



PRIME BUILD



— PRIME BUILD E-BOOK • PEB SERIES

วิธีเลือกผู้รับเหมาสร้างโกดัง ให้ได้อเนกประสงค์และคุ้มค่า

e-Book สำหรับเจ้าของกิจการที่กำลังสร้างโกดัง

จัดทำโดยทีมวิศวกร Prime Build Co., Ltd.

ฉบับปรับปรุง 2569 · primebuildplus.com

สารบัญ

6 บทในเล่มนี้

บทที่ 1 – ทำไมโปรเจกต์โกดัง–โรงงานถึงล่าช้าหรือเกินงบ?	3
บทที่ 2 – เกณฑ์สำคัญในการเลือกผู้รับเหมาสร้างโกดัง	4
บทที่ 3 – วิธีคุมงบไม่ให้บาน: ตั้งแต่วันขอราคา	6
บทที่ 4 – Checklist คำถามที่ควรถามผู้รับเหมาทุกราย	7
บทที่ 5 – ทำไมเจ้าของกิจการจำนวนมากเลือก Prime Build	8
สรุป & ขั้นตอนถัดไปที่แนะนำให้ทำทันที	9

คุณจะได้อะไรจากเล่มนี้?

- เข้าใจสาเหตุหลักที่ทำให้โปรเจกต์โกดัง–โรงงาน “ล่าช้า” หรือ “ล่าช้า”
- รู้เกณฑ์สำคัญในการประเมินผู้รับเหมา PEB อย่างเป็นระบบ
- มีกลยุทธ์คุมงบและscope งานตั้งแต่ก่อนเซ็นสัญญา
- ได้ Checklist คำถามสำคัญที่ควรถามผู้รับเหมาทุกราย
- เห็นความแตกต่างของแนวคิดการทำงานแบบ Prime Build

PRIME BUILD E-BOOK

บทที่ 1 – ทำไมโปรเจกต์โกดัง-โรงงานถึงล่าช้าหรือเกินงบ?

ก่อนจะไปถึงวิธีเลือกผู้รับเหมา ลองมาดูก่อนว่า **อะไรคือสาเหตุหลักที่ทำให้โปรเจกต์โกดัง-โรงงาน “ไปไม่ถึงฝั่งฝัน”** การเข้าใจปัญหาที่คนอื่นเจอมาก่อน จะช่วยให้คุณป้องกันได้ตั้งแต่วันแรก

■ 1.1 เริ่มโปรเจกต์จาก “ตัวเลขราคา” แทนที่จะเริ่มจาก “scope และเป้าหมายธุรกิจ”

หลายโครงการเริ่มจากการถามเพียงว่า “ตารางเมตรละเท่าไร?” โดยที่ยังไม่ได้กำหนด scope การใช้งานจริงว่า โกดังหรือโรงงานต้องรองรับอะไรบ้าง ทำให้ใบเสนอราคาที่ได้รับ:

- เปรียบเทียบกันไม่ได้จริง เพราะสเปควัสดุ-งานระบบไม่เท่ากัน
- ราคาถูกในตอนแรก แต่ต้องเพิ่มงานระหว่างทาง จนนำไปสู่งบบาน
- งานบางส่วนหายไปจากสัญญา ต้องมาออกค่าใช้จ่ายเองภายหลัง

■ 1.2 แบบ-ข้อมูลไม่ชัดเจนตั้งแต่ต้น

ถ้าคุณเริ่มก่อสร้างโดยที่ยังไม่มี Concept หรือแบบร่างที่ชัดเจน หรือมีแต่แบบ 3D ที่สวยแต่ไม่มีรายละเอียดทางวิศวกรรม โอกาสสูงมากที่โปรเจกต์จะต้อง “ออกแบบไป-แก้ไปหน้างาน” ส่งผลให้:

- ระยะเวลาก่อสร้างยืดออกโดยไม่จำเป็น
- มีการแก้งาน-รี้อ-ทำใหม่ เพิ่มทั้งต้นทุนและความเครียด
- อาคารที่ออกมาไม่สอดคล้องกับการใช้งานจริงเท่าที่ควร

