

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ซ่อมแซมอาคาร

ลักษณะธุรกิจ

เป็นธุรกิจที่ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างขนาดเล็ก ให้บริการการก่อสร้างขนาดเล็ก การซ่อมแซมและต่อเติมอาคาร งานระบบสุขาภิบาล และงานระบบไฟฟ้า เป็นต้น

วิธีการจัดตั้งและเริ่มต้นธุรกิจ

การจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจ

ประเภทบุคคลธรรมดา

มีลักษณะเป็นกิจการที่มีเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา คนเดียวหรือหลายคน หรือห้างหุ้นส่วนสามัญ ประเภทไม่จดทะเบียน ผู้ประกอบธุรกิจประเภทบุคคลธรรมดา ไม่ต้องจดทะเบียนพาณิชย์

ประเภทนิติบุคคล บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล

ผู้ประกอบการธุรกิจต้องจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สถานที่ยื่นขอจดทะเบียน

กรุงเทพฯ ยื่นขอจดทะเบียน ณ สำนักงานบริการจดทะเบียนธุรกิจ 1 - 7 และ
ส่งจดทะเบียนธุรกิจกลาง สำนักทะเบียนธุรกิจ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
กระทรวงพาณิชย์

ต่างจังหวัด ยื่นขอจดทะเบียน ณ สำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัด ที่ห้าง
หุ้นส่วนบริษัทมีสำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่

ค่าธรรมเนียม

จดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน

- ผู้เป็นหุ้นส่วนไม่เกินสามคน

1,000 บาท

- ผู้เป็นหุ้นส่วนเกินสามคน ชำระเพิ่มสำหรับจำนวนในที่เกินอีก คนละ

200 บาท

จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัด

- จดทะเบียนหนังสือบริคณห์สนธิ

500 -

25,000 บาท

- จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัด

5,000 -

250,000 บาท

ภาษีเงินได้

บุคคลธรรมดา

ต้องยื่นขอเป็นผู้มีบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากรต่อสรรพากรพื้นที่ ที่ตั้งของสถานประกอบการ

- ต้องยื่นแบบแสดงรายการชำระภาษี เงินได้บุคคลธรรมดาประจำปีและครึ่งปี (ภ.ง.ด.90 และ 94)
- หากมีรายได้เกิน 1,200,000 ต่อปี ต้องยื่นชำระภาษีมูลค่าเพิ่มตามแบบ ภ.พ. 30

นิติบุคคล

ต้องยื่นขอเป็นผู้มีบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากรต่อ สรรพากรพื้นที่ ที่ตั้งของสถานประกอบการ

- ต้องยื่นภาษีเงินได้นิติบุคคล ประจำปี และ ครึ่งปี (ภ.ง.ด.50 และ 51)
- หากมีรายได้เกิน 1,200,000 ต่อปี ต้องยื่นชำระภาษีมูลค่าเพิ่มตามแบบ ภ.พ. 30

ภาษีป้าย

ผู้ประกอบการธุรกิจที่ติดตั้งป้ายใหม่ หรือแสดงป้ายใหม่ จะต้องชำระภาษีป้ายต่อเจ้าพนักงาน ภายใน 15 วัน และจะต้องยื่นชำระภาษีป้ายทุกปีที่ยังติดตั้งป้าย

สถานที่ขออนุญาต

กรุงเทพฯ ยื่นขอ ณ สำนักงานเขต ที่ป้ายนั้นติดตั้งอยู่

ต่างจังหวัด ยื่นขอ ณ สำนักงานเทศบาล หรือสุขาภิบาล หรือ องค์การบริหาร

ส่วนตำบล

ซึ่งดูแลพื้นที่ที่ป้ายนั้นติดตั้งอยู่

กฎหมายและระเบียบเฉพาะธุรกิจ

ผู้ประกอบการธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ต้องถือปฏิบัติตามกฎ ระเบียบของกระทรวงมหาดไทย และ องค์กรส่วนท้องถิ่นเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้าง ความปลอดภัยในการทำงาน การประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม วิศวกรรม และ ด้านสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดการลงทุน

ค่าใช้จ่ายสำหรับการลงทุนเริ่มต้น

จะแตกต่างกันตามขนาดและลักษณะของกิจการจากข้อมูลเฉลี่ยของการสำรวจการลงทุนเริ่มต้นของผู้ประกอบธุรกิจ จำแนกดังนี้

- ตกแต่งอาคาร เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้สำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 9
- เครื่องมือและอุปกรณ์ในบริษัทรับเหมาก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 61 ประกอบด้วย เครื่องโมบิลิตี้ เครื่องบดพื้น สว่านไฟฟ้า และเครื่องขัดพื้นไม้แบบ เป็นต้น
- เงินทุนหมุนเวียน คิดเป็นร้อยละ 30 ส่วนใหญ่เป็นค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายสำนักงาน เงินเดือนพนักงาน ค่าน้ำประปาและ ไฟฟ้า เป็นต้น

