



# HBA

---

## MAGAZINE

---

JULY 2022 | ISSUE 29



Home is a space of warmth and comfort  
บ้าน คือพื้นที่ของความอบอุ่นและสบายใจ

- เกือบก่อนฤดู! สิ้นเชื้อสร้างบ้านจาก 5 สถาบันการเงิน ปี 2565
- 5 ทรicket่างบ้านอย่างไร ให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม?
- 8 แนวทางการออกแบบบ้านยุคใหม่เพื่อป้องกันเชื้อไวรัส
- เทคนิคตั้งศาลพระภูมิให้เสริมโชคลาภแก่ผู้อยู่อาศัยในบ้าน
- เทคนิคดูแลระบบกันซึม สำหรับบ้านสร้างสวนตากฟ้า
- เรื่องควรรู้! ขั้นตอนสำคัญเพื่อการสร้างบ้านให้ได้มาตรฐานสูง

สนับสนุนโดย  
กลุ่มบริษัท ฑู ฑิวดี  
บริษัท ดี เอ็มเฟอร์รอร์ เอ้าส์ จำกัด  
บริษัท แลนดี โธม (ประเทศไทย) จำกัด



# เทียบก่อนกู้! สินเชื่อสร้างบ้าน

## จาก 5 สถาบันการเงิน ปี 2565

การสร้างบ้านสักหลัง เรียกว่าเป็นการตัดสินใจครั้งสำคัญของชีวิต เพราะเป็นการเลือกหลักปักฐานสร้างครอบครัว และต้องทุ่มเททรัพย์สินเงินทอง แรงกายแรงใจอย่างมาก กว่าที่จะสำเร็จเป็นบ้านหนึ่งหลัง สำหรับคนที่อยากมีบ้านในฝันแต่การเงินไม่พร้อม การใช้บริการสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ก็เป็นทางเลือกที่ช่วยสานฝันให้ไว้ขึ้น ซึ่งสถาบันการเงินไหนจะมีเงื่อนไขอย่างไร สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ได้คัดเลือก 5 สถาบันการเงินที่มีสินเชื่อบ้านดอกเบี้ยต่ำในปี 2565 นี้ มาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลให้พิจารณากัน

### ทำความเข้าใจวิธีการคิดอัตราดอกเบี้ย

การคิดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารมี 2 วิธี คือ

- 1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) เป็นอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดตัวเลขแน่นอน มักจะกำหนดในช่วง 1-3 ปีแรกในการผ่อน
- 2) อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Rate) เป็นอัตราดอกเบี้ยที่มีการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดแต่ละธนาคาร ซึ่งที่มักใช้คืออัตราดอกเบี้ย MRR และ MLR

- MRR : Minimum Retail Rate คือ อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายย่อยชั้นดี
- MLR : Minimum Loan Rate คือ อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบกำหนดระยะเวลา

### 1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อัตราดอกเบี้ย

สำหรับลูกค้าที่ใช้บริการรับสร้างบ้าน ภายใต้สมาคมฯ หรือ กลุ่มบริษัท บิลด์ วัน กรุ๊ป จำกัด	สำหรับลูกค้าปลูกสร้างทั่วไป
ปีที่ 1 = *MRR-3.25% ต่อปี	ปีที่ 1-3 = *MRR-2.70% ต่อปี
ปีที่ 2 = *MRR-3.05% ต่อปี	ปีที่ 4 เป็นต้นไป
ปีที่ 3 = *MRR-2.85% ต่อปี	- ลูกค้าสวัสดิการ = *MRR-1.00% ต่อปี
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	- รายย่อยทั่วไป = *MRR-0.50% ต่อปี
- ลูกค้าสวัสดิการ = *MRR-1.00% ต่อปี	- ซีโอупกรณ์ = *MRR
- รายย่อยทั่วไป = *MRR-0.50% ต่อปี	
- ซีโอупกรณ์ = *MRR	

- อัตราดอกเบี้ยลอยตัว \*MRR - 6.150% ต่อปี ประกาศฯ ณ วันที่ 25 พ.ค. 63
- ยื่นคำขอกู้ตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. - 30 ธ.ค. 65 อนุมัติและทำนิติกรรม ภายในวันที่ 30 ธ.ค. 65

## 2. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา

### อัตราดอกเบี้ย

- สำหรับท่านที่ต้องการใช้บริการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยกับบริษัทตัวแทนที่ธนาคารสนับสนุน
- ฟรี ค่าประเมินหลักประกัน มูลค่า 3,210 บาท

ประเภทหลักประกัน	วงเงินสูงสุด	วงเงินอนุมัติ	ทางเลือก	อัตราดอกเบี้ย (ต่อปี)					อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ต่อปี)
				เดือนที่ 1-3	เดือนที่ 4-6	เดือนที่ 7-12	ปีที่ 2	ปีที่ 3		
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และ ทาวน์โฮม	90% ของราคาประเมิน รวมค่าธรรมเนียมสินเชื่อ 100% ของค่าจ้างตามสัญญาปลูกสร้าง	ตั้งแต่ 1 ล้านบาท ถึง 3 ล้านบาท	1	MRR-2.70%					3.35%	3.35%
			2	0%	MRR-3.10%		MRR-1.75%		3.10%	3.58%
			3	MRR-3.15%			MRR-1.75%		2.90%	3.55%
			1	MRR-3.00%					3.05%	3.05%
			2	0%	MRR-2.60%		MRR-1.75%		2.88%	3.49%
			3	MRR-3.35%			MRR-1.75%		2.70%	3.43%

\*ลูกค้าที่ยื่นขอสินเชื่อตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค. 65 - 31 ส.ค. 65 โดยจดจำนองและเบิกรับเงินกู้ภายในวันที่ 30 ก.ย. 65

## 3. ธนาคารไทยพาณิชย์

### อัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่ออายุ
ลอยตัว : ภาครัฐ ประกันคุ้มครองเงินสินเชื่อ (Credit Life)	MRR-3.50%	MRR-2.30%	MRR-1.50%	2.90%		4.02%
ลอยตัว : ภาครัฐ ไม่ประกันคุ้มครองเงินสินเชื่อ (Credit Life)	MRR-3.00%	MRR-1.98%	MRR-1.50%	3.30%		4.15%
คงที่ 2 ปี : ภาครัฐ ไม่ประกันคุ้มครองเงินสินเชื่อ (Credit Life)	2.90%	MRR-2.00%	MRR-1.50%	3.27%		4.14%
คงที่ 2 ปี : ภาครัฐ ไม่ประกันคุ้มครองเงินสินเชื่อ (Credit Life)	3.25%	MRR-1.75%	MRR-1.50%	3.58%		4.23%

อัตราดอกเบี้ย	ตลอดอายุสัญญา	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุสัญญา 20 ปี
ภาครัฐ ไม่ประกันคุ้มครองเงินสินเชื่อ (Credit Life)	MRR-1.50%	4.495%
ภาครัฐ ไม่ประกันคุ้มครองเงินสินเชื่อ (Credit Life)	MRR-1.50%	4.495%

- อัตราดอกเบี้ยพิเศษ สำหรับลูกค้าที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อปลูกสร้างบ้านกับบริษัทรับสร้างบ้านตามที่ธนาคารกำหนด และเบิกจ่ายเงินตั้งแต่ 8 ก.ค. - 30 ก.ย. 65
- อัตราดอกเบี้ย MRR ของธนาคารไทยพาณิชย์เท่ากับ 5.995% ประกาศ ณ วันที่ 6 พ.ค. 65
- ฟรี! Gift Voucher Lotus's มูลค่ารวม 5,000 บาท\* เพื่อทดแทนค่าประเมินหลักประกัน สำหรับลูกค้าสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างบ้าน วงเงินกู้ตั้งแต่ 2 ล้านบาท และใช้บริษัทรับสร้างบ้านตามที่ธนาคารกำหนด

