

## บทที่ 5

### ปัจจัยที่มีผลต่อการบริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

#### 5.1 บทนำ

ปัจจัยที่มีผลต่อการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง รวมทั้งปัจจัยที่มีผลต่อการได้รับการคัดเลือกโดยเจ้าของงาน นับได้ว่ามีความสำคัญกับ รูปแบบการให้บริการ และกลยุทธ์ในการเสนอการบริการของผู้บริหารงานก่อสร้างที่จะเสนอให้กับเจ้าของงาน โดยในบทนี้จะกล่าวถึงปัจจัยที่มีผลต่อการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ความสำคัญในการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในแต่ละช่วงของโครงการ หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกบริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างของเจ้าของงาน ประโยชน์และความต้องการใช้บริการของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ลักษณะโครงการที่ควรมีการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง และการคิดค่าธรรมเนียมในทางปฏิบัติและปัญหาสืบเนื่องจากค่าธรรมเนียมในการให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

#### 5.2 ปัจจัยที่มีผลต่อการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

ในการสอบถามปัจจัยที่มีผลในการปฏิบัติงาน ของผู้บริหารงานก่อสร้างจำนวน 29 คน ดังตารางที่ 5.1 พบว่าปัจจัยสำคัญที่มีผลในการปฏิบัติงานสามารถแยกออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 3 ประเภทดังนี้

- ก.) ปัจจัยภายในองค์กรของผู้ให้บริการ วิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ได้แก่
- คุณสมบัติของบุคลากรประจำหน่วยงานของผู้บริหารงานก่อสร้าง
  - จำนวนบุคลากรที่ประจำในหน่วยงานของผู้บริหารงานก่อสร้าง
  - การมีระบบฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง เช่น ฐานข้อมูลด้านราคา แหล่งจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง ฐานข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง

สำหรับคุณสมบัติของบุคลากรที่ควรมีสำหรับผู้ประจำอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างสามารถสรุปได้ดัง ตารางที่ 5.2 ซึ่งในทางปฏิบัติมีผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในหลาย ๆ โครงการที่ยังขาดคุณสมบัติเหล่านี้ ซึ่งอาจมีสาเหตุมาจาก การที่บริษัท

ตารางที่ 5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

ปัจจัยที่มีผลต่อการปฏิบัติงาน	โครงการที่																															ค่าเฉลี่ย ของผู้ที่ตอบ	ระดับความสำคัญของ ปัจจัยที่มีผลต่อการปฏิบัติงาน		
	1	2	3	4	5	6	7	7	8	9	10	11	12	13	14	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29			30	31
1. คุณสมบัติของบุคลากรประจำหน่วยงาน ของผู้บริหารงานก่อสร้าง	4	4	4	4	3	3	4	4	4	3	4	4	2	3	4	4	2	4	4	4	4	3	4	2					4	3	3	4	2	3.48	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด
2. จำนวนบุคลากรที่ประจำหน่วยงานของ ผู้บริหารงานก่อสร้าง	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	1	1	2	3	3	3	2	3	4	2					2	2	3	4	3	2.69	เป็นปัจจัยที่สำคัญมาก
3. อัตราค่าบริการ(FEE) ที่ได้รับจากเจ้าของงาน	2	2		2	4	2	3	2	1	3	3	2	2	3	4	2	1	1	2	3	3	2	4	1					3	1	3	4	3	2.43	เป็นปัจจัยที่สำคัญปานกลาง
4. ช่วงของขั้นตอนของโครงการที่ ผู้บริหารงาน ก่อสร้างเข้าร่วมดำเนินการในโครงการ	3	4	3	4	4	2	4	3	4	4	4	4	2	2	2	1	1	2	3	2	4	2	4	2					4	2	3	4	2	2.93	เป็นปัจจัยที่สำคัญมาก
5. ความรับผิดชอบในเรื่องราคาค่าก่อสร้างของ ผู้บริหารงานก่อสร้าง	3	4	4	2	2	3	3	4	3	4	4	4	4	2	4	4	3	2	2	4	3	2	4	2					4	3	2	1	2	3.03	เป็นปัจจัยที่สำคัญมาก
6. ความรับผิดชอบในเรื่องเวลาการก่อสร้างของ ผู้บริหารงานก่อสร้าง	3	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	2	4	4	3	4	3	4	3	2	4	2					4	3	3	2	4	3.45	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด
7. ความรับผิดชอบในเรื่องคุณภาพการก่อสร้าง ของผู้บริหารงานก่อสร้าง	3	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	2	4	3	4	3	3	4	3					4	3	3	3	4	3.55	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด
8. ความร่วมมือและความรับผิดชอบของเจ้าของ โครงการที่ให้กับผู้บริหารงานก่อสร้าง	4	3	4	4	3	4	4	3	4	3	4	4	4	2	4	2	4	3	3	4	4	2	4	3					3	4	3	4	3	3.45	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด
9. ความร่วมมือและความรับผิดชอบของผู้ออก แบบที่ให้กับผู้บริหารงานก่อสร้าง	4	3	4	4	3	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4	4	2	4	2					3	4	3	3	3	3.48	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด
10. ความร่วมมือและความรับผิดชอบของผู้รับ เหมาที่ให้กับผู้บริหารงานก่อสร้าง	4	3	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	2	4	4	4	3	4	4	4	2	4	2					4	4	3	4	3	3.62	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด
11. วิธีการจัดสัญญาจ้างผู้รับเหมาต่าง ๆ ในโครง การ	3	2	3	4	4	3	3	3	4	4	4	3	4	1	4	2	3	1	2	3	4	2	4	2					4	4	3	4	3	3.10	เป็นปัจจัยที่สำคัญมาก

ตารางที่ 5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง(ต่อ)

ปัจจัยที่มีผลต่อการปฏิบัติงาน	โครงการที่																															ค่าเฉลี่ย ของผู้ที่ตอบ	ระดับความสำคัญของ ปัจจัยที่มีผลต่อการปฏิบัติงาน		
	1	2	3	4	5	6	7	7	8	9	10	11	12	13	14	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29			30	31
12.จำนวนของสัญญาจ้างผู้รับเหมาในโครงการ	3	2	3	3	4	3	3	3	4	3	4	4	3	2	1	3	3	1	3	3	4	3	4	2					4	3	2	4	3	3.00	เป็นปัจจัยที่สำคัญมาก
13.ความสัมพันธ์สนมคุ้นเคยระหว่างผู้รับเหมา ก่อสร้างในโครงการกับเจ้าของโครงการ	2	2	3	3	4	4	4	3	4	3	2	3	3	1	1	2	1	3	2	3	3	2	4	1				2	4	4	3	4	2.76	เป็นปัจจัยที่สำคัญมาก	
14.การให้/ไม่ให้สิทธิอำนาจแก่ผู้บริหารงานก่อสร้างในเรื่องการอนุมัติผลงานของผู้รับเหมา	2	3	4	4	4	4	4	3	4	4	3	4	2	1	4	1	3	4	2	3	4	2	4	2				4	4	4	4	4	3.28	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด	
15.การที่บริษัทผู้บริหารงานก่อสร้างมี/ไม่มี ระบบฐานข้อมูลในด้านผู้รับเหมา	3	3	3	3	3	3	3	2	3	2	3	2	3	1	2	1	3	2	2	3	4	2	4	3				3	3	3	4	2	2.69	เป็นปัจจัยที่สำคัญมาก	
16.การที่บริษัทผู้บริหารงานก่อสร้างมี/ไม่มี ระบบฐานข้อมูลในด้านราคาค่าก่อสร้างของ โครงการแต่ละประเภท	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	2	3	1	3	1	3	2	2	3	4	3	4	3				3	3	2	4	2	2.76	เป็นปัจจัยที่สำคัญมาก		
17.การที่บริษัทผู้บริหารงานก่อสร้างมี/ไม่มี ระบบฐานข้อมูลในด้านการจัดซื้อ และด้าน ราคาของวัสดุก่อสร้าง	3	3	3	3	2	3	3	2	3	3	2	2	2	3	2	1	2	2	2	3	4	2	4	3				3	3	3	4	2	2.66	เป็นปัจจัยที่สำคัญมาก	
18.ระยะทางระหว่างสถานที่ตั้งของสำนักงาน ใหญ่กับหน่วยงานสนาม	2	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	2	3	2			1	4	2	3	1	1.55	เป็นปัจจัยที่สำคัญน้อย	
19.อื่นๆ...การที่เจ้าของโครงการมีตัวแทนที่มี มีอำนาจในการตัดสินใจหลายคนทำให้งาน ในเรื่องเดียวกันมีการเปลี่ยนแปลงหลายครั้ง						4																											4.00	--	
20.อื่นๆ...การที่เจ้าของโครงการเข้ามายุ่งเกี่ยวกับ การทำงานของผู้บริหารงานก่อสร้าง																	4																4.00	--	

หมายเหตุ การสรุประดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการปฏิบัติงานในแต่ละข้อมีข้อพิจารณา ดังนี้

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 1-1.749 สรุปว่า เป็นปัจจัยที่สำคัญน้อย

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 2.50 - 3.249 สรุปว่า เป็นปัจจัยที่สำคัญมาก

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 1.75 - 2.499 สรุปว่า เป็นปัจจัยที่สำคัญปานกลาง

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 3.25 - 4.00 สรุปว่า เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด

ตารางที่ 5.2 คุณสมบัติที่ควรมีของบุคลากรของผู้บริหารระดับสูงที่จะประจำหน่วยงานก่อสร้างของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง(ต่อ)

คุณสมบัติของบุคลากร	โครงการที่																															ค่าเฉลี่ย ของผู้ที่ตอบ	ระดับความสำคัญของ คุณสมบัติที่ควรมี			
	1	2	3	4	5	6	7	7	8	9	10	11	12	13	14	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29			30	31	
1. ความชำนาญในการกำกับดูแลโครงการ	3	3	3	3	2	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	1	3	3	3	3	3	2	3							3	3	3	3	3	2.79	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด
2. ความชำนาญในการวางแผนงบประมาณก่อสร้าง	3	2	3	3	2	2	3	3	2	2	2	3	2	2	2	3	2	2	3	2	3	2	0	2						2	1	2	3	3	2.28	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด
3. ความชำนาญในการประมาณราคาก่อสร้าง	1	2	2	3	2	2	2	3	2	2	2	1	2	2	2	3	1	2	2	2	2	2	2	1						2	1	2	3	2	1.97	เป็นคุณสมบัติที่ค่อนข้างสำคัญ
4. ความชำนาญในการวางแผนงานก่อสร้าง	3	3	3	3	2	3	3	3	2	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2						3	3	2	3	3	2.72	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด
5. ความชำนาญในการจัดสรรบุคลากรของผู้บริหารงานก่อสร้าง	3	2	2	3	2	2	2	2	1	2	3	3	3	3	3		2	3	2	3	2	2	0							3	3	2	3	3	2.37	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด
6. ความชำนาญในการจัดหาวสดุ การจัดหาวัสดุทดแทนกัน	2	2	2	3	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	3	1	1	1	2	2	2	0							2	2	2	1	2	1.79	เป็นคุณสมบัติที่ค่อนข้างสำคัญ
7. ความชำนาญในการจัดการ(ด้านราคา)วัสดุ	1	2	2	3	1	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	1	1	1	2	3	2	0							1	3	2	2	2	1.86	เป็นคุณสมบัติที่ค่อนข้างสำคัญ
8. ความชำนาญในการจัดหาแรงงาน จัดหาผู้รับเหมา	2	2	2	3	1	2	2	2	1	2	3	1	1	3	2	3	1	2	1	2	2	2	0							1	2	2	0	2	1.75	เป็นคุณสมบัติที่ค่อนข้างสำคัญ
9. ความชำนาญในการจัดการประมูล	3	2	2	3	3	2	3	3	2	2	3	3	2	2	2	3	3	3	1	2	2	1	0							3	2	2	2	2	2.25	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด
10. ความชำนาญในการคัดเลือกคุณสมบัติของผู้รับเหมา	3	2	2	3	2	2	3	2	2	2	3	3	3	3	2	3	3	3	2	3	2	1	0							3	3	2	3	2	2.39	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด
11. ความชำนาญในการพิจารณาผลการประกวดราคาของผู้รับเหมา	3	2	3	3	3	2	3	2	3	2	3	3	3	3	2	3	3	3	2	3	2	1	2							3	3	2	3	2	2.57	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด
12. ความชำนาญในการจัดหา/จัดการรูปแบบสัญญาจ้างก่อสร้าง	3	2	3	3	3	2	3	3	3	2	2	3	3	3	2	3	3	3	1	3	3	2	2							3	3	2	3	2	2.61	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด
13. ความชำนาญในการจัดการ/ควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง	2	2	3	3	2	3	2	3	2	2	2	3	3	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3	3						3	3	3	3	2	2.66	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด
14. ความชำนาญในการปรับปรุงประสิทธิภาพของแรงงานและวิธีการก่อสร้าง	3	1	3	3	2	3	2	3	3	2	2	3	1	2	2	2	3	3	2	3	2	3	2							2	3	2	2	3	2.39	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด
15. ความชำนาญในด้านการป้องกันและส่งเสริมให้เกิดความปลอดภัยในการทำงานก่อสร้าง	2	1	3	3	2	3	2	3	2	2	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	2							2	3	3	2	2	2.50	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด

ตารางที่ 5.2 คุณสมบัติที่ควรมีของบุคลากรของผู้บริหารระดับสูงที่จะประจำอยู่หน่วยงานก่อสร้างของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง(ต่อ)

คุณสมบัติของบุคลากร	โครงการที่																															ค่าเฉลี่ย ของผู้ที่ตอบ	ระดับความสำคัญของ คุณสมบัติที่ควรมี		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31				
16.ความชำนาญในการจัดการความเสี่ยงต่าง ๆ	2	1	2	3	1	3	2	2	2	2	3	3	2	3	2	2	1	2	1	2	2	1	2					2	3	3	2	1	2.04	เป็นคุณสมบัติที่ค่อนข้างสำคัญ	
17.ความชำนาญในการเป็นผู้นำของฝ่ายต่าง ๆ เพื่อ ประสานงาน และ ลดความขัดแย้งที่เกิดขึ้นใน โครงการ	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	2	3	3	3	3	2	2					3	3	2	3	3	2.79	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด	
18.ความรู้ทางการบัญชี	2	1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2	2	1	2	1	3	0					2	0	1	0	1	1.50	เป็นคุณสมบัติที่ค่อนข้างสำคัญ	
19.ความรู้พื้นฐานทางวิศวกรรมของงานทุกระบบ	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	3	3	2	2	2	2	2	2	3	2				2	3	2	3	2	2.17	เป็นคุณสมบัติที่ค่อนข้างสำคัญ	
20.ความรู้ ความเข้าใจถึงการทำงานของผู้ออกแบบ และความเข้าใจในแบบก่อสร้าง	2	2	3	3	2	3	3	2	2	2	2	2	2	3	3	2	2	2	1	3	3	3	2					3	3	2	3	2	2.39	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด	
21.ความรู้ ทั่วไปในการจัดการงานก่อสร้าง	3	2	3	3	3	2	3	3	2	2	3	3	2	3	3	3	2	3	2	2	2	3	3	3					3	3	3	3	2	2.66	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด
22.ความรู้ ในการใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างใหม่ ๆ	2	2	2	3	2	2	2	2	3	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	1					2	3	2	2	2	2.17	เป็นคุณสมบัติที่ค่อนข้างสำคัญ	
23.ความรู้ ในการทำงานของผู้รับเหมาทุกระบบ	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	3	2	2	2	3	2	2	3	1				2	2	2	2	2	2.03	เป็นคุณสมบัติที่ค่อนข้างสำคัญ	
24.ความรู้ทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาจ้างและกฎ หมายที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง	2	2	3	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	3	2					3	3	2	3	1	2.50	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด	
25.ความมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดีกับทุกฝ่ายในโครงการ	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3				2	3	2	3	3	2.89	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด	
26.การ มีความยุติธรรม	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3					2	3	3	3	3	2.89	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด	
27.ความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3					3	3	3	3	3	2.96	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด	
28.ความสามารถ ในการแก้ไขปัญหาข้อขัดแย้งที่เกิด ขึ้นระหว่างฝ่ายต่างๆ ในโครงการ	3	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2					3	3	3	3	3	2.89	เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด	

