

PORTFOLIO.
PORTFOLIO.
PORTFOLIO.



CONTENTS



2016-2019
BACHELOR'S DEGREE

A CUP OF TREE CAFE

คาเฟ่ธรรมชาติ

SEASONA MUSEUM

พิพิธภัณฑ์ธรรมชาติสำหรับเด็ก

CLICK TDS

ห้องทำงานสำหรับนักศึกษาคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์



2020-2022
MASTER DEGREE

TADAIMA

คอนโดสำหรับชาวญี่ปุ่น

HAPPY RETIREMENT

หมู่บ้านจัดสรรสำหรับผู้เกษียณอายุ

FREELANCE WORK

3D VISUALIZER

HOUSE 1

A CUP OF TREE CAFE



Concept

The "Tree house" was mixed with "Cafe" to create a space that was more than a coffee shop, It has become a space where people interact and also has space to support activities. It space with Work shop area for various activities. A spiral staircase is used in the building to create a fun atmosphere. Plants are brought into the building to create a more treehouse-like feel.



A CUP OF TREE CAFE



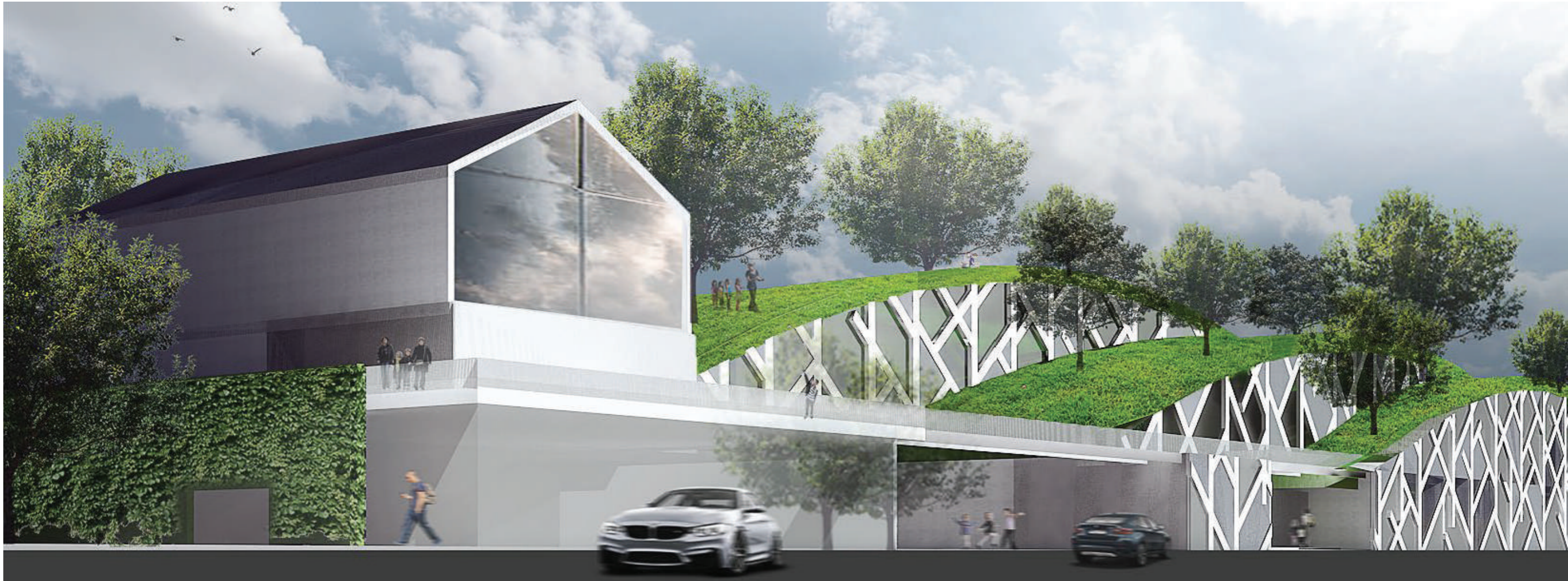
A CUP OF TREE CAFE



A CUP OF TREE CAFE



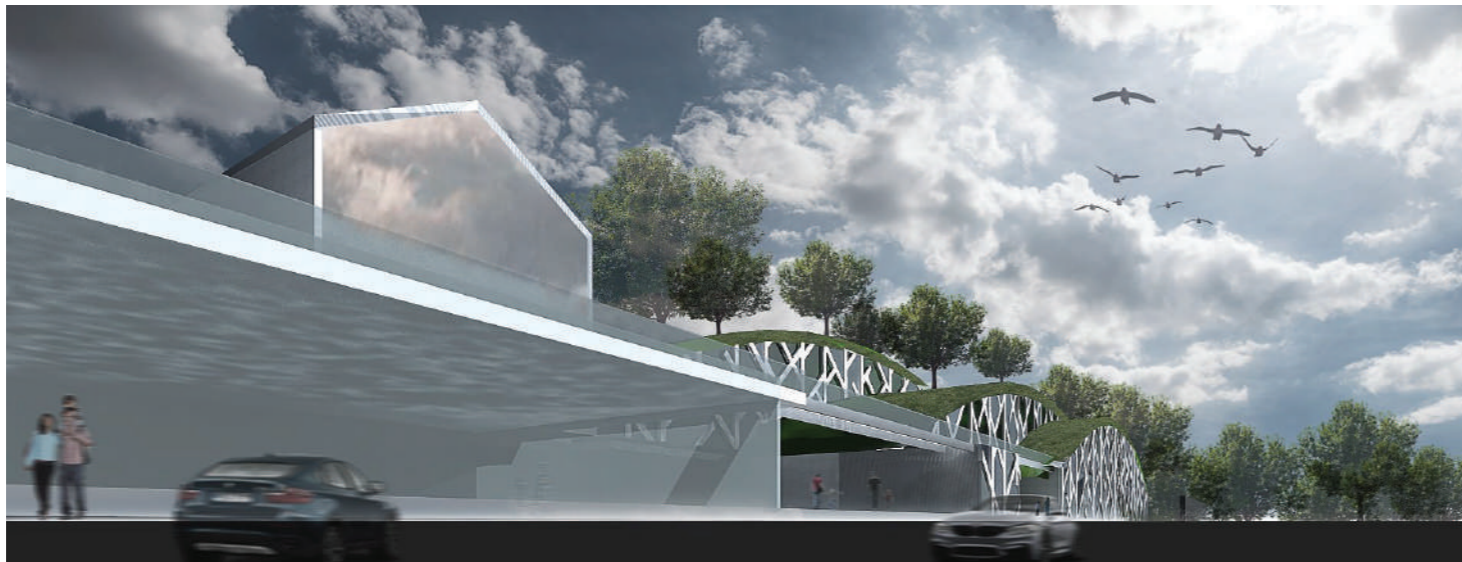
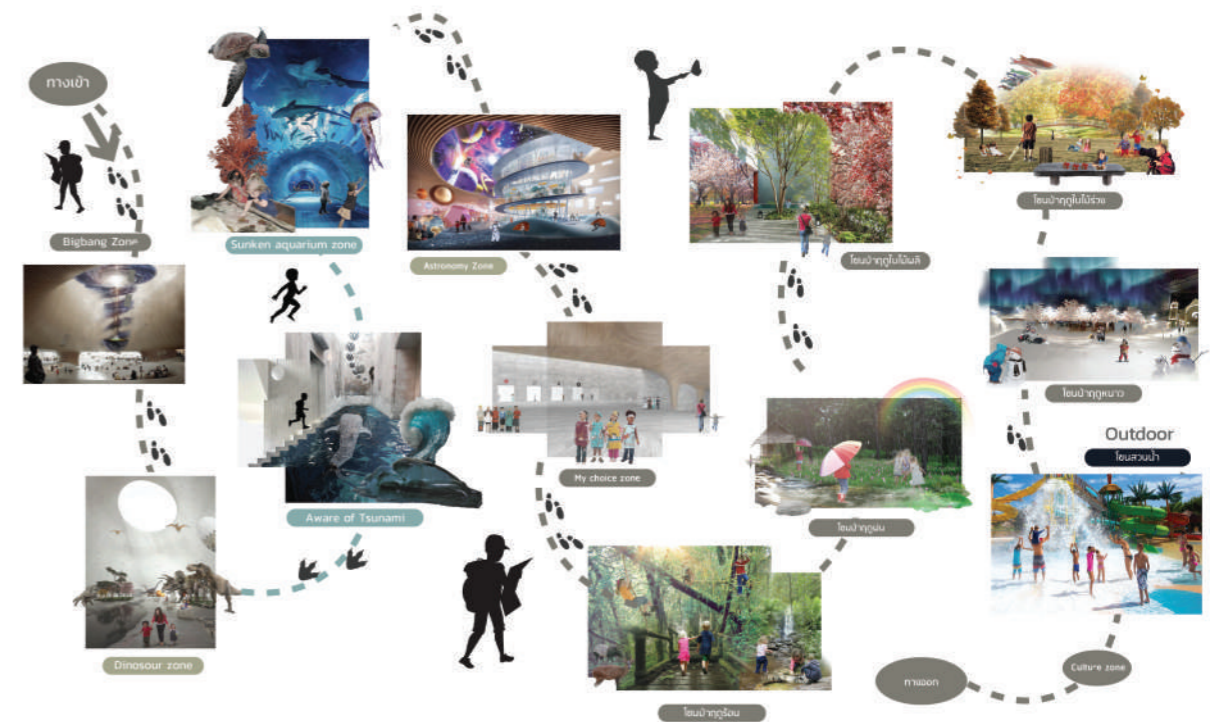
SEASONA MUSEUM



Concept

design concept Placed according to the concept of houses, water, mountains That comes from most children's imagination drawings. The highlight will be on the mountain zone with the Exhibition about the nature of the forest in 5 seasons. The home zone will be Temporary exhibition, library and playground The river zone is an outdoor activity that is a water park.

Storyboard



SEASONA MUSEUM

Exhibition Content

PERMANENT EXHIBITION							
ผู้ใช้งาน	จำนวนคน	เวลาต่อรอบ	พัฒนาการ	เนื้อหา	วิธีการเรียนรู้	กิจกรรม	
โซน ทำเนียบโลก	0-15 ปี	20-30	10-15 นาที		แสดงการกำเนิดของโลกจุดเริ่มต้นของสิ่งมีชีวิตบนโลก	เรียนรู้ผ่านการสังเกตและการมองเห็น	เดินชมและศึกษา
โซน Doing Learning	3-5 ปี	20	15-30 นาที		แสดงความเป็นอยู่ชนิดของไดโนเสาร์ และซากดึกดำบรรพ์ที่เหลืออยู่	เรียนรู้ผ่านการสังเกต การมองเห็นและสัมผัส	- ชุดฟอสซิล จับไดโนเสาร์ - ระบายสี ,ให้อาหาร
	6-12 ปี						- เดินเล่น จับไดโนเสาร์
	13-15 ปี						- จับไดโนเสาร์ ถ่ายรูป ให้อาหาร
โซน Aware of Tsunami	3-5 ปี	10-15	10-15 นาที		จำลองสถานการณ์เตือนภัยพิบัติสึนามิ	เรียนรู้เรื่องของสึนามิพลังธรรมชาติ	วิ่งหนีคลื่นขึ้นบันไดดูปลา
	6-12 ปี						- เดินขึ้นบันไดชมปลา
	13-15 ปี						เดินขึ้นบันไดเอาตัวรอด
โซน Aquarium	3-5 ปี	20-30	15-30 นาที		แสดงพันธุ์สัตว์น้ำใต้ท้องทะเลและชนิดสัตว์น้ำ	เรียนรู้ผ่านการสังเกต การมองเห็นและสัมผัส	ดูปลา ปะการัง ดูการแสดง จับคู่ปลา ปะการัง จับสัตว์เล็ก ถ่ายรูป
	6-12 ปี						
	13-15 ปี						
Astronomy Zone	0-2 ปี	20-30	15-30 นาที		จำลองท้องฟ้าในอวกาศดวงดาวที่เด็กๆ ควรเรียนรู้ การศึกษาดาราศาสตร์	- เรียนรู้ผ่านการสัมผัส	- สัมผัสปุยมะเขย
	3-15 ปี						- เรียนรู้ดวงดาว - การเกิดปรากฏการณ์ - ทาวเวอร์ - การรับมือภัยพิบัติ
My choice zone	6-15 ปี	20-30	15-45 นาที		จำลองเมืองที่เด็กๆ สามารถทดลองเป็นอาชีพต่างๆ ได้เรียนรู้	การเรียนรู้ผ่านตัวหนังสือ	การอ่านหนังสือ เล่านิทานรวมกัน
โซน ป่าฤดูร้อน	0-2 ปี	20-30	30-1 ชม		จำลองป่าที่อยู่ในสภาพอากาศหนาว ชนิดพันธุ์พืชและสัตว์ที่อยู่อาศัยในอากาศแบบนี้ วิธีชีวิตคนอากาศแบบนี้	- เรียนรู้ผ่านการสังเกตและการมองเห็น	- พังเสียงธรรมชาติ
	3-5 ปี						- เดินเล่น จับต้นไม้
	6-12 ปี						- ทำอาหารจากใบไม้ - ปลุกผัก - สร้างเขื่อนกันน้ำ - ใต้ถุนกล้วย
	13-15 ปี						- ดอกเขื่อนกันน้ำหวาน - ระบายสี - วาดรูปแก้วคัทนี - สร้างเขื่อนกันน้ำ
โซน ป่าฤดูฝน	0-2 ปี	20-30	30-1 ชม		จำลองป่าที่อยู่ในสภาพอากาศหนาว ชนิดพันธุ์พืชและสัตว์ที่อยู่อาศัยในอากาศแบบนี้ วิธีชีวิตคนอากาศแบบนี้	เรียนรู้ผ่านการสังเกตและการมองเห็น	- พังเสียงฝน
	3-5 ปี						- เล่นน้ำฝน - นกคัลลิงบิล
	6-12 ปี						- กรองน้ำฝน - พลังงานน้ำ
	13-15 ปี						- กรองน้ำฝน - พลังงานน้ำ

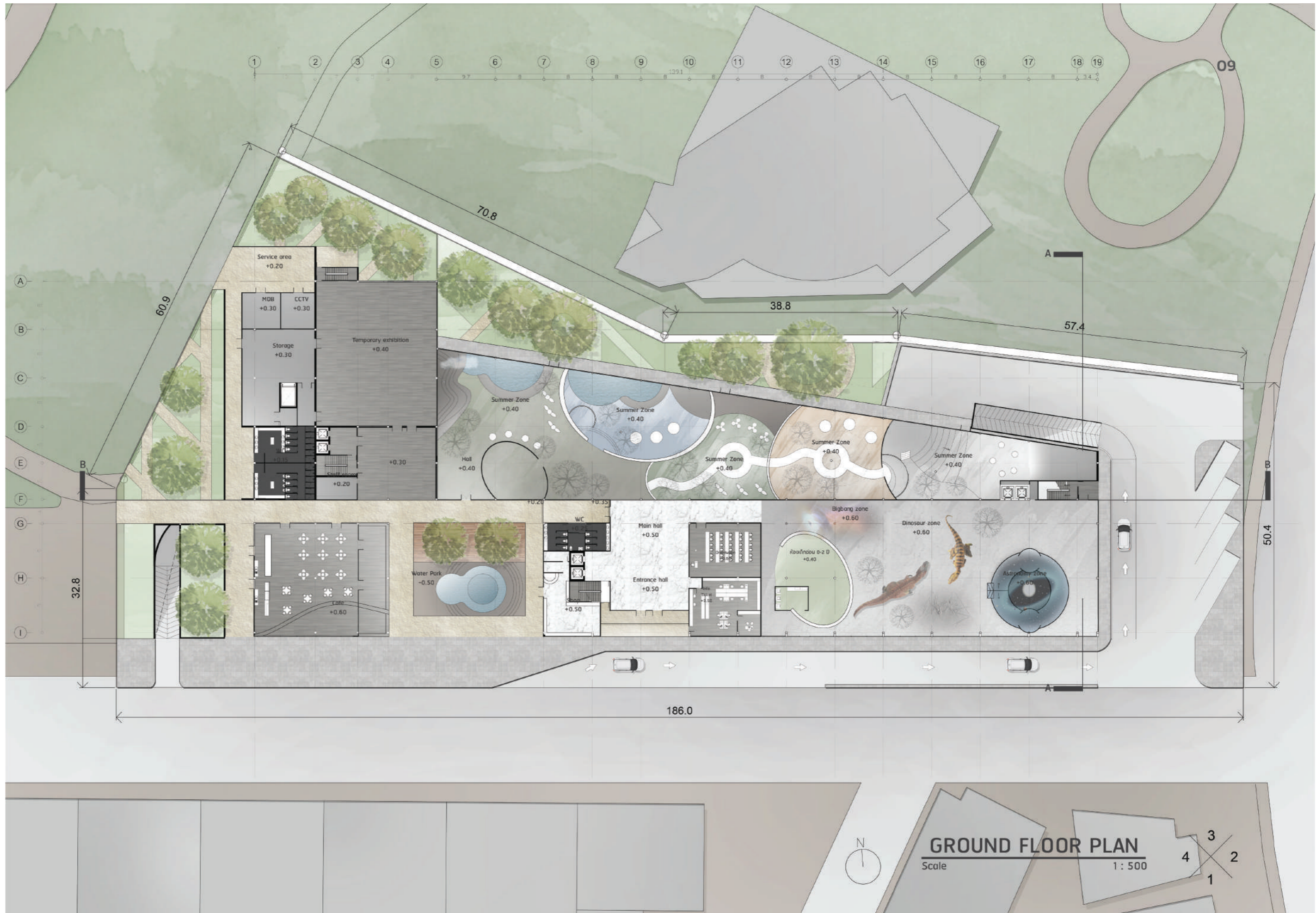
ผู้ใช้งาน	จำนวนคน	เวลาต่อรอบ	พัฒนาการ	เนื้อหา	วิธีการเรียนรู้	กิจกรรม		
โซน ป่าฤดูใบไม้ผลิ	0-2 ปี	20-30	30-1 ชม		จำลองป่าที่อยู่ในสภาพอากาศหนาว ชนิดพันธุ์พืชและสัตว์ที่อยู่อาศัยในอากาศแบบนี้ วิธีชีวิตคนอากาศแบบนี้	- เรียนรู้ธรรมชาติ	- ชมดอกไม้ - กลิ่นดอกไม้	
	3-5 ปี						- เรียนรู้ผ่านการสังเกตและการมองเห็น	- ประดับชุดดอกไม้
	6-12 ปี						- เรียนรู้ป่าไม้ในสภาพอากาศแบบนี้ - การรับมือกับฤดูนี้	- ประดับชุดดอกไม้
	13-15 ปี						- เรียนรู้ป่าไม้ในสภาพอากาศแบบนี้ - การรับมือกับฤดูนี้	- ถ่ายรูป เดินชม
โซน ป่าฤดูใบไม้ร่วง	0-2 ปี	20-30	30-1 ชม		จำลองป่าที่อยู่ในสภาพอากาศหนาว ชนิดพันธุ์พืชและสัตว์ที่อยู่อาศัยในอากาศแบบนี้ วิธีชีวิตคนอากาศแบบนี้	- เรียนรู้ธรรมชาติ	- สัมผัสใบไม้ - พังเสียงใบไม้	
	3-5 ปี						- ความคิดสร้างสรรค์และจินตนาการ	- เรียงสีใบไม้ - พังเสียงใบไม้ - กระดาษลงกองใบไม้
	6-12 ปี						- เรียนรู้ป่าไม้ในสภาพอากาศแบบนี้ - เรียนรู้สัตว์ในป่า	- ประดับประดาจากใบไม้ที่ร่วง - ตั้งแคมป์
	13-15 ปี						- เรียนรู้ป่าไม้ในสภาพอากาศแบบนี้ - การรับมือกับฤดูนี้ - เรียนรู้สัตว์ในป่า	- ถ่ายรูป เดินชม
โซน ป่าฤดูหนาว	3-5 ปี	20-30	30-1 ชม		จำลองป่าที่อยู่ในสภาพอากาศหนาว ชนิดพันธุ์พืชและสัตว์ที่อยู่อาศัยในอากาศแบบนี้ วิธีชีวิตคนอากาศแบบนี้	เรียนรู้ผ่านการสังเกตและการมองเห็น	- เล่น, ปั้นดิน - ดูแสงออโรรา	
	6-12 ปี						- ดูแสงออโรรา - สไลด์เดอร์, สกี - เจาะน้ำแข็งตกปลา	
	13-15 ปี						- ดูแสงออโรรา - สไลด์เดอร์, สกี - เจาะน้ำแข็งตกปลา	
โซน สวนน้ำ	6-12 ปี	15-20	30-1 hr				เล่นตามอิสระโดยในความปลอดภัยของเจ้าหน้าที่	

