

ภาคผนวก ข

บทสัมภาษณ์ผู้ให้บริการในพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์กรรมของอาคารในสังกัดหน่วยงาน
ราชการกรณีศึกษาศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

หมวดที่ 1 การปฏิบัติงานตามนโยบายการบริหารพื้นที่เช่า ประเด็นคำถาม ดังนี้

ร้านค้า	ท่านมีความคิดเห็น อย่างไรต่อนโยบายการบริหารพื้นที่เช่าของโครงการ	ท่านมีความรู้สึกอย่างไรต่อการบริหารนโยบายการบริหารพื้นที่เช่าของโครงการ
1. ผู้ให้บริการทางการเงิน	สะดวกในการติดต่อประสานงาน	ไม่ติดปัญหาอะไร
2. ผู้ให้บริการทางการเงิน	สามารถผ่อนผันได้ไม่เหมือนที่อื่น	ระยะแรกมีปัญหาบ้างแต่ตอนนี้ดีแล้ว
3. ผู้ให้บริการทางการเงิน	มีความเหมาะสมดีอยู่แล้ว	เป็นเหมือนที่อื่นที่เคยพบมา
4. ร้านค้าย่อย	ไม่พบปัญหาเนื่องจากเช่าพื้นที่ต่อมา	ปฏิบัติตามนโยบายของผู้ให้เช่าอยู่แล้ว
5. ร้านค้าย่อย	มาตรฐานสูงมากเกินไป	นโยบายเข้มงวดมากเกินไป
6. ร้านค้าย่อย	ไม่พบปัญหาเนื่องจากเช่าพื้นที่ต่อมา	ปฏิบัติตามนโยบายของผู้ให้เช่าอยู่แล้ว
7. ร้านค้ารายใหญ่	ไม่สามารถผ่อนผันได้	ต้องปรับปรุงให้เป็นไปตามมาตรฐานโครงการ
8. ร้านค้ารายใหญ่	ข้อกำหนดละเอียดมากเกินไป	ข้อกำหนดเยอะมากแต่ทำจริงไม่ได้
9. ร้านค้ารายใหญ่	มาตรฐานสูงมากเกินไป	ทำให้ต้องลงทุนสูงมากขึ้น

หมวดที่ 1 การปฏิบัติงานตามนโยบายการบริหารพื้นที่เช่า ประเด็นคำถาม (ต่อ) ดังนี้

ร้านค้า	ท่านมีความต้องการอย่างไร เกี่ยวกับนโยบายการบริหารพื้นที่ เช่าของโครงการ	ท่านปฏิบัติตามนโยบายการ บริหารพื้นที่เช่าของโครงการ
1.ผู้ให้บริการทาง การเงิน	ไม่มี	ปฏิบัติอยู่แล้ว
2.ผู้ให้บริการทาง การเงิน	ไม่มี	ปฏิบัติอยู่แล้ว
3.ผู้ให้บริการทาง การเงิน	อยากให้เข้ามาดูพื้นที่หลังการ ใช้งานบ้าง	ปฏิบัติอยู่แล้ว
4.ร้านค้าย่อย	มีความเสมอภาคในแง่เดือน	ของหมดต้องเอาเข้ามาเพิ่ม เลยผิด
5.ร้านค้าย่อย	มีความเสมอภาคในแง่เดือน	ของหมดต้องเอาเข้ามาเพิ่ม เลยผิด
6.ร้านค้าย่อย	ขอให้มีคนให้บริการก็พอ	ปฏิบัติอยู่แล้ว
7.ร้านค้ารายใหญ่	อยากให้โครงการสนใจในช่วง แรก ๆ	ปฏิบัติอยู่แล้ว
8.ร้านค้ารายใหญ่	ค่าสาธารณูปโภคแพง	ไม่มีความเสมอภาคใน แง่เดือน
9.ร้านค้ารายใหญ่	คนให้บริการน้อย	ไม่มีความเสมอภาคใน แง่เดือน

หมวดที่ 2 การบริการ ประเด็นคำถาม ดังนี้

ร้านค้า	ขั้นตอนการเข้ามาดำเนินการ ตกแต่งของฝ่ายบริหารโครงการ	ขั้นตอนการให้ข้อมูลของฝ่าย บริหารการตลาดในการให้ข้อมูล พื้นที่เช่าแก่ลูกค้า
1. ผู้ให้บริการทางการเงิน	ขั้นตอนชัดเจน	ประสานงานได้ดี
2. ผู้ให้บริการทางการเงิน	ผู้รู้ในการให้คำปรึกษาน้อยเกินไป	อธิบายไม่เข้าใจ
3. ผู้ให้บริการทางการเงิน	เหมือนอาคารอื่นทั่วไป	ประสานงานได้ดี
4. ร้านค้าย่อย	ตามมาตรฐานโครงการอยู่แล้ว	ไม่พบปัญหา
5. ร้านค้าย่อย	ตามมาตรฐานโครงการอยู่แล้ว	ให้มีคนเยอะ ๆ ก็พอ
6. ร้านค้าย่อย	สามารถเข้ามาดำเนินการได้เลย	ไม่มีปัญหา
7. ร้านค้ารายใหญ่	ระบบอาคารซับซ้อนต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม	ไม่เข้าใจในงานวิศวกรรม
8. ร้านค้ารายใหญ่	อธิบายชัดเจน	ไม่บอกข้อมูลให้ครบทุกด้าน
9. ร้านค้ารายใหญ่	ขั้นตอนชัดเจน	ข้อมูลที่ได้มาสับสนมี ปัญหาภายหลัง