หมายเหตุ การสรุประดับความสำคัญของคุณสมบัติที่ควรมีในแต่ละข้อมีข้อพิจารณาดังนี้

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 0-0.749 สรุปว่า เป็นคุณสมบัติที่ไม่สำคัญ

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 0.75-1.499 สรุปว่า เป็นคุณสมบัติที่ค่อนข้างไม่สำคัญ

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 1.50-2.249 สรุปว่า เป็นคุณสมบัติที่ค่อนข้างสำคัญ

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 2.25-3.00 สรุปว่า เป็นคุณสมบัติที่สำคัญมากที่สุด

แม่ของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ต้องจัดสรรบุคลากรที่มีอยู่ให้เข้าไปปฏิบัติหน้าที่ในแต่ละหน่วยงานก่อสร้างตามเงื่อนไขของแต่ละงานที่ไม่เหมือนกัน ดังจะเห็นได้จากผลการสอบถามถึงปัจจัยที่มีผลในการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรเข้าประจำในแต่ละหน่วยงาน ของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างดังแสดงในตารางที่ 5.3 ซึ่งพบว่า ปัจจัยที่สำคัญได้แก่

- ขอบเขตงานที่ต้องให้บริการกับเจ้าของงาน
- ขนาดของโครงการ
- ความซับซ้อน/ความยุ่งยากของงาน โครงสร้าง/สถาปัตยกรรม/และงานระบบต่างๆ

ซึ่งแสดงว่าหากโครงการใด มีขอบเขตงานที่ต้องให้บริการกับเจ้าของงานที่ครอบคลุมตั้งแต่ช่วงก่อนการออกแบบ จนถึงการรับมอบงาน โครงการมีขนาดใหญ่ และมีความซับซ้อนในงานก่อสร้างมาก ย่อมที่จะต้องใช้นักวิชาการที่มีความชำนาญและความสามารถสูงในทุกด้าน ๆ ในขณะที่ในหลาย ๆ โครงการ ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างทำหน้าที่ในฐานะเป็น “ผู้ควบคุมงาน” ประกอบกับโครงการมีขนาดเล็ก และเป็นงานก่อสร้างง่าย ๆ การคัดเลือกผู้ทำหน้าที่ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างของบริษัทแม่ ก็อาจจะจัดหาผู้ที่เพิ่งจบการศึกษาหรือ หัวหน้าช่างเทคนิคที่มีประสบการณ์ในการควบคุมงานเข้าไปดูแลโครงการ ส่วนในเรื่องจำนวนบุคลากรพบว่ามีความสัมพันธ์กับมูลค่าการก่อสร้างของโครงการกล่าวคือ โครงการที่มีมูลค่าสูง มักมีจำนวนผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างมาก นอกจากนี้ยังพบว่าในบางโครงการ ซึ่งมีมูลค่าการก่อสร้างสูงมีการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างเข้ามาปฏิบัติงานถึง 2 ชุด โดยที่ชุดที่ 1 จะทำหน้าที่เป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทั้งหมด ชุดที่ 2 จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารงานโครงการทั้งหมด โดยที่จะจัดจ้างตั้งแต่ช่วงก่อนออกแบบ ซึ่งการที่จะจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง 2 ชุด ในโครงการเดียวกันจะต้องใช้งบประมาณที่สูงมาก สิ่งนี้เป็นเครื่องแสดงให้เห็นว่าเจ้าของโครงการมีความเชื่อมั่นว่า วิชาชีพบริหารงานก่อสร้างจะสามารถทำให้โครงการได้รับประโยชน์สูงสุด เมื่อเปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมที่ต้องจ่ายให้กับผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง สำหรับเรื่องระบบฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง จะมีความสำคัญในเรื่องการตรวจสอบราคางานเปลี่ยนแปลง การคิดราคากลาง และการคัดเลือกผู้รับเหมา

ข.) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการจัดการเอกสาร - สัญญาในโครงการ ซึ่งได้แก่

- การที่ผู้บริหารงานก่อสร้าง ต้องมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบในเรื่องงบประมาณ ระยะเวลาและคุณภาพการก่อสร้าง
- จำนวนของสัญญาการจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการ
- วิธีการจัดสัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการ
- การได้รับสิทธิในการพิจารณาอนุมัติผลงานงวดของผู้รับเหมาก่อสร้าง

ตารางที่ 5.3 ปัจจัยที่มีผลในการพิจารณาเลือกบุคคลเข้าปฏิบัติงานในสำนักงานสนามของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

ปัจจัยที่มีผลในการพิจารณา	โครงการที่																															ค่าเฉลี่ย ของผู้ที่ตอบ	ระดับความสำคัญของ ปัจจัยในการพิจารณาเลือก			
	1	2	3	4	5	6	7	7	8	9	10	11	12	13	14	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29			30	31	
1.ขอบเขตของงานที่ท่านต้องให้บริการกับเจ้าของงาน	3	3		3	3	2	3	3	3	3		3	2	2	3	3	1	3	3	3	3	3	3	3	3					3	3	2	3	3	2.79	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด
2.ขนาดของโครงการ	3	2		2	2	3	1	3	2	3		3	1	2	3	2	3	2	3	2	3	3	3	3	1				3	3	3	2	3	2.46	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด	
3.ความซับซ้อน/ความยุ่งยากของงาน โครงสร้าง	3	2		2	3	2	2	3	2	1		2	3	2	3	2	3	1	2	2	2	3	3	3	2				1	3	3	3	3	2.36	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด	
4.ความซับซ้อน/ความยุ่งยากของงานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่งภายใน	3	2		3	3	2	2	3	2	2		2	3	2	3	3	3	2	2	2	2	3	3	2	2				1	2	2	3	2	2.36	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด	
5.ความซับซ้อน/ความยุ่งยากของงานระบบต่าง ๆ	3	2		3	3	2	3	3	3	2		2	3	2	3	3	3	2	2	2	2	3	3	2	2				1	3	2	3	2	2.46	เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด	
6.มูลค่างานก่อสร้างของโครงการ	2	1		2	1	2	1	2	2	2		2	2	2	3	2	1	2	2	3	3	1	0	3	1				3	2	3	2	3	1.96	เป็นปัจจัยที่ค่อนข้างสำคัญ	
7.มูลค่างานที่ท่านได้รับจากเจ้าของงาน	2	2		2	2	1	1	2	2	2		2	0	1	3	3	1	1	3	3	3	1		3	2				3	3	2	2	3	2.04	เป็นปัจจัยที่ค่อนข้างสำคัญ	
8.งานในปัจจุบันที่ท่านดำเนินการอยู่	1	0		2	2	2	3	2	1	3		0	2	3	1	2	0	2	2	2	2		0	1					1	2	1	3	2	1.62	เป็นปัจจัยที่ค่อนข้างสำคัญ	
9.จำนวนของสัญญาจ้าง หรือจำนวนของผู้รับเหมาในโครงการ	2	1		3	1	2	1	3	0	2		2		2	3	2	3	1	1	0	3	2		1	2				2	1	1		2	1.72	เป็นปัจจัยที่ค่อนข้างสำคัญ	
10.จำนวนบุคลากรที่มีอยู่	2	1		1	3	2	1	1	1	3		1		2	3	1	2	0	1	2	2	2		2	1				3	1	2	3	1	1.69	เป็นปัจจัยที่ค่อนข้างสำคัญ	
11.สถานที่ตั้งของโครงการ	1	1		1	0	1	1	1	1	1		0	1	0	1	1	2	0	1	1	1	1		0	0				1	0	2	3	1	0.89	เป็นปัจจัยที่ค่อนข้างไม่สำคัญ	
12.ระยะเวลาของการก่อสร้างโครงการ	1	1		1	2	3	1	1	1	2		1		0	2	0	1	2	2	0	2	2		2	3				2	0	2	3	1	1.46	เป็นปัจจัยที่ค่อนข้างไม่สำคัญ	
13.ข้อกำหนดในเรื่องของคุณภาพของงานที่ต้องการ	2	0		2	2	2	3	3	3	2		3	3	3	2	1	2	2	2	0	2	2		2	2				3	0	2	3	2	2.04	เป็นปัจจัยที่ค่อนข้างสำคัญ	
14.อุปนิสัยของบุคลากร และ อุปนิสัยของตัวแทนของเจ้าของโครงการ																	3												3					3.00	--	
15.ความสามารถในการเริ่มงานก่อสร้างได้หลากหลาย จุดพร้อมกันของงานก่อสร้าง																	3												3					3.00	--	

หมายเหตุ การสรุประดับความสำคัญของปัจจัยในการพิจารณาในแต่ละข้อมีข้อพิจารณาดังนี้

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 0-0.749 สรุปว่า เป็นปัจจัยที่ไม่สำคัญ

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 0.75-1.499 สรุปว่า เป็นปัจจัยที่ค่อนข้างไม่สำคัญ

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 1.50-2.249 สรุปว่า เป็นปัจจัยที่ค่อนข้างสำคัญ

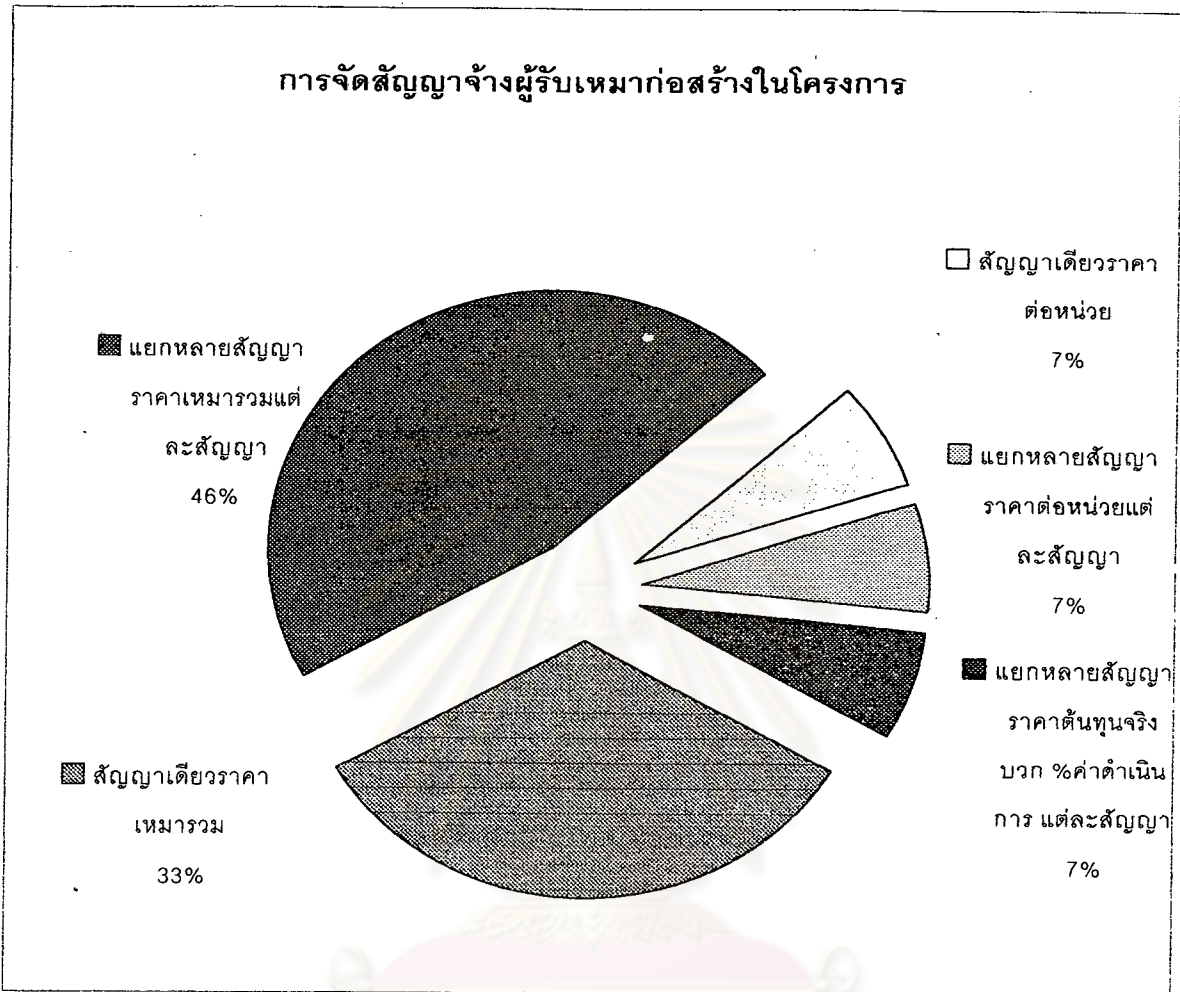
ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 2.25-3.00 สรุปว่า เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด

จากความคิดเห็นของเจ้าของงานโดยส่วนใหญ่ พบว่ามีเจ้าของงานหลายท่านที่ต้องการให้ผู้บริหารงานก่อสร้างมีส่วนในการรับผิดชอบในเรื่องงบประมาณ ระยะเวลา และคุณภาพของการก่อสร้าง ซึ่งเป็นหน้าที่หลักของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง โดยฝ่ายผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างได้ให้ความเห็นเสริมว่า หากต้องการให้ผู้บริหารงานก่อสร้างมีส่วนรับผิดชอบในเรื่องดังกล่าว จะต้องทำให้ปัจจัยที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้บริหารงานก่อสร้างลดน้อยลงให้ได้มากที่สุด นั่นคืองานออกแบบและงานก่อสร้างทุกอย่างต้องมีการควบคุมดูแลอย่างใกล้ชิด โดยทีมงานผู้บริหารงานก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งเป็นการให้บริการวิชาชีพที่มีรูปแบบความสัมพันธ์ แบบออกแบบ-จัดการ(Design-manage) ซึ่งค่าธรรมเนียมในการให้บริการจะสูงกว่า การให้บริการโดยผู้บริหารงานก่อสร้างวิธีปกติ สำหรับในเรื่องจำนวนและวิธีการจัดสัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการก็นับว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญที่มีผลต่อการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง โดยโครงการที่มีการจัดสัญญาจ้างเป็นแบบ “แยกหลายสัญญา” จะมีปัญหาในการติดต่อประสานงาน ตลอดจนปัญหาในเรื่องการจัดผู้รับเหมาย่อยที่จะต้องทำงานในบริเวณเดียวกัน แต่ก็มีข้อดีในแง่ที่ประหยัดค่าใช้จ่ายของโครงการได้มาก ในขณะที่การจัดสัญญาจ้างแบบ “สัญญาเดียว” จะทำให้ลดปัญหาในเรื่องการติดต่อประสานงานและการควบคุมดูแลผู้รับเหมาย่อยต่าง ๆ ในโครงการ แต่วิธีนี้ผู้รับเหมาหลักมักจะบวกค่าดำเนินการ ในการประสานงานภายในไว้ในปริมาณที่ค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตามจากการสำรวจถึงการจัดสัญญาจ้างผู้รับเหมาในโครงการดังแสดงในรูปที่ 5.1 โดยจะพบว่าเจ้าของโครงการมีแนวโน้มที่จะต้องการประหยัดค่าใช้จ่าย โดยการจ้างแบบ “แยกหลายสัญญา” มากกว่าที่จะจ้างแบบ “สัญญาเดียว” ซึ่งสอดคล้องกับเหตุผลที่เจ้าของงานต้องการใช้บริการของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง เพื่อให้โครงการราบรื่นหรือเกิดปัญหา-อุปสรรคน้อยที่สุด และ เพื่อให้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของเจ้าของงานในการดำเนินงานและการประสานงานในโครงการ นอกจากนี้การที่สัญญาให้สิทธิแก่ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในการพิจารณาอนุมัติผลงานงวดของผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการ เป็นผลดีในการควบคุมการปฏิบัติงานของผู้รับเหมาให้ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ แต่ทั้งนี้ผู้บริหารงานก่อสร้างควรปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความเป็นธรรม ไม่เอารัดเอาเปรียบหรือกลั่นแกล้งผู้รับเหมาก่อสร้าง

