

# HOME BUYERS' GUIDE

นิตยสารเพื่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเมืองเชียงใหม่และเชียงราย

ปีที่ 14 ฉบับที่ 163 ตุลาคม 2561



[www.baania.com](http://www.baania.com)



Baania.com



Baania VDO

GUIDE



SINCE 2000

**HOME**  
CONSTRUCTION

"We are beyond Professional"

"20 ปี กับคุณภาพ  
เราเป็นจิ้งก่ามืออาชีพ"

บริษัท เคโฮม คอนสตรัคชั่น จำกัด  
รับสร้างบ้าน



khomecon



@khomecon

[www.khomecon.com](http://www.khomecon.com)

Tel: 053-345101  
081-888-9496

#### Home Location:

โซน "สันพระเนตร - ม.พายัพ"  
อสังหาฯ หลากหลายประเภท  
ทำเลแห่งอนาคต พื้นที่ CBD

#### Home Inspection:

แนวทางการตรวจงาน  
ทาสีผนัง เพื่อทำให้บ้าน  
สวยโดนใจ

#### Home Investment:

เรื่องควรรู้ บ้าน-คอนโดฯ  
และที่ดิน จะถูกประเมิน  
ราคาอย่างไร?

#### Home Checklist:

เผย 7 ปัจจัยช่วยเพิ่ม  
มูลค่าให้บ้านสามารถ  
ขายได้ราคาดี

**Baania.com**

A HOME YOU LOVE

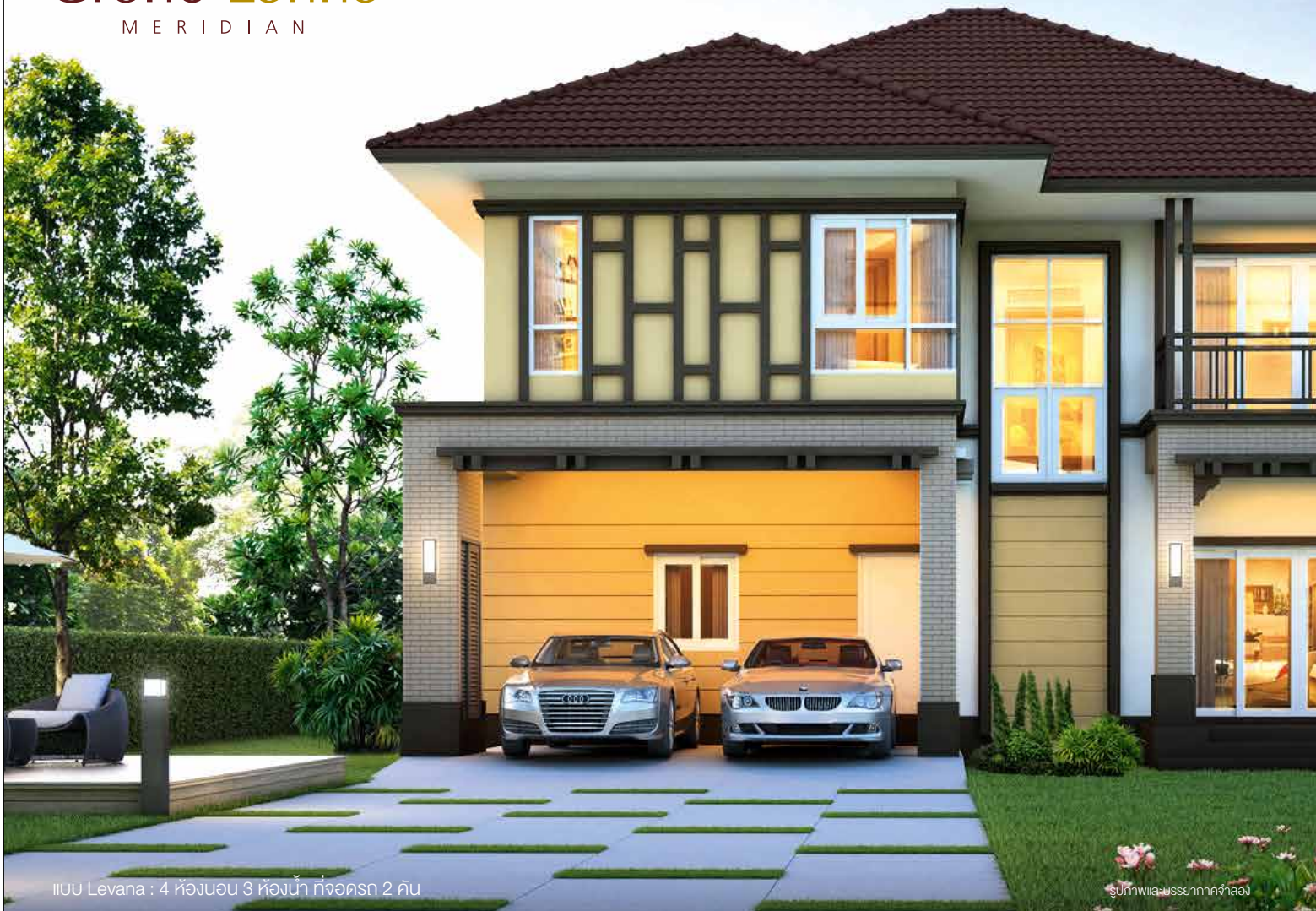
ทุกข้อมูลเพื่อการซื้อบ้าน  
ง่าย ครบ จบในทีเดียว

9177190518300091



181012

30.-



แบบ Levana : 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ที่จอดรถ 2 คัน

รูปภาพและบรรยากาศจำลอง

**Big Deals**  
**X3**

**โปรโมชั่นสุดพิเศษ!**

- ฟรี! Gift Vouchers จาก Index Livingmall มูลค่า 50,000 บาท
- ฟรี! แอร์ทุกห้องนอน
- ฟรี! ค่าใช้จ่ายวันโอน

เมื่อจอง+ทำสัญญา ภายใน 31 ตุลาคม 2561

\*เงื่อนไขเป็นไปตามที่ทางบริษัทฯ กำหนด



ราคาเริ่มต้น  
3.89 ล้านบาท\*

เปิดจอง  
**เฟส 3**  
แล้ววันนี้  
เลือกแปลงที่ใช้  
สำหรับคุณ...ก่อนใคร

**ติดถนนสินค้าแพงสายใหม่** เดินทางสะดวก จากสนามบิน เพียง 15 นาที

**CALL** 053-101119  
สำนักงานขาย 061-2672277



@grandlannameridian

grandlannameridian

Grand Lanna Meridian

เชิญเยี่ยมชมโครงการ และบ้านตัวอย่างได้ทุกวัน



ดำเนินการโดย บริษัทแกรนด์ ลันนา เมอริเดียน จำกัด ตั้งอยู่ที่ 119 หมู่ 12 ต.สินค้าแพง อ.สินค้าแพง จ.เชียงใหม่ 50130 โครงการแกรนด์ลันนามเอริเดียน ตั้งอยู่ที่ ถ.เชียงใหม่-สินค้าแพงใหม่ ต.สินค้าแพง อ.สินค้าแพง จ.เชียงใหม่ พื้นที่โครงการ 29-0-71 ไร่ โดยคลิกขวาสำหรับข้อมูลเพิ่มเติม และไม่ใช้สาธารณูปโภคในการจัดสรรที่ดิน ทางโครงการมีการผูกพันกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

# Baania

A HOME YOU LOVE

เว็บไซต์ที่ช่วยให้คุณค้นหาบ้านและคอนโดฯ ได้ง่ายๆ

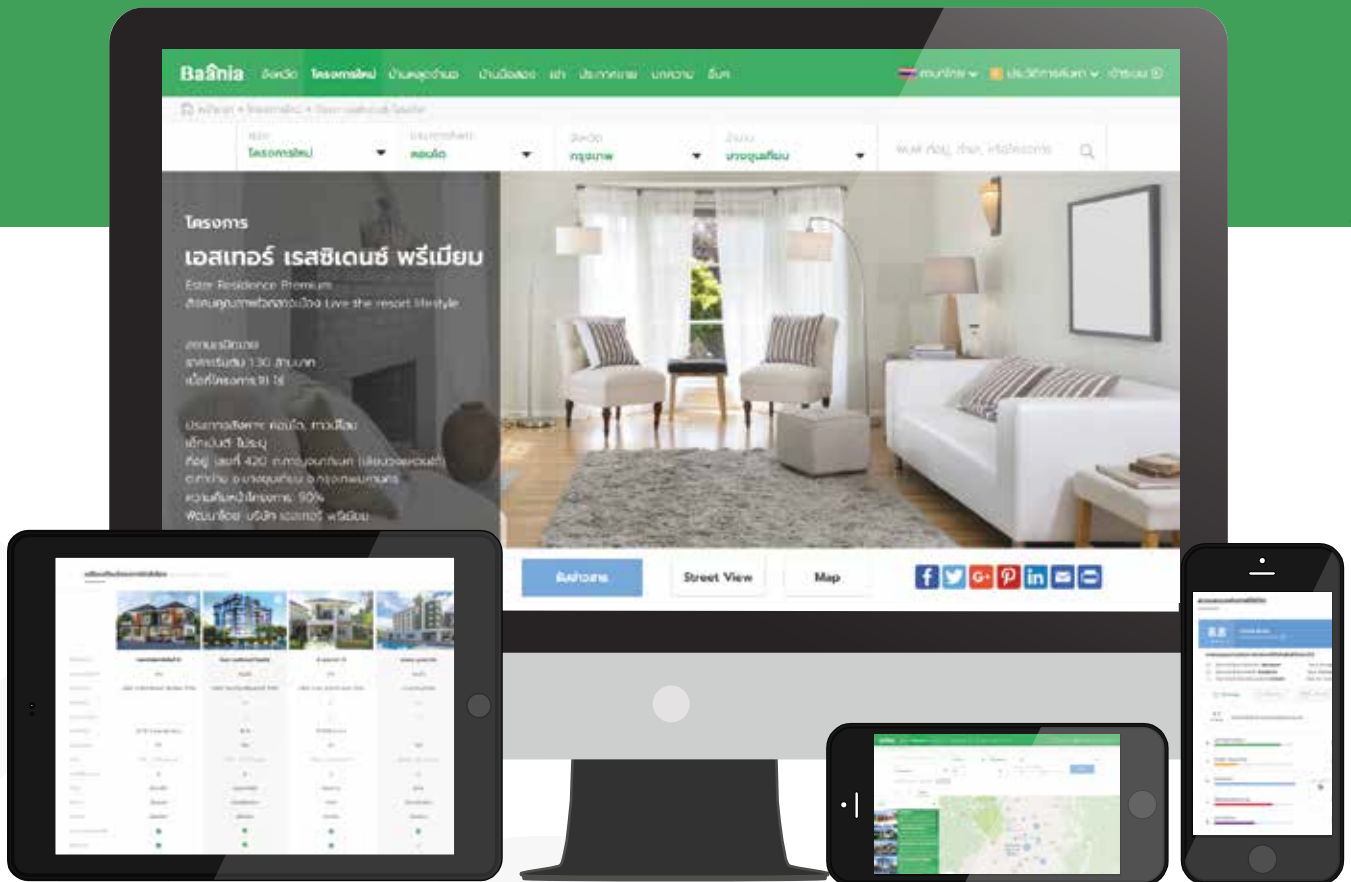
มากกว่า 10,000+ โครงการ 100,000+ แบบบ้าน



ค้นหา



เข้าถึงข้อมูลได้ทุกที่ทุกเวลา **Baania On-The-Go**



**Baania.com**

ดาวน์โหลดฟรีได้ที่



FREE IN THE  
App Store



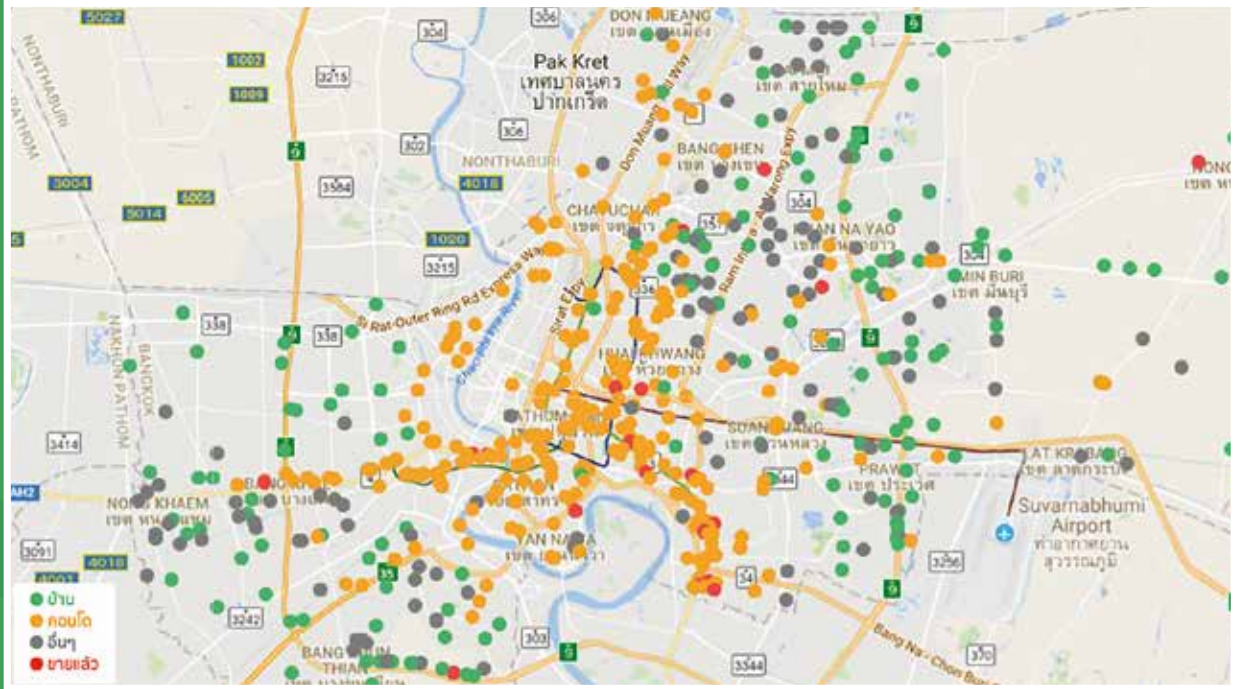
FREE ON  
Google play

Facebook.com/Baania.com  
Twitter.com/BaaniaClub  
Youtube.com/Baania VDO

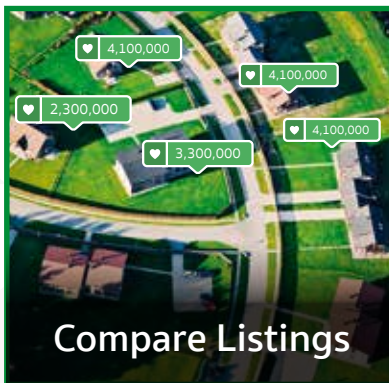


Tel: 096-883-0288 , E-mail: info@Baania.com

เรามีข้อมูลให้คุณเลือกตัดสินใจได้มากกว่าใคร  
Discover your perfect home with Baania



เลือกค้นหาบ้านและคอนโดฯ ได้มากกว่า  
ด้วยฟีเจอร์และฟังก์ชันที่หลากหลายเพื่อคุณ



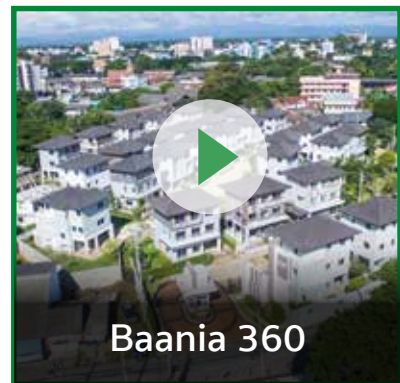
Compare Listings

เปรียบเทียบโครงการและ  
แบบบ้านจากข้อมูลเชิงลึก  
ด้วยตัวคุณเอง



Expert Review

ดูรีวิวจากผู้เชี่ยวชาญ  
ทั้งด้านทำเล ตกแต่ง  
และการลงทุน



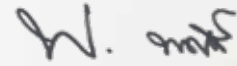
Baania 360

Clip VDO จากสถานที่จริง  
ในมุมมองรอบทิศทาง  
กว่า 200 โครงการ

# เลือกซื้อบ้านง่ายๆ แค่คลิก...แค่คลิก

เข้าสู่ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2561 นับเป็นช่วงโอกาสทองของผู้บริโภคอย่างชัดเจน บรรดาผู้ประกอบการต่างๆ บ้างก็เปิดตัวโครงการใหม่ บ้างก็พาเหรดออกโปรโมชันเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงปลายปี ฟังผู้บริโภคเองนอกจากจะมีโครงการทั้งแนวสูงแนวราบมากมายหลายทำเล หรือจะเป็นโปรโมชันที่ออกมาทั้งระยะสั้นระยะยาว

นอกจาก 2 เรื่องซึ่งนับว่าเป็นแรงดึงดูดได้เป็นอย่างดีที่ได้กล่าวไปแล้วนั้น ยังมีอีกหนึ่งสิ่งที่ต้องนำมาเป็นตัวช่วยก่อนจะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย คือข้อมูลประกอบ เรียงง่ายๆ ตามสาขาวิชารุ่นสามารถจัดได้ตามสะดวกเลือกเอาที่สบายใจ เพราะมีทั้ง HBG CM ที่เสิร์ฟข้อมูลส่งถึงมือท่านทุกๆ เดือน เพียงแค่...คลิก ก็ทราบความเคลื่อนไหวแวดวงอสังหาฯ เมืองเชียงใหม่ หรือหากต้องการข้อมูลที่มีความรวดเร็วในยุคดิจิทัลก็ทำได้ง่ายๆ เพียงแค่...คลิก เข้าไปที่ Baania.com เพราะทีมงานต้องการให้การเลือกซื้อบ้านเป็นเรื่องง่ายสำหรับทุกท่าน... สวัสดิ์



พงศ์มนัส ทาศิริ

pongmanatt@baania.com



ประธานที่ปรึกษา: บริษัท กาสินพิลา **กรรมการผู้จัดการ:** อัญชณา วิลสิกาการ **กรรมการบริหาร:** วีรวัฒน์ รัตนวราหะ

**Staff: ผู้จัดการหน่วยธุรกิจ:** พรทิพย์ แดงใหม่ **ฝ่ายโฆษณา:** ศิริธิดา บรรคกุล, นวลพรรณ จอมชาญพันธ์, ชนภัททิย นุญยสาระนัย, อภิญญา สิงห์ผล **บรรณาธิการ:** พงศ์มนัส ทาศิริ **กองบรรณาธิการ:** กชวรรณ วิลสิกาการ, ณัฐภูมิ พงษ์เย็น, มนต์วีร์ วิจิตรพิทัต **กองศิลป์:** พิราวรรณ เตชะโรจน์เจริญ, วุฒิพงศ์ วิทวาทัญญู, พงศ์สวัสดิ์ สว่างวรรณ **ฝ่ายดิจิทัล:** พงศ์พงศ์ อยู่นอกชัย, ชนกันดา ชัยโชค, ศศิธรณ์ ธีดา, **ฝ่ายบัญชี-การเงิน:** สายฝน มูลงาม, กุลธิดา แก้วก่อ **ฝ่ายธุรการ:** อมิตร์จ ไซยณรงค์ **แยกสี/พิมพ์:** บริษัท โรงพิมพ์อักษรสัมพันธ์ (1987) จำกัด โทร.0-2428-7500

**Contact Us: สำนักงานใหญ่:** บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 21/5 ซอย 9 (ถนนศรีนครินทร์) ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50200

**อีเมล** info@baania.com **โทร.** 0-5321-3708 **แฟกซ์** 0-5321-3709



พิเศษสำหรับบ้านเดี่ยว **7** ยูนิตสุดท้าย

รับโปรโมชั่นมูลค่ารวมสูงสุด **500,000 บาท\***



บ้านเดี่ยวพื้นที่ใช้สอยภายในโอโดงเริ่มต้นที่ 235 ตร.ม. บนเนื้อที่ที่ดิน 80 ตร.ว. ขึ้นไป  
โครงการที่เน้นความเป็นส่วนตัว เอกสิทธิ์สำหรับลูกค้าคนพิเศษเช่นคุณ  
เพียง 60 ครอบครัวทั้งโครงการ

บ้านคุณภาพในราคาระหว่าง **5-9 ล้านบาท\***

**Call 0 900 300 200**

LINE @wizeproperty    sales@wizeproperty.com

[www.wizeproperty.com](http://www.wizeproperty.com)





32

12

HOME LOCATION

“โซนสันพระเนตร-ม.พายัพ”  
ทำเลแห่งอนาคต พื้นที่ CBD

16

TOP VIEW

Contents of the Month

32

PROJECT REVIEW

“วรารมย์ พรีเมียม แก้วนครรัฐ”  
สไตล์โมเดิร์นและฮิตาเลียน ใกล้เคียงแม่กวง



# CONTENTS

Vol.14 No.163 OCTOBER 2018

34

PROJECT REVIEW

“เดอะ เน็กซ์ พรีเมียร์”  
คอนโดพร้อมตกแต่ง ใกล้แยกรวมโชค

36

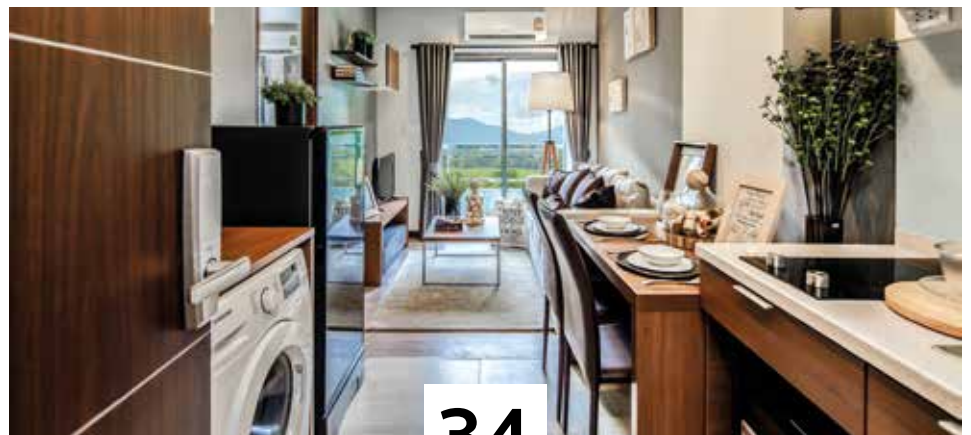
HOME INSPECTION

แนวทางตรวจงานผนังทาสี

38

HOME TALK

“ศุภมิตร กิจจาพิพัฒน์” ลุยอสังหาฯ  
เปิดตัวบ้านลักซ์ชวี่ “เอกลักษณ์ สันทราย”



34





# MALADA GRAND COULEE

new meaning of ... LUXURY

CHIANG MAI - SAN KAMPHAENG

“นิยามบทใหม่” ของชีวิตที่เหนือระดับ



บ้านเดี่ยว เริ่มต้น **3.XX** ล้านบาท

\*\*ภาพบรรยากาศจำลองใช้เพื่อการโฆษณาเท่านั้น

Tel: 089 432 0077 | [www.malada.com](http://www.malada.com)



52

48

HOME INVESTMENT

บ้าน คอนโดฯ ที่ดิน  
จะถูกประเมินภาษีที่ดินฯ อย่างไร ?