EXHIBITION CONTENT

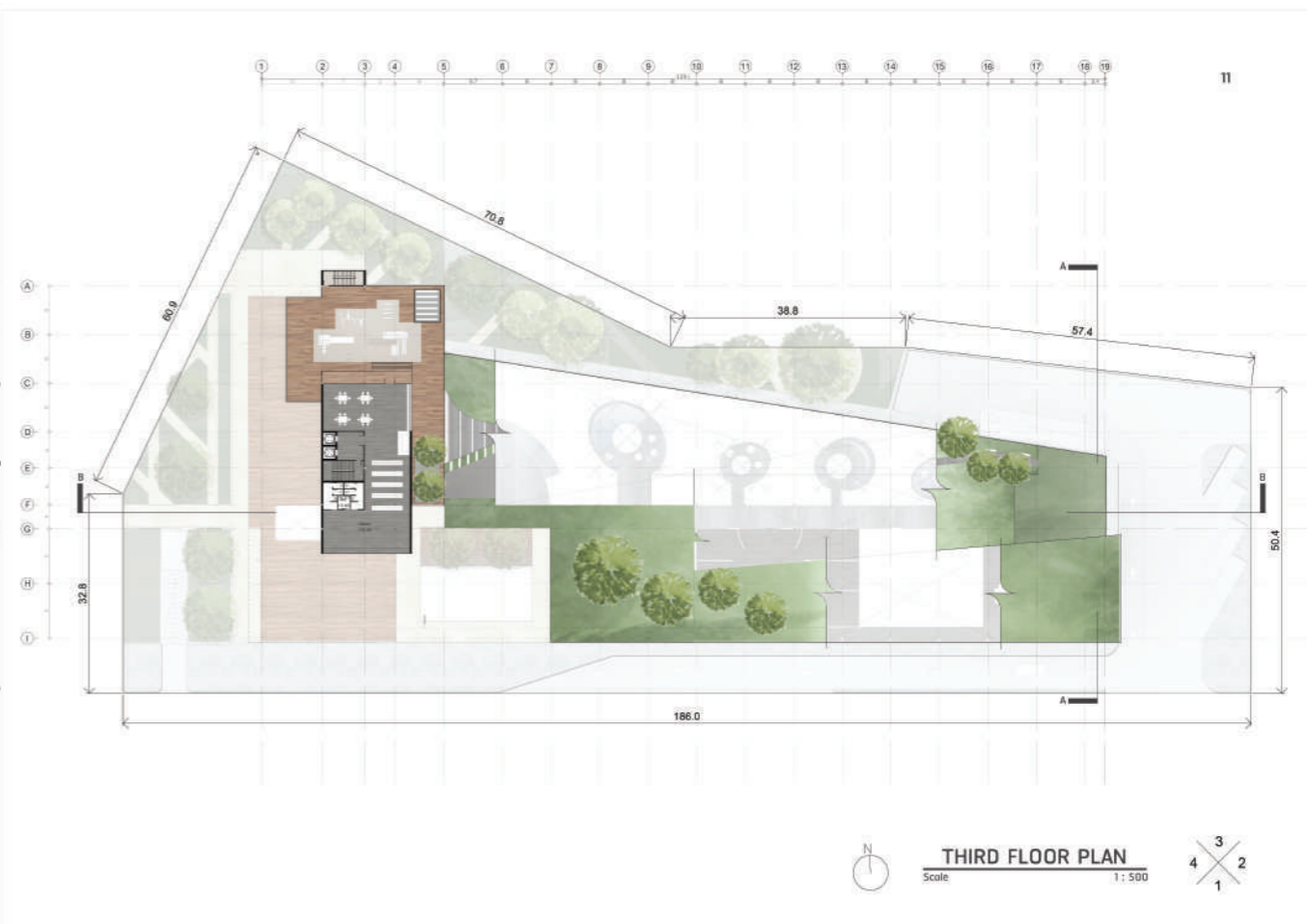
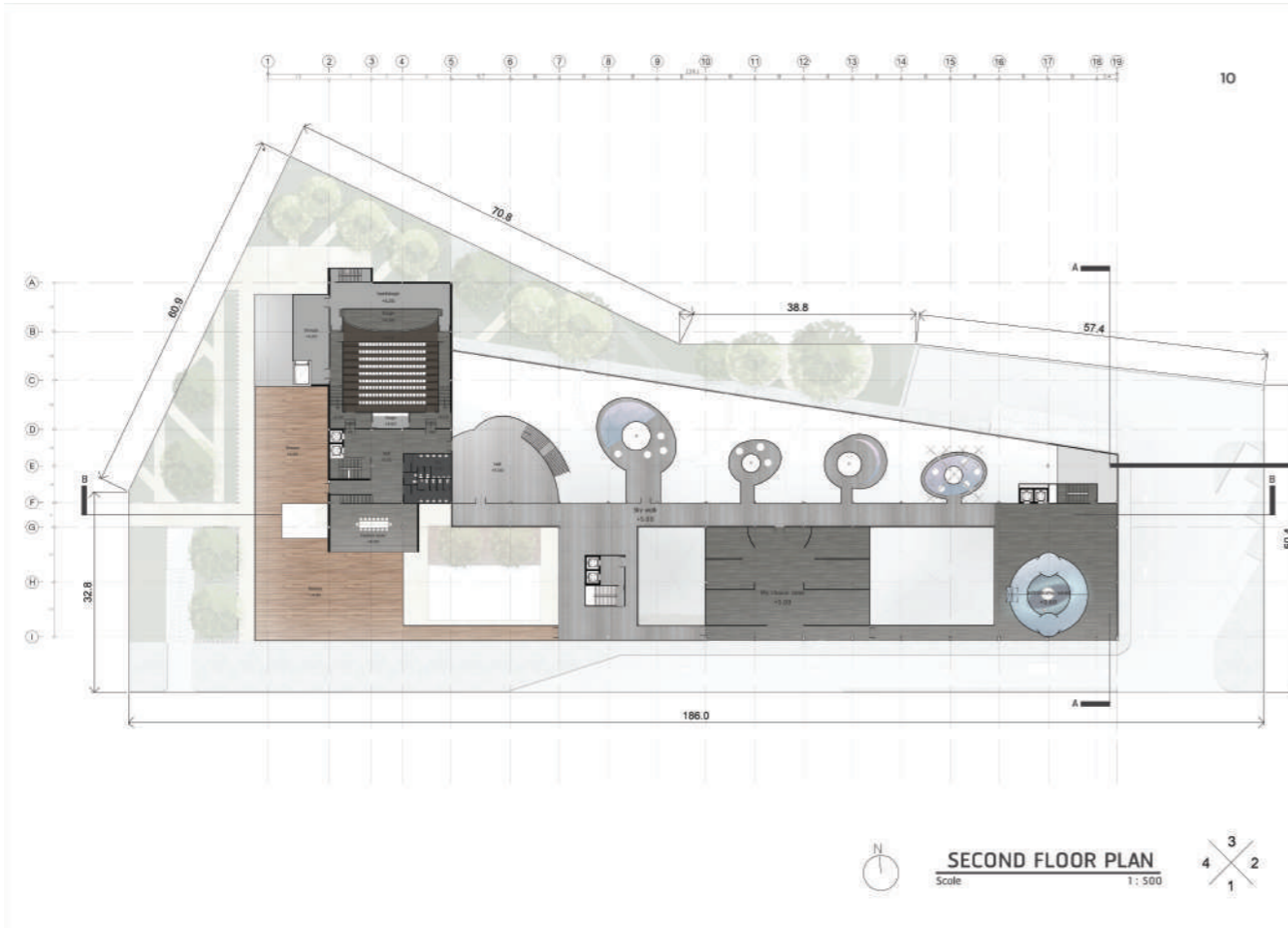
TEMPORARY EXHIBITION

โซน ป่าฤดู ทุกโซน	วันเด็ก	14 มกราคม วันอนุรักษ์ทรัพยากรป่าไม้ของชาติ	21 มีนาคม วันป่าไม้โลก	5 มิถุนายน วันสิ่งแวดล้อมโลก	20 กันยายน วันรักต้นไม้	4 ธันวาคม วันสิ่งแวดล้อมไทย	26 ธันวาคม วันคุ้มครองสัตว์ป่าแห่งชาติ
	ลานจัดนิทรรศการชั่วคราว	AEC Asean	21 มีนาคม วันป่าไม้โลก	5 มิถุนายน วันสิ่งแวดล้อมโลก	20 กันยายน วันรักต้นไม้	4 ธันวาคม วันสิ่งแวดล้อมไทย	26 ธันวาคม วันคุ้มครองสัตว์ป่าแห่งชาติ

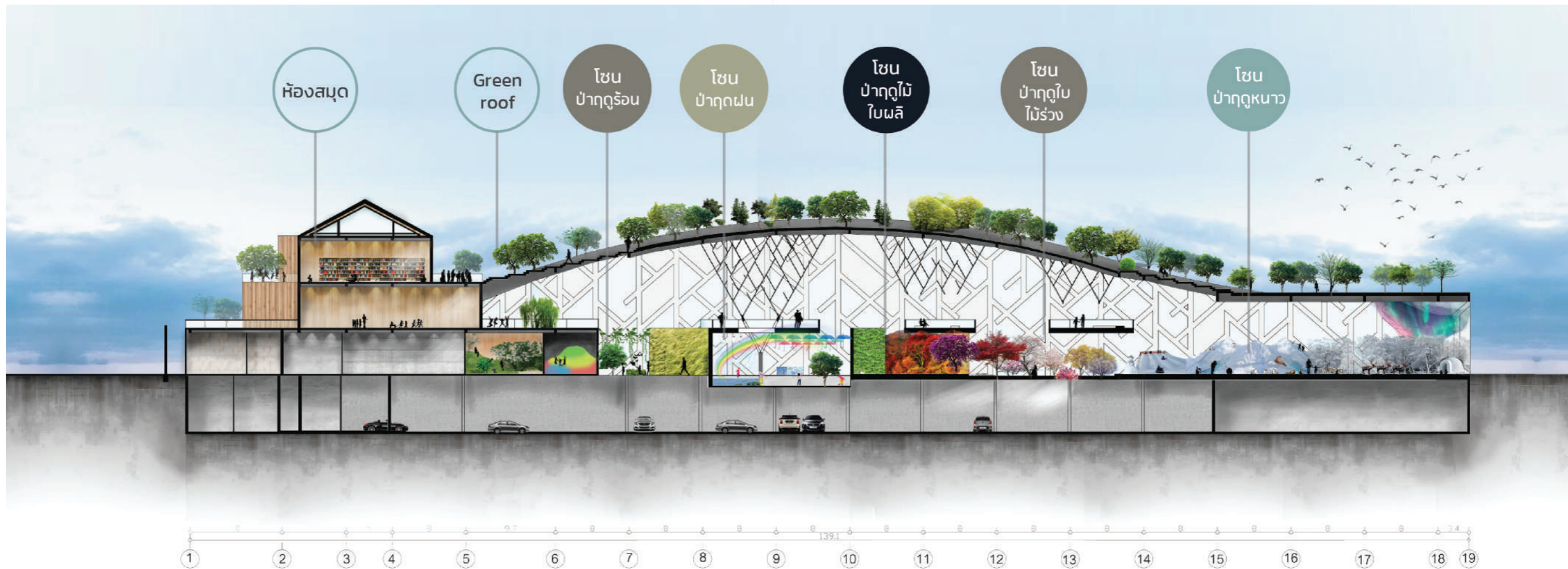
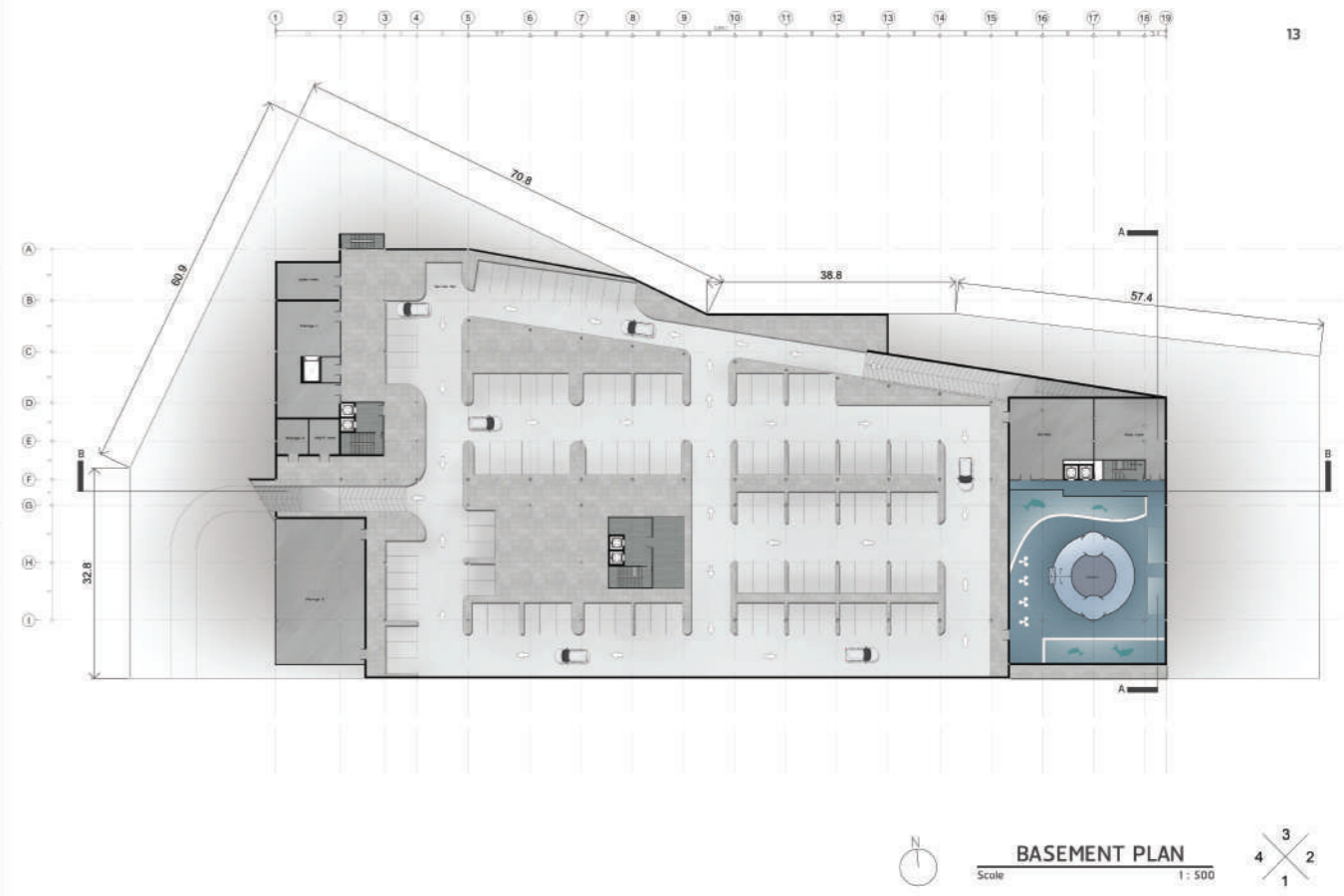
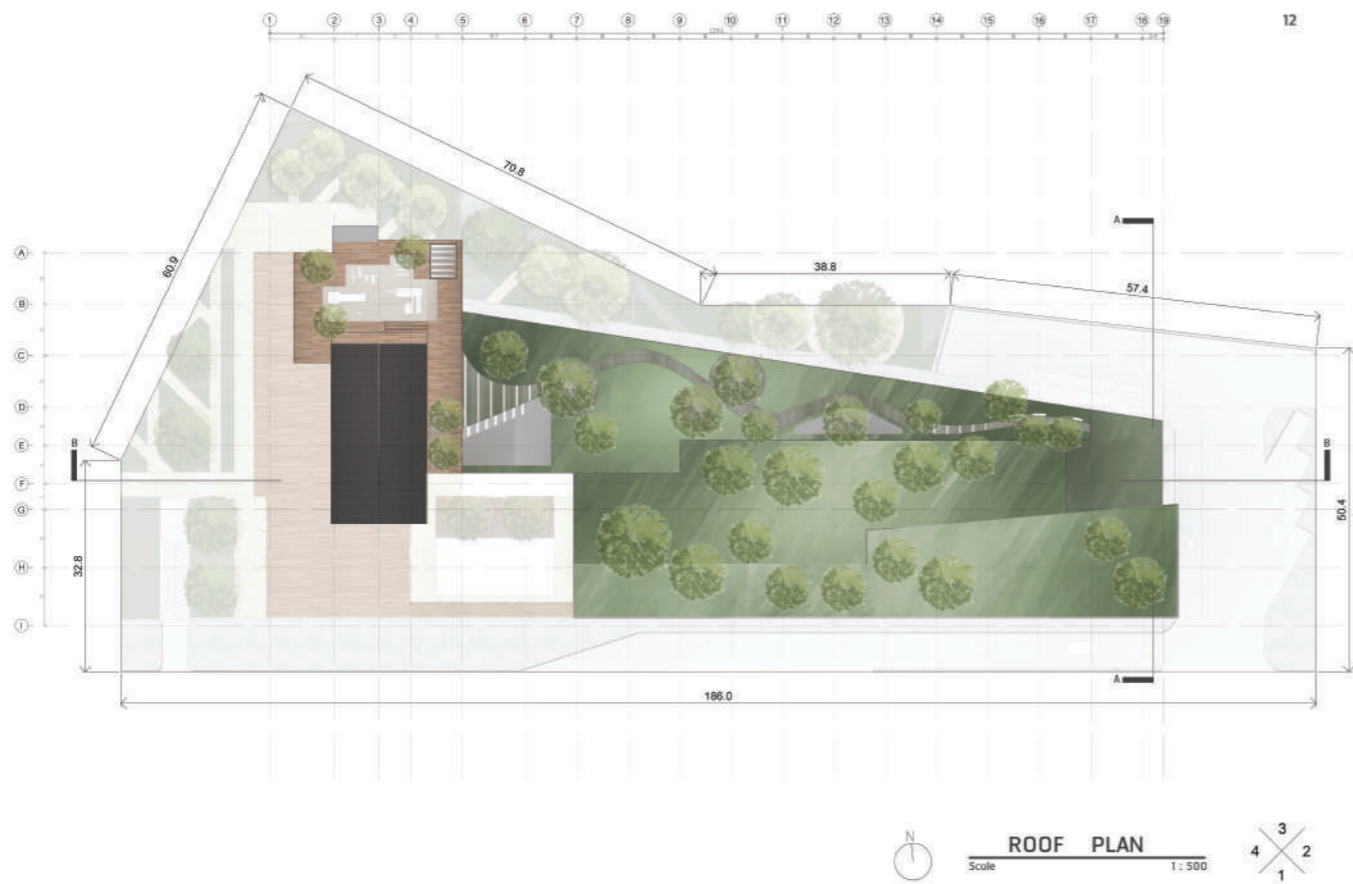
SEASONA MUSEUM



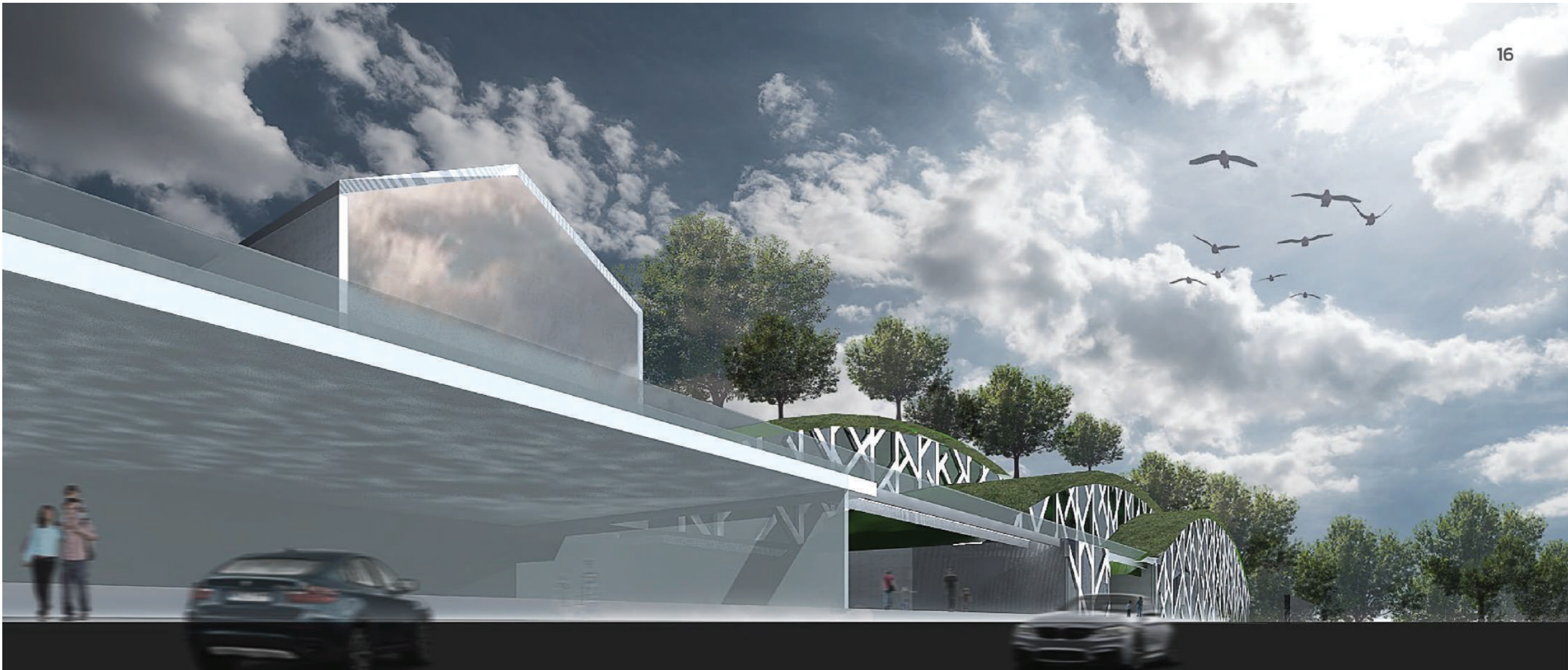
SEASONA MUSEUM



SEASONA MUSEUM



SEASONA MUSEUM

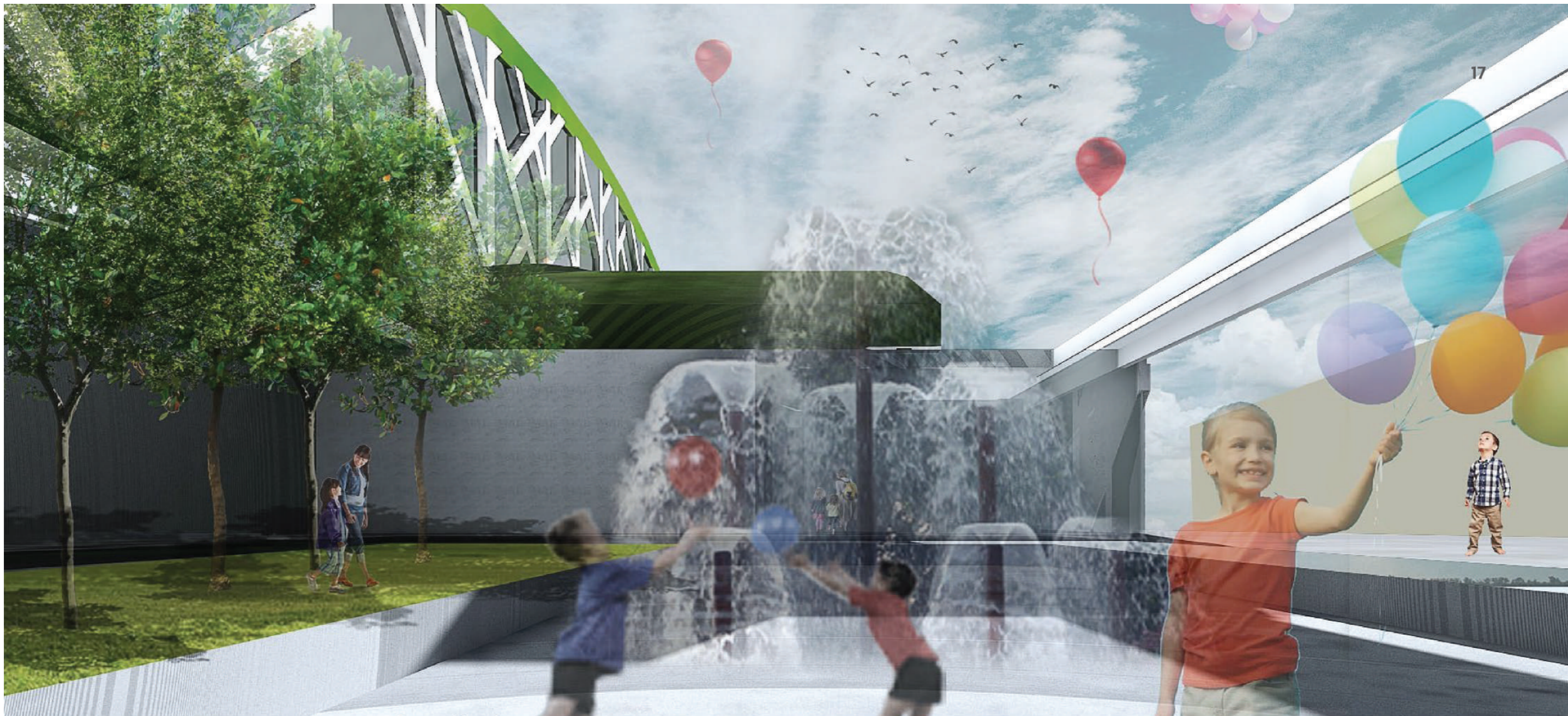


ELEVATION 1

Scale 1:



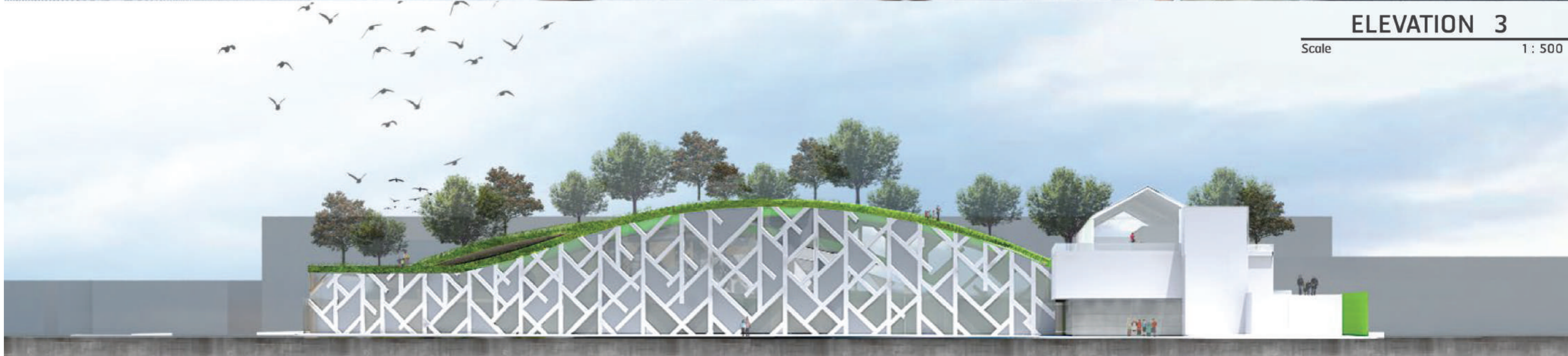
SEASONA MUSEUM



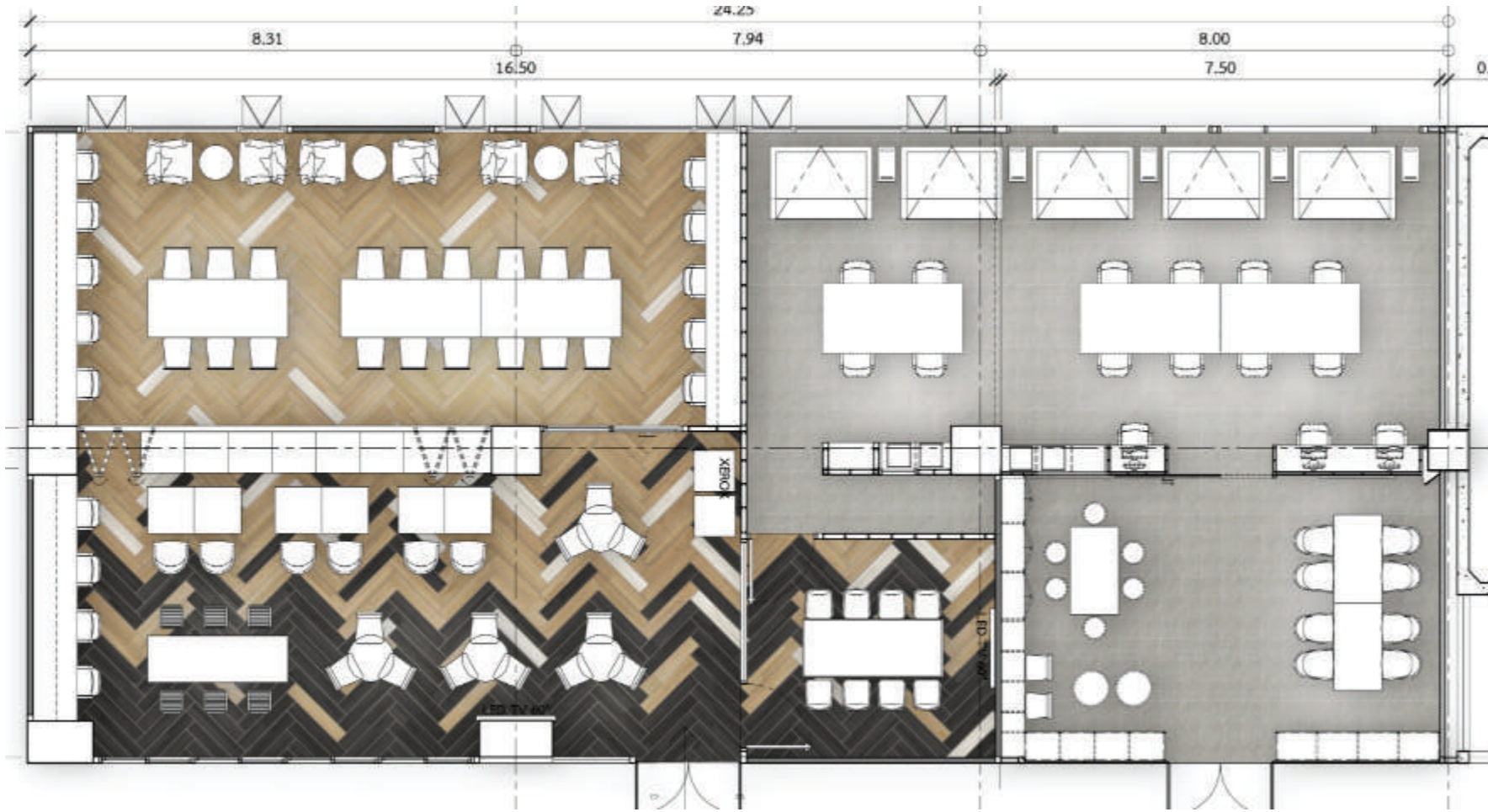
ELEVATION 3

Scale

1 : 500



CLICK THAMASAT DESIGN SCHOOL



Concept

A workspace for APTU students by using "Orange Tone", which is the faculty's color as the main color in the design. In this workspace have a meeting rooms working space and 3D printing / lasercut space



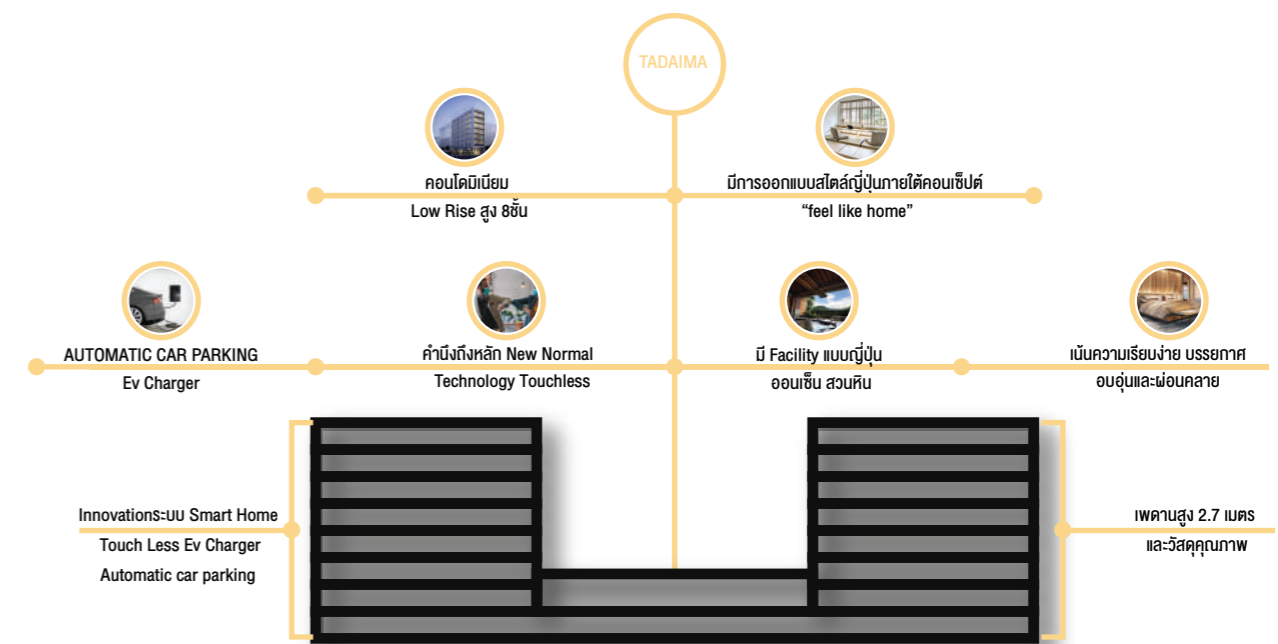
TADAIMA THONGLOR



Concept

Tadaima is a project for Japanese people who have to work in Thailand and the project design in the Japanese style to create various environments. to make the residents feel warm and familiar like coming home every day like the concept of “feel like home”

“TADAIMA” is a word that Japanese people usually say when they returned home to remind that there is someone is waiting for you to come back home. There is a concept of designing the room from placing TATAMI mats to give a warm atmosphere in Japanese style with a bathtub in every room and facilities that Japanese people need consisting of a swimming pool, fitness, onsen bath, spa with natural view

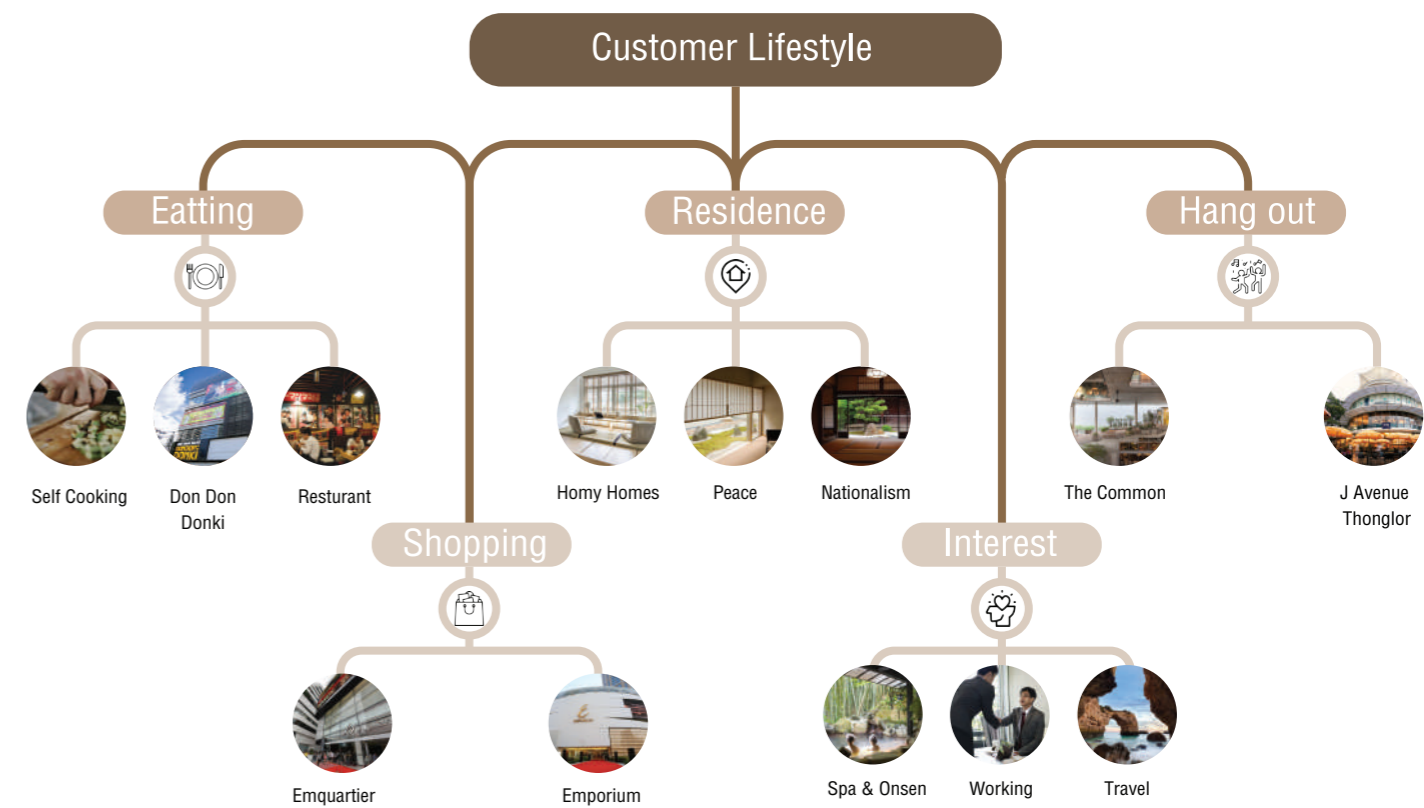


TADAIMA THONGLOR



More about TADAIMA

Project Highlights start with education And truly understand the needs of Japanese people, who found that Japanese society has developed into the post-innovation era or the 5.0 era that not only takes advantage of innovation Instead, it focuses on using innovation. to develop help existence of human society to be flexible in work and living for human existence.



1st Floor Plan Tadaima

ชั้น1

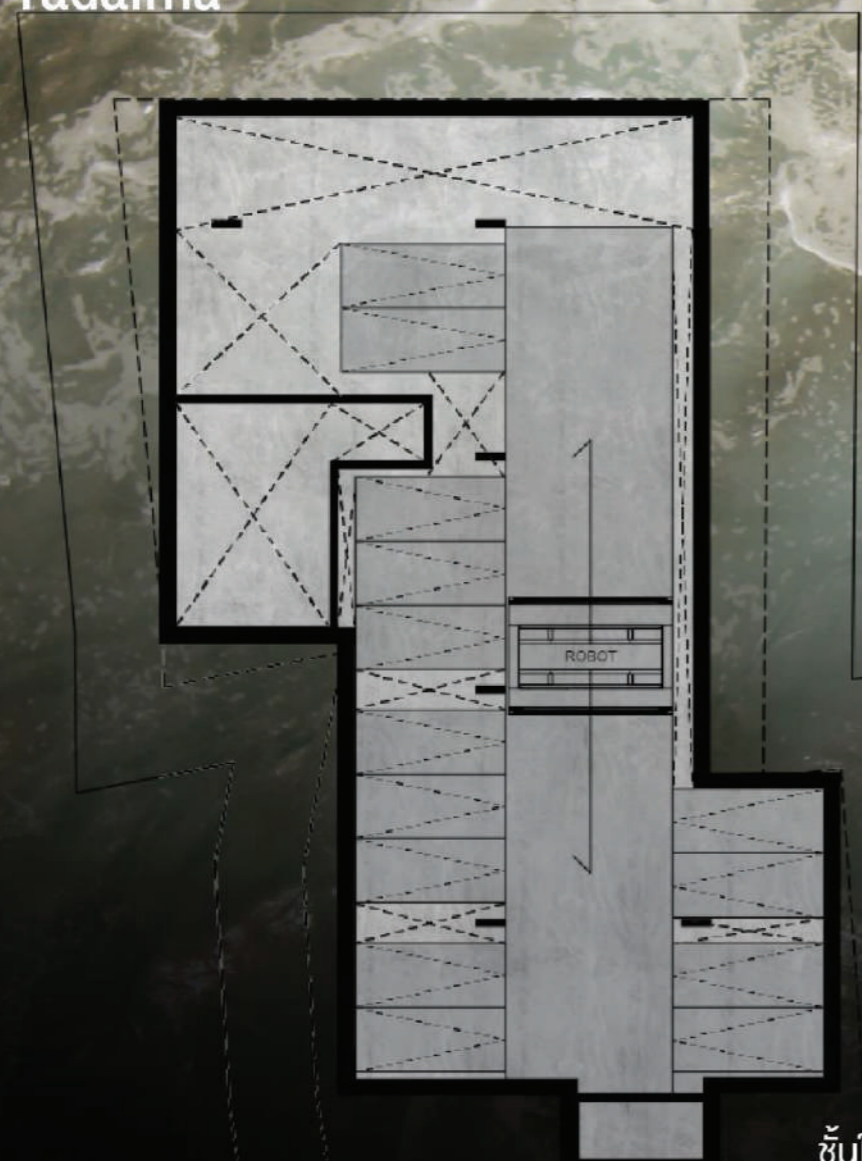
ประกอบไปด้วย reception lobby โถงลิฟท์ ที่จอดรถอัตโนมัติ ส่วน และส่วนservice ต่างๆ เนื่องจาก พฤติกรรมของผู้ใช้งาน ที่เป็นชาวญี่ปุ่น ที่จะมีรถประจำตำแหน่งมารับในทุกวัน จึงต้องให้ความสำคัญกับเรื่องเส้นทางการเดินทางที่สะดวกปลอดภัย และมีภาพลักษณ์ที่หรูหรา สะท้อนความเป็นตัวตน ของผู้พักอาศัย พร้อมด้วยการตกแต่งสวนหินและต้นไม้ธรรมชาติ เพื่อบรรยากาศที่ดีเหมือนอยู่ญี่ปุ่น

ส่วนทางเดินรถเซอร์วิสจะเปิดทางเข้าข้างหลังโครงการ เพื่อไม่ให้รบกวนสายตาและง่ายต่อการจัดการต่างๆ



TADAIMA THONGLOR

Floor Plan
Tadaima



ชั้นใต้ดิน
เป็นที่จอดรถอัตโนมัติที่สามารถรองรับได้ 42 คัน
ซึ่งเพียงพอตามกฎหมายกำหนด (33คัน)
ไม่รวมที่ชั้น 1 อีก3คัน



2nd - 4th Floor Plan

5th - 6th Floor Plan

- 1R
18 jyou
- 1SLDK
27 jyou
- 2LDK
36 jyou

Room Type
Tadaima

มีแนวความคิดในการออกแบบห้องจากการวางเสื่อ TATAMI
ให้บรรยากาศอบอุ่นสไตล์ญี่ปุ่นพร้อมอ่างอาบน้ำทุกห้อง



2LDK
36jyou

ห้องขนาด 70 ตร.ม. แบบ 2LDK
เหมาะสำหรับ พักอาศัย เป็นครอบครัว
ประกอบด้วยพื้นที่ที่ถอดรองเท้า 2ห้องนอน ห้องรับแขก
ห้องครัว ห้องน้ำ พื้นที่เก็บของ ระเบียง



1SLDK
27jyou

ห้องขนาด 54 ตร.ม. แบบ 1SLDK
เหมาะสำหรับ พักอาศัย 1-2 คน
ประกอบด้วยพื้นที่ที่ถอดรองเท้า ห้องนอน ห้องรับแขก
ห้องครัว ห้องน้ำ พื้นที่เก็บของ ระเบียง



1R
18jyou

ห้องขนาด 35 ตร.ม. แบบ 1R
เหมาะสำหรับ พักอาศัย 1 คน
ประกอบด้วยพื้นที่ที่ถอดรองเท้า ห้องนอน
ห้องครัว ห้องน้ำ พื้นที่เก็บของ ระเบียง

ROOM TYPE PERSPECTIVE

ただいま

TADAIMA THONGLOR



1st Floor Plan Tadaima

ชั้น 1

ประกอบไปด้วย reception lobby โถงลิฟท์ ที่จอดรถอัตโนมัติ ส่วน และส่วน service ต่างๆ เนื่องจาก พฤติกรรมของผู้ใช้งาน ที่เป็นชาวญี่ปุ่น ที่จะมีรถประจำตำแหน่งมารับในทุกวัน จึงต้องให้ความสำคัญกับเรื่องเส้นทางการเดินทางที่สะดวกปลอดภัย และมีภาพลักษณ์ที่หรูหรา สะท้อนความเป็นตัวตน ของผู้พักอาศัย พร้อมด้วยการตกแต่งสวนหินและต้นไม้ธรรมชาติ เพื่อบรรยากาศที่ดีเหมือนอยู่ญี่ปุ่น

ส่วนทางเดินรถเซอร์วิสจะเปิดทางเข้าข้างหลังโครงการ เพื่อไม่ให้รบกวนสายตาและง่ายต่อการจัดการต่างๆ



TADAIMA THONGLOR

Competitor
Low-rise Condominium

ART @
THONGLOR 25



NIVATI
THONGLOR 23



CHALERMNIT
ART DE MAISON



CHAPTER
THONGLOR 25



CHEWATHAI
RESIDENCE THONGLOR



D'25 THONGLOR
CONDOMINIUM



RUNESU THONGLOR 5



Competitor

Low-rise Condominium

COMPETITOR	SEGMENT	SALE PRICE	PRICE PER SQ.M.	SIZE SQ.M.	FACILITIES												
					24hrs SECURITY	FULLY FURNISHED	LIBRARY	FITNESS	SWIMMING POOL	SAUNA	ON-SEN	GOLF PUTTING	CAR-PARK	SHUTTLE CAR	PET ALLOW	KID ZONE	GREEN AREA
1. CHALERMNIT ART DE MAISON	SUPER LUXURY	7,739,000 - 59,075,000 ฿	275,000 ฿	36.4 - 103.75 sq.m.	●	—	●	●	●	—	●	●	●	—	—	—	●
2. RUNESU THONGLOR 5	SUPER LUXURY	5,621,000 - 16,750,000 ฿	241,400 ฿	29 - 75 sq.m.	●	—	●	●	●	●	●	—	●	●	—	—	●
3. CHAPTER THONGLOR 25	HI-END	4,750,000 - 11,590,000 ฿	181,121 ฿	28.91- 61.17 sq.m.	●	—	—	●	●	●	—	—	●	—	—	—	●
4. ART @ THONGLOR 25	UPPER -HIGH	START WITH 3,450,000 ฿	121,429 ฿	36.55 - 72.04 sq.m.	●	—	●	●	●	—	—	—	●	—	—	—	●
5. NIVATI THONGLOR 23	ULTIMATE	18,470,000 - 68,904,746 ฿	237,116 ฿	70.88 - 221.6 sq.m.	●	—	●	●	●	—	—	—	●	—	—	—	●
6. D'25 THONGLOR CONDOMINIUM	HIGH CLASS	START WITH 4,290,000 ฿	105,000 ฿	34.53 - 68.88 sq.m.	●	●	—	●	●	—	—	●	●	●	—	—	●
7. CHEWATHAI RESIDENCE THONGLOR	LUXURY	START WITH 6,190,000 ฿	186,000 ฿	29.76 - 61.89 sq.m.	●	—	●	●	●	●	—	●	●	—	—	—	●

