



ក្រសួងស្ថិតិកម្ពុជា

**ដំណើរវិវឌ្ឍន៍ផ្ទះនៅរាជធានីភ្នំពេញ
១៩៧៩ - ២០១០**

Evolution of Housing in Phnom Penh
1979-2010

លោក ធីតាសីហា

និក្ខេបបណ្ឌិត

២៣ទេស : ព្រះសីហនុ

២០១០



រាជបណ្ឌិត្យសភាកម្ពុជា

ដំណើរវិវត្តន៍លំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញ

១៩៧៩ - ២០១០

Evolution of Housing in Phnom Penh

1979-2010

ឡៅ ធីត្តសីហា

និក្ខេបបទបណ្ឌិត

ឯកទេស : នគរូបនីយកម្ម

សាក្យាចារ្យណែនាំ : បណ្ឌិត បេងហុន សុជាតិ ខេមរ៉ូ

២០១០

មាតិកា

ទំព័រ

បុព្វកថា..... IV

ឧទ្ទិសស្នាដៃ..... VI

មាតិកាVII

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ.....XI

ខ្លឹមសារសង្ខេបខេមរភាសា.....XII

ខ្លឹមសារសង្ខេបភាសាអង់គ្លេស.....XVIII

ពាក្យប្រើជាអក្សរកាត់XXIII

បញ្ជីតារាង និងក្រាហ្វិក.....XXV

បញ្ជីរូបភាព និងផែនទី.....XXVI

លំនាំដើម.....១

សេចក្តីផ្តើម.....២

ជំពូកទី១

ការវិវត្តលំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញមុនឆ្នាំ១៩៧៩

១- និយមន័យ “លំនៅឋាន” ៤

២- ប្រវត្តិសង្ខេបទីក្រុងភ្នំពេញ និងទីតាំងភូមិសាស្ត្រ..... ៥

 ២.១- ប្រវត្តិសង្ខេបទីក្រុងភ្នំពេញ..... ៥

 ២.២- ទីតាំងភូមិសាស្ត្រទីក្រុងភ្នំពេញ..... ៧

 ២.៣-ស្ថានភាពប្រជាសាស្ត្រ..... ៩

៣- ការវិវត្តលំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញមុនឆ្នាំ១៩៧៩.....១៣

ជំពូកទី២

ទ្រឹស្តីនៃការរៀបចំលំនៅឋានទីក្រុង

១- ទ្រឹស្តីសំខាន់ៗសម្រាប់ការរៀបចំលំនៅឋានទីក្រុង.....២៧

 ១.១- ទ្រឹស្តីសម្រាប់ការរៀបចំនគរូបនីយកម្មទីក្រុង.....២៧

 ១.១.១- ទ្រឹស្តីនៃការរៀបចំប្លង់គោលទីក្រុង.....២៧

១.១.២- ប្រវត្តិនៃការរៀបចំនគរបនីយកម្មទីក្រុង.....៣០

១.១.៣- ទ្រឹស្តីនៃការរៀបចំនគរបនីយកម្មទីក្រុង.....៣២

១.១.៤- ទំរង់ផ្សេងៗនៃការរៀបចំនគរបនីយកម្មទីក្រុង.....៣៥

១.២- ទ្រឹស្តីសម្រាប់ការរៀបចំលំនៅឋានទីក្រុង.....៣៨

១.២.១- ការរៀបចំលំនៅឋានទីក្រុង.....៣៨

១.២.២- យុទ្ធសាស្ត្រសម្រាប់ការរៀបចំលំនៅឋានទីក្រុង.....៤១

២- ទ្រឹស្តី និងបញ្ហាគ្រឹកម្មនៃទីក្រុង.....៤២

២.១- បញ្ហាគ្រឹកម្មនគរបនីយកម្មទីក្រុង.....៤៤

២.២- ការប្រែប្រួលនគរបនីយកម្មទីក្រុង.....៤៧

២.៣- ទ្រឹស្តីនៃការពង្រីកទីក្រុង.....៥១

ជំពូកទី៣

ការវិនិយោគលំនៅឋានទីក្រុងក្នុងគម្រោងស្ថាប័ន១៩៧៩

១- វឌ្ឍនភាពនៃការវិនិយោគនគរបនីយកម្មនិងលំនៅឋានទីក្រុងក្នុងគម្រោង.....៥៥

១.១- ស្ថានភាពទូទៅនគរបនីយកម្មនិងលំនៅឋាន.....៥៨

១.២- ស្ថានភាពនគរបនីយកម្មនិងលំនៅឋានខណ្ឌដូនពេញ.....៨៥

១.៣- ស្ថានភាពនគរបនីយកម្មនិងលំនៅឋានខណ្ឌឫស្សីកែវ..... ៩០

២-ស្ថានភាពប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធតាក់ព័ន្ធនឹងលំនៅឋាន.....៩៦

៣- ស្ថានភាពផ្ទៃទុនវិនិយោគសំណង់លំនៅឋាន.....១០១

៣.១- ស្ថានភាពទីផ្សារលក់ដូរលំនៅឋាន..... ១០២

៣.២- ស្ថានភាពទីផ្សារនៃការជួលលំនៅឋាន.....១០៥

ជំពូកទី៤

ផ្នែកទី១ ៖ បញ្ហាប្រឈមពាក់ព័ន្ធនឹងការវិនិយោគលំនៅឋាន

១- ការប្រឈមចំពោះការវិនិយោគលំនៅឋានទីក្រុង.....១១០

១.១- ការប្រឈមផ្នែកនគរបនីយកម្មទីក្រុង.....១១០

១.២- ការប្រឈមទៅនឹងប្រសិទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្តច្បាប់.....១១៥

១.៣- ការប្រឈមនឹងប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរូបវន្ត.....១១៧

១.៤- ការប្រឈមបណ្តាលមកពីការអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន.....	១២០
១.៥- ការប្រឈមចំពោះកង្វះខាតលំនៅឋាន.....	១២៦
២- ការប្រឈមផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋាន.....	១៣២
២.១- វិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុលើការអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន.....	១៣២
២.២- ការប្រឈមចំពោះការប្រែប្រួលទីផ្សារលំនៅឋាន.....	១៣៥
ផ្នែកទី២ ៖ ការដោះស្រាយបញ្ហាប្រឈមចំពោះការវិនិយោគលំនៅឋានទីក្រុង	
១- ការពង្រឹងលើការគ្រប់គ្រងវិស័យសំណង់.....	១៤០
១.១- ការកសាងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត.....	១៤១
១.២- ការពង្រឹងការអនុវត្តលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត.....	១៤៤
២- ការបណ្តុះបណ្តាលធនធានមនុស្ស.....	១៤៥
២.១- កត្តាបច្ចេកទេសនិងទីផ្សារពលកម្ម.....	១៤៨
២.២- ការលើកទឹកចិត្តដល់អ្នកផលិតសម្ភារៈសំណង់.....	១៥១
៣- គំនិតថ្មីៗសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានទីក្រុង.....	១៥៣
៣.១- ការរៀបចំទីក្រុង.....	១៥៥
៣.២- ការរៀបចំនគរូបនីយកម្មទីក្រុង.....	១៥៩
៣.៣- ការរៀបចំប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរូបវន្តទីក្រុង.....	១៦៤
៣.៤- ការរៀបចំលំនៅឋានទីក្រុង.....	១៦៦
៣.៥- ការធ្វើឱ្យប្រសើរឡើងបរិស្ថានលំនៅឋានទីក្រុង.....	១៧២
៣.៦- ការគ្រប់គ្រងទីផ្សារលំនៅឋាន.....	១៧៨
៤- ទិសដៅសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងលំនៅឋាន.....	១៧៩
៤.១- ការបង្កើតស្ថាប័នជាតិដើម្បីគ្រប់គ្រងលំនៅឋាន.....	១៨០
៤.២- ការរៀបចំគោលនយោបាយលំនៅឋាន.....	១៨១
៤.២.១- ការសាងសង់លំនៅឋានដោយរដ្ឋ.....	១៨៧
៤.២.២- ការសាងសង់លំនៅឋានដោយវិស័យឯកជន.....	១៨៧
៤.២.៣- នយោបាយតាំងទីលំនៅថ្មី.....	១៨៨

