



PRIME BUILD



— PRIME BUILD GUIDEBOOK • DESIGN + ESTIMATE + QC

ออกแบบบ้านให้ดู Luxury คุมราคาให้เป็นธรรม ตรวจงานให้ทุกงวด

คู่มือฉบับเจ้าของบ้าน/เจ้าของโครงการ ว่าด้วยการเลือกผู้ออกแบบอย่าง
ปลอดภัย อ่านราคากลาง และตรวจรับงานก่อสร้างด้วยตัวเอง โดยทีม
สถาปนิก-วิศวกรระดับสามัญของ Prime Build

จัดทำโดยทีมสถาปนิก-วิศวกร Prime Build Co., Ltd.

ฉบับปรับปรุง 2569 · primebuildplus.com

สารบัญ

7 บทที่จะช่วยให้คุณคุยกับผู้ออกแบบและผู้รับเหมาได้อย่างมั่นใจขึ้น

บทนำ — ทำไมต้องทำครบ 3 ขั้นตอนในระบบเดียว

03

ช่องว่างระหว่าง "ออกแบบ" กับ "ก่อสร้าง" คือจุดที่ปัญหาเกิด

บทที่ 1 — เลือกผู้ออกแบบ/ผู้รับเหมาให้ปลอดภัย

04

สิ่งที่ต้องตรวจสอบก่อนเซ็นสัญญา และสัญญาอันตรายที่ต้องรู้ทัน

บทที่ 2 — "ราคากลาง" ต่างจาก "ราคาผู้รับเหมาเสนอ" อย่างไร

05

ทำไมต้องมีคนกลางตรวจสอบราคาก่อนเซ็นสัญญา

บทที่ 3 — Checklist ตรวจสอบงานก่อสร้างแต่ละงวด

06

สิ่งที่เจ้าของบ้านเช็คเองไม่เป็น แต่ต้องรู้ว่ามีอยู่

บทที่ 4 — ออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่าและดู Luxury

07

หลักออกแบบที่ไม่ต้องเพิ่มงบเยอะแต่ดูพรีเมียมขึ้นจริง

บทที่ 5 — เอกสารและขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้าง

08

สิ่งที่ต้องเตรียมตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

บทที่ 6 — ทำไมงานขนาดนี้ต้องใช้วิศวกรระดับสามัญ

09

ข้อกำหนดทางกฎหมายและความเสี่ยงถ้าไม่ใช้

ภาคผนวก — Checklist สรุปทั้งหมด

10

พิมพ์ออกมาพกไปหน้างานได้เลย

บทนำ

ทำไมต้องทำครบ 3 ขั้นตอนในระบบเดียว

เจ้าของบ้านส่วนใหญ่จ้างสถาปนิกแยกหนึ่งเจ้า จ้างผู้รับเหมาแยกอีกหนึ่งเจ้า แล้วปล่อยให้สองฝ่ายนี้ทำงานคนละทิศทางโดยไม่มีใครตรวจสอบระหว่างกัน — ช่องว่างตรงกลางนี้เองที่เป็นจุดกำเนิดของปัญหาที่พบบ่อยที่สุดในวงการก่อสร้างบ้านและอาคารขนาดกลาง

ลองนึกภาพขั้นตอนทั่วไป: เจ้าของบ้านจ้างสถาปนิกออกแบบ ได้แบบสวยงามตามที่ต้องการ จากนั้นนำแบบไปขอราคาจากผู้รับเหมา 2-3 ราย เลือกราคาที่ราคาดีที่สุด แล้วเริ่มงานก่อสร้าง ระหว่างทางไม่มีใครที่ไม่มีส่วนได้เสียคอยตรวจสอบว่าสิ่งที่สร้างจริงตรงกับแบบหรือไม่ ราคาที่จ่ายไปสมเหตุผลหรือไม่ วัสดุที่ใช้ตรงสเปกหรือไม่ — ทั้งหมดนี้เจ้าของบ้านต้องตัดสินใจเองด้วยความรู้ที่มีจำกัด

