



บริษัท โปรเจ็ค แอลไลแอนซ์ จำกัด
PROJECT ALLIANCE CO., LTD.

เอกสาร ระเบียบปฏิบัติ (Procedure Manual)

เรื่อง

การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง (After – Construction Control)

หมายเลขเอกสาร : PM-OP-02
แก้ไขครั้งที่ : 14
จำนวนหน้า : 8 หน้า
วันที่อนุมัติใช้ : 27 มี.ค. 2568

Prepared By

พระพรหม ขวัญดี
(พรรณภา นานหมัด)

QMR

Reviewed By

(จิตาวิทย์ รมยะไชยศิริ)

Director

Approved By

(ณัฐพล แสงสรสิทธิ์)

Managing Director

PROJECT ALLIANCE
CONTROLLED COPY

PROJECT ALLIANCE

ORIGINAL

	ระเบียบปฏิบัติ (Procedure Manual)	หมายเลขเอกสาร : PM-OP-02
		แก้ไขครั้งที่ : 14
	การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง (After – Construction Control)	หน้า : 1 / 8
		วันที่อนุมัติใช้ : 27 มี.ค. 2568

ประวัติการแก้ไขเอกสาร

ครั้งที่แก้ไข	รายละเอียดการแก้ไข	วันที่บังคับใช้
00	เอกสารออกใหม่	21 ส.ค. 60
01	— แก้ไขแบบฟอร์ม - FM-OP-29 Contractors/ Suppliers Finalization Sheet (24-09-19) - FM-OP-29 Contractors/ Suppliers Finalization Sheet (24-09-19)_Chula Only	8 ต.ค. 62
02	— แก้ไขแบบฟอร์ม - FM-OP-29 Contractors/ Suppliers Finalization Sheet (22-04-22) - FM-OP-29 Contractors/ Suppliers Finalization Sheet (22-04-22)_Chula Only	24 เม.ย. 63
03	— แก้ไข Logo ในเอกสาร - หน้าปก PM-06-02 เอกสาร ระเบียบปฏิบัติ เรื่อง การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง (Procedure Manual : After – Construction Control) (11-09-20) - ระเบียบปฏิบัติ : การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง (11-09-20) - PM-OP-14_Outstanding Work List (11-09-20) - PM-OP-14_Outstanding Work List (11-09-20)_Chula Only - PM-OP-15_Defect List (11-09-20) - PM-OP-15_Defect List (11-09-20)_Chula Only - FM-OP-24_Certificate of Final Completion (11-09-20) - FM-OP-24_Certificate of Final Completion (11-09-20)_Chula Only - FM-OP-28_Key Hand Over Record Sheet (11-09-20) - FM-OP-28_Key Hand Over Record Sheet (11-09-20)_Chula Only - FM-OP-29_Contractors Suppliers Finalization Sheet (11-09-20)	11 ก.ย. 63

PROJECT ALLIANCE
CONTROLLED COPY

PROJECT ALLIANCE
ORIGINAL

	ระเบียบปฏิบัติ (Procedure Manual)	หมายเลขเอกสาร : PM-OP-02
		แก้ไขครั้งที่ : 14
	การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง (After – Construction Control)	หน้า : 2 / 8
		วันที่อนุมัติใช้ : 27 มี.ค. 2568

ครั้งที่แก้ไข	รายละเอียดการแก้ไข	วันที่บังคับใช้
	FM-OP-29_Contractors Suppliers Finalization Sheet (11-09-20)_Chula Only	
04	— ยกเลิกแบบฟอร์ม - FM-OP-14_Outstanding Work List (11-01-20)_Chula Only - FM-OP-15_Defect List (11-09-20)_Chula Only - FM-OP-24_Certificate of Final Completion (11-09-20)_Chula Only - FM-OP-24_ใบรับรองการแล้วเสร็จตามสัญญา (11-09-20)_Chula Only - FM-OP-28 Key Hand Over Record Sheet (11-09-20) Chula Only - FM-OP-29 Contractors Suppliers Finalization Sheet (11-09-20)_Chula Only	8 เม.ย. 64
05	— เพิ่มเติมแบบฟอร์ม FM-OP-15_Defect List (12-05-21)_ XT Huaikhwang Only	19 พ.ค. 64
06	— แก้ไขเนื้อหาในคู่มือ - ระเบียบปฏิบัติ การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง — เพิ่มเติมแบบฟอร์ม - FM-OP-32_Finalization Reports (Thai) (25-05-21)	25 พ.ค. 64
07	— เพิ่มเติมแบบฟอร์ม - FM-OP-15_Defect List (19-08-21)_ PF Consortium Only - FM-OP-16_Retention Return (19-08-21)_ PF Consortium Only - FM-OP-17_Bond Return (19-08-21)_ PF Consortium Only - FM-OP-24_ใบรับรองการแล้วเสร็จตามสัญญา (19-08-21)_PF Consortium Only - FM-OP-29_Contractors Suppliers Finalization Sheet (19-08-21)_PF Consortium Only	19 ต.ค. 64