■ 1.3 ผู้รับเหมาไม่มีระบบบริหารโครงการ

ผู้รับเหมาบางรายอาจมีฝีมือด้านงานช่าง แต่ขาดระบบบริหารโครงการ (Project Management) เช่น แผนงานที่ชัดเจน, การประสานงานซัพพลายเออร์, การควบคุมคุณภาพ-ความปลอดภัย ฯลฯ ทำให้หน้างานเต็มไปด้วยปัญหา “ไฟไหม้รายวัน”

Prime Build เห็นปัญหาเหล่านี้ซ้ำ ๆ ในตลาด เราจึงออกแบบกระบวนการทำงาน และเนื้อหาใน e-Book เล่มนี้เพื่อช่วยให้คุณ**ไม่เดินซ้ำรอย**เคสที่ต้องเสียทั้งเงินและเวลาโดยไม่จำเป็น

Prime Build e-Book — วิธีเลือกผู้รับเหมาสร้างโกดังให้โรงงานตรงเวลาและคุมงบได้

PRIME BUILD E-BOOK

บทที่ 2 – เกณฑ์สำคัญในการเลือกผู้รับเหมาสร้างโกดัง

การเลือกผู้รับเหมาสร้างโกดัง–โรงงาน PEB ไม่ควรดูแค่ราคาถูกที่สุด แต่ควรใช้หลายปัจจัยประกอบกัน เพื่อให้แน่ใจว่าโครงการของคุณจะเดินหน้าอย่างราบรื่นและปลอดภัย

■ 2.1 ประสบการณ์เฉพาะด้าน PEB

- เคยทำโกดัง–โรงงานโครงสร้างเหล็ก PEB ขนาดใกล้เคียงกับของคุณหรือไม่?
- มีตัวอย่างผลงานจริง (Reference Projects) ให้ดูไหม?
- เข้าใจทั้งมุมมองวิศวกรรมและมุมมองการใช้งานคลังสินค้า–การผลิตหรือไม่?

■ 2.2 ทีมวิศวกรและการควบคุมงาน

- มีวิศวกรที่ปรึกษา–วิศวกรควบคุมงานที่มีใบประกอบวิชาชีพจริงหรือไม่?
- แบบโครงสร้าง–แบบสถาปัตย์–แบบระบบทำโดยทีมไหน? มีการตรวจทานไขว้กันหรือไม่?
- มีการลงหน้างานของวิศวกรอย่างสม่ำเสมอ หรือฝากช่างคุมงานเอง?

■ 2.3 ความชัดเจนของเอกสารเสนอราคา

ใบเสนอราคาที่ดี ควรทำให้คุณเข้าใจได้ว่า “จ่ายเงินไปกับอะไรบ้าง” ไม่ใช่มีแต่ยอดรวมก้อนเดียว โดยทั่วไปเอกสารควรประกอบด้วย:

- รายการวัสดุและสเปคหลัก (Spec & BOQ ระดับ Concept)
- แบบร่าง–Conceptual Design หรือแบบก่อสร้าง (แล้วแต่ขั้นตอน)
- ขอบเขตงานที่ชัดเจนว่า “รวม” หรือ “ไม่รวม” อะไรบ้าง

■ 2.4 ระบบบริหารโครงการ (Project Management)

- มีตารางแผนงาน (Master Schedule) ให้คุณเห็นตั้งแต่ต้นหรือไม่?
- มีการประชุมอัปเดตความคืบหน้างานอย่างสม่ำเสมอหรือไม่?
- มีวิธีจัดการความเสี่ยงและปัญหาที่อาจเกิดขึ้นอย่างไร?

■ 2.5 ความโปร่งใสและการสื่อสาร

ผู้รับเหมาที่ดีจะอธิบายทั้งข้อดีและข้อจำกัดของแต่ละตัวเลือกอย่างตรงไปตรงมา ไม่ใช่ตอบว่า “ได้หมด” โดยไม่อธิบายผลกระทบต่อโครงสร้าง งบประมาณ และเวลา