แนวคิดหลักของคู่มือเล่มนี้

เมื่อ "ออกแบบ" "ประมาณราคา" และ "ตรวจสอบงาน" ทำงานเชื่อมกันเป็นระบบเดียวโดยทีมเดียวกัน ผู้ออกแบบจะรู้ตั้งแต่ต้นว่าการตัดสินใจแต่ละจุดกระทบราคาเท่าไร ราคากลางที่ได้จะสะท้อนแบบจริงแม่นยำกว่า และผู้ควบคุมงานจะตรวจงานโดยอ้างอิงทั้งแบบและราคาที่ตกลงกันไว้ตั้งแต่แรก ไม่ใช่เพิ่งมาเห็นหน้างานครั้งแรกตอนก่อสร้างไปแล้วครึ่งหนึ่ง

■ สามขั้นตอนที่เชื่อมกัน

- 1 **ออกแบบ (Design)** — สถาปนิกและวิศวกรออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่า สวยงาม และเป็นไปได้จริงในเชิงโครงสร้าง
- 2 **ประมาณราคา (BOQ/ราคากลาง)** — ถอดแบบเป็นรายการวัสดุ-แรงงานละเอียด ได้ราคากลางที่ตรวจสอบย้อนกลับได้ทุกบรรทัด
- 3 **ตรวจสอบงานก่อสร้าง (QC)** — ผู้ควบคุมงานอิสระลงพื้นที่ตรวจรับงานทุกงวด เทียบกับทั้งแบบและราคากลาง ก่อนอนุมัติเบิกเงินให้ผู้รับเหมา

หกบทถัดจากนี้จะพาไปทีละเรื่อง เริ่มจากวิธีเลือกคนที่จะมาทำงานให้คุณอย่างปลอดภัย ไปจนถึงสิ่งที่ต้องตรวจในวันที่ทีมช่างมาส่งมอบงานแต่ละงวด

บทที่ 1

เลือกผู้ออกแบบ/ผู้รับเหมาให้ปลอดภัย

ปัญหาที่พบบ่อยที่สุดของเจ้าของบ้าน ไม่ใช่แค่ "โดนทิ้งงานกลางคัน" แต่รวมถึงงานที่เดินหน้าต่อไปได้เรื่อยๆ แต่ค่อยๆ ผิดสเปกไปทีละนิดจนแก้ไขไม่ทันเมื่อรู้ตัว

■ 5 เรื่องที่ต้องตรวจสอบก่อนเซ็นสัญญา

- ขอดูใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรม/สถาปัตยกรรมของผู้ออกแบบตัวจริง ไม่ใช่แค่ชื่อบริษัทที่จดทะเบียน — ใบอนุญาตผูกกับตัวบุคคล ไม่ใช่นิติบุคคล
- ขอดูผลงานที่ส่งมอบจริงอย่างน้อย 2-3 โครงการ พร้อมขอเบอร์ติดต่อเจ้าของงานเดิมเพื่อสอบถามประสบการณ์ตรง
- สัญญาต้องระบุวงเงิน-งวดเงินให้ชัดเจน โดยผูกกับ "ผลงานที่ตรวจรับได้จริง" เช่น "หล่อฐานรากเสร็จและผ่านการตรวจ" ไม่ใช่ผูกกับระยะเวลาเพียงอย่างเดียว เช่น "ครบ 30 วัน"
- มีเงื่อนไขค่าปรับกรณีงานล่าช้าเกินกำหนด และมีกลไกยกเลิกสัญญาที่ชัดเจนหากผู้รับเหมาทิ้งงาน
- แยก "ผู้ออกแบบ/ผู้ควบคุมงาน" ออกจาก "ผู้รับเหมาก่อสร้าง" ให้เป็นคนละฝ่ายที่ไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อนกัน เพื่อให้มีคนกลางที่ตรวจสอบได้จริงระหว่างการก่อสร้าง

สัญญาณอันตราย (RED FLAGS)

