

# EDITOR'S TALK

คุยกับบรรณาธิการ

“

สวัสดีท่านผู้อ่านทุกท่าน และถือโอกาสสวัสดีปีใหม่อย่างเป็นทางการอีกครั้ง ปีนี้ถือเป็นปีของครอบครัว The Stage จริงๆครับ โดยเฉพาะข่าวดีๆอย่างเช่นความคืบหน้าในการสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ซึ่งเปิดทดลองให้บริการกันแล้วเมื่อเดือนธันวาคม 2558 ที่ผ่านมาและกำลังจะเปิดใช้จริงในเดือนสิงหาคมที่จะถึงนี้

ฉบับนี้เราจึงขอแนะนำข้อมูลเจาะลึกแบบเกาะติดรถไฟฟ้าสายสีม่วง รวมถึงวิเคราะห์มูลค่าที่ดินบริเวณนั้นว่าจะเติบโตขึ้นมากน้อยเพียงใด พร้อมรายงานความคืบหน้างานก่อสร้างโครงการ The Stage ตามด้วยเทคนิคการออกแบบโดยใช้ประโยชน์จากแสงธรรมชาติและขาดไม่ได้เลยกับการแนะนำร้านอาหารเด็ดๆ ละแวกโครงการ ตกท้ายด้วยบัตรกำนัลส่วนลดพิเศษที่มอบให้แก่ครอบครัว The Stage เท่านั้น

สำหรับผู้ที่ไม่暇พลาดโอกาสที่จะเข้าร่วมกิจกรรมดีๆหรือต้องการอัปเดตโปรโมชั่นต่างๆจากเรียลเอสเตท สามารถติดตามข่าวสารเพิ่มเติมได้ที่ Facebook Fan Page หรือ [realasset.co.th](http://realasset.co.th) ได้ตลอด 24 ชม. สุดท้ายนี้ขอให้ผู้อ่านทุกท่านมีความสุขสูงส่งภาพแข็งแรงตลอดปี 2559 นี้ด้วยนะครับ

”

# THE STAGE

## TAOPOON - INTERCHANGE

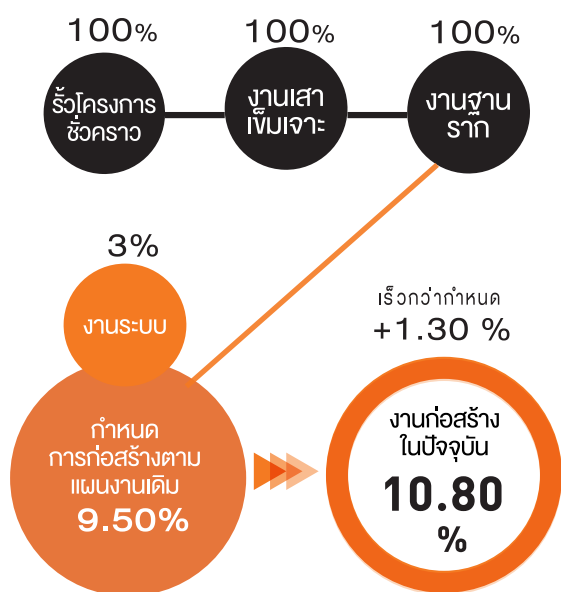
### CONSTRUCTION UPDATE

ความคืบหน้าการก่อสร้าง  
โครงการเดอะสเตจ เต่าปูน อินเตอร์เชนจ์

#### อัปเดตงานก่อสร้างประจำไตรมาส 1 ปี 2559

ปัจจุบันโครงการ The Stage ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง งานฐานราก เสร็จเป็นที่เรียบร้อยและเริ่มงานก่อสร้างทั้งโครงการไปแล้ว 10.80% โดยก่อสร้าง เร็วกว่าแผนงานที่กำหนดไว้ถึง 1.30% (ตามแผนงานเดิมต้องสำเร็จเพียง 9.50%) และได้เริ่มดำเนินการระบบไฟฟ้าและสุขาภิบาลคิดเป็น 3% จากทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 28 มกราคม 2559)

