

แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสรีชัย โชติพานิช

สถ.บ. (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

M.Sc. Built Environment (FEM) (University of London)

MS. Land Development (University of Texas A&M)

Ph.D. in Built Environment, Facility Management (University of London)

บทคัดย่อ

การบริหารจัดการโครงการที่อยู่อาศัยรวม จำเป็นต้องประกอบด้วยการบริหารจัดการสองส่วน คือการจัดการด้านกฎหมาย และการจัดการด้านกายภาพ ซึ่งประกอบด้วยงานบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพ และงานบริการที่เกี่ยวข้อง การจัดการด้านกายภาพนี้เป็นส่วนงานที่สำคัญของการบริหารจัดการในโครงการที่อยู่อาศัยรวม อันจะส่งเสริมให้เกิดความสะอาด ปลอดภัย และสภาพแวดล้อมที่ดีแก่ผู้อยู่อาศัย ทั้งยังจะเป็นส่วนที่ช่วยรักษามูลค่าทรัพย์สินภายในพื้นที่โครงการ แต่โดยทั่วไป การปฏิบัติงานด้านนี้ยังได้รับความสำคัญน้อยกว่าการจัดการด้านกฎหมาย บทความนี้จะนำเสนอกรอบแนวคิดเชิงทฤษฎี ในการบริหารทรัพยากรกายภาพ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยรวม โดยเป็นการประยุกต์หลักการและแนวคิดด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility Management ตามปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่อยู่อาศัยรวม เพื่อให้การดำเนินการบริหารจัดการด้านนี้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

ความนำ

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ที่ประกอบทั้งหน่วยพักอาศัยจำนวนมาก พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลาง และระบบประกอบอาคารหรือระบบสาธารณูปโภค ขึ้นโดยหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนเพื่อสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัย เป็นการนำผู้คนจำนวนมากมาอยู่ร่วมกัน ก่อให้เกิดชุมชนที่อยู่อาศัย ปัจจุบันโครงการที่อยู่อาศัยรวมทั้งอาคารชุดพักอาศัยและหมู่บ้านจัดสรร กลายเป็นรูปแบบและลักษณะที่อยู่อาศัยที่สำคัญในเมืองขนาดใหญ่ในประเทศไทย อันเป็นผลจากความจำเป็นทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของเมืองขนาดใหญ่ การอยู่อาศัยในที่อยู่อาศัยรูปแบบนี้นำมาซึ่งวัฒนธรรมการอยู่ร่วมกันแบบใหม่ที่ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์ความเป็นเจ้าของร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งมีหน้าที่ร่วมกันรับผิดชอบในการดูแลให้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นอยู่ในสภาพดี

เพื่อให้เกิดการอยู่ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของร่วมอย่างสันติและเป็นระเบียบเรียบร้อย และมีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง¹ รัฐได้กำหนดให้มีกฎหมายออกมา 3 ฉบับที่สำคัญ ได้แก่ พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบคุมและยกเลิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 สาระหลักของกฎหมายมุ่งเน้นการกำหนดกฎระเบียบ การจัดตั้งนิติบุคคลทางกฎหมายร่วมกันของชุมชน การจัดการให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพที่ดี กฎหมายดังกล่าวเป็นผลให้ต้องมีการจัดตั้ง “นิติบุคคลที่อยู่อาศัย” ทำหน้าที่จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการฯ มีการกำหนดผู้ทำหน้าที่ “ผู้จัดการนิติบุคคล” เป็นตัวแทน “นิติบุคคลฯ” ดำเนินการทางกฎหมาย มีการกำหนดให้จัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนและกองทุน การออกข้อกำหนดระเบียบและข้อตกลงร่วมกันภายในชุมชน การประชุมประจำปี และการต้องจัดให้มีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นระเบียบเรียบร้อยและอยู่ในสภาพที่ดีใช้งานได้ ในทางปฏิบัติ “นิติบุคคลที่อยู่อาศัย” ทำหน้าที่ดูแลงาน 2 ส่วน ได้แก่ งานด้านกฎหมาย และ งานด้านกายภาพ งานด้านกฎหมาย หมายความว่าถึงภาระหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ดำเนินการ เพื่อให้การอยู่ร่วมกันเป็นไปอย่างสงบสุขและเป็นระเบียบ รวมทั้งเพื่อให้สิ่งบประมาณเพียงพอในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นงานที่รับทราบกันโดยทั่วไป ส่วนงานด้านทางกายภาพนั้นหมายความว่าถึงภาระ

¹ เสรีชัย โชติพานิช, “การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย: ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”, วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 2 ปีการศึกษา 2544: 99-106.

หน้าที่ในการดูแลหรือจัดให้มีการดูแลให้สิ่งปลูกสร้างหรือตัวอาคาร ระบบสาธารณูปโภค หรือระบบประกอบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งจะรวมเรียกว่า ทรัพย์สินกายภาพ หรือบ้างถูกเรียกว่าทรัพย์สินอาคาร² อันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ของเจ้าของร่วมหรือผู้อยู่อาศัย ให้อยู่ในสภาพที่ดี ผู้ใช้ได้รับความสะดวกและปลอดภัย

