



9 ต.ค. 2539

การศึกษาวิเคราะห์ศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
A LEXICAL STUDY OF THAI REAL ESTATE BUSINESS



อธินันทนากการ
จาก
บัณฑิตวิทยาลัย ม.มหิดล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาภาษาศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล

พ.ศ. 2539

๗๗
๙๙๓๑๙
๒๕๓๙

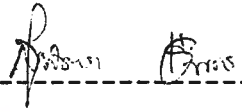
Copyright by Mahidol University

38948

วิทยานิพนธ์

เรื่อง

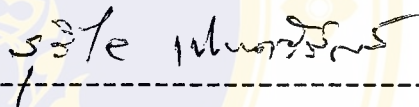
การศึกษาวิเคราะห์ศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



สุพัตรา เอี่ยมพร
ผู้วิจัย



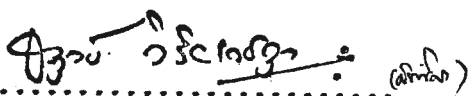
เรืองเดช บันเขื่อนขัตติย์, Ph.D.
ประธานกรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์



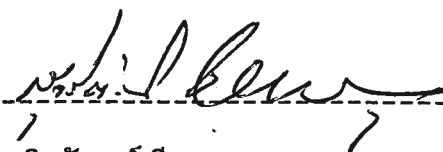
สุวิไล เปรมศรีรัตน์, Ph.D.
กรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์



นเรศรชฎี พิสิฐพันธ์, M.A.
กรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์



อตุลย์ วิริยะเวชกุล ราชบัณฑิต, พ.บ.,
น.บ., F.R.C.P.
คณบดี
บัณฑิตวิทยาลัย



สุจิตลักษณ์ ตีเมตุง, Ph.D.
ประธานกรรมการประจำหลักสูตร
ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาภาษาศาสตร์
สถาบันวิจัยภาษาและวัฒนธรรมเพื่อพัฒนาชนบท

วิทยานิพนธ์

เรื่อง

การศึกษาวิเคราะห์ศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ได้รับการพิจารณาอนุมัติให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

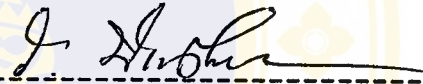
ปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาภาษาศาสตร์

สถาบันวิจัยภาษาและวัฒนธรรมเพื่อพัฒนาชนบท

วันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2539



สุพัตรา เอี่ยมพร
ผู้วิจัย



เรืองเดช ปันเชื้อนชิตย์, Ph.D.

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



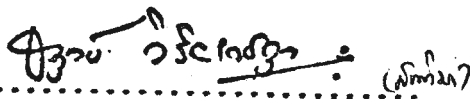
สุวิไล เปรมศรีรัตน์, Ph.D.

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



สุจริตลักษณ์ ดีมดุง, Ph.D.

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์

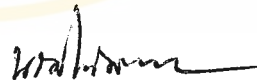
 (สภามหา)

อดุลย์ วิริยะเวชกุล ราชบัณฑิต, พ.บ.,

น.บ., F.R.C.P.

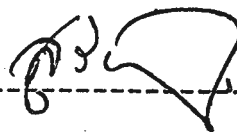
คณบดี

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล



นเรศรชฎี พิสิฐพันธ์, M.A.

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์



สุรียา รัตนกุล, Ph.D.

ผู้อำนวยการ

สถาบันวิจัยภาษาและวัฒนธรรมเพื่อพัฒนาชนบท

มหาวิทยาลัยมหิดล

ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ นางสาวสุพัตรา เอี่ยมพร
วัน เดือน ปี เกิด 3 ธันวาคม พ.ศ. 2512
สถานที่เกิด จังหวัดอุดรดิตถ์, ประเทศไทย
ประวัติการศึกษา มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ พิษณุโลก; พ.ศ. 2528-2532 :
ศึกษาศาสตรบัณฑิต (ภาษาอังกฤษ)
มหาวิทยาลัยมหิดล, พ.ศ.2533-2538 :
ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (ภาษาศาสตร์)
ทุนการศึกษา มหาวิทยาลัยมหิดล พ.ศ. 2534
ตำแหน่งและสถานที่ทำงาน พฤษภาคม 2537 - ปัจจุบัน
บริษัทโจนส์ แลงก์ วูทตัน (ประเทศไทย) จำกัด
เลขานุการผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและให้คำปรึกษา

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จได้ด้วยดีจากความช่วยเหลือของหลายท่าน ผู้วิจัยขอกราบ
ขอบพระคุณ รศ.ดร. เรืองเดช บันเขื่อนขัตติย์ รศ.ดร. สุวิไล เปรมศรีรัตน์ ท่านอาจารย์นรเศรษฐ์
พิสิฐพันธ์พร และ ผศ. ดร. สุจิตต์ลักษณ์ ดีผดุง ผู้ให้คำปรึกษา และตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จน
สำเร็จ ลุล่วงตามกำหนด

ขอขอบพระคุณ คุณใจพร้อม จิตรโลหะศิริ ผู้อำนวยการบริษัท โจนส์ แลง วูทซ์ (ประเทศ
ไทย) จำกัด ผู้ให้คำปรึกษาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้กระตุ้นเตือนให้กำลังใจผู้วิจัยตลอด
มา Mr. Craig Plumb ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและให้คำปรึกษา หัวหน้าของผู้วิจัยที่ให้ความ
อนุเคราะห์ให้ผู้วิจัยสามารถทำงานได้ตามความเหมาะสมและจำเป็น ตลอดเวลาที่ยังดำเนินการทำ
วิจัยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และคุณวรรณภา ปานเจริญ ที่ต้องรับผิดชอบงานแทนผู้วิจัย ในช่วงเวลาดัง
กล่าว

ขอขอบพระคุณ คุณปิยนันท์ หงษ์ทอง เจ้าหน้าที่ประจำสถาบันวิจัยภาษาและวัฒนธรรม
เพื่อพัฒนาชนบท มหาวิทยาลัยมหิดล ที่คอยให้คำแนะนำปรึกษาและติดตาม ในการดำเนินเรื่อง
เกี่ยวกับวิทยานิพนธ์ทั้งหมด นอกจากนี้ยังมีอีกหลายท่าน เช่น คุณวีรพงษ์ มีสถาน คุณกมลธรรม
ชินพันธ์ คุณอัญชนา พาณิช และคุณกมลรัตน์ จิตรแก้ว พี่ร่วมชั้นเรียนที่ให้กำลังใจผู้วิจัยตลอดมา

สุพัตรา เอี่ยมพร

ชื่อวิทยานิพนธ์ การศึกษาวิเคราะห์ศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ผู้วิจัย สุพัตรา เอี่ยมพร

ปริญญา ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (ภาษาศาสตร์)

คณะกรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์

เรืองเดช ปันเขื่อนขันธ์, Ph.D.

สุวิไล เปรมศรีรัตน์, Ph.D.

นรเศรษฐ์ พิสิฐพันธ์

วันที่สำเร็จการศึกษา 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2539

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เห็นภาพโดยรวมของธุรกิจนี้โดยดูจากคำศัพท์เป็นเกณฑ์ โดยใช้วิธีการวิเคราะห์การแยกองค์ประกอบของความหมาย และวิธีแยกประเภทแบบพื้นบ้าน

ในการศึกษารั้งนี้ผู้วิจัยได้แบ่งเนื้อหาออกเป็น 4 บท ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้ บทที่ 1 บทนำ กล่าวถึง ความสำคัญและที่มาของปัญหา วัตถุประสงค์ในการศึกษา ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น บทที่ 2 เป็นการศึกษาวิเคราะห์ความหมายของคำศัพท์ บทที่ 3 การศึกษาวิเคราะห์รูปแบบของการสร้างคำศัพท์ และบทที่ 4 สรุปผลการวิจัย

ผลการศึกษาวิเคราะห์ความหมายของคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สามารถแยกกลุ่มคำศัพท์ได้เป็น 3 ประเภท คือ 1) ตัวอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถแยกย่อยได้เป็น 3 กลุ่มคือ (1) ที่ดิน (2) ทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดิน และ (3) กรรมสิทธิ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินและทรัพย์สิน 2) มีโครงสร้างการบริหารงาน แบ่งได้ 3 กลุ่มคือ (1) เป็นนิติบุคคล (2) มีผู้ดำเนินธุรกิจ และ (3) มีการดำเนินงานทางการเงิน 3) มีการดำเนินการทางธุรกิจ 3 ด้านคือ (1) ด้านการซื้อขาย (2) ด้านการตลาด (3) ด้านการก่อสร้าง

ผลการศึกษาวิเคราะห์รูปแบบของการสร้างคำศัพท์พบว่า มีวิธีสร้างได้ 3 รูปแบบคือ 1) การทับศัพท์ 2) การแปลศัพท์ และ 3) การบัญญัติศัพท์

Thesis Title **A Lexical Study of Thai Real Estate Business**

Name **Supatra Eamporn**

Degree **Master of Arts (Linguistics)**

Thesis Supervisory Committee

Ruengdet Pankhuenkhat, Ph.D.

Suwilai Premsrirat, Ph.D.

Naraset Pisitpanporn.

Date of Graduation **29 May B.E. 2539 (1996)**

ABSTRACT

The main purpose of this thesis is to study the overall picture of Real Estate Business through the analysis of the lexical items. In order to achieve the purpose of the study, two methodologies: componential analysis and paradigmatic are applied.

This thesis is divided into four chapters as follows ; chapter one is an introduction which gives details about the importance, objectives, general information about Real Estate Business, and etc. Chapter two is the meaning analysis of the lexical items. Chapter three is the analysis of how the lexical items are built up and the last chapter is the conclusion and suggestions for further studies.

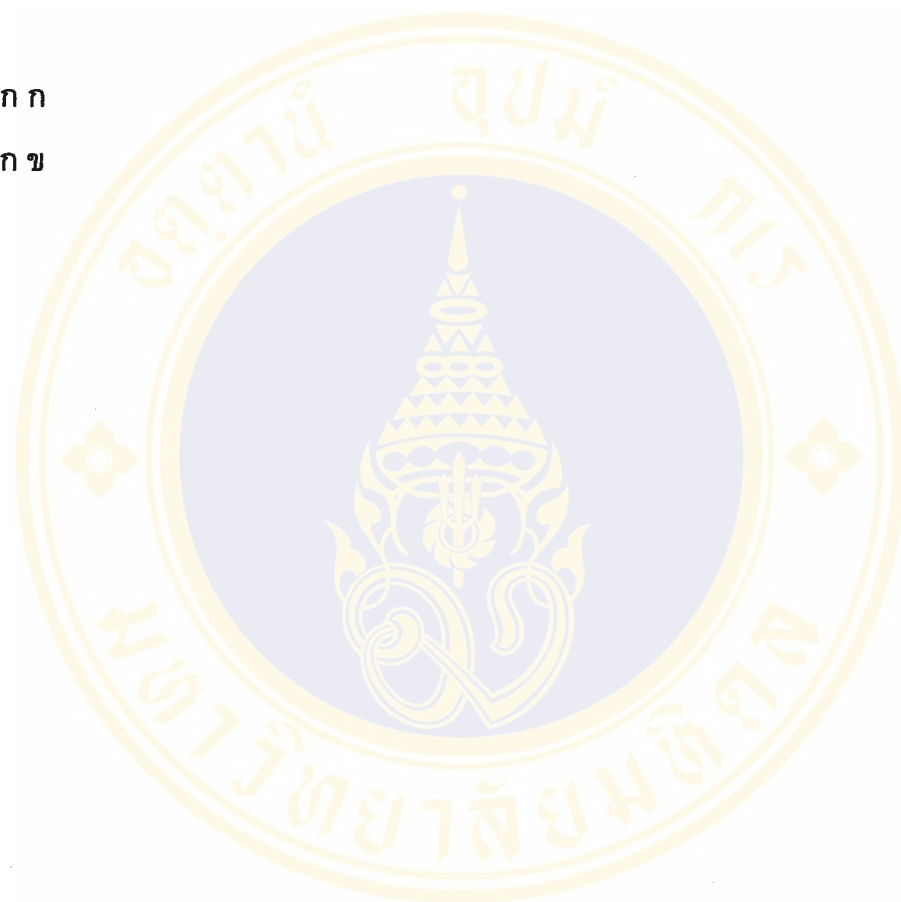
The findings of this study appears that Real Estate Business comprises of three parts ; 1) Real Estate: land, assets that attached to the land and rights in land and assets 2) Business Organization : company, man and financial processing 3) Business Activities : sales, marketing and construction.

There are three types of how lexical items are built up 1) Phonetic Substitution 2) Translation and 3) Making new words.

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ข
สารบัญ	ค
สารบัญแผนภูมิ	จ
บทที่ 1 บทนำ	1-18
1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	1
1.3 ขอบเขตของการวิจัย	1
1.4 แหล่งข้อมูล	2
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย	2
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
1.7 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย	3
1.8 เอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย	4
1.9 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	8
บทที่ 2 การศึกษาวิเคราะห์ความหมายของคำศัพท์	19-78
2.1 อสังหาริมทรัพย์	20
2.2 โครงสร้างการบริหารงาน	53
2.3 การดำเนินการทางธุรกิจ	70
บทที่ 3 การศึกษาวิเคราะห์รูปแบบของการสร้างคำศัพท์	79-86
3.1 การทับศัพท์	79
3.2 การแปลศัพท์	82
3.3 การบัญญัติศัพท์	85

บทที่ 4 สรุปผลการวิจัย	87-91
4.1 จำแนกตามหมวดความหมาย	87
4.2 จำแนกตามวิธีสร้างคำศัพท์	90
บรรณานุกรม	92
ภาคผนวก ก	95
ภาคผนวก ข	119



สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1 : แผนภูมิแสดงกลุ่มคำ Furniture	4
แผนภูมิที่ 2 : แผนภูมิแสดงโครงสร้างการบริหารงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	13
แผนภูมิที่ 3 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์	20
แผนภูมิที่ 4 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เป็นที่ดิน	21
แผนภูมิที่ 5 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน	22
แผนภูมิที่ 5.1 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เป็นตัวอาคาร	24
แผนภูมิที่ 5.2 : แผนภูมิแสดงอาคารเพื่อการค้า	32
แผนภูมิที่ 6 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เป็นส่วนประกอบของอาคาร	37
แผนภูมิที่ 7 : แผนภูมิแสดงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน	45
แผนภูมิที่ 8 : แผนภูมิแสดงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง	49
แผนภูมิที่ 9 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เป็นนิติบุคคล	53
แผนภูมิที่ 10 : แผนภูมิแสดงกลุ่มผู้ดำเนินธุรกิจ	56
แผนภูมิที่ 11 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เกี่ยวข้องกับการเงิน	63
แผนภูมิที่ 12 : แสดงสิ่งที่เป็นการดำเนินการทางธุรกิจ	71
แผนภูมิที่ 13 : แผนภูมิแสดงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	78

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา

ที่อยู่อาศัยจัดเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่อันเป็นความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ ซึ่งรวมถึงที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอาคารบ้านเรือนต่าง ๆ อันมีความเกี่ยวพันอย่างใกล้ชิดกับชีวิตความเป็นอยู่ และการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันกำลังมีการแข่งขันกันอย่างสูงทางการตลาด (เมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจหุ้นแล้วจะพบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ไวต่ออุณหภูมิการเมืองมากกว่าธุรกิจด้านหุ้น แต่การเปลี่ยนแปลงนั้นจะไม่ขึ้นลงวันต่อวันเช่นหุ้น) การเปลี่ยนแปลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวข้องกับบรรยากาศการลงทุนที่เกี่ยวกับที่ดิน และอาคาร (ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานในการลงทุนในภาคอื่น ๆ เกือบทุกชนิด ไม่ว่าจะเป็นทางด้านอุตสาหกรรม เกษตรกรรม หรือ บริการ ซึ่งนับว่าเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญมิใช่น้อย) (มานพ พงศทัต 2535 : 2)

ผู้วิจัยเป็นผู้หนึ่งที่ทำงานอยู่ในแวดวงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้หนึ่งที่ศึกษาทางด้านภาษาศาสตร์ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการศึกษาหาความรู้ในด้านนี้ จึงสนใจที่จะศึกษารวบรวม และ วิเคราะห์คำศัพท์อสังหาริมทรัพย์ทางด้านของวิธีการสร้างคำศัพท์ และความหมายของคำศัพท์อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อวงการภาษาศาสตร์ และเป็นพื้นฐานสำหรับผู้สนใจจะศึกษาหาความรู้ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อใช้ความรู้ทางภาษาศาสตร์ศึกษาคำศัพท์ที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.2.2 เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาวินิจฉัยนี้จะศึกษารวบรวมคำศัพท์ที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ต่าง ๆ
- การเงิน

- การตลาด
- การก่อสร้าง
- การบริหาร

1.4 แหล่งข้อมูล

ศึกษารวบรวมจาก

1.4.1 เอกสารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
- รวบรวมระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน
- พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 พร้อมประกาศและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
- พระราชบัญญัติอาคารชุด
- คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด
- พระราชบัญญัติการผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร
- รวมกฎหมายอสังหาริมทรัพย์

1.4.2 หนังสือพิมพ์อันได้แก่

- หนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ
- หนังสือพิมพ์ผู้จัดการรายวัน
- หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ
- หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ
- หนังสือพิมพ์คู่แข่ง

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

1.5.1 ศึกษารวบรวมคำศัพท์

- สํารวจเอกสาร หนังสือ งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อศึกษาสิ่งที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

- รวบรวมข้อมูลจากเอกสารและหนังสือพิมพ์ตามรายชื่อในข้อ 1.4

1.5.2 บันทึกข้อมูล

- บันทึกข้อมูลลงในคอมพิวเตอร์โดยใช้โปรแกรม Excel Version 5.0 โดยจะบอก รายละเอียด แหล่งที่มา ชื่อเอกสาร หนังสือพิมพ์ ฉบับที่ วัน เดือน ปี และเลขหน้า

1.5.3 วิเคราะห์ข้อมูล

- วิเคราะห์ข้อมูลทางด้านความหมาย และการสร้างคำ

1.5.4 สรุปและให้ข้อเสนอแนะ

- สรุปผลการวิจัยและให้ข้อเสนอแนะ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ทำให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับคำศัพท์ที่ใช้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องของความหมาย และการสร้างคำ

1.6.2 ทำให้สามารถติดต่อเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างถูกต้อง

1.6.3 เป็นแนวทางในการสร้างคำศัพท์ของสาขาอื่นๆ ต่อไป

1.7 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

การทับศัพท์ หมายถึง การถ่ายเสียงศัพท์ในภาษาเดิมออกมาให้เป็นภาษาไทย โดยรักษาเสียงไว้ให้เหมือนเดิม แต่อาจมีการปรับเสียง หรือตัวสะกดให้เข้ากับภาษาไทย

การแปลศัพท์ หมายถึง การแปลความหมายของคำในภาษาอังกฤษ โดยใช้คำในภาษาไทยที่มีความหมายอย่างเดียวกัน หรือใช้คำภาษาไทยบางส่วนผสมกับคำภาษาอังกฤษ

การบัญญัติศัพท์ หมายถึง การกำหนดศัพท์ใหม่ขึ้นใช้ โดยใช้วิธีผูกคำศัพท์ขึ้นใหม่ หรือนำคำศัพท์ที่มีอยู่เดิม ไม่ว่าจะเป็นภาษาไทย ภาษามลายูสันสกฤต หรือภาษาอื่น ที่คุ้นเคยอยู่แล้วในภาษาไทย มาจัดเรียงใหม่ หรืออาจเป็นคำเดิมที่มีใช้อยู่แล้วในภาษาไทย

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดิน ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน รวมทั้งกรรมสิทธิ์ต่างๆ ในที่ดิน และทรัพย์สิน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง การดำเนินกิจการทางการค้าที่ดิน ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน รวมทั้งเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน และทรัพย์สิน

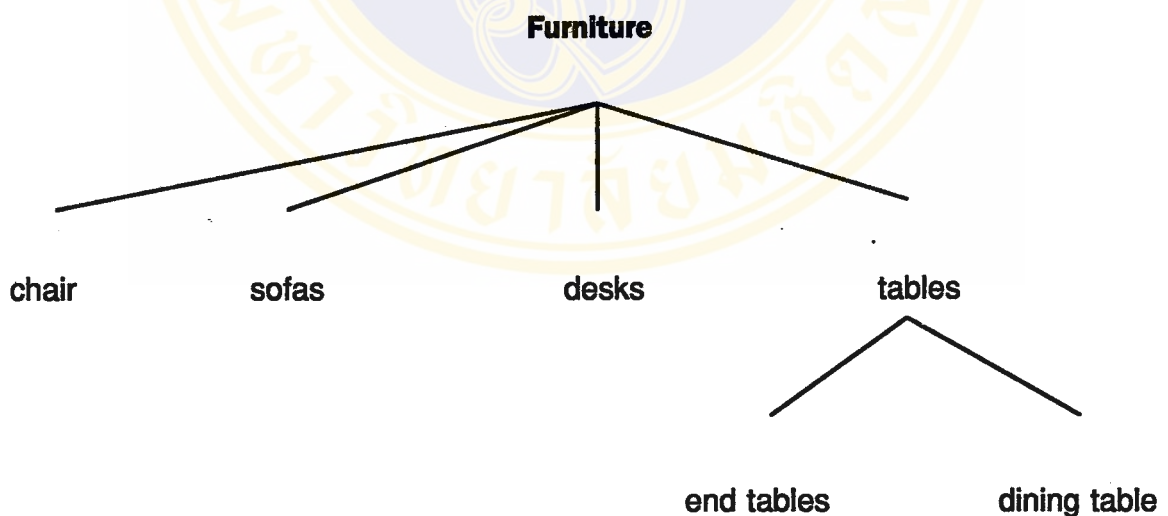
คำศัพท์ หมายถึง คำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในงานวิจัยนี้

1.8 เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์

Carol M. Eastman (1978) กล่าวถึงวิธีการแยกประเภท (Taxonomy) ว่า คือการจัดชุดคำ โดยดูจากความหมายของการแสดงการเปรียบเทียบ (Contrast) และรวมพวกเข้าด้วยกัน (Inclusion) โดยแสดงความหมายเป็นระดับชั้น (Hierarchy) เช่น กลุ่มคำ furniture

แผนภูมิที่ 1 : แสดงกลุ่มคำ Furniture

ดัดแปลงจากแผนภูมิของ Tyler (Tyler 1969:8)



จากแผนภูมิที่ 1 จะเห็นได้ว่าคำว่า chairs sofas desks tables มีความหมายต่างกันในระดับหนึ่ง และ end table กับ dining table ก็มีความหมายต่างกันในระดับหนึ่ง แต่ที่เหมือนกันคือ แต่

ละคำมีความหมายสัมพันธ์กันคือ เป็นความหมายของคำที่อยู่ภายใต้กลุ่มคำที่สูงกว่า (high-level category) คำว่า chairs sofas desks และ table (end table และ dining table) เป็นกลุ่มคำที่อยู่ภายใต้กลุ่มความหมาย furniture

John Lyons (1969:470-477) กล่าวถึง การวิเคราะห์องค์ประกอบ (Componential Analysis) แสดงได้ดังตัวอย่างข้างล่างนี้

Man	Woman	Child
(male)-(adult)-(human)	(female)-(adult)-(human)	(non-adult)-(human)

องค์ประกอบทางความหมายที่แยก Man ออกจาก Woman คือ เพศ (male, female) และองค์ประกอบทางความหมายที่แยก child ออกจาก man และ woman คือความเป็นผู้ใหญ่ (non-adult)

Eugene Nida กล่าวถึงวิธีวิเคราะห์ความหมายโดยใช้วิธี Componential Analysis วิธีการนี้ใช้ได้กับกลุ่มคำซึ่งมีความหมายสัมพันธ์กันเท่านั้น หลักการของวิธีการนี้คือ การแยกความหมายของคำออกเป็นส่วน ๆ โดยใช้คำอื่น ๆ อธิบาย คำที่นำมาใช้แยกส่วนความหมายนี้จะทำหน้าที่เป็นคำจำกัดความบ้าง แยกประเภทบ้าง ติความบ้าง เรียกชื่อบ้าง ดังตัวอย่างเช่น

	ลูก	พ่อ	แม่	ตา	ย่า
“ช่วงอายุนับจากตัวกลางซึ่งเป็น 1”	-1	+1	+1	+2	+2
“เพศชาย”		+	-	+	-
“ผู้ให้กำเนิดโดยตรง”		+	+	-	-
“เกี่ยวข้องกับฝ่ายพ่อ”			-	-	+

ความหมายของคำว่า “ย่า” ประกอบขึ้นด้วยความหมายส่วนต่าง ๆ คือ “เป็นเพศหญิง” “เกี่ยวข้องกับฝ่ายพ่อ” และ “เป็นคนในช่วงอายุ +2” คือแก่กว่า “ตัวกลาง” (ego) 2 ช่วงอายุคน

นรวาดดี พันธุ์นรา ศึกษาคำศัพท์เกี่ยวกับพฤติกรรมการกินของชาวไทยมุสลิม จังหวัดนราธิวาส โดยใช้วิธีจัดชุดคำ (Paradigm) จัดคำในกลุ่มความหมายเดียวกัน คำที่มีลักษณะความหมายร่วมกันจัดเข้าพวกหนึ่ง และจัดคำที่ลักษณะความหมายไม่ร่วมกันเป็นอีกพวกหนึ่ง ใช้วิธีวิเคราะห์องค์ประกอบ (Componential Analysis) ศึกษาความหมายของคำ โดยแยกให้เห็นองค์ประกอบของความหมาย (Semantic Component) ของคำต่าง ๆ ที่จัดรวมกันเป็นกลุ่มความหมาย และวิธีแยกประเภทแบบพื้นบ้าน (Folk Taxonomy) ศึกษากลุ่มคำที่มีความหมายสัมพันธ์กัน โดยแสดงคำศัพท์เป็นระดับชั้น (Hierarchy) เพื่อแสดงการเปรียบเทียบ (Contrast) และการรวมพวกเข้าด้วยกัน (Inclusion) กลุ่มคำศัพท์ที่นำมาวิเคราะห์ ได้แก่ ชื่ออาหารประเภทต่าง ๆ กลุ่มคำประกอบอาหาร กลุ่มคำเกี่ยวกับพืชและสัตว์ และกลุ่มคำอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการกิน

ผลการศึกษาปรากฏว่า จากการใช้วิธีวิเคราะห์ดังกล่าวข้างต้นมาศึกษาคำศัพท์ต่าง ๆ สามารถแสดงให้เห็นแบบแผนพฤติกรรมการกินของชาวไทยมุสลิม ซึ่งเกิดจากอิทธิพลของสิ่งแวดล้อม ศาสนา ความเชื่อ ค่านิยม และลักษณะทางสังคมต่าง ๆ ที่มีต่อวัฒนธรรมการกินของชาวไทยมุสลิมกลุ่มนี้ โดยภาษาสะท้อนให้เห็นระบบวิธีคิดและการเลือกใช้คำที่เกี่ยวกับการกินอย่างมีเหตุผลของเจ้าของภาษา

สุชาติ อาจกิจ ศึกษาคำศัพท์เกี่ยวกับการเจ็บป่วยและการรักษาพยาบาลของคนไข้ใน ตำบลกุสุมาลย์ อำเภอกุสุมาลย์ จังหวัดสกลนคร โดยศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลใช้วิธีการทางภาษาศาสตร์ (Ethnosemantics) เพื่อแสดงให้เห็นลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างภาษากับวัฒนธรรม การศึกษาในด้านนี้มีรากฐานมาจากความเชื่อที่ว่าภาษาเป็นสิ่งสะท้อนความนึกคิดและการมองโลกของผู้พูด ซึ่งนักภาษาศาสตร์ชาวเยอรมัน ชื่อ เอ็ดเวิร์ด ซาเพียร์ และลูกศิษย์ชื่อ เบนจามิน ลี วอร์ฟ ได้เสนอแนวคิดเกี่ยวกับ ภาษาและการมองโลก เรียกว่า สมมติฐาน ซาเพียร์ และวอร์ฟ (Sapir and Whorf Hypothesis) กล่าวถึงภาษาว่า ภาษามีอิทธิพลต่อการนึกคิด มองโลกและการเข้าใจสิ่งแวดล้อมของผู้พูดภาษา ดังนั้นผู้ที่พูดภาษาต่างกันก็ย่อมคิด มองโลก และเข้าใจสิ่งแวดล้อมต่างกัน นั่นคือ ภาษาเป็นตัวกำหนดการนึกคิดและการมองโลก สุชาติใช้วิธีการศึกษาวิเคราะห์ความหมายของคำศัพท์ 2 วิธี คือ การวิเคราะห์องค์ประกอบของความหมาย (Componential Analysis) โดยการศึกษาความหมายของคำ โดยแยกให้เห็นองค์ประกอบของความหมาย (Semantic Component) ของคำต่าง ๆ ที่จัดรวมกันเป็นกลุ่มความหมาย และ การแยกประเภทแบบพื้นบ้าน (Folk Taxonomy) ศึกษากลุ่มคำที่มีความหมายสัมพันธ์กัน โดยแสดงความหมายเป็นระดับชั้น (Hierarchy) เพื่อแสดงการเปรียบเทียบ (Contrast) และการรวมเข้าพวกเดียวกัน (Inclusion)

ผลจากการศึกษา พบว่า มีการแบ่งคำศัพท์ออกเป็น 2 หัวข้อ คือ คำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการเจ็บป่วย และคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการรักษาพยาบาลโดยคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการเจ็บป่วยสามารถแบ่งสาเหตุของการเจ็บป่วยได้เป็น 2 สาเหตุ คือ คำศัพท์ที่แสดงสาเหตุการเจ็บป่วย อันเนื่องมาจาก อากาศผิดปกติเกี่ยวกับระบบร่างกาย ซึ่งประกอบด้วย คำศัพท์เกี่ยวกับระบบสุขภาพ คำเรียกอาการผิดปกติเกี่ยวกับระบบร่างกาย และคำเรียกสภาวะจิตใจ และคำศัพท์ที่แสดงสาเหตุการเกิดการเจ็บป่วยที่เชื่อว่า มาจากสิ่งที่อยู่เหนือธรรมชาติ ประกอบด้วยคำศัพท์เกี่ยวกับผี พิธีกรรม การเสกคุณ และความเชื่อในเรื่องฤกษ์ยาม ส่วนคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการรักษาพยาบาลสามารถแบ่งคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องออกเป็น 3 กลุ่ม จากคำศัพท์ที่พบ คือ ยาสมุนไพร ซึ่งแบ่งย่อยได้ 4 กลุ่มย่อย คือ พืชสมุนไพร สัตว์สมุนไพร ธาตุสมุนไพร และ วัสดุที่นำมาใช้ในการรักษา, หมอพื้นบ้าน และ พิธีกรรมป้องกันรักษา

ผลจากการศึกษาดังกล่าว ทำให้มองเห็นภาพระบบความคิด ความเชื่อในเรื่องการแพทย์พื้นบ้านของคนไข้ได้ชัดเจนขึ้น

1.9 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

1.9.1 คำนิยาม

อสังหาริมทรัพย์ ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถานปี 2525 หมายถึง ทรัพย์ที่นำไปไม่ได้ คือ ทรัพย์ที่ติดกับที่ เช่น ที่ดิน ขนไปไหนมาไหนไม่ได้

อสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมล่าสุด พ.ศ. 2531 รวบรวมโดยโพธิ์ แซ่มล่าเจียก หมายถึง ที่ดินกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือ ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น หนึ่งคำว่า อสังหาริมทรัพย์ทำนหมายรวมถึง สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย

อสังหาริมทรัพย์ ในทางการบัญชี ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 5 เรื่องการบัญชี การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้ความหมายของอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า หมายถึง ที่ดิน รวมทั้งสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินด้วย

รศ. มานพ พงศทัต ได้ให้ความหมายของ อสังหาริมทรัพย์ ไว้ว่า อสังหาริมทรัพย์นั้น หมายถึง ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและส่วนประกอบของอาคาร ซึ่งตรงกับภาษาอังกฤษว่า Real Estate

จากคำนิยามดังกล่าวข้างต้นสรุปได้ว่า อสังหาริมทรัพย์จะเกี่ยวข้องกับสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. ที่ดิน
2. ทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน
3. สิทธิเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

1.9.2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วๆ ไปอาจประกอบไปด้วย การจัดสรรที่ดินเปล่า สวนเกษตร การจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารชุด ที่พักอาศัย สำนักงาน อุตสาหกรรม ศูนย์การค้าครบวงจร สนามกอล์ฟ หรือศูนย์กีฬา

ขณะ ภาภานนท์ (2536 : 117-127) ได้สรุปภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นปี ดังนี้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ช่วงปี 2521 - 2525

ในช่วงปี 2521 - 2525 นี้ สถานการณ์ของตลาดมีการแข่งขันกันสูง มีการทุ่มโฆษณา และบางโครงการขายแบบไม่มีเงินสด รายได้ของลูกค้ายังน้อยตามสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ นอกจากนี้ สถานการณ์การขายนิยมดังนี้ คือพนักงานพยายามให้รายละเอียดของโครงสร้าง และอุปกรณ์แก่ลูกค้าอย่างละเอียด แต่ละโครงการมุ่งยอดขาย 20-30 ยูนิตต่อเดือนเป็นเป้า พนักงานขายจึงมักต้อง แสวงหาลูกค้าจากภายนอก

