอันตราย ความเสี่ยงและปัญหาต่างๆ
10. การเข้าใจและรู้จักลูกค้า (Understanding/Knowing Customer) พนักงานต้องพยายามเข้าใจถึงความต้องการของลูกค้า และให้ความสนใจตอบสนองความต้องการดังกล่าว

2.9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเอกสารวิจัยต่างๆ มีงานวิจัยเกี่ยวข้องกับการวิจัยในครั้งนี้ ดังนี้

จรัส โพธิ์ศรี (2518) ได้ศึกษาวิจัยเกี่ยวกับการบริหารกิจการนักศึกษาของวิทยาลัยครูในภาคใต้ พบว่า การบริหารหอพักวิทยาลัยครูทุกแห่งในภาคใต้ได้จัดสวัสดิการอย่างกว้างขวาง ได้แก่ เครื่องนอน อาหาร ห้องรับแขก วิทยุ โทรทัศน์ ตู้ยาประจำหอพัก การปฏิบัติตามระเบียบของหอพักของนักศึกษา โดยกลุ่มตัวอย่างของแต่ละวิทยาลัย เห็นว่า มีนักศึกษาประพฤติผิดระเบียบและฝ่าฝืนระเบียบของหอพักมาก การจัดหอพักของวิทยาลัยแต่ละแห่งยังขาดความคล่องตัวอยู่มาก อัตราค่าบำรุงหอพักไม่เหมาะสม

* มังกร ชัยพันธ์ และ ศิษฐ์ นิโครจนกุล (2518) ได้ทำการสำรวจปัญหาการศึกษาของนิสิตชั้นปีที่ 1 มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประจำปีการศึกษา 2517 – 2518 และการสำรวจปัญหา ของนักศึกษาที่อยู่ประจำหอพักของมหาวิทยาลัยศิลปากร ณ พระราชวังสนามจันทร์ ปี 2518 ตามลำดับ ปัญหาในการศึกษาของนิสิตชั้นปีที่ 1 มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประจำปีการศึกษา 2517 – 2518 โดยเฉพาะปัญหาในการศึกษาจากหอพัก พบว่า การอยู่หอพักของมหาวิทยาลัยประสบปัญหาในหลายๆ ด้าน ทั้งเรื่องเสียงรบกวน จากนิสิตที่อาศัยอยู่ร่วมกัน จำนวนคนต่อห้องมากเกินไป การบริการไม่ดี เป็นแหล่งมั่วสุม แต่อย่างไรก็ตามปัญหาเรื่องหอพักนี้ นิสิตให้ความเป็นว่าเป็นปัญหาสำคัญเพียงร้อยละ 1.35 ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด และจากงานวิจัยของ ศิษฐ์ นิโครจนกุล นั้น ก็พบว่าในด้านความสัมพันธ์กับเพื่อนนักศึกษานหญิงและนักศึกษาชายในหอพัก

ประสบปัญหานี้ในระดับเล็กน้อย และปานกลางตามลำดับ นักศึกษาหอพักที่มีผลสัมฤทธิ์ทางการเรียนแตกต่างกัน กลับประสบปัญหาด้านความสัมพันธ์กับเพื่อนไม่แตกต่างกัน และอยู่ในระดับน้อย และเพื่อนผู้พักอาศัยอยู่ร่วมกันในหอพัก ยังบกพร่องในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของเพื่อนด้วยกัน

พัทตร์พริ้ง เพ็ญรัตน์ (2518) ได้สำรวจทัศนคติของนิสิตที่มีต่อบริการของ หอพักหญิง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พบว่า การจัดบริการของหอพักสนองต่อความต้องการของนิสิตส่วนใหญ่ แต่ยังมีข้อบกพร่องที่ควรพิจารณาปรับปรุงแก้ไข คือไม่ได้รับความสะดวกในการใช้ห้องน้ำ ห้องสุขาไม่มีการซ่อมแซมทันทีเมื่อชำรุดหรือมีปัญหาเกี่ยวกับอุปกรณ์ในห้องน้ำ ไม่เห็นด้วยกับการจับฉลากเพื่อคัดเลือกนิสิตอยู่ต่อไป การบริการอาหารยังไม่ดีพอ ไม่มีมาตรการที่ดีสำหรับการหนีและป้องกันอัคคีภัย และหอพักยังไม่กระตุ้นให้นิสิตรู้จักใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์ดีพอ

*ศิริลักษณ์ เทพหัสดิน ณ อยุธยา (2523) ได้ศึกษาปัญหาของนักศึกษา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ปีการศึกษา 2522 พบว่า ปัญหาด้านหอพักนักศึกษา ส่วนใหญ่ได้รับความรบกวนจากเพื่อนร่วมห้อง ไม่มีสถานที่พบปะผู้มาเยี่ยมอย่างเป็นทางการ ทำความคุ้นเคยกับผู้อื่นได้ยาก ไม่มีเพื่อนที่เข้าใจ และเห็นอกเห็นใจ

จุไร ชุมชุม (2526) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อม สังคม กลุ่มเพื่อนของนิสิต นักศึกษามหาวิทยาลัยในกรุงเทพมหานคร กับกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งเป็นนิสิตนักศึกษาระดับปริญญาตรี ภาคปกติ ระดับชั้นปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 ภาคเรียนที่ 2 ปีการศึกษา 2524 ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล พบว่า นิสิตนักศึกษาที่อยู่หอพักมหาวิทยาลัย มีปฏิสัมพันธ์ต่อสภาพแวดล้อมสังคมกลุ่มเพื่อน แตกต่างกับนิสิตนักศึกษาที่อยู่บ้านตนเอง ในด้านการคบเพื่อน การปรับตัว และความประทับใจในกลุ่มเพื่อน โดยนิสิตนักศึกษาที่อยู่หอพักมหาวิทยาลัย มีปฏิสัมพันธ์ต่อสิ่งเหล่านี้น้อยกว่านิสิตนักศึกษาที่อยู่บ้านตนเอง

ดุสิต คงตระกูล (2526) ได้ศึกษาการบริหารงานกิจการนักศึกษาของวิทยาลัยครูในภาคเหนือด้านหอพัก พบว่า ผู้บริหารเอาใจใส่เยี่ยมเยียนนักเรียนน้อยไป ทั้งนักศึกษาในหอพัก และนอกหอพัก การจัดสอนพิเศษในหอพักมีน้อย และการจัดบริการด้านต่างๆ ยังไม่ดีพอ

พิทักษ์ พหลรัตน์ (2522) ได้ศึกษาวิจัยเกี่ยวกับปัจจัยบางประการที่มีอิทธิพลต่อผลสัมฤทธิ์ทางการเรียนของนักศึกษามหาวิทยาลัยอยุธยา พบว่า นักศึกษาที่พักอยู่ในหอพักของวิทยาลัย กับนักศึกษาที่พักอยู่บ้านและ และนักศึกษาที่พักอยู่หอพักเอกชน มีผลสัมฤทธิ์ทางการเรียนแตกต่างกัน คือ นักศึกษาที่พักอยู่ในหอพักของวิทยาลัยมีผลสัมฤทธิ์ทางการเรียนสูงกว่า

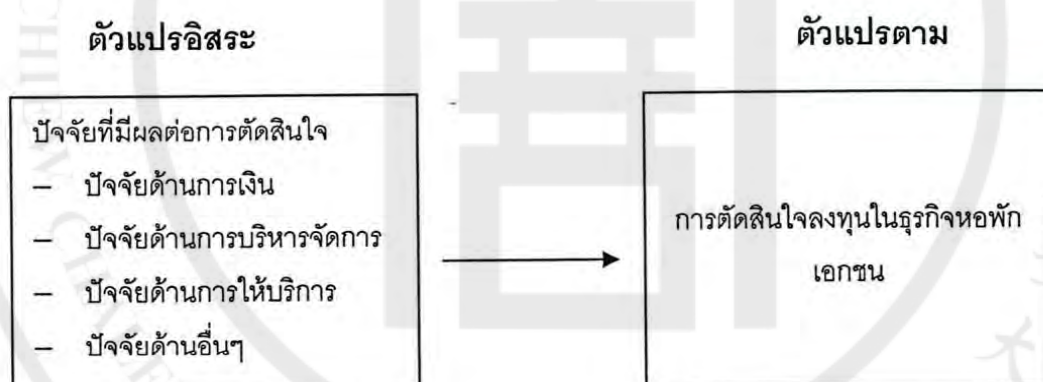
นักศึกษาที่พักอยู่ในหอพักเอกชน และนักศึกษาที่พักอยู่ใกล้วิทยาลัยมีผลสัมฤทธิ์ทางการเรียนสูง การนักศึกษาที่พักอยู่ไกลจากวิทยาลัยอีกด้วย

มาณี ไชยธีรานุวัฒน์ศิริ (2544) ได้สำรวจเบื้องต้นเกี่ยวกับเป้าหมายในการจัดหอพักของหอพักเอกชนจำนวน 20 แห่ง พบว่าทุกแห่งดำเนินการหอพักเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของนิสิตนักศึกษาส่วนใหญ่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการพัฒนานิสิตนักศึกษาให้รู้จักตนเอง มีความเชื่อมั่น รู้คุณค่าของตนเอง มีเป้าหมายชีวิตที่ชัดเจน มีความสามารถในการสัมพันธ์กับบุคคลภายนอก ให้ความสำคัญต่อผู้อื่นและสังคม สามารถในการดูแลตนเอง และวุฒิภาวะ

2.10 กรอบแนวคิดในการศึกษา

แผนภูมิที่ 2.2

กรอบแนวคิดของการศึกษาการจัดการธุรกิจหอพักเอกชน



2.11 สมมติฐานในการศึกษา

1. หอพักเอกชนให้ความพึงพอใจแก่นักศึกษาที่พักอาศัย เท่ากับหอพักมหาวิทยาลัย
 - Ho : หอพักเอกชนให้ความพึงพอใจแก่นักศึกษาที่พักอาศัยเท่ากับหอพักมหาวิทยาลัย
 - H1 : หอพักเอกชนให้ความพึงพอใจแก่นักศึกษาที่พักอาศัยมากกว่าหอพักมหาวิทยาลัย

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการศึกษา

3.1 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษานี้ได้ใช้กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาทั้งหมด 2 กลุ่ม คือ

1. ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ที่ให้บริการเฉพาะนักศึกษามหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ จำนวน 10 แห่ง ซึ่งทั้ง 10 แห่งเป็นหอพักพันธมิตรกับมหาวิทยาลัย และอพาร์ทเมนต์ 1 แห่ง ซึ่งยังไม่ได้เข้าเป็นหอพักพันธมิตร

2. นักศึกษาที่อาศัยอยู่ในหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ จำนวน 49 คน โดยทำการศึกษาถึงความคิดเห็นเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อปัจจัยต่างๆ ของหอพักเอกชน และหอพักมหาวิทยาลัย

3.2 เครื่องมือที่ใช้เก็บข้อมูล

ในการศึกษานี้ได้มีการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลมีดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิใช้การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน เป็นการพูดคุยและการจดบันทึก ซึ่งมีเนื้อหาของการสัมภาษณ์หลักๆ ดังนี้

- การตัดสินใจลงทุนในธุรกิจหอพักเอกชน
- การจัดหาแหล่งเงินทุน
- อุปสรรคในการเริ่มลงทุน
- การบริหารการเงิน
- การบริหารทางด้านอื่นๆ

2. ข้อมูลปฐมภูมิใช้การตอบแบบสอบถามโดยผู้อาศัยในหอพักเอกชน ซึ่งแบบสอบถามที่ใช้ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ส่วนแรกจะสอบถามเกี่ยวกับความพึงพอใจของนักศึกษาที่

มีต่อหอพักเอกชน ส่วนที่ 2 จะสอบถามเกี่ยวกับความพึงพอใจของนักศึกษาที่เคยอาศัยอยู่ในหอพักมหาวิทยาลัย และส่วนที่ 3 จะสอบถามเกี่ยวกับหอพักในอุดมคติที่นักศึกษาต้องการ

3. ข้อมูลทุติยภูมิ เป็นข้อมูลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากหนังสือ ตำรา เอกสาร และผลงานทางด้านวิชาการต่างๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขนาดย่อม การบริหารจัดการ การจัดการด้านการเงิน การจัดการด้านการตลาด เพื่อใช้เป็นแนวทางในการสร้างแบบสอบถาม เพื่อเก็บข้อมูลในการวิจัย

3.3 การทดสอบความแม่นยำ (Validity) และความเชื่อถือได้ (Reliability) ของเครื่องมือ

การทดสอบความเที่ยงตรงของเนื้อหา (Content Validity) โดยนำแบบสอบถามและหัวข้อคำถามที่สร้างขึ้นปรึกษาต่ออาจารย์ที่ปรึกษา และนักพัฒนาที่ดิน เพื่อตรวจสอบความถูกต้องและเที่ยงตรงของเนื้อหาให้ครอบคลุมประเด็นต่างๆ ที่ทำการศึกษา

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูลจะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Method) โดยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อเท็จจริงหรือความคิดเห็นต่าง ๆ จากผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน แล้วนำมาบรรยายความ
2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS for Windows (Statistical Package for the Social Sciences) ในการประมวลผลข้อมูล โดยใช้หลักสถิติอย่างง่ายในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้อัตราส่วนร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ยมัธยฐานเลขคณิต (Arithmetic Mean) วิเคราะห์การกระจายของข้อมูลด้วยส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) และทำการทดสอบความแตกต่างของข้อมูลด้วยสถิติ t-test

การแปลความหมายของคะแนน

ในส่วนของคำถามแบบ Rating Scale ตามแบบ Likert โดยการตั้งคำถามให้เลือก 5 ระดับความสำคัญคือ มากที่สุด, มาก, ปานกลาง, น้อย, น้อยที่สุดนั้น การแปลความหมายของคะแนนให้คะแนนของกลุ่มตัวอย่างเป็นเกณฑ์ในการแปลความหมาย ซึ่งเกี่ยวข้องกับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยหอพักเอกชนดังนี้

$$\frac{(\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนต่ำสุด})}{\text{จำนวนระดับ}} = \frac{(5 - 1)}{5} = 0.80$$

3.6 ข้อจำกัดของการศึกษา

ในการศึกษาถึงการจัดการธุรกิจหอพักเอกชน ในบริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ นั้นมีข้อจำกัดของการศึกษาดังต่อไปนี้

1. เจ้าของกิจการบางรายปฏิเสธในการให้ข้อมูล และข้อมูลด้านการจัดการทั่วไปในบางเรื่องก็อาจจะไม่เป็นที่เปิดเผยนัก ทำให้ข้อมูลที่ได้รับอาจจะไม่ถูกต้อง
2. ข้อจำกัดด้านเวลาที่ทำการศึกษาในภาคการศึกษาฤดูร้อน ทำให้นักศึกษาที่เป็นกลุ่มตัวอย่างมีจำนวนน้อย อาจจะไม่เป็นตัวแทนของข้อมูลที่แท้จริงของประชากร
3. หอพักพันธมิตรที่ตั้งอยู่บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 10 หอพัก แต่จดทะเบียนเป็นหอพักชายเพียง 1 หอพัก ทำให้กลุ่มตัวอย่างที่เป็นนักศึกษาชายน้อยกว่านักศึกษาหญิง ซึ่งอาจจะมีผลต่อความพึงพอใจที่ได้รับจากหอพัก

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ในบทนี้จะนำเสนอเป็นผลการศึกษาเกี่ยวกับการศึกษาการจัดการธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ประกอบด้วย 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ผลการศึกษาคำความคิดเห็นของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ในเรื่องมูลเหตุจูงใจในการลงทุน การจัดการทางด้านการเงิน การจัดการทางด้านการต่างๆ และปัญหาที่พบในการดำเนินธุรกิจหอพักเอกชน

ส่วนที่ 2 ผลการศึกษาคำความคิดเห็นของนักศึกษาที่อาศัยอยู่ในหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ จำนวน 10 หอพัก ซึ่งเป็นหอพักพันธมิตรกับทางมหาวิทยาลัย และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 1 แห่ง ซึ่งยังไม่ได้เข้าเป็นหอพักพันธมิตรกับทางมหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 3 ผลการศึกษาเปรียบเทียบความคิดเห็นด้านความพึงพอใจของนักท่องเที่ยวหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัย จากการแจกแบบสอบถามจำนวน 100 ชุด พบว่ามีผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 49 ชุด ที่เคยพักอาศัยในหอพักมหาวิทยาลัยและหอพักเอกชนบริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

ส่วนที่ 4 ผลการศึกษาคำความคิดเห็นเกี่ยวกับการเข้าพักหรือไม่เข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัย และสาเหตุในการเข้าพักและไม่เข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 5 ผลการศึกษาคำความคิดเห็นเกี่ยวกับหอพักในอนาคต

จากผลการศึกษาทั้ง 5 ส่วน จะทำให้เข้าใจภาพรวมของธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ และแนวโน้มของธุรกิจ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนทำธุรกิจหอพักเอกชนสำหรับผู้สนใจได้

4.1 ผลจากการศึกษาข้อมูลของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจหอพักเอกชนที่เป็นหอพักพันธมิตรกับทางมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติจำนวน 10 แห่ง และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 1 แห่ง ซึ่งยังไม่ได้เข้าเป็นหอพักพันธมิตรกับทางมหาวิทยาลัย มีปัจจัยต่างๆ ที่สำคัญดังต่อไปนี้

4.1.1. สถานภาพและรายละเอียดเกี่ยวกับหอพักเอกชน

1. ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชนทั้ง 10 แห่ง จัดทะเบียนเป็นหอพัก โดยมี 9 แห่ง จัดทะเบียนเป็นหอพักหญิง และ 1 แห่ง จัดทะเบียนเป็นหอพักชาย โดยมีเจ้าของหอพักจดทะเบียนเป็นผู้จัดการหอพัก
2. มีสถานประกอบการ 1 แห่ง ที่ทำการจดทะเบียนเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
3. รายละเอียดเกี่ยวกับหอพักเอกชน ที่เกี่ยวกับราคาค่าเช่า และประเภทห้องพัก แสดงตามตารางที่ 4.1

4.1.2. มูลเหตุจูงใจในการลงทุน

1. หอพัก 2 แห่ง ที่ครอบครัวประกอบธุรกิจหอพักอยู่ในบริเวณนี้อยู่แล้ว แต่ให้บริการเฉพาะพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรมบริเวณรอบๆ ซึ่งเมื่อมหาวิทยาลัยมาเปิดทำการ จึงได้เปลี่ยนกลุ่มเป้าหมายมาเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัย และเข้าร่วมเป็นหอพักพันธมิตร
2. หอพัก 7 แห่ง ซึ่งผู้ประกอบการมีที่ดินในบริเวณนี้อยู่แล้วและเมื่อมหาวิทยาลัยมาเปิดทำการ จึงมองเห็นโอกาสในการทำธุรกิจ
3. หอพัก 1 แห่งมีอาคารว่าง และทางมหาวิทยาลัยมาเช่าเพื่อใช้เป็นหอพักมหาวิทยาลัยในช่วงเปิดทำการในปีแรกๆ ที่มหาวิทยาลัยยังไม่มีหอพักนักศึกษา ซึ่งหลังจากมหาวิทยาลัยดำเนินการก่อสร้างหอพักนักศึกษาเรียบร้อยแล้ว มหาวิทยาลัยได้เลิกเช่าอาคาร จึงได้เปิดทำธุรกิจหอพักเอกชน ที่ให้บริการเฉพาะนักศึกษา โดยเข้าร่วมเป็นหอพักพันธมิตร
4. อพาร์ทเมนต์ 1 แห่ง ซึ่งผู้ประกอบการมองเห็นความต้องการของนักศึกษา ที่ยังมีความต้องการห้องพักที่ได้มาตรฐาน จึงทำการหาซื้อที่ดินบริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัย เพื่อประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า โดยที่ยังไม่ได้เข้าเป็นหอพักพันธมิตร
5. ผู้ประกอบการหอพัก 2 แห่ง และอพาร์ทเมนต์ 1 แห่ง เคยมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจประเภทนี้มาก่อน

