



PRIME BUILD



— PRIME BUILD E-BOOK · PEB SERIES

Checklist ข้อมูลที่ควรเตรียมก่อน คุยผู้รับเหมาโกดัง-โรงงาน PEB

ถ้าคุณกำลังจะสร้างโกดังหรือโรงงานโครงสร้างเหล็ก PEB และอยากคุยกับผู้รับเหมาครั้งแรกให้ได้ข้อมูลครบ ไม่เสียเวลา ถาม-ตอบซ้ำไปมา e-Book เล่มนี้คือ “เช็กลิสต์” ที่จะช่วยให้คุณเตรียมตัวเหมือนมืออาชีพ ขอบใบเสนอราคาได้ตรงใจ ยืนยันเปรียบเทียบผู้รับเหมาได้ง่าย และลดโอกาสงบบานระหว่างทาง

จัดทำโดยทีมวิศวกร Prime Build Co., Ltd.

ฉบับปรับปรุง 2569 · primebuildplus.com

สารบัญ

6 บทในเล่มนี้

หมวดที่ 1: ข้อมูลที่ดิน & ทำเล	3
หมวดที่ 2: วัตถุประสงค์และใช้งานอาคาร	4
หมวดที่ 3: สเปควัสดุ & คุณภาพที่ต้องการ	5
หมวดที่ 4: งบประมาณ & ไทม์ไลน์โครงการ	6
หมวดที่ 5: รูปแบบการตัดสินใจ & ทีมที่เกี่ยวข้อง	7
ใช้ Checklist นี้อย่างไรให้ได้ประโยชน์สูงสุด	8

เหมาะกับใคร?

- เจ้าของกิจการที่กำลัง “สร้างโกดังหลังแรก” และไม่ยากเริ่มแบบลองผิดลองถูก
- ผู้บริหารที่อยากคุยกับผู้รับเหมาแบบมีข้อมูล ไม่ใช่แค่ถาม “ตารางเมตรละเท่าไร”
- ทีมจัดซื้อ/วิศวกรประจำโรงงานที่ต้องการกรอคำถามและข้อมูลสำหรับ RFP
- ใครก็ตามที่อยากให้การสร้างโกดัง PEB เป็นระบบ ตั้งแต่วันแรก

PRIME BUILD E-BOOK

หมวดที่ 1: ข้อมูลที่ดิน & ทำเล

ที่ดินคือจุดตั้งต้นของทุกโปรเจกต์โกดัง-โรงงาน PEB เพราะมีผลต่อรูปทรงอาคาร การวางผัง ต้นทุนโครงสร้าง และระยะเวลาก่อสร้าง ข้อมูลชุดนี้คือสิ่งแรก ๆ ที่ผู้รับเหมามืออาชีพจะถามคุณ

■ 1.1 ขนาดและรูปทรงที่ดิน

- ☒ ขนาดที่ดินโดยรวมที่ไร่ / ที่ตารางวา หรือที่ตารางเมตร
- ☒ หน้ากว้าง-ความลึก โดยประมาณ (เช่น หน้ากว้าง 40 ม. ลึก 80 ม.)
- ☒ รูปทรงที่ดิน: สี่เหลี่ยมผืนผ้า / แปลงสี่เหลี่ยม / แปลงคดเคี้ยว / มีมุมเว้า-มุมโค้ง

ยิ่งรู้สัดส่วนที่ดินชัด ก็ออกแบบที่ยังสามารถวางผังโกดัง-ถนน-ลานเทียบรถได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

■ 1.2 ระดับดินและสภาพพื้นที่

- ☒ ถมดินแล้วหรือยัง? ถมสูงประมาณกี่เซนติเมตรจากถนนด้านหน้า
- ☒ เคยมีปัญหาน้ำท่วมหรือไม่? ระดับน้ำเคยสูงประมาณไหน
- ☒ ลักษณะดินเดิม: ดินเหนียว, ดินทราย, ดินถมเศษวัสดุ ฯลฯ (ถ้ามีรายงานการทดสอบดินยิ่งดี)

■ 1.3 การเข้าถึงและระบบสาธารณูปโภค

- ☒ ถนนหน้าโครงการกว้างกี่เมตร? รถเทรลเลอร์เข้าออกสะดวกหรือไม่
- ☒ มีไฟฟ้า-ประปาเข้าถึงริมที่ดินหรือยัง
- ☒ ต้องการทำโรงงานในเขตอุตสาหกรรม / นิคม / หรือบนที่ดินของตัวเอง

