



H B A

MAGAZINE

*House Design Improves
Quality of Life*

บ้าน...เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี

- 🏠 ทรึคบริหารงานสร้างให้ไ้บ้านที่ตอบโจกย
- 🏠 วมเท่าไร? สำหรับบ้านหลึงแรก
- 🏠 กระจกเสริมลुक เลือกแบบไหน? ไ้ร้อนและลวตวักกับแบบบ้าน
- 🏠 เทคนิคเตรียมพื้นที่ก่อนสร้างบ้าน ลดปัญหาคดินทรุดและปลวก

สนับสนุนโดย
บริษัท โฟร์เอ็กซ์ชัร่า บิวท์ จำกัด

7 ทรึคบริหารงานสร้าง ให้ไ้บ้านที่ตอบโจทย



การคุมงานสร้างบ้านเอง มีรายละเอียดที่ต่างจากการซื้อบ้านโครงการหรือบ้านสำเร็จที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ ดังนั้นหากจะสร้างบ้านสักหลัง สิ่งที่คุณขาดไม่ได้สำหรับเจ้าของบ้านมือใหม่ คือการบริหารจัดการงานสร้างอย่างมีระบบ เป็นขั้นเป็นตอน ซึ่งเกี่ยวข้องทั้งกับตัวเจ้าของบ้านเองและทีมงาน เพื่อให้งานสร้างดำเนินไปอย่างราบรื่น ไ้บ้านตรงเวลาและตรงปก

เทคนิคคุมงานสร้างให้ไ้บ้านตามแบบ

1. ชัดเจนในความต้องการ

สิ่งแรกที่เจ้าของบ้านควรทำก่อนบริหารงานสร้างอื่นๆ คือการสำรวจความต้องการของสมาชิกผู้อยู่อาศัย พร้อมกับสรุปรวบรวมความต้องการต่างๆ ที่สามารถเป็นไปได้ เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับการเลือกแบบบ้าน หรือออกแบบบ้านที่ตอบโจทย์ความต้องการต่างๆ มากที่สุด

2. รู้พื้นฐานเรื่องงานสร้าง

ก่อนลงมือทำอะไรก็ได้ทำความเข้าใจและมีความรู้ในเรื่องนั้นๆ จะช่วยให้การดำเนินงานในขั้นตอนต่างๆ เป็นไปอย่างราบรื่น รวมทั้งหากเจ้าของบ้านเองมีความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับศัพท์สร้างบ้าน

และขั้นตอนต่างๆ ของงานสร้างก็จะช่วยให้เข้าใจการทำงานสามารถวางแผนงานต่างๆ ได้ดีขึ้น และคุยกับคนทำงานได้เข้าใจตรงกันมากขึ้น



3. วางแผนจัดการงานทั้งหมดอย่างรอบด้าน

จะเริ่มสร้างบ้านทั้งที เจ้าของบ้านต้องรวมสิ่งสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวกับงานสร้าง และเกี่ยวกับบ้านมาไว้อย่างละเอียด เพื่อประกอบการวางแผนงานว่าควรทำอะไรก่อน-หลัง จะทำให้การเริ่มต้นสร้างบ้านมีทิศทางที่ชัดเจน ที่สำคัญคือเจ้าของบ้านเห็นภาพรวมทั้งหมดพร้อมวางแผนอย่างเป็นขั้นตอนแล้ว จะช่วยตัดความคิดที่ว่าการสร้างบ้านเป็นเรื่องยากออกไปได้

4. รู้เรื่องเกี่ยวกับวัสดุสร้างบ้าน

สิ่งที่ขาดไม่ได้สำหรับการบริหารจัดการงานสร้างบ้านคือการเช็กราคาวัสดุในตลาด เพื่อให้เจ้าของบ้านสามารถวางแผนเลือกใช้วัสดุที่มีคุณสมบัติและคุณภาพตามที่ต้องการ ราคาสมเหตุสมผล รวมทั้งยังต้องเข้ากับแบบบ้านที่เลือก เพื่อให้เวลาที่คุยกับทีมออกแบบหรือช่าง เจ้าของบ้านสามารถเสนอความคิดเห็นและความต้องการของตัวเองเกี่ยวกับวัสดุกับทีมได้

5. ครบทุกเรื่องสร้างบ้านด้วยบริการจากบริษัทรับสร้างบ้าน

งานสร้างบ้านที่มีผู้ช่วยที่มีความเป็นมืออาชีพ และมีทีมงานครบครันตั้งแต่สถาปนิก วิศวกร ช่างฝีมือ รวมถึงคนดำเนินการเรื่องเอกสารต่างๆ จะช่วยผ่อนแรงเจ้าของบ้านไปได้มาก และที่สำคัญคือลดความเสี่ยงการถูกโกงและทิ้งงาน เพราะบริษัทรับสร้างบ้านส่วนใหญ่มีที่อยู่ออฟฟิศเป็นหลักแหล่ง มีผลงานการสร้างที่ตรวจสอบได้ ดังนั้นหากเกิดปัญหาไม่ว่าระหว่างการสร้างหรือหลังสร้างก็สามารถแจ้งเรื่องและติดตามงานได้ทันที

6. ควบคุมเรื่องเวลาและแบบบ้าน

เมื่อตกลงเลือกแบบบ้าน วัสดุสร้างบ้าน และแผนการทำงานสร้างทุกอย่างไว้อย่างครบถ้วนแล้ว ในขั้นตอนของการสร้างบ้านเจ้าของบ้านควรปล่อยให้ทีมสร้างดำเนินการตามขั้นตอนและตามแบบบ้านที่วางไว้ แล้วคอยตรวจผลงานเป็นระยะๆ ซึ่งบริษัท

รับสร้างบ้านจะมีขั้นตอนการส่งมอบงานแต่ละส่วนไว้เมื่องานแล้วเสร็จ สิ่งสำคัญคือเมื่อตรวจงานแล้วมีปัญหาหรือไม่พอใจให้แจ้งแก้ไขตามแบบ ไม่แก้ไขโดยการเปลี่ยนแบบไปจากเดิม เพราะจะทำให้งานสร้างหยุดชะงัก และเสียค่าใช้จ่ายบานปลาย



7. ตรวจสอบงานสร้างอย่างต่อเนื่อง

โดยส่วนใหญ่ทีมงานสร้างบ้านจะมีรายงานผลการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนตามเวลาที่กำหนดไว้ เพื่อให้เจ้าของบ้านตรวจรับงาน ซึ่งเจ้าของบ้านสามารถติดตามงานสร้างจากแผนการสร้างและผลการสร้างแต่ละขั้นตอนได้ และควรตรวจสอบทุกๆ ขั้นตอน ไม่ปล่อยปละละเลย เพราะหากมีปัญหาในขั้นตอนนั้นๆ แต่เจ้าของบ้านไม่ได้ตรวจสอบอย่างดี จะทำให้การแก้ปัญหาในภายหลังเป็นไปได้ยาก และเสี่ยงบเพิ่มขึ้นจากที่วางแผนไว้

การบริหารงานสร้างบ้านเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย ทั้งบริษัทรับสร้างบ้าน ทีมสร้างบ้าน และตัวเจ้าของบ้านเอง หากเจ้าของบ้านมีส่วนร่วมกับการสร้างทุกขั้นตอนและได้ลงมือ ลงแรง บริหารจัดการและตัดสินใจแต่ละส่วนตั้งแต่เริ่มจนจบ เมื่อบ้านสร้างเสร็จนอกจากความภูมิใจที่มีส่วนในการสร้างแล้ว ยังมีความทรงจำที่ได้จากบ้านนั้นๆ เพราะได้มีประสบการณ์ร่วมในการออกแบบและติดตามการสร้างมาทุกขั้นตอน ■



โฟร์พัตตะนา

สร้างบ้านด้วยทีมช่างของเราเอง
โดยไม่ใช้ผู้รับเหมาช่วง

โทร. 02 940 3789

งบเท่าไร? สำหรับสร้างบ้านหลังแรก



สร้างบ้านสักหลังกว่าจะเริ่มต้นจนสำเร็จ หากจะเอ่ยถึงปัจจัยที่เป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญ คงปฏิเสธไม่ได้ว่างบประมาณนั้นมีส่วนอย่างมาก เพราะเป็นทั้งตัวกระตุ้นให้เกิดแนวคิดสร้างบ้าน และยังเป็นตัวกำหนดแบบบ้าน ขนาด ฟังก์ชัน รวมถึงคุณภาพของวัสดุที่ใช้ ดังนั้นเจ้าของบ้านจึงต้องมีการเตรียมพร้อมโดยสำรวจราคาที่เกี่ยวข้องกับการสร้างบ้านอย่างรอบด้าน เพื่อให้รู้คร่าวๆ ว่า ต้องเตรียมงบประมาณเท่าไรสำหรับสร้างบ้านหลังแรก

เตรียมพร้อมก่อนเริ่มต้นสร้างบ้าน

เจ้าของบ้านที่อยากสร้างบ้านอยู่อาศัยเอง สิ่งที่ต้องมีคือที่ดิน และงบสร้าง สำหรับผู้ที่มีที่ดินพร้อมสร้างอยู่แล้วก็หมดปัญหาเรื่องการหาซื้อที่ดินและการจัดเตรียมที่ดินไปได้ ดังนั้นงบประมาณที่ต้องมีจึงเป็นเรื่องของงานสร้าง

แต่สำหรับผู้ที่ยังไม่มีที่ดิน อาจต้องเตรียมงบเผื่อไว้สำหรับค่าที่ดิน และค่าปรับพื้นที่ก่อนก่อสร้างด้วย โดยในที่นี้เราจะมาสำรวจงบประมาณในกรณีที่เจ้าของบ้านมีที่ดินพร้อมสร้างอยู่แล้ว

สูตรการคำนวณงบสร้างบ้าน

$$\text{งบประมาณก่อสร้างบ้าน} = \text{พื้นที่ใช้สอย} \times \text{ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร}$$

เจ้าของบ้านสามารถเช็กราคาประเมินค่าก่อสร้างได้จากตารางที่กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณะประโยชน์)

โดยราคาประเมินนี้ประกอบไปด้วย ค่าวัสดุก่อสร้าง (สำหรับงานส่วนของโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร) ค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทั่วไปในการก่อสร้าง แต่ไม่รวมส่วนของค่าออกแบบ ค่าควบคุมงาน หรือค่าบริการอื่นๆ ที่เป็นไปตามแต่เงื่อนไขของแต่ละบริษัทรับสร้างบ้าน

ที่สำคัญราคาประเมินของมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นราคาสำหรับงานก่อสร้างที่อยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลเท่านั้น ส่วนพื้นที่ต่างจังหวัดจะมีตัวแปรเรื่องราคาวัสดุของพื้นที่ ค่าแรง ค่าขนส่ง ทำให้ราคาแต่ละจังหวัดไม่เท่ากัน

ตารางราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณะประโยชน์)

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2560-2563 กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย

เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน ที่กำหนดราคาตามตาราง (ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ราคาที่ใช้ในปี 2560			ราคาที่ใช้ในปี 2561			ราคาที่ใช้ในปี 2562			ราคาที่ใช้ในปี 2563			อายุ อาคาร (ปี)	ค่า เสื่อม /ปี	หมายเหตุ
		ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค.			ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ก.ย.					
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	ต่ำ	ปานกลาง	สูง			
1	บ้านเดี่ยวไม่ขึ้นเดี่ยว	10,200	11,800	13,300	10,100	11,700	13,200	10,000	11,600	13,000	10,000	11,600	13,000	20	5%	ก
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	8,800	11,200	12,900	8,700	11,100	12,800	8,600	11,000	12,600	8,600	11,000	12,600	20	5%	ก
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	12,900	13,500	15,100	12,800	13,300	14,900	12,600	13,100	14,800	12,600	13,100	14,800	20	5%	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	8,600	10,300	11,700	8,500	10,200	11,600	8,400	10,100	11,500	8,400	10,100	11,500	25	4%	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	11,400	13,000	15,000	11,300	12,900	14,800	11,200	12,700	14,700	11,200	12,700	14,700	50	2%	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2 ชั้น (ระบบ precast)	-	-	-	-	-	-	-	10,500	-	-	10,500	-	50	2%	ข
7	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	10,400	12,200	15,000	10,300	12,100	14,800	10,200	12,000	14,700	10,200	12,000	14,700	50	2%	ข
8	บ้านแฝดชั้นเดียว	9,600	11,400	13,000	9,500	11,300	12,900	9,400	11,200	12,700	9,400	11,200	12,700	50	2%	ข
9	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,700	10,100	11,400	8,600	10,000	11,300	8,500	9,900	11,200	8,500	9,900	11,200	50	2%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,900	9,300	10,200	7,800	9,200	10,100	7,700	9,100	10,000	7,700	9,100	10,000	50	2%	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	7,900	9,100	10,900	7,800	9,000	10,800	7,700	8,900	10,700	7,700	8,900	10,700	50	2%	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น กว้าง 5-6 ม. (ระบบ precast)	-	-	-	-	-	-	-	9,200	-	-	9,200	-	50	2%	ข
13	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	9,200	10,900	12,500	9,100	10,800	12,400	9,000	10,700	12,300	9,000	10,700	12,300	50	2%	ข
14	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	8,200	9,400	11,400	8,100	9,300	11,300	8,000	9,200	11,200	8,000	9,200	11,200	50	2%	ข
15	ห้องแถวไม้ 1-2 ชั้น	5,900	7,400	-	5,700	7,300	-	5,600	7,200	-	5,600	7,200	-	20	5%	ก
16	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	6,000	6,700	7,900	5,800	6,600	7,800	5,700	6,500	7,700	5,700	6,500	7,700	50	2%	ข
17	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	6,800	8,100	9,200	6,700	8,000	9,100	6,600	7,900	9,000	6,600	7,900	9,000	50	2%	ข
18	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	6,600	7,900	8,700	6,500	7,800	8,600	6,400	7,700	8,500	6,400	7,700	8,500	50	2%	ข
19	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น	10,700	13,300	15,300	10,600	13,200	15,100	10,500	13,000	15,000	10,500	13,000	15,000	50	2%	ข
20	อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น*	12,900	17,500	21,100	12,800	17,200	20,900	12,600	17,000	20,700	12,600	16,900	20,700	50	2%	ข
21	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	17,400	21,800	27,800	17,100	21,600	27,400	16,900	21,300	27,100	16,800	21,300	27,100	50	2%	ข
22	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	19,200	24,600	31,200	19,000	24,300	30,800	18,800	24,000	30,400	18,800	24,000	30,300	50	2%	ข
23	อาคารธุรกิจสูง <23 เมตร	-	17,600	21,400	-	17,300	21,200	-	17,100	21,000	-	17,000	21,000	50	2%	ข
24	อาคารธุรกิจสูง >23 เมตรแต่ไม่เกิน 20 ชั้น	-	20,100	25,600	-	19,900	25,300	-	19,700	25,000	-	19,700	25,000	50	2%	ข
25	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น	-	26,100	34,900	-	25,800	34,500	-	25,500	34,100	-	25,500	34,000	50	2%	ข
26	อาคารสรรพสินค้าที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น	-	16,900	19,600	-	16,600	19,400	-	16,500	19,200	-	16,500	19,200	50	2%	ข
27	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป	-	23,300	28,500	-	23,000	28,100	-	22,700	27,800	-	22,700	27,800	50	2%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	10,000	10,800	-	9,900	10,700	-	9,800	10,600	-	9,800	10,600	-	50	2%	ข
29	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)	-	18,000	-	-	17,700	-	-	17,500	-	-	17,500	-	50	2%	ข
30	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)	-	28,900	-	-	28,500	-	-	28,200	-	-	28,100	-	50	2%	ข
31	โกดัง-โรงงานทั่วไป	6,200	7,900	-	6,100	7,800	-	6,000	7,700	-	6,000	7,700	-	30	3%	ข
32	ห้องเป็นอุตสาหกรรม (0 ถึง -18 องศาเซลเซียส) ไม่รวมอุปกรณ์ทำความเย็น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000	20,000	25,000	20	5%	ก
33	อาคารสโมสร (โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,000	15,000	20,000	50	2%	ข
34	สิ่งเก็บน้ำสูง (ถังเก็บแปยุ 15-20-30 ลบ.ม.)/ชุด ไม่รวมอุปกรณ์สูบน้ำ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000	250,000	350,000	20	5%	ก
35	บ้านน็อคดาวน์ บ้านสำเร็จรูป	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,500	12,000	14,000	50	2%	ข
36	โรงพยาบาลเอกชน (สูง 1-8 ชั้น)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,000	25,000	30,000	50	2%	ข
37	สถานีบริการน้ำมัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,500	5,500	6,500	50	3%	ข
38	โบว์มรยยนต์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,500	9,500	12,000	50	3%	ข
39	โรงเรียนเอกชน (สูง 1-4 ชั้น)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,500	10,500	12,000	50	2%	ข
40	ภัตตาคาร/ร้านอาหาร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,500	9,500	11,000	50	2%	ข
41	อาคารไม่เรือนไทย (ไม้สัก หรือเทียบเท่า)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,000	35,000	45,000	50	2%	ข
42	ตลาดสด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,400	4,000	4,500	50	3%	ข
43	ตู้ซ่อมรถยนต์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,200	5,500	6,500	50	3%	ข
44	ห้องนํารวม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000	15,000	16,900	50	3%	ข
45	โรงแรมหรู	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,500	9,800	12,000	50	3%	ข
46	สนามเทนนิส: 1 สนาม	-	1,771,100	-	-	1,751,000	-	-	1,730,000	-	-	1,730,000	-	30	3%	ข
47	สนามเทนนิส: 3 สนามติดกัน	-	1,469,100	-	-	1,452,000	-	-	1,435,000	-	-	1,435,000	-	30	3%	ข
48	ถนนคอนกรีต (หมู่บ้าน โครงการจัดสรร)	-	800	-	-	800	-	-	800	-	-	800	-	30	3%	ข
49	ถนนลาดยาง	-	400	-	-	400	-	-	400	-	-	400	-	30	3%	ข
50	ลานคอนกรีต	-	500	-	-	500	-	-	500	-	-	500	-	30	3%	ข
51	รั้วอิฐบล็อก (แบบไม่มีกำแพงกันดิน)	-	1,200	-	-	1,200	-	-	1,200	-	-	1,200	-	30	3%	ข
52	โรงเลี้ยงสัตว์ (ไก่ สุกร ระบบปิด)	-	2,500	-	-	2,500	-	-	2,500	-	-	2,500	-	30	3%	ข
53	สวนโล่งหลังคาคลุม (ที่จอดรถ)	-	1,500	-	-	1,500	-	-	1,500	-	-	1,500	-	30	3%	ข

หมายเหตุ:

- ก: หักค่าเสื่อมจนถึง 0 เว้นแต่อาคารที่สามารถมีอายุเกินกว่าที่กำหนดนี้ ให้ประมาณการอายุที่ยังเหลืออยู่จริง ณ วันที่ประเมิน
- ข: หักค่าเสื่อมตามเปอร์เซ็นต์ต่อปีที่กำหนดจนเหลือประมาณ 40% และเมื่อถึงวันหยุดหักค่าเสื่อม ให้ถือว่าอาคารนั้นหักค่าเสื่อมคงที่ 40% แม้จะมีอายุเพิ่มอีกก็ตาม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว กำหนดอายุอาคารไว้ 50 ปี แสดงว่าให้หักค่าเสื่อมได้ปีละ 2% (100% ทหาร 50 ปี) หากบ้านเดี่ยวหลังนั้นมียอายุ 30 ปี ก็ยอมหักค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้าบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกัน มีอายุ 40 ปี ก็คงหักค่าเสื่อมถึง 60% แล้วหยุดหักเช่นกัน โดยถือว่าอาคารอายุ 30 หรือ 40 ปีนั้น มีราคาหลังหักค่าเสื่อมเท่ากัน คือ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานย่อมไม่เสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปี แต่สิ่งทีเสื่อมโทรมลงคือระบบประกอบอาคาร ผงังหรืออื่น ๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณการว่า ในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุดโครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) น่าจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป

การคำนวณงบประมาณสร้างบ้าน นอกจากเช็คราคาตามตารางข้างต้นแล้ว เจ้าของบ้านอาจใช้เป็นตัวเปรียบเทียบสำหรับการเลือกหาบริษัทรับสร้างบ้าน พร้อมกับเช็คราคาวัสดุ และราคาการดำเนินงานต่างๆ ประกอบไปด้วย เพื่อให้สามารถควบคุมงบประมาณได้ดีที่สุด และใช้ได้อย่างคุ้มค่าที่สุด

กระจกเสริมลูกเหล็กแบบโหนด ไม่ร้อนและลวกตัวกับแบบบ้าน



แบบบ้านสมัยใหม่มักถูกดีไซน์ให้มีมากกว่าความสวยงาม หูหรา หรือเป็นเอกลักษณ์ หากแต่ยังคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งาน รวมถึงคุณสมบัติของวัสดุต่างๆ ที่ใช้ ซึ่งมักเป็นมากกว่าส่วนประกอบที่ทำให้บ้านเป็นรูปเป็นร่าง เช่น คุณสมบัติกันความร้อน ช่วยบ้านเย็น สะท้อนแสง หรือกันความชื้น และในครั้งนี่เราจะพาไปเลือกกระจกที่ช่วยเสริมลูกให้บ้าน และทำความรู้จักคุณสมบัติของกระจกแต่ละชนิด เพื่อให้เลือกใช้ได้เหมาะสม เข้ากับบ้าน พร้อมลดความร้อนในบ้านด้วย

ทำความรู้จักชนิดของกระจก

1. กระจกธรรมดา

เป็นกระจกที่ผ่านการหลอมและอบด้วยวิธีปกติทั่วไป ไม่ได้มีความพิเศษในขั้นตอนการผลิต โดยกระจกธรรมดานี้จะมีทั้งกระจกใส กระจกสีพิเศษ และกระจกสี โดยเนื้อกระจกธรรมดาสามารถมองเห็นทะลุผ่านได้ชัดเจน ไม่บิดเบี้ยว

การแยกกระจกใสกับกระจกสี ให้สังเกตที่สันขอบซึ่งกระจกใสจะเป็นสีอมเขียว ส่วนกระจกสีบริเวณสันจะมีสีที่มีลักษณะเข้มกว่า เมื่อมองจากผิวกระจก เพราะสีจากออกไซด์ผสมหลอมในเนื้อกระจก โดยกระจกใสสามารถรับความร้อนจากแสงภายนอกได้เต็มที่ แต่กระจกสีจะรับความร้อนได้ตามสีของกระจก

การใช้งานกระจกแบบธรรมดานี้ เหมาะสำหรับผนังอาคาร บาน ประตู หน้าต่าง แต่เมื่อกระจกชนิดนี้เกิดการแตกเสียหาย จะมีชิ้นส่วนลักษณะแหลมคมกระจัดกระจาย ซึ่งก่อให้เกิดอันตรายกับผู้อยู่ใกล้ชิดได้



2. กระจกเทมเปอร์

กระจกประเภทนี้ถูกพัฒนาคุณสมบัติมาจากกระจกธรรมดา โดยจะมีความแข็งแรงมากขึ้น เพราะผ่านกระบวนการอบความร้อนที่ทำให้ผิวของกระจกเย็นลงอย่างรวดเร็ว ซึ่งทำให้เกิดแรงอัดที่ผิวกระจกทำให้แข็งแรงขึ้นนั่นเอง จึงถูกจัดให้เป็นกระจกประเภทนิรภัย ส่วนตัวเนื้อกระจกเมื่อมองทะลุผ่านจะมีลักษณะบิดเบี้ยวเล็กน้อย

การใช้งาน เหมาะสำหรับติดตั้งบริเวณผนังที่เป็นกระจกบานใหญ่ ราวระเบียง ท็อปเคอร์เตอร์ครัว ตู้โชว์ หรือพื้นที่ที่เสี่ยงต่อการแตกหักได้ง่าย เมื่อเวลากระจกชนิดนี้แตกจะเป็นเม็ดเล็กๆ ที่มีความละเอียด ลดการเกิดอันตรายได้

3. กระจกเคลือบผิว หรือกระจกสะท้อนแสง

กระจกที่มีการเคลือบผิวด้วยออกไซด์ของโลหะ มีความเงามันวาวเป็นพิเศษ มีคุณสมบัติช่วยสะท้อนแสงและความร้อนจากดวงอาทิตย์ รวมทั้งยังลดการส่งผ่านความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคาร โดยประกอบด้วยกระจก 2 ชนิด คือ

🏠 **กระจกสะท้อนรังสีจากดวงอาทิตย์** ถูกเคลือบผิวด้วยโลหะออกไซด์ซึ่งมีคุณสมบัติสะท้อนแสงสูง มีความโปร่งแสงน้อย มีหลายสีขึ้นอยู่กับชนิดโลหะที่เคลือบผิว กระจกประเภทนี้หากมองจากภายนอกจะทึบจึงมองไม่เห็นภายใน แต่หากมองจากภายในจะเห็นภายนอกได้ชัดเจน มักถูกใช้งานกับผนังอาคาร บานหน้าต่าง-ประตู

🏠 **กระจกแผ่นรังสีต่ำ** มีโลหะเงินบริสุทธิ์เป็นส่วนประกอบในสารเคลือบผิว ทำให้ถ่ายเทความร้อนได้ดี การใช้งานมักประกบกันสองชั้น โดยใช้งานกับผนัง บานหน้าต่าง-ประตู

4. กระจกฉนวนกันความร้อน

เป็นกระจกที่มีการนำกระจกสองแผ่นมาประกบกันบนโครงอะลูมิเนียมซึ่งตรงกลางมีการบรรจุสารดูดความชื้นช่วยลดการถ่ายเทความร้อนและเสียง โดยกระจกสองแผ่นที่นำมาประกบกันนั้นจะใช้เป็นกระจกธรรมดา หรือกระจกเทมเปอร์ สิ่งที่ต้องระวังคือการยาแนวระหว่างวัสดุที่ต้องระมัดระวังไม่ให้เกิดความเสียหายหรือมีช่องโหว่ เพราะจะทำให้อากาศสามารถรั่วซึม สูญเสียความสามารถในการกันความร้อน



การใช้งาน เหมาะสำหรับการติดตั้งบริเวณผนังอาคาร บานประตู และบานหน้าต่าง

5. กระจกนิรภัย

เป็นกระจกที่มีการนำกระจกสองแผ่นมาประกบกันแล้วมีแผ่น PVB (Polyvinyl Butyral) คั่นตรงกลาง คุณสมบัติพิเศษคือเมื่อกระจกมีการแตกเสียหาย สะเก็ดของกระจกจะติดอยู่กับแผ่น PVB ทำให้ไม่เป็นอันตรายกับผู้ใช้งาน

การใช้งาน เหมาะกับการติดตั้งบริเวณที่เสี่ยงต่อการแตกหักง่าย โดยใช้เป็นกระจกบานใหญ่หรือที่เป็นช่องแสงบนที่สูง



การเลือกใช้กระจกควรพิจารณาจากองค์ประกอบรอบด้าน ทั้งแบบบ้าน ฟังก์ชันการใช้งาน คุณสมบัติของกระจก และความเหมาะสมกับพื้นที่ สภาพแวดล้อม สภาพภูมิอากาศ ซึ่งหากเจ้าของบ้านรู้จักคุณสมบัติกระจกแต่ละประเภทอย่างชัดเจนแล้ว จะช่วยให้การร่วมออกแบบบ้านกับทีมเป็นไปอย่างราบรื่น และเข้าใจความต้องการตรงกัน 🟩

เทคนิคเตรียมพื้นที่ก่อนสร้างบ้าน ลดปัญหาดินทรุดและปลวก



การสร้างบ้านสักหลัง หากทำเลที่ต้องให้ทั้งความสะดวกสบายและปลอดภัยกับเจ้าของบ้านแล้ว ย่อมทำให้อยู่อาศัยได้อย่างยั่งยืน แต่ความสุขอนั้นจะดียิ่งกว่าหากการปูรากฐานก่อนสร้างบ้านเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน โดยเฉพาะการเตรียมพื้นที่ก่อนก่อสร้างซึ่งต้องมีขั้นตอนต่างๆ เพื่อป้องกันปัญหาดินทรุด บ้านร้าว หรือแม้กระทั่งป้องกันปัญหาการบวมการอยู่อาศัยจากสัตว์ต่างๆ โดยเฉพาะปลวก ดังนั้นมาดูกันว่าการเตรียมพื้นที่ที่ดีเพื่อป้องกันปัญหาต่างๆ มีอะไรบ้าง

1. เทคนิคเตรียมพื้นที่ก่อนสร้างบ้านลดปัญหาดินทรุด

1.1 สำรวจที่ดินและจัดการอุปสรรคการก่อสร้างบนที่ดิน

- 📌 ที่ดินเป็นที่ดินเปล่าหรือไม่? ถ้าไม่ใช่ที่ดินเปล่าและมีอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ อยู่ ให้รื้อถอนถึงชั้นฐานรากออก ส่วนเสาเข็มถ้าไม่ต้องรื้อแต่ให้ทีมออกแบบกำหนดตำแหน่งเสาเข็มใหม่เข้าไป
- 📌 ที่ดินมีตำแหน่งสาธารณูปโภคอยู่แล้วหรือไม่? เช่น เสาไฟฟ้า มิเตอร์ประปา หากมีควรย้ายออกจากตำแหน่งที่กีดขวางการก่อสร้าง
- 📌 ต้นไม้ยืนต้นต่างๆ ที่มีอยู่ในที่ดิน หากเจ้าของบ้านต้องการเก็บไว้ควรแจ้งทีมออกแบบเพื่อวางตำแหน่งบ้านให้เหมาะสมกับตำแหน่งต้นไม้

- 📌 หากที่ดินมีต้นไม้ที่ยังรากลึกและรากมีลักษณะชอนไชอย่าง ต้นไทร ต้นโพธิ์ หูกกระจัง ก้ามปู ควรพิจารณานำออกหรือวางในตำแหน่งที่ห่างจากบ้านให้มากที่สุด เพื่อป้องกันผลกระทบต่อฐานบ้าน
- 📌 ตรวจสอบที่ดินเบื้องต้นโดยสังเกตจากต้นไม้ที่ขึ้น หากเป็นต้นกระถิน หรือต้นมะขามเทศ แสดงว่าดินบริเวณนั้นมีความแห้ง แต่หากเป็นต้นกก ต้นอ้อ ต้นธูปฤาษี ขึ้นอยู่ แสดงว่าที่ดินมีความชื้นแฉะ
- 📌 เช็กประวัติการเกิดน้ำท่วมและระยะเวลาการแห้ง เพื่อให้ทีมคำนวณค่าความหนาแน่นของดิน และการยุบตัว
- 📌 หากที่ดินอยู่ในระดับต่ำ หรือเป็นบ่อ เป็นหนองน้ำมาก่อน ควรมีการถมและปรับสภาพดินให้เหมาะสำหรับการก่อสร้าง

1.2 เลือกชนิดของดินที่ใช้ถมให้เหมาะสม

- 👉 **ดินถมทั่วไป** ดินที่มีราคาค่อนข้างถูก นิยมใช้ถมดินเพื่อลดค่าใช้จ่าย ตัวเนื้อดินมีความแน่น ซึ่งเมื่อถมแล้วควรรอให้เนื้อดินทรุดตัวเหมาะสมจึงตอกเสาเข็มได้ ด้วยภายในเนื้อดินมีความอุดมสมบูรณ์น้อย จึงไม่เหมาะสำหรับการใช้ปลูกต้นไม้
- 👉 **ดินลูกรัง** ลักษณะเป็นดินแห้งผสมหิน มีราคาค่อนข้างสูง เมื่อนำมาถมที่จะสามารถบดอัดได้ดี และก่อสร้างได้ทันที แต่ไม่เหมาะสำหรับการปลูกต้นไม้
- 👉 **ดินดาน** ดินที่มีความแห้ง สีออกเหลือง สามารถบดอัดได้ดี ราคาไม่แพง เมื่อถมแล้วสามารถก่อสร้างได้ทันที เหมาะสำหรับถนนหรือที่ดินริมน้ำ แต่ไม่เหมาะสำหรับการปลูกต้นไม้
- 👉 **ดินทราย** เนื้อดินมีลักษณะไม่อุ้มน้ำ ราคาค่อนข้างถูก หากใช้ถมที่ต้องมีการบดอัดอย่างดีเพื่อป้องกันดินไหล และทรุดตัว



1.3 ระดับการถมมีผลกับเวลาที่ใช้การก่อสร้าง

- 👉 ระดับการถมไม่เกิน 50 ซม. จากดินเดิม เป็นการถมที่มีผลกับเสาเข็มน้อยมาก จึงสามารถดำเนินการก่อสร้างได้เลย
- 👉 ระดับการถมมากกว่า 50 - 200 ซม. จากดินเดิม หลังจากถมแล้วควรทิ้งเวลาไว้สักระยะ โดยอย่างน้อยประมาณ 1 หน้าฝน เพื่อให้ดินโดนทั้งแดด ฝน และเซ็ดตัวเหมาะกับการก่อสร้าง
- 👉 ระดับการถมมากกว่า 200 ซม. ควรถมดินเตรียมไว้ก่อนก่อสร้างและทิ้งเวลาไว้มากกว่า 1 ปี หรือหากจำเป็นต้องใช้พื้นที่เร่งด่วน อาจใช้ดินดาน หรือดินลูกรังในการถม และทำการบดอัดเป็นชั้นเพื่อให้เนื้อดินบีบอัดแน่นที่สุด

1.4 เคล็ดลับถมดินสร้างบ้าน

- 👉 นำเศษขยะ เศษใบไม้ หรือซากสิ่งของออกจากพื้นที่ก่อนถม เพื่อลดช่องว่างในดิน และให้การบดอัดแน่นขึ้น

- 👉 ดินที่ใช้ถมควรเป็นดินแห้ง เลี่ยงใช้ดินเลนซึ่งจะทำให้เกิดการทรุดตัวของดินภายหลัง
- 👉 ทุกระดับการถม 50 ซม. ควรทำการบดอัดดินให้แน่น ก่อนถมชั้นต่อไป
- 👉 บริเวณที่เป็นหลุมเป็นบ่อ ควรใช้ทรายช่วยถมเพื่อให้สามารถไหลแทรกไปในช่องว่างต่างๆ ได้
- 👉 หากต้องการปลูกต้นไม้ควรใช้ดินที่เหมาะสม เช่น ดินจากบริเวณหน้าดิน ซึ่งมีสารอาหารเหมาะกับการเจริญเติบโตของต้นไม้

2. เทคนิคเตรียมพื้นที่ก่อนสร้างบ้านลดปัญหาปลวก

- 👉 เลี่ยงการใช้วัสดุที่เป็นอาหารปลวก อย่างไม้ และพยายามใช้พวกคอนกรีต เหล็ก หรือไม้เทียม
- 👉 หากเลี่ยงการใช้วัสดุพวกไม้ไม่ได้ ควรเคลือบสารป้องกันปลวก ซึ่งช่วยป้องกันได้ในระดับหนึ่ง
- 👉 ตัดต้นกำเนิดหรือแหล่งพื้นที่ที่ปลวกชอบ เช่น เศษใบไม้ที่กองทับถมรอบพื้นที่สร้างบ้าน
- 👉 ฉีดน้ำยาป้องกันปลวกเคลือบหน้าดินบริเวณที่จะสร้างบ้าน เพื่อให้ดินมีความเป็นพิษต่อปลวก ไม่ให้ปลวกสามารถผ่านหรืออยู่อาศัยบริเวณนั้นได้
- 👉 วางระบบท่อน้ำยาป้องกันปลวกก่อนสร้างบ้าน เพื่อใช้สำหรับอัดฉีดน้ำยาป้องกันปลวกลงพื้นดินใต้บ้าน ซึ่งสามารถทำได้ต่อเนื่องทุกปี



การวางแผนป้องกันดินทรุดและป้องกันปลวกด้วยวิธีต่างๆ อย่างรอบด้าน ซึ่งถือเป็นการป้องกันปัญหาที่ก่อนสายเกินแก้ จะช่วยให้บ้านที่สร้างขึ้นสามารถอยู่อาศัยได้อย่างสงบ สดวกสบาย และอยู่ได้ยาวนาน โดยไม่มีปัญหาทรุดทอนภายหลัง 🟦

5 แบบบ้าน ดีไซน์สวย อยู่สบายทุกฤดูกาล



สแกน QR code
ดูรายละเอียดแบบบ้าน



THE SKY POOL A



HSD - 08 CLASSY MODERN



Compact Space 2



GRACE 10



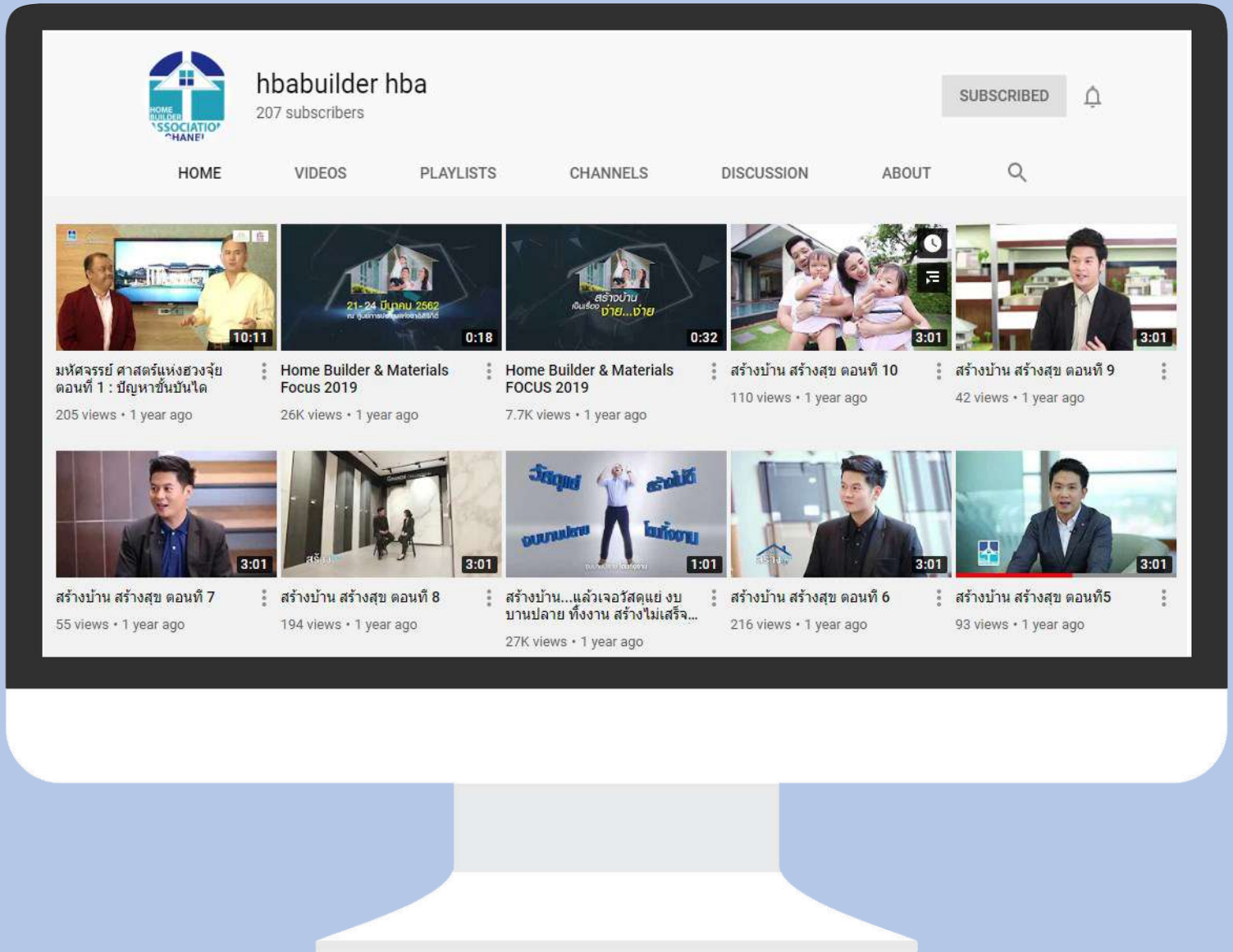
G-223



สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
www.hba-th.org



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