



บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)  
SIAMESE ASSET PUBLIC COMPANY LIMITED

# SIAMESE INTELLIGENT

**VOLUME 1** No. 1, Jan-Feb 2020



## บทบรรณาธิการ

วิสัยทัศน์ของ Siamese Asset คือการเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าในฐานะเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ที่มาพร้อมกับการให้บริการลูกค้าที่เป็นเลิศ สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากกว่าที่ลูกค้าคาดหวังเอาไว้ ในราคาที่ถูกลงกว่าคู่แข่งที่อยู่ในระดับมาตรฐานเดียวกันและมีสภาพแวดล้อมการทำงานที่เล็งเห็นคุณค่าในความร่วมมือร่วมใจของพนักงานทุกคน

Siamese Asset จึงมีนโยบายในการหานวัตกรรมใหม่ทางด้านการออกแบบอาคาร การก่อสร้าง การบริหารจัดการ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการเพื่อสนองความต้องการของลูกค้า Siamese Intelligent Journal เป็นวารสารรายสองเดือนของ Siamese Asset ที่สรรหาข้อมูลใหม่ๆ ทั้งในด้านการออกแบบ การก่อสร้าง แนวโน้มของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการพัฒนาองค์กรเพื่อเผยแพร่ให้บุคลากรของบริษัทฯ รับรู้เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาองค์ความรู้อย่างต่อเนื่อง เกิดการพัฒนางาน พัฒนาคน พัฒนาองค์กร ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ

## วารสาร Siamese Intelligent

เป็นวารสารรายสองเดือนของกลุ่มบริษัท ไทมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

Volume 1, No. 1, Jan-Feb 2020

ที่ปรึกษา: ขจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ

บรรณาธิการ: ชัยวัฒน์ เสาวพนธ์

## สารบัญ

Siamese Asset กว่า 9 รางวัลใหญ่ .....	1
การนำ BIM มาใช้ .....	3
วิธีการก่อสร้างสมัยใหม่ (MMC) .....	7
การก่อสร้างแบบระบบเซลล์แบบแยกส่วน ยังไม่นิยมนำมาใช้กับอาคารสูง .....	11
การลดปริมาณขยะจากการก่อสร้าง .....	15
สถานการณ์ตลาดโครงการอาคารชุด กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 .....	19
6 เทรนด์สังหาฯ มาแรง .....	23
อสังหาฯ ปี 2563 พลิกเกมสด .....	27
เส้นทางสู่ความเป็นเลิศ .....	31

## Siamese Asset คว้า 9 รางวัลใหญ่



Siamese Asset คว้า 9 รางวัลใหญ่จากเวที Property Guru Thailand Property Awards 2019 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 ณ ห้องบอลรูม โรงแรมดิแอทินี (The Athenee Hotel)

คุณชจรศิษฐ์ สິงสรรเสริญ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด กล่าวว่า“เรารู้สึกภูมิใจเป็นอย่างยิ่งที่ได้รับรางวัลสุดยอดบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Best Developer ในปีนี้ นอกจากนี้ยังได้อีก 6 รางวัลระดับ Winner และ 3 รางวัล Highly Commended กับโครงการมิกซ์ยูส Siamese Rama 9 บนเวที PropertyGuru Thailand Property Awards 2019 ซึ่งเป็นรางวัลอันทรงเกียรติของวงการอสังหาริมทรัพย์ไทย นับเป็นการต่อยอดถึงการเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ ไชมิส แอสเสท ซึ่งเรายังมุ่งมั่นและตั้งใจที่จะพัฒนาโครงการอย่างมีคุณภาพ ผ่านการใส่ใจในทุกรายละเอียดของการออกแบบ เพื่อยกระดับมาตรฐานคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัย และนำเสนอรูปแบบการใช้ชีวิตที่มีคุณภาพ ผ่านแนวคิด “Asset of Life สร้างกำไรทุกการใช้ชีวิต”

รางวัลที่ได้รับทั้งหมด ได้แก่

1. Developer Awards (Best Developer)
2. Special Recognition for Design and Construction
3. Best Mixed Use Development
4. Best Affordable Condo Interior Design (Bangkok)
5. Best Digital Performance Commercial Development
6. Special Awards (Special Recognition in CSR)
7. Best Luxury Condo Development (Bangkok) Highly
8. Best Affordable Condo Architectural Design (Bangkok) Highly
9. Best Mid End Condo Interior Design (Bangkok) Highly
10. Best Affordable Condo Landscape Architectural Design (Bangkok) Highly





# การก่อสร้างควรมี เปลี่ยนมาใช้ BIM

โดย ดร.สรวิชัย  
องค์ประเสริฐ  
TEAM GROUP



ปัจจุบัน Building Information Modeling (BIM) หรือกระบวนการจำลองการก่อสร้างและบริหารการก่อสร้างในรูปแบบข้อมูล digital มีลักษณะคล้ายการเขียนโมเดล 3 มิติ ที่มีการฝังข้อมูลเข้าไปในโมเดล กระบวนการ BIM กำลังนิยมในต่างประเทศ ทั้งอเมริกา ยุโรป ออสเตรเลีย เกาหลี สิงคโปร์ และญี่ปุ่น ขณะนี้เริ่มนำมาใช้ในประเทศไทย เนื่องจากมีหลายองค์กร โดยเฉพาะวงการอสังหาริมทรัพย์ (คอนโดมิเนียม) เล็งเห็นประโยชน์ที่เกิดขึ้นจาก BIM ซึ่งเกิดขึ้นกับทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมก่อสร้าง ดังนี้

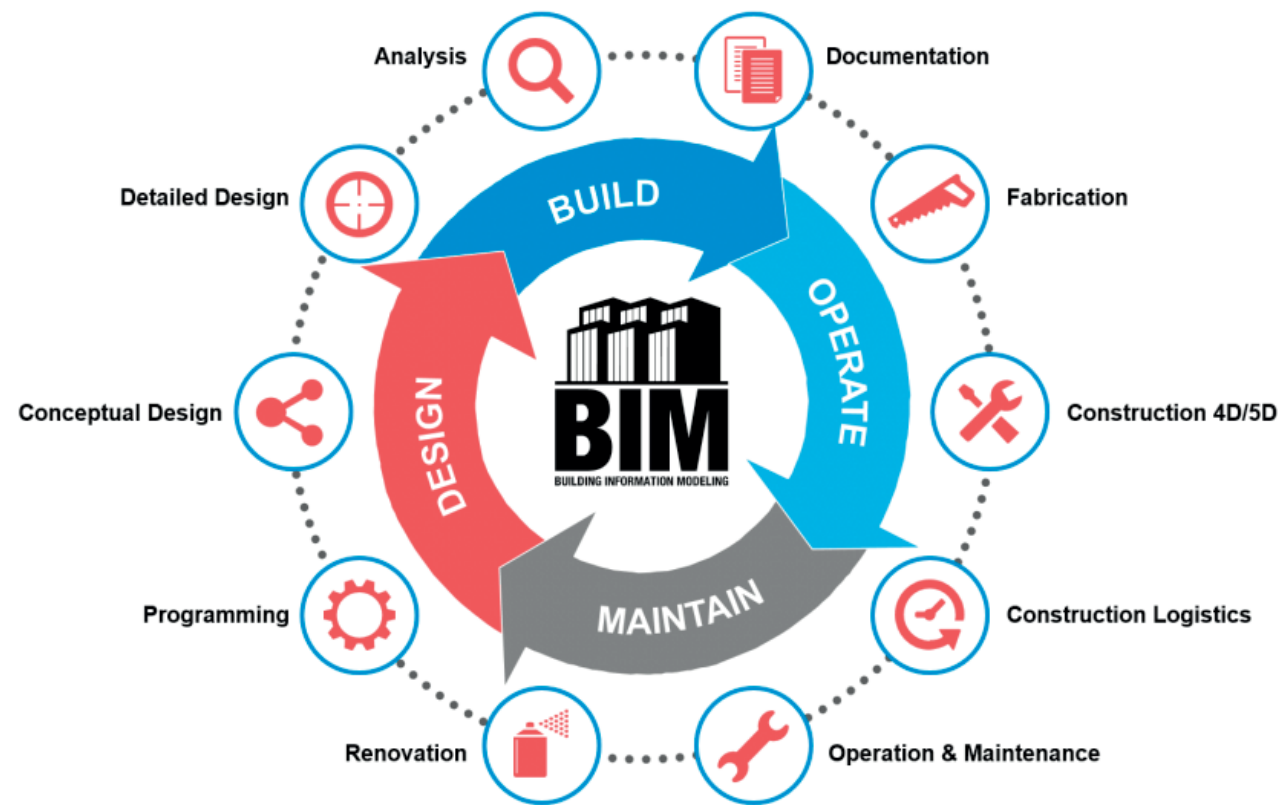


## 1.ผู้ออกแบบ (designer)

กล่าวคือ “ผู้ออกแบบ” ถือเป็นต้นน้ำของอุตสาหกรรมก่อสร้าง ปัจจุบันการออกแบบส่วนใหญ่ในไทยทำด้วยเครื่องมือ CAD (computer-aided design) ซึ่งมี ข้อดี คือสามารถทำงานได้อย่างรวดเร็ว แต่มี ข้อเสีย คือไม่สามารถแสดงรายละเอียดที่ครบถ้วนบ่อยครั้งการออกแบบด้วย CAD เกิดความผิดพลาดจากความขัดแย้งของแบบ เนื่องจากไม่สามารถบูรณาการ งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้าเครื่องกล สุขากิจาบาล เข้าด้วยกันอย่างสมบูรณ์ และไม่สามารถแสดงผลในรูปแบบ 3 มิติ ที่จะทำให้เห็นความขัดแย้งที่ชัดเจนได้

ปัญหาดังกล่าวจึงมักจบด้วยการที่เจ้าของโครงการมาพบในภายหลังว่า การออกแบบนั้นไม่สามารถก่อสร้างได้จริง ทำให้โครงการอาจล่าช้าและใช้งบประมาณเพิ่ม นำไปสู่การฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย หรือต้องแก้ไขแบบภายหลังจากที่ส่งงานไปแล้ว ส่งผลให้ต้นทุนการทำงานของผู้ออกแบบบานปลาย นำไปสู่การขาดทุนขององค์กร





## 2. ผู้รับเหมา (general contractor)

ในช่วงเวลาการก่อสร้าง ผู้รับเหมาสามารถนำ BIM มาช่วยตรวจสอบความขัดแย้งของแบบ ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากความผิดพลาดในการทำงาน เช่น การรื้องานก่อสร้างแล้วทำใหม่ รวมถึง BIM ยังสามารถถอดปริมาณวัสดุได้อย่างแม่นยำ ทำให้สามารถควบคุมเวลาและงบประมาณการก่อสร้างได้ดี นอกจากนี้ BIM ยังช่วยผลิตแบบหน้างาน (shop drawing) และแบบก่อสร้างจริง (as-built drawing) ที่มีลักษณะเป็น 2 มิติ โดยออกมาจากโมเดล 3 มิติได้ด้วย จึงเรียกว่ากระบวนการ BIM ช่วยลดการทำงานที่ซ้ำซ้อนได้

## 3. เจ้าของงาน (owner)

ได้รับประโยชน์สูงสุด เนื่องจากช่วยควบคุมค่าใช้จ่ายและประหยัดค่าก่อสร้างได้ แต่ในความเป็นจริง ผู้ที่ได้ประโยชน์จาก BIM สูงสุดนั้นเป็นเจ้าของโครงการ เนื่องจากการก่อสร้างโครงการอาจใช้เวลาประมาณ 2 ปี แต่หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ การบริหารจัดการรวมถึงการบำรุงรักษาอาคารตลอดอายุการใช้งานที่อาจยาวนานถึง 60 ปีได้มีการประมาณการทางทฤษฎีว่า หากเจ้าของงานได้รับแบบก่อสร้างจริง (as-built drawing) ในลักษณะที่เป็น BIM model จะช่วยให้เจ้าของอาคารเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอาคารและทรัพย์สิน (facility management) เช่น ใช้คนดูแลอาคารน้อยลง สามารถประหยัดค่าดำเนินการในทุก ๆ ปี ซึ่งตัวเงินที่ประหยัดได้อาจสูงกว่ามูลค่าการก่อสร้าง

อาคารอีก จึงเรียกได้ว่าหากมีการใช้ BIM ตั้งแต่ต้นจนจบ ก็เหมือนได้อาคารมาฟรี ๆ ถึงแม้ว่ากระบวนการ BIM จะเป็นประโยชน์กับทุกภาคส่วนในอุตสาหกรรมก่อสร้าง แต่ในการเริ่มต้นเปลี่ยนแปลงมาใช้ BIM นั้น หลายองค์กรจะพบกับความยากลำบากอันเกิดจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้นในระยะสั้น ทั้งด้านของบุคลากรที่ต้องอบรมเพิ่มเติม ระบบคอมพิวเตอร์ จนเกิดอาการถอดใจ

แต่ในระยะยาว มีการพิสูจน์ในต่างประเทศแล้วว่า องค์กรต่าง ๆ จะได้รับประโยชน์กลับมาอย่างคุ้มค่ากับส่วนที่ได้ลงทุนไป แนวโน้มของอุตสาหกรรมก่อสร้างของโลกจะเปลี่ยนจาก CAD ไปเป็น BIM อย่างแน่นอน เหมือนในอดีตที่เปลี่ยนจากการเขียนแบบด้วยมือไปเป็น CAD

สำหรับแนวโน้มในประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2561 น่าจะมีการเปลี่ยนแปลงไปเป็น BIM มากขึ้น ดังเห็นได้จากในแวดวงก่อสร้าง มีการจัดทำคู่มือ มาตรฐาน และให้ความรู้เกี่ยวกับ BIM จากองค์กรต่าง ๆ เช่น สมาคมสถาปนิกสยาม สภาวิศวกร วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย และ Open Source BIM Thailand ที่พยายามทำให้เกิดมาตรฐานกระบวนการ BIM ในไทยให้ไปในทิศทางเดียวกัน และขยายวงผู้ใช้ BIM ให้กว้างขึ้น





