

## บทที่ 7

### สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ในบทที่ 7 จะได้กล่าวถึงบทสรุปของการศึกษาซึ่งจะเป็นการรวบรวมผล และวิเคราะห์ผลการศึกษางานบริการอาคารจากบทที่ 3-6 พร้อมทั้งอภิปรายผลใน 4 งาน ได้แก่ งานดูแลรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ และงานดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร รวมถึงแสดงข้อเสนอแนะในแนวทางการจัดการในด้านคุณภาพงานบริการอาคาร รวมถึงข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาค้างต่อไป

#### 7.1 สรุปผลการศึกษา

จากความเป็นมาและสาระสำคัญของปัญหาทำให้ได้ทราบถึงงานบริการอาคารซึ่งถือเป็นงานขั้นพื้นฐานที่มีความจำเป็นต่ออาคาร เพื่อให้อาคารมีความพร้อมสามารถตอบสนองต่อความต้องการใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้ศึกษาจึงได้ทำการศึกษา โดยรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้าง (Semi-structured interview) จากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในงานบริการอาคาร 3 กลุ่ม ได้แก่ ผู้ให้บริการ, ผู้จัดการ/ผู้ควบคุมงาน และผู้ว่าจ้าง/เจ้าของอาคาร

จากผลการศึกษาพบว่าคุณภาพงานทำความสะอาด ผู้ให้บริการได้จำแนกพื้นที่ปฏิบัติงานตามพื้นที่การใช้งานอาคาร และจุดตรวจสอบเป็นการคำนึงถึงผู้ปฏิบัติงาน เครื่องมือและอุปกรณ์ที่ใช้ สำหรับผู้ควบคุมงานได้คำนึงถึงผู้ปฏิบัติงาน มารยาท การให้ความช่วยเหลือ เครื่องมือและอุปกรณ์ที่ใช้ และสำหรับผู้ว่าจ้างคำนึงถึงจำนวนผู้ปฏิบัติงาน การแต่งกาย และมารยาทในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ พบว่าทั้ง 3 กลุ่มมีการกำหนดตัวชี้วัดคุณภาพที่เป็นลักษณะบรรยาย (Descriptive) และในส่วนของความถี่ในการตรวจสอบมีการตรวจงานเป็นประจำวันและมีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำเดือน

คุณภาพงานรักษาความปลอดภัยนั้น ผู้ให้บริการ ผู้ควบคุมงาน และรวมถึงผู้ว่าจ้างได้จำแนกพื้นที่ตามพื้นที่ส่วนกลางของอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการสัญจร / มีความเสี่ยง และในจุดตรวจสอบได้คำนึงถึงลักษณะของงานตามหน้าที่ (Job Description) จำนวนผู้ปฏิบัติงาน เครื่องมือและอุปกรณ์ที่ใช้ และมารยาทในการปฏิบัติงาน ในส่วนของความถี่ในการตรวจสอบมีการตรวจงานเป็นประจำวัน และมีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำเดือน แต่ยังไม่มียุทธวิธีวัดชี้วัดคุณภาพที่ชัดเจน

คุณภาพของงานดูแลสวนและภูมิทัศน์นั้น ผู้ให้บริการพิจารณาที่คุณภาพของพันธุ์ไม้ และผู้ปฏิบัติงานผู้ควบคุมงานคำนึงถึงชนิดของพันธุ์ไม้ ส่วนผู้ว่าจ้างคำนึงในด้านของผลงานที่ได้รับ ในส่วนของความถี่ในการตรวจสอบมีการตรวจสอบงานเป็นประจำวัน ประจำสัปดาห์ ประจำ 15 วัน และประจำเดือน ซึ่งเป็นไปตามการปฏิบัติงาน และมีการกำหนดตัวชี้วัดคุณภาพที่เป็นลักษณะบรรยาย (Descriptive)

และในเรื่องคุณภาพของงานดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร ผู้ให้บริการจำแนกพื้นที่ตามระบบประกอบอาคาร และในจุดตรวจสอบได้คำนึงถึงอุปกรณ์หลักของระบบประกอบอาคาร สำหรับคุณภาพงานที่