ทั้งนี้ในเดือนกุมภาพันธ์ จนถึงเดือนมีนาคมทางโครงการจะทำการ ก่อสร้างโครงสร้างพื้นจนถึงชั้น 7



▲ ภาพงานโครงสร้าง Slip Form



▲ ภาพงานโครงสร้างพื้นชั้น 1



▲ ภาพงานโครงสร้างพื้นชั้น 1



▲ ภาพงานโครงสร้างเสาชั้น 1



▲ ภาพงานโครงสร้างพื้นชั้น 2

## เปิดมุมมองอนาคต บางซื่อ เตาปูน บางซ່อน

"เมื่อบางซื่อจะเป็นศูนย์กลางการคมนาคมและระบบขนส่งทางราง  
ของประเทศและกรุงเทพมหานคร"เมื่อรวมกับ  
"แผนพัฒนาศูนย์ธุรกิจแห่งใหม่ ตามแผนพัฒนาที่ดินของการรถไฟฟ้า"  
"เตาปูน-บางซ່อน จะยิ่งเพิ่มความสำคัญและโอกาส  
การเป็นย่านที่อยู่อาศัยที่สำคัญแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร"

## BANG SUE COMPLEX

### การพัฒนาบางซื่อให้เป็น Hub หรือ ศูนย์กลางการ คมนาคมและระบบขนส่งทางรางของประเทศและกรุงเทพฯ

ตามแผนพัฒนาของรัฐบาลโดยการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย ซึ่งใช้สถานีกลางบางซื่อ  
เป็นที่ตั้งของสถานีต้นทางของระบบรางของการรถไฟฟ้า ประกอบด้วย

- โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงสายเหนือ (ไปยังเชียงใหม่)
- โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงสายกรุงเทพ-หัวหิน
- โครงการรถไฟฟ้าทางคู่ขนาดมาตรฐาน (Standard Gauge รางขนาด 1.435 เมตร) สายกรุงเทพ-หนองคาย
- รถไฟขนาดราง 1 เมตร (Meter Gauge) ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นเส้นทางที่เชื่อมไปยังบริเวณต่างๆของประเทศไทย ทั้งสายเหนือ สายอีสานและสายใต้บนอกจากนี้สถานีกลางบางซื่อจะยังเป็นศูนย์รวมของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ในกรุงเทพมหานครอีกหลายเส้นทางประกอบด้วย
- รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้ม บางซื่อ - ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ระยะทาง 36.3 กม. ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและเปิดให้บริการได้ในปี 2562
- ส่วนต่อขยายแอร์พอร์ตเรลลิงค์(พญาไท-บางซื่อ-ดอนเมือง) คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จเปิดให้บริการได้ในปี 2562
- รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงอ่อน เส้นทางบางซื่อ-ตลิ่งชัน 15 กม. ก่อสร้างเสร็จแล้ว รอจัดหาระบบเดินรถและการก่อสร้างสถานีกลางบางซื่อ ปัจจุบันเปิดทดลองให้บริการ 3 สถานี (ตลิ่งชัน-บางบำหรุ-บางซื่อ)
- สายสีน้ำเงิน บางซื่อ - ท่าพระ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2562

- สายสีม่วง ส่วนใต้ (ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ) ระยะทาง 19.8 กม.คาดว่าจะเสนอกรม.เพื่อขออนุมัติการก่อสร้างในปี 2559 นี้ และคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2563

- รถไฟฟ้าสายสีม่วง เตาปูน-บางใหญ่ ซึ่งจะเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนสิงหาคม 2559 นี้

นอกจากนี้การรถไฟฟ้ายังอยู่ในระหว่างการวางแผนพัฒนาที่ดินบริเวณโดยรอบสถานีกลางบางซื่อให้เป็นย่านธุรกิจแห่งใหม่ที่สำคัญ ซึ่งประกอบด้วย (ภาพหน้า 4)