ค.) ปัจจัยที่เป็นผลจากการกระทำของผู้ที่ปฏิบัติงานร่วมกับผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการ ซึ่งได้แก่

- ความรับผิดชอบในหน้าที่และการให้ความร่วมมือของเจ้าของงาน ผู้ออกแบบและผู้รับเหมาก่อสร้าง
- ความสนิทสนมระหว่างเจ้าของงาน กับผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการ





รูปที่ 5.1 แสดงการจัดสัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการ

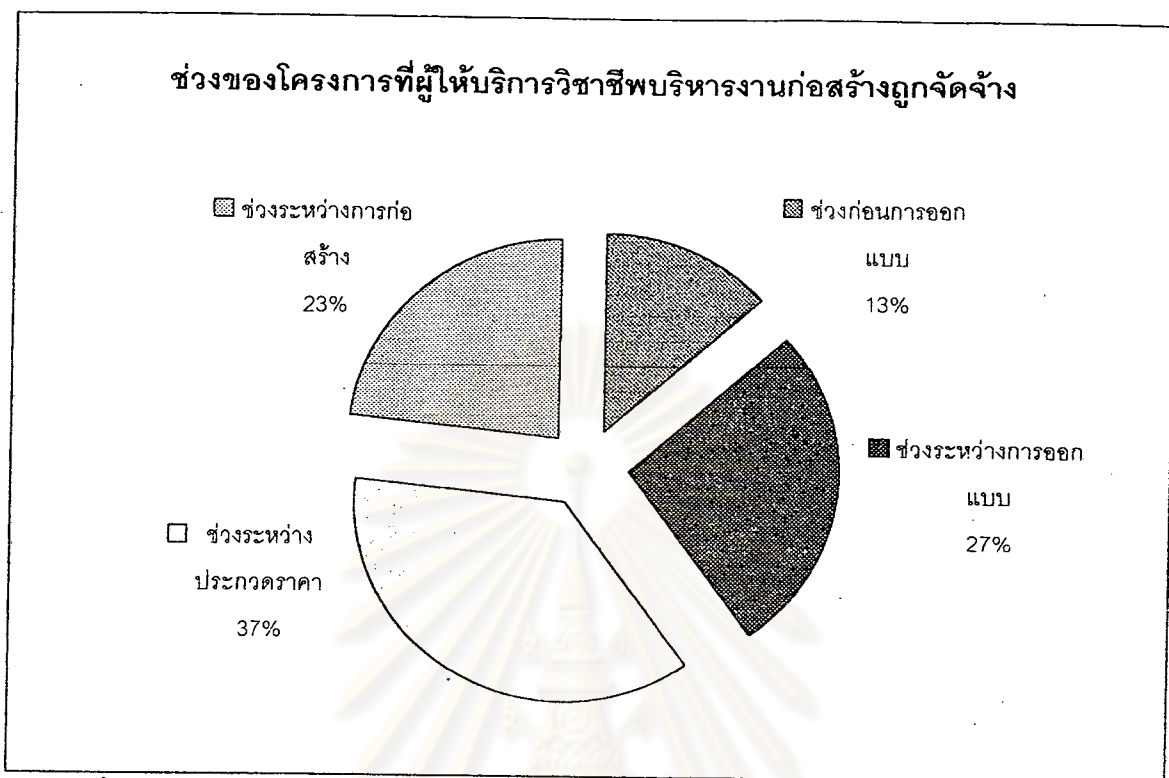
การไม่ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของงาน เช่น การไม่ให้ความร่วมมือในการสรุปราคางานเพิ่มเติม การทำข้อตกลงกับฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด โดยไม่ผ่านการประสานงานของผู้บริหารงานก่อสร้าง การไม่เข้าร่วมกำหนดมาตรฐานของคุณภาพงานในช่วงเริ่มงาน การจัดเตรียมหรืออนุมัติวัสดุค่าเช่า ฯลฯ การไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้ออกแบบ เช่น การไม่เข้าร่วมพิจารณาผลการทดสอบตัวอย่างวัสดุ การไม่เข้าร่วมการต่อรองราคากับผู้รับเหมาก่อสร้าง ฯลฯ และการไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้รับเหมา เช่น การไม่ให้ความร่วมมือในการเร่งรัดงาน การไม่ยอมรับผู้บริหารงานก่อสร้างเป็นผู้ประสานงานในโครงการ ฯลฯ ย่อมส่งให้การปฏิบัติงานของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างเป็นไปด้วยความยากลำบากมากขึ้น และยังเป็นปัจจัยที่ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ไม่สามารถควบคุมได้ ส่วนสาเหตุและแนวทางแก้ไขปัญหาในเรื่องดังกล่าวจะได้กล่าวถึงในบทที่ 6 ปัญหาและแนวทางการแก้ไข

โดยสรุปปัจจัยที่ผลต่อการปฏิบัติงานของ ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง มีทั้งปัจจัยที่ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างสามารถควบคุมและแก้ไขให้ก่อประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน

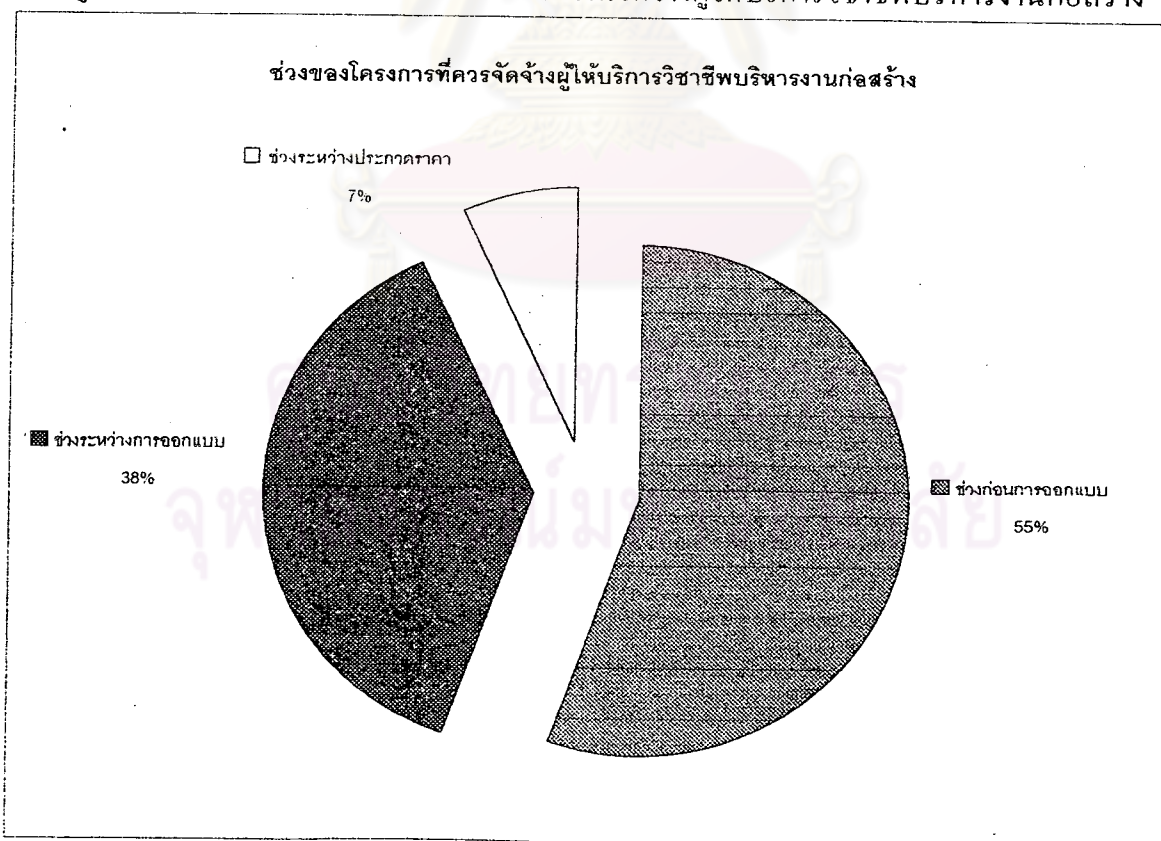
ของตนและปัจจัยที่ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างไม่สามารถควบคุมได้ ทั้งนี้ขึ้นกับความ สามารถ ความรับผิดชอบและความร่วมมือของทุกฝ่ายใน โครงการที่ปฏิบัติงานร่วมกับผู้บริหารงานก่อสร้าง ในส่วนต่อไปจะกล่าวถึงปัจจัยที่มีผลต่อการ ได้รับการคัดเลือกของผู้บริหารงานก่อสร้าง โดยเจ้า ของงาน

### 5.3 ช่วงเวลาและการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

จากการสอบถามผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง จำนวน 29 คน เกี่ยวกับช่วงของโครงการ ที่มีการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างเข้าปฏิบัติหน้าที่ในโครงการ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังรูปที่ 5.2 พบว่าส่วนใหญ่มีการจัดจ้างในช่วงระหว่างการประกวดราคา รองลงมาได้แก่ช่วงระหว่างการออกแบบ ช่วงระหว่างการก่อสร้าง และช่วงก่อนการออกแบบตามลำดับ อย่างไรก็ตามจากการสอบถามผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างจำนวน 29 คน ถึงช่วงของโครงการที่เหมาะสมที่จะจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างซึ่งสามารถสรุปได้ดังรูปที่ 5.3 โดยเหตุผลที่ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างได้ให้ไว้ในแต่ละช่วงของโครงการแสดงได้ดังตารางที่ 5.4 ซึ่งจะพบว่าช่วงของโครงการที่ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง มีความเห็นว่าเหมาะสมที่จะจัดจ้างได้แก่ช่วงก่อนการออกแบบ รองลงมาได้แก่ ช่วงระหว่างการออกแบบ และช่วงระหว่างการประกวดราคาตามลำดับ และเป็นที่น่าสนใจที่ไม่มีผู้ใดเห็นด้วยในการที่จะถูกจัดจ้างเข้าไปปฏิบัติงานในช่วงระหว่างการก่อสร้างเลย สำหรับเหตุผลหลักที่ผู้บริหารงานก่อสร้างเห็นว่าควร จะถูกจัดจ้างเข้าไปในช่วงก่อนการออกแบบก็คือ การที่มีประสิทธิภาพสูงสุดในการควบคุมงบประมาณของโครงการ และเหตุผลหลักที่ผู้บริหารงานก่อสร้าง เห็นว่าควร จะจัดจ้างเข้าไปในช่วงระหว่างการออกแบบก็เพื่อที่จะได้ทำความเข้าใจแนวความคิดของการออกแบบและการตรวจสอบข้อขัดแย้งของแบบก่อนที่จะส่งแบบให้ผู้เข้าร่วมประมูลประกวดราคา ในขณะที่เหตุผลหลักที่ผู้บริหารงานก่อสร้างเห็นว่าควร จะจัดจ้างเข้าไปในช่วงระหว่างการประกวดราคาก็เพื่อจะได้ช่วยเจ้าของ โครงการทำการคัดเลือกผู้รับเหมา และช่วยในการจัดทำเอกสารสัญญาของงานก่อสร้างให้รัดกุม



รูปที่ 5.2 แสดงช่วงของโครงการที่เจ้าของงานจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง



รูปที่ 5.3 แสดงช่วงของโครงการที่ควรมีการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

ตารางที่ 5.4 เหตุผลที่เจ้าของงานควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในช่วงต่าง ๆ ของโครงการ

โครงการที่	ช่วงของโครงการที่ควรจัดจ้าง	เหตุผล
1	ช่วงระหว่างการออกแบบ	เพื่อสามารถให้ความคิดเห็นในแง่การออกแบบ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่โครงการ
2	ช่วงก่อนการออกแบบ	จะได้สามารถควบคุมงบประมาณได้อย่างถูกต้อง
3	ช่วงก่อนการออกแบบ	เพื่อประสานงานเกี่ยวกับเรื่องแบบก่อสร้างให้ถูกต้องตามลักษณะการใช้งานที่ต้องการ โดยเฉพาะในโครงการที่มีงานระบบเข้ามาเกี่ยวข้องมาก
4	ช่วงก่อนการออกแบบ	ควบคุมการออกแบบให้มีประสิทธิภาพและมีประโยชน์ใช้สอยของอาคารให้คุ้มกับงบประมาณการก่อสร้างที่วางไว้
6	ช่วงระหว่างการออกแบบ	ต้องการลดหรือกำจัดข้อขัดแย้งระหว่างแบบต่าง ๆ ให้น้อยที่สุด เพราะจะเป็นปัญหาและอุปสรรคต่อการทำงานในช่วงระหว่างการก่อสร้างอย่างมาก
7-1	ช่วงระหว่างออกแบบ	มีความจำเป็นที่จะต้องประสานงานกับผู้ออกแบบ และ เจ้าของงานเพื่อที่จะออกแบบให้สอดคล้องกับขั้นตอนการก่อสร้าง
7-2	ช่วงก่อนการออกแบบ	จะได้กำหนดและพิจารณาประสิทธิภาพของงานตั้งแต่เนิ่น ๆ
8	ช่วงก่อนการออกแบบ	จะสามารถช่วยวิเคราะห์ความเหมาะสมของแบบ การออกแบบให้เหมาะกับการใช้งาน งบประมาณ และความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงผลตอบแทนต่างๆ ในรูปของการลงทุน และการลดความเสี่ยงของการลงทุน และลดข้อขัดแย้งของแบบงานระบบต่าง ๆ ได้มาก
9	ช่วงก่อนการออกแบบ	หน้าที่ของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างควรเริ่มต้นตั้งแต่ในช่วงนี้
10	ช่วงก่อนการออกแบบ	สามารถทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและ จัดหาผู้ออกแบบที่เหมาะสมกับโครงการให้กับเจ้าของงาน รวมถึงการศึกษาศักยภาพผู้เสนอราคาเพื่อลดค่าใช้จ่ายให้กับเจ้าของงานและการประสานงานระหว่างแบบต่างๆ เพื่อลดความขัดแย้ง ทำให้ได้แบบที่มีคุณภาพสามารถใช้ก่อสร้างได้โดยไม่มีข้อขัดแย้ง
11	ช่วงก่อนการออกแบบ	เพื่อศึกษาแบบต้นร่าง และให้ แนวความคิดของการออกแบบกับผู้ออกแบบ รวมทั้ง ควบคุมต้นทุนการก่อสร้างซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในช่วงการออกแบบและการระบุข้อกำหนดวัสดุของผู้ออกแบบ