- เสนอราคาต่ำกว่าตลาดอย่างผิดปกติ โดยอธิบายเหตุผลไม่ชัดเจนว่าประหยัดจากตรงไหน
- ขอรับเงินล่วงหน้าเกิน 30-40% ของมูลค่างานทั้งหมดก่อนเริ่มงานจริงแม้แต่ตอกเสาเข็มแรก
- ไม่มีแบบก่อสร้าง (Working Drawing) ที่สมบูรณ์ก่อนเริ่มงาน อ้างว่า "หน้างานค่อยว่ากัน"
- ปฏิเสธหรือหลีกเลี่ยงให้บุคคลภายนอก (เช่น ผู้ควบคุมงานที่คุณจ้างเอง) เข้าตรวจหน้างานระหว่างก่อสร้าง

■ ทำไมการแยกฝ่ายจึงสำคัญ

เมื่อผู้ออกแบบและผู้รับเหมาเป็นบริษัทเดียวกัน แม้จะสะดวกและมีราคาถูกกว่าในตอนแรก แต่ก็หมายความว่าไม่มีใครตรวจสอบตัวเองอย่างเป็นกลาง หากเกิดข้อผิดพลาดระหว่างก่อสร้าง ฝ่ายก่อสร้างอาจเลือกวิธีที่ประหยัดต้นทุนที่สุดสำหรับตัวเอง มากกว่าวิธีที่ดีที่สุดสำหรับเจ้าของบ้าน การมีผู้ควบคุมงานอิสระที่ไม่ได้รับค่าจ้างจากผลกำไรของผู้รับเหมา จึงเป็นกลไกถ่วงดุลที่สำคัญที่สุดข้อหนึ่งในกระบวนการทั้งหมด

บทที่ 2

"ราคากลาง" ต่างจาก "ราคาผู้รับเหมาเสนอ" อย่างไร

สองคำนี้ถูกใช้สลับกันบ่อยจนเจ้าของบ้านจำนวนมากเข้าใจผิดว่าเป็นสิ่งเดียวกัน ทั้งที่มีจุดประสงค์ ผู้จัดทำ และ ความน่าเชื่อถือต่างกันโดยสิ้นเชิง

	ราคากลาง (BOQ อีสระ)	ราคาผู้รับเหมาเสนอ
จัดทำโดยใคร	ผู้ถอดแบบ/วิศวกรที่ไม่มีส่วนได้เสียกับงานก่อสร้าง	ผู้รับเหมาที่ต้องการชนะงาน — มีแรงจูงใจตั้งราคาให้ ถูกดี
ความละเอียด	แจกแจงทุกรายการวัสดุและแรงงานตามแบบจริง ตรวจสอบย้อนกลับได้	มักเสนอเป็นราคาเหมารวม ตรวจสอบที่มาของตัวเลข ได้ยาก
วัตถุประสงค์	ใช้เป็นมาตรฐานอ้างอิงเทียบราคาที่แต่ละรายเสนอเข้ามา	ใช้เป็นข้อเสนอแข่งขันเพื่อให้ได้งาน ไม่ใช่มาตรฐาน กลาง
ความเสี่ยงถ้า ไม่มี	—	ไม่มีจุดอ้างอิง อาจจ่ายแพงกว่าราคาตลาดจริง 15-30% โดยไม่รู้ตัว

■ ราคากลางใช้อย่างไรในทางปฏิบัติ

เมื่อมีราคากลางในมือ เจ้าของโครงการสามารถนำไปเทียบกับข้อเสนอของผู้รับเหมาแต่ละรายได้ทันที หากผู้รับเหมารายใดเสนอ ราคาสูงกว่าราคากลางมาก ก็เป็นสัญญาณให้ต้องสอบถามเหตุผล เช่น ใช้วัสดุเกรดสูงกว่าที่ระบุหรือไม่ หรือหากเสนอราคาต่ำกว่าราคากลางมากผิดปกติ ก็ควรตรวจสอบว่าตัดรายการใดออกไปหรือใช้วัสดุต่ำกว่าสเปกหรือไม่ ราคากลางจึงทำหน้าที่เป็น "จุดอ้างอิงที่เป็นธรรม" ให้ทั้งสองฝ่ายคุยกันด้วยข้อมูลชุดเดียวกัน แทนที่จะต่อรองราคากันแบบไม่มีหลักอ้างอิง