49

HOME LOAN

Loan to Value (LTV) กับมาตรการของรัฐ

50

FENG SHUI

ประตูบ้าน กับดวงจัญ

51

HOME CHECKLIST

7 ปัจจัยช่วยเพิ่มมูลค่าให้บ้านขายได้ราคาดี

# CONTENTS

Vol.14 No.163 OCTOBER 2018

52

HOME DECOR

9 ไอเดียตกแต่งบ้านสุดปัง

54

HOME INNOVATION

เทคโนโลยีที่ช่วยแก้ปัญหาเรื่องการนอน

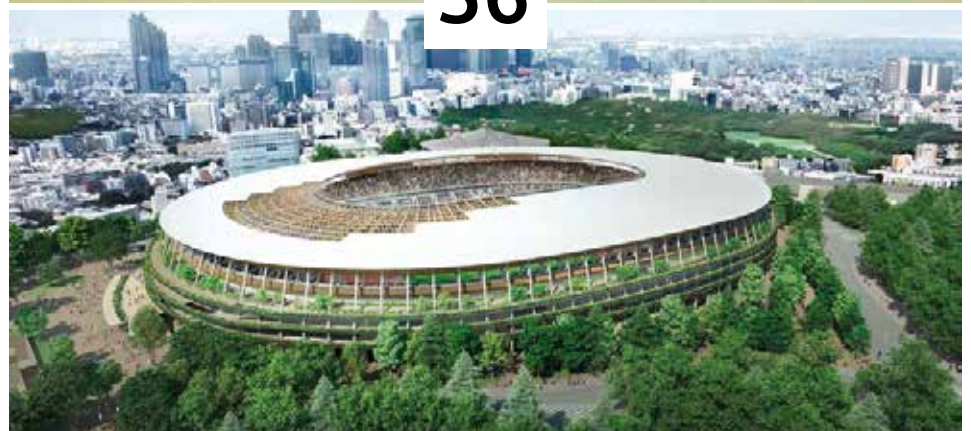
56

IN FOCUS

Better City Better Living for Better Life:  
พลังแห่งกีฬา TOKYO 2020



56



# เงินฝากออมทรัพย์ GHB Happy Birthday



รับดอกเบี้ย

# 2.00% ต่อปี

อัตราดอกเบี้ยเงินฝากตั้งแต่วันที่เปิดบัญชี ถึงวันที่ 24 ต.ค. 63  
หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ตามประกาศปกติของธนาคาร ณ ขณะนั้น\*

- เป็นบัญชีเงินฝากประเภทออมทรัพย์ (แบบระยะเวลาการฝาก)\*
- เปิดบัญชีครั้งแรกและจำนวนเงินฝากครั้งต่อไปขั้นต่ำ 500 บาท สูงสุดไม่เกิน 200 ล้านบาท
- รับเปิดบัญชีและรับฝากเพิ่มตั้งแต่ วันที่ 24 ก.ย. - 31 ต.ค. 61

หมายเหตุ\* : • หากมีการถอนเงินฝากก่อนถึงวันที่ 24 ต.ค. 63 ให้ถือเป็นการปิดบัญชี โดยธนาคารจะคิดดอกเบี้ยให้เป็นรายวันตามยอดคงเหลือนับจากวันที่เปิดบัญชี จนถึงวันที่ปิดบัญชีในอัตราดอกเบี้ย 0.75% ต่อปี

- ธนาคารสงวนสิทธิ์ที่จะปิดรับเงินฝากตามโครงการนี้ก่อนกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ เมื่อได้รับเปิดบัญชีเงินฝากไว้เกินกว่าเป้าหมายของโครงการแล้ว
- ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคาร
- ธนาคารขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดต่างๆโดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า • เงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี “บ้าน” 🏠

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ InS. 0-2645-9000 [www.ghbank.co.th](http://www.ghbank.co.th)

• สาขาเชียงใหม่ 0-5324-6469-71, 0-5324-5276-8 • สาขาถนนนิมมานเหมินท์ 0-5340-0661-69 • สาขาสันกำแพง 0-5333-0102-5 • สาขาสันทราย (แม่ใจ) 0-5335-4264-67  
• สาขาเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ชั้น 3 โซน E-CENTER 0-5390-3767-71 • ศูนย์บริการธนาคารที่ว่าการอำเภอฝาง จ.เชียงใหม่ 0-5338-2832-3 • สาขาลำพูน 0-5353-5178-82  
• สาขาลำปาง 0-5423-0035-42 • สาขาแม่ฮ่องสอน 0-5361-1843-6

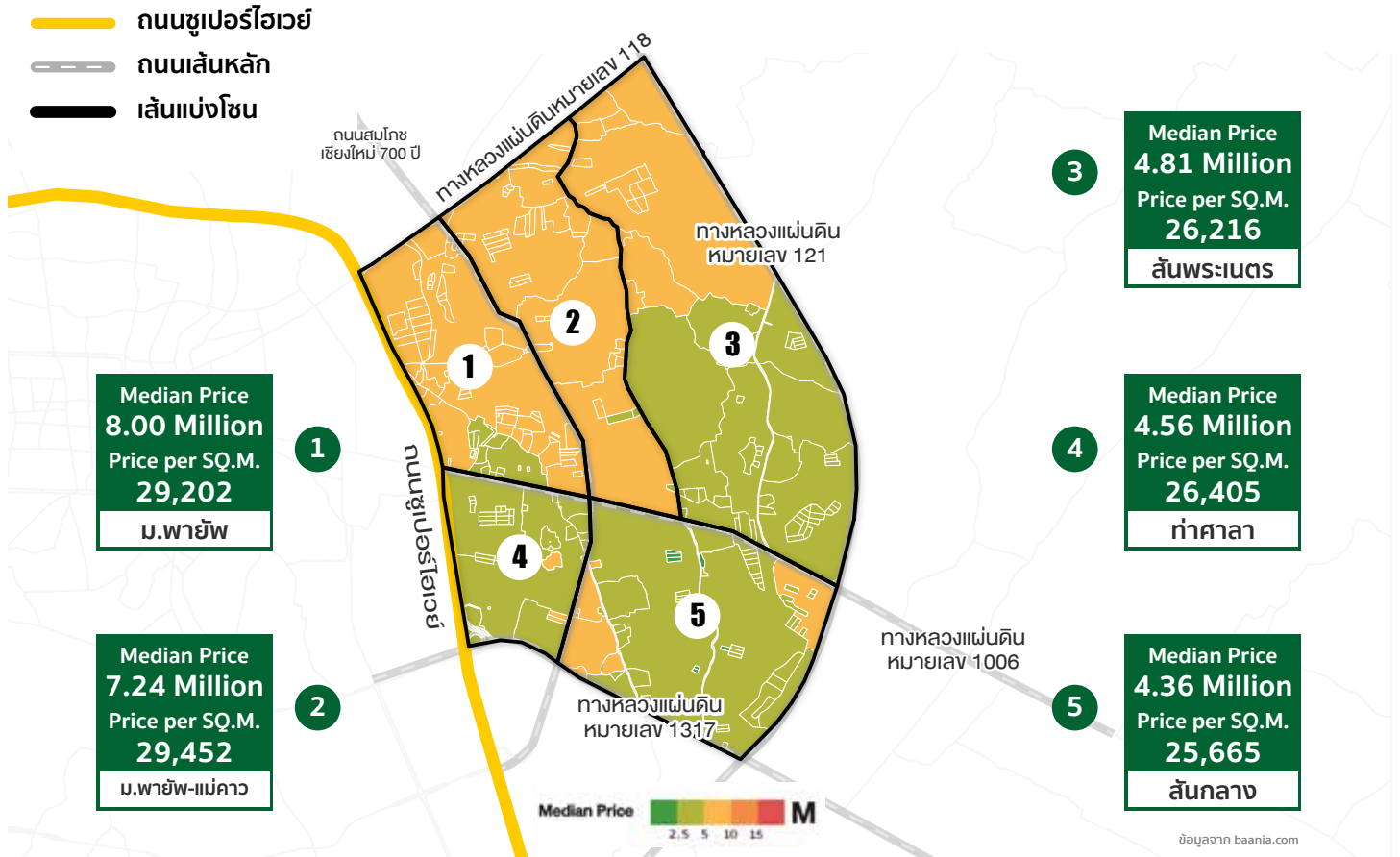
# “โซนสันพระเนตร-ม.พายัพ” ทำเลแห่งอนาคต พื้นที่ CBD



“โซนสันพระเนตร-ม.พายัพ” นับเป็นอีกทำเลที่มีศักยภาพการเติบโตค่อนข้างสูง เนื่องจากเป็นเส้นทางคมนาคมหลักเส้นหนึ่งของเชียงใหม่ที่เชื่อมสถานที่สำคัญ ทั้งแหล่งงานของภาครัฐและเอกชน สถาบันการศึกษา และห้างสรรพสินค้า เรียกได้ว่าเป็นเมืองแห่งอนาคต หรือ CBD (Central Business District) แห่งใหม่ของเชียงใหม่ ราคาที่ดินในย่านนี้จึงมีอัตราเติบโตเร็ว โดยรอบของพื้นที่มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยวราคาสูงและคอนโดมิเนียม มูลค่าเพิ่มของโครงการในทำเลนี้มีโอกาสเติบโตได้เร็วกว่าย่านอื่นๆ โดยเฉพาะทาวน์โฮมที่ราคาไม่สูงมาก เหมาะกับการอยู่อาศัยและการลงทุน

การวิเคราะห์ประวัติและแนวโน้มราคาที่อยู่อาศัยแนวราบของโซนสันพระเนตร ครอบคลุมถึงโครงการบ้านและทาวน์โฮม ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ข้อมูลจากทีมงาน Baania ได้ทำการแบ่งพื้นที่การศึกษาออกเป็น 5 พื้นที่ โดยใช้เทคนิควิเคราะห์พื้นที่รัศมีตามโครงข่ายคมนาคมขนส่งทางถนนจริง ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ทำให้สามารถวิเคราะห์รูปแบบเชิงพื้นที่และแนวโน้มของราคาที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

## แผนที่ราคากลางโครงการที่อยู่อาศัย โซนสันพระเนตร-ม.พายัพ

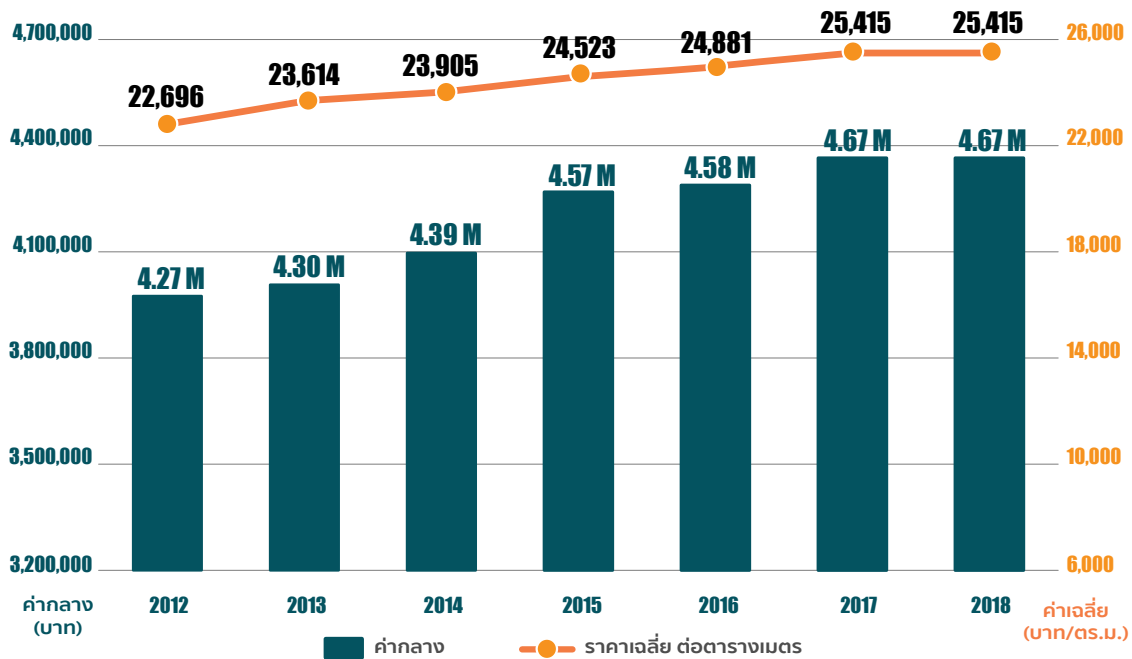


จากการแบ่งพื้นที่พบว่าย่านมหาวิทยาลัย-พายัพ มีพื้นที่ล้อมรอบไปด้วยถนนที่เป็นจุดเชื่อมต่อกับถนนเส้นสำคัญ ทำให้เดินทางสะดวกหากต้องการเดินทางไปยังตัวเมืองเชียงใหม่ ทำให้ราคากลางสูงสุดในพื้นที่วิเคราะห์อยู่ที่ 7,999,332 บาท แต่พื้นที่ย่านม.พายัพ-แม่คาว กลับเป็นพื้นที่ที่มีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการที่อยู่อาศัยสูงสุดอยู่ที่ 29,452 บาท/ตร.ม. เนื่องจากความหนาแน่นของโครงการที่อยู่อาศัยที่น้อยกว่า

ในขณะที่ย่านที่มีราคากลางรองลงมา ได้แก่ ย่านสันพระเนตร, ย่านท่าศาลา และย่านสันกลาง ตามลำดับ โดยราคากลางของทั้ง 3 ย่าน มีราคาต่างจาก 2 ย่าน ที่มีราคากลางสูงสุดค่อนข้างมาก แต่มีราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรไม่แตกต่างกันมากนัก เนื่องจากโดยส่วนใหญ่โครงการทั้ง 3 ย่าน เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 150 ตร.ม. โดย-




## แนวโน้มที่อยู่อาศัยแนวราบ โซนสันพระเนตร-ม.พ่ายัพ





ย่านหนองป่าครั่งมีราคากลางสูงกว่าย่านสันกลางถึง 1.8 เท่า

ข้อมูลแนวโน้มราคาที่อยู่อาศัยย่านโซนสันพระเนตร กราฟแสดงราคากลางและราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร พบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2012 จนถึงปัจจุบัน เนื่องจากมีโครงการเพิ่มขึ้นทุกปี ทำให้ภาพรวมราคากลางของโครงการในพื้นที่เติบโตเฉลี่ย 1.49% และราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรเติบโตเฉลี่ยถึง 1.90%

ทั้งนี้จากภาพรวม 5 ย่าน ถือว่าเป็นแหล่งชุมชนที่ยังคงมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นโครงการที่เปิดขายมานานแล้วก็ยังคงมีบ้านหรือพื้นที่ให้จับจองได้ อีกทั้งยังมีโครงการใหม่ๆ ที่กำลังก่อสร้างก็มีการปักหมุดขึ้นมาอีกหลายโครงการ ถือว่าเป็นเรื่องที่ดีที่ทางผู้บริโภคมีตัวเลือกค่อนข้างมากในการเปรียบเทียบหรือเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในย่านนี้ 



หมายเหตุ :

- Baania แบ่งพื้นที่การศึกษาโซนสันพระเนตร-ม.พ่ายัพ ออกเป็น 5 ย่าน ได้แก่ ย่าน ม.พ่ายัพ, ม.พ่ายัพ-แม่ดาว, สันพระเนตร, ท่าศาลา และสันกลาง
- ย่าน ม.พ่ายัพ เป็นย่านที่มีราคากลางสูงสุดที่ 7,999,332 บาท ในขณะที่ย่าน ม.พ่ายัพ-แม่ดาว มีราคาเฉลี่ยโครงการสูงสุดอยู่ที่ 29,452 บาท/ตร.ม
- ราคากลางและราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการในพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยราคากลางมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย 1.49% และราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรเติบโตเฉลี่ย 1.90%

# Contents of the Month

Contents of the month ฉบับนี้ทีมงานได้รวบรวมบทความที่ได้รับความนิยมในเว็บไซต์ baania.com ในเดือนสิงหาคม 2561 มาให้ท่านผู้อ่านได้ทราบความเคลื่อนไหวข้อมูลที่มีผู้สนใจ ด้วยบทความเรื่องสินเชื่อเรื่อง “รอส. สานฝันให้คนไทยมีบ้านด้วยโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐ” กลับมาได้รับความนิยมอีกครั้ง ในอันดับ 1 ตามด้วยอันดับ 2 กับบทความเรื่องรับมือภาษีอสังหาฯ มาตามนัดแน่นอน ข้อมูลควรรู้ควรเตรียมรับมืออย่างไรกับกฎหมายใหม่ฉบับนี้

## อันดับ 1



อันดับ 3 บทความเรื่อง เกล็ด (ไม่) ลับฉบับนักลงทุน รู้ทันกันขาดทุนจากอสังหาฯ ตามมาด้วยบทความ SCB NPA ทรัพย์เด็ด ราคาโดน คุณภาพดี กับบ้านหลุดจากรอมีข้อดีข้อเสียอะไร ปิดท้ายกันด้วยบทความอันดับที่ 5 ตามหัวใจไปเมืองเหนือ สุดยอดเหตุผลดีๆ ที่คุณควรมีบ้านที่เชียงใหม่ หากท่านใดที่อยากหลีกเลี่ยงความสับสนวุ่นวายของเมืองใหญ่ บทความนี้อาจจะนำเสนอทางเลือกช่วยให้ท่านสามารถตัดสินใจเลือกซื้อบ้าน

## รอส. สานฝันให้คนไทยมีบ้านด้วย โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐ.

ไม่ว่าจะเป็นปัจจุบัน อดีตหรืออนาคต สิ่งที่เป็นอุปสรรคใหญ่ๆ ขวางกั้นความฝันของหลายๆ ท่าน คงหนีไม่พ้นเรื่องของเงินทุน ที่ทำให้หลายท่านต้องพลาดโอกาสดีๆ ไป รัฐบาลจึงได้มีนโยบายขึ้นมาเพื่อได้มอบโอกาสให้กับคนไทยโดยที่ให้หน่วย-งานต่างๆ ออกมาตรการมาช่วยเหลือประชาชนให้มีความสุข และสามารถยืนบนลำแข้งของตัวเองได้อย่างต่อเนื่อง โดยหนึ่งในนโยบายนั้นก็คือ โครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ ซึ่งบัตรสวัสดิการแห่งรัฐจะสามารถช่วยให้ท่านมีบ้านได้ง่ายขึ้นอีกด้วย

## อันดับ 2



## รับมือภาษีอสังหาฯ มาตามนัดแน่นอน

การเสียภาษีนั้นเป็นหน้าที่ประชาชนทุกคน อสังหาริมทรัพย์ก็มีกฎระเบียบด้านภาษีเช่นกันในหลายๆ ข้อหลายท่านคงคุ้นเคยอยู่แล้ว เมื่อไม่นานมานี้รัฐบาลได้ออกมาตรการภาษีใหม่บางข้อซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ บางท่านอาจจะยังไม่ทราบว่า รัฐบาลและคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ยืนยันในทิศทางเดียวกันว่า พ.ร.บ. ภาษีที่ดินแบบใหม่ พร้อมบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2562 เพื่อลดความซ้ำซ้อนของกฎหมายเดิมและเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีของภาครัฐให้ดีขึ้น



### อันดับ 3



#### เคล็ด (ไม่) ลับฉบับนักลงทุน รู้ทันกันขาดทุนจากอสังหาฯ

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับนักลงทุนทั้งมือใหม่มือเก่าให้เข้ามาลองแสวงหากำไร แต่เมื่อได้ชื่อว่าการลงทุนแล้ว ไม่ใช่ว่าทุกคนที่จะประสบความสำเร็จในด้านการลงทุนทุกคนเสมอไป ดังนั้นบทความนี้จึงนำเคล็ดลับที่รวบรวมมาจากที่ต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อท่านผู้อ่านในการนำไปพิจารณาและตัดสินใจอย่างถูกต้องในการลงทุนครับ

### อันดับ 4



#### SCB NPA ทรัพย์สินดี ราคาโดน คุณภาพดี

สิ่งที่เป็นปัจจัยสำคัญสำหรับการซื้อบ้านคือ งบประมาณ ทำเล ลักษณะของบ้าน ซึ่งบางครั้งปัจจัยที่สำคัญเหล่านี้ไม่ได้ไปในทิศทางเดียวกัน อาทิ บ้านน่าอยู่ทำเลดีแต่ราคาแพงมากเกินไปหรือบ้านราคาเหมาะสม มีงบเพียงพอ อยู่ในทำเลไม่ดีหรือทำเลดี ราคาพอดี แต่ขนาดของบ้านเล็ก แต่หากท่านลองค้นหาทรัพย์สินแบบ NPA ท่านอาจจะพบกับตัวเลือกดีๆ ที่คาดไม่ถึงก็ได้ ซึ่งหลายท่านที่กำลังหาบ้านอยู่ อาจจะเคยได้ยินทรัพย์สิน NPA ของธนาคาร แต่บางท่านอาจจะยังไม่รู้ว่า NPA คืออะไรกันแน่ มีข้อดีข้อเสียอย่างไร บทความนี้จึงนำเสนอเกี่ยวกับทรัพย์สิน NPA ครับ

### อันดับ 5



#### ตามหัวใจไปเมืองเหนือ สูดอากาศ ดีๆ ที่คุณควรมีบ้านที่เชียงใหม่

หากท่านเป็นคนในเมืองใหญ่การใช้ชีวิตที่เร่งรีบแล้วละก็ ท่านอาจจะต้องการหาที่อยู่อาศัยและมีการดำเนินชีวิตที่แตกต่างออกไป หรืออาจจะเลือกบ้านใหม่เป็นหลังที่สองเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ เดิมพลังในการดำเนินชีวิตในเมืองใหญ่ บทความนี้นำเสนอเมืองเหนือที่มีมนต์เสน่ห์อย่างเชียงใหม่ ที่มีความคุ้มค่า ดีต่อสุขภาพจิตใจ สะดวกสบาย และเปิดโลกทัศน์ให้ท่านได้รับโอกาสใหม่ๆ มากมาย รวมทั้งเรื่องของค่าครองชีพและราคาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถูกกว่าเมืองหลวงครับ

หากคุณไม่ชอบพลาดข่าวสารความเคลื่อนไหวด้านอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลเชิงลึกที่เป็นประโยชน์ต่อการเลือกที่อยู่อาศัย เพียงคลิก! [www.baania.com](http://www.baania.com) หรือ [www.facebook.com/baaniacub](https://www.facebook.com/baaniacub) ตอบทุกโจทย์เรื่องการหาบ้าน ง่าย ครบ จบเว็บเดียว




## โครงการอยู่ศิริ สันทราย

โครงการ อยู่ศิริ สันทราย “บ้านคุณภาพที่ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้” เราออกแบบและสร้างบ้านที่มีคุณภาพ บนพื้นที่ใช้สอยที่ลงตัว สามารถอยู่อาศัยได้อย่างสะดวกสบาย เพื่อตอบโจทย์การอยู่อาศัยของทุกคนในครอบครัว บนทำเลถนนสันทรายสายเก่า จากบริเวณแยกป่าเหมือด มุ่งหน้าไปองค์การบริหารส่วนตำบลหนองแห้ง ประมาณ 3.5 กิโลเมตร เลี้ยวขวาไปตามถนนประมาณ 500

เมตร โครงการอยู่ศิริด้านซ้ายมือ

โปรโมชั่นเปิดโครงการ! แบบบ้านทรัพย์ศิริ ขนาด 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พิเศษเพียง 1.59 ล้านบาท\* (จากราคา 1.65 ล้านบาท) และแบบบ้านโชคศิริ ขนาด 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พิเศษเพียง 1.89 ล้านบาท\* (จากราคา 1.95 ล้านบาท)


สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม โทร.086-182-8690 



## บ้านเพลิน โครงการสวนทิพย์ สันทราย

เปิดจองแล้ว! บ้านเพลิน โครงการสวนทิพย์ สันทราย เฟส 3 ทำเลใกล้ อ.สันทราย และใกล้ ม.แม่ใจ แวดล้อมด้วยศูนย์การค้า สถาบันการศึกษา และไม่ไกลจากตัวเมือง ด้วยประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ในการส่งมอบผลงานคุณภาพ เรารับประกันคุณภาพและบริการหลังการขาย ด้วยราคาที่คุ้มค่า ด้วยมิตรภาพที่ดี “สร้างบ้านให้คุณเหมือนสร้างบ้านของเราเอง” ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท\* บนขนาดที่ดินเริ่มต้น 78 ตร.ว.