■ เปรียบเทียบแนวคิดผู้รับเหมาทั่วไป vs ทีมแนวคิดแบบ Prime Build

หัวข้อ	ผู้รับเหมาทั่วไป	แนวทางของ Prime Build
จุดเริ่มต้นการเสนอราคา	ถามเพียงขนาดอาคาร แล้วเสนอราคาต่อตารางเมตร	เริ่มจากการถามการใช้งานจริง—แผนธุรกิจ แล้วค่อยออกแบบโซลูชัน
เอกสารประกอบ	ให้เพียงตัวเลขรวม หรือสเปคสั้น ๆ	ให้ Concept, Spec หลัก และอธิบายปัจจัยงบประมาณอย่างโปร่งใส
การวางแผนเวลา	ใช้กำหนดการคร่าว ๆ ไม่มีการติดตามอย่างเป็นระบบ	วาง Master Schedule ร่วมกับลูกค้า และมีการรายงานความคืบหน้าสม่ำเสมอ
บทบาทในโครงการ	ทำตามที่ลูกค้าขอเป็นหลัก	เป็นทั้งผู้รับเหมาและที่ปรึกษา ให้คำแนะนำเชิงรุกเพื่อให้โครงการคุ้มค่าที่สุด
การสื่อสารปัญหา	แจ้งเมื่อมีปัญหาเกิดขึ้นแล้ว	เตือนและเสนอทางเลือกตั้งแต่เริ่มเห็นความเสี่ยง ลดโอกาสปัญหาล้นหลาม

Prime Build e-Book — วิธีเลือกผู้รับเหมาร้างโกดังให้ได้งานตรงเวลาและคุมงบได้

PRIME BUILD E-BOOK

บทที่ 3 – วิธีคุมงบไม่ให้บาน: ตั้งแต่วันขอราคา

การคุมงบสร้างโกดัง-โรงงาน PEB ไม่ได้เริ่มตอนเซ็นสัญญา แต่มันเริ่มตั้งแต่วันที่คุณ “ขอใบเสนอราคา” ถ้าตั้งต้นดี งบจะนิ่ง และควบคุมได้ งบจะไม่บานเพราะสิ่งต่อไปนี้:

■ 3.1 กำหนด scope และความคาดหวังให้ชัด

- เขียนขอบเขตงานที่ต้องการอย่างน้อยในระดับ Concept (ดูจาก e-Book ชุดอื่นของ Prime Build ประกอบได้)
- ระบุงานไหน “ต้องมี” และงานไหน “อยากได้ถ้าบถึง”
- ให้ข้อมูลที่ดิน, การใช้งาน, งบประมาณคร่าว ๆ กับผู้รับเหมาทุกเจ้าที่ขอราคา

■ 3.2 ขอราคาเป็น “แพ็คเกจเปรียบเทียบ”

แทนที่จะขอราคาเดียว ลองขอผู้รับเหมาเสนออย่างน้อย 2 ระดับ เช่น:

- แพ็คเกจ Standard – สเปคเหมาะสมกับการใช้งานทั่วไป
- แพ็คเกจ Upgrade – เพิ่มฉนวน, เพิ่มความหนาพื้น, เพื่อโครงสร้างเครน ฯลฯ

คุณจะได้เห็นภาพชัดเจนขึ้นว่า “จ่ายเพิ่มอีกนิด” จะได้อะไรเพิ่ม และคุ้มหรือไม่ในระยะยาว

■ 3.3 ปิดจุดเสี่ยง “งบบาน” ในสัญญา

- ระบุให้ชัดเจนว่าอะไร “รวมแล้ว” และอะไร “ไม่รวม” ในราคางาน
- ตกลงวิธีประเมินงานเปลี่ยนแปลง (Variation Order) ให้ชัดเจน
- กำหนดงวดงาน-งวดจ่ายให้สอดคล้องกับความก้าวหน้าจริงของหน้างาน

ถ้าคุณต้องการรอบคิดเรื่องงบประมาณและตัวอย่างรายการวัสดุ แนะนำให้อ่านร่วมกับ: [คู่มือวางแผนสร้างโกดังสำเร็จรูประบบ PEB ให้คุ้มงบ](#) และ [ตัวอย่างงบประมาณโกดังขนาดยอดนิยม พร้อมรายการวัสดุ](#)

Prime Build e-Book – วิธีเลือกผู้รับเหมาสร้างโกดังให้โรงงานตรงเวลาและคุ้มงบได้

PRIME BUILD E-BOOK

บทที่ 4 – Checklist คำถามที่ควรถามผู้รับเหมาทุกราย

ส่วนนี้คือ “อาวุธลับ” ของเจ้าของกิจการ ใช้เป็น Checklist เวลาคุยกับผู้รับเหมาทุกราย เพื่อดูความโปร่งใส ความเข้าใจงาน และระดับความเป็นมืออาชีพ

■ 4.1 คำถามด้านประสบการณ์และผลงาน

- บริษัทเคยทำโกดัง/โรงงานโครงสร้าง PEB ขนาดใกล้เคียงกับของเราหรือไม่? ขอรูปผลงานดูได้ไหม?
- มีลูกค้าอ้างอิงหรือโปรเจกต์ที่เราสามารถโทรสอบถาม/เข้าไปเยี่ยมชมได้หรือไม่?