ทางด้านความต้องการของลูกค้านั้น ผู้ที่มีระดับรายได้สูงหรือสูงมาก จะมีความต้องการ เนื้อที่มาก อีกทั้งบ้านที่เป็นเอกลักษณ์ของตนเองไม่นิยมซื้อบ้านตามที่โครงการปลูกไว้ให้แบบ “บ้านแถว” จึงนิยมเลือกซื้อที่ดินและกำหนดแบบบ้านให้โครงการปลูกให้ ราคาของบ้านมีตั้งแต่ 1-5 ล้านบาทขึ้นไป ผู้ที่มีระดับรายได้ปานกลาง จะนิยมซื้อบ้านเดี่ยวชั้นเดียว หรือ บ้านแฝดสองชั้น มีบริเวณเนื้อที่ประมาณ 60-100 ตารางวา ราคาตั้งแต่ 5-7 แสนบาทขึ้นไป และสำหรับผู้ที่มีระดับรายได้น้อย จะสนใจบ้านทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว หรือที่ดินว่างเปล่า ที่โครงการจัดสรรเฉพาะที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 16-50 ตารางวา ราคาประมาณ 1-3 แสนบาทเศษ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ช่วงปี 2526 - 2530

ในช่วงปี 2526 - 2528 สภาพสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำอันเนื่องมาจากการพยายาม วางนโยบาย ปรองดองของรัฐบาลของพลเอกเปรม เพราะน้ำมันขึ้นราคา ดอกเบี้ยสูง วัสดุอุปกรณ์ราคาแพงขึ้น การเริ่มกระตุ้นธุรกิจส่งออกและอีสเทอร์นซีบอร์ด ฯลฯ ทำให้รายได้ลูกค้าตกต่ำและมีความเป็นห่วง พร้อมกังวลใจในเรื่องการก่อสร้างและการเงิน อีกทั้งปรากฏการณ์ “ฝนพ่นปี” จนน้ำท่วมใหญ่ปลายปี 2526 เกิดการชะลอการตัดสินใจของลูกค้า ลูกค้าจึงมักมองทำเลประกาศขายบ้านมือสองในราคาถูก แต่พอปลายปี 2529 จนถึงปี 2530 และกินระยะเวลายาวถึง 2533 การเมืองมีความโปร่งใส และมีเสถียรภาพพอสมควร จนหลายสมัยอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวก็ดี รวมทั้งการส่งออกกระเตื้องขึ้น ส่งผลให้สถานการณ์การขายระยะก่อนปี 2530 พนักงานต้องใช้ความสามารถสูงและแสวงหาลูกค้า จากภายนอกและการวางเป้าหมายของแต่ละโครงการไม่มาก ถ้าพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้า จะเริ่มหันมานิยมคอนโดมิเนียมราคาตั้งแต่ 2 ล้านบาทขึ้นไป หรือบ้านกลางใจเมืองเพื่อความปลอดภัย และเลี่ยงการจรรยาจรตติขัดในลูกค้าระดับรายได้สูง แต่ลูกค้าระดับรายได้ปานกลางยังนิยมบ้านเดี่ยว มีบริเวณราคาตั้งแต่ 1 ล้านบาทขึ้นไป เนื้อที่ประมาณ 50 ตารางวา

และระดับรายได้ก็ยังนิยม ในทาว์นเฮาส์ เนื้อที่ประมาณ 16-20 ตารางวา ราคาประมาณ 1-3 แสนบาทเศษ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ช่วงปี 2531 - 2534

ในช่วงปี 2531 - 2534 นี้ เรียกได้ว่าเป็นยุคที่ที่ดินเป็นทอง เพราะเป็นยุคแห่งการเจริญเติบโต ของรายได้ประชาชาติร้อยละ 10 ต่อปี และทางรัฐบาลก็ให้การสนับสนุนเต็มที่ทางด้านธุรกิจ มีผู้ที่ดำเนินการธุรกิจจากหลายแขนงหันมาลงทุนทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น จนมีคำกล่าวที่ว่า “ใครทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ช่วงนี้ ไม่รวยก็อับโชคเต็มที” เพราะแม้แต่แม่ค้า ข้าราชการชั้นผู้น้อย ก็ยังมีที่ดินไว้อยู่ในมือยิ่งในปลายปี พ.ศ. 2533 ถือว่าเป็นยุคเฟื่องสุด จนนักเก็งกำไรในตลาดหุ้น ก็ยังผันตัวเอง เป็นนักเก็งกำไรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงินทั้งหลายก็มีนโยบายปล่อยเงินกู้ให้ ถ้าพิจารณาตามระดับความต้องการของลูกค้า ผู้ที่มีระดับรายได้สูง ในช่วงนี้มีความต้องการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทั้งบ้านทุกประเภท คอนโดมิเนียม สวนเกษตร รีสอร์ทและที่ดิน อีกทั้งรวมทุนหรือหันมาจับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำเสียเอง และเป็นที่น่าสังเกตว่าจำนวนลูกค้า มีเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วด้วย และมีการซื้อขายความเป็นสมาชิกสนามกอล์ฟ ส่วนลูกค้าในระดับรายได้ ปานกลางนั้นจะมีพฤติกรรมการซื้อที่มุ่งเก็งกำไรและนิยมบ้านแบบรีสอร์ท ในขณะที่ต้องการเนื้อที่ ตามต้องการที่จะพักอาศัย สำหรับในลูกค้ารายได้น้อย ความนิยมจะชอบซื้อคอนโดมิเนียม ราคาประมาณ 2-4 แสนบาท เพื่อการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย

จากสถานการณ์เช่นนี้ทางด้านการขาย ในช่วงระยะเวลาที่พนักงานขายจะมี ความสะดวกสบาย มากไม่ต้องแสวงหาลูกค้าภายนอก ส่วนมากลูกค้าจะมาเอง และมีการใช้กลยุทธ์การขายตั้งแต่ เริ่มเขียนแบบหรือขายเพียงโครงการในกระดาษจนถึงหุ่นจำลองของโครงการเป็นที่น่าสนใจเกิดการกำหนดเป้าหมายของการขายเป็นอย่างดีเร็วมาก และไม่ต้องคำนึงถึงหลักวิชาการขายมากมาย แต่อย่างใดเลย อีกทั้งยังมีการเปลี่ยนสัญญาเร็วมาก

โดยสรุปจะเห็นได้ว่าการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเจริญสูงสุดช่วงปี 2531 - 2533 ต่อเนื่องจนถึงปี 2534 ที่มีความเจริญสูงมาก โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ทั้งสำนักงานและที่พักอาศัยจำนวนที่จะทะเบียนในปี 2531 นั้น จากผู้ประกอบการเพียง 7 ราย 7 โครงการ แต่มีถึง 1,325 หน่วย เพิ่มขึ้นรวดเร็วเป็น 111 ราย 175 โครงการ มีถึง 22,947 หน่วย ในปี 2534 นับเป็นการก้าวกระโดดอย่างมาก ทั้งนี้เป็นผลแห่งมูลค่าการผลิตในปี 2534 ที่มีสูงถึง 425,600 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 16 ของรายได้ประชาชาติหรือ “จีดีพี”

ตามความสำเร็จพอสมควร ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534) จำนวนผู้จดทะเบียน ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และเขตปริมณฑลเฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ 86,972 หน่วย ในช่วง แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมในช่วงแผน 7 (พ.ศ. 2535-2539) ซึ่งหากพิจารณาเป็นปีต่อปีแล้ว ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 จะเห็นลักษณะการเจริญแบบก้าวกระโดดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จาก 53,353 หน่วยในปี 2530 เป็น 67,451 หน่วยในปี 2531 และ 80,031 ในปี 2532 และเป็น 102,335 ในปี 2533 แล้วกระโดดขึ้นมาเป็น 129,688 หน่วยในปี 2534

1.9.3 โครงสร้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป จะประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ดังนี้

1. อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน เช่น บ้าน คอนโดมิเนียม โรงงาน โรงภาพยนตร์

2. เป็นนิติบุคคล

โดยปกติแล้วในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มักนิยมจัดตั้งกิจการออกมาในรูปแบบของนิติบุคคล ก็คือ บริษัท จำกัด หรือห้างหุ้นส่วน จำกัด มากกว่าที่จะดำเนินกิจการในรูปแบบของบุคคลธรรมดา เนื่องจากภาวะภาษีที่ต้องชำระของนิติบุคคลจะต่ำกว่าบุคคลธรรมดา และสามารถระดมทุนได้ค่อนข้างมาก เมื่อมีความต้องการมาก อีกทั้งเป็นที่ยอมรับในแง่ของความมั่นคง จากบุคคลภายนอก หรือลูกค้า และหากมีความต้องการจะนำนิติบุคคลเข้าตลาดหลักทรัพย์ เพื่อระดมทุนให้สูงขึ้นก็สามารถทำได้

3. โครงสร้างการบริหารงาน

โครงสร้างการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนใหญ่ของทั้งสองฝ่ายที่ดำเนินธุรกิจ ค้าขายกัน มักประกอบด้วย

1. ผู้ถือหุ้น คือผู้ที่มีหุ้นของบริษัทอยู่ และโดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้ลงทุนในการก่อตั้งบริษัท โดยอาจลงทุนเป็นกำลังเงิน หรือกำลังความคิดก็ได้

2. คณะกรรมการบริหาร คือ คณะที่มีส่วนรับผิดชอบในการบริหารงานของบริษัท มีอำนาจในการตัดสินใจกระทำการใด ๆ อาจเป็นผู้ถือหุ้น หรือไม่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทก็ได้

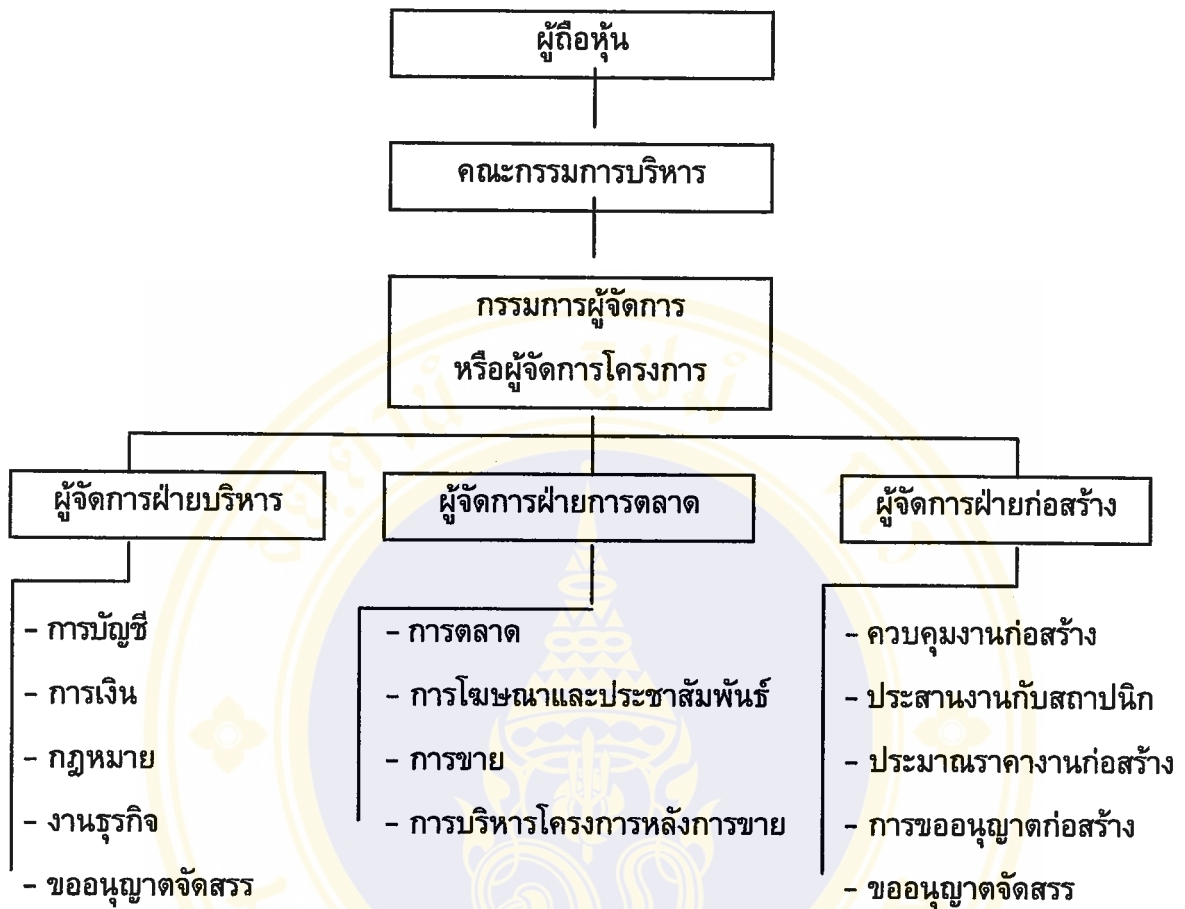
3. กรรมการผู้จัดการหรือผู้จัดการโครงการ ได้แก่ผู้ที่ดำเนินกิจการหรือเรียกได้ว่า เป็นผู้ทำงานนั่นเอง แบ่งออกได้เป็นหลายฝ่าย โดยแต่ละฝ่ายจะมีเจ้าหน้าที่ หรือพนักงานทำงาน โดยทั่วไปจะแบ่งเป็น 3 ฝ่าย คือ

3.1 ผู้จัดการฝ่ายบริหาร ทำหน้าที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท รับผิดชอบด้านการเงิน การบัญชี กฎหมาย งานธุรกิจต่าง ๆ

3.2 ผู้จัดการฝ่ายการตลาด ทำหน้าที่ด้านการตลาด การซื้อขาย โฆษณา ประชาสัมพันธ์ และบริหารโครงการหลังการขายเพื่อให้เกิดกำไรสูงสุด

3.3 ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้าง ทำหน้าที่ด้านการก่อสร้างต่าง ๆ เช่นควบคุมงานก่อสร้าง ประสานงานกับสถาปนิก ขออนุญาตก่อสร้าง เป็นต้น

ดังแสดงในแผนภูมิที่ 2



แผนภูมิที่ 2 : แผนภูมิแสดงโครงสร้างการบริหารงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในแต่ละโครงการมักจะมีที่ปรึกษางานด้านต่าง ๆ เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาบัญชี - ภาษีอากร ที่ปรึกษางานก่อสร้าง และที่ปรึกษาด้านการตลาด

4. มีการวางแผนเกี่ยวกับที่ดิน การเงิน การตลาด

4.1. ที่ดิน

หัวใจสำคัญในการจัดทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ก็คือการจัดซื้อที่ดิน และการวางแผนใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด กล่าวคือ ที่ดินในแต่ละแปลงที่จะนำมาจัดทำโครงการ ออกขายให้กับลูกค้านั้นจะต้องมีการพิจารณา วิเคราะห์หาข้อมูล และศึกษาความเป็นไปได้ ของโครงการว่า เมื่อได้ที่ดินแปลงนี้มาแล้วจะสามารถนำไปทำโครงการอะไรได้บ้าง และจะมีผลตอบแทน คู่แข่งกับการลงทุนหรือไม่ ดังนั้น ก่อนที่จะมีการซื้อที่ดินมาจัดทำโครงการมักจะพิจารณา ถึง

4.1.1 ทำเลที่ตั้ง พิจารณาถึงความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของที่ดิน แนวทางในการจะพัฒนาโครงการการสัญจรไปมา ทางเข้าออกของที่ดินสะดวกต่อการเดินทางหรือไม่

4.1.2 รูปแบบ พิจารณาถึงขนาดของที่ดิน ความกว้างยาว โดยได้รับคำแนะนำ จากสถาปนิก วิศวกร ถึงความเป็นไปได้ของที่ดินที่จะนำมาจัดทำโครงการอะไรได้บ้าง เช่น สร้างอาคารสูงกี่ชั้น หรือบ้านจัดสรร

4.1.3 ด้านการตลาด พิจารณาถึงความต้องการของตลาด ณ ปัจจุบันว่าตลาด มีความต้องการที่พักอาศัยแบบใด หรืออาคารพาณิชย์รูปแบบใด กำหนดราคาขายให้สอดคล้อง กับความต้องการของตลาด ตลอดจนพิจารณาถึงคู่แข่ง

4.1.4 ด้านการเงิน พิจารณาถึงงบประมาณในการจัดซื้อที่ดิน และการก่อสร้างว่าจะได้แหล่งเงินจากที่ใดบ้างเพื่อให้เพียงพอต่อการบริหารงาน

4.2. ด้านการเงิน

เมื่อกิจการได้จัดซื้อที่ดินเข้ามาทำโครงการ จะต้องวางแผนด้านการเงินบัญชี และภาษีอากรตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ เพื่อป้องกันการผิดพลาดจากการดำเนินโครงการ ซึ่งหลายๆ กิจการได้ละเลยไม่ให้ความสนใจเท่าที่ควร มีรายละเอียดดังนี้

4.2.1 ด้านการเงิน จะต้องมีการวิเคราะห์ทางการเงินเพื่อจะสามารถควบคุม การบริหารเงินของโครงการ การติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขอเงินกู้ ไม่ว่าจะเป็นเงินกู้โครงการหรือเงินกู้ของลูกค้าย่อย โดยปกติแหล่งที่มาของเงินจะมาจากเงินลงทุนเงินกู้ยืม และรายได้ของโครงการ

4.2.2 ด้านบัญชี จะต้องมีการจัดวางรูปแบบของระบบบัญชีของบริษัท โดยกำหนดขั้นตอนต่างๆ ของเอกสาร การบันทึกบัญชี การรับรู้รายได้-รายจ่ายตามมาตรฐานการบัญชี ตลอดจน การจัดทำบัญชีให้สอดคล้องกับกฎหมายภาษีอากร การควบคุมงบประมาณของกิจการ และการตรวจสอบภายใน

4.2.3 ด้านภาษีอากร การทำธุรกิจสังหาริมทรัพย์นั้น ภาษีอากร เป็นสิ่งจำเป็นมาก ที่จะต้องพิจารณาศึกษากฎหมายต่างๆ ที่ออกมา ซึ่งจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ ตลอดเวลา ไม่ว่าจะเป็นคำสั่ง ระเบียบ คำชี้แจง ซึ่งทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะต้องคอยติดตาม ความเคลื่อนไหว เพื่อจะได้ทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงได้ทันทั่วทั้งที่

4.3. ด้านการตลาด

จะต้องมีการวางแผนการตลาด การขาย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่จะทำให้ยอดขาย ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กิจการได้วางไว้ การทำงานด้านการตลาดจะพิจารณาถึง

4.3.1 การวางแผนการตลาด จะต้องทราบรายละเอียดของข้อมูลพื้นฐาน ของตลาด เช่น ขนาดของตลาด แนวโน้มความเป็นไปได้ของโครงการ สภาพการแข่งขัน ความ ต้องการของลูกค้า เป้าหมายของบริษัทฯ นอกจากนี้ยังต้องพิจารณาถึง ปัญหาและโอกาส ในการ จัดทำโครงการ กลุ่มเป้าหมาย ลักษณะของโครงการ ราคา และเงื่อนไขการชำระเงิน

4.3.2 การโฆษณา การวางแผนการตลาดจะประสบความสำเร็จได้ จะ อาศัยการโฆษณาในสื่อต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์ วารสาร ป้ายโฆษณา โบรชัวร์ โทรทัศน์ วิทยุ

4.3.3 การประชาสัมพันธ์ การสร้างภาพพจน์ของโครงการ การกระจาย ข่าวสารข้อมูล หรือความคืบหน้าของโครงการให้กับบุคคลอื่นได้ทราบ ในปัจจุบันงานประชาสัมพันธ์ ได้เข้ามามีบทบาทมากต่อการดำเนินธุรกิจ

4.3.4 การขาย เมื่อมีการวางแผนการตลาด กำหนดแนวทาง หรือช่องทางการ จัดจำหน่ายออกมาแล้ว ก็จะมีการเปิดการขาย ซึ่งเท่าที่นิยมทำกันจะมีลักษณะดังนี้ คือ มีการ เปิดขายเป็นการภายใน (PRE-SALE) ชำระเงินในวันทำสัญญา ผ่อนชำระเงินดาวน์ หรือชำระเงิน วันโอนกรรมสิทธิ์

5. มีการดำเนินการก่อสร้างอาคาร

การดำเนินการก่อสร้างอาคาร ถ้าเป็นโครงการขนาดเล็ก กล่าวคือสูงไม่เกิน 15 เมตร เช่น ทาวน์เฮาส์ บ้านจัดสรร (บ้านเดี่ยว - บ้านแฝด) สวนเกษตร จะไม่ค่อยยุ่งยากนัก หาก เป็นอาคาร ขนาดใหญ่ เช่น สูงเกิน 15 เมตร (5 ชั้นขึ้นไป) หรือมีพื้นที่ใช้สอยเกิน 10,000 ตาราง เมตร งานก่อสร้าง จะมีความยุ่งยากมากขึ้น การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ หรืออาคารสูงนั้นจะมีขั้นตอน คือ

5.1 งานขุดเจาะสำรวจดิน เพื่อตรวจสอบชั้นดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารในระดับต่างๆ ในแง่ของความสามารถในการรับน้ำหนักของดิน ฐานราก และเข็มเพื่อรับน้ำหนักของอาคาร ซึ่ง สถาปนิก และวิศวกรจะเป็นผู้กำหนดตำแหน่งของงานขุดเจาะสำรวจดิน

5.2 งานออกแบบอาคาร งานก่อสร้างไม่ว่าจะเป็นอาคารสูงหรืออาคารทั่วไปแล้ว จะต้องมีส่วนสถาปนิกเป็นผู้ออกแบบ เขียนแบบอาคาร รวมถึงการขออนุญาตก่อสร้าง การตรวจสอบ งาน ก่อสร้างเป็นไปตามแบบที่สถาปนิกได้เขียนไว้หรือไม่

5.3 การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ถ้างานก่อสร้างอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ ต้องขออนุญาตก่อสร้างตอกองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร หากเป็นอาคารที่ต่ำกว่า ก็จะขออนุญาต สำนักงานโยธาในแต่ละเขต นอกจากนี้ยังต้องเกี่ยวข้องกับหน่วยราชการอื่น เช่น การทางพิเศษ แห่งประเทศไทย กรมเจ้าท่า วิทยุการบิน ในกรณีเป็นบ้านจัดสรรก็จะมีการขออนุญาตจัดสรรกับกรมที่ดิน

5.4 การก่อสร้างอาคาร จะต้องมีการประมูลงานก่อสร้าง โดยกิจการจะมีการคัดเลือก ผู้รับเหมาก่อสร้างที่กิจการได้รับประโยชน์สูงสุด ซึ่งระยะเวลางานก่อสร้างอยู่ในระหว่าง 1-3 ปี ขึ้นอยู่กับรูปแบบ และขนาดของโครงการและรวมถึงการตกแต่งภายในอีกด้วย

6. มีการบริหารโครงการหลังการขาย

ส่วนมากแล้วเมื่อกิจการได้ขายโครงการหมดก็จะปิดโครงการ ไม่มีการบริหารโครงการ หลังการขาย แต่ในปัจจุบันกิจการต่างๆ จะมีการรับประกันงานก่อสร้างให้กับลูกค้าอย่างน้อย 1 ปี จะมีทีมเข้ามาบริหารโครงการหลังการขายเมื่อลูกค้ามีปัญหา เช่น ท่อน้ำแตก อาคารรั่ว ทรุด เอียง สำหรับธุรกิจอาคารชุดจะมีการบริหารโครงการอาคารชุดเพื่อดูแลภายในอาคารชุด หรือที่เรียกว่านิติบุคคลอาคารชุด

1.9.4 ประเภทของบริษัทที่ดำเนินงานด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นอกจากลักษณะโดยทั่วไปของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 6 ประการ คือ มีตัวอสังหาริมทรัพย์, เป็นนิติบุคคล, มีโครงสร้างการบริหารงาน, มีการวางแผนเกี่ยวกับที่ดิน การเงิน การตลาด มีการดำเนินการก่อสร้างอาคาร และมีการบริหารโครงการหลังการขายแล้ว เราอาจจะแบ่งประเภท ของบริษัทที่ดำเนินงานด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ 6 ประเภท ดังนี้ คือ

1. บริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Developer) คือ บริษัทที่ทำการเกี่ยวกับ การก่อสร้าง คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง ควบคุมงานก่อสร้าง ตกแต่งภายใน จนถึงส่งมอบงาน เช่น

- บริษัทไทยวา (Thai Wah)
- บริษัทเหลียง คอร์ท (Liang Court)
- บริษัทฮ่องกง เรียล เอสเตท (Hong Kong Real Estate)
- บริษัทอล ซีซั่น (All Season)
- บริษัทดีบีเอสแลนด์ (DBS Land)

- บริษัทแอดคอนซัลแทนส์ จำกัด

2. บริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuer) คือ บริษัทที่ประเมินผลการทำงานโครงการจัดการทรัพย์สินเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ เช่น

- บริษัทกรุงสยามประเมินราคา
- บริษัทกรุงเทพประเมินราคา
- บริษัทไทยประเมิน
- บริษัทเอเยนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท
- บริษัทท็อบไทย
- บริษัทสยามเอสเตท
- บริษัท 1989 ประเมินราคา

3. บริษัทที่ปรึกษาตัวแทน และนายหน้า (Agency) คือ บริษัทที่รับบริหารงาน หรือเป็นตัวแทนด้านบริการงานขาย การตลาด การขายอาคารเพื่อการพาณิชย์ ตัวกลางรับซื้อขาย และเช่าโครงการพักอาศัย เช่น

- บริษัทเรียลตี้ เอ็กเช็กคิวทีฟ
- บริษัทอีอาร์เอ
- บริษัทเอ็กซ์เปิร์ตวัน
- บริษัทเบสท์เรียลตี้
- บริษัทพี แอนด์ อี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- บริษัท คัลเซีย จำกัด
- บริษัทประมณฑ์ มาเก็ดดิง จำกัด
- บริษัท จอห์น ยัง แอนด์ ยัง กรุ๊ป จำกัด

4. บริษัทที่ทำทางด้านบริหาร และจัดการอาคาร (Property Management) คือ บริษัทที่ให้บริการ หรือรับบริหารงานส่วนกลางอาคารชุด เช่น

- บริษัทเจ แอล ดับบลิวแมนเนทเม้นท์ เซอร์วิสเชส
- บริษัทเฟิร์สแปซิฟิก แมนเนทเม้นท์
- บริษัทบีไอซี
- บริษัทโกลบอล แอสเซ็ท
- บริษัท พี เอ ไวเกอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- บริษัทปิซิเนส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

5. บริษัทที่ทำทางด้านวิจัย และให้คำปรึกษา (Research & Consultancy) คือ บริษัทที่รับทำวิจัย ศึกษาความเป็นไปได้ ของโครงการ และ ให้คำแนะนำการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาที่ดิน เช่น

- บริษัทเอเยนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท
- บริษัทพร็อบเพอร์ตี้ไลน์
- บริษัทอเมริกัน แอปเพรสซัล
- บริษัทไซมอนลิม

โดยส่วนใหญ่แล้วบริษัทที่ทำทางด้านวิจัยมักจะทำการประเมินราคาทรัพย์สินควบคู่ไปด้วย

6. บริษัทประเภทครบวงจร คือ บริษัทที่รับปรึกษาลงทุนเกี่ยวกับทรัพย์สินทุกประเภท ศึกษาสำรวจ และประเมินตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ วิเคราะห์ทางการเงิน ให้คำแนะนำการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการพัฒนาที่ดิน รับบริหารงานขายการตลาด และให้บริการ ด้านการบริหารส่วนกลางอาคารชุด กล่าวคือให้บริการทุกอย่างดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น เช่น

- บริษัทโจนส์ แลงก์ วูทตัน (ประเทศไทย) จำกัด
- บริษัทเซสเตอร์ตัน
- บริษัทคอลลีเออร์
- บริษัทบริค ฮิลเลอร์
- บริษัทริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

บทที่ 2

การศึกษาวิเคราะห์ความหมายของคำศัพท์

ในการศึกษาวิเคราะห์ความหมายของคำศัพท์ที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ ผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมคำศัพท์ต่างๆ ที่มีความหมายเกี่ยวกับที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง เอกสารสิทธิ์ต่างๆ และการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ในทางการค้า หรือหากำไร โดยเรียกคำต่างๆ ที่อยู่ในกลุ่มความหมาย (semantic field) นี้ว่า “ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ”

ในการจัดเก็บรวบรวมคำศัพท์ดังกล่าว ผู้วิจัยได้จัดเก็บรวบรวมจากเอกสาร และหนังสือพิมพ์ (อ้างในหัวข้อ 1.4) โดยเลือกเก็บเฉพาะคำที่มีความหมายเกี่ยวข้องดังกล่าวข้างต้น โดยเป็นคำศัพท์ที่พบบ่อย ใช้เป็นที่แพร่หลาย และเข้าใจง่าย หลังจากนั้นผู้วิจัยได้นำคำศัพท์ดังกล่าวไปให้ผู้เชี่ยวชาญที่อยู่ในแวดวงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ช่วยตรวจสอบ และแสดงความคิดเห็น เพื่อให้ได้ข้อมูลคำศัพท์ที่เชื่อถือได้ ปรากฏผลเป็นคำศัพท์ที่ใช้ในงานวิจัยนี้ทั้งสิ้น 250 คำ

หลังจากที่ได้คำศัพท์ที่ใช้ในการวิเคราะห์แล้ว ผู้วิจัยก็ได้นำคำศัพท์ต่างๆ มาวิเคราะห์ โดยใช้วิธีวิเคราะห์องค์ประกอบของความหมาย (componential analysis) โดยแยกให้เห็นองค์ประกอบของความหมายของคำต่างๆ ว่าเหมือน หรือ แตกต่างกันอย่างไร โดยใช้คำอธิบายลักษณะ หลังจากนั้นจึงนำคำทั้งหมดมาจัดกลุ่ม (paradigm) โดยจัดกลุ่มคำที่มีลักษณะความหมายร่วมกันเป็นพวกเดียวกัน และจัดคำที่มีลักษณะความหมายไม่ร่วมกันเป็นอีกพวกหนึ่ง ซึ่งจากการวิเคราะห์คำศัพท์ทั้ง 250 คำ โดยใช้วิธีวิเคราะห์ดังกล่าวข้างต้นทำให้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจประเภทนี้ และเห็นภาพโดยรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้

จากผลการวิเคราะห์ดังกล่าว ผู้วิจัยใช้วิธีแสดงผลอยู่ในรูปของแผนภูมิ โดยจะใช้ลักษณะของตัวหนังสือแยกประเภทของคำศัพท์ และคำอธิบายลักษณะออกจากกัน โดยคำที่เป็นคำศัพท์จะใช้ตัวเน้นเอียง ส่วนคำหรือข้อความที่อธิบายลักษณะจะใช้ตัวธรรมดา โดยคำที่เป็นคำอธิบายลักษณะนี้ ถ้ามีคำศัพท์เรียกก็จะใส่คำศัพท์ไว้ได้คำอธิบายนั้น โดยใช้ตัวเน้นเอียง มีการจัดเรียงระดับความสำคัญของหัวข้อจากหัวข้อใหญ่ไปหาหัวข้อย่อยโดยใช้ตัวเลข และตัวอักษรภาษาอังกฤษผสมกัน โดยจะใช้ตัวเลข 4 หลัก แล้วต่อด้วยตัวอักษร หลังจากนั้นจึงใช้ตัวเลขต่ออีกครั้งหนึ่งถ้ามีหัวข้อย่อยอีก เช่น $1 \rightarrow 1.1 \rightarrow 1.1.1 \rightarrow 1.1.1.1 \rightarrow 1.1.1.1a \rightarrow a1 \rightarrow a11 \rightarrow a111$

→... หมายถึง a111 เป็นหัวข้อย่อยใน a11 ซึ่ง a11 เป็นหัวข้อย่อยใน a1 และ a1 ก็เป็นหัวข้อย่อยใน 1.1.1.1a โดยทั้งหมดนี้เป็นหัวข้อย่อยในข้อ 1

จากการศึกษาวิเคราะห์ความหมายของคำศัพท์ที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยได้จัดแบ่งคำศัพท์ตามความหมายที่เกี่ยวข้องได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. สิ่งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
2. สิ่งที่เป็นโครงสร้างการบริหารงาน
3. สิ่งที่เป็นการดำเนินการทางธุรกิจ

1. สิ่งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ (อสังหาริมทรัพย์) หมายถึง ทรัพย์ที่เคลื่อนที่ไม่ได้ อันได้แก่ สิ่งที่เป็นที่ดิน สิ่งที่เป็นทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน และ สิ่งที่เป็นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และทรัพย์สิน พบคำศัพท์ในกลุ่มนี้ทั้งหมด 132 คำ โดยแยกเป็น 3 ลักษณะ ดังแสดงในแผนภูมิที่ 3

