



หลักเกณฑ์การคำนวณราคากลาง งานก่อสร้างอาคาร

คณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้าง
คณะอนุกรรมการกำกับหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง
คณะทำงานจัดทำและปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง

กุมภาพันธ์ 2555

คำนำ

การกำหนดราคากลางงานก่อสร้างของทางราชการปัจจุบัน ดำเนินโดยใช้หลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2550 ซึ่งมีผลบังคับใช้กับหน่วยงานภาครัฐทุกหน่วยงานรวมทั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มาตั้งแต่วันที่ 21 มีนาคม 2550

หลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2550 ดังกล่าว เป็นหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างที่ได้มีการศึกษา วิเคราะห์ สรุปรวบรวมข้อมูล และจัดทำขึ้นใหม่ทั้งหมดในทุกส่วนทั้งระบบ ซึ่งถือได้ว่าเป็นหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างที่มีความสมบูรณ์ สอดคล้องตามข้อมูลข้อเท็จจริง และมีความเป็นมาตรฐานตามหลักวิชาการมากที่สุดในการบ่งชี้ว่ามีมา แต่กียังไม่สามารถที่จะกล่าวได้ว่ามีความสมบูรณ์ครบถ้วนในทุกประการ โดยเมื่อนำไปใช้ปฏิบัติและจากการสัมมนาระดมความเห็นจากส่วนราชการ หน่วยงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง พบว่า ยังมีปัญหาข้อบกพร่องหรือไม่สมบูรณ์ในบางส่วน เนื่องจากมีแนวคิดและแนวทางการศึกษา วิเคราะห์ และการจัดทำหลักเกณฑ์ครอบคลุมหัวข้อและสาระจำนวนมาก รวมทั้งยังไม่มีหน่วยงานหรือองค์กรใดได้รวบรวมข้อมูลและจัดทำแนวทางและมาตรฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไว้ก่อน ดังนั้น จึงกำหนดที่จะมีการทบทวนและปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว ในทุกรอบ 5 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้ได้หลักเกณฑ์ที่มีความสมบูรณ์ ครบถ้วน และเป็นมาตรฐานตามหลักวิชาการที่เป็นสากลยิ่งขึ้นต่อไป แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2553 เรื่อง วาระแห่งชาติการส่งเสริมคุณธรรม ความซื่อสัตย์สุจริต และต่อต้านการทุจริตของคนไทย และโครงการประเพณีมิชอบในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างของทางราชการ โดยมอบหมายให้กระทรวงการคลัง สำนักงานประมาณ และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง พิจารณากำหนดราคากลางให้สอดคล้องเชื่อมโยงกับราคาตลาดและให้สามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความเป็นจริง และต่อมา คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2554 เรื่อง การดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีในส่วนของการจัดซื้อจัดจ้างและราคากลาง โดยได้อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้าง และให้กระทรวงการคลังเร่งรัดการพิจารณาปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างของทางราชการร่วมกับสำนักงานประมาณ และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้มีความเหมาะสม เป็นปัจจุบัน และสะท้อนต้นทุนที่แท้จริง ด้วยเหตุผลดังกล่าว คณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้าง โดยคณะอนุกรรมการกำกับหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง (คณะอนุกรรมการในคณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้าง) จึงได้ทบทวนการแต่งตั้งและมอบหมายให้คณะทำงานจัดทำและปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างไปพิจารณาทบทวนและดำเนินการปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2550 ดังกล่าวข้างต้น ในรายละเอียดทั้งหมดทั้งระบบ

เนื่องจากมีข้อจำกัดในเรื่องระยะเวลา ประกอบกับหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างมีเนื้อหา รายละเอียด และองค์ประกอบของหลักเกณฑ์เป็นจำนวนมากและซับซ้อน รวมทั้งจะต้องมีข้อมูลรายละเอียดที่เป็นปัจจุบันซึ่งสอดคล้องตามมาตรฐานวิชาการ ทั้งทางด้านวิศวกรรมศาสตร์ สถาปัตยกรรมศาสตร์