TADAIMA THONGLOR

Competitor
Serviced Apartment

PALA RESIDENCE



BLISS BY THE OPUS



SKY SERVICED
RESIDENCE THONGLOR 25



CV12
THE RESIDENCE APARTMENT



ASPIRA HANA
RESIDENCE THONGLOR



JIRANA THONG-LOR



SILVER THONGLOR



SERVICE APARTMENT
ที่อยู่ห่างจาก SITE เกิน
2 กิโลเมตรแต่อยู่ในเขต
THONGLOR



THE TRIPLE OAKS
SUKHUMVIT 33



BAMBOO FOR REST
SUKHUMVIT 52



Competitor

Serviced Apartment : เน้นเฉพาะคอนโดญี่ปุ่น

COMPETITOR	PRICE PER MONTH	UNIT		SERVICE												
		FOR SALE	FOR RENT	RETAIL	24hrs SECURITY	FULLY FURNISHED	FITNESS	SWIMMING POOL	CARPARK	SHUTTLE CAR	PET ALLOW	KID ZONE	SAUNA	GOLF PRACTICE	WASHING MACHNE	CLEANING SERVICE
1. PALA RESIDENCE	START AT 70,000 ฿ 551 / sqm	—	24	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●	—	●	●
2. BLISS BY THE OPUS	69,000 - 96,000 ฿ 611 / sqm	38	10	—	●	—	●	●	●	—	—	—	—	●	●	—
3. THE TRIPLE OAKS SUKHUMVIT 33	35,000 - 55,000 ฿ 687.5 / sqm	—	—	—	●	●	●	●	●	—	—	—	●	●	●	—
4. SKY SERVICED RESIDENCE THONGLOR 25	85,000 ฿ 1,062.5 / sqm	—	99	—	●	●	●	●	●	●	—	●	—	—	—	—
5. CV 12 THE RESIDENCE SUKHUMVIT 53	45,000 - 78,000฿ 1,560 / sqm	—	29	—	●	●	●	●	●	●	—	—	—	—	●	—
6. BAMBOO FOR REST SUKHUMVIT 52	10,500 - 22,500฿ 407 / sqm	—	—	—	●	●	●	—	●	—	—	—	—	—	—	—
7. ASPIRA HANA RESIDENCE THONGLOR	37,000 ฿ 822 / sqm	—	45	—	●	—	●	●	●	●	—	—	●	—	●	—
8. SILVER THONGLOR	25,000 - 65,000 ฿ 750 / sqm	—	20	●	●	●	●	—	●	—	—	●	—	—	●	—
9. JIRANA THONG-LOR	110,000 ฿ 550 / sqm	—	6	—	●	●	—	●	●	—	●	—	—	—	●	—

เฉลี่ย 777 / sqm

SERVICE

Serviced Apartment : เน้นเฉพาะคนญี่ปุ่น

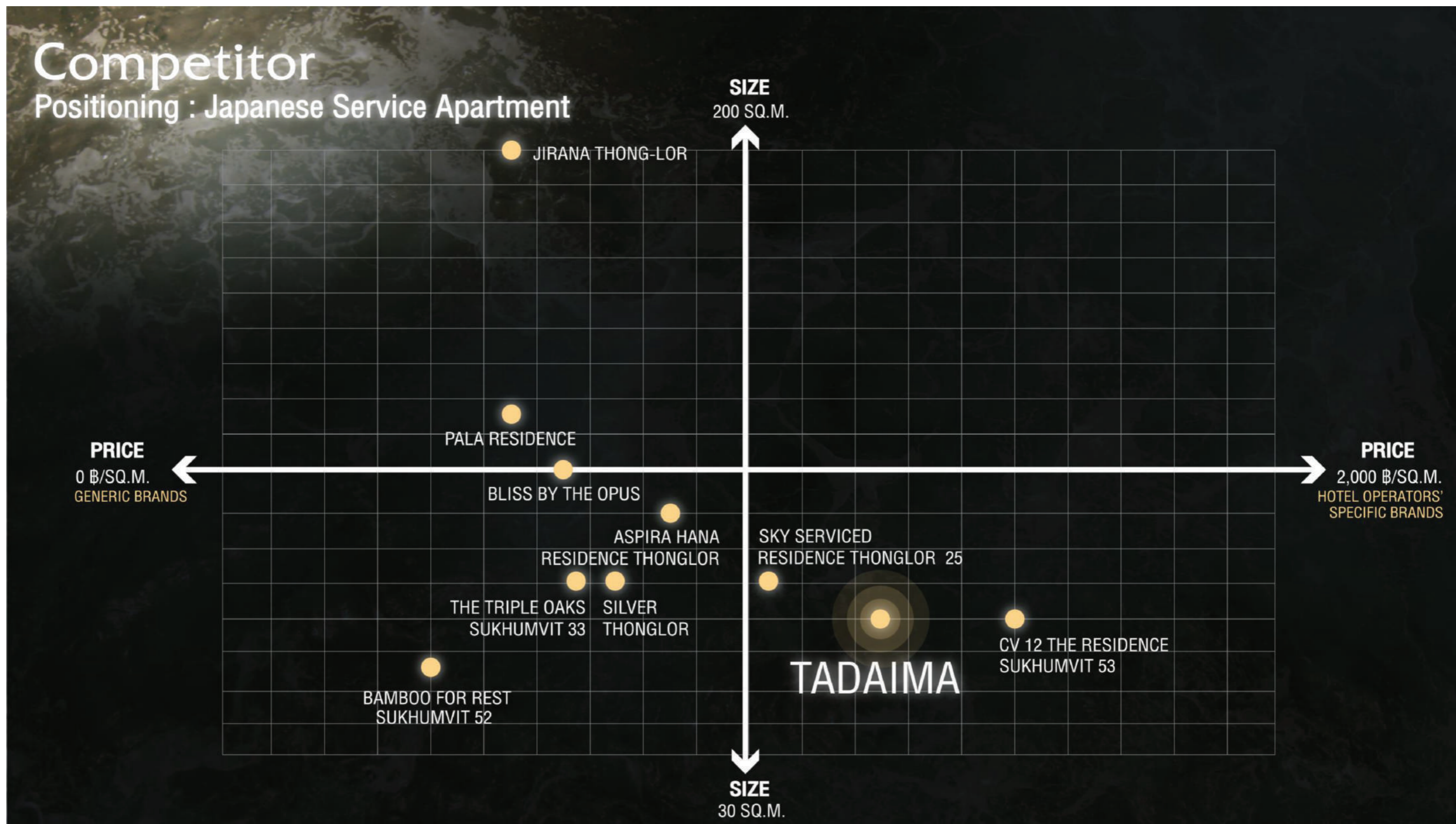
จากการศึกษา Service Apartment ของตลาดที่เน้นไปทาง ผู้พักอาศัยชาวญี่ปุ่นพบว่า Service ส่วนใหญ่ที่กลุ่มตลาด มีเพื่อตอบสนองคนกลุ่มนี้คือ SECURITY 24 ชม. ให้ Furnitue เต็มรูปแบบ ,Fitness ,สระว่ายน้ำ ,ที่จอดรถ และเครื่องซักผ้า

แต่ Service ที่มีเฉพาะใน Service Apartment ราคาสูงคือ บริการรถรับส่ง อนุญาตเลี้ยงสัตว์ โซนเด็กเล่น ห้องซาวนหน้า ที่ฝึกทีกอล์ฟ(EX: กอล์ฟ รมู เป็นต้น)

และจากการศึกษา Service ที่คนญี่ปุ่นแต่ละกลุ่มต้องการ ข้างต้นจึงสามารถนำมาสรุปได้ว่ากลุ่ม Service ที่ Service Apartment เราจะมีเพื่อตอบโจทยความต้องการ กลุ่ม Target มีดังนี้



TADAIMA THONGLOR



Marketing Analysis Media Plan

Offline Marketing



Billboard



Leaflet

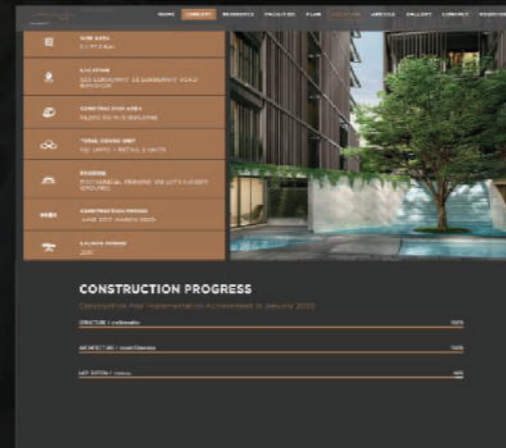


Banner



Hoarding

Online Marketing



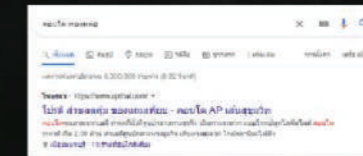
PROJECT WEBSITE

REAL ESTATE SITES



: ลงโฆษณา / บทความเกี่ยวกับโครงการในเว็บไซต์อสังหาฯ ที่ไม่ใช่เป็นเพียงเว็บซื้อ-ขาย แต่เป็นเว็บที่มีบทความเกี่ยวกับการลงทุน และให้ความรู้เกี่ยวกับอสังหาฯ

GOOGLE ADS



SOCIAL MEDIA



Real Estate Listing & Agency Site

: ลงประกาศ รายละเอียดห้องพักต่างๆ ในเว็บไซต์รวบรวม/จัดหาที่พักสำหรับชาวญี่ปุ่น



URBANLAND.CO.TH



BANGKOK-SUZUKI.JP/HOME.PHP

Marketing Analysis

Media Plan

- **PROJECT VALUE (ESTIMATED)** **300,000,000 BAHT**
- **MARKETING BUDGET (2.5 %)** **7,500,000 BAHT**

DETAILS	PERCENT	ESTIMATED BUDGET (BAHT)
1. PROJECT CONCEPT & ARTWORK DESIGN	10 %	750,000 ฿
2. SALES MATERIAL	10 %	750,000 ฿
3. MARKETING MEDIA	60 %	4,500,000 ฿
4. EVENT & PR	20 %	1,500,000 ฿
TOTAL	100 %	7,500,000 ฿

PROJECT CONCEPT

- PROJECT NAME
- BRAND LOGO & CI
- MOOD & TONE
- TAGLINE
- CREATIVE & AW DESIGN

SALES MATERIALS

- PERSPECTIVES
- MODEL
- WEBSITE
- SALE KIT
- BROCHURE
- VDO PRESENTATION

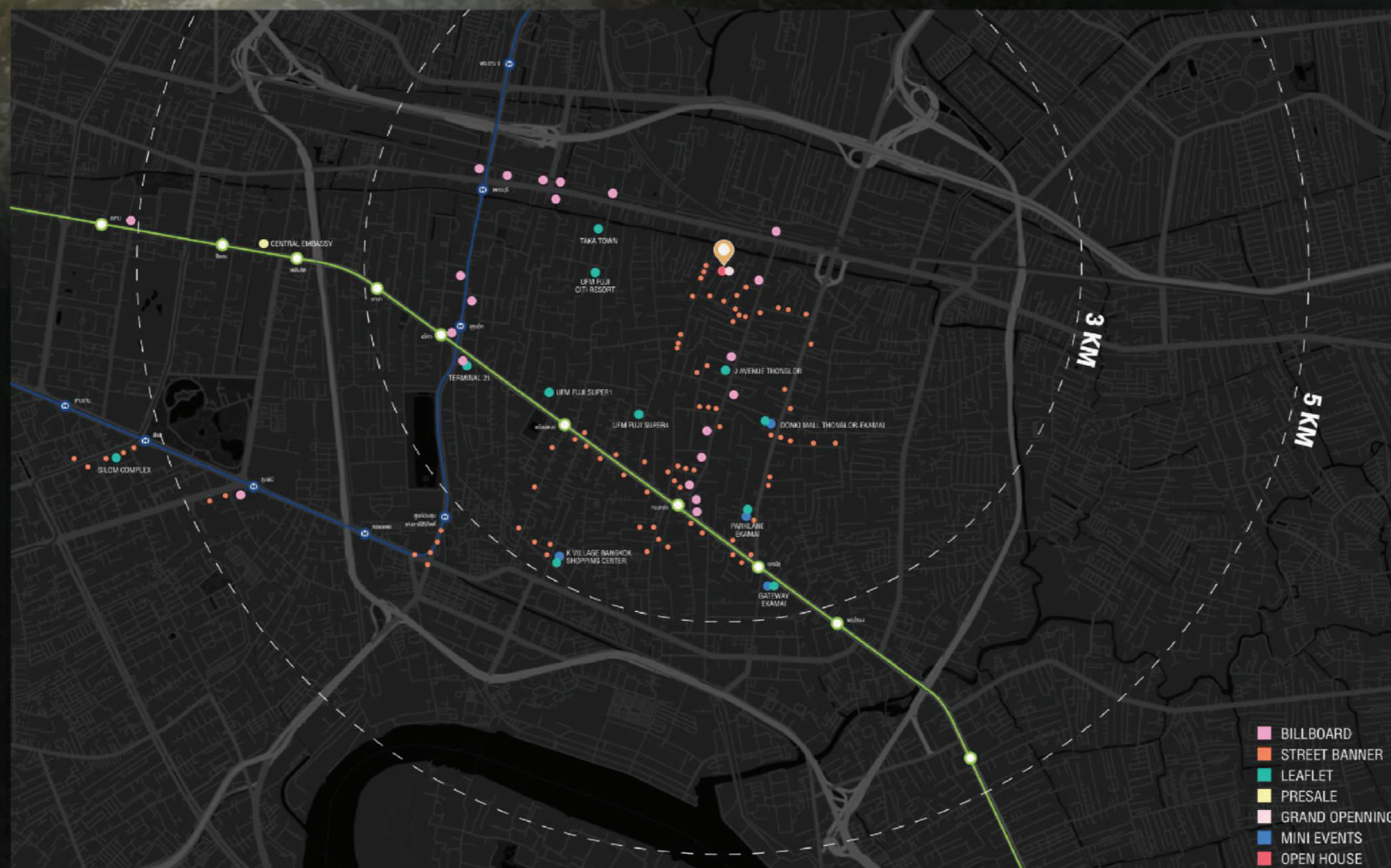
MARKETING MEDIA

- OFFLINE
 - BILLBOARD
 - STREET BANNER
 - LEAFLET DISTRIBUTION
- ONLINE
 - ONLINE MEDIA
 - MOBILE ADS

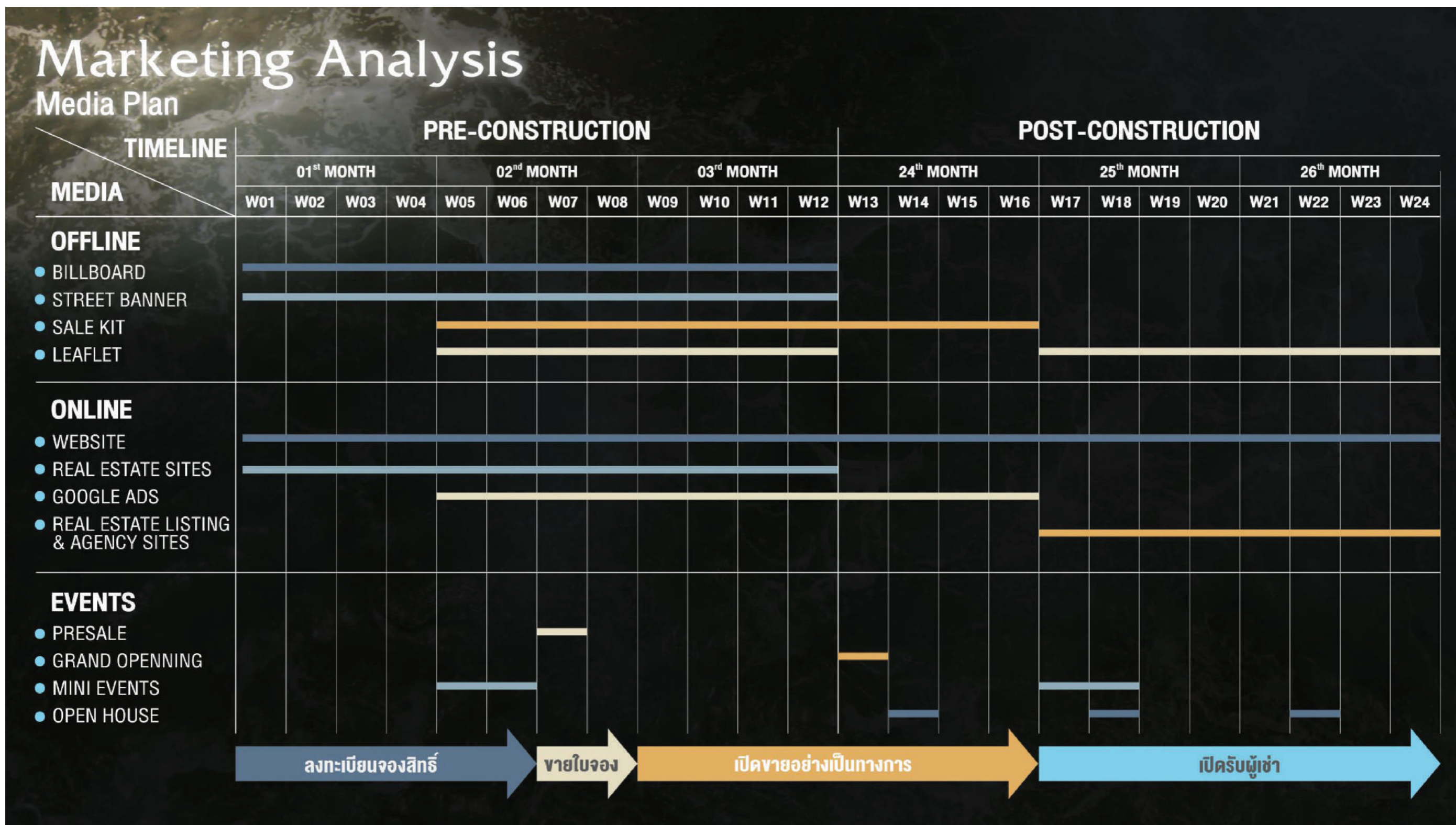
EVENT & PR

- PRESALES
- GRAND OPENNING
- MINI EVENTS
- OPEN HOUSE

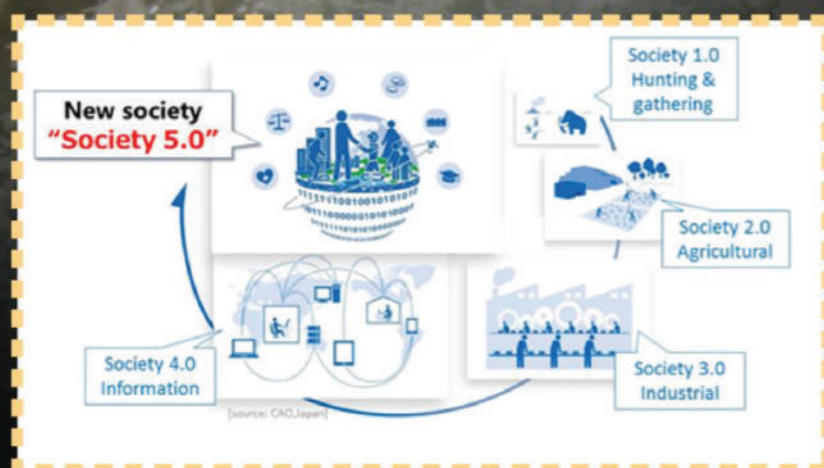
Marketing Analysis Media Plan



- **BILLBOARD**
 : บริเวณถนนใหญ่ / สี่แยก ที่มีการจราจรพลุกพล่าน
 และในย่านที่มีบริษัทญี่ปุ่น
- **STREET BANNER**
 : บริเวณที่มีการกระจุกตัวของชาวญี่ปุ่น
 / ผู้ที่กำลังมองหาที่พักมีโอกาสมพบเห็นบ่อยๆ
 เช่น บริเวณที่มีอพาร์ทเมนท์หนาแน่น
 สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ
- **LEAFLET**
 : แจกใบปลิวในบริเวณห้างสรรพสินค้า /
 ซูเปอร์มาร์เก็ต / คอมมูนิตี้ออลล์
 ที่มีชาวญี่ปุ่นมาใช้บริการ
- **PRESALE**
 : จัดงาน PRESALE ดึงดูดผู้สนใจและนักลงทุน
 @ CENTRAL EMBASSY
- **MINI EVENTS**
 : จัดบูธโปรโมชั่นในบริเวณห้างสรรพสินค้า /
 ซูเปอร์มาร์เก็ต / คอมมูนิตี้ออลล์
 ที่มีชาวญี่ปุ่นมาใช้บริการ
- **OPEN HOUSE**
 : เปิดให้เข้าชมห้องตัวอย่าง สำหรับผู้สนใจเช่า



Selling Point จุดเด่นของโครงการ



จุดเด่นโครงการ เริ่มจากการศึกษา และเข้าใจความต้องการของคนญี่ปุ่นอย่างแท้จริง

ซึ่งพบว่า สังคมญี่ปุ่นได้มุ่งพัฒนาสู่ยุคหลังนวัตกรรม หรือยุค 5.0 ที่ไม่เพียงแต่ใช้ประโยชน์จากนวัตกรรม แต่เน้นไปที่การใช้นวัตกรรม เพื่อพัฒนาช่วยเหลือ ความเป็นอยู่ของสังคมมนุษย์ ให้เกิดความยืดหยุ่นในการทำงาน และการใช้ชีวิต เพื่อการดำรงอยู่ของมนุษย์

TADAIMA จับมือกับ

PANASONIC

ในการนำนวัตกรรม SMART HOME มาใช้ในโครงการ

เนื่องจาก Panasonic เป็นผู้เชี่ยวชาญ และพัฒนาในด้าน Smart Community ที่พัฒนาคู่กับรัฐบาล ในโครงการ FUJISAWA SUSTAINABLE SMART TOWN ซึ่งจากประสบการณ์ตรงนี้ จึงทำให้คนญี่ปุ่นมั่นใจในเทคโนโลยี Smart Home ของ Panasonic ได้