៥- កត្តាហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ អភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន.....	១៩៤
៥.១-ប្រភពហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន.....	១៩៤
៥.២-ឥទ្ធិពលនៃវិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុមកលើទីផ្សារលំនៅឋាន.....	២០១
៥.៣- ការគាំទ្រហិរញ្ញវត្ថុលំនៅឋាន.....	២០៣
ការសន្និដ្ឋាន.....	២០៥
ឯកសារយោង.....	២០៧
ឧបសម្ព័ន្ធ.....	២១២

ខ្លឹមសារសង្ខេបខេមរភាសា

ការសរសេរសៀវភៅស្តីពី ដំណើរវិវត្តលំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញ ១៩៧៩-២០១០ គឺមានសារៈសំខាន់ណាស់ សម្រាប់ចូលរួមចំណែកក្នុងការដោះស្រាយបញ្ហាប្រឈមនានា ពាក់ព័ន្ធនឹងលំនៅឋាន មានជាអាទិ៍ការរៀបចំឯកសារគតិយុត្ត ការគ្រប់គ្រងលំនៅឋាន ការកាត់បន្ថយភាពអនាធិបតេយ្យ ការរៀបចំក្របខណ្ឌគោលនយោបាយលំនៅឋាន និង បទដ្ឋានស្តង់ដារលំនៅឋាន ការរៀបចំនគរបនីយកម្ម និង លំនៅឋាន ធនធានហិរញ្ញវត្ថុ ការអភិវឌ្ឍធនធានមនុស្ស និងការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានសហគមន៍នៅទីក្រុង និងទីប្រជុំជន ក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន និងទៅអនាគតប្រកបដោយនិរន្តរភាព។ នេះ គឺជាគោលដៅដ៏ចម្បង និង ចំពោះមុខនៃការសរសេរសៀវភៅនេះ។

ការសរសេរសៀវភៅនេះ គឺជាវិភាគយ៉ាងច្បាស់លាស់អំពីដំណើរវិវត្តលំនៅឋាន ទីក្រុងភ្នំពេញ១៩៧៩-២០១០ ក្នុងន័យទូលំទូលាយ ដោយបានបកស្រាយយ៉ាងពិស្តារ ពីដំណើរវិវត្តលំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញ ពេល គឺការសរសេរសៀវភៅនេះ នឹងបង្ហាញឱ្យ ឃើញពីបញ្ហានានា រួមមានទី១- ទិដ្ឋភាពទូទៅពាក់ព័ន្ធនឹងដំណើរវិវត្តលំនៅឋានទីក្រុង ភ្នំពេញមុនឆ្នាំ១៩៧៩ ទី២-ការរំលឹកទ្រឹស្តី និង បទពិសោធន៍នៃការរៀបចំលំនៅឋានទីក្រុង ទី៣-ស្ថានភាពលំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញក្រោយឆ្នាំ១៩៧៩ និង ទី៤- របកគំហើញពីដំណើរ វិវត្តលំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញ។ ក្រៅពីនោះ ការសរសេរសៀវភៅនេះ ក៏ចង់បង្ហាញជូនដល់ ប្រជាជនដែលរស់នៅទីក្រុងភ្នំពេញ ឱ្យមើលឃើញពីទស្សនៈស្ថានភាពនៃកាលានុវត្តភាព ដំណើរវិវត្តលំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញ ក្នុងរយៈពេលកន្លងមកផងដែរ។

នៅជំពូកទី១ គឺជាទិដ្ឋភាពទូទៅពាក់ព័ន្ធនឹងដំណើរវិវត្តលំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញមុន ឆ្នាំ១៩៧៩ ស្របទៅតាមដំណាក់កាលនៃសម័យកាលនីមួយៗរបស់ប្រទេសដូចតទៅ ៖

ទីក្រុងភ្នំពេញមានកំណើតនៅឆ្នាំ១៨៣១ និងក្រោយពីព្រះរាជាខ្មែរ បានចាកចោល រាជធានីអង្គរ។ នៅសម័យនោះ បុរីរបស់ព្រះបាទពញាយ៉ាតមានរាជវាំង និង ព្រះរាជ ដំណាក់ដែលហ៊ុមព័ទ្ធដោយកំផែង។ មន្ត្រី និង ប្រជារាស្ត្រ គឺបានសាងសង់លំនៅឋាននៅ ខាងក្នុងកំផែងក្រុង និង បានទុកដីសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មនៅផ្នែកខាងត្បូងទីក្រុង។

ឆ្នាំ១៨៦៥- ១៨៩៧ ទីក្រុងភ្នំពេញ មានភូមិតូចៗ មានផ្ទះទូក និង មានលំនៅឋាន ជាប្រភេទផ្ទះឈើសាងសង់នៅតាមបណ្តោយមាត់ទន្លេ នៅក្បែរព្រះរាជវាំង និងសំណង់ លំនៅឋាន មួយភាគតូចទៀតសាងសង់អំពីថ្មនៅខាងត្បូង និង ខាងកើតវត្តភ្នំ រួមជាមួយ ការរៀបចំលំនៅឋានជាបីតំបន់រៀងគ្នាពីជើងទៅត្បូង និង មានការរៀបចំជាសង្កាត់ ដើម្បី រស់នៅ ក្នុងនោះ គឺនៅខាងជើងវត្តភ្នំ ជាតំបន់លំនៅឋានជនជាតិអឺរ៉ុប នៅខាងត្បូងផ្សារ កណ្តាលជាតំបន់លំនៅឋានជនជាតិចិនរស់នៅជុំវិញផ្សារ។ រីឯ តំបន់លំនៅឋានខ្មែរវិញ

នៅម្ដុំរាជធានី លាតសន្ធឹងទៅខាងត្បូង និង តំបន់លំនៅឋានសាសនាកាតូលិក គឺស្ថិតនៅ ខាងជើង។

ឆ្នាំ១៩២៤-១៩៣០ ទីក្រុងភ្នំពេញ បានរៀបចំផែនការបែងចែកដីឡូត៍តូចៗសម្រាប់ រៀបចំលំនៅឋាននៅឫស្សីកែវ និង នៅតំបន់ជាយក្រុង។ ក្រៅពីនោះ ទីក្រុងភ្នំពេញ ក៏មាន ការសាងសង់ផ្ទះល្វែងនៅជុំវិញផ្សារធំថ្មី និង តាមដងផ្លូវសំខាន់ៗមួយចំនួនទៀតផង។

ឆ្នាំ១៩៥៣-១៩៦០ សំណង់អគារតូចធំ ត្រូវបានចាប់ផ្ដើមដំណើរការសាងសង់ ពិសេសសំណង់លំនៅឋាន ដែលជាកត្តាជំរុញឱ្យទីក្រុងភ្នំពេញ មានការវិវត្តលំនៅឋាន។ ក្រៅពីការវិវត្តខាងវិស័យសំណង់ខាងលើនេះ ក៏មានរៀបចំស្ថាបនា និង កែលម្អទីក្រុងឱ្យ កាន់តែល្អប្រសើរឡើង តាមរយៈការលប់ប្រែកម្រិតមួយចំនួន ដើម្បីរៀបចំធ្វើជាសួនច្បារជំនួស វិញ។