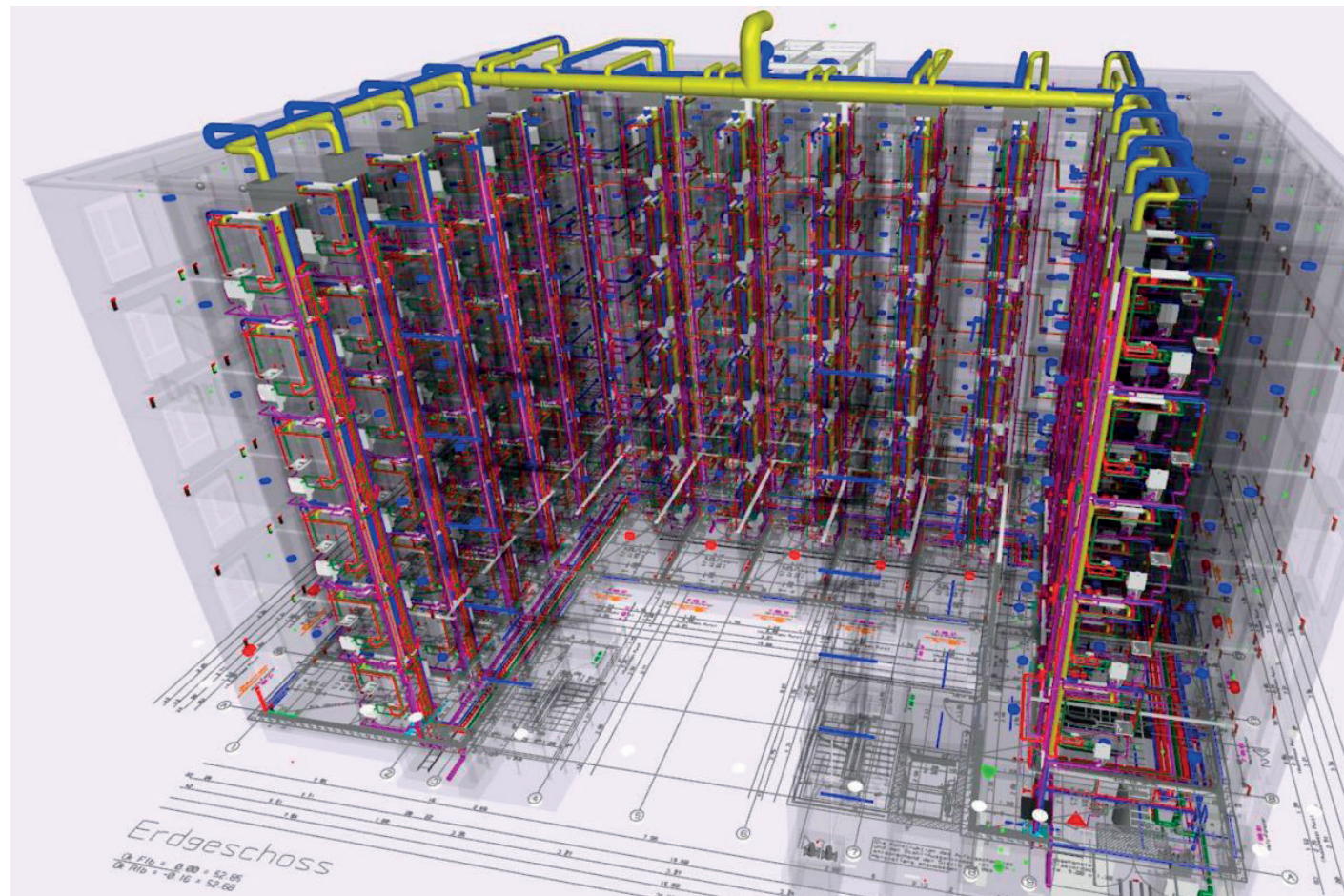
นอกจากนี้ยังพบว่าสถาบันการศึกษาหลายแห่งสอนเรื่อง BIM ขั้นพื้นฐาน ในหลักสูตรปริญญาตรี และ BIM ขั้นสูง ในหลักสูตรปริญญาโท เพื่อสร้างบุคลากรด้าน BIM ให้สอดคล้องกับแนวโน้มของอุตสาหกรรมก่อสร้างในอนาคตในส่วนของผู้ผลิตซอฟต์แวร์ที่เกี่ยวกับ BIM ก็สนับสนุนภาคการศึกษาให้นักศึกษาใช้โปรแกรมที่เกี่ยวกับ BIM ฟรี ตลอดเวลาที่เรียนอยู่ ช่วยให้นักศึกษาค้นคว้ากับโปรแกรมต่าง ๆ ทุกคนสามารถเข้าถึงการเรียนออนไลน์ที่ผู้ผลิตซอฟต์แวร์จัดเตรียมไว้ ช่วยพัฒนาฝีมือให้พร้อมเข้าสู่ตลาดแรงงานเมื่อจบการศึกษา นอกจากนี้ทางผู้ผลิตซอฟต์แวร์ด้าน BIM ยังเปิดให้สอบวัดระดับความสามารถผู้ที่สอบผ่านจะได้ใบประกาศนียบัตรที่แสดงว่ามีความสามารถด้าน BIM ตามมาตรฐาน

ในส่วนของเจ้าของงานนั้น ในปีที่แล้ว มีการกำหนดให้ใช้กระบวนการ BIM ในการก่อสร้าง ทั้งในภาคเอกชน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นงานคอนโดมิเนียม และเริ่มนำมาใช้ในงานภาครัฐ เช่น โครงการพัฒนาท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ระยะที่ 2 เป็นต้น คาดว่างานทั้งภาครัฐและเอกชนในปีนี้จะกำหนดให้ใช้กระบวนการ BIM มากขึ้น ทั้งในการออกแบบ และการก่อสร้าง

ดังนั้น วงการอุตสาหกรรมก่อสร้างในไทยควรเปลี่ยนไปใช้กระบวนการ BIM เพื่อประโยชน์สูงสุด ควรมีการใช้กระบวนการ BIM ครบวงจร ตั้งแต่ผู้ออกแบบ ผู้รับเหมา และเจ้าของงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน ลดการสูญเสีย สามารถควบคุมงบประมาณ เวลา และคุณภาพได้ดียิ่งขึ้น สอดคล้องนโยบาย ไทยแลนด์ 4.0 นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มที่ชัดเจนว่า ในอนาคตอันใกล้กระบวนการ BIM จะกลายเป็นมาตรฐานของการก่อสร้าง แทนที่ CAD ทั้งในเวทีสากล และในไทย ซึ่งในภาคการศึกษาได้เริ่มผลิตบุคลากรด้าน BIM สนับสนุนตลาดแรงงานแล้ว

หากองค์กรใดไม่ปรับตัว อาจทำให้สูญเสียฐานลูกค้าและความสามารถในการแข่งขันธุรกิจ หากองค์กรสามารถปรับเปลี่ยนมาใช้กระบวนการ BIM ได้เร็วเท่าไร ก็น่าจะได้เปรียบทางธุรกิจเร็วมากเท่านั้น

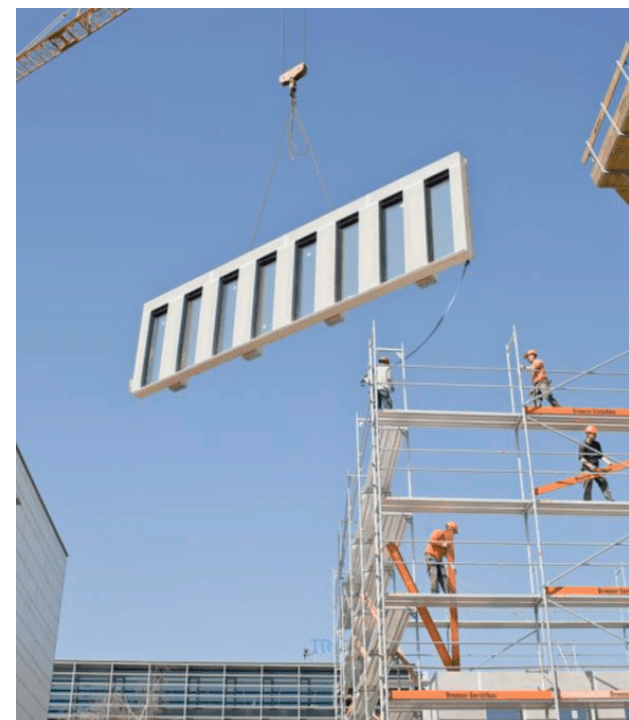
ที่มา : คอลัมน์ เปิดมุมมอง ประชาชาติธุรกิจ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2561



## วิธีการก่อสร้างสมัยใหม่ (Modern Methods of Construction, MMC)



ในช่วงนี้ได้มีการพัฒนาเทคนิคและวิธีการก่อสร้างที่ทันสมัย (modern methods of construction) หลายรูปแบบซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของอุตสาหกรรมก่อสร้างจากที่เคยเป็นมา และจะทำให้เกิดการพัฒนามาสู่อุตสาหกรรมก่อสร้างมากขึ้นเรื่อย ๆ



### อะไรคือวิธีการก่อสร้างสมัยใหม่

วิธีการก่อสร้างสมัยใหม่ (MMC) เป็นการพัฒนาวิธีการก่อสร้างด้วยการวางแผนและออกแบบที่เหมาะสมเพื่อทำให้เกิดการลดต้นทุนและลดระยะเวลาการก่อสร้าง และทำให้โครงการประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน วิธีการก่อสร้างสมัยใหม่ที่มีการกล่าวถึงกันมากได้แก่

- Precast Flat Panel System
- 3D Volumetric Modules
- Flat Slab Construction
- Precast Concrete Foundation
- Precast Cladding Panels
- Twin Wall Technology





## Precast Flat Panel System



Fig.1. Precast Flat Panel System

วิธีการก่อสร้างแบบนี้เป็นการทำพื้นและผนังนอกสถานที่ ด้วยเหตุนี้จึงจำเป็นต้องมีโรงงานที่ไม่ได้อยู่ในพื้นที่โครงการ (Off-site) เมื่อแผ่นผนังได้ทำการผลิตตามแบบที่ออกแบบแล้ว ก็จะถูกส่งไปติดตั้งที่หน้างานในพื้นที่โครงการ (On-site) การก่อสร้างวิธีนี้เหมาะสำหรับโครงการที่ต้องใช้ของแบบเดียวกันซ้ำมาก ๆ

ผู้ผลิตผนังอาจติดตั้งหน้าต่าง ประตู และอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ มาจากโรงงานเลย นอกจากนี้อาจติดตั้งแผ่นตกแต่งครอบอาคาร (decorative cladding) มากจากโรงงาน ซึ่งการออกแบบผนังอาจออกแบบให้สามารถใช้เป็นองค์ประกอบรับน้ำหนักได้ (load-bearing elements)

## Off-site construction the way to go

Prefabricated prefinished volumetric construction (PPVC) is one of the game-changing technologies that support the Design for Manufacturing and Assembly (DfMA) concept to significantly speed up construction.

### WHAT IS PPVC?

PPVC is a construction method whereby flats or modules made up of multiple units complete with internal finishes, fixtures and fittings are manufactured in factories, and are then transported to work site for installation in a Lego-like manner.

### WHAT ARE THE BENEFITS OF PPVC?

- A high-rise residential project that takes three years to complete can potentially save nine months if PPVC is used.
- It can potentially achieve a productivity improvement of 35 to 40 per cent in terms of manpower and time savings, depending on the complexity of the projects.
- Dust and noise pollution can be minimised as more activities are done off-site.
- With the bulk of the installation activities and manpower moved off-site to a factory controlled environment, site safety will also improve.

### HOW ARE MODULES MADE?

Each module is fabricated off-site, complete with walls, floors and ceiling. Finishing works, which include painting and flooring, are done prior to transport.

### HOW ARE MODULES TRANSPORTED?

Large load-bearing trucks are used to transport the finished modules to the construction site.

### WHAT IS DfMA?

DfMA is a new approach in the construction industry. By bringing more work off-site, manpower and time needed to construct buildings are reduced, while ensuring work sites are safe, conducive and have minimal impact on the surrounding living environment.

### WHAT HAPPENS AT THE CONSTRUCTION SITE?

The finished modules are stacked like Lego pieces and fastened together on site. Each module can weigh as much as 80 tonnes and is no bigger than 12m (length) by 3.4m (width) by 4.5m (height).

Very little wet works is done on-site.

