



PRIME BUILD



— PRIME BUILD E-BOOK · PEB SERIES

คู่มือวางแผนสร้างโกดัง สำเร็จรูประบบ PEB ให้คุ้มงบ

หากคุณกำลังค้นหา “ราคาสร้างโกดังสำเร็จรูป PEB” หรือ “ตารางเมตรละเท่าไร” เล่มนี้จะช่วยให้คุณเข้าใจมากกว่าตัวเลขราคา เพราะเรารวมทั้งมุมมองด้านงบประมาณ ฟังก์ชันการใช้งานอาคาร และวิธีเตรียมตัวก่อนคุยผู้รับเหมา เพื่อให้คุณตัดสินใจได้คุ้มงบที่สุดในระยะยาว

จัดทำโดยทีมวิศวกร Prime Build Co., Ltd.

ฉบับปรับปรุง 2569 · primebuildplus.com

สารบัญ

6 บทในเล่มนี้

บทที่ 1: เข้าใจภาพรวมงบประมาณโกดัง PEB	3
บทที่ 2: ปัจจัยที่ทำให้ “งบบาน” และวิธีป้องกัน	4
บทที่ 3: ตัวอย่างงบประมาณโกดังขนาดยอดนิยม	5
บทที่ 4: วางแผนเพื่อการขยายในอนาคต	6
บทที่ 5: Checklist ก่อนคุยผู้รับเหมา	7
บทที่ 6: ทำไมเจ้าของกิจการจำนวนมากเลือก Prime Build	8

อ่านเล่มนี้แล้วคุณจะได้อะไร?

- รู้ว่าปัจจัยอะไรทำให้ “งบสร้างโกดัง” พุ่ง หรือประหยัดลงได้จริง
- เข้าใจรูปแบบโกดัง PEB ที่เหมาะกับธุรกิจของคุณ ไม่ใช่แบบสำเร็จรูปตายตัว
- มี Checklist ข้อมูลที่ควรเตรียมก่อนคุยผู้รับเหมา
- เห็นตัวอย่างกรอบงบประมาณโกดังขนาดยอดนิยม
- รู้วิธีใช้ผู้รับเหมาระบบ PEB ให้เป็น “ที่ปรึกษา” ไม่ใช่แค่ “คนทำของถูก”

PRIME BUILD E-BOOK

บทที่ 1: เข้าใจภาพรวมงบประมาณโกดัง PEB

ก่อนจะถามว่า “สร้างโกดัง PEB ตารางเมตรละเท่าไร” สิ่งแรกที่เราควรถามคือ “**โกดังนี้ต้องรองรับอะไรบ้างในธุรกิจของเรา?**” เพราะโครงสร้าง PEB ไม่ได้มีแค่แบบเดียว แต่ปรับระดับสเปค-งบประมาณให้เหมาะกับการใช้งานได้หลากหลายมาก

■ 1.1 โกดัง PEB คืออะไรในมุมมองประมาณ?

PEB (Pre-Engineered Building) คือระบบโครงสร้างเหล็กสำเร็จรูปที่ออกแบบด้วยโปรแกรมวิศวกรรม แล้วผลิตชิ้นส่วนในโรงงาน ก่อนนำไปประกอบหน้างาน ข้อดีในมุมมองประมาณคือ

- ใช้เหล็ก “เท่าที่จำเป็น” ตามแรงจริง ไม่ต้องเผื่อเผื่อเพื่อให้สบายใจแบบเดิม
- ลดงานตัด-เชื่อม-ดัดหน้างาน งานผิดพลาดน้อยลง ค่าแรง-เวลา ลดตาม
- ติดตั้งเร็วกว่าระบบโครงสร้างทั่วไป เปิดใช้งานได้เร็ว ลดค่าเช่าที่/ค่าเสียโอกาส

■ 1.2 องค์ประกอบต้นทุนหลักของโกดัง PEB

ต้นทุนโกดัง PEB โดยทั่วไปแบ่งง่าย ๆ ได้เป็น 5 กลุ่มหลัก:

