JULY 2020
ISSUE 05

จัดทำโดย
สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

HBA
MAGAZINE

Perfectionist Living
ความลงตัวของชีวิต ที่สมบูรณ์แบบ

- 10 เรื่องเจ้าของบ้านควรรู้ เมื่อจะสร้างบ้านอยู่เอง
- เรื่องควรรู้! ภาษีที่ดินใหม่ ปี 2563 ทำอย่างไรให้ถูกกฎ
- เทคนิครู้เท่าทันผู้รับเหมา สร้างบ้านจบ งบไม่บานปลาย
- เจาะลึก! แนวทางเลือกสไตล์บ้าน สะท้อนตัวตนคนอยู่อาศัย

สนับสนุนโดย
บริษัท อาร์ตเทคโฮม จำกัด
บริษัท ลี อาร์คีเทค จำกัด
บริษัท มาสเตอร์ แปลน 101 จำกัด

10 เรื่องเจ้าของบ้านควรรู้ เมื่อจะสร้างบ้านอยู่เอง

ก่อนตัดสินใจสร้างบ้านเจ้าของบ้านควรเตรียมพร้อมในเรื่องต่างๆ เพื่อให้เห็นภาพรวมของบ้านทั้งหลังก่อนการดำเนินการก่อสร้าง จะช่วยให้ได้บ้านแบบที่อยากได้ การก่อสร้างเป็นไปอย่างราบรื่น เสร็จลุล่วงตามเวลาที่วางแผนไว้ และต่อไปนี้คือ 10 เรื่องควรรู้สำหรับการสร้างบ้านด้วยตัวเองที่เจ้าของบ้านมือใหม่ไม่ควรมองข้าม

1. สำรวจทำเลที่ตั้งหรือที่ดินสำหรับปลูกสร้าง

พื้นที่ปลูกสร้างถือเป็นปัจจัยสำคัญอันดับต้นๆ ของการสร้างบ้าน ผู้ปลูกสร้างบ้านเองควรคำนึงถึงความสะดวกสบายที่พื้นที่นั้นจะเอื้อประโยชน์และอำนวยความสะดวกให้มากที่สุด เช่น การเดินทางจากบ้านไปที่ทำงาน ไปสถานที่สำคัญต่างๆ การเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะ และความปลอดภัยของย่านที่อยู่อาศัย รวมถึงเส้นทางเข้าออกบ้านซึ่งทางที่ดีควรมีมากกว่า 1 เส้นทาง

2. ทิศทางแดด ลม การวางแปลนบ้าน

ตำแหน่งแปลนบ้านที่ดีจะช่วยให้การอยู่อาศัยสะดวกสบาย ลดการใช้พลังงานไฟฟ้า โดยทิศทางแสงแดดจะวิ่งจากตะวันออกไปทิศใต้แล้วสิ้นสุดที่ทิศตะวันตก เหมาะสำหรับห้องที่ต้องการแสงแดดลดความชื้น เช่น ห้องครัว ห้องน้ำ ส่วนทิศเหนือเป็นมุมที่ไม่ถูกรบกวนจากแสงแดดมากสามารถกำหนดเป็นห้องนอน และห้องนั่งเล่นได้ ในเรื่องของทิศทางลม บ้านที่ดีควรหันด้านยาวของตัวบ้านเข้าหาลมเพื่อเพิ่มพื้นที่การรับลมธรรมชาติเข้าบ้าน ช่วยระบายความร้อนภายใน และลดการใช้พลังงานจากเครื่องปรับอากาศ

3. จำนวนสมาชิกผู้พักอาศัย และความต้องการพื้นฐาน

จำนวนสมาชิกและความต้องการของผู้อยู่อาศัย มีผลต่อการออกแบบบ้าน จำนวนชั้น การจัดสรรพื้นที่ใช้สอย และการเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง โดยความต้องการนั้นควรมองทั้งความต้องการส่วนตัวของสมาชิกแต่ละคน ความต้องการโดยรวม เรื่องสไตล์บ้านและแนวคิดเรื่องบ้านที่ต้องการ เช่น บ้านประหยัดพลังงาน บ้านเพื่อผู้สูงอายุ บ้านสำหรับครอบครัวใหญ่ เพื่อการสร้างบ้านในฝันนั้นตอบโจทย์ทุกความต้องการ

5. งบประมาณสำหรับการสร้างบ้าน

งบประมาณคือปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจสร้างบ้าน การตั้งงบประมาณไว้อย่างรอบคอบและรัดกุมจะช่วยให้ได้บ้านที่ตอบโจทย์มากที่สุด และไม่เกิดปัญหางบบานปลายภายหลัง ทำให้เจ้าของบ้านมีคำตอบที่ชัดเจนและง่ายต่อการตัดสินใจสร้างบ้าน การเลือกแบบ วิธีการสร้าง ขนาดพื้นที่ รวมถึงการใช้จ่ายเพื่องานตกแต่งภายใน เฟอร์นิเจอร์ สิ่งก่อสร้างหรือสิ่งอำนวยความสะดวกรอบบริเวณบ้าน และพื้นที่สวนด้วย

