

เรียน ท่านผู้ให้บริการ

วันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ. 2568

Condo Lux Mall (คอนโดลักซ์มอลล์) ในฐานะ "นายหน้าคอนโดมิเนียม" ที่คร่ำหวอดอยู่ในวงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยและต่างประเทศ เราเข้าใจอย่างลึกซึ้งถึงความต้องการ ความคาดหวัง และความกังวลของท่านที่กำลังมองหาคอนโดมิเนียมที่สมบูรณ์แบบ ไม่ว่าจะเป็นการเช่าเพื่ออยู่อาศัย หรือการซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สินในอนาคต

บริการ "ฝากหาคอนโด" (Concierge Condo Finding Service) ที่เราได้รังสรรค์ขึ้นนี้ ไม่ใช่แค่การจับคู่ท่านกับคอนโดมิเนียมที่มีในตลาด แต่เป็นบริการที่ปรึกษาส่วนบุคคลแบบครบวงจร ที่ออกแบบมาเพื่อปกป้องผลประโยชน์สูงสุดของท่าน และทำให้กระบวนการที่ซับซ้อนกลายเป็นเรื่องง่ายดายและราบรื่นที่สุด

นี่คือ ภาระเบียบ เงื่อนไข และขั้นตอนการให้บริการที่สมบูรณ์แบบที่สุด ซึ่งตั้งอยู่บนมาตรฐานสากลและสอดคล้องกับกฎหมายของประเทศไทย

ระเบียบการและเงื่อนไขการให้บริการ "ฝากหาคอนโด" (Concierge Condo Finding Service)

ปรัชญาการบริการ: "เราไม่ได้หาแค่ที่อยู่ แต่เราค้นหาพื้นที่ที่ใช่ที่สุดสำหรับชีวิตของคุณ ด้วยความเป็นมืออาชีพ โปร่งใส และยึดมั่นในผลประโยชน์ของลูกค้าเป็นอันดับแรก"

นิยามศัพท์

เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกันในทุกฝ่าย คำศัพท์ที่ใช้ในเอกสารนี้มีความหมายดังต่อไปนี้:

- "ผู้ให้บริการ":** หมายถึง ทีมงานคอนโดลักซ์มอลล์ทุกคน
- "ผู้ใช้บริการ":** หมายถึง ท่าน บุคคลหรือนิติบุคคลที่ลงทะเบียนเพื่อใช้บริการฝากหาคอนโดเพื่อเช่าหรือซื้อ
- "ทรัพย์สิน":** หมายถึง ห้องชุดในอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ที่เป็นเป้าหมายในการเช่าหรือซื้อ
- "สัญญาแต่งตั้งตัวแทน (Exclusive Agency Agreement)":** หมายถึง สัญญาที่ผู้ให้บริการแต่งตั้งให้ผู้ให้บริการเป็นตัวแทนแต่เพียงผู้เดียวในการดำเนินการจัดหาทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่กำหนด
- "ข้อมูลส่วนบุคคล":** หมายถึง ข้อมูลใดๆ ที่สามารถระบุตัวตนของผู้ใช้บริการได้ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

ขอบเขตการให้บริการ

บริการนี้ครอบคลุม:

- การให้คำปรึกษาเชิงลึก (In-depth Consultation):** วิเคราะห์ความต้องการที่แท้จริง ทั้งด้านไลฟ์สไตล์ ทำเล งบประมาณ และวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัยหรือการลงทุน
- การคัดเลือกและนำเสนอทรัพย์สิน (Curated Property Sourcing):** ค้นหาและคัดกรองทรัพย์สินจากทุกช่องทาง ทั้งในตลาด (On-Market) และนอกตลาด (Off-Market) ที่ตรงกับความต้องการของท่านมากที่สุด

