

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

ในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน โครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ในตำบล ช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ พบว่า ให้ผลตอบแทนในการลงทุนสูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่ต้องการอัตราร้อยละ 8 โดยมีผลการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ด้านการตลาด

พื้นที่ตั้งของโครงการอยู่ในซอยโชตนา 3 จากถนน โชตนา ใกล้สี่แยกช่วงสิงห์ เข้าถึงโครงการ โดยเป็นระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร ด้านหน้าของที่ดินก่อสร้างโครงการ ติดถนน ซอยโชตนา และที่ดินทั้งสามด้านติดถนนย่อยของซอย ด้านหลังติดบ้านบุคคลอื่น บริเวณใกล้เคียง สถานที่ก่อสร้างโครงการ ในรัศมี 1 กิโลเมตร มี โรงเรียนโปลิเทคนิคลานนา โรงพยาบาลลานนา ห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส สาขาภาคคำเที่ยง สถานที่ราชการการ และร้านค้าอื่นๆ สามารถ เดินทาง-เข้าออกได้สะดวก และโอกาสทางการตลาดในตำบลช้างเผือก และความหนาแน่นของอ พาร์ทเมนต์ ยังค่อนข้างน้อย และพื้นที่ของโครงการก็สะดวกใกล้กับแหล่งชุมชน ตลาดสดบริเวณนี้ รวมทั้งข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถาม จึงวิเคราะห์ได้ว่ามีความเป็นไปได้ทางการตลาด ทั้งนี้โครงการ ได้ทำการสำรวจความต้องการหลักขณะของอพาร์ทเมนต์ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการเช่า ที่พักอาศัย ได้ผลสำรวจดังนี้

จากการสำรวจด้านการตลาดของโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ให้เช่าในตำบล ช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จึงได้กำหนดนโยบายการตลาดดังนี้

1. ด้านผลิตภัณฑ์ ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อต่อ พัดลม เครื่องทำ น้ำอุ่น และมีระเบียบภายในห้องพักในระดับมาก และให้ความสำคัญน้อยที่สุดคือ เครื่องปรับอากาศ โต๊ะเครื่องแป้ง และทีวี
2. ด้านราคา ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อ ค่าเช่าห้องพัก ค่ามัดจำ ล่วงหน้า และค่าประกันความเสียหาย ในระดับมาก ให้ความสำคัญน้อยที่สุดคือ ค่าโทรศัพท์
3. ด้านทำเลที่ตั้ง ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญ กับ โครงการอยู่ใกล้ที่ทำงาน หรือสถานศึกษา สะดวกในการเดินทาง และใกล้ศูนย์การค้า ในระดับปานกลาง ให้ความสำคัญน้อย ที่สุดคือ ใกล้ตลาดสด

4. ด้านการส่งเสริมการตลาด ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญกับการบริการ ชักอบริพภายในบริเวณพาร์ทเมนท์ บริการเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และห้องออกกำลังกาย ส่วนรวม ในระดับปานกลาง ให้ความสำคัญน้อยที่สุดคือ การโฆษณาผ่านเคเบิลท้องถิ่น

5. ด้านบุคคล การตลาด ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญกับความเอาใจใส่ของ พนักงานรักษาความปลอดภัย การควบคุมดูแลเอาใจใส่ของผู้ดูแลพาร์ทเมนท์ และความซื่อสัตย์ ของพนักงาน ในระดับมาก ให้ความสำคัญน้อยที่สุดคือ ความเอาใจใส่ของพนักงานทำความสะอาด

6. ด้านกระบวนการบริการ ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญต่อพนักงาน บริการตลอด 24 ชั่วโมง แก้ไขปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคอย่างรวดเร็ว และกฎระเบียบ และเงื่อนไขของการเข้าพักชัดเจน ในระดับปานกลาง

7. ด้านสิ่งนำเสนอทางกายภาพ ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญกับระบบ ป้องกันอัคคีภัยของอาคาร การประกันอัคคีภัยภายในห้องพัก และมีระบบรักษาความปลอดภัย ในระดับปานกลาง ให้ความสำคัญน้อยที่สุด คือการตรวจสอบความปลอดภัยของตัวอาคาร โดยผู้ ชำนาญพร้อมใบรับรอง

