CONSTRUCTION
AND ENGINEERING

A.O. HOME GUIDE

คู่มือ สร้างบ้าน

จากโจทย์ของครอบครัว สู่บ้านที่พร้อมเข้าอยู่

สร้างได้มาตรฐาน เห็นได้ทุกขั้นตอน



6 บท วางแผน · เลือกทีม · ติดตามงาน

ภาพจำลองเพื่อสื่อแนวคิด

A.O. HOME GUIDE

เริ่มจากเรื่องที่รู้ แล้วค่อยเติมเรื่องที่ต้องตรวจ

บ้านหนึ่งหลังมีเรื่องให้ตัดสินใจหลายช่วง คู่มือเล่มนี้ช่วยจัดลำดับคำถาม ตั้งแต่ชีวิตของคนในบ้าน ที่ดิน งบ แบบ ไปจนถึงการติดตามงานและส่งมอบ เพื่อให้คุณคุยกับครอบครัวและทีมโครงการบนข้อมูลเดียวกัน

อ่านทีละช่วง

เริ่มบทที่ตรงกับสถานะของคุณ แล้วใช้หน้าสรุปทบทวนก่อนคุยครั้งถัดไป

จดเหตุผลไว้ข้างความต้องการ

เหตุผลช่วยให้ปรับทางเลือกได้ เมื่อพบข้อจำกัดของพื้นที่ แบบ หรืองบ

เขียน “ยังไม่แน่ใจ” ได้

เก็บข้อสงสัยเป็นรายการ พร้อมชื่อคนที่จะช่วยตรวจและวันที่จะคุยต่อ

แนวทางของ A.O.

ตรงหลัก · ตรงแบบ · ตรงไปตรงมา · รับผิดชอบจนจบ

ในคู่มือนี้ เราเริ่มจากโจทย์ที่ชัด เอกสารที่ตรวจต่อได้ และข้อสรุปที่ทุกฝ่ายเข้าใจตรงกัน

ภาพปกและภาพภายในเป็นภาพจำลองเพื่อสื่อแนวคิด ไม่ใช่ภาพผลงานจริงหรือแบบก่อสร้างเฉพาะแปลง รายละเอียดทางเทคนิคและเงื่อนไขสัญญาต้องตรวจตามโครงการกับผู้รับผิดชอบที่เกี่ยวข้อง

CONTENTS

เส้นทางจากโจทย์บ้าน ถึงวันส่งมอบ

01 **บ้านที่เหมาะกับครอบครัวเรา** 04
บ้านต้องตอบโจทย์ชีวิตใครบ้าง และอะไรจำเป็นจริง?

02 **ที่ดินพร้อมสร้างแค่ไหน** 08
ต้องเตรียมข้อมูลพื้นที่อะไรให้ทีมตรวจต่อ?

03 **วางงบประมาณให้เห็นครบ** 11
งบที่ตั้งไว้ครอบคลุมอะไร และมีรายการใดต้องถามเพิ่ม?

04 **จากความต้องการไปสู่แบบบ้าน** 15
ตอนนี้มีเพียงภาพอ้างอิง แบบร่าง หรือแบบก่อสร้างแล้ว?

05 **เลือกผู้รับเหมาและอ่านข้อเสนอ** 18
ข้อเสนอที่นำมาเทียบมีขอบเขตเดียวกันหรือยัง?

06 **ระหว่างก่อสร้างถึงส่งมอบ** 22
ติดตามงาน งานเปลี่ยน และตรวจรับด้วยข้อมูลอะไร?

ใบงานครอบครัวและเตรียมคุยโครงการ 26–27

แหล่งข้อมูลและบทความอ่านต่อ · หน้า 28

A.O. HOME GUIDE

01 บ้านที่เหมาะกับครอบครัวเรา



ภาพจำลองเพื่อสื่อแนวคิด

บ้านต้องรองรับชีวิตของใครบ้าง?

ก่อนเลือกแบบบ้าน ให้เริ่มจากสามเรื่อง: ใครจะอยู่ ใช้ชีวิตอย่างไร และอะไรจำเป็นตั้งแต่วันแรก แล้วจัดสิ่งที่ต้องการเป็น ต้องมี ควรมี และเพิ่มภายหลังได้ ข้อสรุปนี้จะเป็นจุดเริ่มต้นของการคุยแบบ ขอบเขตงาน และงบประมาณบนข้อมูลเดียวกัน

จบบทนี้ คุณจะได้

โจทย์การใช้ชีวิต และลำดับความสำคัญที่นำไปคุยแบบต่อได้

YOUR HOME, STEP BY STEP

เริ่มจากคน และหนึ่งวันธรรมดา

1. เริ่มจากคนที่จะใช้บ้าน

จดคนที่อยู่ประจำและคนที่มาพักบางช่วง พร้อมกิจกรรมที่ทำบ่อย เช่น ทำอาหาร ทำงานที่บ้าน หรือดูแลพ่อแม่ ข้อมูลนี้ช่วยให้เห็นว่าบ้านต้องรองรับชีวิตของใครบ้าง ก่อนสรุปจำนวนห้อง