โปรโมชั่นพิเศษ! จัดเต็มของแถมมากมาย ได้แก่ ฟรีค่าโอน, มิเตอร์น้ำ มิเตอร์ไฟ (รวมค่าประกันมิเตอร์ไฟ) มุ้งลวด, เหล็กตัด, เคาน์เตอร์ครัว, สนามหญ้า และบริการดูแลกำจัดปลวกสัญญา 1 ปี

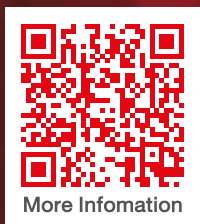
สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม โทร.086-927-9888, 083-557-7888 และ Line ID: none\_piya 

# HÄFELE

## DIGITAL DOOR LOCK SMART LOCK SMART CHOICE

### EL9000

Fingerprint Access



HÄFELE  
Official Regional Partner

[www.hafelethailand.com](http://www.hafelethailand.com) Call Center : 02-741-7171, 02-768-7171 © Häfele Thailand © f t i h hafelethailand


Häfele Design Studio Bangkok | Häfele Design Studio Bangpho | Häfele Design Studio Pattaya | Häfele Design Studio Phuket | Häfele Design Studio Hua Hin | Häfele Design Studio Chiang Mai



## โครงการ เดอะ แกรนด์ พาร์ค

เชื่อมต่อความสุข กับไลฟ์สไตล์ทันสมัย ท่ามกลางธรรมชาติที่ The Grand Park ความสวยงามแห่งคุณภาพชีวิตที่เหนือระดับ ที่สุดแห่งการใช้ชีวิตที่โดดเด่น ท่ามกลางธรรมชาติ ด้วยเอกลักษณ์แบบบ้านใหม่ล่าสุด Modern Tropical Living ที่สะท้อนอารมณ์การอยู่อาศัยที่อบอุ่น และพิเศษที่สุด

โปรโมชั่นพิเศษ! สำหรับบ้านแปลงใหญ่หน้าคลับเฮ้าส์ เพียง 4 หลังเท่านั้น! รับ Cash back 200,000 บาท\*ทันที ดิดแอร์ฟรีทั้งหลัง พร้อมฟรีทุกค่าใช้จ่ายวันโอน

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม โทร.084-221-4477, 084-221-4488 




## โครงการ ธีร์ ทาวน์ ทาวน์

“บ้านคุณภาพในราคาที่คุ้มคุ้มค่าที่สุด” พัฒนาโดย บริษัท ธีร์ แอสเสท จำกัด ด้วยประสบการณ์ของพันธมิตรทางอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ รวมกันมากกว่า 10 โครงการ ก่อสร้างวัสดุคุณภาพจากแบรนด์ชั้นนำ อาทิ SCG, American Standards, Tostem, กระเบื้อง Cotto

โครงการ ธีร์ ทาวน์ อยู่บนทำเลที่อยู่อาศัยศักยภาพดี เดินทางสะดวก

เข้า-ออก ได้หลายเส้นทาง ใกล้ตลาด ร้านสะดวกซื้อ ห้างสรรพสินค้า และโรงเรียน ด้วยระยะทางเพียง 7.5 กิโลเมตร จากห้างเซนทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ในระดับราคาที่คุ้มคุ้มค่าที่สุด เริ่มต้นเพียง 1.3 ล้านบาท\*

สอบถามเพิ่มเติมได้ที่ โทร.091-078-777 , Facebook : Thera Asset และ [www.theraasset.com](http://www.theraasset.com) 

# GRANADA

CHIANG MAI



THE PINNACLE OF MODERN LUXURY



27ปีแห่งความสำเร็จกับ  
กว่า 2,800 ครอบครัว  
บนสุดยอดทำเล ทั่วเมืองเชียงใหม่

**MEZA** 156 / 171C

indulge yourself with our  
6m sky room hall  
design

starting at **2.68** M

Somphot Chiang Mai 700 Pi Rd  
Amphoe Mueang  
370m from Promenada Mall

อภิสถิรที่แห่งความหรูหราระดับ ที่คุ้มค่าเท่าการครอบครอง  
THE PINNACLE OF LUXURY WITH VALUABLE LIVING SPACE TO SUIT YOUR LIFESTYLE



โครงการนี้ได้รับการสนับสนุนจากธนาคารเพื่อการพาณิชย์ชั้นนำของประเทศไทย  
และได้รับการรับรองมาตรฐานโครงการจากสถาบันมาตรฐานแห่งชาติแห่งประเทศไทย  
92549, 302549, 302551, 142051, 192051

[www.regent-cm.com](http://www.regent-cm.com)

[theregentcm](https://www.facebook.com/theregentcm)

061 409 0111, 081 595 0111











**K HOME CONSTRUCTION**  
 SINCE 2000  
 บริษัท เคโฮม คอนสตรัคชั่น จำกัด

บริษัท เคโฮม คอนสตรัคชั่น จำกัด  
**รับสร้างบ้าน**

“We are beyond Professional”

ออกแบบ พร้อมภาพ 3D Presentation

รับเป็นที่ปรึกษาโครงการ  
 รับผิดชอบอาคาร

-   
HOUSE
-   
CONDO HOTEL
-   
TOWNHOUSE
-   
3D Presentation
-   
Financial Advisor
-   
Building Advisor



# “เดโชม รอยยิ้มพระคุณในทุกความได้ดั่งใจ”

JAN. 4, 2018  
 TO: K-HOME TEAM  
 IN REGARDS TO YOUR EXCEPTIONAL CUSTOMER SERVICE AND SATISFACTION IN THE OVERALL CONSTRUCTION PROCESS, I WOULD HIGHLY RECOMMEND YOUR WHOLE STAFF (OFFICE AND FIELD TEAMS) FOR ANY FUTURE CLIENTS OR ENDEAVOURS! FANTASTIC JOB, ESPECIALLY ON FOLLOW-UPS AFTER MOVING IN  
 SINCERELY  
 STANLEY K CHAN  
*Stanley Chan*



ขอบคุณ: ทีมงานในภาคใต้ของ  
 เดโชม

- ทีมงานที่สุภาพ
- มีพื้นฐาน ความรู้ของโครงการเป็นอย่างดี
- เวลา สักการะ อย่างรวดเร็ว
- ความรู้ ทีมงาน เขต: ที่ต่าง ๆ ทุก ๆ คน ทำให้ทีมงานของเดโชม

Ching Out.



Thank you



# holm

SEASON OF LIVING

## TWIN HOME 58 UNITS

DOWNTOWN : SAN PHI SUEA



CLUBHOUSE | SWIMMING POOL | FITNESS ROOM | MEET SPACE



# SCANDINAVIAN DESIGN

โครงการบ้านแฝด รูปแบบใหม่ โดดเด่นด้วย  
การตกแต่งแนวสแกนดิเนเวียนดีไซน์  
ทำเลสันผีเสื้อ (ศูนย์ราชการ-แยกรวมโชค)  
3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พร้อมที่จอดรถ 2 คัน

START 3.79 MB

TWIN HOME  
DOWNTOWN : SAN PHI SUEA  
(NEAR MEECHOK PLAZA)  
3 BEDS 3 BATHS 2 PARKINGS



โครงการโฮลမ် บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 58 ยูนิต ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 65217,131507 ต.สันผีเสื้อ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ ตัวโครงการอยู่ระหว่างซอยอนุชาตจิดสธ

# ปรินญาดา

เชียงใหม่ สันกำแพง



Daisy : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 194 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ



ภาพถ่ายจากสถานที่จริง



ภาพถ่ายจากสถานที่จริง



ภาพถ่ายจากสถานที่จริง



# ปริญญดา

เชียงใหม่ สันกำแพง

คำตอบของความสุข

บ้านเดี่ยว 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอยขนาด  
กว่า 200 ตร.ม. พร้อมเข้าอยู่แล้ววันนี้


## ด่วน!! 9 หลังสุดท้าย


## ฟรีดาวน์ ฟรีโอน พร้อมโปรโมชั่นมากมาย

บ้านชั้นเดียว เริ่มต้น **1.99 ล้านบาท**

บ้าน 2 ชั้น เริ่มต้น **2.89 ล้านบาท**

Tel. 053-386-135, 094-126-9998

 : ปริญญดา เชียงใหม่-สันกำแพง

 : prinyadacm@gmail.com



เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและดำเนินการจัด บริษัท ชีบาเนชั่นพร จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0505555000036 ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ 197/2 หมู่ 1 ต.โป่งแยง อ.แม่ริม จ.เชียงใหม่  
กรรมการผู้จัดการ นางสุจิตรา จักรวิสูตร เลขานุการ จักรวิสูตร กฤษณะเกษม 10,000,000 บาท โฉนดที่ดินเลขที่ 996, 8246 และ 22575 ต.ต้นเปา อ.สันกำแพง จ.เชียงใหม่  
เนื้อที่ 13-3-45 ไร่ ในอนุญาตเลขที่ 55/2556 อนุญาต วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2556

# โครงการบ้านเดี่ยว “ไอริณ”

ใกล้ มช. สนามบินเชียงใหม่

พื้นที่ใช้สอย 130-150 ตร.ม. บนที่ดิน 37-113 ตร.ว.

- ปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้งานตามแบบที่คุณต้องการ
- บ้านยกสูง 50 ซม.
- ถนนคอนกรีตหนา 15 ซม. กว้าง 8 เมตร พร้อมที่จอดรถในโครงการ
- ท่อระบายน้ำ 40 ซม. ป้องกันน้ำท่วมขัง
- เดินทางสะดวก เข้า-ออกได้ 3 เส้นทาง
  - ถนนเชียงใหม่- หางดง 108
  - ถนนวงแหวนรอบ 2
  - ถนนคันคลองชลประทาน มช.
- ฟรีค่าโอน ฟรีมีเตอร์น้ำ และ ไฟ
- ไม่มีค่าส่วนกลาง
- ระบบป้องกันปลวกทุกหลัง 1 ปี
- รับประกันโครงสร้าง 5 ปี

## START 1.99 MB

เปิดจองสิทธิ์แล้ววันนี้



[www.facebook.com/Aileen.Property](http://www.facebook.com/Aileen.Property)



082 615 4032 , 097 952 4451



LEOWOOD

COTTO

SHERA™



# AILEEN

3 BEDS | 3 BATHS | 2 PARKINGS

ประตูและวงกบ  
โพลีคาร์บอเนต



แผ่นสะท้อน  
ความร้อน



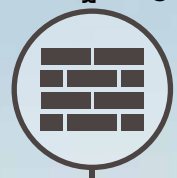
พื้นไม้  
engineering wood



LED Light



ผนัง  
ก่ออิฐมวลเบา



ภาพจำลองบรรยากาศ

**HÄFELE**

*American  
Standard*

**MOGEN**  
A NEW GENERATION OF BATHROOM SERIES

**Rasland.**

**YES**  
MOULDING  
ABSOLUTE STYLE

# โอมสุขภัณฑ์

นักษรม

## ห้องน้ำสวย

— ด้วยไอเดีย —

*Your bathroom your style*

วันนี้ - 31 ต.ค. 61

**ลดจัดหนัก!**  
สูงสุด 30,000\*!

ลดทันที	เมื่อซื้อครบ
30,000	500,000
16,000	300,000
10,000	200,000
4,500	100,000
2,000	50,000
900	30,000
300	10,000

\* ไม่รวมส่วนลดอื่นใน ณ จุดขาย

### แถมฟรี

แก้วน้ำ 2 ใบ  
เมื่อซื้อครบ  
10,000.- ขึ้นไป



รับ 1 คัน  
เมื่อซื้อครบ  
20,000.- ขึ้นไป



### ลุ้นรับ!

รางวัลที่ 1  
รถจักรยานยนต์  
Honda Scoopy I  
(1 รางวัล)

รางวัลที่ 2  
แหวนทองคำ 1 คู่  
(5 รางวัล)



### รับทองเพิ่ม!

รับทองทองคำ  
เพิ่ม



สะสมยอดซื้อ  
ภายในเดือน

1 สลึง  
2 สลึง

300,000.-  
500,000.-

\* ไม่รวมส่วนลดอื่นใน ณ จุดขาย

### แต่งห้องน้ำให้สวย ด้วยสินค้าราคาสุดพิเศษ



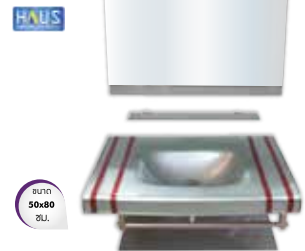
ขนาด 12x12  
1. ไม้จันทน์ A / 2. ใทอหวง A  
หน่วย 109.-  
พิเศษ **105.-** /ตร.ม.



ขนาด 24x24  
1. เมอร์คิวรี่ A / 2. เลอจวาลิน A  
หน่วย 239.-  
พิเศษ **185.-** /ตร.ม.



WDC 24x36  
ART WHITE A  
หน่วย 499.-  
พิเศษ **479.-** /ตร.ม.



H0628  
ชุดจานีเตอร์ก่อสร้าง-แกนแดง  
หน่วย 2,290.-  
พิเศษ **2,090.-**



J FD83000  
อ่างอาบน้ำแบบลอยตัว+สตัด  
หน่วย 39,590.-  
พิเศษ **25,900.-**



FN-SL222  
ชุดรวมราวเอร์ดีดกับเครื่องทำน้ำอุ่น  
หน่วย 1,329.-  
พิเศษ **1,199.-**



441.011  
สุขภัณฑ์เซรามิค  
หน่วย 2,390.-  
พิเศษ **2,190.-**



TF-2394SCW-WT-O  
สุขภัณฑ์สองชิ้น  
หน่วย 2,590.-  
พิเศษ **2,490.-**

หมายเหตุ - บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงโปรโมชั่น ของทุกชนิดของรางวัล โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า.รวมทั้งกรณีข้อผิดพลาดที่มิได้ระบุรายการสินค้า เช่น สี ขนาดหรือภาพสินค้า ไม่สามารถขอคืนสินค้า ณ จุดขาย.สินค้าบางรายการอาจมีจำนวนจำกัด



โอมสุขภัณฑ์ เชียงใหม่ และ เชียงราย

www.homesukkapan.com

เชียงใหม่ เชียงราย  
D : @homesukkapan

## เทศกาล **คนรักครัว** We love **KITCHEN** วันนี้ - 31 ต.ค. 61



**ลดจัดหนัก**  
สูงสุด **30,000.-**

**แถมฟรี**

**ลุ้นรับ**

**รับทองเพิ่ม**

ลดทันที	เมื่อซื้อครบ
30,000	500,000
16,000	300,000
10,000	200,000
4,500	100,000
2,000	50,000
900	30,000
300	10,000

\*โปรดตรวจสอบเงื่อนไข ณ จุดขาย

**แก้วน้ำ 2 ใบ**  
เมื่อซื้อครบ 10,000.- ขึ้นไป

**รับ 1 คัน**  
เมื่อซื้อครบ 20,000.- ขึ้นไป

**รางวัลที่ 1**  
รถจักรยานยนต์ Honda Scoopy 1 (1 รางวัล)

**รางวัลที่ 2**  
แหวนทองคำ 1 สลึง (5 รางวัล)

\*เพียงซื้อสินค้าที่ร่วมโปรโมชันครบทุก 1,000 บาท รับทอง 1 ใบ  
จับรางวัล ณ โอมสุขภัณฑ์เชียงใหม่ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2561  
(บริษัท ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงรางวัลโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า)

รับแหวนทองคำเพิ่ม	สะสมยอดซื้อภายในเดือน
1 สลึง	300,000.-
2 สลึง	500,000.-

\*โปรดตรวจสอบเงื่อนไข ณ จุดขาย

**IDEA**  
LDA90 เครื่องดูดควันแบบกรวย GLK 73 2G AI AL 2TR เตาแก๊สทรงวงรี 2 หัว VIVA 100 1B 1D ซิงค์ล้างจาน 1 หลุม มีฝักพัก+สตัด+ก๊อช  
ขนาด 80x200 ซม.  
พิเศษ **10,900.-**

ขนาด 50x100 ซม.

**CRYSTAL4.5**  
เครื่องทำน้ำอุ่น+ฝักบัว  
ขนาด 1,990.-  
พิเศษ **1,790.-**

**DB8020-16**  
ประตูโพลีคาร์บอเนต สัมผัสดีโคโคทิก (ไม้เจาะ)  
ขนาด 3,450.-  
พิเศษ **3,190.-**

**4 Seasons**  
สีน้ำ-คริสตัลภายใน ชนิดด้าน เอส A  
ขนาด 2.5 ลิตร  
พิเศษ **1,790.-**

**สินค้าราคาพิเศษ**

**KING**  
ชุดครัวสำเร็จรูป รุ่น ROCKA PLATINUM SERIES SET PEARL WHITE พร้อมท็อป ขนาด 135 ซม.  
ขนาด 24,000.-  
พิเศษ **21,600.-**

\*สินค้าไม่รวมค่าติดตั้ง, โปรดตรวจสอบราคา ณ จุดขาย

หมายเหตุ - บริษัท ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงโปรโมชัน ของรางวัล โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า. ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงรางวัลโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า. (บริษัท ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงรางวัลโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า)

**เปิดบริการทุกวัน เวลา 8:30 - 18:30 น.**

[/HOMESUKKAPAN](#) [/HOMESUKKAPANCHR](#)



สาขาเชียงใหม่  
ID : @homesukkapan



## “วรารมย์ พรีเมียม แกว่นรัฐ” สไตล์โมเดิร์นและอิตาเลียน ใกล้แยกแม่กวง

ทำเลบนถนนวงแหวนรอบนอกหรือถนนรอบเมืองเชียงใหม่ เป็นทำเลที่กำลังมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองเชียงใหม่ สังเกตได้จากมีการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรหลายโครงการ ซึ่งจะส่งผลให้ที่ดินในโซนนี้มีราคาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมไปถึงยังเป็นทำเลที่จะเชื่อมต่อไปยังจังหวัดเชียงรายที่กำลังจะมีโครงการมอเตอร์เวย์เชียงใหม่-เชียงราย ที่จะลดเวลาเดินทางเหลือไม่ถึง 2 ชั่วโมง การเลือกที่อยู่อาศัยในโซนนี้จึงมีความคุ้มค่าในระยะยาว เป็นอีกทำเลที่ไม่ควรมองข้ามไป

HBG CM มีโครงการบนถนนเส้นใกล้กับแยกแม่กวงมาแนะนำให้รู้จักกัน สำหรับคนที่กำลังมองหาบ้านเดี่ยวเกรดพรีเมียมจากผู้พัฒนาที่มากประสบการณ์อย่าง Q House หรือ บริษัทควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) กับ โครงการวรารมย์ พรีเมียม แกว่นรัฐ บ้านเดี่ยวสไตล์โมเดิร์นและอิตาเลียน ที่มีการออกแบบส่วนกลางให้กลมกลืนกับธรรมชาติและทิวทัศน์ของเมืองเชียงใหม่ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ในราคาเริ่มต้น 4.1 ล้านบาท\*

### ใกล้สี่แยกแม่กวง เดินทางเข้าเมืองสะดวก

โครงการตั้งอยู่ถนนรอบเมืองเชียงใหม่ ทางเข้าโครงการอยู่ติดถนนใหญ่ เดินทางเพียง 4 นาทีจากสี่แยกแม่กวง และใช้เวลาเดินทางถึงเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่เพียง 4 นาที เหมาะสำหรับคนที่มรดกส่วนตัวที่ต้องการทำเลใกล้ช้อปปิ้งมีดี มีความเป็นส่วนตัว และยังสามารถเข้าออกเมืองได้สะดวก

โครงการยังใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ตลาดท่ารั้ว ตลาดสามแยก ร้านกาแฟ 6-Nature Cafe ร้านอาหารสวนหอมข้าวไร่ ร้านอาหารอาหารก๋วยเตี๋ยวกึ่งเดิน อาคารพาณิชย์บิสพอยท์ 9 และการประชาสัมพันธ์ภาคเขต 9 หรือจะเดินทางเข้าเมืองสู่สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ก็ใช้เวลาเพียง 10-15 นาทีเท่านั้น

### บ้านเดี่ยว 2 สไตล์ สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

โครงการ วรารมย์ พรีเมียม แกว่นรัฐ บนพื้นที่กว่า 83 ไร่ มีบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ทั้งหมด 290 ยูนิต มาพร้อมกับแนวคิด Combination of Modern Life and Nature ส่งมอบคุณภาพ อยู่ร่วมกับธรรมชาติอย่างลงตัว มีบ้านให้เลือกทั้งสไตล์โมเดิร์นและอิตาเลียน พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 139-282 ตารางเมตร ให้พื้นที่ที่มากกว่า ด้วยโรงฟักฟ่อนชั้นบน



และห้องนอนชั้นล่างตอบสนองการใช้ชีวิตที่ลงตัว บ้านหลังใหญ่มีที่จอดรถให้ถึง 3 คัน โดยมีรายละเอียดแต่ละแบบบ้านดังนี้

1. แบบบ้าน **Willow** พื้นที่ใช้สอย 139 ตารางเมตร บนพื้นที่ดิน 52.3 ตารางวา มี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถ 2 คัน

2. แบบบ้าน **Pine** พื้นที่ใช้สอย 164 ตารางเมตร บนพื้นที่ดิน 61.6 ตารางวา มี 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถ 2 คัน

3. แบบบ้าน **Oak** พื้นที่ใช้สอย 184 ตารางเมตร บนพื้นที่ดิน 70.9 ตารางวา มี 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถ 2 คัน


4. แบบบ้าน **Palm** พื้นที่ใช้สอย 199 ตารางเมตร บนพื้นที่ดิน 80.9 ตารางวา มี 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ จอดรถ 2 คัน

5. แบบบ้าน **Maple** พื้นที่ใช้สอย 257 ตารางเมตร บนพื้นที่ดิน 77 ตารางวา มี 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ จอดรถ 3 คัน

6. แบบบ้าน **Jupiter** พื้นที่ใช้สอย 282 ตารางเมตร บนพื้นที่ดิน 91 ตารางวา มี 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ จอดรถ 3 คัน

โครงการยังมาพร้อมกับสวนสาธารณะที่มากถึง 3 ไร่ พร้อมด้วย Jogging Track, Stripe Park ให้คุณได้ใกล้ชิดธรรมชาติ ส่วนกลางก็มีให้อย่างครบครัน ทั้งคลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ และฟิตเนส และอุ่นใจกับระบบรักษาความปลอดภัยอย่างเต็มรูปแบบ ด้วยระบบ Double Security แยกส่วน Guest Area และ Residential Area พร้อมด้วยกล้อง CCTV บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้บ้านทุกหลังภายในบ้านมีการติดตั้งสัญญาณกันขโมยระบบ Magnetic & Glass Break Sensor ที่ช่วยป้องกันการบุกรุกจากภายนอก



โครงการอารามย์ พรีเมียม แก้วนาวิรุ บณถนนรอบเมืองเชียงใหม่ ใกล้แยกแม่กวง มีความสงบ ใกล้ธรรมชาติ เดินทางเข้าออกเมืองสะดวก กับโครงการคุณภาพระดับพรีเมียมจาก **Q House** ที่ออกแบบโครงการให้คุณได้อยู่กับธรรมชาติอย่างลงตัว อุ่นใจกับระบบรักษาความปลอดภัยและส่วนกลางที่มาให้อย่างครบครัน กับบ้านเดี่ยวสไตล์โมเดิร์นและอิตาเลียน ในราคาเริ่มต้น 4.1 ล้านบาท\* 



## Home Profile: Vararom Premium Kaewnawarat

Project Owner: Quality Houses Public Company Limited.  
 Location: Outer Ring Rd., Doi Saket District, Chiang Mai  
 Land Area: 83-0-86.9 Rai.  
 Project Type: Single Houses of 2 Stories, Total 290 Units  
 Price: Start 4.1 MB.  
 Amenities: Swimming Pool, Green Garden, Jogging Track, Stripe Park, CCTV., 24-Hrs Security Guard, Magnetic & Glass Break Sensor  
 Contact: Tel.1388  
 Website: www.qh.co.th

(ราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลง)



## “เดอะ เน็กซ์ พรีเมียร์” คอนโดพร้อมตกแต่ง ติดแอร์รวมโชค

ย่านสี่แยกรวมโชค ท่าเลที่ไม่ว่าใครก็คงอยากลองมาอยู่อาศัย หรือหาซื้อเพื่อเก็งกำไร เพราะท่าเลนี้เป็นอีกหนึ่งทำเลทองของเชียงใหม่ เพราะอยู่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก และห้างสรรพสินค้าหลายแห่ง และเมื่อการพัฒนาทางรถไฟฟ้าอ่วมแล้วเสร็จ ยังสามารถแก้ไขปัญหาจราจรได้ในระดับหนึ่ง ทำให้การเดินทางเข้าออกเมืองทำได้สะดวกมากขึ้น

HBG CM มีโครงการคอนโดมิเนียมที่ใกล้แยกรวมโชคมีชัย มาแนะนำให้รู้จักกัน กับโครงการเดอะ เน็กซ์ พรีเมียร์ คอนโดมิเนียม พัฒนาโดย บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด ที่มีผลงานในจังหวัดเชียงใหม่กว่า 19 โครงการทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโด อาทิ โครงการคอนโดมิเนียม The Next 1, The Next 3, The Astra โดยมีจุดเด่นในเรื่องของทำเลที่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก ในราคาเริ่มต้นเพียง 1.8 ล้านบาท\*

### ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก

พื้นที่โครงการอยู่ติดกับสี่แยกรวมโชคมีชัย มีทางเข้าจากถนนใหญ่สองทาง โดยสามารถเข้าถึงโครงการได้ทั้งจากถนนเชียงใหม่-แม่ใจ หรือถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี ซึ่งเป็นทำเลที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เกิดเป็นแหล่งชุมชนย่านรวมโชคที่รวมร้านค้า ร้านอาหาร และที่อยู่อาศัยอย่างหลากหลาย ยิ่งโครงการใกล้กับมีโชคพลาซ่า, รวมโชคมอลล์ และโลตัสมีโชคที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันก็ยิ่งทำให้ที่ตั้งโครงการสามารถใช้ชีวิตได้ง่ายขึ้น หรือจะเดินทางเข้าเมืองหรือไปยังห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลใช้เวลาเพียง 5 นาทีเท่านั้น

นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ใกล้โครงการ อาทิ แมคโดนัลด์มีโชค เคเอฟซีรวมโชค ริมปิงซูเปอร์มาร์เก็ต กาดรวมโชค ร้านอาหารหัวปลาท้มมือไฟ ร้านอาหารพิซซ่าเมเนียดอนด์ สเต็กเฮาส์ ร้านอาหารเจ๊ซังเฮง โรงพยาบาลเทพปัญญา โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ บิมน้ำมัน ปตท. นับว่าเป็นทำเลที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์หลายๆ ด้านสำหรับทุกคนในครอบครัวจริงๆ


## หลากหลายแบบห้อง ฟังก์ชันลงตัว พร้อมส่วนกลางครบครัน

โครงการเดอะ เน็กซ์ พรีเมียร์ เป็นคอนโดมิเนียมสโตนโมเดิร์น ตั้งอยู่ติดกับโครงการ The Next 1 และ The Next 3 มีทั้งหมด 45 ยูนิต บนเนื้อที่โครงการ 5 ไร่ พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 31-102 ตารางเมตร ตกแต่งแบบ Fully Furnished ห้องแต่ละแบบมีการจัดฟังก์ชันที่ลงตัว และมีห้องขนาด 3 ห้องนอนสำหรับครอบครัวขนาดกลาง โดยมีรายละเอียดแต่ละแบบห้องดังนี้

1. **Type A1** มี 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 31.21 ตารางเมตร
2. **Type A2** มี 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 33.31 ตารางเมตร
3. **Type A3** มี 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 33.29 ตารางเมตร
4. **Type B1** มี 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 40.35 ตารางเมตร
5. **Type B2** มี 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 45.16 ตารางเมตร
6. **Type C1** มี 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 41.87 ตารางเมตร
7. **Type C2** มี 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 49.91 ตารางเมตร
8. **Type D** มี 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 71.67 ตารางเมตร
9. **Type E** มี 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 102.21 ตารางเมตร