## 4. ธนาคารกรุงไทย

### อัตราดอกเบี้ย

- สำหรับลูกค้าที่ปลูกสร้างบ้าน กับ สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน เริ่มต้น 0% นาน 6 เดือน

แบบ	อัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนัก (%)				ดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี (%)	
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	หลังจากนั้น		
อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี						
1	เท่ากับ*	MRR - 2.65	MRR - 2.65	MRR - 1.75	2.63	
2	ไม่เท่ากับ	1.00	MRR - 2.65	MRR - 2.65	MRR - 1.75	2.71
อัตราดอกเบี้ย 0%						
3	เท่ากับ*	เดือน 1-6 = 0, เดือน 7-12 = MRR-2.90	MRR -2.85	MRR -2.85	MRR - 1.75	2.80
4	ไม่เท่ากับ	เดือน 1-3 = 0, เดือน 4-12 = MRR-3.68	MRR -2.85	MRR -2.85	MRR - 1.75	2.88

\*ระยะเวลาส่งเสริมการขายสิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย. 65 และทำนิติกรรมจำนองภายใน 30 วัน

## 5. ธนาคารกสิกรไทย

### อัตราดอกเบี้ย

- สำหรับลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไป
- สำหรับลูกค้าที่ปลูกสร้างบ้าน กับ สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

อัตราดอกเบี้ย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	หลังจากนั้น	เฉลี่ย 3 ปี	EIR 20 ปี**
รายได้ประจำ (ทำประกันตามเงื่อนไข*)		MRR-2.00%		MRR-1.50%	3.97%	4.29%
ผู้ประกอบการ (ทำประกันตามเงื่อนไข*)		MRR-1.50%		MRR-1.00%	4.47%	4.79%

- สำหรับกลุ่มลูกค้าที่ยื่นขอกู้สินเชื่อบ้านตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. 65 จนถึงวันที่ 30 ก.ย. 65 พร้อมเซ็นสัญญากับธนาคารและจดจำนองภายในวันที่ 31 ต.ค. 65

สินเชื่อบ้านที่เราคัดสรรมาแบ่งปันข้อมูลทั้ง 5 สถาบันการเงินนั้น เงื่อนไขอาจมีการปรับเปลี่ยนได้ ดังนั้นหากสนใจก็ให้โทรสอบถามหรือเข้าไปติดต่อที่สถาบันการเงินนั้น ๆ เพื่อเตรียมตัว เตรียมเอกสารล่วงหน้า การขอสินเชื่อจะได้ราบรื่นรวดเร็ว หากผู้กู้มีแบบบ้าน และใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้านที่มีมาตรฐาน ก็จะช่วยให้ขั้นตอนการขออนุมัติสินเชื่อง่ายขึ้นและรวดเร็วยิ่งขึ้น 🏡

# ยิ่งจัด ยิ่งปัง

## SITE SEEING

### สร้างบ้าน ต้องเห็นบ้าน

กลุ่มป๊อปปูล่า ทุ ป๊อปปูล่า ชวนคุณ  
รู้จัก รู้จริง เรื่องสร้างบ้าน

**Built To Build GROUP**  
รับสร้างบ้านคุณภาพ

พร้อมรับโปรราคาพิเศษ **ดีลดี**  
จะสร้างบ้านทั้งที ต้องงานนี้เท่านั้น

เสาร์ที่ **27 ส.ค. 65**  
รับจำนวนจำกัด  
ไม่มีค่าใช้จ่าย

SERVICE @ YOU ทั่วประเทศ  
**02-721-3999**



## 5 ทริคแต่งบ้านอย่างไร

ให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม?

ไม่ว่าเทรนด์แต่งบ้านในแต่ละปีจะเปลี่ยนไปที่แนวทาง แต่ก็ยังไม่ทิ้งการแต่งบ้านที่เน้นให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถปรับให้เข้ากับสไตล์การแต่งบ้านได้กับทุกสไตล์ ซึ่งปีนี้เทรนด์มาแรงยังคงเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินชีวิต ที่มีการปรับตัวและอยู่ในบ้านเกือบ 24 ชั่วโมง มีการใช้พลังงาน ค่าใช้จ่ายมากกว่าช่วงปกติ นี่เองจึงอาจเป็นเหตุผลให้คนที่กำลังสร้างบ้านมองหาแนวทางที่น่าเอาสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ เข้ามาช่วยเพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายส่วนนี้ลง

### 1. ออกแบบบ้านตามทิศ

แน่นอนว่าเป็นตัวแปรแรกๆ ที่เป็นข้อกำหนดตำแหน่งประตู หน้าต่าง มุมต้นไม้ และมุมอื่นๆ ในบ้าน เพราะการสร้างบ้านโดยอ้างอิงทิศทางของแดดและลม มีผลอย่างชัดเจนต่อตัวบ้าน หากสร้างบ้านโดยไม่มีการเปิดรับลม ก็ส่งผลต่อการใช้พลังงานเพื่อความเย็นให้กับบ้าน ซึ่งนั่นเป็นผลโดยตรงกับสิ่งแวดล้อม และการสร้างบ้านโดยอิงทิศนั้นไม่เพียงส่งผลดีกับเรื่องของลมระบายอากาศเท่านั้น ยังมีในเรื่องแสงส่องสว่างเพื่อการใช้ไฟ และเลือกหลอดไฟชนิดต่างๆ ให้เหมาะกับตำแหน่งนั้นๆ อีกด้วย หากบริษัทรับสร้างบ้านที่มีความเชี่ยวชาญจะสามารถใช้ประโยชน์จากส่วนนี้เพื่อออกแบบให้บ้านของเราทั้งมลภาวะออกจากบ้านน้อยที่สุด

### 2. โครงสร้างเพดานสูง

โครงสร้างเพดานสูง นอกจากจะทำให้บ้านมีความรู้สึกที่ปลอดโปร่ง ดูกว้าง ไม่แออัด ยังจะสามารถระบายความร้อนจากหลังคา ฝ้า ได้อีกด้วย เพราะห้องโถงที่สูงจะมีระยะ เพื่อพักไอร้อนจากฝ้าเพดาน มีพื้นที่ที่สามารถรับอากาศตามทิศทางจากภายนอกหมุนเข้ามาแทนที่ไอร้อนนั้น นอกจากโครงสร้างเพดานสูงจะช่วยให้เย็นแล้ว การเลือกฉนวนกันความร้อนตั้งแต่หลังคา ฝ้า หรือการทำช่องระบายอากาศที่หน้าจั่วหลังคา ก็ช่วยระบายอากาศ จากใต้หลังคา และช่วยทำให้บรรยากาศภายในบ้านเย็นสบายและประหยัดค่าใช้จ่ายสำหรับเครื่องใช้ไฟฟ้าช่วยระบายร้อนได้อีกทางหนึ่ง