Artist's impression. Drawings not to scale. Sources: BCA, TEAMBUILD STRAITS TIMES GRAPHICS

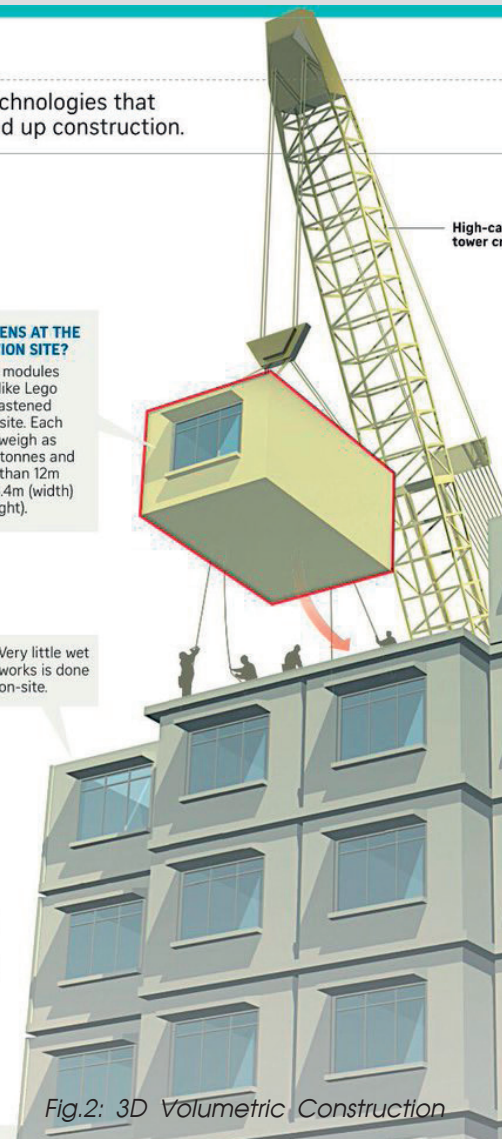


Fig.2: 3D Volumetric Construction



## Flat Slab Construction

แผ่นพื้นไร้คาน (Flat Slab) เป็นองค์ประกอบโครงสร้างที่มียึดหยุ่นสูง ทำให้มีการใช้กันอย่างแพร่หลายในการก่อสร้าง แผ่นพื้นไร้คานทำให้พื้นมีความลึกน้อยที่สุด และสามารถทำการก่อสร้างได้เร็ว



Fig.3.Flat Slab Construction



## Precast Concrete Foundations

ส่วนประกอบที่จำเป็นสำหรับการก่อสร้างฐานรากถูกสร้างแยกต่างหากในโรงงานแล้วนำไปยังหน้างานในพื้นที่โครงการ เพื่อประกอบ การผลิตจะต้องผลิตตามแบบที่ระบุโดยผู้ออกแบบ

ผนังประกอบไปด้วยแผ่นคอนกรีตที่มีความแข็งแรงสูงที่ผลิตนอกสถานที่ แต่ละแผงประกอบด้วยผนังระบบโครงคร่าว (Stud Wall) เพื่อให้สามารถรองรับน้ำหนักและเป็นฐานรากคอนกรีตในตัว ส่วนประกอบของฐานรากจะต้องประกอบเพื่อให้เสถียรเป็นตัวรับน้ำหนัก ระหว่างการประกอบทั้งสองระบบเชื่อมต่อกัน ระบบนี้ช่วยในการควบคุมคุณภาพและลดปริมาณการขุดดิน

วิธีการก่อสร้างแบบนี้ เหมาะสำหรับสภาพอากาศที่มีความแปรปรวน และสำหรับการก่อสร้างในพื้นที่ที่มีการปนเปื้อนสูง (highly contaminated ground)



Fig.4. Precast Concrete Foundations



## 3D Volumetric Construction

3D Volumetric Construction หรือ Prefabricated Prefinished Volumetric Construction (PPVC) หมายถึง วิธีการก่อสร้างแบบหนึ่งที่ได้เตรียมชิ้นงานเป็นหน่วย ๆ เป็นโมดูล ๆ เป็นตู้ ๆ ที่มีระบบทุกอย่างประกอบเข้าไว้ด้วยกันแล้ว ไม่ว่าจะพื้น ฝ้า ผนัง ฝ้า ฝ้า ระบบน้ำ-ไฟฟ้า รวมไปถึงเฟอร์นิเจอร์ Built-in ชุดครัว ห้องน้ำ และอื่น ๆ แล้วแต่จะออกแบบยังรวมถึงการผลิตชิ้นงานพื้นที่ส่วนกลางเช่น บันไดหนีไฟ ช่องลิฟต์ โดยทุกอย่างจะผลิตอย่างละเอียดระดับหน่วยมิลลิเมตรเพื่อป้องกันความคลาดเคลื่อน ผลิตแต่ละโมดูลออกมาจากโรงงานที่ไม่ได้อยู่ในพื้นที่โครงการ แล้วค่อยขนย้ายแต่ละชิ้นส่วนมาประกอบต่อบนฐานรากที่หน้างานในพื้นที่โครงการ ข้อดีของการก่อสร้างวิธีนี้ คือ เป็นการผลิตจากโรงงานซึ่งสามารถควบคุมคุณภาพได้ดีกว่า เหมาะสำหรับโครงการที่ต้องใช้ของแบบเดียวกันซ้ำมาก ๆ สรุปลึ้น ๆ PPVC เป็นวิธีการก่อสร้างแบบ “เตรียมตู้-แต่งตู้-แล้วเอาหลาย ๆ ตู้มาต่อเป็นตึก”





## Precast Cladding Panels

แผ่นตกแต่งผนัง (cladding panel) คือการติดตั้งวัสดุครอบหรือหุ้มวัสดุอื่น เป็นการทำหน้าที่เป็นผิวหนังของอาคาร แผ่นตกแต่งผนังนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อสุนทรียภาพเท่านั้น แต่ยังช่วยในการควบคุมการแทรกซึมของสภาวะอากาศ ตัวแผ่นตกแต่งผนังเองไม่ได้มี

คุณสมบัติในการกันน้ำ แต่มันจะทำหน้าที่ในการควบคุมการไหลของลมหรือน้ำ ซึ่งช่วยในการป้องกันการซึมของน้ำเข้าไปในอาคาร แผ่นตกแต่งผนังอาจจะทำจากวัสดุอลูมิเนียมคอมโพสิต (Aluminum Composite) หรือเป็นแผ่นคอนกรีตก็ได้

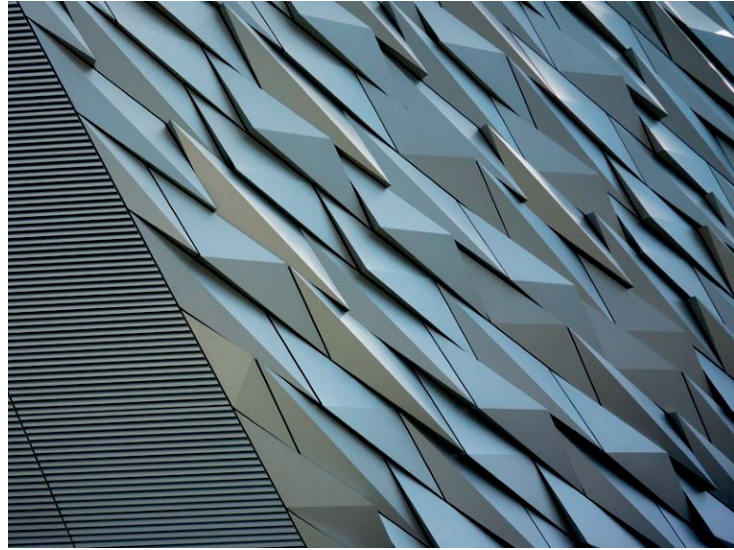


Fig.5. Aluminum Composite panels

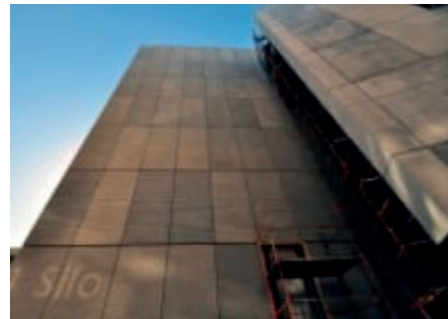


Fig.6. Precast Cladding Panels

แผ่นอลูมิเนียมคอมโพสิต มีลักษณะโครงสร้างแบบแซนวิช ซึ่งประกอบด้วยแผ่นประกบด้านบนและด้านล่าง ซึ่งมีความบางแต่มีความแข็งแรงสูง ส่วนแกนกลางเป็นวัสดุอ่อน สำหรับแผ่นอลูมิเนียมคอมโพสิตนั้นโดยทั่วไปจะใช้แผ่นประกบเป็นแผ่นอลูมิเนียมบางประมาณ 0.15 - 0.50 มม. และแกนกลางเป็นโพลีเอทิลีนความหนาแน่นต่ำ ด้วยคุณสมบัติที่ทนการกัดกร่อนได้ดี ไม่เกิดสนิม และน้ำหนักเบา เมื่อเทียบกับเหล็ก สามารถเคลือบสีได้หลากหลาย เช่น ลายหินแกรนิต ลายกระจก ลายไม้



## Twin Wall Technology

เทคโนโลยีผนังบางสองชั้นเป็นโซลูชันแบบผสมผสานของระบบผนังที่รวมคุณสมบัติที่แม่นยำและความเร็วในการก่อสร้างของระบบผนังคอนกรีตสำเร็จกับความสมบูรณ์ของโครงสร้างคอนกรีตที่หล่อในที่ เป็นระบบผนังที่สามารถกันเสียง กันไฟ และกันน้ำได้ดี ระบบผนังบางสองชั้นมีแผ่นผนังคอนกรีตสองแผ่นที่แยกจากกันดังแสดงในรูปที่ 6 แผ่นคอนกรีตทั้งสองนั้นแยกจากกันโดยคานเหล็กดัก (steel lattice girders) ในผนังอาจมีการติดตั้งระบบท่อสายไฟมาเรียบร้อยจากโรงงาน เมื่อติดตั้งผนังแล้วก็ทำการเทคอนกรีตลงไปในช่วงว่างที่หน้างาน สามารถทาสีบนแผ่นผนังบางทั้งสองข้างได้ทันที

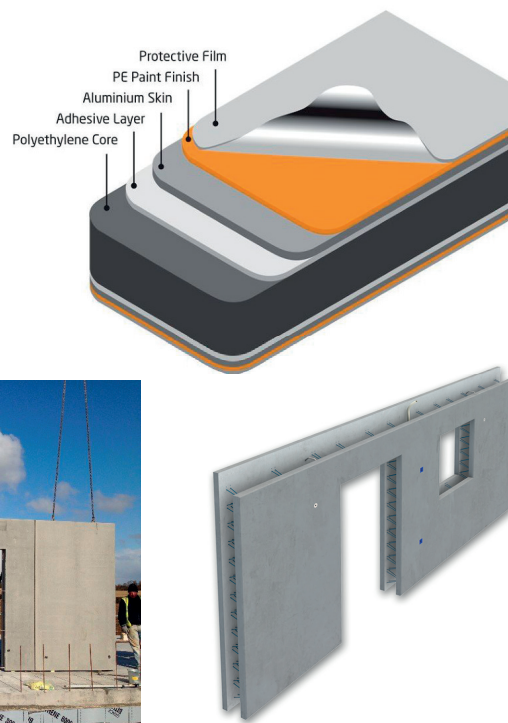


Fig.7. ส่วนประกอบของ Aluminum Composite panels

# การก่อสร้างแบบระบบเซลล์แบบแยกส่วนยังไม่นิยมนำมาใช้กับอาคารสูง



Prefabrication for high rise Finding the reasons why modular and high rise are not gelling โดย Horst Brandstaedter 02 Oct 2014

<https://www.constructionweekonline.com/article-30483-prefabrication-for-high-rise>

ปัจจุบันมีบทความเกี่ยวกับการทำชิ้นส่วนสำเร็จรูป (prefabrication) เป็นจำนวนมาก แต่บทความที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสูงโดยใช้วิธีการก่อสร้างแบบการนำชิ้นส่วนสำเร็จรูปมาประกอบกับมีเพียงไม่กี่บทความ

โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับอาคารสูง การก่อสร้างโดยการนำชิ้นส่วนสำเร็จรูปเข้ามาประกอบแบบระบบเซลล์แบบแยกส่วน (modular cell systems) น่าจะเป็นวิธีการก่อสร้างที่เหมาะสมเป็นอย่างยิ่ง

เราจะมาพิจารณาถึงสาเหตุที่การก่อสร้างแบบระบบเซลล์แบบแยกส่วนยังไม่นิยมนำมาใช้กับอาคารสูง (มากกว่า 30 ชั้น)

นอกจากข้อดีและข้อเสียของชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้วิธีการก่อสร้างแบบระบบเซลล์แบบแยกส่วนแล้วประเด็นสำคัญสองสามประเด็นที่จะต้องพิจารณาเมื่อมีความตั้งใจที่จะใช้การก่อสร้างแบบชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่กับอาคารสูง ปัญหาที่สำคัญคือ การออกแบบระบบโครงสร้าง การพิจารณาแรงลม ระบบป้องกันไฟไหม้ ข้อควรระวังด้านความปลอดภัย ระบบป้องกันเสียง MEP และวิธีการก่อสร้าง

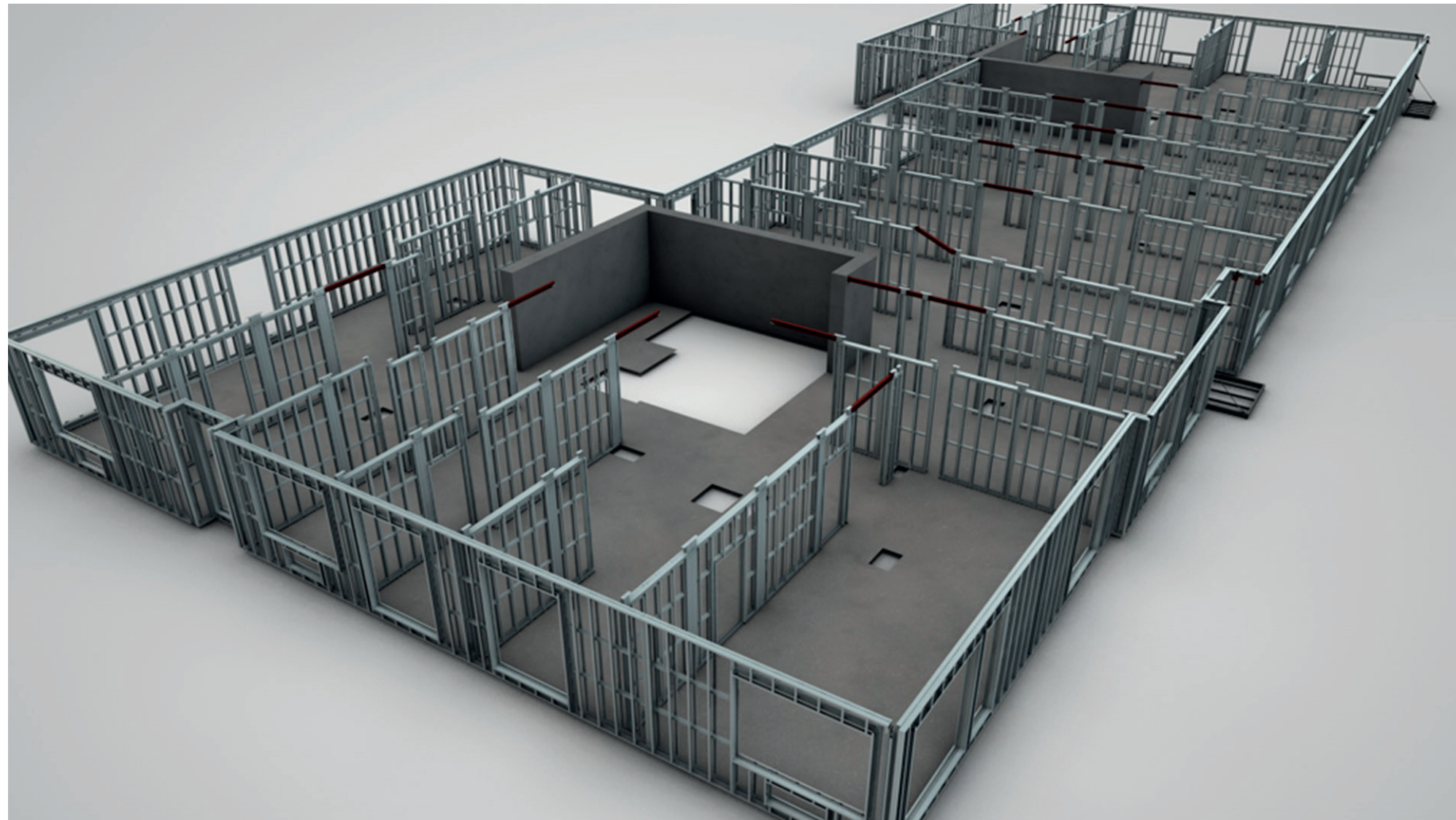




ถ้าจะใช้การใช้วิธีก่อสร้างแบบแยกส่วน จะต้องตัดสินใจตั้งแต่ก่อนที่จะเริ่มออกแบบอาคาร เพราะในการออกแบบโครงสร้างต้องตัดสินใจเลือกระบบรับน้ำหนัก ระบบจัดเตรียมหรือการผสมผสานของโครงสร้างกับส่วนประกอบแบบแยกส่วนหรือไม่?