1. โครงสร้างหลัก (Main Frame)

เสา-คาน-โครงหลังคา PEB เป็นส่วนที่ใช้เหล็กมากที่สุด ปัจจัยที่มีผลต่อราคาคือ ขนาดกว้าง-ยาว-สูง, รูปแบบหลังคา, การมีเครน หรือชั้นลอย

2. หลังคาและผนัง

ความหนาเมทัลชีท, ประเภทฉนวน, ระดับการกันร้อน-กันเสียง และวัสดุตกแต่งบางส่วน

3. พื้นคอนกรีต

ความหนา/กำลังอัดคอนกรีต, ประเภทการใช้งาน (Forklift, Racking, รถบรรทุกเข้าอาคาร)

4. งานส่วนประกอบ

ประตูม้วน, ประตูหนีไฟ, กันสาด, รางน้ำ, บันไดหนีไฟ, Skylight ฯลฯ

5. งานระบบ (MEP)

ระบบไฟฟ้า, แสงสว่าง, ระบบดับเพลิง, ระบบระบายอากาศ, ระบบพิเศษตามอุตสาหกรรม

ยิ่งคุณกำหนดระดับความต้องการในแต่ละหัวข้อได้ชัดเจน ทีมออกแบบของ Prime Build ก็ยิ่งสามารถเสนอ “**แพ็คเกจงบประมาณ**” ที่ตรงใจและเปรียบเทียบได้ง่ายระหว่างหลายตัวเลือก

Prime Build e-Book — คู่มือวางแผนสร้างโกดังสำเร็จรูประบบ PEB ให้คุ้มงบ

PRIME BUILD E-BOOK

บทที่ 2: ปัจจัยที่ทำให้ “งบบาน” และวิธีป้องกัน

งบสร้างโกดังมักจะบานไม่ใช่เพราะผู้รับเหมาคิดแพงขึ้นกลางคัน แต่เพราะ **ข้อมูลเปลี่ยน-สเปกเปลี่ยน-ความคาดหวังเปลี่ยน** ระหว่างทางโดยที่ไม่ได้ถูกออกแบบและเผื่อไว้ตั้งแต่ต้น

■ 2.1 เปลี่ยนสเปกกลางทางโดยไม่มีแผน

สถานการณ์ที่เจอบ่อย:

- เริ่มจากการโกดัง “เก็บของทั่วไป” → กลางทางเพิ่ม Office, ห้องประชุม, Showroom
- ตอนแรกไม่เอาฉนวน → หน่วยงานแดดร้อน ขอเพิ่มฉนวนหนา + ผนังทึบ
- ก็แรกไม่เน้นพื้น → ภายหลังเพิ่มชั้นวางสูง, เพิ่ม Forkliftหนัก ต้องเสริมพื้น

ทุกการ “เปลี่ยนระหว่างทาง” มีต้นทุนทั้งค่าออกแบบและค่าแรง-วัสดุ วิธีป้องกันที่ดีที่สุดคือ คุยกับวิศวกร PEB ให้ชัดเจนตั้งแต่แรกว่า มี **แผนเฟส 2-3 ในอนาคต** หรือไม่ แล้ววางโครงสร้างให้ต่อยอดได้ง่าย

■ 2.2 ลืมคิดต้นทุนทางอ้อม

บางครั้งโกดังที่เลือกผู้รับเหมาถูกที่สุด อาจกลายเป็นโกดังที่แพงที่สุด เมื่อรวมต้นทุนทางอ้อม เช่น

- เปิดใช้งานช้า ต้องเช่าคลังชั่วคราวเพิ่ม
- กระบวนการทำงานไม่สโลว์ เสียวเวลาไหลดิ้นค่าแต่ละวัน
- อาคารร้อนเกินไปจนต้องลงทุนแก้ระบบกันความร้อนภายหลัง

