



PRIME BUILD



— PRIME BUILD E-BOOK · PEB SERIES

งบประมาณก่อสร้าง: ถูกหรือแพง ขึ้นอยู่กับอะไรบ้าง?

ถ้าคุณกำลังจะสร้าง โกดัง โรงงาน ศูนย์กระจายสินค้า (DC) สำนักงาน หรือ อาคารเฉพาะทางอย่าง Clean Room / ห้องเย็น แล้วมีคำถามว่า “ทำไมราคาแตกต่างกันมาก?” “จะคุมงบยังไงให้ไม่บาน?” “จะเริ่มจากข้อมูลอะไร?” e-Book นี้รวมคำตอบแบบครบจบในที่เดียว

จัดทำโดยทีมวิศวกร Prime Build Co., Ltd.

ฉบับปรับปรุง 2569 · primebuildplus.com

สารบัญ

10 บทในเล่มนี้

1) งบก่อสร้าง “จริง ๆ” ประกอบด้วยอะไรบ้าง?	3
2) 12 ปัจจัยหลักที่ทำให้งบถูกหรือแพง	4
3) แยกประเภทอาคาร: ทำไม “ประเภทการใช้งาน” ทำให้งบต่าง	6
4) อ่าน BOQ ให้เป็น: รายการหลักที่กระทบงบมากที่สุด	7
5) คุมงบแบบมืออาชีพ: 9 เทคนิคที่ใช้ได้จริง	8
6) ตัวอย่าง “สเปก” ที่ทำให้ราคาแตกต่าง (และเลือกแบบคุ้มค่าที่สุด)	10
7) Timeline & Cash Flow: ทำไม “แรงงาน” ถึงทำให้งบแพงขึ้น	11
8) Checklist ข้อมูลที่ต้องเตรียมก่อนขอราคา	12
9) FAQ: คำถามยอดฮิตเรื่องงบก่อสร้าง	13
10) ทำไม Prime Build (PEB) ถึงช่วยให้คุณคุมงบและส่งมอบได้ดีกว่า	14

PRIME BUILD E-BOOK

1) งบก่อสร้าง “จริง ๆ” ประกอบด้วยอะไรบ้าง?

เวลาคนพูดว่า “สร้างโกดังราคาเท่าไรต่อตารางเมตร” มักหมายถึง “ราคาก่อสร้างรวม” แต่ในความจริง งบโครงการอาคารอุตสาหกรรม/พาณิชยกรรมประกอบด้วยหลายหมวด หากไม่แยกหมวด จะทำให้เปรียบเทียบราคาไม่เป็น และคุมงบยาก

หมวดงบประมาณ	ตัวอย่างรายการ	ทำไมกระทบงบมาก
A. งานโครงสร้าง Structure	ฐานราก, เสา-คาน, โครงหลังคา PEB, นี้อต/เพลา, งานเชื่อม/ประกอบ	ขึ้นกับ Span, ความสูง, โหลดเครน/เครื่องจักร, สภาพดิน, ความเร่งงาน
B. งานสถาปัตย์ Architectural	เมทลชีท/ผนัง, ฉนวน, กันสาด, ประตูม้วน, งานอลูมิเนียม, ห้องภายใน	สเปกวัสดุ, จำนวนช่องเปิด, ห้องภายในและความละเอียดของงาน
C. งานระบบ MEP	ไฟฟ้า, แสงสว่าง, แอร์/ระบายอากาศ, ลมอัด, ระบบน้ำ, ดับเพลิง	เป็นหมวดที่ทำให้งบ “กระโดด” มากที่สุดเมื่อมีข้อกำหนดเฉพาะ เช่น Cleanroom/Coldroom
D. งานพื้น/ลาน Floor & Yard	พื้นคอนกรีตอุตสาหกรรม, FF/FL, Hardener, ลานคอนกรีต, ถนนภายใน	ขึ้นกับโหลดพื้น, ประเภทรถ, ความหนาพื้น, สภาพดินเดิม
E. ค่าใช้จ่ายอื่น Soft Cost	แบบและเซ็นวิศวกร, ขออนุญาต, ทดสอบดิน, บริหารโครงการ, ประกัน	ช่วยลดความเสี่ยง/ลดการถ่วงงาน หากทำถูกต้องตอน