หมวดที่ 2 การบริการ ประเด็นคำถาม (ต่อ) ดังนี้

ร้านค้า	การบริการของฝ่ายควบคุมระบบอาคารในการบริการด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ	การบริการของฝ่ายบริหารอาคารและสถานที่	การให้บริการของฝ่ายบัญชีและการเงิน
1. ผู้ให้บริการทางการเงิน	แจ้งกลิ่นไปแล้วไม่แก้ไข	ห้องน้ำสกปรก	ไม่ผ่อนผันเลย
2. ผู้ให้บริการทางการเงิน	ค้าใช้ง่าย สาธารณูปโภคแพง	ไม่อบรมความปลอดภัย	ไม่พบปัญหา
3. ผู้ให้บริการทางการเงิน	บริการดี	อบรมการหนีไฟ	ไม่พบปัญหา
4. ร้านค้าย่อย	ไม่มีปัญหา	ปัญหาเรื่องหนู แมลงวัน	ไม่พบปัญหา
5. ร้านค้าย่อย	ตอนแรกมีไม่มี Gas ตอนนี้มีแล้ว	ปัญหาเรื่องหนู แมลงวัน	ไม่พบปัญหา
6. ร้านค้าย่อย	ไม่มีปัญหา	ปัญหาเรื่องหนู แมลงวัน	ไม่พบปัญหา
7. ร้านค้ารายใหญ่	แก้ไขให้ทันการ	บางคนตองแรก บัตรบางคนไม่	ไม่พบปัญหา
8. ร้านค้ารายใหญ่	มาดูแลเป็นประจำ	จุดชนถ่ายสินค้าไม่ชัดเจน	ไม่พบปัญหา
9. ร้านค้ารายใหญ่	ไม่พบปัญหาอะไร	แม่บ้านทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางให้มากกว่านี้	ไม่ยิ้มแย้มเลย

หมวดที่ 3 การควบคุม ประเด็นคำถาม ดังนี้

ร้านค้า	การควบคุมการ ออกแบบหน้าร้านและ การตกแต่งหน้าร้าน เช่น ขนาดของป้าย ทางเข้า	การควบคุมการใช้ พื้นที่หน้าร้าน เช่น การจัดวางสินค้า หน้าร้าน	ควบคุมคุณภาพสินค้า และบริการของท่าน อย่างไร เช่น คุณภาพ ของสินค้า การบริการ ลูกค้า การจดจำลูกค้า และการบริการหลัง การขาย
1. ผู้ให้บริการทาง การเงิน	เป็นมาตรฐานดี	ไม่มีผลกระทบ	มาตรฐานของ ธนาคาร
2. ผู้ให้บริการทาง การเงิน	เป็นมาตรฐานดี	ไม่มีผลกระทบ	มาตรฐานของ ธนาคาร
3. ผู้ให้บริการทาง การเงิน	เป็นมาตรฐานดี	ไม่มีผลกระทบ	มาตรฐานของ ธนาคาร
4. ร้านค้าย่อย	ไม่ต้องลงทุนเพิ่มมี อยู่แล้ว	ไม่มีผลกระทบ	สินค้าใหม่ทุกวัน
5. ร้านค้าย่อย	ไม่ต้องลงทุนเพิ่มมี อยู่แล้ว	ไม่มีผลกระทบ	จำลูกค้าได้
6. ร้านค้าย่อย	ไม่ต้องลงทุนเพิ่มมี อยู่แล้ว	ไม่มีผลกระทบ	มีลูกค้าประจำ
7. ร้านค้ารายใหญ่	มาตรฐานสูงลง ทุนเพิ่ม	ประตูเกะกะ	มีการต่อรองราคา ตามปกติ
8. ร้านค้ารายใหญ่	เปลืองงบประมาณ ก่อสร้าง	เสียบังหน้าร้าน	ตรวจสินค้าหมดอายุ หรือไม่
9. ร้านค้ารายใหญ่	ไม่ติดปัญหาอะไร	เหมือนที่อื่น	ตรวจสินค้าหมดอายุ หรือไม่

หมวดที่ 4 ภาพรวมการบริหารพื้นที่เช่า มีประเด็นคำถาม ดังนี้

ร้านค้า	ผู้ให้บริการมุ่งหวังให้พื้นที่ธุรกิจในโครงการมีรูปแบบลักษณะอย่างไร
1. ผู้ให้บริการทางการเงิน	ลดค่าสาธารณูปโภค ความปลอดภัยโดยรวม
2. ผู้ให้บริการทางการเงิน	ปรับปรุงเรื่องความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลาง
3. ผู้ให้บริการทางการเงิน	ความปลอดภัยในโครงการ
4. ร้านค้าย่อย	อยากให้คนใช้บริการเยอะ ๆ
5. ร้านค้าย่อย	ความสะดวกในพื้นที่
6. ร้านค้าย่อย	เพิ่มคนทำความสะอาดและการกำจัดหนูและแมลงวัน
7. ร้านค้ารายใหญ่	ประชุมร่วมกันเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็น 1-3 เดือน/ครั้ง
8. ร้านค้ารายใหญ่	ปรับปรุงเรื่องความสะดวกในพื้นที่ส่วนกลาง
9. ร้านค้ารายใหญ่	จัดเตรียมป้ายผู้เข้ามาให้บริการในพื้นที่เป็นรูปธรรมเพื่อความสะดวกในการเข้ามาดำเนินกิจการในพื้นที่ธุรกิจของอาคารเอง ซึ่งต้องเข้ามาทุกวันอยู่แล้ว