6. ผู้ประกอบการหอพักทั้ง 10 แห่ง ไม่มีแนวโน้มในการขยายการลงทุน แต่ผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ 1 แห่ง มีแนวโน้มในการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในบริเวณนี้ ประมาณ 70 ห้อง

4.1.3. ข้อมูลการเงินและการลงทุน

4.1.3.1. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและค่าที่ดิน

เนื่องจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน ไม่ได้รับข้อมูลการเงินและการลงทุน ในส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและค่าที่ดิน เนื่องจากผู้ประกอบการได้ปฏิเสธในการให้ข้อมูล จึงได้ให้บริษัท คอนสตรัคชั่น แอนด์ เอนจิเนียริง ลอว์ จำกัด ทำการวิเคราะห์และประมาณการค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและค่าที่ดิน ตามตารางที่ 4.2

4.1.3.2. แหล่งที่มาของเงินทุน

1. หอพัก 9 แห่ง และ อพาร์ทเมนต์ 1 แห่ง ใช้สินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์และเงินออมส่วนตัวในการลงทุนทำธุรกิจหอพัก

2. หอพัก 1 แห่ง ใช้เงินส่วนตัวจากครอบครัวในการลงทุนทำธุรกิจหอพัก

4.1.3.3. ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายที่ในการประกอบการที่เกิดขึ้นและอยู่ในความรับผิดชอบของผู้ประกอบการประกอบด้วย

1. ค่าไฟ เนื่องจากทุกหอพักจะต้องมีการเปิดไฟเพื่อให้ความสว่างตอนกลางคืน จะมีค่าไฟ ประมาณเดือนละ 6,000 – 15,000 บาท

2. ค่าน้ำ พบว่า หอพัก 3 แห่ง และอพาร์ทเมนต์ 1 แห่ง ซึ่งมีบริเวณปลูกต้นไม้ ค่าน้ำจะประมาณเดือนละ 2,000 บาทขึ้นไป แต่สำหรับหอพัก 7 แห่ง ที่ไม่มีบริเวณปลูกต้นไม้ จะมีค่าน้ำประมาณเดือนละ 1,000 บาท

3. ค่าโทรศัพท์ทั้ง 11 แห่ง จะมีค่าโทรศัพท์ ประมาณเดือนละไม่เกิน 100 บาท

4. ค่าจ้างพนักงาน ข้อมูลในส่วนค่าจ้างพนักงาน ผู้ประกอบการไม่สามารถให้ข้อมูลได้

5. ค่าเก็บขยะ ทั้ง 11 แห่ง ต้องชำระค่าเก็บขยะเป็นรายเดือน ประมาณเดือนละ 100 บาท

6. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีโรงเรือน ผู้ประกอบการทั้ง 11 แห่ง ไม่สามารถให้ข้อมูลได้

4.1.3.4. การบริหารจัดการ

1. หอพักทั้ง 10 แห่ง และอพาร์ทเมนต์ 1 แห่งจะมีแม่บ้านดูแลประจำหอพักเพียงแห่งละ 1 คน ซึ่งพบว่า มีหอพัก 1 แห่งที่แม่บ้านจะทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลหอพักด้วย
2. หอพัก 9 แห่ง มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเฉพาะเวลากลางคืน มีหอพักเพียง 1 แห่ง และอพาร์ทเมนต์ 1 แห่งที่มีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง โดยแบ่งเป็น 2 ผลัด ผลัดละ 1 คน
3. หอพัก 4 แห่ง และอพาร์ทเมนต์ 1 แห่ง มีผู้ดูแลหอพักเพื่อทำหน้าที่ในการอำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพักทางด้านต่างๆ เช่น รับชำระค่าเช่าห้องพัก, การแจ้งย้ายเข้า – ย้ายออก เป็นต้น
4. หอพัก 1 แห่งที่ให้แม่บ้านทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลหอพัก
5. หอพัก 5 แห่งที่เจ้าของหรือผู้ประกอบการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลหอพักเอง

ตารางที่ 4.1
ข้อมูลหอพัก "มฉก" และหอพักเอกชน ข้อมูล ณ วันที่ 28 มกราคม 2546

ชื่อหอพัก	ประเภท	จำนวนผู้พัก	จำนวนห้อง	จำนวนคน/ ห้อง	อัตราค่าเช่า			ค่าประกัน	ค่าใช้จ่าย		
					ห้องแอร์	ห้องพัดลม (มีเฟออร์นิเจอร์)	ห้องพัดลม (ไม่มีเฟออร์นิเจอร์)		ค่าน้ำ	ค่าไฟ	ค่าโทรศัพท์
มฉก	ช.	92	23	4	4,000 บาท ต่อหนึ่งภาคการศึกษาปกติ			1,000	รวมอยู่ในค่าบำรุง		
	ญ.	584	146	4	4,000 บาท ต่อหนึ่งภาคการศึกษาปกติ			1,000	รวมอยู่ในค่าบำรุง		
ใจมารดาเจ้าสัว	ญ.	186	62	3	3,900	3,200	-	5,000	18	6	5
สมใจเจ้าสัว	ญ.	90	30	3	3,500	3,000	-	5,000	16	6	5
สวนสมบอง	ญ.	90	30	3	-	3,800	-	5,000	18	6	5
ชาญจลวย	ญ.	474	158	3	3,000	2,500	1,500	5,000	18	6	5
แอลเอ็ม	ญ.	152	76	2	4,800	3,500	-	5,000	18	6	5
วรณัฐศิริ	ญ.	170	85	2	3,500	3,000	-	3,000	18	6	5
สมศรี	ญ.	160	80	2	-	2500 - 2700	-	3 เดือนของค่าเช่า	18	5	5
ป่าจุกญ	ญ.	72	24	3	-	2,900	-	5,500	18	6	5
สุชาติ	ญ.	231	77	3	2,200 (เล็ก) 2,600 (ใหญ่)	1,800 (เล็ก) 2,000 (ใหญ่)	1,500	3,000	15	7	5
สุชิน	ญ.	165	55	3	-	2,000 (เก่า) 2,300 (ใหม่)	-	3,000	16	7	5
เดี่ยวชวด		800	200	4	2,900	2,400	-	5,500	18	6	5

ที่มา : แผนกหอพักนักศึกษา สำนักพัฒนานักศึกษา มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

ตารางที่ 4.2

ราคาประมาณการค่าก่อสร้างและค่าที่ดิน หอพักเอกชนและอพาร์ทเมนต์ให้เช่า บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

หอพัก	กว้าง	ยาว	ชั้น	รวมพื้นที่	ราคาค่าก่อสร้าง (ตรม.)	ราคารวม (บาท)	พื้นที่ที่ดิน (ตรว.)	ราคาที่ดิน (ตรว.ละ)	รวมอาคารและ ที่ดิน
แอล เอ็ม แมนชั่น	12	50	6	3,600	6,700	24,120,000	1,260	30,000	61,920,000
ชาญฉวย ส่วนที่ 1	11	50	2	1,100	5,500	6,050,000	385	27,000	16,445,000
ชาญฉวย ส่วนที่ 2	11	100	2	2,200	5,500	12,100,000	770	27,000	32,890,000
						18,150,000	1,155		49,335,000
ใจมารดาเข้าส์	12	30	4	1,440	6,300	9,072,000	504	24,000	21,168,000
สมใจเข้าส์	12	22	2	528	5,500	2,904,000	185	20,000	6,600,000
บ้านสวนสมบอง อาคารหลังที่ 1	6	12	1	72	6,500	468,000	27	21,000	1,035,000
บ้านสวนสมบอง อาคารหลังที่ 2	6	12	2	144	6,500	936,000	54	21,000	2,070,000
บ้านสวนสมบอง อาคารหลังที่ 3	6	8	1	48	6,500	312,000	18	21,000	690,000
						1,716,000	99		3,795,000
วรณัฐศิริ	14	14	2	392	5,700	2,234,400	137	19,000	4,841,200
หอพักชายป่าจุกูญ	8	16	2	256	5,800	1,484,800	90	18,000	3,097,600
3 อาคาร ซึ่งมีลักษณะการก่อสร้างเหมือนกัน						4,454,400	269		9,292,800
เดี่ยก๊วยฮวด	ไม่มีข้อมูล								
สุจิตริ	15	20	5	1,500	7,000	10,500,000	525	23,000	22,575,000
สุชิน อาคารหลังที่ 1	7	50	2	700	6,500	4,550,000	245	23,000	10,185,000
สุชิน อาคารหลังที่ 2	7	25	1	175	6,500	1,137,500	61	23,000	2,546,250
สุชิน อาคารหลังที่ 3	12	30	2	720	6,500	4,680,000	252	23,000	10,476,000
						10,367,500	558		23,207,250
ธีรธรณ อพาร์ทเมนต์	12	25	5	1,500	8,500	12,750,000	525	15,000	20,625,000

ที่มา : จากการประมาณการค่าก่อสร้างและค่าที่ดินโดย บริษัทคอนสตรัคชั่น แอนด์ เอนจิเนียริง ลอว์ จำกัด ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2546

4.1.4 ปัญหาที่พบจากการดำเนินงาน

4.1.4.1 ปัญหาด้านการเงิน

1. ผู้ประกอบการทั้ง 11 แห่ง ให้ความเห็นว่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ต้องเสียต่อปีก่อนข้างสูง หากมีผู้เข้าพักไม่เต็มตามจำนวนห้องที่มี ก็ยังต้องเสียภาษีในอัตราเดิม
2. ผู้ประกอบการห้องพัก 9 แห่ง และอพาร์ทเมนต์ 1 แห่ง ให้ความเห็นว่าการกู้เงินจากธนาคาร จะมีดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายต่อเดือนสูง
3. ผู้ประกอบการทั้ง 11 แห่ง ให้ความเห็นว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงของผู้เช่ามีสูง ทำให้มีรายได้ไม่มั่นคงตลอด
4. ผู้ประกอบการห้องพัก 4 แห่ง พบปัญหาผู้เช่าค้างชำระ

4.1.4.2 ปัญหาด้านการจัดการ

1. ผู้ประกอบการทั้ง 11 แห่ง ไม่พบปัญหาการทะเลาะวิวาทภายในห้องพัก
2. ผู้ประกอบการทั้ง 11 แห่ง ไม่พบปัญหาผู้เช่าส่งเสียงดังรบกวนผู้เช่ารายอื่นในห้องพัก
3. ผู้ประกอบการห้องพัก 9 แห่ง ไม่พบปัญหาการดื่มสุราในห้องพัก และผู้ประกอบการห้องพัก 1 แห่ง และอพาร์ทเมนต์ 1 แห่ง พบปัญหาการดื่มสุราในห้องพักในระดับน้อยที่สุด
4. ผู้ประกอบการทั้ง 11 แห่ง พบปัญหาการลักขโมยในห้องพักในระดับน้อยที่สุด
5. ผู้ประกอบการทั้ง 11 แห่ง ไม่พบปัญหายาเสพติดในห้องพัก
6. ผู้ประกอบการทั้ง 11 แห่ง พบปัญหาผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับห้องพัก ในระดับน้อย

4.1.4.3 ปัญหาด้านการตลาด – คู่แข่งขัน

1. ผู้ประกอบการห้องพักทั้ง 10 ราย ให้ความเห็นว่าหากมีห้องพักใหม่เปิดให้บริการ ผู้เช่าจะย้ายไปอยู่ห้องพักใหม่ที่เปิดให้บริการ ซึ่งขณะนี้มือพาร์ทเมนต์เปิดให้บริการใหม่ 1 ราย และอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอีก 1 ราย ซึ่งระดับของปัญหาที่พบอยู่ในระดับมากที่สุด

4.1.4.4 ปัญหาด้านอื่นๆ

1. ผู้ประกอบการทั้ง 11 ราย พบปัญหาด้านน้ำไหลไม่สม่ำเสมอในระดับปานกลาง
2. ผู้ประกอบการทั้ง 11 ราย พบปัญหาด้านท่อน้ำอุดตันในระดับมาก

3. ผู้ประกอบการทั้ง 11 ราย พบปัญหาด้านการจัดเก็บขยะล่าช้า ทำให้มีขยะสะสมมาก

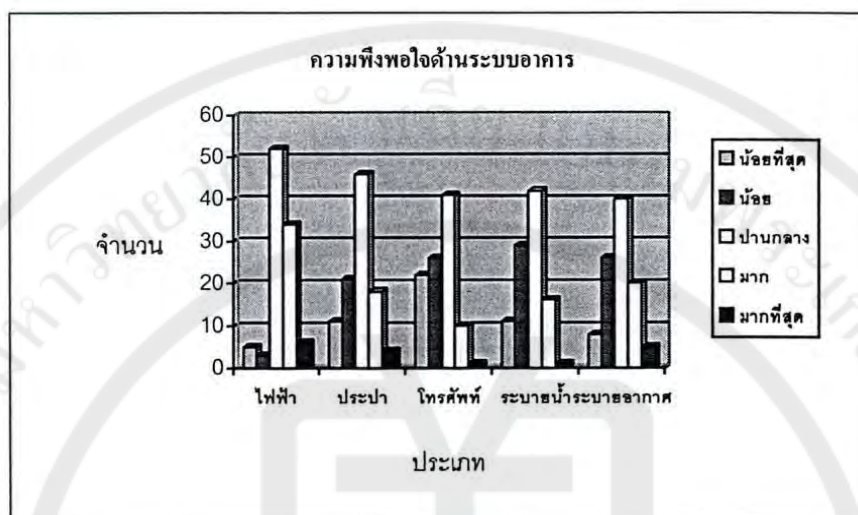
4.2 ผลการศึกษาความคิดเห็นของนักศึกษาที่อาศัยอยู่ในหอพักเอกชน ถึงความพึงพอใจต่อหอพัก

ตารางที่ 4.3

ความพึงพอใจในระบบอาคารของหอพักเอกชน

	ไฟฟ้า	ประปา	โทรศัพท์	ระบายน้ำ	ระบายอากาศ
น้อยที่สุด	5	11	22	11	8
น้อย	3	21	26	29	26
ปานกลาง	52	46	41	42	40
มาก	34	18	10	16	20
มากที่สุด	6	4	1	1	5
รวม	100	100	100	99	99
ไม่ตอบ	0	0	0	1	1
รวมทั้งหมด	100	100	100	100	100

แผนภูมิที่ 4.1
ความพึงพอใจด้านระบบอาคาร

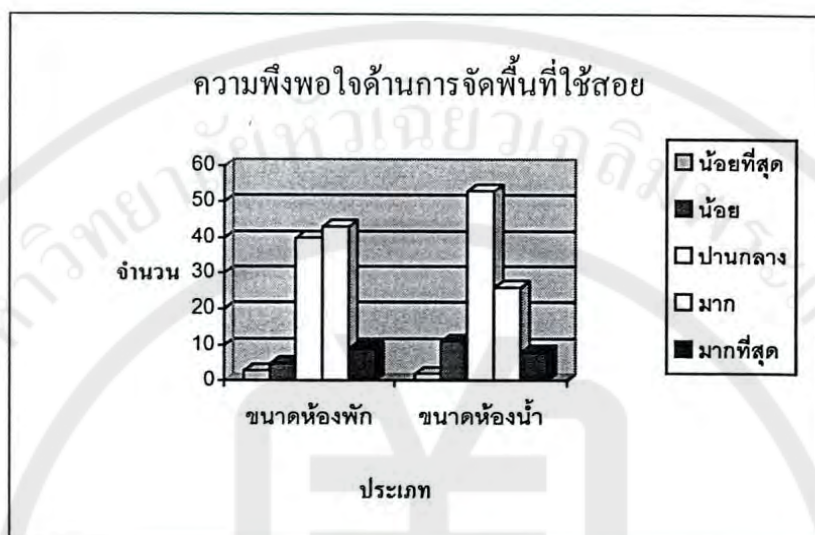


จากตารางที่ 4.3 พบว่า กลุ่มตัวอย่าง 100 ชุด มีความพึงพอใจในระบบอาคารของหอพัก
เอกชนในระดับปานกลาง

ตารางที่ 4.4
ความพึงพอใจด้านการจัดพื้นที่ใช้สอย

ความพึงพอใจ	ขนาดห้องพัก	ขนาดห้องน้ำ
น้อยที่สุด	3	2
น้อย	5	11
ปานกลาง	40	53
มาก	43	26
มากที่สุด	9	8
รวม	100	100

แผนภูมิที่ 4.2
ความพึงพอใจด้านการจัดพื้นที่ใช้สอย

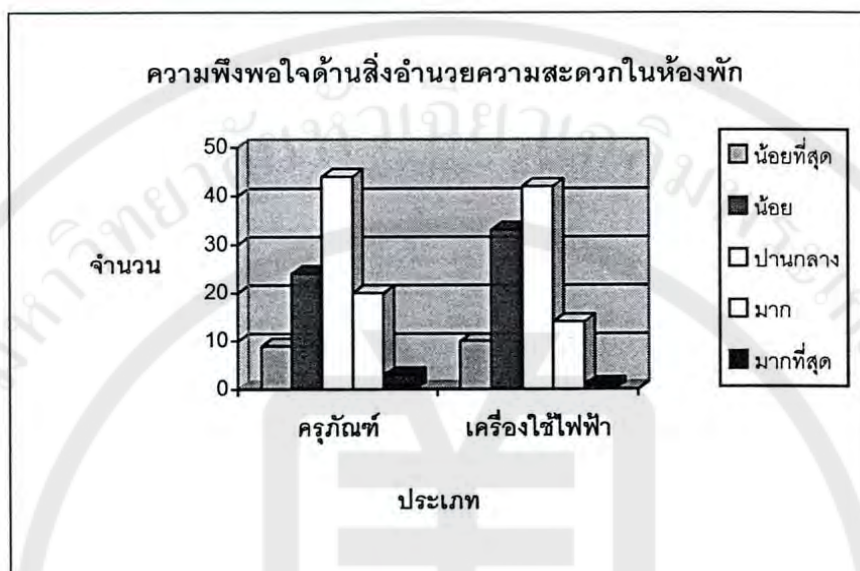


จากตารางที่ 4.4 พบว่า ร้อยละ 43 ของผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจมาก สำหรับขนาดห้องพัก และร้อยละ 53 มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง สำหรับขนาดห้องน้ำ

ตารางที่ 4.5
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

ความพึงพอใจ	ครุภัณฑ์	เครื่องใช้ไฟฟ้า
น้อยที่สุด	9	10
น้อย	24	33
ปานกลาง	44	42
มาก	20	14
มากที่สุด	3	1
รวม	100	100

แผนภูมิที่ 4.3
ความพึงพอใจด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก

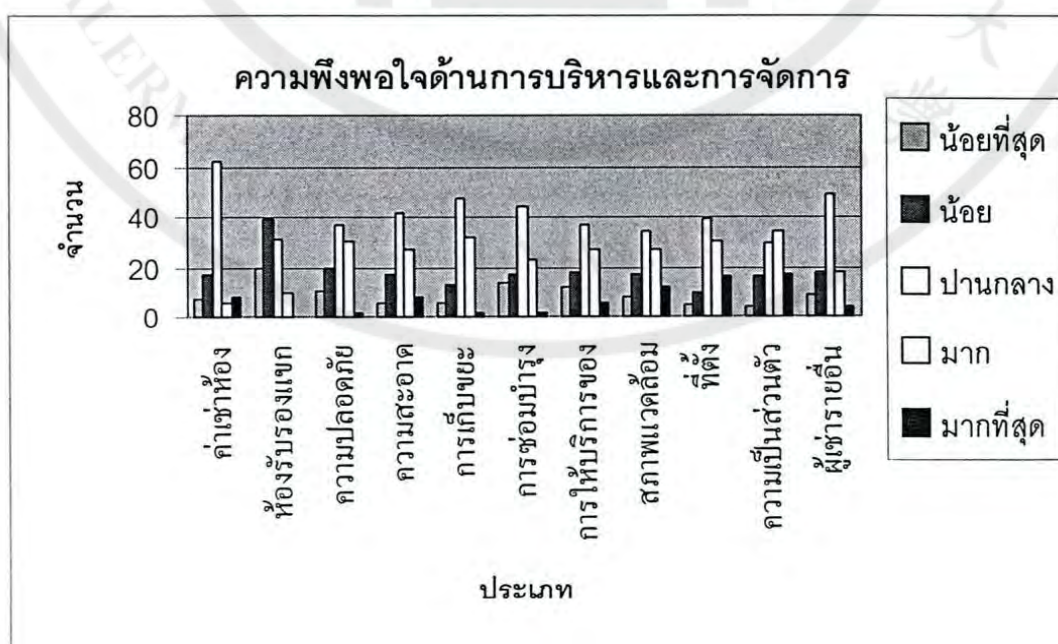


จากตารางที่ 4.5 พบว่า ร้อยละ 44 ของผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจในระดับปานกลาง ต่อครุภัณฑ์ในห้องพัก ที่หอพักจัดเตรียมไว้ให้ ส่วนความพึงพอใจของเครื่องใช้ไฟฟ้า พบว่า ร้อยละ 42 มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง

ตารางที่ 4.6
การบริหารและการจัดการ

	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด
ค่าเช่าห้อง	7	17	62	6	8
ห้องรับรองแขก	20	39	31	10	
ความปลอดภัย	11	20	37	30	2
ความสะอาด	6	17	42	27	8
การเก็บขยะ	6	13	47	32	2
การซ่อมบำรุง	14	17	44	23	2
การให้บริการของพนักงาน	12	18	37	27	6
สภาพแวดล้อม	8	17	34	27	12
ที่ตั้ง	5	10	39	30	16
ความเป็นส่วนตัว	4	16	29	34	17
ผู้เช่ารายอื่น	9	18	49	18	4

แผนภูมิที่ 4.4
ความพึงพอใจด้านการบริหารและการจัดการ



จากตารางที่ 4.6 ในการสอบถามความพึงพอใจทางด้านการบริหารและการจัดการในธุรกิจหอพักเอกชน พบว่า กลุ่มตัวอย่างมีความพึงพอใจในระดับปานกลาง สำหรับ ค่าเช่าห้อง ความปลอดภัย ความสะอาด การเก็บขยะ การให้บริการของพนักงาน สภาพแวดล้อม และผู้เช่ารายอื่น

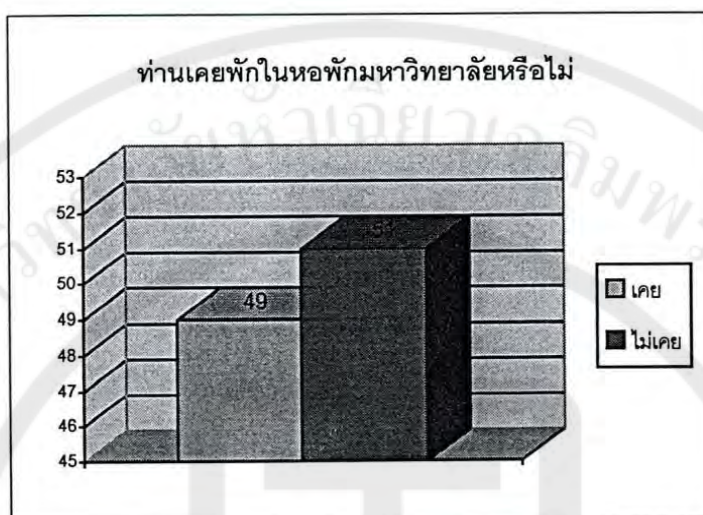
กลุ่มตัวอย่างร้อยละ 34 มีความพึงพอใจมาก ต่อความเป็นส่วนตัว และพบว่ากลุ่มตัวอย่างร้อยละ 39 มีความพึงพอใจค่อนข้างน้อยสำหรับห้องรับรองแขก

4.3 ผลการศึกษาเปรียบเทียบความคิดเห็นของนักศึกษาที่เคยอาศัยอยู่ในหอพักมหาวิทยาลัย และปัจจุบันอาศัยอยู่หอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

ตารางที่ 4.7
เคยหรือไม่เคยพักในหอพักมหาวิทยาลัย

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
เคย	49	49.0	49.0	49.0
ไม่เคย	51	51.0	51.0	100.0
รวม	100	100.0	100.0	

แผนภูมิที่ 4.5
การเคยเข้าพักหรือไม่เคยเข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัย

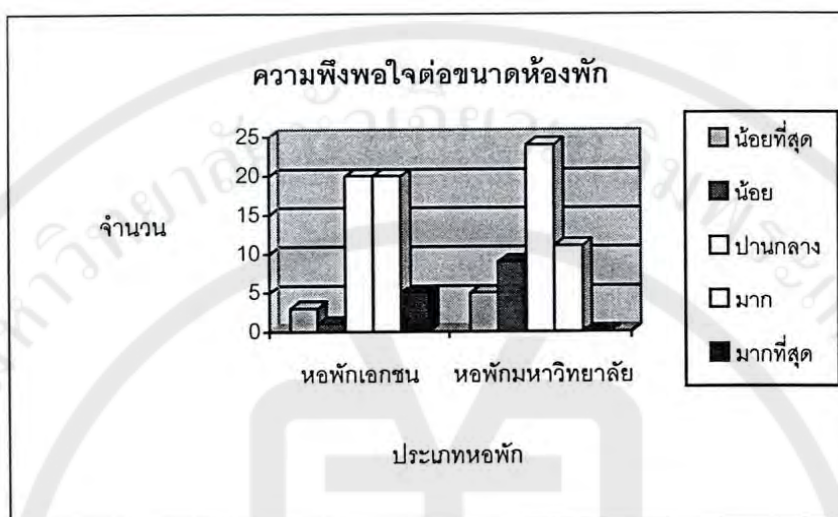


จากตารางที่ 4.7 พบว่า จากกลุ่มตัวอย่าง 100 ตัวอย่าง มี 49 ตัวอย่างที่เคยพักในหอพักมหาวิทยาลัยและ 51 ตัวอย่างไม่เคยพักในหอพักมหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.8
ขนาดของห้องพัก

	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
	จำนวน	Percent	จำนวน	Percent
ความพึงพอใจ				
น้อยที่สุด	3	6.1	5	10.2
น้อย	1	2.0	9	18.3
ปานกลาง	20	40.8	24	48.9
มาก	20	40.8	11	22.4
มากที่สุด	5	10.2	0	0
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	3.47		2.84	

แผนภูมิที่ 4.6
ความพึงพอใจต่อขนาดห้องพัก

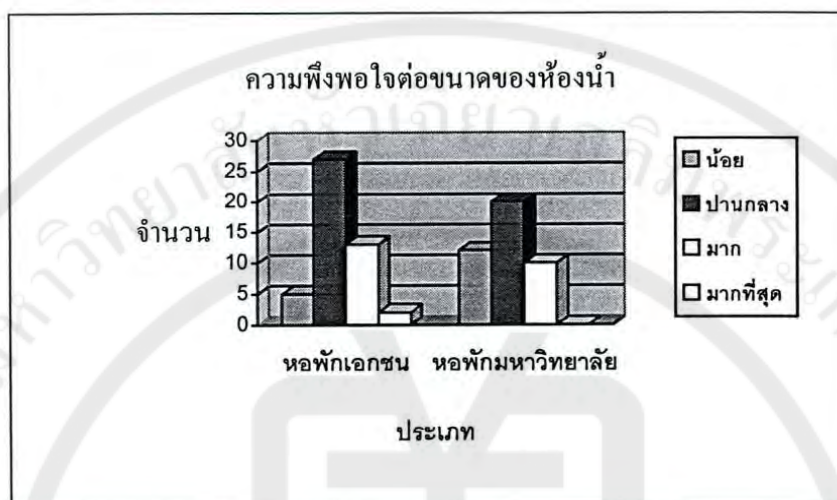


จากตารางที่ 4.8 ในการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อขนาดห้องพักของนักศึกษาที่เคยพักในหอพักมหาวิทยาลัยและปัจจุบันพักอยู่ในหอพักเอกชน พบว่าร้อยละ 40.8 ของนักศึกษาผู้ตอบแบบสอบถาม มีความพึงพอใจในระดับปานกลางค่อนข้างมากต่อขนาดห้องพักของหอพักเอกชน และร้อยละ 48.9 มีความพึงพอใจในระดับปานกลางต่อขนาดห้องพักของหอพักมหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.9
ขนาดของห้องน้ำ

ความพึงพอใจ	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
	จำนวน	Percent	จำนวน	Percent
น้อย	5	10.2	12	24.5
ปานกลาง	27	55.1	20	40.8
มาก	13	26.5	10	20.4
มากที่สุด	2	4.1	0	0
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	3.16		2.67	

แผนภูมิที่ 4.7
ความพึงพอใจต่อขนาดห้องน้ำ

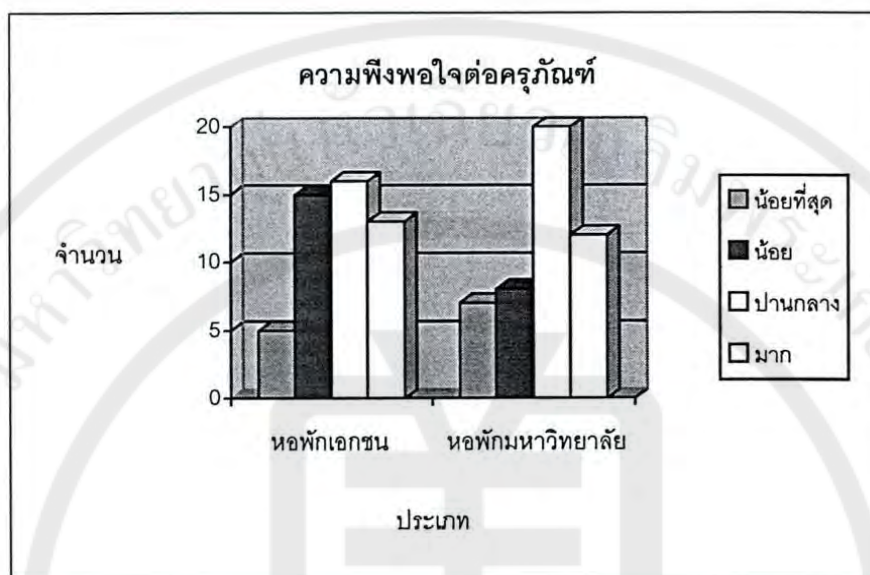


จากตารางที่ 4.9 พบว่า ร้อยละ 55.1 หรือคิดเป็นจำนวน 27 คน จากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 49 คน มีความพึงพอใจในขนาดของห้องน้ำในระดับปานกลาง ในขณะที่ร้อยละ 40.8 หรือคิดเป็น 20 คน มีความพึงพอใจในขนาดของห้องน้ำของหอพักมหาวิทยาลัยในระดับปานกลาง

ตารางที่ 4.10
ครุภัณฑ์

ความพึงพอใจ	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
	Frequency	Percent	Frequency	Percent
น้อยที่สุด	5	10.2	7	14.3
น้อย	15	30.6	8	16.3
ปานกลาง	16	32.7	20	40.8
มาก	13	26.5	12	24.5
มากที่สุด	0	0	2	4.1
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	2.76		2.88	

แผนภูมิที่ 4.8
ความพึงพอใจด้านครุภัณฑ์

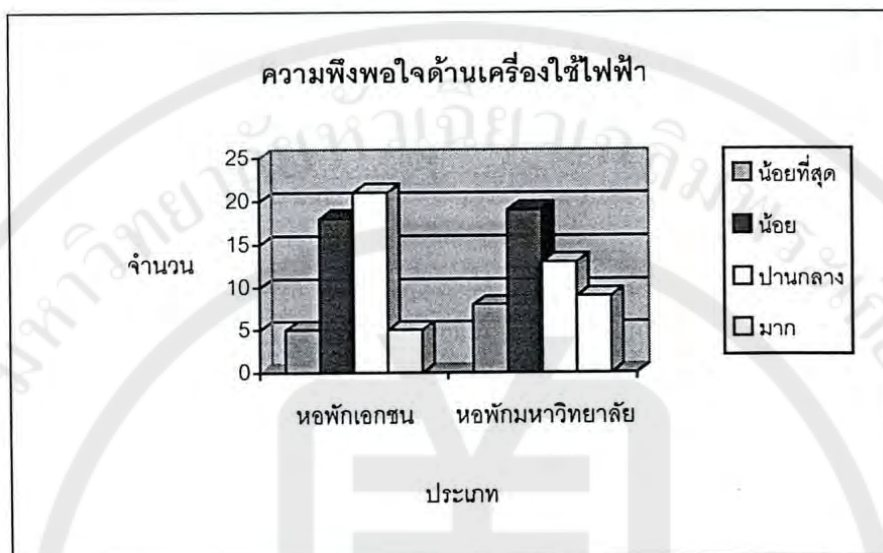


จากตารางที่ 4.10 ในการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับครุภัณฑ์ในห้องพักของหอพักเอกชน ร้อยละ 32.7 หรือคิดเป็น 16 คน มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง รองลงมาคือ ร้อยละ 30.6 มีความพึงพอใจในระดับน้อย สำหรับครุภัณฑ์ในห้องพักของหอพักมหาวิทยาลัย ร้อยละ 40.8 มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง รองลงมาคือ ร้อยละ 24.5 มีความพึงพอใจในระดับมาก

ตารางที่ 4.11
เครื่องใช้ไฟฟ้า

	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
ความพึงพอใจ	Frequency	Percent	Frequency	Percent
น้อยที่สุด	5	10.2	8	16.3
น้อย	18	36.7	19	38.8
ปานกลาง	21	42.9	13	26.5
มาก	5	10.2	9	18.4
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	2.53		2.47	

แผนภูมิที่ 4.9
ความพึงพอใจด้านเครื่องใช้ไฟฟ้า

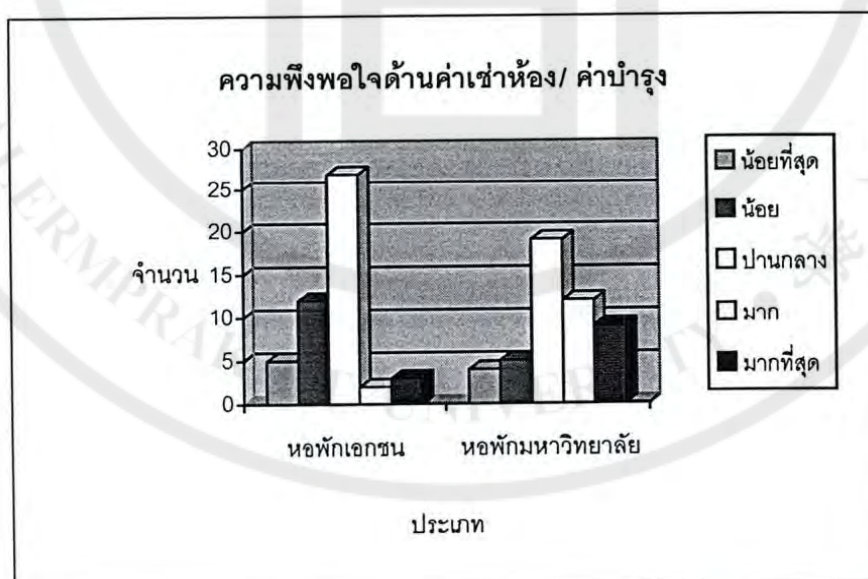


จากตารางที่ 4.11 การสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับเครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องพักของหอพักเอกชน ร้อยละ 42.9 หรือคิดเป็น 21 คน มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง รองลงมาคือ ร้อยละ 36.7 คิดเป็น 18 คน มีความพึงพอใจน้อย สำหรับหอพักมหาวิทยาลัย ร้อยละ 38.8 คิดเป็น 19 คน มีความพึงพอใจน้อย รองลงมาคือ ร้อยละ 26.5 คน มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง

ตารางที่ 4.12
ค่าเช่าห้อง / ค่าบำรุง

	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
ความพึงพอใจ	Frequency	Percent	Frequency	Percent
น้อยที่สุด	5	10.2	4	8.2
น้อย	12	24.5	5	10.2
ปานกลาง	27	55.1	19	38.8
มาก	2	4.1	12	24.5
มากที่สุด	3	6.1	9	18.4
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	2.71		3.35	

แผนภูมิที่ 4.10
ความพึงพอใจด้านค่าเช่าห้อง / ค่าบำรุง



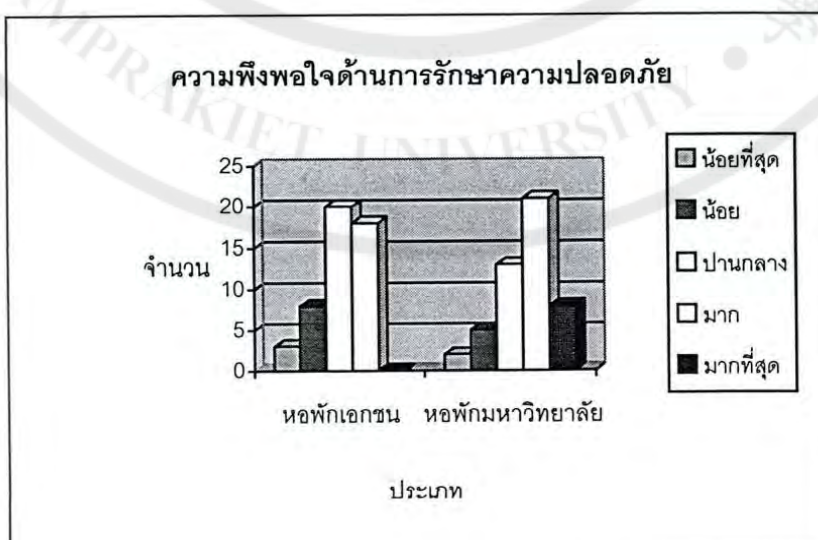
จากตารางที่ 4.12 ในการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับค่าเช่าหอพักสำหรับหอพักเอกชน และค่าบำรุงหอพักสำหรับหอในมหาวิทยาลัย พบว่า ร้อยละ 55.1 คิดเป็น 27 คน มีความพึงพอใจในระดับปานกลางกับค่าเช่าห้องของหอพักเอกชน รองลงมา ร้อยละ 24.5 คิดเป็น 12 คน มีความ

พึงพอใจในระดับน้อย สำหรับหอพักมหาวิทยาลัย พบว่า ร้อยละ 38.8 มีความพึงพอใจในระดับปานกลางสำหรับค่าบำรุงหอพัก รองลงมา ร้อยละ 24.5 มีความพึงพอใจมากสำหรับค่าบำรุงหอพักในมหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.13
ความปลอดภัย