3. **การวิเคราะห์เปรียบเทียบ (Comparative Analysis):** จัดทำข้อมูลเปรียบเทียบทรัพย์สินแต่ละแห่งอย่างละเอียด ทั้งในด้านราคา ทำเล สภาพทรัพย์สิน และผลตอบแทน (สำหรับนักลงทุน)
4. **การอำนวยความสะดวกในการเยี่ยมชมทรัพย์สิน (Seamless Property Viewing):** จัดตารางนัดหมายที่มีประสิทธิภาพสูงสุด และร่วมเดินทางไปให้ข้อมูลเชิงลึก ณ สถานที่จริง
5. **การเป็นตัวแทนเจรจาต่อรอง (Professional Negotiation):** ดำเนินการเจรจาต่อรองเงื่อนไขและราคาที่ดีที่สุดในนามของผู้ใช้บริการ เพื่อปกป้องผลประโยชน์สูงสุด
6. **การตรวจสอบเอกสารเบื้องต้น (Preliminary Document Verification):** ช่วยตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ สัญญา และเอกสารสำคัญต่างๆ เพื่อความถูกต้องและลดความเสี่ยง
7. **การประสานงานครบวงจร (End-to-End Coordination):** ประสานงานกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ขาย/ผู้ให้เช่า, นิติบุคคลอาคารชุด, สถาบันการเงิน (กรณีซื้อ), และสำนักงานที่ดิน จนกระทั่งการทำธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์

บริการนี้ไม่ครอบคลุม:

- การให้คำปรึกษาด้านกฎหมายเฉพาะทาง (ผู้ให้บริการแนะนำให้ปรึกษาทนายความ)
- การให้คำปรึกษาด้านการเงินหรือการลงทุนโดยเฉพาะ (ผู้ให้บริการแนะนำให้ปรึกษานักวางแผนทางการเงิน)
- การบริการตรวจสอบโครงสร้างอาคารเชิงลึก (ผู้ให้บริการแนะนำให้จ้างผู้เชี่ยวชาญด้านการตรวจรับคอนโด)

ขั้นตอนการใช้บริการ (The Process Flow)

ขั้นตอนที่ 1: การลงทะเบียนและให้ข้อมูล (Registration & Briefing)

1. **กรอกแบบฟอร์ม(กรณีซื้อ):** ผู้ใช้บริการกรอกแบบฟอร์มออนไลน์ผ่านเว็บไซต์ หรือ Line Official Account โดยระบุข้อมูลสำคัญ:

ลิงก์ลงทะเบียน:

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScf1iY11Z9SN517Dj0OZEj-uB00xcYFDOWVPGZHYJULBciv0Q/viewform?usp=sharing&ouid=105519729224499770376>

- ข้อมูลส่วนตัว: ชื่อ-นามสกุล, เบอร์โทรศัพท์, อีเมล
- วัตถุประสงค์: ซื้อ
- รายละเอียดความต้องการ:
 - โครงการ (ระบุได้หลายโครงการ)
 - หรือทำเลที่สนใจ (ระบุได้หลายพื้นที่)
 - งบประมาณ (สำหรับราคาซื้อสูงสุดไม่เกินเท่าไร)
 - ประเภทห้อง (Studio, 1-Bed, 2-Bed, Penthouse ฯลฯ)
 - ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
 - ความต้องการพิเศษ (เช่น เลี้ยงสัตว์ได้, ใกล้ BTS/MRT, วิวแม่น้ำ, ตกแต่งพร้อมอยู่ ฯลฯ)
 - กรอบเวลาที่ต้องการเข้าอยู่/โอนกรรมสิทธิ์

2. กรอกแบบฟอร์ม(กรณีเช่า): ผู้ใช้บริการกรอกแบบฟอร์มออนไลน์ผ่านเว็บไซต์ หรือ Line Official Account โดยระบุข้อมูลสำคัญ:

ลิงก์ลงทะเบียน:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScUDB8sdWO8uXLiMpWZQTuEltj6-8a251acWn_95vLgzlnmmg/viewform?usp=sharing&ouid=105519729224499770376