Prime Build จึงเน้นออกแบบโกดัง PEB จาก “การใช้งานจริงของธุรกิจ” มากกว่าดูแค่ราคาต่อ ตารางเมตร เพื่อให้รวมทุกต้นทุนแล้วคุ้มที่สุดในระยะยาว

■ 2.3 ไม่มีแบบ Concept ที่ชัดเจนตั้งแต่แรก

การคุยกันด้วยคำว่า “เอาประมาณนี้” “เหมือนโรงงานข้างๆ” ทำให้ตีความแตกต่างกันได้เยอะมาก การมี Conceptual Design (ผัง + มุมมอง 3D คร่าวๆ) ก่อนลงสีกจึงสำคัญ

คุณสามารถดูตัวอย่าง Concept ที่ออกแบบโดยทีม Prime Build ได้ที่หน้า [แนวคิดออกแบบ \(Conceptual Design\)](#) และใช้เป็นจุดเริ่มต้นในการปรับให้เข้ากับที่ดินของคุณเอง

PRIME BUILD E-BOOK

บทที่ 3: ตัวอย่างงบประมาณโกดังขนาดยอดนิยม

ตัวเลขในบทนี้ไม่ใช่ “ราคาเหมารวมตายตัว” แต่เป็น “กรอบงบประมาณ” สำหรับใช้วางแผนคร่าว ๆ และใช้เทียบกับข้อมูลในธุรกิจของคุณ เพื่อให้เห็นภาพว่า **เปลี่ยนขนาด-เปลี่ยนสเปค แล้วบขยับอย่างไร**

■ 3.1 ตัวอย่างโกดัง 20 x 40 ม. สูง 9 ม. (SME Warehouse)

- ขนาด: กว้าง 20 ม. x ยาว 40 ม. x สูง 9 ม. (ประมาณ 800 ตร.ม.)
- โครงสร้าง: PEB Clear Span ไม่มีเสากลาง จัด Layout ได้ยืดหยุ่น
- การใช้งาน: โกดังเก็บสินค้า / ศูนย์กระจายสินค้าระดับ SME

หากต้องการดูตัวอย่างช่วงงบประมาณและรายการวัสดุเบื้องต้น แนะนำให้อ่าน e-Book อีกเล่ม:

[→ ตัวอย่างงบประมาณโกดังขนาดยอดนิยม พร้อมรายการวัสดุ](#)

■ 3.2 การใช้ “ช่วงงบ” แทน “ตัวเลขเดียว”

แทนที่จะถามว่าตารางเมตรละเท่าไร ให้คิดเป็น “ช่วงงบ” เช่น **ราคากลาง-ประหยัด-พรีเมียม** จะทำให้ตัดสินใจง่ายกว่า เช่น

- แพ็กเกจ Economy – เน้นโครงสร้างแข็งแรงมาตรฐาน พื้นฐานเพียงพอสำหรับโกดังทั่วไป
- แพ็กเกจ Standard – เพิ่มฉนวน, เพิ่มความหนาพื้น, เพิ่มประตู-กันสาด
- แพ็กเกจ Premium – เพื่อการใช้เครน, ชั้นวางสูง, เพิ่มระบบป้องกันอัคคีภัย ฯลฯ

ทีม Prime Build สามารถจัดทำใบเสนอราคาแบบ “เทียบแพ็กเกจ” ให้คุณเห็นภาพชัดเจน และเลือกจุดคุ้มค่าที่เหมาะสมกับธุรกิจได้ง่ายขึ้น

Prime Build e-Book — คู่มือวางแผนสร้างโกดังสำเร็จรูประบบ PEB ให้คุ้มงบ

PRIME BUILD E-BOOK

บทที่ 4: วางแผนเพื่อการขยายในอนาคต

โกดังที่ดีไม่ใช่โกดังที่ “ถูกที่สุดวันนี้” แต่คือโกดังที่ไม่ต้องรีอ-ต่อเติมซ้ำแล้วซ้ำเล่า ทุกครั้งที่ธุรกิจเติบโต เล่มนี้จึงชวนให้คิดถึงเผื่ออย่างน้อย 3-5 ปีข้างหน้า

