



PRIME BUILD



PRIME BUILD E-BOOK · PEB SERIES

เลือกผู้รับเหมาอย่างไร ไม่ให้โดนเทงาน?

คู่มือคัดกรองผู้รับเหมา + ปิดช่องโหว่ “โดนเทงาน” ตั้งแต่วันแรก

จัดทำโดยทีมวิศวกร Prime Build Co., Ltd.

ฉบับปรับปรุง 2569 · primebuildplus.com

สารบัญ

10 บทในเล่มนี้

1) ทำไมเจ้าของโครงการถึง “โดนเทงาน” (และแก้ที่ต้นเหตุอย่างไร)	3
2) ผู้รับเหมาแบบไหนเหมาะกับโกดัง-โรงงาน-DC	4
3) ระบบคัดกรองผู้รับเหมา (Pre-qualification) แบบมืออาชีพ	6
4) ไปดู “ผลงานหน้างานจริง” อย่างไรให้ได้ข้อมูลมากที่สุด	7
5) สัญญาที่ “กันเทงาน” ได้จริง ต้องมีอะไรบ้าง	8
6) งวดงาน-งวดเงิน: โครงสร้างที่ช่วยให้โครงการ “ไม่สะดุด”	9
7) คุณคุณภาพ (QC) ให้ไม่บานปลาย: 5 Hold Points ที่ต้องมี	10
8) สัญญาณเตือนก่อนโดนเทงาน (Red Flags) ที่ต้องรีบจัดการ	12
9) แผนสำรองเมื่อเริ่มมีปัญหา: ทำอย่างไรให้ “ไม่เสียหายหนัก”	13
คำถามพบบ่อย (FAQ)	14

PRIME BUILD E-BOOK

1) ทำไมเจ้าของโครงการถึง “โดนเทงาน” (และแก้ที่ต้นเหตุอย่างไร)

ภาพที่พบบ่อยคือ **เริ่มงานไว ราคาโดนใจ แต่จบด้วยงานค้าง** ช่างหาย วัสดุไม่เข้า หน่วยงานเจียบ และต้องหาใหม่กลางทาง สาเหตุจริงมักไม่ใช่แค่ “ผู้รับเหมาไม่ดี” แต่เป็น **ระบบคัดกรอง + สัญญา + จวดเงิน** ที่เปิดช่องให้เกิดปัญหา

■ ต้นเหตุที่พบบ่อย

- รับงานเกินกำลัง (Over-commit) → เงินหมุนไม่พอ
- เสนอราคาต่ำเพื่อชนะงาน → ตัดสเปก/ขอเพิ่ม/ทิ้งงาน
- สัญญาไม่ชัด → เปลี่ยนแบบ/เพิ่มงานไม่มีระบบ
- จวดเงินไม่สัมพันธ์ความก้าวหน้า → จ่ายไปก่อนงาน
- คุณงานหลวม → คุณภาพต่ำ แก้ซ้ำ บานปลาย

■ หลักคิดแก้ที่ต้นเหตุ

- ตั้ง “เกณฑ์คัดกรอง” ก่อนดูราคา
- ทำสัญญาแบบ Scope/Spec/BOQ ชัด
- ออกแบบจวดเงินตาม “จวดงาน” และหลักฐาน
- ทำ QC/Inspection checklist เป็นระบบ
- วางแผนสำรอง (Plan B) ตั้งแต่วันเซ็นสัญญา

ตัวอย่างงานก่อสร้างที่ต้องมีระบบคุณงานและเอกสารครบ: รายงานความก้าวหน้า, ตรวจสอบ, และหลักฐานก่อนจ่ายจวด

จำไว้ 1 ประโยค: “เลือกผู้รับเหมาที่ *พิสูจน์ได้* ว่าทำได้จริง แล้วทำสัญญาให้ *จ่ายตามงานจริง*”

Prime Build e-Book — เลือกผู้รับเหมาอย่างไร ไม่ให้โดนเทงาน?