- ข้อมูลส่วนตัว: ชื่อ-นามสกุล, เบอร์โทรศัพท์, อีเมล
 - ผู้พักอาศัย (พักอาศัยกี่คน ชาย/หญิง สัญชาติ)
 - อาชีพ (เช่น พนักงานบัญชีเอกชน, เจ้าหน้าที่การเงินรัฐ)
 - วัตถุประสงค์: เช่า
 - รายละเอียดความต้องการ:
 - โครงการ (ระบุได้หลายโครงการ)
 - หรือทำเลที่สนใจ (ระบุได้หลายพื้นที่)
 - งบประมาณ (สำหรับค่าเช่า/เดือน สูงสุดไม่เกินเท่าไรต่อเดือน)
 - ประเภทห้อง (Studio, 1-Bed, 2-Bed, Penthouse ฯลฯ)
 - ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
 - ความต้องการพิเศษ (เช่น เลี้ยงสัตว์ได้, ใกล้ BTS/MRT, วิวแม่น้ำ, ตกแต่งพร้อมอยู่ ฯลฯ)
 - กรอบเวลาที่ต้องการเช่าอยู่
3. ยืนยันการลงทะเบียน: ระบบจะส่งอีเมลยืนยันการรับข้อมูลทันที

ขั้นตอนที่ 2: การวิเคราะห์และทำสัญญาแต่งตั้งตัวแทน (Analysis & Agency Agreement)

1. ติดต่อกลับ: ผู้ให้บริการจะติดต่อกลับภายใน 24 ชั่วโมงทำการ เพื่อพูดคุยรายละเอียดเชิงลึก (Needs Analysis Call)
2. ทำสัญญาแต่งตั้งตัวแทน (Exclusive Agency Agreement): เพื่อยืนยันความตั้งใจจริงและเป็นการรับประกันว่าผู้ให้บริการจะทุ่มเทพยายามอย่างเต็มที่ในการจัดหาทรัพย์สินให้ท่านแต่เพียงผู้เดียว สัญญานี้จะระบุขอบเขตหน้าที่, ระยะเวลา (ปกติ 3-6 เดือน), และเงื่อนไขต่างๆ อย่างชัดเจน การทำสัญญานี้ไม่มีค่าใช้จ่ายสำหรับผู้ใช้บริการ แต่เป็นเครื่องมือสร้างความมุ่งมั่นระหว่างสองฝ่าย

ขั้นตอนที่ 3: การคัดเลือกและนำเสนอ (Sourcing & Presentation)

1. ค้นหาเชิงรุก: ผู้ให้บริการจะเริ่มกระบวนการค้นหาทรัพย์สินที่ตรงตามโจทย์ที่สุด

2. **นำเสนอรายการคัดเลือก (Curated List):** ภายใน 3-5 วันทำการ ผู้ให้บริการจะส่งรายการทรัพย์สินที่ผ่านการคัดกรองเบื้องต้น (Shortlist) พร้อมข้อมูล รูปภาพ วิดีโอ และบทวิเคราะห์เบื้องต้นให้พิจารณา

ขั้นตอนที่ 4: การเยี่ยมชมและตัดสินใจ (Viewing & Decision)

1. **นัดหมายเยี่ยมชม:** ผู้ใช้บริการเลือกทรัพย์สินที่สนใจ และผู้ให้บริการจะดำเนินการนัดหมายทั้งหมด
2. **ให้ข้อมูลเชิงลึก ณ สถานที่จริง:** ระหว่างการเยี่ยมชม ผู้ให้บริการจะชี้ให้เห็นถึงจุดเด่น จุดด้อย และข้อมูลแวดล้อมที่สำคัญ
3. **รับฟังความคิดเห็น:** เพื่อนำไปปรับปรุงการค้นหาในรอบต่อไปหากจำเป็น

ขั้นตอนที่ 5: การเจรจาและทำสัญญา (Negotiation & Contracting)

1. **ยื่นข้อเสนอ:** เมื่อผู้ให้บริการตัดสินใจเลือกทรัพย์สินได้แล้ว ผู้ให้บริการจะเป็นตัวแทนในการยื่นข้อเสนอและเจรจาต่อรอง
2. **วางเงินมัดจำและทำสัญญา:** เมื่อตกลงเงื่อนไขกันได้ ผู้ให้บริการจะอำนวยความสะดวกในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาเช่า และการวางเงินมัดจำ

