

สุวิทย์ จันทร์ศรีทอง : การกำหนดอัตราค่าจ้างบริหาร โครงการก่อสร้าง : กรณีอาคารที่พัก
อาศัยแนวสูง (A DETERMINATION OF SERVICE FEE FOR CONSTRUCTION
MANAGEMENT : A CASE OF HIGH RISE RESIDENTAIL BUILDING)
อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.วชรภูมิ เบญจโอฬาร

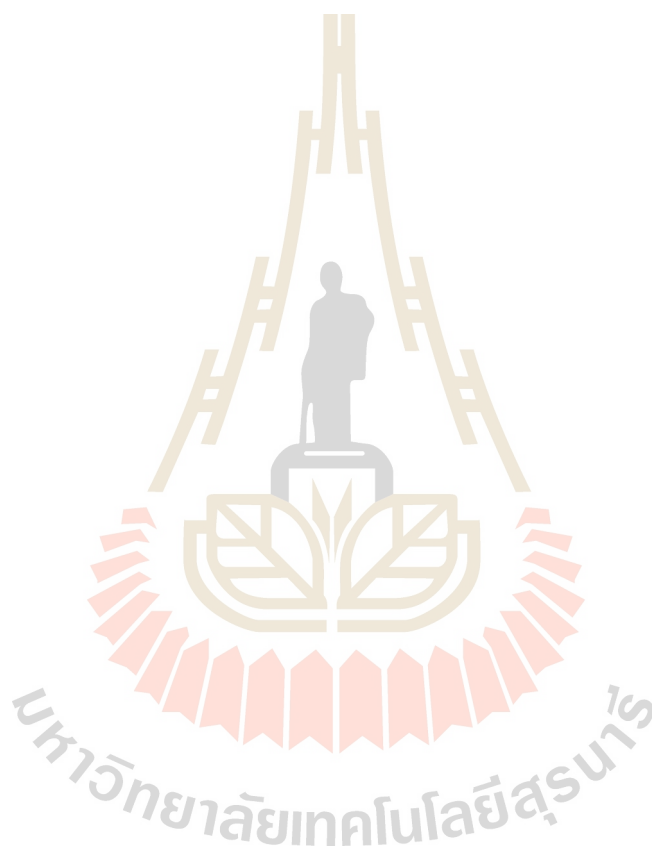
การวิจัยนี้ศึกษาการกำหนดอัตราค่าจ้างบริหาร โครงการก่อสร้างกรณีอาคารที่พักอาศัยแนว
สูงในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร เพื่อนำมาใช้ในการจัดทำงบประมาณในการบริหารโครงการ
สำหรับจัดจ้างบริษัทบริหารโครงการจากภายนอก โดยทำการเปรียบเทียบระหว่างอัตราค่าจ้าง
พนักงานของบริษัทA ที่ใช้ในการบริหารงานกับอัตราค่าบริหารงานโครงการที่คิดตามหลักของ
สมาคมวิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทยและเปรียบเทียบกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ

การศึกษาพบว่าค่าบริหารงานของบริษัทA มีมูลค่าน้อยกว่าการคำนวณอัตราค่าจ้างของ
สมาคมวิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทยอยู่ร้อยละ 0.53 ซึ่งเทียบเป็นเงินจะอยู่ที่ 16,391,631.03
บาท โดยอัตราที่แตกต่างกันเกิดจากการคิดค่าจ้างตามประสบการณ์ทำงานและตัวคูณอัตราค่าตอบ
การทำงานของสมาคมวิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทยมีอัตราที่สูงกว่าการจัดจ้างของบริษัทA และ
เมื่อพิจารณาอัตราค่าจ้างบริหารโครงการของบริษัทพัฒนาฯรายอื่นๆเปรียบเทียบกับการคำนวณ
อัตราค่าจ้างบริหารโครงการตามหลักของสมาคมวิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทยพบว่าอัตราค่าจ้าง
บริหารโครงการของบริษัทพัฒนาฯรายอื่นๆมีมูลค่าน้อยกว่าของสมาคมวิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทย
อยู่ที่ร้อยละ 0.10, 0.23 , 0.28 ตามลำดับ