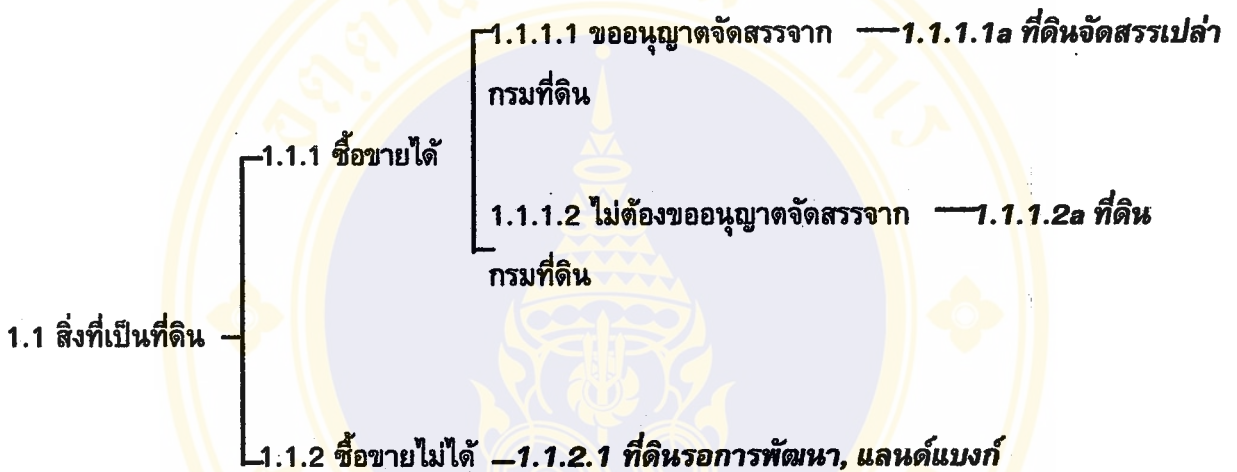
แผนภูมิที่ 3 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์



- 1.1 สิ่งที่เป็นที่ดิน หมายถึง คำศัพท์ต่างที่เกี่ยวข้องกับตัวที่ดิน มี 4 ศัพท์ ได้แก่
- ที่ดิน
 - ที่ดินจัดสรรเปล่า
 - ที่ดินรอการพัฒนา, แลนด์แบงก์

ดังแสดงได้ในแผนภูมิที่ 4

แผนภูมิที่ 4 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เป็นที่ดิน



จากแผนภูมิที่ 4 แสดงสิ่งที่เป็นที่ดิน แบ่งได้เป็นที่ดินที่ซื้อขายได้ และที่ซื้อขายไม่ได้ โดยที่ดินที่ซื้อขายได้ ยังแบ่งได้เป็นที่ต้องขออนุญาตจากกรมที่ดิน ได้แก่คำว่า ที่ดินจัดสรรเปล่า และที่ไม่ต้องขออนุญาตจัดสรรจากกรมที่ดิน ได้แก่คำว่า ที่ดิน สำหรับที่ดินที่ซื้อขายไม่ได้ ได้แก่คำว่า ที่ดินรอการพัฒนา, แลนด์แบงก์ โดยคำศัพท์ดังกล่าวทั้งหมดมีองค์ประกอบทางความหมายที่แยกคำศัพท์แต่ละคำออกจากกัน คือ การซื้อขาย และการขออนุญาตจัดสรรจากกรมที่ดิน โดยคำศัพท์ที่ดิน และที่ดินจัดสรรเปล่า ซื้อขายได้ ส่วนที่ดินรอการพัฒนา, แลนด์แบงก์ ซื้อขายไม่ได้ สำหรับคำศัพท์ที่ดินต่างจากที่ดินจัดสรรเปล่า คือ ที่ดินจัดสรรเปล่าต้องมีการขออนุญาตจัดสรรจากกรมที่ดิน ส่วนคำว่าที่ดินไม่ต้องมีการขออนุญาตจัดสรรจากกรมที่ดิน

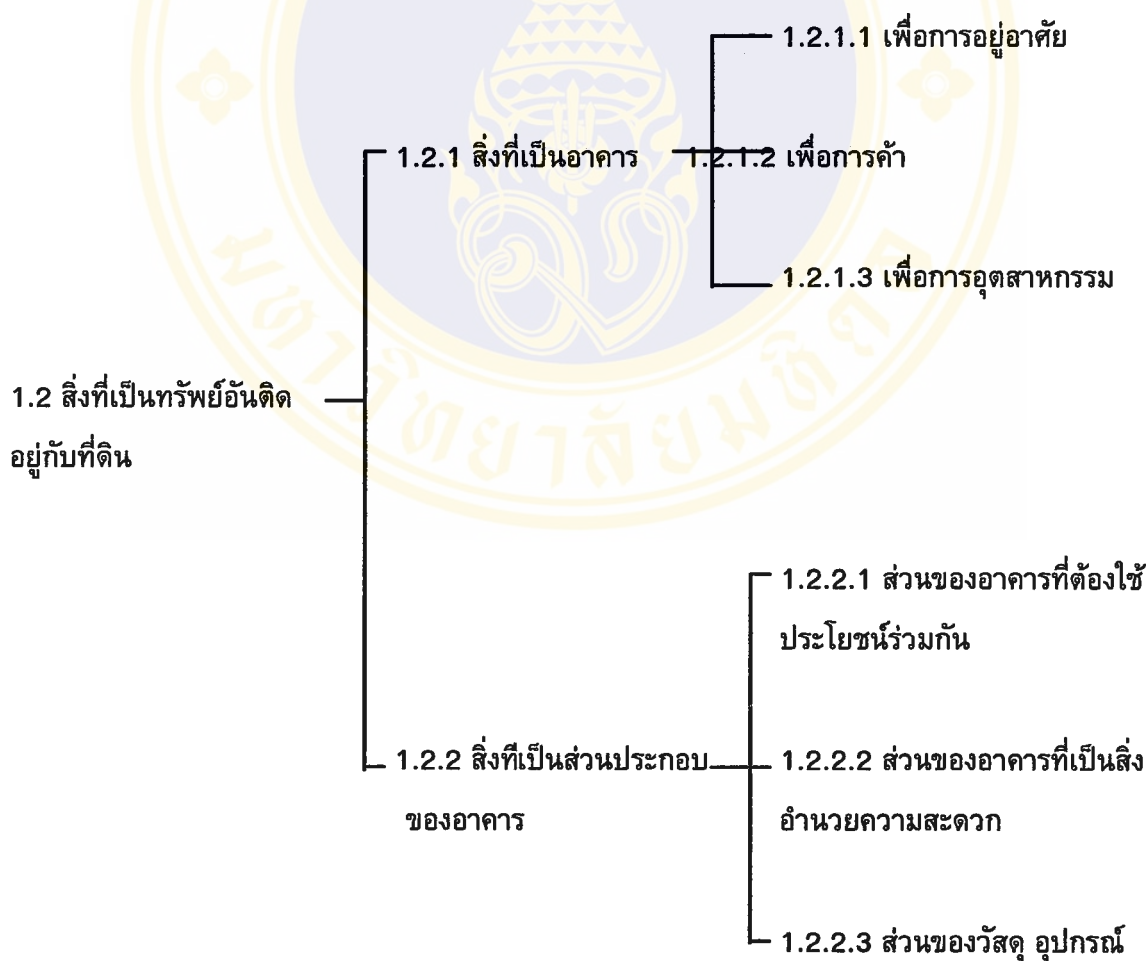
1.2 สิ่งที่เป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หมายถึง สิ่งที่ติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน อันได้แก่ ตัวอาคารสิ่งปลูกสร้าง และ ส่วนประกอบต่างๆ ของอาคาร พบคำศัพท์ภายในกลุ่มทั้งสิ้น 113 ศัพท์ แบ่งได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

1.2.1 สิ่งที่เป็นตัวอาคาร

1.2.2 สิ่งที่เป็นส่วนประกอบของอาคาร

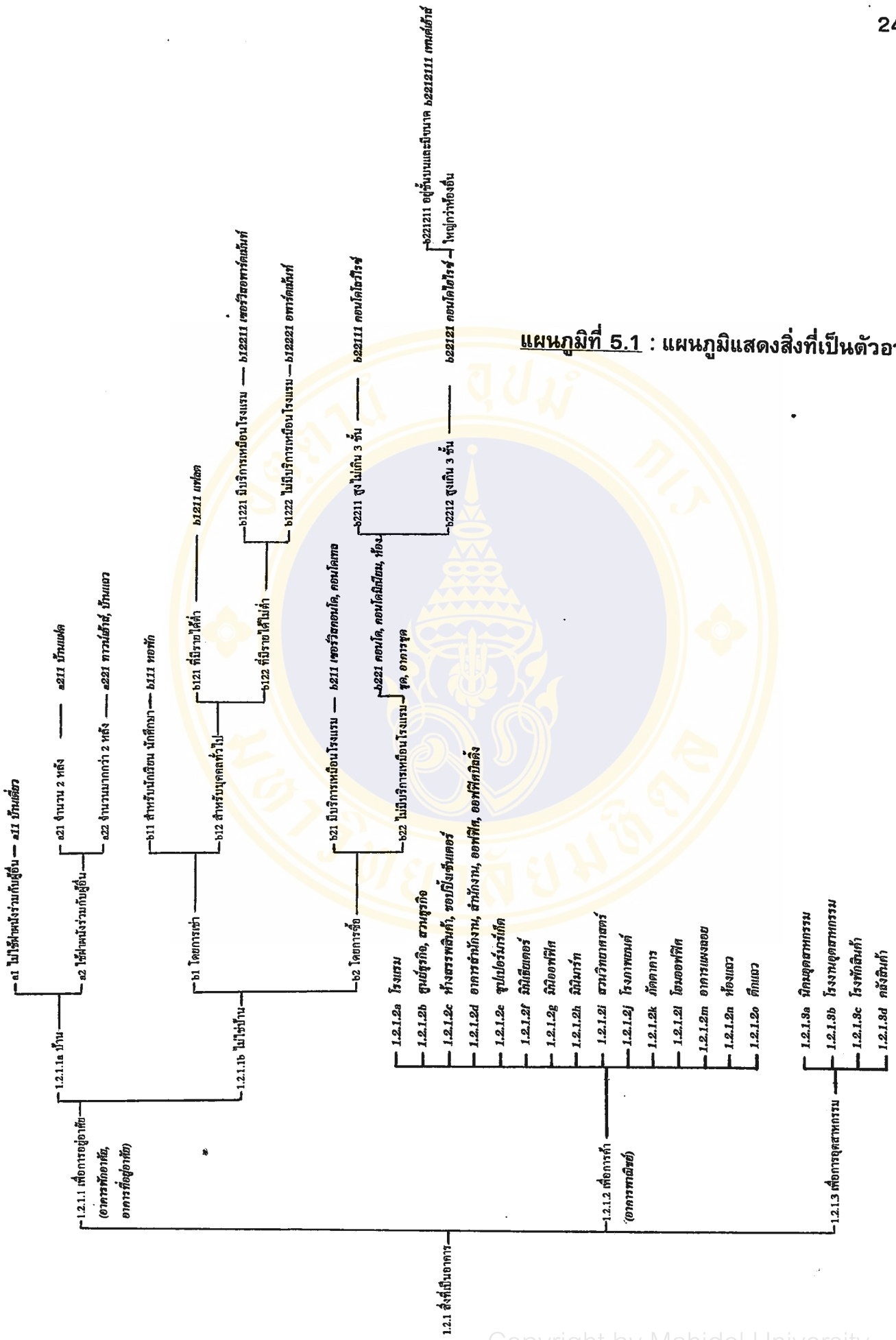
ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5

แผนภูมิที่ 5 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน



จากแผนภูมิที่ 5 แสดงสิ่งที่เป็นทรัพยากรอันติดอยู่กับที่ดิน ประกอบไปด้วย 2 ส่วน คือ สิ่งที่เป็นตัวอาคาร และสิ่งที่เป็นส่วนประกอบของอาคาร โดยสิ่งที่เป็นตัวอาคารยังสามารถแยกย่อยได้เป็นอาคารเพื่อการอยู่อาศัย อาคารเพื่อการค้า และอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม สำหรับสิ่งที่เป็นส่วนประกอบของอาคารแยกย่อยได้เป็นส่วนของอาคารที่ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน ส่วนของอาคารที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวก และส่วนของวัสดุ อุปกรณ์ ดังมีรายละเอียดดังนี้

1.2.1 สิ่งที่เป็นตัวอาคาร ได้แก่ ตัวอาคารต่างๆ โดยสามารถแบ่งย่อยตามวัตถุประสงค์ของการใช้งานได้เป็น อาคารเพื่อการอยู่อาศัย อาคารเพื่อการค้า และอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม ในกลุ่มคำศัพท์นี้ พบคำศัพท์ที่ปรากฏทั้งสิ้น 44 คำศัพท์ โดยแยกย่อยเป็นอาคารเพื่อการอยู่อาศัย 19 ศัพท์ อาคารเพื่อการค้า 21 ศัพท์ และอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม 4 ศัพท์ ดังแสดงในแผนภูมิที่ 5.1



แผนภูมิที่ 5.1 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เป็นตัวอาคาร

จากแผนภูมิที่ 5.1 แสดงสิ่งที่เป็นเป็นตัวอาคารโดยแบ่งเป็นอาคารเพื่อการอยู่อาศัย อาคารเพื่อการค้า และอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม โดยอาคารเพื่อการอยู่อาศัยสามารถแยกได้เป็นอาคารที่เป็นบ้านและที่ไม่ใช่บ้าน อาคารที่เป็นบ้าน แยกได้เป็น ที่ไม่ใช่ฝาค้างร่วมกับผู้อื่นคือ บ้านเดี่ยว และที่ต้องใช้ฝาค้างร่วมกับผู้อื่น ถ้ามีจำนวนบ้าน 2 หลัง ได้แก่คำว่า บ้านแฝด แต่ถ้ามีจำนวนบ้านมากกว่า 2 หลัง หมายถึง ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแถว สำหรับอาคารที่ไม่ใช่บ้านแยกได้เป็นอาศัยอยู่โดยการเช่า และ โดยการซื้อ โดยการเช่า แบ่งเป็น สำหรับนักเรียนนักศึกษา คือ หอพัก และสำหรับบุคคลทั่วไปที่มีรายได้ต่ำ หมายถึงแฟลต ถ้ามีรายได้ไม่ต่ำและอาคารนั้นมีบริการเหมือนโรงแรม ได้แก่ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารที่ไม่มีบริการเหมือนโรงแรม ได้แก่ อพาร์ทเมนท์ ส่วนอาคารที่อยู่อาศัยโดยการซื้อ ถ้ามีบริการเหมือนโรงแรม ได้แก่ เซอร์วิสคอนโด, คอนโดเทล ที่ไม่มีบริการเหมือนโรงแรม ได้แก่ คอนโด, คอนโดมิเนียม, ห้องชุด, อาคารชุด ถ้ามีความสูงไม่เกิน 3 ชั้นเรียกว่า คอนโดโลว์ไรซ์ ถ้าสูงเกิน 3 ชั้นเรียกว่า คอนโดไฮไรซ์ สำหรับห้องที่อยู่ชั้นบนและมีขนาดใหญ่กว่าห้องอื่น ๆ เรียกว่า เพนต์เฮ้าส์

อาคารเพื่อการค้าหมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าในทางหากำไร ได้แก่ โรงแรม ศูนย์ธุรกิจ สวนธุรกิจ ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ อาคารสำนักงาน สำนักงาน ออฟฟิศ ออฟฟิศบิลดิ้ง ซุปเปอร์มาร์เก็ต มินิเธียเตอร์ มินิออฟฟิศ มินิมาร์ท สวนวิทยาศาสตร์ โรงภาพยนตร์ ภัตตาคาร โฮมออฟฟิศ อาคารแผงลอย ห้องแถว และตึกแถว

อาคารเพื่อการอุตสาหกรรม หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์ในการอุตสาหกรรมได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม โรงพักสินค้าและคลังสินค้า โดยจะแยกอธิบายไปที่ละส่วนดังนี้

1.2.1.1 อาคารเพื่อการอยู่อาศัย (อาคารที่อยู่อาศัย, อาคารพักอาศัย) หมายถึง อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัย ได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว เช่น ตึก บ้าน เรือน พบคำศัพท์ในกลุ่มทั้งสิ้น 16 คำ โดยสามารถแยกย่อยได้เป็น 2 ประเภท คือ สิ่งที่เป็นบ้านและสิ่งที่ไม่เป็นบ้าน

1.2.1.1a อาคารที่เป็นบ้าน หมายถึง อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ๆ อาจประกอบด้วย ห้องนอน ห้องครัว ห้องน้ำ ห้องรับแขก เป็นต้น สามารถแยกย่อยได้เป็น a1 ไม่ใช่ฝาค้างร่วมกับผู้อื่น ได้แก่คำว่า a11 บ้านเดี่ยว และ a2

ใช้ฝาผนังร่วมกับผู้อื่น แบ่งได้เป็น a21 จำนวนบ้าน 2 หลัง คือ a211 บ้านแฝด และจำนวนบ้านมากกว่า 2 หลังคือ a221 ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแถว โดยคำศัพท์แต่ละคำมีความหมายดังนี้ คือ

a11 บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านที่อยู่หลังเดียวโดดๆ ไม่ต้องใช้ฝาผนังร่วมกับผู้อื่น

a21 บ้านแฝด หมายถึง บ้านที่มีการใช้ฝาผนังด้านหนึ่งร่วมกับบ้านอีกหลังหนึ่ง

a221 ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแถว หมายถึง บ้านที่สร้างเป็นแถวยาวติดต่อกันไปจำนวนมากกว่า 2 หลังขึ้นไป และจะมีการใช้ฝาผนังด้านหนึ่ง หรือทั้งสองด้านร่วมกับผู้อื่น

คำศัพท์ทั้งหมดมีองค์ประกอบทางความหมายที่แบ่งคำศัพท์ออกจากกัน คือ

- 1) ใช้ฝาผนังร่วมกับผู้อื่นหรือไม่
- 2) จำนวนหลัง

มีรายละเอียดของคำศัพท์แต่ละคำ ดังนี้

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| 1. บ้านเดี่ยว | - | 1. ไม่ใช้ฝาผนังร่วมกับผู้อื่น
2. จำนวนบ้าน 1 หลัง |
| 2. บ้านแฝด | - | 1. ใช้ฝาผนังร่วมกับผู้อื่น
2. จำนวนบ้าน 2 หลัง |
| 3. ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแถว | - | 1. ใช้ฝาผนังร่วมกับผู้อื่น
2. จำนวนบ้านมากกว่า 2 หลัง |

จากคำศัพท์ทั้ง 4 คำ ข้างต้น จะเห็นได้ว่า องค์ประกอบทางความหมายที่ใช้แยกคำว่าบ้านเดี่ยว ออกจากบ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแถว คือ องค์ประกอบการใช้ฝาผนังร่วมกับผู้อื่น โดยบ้านเดี่ยวจะไม่มีการใช้ฝาผนังร่วมกับผู้อื่น ในขณะที่บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแถว มีการใช้ฝา

ผนังร่วมกับผู้อื่น ส่วนองค์ประกอบที่ใช้แยกความหมายของคำว่า บ้านแฝดออกจากทาวน์เฮ้าส์, บ้านแถว คือ จำนวนหลังของบ้าน โดยบ้านแฝดมีจำนวนหลัง 2 หลัง ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ หรือบ้านแถว มีจำนวนมากกว่า 2 หลัง

นอกจากนี้ ยังพบคำศัพท์ที่เกี่ยวกับบ้านอีก ได้แก่ คำว่า **บ้านมือสอง** **บ้านเล่นระดับ** **บ้านบีโอไอ** และ**บ้านหลังที่ 2** ดังมีรายละเอียดดังนี้

บ้านมือสอง	หมายถึง	บ้านที่มีคนอยู่แล้วขายต่อให้กับบุคคลอื่น
บ้านเล่นระดับ	หมายถึง	บ้านที่มีการจัดระดับชั้นสูงไล่กันไปแต่ระดับนั้นไม่สูงมากนัก
บ้านบีโอไอ	หมายถึง	บ้านที่อยู่อาศัย ซึ่งโครงการได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากบีโอไอ จะทำให้มีราคาถูกลง
บ้านจัดสรร	หมายถึง	บ้านซึ่งรัฐบาล หรือเอกชนเป็นผู้ลงทุนสร้างให้ก่อนโดยยอมให้ผู้ซื้อผ่อนชำระได้
บ้านหลังที่สอง	หมายถึง	บ้านที่ผู้อยู่อาศัยมีเพิ่มขึ้นจากบ้านหลังแรก โดยอาจเป็น คอนโดมิเนียม หรือ รีสอร์ท, ฯลฯ

1.2.1.1b อาคารที่ไม่ใช่บ้าน หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่ประกอบด้วย ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว และหรือห้องอื่น ๆ ก็ห้องก็ได้ หรืออาจจะเป็นห้องเดี่ยวโดด ๆ ก็ได้ โดยผู้อยู่อาศัยมีกรรมสิทธิ์ในห้องเหล่านี้โดยตรง แต่มีบางส่วนที่ต้องใช้ร่วมกับผู้อื่น เช่น บันไดขึ้นชั้นบน, ลิฟท์ เป็นต้น คำศัพท์ที่พบ ได้แก่ หอพัก แฟลต อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คอนโดเทล เซอร์วิสคอนโด คอนโด คอนโดมิเนียม ห้องชุด อาคารชุด คอนโดโลว์ไรซ์ คอนโดแนวราบ คอนโดไฮไรซ์ และ เพนต์เฮ้าส์ คำศัพท์แต่ละคำมีความหมายดังนี้ คือ

- b111 หอพัก หมายถึง ที่พักอาศัยสำหรับนักเรียน นักศึกษา
- b1211 แฟลต หมายถึง ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ต่ำ
- b12211 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หมายถึง อพาร์ทเมนต์ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนโรงแรม
- b12221 อพาร์ทเมนต์ หมายถึง ที่พักอาศัยสำหรับให้เช่า
- b211 เซอร์วิสคอนโด, คอนโดเทล หมายถึง คอนโดที่มีบริการเหมือนโรงแรม
- b221 คอนโด, คอนโดมิเนียม, ห้องชุด, อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง/อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละ ครอบครัวมีห้องนอน ครุฑไฟ ห้องน้ำ
- b22111 คอนโดโลว์ไรซ์ หมายถึง อาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น
- b22121 คอนโดไฮไรซ์ หมายถึง อาคารชุดที่มีความสูงเกิน 3 ชั้นขึ้นไป
- b2212111 เพนต์เฮ้าส์ หมายถึง ห้องชุดขนาดใหญ่อยู่ชั้นบน

โดยมีองค์ประกอบความหมายหลักที่ใช้แยกศัพท์แต่ละคำออกจากกัน ดังนี้

1. พักอาศัยโดยการเช่า หรือ ชื้อ

- เช่า
- ชื้อ

2. บุคคลผู้ใช้ทรัพย์สินนั้น
 - นักเรียน นักศึกษา
 - บุคคลทั่วไป
3. ระดับรายได้
 - ต่ำ
 - ไม่ต่ำ
4. มีบริการเหมือนโรงแรมหรือไม่
 - มี
 - ไม่มี
5. จำนวนชั้น
 - สูงไม่เกิน 3 ชั้น
 - สูงเกิน 3 ชั้นขึ้นไป
6. ขนาดและสถานที่ว่าอยู่ชั้นไหน

องค์ประกอบทางความหมายของคำศัพท์ แต่ละคำ มีดังนี้

1. หอพัก -
 1. พักอาศัยโดยการเช่า
 2. บุคคลผู้ใช้ทรัพย์สินนั้น คือ นักเรียน นักศึกษา
2. แฟลต -
 1. พักอาศัยโดยการเช่า
 2. บุคคลผู้ใช้ทรัพย์สินนั้น คือ บุคคลทั่วไป
 3. มีระดับรายได้ต่ำ
3. อพาร์ทเมนท์ -
 1. พักอาศัยโดยการเช่า
 2. บุคคลผู้ใช้ทรัพย์สินนั้น คือ บุคคลทั่วไป
 3. ระดับรายได้ไม่ต่ำ
 4. ไม่มีบริการเหมือนโรงแรม

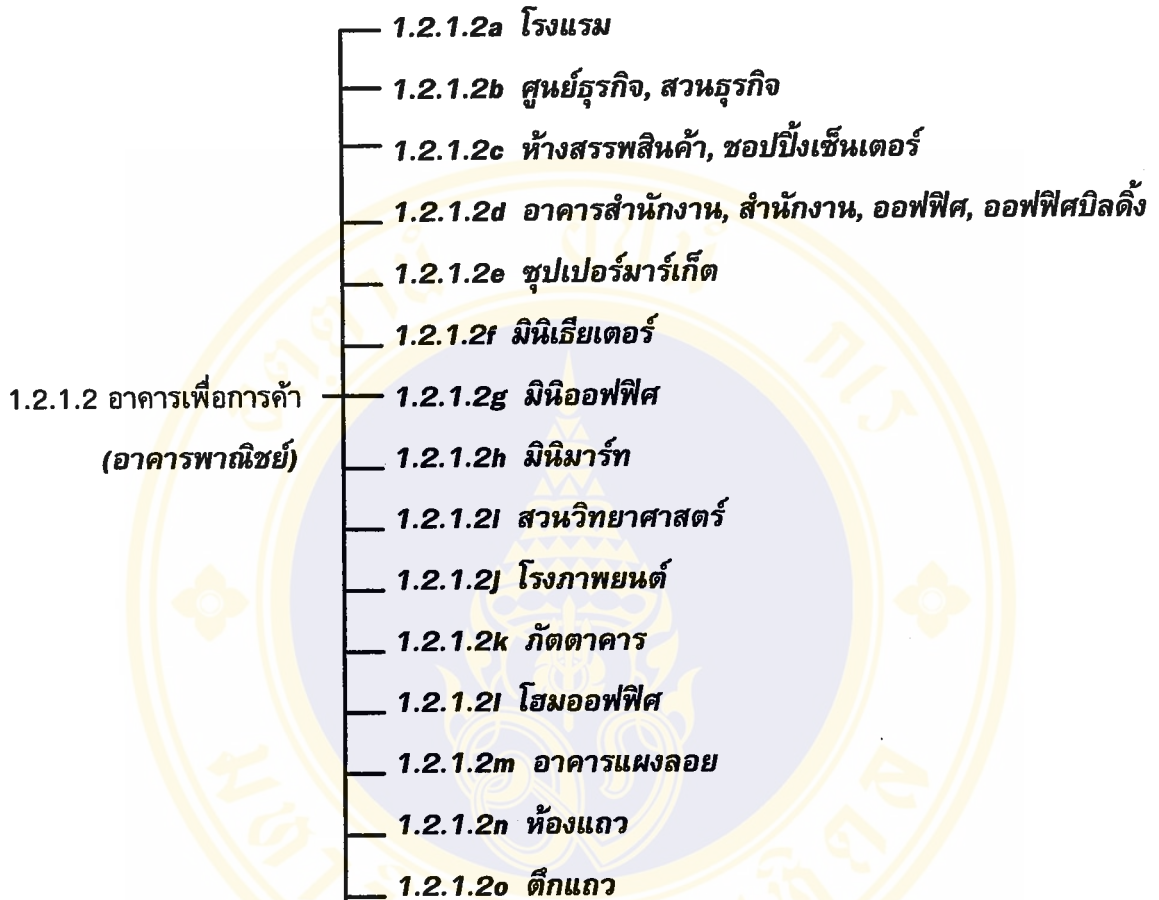
4. เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ - 1. พักอาศัยโดยการเช่า
2. บุคคลผู้ใช้ทรัพย์สินนั้น คือ บุคคลทั่วไป
3. ระดับรายได้ไม่ต่ำ
4. มีบริการเหมือนโรงแรม
5. คอนโดเทล,
เซอร์วิสคอนโด - 1. พักอาศัยโดยการซื้อ
2. บุคคลผู้ใช้ทรัพย์สินนั้น คือ บุคคลทั่วไป
3. มีบริการเหมือนโรงแรม
6. คอนโด, คอนโดมิเนียม
ห้องชุด, อาคารชุด - 1. พักอาศัยโดยการซื้อ
2. บุคคลผู้ใช้ทรัพย์สินนั้น คือ บุคคลทั่วไป
3. ไม่มีบริการเหมือนโรงแรม
7. คอนโดโลว์ไรซ์
คอนโดแนวราบ - 1. พักอาศัยโดยการซื้อ
- 2. บุคคลผู้ใช้ทรัพย์สินนั้น คือ บุคคลทั่วไป
- 3. ไม่มีบริการเหมือนโรงแรม
- 4. ระดับความสูงไม่เกิน 3 ชั้น
8. คอนโดไฮไรซ์ - 1. พักอาศัยโดยการซื้อ
- 2. บุคคลผู้ใช้ทรัพย์สินนั้น คือ บุคคลทั่วไป
- 3. ไม่มีบริการเหมือนโรงแรม
- 4. ระดับความสูงเกิน 3 ชั้น ขึ้นไป
9. เพนต์เฮ้าส์ - 1. พักอาศัยโดยการซื้อ
- 2. บุคคลผู้ใช้ทรัพย์สินนั้น คือ บุคคลทั่วไป
- 3. ไม่มีบริการเหมือนโรงแรม
- 4. ระดับความสูงเกิน 3 ชั้น ขึ้นไป
- 5. อยู่ชั้นบนสุดและมีขนาดใหญ่กว่าห้องอื่น ๆ

นอกจากคำศัพท์ดังกล่าวข้างต้นยังพบคำศัพท์ที่เกี่ยวกับคอนโดมิเนียม ดังนี้ คือ

1. เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด
2. ทรัพย์ส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือ ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม
3. ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็น ของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

1.2.1.2 อาคารเพื่อการค้า (อาคารพาณิชย์) หมายถึง อาคารที่ใช้ ประโยชน์เพื่อการค้าในทางหากำไร เช่น โรงแรม, ศูนย์ธุรกิจ, ห้างสรรพสินค้า ฯลฯ ดังแสดงในแผน ภูมิที่ 5.2

แผนภูมิที่ 5.2 : แผนภูมิแสดงอาคารเพื่อการค้า



จากแผนภูมิที่ 5.2 แสดงอาคารเพื่อการค้า สามารถแบ่งย่อยได้เป็นโรงแรม ศูนย์ธุรกิจ สวนธุรกิจ ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ อาคารสำนักงาน สำนักงาน ออฟฟิศ ออฟฟิศบิล딩 ซูเปอร์มาร์เก็ต มินิเธียเตอร์ มินิออฟฟิศ มินิมาร์ท สวนวิทยาศาสตร์ โรงภาพยนตร์ ภัตตาคาร โฮมออฟฟิศ อาคารแฝงลอย ห้องแถว และดึกแถว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.2.1.2a โรงแรม หมายถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักชั่วคราว คิดค่าพักอาศัยเป็นรายคืน



1.2.1.2b ศูนย์ธุรกิจ, สวนธุรกิจ หมายถึง

บริเวณที่เป็นที่รวมของอาคารสำนักงานหรือศูนย์กลางที่ใช้สำหรับ
ดำเนินธุรกิจโดยเฉพาะ

1.2.1.2c ห้างสรรพสินค้า, ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ หมายถึง

อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นอาคารพาณิชย์
สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่าง ๆ พลาซ่า ร้านค้าย่อย หรือพื้นที่ที่
ใช้สำหรับค้าขายหรือจำหน่ายสินค้าอื่น ๆ เป็นส่วนหนึ่งของห้าง
สรรพสินค้า

1.2.1.2d สำนักงาน, อาคารสำนักงาน ออฟฟิศ, ออฟฟิศบิลดิ้ง หมายถึง

อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ทำการหรือทำงาน

1.2.1.2e มินิออฟฟิศ หมายถึง อาคารสำนักงาน ที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น

1.2.1.2f มินิเธียร์เตอร์ หมายถึง โรงภาพยนตร์ขนาดเล็ก โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในห้างสรรพสินค้า

1.2.1.2g ภัตตาคาร หมายถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือ
เครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ ภายในอาคาร
หรือภายนอกอาคาร

1.2.1.2h ซุปเปอร์มาร์เก็ต หมายถึง สถานที่สำหรับจำหน่ายสินค้า โดยส่วนใหญ่จะเป็นของชำ เป็น
ส่วนหนึ่งของห้างสรรพสินค้า

1.2.1.2i มินิมาร์ท หมายถึง ร้านค้าขายขนาดเล็ก ส่วนใหญ่ขายสินค้าประเภทของชำ

1.2.1.2j โรงภาพยนตร์ หมายถึง สถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์

1.2.1.2k สวนวิทยาศาสตร์ หมายถึง ดึกที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานที่เป็นห้องปฏิบัติการที่มี
วัตถุประสงค์เพื่อทำการวิจัย และพัฒนาผลิตภัณฑ์

1.2.1.2l โฮมออฟฟิศ หมายถึง อาคารที่ใช้ประกอบการค้า และใช้เป็นที่พักอาศัยบริเวณชั้นบน