### 3. แต่งสวนลดอุณหภูมิบ้าน

หากจะแต่งบ้านโดยดูความเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม แต่ขาดการจัดการพื้นที่ให้แวดล้อมด้วยความเป็นมิตรคงไม่ได้ ฉะนั้นการแต่งสวนจึงเป็นเรื่องที่ควรจัดสรรตามพื้นที่และความสะดวกของแต่ละบ้าน หากเป็นบ้านที่มีบริเวณควรลงไม้ใหญ่เพื่อสร้างร่มเงาให้กับบ้าน ไร่ร้อนที่สะท้อนจากพื้นเมื่อถูกดักด้วยไม้ใหญ่ก็สร้างบรรยากาศโดยรวมที่ดีให้กับบ้านได้ รวมไปถึงหากสามารถขุดบ่อเล็กๆ หรือสร้างน้ำตกให้ไอน้ำเย็นจากละอองน้ำทำหน้าที่ดักไอร้อนรอบๆ บริเวณบ้านได้อีกทาง ซึ่งหากต้องการให้สวนสวยนี้เป็นมุมเด่นของบ้านควรปรึกษานักออกแบบสวนหรือบริษัทรับสร้างบ้านที่มีประสบการณ์ในการเลือกวางต้นไม้ หรือมุมรับแสง ซึ่งการที่มีต้นไม้ใหญ่บังแดด ลดอุณหภูมิบ้านโดยรอบแล้ว การเลือกสีทาบ้านภายนอกแบบสะท้อนความร้อนก็ลดอุณหภูมิได้เช่นกัน



### 4. แต่งบ้านด้วยเฟอร์นิเจอร์ Green Design

ด้วยแนวคิดแบบ Green Design คือการเลือกตกแต่งบ้าน ด้วยวัสดุที่มีขั้นตอนการผลิตไม่ซับซ้อน หรือตกแต่งจากวัสดุเหลือใช้มา รีไซเคิลใหม่ เช่น การเลือกใช้ไม้เก่าแทนการใช้ไม้ใหม่ รวมไปถึงการเลือกเฟอร์นิเจอร์ ที่มีอายุการใช้งานนานๆ เช่น ชุดโซฟาหนัง อายุการใช้งาน 10-15 ปี เพื่อลดการซื้อใหม่ ลดอัตราการผลิตซ้ำจนกลายเป็นขยะที่ย่อยสลายยาก หมอนอิงผ้าจากใยธรรมชาติผลิตง่าย ย่อยสลายได้ และอุปกรณ์แต่งบ้านอื่นๆ ที่มีขั้นตอนการทำเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม



### 5. เทคโนโลยีเพื่อสิ่งแวดล้อม

เชื่อว่าหลายบ้านคงเตรียมนำเทคโนโลยีเข้ามาอำนวยความสะดวกและเพิ่มความทันสมัยให้กับบ้าน ปัจจุบันที่เห็นเลือกใช้กันอย่างแพร่หลาย คือ แผงโซลาร์เซลล์ ซึ่งแผงโซลาร์เซลล์ เป็นการลงทุนที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมสำหรับบ้านของคุณ แผงโซลาร์เซลล์สมัยใหม่มีการออกแบบที่ทันสมัย ประสิทธิภาพสูงขึ้นและราคาถูกกว่ารุ่นก่อน สามารถติดตั้งได้เกือบทุกจุดของบ้านที่มีแสงแดดส่องถึง เป็นการใช้พลังงานแสงอาทิตย์ทดแทนการใช้ไฟฟ้าที่จำเป็น และช่วยประหยัดค่าไฟในระยะยาว เป็นทางเลือกที่คุ้มค่าสำหรับความต้องการด้านพลังงานภายในบ้านของทุกคน

ทั้ง 5 ทริคแนวทางแต่งบ้าน ให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ที่กล่าวมา จะเห็นได้ว่า บางข้อควรวางแผนเลือกใช้วัสดุตั้งแต่ขั้นตอนของการออกแบบ และบางข้อเป็นแนวทางที่สามารถปรับใช้ภายหลังจากบ้านสร้างเสร็จ ซึ่งไม่ว่าจะเป็นขั้นตอนเลือกวัสดุหรือแต่งบ้าน ล้วนแล้วจะต้องมีเทคโนโลยีใหม่ๆ สอดแทรกเข้าไปเสมอ ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับงบประมาณของเราว่าจะเป็นมิตรกับวัสดุมากแค่ไหน 🏡

ที่สุด..ด้วยคุณภาพ  
มาตรฐานสำหรับบ้านหรู

EMPEROR

WE DON'T BUILD A HOUSE,  
WE CREATE A PHENOMENON

Tel. (+66) 2 970 3080-3  
www.emperorhouse.com

EMPEROR



## 8 แนวทางการออกแบบบ้านยุคใหม่

### เพื่อป้องกันเชื้อไวรัส

สืบเนื่องจากสภาวะการณืเชื้อโรคแพร่ระบาดครั้งใหญ่ ทำให้กระทบการใช้ชีวิตของผู้คนทั้งการกิน การอยู่ การใช้ชีวิต ที่ต้องสะอาด เว้นระยะห่าง เพื่อความปลอดภัย รวมถึงการปรับเปลี่ยนที่อยู่อาศัยเพื่อให้สอดคล้องกับยุค New-Normal ดังนั้นแนวทางการออกแบบบ้านในยุคนี้ จึงต้องเน้นที่ความสามารถในการป้องกันเชื้อโรค ซึ่งสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านได้นำ 8 แนวทางการออกแบบบ้านยุคใหม่ เพื่อป้องกันเชื้อโรคไวรัส มาฝากกัน ส่วนจะมีรายละเอียดอะไรบ้าง เราได้รวบรวมมาไว้ในบทความนี้แล้ว

#### 1. ออกแบบพื้นที่สกัดเชื้อโรคตั้งแต่หน้าบ้าน

เชื้อโรคมีอยู่ทั่วไปตามสถานที่ต่างๆ ดังนั้นก่อนจะเข้าสู่ตัวบ้านจึงควรมีด่านสกัดเชื้อโรคให้สมาชิกได้ทำความสะอาดร่างกายขับไล่ เชื้อก่อนก่อนก้าวเท้าเข้าสู่ภายในบ้าน เพื่อให้บ้านเป็นสถานที่ปลอดภัยและปลอดเชื้อ เช่น ติดตั้งจุดแอลกอฮอล์ไว้บริเวณทางเข้าบ้าน จัดทำอ่างล้างมือที่บริเวณหน้าบ้าน หรือทางเข้าสวน เพื่อให้สมาชิกและผู้มาเยือนได้ล้างมือและทำการฆ่าเชื้อก่อน

#### 2. ออกแบบจุดเก็บรองเท้า

รองเท้าถือเป็นสิ่งที่สัมผัสกับเชื้อโรคจากภายนอกได้มากที่สุด จึงไม่ควรนำเข้ามาในบ้าน และเพื่อลดความเสี่ยงจากเชื้อโรค การออกแบบจุดเก็บรองเท้าไว้ด้านนอก โดยอาจจะทำเป็นพื้นที่เปิด

โล่งสำหรับวางของ หรือจัดทำตู้เก็บของแบบปิดมิดชิด หรือจะออกแบบให้มีตู้เก็บรองเท้าและที่นั่งถอดรองเท้าไว้นอกบ้าน จะช่วยให้สมาชิกได้ทำความสะอาดรองเท้าฆ่าเชื้อโรคก่อนถอดเก็บ และไม่เป็นการนำพารองเท้าที่มีเชื้อโรคเข้ามาในตัวบ้าน

#### 3. เลือกใช้อุปกรณ์ไร้มือสัมผัส

จุดสัมผัสต่างๆ คือจุดเสี่ยงที่จะนำเชื้อโรคแพร่มาสู่ตัวเรา ดังนั้นตั้งแต่เกิดโรค Covid-19 ระบาด ทำให้มีการปรับเปลี่ยนวิถีการใช้ชีวิตให้ลดการสัมผัสสิ่งต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงรับเชื้อ ซึ่งสิ่งเหล่านี้มีส่งผลต่อการออกแบบบ้านในอนาคตด้วย นั่นคือการงดใช้ของส่วนกลางร่วมกัน และปรับอุปกรณ์ให้เป็นระบบอัตโนมัติมากขึ้น เช่น ประตูอัตโนมัติ ระบบสั่งการด้วยเสียงเปิด-ปิด เครื่องใช้ไฟฟ้า