แยกความต้องการวันนี้ออกจากแผนอนาคต เช่น พ่อแม่อาจย้ายมาอยู่ด้วย เรื่องการเดิน การใช้ห้องน้ำ หรือการดูแลเฉพาะบุคคลควรบอกทีมตั้งแต่ต้น เพื่อให้ตรวจความเหมาะสมกับผู้ใช้จริง

2. เล่าหนึ่งวันธรรมดาให้เห็นภาพ

ไล่กิจวัตรตั้งแต่เช้าถึงก่อนนอน ใครใช้ห้องน้ำเวลาใกล้กัน ใครประชุมที่บ้าน ทำอาหารบ่อยแค่ไหน และของที่ใช้ประจำเก็บตรงไหน คำตอบจะช่วยให้ทีมเสนอความสัมพันธ์ของพื้นที่และระดับความเป็นส่วนตัว

แทนคำว่า “อยากได้ครัวใหญ่” ลองจดว่า “ทำอาหารทุกวัน มีอุปกรณ์หลายชิ้น และอยากหยิบของสะดวก” พร้อมรายการอุปกรณ์ ทีมจะมีข้อมูลให้คุยทางเลือกต่อได้ โดยคุณยังไม่ต้องกำหนดขนาดห้องเอง

> **ลองจดให้เห็นภาพ**
>
> กิจกรรมอะไรเกิดพร้อมกัน และพื้นที่ใดต้องสงบหรือเป็นส่วนตัว?

YOUR HOME, STEP BY STEP

จัดลำดับให้ชัด ก่อนตัดสินใจเรื่องพื้นที่

3. แบ่งสิ่งที่อยากได้เป็นสามกลุ่ม

ต้องมี คือสิ่งที่ขาดแล้วกระทบชีวิตประจำวัน ควรมี คือสิ่งที่เพิ่มความสะดวกและยังปรับรูปแบบได้ ส่วนเพิ่มภายหลังได้ คือรายการที่ยอมรอ โดยให้ทีมตรวจสิ่งที่ต้องเตรียมไว้และผลต่องานเดิมก่อน

คนที่ทำงานจากบ้านทุกวันอาจให้มุมทำงานสงบเป็น “ต้องมี” และเลื่อนของตกแต่งบางชิ้นไปก่อน ทุกข้อควรมีเหตุผลกำกับ เมื่อปรับงบหรือแบบจะได้ทบทวนจากความสำคัญเดิมของครอบครัว

4. เมื่อความต้องการต่างกัน ให้เทียบเหตุผล

ให้แต่ละคนเลือกเรื่องสำคัญที่สุดสามข้อ แล้วเขียนว่าถ้าไม่มีจะกระทบชีวิตอย่างไร ดูว่าข้อใดใช้พื้นที่ร่วมกันได้ และเก็บเรื่องที่ยังเห็นต่างไว้เป็นคำถามสำหรับทีม

หากคนหนึ่งอยากรับแขก แต่อีกคนต้องการความเป็นส่วนตัว ให้บันทึกทั้งสองโจทย์ ขอให้ทีมเสนอทางเลือกพร้อมอธิบายผลต่อพื้นที่และงบ แล้วค่อยสรุปแนวทางที่ครอบครัวเห็นตรงกัน

> **เตรียมคุยกับ A.O.**
>
> นำลำดับความสำคัญมาคุยพร้อมข้อมูลที่ดิน งบที่คิดไว้ และแบบที่มี เพื่อให้ตรวจขอบเขตบนข้อมูลเดียวกัน

YOUR HOME, STEP BY STEP

จากสิ่งที่ทำทุกวัน สู่โจทย์ที่คุยต่อได้

ครอบครัวหนึ่งมีผู้ใหญ่อยู่ประจำสองคน คนหนึ่งทำงานที่บ้าน และมีพ่อแม่มาพักเป็นครั้งคราว เริ่มต้นด้วยคำว่า "อยากได้บ้านสามห้องนอน มีครัวใหญ่และห้องทำงาน" เมื่อคุยเรื่องการใช้ชีวิต จึงเขียนโจทย์ได้ชัดขึ้นดังนี้

ชีวิตประจำวัน	โจทย์ที่ส่งต่อให้ทีม
ทำงานจากบ้านหลายวันต่อสัปดาห์	ต้องการพื้นที่ประชุมออนไลน์ที่รบกวนกันน้อย
พ่อแม่มาพักเป็นครั้งคราว	ให้ทีมเสนอพื้นที่พักและการเข้าถึงที่เหมาะกับผู้ใช้งานจริง
ทำอาหารทุกวันและมีอุปกรณ์หลายชิ้น	วางพื้นที่ทำอาหารและจัดเก็บจากรายการอุปกรณ์
ชอบของตกแต่งหลายรายการ	แยกของที่พร้อมซื้อวันเข้าอยู่กับของที่ยอมรอได้

ข้อสรุปของบทนี้

ข้อสรุปที่ดีในขั้นนี้คือโจทย์การใช้งานที่ครอบครัวเห็นตรงกัน ส่วนจำนวนห้อง ขนาดพื้นที่ และรูปแบบบ้านยังต้องพัฒนาร่วมกับข้อมูลที่ดิน งบประมาณ และทีมออกแบบ

ใช้ใบงานครอบครัวหน้า 26 จดสิ่งที่รู้แล้ว พร้อมเหตุผลของ "ต้องมี / ควรมี / เพิ่มภายหลังได้"

A.O. HOME GUIDE

02 ที่ดินพร้อมสร้างแค่ไหน



ภาพจำลองเพื่อสื่อแนวคิด

ทีมต้องรู้อะไรเกี่ยวกับพื้นที่จริง?