1.2.1.2m อาคารแฝงลอย หมายถึง หมายถึง โถ้ะ แท่น แคร่ มีหลังคา ตั้งอยู่บนพื้นดิน สามารถ
เคลื่อนที่ได้ ขนาดไม่เกิน 4 ตารางเมตร ไม่มีฝ้าหรือผนัง ซึ่งใช้
ประโยชน์ แห่งการค้าย่อย โดยมีกำหนดเวลาเข้าใช้สอยและเลิก
เป็นประจำวัน และไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัย

1.2.1.2n ห้องแถว หมายถึง อาคารที่ใช้ประกอบการค้าและใช้เป็นที่พักอาศัยบริเวณชั้นบน
หรือซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกิน 2 ห้อง และประกอบ
ด้วยวัตถุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

1.2.1.2o ดึกแถว หมายถึง อาคารที่ใช้ประกอบการค้าและใช้เป็นที่พักอาศัยบริเวณชั้นบน
หรือซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกิน 2 ห้อง และประกอบ
ด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

1.2.1.3 อาคารเพื่อการอุตสาหกรรม หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์ใน
การอุตสาหกรรม ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม โรงพักสินค้า คลังสินค้า มีราย
ละเอียด ดังนี้

1.2.1.3a โรงงานอุตสาหกรรม หมายถึง โรงงานสำหรับประกอบกิจการอุตสาหกรรม โดยใช้เครื่อง
จักร ซึ่งเทียบได้เกิน 5 แรงม้า เป็นปัจจัย

1.2.1.3b นิคมอุตสาหกรรม หมายถึง ที่รวมของโรงงานอุตสาหกรรม เพื่อการใช้ประโยชน์
สำหรับการอุตสาหกรรม

1.2.1.3c โรงพักสินค้า หมายถึง อาคารที่ปลูกไว้สำหรับไว้สิ่งของ

1.2.1.3d คลังสินค้า หมายถึง สถานที่เก็บรักษาสินค้า

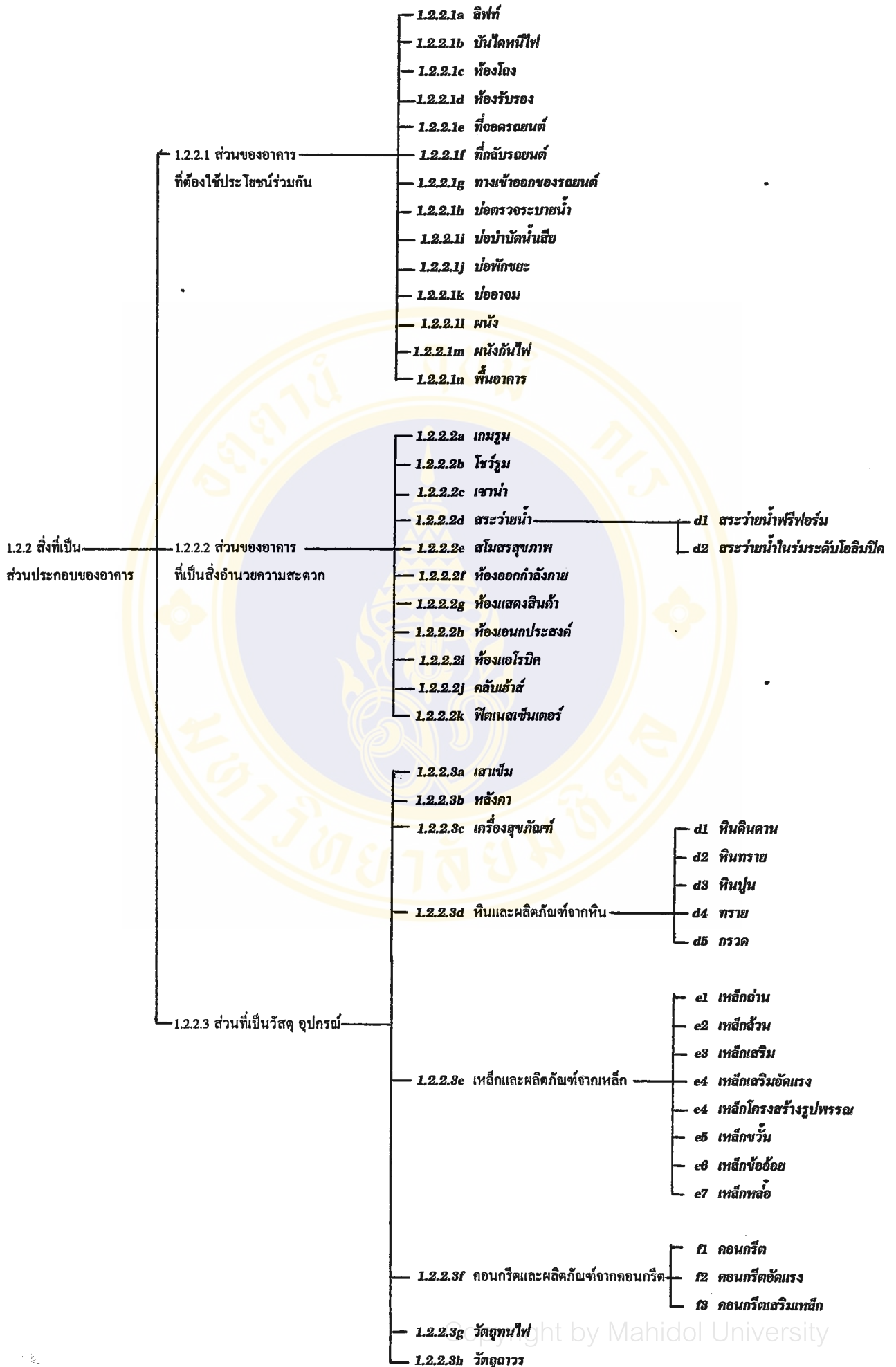
นอกจากคำศัพท์ประเภท อาคารเพื่อการอยู่อาศัย อาคารเพื่อการค้า และอาคารเพื่อการอุตสาหกรรมแล้วยังพบคำศัพท์อื่น ๆ อีกได้แก่ อาคารขนาดใหญ่ อาคารจอดรถยนต์ อาคารชั่วคราว อาคารเลี้ยงสัตว์ และอาคารสาธารณะ มีรายละเอียด ดังนี้

อาคารขนาดใหญ่ หมายถึง	อาคารที่สร้างขึ้น เพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดย มีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร
อาคารจอดรถยนต์ หมายถึง	อาคาร หรือส่วนของอาคารที่ใช้จอดรถยนต์
อาคารชั่วคราว หมายถึง	สิ่งปลูกสร้างซึ่งมีกำหนดเวลาที่จะรื้อถอน
อาคารพิเศษ หมายถึง	อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้ โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม อุ้งเรือ คานเรือ หรือท่าเรือสำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตัน และโป๊ะจอดเรือ อาคารสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพาน ช่วงหนึ่งยาวเกิน 10 เมตร
อาคารเลี้ยงสัตว์ หมายถึง	สิ่งปลูกสร้างเพื่อให้สัตว์พาหนะพักอาศัย เช่น ช้าง ม้า โค กระบือ เป็นต้น

อาคารสาธารณะ หมายถึง สถานที่ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ชุมนุมชนได้ทั่วไป เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงเรียน ภัตตาคาร หรือโรงพยาบาล เป็นต้น

โรงมหรสพ หมายถึง อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงมหรสพ ตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ

1.2.2 กลุ่มคำศัพท์ซึ่งเป็นส่วนประกอบของอาคาร มีคำศัพท์ภายในกลุ่มทั้งสิ้น 48 คำศัพท์ แบ่งเป็นกลุ่มคำศัพท์ย่อยส่วนของอาคารที่ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน 14 คำศัพท์ กลุ่มคำศัพท์ย่อยส่วนของอาคารที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวก 13 คำศัพท์ และกลุ่มคำศัพท์ย่อยสิ่งที่เป็นวัสดุ อุปกรณ์ 21 คำศัพท์ รายละเอียดดังแสดงในแผนภูมิที่ 6



จากแผนภูมิที่ 6 แสดงสิ่งที่เป็นส่วนประกอบของอาคาร หมายถึงสิ่งต่าง ๆ ที่ประกอบกันเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร สามารถแบ่งได้เป็นส่วนของอาคารที่ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน ส่วนของอาคารที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและส่วนที่เป็นวัสดุอุปกรณ์

ส่วนของอาคารที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน หมายถึง ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ผู้ใช้ประโยชน์จากอาคารนั้น ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่ ลิฟท์ บันไดหนีไฟ ห้องโถง ห้องรับรอง ที่จอดรถยนต์ ที่กัลบรถยนต์ ทางเข้าออกของรถยนต์ บ่อตรวจระบายน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อพักขยะ บ่ออาคม ผนังผนังกันไฟ และพื้นอาคาร

ส่วนของอาคารที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่เจ้าของอาคารจัดไว้เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้ประโยชน์จากอาคารนั้น ๆ ได้แก่ เกมรูม โซว์รูม เซาน่า สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำฟริฟอรัม สระว่ายน้ำในร่มระดับโอลิมปิก สโมสรสุขภาพ ห้องออกกำลังกาย ห้องแสดงสินค้า ห้องเอนกประสงค์ ห้องแอโรบิก คลับเฮ้าส์ และฟิตเนสเซ็นเตอร์

ส่วนที่เป็นวัสดุ อุปกรณ์ หมายถึง ส่วนที่เป็นวัสดุ อุปกรณ์ ที่ใช้ในการก่อสร้าง ได้แก่ เสาเข็ม หลังกา เครื่องสุขภัณฑ์ วัสดุทนไฟ วัสดุถาวร หิน และผลิตภัณฑ์จากหิน แยกได้เป็น หินดินดาน หินทราย หินปูน ทราย และกรวด เหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก ได้แก่ เหล็กถ่าน เหล็กถ่วง เหล็กเสริม เหล็กเสริมอัดแรง เหล็กโครงสร้างรูปพรรณ เหล็กขั้ววัน เหล็กข้ออ้อย และเหล็กหล่อ คอนกรีต และผลิตภัณฑ์จากคอนกรีต ได้แก่ คอนกรีต คอนกรีตอัดแรง และคอนกรีตเสริมเหล็ก มีรายละเอียดดังนี้

1.2.2.1 ส่วนของอาคารที่ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน หมายถึงส่วนต่างๆ ของอาคารที่ผู้ใช้ประโยชน์จากอาคารนั้น ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่ส่วนต่างๆ ดังต่อไปนี้

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1.2.2.1a ลิฟท์ หมายถึง | เครื่องใช้สำหรับบรรทุกบุคคล หรือของขึ้นลงระหว่างชั้นต่าง ๆ ของอาคาร |
| 1.2.2.1b บันไดหนีไฟ หมายถึง | บันไดที่ใช้สำหรับหนีไฟ ในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้ |
| 1.2.2.1c ห้องโถง หมายถึง | ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุม หรือประชุม |

- 1.2.2.1d ห้องรับรอง หมายถึง ห้องสำหรับต้อนรับแขก
- 1.2.2.1e ที่จอดรถยนต์ หมายถึง สถานที่ที่จัดไว้เป็นที่จอดรถยนต์โดยเฉพาะสำหรับอาคาร
- 1.2.2.1f ที่กั๊บรถยนต์ หมายถึง บริเวณที่จัดไว้สำหรับกั๊บรถยนต์เพื่อสะดวกในการจอดหรือเข้าออกของรถยนต์
- 1.2.2.1g ทางเข้าออกของรถยนต์ หมายถึง ทางที่ใช้สำหรับรถยนต์เข้า หรือออกจากที่จอดรถยนต์ถึงปากทางเข้าออกของรถยนต์
- 1.2.2.1h บ่อตรวจระบายน้ำ หมายถึง ส่วนที่เปิดได้ของท่อระบายน้ำ ซึ่งกำหนดไว้ใช้ในการชำระล้างท่อ
- 1.2.2.1i บ่อบำบัดน้ำเสีย หมายถึง ส่วนที่ใช้สำหรับทำให้น้ำที่ผ่านการใช้แล้วให้มีคุณภาพดีขึ้นเข้าเกณฑ์มาตรฐานไม่เป็นอันตรายต่อสิ่งแวดล้อม
- 1.2.2.1j บ่อพักขยะ หมายถึง ส่วนที่เปิดได้ของทางระบายน้ำที่กำหนดไว้เพื่อกักขยะไม่ให้ระบายไปกับน้ำ
- 1.2.2.1k บ่ออาม หมายถึง บ่อพักอุจจาระ หรือสิ่งโสโครกอันไม่มีวิธีการระบายออกไปตามสภาพปกติ
- 1.2.2.1l ผนัง หมายถึง ส่วนก่อสร้างในด้านตั้ง ซึ่งกั้นด้านนอกของอาคารให้เป็นหลังหรือหน่วยจากกัน
- 1.2.2.1m ผนังกันไฟ หมายถึง ผนังซึ่งทำด้วยวัสดุทนไฟ และไม่มีช่องที่ให้ไฟผ่านได้

1.2.2.1n พื้นอาคาร หมายถึง เนื้อที่ส่วนราบของอาคาร ซึ่งอยู่ในขอบเขตของคาน หรือ รอดที่รับพื้นหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของเสาอาคาร

1.2.2.2 ส่วนของอาคารที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง ส่วนต่างๆ ของอาคารที่เจ้าของอาคารจัดไว้เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้ประโยชน์จากอาคารนั้นๆ ส่วนประกอบของอาคารที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่

1.2.2.2a เกมรูม หมายถึง ห้องสันทนาการซึ่งภายในจะประกอบด้วยอุปกรณ์ หรือ เครื่องเล่นต่างๆ

1.2.2.2b โชว์รูม หมายถึง ห้องสำหรับจัดแสดงสินค้า

1.2.2.2c เซาน้ำ หมายถึง ห้องอบตัว

1.2.2.2d สระว่ายน้ำ หมายถึง สระสำหรับการว่ายน้ำ

1.2.2.2e สระว่ายน้ำฟรีฟอร์ม หมายถึง สระว่ายน้ำที่ไม่มีรูปทรงแน่นอน

1.2.2.2f สระว่ายน้ำในร่มระดับโอลิมปิก หมายถึง สระว่ายน้ำในร่มสี่เหลี่ยมที่มีความกว้าง 25 เมตร ยาว 50 เมตร

1.2.2.2g สโมสรสุขภาพ หมายถึง สถานที่ที่ใช้สำหรับออกกำลังกาย

1.2.2.2h ห้องออกกำลังกาย หมายถึง ห้องที่มีอุปกรณ์สำหรับออกกำลังกาย ใช้สำหรับออกกำลังกาย

1.2.2.2i ห้องแสดงสินค้า หมายถึง สถานที่ที่จัดไว้เพื่อการแสดงสินค้า และนิทรรศการ

- 1.2.2.2j ห้องเอนกประสงค์ หมายถึง ห้องที่มีการใช้ประโยชน์ได้หลายรูปแบบ
- 1.2.2.2k ห้องแอโรบิก หมายถึง ห้องเดินแอโรบิก สำหรับออกกำลังกาย
- 1.2.2.2l คลับเฮ้าส์ หมายถึง สโมสรที่ถูกจัดสร้างขึ้นมาเพื่อให้บริการสหนาการแก่สมาชิก
- 1.2.2.2m ฟิตเนสเซ็นเตอร์ หมายถึง ศูนย์สำหรับออกกำลังกาย
- 1.2.2.3 ส่วนที่เป็นวัสดุ อุปกรณ์ หมายถึง ส่วนที่เป็นวัสดุ อุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง ได้แก่ สิ่งต่างๆ ดังต่อไปนี้
- 1.2.2.3a เส้าเข็ม หมายถึง เส้าที่ตอกฝังลงไปในดินเพื่อช่วยรับน้ำหนักบรรทุกของอาคาร
- 1.2.2.3b หลั้งคา หมายถึง สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับบังแดด และฝน รวมทั้งสิ่งใดๆ ซึ่งประกอบขึ้นเพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนั้นให้มั่นคง แข็งแรง
- 1.2.2.3c เครื่องสุขภัณฑ์ หมายถึง เครื่องประกอบอันใช้ประโยชน์ในการสุขาภิบาลของอาคาร
- 1.2.2.3d หินและผลิตภัณฑ์จากหิน ได้แก่
- d1 หินดินดาน หมายถึง หินที่มีเนื้อละเอียดมาก ประกอบด้วยดินเหนียว หรือทรายอัดตัวแน่นเป็นชั้นบางๆ จะมีเชื้อประสานหรือไม่ก็ได้
- d2 หินทราย หมายถึง หินเนื้อหยาบ ประกอบด้วยเม็ดทราย ยึดตัวแน่นด้วยเชื้อประสาน

- d3 หินปูน หมายถึง หินที่มีเนื้อสารเป็นแคลเซียมคาร์บอเนตเกือบทั้งสิ้น สารประกอบหินดังกล่าวเกิดจากการตกตะกอนเนื่องจากปฏิกิริยาเคมีก็มีและที่เกิดจากการตกจมรวมตัวเป็นฟิวดใหญ่ของสัตว์ประเภทมีเปลือกหุ้มตัวเป็นสารประกอบแคลเซียมคาร์บอเนตก็มี
- d4 ทราย หมายถึง ก้อนหินเม็ดเล็กละเอียดที่มีขนาดโตไม่เกิน 3 มิลลิเมตร
- d5 กรวด หมายถึง ก้อนหินที่เกิดตามธรรมชาติขนาดโตเกิน 3 มิลลิเมตร ก้อนหินเม็ดเล็กละเอียดที่มีขนาดโตไม่เกิน 3 มิลลิเมตร
- 1.2.2.3e เหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก ได้แก่
- e1 เหล็กถ่าน หมายถึง เหล็กที่มีธาตุถ่านผสม ทำให้เหนียวกว่าปกติอันจะใช้ชุบได้ผล
- e2 เหล็กถ่าน หมายถึง เหล็กที่มีธาตุอื่นเจือปนน้อยที่สุด และจะใช้ชุบไม่ได้ผล
- e3 เหล็กเสริม หมายถึง เหล็กถ่านที่ใช้สำหรับฝังในเนื้อคอนกรีต เพื่อเสริมกำลังขึ้น
- e4 เหล็กเสริมอัดแรง หมายถึง เหล็กเสริมกำลังสูงที่ใช้ฝังในเนื้อคอนกรีตอัดแรง อาจเป็นลวดเส้นเดียว ลวดพันเกลียว หรือลวดเหล็กกลุ่มก็ได้
- e5 เหล็กโครงสร้างรูปพรรณ หมายถึง เหล็กที่ผลิตออกมามีหน้าตัดเป็นรูปลักษณะต่างๆ ใช้ในงานโครงสร้าง
- e6 เหล็กขั้ว หมายถึง เหล็กเสริมที่บิดเป็นเกลียว
- e7 เหล็กข้ออ้อย หมายถึง เหล็กเสริมที่มีบั้งหรือมีครีบริบที่ผิว

e8 เหล็กหล่อ หมายถึง เหล็กที่ถลุงจากแร่เหล็กอันจะใช้เชื่อม หรือชุบไม่ได้ผล

1.2.2.3f คอนกรีต และผลิตภัณฑ์จากคอนกรีต ได้แก่

f1 คอนกรีต หมายถึง วัสดุที่ประกอบขึ้นด้วยส่วนผสมของปูนซีเมนต์ มวลผสมละเอียด เช่น ทราย มวลผสมหยาบ เช่น หิน หรือกรวด และน้ำ

f2 คอนกรีตอัดแรง หมายถึง คอนกรีตที่มีเหล็กเสริมอัดแรงฝังภายในที่ทำให้เกิดหน่วยแรงที่มีปริมาณพอจะลบล้างหน่วยแรงอันเกิดจากน้ำหนักบรรทุก

f3 คอนกรีตเสริมเหล็ก หมายถึง คอนกรีตที่มีเหล็กเสริมฝังภายในให้ทำหน้าที่รับแรงได้มากขึ้น

1.2.2.3g วัตถุทนไฟ หมายถึง วัตถุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

1.2.2.3h วัตถุถาวร หมายถึง วัตถุทนไฟ ซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่าย โดย น้ำ ไฟ หรือ ดินฟ้าอากาศ

นอกจากคำศัพท์ประเภทอาคาร และส่วนประกอบอาคารแล้ว ยังพบคำศัพท์อื่นๆ อีก ได้แก่

1. บริเวณชักล้าง หมายถึง บริเวณที่ใช้สำหรับชักผ้า หรือ ล้างจาน

2. บริเวณตากเสื้อผ้า หมายถึง บริเวณที่ใช้สำหรับตากผ้า

3. ระเบียบสำหรับพักผ่อน หมายถึง ส่วนประกอบหนึ่งของบ้านมีขนาดไม่ใหญ่มากนักใช้สำหรับพักผ่อน

4. พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยนำมาใช้ประโยชน์ได้

5. เขตศูนย์กลางธุรกิจ(ซีบีดี) หมายถึง ศูนย์กลางความเจริญของเขต

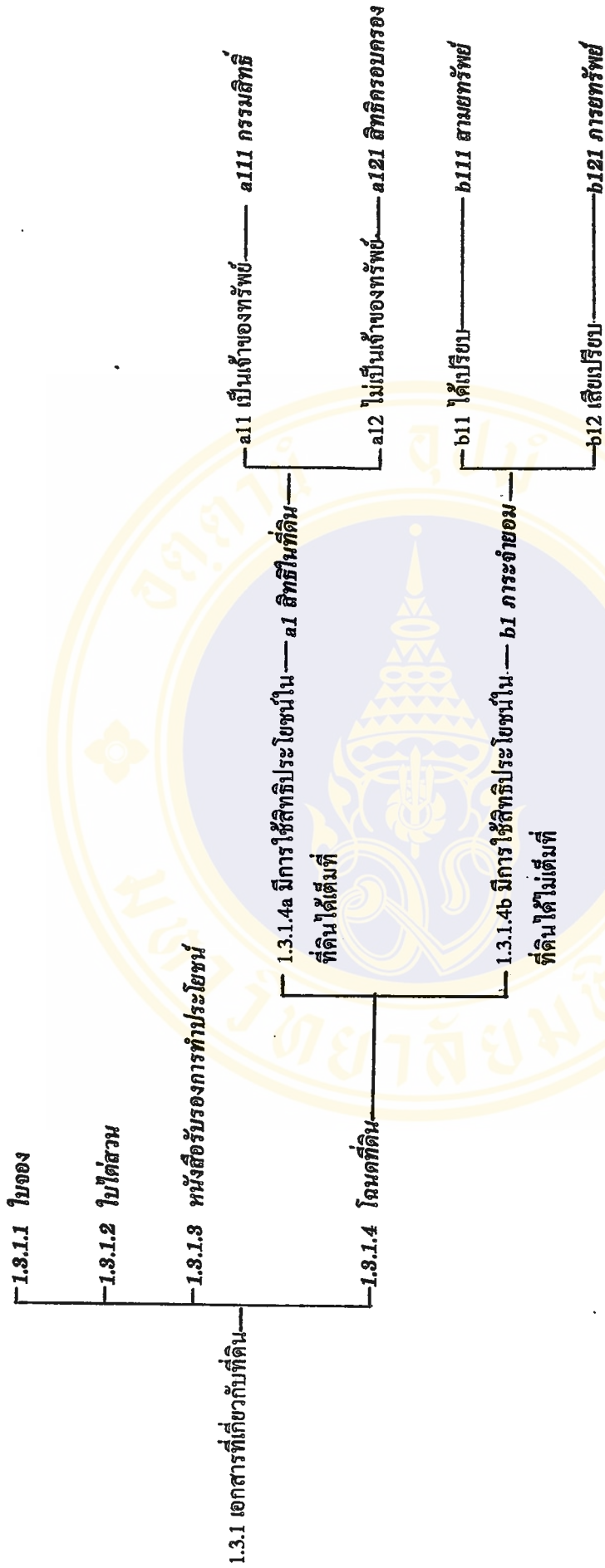
6. เขตศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพ หมายถึง ศูนย์กลางความเจริญของกรุงเทพ อันหมายถึง ย่านธุรกิจบริเวณสีลม

1.3 กลุ่มคำศัพท์เอกสารที่เกี่ยวกับที่ดิน และ ทรัพย์สิน หมายถึง คำศัพท์ที่เกี่ยวกับเอกสารเอกสารสิทธิ์ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ

1.3.1 เอกสารที่เกี่ยวกับที่ดิน

1.3.2 เอกสารที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง

1.3.1 กลุ่มคำศัพท์เอกสารที่เกี่ยวกับที่ดิน หมายถึงเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ความเป็นเจ้าของที่ดิน มีคำศัพท์ในกลุ่มทั้งสิ้น 10 คำศัพท์ ดังแสดงในแผนภูมิที่ 7



แผนภูมิที่ 7 แสดงเอกสารที่เกี่ยวข้องที่ดิน หมายถึง เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความเป็นเจ้าของที่ดิน แยกได้เป็น ใบจอง ใบไต่สวน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และโฉนดที่ดิน โดยในคำศัพท์โฉนดที่ดิน ยังสามารถแยกได้เป็น มีการใช้สิทธิประโยชน์ที่ดินได้เต็มที่ คือคำว่า สิทธิในที่ดิน และใช้ได้ไม่เต็มที่ คือ ภาระจำยอม ถ้าสามารถใช้สิทธิประโยชน์ในที่ดินได้เต็มที่ และเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่คำว่า กรรมสิทธิ์ แต่ถ้าไม่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ได้แก่คำว่า สิทธิครอบครอง ถ้ามีการใช้ประโยชน์ในที่ดินได้ไม่เต็มที่ และอยู่ในภาวะได้เปรียบ ได้แก่คำว่า สามยทรัพย์สิน ถ้าอยู่ในภาวะเสียเปรียบ ได้แก่ คำว่า ภาระทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

- | | | |
|---------|------------------------------------|---|
| 1.3.1.1 | ใบจอง หมายถึง | หนังสือที่ทางรัฐออกให้กับบุคคลที่ได้เข้าอยู่อาศัย หรือทำมาหาเลี้ยงชีพในที่ดินนั้น ภายในระยะเวลา 6 เดือน - 3 ปี หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว |
| 1.3.1.2 | ใบไต่สวน หมายถึง | หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน |
| 1.3.1.3 | หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมายถึง | หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว |
| 1.3.1.4 | โฉนดที่ดิน หมายถึง | หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน |

คำศัพท์ในกลุ่มโฉนดที่ดิน ยังสามารถแยกย่อยได้เป็น สิทธิในที่ดิน กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สามยทรัพย์สิน และภาระทรัพย์สิน ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- | | | |
|------|-----------------------|--|
| a1 | สิทธิในที่ดิน หมายถึง | กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย |
| a111 | กรรมสิทธิ์ หมายถึง | ความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน |

a121 สิทธิครอบครอง หมายถึง สิทธิที่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นได้ แต่มิได้เป็นเจ้าของ

b1 ภาระจำยอม หมายถึง ภาระที่เจ้าของทรัพย์สินต้องรับกรรมบางอย่าง โดยเสียประโยชน์ให้กับอีกฝ่ายหนึ่ง ไม่สามารถใช้สิทธิในทรัพย์สินของตนได้เต็มที่

b111 สามยทรัพย์สิน หมายถึง ทรัพย์สินที่ได้เปรียบในการใช้สิทธิบางอย่าง จากอีกฝ่ายหนึ่ง

b121 ภารยทรัพย์สิน หมายถึง ทรัพย์สินที่เสียเปรียบในการใช้สิทธิบางอย่างให้กับอีกฝ่ายหนึ่ง

โดยมีองค์ประกอบทางความหมายที่แยกศัพท์แต่ละคำในกลุ่มโมเดลที่ดิน ดังต่อไปนี้

- | | | |
|---------------------------------------|---|------------------|
| 1. การใช้สิทธิประโยชน์ในที่ดิน | - | ใช้ได้เต็มที่ |
| | - | ใช้ได้ไม่เต็มที่ |
| 2. ความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน | - | เป็น |
| | - | ไม่เป็น |
| 3. ความได้เปรียบในการใช้ทรัพย์สินนั้น | - | ได้เปรียบ |
| | - | เสียเปรียบ |

ดังมีองค์ประกอบทางความหมายของแต่ละคำศัพท์ ดังนี้

- | | | |
|------------------|---|---|
| 1. สิทธิในที่ดิน | - | 1. สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้นได้เต็มที่ |
| 2. ภาระจำยอม | - | 1. สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้นได้ไม่เต็มที่ หรือใช้ได้เพียงบางส่วนไม่ทั้งหมด |
| 3. กรรมสิทธิ์ | - | 1. ใช้ได้เต็มที่ |
| | - | 2. เป็นเจ้าของทรัพย์สิน |

- 4. สิทธิครอบครอง - 1. ใช้ได้เต็มที่
- 2. ไม่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน

- 5. สามารถทรัพย์สิน - 1. ใช้ได้ไม่เต็มที่
- 2. ได้เปรียบในการใช้ทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่ง

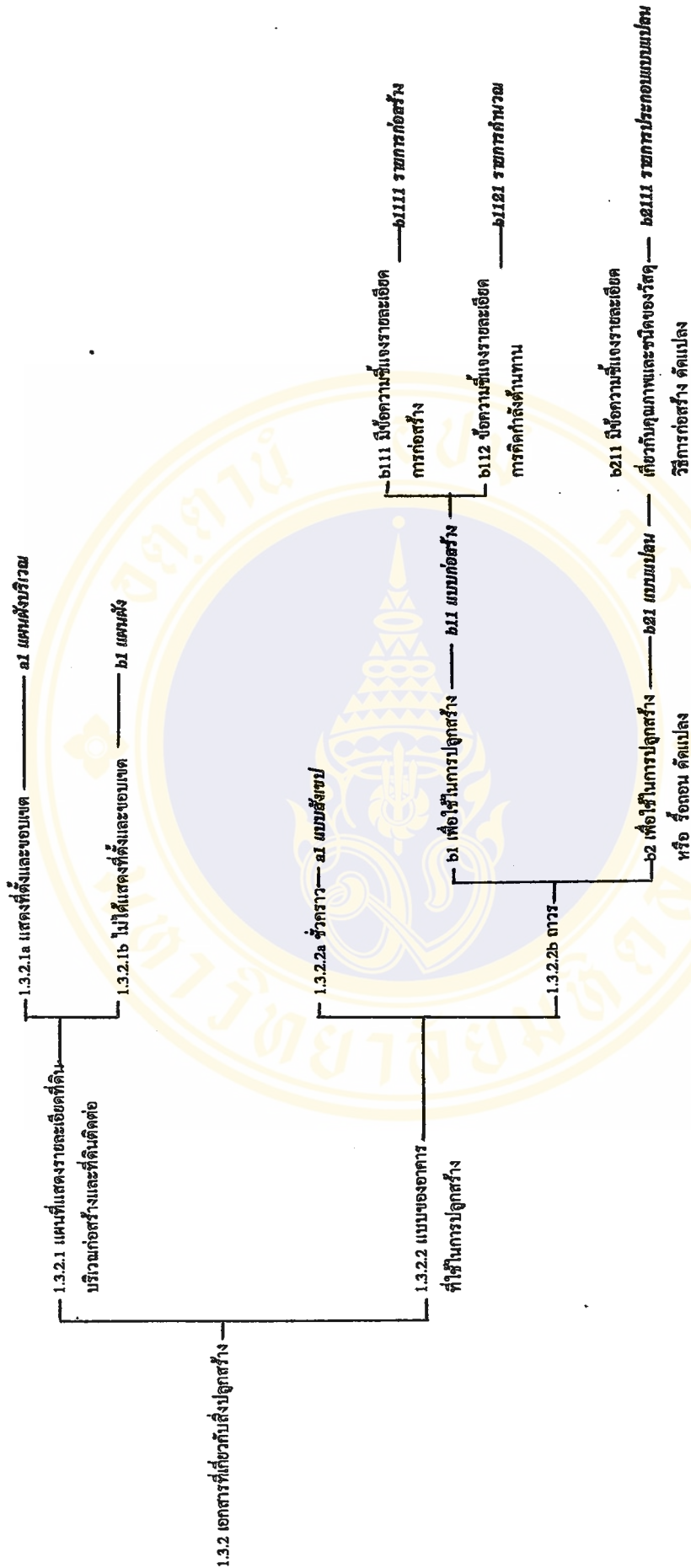
- 6. ภารทรัพย์สิน - 1. ใช้ได้ไม่เต็มที่
- 2. เสียเปรียบจากการใช้ทรัพย์สินของตนให้กับผู้อื่น

1.3.2 กลุ่มคำศัพท์เอกสารที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เอกสารต่าง ๆ ที่แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน การก่อสร้าง มีคำศัพท์ภายในกลุ่มทั้งสิ้น 8 คำศัพท์ โดยแบ่งเป็น

1.3.2.1 แผนที่แสดงรายละเอียดที่ดินบริเวณก่อสร้างและที่ดินติดต่อ

1.3.2.2 แบบของอาคารที่ใช้ในการก่อสร้าง

ดังแสดงในแผนภูมิที่ 8



1.3.2.2 แบบของอาคารที่ใช้ในการก่อสร้าง หมายถึง เอกสารที่ใช้ในการก่อสร้าง หรือรื้อถอน ดัดแปลงอาคาร มีคำศัพท์ในกลุ่มทั้งสิ้น 6 คำ คือ แบบสังเขป แบบก่อสร้าง แบบแปลน รายการก่อสร้าง รายการคำนวณ และรายการประกอบแบบแปลน มีรายละเอียดดังนี้