ความพึงพอใจ	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
	Frequency	Percent	Frequency	Percent
น้อยที่สุด	3	6.1	2	4.1
น้อย	8	16.3	5	10.2
ปานกลาง	20	40.8	13	26.5
มาก	18	36.7	21	42.9
มากที่สุด	0	0	8	16.3
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	3.08		3.57	

แผนภูมิที่ 4.11
ความพึงพอใจด้านความปลอดภัย

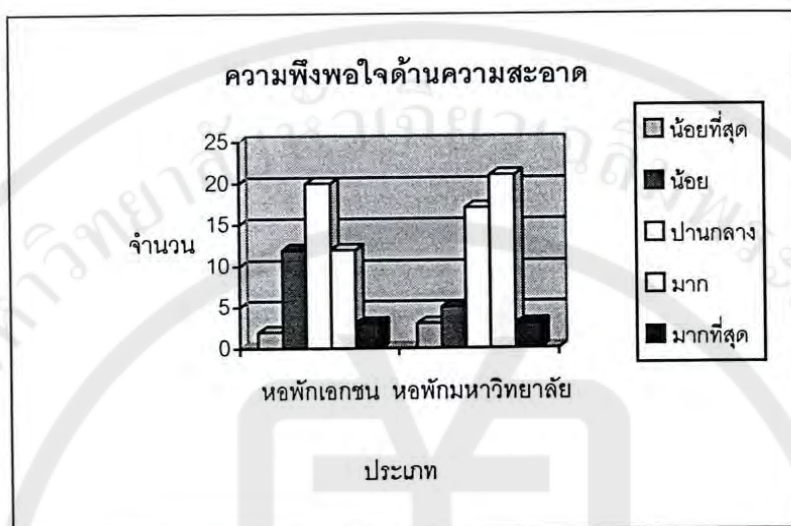


จากตารางที่ 4.13 ในการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยของหอพัก พบว่า ร้อยละ 40.8 หรือคิดเป็น 20 คน มีความพึงพอใจกับการรักษาความปลอดภัยของหอพักเอกชน รองลงมาคือ ร้อยละ 36.7 มีความพึงพอใจในระดับมาก และสำหรับความคิดเห็นเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยของหอพักมหาวิทยาลัย พบว่าร้อยละ 42.9 มีความพึงพอใจในระดับมาก รองลงมาร้อยละ 26.5 มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง

ตารางที่ 4.14
ความสะอาด

ความพึงพอใจ	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
	Frequency	Percent	Frequency	Percent
น้อยที่สุด	2	4.1	3	6.1
น้อย	12	24.5	5	10.2
ปานกลาง	20	40.8	17	34.7
มาก	12	24.5	21	42.9
มากที่สุด	3	6.1	3	6.1
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	3.04		3.33	

แผนภูมิที่ 4.12
ความพึงพอใจด้านความสะอาด

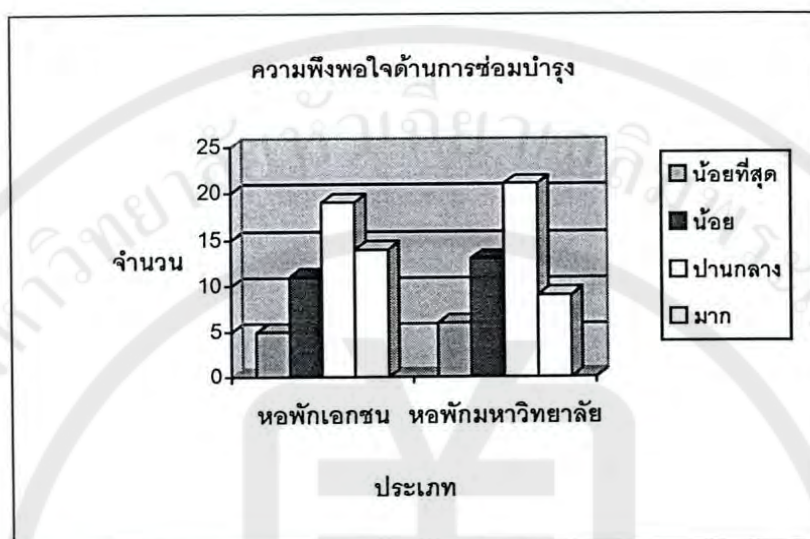


จากตารางที่ 4.14 ในการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับการรักษาความสะอาดของหอพักพบว่าร้อยละ 40.8 หรือคิดเป็น 20 คน มีความพึงพอใจกับการรักษาความสะอาดของหอพักเอกชน ในระดับปานกลาง รองลงมาร้อยละ 24.5 มีความพึงพอใจทั้งในระดับน้อยและมาก สำหรับการรักษาความสะอาดของหอพักมหาวิทยาลัย พบว่าร้อยละ 42.9 มีความพึงพอใจในระดับมาก รองลงมาร้อยละ 34.7 มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง

ตารางที่ 4.15
การซ่อมบำรุง

	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
ความพึงพอใจ	Frequency	Percent	Frequency	Percent
น้อยที่สุด	5	10.2	6	12.2
น้อย	11	22.4	13	26.5
ปานกลาง	19	38.8	21	42.9
มาก	14	28.6	9	18.4
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	2.86		2.67	

แผนภูมิที่ 4.13
ความพึงพอใจด้านการซ่อมบำรุง

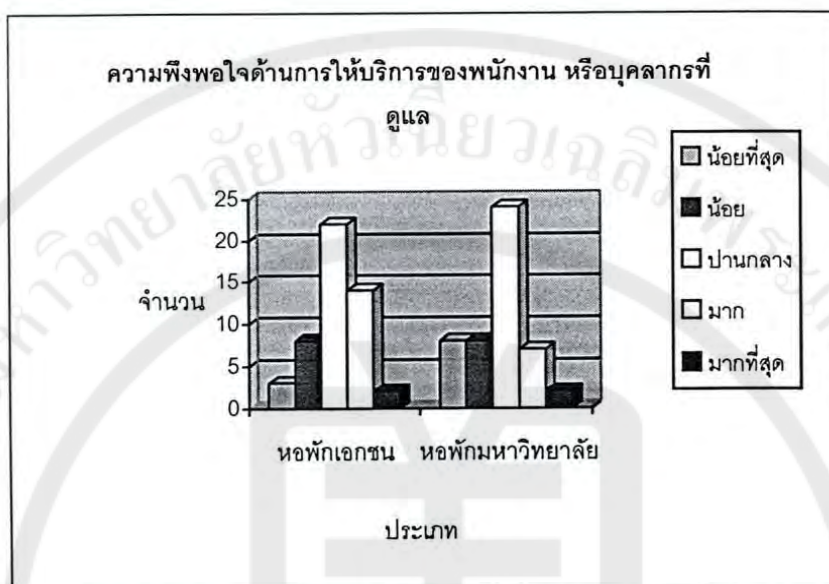


จากตารางที่ 4.15 ในการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับความพึงพอใจของการซ่อมบำรุงของหอพัก พบว่า ร้อยละ 38.8 หรือคิดเป็น 19 คน มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง รองลงมาคือ ร้อยละ 28.6 มีความพึงพอใจในระดับมาก สำหรับหอพักมหาวิทยาลัย พบว่าร้อยละ 42.9 มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง รองลงมาร้อยละ 26.5 มีความพึงพอใจในระดับน้อย

ตารางที่ 4.16
การให้บริการของพนักงาน หรือบุคลากรที่ดูแล

ความพึงพอใจ	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
	Frequency	Percent	Frequency	Percent
น้อยที่สุด	3	6.1	8	16.3
น้อย	8	16.3	8	16.3
ปานกลาง	22	44.9	24	49.0
มาก	14	28.6	7	14.3
มากที่สุด	2	4.1	2	4.1
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	3.08		2.73	

แผนภูมิที่ 4.14
ความพึงพอใจด้านการให้บริการของพนักงาน หรือบุคลากรที่ดูแล

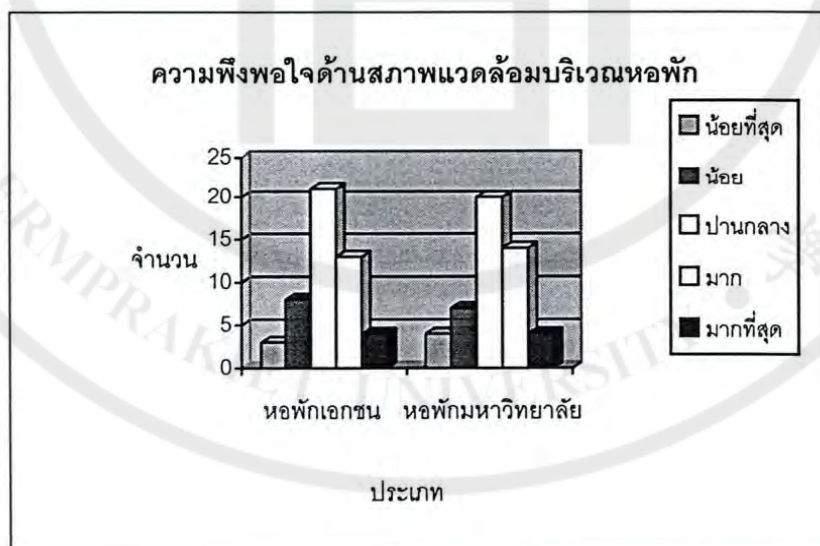


จากตารางที่ 4.16 ในการสอบถามความคิดเห็นของนักศึกษาถึงการให้บริการของพนักงาน หรือบุคลากรที่ดูแล พบว่า ร้อยละ 44.9 คิดเป็น 22 คน มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง รองลงมาร้อยละ 28.6 มีความพึงพอใจในระดับมาก สำหรับหอพักมหาวิทยาลัย พบว่าร้อยละ 49 มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง

ตารางที่ 4.17
สภาพแวดล้อมบริเวณหอพัก

ความพึงพอใจ	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
	Frequency	Percent	Frequency	Percent
น้อยที่สุด	3	6.1	4	8.2
น้อย	8	16.3	7	14.3
ปานกลาง	21	42.9	20	40.8
มาก	13	26.5	14	28.6
มากที่สุด	4	8.2	4	8.2
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	3.14		3.14	

แผนภูมิที่ 4.15
ความพึงพอใจด้านสภาพแวดล้อมบริเวณหอพัก



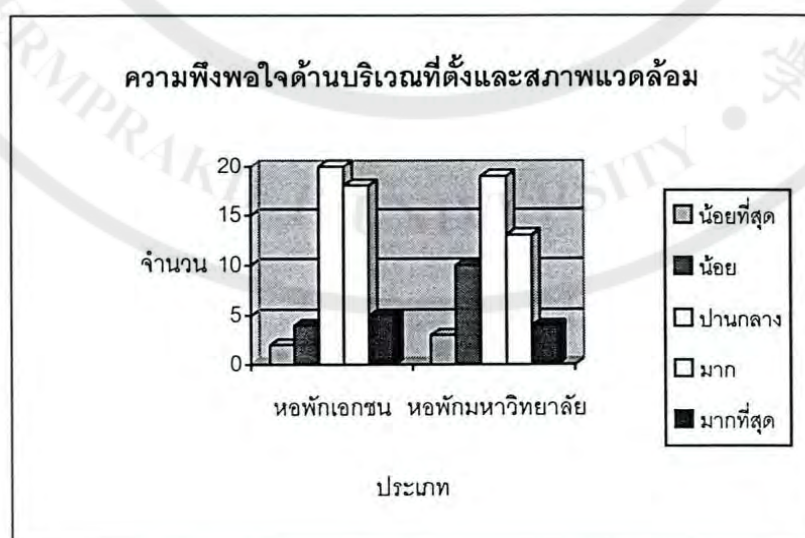
จากตารางที่ 4.17 ในการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมบริเวณหอพัก พบว่า ร้อยละ 42.9 มีความพึงพอใจในระดับปานกลางต่อสภาพแวดล้อมบริเวณหอพักเอกชน รองลงมาร้อยละ 26.5 มีความพึงพอใจมาก และสำหรับหอพักมหาวิทยาลัย พบว่าร้อยละ 40.8 มี

ความพึงพอใจในระดับปานกลาง รองลงมาร้อยละ 28.6 มีความพึงพอใจมากต่อสภาพแวดล้อม บริเวณหอพักมหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.18
บริเวณที่ตั้งและสภาพแวดล้อมรอบนอกหอพัก

	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
ความพึงพอใจ	Frequency	Percent	Frequency	Percent
น้อยที่สุด	2	4.1	3	6.1
น้อย	4	8.2	10	20.4
ปานกลาง	20	40.8	19	38.8
มาก	18	36.7	13	26.5
มากที่สุด	5	10.2	4	8.2
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	3.41		3.10	

แผนภูมิที่ 4.16
ความพึงพอใจด้านบริเวณที่ตั้งและสภาพแวดล้อมรอบนอกหอพัก

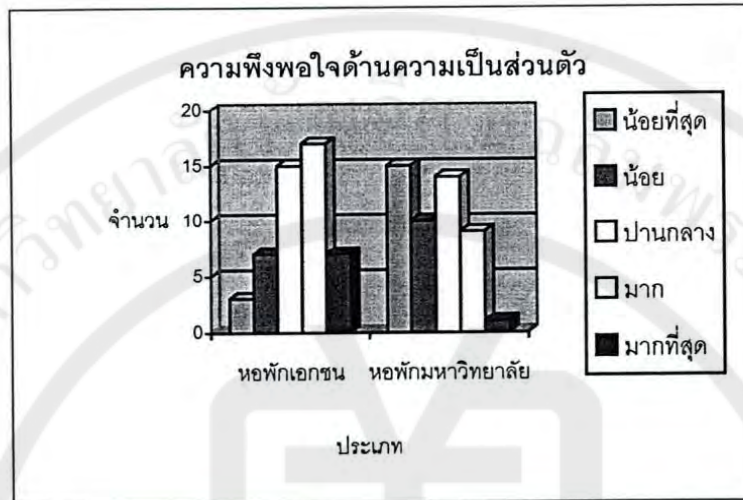


จากตารางที่ 4.18 การสอบถามความคิดเห็นของผู้พักอาศัยในหอพักเอกชน เกี่ยวกับบริเวณที่ตั้งและสภาพแวดล้อมรอบนอกของหอพัก ร้อยละ 40.8 หรือคิดเป็น 20 คนมีความพึงพอใจในระดับปานกลางสำหรับหอพักเอกชน รองลงมา ร้อยละ 36.7 มีความพึงพอใจในระดับมาก สำหรับหอพักมหาวิทยาลัย พบว่า ร้อยละ 38.8 มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง รองลงมาคือร้อยละ 26.5 มีความพึงพอใจมาก

ตารางที่ 4.19
ความเป็นส่วนตัว

ความพึงพอใจ	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
	Frequency	Percent	Frequency	Percent
น้อยที่สุด	3	6.1	15	30.6
น้อย	7	14.3	10	20.4
ปานกลาง	15	30.6	14	28.6
มาก	17	34.7	9	18.4
มากที่สุด	7	14.3	1	2.0
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	3.37		2.41	

แผนภูมิที่ 4.17
ความพึงพอใจด้านความเป็นส่วนตัว



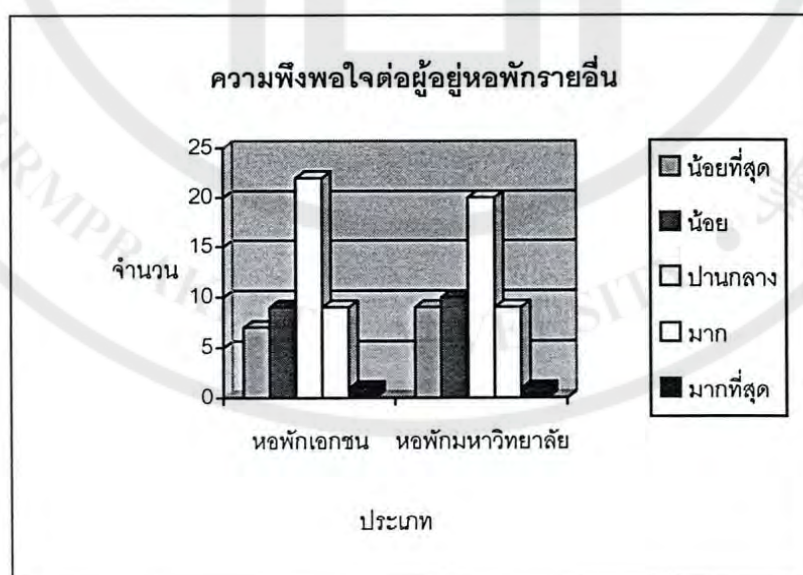
จากตารางที่ 4.19 ในการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย พบว่า ร้อยละ 34.7 มีความพึงพอใจในระดับมาก ต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยในหอพักเอกชน รองลงมา มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 34.7 และสำหรับความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยในหอพักมหาวิทยาลัย พบว่าร้อยละ 30.6 มีความพึงพอใจน้อยที่สุด รองลงมา ร้อยละ 28.4 มีความพึงพอใจในระดับปานกลางต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยในหอพักมหาวิทยาลัย

๑
๕๑
๖๒.๗
๗๕.๙๖
๘๕.๕๖

ตารางที่ 4.20
 ผู้อยู่หอรายอื่น หรือ เพื่อนร่วมหอ

ความพึงพอใจ	หอพักเอกชน		หอพักมหาวิทยาลัย	
	Frequency	Percent	Frequency	Percent
น้อยที่สุด	7	14.3	9	18.4
น้อย	9	18.4	10	20.4
ปานกลาง	22	44.9	20	40.8
มาก	9	18.4	9	18.4
มากที่สุด	1	2.0	1	2.0
ไม่ตอบ	1	2.0		
รวม	49	100.0	49	100.0
ค่า Mean	2.75		2.65	

แผนภูมิที่ 4.18
 ความพึงพอใจต่อผู้อยู่หอพักรายอื่น หรือ เพื่อนร่วมหอ



จากตารางที่ 4.20 ในการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับความพึงพอใจต่อผู้อยู่หอพักรายอื่น พบว่า ร้อยละ 44.9 มีความพึงพอใจในระดับปานกลางสำหรับผู้อยู่หอพักเอกชน สำหรับหอพักมหาวิทยาลัย พบว่าร้อยละ 40.8 มีความพึงพอใจในระดับปานกลางเช่นกัน

T-Test

Group Statistics

	VAR0000	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
VAR0000	1	13	2.9085	.36046	.09997
2	2	13	3.0277	.29158	.08087

Independent Samples Test

		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means						
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
									Lower	Upper
VAR00002	Equal variances assumed	.936	.343	-.927	24	.363	-.1192	.12859	-.38462	.14616
	Equal variances not assumed			-.927	22.996	.363	-.1192	.12859	-.38524	.14677