ก่อนคุยตำแหน่งบ้าน ให้รวบรวมข้อมูลที่ดิน ทางเข้า สภาพพื้นที่ และสาธารณูปโภคที่มีอยู่ แล้วแยกว่าเรื่องใดรู้จากเอกสาร เรื่องใดเป็นข้อสังเกต และเรื่องใดต้องสำรวจหรือสอบถามหน่วยงานต่อ

จบบทนี้ คุณจะได้

ชุดข้อมูลพื้นที่สำหรับนัดคุย พร้อมรายการที่ต้องให้ทีมตรวจ

YOUR HOME, STEP BY STEP

เก็บข้อมูลพื้นที่ ให้ทีมมองเห็นบริบท

เอกสารและตำแหน่ง

เตรียมข้อมูลแปลงและเอกสารที่เกี่ยวข้องเท่าที่มี ระบุเจ้าของหรือผู้มีสิทธิให้ดำเนินการ พร้อมตำแหน่งที่ตั้ง ขอบเขตและสิทธิทางเข้าต้องตรวจจากหลักฐานที่เหมาะสม

ทางเข้าและพื้นที่รอบแปลง

ถ่ายภาพเส้นทางเข้า จุดเลี้ยว สิ่งกีดขวาง และสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียง เพื่อให้ทีมวางแผนสำรวจและตรวจข้อจำกัดการเข้าทำงาน

ระดับพื้นที่และน้ำ

บันทึกบริเวณที่เคยมีน้ำขังหรือมีน้ำไหลผ่าน พร้อมช่วงเวลาที่สังเกตได้ การกำหนดระดับบ้าน ทางระบายน้ำ และงานดินต้องอาศัยข้อมูลสำรวจ

ไฟฟ้า ประปา และสิ่งเดิม

ระบุสิ่งที่มองเห็นและการใช้งานปัจจุบัน เช่น มิเตอร์ ต้นไม้ หรืออาคารเดิม ให้ทีมตรวจแนวเชื่อมต่อ ขอบเขตงาน และผู้รับผิดชอบ

สำหรับพื้นที่จันทบุรี–ตราด

กรมอุตุนิยมวิทยาระบุว่าบางบริเวณในสองจังหวัดเป็นพื้นที่ฝนมาก [1] จึงควรถามเรื่องน้ำและสภาพหน้างานตั้งแต่ต้น ข้อมูลภูมิอากาศระดับพื้นที่ยังไม่บอกความเสี่ยงของที่ดินแต่ละแปลง

YOUR HOME, STEP BY STEP

แยกสิ่งที่รู้ ออกจากสิ่งที่ต้องตรวจ

ข้อมูลที่เตรียมได้	เรื่องที่ขอให้ทีมตรวจต่อ
ภาพพื้นที่และตำแหน่งแปลง	ต้องสำรวจระดับหรือข้อมูลพื้นที่ส่วนใดเพิ่มเติม
เอกสารที่ดินและข้อมูลทางเข้า	ขอบเขต สิทธิการใช้ทาง และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
ประวัติการใช้งานและข้อสังเกต	จำเป็นต้องมีข้อมูลดินหรือการตรวจเฉพาะเรื่องใด
ไฟฟ้า ประปา และสิ่งปลูกสร้างเดิม	แนวเชื่อมต่อ งานรื้อย้าย ค่าใช้จ่าย และเจ้าของงาน

คำถามก่อนนัดสำรวจ

ต้องเตรียมเอกสารอะไร ใครควรอยู่ร่วมคุย และหลังสำรวจจะได้ข้อมูลอะไรกลับมา?

เรื่องที่รู้แล้ว

ระบุที่มาของข้อมูลด้วย

เรื่องที่ต้องตรวจต่อ

เรื่อง / ผู้ประสานงาน / วันติดตาม

เก็บข้อมูลส่วนบุคคลเท่าที่จำเป็น และส่งเอกสารผ่านช่องทางที่ตกลงกับผู้รับผิดชอบโครงการ

A.O. HOME GUIDE

03 วางงบประมาณให้เห็นครบ



ภาพจำลองเพื่อสื่อแนวคิด

งบที่คิดไว้ครอบคลุมอะไรแล้วบ้าง?