ขั้นตอนที่ 6: การปิดการขาย/การเช่า (Closing)

1. **ประสานงาน:** ผู้ให้บริการจะประสานงานกับธนาคาร (กรณีซื้อ) และสำนักงานที่ดิน เพื่อนัดวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือประสานงานกับผู้ให้เช่าเพื่อนัดวันส่งมอบห้อง
2. **ตรวจสอบขั้นสุดท้าย:** ก่อนการโอน/ส่งมอบ ผู้ให้บริการจะร่วมตรวจสอบความเรียบร้อยของทรัพย์สินอีกครั้ง
3. **เสร็จสิ้นบริการ:** บริการจะสิ้นสุดลงเมื่อการโอนกรรมสิทธิ์หรือการส่งมอบห้องเช่าเสร็จสมบูรณ์

ส่วนที่ 4: เงื่อนไขและข้อตกลงที่สำคัญ

1. **ความถูกต้องของข้อมูล:** ผู้ใช้บริการต้องให้ข้อมูลที่เป็นจริงและถูกต้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดในการคัดเลือกทรัพย์สิน
2. **การทำงานแบบตัวแทนแต่เพียงผู้เดียว (Exclusivity):** เพื่อประสิทธิภาพสูงสุดในการบริการ ผู้ใช้บริการตกลงที่จะไม่ใช้บริการจากนายหน้ารายอื่น หรือติดต่อเจ้าของทรัพย์สินโดยตรงในช่วงระยะเวลาของสัญญาแต่งตั้งตัวแทน การทำเช่นนี้ช่วยป้องกันความสับสนในการสื่อสารและเพิ่มอำนาจในการเจรจาต่อรอง
3. **อัตราค่าบริการ (Service Fee):**
 - สำหรับผู้เช่า: ไม่มีค่าบริการ
 - สำหรับผู้ซื้อ: ไม่มีค่าบริการ
 - **ความโปร่งใส:** ผู้ให้บริการจะเปิดเผยโครงสร้างค่าใช้จ่ายทั้งหมดอย่างโปร่งใส และจะไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายแอบแฝงใดๆ จากผู้ให้บริการ

4. **การรักษาความลับและกฎหมาย PDPA:** ผู้ให้บริการยืนยันในการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 อย่างเคร่งครัด ข้อมูลของผู้ใช้บริการจะถูกเก็บเป็นความลับและจะใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดหาคอนโดมิเนียมตามที่ตกลงไว้เท่านั้น
5. **การยกเลิกบริการ:** ผู้ใช้บริการสามารถยกเลิกบริการได้หากไม่พอใจ โดยต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งตัวแทน ทั้งนี้ หากการยกเลิกเกิดขึ้นหลังจากที่ได้มีการเจรจาและตกลงเงื่อนไขกับทางผู้ขาย/ผู้ให้เช่าแล้ว อาจมีเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimer)

ผู้ให้บริการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์และมาตรฐานวิชาชีพสูงสุด อย่างไรก็ตาม ผู้ให้บริการไม่สามารถรับประกันสภาพทางกายภาพที่ซ่อนเร้นของทรัพย์สิน หรือความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้ ผู้ใช้บริการควรใช้วิจารณญาณและ/หรือจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางเพื่อตรวจสอบในส่วนที่ตนเองกังวลก่อนการตัดสินใจขั้นสุดท้าย

เราหวังเป็นอย่างยิ่งว่ากระบวนการและขั้นตอนเหล่านี้จะสร้างความมั่นใจและความไว้วางใจให้แก่ท่านได้ หากท่านพร้อมที่จะเริ่มต้นค้นหาคอนโดในฝันไปกับมีออาชีฟแล้ว เราพร้อมให้บริการทันที

ด้วยความเคารพอย่างสูง

(Condo Lux Mall)

www.condoluxmall.com