โครงการยังมีส่วนกลางอย่างลือลือปี ดูจดหมาย สะระว่ายน้ำและฟิตเนส พร้อมด้วยที่จอดรถใต้อาคาร 12 คัน และภายนอก 11 คัน อุณหภูมิระบบรักษาความปลอดภัยด้วยระบบ Keycard, กล้อง CCTV และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง



โครงการเดอะ เน็กซ์ พรีเมียร์ บนทำเลทองที่ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบด้าน เดินทางเข้าออกเมืองสะดวก ใกล้ห้างสรรพสินค้า กับคอนโดสโตนโมเดิร์น ตกแต่งพร้อมอยู่ ส่วนกลางครบครันสัมผัสบรรยากาศที่อบอุ่นด้วยทิวเขา เพื่อการพักผ่อนอย่างแท้จริง ในราคาเริ่มต้นเพียง 1.8 ล้านบาท\* 



## Home Profile: The Next Premier

- Project Owner: Ornsirin Group Company Limited  
 Location: Faham Subdistrict, Mueang Chiang Mai District, Chiang Mai  
 Land Area: 5 Rai.  
 Project Type: Condominium of 7 Stories, Total 45 Units  
 Price: Start 1.8 MB.  
 Amenities: Lobby, Swimming Pool, Keycard, CCTV., 24-Hrs Security Guard  
 Contact: Tel.098-7501145  
 Website: <https://ornsirin.co.th>

(\*ราคาอาจมีการเปลี่ยนแปลง)

## แนวทางตรวจงานผนังทาสี



หลายท่านคงเคยเจอปัญหาผนังที่ทาสีไปแล้วใช้ไปสักพักแล้วสีหลุดมาเป็นแผ่นหรือปูดบวมออกมา นั่นเกิดจากการที่ผนังปูนยังคงมีความชื้น ช่างไม่รอให้ผนังแห้งสนิทเสียก่อน หรือจะเป็นการที่ได้ผนังที่สีไม่สม่ำเสมอ ดูไม่สวยงาม ทากันไปกับมาอาการยิ่งแย่ไปใหญ่ แล้วแบบนี้ต้องทำยังไง ถึงจะตรวจงานช่างทาสีอย่างไรแบบที่รู้กันช่างได้

HBG CM มีแนวทางการตรวจงานการทาสีของช่างมาให้ดูกัน ต่อไปจะได้รู้ว่าช่างทาสีถูกต้องตามวิธีการหรือยัง ผนังทาสีของเราจะได้อยู่กับเราไปนานๆ เรียบเนียน สวยสมใจ

### 1. เลือกสีให้ตรงความต้องการและงบประมาณ

ถ้าท่านเจ้าของบ้านเป็นผู้เลือกซื้อสีเอง ก่อนอื่นให้ดูว่าจะมองหาสีเกรดอะไร โดยทั่วไปจะมี 3 เกรด คือเกรดพิเศษ อายุการใช้งาน 10 ปีขึ้นไป เกรดมาตรฐาน อายุการใช้งานประมาณ 5 ปี และเกรดประหยัด อายุการใช้งานประมาณ 2-5 ปี ราคาก็จะแตกต่างกัน แต่แนะนำว่าให้ใช้เกรดมาตรฐานขึ้นไป คุ่มค่ากว่าในระยะยาว

ต่อมาก็มาเลือกที่คุณสมบัติพิเศษของสีแต่ละยี่ห้อ เช่น เป็นสียืดหยุ่นสูงเหมาะสำหรับทาได้ทั้งภายใน-นอกภายใน สีกันความร้อนช่วยให้บ้านเย็น สีเช็ดล้างทำความสะอาดได้ที่เหมาะสมกับบริเวณที่เปื้อนได้ง่าย รวมไปถึงสีที่ไม่ต้องทาทองพื้นก่อนก็มีเช่นกัน อย่างไรก็ตามลองดูรายละเอียดข้างต้นว่าเป็นสีสำหรับใช้ทำอะไร แล้วเปรียบเทียบกับราคาสีต่อตารางเมตรที่คาดว่าจะใช้ ดูว่าอันไหนตรงกับความต้องการและคุ้มค่าที่สุด

### 2. ตรวจสอบเปกสี ก่อนจะทา

ถ้าช่างเป็นผู้จัดหาซื้อสีมาเองตามแบบ ให้ตรวจสอบว่าช่างใช้สี ชนิด ยี่ห้อ และโทนสีถูกต้องตามที่สถาปนิกหรือเจ้าของบ้านเป็นผู้กำหนด ถ้าเป็นสีผสมควรมาลือตเดียวกัน เพื่อให้สีไม่แตกต่างกันมาก ถ้าดูแล้วเป็นสีที่ซื้อมาจากจากร้านขายวัสดุก่อสร้างทั่วไปหรือนำสีเก่ามาใช้ซ้ำ ควรดูระยะเวลาตั้งแต่บรรจุสีหรือตั้งแต่เปิดกระป๋องว่าเนื้อสีหมดสภาพหรือยัง



แล้วให้ตรวจว่าผนังที่จะทาเหมาะสมกับสีที่ระบุในแบบหรือไม่ เช่น ผนังฉาบปูนไม่ควรทาสีน้ำมัน เพราะสีจะหลุดลอกได้และจะดูไม่เรียบร้อยเมื่อทา ควรเลือกใช้สีอะคริลิกแทน ตรงนี้อาจจะศึกษาจากคู่มือของสีที่ซื้อมาว่าเหมาะกับผนังแบบใด, สีที่ใช้เป็นสีสำหรับทาภายนอกหรือภายใน

### 3. ตรวจสอบการเตรียมพื้นที่ก่อนทา

ตรวจสอบการเตรียมพื้นผิวผนังก่อนทา พื้นผิวต้องแห้ง สะอาด ไม่มีฝุ่น เศษปูน คราบไขมัน ต่างๆ โดยหากเป็นผนังเก่า ต้องมีการลอกและขัดสี-เก่าออกและขัดผนังให้เรียบก่อน และควรทาด้วยน้ำยาเก่ากำจัดและยับยั้งเชื้อราและตะไคร่น้ำแล้วทิ้งไว้หนึ่งคืนหรือจนกว่าผนังจะแห้งสนิท ถ้าผนังมีรอยร้าวหรือเป็นหลุมไม่เรียบให้โปะและขัดผนังให้เรียบก่อน แต่ถ้าเป็นผนังใหม่ต้องทิ้งไว้อย่างน้อย 1 เดือน เพื่อให้มั่นใจว่าผนังไม่มีความชื้นเหลืออยู่

นอกจากนี้ช่างต้องรองพื้นที่จะทำด้วยหนังสือพิมพ์หรือเทปพลาสติกในส่วนที่พื้น เนื่องจากลูกกลิ้งจะทาไม่ถึงมุมผนังและป้องกันสีหยด แล้วถ้ามีเฟอร์นิเจอร์ที่ย้ายไม่ได้หรือเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินก็ต้องให้ช่างห่อเฟอร์นิเจอร์ก่อนทาสี

ถ้าเป็นผนังภายนอก แล้วต้องมีการขึ้นไปทาบานที่สูง ให้ตรวจดูวิธีการทำงานของช่างว่ามีความปลอดภัยในการใช้บันไดและการต่อนั่งร้านต้องมีความแข็งแรง และคอยตรวจดูในขั้นตอนทาสีว่าช่างได้เก็บรายละเอียดในส่วนของบัวรอบช่องเปิดต่างๆ หรือมุมต่างๆ ที่มองไม่เห็นหรือไม่

### 4. ตรวจสอบการทาสีและการรอสีแห้ง

ช่างต้องมีการทาสีรองพื้นก่อนหนึ่งรอบ แล้วจึงจะทาสีจริงลงไปอีกสองรอบ ตรวจสอบระยะเวลาต้องรอให้สีแห้งก่อนจะทาซ้ำครั้งต่อไป เงื่อนไขเป็นไปตามคู่มือการใช้สีชนิดนั้นๆ โดยปกติถ้าเป็นพื้นปูนเก่าควรทาน้ำยารองพื้นปูนเก่าสูตรน้ำมัน เพื่อเสริมการยึดเกาะ 1 เทียว แล้วทิ้งให้แห้ง 12 ชั่วโมง ส่วนพื้นปูนใหม่ทาสีรองพื้นปูนใหม่ 1 เทียว ทิ้งให้แห้ง 30 นาที - 2 ชั่วโมงก่อนทาสีทับหน้า


สำหรับขั้นตอนนี้ก็ดูว่าช่างทาสีแต่ละรอบได้สม่ำเสมอหรือไม่ ผนังด้านเดียวกันควรทาครั้งเดียวเพื่อให้สีแห้งพร้อมๆ กัน จะคำนวณเวลาทาสี

รอบต่อไปได้ง่ายขึ้น การทาสีหากใช้ลูกกลิ้ง ก็ให้ทาสีแบบต่อเนื่อง ขยับแปลงเป็นรูปตัว W เพื่อให้ทาสีมีความต่อเนื่องเรียบเนียนกว่าการยกลูกกลิ้งแล้วทา จากนั้นจึงใช้แปรงทาสีเก็บรายละเอียดตรงขอบที่ลูกกลิ้งไปไม่ถึง

### 5. รอสีแห้งและเก็บงาน

เมื่อทาสีครบทุกรอบแล้ว ก็ต้องรอสีแห้งประมาณ 1 วันหรือมากกว่านั้น ระหว่างที่รอนี้ก็ต้องคอยดูว่าไม่ให้ใครไปโดนผนังที่ทาสีไว้ อาจจะมีเชือกมาถ่วงไว้ รอจนสีแห้งก็ให้ลอกเทปพลาสติกที่พื้นออกพร้อมเก็บรายละเอียดบางจุดที่ยากซ่อมแซมก็เป็นอันแล้วเสร็จ

จริงๆ การทาสีเป็นเรื่องที่ไม่ยาก สำหรับผมคิดว่าขั้นตอนการเลือกสีที่ร้านนี้แหละที่ชวนปวดหัวมากที่สุดว่าจะเลือกสีแบบไหน ราคาเท่าไร? แล้วต้องใช้สีกี่กระป๋องดี คนส่วนใหญ่ก็เลยให้ช่างเป็นคนจัดการ ซึ่งมักเกิดปัญหาซื้อสีมาเกินหรือซื้อมาขาดจริงๆ แล้วมีหลักคำนวณง่าย ๆ คือ ต้องหาตารางเมตรที่จะใช้ทาสี คุณจำนวนรอบที่จะทา แล้วเอาไปหารด้วยพื้นที่ที่ทำได้สำหรับสี 1 กระป๋อง ก็จะได้รู้ว่าต้องซื้อสีกี่กระป๋อง

หากคุณเจ้าของบ้านพอจะมีเวลาอยากจะทำรีโนเวทห้องสักห้องด้วยการทาสีใหม่ ลองทาสีเองสักครั้งร่วมกับคนในครอบครัวก็เป็นเรื่องที่น่าสนุก...แล้วจะรู้ว่าการทาสีก็ไม่ได้ยากอย่างที่คิด 



# ศุภมิตร กิจจาพิพัฒน์

ลุยอสังหาฯ เปิดตัวโครงการลักซ์ชวรี “เอกลักษณ์ สันทราย”



หากจะกล่าวถึงกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่ปกคลุมโครงการอสังหาฯ ในจังหวัดเชียงใหม่ หลากหลายโครงการทั้งแนวราบ, แนวสูง หรือแม้กระทั่งธุรกิจรูปแบบโรงแรมจะต้องมีชื่อ “ศิริปันนา” เพราะทุ่มเปิดเงินลงทุนในจังหวัดเชียงใหม่กว่า 1,800 ล้านบาท และมีประสบการณ์ด้านอสังหาฯ หลากหลาย ทั้งโรงแรมศิริปันนา, โครงการพาราโน่ คอนโด, แกรนด์ พาราโน่ คอนโด เชียงใหม่ ล่าสุดเตรียม Grand Opening โครงการ บ้านเอกลักษณ์ สันทราย บ้านครู ลักซ์ชัวรี่ ที่บริหารงานโดย คุณศุภมิตร กิจจาพิพัฒน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเครือศิริปันนา ทีมงาน HBG CM มีโอกาสพูดคุยกับ CEO เครือศิริปันนาในหลากหลายประเด็นที่น่าสนใจ

### ทุ่ม 700 ล. พุด “เอกลักษณ์ สันทราย” บ้านครูลักซ์ชัวรี่

เครือศิริปันนากำลังเปิดตัวโครงการบ้านเอกลักษณ์ สันทราย นับเป็นโครงการแนวราบแห่งแรกของเครือ “ศิริปันนา” จากก่อนหน้านี้ได้ทำโครงการแนวสูงในรูปแบบคอนโดมิเนียม สำหรับโครงการ “เอกลักษณ์ สันทราย” ตั้งอยู่บนถนนเชียงใหม่-แม่ใจ ตำบลหนองจ่อม อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินโครงการกว่า 14 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 700 ล้านบาท มีความโดดเด่นด้านทำเล ถือเป็นแม่เหล็กดึงดูดความสนใจจากลูกค้า นอกจากนั้นยังมีเรื่องการออกแบบและก่อสร้างบ้านที่เลือกใช้วัสดุคุณภาพสูง ซึ่งภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านระดับพรีเมียมของจังหวัดเชียงใหม่ นั้นพบว่ายังมีความต้องการ

ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมาหลังจากที่จัดกิจกรรม Soft Opening ได้ทำการปรับปรุงในส่วนโครงการเอกลักษณ์ เพิ่มฟังก์ชันของบ้านให้สามารถตอบโจทย์ได้มากขึ้น เพิ่มบ้านให้กะทัดรัด ขณะเดียวกันก็มีบ้านขนาดใหญ่ด้วย มีจำนวน 43 ยูนิต กับบ้าน 5 แบบพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่ 220 ตารางเมตร และที่ดิน 53 ตารางวา ราคา 9-29 ล้านบาท เฟสแรกประมาณ 20 ยูนิต เป็นบ้านสร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่ ขายไปแล้วกว่าร้อยละ 60

ขณะนี้บ้านสร้างเสร็จพร้อมขายประมาณ 4-5 ยูนิต สัดส่วนของลูกค้าเป็นกลุ่มลูกค้าจากต่างถิ่น ร้อยละ 50, ที่เหลือเป็นคนในพื้นที่และชาวต่างชาติ ประมาณร้อยละ 25 เท่าๆ กัน ทั้งนี้กลุ่มลูกค้ากรุงเทพฯ ให้ความสนใจในเรื่องทำเล เพราะการเดินทางมีความสะดวก ปัจจุบันมีลูกค้าเข้ามาอยู่บ้างแล้วบางส่วน คาดว่าภายในต้นปี 2562 จะสามารถปิดการขายได้

### ตอบโจทย์ผู้บริโภค ด้วยวัสดุคุณภาพสูง-ความปลอดภัยเยี่ยม

บ้านลักซ์ชัวรี่ ยังคงเป็นที่ต้องการเพราะลูกค้าเชียงใหม่ยังคงมีกำลังซื้ออยู่ โครงการบ้านเอกลักษณ์ สันทราย จึงเน้นลูกค้าหลายระดับเมื่อเข้าอยู่แล้วจะต้องมีความอบอุ่น มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ พร้อมความ

เป็นส่วนตัว และระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี ปัจจุบันบ้านระดับบนในเชียงใหม่ยังมีไม่มาก โครงการเอกลักษณ์ สันทราย ถือเป็นบ้านระดับบนจะต้องแข่งขันในด้านทำเล, สถานที่ และตัวผลิตภัณฑ์เหมือนโครงการอื่นๆ หากเป็นบ้านในกรุงเทพฯ ระดับเดียวกับโครงการเอกลักษณ์ สันทราย จะมีราคาเริ่มต้นที่ประมาณ 30 ล้านบาทขึ้นไป

ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนเองจะต้องรู้จักผลิตภัณฑ์ให้ดี ทั้งเรื่องวัสดุ, สินค้าที่จะนำเสนอ เพราะบ้านระดับลักซ์ชัวรี่ ถือเป็นสิ่งใหม่สำหรับเมืองเชียงใหม่ และนักพัฒนาเอง เพราะอสังหาฯ ทุกระดับมีความแตกต่างกัน ทั้งเรื่องราคาที่มีการแข่งขันสูง กลุ่มระดับล่างเร่งขายเน้นปริมาณ ระดับกลาง หรือบนก็มีการสู้เรื่องราคา

สำหรับการวางแผนในอนาคตเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการต่อไปนั้น พบว่ามีปัญหาของการลงทุนด้านอสังหาฯ ในจังหวัดเชียงใหม่คือ ราคาที่ดินเมื่อที่ดินแต่ละแปลงราคาสูง ทำให้เมื่อพัฒนาแล้วจะมีราคาสูงเกินไป เบื้องต้นมองทำเลที่ดินที่ราคาพอสู้ไหว ทั้งในจังหวัดเชียงใหม่หรือพื้นที่อื่นๆ อาทิ เมืองพัทยา, ภูเก็ต, กรุงเทพฯ อาจมีการขยายขยายโครงการไปยังจังหวัดอื่นๆ ซึ่งต้องเป็นทำเลที่ลูกค้ามี

ความต้องการ เพราะแม้จะราคาสูงแต่หากลูกค้ายังมีความต้องการซื้อก็ย่อมจะสามารถขายได้


### เตรียมเปิดตัว “S Loft” โรงแรม 5 ดาว รองรับนักท่องเที่ยวไทย-เทศ

นอกจากโครงการบ้านเอกลักษณ์ สันทรายแล้ว เครือศิริปันนา ยังมีส่วนโรงแรมที่กำลังก่อสร้างเพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่ม ในชื่อ “S Loft” โรงแรมแนวโมเดิร์น มีกลิ่นอายล้านนา ความสูงสองและสี่ชั้น บนเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ เชื่อมต่อจากโรงแรมศิริปันนาเดิม โดยมีคอนเซ็ปต์และกลุ่มลูกค้าแตกต่างกันอย่างชัดเจน โดยโรงแรมศิริปันนาจะเป็นลูกค้ากลุ่มครอบครัว วัยทำงาน ส่วนโรงแรม “S Loft” จะเป็นกลุ่มลูกค้าวัยรุ่นมีกำลังซื้อ เน้นเรื่องสุขภาพ ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทั้งฟิตเนส, ยิม, สระว่ายน้ำ แบบครบวงจร ใช้งบลงทุนประมาณ 200 กว่าล้าน เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว จำนวน 35 ห้อง พร้อมส่วนบริการอื่นๆ คาดว่าภายในต้นปี 2562 การก่อสร้างน่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการ โรงแรม 5 ดาว

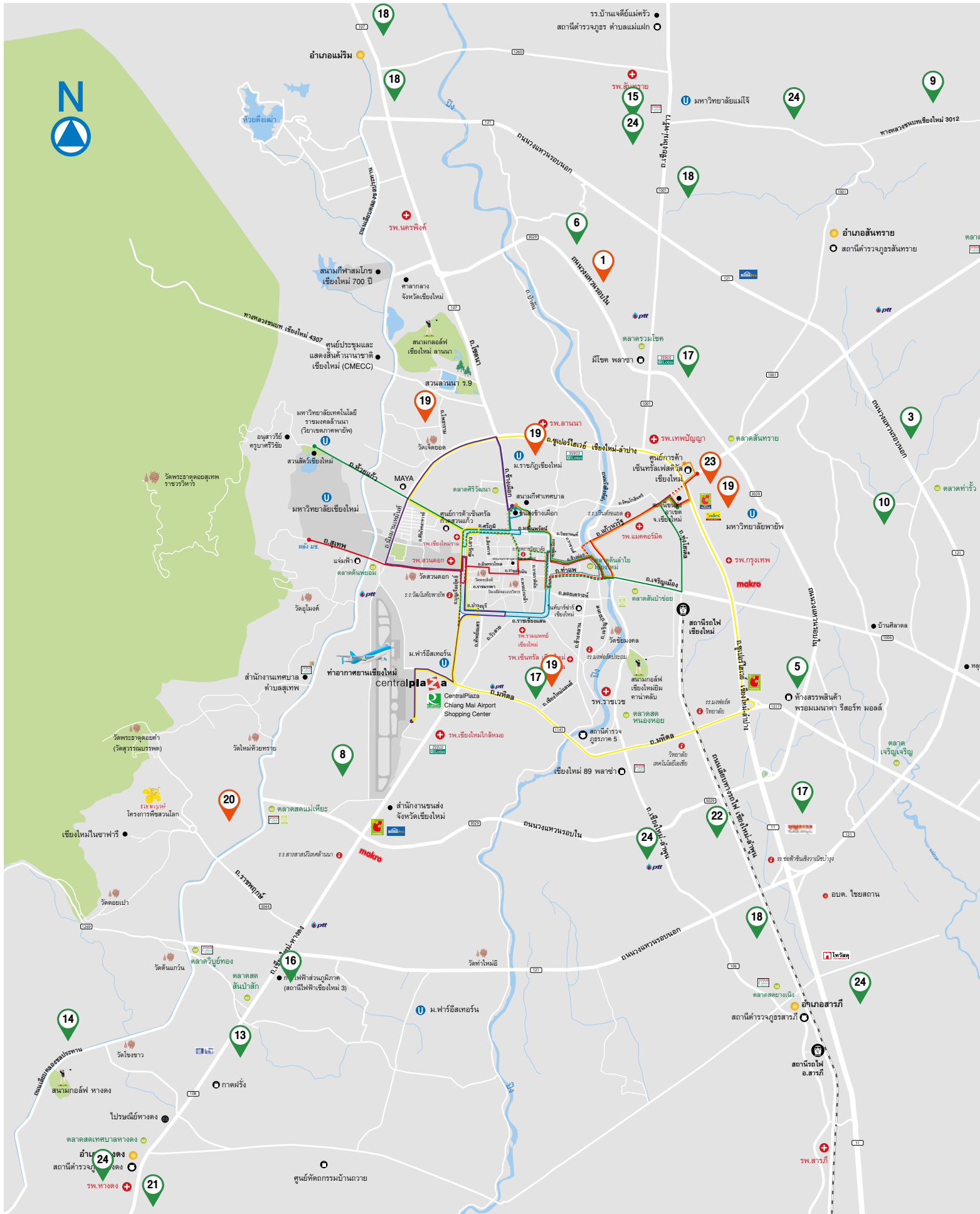
ซึ่งค่อนข้างมั่นใจว่าโรงแรม “S Loft” สามารถรองรับความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี เพราะการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค แนวโน้มต่างๆ ทำให้ทราบทิศทางของนักท่องเที่ยว

สำหรับโรงแรมศิริปันนานั้น รายได้ประมาณร้อยละ 70 เป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน อีกประมาณร้อยละ 30-40 เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวจากหลายประเทศรวมทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทย

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะนำเครือ “ศิริปันนา” ให้ประสบความสำเร็จและเป็นที่ยอมรับจากลูกค้า ทำให้ ศุภมิตร กิจจาพิพัฒน์ เป็นอีกหนึ่งผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดเชียงใหม่ที่น่าจับตามอง 

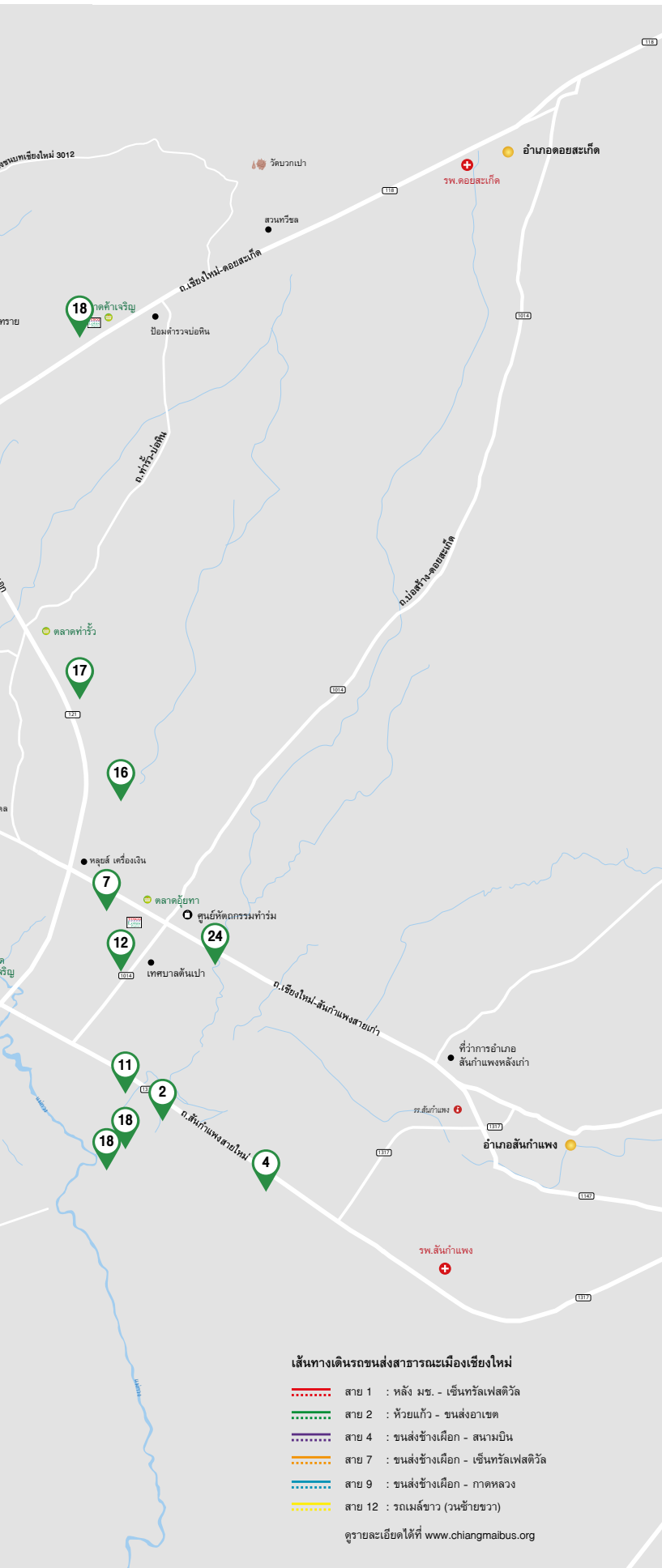


# Housing & Condo Map





# แผนที่โครงการบ้าน คอนโด และอาคารพาณิชย์ เชียงใหม่



1. บริษัท เคโฮม คอนสตรัคชั่น (K Home Construction)	ปกหน้า
2. แกรนด์ ลันนา เมริเดียน (Grand Lanna Meridian)	2
3. ไวซ์ ซิกเนเจอร์ (Wize Signature)	7
4. มาลาดา เชียงใหม่-สันกำแพง (Malada: Grand Coulee)	9
5. รีเจนท์ กรานาดา เชียงใหม่ (Regent Granada Chiang Mai)	21
6. โฮลล์ม (Holm)	24
7. ปริญญาดา (Prinyada)	26
8. อิลีน (Aileen)	28
9. บ้านเชียงใหม่พุกษาโฮม (Baan Chiang Mai Pruksa Home)	42
10. บ้านรุ่งธนา ท่าพุ่ม (Baan Rungthana)	43
11. เดอะ 프리โก้ (The Prego)	44
12. ดีวาลัย วิลเลจ 4 (sivalai Village 4)	45
13. บ้านคหบดี (Baan Kahabordee)	46
14. เดอะ มาสเตอร์พีซ ซีเนอริ ฮิลล์ (The Masterpiece Scenery Hill)	47
15. บ้านนนนิภา (แม่ใจ) (Baan Nonnipa)	64
16. โครงการสมหวังก๊อปปี้ (Somwang Group)	65
17. บ้านกาญจน์กนก (Baan Kamkanok)	66
18. กาญจน์กนกวิลล์ (Kamkanok Vill)	66
19. วันพลัส คอนโด (One Plus Condo)	66
20. ราชพฤกษ์ กรีนเนอร์รี่ฮิลล์ (Rajaprupek Greenery Hill Condo)	66
21. บ้านนวรรตน์ (Baan Nawarat)	66
22. กาญจน์กนกทาวน์ (Kamkanok Town)	66
23. สุภาลัย มอนเต้ (Supalai Monte)	66
24. ดีญา วาเลย์ (Diya Valley)	ปกหลัง



# บ้านเชียงใหม่พุกชาโฮม

สวย ถูก ดี มีมาตรฐาน บริการครบวงจร

Baan Chiangmai Pruksa Home  
Tel.098-647-8793, 098-647-8235

www.pruksavaree.com, www.baania.com/บ้านเชียงใหม่พุกชาโฮม



บ้านภัลลสร 3 นอน 2 น้ำ ราคา 1,240,000 บาท



บ้านพรอนาพุกชา 3 นอน 2 น้ำ ราคา 910,000 บาท



บ้านพลอยพุกชา 3 นอน 2 น้ำ ราคา 1,290,000 บาท

## รับสร้างบ้านสวย บนที่ดินของคุณ...

### คุณภาพมาตรฐาน บริการครบวงจร

ฟรี!