จากการศึกษาการประมาณการรายรับของโครงการ รายได้ค่าเช่า จำนวน 1,428,000.00 บาท รายได้อื่น จำนวน 374,400.00 บาท ต้นทุนบริการ ปีละ 262,800.00 บาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 378,660.00 บาท ค่าใช้จ่ายทางการตลาดมีการเปลี่ยนแปลงในทุกๆปี ได้แก่ ปีที่ 1- ปีที่ 2 จำนวน 50,000.00 บาท ปีที่ 3 จำนวน 20,000.00 บาท ปีที่ 4- ปีที่ 8 จำนวน 10,000.00 บาท ปีที่ 9-ปีที่10 จำนวน 50,000.00 บาท ปีที่ 11 จำนวน 100,000.00 บาท ปีที่ 12 – ปีที่ 13 จำนวน 50,000.00 บาท ปีที่ 14 – ปีที่ 15 จำนวน 30,000.00 บาท และปีที่ 16 - ปีที่ 20 จำนวน 20,000.00 บาท ตามลำดับ

การวิเคราะห์ด้านเทคนิค

โครงการมีพื้นที่ด้านติดถนน โชตนา ขนาดของที่ดิน กว้าง 16 เมตร ยาว 28.50 เมตร รวม 114.90 ตารางวา พื้นที่ปลูกสร้างหรืออาคารพาร์ทเมนท์ กว้าง 10 เมตร ยาว 22.50 เมตร สูง 13.50 เมตร จำนวน 4 ชั้น ไม่มีลิฟท์ มีที่จอดรถจักรยานยนต์ด้านหลังอาคาร ขนาด 4X4.5 เมตร เท่ากันทุกห้อง เป็นสำนักงาน จำนวน 1 ห้อง เป็นร้านค้า จำนวน 4 ห้อง และสำหรับผู้พักอาศัย จำนวน 35 ห้อง

มีการติดตั้งประตูคีย์การ์ด และติดตั้งกล้องวงจรปิด 8 จุด ภายในอาคาร และภายนอกอาคารโดยใช้งานในระบบเรียลไทม์ รายงานผลทางระบบอินเทอร์เน็ต ติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ตไร้สาย (WiFi) แบ่งพื้นที่ส่วนกลางเป็นห้องออกกำลังกาย สิ่งอำนวยความสะดวกเฟอร์นิเจอร์

ภายในห้องพัก ได้แก่ ตู้เสื้อผ้า เตียงนอน ที่นอน ตู้เสื้อผ้า โต๊ะวางทีวี พัดลม และราวตากผ้าที่ระเบียง
ห้องด้านหลัง มีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเป็นค่าที่ดิน เป็นเงิน 1,263,900.00 บาท ค่าใช้จ่ายก่อนการ
ก่อสร้างค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นเงิน 200,000.00 บาท ค่าก่อสร้างอาคารพร้อมระบบสาธารณูปโภค
เป็นเงิน 5,145,600.00 บาท และค่าเฟอร์นิเจอร์ เป็นเงิน 714,100.00

การวิเคราะห์ด้านการจัดการ

โครงการจัดตั้งธุรกิจประเภท บุคคลธรรมดา โดยคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
อัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าเช่าต่อปีก่อนหักรายจ่าย มีการจัดองค์กร โดยมีพนักงานประจำ 2
ตำแหน่ง ได้แก่ ผู้จัดการอาคาร และพนักงานธุรการการเงิน ส่วนพนักงานทำความสะอาด พนักงาน
รักษาความปลอดภัย ลักษณะการจ้างเป็นลูกจ้างรายวัน

การวิเคราะห์ด้านการเงิน

โครงการลงทุนมีค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน เป็นเงิน 200,000.00 บาท ซึ่งเป็น
ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาต ค่าเขียนแบบก่อสร้าง คิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์แบบเส้นตรง
อาคาร คิดค่าเสื่อมเป็นระยะเวลา 20 ปี ในปีที่ 10 มีการปรับปรุงอาคาร คิดค่าเสื่อมราคา 10 ปี ที่ดิน
ไม่หักค่าเสื่อมราคา อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้และเฟอร์นิเจอร์ คิดค่าเสื่อมราคา 10 ปี ทุนใน
โครงการ แบ่งเป็นส่วนของผู้เช่า ร้อยละ 57 และเงินกู้จากสถาบันการเงินร้อยละ 43 เป็น
ระยะเวลาการขอกู้และชำระคืนภายใน 5 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 7.50% ต่อปี โดยกระแสเงิน
สดสุทธิจากการดำเนินงาน ได้ระยะเวลาคืนทุน 7 ปี 11 เดือน 8 วัน จำนวนอัตราผลตอบแทนที่
ต้องการ (NPV) ต่อส่วนของผู้เช่า อัตราคิดลดร้อยละ 8 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นบวก เท่ากับ
4,471,162.43 บาท (IRR) ต่อส่วนของผู้เช่า อัตราร้อยละ 16.33 โดยการคิดหาอัตราคิดลดที่ทำให้
ให้ NPV เป็นศูนย์

