




นโยบายการบริหารโครงการก่อสร้าง (รีโนเวท)

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ต้นฉบับ
	รหัส : PC-RNV-001	หน้า 2 จาก 6
นโยบาย	เรื่อง : การบริหารโครงการก่อสร้าง (รีโนเวท)	แก้ไขครั้งที่ : 03
		มีผลบังคับใช้วันที่ : 9 สิงหาคม 2568

นโยบายการบริหารโครงการก่อสร้าง (รีโนเวท)

ของ

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1. วัตถุประสงค์

- 1.1 เพื่อให้หน่วยงานการบริหาร โครงการก่อสร้าง และผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินให้มีคุณภาพ และมีประสิทธิภาพทั้งในด้านต้นทุนและเวลาที่เหมาะสม รวมถึงการส่งมอบบริการ หลังการขายที่ดีสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า
- 1.2 เพื่อเป็นกรอบแนวทางปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ ในการบริหารงานซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัท ได้กำหนดเพื่อให้มีการปฏิบัติที่เป็นไปตามแนวทางเดียวกันซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักดังต่อไปนี้
 - (1) การผลิตงานซ่อมบ้านที่มีคุณภาพพร้อมอยู่พร้อมใช้
 - (2) การควบคุมดูแลกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ สามารถส่งงานทันเวลา
 - (3) การบริการหลังการขายที่ดี
 - (4) การให้บริการงานรีโนเวทและการออกแบบตกแต่งภายใน ตามความต้องการของลูกค้า โดยคำนึงถึงมาตรฐานคุณภาพ ความปลอดภัย และความเหมาะสมของงบประมาณ
 - (5) การนำเสนอบริการใบรับประกันงานซ่อมแซมและปรับปรุง เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจในคุณภาพงาน และบริการหลังการขาย รวมถึงเพิ่มมูลค่าการบริการให้แก่ลูกค้า


2. ขอบเขต

- 2.1 จัดให้มีการทำนโยบายการบริหาร โครงการก่อสร้าง (“นโยบายรีโนเวท”) และมีการปรับปรุงอย่างสม่ำเสมอ และนโยบายรีโนเวท จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- 2.2 จัดทำนโยบายรีโนเวทที่เป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บไว้ในที่ที่ผู้ใช้งานและบุคคลที่เกี่ยวข้องสามารถเข้าถึงได้ง่าย
- 2.3 จัดให้มีการสร้างความตระหนักของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานรีโนเวท ผู้ที่เกี่ยวข้อง ถึงความจำเป็นของการปฏิบัติตามนโยบายรีโนเวท เพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจและสามารถปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้ได้
- 2.4 นโยบายรีโนเวท จะกำหนดครอบคลุมออกมาในรูปแบบของ คู่มือการบริหาร อำนาจอนุมัติ และระเบียบปฏิบัติงาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในองค์กร ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท สูงสุด

3. นโยบาย

3.1 นโยบายการบริหารงานรีโนเวท

- 3.1.1 จัดทำนโยบายรีโนเวท และกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยนโยบายดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ต้นฉบับ
	รหัส : PC-RNV-001	หน้า 3 จาก 6
นโยบาย	เรื่อง : การบริหารโครงการก่อสร้าง (รีโนเวท)	แก้ไขครั้งที่ : 03
		มีผลบังคับใช้วันที่ : 9 สิงหาคม 2568

- 3.1.2 จัดให้มีการสร้างความตระหนักของเจ้าหน้าที่หน่วยงานรีโนเวท และแผนกที่เกี่ยวข้องถึงความจำเป็นของการปฏิบัติตามนโยบายรีโนเวท เพื่อให้เจ้าหน้าที่มีความเข้าใจและสามารถปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้ได้
- 3.1.3 จัดให้มีการประเมินคุณภาพวัดผลงานของผู้รับเหมาปีละ 1 ครั้ง โดยจัดทำร่วมกันกับแผนกจัดซื้อจัดจ้าง

3.2 นโยบายการบริการหลังการขาย

การรับประกันงานซ่อมแซมหลังการขายออกเป็น 2 ประเภท

3.2.1 แบบไม่มีค่าใช้จ่าย (ของแถมมาที่บ้าน) กำหนดระยะเวลาตามราคาทรัพย์

- (1) บ้านราคาไม่เกิน 2.50 ล้านบาท ไม่มีใบรับประกัน
- (2) บ้านราคา 2.50 ล้านบาท ถึง 3.00 ล้านบาท รับประกันงานซ่อมแซมตามเงื่อนไขใบรับประกันระยะเวลา 3 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือ วันที่ส่งมอบบ้าน
- (3) บ้านราคา 3.00 ล้านบาทขึ้นไป รับประกันงานซ่อมแซมตามเงื่อนไขใบรับประกันระยะเวลา 6 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือ วันที่ส่งมอบบ้าน

3.2.2 แบบซื้อประกันเพิ่ม ให้บริการจำหน่ายใบรับประกันเพิ่มเติม เพื่อรับประกันงานซ่อมแซมตามเงื่อนไขใบรับประกันระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือ วันที่ซื้อประกัน