ตารางที่ 5.4 เหตุผลที่เจ้าของงานควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในช่วงต่าง ๆ ของโครงการ(ต่อ)

โครงการที่	ช่วงของโครงการที่ควรจัดจ้าง	เหตุผล
12	ช่วงระหว่างการออกแบบ	ทำให้สามารถช่วยกระตุ้นกรองและแก้ไขปัญหากจากแบบก่อนนำไปก่อสร้างจริง
13	ช่วงระหว่างการออกแบบ	เพื่อสามารถให้คำแนะนำแก่ทุกฝ่ายในเรื่องการเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง การวางแผนกับฝ่ายผู้ออกแบบในการกำหนดการแล้วเสร็จของแบบใด ก่อน-หลัง รวมถึงการเชิญผู้รับเหมาประกวดราคาในช่วงเวลาที่เหมาะสมกับแบบก่อสร้าง
14-1	ช่วงก่อนการออกแบบ	เป็นช่วงที่มีข้อจำกัดในการให้คำปรึกษาที่น้อยที่สุด ซึ่งหากมีการจัดการ และ วางพื้นฐานที่ดีตั้งแต่แรก จะสามารถป้องกันปัญหาต่าง ๆ ได้
14-2	ช่วงก่อนการออกแบบ	เพื่อที่จะสามารถจัดระเบียบต่าง เพื่อให้เกิดผลที่ดีที่สุดในทุกๆ เรื่อง
15	ช่วงก่อนการออกแบบ	เพื่อให้คำแนะนำกับผู้ออกแบบ เพื่อลดค่าใช้จ่าย และ ให้สอดคล้องกับวิธีการก่อสร้าง(CONSTRUCTION METHOD)
16	ช่วงระหว่างการออกแบบ	เพื่อเตรียมงานให้เหมาะสมกับการทำงาน และลดข้อขัดแย้งของแบบงานระบบทุกระบบให้น้อยที่สุด
17	ช่วงระหว่างการประกวดราคา	เพื่อช่วยเจ้าของ โครงการ ในการเปรียบเทียบ ข้อดี - ข้อเสีย รวมทั้งตรวจสอบราคา และ คุณสมบัติของผู้รับเหมา
18	ช่วงก่อนการออกแบบ	จะได้ตรวจสอบแบบ เพื่อให้เกิดความคลาดเคลื่อน ของแต่ละฝ่ายน้อยที่สุด และเพื่อไม่ให้กระทบต่องบประมาณ และ ให้เกิดประโยชน์กับโครงการมากที่สุด
19	ช่วงก่อนการออกแบบ	สามารถที่จะชี้แนะแนวทางให้กับผู้ออกแบบ และ สามารถชี้ให้เจ้าของโครงการเห็นถึงข้อดี-ข้อเสีย ของแต่ละ ทางเลือกของแบบ
20	ช่วงระหว่างการออกแบบ	การที่ผู้ออกแบบแต่ละระบบเป็นผู้ออกแบบที่อยู่ในเครือเดียวกัน ย่อมเป็นการสะดวกในการติดต่อประสานงานกันในเรื่องของ การประสานรวมแบบ(COMBINED) เนื่องจากมีระบบ และ ขั้นตอนอยู่แล้ว
21	ช่วงก่อนการออกแบบ	จะได้สามารถควบคุมงบประมาณได้อย่างถูกต้อง และ จะได้รับทราบแนวความคิดของการออกแบบ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานในช่วงการก่อสร้าง
22	ช่วงก่อนการออกแบบ	จะได้ประสานงานกับผู้ออกแบบ และ เจ้าของโครงการ เพื่อลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นได้

ตารางที่ 5.4 เหตุผลที่เจ้าของงานควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในช่วงต่าง ๆ ของโครงการ(ต่อ)

โครงการที่	ช่วงของโครงการที่ควรจัดจ้าง	เหตุผล
23	ช่วงก่อนการออกแบบ	เพื่อที่จะได้เข้าไปควบคุมงบประมาณโครงการ โดยการช่วยระบุข้อกำหนดของแบบให้ ค่าใช้จ่ายของโครงการอยู่ในงบและทำให้เจ้าของโครงการเข้าใจในแบบที่ออกแบบมาอย่างแจ่มแจ้งหรือเพื่อให้การออกแบบตรงตามวัตถุประสงค์ของโครงการ เพื่อที่จะได้ลดการเปลี่ยนแปลงแบบในระหว่างการก่อสร้าง
27	ช่วงระหว่างการออกแบบ	ส่วนใหญ่ทางฝ่ายผู้ออกแบบ ยังไม่มีบุคลากรที่มีประสบการณ์หรือ ไม่มีผู้ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบแบบแต่ละระบบให้สอดคล้องกัน และตรวจสอบ รายละเอียดประกอบแบบขอบเขตงานที่ปรากฏในแบบ
28	ช่วงระหว่างการออกแบบ	เพื่อที่จะได้รับทราบหลักการ หรือแนวความคิดของโครงการและการออกแบบ ตลอดจนจะได้รับรู้ ลักษณะการใช้งาน(FUNCTION)ของโครงการว่าเป็นอย่างไร
29	ช่วงระหว่างการออกแบบ	ผู้บริหารงานก่อสร้างควรจะต้องรับทราบเกี่ยวกับจุดประสงค์ของโครงการ และลักษณะของงานเพื่อใช้ในการพิจารณาการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในช่วงการประกวดราคาและเพื่อทราบที่มาของปัญหาต่าง ๆ เพื่อหาทางป้องกันหรือแก้ไขในระหว่างการก่อสร้าง
30	ช่วงระหว่างการออกแบบ	เพื่อให้เกิดความเข้าใจตรงกันระหว่างผู้บริหารงานก่อสร้าง ผู้ออกแบบและผู้รับเหมา ในแนวความคิดของการออกแบบตลอดจนปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ เนื่องจากบริษัทผู้ออกแบบเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างด้วย
31	ช่วงระหว่างการประกวดราคา	เพื่อที่จะได้ร่วมการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์หรือผลงานที่ดี เพื่อจะทำเอกสารสัญญาของงานก่อสร้างให้รัดกุมและเป็นผลดีต่อเจ้าของโครงการ เพื่อให้เกิดความร่วมมือที่ดีของทุกฝ่ายในขณะที่ดำเนินการก่อสร้างและทำให้งานเป็นไปตามเป้าหมาย

แม้ว่าผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างส่วนใหญ่จะมีความเห็นว่าช่วงของโครงการที่เหมาะสมที่จะจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง คือช่วงตั้งแต่ก่อนการออกแบบ แต่ทางฝ่ายเจ้าของงานก็มีเหตุผลของตนในการที่ไม่จัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในช่วงก่อนการออกแบบดังแสดงในตารางที่ 5.5 ซึ่งสามารถสรุปเป็นเหตุผลหลัก ๆ ได้ดังนี้

- เหตุผลในด้านความไม่คุ้มทุนที่จะจัดจ้างผู้บริหารงานก่อสร้าง ตั้งแต่ช่วงก่อนออกแบบ เพราะเจ้าของงานสามารถที่จะให้แนวความคิดของโครงการ(Concept)เพื่อการออกแบบ และถ่ายทอดให้กับผู้ออกแบบได้โดยตรง

- สำหรับงานราชการจะมีข้อจำกัดในเรื่อง การคัดเลือกผู้บริหารงานก่อสร้าง ซึ่งมักนิยมให้มีการออกแบบเสร็จก่อนจึงจะทำการประกวดราคา เพื่อคัดเลือกผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างเข้ามาทำหน้าที่

จากเหตุผลของเจ้าของงานแสดงให้เห็นว่าเจ้าของงานไม่เชื่อว่าจะสามารถลดต้นทุนค่าใช้จ่ายของโครงการได้ถ้ามีการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างตั้งแต่ช่วงก่อนการออกแบบ ซึ่งสาเหตุที่ทำให้เจ้าของงานมีความคิดเช่นนี้ อาจเกิดจาก

- การขาดความเข้าใจในการควบคุมงบประมาณค่าใช้จ่าย ของโครงการที่ถูกต้องของเจ้าของงาน
- การที่ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างไม่สามารถชี้ให้เห็นถึงต้นทุนที่สามารถลดลงได้เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาต่าง ๆ ของโครงการที่มีการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง
- การขาดความเชื่อมั่นในทีมงานของ ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในเรื่องของการควบคุมงบประมาณโครงการ

โดยการให้ข้อมูลหรือข้อเสนอแนะ และการให้ความเชื่อมั่น ในเรื่องเหล่านี้กับเจ้าของงาน จะนำไปสู่ การใช้บริการที่เพิ่มมากขึ้นในช่วงก่อนการออกแบบ ซึ่งเป็นช่วงของโครงการที่มีการจัดจ้างผู้บริหารงานก่อสร้างที่พบได้น้อยมากในทางปฏิบัติสำหรับโครงการก่อสร้างอาคารในประเทศไทย

ตารางที่ 5.5 แสดงเหตุผลที่เจ้าของงานไม่จัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ในช่วงก่อนการออกแบบ

โครงการที่	เหตุผล
1	ผู้ออกแบบ และ ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ในประเทศไทยยังไม่อาจสามารถทำงานร่วมกันเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อโครงการได้สูงสุด เพราะยังติดอยู่ในรูปแบบ ระบบ และความรู้สึกแบบเดิม ในขณะที่ การจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างจากต่างประเทศนั้นมีค่าธรรมเนียมการให้บริการที่สูงมากทำให้ไม่สอดคล้องกับการลงทุนซึ่งมีสภาพจำกัดและยังเสี่ยงต่อการลงทุนอีกด้วย
3	มีข้อจำกัดในเรื่องของการประกวดราคา เพื่อคัดเลือกผู้ควบคุมงาน(ต้องใช้วิธีประกวดราคาเพื่อเลือกผู้ควบคุมงานตามระเบียบทางราชการ) ไม่มีนโยบายในการจัดจ้าง ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในช่วงก่อนการออกแบบ
5	ฝ่ายเจ้าของโครงการมีบุคลากรครบและเพียงพอ ที่จะดูแลในช่วงก่อนการก่อสร้างอยู่แล้ว
6	ซื้อโครงการพร้อมใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงมาจากเจ้าของเดิม เพื่อมาพัฒนาโครงการเองต่อไป
9	บุคลากรของเจ้าของงานที่มีอยู่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากงานไม่ยุ่งยากมาก ประกอบกับเจ้าของงานมีแนวความคิดของการออกแบบต้นร่างของโครงการ(CONCEPTUAL DESIGN) อยู่แล้วซึ่งสามารถถ่ายทอดให้กับผู้ออกแบบได้โดยตรง
12	ในช่วงก่อนการออกแบบไม่มีความจำเป็นต้องจัดจ้างผู้บริหารงานก่อสร้างมากนัก เพราะยังไม่ได้เข้าถึงรายละเอียดทางวิศวกรรมมากนัก
19	แบบร่างแนวความคิดของโครงการ(CONCEPTUAL PRELIMINARY DESIGN)ยังไม่มีรูปแบบที่แน่นอน
20	ความต้องการรูปแบบ ลักษณะอาคาร ราคางาน ทำให้เจ้าของโครงการต้องการที่จะจัดจ้างผู้ออกแบบให้เสนอแบบอาคารตามจุดประสงค์ของเจ้าของโครงการในช่วงระหว่างออกแบบ
33	โดยปกติช่วงก่อนการออกแบบ เป็นบริการที่ทางผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างจะให้คำแนะนำโดยไม่คิดค่าธรรมเนียมการให้บริการ( FEE)



#### 5.4 หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกบริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

ผลการสำรวจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5.6 โดยจะพบว่าเจ้าของงานมักให้ความสำคัญและใช้เป็นปัจจัยในการพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในเรื่องต่อไปนี้

- การมีประสบการณ์ในอดีตในการบริหารงาน โครงการประเภทเดียวกัน
- การที่มีผู้จัดการ โครงการที่มีความสามารถและประสบการณ์สูง
- การที่มีทีมงานบุคลากรที่มีความสามารถและประสบการณ์สูง

นอกจากนี้ปัจจัยในการพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ที่มีความสำคัญรองลงมาได้แก่

- การที่ได้เคยร่วมงานกันในโครงการในอดีตที่ผ่านมา
- การที่ได้ประสบผลสำเร็จในการบริหารงาน โครงการในอดีตที่ผ่านมา
- ข้อมูลที่ได้จากการสอบถามประวัติในการบริหาร โครงการในอดีต จากเจ้าของงานที่เคยร่วมงานกับผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง
- ประวัติความเป็นมาที่ดีของบริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง
- ชื่อเสียงของบริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง
- ความสามารถในการรับงานเพิ่มจากงานบริหาร โครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน
- การที่มีบุคลากรที่มีคุณวุฒิและการศึกษาสูง
- การมีข้อเสนอเกี่ยวกับขอบเขตการให้บริการที่ครอบคลุมมากที่สุด
- การคิดค่าบริการ (FEE) ที่ต่ำกว่า บริษัทอื่นๆ

อย่างไรก็ตามจากการสอบถามผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างเกี่ยวกับเหตุผลที่ทำให้ได้รับการจัดจ้างจากเจ้าของงาน สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5.7 โดยที่พบว่าเหตุผลที่ผู้บริหารงานก่อสร้างได้รับการจัดจ้างส่วนใหญ่มีความสอดคล้องกับปัจจัยในการพิจารณาคัดเลือกของเจ้าของงานที่กล่าวมาข้างต้น

จากเหตุผลและปัจจัยดังกล่าวอาจกล่าวได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่การบริหารงานก่อสร้างในอดีตที่ประสบผลสำเร็จ การที่เคยผ่านงานประเภทเดียวกันในอดีต และเป็นที่ยอมรับของผู้ร่วมงานโดยเฉพาะอย่างยิ่งฝ่ายเจ้าของงาน ตลอดจนการที่มีทีมงานบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถสูง ย่อมจะมีความสำคัญต่อการได้รับการจัดจ้างที่สูงจากเจ้าของงานสำหรับบริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างที่มีชื่อเสียงและก่อตั้งมานาน แต่สำหรับบริษัท ๆ ที่ก่อตั้งขึ้นใหม่ยังไม่มีผลงานอ้างอิงในอดีต ควรต้อง

ตารางที่ 5.6 หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกบริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างของเจ้าของงาน