Selling Point

จุดเด่นของโครงการ

TADAIMA จับมือกับ PANASONIC โดยการนำเทคโนโลยี SMART HOME เข้ามาใช้ในห้องพัก

1. SMART HUB

Smart Hub เป็นจุดศูนย์รวมแบบ Wireless ในการสั่งงานระบบไฟฟ้า และระบบต่างๆ ภายในบ้าน จากการสั่งการผ่านโทรศัพท์มือถือของเจ้าของบ้าน

2. Indoor Camera

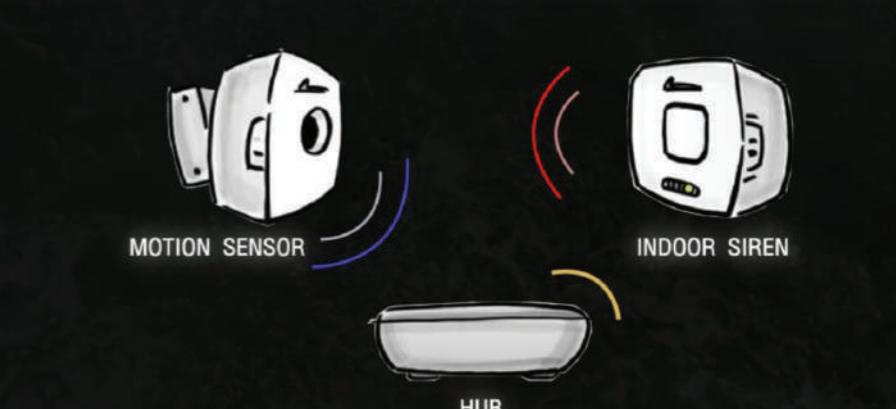
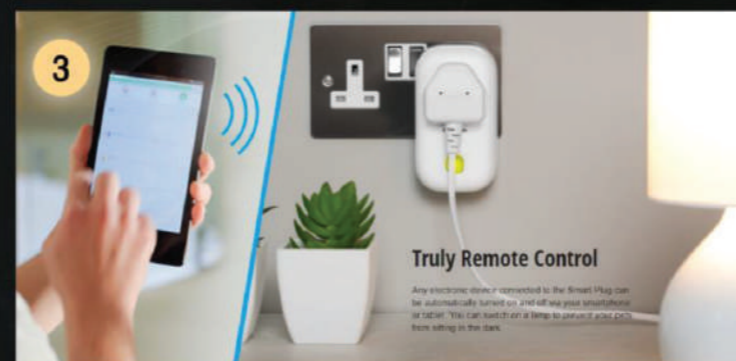
โครงการจะนำกล้องวงจรปิดภายในบ้าน มาใช้ในแต่ละห้อง เพื่อให้เจ้าของบ้านสามารถสั่งการ และตรวจเช็คเพื่อความมั่นใจในความเรียบร้อย และความปลอดภัยได้จากทาง Smart Phone

3. Truly Remote Control

เป็นนวัตกรรมที่ควบคุมปลั๊กไฟ เพื่อปิด-เปิด ได้จาก Smart Phone

4. Motion Sensor+Indoor Siren

Motion Sensor ตัวตรวจจับการเคลื่อนไหว ติดตรงส่วนประตู หน้าต่าง และทำงานควบคู่กับ Indoor Siren และ Smart Hub ที่เมื่อมีเหตุการณ์ฉุกเฉินคนร้ายเข้าห้อง เครื่องจะทำการสั่งการไปยังมือถือของเจ้าของ และส่วนกลางด้วย Smart Hub โดย Indoor Siren จะทำการส่งเสียง เพื่อให้ผู้พักอาศัยรู้ตัว และคนร้ายไม่กล้าลงมือทำ



Selling Point
จุดเด่นของโครงการ



FURNITURE ภายในห้อง
TADAIMA ได้จับมือกับ **“APATO”**

ในส่วนของ Furniture ภายในห้องพัก เราใช้ Furniture ของ Apato เนื่องจาก Apato เป็น Furniture ที่นิยมและมีขายเฉพาะในญี่ปุ่น ดังนั้นเราจึงนำมาใช้เพื่อเป็นการสร้างและทำให้กลุ่ม Target รู้สึกเหมือนได้พักอาศัยอยู่บ้าน



Selling Point

จุดเด่นของโครงการ



สุขภัณฑ์ ภายในห้องน้ำ
TADAIMA ได้จับมือกับ

“TOTO”

สุขภัณฑ์ทั้งหมด TADAIMA ใช้ของ TOTO เนื่องจาก TOTO อยู่คู่กับคนไทยมานานกว่า 100 ปี และตอบโจทย์ Lifestyle ของคนรุ่นใหม่และสังคมสูงอายุ โดยเฉพาะส่วนของสุขภัณฑ์ในทุกห้อง TADAIMA ใช้เป็นแบบ WASHLET หรือฝารองนั่งอัตโนมัติ เนื่องจากผลสรุปในปี 61 ที่จัดโดย The Cabinet Office พบว่าชาวญี่ปุ่นกว่า 80.2% ใช้ฝารองนั่งอัตโนมัติภายในบ้านแสดงให้เห็นว่าฝารองนั่งอัตโนมัติ จึงตกเป็นส่วนหนึ่งของการใช้ชีวิตของชาวญี่ปุ่นไปแล้ว เราจึงนำมาใส่ในโครงการ



Selling Point

จุดเด่นของโครงการ

HIP

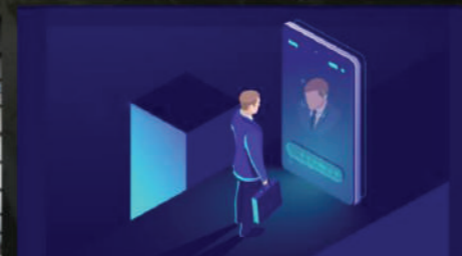
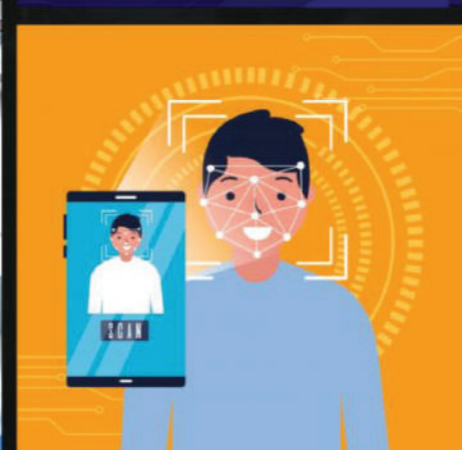
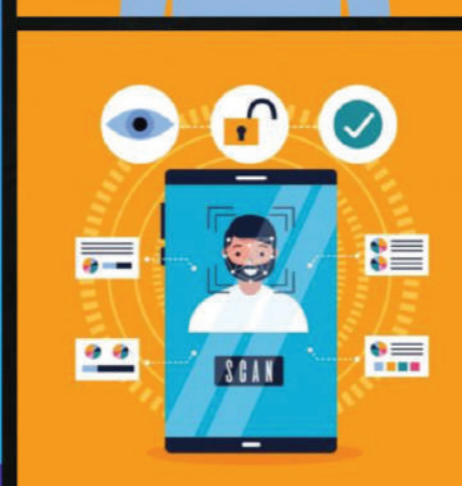


CMFD-10S-T

1. Support camera to capture human face to activate the device;
2. Support serial port, Wiegand 26, 34 input and output, output configuration support configuration;
3. Dynamic face detection and tracking recognition algorithm based on video stream;
4. Support local storage of 10,000 face databases on the device;
5. When the face database is 3000 and the misrecognition rate is three ten thousandths, the 1: N recognition accuracy rate is 99.7%;
6. Fast recognition speed. (A) Face tracking and detection takes about 20ms. (B) Face feature extraction takes about 200ms. (C) Face comparison takes 0.2ms. Value), 0.5ms (10,000 people database, multiple identification and average);
7. Binocular camera with infrared fill light;
8. Supports on-site photo saving during face recognition or stranger detection;
9. Supports interface connection in HTTP mode;
11. Support the deployment mode of public network and local area network;
12. Support the comparison function of silent witness card;
13. Support human body temperature detection (special machine);

52°

www.hip.co.th

ด้วยสถานการณ์ COVID-19 ส่วนกลาง TADAIMA จึงใช้ “FACE SCAN”

ด้วยสถานการณ์ COVID-19 ที่ติดเชื้จากการสัมผัสได้ง่ายที่สุด ดังนั้นทางโครงการ TADAIMA จึงมีการใช้ FACE SCAN ในการเข้า-ออกประตูในแต่ละส่วนของอาคาร เพื่อลดการสัมผัสส่วนกลางให้ได้มากที่สุด ประกอบกับเครื่อง FACE SCAN สามารถวัดอุณหภูมิ และเป็นส่วนหนึ่งของระบบรักษาความปลอดภัยในแต่ละส่วนให้ดีที่สุดได้ด้วย



7P's Marketing Mix Tadaima

PRODUCT

คอนโดมิเนียม ระดับ Luxury พร้อมบริการปล่อยเช่าและ service ที่ออกแบบมาเพื่อชาวญี่ปุ่นโดยเฉพาะ

PRICE

- ขาย ตารางเมตรละ: 160,000 บาท
- เริ่มต้นที่ 5.6 ล้านบาท
- เช่า ตร.ม.ละ: 1,200 บาท
- เริ่มต้นที่เดือนละ: 42,000 บาท

PLACE

- ช่องทางออฟไลน์
- สำนักงานขายที่โครงการ
- ช่องทางออนไลน์
- เว็บไซต์ของโครงการ

PROMOTION

pre-sale สำหรับผู้ที่ซื้อคอนโดในระยะเวลาที่กำหนด จะมีโปรโมชั่นให้ทดลองใช้บริการการจัดหาผู้เช่าฟรี และส่วนลดค่าบริการดูแลผู้เข้าพัก

PEOPLE

มียูนิฟอร์มที่สวยงามและสอดคล้องกับภาพลักษณ์ของโครงการ มีการฝึกอบรมมารยาทและขั้นตอนการทำงานที่สัมพันธ์กับลูกค้าอย่างเข้มข้น เนื่องจากลูกค้าส่วนมากจะเป็นชาวญี่ปุ่นที่ให้ความสำคัญกับการบริการ จัดตั้งแผนกที่คอยดูแลและให้คำปรึกษา ทั้งข้อมูลโครงการต่างๆและคำร้องเรียน

PROCESS

มีการวางแผนลำดับขั้นตอนในการทำงานอย่างชัดเจนตามมาตรฐาน ทุกฝ่ายเข้าใจตรงกันทำให้ไม่เกิดการล่าช้าในการทำงาน มีการจัดวัดผลและตรวจสอบการให้บริการ KPI

PHYSICAL

มีการจัดบรรยากาศให้ตอบรับกับแนวคิดของโครงการ กลิ่นอายความเป็นญี่ปุ่น ทั้งการมองเห็น การได้ยิน กลิ่น ต่างๆ และป้ายแจ้งข้อมูลเช่น ห้องน้ำที่จอดรถ กำหนดอุณหภูมิที่เหมาะสมพร้อมห้องรับรอง

CONCLUSION

ประเภทโครงการ : โครงการอาคารสูงไม่เกิน 23 ชั้น (Lowrise Condominium)
 ที่ตั้งโครงการ : ซอยทองหล่อ 25 คลองตัน เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
 ขนาดพื้นที่ใช้สอยโครงการ : 8,269.37 ตารางเมตร
 จำนวนยูนิต : 41 ยูนิต แบ่งเป็น 1R (35 ตรม.)= 17 ยูนิต
 1SLDK (54 ตรม.)= 20 ยูนิต
 2LDK (70 ตรม.)= 4 ยูนิต

ที่จอดรถ : 45 คัน
 ส่วนกลาง : 262.33 ตรม.
 ระบบความปลอดภัย : 24 hour security guard ,CCTV และ Face scan access
 ราคาขายเบื้องต้น : Shot 1-ราคาขายคอนโดมิเนียมเริ่มต้น 160,000 บาท/ตรม.
 Shot 2-ราคาเช่า Service Apartment 1,200 บาท/ตรม./เดือน

ただいま
TADAIMA
 Thonglor

TARGET GROUP

TARGET หลัก : กลุ่มนักธุรกิจชาวต่างชาติ

เน้นไปที่ชาว

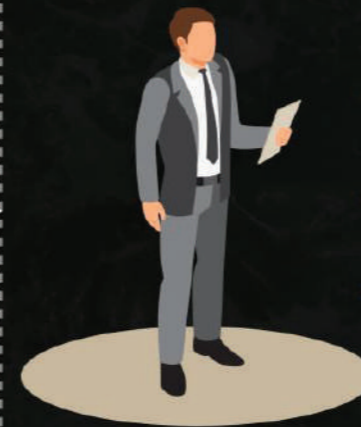
“ญี่ปุ่น”

ที่อาศัยระยะยาว 1 ปีขึ้นไป

มุ่งไปที่กลุ่มนักธุรกิจชาวญี่ปุ่น
 ที่มีตำแหน่งผู้จัดการขึ้นไป
 รายได้ / เดือน 100,000-400,000 บาท

TARGET รอง : นักลงทุนชาวไทย ที่ต้องการซื้อเพื่อไปลงทุนปล่อยเช่าต่อ

Marketing Plan



- 1 INVESTMENT PROPERTY** ที่ยืนยันความคุ้มค่ากับการจับมือร่วมกับบริษัท ANABUKI สร้างความเชื่อมั่นในการหาผู้เช่า และสร้างผลตอบแทนที่มั่นคง
- 2 การออกแบบที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ชาวญี่ปุ่น และการเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องใช้ไฟฟ้ายี่ห้อที่ได้รับการยอมรับในญี่ปุ่น**
- 3 การโฆษณา และประชาสัมพันธ์โครงการ ที่มีทั้ง OFFLINE และ ONLINE ในช่องทาง ที่เน้นการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายโดยตรง**
 เช่น การประชาสัมพันธ์โครงการดึงดูดนักลงทุนในแพลตฟอร์มที่เป็นแหล่งข้อมูลที่นักลงทุนนิยมใช้ , การจัดอีเวนต์ ในโซนที่อยู่อาศัย/แหล่งงานของชาวญี่ปุ่น

HAPPY RETIREMENT



Concept

consider the retirement age Those who prepare before entering retirement age and their children who want to own a residence to take care of parents Life-style design using the principles of Well being and Universal design, emphasizing on the current characteristics of investment in accommodation and elderly care, Retirement Community and Wellness and Health Complex groups.

Target group

<p>THE NEXT RETIREMENT AGE</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • อายุ 44-59 • อาศัยร่วมกับผู้สูงอายุ • เป็นคิวงของตัวเองสูง • มีความคิดสร้างสรรค์ • มีความยืดหยุ่น 	<p>CUSTOMER CHARACTERISTIC</p> 
---	---	--

<p>RETIREMENT AGE</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • อายุ 60-75 • มีความอดทนสูง • มีความอดทนสูง • อนุรักษ์นิยม • มีความจงรักภักดีสูง 	<p>CUSTOMER CHARACTERISTIC</p> 
--	---	--



HAPPY RETIREMENT

RETIREMENT AGE LIFESTYLE

	EATING	RESIDENCE	HEALTH CONCIOUS
	<ul style="list-style-type: none"> - ทำอาหารเองที่บ้านในบางครั้ง - ออกไปทานอาหารข้างนอกอาทิตย์ละ-ครั้ง - ทานอาหารร่วมกับเพื่อน 	<ul style="list-style-type: none"> - อยู่อาศัยคนเดียว - อยู่อาศัยกับสามี/ภรรยา 	<ul style="list-style-type: none"> - รับประทานอาหารสุขภาพ - ออกกำลังกายที่ส่วนกลางโครงการ - มีพยาบาลส่วนตัว - พบแพทย์ 2 ครั้ง/เดือน - ติดตามโรคประจำตัว
SHOPPING	INTEREST	SERVICE	CARS
<ul style="list-style-type: none"> - ไปตลาดอาทิตย์ละ 1 ครั้ง เช่น ตลาดนานาเจริญ,ตลาดดีดี คลอง 2 - ไปห้างสรรพสินค้าอาทิตย์ละ 1 ครั้ง เช่น ห้าง Future park - ซื้อของร้านสะดวกซื้อ 	<ul style="list-style-type: none"> - พักผ่อนอยู่บ้าน - พบปะกับสังคมวัยเดียวกัน - ต้องการมีสุขภาพที่ดี - ตั้มไม้ธรรมชาติ - ทำบุญที่วัด 	<ul style="list-style-type: none"> - ต้องการการรักษาความปลอดภัยที่ดี - ต้องการรถรับส่ง - ต้องการการช่วยเหลือดูแลรักษาบ้าน 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 คัน



RETIREMENT AGE

PAIN POINTS

- ต้องการพื้นที่สำหรับทำกิจกรรม
- ต้องการพื้นที่ออกกำลังกาย
- ต้องการพื้นที่สำหรับพบปะเพื่อน
- การเดินทางไม่สะดวก
- ไม่มีใครดูแลด้านสุขภาพและจิตใจ

SOLUTION

- เพิ่มพื้นที่รองรับการทำกิจกรรม
- มีพื้นที่ออกกำลังกาย
- เพิ่มพื้นที่สำหรับการพบปะเพื่อนฝูงในวัยเดียวกัน
- บริการรถรับ-ส่งภายในโครงการ
- มีการดูแลตลอด 24 ชม. โดยทีมแพทย์ภายในโครงการ

THE NEXT RETIREMENT AGE LIFESTYLE

	EATING	RESIDENCE	HEALTH CONCIOUS
	<ul style="list-style-type: none"> - ทำอาหารเองที่บ้านเกือบทุกวัน - ออกไปทานอาหารข้างนอกอาทิตย์ละ-ครั้ง - สั่งซื้ออาหารออนไลน์ 	<ul style="list-style-type: none"> - อยู่อาศัยกับสามี/ภรรยา - อยู่อาศัยแบบพ่อแม่ลูก - อยู่อาศัยกับพ่อแม่ที่สูงอายุ 	<ul style="list-style-type: none"> - ออกกำลังกายที่ส่วนกลางโครงการ - ออกกำลังกายที่สวนสาธารณะ - สมาชิก Fitness รายเดือน - พบหมอโรคประจำตัว
SHOPPING	INTEREST	SERVICE	CARS
<ul style="list-style-type: none"> - ไปตลาดอาทิตย์ละ 2 ครั้ง เช่น ตลาดไท,ตลาดนานาเจริญ,ตลาดดีดี คลอง 2 - ไปห้างสรรพสินค้าอาทิตย์ละ 1 ครั้ง เช่น ห้าง Future park, Central ladprao - ซื้อของร้านสะดวกซื้อ - สั่งซื้อของออนไลน์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ท่องเที่ยวต่างจังหวัดและต่างประเทศ - ต้องการมีภาพลักษณ์ที่ดี - พบปะกับเพื่อนฝูง 	<ul style="list-style-type: none"> - ต้องการการรักษาความปลอดภัยที่ดี - ต้องการการช่วยเหลือดูแลรักษาบ้าน - บริการเก็บขยะและความสะอาดในโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> - 1-2 คัน



THE NEXT RETIREMENT AGE

PAIN POINTS

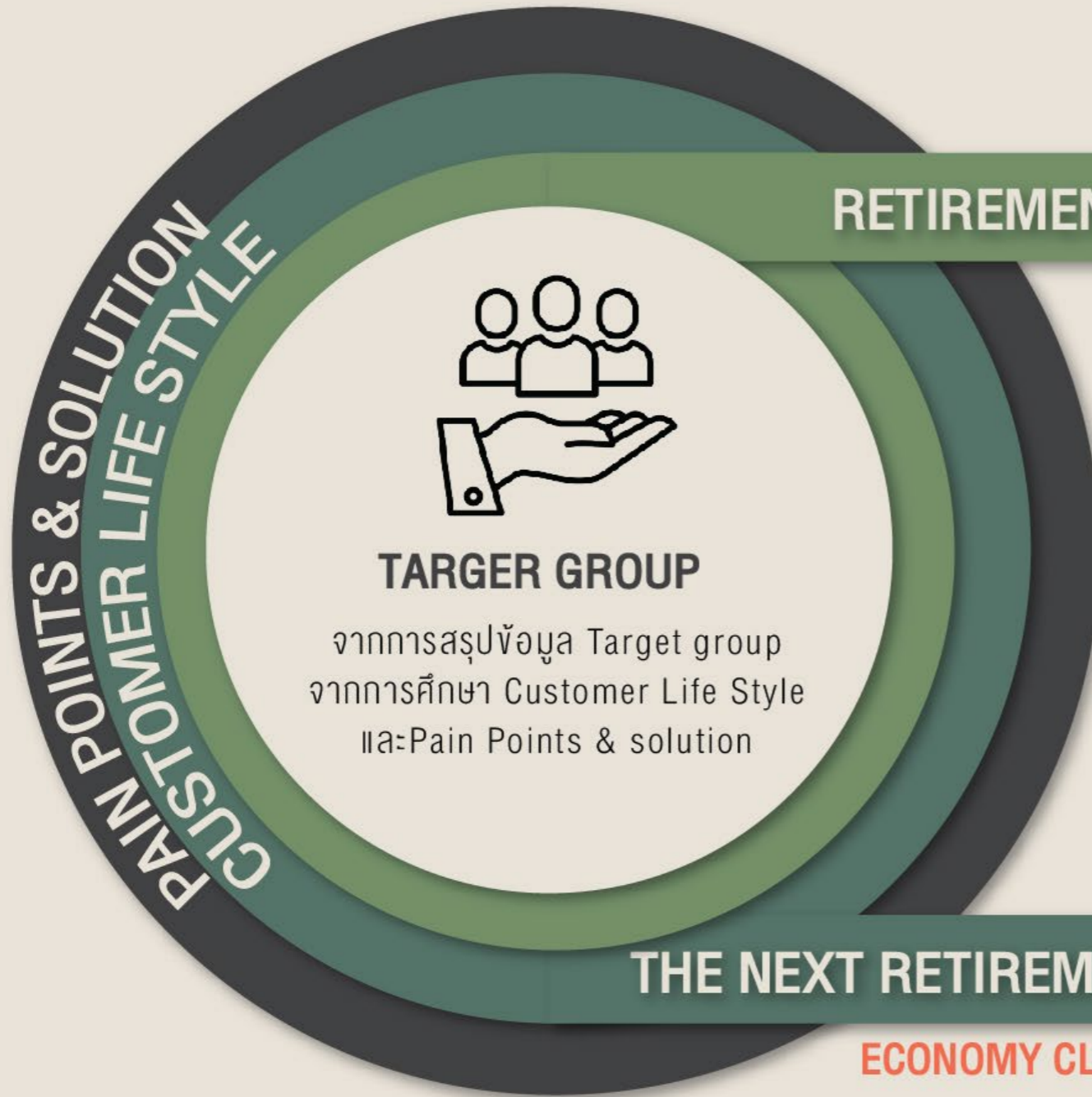
- ความปลอดภัยในพื้นที่อยู่อาศัย
- ไม่มีพื้นที่ multipurpose สำหรับการทำงาน from home และปรับเปลี่ยนได้ในอนาคต
- พื้นที่ส่วนกลางไม่ตอบโจทย์
- หากไม่มีรถส่วนตัว จะออกจากหมู่บ้านค่อนข้างลำบาก