ต้องการมีความใกล้เคียงกันให้เป็นที่ไปตามคู่มือการใช้งาน (Operation manual) ซึ่งเป็นในเป็นลักษณะบรรยาย และไม่มีการกำหนดหน่วยวัดที่ชัดเจน ในส่วนของความถี่ในการตรวจสอบมีการตรวจงานเป็นประจำวัน ประจำ สัปดาห์ ประจำเดือน ประจำไตรมาส ประจำ 6 เดือน โดยมีการประเมินผลการปฏิบัติงานเป็นประจำเดือน

## 7.1 อภิปรายผลการศึกษา

จากผลการศึกษาตามข้างต้นนั้นมีประเด็นในการอภิปรายผล 3 ประเด็น ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 7.2.1 องค์ประกอบคุณภาพงานบริการอาคาร

#### งานทำความสะอาด

เป็นงานที่ผู้ให้บริการไม่ได้กล่าวถึง/คำนึงถึงตัวผู้ปฏิบัติงาน อันเนื่องมาจากผู้ให้บริการทำหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานนั่นเอง และเพราะการบริการเป็นสิ่งที่ไม่สามารถจับต้องได้ (Kotler, 2003) จึงจะเห็นได้จากข้อมูลผลการศึกษาในส่วนของผู้จัดการ/ผู้ควบคุมงาน และผู้ว่าจ้าง/เจ้าของอาคาร ทั้ง 2 กลุ่มจึงต้องอาศัยผู้ปฏิบัติงานซึ่งเป็นสิ่งที่สามารถจับต้องได้ สัมผัสได้ โดยพิจารณาในเรื่องจำนวนผู้ปฏิบัติงาน และมารยาทในการปฏิบัติงานประกอบกัน กล่าวคือ ผู้ปฏิบัติงานนั้นเป็นส่วนหนึ่งในคุณภาพงานบริการอาคารที่จะช่วยส่งผ่านการบริการได้ และเครื่องมือ/อุปกรณ์ในการปฏิบัติงานก็ถือเป็นอีกองค์ประกอบคุณภาพหนึ่งซึ่งมีการให้ความสำคัญในการส่งมอบงานบริการ

โดยสรุป ผู้ปฏิบัติงาน, มารยาทในการปฏิบัติงาน และเครื่องมือ/อุปกรณ์ในการปฏิบัติงานถือเป็นองค์ประกอบคุณภาพของงานทำความสะอาด

#### งานรักษาความปลอดภัย

งานรักษาความปลอดภัยเป็นอีกงานหนึ่งที่ผู้ให้บริการไม่ได้กล่าวถึง/ระบุดังตัวผู้ปฏิบัติงาน อันเนื่องมาจากผู้ให้บริการทำหน้าที่เป็นผู้ปฏิบัติงานนั่นเอง แต่ในส่วนของผู้จัดการ/ผู้ควบคุมงาน และผู้ว่าจ้าง/เจ้าของอาคาร ทั้ง 2 กลุ่มต้องอาศัยผู้ปฏิบัติงานในการส่งผ่านการบริการ จึงพิจารณาในเรื่องจำนวนผู้ปฏิบัติงาน และมารยาทในการปฏิบัติงานประกอบกันในคุณภาพงาน และยังพบอีกว่าทั้ง 3 กลุ่มได้คำนึงถึงการปฏิบัติงานตามหน้าที่ (Job Description) และเครื่องมือ/อุปกรณ์ในการปฏิบัติงานอีกองค์ประกอบหนึ่งซึ่งมีการให้ความสำคัญในการส่งมอบงานบริการ

โดยสรุป ผู้ปฏิบัติงาน การปฏิบัติงานตามหน้าที่ (Job Description) มารยาทในการปฏิบัติงาน และเครื่องมือ/อุปกรณ์ในการปฏิบัติงานถือเป็นองค์ประกอบคุณภาพของงานรักษาความปลอดภัย

#### งานดูแลสวนและภูมิทัศน์

งานดูแลสวนและภูมิทัศน์เป็นงานที่ถึงแม้ว่าผู้ให้บริการทำหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน แต่ทั้ง 3 กลุ่มก็ไม่ได้ให้ความสำคัญกับผู้ปฏิบัติงานเหมือนกับงานบริการอาคารอื่นๆ ในคุณภาพงานทุกกลุ่มคำนึงถึงชนิดของพันธุ์ไม้ และผลงานการบริการในการส่งมอบงานบริการ