การวิเคราะห์ความไว

กรณีรายได้ลดลงร้อยละ 10 ของค่าเช่าต่อปี ผลการวิเคราะห์ ได้ระยะเวลาคืนทุน
8 ปี 9 เดือน 23 วัน จำนวนอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ (NPV) ต่อส่วนของผู้เช่า อัตราร้อยละ 8
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เป็นบวก เท่ากับ 2,976,603.89 บาท (IRR) ต่อส่วนของผู้เช่า อัตราร้อยละ
13.47 โดยการคิดหาอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์

กรณีรายได้ลดลงร้อยละ 20 ของค่าเช่าต่อปี ผลการวิเคราะห์ ได้ระยะเวลาคืนทุน

10 ปี 3 เดือน 3 วัน คำนวณอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ (NPV) ต่อส่วนของเจ้าของ อัตราร้อยละ 8 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เป็นบวก เท่ากับ 1,464,456.34 บาท (IRR) ต่อส่วนของเจ้าของ อัตราร้อยละ 10.66 โดยการคิดหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์

กรณีรายได้ลดลงร้อยละ 30 ของค่าเช่าต่อปี ผลการวิเคราะห์ ได้ระยะเวลาคืนทุน 13 ปี 8 เดือน 11 วัน คำนวณอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ (NPV) ต่อส่วนของเจ้าของ อัตราร้อยละ 8 มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เป็นลบ เท่ากับ -47,691.21 บาท (IRR) ต่อส่วนของเจ้าของ อัตราร้อยละ 7.92 โดยการคิดหาค่าอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์

อภิปรายผล

ผลการศึกษาด้านการตลาด

จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก ได้แก่ พัดลม ค่าเช่าห้องพัก อยู่ใกล้ที่ทำงานหรือสถานศึกษา มีบริการซักอบรีดภายในบริเวณพาร์ทเมนต์ ให้ความสำคัญต่อพนักงานรักษาความปลอดภัย และมีประกันอัคคีภัยของอาคาร สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อค่าเช่าห้องพัก และสอดคล้องกับการศึกษาของ สมชาย ทรัพย์สิน โอปาร์ (2552) การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องชุดให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อ ค่าเช่าห้องพัก แต่ไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชัชชัย วรกิตติสรณ์ (2550) ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญต่อ ที่จอดรถกว้างขวาง

ผลการศึกษาด้านเทคนิค

จากผลการศึกษาด้านเทคนิค พบว่า ที่ดินก่อสร้างอาคาร 114.50 ตารางวา พื้นที่ปลูกสร้างอาคาร กว้าง 10 เมตร ยาว 22.50 เมตร สูง 13.50 เมตร มี 4 ชั้น มีจำนวนห้องรวม 40 ห้อง ใช้เงินลงทุนเริ่มแรก เป็นเงิน 7,323,600.00 บาท โดยมีส่วนของเจ้าของ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 57 เงินกู้ ร้อยละ 43 ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา พบว่าใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน 9,534,904 บาท โดยมีส่วนของเจ้าของ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 79 คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 21 และไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชัชชัย วรกิตติสรณ์ (2550) ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าใช้เงินลงทุนเริ่มแรก จำนวน

5,200,000 บาท โดยมีส่วนของเจ้าของเป็นเงิน 3,120,000 บาท ส่วนของเงินกู้ยืมธนาคาร 1,080,000 บาท แต่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ สมชาย ทรัพย์สิน โอปาร์ (2552) การศึกษาความเป็นไปได้ ในโครงการลงทุนสร้างห้องชุดให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร พบว่า อพาร์ทเมนต์ที่ไม่มีลิฟท์ที่มีจอร์จรถจักรยานยนต์ ด้านหลังของตัวอาคาร จอดได้ 20 คัน และรถยนต์ จอดได้ ประมาณ 6 คัน ทางเดินภายในตึก กว้าง 1.50 เมตร มีห้องน้ำในห้องพัก มีห้องสำนักงานของอพาร์ทเมนต์ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้องพัก ประกอบด้วย เตียงนอน ตู้เสื้อผ้า ที่นอน โต๊ะวางทีวี พัดลม ติดผนัง เครื่องทำน้ำอุ่น ราวตากผ้า ที่ระเบียง