ข้อสรุป: การขอราคาที่แม่นยำ ต้องระบุ “หมวดงบ” ให้ชัดว่า รวมอะไร/ไม่รวมอะไร (เช่น รวมงานระบบหรือไม่, รวมลานคอนกรีตหรือไม่, รวมสำนักงานภายในหรือไม่) ถ้ารอบนี้ไม่ชัด ราคาที่ได้จะเทียบกันไม่ได้ และมักนำไปสู่งบบานปลายในภายหลัง

PRIME BUILD E-BOOK

2) 12 ปัจจัยหลักที่ทำให้งบถูกหรือแพง

นี่คือ “ตัวแปรหลัก” ที่ทำให้ราคาก่อสร้างต่างกันอย่างมีเหตุผล คุณสามารถใช้เป็น Framework เพื่อคุยกับผู้รับเหมา/ผู้ออกแบบได้ทันที

■ 2.1 ขนาดอาคาร + ความสูง + Span (ช่วงเสา)

- อาคารพื้นที่เท่ากัน แต่ **สูงกว่า** มักแพงกว่า เพราะโครงสร้างและงานผนังเพิ่ม
- Span กว้าง (เสาน้อย) ทำให้ใช้พื้นที่คุ้ม แต่โครงสร้างต้องออกแบบรับแรงมากขึ้น

■ 2.2 โหลดพื้น (Floor Load) และความเรียบ (FF/FL)

- พื้นสำหรับคลังสินค้าเบา vs พื้นสำหรับรถโฟล์คลิฟท์หนัก/ชั้นวางสูง มีต้นทุนต่างกัน
- โรงงานเครื่องจักรหนัก หรือมีรถบรรทุกเข้า-ออกถี่ ต้องออกแบบพื้น/ลานรองรับ

■ 2.3 สภาพดิน + ฐานราก

- ดินอ่อน/ต้องปรับปรุงดิน/มีน้ำใต้ดินสูง ทำให้ฐานรากและงานดินเพิ่มขึ้น
- การเจาะสำรวจดินช่วยลดความเสี่ยง “แก่ฐานราก” ซึ่งเป็นตัวบานปลายอันดับต้น ๆ

■ 2.4 งานระบบ (MEP) คือ “ตัวเปลี่ยนเกม” ของงบ

- ไฟฟ้าแรงสูง/หม้อแปลง/ตู้ MDB, ระบบแอร์, ระบบลมอัด, ระบบดับเพลิง
- อาคารเฉพาะทาง: **Cleanroom/Coldroom** จะมีระบบที่ทำให้บพุ่งชัดเจน

งานระบบ (MEP) มักเป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาต่างกันมาก แม้พื้นที่อาคารเท่ากัน

■ 2.5 ผนัง/หลังคา + ฉนวน + กันความร้อน

- เมทัลชีทธรรมดา vs ฉนวน PU/PIR vs Sandwich Panel ต้นทุนต่างกัน
- โทดงเก็บของทั่วไปกับโรงงานผลิตอาหาร/ยา ใช้สเปกวัสดุคนละระดับ

■ 2.6 จำนวน “ช่องเปิด” และชนิดประตู

- ประตูม้วนความสูงมาก, Dock Leveler, ช่องโหลดหลายช่อง = ต้นทุนเพิ่ม
- บานกระจก/อลูมิเนียมสำหรับสำนักงานหน้าบ้าน กระทบงบสถาปัตย์

■ 2.7 งานตกแต่งภายใน/สำนักงาน/โชว์รูม

- อาคารเดียวกัน ถ้าเพิ่มออฟฟิศ 2 ชั้น, ห้องประชุม, Pantry, ห้องน้ำเยอะ งบเพิ่มชัด

■ 2.8 ความซับซ้อนของงานพิเศษ

- Overhead Crane, Mezzanine, ชั้นลอย, Racking สูง, ทางลาด, ระบบกันสั่น

■ 2.9 กฎหมาย/ข้อกำหนดเฉพาะพื้นที่

- ระบายน้ำ, ความสูง, งานดับเพลิง, ทางหนีไฟ, พื้นที่จอดรถ

■ 2.10 ระยะเวลาก่อสร้าง (Schedule) และฤดูกาล

- เปรื่องงาน = ค่าแรง/บริหารหน้างาน/ความเสี่ยงเพิ่ม
- หน้าฝนมีผลกับงานดิน/พื้น/ลาน