ข้อมูลหมวดนี้ช่วยให้ Prime Build แนะนำได้ว่า ขนาดโกดังแบบไหนเหมาะกับที่ดินของคุณ และต้องเตรียมงานภายนอก (External Works) เช่น งานถนน-ลานคอนกรีต เพิ่มเติมอย่างน้อยแค่ไหน

Prime Build e-Book — Checklist ข้อมูลที่ควรเตรียมก่อนคุยผู้รับเหมาโกดัง-โรงงาน PEB

PRIME BUILD E-BOOK

หมวดที่ 2: วัตถุประสงค์และการใช้งานอาคาร

โกดังขนาดเท่ากัน แต่ใช้ผิดวัตถุประสงค์ อาจทำให้การทำงานติดขัดหรือมีต้นทุนแฝงตามมามากมาย การอธิบายการใช้งานอย่างชัดเจนตั้งแต่ต้นจะทำให้ “แบบ PEB” ที่ออกมาตรงกับธุรกิจของคุณจริง ๆ

■ 2.1 ใช้อาคารทำอะไรเป็นหลัก?

- ☒ ใช้เป็น “โกดังเก็บสินค้า” หรือ “โรงงานผลิต” หรือ “ศูนย์กระจายสินค้า (DC)”
- ☒ ประเภทสินค้า: ของแห้ง, ของเหลว, อาหาร, สินค้าอุณหภูมิควบคุม, วัตถุอันตราย ฯลฯ
- ☒ การเคลื่อนย้ายสินค้า: ใช้ Forklift, Pallet Jack, หรือระบบสายพาน

■ 2.2 การแบ่งโซนภายในอาคาร

ลองเขียนโซนที่ต้องการใช้งานคร่าว ๆ เช่น:

- ☒ โซนรับสินค้า (Receiving)
- ☒ โซนเก็บสินค้า (Storage)
- ☒ โซนคัดแยก/แพ็คสินค้า (Picking & Packing)
- ☒ โซนเตรียมส่งออก (Dispatch / Staging)
- ☒ โซนโหลดสินค้าออก (Loading Area / Loading Bay)
- ☒ สำนักงาน / ห้องประชุม / Showroom (ถ้าต้องการ)

■ 2.3 ปริมาณงานและความถี่การใช้งาน

- ☒ ปริมาณสินค้าที่เข้า-ออกต่อวัน (จำนวน Pallet / ตัน / กล่อง โดยประมาณ)
- ☒ จำนวนรอบของรถบรรทุกต่อวัน และช่วง “ชั่วโมงเร่งด่วน”
- ☒ มีการทำงานที่กะต่อวัน (เช่น 1 กะ / 2 กะ / 24 ชม.)

ข้อมูลเหล่านี้ทำให้ Prime Build สามารถออกแบบ Layout และโครงสร้าง PEB ให้รองรับการทำงานจริงได้อย่างสิ้นโหล ตั้งแต่วันแรกที่เปิดใช้งาน

Prime Build e-Book — Checklist ข้อมูลที่ควรเตรียมก่อนคุยผู้รับเหมาโกดัง-โรงงาน PEB

PRIME BUILD E-BOOK

หมวดที่ 3: สเปควัสดุ & คุณภาพที่ต้องการ

สเปควัสดุคือสิ่งที่ส่งผลต่อ “ราคา” โดยตรง การกำหนดระดับคุณภาพที่ต้องการล่วงหน้าจะช่วยให้ การเปรียบเทียบใบเสนอราคาจากผู้รับเหมาต่าง ๆ ยุติธรรม และไม่หลงกลการ “ลดสเปคเพื่อให้ราคาถูก”

■ 3.1 หลังคาและผนัง

- ☒ ต้องการฉนวนกันความร้อนหรือไม่? (เช่น PE, PU, โยแก๊ว ฯลฯ)
- ☒ ผนังรอบอาคารต้องการเป็นเมทัลชีททั้งหมด หรือมีผนังก่ออิฐ/คสล. บางส่วน
- ☒ ต้องการช่องแสงธรรมชาติ (Skylight) หรือช่องลมระบายอากาศเพิ่มเติมไหม