ทั้งนี้โดยทั่วไปมักพบว่า ปัจจุบันงานด้านกายภาพในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม มักไม่ค่อยได้รับการกล่าวถึงหรือให้ความสำคัญและสนใจในระดับที่เท่าเทียมกับการจัดการด้านกฎหมาย อย่างไรก็ตามผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นว่า งานด้านนี้มีความสำคัญ ไม่น้อยกว่าการจัดการด้านกฎหมาย เนื่องจากปัญหาด้านกายภาพที่เกี่ยวข้องกับ สิ่งปลูกสร้างและระบบวิศวกรรม เช่น ความชำรุดของอาคารสโมสร ถนนและ ฝาท่อระบายน้ำ การสะสมตติตติของลิฟต์ เป็นต้น มักเป็นบ่อเกิดของความขัดแย้ง ก่อให้เกิดความเดือดร้อน ไม่สะดวก และยังส่งผลให้ทรัพย์สินส่วนบุคคลมีมูลค่า ลดลงเนื่องจากสภาพแวดล้อมที่ชำรุดทรุดโทรม และในอีกทางหนึ่งการขาดความ เข้าใจและการจัดการด้านกายภาพที่ดี ก็มีส่วนทำให้ผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของร่วม ไม่ให้ความร่วมมือในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แม้ว่าการไม่ชำระค่าใช้จ่าย ส่วนกลางมักมีสาเหตุจากความไม่รับผิดชอบโดยไม่ยอมปฏิบัติตามกฎหมาย³ หรือ ความไม่เข้าใจวัตถุประสงค์ของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมบางคน⁴ โดยผู้เชี่ยวชาญได้นำเสนอแนวคิดไว้ในบทความก่อนหน้านี้ว่า ในการบริหารจัดการ โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัย และหมู่บ้าน จำเป็นต้องมี ผู้จัดการอาคาร/หมู่บ้าน ที่มีความรู้ทั้งด้านการจัดการและเทคนิคทางสถาปัตยกรรม และวิศวกรรม ทำหน้าที่บริหารจัดการให้โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมอยู่ในสภาพ ที่ดีและปลอดภัยต่อการใช้งานตลอดเวลา นอกจากนี้ในเรื่องการจัดการด้าน กายภาพ ผู้คนส่วนมากมักสนใจเฉพาะในเรื่องรูปแบบ ว่าผู้ใดจะเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ งานด้านนี้ เช่น นิติบุคคลดำเนินการเองทั้งหมด หรือจัดจ้างบริษัทเข้ามาดำเนินการ บางส่วน หรือจัดหาบริษัทเข้ามาดำเนินการทั้งหมด หรือยังเป็นความรับผิดชอบ

² ผู้เขียนมีความเห็นแย้งว่าคำว่า “ทรัพย์สินอาคาร” ไม่ใช่คำที่มีความหมายเหมาะสมกับบริบทของ “การบริหาร ชุมชนที่อยู่อาศัย” เนื่องจากเป็นคำที่สื่อถึงอาคารหรือส่วนของอาคารที่มีไว้เพื่อผลประโยชน์จากการเช่าเป็นหลัก พ้องกับคำในภาษาอังกฤษว่า Property Management

³ ฝ่ายวิชาการ ออส. และสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, “สถานการณ์การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยปี 2549,” วารสารอาคารสภาวะ 12, 44: 41.

⁴ สุรพล มนูญผล, “การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในหมู่บ้านและอาคารชุด ที่อยู่ใน โครงการเดียวกัน: กรณีศึกษาโครงการจอมเทียนคอนโดเทล และหมู่บ้านตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมูน จังหวัด ชลบุรี” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศาสตร ภาควิชาเคหะพัฒนาบริหารศาสตร์ ภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547)

⁵ เสรีชัย โชติพานิช, “การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย: ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.”

แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม

ของผู้พัฒนาโครงการ⁶ แต่ในเรื่องกรอบการทำงานหรือการบริหารจัดการนั้น ยังมีการศึกษาหรือวิเคราะห์เป็นส่วนน้อยอยู่

การบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility Management เป็นทั้งหลักการ และการปฏิบัติ ที่มุ่งเน้นให้มีการบริหารจัดการ เพื่อให้ทรัพยากรกายภาพขององค์กร สามารถตอบสนองต่อความต้องการและกิจกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับอาคารหลายประเภท รวมทั้งโครงการประเภทที่อยู่อาศัย บทความนี้เป็นการวิเคราะห์บริบทและลักษณะทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมที่มีอยู่ในประเทศไทย และนำเสนอแนวคิดเชิงทฤษฎีในเรื่องของหลักการ ในการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม โดยประยุกต์ จากแนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility Management

บริบทด้านกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม

โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมเป็นการพัฒนาทางด้านกายภาพ เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัย แบบหลายครัวเรือนในพื้นที่หรืออาคารเดียวกัน พร้อมจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ การพัฒนาโครงการประเภทนี้จึงเป็นการก่อสร้างให้เกิดทรัพยากรกายภาพขนาดใหญ่ขึ้น ทรัพยากรกายภาพภายในโครงการฯ สามารถจำแนกได้เป็น 2 ส่วน ตามประเภทของสิทธิ์ในการครอบครอง ได้แก่ ทรัพย์สินส่วนบุคคล และ ทรัพย์สินส่วนกลาง

ตามกฎหมายแล้ว ทรัพย์สินที่ต้องมีการดำเนินการร่วมกันของทั้งชุมชนเพื่อจัดการและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี คือทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อวิเคราะห์ตามลักษณะและหน้าที่ใช้สอยสามารถจำแนกทรัพย์สินส่วนกลางได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

- ระบบสาธารณูปโภค หรือระบบประกอบอาคาร โดยที่ระบบสาธารณูปโภคของโครงการฯ แนวราบ ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ส่วนระบบประกอบ

