

เสกทองจากที่



ไอ้ส้ม

‘ไอ้ส้ม’



เกี่ยวกับผู้เขียน :
แมวส้มตัวหนึ่ง

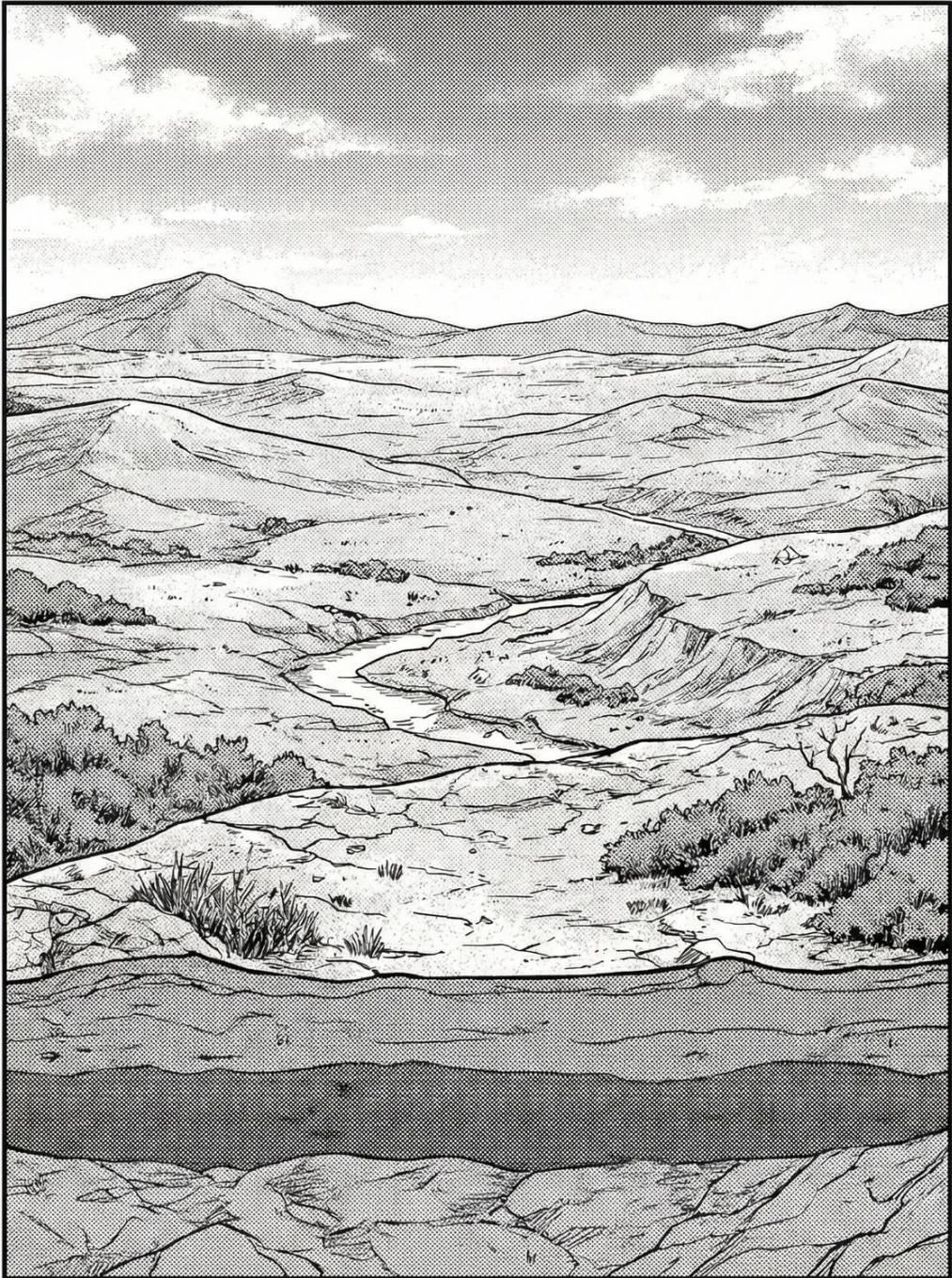


ผลงาน :
ค้นจากชื่อ "ไอ้ส้ม" ได้ใน
Online Book Store ที่ต่างๆ



ช่องทางติดต่อ :
9bearkung@gmail.com

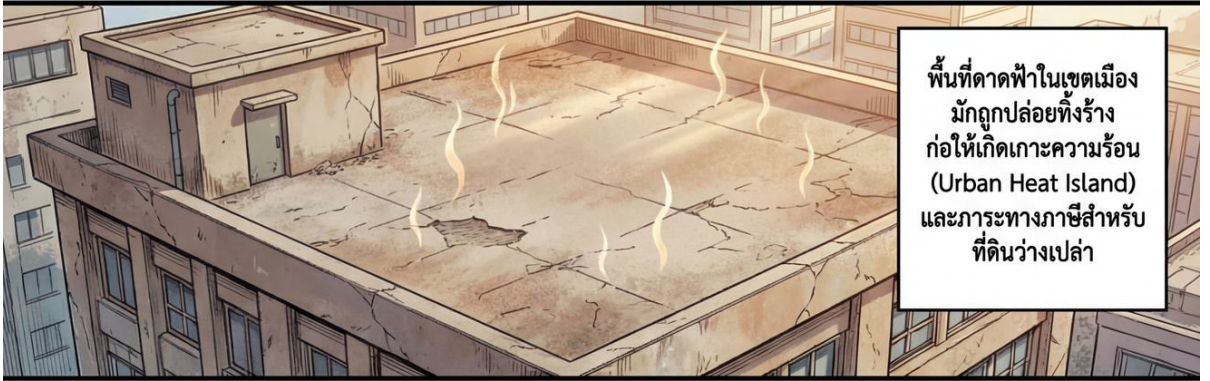
การบริหารที่ดิน



[ตอนที่ 1 พลิกที่ตาบอดเป็นที่จอดรถทองคำ]



[ตอนที่ 2 สวนเกษตรลอยฟ้าหน้าฟ้า]



พื้นที่ลาดฟ้าในเขตเมือง
มักถูกปล่อยทิ้งร้าง
ก่อให้เกิดเกาะความร้อน
(Urban Heat Island)
และภาวะทางภาษีสำหรับ
ที่ดินว่างเปล่า

กฎหมายภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างกำหนด
อัตราก้าวหน้าสำหรับ
ทรัพย์สินที่ไม่ได้ทำ
ประโยชน์ ซึ่งเป็นต้นทุน
แฝงที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องแบกรับ

Property line	Lax tax limit
	8,199,000
	23,198,706
	3,884,200
	98,495,100
	322,697,100



การประยุกต์ใช้โมเดล
เกษตรกรรมในเมือง
(Urban Farming)
แบบสิงคโปร์ ด้วย
ระบบไฮโดรโปนิคส์
ช่วยลดน้ำหนักกดทับ
โครงสร้างเดิมและใช้
พื้นที่แนวราบ
ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