■ 3.2 พื้นคอนกรีต

- ☒ ต้องการให้พื้นรับน้ำหนักประมาณเท่าไร (Forklift ขนาดไหน, ความสูงชั้นวาง)
- ☒ ต้องการพื้นขัดมัน, พื้นกันลื่น, หรือพื้นเคลือบพิเศษ (Epoxy, PU ฯลฯ)
- ☒ มีโซนเครื่องจักรหนักที่ต้องทำฐานรากพิเศษหรือไม่

■ 3.3 งานระบบและความปลอดภัย

- ☒ ต้องการระบบสปริงเกอร์, ระบบดับเพลิง, ป้ายทางหนีไฟ ฯลฯ
- ☒ ต้องการระบบระบายอากาศ, ดูดควัน, หรือระบบปรับอากาศส่วนหนึ่งส่วนใด
- ☒ ต้องการเตรียมระบบไฟ/โครงสร้างเพื่อ Solar Roof ในอนาคตหรือไม่

ทีม Prime Build จะช่วยเสนอ “ระดับสเปคที่เหมาะสม” ให้ไม่เกินความจำเป็น แต่เพียงพอสำหรับมาตรฐานการใช้งานในอุตสาหกรรมของคุณจริง ๆ

Prime Build e-Book — Checklist ข้อมูลที่ควรเตรียมก่อนคุยผู้รับเหมาโกดัง-โรงงาน PEB

PRIME BUILD E-BOOK

หมวดที่ 4: งบประมาณ & ไทม์ไลน์โครงการ

ไม่มีใครอยากคุย “แบบในฝัน” แล้วมารู้ทีหลังว่าเกินงบหลายเท่า การตั้งกรอบงบประมาณและไทม์ไลน์คร่าว ๆ จะทำให้ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ สามารถเสนอทางเลือกที่เป็นไปได้จริงให้คุณได้ตั้งแต่ต้น

■ 4.1 กรอบงบประมาณที่ตั้งใจ

- ☒ งบประมาณที่ตั้งไว้สำหรับงานก่อสร้างอาคาร PEB (เช่น 8–10 ล้าน / 15–20 ล้าน)
- ☒ แยกไหมระหว่างงบตัวอาคาร กับงบงานระบบ/งานภายใน/งานเครื่องจักร
- ☒ มีงบสำรองเพื่อการเปลี่ยนแปลงสเปคหรือไม่ (Contingency Budget)

■ 4.2 ระยะเวลาที่ต้องการ

- ☒ วันที่อยากเริ่มก่อสร้าง (เดือน/ปี โดยประมาณ)
- ☒ วันที่ต้องการเปิดใช้งานโกดังหรือโรงงาน
- ☒ มี Deadline ทางธุรกิจหรือไม่ (เช่น สัญญากับลูกค้า, สัญญาเช่าที่ดิน ฯลฯ)

■ 4.3 เจาะลึกด้านการชำระเงิน

- ☒ รูปแบบการชำระเงินที่ต้องการ: แบ่งงวดยังไง? ผูกกับ Milestone งานแบบไหน?
- ☒ มีการใช้สินเชื่อ/ไฟแนนซ์ร่วมด้วยหรือไม่

เมื่อ Prime Build รู้ทั้ง “scope งาน” และ “กรอบงบ-เวลา” ทีมวิศวกรและทีมวางแผน จะช่วยออกแบบ Solution ที่สมดุลระหว่าง 3 เรื่อง คือ ฟังก์ชัน, งบประมาณ, และกำหนดเวลา

Prime Build e-Book — Checklist ข้อมูลที่ควรเตรียมก่อนคุยผู้รับเหมาโกดัง-โรงงาน PEB

PRIME BUILD E-BOOK

หมวดที่ 5: รูปแบบการตัดสินใจ & ทีมที่เกี่ยวข้อง

การรู้โครงสร้างการตัดสินใจในองค์กรของคุณ ช่วยให้ผู้รับเหมาเตรียมข้อมูลถูกระดับ และช่วยให้กระบวนการอนุมัติโครงการของคุณเดินได้เร็วขึ้น