4. ขนาดพื้นที่ใช้สอย

พื้นที่ใช้สอยมีผลต่อการตัดสินใจเลือกแบบบ้าน ควรดูรูปแบบและความสัมพันธ์ของห้องต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องรับแขก ห้องครัว ให้ตรงกับไลฟ์สไตล์ ความต้องการของสมาชิกในบ้าน เพื่อเอื้อประโยชน์ต่อการพักอาศัยและการใช้งานได้มากที่สุด

6. ช่วงเวลาและขั้นตอนของการสร้างบ้าน

การกำหนดระยะเวลาของการสร้างบ้าน จะช่วยให้สามารถวางแผนล่วงหน้าในงานก่อสร้างขั้นตอนต่างๆ ได้อย่างชัดเจน ไร้ปัญหาระหว่างงาน เพราะหากระยะเวลาก่อสร้างยืดเยื้อ ช่วงเวลาการทำงานไม่เป็นระบบ อาจมีปัจจัยอื่นที่ก่อให้เกิดปัญหาลากยาวไม่สิ้นสุดตามมา เช่น ฤดูกาลทำให้บางขั้นตอนของงานสร้างใช้เวลามากกว่าปกติ

7. ทำความเข้าใจแบบบ้านที่ต้องการ

เจ้าของบ้านส่วนใหญ่มีประสบการณ์การสร้างบ้านอยู่เองเป็นครั้งแรก แต่เป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้องหลักในการตัดสินใจ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง งบประมาณ หรือปัญหาจิปาถะที่อาจเกิดขึ้นดังนั้นเพื่อให้ความต้องการที่จะสื่อสารกับสถาปนิก วิศวกร เป็นไปอย่างราบรื่น ได้ความเข้าใจตรงกัน เจ้าของบ้านควรให้เวลาศึกษา ทำความเข้าใจแบบบ้านที่ต้องการ เพื่อเป็นพื้นฐานความรู้ระหว่างการพูดคุยวางแผน ทำให้เกิดความราบรื่นมากขึ้น

8. การขออนุญาตปลูกสร้างบ้าน

เอกสารขออนุญาตปลูกสร้างบ้าน สามารถดำเนินการต่อสำนักงานเขตท้องถิ่นในพื้นที่ที่กำลังจะสร้างบ้านได้ เพื่อเป็นหลักฐานยืนยันการสร้างบ้านที่ถูกต้อง มีมาตรฐาน ไม่สร้างผลกระทบต่อผู้อื่น โดยเอกสารที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

- เอกสารคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (ข.1)
- แบบแปลนแผนผัง
- หนังสือรับรอง สถาปนิก วิศวกร พร้อมสำเนาใบอนุญาต
- สำเนาโฉนดที่ดินที่จะก่อสร้าง
- สำเนาบัตรประชาชน หรือทะเบียนบ้านเจ้าของอาคาร

9. สำรวจสภาพแวดล้อม

โดยดูบริบทรอบบ้านว่าประกอบด้วยอะไรบ้าง บ้านเพื่อนบ้านอยู่ทิศทางไหนของบ้าน มีป่า มีตึกสูง หรือแหล่งน้ำขนาดใหญ่ตรงไหน เพื่อให้การออกแบบบ้านในพื้นที่นั้นๆ ลงตัวที่สุด มีการวางตำแหน่งพื้นที่ใช้สอยให้อยู่ในตำแหน่งที่สามารถใช้ชีวิตประจำวันได้อย่างสะดวกสบาย ไม่ได้รับผลกระทบจากสิ่งแวดล้อม

10. เลือกใช้มืออาชีพอย่างบริษัทรับสร้างบ้าน

บ้านที่ตอบโจทย์ งบไม่บานปลาย ได้บ้านอย่างที่หวัง บริษัทรับสร้างบ้านยังคงเป็นทางเลือกครองใจคนสร้างบ้าน ดังนั้นก่อนตัดสินใจเลือกควรทำความรู้จักแต่ละบริษัท เปรียบเทียบผลงาน การบริการ รวมถึงเครือข่ายบริษัทวัสดุที่ใช้ในการดำเนินงานก่อสร้าง โดยควรใช้เวลาพิจารณาอย่างค่อยเป็นค่อยไป และรอบคอบมากที่สุด

การสร้างบ้านไม่เพียงมีความพร้อมด้านเงินทุนเท่านั้น แต่เจ้าของบ้านต้องเตรียมพร้อมอย่างรอบด้าน ทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อม เพื่อให้บ้านเป็นพื้นที่รองรับการพักผ่อนได้อย่างคุ้มค่าและใช้งานได้ในระยะยาวโดยไม่เกิดปัญหาตามมาภายหลัง

เรื่องควรรู้! ภาษีที่ดินใหม่ ปี 2563 ทำอย่างไรให้ถูกกฎ

เป็นเรื่องสำคัญที่เจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดินควรรู้ เกี่ยวกับการเก็บภาษีที่ดินใหม่ หรือพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2562 ซึ่งมีการขยายกำหนดการจัดเก็บภาษีจากวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นเดือนสิงหาคม 2563 ดังนั้นผู้ครอบครองที่ดินควรเตรียมพร้อมและตรวจสอบให้แน่ชัดว่าตนเองเข้าข่ายในการเสียภาษีที่ดินใหม่นี้หรือไม่

ภาษีที่ดินใหม่กับเรื่องควรรู้ที่ต้องเตรียมรับมือ

ผู้ครอบครองที่ดินควรทำความเข้าใจเพื่อปฏิบัติให้ถูกกฎหมาย พร้อมหาทางลดหย่อนภาษีตามสิทธิเพื่อลดภาระการจ่ายภาษีสูง

ภาษีที่ดินใหม่คืออะไร?