อัตราผลตอบแทนทางการเงิน

ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ขนาดของธุรกิจ ความสามารถในการบริหารธุรกิจ จากการสำรวจพบว่า ผลตอบแทนที่ได้รับจากรายได้ทั้งปี ประมาณ ร้อยละ 10 ส่วนผลตอบแทนที่ได้จากเงินลงทุนทั้งหมด ประมาณร้อยละ 13 ต่อปี โดยจะได้รับเงินลงทุนทั้งหมดคืน ภายในระยะเวลาประมาณ 3 ปี

การตั้งราคาและโครงสร้างราคาที่เป็นธรรม

ปัจจัยการตั้งราคา

ประกอบด้วย

- ต้นทุน
- ลักษณะ และ เวลาที่ต้องปฏิบัติงาน
- ค่าบริการของบริษัทรับเหมาก่อสร้างในระดับเดียวกันในท้องตลาด

โครงสร้างราคา

คำนวณโดย ต้นทุนผันแปร บวก ต้นทุนคงที่จัดสรร บวก กำไรที่ต้องการ

- ต้นทุนผันแปร ประกอบด้วย ค่าส่วนแบ่งช่าง ค่าวัสดุต่าง ๆ เป็นต้น

- ต้นทุนคงที่จัดสรร ประกอบด้วย ค่าเช่า เงินเดือนพนักงาน ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมืออุปกรณ์ เป็นต้น

การบริหาร/การจัดการ

โครงสร้างองค์กร

ประกอบด้วยงานหลักดังนี้

1. ด้านการบริหาร รับผิดชอบด้านการเงิน บัญชี จัดซื้อ บุคคล ธุรการ ดูแลความสะอาดของร้าน ต้อนรับลูกค้า และบริหารงานทั่วไป
2. ด้านการก่อสร้าง มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการก่อสร้างตามที่ตกลงกันกับลูกค้า
3. ด้านการตลาด และการประเมินราคา มีหน้าที่รับผิดชอบในการติดต่อหาลูกค้ารวมถึงการจัดทำสัญญาและการแบ่งงวดงานเพื่อเก็บเงินจากลูกค้า

พนักงานและการอบรมพนักงาน

พนักงาน

1. ผู้ประกอบกิจการอาจมีพนักงานประจำจำนวนหนึ่งเพื่อทำงานทั่วไปของกิจการ
2. ไม่กำหนดว่าต้องมีวุฒิการศึกษา
3. พนักงานควรมีประสบการณ์ด้านช่างมาก่อน

การอบรมพนักงาน

ช่างผู้ชำนาญการจะเป็นผู้ให้การฝึกฝนแก่แรงงาน ระหว่างปฏิบัติงานจริง

วิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย โอกาส และอุปสรรค

ข้อดีและข้อด้อย

ข้อดี

1. เป็นธุรกิจที่ไม่มีความสลับซับซ้อน ผู้ประกอบกิจการไม่จำเป็นต้องมีความรู้สูง
2. มีสถานศึกษาด้านวิชาชีพและบริษัทรับเหมาก่อสร้างจำนวนมาก ซึ่งสร้างโอกาสในการฝึกฝน

หาความรู้ได้มาก

ข้อด้อย

1. ช่างฝีมือดีหายากและ เข้าออกเปลี่ยนงานบ่อย
2. ใช้เงินทุนหมุนเวียนสูง

โอกาสและอุปสรรค

โอกาส

1. ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้ประกอบกิจการต้องปิดกิจการไปเป็นจำนวนมาก จึงทำให้จำนวนคู่แข่งลดลง
2. การที่สถาบันการเงินปล่อยกู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำทำให้มีการกระตุ้น
การใช้บริการ
3. ความจำเป็นใช้บริการซ่อมแซมอาคารสถานที่ที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง

อุปสรรค

1. อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ว่างยังมีเป็นจำนวนมากเกินความต้องการ
2. สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้กระตุ้นงานด้านก่อสร้างไม่มากเท่าที่ควร
3. สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อทำให้ผู้ประกอบกิจการมีข้อจำกัดในการรับงานก่อสร้าง
4. การก่อสร้างต้องใช้ระยะเวลา ซึ่งต้นทุนวัสดุก่อสร้างมีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลง บางครั้งอาจประสบปัญหาขาดทุน