SOLUTION

- มีบริการรักษาความปลอดภัยและบริการสุขภาพ 24 ชั่วโมง
- มีพื้นที่ multipurpose ในอนาคตปรับเปลี่ยนได้เสมอ
- พื้นที่ส่วนกลางตอบโจทย์ครบครัน และหลากหลาย
- มีบริการ shuttle service

HAPPY RETIREMENT

UNIT MIX



Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
AR694 Financial Feasibility and Cost Estimation for Architectural Project



- อาคารชุดแบบเช่า 4 ชั้นสำหรับวัยเกษียณอายุ
- มีพื้นที่เพียงพอสำหรับ รถ Wheelchair
- มีพื้นที่สำหรับการออกกำลังกาย
- ต้องการพื้นที่สีเขียว
- มีบริการรถ Shuttle service



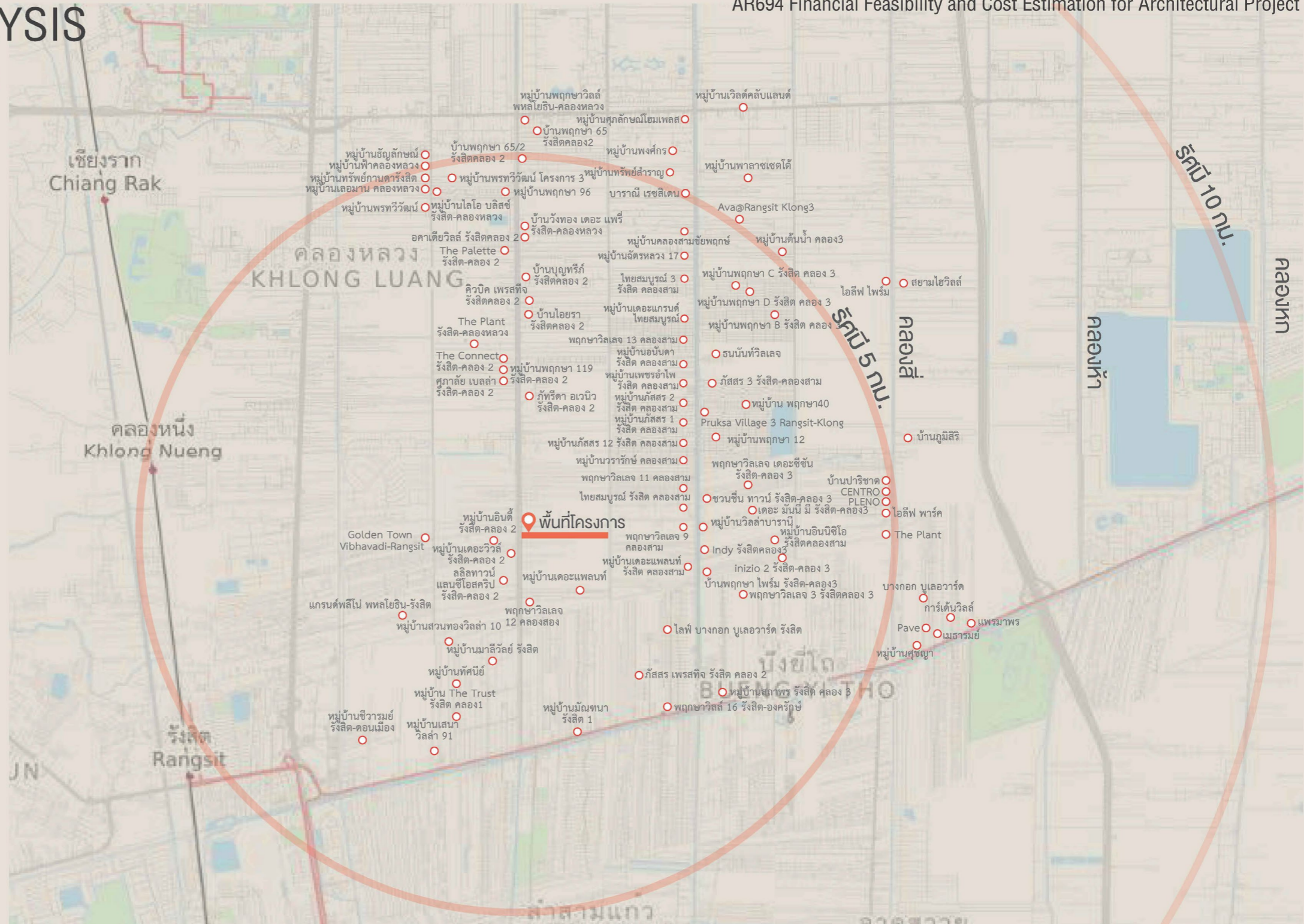
- บ้านทาวน์โฮมแบบขายสำหรับวัยก่อนวัยเกษียณอายุ
- มีพื้นที่ส่วนกลาง (Multipurpose) รองรับ
- ต้องการพื้นที่สีเขียว
- มีบริการรถ Shuttle service

HAPPY RETIREMENT

COMPETITOR ANALYSIS

กรณีศึกษาโครงการหมู่บ้านจัดสรร
บริเวณใกล้พื้นที่โครงการ

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
AR694 Financial Feasibility and Cost Estimation for Architectural Project



COMPETITOR ANALYSIS

PRODUCT MARKET STRATEGY

คู่แข่งโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภททาวน์โฮม ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดขายในระหว่างปี 2559-2565 หากนำมาตราฐานจากโครงการโดยรอบเพื่อกำหนดพื้นฐานในการออกแบบโครงการ

Market

Type / Sizing	2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ (86 ตร.ม.)	2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (95-100 ตร.ม.)	2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ (89-92 ตร.ม.)	3 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ (82-112 ตร.ม.)	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (85-150 ตร.ม.)	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ (104-130 ตร.ม.)	4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (98-125 ตร.ม.)	4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ (110-126 ตร.ม.)
100%	3.8%	7.69%	7.69%	7.69%	30.76%	15.38%	11.61%	15.38%

Recommendation

Type / Sizing	2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ (86 ตร.ม.)	2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (95-100 ตร.ม.)	2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ (89-92 ตร.ม.)	3 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ (82-112 ตร.ม.)	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (85-150 ตร.ม.)	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ (104-130 ตร.ม.)	4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (98-125 ตร.ม.)	4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ (110-126 ตร.ม.)
100%	3.8%	7.69%	7.69%	7.69%	30.76%	15.38%	11.61%	15.38%

ข้อมูลเฉลี่ยของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภททาวน์โฮม

- จำนวน UNIT 335
- TYPE ของทาวน์โฮม 2 Type
- จำนวนชั้น 2 ชั้น
- จำนวนห้องนอน/ห้องน้ำ 3ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
- ขนาดพื้นที่ 109.04 ตร.ม.
- ราคา (บาท/ตร.ม.) 19,709.44 บาท/ตร.ม.
- ราคาขาย/UNIT 2.137 ล้านบาท

จะเห็นว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประเภททาวน์โฮมในพื้นที่ใกล้เคียง นิยมขายห้องประเภท 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่มีพื้นที่ระหว่าง 85-150 ตร.ม. มีการเปิดขายมากที่สุด 30.76%

● โครงการที่แพงที่สุดในพื้นที่คลองสองคือ เดอะ คอนเนค โดยมีราคาขายอยู่ที่ 3.00 ล้านบาท

● โครงการที่ถูกที่สุดในพื้นที่คลองสองคือ The money ME ริงสิต-คลองสาม โดยมีราคาขายอยู่ที่ 1.34 ล้านบาท

โครงการ	Palazzetto	Golden Town	ไอพี ไพร่	จอนันท์ ทาวน์	Grand Pleno	โครงการ	พรวิวัฒน์ 5	Pleno	Lio Bliss	The Palette	Indy	โครงการ	บ้านพักตากอากาศ	The money ME	พักตากอากาศ	บ้านพักตากอากาศ 119	The connect
ภาพโครงการ																	
ที่ตั้งโครงการ	คลองสอง-คลอง 3	วังทอง-รังสิต	วังทอง-รังสิตคลอง 4	รังสิต-คลอง 3	พหลโยธิน-รังสิต	คลอง 2-คลองสอง	รังสิตคลอง 4-วังทอง	รังสิต-คลอง 2	รังสิต-คลอง 2	รังสิต-คลอง 2	รังสิต-คลอง 2	ที่ตั้งโครงการ	รังสิต-คลอง 3	รังสิต-คลอง 3	พหลโยธิน-คลองสอง	รังสิต-คลอง 2	รังสิต-คลอง 2
เจ้าของโครงการ	วังทอง เจริญ	Goldenland	ทามา พร็อพเพอร์ตี้	อินทพร	AP Thailand	พรวิวัฒน์โปรเจกต์	AP Thailand	สส พร็อพเพอร์ตี้	วังทอง เจริญ	น/า	น/า	เจ้าของโครงการ	พญา ธีระออสตา	พญา ธีระออสตา	พญา ธีระออสตา	พญา ธีระออสตา	พญา ธีระออสตา
ขนาดพื้นที่โครงการ	39 ไร่	30-1-54.7 ไร่	น/า	28-2-75.8 ไร่	52 ไร่	ขนาดพื้นที่โครงการ	2-3-15 ไร่	37-1-80.1 ไร่	34 ไร่	น/า	20-0-43 ไร่	ขนาดพื้นที่โครงการ	42-2-90.3 ไร่	18-2-02.5 ไร่	30-1-57.8 ไร่	40 ไร่	41-2-00.6 ไร่
Total Unit	288	398	น/า	321	น/า	Total Unit	176	398	233	237	198	Total Unit	446	181	357	465	373
Type จำนวนห้องนอน-ห้องน้ำ	Type1 ขนาด 85 ตร.ม. 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	Saint James ขนาด 96 ตร.ม. 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ Chester ขนาด 103 ตร.ม. 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ Preston ขนาด 117 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	Vanda ขนาด 119 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ Cattleya ขนาด 126 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	Bloom ขนาด 92 ตร.ม. 2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ Blossom ขนาด 120 ตร.ม. 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	Zara ขนาด 130 ตร.ม. 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	Type จำนวนห้องนอน-ห้องน้ำ	Type1 ขนาด 104 ตร.ม. 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	Flora ขนาด 104 ตร.ม. 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	Bloom 3 ขนาด 105 ตร.ม. 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ Blossom ขนาด 125 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	Type1 ขนาด 114 ตร.ม. 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	Gemini ขนาด 89 ตร.ม. 2 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ Familia ขนาด 122 ตร.ม. 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	Type จำนวนห้องนอน-ห้องน้ำ	hana ขนาด 95 ตร.ม. 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ hoshii ขนาด 150 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	หนึ่งชั้น ขนาด 82 ตร.ม. 3 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ สองชั้น ขนาด 110 ตร.ม. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	Crystal House ขนาด 86 ตร.ม. 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ Sapphire ขนาด 98 ตร.ม. 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	Bliss ขนาด 96 ตร.ม. 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	สองชั้นขนาด 112 ตร.ม. 3 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ แฟมิลีขนาด 145 ตร.ม. 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
ราคา(บาท/ตร.ม.)	21,059	22,813-24,017	16,387-16,587	21,630-21,667	22,231	ราคา(บาท/ตร.ม.)	20,096	17,830	19,333-19,360	14,825	26,404-26,404	ราคา(บาท/ตร.ม.)	11,667-15,684	16,341-22,727	18,488-19,592	16,842	18,214-20,690
ราคา(ล้านบาท)	1.79	2.19-2.81	1.95-2.09	1.99-2.6	2.89	ราคา(ล้านบาท)	2.09	1.89	2.03-2.42	1.69	2.35-2.89	ราคา(ล้านบาท)	1.49-1.75	1.34-2.50	1.59-1.92	1.60	2.04-3.00
Pre-sale	2662	2663	2663	2664	2665	Pre-sale	2561	2561	2561	2562	2562	Pre-sale	2559	2560	2560	2560	2560
Concept	Tuscany Country Design	English Style	California Style แนวคิด Kanda Smile of Living	Modern Botanical Style สำหรับ Generation-C	Evolutionary of The Nature Connect	Concept	Modern Style	Modern Style	Modern Stripe style แนวคิด Luxury-Grand Excellent	Modern Style	English Style	Concept	The philosophy of Pleno สันติ...ชีวิตสมบูรณ์แบบ	n/a	Contemporary Modern Style	Modern Style	Modern Style
สิ่งอำนวยความสะดวก	- Tuscany Circle Park สวนสาธารณะขนาดใหญ่ 1ไร่ - Tuscany Mini Clubhouse & Fitness - Security Guard / Access Card / CCTV - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	- คลับเฮ้าส์ - สระว่ายน้ำ - ห้องฟิตเนส - สวนสาธารณะ - สนามเด็กเล่น - ห้อง CCTV - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	- คลับเฮ้าส์ - สระว่ายน้ำ - ฟิตเนส - สวนสาธารณะ - เข้า-ออกระบบ Easy Pass - ห้อง CCTV - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	- ลีฟเนส - ฟิตเนส - Pets Zone - สนามเด็กเล่น - สวนสาธารณะขนาดใหญ่ - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	- คลับเฮ้าส์ - สระว่ายน้ำ ยาว 21 เมตร - ฟิตเนส - สวนสาธารณะ - สนามเด็กเล่น - สวนสาธารณะขนาดใหญ่ - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	สิ่งอำนวยความสะดวก	- สนามเด็กเล่น - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	- คลับเฮ้าส์ - ฟิตเนส - สระว่ายน้ำ, สระเด็ก และ Jacuzzi - สวนสาธารณะ - สนามเด็กเล่น - CCTV - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	- Breath Green พื้นที่สีเขียว - Delightful Shares Spaces - ห้อง CCTV - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	- ระบบรักษาความปลอดภัย	- คลับเฮ้าส์ - สระว่ายน้ำระบบเกลือ - ฟิตเนส - สวนสาธารณะ - ห้อง CCTV - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	สิ่งอำนวยความสะดวก	- สวนสาธารณะ - เข้า-ออกโครงการระบบ Access Card Control - ห้อง CCTV - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	- สวนสาธารณะ - สนามเด็กเล่น - เข้า-ออกโครงการระบบ Auto Access Card - ห้อง CCTV - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	- สวนสาธารณะ - เข้า-ออกโครงการระบบ Auto Access Card - ห้อง CCTV - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	- สวนสาธารณะ - เข้า-ออกโครงการระบบ Auto Access Card - ห้อง CCTV - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	- คลับเฮ้าส์ - สระว่ายน้ำระบบเกลือ - ฟิตเนส - สวนสาธารณะ - สนามเด็กเล่น - Auto Access Card - ห้อง CCTV - ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.

COMPETITOR ANALYSIS PRODUCT MARKET STRATEGY

คู่แข่งโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ประเภทคอนโด

• Market

Type / Sizing	1 ห้องนอน (27-90 ตร.ม.)	1 ห้องนอนพลัส (33 ตร.ม.)	2 ห้องนอน (60-143 ตร.ม.)	3 ห้องนอน (386 ตร.ม.)
100%	46.16%	7.69%	38.46%	7.69%

• Recommendation

Type / Sizing	1 ห้องนอน (27-90 ตร.ม.)	1 ห้องนอนพลัส (33 ตร.ม.)	2 ห้องนอน (60-143 ตร.ม.)	3 ห้องนอน (386 ตร.ม.)
100%	46.16%	7.69%	38.46%	7.69%

จะเห็นได้ว่าโครงการสำหรับผู้สูงอายุ ประเภททาวน์คอนโดมีนิยม
นิยมขาย
ห้องประเภท 1 ห้องนอน ที่มีพื้นที่ระหว่าง 27-90 ตร.ม.
มีการเปิดขายมากที่สุด 46.16%
ห้องประเภท 2 ห้องนอน ที่มีพื้นที่ระหว่าง 60-143 ตร.ม.
มีการเปิดขายรองลงมา 38.46%

คู่แข่งโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ประเภทบ้านเดี่ยว

• Market

Type / Sizing	2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (100-140 ตร.ม.)	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (240-300 ตร.ม.)	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ (156-190 ตร.ม.)
100%	50%	37.5%	12.5%

• Recommendation

Type / Sizing	2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (100-140 ตร.ม.)	3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (240-300 ตร.ม.)	3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ (156-190 ตร.ม.)
100%	50%	37.5%	12.5%

จะเห็นได้ว่าโครงการสำหรับผู้สูงอายุ ประเภททาวน์บ้านเดี่ยว นิยมขาย
ห้องประเภท 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่มีพื้นที่ระหว่าง 100-140 ตร.ม.
มีการเปิดขายมากที่สุด 50%
ห้องประเภท 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่มีพื้นที่ระหว่าง 240-300 ตร.ม.
มีการเปิดขายรองลงมา 37.5%