ឆ្នាំ១៩៧០-១៩៧៥ ទីក្រុងភ្នំពេញ បានសាងសង់ទំនប់ធំមួយដែលកសាងនៅឆ្ងាយ ពីទីក្រុងភ្នំពេញ ទុកសម្រាប់ប្រើប្រាស់ជាខ្សែក្រវ៉ាត់កងទ័ព និង ការពារទឹកជំនន់។ រដ្ឋាភិ បាលសម័យនោះ ពុំបានគិតគូរពីការរៀបចំទីក្រុង និង ការផ្គត់ផ្គង់លំនៅឋានជូនដល់ ប្រជាជននៅទីក្រុងភ្នំពេញឡើយ។

ឆ្នាំ១៩៧៥ -១៩៧៩ លំនៅឋាននៅទីក្រុងភ្នំពេញ ទទួលរងនូវការបំផ្លិចបំផ្លាញយ៉ាង ធ្ងន់ធ្ងរ និង គ្មានការថែទាំ ក្នុងនោះរួមទាំងអគារផ្សេងៗទៀត ដែលមាននៅទីក្រុងភ្នំពេញ។

រីឯជំពូកទី២ និក្ខេបបទនេះលើកបង្ហាញឱ្យឃើញពីទ្រឹស្ដី និងបទពិសោធន៍មួយ ចំនួនក្នុងពិភពលោក នៅប្រទេសជិតខាង និងនៅក្នុងប្រទេស។ ទ្រឹស្ដី និងបទពិសោធន៍ ក្នុងការរៀបចំលំនៅឋានទីក្រុង ដែលបានសរសេរក្នុងនិក្ខេបបទនេះ គឺជាចំណុចមួយដ៏ សំខាន់ក្នុងដំណើរការរៀបចំលំនៅឋានទីក្រុង ដែលបណ្ដាប្រទេសមួយចំនួនកំពុងអនុវត្ត។ បច្ចុប្បន្ននេះ ទ្រឹស្ដី និងបទពិសោធន៍ទាំងនេះ បានក្លាយជាមេរៀនដ៏ល្អក្នុងការរៀបចំផែន ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានទីក្រុង នៅក្នុងបណ្ដាប្រទេសមួយចំនួនក្នុងតំបន់ និងពិភពលោក។

ចំពោះជំពូកទី៣ គឺជាករណីសិក្សាពីដំណើរវិវត្តលំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញក្រោយ ឆ្នាំ១៩៧៩ ដោយលើកយកពីដំណើរវិវត្តន៍គ្រប់វិស័យកម្ម និង លំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញ និង ការរីកដុះដាលសំណង់លំនៅឋានក្នុងទីក្រុង និងតំបន់ជាយក្រុងមកធ្វើការបង្ហាញផងដែរ។

ចំពោះជំពូកទី៤ គឺជារបកគំហើញពីដំណើរវិវត្តលំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញដែលបក ស្រាយពីបញ្ហាប្រឈមពាក់ព័ន្ធនឹងលំនៅឋាន របស់ប្រជាជនដែលមានប្រាក់ចំណូល ទាប ជនងាយរងគ្រោះ និង ប្រជាជនដែលកំពុងរស់នៅក្នុងតំបន់សំណង់បណ្តោះអាសន្ន នៅទីក្រុង និងទីប្រជុំជន រួមជាមួយការកើនឡើងរៀងរាល់ថ្ងៃចំនួនប្រជាជនចូលមកទីក្រុង ប្រមាណ២,៨៣%ក្នុងមួយឆ្នាំ ដើម្បីស្វែងរកការងារធ្វើ និងកំណើនភ្ញៀវទេសចរចំនួន ២,៩%។ ម្យ៉ាងទៀត លំនៅឋានដែលបានដំណើរការសាងសង់ដោយអ្នកវិនិយោគទុន គឺ

មានតម្លៃខ្ពស់ និងមានការប្រែប្រួលតម្លៃជាប្រចាំ មិនសមស្របជាមួយប្រាក់ចំណូលរបស់
ប្រជាជនឡើយ។ រីឯ ការអភិវឌ្ឍន៍គ្រប់វិស័យកម្មនៅតំបន់ជាយទីក្រុង ក៏នៅមានការខ្វះខាត
ផ្នែកហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និង លក្ខណៈបច្ចេកទេសក្នុងការរៀបចំដីឡូត៍ រួមជាមួយការចាក់ដី
លប់បឹងប្រឡាយទឹក ព្រែក និង រួមទាំងការរស់នៅលើដីចំណីផ្ទាល់ ផ្លូវថ្នល់ លើដំបូលទៃ
រ៉ាស់ និងវត្តអារាម ដោយខុសច្បាប់ និងសាងសង់លំនៅឋានបណ្តោះអាសន្នគ្មានគុណភាព
និងខ្វះអនាម័យ។ ជាងនេះទៅទៀត នៅមានការតាំងទីលំនៅចល័តដែលភាគច្រើនរស់នៅ
លើដំបូលភ្ជាប់ជាមួយអ្នកដទៃ ការជួលផ្ទះនៅតំបន់សំណង់បណ្តោះអាសន្ន និង ការរស់
នៅលើទូកចល័ត តាមដងទន្លេប្រមាណ៣៥%។

ម្យ៉ាងទៀត ចំពោះវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ចដែលបានកើតឡើងក្នុងឆ្នាំ២០០៨ ក៏មានផល
ប៉ះពាល់មកលើដំណើរវិវត្តលំនៅឋាន ដូចជាអ្នកទិញលំនៅឋាន ដោយការបង់ប្រាក់រម្លោះ
គឺមិនបានទទួលប្រាក់កម្ចីបន្តពីធនាគារពាណិជ្ជ ឬពីគ្រឹះស្ថានធនាគារផ្សេងទៀត។ ជាមួយ
គ្នានោះ កម្លាំងទិញលំនៅឋាន គឺបានធ្លាក់ចុះយ៉ាងឆាប់រហ័ស ដោយសារឥទ្ធិពលម៉ាក្រូ
សេដ្ឋកិច្ច ដូចជាការធ្លាក់ចុះប្រាក់ចំណូល ភាពគ្មានការងារធ្វើ និង អត្រាការប្រាក់ឡើង
ខ្ពស់។ រួមផ្សំនឹងថ្លៃលក់លំនៅឋានធ្លាក់ចុះ បានធ្វើឱ្យម្ចាស់សំណង់លំនៅឋានទាំង
អស់ជួបបញ្ហាប្រឈមមុខចំពោះការខាតបង់លើការវិនិយោគរបស់ខ្លួន ហើយអ្នកទិញ
លំនៅឋានដែលបានកក់ប្រាក់រួចក៏ជួបបញ្ហាប្រឈមដូចអ្នកអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែរ។