ภาษีที่ดินใหม่เป็นการแก้ไขข้อบกพร่องของภาษีบำรุงท้องที่เดิมที่มีอัตราภาษีถดถอย มีการลดหย่อนเยอะ รวมถึงแก้ไขภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งมีปัญหาด้านฐานภาษีซ้ำซ้อน อัตราภาษีสูง และเปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินสูง โดยภาษีใหม่นี้จะมีความโปร่งใส เป็นมาตรฐาน สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรมในปัจจุบัน

การจัดเก็บภาษีที่ดินใหม่จะเก็บตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในครอบครองเป็นรายปี โดยแบ่งเป็น 4 รายการ ดังนี้

- ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม
- ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม
- ที่ดินรกร้างว่างเปล่า

วัตถุประสงค์ในการเก็บภาษีที่ดินใหม่

- แก้ปัญหาเรื่องภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินให้ทันสมัย เป็นสากล
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ถูกปล่อยรกร้าง
- เพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสร้างความโปร่งใส
- ช่วยให้ท้องถิ่นมีงบประมาณที่เพียงพอต่อการพัฒนาพื้นที่ เพื่อความเจริญในระยะยาว

สิ่งที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินใหม่

1. ฐานภาษี คือจำนวนเงินที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ได้แก่
   - มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2. ผู้เสียภาษี
   - เจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง
   - เจ้าของห้องชุด
   - ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในส่วนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐ

3. ผู้จัดเก็บภาษี

- สำนักงานเขตเทศบาล
- องค์การบริหารส่วนตำบล
- สำนักงานเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร
- ศาลาว่าการเมืองพัทยา

เจ้าของบ้านอยู่อาศัยต้องเสียภาษีอย่างไร?

1. บ้านหลังหลัก เจ้าของบ้านและที่ดิน หรือเจ้าของเฉพาะตัวบ้าน มีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ และทะเบียนบ้าน

- ตัวบ้านและที่ดิน มีชื่อในโฉนด หรือกรรมสิทธิ์ห้องชุด มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท
- ตัวบ้าน ไม่รวมที่ดิน (ปลูกสร้างในที่ดินคนอื่น) มีชื่อในทะเบียนบ้าน ยกเว้นภาษี 10 ล้านบาท

***เจ้าของบ้านใช้สิทธิ์ยกเว้นภาษีบ้านหลังหลักได้คนละ 1 หลัง

2. บ้านหลังอื่นๆ เจ้าของบ้านมีชื่ออยู่ในโฉนด หรือในกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน เสียภาษีในอัตราที่อยู่อาศัย

ขั้นตอนการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1) ตรวจสอบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ข้อมูลถูกต้อง
2) ตรวจสอบแบบแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
3) ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเวลาที่กำหนด

อัตราการเสียภาษีตามร่างพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท

เพื่อบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ประชาชน และผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ซึ่งมีการปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากถึง 90% โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม อัตราภาษีเริ่มต้น ร้อยละ 0.01

- บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ ยกเว้นภาษี 3 ปีแรก (2563-2565) อยู่แล้ว จึงไม่ได้รับผลประโยชน์เพิ่มเติม
- นิติบุคคลเป็นเจ้าของ

2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย เริ่มต้น ร้อยละ 0.02

2.1 บ้านหลังหลัก (มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

- กรณีเป็นเจ้าของตัวบ้านและที่ดิน ได้รับการยกเว้นฐานภาษีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท อยู่แล้ว จึงไม่ได้รับผลประโยชน์เพิ่มเติม
- กรณีเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท อยู่แล้ว จึงไม่ได้รับผลประโยชน์เพิ่มเติม

2.2 บ้านหลังอื่นๆ (เช่น บ้านหลังที่สอง หรือคอนโดหลังที่สอง)

3. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ประกอบการพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม อัตราภาษีเริ่มต้น ร้อยละ 0.03

การเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายใหม่เป็นเรื่องที่ผู้ครอบครองที่เข้าข้ายไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ แต่สามารถหาทางออกเรื่องการลดหย่อนหรือเช็กรายละเอียดเรื่องการลดอัตราภาษีแบบถูกกฎหมายได้

ดังนั้นเจ้าของบ้านที่กำลังจะสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง หรือเตรียมซื้อที่ดินเพื่อสร้างบ้านในอนาคต จึงควรศึกษารายละเอียดอย่างถี่ถ้วน และไม่ลืมชำระภาษีตามกำหนด เพื่อให้บ้านนั้นถูกใจเจ้าของ และถูกกฎหมาย อยู่สบายกายใจในระยะยาว