เริ่มจากขอบเขตที่ต้องการให้พร้อมใช้ในวันเข้าอยู่ แล้วดูว่าแต่ละรายการอยู่ในข้อเสนอของใคร มีอะไรต้องจัดหาเพิ่ม และรายการใดยังไม่มีข้อมูลพอจะยืนยันราคา งบจึงควรอ่านคู่กับแบบ สเปก และเงื่อนไข

จบบทนี้ คุณจะได้

ตารางงบตามขอบเขต พร้อมสถานะรวม ไม่รวม และรอยืนยัน

YOUR HOME, STEP BY STEP

แบ่งงบเป็นกลุ่ม แล้วไล่เช็กขอบเขต

01 · ตัวบ้าน

งานโครงสร้าง สถาปัตยกรรม และระบบตามแบบ ตรวจว่ารายละเอียดวัสดุ อุปกรณ์ และการติดตั้งอ้างอิงเอกสารฉบับใด

02 · พื้นที่และงานภายนอก

งานเตรียมพื้นที่ รั้ว ประตู ลาน สวน และทางระบายน้ำ ระบุส่วนที่จะทำพร้อมบ้านกับส่วนที่จะทำภายหลัง

03 · ของพร้อมใช้งาน

บิลต์อิน เครื่องปรับอากาศ เครื่องใช้ และเฟอร์นิเจอร์ ใครจัดหา ใครติดตั้ง และต้องเตรียมงานรองรับอะไร

04 · ค่าใช้จ่ายประกอบโครงการ

งานสำรวจ ออกแบบหรือประสานแบบ ค่าธรรมเนียม การเชื่อมต่อสาธารณูปโภค และการตรวจที่จำเป็น ให้ยืนยันขอบเขตผู้รับผิดชอบ

> **งบเผื่อควรมีเหตุผลรองรับ**
>
> แยกรายการที่ยังไม่ชัดและผลที่อาจตามมา แล้วคุยวงเงินเผื่อกับทีมตามความเสี่ยงของโครงการ จำนวนที่เหมาะสมขึ้นอยู่กับข้อมูลและขอบเขตจริง

รายการข้างต้นเป็นหมวดช่วยถาม ไม่ได้หมายความว่าข้อเสนอของผู้รับเหมาทุกรายรวมหรือไม่รวมเหมือนกัน

YOUR HOME, STEP BY STEP

อ่าน BOQ ให้กลับไปหาแบบได้

BOQ หรือ Bill of Quantities คือเอกสารแจกแจงรายการงาน ปริมาณ และราคา ใช้ทำความเข้าใจขอบเขต โดยอ่านร่วมกับแบบ สเปก ใบเสนอราคา และสัญญาฉบับที่ตรงกัน

อ้างอิงฉบับไหน

ชื่อโครงการ วันที่ และเลขฉบับแก้ไขของแบบกับข้อเสนอตรงกันหรือไม่

งานอะไร อยู่ตรงไหน

ชื่อรายการและตำแหน่งเชื่อมกลับไปยังแบบได้ วัสดุหรือคุณสมบัติระบุชัดพอให้ตรวจต่อ

ปริมาณและราคาหมายถึงอะไร

หน่วย วิธีคิด และราคาต่อหน่วยรวมวัสดุ แรงงาน ขนส่ง หรือติดตั้งส่วนใดบ้าง

มีเงื่อนไขอะไร

ดูรายการไม่รวม ของเจ้าของจัดหา ข้อยกเว้น และขั้นตอนเมื่อแบบหรือปริมาณเปลี่ยน

ตัวอย่างสมมติ · ตู้ครัวในภาพที่ชอบ

ถามว่า "งานตู้ครัวอยู่ในรายการใด รวมท็อป อุปกรณ์ และการติดตั้งอะไรบ้าง?" ถ้าหาไม่เจอ ให้ผู้จัดทำยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนสรุปขอบเขต

อ่านต่อ: BOQ ก่อนเซ็นสัญญา ↗

YOUR HOME, STEP BY STEP

ใบงานงบประมาณ ที่เห็นทั้งยอดและขอบเขต

เริ่มจากวงเงินที่ครอบครัวเตรียมไว้ แล้วเติมตามข้อมูลที่ได้รับ รายการที่ยังรอราคาให้เขียน "รอยืนยัน" เพื่อให้เห็นว่ายอดรวมยังขาดอะไร

วงเงินรวมที่เตรียมไว้

บาท / วันที่ทบทวน / ผู้ร่วมตัดสินใจ

รายการ / ผู้รับผิดชอบ	ยอดที่ทราบ	รวม / ไม่รวม / รอ
ตัวบ้าน	.....	.....
งานภายนอก	.....	.....
ของพร้อมใช้งาน	.....	.....
ค่าใช้จ่ายประกอบ	.....	.....
วงเงินเผื่อที่ตกลง	.....	.....