แนวทางของ PRIME BUILD

ทีมงานจัดทำราคากลางให้ก่อนเปิดให้ผู้รับเหมาแต่ละรายเสนอราคา เพื่อให้เจ้าของโครงการมีจุดยืนที่เป็นธรรมในการต่อรองและ ตัดสินใจ โดยไม่ต้องอาศัยความเชื่อใจเพียงอย่างเดียว

บทที่ 3

Checklist ตรวจสอบงานก่อสร้างแต่ละงวด

นี่คือรายการที่เจ้าของบ้านส่วนใหญ่ "เช็คเองไม่เป็น" เพราะต้องอาศัยความรู้เฉพาะทาง แต่ผู้ควบคุมงานของ Prime Build ตรวจสอบให้ทุกงวดก่อนอนุมัติเบิกเงิน

■ งานฐานราก-โครงสร้าง

- ✓ ระดับและตำแหน่งเสาเข็ม/ฐานรากตรงตามพิกัดในแบบ ไม่คลาดเคลื่อนเกินค่าที่ยอมรับได้
- ✓ เหล็กเสริมถูกขนาด ถูกระยะห่าง และผูกมัดถูกวิธี ก่อนเทคอนกรีตปิดคลุม (จุดที่ตรวจย้อนหลังไม่ได้)
- ✓ คอนกรีตที่ใช้ได้กำลังอัดตามสเปกที่ระบุ มีใบทดสอบกำลังอัด (Test Report) แบบเป็นหลักฐาน

■ งานโครงสร้างหลัก-หลังคา

- ✓ เสา คาน และโครงหลังคาได้ระดับและตั้งตามแบบ ไม่เอียงหรือบิดเบี้ยว
- ✓ รอยเชื่อมและรอยต่อโครงสร้างเหล็กไม่มีจุดบกพร่อง (รูพรุน รอยแตก) ที่มองเห็นได้ด้วยตาเปล่า
- ✓ วัสดุที่ใช้จริงหน้างานตรงกับสเปกที่ระบุไว้ใน BOQ ทั้งยี่ห้อ ขนาด และเกรด

■ งานระบบ-ตกแต่ง

- ✓ เดินท่อประปาและสายไฟตรงตามแบบระบบ ทดสอบแรงดันน้ำและวงจรไฟฟ้าก่อนปิดฝ้าเพดานหรือผนัง
- ✓ งานกันซึมผ่านการทดสอบขังน้ำอย่างน้อย 24 ชั่วโมงก่อนปูวัสดุปิดผิวทับ
- ✓ รายการที่เบิกเงินตรงกับปริมาณงานที่ทำจริงหน้างาน ไม่เบิกล่วงหน้าเกินความคืบหน้าจริง

หลักการสำคัญ

งวดที่ "เช็คยากที่สุด" คืองวดที่กำลังจะถูกปิดคลุมด้วยงานถัดไป เช่น เหล็กเสริมก่อนเทคอนกรีต หรือท่อประปาก่อนปิดฝ้า เพราะเมื่อปิดคลุมแล้วจะตรวจสอบย้อนหลังได้ยากมากหรือทำไม่ได้เลย จุดเหล่านี้จึงเป็นจุดที่ต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่หน้างานจริงในวันนั้น ไม่ใช่มาตรวจย้อนหลังจากรูปถ่าย

บทที่ 4

ออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่าและดู Luxury

ความหรูหราที่แท้จริงไม่ได้มาจากการใช้วัสดุแพงที่สุดในทุกจุด แต่มาจากสัดส่วน แสงธรรมชาติ และการวางผังที่ถูกต้อง — นี่คือหลักที่ทีมออกแบบของเราใช้เพื่อให้บ้านดูพรีเมียมโดยยังคงควบคุมงบประมาณได้จริง