⁶ ฝ่ายวิชาการ ออส. และสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, “สถานการณ์การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยปี 2549,” : 37-39 และผลการศึกษาของ วรวิทย์ กอกองวิศรุต, “การเลือกกระบวนบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต สาขาวิชาเคหะพัฒนาบริหารศาสตรภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543)

อาคารของอาคารชุดพักอาศัย จะได้แก่ ลิฟต์ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบอัดอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

- พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก ในโครงการฯ แนวราบ มักได้แก่ สวน สนาม ภูมิทัศน์ อาคารสโมสร ที่จอดรถ ฯลฯ ส่วนในอาคารชุดฯ มักได้แก่ ห้องโถง ห้องประชุม ทางเดิน โถงลิฟต์ ส่วนในอาคาร ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถของผู้มาติดต่อ บริเวณโดยรอบอาคาร เป็นต้น
- สิ่งแวดล้อม ได้แก่ คู คลอง ทางน้ำสาธารณะที่ผ่านเข้ามาในหรืออยู่โดยรอบพื้นที่โครงการฯ อากาศ พลังงาน ทัศนียภาพ ลม และแมลง ฯลฯ
- พื้นที่อื่นๆ เช่น สิ่งประดับโครงการ ได้แก่ ชุมประดูทางเข้าหมู่บ้าน ภูมิทัศน์ริมถนน เป็นต้น จุดบริการขนส่ง แปลงที่ดิน/บ้าน/ห้องชุด ที่รอการขาย

การมีหรือครอบครองทรัพย์สินกายภาพในฐานะทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้ ก่อให้เกิดภาระเรื่องการดูแลและบำรุงรักษา ภาระเหล่านี้กลายเป็นความจำเป็นที่สำคัญของทุกชุมชนหรือโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ไม่ว่าจะในระดับราคาขายใด ไม่ว่าจะ เป็นโครงการที่สร้างโดยรัฐหรือเอกชน ทั้งนี้เนื่องจากทรัพย์สินกายภาพจะเสื่อมโทรมไปตามกาลเวลา อายุและการใช้งาน โดยหากไม่มีการดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซมอย่างต่อเนื่อง ทรัพย์สินกายภาพก็จะทรุดโทรมและชำรุด ไม่สามารถใช้งานต่อไปได้ และกลายเป็นปัญหาหรืออาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยตามมาได้ ทั้งนี้ปัญหาทางด้านกายภาพที่พบมาก ได้แก่ อาคารสโมสรชำรุดหรือถูกทิ้งร้าง ความชำรุดและทรุดโทรมของระบบสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน⁷ และในระยะยาวหากทรัพย์สินกายภาพไม่มีการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน หรือเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับความต้องการ และพฤติกรรมการใช้ของผู้อยู่อาศัยที่อาจเปลี่ยนแปลงไป ก็อาจทำให้ทรัพย์สินกายภาพนั้นไม่สามารถรองรับการใช้งานได้อย่างเต็มที่ หรือคุ้มค่า นอกจากนี้เมื่อมีการใช้งานไปจนถึงช่วงเวลาหนึ่งทรัพย์สินกายภาพจำเป็นต้องได้รับการบูรณะหรือซ่อมแซมใหญ่ เพื่อให้กลับมามีสภาพสมบูรณ์อีกครั้งหนึ่งเพื่อให้สามารถใช้งานได้ติดตั้งเดิม ดังนั้นทั้งในระยะสั้นและระยะยาว นิติบุคคลจำเป็นที่จะต้องมีการเตรียมการหรือวางแผนล่วงหน้าเพื่อเตรียมรับมือกับปัญหาที่อาจเกิดขึ้นเหล่านี้ นอกจากนี้ การจะใช้งานทรัพย์สินกายภาพ

⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 42.

แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม

และการทำให้ทรัพยากรกายภาพทำงานได้จำเป็นต้องมีการดำเนินงานบางอย่างที่มักรู้จักกันโดยทั่วไปว่า การบริการอาคารสถานที่ งานบริการที่กล่าวถึงนี้ ได้แก่ งานดูแลและควบคุมการทำงานระบบประกอบอาคาร งานบำรุงรักษา งานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย งานกำจัดแมลงและควบคุมโรคสัตว์ งานสุขอนามัย เช่น การกำจัดขยะ ของเสีย และป้องกันโรคระบาด เป็นต้น

การใช้งานและการดูแลรักษาทรัพยากรกายภาพล้วนแต่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่าย ทั้งค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างผู้มาดำเนินการงานบริการต่างๆ ฯลฯ ซึ่งเมื่อนำมาคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมแล้วก็จะป็นจำนวนค่อนข้างสูง ค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นภาระของผู้อยู่อาศัยทุกคนที่มีหน้าที่ต้องช่วยกันจัดให้ถึงงบประมาณเพียงพอ ทั้งการดำเนินการประจำเดือน และกองทุนเพื่อดำเนินการดูแลรักษา ใหญ่ เช่น การเปลี่ยนทดแทนระบบประกอบอาคาร หรือการบูรณะอาคาร ทั้งนี้หากขาดการบริหารและจัดการที่ดี ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ก็มีโอกาสที่จะสูงขึ้นอย่างไม่จำเป็นหรือไม่คุ้มค่ากับการใช้งาน และค่าใช้จ่ายบางอย่างหากไม่มีการเตรียมการไว้ล่วงหน้าหรือทยอยจัดเก็บก็อาจกลายเป็นปัญหาได้ เช่น ค่าใช้จ่ายเพื่อการเปลี่ยนทดแทนระบบประกอบอาคารเมื่อหมดอายุการใช้งาน หรือการบูรณะซ่อมแซมใหญ่ระบบสาธารณูปโภค