- | | | |
|-------|-----------------------------|--|
| a1 | แบบสังเขป หมายถึง | แบบของตัวอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ในการปลูกสร้างชั่วคราว |
| b11 | แบบก่อสร้าง หมายถึง | แบบของตัวอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ในการปลูกสร้าง |
| b21 | แบบแปลน หมายถึง | แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารโดยมีรูปแสดงรายละเอียด |
| b1111 | รายการก่อสร้าง หมายถึง | ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างตามแบบก่อสร้าง |
| b1121 | รายการคำนวณ หมายถึง | รายละเอียดแสดงวิธีการคิดกำลังต้านทานของส่วนอาคารตามที่ปรากฏในแบบก่อสร้าง |
| b2111 | รายการประกอบแบบแปลน หมายถึง | ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุตลอดจนวิธีปฏิบัติ หรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน |

คำศัพท์ในกลุ่มทั้งสิ้น 6 คำข้างต้น คือ แบบสังเขป แบบก่อสร้าง แบบแปลน รายการก่อสร้าง รายการคำนวณ และรายการประกอบแบบแปลนนี้ มีองค์ประกอบตามความหมายหลักที่แยกศัพท์แต่ละคำออกจากกันคือ ดังนี้

1. ระยะเวลาของสิ่งปลูกสร้าง - ชั่วคราว
 - ถาวร
2. วัตถุประสงค์ของการปลูกสร้าง- เพื่อใช้การปลูกสร้างอย่างเดียว
 - เพื่อใช้การปลูกสร้างหรือรื้อถอน ดัดแปลง เคลื่อนย้าย
3. มีข้อความชี้แจงรายละเอียด - เกี่ยวกับการก่อสร้าง
 - เกี่ยวกับการคิดกำลังต้าน
 - เกี่ยวกับคุณภาพและของวัสดุ

ดังมีรายละเอียดทางความหมายของแต่ละคำศัพท์ ดังนี้

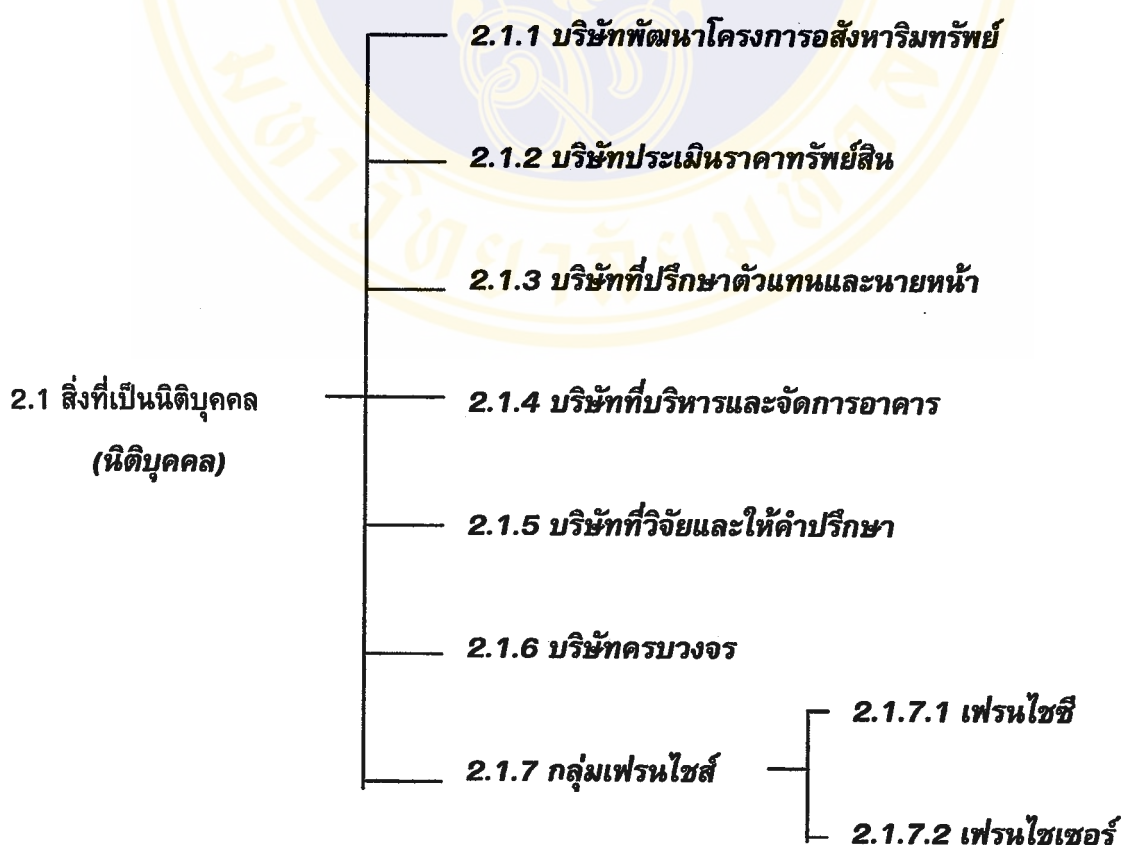
1. แบบสังเขป - 1. แบบที่ใช้ในการปลูกสร้างชั่วคราว
2. แบบก่อสร้าง - 1. แบบที่ใช้ในการปลูกสร้างถาวร
 - 2. แบบที่ใช้ในการปลูกสร้างอย่างเดียว
3. แบบแปลน - 1. แบบที่ใช้ในการปลูกสร้างชั่วคราว
 - 2. แบบที่ใช้ในการปลูกสร้างหรือรื้อถอน ดัดแปลง เคลื่อนย้าย
4. รายการก่อสร้าง - 1. แบบที่ใช้ในการปลูกสร้างถาวร
 - 2. แบบที่ใช้ในการปลูกสร้างอย่างเดียว
 - 3. มีข้อความเกี่ยวกับการก่อสร้าง
5. รายการคำนวณ - 1. แบบที่ใช้ในการปลูกสร้างถาวร
 - 2. แบบที่ใช้ในการปลูกสร้างอย่างเดียว
 - 3. มีข้อความเกี่ยวกับการคิดกำลังต้านทาน
6. รายการประกอบแบบแปลน - 1.แบบที่ใช้ในการปลูกสร้างถาวร
 - 2. แบบที่ใช้ในการปลูกสร้างหรือดัดแปลง รื้อถอน
 - 3. มีข้อความเกี่ยวกับคุณภาพ และชนิดของวัสดุ

2. สิ่งที่เป็นโครงสร้างการบริหารงาน ได้แก่สิ่งที่เป็นส่วนประกอบในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่บริหารงานให้ธุรกิจดำเนินไปได้ด้วยดี ประกอบไปด้วย สิ่งที่เป็นนิติบุคคล กลุ่มผู้ดำเนิน ธุรกิจ และ มีการดำเนินการทางการเงิน

2.1 สิ่งที่เป็นนิติบุคคล

นิติบุคคล หมายถึง องค์กร หรือ คณะบุคคลซึ่งกฎหมายสมมุติให้เป็น บุคคล มีสิทธิ และหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย ในการดำเนินงานทางธุรกิจจะจัดตั้งกิจการในรูปแบบ นิติบุคคล คือ เป็นบริษัทจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด เนื่องจากภาระภาษีที่ต้องชำระจะต่ำกว่า บุคคลธรรมดา โดยสามารถแบ่งตามประเภทการทำงานของนิติบุคคลได้ดังแสดงในแผนภูมิที่ 9

แผนภูมิที่ 9 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เป็นนิติบุคคล



จากแผนภูมิที่ 9 แสดงสิ่งที่เป็นนิติบุคคล จะประกอบไปด้วย บริษัทพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ บริษัทประเมิน บริษัทที่ปรึกษาตัวแทนและนายหน้า บริษัทที่บริหารและจัดการ อาคาร บริษัทที่วิจัยและให้คำปรึกษา บริษัทครบวงจร และกลุ่มเฟรนไชส์ โดยกลุ่มเฟรนไชส์สามารถ แบ่งย่อยได้เป็น เฟรนไชซี และเฟรนไชเซอร์ ดังมีรายละเอียดของแต่ละคำดังนี้

2.1 นิติบุคคล หมายถึง องค์การหรือคณะบุคคลซึ่งกฎหมายสมมุติให้เป็นบุคคลมีสิทธิและหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

2.1.1 บริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ คือ บริษัทที่ทำกิจการเกี่ยวกับการก่อสร้าง คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง ควบคุมงานก่อสร้าง ตกแต่งภายใน จนถึงส่งมอบงาน

2.1.2 บริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน คือ บริษัทที่ประเมินผลการทำงานโครงการการจัดการทรัพย์สินเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์

2.1.3 บริษัทที่ปรึกษาตัวแทน และนายหน้า คือ บริษัทที่รับบริหารงาน หรือเป็นตัวแทนด้านบริการงานขาย การตลาด การขายอาคารเพื่อการพาณิชย์ ตัวกลางรับซื้อขาย และเช่า โครงการพักอาศัย

2.1.4 บริษัทที่ทำทางด้านบริหาร และจัดการอาคาร คือ บริษัทที่ให้บริการ หรือรับบริหารงานส่วนกลางอาคารชุด

2.1.5 บริษัทที่ทำทางด้านวิจัย และให้คำปรึกษา คือ บริษัทที่รับทำวิจัย ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และ ให้คำแนะนำการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาที่ดิน

2.1.6 บริษัทประเภทครบวงจร คือ บริษัทที่รับปรึกษาลงทุนเกี่ยวกับทรัพย์สินทุกประเภท ศึกษาสำรวจ และประเมินตลาดอสังหาริมทรัพย์ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการวิเคราะห์ทางการเงิน ให้คำแนะนำการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการพัฒนาที่ดิน รับบริหารงานขายการตลาด และให้บริการ ด้านการบริหารส่วนกลางอาคารชุด

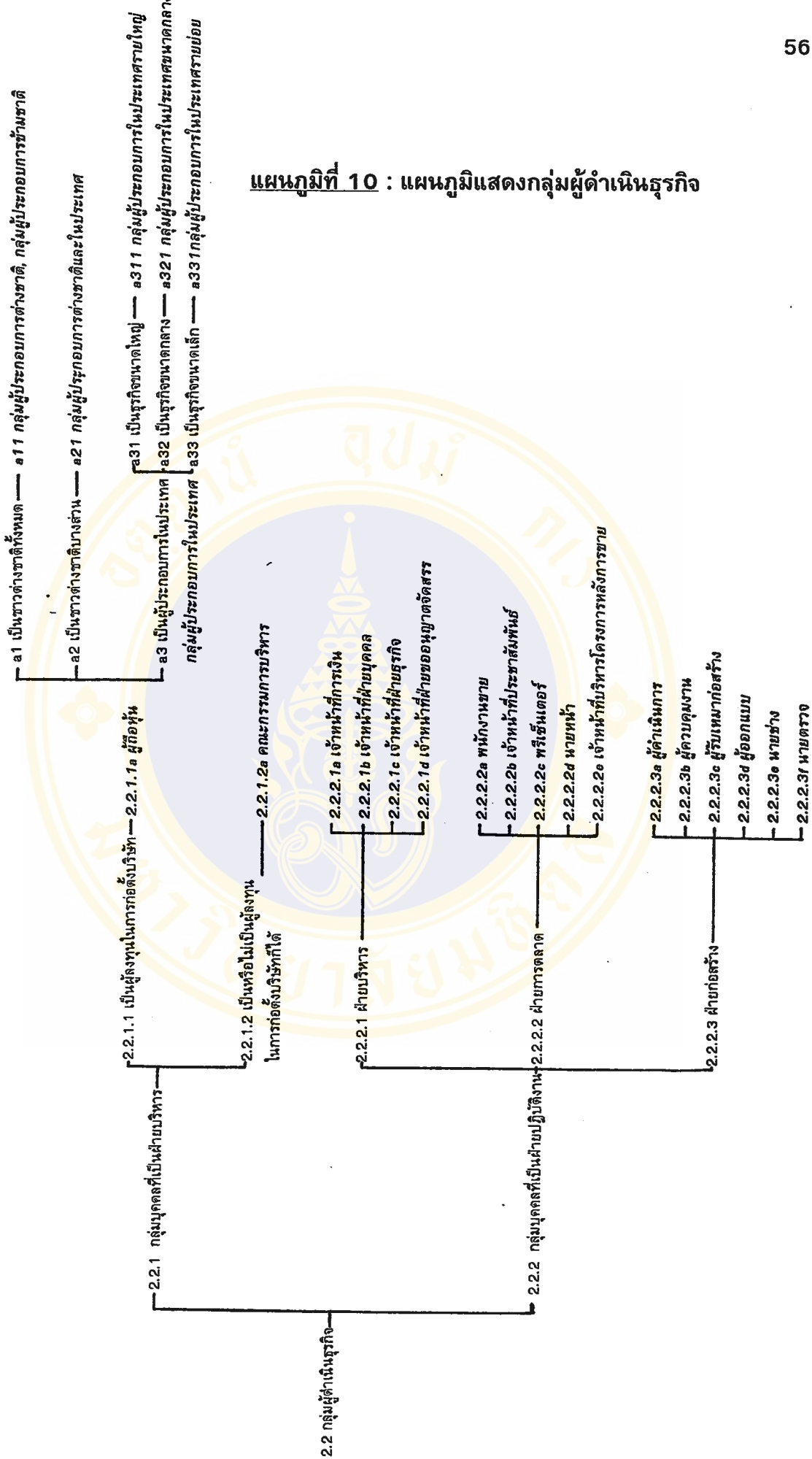
2.1.7 กลุ่มเฟรนไชส์ หมายถึง กลุ่มผู้จัดทำธุรกิจเพื่อจะทำการตลาด เพื่อขายสินค้าหรือบริการ ให้กับสองฝ่าย แบ่งได้เป็น

2.1.7.1 เฟรนไชเซอร์ หมายถึง ผู้ให้ความเชี่ยวชาญทางการตลาด การขาย และการบริหารธุรกิจให้กับอีกฝ่าย โดยคิดเงินค่าบริการอีกฝ่ายหนึ่ง

2.1.7.2 เฟรนไชซี หมายถึง ผู้ขายสินค้าหรือบริการในตลาดโดยได้รับคำแนะนำ ปรีกษาจากเฟรนไชเซอร์

2.2 กลุ่มผู้ดำเนินธุรกิจ คือ กลุ่มบุคคลที่ทำหน้าที่ บริหารงาน ประสานงาน และปฏิบัติงาน ให้ธุรกิจดำเนินไปได้ด้วยดี พบคำศัพท์ในกลุ่มทั้งสิ้น 24 คำศัพท์ โดยแบ่งได้เป็น กลุ่มบุคคลที่เป็นฝ่ายบริหาร และกลุ่มบุคคลที่เป็นฝ่ายปฏิบัติงาน ดังแสดงในแผนภูมิที่ 10

แผนภูมิที่ 10 : แผนภูมิแสดงกลุ่มผู้ดำเนินธุรกิจ



จากแผนภูมิที่ 10 แสดงกลุ่มผู้ดำเนินธุรกิจสามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มใหญ่ๆ คือ กลุ่มบุคคลที่เป็นฝ่ายบริหาร และกลุ่มบุคคลที่เป็นฝ่ายปฏิบัติงาน โดยกลุ่มบุคคลที่เป็นฝ่ายบริหารยังสามารถแบ่งย่อยได้อีกว่าเป็นผู้ลงทุนในการก่อตั้งบริษัทอย่างเดียว คือเป็นผู้ถือหุ้น หรือ อาจจะเป็นหรือไม่เป็นผู้ลงทุนในการก่อตั้งบริษัทก็ได้ คือเป็นคณะกรรมการบริหาร โดยผู้ถือหุ้นยังสามารถแยกย่อยได้อีกเป็นกลุ่มชาวต่างชาติทั้งหมด ได้แก่คำว่า กลุ่มผู้ประกอบการต่างชาติ หรือกลุ่มผู้ประกอบการข้ามชาติ กลุ่มที่เป็นชาวต่างชาติบางส่วน ได้แก่คำว่า กลุ่มผู้ประกอบการต่างชาติและในประเทศ กลุ่มที่เป็นคนไทย ได้แก่คำว่า กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศ แบ่งตามขนาดของธุรกิจได้เป็นธุรกิจขนาดใหญ่ คือคำว่า กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศรายใหญ่ ธุรกิจขนาดกลาง เรียกว่า กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศขนาดกลาง ธุรกิจขนาดเล็ก เรียกว่า กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศรายย่อย สำหรับกลุ่มบุคคลที่เป็นผู้ปฏิบัติงานนั้น แบ่งได้เป็น 3 กลุ่มคือ ฝ่ายบริหาร ฝ่ายการตลาด และฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายบริหาร ได้แก่ เจ้าหน้าที่การเงิน เจ้าหน้าที่ฝ่ายบุคคล เจ้าหน้าที่ฝ่ายธุรกิจ และเจ้าหน้าที่ฝ่ายขออนุญาตจัดสรร ฝ่ายการตลาด ได้แก่ พนักงานขาย เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ ฟรีเซ็นเตอร์ นายหน้า และเจ้าหน้าที่บริหารโครงการหลังการขาย ฝ่ายก่อสร้าง ได้แก่ ผู้ดำเนินการ ผู้ควบคุมงาน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบ นายช่าง และนายตรวจ มีรายละเอียดดังนี้

2.2.1 กลุ่มบุคคลที่เป็นฝ่ายบริหาร หมายถึง กลุ่มบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนในการก่อตั้งบริษัท หรือไม่เป็นผู้ลงทุนก็ได้ เป็นผู้กำหนดแนวนโยบายของบริษัท โดยอาจเป็นชาวต่างชาติทั้งหมด ชาวต่างชาติร่วมกับคนไทย หรือเป็นคนไทยทั้งหมดก็ได้ มีรายละเอียดดังนี้

2.2.1.1a ผู้ถือหุ้น หมายถึง ผู้ที่เป็นผู้ลงทุนในการก่อตั้งบริษัท

a11 กลุ่มผู้ประกอบการต่างชาติ,กลุ่มผู้ประกอบการข้ามชาติ หมายถึง ผู้ลงทุนที่เป็นชาวต่างชาติ

a21 กลุ่มผู้ประกอบการต่างชาติและในประเทศ หมายถึง ผู้ลงทุนที่เป็นชาวต่างชาติร่วมกับชาวไทย

a3 กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศ หมายถึง ผู้ลงทุนที่เป็นชาวไทย

a311 กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศรายใหญ่ หมายถึง ผู้ลงทุนที่เป็นชาวไทย ดำเนินธุรกิจขนาดใหญ่

a321 กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศขนาดกลาง หมายถึง ผู้ลงทุนที่เป็นชาวไทย ดำเนินธุรกิจขนาดกลาง

a331 กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศรายย่อย หมายถึง ผู้ลงทุนที่เป็นชาวไทย ดำเนินธุรกิจขนาดเล็ก

2.2.1.2a คณะกรรมการบริหาร หมายถึง ผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบในการบริหารงานของบริษัท มีอำนาจในการตัดสินใจกระทำการใดๆ อาจเป็นผู้ถือหุ้นหรือไม่เป็นก็ได้

มีองค์ประกอบของความหมายหลักที่แยกศัพท์แต่ละคำออกจากกัน ดังนี้

- | | | | |
|-------------------------------------|---|----------|-----------|
| 1. เป็นผู้ลงทุนก่อตั้งบริษัทหรือไม่ | - | เป็น | |
| | - | ไม่เป็น | |
| 2. เป็นผู้ประกอบการต่างชาติหรือไม่ | - | ต่างชาติ | - ทั้งหมด |
| | | | - บางส่วน |
| | - | ในประเทศ | |
| 3. ขนาดของธุรกิจ | - | ใหญ่ | |
| | - | กลาง | |
| | - | เล็ก | |

ดังมีรายละเอียดองค์ประกอบทางความหมายของแต่ละคำศัพท์ ดังนี้

- | | | |
|---------------|---|------------------------------------|
| 1. ผู้ถือหุ้น | - | 1. เป็นผู้ลงทุนในการก่อตั้งบริษัทฯ |
|---------------|---|------------------------------------|

- | | | |
|---|---|-------------------------|
| 2. คณะกรรมการบริหาร | - | 1. เป็นหรือไม่เป็นก็ได้ |
| 3. กลุ่มผู้ประกอบการต่างชาติ | - | 1. เป็นผู้ลงทุน |
| กลุ่มผู้ประกอบการข้ามชาติ | - | 2. ต่างชาติทั้งหมด |
| 4. กลุ่มผู้ประกอบการต่างชาติและในประเทศ | - | 1. เป็นผู้ลงทุน |
| | - | 2. ต่างชาติและในประเทศ |
| 5. กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศ | - | 1. เป็นผู้ลงทุน |
| | - | 2. ในประเทศทั้งหมด |
| 6. กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศขนาดใหญ่ | - | 1. เป็นผู้ลงทุน |
| | - | 2. ในประเทศทั้งหมด |
| | - | 3. ขนาดของธุรกิจ ใหญ่ |
| 7. กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศขนาดกลาง | - | 1. เป็นผู้ลงทุน |
| | - | 2. ในประเทศทั้งหมด |
| | - | 3. ขนาดของธุรกิจ กลาง |
| 8. กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศรายย่อย | - | 1. เป็นผู้ลงทุน |
| | - | 2. ในประเทศทั้งหมด |
| | - | 3. ขนาดของธุรกิจ เล็ก |

2.2.2 กลุ่มบุคคลที่เป็นฝ่ายปฏิบัติงาน หมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ดำเนินกิจการ หรือเป็นผู้ทำงานแบ่งได้เป็น ฝ่ายบริหาร ฝ่ายการตลาด และฝ่ายก่อสร้าง

2.2.2.1 ฝ่ายบริหาร ได้แก่บุคคลที่ทำหน้าที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท รับผิดชอบด้านการเงิน งานธุรกิจต่าง ๆ ได้แก่

- 2.2.2.1a เจ้าหน้าที่การเงิน หมายถึง บุคคลที่ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลด้านการเงิน ภาษีอากรของบริษัท
- 2.2.2.1b เจ้าหน้าที่ฝ่ายบุคคล หมายถึง บุคคลที่ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบุคคล การรับคนเข้าทำงาน และดูแลสวัสดิการของพนักงาน
- 2.2.2.1c เจ้าหน้าที่ฝ่ายธุรกิจ หมายถึง บุคคลที่รับผิดชอบด้านการดำเนินธุรกิจให้ดำเนินไปได้ด้วยดี
- 2.2.2.1d เจ้าหน้าที่ฝ่ายขออนุญาตจัดสรร หมายถึง บุคคลที่ทำหน้าที่ขออนุญาตจัดสรร และดำเนินการใดๆ ที่ต้องติดต่อกับหน่วยงานของรัฐ
- 2.2.2.2 ฝ่ายการตลาดได้แก่ กลุ่มบุคคลที่ทำหน้าที่ด้านการตลาด การซื้อขาย โฆษณาประชาสัมพันธ์ และบริหารโครงการหลังการขาย ได้แก่
- 2.2.2.2a พนักงานขาย หมายถึง บุคคลที่ทำหน้าที่ดำเนินการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า
- 2.2.2.2b เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ หมายถึง บุคคลที่ทำหน้าที่กระจายข้อมูลข่าวสาร หรือความคืบหน้าของโครงการให้กับบุคคลอื่นได้ทราบ
- 2.2.2.2c ฟรีเซ็นเตอร์ หมายถึง ผู้แสดงแบบ หรือ แสดงสินค้า
- 2.2.2.2d นายหน้า หมายถึง ผู้ที่ช่วยชี้ช่องหรือจัดการให้ได้ทำสัญญา

2.2.2.2e เจ้าหน้าที่บริหารโครงการหลังการขาย หมายถึง เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบดูแลบริหารโครงการหลังจากที่ได้ขาย และส่งมอบทรัพย์สินให้ลูกค้าไปแล้ว

2.2.2.3 ฝ่ายก่อสร้าง ได้แก่ บุคคลที่ทำหน้าที่รับผิดชอบด้านการก่อสร้างต่าง ๆ ได้แก่ ผู้ดำเนินการ ผู้ควบคุมงาน ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบ นายช่าง และ นายตรวจ

2.2.2.3a ผู้ดำเนินการ หมายถึง เจ้าของหรือผู้ครอบครองซึ่งการทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายความรวมถึง ผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าว ไม่ว่าจะมีความตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่วง

2.2.2.3b ผู้ควบคุมงาน หมายถึง ผู้มีหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างให้ผู้ได้รับอนุญาต/ผู้ซึ่งรับผิดชอบในการอำนวยความสะดวกหรือควบคุมดูแลการก่อสร้าง ดัดแปลง

2.2.2.3c ผู้รับเหมาก่อสร้าง หมายถึง ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการก่อสร้างนั้น ๆ

2.2.2.3d ผู้ออกแบบ หมายถึง ผู้รับผิดชอบในการคำนวณ เขียนแบบ และกำหนดรายการเพื่อใช้ในการก่อสร้าง

2.2.2.3e นายช่าง หมายถึง วิศวกร หรือสถาปนิกของกรมโยธาธิการ หรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง รับผิดชอบในการก่อสร้าง

2.2.2.3f นายตรวจ หมายถึง ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจรับผิดชอบในการตรวจการก่อสร้าง

2.3 กลุ่มคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการเงิน หมายถึงกลุ่มคำศัพท์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเงินโดยอาจเป็นภาษี ตัวเงิน เงินลงทุน เงินกู้ยืม เงินรายได้โครงการ หรือ หนี้ที่ต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พบคำศัพท์ในกลุ่มทั้งสิ้น 31 คำศัพท์ แบ่งเป็น

2.3.1 ภาษี

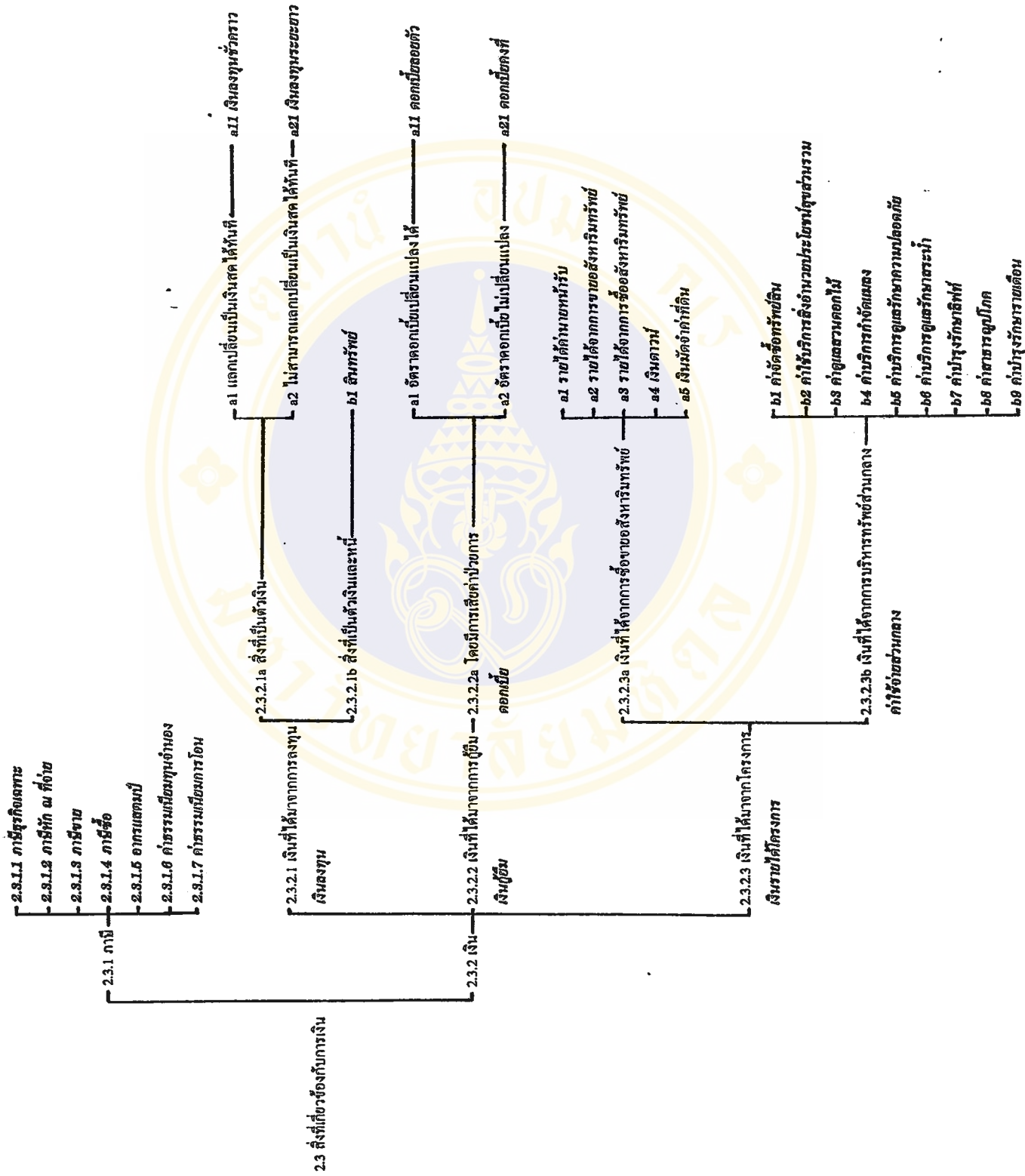
2.3.2 เงิน

รายละเอียดดังแสดงในแผนภูมิที่ 11





แผนภูมิที่ 11 : แผนภูมิแสดงสิ่งที่เกี่ยวข้องกับการเงิน



จากแผนภูมิที่ 11 แสดงสิ่งที่เกี่ยวข้องกับการเงิน สามารถแบ่งได้เป็นสองส่วนใหญ่ ๆ คือ ภาษีและเงิน โดยภาษีแบ่งย่อยได้เป็น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีขาย ภาษีซื้อ อากรแสดตมปี ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าธรรมเนียมทุนสำรอง ส่วนเงิน แบ่งได้เป็น เงินที่ได้มาจากการลงทุน คือ เงินลงทุน เงินที่ได้มาจากการกู้ยืม คือเงินกู้ยืม และเงินที่ได้มาจากโครงการ คือ เงินรายได้โครงการ โดยเงินลงทุนแบ่งได้เป็น ตัวเงิน สามารถแลกเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ทันที ได้แก่คำว่า เงินลงทุนชั่วคราว และที่เป็นเงินที่ไม่สามารถแลกเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ทันที ได้แก่คำว่า เงินลงทุนระยะยาว สิ่งที่เป็นตัวเงินและหนี้ได้แก่คำว่า สินทรัพย์

เงินกู้ยืมโดยมีการเสียค่าป่วยการ คือคำว่าดอกเบี้ย แบ่งได้เป็น อัตราดอกเบี้ยที่เปลี่ยนแปลงได้คือ ดอกเบี้ยลอยตัว และอัตราดอกเบี้ยที่ไม่เปลี่ยนแปลงคือคำว่า ดอกเบี้ยคงที่ เงินรายได้โครงการ แบ่งได้เป็น 2 ส่วนใหญ่ ๆคือ เงินที่ได้จากการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ และเงินที่ได้จากการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเงินที่ได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ แบ่งได้เป็น รายได้ค่าขายหน้ารับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เงินดาวน์และเงินมัดจำค่าที่ดิน ส่วนเงินที่ได้จากการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง หรือที่เรียกว่าค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ได้แก่ ค่าจัดซื้อทรัพย์สิน ค่าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนรวม ค่าดูแลสวนดอกไม้ ค่าบริการกำจัดแมลง ค่าบริการดูแลรักษาความปลอดภัย ค่าบริการดูแลรักษาสระน้ำ ค่าบำรุงรักษาลิฟต์ ค่าสาธารณูปโภค และค่าบำรุงรักษารายเดือน

ดังมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

2.3.1 ภาษี คือ เงินที่จ่ายให้กับรัฐจากการดำเนินการทางธุรกิจที่เกิดจากการซื้อขายจากการโอนและการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีขาย ภาษีซื้อ อากรแสดตมปี ค่าธรรมเนียมทุนสำรอง และ ค่าธรรมเนียมการโอน มีรายละเอียด ดังนี้

2.3.1.1 ภาษีธุรกิจเฉพาะ หมายถึง ภาษีที่บุคคลซึ่งประกอบกิจการค้าขายอสังหาริมทรัพย์ในทางการค้า หรือหากำไร ภายใน 5 ปี นับจากวันที่ได้ อสังหาริมทรัพย์นั้นมา

2.3.1.2 ภาษีหัก ณ ที่จ่าย หมายถึง ภาษีที่ผู้จ่ายเงินได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องหักภาษีเงินได้ไว้

2.3.1.3 ภาษีขาย หมายถึง เงินที่รัฐเรียกเก็บจากบุคคล หรือบริษัทอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์