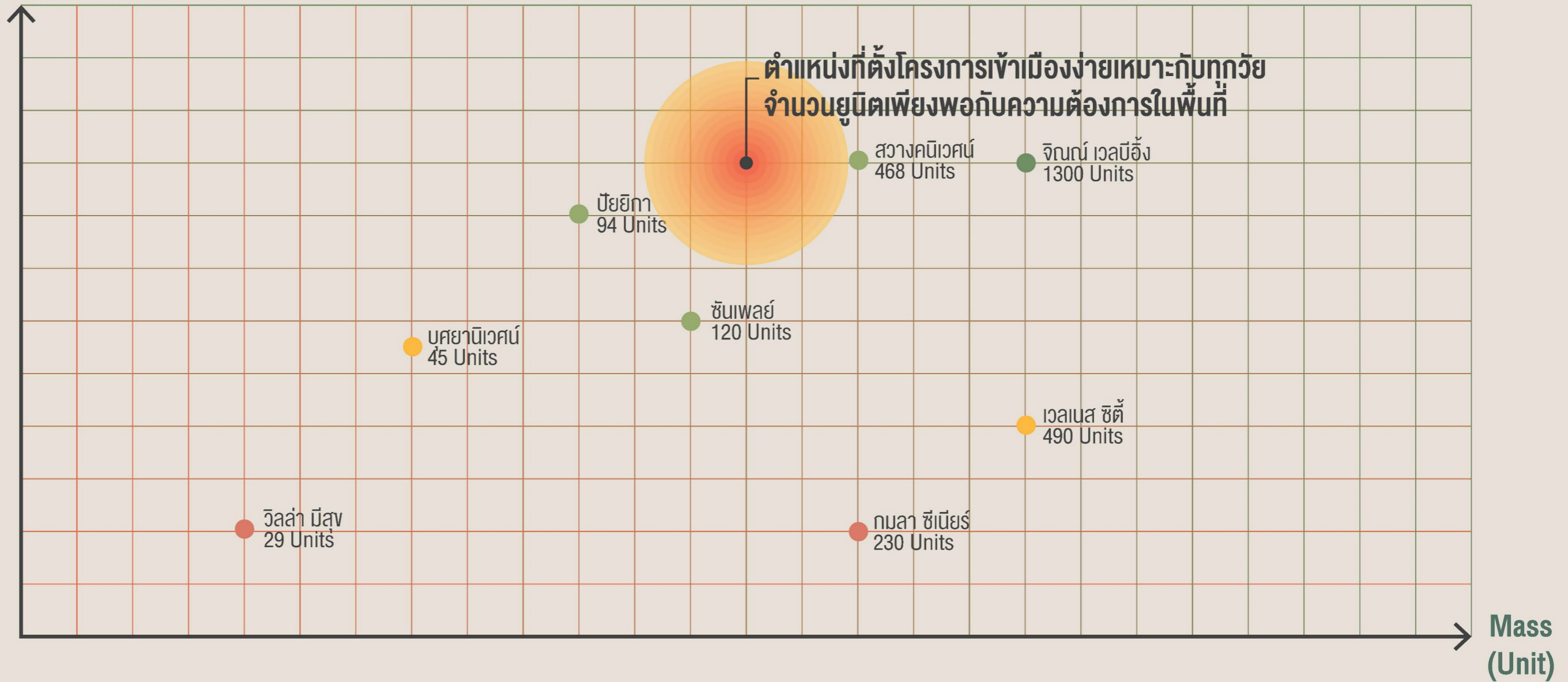
โครงการ	Wellness city	ถนน อิมเมิร์ สฟวิ้ง	Sunplay Bangsaray	จินนี่ เวลลิง เคนดี้	ริบ สฟวิ้ง	โครงการ เสนาเรส แอนด์ นารีเทน	โครงการวิลล่าเน็ย	โครงการ	Wellness city	ถนน อิมเมิร์ สฟวิ้ง	Sunplay Bangsaray	จินนี่ เวลลิง เคนดี้	ริบ สฟวิ้ง	โครงการ เสนาเรส แอนด์ นารีเทน	โครงการวิลล่าเน็ย
ภาพโครงการ								กลุ่มเป้าหมาย	ลูกค้าที่มีอายุ 55 ปีขึ้น รองรับกลุ่มคนวัยเกษียณโดยเฉพาะ: คนไทย ชาวต่างชาติ	ผู้บริหารและนักธุรกิจชาวต่างชาติ	ลูกค้าที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป ผู้รักความ active เป็นกลุ่มชาวต่างชาติ	ลูกค้าที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป คนไทย ชาวต่างชาติ ครอบครัว และเกษียณ	ผู้สูงอายุ	คนวัยเกษียณต่างชาติ โดยเฉพาะอังกฤษ ยุโรป อเมริกา และออสเตรเลีย	ผู้สูงวัยที่ต้องการใช้ชีวิต อย่างมีคุณภาพและมีความสุข
ที่ตั้งโครงการ	อ.บางกรวย จ.อยุธยา	จ.ภูเก็ต	อ.สีคิ้ว จ.อยุธยา	อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	อ.เมือง จ.นครราชสีมา	อ.คลองจั่น จ.ปทุมธานี	อ.สีคิ้ว จ.อยุธยา	สิ่งอำนวยความสะดวก	มีห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่า ฯลฯ	ห้องพัฒนาศาสตร์ สระว่ายน้ำ เส้นทางจักรยานและเดินเขา ฯลฯ	เทรนนอร์สส่วนตัว เคนดี้ คาร์ทีโอและเอกซเรย์ สนามเทนนิส, สนามวอลเลย์บอล สนามบาสเกตบอล, สนามฟุตบอล, สนาม Walking trail, โยคะ, โยเก้ ฯลฯ	สระว่ายน้ำ พัฒนา สฟวิ้ง แลนด์กรีสมาน ฯลฯ	ห้องประชุมสัมมนา เคนดี้ ร้านอาหาร ห้องออกกำลังกาย สนามฟุตบอล ฯลฯ	สระว่ายน้ำ พัฒนา สฟวิ้ง สนามบาสเกตบอล ฯลฯ	ห้องออกกำลังกาย บริการ Hospitality Services (สำหรับเกษียณ) สนามที่รองรับเกมประลอง และเกมอื่นๆ ฯลฯ
หัวข้อโครงการ	อ.บางกรวย จ.อยุธยา เขตเทศบาล ๕ หมู่	มาบตาพุด, ไร่ชาอีกลู, อ.เมือง อ.ส. อ.เมือง ต.วัดหลวงปทุมธานี	ราชสีห์ อ.สีคิ้ว จ.อยุธยา	อ.เมือง จ.นครราชสีมา	อ.เมือง จ.นครราชสีมา	อ.เมือง จ.นครราชสีมา	อ.สีคิ้ว จ.อยุธยา		Active Facilities	มีห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่า ฯลฯ	ห้องพัฒนาศาสตร์ สระว่ายน้ำ เส้นทางจักรยานและเดินเขา ฯลฯ	เทรนนอร์สส่วนตัว เคนดี้ คาร์ทีโอและเอกซเรย์ สนามเทนนิส, สนามวอลเลย์บอล สนามบาสเกตบอล, สนามฟุตบอล, สนาม Walking trail, โยคะ, โยเก้ ฯลฯ	สระว่ายน้ำ พัฒนา สฟวิ้ง แลนด์กรีสมาน ฯลฯ	ห้องประชุมสัมมนา เคนดี้ ร้านอาหาร ห้องออกกำลังกาย สนามฟุตบอล ฯลฯ	ห้องออกกำลังกาย บริการ Hospitality Services (สำหรับเกษียณ) สนามที่รองรับเกมประลอง และเกมอื่นๆ ฯลฯ
ขนาดพื้นที่โครงการ	1,200 ไร่	450 ไร่	175 ไร่	140 ไร่	50 ไร่	14.5 ไร่	34 ไร่		Passive Facilities	มีห้องสมุด อินเทอร์เน็ต ห้องสัมมนาของธุรกิจ ห้องประชุมสัมมนา	คลับเฮาส์ บิซเนส ร้านอาหารรับแขกและบาร์ ร้านค้าปลีก ฯลฯ	ทำกิจกรรมแพทย์ได้ตลอด 24 ชม. บริการพยาบาล พยาบาลส่วนตัว ฯลฯ	ห้องเรียนดนตรี ห้องเรียนศิลปะ ห้องเรียนภาษา ฟิตเนส สวนสาธารณะสำหรับเลี้ยงสัตว์ ทะเลสาบ สนามเด็กเล่น ทางจักรยาน สนามกีฬา ฯลฯ	ศูนย์ดูแลสุขภาพ ฯลฯ	ศูนย์ดูแลสุขภาพ บริการ ทางการแพทย์ การพยาบาล กายภาพบำบัด ฯลฯ
ขนาดพื้นที่โครงการ	70 ไร่	94 ไร่	94 ไร่	318 ไร่	62 ไร่	28 ไร่	28 ไร่		Medical Facilities	ห้องพยาบาล มีสถานฟื้นฟู สำหรับผู้สูงอายุ ฯลฯ	ศูนย์ดูแลสุขภาพ ฯลฯ	การดูแลสุขภาพ การสอนภาษาไทย การสอนทำอาหารไทย การสอนวาดรูป, ว่ายน้ำ ฯลฯ	โรงพยาบาลเพื่อการฟื้นฟูสุขภาพ (Retreat Hospital) และศูนย์ดูแล ผู้สูงอายุ (Aged Care) สำหรับผู้ที่ ต้องการการดูแลเป็นพิเศษ บริการ Nursing home คลินิกทันตกรรม ฯลฯ	ศูนย์ดูแลสุขภาพ ฯลฯ	มีบริการผู้ช่วยส่วนบุคคล 24 ชม. ห้องรับแขก ฯลฯ
จำนวนยูนิต	บ้านเดี่ยว 370 คน คอนโด 158 ยูนิต คอนโด 60 ยูนิต	คอนโดเดี่ยว 200 ยูนิต 33 ยูนิต	คอนโดเดี่ยว 70 ยูนิต ยูนิต 50 ยูนิต	คอนโดเดี่ยว 494 ยูนิต (บิซเนสโฮม)	คอนโดเดี่ยว 68 ยูนิต บ้านเดี่ยว 250 ยูนิต	วิลล่าหรู 12 ยูนิต อพาร์ทเมนท์ 50 ยูนิต	บ้านเดี่ยว 6 คน คอนโดเดี่ยว 28 ยูนิต	ราคา(บาท/ตร.ม.)	100,000 บาท/ตร.ม.	-	110,000 - 140,000 บาท/ตร.ม.	90,000-120,000 บาท/ตร.ม.	-	115,000-120,000 บาท/ตร.ม.	75,000 บาท/ตร.ม.
ราคา(บาท/ตร.ม.)	100,000 บาท/ตร.ม.	-	110,000 - 140,000 บาท/ตร.ม.	90,000-120,000 บาท/ตร.ม.	-	115,000-120,000 บาท/ตร.ม.	75,000 บาท/ตร.ม.	ราคา(ล้านบาท)	เริ่มต้น 2.7 ล้านบาท	-	Condo 9.9-35 ล้านบาท Villa เริ่มต้น 14.18 ล้านบาท	เริ่มต้น 3.8 ล้านบาท	-	เริ่มต้น 6.9 - 21.0 ล้านบาท	เริ่มต้น 3.4 - 5.5 ล้านบาท
Pre-sale	พ.ศ.2556(พีซี 3)	พ.ศ.2561	(พีซี)2561 / (พีซี)2563	พ.ศ.2562	-	พ.ศ.2561	พ.ศ.2558	รูปแบบสัญญา	ถือครองโฉนดของที่ดิน-ห้อง (Freehold),เช่า (Rental)	ถือครองโฉนดของที่ดิน-ห้อง (Freehold),เช่า (Rental)	เช่าระยะยาว 30 ปี (Leasehold),เช่า (Rental)	ถือครองโฉนดของที่ดิน-ห้อง (Freehold),เช่า (Rental)	ถือครองโฉนดของที่ดิน-ห้อง (Freehold),เช่า (Rental)	ถือครองโฉนดของที่ดิน-ห้อง (Freehold),เช่า (Rental)	ถือครองโฉนดของที่ดิน-ห้อง (Freehold),เช่า (Rental)
แนวคิด	"เมืองสุขภาวะดี"	-	-	"เมืองนวัตกรรมเพื่อวัยเกษียณ"	"สิ่งอำนวยความสะดวกและคุณภาพ"	-	"สุขวัย สุขใจ ปลอดภัย"	แนวคิด	-	-	-	-	-	-	-

HAPPY RETIREMENT

POSITIONING

การกำหนดตำแหน่งทางการตลาด

Urban Location



STP ANALYSIS

สรุปการวิเคราะห์

TREND

- สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) ที่จำนวนประชากรผู้สูงอายุจะเพิ่มขึ้น HEALTHCARE AND WELLNESS

กลุ่มลูกค้าหลัก

- RETIREMENT AGE FOR RENT อายุ 44-59 อาศัยร่วมกับผู้สูงอายุ
- THE NEXT RETIREMENT AGE FOR SELL อายุ 60-75 ต้องการการดูแลเรื่องสุขภาพที่ดี

- WELL BEING AND UNIVERSAL DESIGN FAMILY LIVING

ส่วนแบ่งการตลาด
Segmentation

ลักษณะโครงการ

FOR SELL

- ตั้งราคาอยู่ที่ 2.8 ล้านบาท
- town home 2 ชั้น

FOR RENT

- ตั้งราคาอยู่ที่ 35,000 บาท
- อาคารชุด 4 ชั้น 55 ห้อง

คู่แข่ง

TOWNHOME

โครงการรอบพื้นที่ก่อสร้าง จำนวน 15 แห่ง

WELLNESS & HEALTH COMPLEX

โครงการที่เหมือนกันและกลุ่มเป้าหมายเดียวกัน จำนวน 3 แห่ง

- wellness city อยุรยา
- โครงการเสนาสรา แบลคเมาร์เกต
- โครงการวิลล่ามีสุข

บ้านพักคนชราในบริเวณใกล้เคียง

โครงการรอบพื้นที่ก่อสร้าง จำนวน 13 แห่ง

STP ANALYSIS

กลุ่มเป้าหมาย
Targeting

ตำแหน่งทางการตลาด
Positioning

จากสภาพตลาดในปัจจุบันที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ เน้นไปที่กลุ่ม LUXURY และ UPPER CLASS เป็นหลัก ทำให้ยังมีตัวเลือกไม่มากนักสำหรับ คนที่มีเงินออมแต่มีกำลังซื้อรองลงมา ราคาซื้อไม่เกิน 2.8 ล้านบาทต่อหน่วย พร้อมกับบริการทางการแพทย์และสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นแบบครบวงจรมากกว่า ความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

เกษียณสบาย RANGSIT-KLONG 2

คำนึงถึงคนวัยเกษียณ ผู้เตรียมพร้อมก่อนเข้าสู่วัยเกษียณ และ ลูกหลาน ที่ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เพื่อดูแลบุพการี การออกแบบที่คำนึงถึงคุณภาพชีวิต โดยใช้หลัก Well being และ Universal design โดยเน้นไปที่ลักษณะการลงทุนย่นด้านที่พึกและการดูแลผู้สูงอายุในปัจจุบัน ในรูปแบบ **กลุ่ม Retirement Community** และ **กลุ่ม Wellness and Health Complex**



- อายุ 44-59
- อาศัยร่วมกับผู้สูงอายุ
- เป็นตัวของตัวเองสูง
- มีความคิดสร้างสรรค์
- มีความยืดหยุ่น



- อายุ 60-75
- มีความอดทนสูง
- มีความอดทนสูง
- อนุรักษ์นิยม

• ลักษณะโครงการ — FOR SELL



- ตั้งราคาอยู่ที่ 2.8 ล้านบาท
- town home 2 ชั้น 84 หลัง

• ลักษณะโครงการ — FOR RENT



- ตั้งราคาอยู่ที่ 35,000 บาท
- อาคารชุด 4 ชั้น 55 ห้อง

FACILITIES ภายในโครงการ

Wellness Center



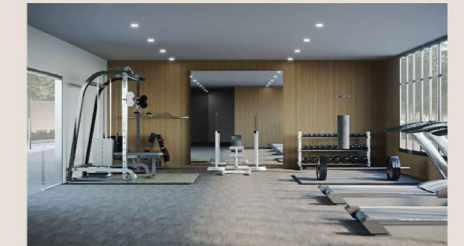
Kitchen



Garden 3 ส่วน



Clubhouse



PHASE 1 - FOR RENT

ต้นทุนค่าที่ดิน

	Best Case	Most Likely Case	Worst Case
	4,275.00	4,500.00	4,725.00
NPV	32,955,596.64	32,609,840.09	32,265,039.79
IRR	11.26 %	11.21 %	11.15%
Payback Period	12.00	12.00	12.00

	Best Case	Most Likely Case	Worst Case
NPV	1.06%		1.06%
IRR	0.48%		-0.48%
Payback Period			

PHASE 2 - FOR SELL

ต้นทุนค่าที่ดิน

	Best Case	Most Likely Case	Worst Case
	4,275.00	4,500.00	4,725.00
NPV	62,721,164.85	61,264,093.75	59,807,280.51
IRR	33.94 %	33.10 %	32.28%
Payback Period	24.00	24.00	24.00

	Best Case	Most Likely Case	Worst Case
NPV	2.38%		-2.38%
IRR	2.53%		-2.48%
Payback Period			

ราคาค่าเช่า

	Best Case	Most Likely Case	Worst Case
	441,000.00	420,000.00	399,000.00
NPV	37,062,777.25	32,609,840.09	28,156,902.93
IRR	11.74%	11.21%	10.66%
Payback Period	11.00	12.00	12.00

	Best Case	Most Likely Case	Worst Case
NPV	13.66%		-13.66%
IRR	0.11%		4.87%
Payback Period			

ราคาขาย

	Best Case	Most Likely Case	Worst Case
	2,910,000.00	2,800,000	2,660,000
NPV	47,046,433.03	34,172,085.09	21,297,737.14
IRR	25.26%	20.54 %	15.58%
Payback Period	25.00	26.00	27.00

	Best Case	Most Likely Case	Worst Case
NPV	37.68%		-37.68%
IRR	0.94%		-24.17%
Payback Period			

HAPPY RETIREMENT

DESIGN DETAILS

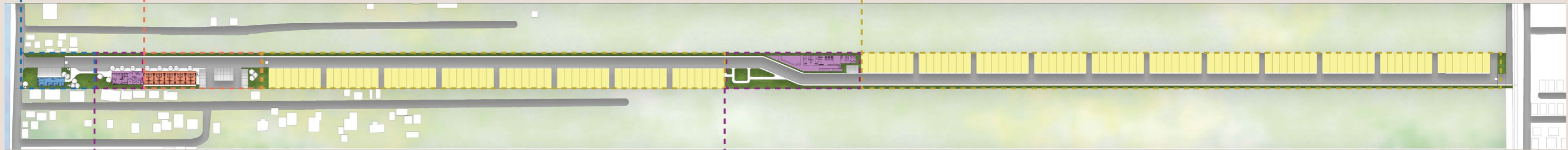
Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
AR694 Financial Feasibility and Cost Estimation for Architectural Project

• WELLNESS CENTER

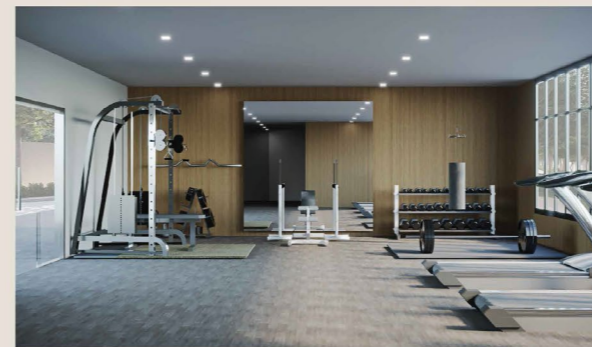


• RETIREMENT HOUSING

• THE NEXT GENERATION RETIREMENT HOUSING

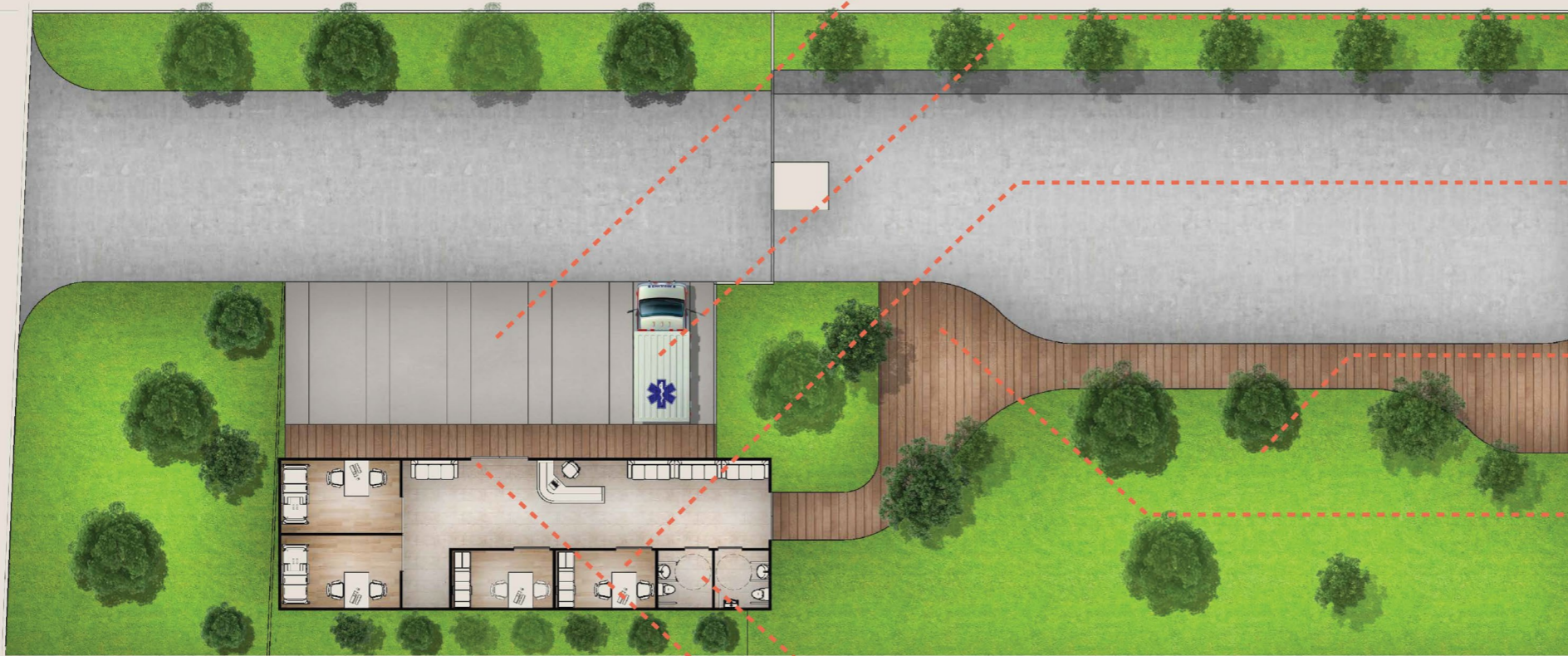


• FACILITIES



FACILITIES DETAILS พื้นที่คลินิกสำหรับดูแลลูกบ้านและบุคคลทั่วไป

WELLNESS CENTER มีขนาด 456.71 ตร.ม.



มี **พื้นที่จอดรถ** สำหรับคนพิการ 4 คัน



พื้นที่สำหรับจอดรถพยาบาล ตลอด 24 ชม.

เตรียมพร้อมสำหรับเหตุการณ์ฉุกเฉิน



ห้องวินิจฉัยโรค มีพื้นที่สำหรับตรวจโรคตามนัด

ทำให้ลูกบ้านไม่ต้องเดินทางไป sw.



พื้นที่สีเขียว สำหรับลูกบ้าน

ใช้ในการพักผ่อนหรือทำกิจกรรม



ทางเดินที่ออกแบบมาเพื่อคนวัยเกษียณ

สามารถใช้รถเข็นได้ และมีราวจับตลอดทาง



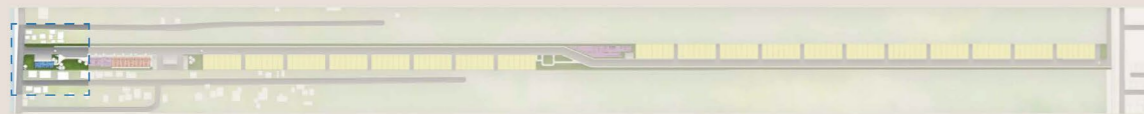
ห้องนั่งขนาดใหญ่ แยกชาย-หญิง

รองรับการใช้งานรถเข็น



ประตูทางเข้า สำหรับลูกบ้าน

แยกคนในกับนอกโครงการ เพื่อความสะดวกสบาย



HAPPY RETIREMENT



MARKETING STRATEGY

กลยุทธ์ทางการตลาด ร่วมมือกับ PARTNER

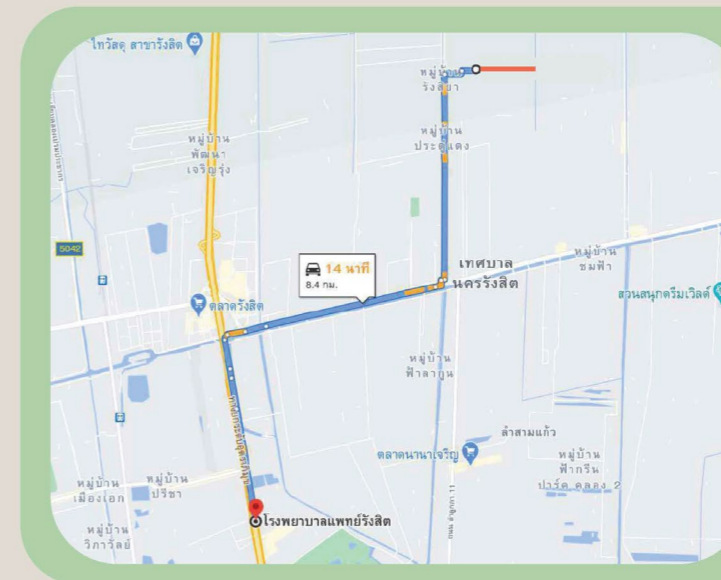


Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
AR694 Financial Feasibility and Cost Estimation for Architectural Project

ทั้งนี้ อาคารดังกล่าวจะมีขนาดสูง 7 ชั้น มีเตียงเพื่อรองรับผู้ป่วยจำนวน 59 เตียง และจะมีศูนย์การแพทย์ใหม่ที่ยังไม่เคยเปิดให้บริการที่โรงพยาบาลมาก่อน อาทิ ศูนย์ส่องกล้อง ศูนย์สมอง และศูนย์ความงาม ขณะที่ศูนย์การแพทย์เดิมจะมีการเพิ่มพื้นที่รองรับการบริการที่มากขึ้น อาทิ ศูนย์ทันตกรรม จะเพิ่มจำนวนให้บริการเป็น 10 ห้อง จากเดิมที่มี 3-4 ห้องเป็นต้น
โดยคาดว่าจะการก่อสร้างอาคารดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และพร้อมให้บริการได้ภายในไตรมาสแรกของปี 2562



“จึงต้องการเพิ่มสัดส่วนกลุ่มผู้ใช้บริการรูปแบบเงินสด แต่จากสถานที่ของโรงพยาบาลที่หนาแน่น ไม่สามารถขยายการบริการใหม่ๆ ได้ จึงได้ลงทุนก่อสร้างอาคารหลังที่ 4 ขึ้น”



การเดินทางจากพื้นที่ไปยังโรงพยาบาลแพทย์รังสิต มีระยะทาง 8.4 กม. ใช้เวลา 14 นาที

(ค้นข้อมูลเมื่อวันที่ 22 มี.ค. 64 ณ เวลา 13.00 น.)

ref : <https://www.prachachat.net/marketing/news-121222>
<https://www.thansettakij.com/content/business/261576>