ในด้านความต้องการหรือความมุ่งหวัง ผู้อยู่อาศัยซึ่งมีที่อยู่อาศัยอย่างมีสิทธิครอบครองและตั้งถิ่นฐานอย่างถาวรในโครงการฯ หรืออย่างน้อยก็ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ย่อมต้องการให้ชุมชนที่อยู่อาศัยของตนเองมีความสงบสุข ปลอดภัย มีระเบียบเรียบร้อย อยู่ในสภาพที่ดี ระบบประกอบอาคารหรือระบบสาธารณูปโภคทำงานได้เป็นอย่างดี และหวังว่าบ้านหรือห้องชุดของตนเองจะมีมูลค่าอย่างเหมาะสมเมื่อต้องการจะขายหรือหารายได้จากกาให้เช่า

ในส่วนนี้อธิบายลักษณะและองค์ประกอบทางกายภาพของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม รวมทั้งแสดงให้เห็นถึงภาระและความจำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองทรัพยากรกายภาพ และความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัยโดยทั่วไป ซึ่งทั้งหมดเป็นบริบทของการจัดการด้านกายภาพโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมที่แตกต่างจากอาคารประเภทอื่นๆ ที่ผู้ปฏิบัติงานด้านนี้จำเป็นต้องคำนึงถึงและศึกษาอย่างถี่ถ้วนก่อนมีการดำเนินการจัดระบบบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับแต่ละชุมชนที่อยู่อาศัยต่อไป

หลักการบริหารทรัพยากรกายภาพ

การบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility Management หมายถึง กระบวนการบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทำงานตอบสนองความต้องการ และกิจกรรมขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ผลในการเพิ่มศักยภาพการทำงาน การเพิ่มผลผลิตและความสามารถในการแข่งขันขององค์กร⁸ หลักการพื้นฐานในการปฏิบัติงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ คือ การบริหาร จัดการ และการใช้ทรัพยากรกายภาพ ซึ่งได้แก่ อาคารสถานที่ รวมทั้งพื้นที่อาคารทั้งภายในและภายนอก ต้องมีการวางแผน รวมทั้งมีกำหนดแนวทางและยุทธศาสตร์ที่ชัดเจน เพื่อให้การดำเนินการจัดการ อันประกอบด้วย การกำกับ ควบคุม ดูแล การปฏิบัติงานและงานบริการอาคารต่างๆ เช่น การดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย และการกำกับการใช้ประโยชน์ทรัพยากรกายภาพ สามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยใช้เป้าหมายการดำเนินกิจการขององค์กรเป็นศูนย์กลางของการดำเนินการ

ทั้งนี้การบริหารทรัพยากรกายภาพ มุ่งเน้นผลการปฏิบัติงานที่การสร้างและรักษาประสิทธิภาพการทำงานและความสามารถในการรองรับการใช้งานของอาคาร และระบบประกอบอาคาร ระดับค่าใช้จ่ายด้านอาคารสถานที่ที่เหมาะสมคุ้มค่า อัตราการใช้ประโยชน์สูงสุดในการใช้ทรัพยากรกายภาพ ความปลอดภัยและความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร รวมทั้งการเป็นส่วนสำคัญของการเพิ่มขึ้นของผลผลิตการทำงานของพนักงานและผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายขององค์กรเจ้าของทรัพยากรกายภาพนั้น

ปัจจัยสำคัญที่จะส่งเสริมให้การบริหารทรัพยากรกายภาพสามารถทำงานบรรลุตามเป้าหมายในการตอบสนองความต้องการและกิจกรรมภายในขององค์กรภายในอาคารนั้นมีอยู่หลายอย่าง ได้แก่ การกำหนดนโยบายและยุทธศาสตร์ที่เหมาะสม การมีขอบเขตความรับผิดชอบและการทำงานที่เหมาะสมครบถ้วน การมีระบบความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้บริหารองค์กร การมีโครงสร้างหน่วยงานที่สอดคล้องกับการทำงาน การเลือกวิธีการหาผู้มาปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม และการมีระบบตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานที่ดี⁹

⁸ เสรีชัย โชติพานิช, “เอกสารประกอบการสอนรายวิชา 2506665 การบริหารทรัพยากรกายภาพ” (กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549)

⁹ Chotipanich, S, “Positioning Facility Management: Informed by Case Investigation in Thailand.” (Ph.D. Thesis. University of London)

แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม

จากข้อความที่อธิบายข้างต้นมีสิ่งที่คุณควรสังเกตที่ขอกกล่าวถึงในที่นี้คือ จุดมุ่งหมาย และขอบเขตการทำงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพนั้นแตกต่างจากการบริหารทรัพย์สินอาคาร Property Management ที่มุ่งเน้นให้เกิดรายได้สูงสุด และเกี่ยวข้องกับงานด้านการตลาดและการจัดเก็บค่าเช่า ซึ่งทั้งนี้การปฏิบัติงานบริหารทรัพย์สินอาคารจะพบในอาคารหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ Income Property เช่น อาคารสำนักงานให้เช่า ห้างสรรพสินค้า หรือโครงการ Service Apartment เป็นต้น

แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม

ในส่วนนี้เป็นการนำเสนอแนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม โดยประยุกต์หลักการการบริหารทรัพยากรกายภาพตามที่อธิบายข้างต้นให้สอดคล้องกับบริบทของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมโดยทั่วไปในประเทศไทย

การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับชุมชนที่อยู่อาศัยหรือโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมควรเป็นไปอย่างเป็นระบบ และมีทิศทางในการทำงานที่ชัดเจน ในอีกทางหนึ่งการบริหารทรัพยากรกายภาพนี้ ก็ควรมีลักษณะ ขอบเขต และแนวทางการปฏิบัติงานที่แตกต่างจากการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับองค์กรและอาคารประเภทอื่น จากบริบทของโครงการที่อยู่อาศัยรวมโดยทั่วไปในประเทศไทยที่ได้วิเคราะห์ในข้างต้น วัตถุประสงค์พื้นฐาน/จุดมุ่งหมายหลักของการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม จึงได้แก่ การบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพภายในโครงการฯ หรือทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปอย่างมีการวางแผนและจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน คงมูลค่า มีการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า และให้เกิดสุขและความพึงพอใจแก่เจ้าของร่วม ทั้งนี้ผู้เขียนมีข้อสังเกตว่า แม้ว่าในความเป็นจริงโครงการที่อยู่อาศัยมักมีการเตรียมพื้นที่พาณิชย์หรือพื้นที่ที่สามารถนำมาจัดหาผลประโยชน์ได้ แต่การดำเนินการเพื่อให้มีรายได้จากพื้นที่เหล่านี้หรือจากการอื่นๆ ผู้เขียนมีความเห็นว่าไม่ควรจัดเป็นเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์หลักของการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการอาคารประเภทนี้ โดยควรเป็นการดำเนินการตามความเหมาะสม หรือตามโอกาสอันสมควร และควรเป็นไปเพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ของชุมชนและผู้อยู่อาศัย

ด้วยลักษณะทางกายภาพ ความต้องการของผู้อยู่อาศัย และการอยู่อาศัยในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมที่วิเคราะห์ไว้ข้างต้น การปฏิบัติงานด้านบริหารทรัพยากรกายภาพนั้นควรประกอบด้วย การบริการอาคารพื้นฐานส่วนกลาง และบริการอื่นๆ การปฏิบัติงานหรือบริการอาคารพื้นฐานที่ต้องจัดให้มี เพื่อให้ระบบฯ ทำงานอย่างเป็นปกติ และเกิดสภาพทางกายภาพที่ปลอดภัยและเป็นระเบียบเรียบร้อยได้แก่

- งานดูแลและควบคุมการทำงานระบบประกอบอาคาร/ระบบสาธารณูปโภค
- งานบำรุงรักษา สำหรับ ระบบฯ อาคาร ภูมิทัศน์
- งานรักษาความสะอาด
- งานรักษาความปลอดภัย
- งานกำจัดแมลงและควบคุมโรคสัตว์
- งานสุขอนามัย เช่น การกำจัดขยะ ของเสีย และป้องกันโรคระบาด เป็นต้น

นอกจากบริการส่วนกลางแล้ว การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ยังอาจจัดให้มีบริการเพื่อสนองความต้องการและสร้างความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัย ได้แก่

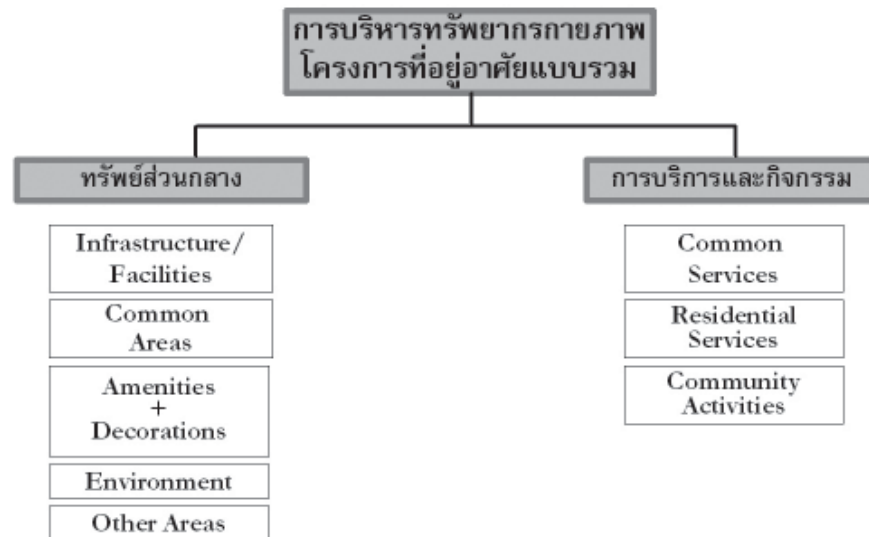
- บริการผู้อยู่อาศัย เช่น บริการขนส่งหรือเดินทาง บริการจัดห้องพัก บริการขนย้าย บริการตกแต่งปรับปรุง บริการนายหน้า และบริการดูแลที่ดิน/บ้าน/ห้องชุดระหว่างรอการขาย เป็นต้น
- กิจกรรมชุมชน เช่น กิจกรรมตามเทศกาล กิจกรรมการออกกำลังกาย ฯลฯ