រីឯទីផ្សារលំនៅឋាន ក៏មានបញ្ហាប្រឈមដែរ ក្នុងពេលមានវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ច ពីព្រោះ
អ្នកប្រើប្រាស់ជួបប្រទះផលវិបាកផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ ទៅលើការទិញលំនៅឋានដែលមិនទាន់
សាងសង់រួច ហើយការលក់ដូរលំនៅឋាន ក៏បានថយចុះសកម្មភាព ឬបានបញ្ឈប់ដោយ
សារការថយចុះថ្លៃ ឬគ្មានអ្នកទិញ ឬម្ចាស់លំនៅឋានបង្ខំលក់លំនៅឋានក្នុងតម្លៃថោក
ដើម្បីមានដើមទុនអភិវឌ្ឍបន្ត ដែលកត្តាទាំងអស់នេះ គឺជាកិច្ចការដែលមិនបានរំពឹងទុក
និងមានចរិតជាលក្ខណៈនៃការដោះដូរវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ចលំនៅឋាន។ ចំពោះអត្រាការ
ប្រាក់ខ្ពស់ ក៏បានបង្កើនបន្ទុកថែមទៀតដល់អ្នកសាងសង់ និង អ្នកប្រើប្រាស់ ក្នុងការសង
ប្រាក់កម្ចីវិញ ហើយការលំបាកឡើងៗផ្នែកប្រាក់កម្ចី បានធ្វើឱ្យអ្នកសាងសង់ជួបបញ្ហាក្នុង
ការសងបំណុលរបស់ខ្លួន។ ក្រៅពីនោះ ថ្លៃនៃការទទួលថវិកាពីស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុផ្តល់ប្រាក់
កម្ចីបង់រម្លោះ បានកើនឡើងដោយសារអត្រាការប្រាក់ខ្ពស់ និង គ្រឹះស្ថានធនាគារឯកជន
ដែលផ្តល់សេវាប្រាក់កម្ចីផ្នែកលំនៅឋាន គឺត្រូវបានគម្រាមគំហែងពីប្រតិបត្តិការសុវត្ថិភាព
របស់ខ្លួនដោយសារការកើនឡើងចំពោះការប្រឈមមុខនឹងបញ្ហាមិនអាចសងបំណុលបាន
និងការបរាជ័យចំពោះការអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន។

ក្រៅពីចំណុចខាងលើនេះ ការគ្រប់គ្រងសំណង់លំនៅឋាន គឺនៅមានកម្រិតនៅ
ឡើយធ្វើឱ្យតំបន់លំនៅឋានមួយចំនួន ពិសេសតាមដងផ្លូវសំខាន់ៗក្នុងទីក្រុង បានក្លាយ

ទៅជាកន្លែងលក់ដូរយ៉ាងអនាធិបតេយ្យ ខ្វះសណ្តាប់ធ្នាប់ និងធ្វើឱ្យខូចដល់បរិស្ថានទីក្រុង។ ដោយឡែក នៅតំបន់ជាយក្រុងវិញ ដឹកសិកម្ម និងដីបឹងមួយចំនួន ត្រូវបានប្រជាជនធ្វើការលប់បំពេញ ដើម្បីធ្វើការសាងសង់លំនៅឋាន បុរីលំនៅឋាន ឬទីក្រុងរណប ហើយការសាងសង់លំនៅឋាននៅតំបន់ទាំងនោះ គឺស្ថិតនៅទីតាំងផ្សេងៗពីគ្នាដែលជាការលំបាកក្នុងការតភ្ជាប់ប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ពីតំបន់អភិវឌ្ឍន៍មួយទៅតំបន់អភិវឌ្ឍន៍មួយទៀត។

ចំពោះការធានាប្រសិទ្ធភាពលើការគ្រប់គ្រងវិស័យសំណង់ សមត្ថកិច្ចជំនាញ គួររៀបចំវិធានការ ដើម្បីទប់ស្កាត់ ដូចជាការផ្សព្វផ្សាយច្បាប់ អនុក្រឹត្យ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យសំណង់ដល់មន្ត្រីជំនាញ ដើម្បីបង្កើនការយល់ដឹងលើការគ្រប់គ្រងសំណង់។ ជាមួយគ្នានោះ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ក៏ត្រូវធ្វើការរៀបចំធ្វើវិសោធនកម្មច្បាប់ អនុក្រឹត្យ និងរៀបចំបទដ្ឋានស្តង់ដារលំនៅឋាន ដើម្បីផ្សព្វផ្សាយដល់ប្រជាជន និងអ្នកវិនិយោគទុន។ ក្រៅពីនេះ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ក៏ត្រូវធ្វើការបណ្តុះបណ្តាលមន្ត្រីជំនាញលើផ្នែកព័ត៌មានវិទ្យា បច្ចេកវិទ្យាថ្មីៗនៃសំណង់លំនៅឋានទំនើបៗ រួមទាំងការចុះត្រួតពិនិត្យការដ្ឋាន ដើម្បីធានាវិធានការចំពោះសំណង់គ្មានការអនុញ្ញាត ឬសាងសង់ខុសពីការអនុញ្ញាត ក្នុងគោលដៅធានាដល់សុវត្ថិភាព សុខុមាលភាព និងភាពសុខសាន្តជូនដល់ប្រជាជន។

ក្រៅពីវិធានការណ៍ខាងលើ គឺនៅមានវិធានការណ៍មួយចំនួនទៀត ដូចជាការរៀបចំបែងចែកដី ការរៀបចំផ្លាស់ប្តូរទីតាំងលំនៅឋានសំណង់បណ្តោះអាសន្នទៅតំបន់ដែលនៅជិតទីក្រុង ឬតំបន់ជាយក្រុង ត្រូវមានការយល់ព្រមពីគ្រប់ភាគីពាក់ព័ន្ធ ជៀសវាងការបណ្តេញចេញដោយបង្ខិតបង្ខំពីទីក្រុង។ ទន្ទឹមនឹងនោះ រដ្ឋក៏ត្រូវគិតគូរក្នុងការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និងសេវាកម្មសំខាន់ៗ ដល់ការតាំងទីលំនៅឋានថ្មី និងការផ្តល់លទ្ធភាពក្នុងការកែលម្អលំនៅឋានដែលមានស្រាប់នៅនឹងកន្លែង ឬផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តក្នុងការកែលម្អលំនៅឋានជាដើម។ ម្យ៉ាងទៀត ចំពោះការរក្សាទុកដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ដើម្បីផ្តល់ឱ្យប្រជាជនក្រីក្រ និងគ្រួសារកងទ័ព តាមរូបភាពការបែងចែកសម្បទានដីសង្គមកិច្ច រួមជាមួយនឹងការលក់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋឱ្យអ្នកវិនិយោគ គឺចាំបាច់ត្រូវភ្ជាប់ជាមួយលក្ខខណ្ឌជួល ឬបែងចែកដីមួយចំណែក ដើម្បីសាងសង់លំនៅឋានជូនដល់ប្រជាជនក្រីក្រ ឬការផ្តល់លំនៅឋានដែលមានលក្ខណៈសមរម្យ មានប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និង សេវាកម្មផ្សេងៗឱ្យគ្រប់គ្រាន់ក្នុងតំបន់លំនៅឋានថ្មី ដោយមានការពន្យល់ណែនាំពីនីតិវិធីនៃការផ្លាស់ប្តូរលំនៅឋាន ការកំណត់ទីតាំងសម្រាប់ការតាំងទីលំនៅឋាន ការលើកទឹកចិត្តតាមរយៈការផ្តល់កម្លាំងចិត្ត ថវិកា និងការពន្យល់ណែនាំពីបញ្ហាកម្មសិទ្ធិដីធ្លីជាដើម។

ចំពោះការគ្រប់គ្រងលើបញ្ហាប្រឈមខាងវិស័យសំណង់ខាងលើបានល្អ ក៏ត្រូវពឹងផ្អែក តាមរយៈលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត ដូចជាច្បាប់រដ្ឋធម្មនុញ្ញ ច្បាប់ភូមិបាល ច្បាប់រៀបចំ