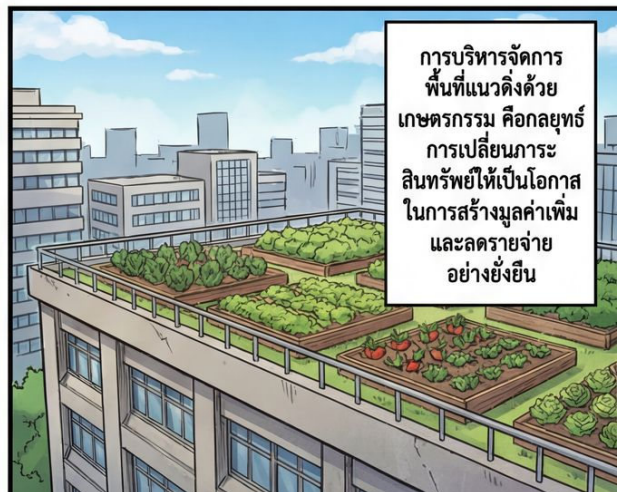
การเปลี่ยนสภาพพื้นที่เป็น
เกษตรกรรมช่วยให้เข้าเกณฑ์
การใช้ประโยชน์ที่ดิน
เพื่อการเกษตร ซึ่งได้รับสิทธิ
ประโยชน์ทางภาษีในอัตราที่
ต่ำกว่าประเภทอื่นอย่าง
อย่างมีนัยสำคัญ



นอกจากผลตอบแทนทางภาษี
พื้นที่สีเขียวบนคาบฟ้ายัง
ทำหน้าที่เป็นฉนวนธรรมชาติ
ช่วยลดการถ่ายเทความร้อน
เข้าสู่ตัวอาคารและประหยัด
พลังงาน



การบริหารจัดการ
พื้นที่แนวตั้งด้วย
เกษตรกรรม คือกลยุทธ์
การเปลี่ยนการะ
สินทรัพย์ให้เป็นโอกาส
ในการสร้างมูลค่าเพิ่ม
และลดรายจ่าย
อย่างยั่งยืน

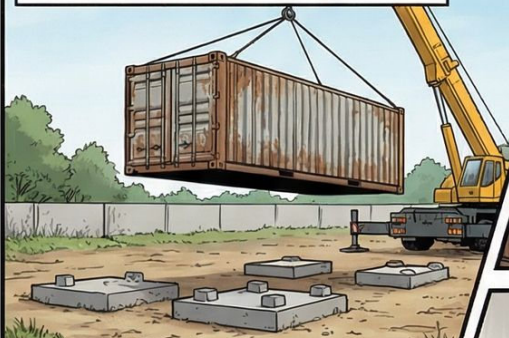


[ตอนที่ 3 โฮมสเตย์ตู้คอนเทนเนอร์สไต์สแกนดิเนเวียน]

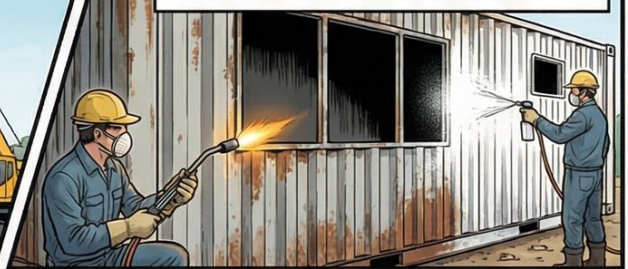
‘การบริหารจัดการที่ดินเช่าระยะสั้นเป็นความท้าทายสำหรับนักลงทุน เนื่องจากข้อจำกัดด้านระยะเวลาที่ไม่คุ้มค่าต่อการก่อสร้างอาคารคอนกรีตถาวร’



การนำตู้คอนเทนเนอร์ขนส่งสินค้ามือสองมาประยุกต์ใช้เป็นโครงสร้างหลัก ช่วยลดต้นทุนวัสดุและระยะเวลาการก่อสร้างได้อย่างมีนัยสำคัญ



กระบวนการปรับปรุงสภาพตู้เน้นการเจาะช่องแสงขนาดใหญ่และการทำสีโทนสว่าง เพื่อลบภาพลักษณ์ความดิบแข็งของอุตสาหกรรมขนส่งและลดความร้อนสะสม



การตกแต่งภายในยึดหลักสไต์สแกนดิเนเวียนที่เน้นความมินิมอลทำสีเอะสาดเรียบเนียน และการใช้แสงธรรมชาติ ตอบโจทย์รสนิยมของกลุ่มเป้าหมายวัยรุ่นและนักท่องเที่ยวที่ต้องการความแปลกใหม่