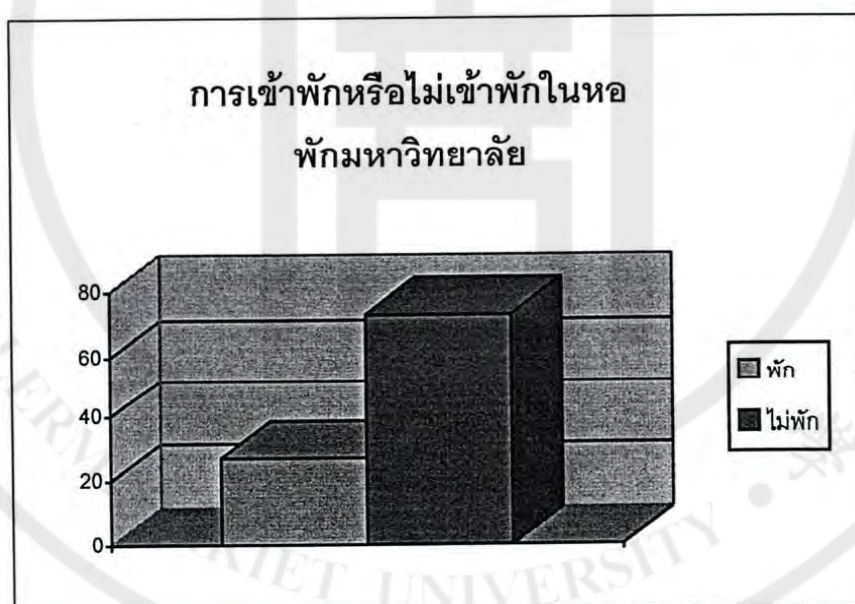
จากผลการทดสอบ พบว่า ค่า T-Statistic = 0.18 จึงยอมรับสมมติฐานที่ว่าหอพักเอกชนให้ความพึงพอใจแก่นักศึกษาที่เป็นผู้พักอาศัยเท่ากับหอพักมหาวิทยาลัย ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05

4.4 ผลการศึกษาความคิดเห็น เกี่ยวกับหอพักมหาวิทยาลัยและหอพักในอุดมคติ

ตารางที่ 4.21
การเข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัย

	Frequency	Percent
พัก	27	27.0
ไม่พัก	73	73.0
รวม	100	100.0

แผนภูมิที่ 4.19
การเข้าพักหรือไม่เข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัย

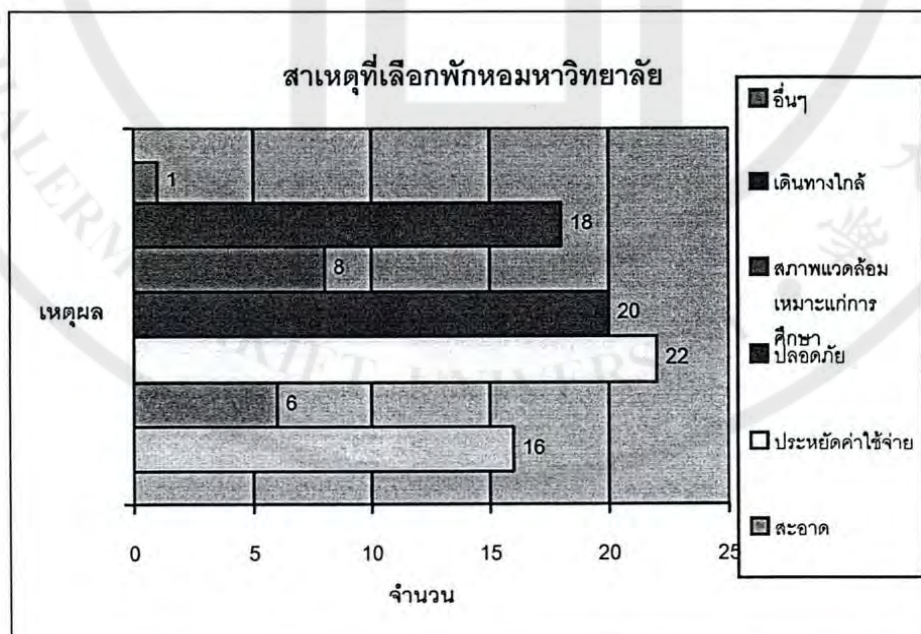


จากตารางที่ 4.21 ในการสอบถามความคิดเห็นว่า หากมหาวิทยาลัยก่อสร้างหอพักนักศึกษาเพิ่มเติม นักศึกษาที่ตอบแบบสอบถามจะเข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัยหรือไม่ พบว่า ร้อยละ 27 ตอบว่าจะเข้าพัก และร้อยละ 73 ตอบว่าไม่เข้าพัก

ตารางที่ 4.22
สาเหตุที่เลือกพักในหอพักมหาวิทยาลัย

เหตุผล	Frequency	Percent
ค่าบำรุงหอพัก	16	17.58
สะอาด	6	6.59
ประหยัดค่าใช้จ่าย	22	24.18
ปลอดภัย	20	21.98
สภาพแวดล้อมเหมาะแก่การศึกษา	8	8.79
เดินทางใกล้	18	19.78
อื่นๆ	1	1.10
รวม	91	100.00

แผนภูมิที่ 4.20
สาเหตุที่เลือกพักในหอพักมหาวิทยาลัย

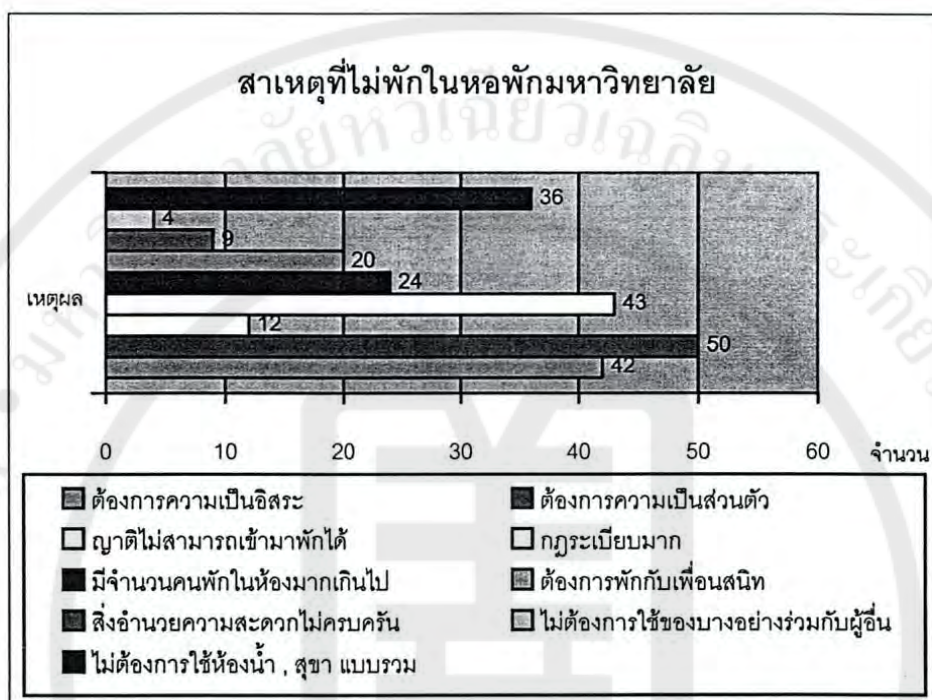


จากตารางที่ 4.22 ในการสอบถามความคิดเห็นของนักศึกษาถึงเหตุผลในการเลือกอยู่หอพักมหาวิทยาลัย พบว่า สาเหตุสำคัญ 3 อันดับแรก ได้แก่ ประหยัดค่าใช้จ่าย คิดเป็นร้อยละ 24.18 รองลงมาคือปลอดภัย ร้อยละ 21.98 อันดับสุดท้าย ได้แก่ เดินทางใกล้ คิดเป็นร้อยละ 19.78

ตารางที่ 4.23
สาเหตุที่ไม่พักในหอพักมหาวิทยาลัย

เหตุผล	Frequency	Percent
ต้องการความเป็นอิสระ	42	17.50
ต้องการความเป็นส่วนตัว	50	20.83
ญาติไม่สามารถเข้ามาพักได้	12	5.00
กฎระเบียบมาก	43	17.92
มีจำนวนคนพักในห้องมากเกินไป	24	10.00
ต้องการพักกับเพื่อนสนิท	20	8.33
สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ครบครัน	9	3.75
ไม่ต้องการใช้ของบางอย่างร่วมกับผู้อื่น	4	1.67
ไม่ต้องการใช้ห้องน้ำ , สุขา แบบรวม	36	15.00
รวม	240	100.00

แผนภูมิที่ 4.18
สาเหตุที่ไม่พักในหอพักมหาวิทยาลัย



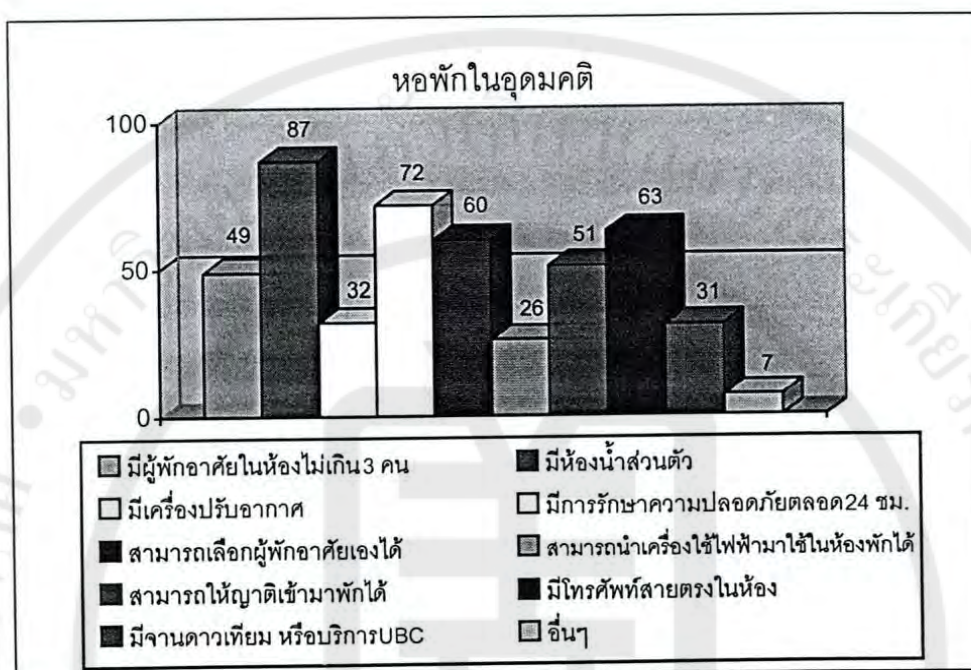
จากตารางที่ 4.23 ในการสอบถามความคิดเห็นของนักศึกษาถึงสาเหตุที่ไม่เลือกพักหอพักมหาวิทยาลัย สาเหตุสำคัญ 3 อันดับแรก ได้แก่ ต้องการความเป็นส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 20.83 รองลงมา ร้อยละ 17.92 คือ กฎระเบียบมาก อันดับสุดท้ายร้อยละ 17.50 ต้องการความเป็นอิสระ

4.5 ความคิดเห็นเกี่ยวกับหอพักในอุดมคติ

ตารางที่ 4.24
หอพักในอุดมคติ

ลักษณะ	Frequency	Percent
มีผู้พักอาศัยในห้องไม่เกิน 3 คน	49	10.2
มีห้องน้ำส่วนตัว	87	18.2
มีเครื่องปรับอากาศ	32	6.6
มีการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	72	15
สามารถเลือกผู้พักอาศัยเองได้	60	12.5
สามารถนำเครื่องใช้ไฟฟ้ามาใช้ในห้องพักได้	26	5.4
สามารถให้ญาติเข้ามาพักได้	51	10.6
มีโทรศัพท์สายตรงในห้อง	63	13.1
มีจานดาวเทียม หรือบริการ UBC	31	6.4
อื่นๆ	7	1.4
รวม	478	100

แผนภูมิที่ 4.19
หอพักในอุดมคติ



จากตารางที่ 4.24 ในการสอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับหอพักในอุดมคติ จากกลุ่มตัวอย่าง 100 คน สำหรับลักษณะของหอพักในอุดมคติ 5 ลักษณะ พบว่า ร้อยละ 18.2 ต้องการให้มีห้องน้ำส่วนตัว รองลงมาร้อยละ 15 ต้องการให้การรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง รองลงมาร้อยละ 13.1 ต้องการให้มีโทรศัพท์สายตรงในห้อง รองลงมาร้อยละ 12.5 ต้องการเลือกผู้พักอาศัยร่วมได้เอง และสุดท้ายร้อยละ 10.6 ต้องการให้ญาติเข้ามาพักอาศัยได้

หมายเหตุ: อื่นๆ คือ สบายใจ ไม่เรื่องมาก มีความเป็นส่วนตัว
(ที่มา : จากคำตอบของผู้ตอบแบบสอบถาม)

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาการจัดการธุรกิจหอพักเอกชน ในบริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ จากกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม แบ่งเป็น

1. ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน ซึ่งเป็นพหุพักพันธมิตร กับมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ จำนวน 10 หอพัก และผู้ประกอบการธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า จำนวน 1 แห่ง ซึ่งยังไม่ได้เข้าร่วมโครงการหอพักพันธมิตร

2. กลุ่มตัวอย่างนักศึกษาที่พักอยู่ในหอพักเอกชน จำนวน 100 ตัวอย่าง โดยทำการเก็บข้อมูลในช่วงภาคฤดูร้อน ปีการศึกษา 2545

การศึกษาในครั้งนี้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและศึกษาแนวโน้มการตลาดในธุรกิจหอพักเอกชน เพื่อสำหรับใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการตัดสินใจให้กับผู้ที่สนใจลงทุน

5.1 สรุปผลการศึกษา

ในการศึกษานี้สามารถสรุปผลการวิจัยได้ โดยแบ่งออกเป็น

5.1.1 สรุปผลการศึกษา ของผู้ให้สัมภาษณ์ ประเภท เจ้าของธุรกิจหอพักเอกชน

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจหอพักเอกชนที่เป็นหอพักพันธมิตรกับทางมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติจำนวน 10 แห่ง และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 1 แห่ง ซึ่งยังไม่ได้เข้าเป็นหอพักพันธมิตรกับทางมหาวิทยาลัย มีปัจจัยต่างๆ ที่สำคัญดังต่อไปนี้

5.1.1.1 มูลเหตุจูงใจในการลงทุน

1. ครอบครัวได้ประกอบธุรกิจนี้อยู่ในบริเวณนี้อยู่แล้ว แต่ให้บริการเฉพาะพนักงานในโรงงานอุตสาหกรรมบริเวณรอบๆ ซึ่งเมื่อมหาวิทยาลัยมาเปิดทำการ จึงได้เปลี่ยนกลุ่มเป้าหมายมาเป็นนักศึกษามหาวิทยาลัย และเข้าร่วมเป็นหอพักพันธมิตร

2. มีที่ดินในบริเวณนี้อยู่แล้วและเมื่อมหาวิทยาลัยมาเปิดทำการ จึงมองเห็นโอกาสในการทำธุรกิจ

3. มีอาคารว่าง และทางมหาวิทยาลัยมาเช่าเพื่อทำเป็นหอพักมหาวิทยาลัย ในช่วงเปิดทำการในปีแรกๆ ที่มหาวิทยาลัยยังไม่มีหอพักนักศึกษา ซึ่งหลังจากมหาวิทยาลัยดำเนินการก่อสร้างหอพักนักศึกษาเรียบร้อยแล้ว มหาวิทยาลัยได้เลิกเช่าอาคาร จึงได้เปิดทำธุรกิจหอพักเอกชน ที่ให้บริการเฉพาะนักศึกษา โดยเข้าร่วมเป็นหอพักพันธมิตร

4. มองเห็นความต้องการของนักศึกษา ที่ยังมีความต้องการห้องพักที่ได้มาตรฐาน ซึ่งถึงแม้ว่าปัจจุบันนี้หอพักที่มีอยู่บริเวณรอบๆ จะมีจำนวนคนเข้าพักไม่เต็ม แต่หากมีการปรับปรุงรูปแบบ และอาคาร หรือการให้บริการที่ทำให้ผู้เช่าพึงพอใจ ก็จะสามารถทำตลาดได้ จึงทำการหาซื้อที่ดินบริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัย เพื่อประกอบธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า โดยที่ยังไม่ได้เช่าเป็นหอพักพันธมิตร และผู้ประกอบการเองมีประสบการณ์จากการบริหารธุรกิจอพาร์ทเมนต์มาก่อนแล้ว

5.1.1.2 แหล่งที่มาของเงินทุน

1. สินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์
2. เงินส่วนตัวจากครอบครัว

5.1.1.3 การบริหารจัดการ

การจัดคนเข้าทำงานของแต่ละหอพัก จะมีเพียงแม่บ้านและพนักงานรักษาความปลอดภัย ส่วนช่างซ่อมบำรุง บางหอพักจะใช้บริการช่างภายนอก แต่บางหอพักจะให้พนักงานรักษาความปลอดภัยและแม่บ้าน เรียนรู้งาน เพื่อให้สามารถทำการแก้ไขปัญหาเบื้องต้นได้ สาเหตุที่ไม่จ้างช่างซ่อมบำรุงประจำหอพักนั้น เนื่องจากไม่ต้องการมีค่าใช้จ่ายในด้านเงินเดือนพนักงานเพิ่มมากขึ้น

5.1.1.4 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายที่ในการประกอบการที่เกิดขึ้นและอยู่ในความรับผิดชอบของผู้ประกอบการ ประกอบด้วย

1. ค่าน้ำ สำหรับบางหอพัก ที่มีบริเวณปลูกต้นไม้ ค่าน้ำจะประมาณเดือนละ 2,000 บาทขึ้นไป แต่สำหรับหอพักที่ไม่มีบริเวณปลูกต้นไม้ จะมีค่าน้ำประมาณเดือนละ 1,000 บาท
2. ค่าไฟ เนื่องจากทุกหอพักจะต้องมีการเปิดไฟเพื่อให้แสงสว่างตอนกลางคืน จะมีค่าไฟ ประมาณเดือนละ 6,000 – 15,000 บาท
3. ค่าโทรศัพท์ ประมาณเดือนละไม่เกิน 100 บาท
4. ค่าจ้างพนักงาน ข้อมูลในส่วนค่าจ้างพนักงาน ผู้ประกอบการไม่สามารถให้ข้อมูลได้
5. ค่าเก็บขยะ

6. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีโรงเรือน

5.1.2 ความคิดเห็นของนักศึกษาที่อาศัยอยู่ในหอพักเอกชน ถึงความพึงพอใจต่อหอพัก

ผลการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 100 ตัวอย่าง พบว่า นักศึกษาที่เป็นผู้พักอาศัยในหอพักเอกชน มีความพึงพอใจในระดับปานกลางต่อระบบอาคาร โดยผู้ตอบแบบสอบถามบางส่วนระบุต้องการให้มีการปรับปรุงระบบระบายน้ำให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เนื่องจากในปัจจุบันนี้ผู้เข้าพักในหอพักหลายแห่งประสบปัญหากลิ่นรบกวนจากท่อระบายน้ำในห้องน้ำ

ผู้เช่ามีความพึงพอใจในระดับปานกลางสำหรับขนาดห้องน้ำในหอพักเอกชน และมีความพึงพอใจมากสำหรับขนาดของห้องพัก

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจระดับปานกลางสำหรับครุภัณฑ์และเครื่องใช้ไฟฟ้า

สำหรับด้านการบริหารและการจัดการ พบว่า ผู้เช่ามีความพึงพอใจระดับน้อยสำหรับห้องรับรองแขก และมีความพึงพอใจในระดับปานกลาง สำหรับค่าเช่าห้อง ความปลอดภัย ความสะอาด การเก็บขยะ การให้บริการของพนักงาน สภาพแวดล้อม ที่ตั้ง และผู้เช่ารายอื่น และมีความพึงพอใจในระดับมากสำหรับความเป็นส่วนตัว