- บริการออกแบบ
- ขอใบอนุญาตก่อสร้าง
- ขอสินเชื่อกับธนาคาร

- ประมาณราคา
- ติดต่อส่วนราชการ
- เชียนแบบบ้าน

## บ้าน+ที่ดิน 75 ตร.ว. ราคา **2,067,500.-**

แบบบ้านไซติกา 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

## PROMOTION ปิดเฟล!

- ฟรีค่าโอน
- ฟรีเงินดาวน์
- วางเงินจอง ยื่นกู้ทันที
- ฟรีมิเตอร์น้ำ
- ฟรีมิเตอร์ไฟ
- ฟรีวางท่อกำจัดปลวก
- ฟรีรั้ว
- ฟรีสนามหญ้า

\*เงื่อนไขเป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนด

“รับสร้างบ้านสวย... คุณภาพดี... บนที่ดินของคุณ...  
ในราคาที่คุณเป็นเจ้าของได้... รับประกันผลงาน...โดยทีมงานมืออาชีพ”

โทร. 098-647-8793, 098-647-8235

บ้านเชียงใหม่พุกชาโฮม ดำเนินงานโดย นอร์ท เทอร์น คอนสตรัคชั่น ที่ตั้งโครงการ เลขที่ 22/9 หมู่ 1 ตำบลป่าไผ่ อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ 50210

42

Home Buyers' Guide Chiangmai

# บ้านรุ่งรนา (ท่ากุ่ม)

บ้านรุ่งรนา ที่สุดด้วยมาตรฐาน บริการด้วยใจ

Baan Rungthana

Tel.052-000431, 081-716-2604

www.baanrungthana.com



ภาพถ่ายจากสถานที่จริง

บ้านชั้นเดียว พร้อมที่ดิน เริ่มต้น 1.49 ล้านบาท



## ฟรีดาวน์ ฟรีโอน

### โปรโมชั่นแถมฟรี!

- ค่าโอนกรรมสิทธิ์
- ระบบกำจัดปลวก, ร้อยท่อใต้อาคาร
- ฉนวนกันความร้อนใต้หลังคา
- มิเตอร์น้ำประปา
- มิเตอร์ไฟฟ้า 15 แอมป์
- เตาแก๊สแบบฝัง
- ระบบป้องกันไฟดูด
- รั้วรอบบ้าน
- ปูสนามหญ้า
- บิมน้ำ ฮิตาชิ 250W + ถังเก็บน้ำ 1,000 ลิตร
- เคาท์เตอร์พร้อมซิงค์ล้างจาน

กู้ได้สูงสุด 100%

**โทร.052000431, 081-7162604**

E-mail : rungthana2010@hotmail.com, www.baanrungthana.com

โครงการบ้านรุ่งรนา (ท่ากุ่ม) บริหารโดย บริษัทธนาโชคคอนสตรัคชั่น จำกัด เลขที่ 269/19 ม.3 ต.สันป่าเลียด อ.ดอยสะเก็ด จ.เชียงใหม่ 50220

# เดอะ พรีเมโก้ (โดยโครงการศิवालัย)

บ้านเหนือระดับ เรียบหรู สง่างาม ที่คู่ควรกับคุณ

The Prego

Tel.053-101-333

www.theprego.com, www.baania.com/เดอะพรีเมโก้

eastern



บ้านแข็งแรง ได้มาตรฐาน ด้วยการตอกเสาเข็ม และวัสดุคุณภาพจาก SCG



รูปภาพและบรรยากาศจำลอง



เริ่มต้น **2.xx-10.xx** ล้านบาท

**ฟรี!** โอนกรรมสิทธิ์ทุกหลัง

พร้อมรับโปรโมชั่นพิเศษมากกว่า 10 รายการ

มี คลับเฮ้าส์ พร้อมสระว่ายน้ำ

\*คลับเฮ้าส์ เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท รออีก ๔ ปี แปลงที่ดินตั้งอยู่นอกโครงการจัดสรร



**Tel. 053-101333**

www.theprego.com

facebook.com/theprego



โครงการ เดอะพรีเมโก้ ดำเนินการโดย บริษัท รอยัล สยาม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ใบอนุญาตจัดสรรเลขที่ 40/2558 ที่ตั้งโครงการ 194 ม.8 ต.ต้นป่า อ.สันกำแพง จ.เชียงใหม่ 50130 โทร.053-101-333

# คิวลัย วิลเลจ 4 (ใกล้แยกบ่อสร้าง)

บ้านหลังใหญ่กว่า ในราคาที่ถูกลงกว่า

Sivalai Village Project 4  
Tel.053-133-111, 086-428-0604

www.sivalaivillage.com, www.baania.com/คิวลัยวิลเลจ4



**SIVALAI**  
VILLAGE

แบบบ้าน คิวรัตน์ : 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ จอดรถได้ 2 คัน

sunpilaussanmakhalong



ทางเข้าหน้าโครงการ



แบบบ้าน คิวรินทร์



แบบบ้าน คิวกันต์

บ้านหลังใหญ่กว่า ในราคาที่ถูกลงกว่า ฝากเสาเข็มทุกหลัง ไร่วัสดุก่อสร้าง SCG



**SIVALAI**  
VILLAGE

**คิวลัย วิลเลจ 4**

ราคาเริ่มต้น **2.9x ล้าน\***

จ่าย **ถูก** กว่า

บ้าน **ใหญ่** กว่า

คุณภาพ **ดี** กว่า

**ถูก ใหญ่ ดี** มีที่นี้ที่เดียว

**บ้านคุณภาพ**  
**คุ้มราคา**

ที่รอให้คุณเป็นเจ้าของ

**Tel. 053-133111**

www.sivalaivillage.com  
E-mail: sivalai\_house@hotmail.com

โครงการคิวลัย วิลเลจ 4 ดำเนินการโดย บริษัทโกลเด้นท์พาลเซอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โบนัสจดทะเบียนเลขที่ 30/2554 ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ที่ตั้งโครงการ 181 หมู่ 8 ต.ต้นป่า อ.สันกำแพง จ.เชียงใหม่ เนื้อที่โครงการ 94 ไร่ เริ่มก่อสร้าง 2553 คาดว่าจะแล้วเสร็จ 2560

# บ้านคหบดี

อบอุ่น แสนสบาย ด้วยบรรยากาศใกล้ชีวิตธรรมชาติ

Baan Kahabordee

Tel.053-441-195, 081-992-1346

www.baania.com/บ้านคหบดี

southern



ภาพและบรรยากาศจำลอง

เพชรนิ 149 ตร.ม. 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ



เรียนเชิญทุกท่านมาเป็น “ครอบครัวคหบดี”

ราคาเริ่มต้น 2.8 ล้านบาท

**เริ่มแล้ว เฟส 2**

ค้นหาความเป็น **คหบดี** ด้วยตัวคุณเองวันนี้

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม โทร.081-992-1346

โครงการ: บ้านคหบดี สถานที่ตั้งโครงการ: เลขที่ 279 หมู่ 1 ต.สันผักหวาน อ.หางง จ.เชียงใหม่ 50230 โฉนดทุกแปลงไม่ติดภาวะธนาคาร บริหารโครงการโดย: บริษัท เซรามิค เซอร์เคิล จำกัด

# เดอะ มาสเตอร์พีช ซีนเนอร์ยี ฮิลล์

ศูนย์ภาพแห่งการครองครองในอ้อมกอดของขุนเขา

The Masterpiece Scenery Hill  
Tel.053-296-688-9, 053-296-692  
www.mp-scenery.com, www.baania.com/เดอะมาสเตอร์พีชซีนเนอร์ยีฮิลล์



**ราคาเริ่มต้นที่ 4.35 ล้านบาท**

ในโครงการที่คุณสามารถสัมผัสกับธรรมชาติสุดๆ

พร้อมรับโปรโมชันพิเศษ...

**Special Offer**

- Air conditioner in master bedroom.
- Kitchen benches and cupboards.
- Water-heater in master bedroom.
- Wallpaper and insect screens.
- Water tank and water pump.
- Landscaping, driveway and emergency lighting.

โทร. 053 296 688-9, 053 296 692 แฟกซ์ 053 296 694  
www.mp-scenery.com



เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและดำเนินการโดย บริษัททรากรกิจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 59 หมู่ 1 ตำบลน้ำแพร่ อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 50230 ทุนจดทะเบียน 50,000,000 บาท (ห้าระเต็ม) กรรมการผู้จัดการ นายวัชร ภัทรประสิทธิ์ เดอะ มาสเตอร์พีช ซีนเนอร์ยี ฮิลล์ ที่ตั้งโครงการ เลขที่ 59 หมู่ 1 ตำบลน้ำแพร่ อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ โฉนดที่ดินเลขที่ 15794 ฯลฯ ใบขออนุญาตจัดสรรที่ดินเลขที่ 31/2550 ออกให้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2550 พื้นที่โครงการโดยประมาณ 93-1-18.2 ไร่ พื้นที่สวนสาธารณะ 2-0-46.1 ไร่ ที่ดินไม่ติดภาวะผูกพัน โครงการเริ่มดำเนินการก่อสร้างปี 2551 คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2560 ส่วนสโมส, สระว่ายน้ำ, ร้านอาหาร ตั้งอยู่ในที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ มิใช่ทรัพย์สินส่วนกลาง พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 15 วัน นับแต่ผู้ซื้อชำระเงินครบถ้วนตามข้อกำหนดในสัญญา



อนุชา กุลวิสุทธ์

ผู้อำนวยการเงินและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
ที่ปรึกษาอิสระ วิทยากรและอาจารย์พิเศษ  
มีพิกัดที่ศูนย์การเงิน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

## บ้าน คอนโดฯ ที่ดิน จะถูกประเมินภาษีที่ดินฯ อย่างไร?

อีกไม่นานบ้านเราก็จะมีการเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ตัวใหม่ ที่ชื่อว่า “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” โดยจัดเก็บตามลักษณะของการใช้ประโยชน์ ภายใต้แนวคิดที่ว่าที่ดินเกษตรจะเก็บต่ำสุด รองลงมาคือที่อยู่อาศัย ขณะที่เก็บอัตราค่อนข้างสูงกับอสังหาฯ เชิงพาณิชย์ และจะถูกเก็บสูงสุดก็คือ ที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่ไม่ทำประโยชน์ใดๆ

สำหรับวิธีรับมือภาษีตัวนี้อาจจะดูขมวดขึ้นมาอยู่กับบริหารจัดการอสังหาฯ ที่ถือครองอยู่อย่างเหมาะสม โดยเฉพาะในเรื่องการถือครอง และการใช้ประโยชน์ และที่สำคัญก็คือ ต้องรีบกระทำแต่เนิ่นๆ ยิ่งเตรียมการได้เร็วเท่าไร ยิ่งดีเท่านั้น

ประเด็นหนึ่งที่หลายคนมักขาดความรู้ความเข้าใจกันก็คือ เรื่องการถูกประเมินภาษี ว่าภาครัฐทำกันอย่างไร และอสังหาฯ ของตัวเอง จะถูกตีมูลค่าสูงต่ำแค่ไหน และเสียภาษีมากน้อยเพียงไหน

เพื่อไขความกระจ่างในประเด็นนี้ จึงใคร่พาทูท่านมาดูวิธีประเมินมูลค่าอสังหาฯ ในการเรียกเก็บภาษีตามที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดไว้ ว่าทำกันอย่างไร และอสังหาฯ ประเภทไหนที่จะโดนภาษีมากที่สุด ซึ่งพอสรุปเป็นประเด็นให้เข้าใจได้ง่ายๆ ดังนี้

ขอเริ่มจาก “ฐานภาษี” หรือฐานมูลค่าที่ใช้คำนวณเรียกเก็บภาษี จะคำนวณจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หักด้วยมูลค่าที่ได้รับยกเว้นตามที่กฎหมายฉบับนี้กำหนด เหลือเท่าไร คูณด้วยอัตรากาษี โดยอสังหาฯ ในกฎหมายฉบับนี้ แบ่งออกเป็น 3 ประเภทคือที่ดินเปล่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดในคอนโดฯ ซึ่งแต่ละประเภทจะมีวิธีประเมินมูลค่าฐานภาษีแตกต่างกันดังนี้

### ประเภทหนึ่ง: ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตรากาษี

### ประเภทสอง: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตรากาษี

โดยที่ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินต่อ ตร.ม. x พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา

ซึ่งค่าเสื่อมราคาตามที่กฎหมายกำหนดจะแยกออกตามลักษณะอาคารดังนี้

- ตึก ปีที่ 1 - 10 หัก 1% ต่อปี ปีที่ 11 - 42 หักได้ 2% ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 43 หัก 76% ตลอดอายุการใช้งาน

- ตึกครึ่งไม้ ปีที่ 1 - 5 หัก 2% ต่อปี ปีที่ 6 - 15 หัก 4% ต่อปี ปีที่ 16 - 21 หักได้ 5% ต่อปี ปีที่ 22 ขึ้นไป หัก 85% ตลอดอายุใช้งาน

- ไม้ ปีที่ 1 - 5 หัก 3% ต่อปี ปีที่ 6 - 15 หัก 5% ต่อปี ปีที่ 16 - 18 หัก 7% ต่อปี ปีที่ 19 ขึ้นไป หัก 93% ตลอดอายุการใช้งาน

### ประเภทสาม: ห้องชุด

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตรากาษี

โดยที่มูลค่าห้องชุด = (ราคาประเมินต่อ ตร.ม. x พื้นที่ห้องชุด) - ค่าบำรุงรักษา

โดยกฎหมายฉบับนี้ยอมให้ห้องชุดหักค่าบำรุงรักษาห้องชุด 1% ต่อปี แต่ไม่เกิน 10%

เพื่อให้เห็นภาพและเข้าใจได้ชัดเจนยิ่งขึ้น ขอยกตัวอย่างการคำนวณภาษีในแต่ละกรณี ดังนี้

### ตัวอย่างคำนวณภาษี “ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

นาย ก. มีที่ดิน 150 ตร.ว. ราคาประเมิน 30,000 บาท/ตร.ว. มูลค่าที่ดิน = 150 x 30,000 = 4,500,000 บาท อัตรากาษีที่กรมการฯ หรือ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) กำหนด ถ้าเป็น 0.10% จะเสียภาษี 4,500 บาท ถ้าเป็น 0.05% ภาษี 2,250 บาท ถ้าเป็น 0.025% ภาษี 1,125 บาท

### ตัวอย่างคำนวณภาษี “ที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง”

นาย ข มีบ้านเดี่ยวตึก 2 ชั้นพื้นที่ 8x16 =

128 ตร.ม. นั่นคือพื้นที่บ้าน 8x16x2=256 ตร.ม. ราคาประเมินบ้าน 6,300 บาท/ตร.ม. อายุบ้าน 5 ปี ตั้งอยู่บนพื้นที่ดิน 255 ตร.ว. ราคาประเมินที่ดิน 10,000 บาท/ตร.ว.

### ตัวอย่างคำนวณภาษี “ห้องชุด”

นาย ค. อาศัยอยู่ในห้องชุดชั้นที่ 2 พื้นที่ 6x10 ม. = 60 ตร.ม. ราคาประเมิน 15,000 บาท/ตร.ม. อายุห้องชุด 10 ปี มูลค่าห้องชุด = (60 x 15,000) - 10% = 810,000 บาท อัตรากาษีที่กรมการฯ หรือ อปท. กำหนด ถ้าเป็น 0.10% ภาษี 810 บาท ถ้าเป็น 0.05% ภาษี 405 บาท ถ้าเป็น 0.025% ภาษี 202.50 บาท

จากตัวอย่างในตาราง จะเห็นว่าหากเป็นที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ด้วย จะทำให้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่มากอย่างที่หลายคนคิด ยิ่งสิ่งปลูกสร้างมีอายุมากแค่ไหน มูลค่าก็ยิ่งลดลงมากตามนั้น อันเป็นผลมาจากที่กฎหมายฉบับนี้ยอมให้หักค่าเสื่อมได้ในอัตราค่อนข้างสูง

ทั้งนี้คนที่ถือครองบ้านเก่าหรือบ้านมือสองอยู่ มูลค่าสิ่งปลูกสร้างจะสามารถหักค่าเสื่อมราคาได้สูงถึง 76 - 85% ของมูลค่าที่ถูกประเมิน ยิ่งใครเป็นเจ้าของเรือนไทยเก่า จะยิ่งได้ประโยชน์เพราะเป็นไม้สามารถหักค่าเสื่อมราคาได้สูงถึง 93%

ที่ดูน่าเป็นห่วงมากที่สุดก็คือ ห้องชุด เพราะกฎหมายฉบับนี้ยอมให้หักค่าบำรุงรักษาได้เพียงปีละ 1% แถมยังกำหนดเพดานสูงสุดไว้ที่ 10% นั่นก็คือนยอมให้หักได้เพียงแค่ 10 ปีเท่านั้น ส่งผลให้ห้องชุดเก่าอยู่ในข่ายต้องเสียภาษีสูงกว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นมาก ดังนั้นสำหรับกลยุทธ์ลงทุนคอนโดฯ ที่ชาญฉลาด จึงควรเน้นลงทุนกับคอนโดฯ ที่มีอายุไม่เกิน 10 ปี เป็นหลัก และไม่ควรเน้นถือยาว **CM**

มูลค่าบ้าน	มูลค่าที่ดิน	มูลค่ารวมทั้งสิ้น	ค่าภาษี
(256 x 6,300) - 5%	255 x 10,000	1,532,160 + 2,550,000	4,082,160 x 0.1% = 4,082.16
= 1,612,800 - 80,640	= 2,550,000	= 4,082,160	4,082,160 x 0.05% = 2,041.08
= 1,532,160			4,082,160 x 0.025% = 1,050.54





มีชัย คงแสงไชย

ผู้เชี่ยวชาญและคร่ำหวอดด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย  
อดีตผู้จัดการสายสินเชื่อบุคคล ธนาคารไทยพาณิชย์  
ปัจจุบันเป็นกรรมการและวิทยากร สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

## ແຕ່ງຕັ້ງໄປກູ້:

# Loan To Value (LTV) กับมาตรการของรัฐ

### LTV หนึ่งในเงื่อนไขสินเชื่อบ้าน

อัตราส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าบ้าน (Loan To Value) เป็นหนึ่งในปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญทางการเงินที่ใช้โดยผู้ให้กู้ประเมินการให้สินเชื่อเมื่อผู้กู้เหมาะสมสำหรับการกู้เงิน ตัวอย่างเช่น บ้านมีมูลค่าที่ประเมิน 1 ล้านบาท ธนาคารให้สินเชื่อบ้าน จำนวน 9 แสนบาท ในกรณีนี้ ธนาคารปล่อยสินเชื่อบ้าน โดยมี LTV ในอัตราส่วนร้อยละ 90 ดังนั้นผู้ซื้อจึงต้องมีเงินออมของตนเองเพื่อซื้อบ้านอีก 1 แสนบาท ด้วยเหตุนี้ หากธนาคารปล่อยสินเชื่อบ้านในอัตราส่วน LTV ที่ยิ่งต่ำ ผู้ซื้อบ้านก็ต้องมีเงินออมที่สูงขึ้น ผลที่ตามมาความสามารถในการซื้อบ้านก็ลดลงเพราะต้องรอเงินออมให้มีเพียงพอเสียก่อน และมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการขายบ้านด้วย

### มาตรการรัฐ ผ่านนโยบาย ระวังในภาพรวม Macroprudential

ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ดำเนินนโยบาย Macroprudential เพื่อดูแลความเปราะบางภาคอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการกำหนดสัดส่วน Loan To Value สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ตั้งแต่ปี 2546 โดยมีรายละเอียดมาตรการ LTV ดังนี้

มาตรการ จุดประสงค์ กลุ่มเป้าหมาย รายละเอียด สถานะปัจจุบัน

● ปี 2546 ป้องกันความเสี่ยงภาคอสังหาริมทรัพย์ >= 10 ล้านบาท LTV = 70 % ยกเลิกปี 2552



● ปี 2552 สนับสนุนอสังหาริมทรัพย์หลังวิกฤตสินเชื่อ >= 10 ล้านบาท เพิ่ม LTV = 80% คงอยู่

แฮมเบอร์เกอร์ <= 80% Risk W 35% > 80% Risk W 75%

● ปี 2554 ป้องกันความเสี่ยงภาคอสังหาริมทรัพย์ บ้านแนวสูง <10 ล้านบาท LTV = 90% คงอยู่

Risk W = 2552

● ปี 2556 ป้องกันความเสี่ยงภาคอสังหาริมทรัพย์ บ้านแนวราบ < 10 ล้านบาท LTV = 95% คงอยู่

Risk W = 2552


รปท. เชื่อว่า มาตรการการกำหนด LTV เป็นกลไกเพิ่มขีดระดับของระบบการบริหารความเสี่ยงของธนาคารพาณิชย์ให้ดีขึ้น

### ผลกระทบต่อมาตรการ LTV

● ระดับ LTV มีผลกระทบต่อความสามารถ

ในการซื้อบ้านของประชาชนและมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรง แต่ก่อนมีมาตรการนี้ เราคงจำบทเรียนวิกฤตการณ์ต้มยำกุ้งปี 2540 ได้ดีว่า หลังพองสบู่แตก ทุกคนเดือดร้อนหมด เพราะมีการเก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก ราคาบ้านที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก ซึ่งต่างจากปัจจุบัน

● ความรอบคอบระมัดระวังของทางการคือภาพรวมของเศรษฐกิจ ทั้งในประเด็นภาวะพองสบู่ประเด็นภาคหนี้สินครัวเรือน ประเด็นการแข่งขันที่รุนแรงของธนาคารผู้ให้สินเชื่อที่ให้สินเชื่อเกินกว่ามาตรการนี้

ทางการจึงต้องส่งสัญญาณในลักษณะเชิงป้องกันในการกำหนดมาตรการ LTV หากรอให้เกิดปัญหาแล้วค่อยดำเนินการอาจจะช้าเกินไป เหมือนการฉีดวัคซีนป้องกันโรคในยามปกติ ย่อมดีกว่าในยามร่างกายหรือเศรษฐกิจอยู่ในภาวะอ่อนแอ 