เทคนิครู้เท่าทันผู้รับเหมา สร้างบ้านจบ งบไม่บานปลาย

งบประมาณ ปัจจัยสำคัญอันดับต้นๆ ของการสร้างบ้าน และบ่อยครั้งที่กลายเป็นปัญหาหลักสร้างความยากลำบากให้กับเจ้าของบ้าน ดังนั้นการตัดสินใจสร้างบ้านสักหลังจึงต้องพิจารณาหลายๆ องค์ประกอบไปพร้อมๆ กัน รวมทั้งเจ้าของบ้านต้องเตรียมความพร้อม และรู้เท่าทันงานสร้างในมุมต่างๆ เพื่อให้สามารถคุมงบ และคนทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

เทคนิครู้เท่าทันผู้รับเหมา

1. ศึกษาข้อมูลเรื่องงานสร้างอย่างรอบด้าน

การเริ่มต้นสร้างบ้านอยู่เองสักหลัง หากอยากได้บ้านที่ตรงตามปกและความต้องการของผู้อยู่อาศัย เจ้าของบ้านควรเตรียมพร้อมด้านความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการสร้างบ้านอย่างรอบด้าน เพื่อให้เห็นภาพรวมของงานสร้าง และเห็นจุดบกพร่องต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งการรู้รอบด้านยังทำให้การเจรจากับทีมงานเป็นไปในทิศทางเดียวกัน และป้องกันกลโกงต่างๆ จากผู้รับเหมาที่ไม่ซื่อสัตย์ต่องานอีกด้วย

2. ตั้งงบประมาณและวางแผนอย่างรัดกุม

เจ้าของบ้านต้องเช็กให้ชัวร์ว่ามีงบสำหรับการสร้างบ้านอยู่เท่าไร สามารถยืดหยุ่นได้มากน้อยเพียงใด แล้ววางแผนค่าใช้จ่ายส่วนต่างๆ ไว้ให้รัดกุมมากที่สุด เพื่อป้องกันปัญหางบบานปลายภายหลัง หรืออาจเลือกใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้านที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประวัติการทำงานดี ผลงานเป็นที่ยอมรับ จะช่วยให้เจ้าของบ้านเห็นภาพรวมของงานสร้างและค่าใช้จ่ายทั้งหมดเรียกว่าจ่ายทีเดียวจบ ได้ครบทุกงานสร้าง

3. กำหนดแบบบ้านที่แน่นอน งดแก้ไขภายหลัง

แบบบ้านที่ดีควรเข้ากับสภาพแวดล้อม และเอื้อต่อการพักอาศัยที่รองรับความเป็นอยู่ของสมาชิกทุกคน ในขั้นตอนการออกแบบเจ้าของบ้านควรบอกสิ่งที่ต้องการให้มากที่สุด และศึกษารายละเอียดแบบบ้านเพื่อลดความผิดพลาดในขั้นตอนการก่อสร้าง และสามารถทักท้วงแก้ไขได้กรณีที่มีการบิดเบือนแบบบ้าน หรือมีการใช้วัสดุไม่มีคุณภาพ เพราะการได้บ้านไม่ตรงแบบจะทำให้เสียทั้งเวลา และเสียค่าใช้จ่ายมากขึ้น

4. รู้ลึกเรื่องวัสดุ เลือกใช้ให้ถูกกับงาน

การจ้างผู้รับเหมาสร้างบ้าน บางครั้งค่าใช้จ่ายจะถูกเหมารวมทั้งค่าแรง ค่าก่อสร้าง ค่าออกแบบ และค่าวัสดุ ซึ่งบ่อยครั้งหากเจอผู้รับเหมาที่ขาดจรรยาบรรหรือความเป็นมืออาชีพ อาจเลือกใช้วัสดุราคาถูกที่ไม่มีคุณภาพ หรือใช้วัสดุที่ไม่เหมาะกับงานส่วนนั้นๆ

ดังนั้นหากเจ้าของบ้านมีความรู้เรื่องวัสดุ และศึกษาเรื่องคุณสมบัติ ราคา แหล่งซื้อ มีข้อมูลเปรียบเทียบความคุ้มค่าและคุณภาพ จะช่วยให้สามารถออกความเห็น แจ้งความต้องการที่ตรงจุดได้ ทำให้บ้านที่ถูกสร้างนั้นมีคุณภาพเพราะมีรากฐานที่ดีจากการเลือกใช้วัสดุที่ดี ที่สำคัญได้บ้านตามแบบที่เจ้าของบ้านต้องการมากที่สุด

5. ให้เวลากับการเลือกผู้รับเหมา

การสร้างบ้านเป็นการใช้เงินก้อนใหญ่ การมอบเงินก้อนนี้ให้ผู้ที่จะมาสร้างบ้าน จึงควรหาข้อมูลหลายๆ ที่ โดยคำนึงถึงคุณภาพงานที่ผ่านมา ความรับผิดชอบ ระยะเวลาการทำงาน ประวัติความรับผิดชอบต่องาน สถานที่ติดต่อที่เป็นหลักแหล่ง รวมทั้งสอบถามความเห็นจากผู้มีประสบการณ์ หรือผู้ที่เคยใช้บริการ เพื่อเปรียบเทียบและเลือกคนทำงานสร้างบ้านได้ตอบโจทย์ที่สุด