#### 4. จัดพื้นที่รับพัสดุลดการสัมผัส

การซื้อของออนไลน์และการสั่งอาหารผ่าน Application กลายเป็นเรื่องปกติในช่วงล็อกดาวน์ที่ผ่านมา ทำให้ในแต่ละวันเราต้องพบปะรับสิ่งของจากขนส่งมากมายหลายตา เพิ่มโอกาสความเสี่ยงในการติดเชื้อได้ง่ายและบ่อยขึ้น ดังนั้นการออกแบบพื้นที่รับ-ส่งพัสดุโดยไม่ต้องพบปะกันในระยะใกล้ชิด แต่ยังคงเชื่อมโยงสู่พื้นที่ใช้สอยส่วนอื่นๆ ได้ง่ายและสะดวกสบายจึงเหมาะกับบ้านในยุคนี้ โดยอาจจะจัดทำส่วนรับพัสดุไว้นอกบ้าน เพื่อให้ไรเดอร์หรือบริษัทขนส่งวางเอาไว้ แล้วจึงค่อยทำความสะอาดก่อนนำเข้าบ้าน จะปลอดภัยกว่าและลดโอกาสเสี่ยงได้ดีกว่า

#### 5. จุดเปลี่ยนเสื้อผ้าที่ต้องให้ความสำคัญ

ออกแบบห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าเพื่อผลิตเปลี่ยนเสื้อผ้าที่ใส่ออกนอกบ้านเป็นชุดสะอาดก่อนเข้าสู่ตัวบ้าน โดยอาจจะเป็นห้องที่เชื่อมต่อกับโซนซักล้างทำความสะอาด หรือเป็นเพียงตู้เก็บเสื้อผ้าที่เตรียมไว้สำหรับเปลี่ยนพร้อมตะกร้าแบบมีฝาปิดสำหรับใส่เสื้อผ้าใช้แล้ว หากสามารถจัดให้เป็นพื้นที่ที่ไม่ต้องผ่านเข้าตัวบ้านได้จะดียิ่ง นอกจากนี้การปรับตำแหน่งห้องอาบน้ำให้ใกล้ทางเข้าบ้าน หรือผ่านตัวบ้านให้น้อยที่สุด เพื่อให้สมาชิกที่กลับมาจากไปข้างนอกได้ทำความสะอาดร่างกายและเปลี่ยนเสื้อผ้า อีกทั้งเป็นห้องน้ำสำหรับแขกซึ่งจะไม่ต้องเดินเข้าไปด้านในบ้าน ก็เป็นอีกแนวทางการออกแบบที่เหมาะสมกับสถานการณ์โรคระบาด

#### 6. แยกพื้นที่เก็บสิ่งของสำหรับโซนนอกบ้าน

สิ่งของบางอย่างก็ใช้สำหรับการออกนอกบ้าน เช่น รองเท้า รม เสื้อคลุมทำงาน กระเป๋าผ้า ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้ในบ้าน หากเราออกแบบพื้นที่จัดเก็บสิ่งของเหล่านี้โดยไม่ต้องนำพาเข้าบ้านก็จะช่วยลดความเสี่ยงเชื้อโรคลงได้อีกมาก ดังนั้นเพื่อลดการนำสิ่งของไม่จำเป็นเข้าสู่ตัวบ้าน จึงควรออกแบบพื้นที่จัดเก็บของ โดยอาจจะเป็น ตู้ ชั้นและราวสำหรับเก็บของในพื้นที่โซนนอกบ้าน

#### 7. แยกโซนภายในกับภายนอกบ้านให้ชัดเจน

พื้นที่แรกที่เป็นจุดเชื่อมระหว่างภายนอกกับภายในบ้าน คือ โถงทางเข้าบ้าน เพื่อลดสิ่งสกปรกที่จะเข้ามาสู่ตัวบ้าน ควรออกแบบแยกพื้นที่ให้ชัดเจน เช่น ปรับพื้นที่ภายในบ้านให้สูงกว่าพื้นโถงทางเข้า 10-15 เซนติเมตร ทำประตูกันแยกโซนที่เสี่ยงรับเชื้อจากภายนอก กับบริเวณภายในบ้านอีกชั้นเพื่อลดการกระจายเชื้อ และจัดให้มีช่องระบายอากาศหรือพัดลมดูดอากาศเพื่อช่วยหมุนเวียนอากาศในโถงทางเข้า

#### 8. บ้านมัลติฟังก์ชัน

บ้านในยุคเชื้อโรคครองเมืองต้องเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย เพราะต้องปรับเปลี่ยนเป็นที่ทำงาน หรือห้องเรียนได้เสมอในกรณีฉุกเฉิน ดังนั้นจึงต้องออกแบบให้สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานเพื่อรองรับเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดเดาได้ในอนาคต เพื่อความคล่องตัวและพร้อมใช้สอยได้ทุกสถานการณ์

การสร้างบ้านสักหนึ่งหลัง นอกจากการดีไซน์ตามความชอบของแต่ละบุคคล และความแข็งแรงปลอดภัยแล้ว ยังต้องมองการณ์ไกลถึงอนาคตด้วย เพราะบ้านหนึ่งหลังเราต้องอยู่อาศัยนานหลายสิบปี ซึ่งการตัดสินใจครั้งใหญ่นี้หากเลือกมอบความไว้วางใจให้กับบริษัทรับสร้างบ้านมืออาชีพที่ทำงานมีมาตรฐาน และมีประสบการณ์สูง บริษัทรับสร้างบ้านเหล่านี้จะมีแนวทางการออกแบบ และเทคนิคการสร้างบ้านที่ผ่านการคิดวิเคราะห์ให้ลูกค้าได้บ้านที่ปลอดภัย แข็งแรง สวยงาม และรองรับการอยู่อาศัยในระยะยาวอย่างแน่นอน 🏡

**LANDY HOME**  
สร้างบ้าน  
เดือน 8 ลดเดือน สูงสุด 8 ล้าน  
**15-21** ส.ค. 2565  
พบกับที่ LANDY HOME ทุกสาขา  
ลงทะเบียนเพื่อรับส่วนลด On Top สูงสุด 650,000.-

จองทำไร  
ลดทำบ้าน สูงสุด  
**200,000.-**

ส่วนลดสูงสุด  
**33%**

รับโปรเพิ่ม!!  
อีก **8** รายการ

<p>ราคาพิเศษสุด <b>FLASH SALE</b></p> <p>HUDSON ราคาปกติ 11,000,000 บาท ราคาพิเศษเพียง <b>7,710,000 บาท</b></p>	<p>ราคาพิเศษสุด <b>FLASH SALE</b></p> <p>PADDINGTON-S ราคาปกติ 11,880,000 บาท ราคาพิเศษเพียง <b>8,860,000 บาท</b></p>	<p>ราคาพิเศษสุด <b>FLASH SALE</b></p> <p>ADLER ราคาปกติ 23,300,000 บาท ราคาพิเศษเพียง <b>16,310,000 บาท</b></p>
---	---	---



## เทคนิคตั้งศาลพระภูมิ ให้เสริมโชคลาภแก่ผู้อยู่อาศัยในบ้าน

ไม่ว่าการตั้งศาลจะอยู่ในบ้านที่ออกแบบสร้างเอง หรือผ่านบริษัทรับสร้างบ้าน เจ้าบ้านจะต้องคำนึงถึงผู้อยู่อาศัยที่จะต้องได้รับความสงบร่มเย็นและโชคลาภ ไม่ทำให้เกิดผลสะท้อนกลับแก่เจ้าของบ้าน และวันนี้สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านได้นำเทคนิคการตั้งศาลพระภูมิ เพื่อให้เสริมโชคลาภมาฝากกันค่ะ