■ 4.1 มองโกดังเป็น Master Plan มากกว่าตึกเดี่ยว

คำถามสำคัญที่ควรถามตัวเองและทีมงาน:

- อีก 3-5 ปี ปริมาณสินค้าหรือกำลังการผลิตจะเพิ่มขึ้นเท่าไร?
- มีโอกาสเพิ่มไลน์การผลิต หรือเพิ่มประเภทสินค้าใหม่หรือไม่?
- จะต้องเพิ่มโกดังหลังใหม่ หรือขยายหลังเดิมง่ายกว่ากัน?

ทีม Prime Build สามารถช่วยวางแผนผังรวม (Site Master Plan) ให้ตั้งแต่เฟสแรก เพื่อให้คุณรู้ว่าควรสร้างโกดังเฟสแรกตรงไหน เพื่อถนน-ลาน-จุดไหลได้อย่างไร เพื่อไม่ให้ติดขัดในอนาคต

■ 4.2 เตรียมโครงสร้างรับการอัปเกรด

ตัวอย่างการเผื่อโครงสร้างที่ฉลาด:

- ออกแบบเสา-คานให้รองรับครนเหนือศีรษะในอนาคต แม้เฟสแรกยังไม่ติดตั้ง
- เผื่อ Span โครงให้สามารถเพิ่ม Mezzanine Floor บางส่วนภายหลังได้
- วางทิศทางจันทัน-หลังคาให้เหมาะกับการติดตั้งโซลาร์รูฟในอนาคต

การเผื่อโครงสร้างบน Concept ที่ดีตั้งแต่แรก มีต้นทุนเพิ่มเล็กน้อย แต่ช่วยประหยัดการรีอ-เสริม-แก้ไขอย่างมากเมื่อธุรกิจโตจริง

Prime Build e-Book — คู่มือวางแผนสร้างโกดังสำเร็จรูประบบ PEB ให้คุ้มงบ

PRIME BUILD E-BOOK

บทที่ 5: Checklist ก่อนคุยผู้รับเหมา

การเตรียมข้อมูลให้ครบก่อนคุยผู้รับเหมา จะช่วยให้คุณได้ใบเสนอราคา “ใกล้เคียงจริง” และเปรียบเทียบผู้รับเหมาแต่ละรายได้ยุติธรรมขึ้น

■ 5.1 ข้อมูลที่ดินและทำเล

- ขนาดที่ดิน (ที่ไร่ / ที่ตารางวา) และรูปทรง
- ระดับดิน-ประวัติน้ำท่วม-การระบายน้ำ
- หน้ากว้างที่ดิน-ทางเข้าออก รถแทรกเลอร์เข้าได้หรือไม่

■ 5.2 พังค์ชันการใช้งานโกดัง

- เก็บสินค้าอะไร? หนัก/เบา? ต้องการควบคุมอุณหภูมิหรือไม่?
- ต้องการโซนอะไรบ้าง (รับสินค้า, เก็บสินค้า, Packing, Loading, Office ฯลฯ)
- มีแผนใช้เครน, ชั้นวางสูง, หรือเครื่องจักรหนักในอนาคตหรือไม่?