PRIME BUILD E-BOOK

2) ผู้รับเหมาแบบไหนเหมาะกับโกดัง-โรงงาน-DC

โครงการอาคารอุตสาหกรรมมี 3 แนวทางหลักในการจ้างงาน แต่ละแบบมีความเสี่ยงต่างกัน จุดสำคัญคือคุณต้องเลือก “รูปแบบที่คุมความเสี่ยงได้” ไม่ใช่แค่ถูกที่สุด

รูปแบบ	เหมาะกับ	ความเสี่ยงหลัก	วิธีปิดความเสี่ยง
Turnkey / Design & Build (ทีมเดียวจบ)	เจ้าของโครงการอยากคุมเวลาและความชัดเจน	ถ้าเลือกผิดจะเสียทั้งแบบและก่อสร้าง	คัดกรองหนัก + สัญญาชัด + milestone ตามงาน
แยกผู้รับเหมาหลายงาน (งานโครงสร้าง/งานระบบ/งานสถาปัตย์)	มีทีม PM เก่งและคุมหน้างานเป็น	ประสานงานยาก งานชนกัน ความรับผิดชอบไม่ชัด	ทำ master schedule + interface matrix + hold point
จ้างเหมาเฉพาะ PEB (โครงสร้างเหล็ก)	มีฐานราก/งานระบบทีมเดิมอยู่แล้ว	จุดต่อระหว่างฐานราก-เหล็ก-งานระบบผิดพลาด	แบบประสาน (coordination drawings) + RFI process



คำแนะนำสำหรับเจ้าของกิจการส่วนใหญ่ ถ้าคุณไม่มีทีม PM เต็มเวลา แนะนำให้เลือก **Turnkey / Design & Build** ที่มีวิศวกรและระบบ QC ชัดเจน เพราะลดความเสี่ยง “งานชนกัน” และลดค่าเสียโอกาสจากการเปิดใช้อาคารช้า

PRIME BUILD E-BOOK

3) ระบบคัดกรองผู้รับเหมา (Pre-qualification) แบบมีอาชีพ

ก่อนขอราคา ให้ทำ “Pre-qualification” อย่างน้อย 10 ข้อ เพื่อคัดทีมที่ไม่พร้อมออกไปก่อน ขั้นตอนนี้ช่วยลดความเสี่ยงมากกว่าการต่อราคาหลายรอบ

■ Checklist: เอกสารต้องมี

- หนังสือรับรองนิติบุคคล/ภาษี (VAT)
- ผลงานอ้างอิง 3–5 โครงการ (พร้อมรูป Before/After)
- รายชื่อทีมหลัก: วิศวกร/สถาปนิก/โพรแมน
- แผนงาน (Schedule) + วิธีการทำงาน (Method Statement)
- ตัวอย่างสัญญา + BOQ + เงื่อนไขประกัน

■ Checklist: ความพร้อมทางการเงิน

- วงเงินเครดิตวัสดุ/ผู้ผลิตเหล็ก (ถ้ามี)
- เงินค้ำประกันสัญญา / Performance bond (กรณีโครงการใหญ่)
- งบประมาณเงินสดหมุนเวียน (Working capital)
- มีประวัติทีมงาน/คดีความหรือไม่ (สอบถามเชิงอ้างอิง)
- เงื่อนไขรับเงินล่วงหน้า “มากผิดปกติ” ต้องระวัง

■ ชุดคำถามคัดกรอง (ถามแล้วรู้เลยว่าเก่งจริงไหม)

- โครงการลักษณะเดียวกันที่ทำล่าสุดคืออะไร? ขอพาไปดูหน้างานได้ไหม?
- ถ้าเจอดินอ่อน/น้ำใต้ดินสูง/พื้นที่น้ำท่วม แก้แบบฐานรากอย่างไร?
- งาน PEB จะออกแบบให้ “ขยายเฟส” ในอนาคตอย่างไร?
- ระบบ QC มี Hold point ก่อนปิดงานสำคัญหรือไม่ (เช่น เหล็กเสริม, Anchor bolt, Roof leakage test)?
- หากราคาวัสดุผันผวน มีหลักปรับราคาอย่างไร (ต้องเขียนในสัญญา)?

Prime Build e-Book — เลือกผู้รับเหมาอย่างไร ไม่ให้โดนเทงาน?