**พญ.ศุภกมล โยธินสุบรรณ** (365 ศาสตร์เสริมชีวิต)  
ศึกษาศาสตร์ดวงชัยและใช้ศาสตร์ดวงจุ้ยมาเสริมชีวิต เสริมธุรกิจให้กับตนเองและ  
ผู้อื่นมากกว่า ๒๐ ปี พร้อมกับศึกษาเรื่องศาสตร์ของพลังงานเพื่อนำมาใช้ร่วมกับ  
ศาสตร์ดวงจ้ยเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและสัมฤทธิ์ผลมากยิ่งขึ้น

## “ประตูบ้านกับฮวงจุ้ย”

ตามหลักวิชาฮวงจุ้ยนั้น ที่อยู่อาศัยหรือบ้านสามารถใช้วิเคราะห์โชคชะตาและ  
เส้นทางเดินชีวิตของเราได้ องค์ประกอบของบ้านที่สำคัญที่สุดที่เราจะละเลยไม่ได้ นั่นก็  
คือเรื่องของ “ประตู” ที่ถือว่าเป็นจุดเปลี่ยนผ่านของพลังงาน เป็นจุดเปลี่ยนผ่านของ  
มิตินี้และเป็นจุดที่สื่อถึงเรื่องการสื่อสารในชีวิต จึงนับมีความสำคัญในลำดับต้นๆ ของ  
ฮวงจุ้ยที่อยู่อาศัยหรือฮวงจุ้ยสถานประกอบการ

ในหนึ่งสถานที่นั้นเราใช้ประตูหลากหลาย  
บาน หลากหลายหน้าที่ เช่น ประตูรั้ว ประตูเข้าบ้าน  
ประตูห้องนอน ประตูห้องน้ำ ประตูห้องครัว ประตู  
ห้องเก็บของ ประตูห้องทำงาน เป็นต้น ซึ่งประตูที่ใช้  
ในแต่ละพื้นที่ก็จะมีคามหมายในเรื่องพลังงานของ  
พื้นที่นั้นๆ ประตูที่ใช้ในแต่ละพื้นที่ก็จะมีรูปร่างลักษณะ  
ที่แตกต่างกันไปตามห้องนั้นๆ ซึ่งหากเราใช้ลักษณะ  
ประตูผิดหน้าที่ไปก็จะส่งผลให้พลังงานของพื้นที่ห้อง  
นั้นๆ ต้องสูญเสียไป

ขออนุญาตยกตัวอย่างให้เห็นได้ชัดๆ คือ หาก  
เรานำประตูกระจกใสไปเป็นประตูห้องนอน แน่นนอน  
ว่าการนอนหลับพักผ่อนของเราจะไม่เต็มที่อย่าง  
แน่นอนเพราะเราจะมีแวบไปพวงว่าจะมีใครมามอง  
เห็นเราขณะที่เรานอนหรือเปล่านั้น ประตูที่ดีที่  
เหมาะสมกับการใช้งานตามพื้นที่นั้นๆ มีกฎเกณฑ์  
เบื้องต้นง่ายๆ ที่เราสามารถเลือกใช้ใช้ได้ ดังนี้

### 1. ประตูรั้ว

ประตูรั้วที่ดีควรมีความทึบอย่างน้อย 70-80%  
ของพื้นที่ประตู โดยลักษณะที่ทึบนั้นควรทึบจากล่าง  
ขึ้นบน จึงจะส่งผลให้พลังงานไม่รั่วไหล มีการกักเก็บ  
โชคลาภได้ดี

### 2. ประตูบ้าน/อาคาร

ประตูนี้มีความสำคัญมากเพราะเป็นประตูที่  
ใช้เปลี่ยนผ่านมิติของโลกภายนอกสู่โลกภายใน เป็น  
ประตูที่พลังงานโชคลาภ ความสำเร็จ ความสำเร็จ  
ความเป็นมงคลอื่น ๆ จะไหลผ่านเข้ามาในบ้าน ประตู  
บานนี้จึงควรมีขนาดที่สมดุลกับตัวอาคารหรือที่อยู่  
อาศัย หากอาคารใหญ่ประตูเล็กแน่นอนว่าพลังงาน  
ที่จะเข้ามาหล่อเลี้ยงอาคารย่อมน้อย การใช้ชีวิตและ  
ความเป็นอยู่ย่อมเกิดความติดขัดขัดสนได้ง่าย

ถ้าเป็นประตูของที่อยู่อาศัย ประตูนี้ต้องมี  
ลักษณะที่ทึบตันดีมาก ส่วนลวดลายบนและสีสันของ

ประตูนั้นต้องดูทิศทางของตำแหน่งที่ตั้งประตูเป็น  
หลักจึงจะกำหนดลวดลายได้ แต่หากไม่ทราบในหลัก  
ฮวงจุ้ยอย่างแท้จริงก็สามารถเลือกประตูที่มีลายเรียบ  
ง่ายเป็นหลักไว้ก่อนได้

ลักษณะของประตูหน้าบ้านที่ควรหลีกเลี่ยง  
ที่สุด มี 2 รูปแบบใหญ่ๆ คือ

1. การใช้ประตูกระจกใส เพราะจะทำให้การ  
กักเก็บพลังโชคลาภลดลง การเงินรั่วไหลได้ง่าย

2. ประตู 2 บานที่มีขนาดไม่เท่ากัน (ขนาด  
ปกติ 1 บาน แล้วมีบานเล็กอีก 1 บาน) ประตู  
ลักษณะนี้หากนำมาใช้เป็นประตูหน้าบ้านจะแสดงถึง  
นิสัยของการเจ็บป่วยของคนในบ้านเพราะโดยส่วน  
ใหญ่ประตูแบบนี้จะใช้ในโรงพยาบาล ถ้าเป็นประตู  
สำนักงาน ควรใช้ประตูบานใส และมีขนาดที่สมดุล  
กับอาคารหรือพื้นที่นั้นๆ จึงจะช่วยดึงพลังงานดี ๆ  
เข้ามาในอาคารสถานที่นั้นๆ ให้ก่อเกิดความเจริญ  
รุ่งเรือง

### 3. ประตูห้องนอน

ประตูห้องนอนที่ดีควรมีลักษณะที่ทึบตัน ไม่  
ควรเจาะช่องกระจกบนบานประตู ส่วนลวดลายนั้น  
เน้นเรียบง่ายจะดีที่สุด แต่หากจะใช้ลวดลายก็ควร  
ปรึกษาผู้รู้เพื่อกำหนดลวดลายมงคล เพื่อเสริมพลัง  
มงคลให้กับเจ้าของห้อง

### 4. ประตูห้องทำงาน

หากห้องทำงานอยู่ในบ้าน ลักษณะประตู  
สามารถใช้ได้ 2 รูปแบบ คือ ควรเป็นบานทึบครึ่งล่าง  
และมีประตูกระจกครึ่งบนหรือบานทึบทั้งหมด ส่วนห้อง  
ทำงานตามสำนักงานก็สามารถใช้ได้ 3 รูปแบบ คือ  
บานใสทั้งหมด บานทึบทั้งหมด และบานทึบครึ่งตัว  
ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่และตำแหน่งที่ตั้งของห้อง  
เป็นหลัก

### 5. ประตูห้องครัว

ประตูห้องครัวที่ดีไม่ควรโฉบมองเห็นทุก  
อย่างในห้องครัว ดังนั้นประตูห้องครัวที่ดีจึงใช้ได้ 2  
รูปแบบ คือ ประตูบานทึบตัน กับประตูบานใสครึ่งตัว  
ช่วงที่ใสนั้นควรใช้กระจกฝ้าเพื่อเป็นการพราง  
สายตาไม่ให้มองเห็นทะลุเข้าไปในห้องครัว แต่เพิ่ม  
ความโปร่งให้กับประตูห้องครัว ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความ  
สวยงามและขนาดพื้นที่ตำแหน่งที่ตั้งของห้องครัว

### 6. ประตูห้องน้ำ

ประตูห้องน้ำที่ดีควรทึบ แต่ควรมีกลิ่นที่ช่วย  
ระบายลมและความชื้นได้ ขึ้นอยู่กับว่าห้องน้ำนั้น  
ตั้งอยู่ในพื้นที่ไหนของบ้าน หากเป็นห้องน้ำที่อยู่ใน  
ห้องนอนก็ควรใช้บานประตูที่ไม่เกิดระบายลม แต่  
หากเป็นห้องน้ำที่อยู่นอกห้องนอนสามารถใช้บานที่มี  
เกิดระบายลมได้

### 7. ประตูห้องเก็บของ

หากห้องเก็บของของเราอยู่ใต้บันได แล้ว  
ภายในห้องเจาะช่องทางลมไว้ ประตูห้องเก็บของก็  
สามารถใช้ประตูที่มีเกิดระบายลม เพื่อช่วยระบาย  
ความอับชื้นภายในห้อง แต่หากไม่ได้เจาะช่องระบาย  
ลมก็สามารถเลือกใช้ประตูบานทึบตันหรือบานเกิด  
ทั้งบานได้

ประตูมีบทบาทและหน้าที่ในตัวของมันเอง  
ประตูจึงมีความสำคัญ การเลือกใช้เราจึงควรเลือกให้  
เหมาะสมกับพื้นที่ของห้องนั้นๆ ส่วนในเรื่องของขนาด  
บานประตูก็มีความสำคัญควรใช้ให้เหมาะสม ส่วน  
ท่านใดจะเลือกใช้บานประตูที่มีระยยะมงคลตามหลัก  
วิชาฮวงจุ้ยก็ต้องทำใจ เพราะประตูแบบนี้ต้องสั่งทำ  
เท่านั้นครับ แน่แน่นอนว่าประตูที่มีระยยะมงคลย่อมมีราคา  
จะแพงกว่าบานประตูปกติที่ขายกันในตลาด แต่  
หากมีความเชื่อและมีกำลังใจที่ทำได้ ไหนๆ จะทำ  
บ้านทั้งที ทำให้ดีทีเดียวไปเลยจะดีไม่ต้องมาพะวง  
กับเรื่องประตู ที่สำคัญประตูดีและเป็นมงคล ก็ช่วย  
เพิ่มความโชคดีให้กับผู้อยู่อาศัยได้มากที่สุดด้วย **CM**

หมายเหตุ: บทความนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของวิชาฮวงจุ้ยที่ท่านสามารถ  
ตรวจสอบและแก้ไขได้ด้วยตนเอง แต่ยังไม่ใช่ว่าทั้งหมดของการปรับ  
แก้และเสริมพลังมงคลของห้องในคอนโด

## เช็กลิสต์:

# 7 ปัจจัยช่วยเพิ่มมูลค่าให้บ้านขายได้ราคาดี

อสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะบ้านเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป แต่บางครั้งคุณเคยสงสัยหรือไม่ว่า มีปัจจัยอะไรบ้างที่จะทำให้บ้านคุณมีมูลค่าเพิ่มขึ้น และแน่นอนว่าหากคุณทราบเรื่องเหล่านี้แล้ว อาจจะพอมองเห็นมูลค่าคร่าวๆ ของบ้านได้ หากวันหนึ่งคุณอยากจะปล่อยขายก็จะสามารถตั้งราคาได้อย่างสมเหตุผลผล ว่าแล้วเราไปดูกันเลย...

### 1. ทำเล

ปัจจัยอันดับต้นๆ ของราคาอสังหาริมทรัพย์ ที่จะทำให้ขายดีแน่นอนก็คือ “ทำเล” มูลค่าของทำเล นั้นส่งผลโดยตรงต่อราคาบ้าน บางทีที่ดินนั้นยังแพงกว่าโครงสร้างของบ้านเสียอีก ทำเลที่ดีนั้นควรมีอะไร บ้าง เช่น สถานศึกษา, สถานพยาบาล, แหล่งงาน, แหล่งบันเทิง (จำพวกห้างร้านหรือตลาด) รวมไปถึง บริการขนส่งสาธารณะ แน่นอนว่าทุกคนฝันให้มีสถานที่ เหล่านี้ใกล้บ้าน เพื่อจะได้ไม่ต้องเดินทางไปไหนไกลๆ และหากมีสิ่งต่างๆ ที่ต้องใจหทัยการใช้ชีวิตเกิดขึ้นใน ย่านนั้น มูลค่าบ้านของคุณก็จะเพิ่มขึ้นอย่างไม่ต้อง สงสัยเลย

### 2. การตกแต่งและต่อเติม

อย่าแปลกใจที่จะเห็นว่าบ้านที่ได้รับการ ต่อเติม ตกแต่ง หรือมาพร้อมเฟอร์นิเจอร์ ทั้งแบบ Built-in และเป็นชิ้นๆ จะราคาดีกว่าบ้านแบบที่ไม่ได้ทำ อะไรเพิ่มขึ้นมาเลย เพราะทุกการต่อเติมนั้นเป็นการ ลงจุดอ่อนของบ้านจากคนที่เคยอยู่จริงมาก่อน (แน่นอนว่าคุณก็ต้องทำให้ตัวเองอยู่สบายขึ้น) อีกทั้งบางกรณีก็ยิ่งเป็นการสร้างจุดเด่นหรือเพิ่ม ฟังก์ชันให้กับบ้านอีกด้วยและเมื่อคุณอยากจะขายต่อ คนที่จะมาซื้อก็แทบไม่ต้องต่อเติมเพิ่มแล้ว

### 3. รายงานการตรวจสอบสภาพบ้าน

แม้ว่าในประเทศไทยหรือหลายๆ ประเทศจะ ไม่ได้เรียกหารายงานการตรวจสอบสภาพบ้านอย่าง จริงจังอะไรนัก เพราะส่วนมากก็เน้นแบบตาดูดีได้ตา-ร้ายเสีย (และไม่ค่อยอยากเพิ่มค่าใช้จ่ายกันทั้งผู้ซื้อ และผู้ขาย) แต่การมีรายงานฉบับนี้ซึ่งรับรองโดยมือ-

อาชีพที่มีมาตรฐานจะช่วยยืนยันคุณภาพบ้านของคุณว่าสมบูรณ์ การขายได้ราคาเพิ่มขึ้นก็ไม่แปลก (อย่างน้อยคนซื้อก็อ้างไม่ได้ว่า เขาต้องซ่อมแซมบ้าน หลังจากซื้อแล้วอีก)

### 4. ราคาตลาด

โดยส่วนใหญ่นักประเมินและนายหน้าจะ พิจารณาราคาของบ้าน ที่ลักษณะใกล้เคียงกันในละ-แวกเดียวเพื่อประกอบในการตีราคาบ้านของคุณ ออกมา ราคาตลาดนี้เป็นตัวเลขที่นิยมใช้กันมาเพื่อให้ ผู้ซื้อและผู้ขายสามารถหาราคาที่ไม่ถูกและแพงจน เกินไปได้ง่ายขึ้น ไม่มีความซับซ้อนหรือต้องคำนวณ อะไรให้ปวดหัว จะบวกเพิ่มเมื่อต่อสักหน่อยก็ไม่เสีย-หายอะไร หากคุณขายได้ก็จะช่วยดึงราคาตลาดขึ้น มาอีก เป็นอานิสงส์ให้คนอื่น ๆ ตามไปด้วย

### 5. ราคาประเมิน

หากตัวเลขที่คำนวณคร่าวๆ ยังไม่พอ คุณจะ ลงทุนจ้างนักประเมินมาตรวจสอบราคาบ้านไปเลย ก็ได้ โดยตัวแปรหลักๆ ในการประเมินได้แก่ มูลค่า ที่ดิน มูลค่าสิ่งก่อสร้าง ค่าเสื่อม และอากรรวมไปถึง ศักยภาพในอนาคตด้วย วิธีนี้ดูจะเป็นทางการและได้ ตัวเลขที่เชื่อถือได้ แต่ก็มีค่าใช้จ่ายที่ไม่น้อยเช่นกัน อีกวิธีหนึ่งที่คุณสามารถเลือกใช้ได้คือ ไปตรวจสอบ ราคาประเมินได้ที่กรมที่ดินใกล้บ้าน

### 6. สภาพเศรษฐกิจ


อสังหาริมทรัพย์มักจะโตตามสภาพเศรษฐกิจ อยู่แล้ว ด้วยหลักการง่าย ๆ ว่า หากคนไม่มีเงินเพียง-



พอ เขาก็จะซื้อบ้านไม่ได้ (หรือยื่นขอสินเชื่อไม่ได้ด้วย) ฉะนั้นหากสภาพเศรษฐกิจดี บ้านของคุณก็จะมีราคา ขึ้นตามไปด้วย ตามหลักอุปสงค์-อุปทาน เพราะคุณ รู้อยู่แล้วว่าผู้ซื้อนั้นมีงบประมาณเพียงพอ แต่ในทาง ตรงข้าม หากสภาวะเศรษฐกิจไม่ใสมหาเท่าใดนัก การ ตั้งราคาสูงๆ ก็ทำให้บ้านคุณปล่อยออกได้ยาก และ ยิ่งหากคุณจำเป็นต้องขาย ราคาที่ได้ก็จะลดลงอีก

### 7. อัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ บ้านอย่างมาก หากคำนวณดูแล้วค่าวงรายเดือนไม่ เหลือปากว่าแรง ก็มีโอกาสที่ผู้ซื้อจะขยับไปขอสินเชื่อ ก่อนใหญ่กว่าได้ ซึ่งก็ส่งผลให้มีความสามารถที่จะซื้อ บ้านในราคาแพงขึ้น (ซึ่งก็อาจจะที่บ้านของคุณ) ปัจจัยเล็กน้อยที่ยิ่งใหญ่แบบนี้ ส่งผลต่อราคาบ้าน ในมุมที่คุณอาจจะนึกไม่ถึงเลยทีเดียว ฉะนั้นหากใน ช่วงที่ดอกเบี้ยบ้านกำลังลง ราคาบ้านจะเพิ่มขึ้นก็ไม่ แปลกอะไร

ปัจจัยทั้งหลายที่เรายกมานั้นต่างส่งผลต่อ มูลค่าบ้านของคุณ ทั้งในแง่ที่คุณอยากจะขายต่อ หรือ อยากจะรู้ราคาไว้เพื่อมองหาโอกาสเปลี่ยนบ้านให้ เป็นทุน ซึ่งแน่นอนว่าเป็นเรื่องที่น่าสนใจกว่า เพราะ คุณยังมีบ้านไว้อยู่และมีเงินสดสำหรับการทำสิ่ง ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการทำตามความฝัน หรือแก้ปัญหา ลูกเงิน 

# 9 ไอเดีย... แต่งบ้านสุดปัง

สำหรับคนที่มีบ้านไม่มีอะไรจะสนุกไปกว่าการตกแต่งบ้านอย่างแน่นอน เพราะนอกจากจะเป็นการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย ยังสะท้อนถึงตัวตนของเจ้าของบ้านอีกด้วย หรือประมาณว่า You are where you live นั่นเอง ไม่เพียงเท่านั้นการตกแต่งบ้านแม้จะแค่ปรับวางสิ่งของใหม่ ๆ ทาสีใหม่ เลยไปถึงการต่อเติมเสริมสร้างอะไรใหม่ๆ ให้กับบ้าน ยังกระตุ้นให้คุณมีอารมณ์ร่วมไปกับการอยู่อาศัย เพราะเป็นธรรมดาที่คุณจะตื่นเต้นและสดชื่นกับสิ่งใหม่ๆ มาลองดูกันว่า ไอเดียการแต่งบ้านที่ HBG CM นำเสนอในบทความนี้ จะจุดประกายความคิดให้คุณลุกมาพลิกโฉมใหม่ให้กับที่อยู่อาศัยดีๆ ของตัวเองได้มากน้อยแค่ไหน

## 1. มุมแห่งหมอน

ลองสำรวจดูว่าในบ้านของคุณมีมุมที่จะเลิกเกินกว่าจะเป็นห้อง หรือดีเกินกว่าจะเอาของมากองๆ แอบไว้ ยิ่งถ้ามุมนั้นเป็นบริเวณที่เสียบสงบด้วยแล้วละก็อย่าปล่อยไว้ให้ลยจนล ลองหาเบาะหรือพูกขนาดพอๆ ดี (จะทำให้ขึ้นพิเศษก็ไม่ว่ากัน) หรือปูรองด้วยเบาะนุ่มๆ ให้เต็มพื้นที่ จากนั้นวางหมอนที่คุณชอบลงไปให้มากที่สุด หากมีติดไป ติดไฟสักหน่อย หรือถ้ามีหน้าต่างยิ่งดี จะมีทีวีหรือชั้นวางหนังสือก็ไม่ว่า

หลังจากนั้นทุกคนในบ้านจะรู้เองว่า เขาควรมาหาคุณได้ที่ไหน เพราะการได้ซุกตัว เกลือกกัลกับหมอนนุ่มๆ มันสุขอย่างบอกใครเลยละ!

## 2. ใต้บันไดใช้ให้คุ้ม

บริเวณใต้บันไดเป็นพื้นที่สำหรับนำของที่ไม่ได้ใช้ (และไม่ยอมทิ้ง) มากองเอาไว้ จนบางทีคุณก็ลืมไปว่าตัวเองเก็บอะไรไว้บ้าง เราไม่ได้ห้ามคุณเก็บ



ของไว้ที่นี่ เพียงแต่เราอยากชวนคุณมาสนุกกับบันไดเพิ่มอีกนิดเท่านั้นเอง ถ้าคุณไม่ได้คิดมากอะไร ลองสร้างชั้นวางหนังสือหรือของแต่งบ้านเก๋ๆ ที่คุณมีไว้ในครอบครองเพื่ออวดแขกผู้มาเยือนก็เข้าท่า จะสร้างช่องเก็บของลับเหมือนในภาพ ก็ดี หรือจะทำลิ้นชักวางรองเท้า (หรืออะไรก็ได้) ก็ดูเป็นระเบียบเรียบร้อย

## 3. สร้างห้องแห่งความลับ

ไอเดียดกแต่งภายในแบบไม่ซ้ำใครอันนี้น่าสนใจไม่เบา ถ้าบ้านคุณมีที่เหลือสักหน่อย จะกันห้องส่วนตัวไว้หนีจากโลกภายนอกไว้ก็ไม่เลว เพราะทุกคนก็อยากจะมีเวลาที่อยู่กับตัวเอง มีของที่ชอบเก็บ

ไว้ดูหรือใช้งานคนเดียว ฉะนั้นคงไม่แปลกอะไรที่คุณจะออกแบบประตูให้ซ่อนอยู่ใต้บันไดหรือหลังชั้นหนังสือก็ได้ แยกไปใครมาร้อยทั้งร้อย ไม่มีทางเจอได้อารมณ์บ้านสายลับเหมือนหนังฮอลลีวูดเลยละ

## 4. ความสุขริมระเบียง

แดดร้อนลมตก รัตติกาลระบายนท้องฟ้าให้เป็นสีนิล ดาวนับล้านด้วยแสงส่องระยับ ดินไหนจันทราทอดโฉมมาประดับให้ฟ้าवलงาม บรรยายกาศโรแมนติกขนาดนี้ ออกมานั่งชิลริมนะเบียง พร้อมเครื่องดื่มชื่นใจสักแก้ว นี่คือความสุขง่ายๆ ที่เกิดขึ้นได้ในบ้านคุณเอง เพิ่มพื้นที่การใช้งานบนระเบียงด้วย



การติดตั้งบาร์เล็กๆ ไว้สำหรับวางของ และใช้เป็นมุมพักผ่อนกับสมาชิกในบ้านหรือแบ่งปันช่วงเวลา给朋友ผู้มาเยือนง่ายๆ แต่ดูจริงจังๆ เป็นอีกจุดที่ให้โอกาสคุณใช้ไอเดียแต่งบ้านที่เคยอยู่ในฝันได้อย่างเต็มที่

## 5. ที่ว่างเหนือบันได

จากใต้บันไดเรามาสนุกกันต่อกับที่ว่างเหนือบันไดอีกครั้ง สำหรับหลายๆ บ้าน พื้นที่เหนือบันไดคือ ที่โล่งๆ โลงจนนึกเสียดาย โลงจนบางที่เรา ก็ทนไม่ได้ อย่ายปล่อยให้อากาศยึดเอาพื้นที่บ้านเราไป ลองปรับให้บริเวณนี้กลายเป็นมุมที่เด็ก ๆ สามารถสนุกกับของเล่นได้ หรือจะวางสิ่งของ หรือทำกิจกรรมอะไรที่ไม่ได้มีน้ำหนักมากนักก็เข้าท่า ลองนั่งมองมุมนี้ดูว่าคุณทำอะไรได้เยอะเลย

## 6. หลุมขุดทราย

มาเปลี่ยนห้องนั่งเล่น หรือห้องรับแขกของคุณด้วยไอเดียเล็กๆ ที่ดูถึงการกันสั๊กหน่อย คุณแค่ต้องเล่นระดับกับพื้น ไม่ว่าจะให้มันยุบลงไปเลย หรือยกระดับแล้วค่อยทำให้มันเป็นหลุมตรงกลาง มีที่นั่ง

บุวมหรือโซฟานุ่มๆ ตรงกลางมีโต๊ะสำหรับวางของหรืออาหาร มีทีวีหรือเครื่องเล่นวิดีโอเกมด้วยก็ยิ่งดี คราวนี้บ้านคุณจะเป็นจุดนัดพบของแก๊งเพื่อนๆ บ่อยขึ้นเยอะเลยทีเดียวเพราะเจ้าหลุมทรายนี่เหมาะจะนั่งพูดคุยหรือทำกิจกรรมกันอย่างสบายๆ และหากคุณยกพื้นขึ้นมารอบๆ หลุมนี้คุณจะเป็นช่องเก็บของได้อีกด้วย