ស្របពេលជាមួយគ្នានេះ ការដោះស្រាយទីជម្រក និង ការផ្លាស់ទីលំនៅ គឺជា គោលនយោបាយ ក្នុងការជួយដល់ប្រជាជនដែលផ្លាស់ទីលំនៅដោយការបង្ខំចិត្តចេញពីដី លំនៅឋាន ដីកសិកម្ម និង ជួយដល់ប្រជាជនដែលប៉ះពាល់ពីការរុះរើចេញពីលំនៅឋាន បណ្តោះអាសន្ននៅទីក្រុង។ ម៉្យាងទៀត ចំពោះការដោះស្រាយទីជម្រក និង ការផ្លាស់ប្តូរ ទីលំនៅ គឺជាកត្តាពីរមានទំនាក់ទំនងគ្នាយ៉ាងជិតស្និទ្ធ ដែលត្រូវធ្វើការដោះស្រាយនាពេល ខាងមុខ។ លទ្ធភាពនៃការដោះស្រាយទីជម្រក រួមមាន ទី១- ការប្តូរទៅទីតាំងថ្មី ក្នុងករណី ដែលមិនធ្វើការអភិវឌ្ឍន៍នៅនឹងកន្លែងបាន ទី២- ការអភិវឌ្ឍនៅនឹងកន្លែង ចំពោះទីតាំង សំណង់បណ្តោះអាសន្នលើដីកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់ ទី៣- ការដោះស្រាយថវិកា ឬ សម្ភារៈតាមលទ្ធភាពក្នុងករណីដែលសាមីម្ចាស់មានលទ្ធភាពសមត្ថភាព អាចរ៉ាប់រងដោយ ខ្លួនឯងបាន និងមិនបង្កផលលំបាកផ្សេងៗដល់សង្គម។

ក្រៅពីនោះក៏នៅមានការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និងសេវាសាធារណៈចាំបាច់ ក្នុងកម្រិតប្រជាជនមានចំណូលទាប និង ជៀសវាងការដោះស្រាយដែលអាចបង្កជាការ លើកទឹកចិត្តឱ្យមានសំណង់បណ្តោះអាសន្នលើដីកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់បន្តទៀត រួមជា មួយនឹងការរៀបចំទុកជាមុនប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និងសេវាកម្មចាំបាច់ទាំងទីតាំង អភិវឌ្ឍន៍នៅនឹងកន្លែង និងទីតាំងថ្មីមានជាអាទិ៍ផ្លូវថ្នល់ លូបង្ហូរទឹក ទឹកស្អាត សេវាសុខាភិ បាល និងប្រភពមានការងារធ្វើនៅជិតទីតាំងថ្មី។

ក្រៅពីកត្តាខាងលើ ការរៀបចំគោលនយោបាយលំនៅឋាន គឺមានសារៈ សំខាន់ណាស់ ពីព្រោះបានជំរុញឱ្យមានការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានបានសមស្របសម្រាប់ប្រជា ជនដែលមានប្រាក់ចំណូលទាប និងមធ្យម ដែលអាចមានលទ្ធភាពប្រើប្រាស់លំនៅឋាន ហើយក៏ជាការលើកទឹកចិត្តជំរុញឱ្យមានការសាងសង់លំនៅឋានឱ្យបានច្រើនប្រភេទ ដើម្បី ឆ្លើយតបទៅនឹងតម្រូវការនៃទីផ្សារលំនៅឋាន រួមជាមួយការសម្របសម្រួលការសាងសង់ លំនៅឋាន និងមធ្យោបាយរួមផ្សំឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព គុណភាព សុវត្ថិភាព និងមានតម្លៃ ថោកសមរម្យ។

ដូចនេះ ដំណើរវិវត្តលំនៅឋានទីក្រុងភ្នំពេញ ចាំបាច់ត្រូវមានការគ្រប់គ្រងច្បាស់ លាស់ ពីព្រោះដើម្បីជៀសវាងការរីកទំហំដ៏ឆាប់រហ័សនៃទីក្រុងលើសពីតម្រូវការជាក់ស្តែង ពេល គឺត្រូវមានប្លង់គោល និងប្លង់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ជាចាំបាច់ ដើម្បីជាមូលដ្ឋាននៃការ អភិវឌ្ឍន៍ទីក្រុងឱ្យស៊ីសង្វាក់សម្រាប់ផ្ទៃដីក្រុងទាំងមូលរហូតដល់ព្រំប្រទល់ខេត្តជិតខាង នៅជុំវិញទីក្រុង។ ប្លង់គោលនេះ គឺចាំបាច់ត្រូវសិក្សាអំពីប្លង់អភិវឌ្ឍតាមតំបន់នីមួយៗផង ដែរ។ ព្រោះប្លង់អភិវឌ្ឍន៍តាមតំបន់នីមួយៗ គឺបង្ហាញពីប្រព័ន្ធផ្លូវសាធារណៈ ប្រព័ន្ធលូបង្ហូរ ទឹក សួនច្បារ លំហាវបែក និងប្រឡាយទឹក។

Summary

The thesis that talks about “The Evolution of Housing in Phnom Penh City 1979-2010” is very important to contribute in solving any problems which concern to the housing, such as the creation of legal document, governing of housing, reducing the lawlessness housing, preparation of political frame and technical standard, preparation a model city planning and finance resources, human resources training and preparation of development zone housings in the city and public gathering place in the present day and to the future in Phnom Penh city for its sustainable development. This is the main goal and ahead of this thesis.

This thesis has analyzed specifically “**The Evolution of Housing in Phnom Penh city 1979-2010**” in general meaning with the specific explanation of the evolution of Housing in Phnom Penh city—that is, this thesis will show about some problems such as: (1) the general aspect that involve the evolution of Housing in Phnom Penh city before and after 1979, (2) the bringing of the theories and experiences of the preparation of Housing in the city of the others countries in the region and in the world, (3) case study about the evolution of Housing in Phnom Penh city, and (4) the invention of the evolution of Housing in Phnom Penh city. Besides, this thesis also shows the Phnom Penh dwellers to see the perceptions of opportunity of the Housing evolution in Phnom Penh.

In the chapter I, the general aspect which involves with the evolution of Housing in Phnom Penh before 1979 that according to the country evolution of each period as follows:

Phnom Penh city was created in 1431 after the abandon of Angkor city by Khmer king. At that time, the city of King Ponhea Yat had the royal palace and king’s resting place which were enclosed by stone wall. The government officials and civilians built their Housings inside the stone wall of the city and kept their southern land of the city for agriculture.

Phnom Penh in 1865-1897 had small villages, floating houses and a kind of wooden houses which were built along the riverside closed to the Royal Palace and a small part of houses which were built by brick at the southern and eastern part of Wat Phnom with the preparation of the habitation into three location in order from the north to the south and there had the creation of Sangkat for the living of people – the north of Wat Phnom is the regional Housing of European people, at the south of

Kandal market is the regional Housing of the Chinese people who lived around the maker. And the regional Housing of Cambodian is the vicinity of the Royal Palace which extending into the south and the regional Housing of Catholic religious is in the north.

1924-1930, Phnom Penh prepared a plan to divide up the land to prepare Housing in Reusey Keo and in the urban. Besides this, Phnom Penh had also constructed the apartment around Psar Thom Thmei and also along some of the main roads.

1953-1960 the construction of buildings either small or big began to construct, especially the construction of Housing is the fact or encourages the evolution of Housing in Phnom Penh. Beside the construction field, there is also the preparation of establishment and decorating the city to be better with filling some of the small rivers to create the garden instead.

1970-1975 Phnom Penh established a big dike, which stands far from Phnom Penh city, to use as a line of military and to hold the flood. The government at that time did not think about the preparation of the city or supporting the Housing to the people.

1975-1979 Housing of Phnom Penh was damaged, no caring and were destroyed seriously; that include other buildings in Phnom Penh.