1. การพัฒนาที่ดินบริเวณโซน เอ ขนาดที่ดินประมาณ 35 ไร่ ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของสถานีกลางบางซื่อ ระยะห่างจากสถานีเพียง 50-100 เมตร ซึ่งมีแผนการพัฒนาเป็น "ศูนย์กลางธุรกิจครบวงจร" ซึ่งจะเป็นแหล่งรวมอาคารสำนักงานที่ทันสมัยและธุรกิจบริการ เช่น โรงแรม และศูนย์อาหารสำหรับผู้เดินทาง นักท่องเที่ยว และนักธุรกิจ รวมถึงกิจกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่จะส่งเสริมให้สถานีกลางบางซื่อเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งระดับสากล

2. การพัฒนาพื้นที่บริเวณโซน บี ขนาดที่ดินประมาณ 78 ไร่ ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของสถานีกลางบางซื่อ ห่างจากตลาดนัดจตุจักรเพียงประมาณ 700 เมตร จะพัฒนาเป็น "ย่านพาณิชย์กรรมแห่งใหม่" แหล่งค้าปลีก-ค้าส่งระดับอาเซียน สวรรค์นักช้อปและแหล่งโอกาสของผู้ประกอบการในภูมิภาคอาเซียน

3. การพัฒนาที่ดินบริเวณโซน ซี ขนาดที่ดินประมาณ 105 ไร่ ตั้งอยู่บนสถานีหมอชิต 2 ซึ่งปัจจุบันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าพื้นที่จากการรถไฟฟ้า ทั้งนี้จะเตรียมพื้นที่สำหรับพัฒนาเป็น "เมืองแห่งความมีชีวิตชีวา" เป็นแหล่งที่อยู่อาศัย แหล่งทำงานและแหล่งพักผ่อนหย่อนใจ

4. การพัฒนาที่ดินบริเวณโซน ดี ขนาดที่ดินประมาณ 87.5 ไร่ อยู่ติดกับตลาดนัดจตุจักรตรงข้ามตลาดดอกต. และอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS / MRT โดยจะพัฒนาเป็น "จุดเปลี่ยนถ่ายและศูนย์กลางเชื่อมต่อการเดินทาง" ทำหน้าที่เชื่อมโยงระบบขนส่งมวลชนระบบหลัก ทั้งรถไฟฟ้า BTS และ MRTมายังสถานีกลางบางซื่อและพื้นที่พัฒนาโซนเอ บี ซี



การก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีม่วง ซึ่งใกล้จะแล้วเสร็จและได้เปิดให้ประชาชนทดลองใช้ในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2559 และเปิดให้บริการจริงในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2559 และการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงสถานีบางซื่อ-เตาปูน ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2559 จะทำให้เกิดการเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าสายสีม่วงกับระบบขนส่งมวลชนแบบระบบอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็น MRT หรือ BTS จะเป็นการเพิ่มศักยภาพและความสะดวกในการเดินทางของพื้นที่ย่านเตาปูนและความต้องการที่อยู่อาศัยย่านเตาปูนอย่างมาก

นอกจากนี้การก่อสร้างสถานีกลางบางซื่อที่คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2562 พร้อมกับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนอีก 5 สายที่กำลังขั้วขัน จะเป็นการพลิกโฉมและเพิ่มศักยภาพของที่ดินและการพัฒนาที่ดินย่านบางซื่อ-เตาปูนไปสู่ศูนย์กลางการคมนาคมของกรุงเทพฯ ที่เห็นได้ชัดเจนจนสามารถจับต้องได้อย่างเป็นรูปธรรม

## ทิศทางแนวโน้มตลาดอาคารชุดในย่านเตาปูน และราคาที่ดิน

ปัจจุบันคอนโดมิเนียมบริเวณโดยรอบของสถานีบางซื่อ เตาปูน ซึ่งครอบคลุมพื้นที่บริเวณโดยรอบสถานีบางซื่อดังต่อไปนี้ คือ ถนนประชาสงเคราะห์สาย 1 ประชาสงเคราะห์สาย 2 ถนนประชาชื่น ถนนกรุงเทพ-นน จากซอย 1-39 และ 2-50 มีจำนวนอุปทานทั้งสิ้นประมาณ 10,878 หน่วย โดยการพัฒนาคอนโดมิเนียมบริเวณนี้เริ่มต้นเมื่อปีพ.ศ. 2554 โดยในปีดังกล่าวมีจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายประมาณ 803 หน่วย และต่อมาปีพ.ศ. 2555 มีจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายในบริเวณนี้อีก 1,257 หน่วยจาก 3 โครงการ ส่วนปี 2556 มีจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 3,781 หน่วย และปี 2557 พบว่ามีจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่สูงสุดคือ ประมาณ 5,037 หน่วย