■ 2.11 ความผันผวนราคาวัสดุ + เงื่อนไขสัญญา

- เหล็กเป็นตัวแปรใหญ่ของ PEB โครงสร้าง
- สัญญาแบบ Fix price vs Adjust price ทำให้ราคาเสนอเริ่มต้นต่างกัน

■ 2.12 คุณภาพทีมงาน/ระบบ QC และการรับประกัน

- ราคาถูกมากผิดปกติ มักซ่อนความเสี่ยง: สเปกไม่เท่ากัน/ตัดงานระบบ/ไม่มี QC
- อาคารอุตสาหกรรมต้องมอง “ต้นทุนตลอดอายุใช้งาน” ไม่ใช่แค่ราคาวันเซ็นสัญญา

Prime Build e-Book — งบประมาณก่อสร้าง: ถูกหรือแพง ขึ้นอยู่กับอะไรบ้าง?

PRIME BUILD E-BOOK

3) แยกประเภทอาคาร: ทำไม “ประเภทการใช้งาน” ทำให้งบต่าง

ตารางนี้ช่วยให้คุณเห็นภาพเร็วว่า อาคารแต่ละประเภท “แพงตรงไหน” และควรวางงบอย่างไรให้คุมได้

ประเภทอาคาร	ตัวขับเคลื่อนหลัก (Cost Drivers)	คำแนะนำคุมงบ (Solution)
โกดังทั่วไป	พื้น/ลาน, ประตูบาน, ฉนวนกันร้อน, แสงสว่าง, ช่องโหลด	ล็อกโหลดพื้น + ประเภทประตู + สเปกฉนวนให้เหมาะการใช้งานจริง
โรงงานผลิต	โหลดพื้น/เครื่องจักร, ไฟฟ้า, ระบบอากาศ, ความสูง, ห้องภายใน	ทำ Layout + Flow ก่อน แล้วค่อยสรุปความสูง/ระบบ เพื่อไม่แก้แบบซ้ำ
DC / Logistics	Dock, ช่องโหลดหลายช่อง, พื้นที่ลาน, Racking, ระบบดับเพลิง	ออกแบบ Traffic รถ + ลานกลับรถก่อน ป้องกันแก้ผังหน้างาน
สำนักงาน/โชว์รูม	งานสถาปัตย์/ตกแต่ง, กระจก, ระบบปรับอากาศ, งานภายใน	แยกงบ “ส่วนหน้า” กับ “ส่วนหลัง” จะคุมสเปกและต่อรองได้ง่าย
Clean Room	ระบบอากาศ, HEPA, ห้อง Airlock, วัสดุผิวเรียบ, Validation	กำหนด Class/มาตรฐานให้ชัดก่อน ขอราคาจากผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทาง
ห้องเย็น (Cold Room)	ฉนวน, ประตู, ระบบทำความเย็น, ควบคุมความชื้น/ไอน้ำ, พื้นกันเยือกแข็ง	ออกแบบ Envelope + จุดรั่วไอ/ความชื้นตั้งแต่ต้น ลดค่าไประยะยาว

DC มักมีต้นทุนซ่อนในระบบโหลดสินค้า พื้นลาน และระบบความปลอดภัย/ดับเพลิง

PRIME BUILD E-BOOK

4) อ่าน BOQ ให้เป็น: รายการหลักที่กระทบงบมากที่สุด

หากคุณอ่าน BOQ เป็น คุณจะต่อรองได้ “ถูกจุด” และป้องกันผู้รับเหมาบางรายเสนอราคาต่ำ ด้วยการตัดสเปก/ตัดงานสำคัญ แล้วไปขอเพิ่มเงินทีหลัง

หลักการอ่าน BOQ แบบเร็ว: ให้อ่าน 5 กลุ่มก่อนเสมอ (1) งานโครงสร้าง (2) งานพื้นอุตสาหกรรม (3) ผนัง-หลังคา-ฉนวน (4) ประตु/ช่องโหลด (5) งานระบบไฟฟ้า/แอร์/ดับเพลิง