ด้านสภาพแวดล้อมนั้น ผู้เช่าบางแห่งเสนอแนะว่าต้องการให้หอพักปรับปรุงเรื่องความปลอดภัยของทางเดินเข้าห้องพัก

5.1.3 ความคิดเห็นเปรียบเทียบความพึงพอใจระหว่างหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัย

ในการศึกษาความคิดเห็นเปรียบเทียบความพึงพอใจระหว่างหอพักเอกชนและหอพักมหาวิทยาลัยนั้น ได้ทำการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 100 ตัวอย่าง พบว่ามี 49 ตัวอย่างที่เคยอาศัยอยู่ในหอพักมหาวิทยาลัยและปัจจุบันอาศัยอยู่หอพักเอกชน ซึ่งนักศึกษาที่เป็นผู้พักอาศัยในหอพักเอกชน มีความพึงพอใจในระดับปานกลางต่อระบบอาคาร โดยผู้ตอบแบบสอบถามบางส่วนระบุต้องการให้มีการปรับปรุงระบบระบายน้ำให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เนื่องจากในปัจจุบันนี้ผู้เข้าพักในหอพักหลายแห่งประสบปัญหากลิ่นรบกวนจากท่อระบายน้ำในห้องน้ำ

ผู้เช่ามีความพึงพอใจในระดับปานกลางสำหรับขนาดห้องน้ำในหอพักเอกชน และมีความพึงพอใจมากสำหรับขนาดของห้องพัก

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก พบว่า ผู้เช่ามีความพึงพอใจระดับปานกลางสำหรับครุภัณฑ์และเครื่องใช้ไฟฟ้า

สำหรับด้านการบริหารและการจัดการ พบว่า ผู้เข้ามีความพึงพอใจในระดับน้อยสำหรับห้องรับรองแขก และมีความพึงพอใจในระดับปานกลาง สำหรับค่าเช่าห้อง ความปลอดภัย ความสะอาด การเก็บขยะ การให้บริการของพนักงาน สภาพแวดล้อม ที่ตั้ง และผู้เช่ารายอื่น และมีความพึงพอใจในระดับมากสำหรับความเป็นส่วนตัว

ด้านสภาพแวดล้อมนั้น ผู้เช่าบางแห่งเสนอแนะว่าต้องการให้หอพักปรับปรุงเรื่องความปลอดภัยของทางเดินเข้าหอพัก

5.1.4 ผลการศึกษาเกี่ยวกับความคิดเห็น ในการเข้าพักหรือไม่เข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัย

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่าง จำนวน 100 ตัวอย่าง พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนมากปฏิเสธในการเข้าพักในหอพักของมหาวิทยาลัย โดยสาเหตุสำคัญ 3 ประการ คือ ต้องการความเป็นส่วนตัว ภาระเบียดมาก และสาเหตุสุดท้ายคือ ต้องการความเป็นอิสระ

สำหรับสาเหตุสำคัญ 3 ประการในการเข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัย คือ ประหยัดค่าใช้จ่าย, ปลอดภัย และสุดท้ายคือ เดินทางใกล้

ในการเก็บข้อมูล กลุ่มตัวอย่างบางรายเสนอแนะว่าต้องการให้มีหอพักมหาวิทยาลัยเพิ่ม แต่ควรลดจำนวนคนพักต่อห้องและลดกิจกรรมลง

5.1.5 ผลการศึกษาเกี่ยวกับหอพักในอุดมคติ

จากการศึกษาเกี่ยวกับหอพักในอุดมคติจากกลุ่มตัวอย่าง 100 ตัวอย่าง พบว่า หอพักในอุดมคติควรมีลักษณะสำคัญ 5 ประการดังนี้

1. ต้องการให้มีห้องน้ำส่วนตัว
2. ต้องการให้มีการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
3. ต้องการให้มีโทรศัพท์สายตรงในห้อง
4. ต้องการเลือกผู้พักอาศัยร่วมได้เอง
5. ต้องการให้ญาติเข้ามาพักอาศัยได้

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการสรุปผลการศึกษาดังกล่าวข้างต้น มีข้อเสนอแนะต่างๆ ที่พอสรุปได้ดังนี้

5.2.1 ข้อเสนอแนะทั่วไป

ในการพิจารณาทางด้านความต้องการหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ พบว่า ในปัจจุบันนี้จำนวนห้องว่างยังมีอยู่ที่ประมาณ 30 เปอร์เซ็นต์ของจำนวนห้องพักทั้งหมด หรือเท่ากับ 777 คน ซึ่งสาเหตุเนื่องจากมีเงื่อนไข ข้อกำหนดต่างๆ ใกล้เคียงกับเงื่อนไขในการเข้าพักในหอพักของมหาวิทยาลัย เช่น การกำหนดระยะเวลาเปิด – ปิด หอพัก เป็นต้น

อย่างไรก็ตามสภาพปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต ยังมีนักศึกษาจำนวนประมาณ 80 เปอร์เซ็นต์ (2,759 คน) ที่ยังไม่ได้เข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัยด้วยข้อจำกัดของมหาวิทยาลัยที่รับเฉพาะนักศึกษามหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ชั้นปีที่ 1 ที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด สำหรับนักศึกษาที่มีภูมิลำเนาอยู่จังหวัดสมุทรปราการ และปริมณฑล (กรุงเทพฯ และฉะเชิงเทรา) ไม่มีสิทธิ์อยู่หอพัก จึงเกิดหอพักเอกชนขึ้นโดยรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ซึ่งยังมีมาตรฐาน ด้านสถานที่ สิ่งอำนวยความสะดวก การรักษาความปลอดภัยที่แตกต่างกัน ทำให้มีนักศึกษาเพียงบางส่วนเข้าพักในหอพักเอกชนบริเวณรอบมหาวิทยาลัย และมีบางส่วนเข้าพักหอพัก อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม ในบริเวณอื่นที่ให้ความพึงพอใจสูงกว่า

การเลือกใช้กลยุทธ์การทำตลาดในธุรกิจหอพักเอกชนนั้น ผู้ประกอบการควรทำความเข้าใจกลุ่มเป้าหมาย ว่าลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นลักษณะแบบใดและธุรกิจต้องการลูกค้าแบบใด หากทำธุรกิจหอพักที่ต้องการให้มีผู้เข้าพักอยู่ตลอดเวลาโดยไม่คำนึงลักษณะของกลุ่มเป้าหมาย ควรคำนึงถึงด้านราคาเป็นสำคัญ แต่หากต้องการลูกค้าที่มีคุณภาพ ควรเน้นด้านผลิตภัณฑ์ คือ ห้องพัก ต้องให้มีครุภัณฑ์ที่มีคุณภาพ สภาพแวดล้อมดี

5.3 ข้อเสนอแนะด้านการทำการศึกษาครั้งต่อไป

1. ทำการศึกษาในเรื่องเดียวกันนี้ในพื้นที่อื่นๆ เพื่อให้ได้ทราบถึงการจัดการธุรกิจหอพักเอกชน ตลอดจนข้อมูลต่างๆ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจ หรือการปรับกลยุทธ์ทางการบริหารจัดการให้สอดคล้องกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย
2. ควรทำการศึกษาความคิดเห็นความต้องการของผู้ปกครอง เกี่ยวกับความต้องการด้านหอพักของนักศึกษา
3. เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างของนักศึกษามีจำนวนเพียง 49 ตัวอย่าง ซึ่งทำให้ไม่สามารถเป็นตัวแทนของกลุ่มประชากรที่เหมาะสมได้ ควรมีการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่างที่มากขึ้น เพื่อได้ผลการศึกษาที่น่าเชื่อถือได้

บรรณานุกรม

กัลยา วาณิชบัญชา. (2545) การใช้ SPSS for Windows ในการวิเคราะห์ข้อมูล.

กรุงเทพมหานคร : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

นราศรี ไววนิชกุล และ ชุติศักดิ์ อุดมศรี. (2538) , ระเบียบวิจัยธุรกิจ . กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

มานี ไชยธีรานันต์ศิริ. (2543) "รายงานผลการวิจัย เรื่อง หอพักกับการพัฒนานิสิตนักศึกษา ระดับอุดมศึกษา." โครงการส่งเสริมงานแนะแนวและสวัสดิการเพื่อพัฒนาคุณภาพบัณฑิต.

มนตรี แย้มกลีกร. (2542) "รายงานผลการวิจัย เรื่อง หอพักกับการพัฒนานิสิตนักศึกษา ระดับอุดมศึกษา." โครงการส่งเสริมงานแนะแนวและสวัสดิการเพื่อพัฒนาคุณภาพบัณฑิต.

ศิริวรรณ เสรีรัตน์. ศุภร เสรีรัตน์. องอาจ ปทะวานิช และปริญญา ลักษิตานนท์. (2541)การบริหารการตลาดยุคใหม่. กรุงเทพมหานคร : บริษัท ธีระฟิล์มและไฮเท็กซ์ จำกัด.

Sansiri Public Co., Ltd., (2002) Property Focus, (Online). Available : <http://www.sansiri.co.th> (5 March 2003)



ภาคผนวก

หัวข้อในการสัมภาษณ์

- 1 ชื่อหอพัก / อพาร์ทเมนต์ _____
- 3 ที่ตั้ง _____
- 4 ขนาดที่ดิน _____
- 5 จำนวนพนักงาน _____ คน
- 6 อายุของกิจการ _____ ปี
- 7 ขนาดของกิจการ
จำนวนห้อง _____ ห้อง
จำนวนผู้เข้าพัก _____ คน
- 8 รายได้ต่อเดือน _____ บาท / เดือน
- 9 ประเภทของกิจการ _____
- 10 ระดับการศึกษาของเจ้าของกิจการ
☐ 1) ประถมศึกษา ☐ 4) ปวส.
☐ 2) มัธยมศึกษา ☐ 5)ปริญญาตรี
☐ 3) ปวช. ☐ 6) สูงกว่าปริญญาตรี
- 11 เพศ
☐ 1) ชาย ☐ 2) หญิง

รายละเอียดห้องพัก

- 12 ขนาดและราคาของห้องพัก
 ขนาด _____ ราคา _____ บาท
 ขนาด _____ ราคา _____ บาท
 ขนาด _____ ราคา _____ บาท
 ขนาด _____ ราคา _____ บาท
- 13 วันที่กำหนดให้จ่ายเงินค่าเช่าห้องพัก ทุกวันที่ _____ ของเดือน
- 14 ระเบียบข้อบังคับในการพักอาศัย ☐ มี ☐ ไม่มี
- 15 การทำสัญญาพักอาศัย
 ทำสัญญาอย่างต่ำ _____ เดือน
 ค่ามัดจำล่วงหน้า _____ เดือน
- 16 ค่าน้ำ _____ บาท ต่อ ยูนิต
- 17 ค่าไฟ _____ บาท ต่อ หน่วย
- 18 ค่าโทรศัพท์ _____ บาท ต่อครั้ง

ส่วนที่ 1 มุมเหตุจริงใจในการลงทุน

1 เหตุผลที่ท่านเลือกลงทุนในธุรกิจหอพัก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ 1) ระยะเวลาคืนทุนเร็ว
- ☐ 2) มีลูกค้าแน่นอน
- ☐ 3) มีที่ว่างอยู่ข้างมหาวิทยาลัย
- ☐ 4) ต้องการมีรายได้อื่น นอกเหนือจากรายได้ที่มีอยู่
- ☐ 5) อื่นๆ (โปรดระบุ) _____

2 เหตุผลที่ท่านเลือกทำเลใกล้มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ 1) มีที่ดินอยู่บริเวณนี้
- ☐ 2) มีผู้เช่าอยู่ตลอดเวลา
- ☐ 3) สามารถหาลูกค้าได้ง่าย
- ☐ 4) อื่นๆ (โปรดระบุ) _____

3 ท่านเคยทำธุรกิจนี้บริเวณอื่นมาก่อนหรือไม่

- ☐ 1) เคย (โปรดระบุ) _____
- ☐ 2) ไม่เคย

4 ท่านพึงพอใจกับการตัดสินใจทำธุรกิจในบริเวณปัจจุบันนี้หรือไม่

- ☐ 1) พอใจ
- ☐ 2) ไม่พอใจ (โปรดระบุ) _____

5 ท่านคิดจะขยายการลงทุนในบริเวณนี้หรือไม่

- ☐ 1) ขยาย
- ☐ 2) ไม่ขยาย

6 ถ้าท่านเลือกได้ ท่านจะลงทุนในธุรกิจประเภทนี้ในบริเวณอื่นอีกหรือไม่

- ☐ 1) ลงทุน
- ☐ 2) ไม่ลงทุน

7 หากท่านเลือกลงทุน ท่านวางแผนลงทุนไว้ประมาณเท่าใด _____

8 จำนวนห้องที่ท่านคิดว่าจะลงทุนเพิ่ม _____

ส่วนที่ 2 ข้อมูลวิจัยด้านการเงิน

ข้อมูลการเงินและการลงทุน

9 ที่ดิน

- ☐ 1) มีอยู่แล้ว ตีราคาประมาณ _____ บาท
- ☐ 2) ลงทุนเอง ใช้งบประมาณ _____ บาท
- ☐ 3) เช่า / เชิง สัญญา _____ ปี เป็นเงิน _____ บาท

10 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโดยประมาณ _____ บาท

11 เงินลงทุนในเฟอร์นิเจอร์ ของใช้ต่างๆ ทั้งโครงการ โดยประมาณ _____ บาท

12 เงินลงทุนในหอพัก ได้มาจาก

- ☐ เงินส่วนตัว
- ☐ เงินกู้ยืม หากเงินลงทุนได้มาจากการกู้ยืม ท่านกู้ยืมจาก
- ☐ สถาบันการเงิน
- ☐ เพื่อน,ญาติ
- ☐ อื่นๆ (โปรดระบุ) _____

13 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในแต่ละเดือนประกอบด้วย (ไม่รวมค่าใช้จ่ายของผู้เช่า)

13.1 ค่าไฟ

- ☐ ไม่เกิน 5,000 บาท ☐ 10,001 - 20,000 บาท
- ☐ 5,001 - 10,999 บาท ☐ มากกว่า 20,001 บาท

13.2 ค่าน้ำ

- ☐ ไม่เกิน 1,000 บาท ☐ 1,500 - 1,999 บาท
- ☐ 1,000 - 1,400 บาท ☐ มากกว่า 2,000 บาท

13.3 ค่าโทรศัพท์

- ☐ ไม่เกิน 300 บาท ☐ 501 - 800 บาท
- ☐ 301 - 500 บาท ☐ มากกว่า 800 บาท

13.4 ค่าจ้างพนักงาน (เงินเดือน)

- ☐ ไม่เกิน 10,000 บาท ☐ 15,001 - 20,000 บาท
- ☐ 10,001 - 15,000 บาท ☐ มากกว่า 20,000 บาท

13.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (โปรดระบุ) _____

เดือนละ _____ บาท

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับหอพัก

14 เฟอร์นิเจอร์ที่ท่านจัดไว้ให้ผู้เช่า ประกอบด้วย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|---|---|
| ☐ 1) เตียงนอน | ☐ 4) โต๊ะทำงาน |
| ☐ 2) โต๊ะเครื่องแป้ง | ☐ 5) ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ |
| ☐ 3) ตู้เสื้อผ้า | ☐ 6) อื่น ๆ (โปรดระบุ) _____ |

15 เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ท่านอนุญาตให้ผู้เช่านำมาใช้ในห้องพักได้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|---------------------------------------|---|
| ☐ 1) โทรทัศน์ | ☐ 7) เครื่องคอมพิวเตอร์ |
| ☐ 2) วิทยุ | ☐ 8) กระดาษไฟฟ้า |
| ☐ 3) โคมไฟ | ☐ 9) เครื่องเล่นวีดีโอ / วีซีดี / ดีวีดี |
| ☐ 4) เตาหุงต้ม | ☐ 10) เตาประกอบอาหารแบบไม่ใช้แก๊ส |
| ☐ 5) ไมโครเวฟ | ☐ 11) อื่น ๆ (โปรดระบุ) _____ |
| ☐ 6) แทนชาร์ต | |

16 ท่านทำการโฆษณาหอพักของท่านให้เป็นที่รู้จักได้อย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | |
|--|
| ☐ 1) ร่วมมือกับมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ |
| ☐ 2) แจกใบปลิว |
| ☐ 3) ให้ส่วนลดสำหรับผู้เช่าปัจจุบันหากแนะนำลูกค้าใหม่ |
| ☐ 4) อื่น ๆ (โปรดระบุ) _____ |

17 หอพักของท่าน มีระบบรักษาความปลอดภัยอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | |
|---|---|
| ☐ 1) ที่วางจระบีต | ☐ 4) พนักงานรักษาความปลอดภัย |
| ☐ 2) เครื่องดับเพลิง | ☐ 5) เปิด - ปิด ประตูด้วยคีย์การ์ด |
| ☐ 3) บันไดหนีไฟ | ☐ 6) อื่น ๆ (โปรดระบุ) _____ |

18 หอพักของท่านมีการกำหนดเวลาเปิด-ปิดหอหรือไม่

- | |
|--|
| ☐ 1) มี (กรุณาระบุ) _____ |
| ☐ 2) ไม่มี |

19 หอพักของท่าน มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เหล่านี้ให้หรือไม่

- | | | |
|---|-----------------------------|--------------------------------|
| 1) ลิฟท์ | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 2) ระเบียงส่วนตัว | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 3) เสาอากาศโทรทัศน์ | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 4) โทรศัพท์สายตรงในห้อง | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 5) โทรศัพท์ผ่านศูนย์ระบบอัตโนมัติ | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 6) บริการเครื่องคอมพิวเตอร์สำหรับใช้อินเตอร์เนต | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 7) ที่ทิ้งขยะ | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 8) ห้องอ่านหนังสือ, ห้องนั่งเล่น | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 9) ร้านซัก-อบ-รีด | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 10) ร้านอาหาร | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 11) ร้านทำผม | ☐ มี | ☐ ไม่มี |

- | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 12) มินิมาร์ท หรือ ซูเปอร์มาร์เก็ต | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 13) พนักงานทำความสะอาด | ☐ มี | ☐ ไม่มี |
| 14) เคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ | ☐ มี | ☐ ไม่มี |

ส่วนที่ 4 การบริหารจัดการด้านต่างๆ

19 หอพักของท่านมีพนักงานให้บริการด้านใดบ้าง

- | | |
|---|----------------|
| ☐ 1) โอเปอเรเตอร์ | จำนวน _____ คน |
| ☐ 2) แม่บ้าน | จำนวน _____ คน |
| ☐ 3) ช่างซ่อมบำรุง | จำนวน _____ คน |
| ☐ 4) พนักงานรักษาความปลอดภัย | จำนวน _____ คน |
| ☐ 5) อื่นๆ (โปรดระบุ) _____ | จำนวน _____ คน |

ส่วนที่ 5 ปัญหาที่พบจากการดำเนินงาน

ประเภท	ปัญหา	ระดับของปัญหาที่พบ				
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
การเงิน	รายได้ไม่แน่นอน เพราะมีการย้ายออกบ่อย					
	ผู้เช่าค้างชำระ					
	เงินทุนหมุนเวียนขาดสภาพคล่อง					
	ภาษีโรงเรือนสูงและไม่เป็นธรรม					
การจัดการ	ทะเลาะวิวาทภายในหอพัก					
	ผู้เช่าส่งเสียงดังรบกวนผู้เช่ารายอื่น					
	ดื่มสุรา					
	ลักขโมย					
	ยาเสพติด					
	ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับหอพัก					
การตลาด	คู่แข่งปัจจุบันมีมาก					
	มีคู่แข่งรายใหม่เข้าสู่ตลาดตลอดเวลา					
อื่นๆ	น้ำไหลไม่สม่ำเสมอ					
	ท่อน้ำอุดตัน					
	การจัดเก็บขยะล่าช้า ทำให้มีขยะสะสมมาก					