รายการที่ยังไม่ชัด และวันที่จะได้ข้อมูล

เรื่อง / ผู้ให้ข้อมูล / วันติดตาม

ก่อนใช้ยอดรวมตัดสินใจ

ตรวจรายการซ้ำระหว่างผู้รับผิดชอบ เงื่อนไขภาษี และรายการที่ยังรอราคา จดฐานของตัวเลขทุกครั้งว่าเป็นงบตั้งต้น ประมาณการ หรือข้อเสนอฉบับใด

A.O. HOME GUIDE

04 จากความต้องการไปสู่แบบบ้าน



ภาพจำลองเพื่อสื่อแนวคิด

ตอนนี้เรามีภาพอ้างอิง หรือแบบระดับไหนแล้ว?

นำโจทย์ครอบครัวมาคุยร่วมกับข้อมูลที่ดินและกรอบงบ ให้ทีมออกแบบเสนอทางเลือกและอธิบายผลต่อการใช้งาน เมื่อสรุปแนวทางแล้ว จึงพัฒนารายละเอียดและตรวจเอกสารที่จำเป็นสำหรับโครงการ

จบบทนี้ คุณจะได้

รายการสถานะของแบบ และเรื่องที่ต้องตัดสินใจก่อนทำขั้นถัดไป

YOUR HOME, STEP BY STEP

รู้ว่าแบบแต่ละช่วง ใช้คุยเรื่องอะไร

ภาพอ้างอิง · บอกสิ่งที่ชอบ

เลือกภาพพร้อมเหตุผล เช่น แสง วัสดุ หรือความสัมพันธ์ของห้อง ภาพช่วยสื่อบรรยากาศ แต่ยังไม่กำหนดรายละเอียดงานที่จะสร้าง

แบบร่าง · เปรียบเทียบทางเลือก

คุยผัง การใช้พื้นที่ ตำแหน่งบ้าน และรูปลักษณ์ ขอให้ทีมอธิบายผลต่อโจทย์ครอบครัว ข้อจำกัดพื้นที่ และกรอบงบ

แบบและรายละเอียด · ลดจุดที่ต้องเดา

ตรวจว่ามีแบบสถาปัตยกรรม โครงสร้าง ระบบ และรายการประกอบที่จำเป็นอย่างไร ใครรับผิดชอบ และเอกสารส่วนใดยังรอพัฒนา

ฉบับใช้งาน · ระบุให้ทุกฝ่ายตรงกัน

ก่อนนำไปขอราคา ขออนุญาต หรือก่อสร้าง ให้ทีมยืนยันความครบถ้วนและสถานะการใช้ของแต่ละชุด พร้อมวันที่และเลขฉบับแก้ไข

ถ้าเลือกใช้แบบแปลนเพื่อประชาชน

กรมโยธาธิการและผังเมืองระบุว่า การนำแบบไปก่อสร้างยังต้องยื่นขออนุญาตและตรวจให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแปลงนั้น [2] จึงควรให้ทีมและหน่วยงานท้องถิ่นตรวจเงื่อนไขก่อนใช้งาน

YOUR HOME, STEP BY STEP

ตัดสินใจหนึ่งเรื่อง ให้ตามรอยได้ครบ

เมื่อขอเปลี่ยนพื้นที่ วัสดุ หรืออุปกรณ์ ให้บันทึกทั้งสิ่งที่เปลี่ยนและผลที่ต้องตรวจ การสรุปจากภาพหรือคำบอกเล่าเพียงอย่างเดียวอาจทำให้แต่ละฝ่ายเข้าใจขอบเขตต่างกัน

01 · เรื่องที่ขอเปลี่ยนและเหตุผล

เปลี่ยนอะไร ตรงตำแหน่งไหน เพื่อแก้โจทย์ใด

02 · ผลที่ต้องให้ทีมตรวจ

แบบ / ระบบ / งบ / เวลา / งานเดิม / ทางเลือกอื่น

03 · ข้อสรุปและเอกสารอ้างอิง

ราคาและเวลาที่ตกลง / ผู้ยืนยัน / วันที่ / ฉบับที่ใช้

ตัวอย่างสมมติ

เพิ่มจุดเสียบปลั๊กที่มุมทำงาน: ให้ทีมตรวจตำแหน่ง การออกแบบระบบ ผลต่องานเดิม และราคา ก่อนยืนยันแบบและดำเนินการ

A.O. HOME GUIDE

05 เลือกผู้รับเหมา และอ่านข้อเสนอ



ภาพจำลองเพื่อสื่อแนวคิด

ข้อเสนอแต่ละรายกำลังเสนอสิ่งเดียวกันหรือยัง?

เริ่มจากผู้รับเหมาที่รับขอบเขตงานตรงกับโจทย์ของคุณ แล้วขอดูหลักฐานผลงาน วิธีดูแลงาน และเอกสารข้อเสนอที่ตรวจต่อได้ เปรียบเทียบบนแบบและขอบเขตเดียวกัน พร้อมคุยเรื่องที่ยังไม่ชัดก่อนตกลง

จบบทนี้ คุณจะได้

ตารางเปรียบเทียบ และคำถามก่อนตัดสินใจว่าจ้าง

YOUR HOME, STEP BY STEP

ดูหลักฐาน ให้เชื่อมกับคนทำงาน

ขอบเขตบริการตรงโจทย์

รับก่อสร้างจากแบบที่มี หรือมีการประสานงานแบบส่วนใดบ้าง ขอให้ระบุผู้รับผิดชอบและสิ่งที่จะส่งมอบ