และเศรษฐศาสตร์ มาสนับสนุนและประกอบการพิจารณาทบทวนและปรับปรุง คณะทำงานจัดทำและปรับปรุง หลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างจึงได้มอบหมายให้หน่วยงานหลักด้านการก่อสร้าง (กรมโยธาธิการ และผังเมือง กรมทางหลวง กรมทางหลวงชนบท และกรมชลประทาน) และกรมบัญชีกลาง ซึ่งเป็นหน่วยงาน กลางในการกำกับดูแลภารกิจด้านการกำหนดราคากลางงานก่อสร้างของทางราชการและเป็นเลขานุการของ คณะทำงานฯ ไปพิจารณาทบทวน สรุปรวบรวมข้อมูล ดำเนินการปรับปรุงเพิ่มเติม และจัดทำร่างหลักเกณฑ์ การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างที่ทบทวนและปรับปรุงใหม่ แล้วนำเสนอคณะทำงานฯ พิจารณาเป็นส่วนใหญ่ โดยคณะทำงานฯ ได้มีการประชุมและพิจารณาปรับปรุงในรายละเอียดของร่างหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลาง งานก่อสร้าง รวม 7 ครั้ง และประชุมร่วมกับสมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยฯ และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องอีก 1 ครั้ง จากนั้นจึงนำร่างหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างที่ทบทวนและปรับปรุงใหม่ ซึ่งคณะทำงานฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จสมบูรณ์ เสนอคณะอนุกรรมการกำกับหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างและ คณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้างพิจารณา ให้ความเห็นชอบและให้นำเสนอ คณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป

ในการทบทวนและปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างในครั้งนี้ ได้มีการ ทบทวน ศึกษาวิเคราะห์ ปรับปรุง และที่สำคัญคือ ได้มีการเปลี่ยนแปลงและกำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในหลาย ส่วน ทั้งในส่วนของหลักเกณฑ์การคำนวณค่างานต้นทุน (Direct Cost) หลักเกณฑ์การคำนวณค่าใช้จ่ายพิเศษ ตามข้อกำหนดและค่าใช้จ่ายอื่นที่จำเป็นต้องมี หลักเกณฑ์การสรุปค่าก่อสร้างเป็นราคากลาง และการจัดทำ รายงานต่างๆ สำหรับในส่วนของหลักเกณฑ์การคำนวณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง (Indirect Cost) หรือตาราง Factor F นั้น เนื่องจากจำเป็นต้องมีการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เป็นปัจจุบันจำนวนมาก และมีสูตร และรายละเอียดของการคำนวณที่ซับซ้อน รวมทั้งต้องใช้ความละเอียดรอบคอบและเวลาในการทบทวนและ ดำเนินการปรับปรุง ประกอบกับจะต้องมีนโยบายที่ชัดเจนในกรณีที่ปรับปรุงแล้วเป็นผลทำให้ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากข้อมูลข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องได้เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นตามสภาวะการณ์ ดังนั้น จึงยังไม่มีทบทวนและปรับปรุงรายการและอัตราค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ แต่อย่างไรก็ตาม ก็ได้มีการทบทวน และปรับปรุงในส่วนของหลักเกณฑ์การใช้ตาราง Factor F ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงและ การกำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในส่วนอื่นๆ ดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ยังได้สรุป รวบรวม และจัดทำเอกสาร หลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างขึ้นใหม่ทั้งหมด ให้มีลักษณะที่เป็นทั้งเอกสารประกอบหลักเกณฑ์ฯ และเป็นคู่มือปฏิบัติงาน เพื่อผู้ปฏิบัติ หน่วยงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถใช้ศึกษา ทำความเข้าใจ และใช้เป็น คู่มือในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นด้วย

เอกสารหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารฉบับนี้ ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างอาคารทั้งหมด ทั้งที่ยังมีผลบังคับใช้อยู่และที่ได้ ทบทวน ปรับปรุง และจัดทำขึ้นใหม่ ทั้งในส่วนของหลักเกณฑ์การคำนวณค่างานต้นทุน (Direct Cost) หลักเกณฑ์การคำนวณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง (Indirect Cost) หรือตาราง Factor F หลักเกณฑ์ การคำนวณค่าใช้จ่ายพิเศษตามข้อกำหนดและค่าใช้จ่ายอื่นที่จำเป็นต้องมี หลักเกณฑ์การสรุปค่าก่อสร้างเป็น ราคากลางและการจัดทำรายงานต่างๆ และรวมไปถึงหลักเกณฑ์ รายละเอียด ข้อมูล และแนวทางปฏิบัติต่างๆ ที่

เกี่ยวข้องกับการคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร ดังนั้น ผู้ปฏิบัติ หน่วยงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องจึงสามารถใช้เอกสารหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารเล่มนี้ประกอบกับเอกสารเล่มแนวทาง วิธีปฏิบัติ และรายละเอียดประกอบการคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง ในการคำนวณราคากลางงานก่อสร้างที่อยู่ในกลุ่มของงานก่อสร้างอาคารได้โดยสมบูรณ์และครบถ้วน

ในการทบทวน ปรับปรุง และจัดทำหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางในส่วนของงานก่อสร้างอาคารนี้ มีความยุ่งยากและมีปัญหาอุปสรรคในการดำเนินการหลายประการ เนื่องจากงานก่อสร้างอาคารมีรายละเอียด โครงสร้าง และวิธีการก่อสร้างที่ซับซ้อนและหลากหลาย รวมทั้งจำเป็นต้องมีการศึกษา วิเคราะห์ สำรวจ และรวบรวมข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ทั้งในส่วนของหน่วยงานภาครัฐ เอกชน และในทางวิชาการ เพื่อประกอบการพิจารณาปรับปรุง เปลี่ยนแปลง และกำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติม แต่อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวก็สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ด้วยความอุตสาหพยายามและความร่วมมือร่วมใจอย่างดีจากทุกฝ่าย ทั้งในส่วนของหน่วยงานภาครัฐ องค์กรภาคเอกชน และผู้ทรงคุณวุฒิที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กรมโยธาธิการและผังเมืองซึ่งเป็นหน่วยงานหลักด้านการก่อสร้างอาคาร และคณะทำงานจัดทำและปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง ซึ่งมี รศ. ธนิต ธงทอง เป็นประธาน ที่เป็นกำลังหลักในการดำเนินการทบทวนและปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างทั้งระบบในครั้งนี้จนแล้วเสร็จสมบูรณ์ คณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้างจึงใคร่ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกสารหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารฉบับนี้ จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อทางราชการ รวมทั้งเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติและผู้ที่เกี่ยวข้องในการนำไปใช้เป็นหลักปฏิบัติในการกำหนดราคากลางงานก่อสร้างอาคารของทางราชการให้เป็นไปโดยถูกต้องและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากพบว่าเอกสารหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารฉบับนี้ ยังมีข้อบกพร่องหรือไม่สมบูรณ์ในส่วนใด ประการใด คณะกรรมการฯ ขอน้อมรับคำติชมในทุกประเด็น และขอได้โปรดแจ้งให้คณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้าง หรือกรมบัญชีกลางในฐานะฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้าง ทราบ เพื่อจะได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขให้มีความถูกต้อง สมบูรณ์ และครบถ้วน ในโอกาสต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

**คณะกรรมการกำกับหลักเกณฑ์และตรวจสอบราคากลางงานก่อสร้าง
กุมภาพันธ์ 2555**

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
คำนำ.....	ก
ความหมายและแนวทางการประมาณราคาค่าก่อสร้าง.....	1
ความหมายของการประมาณราคาค่าก่อสร้าง.....	2
แนวทางการประมาณราคาค่าก่อสร้างในงานก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยทั่วไป.....	3
ประมาณการราคาและราคากลางงานก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ....	5
การทบทวนและปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร.....	6
สาระสำคัญของหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2554.....	7
เหตุผลและความจำเป็นในการทบทวนและปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลาง งานก่อสร้างอาคาร.....	9
การดำเนินการทบทวนและปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร..	11
ข้อกำหนดและแนวทางการนำเอกสารหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง อาคารไปใช้ปฏิบัติ.....	12
หลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร.....	13
ภาพรวมของหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารที่ทบทวน และปรับปรุงใหม่.....	14
แนวทางและข้อกำหนดในการใช้หลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร.....	16
ความหมายและขอบเขตของงานก่อสร้างอาคาร.....	17
รายละเอียด ข้อมูล และเอกสารที่จำเป็นสำหรับการคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร..	19
แบบฟอร์มสำหรับการคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร	20
หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร	32
ข้อกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร....	36
หลักเกณฑ์ ข้อกำหนด วิธีปฏิบัติ และข้อมูลรายละเอียด สำหรับการถอดแบบคำนวณ ราคากลางงานก่อสร้างอาคาร	38
บัญชีแสดงรายการก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างอาคาร.....	40
มาตรฐานการวัดและคำนวณปริมาณงานในงานก่อสร้างอาคาร.....	88
หลักเกณฑ์การคำนวณปริมาณงานงานก่อสร้างอาคาร.....	90
งานโครงสร้างวิศวกรรม	90

สารบัญ (ต่อ)

เรื่อง	หน้า
งานสถาปัตยกรรม.....	95
งานระบบสุขาภิบาล และระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย.....	101
งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร.....	106
งานระบบปรับอากาศและเครื่องกล.....	131
เกณฑ์การเผื่อและการคำนวณปริมาณวัสดุรวมต่อหน่วย	137
มาตรฐานขนาดและน้ำหนักเหล็กเสริมคอนกรีตและเหล็กรูปพรรณ.....	144
ตารางสำเร็จในการคิดปริมาตรไม้.....	147
ข้อกำหนดเกี่ยวกับราคาและแหล่งวัสดุก่อสร้าง.....	149
บัญชีค่าแรงงาน/ดำเนินการสำหรับการถอดแบบคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง.....	152
หลักเกณฑ์และตารางคำนวณค่าวัสดุรวมต่อหน่วยในงานก่อสร้างอาคาร	154
ตาราง Factor F งานก่อสร้างอาคาร	188
หลักเกณฑ์การคำนวณค่าใช้จ่ายพิเศษตามข้อกำหนดและค่าใช้จ่ายอื่นที่จำเป็นต้องมี	206
หลักเกณฑ์และข้อกำหนดการคำนวณค่าครุภัณฑ์ในงานก่อสร้างอาคาร	208

ภาคผนวก

1. ตัวอย่างการแบ่งงวดงานในงานก่อสร้างอาคาร
2. มติคณะรัฐมนตรีและคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะทำงานที่เกี่ยวข้องกับการทบทวนและปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง

ความหมายและแนวทาง การประมาณราคาค่าก่อสร้าง

ความหมาย ของการประมาณราคาค่าก่อสร้าง

การประมาณราคาค่าก่อสร้างเป็นกระบวนการหรือวิธีการเพื่อให้ได้มาซึ่งราคาค่าก่อสร้างที่ใกล้เคียงกับค่าก่อสร้างที่เป็นจริงมากที่สุด ดังนั้น ประเมินการราคาค่าก่อสร้างที่ได้จากการประมาณราคาดังนั้น จึงไม่ใช่ราคาค่าก่อสร้างที่แท้จริงหรือถูกต้องตรงกับราคาค่าก่อสร้างจริง แต่เป็นเพียงราคาโดยประมาณซึ่งใกล้เคียงกับราคาค่าก่อสร้างจริงเท่านั้น เพราะเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ก็ไม่เคยปรากฏว่าค่าก่อสร้างจริงตรงกับราคาที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ เนื่องจากมีปัจจัยหลายประการเข้ามาเกี่ยวข้อง ที่สำคัญ ได้แก่

- ปริมาณวัสดุที่ได้ประมาณการโดยเผื่อการเสียหายไว้แล้วนั้น ไม่ตรงกับที่ใช้ในการก่อสร้างจริง
- ราคาสวัสดุก่อสร้างที่ใช้ประมาณการราคา ไม่ตรงกับที่จัดหาเมื่อทำการก่อสร้างจริง
- ค่าแรงงานที่ใช้ประมาณการราคา ไม่ตรงกับที่จ้างเมื่อทำการก่อสร้างจริง
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้างต่างๆ ตามที่ได้ประมาณการไว้แล้วนั้น ไม่ตรงกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงเมื่อทำการก่อสร้าง

- เทคนิคและการบริหารจัดการของผู้ดำเนินการก่อสร้าง สามารถลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างลงได้

เป็นต้น

ในการประมาณราคาค่าก่อสร้างหรือในบางกรณีเรียกว่าการประเมินราคาค่าก่อสร้าง นั้น จึงเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณหาปริมาณงาน วัสดุ หรือแรงงาน ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้างซึ่งประกอบด้วย ค่าดำเนินการ กำไร ภาษี และอื่นๆ ดังนั้น ราคาค่าก่อสร้างที่ได้จากการประมาณราคาดังกล่าว จึงหมายถึง วงเงินรวมยอดของค่าวัสดุ ค่าแรงงาน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างนั้นทั้งหมด ทั้งนี้ การประมาณราคาค่าก่อสร้างดังกล่าว หากได้กระทำโดยนักประมาณการราคาที่มีความเชี่ยวชาญแล้ว ราคาค่าก่อสร้างที่ได้จากการประมาณราคากับค่าก่อสร้างจริงเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ไม่ควรผิดหรือแตกต่างกันมากนัก โดยควรอยู่ในเกณฑ์สูง-ต่ำ ไม่เกินร้อยละ 10

แนวทางการประมาณราคาค่าก่อสร้าง ในงานก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยทั่วไป

ในการประมาณราคาค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยทั่วไปนั้น มีวิธีประมาณการประมาณราคาสรุปได้ 2 วิธี ดังนี้

1. การประมาณราคาโดยละเอียด

เป็นการประมาณราคาในรายละเอียด เพื่อใช้เป็นราคาปานกลางหรือราคากลางในการจัดหาผู้ทำการก่อสร้าง กระทำโดยการกำหนดรายการก่อสร้าง รวมทั้งปริมาณงานและวัสดุก่อสร้าง แล้วนำไปคำนวณรวมกับค่าวัสดุ ค่าแรงงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับกิจกรรมก่อสร้าง จากนั้นจึงรวมยอดเป็นค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ผลที่ได้จากการประมาณราคาโดยละเอียดนี้ จะได้ราคาที่ใกล้เคียงกับค่าก่อสร้างจริงมากที่สุด ทั้งนี้ การประมาณราคาโดยละเอียดดังกล่าว สามารถดำเนินการได้ 2 แนวทาง ดังนี้

1.1 **ประมาณราคาจากปริมาณงาน วัสดุ และแรงงานต่อหน่วย** เป็นวิธีประมาณราคาโดยการถอดแบบก่อสร้างเพื่อกำหนดรายการก่อสร้าง และคำนวณปริมาณงาน วัสดุ และแรงงานออกมาเป็นหน่วยๆ สำหรับแต่ละกลุ่มงาน/งาน แล้วคูณด้วยราคาวัสดุต่อหน่วย ค่าวัสดุรวมรวมต่อหน่วย และหรือค่าแรงงานต่อหน่วย ได้เป็นยอดรวมค่าวัสดุและค่าแรงงานทั้งหมด แล้วนำไปคำนวณรวมกับค่าอำนวยความสะดวก ค่าดอกเบี้ย ค่ากำไร และค่าภาษี รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้เป็นประมาณราคาค่าก่อสร้างทั้งหมด

1.2 **ประมาณราคาจากปริมาณวัสดุก่อสร้างทั้งหมด** เป็นวิธีประมาณราคาโดยการถอดแบบก่อสร้างเพื่อกำหนดรายการก่อสร้าง และคำนวณปริมาณวัสดุก่อสร้างออกมาตามชนิดของวัสดุ แล้วคูณด้วยราคาต่อหน่วยของวัสดุแต่ละชนิด แล้วรวมยอดเป็นราคาค่าวัสดุทั้งหมด ส่วนค่าแรงงานให้กำหนดเป็นร้อยละ (%) ของค่าวัสดุทั้งหมด (ไม่สามารถกำหนดค่าแรงงานต่อหน่วยได้ ต้องกำหนดค่าแรงงานเป็นร้อยละ (%) ของค่าวัสดุทั้งหมด) จากนั้น จึงรวมเป็นค่าวัสดุและค่าแรงงานทั้งหมด แล้วนำไปคำนวณรวมกับค่าอำนวยความสะดวก ค่าดอกเบี้ย ค่ากำไร และค่าภาษี รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้เป็นประมาณราคาค่าก่อสร้างทั้งหมด