In chapter II, this thesis shows the theories and some of the experiences in the world, neighbor countries and in the country. Theories and experiences of Housing preparation in the city, which were written in this thesis, is the main point of the way of Housing preparation which are practicing in some countries, and nowadays, these theories and experiences become a good lesson for preparation of developing city Housing in some of the countries in the region and in the world.

This chapter III is the study case about the process of Housing evolution in Phnom Penh city after the year 1979 by bringing the process of urbanization and city Housing and also the growing of Housing in the city and suburb area for shoving as well.

Chapter IV is about the discovery of Phnom Penh's Housing evolution which shows about the facing problems concerning the housings of the low income and vulnerable people and people who have been living in temporary housing areas in the city and towns, along with the daily increase, the number of people migrated into the city is about 2.83% a year in order to look for jobs and the increase of tourists is

around 2.9%. Moreover, the houses which have been built by investors are in high price and the price has always changed, which do not fit to people's income. Whereas, urbanization development in the suburb are still in shortage of infrastructure and techniques in preparing the lots with filling lakes, canals, creeks, and with living on side roads, railroads, terraces, and pagodas illegally and building temporary houses without quality and hygiene. Rather than this, there are mobile housings which most of them have joint roofs with others, the house rent in the temporary houses and living on the mobile boats along the rivers account for 35 per cent.

In the other hand, economic recession in 2008 also affected Housing evolution in the city such as the buying and selling house in statement did not get extended loan from commercial banks or from other banks. With this, the power of house buying has decreased rapidly due to macroeconomic impact, such as the income fall, unemployment, and the high rate of interest etc. Combining with the fall down of housing price has made the house builders to face many problems in losing their investment and house buyers who have already booked faced problems the same as the house developers.

In other words, house market has also faced problems during the economic recession because the users met financial issues on buying incomplete built houses and house selling was decreased or stopped because housing price was decline, no buyers or house owners forcefully sold the houses in cheaper price in order to get money to continue their development in which these factors are unexpected things and contain the characteristics of mechanism exchanging of financial houses. The high rate of interest put more burden to the house builders and the users in paying the loan back and loan sectors became more difficult which made the builders have problems in paying back their debt. Besides that, value of getting budget from financial institution which provided loan instatement has increased because of high rate of interest and the private banks which provide house loan services have been threatened from its safety practice because the rise due to the facing issues cannot pay the debt and failure to the housing development.

The above points indicate that the management of building is still limited now, so some accommodations especially, those on the main streets of the city are transformed into anarchy selling place and disorder ones which damage city environment. Particularly, agricultural land and lake side in the sub-urban area are filled in order to construct accommodation, city dwell, or sub-city, and the

construction of those building are in various locations which are difficult to connect to the channel of physical infrastructure from one developing area to another.

Before, in the guarantee of construction management, the responsible officers should arrange several measurements such as the broadcasting of law, sub-decree, and official letters which are related to the constructing field to the professional officers to improve the knowledge on the constructed management; also the responsible institution must work on arrangement of the amendment, sub-degree, the keystone of accommodation, and the standard of accommodation to broadcast to the people and the investors.

Beside these factors, authority institution also has to train the professional officers on the information technology, the modern construction technology, and the controlling of the construction sites to take action to unpermitted accommodation or those which opposed to the permission, in the purpose safety affirmation, well being, and happiness for the people.

Beside these measurements, there are some other measures such as the division of lands, the move from temporary dwell to the near city area or suburban area if there are agreement with all the stakeholders to avoid the expulsion from the city. Moreover, state should concentrate on the organizing of social infrastructure and the important service for new settlements, and providing the chance to decorate the placed accommodation or the incentive to decorate the accommodation. Furthermore, keeping the government public lands to give to the poor people and military families in the picture of the social land concession, also the sale of public lands to the investors, are important to cover with the rental condition or a part of land division in order to build the houses for the poor people or give the suitable accommodations which have the social infrastructure and other adequate services in the new area with the explanation of any legislative procedures of moving houses, choosing area for new accommodation, persuasion through mental force, money, and the explanation of the land possessing issue.

Toward to the management of the problems at construction field above better is depending on and respect to judicial standard of the letter such as constitutional law, law of the land, law of land management, urban planning and construction, insurance law and authorized sub-degree to build which there is some article involving with residential problem.

Anyway, according to study research, to make better of residential management in the city are (1) urging of land market and widely resident to make this field stand as a main supplies house for people (2) Land planning by giving priority to city's infrastructure construction and suburb which will suit with the increase of people migration from the city in the year ahead (3) to prepare some of land for people who got low income by preparing lots with enough infrastructure and create jobs at the nearest (4) preparing land market and house for rent as a private social action in the city by residential funded in the aim of managing of residential density (5) to reduce of the destruction of settled buildings which built and to try hard to conservative those buildings (6) preparing and integrating poorer communities and temporary building areas with highly prepare without confiscate or fire from the location by threatening.

At the mean time, there should be preparation to create the department of residential management that there is no one to respond in Cambodia. Proposing to create residential management and development must be have five more departments to help in that resident which include: (1) residential politic department, (2) residential preparation department, (3) Housing developing department, (4) land for developing for Housing department, and (5) Housing fund department.

According to the research, there are three types of housing development act, (1) make better house environment, (2) solve housing problems and, (3) reinforce the house quality. Three types of house organizing above have to adopt due to situations of housing market and prevent of decreasing of house investment. In house preparing, the priority is depending on conditions of current market situation and characteristic of social economic include a part of traditional culture too. Otherwise, three types of house organizing above are depending on source of people's income.

At the time, house solving and house shifting is a policy to help the people who are forced to move from their house-land, agriculture-land and help people who are affected by the temporary expulsion in the city. At anyway, in solving shelters and house shifting problems, there are two points related closely with each other, which will be solved in the future. The abilities of solving the sheltering problems are: (1) changing to the new location in case, it cannot development at this place, (2) developing directly in the site for the settlement of illegal land owners, (3) the solutions by using self-capable money or materials in case the owner has ability to support, and not to make the problem to the society.

Besides, there are preparation of infrastructure and public service in the level of low-earned people, and to avoid the solutions that encourage illegal residential dwells, include the organized infrastructures, and essential services, for those developing areas, and the new ones: street, waste water pipe, clean water, health service, and the job placements in the near location.

Beside the elements above, the preparing of house policy is important, too, because this encourages developing houses which is suitable for people who have low and average profit; this allows them to afford suitable houses and encourage in building different kinds of house to response to market demand, Housing, include compromise domestic construction and supplement scheme make efficiency, quality, safety and in cheap price.

Therefore, the evolution of Housing in Phnom Penh needs to have an exact management to avoid quick expand of the city of more than the exact demand, that to say, there must be a main plan of using land, at least one land plan is needed, which is used as foundation of developing the city to match with a whole city's surface land, and through neighboring provincial border around the city. Main plan's use for this city is essential to examine development plan in each area, because development plan in each area are shown about: Public Street, sewage system, garden, green open place and gutter.