### เทคนิคตั้งศาลพระภูมิให้เสริมโชคลาภแก่ผู้อยู่อาศัยในบ้าน

ศาลพระภูมิถูกตั้งขึ้นตามความเชื่อ และความเคารพต่อสิ่งศักดิ์สิทธิ์ เทวดา เจ้าที่เจ้าทาง ซึ่งผู้ทำพิธีตั้งศาลส่วนใหญ่เป็นพรหมณ์ ตามศาสนาพรหมณ์ - ฮินดู และการทำพิธีตามความเชื่อเป็นสิ่งสำคัญอย่างมาก ทุกอย่างต้องดำเนินการอย่างเป็นขั้นเป็นตอน จะทำแบบขอไปทีไม่ได้ ทั้งเรื่องสถานที่ พื้น ที่ ทิศทาง รวมไปถึงฤกษ์ต่างๆ ทั้งหมดนี้เพื่อความเฮง เสริมโชคลาภ และเพื่อฮวงจุ้ยในศาสตร์จีน มีเทคนิคหลักๆ ดังนี้

#### 1. เลือกฤกษ์มงคลตามเวลาข้างขึ้นข้างแรม

การเลือกฤกษ์สำหรับตั้งศาลพระภูมินี้ต้องไม่ตรงกับวันอัมงคลหรือวันต้องห้าม เพื่อความเป็นสิริมงคล หรืออาจเป็นฤกษ์สะดวงตามดวงเจ้าบ้าน ซึ่งวันข้างขึ้นข้างแรมที่เสริมดวงเฮงมีดังนี้

- ขึ้น 2 ค่ำ แรม 2 ค่ำ
- ขึ้น 4 ค่ำ แรม 4 ค่ำ
- ขึ้น 6 ค่ำ แรม 6 ค่ำ
- ขึ้น 9 ค่ำ แรม 9 ค่ำ
- ขึ้น 11 ค่ำ แรม 11 ค่ำ

ฤกษ์ต้องห้ามไม่ควรใช้เลยคือ ฤกษ์คนจน ฤกษ์โจร ฤกษ์นักการเมือง ฤกษ์พระสงฆ์ ซึ่งฤกษ์เหล่านี้ คือ

- วันพฤหัสบดี หรือวันเสาร์ เดือน 1, เดือน 5 และเดือน 9
- วันพุธวันศุกร์ เดือน 2, เดือน 6 และเดือน 10
- วันอังคาร เดือน 3, เดือน 7 และเดือน 11
- วันจันทร์ เดือน 4, เดือน 8 และเดือน 12



## 2. เลือกสถานที่เปิดรับโชคกลาง

หากสร้างบ้านโดยบริษัทรับสร้างบ้านที่เชี่ยวชาญ และสามารถให้คำปรึกษาด้านนี้ได้ ส่วนใหญ่จะไม่นิยมตั้งศาลชิดกำแพงมาก และจะเว้นระยะจากกำแพง 1 เมตร

ทั้งนี้ศาลพระภูมิจะต้องไม่อยู่ในระยะใต้เงาของบ้าน เพราะเชื่อว่าการที่มีเงาบ้านบดบังศาลนั้นจะทำให้มีสิ่งชั่วร้ายครอบงำตลอดเวลา บริเวณที่ตั้งไม่ควรตั้งอยู่ใกล้สิ่งอัปมงคล สิ่งปฏิกูล เช่น ถังขยะ ห้องน้ำ บ่อทิ้ง และในหลักของพราหมณ์จะหลีกเลี่ยงการหันหน้าศาลตรงกับประตูหน้าบ้านและควรยกพื้นที่ตั้งศาลให้สูงกว่าระดับพื้นบ้านเพื่อเป็นการแสดงความเคารพต่อเทพที่สูงกว่าบางบ้านที่พื้นที่จำกัดไม่สามารถหาระยะที่เหมาะสมได้ อาจยกศาลขึ้นไปตั้งที่ดาดฟ้า ซึ่งดาดฟ้าถือได้ว่าเป็นที่ซึ่งเหมาะกับเทพอย่างพระพรหม พระนารายณ์

\*\*\*ตามหลักของฮวงจุ้ย จะเลือกวางในตำแหน่งมุม (มังกรเขียว) ของบ้านแล้วหันหน้าศาลมาที่ประตูรั้ว หลักฮวงจุ้ยจะไม่พิจารณาเรื่องทิศในการหันศาล ซึ่งจะผิดกับหลักของศาสนาพราหมณ์ที่เน้นเรื่องการหันศาลให้ถูกทิศ



## 3. เลือกทิศมงคลถูกหลักฮวงจุ้ย

เพื่อความเจริญมีโชคกลางไม่ขาดมือ ทิศป่งที่สุดและเป็นทิศอันดับหนึ่งคือทิศอีสานหรือทิศตะวันออกเฉียงเหนือ รองลงมาคือ ทิศบูรพาหรือทิศตะวันออก ทิศที่สามคือทิศอาคเนย์หรือทิศตะวันออกเฉียงใต้ ทิศต้องห้ามในศาสตร์ฮวงจุ้ยคือ ทิศตะวันตกและทิศใต้

การตั้งศาลพระภูมิจะใช้หลักเกณฑ์เดียวกับการตั้งศาลตั้งเจ้ายัย การวางองค์ประกอบ การวางแจกัน กระจกธูป จะต้องไม่ใหญ่จนปิดบังหน้าศาล การวางน้ำในบริเวณศาลจะต้องวางตำแหน่งหน้าศาลเท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่จะนิยมวางเป็นอ่างบัวหรือน้ำพุเล็กๆ ห้ามทำน้ำรอบฐานของศาลพระภูมิ หรือหลังศาลมีท่อน้ำทิ้งไหลผ่าน



การตั้งศาลโดยส่วนใหญ่จะใช้เทคนิคหลักๆ ตามที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งในปัจจุบันการเสริมโชคกลางโดยตั้งศาลพระภูมิ จะปรับในเรื่องของรูปทรงศาลให้มีความโมเดิร์นมากขึ้น เพื่อให้เข้ากับบ้านหลักที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการปรับโดยแต่งไฟ ใช้สี ก็ล้วนแล้วแต่ผสมหลายศาสตร์ตามความเชื่อและความศรัทธา

ทั้งนี้การตั้งศาลไม่ได้เป็นไปเพื่อเติมมุมบ้านให้ดูขลัง แต่เป็นไปเพื่อเสริมโชคกลางและแสดงความเคารพต่อสถานที่ หากเจ้าบ้านยังไม่มั่นใจในการใส่ใจดูแล หรือปล่อยปละละเลย

การตั้งศาลอาจส่งผลเสียมากกว่าผลดี ❗





## เทคนิคดูแลระบบกันซึม

### สำหรับบ้านสร้างสวนดาดฟ้า

ปัญหารั่วซึมสำหรับบ้านที่มีดาดฟ้า ถือเป็นปัญหาคู่มาที่บ้านเสมือนเงาตามตัว ยิ่งถ้าเป็นบ้านที่ไม่มีมาตรฐานการสร้างยิ่งเสี่ยงคุณสอง เพราะพื้นดาดฟ้าต้องทำหน้าที่เป็นหลังคาไปในตัวจึงต้องเจอกับแดดและฝน ทำให้เกิดปัญหาน้ำรั่วซึมได้ง่าย ซึ่งสาเหตุมีด้วยกันหลายประการ ดังนั้นเรามาทำความเข้าใจถึงปัญหาการซึมและเทคนิคดูแลระบบกันซึมไปพร้อมๆ กัน เพื่อให้ได้สวนดาดฟ้าสวยๆ ปราศจากปัญหารั่วซึมกวนใจ

#### 1. วางแผนระบบกันซึมให้ดีก่อนเริ่มสร้างดาดฟ้า

แม้มองด้วยตาเปล่าจะเห็นว่าโครงสร้างของบ้านและดาดฟ้าดูแน่นหนาแข็งแรงดี แต่ความจริงแล้วอาจมีปัญหาน้ำรั่วซึมที่สามารถซึมผ่านรูพรุนของเนื้อคอนกรีตได้ ดังนั้นเมื่อฝนตกหากบริเวณดาดฟ้าไม่ได้ทากันซึมไว้จะทำให้เกิดปัญหาน้ำรั่วซึมผ่านเข้ามาตามรูพรุนของคอนกรีตได้

ดังนั้นเมื่อคิดจะทำสร้างบ้านที่มีสวนดาดฟ้า ต้องมีการวางแผนระบบกันซึมให้ดี เพื่อเตรียมรับมือกับการรั่วซึมของดาดฟ้า รวมทั้งต้องใช้บริษัทรับสร้างบ้านที่มีความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างบ้านสไตล์นี้ เพื่อให้ได้บ้านที่มีสวนดาดฟ้าที่ปลอดภัยและไร้ปัญหากวนใจในอนาคต

#### 2. รอยแตกร้าวปัญหาหลักที่มาคู่กับดาดฟ้า

ปัญหารอยแตกร้าวที่ทำให้เกิดการรั่วซึมบนดาดฟ้านั้น เกิดจากหลายปัจจัย เช่น

- ดาดฟ้าต้องปะทะกับลม ฝน แดดจัด ความเย็น หรืออุณหภูมิที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ทำให้พื้นผิวคอนกรีตเกิดการยืดตัวและหดตัวจนเกิดเป็นรอยร้าวขึ้น
- มีรอยร้าวที่เกิดจากการทรุดตัวของอาคาร จากน้ำหนักบรรทุกเกินมาตรฐานอย่างการตั้งแทงค์น้ำที่มีน้ำหนักมากๆ
- การก่อสร้างหรือต่อเติมดาดฟ้าโดยไม่ได้มาตรฐาน
- การใช้วัสดุยาแนวบริเวณรอยต่อของวัสดุอย่างไม่เหมาะสม หรือวัสดุยาแนวไม่มีคุณภาพ เกิดการเสื่อมสภาพ

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ล้วนเป็นสาเหตุให้น้ำสามารถไหลซึมผ่าน ดาดฟ้าเข้ามาภายในตัวบ้านหรืออาคารได้ หากปล่อยทิ้งไว้ไม่รีบจัดการซ่อมแซมรอยรั่วเหล่านี้ก็จะยิ่งขยายตัวเพิ่มมากขึ้นจน กลายเป็นปัญหาใหญ่ได้ในที่สุด

ดังนั้นเมื่อมีฝอยยากจะมีสวนดาดฟ้า ต้องปรึกษาวางแผนก่อสร้าง กับบริษัทรับสร้างบ้านที่มีประสบการณ์ด้านสร้างดาดฟ้า และมี ผลงานที่การันตีความเป็นมืออาชีพ เพราะปัญหาเชิงโครงสร้าง ป้องกันง่าย แต่แก้ไขได้ยาก

### 3. ดูแลระบบระบายน้ำอย่างสม่ำเสมอ ลดปัญหาการรั่วซึม

บางบ้านพบว่าแม้ทำกันซึมเอาไว้อย่างดีแล้วแต่ยังเจอปัญหาน้ำ รั่วซึมได้อีก ให้ลองตรวจสอบวางระบบน้ำหรือท่อระบายน้ำต่างๆ ที่อยู่บนดาดฟ้าว่ามีการอุดตันจากสิ่งสกปรก ตะไคร่น้ำ หรือเศษ กิ่งไม้ ใบไม้ที่ทับถมกันหรือไม่ ซึ่งดาดฟ้าที่อาจไม่ได้ใช้งาน หรือ ไม่ได้ขึ้นไปตรวจสอบความเรียบร้อยและทำความสะอาดมากนัก มักจะเจอการอุดตัน จนทำให้น้ำไม่สามารถระบายได้สะดวก ซึ่งเป็นอีกสาเหตุของปัญหาดาดฟ้ารั่วซึม

### 4. ใช้ผลิตภัณฑ์กันซึมให้ถูกประเภท

หากต้องการทาสีกันซึมดาดฟ้า สิ่งแรกที่ต้องทำความเข้าใจก่อน คือ ระบบกันซึมดาดฟ้า นั้นมีอยู่หลากหลายประเภท ซึ่งแต่ละ ประเภทก็มีลักษณะการใช้งาน คุณสมบัติ และความโดดเด่น แตกต่างกันไป แต่คุณสมบัติหลักๆ ที่เหมือนกันของ กันซึม ดาดฟ้า คือสามารถปกปิดรอยแตกร้าวและป้องกันการรั่วซึมได้ มีความยืดหยุ่นสูงเพื่อช่วยสมานรอยแตกร้าว และมีทั้งแบบที่ใช้ ภายในและภายนอกอาคาร แต่สำหรับบริเวณดาดฟ้าแล้ว ระบบ กันซึมที่เป็นที่นิยมมีดังนี้

- ระบบกันซึมดาดฟ้าแบบอะคริลิก : ACRYLIC WATERPROOF มี คุณสมบัติยืดหยุ่นสูงเป็นพิเศษ สามารถปกปิดรอยแตกร้าวได้ดี ช่วยลดปัญหาการขยายตัวของชั้นปูน ทนทานต่อสภาพอากาศ ที่แปรปรวน ทนต่อรังสียูวี อุณหภูมิ และแรงขีดข่วนได้อย่างดีเยี่ยม มีแรงยึดเกาะสูง สามารถยึดเกาะได้ดีกับพื้นผิวแทบทุก ประเภท อีกทั้งยังน้ำหนักเบา ไม่เป็นภาระกับโครงสร้าง
- ระบบกันซึมดาดฟ้าแบบโพลียูรีเทน : POLYURETHANE โพลี ยูรีเทน หรือ PU เป็นวัสดุกันซึมดาดฟ้าที่มีประสิทธิภาพในการ ป้องกันน้ำรั่วซึมสูงเพราะผลิตมาจากยางสังเคราะห์ มีแรงยึด

เกาะสูงต่อพื้นผิวหลากหลายประเภท มีความยืดหยุ่นและค่าทน แรงดึงสูง ทนต่อการฉีกขาดและต่อสารเคมีได้ดี นอกจากนี้ยัง ทนทานต่อน้ำและรังสียูวี ช่วยปกปิดรอยแตกร้าวจากอุณหภูมิ และสภาพอากาศที่รุนแรงได้ จึงเหมาะกับงานกันซึมบริเวณ ดาดฟ้าอาคารมาก

- ระบบกันซึมดาดฟ้าแบบเมมเบรน : MEMBRANE WATERPROOF เป็นระบบกันซึมดาดฟ้า ที่มีประสิทธิภาพสูงไม่ แพ้การกันซึมแบบอื่นๆ เพราะลักษณะของการกันซึมรูปแบบนี้ จะเป็นกันซึมแบบแผ่นเมมเบรนที่ผลิตจากยาง มีความบางแต่ ขนาดค่อนข้างใหญ่ นำมาแปะบนพื้นผิวดาดฟ้าเรียงต่อกัน อย่างมิดชิด ซึ่งเป็นวิธีติดตั้งที่ค่อนข้างง่ายและรวดเร็ว
- ระบบกันซึมดาดฟ้าแบบบิทูมินัส : BITUMINOUS WATERPROOF บิทูมินัส หรือยางมะตอยที่เราคุ้นเคยกันดีนี้จะมี สารผสมที่เรียกกันว่าสารบิทูเมน มีลักษณะเป็นของเหลวกึ่ง แข็ง จึงมีความยืดหยุ่นสูงมาก รวมทั้งมีแรงยึดเกาะสูงกับพื้นผิว แทบทุกประเภท สามารถใช้ได้ดีแม้กับพื้นที่เปียกชื้น หรือพื้นที่ ที่มีน้ำขัง มีความแข็งแรงทนทานมาก ฉีกขาดยาก สามารถ ป้องกันการรั่วซึมได้อย่างดีเยี่ยม



เรื่องรั่วซึมเป็นปัญหาที่ป้องกันง่ายแต่แก้ยาก ดังนั้นหากเรามีพื้นที่ จะทำสวนดาดฟ้า ให้วางแผนการสร้างไว้ตั้งแต่ต้น เลือกใช้บริการ บริษัทรับสร้างบ้านที่มีผลงานด้านนี้โดยตรง จะทำให้อสวนดาดฟ้า ของเราสวยงาม ยั่งยืน ปราศจากปัญหารั่วซึมกวนใจในระยะยาว 🏡



## ขั้นตอนสำคัญ

เพื่อการสร้างบ้านให้ได้มาตรฐานสูง

ลงทุนสร้างบ้านทั้งที นอกจากความหวังที่อยากได้บ้านสวยสมบูรณ์แบบ และจบไม่บานปลายแล้ว สิ่งที่บ้านมองหาและอยากให้บ้านของครอบครัวมี คือความปลอดภัยและมาตรฐานงานสร้าง ดังนั้นวันนี้สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จึงขอแนะนำขั้นตอนสำคัญเพื่อการสร้างบ้านให้ได้มาตรฐานสูง มาแบ่งปัน เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวางแผนสร้างบ้าน

**มาตรฐานคืออะไร ทำไมจึงสำคัญกับการสร้างบ้าน?**

มาตรฐาน คือ สิ่งที่ดีเอาเป็นเกณฑ์เพื่อรับรอง และเทียบในด้านปริมาณและคุณภาพของการสร้างบ้าน โดยเกณฑ์ของความมีมาตรฐานนั้นต้องเป็นเกณฑ์ที่คนทั่วไปยอมรับ

สำหรับการก่อสร้างบ้าน คำว่ามาตรฐาน ถือเป็นส่วนสำคัญ เพราะจะมีเรื่องของงบประมาณเข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งต้องสอดคล้องกับปริมาณและคุณภาพงาน

**มาตรฐานที่งานสร้างบ้านควรมี**

- **มาตรฐานงานโครงสร้าง** เป็นมาตรฐานของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นตัวกำหนดสเปกวัสดุที่ใช้ ทั้งคุณภาพของวัสดุที่ต้องผ่าน ม.อ.ก. มีความเหมาะสมกับประเภทงาน พร้อม

กำหนดคุณสมบัติวัสดุ การใช้ และวิธีการติดตั้งไว้อย่างชัดเจน

- **มาตรฐานสถาปัตยกรรม** เป็นการตรวจสอบคุณภาพงานสถาปัตยกรรม ซึ่งต้องทำทั้งก่อน ระหว่าง และภายหลังสร้างบ้าน เพื่อให้ปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วนตามข้อกำหนด และป้องกันข้อผิดพลาดภายหลัง

**ขั้นตอนสำคัญเพื่อสร้างบ้านอย่างมีมาตรฐาน**

### 1. เตรียมพื้นที่สร้างบ้าน

เมื่อเลือกแบบบ้านและบริษัทรับสร้างบ้านแล้ว ขั้นตอนแรกที่ต้องทำก่อนก่อสร้างคือการเตรียมพื้นที่สร้างบ้าน โดยที่บริษัทรับสร้างบ้านจะเริ่มลงพื้นที่หน้างาน เพื่อดำเนินการต่างๆ ให้พร้อมสำหรับการก่อสร้างบ้าน เช่น

- ตรวจสอบระดับดินไม่ให้อยู่ในระดับต่ำเกินไป
- ตรวจสอบระยะร่นให้ถูกต้องตามเทศบัญญัติ
- กำหนดจุดกองเก็บอุปกรณ์และวัสดุสำหรับงานก่อสร้าง
- กรณีมีบ้านหลังเก่าอยู่ต้องทำการรื้อถอนออกก่อน
- หากเป็นที่ดินเปล่าต้องดำเนินการขออนุญาตน้ำ-ไฟฟ้า ชั่วคราว

## 2. กำหนดผังอาคาร

ในขั้นตอนนี้เกิดขึ้นเมื่อจัดเตรียมพื้นที่สร้างบ้านเรียบร้อยแล้ว โดยการวางผังอาคารจะเป็นการกำหนดตำแหน่งต่างๆ ของเสาเข็ม ซึ่งจะอ้างอิงจากแบบบ้านเพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างเข้าใจตรงกัน ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของบ้าน สถาปนิก วิศวกร และทีมก่อสร้าง

## 3. การลงเสาเข็ม

ต้องเลือกก่อนว่าจะเลือกลงเสาเข็มตอกหรือเสาเข็มเจาะ ซึ่งทั้ง 2 แบบมีข้อแตกต่างกันคือ

- เสาเข็มตอก เป็นที่นิยมเพราะมีความซับซ้อนน้อย ราคาถูกกว่า เหมาะสำหรับพื้นที่ห่างไกลชุมชนหรือบ้านข้างเคียง
- เสาเข็มเจาะ ต้องเทคอนกรีตหล่อเสาหน้างาน ทำงานในพื้นที่จำกัดได้สะดวก แรงสั่นสะเทือนน้อย แต่ราคาสูงกว่า เหมาะกับบ้านที่มีทางเข้าแคบๆ หรือมีบ้านข้างเคียง

เมื่อเลือกแบบเสาเข็มได้แล้วการขุดเจาะจะดำเนินการตามผังที่วางไว้ ซึ่งต้องมีผู้เชี่ยวชาญคอยควบคุมและตรวจสอบความแข็งแรงให้ตรงตามหลักวิศวกร

## 4. งานฐานรากและโครงสร้างชั้นล่าง-ชั้นบน

งานโครงสร้างฐานรากประกอบด้วยฐานรากและตอม่อ เมื่อดำเนินงานเสร็จจะต่อดำเนินงานโครงสร้างชั้นล่าง ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับส่วนของคาน คานคอดิน เสา พื้น

ส่วนโครงสร้างชั้นบนจะเกี่ยวข้องกับเสา คาน คานหลังคา รวมถึงการหล่อชิ้นส่วนต่างๆ ทั้งบัว กันสาด หรือขอบปูน ซึ่งแต่ละส่วนต้องใช้เวลาให้คอนกรีตเซตตัวก่อน แล้วจึงจะขึ้นโครงหลังคา

นอกจากนี้ยังมีส่วนของงานวางระบบสุขาภิบาล เช่น ป่อพัก ถังเก็บน้ำใต้ดิน ระบบน้ำทิ้ง ท่อประปา ซึ่งจะเป็นการขุดดินเพื่อวางระบบและดำเนินการติดตั้งให้เสร็จสมบูรณ์

## 5. โครงสร้างบันไดและงานมุงหลังคา

การติดตั้งมุงหลังคา ต้องมุงให้ถูกต้องตามขั้นตอนและเลือกใช้วัสดุที่ดีเพื่อป้องกันปัญหารั่วซึมภายหลัง ขณะเดียวกันยังมีส่วนของงานโครงสร้างบันไดที่ทีมก่อสร้างจะเริ่มหล่อโครงสร้างบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือติดตั้งบันไดเหล็กแบบที่วางไว้

## 6. งานก่อผนังฉาบปูน

มี 2 ลักษณะ คือ ผนังก่ออิฐโชว์แนว และผนังก่ออิฐฉาบปูน โดยการก่อผนังควรตรวจสอบว่ามีการเตรียมเหล็กหนวดกุ้งยื่นออกมาจากเสา เพื่อยึดระหว่างเสาและผนังบ้าน ป้องกันการร้าวของผนัง