หมวด BOQ	จุดเสี่ยงที่ทำให้ราคาต่าง	วิธีล๊อคสเปกให้เทียบได้
ฐานราก/งานดิน	ไม่เจาะดิน, ปรับปรุงดินไม่ชัด, ปริมาณถม/บดอัดไม่เท่ากัน	ทำ Soil Report / กำหนดระดับถม-บดอัด และ Scope งานดินชัดเจน
โครงสร้างเหล็ก/PEB	เกรดเหล็ก, ความหนา, เคลือบกันสนิม, รายละเอียด Connection	ขอ Spec Sheet โครงสร้าง + มาตรฐานโรงงานผลิต + QC
พื้นอุตสาหกรรม	ความหนา, เหล็กเสริม, Hardener, Joint detail, FF/FL	ระบุ Floor Load + Spec พื้น + รายละเอียด Joint ในแบบ
ผนัง/หลังคา/ฉนวน	ชนิดฉนวน, ความหนา, แผ่นกันความร้อน, รอยต่อ/ซีลิกอน	ระบุชนิดและความหนาฉนวน + งาน Flashing/Ridge ครบ
MEP	จำนวนคอมไฟ, ค่า Lux, ขนาดสาย/ท่อ, ระบบแอร์, ดับเพลิง	ทำรายการระบบขั้นต่ำ (Minimum MEP Spec) แล้วใช้เทียบทุกเจ้า

Prime Build e-Book — งบประมาณก่อสร้าง: ถูกหรือแพง ขึ้นอยู่กับอะไรบ้าง?

PRIME BUILD E-BOOK

5) คุมงบแบบมืออาชีพ: 9 เทคนิคที่ใช้ได้จริง

■ เทคนิคที่ 1: เริ่มจาก “Use Case” ก่อนสเปก

ระบุการใช้งานจริง เช่น เก็บสินค้าเบา/หนัก, รถชนิดใดเข้าออก, ความสูงชั้นวาง, เครื่องจักรหนักแค่ไหน แล้วค่อยกำหนดสเปกพื้นที่/ประตู/ระบบ จะช่วยไม่จ่ายแพงเกินจำเป็น

■ เทคนิคที่ 2: Scope Lock (ล็อกขอบเขต) ก่อนขอราคา

- แยก “งานต้องมี” vs “งานอยากมี” และวางเป็น Option (Add-on) เพื่อไม่ให้งบรวมบวม
- ทุกอย่างที่ไม่ชัด = ความเสี่ยง = ผู้รับเหมาจะเผื่อราคา หรือเสนอถูกแล้วไปบวกทีหลัง

■ เทคนิคที่ 3: ใช้ Conceptual Design เพื่อคุมงบตั้งแต่ต้น

การมี Conceptual Design (ผัง, รูปทรงอาคาร, ช่องโหลด, ใช้งานระบบ) ทำให้สรุปงบได้แม่นยำกว่าการ “บอกขนาดคร่าว ๆ” อย่างเดียว และช่วยลดการแก้แบบซ้ำในขั้นตอนต่อไป

■ เทคนิคที่ 4: แยกงบ “อาคารหลัก” กับ “ระบบ/งานพิเศษ”

อาคาร PEB อาจคุมราคาได้ดี แต่ระบบบางอย่าง (เช่น Cleanroom / Coldroom / Fire System) ควรแยกหมวดให้ชัด เพื่อบริหารงบและจัดซื้อเป็นเฟสได้

■ เทคนิคที่ 5: คุมเวลา = คุมงบ

งานเร่ง = ค่าแรงเพิ่ม, ทำงานช้อน, ความเสี่ยง QC ลดลง, โอกาสงานแก้เพิ่มขึ้น หากคุณกำหนด Time Plan ที่เหมาะสม จะประหยัดได้มากกว่า “ต่อรองราคา” อย่างเดียว

■ เทคนิคที่ 6: เลือกวัสดุที่ “คุ้มตลอดอายุใช้งาน”

วัสดุบางอย่างถูกในวันแรก แต่แพงในระยะยาว (เช่น ความร้อนสูงทำให้ค่าไฟแอร์สูง, รอยต่อรั่วซึม) ให้มอง Total Cost of Ownership โดยเฉพาะโรงงานที่ใช้แอร์/ควบคุมอุณหภูมิ