ข้อค้นพบข้างต้นทำให้ทราบอัตราค่าจ้างบริหารโครงการของบริษัทพัฒนาฯรายอื่นๆมีความ
ใกล้เคียงกับการคำนวณตามหลักของสมาคมวิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทย ดังนั้นจึงขออัตรา
ค่าบริหารโครงการของบริษัทพัฒนาฯอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆมาหาค่าเฉลี่ยซึ่งได้เท่ากับร้อยละ
0.57 และนำอัตรานี้ไปคำนวณกับมูลค่าโครงการของบริษัทA ที่นำมาศึกษาในครั้งนี้สามารถช่วย
ประหยัดงบประมาณถึงร้อยละ 0.15 ซึ่งเทียบเป็นเงินจะอยู่ที่ 4,650,000.00 บาท ดังนั้นอัตราค่า
บริหารโครงการที่เหมาะสมควรเท่ากับร้อยละ 0.57 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ของสมาคมวิศวกรที่ปรึกษาแห่ง
ประเทศไทย ที่กำหนดอัตราค่าบริหารโครงการของภาครัฐคือร้อยละ1.75

ส่วนเรื่องจำนวนบุคลากรในการทำงานบริหารโครงการจะเห็นได้ว่าบริษัทAใช้บุคลากรใน
บริหารและควบคุมงานมากกว่าโครงการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นถึงร้อยละ 100
ทางบริษัทA จึงมีการปรับลดบุคลากรลงบ้างตำแหน่งและเพิ่มหน้าที่การรับผิดชอบให้พนักงาน 1
คนทำงานมากกว่า 1 งานเหมือนกับบริษัทบริหารโครงการจากภายนอกและงานบางอย่างให้ไปอยู่
ในความรับผิดชอบผู้รับเหมาหลักเช่น งานเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย งานแม่บ้าน ซึ่งจะช่วยให้ค่า
บริหารโครงการอยู่ในงบประมาณที่ศึกษาและงานเสร็จตามกำหนด

ส่วนเรื่องคุณสมบัติของบริษัทผู้บริหารงาน โครงการของกลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่า การมีประสบการณ์ในการบริหารเป็นสิ่งสำคัญมาก ซึ่งโครงการที่พักอาศัยขนาดใหญ่ในเขต กรุงเทพมหานคร จำนวนไม่น้อยกว่า 5 โครงการที่ผ่านมาหรือระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปีในการบริหาร โครงการ เนื่องจากทางเจ้าของโครงการต้องการบุคลากรที่มีความสามารถเข้ามาบริหารงาน ให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนด และการรู้จักกันเป็นการส่วนตัวระหว่างบริษัทผู้บริหารโครงการกับ เจ้าของโครงการช่วยทำให้เกิดความมั่นใจว่าจะสามารถบริหารและควบคุมงานให้สำเร็จได้เป็นอย่างดี



SUWIT JUNSREETHONG : A DETERMINATION OF SERVICE FEE FOR
 CONSTRUCTION MANAGEMENT : A CASE OF HIGH RISE
 RESIDENTAIL BUILDING. ADVISOR : ASSOC. PROF.
 VACHARAPOOM BENJAORAN, Ph.D.

This study investigates the service fee for construction management of high-rise residential buildings in Bangkok. Comparisons between the rates of employees employed by company A and the project management fee calculated by the Association of Consulting Engineers of Thailand and comparison with other property development companies. From the study, it was found that the management fee of company A was less than the calculation of the ACET of 0.53% of a \$16.4 million. The different rates are derived from the work experience and the response rate multiplied by the ACET are higher than that of the company A. Projects of other development companies in comparison with the calculation of the project management wage, according to the ACET, the project management fee of other development companies was 0.10% lower than that of the ACET 0.23%, 0.28%, respectively.

From the above information, the project management fee of other development companies is close to that of the ACET. As a result, the project management fee of other development companies is on average 0.57%, and this ratio is calculated based on the project value of major companies. Therefore, the appropriate project management fee should be 0.57%, which is conforming to the criteria of the ACET and is still within an allowance the government project management fee of 1.75%

School of Construction and Infrastructure Management Student's Signature _____

Academic Year 2017

Advisor's Signature _____