PROJECT ALLIANCE
CONTROLLED COPY

PROJECT ALLIANCE
ORIGINAL

	ระเบียบปฏิบัติ (Procedure Manual)	หมายเลขเอกสาร : PM-OP-02
		แก้ไขครั้งที่ : 14
	การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง (After – Construction Control)	หน้า : 3 / 8
		วันที่อนุมัติใช้ :

ครั้งที่แก้ไข	รายละเอียดการแก้ไข	วันที่บังคับใช้
	FM-OP-32_Finalization Report (19-08-21) _PF Consortium Only	
08	- แก้ไขเนื้อหาในคู่มือ - ระเบียบปฏิบัติ การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง - แก้ไขแบบฟอร์ม - FM-OP-32_รายงานการเสร็จสมบูรณ์ของโครงการ (03-11-21) - FM-OP-32_รายงานการเสร็จสมบูรณ์ของโครงการ (03-11-21) _PF Consortium Only - เพิ่มเติมแบบฟอร์ม - FM-OP-32_Project Finalization Report (03-11-21)	4 พ.ย. 64
09	- แก้ไขแบบฟอร์ม - FM-OP-29_Contractors Suppliers Finalization Sheet (20-01-20) - FM-OP-29_Contractors Suppliers Finalization Sheet (20-01-22) _PF Consortium Only	20 ม.ค. 65
10	- เพิ่มเติมแบบฟอร์ม - FM-OP-16_Retention Return_(Thai) (22-04-22) - FM-OP-16_Retention Return_(Thai) (22-04-22)_PF Consortium Only - FM-OP-17_Bond Return_(Thai) (22-04-22) - FM-OP-17_Bond Return_(Thai) (22-04-22)_PF Consortium Only	22 เม.ย. 65
11	- แก้ไขแบบฟอร์ม - FM-OP-15 Defect List_(Eng) (15-03-23) - เพิ่มเติมแบบฟอร์ม - FM-OP-15 Defect List_(Thai) (15-03-23) - FM-OP-15 Defect List_(Thai) (15-03-23)_PF Consortium Only	15 มี.ค. 66
12	- แก้ไขแบบฟอร์ม - FM-OP-16_Retention Return_(Thai) (21-08-23)	21 ส.ค. 66

PROJECT ALLIANCE
CONTROLLED COPY

PROJECT ALLIANCE
ORIGINAL

	ระเบียบปฏิบัติ (Procedure Manual)	หมายเลขเอกสาร : PM-OP-02
		แก้ไขครั้งที่ : 14
	การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง (After – Construction Control)	หน้า : 4 / 8
		วันที่อนุมัติใช้ : 27 มี.ค. 2568

ครั้งที่แก้ไข	รายละเอียดการแก้ไข	วันที่บังคับใช้
	- FM-OP-16_Retention Return_(Eng) (21-08-23) - FM-OP-17_Bond Return_(Thai) (21-08-23) - FM-OP-17_Bond Return_(Eng) (21-08-23)	
13	— แก้ไขแบบฟอร์ม - FM-OP-15 Defect List_(Thai) (14-12-23) - FM-OP-15 Defect List_(Eng) (14-12-23)	14 มี.ค. 66
14	— เพิ่มเติมแบบฟอร์ม FM-OP-15 Defect List_(27-03-25)_Vehha Only	27 มี.ค. 2568

PROJECT ALLIANCE
CONTROLLED COPY

PROJECT ALLIANCE
ORIGINAL

	ระเบียบปฏิบัติ (Procedure Manual)	หมายเลขเอกสาร : PM-OP-02
		แก้ไขครั้งที่ : 14
	การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง (After – Construction Control)	หน้า : 5 / 8
		วันที่อนุมัติใช้ : 27 มี.ค. 2568

1. วัตถุประสงค์

เพื่อควบคุมการบริการหลังการก่อสร้างให้งานที่เหลือนสามารถสรุปและจบอย่างมีคุณภาพ และเป็นที่น่าพอใจลูกค้า

2. ขอบเขตของการดำเนินการ

ครอบคลุมการบริการหลังจากส่ง Finalization Reports ให้ลูกค้าแล้ว ซึ่งเป็นการบริหารการเก็บงาน Defects (ถ้ามี) เช่น การคืนหนังสือค้ำประกันการจ่าย Retention เป็นต้น จนแล้วเสร็จ