ในส่วนของอุปสงค์คอนโดมิเนียมบริเวณนี้ค่อนข้างดี กล่าวคือ จากจำนวนหน่วยที่เปิดตัวถึง 10,878 หน่วย มีจำนวนหน่วยที่ขายไปแล้วถึง 8,768 หน่วย คิดเป็นอัตราการขายที่ร้อยละ 80.6 มีจำนวนหน่วยเหลือขายเพียง 2,110 หน่วย โดยอัตราการขายคอนโดมิเนียมบริเวณนี้มีจำนวนหน่วยขายเฉลี่ยต่อปีสูงถึงประมาณ 1,800-2,000 หน่วยต่อปี

ระดับราคาขายคอนโดมิเนียมบริเวณนี้มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น โดยปัจจุบันระดับราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมบริเวณนี้อยู่ที่ประมาณ 88,000 บาท/ตร.ม. ปรับเพิ่มจาก

เมื่อปี 2554 ที่ราคา 66,360 บาท ต่อ ตารางเมตร และมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเกิน 100,000 บาท/ตร.ม. ขณะที่หลายโครงการในย่านนี้ที่เปิดขายโครงการในราคาที่สูงกว่า 120,000 บาท/ตร.ม. ไปแล้ว

นอกจากนี้การปรับเพิ่มขึ้นของต้นทุนราคาที่ดินที่เพิ่มสูงถึงกว่า 350,000 บาท/ตร.ว. ในปัจจุบันย่อมส่งผลให้ระดับราคาขายคอนโดในขนาดที่มีราคาขายเฉลี่ยสูงกว่า 100,000 บาท/ตร.ม. ขณะที่ความต้องการที่ดินที่จะนำไปพัฒนาโครงการของนักพัฒนา ยังคงมีอยู่ต่อเนื่อง เพราะศักยภาพในการพัฒนาโครงการที่มีอยู่สูงมากในอนาคตจากการพัฒนาของสถานีกลางบางซื่อและโครงการรถไฟฟ้าระบบรางต่างๆที่แล้วเสร็จในปี 2562 ย่อมส่งผลต่อความต้องการซื้อของคนที่น่าจะหลั่งไหลเข้ามาอยู่ในพื้นที่เตาปูน-บางซื่อ จากความสะดวกสบายของการเดินทางและการพัฒนาต่างๆที่ตามมาจะส่งผลให้ระดับราคาขายห้องชุดหรือคอนโดมิเนียมขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ระดับราคาขาย 120,000 บาท/ตร.ม. หรืออาจสูงถึง 150,000 บาท/ตร.ม. ในบางโครงการก็มีความเป็นไปได้สูงเช่นกัน

## DAY LIGHTING

แสงธรรมชาติเพื่อการส่องสว่าง  
ในที่พักอาศัย

“แสงธรรมชาติ” มีประโยชน์และมีผลกระทบต่อร่างกายของเรา ในระหว่างวันได้โดยที่เราไม่รู้ตัว หากเรารู้จักเลือกใช้แสงธรรมชาติ ในชีวิตประจำวันอย่างเหมาะสมก็สามารถเพิ่มรอยยิ้ม เพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของร่างกาย ระบบสมองและระดับฮอร์โมนต่างๆ ได้ง่ายๆ