แกนของอาคารจะต้องมีภาระที่สูงขึ้น เพราะต้องรับการโก่งตัวเพราะส่วนใหญ่ระบบค้ำยันผนังจะขัดแย้งหรือมีอิทธิพลต่อระบบโมดูลาร์ ระบบอาคารทั้งหมดจะถูกแยกออกเป็นองค์ประกอบมากขึ้นและพิจารณาว่ามันจะมีปฏิสัมพันธ์กันอย่างไร ดังนั้นแรงลมจึงมีบทบาทสำคัญมากกว่าการออกแบบโครงสร้างแบบดั้งเดิมตามปกติ

การออกแบบความปลอดภัยในการดับเพลิงสำหรับโครงสร้างและชั้นสำเร็จรูปจำเป็นต้องพิจารณาตามประเภทการก่อสร้างและวัสดุที่ใช้ โครงสร้างเหล็กและชั้นสำเร็จรูปต้องมีการป้องกันอัคคีภัย ในขณะที่ระบบโครงสร้างคอนกรีตมักจะไม่มีการป้องกันไฟ เซลล์แบบแยกส่วนของเหล็กจะต้องมีการป้องกันไฟ ในขณะที่เซลล์แบบแยกส่วนผนังคอนกรีตจะไม่ต้องมีการป้องกันไฟ โดยทั่วไปสำหรับระบบอาคารแบบแยกส่วนปริมาณการป้องกันอัคคีภัยจะสูงขึ้นมากและกลายเป็นค่าใช้จ่ายที่สำคัญในการก่อสร้าง

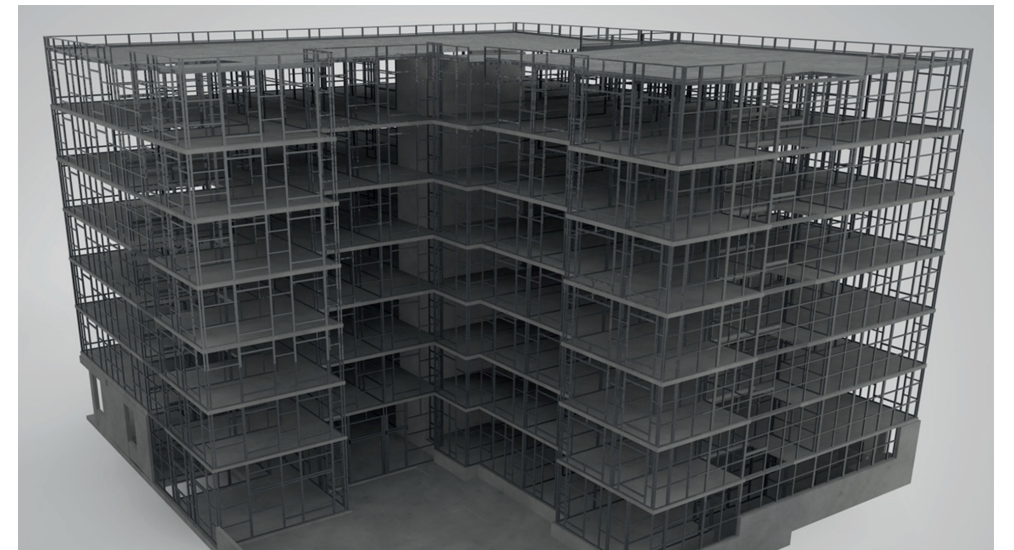


ระบบป้องกันเสียงจะต้องติดตั้งในเซลล์ชั้นสำเร็จรูป เพื่อลดการส่งสัญญาณเสียงข้ามเซลล์ สิ่งที่ต้องพิจารณาให้มีความสำคัญคือของผลกระทบต่อน้ำหนักของเซลล์ชั้นสำเร็จรูป

วิธีการก่อสร้างเป็นปัญหาสำคัญสำหรับอาคารสูง การสร้างเซลล์ชั้นสำเร็จรูปแบบแยกส่วนที่มีผนังที่แบบผนังคอนกรีตจะก่อให้เกิดปัญหาเรื่องน้ำหนัก โดยปกติแล้วคอนกรีตจะไม่สามารถยกน้ำหนักได้มากกว่า 20 ตัน เช่น โมดูลของเซลล์ห้องพักของโรงแรมจะมีน้ำหนักมากกว่า 20 ตัน ดังนั้นจะต้องใช้เครนและระบบยกพิเศษในการยกเซลล์เหล่านี้

ดังนั้นเซลล์ชั้นสำเร็จรูปของอาคารจึงมักจะออกแบบให้เป็นระบบที่มีน้ำหนักเบาซึ่งประกอบด้วยโครงเหล็กพร้อมผนังซีเมนต์และชั้นป้องกันอัคคีภัย เซลล์ชั้นสำเร็จรูปแบบนี้มีน้ำหนักเบาสามารถยกขึ้นได้ด้วยเครนที่ใช้ตามปกติ

อย่างไรก็ตามสำหรับระบบการรับน้ำหนักของอาคารที่ใช้วิธีการก่อสร้างแบบเซลล์แบบแยกส่วนจะมีความยุ่งยากกว่าการก่อสร้างแบบธรรมดา เพราะมันจะต้องรับภาระการรับน้ำหนักของโครงสร้าง ในการออกแบบต้องมีการเปลี่ยนแปลงขนาดของระบบเซลล์ ดังนั้นจะต้องพิจารณาเรื่องการรับน้ำหนักของเซลล์ชั้นสำเร็จรูปโดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับอาคารที่มีความสูงมากๆ





สรุป บทความนี้ไม่พูดถึงรายละเอียดที่มากเกินไป เราสามารถพูดได้ว่าปัญหาสำคัญสองสามข้อนั้นจะต้องได้รับการพิจารณาก่อนที่จะนำวิธีการก่อสร้างแบบระบบเซลล์แบบแยกส่วนสำเร็จรูปมาใช้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงมากกว่า 30 ชั้นขึ้นไป เช่นโรงแรมและอาคารที่พักอาศัย สิ่งที่ต้องนำมาพิจารณาได้แก่ กรอบโครงสร้างของอาคาร (structural frame) ระบบป้องกันอัคคีภัย และวิธีการก่อสร้าง หากรายการเหล่านี้ได้รับการพิจารณาระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย วิศวกรโครงสร้าง สถาปนิก วิศวกรที่ปรึกษา และผู้รับเหมา และมีการวางแผนแก้ไขปัญหาในช่วงต้นของการออกแบบ ก็จะช่วยให้การก่อสร้างแบบระบบเซลล์แบบแยกส่วนสำเร็จรูปสำหรับอาคารสูงมีความสำเร็จ

Horst Brandstaedter เป็นผู้อำนวยการโครงการ สัญชาติเยอรมัน ซึ่งทำงานให้กับบริษัท ออกแบบ บริษัทที่ปรึกษา ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รัฐบาล และลูกค้าภาครัฐและเอกชนต่างๆ เขามีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ในตะวันออกกลาง ในอุตสาหกรรมก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่, โครงสร้างพื้นฐาน, การใช้งานแบบผสม, ที่อยู่อาศัย, ธนาคาร, เซ็นทรัลพลาซ่า, คาเฟ่, ห้างสรรพสินค้า, อุตสาหกรรม, อาคารสูง โรงแรมระดับ 5 ดาว



## การลดปริมาณขยะจากการก่อสร้าง



จากนโยบายของ CEO ที่ต้องการลดขยะที่เกิดจากการก่อสร้างให้เหลือน้อยที่สุด ขยะที่เกิดจากการก่อสร้างเป็นเรื่องที่หลายประเทศให้ความสำคัญและมีการรณรงค์ให้มีการลดปริมาณขยะจากการก่อสร้าง สก๊อตแลนด์มีนโยบาย Zero Waste Scotland โดยมีการมี Roadmap ที่จะดำเนินการในเรื่องนี้ให้สำเร็จภายในระยะเวลา 15 ปี

จากการศึกษาของสก๊อตแลนด์ ในปี ค.ศ. 2008 มีขยะเกิดขึ้นประมาณ 20 ล้านตัน

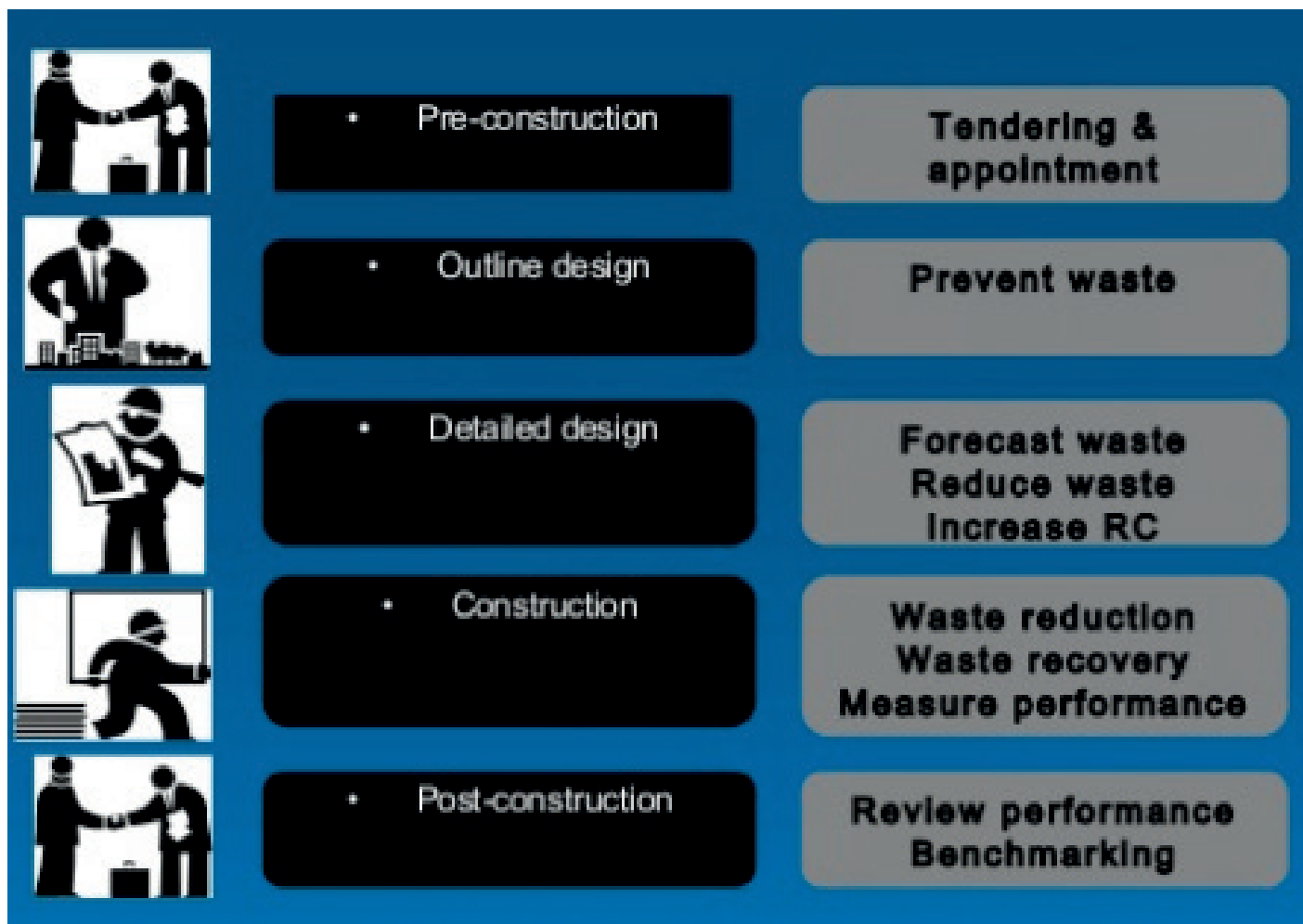
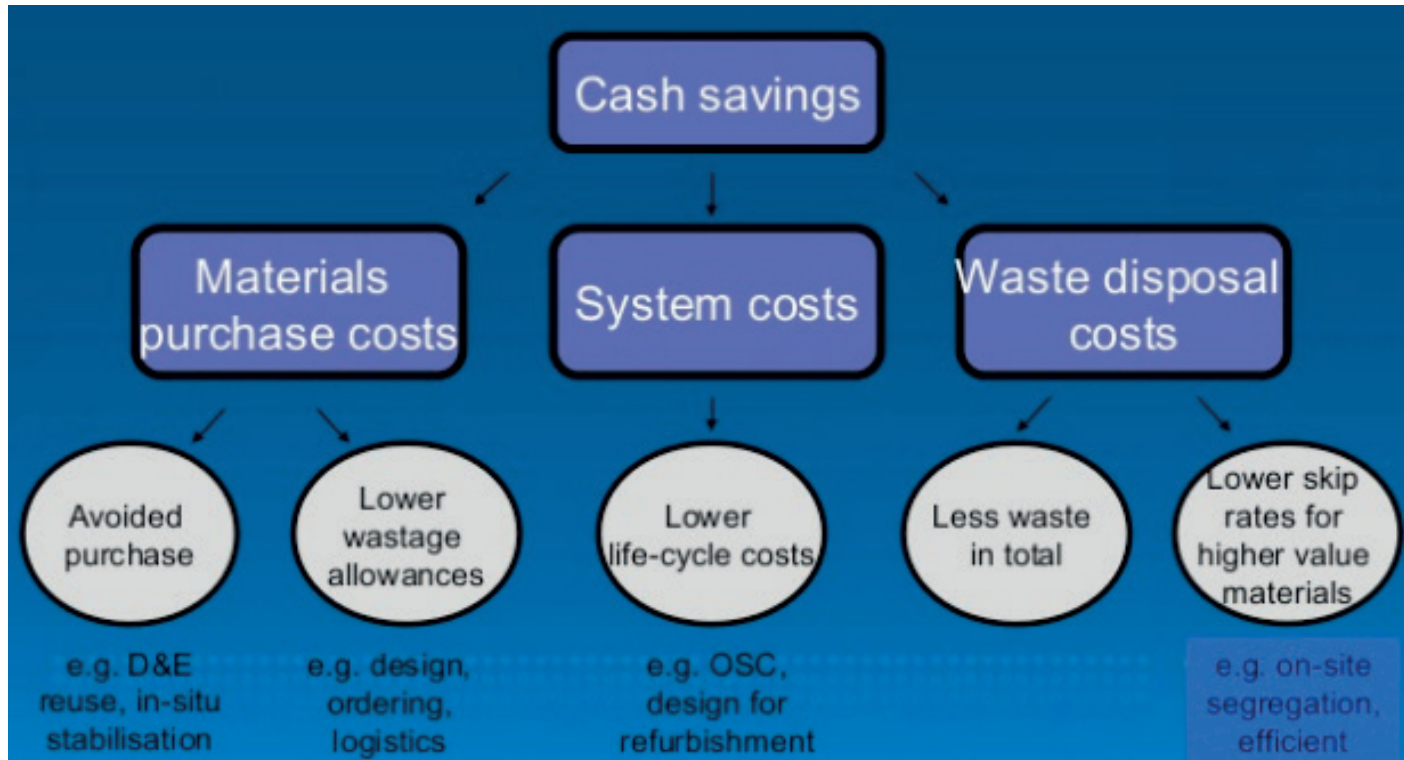
- 2.9 ล้านตัน เป็นขยะที่เกิดจากครัวเรือน
- 8.6 ล้านตัน เป็นขยะที่เกิดจากการก่อสร้าง
- 7.9 ล้านตัน เป็นขยะที่เกิดจากภาคธุรกิจและอุตสาหกรรมอื่น