3. เอกสารอ้างอิง

- 3.1 คู่มือคุณภาพ : QM-PAC-01
3.2 การควบคุมบริหารโครงการ : PM-OP-01

4. คำจำกัดความ

- Finalization Reports คือรายงานสรุปงานก่อสร้าง ณ วันส่งมอบงาน ซึ่งสิ่งที่ต้องรายงาน คือ Defects List (รายการงานบกพร่อง), Final Account (บัญชีการเงินสุดท้าย), As-Built (แบบก่อสร้างจริง) และ Manual (คู่มือดูแลโครงการ และอุปกรณ์) และวิธีการดำเนินงานที่เหลือถ้ามี
- Defects คือ ข้อบกพร่องของงานที่ไม่เกิดขึ้น หรือเป็นอุปสรรคของการใช้งานนั้นๆ
- Defect Liability คือ ช่วงเวลารับประกันผลงานของผู้รับเหมา (ทั่วไป = 1 ปี)
- Certificate of Final Completion คือ เอกสารรับรองว่างานได้เสร็จเรียบร้อยตามสัญญาโดยไม่มีข้อบกพร่อง
- Retention คือ เงินที่หักจากผู้รับเหมา เพื่อเป็นหลักประกันในการทำงาน และแก้ไขข้อบกพร่องให้เรียบร้อย
- Performance Bond คือ หนังสือค้ำประกันของธนาคาร เพื่อให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามสัญญา

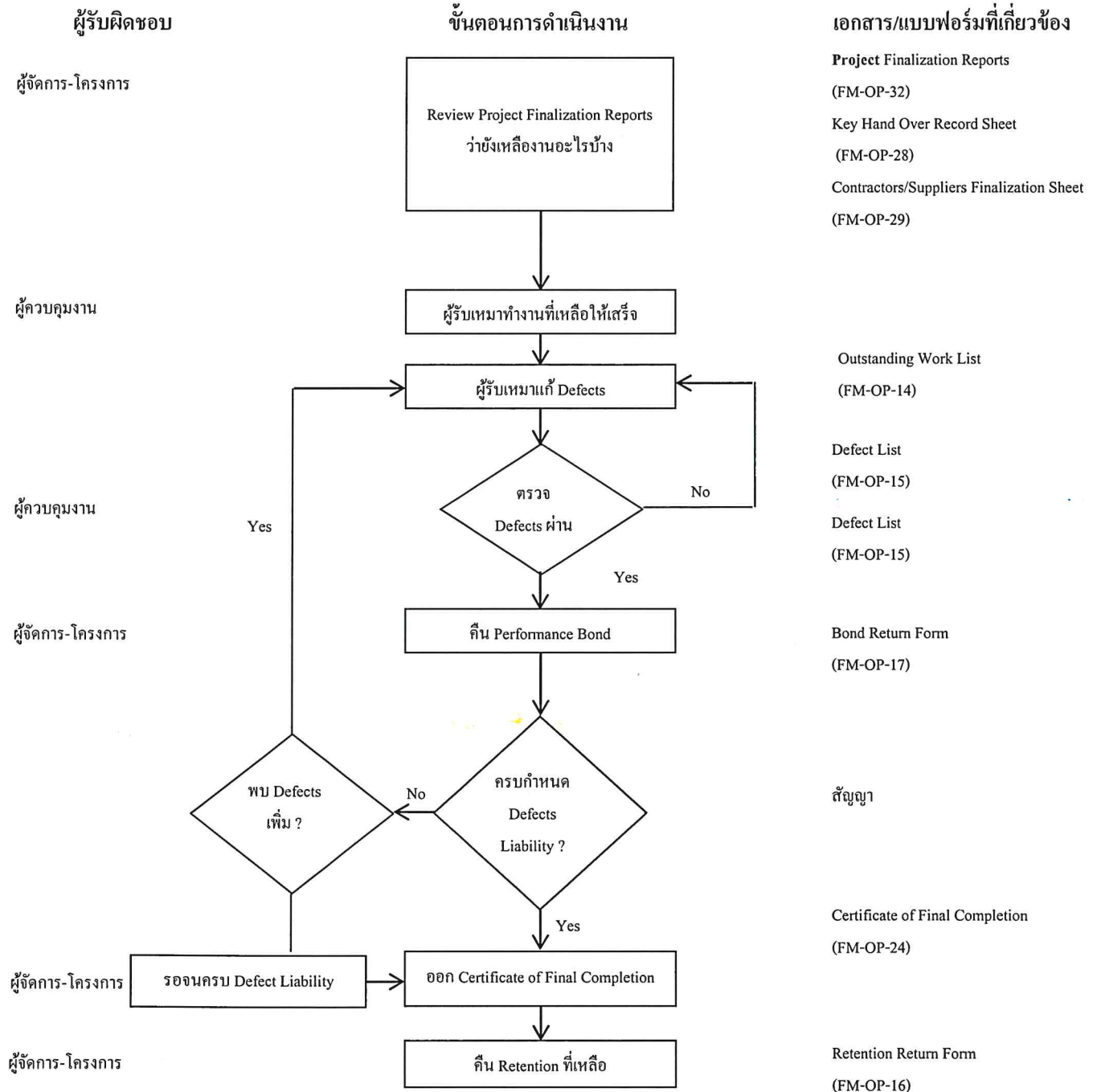
	ระเบียบปฏิบัติ (Procedure Manual)	หมายเลขเอกสาร : PM-OP-02
		แก้ไขครั้งที่ : 14
	การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง (After – Construction Control)	หน้า : 6 / 8
		วันที่อนุมัติใช้: 27 มี.ค. 2568