หลักเกณฑ์ในการคัดเลือก	โครงการที่																																	ค่าเฉลี่ย ของผู้ที่ตอบ	ระดับความสำคัญของ วิธีการที่ใช้คัดเลือก	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33			
1. ประสบการณ์ของ บริษัทผู้บริหารงานก่อสร้าง ในโครงการประเภทเดียวกัน	4	4	3	4	3	4		2	2			3								4														4	3.36	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมากที่สุด
2. การคิดค่าบริการที่ต่ำกว่าบริษัทอื่น ๆ	2	2	4	2	2	3		1	4			3								3														3	2.64	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมาก
3. ได้ข้อมูลหรือได้รับการแนะนำจากผู้อื่น	2	3	1	2	2	3		3	3			2								3														2	2.36	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญปานกลาง
4. เคยได้ใช้บริการของบริษัทผู้บริหารงานก่อสร้าง ในโครงการที่แล้วมาก่อน	2	4	3	3	2	3		1	4			2								1														4	2.64	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมาก
5. เป็นบริษัท ๆ ที่มีขนาดใหญ่ มีบุคลากรมาก	2	3	2	2	1	1		2	2			1								3														4	2.09	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญปานกลาง
6. ผู้จัดการ โครงการของบริษัทผู้บริหารงานก่อสร้าง เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความสามารถสูง	4	4	4	3	4	3		4	4			2								4														4	3.64	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมากที่สุด
7. ทีมงานของบริษัทผู้บริหารงานก่อสร้าง เป็นผู้ที่มี ประสบการณ์และความสามารถสูง	4	4	3	3	4	3		4	4			4								4														4	3.73	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมากที่สุด
8. ทีมงานของบริษัทผู้บริหารงานก่อสร้าง มีจำนวน มาก	2	2	2	2	3	2		1	2			1								3														3	2.09	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญปานกลาง
9. ทีมงานในบริษัทผู้บริหารงานก่อสร้าง มีคุณวุฒิ และการศึกษาสูง	3	2	3	3	2	3		3	4			1								3														3	2.73	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมาก
10. เป็นบริษัท ๆ ที่ ประสบผลสำเร็จในโครงการที่ ผ่านมา	3	3	4	3	2	3		2	4			2								4														4	3.09	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมาก
11. ดูจากข้อมูลประวัติความเป็นมาของบริษัท ๆ	3	4	2	2	3	3		4	4			1								4														4	3.09	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมาก

ตารางที่ 5.6 หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกบริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างของเจ้าของงาน(ต่อ)

หลักเกณฑ์ในการคัดเลือก	โครงการที่																																	ค่าเฉลี่ย ของผู้ที่ตอบ	ระดับความสำคัญของ วิธีการที่ใช้คัดเลือก	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33			
12. เป็นบริษัท ฯ ที่มีฐานะทางการเงินดี	1	2	1	2	3	3		3	2			1									3													3	2.18	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญปานกลาง
13. ความสามารถในการรับงานเพิ่มจากในปัจจุบันของบริษัท ฯ	1	2	1	4	3	4		2	2			3									3												3	2.55	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมาก	
14. ได้ข้อมูลจากการ สอบถามจากเจ้าของงานในโครงการที่ผ่านมาของบริษัทผู้บริหารงานก่อสร้าง	2	3	1	2	3	3		4	3			1								2	4											3	2.58	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมาก		
15. สถานที่ตั้งของบริษัท ฯ เทียบกับที่ตั้งของโครงการ	1	1	1	1	1	1		1	1			1								1	2											2	1.17	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญน้อย		
16. เป็นบริษัท ฯ ที่ก่อตั้งมานานแล้ว	1	2	3	2	1	2		1	4			1								2	2											2	1.92	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญปานกลาง		
17. เป็นบริษัท ฯ ที่มีชื่อเสียง	3	2	3	2	2	3		3	4			1								3	3											3	2.67	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมาก		
18. มีข้อเสนอขอพบเหตุการณ์บริการครอบคลุมมากที่สุด	3	3	2	3	4	2		3	2			2								4	4											4	3.00	เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมาก		
19. อื่น ๆ... มีความสัมพันธ์กับเจ้าของบริษัทผู้บริหารงานก่อสร้าง (เป็นเพื่อนกัน)					4			4																									4.00	--		

หมายเหตุ การสรุประดับความสำคัญของหลักเกณฑ์การคัดเลือกในแต่ละข้อมีข้อพิจารณา ดังนี้

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 1-1.749 สรุปว่า เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญน้อย

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 2.50 - 3.249 สรุปว่า เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมาก

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 1.75 - 2.499 สรุปว่า เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญปานกลาง

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 3.25 - 4.00 สรุปว่า เป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญมากที่สุด

ตารางที่ 5.7 แสดงเหตุผลที่ทำให้ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างได้รับการจัดจ้างจากเจ้าของงาน

โครงการที่	เหตุผลที่ทำให้ได้รับการจัดจ้างจากเจ้าของงาน
1	- เจ้าของงานดูจาก ผลงาน ในอดีตที่ผ่านมาของ บริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง
3	- ผลงานที่ผ่านมาของบริษัท ฯ ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่ดี
4	- การเสนอการบริการที่ครอบคลุมตั้งแต่การดูแลการออกแบบ จนถึงการเปิดใช้อาคารได้
5	- เป็นองค์กรที่ประกอบจากบริษัทที่มีประสบการณ์นาน และน่าเชื่อถือ - มีบุคลากรเพียงพอทั้งด้านความรู้ และ ปริมาณ - เคยทำงานหรือมีผลงานการก่อสร้าง ในลักษณะเดียวกันนี้มาก่อน
6	- ผลงาน ในอดีตที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับของเจ้าของ โครงการ
7-1	- บริษัท ฯ เคยทำงานให้เจ้าของ โครงการมาก่อน
7-2	- เจ้าของ โครงการต้องการประสิทธิภาพในการควบคุมการก่อสร้างค่อนข้างสูง
8	- บริษัทมีประสบการณ์เกี่ยวกับงานก่อสร้างอาคารสูงมาโดยตลอด - บริษัท ฯ มีบุคลากรพร้อม และ มีความซื่อตรง และคิดราคาค่าธรรมเนียม ในการให้บริการ(FEE)เหมาะสม
9	- ผลงาน ในอดีตที่ผ่านมาของบริษัท ฯ
10	- บริษัทแม่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง ในต่างประเทศ และมีโครงการ ในหลายประเทศ - มีระบบการบริหารงานที่เป็นสากลและมีแนวทางที่เป็นมาตรฐาน
12	- เป็นบริษัท ฯ ที่มีผู้ให้ความไว้วางใจและสามารถเชื่อถือได้
13	- ภาพพจน์ของบริษัท ฯ ดี และ มีบุคลากรที่มีศักยภาพ - มีสายสัมพันธ์ทางธุรกิจ กับ เจ้าของงานและการที่เจ้าของบริษัท ฯ นับถือศาสนาเดียวกับกลุ่มเจ้าของงาน
14-1	- เป็นบริษัทที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก และมีชื่อเสียง ในการควบคุมงบประมาณและเวลาการก่อสร้าง ให้เป็นไปตามสัญญา
14-2	- มีความพร้อม ในตัวของบุคลากร มีทุกระบบครบถ้วน ประกอบกับการที่มีประสบการณ์ในการทำงานที่มีมูลค่าการก่อสร้างที่สูง มีผลงานในอดีตที่เป็นที่ยอมรับและเชื่อถือ

ตารางที่ 5.7 แสดงเหตุผลที่ทำให้ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างได้รับการจัดอันดับจากเจ้าของงาน(ต่อ)

โครงการที่	เหตุผลที่ทำให้ได้รับการจัดอันดับจากเจ้าของงาน
15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นบริษัทฯ ที่ได้รับความเชื่อถือ และ มีบุคลากรที่มีประสบการณ์มาก</li> <li>- การปฏิบัติงานของพนักงานที่มีคุณภาพ</li> <li>- มีความซื่อสัตย์ต่อเจ้าของ โครงการ</li> </ul>
16	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลงานที่ผ่านมาและชื่อเสียงของบริษัทฯ เป็นที่เชื่อถือ</li> <li>- บุคลากรประจำบริษัทเป็นผู้มีความสามารถ</li> </ul>
17	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การนำเสนอเอกสารประกอบการประมูลและ การจัดบุคลากรที่เหมาะสม</li> <li>- มีประสบการณ์ในการทำงานราชการมาก่อน</li> </ul>
18	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผลงานที่ผ่านมาของบริษัท ฯ</li> <li>- จำนวนบุคลากรที่เสนอควบคุมงาน และ ค่าธรรมเนียมในการให้บริการ(FEE)อยู่ในระดับปานกลาง</li> </ul>
19	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นโยบายของบริษัทฯ และการปฏิบัติงานที่ผ่านมาในเรื่องของ ความซื่อสัตย์ เป็นกลาง และ ไม่เกี่ยงงาน</li> <li>- เจ้าของงานเชื่อถือในตัวผู้บริหารระดับสูงของบริษัท เนื่องจากมีชื่อเสียงมายาวนาน</li> <li>- การมีทีมงานที่พร้อมและครบทุกระบบ พร้อมสามารถแก้ปัญหาได้ในทันทีหรือแนะนำแนวทางให้กับผู้ออกแบบ ได้ และสามารถชี้ ข้อดี-ข้อเสียให้กับเจ้าของงานได้</li> <li>- การมีบริการหลังการขายซึ่งยังคงให้คำปรึกษากับเจ้าของงานแม้โครงการจะเสร็จสิ้นไปแล้วหลายปี สำหรับ โครงการที่บริษัท ฯ ได้เคยเข้าไปบริหาร โครงการให้ และ ยังช่วยเหลือในโครงการอื่นที่เจ้าของงานร้องขอ โดยไม่คิดค่าธรรมเนียมในการให้คำปรึกษาและการแนะนำ</li> </ul>
20	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เจ้าของ โครงการ ได้รับคำแนะนำจากเจ้าของ โครงการที่บริษัท ฯ ได้เคยทำงานให้</li> </ul>
21	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อเสนอทางด้านเทคนิค และ ค่าธรรมเนียมในการให้บริการ( FEE) ที่อยู่ในงบของเจ้าของงาน</li> </ul>
22	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทมีผลงานในด้านการควบคุมงานก่อสร้าง และมีคุณสมบัติตรงตามความต้องการของเจ้าของงาน</li> </ul>
23	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นโยบายของบริษัทฯ และการปฏิบัติงานที่ผ่านมาในเรื่องของ ความซื่อสัตย์</li> <li>- มีข้อเสนอในการให้บริการ( PROPOSAL) ที่ดี และการมีผลงานในอดีตที่ดี</li> <li>- มีความสัมพันธ์ส่วนตัวกับเจ้าของงาน และเคยร่วมงานกับเจ้าของงานในโครงการก่อน ฯ</li> </ul>
27	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความสัมพันธ์ส่วนตัวระหว่างเจ้าของงาน กับเจ้าของบริษัท (เป็นเพื่อนกัน)</li> <li>- ความสามารถของทีมงานในการ ระบุปัญหา ราคาที่เป็นที่น่าพอใจให้แก่เจ้าของ โครงการก่อนเริ่มงาน</li> <li>- การเสนอค่าธรรมเนียมในการให้บริการที่ต่ำกว่ามาตรฐาน เนื่องจากเพิ่งเริ่มก่อตั้ง ยังไม่มีผลงานอ้างอิง</li> </ul>

ตารางที่ 5.7 แสดงเหตุผลที่ทำให้ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างได้รับการจัดจ้างจากเจ้าของงาน(ต่อ)

โครงการที่	เหตุผลที่ทำให้ได้รับการจัดจ้างจากเจ้าของงาน
28	- เคยรู้จักเจ้าของงานมาก่อน และประกอบกับการที่ทำงานให้กับบริษัทของเจ้าของงานมาเป็นเวลานาน
29	- มีประสบการณ์ในการทำงานที่ยาวนาน - มีความตั้งใจและสามารถผลักดันให้โครงการสำเร็จลุล่วงด้วยดี - มีการควบคุมคุณภาพงานที่ดี - สามารถให้บริการงานครบทุกระบบทำให้เป็นการประหยัดเวลาและไม่มีปัญหาในเรื่องการประสานงานของแบบ
30	- ผลงานที่ผ่านมาของบริษัทฯ และข้อเสนอทางด้านเทคนิคของบริษัท ฯ - เป็นงานที่บริษัทอื่น ๆ ทำไม่ได้หรือเป็นงานที่มีความพิเศษเฉพาะทาง
31	- ผลงานที่ผ่านมาของบริษัทและค่าบริหาร โครงการที่สมเหตุสมผล - ได้รับการแนะนำจากผู้ที่เคยทำงานร่วมกันในโครงการก่อน ๆ - ความเชื่อถือในบุคลากรของบริษัทฯ

มีบุคลากรที่มีคุณวุฒิ และการศึกษาสูง มีข้อเสนอเกี่ยวกับขอบเขตการให้บริการที่ครอบคลุมมากที่สุด โดยมีการคิดค่าบริการที่ต่ำกว่าบริษัทอื่น ๆ และอาจต้องอาศัยความสัมพันธ์ส่วนตัวกับเจ้าของโครงการ จึงจะมีโอกาสที่จะได้รับการจัดจ้างสูงขึ้น

## 5.5 ประโยชน์และความต้องการใช้บริการของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

เหตุผลของเจ้าของงานที่ต้องการใช้ และไม่ต้องการใช้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5.8 และตารางที่ 5.9 ตามลำดับ โดยเหตุผลสำคัญที่ต้องการใช้บริการ ๗ มีดังนี้

- เพื่อให้โครงการราบรื่นหรือเกิดอุปสรรคน้อยที่สุด
- เพื่อให้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนเจ้าของงานในการดำเนินงานและประสานงาน

โดยมีเหตุผลสำคัญรองลงมาคือ

- การที่เจ้าของงานมีบุคลากรไม่เพียงพอ ในการควบคุมบริหารโครงการเอง
- เป็นโครงการที่ต้องใช้ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน
- โครงการมีขนาดใหญ่และมีซับซ้อนมาก
- การมีความรู้ ความชำนาญของผู้บริหารงานก่อสร้างในโครงการประเภทเดียวกัน
- ความสามารถในการควบคุมคุณภาพงานของ ผู้บริหารงานก่อสร้างให้ได้ตามข้อกำหนดของแบบ
- ความสามารถในการควบคุมเวลาของผู้บริหารงานก่อสร้างให้ได้ตามแผนงาน

ในขณะที่เหตุผลสำคัญของเจ้าของงานที่ไม่ต้องการใช้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างคือ

- โครงการมีขนาดเล็กมีมูลค่าของโครงการน้อย
- เจ้าของงานสามารถใช้บุคลากรของตนในการควบคุมและบริหารโครงการได้เอง
- การที่ผู้บริหารงานก่อสร้างไม่สามารถแบ่งเบาภาระเรื่องงบประมาณ ระยะเวลา และคุณภาพของงานได้
- โครงการไม่มีความซับซ้อน
- การที่ผู้บริหารงานก่อสร้างไม่สามารถ ให้บริการที่ดีพอกับความต้องการของเจ้าของงาน

ส่วนประโยชน์ที่เจ้าของงานคาดว่า จะได้รับจากการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5.10 ซึ่งพบว่ามีความสอดคล้องกับเหตุผลที่เจ้าของงานต้องการใช้บริการของ ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างที่กล่าวมาข้างต้น โดยมีส่วนที่เพิ่มเติมคือ

- การเร่งรัดงานของบริษัท ผู้รับเหมาให้เป็นไปตามแผนงาน

ตารางที่ 5.8 เหตุผลของเจ้าของงานที่ต้องการใช้บริการของบริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