ขยะที่เกิดจากการก่อสร้างคิดเป็น 44% ของขยะสก๊อตแลนด์ ประมาณ 26% ของขยะก่อสร้างเป็นพวกที่บอบบรจุภัณฑ์ และ 13% ของขยะก่อสร้างเป็นพวกวัตถุที่เคลือบ

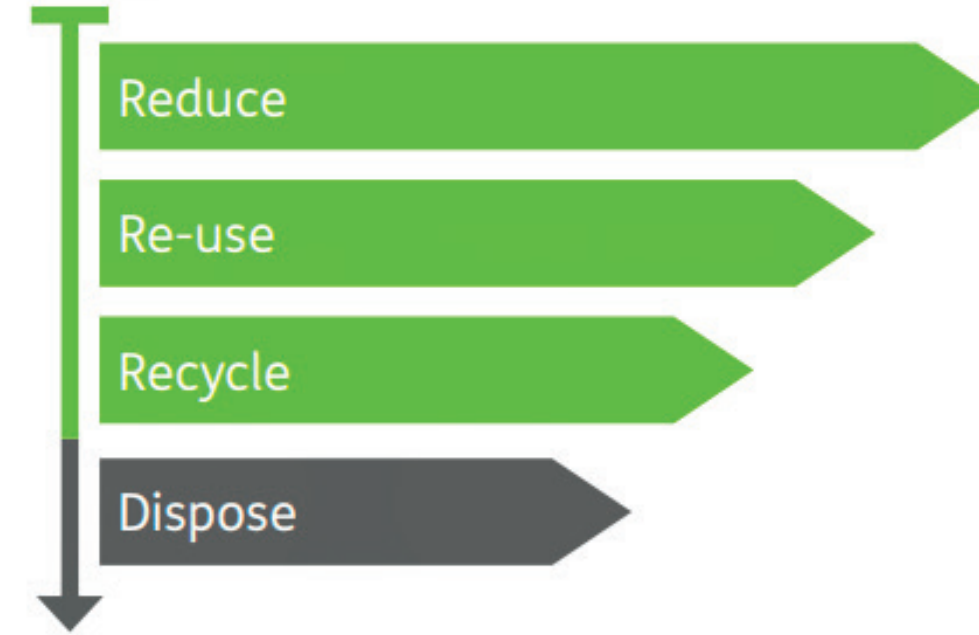
รัฐบาลสก๊อตแลนด์ได้จัดทำคู่มือเพื่อช่วยให้เกิดการลดขยะในอุตสาหกรรมก่อสร้างตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ การจัดซื้อ การก่อสร้าง และการมีส่วนร่วมของเจ้าของโครงการ โดยเน้นให้เห็นความสำคัญในการลดต้นจากการลดปริมาณขยะ ตัวอย่างคู่มือที่หาได้จากเว็บไซต์ [www.resourceefficientscotland.com/Construction](http://www.resourceefficientscotland.com/Construction)

- Designing Out Construction Waste Guide
- Procuring resource efficient construction projects
- Improving waste management on construction site - Best practice guide
- Site Waste Management Plan – Lite 2018 v1.0 (Excel File)





Best practice



Least favoured option



a free lunch and learn discussion on how to best manage CONSTRUCTION and DEMOLITION waste

THURSDAY, NOVEMBER 2<sup>ND</sup> 11:30AM-1PM  
TETON COUNTY LIBRARY AUDITORIUM

Join us to hear from Habitat for Humanity about the zero waste construction pilot program at the Grove. Followed by a site-visit next door at the Grove

**SUCCESSES! CHALLENGES! LESSONS LEARNED! NEXT STEPS!**  
Q+A WITH INDUSTRY LEADERS, WASTE HAULERS AND SOLID WASTE PROFESSIONALS.

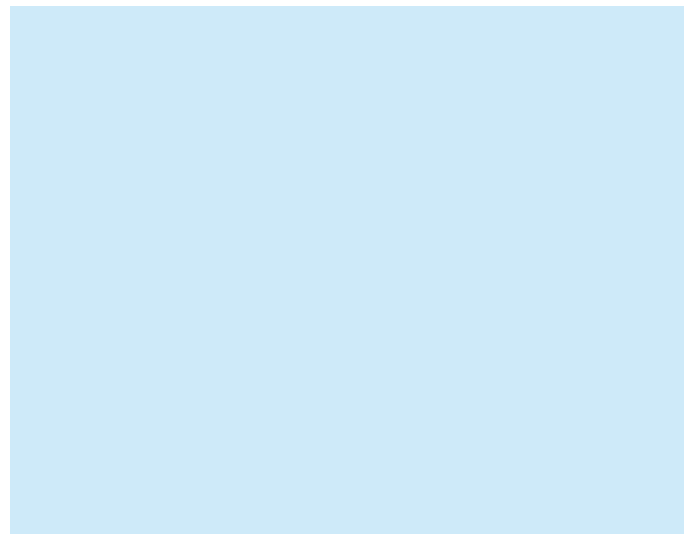
More information: 307-733-7678,  
[www.tetonwyo.org/recycle](http://www.tetonwyo.org/recycle)





## Preventing waste in construction

Reduce your waste with our range of tools and guides tailored to those involved in construction – from designers and contractors to clients and customers



## สถานการณ์ตลาด โครงการอาคารชุด กรุงเทพฯ- ปริมณฑล ในช่วง ครึ่งแรก ปี 2562



จัดทำโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

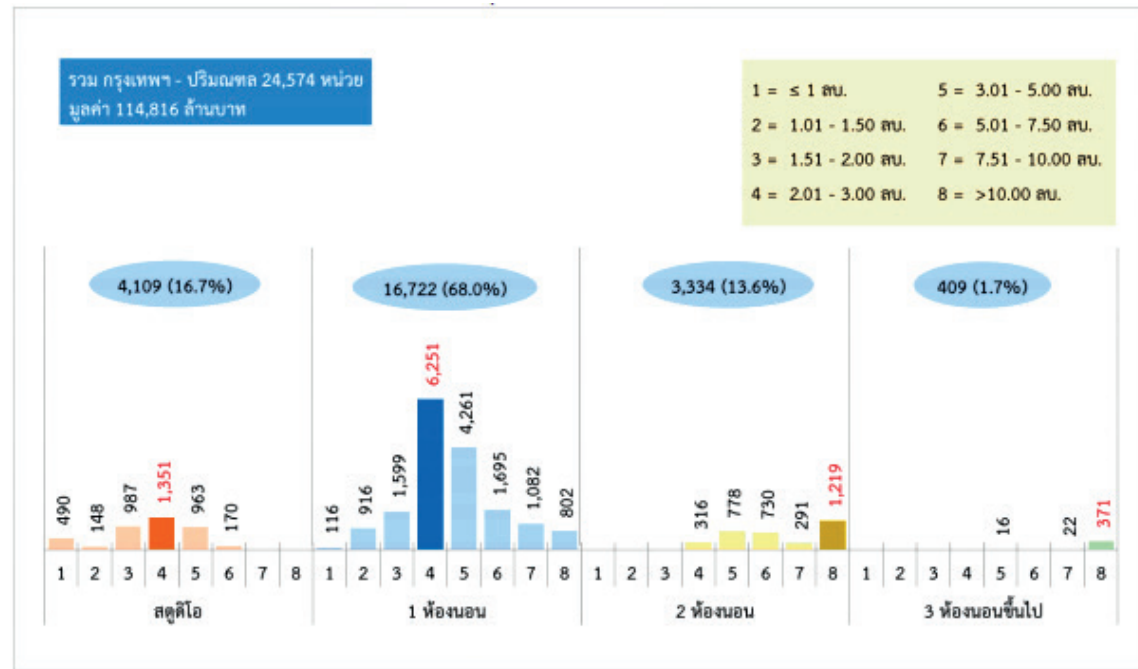
โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และ นครปฐม) ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 มีจำนวน 24,574 หน่วย มูลค่า 114,816 ล้านบาท หน่วยเปิดขายใหม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 2.5 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 25,210 หน่วย และมีมูลค่า 97,140 ล้านบาท

ในด้านประเภทและราคาที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 ส่วนใหญ่ร้อยละ 68.0 เป็นประเภท 1 ห้องนอน และเปิดขายใหม่ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 16.7 เป็นสตูดิโอ ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับประเภท 2 ห้องนอนเปิดขายใหม่ ร้อยละ 13.6 เปิดขายใหม่ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด ส่วนประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 1.7 เปิดขายใหม่ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 1)





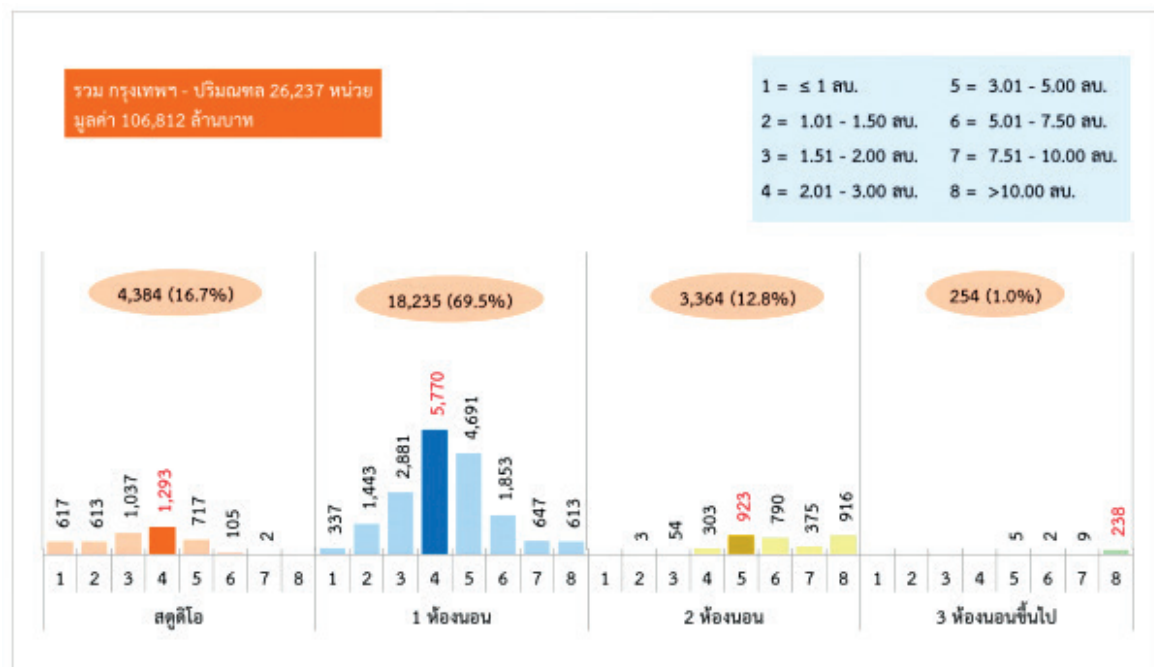
**แผนภูมิที่ 1** หน่วยอาคารชุดเปิดขายใหม่ ในครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนโครงการอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มากที่สุดในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน) พบว่า เป็นประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุดร้อยละ 69.5 และขายได้ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาเป็นสตูดิโอร้อยละ 16.7 ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนประเภท 2 ห้องนอน ขายได้ใหม่ร้อยละ 12.8 ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด และประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไปขายได้ใหม่เพียงร้อยละ 1.0 ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป มากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 2)