ผลงานที่อธิบายต่อได้

ดูโครงการที่ใกล้เคียงด้านประเภทและขอบเขต ถามว่ารับผิดชอบงานส่วนใด ภาพเป็นงานจริงหรือภาพจำลอง และมีหลักฐานประกอบอะไร

ทีมและช่องทางประสานงาน

ใครดูแลโครงการ ใครควบคุมและตรวจงาน ติดต่อเรื่องทั่วไปกับเรื่องเร่งด่วนผ่านช่องทางใด

รูปแบบข้อมูลที่เจ้าของจะได้รับ

ขอตัวอย่างรายงานที่ปิดข้อมูลลูกค้าแล้ว ดูว่าเห็นวันที่ ตำแหน่งงาน ประเด็นค้าง และผู้รับผิดชอบหรือไม่

ข้อมูลผู้ทำสัญญา

ให้ชื่อคู่สัญญา ข้อมูลผู้ลงนาม และเอกสารที่ใช้ว่าจ้างสอดคล้องกัน หากมีข้อสงสัยให้ตรวจหลักฐานหรือปรึกษาผู้เกี่ยวข้องก่อน

ใช้การนัดคุยให้ได้ข้อสรุป

ส่งคำถามชุดเดียวกันให้ผู้รับเหมาที่กำลังพิจารณา แล้วจดคำตอบพร้อมเอกสารอ้างอิง การเข้าเยี่ยมชมโครงการควรนัดหมายและได้รับอนุญาตจากผู้เกี่ยวข้อง

YOUR HOME, STEP BY STEP

เทียบข้อเสนอ ด้วยข้อมูลชุดเดียวกัน

เริ่มจากชื่อและฉบับของแบบที่ใช้ขอราคา แล้วเติมตารางนี้จากเอกสารจริง ช่องที่ยังไม่ชัดให้ทำเครื่องหมายไว้และขอคำตอบก่อนเทียบยอดรวม

หัวข้อเปรียบเทียบ	ข้อเสนอ A	ข้อเสนอ B
แบบ / สเปก / ฉบับที่อ้างอิง	.....	.....
รายการรวมและไม่รวม	.....	.....
วัสดุและอุปกรณ์หลัก	.....	.....
ราคาและเงื่อนไขภาษี	.....	.....
แผนงานและเงื่อนไขเวลา	.....	.....
งวดชำระ / หลักฐานตรวจรับ	.....	.....
วิธีจัดการงานเพิ่ม–ลด	.....	.....
ส่งมอบ / รับประกัน / ติดต่อ	.....	.....

จุดที่ควรกลับไปถาม

ถ้าชื่อรายการเหมือนกันแต่รุ่น ปริมาณ วิธีติดตั้ง หรือขอบเขตต่างกัน ให้ระบุความต่างนั้นก่อนตัดสินใจว่าราคาใดเหมาะกับโจทย์

อ่านต่อ: เลือกบริษัทรับสร้างบ้าน ↗

YOUR HOME, STEP BY STEP

ก่อนตกลงงาน ให้คุยคำถามเหล่านี้

- [ ] คู่สัญญาและผู้มีอำนาจยืนยันงานเป็นใคร?
- [ ] แบบ สเปก BOQ และข้อเสนอที่ตกลงเป็นฉบับใด?
- [ ] ราคาและรายการรวม–ไม่รวมระบุครบหรือยัง?
- [ ] งวดชำระผูกกับงานและหลักฐานตรวจรับอย่างไร?
- [ ] ถ้างานเปลี่ยน ล่าช้า หรือมีประเด็นค้าง จัดการอย่างไร?
- [ ] เงื่อนไขส่งมอบ รับประกัน และการแจ้งปัญหาเป็นอย่างไร?

ขอให้คำตอบที่มีผลต่อขอบเขต ราคา และเวลาปรากฏในเอกสารที่ใช้ตกลงงาน เก็บสำเนาเอกสารและหลักฐานการชำระเงินให้ค้นหาได้ สคบ. แนะนำให้ผู้บริโภคตรวจข้อมูลผู้รับเหมาและรายละเอียดสัญญาก่อนใช้บริการ [3]

> **เรื่องที่ยังคลุมเครือควรได้คำตอบก่อน**
>
> ให้ผู้รับผิดชอบอธิบายเงื่อนไขที่คุณยังไม่เข้าใจ และขอคำปรึกษากฎหมายเมื่อจำเป็น รายการคำถามนี้ใช้เตรียมคุย ไม่ได้ยืนยันว่าสัญญาเฉพาะโครงการครบตามกฎหมายแล้ว

คำถามที่ต้องได้คำตอบก่อนตกลง

เรื่อง / ผู้ตอบ / เอกสารที่ต้องปรับ

A.O. HOME GUIDE

06 ระหว่างก่อสร้าง ถึงส่งมอบ



ภาพจำลองเพื่อสื่อแนวคิด

เราจะรู้ความคืบหน้าและติดตามเรื่องค้างจากอะไร?