ข้อเสนอแนะ

ด้านการบริหารจัดการ

1. ต้องมีความรู้พื้นฐานในธุรกิจให้บริการของตนเอง และติดตามความเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา
2. ต้องมีความเป็นผู้นำและพื้นฐานความรู้ด้านการบริหารจัดการ
3. ส่งเสริมและให้โอกาสพนักงานเข้ามามีส่วนร่วมในธุรกิจในลักษณะแบ่งปันผลประโยชน์จากรายได้
4. ให้ความสำคัญกับการสรรหาและฝึกอบรมพัฒนาบุคลากร
5. ให้ผลตอบแทนและสิ่งจูงใจที่เหมาะสมเพื่อให้แรงกระตุ้นในการปฏิบัติงานของพนักงาน
6. ให้พนักงานมีส่วนร่วมในการบริหารหรือเสนอความคิดเห็น มีความรักและภักดีต่อองค์กร
7. ดำเนินการให้ถูกต้องต่อกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ

8. จัดทำแผนธุรกิจที่เหมาะสม ทั้งภายในและภายนอกองค์กร
9. ต้องให้ความสำคัญและเวลากับการบริหารอย่างใกล้ชิด

ด้านการตลาด

การบริการและสถานที่ให้บริการ

การบริการ

1. ให้บริการที่ดีและเป็นกันเองกับผู้มาใช้บริการ
2. อบรมให้พนักงานมีมารยาทในการให้บริการ
3. ปรับปรุงรูปแบบการพิมพ์ให้ดูน่าสนใจ เพื่อจูงใจให้มีผู้มาใช้บริการจำนวนมาก
4. สร้างตราหรือเครื่องหมายเพื่อให้ลูกค้าระลึกถึงและจดจำได้ง่าย
5. สร้างมาตรฐานด้านการให้บริการและอัตราค่าบริการ

สถานที่ให้บริการ

1. ใช้เครื่องมืออุปกรณ์ที่ทันสมัย และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน
2. สร้างความสะดวกในการติดต่อสื่อสารระหว่างผู้ว่าจ้าง และ ผู้รับจ้าง

การส่งเสริมการขาย

1. ทำป้ายโฆษณาหน้าสถานบริการให้สะดุดตา
2. ทำโบว์ชัวร์ แผ่นพับ แนะนำบริการ แจกแก่กลุ่มเป้าหมาย
3. ลงโฆษณาในสื่อต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์ สมุดโทรศัพท์หน้าเหลือง เป็นต้น

ด้านบัญชีและการเงิน

1. ไม่สร้างภาระค่าใช้จ่ายประจํามากเกินไป
2. มีโครงสร้างเงินลงทุนที่เหมาะสม ไม่ก่อภาระหนี้มากเกินไป
3. บริหารการเงินอย่างเหมาะสมให้ธุรกิจมีสภาพคล่องทางการเงินสูง
4. นำกำไรจากการดำเนินงานเป็นเงินทุนสำรองหรือสำหรับการขยายธุรกิจ
5. แยกบัญชีระหว่างธุรกิจและส่วนตัวเพื่อสามารถควบคุมและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจได้ถูกต้อง
6. ควรจัดทำงบการเงินให้ถูกต้อง
7. นำระบบคอมพิวเตอร์และโปรแกรมสำเร็จรูปทางบัญชีมาช่วยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานและลดค่าใช้จ่ายด้านแรงงาน

ขอรายละเอียดข้อมูลผ่านเครื่องโทรสาร หรือติดต่อสำนักส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ โทร 0-2547-5954-5
โทรสาร 0-2547-5954

ตัวอย่าง รายละเอียดเงินลงทุนของรัฐกิจรับเหมาก่อสร้าง

รายการ	จำนวนเงิน(บาท)
เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้สำนักงาน	
- ชุดรับแขก	8,500
- โต๊ะ/เก้าอี้	4,000
- ตู้เอกสาร	3,000
- เครื่องปรับอากาศ	48,000
- โทรทัศน์	17,000
- ตู้เย็น	8,500
- เครื่องคอมพิวเตอร์ และเครื่องพิมพ์	52,000
- เครื่องโทรศัพท์	7,500
- เครื่องคิดเลข	1,500
- เฟอร์นิเจอร์อื่นๆ	3,500
รวม	153,500
เครื่องมืออุปกรณ์สำหรับการให้บริการ	
- รถปิกอัพ	820,000
- เครื่องไม้ป้อน	60,000
- ส่วนไฟฟ้า	18,000
- เครื่องตัดเหล็ก	13,000
- เครื่องขัดพื้น(ลูกหมู)	9,000
- แจ็กแสมเมอร์ (ขุดปูน)	13,000
- เลื่อยไฟฟ้า	8,500
- ไม้แบบ	50,000
- นั่งร้านเหล็ก	27,000
- อุปกรณ์ช่างอื่นๆ	10,000
รวม	1,028,500
เงินทุนหมุนเวียน	500,000
รวมเงินลงทุนทั้งหมด	1,682,000