เหตุผลที่ต้องการใช้บริการ	โครงการที่																																	ค่าเฉลี่ย ของผู้ที่ตอบ	ระดับความสำคัญของ เหตุผลที่ต้องการใช้บริการ		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33				
1.ไม่มีความรู้และประสบการณ์ในด้านการควบคุมงานก่อสร้าง	1	4	2	2	1	4		2	1			1			2					1	4														1	2.00	เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง
2.ต้องการใช้บริการ จากผู้บริหารงานก่อสร้าง เพื่อให้โครงการราบรื่น หรือเกิดอุปสรรคน้อยที่สุด	4	4	2	4	4	4		4	3			2			3					4	4													4	3.54	เป็นเหตุผลที่สำคัญมากที่สุด	
3.ไม่มีบุคคลากรเพียงพอ ในการควบคุมดูแลบริหารโครงการเอง	4	3	2	2	3	4		4	4			2			2					3	4													2	3.00	เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก	
4.ผู้บริหารงานก่อสร้าง มีความรู้ความชำนาญ ในการควบคุมงานก่อสร้างประเภทเดียวกันในโครงการก่อน ๆ	1	4	3	4	3	3		3	4			1			3					2	4													3	2.92	เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก	
5.เป็นโครงการที่ต้อง ใช้ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน	4	4	4	4	3	1		2	4			2			2					3	3													2	2.92	เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก	
6.เป็นโครงการที่มีการจัดจ้างผู้รับเหมากราย	2	3	1	3	4	2		1	1			2			3					2	2													1	2.08	เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง	
7.ต้องการให้ผู้บริหารงานก่อสร้างเป็นตัวแทน ในการดำเนินงาน และ ประสานงาน	3	4	2	4	4	4		4	3			2			4					3	4													4	3.46	เป็นเหตุผลที่สำคัญมากที่สุด	
8.โครงการมีขนาดใหญ่และมีความซับซ้อนมาก	4	3	3	3	4	1		4	3			3			2					1	3													3	2.85	เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก	
9.ข้อจำกัดขององค์กร หรือ นโยบายขององค์กร	1	2	1	1	2	1		2	4			4			3					4	2													4	2.38	เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง	



ตารางที่ 5.8 เหตุผลของเจ้าของงานที่ต้องการใช้บริการของบริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง(ต่อ)

เหตุผลที่ต้องการใช้บริการ	โครงการที่																																	ค่าเฉลี่ย ของผู้ที่ตอบ	ระดับความสำคัญของ เหตุผลที่ต้องการใช้บริการ	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33			
10.ผู้บริหารงานก่อสร้าง สามารถควบคุมงบประมาณของโครงการได้	2	3	1	3	2	1		4	3			1			2					3	2													2	2.23	เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง
11.ผู้บริหารงานก่อสร้าง สามารถควบคุมคุณภาพของงานได้ตามที่ออกแบบ	4	3	3	4	3	3		4	4			2			2					3	4												2	3.15	เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก	
12.ผู้บริหารงานก่อสร้าง สามารถควบคุมเวลาของการก่อสร้างโครงการได้ตามแผนงาน	4	3	2	4	3	4		4	4			2			2					2	3											3	3.08	เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก		
13. ต้องการใช้บริการพิเศษอื่น ๆ ที่ บริษัทผู้บริหารงานก่อสร้างมีให้	1	4	1	1	1	1		2	1			1			1					2	3											3	1.69	เป็นเหตุผลที่สำคัญน้อย		

หมายเหตุ การสรุประดับความสำคัญของเหตุผลที่ต้องการใช้บริการในแต่ละข้อมีข้อพิจารณาดังนี้

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 1-1.749 สรุปว่า เป็นเหตุผลที่สำคัญน้อย

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 1.75 - 2.499 สรุปว่า เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 2.50 - 3.249 สรุปว่า เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 3.25 - 4.00 สรุปว่า เป็นเหตุผลที่สำคัญมากที่สุด

ศูนย์วิทยพัชยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.9 เหตุผลที่เจ้าของโครงการไม่ต้องการใช้บริการของบริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

เหตุผลที่ไม่ต้องการใช้บริการ	โครงการที่																																	ค่าเฉลี่ย ของผู้ที่ตอบ	ระดับความสำคัญของ เหตุผลที่ไม่ต้องการใช้บริการ	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33			
1.โครงการมีขนาดเล็ก มูลค่าของโครงการน้อย	4	3	4	2	1	4		2	4			4			4					3	3													4	3.23	เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก
2.สามารถใช้ บุคลากรของบริษัทเจ้าของงาน ในการควบคุมดูแลและบริหารโครงการได้	2	3	4	2	3	3		4	4			4			3					4	2													4	3.23	เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก
3.มีการจ้างผู้รับเหมาหลักในโครงการน้อยราย	1	2	2	2	1	3		2	2			3			2					3	3													4	2.31	เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง
4.มีการว่าจ้างผู้รับเหมาหลักทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานกับผู้รับเหมาย่อยอื่นๆในโครงการแล้ว	1	1	2	3	1	4		4	2			2			2					3	4													2	2.38	เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง
5.เคยมีประสบการณ์ ในการบริหารโครงการประเภทเดียวกันนี้มาก่อน	2	1	2	1	3	2		3	4			1			2					4	2													2	2.23	เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง
6.การคิดค่าบริการที่สูงเกินไปของผู้บริหารงานก่อสร้างทำให้ไม่คุ้มทุนในการจัดจ้าง	1	2	1	2	3	4		2	2			3			2					2	4													3	2.38	เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง
7.ฝ่ายเจ้าของงาน ยังคงต้องรับผิดชอบในเรื่องงบประมาณ เวลาและ คุณภาพของโครงการแม้จะมีการจัดจ้างผู้บริหารงานก่อสร้างในโครงการ	2	2	2	3	1	4		3	2			2			2					4	3													3	2.54	เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก
8.โครงการไม่มีความซับซ้อนมาก	4	3	4	2	2	3		4	4			2			2					4	2													4	3.08	เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.9 เหตุผลที่เจ้าของโครงการไม่ต้องการใช้บริการของบริษัทผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง(ต่อ)

เหตุผลที่ไม่ต้องการใช้บริการ	โครงการที่																																	ค่าเฉลี่ย ของผู้ที่ตอบ	ระดับความสำคัญของ เหตุผลที่ไม่ต้องการใช้บริการ		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33				
9. ได้มีการว่าจ้างให้ผู้ออกแบบ ทำหน้าที่ควบคุม และบริหารงานก่อสร้างอยู่แล้ว	4	2	1	2	4	2		4	2			1			1					2	2														2	2.23	เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง
10. ได้มีการว่าจ้างให้ผู้รับเหมาก่อสร้างทำหน้าที่ ควบคุมและบริหารงานก่อสร้างอยู่แล้ว	3	1	1	2	1	3		1	2			2			1					3	3														2	1.92	เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง
11. ผู้บริหารงานก่อสร้างไม่ได้ให้บริการที่ดีเพียง พอกับความต้องการ	1	1	2	3	4	1		4	3			2			4					3	3														4	2.69	เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก

หมายเหตุ การสรุประดับความสำคัญของเหตุผลที่ไม่ต้องการใช้บริการในแต่ละข้อมีข้อพิจารณา ดังนี้

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 1-1.749 สรุปว่า เป็นเหตุผลที่สำคัญน้อย

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 1.75 - 2.499 สรุปว่า เป็นเหตุผลที่สำคัญปานกลาง

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 2.50 - 3.249 สรุปว่า เป็นเหตุผลที่สำคัญมาก

ถ้าระดับเฉลี่ยของการเห็นด้วย อยู่ในช่วง 3.25 - 4.00 สรุปว่า เป็นเหตุผลที่สำคัญมากที่สุด

ตารางที่ 5.10 ประโยชน์หรือจุดประสงค์ที่เจ้าของงานคาดว่าจะได้รับจากการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการมี ผู้บริหารงานก่อสร้างในโครงการ	โครงการที่																																	จำนวนคนที่เห็นด้วย	ค่าร้อยละของผู้ที่ตอบ	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33			
1. เพื่อแก้ปัญหาทางานก่อสร้างที่เกิดขึ้นหรือทำให้อุปสรรคลดน้อยลง	1	1	1	1	1	1		1			1				1					1	1													1	12	92%
2. การเร่งรัดงานของบริษัทผู้รับเหมาให้เป็นไปตามแผนงาน	1	1	1	1		1		1			1									1	1												1	10	77%	
3. คาดว่าบริษัท CM. จะมีทีมงานที่มีความสามารถในการควบคุมงานก่อสร้าง			1	1	1	1	1		1			1								1	1												1	10	77%	
4. เพื่อควบคุมงบประมาณค่าใช้จ่ายของโครงการ		1	1	1		1		1	1			1			1					1	1													10	77%	
5. เพื่อควบคุมเวลา หรือแผนงานในการก่อสร้าง	1	1		1	1	1		1	1			1			1					1	1												1	12	92%	
6. เพื่อควบคุม และทำให้มั่นใจในเรื่องมาตรฐานและคุณภาพของงาน	1	1	1	1	1	1		1	1			1								1	1												1	12	92%	
7. ทำหน้าที่ประสานงานกับผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย	1	1	1	1	1	1		1	1			1			1					1	1												1	13	100%	
8. เพื่อช่วยตรวจสอบเอกสาร เช่น การเบิกเงินงวด การเปลี่ยนแปลงงาน ฯลฯ	1	1	1	1	1	1		1			1				1						1												1	11	85%	

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- การช่วยทำหน้าที่ตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ เช่น การเบิกเงินงวด การเปลี่ยนแปลงงาน  
ในขณะที่ผู้ออกแบบส่วนใหญ่ให้ความเห็นเกี่ยวกับ ประโยชน์ที่ได้จากการจัดจ้างผู้ให้  
บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างดังแสดงในตารางที่ 5.11 ได้แก่

- เป็นคนกลางในการประสานงานกับฝ่ายต่างๆ
- เป็นผู้ตรวจสอบงานที่ทำโดยผู้รับเหมาทำให้งานมีคุณภาพ ไม่มีข้อผิดพลาดมาก
- ช่วยลดงานในการตรวจสอบแบบก่อสร้างที่ใช้ก่อสร้างของผู้ออกแบบ
- สามารถผลักดันให้งานเสร็จเร็วขึ้น
- สามารถมองเห็นปัญหาที่อาจเกิดขึ้นล่วงหน้า ได้ก่อนการก่อสร้าง

และความคิดเห็นเกี่ยวกับประโยชน์ที่ผู้รับเหมาก่อสร้างส่วนใหญ่ได้รับจากการจัดจ้างผู้ให้  
บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างดังแสดงในตารางที่ 5.12 ได้แก่

- เป็นผู้ตรวจสอบงานที่ทำโดยผู้รับเหมาทำให้งานมีคุณภาพ ไม่มีข้อผิดพลาดมาก
- เป็นคนกลางในการตัดสินปัญหาต่างๆ
- เป็นผู้ควบคุมกำหนดการก่อสร้างของโครงการและช่วยเตือนให้ทุกฝ่ายทราบถึง  
ความล่าช้า

อย่างไรก็ตามเป็นที่น่าสังเกตว่า ผู้รับเหมาก่อสร้างส่วนใหญ่ไม่เห็นประโยชน์ของผู้บริหาร  
งานก่อสร้างในเรื่องต่อไปนี้มากนัก

- การช่วยถ่ายทอดความรู้ ความชำนาญในการก่อสร้างทำให้การก่อสร้างทำได้ง่ายขึ้น
- การช่วยลดการกระทบกระทั่งกับเจ้าของที่ข้างเคียงรอบ โครงการก่อสร้าง
- การพิจารณาการจ่ายเงินค่าก่อสร้างอย่างเป็นธรรม ระหว่างผู้รับเหมากับเจ้าของงาน
- ความสามารถในการผลักดันให้งานเสร็จเร็วขึ้น
- การให้คำแนะนำในการแก้ไขปัญหาในระหว่างการก่อสร้าง

จากเหตุผลความต้องการใช้บริการของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ในส่วนของเจ้า  
ของงานและประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพของฝ่ายต่าง ๆ แสดงให้เห็น  
ถึงผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารงานก่อสร้างส่วนใหญ่ที่ยังคงมีความเอนเอียงในการทำงานและคอย  
รักษาผลประโยชน์ของฝ่ายเจ้าของงานและผู้ออกแบบ โดยไม่ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้รับเหมา  
ก่อสร้างในโครงการเท่าที่ควร ซึ่งอาจเป็นเพราะ ผลการปฏิบัติงานที่สร้างความพอใจให้กับผู้ออกแบบ  
และเจ้าของงานย่อมมีผลทำให้ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ได้รับการจัดจ้างในโครงการที่จะ  
มีขึ้นในอนาคต ในขณะที่ผู้รับเหมาก่อสร้างส่วนมากมักจะถูกพิจารณาคัดเลือกโดยผู้ให้บริการวิชาชีพ

ตารางที่ 5.11 ประโยชน์ที่ผู้ออกแบบได้รับจากการมีการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการ

ประโยชน์ที่ได้รับจากการมี ผู้บริหารงานก่อสร้าง ในโครงการ	โครงการ																																จำนวนผู้ ที่เห็นด้วย	ค่าร้อยละ ของผู้ที่ตอบ
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	27	32	33						
1. เป็นคนกลางคอยประสานงานกับฝ่ายต่าง ๆ	1	1				1	1	1	1	1	1		1			1		1		1			1	1	1	1	1	1	1	1	18	67%		
2. เป็นคนกลางในการตัดสินใจปัญหาต่าง ๆ							1		1		1					1				1				1	1	1	1	1	1	10	37%			
3. เป็นผู้ตรวจสอบงานที่ทำโดยผู้รับเหมา ทำให้ได้ งานที่มีคุณภาพ งานไม่มีข้อผิดพลาดมาก	1	1				1	1	1	1		1		1			1				1			1	1	1	1	1	1	1	16	59%			
4. สามารถผลักดันให้งานเสร็จเร็วขึ้น		1				1	1		1	1	1		1			1		1				1	1	1		1	1	1	14	52%				
5. ช่วยลดงานด้าน การตรวจสอบแบบโครงการก่อสร้าง สร้างของผู้ออกแบบลง	1	1				1	1	1	1		1		1			1		1		1			1	1	1		1	1	16	59%				
6. สามารถคาดการณ์หรือมองเห็นถึงปัญหาที่อาจจะ เกิดขึ้นล่วงหน้าได้ ก่อนการก่อสร้างจริง	1	1				1	1			1			1			1		1					1	1	1	1	1	1	14	52%				
7. ช่วยถ่ายทอดความรู้ความชำนาญ ในการก่อสร้าง ทำให้การออกแบบถูกต้อง																1		1					1	1	1	1		1	7	26%				

ตารางที่ 5.12 ประโยชน์ที่ผู้รับเหมาก่อสร้างได้รับจากการมีการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการ

ประโยชน์ที่ได้รับจากการมี ผู้บริหารงานก่อสร้างในโครงการ	โครงการ																													จำนวนผู้ ที่เห็นด้วย	ค่าร้อยละ ของผู้ที่ตอบ			
	1	1	2	3	4	5	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	18	19	20	21	22	23	24	25	26			27	28	29
1. เป็นคนกลางในการตัดสินใจปัญหาต่าง ๆ			1			1	1					1		1	1	1	1	1	1			1	1	1	1		1		1				16	59%
2. เป็นผู้ตรวจสอบงานที่ทำโดยผู้รับเหมา ทำให้ได้งานที่มีคุณภาพ งานไม่มีข้อผิดพลาดมาก	1		1	1	1	1	1	1	1	1		1	1				1	1	1	1	1		1	1	1		1		1	1		22	81%	
3. สามารถผลักดันให้งานเสร็จเร็วขึ้น					1	1	1		1				1		1					1				1	1				1			10	37%	
4. ช่วยถ่ายทอดความรู้ความชำนาญในการก่อสร้างก่อสร้างทำให้การก่อสร้างทำได้ง่ายขึ้น	1			1	1				1															1			1					6	22%	
5. ช่วยให้คำแนะนำ ในการแก้ไขปัญหาในช่วงระหว่างการก่อสร้าง	1		1			1								1			1		1	1				1	1		1	1			11	41%		
6. สามารถคาดการณ์หรือมองเห็นถึงปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นล่วงหน้าได้ ก่อนการก่อสร้างจริง	1															1								1					1			4	15%	
7. ทำหน้าที่พิจารณา การจ่ายเงินค่าก่อสร้างอย่างเป็นธรรมระหว่างผู้รับเหมา กับ เจ้าของโครงการ ทั้งจำนวนเงินและเวลาการจ่ายเงิน				1								1		1		1		1					1	1	1				1			9	33%	
8. เป็นคนกลางช่วยในการประสานงาน สั่งการให้ผู้รับเหมาช่วยอื่น ๆ ปฏิบัติงานและแก้ไข ปัญหา		1			1		1	1				1	1	1	1		1		1			1	1						1			13	48%	