2.3.1.4 ภาษีซื้อ หมายถึง เงินที่รัฐเรียกเก็บจากบุคคล หรือบริษัทอันเนื่องมาจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์

2.3.1.5 อากรแสตมป์ หมายถึง เงินที่จ่ายสำหรับการโอน หรือก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจดทะเบียนตามกฎหมาย

2.3.1.6 ค่าธรรมเนียมทุนจำนอง หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการจดจำนองที่ต้องจ่ายให้กรมที่ดิน

2.3.1.7 ค่าธรรมเนียมการโอน หมายถึง ค่าธรรมเนียมที่ใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ต่าง ๆ

2.3.2 เงิน หมายถึง ตัวเงินสด พันธบัตรของรัฐบาล หรือใบหุ้นที่ซื้อไว้ แบ่งได้เป็น เงินที่ได้มาจากการลงทุน เงินที่ได้มาจากการกู้ยืม และ เงินที่ได้มาจากโครงการ

2.3.2.1 เงินที่ได้มาจากการลงทุน (เงินลงทุน) หมายถึง เงินและ/หรือหนี้ที่นำมาใช้ในการจัดตั้งบริษัท และดำเนินธุรกิจ คำศัพท์ในกลุ่มได้แก่ เงินลงทุน เงินลงทุนชั่วคราว เงินลงทุนระยะยาว และ สินทรัพย์

2.3.2.1 เงินลงทุน หมายถึง เงินหรือทรัพย์สินที่เอามารวมเป็นก้อนเดียวกัน เพื่อวัตถุประสงค์ในการก่อตั้งบริษัท หรือ ดำเนินธุรกิจ

a11 เงินลงทุนชั่วคราว หมายถึง พันธบัตรของรัฐบาล หรือ ใบหุ้นที่ซื้อไว้เพราะมีเงินสดเหลือ และมีวัตถุประสงค์ที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดทันทีเมื่อต้องการเงิน

a21 เงินลงทุนระยะยาว หมายถึง เงินลงทุนซื้อพันธบัตร หรือ ใบหุ้นที่มีได้มีวัตถุประสงค์จะเปลี่ยนเป็นเงินสดเมื่อต้องการเงิน

b1 สินทรัพย์ หมายถึง เงินและหนี้ที่นำมาใช้ในการจัดตั้งบริษัท และดำเนินธุรกิจ

มีองค์ประกอบทางความหมายที่แยกศัพท์ เงินลงทุนชั่วคราว เงินลงทุนระยะยาว และสินทรัพย์ ออกจากกัน ดังนี้

- | | | |
|----------------------------------|---|----------------|
| 1. เงิน | - | เงินอย่างเดียว |
| | - | เงินและหนี้ |
| 2. สามารถแลกเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ | - | ได้ทันที |
| | - | ไม่ได้ |

ดังมีรายละเอียดของศัพท์แต่ละคำ ดังนี้

- | | | |
|----------------------|---|--|
| 1. เงินลงทุนชั่วคราว | - | 1. เงินอย่างเดียว |
| | | 2. สามารถแลกเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ทันที |
| 2. เงินลงทุนระยะยาว | - | 1. เงินอย่างเดียว |
| | | 2. ไม่สามารถแลกเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ทันที |
| 3. สินทรัพย์ | - | 1. เงินและหนี้ |

2.3.2.2 เงินที่ได้มาจากการกู้ยืม (เงินกู้ยืม) ได้แก่ เงินที่ยืมมาจากอีกฝ่าย โดยมีการเสียค่าบริการ ได้แก่คำว่า ดอกเบี้ย ดอกเบี้ยลอยตัว และ ดอกเบี้ยคงที่

- 2.3.2.2a ดอกเบี้ย หมายถึง ค่าป่วยการที่ผู้กู้จะต้องเสียให้กับผู้ให้กู้
- a11 ดอกเบี้ยลอยตัว หมายถึง ค่าป่วยการที่ผู้กู้จะต้องเสียให้กับผู้ให้กู้ ในราคาไม่คงที่ ตลอดระยะเวลาการกู้ สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามสภาพตลาด

- a21 ดอกเบี้ยคงที่ หมายถึง ค่าป่วยการที่ผู้กู้จะต้องเสียให้กับผู้ให้กู้ ในราคาคงตัว ตลอดระยะเวลาการกู้ไม่เปลี่ยนแปลง

2.3.2.3 เงินที่ได้มาจากโครงการ (เงินรายได้โครงการ) หมายถึง เงินที่ได้มาจากการจัดการโครงการ แบ่งเป็น เงินรายได้ที่ได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และเงินรายได้ที่ได้จากการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

2.3.2.3a เงินรายได้ที่ได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง เงินที่ได้มาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ รายได้ค่านายหน้ารับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เงินดาวน์ และเงินมัดจำค่าที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

- a1 รายได้ค่านายหน้ารับ หมายถึง รายได้ที่ได้มาจากการดำเนินการที่ทำให้ทั้งฝ่ายซื้อ และฝ่ายขายตกลงทำสัญญากัน ส่วนใหญ่ได้เป็นเปอร์เซ็นต์

- a2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ที่ได้มาจากการดำเนินการขายอสังหาริมทรัพย์

- a3 รายได้จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ที่ได้มาจากการดำเนินการซื้ออสังหาริมทรัพย์

- a4 เงินดาวน์ หมายถึง เงินสดที่ชำระล่วงหน้าครั้งแรกก่อนที่จะผ่อนส่งเป็นงวด ๆ

a5 เงินมัดจำค่าที่ดิน หมายถึง เงินที่ผู้จะซื้อนำไปวางให้กับผู้จะขายที่ดิน เพื่อเป็นหลักประกัน

2.3.2.3b เงินรายได้โครงการที่ได้จากการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) หมายถึง ค่าใช้จ่ายสำหรับการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง อาทิเช่น ค่าดูแลรักษาความสะอาด ได้แก่ ค่าจัดซื้อทรัพย์สิน ค่าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนรวม ค่าดูแลสวนดอกไม้ ค่าบริการกำจัดแมลง ค่าบริการดูแลรักษาความปลอดภัย ค่าบริการดูแลรักษาสระน้ำ ค่าบำรุงรักษาลิฟต์ ค่าสาธารณูปโภค และค่าบำรุงรักษารายเดือน มีรายละเอียดดังนี้

b1 ค่าจัดซื้อทรัพย์สิน หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง

b2 ค่าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ใช้จ่ายในการใช้บริการสันทนากการส่วนกลาง

b3 ค่าดูแลสวนดอกไม้ หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดูแลสวนดอกไม้ส่วนกลาง

b4 ค่าบริการกำจัดแมลง หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการกำจัดแมลง ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

b5 ค่าบริการดูแลรักษาความปลอดภัย หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดูแลรักษาภายในอาคารและในบริเวณทรัพย์สิน

b6 ค่าบริการดูแลรักษาสระน้ำ หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการบำรุงรักษาสระน้ำ

b7 ค่าบำรุงรักษาลิฟต์ หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดูแลลิฟท์ ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ดี

b8 ค่าสาธารณูปโภค หมายถึง ค่าใช้จ่ายสำหรับการประกอบการเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนทั่วไป เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา

b9 ค่าบำรุงรักษารายเดือน หมายถึง เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยต้องชำระเป็นรายเดือน

นอกจากนี้ยังพบคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับการเงินดังต่อไปนี้

1. การชำระค่างวด หมายถึง การชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซื้อ ขาย หรือ เช่า ทรัพย์สิน เป็นงวด
2. ความสามารถในการผ่อนชำระ หมายถึง อัตราของเงินที่ผู้ซื้อ หรือ เช่า ทรัพย์สินสามารถจัดหา มาได้ในการผ่อนชำระ
3. แคชโฟลว์ หมายถึง กระแสเงินสดที่นำมาใช้เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการ
4. ต้นทุนการก่อสร้าง หมายถึง ต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างและการปรับปรุงที่ดิน
5. มูลค่าสินค้านำคงเหลือ หมายถึง มูลค่าของสินค้าที่คงเหลืออยู่ในสต็อก
6. ราคากลาง หมายถึง ราคาที่ปรึกษาการก่อสร้างประเมินขึ้นมาเพื่อใช้ในการประมูลการก่อสร้าง
7. ราคาดันทุนวัสดุก่อสร้าง หมายถึง ราคาดันทุนที่ใช้ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง
8. ราคาประเมิน หมายถึง ราคากลางที่กรมที่ดินออกมาเพื่อใช้ในการซื้อขายที่ดิน

3. สิ่งที่เป็น การดำเนินการทางธุรกิจ หมายถึง การดำเนินการใดๆ ในทางการค้า หรือหากำไร เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด แบ่งได้เป็น การซื้อขาย การตลาด และ การก่อสร้าง

3.1 การซื้อขาย

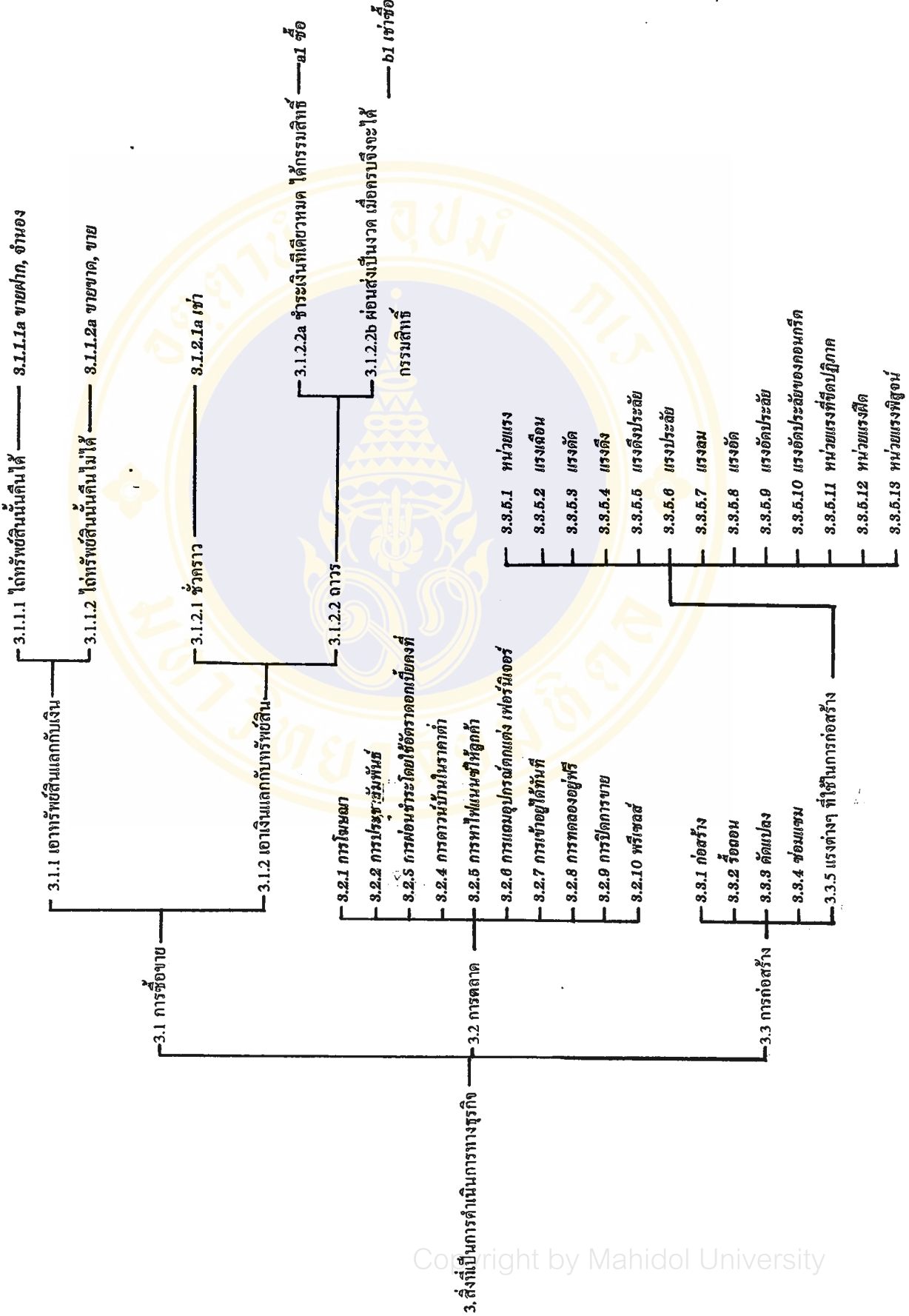
3.2 การตลาด

3.3 การก่อสร้าง

รายละเอียดดังแสดงในแผนภูมิที่ 12



แผนภูมิที่ 12 : แสดงสิ่งที่เป็นการดำเนินการทางธุรกิจ



จากแผนภูมิที่ 12 แสดงสิ่งที่เป็น การดำเนินการทางธุรกิจ แบ่งได้เป็น 3 ส่วนใหญ่ๆ คือ การซื้อขาย การตลาดและการก่อสร้าง โดยการซื้อขายแบ่งได้เป็น การเอาทรัพย์สินแลกกับเงิน คือการขาย ถ้าสามารถไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ เรียกว่าขายฝาก,จำนอง แต่ถ้าไถ่ทรัพย์สินคืนไม่ได้ ได้แก่คำว่า ขายขาด ส่วนการเอาเงินแลกกับทรัพย์สิน ถ้าเป็นการชั่วคราว ได้แก่คำว่า เช่า ถ้าเป็นการถาวรและชำระเงินที่เดียวหมดได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเลยคือ ซื้อ แต่ถ้าต้องผ่อนส่ง เป็นงวดเมื่อครบจึงจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น คือ เช่าซื้อ การตลาดแบ่งได้เป็น การโฆษณา การประชาสัมพันธ์ การผ่อนชำระโดยใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ การคาวนบ้านในราคาต่ำ การหาไฟแนนซ์ให้ลูกค้า การแถมอุปกรณ์ตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ การเข้าอยู่ได้ทันที การทดลองอยู่ฟรี การปิดการขาย และ ฟรีเซลล์ ส่วนการก่อสร้างแบ่งได้เป็น ก่อสร้าง รื้อถอน ดัดแปลง ซ่อมแซม และ แร่งต่างๆ ที่ใช้ในการก่อสร้าง คือ หน่วยแรง แรงเหวี่ยง แรงดัด แรงดึง แรงดึงประลัย แรงประลัย แรงลม แรงอัด แรงอัดประลัย แรงอัดประลัยของคอนกรีต หน่วยแรงที่ขีดปฏิบัติ หน่วยแรงฟืด และ หน่วยแรงพิสูจน์ มีรายละเอียดดังนี้

3.1 การซื้อขาย หมายถึง การนำเอาเงินแลกกับทรัพย์สินหรือ เอาทรัพย์สินแลกกับเงิน เป็นการชั่วคราว โดยสามารถไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ หรือไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนไม่ได้ ได้แก่คำศัพท์ ขายฝาก, จำนอง ขาย,ขายขาด เช่า ซื้อ และ เช่าซื้อ มีรายละเอียดดังนี้

- | | | |
|----------|----------------------|--|
| 3.1.1.1a | ขายฝาก,จำนอง หมายถึง | การขายทรัพย์สินโดยตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด |
| 3.1.1.2a | ขายขาด,ขาย หมายถึง | เอาทรัพย์สินแลกกับเงินโดยไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ |
| 3.1.2.1a | เช่า หมายถึง | การนำเอาเงินแลกกับทรัพย์สินเป็นการชั่วคราว |
| a1 | ซื้อ หมายถึง | การนำเอาเงินแลกกับทรัพย์สินเป็นการถาวร โดยผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเลย |
| b1 | เช่าซื้อ หมายถึง | การนำเอาเงินแลกกับทรัพย์สินเป็นการถาวร โดยวิธีผ่อนส่งเป็นงวด แต่ผู้ซื้อจะยังไม่ได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น จนกว่าจะชำระเงินหมด |

โดยมีองค์ประกอบความหมายหลักที่แยกคำศัพท์ออกจากกัน ดังนี้

1. การแลกเปลี่ยนกับเงิน

- เอาทรัพย์สินแลกกับเงิน
- เอาเงินแลกกับทรัพย์สิน

2. ไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้หรือไม่

- ได้
- ไม่ได้

3. ระยะเวลา

- ชั่วโมง
- ถาวร

4. การได้กรรมสิทธิ์

- ได้เลย
- ยังไม่ได้ จนกว่าจะชำระเงินหมด

ดังมีรายละเอียดองค์ประกอบทางความหมายหลักของแต่ละศัพท์ดังนี้

1. การขายฝาก, จำนอง

1. เอาทรัพย์สินแลกกับเงิน

2. ไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้

2. การขาย, ขายขาด

1. เอาทรัพย์สินแลกกับเงิน

2. ไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนไม่ได้

3. เช่า

1. เอาเงินแลกกับทรัพย์สิน

2. ระยะเวลา ชั่วโมง

4. ซื้อ

1. เอาเงินแลกกับทรัพย์สิน

2. ระยะเวลา ถาวร

3. ได้กรรมสิทธิ์เลย

5. เช่าซื้อ

1. เอาเงินแลกกับทรัพย์สิน
2. ระยะเวลา ถาวร
3. ยังไม่ได้กรรมสิทธิ์เงินกว่าจะชำระเงินหมด

3.2 การตลาด หมายถึง การดำเนินการใดๆ ทางด้านการตลาด การโฆษณา ด้านการประชาสัมพันธ์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ได้แก่ คำศัพท์ การโฆษณา การประชาสัมพันธ์ การผ่อนชำระโดยใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ การดาวน์บ้านในราคาต่ำ การหาไฟแนนซ์ให้ลูกค้า การแกมอุปกรณ์การตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ การเช่าอยู่ได้ทันที การทดลองอยู่ฟรี และการปิดการขาย มีรายละเอียดดังนี้

3.2.1 การโฆษณา หมายถึง การวางแผนการตลาดโดยอาศัยสื่อต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์ วารสาร ป้ายโฆษณา โบรชัวร์ โทรทัศน์ วิทยุ

3.2.2 การประชาสัมพันธ์ หมายถึง การกระจายข่าวสารข้อมูล หรือความคืบหน้าของโครงการ ให้กับบุคคลอื่นได้ทราบ

3.2.3 การผ่อนชำระโดยใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ หมายถึง การผ่อนชำระโดยอัตราดอกเบี้ยเดิมตั้งแต่เริ่มซื้อ ไม่เปลี่ยนแปลงตลอดระยะเวลาการผ่อน

3.2.4 การดาวน์บ้านในราคาต่ำ หมายถึง การจ่ายเงินดาวน์ หรือเงินค่ามัดจำในราคาต่ำ ทำให้ผู้ซื้อไม่รู้สึกว่ามีภาระมากนัก

3.2.5 การหาไฟแนนซ์ให้ลูกค้า หมายถึง การจัดหาแหล่งเงินกู้ให้กับลูกค้า

3.2.6 การแกมอุปกรณ์การตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์ หมายถึง การให้อุปกรณ์ตกแต่งกับลูกค้าฟรี ทำให้ลูกค้าไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการจัดหาอุปกรณ์ตกแต่ง

3.2.7 การเข้าอยู่ได้ทันที หมายถึง บ้านที่ลูกค้าสามารถเข้าอยู่ในบ้านได้เลยเมื่อซื้อ

3.2.8 การทดลองอยู่ฟรี หมายถึง บ้านที่ลูกค้าสามารถทดลองอยู่ก่อนตกลงซื้อ

3.2.9 การปิดการขาย หมายถึง การขายบ้าน หรือ โครงการได้ทั้งหมดแล้ว

3.2.10 ฟรีเซลล์ หมายถึง ช่วงทดลองขายก่อนการเปิดตัวโครงการขายจริง

3.3 การก่อสร้าง หมายถึง การดำเนินการใดๆ ที่เป็นการก่อสร้างใหม่ หรือรื้อถอน ดัดแปลง ซ่อมแซม ดึงเก่า และ หมายถึงรวมถึงแรงต่างๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างแบ่งได้เป็น

3.3.1 ก่อสร้าง หมายถึง สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

3.3.2 รื้อถอน หมายถึง รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

3.3.3 ดัดแปลง หมายถึง เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร

3.3.4 ซ่อมแซม หมายถึง ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม

3.3.5 แรงต่างๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างแบ่งได้เป็น

3.3.5.1 หน่วยแรง หมายถึง แรงแหารด้วยพื้นที่หน้าตัดที่รับแรงนั้น

3.3.5.2 แรงเฉือน หมายถึง แรงที่จะทำให้วัตถุขาดออกจากกันจุดจรรไรกรัด

3.3.5.3 แรงดัด หมายถึง แรงที่จะทำให้วัตถุโค้งหรือโก่งตัว

3.3.5.4 แรงดึง หมายถึง แรงที่จะทำให้วัตถุแยกออกห่างจากกัน

3.3.5.5 แรงดึงประลัย หมายถึง แรงดึงขนาดที่จะทำให้วัตถุนั้นแยกออกห่างจากกันเป็นส่วน

3.3.5.6 แรงประลัย หมายถึง แรงขนาดที่จะทำให้วัตถุนั้นแตกแยกออกจากกันเป็นส่วน

3.3.5.7 แรงลม หมายถึง แรงของลมที่กระทำต่อโครงสร้าง

3.3.5.8 แรงอัด หมายถึง แรงที่จะทำให้วัตถุทลายเข้าหากัน

3.3.5.9 แรงอัดประลัย หมายถึง แรงอัดขนาดที่จะทำให้วัตถุนั้นทลายเข้าหากัน

3.3.5.10 แรงอัดประลัยของคอนกรีต หมายถึง แรงอัดตามแกนยาวขนาดที่จะทำให้แท่งคอนกรีตทรงกระบอกที่มีเส้นผ่าศูนย์กลาง 15 เซนติเมตร สูง 30 เซนติเมตร อายุสี่สิบแปดวัน ทลายเข้าหากัน

3.3.5.11 หน่วยแรงที่ขีดปฏิภาค หมายถึง หน่วยแรงที่จุดสูงสุดของส่วนที่เป็นเส้นตรงของเส้นแสดงความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยแรงและความเครียด

3.3.5.12 หน่วยแรงผิด หมายถึง หน่วยแรงที่เกิดขึ้นระหว่างผิวสัมผัสกับดิน

3.3.5.13 หน่วยแรงพิสูจน์ หมายถึง หน่วยแรงดึงที่ได้จากการลากเส้นตรงที่จุด 0.2 ใน 100 ส่วนของความเครียดให้ขนานกับส่วนที่เป็นเส้นตรงของเส้นแสดง ความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยแรงดึงและความเครียดไปตัดกับเส้นนั้น

คำศัพท์ที่เป็นการดำเนินการทางธุรกิจที่พบนอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้ว มีดังนี้

1. การรังวัด หมายถึง การรังวัดปักเขตและทำเขต จด หรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน
2. การศึกษาถึงความเหมาะสมและความเป็นไปได้ หมายถึง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านการตลาด การขาย และ การเงิน
3. การค้าที่ดิน หมายถึง การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรโดยวิธีการขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน
4. การจัดการอาคาร หมายถึง การเข้าไปบริหาร หรือ จัดการระบบการดูแลอาคาร
5. เทกโอเวอร์ หมายถึง การเข้าครอบงำกิจการ
6. การบริการหลังการขาย หมายถึง การเข้าไปให้บริการหลังจากได้จำหน่ายหรือขายสินค้าให้กับลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าได้ใช้ประโยชน์จากสินค้านั้นๆ
7. กลุ่มเป้าหมาย หมายถึง กลุ่มบุคคลที่เป็นเป้าหมายของการดำเนินการทางธุรกิจ

จากคำศัพท์ทั้งหมดที่นำมาวิเคราะห์ สามารถสรุปธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ดังแผนภูมิที่ 13

บทที่ 3

การศึกษาวเคราะห์รูปแบบของการสร้างคำศัพท์

การศึกษาวเคราะห์ศัพท์ที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ พบว่าคำศัพท์ที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยได้ศึกษาวเคราะห์รูปแบบของการสร้างคำศัพท์จากคำศัพท์ที่รวบรวมมาทั้งหมด 250 คำ พบว่าคำศัพท์ที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีทั้งคำที่มาจากภาษาอังกฤษ และคำที่มีใช้เดิมในภาษาไทยอยู่แล้ว มีวิธีสร้างได้ 3 วิธี ดังนี้

3.1 การทับศัพท์

3.2 การแปลศัพท์

3.3 การบัญญัติศัพท์

3.1 การทับศัพท์ หมายถึง การถ่ายเสียงศัพท์ในภาษาเดิมออกมาให้เป็นภาษาไทย โดยรักษาเสียงไว้ให้เหมือนเดิม แต่อาจมีการปรับเสียง หรือตัวสะกดให้เข้ากับภาษาไทย ได้แก่

เกมรูม	game room	หมายถึง ห้องสันทนาการซึ่งภายในจะประกอบด้วยอุปกรณ์ หรือ เครื่องเล่นต่างๆ
คลับเฮ้าส์	club house	หมายถึง สโมสรที่ถูกจัดสร้างขึ้นมาเพื่อให้บริการสันทนาการแก่สมาชิก
คอนกรีต	concrete	หมายถึง วัสดุที่ประกอบขึ้นด้วยส่วนผสมของปูนซีเมนต์ มวลผสมละเอียด เช่น ทราย มวลผสมหยาบ เช่น หิน หรือกรวด และน้ำ
คอนโดเทล	condotel	หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยที่ให้บริการเหมือนโรงแรม
คอนโดมิเนียม	condominium	หมายถึง อาคารชุดเพื่อการพักอาศัย หรือ ทำกิจกรรมอื่น

คอนโดมิเนียมโลว์ไรส์ condominium low rise หมายถึง อาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 6 ชั้น

แคชโฟลว์ cash flow หมายถึง กระแสเงินสดที่นำมาใช้เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการ

ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ shopping center หมายถึง แหล่งจับจ่ายสินค้า

โชว์รูม show room หมายถึง ห้องสำหรับจัดแสดงสินค้า

เซอร์วิสคอนโด service condo หมายถึง คอนโดที่มีบริการเหมือนโรงแรม

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ service apartment หมายถึง อพาร์ทเมนต์ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนโรงแรม แต่ให้ความรู้สึกเหมือนบ้าน

ซาวนา sauna หมายถึง ห้องอบตัว

ดีเวลอปเปอร์ developer หมายถึง ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์

ทาวเฮาส์ townhouse หมายถึง ห้องแถวที่ผนังบ้านทั้ง 2 ด้านใช้ร่วมกับบุคคลอื่น มีขนาดตั้งแต่ 16 ตารางวาขึ้นไป

เทกออเวอร์ takeover หมายถึง การเข้าครอบงำกิจการ

พรีเซ็นเตอร์ precenter หมายถึง ผู้แสดงแบบ หรือ แสดงสินค้า

พรีเซลส์ pre-sale หมายถึง ช่วงทดลองขายก่อนการเปิดตัวโครงการขายจริง

เพนต์เฮ้าส์	penthouse	หมายถึง ห้องชุดขนาดใหญ่
ฟิตเนสเซ็นเตอร์	fitness center	หมายถึง ศูนย์ออกกำลังกาย
แฟลต	flat	หมายถึง ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
มินิเธียเตอร์	mini theater	หมายถึง โรงภาพยนตร์ขนาดเล็ก
มินิมาร์ท	minimart	หมายถึง ร้านค้าขายขนาดเล็ก ส่วนใหญ่ขายสินค้าประเภทของชำ
มินิออฟฟิศ	mini office	หมายถึง อาคารสำนักงานที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น
ลิฟท์	lift	หมายถึง เครื่องใช้สำหรับบรรทุกบุคคล หรือของขึ้นลงระหว่างชั้นต่างๆ ของอาคาร
แลนด์แบงก์	land bank	หมายถึง ที่ดินดิบซึ่งเก็บไว้ ยังไม่ได้นำมาพัฒนา
อพาร์ทเมนต์	apartment	หมายถึง ที่พักอาศัยสำหรับให้เช่า
ออฟฟิศ	office	หมายถึง สำนักงาน หรือ สถานที่สำหรับทำงาน
ออฟฟิศบิลดิ้ง	office building	หมายถึง อาคารสำนักงาน
โฮมออฟฟิศ	home office	หมายถึง อาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นที่พักอาศัยบริเวณชั้นบน

3.2 การแปลศัพท์ หมายถึง การแปลความหมายของคำในภาษาอังกฤษ โดยใช้คำ ในภาษาไทยที่มีความหมายอย่างเดียวกัน หรือใช้คำภาษาไทยบางส่วนผสมกับคำภาษาอังกฤษ ได้แก่

กลุ่มเป้าหมาย	target group	หมายถึง	กลุ่มบุคคล ที่เป็นเป้าหมายของการดำเนินการทางธุรกิจ
กลุ่มเฟรนไชส์	กลุ่ม + franchise	มาจากคำภาษาอังกฤษว่า franchise group หมายถึง	เครือข่ายการค้าภายใต้ลิขสิทธิ์เดียวกัน
การจัดการอาคาร	building management	หมายถึง	การเข้าไปบริหาร หรือ จัดการระบบการดูแลอาคาร
การบริการหลังการขาย	after sale service	หมายถึง	การเข้าไปให้บริการหลังจากได้จำหน่าย หรือ ขายสินค้าให้กับลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าได้ใช้ประโยชน์จากสินค้านั้นๆ
การศึกษาถึงความเหมาะสมและความเป็นไปได้	feasibility study	หมายถึง	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านการตลาด การขาย และ การเงิน
เขตศูนย์กลางธุรกิจ(ซีบีดี)	central business district (CBD)	หมายถึง	ศูนย์กลางความเจริญของเขต
เขตศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพ	Bangkok central business district	หมายถึง	ศูนย์กลางความเจริญของกรุงเทพ อันหมายถึงย่านธุรกิจบริเวณสีลม

คอนกรีตเสริมเหล็ก concrete + เสริมเหล็ก มาจากคำภาษาอังกฤษว่า reinforced concrete

หมายถึง คอนกรีตที่มีเหล็กเสริมฝังภายใน
ให้ทำหน้าที่รับแรงได้มากขึ้น

คอนกรีตอัดแรง concrete + อัดแรง มาจากคำภาษาอังกฤษว่า pre-stressed concrete

หมายถึง คอนกรีตที่มีเหล็กเสริมอัดแรงฝัง
ภายในที่ทำให้เกิดหน่วยแรงที่มีปริมาณพอจะ
ลบล้างหน่วยแรงอันเกิดจากน้ำหนักบรรทุก

คอนโดแนวราบ condo + แนวราบ มาจากคำภาษาอังกฤษว่า low rise condo

หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยที่มีความสูงไม่
เกิน 3 ชั้น มีลักษณะคล้ายคลึงกับบ้าน

ค่าบำรุงรักษาลิฟต์ lift maintenance หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดูแลลิฟท์ ให้อยู่ในสภาพ
ที่ใช้การได้ดี

เงินดาวน์ down payment หมายถึง เงินสดที่ชำระล่วงหน้าครั้งแรกก่อนที่จะผ่อน
ส่งเป็นงวด ๆ

ที่ดินรอการพัฒนา land bank หมายถึง ที่ดินที่เก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาในอนาคต

นายหน้า agent หมายถึง ผู้ที่ช่วยซื้อหรือจัดการให้ได้ทำสัญญา

บริษัทประเมิน บริษัท + valuer มาจากคำภาษาอังกฤษว่า valuer company

หมายถึง บริษัทที่กะประมาณค่าหรือราคาเท่า
ที่ควรจะเป็น

บริษัทพัฒนาที่ดิน	บริษัท + developer	มาจากคำภาษาอังกฤษว่า	developer company
			หมายถึง บริษัทที่ดำเนินธุรกิจทางด้านการ จัดสรร พัฒนาทางด้านอสังหาริมทรัพย์ เช่น การขายหรือให้เช่า
บ้านบีไอไอ	บ้าน + BOI	มาจากคำภาษาอังกฤษว่า	Board of Investment house
			หมายถึง ที่อยู่อาศัยซึ่งโครงการได้รับการ ส่งเสริมการลงทุนจากบีไอไอ
สโมสรสุขภาพ	health club	หมายถึง	สถานที่ที่ใช้สำหรับออกกำลังกาย
สระว่ายน้ำ	swimming pool	หมายถึง	สระสำหรับใช้ในการว่ายน้ำ
สระว่ายน้ำในร่มระดับโอลิมปิก	สระว่ายน้ำในร่มระดับ + olympic	มาจากคำภาษาอังกฤษว่า	indoor olympic-sized swimming pool
			หมายถึง สระว่ายน้ำในร่มที่มีความกว้าง 25 เมตร ยาว 50 เมตร
สระว่ายน้ำฟรีฟอร์ม	สระว่ายน้ำ + free form	มาจากคำภาษาอังกฤษว่า	free form swimming pool
			หมายถึง สระว่ายน้ำที่ไม่มีรูปทรงแน่นอน
ห้องแอโรบิก	ห้อง + aerobic	มาจากคำภาษาอังกฤษว่า	aerobic room
			หมายถึง ห้องเดินแอโรบิก สำหรับออก กำลังกาย