3.2.3 หากสิ้นสุดการรับประกันแล้วลูกค้าต้องการแจ้งให้ทางบริษัท เข้าซ่อมแซมบ้าน โดยแจ้งรายละเอียดการสิ้นสุดประกันมายังแผนกบริการหลังการขาย เพื่อดำเนินการพิจารณาค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติของบริษัท

3.2.4 สำหรับปัญหาการซ่อมที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในจุดเดียวกันหรือเหตุเกิดจากจุดดังกล่าว หรือซ่อมไม่เสร็จ หากเกินระยะเวลาประกันแล้วก็ถือว่ายังอยู่ในการรับประกัน เฉพาะงานดังกล่าวเท่านั้น

3.2.5 วิธีการซ่อมแซมความบกพร่องชำรุดบริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการแก้ไขตามมาตรฐานของบริษัท

3.2.6 ขอบเขตการรับประกันหลังการขาย

- (1) ประเภทงานไฟฟ้า ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้งาน เช่น สวิตช์ ปิด-เปิด เต้าเสียบปลั๊ก รวมถึงอุปกรณ์เบรกเกอร์ ที่ไม่สามารถใช้งานได้
- (2) ประเภทงานหลอดไฟแสงสว่าง (รับประกัน 15 วัน นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์)
- (3) ประเภทงานสุขภัณฑ์ห้องน้ำ (รับประกัน 15 วัน นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์)
- (4) ประเภทงานน้ำรั่ว จากท่อน้ำดี ท่อน้ำทิ้ง วงกบประตู หน้าต่าง และหลังคา

	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ต้นฉบับ
	รหัส : PC-RNV-001	หน้า 4 จาก 6
นโยบาย	เรื่อง : การบริหารโครงการก่อสร้าง (รีโนเวท)	แก้ไขครั้งที่ : 03
		มีผลบังคับใช้วันที่ : 9 สิงหาคม 2568

3.2.8 กรณีดังต่อไปนี้อยู่นอกเหนือขอบเขตการรับประกัน

- (1) เกิดจากการต่อเติมอาคารภายหลังการ โอนกรรมสิทธิ์ การใช้งานที่ผิดไปจากปกติวิสัยหรือแก้ไขข้อบกพร่องที่ไม่ได้ดำเนินการโดยช่างของบริษัท
- (2) เกิดจากภัยธรรมชาติหรืออุบัติเหตุการณ์เสื่อมสภาพจากการใช้งาน
- (3) เกิดจากการติดตั้งอุปกรณ์เครื่องใช้ที่ลูกค้าดำเนินการเอง
- (4) โครงสร้างและอุปกรณ์ส่วนควบของตัวบ้านที่บริษัท ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงหรือตัดแปลง
- (5) การทรุดตัวแตกร้าวของพื้นจอร์ตพื้นชั้นล่างพื้นดินทั่วไป
- (6) ส่วนการตกแต่งสวนและองค์ประกอบของสวน
- (7) งานตกแต่งภายในและภายนอก

3.3 นโยบายการบริการรับต่อเติม รีโนเวท และออกแบบตกแต่งภายใน

เพื่อให้มีแนวทางปฏิบัติงานที่ชัดเจน ครอบคลุม และเป็นมาตรฐานเดียวกันตลอดทั้งกระบวนการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า เพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และลดข้อผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้น โดยแนวทางปฏิบัติงานที่สำคัญในกระบวนการบริการรับต่อเติม รีโนเวท และออกแบบตกแต่งภายใน ประกอบด้วย

3.3.1 การสำรวจและประเมินหน้างานอย่างเป็นระบบ

ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินเบื้องต้น พร้อมจัดทำรายงานสภาพและข้อเสนอแนะแนวทางการ ต่อเติม รีโนเวท และออกแบบตกแต่งภายใน

3.3.2 การจัดทำแบบและกำหนดราคางาน

จัดทำแบบและแนวทางการปรับปรุงตกแต่ง พร้อมกำหนดราคาบริการต่อเติม รีโนเวท และตกแต่งภายใน ส่งมอบให้ฝ่ายขายให้ชัดเจน ครอบคลุมรายการวัสดุ ค่าแรง และระยะเวลาดำเนินการ เพื่อให้ลูกค้าสามารถตัดสินใจได้โดยมีข้อมูลครบถ้วน

3.3.3 การดำเนินงานตามแผนงานที่กำหนด


ทีมงานดำเนินงานตามลำดับขั้นตอนและระยะเวลาที่ตกลงไว้ พร้อมรายงานความคืบหน้าให้ลูกค้าทราบอย่างต่อเนื่อง

3.3.4 การควบคุมคุณภาพและตรวจสอบผลงาน

มีขั้นตอนการตรวจสอบคุณภาพในทุกช่วงของการดำเนินงาน และดำเนินการแก้ไขทันทีหากพบข้อบกพร่อง