■ เทคนิคที่ 7: ทำ Bid Comparison แบบเทียบสเปก

เปรียบเทียบราคาแบบ “เทียบรายการและสเปก” เช่น ความหนาเมทัลชีท, ฉนวนกี่มม., โคมไฟที่ Lux, พื้นหนาเท่าไร ฯลฯ วิธีนี้ทำให้คุณรู้ว่าใครถูกเพราะมีประสิทธิภาพ vs ถูกเพราะตัดสเปก

■ เทคนิคที่ 8: จัดสรรงบเป็น Option เพื่อให้ตัดสินใจง่าย

- Option A: สเปกมาตรฐานใช้งานได้ทันที
- Option B: เพิ่มประสิทธิภาพ (ฉนวน/ระบบ/ประตู) เพื่อประหยัดระยะยาว
- Option C: สำหรับธุรกิจเฉพาะทาง (Cleanroom/Coldroom/Automation)

■ เทคนิคที่ 9: เลือกผู้รับเหมาที่ “ทำงานแบบระบบ” ไม่ใช่แค่ทำงานเป็นชิ้น ๆ

โครงการอาคารอุตสาหกรรมสำเร็จด้วยการประสานงาน: แบบ-โครงสร้าง-ระบบ-หน้างาน-เอกสาร ถ้าผู้รับเหมาทำงานแบบระบบ จะลดความเสียหายจากงานแก้และส่งมอบได้ตามแผนมากกว่า

■ ต้องการให้ Prime Build ช่วยประเมินงบเบื้องต้น?

ส่งข้อมูล 6 อย่าง (ประเภทอาคาร, ขนาด, โหลดพื้น/เครื่องจักร, ระบบหลัก, ทำเล/สภาพดิน, กำหนดใช้งาน) ทีมงานจะช่วยวิเคราะห์แนวทาง “คุมงบ + สรุปสเปกขั้นต่ำ” ให้คุณนำไปเริ่มโครงการได้เร็วขึ้น

Prime Build e-Book — งบประมาณก่อสร้าง: ถูกหรือแพง ขึ้นอยู่กับอะไรบ้าง?

PRIME BUILD E-BOOK

6) ตัวอย่าง “สเปก” ที่ทำให้ราคาแตกต่างกัน (และเลือกแบบคุ้มค่าได้)

หัวข้อนี้ตั้งใจให้คุณเห็น “สเปกที่ทำให้ต่าง” แบบชัดเจน เพื่อคุณจะได้จากต้นทาง

รายการ	ตัวเลือกสเปก (ตัวอย่าง)	เหมาะกับใคร	คำแนะนำคุณจบ
ฉนวนหลังคา/ผนัง	ไม่มี / PE / PU / PIR / Sandwich Panel	โกดังทั่วไป → โรงงานควบคุมอุณหภูมิ	เลือกตามการใช้งานและค่าไฟระยะยาว ไม่เลือก “ถูกสุด” เสมอไป
พื้นอุตสาหกรรม	หนา 12–20 ซม. + Hardener + Joint detail	คลังสินค้า, โพลีคลิฟท์, Racking สูง	ล๊อคโฟลด์พื้น + Traffic รถก่อน แล้วออกแบบความหนา/เหล็กเสริมให้พอดี
ช่องโหลด	ประตูม้วนธรรมดา / Dock + Leveler / Seals	DC/โลจิสติกส์	กำหนดจำนวนช่องโหลด “ตามปริมาณงานจริง” ไม่เผื่อเกินจำเป็น
งานไฟฟ้า	ค่า Lux, จำนวนโคม, Emergency, ระบบสำรอง	โรงงานผลิต	ทำ Lighting Plan ให้ชัด เทียบราคาได้ตรง
ดับเพลิง	Fire hose / Sprinkler / Alarm / Pump room	คลังสินค้ามูลค่าสูง, DC	สรุป Requirement ตามประเภทความเสี่ยงและมาตรฐานที่ต้องการก่อน

พื้นอุตสาหกรรมเป็น “ตัวแปรบ” สำคัญของโกดัง/โรงงาน โดยเฉพาะเมื่อมีโพลีคลิฟท์หนักและชั้นวางสูง

PRIME BUILD E-BOOK

7) Timeline & Cash Flow: ทำไม “แรงงาน” ถึงทำให้งบแพงขึ้น

เจ้าของโครงการจำนวนมากโฟกัสที่ “ราคาก่อสร้าง” แต่ลืมว่า “เวลา” มีมูลค่าเทียบเท่าเงิน เพราะเวลาที่เสียไป = ค่าเช่าโรงงานเดิม + โอกาสขายที่หายไป + ค่าแรงบริหารโครงการเพิ่มขึ้น