ส่วนที่ 6 ข้อเสนอแนะอื่นๆ

แบบสอบถามฉบับนี้ใช้เพื่อเก็บข้อมูลสำหรับการทำภาคินพนธ์ สำหรับวิชาการศึกษาดด้วยตนเอง
 ในหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิตของมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
 ในหัวข้อเรื่อง การศึกษาการจัดการธุรกิจหอพักเอกชน บริเวณรอบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

แบบสอบถามนี้ประกอบด้วย 4 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัย

ส่วนที่ 2 ห้องพักและหอพัก

ส่วนที่ 3 ความพึงพอใจเกี่ยวกับหอพักที่ท่านพักอาศัยในปัจจุบัน

ส่วนที่ 4 หอพักมหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะ

เพศ

☐ ชาย

☐ หญิง

ชื่อหอพัก _____

ข้อมูลสำหรับผู้วิจัย

() A

() B

ส่วนที่ 1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่พักอาศัย

1 ค่าเช่าห้อง

☐ 1) ต่ำกว่า 1,000 บาท

☐ 4) 3,000 - 3,999 บาท

☐ 2) 1,000 - 1,999 บาท

☐ 5) มากกว่า 4,000 บาท

☐ 3) 2,000 - 2,999 บาท

2 ค่าน้ำ / ค่าไฟ / ค่าโทรศัพท์ (เฉลี่ยต่อเดือน)

☐ 1) ต่ำกว่า 300 บาท

☐ 3) 501 - 700 บาท

☐ 2) 301 - 500 บาท

☐ 4) มากกว่า 700 บาท

3 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่นอกเหนือจากค่าเช่าห้อง เช่น ค่าส่วนกลาง, ค่าบำรุงโทรศัพท์, ค่าเก็บขยะ เป็นต้น

☐ 1) ไม่มี

() E

☐ 2) มี โปรดระบุ _____

ส่วนที่ 2 ห้องพักและหอพัก

4 ห้องที่ท่านพักอาศัย มีจำนวนกี่คน (รวมตัวท่านด้วย)

☐ 1) พักคนเดียว

☐ 3) 3 คน

() F

☐ 2) 2 คน

☐ 4) 4 คน หรือ มากกว่า

5 ท่านรู้จักหอพักที่ท่านพักอยู่ได้อย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ 1) มหาวิทยาลัยแนะนำ

☐ 3) โบปลิ่ว

() G

☐ 2) เพื่อนแนะนำ

☐ 4) อื่นๆ โปรดระบุ _____

6 มุลเหตุจูงใจที่เลือกพักที่หอพักแห่งนี้

(เลือกตอบ 5 ข้อ และเรียงลำดับความสำคัญจากมากไปน้อย โดย 5 คือสำคัญมากที่สุด และ 1 คือสำคัญน้อยที่สุด)

- | | | |
|--|-------------------------------------|--------|
| 1) ค่าเช่าเหมาะสม | 6) มีเพื่อนพักอยู่ก่อนแล้ว | () H1 |
| 2) ขนาดห้องเหมาะสม | 7) ใกล้มหาวิทยาลัย | () H2 |
| 3) การตกแต่งห้องดี มีเฟอร์นิเจอร์พร้อม | 8) น่าเชื่อถือเพราะเพื่อนแนะนำ | () H3 |
| 4) สิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอ | 9) น่าเชื่อถือเพราะมหาวิทยาลัยแนะนำ | () H4 |
| 5) สภาพแวดล้อมดี | 10) อื่น ๆ โปรดระบุ _____ | () H5 |

ส่วนที่ 3 ความพึงพอใจเกี่ยวกับหอพักที่ท่านพักอยู่ในปัจจุบัน

8 ท่านมีความพึงพอใจกับปัจจัยต่างๆ เหล่านี้มากน้อยเพียงใด

ประเภท	รายการ	ระดับความพึงพอใจ					ข้อมูลสำหรับผู้วิจัย
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
ระบบอาคาร	1 ระบบไฟฟ้า						() I1
	2 ระบบประปา						() I2
	3 ระบบโทรศัพท์						() I3
	4 ระบบการระบายน้ำ						() I4
	5 ระบบการระบายอากาศ						() I5
การจัดพื้นที่ใช้สอย	6 ขนาดห้องพัก						() J1
	7 ขนาดห้องน้ำ						() J2
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	8 ครุภัณฑ์						() J3
	9 เครื่องใช้ไฟฟ้า (พัดลม, เครื่องปรับอากาศ)						() J4
การบริหารและการดูแลจัดการ	10 ค่าเช่าห้อง						() K1
	11 ห้องรับรองแขก หรือญาติที่มาเยี่ยม						() K2
	12 การรักษาความปลอดภัย						() K3
	13 การรักษาความสะอาด						() K4
	14 การเก็บขยะ						() K5
	15 การซ่อมบำรุงรักษา						() K6
	16 การให้บริการของพนักงานที่ดูแล						() K7
	17 สภาพแวดล้อมบริเวณหอพัก						() L1
	18 สถานที่ตั้งของหอพัก						() L2
	19 ความเป็นส่วนตัว						() L3
	20 ผู้เช่ารายอื่น						() L4

ส่วนที่ 4 เกี่ยวกับหอพักมหาวิทยาลัย

9 ท่านเคยพักในหอพักมหาวิทยาลัยหรือไม่

ข้อมูลสำหรับผู้วิจัย

☐ 1) เคย

☐ 2) ไม่เคย (ข้ามไปทำข้อ 11)

() M

10 ถ้าเคย ท่านพอใจหรือไม่พอใจกับปัจจัยเหล่านี้มากน้อยเพียงใด

ประเภท	รายการ	ระดับความพึงพอใจ					
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
การจัดพื้นที่ใช้สอย	1 สภาพแวดล้อมดี						() N1
	2 ขนาดห้องน้ำ						() N2
สิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกภายในห้องพัก	3 ครุภัณฑ์						() O1
	4 เครื่องใช้ไฟฟ้า (พัดลม)						() O2
สิ่งอำนวยความสะดวก สะดวกภายในหอพัก	9 ที่จอดรถ / รถจักรยาน / รถจักรยานยนต์						() P1
	10 โทรศัพท์สาธารณะ						() P2
	11 ห้องอาบน้ำแบบรวม						() P3
	12 ห้องสุขาแบบรวม						() P4
	13 สิ่งอำนวยความสะดวกสะดวกในห้องพักผ่อน						() P5
การดูแลจัดการ	14 จำนวนคนพักในห้อง						() R1
	15 ค่าบำรุงหอพัก						() R2
	16 การรักษาความปลอดภัย						() R3
	17 การรักษาความสะอาด						() R4
	18 เวลาเปิด - ปิด หอ						() R5
	19 การซ่อมบำรุงรักษา						() R6
	20 การให้บริการของบุคลากรผู้ดูแลหอ						() R7
	21 สภาพแวดล้อมบริเวณหอพัก						() R8
	22 สภาพแวดล้อมรอบนอกหอพัก						() R9
	23 ความเป็นส่วนตัว						() R10
	24 ผู้อยู่หอรายอื่น						() R11

11 หากทางมหาวิทยาลัยจัดสร้างหอพักนักศึกษาเพิ่มเติม ท่านคิดว่าท่านจะเข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัยหรือไม่

☐ 1) พัก (กรุณาทำข้อถัดไป)

☐ 2) ไม่พัก (กรุณาข้ามไปทำข้อ 13) () S

12 ท่านเลือกเข้าพักในหอพักมหาวิทยาลัยเพราะสาเหตุใด

(เลือกตอบ 3 ข้อ และเรียงลำดับความสำคัญจากมากไปน้อย โดย 3 คือสำคัญมากที่สุด และ 1 คือสำคัญน้อยที่สุด)

☐ 1) ค่าบำรุงหอพัก () T1

☐ 2) สะอาด () T2

สภาพแวดล้อมดี ประหยัดค่าใช้จ่าย

() T3

☐ 4) ปลอดภัย () T4

☐ 5) สภาพแวดล้อมเหมาะแก่การศึกษา () T5

☐ 6) เดินทางใกล้ () T6

☐ 7) อื่น ๆ โปรดระบุ _____ () T7

13 ท่านไม่เลือกพักในหอพักมหาวิทยาลัยเพราะสาเหตุใด

(เลือกตอบ 3 ข้อ และเรียงลำดับความสำคัญจากมากไปน้อย โดย 3 คือสำคัญมากที่สุด และ 1 คือสำคัญน้อยที่สุด)

☐ 1) ต้องการความเป็นอิสระ () U1

☐ 2) ต้องการความเป็นส่วนตัว () U2

☐ 3) ญาติไม่สามารถเข้ามาพักได้ () U3

☐ 4) กฎระเบียบมาก () U4

☐ 5) มีจำนวนคนพักในห้องมากเกินไป () U5

☐ 6) ต้องการพักกับเพื่อนสนิท เนื่องจากหอของมหาวิทยาลัยไม่สามารถเลือกได้ () U6

☐ 7) สิ่งอำนวยความสะดวกไม่ครบครัน เช่น ไม่มีเครื่องปรับอากาศ, ไม่มีโทรทัศน์สายตรง () U7

☐ 8) ไม่ต้องการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกบางอย่างร่วมกับผู้อื่น เช่น คอมพิวเตอร์, ห้องพักผ่อน () U8

☐ 9) ไม่ต้องการใช้ห้องน้ำ, ห้องสุขาแบบรวม () U9

☐ 10) อื่น ๆ โปรดระบุ _____ () U10

14 หอพักในอุดมคติของท่าน มีลักษณะใด (เลือกตอบ 5 ข้อ โดยใส่เครื่องหมาย X ลงหน้าข้อที่ท่านเห็นด้วย)

☐ 1) มีผู้พักอาศัยในห้อง ไม่เกิน 3 คน () V1

☐ 2) มีห้องน้ำส่วนตัว () V2

☐ 3) มีเครื่องปรับอากาศ () V3

☐ 4) สามารถให้ญาติเข้ามาพักได้ () V4

☐ 5) มีการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง () V5

☐ 6) สามารถเลือกผู้พักอาศัยในห้องเองได้ () V6

☐ 7) สามารถนำเครื่องใช้ไฟฟ้าบางชนิดมาใช้ในห้องพักได้ เช่น เตารีด () V7

☐ 8) มีโทรทัศน์สายตรงในห้อง () V8

☐ 9) มีงานดาวเทียม หรือบริการ UBC () V9

☐ 10) อื่น ๆ โปรดระบุ _____ () V10

พระราชบัญญัติ

หอพัก

พ.ศ. 2507

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2507

เป็นปีที่ 19 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้า ฯ

ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยหอพัก

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ

สภาร่างรัฐธรรมนูญในฐานะรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2507"

มาตรา 2* พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับในจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2507 เป็นต้นไป และเมื่อจะให้ใช้บังคับในท้องที่อื่นใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

*[รก.2507/27/13พ/21 มีนาคม 2507]

มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

"หอพัก" หมายความว่า สถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พักตามพระราชบัญญัตินี้

"ผู้พัก" หมายความว่า ผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และเข้าอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน

"เจ้าของหอพัก" หมายความว่า บุคคลซึ่งเป็นเจ้าของกิจการหอพัก

"ผู้จัดการหอพัก" หมายความว่า ผู้ซึ่งมีหน้าที่ดำเนินกิจการหอพัก

"นายทะเบียน" ในจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี หมายความว่าอธิบดีกรมประชาสัมพันธ์ ในจังหวัดอื่น หมายความว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดแห่งท้องที่ที่หอพักตั้งอยู่

นี้

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติ

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 4 พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่หอพัก ดังต่อไปนี้

- (1) หอพักของกระทรวงทบวงกรม
- (2) หอพักที่รับผู้พักน้อยกว่าห้าคน
- (3) หอพักที่รับผู้พักโดยไม่เรียกทรัพย์สินตอบแทน
- (4) หอพักตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ออกกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราในบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้ ยกเว้น ค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด 1 การตั้งหอพัก

มาตรา 6 หอพักมี 2 ประเภท คือ

- (1) หอพักชาย สำหรับผู้พักที่เป็นชาย
- (2) หอพักหญิง สำหรับผู้พักที่เป็นหญิง

มาตรา 7 ห้ามมิให้ผู้ใดตั้งหอพัก เว้นแต่ผู้นั้นจะเป็นเจ้าของหอพัก และได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

มาตรา 8 เจ้าของหอพักต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- (1) มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบปีบริบูรณ์
- (2) ไม่เป็นผู้มีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

- (3) ไม่เป็นผู้วิกลจริตหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
 - (4) ไม่เป็นผู้เคยต้องรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่ความผิดที่เป็นลหุโทษหรือความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท
 - (5) ไม่เป็นผู้เจ็บป่วยด้วยโรคเรื้อน วัณโรคในระยะอันตราย โรคเท้าช้างในระยะปรากฏอาการเป็นที่รังเกียจแก่สังคม โรคยาเสพติดให้โทษอย่างร้ายแรงหรือโรคพิษสุราเรื้อรัง
- ในกรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของหอพัก นิติบุคคลนั้นต้องตั้งผู้แทนซึ่งมีคุณสมบัติตามวรรคก่อนให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา 9 หอพักอย่างน้อยต้องมีห้องนอน ห้องต้อนรับผู้เยี่ยมเยียน ห้องอาหาร ห้องน้ำ และห้องส้วม ซึ่งมีสภาพถูกสุขลักษณะตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 10 เจ้าของหอพักต้องจัดให้มีระเบียบประจำหอพักซึ่งอย่างน้อยให้มีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

- (1) หลักเกณฑ์การรับผู้พัก
- (2) อัตราค่าเช่าหอพัก ค่าอาหารและค่าบริการอื่น ๆ
- (3) เวลาเข้าออกหอพัก
- (4) การเยี่ยมผู้พัก
- (5) การรักษาพยาบาล
- (6) การค้างแรมที่อื่น
- (7) การห้ามผู้พักมิให้ก่อความรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

ระเบียบประจำหอพักให้ใช้ได้เมื่อนายทะเบียนได้เห็นชอบแล้ว การแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบประจำหอพักต้องได้รับความเห็นชอบจาก นายทะเบียน

มาตรา 11 การขออนุญาตตั้งหอพักและการออกใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ให้เป็นไปตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 12 ใบอนุญาตให้ตั้งหอพักให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม ของปีที่ยกใบอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ให้ยื่นคำขออนายทะเบียนก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ ไม่น้อยกว่าสามสิบวันตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 13 ในกรณีนายทะเบียนไม่ออกใบอนุญาตหรือไม่ต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก ผู้ขออนุญาตหรือผู้ขอต่ออายุใบอนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือนายทะเบียนแจ้งการไม่อนุญาตหรือไม่ต่ออายุใบอนุญาต คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

มาตรา 14 ในกรณีใบอนุญาตให้ตั้งหอพักสูญหายหรือถูกทำลายในสาระสำคัญให้เจ้าของหอพักแจ้งต่อนายทะเบียน และยื่นคำขอรับใบแทน ใบอนุญาตภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้ทราบว่าเป็นใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย

มาตรา 15 เจ้าของหอพักต้องแสดงใบอนุญาตให้ตั้งหอพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหอพัก

มาตรา 16 เจ้าของหอพักต้องจัดให้มีป้ายคำว่า หอพัก ชื่อของหอพักและประเภทหอพักชายหรือหอพักหญิง เป็นภาษาไทยขนาดใหญ่พอเห็นได้ในระยะอันสมควรติดไว้ ณ หอพักในที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายจากภายนอกอาคาร

มาตรา 17 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมหอพัก ให้เจ้าของหอพักแจ้งเป็นหนังสือต่อนายทะเบียนภายในเจ็ดวันก่อนแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม

หมวด 2 การจัดการหอพัก

มาตรา 18 หอพักจะดำเนินกิจการได้ ต้องมีผู้จัดการหอพัก

มาตรา 19 ห้ามมิให้ผู้ใดจัดการหอพัก เว้นแต่จะได้รับแต่งตั้งจากเจ้าของหอพักและได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน เจ้าของหอพักซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาจะเป็นผู้จัดการหอพักเองก็ได้ แต่ต้องได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักด้วย

มาตรา 20 ผู้จัดการหอพักต้องมีคุณสมบัติเช่นเดียวกับเจ้าของหอพักตามมาตรา 8

มาตรา 21 การขออนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก และการออกใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก ให้เป็นไปตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 22 ใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคมของปีที่ยื่นขออนุญาตต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก ให้ยื่นคำขอต่อนายทะเบียนก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุไม่น้อยกว่าสามสิบวันตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 23 ในกรณีนายทะเบียนไม่ออกใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก หรือไม่ต่ออายุใบอนุญาตให้ ผู้ขออนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือนายทะเบียนแจ้งการไม่อนุญาตหรือไม่ต่ออายุใบอนุญาต คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

มาตรา 24 ในกรณีใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักสูญหายหรือถูกทำลายในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดการหอพักแจ้งต่อนายทะเบียน และยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้ทราบว่าใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย

มาตรา 25 ผู้จัดการหอพักต้องแสดงใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักไว้ ณ ที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหอพัก ทั้งต้องดูแลให้มีการปฏิบัติตาม มาตรา 15 และมาตรา 16 ด้วย

มาตรา 26 ผู้จัดการหอพักต้องจัดทำสมุดทะเบียนผู้พักตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง และอย่างน้อยให้มีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อและอายุของผู้พัก
- (2) ชื่อของโรงเรียนหรือสถานศึกษาของผู้พัก
- (3) ชื่อ และที่อยู่ของบิดามารดาและผู้ปกครองของผู้พัก
- (4) วันที่เข้าอยู่ในหอพักและวันที่ออกจากหอพัก
- (5) ลายมือชื่อผู้พัก

การกรอกข้อความลงในสมุดทะเบียนผู้พัก ต้องกรอกทุกรายการแล้วให้ผู้จัดการและผู้พักลงลายมือชื่อไว้ด้วย ถ้ารายการใดเขียนผิด ห้ามลบแต่ให้ขีดฆ่า แก้ หรือตบเติม แล้วให้ผู้จัดการหอพักและผู้พักลงลายมือชื่อกำกับไว้

มาตรา 27 ผู้จัดการหอพัก ต้องให้ความร่วมมือแก่สถานศึกษาของผู้พักในเรื่องเกี่ยวกับการศึกษาและความประพฤติของผู้พัก

มาตรา 28 ผู้จัดการหอพัก ต้องไม่รับหรือยอมให้บุคคลซึ่งขาดคุณสมบัติตาม มาตรา 8 (2) (3) (4) หรือ (5) ทำงานในหอพัก และเฉพาะหอพักหญิงต้องใช้หญิงเท่านั้นเป็นผู้ทำงานในหอพัก

มาตรา 29 เมื่อปรากฏหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้พักตกอยู่หรือจะตกอยู่ในอันตรายเพราะเหตุเจ็บป่วยหรือเหตุอื่นใดก็ตาม ให้ผู้จัดการหอพักแจ้งให้บิดามารดาหรือผู้ปกครองของผู้พักทราบโดยด่วน

มาตรา 30 ผู้จัดการหอพักต้องควบคุมดูแลมิให้หญิงเข้าอยู่ในหอพักชาย และมิให้ชายเข้าอยู่ในหอพักหญิง