**แผนภูมิที่ 2** หน่วยอาคารชุดขายได้ใหม่ ในครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลของโครงการอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ขายได้ใหม่ 4,179 หน่วย ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด 2) ทำเลธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด ขายได้ใหม่ 2,635 หน่วย ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด 3) ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ขายได้ใหม่ 2,149 หน่วย ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท มากที่สุด 4) ทำเลสุขุมวิท ขายได้ใหม่ 1,855 หน่วย ในระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาทมากที่สุด และ 5) ทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ขายได้ใหม่ 1,687 หน่วย ในระดับราคา 1.01-1.50 ล้านบาทมากที่สุด โดยทั้ง 5 ทำเลนี้ขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุด (ดูตารางที่ 1)

**ตารางที่ 1** ทำเลโครงการอาคารชุดที่มีหน่วยขายได้ใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ในครึ่งแรกปี 2562

อันดับที่	ทำเล	จำนวนที่ขายได้ใหม่	มูลค่าขายได้ใหม่ (ลบ.)	ระดับราคาที่ยังได้ใหม่มากที่สุด	ประเภทที่ขายได้ใหม่มากที่สุด
1	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	4,179	17,990	3.01-5.00	1 ห้องนอน
2	ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด	2,635	9,618	3.01-5.00	1 ห้องนอน
3	พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	2,149	7,192	2.01-3.00	1 ห้องนอน
4	สุขุมวิท	1,855	16,392	5.01-7.50	1 ห้องนอน
5	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	1,687	3,080	1.01-1.50	1 ห้องนอน

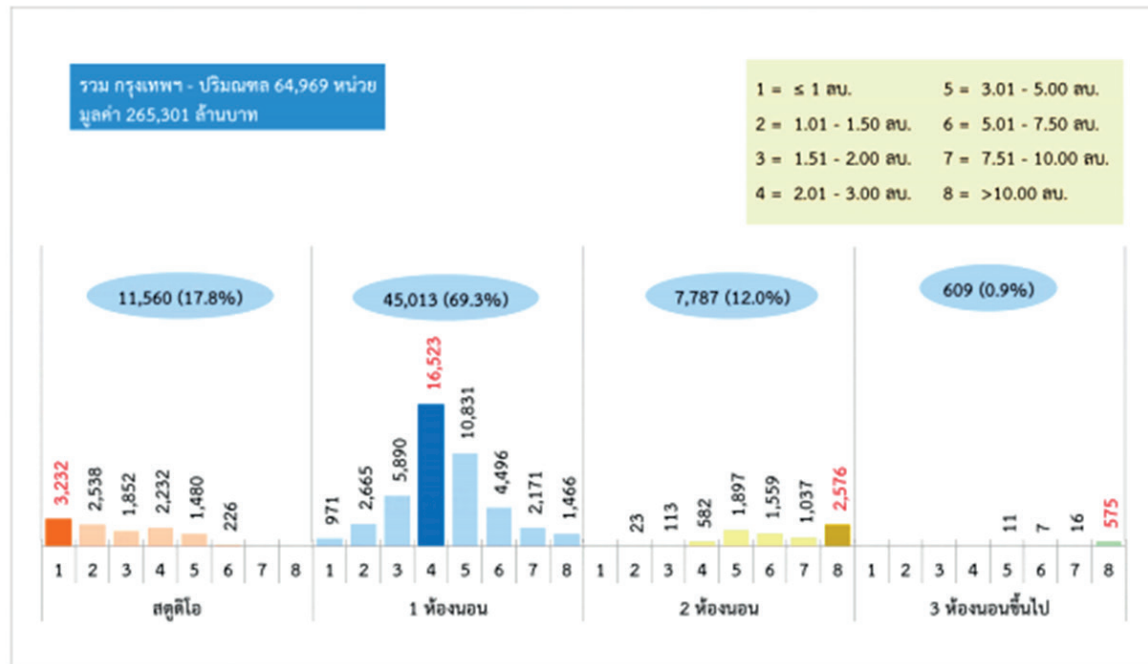
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับหน่วยเหลือขายโครงการอาคารชุดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 มีจำนวน 64,969 หน่วย มูลค่า 265,301 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ร้อยละ 14.3 และร้อยละ 38.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 56,843 หน่วย และมีมูลค่า 191,683 ล้านบาท หากพิจารณารายจังหวัดจะเห็นว่า มีเพียงกรุงเทพมหานครเท่านั้น ที่มีหน่วยเหลือขายสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ส่วน 5 จังหวัดปริมณฑล มีหน่วยเหลือขายต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ในด้านประเภทและราคาที่เหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562) พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 69.3 เป็นประเภท 1 ห้องนอน และเหลือขายในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 17.8 เป็นประเภทสตูดิโอ ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับประเภท 2 ห้องนอนเหลือขายร้อยละ 12.0 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด ส่วนประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไปเหลือขายเพียงร้อยละ 0.9 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท ขึ้นไปมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 3) ทำเลของโครงการอาคารชุดที่เหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562) ได้แก่ 1) ทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง เหลือขาย 8,752 หน่วย ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด 2) ทำเลสุขุมวิท เหลือขาย 6,436 หน่วย



ในระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาทมากที่สุด 3) ทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด เหลือขาย 6,357 หน่วย ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท มากที่สุด 4) ทำเลนนทบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด เหลือขาย 6,194 หน่วย ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด และ 5) ทำเลลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ เหลือขาย 5,794 หน่วย ในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทมากที่สุด โดยทั้ง 5 ทำเลนี้ส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดเหลือขายในประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุด ยกเว้นทำเลลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ส่วนใหญ่เหลือขายในประเภทสตูดิโอมากที่สุด

แผนภูมิที่ 3 หน่วยอาคารชุดเหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



# 6 เทรนด์ อสังหาฯ มาแรง ปี 2563




ที่มา: ฐานเศรษฐกิจ วันที่ 26 ธันวาคม 2562

พลัส พร็อพเพอร์ตี้ วิเคราะห์เทรนด์ตลาดอสังหาฯ ปี 2563 จับตา 6 ปัจจัย ขับเคลื่อนธุรกิจ ขณะที่ผลสำรวจความน่าเชื่อถือของบริษัทอสังหาฯ อันดับ 1 ยังเป็นเรื่องคุณภาพงานก่อสร้าง ตามด้วยการเลือกใช้วัสดุมีคุณภาพ

นางสาวสุวรรณี มหณรงค์ชัย รองกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนากลยุทธ์และบริหารสินทรัพย์ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เปิดเผยว่า ปี 2563 จะเป็นปีแห่งการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญอีกปีหนึ่งของวงการอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องขับเคลื่อนไปข้างหน้าท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ยังชะงักงัน จากปัจจัยหลายอย่างซึ่งหนึ่งในนั้นคือกำลังซื้อผู้บริโภคที่ยังไม่กลับมา เนื่องจากหนี้ครัวเรือนของไทยทรงตัวอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะหันมาให้ความสนใจกับไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยเพื่อชิงส่วนแบ่งการตลาดจากกลุ่ม Real Demand โดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ทำการวิเคราะห์เทรนด์ที่จะเข้ามากระทบบาทต่ออยู่อาศัยในปี 2563 ซึ่งพบ 6 ปัจจัยหลักที่มาแรง และมีความน่าสนใจ ดังนี้







# 6

## เทรนด์อสังหาฯ มาแรง ปี 2563

1 เทคโนโลยี เรื่องโครงการอยู่อาศัย	2 โครงการที่อยู่อาศัยกลุ่ม เรียลดิมานด์ยังโตได้
3 อสังหาริมทรัพย์ นอกชานเมือง	4 การร่วมมือข้ามแบรนด์
5 โครงการไฮโซ ส่งแวลู	6 Leasehold มีบทบาทมากขึ้น

# 1

เพื่อตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้ซื้อ การเชื่อมต่ออุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในบ้านให้รวมอยู่ในสมาร์ตโฟนจะไม่ใช่ว่าเป็นเรื่องใหม่ แต่จะเป็นเรื่องที่คุณคนเข้าถึงกันอย่างแพร่หลาย ดังที่เราจะเห็นว่าองค์กรขนาดใหญ่เริ่มตื่นตัวและทำการทรานส์ฟอร์มองค์กรไปสู่ดิจิทัล เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพซอฟต์แวร์รองรับ AI และ IoT ซึ่งภาคอสังหาริมทรัพย์เองก็เริ่มเปิดโครงการนำร่องที่มีการเชื่อมต่ออุปกรณ์สามารถไฮมเข้ากับ AI และ IoT เช่น ระบบสั่งการด้วยเสียงบน Google Assistant ผู้ช่วยอัจฉริยะประจำบ้าน ตลอดจนการนำเทคโนโลยีมาเสริมประสิทธิภาพด้านการดูแลบริหารจัดการอาคารในลักษณะของศูนย์ควบคุมแบบเรียลไทม์ 24 ชั่วโมง

# 2

โครงการที่อยู่อาศัยกลุ่มเรียลดิมานด์ยังโตได้ หากพิจารณาจากปี 2562 โครงการแนวราบเริ่มมามีบทบาทเพราะเป็นโครงการที่ตอบโจทย์เรียลดิมานด์ แต่ในปีหน้า (2563) คาดว่าโครงการแนวสูงอย่างคอนโดมิเนียม หากเป็นโครงการที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัยที่แท้จริง ก็จะได้รับค่านิยม เพราะได้รับแรงส่งจากการขยายการเปิดใช้รถไฟฟ้า ที่เริ่มเปิดให้บริการส่วนต่อขยายหลายเส้นทาง ทั้งสายสีเขียวและสายสีน้ำเงิน และในปี 2563 ก็จะมีสายสีทอง รวมถึงสายสีชมพูและสายสีเหลืองที่มีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2564 ซึ่งทำให้ทำเลตามแนวรถไฟฟ้าเหล่านี้ถูกจับจ้องด้วยโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร หรือต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนรวมกัน 70% ของโครงการใหม่ทั้งหมด พบว่าส่วนใหญ่ถูกพัฒนามาบนพื้นที่กรุงเทพมหานคร นอก ได้แก่ สุขุมวิท ราชพฤกษ์ งามวงศ์มาศ มีนบุรี งามอินทรา และพื้นที่รัชดา-ลาดพร้าว

# 3

อสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบผสมผสาน ที่ประกอบไปด้วยสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม และที่อยู่อาศัย ซึ่งเหมาะกับเมืองหลวงที่มีที่ดินในเขตใจกลางเมืองที่จำกัดอย่างเช่น กรุงเทพมหานคร โดยจากการสำรวจของพลัส พบว่าโครงการส่วนใหญ่จะทยอยเปิดให้บริการระหว่างปี 2561 - 2569 ซึ่งเมื่อโครงการสร้างเสร็จเปิดให้บริการจะเป็นการสร้างมาตรฐานใหม่ในเรื่องคุณภาพชีวิตคนที่ทำงานในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีชัยภูมิจุดเด่นในเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการได้จัดไว้ให้บริการอย่างครบครัน และการเดินทางที่สะดวกสบายแต่ละโครงการติดถนนหลักและเส้นทางรถไฟฟ้า

# 4

การร่วมมือกันของแบรนด์ต่าง ๆ ซึ่งการร่วมมือข้ามแบรนด์นี้จะไม่ได้อาศัยแค่การเป็น Joint Venture ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่จะมีการดึงแบรนด์ด้านไลฟ์สไตล์ต่าง ๆ เข้ามาเปิดบริการร่วมกัน เช่น โครงการคอนโดมิเนียมที่มีการร่วมมือกับค่ายรถยนต์พลังงานไฟฟ้าสำหรับให้ลูกค้าในโครงการเข้าใช้ร่วมกัน หรือการร่วมมือกับร้านสะดวกซื้อที่เข้ามาให้บริการแบบเดลิเวอรี่ให้กับลูกค้าในโครงการ เป็นต้น





## 5

โครงการใส่ใจสิ่งแวดล้อม ปี 2563 เกิดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญอีกครั้งสำหรับประเด็นด้านการใส่ใจสิ่งแวดล้อม เริ่มจากการเปิดศักราชด้วยการงดแจกถุงพลาสติกสำหรับห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ สร้างการรับรู้และการปรับตัวของผู้ซื้อครั้งใหญ่ ในภาคอสังหาริมทรัพย์เองก็เริ่มมีการเปลี่ยนไปสู่การตั้งเป้าหมายในการเป็นโครงการสีเขียวมากขึ้น ทั้งการใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม วิธีการก่อสร้างที่เกิดเศษวัสดุให้น้อยที่สุด รวมถึงการนำเศษวัสดุจากการก่อสร้างกลับไปรีไซเคิลเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ รวมถึงการบริหารจัดการสิ่งของเหลือใช้สำหรับจำกัดของเสียในโครงการที่อยู่อาศัยอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งหลายโครงการเริ่มนำนวัตกรรมการแปรรูปของเสียในโครงการให้เป็นปุ๋ย และบางโครงการก็ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้เป็นแปลงปลูกผักออร์แกนิกส์ซึ่งสามารถนำปุ๋ยชีวภาพที่ผลิตขึ้นมาใช้ในแปลงผักส่วนกลางของโครงการ

นอกจากการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องไลฟ์สไตล์ผู้อยู่อาศัยในยุคปัจจุบันมากขึ้น แต่จากการสำรวจของพลัส พบว่าความเป็นมืออาชีพของบริษัทอสังหาริมทรัพย์เองก็มีความสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคเช่นกัน โดยผู้ซื้อจะวัดความน่าเชื่อถือของบริษัทโดยให้ความสำคัญกับ 5 อันดับ ได้แก่ 1.คุณภาพงานก่อสร้างดี 2.การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพเหมาะสมกับราคา 3.ส่งมอบบ้านตรงตามเวลาและตามคุณภาพที่ตกลงไว้ 4.ให้ข้อมูลที่เป็นจริงไม่โฆษณาเกินจริง และ 5.มีการใช้เทคโนโลยีใหม่ๆ กับสินค้าและบริการ