โฮมสเตย์ตู้คอนเทนเนอร์กลายเป็นสินทรัพย์ที่สร้างกระแสเงินสดจากการปล่อยเช่าพักรายวัน โดยใช้ประโยชน์จากงานดีไซน์ที่เป็นเอกลักษณ์ดึงดูดลูกค้า



จุดเด่นสำคัญคือสภาพคล่องในการเคลื่อนย้ายทรัพย์สิน หากสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงผู้ประกอบการสามารถยกตู้ไปตั้งในที่ทำเลใหม่ได้ทันที เป็นการลดความเสี่ยงจากการสูญเสียเงินลงทุนในสิ่งปลูกสร้าง

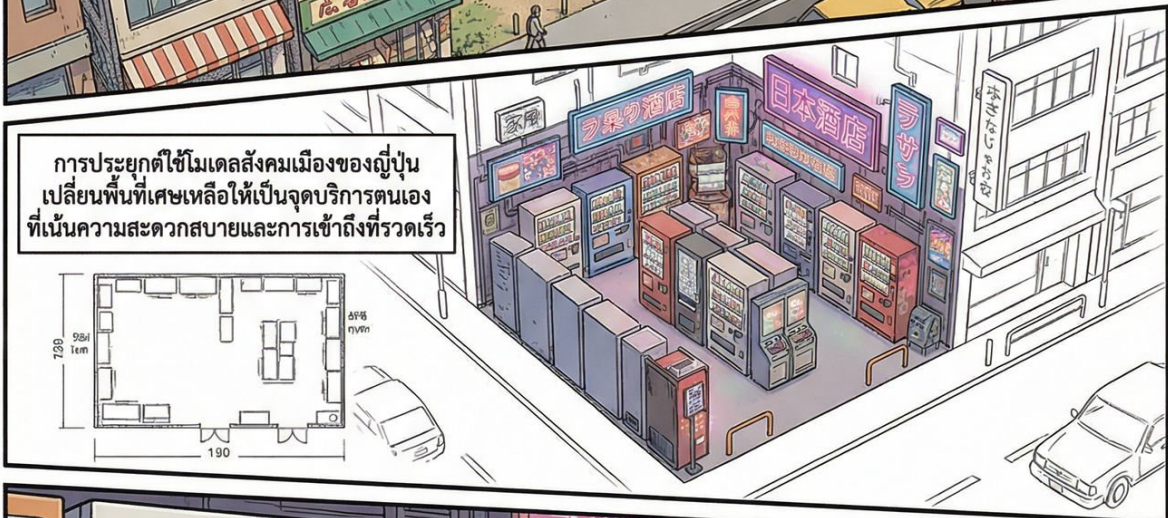
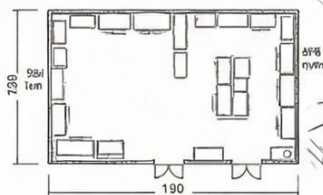


ตลาดนัดตู้หยอดเหรียญอัตโนมัติ

พื้นที่หน้ากว้างขนาดเล็กในเขตเมือง
มักถูกมองข้าม เนื่องจากข้อจำกัดด้าน
ขนาดที่ไม่คุ้มค่าต่อการลงทุนก่อสร้าง
อาคารพาณิชย์ถาวร



การประยุกต์ใช้โมเดลสังคมเมืองของญี่ปุ่น
เปลี่ยนพื้นที่เศษเหลือให้เป็นจุดบริการตนเอง
ที่เน้นความสะดวกสบายและการเข้าถึงที่รวดเร็ว



การผสมผสานสินค้าอุปโภคบริโภค
ที่จำเป็นในชีวิตประจำวันผ่านระบบอัตโนมัติ
ตอบโจทย์พฤติกรรมผู้บริโภคยุคใหม่
ที่ต้องการความรวดเร็ว



ระบบจำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ 24 ชั่วโมง
ช่วยสร้างกระแสเงินสดหมุนเวียนต่อเนื่อง
ลดภาระค่าจ้างแรงงาน และใช้ประโยชน์
จากที่ดินจำกัดได้อย่างสูงสุด



[ตอนที่ 5 เปลี่ยนบ้านผีสิงเป็นคาเฟ่แนวลึกลับ]



อสังหาริมทรัพย์สภาพทรุดโทรมมักถูกประเมินมูลค่าต่ำกว่าความเป็นจริงเนื่องจากสภาพทางกายภาพและความเชื่อเรื่องลึกลับที่ส่งผลต่ออุปสงค์ในตลาด



การประยุกต์ใช้โมเดลธุรกิจ Ruin Bar จากฮังการี คือการเปลี่ยนจุดด้อยของความเสื่อมโทรมให้เป็นสุนทรียภาพทางศิลปะ โดยไม่ต้องสิ้นเปลืองงบประมาณในการโนแนวให้ใหม่เอี่ยม



กลยุทธ์สำคัญคือการรักษาโครงสร้างเดิมและร่องรอยแห่งกาลเวลาไว้เพื่อสร้างบรรยากาศความขลังและเรื่องราว (Storytelling) ที่ทำไม่ได้ในสิ่งปลูกสร้างสมัยใหม่



การขายประสบการณ์และบรรยากาศที่แตกต่างสามารถดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความแปลกใหม่ เปลี่ยนความน่ากลัวให้เป็นจุดขายทางการตลาดที่แข็งแกร่ง



การพลิกฟื้นสินทรัพย์ที่ถูกมองข้ามด้วยความคิดสร้างสรรค์ สามารถสร้างกระแสเงินสดและมูลค่าเพิ่มให้กับที่ดินได้อย่างมหาศาล โดยก้าวข้ามข้อจำกัดด้านสภาพแวดล้อมเดิม

ตอนที่ 6 โกดังเก็บของส่วนตัวในซอยลึก



[ตอนที่ 7 แคมป์ปิ้งหรูในสวนยางพารา]

สวนยางพาราเก่าที่ให้ผลผลิตต่ำมักถูกมอง
เป็นสินทรัพย์ด้อยค่า แต่โครงสร้าง
ทิวแถวของต้นไม้คือทรัพยากรธรรมชาติที่มี
เอกลักษณ์สำหรับการพัฒนาต่อยอด



การพัฒนาพื้นที่แบบ Glamping
(Glamorous Camping) เน้นการสร้างสิ่ง
ปลูกสร้างชั่วคราวบนยกพื้นไม้ แทรกตัวไปกับ
ธรรมชาติโดยไม่ทำลายระบบนิเวศเดิม



การนำเสนอที่พิถีพิถันแบบเต็มทีกระโจมคุณภาพสูง
พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ตอบโจทย์
นักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ที่โหยหาธรรมชาติแต่ยัง
ต้องการความสะดวกสบาย



การตกแต่งภูมิทัศน์และการ
จัดแสงไฟช่วยยกระดับมูลค่าจาก
พื้นที่เกษตรกรรมธรรมดา สู่แหล่ง
ท่องเที่ยวเชิงไลฟ์สไตล์ระดับ
พรีเมียมที่ดึงดูดสายตา



โมเดลธุรกิจนี้สร้างกระแสเงินสด
จากการท่องเที่ยวได้สูงกว่าการ
ขายน้ำยางดิบหลายเท่าตัว เปลี่ยน
สวนยางธรรมดาให้เป็นรีสอร์ทหรู
ที่สร้างมูลค่าเพิ่มได้อย่างยั่งยืน



SAMPLE VERSION

This is a sample version containing only the first few pages.
Please purchase the full version to access all content.

Generated: 2026-01-12 19:56:49