6. หาข้อมูลราคากลางของการก่อสร้าง

ใครๆ ก็ชอบของถูก แต่บางครั้งราคางานที่ถูกอาจใช้ไม่ได้กับการสร้างบ้านอย่างมีคุณภาพเสมอไป เพราะทุกอย่างเมื่อมีคุณค่าย่อมมีราคาที่เหมาะสม การว่าจ้างผู้รับเหมาควรเปรียบเทียบราคา และองค์ประกอบต่างๆ ที่จะได้รับจากการจ่ายเงินในครั้งนั้นๆ ซึ่งสิ่งสำคัญคือต้องมาตรฐานและคุณภาพงานสร้าง รวมถึงความปลอดภัยเมื่อเข้าอยู่อาศัยในระยะยาว

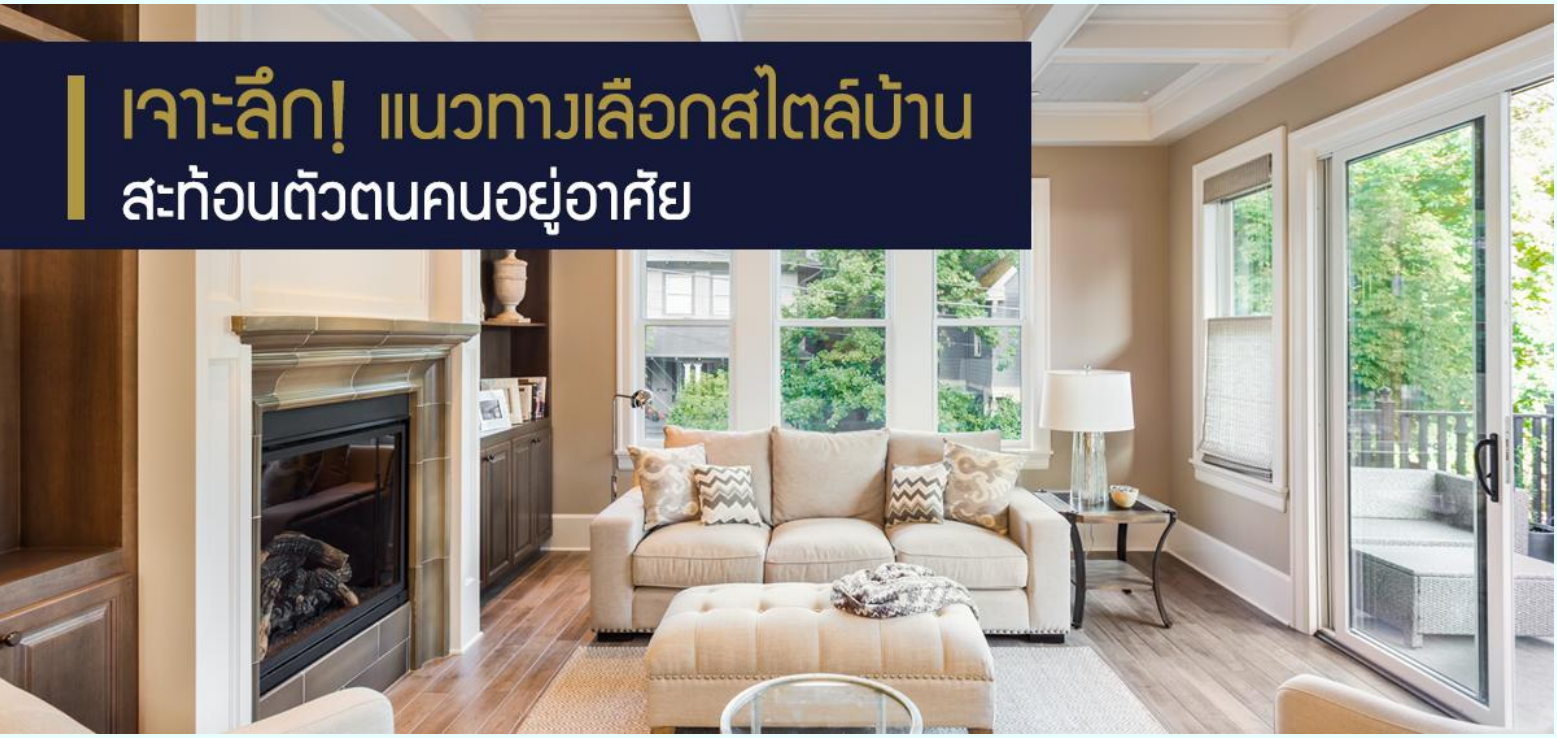
7. ปรึกษานักกฎหมายเรื่องสัญญา ไม่จ้างหากคลุมเครือ

แน่นอนว่าก่อนตกลงทำสัญญาจ้างงาน เจ้าของบ้านควรมีการศึกษาหาความรู้เกี่ยวกับสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องสร้างบ้าน ขั้นตอนต่างๆ ในการดำเนินงาน เพื่อให้รู้เท่าทันและตรวจสอบรายละเอียดได้อย่างถี่ถ้วนกรณีที่ต้องทำสัญญากันที่สำคัญหากยังไม่แน่ใจในรายละเอียดทางกฎหมายควรนำสัญญานั้นปรึกษานักกฎหมาย เพื่อตรวจสอบความถูกต้องให้ถี่ถ้วนยิ่งขึ้น เพื่อป้องกันการถูกเอาเปรียบ หรือใช้ช่องโหว่ทางกฎหมายดำเนินงานก่อสร้างแบบผิดๆ หรือไม่มีมาตรฐาน

8. แบ่งจ่ายเงินเป็นงวดๆ ตามผลงานที่แล้วเสร็จ

การป้องกันผู้รับเหมาทิ้งงานกลางคัน และคุมงบประมาณไม่ให้บานปลาย คือการควบคุมงานสร้างบ้านแต่ละส่วนให้แล้วเสร็จตรงเวลา โดยเจ้าของบ้านควรได้ตรวจงานเป็นระยะๆ และสามารถแจ้งแก้ไขได้อย่างทันท่วงที หากงานสร้างยังไม่ได้ตามแบบที่วางไว้ก็ยังไม่ต้องจ่ายเงิน จะเป็นการควบคุมมาตรฐาน คุมระยะเวลา และคุมคุณภาพงานให้เป็นไปตามที่วางแผนไว้ ทำให้เจ้าของบ้านไม่ต้องจ่ายเงินทีเดียวเป็นก้อนใหญ่แล้วมานั่งลุ้นภายหลังว่าจะถูกโกงหรือผู้รับเหมาจะทิ้งงานหรือไม่

การสร้างบ้านเป็นเรื่องที่มีรายละเอียดมากมาย แน่นอนว่าหากบ้านหลังนั้นคือบ้านหลังแรก อาจตามมาด้วยปัญหาต่างๆ สำหรับเจ้าของบ้าน เช่น ความยุ่งยากและสับสนงุนงงกับการดำเนินการขั้นตอนต่างๆ ปัญหาผู้รับเหมาโกงหรือทิ้งงาน และบ้านไม่มีมาตรฐานความปลอดภัย แต่ทั้งหมดของปัญหาเหล่านี้สามารถแก้ไขได้หากเจ้าของบ้านเลือกใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้านที่มีความเป็นมืออาชีพมากที่สุด



เจาะลึก! แนวทางเลือกสไตล์บ้าน สะท้อนตัวตนคนอยู่อาศัย

การออกแบบบ้านให้สวยตรงปก ได้บ้านฟังก์ชันครบตรงใจ เจ้าของบ้านจะต้องเตรียมความพร้อมเรื่องการสร้างบ้านอย่างครอบคลุม และมีทีมสร้างบ้านที่มีความเชี่ยวชาญ รวมทั้งยังควรเลือกสไตล์บ้านที่เข้ากับตัวตน ความต้องการ และการใช้งานในระยะยาว เพื่อให้แบบบ้านนั้นๆ เป็นบ้านที่ถูกสร้างเพื่อผู้อยู่อาศัยคนนั้นๆ อย่างแท้จริง

แนวทางเลือกสไตล์บ้าน สะท้อนตัวตนคนอยู่อาศัย

1. แบบบ้านสไตล์โมเดิร์น (Modern Style)

สไตล์บ้านที่ถูกออกแบบเพื่อเน้นความเรียบง่าย ผสมผสานไว้ซึ่งความทันสมัย การออกแบบหลักจะใช้รูปทรงสี่เหลี่ยมหรือทรงเรขาคณิตเข้ามาเป็นองค์ประกอบ อาจเผยให้เห็นโครงสร้างและโชว์ผิวเนื้อแท้ของวัสดุขึ้นมาเป็นจุดเด่น ขณะเดียวกันจะลดทอนรายละเอียดที่ไม่จำเป็นออก เพื่อเน้นการใช้สอยพื้นที่อย่างคุ้มค่า โทนสีที่ใช้ คือ ขาว ดำ เทา แต่งแต้มด้วยสีเอิร์ธโทน เช่น สีเขียวมะกอก สีน้ำตาล หรือสีสนิม

2. แบบบ้านสไตล์ลอฟท์ (Loft Style)

บ้านสไตล์ลอฟท์เป็นแบบบ้านที่มีความใกล้เคียงกับสไตล์โมเดิร์น มีการเน้นความดิบและให้ความสำคัญกับการโชว์โครงสร้างของอาคารอย่างชัดเจน เปิดเผยผิวสัมผัสที่แท้จริง ทำให้บรรยากาศเต็มไปด้วยกลิ่นอายย้อนอดีต มีความเป็นโลหะและดูเท่อย่างลงตัว

3. แบบบ้านสไตล์เนเชอรัล (Natural Style)

บ้านสไตล์เนเชอรัล หรือบ้านสไตล์ธรรมชาติ โดดเด่นด้วยการออกแบบให้กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ สร้างความเชื่อมโยงระหว่างพื้นที่ด้วยการออกแบบให้มีช่องเปิดขนาดใหญ่ มีการก่ออิฐโชว์แนว พร้อมตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์จากธรรมชาติ

4. แบบบ้านสไตล์ทรอปิคอล (Tropical)

สไตล์บ้านที่ผสมผสานความเป็นธรรมชาติทั้งวัสดุและโทนสีที่ใช้ โดดเด่นด้วยการประยุกต์แบบและฟังก์ชันให้เข้ากับพื้นที่ที่มีภูมิอากาศร้อนชื้น เน้นความโปร่ง โล่ง เชื่อมต่อบรรยากาศได้อย่างลงตัว ให้ความรู้สึกผ่อนคลายเสมือนการพักร้อนในวันหยุด

5. แบบบ้านสไตล์คลาสสิก (Classic Style)

บ้านสไตล์นี้มาพร้อมความหรูหรางดงาม มีความสง่างามของรูปทรงด้วยช่างฝีมือประณีต ผสมผสานงานสถาปัตยกรรมที่ยิ่งใหญ่ในอดีต เช่น เสาโรมัน รูปปั้นกรีก เน้นพื้นที่ภายในดูโอ่โถง ตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์ที่โอ่อ่าอลังการ

6. แบบบ้านสไตล์โคโลเนียล (Colonial Style)

สไตล์แบบบ้านที่มีต้นกำเนินช่วงยุคล่าอาณานิคม จึงได้รับอิทธิพลมาจากศิลปะตะวันตกผสานกับวิถีชีวิตแบบไทยอย่างลงตัว ลักษณะเด่นคือมีพื้นที่บริเวณระเบียงกว้างขวาง ผนังเป็นแบบไม้ตีซ้อนเกล็ดสลับกับผนังปูน องค์ประกอบสำคัญของสไตล์โคโลเนียล คือส่วนหลังคามุงด้วยกระเบื้องหลังคาหางว่าว อันเป็นเอกลักษณ์ที่อยู่คู่บ้านไทยมานาน

7. แบบบ้านสไตล์ร่วมสมัย (Contemporary Style)

แบบบ้านที่ผสมผสานระหว่างการตกแต่งและความร่วมสมัยได้อย่างมีเอกลักษณ์ เน้นความเรียบง่ายแต่แฝงไว้ด้วยบรรยากาศผ่อนคลาย อบอุ่น และตอบโจทย์การใช้งานได้อย่างดี ด้วยฟังก์ชันที่เชื่อมต่อกันอย่างลงตัว มีรายละเอียดการตกแต่งที่หนักแน่นมั่นคง เน้นลักษณะโค้งมนสื่อถึงความอ่อนโยน ใช้รูปทรงสี่เหลี่ยมช่วยเพิ่มลูกเล่นและดีเทลไม่ให้ดูเรียบจนเกินไป โทนสีไม่ฉูดฉาด

8. แบบบ้านสไตล์โอเรียนทอล (Oriental Style)

แบบบ้านที่มีวัฒนธรรมเอเชียเป็นศูนย์กลาง ผสมผสานเข้ากับเอกลักษณ์ที่โดดเด่นของแต่ละประเทศ เช่น การใช้หลังคาจั่วแบบไทย การใช้ประตูบานเลื่อนแบบญี่ปุ่น หรือโคมไฟตกแต่งแบบจีน สำหรับวัสดุที่นิยมใช้กับแบบบ้านสไตล์นี้จะเน้นไปทางไม้ หวาย และเครื่องปั้นดินเผา แล้วแต่การเลือกดึงวัฒนธรรมไหนมาใช้

9. แบบบ้านสไตล์มินิมอล (Minimal Style)

สไตล์บ้านที่ออกแบบและตกแต่งตามหลัก น้อยแต่มาก เน้นเปิดพื้นที่ให้ดูโล่ง โปร่ง กว้างขวาง มีพื้นที่ว่าง ดูเรียบง่าย สบายตา ให้ความสำคัญกับพื้นที่และเส้นนำสายตา มีเฟอร์นิเจอร์น้อยชิ้น แต่สามารถตอบโจทย์ประโยชน์การใช้สอยได้อย่างครบครัน

10. แบบบ้านสไตล์วินเทจ (Vintage Style)

สไตล์แบบบ้านที่ให้บรรยากาศภายในดูย้อนยุคผ่านการตกแต่งด้วยรายละเอียดต่างๆ และการใช้เฟอร์นิเจอร์เก่า เช่น ตู้ใบเก่า โคมไฟเก่า ไปจนถึงการใช้โทนสีที่สื่อถึงความเก่าย้อนยุคอย่างโทนสีครีม สีแดงอ่อน สีฟ้าอ่อน และสีเหลืองแก่ ข้อดีของการแต่งบ้านสไตล์นี้ คือ สามารถตกแต่งได้สะดวก และหลากหลาย เพราะไม่จำเป็นต้องเปลี่ยนโครงสร้างบ้าน

11. แบบบ้านสไตล์คอทเทจ (Cottage Style)

สไตล์บ้านแนวคันทรีแถบชานเมืองฝั่งยุโรปและอังกฤษ การตกแต่งเน้นใช้วัสดุเรียบง่าย โชว์ผิวไม้ให้เห็นความงามและเอกลักษณ์ของลวดลายตามธรรมชาติ มักไม่ค่อยดัดแปลงให้มีส่วนเว้าโค้งมากนัก บรรยากาศภายในเต็มไปด้วยข้าวของที่ให้ความรู้สึกเก่าเก็บหรือของมือสอง เช่น พรม เตียงไม้เหล็กดัด

แบบบ้านที่ตรงตามต้องการ ย่อมทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความสุขกับการพักผ่อน การตกแต่ง และการดูแล แต่นอกจากการเลือกแบบบ้านที่ใช่และบ่งบอกความเป็นตัวตนแล้ว การคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ ที่อำนวยต่อการสร้างบ้านให้สมบูรณ์แบบที่สุด เป็นสิ่งที่ขาดไม่ได้เช่นกัน ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่สร้างบ้าน งบประมาณ และขนาดบ้าน รวมถึงองค์ประกอบต่างๆ ตามไลฟ์สไตล์ผู้พักอาศัย

7 แบบบ้านดีไซน์สวย
ตอบโจทย์ครอบครัวยุคใหม่

สแกน QR code ดูรายละเอียดแบบบ้าน

PRELUDE

HSD - 04 ALICE

The Fame 326

FP-25P

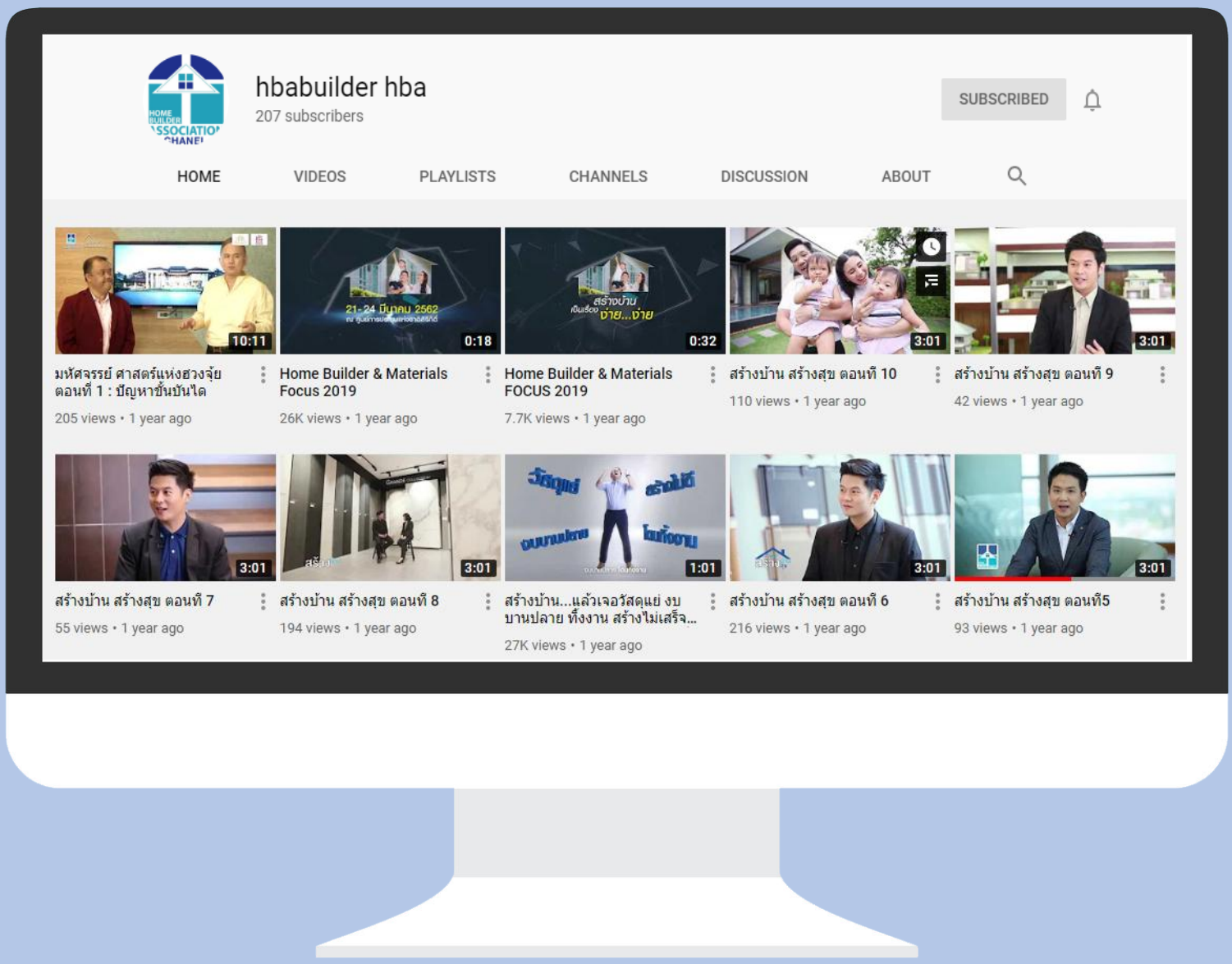
GRACE 04

RH-MD.2160

FREMTIDEN

YouTube

HBA Channel



Youtube : www.youtube.com/homebuilderclub

สแกน QR code
เพื่อดูคลิปต่างๆ ของ
สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

E-Magazine
เพื่อการสร้างบ้านกับมืออาชีพ
จัดทำโดย

สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
www.hba-th.org

Facebook : www.facebook.com/homebuilderclub
Youtube : www.youtube.com/homebuilderclub
โทร : 0-2570-0153, 0-2940-2744