ทั้งนี้ประเภทและจำนวนการบริการผู้อยู่อาศัยและกิจกรรมชุมชนขึ้นอยู่กับความต้องการเฉพาะของผู้อยู่อาศัยในแต่ละชุมชนที่อยู่อาศัย ปัจจุบันในประเทศไทยมีผู้ให้บริการงานเหล่านี้อยู่มากมาย¹⁰ นิติบุคคลที่อยู่อาศัยต่างๆ อาจพิจารณาเป็นทางเลือกหนึ่งในการดำเนินงานเหล่านี้ ในที่นี้ ขอบทความความรับผิดชอบการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมนี้จึงครอบคลุมทรัพยากรกายภาพส่วนกลางทั้งหมด และการบริการส่วนกลาง รวมทั้งบริการอื่นๆ และกิจกรรมชุมชน ดังแสดงในภาพที่ 1 ในหน้าถัดไป

¹⁰ ฝ่ายวิชาการ ออส. และสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, “สถานการณ์การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยปี 2549,” : 40 และ บทบรรณาธิการในวารสารเดียวกัน หน้า 4

แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม



ภาพที่ 1: ขอบเขตความรับผิดชอบ

จากประเภทงานบริการข้างต้น ขอบเขตงานจัดการของการบริหารทรัพยากรกายภาพ จึงควรประกอบด้วย

- การจัดการงานดูแลและบำรุงรักษา ได้แก่ การควบคุมการทำงานของระบบประกอบอาคาร/ระบบวิศวกรรม/ระบบสาธารณูปโภค การวางแผนบำรุงรักษาฯ ระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว การดำเนินงานบำรุงรักษาและซ่อมแซมตามแผน ฯลฯ
- การจัดการงานบริการ และการจัดกิจกรรม ได้แก่ วิเคราะห์ทางเลือกของรูปแบบการหาผู้มาปฏิบัติงานที่เหมาะสม การจัดให้มี/จัดหาผู้มาปฏิบัติงาน การจัดระบบสรรหาผู้มาปฏิบัติงาน การจัดทำข้อกำหนดและวิธีการปฏิบัติงานและเกณฑ์คุณภาพ การวางแผนปฏิบัติงาน การควบคุมปฏิบัติงานประจำวัน การจัดระบบติดตาม กำกับ ดูแล และประเมินผลการปฏิบัติงานของบริษัทผู้ให้บริการต่างๆ การรายงานผล การจัดทำแผนกิจกรรมของชุมชน และการดำเนินการ ฯลฯ
- การจัดการการเงิน งบประมาณและค่าใช้จ่าย ได้แก่ การคำนวณต้นทุนค่าใช้จ่าย การจัดทำงบประมาณรายเดือนและรายปี การจัดทำแผนการเงิน/ค่าใช้จ่ายระยะยาว การบริหารบัญชีกองทุนเพื่อให้เกิดดอกผล การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามที่ได้รับมอบหมาย การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย และงบดุล ฯลฯ ทั้งนี้แผนงบประมาณควรมีการเตรียมการไม่เฉพาะค่าใช้จ่ายดำเนินการ Operating

- costs แต่ควรเตรียมแผนเพื่อประมาณการเงินลงทุนเพื่อการซ่อมแซมใหญ่ บำรุงรักษาใหญ่ หรือบูรณะใหญ่ ซึ่งเป็นงบประมาณระยะยาวในหมวดการลงทุน
- การจัดการการใช้ประโยชน์พื้นที่ เพื่อให้มีการใช้งานอย่างคุ้มค่า และ/หรือก่อให้เกิดรายได้ ได้แก่ การวางแผนและกำหนดระเบียบการใช้พื้นที่ ศึกษาความเป็นไปได้และจัดทำแผนการหารายได้จากพื้นที่พาณิชย์ พื้นที่ว่าง และพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ การจัดการร้านค้า/บริการ การจัดการตลาดนัด การจัดพื้นที่จอดรถ ฯลฯ
 - การจัดการพลังงาน ได้แก่ การรวบรวมข้อมูลการใช้พลังงานของอาคาร การศึกษาพฤติกรรมการใช้พลังงาน การจัดทำแผนปรับปรุงพฤติกรรมการใช้พลังงาน การปรับปรุงระบบฯ ให้มีประสิทธิภาพ การติดตั้งอุปกรณ์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ฯลฯ
 - การจัดการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ได้แก่ การจัดระบบรักษาความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และดับเพลิง การลดการเกิดอุบัติเหตุภายในพื้นที่โครงการฯ การจัดระบบการสัญจร และการเข้าออก การป้องกันโรคระบาด ฯลฯ
 - การจัดการสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การจัดระบบเก็บและกำจัดขยะ การกำจัดสิ่งปฏิกูล การจัดระบบ Recycle สิ่งของเหลือใช้ การป้องกันการเกิดมลภาวะ ฯลฯ
 - การจัดทำฐานข้อมูลเพื่อการบริหารจัดการ ได้แก่ ข้อมูลค่าใช้จ่าย ข้อมูลพฤติกรรมและความต้องการผู้อยู่อาศัย ข้อมูลการใช้พลังงาน ข้อมูลปัญหาข้อมูลการจราจรและยานพาหนะ ฯลฯ
 - การจัดทำแผนพัฒนาระยะยาว ได้แก่ แผนการบูรณะระบบสาธารณูปโภค / แผนการเปลี่ยนทดแทนระบบฯ แผนการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน ลักษณะทางกายภาพ/สถาปัตยกรรมของโครงการฯ แผนการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่ การเตรียมการเพื่อหาแหล่งทรัพยากรหรือแหล่งพลังงานสำหรับชุมชนในอนาคต ฯลฯ

ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของผู้ทำหน้าที่บริหารทรัพยากรกายภาพ ที่จะจัดให้มีการดำเนินการต่อไปนี้

- การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอย่างเป็นระบบ มีวิธีการที่ถูกต้อง และมีการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- การจัดการให้มีผู้ปฏิบัติงาน/ผู้บริการ อย่างเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ
- การจัดทำแผนปฏิบัติการ ควบคุม ดูแล ติดตาม ประเมินผล รายงานการดำเนินการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม

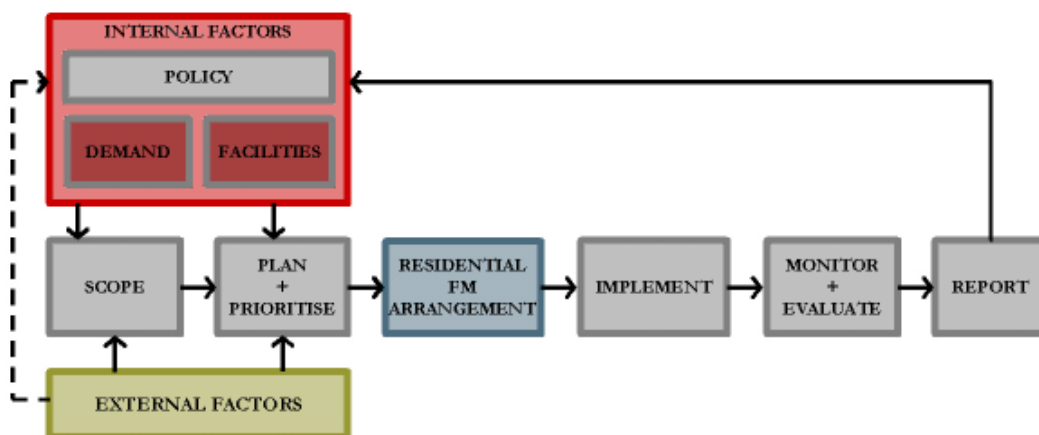
- การจัดทำแผนและจัดให้มีการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน และพัฒนาทรัพยากรส่วนกลางอย่างเหมาะสมตามความต้องการ พฤติกรรม และจำนวนผู้ใช้
- การจัดให้มีการวางแผนการปฏิบัติงาน
- การจัดให้มีการวางแผนปรับปรุง ปรับเปลี่ยน บุคลากร ทรัพยากรกายภาพ/ส่วนกลาง
- การจัดให้มีระบบการปฏิบัติงาน
- การจัดให้มีมาตรฐานการปฏิบัติงาน และเกณฑ์วัดผลงาน
- การจัดให้มีระบบติดตามและประเมินผล
- การจัดให้มีการพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้สิ่งที่อธิบายข้างต้นเป็นกรอบงานขั้นพื้นฐานของการบริหารทรัพยากรกายภาพในโครงการที่อยู่อาศัยที่มีอยู่โดยทั่วไป แสดงขอบเขตและภาระหน้าที่การทำงาน แต่ในทางปฏิบัติความต้องการของแต่ละชุมชนที่อยู่อาศัย รวมทั้งนโยบายของแต่ละนิติบุคคลฯ ย่อมมีความแตกต่างกันไป ทำให้รายละเอียดของการบริหารทรัพยากรกายภาพฯ เช่น เป้าหมาย นโยบาย ขอบเขต วิธีการปฏิบัติงาน และระดับคุณภาพงาน ก็จำเป็นที่จะต้องกำหนดให้แตกต่างกันออกไปเพื่อให้มีความสอดคล้องตอบรับกับลักษณะ ความต้องการ ความสามารถของชุมชน และลักษณะทางกายภาพของโครงการฯ ดังนั้น ขอบเขตภาระหน้าที่และกรอบงานข้างต้นควรได้รับการปรับแต่งและเลือกสรรไปตามแต่ละกรณีฯ ไป ในการนี้มีชุดคำถามสำคัญที่ผู้ทำหน้าที่บริหารทรัพยากรกายภาพที่ควรหาคำตอบก่อนเริ่มกำหนดแนวทางการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับในแต่ละโครงการที่อยู่อาศัย ดังนี้

- แนวทางการบริหารทรัพยากรกายภาพรูปแบบใดมีความเหมาะสมสำหรับโครงการฯ?
- เรื่องใดควรจัดเป็นนโยบายหลัก?
- ลำดับความสำคัญของงานต่างๆ ควรเป็นเช่นไร? และควรมีแผนการทำงานอย่างไร?
- การปฏิบัติงานด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการ/ชุมชนนี้ควรมีขอบเขตเพียงใด? ประกอบด้วยงานปฏิบัติการอะไรบ้าง?
- ใครควรเป็นผู้ดำเนินการให้บริการ? และจะดำเนินการจัดทำได้อย่างไร?
- วิธีดำเนินการที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพควรเป็นอย่างไร?
- ระดับคุณภาพ และวิธีการควบคุมคุณภาพ ควรเป็นอย่างไร?

ในส่วนท้ายนี้ บทความนี้จะนำเสนอกรอบคิดเพื่อช่วยในการกำหนดระบบบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมให้เข้ากับลักษณะเฉพาะ

ของโครงการและชุมชน ภาพที่ 2 แสดงกรอบคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม จากกรอบคิดนี้แนวทางและระบบการบริหาร ทรัพยากรกายภาพ ควรเริ่มจากการศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยภายในและปัจจัย ภายนอกของโครงการที่อยู่อาศัยนั้นๆ ปัจจัยภายใน ได้แก่ นโยบายของกรรมกร นิติบุคคล ความต้องการและพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัย สถานะของผู้อยู่อาศัย ลักษณะทางกายภาพของโครงการฯ อายุโครงการฯ ฯลฯ ส่วนปัจจัยภายนอกที่ควร คำนึงถึง ได้แก่ ข้อกำหนดทางกฎหมาย ศักยภาพของระบบสาธารณูปโภคของรัฐ และแหล่งทรัพยากร ปัญหภายนอกโครงการฯ การบริการและผู้บริการต่างๆ ฯลฯ การวิเคราะห์ปัจจัยเหล่านี้จะทำให้ผู้ทำหน้าที่บริหารทรัพยากรกายภาพสามารถ เข้าใจสภาพ ความต้องการ และข้อจำกัดที่แท้จริง และสามารถกำหนดรายละเอียด เป้าหมาย ลำดับความสำคัญของการทำงาน แผนการทำงาน การบริหารทรัพยากร กายภาพ และโดยเฉพาะระดับและเกณฑ์คุณภาพ ให้เป็นไปตามความต้องการที่ แท้จริงและนโยบายของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและคณะกรรมการนิติบุคคล ของ ชุมชนนั้น นอกจากนี้เพื่อให้ระบบการบริหารทรัพยากรกายภาพมีลักษณะ การปฏิสัมพันธ์แบบโต้ตอบ Reciprocal ระหว่างผู้กำหนดนโยบายซึ่งเป็นผู้รับบริการ และผู้ปฏิบัติงานด้านกายภาพ กรอบคิดนี้เสนอให้มีการดำเนินงานด้านการบริหาร ทรัพยากรกายภาพ ต้องมีการเก็บข้อมูลและประเมินผลงานอย่างเป็นระบบ เพื่อรายงานและสื่อสารให้ทั้งคณะกรรมการนิติบุคคลและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ได้ทราบถึง สภาพที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน แนวโน้มที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต อันจะเป็น ข้อมูลสำคัญในการวางแผนนโยบายต่อไป



ภาพที่ 2: กรอบการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม

สรุปและบทส่งท้าย

บทความนี้ได้วิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพและความต้องการขั้นพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย ในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม และได้ทดลองนำแนวคิดหลักการการบริหารทรัพยากรกายภาพมาประยุกต์ใช้ เพื่อกำหนดเป็นแนวทางขั้นต้นในการบริหารและจัดการงานด้านกายภาพในโครงการประเภทนี้ และในตอนท้ายยังได้นำเสนอกรอบคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานทางด้านนี้ได้ฟังคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่สามารถส่งผลต่อการจัดรูปแบบและแนวทางการปฏิบัติงาน ซึ่งควรแตกต่างกันไปตามแต่ละชุมชน แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมที่นำเสนอข้างต้นนี้ น่าจะเป็นประโยชน์หรือเป็นแนวทางต่อ “การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย”¹¹ และการปฏิบัติงานทางด้านนี้ แต่ทั้งนี้แนวคิดในบทความนี้ยังเป็นแนวคิดทางทฤษฎีในระดับเริ่มต้นเป็นอย่างมาก ซึ่งควรได้มีการศึกษาวิจัยเชิงประจักษ์จากข้อมูลการปฏิบัติงานจริงเพื่อให้มีรายละเอียดและความสมบูรณ์ต่อไป นอกจากนี้การปฏิบัติงานด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมในประเทศไทยยังมีความท้าทาย Challenges อยู่อีกหลายประการ เช่น การสร้างและรวบรวมองค์ความรู้ที่จำเป็นในการปฏิบัติงานด้านการบริหารทรัพยากรกายภาพ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย การพัฒนาวิธีการและมาตรฐานการปฏิบัติงานฯ รวมทั้งการพัฒนาการศึกษา วิจัย การเรียนการสอนในทางด้านนี้

¹¹ “การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย” เป็นคำที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์นิยามขึ้น เพื่ออธิบาย/หมายถึง การดำเนินงานเพื่อสนองต่อความจำเป็นของชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านหรืออาคารชุด โดยนัยแล้ว “การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย” ประกอบด้วยเนื้อหา 2 ส่วน ได้แก่ การจัดการตามกฎหมาย และการจัดการด้านกายภาพ (ดูวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 12 ฉบับที่ 44 ประจำเดือนมกราคม - มีนาคม 2549)

บรรณานุกรม

- บัณฑิต จุลาลัยและเสริชย์ โชติพานิช. 2541. การบริหารทรัพยากรกายภาพ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ฝ่ายวิชาการ ออส. และสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. 2549. “สถานการณ์การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย ปี 2549.” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 12, 44: 37-43.
- วรวิทย์ ก่อทองวิศรุต. 2543. “การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขต กรุงเทพมหานคร.” วิทยานิพนธ์ปริณญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหะพัฒนาบริหารศาสตร์ ภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สุรพล มนูญผล. 2547. “การจัดเก็บค่าใช้จ่ายเพื่อการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางในหมู่บ้านและอาคารชุดที่อยู่ในโครงการเดียวกัน: กรณีศึกษาโครงการจอมเทียนคอนโดเทล และหมู่บ้านตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี.” วิทยานิพนธ์ปริณญามหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหะพัฒนาบริหารศาสตร์ ภาควิชาเคหะการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- เสริชย์ โชติพานิช. 2549. “เอกสารประกอบการสอนรายวิชา 2506665 การบริหารทรัพยากรกายภาพ.” กรุงเทพมหานคร: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- . 2544. “การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย: ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.” วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 2 ปีการศึกษา 2544: 99-106.
- Chotipanich, S. 2006. “Positioning Facility Management: Informed by Case Investigation in Thailand.” Ph.D. Thesis. University of London.