■ 4 หลักการออกแบบที่คุ้มค่า

- วางผังให้พื้นที่ส่วนกลาง เช่น โถงต้อนรับหรือห้องรับแขก เชื่อมโยงกับแสงธรรมชาติและมุมมองภายนอกโดยตรง
- เลือกใช้วัสดุราคากลางในจุดที่สายตาไม่ได้สัมผัสบ่อย แล้วกลุ่มบไปที่จุดที่สายตาสัมผัสบ่อยที่สุด เช่น ผนังหน้าบ้าน ฝ้าเพดานโถง
- ลดสัดส่วนพื้นที่ทางเดินที่สูญเปล่า เพิ่มสัดส่วนพื้นที่ใช้งานจริงต่อพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมด
- ออกแบบเพื่อโครงสร้างสำหรับการต่อเติมในอนาคต เพื่อลดต้นทุนการรื้อแก้ไขในภายหลัง

■ จุดที่ควรกลุ่มบ vs ประหยัดงบ

กลุ่มบ	ประหยัดงบได้
ผนัง/ฝ้าจุดสายตาแรกเห็น	ผนังห้องเก็บของ/หลังบ้าน
วัสดุพื้นห้องหลัก	วัสดุพื้นห้องเซอร์วิส
แสงสว่างจุดโฟกัส	แสงสว่างพื้นที่ทางเดิน

ทีมออกแบบมักพบว่าเจ้าของบ้านจำนวนมากใช้งบไปกับ "พื้นที่ที่มองไม่เห็นบ่อย" มากเกินความจำเป็น ทั้งที่งบก้อนเดียวกันหากย้ายไปลงที่จุดสายตาแรกเห็นของบ้าน จะสร้างความรู้สึกพรีเมียมได้มากกว่าอย่างชัดเจน นี่คือการออกแบบที่ดีทำได้โดยไม่ต้องเพิ่มงบประมาณโดยรวมเลย

บทที่ 5

เอกสารและขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้าง

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 การก่อสร้าง ต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารส่วนใหญ่ต้องได้รับอนุญาตก่อนเริ่มงาน มิฉะนั้นอาจถูกสั่งระงับหรือรื้อถอนภายหลังแม้จะสร้างเสร็จแล้ว

- 1 จัดทำแบบก่อสร้าง (Working Drawing) และแบบวิศวกรรมโครงสร้าง ลงนามรับรองโดยผู้มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ
- 2 เตรียมเอกสารสิทธิที่ดิน (โฉนดหรือ น.ส.3) และหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน หากผู้ขออนุญาตไม่ใช่เจ้าของที่ดิน
- 3 ยื่นแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.1) ต่อเทศบาล/องค์การบริหารส่วนตำบล/สำนักงานเขตในพื้นที่ที่ตั้งอาคาร
- 4 ตรวจสอบระยะร่นจากแนวเขตที่ดิน ความสูงอาคาร และข้อบัญญัติผังเมืองเฉพาะพื้นที่ ก่อนยื่นเอกสารเพื่อลดโอกาสถูกตีกลับ
- 5 รอการพิจารณาอนุมัติตามกรอบเวลาราชการ (โดยทั่วไป 15-45 วันทำการ ขึ้นอยู่กับความซับซ้อนของอาคาร) ก่อนเริ่มงานก่อสร้างจริง

ข้อควรระวัง

การเริ่มก่อสร้างก่อนได้รับใบอนุญาต แม้จะยื่นเอกสารไปแล้วก็ตาม มีความเสี่ยงที่จะถูกสั่งระงับงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งสร้างความเสียหายทั้งด้านเวลาและงบประมาณมากกว่าการรอผลอนุมัติตามปกติ

บทที่ 6

ทำไมงานขนาดนี้ต้องใช้วิศวกรระดับสามัญ

อาคารที่มีขนาด ความสูง หรือพื้นที่เกินเกณฑ์ที่กำหนด ต้องมีวิศวกรระดับสามัญเป็นผู้คำนวณ โครงสร้างและลงนามรับรองแบบ ไม่ใช่เพียงข้อแนะนำ แต่เป็นข้อกำหนดทางกฎหมาย