5. **หน้าที่ความรับผิดชอบ**

- 5.1 ผู้จัดการโครงการ มีหน้าที่ Review Project Finalization Reports (FM-OP-32) ว่ายังเหลืองานอะไรบ้างแล้วคอย บริหารผู้ควบคุมงานให้ติดตาม และตรวจสอบงานที่เหลือ และการแก้ไข Defects (FM-OP-15) ของผู้รับเหมา หลังจากนั้นต้องออก Certificate of Final Completion (FM-OP-24) คืน Retention (FM-OP-16) ที่เหลือ และคืน Performance Bond (FM-OP-17)
- 5.2 ผู้ควบคุมงานมีหน้าที่ติดตาม และตรวจสอบงานที่เหลือ และการแก้ไข Defects (FM-OP-15) ของผู้รับเหมา เมื่อเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้แจ้งให้ผู้จัดการโครงการทราบ

	ระเบียบปฏิบัติ (Procedure Manual)	หมายเลขเอกสาร : PM-OP-02
		แก้ไขครั้งที่ : 14
	การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง (After – Construction Control)	หน้า : 7 / 8
		วันที่อนุมัติใช้ : 27 มี.ค. 2568

6. แผนผังกระบวนการ (Flow Chart)



PROJECT ALLIANCE
CONTROLLED COPY

PROJECT ALLIANCE
ORIGINAL

	ระเบียบปฏิบัติ (Procedure Manual)	หมายเลขเอกสาร : PM-OP-02
		แก้ไขครั้งที่ : 14
	การควบคุมงานบริการหลังการก่อสร้าง (After – Construction Control)	หน้า : 8 / 8
		วันที่อนุมัติใช้: 27 มี.ค. 2568

7. ขั้นตอนการปฏิบัติงาน

- 7.1 ผู้จัดการโครงการ Review Project Finalization Reports (FM-OP-32) ว่ายังเหลืองานอะไรบ้าง หลังจากนั้นต้อง มอบหมายงานติดตาม และตรวจสอบงานที่เหลือให้ผู้ควบคุมงานดำเนินการต่อไป
- 7.2 ผู้ควบคุมงานติดตาม และตรวจสอบงานที่เหลือ และการแก้ไข Defects (FM-OP-15) ของผู้รับเหมา หากงานเรียบร้อยหมดแล้ว ให้แจ้งผู้จัดการโครงการต่อไป
- 7.3 ผู้จัดการโครงการดำเนินการคืน Performance Bond (FM-OP-17) ให้ผู้รับเหมา
- 7.4 ผู้จัดการโครงการออก Certificate of Final Completion (FM-OP-24) คืน Retention (FM-OP-16) ที่เหลือ เมื่อครบ Defect Liability Period

8. แบบฟอร์มที่เกี่ยวข้อง

- 8.1 Outstanding Work List (FM-OP-14)
- 8.2 รายการงานที่พบข้อบกพร่อง / Defect List (FM-OP-15)
- 8.3 เอกสารขอคืนเงินประกันผลงาน / Retention Return (FM-OP-16)
- 8.4 เอกสารขอคืนหนังสือค้ำประกัน / Bond Return (FM-OP-17)
- 8.5 ใบรับรองการแล้วเสร็จตามสัญญา / Certificate of Final Completion (FM-OP-24)
- 8.6 เอกสารส่งมอบลูกกุญแจ / Key Hand Over Record Sheet (FM-OP-28)
- 8.7 รายการงานและเอกสารเพื่อแล้วเสร็จงาน / Contractors/Supplier Finalization Sheet (FM-OP-29)
- 8.8 รายงานการเสร็จสมบูรณ์ของโครงการ / Project Finalization Report (FM-OP-32)