เพื่อสุขภาพที่ดีของผู้อยู่อาศัยในโครงการ The Stage จึงถูกออกแบบให้มีการนำแสงธรรมชาติเข้ามาภายในพื้นที่กิจกรรม ภายในห้องด้วยการคำนวณถึงปัจจัยต่างๆ อย่างละเอียด เช่น มุมของแสงในช่วงเวลาต่างๆ ระหว่างวันการเลือกใช้วัสดุพื้นผิวร่วมกับการระบายอากาศ ทำให้ห้องทุกห้องได้รับแสงแดดในระดับที่เพียงพอ และมีอากาศที่ถ่ายเท แต่ไม่ได้รับความร้อนจากแสงแดดจนเกินไป โดยเฉพาะการเจาะผนังครัวในแบบห้องประเภท 1 ห้องนอน เพื่อให้แสงสามารถส่องไปถึงห้องนั่งเล่นที่ไม่ได้อยู่บริเวณมุมอาคารได้เช่นกัน

การออกแบบโดยการใช้แสงธรรมชาติในเมืองเขตร้อนเช่นประเทศไทยให้เกิดผลดีนั้น ถือว่าค่อนข้างท้าทายความสามารถของผู้ออกแบบเป็นอย่างมาก เนื่องจากแสงสว่างจะนำพาความร้อนซึ่งเป็นสิ่งต้องห้ามเข้ามาภายในอาคารด้วย ดังนั้นการนำแสงเข้ามาใช้ภายในโครงการ The Stage ทุกๆห้อง จึงผ่านการคิดอย่างพิถีพิถันในหลากหลายแง่มุมโดยหลีกเลี่ยงรังสีดวงอาทิตย์โดยตรงและเลือกใช้เฉพาะแสงสว่างจากรังสีแบบกระจายเท่านั้นเพื่อสุขภาพที่ดีของผู้อยู่อาศัย

## NEWS & ACTIVITY

## LE CAVADOS BY REAL ASSET

ความหอมสดชื่นจากแอปเปิ้ลแดงที่ไม่มีใครเหมือน

เรียลแอสเสทฯ จับมือกับแบรนด์ Machadelle ร่วมกันสร้างประสบการณ์พิเศษกับเสน่ห์ความหอมอย่างมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวกับคอลเลกชันเซต เครื่องหอม LE CALVADOS by Real Asset ซึ่งมีแรงบันดาลใจมาจากเครื่องดื่ม Calvados เหล้าบรันดีหมักผสมกับแอปเปิ้ล อາศิยการกลั่น เพาะ และบ่มในถังไม้โอ๊กจนกลายเป็นสีเหลืองอำพัน เปรียบดังดวงอาทิตย์ที่มีกลิ่นหอม ผลิตที่เมืองควาโดส ในแคว้นนอร์ม็องดี ทางตอนใต้ของประเทศฝรั่งเศส ซึ่งเป็นแหล่งผลิตแอปเปิ้ลที่มีชื่อเสียงที่สุดแห่งหนึ่งในโลก

มาสู่คอลเลกชันเครื่องหอมที่เป็นอัตลักษณ์พิเศษของเรียลแอสเสทฯ ที่รังสรรค์ขึ้นเพื่อมอบบรรยากาศให้ผู้อยู่อาศัยได้สัมผัสถึงเสน่ห์แห่งกลิ่นหอมที่เต็มไปด้วยความสดชื่นนำค้นหาชวนให้มาสัมผัสและครอบครอง

สำหรับท่านที่สนใจสามารถสัมผัสความหอมที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวได้ในทุกๆ โครงการของเรียลแอสเสทฯ เร็วๆ นี้



## ร่วมเย็น เป็นสุข กับกิจกรรมทำบุญประจำปี



ในวาระดิถีขึ้นปีใหม่นี้ ทางโครงการได้จัดงานทำบุญ ถวายเพลพระ ให้แก่ลูกบ้าน ณ โครงการ สตอร์รี่ส์ และ เฟลิกซ์ บางนา ทั้งนี้เพื่อความเป็นสิริมงคลและเป็นการเริ่มต้นสิ่งดีๆ ตลอดทั้งปี นอกจากนี้โครงการยังได้จัดเตรียมอาหาร เครื่องดื่ม และจัดกิจกรรมตรวจสุขภาพจากโรงพยาบาลไทยนครินทร์ บริการให้แก่ลูกบ้านทุกท่านอีกด้วย สำหรับงานในคราวนี้ อิ่มบุญ อิ่มใจ สุขภาพแข็งแรงกันถ้วนหน้าค่ะ