ประเด็น	รายละเอียด
ข้อกำหนดทางกฎหมาย	อาคารเกินเกณฑ์ขนาด/ความสูง/พื้นที่ตามกฎหมายกระทรวง ต้องมีวิศวกรระดับสามัญขึ้นไปลงนามรับรองแบบ โครงสร้าง มีฉะนั้นเอกสารขออนุญาตจะไม่สมบูรณ์
ความรับผิดชอบตามกฎหมาย	ผู้มีใบอนุญาตต้องรับผิดชอบทางวิชาชีพต่องานที่ตนลงนาม หากเกิดความเสียหายสามารถตรวจสอบย้อนกลับและเรียกร้องความรับผิดชอบได้ตามกฎหมายวิศวกร
ความเสี่ยงถ้าไม่ใช้ผู้มีใบอนุญาต	อาคารอาจถูกสั่งระงับหรือรื้อถอนภายหลังตรวจพบ หรือประสบปัญหาการขอสินเชื่อ/โอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากเอกสารไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย

เจ้าของบ้านหลายรายเข้าใจว่า "ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์นาน" เพียงพอสำหรับการรับรองความปลอดภัยของโครงสร้าง แต่ในทางกฎหมาย ประสบการณ์ไม่สามารถทดแทนใบอนุญาตประกอบวิชาชีพได้ การตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ที่ลงนามในแบบโครงสร้างมีใบอนุญาตที่ถูกต้องและครอบคลุมประเภทงานของคุณ จึงเป็นขั้นตอนที่ไม่ควรข้ามไม่ว่าโครงการจะมีขนาดใหญ่หรือเล็กเพียงใด

Prime Build Guidebook — บทที่ 6: ทำไมต้องใช้วิศวกรระดับสามัญ

ภาคผนวก

Checklist สรุปทั้งหมด

พิมพ์หน้านี้ออกมาพกไปหน้างาน หรือใช้เป็นรายการคุยกับผู้ออกแบบ/ผู้รับเหมาของคุณได้ทันที

■ ก่อนเซ็นสัญญา

- ✓ ตรวจสอบใบอนุญาตประกอบวิชาชีพของผู้ออกแบบ/วิศวกรตัวจริง
- ✓ ขอดูผลงานจริงอย่างน้อย 2-3 โครงการ พร้อมเบอร์ติดต่อเจ้าของงานเดิม
- ✓ มีราคากลางอิสระเทียบกับราคาที่ผู้รับเหมาเสนอ
- ✓ สัญญาระบุวงจางาน-งวดเงินผูกกับผลงานจริง ไม่ใช่ผูกกับเวลาอย่างเดียว
- ✓ แยกผู้ออกแบบ/ผู้ควบคุมงานเป็นคนละฝ่ายจากผู้รับเหมา

■ ระหว่างก่อสร้าง

- ✓ ตรวจสอบเหล็กเสริมก่อนเทคอนกรีตทุกครั้ง
- ✓ ขอใบทดสอบกำลังอัดคอนกรีต
- ✓ ตรวจสอบวัสดุจริงหน้างานเทียบกับ BOQ
- ✓ ทดสอบระบบไฟฟ้า-ประปาก่อนปิดฝ้า/ผนัง
- ✓ ทดสอบขังน้ำงานกันซึมก่อนปูวัสดุปิดผิว

■ ก่อนเริ่มงาน

- ✓ มีแบบก่อสร้างและแบบวิศวกรรมโครงสร้างที่สมบูรณ์
- ✓ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างก่อนเริ่มงานจริง
- ✓ ตรวจสอบระยะร่นและข้อบัญญัติผังเมืองในพื้นที่

ต้องการให้ทีม **PRIME BUILD** ช่วยตรวจสอบโครงการของคุณ?

ปรึกษาฟรีได้ที่ 083-777-7433 หรือ LINE OA @545btzte — ทีมสถาปนิก-วิศวกรพร้อมประเมินแบบและงบประมาณเบื้องต้นให้ โดยไม่มีค่าใช้จ่าย



บริษัท ไพรม์บิลด์ จำกัด · PRIME BUILD CO., LTD.

ทีมสถาปนิก-วิศวกรระดับสามัญ ให้บริการออกแบบ ประมาณราคา และตรวจ
สอบงานก่อสร้างแบบครบวงจร สำหรับบ้านและอาคารขนาดกลาง

083-777-7433 · sales@primebuildplus.com · primebuildplus.com/design-qc.html