3.3 การบัญญัติศัพท์ หมายถึง การกำหนดศัพท์ใหม่ขึ้นโดยใช้วิธีผูกคำศัพท์ ขึ้นใหม่ หรือนำคำศัพท์ที่มีอยู่เดิม ไม่ว่าจะเป็นภาษาไทย ภาษาอังกฤษสันสกฤต หรือภาษาอื่น ที่คุ้นเคยอยู่แล้วในภาษาไทย มาจัดเรียงใหม่ หรืออาจเป็นคำเดิมที่มีใช้อยู่แล้วในภาษาไทย ได้แก่

อาคารชุด หมายถึง	อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วม ในทรัพย์สินส่วนกลาง/อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละ ครอบครัวมีห้องนอน ครัว ไฟ ห้องน้ำ และห้องส้วมเป็นอิสระและมีทางเดินและบันไดขึ้นชั้นบน หรือ ลิฟท์ที่ใช้ร่วมกัน
เงินลงทุน หมายถึง	เงินหรือทรัพย์สินที่เอามารวมเป็นก้อนเดียวกัน เพื่อวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่ง
ภัตตาคาร หมายถึง	อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ ภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร
แผนผังบริเวณ หมายถึง	แผนที่แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขต ของที่ดิน และอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ รวมทั้งแสดง ลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อดโดยสังเขปด้วย
โรงงานอุตสาหกรรม หมายถึง	โรงงานสำหรับประกอบกิจการ อุตสาหกรรม โดยใช้เครื่องจักรซึ่งเทียบได้เกิน 5 แรงม้าเป็นปัจจัย
ดอกเบี้ยลอยตัว หมายถึง	อัตราดอกเบี้ยที่ไม่คงที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามสภาพตลาด

ดัดแปลง หมายถึง	เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน หน้าหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร
ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง	ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม
ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง	ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
บ้านเล่นระดับ หมายถึง	บ้านที่มีการจัดระดับชั้นสูงไล่กันไป แต่ระดับนั้นไม่สูงมากนัก
แบบก่อสร้าง หมายถึง	แบบของตัวอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ในการปลูกสร้าง
(ดูรายละเอียดได้ในภาคผนวก ข)	

บทที่ 4

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

การศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ความรู้ทางภาษาศาสตร์มาศึกษาคำศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยได้ศึกษาวิเคราะห์คำศัพท์โดยเก็บรวบรวมคำศัพท์ต่างๆ ที่มีความหมายเกี่ยวกับที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน และทรัพย์สิน และการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ในทางการค้า หรือหากำไร โดยเรียกคำต่างๆ ที่อยู่ในกลุ่มความหมาย (semantic field) นี้ว่า “ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ”

ในการจัดเก็บรวบรวมคำศัพท์ดังกล่าว ผู้วิจัยได้จัดเก็บรวบรวมจากเอกสาร และหนังสือพิมพ์ โดยเลือกเก็บเฉพาะคำที่เป็นคำศัพท์ที่พบบ่อย ใช้เป็นที่แพร่หลาย และเข้าใจง่าย หลังจากนั้น นำคำศัพท์ต่างๆ มาวิเคราะห์ โดยใช้วิธีวิเคราะห์องค์ประกอบของความหมาย และจัดกลุ่มคำ ซึ่งจากการวิเคราะห์คำศัพท์ทั้ง 250 คำ โดยใช้วิธีวิเคราะห์ดังกล่าวข้างต้นทำให้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจประเภทนี้ และเห็นภาพโดยรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้

ผลการศึกษานี้วิเคราะห์ศัพท์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ ปรากฏผลจำแนกได้เป็น 2 ส่วน คือ

- 4.1. ผลการวิเคราะห์ความหมายของคำศัพท์
- 4.2. ผลการวิเคราะห์รูปแบบของการสร้างคำศัพท์

4.1. ผลการวิเคราะห์ความหมายของคำศัพท์

จากผลการวิเคราะห์ศัพท์อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่รวบรวมมาทั้งหมด สามารถทำให้เห็นภาพโดยรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่า ในการดำเนินการทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องประกอบขึ้นด้วย 3 ส่วน คือ สิ่งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ สิ่งที่เป็นโครงสร้างการบริหารงาน และสิ่งที่เป็นดำเนินการทางธุรกิจ

4.1.1 สิ่งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ทรัพย์ที่เคลื่อนที่ไม่ได้ อันได้แก่ สิ่งที่เป็นที่ดิน สิ่งที่เป็นทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน และ สิ่งที่เป็นเอกสารที่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ ทรัพย์สิน

4.1.1.1 สิ่งที่เป็นที่ดิน หมายถึง คำศัพท์ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับตัวที่ดิน คำศัพท์ภายในกลุ่มทั้งสิ้น 4 คำ ได้แก่

- 1) ที่ดิน
- 2) ที่ดินจัดสรรเปล่า
- 3) ที่ดินรอการพัฒนา
- 4) แลนด์แบงก์

4.1.1.2 สิ่งที่เป็นทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หมายถึง สิ่งติดอยู่กับที่ หรือ ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน อันได้แก่ ตัวอาคารสิ่งปลูกสร้าง และ ส่วนประกอบต่างๆ ของอาคาร พบคำศัพท์ภายในกลุ่มทั้งสิ้น 113 ศัพท์ แบ่งย่อยได้เป็น 2 กลุ่ม คือ

1) สิ่งที่เป็นตัวอาคาร ได้แก่ ตัวอาคารต่างๆ โดยสามารถแบ่งย่อยตามวัตถุประสงค์ของการใช้งานได้เป็น อาคารเพื่อการอยู่อาศัย อาคารเพื่อการค้า และอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม ในกลุ่มคำศัพท์นี้ พบคำศัพท์ที่ปรากฏทั้งสิ้น 44 คำศัพท์ โดยแยกย่อยเป็นอาคารเพื่อการอยู่อาศัย 19 ศัพท์ อาคารเพื่อการค้า 21 ศัพท์ และอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม 4 ศัพท์ สามารถแบ่งตามวัตถุประสงค์ของการใช้เป็น 3 กลุ่มย่อย คือ

(1) อาคารเพื่อการอยู่อาศัย หมายถึง อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัย ได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว เช่น ดึก บ้าน เรือน

(2) อาคารเพื่อการค้า หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าในทางหากำไร เช่น โรงแรม, ศูนย์ธุรกิจ, ห้างสรรพสินค้า

(3) อาคารเพื่อการอุตสาหกรรม หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์ในการอุตสาหกรรม ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม โรงพักสินค้า คลังสินค้า

2) สิ่งที่เป็นส่วนประกอบของอาคาร หมายถึงสิ่งต่าง ๆ ที่ประกอบกันเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร มีคำศัพท์ภายในกลุ่มทั้งสิ้น 48 คำศัพท์ แบ่งเป็นกลุ่มคำศัพท์ย่อยส่วนของอาคารที่ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน 14 คำศัพท์ กลุ่มคำศัพท์ย่อยส่วนของอาคารที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวก 13 คำศัพท์ และกลุ่มคำศัพท์ย่อยสิ่งที่เป็นวัสดุ อุปกรณ์ 21 คำศัพท์

(1) ส่วนของอาคารที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน หมายถึง ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ผู้ใช้ประโยชน์จากอาคารนั้น ต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(2) ส่วนของอาคารที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวก หมายถึง ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่เจ้าของอาคารจัดไว้เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้ประโยชน์จากอาคารนั้น

(3) ส่วนของวัสดุ อุปกรณ์ หมายถึง ส่วนที่เป็นวัสดุ อุปกรณ์ ที่ใช้ในการก่อสร้าง

4.1.1.3 สิ่งที่เป็นเอกสารที่เกี่ยวกับที่ดิน และ ทรัพย์สิน หมายถึง คำศัพท์ที่เกี่ยวกับเอกสาร เอกสารสิทธิ์ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ

1) เอกสารที่เกี่ยวกับที่ดิน หมายถึงเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ความเป็นเจ้าของที่ดิน มีคำศัพท์ในกลุ่มทั้งสิ้น 10 คำศัพท์

2) เอกสารที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง เอกสารต่าง ๆ ที่แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน การก่อสร้าง มีคำศัพท์ภายในกลุ่มทั้งสิ้น 8 คำศัพท์

4.1.2 โครงสร้างการบริหารงานมี 3 ส่วน คือ

4.1.2.1 เป็นนิติบุคคล หมายถึง องค์การ หรือ คณะบุคคลซึ่งกฎหมายสมมุติให้เป็นบุคคล มีสิทธิ และหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย ในการดำเนินงานทางธุรกิจจะจัดตั้งกิจการในรูปนิติบุคคล คือ เป็นบริษัทจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด

4.1.2.2 มีผู้ดำเนินธุรกิจ หมายถึง กลุ่มบุคคลที่ทำหน้าที่ บริหารงาน ประสานงาน และปฏิบัติงานให้ธุรกิจดำเนินไปได้ด้วยดี พบคำศัพท์ในกลุ่มทั้งสิ้น 24 คำศัพท์ โดยแบ่งได้เป็น กลุ่มบุคคลที่เป็นฝ่ายบริหาร และกลุ่มบุคคลที่เป็นฝ่ายปฏิบัติงาน

4.1.2.3 มีการดำเนินงานทางการเงิน หมายถึงกลุ่มคำศัพท์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเงินโดยอาจเป็นภาษี ตัวเงิน เงินลงทุน เงินกู้ยืม เงินรายได้โครงการ หรือ หน้าที่ต้องใช้ ในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พบคำศัพท์ในกลุ่มทั้งสิ้น 31 คำศัพท์

4.1.3 การดำเนินการทางธุรกิจ หมายถึง การดำเนินการใดๆ ในทางการค้า หรือ หากำไร เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ประกอบด้วย 3 ด้าน คือ

4.1.3.1 การซื้อขาย

4.1.3.2 การตลาด

4.1.3.3 การก่อสร้าง

4.2 ผลการวิเคราะห์รูปแบบของการสร้างคำศัพท์ สามารถจัดแบ่งวิธีสร้างคำศัพท์อสังหาริมทรัพย์ ได้ 3 ประเภท คือ

4.2.1 การทับศัพท์ หมายถึง การถ่ายเสียงศัพท์ในภาษาเดิมออกมาให้เป็นภาษาไทย โดยรักษาเสียงไว้ให้เหมือนเดิม แต่อาจมีการปรับเสียง หรือตัวสะกดให้เข้ากับภาษาไทย

4.2.2 การแปลศัพท์ หมายถึง การแปลความหมายของคำในภาษาอังกฤษ โดยใช้ คำ ในภาษาไทยที่มีความหมายอย่างเดียวกัน หรือใช้คำภาษาไทยบางส่วนผสมกับคำภาษาอังกฤษ

4.2.3 การบัญญัติศัพท์ หมายถึง การกำหนดศัพท์ใหม่ขึ้นโดยใช้วิธีผูกคำศัพท์ขึ้นใหม่ หรือ นำคำศัพท์ที่มีอยู่เดิม ไม่ว่าจะเป็นภาษาไทย ภาษาบาลีสันสกฤต หรือภาษาอื่น ที่คุ้นเคย อยู่แล้วในภาษาไทย มาจัดเรียงใหม่ หรืออาจเป็นคำเดิมที่มีใช้อยู่ในภาษาไทย

ข้อเสนอแนะ

1. การศึกษาวิเคราะห์ศัพท์ที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ เป็นการศึกษาที่อยู่ในกรอบอันจำกัด อาจทำให้เห็นภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่ชัดเจนเท่าที่ควร ควรมีการศึกษาในกรอบที่กว้างขึ้น โดยอาจเก็บรวบรวมคำศัพท์ให้มีจำนวนมากกว่านี้ ซึ่งจะส่งผลให้เห็นภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ชัดเจนขึ้น

2. ควรมีการศึกษาวิเคราะห์ศัพท์ที่เกี่ยวกับธุรกิจอื่น ๆ



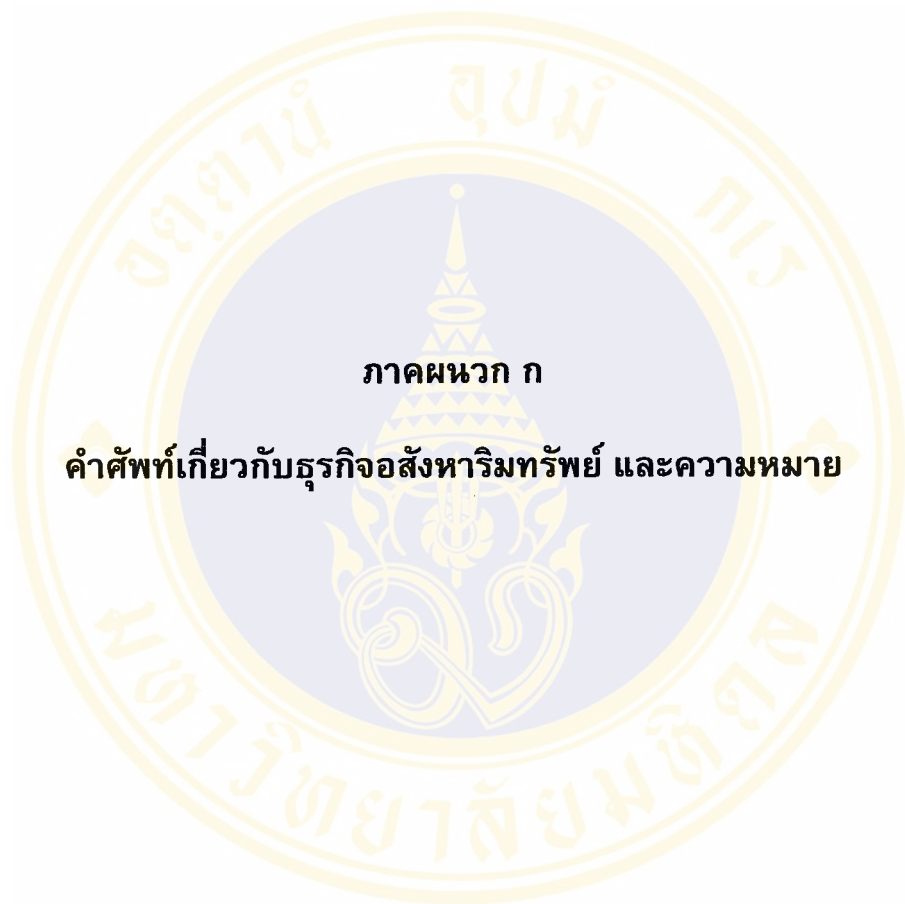


บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- ชวนะ ภากานนท์. “อสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจปริทรรศน์.” วารสารสมาคมเศรษฐศาสตร์ ธรรมศาสตร์. 4 (กรกฎาคม-ธันวาคม 2536) : 117-127.
- ดิเรกชัย มหัทธนะสิน. ลักษณะและโครงสร้าง. เชียงใหม่: สุวิงศ์บุ๊คเซ็นเตอร์, 2516.
- ที่ดิน,กรม. “รวมระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน.” กรุงเทพมหานคร: กองหนังสือสำคัญ, 2534. (อัดสำเนา).
- นราวดี พันธุ์นรา. การศึกษาคำศัพท์เกี่ยวกับพฤติกรรมการณ์ของชาวไทยมุสลิม จังหวัดนราธิวาส. วิทยานิพนธ์ปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภาษาศาสตร์. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล, 2536.
- นิพนธ์ เรืองโกคา. “แกะรอยภาษีอสังหาริมทรัพย์ ครั้งเดียวก็เกินคุ้ม.” เรียลเอสเตท แอนด์ คอนสตรัคชั่น. 1 (สิงหาคม 2538)
- พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2525. กรุงเทพมหานคร: อักษรเจริญทัศน์, 2525.
- พยอม สิงห์เสน่ห์. การบัญชีทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร: ชวนพิมพ์, 2537.
- โพธิ์ ชมล้ำเจียก. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. กรุงเทพมหานคร: อำนวยสาสน์, 2531.
- มานพ พงศทัต. “ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: ยุคหลังสงครามตะวันออกกลาง หลังการยึดอำนาจของ รสช. และยุคการเลือกตั้งใหม่.” พร็อพเพอร์ตี้มาร์เก็ต. 2536: 40-45.
- _____ “อสังหาริมทรัพย์หลังการเลือกตั้งปี 2535: วิจัยการเมืองยุคของธุรกิจการทหารและหันมาดูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.” กรุงเทพมหานคร: ฝ่ายบริหารสายธนบดี ธนกิจธนาคารกรุงเทพ จำกัด, 2535. (อัดสำเนา).
- ราชบัณฑิตยสถาน. ศัพท์บัญญัติ อังกฤษ-ไทย ไทย-อังกฤษ. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพมหานคร: 2530.
- วิชัย ตันติกุลนันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด(กฎหมายคอนโดมิเนียม). พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สมชายการพิมพ์, 2535.

- วิชัย หิรัญวงศ์. “ธุรกิจที่ดินและการก่อสร้างที่อยู่อาศัย.” กรุงเทพมหานคร: สมาคมเศรษฐศาสตร์
 ธรรมศาสตร์, 2536. (อัดสำเนา).
- วิไลวรรณ ขนิษฐานันท์. ภาษาและภาษาศาสตร์. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
 2524.
- สมเดช โรจน์คุรีเสถียร. การบัญชีธุรกิจเรียลเอสเตต. กรุงเทพมหานคร: ธรรมนิติจำกัด, 2536.
- สมศักดิ์ คุณเงิน และคณะ. ประมวลกฎหมายที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน,
 2535.
- สุชาวดี อาจกิจ. การศึกษาคำศัพท์เกี่ยวกับการเจ็บป่วยและการรักษาพยาบาลของคนไข้อยู่ในตำบล
 กุสุมาลย์ อำเภอกุสุมาลย์ จังหวัดสกลนคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
 สาขาภาษาศาสตร์. บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล, 2537.
- สุธีวงศ์ พงศ์ไพบูลย์. หลักภาษาไทย. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิชย์,
 2513.
- Eastman, Carol M. Aspects of Language and Culture. 2nd ed. San Francisco: Chander &
 Sharp, 1978.
- Lyons, John. Introduction to Theoretical Linguistics. Cambridge University Press, 1969.
- Nida, Eugene A. Componential Analysis of Meaning: an introduction to semantic structures.
 2nd ed. The Hague: Mouton, 1979.
- Tyler, Stephen. Cognitive Anthropology. Hoit, Rinehart and Winston, 1969.



ภาคผนวก ก

คำศัพท์เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และความหมาย

คำศัพท์	ความหมาย
กรรมสิทธิ์	ความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน
กรวด	ก้อนหินที่เกิดตามธรรมชาติขนาดโตเกิน 3 มิลลิเมตร
กลุ่มผู้ประกอบการข้ามชาติ	ผู้ลงทุนที่เป็นชาวต่างชาติ
กลุ่มผู้ประกอบการต่างชาติ	ผู้ลงทุนที่เป็นชาวต่างชาติ
กลุ่มผู้ประกอบการต่างชาติและในประเทศ	ผู้ลงทุนที่เป็นชาวต่างชาติร่วมกับชาวไทย
กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศ	ผู้ลงทุนที่เป็นชาวไทย
กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศขนาดกลาง	ผู้ลงทุนที่เป็นชาวไทย ดำเนินธุรกิจขนาดกลาง
กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศรายย่อย	ผู้ลงทุนที่เป็นชาวไทย ดำเนินธุรกิจขนาดเล็ก
กลุ่มผู้ประกอบการในประเทศรายใหญ่	ผู้ลงทุนที่เป็นชาวไทย ดำเนินธุรกิจขนาดใหญ่
กลุ่มเฟรนไชส์	กลุ่มผู้จัดทำธุรกิจเพื่อจะทำการตลาด เพื่อขายสินค้าหรือบริการ ให้กับสองฝ่าย
ก่อสร้าง	สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่
การเข้าอยู่ได้ทันที	บ้านที่ลูกค้าสามารถเข้าอยู่ในบ้านได้เลยเมื่อซื้อ

การค้ำที่ดิน	การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้า หากำไรโดยวิธีการขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน
การโฆษณา	การวางแผนการตลาดโดยอาศัยสื่อต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์ วารสาร ป้ายโฆษณา โบรชัวร์ โทรทัศน์ วิทยุ
การจัดการอาคาร	การเข้าไปบริหาร หรือ จัดการระบบการดูแลอาคาร
การชำระค่างวด	การชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซื้อ ขาย หรือ เช่า ทรัพย์สิน เป็นงวด
การดาวน์บ้านในราคาต่ำ	การจ่ายเงินดาวน์ หรือเงินค้ำมัดจำในราคาต่ำ ทำให้ผู้ซื้อไม่รู้สึกว่ามีภาระมากนัก
การแกมอุปกรณ์ตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์	การให้อุปกรณ์ตกแต่งกับลูกค้าฟรี ทำให้ลูกค้าไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการจัดหาอุปกรณ์ตกแต่ง
การทดลองอยู่ฟรี	บ้านที่ลูกค้าสามารถทดลองอยู่ก่อนตกลงซื้อ
การทำงานในลักษณะโดดเดี่ยว	การทำงานบนที่ที่อาจตกลงลงมาได้ง่าย เช่น การทำงานบนเสา ดอม่อ หลังคา ระเบียง
การบริการหลังการขาย	การเข้าไปให้บริการหลังจากได้จำหน่าย หรือ ขายสินค้าให้กับลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าได้ใช้ประโยชน์จากสินค้านั้นๆ
การประชาสัมพันธ์	การกระจายข่าวสารข้อมูล หรือความคืบหน้าของโครงการให้กับบุคคลอื่นได้ทราบ
การปิดการขาย	การขายบ้าน หรือ โครงการได้ทั้งหมดแล้ว
การผ่อนชำระโดยใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่	การผ่อนชำระโดยอัตราดอกเบี้ยเดิมตั้งแต่เริ่มซื้อ ไม่เปลี่ยนแปลงตลอดระยะเวลาการผ่อน

การรังวัด	การรังวัดปักเขตและทำเขต จด หรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน
การศึกษาถึงความเหมาะสมและความเป็นไปได้	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในด้านการตลาด การขาย และ การเงิน
การหาไฟแนนซ์ให้ลูกค้า	การจัดหาแหล่งเงินกู้ให้กับลูกค้า
เกมรวม	ห้องสันทนาการซึ่งภายในจะประกอบด้วยอุปกรณ์ หรือ เครื่องเล่นต่างๆ
ขาย	เอาทรัพย์สินแลกกับเงินโดยไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้
ขายขาด	เอาทรัพย์สินแลกกับเงินโดยไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้
ขายฝาก	การขายทรัพย์สินโดยตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด
เขตศูนย์กลางธุรกิจ(ซีบีดี)	ศูนย์กลางความเจริญของเขต
เขตศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพ	ศูนย์กลางความเจริญของกรุงเทพ อันหมายถึงย่านธุรกิจ บริเวณสีลม
คณะกรรมการบริหาร	ผู้ที่มีส่วนรับผิดชอบในการบริหารงานของบริษัท มีอำนาจในการตัดสินใจกระทำการใดๆ อาจเป็นผู้ถือหุ้น หรือไม่เป็นก็ได้
คลังสินค้า	สถานที่เก็บรักษาสินค้า

คลับเฮ้าส์	สโมสรที่ถูกจัดสร้างขึ้นมาเพื่อให้บริการสันทนาการแก่สมาชิก
ความสามารถในการผ่อนชำระ	อัตราของเงินที่ผู้ซื้อ หรือ เช่า ทรัพย์สินสามารถจัดหาได้ในการผ่อนชำระ
คอนกรีต	วัสดุที่ประกอบขึ้นด้วยส่วนผสมของปูนซีเมนต์ มวลผสมละเอียด เช่น ทราย มวลผสมหยาบ เช่น หิน หรือกรวดและน้ำ
คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตที่มีเหล็กเสริมฝังภายในให้ทำหน้าที่รับแรงได้มากขึ้น
คอนกรีตอัดแรง	คอนกรีตที่มีเหล็กเสริมอัดแรงฝังภายในที่ทำให้เกิดหน่วยแรงที่มีปริมาณพอจะลบล้างหน่วยแรงอันเกิดจากน้ำหนักบรรทุก
คอนโด คอนโดมิเนียม	อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง/อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละ ครอบครัวมีห้องนอน ครัว ไฟ ห้องน้ำ
คอนโดเทล	อาคารชุดพักอาศัยที่ให้บริการเหมือนโรงแรม
คอนโดแนวราบ	อาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น
คอนโดโลว์ไรซ์	อาคารชุดที่มีความสูงไม่เกิน 3 ชั้น
คอนโดไฮไรซ์	อาคารชุดที่มีความสูงเกิน 3 ชั้นขึ้นไป

ค่าจัดซื้อทรัพย์สิน	ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	ค่าใช้จ่ายสำหรับการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง อาทิเช่น ค่าดูแลรักษาความสะอาด
ค่าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนบุคคล	ค่าใช้จ่ายที่ใช้จ่ายในการใช้บริการสหนาการส่วนกลาง
ค่าดูแลสวนดอกไม้	ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดูแลสวนดอกไม้ส่วนกลาง
ค่าธรรมเนียมการโอน	ค่าธรรมเนียมที่ใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ต่าง ๆ
ค่าธรรมเนียมทุนจำนอง	ค่าธรรมเนียมในการจดจำนองที่ต้องจ่ายให้กรมที่ดิน
ค่าบริการกำจัดแมลง	ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการกำจัดแมลง ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
ค่าบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดูแลรักษาภายในอาคารและในบริเวณทรัพย์สิน
ค่าบริการดูแลรักษาสระน้ำ	ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการบำรุงรักษาสระน้ำ
ค่าบำรุงรักษารายเดือน	เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง ที่ผู้อยู่อาศัยต้องชำระเป็นรายเดือน
ค่าบำรุงรักษาลิฟต์	ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดูแลลิฟท์ ให้อยู่ในสภาพที่ใช้การได้ดี
ค่าสาธารณูปโภค	ค่าใช้จ่ายสำหรับการประกอบการเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนทั่วไป เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา
เครื่องสุขภัณฑ์	เครื่องประกอบอันใช้ประโยชน์ในการสุขาภิบาลของอาคาร

แคชโฟลว์	กระแสเงินสดที่นำมาใช้เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ด้านการเงินของโครงการ
เงินกู้ยืม	เงินที่ยืมมาจากอีกฝ่ายโดยมีการเสียค่าบริการ
เงินดาวน์	เงินสดที่ชำระล่วงหน้าครั้งแรกก่อนที่จะผ่อนส่งเป็นงวด ๆ
เงินมัดจำค่าที่ดิน	เงินที่ผู้จะซื้อนำไปวางให้กับผู้จะขายที่ดิน เพื่อเป็นหลักประกัน
เงินรายได้โครงการ	เงินที่ได้มาจากการจัดการโครงการ
เงินลงทุน	เงินหรือทรัพย์สินที่เอามารวมเป็นก้อนเดียวกัน เพื่อวัตถุประสงค์ในการก่อตั้งบริษัท หรือ ดำเนินธุรกิจ
เงินลงทุนชั่วคราว	พันธบัตรของรัฐบาล หรือ ใบหุ้นที่ซื้อไว้เพราะมีเงินสดเหลือ และมีวัตถุประสงค์ที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดทันทีเมื่อต้องการเงิน
เงินลงทุนระยะยาว	เงินลงทุนซื้อพันธบัตร หรือ ใบหุ้นที่มีได้มีวัตถุประสงค์จะเปลี่ยนเป็นเงินสดเมื่อต้องการเงิน
จำนอง	การขายทรัพย์สินโดยตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด
เจ้าของร่วม	เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด
เจ้าหน้าที่การเงิน	บุคคลที่ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลด้านการเงิน ภาษีอากรของบริษัท

เจ้าหน้าที่บริหารโครงการหลังการขาย	เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบดูแลบริหารโครงการหลังจากที่ได้ขายและส่งมอบทรัพย์สินให้ลูกค้าไปแล้ว
เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์	บุคคลที่ทำหน้าที่กระจายข้อมูลข่าวสาร หรือความคืบหน้าของโครงการให้กับบุคคลอื่นได้ทราบ
เจ้าหน้าที่ฝ่ายขออนุญาตจัดสรร	บุคคลที่ทำหน้าที่ขออนุญาตจัดสรร และดำเนินการใดๆ ที่ต้องติดต่อกับหน่วยงานของรัฐ
เจ้าหน้าที่ฝ่ายธุรกิจ	บุคคลที่รับผิดชอบด้านการดำเนินธุรกิจให้ดำเนินไปได้ด้วยดี
เจ้าหน้าที่ฝ่ายบุคคล	บุคคลที่ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบุคคล การรับคนเข้าทำงาน และดูแลสวัสดิการของพนักงาน
โฉนดที่ดิน	หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน
ชอปปิงเซ็นเตอร์	แหล่งจับจ่ายสินค้า
เช่า	การนำเอาเงินแลกกับทรัพย์สินเป็นการชั่วคราว
เช่าซื้อ	การนำเอาเงินแลกกับทรัพย์สินเป็นการถาวร โดยวิธีผ่อนส่งเป็นงวด แต่ผู้ซื้อจะยังไม่ได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น จนกว่าจะชำระเงินหมด
โชว์รูม	ห้องสำหรับจัดแสดงสินค้า
ซ่อมแซม	ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม
ซื้อ	การนำเอาเงินแลกกับทรัพย์สินเป็นการถาวร โดยผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเลย

ซูปเปอร์มาร์เก็ต	สถานที่สำหรับจำหน่ายสินค้า โดยส่วนใหญ่จะเป็นของชำ เป็นส่วนหนึ่งของห้างสรรพสินค้า
เซอร์วิสคอนโด	คอนโดที่มีบริการเหมือนโรงแรม
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	อพาร์ทเมนท์ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมือนโรงแรม
เช่าหน้า	ห้องอบตัว
ดอกเบี้ยย	เงินค่าป่วยการที่ผู้กู้จะต้องเสียแก่ผู้ให้กู้
ดอกเบี้ยยคงที่	อัตราดอกเบี้ยที่คงตัวตลอดระยะเวลาการกู้ไม่เปลี่ยนแปลง
ดอกเบี้ยยลอยตัว	อัตราดอกเบี้ยที่ไม่คงที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามสภาพตลาด
ดัดแปลง	เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน หน้าหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร
ต้นทุนการก่อสร้าง	ต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างและการปรับปรุงที่ดิน
ตึกแถว	อาคารที่พักอาศัย หรืออาคารพาณิชย์ ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกินสองห้อง และประกอบด้วยวัตถุนไฟเป็นส่วนใหญ่
ทรัพย์สินส่วนกลาง	ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ทรัพย์สินส่วนบุคคล	ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
ทราย	ก้อนหินเม็ดเล็กละเอียดที่มีขนาดโตไม่เกิน 3 มิลลิเมตร
ทางเข้าออกของรถยนต์	ทางที่ใช้สำหรับรถยนต์เข้า หรือออกจากที่จอดรถยนต์ถึงปากทางเข้าออกของรถยนต์
ทาวน์เฮ้าส์	ห้องแถวที่ผนังบ้านทั้ง 2 ด้านใช้ร่วมกับบุคคลอื่น มีขนาดตั้งแต่ 16 ตารางวาขึ้นไป
ที่กัลัรบรถยนต์	บริเวณที่จัดไว้สำหรับกัลัรบรถยนต์เพื่อสะดวกในการจอด หรือเข้าออกของรถยนต์
ที่จอดรถยนต์	สถานที่ที่จัดไว้เป็นที่จอดรถยนต์โดยเฉพาะสำหรับอาคาร
ที่ดิน	พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย
ที่ดินจัดสรรเปล่า	ที่ดินที่ถูกขายโดยตัวที่ดินเอง ไม่มีสิ่งก่อสร้างใดๆ
ที่ดินรอกการพัฒนา	ที่ดินที่เก็บไว้เพื่อรอกการพัฒนาในอนาคต
เทกโอเวอร์	การเข้าครอบงำกิจการ
นายช่าง	วิศวกร หรือสถาปนิกของกรมโยธาธิการ หรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง รับผิดชอบในการก่อสร้าง
นายตรวจ	ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ รับผิดชอบในการตรวจการก่อสร้าง