เมื่อเริ่มงาน ให้ติดตามจากแผนงาน เอกสารฉบับใช้งาน และหลักฐานตรวจตามจุดที่ทีมกำหนด เก็บงานเปลี่ยนและประเด็นค้างเป็นรายการเดียวกัน ก่อนส่งมอบจึงทบทวนงาน เอกสาร และวิธีดูแลบ้านตามขอบเขตจริง

จบบทนี้ คุณจะได้

รายการติดตามงาน และชุดข้อมูลที่ควรคุยก่อนรับมอบ

YOUR HOME, STEP BY STEP

ติดตามงาน ให้เห็นทั้งความคืบหน้าและเรื่องค้าง

รายงานความคืบหน้า

ให้เห็นงานที่ทำในช่วงนั้น เทียบแผนที่ตกลง พร้อมวันที่และตำแหน่งของภาพ ถ้างานขยับ ให้ทีมอธิบายเหตุและแผนถัดไป

จุดตรวจตามลำดับงาน

คุยกับผู้รับผิดชอบว่ามีจุดใดต้องตรวจหรือเก็บหลักฐานก่อนปิดทับ และใครเป็นผู้ตรวจ ภาพความคืบหน้าเพียงอย่างเดียวยังไม่ยืนยันคุณภาพงาน

งานเพิ่ม–ลด

บันทึกเรื่อง เหตุผล แบบหรือรายการที่เปลี่ยน ผลต่อราคาและเวลา รวมถึงผู้อนุมัติตามขั้นตอนที่ตกลง

รายการรอคำตอบ

รวบเรื่องที่ต้องตัดสินใจ วัสดุที่ต้องเลือก หรือเอกสารที่ต้องส่ง พร้อมผู้รับผิดชอบและวันติดตาม เพื่อลดการตกหล่น

> **เจ้าของบ้านควรได้อะไรจากรายงาน**
>
> เห็นว่างานอยู่ถึงไหน มีเรื่องใดต้องตัดสินใจ และทีมจะจัดการอย่างไร หากประเด็นนั้นเกี่ยวกับความปลอดภัยหรือคุณภาพทางเทคนิค ให้ผู้มีหน้าที่ตรวจและอธิบายผล

การเข้าเยี่ยมหน้างานควรนัดหมายและปฏิบัติตามการจัดการความปลอดภัยของโครงการ

YOUR HOME, STEP BY STEP

ก่อนรับมอบ ตรวจทั้งงานและข้อมูลที่ส่งต่อ

ทบทวนขอบเขต

ใช้แบบ รายการวัสดุ สัญญา และงานเปลี่ยนที่ตกลง เทียบกับรายการส่งมอบ ขอให้ทีมอธิบายส่วนที่ยังค้างหรือแตกต่าง

เดินตรวจและจดตำแหน่ง

บันทึกเรื่องที่สังเกตพบเป็นรายจุด พร้อมภาพและคำอธิบาย ให้ผู้รับผิดชอบตรวจประเด็นทางเทคนิคและชี้แจงวิธีจัดการ

รับคำอธิบายการใช้งาน

ให้ทีมสาธิตระบบและอุปกรณ์ที่อยู่ในขอบเขต อธิบายการใช้งาน การดูแล และช่องทางติดต่อเมื่อพบปัญหา

รับเอกสารให้ค้นหาได้

ตกลงรายการแบบตามที่สร้างจริงหรือข้อมูลแก้ไขที่ต้องส่ง คู่มืออุปกรณ์ ผลตรวจที่เกี่ยวข้อง และเอกสารรับประกันตามขอบเขตจริง

เมื่อยังมีรายการค้าง

ระบุสถานะ ผู้รับผิดชอบ วันนัดแก้ไข และวิธีตรวจซ้ำให้ชัด ตรวจเงื่อนไขการรับมอบและการชำระเงินตามสัญญา หากไม่เข้าใจผลของเอกสาร ให้ขอคำอธิบายหรือคำปรึกษาก่อนลงนาม

คู่มือนี้ไม่ได้กำหนดวิธีทดสอบระบบ เจ้าของบ้านควรรับคำแนะนำและผลตรวจจากผู้รับผิดชอบงานนั้น

YOUR HOME, STEP BY STEP

เก็บรายการค้าง ให้ติดตามจนได้ข้อสรุป

ใช้หนึ่งรายการต่อหนึ่งประเด็น ระบุตำแหน่งและภาพอ้างอิงให้ค้นหาได้ เมื่อแก้ไขแล้วจึงบันทึกผลตรวจซ้ำและวันที่ปิดรายการตามขั้นตอนโครงการ

ข้อมูลในรายการ	สิ่งที่ควรจด
ลำดับ / วันที่พบ	เลขรายการและวันบันทึก
ตำแหน่ง / สิ่งที่สังเกต	ห้อง จุดที่พบ รายละเอียด และชื่อภาพ
คำตอบและผู้รับผิดชอบ	ผลตรวจ แนวทางที่ตกลง และผู้ประสานงาน
กำหนดติดตาม	วันนัดดำเนินการและวันตรวจซ้ำ
สถานะปิดรายการ	ผลตรวจ ผู้ยืนยัน และวันที่