- งานเร่งทำให้ต้องเพิ่มทีม/เพิ่ม OT → ค่าแรงสูงขึ้น
- งานซ้อนหลายระบบพร้อมกัน → ความเสี่ยงคุณภาพลดลง → โอกาสแก้งานเพิ่ม
- สั่งของเร่ง/เปลี่ยนยี่ห้อหน้างาน → ต้นทุนวัสดุผันผวนและควบคุมยาก

ข้อได้เปรียบของ PEB: ระบบโครงสร้างเหล็กสำเร็จรูปช่วยลดเวลาในส่วนหลักของโครงสร้าง ทำให้คุณ “เริ่มงานระบบ/สถาปัตย์” ได้เร็วขึ้น และส่งมอบได้ตามแผนง่ายกว่า (เมื่อเทียบกับบางรูปแบบที่หน้างานต้องทำโครงสร้างจำนวนมาก)

Prime Build e-Book — งบประมาณก่อสร้าง: ถูกหรือแพง ขึ้นอยู่กับอะไรบ้าง?

PRIME BUILD E-BOOK

8) Checklist ข้อมูลที่ต้องเตรียมก่อนขอราคา

ถ้าคุณส่งข้อมูลชุดนี้ให้ผู้รับเหมา/ผู้ออกแบบ จะได้ราคาที่แม่นยำขึ้นมาก และลดเวลา “ถาม-ตอบ-แก้แบบ” ได้อย่างมีนัยสำคัญ

■ Checklist 20 ข้อ (ใช้เป็นแบบฟอร์มได้ทันที)

1. ประเภทอาคาร: โกดัง / โรงงาน / DC / สำนักงาน / Cleanroom / ห้องเย็น
2. ขนาดอาคาร: กว้าง × ยาว × สูง (และความสูงชายคา)
3. กำลังการผลิต/การใช้งานหลัก (Use Case) + สินค้าที่เก็บ/ผลิต
4. โหลดพื้น: โพลีคลิฟท์หนักสุด, ชั้นวางสูง, เครื่องจักรหนัก
5. จำนวนช่องโหลด/ประตูม้วน/ประตูหนีไฟ
6. ต้องการสำนักงานภายในที่ ตร.ม. / ที่ชั้น / ห้องอะไรบ้าง
7. ระบบไฟฟ้า: โหลดรวม (kW), ต้องการหม้อแปลงหรือไม่
8. ระบบแอร์/ระบายอากาศ: ต้องคุมอุณหภูมิ/ความชื้นหรือไม่
9. ระบบลมอัด/ไอน้ำ/Utility พิเศษ (ถ้ามี)
10. ระบบดับเพลิงที่ต้องการ (มาตรฐาน/ข้อกำหนด)
11. ที่ตั้งโครงการ + แผนที่ + ทางเข้ารถบรรทุก
12. พื้นที่ลานคอนกรีต/ถนนภายใน/ที่จอดรถ
13. ระดับน้ำท่วม/ประวัติน้ำ/การระบายน้ำพื้นที่
14. สภาพดินเบื้องต้น (ถ้ามีรายงานเจาะดินแนบ)
15. ข้อจำกัดผังเมือง/ระยะร่น/ความสูง
16. กำหนดเริ่มงาน/กำหนดใช้งานอาคาร
17. งบประมาณเป้าหมาย (Budget Range) เพื่อออกแบบให้พอดีงบ
18. ความต้องการภาพลักษณ์ Facade/สีอาคาร/Branding
19. มีแผนขยายเฟส 2-3 หรือปล่อยเช่าในอนาคตหรือไม่
20. เงื่อนไขพิเศษ: ทำงานกลางคืน, ข้อจำกัดชุมชน, รถเข้าได้ช่วงเวลาใด

Prime Build e-Book — งบประมาณก่อสร้าง: ถูกหรือแพง ขึ้นอยู่กับอะไรบ้าง?

PRIME BUILD E-BOOK

9) FAQ: คำถามยอดฮิตเรื่องงบก่อสร้าง

■ Q1: ทำไมบางเจ้าถูกกว่าเยอะ?