ทั้งนี้ หากพิจารณาในรายละเอียด จะพบว่า ประมาณราคาค่าก่อสร้างที่ประมาณการทั้ง 2 แนวทาง ดังกล่าว จะมีค่าเท่ากับวงเงินรวมยอดของค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยความสะดวก ค่าดอกเบี้ย ค่ากำไร ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แต่อย่างไรก็ตามในทางปฏิบัติจริงนั้น หน่วยงานต่างๆ รวมทั้งผู้เสนอราคารายงานใช้วิธีประมาณราคาจากปริมาณงาน วัสดุ และแรงงานต่อหน่วย ส่วนการประมาณราคาจากปริมาณวัสดุก่อสร้างทั้งหมดนั้น นิยมใช้กับงานก่อสร้างที่เป็นงานขนาดเล็กซึ่งไม่มีความละเอียดประณีตมากนัก หรือเพื่อต้องการหาจำนวนวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง

2. การประมาณราคาโดยสังเขป

ปกติจะใช้สำหรับผู้ออกแบบ สถาปนิก วิศวกร หรือนายช่างโยธา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้รู้ว่าแบบก่อสร้างนั้น จะสามารถก่อสร้างได้ตามวงเงินงบประมาณที่มีอยู่หรือไม่ หรือใช้สำหรับตรวจสอบการประมาณราคาโดยละเอียดที่ได้ประมาณราคาไปแล้ว ว่ามีข้อผิดพลาดหรือไม่ โดยสามารถทำได้ 2 วิธี ดังนี้

2.1 ประมาณราคาจากปริมาตร เป็นวิธีประมาณราคาโดยคำนวณหาปริมาตรของอาคารทั้งหมด แล้วคูณด้วยราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยของปริมาตร ซึ่งได้มาจากผลของการประมาณราคาโดยละเอียดของงานก่อสร้างประเภทเดียวกันที่ได้เคยประมาณการไว้แล้ว

วิธีนี้นิยมใช้กับอาคารโล่งๆ ที่มีรายละเอียดซึ่งเป็นส่วนประกอบของอาคารไม่มากนัก เช่น อาคารโรงงาน ถังเก็บน้ำ เป็นต้น

2.2 ประมาณราคาจากพื้นที่หรือเนื้อที่ เป็นวิธีประมาณราคาโดยคำนวณหาปริมาณพื้นที่หรือเนื้อที่ใช้สอยทั้งหมดของอาคาร แล้วคูณด้วยราคาค่าก่อสร้างต่อหน่วยของพื้นที่หรือเนื้อที่ซึ่งได้มาจากผลของการประมาณราคาโดยละเอียดของงานก่อสร้างประเภทเดียวกัน ที่ได้เคยทำการประมาณราคาไว้แล้ว

การประมาณราคาวิธีนี้นิยมใช้กับงานก่อสร้างอาคารโดยทั่วไป แต่ต้องทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการคำนวณหาพื้นที่หรือเนื้อที่ใช้สอยของอาคารที่ถูกต้องด้วย

ประมาณการราคาและราคากลาง งานก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

การประมาณราคาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่มีลักษณะและโครงสร้างเช่นเดียวกันกับอาคาร) มีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อใช้เป็นราคาอ้างอิงหรือพิจารณาราคาก่อสร้างของผู้เสนอราคาในการพิจารณาหาผู้รับจ้างก่อสร้างในงานก่อสร้างของทางราชการ หรือเพื่อการอื่นใดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการที่จะสนับสนุนให้งานก่อสร้างนั้นๆ สามารถดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จไปได้ด้วยดีและเป็นประโยชน์แก่ทางราชการโดยส่วนรวม

การประมาณราคาก่อสร้างอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นที่มีลักษณะหรือโครงสร้างเช่นเดียวกันกับอาคาร กระทำโดยวิธีการถอดแบบคำนวณราคากลางหรือวิธีประมาณราคาโดยละเอียด โดยปัจจุบัน ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานอื่นของรัฐ ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ซึ่งประมาณการราคาหรือราคากลางงานก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่มีลักษณะหรือโครงสร้างเช่นเดียวกันกับอาคาร ที่คำนวณตามหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงประกอบด้วย วงเงินยอดรวมของค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าอำนวยการ ค่าดอกเบี้ย ค่ากำไร ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง (ค่าใช้จ่ายพิเศษตามข้อกำหนดฯ) และคำว่า ประมาณการราคาก่อสร้างและราคากลางงานก่อสร้าง ได้ถูกนำมาใช้ในความหมายเดียวกัน