ឯកសារយោង

១- ឯកសារពិគ្រោះ

ក- ស្នាដៃនិពន្ធនោះពុម្ពផ្សាយនិងនិក្ខេបបទ

- លោកហ្វេរីកូម៉ាយ៉េរ ៖ *អង្ករ ៖ អតីត-បច្ចុប្បន្ន-អនាគត* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ១៩៩៧ ទំព័រ១៤២-១៥០
- ឯកឧត្ត គាត ឈន់ ៖ *ឈានឡើងទៅមុខ ក្នុងការស្តារនិងអភិវឌ្ឍកម្ពុជា តាមទស្សនៈវិស័យ រយៈពេលវែង* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ១៩៩៨ ទំព័រ១១០
- លោកហ្វីលីព ឡឺណាំង ៖ *ការធានារ៉ាប់រងលើការដ្ឋានសាងសង់* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០០ ទំព័រ២
- លោកប៊ែន ខុន ៖ *ភ្នំពេញមុននិងក្រោយឆ្នាំ១៩៩៧* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០០ ទំព័រ១-៦ និងទំព័រ១៣-១៨
- លោក យោគ ឈា ៖ *ភ្នំពេញ និងអភិវឌ្ឍ* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០១ , ទំព័រ៥ និងទំព័រ១៤
- បណ្ឌិតបេងហុង សុជាតិ ខេមរ៖ *ការបង្កើតសុវត្ថិភាពកាន់កាប់ដីធ្លី សម្រាប់ជនក្រីក្រក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ ករណីសិក្សាបែបវិភាគ* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៣ ទំព័រ៤,៥ និងទំព័រ៤៤-៥០
- លោកវណ្ណ មូលីវណ្ណ ៖ *បុរីខ្មែរសម័យទំនើប* ភ្នំពេញឆ្នាំ២០០៤ ទំព័រ៣១ ,១២១ និងទំព័រ១៩៩
- Barron J .and Paul : *Peace with Horror : The Untold Story of Communist Genocide in Cambodia* , London , ឆ្នាំ១៩៧៧
- Bryman, A : *Quantity and Quality in Social Research*, London, ឆ្នាំ១៩៨៨ តាមប្រព័ន្ធអ៊ីនធឺណែត [WWW.stfx.ca / people/ jsulliva/Practice%20file/Module%202.doc](http://WWW.stfx.ca/people/jsulliva/Practice%20file/Module%202.doc)
- Billiet,J.&Loosveldt: *Improvement of the Quality of Responses to Factual Survey Questions by Interviews*,London , ឆ្នាំ១៩៨៨ បោះពុម្ពលើកទី៥០ ទំព័រទី១៩០-២១១
- Babbie,S. : *Survey Research Methods* .London , ឆ្នាំ១៩៩០
- Beng H.S.Khemro : *Patterns of Squatting in Phnom Penh: An Evaluation of the Socio-Economic Characteristics of Squatters and Their Reasons for Squatting*, England, 2000 ទំព័រ៥២-៥៩
- Cronbach,L.J. : *Coefficient Alpha and the Internal Structure of Test*, Psychometrika , ឆ្នាំ១៩៧៩ ភាគទី១៦ ទំព័រទី២៩៧-៣៣៤
- CamConsult Co.,Ltd.: *ទិដ្ឋភាពច្បាប់ បច្ចេកទេស ស្ថានភាពលំនៅឋាន និងករណីសិក្សា* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៣ ទំព័រ៥,៦,១១-១៣ និងទំព័រ២០,២១
- Denzin,N.K.& Lincoln,y.s., Introduction : Entering the field of Quantitative Research,in Denzin,N.K & Lincoln,y.s.(eds.),*Handbook of Qualitative Research*, Thousand Oaks,CA :Sage, 1994. pp.7

- De Vause,D.A.:*Survey in Social Research*,4th ed., London :UCL Press, ឆ្នាំ១៩៩៦
- Eugene Beau Douin : *Evolution de la Composition des Group d'habitation* Paris,១៩៥៧ ទំព័រ១៥៥
- Fick,U., Triangulation Revisited : Strategy of Validation or Alternative?, Journal for the Theory of Social Behaviour , 1992, Vol24,pp22-175
- Fowler,J.f.J, : *Survey Research Methods* .London , ឆ្នាំ១៩៩៣
- Gosh,Manomohan : A History of Cambodia : *From Earliest Time to the French Protectorate* Calcutta:Oriental Book Agency ,France, ឆ្នាំ១៩៦៨
- Herz F.Martin : A Short History of Cambodia : *From The Day of Angkor to the Present* . Atlantic Book, Frederick A .Proeger Inc , New York , ឆ្នាំ១៩៥៨
- Herberlin,t.&R.Baumgartner : *A Quantitative Analysis of The Published Literature* , American Sociological Review , ឆ្នាំ១៩៧៨ , 43 , p.447-462.
- Hoinville,G. &Jowell,R., : *Survey Research Practice*, London , ឆ្នាំ១៩៨៧
- Henry,G.T : *Practical Sampling* , London , ឆ្នាំ១៩៩០
- Hantrais , L.and Mangen,s.: *Cross-national Rearch Methods in the Social Science*, London,New York, ឆ្នាំ១៩៩៦ តាមប្រព័ន្ធអ៊ីនធឺណែត WWW.SOC.Survey.ac.uk / sru/ SRUB.html
- Kry Beng Hong : *Planning Strategy for Phnom Penh*, London , ឆ្នាំ១៩៧៣
- Kerlinger,F.M. :*Foundation of Behavioral Rearch*, London , ឆ្នាំ១៩៧៣
- Kiess,H.O&Bloomquist :*Psychological Rearch Methods-AConceptual Approach*, Boston , ឆ្នាំ១៩៨៥
- Kwong, Peter :*The New Chinatown*, New York, ឆ្នាំ១៩៨៧
- KOREA INSTITUTE OF CONSTRUCTION TECHNOLOGY : *Housing policy &Technique For Asian Countries* , Korea, 2002 ផ្នែកទី២ ទំព័រ១-២៣
- KOREA INSTITUTE OF CONSTRUCTION TECHNOLOGY : *Housing policy&Technique For Asian Countries* , Korea , 2003 ផ្នែកទី១ ទំព័រ១-១៧
- Le Corbusier : *LaCharte D'Athenes* , Paris ,France, ឆ្នាំ១៩៥៧ ទំព័រ៣១-៨៧
- Labobitz,S.&Hagedorn,R. : *Introduction to social Research*,2nd ed.,London , ឆ្នាំ១៩៨១
- Leary,M.R. : *Behavioral Rearch Methods* , Belmont ,CA , ឆ្នាំ១៩៩១
- Munson F.P: *Area Handbook For Cambodia*.U.S.Goverment Printing Office, American University Washington D.C.Foreign Area Studies,et al,1968.

- Meyers, J.L. : *Fundamentals of Experimental Design*, Boston , ឆ្នាំ១៩៧៩
- Moser, C.A. & Kalton, G.: *Survey Methods in Social Investigation*, Uk, ឆ្នាំ១៩៧៩ 2th ed.,
- March, C : *The Contribution of Survey to Sociological Explanation* , London , ឆ្នាំ១៩៨២
- Meier, K.J. & Brudney, J.L. *Applied Statistics for Public Administration*, Pacific Grove, CA : Brooks/Cole, ឆ្នាំ១៩៨៧
- Miller, D.C.: *Handbook of Research Design and Social Measurement* . London, ឆ្នាំ១៩៩១, 5th ed.,
- Nachmias, C.F. and D. Nachmias. *Research Methods in the Social Science* , London , Edward Arnold, 1992
- Oppenheim, A.N. : *Questionnaire Design, Interviewing and Attitude Measurement*, London, ឆ្នាំ១៩៩២
- Sudman, S. & Bradburn, N.M: *Asking Questions*, San Francisco, ឆ្នាំ១៩៨២
- Zarkovich, S.S .Some Problems of Sampling work in Underdeveloped Countries, In Bulmer, M. & P.(eds.): *Sociological Research Methods* , London, ឆ្នាំ១៩៨៤ , pp101-121.