■ 5.1 ผู้มีอำนาจตัดสินใจ

- ☒ ใครเป็นคนตัดสินใจสุดท้ายในโปรเจกต์นี้ (เจ้าของ, กรรมการ, หรือคณะกรรมการ)
- ☒ ต้องการให้ใครเข้าร่วมประชุมสำคัญบ้าง (ฝ่ายผลิต, ฝ่ายจัดซื้อ, ฝ่ายการเงิน ฯลฯ)

■ 5.2 วิธีเปรียบเทียบผู้รับเหมา

- ☒ จะเปรียบเทียบเฉพาะ “ราคา” หรือดู “scope + สเปค + ประสบการณ์” ประกอบ
- ☒ ต้องการใบเสนอราคาที่ตัวเลือกจากแต่ละราย (เช่น แพคเกจประหยัด-มาตรฐาน-พรีเมียม)

■ 5.3 ที่ปรึกษาเพิ่มเติม (ถ้ามี)

- ☒ มีที่ปรึกษาทางวิศวกรรม/สถาปัตย์ภายนอกหรือไม่
- ☒ ต้องการให้ Prime Build ทำงานร่วมกับที่ปรึกษานั้นอย่างไร

Prime Build คู่แข่งกับการทำงานทั้งกับเจ้าของกิจการโดยตรง และร่วมกับที่ปรึกษาภายนอก เราสามารถปรับรูปแบบการนำเสนอให้เหมาะกับสไตล์การตัดสินใจขององค์กรคุณได้

Prime Build e-Book — Checklist ข้อมูลที่ควรเตรียมก่อนคุยผู้รับเหมาโกดัง-โรงงาน PEB

PRIME BUILD E-BOOK

ใช้ Checklist นี้อย่างไรให้ได้ประโยชน์สูงสุด

เป้าหมายของ e-Book เล่มนี้ไม่ใช่ทำให้คุณต้องตอบทุกข้อให้ได้ในวันเดียว แต่เพื่อให้คุณเห็นภาพรวมของข้อมูลที่ “มีผลต่อการออกแบบและงบประมาณ” เพื่อใช้ร่วมกับผู้รับเหมาหรือทีมวิศวกรแบบมืออาชีพ

■ 6 ขั้นตอนใช้งานแบบง่าย ๆ

1. อ่านแต่ละหมวด แล้วติ๊กข้อที่คุณมีคำตอบแล้ว
2. จดบันทึกคำถามหรือจุดที่ยังไม่แน่ใจไว้ เพื่อถามทีม Prime Build โดยตรง
3. สรุปข้อมูลที่ตอบได้ ลงในไฟล์สั้น ๆ หรือถ่ายรูปจดมือก็ได้
4. ส่งข้อมูลเหล่านี้ให้ทีมงาน Prime Build ผ่าน Line Official หรือฟอร์มหน้าเว็บ
5. นัดประชุมออนไลน์/ออนไซต์ เพื่อดู Concept และแนวทางเบื้องต้นร่วมกัน
6. รับใบเสนอราคาแบบมีเหตุผลรองรับ ชัดเจนทั้ง scope-สเปค-เวลา

■ ให้ Prime Build ช่วยต่อยอดจาก Checklist นี้

คุณไม่จำเป็นต้องวิเคราะห์ทุกอย่างด้วยตัวเอง เราใช้ Checklist นี้เป็นจุดเริ่มต้น เพื่อช่วยคุณแปลงข้อมูลดิบให้เป็น “โครงสร้างอาคาร PEB ที่เหมาะกับธุรกิจ” และ “กรอบงบประมาณ” ที่คุ้มค่ากับเป้าหมายการเติบโตของคุณ

แนะนำให้อ่านคู่กับ e-Book เล่ม: [คู่มือวางแผนสร้างโกดังสำเร็จรูประบบ PEB ให้คุ้มงบ](#) เพื่อเห็นถึงภาพรวมด้านกลยุทธ์ และ Checklist ข้อมูลที่ต้องเตรียมจริงก่อนเริ่มโปรเจกต์

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



บริษัท ไพรม์บิลด์ จำกัด · PRIME BUILD CO., LTD.

รับออกแบบและก่อสร้างโกดัง โรงงาน และสำนักงานสำเร็จรูประบบ PEB แบบ
ครบวงจร โดยทีมสถาปนิก-วิศวกรระดับสามัญ

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