## 6

Leasehold จะเริ่มมีบทบาทมากขึ้น ที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการมีจำกัดมากขึ้น ประกอบกับเทรนด์ของคนรุ่นใหม่ที่นิยมอยู่แบบเป็นโสดมากขึ้น และโครงสร้างประชากรที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ เริ่มทำให้คนไทยเปิดใจรับโครงการแบบ Leasehold มากขึ้นกว่าเดิม เพราะเป็นโครงการที่ตรงกับไลฟ์สไตล์ที่ไม่ต้องการมีทายาท ทำให้ผู้ซื้อเข้าถึงโครงการคอนโดมิเนียมที่ต้องการในราคาถูกลงกว่าโครงการแบบ Freehold อีกทั้งโครงการแบบ Leasehold ส่วนใหญ่ยังตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง อีกทั้ง Leasehold ยังตอบโจทย์การเข้ามาซื้อของชาวต่างชาติในโครงการบ้านเดี่ยวที่แก้ปัญหาเรื่องการไม่สามารถถือครองที่ดินของต่างชาติได้อีกด้วย

## อสังหาฯ ปี 2563 พลิกเกมรอด



ที่มา : หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ วันที่ 20 มกราคม 2563

ปีก่อสร้างประเมิน ตลาดปี 63 “ทรงตัว” ยังเผชิญปัจจัยลบ “เศรษฐกิจชะลอ -บาทแข็ง-หนี้ครัวเรือน -แอลทีวี” จุดกำลังซื้อสุทธรรถระวังลงทุน ลดชีพพลายใหม่ เคลียร์สต็อก ลุยแนวราบ เปิดโครงการเล็กคืนทุนเร็ว ราคาเหมาะสม เจาะดีมานด์เฉพาะปีที่ผ่านมามีแนวโน้มที่เหนื่อยในรอบหลายปีที่ผ่านมาสำหรับ “ธุรกิจอสังหาฯ ริมทรัพย์” ประเภทที่อยู่อาศัย ที่มีมูลค่าตลาดรวมกว่า 4 แสนล้านบาท หลังเผชิญศึกหนักจากภาวะเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจภายในประเทศ ประกอบกับค่าเงินบาทที่แข็งค่าในรอบ 6 ปี จุดกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของคนไทยและชาวต่างชาติ

ในปีที่ผ่านมา (1 เม.ย.) ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ยังออกเกณฑ์คุมสินเชื่อสังหาฯ หรือแอลทีวี สกัดการเก็งกำไรอสังหาฯ ส่งผลกระทบต่อยอดเปิดตัวโครงการใหม่ ยอดขาย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ ลดลงถ้วนหน้า แม้ว่าจะมีมาตรการออกมากกระตุ้นตลาดในภายหลัง อาทิ ลดค่าธรรมเนียมการโอน จดจำนอง เหลือ 0.01% โครงการบ้านในฝันรับปีใหม่เป็นต้น ทว่ามาตรการที่ตามมาเหล่านี้ ผู้ประกอบการอสังหาฯหลายรายระบุว่า ถือเป็นมาตรการที่ค่อนข้างจะประดักประอย ที่สำคัญมาช้ากว่าที่ควรจะเป็น

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ประเมินแนวโน้มธุรกิจอสังหาฯ สิ้นปี 2562 ว่า จะอยู่ในภาวะต่ำที่สุด ในรอบ 5 ปีหรือนับตั้งแต่ปี 2557 ขณะที่อัตราดูดซับ (Absorption Rate) ต่ำกว่า ค่าเฉลี่ย 5 ปีในทุกประเภทที่อยู่อาศัย

สำหรับในปี 2563 ผ่านคำบอกเล่าของหลายผู้ประกอบการอสังหาฯ ระบุตรงกันว่า ยังเป็นปีที่เผชิญปัจจัยลบไม่ต่างจากปีที่ผ่านมา อยู่ในภาวะ “ทรงตัว” ทำให้แต่ละบริษัทต้อง “งัดกลยุทธ์” รอด



## ประเมินอสังหาฯ ปี63“ทรงตัว”

นางสุพัตรา เป้าเปี่ยมทรัพย์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ประเมินว่า อสังหาฯ ในปี 2563 ยังคงเผชิญกับความท้าทายจากหลาย ‘ปัจจัยลบ’ ที่เข้ามาจากเศรษฐกิจโลกชะลอตัว มาตรการแอลทีวี ภาวะหนี้ครัวเรือนสูง ค่าเงินบาทที่แข็งค่า การบังคับใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการปรับค่าแรงงาน

ส่วน‘ปัจจัยบวก’จะมาจากการลดค่าธรรมเนียมการโอน และจดจำนอง เหลือ 0.01% อัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ในระดับต่ำ การลงภาครัฐในการขยายโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง

“หากเปรียบเทียบปัจจัยลบกับปัจจัยบวก น้ำหนักจะมาจากปัจจัยลบมากกว่า ซึ่งน่าเป็นกังวล โดยเฉพาะ ความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ที่ส่งผลต่ออารมณ์การซื้อขาย เพราะแนวโน้มภาพรวมของตลาดอสังหาฯ ปีนี้ ทรงตัว”

## บริหารสต็อก-ลงทุนต้องแม่นยำ

นางสุพัตรา ระบุว่า การลงทุนปี 2563 ผู้ประกอบการอสังหาฯ จะต้องทำงานแบบแม่นยำขึ้น อย่างกำหนดแผนตายตัว ให้ปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ เพราะความเปลี่ยนแปลงรวดเร็วกว่าที่คิด และที่สำคัญควรบริหารงานหลังบ้านให้มีประสิทธิภาพขึ้น เช่น การบริหารสต็อกให้มีประสิทธิภาพ ปรับองค์กรให้มีขีดความสามารถในการแข่งขันด้วยการนำเทคโนโลยีต่าง ๆ เข้ามาช่วยในการทำงาน เลือกลงทุนในทำเลและสินค้าในราคาที่ลูกค้าจับต้องได้ ขยายตลาดไปสู่เช็กเมนต์ที่มีศักยภาพ ตั้งแต่ 3-5 ล้านบาทขึ้นไป เพราะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการแอลทีวีมากนัก โดยเลือกลงทุนในคอนโดโลว์ไรส์ และแนวราบ เพราะคืนทุนเร็ว พร้อมทั้งเร่งระบายสต็อกสินค้า

“ถือว่าวิกฤติที่เข้ามาครั้งนี้เปิดมุมมอง ทำให้หันกลับมาพัฒนาตัวเองให้แข็งแรง ขึ้น ปี 2563 ไม่ใช่ปี ที่ง่าย แต่ใครพิถีพิถันต่อไปได้ เพราะตลาดใหญ่ 4 แสนล้านบาท ถ้าทำได้เก่งกว่าดีกว่าเร็วกว่ายังไปต่อได้”



## สร้างสรรค์โปรเจกต์เจาะตลาด

นายเจสัน เกรกอรี่ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ กรุ๊ป อินเตอร์ชันทแนล (ประเทศไทย) จำกัด มองว่า การพัฒนา อสังหาฯ ในปี 2563 ผู้ประกอบการยังลงทุนต่อเนื่อง แม้ว่าภาพรวมตลาดจะทรงตัว ซึ่งรูปแบบการพัฒนาจะมีความคิดสร้างสรรค์มากขึ้น มีการพัฒนารูปแบบใหม่ เช่น การพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกับโรงแรม ซึ่งผู้ประกอบการแต่ละรายจะพัฒนารูปแบบโครงการตามความถนัดของตนเองในแต่ละเช็กเมนต์

## คอนโดกรุด-อสังหาฯแบกหนี

ด้านนายไตรเดชะ ตั้งมดีธรรม กรรมการ ผู้จัดการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ความท้าทายในการทำธุรกิจ ในปี 2563 นั้นคือความต้องการคอนโดมิเนียมลดลง ดังนั้นการตัดสินใจเปิดตัวโครงการคอนโดใหม่ จึงต้องพิจารณาถึงชีพพลาย และความต้องการแต่ละทำเลให้ ไม่เพิ่มชีพพลายมากเกินไปจนเกิดโอเวอร์ชีพพลาย

ขณะเดียวกัน ภาระหนี้ของภาคธุรกิจอสังหาฯ ปัจจุบันต้องแบกรับนี้จากการกู้มาลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่จะต้องมีการบริหารจัดการให้ดี

ขณะที่แนวทางการปรับตัวรับมือและวางกลยุทธ์ในการบริหารธุรกิจเน้นโครงการแนวราบ ส่วนคอนโดที่เปิดตัวโครงการใหม่ เน้นการบริหารต้นทุนให้ราคาสอดคล้องกับความต้องการ รวมถึงนำเสนอแพ็คเกจขายที่ผู้ซื้อสนใจ โดยการรุกเข้าไปลงทุนในแต่ละทำเลจะต้องให้ความสำคัญกับการประเมินทำเล ชีพพลาย และการแข่งขันในตลาด เน้นกลุ่มเช็กเมนต์ที่ถนัด และแข่งขันได้เป็นหลัก





## ดีมานด์ยังมี”ต้องหาให้เจอ”

นายอนันต์ อัครโกติน ผู้ก่อตั้ง และอดีตประธานและกรรมการผู้จัดการ บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ออกมาให้ความเห็นถึงตลาดอสังหาฯในปี 2563 ว่า แม้นี้ครัวเรือนสูงมาก แต่เชื่อว่าความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีความต้องการตลอดเวลา นักพัฒนาอสังหาฯ เข้าตลาดที่ถูกต้องก็ยังมีได้ สิ่งสำคัญสำหรับผู้ประกอบการคือต้องรู้ว่าจะปรับตัวอย่างไรจะพลิกเกมอย่างไร

“ธุรกิจมีปัญหา ยังต้องหาวิธีแก้ไขที่เหมาะสมจากประสบการณ์ไม่ควรฝันตลาดขาลง ด้วยการเล่นโปรโมชัน ลดราคาลงมามาก สู้หันมาปรับปรุงประสิทธิภาพภายในบริษัทดีกว่า อย่าไปฝันตลาด”

นายอนันต์ ยังกล่าวว่า จากประสบการณ์ช่วงที่เศรษฐกิจไม่ดี ควรอบรมพนักงาน พัฒนาระบบการทำงานให้ดีขึ้นดีกว่า เพื่อลดรายจ่ายไม่ให้เกิน 15% เพราะการลดค่าใช้จ่ายมีผลมาก ยิ่งในภาวะเศรษฐกิจไม่ดี

## ลดแผนเปิดโครงการ-ราคาขาย

นายวิฑูรย์ จันทวิมล รองกรรมการ ผู้อำนวยการ สายงานกลยุทธ์องค์กรและการสร้างสรรค์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ปี 2563 เป็นปีท้าทายของตลาดอสังหาฯ ทำให้บริษัทต้องลดแผนเปิดตัวคอนโดใหม่เหลือ 4 โครงการ จากปีก่อนเปิด 6 โครงการ ลดราคาขายต่อตารางเมตร ลดขนาดโครงการลง เจาะความต้องการที่แท้จริงของลูกค้า ไม่จำเป็นต้องอยู่แนวรถไฟฟ้าเท่านั้น



## เส้นทาง สู่ความเป็นเลิศ



THAILAND  
QUALITY  
AWARD

for  
Performance  
Excellence

รางวัลคุณภาพแห่งชาติเพื่อผลการดำเนินงานที่เป็นเลิศ

กลุ่มธุรกิจผลิตภัณฑ์โพลีเมอร์ของบริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน) ได้รับรางวัล “การบริหารสู่ความเป็นเลิศ ที่มีความโดดเด่นด้านการปฏิบัติการ” (Thailand Quality Class Plus : Operations) ประจำปี 2560 จากคณะกรรมการรางวัลคุณภาพแห่งชาติ



# กลุ่มธุรกิจผลิตภัณฑ์โพลีเมอร์ บริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน)



กลุ่มธุรกิจผลิตภัณฑ์โพลีเมอร์ (Polymers Business Unit (POL-BU)) เป็นกลุ่มธุรกิจหนึ่งของบริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน) POL-BU มุ่งมั่นที่จะยกระดับ มาตรฐานการบริหารจัดการองค์กรให้เทียบเท่าองค์กรระดับโลก เพื่อตอบสนอง วิสัยทัศน์ และ พันธกิจในการส่งมอบเม็ดพลาสติกเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยสร้างสมดุลระหว่างการเติบโต ทางธุรกิจควบคู่ ไปกับการใส่ใจ ดูแลสังคมชุมชนและสิ่งแวดล้อม องค์กรจึงนำเกณฑ์รางวัลคุณภาพแห่งชาติ (TQA) มาเป็นกรอบในการบริหาร งาน เพื่อปรับปรุงระบบการทำงานให้สามารถตอบสนองต่อความท้าทายต่างๆ เพื่อนำองค์กรสู่ความเป็นเลิศ จากความมุ่งมั่น ตั้งใจในการดำเนินงานอย่างจริงจังจนได้รับรางวัล Thailand Quality Class Plus Operations (TQC Operations)