PRIME BUILD E-BOOK

4) ไปดู “ผลงานหน้างานจริง” อย่างไรให้ได้ข้อมูลมากที่สุด

การไปดูผลงานไม่ใช่แค่ถ่ายรูปหน้าตึกสวย ๆ แต่ต้องดูรายละเอียดที่บอกคุณภาพและวินัยของทีม ใช้รายการนี้เป็นแนวทางตรวจหน้างาน (ใช้ได้ทั้ง PEB และคอนกรีต)

จุดตรวจ	สังเกตอะไร	ถ้าผิดจะเกิดอะไร
งานฐานราก/ระดับพื้น	ระดับพื้นเรียบ, joint ตัดสวย, ไม่มีรอยแตกร้าวผิปกติ	พื้นแตกร้าว-กรุด → ช่อมแพง, กระทบระบบชั้นวาง/รถยก
งานโครงสร้างเหล็ก (PEB)	รอยเชื่อม/น๊อต, alignment, paint/galv, bracing	การโก่ง/สั่น, รั่ว, สนิม, ความปลอดภัย
เมทัลชีท/ฉนวน/รางน้ำ	ซ้อนแผ่นถูกต้อง, ซีลครบ, รางน้ำ-Downspout ไม่ตัน	น้ำรั่ว, ความร้อนสูง, ช่อมยากหลังใช้งาน
ความเป็นระเบียบหน้างาน	เก็บงานเป็นระบบ, ป้ายเตือน, PPE, จัดเก็บวัสดุ	อุบัติเหตุสูง, งานล่าช้า, เสียหาย/สูญหาย

การตรวจหน้างานที่ดี ต้องมีรายการตรวจ (Checklist) และบันทึกหลักฐานก่อนปิดงานสำคัญ

Prime Build e-Book — เลือกผู้รับเหมาอย่างไร ไม่ให้โดนเทงาน?

PRIME BUILD E-BOOK

5) สัญญาที่ “กันเทงาน” ได้จริง ต้องมีอะไรบ้าง

สัญญาที่ดีไม่ได้ทำให้ทุกอย่างราบรื่น 100% แต่ช่วยให้เมื่อมีปัญหา คุณมีสิทธิและเครื่องมือในการบังคับใช้ และนำไปมี “หัวใจ” 6 เรื่องนี้

■ 5.1 Scope/Spec/BOQ ชัด	■ 5.2 แบบ ก่อสร้าง/Shop drawing	■ 5.3 ระยะเวลา + วันเริ่ม/สิ้นสุด	■ 5.4 ค่าปรับ ล่าช้า (LD)	■ 5.5 เงื่อนไข ยกเลิกสัญญา	■ 5.6 การ ประกันผลงาน
ระบุขอบเขตและสเปก เป็นลายลักษณ์อักษร ลดช่องโหว่ “ตีความ คนละแบบ”	กำหนดว่าต้องมี แบบอะไร, ใคร อนุมัติ, ระยะเวลา อนุมัติ, และการ แก้ไข (RFI/VO)	ระบุ milestone และเงื่อนไขขยาย เวลา (EOT) ให้ชัด พร้อมหลักฐาน	กำหนดอัตราค่า ปรับ/วัน และ เพดานสูงสุด เพื่อ ให้ผู้รับเหมาไม่ จงใจส่งมอบ	นิยามว่า “ถึงงาน” คืออะไร (เช่น หยุด งานเกิน X วัน) และขั้นตอนบอก เลิก	โครงสร้าง/ หลังคารั่ว/งาน ระบบ ระบุระยะ ประกันและ มาตรฐานตรวจ รับ

หากเป็นโครงการมูลค่าสูง แนะนำเพิ่ม **Performance bond / Bank guarantee** และ **Retention** (หักเงินประกันผลงานหลังส่งมอบ) เพื่อเพิ่มแรงจูงใจให้แก้ไข defect จนจบจริง

Prime Build e-Book — เลือกผู้รับเหมาอย่างไร ไม่ให้โดนเทงาน?