■ 5.3 กรอบงบประมาณและไทม์ไลน์

- งบประมาณที่ตั้งใจ (เช่น 8-10 ล้าน / 15-20 ล้าน)
- ช่วงเวลาที่ต้องเริ่มงานก่อสร้าง และวันที่อยากเปิดใช้งาน
- เงื่อนไขการชำระเงิน-เครดิต-การเบิกจ่ายตามงวดงาน

หากต้องการ Checklist แบบเต็ม ๆ พร้อมหัวข้อให้ตีกริใช้งานจริง สามารถอ่านได้ใน e-Book ถัดไป:

→ [Checklist ข้อมูลที่ควรเตรียมก่อนคุยผู้รับเหมา](#)

■ ใช้ e-Book เล่มนี้ให้คุ้มที่สุด

สรุปข้อมูลจากบทนี้ลงในกระดาษ หรือไฟล์โน้ต แล้วส่งให้ทีมงาน Prime Build ผ่าน Line Official หรือฟอร์มหน้าเว็บไซต์ เราจะช่วยดูความเป็นไปได้ของงบประมาณเบื้องต้น และเสนอแนวทาง Concept ที่เหมาะกับธุรกิจของคุณแบบไม่ผูกมัด

PRIME BUILD E-BOOK

บทที่ 6: ทำไมเจ้าของกิจการจำนวนมากเลือก Prime Build

ในตลาดมีผู้รับเหมาโกดังและโรงงานมากมาย แต่สิ่งที่ทำให้ Prime Build แตกต่างคือ เราไม่ได้มองตัวเองเป็นแค่ “ผู้รับเหมา” ที่เสนอราคาถูกที่สุด แต่เป็น **ทีมที่ปรึกษาด้านโครงสร้างเหล็ก PEB** สำหรับธุรกิจของคุณ

■ 6.1 เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน PEB อย่างแท้จริง

- โฟกัสงานโกดัง-โรงงาน-ศูนย์กระจายสินค้าโครงสร้างเหล็ก PEB เป็นหลัก
- มีวิศวกรควบคุมงานที่เข้าใจทั้งโครงสร้างและกระบวนการผลิต-โลจิสติกส์
- ใช้ซอฟต์แวร์และมาตรฐานการออกแบบที่เป็นที่ยอมรับระดับสากล

■ 6.2 เน้นออกแบบจากการใช้งานจริง ไม่ใช่แค่แบบสวย

ทุกโปรเจกต์เริ่มจากการคุยเรื่อง “การไหลของสินค้า-คน-รถ” ก่อนลงมือออกแบบโครงสร้าง เพื่อให้โกดังของคุณรองรับการทำงานทุกวันได้จริง ไม่ใช่แค่สวยในรูป 3D

■ 6.3 สื่อสารเข้าใจง่าย โปร่งใสเรื่องงบและสเปค

- อธิบายข้อดี-ข้อเสียของแต่ละทางเลือกอย่างตรงไปตรงมา
- จัดทำเปรียบเทียบสเปคและงบประมาณหลายระดับให้ตัดสินใจง่าย
- เน้นเอกสารชัดเจน ทั้งแบบ, Spec Sheet, ตารางงวดงาน

■ เริ่มต้นวางแผนโกดัง PEB ของคุณกับ Prime Build

ถ้าคุณอ่านมาถึงตรงนี้ แสดงว่าคุณจริงจังกับการวางแผนโกดังอย่างมืออาชีพแล้ว ถ้าวัดต่อไปคือส่งข้อมูลที่มีให้ทีมงานเรา ช่วยเปลี่ยนไอเดียใน e-Book เล่มนี้ ให้กลายเป็น Concept และกรอบงบประมาณที่จับต้องได้สำหรับโปรเจกต์ของคุณ

หลังจากอ่านเล่มนี้ แนะนำให้ลองใช้ [เครื่องมือประมาณราคาโกดัง-โรงงาน PEB เบื้องต้นของ Prime Build](#) เพื่อดูกรอบงบประมาณในเคสของคุณเอง

Prime Build e-Book — คู่มือวางแผนสร้างโกดังสำเร็จรูประบบ PEB ให้คุ้มงบ



บริษัท ไพรม์บิลด์ จำกัด · PRIME BUILD CO., LTD.

รับออกแบบและก่อสร้างโกดัง โรงงาน และสำนักงานสำเร็จรูประบบ PEB แบบ
ครบวงจร โดยทีมสถาปนิก-วิศวกรระดับสามัญ

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