### REAL LIVING



### Sushiday (ซูชิเดย์)

ฉบับนี้อาใจผู้ที่ชื่นชอบอาหารญี่ปุ่นคุณภาพดี วัตถุดิบอิมพอร์ตจากแดนปลาดิบแต่ราคาน่ารักสบายกระเป๋า ตั้งอยู่บนถนนประชาราษฎร์สาย1 ไม่ไกลจากโครงการ The Stage มาถึงจะได้พบกับเจ้ามาสกอตหมี่โพลาร์ “ซูชิคุมะ” แห่งซูชิเดย์ คอยแนะนำอาหารผ่านเมนูต่างๆ ด้วยคอนเซ็ปต์ร้าน คือ Fast & Fun ลูกค้าสามารถเลือกรายการอาหารด้วยตัวเอง อย่างรวดเร็ว เมนูเด่นๆที่เป็น Signature ของทางร้านที่ห้ามพลาดคือ “ข้าวหมูกอดไฉ่วา” และ “Salmon Volcano Sushi” จะอร่อยเด็ดแค่ไหนงานนี้ต้องไปลองดูค่ะ ใครสนใจดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ Facebook : sushidaybkk หรือโทร 099-085-7907 ร้านเปิดให้บริการตั้งแต่ 10.00-21.00 น. ปิดทุกวันอาทิตย์



### Green terrarium by ArtgreenStore ของขวัญสุด Eco ที่ใครก็อยากได้

จากงานอดิเรกในวันว่างของหนุ่มออฟฟิศธรรมดาๆ ผู้แบรนด์สวมน้องใหม่ ที่นำจับตามอง กับ Terrarium จาก ArtGreenStore ย่อธรรมชาติเก็บลงในขวดแก้ว ตามแบบเฉพาะตัวของคุณ สามารถออกแบบได้ตามออเดอร์ ไม่ว่าจะเป็นการจำลองวงกตักคนที่ประทับใจ หรือบริการออกแบบให้พิเศษ ของทางร้าน เหมาะอย่างยิ่งกับการตกแต่งเพ็บบีสันให้ห้องหรือโต๊ะทำงานของคุณดูมีชีวิตชีวาไม่ว่าจะเป็นบริเวณห้องครัว ห้องน้ำ ห้องรับแขก หรือห้องนอน สามารถเลือกไซส์ขวดและส่วนที่ต้องการด้วยตัวคุณเองและดูแลง่าย เพียงแค่วางในที่ที่มีแดดส่องถึง

**พิเศษ!** สำหรับแฟน The Stage Newsletter ที่สนใจมอบเป็นของขวัญสำหรับคนพิเศษ รับส่วนลดทันที 30 % สามารถดูรูปสวยๆและติดต่อคุณใจ ได้โดยตรงที่ Instagram : ArtGreenStore หรือ โทร 086-683-2993 นะคะ

# THE STAGE

TRAPOON INTERCHANGE



## NEWS & ACTIVITY

LE CAVADOS by Real Asset  
ความหอมสดชื่นจากแอปเปิ้ลแดง  
สุดslowๆจาก Real Asset เท่านั้น

## THE STAGE UPDATE

เมื่อบางซื่อจะเป็นศูนย์กลางการ  
คมนาคมและระบบขนส่งของประเทศ

The Stage แพลนก่อสร้างรถไฟฟ้า  
เร็วกว่าแผนแล้วถึง 10.80%

## REAL LIVING

Sushi day ร้านอาหารถูกใจคอญี่ปุ่น  
Terrarium สวนสวยในขวด

## REAL FAMILY

ร่วมเขียน เป็นสุข อิ่มบุญทั้งกายใจ  
ประมวลาภกัศจรรย์ ทำบุญประจำปี

Big deal big surprise พบกับ  
ดีลสุดเซอร์ไพรส์เมื่อจองในงาน