นอกจากนี้ยังมีหลักปฏิบัติเพื่อให้งานผนังมีมาตรฐาน เช่น

- อิฐที่ก่อผนังต้องชุบน้ำจมน้ำก่อน เพื่อไม่ให้ดูดน้ำจากปูนก่อ โดยก่อสลับแนวให้ถูกหลักวิชาการ และได้แนวทั้งทางตั้งและระดับ
- เศษอิฐที่ก่อไม่เต็มก้อนให้ก่อไว้ริมเสา
- ก่อนฉาบปูนต้องทำความสะอาดผิวและรดน้ำให้เปียก
- ปูนที่ฉาบผิวเสร็จแล้วมองดูต้องไม่เป็นคลื่น


## 7. ฉาบผนังและติดตั้งฝ้าเพดาน

ขั้นตอนนี้ต้องกำหนดความสูงของฝ้าเพดานก่อนฉาบผนังตามมาตรฐานและขั้นตอนให้แล้วเสร็จ แล้วจึงทำการติดตั้งฝ้าเพดาน

สิ่งที่ลืมไม่ได้คือติดตั้งช่องเซอร์วิส ที่จะใช้เปิดเวลาเข้าไปตรวจสอบหรือบำรุงรักษางานระบบต่างๆ

## 8. งานติดตั้งอุปกรณ์ตกแต่งพื้นผิว ผนัง ประตู-หน้าต่าง

ขั้นตอนนี้จะเกี่ยวข้องกับงานออกแบบภายในด้วย ต้องอาศัยความประณีตของฝีมือช่าง และความเนียบเป็นสำคัญ โดยงานส่วนนี้จะเกี่ยวข้องกับ วัสดุตกแต่งผนังและพื้น ระบบแสงสว่าง ชุดประตู-หน้าต่าง งาน Built-in ส่วนต่างๆ อุปกรณ์ครัว และสุขภัณฑ์ห้องน้ำ

เมื่อขั้นตอนนี้หลักๆ เสร็จสิ้นตามลำดับข้างต้น ก็ได้เวลาที่ต้องทำความสะอาดและตรวจสอบความเรียบร้อยเพื่อให้พร้อมสำหรับการเข้าอยู่ ซึ่งโดยส่วนใหญ่บ้านที่สร้างโดยใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้านที่มีความเชี่ยวชาญและเป็นมืออาชีพ มักไม่พบปัญหาในขั้นตอนนี้เลย มีการตรวจมาตรฐานการสร้างอย่างละเอียด 

# 10 แบบบ้าน 2 ชั้น

บรรยากาศน่าอยู่ เหมาะกับผู้อยู่อาศัยทุกช่วงวัย



แบบบ้าน Exvanga



แบบบ้าน พิมพิไลลักษณ์



แบบบ้าน The Grand Duke



แบบบ้าน RH-CT.2179



แบบบ้าน MC-02



แบบบ้าน TOMU



แบบบ้าน P201



แบบบ้าน The Tuscany



แบบบ้าน ST-CS2.01



แบบบ้าน MODISH-B



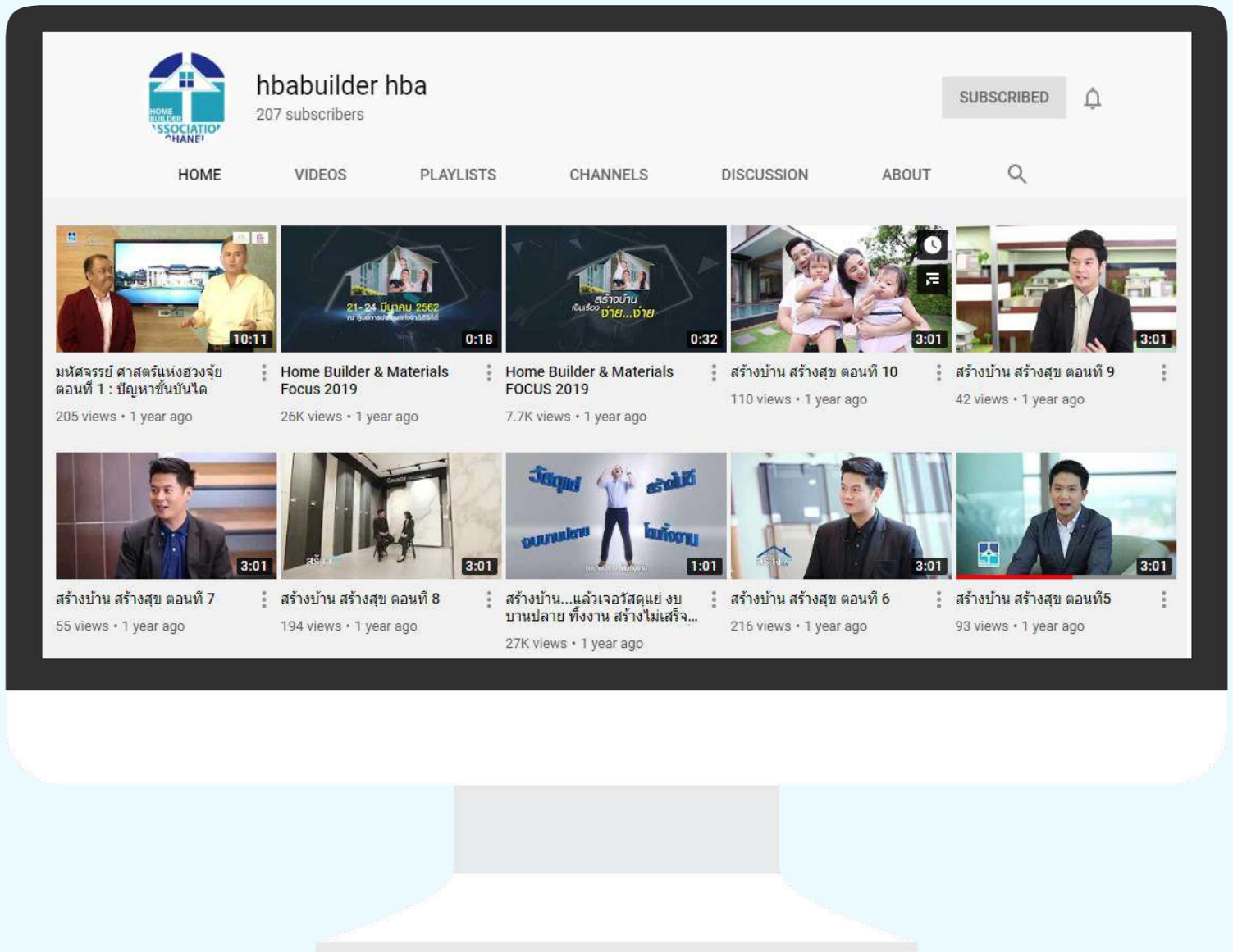
สแกน QR Code

เพื่อดูข้อมูล

แบบบ้านเพิ่มเติม



# HBA Channel



Youtube : [www.youtube.com/homebuilderclub](http://www.youtube.com/homebuilderclub)



สแกน QR code  
เพื่อดูคลิปต่างๆ ของ  
สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

E-Magazine  
เพื่อการสร้างบ้านกับมืออาชีพ  
จัดทำโดย



สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน  
[www.hba-th.org](http://www.hba-th.org)

Facebook : [www.facebook.com/homebuilderclub](http://www.facebook.com/homebuilderclub)

Youtube : [www.youtube.com/homebuilderclub](http://www.youtube.com/homebuilderclub)

โทร : 0-2570-0153, 0-2940-2744