## 7. ช่องลับในห้องน้ำ

เคยคิดไหมว่าคุณจะเก็บอะไรไว้ในที่ๆ คนอื่นคิดไม่ถึง อย่างเช่น ในผนังห้องน้ำ ลองสำรวจว่าผนังห้องน้ำของคุณหนาแค่ไหนและจะเจาะช่องว่างได้ขนาดเท่าใด คราวนี้ก็ทำลึ้นซั๊กลึบๆ แล้วซ่อนมันไว้หลังแผ่นกระเบื้อง แค่นี้ก็ไม่มีใครหาเจอ คำแนะนำอย่างหนึ่งคือ ทำสีหรือลายนกระเบื้องให้มีจุดสังเกตลึบๆ ไม่งั้นคนที่จะหาไม่เจออาจรวมตัวคุณเองด้วยก็ได้

## 8. ประตูปิดป้อง


ก็ตามชื่อเพราะนี่คือประตูปิดป้องซึ่งคุณใช้มันเป็นโต๊ะบังปองในยามว่างได้จริงๆ แล้วยังมีอีกหลายไอเดียที่คุณจะสนุกกับประตู แต่พลิกมันลงมา



แล้วก็ใช้ประโยชน์แบบอื่นนอกจากเป็นทางเข้า-ออกจากห้อง แต่เราว่าบังปองก็สนุกอยู่นะ และแน่นอนว่าประตูแบบนี้จะพิเศษสักหน่อย คงต้องสั่งเข้ามา

## 9. ดึงดูดทุกสายตาด้วยผนังแม่เหล็ก

ที่ได้ดีสุดท้ายของการตกแต่งบ้านที่เรานำมาฝากในวันนี้คือ ผนังแม่เหล็ก นวัตกรรมที่มีความเท่และอรรถประโยชน์สูงในตัวมันเอง ลองคิดว่าถ้าคุณมีผนังแม่เหล็กอยู่ละก็ คุณจะสัมผัสกับมิติใหม่แห่งการแต่งบ้าน เริ่มจากคุณสามารถจัดเก็ลเลอร์ส่วนตัวไว้บนผนังได้ด้วยหมุดแม่เหล็กตัวเล็กๆ เท่านั้น หรือหากผนังคุณมีแรงดึงดูดมากพอ จะแขวนทั้งหรือชั้นวางของไว้ลอยๆ ให้คนอื่นเห็นโดยไม่ต้องเจาะผนังให้เสียหาย คุณจะเลือกทาสีแม่เหล็กหรือติดตั้งแผ่นแม่เหล็กแล้วทาสีทับซ้อนไว้บนผนังก็ได้ตามการใช้งานกันเลย

เชื่อว่าหลายคนคงได้ไอเดียใหม่ๆ ไม่ตอยอดในการตกแต่งบ้านกันแล้ว ยิ่งอ่านเชื่อว่าหลายท่านก็ยังมีไฟอยากมีบ้านลึบๆ กันแล้วใช่ไหม ยิ่งใจลองปรึกษาคนที่เรียกหรือผู้รับเหมาเพื่อประเมินราคากันดูด้วยนะจ๊ะ 



## มารู้จักเทคโนโลยี ที่ช่วยแก้ปัญหาเรื่องการนอน

ท่านผู้อ่านรู้หรือไม่ว่าการนอนหลับไม่เพียงพอ, การนอนไม่หลับนั้น ส่งผลเสียต่อร่างกายของเรามากกว่าที่คิด เช่น ทำให้คิดช้าลง, น้ำหนักตัวเพิ่มขึ้น, ไม่มีแรงทำงาน ก่อให้เกิดอาการซึมเศร้า และนำไปสู่ปัญหาสุขภาพหลายอย่าง แต่จะช่วยให้เพียงพอการนอนหลับ ยากี่มักทำให้เกิดผลข้างเคียงตามมาด้วย แล้วจะแก้ไขปัญหานี้อย่างไรดี?

HBG CM มีเทคโนโลยีเกี่ยวกับการนอนหลับมาฝาก มาดูกันว่ามีอะไรที่พอจะช่วยให้เรานอนหลับได้ดีขึ้นบ้าง?

### เตียงนอนที่ปรับระดับได้เอง

บริษัท Sleep Number ได้มีผลิตภัณฑ์เตียง The Sleep Number 360 Smart Bed เตียงอัจฉริยะ ตีกริรางวัล CES 2017 Innovation Award และถูกนำไปใช้สำหรับนักกีฬาอเมริกันฟุตบอลของ NFL ในการช่วยฟื้นฟูร่างกายด้วยการนอน เตียงมีเทคโนโลยีที่จะช่วยให้การนอนหลับของคุณดีขึ้น อาทิ Responsive Air technology ที่เตียงจะปรับรูปทรงของเบาะที่นอนให้เข้ากับสรีระในขณะนอน ซึ่งหากมีการเปลี่ยนท่าเตียงก็จะเปลี่ยนรูปทรงตามอีกด้วย FlexFit ฐานเตียงสามารถปรับระดับยืดหยุ่นได้ เพื่อให้คุณรู้สึกเหมือนนอนลอยอยู่บนอากาศ (Zero Gravity) ซึ่งสามารถปรับระดับเตียงได้ทั้งส่วนหัวเตียงและปลายเตียง หัวเตียงสามารถปรับแยกเป็นของแต่ละคนได้ด้วย อีกทั้งยังมีโหมดอัตโนมัติที่ช่วยยกหัวของผู้นอน หากมีการกรนเกิดขึ้น ทำให้ผู้นอนหยุดกรนจากการเปลี่ยนท่านอนได้ หรือจะเลือกเปลี่ยนระดับหัวเตียงสำหรับกิจกรรมที่แตกต่างกันได้ เช่น การนอนอ่านหนังสือ, การนอนดูทีวี และการนอนหลับ ที่ปลายเตียงยังมีระบบอุ่นปลายเท้าช่วยทำให้นอนหลับได้ง่ายขึ้นด้วย ด้านล่างของเตียงยังมีระบบไฟส่องพื้นสำหรับการลุกไปทำธุระในตอนกลางคืน



เตียงยังมาพร้อมกับระบบ SleepIQ® technology ที่จะเก็บข้อมูลการนอนของคุณ เชื่อมต่อกับแอปพลิเคชันบนมือถือ เพื่อนำไปใช้ในการตั้งค่าต่างๆ ของเตียงให้คุณพึงพอใจและนอนหลับได้ดียิ่งขึ้น สามารถคำนวณได้ว่าคุณควรนอนหลับกี่ชั่วโมง แล้วควรจะหลับและตื่นกี่โมง เตียงมีให้เลือก 5 ขนาด ตั้งแต่เตียงขนาดคิงไซส์ไปจนถึงคิงไซส์ นอกจากนี้ยังมีเตียงขนาดพิเศษสำหรับเด็กอีกด้วย

### ใช้เสียงดีๆ ช่วยในการนอน

ห้องนอนที่เงียบเกินไป อาจจะไม่ช่วยให้คุณนอนหลับสบายจริงๆ ก็ได้ มีงานวิจัยบอกว่าการได้ยินเสียงที่ติดตอนนอนจะช่วยทำให้นอนหลับได้ดีขึ้น เช่น การฟังดนตรีคลาสสิก การได้ยินเสียงนก ร้อง เสียงน้ำไหล หรือเสียงฝนตก ทาง Cambridge Sound Management จึงมีการติดตั้ง Nightingale เครื่องช่วยสร้างกำแพงกันเสียงและเปิดเสียงที่ดีต่อ

การนอน รับรองด้วยงานวิจัยจาก Harvard Medical School และ Sleep Score Labs ที่ได้ผลมาว่าสามารถช่วยทำให้หลับเร็วขึ้น 38% ช่วยลดเสียงรบกวนที่จะปลุกให้ตื่นก่อนเวลาได้ถึง 64% และเพิ่มคุณภาพในการนอนหลับได้ถึง 26%

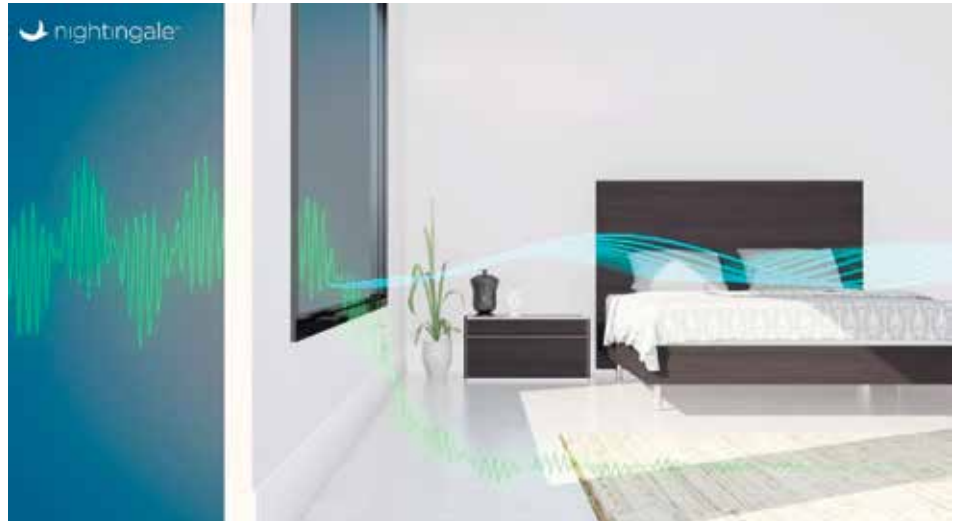
ลักษณะของเครื่อง Nightingale จะเป็นเหมือนกล่องสี่เหลี่ยมเล็กๆ ที่ใช้เสียบตรงปลั๊กผนัง ตัวเครื่องจะสร้างเสียงที่จะคอยกันเสียงรบกวนจากภายนอก และสร้างเสียงที่ดีให้กับห้องนอนทั้งห้อง สามารถติดตั้งไว้หลังเฟอร์นิเจอร์เพื่อซ่อนได้ ห้องนอนขนาดเล็กประมาณ 150 ตารางเมตรใช้เพียงเครื่องเดียว แต่สำหรับห้องนอนใหญ่ต้องใช้เครื่อง 2 เครื่องที่ทำงานร่วมกัน และได้ประสิทธิภาพที่ดีขึ้น

ควบคุมเครื่องได้ที่ตัวเครื่องหรือควบคุมผ่านแอปพลิเคชันบนมือถือ ที่จะสามารถกำหนดเวลาเปิด-ปิดเครื่อง หรือจะเลือกให้ตั้งเวลาเปิด-ปิดเครื่องเอง เลือกเสียงที่ชอบ ปรับระดับเสียง เปลี่ยนสี LED ซึ่งทางแอปพลิเคชันก็จะมีค่าที่แนะนำสำหรับกิจกรรมต่างๆ ไว้แล้ว ทั้งนี้ยังสามารถเชื่อมต่อกับ Smart Home แอปพลิเคชันอื่นๆ ได้ อาทิ Amazon Alexa, Google Home ที่ใช้สั่งงานอุปกรณ์อื่นๆ ในบ้านผ่านแอปพลิเคชันเดียว


### ง่วง และไม่ง่วง ด้วยแว่นตา

ถ้าคุณเป็นคนนอนหลับยาก เป็นคนที่ไม่ค่อยหลับลึก รู้สึกไม่ค่อยสดชื่น สมองล้า หรืออยากแก้ไขปัญหานอนไม่เป็นเวลาแล้วทำให้นาฬิกาชีวิตพัง บริษัท Pegasiglass ได้ออกแบบผลิตภัณฑ์ชื่อว่า PEGASI แว่นตาที่ช่วยในการนอนหลับ โดยอาศัยหลักของ Light Therapy ซึ่งใช้แสงจากแว่นตาในการกระตุ้นให้ร่างกายผลิตหรือลดการหลั่งฮอร์โมนเมลาโทนิน (Melatonin) ซึ่งเป็นฮอร์โมนที่จะหลั่งออกมาเพื่อให้ร่างกายรู้สึกง่วงโดยจะเกิดขึ้นในตอนกลางคืนและจะหายไปเมื่อถึงเวลาเช้า ซึ่งหากเราได้รับแสงสว่างที่ไม่เพียงพอในตอนกลางวัน จะทำให้ร่างกายหลั่งฮอร์โมนเมลาโทนินออกมาผิดปกติและทำให้ช่วงเวลาตอนกลางวัน

การใช้งานทำได้ง่ายๆ ด้วยการสวมแว่นตาไว้ตามเวลาที่กำหนดประมาณ 30 นาที ติดต่อกันประมาณ 4-7 วัน และหากรู้สึกง่วงในตอนกลางวันก็สามารถสวมแว่นตา 15 นาทีในโหมดกระตุ้นการทำงานก็จะช่วยให้อารมณ์ดีขึ้น โดยใช้ร่วมกับแอปพลิเคชัน PEGASI Sleep ที่ช่วยในการวางแผนการนอนให้ดียิ่งขึ้น และสามารถบันทึกประวัติการนอนของคุณได้



ข้อดีของแว่นตา PEGASI หลังใช้งานเมื่อร่างกายมีการนอนหลับที่เพียงพอ ก็จะช่วยเพิ่มพลังงานในการทำงานให้มากขึ้น ช่วยทำให้มีความสุข ลดความเศร้า ปรับนาฬิกาชีวิตให้กลับมาเป็นปกติ และลดอาการเจ็ตแล็กจากการเดินทาง ทั้งนี้ว่าค่อนข้างใช้งานง่าย สะดวก และมีประโยชน์หลายอย่างเลยครับ

อย่างไรก็ตาม สิ่งที่จะช่วยให้นอนหลับได้ดีที่สุดคือการเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้ชีวิต ได้แก่ การไม่นอนดึกเกินไป การนอนหลับให้เพียงพอ การออกกำลังกายหรือเล่นกีฬาอย่างสม่ำเสมอ การเลือกทานอาหารที่มีประโยชน์ การลดปัจจัยที่ทำให้เกิดความเครียดลง การทำงานอดิเรกที่ทำให้มีความสุข ซึ่งการเปลี่ยนพฤติกรรมอาจจะทำได้ยาก เพราะเราอาจคุ้นชินกับพฤติกรรมเดิมๆ มากกว่า แต่ถ้าทำได้ ก็จะเป็นการแก้ไขปัญหาระยะยาวได้จริง ๆ 





**มนต์ชัย บุญยวิภากุล**  
นักคิด นักเขียน นักเดินทาง นักธุรกิจ  
ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการหลักสูตรสถาปัตยกรรม  
รองคณบดีฝ่ายวิชาการประจำหลักสูตรสถาปัตยกรรมศาสตรี มหาวิทยาลัยรังสิต

Better City Better Living for Better Life:

# พลังแห่งกีฬา TOKYO 2020



นับถอยหลังไม่ถึง 2 ปี กรุงโตเกียว ประเทศญี่ปุ่น กำลังจะเป็นเจ้าภาพการจัดกีฬาหกรรมกีฬาที่ยิ่งใหญ่ที่สุด คือ โอลิมปิก และพาราลิมปิก ในปี 2020 ย้อนหลังไป 56 ปีที่แล้ว กรุงโตเกียวเคยเป็นเจ้าภาพจัดโอลิมปิกฤดูร้อนในปี 1964 การเป็นเจ้าภาพโอลิมปิกในครั้งนั้น เปลี่ยนโฉมหน้าของญี่ปุ่นหลังจากบอบช้ำจากสงครามโลกครั้งที่ 2 โดยใช้กีฬาปลุกเร้าความสามัคคีของคนในชาติ รวมถึงการต่อยอดธุรกิจ สร้างประเทศ เป็นรอยต่อสำคัญของการพัฒนาประเทศ เป็นรากฐานมาถึงปัจจุบัน







เพื่อใหม่ว่าก่อนปี 1964 โตเกียวยังเป็นเมืองที่สกปรก ขยะเต็มไปทั้งเมืองจนมีการรณรงค์และแก้ไขอย่างจริงจังเพื่อเตรียมตัวสำหรับการเปิดประเทศ รถไฟความเร็วสูงซึ่งกันเชิงถูกพัฒนาจนเปิดใช้งานเชื่อมระหว่างโอซากะและโตเกียวสองเมืองใหญ่จนเป็นรากฐานสำคัญของระบบคมนาคมในปัจจุบัน

ญี่ปุ่นและโตเกียวเตรียมความพร้อมอย่างดีสำหรับ Tokyo 2020 โดยมุ่งหวังยกระดับเมืองขึ้นไปอีกขั้น ทั้งการพัฒนาเศรษฐกิจ นวัตกรรมใหม่ การก่อสร้างสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรกับผู้คน โดยมุ่งหวังยกระดับเมืองขึ้นไปอีกขั้นจากที่เป็นอยู่

ด้วยแนวคิดการวางผัง “Infinite Excitement” สถานที่จัดงานสำหรับเกม Tokyo 2020 ถูกแบ่งออกเป็น 2 โซน ได้แก่ Heritage Zone ซึ่งเชื่อมโยงกับสถานที่จัดงานหลายแห่งจากเกมส์ Tokyo 1964 โดยมีทั้งการปรับปรุงของเดิม และก่อสร้างใหม่ (สนามกีฬาแห่งชาติแห่งใหม่อยู่ในโซนนี้) Bay Zone สถานที่แข่งขันบริเวณอ่าวโตเกียวถูกวางแผนไว้เพื่อเป็นแบบอย่างในการพัฒนาเมืองสำหรับอนาคต จุดตัดของ “Infinite Excitement” เป็นตำแหน่งของหมู่บ้านนักกีฬา โดยหลังจากเสร็จสิ้นการแข่งขันจะมีการปรับเปลี่ยนเพื่อเป็นย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่

ด้วยพลังแห่งกีฬาในปี 2008 กรุงปักกิ่ง

ประเทศจีน ประสบความสำเร็จในการเปิดประเทศสู่ชาวโลกด้วยการจัดงานรวมถึงการพัฒนาเมืองอย่างยิ่งใหญ่ แต่กลับกันในปี 2004 โอลิมปิก ณ กรุงเอเธนส์ กลับเป็นต้นตอของปัญหาเศรษฐกิจให้กับประเทศกรีซจนเกิดวิกฤติเศรษฐกิจไปทั่วทวีปยุโรป

**Tokyo 2020** ได้วางแผนและเตรียมการในหลายด้านจากหน่วยงานหลายฝ่ายเพื่อให้มั่นใจว่าผลที่ได้จากงานครั้งนี้จะเป็นกิจกรรมและมรดกที่สืบทอดต่อไปสู่โลกของเรา มีอีกหลายเรื่องที่เกี่ยวข้องกับงานครั้งนี้ที่น่าสนใจ คงต้องเขียนเป็นซีรีส์ต่อไป **cm**

## พฤษภา จัดกิจกรรม Pre-Sale โครงการพฤษภาวิลล่า เชียงใหม่-ม.พายัพ



โครงการพฤษภาวิลล่า เชียงใหม่-ม.พายัพ จัดกิจกรรม Pre-Sale ทาวน์โฮม สไตล์ล้านนา ทำเลติดเส้นทางหลัก สมโภช 700 ปี ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ เข้าออกเมืองได้ง่าย ด้วยรถประจำทางรอบเมือง และรองรับเส้นทางโครงข่ายรถไฟฟ้าเชียงใหม่ในอนาคต

ภายในงานมีกิจกรรมน่าสนใจ อาทิ ดนตรีมโหรีบนเวทีในพื้นที่ย่านกลาง พร้อมลุ้นรับรางวัลมากมาย อาทิ นาฬิกา, บัตรกำนัลโฮมโปร มูลค่า 10,000 บาท, ตู๊กตา, ทองคำแท่งหนัก 3 บาท, ฟรีค่าจดจำนอง และไฮไลท์ภายในงานข้อเสนอสุดพิเศษจาก “พฤษภาวิลล่า เชียงใหม่-ม.พายัพ” ในวัน Pre-sale เท่านั้น! จับฉลากลุ้นรับสิทธิซื้อบ้านราคาพิเศษ 1.99 ล้านบาท (จากราคาปกติ 2.39 ล้านบาท) [CM](#)

## Pre-Sale โครงการ Palmsprings Privato บ้านหรูพร้อมสระว่ายน้ำทุกหลัง




ปาล์มสปริงส์เชียงใหม่ จัด Pre-Sale โครงการใหม่ Palmspring Privato โครงการบ้านเดี่ยวสุดหรู Modern Luxury ด้วยสไตล์ “Live The Ultimate Life ที่สุด...แห่งการใช้ชีวิตที่เพียบพร้อม” บนทำเลศักยภาพ ติดถนนเส้นหลัก เชียงใหม่-หางดง ณ Sale Office โครงการ Palmspring Privato หางดง พิเศษกับสระว่ายน้ำในตัวทุกหลัง! จำนวน 39 ยูนิตเท่านั้น [CM](#)

## กิจกรรม “คลองแม่ข้าวสวย น้ำใส ไหลดี ชุมชนมีสุข”



นายพุมพิงศ์ ศิริมาตย์ รองผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ เป็นประธานเปิดกิจกรรม “คลองแม่ข้าวสวย น้ำใส ไหลดี ชุมชนมีสุข” บริเวณสะพานแม่ข้าว ถนนรัตนโกสินทร์ โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน เข้าร่วมกิจกรรมปรับภูมิทัศน์บริเวณริมคลองแม่ข้าว รวมระยะทางกว่า 500 เมตร เพื่อปลูกฝังให้ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาและแก้ไขปัญหาน้ำเสียในชุมชน ซึ่งเป็นนโยบายเร่งด่วนของจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อดำเนินการพัฒนาและแก้ไขปัญหาคลองแม่ข้าวอย่างมีประสิทธิภาพ ให้มีความสมบูรณ์ทางระบบนิเวศธรรมชาติที่จะสามารถพัฒนาให้เป็นสายน้ำแห่งวัฒนธรรม เป็นแหล่งท่องเที่ยว และแหล่งเรียนรู้เชิงนิเวศธรรมชาติทางน้ำในอนาคตได้ [CM](#)


## พ่อเมืองเชียงใหม่เปิดกิจกรรม “เดิน-วิ่งมหากุศลมหิดล’61”

7 คณะ และ 1 สถาบันวิทยาศาสตร์สุขภาพ จากมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จัดกิจกรรม “เดิน-วิ่งมหากุศลมหิดล’61” ณ อุทยานหลวงราชพฤกษ์ จ.เชียงใหม่ โดยมีนายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ เป็นประธานในพิธี เนื่องในวาระโอกาสวันมหิดล วันคล้ายวันสิ้นพระชนม์ของสมเด็จพระมหิตลาธิเบศร อดุลยเดชวิกรม พระบรมราชชนก ตรงกับวันที่ 24 กันยายนของทุกปี โดยมีผู้สนใจเข้าร่วมวิ่งกว่า 4,000 คน เงินรายได้นำไปสมทบทุนราชสมาทร ช่วยเหลือผู้ป่วยยากไร้โรงพยาบาลมหาราชนครเชียงใหม่ 




## อรสิริน Pre-Sales โครงการ Arise Condo at Mahidol



อรสิริน กรุ๊ป เปิดตัวโครงการ Arise Condo at Mahidol คอนโดใหม่บนทำเลพื้นที่สีเขียวใจกลางเมือง จัดงาน Pre-Sale และเปิดให้ชมห้องตัวอย่าง พร้อมข้อเสนอพิเศษสุดคุ้ม... สูงสุด 120,000 บาท\* กับราคาเริ่มที่ 1.79 ล้าน\* โดยในวันงาน คุณพรทิพย์ แดงใหม่ ผู้จัดการหน่วยธุรกิจ บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด ได้มอบดอกไม้เพื่อร่วมแสดงความยินดี 

## ฉลองครบรอบ 69 ปี การสถาปนาสาธารณรัฐประชาชนจีน ครบรอบ 43 ปี ความสัมพันธ์ไทย-จีน



สมาคมนักธุรกิจไทยจีนจัดงานครบรอบ 69 ปี สาธารณรัฐประชาชนจีน และครบรอบ 43 ปี ความสัมพันธ์ไทย-จีน ณ ห้องประชุมพิสิษฐ์เกษม อาคารสมาคมธุรกิจไทยจีนเชียงใหม่ โดยมีนายอาไป ทักชินณิกำเนิด นายกสมาคมนักธุรกิจไทย-จีน เชียงใหม่ เป็นประธานจัดงาน กล่าวต้อนรับ พร้อมด้วยนายเหริน ยี่เซียงกงสุลใหญ่สาธารณรัฐประชาชนจีน ประจำจังหวัดเชียงใหม่, นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ ให้เกียรติเข้าร่วมงานในครั้งนี้ 



**Piboon Concrete Co.,Ltd.**  
บริษัท พิบูลย์คอนกรีต จำกัด



โทร. 576-2546 โทร. 224-2333  
โทร. 828-2546 โทร. 7164-2536  
โทร. 756-2545 โทร. 7160-2536  
โทร. 728-2546 โทร. 7166-2536