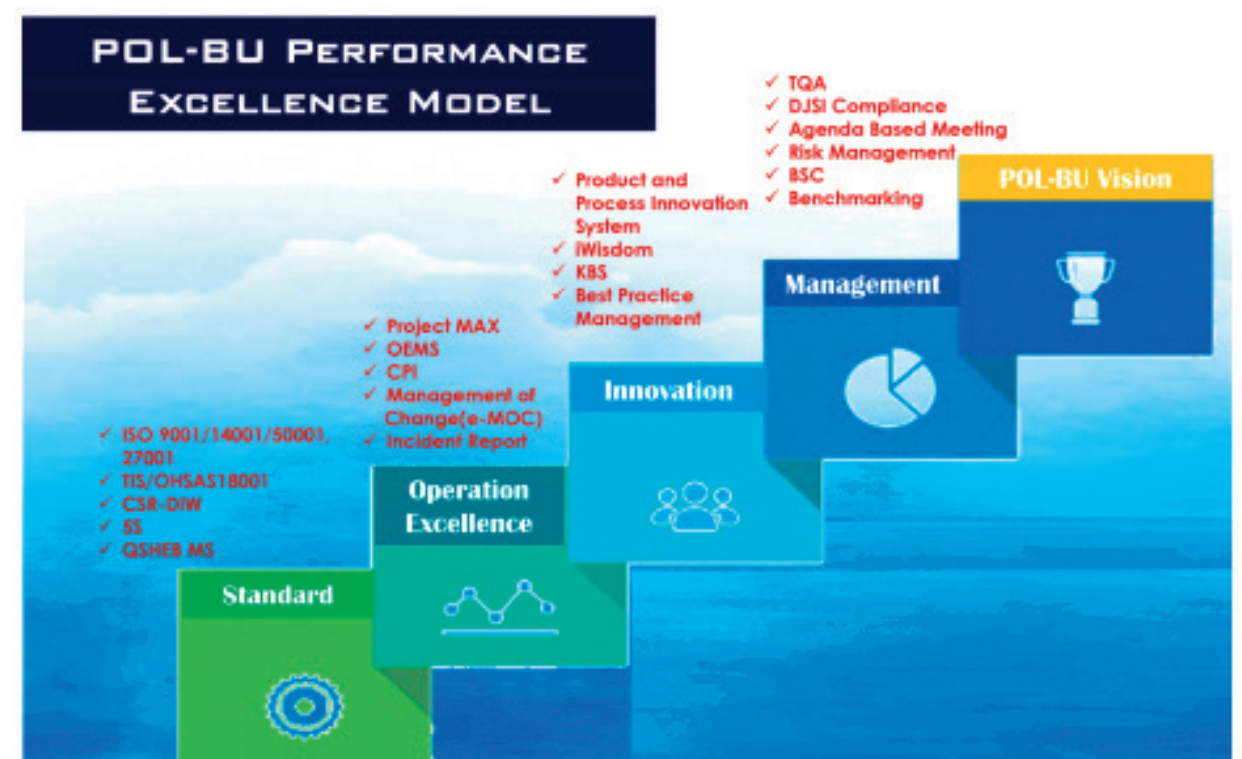


POL-BU มีวิสัยทัศน์เพื่อเป็นผู้นำในการส่งมอบเม็ดพลาสติกเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี โดยผลิตภัณฑ์สามารถนำไปขึ้นรูปเป็นผลิตภัณฑ์ ประเภทต่างๆ ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตสมัยใหม่ที่หลากหลาย อาทิ ความสวยงาม รูปแบบทันสมัย มีความเบาแต่ยังคงไว้ซึ่งความแข็งแรง และทนทาน อีกทั้งยังใส่ใจในกระบวนการผลิตให้มีความปลอดภัยและใส่ใจต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม พร้อมขับเคลื่อนด้วยสมรรถนะหลัก (Core Competency) ได้แก่

- 1.) Product Innovation สมรรถนะหลักที่ทำให้เกิดนวัตกรรมของผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายและมีคุณค่า
- 2.) Operation Excellence สมรรถนะหลักด้านโรงงานที่ทำให้เกิดผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพสม่ำเสมอ ใช้พลังงานต่ำ ความสูญเสียต่ำ และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- 3.) Marketing Excellence สมรรถนะหลักด้านการตลาดและการดูแลลูกค้า

POL-BU มีความเชื่อว่าระบบการบริหารจัดการที่ดีจะขับเคลื่อนองค์กรสู่ความสำเร็จที่ยั่งยืน และสร้างสมดุลระหว่างการเติบโต ทางธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ใส่ใจ ดูแลสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ดังนั้น POL-BU จึงมุ่งมั่น พัฒนาระบบบริหารจัดการ ตั้งแต่ระบบพื้นฐานต่างๆ เช่น ISO การพัฒนาระดับต่อมาเพื่อให้เกิด Operational Excellence เช่น OEMS, Management of Change ตลอดจนพัฒนาระบบการสร้างนวัตกรรมและการเรียนรู้ เช่น Product and Process Innovation System, KBS เป็นต้น และผู้บริหารระดับสูงมีความมุ่งมั่นในการยกระดับการบริหารจัดการเพื่อให้เกิด ประสิทธิภาพสูงสุดตามกรอบการบริหารมาตรฐานสากล โดยกรอบแนวทางเกณฑ์รางวัลคุณภาพแห่งชาติมาใช้ในการดำเนิน ธุรกิจตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นมาจนได้รับ รางวัล TQC เป็นครั้งแรก ในปี 2558 นอกจากนี้ยังได้ขับเคลื่อนวัฒนธรรมองค์กรให้ สอดรับกับการพัฒนาพนักงานภายใต้พฤติกรรมหลัก 4 Core Behaviors ได้แก่

- 1) กล้าคิดกล้าทำสร้างสรรค์สิ่งที่ดีกว่า
- 2) พัฒนาตนเองเป็นทีม
- 3) ทำงานเชิงรุกสนองตอบความต้องการของลูกค้า
- 4) มุ่งปฏิบัติงานเพื่อประโยชน์ส่วนรวมมากกว่าส่วนตน โดยมุ่งเน้นการดำเนินงานที่ส่งเสริมการปฏิบัติตามพฤติกรรมหลัก ให้เกิดขึ้นอย่างเป็นรูปธรรม





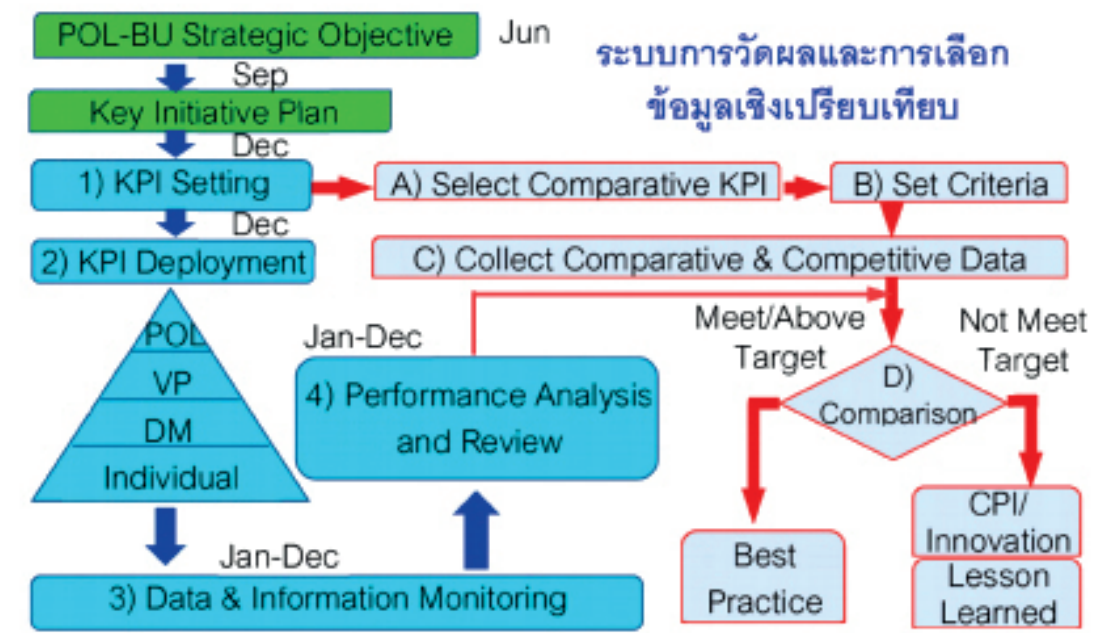
### การนำองค์กร

ผู้บริหารระดับสูงของ POL-BU ได้ออกแบบและใช้ระบบการนำองค์กร (Leadership System) เพื่อเป็นเครื่องมือในการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่วิสัยทัศน์และพันธกิจที่ต้องการประกอบด้วย

- 0) Stakeholder Need Survey สํารวจความต้องการและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม
- 1) Pathfinding ผู้นำระดับสูงจะนำข้อมูลทั้งหมดมาวิเคราะห์ ทบทวน กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยม โดยให้ความสำคัญที่สมดุลระหว่างธุรกิจ สังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนต้องเหมาะสมกับสถานการณ์ของธุรกิจปัจจุบัน และอนาคต
- 2) Team Aligning กำหนดวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ เป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว พร้อมทั้งสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็น แล้วถ่ายทอดไปยังบุคลากรเป็นลำดับขั้น ตลอดจนพันธมิตรทางธุรกิจ
- 3) Taking Action ผู้นำระดับสูงกำกับดูแลให้ทุกหน่วยงานปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ตามที่กำหนด
- 4) Gauging Performance ผู้นำระดับสูงติดตาม วิเคราะห์ และตัดสินใจในการบริหารธุรกิจผ่านผลการดำเนินงานในที่ประชุมตาม Agenda Based Meeting เป็นประจำ
- 5) Committing to Improvement ผู้นำระดับสูงกำกับให้มีการปรับปรุงพัฒนาอย่างต่อเนื่อง มีการคัดเลือกและเผยแพร่ Best Practice ตลอดจนแสดงความมุ่งมั่นต่อค่านิยม GCSPiRiT ที่สามารถนำพา POL-BU บรรลุวิสัยทัศน์ โดยแสดงออกผ่าน 4 พฤติกรรมหลักที่เรียกว่า 4 Core Behaviors โดยผู้นำระดับสูงปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างที่ดี (Role Model) ให้พนักงานปฏิบัติตาม ยกย่องชมเชยพนักงานที่มีพฤติกรรมโดดเด่นตามพฤติกรรมหลักดังกล่าวเพื่อเป็นการส่งเสริม และสร้างความเชื่อมั่นต่อค่านิยมองค์กรอย่างต่อเนื่อง

### กลยุทธ์

POL-BU ให้ความสำคัญต่อการกำหนดกลยุทธ์ โดยมุ่งนำข้อมูลผ่านการวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ อย่างครบถ้วน ครอบคลุม และรอบด้านมาใช้เป็นตัวกำหนดกลยุทธ์ โดยมุ่งเน้นการสร้างและรักษาความสามารถในการแข่งขัน การเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืน และ การเตรียมความพร้อมในด้านต่างๆ เพื่อสนับสนุนแผนการเติบโตขององค์กรในอนาคต ตลอดจนคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงแบบพลิกโฉม ความคล่องตัวและความยืดหยุ่นของกระบวนการ เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนแผนปฏิบัติการได้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ โดยมีการกำหนดทิศทางกลยุทธ์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวที่เหมาะสมกับลักษณะของธุรกิจ ตลอดจนมีการออกแบบระบบงานและสมรรถนะหลัก ขององค์กรให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ และเป้าหมายทางธุรกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการขับเคลื่อนองค์กร อีกทั้งได้มีการถ่ายทอดแผนกลยุทธ์อย่างเป็นลำดับขั้นทั่วทั้งองค์กรเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าแผนกลยุทธ์ได้ถูกขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดย POL-BU ได้นำทิศทางกลยุทธ์มาเป็นกรอบในการกำหนดแผนปฏิบัติการและมีการคาดการณ์ เปรียบเทียบ และติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายทั้งในระยะสั้นและระยะยาว



### การวัด การวิเคราะห์ และการจัดการความรู้

POL-BU ได้กำหนดระบบวัดผลและการคัดเลือกข้อมูลเชิงเปรียบเทียบให้ครบถ้วนทั้ง 5 มุมมอง ได้แก่ ด้านลูกค้า สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม ผู้ถือหุ้น และพนักงานโดยมีการเชื่อมโยงตัววัดผลในแต่ละระดับให้สอดคล้องกันเพื่อให้ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย ที่วางไว้ นอกจากนี้ POL-BU มีการพัฒนาระบบการจัดการความรู้อย่างเป็นระบบ และเผยแพร่ใน Knowledge Based System (KBS) ที่เชื่อมโยงไปยังแหล่งข้อมูลความรู้ต่างๆ เป็นหมวดหมู่อย่างเป็นระบบ (Taxonomy) เพื่อความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพในการให้พนักงาน เข้าถึงข้อมูล ตลอดจนมีการถ่ายทอดความรู้หลายช่องทาง ตลอดจนต่อยอดความรู้เพื่อให้เกิดการประยุกต์ใช้ และเกิดเป็นองค์ความรู้ใหม่ ทำให้ POL-BU เกิดโครงการใหม่ๆ ที่สร้างมูลค่ามากมาย นอกจากนี้ POL-BU มีการพัฒนาระบบการบริหารจัดการข้อมูลสารสนเทศ อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลและสารสนเทศมีคุณภาพมีความแม่นยำ ถูกต้อง คงสภาพเชื่อถือได้ ตลอดจนมีแนวทางจัดการด้าน การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศตามหลัก ISO 27001 อีกทั้งยังมีการเตรียมความพร้อมในการใช้ข้อมูลให้ตรงตามความต้องการของทุกกลุ่มและสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ของ POL-BU ในการจัดทำแผนกลยุทธ์ด้าน IT เป็นประจำทุกปี และสามารถพร้อมใช้งานในสภาวะฉุกเฉินโดยมีการทำศูนย์ข้อมูลสำรองเพื่อเก็บข้อมูลสารสนเทศหลักไว้ตลอด 24 ชั่วโมง และสามารถเรียกใช้ข้อมูลได้ทันที กรณีศูนย์ข้อมูลหลักเสียหายซึ่งเป็นหนึ่งในขั้นตอนของกระบวนการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ







QSHEB Management System (QSHEB MS)

## ผลลัพธ์

สรุปผลลัพธ์ตามสมรรถนะหลักขององค์กร

1. ด้าน Operation Excellence: Plant Reliability และประสิทธิภาพการใช้พลังงานอยู่ในระดับ 1st Quartile ของ PTAI
2. ด้าน Marketing Excellence: ส่วนแบ่งด้านการตลาดอันดับ 1 ในประเทศ ผลความพึงพอใจ และความผูกพันของลูกค้าเหนือกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม
3. ด้าน Product Innovation: คุณภาพของผลิตภัณฑ์ในด้านต่างๆ ดีกว่าคู่แข่ง และความเร็วในการเข้าสู่ตลาดของผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ สูงกว่าค่ามาตรฐานของ PTAI





บริษัท ไชมี แอสเสท จำกัด (มหาชน)  
SIAMESE ASSET PUBLIC COMPANY LIMITED

**SIAMESE INTELLIGENT**