ตารางที่ 5.12 ประโยชน์ที่ผู้รับเหมาก่อสร้างได้รับจากการจัดการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการ(ต่อ)

ประโยชน์ที่ได้รับจากการมี ผู้บริหารงานก่อสร้างในโครงการ	โครงการ																													จำนวนผู้ ที่เห็นด้วย	ค่าร้อยละ ของผู้ที่ตอบ			
	1	1	2	3	4	5	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	18	19	20	21	22	23	24	25	26			27	28	29
9. ควบคุมกำหนด การก่อสร้างของโครงการ และ เดือนให้ทุกฝ่ายทราบถึงความล่าช้าหรือปรับปรุง แผนงานก่อสร้าง ตามสถานะที่เป็นจริง		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1		1	1	1	1	1	1	1		1	1	1		1		1				23	85%
10. ช่วยลดการกระทบกระทั่งกับเจ้าของพื้นที่ข้าง เคียงโครงการก่อสร้าง โดยการเตรียมการป้องกัน ให้ผู้รับเหมาปฏิบัติเช่น การป้องกันฝุ่น การป้อง กันดินพังก่อนการขุดหลุม เป็นต้น					1						1	1											1	1					1			6	22%	
11. อื่น ๆ...ได้รับระบบ ISO 9000 ที่จะใช้ใน งานก่อสร้าง จากผู้บริหารงานก่อสร้าง																																1	--	

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



บริหารงานก่อสร้างย่อมไม่สามารถให้ประโยชน์ในเรื่องการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

แต่อย่างไรก็ตามการปฏิบัติงานโดยมีความเป็นธรรม มีจรรยาบรรณ มีความเป็นเอกภาพและมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อทุกฝ่ายในการปฏิบัติงานย่อมจะส่งผลดีและสร้างชื่อเสียงให้กับผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในอนาคตได้

## 5.6 ลักษณะโครงการที่ควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

จากผลการสอบถามความคิดเห็นของฝ่ายต่างๆ เกี่ยวกับลักษณะของโครงการ ที่ควรมีการจัดจ้าง ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างจากกลุ่มเจ้าของงาน ผู้ออกแบบ ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ให้บริการวิชาชีพและบริหารงานก่อสร้างดังตารางที่ 5.13 โดยสามารถสรุปผลได้ตามลักษณะของโครงการดังนี้

มูลค่าการก่อสร้างของโครงการ(ไม่รวมค่าที่ดิน)

- กลุ่มเจ้าของงานส่วนใหญ่ให้ ความเห็นว่าควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการที่มีมูลค่าการก่อสร้างมากกว่า 500 ล้านบาทขึ้นไป
- กลุ่มผู้ออกแบบส่วนใหญ่ให้ ความเห็นว่าควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการที่มีมูลค่าการก่อสร้างมากกว่า 50 ล้านบาทขึ้นไป
- กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการที่มีมูลค่าการก่อสร้างมากกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป
- กลุ่มผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่า ควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการที่มีมูลค่าการก่อสร้างมากกว่า 50 ล้านบาทขึ้นไป

และจากความคิดเห็นรวมของทุกฝ่ายสรุปได้ว่า โครงการที่ควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างควรมีมูลค่าการก่อสร้างมากกว่า 50 ล้านบาทขึ้นไป

ขนาดพื้นที่การก่อสร้างของโครงการ

- กลุ่มเจ้าของงานส่วนใหญ่ ให้ความเห็นว่าควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการที่มีพื้นที่ การก่อสร้างมากกว่า 10,000 ม<sup>2</sup> ขึ้นไป
- กลุ่มผู้ออกแบบส่วนใหญ่ ให้ความเห็นว่าควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการที่มีพื้นที่ การก่อสร้างมากกว่า 5,000 ม<sup>2</sup> ขึ้นไป

ตารางที่ 5.13 ความคิดเห็นรวมของทุกฝ่ายเกี่ยวกับลักษณะโครงการที่ควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

ลักษณะโครงการที่ควรมีการ จัดจ้าง ผู้บริหารงานก่อสร้าง	ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง		เจ้าของโครงการ		ผู้ออกแบบ		ผู้รับเหมาก่อสร้าง		รวมผู้ที่เห็นด้วย จากทุกฝ่าย	รวมผู้ที่เห็นด้วย คิดเป็นร้อยละ
	จำนวนผู้ที่เห็นด้วย	คิดเป็นร้อยละ	จำนวนผู้ที่เห็นด้วย	คิดเป็นร้อยละ	จำนวนผู้ที่เห็นด้วย	คิดเป็นร้อยละ	จำนวนผู้ที่เห็นด้วย	คิดเป็นร้อยละ		
<b>1. มูลค่าการก่อสร้าง (ไม่รวมค่าที่ดิน)</b>										
มากกว่า 1,000 ล้านบาท	1	3%	0	0%	1	6%	1	3%	3	3%
มากกว่า 500 ล้านบาท	2	7%	5	38%	0	0%	3	10%	10	11%
มากกว่า 100 ล้านบาท	6	21%	4	31%	5	28%	11	38%	26	29%
มากกว่า 50 ล้านบาท	12	41%	3	23%	8	24%	7	24%	30	34%
น้อยกว่า 50 ล้านบาท	2	7%	0	0%	1	6%	4	14%	7	8%
อื่นๆ... ทุกโครงการสามารถจัดจ้างได้ไม่ขึ้นกับมูลค่าของการก่อสร้าง	6	21%	1	8%	3	17%	3	10%	13	15%
<b>2. ขนาดพื้นที่การก่อสร้างของโครงการ</b>										
มากกว่า 100,000 ม <sup>2</sup>	1	3%	0	0%	0	0%	1	3%	2	2%
มากกว่า 50,000 ม <sup>2</sup>	3	10%	2	15%	0	0%	2	7%	7	8%
มากกว่า 10,000 ม <sup>2</sup>	9	31%	7	54%	5	28%	14	48%	35	39%
มากกว่า 5,000 ม <sup>2</sup>	8	28%	2	15%	9	50%	6	21%	25	28%
น้อยกว่า 5,000 ม <sup>2</sup>	1	3%	0	0%	1	6%	3	10%	5	6%
อื่นๆ... ทุกโครงการสามารถจัดจ้างได้ไม่ขึ้นกับขนาดพื้นที่ของการก่อสร้าง	7	24%	2	15%	3	17%	3	10%	15	17%
<b>3. ความซับซ้อนของงานก่อสร้าง</b>										
ความสูงของอาคารน้อยกว่า 8 ชั้น	4	14%	1	8%	4	22%	5	17%	14	16%
ความสูงของอาคารระหว่าง 8- 20 ชั้น	14	48%	6	46%	12	67%	13	45%	45	51%
ความสูงของอาคารมากกว่า 20 ชั้น	15	52%	8	62%	10	56%	20	69%	53	60%
งานที่ต้องมีการก่อสร้างในชั้นใต้ดินลึกตั้งแต่ 1.50 ม.	17	59%	9	69%	10	56%	17	59%	53	60%
งานที่ต้องใช้เทคนิคการก่อสร้างใหม่ๆ	21	72%	6	46%	11	61%	20	69%	58	65%
งานที่ใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างจากต่างประเทศ	13	45%	6	46%	12	67%	18	62%	49	55%
อื่นๆ...อาคารที่มีระบบควบคุมแบบพิเศษ(ดีอีเอ)	2	7%		0%		0%		0%		0%
อื่นๆ...อาคารที่มีงานระบบหลายระบบเข้ามาเกี่ยวข้อง	2	7%	2	15%		0%		0%		0%
อื่นๆ... ไม่ขึ้นกับความซับซ้อนของงานก่อสร้าง	4	14%		0%	3	17%	1	3%	5	6%
							3	10%	10	11%

■ = แสดงค่าร้อยละสูงสุดในแต่ละกลุ่มของผู้ที่เห็นด้วย

▨ = แสดงค่าร้อยละที่มากกว่า 50 ในแต่ละกลุ่มที่เห็นด้วย

ตารางที่ 5.13 ความคิดเห็นรวมของทุกฝ่ายเกี่ยวกับลักษณะโครงการที่ควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง(ต่อ)

ลักษณะโครงการที่ควรมีการจัดจ้าง ผู้บริหารงานก่อสร้าง	ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง		เจ้าของโครงการ		ผู้ออกแบบ		ผู้รับเหมาก่อสร้าง		รวมผู้ที่เห็นด้วย จากทุกฝ่าย	รวมผู้ที่เห็นด้วย คิดเป็นร้อยละ
	จำนวนผู้ที่เห็นด้วย	คิดเป็นร้อยละ	จำนวนผู้ที่เห็นด้วย	คิดเป็นร้อยละ	จำนวนผู้ที่เห็นด้วย	คิดเป็นร้อยละ	จำนวนผู้ที่เห็นด้วย	คิดเป็นร้อยละ		
<b>4. ลักษณะหรือประเภทของงานก่อสร้าง</b>										
งานก่อสร้างทางวิศวกรรมโยธาขนาดใหญ่	17	59%	7	54%	14	78%	22	76%	60	67%
งานก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมหนัก	17	59%	6	46%	13	72%	23	79%	59	66%
งานก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมเบา	7	24%	2	15%	5	28%	6	21%	20	22%
อาคารสำนักงานขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ม <sup>2</sup>	20	69%	7	54%	14	78%	16	55%	57	64%
อาคารสำนักงานความสูงตั้งแต่ 2 ชั้น	19	66%	6	46%	13	72%	20	69%	58	65%
อาคารเก็บพัสดุขนาดพื้นที่มากกว่า 1,000 ม <sup>2</sup>	13	45%	1	8%	8	44%	11	38%	33	37%
อาคารเชิงพาณิชย์กรรมขนาดพื้นที่มากกว่า 2,000 ม <sup>2</sup>	16	55%	4	31%	13	72%	14	48%	47	53%
อาคารเชิงพาณิชย์กรรมมีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้น	14	48%	3	23%	11	61%	14	48%	42	47%
โครงการบ้านจัดสรรพื้นที่โครงการมากกว่า 5 ไร่	8	28%	1	8%	8	44%	9	31%	26	29%
โครงการบ้านจัดสรรซึ่งมีหน่วยของการก่อสร้าง ตั้งแต่ 20 หน่วย	11	38%	2	15%	8	44%	9	31%	30	34%
อาคารพักอาศัย มีความสูงมากกว่า 2 ชั้น	14	48%	5	38%	11	61%	11	38%	41	46%
อาคารพักอาศัยขนาดพื้นที่มากกว่า 400 ม <sup>2</sup>	11	38%	6	46%	13	72%	8	28%	38	43%
อาคารอเนกประสงค์มีพื้นที่มากกว่า 500 ม <sup>2</sup>	14	48%	3	23%	14	78%	14	48%	45	51%
โรงพยาบาล ที่มีเตียงคนไข้ตั้งแต่ 40 เตียง	16	55%	6	46%	13	72%	17	59%	52	58%
โรงพยาบาลที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น	18	62%	5	38%	12	67%	20	69%	55	62%
โรงแรมที่มีห้องพักมากกว่า 50 ห้อง	16	55%	5	38%	14	78%	16	55%	51	57%
โรงแรมที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น	16	55%	4	31%	12	67%	19	66%	51	57%
อื่น ๆ...โครงการก่อสร้างที่ทำการขายโครงการ		0%	1	8%		0%		0%	1	1%
อื่น ๆ...งานก่อสร้างที่ใช้เวลาน้อยเมื่อเทียบกับกับ		0%	1	8%		0%		0%	1	1%
อาคารเรียนที่มีความสูงมากกว่า 10 ชั้น		0%		0%		0%	1	3%	1	1%
อื่น ๆ...ไม่ขึ้นกับลักษณะของงานก่อสร้าง	5	17%	1	8%	3	17%	2	7%	11	12%

☐ = แสดงค่าร้อยละที่มากกว่า 50 ในแต่ละกลุ่มที่เห็นด้วย

- กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างส่วนใหญ่ ให้ความเห็นว่าควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการที่มีพื้นที่การก่อสร้างมากกว่า 10,000 ม<sup>2</sup> ขึ้นไป
- กลุ่มผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างส่วนใหญ่ ให้ความเห็นว่าควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในโครงการที่มีพื้นที่การก่อสร้างมากกว่า 10,000 ม<sup>2</sup> ขึ้นไป

และจากความคิดเห็นรวมของทุกฝ่ายสรุปได้ว่า โครงการที่ควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างควรมีขนาดพื้นที่ของการก่อสร้างมากกว่า 10,000 ม<sup>2</sup> ขึ้นไป

#### ความซับซ้อนของงานก่อสร้าง

สามารถสรุปความคิดเห็นในเรื่องความซับซ้อนของงานก่อสร้างซึ่งควรมีการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ได้ดังนี้

- ความสูงของอาคารตั้งแต่ 8 ชั้น ขึ้นไป
- งานก่อสร้างที่ต้องมีการก่อสร้างในชั้นใต้ดินลึกเกินกว่า 1.50 เมตร
- งานก่อสร้างที่ต้องเทคโนโลยีการก่อสร้างจากต่างประเทศ
- งานก่อสร้างที่ต้องใช้เทคนิคการก่อสร้างใหม่ๆ

#### ประเภทของงานก่อสร้าง

เนื่องจากความเห็นในเรื่องประเภทของงานก่อสร้างที่ควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ทุกฝ่ายให้ความเห็นไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าประเภทงานก่อสร้างที่ควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างได้แก่

- งานก่อสร้างโยธาขนาดใหญ่
- งานก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมหนัก
- อาคารสำนักงานขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ม<sup>2</sup> หรือมีความสูงตั้งแต่ 2 ชั้นขึ้นไป
- อาคารเชิงพาณิชย์กรรมขนาดพื้นที่มากกว่า 2,000 ม<sup>2</sup>
- อาคารอเนกประสงค์ขนาดพื้นที่มากกว่า 500 ม<sup>2</sup>
- โรงพยาบาลขนาดตั้งแต่ 40 เตียงหรือมีความสูงตั้งแต่ 1 ชั้นขึ้นไป
- โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 50 ห้อง หรือมีความสูงตั้งแต่ 1 ชั้นขึ้นไป