ខ- ព្រឹត្តិប័ត្រ ទស្សនាវដ្តី និងសារព័ត៌មាន

- កាសែតរស្មីកម្ពុជា៖ *ការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងស្ថាបត្យកម្ម* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ១៩៩៤
- សាលាក្រុងភ្នំពេញ ៖ *សេវាកិច្ចនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ តំបន់ប្រវត្តិសាស្ត្រ* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ១៩៩៧ ទំព័រ៤-១២
- សាលាក្រុងភ្នំពេញ ៖ *សិក្ខាសាលាស្តីពីការរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៥ ទំព័រ៥-៧
- ព្រឹត្តិប័ត្រក្រសួងផែនការ ៖ *គណនេយ្យជាតិកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣-២០០៦* ភ្នំពេញ លេខ១១ ឆ្នាំ២០០៧
- វិទ្យុ និងទូរទស្សន៍អប្សរា ៖ *ការងារគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលដីធ្លី ការរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្ម ការងារសំណង់ ការងារបែងចែកដី ដើម្បីសង្គមកិច្ច និងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច ព្រមទាំងការងារភូមិសាស្ត្រ* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៨
- ទស្សនាវដ្តីគេហដ្ឋាន៖ *ដែនទឹកម្លូដីធ្លីក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ* ភ្នំពេញ លេខ៨ ឆ្នាំទី១ ឆ្នាំ២០០៨
- THE PHNOM PENH POST ៖ *Construction law makes Applying For Permits as easy as 1-2-3* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៨ ទំព័រ៨។

- ទស្សនាវដ្តីអចលនទ្រព្យស៊ីក្រីអែល ៖ *Land in Phno Penh Area* ភ្នំពេញ លេខទី២១ ឆ្នាំ ២០០៩

- ទស្សនាវដ្តីគេហដ្ឋាន ៖ *កម្រៃសម្ភារៈសំណង់ធ្លាក់ចុះ៣០% ទៅ៤០% នៅពេលដែលស្ថានភាពជំនួញផ្នែកសំណង់អគារមានសភាពមិនល្អ* ភ្នំពេញ លេខទី៣ ឆ្នាំទី១ ខែមិថុនា ឆ្នាំ ២០០៩

គ- របាយការណ៍ សុទ្ធតេជ្ញា ឯកសារអង្គប្រជុំ វេទិកាពាណិជ្ជកម្ម និងឯកសាររាជរដ្ឋាភិបាល

- ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ៖ *រដ្ឋធម្មនុញ្ញ* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ១៩៩៣ ទំព័រ១០,១១,១២

- ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ៖ *ច្បាប់រៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ ១៩៩៤ ទំព័រ៧៦៩ ៧៧០ និងទំព័រ៧៧១

- រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ៖ *អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ១៩៩៧ ទំព័រ៤

- ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ៖ *ច្បាប់ស្តីពីការធានារ៉ាប់រង* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០០ ទំព័រ១១

- អគ្គនាយកដ្ឋានសំណង់ ៖ *បទបញ្ញត្តិនៃការត្រួតពិនិត្យការងារសាងសង់* ភ្នំពេញឆ្នាំ២០០០ ទំព័រ៤ និងទំព័រ៧

- ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ៖ *ការរៀបចំលិខិតបទដ្ឋាន បទបញ្ញត្តិនៃអគ្គនាយកដ្ឋានសំណង់ និងការណែនាំពង្រឹងការអនុវត្ត ឯកសារគតិយុត្តិ* ភ្នំពេញឆ្នាំ២០០១

- ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ៖ *ច្បាប់ភូមិបាល* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០១ ទំព័រ៤,៨,៥៦,៥៧ និងទំព័រ៥៨

- ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ៖ *ការចូលរួមរៀបចំដែនការប្រើប្រាស់ដី* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០១ ឧបសម្ព័ន្ធ៤ ទំព័រ៩

- រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ៖ *ក្របខ័ណ្ឌយុទ្ធសាស្ត្រនៃគោលនយោបាយដីធ្លី* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០២ ទំព័រ៣៥៣៦ និងទំព័រ៣៧

- ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ៖ *យុទ្ធសាស្ត្រលំនៅឋានទីប្រជុំជន* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០២ ទំព័រ៣ ដល់ទំព័រ១៣

- ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ៖ *ការសិក្សាស្រាវជ្រាវពីបណ្តុំប្រជាជនទីប្រជុំជន និងលក្ខណៈសេដ្ឋកិច្ចសង្គម* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០២

- រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ៖ *ក្រាងគោលនយោបាយជាតិស្តីពីលំនៅឋាន* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៣ ទំព័រ២-៦និងទំព័រ១១-១៩

- រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ៖ *អនុក្រឹត្យសម្បទានដីសង្គមកិច្ច* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៣ទំព័រ២និងទំព័រ៩

- ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា : *ការសិក្សា និងស្រាវជ្រាវ* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៣ ទំព័រ៤៧,៩៧ និង ទំព័រ១០៨

- ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ : *កម្មវិធីផែនការសកម្មភាពអនុវត្តយុទ្ធសាស្ត្រចតុកោណរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាសម្រាប់នីតិកាលទី៣នៃរដ្ឋសភា* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ ២០០៤

- ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ : *ការប្រើប្រាស់ដីធ្លីក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ* ភ្នំពេញឆ្នាំ២០០៤ ទំព័រ២ និងទំព័រ៩

- សាលាក្រុងភ្នំពេញ : *គម្រោងប្តូរគោលនគរូបនីយកម្មរបស់ក្រុងភ្នំពេញ : ការគ្រប់គ្រងទិស ជាយុទ្ធសាស្ត្រ* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៥ ទំព័រ២៤-២៦,៤៩,៥១-៥៣,៥៨-៥៩ និងទំព័រ៦១,៦២

- ប្រកាសអន្តរក្រសួង : *សេចក្តីណែនាំសំណង់* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៦ ទំព័រ២

- វិទ្យាស្ថានបណ្តុះបណ្តាល និងស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍកម្ពុជា : *កម្មវិធីចុះបញ្ជីដីធ្លីនៅ ប្រទេសកម្ពុជា*

របាយការណ៍អង្កេតមូលដ្ឋាននៅតំបន់ទីប្រជុំជន ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៧ ទំព័រ៤៥ ដល់ទំព័រ៥១

- អគ្គនាយកដ្ឋានសំណង់ : *បច្ចុប្បន្នភាព និងការគ្រប់គ្រងប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព ក្នុងការផ្តល់សេវាសំណង់* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៧

- សិក្ខាសាលាជាតិស្តីពីគម្រោងសាកល្បងសេចក្តីព្រាងគោលនយោបាយជាតិលំនៅឋាន : *កត្តាប្រឈមមុខនានានៃលំនៅឋាន និងដីធ្លីក្នុងទីក្រុងនៅកម្ពុជា* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៧ ទំព័រ១ ដល់ទំព័រ១២

- រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា : *គោលនយោបាយស្តីពីយុទ្ធសាស្ត្រជាតិសម្រាប់អភិវឌ្ឍទីក្រុង* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៨ ទំព័រ៥ ដល់ទំព័រ១៨ និងទំព័រ២០

- ព្រះរាជាណាចក្រថៃឡង់ : *Condominium Housing in Thailand-Legal Analysis, Bangkok* ឆ្នាំ២០០៨ ទំព័រ១ ដល់ទំព័រ៩

- មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ : *កត្តាប្រឈម មុខ និងប្រសិទ្ធភាពនៃការអនុវត្តអនុក្រឹត្យលេខ៨៦ ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៨

-នាយកដ្ឋានសំណង់ : *ទិន្នន័យសំណង់សម្រាប់ឆ្នាំ២០០០ ដល់ឆ្នាំ២០០៨* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៨

- ក្រសួងផែនការ : *ជំរឿនទូទៅនូវប្រជាពលរដ្ឋរបស់ប្រទេសកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៨* ភ្នំពេញ ឆ្នាំ ២០០៩ សូម មើលក្នុងជំពូកទី៤,៥,៦ ជំពូក៩ និងជំពូក១០