หลังเข้าอยู่ เก็บข้อมูลต่อเนื่อง

เมื่อพบปัญหา ให้บันทึกวัน ตำแหน่ง อาการ และสภาพที่เกิด แล้วแจ้งตามช่องทางและเงื่อนไขรับประกันที่ตกลง หากเกี่ยวกับความปลอดภัย ให้หยุดใช้งานส่วนที่สงสัยและติดต่อผู้รับผิดชอบที่เหมาะสม

แฟ้มบ้านที่ควรเก็บ

แบบและงานแก้ไข · รายการส่งมอบ · คู่มืออุปกรณ์ · เอกสารรับประกัน · ประวัติการแจ้งและแก้ไข · ช่องทางติดต่อของผู้รับผิดชอบ

A.O. HOME GUIDE

บ้านที่ครอบครัวเรา ต้องการ

กรอกเฉพาะที่รู้แล้ว ใช้เป็นจุดเริ่มคุยกับครอบครัวและทีมโครงการ

สมาชิกที่อยู่ประจำ / ผู้มาพักเป็นครั้งคราว

ใครใช้บ้านทุกวัน ใครมาพักบางช่วง

กิจกรรมประจำวันและความต้องการเฉพาะ

ทำงานที่บ้าน ทำอาหาร ดูแลสมาชิก หรือกิจกรรมอื่น

ปัญหาจากบ้านเดิมที่อยากแก้

พื้นที่ไม่พอ ของไม่มีที่เก็บ หรือกิจกรรมรบกวนกัน

สิ่งที่อยากให้บ้านรองรับในอนาคต

สิ่งที่ค่อนข้างแน่ใจ / สิ่งที่ยังเป็นไปได้

ภาพบ้านที่ชอบ พร้อมเหตุผล

ชอบแสง วัสดุ บรรยากาศ หรือรูปแบบการใช้งานตรงไหน

ต้องมี	ควรมี	เพิ่มภายหลังได้
ขาดแล้วกระทบการใช้ชีวิตหรือเหตุผลหลักของการสร้างบ้าน	ช่วยให้สะดวกขึ้น และยังปรับวิธีหรือรูปแบบได้	ยอมรอได้ โดยให้ทีมตรวจสิ่งที่ต้องเตรียมไว้และผลต่องานเดิม

A.O. HOME GUIDE

เตรียมคุยโครงการ ในหน้าเดียว

พื้นที่ตั้งโครงการ / สถานะที่ดิน

ตำบล–อำเภอ–จังหวัด / เอกสารที่มี

ลักษณะบ้านและผู้ใช้

กิจวัตรหลัก / สิ่งที่ต้องมี

งบที่เตรียม / ขอบเขตที่อยากให้รวม

กรอบงบ / รายการพร้อมเข้าอยู่

สถานะของแบบ / ช่วงเวลาที่คาดหวัง

ภาพอ้างอิง แบบร่าง หรือแบบที่มี / เงื่อนไขเวลา

เรื่องที่อยากให้ A.O. ช่วยตรวจต่อ

คำถามสำคัญ / ข้อมูลที่จะส่งเพิ่มเติม

ไม่จำเป็นต้องมีคำตอบครบก่อนเริ่มคุย

นำข้อมูลเท่าที่มี พร้อมคำถามที่ยังไม่แน่ใจ เพื่อให้ตรวจขอบเขตและวางขั้นตอนถัดไปตามโครงการ

097 974 2879 LINE · A.O. aoconstruction.io

A.O. HOME GUIDE

อ่านต่อ และแหล่งข้อมูล

[1] กรมอุตุนิยมวิทยา · ปริมาณฝน

ภูมิอากาศระดับพื้นที่ ประกอบบท 2 หน้า 9

[2] กรมโยธาธิการและผังเมือง · คำถามที่พบบ่อย

แบบแปลนเพื่อประชาชน ข้อ 8 ประกอบบท 4 หน้า 16

[3] สคบ. · ข้อมูลการตรวจธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง

เอกสารและรายละเอียดสัญญา ประกอบบท 5 หน้า 21

ตรวจแหล่งข้อมูล 15 กันยายน 2569

บทความ A.O. สำหรับอ่านต่อ

เตรียมข้อมูลก่อนคุยผู้รับเหมา ↗

อ่าน BOQ และตรวจขอบเขตราคา ↗

เลือกบริษัทรับสร้างบ้าน ↗

สร้างได้มาตรฐาน เห็นได้ทุกขั้นตอน

A.O. Construction and Engineering

รับเหมาก่อสร้างและประสานงานที่เกี่ยวข้องตามขอบเขตโครงการ

จัดทำโดย A.O. Construction and Engineering · ฉบับ 0.5

คู่มือสำหรับเจ้าของบ้าน · กันยายน 2569

ภาพประกอบทั้งหมดเป็นภาพจำลองของพื้นที่สมมติ