HAPPY RETIREMENT

FOR RENT

- อาคารชุด 4 ชั้น 55 ห้อง

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
AR694 Financial Feasibility and Cost Estimation for Architectural Project

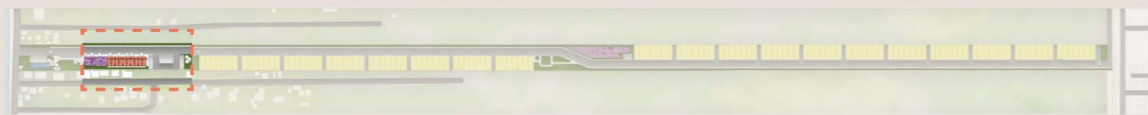
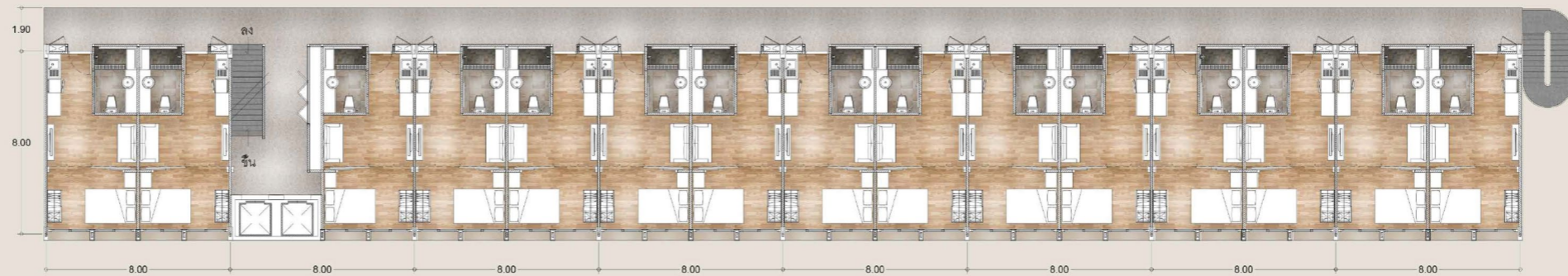


HAPPY RETIREMENT

THE NEXT GENERATION RETIREMENT HOUSING

รายละเอียดการออกแบบและวัสดุบ้านสำหรับเช่า

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
AR694 Financial Feasibility and Cost Estimation for Architectural Project



FLOOR PLAN

SCALE

NOT TO SCALE

FACILITIES DETAILS

รายละเอียดการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวก



TOILET

ห้องน้ำ กว้างและสามารถรองรับรถเป็น Wheelchair ได้



LIFT 2 ตัว

สำหรับอำนวยความสะดวก



DINING AREA

พื้นที่ทานอาหาร สามารถรองรับเป็นพื้นที่จัดงานเลี้ยงได้



KITCHEN

พื้นที่ครัวกลาง เป็นพื้นที่สำหรับการทำอาหารเพื่อแจกจ่ายลูกบ้านในแต่ละวัน



PARKING 24 คัน

ที่จอดรถรองรับญาติ สำหรับส่วนเช่า



SECURITY

ระบบรักษาความปลอดภัย



FLOOR PLAN

SCALE

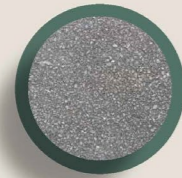
NOT TO SCALE

HAPPY RETIREMENT

THE NEXT GENERATION RETIREMENT HOUSING

รายละเอียดการออกแบบและวัสดุบ้านสำหรับวัย

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
AR694 Financial Feasibility and Cost Estimation for Architectural Project



พื้นผิวหยาบ

ลดการเกิดอุบัติเหตุลื่นล้ม



กระเบื้องผิวหยาบกันลื่น

ลดการเกิดอุบัติเหตุลื่นล้ม พร้อมอุปกรณ์ราวจับ



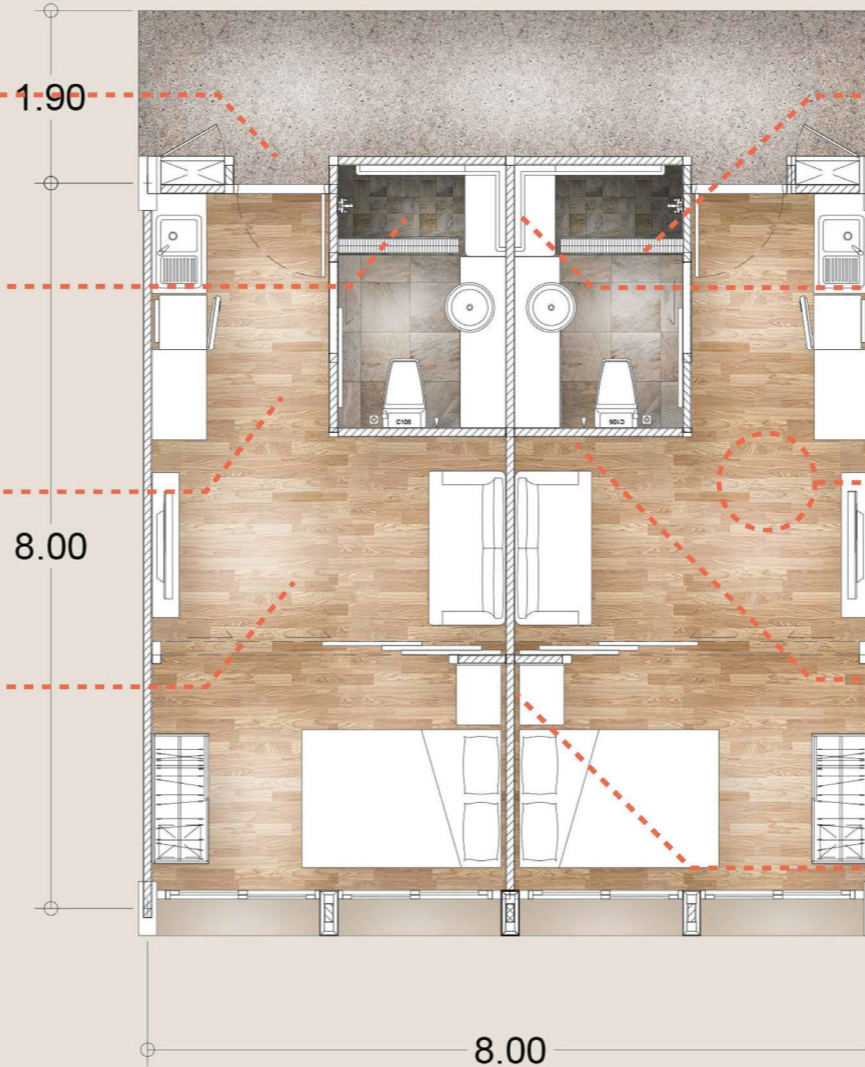
VINYL SHOCK ABSORPTION FLOOR

หรือ พื้นลดแรงกระแทก
ลดแรงกระแทก เวลาเกิดเหตุหกล้ม



ประตูบานเลื่อน

เพิ่มความสะดวกในการเปิด-ปิด
และประหยัดพื้นที่



ไม่มีพื้นที่ยกหรือลดระดับ

ภายในบ้านเพื่อป้องกันอุบัติเหตุ และสะดวกต่อการใช้รถเข็น

ภายในห้องน้ำมีราวจับ

ช่วยพยุงตัว และมีที่นั่งสำหรับอาบน้ำ

มีพื้นที่สำหรับรถ WHEELCHAIR

AUTO LIGHTING SENSOR

ระบบไฟเปิด-อัตโนมัติ

มีระบบ TELEHEALTH

ภายในห้องน้ำและห้องนอนในกรณีฉุกเฉิน



HAPPY RETIREMENT



HAPPY RETIREMENT

FOR SELL

• town home 2 ชั้น

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
AR694 Financial Feasibility and Cost Estimation for Architectural Project



HAPPY RETIREMENT

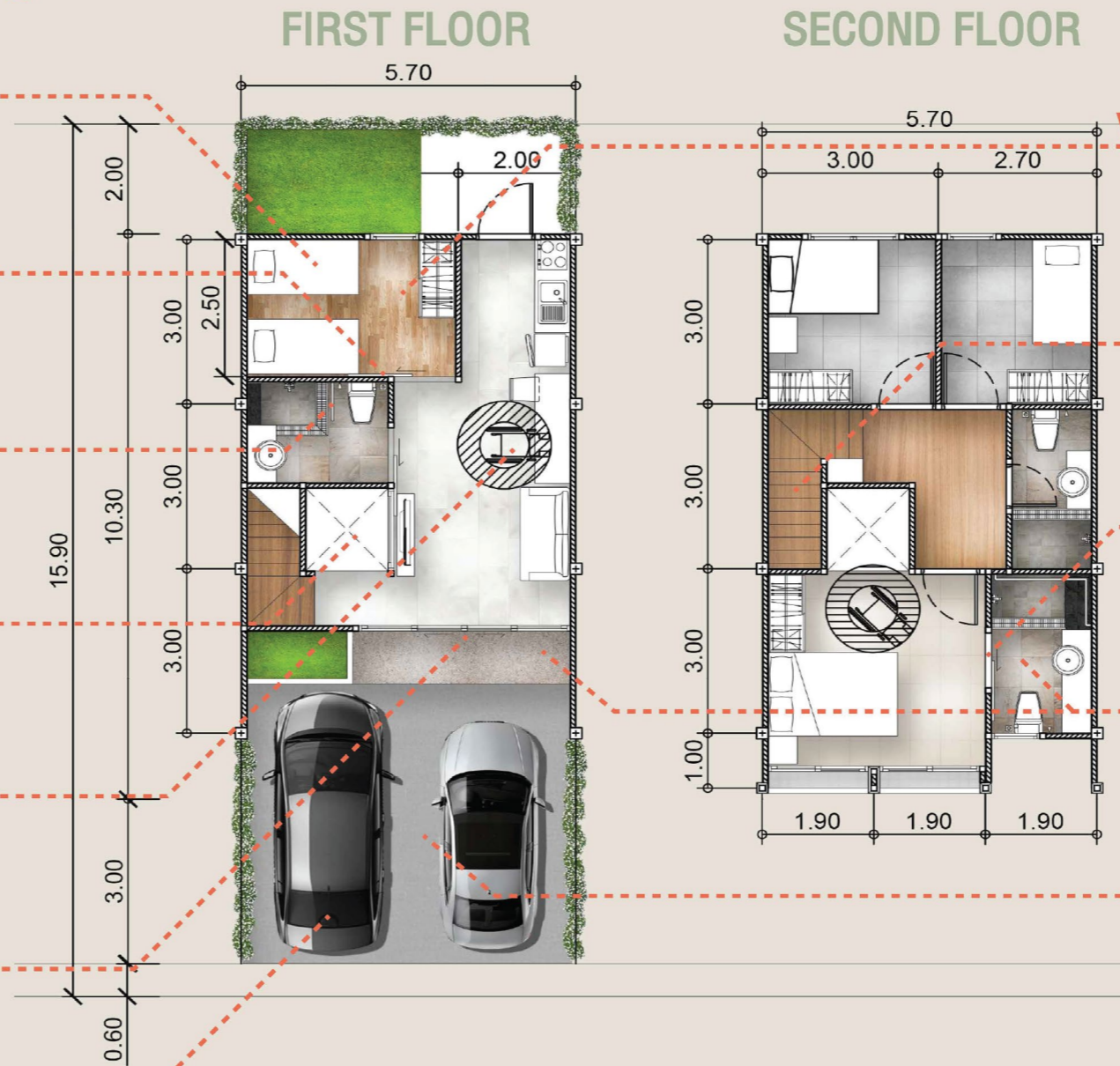
THE NEXT GENERATION RETIREMENT HOUSING

รายละเอียดการออกแบบและวัสดุบ้านสำหรับวัยเกษียณ

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
AR694 Financial Feasibility and Cost Estimation for Architectural Project



- มีพื้นที่ **เตียงเสริม** สำหรับผู้ดูแลผู้สูงอายุ
- มีระบบ **TELEHEALTH** ภายในห้องน้ำและห้องนอน ในกรณีฉุกเฉิน
- ภายในห้องน้ำมี **ราวจับ** ช่วยพยุงตัวและมี **ที่นั่ง** สำหรับอาบน้ำ
- มีพื้นที่ **LIFT** สำหรับเพิ่มลิฟท์ ตามความต้องการของลูกบ้าน
- มีพื้นที่สำหรับรถ **WHEELCHAIR**
- เลือกใช้ **ประตูบานเลื่อน** สามารถเปิดเพื่อเชื่อมต่อห้องให้โปร่งโล่งได้
- มีพื้นที่ **จอดรถ** 2 คัน/หลัง

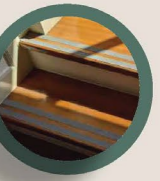


VINYL SHOCK ABSORPTION FLOOR

หรือ พื้นลดแรงกระแทก
ลดแรงกระแทก เวลาเกิดเหตุหกล้ม



บันไดไม้ติดจุกบันไดกันลื่น
เพิ่มความปลอดภัย ป้องกันการลื่น



ประตูบานเลื่อน

เพิ่มความสะดวกในการเปิด-ปิด และประหยัดพื้นที่



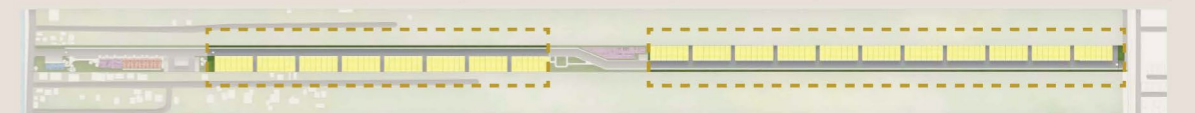
กระเบื้องผิวหยาบกันลื่น

ลดการเกิดอุบัติเหตุลื่นล้ม พร้อมอุปกรณ์ราวจับ

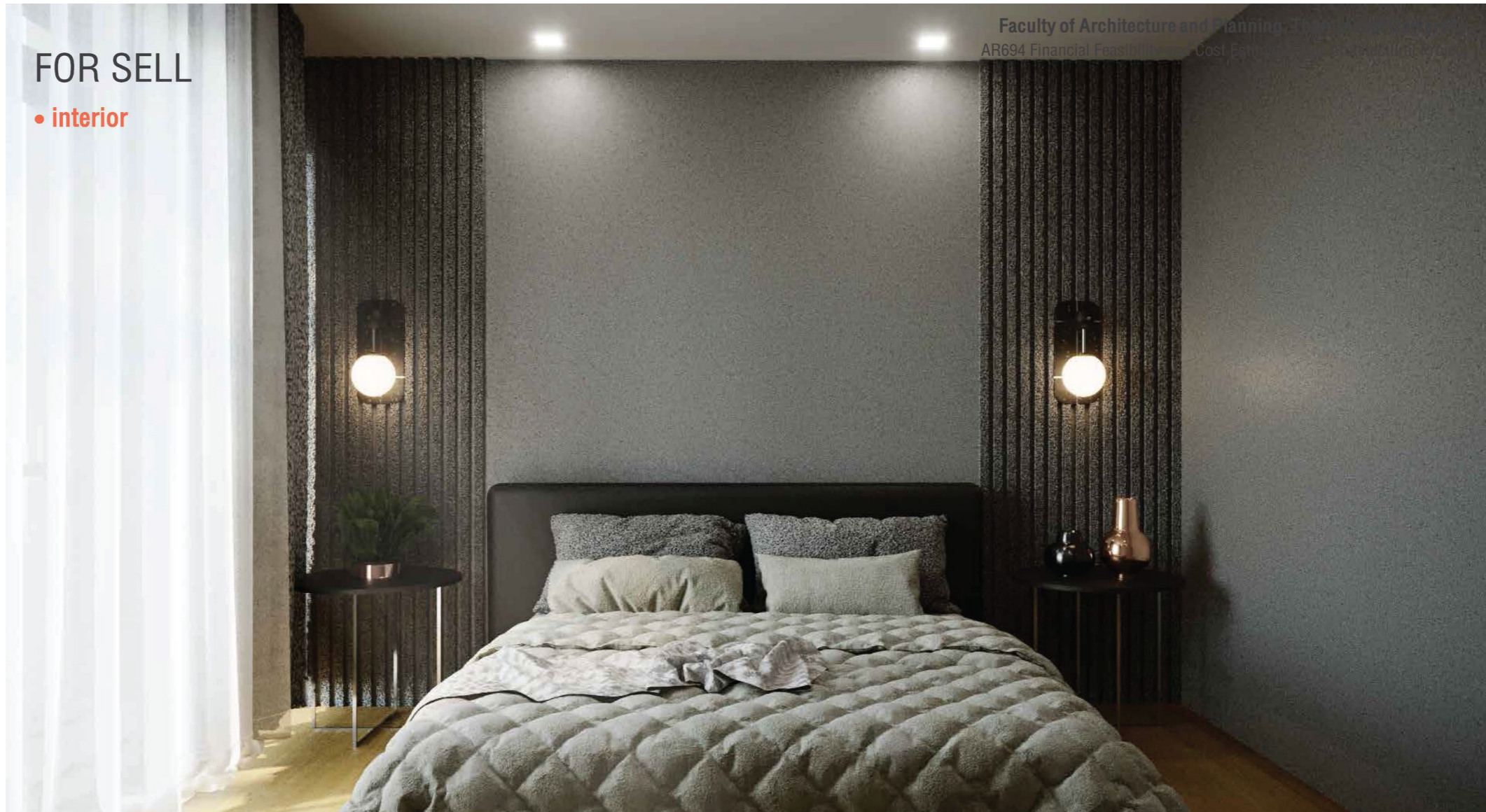


กระเบื้องเซรามิกผิวขรุขระ

ลดการลื่นล้ม ราคาไม่สูง แข็งแรงทนทานและทำความสะอาดง่าย



HAPPY RETIREMENT



HAPPY RETIREMENT

FACILITIES DETAILS

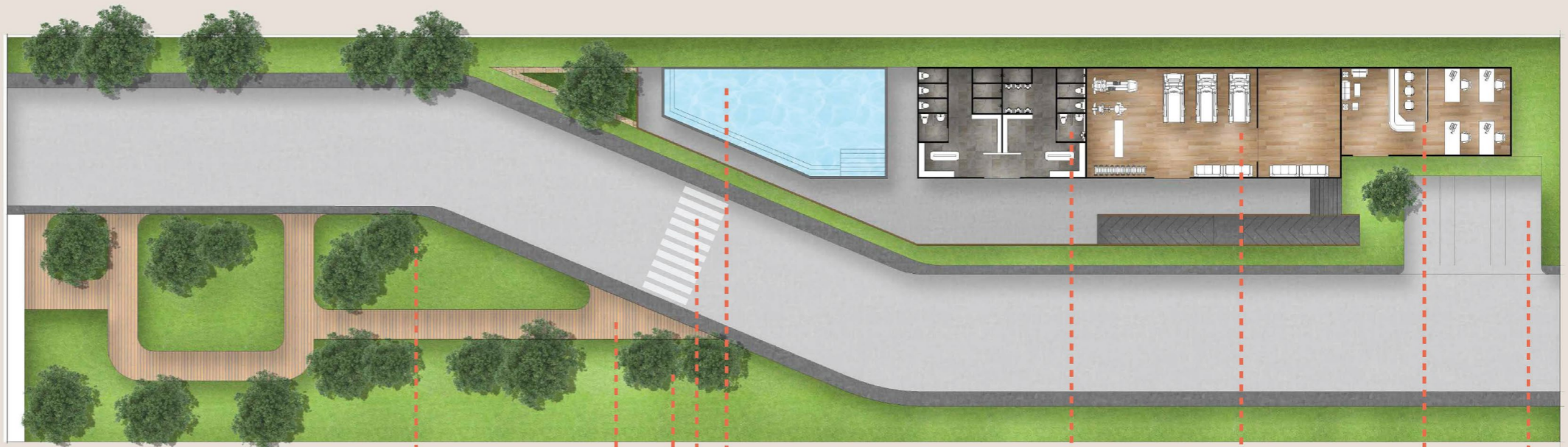
รายละเอียดการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวก

Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University
AR694 Financial Feasibility and Cost Estimation for Architectural Project

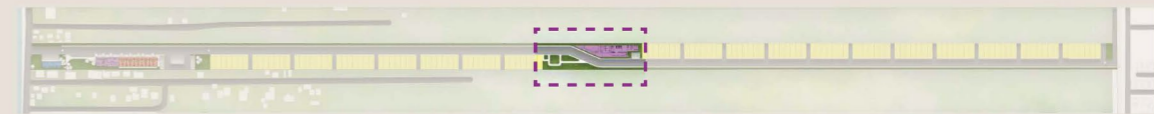
CLUBHOUSE & PARK

พื้นที่สวนสาธารณะมีการออกแบบที่คำนึงถึงผู้สูงอายุ ให้สะดวกสบายปลอดภัย และรถพยาบาลเข้าถึงง่าย พื้นที่ครึ่งกลาง เป็นพื้นที่บริการทำอาหาร แจกจ่ายลูกบ้านแบบเช่า อีกทั้งสามารถเป็นห้องสัมมนาหรือจัดงานเลี้ยงได้ในบางวันอีกด้วย ซึ่งเป็น facility ที่ตอบโจทย์ user ทั้งวัยก่อนเกษียณและวัยเกษียณ

พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด
2,592.77 ตร.ม.
คิดเป็น 8.5%
ของพื้นที่ทั้งหมด



- 
ACTIVITY AREA
 ลานสำหรับทำกิจกรรมต่างๆ เช่น ออกกำลังกาย รำไทเก๊ก
- 
WALKING AREA in park
 พื้นที่ทางเดินสะดวก ตลอดทางหลักมีราวจับ และรถเข็น wheelchair สามารถไปได้ทุกที่
- 
PARK
 พื้นที่สวนสาธารณะเพื่อให้ลูกบ้านมีพื้นที่สีเขียวเพื่อพักผ่อน
- 
เป็นชะลอความเร็ว
 ออกแบบให้เป็นทางข้าม
- 
SWIMMING
 สระว่ายน้ำระบบเกลือ ลึก 1.30 เมตร
- 
TOILET & LOCKER
 ขนาด 85.23 ตร.ม.
 ห้องน้ำและตู้เก็บของส่วนตัวที่ใหญ่พิเศษ
- 
FITNESS AND YOGA 128 ตร.ม.
 พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย
- 
JURISTIC 68.4 ตร.ม.
 สำนักงานขายและนิติบุคคล
- 
PARKING
 ที่จอดรถจำนวน 3 คัน สามารถรองรับรถเข็น wheelchair



HAPPY RETIREMENT



RENOVATE HOUSE



HOUSE 1



HOUSE 2

RENOVATE HOUSE



HOUSE 3