โดยทั่วไปมี 3 สาเหตุ: (1) สเปกไม่เท่ากัน (2) ไม่รวมงานสำคัญบางรายการ (เช่น งานระบบ/ลาน/งานไฟ) (3) เสนอราคาต่ำเพื่อปิดงาน แล้วค่อยขอเพิ่มเงินเมื่อเริ่มก่อสร้าง วิธีป้องกันคือทำ Bid Comparison แบบเทียบสเปกและ Scope ให้ชัดเจน

■ Q2: ถ้าอยากได้ราคาประเมินเร็ว ต้องให้ข้อมูลอะไรบ้าง?

ให้ข้อมูล 6 อย่าง: ประเภทอาคาร, ขนาด ก×ย×ส, โหลดพื้น/เครื่องจักร, ระบบหลัก, ทำเล/สภาพดิน, กำหนดใช้งานอาคาร แล้วทีมงานจะประเมินได้เร็วและแม่นยำขึ้นมาก

■ Q3: PEB ช่วยประหยัดงบได้จริงไหม?

PEB ช่วย “คุมงบ” ได้ดีเพราะออกแบบโครงสร้างให้เหมาะกับ Span/โหลดจริง ลดของเสียในงานเหล็ก และก่อสร้างได้เร็วกว่าในส่วนโครงสร้างหลัก แต่ทั้งนี้งบรวมยังขึ้นกับระบบ/สเปก/พื้น/ลานและหน้างานด้วย

■ Q4: Cleanroom/ห้องเย็น งบจะต่างจากโกดังทั่วไปมากแค่ไหน?

ต่างชัดเจน เพราะระบบและวัสดุเฉพาะทาง (ฉนวน, ผนังกายใน, ระบบอากาศ/ทำความเย็น, การซีลรอยต่อ, ระบบควบคุม) ดังนั้นควรแยกงบ “อาคารหลัก” กับ “ระบบเฉพาะทาง” เพื่อคุมงบและบริหารเฟสได้ง่าย

Prime Build e-Book — งบประมาณก่อสร้าง: ถูกหรือแพง ขึ้นอยู่กับอะไรบ้าง?

PRIME BUILD E-BOOK

10) ทำไม Prime Build (PEB) ถึงช่วยให้คุมงบและส่งมอบได้ดีกว่า

ในงานอาคารอุตสาหกรรม “ความสำเร็จของงบ” ไม่ได้เกิดจากการต่อรองราคาอย่างเดียว แต่เกิดจากระบบการทำงานตั้งแต่ต้นน้ำถึงปลายน้ำ

- **Design-to-Budget:** ออกแบบโดยยึดกรอบงบจริง (ไม่ทำแบบสวยแล้วค่อยมาลดทีหลัง)
- **PEB Expertise:** เลือก Span/ความสูง/โครงสร้างให้คุ้มพื้นที่ใช้งานและลดของเสีย
- **Scope & Spec Clarity:** ทำรายการสเปกขึ้นต่ำให้เทียบราคาได้ตรง ลดงบบาน
- **Project Coordination:** ประสานงานแบบ-ระบบ-หน้างาน ลดงานแก้ไขและลดเวลาส่งมอบ
- **Marketing-ready Asset:** จัดทำภาพ/ข้อมูลโครงการให้พร้อมใช้บนเว็บไซต์และสื่อการตลาด (เพิ่มความน่าเชื่อถือ)

■ ต้องการให้ทีม Prime Build ช่วย “วางงบ + สรุปสเปก” ให้คุยผู้รับเหมาได้ทันที?

ทัก LINE OA แล้วส่งข้อมูลเบื้องต้น ทีมงานจะช่วยแนะนำกรอบงบและแนวทางคุมงบที่เหมาะสมกับธุรกิจของคุณ (โกดัง / โรงงาน / DC / สำนักงาน / Cleanroom / ห้องเย็น)

Prime Build e-Book — งบประมาณก่อสร้าง: ถูกหรือแพง ขึ้นอยู่กับอะไรบ้าง?



บริษัท ไพรม์บิลด์ จำกัด · PRIME BUILD CO., LTD.

รับออกแบบและก่อสร้างโกดัง โรงงาน และสำนักงานสำเร็จรูประบบ PEB แบบ
ครบวงจร โดยทีมสถาปนิก-วิศวกรระดับสามัญ

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