หมวด 3

อำนาจหน้าที่นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา 31 นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปในหอพักในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก เพื่อตรวจตราควบคุมให้การปฏิบัติได้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ บุคคลที่อยู่ในสถานที่นั้นต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ในกรณีจำเป็น นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียน มีอำนาจเข้าไปตรวจหอพักนอกเวลาดังกล่าวใน วรรคหนึ่งได้

นายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเข้าตรวจหอพักจะต้องมีบัตรประจำตัวตามแบบที่กำหนดโดยกฎกระทรวงและพร้อมที่จะแสดงได้ด้วย

มาตรา 32 นายทะเบียนมีอำนาจสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักจัดการหรือแก้ไขหอพัก หรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ภายในกำหนดเวลาที่นายทะเบียนเห็นสมควร

มาตรา 33 เมื่อปรากฏว่าเจ้าของหอพักหรือผู้จัดการหอพักแล้วแต่กรณี

- (1) เป็นผู้ขาดคุณสมบัติตามมาตรา 8 หรือมาตรา 20
- (2) ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายทะเบียนตามมาตรา 32 โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- (3) ดำเนินกิจการหอพักเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดี หรือเป็นภัยต่อประเทศชาติ

นายทะเบียนมีอำนาจสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุมหรือดำเนินการหอพักนั้น หรือถ้าเห็นสมควรจะสั่งเพิกถอนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก หรือใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพักโดยอนุเมตริฐมนตริกี้ได้

ค่าใช้จ่ายในการที่พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุมหรือดำเนินการหอพัก ให้เจ้าของหอพักเป็นผู้จ่าย

มาตรา 34 ในการสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าควบคุม หรือดำเนินการหอพัก ให้นายทะเบียนแจ้งคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหอพักและผู้จัดการหอพักทราบ เมื่อนายทะเบียนได้แจ้ง

คำสั่งตามวรรคก่อนแล้ว ห้ามมิให้เจ้าของหอพักและผู้จัดการหอพักดำเนินกิจการต่อไป เว้นแต่จะ
ได้รับมอบหมายจากนายทะเบียน

หมวด 4

บทกำหนดโทษ

มาตรา 35 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 7 หรือมาตรา 19 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือ
ปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 36 เจ้าของหอพักผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 14 มาตรา 15 มาตรา 16 หรือมาตรา 17 หรือ
ผู้จัดการหอพักผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 24 หรือ มาตรา 25 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

มาตรา 37 ผู้จัดการหอพักผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 26 มาตรา 27 มาตรา 28 มาตรา 29 หรือ
มาตรา 30 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

จอมพล ถนอม กิตติขจร

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

1. ใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	200 บาท
2. ใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	100 บาท
3. การต่ออายุใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	100 บาท
4. การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	50 บาท
5. ใบแทนใบอนุญาตให้ตั้งหอพัก	20 บาท
6. ใบแทนใบอนุญาตให้เป็นผู้จัดการหอพัก	20 บาท

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ ปรากฏว่าเด็กและเยาวชน หรือผู้ที่อยู่ในระหว่างการศึกษา ซึ่งเข้ามาศึกษาเล่าเรียนในจังหวัดพระนครหรือในจังหวัดใหญ่ ๆ บางจังหวัด และเข้าพักอยู่ในหอพักของเอกชน ได้ทวีจำนวนมากขึ้นเป็นลำดับ บรรดาหอพักต่าง ๆ ของเอกชนที่จัดตั้งขึ้น ไม่มีกฎหมายควบคุม ผู้จัดตั้งหอพักได้ดำเนินการเพื่อประโยชน์ในการค้ามากกว่าเพื่อสวัสดิภาพ และอาจก่อให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อยผิดศีลธรรมอันดี หรืออาจเป็นภัยต่อประเทศชาติ จึงสมควรให้มีกฎหมายควบคุมการจัดตั้งหอพักของเอกชน

**ระเบียบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
ว่าด้วย เกณฑ์การอยู่หอพักนักศึกษา พ.ศ. 2543**

.....

มหาวิทยาลัยเป็นสถาบันที่มุ่งพัฒนานักศึกษาให้เป็นผู้มีความรู้ทางวิชาการ วิชาชีพ ตลอดจนทักษะต่างๆ ในการใช้ชีวิตในสังคม โดยการจัดสร้างบรรยากาศและจัดสิ่งแวดล้อมในทุกๆ ด้าน ให้เอื้อต่อการเรียนรู้ของนักศึกษา

การจัดหอพักนักศึกษาเป็นกิจกรรมอย่างหนึ่งของมหาวิทยาลัยที่มุ่งพัฒนาหอพักนักศึกษา ให้เป็นแหล่งพักอาศัยและเป็นแหล่งเรียนรู้ เพื่อให้การบริหารงานหอพักนักศึกษาดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับระเบียบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ว่าด้วย วินัยและการพัฒนานักศึกษา พ.ศ. 2541 จากมติที่ประชุมคณะกรรมการสภามหาวิทยาลัย ครั้งที่ 1/2543 วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2543 อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 จึงกำหนดเกณฑ์การอยู่หอพักนักศึกษา พ.ศ. 2543 ดังต่อไปนี้

หมวด 1 ข้อความเบื้องต้น

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ว่าด้วย เกณฑ์การอยู่หอพักนักศึกษา พ.ศ. 2543"

ข้อ 2 ยกเลิกประกาศมหาวิทยาลัย ที่ 38/2537 เรื่องหลักเกณฑ์การเข้าอยู่ในหอพัก และประกาศหรือระเบียบอื่นใดที่ขัดกับระเบียบนี้ ให้ระเบียบนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันถัดจากวันออกประกาศเป็นต้นไป

ข้อ 3 ในระเบียบนี้

“มหาวิทยาลัย” หมายถึง มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

“อธิการบดี” หมายถึง อธิการบดีมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

“หอพักนักศึกษา” หมายถึง ห้องพักนักศึกษาและสถานที่อื่นใด ที่จัดไว้ให้บริการแก่นักศึกษาได้พักอาศัย อยู่ภายใต้การดูแลและการบริหารของมหาวิทยาลัย

“คณะกรรมการหอพักนักศึกษา” หมายถึง บุคลากรของมหาวิทยาลัยที่ได้รับการแต่งตั้งและมอบหมายหน้าที่การจัดนักศึกษาเข้าพักอาศัยในหอพักนักศึกษา

“อาจารย์ที่ปรึกษาหอพัก” หมายถึง บุคลากรของมหาวิทยาลัยที่ได้รับการแต่งตั้งและมอบหมายหน้าที่ในการดูแลนักศึกษาที่พักอาศัยในหอพักของมหาวิทยาลัยให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยและปลอดภัย

หมวดที่ 2

การเข้าอยู่หอพักและการชำระค่าบำรุงหอพัก

ข้อ 4 คุณสมบัติของนักศึกษาผู้มีสิทธิเข้าพักได้ก่อนตามลำดับ ได้แก่

- 4.1 นักศึกษาชั้นปีที่ 1 ที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด
- 4.2 ถ้ามีที่ว่างจะจัดให้กับนักศึกษาชั้นปีที่ 1 ที่มีภูมิลำเนาอยู่ใน จังหวัดสมุทรปราการ และ ปริมณฑล (กรุงเทพฯและฉะเชิงเทรา)
- 4.3 นักศึกษาชั้นปีที่สูงกว่าชั้นปีที่ 1 ที่ทำประโยชน์ให้แก่ส่วนรวม และมหาวิทยาลัย เห็นสมควรให้เข้าพักในหอพักได้
- 4.4 สำหรับหอพักนักศึกษา วิทยาเขตยศเส จัดให้เฉพาะนักศึกษาคณะพยาบาลศาสตร์ ที่ต้องเรียนที่วิทยาเขตยศเส

ข้อ 5 การเข้าอยู่ในหอพักนักศึกษาให้นักศึกษาปฏิบัติ ดังนี้

- 5.1 ยื่นคำร้องตามแบบของมหาวิทยาลัยต่อแผนกหอพักนักศึกษา ภายในระยะเวลาที่มหาวิทยาลัย กำหนด
- 5.1 ผู้ที่ต้องการอยู่หอพักระหว่างปิดภาคการศึกษา ต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากรองอธิการบดีที่รับผิดชอบ ประกอบคำร้อง
- 5.1 ผู้ที่ต้องการให้ผู้อื่นอาศัยอยู่ด้วยเป็นการชั่วคราว ต้องได้รับความเห็นชอบจากเพื่อนร่วมห้องและได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากอาจารย์ที่ปรึกษาหอพักประกอบคำร้อง
- 5.1 เมื่อได้รับอนุญาตให้เข้าอยู่ในหอพักแล้วจะต้องชำระค่าบำรุงหอพักและค่าประกันความเสียหายต่างๆ ตามประกาศของมหาวิทยาลัย ทั้งนี้ต้องชำระให้เสร็จสิ้นก่อนการเข้าอยู่ในหอพัก

ข้อ 6 ข้อปฏิบัติในการเข้าอยู่หอพัก

- 6.1 มหาวิทยาลัยจะเปิดหอพักก่อนการเปิดเรียน 3 วัน และนักศึกษาจะต้องเข้าพักภายใน 7 วัน นับแต่วันเปิดเรียน
- 6.2 ผู้ไม่เข้าพักในหอพักภายในเวลากำหนดข้างต้น ถือว่าสละสิทธิ โดยมหาวิทยาลัยไม่คืนค่าบำรุงหอพัก
- 6.3 เข้าพักห้องที่จัดให้เท่านั้น ไม่มีสิทธิย้าย แลกเปลี่ยนห้อง หรือโอนสิทธิให้ผู้อื่น หรือย้ายห้องพัก เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากมหาวิทยาลัย
- 6.4 ในวันเข้าพัก นักศึกษาต้องตรวจรับและลงนามรับมอบวัสดุครุภัณฑ์ประจำห้องพักของแต่ละบุคคล

ข้อ 7 ผู้ไม่มีสิทธิอยู่ในหอพักนักศึกษา ได้แก่

- 7.1 มหาวิทยาลัยมีคำสั่งให้ออกจากหอพักนักศึกษา
- 7.2 ลาออกจากการเป็นนักศึกษาหอพัก
- 7.3 ผู้ที่อยู่ในระหว่างมหาวิทยาลัยสั่งพักการศึกษา หรือได้รับอนุญาตให้ลาพักการศึกษา
- 7.4 ผู้ที่เป็นโรคติดต่อในระยะอันตราย
- 7.5 ผู้ที่มีหรือเสพยาเสพติดให้โทษ
- 7.6 ผู้ที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามกฎ-ระเบียบของมหาวิทยาลัย

ข้อ 8 การลาออกจากการเป็นนักศึกษาหอพักนักศึกษาต้องปฏิบัติ ดังนี้

- 8.1 ยื่นคำร้องขอลาออกจากการเป็นนักศึกษาหอพัก
- 8.2 ขนย้ายทรัพย์สินทั้งหมดของตนออกจากห้องพักภายในเวลาที่กำหนด หากไม่ขนย้าย นักศึกษาต้องเสียค่าปรับในการขนย้ายในอัตราที่กำหนดไว้ และมหาวิทยาลัยจะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น
- 8.3 คืนลูกกุญแจห้องพักเพื่อขอรับค่ามัดจำกุญแจคืนตามวัน เวลา ที่กำหนด หากเกินเวลาที่กำหนดไว้ นักศึกษาจะต้องคืนบัตรและกุญแจ โดยไม่ได้รับเงินคืน
- 8.4 คืนวัสดุครุภัณฑ์ประจำห้องพักที่รับไว้ตามข้อ 6.4 ให้กับแผนกหอพักนักศึกษา กรณีที่ทรัพย์สินในรายการสูญหายหรือเสียหายที่มีสาเหตุจากสภาพของทรัพย์สินนั้น หรือทำให้ทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยเสียหายเนื่องจากการฝ่าฝืนข้อห้าม จะต้องชดเชยค่าเสียหายตามราคาและเวลาที่มหาวิทยาลัยกำหนด

ข้อ 9 การชำระค่าบำรุงหอพักนักศึกษา

9.1 นักศึกษาที่มีความประสงค์จะอยู่หอพักนักศึกษาในภาคการศึกษาต่อไป จะต้องชำระค่าบำรุงหอพักล่วงหน้าก่อนปิดภาคการศึกษานั้นๆ

ข้อ 10 การคืนค่าบำรุงหอพักนักศึกษา

นักศึกษาที่ไม่ประสงค์จะอยู่หอพักหลังจากชำระค่าบำรุงหอพักแล้ว ให้ดำเนินการขอคืนค่าบำรุงหอพักภายใน 7 วัน นับแต่วันที่เปิดภาคการศึกษา และในระหว่างขอคืนเงิน นักศึกษาจะต้องชำระค่าหอพักวันละ 50 บาท ในกรณีที่นักศึกษาอยู่หอพักเกิน 7 วัน จะไม่คืนค่าบำรุงหอพักไม่ว่ากรณีใด ๆ

หมวดที่ 3

ระเบียบปฏิบัติภายในหอพัก

ข้อ 11 การเข้า – ออก หอพักนักศึกษา ให้นักศึกษาปฏิบัติดังนี้
หอพักเปิดเวลา 06.00 น. ปิดเวลา 22.00 น.

ข้อ 12 นักศึกษาที่มีความประสงค์จะเข้าหอพักหลังเวลาที่หอพักปิด หรือออกจากหอพักหลังจากหอพักปิดแล้ว ให้แจ้งความจำนงและขออนุญาตจากอาจารย์ที่ปรึกษาหอพักทุกกรณี

ข้อ 13 การเข้าหอพักหลังเวลาที่หอพักปิด นักศึกษาจะต้องแสดงบัตรประจำตัวนักศึกษาและหนังสือขออนุญาตเข้าล่วงหน้า ต่อเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยก่อนเข้าหอพักทุกครั้ง

ข้อ 14 ให้นักศึกษาที่เข้าหอพักหลังเวลาหอพักปิดทุกกรณี ลงเวลาการเข้าหอพักจริงต่อเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และให้ไปพบอาจารย์ที่ปรึกษาหอพักในวันรุ่งขึ้น ผู้ฝ่าฝืนถือว่าปฏิบัติตนผิดระเบียบของมหาวิทยาลัย

ข้อ 15 นักศึกษาที่มีความประสงค์ออกไปค้างคืนภายนอกหอพักหรือกลับบ้าน ต้องแจ้งให้อาจารย์ที่ปรึกษาหอพักรับทราบเป็นการล่วงหน้า และจะต้องได้รับอนุญาตจากอาจารย์ที่ปรึกษาหอพักก่อน ผู้ฝ่าฝืนถือว่าปฏิบัติตนผิดระเบียบของมหาวิทยาลัย

ข้อ 16 ข้อปฏิบัติของนักศึกษาหอพัก

- 16.1 นักศึกษาจะต้องปฏิบัติตามระเบียบของหอพักนักศึกษาโดยเคร่งครัด
- 16.2 นักศึกษาจะต้องแสดงบัตรประจำตัวนักศึกษาหอพักของตนเองต่อเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยก่อนขึ้นหอพักทุกครั้ง
- 16.3 ดูแลรักษาวัสดุ – ครุภัณฑ์ภายในห้องพักและหอพักให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ
- 16.4 รักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในห้องพัก และหอพัก นักศึกษาหรือทรัพย์สินที่มหาวิทยาลัยจัดให้ใช้ร่วมกัน
- 16.5 ซักหรือตากผ้าในสถานที่ที่กำหนดไว้
- 16.6 จัดเก็บ – วางรองเท้าในสถานที่ที่กำหนดไว้
- 16.7 ไม่ส่งเสียงดังหรือเปิดเครื่องเสียงจนก่อให้เกิดความรำคาญแก่ผู้อื่น
- 16.8 ใช้ไฟฟ้าและน้ำประปาอย่างประหยัด
- 16.9 แต่งกายให้สุภาพเรียบร้อย เมื่อออกจากหอพัก
- 16.10 ให้อาจารย์และแสดงกิริยาสุภาพต่อเพื่อนนักศึกษา อาจารย์ เจ้าหน้าที่ และบุคคลทั่วไป
- 16.11 แจ้งให้อาจารย์ที่ปรึกษาหอพักทราบทันทีที่พบเห็นนักศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงป่วย กระทั่งหนัก
- 16.12 นำผู้มาเยี่ยมเข้าไปในสถานที่ที่จัดไว้รับรองเพื่อนหรือญาติในที่ที่กำหนดไว้เท่านั้น
- 16.13 ให้จอดจักรยาน จักรยานยนต์ รถยนต์ ในสถานที่ที่จัดไว้
- 16.14 ให้ความร่วมมือกับอาจารย์ที่ปรึกษาหอพักและบุคลากรของมหาวิทยาลัยในการปฏิบัติงานและร่วมกิจกรรม

ข้อ 17 ข้อห้ามในการปฏิบัติของนักศึกษาหอพัก

- 17.1 ห้ามหุงต้มหรือประกอบอาหารและรีดผ้าในหอพักยกเว้นสถานที่ที่จัดไว้
- 17.2 ห้ามนำสิ่งของเครื่องใช้ อาหาร เครื่องดื่ม หนังสือ และอื่นๆ เข้ามาจำหน่ายภายในบริเวณหอพัก
- 17.3 ห้ามนำบุคคลภายนอกเข้ามาพักอาศัยในหอพักนักศึกษา โดยมีได้รับอนุญาต
- 17.4 ห้ามนำสัตว์เลี้ยงทุกชนิดเข้ามาในบริเวณหอพักนักศึกษา
- 17.5 ห้ามถอดถอน ดัดแปลง หรือต่อเติมห้องพักหรือวัสดุครุภัณฑ์ ที่ใช้ประจำหอพัก หรือโยกย้ายวัสดุครุภัณฑ์ของหอพักนักศึกษา

- 19.2 คณะกรรมการวินัยหอพักนักศึกษา มีอำนาจพิจารณาโทษตัดคะแนนความประพฤติ ไม่เกิน 40 คะแนน และให้รายงานผลต่อคณะกรรมการวินัยและการพัฒนานักศึกษา
- 19.3 ในกรณีที่นักศึกษาประพฤติผิดที่ต้องตัดคะแนนความประพฤติเกิน 40 คะแนน ให้ รายงานผลการสอบสวนต่อคณะกรรมการวินัยและการพัฒนานักศึกษาเพื่อ พิจารณาโทษต่อไป
- ข้อ 20 เกณฑ์การลงโทษให้สอดคล้องตามระเบียบมหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ ว่าด้วย วินัยและการพัฒนานักศึกษา พ.ศ. 2541
- ข้อ 21 มหาวิทยาลัยขอสงวนสิทธิในการขออนุญาตให้นักศึกษาผู้ใดผู้หนึ่งเข้าพักอาศัยในหอพัก นักศึกษาไว้ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการหอพักนักศึกษา
- ข้อ 22 ให้อธิการบดีเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2543

(ศาสตราจารย์ ดร.เกษม สุวรรณกุล)

นายกสภามหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

ประวัติผู้เขียน

ឆ្នាំ - ឆ្នាំ

นางสาวอภิรดี มีใจสืบ

วัน เดือน ปีเกิด

28 กรกฎาคม 2522

ที่อยู่ปัจจุบัน

3/1228 ช.พหลโยธิน 48 ถ.พหลโยธิน บางเขน กรุงเทพฯ 10220

ประวัติการศึกษา

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ประวัติการทำงาน

พ.ศ. 2546 – ปัจจุบัน

Category Assistant บริษัท เวิร์ลพูล (ประเทศไทย) จำกัด