ผลการศึกษาด้านการจัดการ

จากผลการศึกษาด้านการจัดการ พบว่าโครงการมีรูปแบบธุรกิจเป็นบุคคลธรรมดา จดทะเบียนเป็นคณะบุคคล มีพนักงานประจำ 2 ตำแหน่ง ได้แก่ ผู้จัดการอาคาร พนักงานธุรการ/การเงิน และพนักงานลูกจ้างรายวัน 2 ตำแหน่ง ได้แก่ พนักงานทำความสะอาด พนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นลูกจ้างรายวัน ทำงานอาทิตย์ละ 4 วัน (วันจันทร์, วันพุธ วันศุกร์ วันเสาร์) พนักงานรักษาความปลอดภัย เวลาทำงาน ตั้งแต่ 21.00- 06.00 น. จ้างรายวัน โดยจ้างจากบริษัทภายนอก ซึ่งได้สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา พบว่า ธุรกิจเป็นรูปแบบบุคคลธรรมดา และสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชัชชัย วรกิตติธรรม (2550) ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า ธุรกิจเป็นรูปแบบบุคคลธรรมดา และสอดคล้องกับผลการศึกษาของ สมชาย ทรัพย์สิน โอปาร์ (2552) การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องชุดให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร พบว่า อพาร์ทเมนต์ของโครงการจะดำเนินการแบบบุคคลธรรมดา โดยจดทะเบียนเป็นคณะบุคคล

ผลการศึกษาด้านการเงิน

จากผลการศึกษาด้านการเงินพบว่าโครงการมี ระยะเวลาคืนทุน 7 ปี 11 เดือน 8 วัน โดยการคิดลดให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ต่อส่วนของเจ้าของอัตราคิดลดร้อยละ 8 เป็นบวกเท่ากับ 4,471,162.43 บาท IRR ต่อส่วนของเจ้าของเท่ากับอัตราร้อยละ 16.33 โดยการคิดหาอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV เป็นศูนย์ โครงการนี้จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนต์ในจังหวัดนครราชสีมา พบว่า มีระยะเวลาคืนทุน 15.77 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.91% เท่ากับ -3,450,582 บาท ซึ่งมีค่าต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ(IRR)

ร้อยละ 5.48 ดังนั้นโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดนครราชสีมา จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ สมชาย ทรัพย์สิน โอปาร์ (2552) การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องชุดให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร พบว่า มีระยะเวลาโครงการ 20 ปี ผลการวิเคราะห์ มีระยะเวลากินทุน 14.01 ปี มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.52 เท่ากับ -7,258,191 บาท ซึ่งต่ำกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อัตราผลตอบแทนภายในโครงการ เท่ากับ ร้อยละ 5.8901 ดังนั้นโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร จึงไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน แต่ได้สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ชัชชัย วรกิตติสรณ์ (2550) ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพัก ในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า มีระยะเวลากินทุน 11.ปี 3 เดือน จุดคุ้มทุนเท่ากับ 17 ห้องต่อเดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิ เท่ากับ 50,718 บาท ที่อัตราผลตอบแทนร้อยละ 8 มีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 8.11 ดังนั้น โครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จึงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

การวิเคราะห์ความไว

จากผลการศึกษาด้านการเงินพบว่า โครงการมีความเป็นไปได้ในการลงทุน ที่รายได้ค่าเช่าต่อปี ที่มีผู้เช่า เป็นอัตราส่วนร้อยละ 100 ของห้องพักทั้งโครงการ ในขณะที่รายได้ค่าเช่าต่อปี ลดลง เป็นอัตราส่วนร้อยละ 10 ร้อยละ 20 ซึ่งผลการศึกษาไม่สอดคล้องกับ การศึกษาของ ศิริพร สิงขรอาสน์ (2549) ศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ในจังหวัดนครราชสีมา และ ชัชชัย วรกิตติสรณ์ (2550) ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการหอพักในตำบลป่าตัน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ และผลการวิเคราะห์ จากรายได้ค่าเช่าต่อปี ลดลง เป็นอัตราส่วนร้อยละ 30 ผลการวิเคราะห์พบว่า โครงการไม่มีความเป็นไปได้ในการลงทุน ซึ่งผลการศึกษาได้สอดคล้องกับ การศึกษาของ สมชาย ทรัพย์สิน โอปาร์ (2552) การศึกษาความเป็นไปได้ในโครงการลงทุนสร้างห้องชุดให้เช่า ในเขตบางแค กรุงเทพมหานคร

ข้อเสนอแนะ

1. โครงการลงทุนอพาร์ทเมนท์ให้เช่า เป็นโครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง และระยะเวลาดำเนินการเป็นเวลานาน ซึ่งผลตอบแทนอาจได้ไม่ตรงตามความต้องการของผู้ลงทุน โครงการจึงควรศึกษาจากกลุ่มผู้เช่าที่มีรายได้สูง เพื่อส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในอนาคต
2. ขนาดที่ดินที่ก่อสร้างโครงการ ควรมีขนาดเหมาะสมกับการออกแบบอาคาร และสถานที่จอดรถ
3. มูลค่าที่ดินและอาคารเมื่อสิ้นสุดโครงการจะเปลี่ยนแปลงไปตามเวลา และภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้น จึงเป็นตัวแปรที่สำคัญประการหนึ่ง ที่จะยอมรับหรือปฏิเสธโครงการ