ที่มา ประมาณการจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจำนวน 10 ราย ในช่วงเดือนธันวาคม พ.ศ.2543
-มกราคม พ.ศ.2544 และปรับปรุงรายการลงทุนซึ่งผู้ประกอบการ ส่วนใหญ่ไม่ได้ลงทุนและมีความจำเป็นต่ำออก

ตัวอย่าง รายละเอียดรายรับ - รายจ่าย ของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

รายการ	จำนวนเงิน(บาท)
รายได้	2,784,000
รายจ่าย	
- เงินเดือนพนักงาน	236,214
- ค่าจ้างรายวัน	716,496
- ค่าเช่าสถานที่	19,440
- ค่าเช่าเครื่องมืออุปกรณ์	12,960
- ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	499,542
- ค่าน้ำมัน	83,855
- ค่าขนส่ง	2,400
- ค่าน้ำประปา	9,984
- ค่าไฟฟ้า	26,520
- ค่าโทรศัพท์	23,951
- ดอกเบี้ยจ่าย	94,099
- ค่าธรรมเนียมธนาคาร	3,415
- ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	20,173
- ค่าประกันภัย	21,570
- ค่าภาษีต่างๆ	69,180
- ค่าต่อทะเบียนรถยนต์	6,160
- ค่าทำบัญชี	10,160
- ค่าประกันสังคม	1,500
- ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	540,145
รวม	2,397,764
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	386,236
หัก ภาษีเงินได้(30%)	115,871
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	270,365

ที่มา ค่าเฉลี่ยจากผลประกอบการปี พ.ศ.2543 ของผู้ประกอบการจำนวน 10 ราย
ซึ่งได้จากการสัมภาษณ์ในช่วงเดือนธันวาคม พ.ศ.2543-มกราคม พ.ศ.2544

ตัวอย่าง การคำนวณราคา ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างรายหนึ่ง ได้ลงทุนเช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 1 คูหา อายุสัญญา 1 ปี ค่าเช่าเดือนละ 20,000 บาท และมีรายละเอียดต่างๆ ดังนี้

1. ต้นทุนคงที่

1.1 ต้นทุนคงที่ที่เป็นตัวเงิน (ต่อปี)

(1) ค่าเช่าอาคาร	=	240,000	บาท
(2) เงินเดือนพนักงานประจำ	=	192,000	บาท
(3) ค่าไฟฟ้า	=	36,000	บาท
(4) ค่าน้ำประปา	=	8,400	บาท
(5) ค่าโทรศัพท์	=	36,000	บาท
(6) ค่าดอกเบี้ยจ่าย	=	138,000	บาท
(7) ค่าภาษี	=	15,000	บาท
(8) ค่าต่อทะเบียนรถยนต์	=	<u>20,000</u>	บาท
รวม	=	<u>685,400</u>	บาท

1.2 ต้นทุนคงที่ที่ไม่เป็นตัวเงิน

(1) ค่าตกแต่งภายใน 100,000 บาท คิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 20	=	20,000	บาท
(2) ค่าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้สำนักงาน 130,400 บาท คิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 20	=	26,080	บาท
(3) ค่าเครื่องมืออุปกรณ์ 18,500 บาท คิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 20	=	3,700	บาท
(4) ค่ายานพาหนะ 500,000 บาท คิดค่าเสื่อมราคาร้อยละ 20	=	100,000	บาท
รวม	=	<u>149,780</u>	บาท
รวมต้นทุนคงที่ทั้งหมด	=	<u>835,180</u>	บาท

2. ประมาณการจำนวนพื้นที่ที่สามารถให้บริการได้ต่อปี

2.1 ในเวลา 1 ปีสามารถให้บริการได้	=	1,200	ตารางเมตร
-----------------------------------	---	-------	-----------

2.2	ประมาณการมีลูกค้ามาใช้บริการร้อยละ 80	=	960	ตารางเมตร
3.	ต้นทุนคงที่จัดสรรต่อตารางเมตร	= $\frac{835.180}{960}$	= 869.98	บาท
4.	ต้นทุนผันแปรต่อตารางเมตรต่อโครงการ (โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก)			
4.1	ค่าแรงงาน	=	500	บาท
4.2	ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	=	3,000	บาท
4.3	ค่าขนส่ง	=	<u>50</u>	บาท
	รวม	=	<u>3,550</u>	บาท
5.	ต้นทุนทั้งหมดต่อตารางเมตร	= $869.98 + 3,550.00$	= 4,419.98	บาท
6.	ผู้ประกอบการต้องการมีกำไรร้อยละ 10 ของต้นทุนทั้งหมด	=	441.99	บาท
7.	ผู้ประกอบการตั้งราคาให้บริการโครงการนี้ตารางเมตรละ	=	$4,419.98 + 441.99$	บาท
		=	4,861.97	บาท
	หรือโดยประมาณ	=	5,000	บาท