PRIME BUILD E-BOOK

6) งานงาน-งวดเงิน: โครงสร้างที่ช่วยให้โครงการ “ไม่สะดุด”

หลักง่าย ๆ คือ **จ่ายตามความก้าวหน้าที่ตรวจรับได้** และทุกงวดควรมี “หลักฐาน” แนบ ตัวอย่างด้านล่างเป็นแม่แบบยอดนิยมสำหรับอาคารโกดัง/โรงงาน

งวด	เงื่อนไขจ่าย (ต้องมีหลักฐาน)	สัดส่วนแนะนำ
งวด 1	เซ็นสัญญา + ส่งแผนงาน + ส่งแบบสำหรับอนุมัติ (Concept/Permit set ตามตกลง)	5–10%
งวด 2	งานดิน/เสาเข็ม/ฐานราก ถึงระดับพร้อมตั้งเสา + รายงานทดสอบ/ตรวจเหล็กเสริม	15–25%
งวด 3	โครงสร้างหลักติดตั้งเสร็จ (Frame erection) + ใบส่งมอบเหล็ก/น๊อต/ตรวจ alignment	20–30%
งวด 4	หลังคา-ผนัง-ราวน้ำ-ประตูหลักเสร็จ (Weather-tight) + ทดสอบรั่วซึม	15–25%
งวด 5	งานระบบ/งานสถาปัตย์หลักเสร็จ + ทดสอบระบบ + ทำ punch list	15–20%
งวด 6	ตรวจรับส่งมอบ + เอกสาร As-built + คู่มือ/รับประกัน + ปิด punch list	5–10% (Retention แนะนำ)

ข้อควรระวัง: ถ้าผู้รับเหมาขอ “เงินล่วงหน้าเยอะ” โดยไม่มีหลักฐานงานหรือวัสดุเข้า ให้ถือเป็นสัญญาณความเสี่ยง ทางออกคือเปลี่ยนเป็น “เงินล่วงหน้าแบบมีหลักฐาน” เช่น ใบสั่งซื้อวัสดุ, ใบส่งของ, และการตรวจรับ

PRIME BUILD E-BOOK

7) คุณภาพ (QC) ให้ไม่บานปลาย: 5 Hold Points ที่ต้องมี

งานอาคารอุตสาหกรรมซ่อมยากและแพงเมื่อเปิดใช้งานแล้ว ดังนั้นควรมีจุด “หยุดตรวจ” (Hold point) ก่อนปิดงานสำคัญเสมอ

1. **ก่อนเทคอนกรีต** (ฐานราก/พื้น): ตรวจสอบเหล็กเสริม, cover, แบบหล่อ, slump & cube test
2. **ก่อนตั่งเสา/Anchor bolt**: ตรวจสอบแนว/ระดับ/ระยะ bolt template และ grout
3. **ก่อนปิดหลังคา/ผนัง**: ตรวจสอบ bracing, bolt torque, alignment, paint/galv
4. **ก่อนทดสอบระบบ** (ไฟฟ้า/ประปา/แอร์): ตรวจสอบ routing, labeling, protection, earthing
5. **ก่อนส่งมอบ**: punch list, leakage test (ถ้ามี), ภาพถ่าย as-built และเอกสารรับประกัน



Prime Build ใช้ QC Checklist ทุกโครงการ ทีมวิศวกรตรวจงานเป็นงวด พร้อมรายงานและภาพหลักฐาน เพื่อให้เจ้าของโครงการเห็นความคืบหน้าจริง และลดความเสี่ยงงานแก้ไขที่ทำให้ “งบบและเวลา” บานปลาย

Prime Build e-Book — เลือกผู้รับเหมาอย่างไร ไม่ให้โดนโกง?

PRIME BUILD E-BOOK

8) สัญญาณเตือนก่อนโดนเทงาน (Red Flags) ที่ต้องรีบจัดการ

- ขอเปลี่ยนงวดเงิน ให้จ่ายเร็วขึ้น โดยไม่มีหลักฐานงานชัด
- ชะลอส่งแบบ/Shop drawing และเริ่ม “โยนความผิด” ให้เจ้าของ
- คนคุมหน้างานเปลี่ยนบ่อย ไม่มี PM รับผิดชอบจริง
- วัสดุเข้าไม่ต่อเนื่อง หรือมีหนี้ค้างกับผู้จำหน่าย
- หน้างานเจียบ จำนวนแรงงานลดผิดปกติหลายวันติด

หลักการตอบสนอง: อย่าปล่อยให้อุปสรรค “เจียบ” เกิน 3–5 วันทำงาน ให้เรียกประชุมหน้างานทันที สรุปเป็นบันทึกประชุม (Minutes) พร้อมกำหนด action + deadline ชัดเจน

Prime Build e-Book — เลือกผู้รับเหมาอย่างไร ไม่ให้โดนเทงาน?