นายหน้า	ผู้ที่ช่วยซื้อหรือจัดการให้ได้ทำสัญญา
นิคมอุตสาหกรรม	ลักษณะการจัดสรรที่ดินเปล่า หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อการใช้ประโยชน์สำหรับการอุตสาหกรรม
นิติบุคคล	องค์การหรือคณะบุคคลซึ่งกฎหมายสมมติให้เป็นบุคคลมีสิทธิและหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย
บริเวณชักร้าง	บริเวณที่ใช้สำหรับชักร้าง หรือ ล้างจาน
บริเวณตากเสื้อผ้า	บริเวณที่ใช้สำหรับตากผ้า
บริษัทครบวงจร	บริษัทที่รับปรึกษาลงทุนเกี่ยวกับทรัพย์สินทุกประเภท
บริษัทที่บริหารและจัดการอาคาร	คือ บริษัทที่ให้บริการ หรือรับบริหารงานส่วนกลางอาคารชุด
บริษัทที่ปรึกษาตัวแทนและนายหน้า	บริษัทที่รับบริหารงาน หรือเป็นตัวแทนด้านบริการงานขาย การตลาด การขายอาคารเพื่อการพาณิชย์ ตัวกลางรับซื้อ ขาย และเช่าโครงการพักอาศัย
บริษัทที่วิจัยและให้คำปรึกษา	บริษัทที่รับทำวิจัย ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และให้คำแนะนำการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาที่ดิน
บริษัทประเมินราคาทรัพย์สิน	บริษัทที่ประเมินผลการทำงานโครงการการจัดการทรัพย์สินเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์
บริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	บริษัทที่ทำกิจการเกี่ยวกับการก่อสร้าง คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง ควบคุมงานก่อสร้าง ตกแต่งภายใน จนถึงส่งมอบงาน

บ่อตรวจระบายน้ำ	ส่วนที่เปิดได้ของท่อระบายน้ำ ซึ่งกำหนดไว้ใช้ในการชำระล้างท่อ
บ่อน้ำบาดน้ำเสีย	ส่วนที่ใช้สำหรับทำให้น้ำที่ผ่านการใช้แล้วให้มีคุณภาพดีขึ้น เข้าเกณฑ์มาตรฐานไม่เป็นอันตรายต่อสิ่งแวดล้อม
บ่อพักขยะ	ส่วนที่เปิดได้ของทางระบายน้ำที่กำหนดไว้เพื่อกั้นขยะไม่ให้ระบายไปกับน้ำ
บ่ออาจรม	บ่อพักอุจจาระ หรือสิ่งโสโครกอันไม่มีวิธีการระบายออกไปตามสภาพปกติ
บันไดหนีไฟ	บันไดที่ใช้สำหรับหนีไฟ ในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้
บ้านเดี่ยว	บ้านที่อยู่หลังเดียวโดดๆ ไม่ต้องใช้ฝาผนังร่วมกับผู้อื่น
บ้านแถว	บ้านที่สร้างเป็นแถวยาวติดต่อกันไปจำนวนมากกว่า 2 หลังขึ้นไป และจะมีการใช้ฝาผนังด้านหนึ่ง หรือทั้งสองด้านร่วมกับผู้อื่น
บ้านบีไอไอ	ที่อยู่อาศัยซึ่งโครงการได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากบีไอไอ
บ้านแฝด	บ้านที่มีการใช้ฝาผนังด้านหนึ่งร่วมกับบ้านอีกหลังหนึ่ง
บ้านมือสอง	บ้านที่มีคนอยู่แล้วขายต่อให้กับบุคคลอื่น
บ้านเล่นระดับ	บ้านที่มีการจัดระดับชั้นสูงไล่กันไป แต่ระดับนั้นไม่สูงมากนัก

แบบก่อสร้าง	แบบของตัวอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ในการปลูกสร้าง
แบบแปลน	แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารโดยมีรูปแสดงรายละเอียด
แบบสังเขป	แบบของตัวอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ในการปลูกสร้างชั่วคราว
ใบจอง	หนังสือที่ทางรัฐออกให้กับบุคคลที่ได้เข้าอยู่อาศัย หรือทำมาหาเลี้ยงชีพในที่ดินนั้น ภายในระยะเวลา 6 เดือน - 3 ปี
ใบได้สวน	หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน
ผนัง	ส่วนก่อสร้างในด้านตั้ง ซึ่งกันด้านนอกของอาคารให้เป็นหลังหรือหน่วยจากกัน
ผนังกันไฟ	ผนังซึ่งทำด้วยวัสดุทนไฟ และไม่มีช่องที่ให้ไฟผ่านได้
ผู้ควบคุมงาน	ผู้มีหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างให้ผู้นั้นได้รับอนุญาต/ผู้ซึ่งรับผิดชอบในการอำนวยความสะดวก หรือควบคุมดูแลการก่อสร้าง ดัดแปลง
ผู้ดำเนินการ	เจ้าของหรือผู้ครอบครองซึ่งการทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายความรวมถึง ผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าว ไม่ว่าจะมีความตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่วง
ผู้ถือหุ้น	ผู้ที่เป็นผู้ลงทุนในการก่อตั้งบริษัท
ผู้รับเหมาก่อสร้าง	ผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการก่อสร้างนั้น ๆ

ผู้ออกแบบ	ผู้รับผิดชอบในการคำนวณ เขียนแบบ และกำหนดรายการเพื่อใช้ในการก่อสร้าง
แผนผัง	แผนที่แสดงลักษณะที่ดินบริเวณปลูกสร้างอาคาร และที่ดินติดต่อก
แผนผังบริเวณ	แผนที่แสดงลักษณะที่ตั้งและขอบเขตของที่ดิน และอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ รวมทั้งแสดงลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อกโดยสังเขปด้วย
พนักงานขาย	บุคคลที่ทำหน้าที่ดำเนินการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า
ฟรีเซ็นเตอร์	ผู้แสดงแบบ หรือ แสดงสินค้า
ฟรีเซลล์	ช่วงทดลองขายก่อนการเปิดตัวโครงการขายจริง
พลาซ่า	พื้นที่ที่ใช้สำหรับค้าขาย หรือจำหน่ายสินค้าอื่น ๆ เป็นส่วนหนึ่งของอาคาร
พื้นที่ค้าปลีก	พื้นที่ที่ใช้สำหรับค้าขาย หรือ จำหน่ายสินค้า
พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยนำมาใช้ประโยชน์ได้
พื้นอาคาร	เนื้อที่ส่วนราบของอาคาร ซึ่งอยู่ในขอบเขตของคาน หรือ รอดที่รับพื้นหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของเสาอาคาร
เพนต์เฮ้าส์	ห้องชุดขนาดใหญ่อยู่ชั้นบน

ฟิตเนสเซ็นเตอร์	ศูนย์ออกกำลังกาย
เฟรนไชซี	ผู้ขายสินค้าหรือบริการในตลาดโดยได้รับคำแนะนำ ปรีกษาจากเฟรนไชเซอร์
เฟรนไชเซอร์	ผู้ให้ความเชี่ยวชาญทางการตลาด การขาย และการบริหารธุรกิจให้กับอีกฝ่าย โดยคิดเงินค่าบริการอีกฝ่ายหนึ่ง
แฟลต	ที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ต่ำ
ภัตตาคาร	อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคาร หรือภายนอกอาคาร
การยทรัพย์	ทรัพย์ที่เสียเปรียบในการใช้สิทธิบางอย่างให้กับอีกฝ่ายหนึ่ง
ภาระจำยอม	ภาระที่เจ้าของทรัพย์ต้องรับกรรมบางอย่าง โดยเสียประโยชน์ให้กับอีกฝ่ายหนึ่ง ไม่สามารถใช้สิทธิในทรัพย์ของตนได้เต็มที่
ภาษีขาย	เงินที่รัฐเรียกเก็บจากบุคคล ทรัพย์สิน หรือธุรกิจ เพื่อใช้จ่ายในการบริหารและพัฒนาประเทศ
ภาษีซื้อ	เงินที่รัฐเรียกเก็บจากบุคคล หรือบริษัทอันเนื่องมาจากการซื้อสังหาริมทรัพย์
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ภาษีที่บุคคลซึ่งประกอบกิจการค้าขายอสังหาริมทรัพย์ในทางการค้า หรือหากำไร ภายใน 5 ปี นับจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมา

ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	ภาษีที่ผู้จ่ายเงินได้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องหักภาษีเงินได้ไว้
มินิเรียเตอร์	โรงภาพยนตร์ขนาดเล็ก
มินิมาร์ท	ร้านค้าขายขนาดเล็ก ส่วนใหญ่ขายสินค้าประเภทของชำ
มินิออฟฟิศ	อาคารสำนักงานที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น
มูลค่าสินค้าคงเหลือ	มูลค่าของสินค้าที่คงเหลืออยู่ในสต็อก
ระเบียบสำหรับพักผ่อน	ส่วนประกอบหนึ่งของบ้านมีขนาดไม่ใหญ่มากนักใช้สำหรับพักผ่อน
ราคากลาง	ราคาที่ใช้ประกอบการก่อสร้างประเมินขึ้นมาเพื่อใช้ในการประมูลการก่อสร้าง
ราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้าง	ราคาต้นทุนที่ใช้ในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง
ราคาประเมิน	ราคากลางที่กรมที่ดินออกมาเพื่อใช้ในการซื้อขายที่ดิน
รายการก่อสร้าง	ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างตามแบบก่อสร้าง
รายการคำนวณ	รายละเอียดแสดงวิธีการคิดกำลังต้านทานของส่วนอาคารตามที่ปรากฏในแบบก่อสร้าง
รายการประกอบแบบแปลน	ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุตลอดจนวิธีปฏิบัติ หรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน

รายได้ค่านายหน้ารับ	รายได้ที่นายหน้าหรือตัวแทนได้รับการจากซื้อขายหลักทรัพย์ต่าง ๆ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	รายได้ที่ได้มาจากการดำเนินการขายอสังหาริมทรัพย์
รายได้จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์	รายได้ที่ได้มาจากการดำเนินการซื้ออสังหาริมทรัพย์
รื้อถอน	รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ดง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
แรงเฉือน	แรงที่จะทำให้วัตถุขาดออกจากกันดุดกรรไกรตัด
แรงตัด	แรงที่จะทำให้วัตถุโค้งหรือโก่งตัว
แรงดึง	แรงที่จะทำให้วัตถุแยกออกห่างจากกัน
แรงดึงประลัย	แรงดึงขนาดที่จะทำให้วัตถุชิ้นนั้นแยกออกห่างจากกันเป็นส่วน
แรงประลัย	แรงขนาดที่จะทำให้วัตถุชิ้นนั้นแตกแยกออกจากกันเป็นส่วน
แรงลม	แรงของลมที่กระทำต่อโครงสร้าง
แรงอัด	แรงที่จะทำให้วัตถุทลายเข้าหากัน
แรงอัดประลัย	แรงอัดขนาดที่จะทำให้วัตถุชิ้นนั้นทลายเข้าหากัน
แรงอัดประลัยของคอนกรีต	แรงอัดตามแกนยาวขนาดที่จะทำให้แท่งคอนกรีตทรงกระบอกที่มีเส้นผ่าศูนย์กลาง 15 เซนติเมตร สูง 30 เซนติเมตร อายุสี่สิบแปดวัน ทลายเข้าหากัน
โรงงานอุตสาหกรรม	โรงงานสำหรับประกอบกิจการอุตสาหกรรม โดยใช้เครื่องจักรซึ่งเทียบได้เกิน 5 แรงม้าเป็นปัจจัย

โรงพักสินค้า	อาคารที่ปลูกไว้สำหรับไว้สิ่งของ
โรงภาพยนตร์	สถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์
โรงแรมหรสพ	อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมหรสพ ตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ
โรงแรม	อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักชั่วคราว คิดค่าพักอาศัยเป็นรายคืน
ลิฟท์	เครื่องใช้สำหรับบรรทุบุคคล หรือของขึ้นลงระหว่างชั้นต่าง ๆ ของอาคาร
แลนด์แบงก์	ที่ดินดิบซึ่งเก็บไว้ ยังไม่ได้นำมาพัฒนา
วัตถุถาวร	วัตถุทนไฟ ซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่าย โดย น้ำ ไฟ หรือ ดินฟ้าอากาศ
วัตถุทนไฟ	วัตถุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง
ศูนย์ธุรกิจ	แหล่งที่เป็นศูนย์กลางสำหรับประกอบธุรกิจ
สโมสรสุขภาพ	สถานที่ที่ใช้สำหรับออกกำลังกาย
สระว่ายน้ำ	สระสำหรับใช้ในการว่ายน้ำ
สระว่ายน้ำในร่มระดับโอลิมปิก	สระว่ายน้ำในร่มที่มีความกว้าง 25 เมตร ยาว 50 เมตร
สระว่ายน้ำฟรีฟอร์ม	สระว่ายน้ำที่ไม่มีรูปทรงแน่นอน

สวนธุรกิจ	บริเวณที่เป็นที่รวมของอาคารสำนักงานที่ใช้สำหรับดำเนินธุรกิจโดยเฉพาะ
สวนวิทยาศาสตร์	ตึกที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานที่เป็นห้องปฏิบัติการที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการวิจัย และพัฒนาผลิตภัณฑ์
สามยทรัพย์	ทรัพย์ที่ได้เปรียบในการใช้สิทธิบางอย่าง จากอีกฝ่ายหนึ่ง
สำนักงาน	อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ทำการ
สิทธิครอบครอง	สิทธิที่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นได้ แต่มิได้เป็นเจ้าของ
สิทธิในที่ดิน	กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย
สินทรัพย์	เงินและหนี้ที่นำมาใช้ในการจัดตั้งบริษัท และดำเนินธุรกิจ
เสาเข็ม	เสาที่ตอกฝังลงไป在地เพื่อช่วยรับน้ำหนักบรรทุกของอาคาร
หน่วยแรง	แรงหารด้วยพื้นที่หน้าตัดที่รับแรงนั้น
หน่วยแรงที่ขีดปฏิบัติภาค	หน่วยแรงที่จุดสูงสุดของส่วนที่เป็นเส้นตรงของเส้นแสดงความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยแรงและความเครียด
หน่วยแรงผิด	หน่วยแรงที่เกิดขึ้นระหว่างผิวเข็มนกับดิน
หน่วยแรงพิสูจน์	หน่วยแรงดึงที่ได้จากการลากเส้นตรงที่จุด 0.2 ใน 100 ส่วนของความเครียดให้ขนานกับส่วนที่เป็นเส้นตรงของเส้นแสดงความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยแรงดึงและความเครียดไปตัดกับเส้นนั้น

หนังสือรับรองการทำประโยชน์	หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ ในที่ดินแล้ว
หลังคา	สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับบังแดด และฝน รวม ทั้งสิ่งใดซึ่งประกอบขึ้นเพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนั้นให้มั่นคง แข็งแรง
ห้องชุด	ห้องที่มีลักษณะเป็นชุด กล่าวคือห้องนั้นมีลักษณะคล้ายกับ บ้านหลังหนึ่ง ซึ่งอาจจะประกอบด้วยห้องนอน ห้องน้ำ ห้อง ครัว ห้องรับแขก และหรือห้องอื่นๆ ก็ห้องก็ได้ หรืออาจจะ เป็นห้องเดี่ยวโดดๆ ไม่มีห้องอื่นๆ ดังกล่าวรวมอยู่ด้วยก็ได้
ห้องแถว	อาคารที่ใช้ประกอบการค้าและใช้เป็นที่พักอาศัยบริเวณชั้น บน หรือซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกิน 2 ห้อง และ ประกอบด้วยวัตถุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่
ห้องโถง	ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุม หรือประชุม
ห้องรับรอง	ห้องสำหรับต้อนรับแขก
ห้องแสดงสินค้า	สถานที่ที่จัดไว้เพื่อการแสดงสินค้า และนิทรรศการ
ห้องออกกำลังกาย	ห้องที่มีอุปกรณ์สำหรับออกกำลังกาย
ห้องเอนกประสงค์	ห้องที่มีการใช้ประโยชน์ได้หลายรูปแบบ
ห้องแอโรบิค	ห้องเต้นแอโรบิค สำหรับออกกำลังกาย
หอพัก	ที่พักอาศัยสำหรับนักเรียน นักศึกษา เป็นต้น
ห้างสรรพสินค้า	อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นอาคาร พาณิชย์สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่างๆ

หินดินดาน	หินที่มีเนื้อละเอียดมาก ประกอบด้วยดินเหนียว หรือทรายอัดตัวแน่นเป็นชั้นบางๆ จะมีเชื้อประสานหรือไม่ก็ได้
หินทราย	หินเนื้อหยาบ ประกอบด้วยเม็ดทราย ยึดตัวแน่นด้วยเชื้อประสาน
หินปูน	หินที่มีเนื้อสารเป็นแคลเซียมคาร์บอเนตเกือบทั้งสิ้น สารประกอบหินดังกล่าวเกิดจากการตกตะกอนเนื่องจากปฏิกิริยาเคมีก็มีและที่เกิดจากการตกจมรวมตัวเป็นฟีดใหญ่ของสัตว์ประเภทมีเปลือกหุ้มตัวเป็นสารประกอบแคลเซียมคาร์บอเนตก็มี
เหล็กขี้วัน	เหล็กเสริมที่บิดเป็นเกลียว
เหล็กข้ออ้อย	เหล็กเสริมที่มีบั้งหรือมีครีบริบที่ผิว
เหล็กโครงสร้างรูปพรรณ	เหล็กที่ผลิตออกมามีหน้าตัดเป็นรูปลักษณะต่างๆ ใช้ในงานโครงสร้าง
เหล็กถ่าน	เหล็กที่มีธาตุถ่านผสม ทำให้เหนียวกว่าปกติ อันจะใช้ชุบได้ผล
เหล็กถ่าน	เหล็กที่มีธาตุอื่นเจือปนน้อยที่สุด และจะใช้ชุบไม่ได้ผล
เหล็กเสริม	เหล็กถ่านที่ใช้สำหรับฝังในเนื้อคอนกรีต เพื่อเสริมกำลังขึ้น
เหล็กเสริมอัดแรง	เหล็กเสริมกำลังสูงที่ใช้ฝังในเนื้อคอนกรีตอัดแรง อาจเป็นลวดเส้นเดียว ลวดพันเกลียว หรือลวดเหล็กกลุ่มก็ได้
เหล็กหล่อ	เหล็กที่ถูกลงจากแร่เหล็กอันจะใช้เชื่อม หรือชุบไม่ได้ผล
อพาร์ตเมนต์	ที่พักอาศัยสำหรับให้เช่า

อสังหาริมทรัพย์	ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ อันได้แก่ สิ่งที่เป็นที่ดิน สิ่งที่เป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน และ สิ่งที่เป็นเอกสารที่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ ทรัพย์สิน
ออฟฟิศ	สำนักงาน หรือ สถานที่สำหรับทำงาน
ออฟฟิศบิลดิ้ง	อาคารสำนักงาน
อาคารแสดมปี	เงินที่จ่ายสำหรับการโอน หรือก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจดทะเบียนตามกฎหมาย
อาคารขนาดใหญ่	อาคารที่สร้างขึ้น เพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดย มีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร
อาคารจอดรถยนต์	อาคาร หรือ ส่วนของอาคารที่ใช้จอดรถยนต์
อาคารชั่วคราว	สิ่งปลูกสร้างซึ่งมีกำหนดเวลาที่จะรื้อถอน
อาคารชุด	อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง/อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัว โดยแต่ละ ครอบครัวมีห้องนอน ครุฑ ไฟ ห้องน้ำ
อาคารที่อยู่อาศัย	อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัย ได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว เช่น ตึก บ้าน เรือน

อาคารแฝงลอย	โต๊ะ แท่น แคร่ มีหลังคา ตั้งอยู่บนพื้นดิน สามารถเคลื่อนที่ได้ ขนาดไม่เกิน 4 ตารางเมตร ไม่มีฝาหรือผนัง ซึ่งใช้ประโยชน์ แห่งการค้าย่อย โดยมีกำหนดเวลาเข้าใช้สอย และเลิกเป็นประจำวัน และไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัย
อาคารพักอาศัย	อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัย ได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร หรือชั่วคราว เช่น ตึก บ้าน เรือน
อาคารพาณิชย์	อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์แห่งการค้า หรือโรงงานที่ใช้เครื่องจักรซึ่งเทียบได้ไม่เกิน 5 แรงม้า หรืออาคารที่ก่อสร้างห่างแนว ทางสาธารณะ หรือทางซึ่งมีสภาพเป็นสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์แห่งการค้าได้
อาคารพิเศษ	อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้ โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าเรือสำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตัน และโปิะจอดเรือ อาคารสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพาน ช่วงหนึ่งยาวเกิน 10 เมตร
อาคารเลี้ยงสัตว์	สิ่งปลูกสร้างเพื่อให้สัตว์พาหนะพักอาศัย เช่น ช้าง ม้า โค กระบือ เป็นต้น
อาคารสาธารณะ	สถานที่ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ชุมนุมชนได้ทั่วไป เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงเรียน ภัตตาคาร หรือโรงพยาบาล เป็นต้น
อาคารสำนักงาน	อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ทำการหรือทำงาน

โหมออฟฟิศ	อาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นที่พักอาศัยบริเวณชั้นบน
-----------	---





คำที่ทับศัพท์ ได้แก่

เกมรูม	game room
คลับเฮ้าส์	club house
คอนกรีต	concrete
คอนโดเทล	condotel
คอนโดมิเนียม	condominium
คอนโดมิเนียมโลว์ไรส์	condominium low rise
แคชโฟลว์	cash flow
ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์	shopping center
โชว์รูม	show room
เซอร์วิสคอนโด	service condo
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	service apartment
ซาวนา	sauna
ดีเวลอปเปอร์	developer
ทาวน์เฮาส์	townhouse
เทกโอเวอร์	takeover
พรีเซ็นเตอร์	precenter
พรีเซลส์	pre-sale
เพนธ์เฮ้าส์	penthouse
ฟิตเนสเซ็นเตอร์	fitness center
แฟลต	flat
มินิเธียเตอร์	mini theater
มินิมาร์ท	minimart
มินิออฟฟิศ	mini office
ลิฟท์	lift
แลนด์แบงก์	land bank

อพาร์ทเมนต์	apartment
ออฟฟิศ	office
ออฟฟิศบิล딩	office building
โฮมออฟฟิศ	home office

คำแปลศัพท์ ได้แก่

กลุ่มเป้าหมาย	target group
กลุ่มเฟรนไชส์	กลุ่ม + franchise (Franchise group)
การจัดการอาคาร	building management
การบริการหลังการขาย	after sale service
การศึกษาถึงความเหมาะสมและความเป็นไปได้	feasibility study
เขตศูนย์กลางธุรกิจ	central business district
เขตศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพ (ซีบีดี)	central business district + กรุงเทพ (Bangkok central business district)
คอนกรีตเสริมเหล็ก	concrete + เสริมเหล็ก (reinforced concrete)
คอนกรีตอัดแรง	concrete + อัดแรง (pre-stressed concrete)
คอนโดแนวราบ	condo + แนวราบ (low rise condo)
ค่าบำรุงรักษาลิฟต์	lift maintenance
เงินดาวน์	down payment
ที่ดินรอการพัฒนา	land bank
นายหน้า	agent
บริษัทประเมิน	บริษัท + valuer (valuer company)
บริษัทพัฒนาที่ดิน	บริษัท + developer (developer company)
บ้านบีไอไอ	บ้าน + BOI (Board of Investment house)
สโมสรสุขภาพ	health club
สระว่ายน้ำ	swimming pool



สระว่ายน้ำในร่มระดับโอลิมปิก	สระว่ายน้ำในร่มระดับ + olympic (indoor olympic-sized swimming pool)
สระว่ายน้ำฟรีฟอร์ม	สระว่ายน้ำ + free form (free form swimming pool)
ห้องแอโรบิก	ห้อง + aerobic (aerobic room)

คำบัญญัติศัพท์ ได้แก่

กรวด
 ก่อสร้าง
 การขายฝาก
 การค้าที่ดิน
 การชำระค่างวด
 การทำงานในลักษณะโดดเดี่ยว
 การรังวัด
 กำลังคราก
 กำลังแบกทานของดิน
 คลังสินค้า
 ความเครียด
 ความสามารถในการผ่อนชำระ
 ค่าจัดซื้อทรัพย์สิน
 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
 ค่าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกสุขส่วนรวม
 ค่าดูแลสวนดอกไม้
 ค่าธรรมเนียมการโอน
 ค่าธรรมเนียมทุนจำนอง
 ค่าบริการกำจัดแมลง
 ค่าบริการดูแลรักษาความปลอดภัย

ค่าบริการดูแลรักษาสระน้ำ

ค่าสาธารณูปโภค

เครื่องสุขภัณฑ์

โครงการแนวราบ

เงินกองทุน

เงินค่าบำรุงรักษารายเดือน

เงินมัดจำค่าที่ดิน

เงินลงทุนระยะยาว

เงินให้กู้ยืม

เจ้าของร่วม

โฉนดที่ดิน

ซ่อมแซม

ฐานราก

ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยคงที่

ดอกเบี้ยลอยตัว

ดัดแปลง

ดิน

ดินดาน

ต้นทุนการก่อสร้าง

ตึกแถว

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ทราย

ทางเข้าออกของรถยนต์

ที่กั้ลั้บรถยนต์

ที่จอดรถยนต์

ที่ดิน

ที่ดินจัดสรรเปล่า

ที่พักอาศัย

ที่สาธารณะ

นายช่าง

นายตรวจ

นิคมอุตสาหกรรม

นิติบุคคลอาคารชุด

บริเวณชักร้าง

บริเวณตากเสื้อผ้า

บ่อตรวจระบายน้ำ

บ่อบำบัดน้ำเสีย

บ่อพักขยะ

บ่ออาวม

บ้านแฝด

บ้านมือสอง

บ้านเล่นระดับ

แบบก่อสร้าง

แบบแปลน

แบบสังเขป

ใบจอง

ใบได้สวน

ปิดการขาย

ผนัง

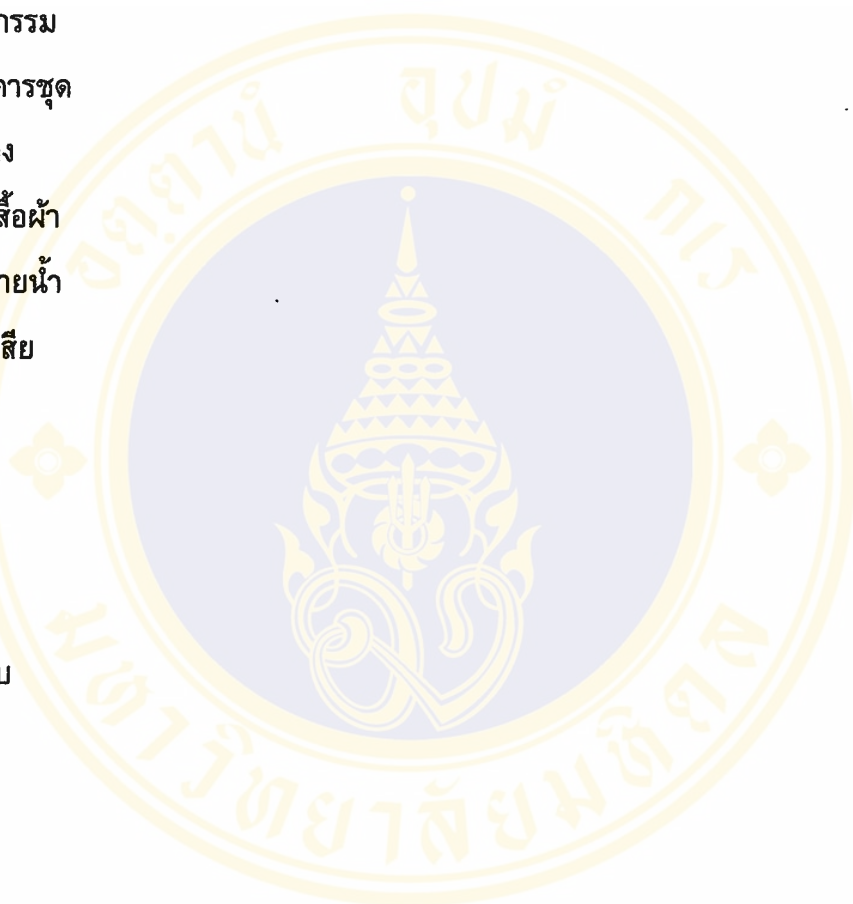
ผนังกันไฟ

ผู้ควบคุมงาน

ผู้ดำเนินการ

ผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้ออกแบบ



แผนผัง

แผนผังบริเวณ

แผนลงทุนพัฒนาที่ดินในแนวราบ

แผนอาคาร

ฝา

พื้นที่ค้าปลีก

พื้นที่ใช้สอย

พื้นที่อาคาร

ภัตตาคาร

การยทรัพย์

ภาระจำยอม

ภาษีขาย

ภาษีซื้อ

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

มูลค่าสินค้าคงเหลือ

ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน

ระเบียบสำหรับพักผ่อน

ราคากลาง

ราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

ราคาประเมิน

รายการก่อสร้าง

รายการคำนวณ

รายการประกอบแบบแปลน

รายได้ค่านายหน้ารับ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการจัดการธุรกิจ

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

เรือถอน

รูปด้าน

รูปตัด

แรงเฉือน

แรงดัด

แรงดึง

แรงดึงประลัย

แรงประลัย

แรงลม

แรงอัด

แรงอัดประลัย

แรงอัดประลัยของคอนกรีต

โรงงาน

โรงงานอุตสาหกรรม

โรงพักสินค้า

โรงมหรสพ

โรงแรม

ลูกหน้การค้ำ

ตู้จ้อกกิ่ง

วัดฤถาวร

วัดฤทหนไฟ

ศูนย์ธุรกิจ

สถาบันที่เชื่อถือได้

สวนธุรกิจ

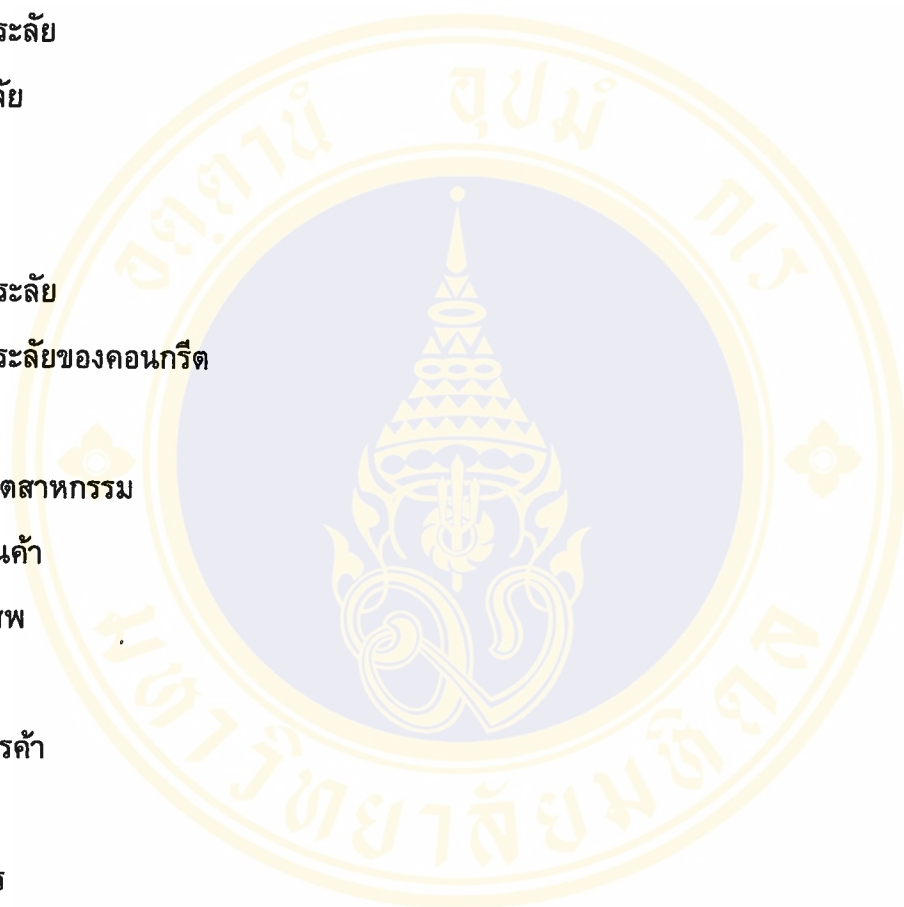
สวนน้ำ

ส่วนแบ่งตลาด

สวนวิทยาศาสตร์

สามยทรัพย์

สำนักงาน



สิทธิในที่ดิน
 สินเชื่อ
 เสาเข็ม
 หน่วยแรง
 หน่วยแรงที่ขีดปฏิบัติ
 หน่วยแรงผิด
 หน่วยแรงพิสูจน์
 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
 หนังสือรับรองการทำประโยชน์
 หลังกา
 ห้องชุด
 ห้องแถว
 ห้องโถง
 ห้องรับรอง
 ห้องแสดงสินค้า
 ห้องออกกำลังกาย
 ห้องเอนกประสงค์
 หอพัก
 ห้างสรรพสินค้า
 หินดินดาน
 หินทราย
 หินปูน
 เหล็กขั้ว
 เหล็กข้ออ้อย
 เหล็กโครงสร้างรูปพรรณ
 เหล็กถ่าน
 เหล็กล้วน
 เหล็กเสริม



เหล็กเสริมอัดแรง

เหล็กหล่อ

อาคารขนาดใหญ่

อาคารจอดรถยนต์

อาคารชั่วคราว

อาคารชุด

อาคารที่พักอาศัย

อาคารแฝงลอย

อาคารพาณิชย์

อาคารพิเศษ

อาคารเลี้ยงสัตว์

อาคารสาธารณะ

อาคารอยู่อาศัย