Quality Concrete Products Manufacturer ISO 9001:2008 Certified



## รั้วคอนกรีตสำเร็จรูปพีซีซี (PCC FENCE)

- รั้วคอนกรีตสำเร็จรูป พีซีซี ออกแบบและผลิตขึ้นโดยใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย ด้วยระบบ Prestressed Concrete เหมาะสำหรับโครงการที่ต้องการรั้วที่มีรูปแบบสวยงาม แข็งแรง ทนทาน ง่ายต่อการติดตั้ง และประหยัดเวลา อาทิ เช่น โครงการ บ้านจัดสรร โรงเรียน สถานที่ราชการ บ้านพักอาศัย โรงงานอุตสาหกรรม เป็นต้น
- สามารถทาสีได้ตามต้องการ
- ผิวเรียบ สวย ผลิตสำเร็จจากโรงงานที่ได้รับมาตรฐาน ระบบคุณภาพ ISO 9001 : 2008

บริษัท พิบูลย์คอนกรีต จำกัด  
Piboon Concrete Co.,Ltd.  
บริษัท พิบูลย์คอนกรีต จำกัด

สำนักงานขาย : 292/1 ถนนเชียงใหม่-ลำปาง ต.ป่าตัน อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50300 โทร.053-872-378 แฟกซ์:053-412-339  
สำนักงานโรงงาน : 263/1 หมู่ 10 ต.แม่ฟ้า อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ 50290 โทร.053-849-435-8 แฟกซ์:053-849-439

[www.pcc-concrete.co.th](http://www.pcc-concrete.co.th)

[pcc@pcc-concrete.co.th](mailto:pcc@pcc-concrete.co.th)

[LINE @ pcc-concrete](https://www.pcc-concrete.co.th)

[f pcc.concrete](https://www.pcc-concrete.co.th)



**PCC POST-TENSION**  
บริษัท พีซีซี โพลเทนชั่น จำกัด

### บริษัท พีซีซี โพลเทนชั่น จำกัด

บริษัท พีซีซี โพลเทนชั่น จำกัด เป็นบริษัทชั้นนำในการออกแบบ และติดตั้งพื้นระบบโพลเทนชั่น (Post-Tensioned Slab) โดยทีมวิศวกร พร้อมทั้งช่างเทคนิคที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในการทำงานสูง ซึ่งมีผลงาน ที่ได้มาตรฐานและควบคุมอย่างดี ได้รับยกย่องรับจาก โครงการขนาดใหญ่ อย่างมากมาย ทั้งภาครัฐและเอกชน

#### บริการของเรา

- ปรึกษาแนะนำในการออกแบบและประมาณราคาก่อสร้าง
- ปรึกษาแนะนำวงเล็บถาวร และวิธีการก่อสร้าง
- ออกแบบ จำหน่ายและติดตั้งพื้นระบบโพลเทนชั่น (Post-Tension Slab)

**PCC METAL WORKS CO.,LTD.**  
บริษัท พีซีซี เมทัลเวิร์กส จำกัด



### บริการขึ้นรูปตัดและตัดเหล็ก

บริการรับตัดตัดเหล็ก ตาม Bar-cut-list จัดชุด และจัดส่งตาม เวลาที่ต้องการ

Email: [pcm@pcc-concrete.co.th](mailto:pcm@pcc-concrete.co.th)

Website : [www.pcm.pcc-concrete.co.th](http://www.pcm.pcc-concrete.co.th)

สำนักงานโรงงาน : 263/1 หมู่ 10 ต.แม่ฟ้า อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ 50290 โทร.053-849-435-8 แฟกซ์:053-849-439

สำนักงานขาย 292/1 ถนนเชียงใหม่-ลำปาง ต.ป่าตัน อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50300 โทร.053-872-378 แฟกซ์:053-412-339



[PCC-CONCRETE](https://www.pcc-concrete.co.th)  
[pccmetalworks](https://www.pcc-metalworks.co.th)

สำนักงานเชียงใหม่  
0-5387-2378

สำนักงานกรุงเทพฯ  
085-155-5175

สำนักงานสาขาขอนแก่น  
085-155-5152

[pcc@pcc-concrete.co.th](http://www.pcc-concrete.co.th)

[PCCPOSTTENSION](https://www.pcc-posttension.com)



**LED Outdoor**  
Size 6.14 x 9.98 m.

**บริเวณโครงการ  
พันธุ์ทิพย์เชียงใหม่**

“ ทำเลดีในตัวเมืองเชียงใหม่  
ย่านธุรกิจและย่านที่นักท่องเที่ยวนิยม  
มาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ”



อยู่ในทำเล  
ที่ตั้งทางธุรกิจ  
และเป็นแหล่งท่องเที่ยว



มีผู้ชม  
ชมรถผ่านมากกว่า  
70,000 คัน



ออกอากาศมากกว่า  
2,970  
ครั้ง/เดือน

**เวลาออกอากาศ  
(Duration)**

7.30 - 24.00 (16.30 hrs.)

Frequency : spot 30 sec

\* 3 นาที / ชม. (6 ครั้ง / ชม.)

\* 50 นาที / วัน (99 ครั้ง / วัน)

\* 1,500 นาที / เดือน (2,970 ครั้ง / เดือน)



**พิเศษ! สำหรับลูกค้า  
รับส่วนลด 10%**



สนใจโฆษณา | 087-302-9801 (คุณนิตยา)

บมจ.ไอเนท เทคโนโลยี - สาขาเชียงใหม่  
เลขที่ 68 MODE Tower A U.A อ.เมืองเชียงใหม่  
อ.เมืองเชียงใหม่ อ.เมืองใหม่ 50000

**เน็ตความเร็วแสง**  
เร็ว.. แร็ง... **ขั้นเทพ!!!**  
Fiber optic Internet

ความเร็วสูงสุด

**1,000 Mbps**

ราคาเริ่มต้น  
**399.-**

แมาจ่ายรายปี  
**PREPAID PLANS**

1 Year **FREE** 2 เดือน

2 Years **FREE** 5 เดือน

PROUD PARTNER OF | LINKSYS tp-link ZYXEL

1147  
www.sinetfttx.com

**Sinet**  
FTTX



**WAWEE  
COFFEE**  
— ORGANIC —



เราใช้ระยะเวลากว่า 5 ปี ในการปรับปรุงดิน  
และฟื้นฟูดินในพื้นที่ ที่เจือปนสารเคมีมานานมากกว่า 20 ปี  
จนพื้นที่ดังกล่าวสามารถปลูกกาแฟที่เป็นออร์แกนิกได้

ใช้ระยะเวลา 3 ปี ในการเก็บผลผลิตเพื่อส่งตรวจ จนเป็นที่ยอมรับและได้มาตรฐานสากล  
เราพิถีพิถันในทุกขั้นตอนการผลิต กว่าที่จะมาเป็น "กาแฟออร์แกนิก"



Wawee Coffee Thailand waweecoffee.com

## Bestimate

# ชาวเชียงใหม่ อยากรู้ไหม ว่าบ้านของคุณราคาเท่าไหร่?

<https://baania.com/bestimate>

GO!



ให้ Bestimate ช่วยบอกราคาบ้านของคุณ  
ง่ายเพียงไม่กี่คลิก และ ฟรี! ครั้งแรกในเมืองไทย

17a.  
บาท

25a.  
บาท

8a.  
บาท

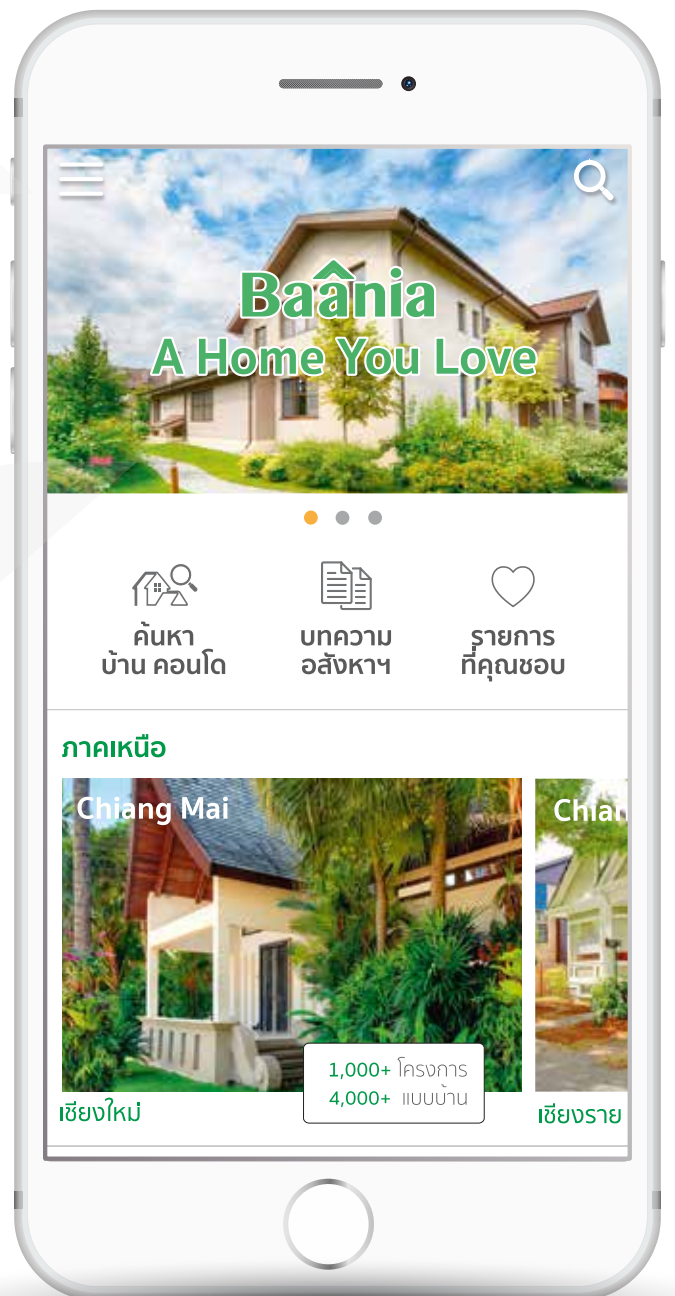
12a.  
บาท

# Baania App

ที่ช่วยให้คุณค้นหาและเปรียบเทียบ

## บ้าน - คอนโดฯ

ข้อมูลอสังหาฯ เชียงลึก  
ในเชียงใหม่ เชียงราย



Download **Free!**



Available on the  
**App Store**



ANDROID APP ON  
**Google Play**

[www.baania.com](http://www.baania.com)



**เฟส 5**  
(เริ่มน้ำวิวตอย)

*Baan Nonnipa*  
**ความสุข...ที่มากกว่าสัมผัสได้**

ที่ซึ่ง 365 วันตลอดปีจะเป็นวันที่ดีของทุกๆ ชีวิต



พิสูจน์ความแตกต่างอย่างมีเอกลักษณ์ใต้ที่  
**“บ้านนนนิภา” (แม่ใจ)**

**เริ่มต้นที่ 2.79 ล้านบาท**  
พร้อมเปิดให้จองแล้ววันนี้



บ้านนนนิภา (แม่ใจ)  
หน้ามหาวิทยาลัยแม่ใจ ซอยบ้านทุ่งหมื่นน้อย  
[www.baannonnipa.com](http://www.baannonnipa.com), [www.baan.com/บ้านนนนิภาแม่ใจ](http://www.baan.com/บ้านนนนิภาแม่ใจ)

Baan Nonnipa  
**Tel. 053-044-900,**  
**081-783-0376**

โครงการบ้านนนนิภา(แม่ใจ) เฟส 5 ดำเนินการโดย บริษัท ภาวนา จำกัด  
โฉนดที่ดินเลขที่ 32570,32571 ที่ดินเนื้อที่รวม 52 ไร่ 2 งาน 19 ตร.ว.  
ใบอนุญาตจัดสรรเลขที่ 41/2559 ออกให้ ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2559





## โครงการเปิดใหม่ในเครือสมหวังกรุ๊ป กำหนดชีวิตในรูปแบบที่คุณเลือกได้



โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

### โครงการสมหวังเลควิว โปรโมชันเปิดโครงการราคาพิเศษ!

**เริ่มต้นเพียง 1.89 ล้านบาท**



อีกหนึ่งโครงการที่คุณต้องไปก่อนตัดสินใจซื้อบ้าน

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

**สายด่วน** 081-602-2059 (คุณโก้)

Tel.086-657-1440 (คุณนุ้ย)

: [www.somwanggroup.com](http://www.somwanggroup.com)

: สมหวัง กรุ๊ป Home of Chiang Mai

ดำเนินการจัดสรรที่ดินและบริหารโครงการโดยห้างหุ้นส่วนจำกัด สมหวังแมนเท็นวิว สำนักงานใหญ่ เลขที่ 139 หมู่ 1 ต.ห้วยทราย อ.แม่ริม จ.เชียงใหม่ โทร.053-301-113 ประธานกรรมการ คุณสมหวัง อัดประชา

กาญจนเกล้า

# กาญจนเกล้า 15 หนองผึ้ง

ถ.เชียงใหม่ - ลำพูน(ต้นยาง) จากแยกกองทราย 700 เมตร



**เปิดจองแล้ว**

บ้านแบบใหม่.. 3 นอน 3 น้ำ  
เริ่ม 2.8 ล้าน ฟรีโอน + แอร์ทุกห้องนอน

ภาพและบรรยากาศจำลอง

☎ 053-325-550



**เค พาร์ค**  
ซีปเฮาส์ ถ.มคิตดา

คุ้มคำ ทุกการลงทุน  
...เป็นได้ทั้งธุรกิจและที่อยู่อาศัย

- ◆ หน้ากว้าง 8 เมตร
- ◆ พร้อมที่จอดรถส่วนตัว
- ◆ ที่จอดรถส่วนกลางกว่า 200 คัน

**ฟรีแอร์**  
ทั้งหลัง

☎ 053-141-000

@Kpark

# จ่ายแพงกว่าทำไม..มองมุมไหน **กาญจนเกษมก็คุ้มกว่า** ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์..รับประกันความคุ้มค่าทุกทำเล



ภาพและบรรยากาศจำลอง

## **บ้านกาญจนเกษม** 053-014-120 บ้านในสังคมคุณภาพ พร้อมคลับเฮาส์ ท่ามกลางธรรมชาติที่อบอุ่น

- บ้านกาญจนเกษม 2 เฟส 3 ก.วงแหวนรอบนอก สันกำแพง - ดอยสะเก็ด เริ่ม 3.3 ล้านบาท
- บ้านกาญจนเกษม 12 เฟส 2 ก.เชียงใหม่ - ลำปาง ไทล่ยกตอนขึ้น เริ่ม 3.0 ล้านบาท
- บ้านกาญจนเกษม 19 ก.มศัล 200 ม. ก่อนถึงเชียงใหม่แลนด์ เริ่ม 3.1 ล้านบาท
- บ้านกาญจนเกษม 20 ก.สภท เชียงใหม่ 700 ปี ไทล่ยกตอนไร่คอก เริ่ม 3.3 ล้านบาท
- บ้านกาญจนเกษม 21 ไม้-ออกไม้ถึง เชียงใหม่-หางตง. วงแหวนรอบนอกกลาง และสี่แยกคลองชลสา เริ่ม 3.2 ล้านบาท
- โครงการนวนิรัตน์ ก.เชียงใหม่-หางตง ดินนาวิทยาลัยอนุบาล เริ่ม 2.4 ล้านบาท



ภาพและบรรยากาศจำลอง

## **กาญจนเกษมวิลล์** 053-442-424 บ้านหลังใหญ่ ราคาคุ้มที่สุด รอบเมืองเชียงใหม่

- กาญจนเกษมวิลล์ 10 สันป่าหวาน ก.เชียงใหม่-หางตง ช.วังตาล เริ่ม 3.0 ล้านบาท
- กาญจนเกษมวิลล์ 12 สันป่าอง ก.เชียงใหม่ - พ่าง ก่อนถึงเทศบาลสันป่าอง เริ่ม 2.1 ล้านบาท
- กาญจนเกษมวิลล์ 13 ไม้โฮม ก.สันกำแพงสายใหม่ เริ่ม 2.8 ล้านบาท
- กาญจนเกษมวิลล์ 14 ไม้โฮม ก.สันกำแพงสายใหม่ เริ่ม 2.4 ล้านบาท
- กาญจนเกษมวิลล์ 15 หองงผึ้ง ก.เชียงใหม่ - ลำปาง (ต้นยาง) เริ่ม 2.8 ล้านบาท
- กาญจนเกษมวิลล์ 16 หองงจ๊อม ก.เชียงใหม่ - พะริ่ง ซอยสหกรณ์ 2 เริ่ม 2.8 ล้านบาท
- กาญจนเกษมวิลล์ 17 สันนาเมือง ก.เชียงใหม่ - ดอยสะเก็ด ซอยบ้านหนองห้า เริ่ม 2.4 ล้านบาท



ภาพและบรรยากาศจำลอง

## **กาญจนเกษมทาวน์** 053-325-555 ทาวน์โฮมขนาด "พอดี" หน้ากว้าง 5.7 ม. ฟังก์ชันครบเทียบเท่าบ้านเดี่ยว

- กาญจนเกษมทาวน์ 1 เสียบทางรถไฟ ก.เสียบทางรถไฟ ห่างจากจุดเชื่อมต่อ ก.มศัล 1.5 กม. เริ่ม 1.7 ล้านบาท
- กาญจนเกษมทาวน์ 2 แม่ริม ก.เชียงใหม่ - แม่ริม ติดคลองเม็กโครแม่ริม เริ่ม 1.6 ล้านบาท
- กาญจนเกษมทาวน์ 3 สุเทพ ก.เสียบคลองฯ ๓.สุเทพ ซ.บ้านม่วงทอง เริ่ม 2.1 ล้านบาท
- กาญจนเกษมทาวน์ 4 หองงจ๊อม ก.เชียงใหม่ - พะริ่ง ซอยสหกรณ์ 2 เริ่ม 1.6 ล้านบาท



ภาพและบรรยากาศจำลอง

## **อาคารพาณิชย์ บิสพออยท์** 053-271-103 ศูนย์รวมธุรกิจทำเลทอง คุ้มค่าทุกการลงทุน เป็นได้ทั้งธุรกิจและอยู่อาศัย

- บิสพออยท์ 4 ไทวัลดู ก.เชียงใหม่ - ลำปาง สีแยกสารกั เริ่ม 3.3 ล้านบาท
- บิสพออยท์ 7 ดอนแก้ว ก.เชียงใหม่ - แม่ริม สีแยกทองพันเสด็จต่าง เริ่ม 2.9 ล้านบาท
- บิสพออยท์ 8 หองงผึ้ง ก.เชียงใหม่ - ลำปาง (สันตันยาง) แยกทองทราย เริ่ม 2.1 ล้านบาท
- บิสพออยท์ 9 แยกแม่แก้ว ก.เชียงใหม่ - ดอยสะเก็ด สีแยกแม่แก้ว เริ่ม 2.7 ล้านบาท
- บิสพออยท์ 10 แม่เหียง ก.เสียบคลองชลประทาน ไทล่ยกแยกตลาดแม่เหียง เริ่ม 4.4 ล้านบาท
- เถ พาร์ค เชียงดาว ศูนย์รวมธุรกิจ ก.มศัล ไทล่ยกหนองผอย เริ่ม 5.8 ล้านบาท



ภาพและบรรยากาศจำลอง

## **วันพลัส คอนโด** 053-216-710 คอนโดมิเนียมสไตล์โมเดิร์น แต่งครบ พร้อมเข้าอยู่

- วันพลัส เข็ยดอ 4 ก.เชียงใหม่ - ลำปาง ช.โรจเรียนพาณิชย์การลานนา เริ่ม 1.6 ล้านบาท
- วันพลัส นายนทีน ก.มศัล 200 ม. ก่อนถึงเชียงใหม่แลนด์ เริ่ม 1.6 ล้านบาท
- วันพลัส บิลลีเนสพาร์ค 4 ใต้โครงการเชียงใหม่บิลลีเนสพาร์ค เริ่ม 1.5 ล้านบาท
- วันพลัส สนวนดอ 3 ก.สุเทพ ช.หลังวัดสวนดอ ภูเก็ตสุดกาย 2.9 ล้านบาท
- วันพลัส ค่าเหียง ก.เชียงใหม่ - ลำปาง ทองขาม รพ.ลานนา เริ่ม 1.4 ล้านบาท
- วันพลัส คลองชล ก.เสียบคลองชลประทาน ก่อนถึงประตูเสียดเริ่ม 3.2 ล้านบาท



ภาพและบรรยากาศจำลอง

## **ราชมฤกษ์ กรีนเนอริตี้ฮิลล์** 053-111-051 คอนโดมิเนียมบรรยากาศริสอร์ท ที่สัมผัสธรรมชาติได้อย่างแท้จริง

- ก.เสียบคลองชลประทาน ช.วัดป่าจี้ เริ่ม 2.1 ล้านบาท

### คอนโดแต่งครบ เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า สร้างเสร็จ พร้อมเข้าอยู่ได้ทันที!

\*หมายเหตุ : ฟรีค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ หมายเหตุโครงการบ้านเดี่ยว คอนโด ทาวน์โฮม ฟรีแอร์ทุกห้องนอน หมายเหตุโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม



สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม  
www.kkn.co.th

Karnkanok Property

@Karnkanok



บริหารงานโครงการโดย บริษัท กาญจนเกษม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประธานกรรมการ คุณกนกศักดิ์ เชื้อขนิษฐกรรม กุณยดะเมียน 1,990,000,000 บาท(ชำระเต็ม)

สำนักงานเลขที่ 88/8 หมู่ 2 ต.หนองผึ้ง อ.สารภี จ.เชียงใหม่ ภาพที่ปรากฏในแผ่นโฆษณาเป็นภาพและบรรยากาศจำลองเพื่อการโฆษณาเท่านั้น





7

โครงการบ้านและคอนโดฯ ทำเลศักยภาพ @ เชียงใหม่

สุภาลัย โมตา  
เชียงใหม่



บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่  
ใกล้ภาครวมโชค  
เริ่ม 3.39 ล้าน

สุภาลัย การ์เด้นวิลล์  
วงแหวน-สันกำแพง



บ้านเดี่ยวพร้อมอยู่  
ใกล้ภาคเจริญเจริญ  
เริ่ม 3.29 ล้าน

สุภาลัย เบลล่า  
เชียงใหม่



บ้านเดี่ยวและบ้านรุ่นใหม่พร้อมอยู่  
ใกล้เซ็นทรัลแอร์พอร์ต  
เริ่ม 3.39 ล้าน

สุภาลัย พรีเมียม  
มุกดล



ทาวน์โฮม 3 ชั้น ซีรี่ย์ใหม่  
ใกล้เซ็นทรัลแอร์พอร์ต  
เริ่ม 3.89 ล้าน

สุภาลัย มอนเต้ @ เวียง เชียงใหม่



คอนโดฯ พร้อมอยู่  
แต่งครบเฟอร์นิเจอร์  
ใกล้เซ็นทรัลเฟสติวัล  
เริ่ม 1.9 ล้าน

สุภาลัย มอนเต้ II

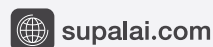
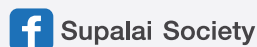
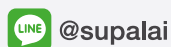


คอนโดฯหรู รับวิวขอบฟ้า  
ใกล้เซ็นทรัลเฟสติวัล  
เริ่ม 1.78 ล้าน

สุภาลัย มอนเต้ บีช



อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น  
พร้อมเปิดกิจการ  
ใกล้เซ็นทรัลเฟสติวัล  
เริ่ม 3.39 ล้าน



# DIYA VALLEY

แผนที่แห่งการใช้ชีวิตเหนือระดับ ที่สุดแห่งความประทับใจ

ที่สุดแห่งบ้าน & ทาวน์โฮม นวัตกรรม

บน 7 ทำเลคุณภาพใกล้เมือง  
ราคา 1.79 - 4 ล้าน\*

*Xtra Space*

พื้นที่มากกว่า + ชีวิตก็สุขกว่า



**ศูนย์**  
รวมความสุข

**HAPPY**  
**ZERO** 😊

จองบ้านวันนี้  
ฟรี! ทุกเงื่อนไข\*

- 😊 ฟรี ดอกเบี้ย 0% นาน 1 ปี
- 😊 ฟรี เงินจอง+ทำสัญญา
- 😊 ฟรี ค่าใช้จ่ายวันโอนฯ

ภายใน 31 ต.ค. 61

หมายเหตุ : \*เงื่อนไขและข้อควรระวังเป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนด ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า



## Enchanting Tuscany Living Experience

เปิดประสบการณ์ความสุขแบบใหม่ สไตล์ยุโรปที่สภาคณีย์ ท่ามกลางธรรมชาติจากขุนเขา และสายน้ำ ครอบคลุมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์ อาทิ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส โยคะ สิวซ์ และสวนพักผ่อนรับรับรายล้อม ทั้งโครงการ ให้คุณสัมผัสถึงความแตกต่างอย่างเหนือระดับ

- NEW** สันทราย 2  
สันทรายสายเก่า(ตลาดปาดบึง)
- NEW** ชูปเปอร์ฯ  
ถนนเมืองใหม่ - สำป่า
- NEW** สาร์กั  
หนองเข็ง - ต้นยาง
- ทางดง  
หลังที่ว่าการอำเภอทางดง
- สันทราย  
ถนนเมืองใหม่ - แพร้ว
- สันกำแพง  
แยกบ่อสร้าง - สันกำแพง
- แม่ใจ  
ข้ามทางวิทยลัยแม่ใจ

THIPPIROM PROPERTY

☎ 082 3 999 666

www.thippirom.com  
@thippiromproperty