PRIME BUILD E-BOOK

9) แผนสำรองเมื่อเริ่มมีปัญหา: ทำอย่างไรให้ “ไม่เสียหายหนัก”

ถ้าเริ่มเห็น red flags ให้ทำ 4 ขั้นตอนนี้เพื่อหยุดการเสียหายและรักษา timeline

1. **Freeze Scope:** หยุดเพิ่มงาน/เปลี่ยนแบบชั่วคราวจนกว่าจะกลับสู่แผน
2. **Audit ความก้าวหน้า:** ตรวจสอบของที่จ่ายแล้วทำถึงไหน พร้อมรูปและรายการคงค้าง
3. **Re-baseline Schedule:** ตั้งแผนใหม่ (แยกงานเร่งด่วน) และตกลงกำลังคนขึ้นต่ำต่อวัน
4. **Prepare Plan B:** คัดทีมสำรอง/ซัพพลายเออร์สำรองไว้ทันที (อย่ารอให้ทำงานแล้วค่อยหา)

เมื่อเริ่มเห็นสัญญาณปัญหา ควรประชุมชี้แจงและทำบันทึกข้อตกลงใหม่ พร้อมกำหนดผู้รับผิดชอบและเส้นตาย

Prime Build e-Book — เลือกผู้รับเหมาอย่างไร ไม่ให้โดนเทงาน?

PRIME BUILD E-BOOK

คำถามพบบ่อย (FAQ)

▼ ควรเลือกผู้รับเหมาที่ราคาถูกที่สุดไหม?

ไม่แนะนำ หากราคาต่ำกว่าตลาดมาก มักตามมาด้วยการลดสเปก ขอเพิ่มเงิน หรือชะลอนำงาน ควรเลือกจาก “ความพร้อม + ระบบ” แล้วค่อยเจรจาราคาอย่างเป็นธรรม

▼ ควรจ่ายเงินล่วงหน้ากี่เปอร์เซ็นต์ถึงจะปลอดภัย?

โดยทั่วไป 5-10% เพียงพอสำหรับเริ่มงานเอกสาร/เตรียมการ หากต้องล่วงหน้ามากกว่านั้นควรมีหลักฐานวัสดุ/ใบสั่งซื้อ/การตรวจรับประกอบ

▼ โครงการ PEB ทำไมต้องสนใจ “งวดงาน” มากเป็นพิเศษ?

เพราะมีงานคู่ขนาน (ฐานราก + ผลิตเหล็กโรงงาน) หากงวดเงินไม่สัมพันธ์กับความก้าวหน้าจริง โครงการจะสะดุดง่ายและกระทบทั้งผลิตและติดตั้ง

▼ Prime Build ช่วยอะไรได้บ้างถ้าผมยังไม่พร้อมเริ่มสร้าง?

เราช่วยทำ Concept + Layout + งบประมาณประมาณการ เพื่อให้ตัดสินใจลงทุนได้อย่างมั่นใจ และวางแผนขยายในอนาคตตั้งแต่ต้น พร้อมแนะนำสิ่งที่ต้องเตรียมก่อนเริ่มยื่นขออนุญาต/ก่อสร้าง



ต้องการให้ทีมวิศวกรช่วยประเมินความเป็นไปได้ + วางงาน/งวดเงินให้ปลอดภัย? เริ่มต้นได้ทันที: ส่งข้อมูลโปรเจกต์ผ่านหน้า [Contact](#) หรือทัก LINE OA เพื่อรับคำแนะนำเบื้องต้น (เหมาะมากสำหรับเจ้าของโครงการที่ต้องการคุมงบและกำหนดวันเปิดใช้งานอาคาร)

หมายเหตุ: บทความนี้เป็นข้อมูลเชิงให้ความรู้เพื่อการวางแผนโครงการ รายละเอียดสัญญา/กฎหมายควรปรึกษาผู้เชี่ยวชาญตามความเหมาะสม



บริษัท ไพรม์บิลด์ จำกัด · PRIME BUILD CO., LTD.

รับออกแบบและก่อสร้างโกดัง โรงงาน และสำนักงานสำเร็จรูประบบ PEB แบบ
ครบวงจร โดยทีมสถาปนิก-วิศวกรระดับสามัญ

083-777-7433 · sales@primebuildplus.com · primebuildplus.com