3.3.5 การส่งมอบงาน

ดำเนินการส่งมอบงานอย่างเป็นทางการ พร้อมเอกสารประกอบให้ครบถ้วน

	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ต้นฉบับ
	รหัส : PC-RNV-001	หน้า 5 จาก 6
นโยบาย	เรื่อง : การบริหารโครงการก่อสร้าง (รีโนเวท)	แก้ไขครั้งที่ : 03
		มีผลบังคับใช้วันที่: 9 สิงหาคม 2568

3.4 การแบ่งแยกหน้าที่

จัดให้มีการแบ่งแยกหน้าที่การปฏิบัติงานที่สำคัญของกระบวนการบริหารงานรีโนเวท ได้แก่

3.4.1 ส่วนงานออกแบบผลิตภัณฑ์ ผู้ออกแบบแนวทางในการรีโนเวท

มีหน้าที่ในการออกแบบปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้มีสภาพพร้อมอยู่พร้อมใช้งาน และมีรูปแบบฟังก์ชัน พื้นที่ใช้สอย สำหรับการใช้งานให้เหมาะสมสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตของลูกค้าในปัจจุบัน โดยคำนึงถึงความต้องการในการอยู่อาศัยของลูกค้าควบคู่กันไปกับงบประมาณที่เหมาะสม

3.4.2 ส่วนงานก่อสร้าง ผู้ควบคุมการซ่อมแซม (Project Engineer, Foreman)

มีหน้าที่กำกับควบคุมดูแลงานซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินให้เป็นไปตามแนวทางรูปแบบ(สเปค) ที่หน่วยงานออกแบบได้วางแผนไว้รวมถึงควบคุมคุณภาพการทำงานของผู้รับเหมาให้ได้คุณภาพและทันเวลาตามแผนงาน

3.4.3 ส่วนงานควบคุมคุณภาพและบริการหลังการขาย ผู้ดูแลรับเรื่องซ่อมบริการหลังการขายมีหน้าที่ในการดูแลการซ่อมแซมหลังการขาย ตามเงื่อนไขระยะเวลาการรับประกัน ให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุด

3.5 วิธีการบริหารงานรีโนเวท

ทางบริษัทกำหนดวิธีการบริหารงานรีโนเวท ซึ่งมีข้อกำหนดดังนี้

วิธีการและกระบวนการในการออกแบบรูปแบบในการปรับปรุงซ่อมแซม การผลิตงานที่มีคุณภาพ ตลอดจนบริการหลังการขาย เป็นไปตามคู่มือการทำงานส่วนงานรีโนเวท

3.5.1 วิธีการตรวจสอบความคืบหน้าของงานก่อสร้าง


เนื่องจากบริษัท ไม่ได้จัดทำความคืบหน้าของเปอร์เซ็นต์งาน ลงในระบบทุกวัน ดังนั้นหากมีเปอร์เซ็นต์ของความคืบหน้าจริงไม่ตรงกับเปอร์เซ็นต์ในระบบ โดยมีความแตกต่างไม่เกิน 10 % ของมูลค่าสัญญาาร่วมของผู้รับเหมา ถือเป็นมาตรฐานที่ยอมรับได้

3.5.2 การจ่ายเงินค่างวดงาน

- (1) บริษัทมีการพิจารณาจำนวนงวดงาน ตามอายุงานและคุณภาพของผู้รับเหมา
- (2) รูปแบบการจ่ายค่างวดงาน ไม่ได้จ่ายเงินตามความคืบหน้าของงานแบบอัตราที่เท่ากันเมื่อพิจารณาระหว่างงวด แต่เมื่อถึงงวดสุดท้ายและงานเสร็จสมบูรณ์จะสอดคล้องกันพอดี

3.5.3 การหักเงินประกันผลงาน

- (1) บริษัทจะมีการพิจารณาหักเงินประกันผลงาน ตามอายุงานและคุณภาพของผู้รับเหมา

	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		ต้นฉบับ
	รหัส : PC-RNV-001	หน้า 6 จาก 6	
นโยบาย	เรื่อง : การบริหารโครงการก่อสร้าง (รีโนเวท)	แก้ไขครั้งที่ : 03	
		มีผลบังคับใช้วันที่: 9 สิงหาคม 2568	

3.5.4 การวิเคราะห์ต้นทุน

- (1) บริษัทจะเปรียบเทียบความแตกต่าง ระหว่างประมาณการต้นทุน (R02) กับต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงของโครงการที่ส่งงานสมบูรณ์ และมีงบประมาณเกิน 15 % จากงบประมาณที่ตั้งไว้ เพื่อวิเคราะห์หาสาเหตุตาม Cost Code และกำหนดแนวทางแก้ไขปรับปรุง โดยรายงานผู้บริหารเป็นลายลักษณ์อักษร ประจำทุกไตรมาส

เพื่อให้ทราบโดยทั่วกันและยึดถือปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงประกาศใช้นโยบายการบริหารโครงการก่อสร้างฉบับนี้โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2568

ประกาศ ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2568

ลงชื่อ



(นายศิริพล ขอดเมืองเจริญ)

ประธานคณะกรรมการบริษัท

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)