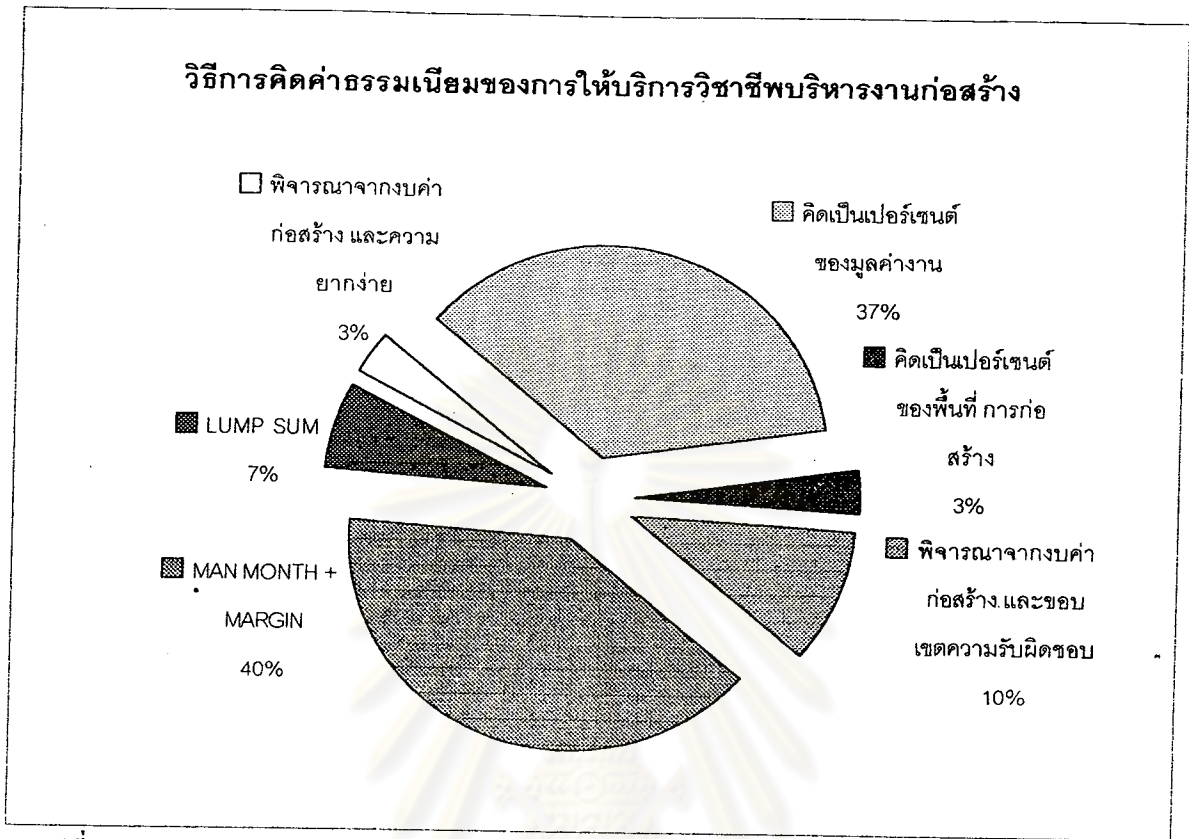
โดยสรุปพบว่า การที่โครงการที่เหมาะสมจะจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างควรที่จะมีขนาดโครงการที่ใหญ่พอสมควร ซึ่งเทียบได้ตามมูลค่างานก่อสร้างและขนาดพื้นที่โครงการ

ตามที่กล่าวมา รวมทั้งควรเป็นโครงการที่มีความยุ่งยากซับซ้อน เช่น โครงการที่มีงานระบบหลายระบบเข้ามาเกี่ยวข้อง ตัวอย่างเช่น งานก่อสร้างโรงพยาบาล โรงแรม นอกจากนี้ยังรวมถึงโครงการที่มีความยากลำบากในการก่อสร้าง หรือเป็นงานที่ใช้เทคโนโลยีสูง เช่น งานก่อสร้างชั้นใต้ดินหลาย ๆ ชั้น สิ่งเหล่านี้แสดงให้เห็นถึงความต้องการในการใช้ความสามารถของผู้บริหารงานก่อสร้างในการถ่ายทอดความรู้ ความชำนาญในงานก่อสร้าง ความสามารถในการประสานงาน ความสามารถในการแก้ปัญหางานก่อสร้าง และจัดระบบงานทุกอย่างเข้าด้วยกัน แต่ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้ความคุ้มค่าหรือประโยชน์ที่จะได้จากการจัดจ้างกับจำนวนเงินที่ต้องจ่ายเป็นค่าจ้างให้กับผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างว่าจะมีความคุ้มค่าหรือไม่เพียงไร

## 5.7 ค่าธรรมเนียมในทางปฏิบัติ และปัญหาที่สืบเนื่องมาจากค่าธรรมเนียมในการให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

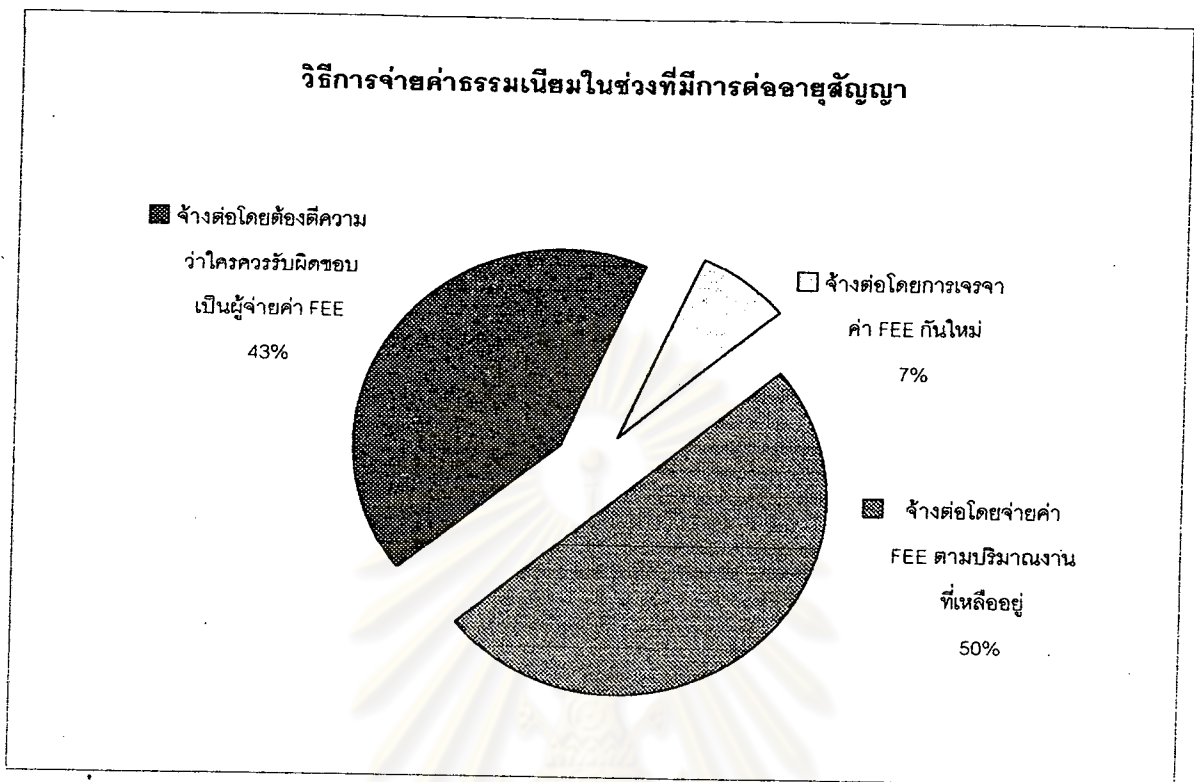
จากการสอบถามผู้บริหารงานก่อสร้างเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการคิดค่าธรรมเนียมวิชาชีพการบริหารงานก่อสร้างพบว่าในโครงการส่วนใหญ่ คิดจากเวลาที่ใช้ในการทำงานจริงคูณด้วยอัตราค่าจ้างบุคลากรและบวกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (MAN-MONTH) รongลงมาได้แก่ การคิดค่าบริการเป็นเปอร์เซ็นต์ของมูลค่าการก่อสร้าง การคิดค่าบริการโดยพิจารณาจากขอบเขตความรับผิดชอบ การคิดค่าบริการแบบเหมาจ่าย และการคิดค่าบริการเป็นเปอร์เซ็นต์ของพื้นที่การก่อสร้าง ซึ่งสรุปได้ดังรูปที่ 5.4 โดยที่แนวความคิดหรือปัจจัยที่ทำให้ใช้วิธีการคิดค่าบริการที่แตกต่างกันสามารถสรุปได้ดังนี้

ในโครงการที่เป็นของภาครัฐบาล ส่วนใหญ่จะใช้วิธีการคิดค่าบริการเป็นเปอร์เซ็นต์ของค่าก่อสร้าง ซึ่งจะมีระเบียบบังคับ ให้คิดค่าบริการวิชาชีพวิศวกรรมในอัตรา 2 % สำหรับมูลค่างาน 10 ล้านบาทแรก และ 1.75 % ของมูลค่างานที่เกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งมีข้อเสียคือ หากมูลค่าการก่อสร้างมีมูลค่าน้อย ค่าบริการที่จะได้มีมูลค่าต่ำมาก ซึ่งทำให้ไม่เหมาะสมที่จะใช้วิธีนี้ในโครงการที่มีขนาดเล็กมูลค่างานต่ำ ในโครงการที่เป็นภาคเอกชนส่วนใหญ่จะมีการคิดค่าบริการ จากเวลาที่ใช้ในการทำงานจริงคูณด้วยอัตราค่าจ้างบุคลากรและบวกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Man Month + Margin) โดยที่วิธีนี้จะมีข้อดีต่อทั้งเจ้าของงาน และผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ในแง่ที่ว่าเจ้าของงานจะจ่ายเงินตามจำนวนบุคลากรที่เข้ามาทำหน้าที่ตามเวลาในแผนที่จัดทำโดยจ่ายตามอัตราที่ตกลงกันในตอนที่มีการเสนอราคา อย่างไรก็ตาม การคิดค่าบริการโดยวิธีนี้ยังมีข้อโต้แย้งกันในเรื่องของค่าใช้จ่ายที่บวกเข้ามา (Margin) ว่ามีความเหมาะสมหรือไม่



รูปที่ 5.4 แสดงวิธีการคิดค่าธรรมเนียมในการให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง

นอกจากนี้ในงานภาคเอกชน บางแห่งก็ใช้วิธีการคิดแบบค่าบริการเป็นเปอร์เซ็นต์ของมูลค่าก่อสร้าง ซึ่งอยู่ในอัตราใน 3 - 5 เปอร์เซ็นต์ ของมูลค่าการก่อสร้าง ซึ่งจะเห็นได้ว่าในงานภาคเอกชนมีความยืดหยุ่นในการคิดค่าบริการ โดยพิจารณาจากระดับของมูลค่าการก่อสร้างประกอบด้วย ในขณะที่การคิดค่าบริการแบบเหมาจ่าย ( Lump-Sum) จะใช้ได้กับโครงการที่มีขนาดเล็ก และใช้เวลาในการก่อสร้างน้อย แต่อย่างไรก็ตามการคิดค่าธรรมเนียมการให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมด จะใช้เฉพาะในช่วงเวลาที่มีการดำเนินโครงการยังอยู่ช่วงของระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญา และหากมีความจำเป็นต้องมีการต่ออายุสัญญาการก่อสร้างออกไป วิธีการคิดค่าธรรมเนียม ที่กล่าวมาทั้งหมด อาจไม่สามารถนำมาใช้ได้อีกต่อไป ซึ่งจากการสอบถามฝ่ายเจ้าของงานถึงแนวความคิดเกี่ยวกับวิธีการจ่ายค่าธรรมเนียมให้กับผู้บริหารงานก่อสร้างในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาสรุปได้ดังรูปที่ 5.5 พบว่าโครงการส่วนใหญ่จะจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ต่อไปโดยที่มีการตกลงค่าธรรมเนียมกันใหม่ โดยคิดจากปริมาณงานที่ยังเหลืออยู่ หรือคิดจากจำนวนบุคลากรที่จะเข้าประจำหน่วยงานในช่วงดังกล่าวเป็นเกณฑ์



รูปที่ 5.5 แสดงวิธีการจ่ายค่าธรรมเนียมในการให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในกรณีที่ต่ออายุสัญญา

ในทางปฏิบัติปัญหาที่พบเกี่ยวกับเรื่อง ค่าธรรมเนียมในการให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ได้แก่ การที่เจ้าของงานต่อรองราคาให้ผู้บริหารงานก่อสร้างลดราคาค่าธรรมเนียมในการให้บริการลงอีก ทำให้ผู้บริหารงานก่อสร้างต้องปรับลดคุณภาพของการปฏิบัติงานลงเพื่อให้เหมาะสมกับรายรับ - รายจ่าย เช่น การปรับลดจำนวนบุคลากรลง การจัดสรรบุคลากรที่มีประสบการณ์น้อยกว่าที่เสนอในตอนแรกเข้าประจำหน่วยงาน การลดขอบเขตการให้บริการลง ฯลฯ ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อเสนอ (PROPOSAL) ที่ได้เสนอต่อเจ้าของงานในตอนแรก เป็นเหตุให้ผลการปฏิบัติงานมีคุณภาพที่ด้อยลง และอาจทำให้เจ้าของงานและผู้ที่เกี่ยวข้องไม่พอใจต่อผลการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างได้ในที่สุด

โดยสรุป ค่าธรรมเนียมในการให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในปัจจุบัน นับว่ามีมูลค่าน้อยมากเมื่อเทียบกับมูลค่าการก่อสร้างของโครงการ ประกอบกับการที่เจ้าของงานเจรจาต่อรองให้มีการลดค่าธรรมเนียมลงอีก ทำให้ผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างที่ต้องการที่จะได้งาน ต้องยอมรับค่าธรรมเนียมที่ต่ำเกินไป จนเป็นเหตุให้เกิดผลเสียโดยรวมกับโครงการ การกำหนดแนวทางหรือมาตรฐานในการคิดค่าธรรมเนียมในการให้บริการในวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง จึงน่าจะเป็นวิธีการแก้ไขปัญหาในเรื่อง ค่าธรรมเนียมที่ไม่เป็นธรรม ได้วิธีหนึ่ง

## 5.8 สรุปบท

รูปแบบการดำเนินงานของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง มีผลกระทบเนื่องมาจากหลายปัจจัย ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้ 1. ข้อดีของการจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในช่วงก่อนการออกแบบ สามารถทำให้สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายของโครงการ ได้มีประสิทธิภาพกว่าเนื่องจากมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการปฏิบัติงานน้อยที่สุด 2. เจ้าของงานต้องการใช้บริการของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง เพื่อทำหน้าที่แก้ปัญหาดังกล่าว ที่เกิดขึ้น และเป็นผู้ประสานงานในโครงการ 3. ลักษณะโครงการที่ควรจัดจ้างผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้าง ได้แก่โครงการที่มีมูลค่าการก่อสร้าง 50 ล้านบาทขึ้นไปหรือมีพื้นที่ของการก่อสร้าง 10,000 ม<sup>2</sup> ขึ้นไป โดยเป็นงานก่อสร้างที่มีความยุ่งยากซับซ้อนในการก่อสร้าง ซึ่งต้องใช้ความรู้ความสามารถของผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างในเรื่องประสบการณ์การทำงาน การประสานงาน การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น 4. หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้ให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างของเจ้าของงาน มักจะเน้นที่ตัวบุคคลที่จะเข้าไปปฏิบัติหน้าที่ในโครงการ และประสบการณ์ในการผ่านงานประเภทเดียวกันเป็นหลัก 5. ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการให้บริการวิชาชีพบริหารงานก่อสร้างได้แก่ การไม่มีมาตรฐานในการคิดอัตราค่าจ้างและภาวะการแข่งขันทางด้านราคาในการให้บริการ ทำให้รูปแบบการให้บริการมีคุณภาพที่ด้อยลงไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย