

การประมาณต้นทุนค่าก่อสร้างต่อหน่วยพื้นที่ (Cost Plan) ของโครงการ  
ก่อสร้างคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครตามระดับราคาขาย  
ของโครงการ

ESTIMATION OF CONSTRUCTION COST PER UNIT AREA (COST PLAN) OF  
CONDOMINIUM PROJECTS IN BANGKOK FOR EACH PRICE RANGES



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิศวกรรมก่อสร้างการจัดการและสิ่งแวดล้อม  
คณะวิศวกรรมศาสตร์  
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง  
พ.ศ. 2566

KMITL-2023-EN-M-127-271

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ESTIMATION OF CONSTRUCTION COST PER UNIT AREA  
(COST PLAN) OF CONDOMINIUM PROJECTS  
IN BANGKOK FOR EACH PRICE RANGES



AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF  
THE REQUIREMENT FOR THE DEGREE OF MASTER OF ENGINEERING IN  
CONSTRUCTION MANAGEMENT AND ENVIRONMENTAL ENGINEERING  
SCHOOL OF ENGINEERING

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

2023

KMITL-2023-EN-M-127-271

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



**COPYRIGHT 2023**

**SCHOOL OF ENGINEERING**

**KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG**

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	การการประมาณต้นทุนค่าก่อสร้างต่อหน่วยพื้นที่ (Cost Plan) ของโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครตามระดับราคาขายของโครงการ
นักศึกษา	อชิระ อ้อยกลาง
รหัสประจำตัว	61601049
ปริญญา	วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา	สาขาวิศวกรรมก่อสร้างการจัดการและสิ่งแวดล้อม
ปี พ.ศ.	2566
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	รองศาสตราจารย์ ดร.แหลมทอง เหล่าคงถาวร

## บทคัดย่อ

ในการประมาณต้นทุนการก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียม โดยปกติในระดับผู้บริหารจะเลือกใช้วิธีประมาณต้นทุนต่อหน่วยพื้นที่ของโครงการก่อสร้างและใช้ตัวเลขเหล่านี้เป็นการประมาณการคร่าว ๆ อย่างรวดเร็ว สำหรับใช้เป็นข้อมูลในการตั้งงบประมาณโครงการ การประมาณราคาต้นทุนค่าก่อสร้างด้วยวิธีนี้ ผลลัพธ์ที่ได้อาจจะมีความคลาดเคลื่อนที่สูง ถ้าผู้บริหารมีข้อมูลที่ไม่ถูกต้อง มีข้อมูลไม่มากพอหรือขาดประสบการณ์ ก็อาจจะทำให้โครงการนั้นมีปัญหาขาดทุนได้ ซึ่งการประมาณราคาต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นขั้นตอนที่สำคัญอันหนึ่งในวัฏจักรของการดำเนินโครงการต่อไปในอนาคต การได้ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างที่รวดเร็วและแม่นยำจึงจะทำให้เกิดผลดีต่อการตัดสินใจต่าง ๆ ในการจัดทำโครงการในอนาคต

งานศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการประมาณต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพื่อเลือกใช้ในการประกอบการตัดสินใจใช้ข้อมูลราคาเพื่อจัดตั้งงบประมาณของโครงการและนำไปใช้ในการบริหารโครงการ โดยเลือกทำการศึกษาแบ่งตามระดับราคาขายของโครงการ จาก 6 Segment ดังนี้

1. โครงการระดับ Super Luxury ระดับราคาขาย 350,000 บาทต่อตารางเมตร ขึ้นไป
2. โครงการระดับ Luxury ระดับราคาขาย 250,000-350,000 บาทต่อตารางเมตร
3. โครงการระดับ High Class ระดับราคาขาย 160,000-250,000 บาทต่อตารางเมตร
4. โครงการระดับ Upper Class ระดับราคาขาย 120,000-160,000 บาทต่อตารางเมตร
5. โครงการระดับ Main Class ระดับราคาขาย 80,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร
6. โครงการระดับ Economy ระดับราคาขาย 50,000-80,000 บาทต่อตารางเมตร

โดยทำการแบ่งข้อมูลต้นทุนค่าก่อสร้างตามหมวดงานก่อสร้าง ได้แก่ งานเตรียมการ งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้าสื่อสาร งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ งานระบบสุขาภิบาลและป้องกันอัคคีภัย แต่จะไม่รวมในส่วนของ งานเสาเข็ม งานตกแต่งภายใน งานจัดสวนงานเฟอร์นิเจอร์บัวทึบอื่น ชุดครัว งานป้าย ค่าใช้จ่ายฉุกเฉิน ( Contingency Cost ) กำไร ภาษี และอื่น ๆ



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ๖  
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

<b>Thesis Title</b>	Estimate of construction cost per unit area (cost plan) of condominium projects in Bangkok for each price ranges.
<b>Student</b>	Ashita Oyklang
<b>Student ID</b>	61601049
<b>Degree</b>	Master of Engineering
<b>Program</b>	Construction and environmental engineering
<b>Year</b>	2023
<b>Thesis Advisor</b>	Assoc. Prof. Dr. Laemthong Laokhongthavorn

## ABSTRACT

In estimating the construction cost of condominium buildings. Usually, at the management level, Will choose to use the method of estimate cost per unit area of construction projects and use these figures as a quick rough estimate. For use as information in setting project budgets. Estimation of construction costs in this method. The results obtained may contain a high percentage of errors. If the management has incorrect information. Not having enough information or lack of experience may cause the project to suffer losses. Estimating construction costs is an important step in the cycle of project implementation in the future. Getting a fast and accurate estimate of construction costs will have a positive effect on various decisions in the preparation of future projects.

This study, Therefore, the objective is to estimate construction costs of condominium buildings type. in order to make decisions using price data to establish the project budget and use it in project management. with study was divided according to each price ranges of the project by 6 segments as follows.

1. Super Luxury project with a selling price of 350,000 baht per square meter and above.
2. Luxury level project, selling price level 250,000-350,000 baht per square meter.
3. High Class project with a selling price of 160,000-250,000 baht per square meter.

4. Upper Class project with a selling price of 120,000-160,000 baht per square meter.

5. Main Class project, selling price level 80,000-120,000 baht per square meter.

6. Economy level project, selling price level 50,000-80,000 baht per square meter.

By dividing the construction cost data is divided according to the construction work category. Namely, Preliminary work, Structural work, Architectural work, Electrical and communication system work, Air conditioning and ventilation system work, Sanitary and fire protection system work , but this does not include the pilling work. Interior and Decoration, Soft scape work , Furniture Built-in , kitchen appliances, Signage work ,Contingency Cost, Profits, Tax, and other.



## กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัย เรื่อง การประมาณต้นทุนค่าก่อสร้างต่อหน่วยพื้นที่ (Cost Plan) ของโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครตามระดับราคาขายของโครงการ สามารถสำเร็จลงได้ด้วยความอนุเคราะห์จากบุคคลหลายท่าน ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร. แหลมทอง เหล่าคงถาวร ผู้ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้กรุณาสละเวลาให้คำปรึกษา ข้อชี้แนะ ข้อแนะนำ และข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาครั้งนี้

ขอขอบพระคุณผู้ให้ข้อมูลหลัก คุณอาทิตย์ แซ่เล้า ผู้จัดการฝ่ายประมาณราคา บริษัท เอบีเอ็มเนจเมนท์ จำกัด ในการให้คำปรึกษาในการทำประมาณราคาต่อหน่วยพื้นที่ จนสามารถจัดทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

สุดท้ายนี้ ขอขอบพระคุณบุคคลอันเป็นที่รักในครอบครัว ตลอดจนเพื่อนร่วมรุ่นในหลักสูตรทุกคน ที่คอยช่วยเหลือและเป็นกำลังใจให้เสมอมา จนทำให้การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ประสบผลสำเร็จได้ตามที่ตั้งใจไว้ ผู้ศึกษาจึงขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

อชิตะ อ้อยกลาง

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	I
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	III
กิตติกรรมประกาศ.....	V
สารบัญ.....	VI
สารบัญตาราง.....	VIII
สารบัญภาพ.....	X
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาการวิจัย.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	1
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	2
1.4 ขั้นตอนการศึกษาของงานค้นคว้า.....	2
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม.....	4
2.1 บทนำ.....	4
2.2 วัตถุประสงค์ของการประมาณราคา.....	4
2.3 ประเภทของการประมาณราคา.....	5
2.4 ความละเอียดของการประมาณราคา.....	7
2.5 ขั้นตอนของการประมาณราคา.....	8
2.6 ทฤษฎีและหลักการประมาณราคาต่อหน่วยพื้นที่.....	9
2.7 นิยามศัพท์.....	10
2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	11
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	13
3.1 รูปแบบการวิจัย.....	13
3.2 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	13
3.3 การแยกหมวดหมู่ของงาน.....	14
3.4 การปรับปรุงข้อมูลราคา.....	15
3.5 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล.....	17
3.6 สรุปผล.....	18

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ผลการวิจัย.....	19
4.1 บทนำ.....	19
4.2 ผลการเก็บรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ต้นทุนราคาก่อสร้าง.....	19
บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	65
5.1 บทนำ.....	65
5.2 สรุปผลการวิจัย.....	65
5.3 ข้อเสนอแนะ.....	66
รายการอ้างอิง.....	67
ภาคผนวก.....	68
ภาคผนวก ก ตารางแสดงราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ 2563-2566	
กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย.....	69
ภาคผนวก ข ตารางแสดงดัชนีราคาก่อสร้าง ปี 2543-ปัจจุบัน.....	71
ภาคผนวก ค ตารางแสดงราคา Cost Plan.....	73
ประวัติผู้เขียน.....	104

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 แสดงความคลาดเคลื่อนของการประมาณราคาในแต่ละประเภท.....	7
3.1 แสดงกลุ่มโครงการ ราคาขาย และจำนวนโครงการที่ทำการศึกษา.....	14
3.2 ดัชนีราคารวมวัสดุก่อสร้างทุกชนิดในแต่ละปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548-2566.....	16
4.1 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ SUPER LUXURY.....	21
4.2 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Super Luxury 1.....	21
4.3 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Super Luxury 2.....	22
4.4 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Super Luxury 3.....	23
4.5 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Super Luxury 4.....	24
4.6 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Super Luxury 5.....	25
4.7 ราคาค่าก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 1 (โครงการระดับ Super Luxury ราคาขาย 350,000 บาทต่อตารางเมตร ขึ้นไป).....	26
4.8 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ LUXURY.....	28
4.9 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Luxury 1.....	28
4.10 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Luxury 2.....	29
4.11 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Luxury 3.....	30
4.12 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Luxury 4.....	31
4.13 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Luxury 5.....	32
4.14 ราคาค่าก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 2 (โครงการระดับ Luxury ราคาขาย 250,000-350,000 บาทต่อตารางเมตร).....	33
4.15 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ HIGH CLASS.....	35
4.16 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ High Class 1.....	35
4.17 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ High Class 2.....	36
4.18 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ High Class 3.....	37
4.19 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ High Class 4.....	38
4.20 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ High Class 5.....	49
4.21 ราคาค่าก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 3 : โครงการระดับ High Class ราคาขาย 160,000-250,000 บาทต่อตารางเมตร.....	40

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.22 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ UPPER CLASS.....	42
4.23 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Upper Class 1.....	42
4.24 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Upper Class 2.....	43
4.25 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Upper Class 3.....	44
4.26 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Upper Class 4.....	45
4.27 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Upper Class 5.....	46
4.28 ราคาค่าก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 4 : โครงการระดับ Upper Class ราคาขาย 120,000-160,000 บาทต่อตารางเมตร.....	47
4.29 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ MAIN CLASS.....	49
4.30 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Main Class 1.....	49
4.31 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Main Class 2.....	50
4.32 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Main Class 3.....	51
4.33 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Main Class 4.....	52
4.34 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Main Class 5.....	53
4.35 ราคาค่าก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 5 : โครงการระดับ Main Class ราคาขาย 80,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร.....	54
4.36 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ ECONOMY.....	56
4.37 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Economy 1.....	56
4.38 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Economy 2.....	57
4.39 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Economy 3.....	58
4.40 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Economy 4.....	59
4.41 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Economy 5.....	60
4.42 ราคาค่าก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 6 : โครงการระดับ Economy ราคาขาย 50,000-80,000 บาทต่อตารางเมตร.....	61

## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
3.1 แสดงการขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา.....	13
4.1 แสดงที่ตั้งโครงการ Super Luxury.....	20
4.2 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Super Luxury 1.....	22
4.3 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Super Luxury 2.....	23
4.4 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Super Luxury 3.....	24
4.5 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Super Luxury 4.....	25
4.6 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Super Luxury 5.....	26
4.7 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ Super Luxury.....	27
4.8 แสดงที่ตั้งโครงการ Luxury.....	27
4.9 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Luxury 1.....	29
4.10 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Luxury 2.....	30
4.11 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Luxury 3.....	31
4.12 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Luxury 4.....	32
4.13 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Luxury 5.....	33
4.14 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ Luxury.....	34
4.15 แสดงที่ตั้งโครงการ High Class.....	34
4.16 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ High Class 1.....	36

## สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
4.17 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ High Class 2.....	37
4.18 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ High Class 3.....	38
4.19 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ High Class 4.....	39
4.20 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ High Class 5.....	40
4.21 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ High Class.....	41
4.22 แสดงที่ตั้งโครงการ Upper Class.....	41
4.23 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Upper Class 1.....	43
4.24 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Upper Class 2.....	44
4.25 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Upper Class 3.....	45
4.26 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Upper Class 4.....	46
4.27 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Upper Class 5.....	47
4.28 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ Upper Class.....	48
4.29 แสดงที่ตั้งโครงการ Main Class.....	48
4.30 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Main Class 1.....	50
4.31 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Main Class 2.....	51
4.32 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Main Class 3.....	52

## สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
4.33 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Main Class 4.....	53
4.34 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Main Class 5.....	54
4.35 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ Main Class.....	55
4.36 แสดงที่ตั้งโครงการ Main Class.....	55
4.37 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Economy Class 1.....	57
4.38 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Economy Class 2.....	58
4.39 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Economy Class 3.....	59
4.40 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Economy Class 4.....	60
4.41 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคา ของโครงการระดับ Economy Class 5.....	61
4.42 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ Economy.....	62
4.43 แสดงค่าเฉลี่ยราคาก่อสร้างคอนโดมิเนียมในแต่ละ Segment.....	62
4.44 แสดงค่า % ความคลาดเคลื่อนของราคาก่อสร้างคอนโดมิเนียมในแต่ละ Segment.....	64

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาการวิจัย

ในกระบวนการประมาณราคาค่าก่อสร้างงานอาคารพักอาศัยคอนโดมิเนียม ในระดับผู้บริหารโครงการโดยส่วนใหญ่จะใช้วิธีการในประมาณราคาค่าก่อสร้างด้วยวิธีแบบรวดเร็ว โดยการนำราคาต่อหน่วยพื้นที่มาคูณกับจำนวนพื้นที่ใช้สอยหรือพื้นที่ก่อสร้างของตัวอาคาร เพื่อให้ได้ราคาค่าก่อสร้างอาคารในเบื้องต้นและนำไปใช้ในการตั้งงบประมาณ เพื่อที่จะใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจที่จะดำเนินการโครงการนั้นๆต่อไป แต่ในทำการประมาณราคาแบบรวดเร็วด้วยวิธีการประมาณราคาต่อหน่วยพื้นที่นั้น ข้อมูลของราคาที่ได้ อาจจะไม่มีความคลาดเคลื่อนค่อนข้างสูงถ้าหากผู้บริหารโครงการใช้ข้อมูลที่มีไม่ถูกต้อง หรือผู้บริหารโครงการมีประสบการณ์ไม่มากพอ ก็อาจจะทำให้โครงการดังกล่าวประสบปัญหาการขาดทุนหรือมีปัญหาได้

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการประมาณต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพื่อเลือกใช้ในการประกอบการตัดสินใจใช้ข้อมูลราคาเพื่อจัดตั้งงบประมาณของโครงการและนำไปใช้ในการบริหารโครงการ โดยเลือกทำการวิจัยแบ่งตามระดับราคาขายของโครงการ (Segment) 6 ระดับ ดังนี้ Super Luxury, Luxury, High Class, Upper Class, Main Class และ Economy เพื่อหาค่าเฉลี่ยที่เหมาะสมที่จะนำไปใช้เป็นสูตรสำเร็จในการหาราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรของอาคารคอนโดมิเนียมในแต่ละ Segment ซึ่งจะนำไปสู่การใช้ในการจัดตั้งงบประมาณของโครงการต่อไป

### 1.2 วัตถุประสงค์

มีรายละเอียดดังนี้

1. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของสัดส่วนปริมาณเนื้องาน ที่เป็นองค์ประกอบหลักในการประมาณราคาค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยคอนโดมิเนียม
2. เพื่อประมาณต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมในแต่ละ Segment
3. เพื่อเป็นฐานข้อมูลในการทำต้นทุนค่าก่อสร้างคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการในอนาคต

### 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. ในการศึกษาครั้งนี้จะมุ่งเน้นในการใช้หลักสถิติเพื่อศึกษาสำหรับการประมาณราคา โดยจะรวบรวมข้อมูลราคาก่อสร้างต่อตารางเมตร (Cost Plan) จากโครงการก่อสร้างประเภทอาคารพักอาศัยคอนโดมิเนียมในแต่ละ Segment ที่ก่อสร้างในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 30 โครงการ ซึ่งแยกตามระดับราคาขายหรือ Segment ของโครงการ โดยทำการวิเคราะห์ปริมาณและราคาก่อสร้างต่อตารางเมตรที่เป็นต้นทุนในแต่ละหมวดงานก่อสร้างหลัก คือ งานเตรียมการ งานโครงสร้าง หมวดงานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้าสื่อสาร งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ งานระบบสุขาภิบาลและระบบป้องกันอัคคีภัย
2. ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้เป็นเพียงการประมาณราคาต้นทุนของโครงการในส่วนของงาน Main Construction คือ หมวดงานโครงสร้าง หมวดงานสถาปัตยกรรม หมวดงานภูมิสถาปัตยกรรม หมวดงานระบบไฟฟ้าสื่อสาร หมวดงานระบบสุขาภิบาลและป้องกันอัคคีภัย หมวดงานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ รวมไปถึงหมวดงานเตรียมการเท่านั้น แต่ทั้งนี้จะไม่รวมในส่วนของ งานเสาเข็ม งานตกแต่งภายใน งานจัดสวนงานเฟอร์นิเจอร์บัวท่อน ชุดครัว งานป้าย ค่าใช้จ่ายฉุกเฉิน ( Contingency Cost ) กำไร ภาษี และอื่นๆในการศึกษาครั้งนี้ด้วย

### 1.4 ขั้นตอนการศึกษาของงานค้นคว้า

มีรายละเอียดดังนี้

1. รวบรวมและศึกษาเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อของงานศึกษาประกอบด้วยงานวิจัยในอดีตที่เกี่ยวข้องทั้งในและต่างประเทศ
2. ทบทวนวรรณกรรม และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดปัญหา วัตถุประสงค์ ผลที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย ประโยชน์และคุณค่าที่คาดหวังจะได้รับจากงานวิจัย ขอบเขตการวิจัย
3. เก็บรวบรวมข้อมูลราคา Cost Plan โดยแยกตาม Segment ทั้งหมด 6 Segment โดยพิจารณา Segment ละ 5 โครงการ รวมทั้งหมด 30 โครงการ เพื่อนำข้อมูลราคาของแต่ละโครงการมาแยกหมวดหมู่ตามหมวดหมู่หลัก ได้แก่ งานเตรียมการ งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร งานระบบสุขาภิบาลและป้องกันอัคคีภัย งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ งานภูมิสถาปัตยกรรม เป็นต้น
4. ศึกษาความสัมพันธ์ของข้อมูลได้แก่ พื้นที่ใช้สอยของอาคาร จำนวนชั้น ปีที่ทำการก่อสร้าง
5. ศึกษาวิธีการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ เช่น การหาค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เพื่อเป็นข้อมูลในการนำมาวิเคราะห์ข้อมูล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

6. ศึกษาวิธีการตรวจสอบความคลาดเคลื่อนของข้อมูล เพื่อยืนยันความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่ใช้วิเคราะห์ได้

7. วิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลการศึกษา ในงานศึกษาครั้งนี้ใช้ฟังก์ชันของโปรแกรม EXCEL เพื่อมาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

## 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

มีรายละเอียดดังนี้

1. ใช้เป็นฐานข้อมูลในการตั้งงบประมาณของโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในแต่ละ Segment เพื่อนำราคาก่อสร้างไปเป็นข้อมูลในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และยังสามารถใช้ตรวจสอบความถูกต้องของการประมาณราคาแบบละเอียดได้

2. ทำให้ทราบแนวโน้มของราคาค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยคอนโดมิเนียมในแต่ละ Segment และในแต่ละหมวดงานเป็นราคาก่อสร้างต่อตารางเมตร

3. เป็นแนวทางในการประมาณราคาแบบรวดเร็วที่สามารถนำไปพัฒนาต่อสำหรับงานก่อสร้างประเภทอื่นได้

## บทที่ 2

### การทบทวนวรรณกรรม

#### 2.1 บทนำ

การประมาณราคา (วิสูตร จิระคำเกิง, 2545) หมายถึง การประมาณ การคาดคะเน การวิเคราะห์เชิงปริมาณและราคาที่เกี่ยวข้องกับความเป็นจริงในการก่อสร้างนั้นๆ โดยต้องคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสถานที่ก่อสร้างของแต่ละโครงการ เมื่อผู้ประมาณราคาได้ทำการสำรวจปริมาณหรือวิเคราะห์ราคาวัสดุ ค่าแรง ค่าเครื่องจักร โดยแยกงานออกเป็นหมวดหมู่แล้วเสร็จ ก็จะมีการกำหนดราคาต่อหน่วยของต้นทุนค่าก่อสร้าง โดยทำการประมาณราคาที่เหมาะสมซึ่งอาศัยหลักวิชาการและข้อมูลราคาตามท้องตลาด พร้อมทั้งอาศัยความรู้วิชาสถิติในการเก็บรวบรวมข้อมูลเอาไว้ ราคาหรือต้นทุนค่าก่อสร้างที่ประมาณได้จึงไม่ใช่ราคาที่แท้จริง แต่ก็อาจมีความใกล้เคียงกับราคาค่าก่อสร้างจริง

การประมาณราคา เป็นงานที่เป็นทั้งศาสตร์และศิลป์ ผู้ประมาณราคาต้องมีความรู้ทางวิชาการ ความรู้ทางด้านการผลิต หรือการก่อสร้างเกี่ยวกับงานที่ทำการประมาณราคา ความรู้ทางด้านวัสดุ และมาตรฐานของวัสดุแต่ละประเภท ความรู้ทางด้านสถิติ ฯลฯ ในโครงการขนาดใหญ่ ความรู้เกี่ยวกับธรรมชาติที่บริเวณก่อสร้าง และบริเวณที่เกี่ยวข้องกับธรรมชาติ ความรู้เกี่ยวกับเครื่องจักร และแรงงาน กฎระเบียบและธรรมเนียมปฏิบัติที่ใช้ในบริเวณสถานที่ก่อสร้าง

ดังนั้นการประมาณราคาที่เหมาะสมผลที่สุด ผู้ประมาณราคาจึงต้องมีระบบเก็บข้อมูลเกี่ยวกับการทำงานและราคาที่ทันสมัย และทราบถึงปัญหาและอุปสรรคที่อาจบังเกิดขึ้น เพื่อคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมอยู่ในงาน

#### 2.2 วัตถุประสงค์ของการประมาณราคา (วิสูตร จิระคำเกิง, 2545)

1. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) การประมาณราคาในลักษณะนี้ จะเป็นการประมาณราคาขั้นต้น ยังไม่จำเป็นต้องมีแบบรายละเอียดต่าง ๆ อาจจะมีแต่เพียงแบบร่างที่รับรองแล้ว โดยวิธีการคำนวณอาจใช้ราคาต่อพื้นที่ใช้สอย (บาทต่อตารางเมตร) หรือราคาต่อหน่วย การใช้ (บาทต่อห้องพักโรงแรม) เป็นต้น เพื่อใช้วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการก่อนการดำเนินการ

2. จัดทำงบประมาณค่าก่อสร้าง (Project Budgeting) ผู้ออกแบบจะเป็นผู้จัดทำประมาณราคาเพื่อ กำหนดราคากลาง สำหรับค่าก่อสร้างในโครงการเพื่อเป็นการประมาณราคา

ใกล้เคียงกับราคาจริง ของโครงการ และใช้เป็นบรรทัดฐานในการตรวจสอบราคาการประมูลงาน ของบริษัทผู้รับเหมาที่ เสนอราคาในการแข่งขันต่อไป

3. กำหนดค่างวดงานในงานก่อสร้าง (Construction Progress Payment) ผู้ควบคุมงาน การก่อสร้าง หรือตัวแทนเจ้าของโครงการจะเป็นผู้ประมาณการตามแบบและแผนงาน เพื่อกำหนดค่า กวด งานในการเบิกจ่ายผลงานของบริษัทผู้รับเหมาในแต่ละงวด หรือในบางกรณีที่จะต้องคำนวณเพื่อ หาปริมาณงานที่ทำได้จริง ซึ่งจะต้องทำการสำรวจปริมาณงานที่เกิดขึ้นจริงในสนามและทำการ ประเมินราคา เพื่อกำหนดค่างานที่จะจ่ายในงวดนั้น ๆ

4. คิดค่างานเพิ่มหรือลดจากสัญญาในงานก่อสร้าง (Change Order and Extra Work Payment) ใช้สำหรับกรณีที่เจ้าของงานหรือตัวแทนเจ้าของงาน กำหนดให้ผู้รับเหมาทำงานเพิ่มเติม จากที่กำหนดในแบบและข้อกำหนดประกอบสัญญาจ้าง ซึ่งจะต้องทำการประมาณการหาปริมาณงาน จากแบบที่มีการเพิ่มเติมหรือลดลง โดยที่ราคาต่อหน่วยที่ใช้ในการคิดราคาอาจเป็นราคาที่แสดงอยู่ใน ใบเสนอราคา (Bill of Quantity) หรือราคาต่อหน่วยใหม่ก็ได้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจ้าง

5. จัดทำเอกสารเสนอราคาก่อสร้างในการประมูลงานของผู้รับเหมา (Bill of Quantity for Competitive Bidding) การประมาณราคาในขั้นตอนนี้จะต้องทำอย่างละเอียด โดยจะต้องมีการ แบ่ง หมวดงานตามประเภทงาน และต้องมีวิธีการวัดปริมาณงานที่ละเอียด ทั้งนี้หากมีการผิดพลาดใน การประมาณราคาในขั้นตอนนี้ อาจส่งผลกระทบต่อโครงการขาดทุนได้

## 2.3 ประเภทของการประมาณราคา (พงศฺสยาม กั้นจินะ, 2556)

เนื่องจากโครงการก่อสร้างมีหลายระดับ การประมาณราคาในแต่ละช่วงจะทำให้การ จัดการควบคุมต้นทุนอยู่ในขอบเขตที่จำกัด ซึ่งในการประมาณราคา จะแบ่งออกเป็น 2 วิธีหลักๆ คือ การประมาณราคาขั้นต้น (Preliminary Estimate) และการประมาณราคาอย่างละเอียด (Detailed Estimate)

### 1. การประมาณราคาขั้นต้น (Preliminary Estimate)

การประมาณราคาขั้นต้นเป็นการประมาณราคาแบบหยาบๆ โดยการเริ่มคิดโครงการขึ้นมา หรืออยู่ในช่วงที่ยังเป็นแบบร่าง การประมาณราคาจึงขึ้นอยู่กับประสบการณ์ของผู้ประมาณราคา เป็นหลัก หรืออาศัยข้อมูลจากโครงการที่ก่อสร้างเสร็จมาเปรียบเทียบ ซึ่งการประมาณราคาแบบนี้ถ้า เจ้าของโครงการทราบข้อมูลเบื้องต้นและดำเนินการพัฒนารูปแบบให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ก็จะนำไปสู่ การประมาณราคาอย่างละเอียดต่อไป อย่างไรก็ตามในการประมาณราคาขั้นต้นมีโอกาสที่จะเกิด ความคลาดเคลื่อนได้ตามประสบการณ์ของผู้ประมาณราคาเอง ซึ่งความคลาดเคลื่อนอาจจะ คลาดเคลื่อนได้ถึง 10-30% ซึ่งในการประมาณราคาขั้นต้นสามารถแบ่งย่อยออกได้ 3 ลักษณะ ดังนี้

1.1. การประมาณราคาตามลักษณะงาน การประมาณราคาแบบนี้อาศัยข้อมูลเดิมของโครงการก่อสร้างที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับอาคารที่จะเริ่มดำเนินการและต้องปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันเสมอ การประมาณราคาแบบนี้อาจมีความคลาดเคลื่อนได้ถึง 20-30% ลักษณะของงานที่จะทำการประมาณราคาจะแบ่งตามลักษณะของประเภทการใช้งาน เช่น อาคารสำนักงาน หรืออาคารสูง โดยทั่วไปจะทำการคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นราคาต่อหน่วยพื้นที่

1.2. การประมาณราคาด้วยค่าตัวแปร เมื่อมีการพัฒนาแบบร่างจนกระทั่งมีการกำหนดรายละเอียดหลักๆของโครงการแล้ว เช่น งานฐานราก งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบต่างๆ การประมาณราคาแบบนี้สามารถกำหนดตัวแปร (Parameter Estimate) ของข้อมูลโครงการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันเพื่อมาเปรียบเทียบร้อยละของแต่ละหมวดงาน

1.3. การประมาณราคาด้วยค่าแฟกเตอร์ (Factor Estimate) การประมาณราคาด้วยแฟกเตอร์เป็นอีกวิธีหนึ่งที่น่ามาใช้ทำการประมาณราคาของโครงการในขั้นเริ่มต้น โดยเฉพาะโครงการก่อสร้างที่มีลักษณะคล้ายๆกัน โดยพิจารณาพื้นที่โดยประมาณ ปริมาตร ประสิทธิภาพ หรือรูปแบบต่างๆ ซึ่งจะทำการแบ่งออกเป็นส่วนๆ เช่น งานโครงสร้าง งานระบบ ส่วนงานเครื่องจักร ต้องแยกออกคิดค่าใช้จ่ายต่างหาก การประมาณราคาด้วยแฟกเตอร์จะนำข้อมูลจากโครงการก่อสร้างที่ผ่านมาแล้วมาทำแผนภูมิแฟกเตอร์ของแต่ละลักษณะงาน

## 2. การประมาณราคาอย่างละเอียด (Detailed Estimate)

จะสามารถทำได้เมื่อรูปแบบได้พัฒนาแบบจนถึงขั้นสมบูรณ์แล้วและมีรายละเอียดครบถ้วน กำหนดระยะเวลาก่อสร้างที่แน่นอนแล้ว และพร้อมที่จะเปิดการประกวดราคา ฉะนั้นผู้รับเหมาจึงมีบทบาทมากในการประมาณราคาอย่างละเอียด เริ่มตั้งแต่การเข้าไปสำรวจสถานที่ก่อสร้างก่อนเพื่อให้ทราบถึงสภาพพื้นที่เดิม ลักษณะของเส้นทางเข้าออกของสถานที่ก่อสร้าง รวมถึงปัญหาอุปสรรคที่ต้องแก้ไขที่หน้างาน จากนั้นจะประชุมกับผู้เกี่ยวข้องแต่ละฝ่ายเพื่อมอบหมายหน้าที่รับผิดชอบ เช่น ติดต่ोजัดเตรียมเครื่องจักร ติดต่อแหล่งวัสดุต่างๆ ติดต่อผู้รับเหมาช่วง เป็นต้น การเตรียมการประมาณราคาต้องศึกษาแบบรายละเอียดให้ชัดเจนทุกระบบงาน รวมทั้งเอกสารประกอบแบบและเงื่อนไขเพิ่มเติมต่างๆ จากนั้นจึงเริ่มถอดแบบหาปริมาณของวัสดุต่างๆ สำรวจแหล่งราคาวัสดุและแหล่งแรงงานที่มีอยู่และต้องจัดหาเพิ่ม รวมทั้งจัดหาผู้รับเหมาช่วงที่เหมาะสมสำหรับงานแต่ละประเภท วิธีการประมาณราคาแบบละเอียดนี้ จะได้ปริมาณและราคาวัสดุที่ได้ใกล้เคียงความจริงมากที่สุด สามารถนำปริมาณจากประมาณการเอาไว้ มาควบคุมปริมาณวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างจริงได้ และการตรวจสอบค่าวัสดุก่อสร้างเทียบกับที่ได้ประมาณการเอาไว้ก็สามารถทำได้โดยง่าย นับว่าเป็นที่นิยมใช้กันพอประมาณเพราะความละเอียดของข้อมูลทำให้อากาศผิดพลาดน้อยและยังคอยควบคุมปริมาณวัสดุก่อสร้างไม่ให้เกินกำหนดได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะสรุปให้ทราบเป็นแนวทางกว้าง ๆ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1. แรงงาน
2. วัสดุก่อสร้าง
3. เครื่องจักรกลและอุปกรณ์
4. การจัดเตรียมและบริหารหน่วยงานก่อสร้าง
5. การควบคุมหน่วยงานก่อสร้าง
6. การจัดเตรียมพื้นที่กองเก็บวัสดุหรือประกอบชิ้นส่วน
7. ผู้รับเหมาช่วง
8. ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากที่ปรากฏในรูปแบบ
9. ค่าดำเนินการ
10. ค่ากำไรและค่าภาษี
11. ดอกเบี้ย

## 2.4 ความละเอียดของการประมาณราคา

ตามมาตรฐาน The Association for the Advancement of Cost Engineering (AACE) ได้จำแนกความละเอียดของการประมาณราคาค่าก่อสร้าง (peurifoy and oberlender ,2002) ออกเป็น 5 ระดับ ดังแสดงในตาราง 2.1

ตารางที่ 2.1 แสดงความคลาดเคลื่อนของการประมาณราคาในแต่ละประเภท

Estimate Class	Level of Project Definition	End Usage (Typical Purpose)	Expected Accuracy Range
Class 5	0 % to 2 %	Concept Screening	-50 % to 100%
Class 4	1 % to 5 %	Study or Feasibility	-30 % to +50%
Class 3	10 % to 40 %	Budget, Authorization or Control	-20 % to +30%
Class 2	30 % to 70 %	Control or Bid	-15 % to +20%
Class 1	50 % to 100 %	Check Estimate or Bid/Tender	-10 % to +15%

**\*AACE International Cost Estimation Classifications (18R-97)**

\* AACE : The Association for the Advancement of Cost Engineering

หากจำแนกการประมาณราคาตามระดับความละเอียดของงานศึกษานี้จากตาราง 2.1 ความละเอียดจะอยู่ที่ Class 3 ความคลาดเคลื่อนอยู่ที่ -20%ถึง30%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## 2.5 ขั้นตอนของการประมาณราคา

เป็นหน้าที่ของผู้รับเหมาที่จะต้องตัดสินใจหลังจากที่ได้รับแบบแปลนก่อสร้างจากเจ้าของงานแล้วว่าจะวางแผนดำเนินการถอดราคาและคิดราคาอย่างไรจึงจะประมูลงานสู้กับผู้รับเหมารายอื่นได้โดยไม่เสี่ยงต่อสถานะขาดทุนแต่แต่ละคนจะต้องหากกลยุทธ์วิธีที่จะชนะคู่ต่อสู้ให้ได้และวิธีที่สำคัญที่สุดที่ผู้รับเหมาแต่ละคนไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ก็คือวิธีการประมาณราคาที่ถูกต้องเป็นไปอย่างเป็นระบบและเป็นขั้นเป็นตอนดังนั้นการประมาณราคาที่ถูกวิธีควรมีขั้นตอนดังนี้

1. รวบรวมข้อมูลทั้งหมดพร้อมทั้งสำรวจสถานที่ก่อสร้างจริง (Data)
2. ถอดแบบเพื่อหาปริมาณงานและวัสดุทั้งหมดที่ปรากฏอยู่ในแบบ (Take off)
3. ลงราคาวัสดุและแรงงานที่ใช้ลงแบบฟอร์มการประมาณราคา (Take cost)
4. สรุปราคารวมค่าดำเนินการและกำไร (Overhead and profit)

1. รวบรวมข้อมูล (Data) หลังจากที่ได้รับแบบตัดสินใจจะประมูลงานนี้แล้ว จะดำเนินการรวบรวมข้อมูลพร้อมทั้งตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างจริงว่ามีอุปสรรคหรือปัญหาอะไรบ้างที่จะเกิดขึ้นหรือตามมาข้อมูลส่วนมากที่จะใช้ในขั้นตอนนี้ก็คือ

- 1.1 แบบก่อสร้าง (Drawing)
- 1.2 รายการประกอบหรือข้อกำหนดในแบบ (Specification)
- 1.3 เอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น เอกสารสัญญา เอกสารแนบท้ายสัญญา เป็นต้น
- 1.4 สำรวจสถานที่จริง

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นนี้จะเป็นข้อมูลสำคัญสำหรับการประมาณราคา ไม่ว่าจะเป็นอาคารขนาดเล็กหรืออาคารขนาดใหญ่ก็ตาม ผู้รับเหมาหรือผู้ประมาณราคาจะต้องนำมาดำเนินการตามขั้นตอนของการประมาณราคาต่อไป ในขณะที่เดียวกันข้อมูลที่ได้อาจเป็นปัญหาอย่างมากสำหรับผู้ประมาณราคามือใหม่หรือผู้ประมาณราคาที่ไม่เคยมีประสบการณ์มาก่อน ที่อาจไม่รู้ว่าจะเริ่มดำเนินการอย่างไร ที่จริงแล้วการประมาณราคางานก่อสร้างทุกชนิดทุกประเภทจะมีแนวทางการดำเนินการหรือหลักการประมาณราคาหรือพื้นฐานการประมาณราคาเป็นไปในแนวเดียวกันหมด อาจแตกต่างกันตรงเทคนิควิธีเพียงเล็กน้อย แต่ผลสรุปออกมาก็คือเป้าหมายอันเดียวกันโดยมีแบบรูปหรือแบบแปลนเป็นตัวกำหนด หรือแม้แต่ข้อกำหนดที่ตกลงด้วย ไม่ว่าจะระบุไว้ในแบบหรือไม่ก็ตาม ผู้รับจ้างควรจะนำมาคิดไว้เป็นต้นทุนด้วย งานก่อสร้างบางงานระบุข้อกำหนดหรือคุณสมบัติของวัสดุต่างๆที่ใช้ในงานนั้นๆลงไว้ในแบบเรียบร้อย ดังนั้นไม่ว่าผลการประมาณราคาจะออกมาแตกต่างราคากันมากน้อยเพียงใดก็ตาม ถ้าผู้รับเหมายื่นซองประมูลราคามาแล้วถือว่าไม่มีผู้ใดประมาณราคาผิดแต่ที่ราคาของผู้รับเหมายื่นซองมาแล้วมีราคาที่แตกต่างกันออกไปก็เนื่องมาจากนโยบายในการดำเนินการหรือในเชิงธุรกิจที่ไม่เหมือนผู้รับเหมาบางคนอาจต้องการกำไรมาก บางคนอาจมีต้นทุนที่ต่ำกว่า เช่น ไม้แบบที่ใช้ในการก่อสร้างในสถานการณ์จริงแล้วสามารถใช้ได้ 2 ถึง 3 ครั้ง ต่อไม้แบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1 ชุด การประมาณราคาไม้แบบจึงสามารถลดปริมาณประมาณได้ 30 - 50 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งผู้รับเหมาบางคนอาจคิด 100 เปอร์เซ็นต์ ก็ไม่ผิดเงื่อนไขการประมาณราคา การดูสถานที่ก่อสร้างจริงเป็นวันที่ถูกกำหนดขึ้นโดยผู้ว่าจ้าง ที่จะนัดหมายให้ผู้ที่จะต้องการประมาณราคาในงานก่อสร้างนั้นๆ ให้มาดูสถานที่จริงก่อนที่จะนำไปประกอบในการคิดราคาซึ่งผู้ว่าจ้างจะเป็นผู้กำหนดเงื่อนไขต่างๆขึ้นให้ผู้รับจ้างได้ปฏิบัติตาม เช่น ระดับอ้างอิงในการก่อสร้าง การรักษาต้นไม้บางต้นไว้ เป็นต้น จึงนับว่าเป็นสิ่งสำคัญและจำเป็นอย่างมากสำหรับผู้รับจ้างหรือผู้ประมาณราคาเนื่องจากสถานที่อาจเป็นตัวกำหนดต้นทุนหรือกำไรได้มาก สถานที่จริงจะบอกได้ว่าอุปสรรคที่จะเกิดขึ้นในขณะที่ปฏิบัติงานหรือขั้นเตรียมงานมีมากน้อยเพียงใดที่ผู้รับจ้างจะต้องแก้ไขหรือดำเนินการหรือต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น เช่น สถานที่จริงในการปฏิบัติงานเป็นสถานที่แคบมาก การขนย้ายวัสดุไม่สะดวกต้องใช้แรงงานคนในการขนย้ายวัสดุบางส่วน ก็สามารถที่จะคิดค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นได้

2. ถอดแบบหาปริมาณของงานทั้งหมดจากข้อมูล (Take off) ในวงการก่อสร้างเราค้นเคยกับคำว่า “ถอดแบบ ” หรือ “Take off” ก็คือการหาปริมาณวัสดุก่อสร้าง ที่เป็นไปตามรูปแบบ (Drawing) เป็นไปตามข้อกำหนด (Specification) เป็นไปตามสัญญาและข้อตกลงอื่นๆ เพราะข้อมูลทุกอย่างแล้วแต่เป็นเงินทั้งนั้น การหาปริมาณวัสดุแต่ละชนิดนั้นเราสามารถคำนวณปริมาณต่างๆ ตามหลักดังนี้

ในเรื่องความยาว มีหน่วยเป็น มิลลิเมตร เซนติเมตร เมตร เช่น

- 1.1 ความยาวของเสาเข็ม เป็นเมตร
- 1.2 ความยาวของเชิงชายเป็นเมตร
- 1.3 ความสูงของอาคาร เป็นเมตร เป็นต้น

ในเรื่องของพื้นที่ มีหน่วยเป็น ตารางเมตร ตารางวา งาน ไร่ พื้นที่ของไม้แบบเป็นตารางเมตร พื้นที่ของผนังก่ออิฐ เป็นตารางเมตร พื้นที่ของการมุงกระเบื้องหลังคา เป็นตารางเมตร เป็นต้น ในเรื่องของปริมาตร มีหน่วยเป็น ลูกบาศก์เมตร

- 1.1 ปริมาตรของคอนกรีต เป็นลูกบาศก์เมตร
- 1.2 ปริมาตรของคอนกรีต เป็นลูกบาศก์เมตร
- 1.3 ปริมาตรของไม้ เป็นลูกบาศก์ฟุต เป็นต้น

## 2.6 ทฤษฎีและหลักการประมาณราคาต่อหน่วยพื้นที่

การประมาณราคาโดยพื้นที่ใช้สอย ทำได้โดยการหาพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารทั้งหมด แล้วคูณด้วยต้นทุนต่อหน่วยพื้นที่ใช้สอยของอาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

## 2.7 นิยามศัพท์

เนื่องจากโครงการก่อสร้างที่ได้ทำการศึกษาครั้งนี้มีหลายประเภท ซึ่งได้นิยามคำศัพท์ที่ใช้เรียกโครงการคอนโดมิเนียมในแต่ละประเภทไว้ดังนี้ (อ้างอิงจากเว็บไซต์ [www.thinkofliving.com](http://www.thinkofliving.com))

### 1. คอนโดประเภท Super Luxury

เป็นคอนโดระดับบน คอนโดในกลุ่มราคาพิเศษ มีเอกลักษณ์เฉพาะตัวตั้งแต่การออกแบบ การเลือกใช้วัสดุอย่างดี ไปจนถึงทำเลที่ตั้งใจกลางเมืองและย่านธุรกิจสำคัญ ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 350,000 บาทต่อตารางเมตร ขึ้นไป และต้องมีราคาเริ่มต้นไม่ต่ำกว่า 15 ล้านบาท

### 2. คอนโดประเภท Luxury

เป็นคอนโดติดแบรนด์ระดับสูง ทำเลในเมือง มีความโดดเด่นเรื่องการออกแบบและเลือกใช้วัสดุที่ดีมากขึ้น ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 250,000 – 350,000 บาทต่อตารางเมตร และต้องมีราคาเริ่มต้นไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาท

### 3. คอนโดประเภท High Class

เป็นคอนโดชั้นสูง ทำเลดี ในเมืองเน้นอยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า วัสดุเกรดดี ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 160,000 – 250,000 บาทต่อตารางเมตร

### 4. คอนโดประเภท Upper Class

เป็นคอนโดชั้นดี ทำเลอยู่ไม่ไกลจากรถไฟฟ้ามากนัก เดินทางสะดวกสบายและมีตัวเลือกในการเดินทางมากขึ้น ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 120,000 – 160,000 บาทต่อตารางเมตร

### 5. คอนโดประเภท Main Class

เป็นกลุ่มคอนโดระดับกลางๆ ที่ทำออกมาในตลาดกันมากที่สุด จับตลาดกลุ่มใหญ่ของลูกค้าระดับกลาง ทำเลที่ตั้งชัยบเข้ามาใกล้เมืองมากขึ้น ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 80,000 – 120,000 บาทต่อตารางเมตร

### 6. คอนโดประเภท Economy Class

เป็นคอนโดในกลุ่มราคาหยาบจับง่าย ที่นิยมกันมากเช่นกัน ส่วนมากจะอยู่ในทำเลชานเมืองและรอบๆเมือง จับกลุ่มลูกค้าระดับกลางและคนทำงานเริ่มต้น เป็นกลุ่มคอนโดล้านต้นๆ โดยราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 50,000 – 80,000 บาทต่อตารางเมตร

## 2.8 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

วรรณวิทย์ [1] ได้กล่าวว่า การประมาณค่าพารามิเตอร์ (Parameter Estimates) เป็นวิธีการสร้างต้นทุนโดยประมาณระบบทั้งอาคาร เป็นการ ปรับขนาดต้นทุนจากการออกแบบพารามิเตอร์เพื่อใช้เป็นตัวกำหนดในการ จัดทำงบประมาณตามรายการ และสรุปผลประมาณการทั้งระบบของงานทั้ง อาคาร โดยวัตถุประสงค์ของการประมาณการค่าพารามิเตอร์ เพื่อให้ ค่าประมาณการที่มีความอ่อนไหวต่อการออกแบบทางเลือก เช่น การ กำหนดค่าโครงสร้างทางเลือกของกรอบอาคาร, ผนัง Curtain wall, และ วัสดุปูพื้นด้วยการประมาณค่าพารามิเตอร์ สามารถนำต้นทุนมาพิจารณา ตัดสินใจในการออกแบบอาคาร และสามารถทดสอบการออกแบบกับ งบประมาณได้ตลอดเวลา ดังแสดงในสมการที่ (1)

$$c = \sum pkxi \quad \text{-----}(2.1)$$

โดยที่

$c$  = ค่าใช้จ่ายโดยประมาณทั้งหมด

$pk$  = จำนวนหน่วยของ พารามิเตอร์  $k$

และ  $xi$  = ค่าใช้จ่ายโดยประมาณของระบบ  $i$  ต่อหน่วยของ พารามิเตอร์  $k$

โชติกร ไชยวิจารณ์, พิชญุตม์ จรัสบำรุงโรจน์, ธีรดา วรเจริญสิน และไกรศร วงศ์โสภิต. (2560). การศึกษาเปรียบเทียบปริมาณวัสดุต่อหน่วยของอาคารพักอาศัย 5- 8 ชั้น และ 3 - 5 ชั้น ได้ค่าเฉลี่ยของปริมาณคอนกรีต เหล็กเสริมและไม้แบบต่อหน่วยของพื้นที่อาคาร (ตารางเมตร) ได้ค่าเฉลี่ยประมาณ 0.215 ลูกบาศก์เมตร 27.30 กิโลกรัม และ 2.53 ตารางเมตร ตามลำดับค่าเฉลี่ยของวัสดุต่อหน่วยปริมาตรของคอนกรีต 1 ลูกบาศก์เมตร ได้ค่าเหล็กเสริม 126.91 กิโลกรัม ส่วนงานไม้แบบต่อคอนกรีต 1 ลูกบาศก์เมตร มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 11.84

ชิตชนก วงศ์เครือ (2547) ได้ทำการศึกษาการพยากรณ์ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างโดยวิธีอาร์มา ซึ่งเป็นวิธีการในทางสถิติ ที่ช่วยในการพยากรณ์ข้อมูลที่เป็นอนุกรมเวลาที่มีความแม่นยำ และสามารถนำไปพยากรณ์ค่าของข้อมูลในอนาคตได้อย่างถูกต้อง ใกล้เคียงกับความเป็นจริงเพื่อศึกษารูปแบบที่เหมาะสมสำหรับการใช้พยากรณ์ดัชนีราคาต่อไปในอนาคตโดยใช้ข้อมูลดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างของประเทศไทยรายเดือน และจากการศึกษาพบว่าพยากรณ์ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างนั้นไม่สามารถเป็นตัวแทนของราคาวัสดุก่อสร้างได้แม่นยำทุกประเภทวัสดุก่อสร้าง

สันติ (2544) ได้ศึกษางานวิจัยเกี่ยวกับการประมาณราคาก่อสร้างอาคารโดยใช้อัตราส่วนองค์ประกอบโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก พบว่าการประมาณราคาอย่างละเอียดทำได้หลังจากมีแบบรายละเอียดและรายการข้อกำหนดแล้ว ปกติจะทำโดยผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อใช้ในการเสนอราคา และใช้ในการควบคุมค่าใช้จ่ายในระยะก่อสร้าง หรืออาจทำโดยฝ่ายเจ้าของงานเพื่อใช้ประมาณ

ราคากลางหรือใช้เพื่อควบคุมการเบิกงวดเงินจากผู้รับเหมา จากข้อมูลที่รวบรวมพบว่าต้นทุนค่าก่อสร้างงานคอนกรีตเสริมเหล็กของอาคารทุกชนิดมีค่ามากกว่า 60% ของต้นทุนงานโครงสร้าง และ ต้นทุนค่าก่อสร้างของงานโครงสร้างมีค่ามากกว่า 1 ใน 3 ของต้นทุนงานอาคาร ซึ่งลักษณะของตัวอย่างการวิจัยได้ควบคุมสมมุติฐานที่กำหนดให้อาคารแต่ละประเภทมีการใช้วัสดุที่เหมือนกัน คือ เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยมีส่วนประกอบหลักของวัสดุ 3 ชนิด คือ คอนกรีต เหล็กเสริม และ แบบหล่อคอนกรีต ซึ่งพบว่าวัสดุทั้ง 3 มีความสัมพันธ์เชิงสัดส่วนต่อขนาดและประเภทของอาคาร โดยพบว่าประเภทของอาคารสำนักงานมีปริมาณคอนกรีตเฉลี่ย 0.418 ลบ.ม./พื้นที่ 1 ตร.ม. ปริมาณเหล็กเสริม 68.14 กก./ตร.ม.และปริมาณแบบหล่อคอนกรีต อยู่ที่ 2.202 ตร.ม./พื้นที่ 1 ตร.ม.

เดชา กานิล,นพพล แสงกาญจณกิจ และมงคล ประสิทธิ์คุ้มเพียร (2548) “การศึกษาปัจจัยปริมาณการประมาณราคาแบบหน่วยย่อยสำหรับอาคารสูงระดับกลางประเภทที่พักอาศัย.” ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง. งานศึกษานี้ได้ทำการรวบรวมข้อมูลราคาและปริมาณแบบอาคารที่พักอาศัยระดับความสูง 5- 15 ชั้น จำนวนข้อมูล 14 โครงการ และทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำการแยกข้อมูลเป็นหมวดหมู่ตามมาตรฐาน N.P.W.C. และวิเคราะห์หาค่า Quantity Factor (Q.F.) ในแต่ละหมวดหมู่และทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์แต่ละหมวดหมู่ โดยนำเสนอเป็นตาราง กราฟ และสมการ จากนั้นทำการหาราคาต่อปริมาณงานแต่ละหมวดหมู่ โดยราคาได้มาจากการแยกราคาตามหมวดหมู่ตามบัญชีแสดงรายการและราคาก่อสร้างที่ทำการรวบรวมมาได้พร้อมกับแบบอาคาร การสรุปผลการศึกษาศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดทำปัจจัยปริมาณ (Q.F.) เพื่อใช้เป็น ข้อมูลในการประมาณราคาเบื้องต้นโดยวิธีหน่วยย่อย (Cost Element Estimate) โดยค่า Q.F. ของ แต่ละหมวดหมู่มาจากข้อมูลเชิงสถิติที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับลักษณะรายละเอียดต่างๆ ของ อาคาร ที่มีค่านำเชื่อถือทางสมการอยู่ที่ 93-99% รวมทั้งการแสดงการนำค่า Q.F. ไปใช้งาน และพบว่ามีความคลาดเคลื่อนของโครงการ กรณีศึกษา 5-7%

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการศึกษา

#### 3.1 รูปแบบการวิจัย

การศึกษาการประมาณราคาต้นทุนค่าก่อสร้างต่อหน่วยพื้นที่ (Cost Plan) ของโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประมาณราคาเบื้องต้นเพื่อใช้ในการตั้งงบประมาณสำหรับผู้บริหารโครงการ ซึ่งจะได้กล่าวถึงในหัวข้อถัดไป

#### 3.2 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ในบทนี้จะอธิบายถึงวิธีการศึกษาและวิธีการเก็บข้อมูลต่างๆที่ใช้ในการทำงานวิจัย เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับต้นทุนราคาค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลราคาค่าก่อสร้างคอนโดมิเนียมตามระดับราคาขายของโครงการ จากนั้นนำมาแบ่งแยกหมวดหมู่ของงานตามมาตรฐานงานก่อสร้างเนื่องจากข้อมูลที่น่ามาอยู่ในช่วงเวลาที่แตกต่างกันจึงต้องทำการปรับสภาพข้อมูลก่อน โดยใช้ดัชนีราคาในปีที่การศึกษา เพื่อนำค่ามาคำนวณและสรุปผล ซึ่งประกอบด้วยขั้นตอนการศึกษา ดังนี้



ภาพที่ 3.1 แสดงการขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในงานวิจัยครั้งนี้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลได้จากโครงการก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภท คอนโดมิเนียมจากหน่วยงานเอกชนหลายบริษัท ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งเป็นโครงการที่กำลังก่อสร้างและได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ ดังนั้นข้อมูลราคาเหล่านั้นจึงเป็นราคาที่เกิดขึ้นจริงในอดีต ซึ่งได้ทำการเก็บรวบรวมไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในอนาคต การวิจัยครั้งนี้ได้รวบรวมข้อมูลราคางานก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมจำนวนทั้งหมด 30 โครงการ จากหลายบริษัท โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 6 กลุ่ม ดังนี้

**ตาราง 3.1** แสดงกลุ่มโครงการ ราคาขาย และจำนวนโครงการที่ทำการศึกษา

กลุ่มของโครงการ	ราคาขายของโครงการ (บาท/ตร.ม.)	จำนวนโครงการที่ศึกษา
SUPER LUXURY	350,000 ขึ้นไป	5 โครงการ
LUXURY	250,000-350,000	5 โครงการ
HIGH CLASS	160,000-250,000	5 โครงการ
UPPER CLASS	120,000-160,000	5 โครงการ
MAIN CLASS	80,000-120,000	5 โครงการ
ECONOMY	50,000-80,000	5 โครงการ
รวม		30 โครงการ

เนื่องจากข้อมูลด้านราคางานก่อสร้างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้มาจากหลายโครงการ ซึ่งแต่ละโครงการทำการก่อสร้างในปีที่แตกต่างกัน ราคาที่ใช้ในการประมาณราคาในแต่ละปีที่แตกต่างกัน รวมทั้งมีความแตกต่างกันในเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาค่าก่อสร้าง ไม่ว่าจะเป็นทำเลที่ตั้ง ระดับราคาขาย ระยะเวลาการก่อสร้าง สภาพปัญหาของดิน ฯลฯ ดังนั้นงานวิจัยครั้งนี้จึงตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับข้อมูลที่ได้มาว่าไม่มีความแตกต่างอันเนื่องมาจากวิธีการคำนวณหาปริมาณงานและปัจจัยการก่อสร้างต่างๆมีความคล้ายคลึงกัน

### 3.3 การแยกหมวดหมู่ของงาน

นำข้อมูลต้นทุนที่ได้เก็บรวบรวมมาจากใบรายการแสดงปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงาน ประกอบกับราคาที่ใช้ในการก่อสร้าง (BOQ) มาแยกตามหมวดหมู่ของงาน โดยข้อมูลนี้จะแบ่งราคาเป็นค่าวัสดุและค่าแรงงาน และทำการแยกเนื้องานออกเป็นหมวดหมู่ของงาน โดยจะรวมราคาของงานทุกรายการ ยกเว้น ค่าดำเนินการ กำไร และภาษี จะถูกหักออกไปโดยไม่นำมารวมเป็นต้นทุน เพราะค่าใช้จ่ายเหล่านั้นมีความผันแปรอย่างมากในผู้รับเหมาแต่ละรายข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาจะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ถูกนำมาจัดเรียงใหม่เพื่อเลือกใช้ข้อมูลให้เป็นไปตามการกำหนดเงื่อนไขในการศึกษาแยกออกตามหมวดหมู่ของงานโดยใช้มาตรฐานการแยกหมวดหมู่ของงานก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งตามมาตรฐานงานก่อสร้างอาคาร ซึ่งแบ่งองค์ประกอบของราคาตามประเภทของการทำงาน เป็น 6 หมวด ดังนี้

1. หมวดงานเตรียมการ
2. หมวดงานโครงสร้าง
3. หมวดงานสถาปัตยกรรม
4. หมวดงานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร
5. หมวดงานระบบสุขาภิบาลและป้องกันอัคคีภัย
6. หมวดงานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

### 3.4 การปรับปรุงข้อมูลราคา

#### 3.4.1 ปรับปรุงข้อมูลให้เป็นราคาต่อหน่วยพื้นที่หนึ่งตารางเมตร

เนื่องจากข้อมูลที่เก็บรวบรวม นำมาใช้เป็นข้อมูลราคาค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทคอนกรีตเสริมเหล็กเพื่อเป็นกลุ่มตัวอย่างในการวิเคราะห์ข้อมูลนั้น อาคารพักอาศัยประเภทคอนกรีตเสริมเหล็กแต่ละโครงการมีขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ไม่เท่ากัน ดังนั้นจึงต้องนำข้อมูลที่ได้มาปรับข้อมูลราคาจากราคาดันทุนค่าก่อสร้างต่อโครงการให้เป็นราคาในหน่วยเดียวกัน โดยใช้ราคาต่อหน่วยพื้นที่ใช้สอยเป็นตารางเมตร

ตัวอย่างการคำนวณ

จากสูตร

$$\text{ราคาค่าก่อสร้าง} = \text{ราคาค่าก่อสร้างของหมวดงานย่อย} / \text{พื้นที่ใช้สอย} \quad \text{---(3.1)}$$

จากการเก็บข้อมูลราคาค่าวัสดุหมวดงานโครงสร้างของอาคารพักอาศัยแห่งหนึ่งมีราคาอยู่ที่ 175,672,000 บาท ต่อพื้นที่ใช้สอยของอาคารพักอาศัยหลังดังกล่าว 43,918 ตารางเมตร ดังนั้นสามารถแปลงข้อมูลให้เป็นราคาต่อหน่วยพื้นที่หนึ่งตารางเมตรได้ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ราคาค่าวัสดุหมวดงานโครงสร้าง} &= 175,672,000 / 43,918 \\ &= 4,000 \text{ บาทต่อตารางเมตร} \end{aligned}$$

#### 3.4.2 ปรับดัชนีค่าวัสดุและค่าแรงงาน

การประมาณราคาคอนกรีตเสริมเหล็กในแต่ละปี จะมีความแตกต่างกันด้านราคาอันเนื่องมาจากสถานะเศรษฐกิจของประเทศ รวมไปถึงสถานะเศรษฐกิจของโลก ทำให้เกิดปัญหาเรื่องความไม่ถูกต้อง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ในการนำข้อมูลที่มีช่วงเวลาที่แตกต่างกันมาใช้ร่วมกัน ดังนั้นจึงต้องทำการปรับสภาพข้อมูลให้ตรงกันก่อนโดยใช้ค่าดัชนีราคา เพื่อให้มีราคาต้นทุนค่าก่อสร้างทุกโครงการเป็นปีเดียวกัน สำหรับการวิจัยนี้จะใช้ค่าดัชนีราคาค่าวัสดุก่อสร้างและดัชนีค่าจ้างแรงงาน มาปรับให้มีข้อมูลราคาอยู่ในปีเดียวกัน

สำหรับการวิจัยนี้จะใช้ดัชนีราคาค่าวัสดุก่อสร้างและดัชนีค่าจ้างแรงงาน มาปรับให้มีข้อมูลราคาอยู่ในปีเดียวกันหรือปีฐานเดียวกันก่อน โดยการกำหนดปีฐานจะเป็นไปตามกรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ ซึ่งกระทรวงพาณิชย์ได้กำหนดปี พ.ศ. 2565 เป็นปีฐานของดัชนีราคาค่าวัสดุก่อสร้างและค่าจ้างแรงงานที่ใช้ในปัจจุบัน ซึ่งทำการแปลงค่ามาจากราคาค่าวัสดุก่อสร้างมวลรวมต่อหน่วย สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ และ อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ จากกองวิจัยตลาดแรงงาน กระทรวงแรงงาน

ตารางที่ 3.2 ดัชนีราคารวมวัสดุก่อสร้างทุกชนิดในแต่ละปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548-2566

ปี พ.ศ	ดัชนีราคา (บาท)
2548	83.2
2549	86.3
2550	90.5
2551	106
2552	92.2
2553	94.3
2554	100.2
2555	103.7
2556	104.6
2557	105.4
2558	100
2559	97.3
2560	99.1
2561	101.7
2562	100.4
2563	98.7
2564	106.6
2565	112.8
2566	112.9

ที่มา: สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้าสำนักปลัดกระทรวงพาณิชย์ ( พ.ศ 2566 )

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

$$\text{ราคาปรับปรุง} = \{\text{ดัชนีวัสดุปีที่ต้องการ/ดัชนีค่าวัสดุปีที่เก็บข้อมูล}\} \times \text{ราคาค่าวัสดุปีที่เก็บข้อมูล} \quad \text{---(3.2)}$$

ตัวอย่างเช่น

จากการเก็บข้อมูลราคาค่าวัสดุหมวดงานโครงสร้างของอาคารพักอาศัยหลังหนึ่งมีราคาอยู่ที่ 5,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งทำการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2553 แต่ปีที่ทำการวิจัยคือปี พ.ศ. 2558 ดังนั้น สามารถแปลงดัชนีราคาค่าวัสดุหมวดงานโครงสร้างให้เป็นราคาที่อยู่ในปีที่ทำการคิดได้ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ค่าวัสดุที่จะนำมาใช้คือ} &= \{ 1.00 / 0.943 \} \times 5,000 \\ &= 5,302 \text{ บาทต่อตารางเมตร} \end{aligned}$$

### 3.5 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อรวบรวมข้อมูลปริมาณงานของอาคารได้เสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้ทำการจัดหมวดหมู่ตามมาตรฐาน และทำการวัดพื้นที่ใช้สอยอาคารในหน่วยตารางเมตร ใช้หลักสถิติในการวิเคราะห์สัดส่วนของราคาในแต่ละหมวดงานของแต่ละโครงการตาม Segment ของโครงการ โดยหลักสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ราคา คือ

1. ค่าเฉลี่ย (Mean) จากราคารวมทุกขนาดอาคาร และทุกรายละเอียดหมวดงาน

$$\text{หาค่าเฉลี่ยเลขคณิต จากสูตร } \bar{x} = \frac{\sum fx}{n} \quad \text{-----(3.3)}$$

2. ค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Division) เฉพาะราคารวมเฉลี่ยของทุกขนาดอาคาร

$$\text{หาส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน จากสูตร } S. D. = \sqrt{\frac{n \sum fx^2 - (\bar{x})^2}{n(n-1)}} \quad \text{-----(3.4)}$$

3. เปรียบเทียบเปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนจากข้อมูลที่ทำการศึกษา กับราคาประเมินค่าก่อสร้างปี พ.ศ. 2565 โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย จากสูตร

$$\text{เปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อน} = \{ (\text{ราคาประเมิน} - \text{ราคาที่ได้}) / \text{ราคาประเมิน} \} \times 100 \quad \text{---(3.5)}$$

4. โดยในการคำนวณจะเลือกใช้ฟังก์ชันคำนวณในโปรแกรม Excel ในการคำนวณ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

### 3.6 สรุปผล

นำข้อมูลการประมาณราคาค่าก่อสร้างของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 6 Segment ในการประมาณราคามายางานและสรุปผลการศึกษาเชิงพรรณนาเชิงตรรกะ โดยใช้ค่าการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติแสดงเป็นตารางและมีกราฟมาประกอบ เพื่อให้เห็นราคาเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และนำมาเปรียบเทียบว่าการประมาณราคาต่อหน่วยพื้นที่ของแต่ละ Segment มีความค่าประโยชน์เฉลี่ยเท่าไรและหาความสัมพันธ์ รวมถึงวิเคราะห์ความคลาดเคลื่อนของราคาว่าอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้หรือไม่ เพื่อกำหนดค่าที่เหมาะสมที่จะนำไปใช้ในการกำหนดต้นทุนราคาค่าก่อสร้างของโครงการต่อไป



## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

#### 4.1 บทนำ

ในบทนี้จะแสดงผลการศึกษาที่ได้จากการวิเคราะห์ราคาค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ทั้ง 6 Segment ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงรูปแบบของโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมแล้ว พบว่าคอนโดมิเนียมแต่ละระดับราคา มีรูปแบบเฉพาะ ทำเลที่ตั้งในการก่อสร้างในแต่ละโครงการและทำการก่อสร้างในแต่ละปีแตกต่างกันออกไป ดังนั้นการประมาณราคาค่าก่อสร้างจึงมีหลักเกณฑ์การพิจารณาที่แตกต่างกันไป ซึ่งจะเป็นไปตามปัจจัยของแต่ละโครงการ ซึ่งจะนำไปสู่ความถูกต้องในการประมาณราคา ผลที่ได้จะประกอบไปด้วย

1. ผลการเก็บรวบรวมข้อมูลราคาค่าก่อสร้างคอนโดมิเนียมทั้ง 6 Segment
2. ผลการวิเคราะห์ทางสถิติของราคาค่าก่อสร้างของคอนโดมิเนียมทั้ง 6 Segment

#### 4.2 ผลการเก็บรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ต้นทุนราคาค่าก่อสร้าง

จากการรวบรวมข้อมูลราคาค่าก่อสร้างคอนโดมิเนียมที่ทำการก่อสร้างในเขตพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 30 โครงการ โดยแบ่งข้อมูลออกเป็น 6 ระดับโครงการด้วยกันตามระดับราคาขาย เนื่องจากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างที่เก็บรวบรวมมีขนาดพื้นที่แตกต่างกันจึงต้องทำการแปลงราคาให้เป็นหน่วยเดียวกันคือราคาบาทต่อพื้นที่ใช้สอยที่มีหน่วยเป็นตารางเมตร และนอกจากนี้ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างที่เก็บรวบรวมเป็นราคาค่าก่อสร้างที่อยู่ในช่วงปีที่แตกต่างกัน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องทำการปรับปรุงข้อมูลราคาด้วยวิธีการปรับดัชนีราคาค่าก่อสร้าง โดยใช้ค่าดัชนีราคาค่าก่อสร้างของ สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์มาใช้ในการปรับปรุงข้อมูลราคาค่าก่อสร้างให้เป็นราคาของปี พ.ศ. 2565 ทุกโครงการก่อน ซึ่งเป็นข้อมูลราคาของปีที่ใช้ในการศึกษาในครั้งนี้ โดยในการทำการศึกษานี้จะพิจารณาเฉพาะในส่วนของงานก่อสร้างหลัก ซึ่งมีทั้งหมด 6 หมวดงาน คือ

1. หมวดงานเตรียมการ
2. งานโครงสร้าง
3. งานสถาปัตยกรรม
4. งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร
5. งานระบบสุขาภิบาลและป้องกันอัคคีภัย
6. งานภูมิสถาปัตยกรรม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากการศึกษาได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลของแต่ละโครงการได้ดังนี้

การเก็บข้อมูลของแต่ละโครงการ มีเงื่อนไขของวัสดุตกแต่งที่แตกต่างกัน บางโครงการทำการสืบราคาจากท้องตลาด บางโครงการได้ราคาวัสดุที่ทางโครงการกำหนดราคามาให้ การก่อสร้างในปีที่แตกต่างกัน ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการต่างกัน ทำให้ราคาค่อนข้างมีความแตกต่างกัน จึงต้องการมาทำการปรับสภาพข้อมูลใหม่ และจากการศึกษาสถานที่ตั้งของโครงการจะเห็นว่าคอนโดในระดับ Super Luxury และ Luxury จะตั้งอยู่ในพื้นที่ทำเลเศรษฐกิจใจกลางเมือง ใกล้ห้างสรรพสินค้า ออฟฟิศสำนักงานต่างๆ สถานศึกษา เดินทางสะดวกด้วยรถไฟฟ้า สะดวกกับการใช้ชีวิต ซึ่งกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ก็จะเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง ส่วนกลุ่ม High Class , Upper Class , Main Class และ Economy Class ตำแหน่งที่ตั้งก็จะกระจัดออกมาตามลำดับ

4.2.1 กลุ่มที่ 1 : โครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury ราคาขาย 350,000 บาท ต่อตารางเมตรขึ้นไป ในการศึกษาครั้งนี้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลราคาก่อสร้างจำนวน 5 โครงการ รายละเอียดของราคาแสดงดังตาราง 4.1-4.7



ภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งโครงการ Super Luxury

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.1 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ SUPER LUXURY

โครงการ	SUPER LUXURY 1	SUPER LUXURY 2	SUPER LUXURY 3	SUPER LUXURY 4	SUPER LUXURY 5
พื้นที่ใช้สอย ( ตร.ม. )	39,952	37,565	31,558	44,814	34,786
จำนวนชั้น	50	46	48	49	45
จำนวน Unit	368	345	282	415	320
พื้นที่ผนัง ( ตร.ม. )	31960	29300	24780	35850	27830
พื้นที่ ส่วนกลาง ( ตร.ม. )	15,180	13800	11990	17050	12870
ปีที่ก่อสร้าง	2556	2560	2560	2563	2563
ทำเลที่ตั้ง	อโศก	พระราม9	สีลม	สามย่าน	สุขุมวิท
ค่าก่อสร้าง งานหลัก ( บาท ) (ไม่รวม กำไรและภาษี)	1,006,430,832	1,772,567,775	886,590,452	1,147,193,586	862,280,154

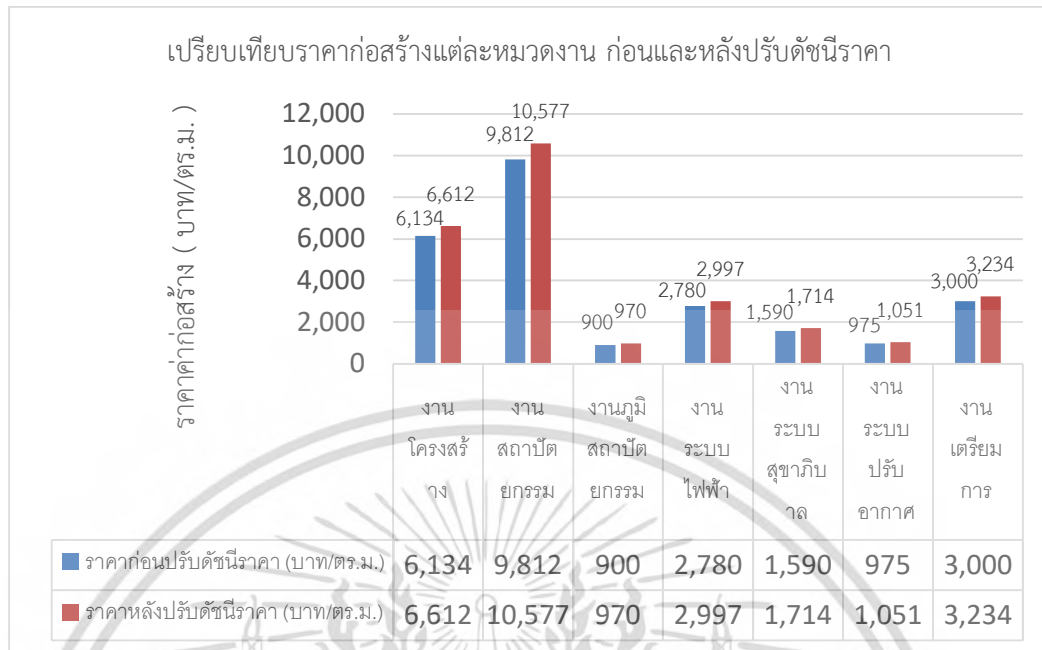
โครงการ Super Luxury 1 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 39,952 ก่อสร้างในปี 2556

ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.046$   
= 1.078

ตารางที่ 4.2 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Super Luxury 1

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6134	6612
งานสถาปัตยกรรม	9812	10577
งานภูมิสถาปัตยกรรม	900	970
งานระบบไฟฟ้า	2780	2997
งานระบบสุขาภิบาล	1590	1714
งานระบบปรับอากาศ	975	1051
งานเตรียมการ	3000	3234
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม)	25191	27156

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



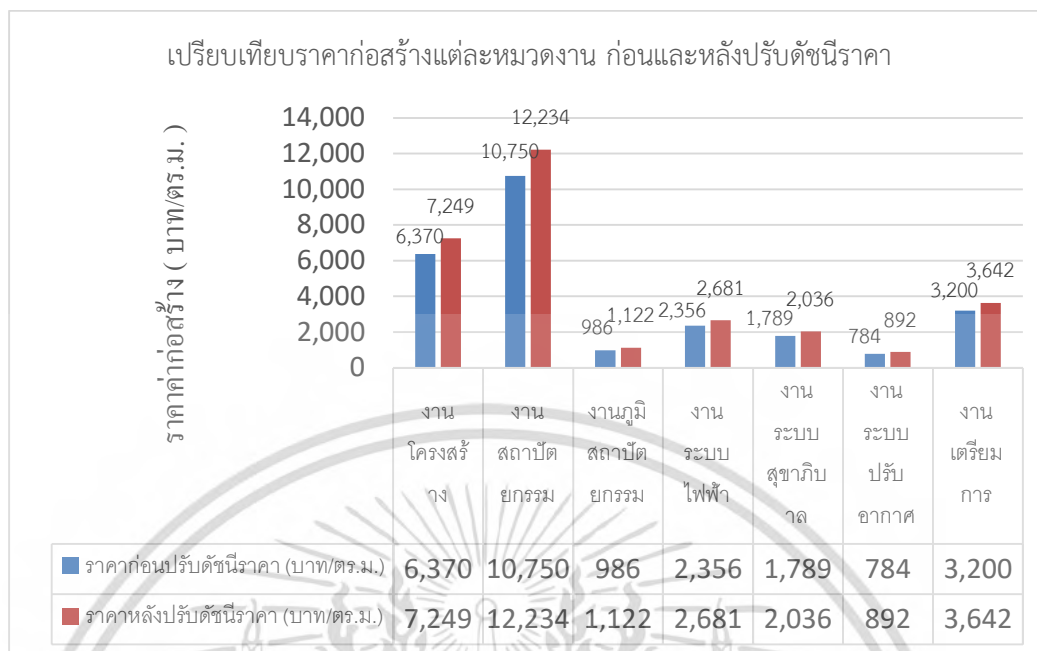
ภาพที่ 4.2 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Super Luxury 1

โครงการ Super Luxury 2 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 37,565 ก่อสร้างในปี 2560  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/0.991$   
 $= 1.138$

ตารางที่ 4.3 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Super Luxury 2

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6370	7249
งานสถาปัตยกรรม	10750	12234
งานภูมิสถาปัตยกรรม	986	1122
งานระบบไฟฟ้า	2356	2681
งานระบบสุขาภิบาล	1789	2036
งานระบบปรับอากาศ	784	892
งานเตรียมการ	3200	3642
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	26235	29855

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



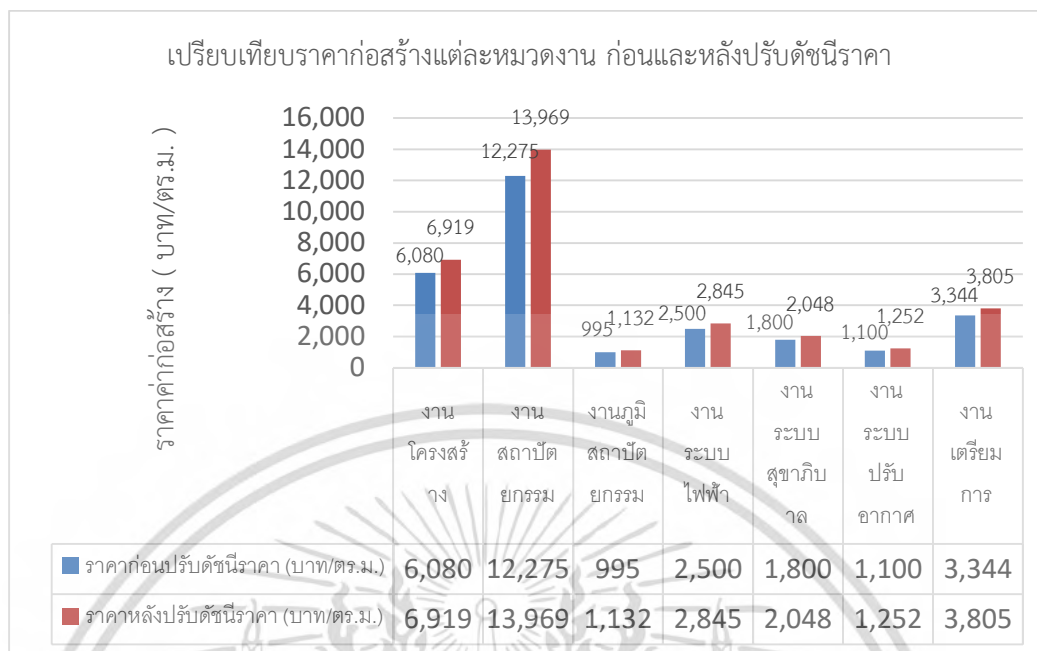
ภาพที่ 4.3 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Super Luxury 2

โครงการ Super Luxury 3 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 31,558 ก่อสร้างในปี 2560  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/0.991$   
 $= 1.138$

ตารางที่ 4.4 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Super Luxury 3

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6080	6919
งานสถาปัตยกรรม	12275	13969
งานภูมิสถาปัตยกรรม	995	1132
งานระบบไฟฟ้า	2500	2845
งานระบบสุขาภิบาล	1800	2048
งานระบบปรับอากาศ	1100	1252
งานเตรียมการ	3344	3805
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	28094	31971

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



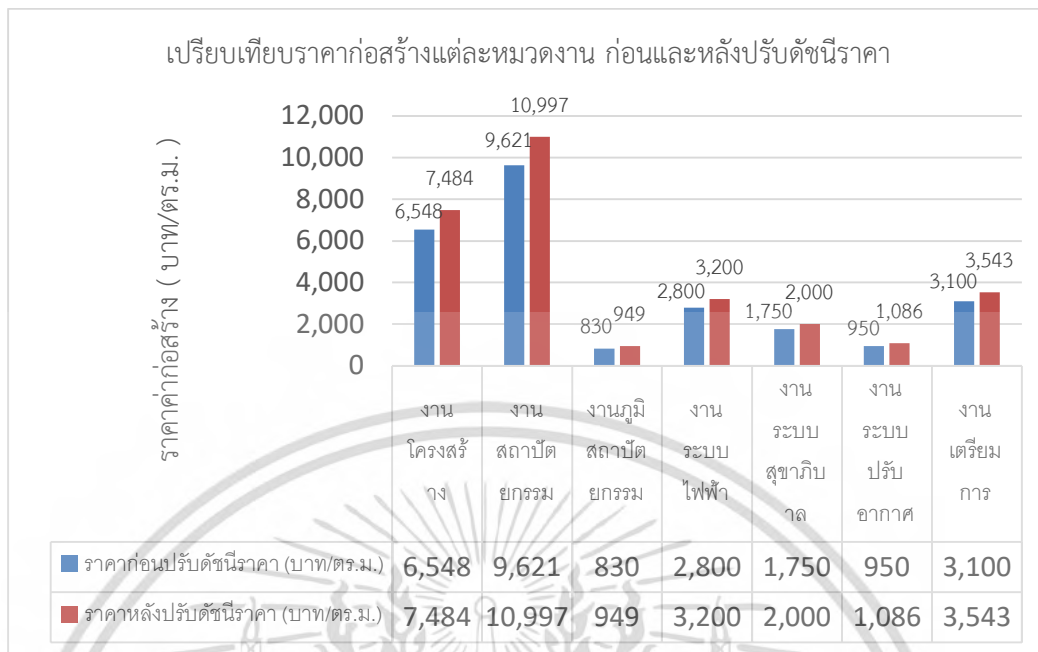
ภาพที่ 4.4 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Super Luxury 3

โครงการ Super Luxury 4 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 44,814 ก่อสร้างในปี 2563  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/0.987$   
 $= 1.143$

ตารางที่ 4.5 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Super Luxury 4

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6548	7484
งานสถาปัตยกรรม	9621	10997
งานภูมิสถาปัตยกรรม	830	949
งานระบบไฟฟ้า	2800	3200
งานระบบสุขาภิบาล	1750	2000
งานระบบปรับอากาศ	950	1086
งานเตรียมการ	3100	3543
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	25599	29260

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



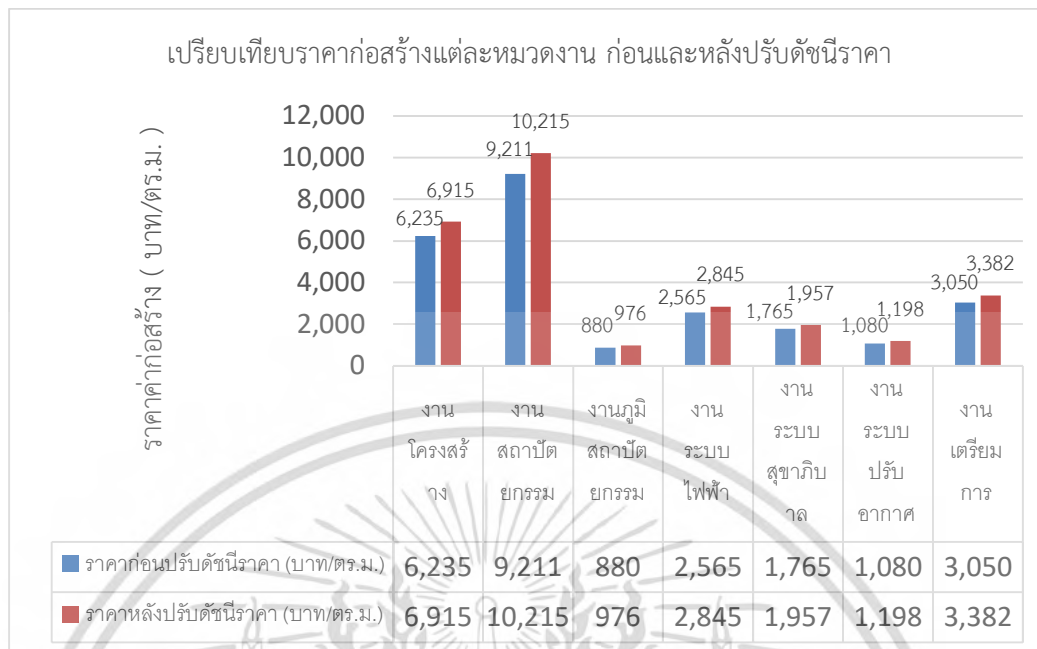
ภาพที่ 4.5 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Super Luxury 4

โครงการ Super Luxury 5 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 34,786 ก่อสร้างในปี 2561  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor = 1.128/1.017  
 = 1.109

ตารางที่ 4.6 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Super Luxury 5

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6235	6915
งานสถาปัตยกรรม	9211	10215
งานภูมิสถาปัตยกรรม	880	976
งานระบบไฟฟ้า	2565	2845
งานระบบสุขาภิบาล	1765	1957
งานระบบปรับอากาศ	1080	1198
งานเตรียมการ	3050	3382
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	24786	27488

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

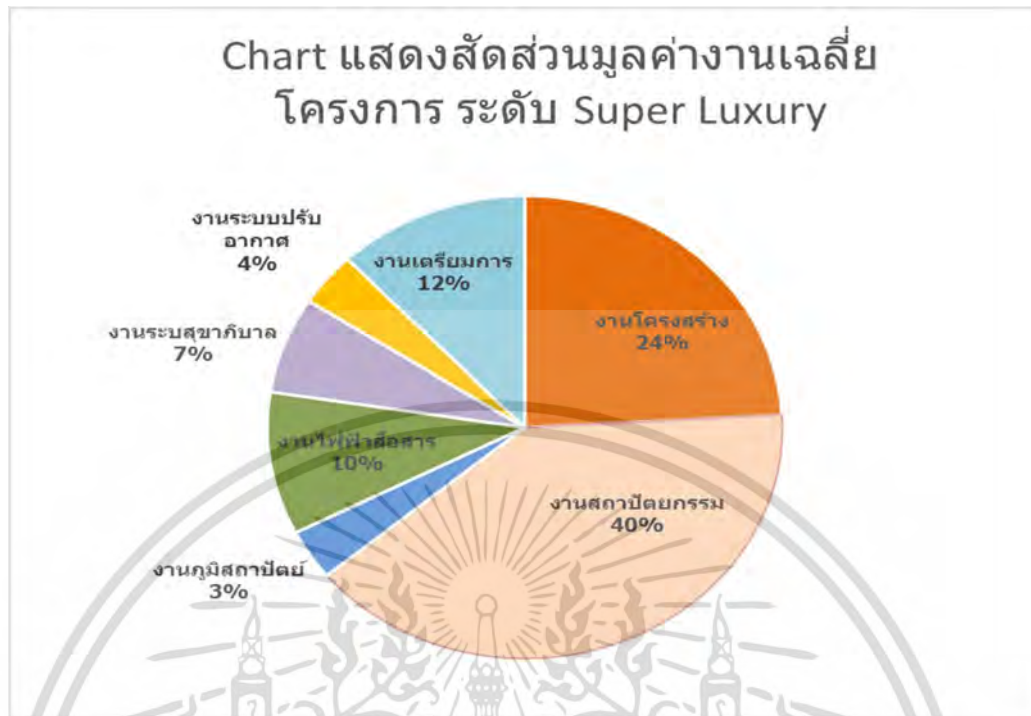


ภาพที่ 4.6 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Super Luxury 5

ตารางที่ 4.7 ราคาก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 1 (โครงการระดับ Super Luxury ราคาขาย 350,000 บาทต่อตารางเมตร ขึ้นไป)

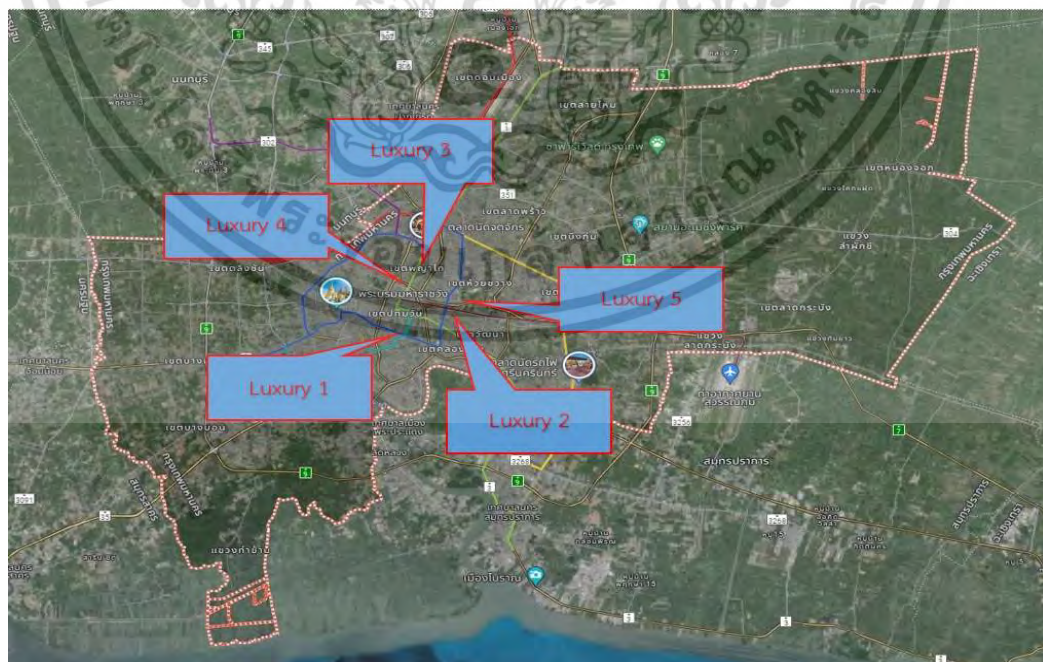
หมวดงาน	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3	โครงการที่ 4	โครงการที่ 5	ราคาเฉลี่ย(บาท/ตร.ม.)	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ราคา (บาท/ตร.ม.)	(39,952 ตร.ม)	(37,565 ตร.ม.)	(31,558 ตร.ม.)	(44,814 ตร.ม.)	(34,786 ตร.ม.)		
งานโครงสร้าง	6612	7249	6919	7484	6915	7035.91	336.98
งานสถาปัตยกรรม	10577	12234	13969	10997	10215	11598.32	1528.16
งานภูมิสถาปัตยกรรม	970	1122	1132	949	976	1029.84	89.52
งานระบบไฟฟ้า	2997	2681	2845	3200	2845	2913.59	195.38
งานระบบสุขาภิบาล	1714	2036	2048	2000	1957	1951.19	137.22
งานระบบปรับอากาศ	1051	892	1252	1086	1198	1095.72	139.89
งานเตรียมการ	3234	3642	3805	3543	3382	3521.36	222.22
ค่าก่อสร้างรวม	27156	29855	31971	29260	27488	29145.93	1949.82

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.7 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ Super Luxury

4.1.2 กลุ่มที่ 2 : โครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ราคาขาย 250,000-350,000 บาทต่อตารางเมตร ในการศึกษาครั้งนี้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลราคาก่อสร้างจำนวน 5 โครงการ รายละเอียดของราคาแสดงดังตารางที่ 4.8-4.14



ภาพที่ 4.8 แสดงที่ตั้งโครงการ Luxury

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.8 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ LUXURY

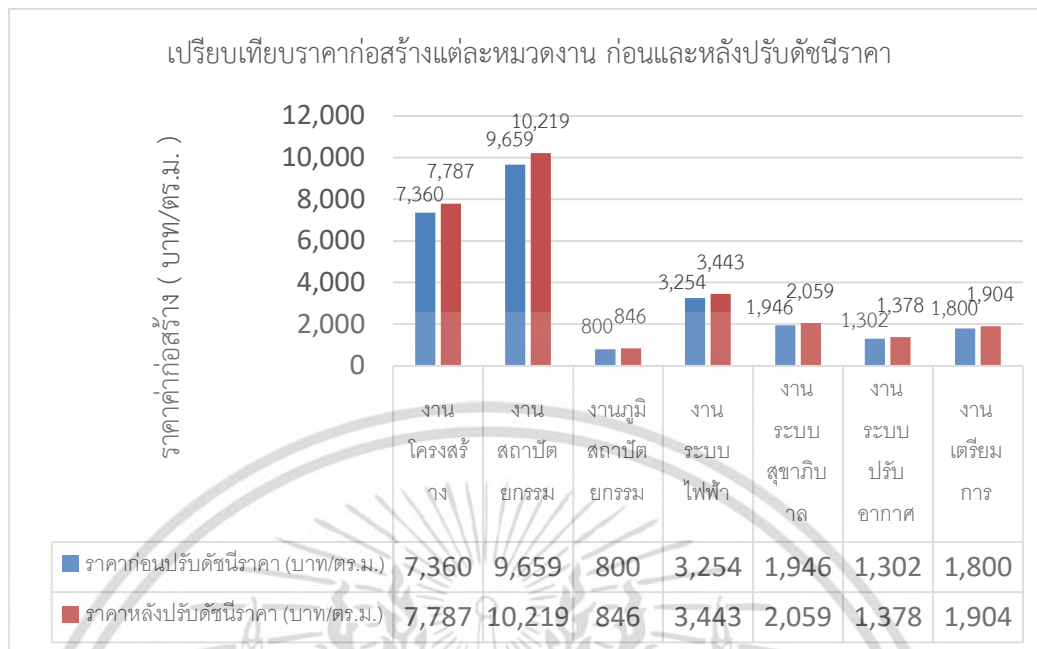
โครงการ	LUXURY 1	LUXURY 2	LUXURY 3	LUXURY 4	LUXURY 5
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	30,850	37,565	31,952	35,765	33,584
จำนวนชั้น	32	38	33	36	35
จำนวน Unit	285	346	295	330	310
พื้นที่ผนัง ( ตร.ม. )	24680	30050	25560	28250	27200
พื้นที่ส่วนกลาง ( ตร.ม. )	10790	13150	11500	13590	11420
ปีที่ก่อสร้าง	2564	2558	2560	2557	2561
ทำเลที่ตั้ง	สามย่าน	อโศก	พญาไท	ราชเทวี	พระราม9
ค่าก่อสร้างงาน หลัก ( บาท ) (ไม่รวมกำไรและ ภาษี)	805,832,850	929,320,535	854,907,712	901,564,120	883,259,200

โครงการ Luxury 1 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 30,850 ก่อสร้างในปี 2564  
ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.066$   
= 1.058

ตารางที่ 4.9 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Luxury 1

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	7360	7787
งานสถาปัตยกรรม	9659	10219
งานภูมิสถาปัตยกรรม	800	846
งานระบบไฟฟ้า	3254	3443
งานระบบสุขาภิบาล	1946	2059
งานระบบปรับอากาศ	1302	1378
งานเตรียมการ	1800	1904
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม)	26121	27636

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



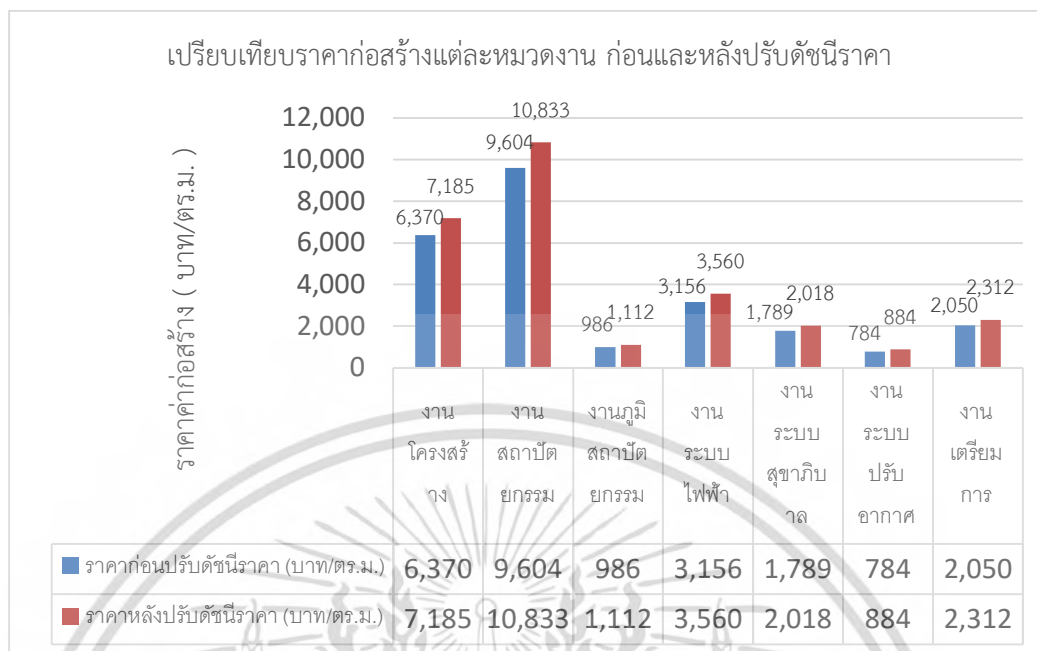
ภาพที่ 4.9 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Luxury 1

โครงการ Luxury 2 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 37,565 ก่อสร้างในปี 2558  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor = 1.128/1.00  
 = 1.128

ตารางที่ 4.10 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Luxury 2

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6370	7185
งานสถาปัตยกรรม	9604	10833
งานภูมิสถาปัตยกรรม	986	1112
งานระบบไฟฟ้า	3156	3560
งานระบบสุขาภิบาล	1789	2018
งานระบบปรับอากาศ	784	884
งานเตรียมการ	2050	2312
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	24739	27906

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



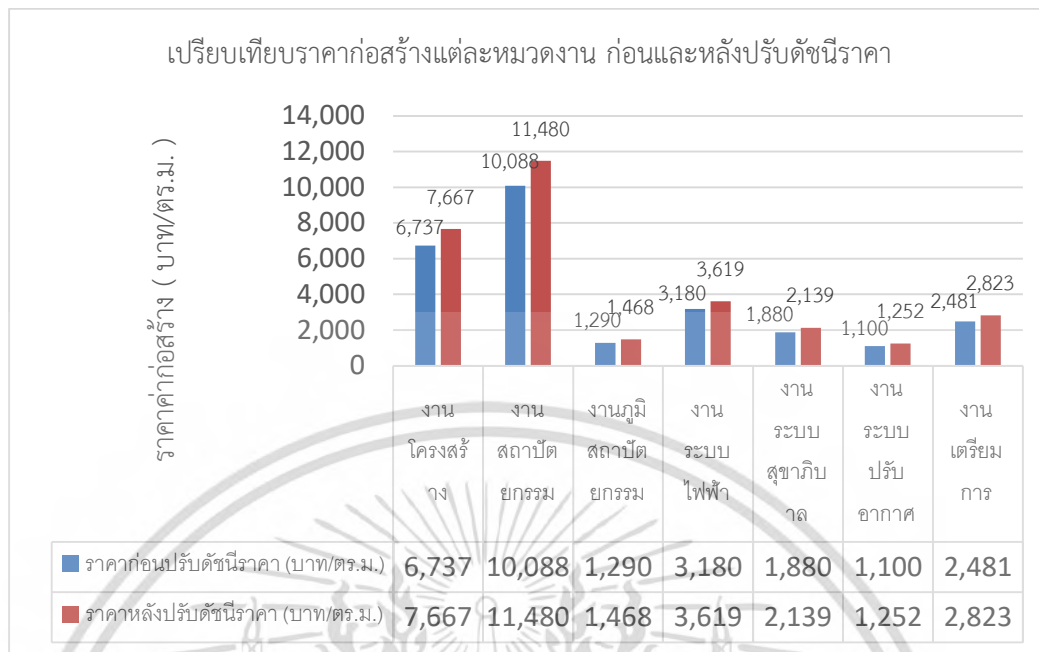
ภาพที่ 4.10 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Luxury 2

โครงการ Luxury 3 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 31,952 ก่อสร้างในปี 2560  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/0.991$   
 $= 1.138$

ตารางที่ 4.11 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Luxury 3

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6737	7667
งานสถาปัตยกรรม	10088	11480
งานภูมิสถาปัตยกรรม	1290	1468
งานระบบไฟฟ้า	3180	3619
งานระบบสุขาภิบาล	1880	2139
งานระบบปรับอากาศ	1100	1252
งานเตรียมการ	2481	2823
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	26756	30448

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.11 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ

Luxury 3

โครงการ Luxury 4 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 35,765 ก่อสร้างในปี 2557

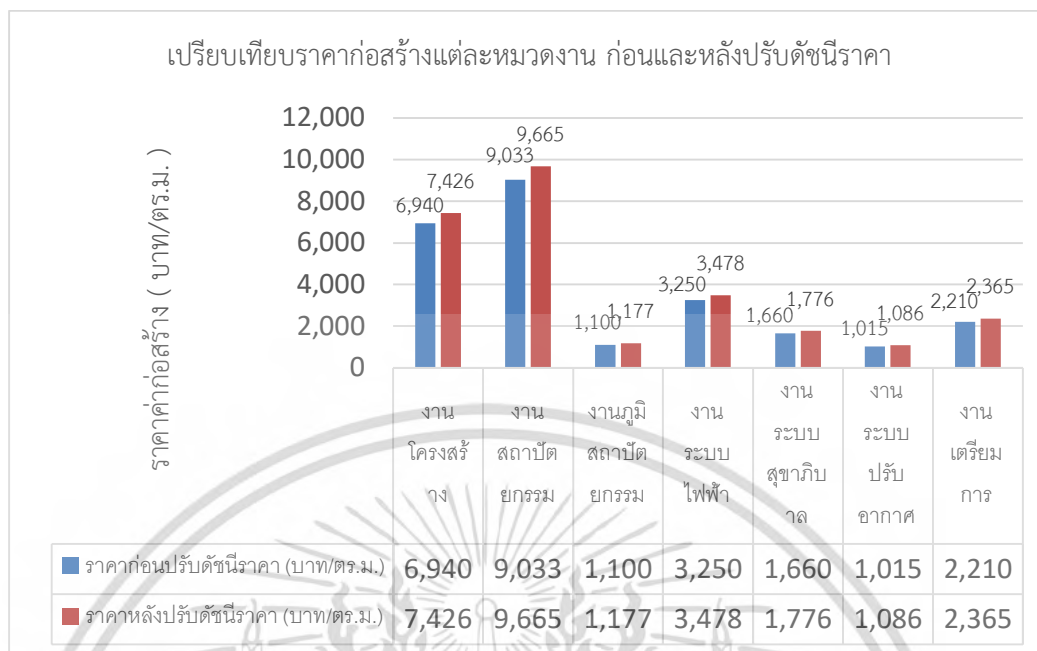
ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor = 1.128/1.054

= 1.07

ตารางที่ 4.12 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Luxury 4

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6940	7426
งานสถาปัตยกรรม	9033	9665
งานภูมิสถาปัตยกรรม	1100	1177
งานระบบไฟฟ้า	3250	3478
งานระบบสุขาภิบาล	1660	1776
งานระบบปรับอากาศ	1015	1086
งานเตรียมการ	2210	2365
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม)	25208	26973

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



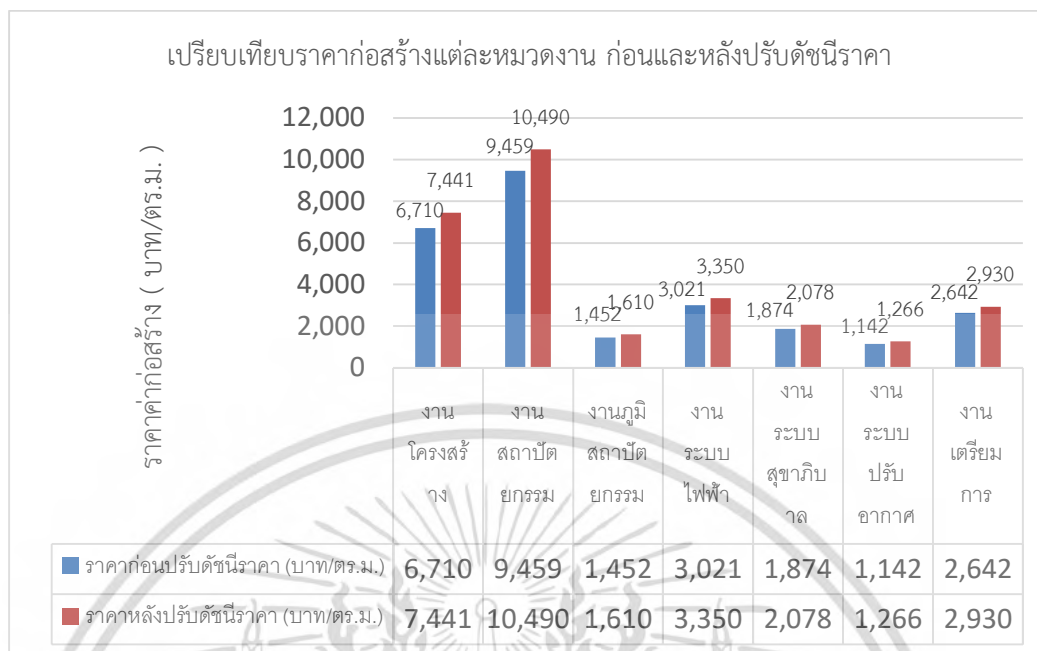
ภาพที่ 4.12 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Luxury 4

โครงการ Luxury 5 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 33,584 ก่อสร้างในปี 2561  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor = 1.128/1.017  
 = 1.109

ตารางที่ 4.13 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Luxury 5

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6710	7441
งานสถาปัตยกรรม	9459	10490
งานภูมิสถาปัตยกรรม	1452	1610
งานระบบไฟฟ้า	3021	3350
งานระบบสุขาภิบาล	1874	2078
งานระบบปรับอากาศ	1142	1266
งานเตรียมการ	2642	2930
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม)	26300	29167

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

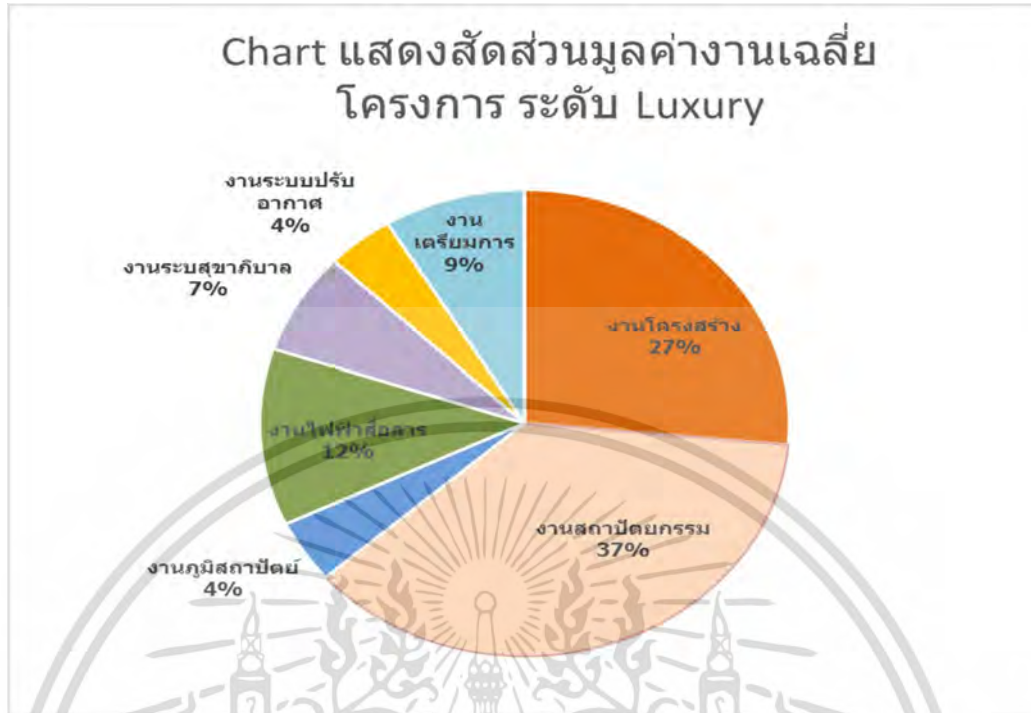


ภาพที่ 4.13 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Luxury 5

ตารางที่ 4.14 ราคาค่าก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 2 (โครงการระดับ Luxury ราคาขาย 250,000-350,000 บาทต่อตารางเมตร)

หมวดงาน	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3	โครงการที่ 4	โครงการที่ 5	ราคาเฉลี่ย(บาท/ตร.ม.)	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ราคาค่าก่อสร้าง (บาท/ตร.ม.)	(30,850 ตร.ม.)	(37,565 ตร.ม.)	(31,952 ตร.ม.)	(43,765 ตร.ม.)	(33,584 ตร.ม.)		
งานโครงสร้าง	7787	7185	7667	7426	7441	7501.23	233.46
งานสถาปัตยกรรม	10219	10833	11480	9665	10490	10537.60	678.30
งานภูมิสถาปัตยกรรม	846	1112	1468	1177	1610	1242.78	301.78
งานระบบไฟฟ้า	3443	3560	3619	3478	3350	3489.87	104.17
งานระบบสุขาภิบาล	2059	2018	2139	1776	2078	2014.15	140.04
งานระบบปรับอากาศ	1378	884	1252	1086	1266	1173.24	192.13
งานเตรียมการ	1904	2312	2823	2365	2930	2466.97	416.00
ค่าก่อสร้างรวม	27636	27906	30448	26973	29167	28425.84	1382.55

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.14 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ Luxury

4.1.3 กลุ่มที่ 3 : โครงการระดับ High Class ราคาขาย 160,000-250,000 บาทต่อตารางเมตร จำนวน 5 โครงการ รายละเอียดของราคาแสดงดังตารางที่ 4.15-4.21



ภาพที่ 4.15 แสดงที่ตั้งโครงการ High Class

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.15 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ HIGH CLASS

โครงการ	HIGH CLASS 1	HIGH CLASS 2	HIGH CLASS 3	HIGH CLASS 4	HIGH CLASS 5
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	39,171	44,380	44,814	41,297	33,585
จำนวนชั้น	38	43	43	40	35
จำนวน Unit	360	410	435	380	310
พื้นที่ผนัง ( ตร.ม. )	31330	35500	34954	33050	17088
พื้นที่ส่วนกลาง ( ตร.ม. )	12950	15530	17100	15200	10750
ปีที่ก่อสร้าง	2565	2558	2563	2561	2561
ทำเลที่ตั้ง	พญาไท	ทองหล่อ	พระราม9	เอกมัย	สาทร
ค่าก่อสร้างงาน หลัก ( บาท ) (ไม่รวมกำไร และภาษี)	889,014,756	945,959,700	1,038,564,450	880,286,852	832,068,375

โครงการ High Class 1 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 39,171 ก่อสร้างในปี 2565

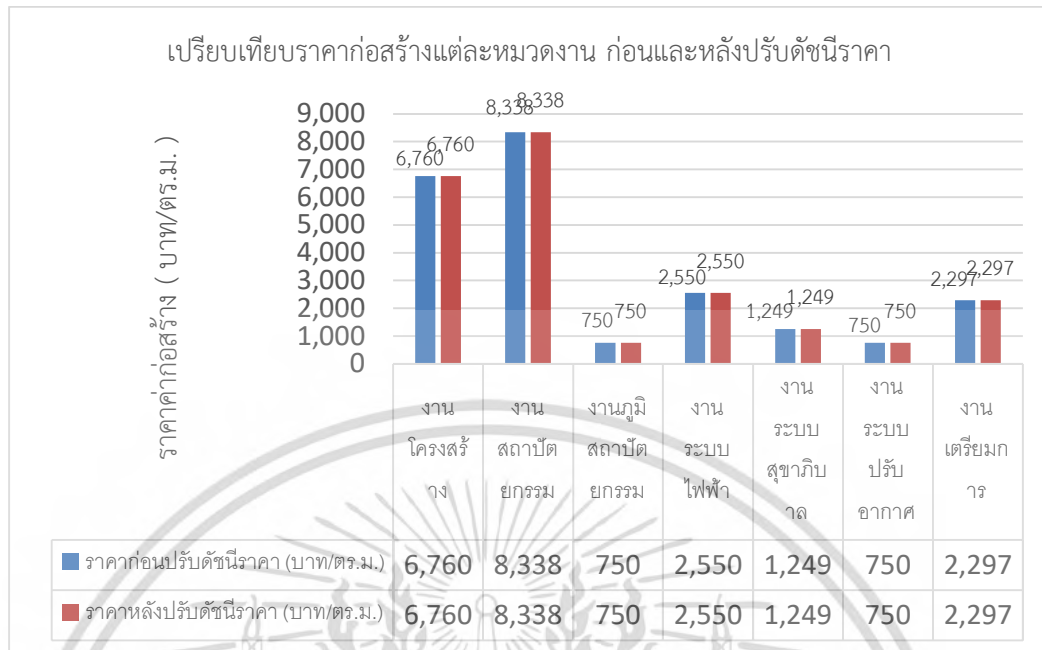
ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor = 1.128/1.128

= 1.00

ตารางที่ 4.16 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ High Class 1

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6760	6760
งานสถาปัตยกรรม	8338	8338
งานภูมิสถาปัตยกรรม	750	750
งานระบบไฟฟ้า	2550	2550
งานระบบสุขาภิบาล	1249	1249
งานระบบปรับอากาศ	750	750
งานเตรียมการ	2297	2297
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม)	22694	22694

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



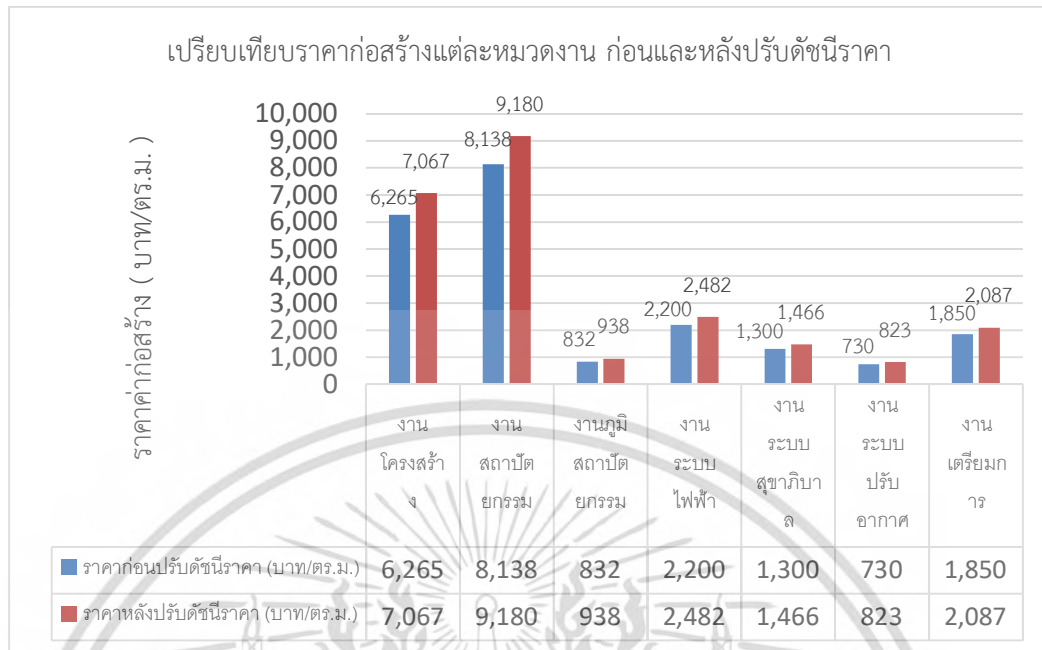
ภาพที่ 4.16 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ High Class 1

โครงการ High Class 2 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 44,380 ก่อสร้างในปี 2558  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.00$   
 $= 1.128$

ตารางที่ 4.17 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ High Class 2

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6265	7067
งานสถาปัตยกรรม	8138	9180
งานภูมิสถาปัตยกรรม	832	938
งานระบบไฟฟ้า	2200	2482
งานระบบสุขาภิบาล	1300	1466
งานระบบปรับอากาศ	730	823
งานเตรียมการ	1850	2087
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	21315	24043

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



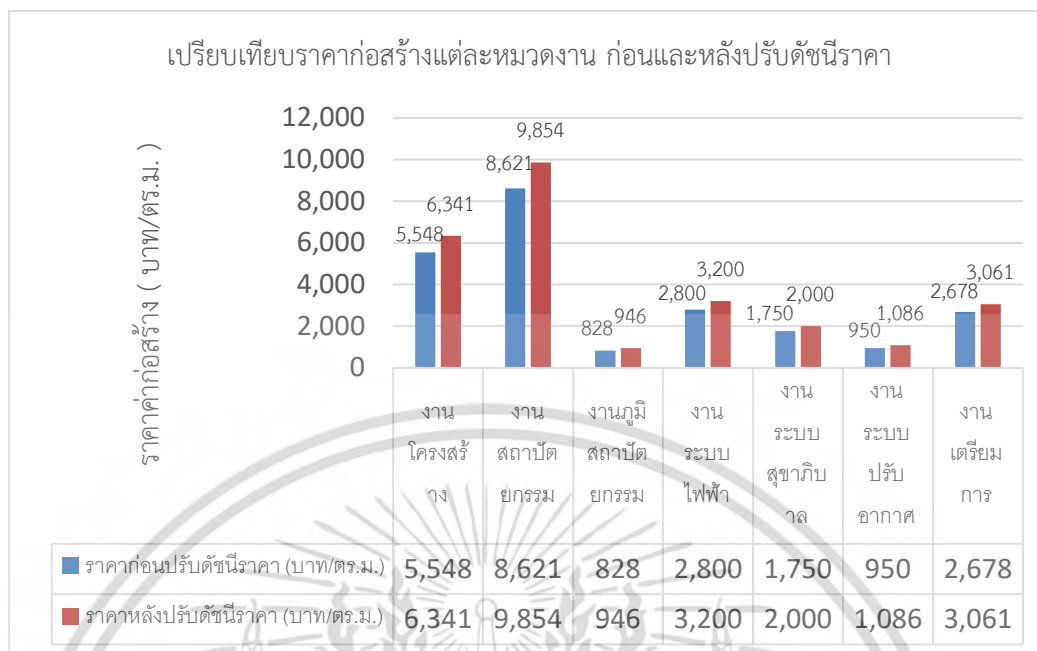
ภาพที่ 4.17 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ High Class 2

โครงการ High Class 3 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 44,814 ก่อสร้างในปี 2563  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/0.987$   
 $= 1.143$

ตารางที่ 4.18 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ High Class 3

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	5548	6341
งานสถาปัตยกรรม	8621	9854
งานภูมิสถาปัตยกรรม	828	946
งานระบบไฟฟ้า	2800	3200
งานระบบสุขาภิบาล	1750	2000
งานระบบปรับอากาศ	950	1086
งานเตรียมการ	2678	3061
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	23175	26489

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



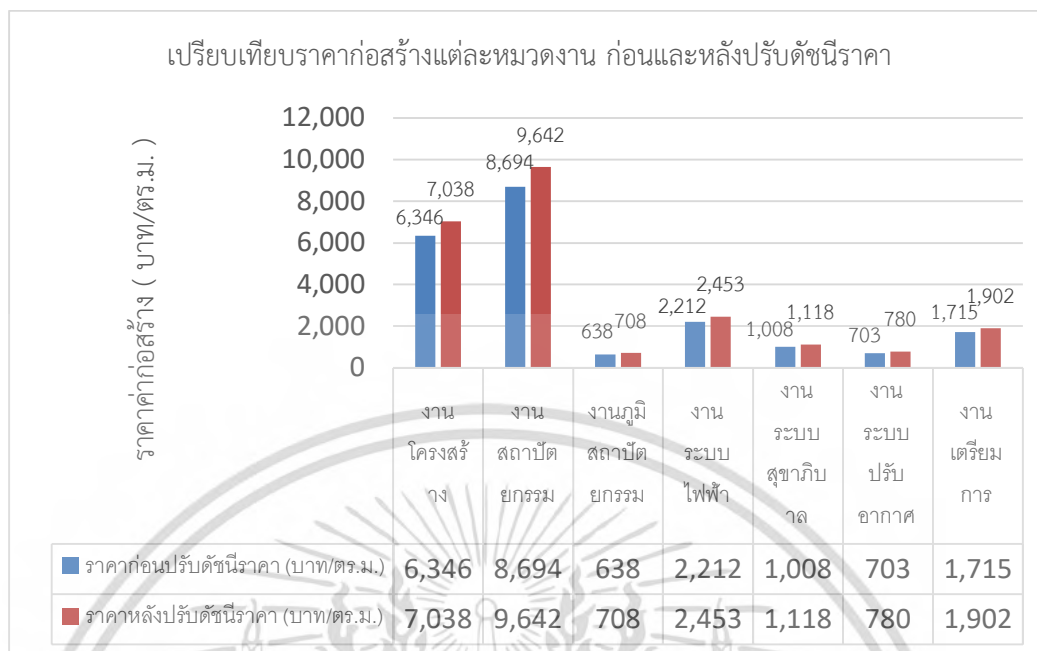
ภาพที่ 4.18 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ High Class 3

โครงการ High Class 4 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 41,297 ก่อสร้างในปี 2561  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.017$   
 $= 1.109$

ตารางที่ 4.19 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ High Class 4

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6346	7038
งานสถาปัตยกรรม	8694	9642
งานภูมิสถาปัตยกรรม	638	708
งานระบบไฟฟ้า	2212	2453
งานระบบสุขาภิบาล	1008	1118
งานระบบปรับอากาศ	703	780
งานเตรียมการ	1715	1902
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	21316	23639

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



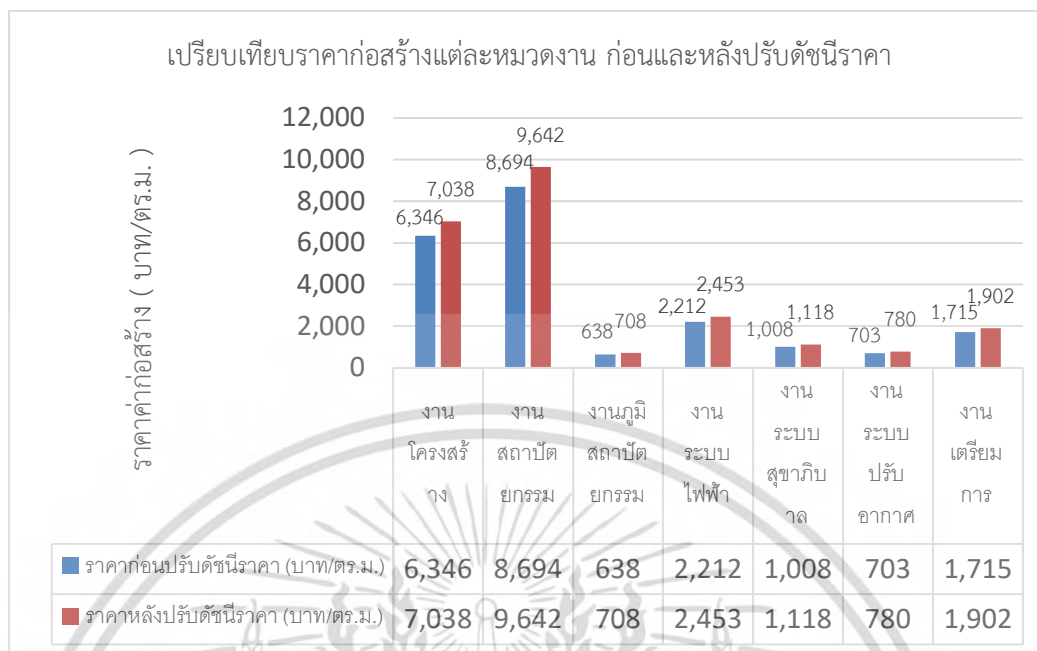
ภาพที่ 4.19 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ High Class 4

โครงการ High Class 5 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 33,585 ก่อสร้างในปี 2561  
ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.017$   
= 1.109

ตารางที่ 4.20 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ High Class 5

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	6710	7441
งานสถาปัตยกรรม	8936	9910
งานภูมิสถาปัตยกรรม	1450	1608
งานระบบไฟฟ้า	3021	3350
งานระบบสุขาภิบาล	1142	1266
งานระบบปรับอากาศ	874	969
งานเตรียมการ	2642	2930
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	24775	27475

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

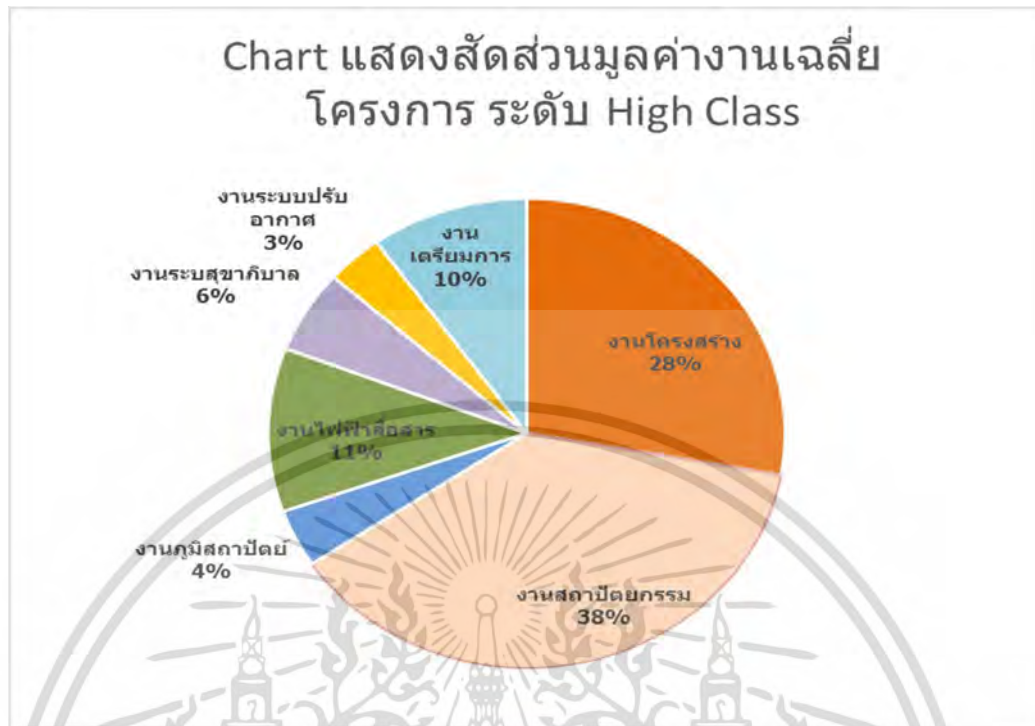


ภาพที่ 4.20 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ High Class 5

ตารางที่ 4.21 ราคาก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 3 : โครงการระดับ High Class ราคาขาย 160,000-250,000 บาทต่อตารางเมตร

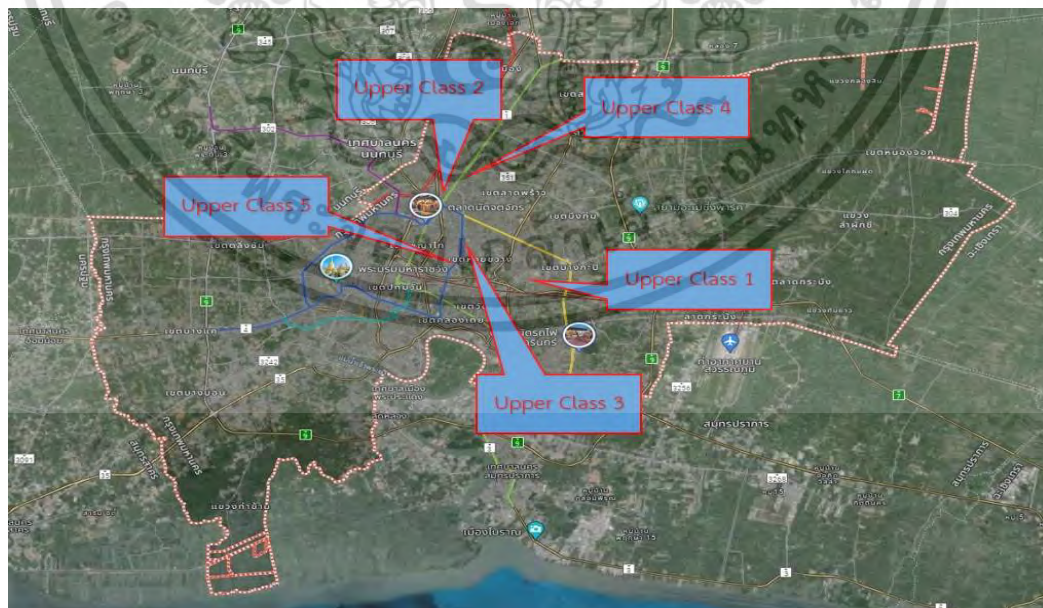
หมวดงาน	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3	โครงการที่ 4	โครงการที่ 5	ราคาเฉลี่ย(บาท/ตร.ม.)	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
งานโครงสร้าง	6760	7067	6341	7038	7441	6929.48	408.43
งานสถาปัตยกรรม	8338	9180	9854	9642	9910	9384.63	651.86
งานภูมิสถาปัตยกรรม	750	938	946	708	1608	990.10	361.91
งานระบบไฟฟ้า	2550	2482	3200	2453	3350	2807.08	432.17
งานระบบสุขาภิบาล	1249	1466	2000	1118	1266	1420.00	347.47
งานระบบปรับอากาศ	750	823	1086	780	969	881.64	141.87
งานเตรียมการ	2297	2087	3061	1902	2930	2455.33	514.59
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	22694	24043	26489	23639	27475	24868.25	2021.28

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.21 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ High Class

4.1.4 กลุ่มที่ 4 : โครงการระดับ Upper Class ราคาขาย 120,000-160,000 บาทต่อตารางเมตร จำนวน 5 โครงการ รายละเอียดของราคาแสดงดังตารางที่ 4.22-28



ภาพที่ 4.22 แสดงที่ตั้งโครงการ Upper Class

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.22 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ UPPER CLASS

โครงการ	UPPER CLASS 1	UPPER CLASS 2	UPPER CLASS 3	UPPER CLASS 4	UPPER CLASS 5
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	24,786	28,460	34,815	31,320	33,450
จำนวนชั้น	25	28	33	30	32
จำนวน Unit	330	380	465	418	450
พื้นที่ผืนง ( ตร.ม. )	19830	22770	27500	25060	26760
พื้นที่ส่วนกลาง ( ตร.ม. )	8680	9300	12530	10810	12000
ปีที่ก่อสร้าง	2563	2558	2557	2561	2562
ทำเลที่ตั้ง	รามคำแหง	จตุจักร	รัชดา	พหลโยธิน	ห้วยขวาง
ค่าก่อสร้างงานหลัก ( บาท ) (ไม่รวมกำไรและภาษี)	547,126,164	622,704,800	805,201,320	649,733,400	717,937,350

โครงการ Upper Class 1 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 24,786 ก่อสร้างในปี 2563

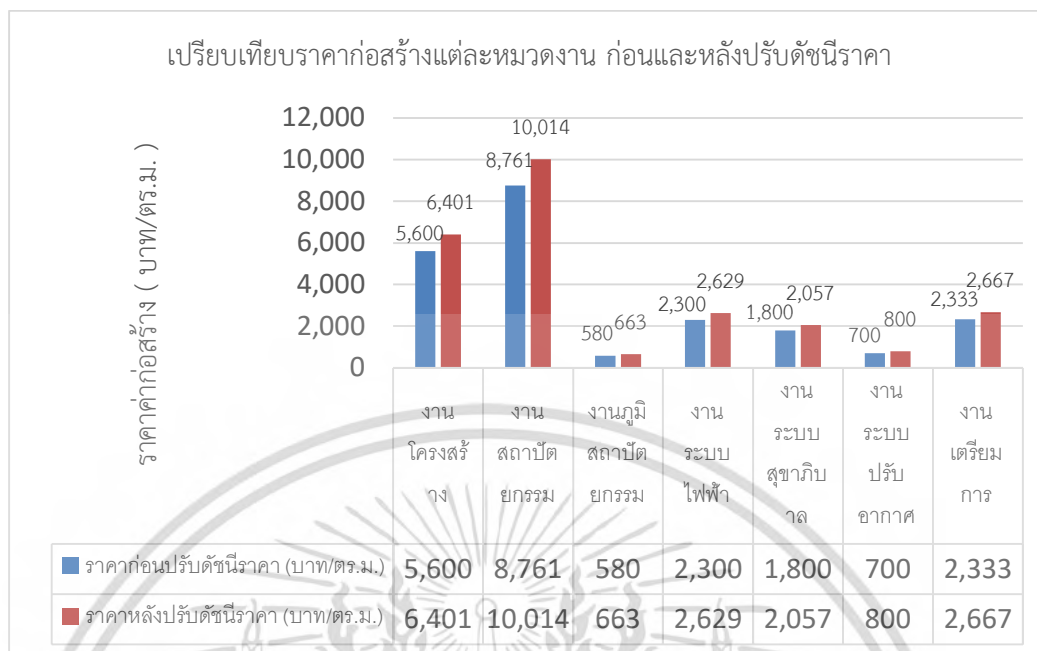
ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/0.987$

= 1.143

ตารางที่ 4.23 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Upper Class 1

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	5600	6401
งานสถาปัตยกรรม	8761	10014
งานภูมิสถาปัตยกรรม	580	663
งานระบบไฟฟ้า	2300	2629
งานระบบสุขาภิบาล	1800	2057
งานระบบปรับอากาศ	700	800
งานเตรียมการ	2333	2667
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม)	22074	25231

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



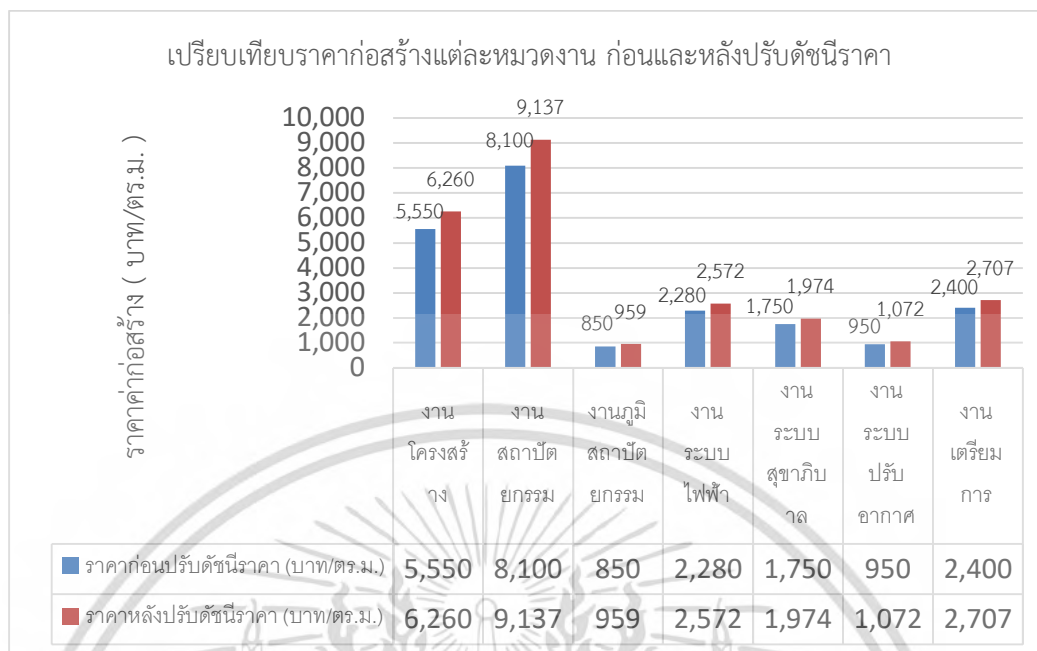
ภาพที่ 4.23 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Upper Class 1

โครงการ Upper Class 2 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 28,460 ก่อสร้างในปี 2558  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.00$   
 $= 1.128$

ตารางที่ 4.24 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Upper Class 2

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	5550	6260
งานสถาปัตยกรรม	8100	9137
งานภูมิสถาปัตยกรรม	850	959
งานระบบไฟฟ้า	2280	2572
งานระบบสุขาภิบาล	1750	1974
งานระบบปรับอากาศ	950	1072
งานเตรียมการ	2400	2707
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	21880	24681

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



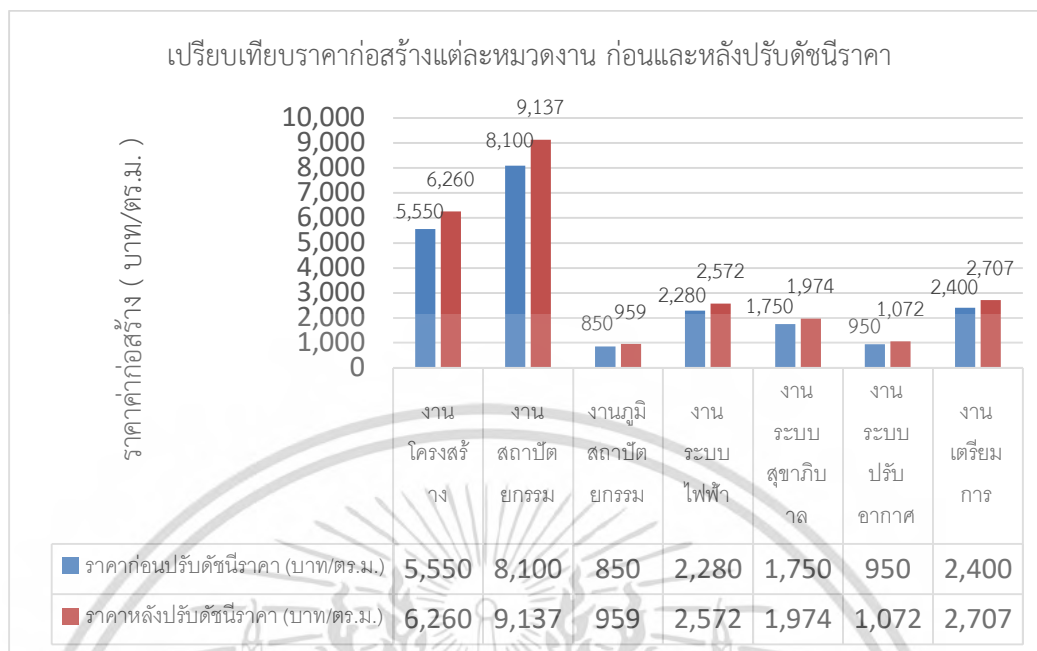
ภาพที่ 4.24 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Upper Class 2

โครงการ Upper Class 3 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 34,815 ก่อสร้างในปี 2557  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.054$   
 $= 1.07$

ตารางที่ 4.25 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Upper Class 3

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	5843	6252
งานสถาปัตยกรรม	8335	8918
งานภูมิสถาปัตยกรรม	880	942
งานระบบไฟฟ้า	2365	2531
งานระบบสุขาภิบาล	1800	1926
งานระบบปรับอากาศ	890	952
งานเตรียมการ	3015	3226
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	23128	24747

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



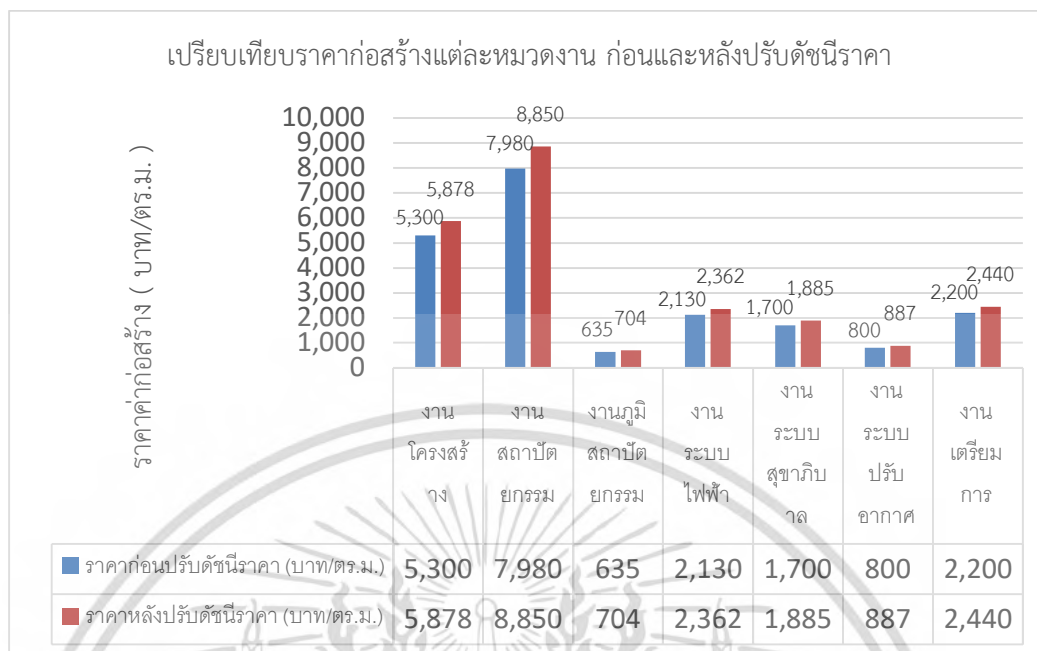
ภาพที่ 4.25 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Upper Class 3

โครงการ Upper Class 4 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 31,320 ก่อสร้างในปี 2561  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.017$   
 $= 1.109$

ตารางที่ 4.26 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Upper Class 4

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	5300	5878
งานสถาปัตยกรรม	7980	8850
งานภูมิสถาปัตยกรรม	635	704
งานระบบไฟฟ้า	2130	2362
งานระบบสุขาภิบาล	1700	1885
งานระบบปรับอากาศ	800	887
งานเตรียมการ	2200	2440
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	20745	23006

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



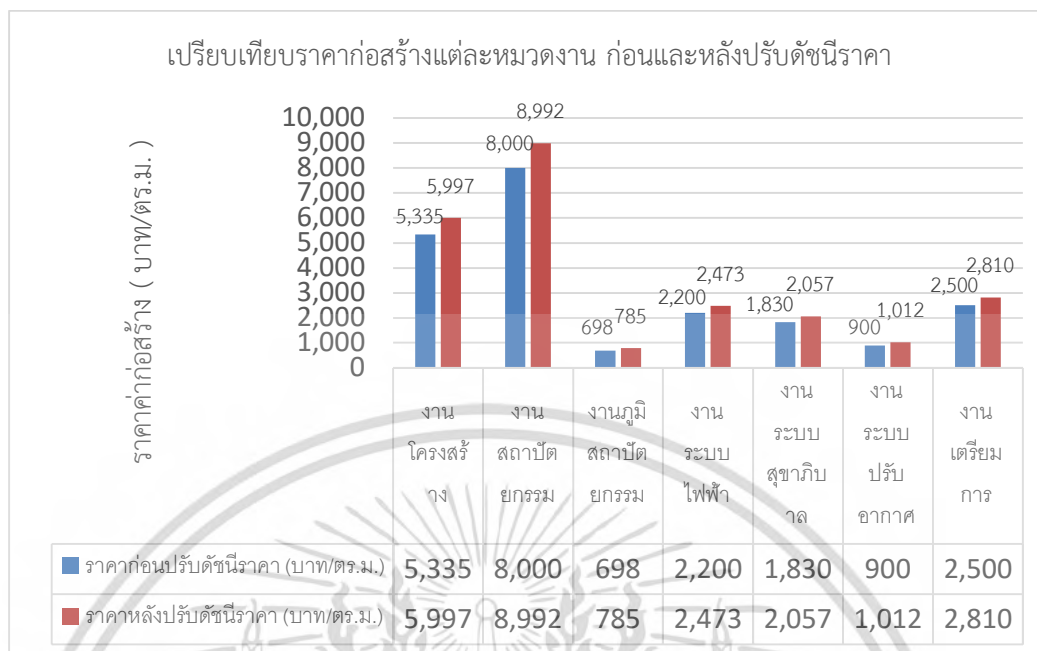
ภาพที่ 4.26 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Upper Class 4

โครงการ Upper Class 5 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 33,450 ก่อสร้างในปี 2562  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.004$   
 $= 1.124$

ตารางที่ 4.27 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Upper Class 5

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	5335	5997
งานสถาปัตยกรรม	8000	8992
งานภูมิสถาปัตยกรรม	698	785
งานระบบไฟฟ้า	2200	2473
งานระบบสุขาภิบาล	1830	2057
งานระบบปรับอากาศ	900	1012
งานเตรียมการ	2500	2810
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	21463	24124

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

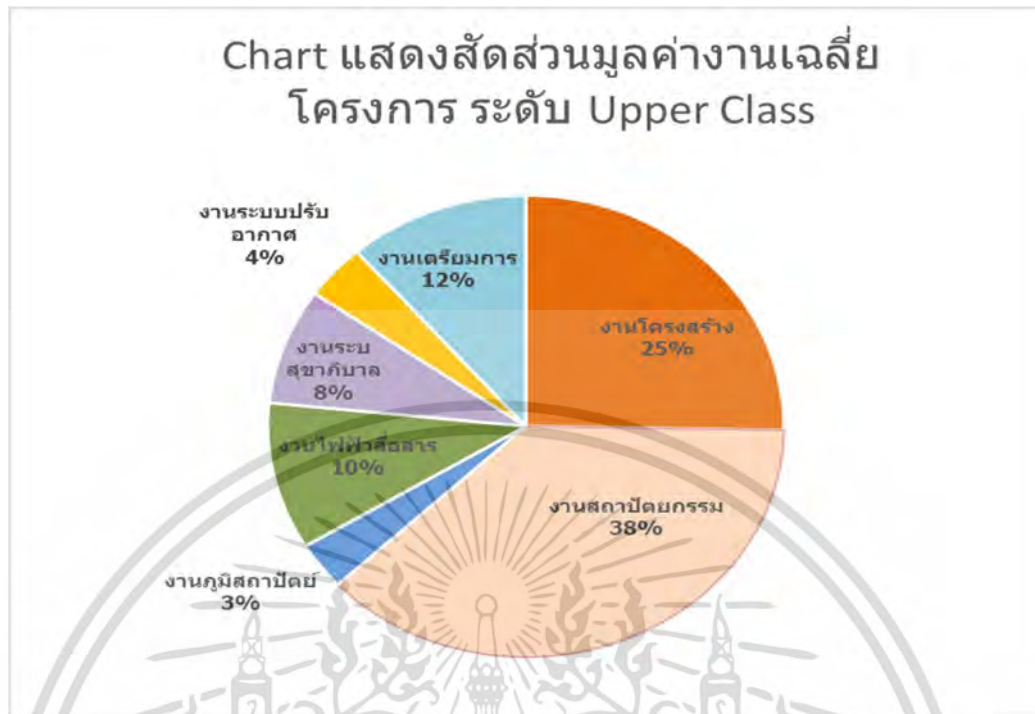


ภาพที่ 4.27 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Upper Class 5

ตารางที่ 4.28 ราคาค่าก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 4 : โครงการระดับ Upper Class ราคาขาย 120,000-160,000 บาทต่อตารางเมตร

หมวดงาน	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3	โครงการที่ 4	โครงการที่ 5	ราคาเฉลี่ย(บาท/ตร.ม.)	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ราคาก่อสร้าง (บาท/ตร.ม.)	(24,786 ตร.ม.)	(28,460 ตร.ม.)	(34,815 ตร.ม.)	(31,320 ตร.ม.)	(33,450 ตร.ม.)		
งานโครงสร้าง	6401	6260	6252	5878	5997	6157.49	213.84
งานสถาปัตยกรรม	10014	9137	8918	8850	8992	9182.18	476.94
งานภูมิสถาปัตยกรรม	663	959	942	704	785	810.42	135.02
งานระบบไฟฟ้า	2629	2572	2531	2362	2473	2513.25	101.94
งานระบบสุขาภิบาล	2057	1974	1926	1885	2057	1979.92	77.18
งานระบบปรับอากาศ	800	1072	952	887	1012	944.56	105.89
งานเตรียมการ	2667	2707	3226	2440	2810	2769.93	288.64
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	25231	24681	24747	23006	24124	24357.76	851.28

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.28 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ Upper Class

4.1.5 กลุ่มที่ 5 : โครงการระดับ Main Class ราคาขาย 80,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร จำนวน 5 โครงการ รายละเอียดของราคาแสดงดังตารางที่ 4.29-4.35



ภาพที่ 4.29 แสดงที่ตั้งโครงการ Main Class

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.29 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ MAIN CLASS

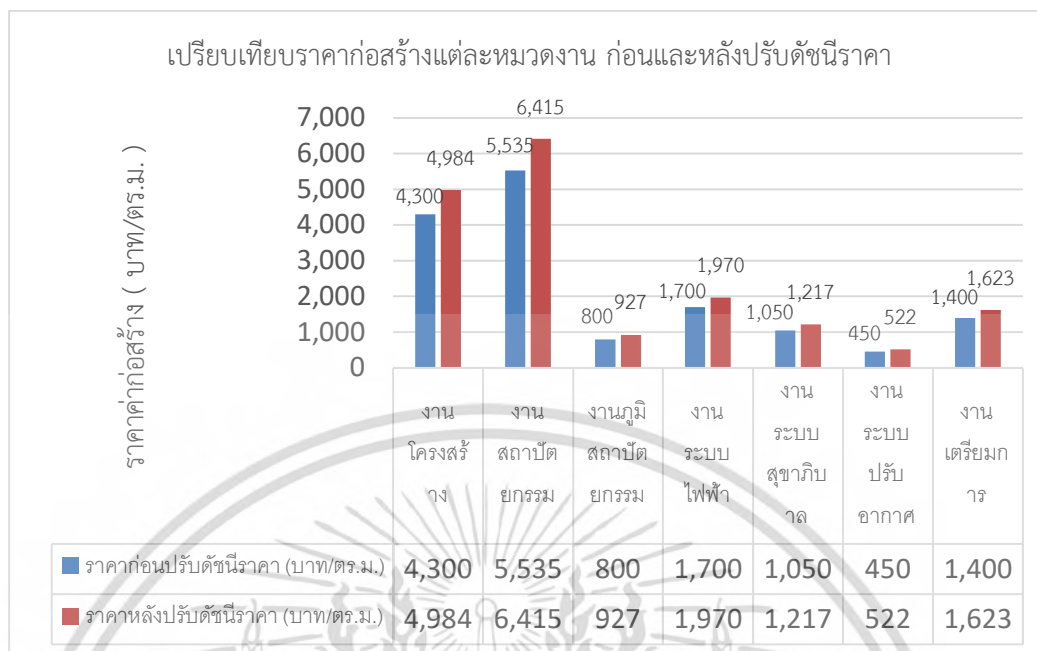
โครงการ	MAIN CLASS 1	MAIN CLASS 2	MAIN CLASS 3	MAIN CLASS 4	MAIN CLASS 5
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	43,918	21,360	31,520	33,750	30,611
จำนวนชั้น	43	24	35	38	33
จำนวน Unit	660	338	460	510	410
พื้นที่ผืนง ( ตร.ม. )	35150	17000	25530	27000	24490
พื้นที่ส่วนกลาง ( ตร.ม. )	14930	6500	11350	12825	10560
ปีที่ก่อสร้าง	2559	2560	2558	2564	2563
ทำเลที่ตั้ง	ศรีนครินทร์	บางซื่อ	งามวงศ์วาน	บางเขน	บางนา
ค่าก่อสร้างงาน หลัก ( บาท ) (ไม่รวมกำไรและ ภาษี)	669,090,730	330,097,440	510,624,000	513,337,500	474,256,223

โครงการ Main Class 1 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 43,918 ก่อสร้างในปี 2559  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/0.973$   
 $= 1.159$

ตารางที่ 4.30 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Main Class 1

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	4300	4984
งานสถาปัตยกรรม	5535	6415
งานภูมิสถาปัตยกรรม	800	927
งานระบบไฟฟ้า	1700	1970
งานระบบสุขาภิบาล	1050	1217
งานระบบปรับอากาศ	450	522
งานเตรียมการ	1400	1623
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม)	15235	17657

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



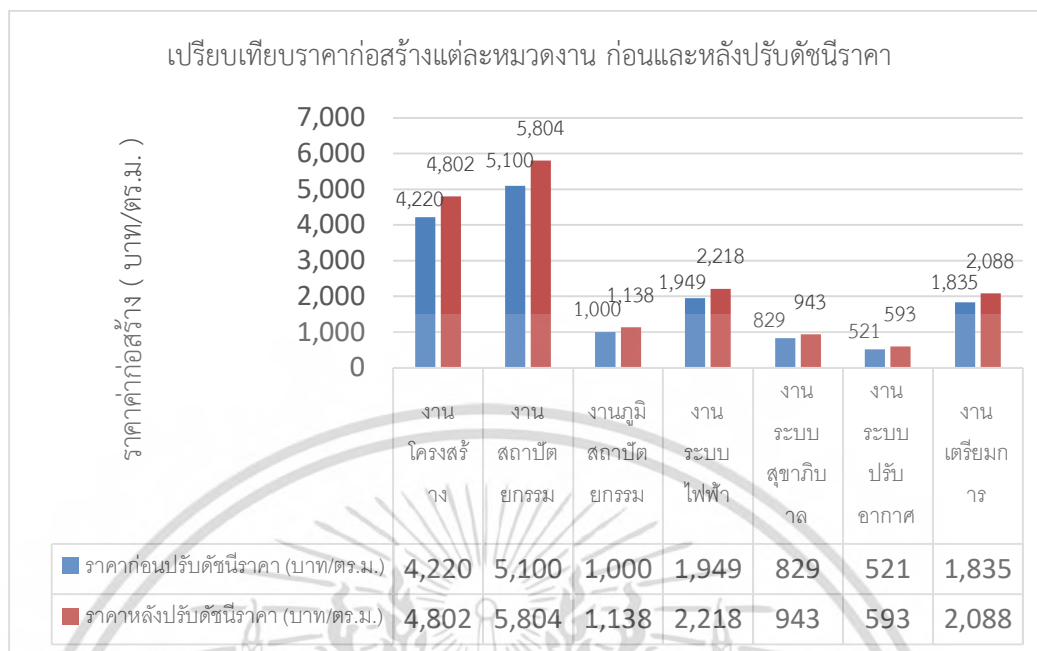
ภาพที่ 4.30 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Main Class 1

โครงการ Main Class 2 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 21,360 ก่อสร้างในปี 2560  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/0.991$   
 $= 1.138$

ตารางที่ 4.31 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Main Class 2

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	4220	4802
งานสถาปัตยกรรม	5100	5804
งานภูมิสถาปัตยกรรม	1000	1138
งานระบบไฟฟ้า	1949	2218
งานระบบสุขาภิบาล	829	943
งานระบบปรับอากาศ	521	593
งานเตรียมการ	1835	2088
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม)	15454	17587

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



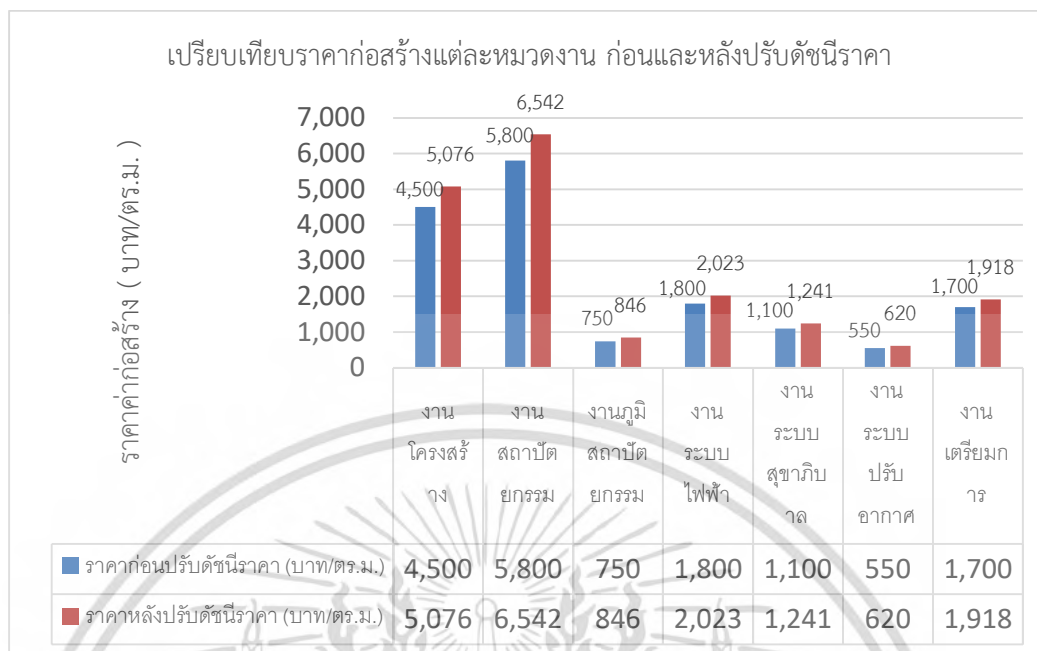
ภาพที่ 4.31 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Main Class 2

โครงการ Main Class 3 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 31,520 ก่อสร้างในปี 2558  
ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.00$   
= 1.128

ตารางที่ 4.32 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Main Class 3

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	4500	5076
งานสถาปัตยกรรม	5800	6542
งานภูมิสถาปัตยกรรม	750	846
งานระบบไฟฟ้า	1800	2030
งานระบบสุขาภิบาล	1100	1241
งานระบบปรับอากาศ	550	620
งานเตรียมการ	1700	1918
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	16200	18274

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



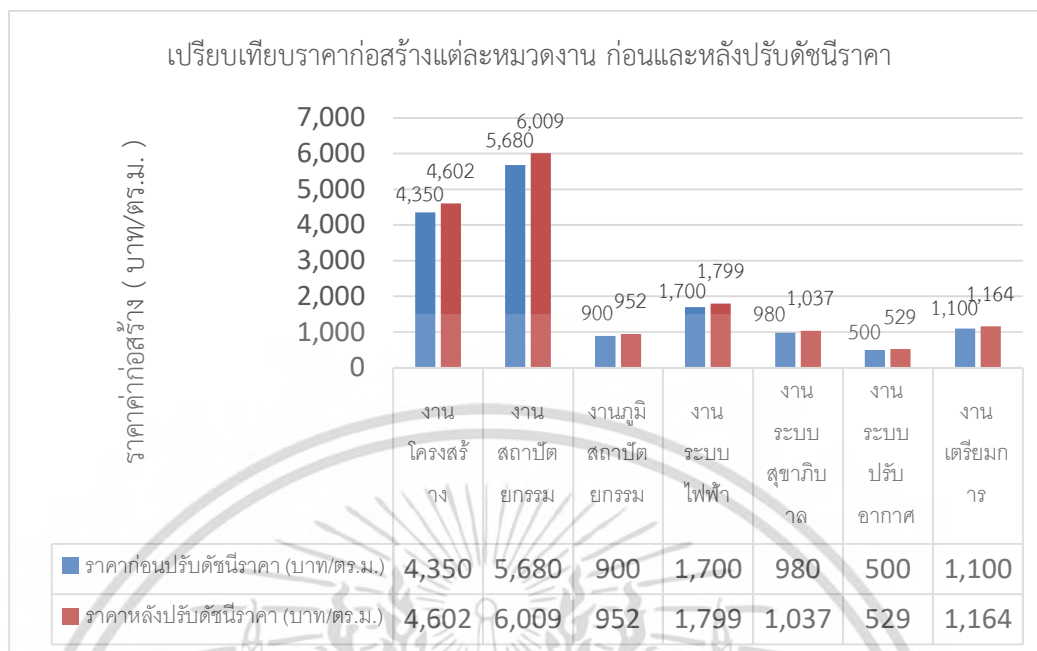
ภาพที่ 4.32 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Main Class 3

โครงการ Main Class 4 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 33,750 ก่อสร้างในปี 2564  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.066$   
 $= 1.058$

ตารางที่ 4.33 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Main Class 4

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	4350	4602
งานสถาปัตยกรรม	5680	6009
งานภูมิสถาปัตยกรรม	900	952
งานระบบไฟฟ้า	1700	1799
งานระบบสุขาภิบาล	980	1037
งานระบบปรับอากาศ	500	529
งานเตรียมการ	1100	1164
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	15210	16092

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



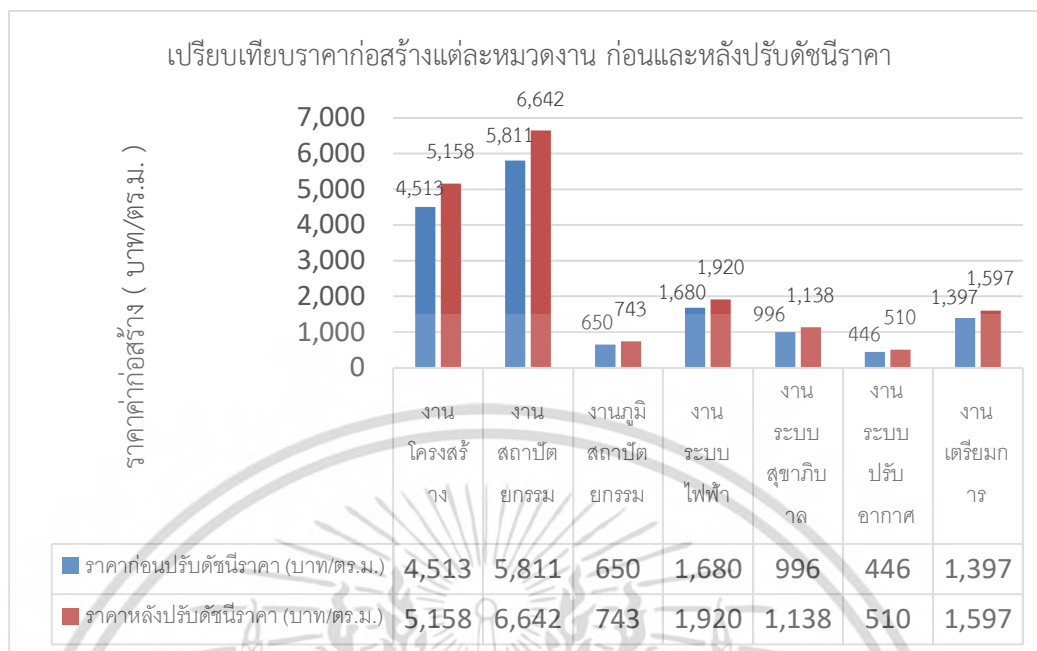
ภาพที่ 4.33 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Main Class 4

โครงการ Main Class 5 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 30,611 ก่อสร้างในปี 2563  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/0.987$   
 $= 1.143$

ตารางที่ 4.34 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Main Class 5

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	4513	5158
งานสถาปัตยกรรม	5811	6642
งานภูมิสถาปัตยกรรม	650	743
งานระบบไฟฟ้า	1680	1920
งานระบบสุขาภิบาล	996	1138
งานระบบปรับอากาศ	446	510
งานเตรียมการ	1397	1597
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	15493	17708

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

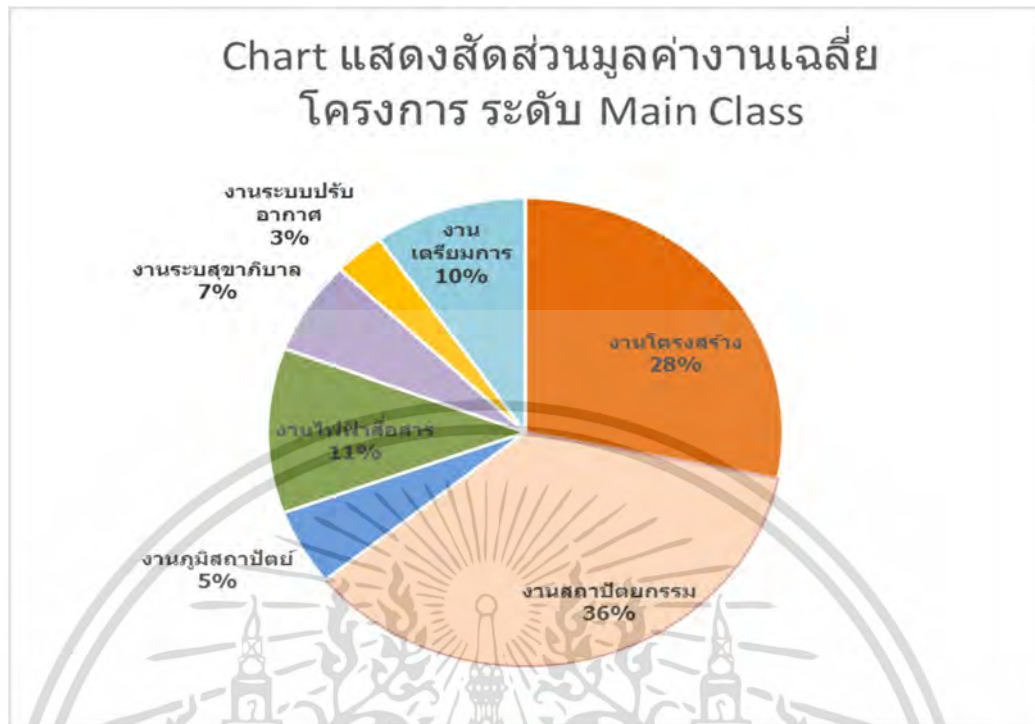


ภาพที่ 4.34 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Main Class 5

ตารางที่ 4.35 ราคาก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 5 : โครงการระดับ Main Class ราคาขาย 80,000-120,000 บาทต่อตารางเมตร

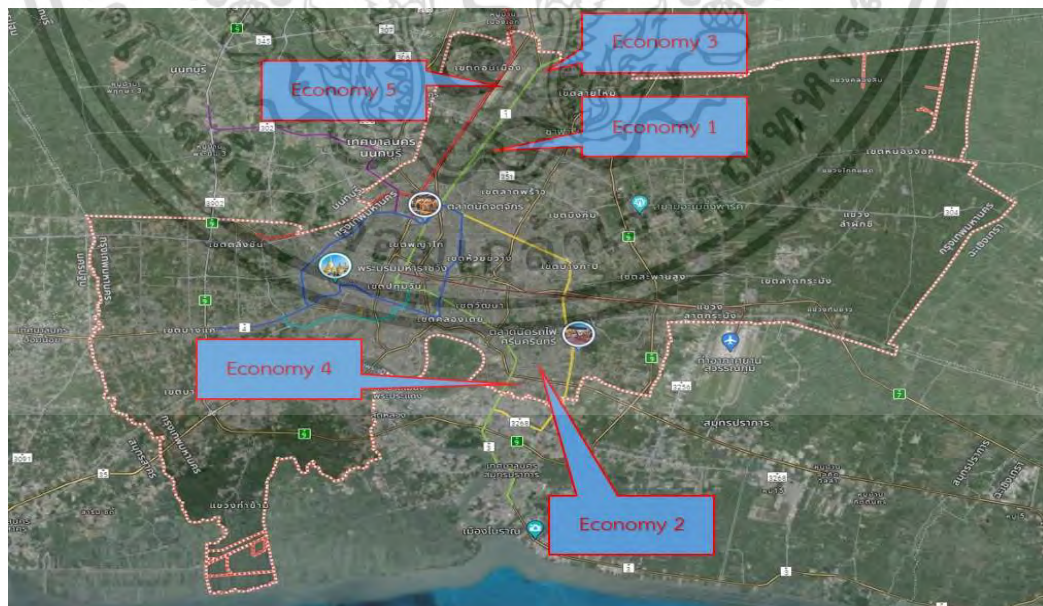
หมวดงาน	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3	โครงการที่ 4	โครงการที่ 5	ราคาเฉลี่ย	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ราคา (บาท/ตร.ม.)	(43,918 ตร.ม.)	(21,360 ตร.ม.)	(31,520 ตร.ม.)	(33,750 ตร.ม.)	(30,611 ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม.)	
งานโครงสร้าง	4984	4802	5076	4602	5158	4924.54	223.54
งานสถาปัตยกรรม	6415	5804	6542	6009	6642	6282.54	359.88
งานภูมิสถาปัตยกรรม	927	1138	846	952	743	921.27	146.14
งานระบบไฟฟ้า	1970	2218	2030	1799	1920	1987.50	154.48
งานระบบสุขาภิบาล	1217	943	1241	1037	1138	1115.28	124.82
งานระบบปรับอากาศ	522	593	620	529	510	554.73	48.87
งานเตรียมการ	1623	2088	1918	1164	1597	1677.80	353.47
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	17657	17587	18274	16092	17708	17463.66	813.87

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.35 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ Main Class

4.1.6 กลุ่มที่ 6 : โครงการระดับ Economy ราคาขาย 50,000-80,000 บาทต่อตารางเมตร จำนวน 5 โครงการ รายละเอียดของราคาแสดงดังตารางที่ 4.36-4.42



ภาพที่ 4.36 แสดงที่ตั้งโครงการ Main Class

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตาราง 4.36 แสดงข้อมูลเบื้องต้นของโครงการระดับ ECONOMY

โครงการ	ECONOMY 1	ECONOMY 2	ECONOMY 3	ECONOMY 4	ECONOMY 5
พื้นที่ใช้สอย ( ตร.ม. )	11,178	9,990	10,600	9,860	11,050
จำนวนชั้น	8	8	8	8	8
จำนวน Unit	195	173	185	170	200
พื้นที่ผืนนัง ( ตร.ม. )	8950	8000	8490	7900	9100
พื้นที่ส่วนกลาง ( ตร.ม. )	4025	3100	3390	3250	3800
ปีที่ก่อสร้าง	2558	2562	2561	2564	2560
ทำเลที่ตั้ง	พลโยธิน	ลาซาน	สายไหม	บางนา	ดอนเมือง
ค่าก่อสร้างงาน หลัก ( บาท ) (ไม่รวมกำไรและ ภาษี) (ไม่รวม กำไรและภาษี)	158,769,532	148,264,590	155,163,000	146,413,700	162,805,100

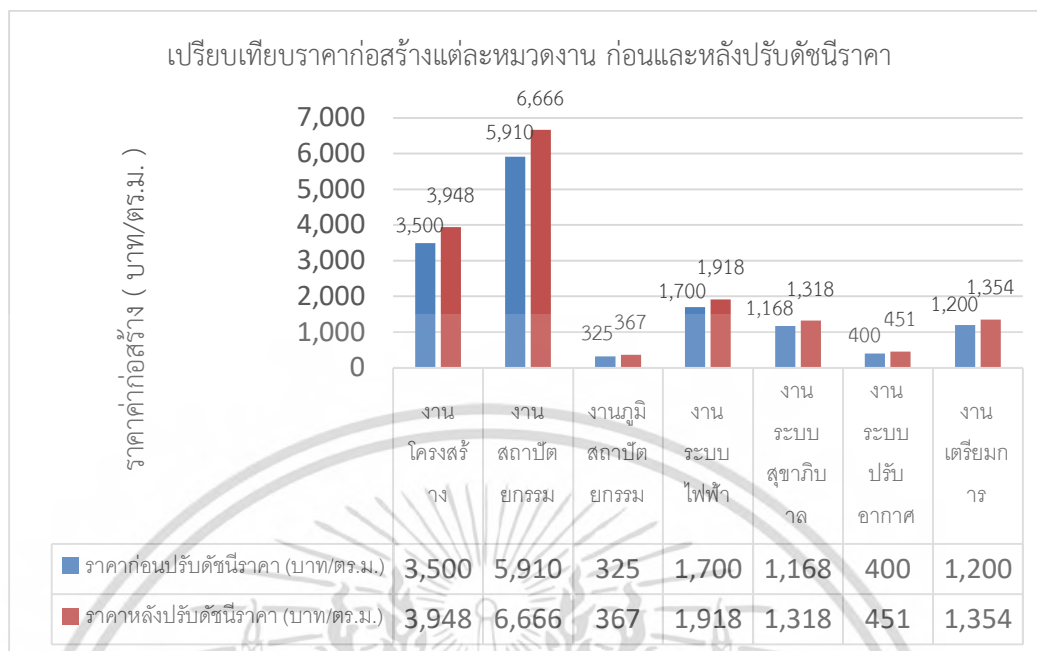
โครงการ Economy 1 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 11,178 ก่อสร้างในปี 2558

ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.00$   
= 1.128

ตารางที่ 4.37 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Economy 1

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	3500	3948
งานสถาปัตยกรรม	5910	6666
งานภูมิสถาปัตยกรรม	325	367
งานระบบไฟฟ้า	1700	1918
งานระบบสุขาภิบาล	1168	1318
งานระบบปรับอากาศ	400	451
งานเตรียมการ	1200	1354
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม)	14203	16021

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



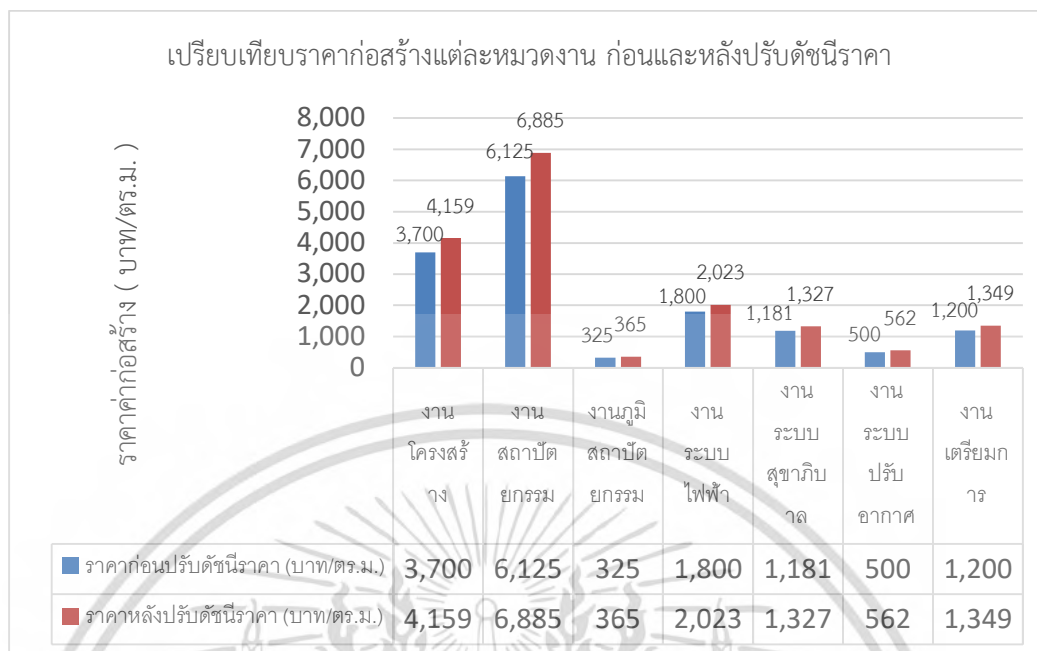
ภาพที่ 4.37 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Economy Class 1

โครงการ Economy 2 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 9,990 ก่อสร้างในปี 2562  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.004$   
 $= 1.124$

ตารางที่ 4.38 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Economy 2

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	3700	4159
งานสถาปัตยกรรม	6125	6885
งานภูมิสถาปัตยกรรม	325	365
งานระบบไฟฟ้า	1800	2023
งานระบบสุขาภิบาล	1181	1327
งานระบบปรับอากาศ	500	562
งานเตรียมการ	1200	1349
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	14831	16670

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



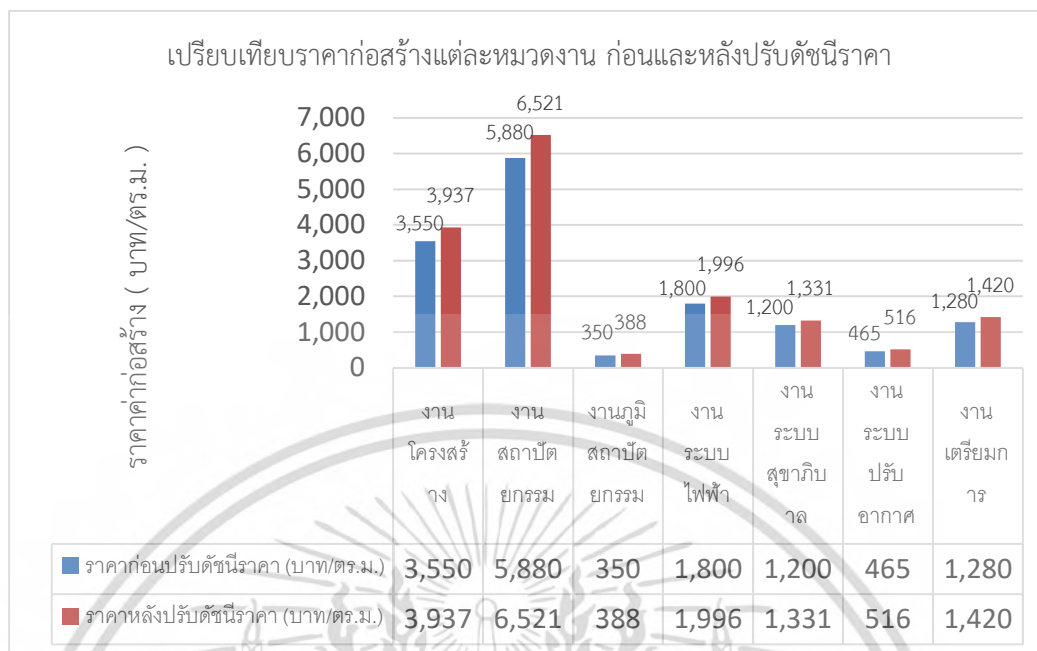
ภาพที่ 4.38 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Economy Class 2

โครงการ Economy 3 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 10,600 ก่อสร้างในปี 2561  
ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.017$   
= 1.109

ตารางที่ 4.39 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Economy 3

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	3550	3937
งานสถาปัตยกรรม	5880	6521
งานภูมิสถาปัตยกรรม	350	388
งานระบบไฟฟ้า	1800	1996
งานระบบสุขาภิบาล	1200	1331
งานระบบปรับอากาศ	465	516
งานเตรียมการ	1280	1420
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	14525	16108

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



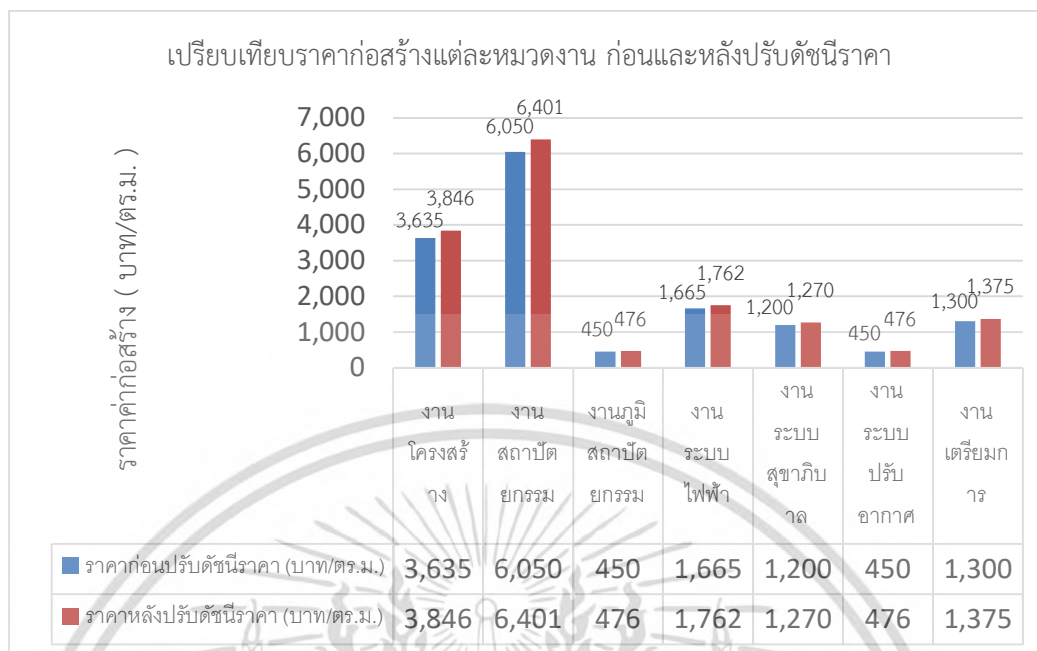
ภาพที่ 4.39 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Economy Class 3

โครงการ Economy 4 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 9,860 ก่อสร้างในปี 2564  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/1.066$   
 $= 1.058$

ตารางที่ 4.40 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Economy 4

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	3635	3846
งานสถาปัตยกรรม	6050	6401
งานภูมิสถาปัตยกรรม	450	476
งานระบบไฟฟ้า	1665	1762
งานระบบสุขาภิบาล	1200	1270
งานระบบปรับอากาศ	450	476
งานเตรียมการ	1300	1375
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	14750	15606

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



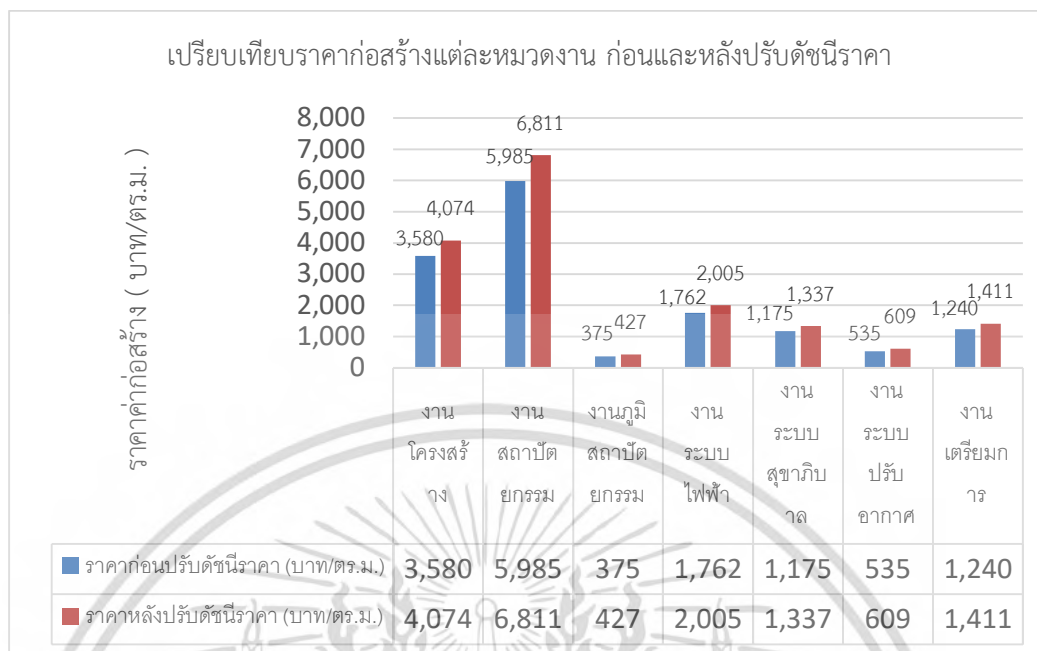
ภาพที่ 4.40 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Economy Class 4

โครงการ Economy 5 อาคารคอนโดมิเนียมพื้นที่ 11,050 ก่อสร้างในปี 2560  
 ปรับปรุงข้อมูลดัชนีราคา Factor =  $1.128/0.991$   
 $= 1.138$

ตารางที่ 4.41 ข้อมูลปรับปรุงดัชนีราคาก่อสร้าง โครงการ Economy 5

หมวดงาน	ค่าก่อสร้างจากการเก็บข้อมูล (บาท/ตร.ม.)	ค่าก่อสร้างปรับปรุงดัชนีราคา (บาท/ตร.ม.)
งานโครงสร้าง	3580	4074
งานสถาปัตยกรรม	5985	6811
งานภูมิสถาปัตยกรรม	375	427
งานระบบไฟฟ้า	1762	2005
งานระบบสุขาภิบาล	1175	1337
งานระบบปรับอากาศ	535	609
งานเตรียมการ	1240	1411
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม)	14652	16674

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

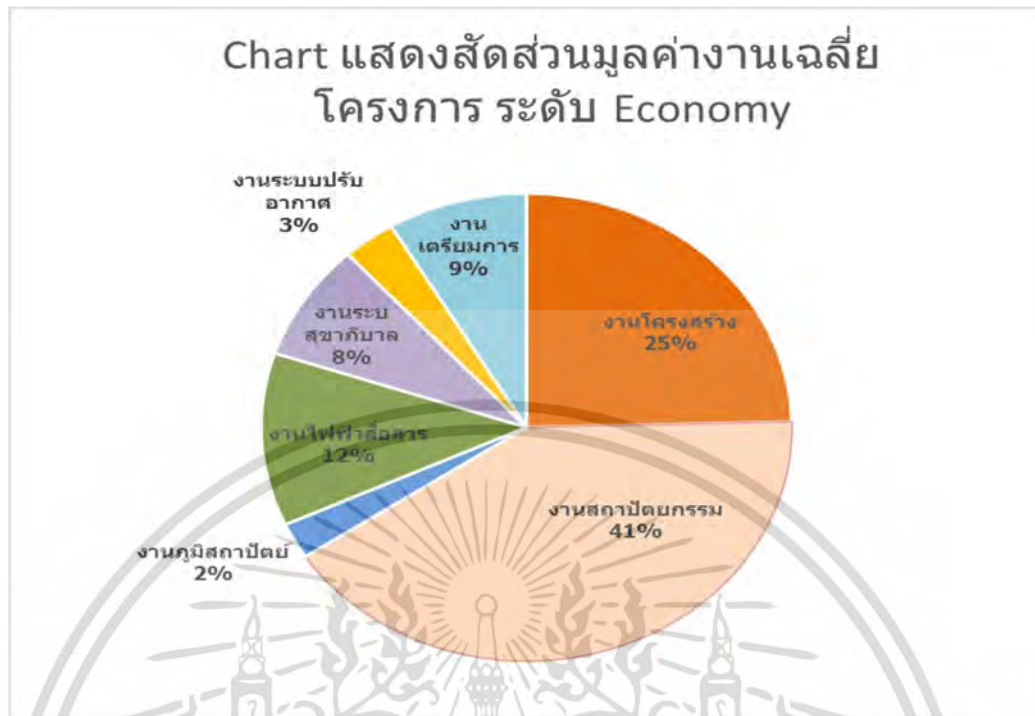


ภาพที่ 4.41 แสดงการเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง ก่อนและหลังปรับดัชนีราคาของโครงการระดับ Economy Class 5

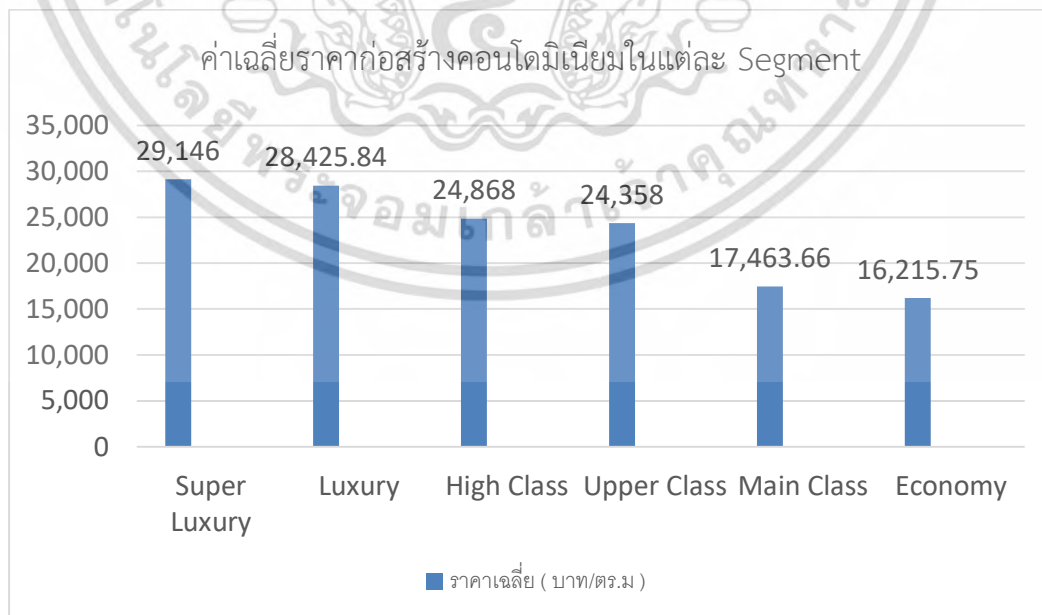
ตารางที่ 4.42 ราคาก่อสร้างของคอนโดมิเนียมกลุ่มที่ 6 : โครงการระดับ Economy ราคาขาย 50,000-80,000 บาทต่อตารางเมตร

หมวดงาน	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3	โครงการที่ 4	โครงการที่ 5	ราคาเฉลี่ย(บาท/ตร.ม.)	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
งานโครงสร้าง	3948	4159	3937	3846	4074	3992.72	123.37
งานสถาปัตยกรรม	6666	6885	6521	6401	6811	6656.75	199.78
งานภูมิสถาปัตยกรรม	367	365	388	476	427	404.58	47.07
งานระบบไฟฟ้า	1918	2023	1996	1762	2005	1940.75	108.01
งานระบบสุขาภิบาล	1318	1327	1331	1270	1337	1316.50	27.16
งานระบบปรับอากาศ	451	562	516	476	609	522.76	63.83
งานเตรียมการ	1354	1349	1420	1375	1411	1381.69	32.43
ค่าก่อสร้างรวม (บาท/ตร.ม.)	16021	16670	16108	15606	16674	16215.75	457.78

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.42 แสดงสัดส่วนราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการระดับ Economy จากตารางที่ 4.1-4.42 พบว่าในส่วนของราคาต้นทุนค่าก่อสร้างนั้น หมวดงานที่มีราคาแพงที่สุดคือ งานสถาปัตยกรรม หมวดงานที่มีราคาแพงรองลงมาคือ งานโครงสร้าง งานระบบ ตามลำดับ ในส่วนของหมวดงานเตรียมการนั้นจะมีความแปรปรวนมากที่สุดเนื่องจากมีปัจจัยหลายๆอย่างมาเกี่ยวข้องกับลักษณะของอาคาร ตำแหน่งที่ตั้ง รวมถึงระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง เป็นต้น



ภาพที่ 4.43 แสดงค่าเฉลี่ยราคาก่อสร้างคอนโดมิเนียมในแต่ละ Segment

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เมื่อพิจารณารูปที่ 4.43 จะเห็นว่าราคาก่อสร้างเฉลี่ยของโครงการ Super Luxury ค่าสูงสุด เรียงลำดับตามระดับ Segment และโครงการ Economy มีค่าเฉลี่ยราคาก่อสร้างต่ำที่สุด

ความคลาดเคลื่อนระหว่างราคาประเมินค่าก่อสร้างปี พ.ศ. 2565 โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เทียบกับราคาค่าก่อสร้างที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลของอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมทั้ง 6 Segment พบว่าความแตกต่างระหว่างราคาประเมินค่าก่อสร้างจากมูลนิธิกับต้นทุนราคาค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมทั้ง 6 Segment ดังนี้

1. เปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนกลุ่มโครงการ Super Luxury

$$= \{ (26200-29146) / 26200 \} \times 100$$

$$= 11.24 \%$$

2. เปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนกลุ่มโครงการ Luxury

$$= \{ (26200-28425.84) / 26200 \} \times 100$$

$$= 8.5 \%$$

3. เปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนกลุ่มโครงการ High Class

$$= \{ (26200-24868) / 26200 \} \times 100$$

$$= 5.08 \%$$

4. เปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนกลุ่มโครงการ Upper Class

$$= \{ (23300-24358) / 23300 \} \times 100$$

$$= 4.54 \%$$

5. เปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนกลุ่มโครงการ Main Class

$$= \{ (18200-17463.66) / 18200 \} \times 100$$

$$= 4.05 \%$$

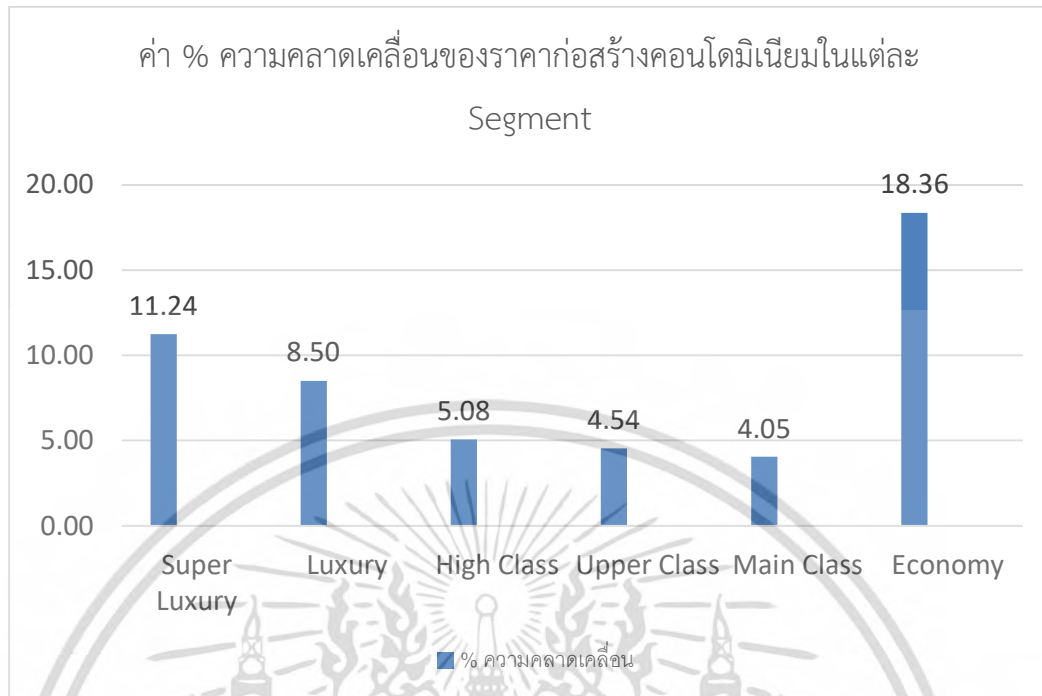
6. เปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนกลุ่มโครงการ Economy

$$= \{ (13700-16215.75) / 13700 \} \times 100$$

$$= 18.36 \%$$

จากการวิเคราะห์เปอร์เซ็นต์ความคลาดเคลื่อนจากการศึกษานี้เทียบกับข้อมูลค่าก่อสร้างของราคาประเมินค่าก่อสร้างปี พ.ศ. 2565 โดยมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ของทั้ง 6 กลุ่มโครงการได้ คือ

กลุ่ม Super Luxury = 11.24% , กลุ่ม Luxury = 8.5% , กลุ่ม High Class = 5.08%  
 กลุ่ม Upper Class = 4.54% , กลุ่ม Main Class = 4.05% , กลุ่ม Economy = 18.36% ตามลำดับ



ภาพที่ 4.44 แสดงค่า % ความคลาดเคลื่อนของราคาก่อสร้างคอนโดมิเนียมในแต่ละ Segment

จากการวิเคราะห์ความคลาดเคลื่อนของราคา ตามภาพ 4.44 จะเห็นได้ว่าค่าความแตกต่างมีความคลาดเคลื่อนไม่เกิน 20 % ซึ่งสอดคล้องกับที่กล่าวไว้ในหัวข้อที่ 2.4 ว่าการประมาณราคาในงานก่อสร้างควรผิดพลาดไปจากราคาจริงไม่เกิน 30 % ถือว่ามีความแม่นยำเพียงพอในการนำผลที่ได้ไปใช้ประมาณราคาต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมของโครงการใหม่ในอนาคต

## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทนำ

การศึกษาต้นทุนค่าก่อสร้างของกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ตามระดับราคาขายหรือ Segment ของโครงการทั้ง 6 Segment ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นการวิจัยเชิงปริมาณ โดยศึกษาราคาต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการด้วยการประมาณราคาต้นทุนต่อพื้นที่ของโครงการทั้ง 6 Segment ดังนี้ 1.โครงการระดับ Super Luxury 2.โครงการระดับ Luxury 3.โครงการระดับ High Class 4.โครงการระดับ Upper Class 5.โครงการระดับ Main Class 6.โครงการระดับ Economy ซึ่งได้ข้อสรุปและข้อเสนอแนะดังนี้

#### 5.2 สรุปผลการวิจัย

ผลการวิจัยที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลราคางานก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมทั้ง 6 Segment

1.โครงการระดับ Super Luxury ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ย 29,145.93 บาทต่อตารางเมตร ค่า SD = 1949.82 โดยคิดเป็นสัดส่วนงาน โครงสร้าง 24% ,งานสถาปัตยกรรม 40% , งานภูมิสถาปัตยกรรม 3% , งานไฟฟ้าสื่อสาร 10% , งานระบบสุขาภิบาล 7% , งานระบบปรับอากาศ 4% , งานเตรียมการ 12% ความคลาดเคลื่อน 11.24%

2.โครงการระดับ Luxury ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ย 28,425.84 บาทต่อตารางเมตร ค่า SD = 1382.55 โดยคิดเป็นสัดส่วนงาน โครงสร้าง 27% ,งานสถาปัตยกรรม 37% , งานภูมิสถาปัตยกรรม 4% , งานไฟฟ้าสื่อสาร 12% , งานระบบสุขาภิบาล 7% , งานระบบปรับอากาศ 4% , งานเตรียมการ 9% ความคลาดเคลื่อน 8.5%

3.โครงการระดับ High Class ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ย 24,868.25 บาทต่อตารางเมตร ค่า SD = 2021.28 โดยคิดเป็นสัดส่วนงาน โครงสร้าง 28% ,งานสถาปัตยกรรม 38% , งานภูมิสถาปัตยกรรม 4% , งานไฟฟ้าสื่อสาร 11% , งานระบบสุขาภิบาล 6% , งานระบบปรับอากาศ 3% , งานเตรียมการ 10% ความคลาดเคลื่อน 5.08%

4.โครงการระดับ Upper Class ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ย 24,357.76 บาทต่อตารางเมตร ค่า SD = 851.28 โดยคิดเป็นสัดส่วนงาน โครงสร้าง 25% ,งานสถาปัตยกรรม 38% , งานภูมิ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สถาปัตยกรรม 3% , งานไฟฟ้าสื่อสาร 10% , งานระบบสุขาภิบาล 8% , งานระบบปรับอากาศ 4% , งานเตรียมการ 12% ความคลาดเคลื่อน 4.54%

5.โครงการระดับ Main Class ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ย 17,463.66 บาทต่อตารางเมตร ค่า SD = 813.87 โดยคิดเป็นสัดส่วนงาน โครงสร้าง 28% ,งานสถาปัตยกรรม 36% , งานภูมิสถาปัตยกรรม 5% , งานไฟฟ้าสื่อสาร 11% , งานระบบสุขาภิบาล 7% , งานระบบปรับอากาศ 3% , งานเตรียมการ 10% ความคลาดเคลื่อน 4.05%

6.โครงการระดับ Economy ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างเฉลี่ย 16,215.75 บาทต่อตารางเมตร ค่า SD = 457.78 โดยคิดเป็นสัดส่วนงาน โครงสร้าง 25% ,งานสถาปัตยกรรม 41% , งานภูมิสถาปัตยกรรม 2% , งานไฟฟ้าสื่อสาร 12% , งานระบบสุขาภิบาล 8% , งานระบบปรับอากาศ 3% , งานเตรียมการ 9% ความคลาดเคลื่อน 18.36%

### 5.3 ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาคั้งนี้เป็นเพียงการศึกษาข้อมูลราคาแบบรวดเร็วด้วยการประมาณราคาต่อหน่วยพื้นที่ โดยใช้ดัชนีราคาก่อสร้าง แล้วนำเอาสัดส่วนงานของโครงการมาพิจารณาเพื่อจัดตั้งงบประมาณของโครงการสำหรับผู้บริหารโครงการ และมีข้อจำกัดในการเก็บข้อมูลเนื่องจากหลายๆหน่วยงานไม่สามารถให้ข้อมูลได้เนื่องจากเป็นความลับของบริษัทจึงทำให้ได้ข้อมูลที่ไม่มากนักและข้อมูลไม่หลากหลาย ซึ่งถ้ามีการเก็บรวบรวมข้อมูลได้มากพอและมีความหลากหลายของข้อมูลได้มากขึ้น ก็จะทำให้ข้อมูลมีความแม่นยำได้มากขึ้น

## รายการอ้างอิง

1. วินิต ช่อวิเชียร และ วิสุทธิ์ ช่อวิเชียร, 2544, การประมาณราคาก่อสร้าง, พิมพ์ครั้งที่ 6, สำนักพิมพ์ ป.สัมพันธ์พานิชย์, กรุงเทพฯ
2. วิสูตร จิระดำเกิง, 2545, การประมาณราคาก่อสร้าง, พิมพ์ครั้งที่ 1, สำนักพิมพ์วรรณกิจ, ประทุมธานี
3. โขติไกร ไชยวิจารณ์ , พิชญุตม์ จรัสบำรุงโรจน์ , อธิมา วรเจริญสิน , อรรถสิทธิ์ ศิริสนธิ , ไกรสร วงศ์โสภิต , ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต , การศึกษาเปรียบเทียบปริมาณวัสดุต่อหน่วยของอาคารพักอาศัย 5-8 ชั้น และ 3-5 ชั้น
4. วัฒนา สุรพภา , คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี , การวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาเพื่อหาสัดส่วนองค์ประกอบหลักงานก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
5. Vasily Kouskoulas, M.ASCE , Predesign Cost-Estimation Function for Buildings , Journal of the Construction Division
6. LI, LIU Improving Cost Estimates of Construction Projects Using Phased Cost Factors , Journal of Construction Engineering and Management
7. วรรณวิทย์ แต่มทอง. (2547). การประมาณค่าพารามิเตอร์. เอกสารประกอบการสอนวิชา 185431 การประมาณราคาและการควบคุมค่าใช้จ่ายในโครงการ. ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ, หน้า 10-13
8. ชิตชนก วงศ์เครือ (2547) ได้ทำการศึกษาการพยากรณ์ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างโดยวิธีอาร์มี , มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
9. สันติ ชินานูวัตวงศ์ (มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ คณะวิศวกรรมศาสตร์ ภาควิชาวิศวกรรมโยธา) ได้ศึกษาวิจัยเกี่ยวกับการประมาณราคาก่อสร้างอาคารโดยใช้อัตราส่วน องค์ประกอบ โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
10. เดชา กานิล,นพพล แสงกาญจณกิจ และมงคล ประสิทธิ์คุ้มเพียร (2548) “การศึกษาปัจจัย ปริมาณการประมาณราคาแบบน้อยย่อยสำหรับอาคารสูงระดับกลางประเภทที่พัก อาศัย.” ปรียญานิพนธ์วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต, สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง.
11. พงศ์สยาม กันจันะ. (2556). แบบจำลองการประมาณราคาอาคารพักอาศัยคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยวิเคราะห์ตามสัดส่วนชนิดพื้นที่ใช้สอย. การค้าคว่ำแบบอิสระวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต. สาขาวิศวกรรมและการบริหารงานก่อสร้าง คณะวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก  
ตารางแสดงราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ 2563-2566  
กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2563-2566 กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย																
เลขที่	รายการประเภททรัพย์สิน ที่	ราคาที่ใช้ในปี 2563			ราคาที่ใช้ในปี 2564			ราคาที่ใช้ในปี 2565			ราคาที่ใช้ในปี 2566			อายุอาคาร	ค่าเสื่อม	หมายเหตุ
		ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค.	ค่า	ปานกลาง	สูง	ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค.	ค่า	ปานกลาง	สูง	ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค.	ค่า	ปานกลาง	สูง			
	(ตัวเลขเป็นราคา บาท/ตารางเมตร)	ค่า	ปานกลาง	สูง	ค่า	ปานกลาง	สูง	ค่า	ปานกลาง	สูง	ค่า	ปานกลาง	สูง			
1	บ้านเดี่ยวไม่มีชั้นเดียว	10,100	11,700	13,100	10,800	12,300	13,800	11,100	12,600	14,100	11,300	12,800	14,300	20	5%	ก
2	บ้านเดี่ยวไม้ 2 ชั้น	8,700	11,100	12,700	9,300	11,700	13,400	9,500	12,000	13,700	9,700	12,200	13,900	20	5%	ก
3	บ้านเดี่ยวไม้ ใต้ถุนสูง (ประเมินเฉพาะชั้นบน)	12,700	13,200	14,900	13,400	13,900	15,700	13,700	14,200	16,100	13,900	14,400	16,400	20	5%	ก
4	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	8,500	10,200	11,600	9,000	10,900	12,200	9,200	11,200	12,500	9,400	11,400	12,700	25	4%	ก
5	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	11,300	12,800	14,800	11,900	13,500	15,600	12,200	13,800	16,000	12,400	14,000	16,300	50	2%	ข
6	บ้านเดี่ยวตึก 2 ชั้น (ระบบ precast)	-	10,600	-	-	11,200	-	-	11,500	-	-	11,700	-	50	2%	ข
7	บ้านเดี่ยวตึก 2-3 ชั้น	10,300	12,100	14,800	11,000	12,700	15,600	11,300	13,000	16,000	11,500	13,200	16,300	50	2%	ข
8	บ้านแฝดชั้นเดียว	9,500	11,300	12,900	10,200	11,900	13,500	10,400	12,200	13,800	10,600	12,400	14,000	50	2%	ข
9	บ้านแฝด 2-3 ชั้น	8,600	10,000	11,300	9,100	10,700	11,900	9,300	11,000	12,200	9,500	11,200	12,400	50	2%	ข
10	ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว	7,800	9,200	10,100	8,300	9,800	10,800	8,500	10,000	11,100	8,600	10,200	11,300	50	2%	ข
11	ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น กว้าง 5-6 ม. (ระบบ precast)	-	9,300	-	-	9,900	-	-	10,100	-	-	10,300	-	50	2%	ข
12	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 4 เมตร	7,800	9,000	10,800	8,300	9,600	11,400	8,500	9,800	11,700	8,600	10,000	11,900	50	2%	ข
13	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. ไม่มีเสากลาง	9,100	10,800	12,400	9,700	11,400	13,100	9,900	11,700	13,400	10,100	11,800	13,600	50	2%	ข
14	ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น กว้าง 5-6 ม. มีเสากลาง	8,100	9,300	11,300	8,600	9,900	11,900	8,800	10,100	12,200	9,000	10,300	12,400	50	2%	ข
15	พหลุณเภาไม้ 1-2 ชั้น	5,600	7,300	-	5,900	7,800	-	6,000	7,900	-	6,100	8,000	-	20	5%	ก
16	อาคารพาณิชย์ชั้นเดียว	5,700	6,600	7,800	6,200	7,100	8,300	6,300	7,200	8,500	6,400	7,300	8,600	50	2%	ข
17	อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น	6,700	8,000	9,100	7,200	8,500	9,700	7,300	8,700	9,900	7,400	8,900	10,100	50	2%	ข
18	อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น	6,400	7,800	8,600	6,900	8,300	9,100	7,100	8,500	9,300	7,200	8,600	9,500	50	2%	ข
19	อาคารพักอาศัยไม่เกิน 5 ชั้น (ไม่มีลิฟท์)	10,600	13,100	15,100	11,200	13,800	15,900	11,500	14,100	16,300	11,700	14,300	16,600	50	2%	ข
20	อาคารพักอาศัย 6-15 ชั้น*	12,700	17,000	20,900	13,400	17,900	22,200	13,700	18,300	22,600	13,900	18,600	23,000	50	2%	ข
21	อาคารพักอาศัย 16-25 ชั้น	16,900	21,500	27,300	17,800	22,800	28,900	18,200	23,300	29,600	18,500	23,600	30,000	50	2%	ข
22	อาคารพักอาศัย 26-35 ชั้น	18,900	24,200	30,500	20,000	25,600	32,400	20,500	26,200	33,200	20,900	26,600	33,700	50	2%	ข
23	อาคารธุรกิจสูง <23 เมตร	-	17,100	21,200	-	18,100	22,500	-	18,500	22,900	-	18,800	23,200	50	2%	ข
24	อาคารธุรกิจสูง >23 เมตรแต่ไม่เกิน 20 ชั้น	-	19,900	25,200	-	21,100	26,700	-	21,500	27,300	-	21,900	27,700	50	2%	ข
25	อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น	-	25,700	34,300	-	27,200	36,300	-	27,900	37,100	-	28,300	37,600	50	2%	ข
26	อาคารจอดรถที่ส่งไม่เกิน 3 ชั้น	-	16,600	19,300	-	17,500	20,500	-	17,900	21,000	-	18,200	21,400	50	2%	ข
27	ศูนย์การค้าสูง 4 ชั้นขึ้นไป	-	22,900	28,000	-	24,300	29,600	-	24,900	30,300	-	25,200	30,700	50	2%	ข
28	อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน	9,900	10,700	-	10,600	11,300	-	10,900	11,600	-	11,100	11,800	-	50	2%	ข
29	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)	-	17,600	-	-	18,700	-	-	19,200	-	-	19,500	-	50	2%	ข
30	อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)	-	28,300	-	-	29,900	-	-	30,600	-	-	31,000	-	50	2%	ข
31	โกดัง-โรงงาน ทั่วไป	6,000	7,800	-	6,500	8,300	-	6,700	8,500	-	6,800	8,600	-	30	3%	ข
32	ห้องเย็นอุตสาหกรรม (0 ถึง -18 องศาเซลเซียส) ไม่รวมอุปกรณ์ทำความเย็น	15,100	20,200	25,200	15,900	21,400	26,700	16,300	21,800	27,300	16,600	22,200	27,700	20	5%	ก
33	อาคารสโมสร (โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย)	13,100	15,100	20,200	13,800	15,900	21,400	14,100	16,300	21,800	14,300	16,600	22,200	50	2%	ข
34	สิ่งเก็บน้ำสูง (สิ่งขมแปยุ 15-20-30 ซม.ม.) ชุด ไม่รวมอุปกรณ์สูบน้ำ	201,600	251,900	352,700	213,000	266,600	373,600	217,900	272,800	382,200	221,100	276,900	389,900	20	5%	ก
35	บ้านเดี่ยวคานา บ้านสำเร็จรูป	10,600	12,100	14,100	11,200	12,700	14,900	11,500	13,000	15,300	11,700	13,200	15,600	20	5%	ก
36	โรงงานขนาดเล็ก (สูง 1-8 ชั้น)	22,200	25,200	30,200	23,500	26,700	32,100	24,000	27,300	32,900	24,300	27,700	33,400	50	2%	ข
37	สถานีรักษาพยาบาล	4,500	5,500	6,600	4,700	5,800	7,100	4,800	5,900	7,200	4,900	6,000	7,300	30	3%	ข
38	โรงเรียนอนุบาล	7,600	9,600	12,100	8,100	10,300	12,700	8,300	10,500	13,000	8,400	10,700	13,200	30	3%	ข
39	โรงเรียนเอกชน (สูง 1-4 ชั้น)	8,600	10,600	12,100	9,100	11,200	12,700	9,300	11,500	13,000	9,500	11,700	13,200	50	2%	ข
40	ภัตตาคาร/ร้านอาหาร	7,600	9,600	11,100	8,100	10,300	11,700	8,300	10,500	12,000	8,400	10,700	12,200	50	2%	ข
41	อาคารไม้เรือนไทย (ไม้สัก หรือเทียบเท่า)	25,200	35,300	45,300	26,700	37,300	48,000	27,300	38,100	49,200	27,700	38,700	50,000	50	2%	ข
42	ศาลาพักผ่อน	3,400	4,000	4,500	3,600	4,200	4,700	3,700	4,300	4,800	3,800	4,400	4,900	30	3%	ข
43	อุโมงค์รถยนต์	4,200	5,500	6,600	4,400	5,800	7,100	4,500	5,900	7,200	4,600	6,000	7,300	30	3%	ข
44	ห้องนํารวม	12,100	15,100	17,000	12,700	15,900	17,900	13,000	16,300	18,300	13,200	16,600	18,600	30	3%	ข
45	รวมหอพัก	8,600	9,900	12,100	9,100	10,800	12,700	9,300	11,000	13,000	9,500	11,100	13,200	30	3%	ข
46	สนามเทนนิส 1 สนาม	1,743,000	-	-	1,839,000	-	-	1,881,000	-	-	1,919,000	-	-	30	3%	ข
47	สนามเทนนิส 3 สนามติดกัน	1,446,000	-	-	1,526,000	-	-	1,561,000	-	-	1,585,000	-	-	30	3%	ข
48	ถนนคอนกรีต (หมู่บ้าน โครงการจัดสรร)	800	-	-	850	-	-	900	-	-	900	-	-	30	3%	ข
49	ถนนลาดยาง	400	-	-	450	-	-	500	-	-	500	-	-	30	3%	ข
50	ลานคอนกรีต	500	-	-	550	-	-	600	-	-	600	-	-	30	3%	ข
51	รั้วลวดหนาม (แบบไม่มีกำแพงกันดิน)	1,200	-	-	1,300	-	-	1,300	-	-	1,300	-	-	30	3%	ข
52	รั้วลวดหนาม (ไม้ สกร ระบบปิด)	2,500	-	-	2,800	-	-	2,900	-	-	3,000	-	-	30	3%	ข
53	สวนโล่งหลังคาคลุม (ทำจอดรถ)	1,500	-	-	1,600	-	-	1,600	-	-	1,600	-	-	30	3%	ข

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ข  
ตารางแสดงดัชนีราคาก่อสร้าง ปี 2543-ปัจจุบัน



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางแสดงดัชนีราคาก่อสร้าง กระทรวงพาณิชย์ ปี 2548-ปัจจุบัน

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ปี 2543 - ปัจจุบัน  
(2558 = 100)

เลือกหมวดที่ต้องการ

ดัชนีรวม

ปี/เดือน	ม.พ.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	พ.ย.	พ.ย.	ธ.ค.	เฉลี่ย
2543	66.7	66.5	66.5	66.9	67.0	67.1	66.8	66.8	65.8	66.3	68.4	68.5	66.9
2544	68.9	69.3	69.3	69.5	70.0	70.3	70.2	70.1	70.3	70.3	69.2	67.0	69.5
2545	67.3	65.7	67.9	70.5	71.2	70.6	71.1	71.6	71.4	71.4	71.3	71.4	70.1
2546	73.1	74.6	75.8	75.6	75.4	75.2	75.3	75.8	75.8	75.8	76.2	77.4	75.5
2547	79.4	81.8	83.3	83.5	82.9	82.0	82.8	84.3	84.7	85.1	84.6	83.7	83.2
2548	83.5	83.7	84.0	84.6	84.3	81.9	82.6	82.2	83.1	83.2	82.5	82.3	83.2
2549	81.6	82.0	84.3	85.8	87.0	88.0	88.0	87.3	87.1	87.7	88.3	88.0	86.3
2550	87.6	88.8	89.9	90.1	90.2	90.7	90.3	89.6	89.9	91.6	93.0	94.0	90.5
2551	98.4	101.5	103.4	106.4	114.1	117.3	118.5	115.5	107.7	99.8	95.3	93.9	106.0
2552	92.0	92.6	91.0	90.1	90.0	90.3	92.0	93.8	94.4	94.2	93.0	92.8	92.2
2553	92.4	92.5	92.8	95.4	95.4	93.7	93.6	94.6	95.0	94.6	95.2	96.0	94.3
2554	97.9	98.1	99.0	99.6	100.0	99.9	100.5	100.6	100.5	101.4	102.3	102.4	100.2
2555	102.4	102.8	103.5	104.3	104.3	104.4	104.1	104.3	103.9	103.4	103.3	103.8	103.7
2556	104.3	104.6	104.7	104.5	104.3	103.9	104.2	104.3	104.8	105.2	105.3	105.4	104.6
2557	105.5	105.6	106.0	105.9	105.7	105.7	105.9	105.7	105.4	104.9	104.4	103.7	105.4
2558	102.5	101.6	101.2	101.3	101.1	100.9	100.2	99.7	99.0	98.1	97.4	96.8	100.0
2559	96.2	96.5	97.1	98.7	99.6	98.2	96.4	96.6	97.1	96.6	97.0	97.6	97.3
2560	98.6	98.5	98.6	98.4	97.4	97.5	98.0	99.6	101.2	100.7	100.5	100.6	99.1
2561	101.3	101.3	101.2	101.0	101.1	101.9	102.5	102.9	102.6	101.9	101.8	101.0	101.7
2562	101.0	101.2	101.5	101.7	101.4	101.0	100.4	100.6	99.8	98.7	98.7	98.9	100.4
2563	99.3	99.1	98.6	97.7	97.6	98.1	98.7	98.4	98.6	98.9	99.0	99.8	98.7
2564	103.0	103.4	103.9	105.8	108.0	108.0	106.4	107.1	107.1	108.8	109.4	108.6	106.6
2565	109.3	110.4	112.9	115.1	115.0	114.0	113.1	112.7	112.6	112.7	112.7	112.5	112.8
2566	113.1	113.3	113.6	113.5	113.3	113.0	112.5	112.5	112.6	112.7	112.4	112.0	112.9
2567	112.0	112.0	112.2	112.2	113.0								112.3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค  
ตารางแสดงราคาต้นทุนค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร (Cost Plan)



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค1.ตารางแสดงราคา Cost Plan กลุ่มโครงการ Super Luxury

### ค1.1 โครงการ Super Luxury โครงการที่ 1

#### Construction Cost Plan Super Luxury P.1

ลำดับ	รายการ	หน่วย	Cat Plan 0 (Book Approval)		หมายเหตุ
			ปริมาณ	ราคาต่อร.ม.	
	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	ตร.ม.	39,952		
1	งานส่วนขึ้นเงา	ตัน	-		Exclude
	รวมงานส่วนขึ้นเงา		-		
2	งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม				
2.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้างสถาปัตยกรรม)	LS	119,856,000	3,000	
2.3	งานโครงสร้าง				
2.3.1	งานฐานรากและโครงสร้างใต้อาคาร (Sub Structure)	LS	31,961,600	800	
2.3.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	207,111,168	5,184	
2.3.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS			
2.4	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงาน ซัดครี, เฟอร์นิเจอร์)	LS	392,009,024	9,812	
2.5	งานโครงสร้างกึ่งผล. ใต้ดิน (WW/RT)	LS	5,992,800	150	
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม		756,930,592	16,946	
3	งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร				
3.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร				
	เนื้องอกและห้องผู้รับ (Residential & Lobby)	LS	111,066,560	2,780	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.2	งานระบบปรับอากาศและระบบอาคาร				
	เนื้องอกและห้องผู้รับ (Residential & Lobby)	LS	38,953,200	975	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.3	งานระบบสุขาภิบาล				
	เนื้องอกและห้องผู้รับ (Residential & Lobby)	LS	62,325,120	1,560	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	inc. in 3.3		
3.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1,188,660	30	
	รวมงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร		213,543,440	5,345	
4	งานภูมิสถาปัตยกรรม				
4.1	งานถนน	ตร.ม.	3,895,200	100	
4.2	งานรั้ว	ม.	4,734,240	120	
4.3	งานระบบระบายน้ำ	ม.	3,895,200	100	
4.4	งานแต่งทางน้ำ, ปะติมากรรมและงาน Hardscape	ตร.ม.	23,172,160	580	
	งาน Finishing ถนน	ตร.ม.			
4.5	งาน Softscape	ตร.ม.	Exc.	Exc.	
	รวมงานภูมิสถาปัตยกรรม		35,956,800	900	
	รวม BUILDING COST 2+3+4		1,006,430,832	25,191	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค1.2 โครงการ Super Luxury โครงการที่ 2

Construction Cost Plan  
Super Luxury P.2

ลำดับ	รายการ	หน่วย	Cost Plan 3 (Best Approx.)		หมายเหตุ
			ปริมาณ	ราคาต่อม.	
	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	ตร.ม.	67,665		
1	งานเสฉิมเจาะ	ต้น	-		Exclude
	รวมงานเสฉิมเจาะ		-		
2	งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม				
2.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	216,208,000	3,200	
2.3	งานโครงสร้าง				
2.3.1	งานฐานรากและโครงสร้างใต้ถุน (Sub Structure)	LS	52,025,050	770	
2.3.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	363,580,550	5,470	
2.3.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS			
2.4	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงาน ฟูตจ่า, เพลอที่เงา)	LS	726,323,750	10,750	
2.5	งานโครงสร้างกึ่งสส. ใต้ดิน (WWT, RT)	LS	8,783,450	130	
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม		1,372,920,800	20,320	
3	งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร				
3.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร				
	ห้องพักและโถงล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS	159,183,140	2,356	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.2	งานระบบปรับอากาศและระบบอากาศ				
	ห้องพักและโถงล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS	52,970,960	784	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.3	งานระบบสุขาภิบาล				
	ห้องพักและโถงล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS	118,846,835	1,759	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	inc in 3.3		
3.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	2,026,950	30	
	รวมงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร		333,027,885	4,929	
4	งานภูมิสถาปัตยกรรม				
4.1	งานถนน	ตร.ม.	6,756,500	100	
4.2	งานรั้ว	ม.	8,107,800	120	
4.3	งานระบบระบายน้ำ	ม.	6,756,500	100	
4.4	งานช่างวางทิว, ปลูกต้นไม้และงาน Hardscape	ตร.ม.	44,998,290	666	
	งาน Finishing ถนน	ตร.ม.			
4.5	งาน Softscape	ตร.ม.	Exco.	Exco.	
	รวมงานภูมิสถาปัตยกรรม		66,819,090	886	
	รวม BUILDING COST 2+3+4		1,772,667,775	26,235	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค1.3 โครงการ Super Luxury โครงการที่ 3

Construction Cost Plan  
Super Luxury P.3

ลำดับ	รายการ	หน่วย	Car Park 0 (Best Approval)		หมายเหตุ
			ปริมาณ	ราคาต่อร.ม.	
	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	ตร.ม.	31,568		
1	งานเสาคันเจาะ	ตัน	-		Exclude
	รวมงานเสาคันเจาะ		-		
2	งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม				
2.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	105,529,952	3,344	
2.3	งานโครงสร้าง				
2.3.1	งานฐานรากและโครงสร้างใต้อาคาร (Sub Structure)	LS	25,246,400	800	
2.3.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	161,892,540	5,130	
2.3.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS			
2.4	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงาน วัสดุรีไซเคิลในกระจก)	LS	387,374,450	12,275	
2.5	งานโครงสร้างกึ่งสส.ใต้ดิน (WWT,RT)	LS	4,733,700	150	
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม		684,777,042	21,699	
3	งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ				
3.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร				
	ห้องพักและโถงส่วน (Residential & Lobby)	LS	78,885,000	2,500	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.2	งานระบบปรับอากาศและระบบอาคาร				
	ห้องพักและโถงส่วน (Residential & Lobby)	LS	34,713,000	1,100	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.3	งานระบบสุขาภิบาล				
	ห้องพักและโถงส่วน (Residential & Lobby)	LS	55,542,080	1,760	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	inc. in 3.3		
3.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1,262,320	40	
	รวมงานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ		170,413,200	5,400	
4	งานภูมิสถาปัตยกรรม				
4.1	งานถนน	ตร.ม.	3,786,960	120	
4.2	งานรั้ว	ม.	3,165,800	100	
4.3	งานระบบระบายน้ำ	ม.	3,165,800	100	
4.4	งานเชิงทางน้ำ, ป้อมกานและงาน Hardscape	ตร.ม.	21,301,650	675	
	งาน Finishing ถนน	ตร.ม.			
4.5	งาน Softscape	ตร.ม.	Exc.	Exc.	
	รวมงานภูมิสถาปัตยกรรม		31,400,210	995	
	รวม BUILDING COST 2+3+4		896,590,452	28,094	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค1.4 โครงการ Super Luxury โครงการที่ 4

Construction Cost Plan  
Super Luxury P.4

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	Cost Plan 0 (Base Approval)		หมายเหตุ
				รวมทั้งหมด	ราคาต่อร.ม.	
	<b>พื้นที่ก่อสร้าง (GFA)</b>	ตร.ม.	<b>44,814</b>			
1	งานเสาเข็มเจาะ	อื่น		-		Exclude
	<b>รวมงานเสาเข็มเจาะ</b>			-	-	
2	งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS		138,923,400	3,100	
2.3	งานโครงสร้าง					
2.3.1	งานฐานรากและโครงสร้างใต้อาคาร (Sub Structure)	LS		40,332,900	900	
2.3.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS		246,387,372	5,488	
2.3.3	งานระบบอาคารยกยก (Car Park & Road)	LS				
2.4	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงาน วัสดุ, เฟอร์นิเจอร์)	LS		431,155,484	9,621	
2.5	งานโครงสร้างส่งคลื่น, โฉน (WWT, RT)	LS		6,722,100	150	
	<b>รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม</b>			<b>863,520,966</b>	<b>19,269</b>	
3	งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร					
3.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS		125,479,200	2,800	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS				
3.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS		42,573,300	950	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS				
3.3	งานระบบประปา					
	ห้องพักและล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS		77,080,080	1,720	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS				
3.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS		inc. in 3.3		
3.5	งานระบบระบายน้ำ	LS		1,344,420	30	
	<b>รวมงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร</b>			<b>246,477,000</b>	<b>5,500</b>	
4	งานภูมิสถาปัตยกรรม					
4.1	งานถนน	ตร.ม.		4,481,400	100	
4.2	งานรั้ว	ม.		4,481,400	100	
4.3	งานระบบระบายน้ำ	ม.		4,033,260	90	
4.4	งานช่างทาสี, บ่อขยะและหญ้า Hardscape	ตร.ม.		24,199,560	540	
	งาน Finishing ผนัง	ตร.ม.				
4.5	งาน Softscape	ตร.ม.		Exc.	Exc.	
	<b>รวมงานภูมิสถาปัตยกรรม</b>			<b>37,195,620</b>	<b>830</b>	
	<b>รวม BUILDING COST 2+3+4</b>			<b>1,147,193,586</b>	<b>25,599</b>	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค1.5 โครงการ Super Luxury โครงการที่ 5

Construction Cost Plan  
Super Luxury P.5

ลำดับ	รายการ	หน่วย	Cost Plan 0 (Start Approved)		หมายเหตุ
			ปริมาณ	ราคาต่อม.	
	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	ตร.ม.	34,789		
1	งานเสาเข็มเจาะ	ต้น	-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ		-		
2	งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม				
2.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	106,106,450	3,050	
2.3	งานโครงสร้าง				
2.3.1	งานฐานรากและโครงสร้างใต้ถุน (Sub Structure)	LS	29,570,650	850	
2.3.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	182,120,415	5,235	
2.3.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS			
2.4	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงาน ชุดครัว, เซอร์วิสเซร์)	LS	320,441,479	9,211	
2.5	งานโครงสร้างถังดักไขมัน (WWT,RT)	LS	5,218,350	150	
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม		643,457,344	18,496	
3	งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ				
3.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร				
	ห้องพักและโถงส่วน (Residential & Lobby)	LS	89,233,785	2,565	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ				
	ห้องพักและโถงส่วน (Residential & Lobby)	LS	37,572,120	1,080	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.3	งานระบบสุขาภิบาล				
	ห้องพักและโถงส่วน (Residential & Lobby)	LS	59,663,135	1,715	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	inc. in 3.3		
3.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1,739,450	50	
	รวมงานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ		188,208,490	5,410	
4	งานภูมิสถาปัตยกรรม				
4.1	งานถนน	ตร.ม.	4,174,680	120	
4.2	งานรั้ว	ม.	3,478,900	100	
4.3	งานระบบระบายน้ำ	ม.	3,131,010	90	
4.4	งานเพิ่มทิวทัศน์, ปะติมากรรมและงาน Hardscape	ตร.ม.	19,629,730	570	
4.5	งาน Finishing ภูมิ	ตร.ม.			
4.5	งาน Softscape	ตร.ม.	Exc.	Exc.	
	รวมงานภูมิสถาปัตยกรรม		30,614,320	880	
	รวม BUILDING COST 2+3+4		862,280,154	24,786	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค2.ตารางแสดงราคา Cost Plan กลุ่มโครงการ Luxury

### ค2.1 โครงการ Luxury โครงการที่ 1

#### Construction Cost Plan Luxury P.1

ลำดับ	รายการ	หน่วย	Civil Plan 0 (Build Account)		หมายเหตุ
			ปริมาณ	ราคา/ตร.ม.	
	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	ตร.ม.	30,850		
1	งานเสาเข็มเจาะ	ต้น			Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ				
2	งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม				
2.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้างสถาปัตยกรรม)	LS		55,530,000	1,800
2.3	งานโครงสร้าง				
2.3.1	งานฐานรากและโครงสร้างใต้อาคาร (Sub Structure)	LS		28,073,500	910
2.3.2	งานโครงสร้างเล็ก (Super Structure)	LS		193,522,050	6,273
2.3.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS			
2.4	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงาน ซดอร์ว.เฟอร์นิเจอร์)	LS		297,980,150	9,669
2.5	งานโครงสร้างถังดล.ใต้ดิน (WWT,RT)	LS		5,460,450	177
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม			600,686,150	18,819
3	งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ				
3.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร				
	ห้องพักและโถงล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS		100,385,900	3,254
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (Car Park & Facilities)	LS			
3.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ				
	ห้องพักและโถงล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS		40,166,700	1,302
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (Car Park & Facilities)	LS			
3.3	งานระบบระบายน้ำ				
	ห้องพักและโถงล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS		59,108,600	1,916
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (Car Park & Facilities)	LS			
3.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS		inc. in 3.3	
3.5	งานระบบระบายน้ำ	LS		925,600	30
	รวมงานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ			200,586,700	6,502
4	งานภูมิสถาปัตยกรรม				
4.1	งานถนน	ตร.ม.		2,468,000	80
4.2	งานรั้ว	ม.		3,702,000	120
4.3	งานระบบระบายน้ำ	ม.		2,468,000	80
4.4	งานขุดทางเท้า, ป้ายถนนและงาน Hardscape	ตร.ม.		16,042,000	520
	งาน Finishing ถนน	ตร.ม.			
4.5	งาน Softscape	ตร.ม.		Exc.	Exc.
	รวมงานภูมิสถาปัตยกรรม			24,680,000	800
	<b>รวม BUILDING COST 2+3+4</b>			<b>805,832,850</b>	<b>26,121</b>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค2.2 โครงการ Luxury โครงการที่ 2

Construction Cost Plan  
Luxury P.2

ลำดับ	รายการ	หน่วย	Cost Plan 0 (Budget Amount)			หมายเหตุ
			ปริมาณ	รวมทั้งหมด	ราคา/ตร.ม.	
	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	ตร.ม.	67,565			
1	งานเสาเข็มเจาะ	ต้น		-		
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-	-	
2	งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS		138,508,250	2,050	
2.3	งานโครงสร้าง					
2.3.1	งานฐานรากและโครงสร้างใต้อาคาร (Sub Structure)	LS		27,026,000	400	
2.3.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS		394,241,775	5,835	
2.3.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS				
2.4	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงาน วัสดุฝ้าเพดาน)	LS		648,894,260	9,604	
2.5	งานโครงสร้างกักตุนน้ำ (WWT,RT)	LS		9,121,275	135	
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม			1,217,791,560	18,024	
3	งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร					
3.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงส่วนรับ (Residential & Lobby)	LS		213,235,140	3,156	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS				
3.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงส่วนรับ (Residential & Lobby)	LS		52,970,960	784	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS				
3.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงส่วนรับ (Residential & Lobby)	LS		118,846,835	1,759	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS				
3.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS		inc. in 3.3		
3.5	งานระบบระบายน้ำ	LS		2,026,950	30	
	รวมงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร			387,079,885	5,729	
4	งานภูมิสถาปัตยกรรม					
4.1	งานถนน	ตร.ม.		8,107,800	120	
4.2	งานรั้ว	ม.		6,756,500	100	
4.3	งานระบบระบายน้ำ	ม.		6,090,850	90	
4.4	งานซุ้มทางเข้า, ป้อมยามและงาน Hardscape	ตร.ม.		45,673,940	676	
4.5	งาน Finishing ถนน	ตร.ม.				
	งาน Softscape	ตร.ม.		Exc.	Exc.	
	รวมงานภูมิสถาปัตยกรรม			66,619,090	986	
	รวม BUILDING COST 2+3+4			1,671,490,535	24,739	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค2.3 โครงการ Luxury โครงการที่ 3

Construction Cost Plan  
Luxury P.3

ลำดับ	รายการ	หน่วย	Cost Plan 0 (Board Approved)		หมายเหตุ
			ปริมาณ	รวมทั้งหมด	
	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	ตร.ม.	31,952		
1	งานเสาเข็มเจาะ	ต้น		-	
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-	
2	งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม				
2.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS		79,272,912	2,481
2.3	งานโครงสร้าง				
2.3.1	งานฐานรากและโครงสร้างใต้อาคาร (Sub Structure)	LS		22,366,400	700
2.3.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS		188,101,424	5,887
2.3.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS			
2.4	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงาน ซดครัว,เฟอร์นิเจอร์)	LS		322,331,776	10,088
2.5	งานโครงสร้างถังดักไขมัน (WWT,RT)	LS		4,792,800	150
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม			616,865,312	19,306
3	งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร				
3.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร				
	ห้องพักและโถงล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS		101,607,360	3,180
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ				
	ห้องพักและโถงล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS		35,147,200	1,100
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.3	งานระบบสุขาภิบาล				
	ห้องพักและโถงล็อบบี้ (Residential & Lobby)	LS		59,111,200	1,850
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS		inc. in 3.3	
3.5	งานระบบระบายน้ำ	LS		958,560	30
	รวมงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร			196,824,320	6,160
4	งานภูมิสถาปัตยกรรม				
4.1	งานถนน	ตร.ม.		3,834,240	120
4.2	งานรั้ว	ม.		3,834,240	120
4.3	งานระบบระบายน้ำ	ม.		3,195,200	100
4.4	งานพื้นที่ทางเข้า, ป้อมยามและงาน Hardscape	ตร.ม.		30,354,400	950
4.5	งาน Finishing ถนน	ตร.ม.			
4.5	งาน Softscape	ตร.ม.		Exc.	Exc.
	รวมงานภูมิสถาปัตยกรรม			41,218,080	1,290
	รวม BUILDING COST 2+3+4			854,907,712	26,756

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค2.4 โครงการ Luxury โครงการที่ 4

**Construction Cost Plan**  
**Luxury P.4**

ลำดับ	รายการ	หน่วย	Cost Plan 0 (Board Approved)		หมายเหตุ
			ปริมาณ	ราคา/ตร.ม.	
	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	ตร.ม.	43,765		
1	งานเสาเข็มเจาะ	ต้น		-	
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-	
2	งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม				
2.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS		96,720,650	2,210
2.3	งานโครงสร้าง				
	2.3.1 งานฐานรากและโครงสร้างใต้อาคาร (Sub Structure)	LS		30,635,500	700
	2.3.2 งานโครงสร้างเหล็ก (Super Structure)	LS		267,404,150	6,110
	2.3.3 งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS			
2.4	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงาน ชุดครัว, เฟอร์นิเจอร์)	LS		395,329,245	9,033
2.5	งานโครงสร้างถึงดส.ใต้ดิน (WWT, RT)	LS		5,689,450	130
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม			795,778,995	18,183
3	งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร				
3.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร				
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS		142,236,250	3,250
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ				
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS		44,421,475	1,015
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.3	งานระบบสุขาภิบาล				
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS		71,336,950	1,630
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS		inc. in 3.3	
3.5	งานระบบระบายน้ำ	LS		1,312,950	30
	รวมงานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร			269,307,625	5,925
4	งานภูมิสถาปัตยกรรม				
4.1	งานถนน	ตร.ม.		4,814,150	110
4.2	งานรั้ว	ม.		3,938,850	90
4.3	งานระบบระบายน้ำ	ม.		3,938,850	90
4.4	งานพื้นที่กลางแจ้ง, ป้อมยามและงาน Hardscape	ตร.ม.		35,449,650	810
4.5	งาน Softscape	ตร.ม.	Exc.		Exc.
	รวมงานภูมิสถาปัตยกรรม			48,141,500	1,100
	<b>รวม BUILDING COST 2+3+4</b>			<b>1,403,228,120</b>	<b>25,208</b>

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค2.5 โครงการ Luxury โครงการที่ 5

Construction Cost Plan  
Luxury P.5

ลำดับ	รายการ	หน่วย	Cost Plan 9 (Board Approval)		หมายเหตุ
			ปริมาณ	ราคา/ตร.ม.	
	พื้นที่ก่อสร้าง (GFA)	ตร.ม.	33,584		
1	งานเสาเข็มเจาะ	ต้น	-		
	รวมงานเสาเข็มเจาะ		-		
2	งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม				
2.1	งานเตรียมการ (....% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	88,728,928	2,642	
2.3	งานโครงสร้าง				
2.3.1	งานฐานรากและโครงสร้างใต้อาคาร (Sub Structure)	LS	17,127,840	510	
2.3.2	งานโครงสร้างเหล็ก (Super Structure)	LS	203,193,200	6,050	
2.3.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS			
2.4	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงาน ซัดครั้น,เฟอริทเจอร์)	LS	317,671,056	9,459	
2.5	งานโครงสร้างกวดสล.ใต้ดิน (WWT,RT)	LS	5,037,600	150	
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม		631,748,624	18,811	
3	งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ				
3.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร				
	ห้องพักและโถงส่วนรับ (Residential & Lobby)	LS	101,457,264	3,021	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ				
	ห้องพักและโถงส่วนรับ (Residential & Lobby)	LS	38,352,928	1,142	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.3	งานระบบสุขาภิบาล				
	ห้องพักและโถงส่วนรับ (Residential & Lobby)	LS	61,928,896	1,844	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS			
3.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	inc. in 3.3		
3.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1,007,520	30	
	รวมงานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ		202,746,608	6,037	
4	งานภูมิสถาปัตยกรรม				
4.1	งานถนน	ตร.ม.	4,030,080	120	
4.2	งานรั้ว	ม.	3,358,400	100	
4.3	งานระบบระบายน้ำ	ม.	3,358,400	100	
4.4	งานชมทางเข้า,ป้อมยามและงาน Hardscape	ตร.ม.	38,017,088	1,132	
	งาน Finishing ถนน	ตร.ม.			
4.5	งาน Softscape	ตร.ม.	Exc.	Exc.	
	รวมงานภูมิสถาปัตยกรรม		48,763,968	1,452	
	รวม BUILDING COST 2+3+4		883,259,200	26,300	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค3.ตารางแสดงราคา Cost Plan กลุ่มโครงการ High Class

## ค3.1 โครงการ High Class โครงการที่ 1

Construction Cost Plan  
High Class P.1

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.1	ราคา / ดร.ม. R.1	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	39,174			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS		-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-	-	
P.2	ผู้รับเหมารหลัก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...%ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	89,982,678	2,297	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	264,816,240	6,760	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคถนน (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานอลูมิเนียม, ชุดครัว, เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	326,632,812	8,338	
2.1.4	งานสุขภัณฑ์	ห้อง			inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประตู หน้าต่างอลูมิเนียม	LS			inc. in 2.1.3	
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		2,742,180	70	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		5,876,100	150	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		5,876,100	150	
2.1.9	งานภูมิทัศน์ข้างป้อมยามและงาน Hardscape	LS		5,092,620	130	
2.1.10	งานโครงสร้างถึงคสล. ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		9,793,500	250	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS			inc. in 2.1.3	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS			inc. in 2.1.3	
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร					18,145
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	99,893,700	2,550	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	29,380,500	750	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	24,640,446	629	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	19,587,000	500	
2.2.5	งานระบบระดมภัย	LS	1	4,700,880	120	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS			excl.	4,549
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบประกอบอาคาร			889,014,756	22,694	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค3.2 โครงการ High Class โครงการที่ 2

**Construction Cost Plan**  
**High Class P.2**

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.0	ราคา / ตร.ม. R.0	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	44,380			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS		-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-	-	
P.2	ผู้รับเหมาก่อสร้าง					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	82,103,000	1,850	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างเหล็ก (Super Structure)	LS	1	278,040,700	6,265	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานชุดครัว,เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	361,164,440	8,138	
2.1.4	งานภูมิทัศน์	LS				inc. in 2.1.3
2.1.5	งานประตู หน้าต่างอลูมิเนียม	LS				inc. in 2.1.3
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		3,994,200	90	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		6,657,000	150	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		6,657,000	150	
2.1.9	งานช่างทาสี, ไม้เทียมและงาน Hardscape	LS		8,520,960	192	
2.1.10	งานโครงสร้างหลังคา, ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		11,095,000	250	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS				inc. in 2.1.3
2.1.12	งานคอกเหล็ก TOP ROOF	LS				inc. in 2.1.3
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ					17,085
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	97,636,000	2,200	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	32,387,400	730	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	28,847,000	650	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	23,521,400	530	
2.2.5	งานระบบสรวาน้ำ	LS	1	5,325,600	120	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS				inc. in 2.2.1
2.2.7	งาน Access Control	LS				inc. in 2.2.1
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS				excl.
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบปรับอากาศ			945,950,700	21,315	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค3.3 โครงการ High Class โครงการที่ 3

**Construction Cost Plan  
High Class P.3**

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.0	ราคา / ตร.ม. R.0	หมายเหตุ
	<b>พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)</b>	ตร.ม.	44,814			
P.1	<b>งานเสาเข็มเจาะ</b>	LS		-		Exclude
	<b>รวมงานเสาเข็มเจาะ</b>			-	-	
P.2	<b>ผู้รับเหมาก่อสร้าง</b>					
2.1	<b>S&amp;A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม</b>					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	120,011,892	2,678	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างเหล็ก (Super Structure)	LS	1	248,628,072	5,548	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานฝ้าค้ำ,เพอร์ซันจอร์)	LS	1	386,341,494	8,621	
2.1.4	งานสวิตช์เก้	LS				inc. in 2.1.3
2.1.5	งานประตูกั้นน้ำคางอุโมงค์	LS				inc. in 2.1.3
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		4,033,260	90	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		6,722,100	150	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		6,632,472	148	
2.1.9	งานซุ้มทางเข้า, ป้อมยามและงาน Hardscape	LS		8,514,660	190	
2.1.10	งานโครงสร้างค้ำคสล. ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		11,203,500	250	
2.1.11	งาน Facard ภายนอก	LS				inc. in 2.1.3
2.1.12	งานคานง TOP ROOF	LS				inc. in 2.1.3
2.2	<b>MEP งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร</b>					17,675
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
2.2.1.1	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	125,479,200	2,800	
2.2.1.2	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
2.2.2.1	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	42,573,300	950	
2.2.2.2	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
2.2.3.1	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	41,228,880	920	
2.2.3.2	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	29,129,100	650	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	8,066,520	180	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS				inc. in 2.2.1
2.2.7	งาน Access Control	LS				inc. in 2.2.1
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS				excl.
	<b>รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมระบบประกอบอาคาร</b>			<b>1,038,564,450</b>	<b>23,175</b>	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค3.4 โครงการ High Class โครงการที่ 4

**Construction Cost Plan**  
**High Class P.4**

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด	ราคา / ดร.ม.	หมายเหตุ
				R.1	R.1	
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ดร.ม.	41,297			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS		-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-	-	
P.2	ผู้รับเหมาหลัก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	70,824,355	1,715	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
	2.1.2.1 งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
	2.1.2.2 งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	262,070,762	6,346	
	2.1.2.3 งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานอาคาร,เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	359,036,118	8,694	
2.1.4	งานสวนจัดพื้นที่					inc. in 2.1.3
2.1.5	งานประติมากรรมหน้าตงอูมิเนียม	LS				inc. in 2.1.3
2.1.6	งานถนน	ดร.ม.		3,716,730	90	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		3,303,760	80	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		4,129,700	100	
2.1.9	งานร่วมทางเข้า, ป้อมยานพาหนะและงาน Hardscape	LS		6,937,896	168	
2.1.10	งานโครงสร้างถึงตล.ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		8,259,400	200	
2.1.11	งาน Facade ตกแต่ง	LS				inc. in 2.1.3
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS				inc. in 2.1.3
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ					17,393
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	91,348,964	2,212	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบบอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	29,031,791	703	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	20,648,500	500	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	16,518,800	400	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	4,460,076	108	
2.2.6	งานเครื่องจักรเปิด	LS				inc. in 2.2.1
2.2.7	งาน Access Control	LS				inc. in 2.2.1
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS				excl.
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบปรับอากาศ			800,286,852	21,316	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค3.5 โครงการ High Class โครงการที่ 5

**Construction Cost Plan  
High Class P.5**

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.1	ราคา / ตร.ม. R.1	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	33,585			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS		-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-		
P.2	ผู้รับเหมานอก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	88,731,570	2,642	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	225,355,350	6,710	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานชุดครัว,เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	300,115,560	8,936	
2.1.4	งานสุขภัณฑ์					
2.1.5	งานประตู หน้าต่างอลูมิเนียม	LS				inc. in 2.1.3
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		5,037,750	150	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		3,358,500	100	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		4,366,050	130	
2.1.9	งานปูทางเข้า, ปูม้านและงาน Hardscape	LS		24,181,200	720	
2.1.10	งานโครงสร้างหลังคา, ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		11,754,750	350	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS				inc. in 2.1.3
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS				inc. in 2.1.3
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ					
2.2.1	งานระบบ ไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	101,460,285	3,021	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	29,353,290	874	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	19,378,545	577	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	15,113,250	450	
2.2.5	งานระบบสระว่ายน้ำ	LS	1	3,862,275	115	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS				inc. in 2.2.1
2.2.7	งาน Access Control	LS				inc. in 2.2.1
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS				excl.
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมระบบปรับอากาศ			832,068,375	24,775	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

#### ค4.ตารางแสดงราคา Cost Plan กลุ่มโครงการ Upper Class

##### ค4.1 โครงการ Upper Class โครงการที่ 1

#### Construction Cost Plan Upper Class P.1

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.1	ราคา / ตร.ม. R.1	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	24,786			
P.1	งานเสาชิม้เจาะ	LS		-		Exclude
	รวมงานเสาชิม้เจาะ			-	-	
P.2	ผู้รับเหมาหลัก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	57,825,738	2,333	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	138,801,600	5,600	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานภูมิทัศน์, พูลคอร์ท, เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	193,603,446	7,811	
2.1.4	งานสันทัด	ห้อง			inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประติมากรรม	LS		19,085,220	770	
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		1,487,160	60	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		2,478,600	100	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		2,974,320	120	
2.1.9	งานขั้วทางเข้า, ภูมิทัศน์และงาน Hardscape	LS		2,974,320	120	
2.1.10	งานโครงสร้างถึงตล.ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		4,461,480	180	
2.1.11	งาน Facade ตกแต่ง	LS		3,717,900	150	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS		743,580	30	17,274
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	57,007,800	2,300	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบบอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	17,350,200	700	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	22,307,400	900	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	17,845,920	720	
2.2.5	งานระบบระงับควัน	LS	1	4,461,480	180	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS			excl.	4,800
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบประกอบอาคาร			547,126,164	22,074	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค4.2 โครงการ Upper Class โครงการที่ 2

**Construction Cost Plan  
Upper Class P.2**

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.1	ราคา / ตร.ม. R.1	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	28,460			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS		-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-		
P.2	ผู้รับเหมาเล็ก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	68,304,000	2,400	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างเหล็ก (Super Structure)	LS	1	157,953,000	5,550	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานภูมิทัศน์, วัสดุผิว, เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	201,781,400	7,090	
2.1.4	งานภูมิทัศน์	อ้างอิง			inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประตู หน้าต่างอลูมิเนียม	LS		23,621,800	830	
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		3,415,200	120	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		4,269,000	150	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		4,269,000	150	
2.1.9	งานซุ้มทางเข้า, ป้อมยามและงาน Hardscape	LS		4,269,000	150	
2.1.10	งานโครงสร้างถึงคสล. ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		6,545,800	230	
2.1.11	งาน Facard สกนลง	LS		4,269,000	150	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS		853,800	30	16,850
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	64,888,800	2,280	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	27,037,000	950	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	26,752,400	940	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	21,060,400	740	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	3,415,200	120	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS			excl.	5,030
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมระบบปรับอากาศ			622,704,800	21,880	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค4.3 โครงการ Upper Class โครงการที่ 3

Construction Cost Plan  
Upper Class P.3

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.1	ราคา / ตร.ม. R.1	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	34,815			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS				Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ					
P.2	ผู้รับเหมาลูก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	104,967,225	3,015	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	203,424,045	5,843	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานภูมิทัศน์, ชุดครัว, เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	251,538,375	7,225	
2.1.4	งานภูมิทัศน์	ห้อง			inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประตู หน้าต่างอลูมิเนียม	LS		30,637,200	880	
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		3,133,350	90	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		6,266,700	180	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		5,222,250	150	
2.1.9	งานไม้ทางเข้า, ปิอนิยามและงาน Hardscape	LS		6,266,700	180	
2.1.10	งานโครงสร้างถังคสล.ใต้ดิน (เมกอาคาร)	LS		9,748,200	280	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS		6,266,700	180	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS		1,740,750	50	18,073
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	82,337,475	2,365	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	30,985,350	890	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	31,333,500	900	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	25,066,800	720	
2.2.5	งานระบบระวางน้ำ	LS	1	6,266,700	180	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS			excl.	5,055
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบปรับอากาศ			865,201,320	23,428	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค4.4 โครงการ Upper Class โครงการที่ 4

**Construction Cost Plan  
Upper Class P.4**

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด		หมายเหตุ
				R.1	R.1	
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	31,320			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS				Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ					
P.2	ผู้รับเหมาเล็ก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	68,904,000	2,200	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
	2.1.2.1 งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
	2.1.2.2 งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	165,996,000	5,300	
	2.1.2.3 งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานภูมิทัศน์, สตรีทไฟ, เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	220,806,000	7,050	
2.1.4	งานภูมิทัศน์	ห้อง			inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประตู หน้าต่างอลูมิเนียม	LS		23,490,000	750	
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		1,879,200	60	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		3,132,000	100	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		3,758,400	120	
2.1.9	งานขั้วทางเข้า, มิอุมยามแต่งงาน Hardscape	LS		4,071,600	130	
2.1.10	งานโครงสร้างถึงคสล. ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		7,047,000	225	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS		4,698,000	150	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS		939,600	30	16,115
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	66,714,600	2,130	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	25,056,000	800	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	25,056,000	800	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	22,550,400	720	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	5,637,600	180	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS			excl.	4,630
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบปรับอากาศ			649,733,400	20,745	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค4.5 โครงการ Upper Class โครงการที่ 5

**Construction Cost Plan**  
**Upper Class P.5**

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.1	ราคา / ตร.ม. R.1	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	33,450			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS		-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-	-	
P.2	ผู้รับเหมาหลัก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	83,625,000	2,500	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	178,455,750	5,335	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานภูมิทัศน์, วัสดุ, เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	234,819,000	7,020	
2.1.4	งานสวนศิลปะ	ห้อง			inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประติมากรรมภูมิทัศน์	LS		26,091,000	780	
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		2,676,000	80	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		4,348,500	130	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		3,612,600	108	
2.1.9	งานพื้นที่ทางเข้า, ป้อมยามและงาน Hardscape	LS		5,017,500	150	
2.1.10	งานโครงสร้างถังคสส.ใต้ดิน (บ่ออากาศ)	LS		7,693,500	230	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS		5,352,000	160	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS		1,338,000	40	16,533
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	73,590,000	2,200	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	30,105,000	900	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	30,774,000	920	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	24,418,500	730	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	6,021,000	180	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS			excl.	4,930
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบปรับอากาศ			717,937,350	21,463	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค5.ตารางแสดงราคา Cost Plan กลุ่มโครงการ Main Class

### 5.1 โครงการ Main Class โครงการที่ 1

#### Construction Cost Plan Main Class P.1

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.0	ราคา / ตร.ม. R.0	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	43,918			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS		-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-		
P.2	ผู้รับเหมานอกรับ					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	61,485,200	1,400	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	188,847,400	4,300	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานภูมิทัศน์, ชุดครัว, เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	205,975,420	4,690	
2.1.4	งานสวนภูมิทัศน์	ห้อง			inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประตู หน้าต่างอลูมิเนียม	LS		30,742,600	700	
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		4,391,800	100	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		4,391,800	100	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		6,587,700	150	
2.1.9	งานบันทางเดิน, ภูมิทัศน์และงาน Hardscape	LS		8,783,600	200	
2.1.10	งานโครงสร้างถังดักไขมัน, ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		10,979,500	250	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS		5,050,570	115	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS		1,317,540	30	11,440
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	74,660,600	1,700	
	ห้องจอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	19,763,100	450	
	ห้องจอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	19,763,100	450	
	ห้องจอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	22,837,360	520	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	3,513,440	80	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS			excl.	2,995
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบประกอบอาคาร			689,090,730	15,235	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค5.2 โครงการ Main Class โครงการที่ 2

Construction Cost Plan  
Main Class P.2

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.0	ราคา / ตร.ม. R.0	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	21,360			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS		-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-		
P.2	ผู้รับเหมาหลัก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	39,195,600	1,835	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	90,139,200	4,220	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานภูมิทัศน์, วัสดุครัวเฟอร์นิเจอร์)	LS	1	91,848,000	4,300	
2.1.4	งานสักรั้ว	ห้อง				inc. in 2.1.3
2.1.5	งานประติมากรรมหน้าตึก	LS		13,884,000	650	
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		2,563,200	120	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		2,136,000	100	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		3,204,000	150	
2.1.9	งานขุดทางเข้า, ภูมิทัศน์และงาน Hardscape	LS		7,476,000	350	
2.1.10	งานโครงสร้างถึงตล. ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		5,980,800	280	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS		2,563,200	120	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS		640,800	30	11,440
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและลิฟต์					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	41,630,640	1,949	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	11,128,560	521	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	8,544,000	400	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	7,668,240	359	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	1,495,200	70	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS				inc. in 2.2.1
2.2.7	งาน Access Control	LS				inc. in 2.2.1
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS				excl. 2,995
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมระบบปรับอากาศ			330,097,440	15,454	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค5.3 โครงการ Main Class โครงการที่ 3

Construction Cost Plan  
Main Class P.3

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.0	ราคา / ตร.ม. R.0	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	31,520			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS		-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-	-	
P.2	ผู้รับเหมาหลัก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	53,584,000	1,700	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	141,840,000	4,500	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานภูมิทัศน์, ชุดครัว, เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	152,241,600	4,830	
2.1.4	งานสุขภัณฑ์	ห้อง			inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประตู่ หน้าต่างอลูมิเนียม	LS		24,585,600	780	
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		3,152,000	100	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		2,521,600	80	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		2,836,800	90	
2.1.9	งานซุ้มทางเข้า, ป้อมยามและงาน Hardscape	LS		10,401,600	330	
2.1.10	งานโครงสร้างหลังคา, ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		4,728,000	150	
2.1.11	งาน Facade ตกแต่ง	LS		4,728,000	150	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS		1,260,800	40	11,440
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	56,736,000	1,800	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	17,336,000	550	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	17,336,000	550	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	13,888,800	440	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	3,467,200	110	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS			excl.	2,995
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบประกอบอาคาร			510,624,000	16,200	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค5.4 โครงการ Main Class โครงการที่ 4

**Construction Cost Plan**  
**Main Class P.4**

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด	ราคา / ตร.ม.	หมายเหตุ
				R.0	R.0	
	<b>พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)</b>	ตร.ม.	33,750			
P.1	งานเสาเข็มเจาะ	LS		-		Exclude
	<b>รวมงานเสาเข็มเจาะ</b>			-	-	
P.2	<b>ผู้รับเหมาลึก</b>					
2.1	<b>S&amp;A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม</b>					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	37,125,000	1,100	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	146,812,500	4,350	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายใน (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานภูมิทัศน์, ชุดครัว, เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	159,975,000	4,740	
2.1.4	งานสุขภัณฑ์	ห้อง				inc. in 2.1.3
2.1.5	งานประตู หน้าต่างอลูมิเนียม	LS		25,312,500	750	
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		4,050,000	120	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		2,700,000	80	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		3,375,000	100	
2.1.9	งานพื้นที่ทางเข้า, ป้อมยามและงาน Hardscape	LS		11,812,500	350	
2.1.10	งานโครงสร้างถึงคสล. ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		8,437,500	250	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS		5,062,500	150	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS		1,350,000	40	11,440
2.2	<b>MEP งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ</b>					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและห้องต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	57,375,000	1,700	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและห้องต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	16,875,000	500	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและห้องต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	16,875,000	500	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	13,500,000	400	
2.2.5	งานระบบสูบน้ำ	LS	1	2,700,000	80	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS				inc. in 2.2.1
2.2.7	งาน Access Control	LS				inc. in 2.2.1
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS				excl. 2,995
	<b>รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมระบบปรับอากาศ</b>			513,337,500	15,210	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค5.5 โครงการ Main Class โครงการที่ 5

**Construction Cost Plan**  
**Main Class P.5**

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด		หมายเหตุ
				R.0	ราคา / ตร.ม. R.0	
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	30,611			
P.1	งานเสริมเจาะ	LS				Exclude
	รวมงานเสริมเจาะ					
P.2	ผู้รับเหมานัก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	42,763,567	1,397	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	138,147,443	4,513	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานภูมินิยม, ชุดครัว, เฟอร์นิเจอร์)	LS	1	147,269,521	4,811	
2.1.4	งานสุขภัณฑ์	ห้อง			inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประตู หน้าต่าง ภูมินิยม	LS		23,570,470	770	
2.1.6	งานถนน	ตร.ม.		2,754,990	90	
2.1.7	งานรั้ว	ม.		2,448,880	80	
2.1.8	งานระบบระบายน้ำ	ม.		2,142,770	70	
2.1.9	งานขุดทางเข้าป้อมยามและงาน Hardscape	LS		7,852,750	250	
2.1.10	งานโครงสร้างถึงคสอ. ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS		4,897,760	160	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS		5,509,980	180	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS		1,530,550	50	11,440
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
2.2.1	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	51,426,480	1,680	
2.2.1	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
2.2.2	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	13,652,506	446	
2.2.2	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
2.2.3	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	15,811,610	510	
2.2.3	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	12,428,066	406	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	2,448,880	80	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS			excl.	2,995
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมระบบปรับอากาศ			474,250,223	15,493	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค6.ตารางแสดงราคา Cost Plan กลุ่มโครงการ Economy Class

### ค6.1 โครงการ Economy Class โครงการที่ 1

#### Construction Cost Plan Economy P.1

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.0	ราคา / CFA R.0	หมายเหตุ
	<b>พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)</b>	ตร.ม.	11,178	11,178		
1	งานเสาเข็มเจาะ	LS	1	-		Exclude
	<b>รวมงานเสาเข็มเจาะ</b>			-		
2	<b>ผู้รับเหมาหลัก</b>					
2.1	<b>S&amp;A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม</b>					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	13,413,953	1,200	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	39,124,030	3,500	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานชุดครัว,เพอร์นิเจอร์,สุขภัณฑ์)	LS	1	55,891,472	5,000	
2.1.4	งานสุขภัณฑ์	LS	1		inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประติมากรรม หน้าต่างอลูมิเนียม	LS	1	8,495,504	760	
2.1.6	งานถนน	LS	1	894,264	80	
2.1.7	งาน ไม่กระดกทางเข้าโครงการ	Set	2	Exc.	Exc.	
2.1.8	งานท่อระบายน้ำ	LS	1	894,264	80	
2.1.9	งานชั้นทางเข้า,ป้อมยามและงาน Hardscape	LS	1	950,155	85	
2.1.10	งานโครงสร้างถึงสลิ,ใต้ดิน (ยกอาคาร)	LS	1	894,264	80	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS	1	1,341,395	120	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS	1	335,349	30	
2.2	<b>งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร</b>					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	19,003,100	1,700	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	4,471,318	400	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	5,589,147	500	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	4,471,318	400	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	3,000,000	268	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS	1		inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control (ทางเข้า 2 ทาง)	Ea	2	Exc.	Exc.	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS	1		inc. in 2.2.1	
	<b>รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบประกอบอาคาร</b>			158,769,532	14,203	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ค6.2 โครงการ Economy Class โครงการที่ 2

Construction Cost Plan  
Economy P.2

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.0	ราคา / CFA R.0	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	9,990	9,990		
1	งานเสาเข็มเจาะ	LS	1	-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-		
2	ผู้รับเหมาหลัก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	11,988,000	1,200	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	36,963,000	3,700	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานชุดครัว,เฟอร์นิเจอร์,สุขภัณฑ์)	LS	1	51,098,850	5,115	
2.1.4	งานสุขภัณฑ์	LS	1			inc. in 2.1.3
2.1.5	งานประตู หน้าต่างอลูมิเนียม	LS	1	7,592,400	820	
2.1.6	งานลิ้นชัก	LS	1	799,200	80	
2.1.7	งาน ไม้กระดานทางเข้าโครงการ	Set	2	Exc.	Exc.	
2.1.8	งานเฟอร์นิเจอร์	LS	1	799,200	80	
2.1.9	งานขั้วทางเข้า, ป้อมยามและงาน Hardscape	LS	1	849,150	85	
2.1.10	งานโครงสร้างถังคสล. ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS	1	799,200	80	
2.1.11	งาน Facade ตกแต่ง	LS	1	1,498,500	150	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS	1	399,600	40	
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบปรับอากาศ					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	17,982,000	1,800	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	4,995,000	500	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	5,304,690	531	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	4,195,800	420	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	3,000,000	230	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS	1			inc. in 2.2.1
2.2.7	งาน Access Control (ทางเข้า 2 ทาง)	Ed	2	Exc.	Exc.	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS	1			inc. in 2.2.1
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมระบบปรับอากาศ			148,264,590	14,831	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค6.3 โครงการ Economy Class โครงการที่ 3

Construction Cost Plan  
Economy P.3

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.0	ราคา / CFA R.0	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	10,600	10,600		
1	งานเสาเข็มเจาะ	LS	1	-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-		
2	ผู้รับเหมาหลัก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	13,568,000	1,280	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	37,630,000	3,550	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานชุดครัว,เฟอร์นิเจอร์,สุขภัณฑ์)	LS	1	53,424,000	5,040	
2.1.4	งานสันทัดเท	LS	1		inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประตู หน้าต่างอลูมิเนียม	LS	1	8,056,000	680	
2.1.6	งานถนน	LS	1	1,060,000	100	
2.1.7	งาน ไม่กระดกทางเข้าโครงการ	Set	2	Exc.	Exc.	
2.1.8	งานท่อระบายน้ำ	LS	1	848,000	80	
2.1.9	งานซุ้มทางเข้า,บิโอมยานและงาน Hardscape	LS	1	954,000	90	
2.1.10	งานโครงสร้างถึงดสส.ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS	1	848,000	80	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS	1	1,378,000	130	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS	1	318,000	30	
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	19,080,000	1,800	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	4,929,000	465	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	5,300,000	500	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	4,770,000	450	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	3,000,000	250	
2.2.6	งานคลังวงจรปิด	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control (ทางเข้า 2 ทาง)	Ea	2	Exc.	Exc.	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS			inc. in 2.2.1	
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบประกอบอาคาร			155,163,000	14,525	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค6.4 โครงการ Economy Class โครงการที่ 4

Construction Cost Plan  
Economy P.4

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.0	ราคา / CFA R.0	หมายเหตุ
	<b>พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)</b>	ตร.ม.	9,860	9,860		
1	งานเสาเข็มเจาะ	LS	1	-		Exclude
	<b>รวมงานเสาเข็มเจาะ</b>			-		
2	<b>ผู้รับเหมาก่อสร้าง</b>					
2.1	<b>S&amp;A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม</b>					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	12,818,000	1,300	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	35,841,100	3,635	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานชุดครัว, เฟอร์นิเจอร์, สุขภัณฑ์)	LS	1	50,828,300	5,155	
2.1.4	งานสุขภัณฑ์	LS	1		inc. in 2.1.3	
2.1.5	งานประตู หน้าต่างอลูมิเนียม	LS	1	7,493,600	715	
2.1.6	งานถนน	LS	1	1,084,600	110	
2.1.7	งาน ไม้กระดกทางเข้าโครงการ	Set	2	Exc.	Exc.	
2.1.8	งานหอนำขยะ	LS	1	887,400	90	
2.1.9	งานชั้นทางเข้า, บิโอมยามและงาน Hardscape	LS	1	1,479,000	150	
2.1.10	งานโครงสร้างกึ่งคสล. ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS	1	986,000	100	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS	1	1,479,000	150	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS	1	295,800	30	
2.2	<b>MEP งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร</b>					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	16,416,900	1,665	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	4,437,000	450	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	4,930,000	500	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	4,437,000	450	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	3,000,000	250	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS			inc. in 2.2.1	
2.2.7	งาน Access Control (ทางเข้า 2 ทาง)	Ea	2	Exc.	Exc.	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS			inc. in 2.2.1	
	<b>รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบประกอบอาคาร</b>			<b>146,413,700</b>	<b>14,750</b>	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ค6.5 โครงการ Economy Class โครงการที่ 5

Construction Cost Plan  
Economy P.5

ลำดับ	รายการ	หน่วย	ปริมาณ	รวมทั้งหมด R.0	ราคา / CFA R.0	หมายเหตุ
	พื้นที่ก่อสร้าง (CFA)	ตร.ม.	11,050	11,050		
1	งานเสาเข็มเจาะ	LS	1	-		Exclude
	รวมงานเสาเข็มเจาะ			-		
2	ผู้รับเหมานหลัก					
2.1	S&A งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม					
2.1.1	งานเตรียมการ (...% ของโครงสร้าง&สถาปัตยกรรม)	LS	1	13,702,000	1,240	
2.1.2	งานโครงสร้าง					
2.1.2.1	งานฐานรากและใต้ดิน (Under Ground)	LS	1			
2.1.2.2	งานโครงสร้างหลัก (Super Structure)	LS	1	39,559,000	3,580	
2.1.2.3	งานระบบสาธารณูปโภคภายนอก (Car Park & Road)	LS	1			
2.1.3	งานสถาปัตยกรรม (ไม่รวมงานชุดครัว,เฟอร์นิเจอร์,สุขภัณฑ์)	LS	1	56,355,000	5,100	
2.1.4	งานสุขภัณฑ์	LS	1			inc. in 2.1.3
2.1.5	งานประตู่ หน้าต่างอลูมิเนียม	LS	1	8,398,000	710	
2.1.6	งานถนน	LS	1	994,500	90	
2.1.7	งานไม้กระดานทางเข้าโครงการ	Set	2	Exc.	Exc.	
2.1.8	งานท่อระบายน้ำ	LS	4	773,500	70	
2.1.9	งานขั้วทางเข้า,บ่อนขยมนและงาน Hardscape	LS	1	1,381,250	125	
2.1.10	งานโครงสร้างถังคสล.ใต้ดิน (นอกอาคาร)	LS	1	994,500	90	
2.1.11	งาน Facard ตกแต่ง	LS	1	1,547,000	140	
2.1.12	งานตกแต่ง TOP ROOF	LS	1	386,750	35	
2.2	MEP งานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร					
2.2.1	งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	19,470,100	1,762	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.2	งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	5,911,750	535	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS	1			
2.2.3	งานระบบสุขาภิบาล					
	ห้องพักและโถงต้อนรับ (Residential & Lobby)	LS	1	5,525,000	500	
	ที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง (CarPark&Facilities)	LS				
2.2.4	งานระบบป้องกันอัคคีภัย	LS	1	4,806,750	435	
2.2.5	งานระบบระบายน้ำ	LS	1	3,000,000	240	
2.2.6	งานกล้องวงจรปิด	LS				inc. in 2.2.1
2.2.7	งาน Access Control (ทางเข้า 2 ทาง)	Ea	2	Exc.	Exc.	
2.2.8	งาน PABX (ส่วนกลาง)	LS				inc. in 2.2.1
	รวมงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม+ระบบประกอบอาคาร			162,805,100	14,652	

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - นามสกุล                      อชิตะ อ้อยกลาง  
 วัน เดือน ปีเกิด                    9 มิถุนายน พ.ศ. 2527  
 ประวัติการศึกษา                    พ.ศ. 2551 วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต  
   สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี  
 ประสบการณ์ทำงาน                ปัจจุบัน  
   บริษัท ซีเอ็มก่อสร้าง จำกัด (มหาชน)  
   ตำแหน่งงานปัจจุบัน  
   วิศวกรประมาณราคาอาวุโสประจำสำนักงานใหญ่



เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า  
 ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ตัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้