■ 4.2 คำถามด้านทีมงานและการควบคุมคุณภาพ

- ทีมวิศวกรที่ดูแลโปรเจกต์เรามีใครบ้าง? มีใบ กว. จริงหรือไม่?
- บริษัทมีมาตรฐานการควบคุมคุณภาพ (QC) ในงานโครงสร้างเหล็กและงานคอนกรีตอย่างไร?
- มีการตรวจหน้างานร่วมกับเราในแต่ละช่วงงานสำคัญหรือไม่?

■ 4.3 คำถามด้านงบประมาณและสัญญา

- รายการสินค้าที่เสนอราคามีสเปคอะไรบ้าง? ถ้าต้องการปรับเพิ่ม-ลดจะกระทบงบอย่างไร?
- มีรายการงานส่วนไหนที่ “ไม่รวม” อยู่ในราคาเสนอปัจจุบันบ้าง?
- หากมีงานเพิ่มหรือเปลี่ยนแปลง (VO) บริษัทมีขั้นตอนการอนุมัติและเสนอราคาอย่างไร?

■ 4.4 คำถามด้านระยะเวลาและการบริหารโครงการ

- มีแผนงานก่อสร้าง (Schedule) ให้ดูตั้งแต่ขั้นตอนแรกถึงส่งมอบหรือไม่?
- จะมีการอัปเดตความคืบหน้ากับเราอย่างไร? เช่น ประชุมรายสัปดาห์ / รายปักษ์
- ถ้ามีเหตุสุดวิสัย เช่น ฝนตกต่อเนื่อง วัสดุล่าช้า มีแผนรองรับอย่างไร?

■ ทาบทวน Checklist ฉบับเต็ม

หากต้องการ Checklist แบบเต็มที่สามารถพิมพ์ออกมาใช้ทักข้อได้จริง พร้อมช่องให้จดคำตอบจากผู้รับเหมาหลายราย แนะนำให้อ่านต่อที่ e-Book:

PRIME BUILD E-BOOK

บทที่ 5 – ทำไมเจ้าของกิจการจำนวนมากเลือก Prime Build

เมื่อคุณมี Framework สำหรับเลือกผู้รับเหมาแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือดูว่า ทีมไหนมีแนวคิดและวิธีทำงานสอดคล้องกับสิ่งที่คุณต้องการจริง ๆ ส่วนนี้คือมุมมองสั้น ๆ ว่าอะไรที่ทำให้ Prime Build แตกต่างในตลาดงานโกดัง-โรงงาน PEB

■ 5.1 ไฟท์สนามโกดัง-โรงงาน PEB อย่างแท้จริง

- เราไม่ได้รับทุกประเภทอาคาร แต่เน้นเฉพาะโกดัง-โรงงาน-ศูนย์กระจายสินค้าโครงสร้างเหล็ก PEB
- มีทีมวิศวกรและทีมออกแบบที่เข้าใจทั้งด้านโครงสร้างและโลจิสติกส์การเคลื่อนสินค้า

■ 5.2 บทบาท “ที่ปรึกษา” มากกว่าแค่ผู้รับเหมา

- ช่วยคุณวิเคราะห์ฟังก์ชันการใช้งานและแผนธุรกิจ ก่อนสรุปขนาดและscope อาคาร
- เสนอทางเลือกหลากหลายระดับงบประมาณ พร้อมอธิบายเหตุผลเบื้องหลังทุกตัวเลือก
- เตือนความเสี่ยงและข้อจำกัดอย่างตรงไปตรงมา ไม่ปกปิดเพื่อปิดการขายอย่างเดียว

■ 5.3 เน้นความโปร่งใสในแบบและงบประมาณ

- ใช้แบบวิศวกรรมที่ผ่านการตรวจสอบ และอ้างอิงมาตรฐานสากล
- มีรายการวัสดุหลักและขอบเขตงานที่ชัดเจน เพื่อให้คุณเห็นว่าจ่ายเงินไปกับอะไร
- ออกแบบโครงสร้างเพื่อการขยายในอนาคต ลดค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อนระยะยาว

■ 5.4 ขั้นตอนทำงานชัดเจน ตั้งแต่วันแรกจนส่งมอบงาน

Prime Build มีขั้นตอนมาตรฐานตั้งแต่เก็บข้อมูล-ออกแบบ-เสนอราคา-ก่อสร้าง-ตรวจรับ คุณจึงไม่ต้องคาดเดาว่าต่อไปจะเกิดอะไรขึ้น และรู้ตลอดว่าตอนนี้โปรเจกต์อยู่ในเฟสไหนแล้ว

■ อยากเห็นผลงานจริงของเรา?

ลองเข้าไปดูตัวอย่างโครงการโกดัง-โรงงานที่ Prime Build เคยทำให้ลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ พร้อมภาพหน้างานจริงและคำอธิบายแนวคิดการออกแบบ

PRIME BUILD E-BOOK

สรุป & ขั้นตอนถัดไปที่แนะนำให้ทำทันที

ถ้าคุณอ่านมาถึงตรงนี้ คุณมีแนวทางเลือกผู้รับเหมาสร้างโกดัง-โรงงาน PEB อย่างมืออาชีพแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการ**ลงมือใช้**ความรู้นี้กับโปรเจกต์ของคุณจริง ๆ

■ 3 ขั้นตอนที่แนะนำให้เริ่มตอนนี้เลย

1. สรุปความต้องการของคุณลงกระดาษ

ใช้ e-Book ชุด PEB ของ Prime Build ทั้งเล่มวางแผน, Checklist และตัวอย่างงบประมาณ เพื่อสรุปscope, งบประมาณ และเป้าหมายของโกดังหรือโรงงานของคุณให้ชัดที่สุด

2. เตรียมชุดข้อมูลสำหรับส่งให้ผู้รับเหมาหลายราย

ส่งข้อมูลเดียวกันให้ผู้รับเหมา 2-3 ราย เพื่อให้เปรียบเทียบข้อเสนอได้อย่างยุติธรรม และใช้ Checklist ในบทที่ 4 ถามคำถามสำคัญให้ครบทุกเจ้า

3. ให้ Prime Build เป็นหนึ่งในทีมที่คุณลองคุยด้วย

แม้คุณจะยังไม่ได้ตัดสินใจเลือกทันที แต่การได้มุมมองจากทีมที่โฟกัสงานโกดัง-โรงงาน PEB โดยเฉพาะ จะช่วยให้คุณเห็นภาพชัดขึ้นว่าอะไรเหมาะกับธุรกิจของคุณจริง ๆ

เพื่อให้ได้ภาพครบ แนะนำให้อ่าน e-Book ชุด PEB ของ Prime Build ครบทุกเล่ม:

- [คู่มือวางแผนสร้างโกดังสำเร็จระบบ PEB ให้คุ้มงบ](#)
- [Checklist ข้อมูลที่ควรเตรียมก่อนคุยผู้รับเหมา](#)
- [ตัวอย่างงบประมาณโกดังขนาดยอดนิยม พร้อมรายการวัสดุ](#)
- [5 ข้อควรรู้ก่อนตัดสินใจสร้างโกดังสำเร็จระบบ PEB](#)
- [เปรียบเทียบ PEB vs โครงสร้างคอนกรีต สำหรับเจ้าของโรงงาน](#)
- [วิธีเลือกผู้รับเหมาสร้างโกดังให้ได้งานตรงเวลาและคุ้มงบได้](#) (หน้านี้)

Prime Build e-Book — วิธีเลือกผู้รับเหมาสร้างโกดังให้ได้งานตรงเวลาและคุ้มงบได้



บริษัท ไพรม์บิลด์ จำกัด · PRIME BUILD CO., LTD.

รับออกแบบและก่อสร้างโกดัง โรงงาน และสำนักงานสำเร็จรูประบบ PEB แบบ
ครบวงจร โดยทีมสถาปนิก-วิศวกรระดับสามัญ

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