โดยสรุป ชนิดของพันธุ์ไม้ และพื้นที่/บริเวณในการปฏิบัติงานถือเป็นองค์ประกอบคุณภาพของงานดูแลสวนและภูมิทัศน์

### งานดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร

งานดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารเป็นงานบริการที่ผู้ให้บริการ หรือผู้ปฏิบัติงานเป็นส่วนที่นำส่งผลงานที่ได้รับอย่างมีนัยยะสำคัญ และจะเห็นได้จากข้อมูลผลการศึกษาในส่วนของผู้จัดการ/ผู้ควบคุมงาน และผู้ว่าจ้าง/เจ้าของอาคาร ทั้ง 2 กลุ่มจึงต้องอาศัยทักษะความรู้ด้านเทคนิคจากผู้ปฏิบัติงาน การฝึกอบรมมารยาท การปฏิบัติงานตามคู่มือการใช้งาน (Operation manual) ในคุณภาพงาน โดยพิจารณาในเรื่องจำนวนผู้ปฏิบัติงาน และมารยาทในการปฏิบัติงานประกอบกัน กล่าวคือ ผู้ปฏิบัติงานนั้นเป็นส่วนหนึ่งในคุณภาพงานบริการอาคาร

โดยสรุปผู้ปฏิบัติงาน, มารยาทในการปฏิบัติงาน ทักษะในการปฏิบัติงาน และการปฏิบัติงานตามคู่มือการใช้งาน (Operation manual) ถือเป็นองค์ประกอบคุณภาพของงานดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร

#### 7.2.2 พื้นที่หรือบริเวณที่มีความสำคัญต่องานบริการอาคาร

พื้นที่ปฏิบัติงานเป็นเรื่องที่มีความสำคัญต่อการออกแบบกระบวนการในการปฏิบัติงาน และมีอิทธิพลต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในงานบริการอาคาร 3 กลุ่ม ได้แก่ ผู้ให้บริการ, ผู้จัดการ/ผู้ควบคุมงาน และผู้ว่าจ้าง/เจ้าของอาคาร โดยในแต่ละงานบริการอาคารจะมีพื้นที่ที่มีความคล้ายคลึง หรือเหมือนกันในทั้ง 3 กลุ่ม โดยแสดงข้อมูลได้ดังนี้

- ในงานทำความสะอาด มีพื้นที่ที่มีการสัญจร หรือการใช้พื้นที่สูงอยู่ 6 พื้นที่ ได้แก่
  - 1) ลิฟต์
  - 2) บริเวณโถงหน้าลิฟต์
  - 3) บริเวณโถงส่วนกลาง
  - 4) ห้องน้ำ /สุขภัณฑ์
  - 5) ลานจอดรถ/อาคารจอดรถ
  - 6) พื้นที่ภายนอก/รอบอาคาร
- สำหรับงานรักษาความปลอดภัย มีพื้นที่ 5 พื้นที่ ได้แก่
  - 1) โถงส่วนกลาง
  - 2) พื้นที่ส่วนกลาง
  - 3) จุดทางเข้า-ออก
  - 4) ลานจอดรถ/อาคารจอดรถ
  - 5) พื้นที่รอบอาคาร
- ในส่วนของงานดูแลสวนและภูมิทัศน์ มีการระบุพื้นที่เป็น 2 พื้นที่ ได้แก่
  - 1) พื้นที่ภายนอก
  - 2) พื้นที่ภายใน
- ในงานดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารได้มีการจำแนกพื้นที่ตามระบบประกอบอาคาร ซึ่งมีการกำหนดระบบหลัก 7 ระบบ ได้แก่

- 1) ระบบปรับอากาศ
- 2) ระบบไฟฟ้า
- 3) ระบบระบายอากาศ
- 4) ระบบสุขาภิบาล
- 5) ระบบป้องกันอัคคีภัย
- 6) ระบบเตือนภัย
- 7) ระบบอำนวยความสะดวก

ซึ่งเป็นพื้นที่หรือบริเวณที่มีลักษณะที่ต้องระบุให้ชัดเจน เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นอย่าง สอดคล้องตรงตามความต้องการ

### 7.2.3 การรับรู้คุณภาพของงานบริการอาคาร

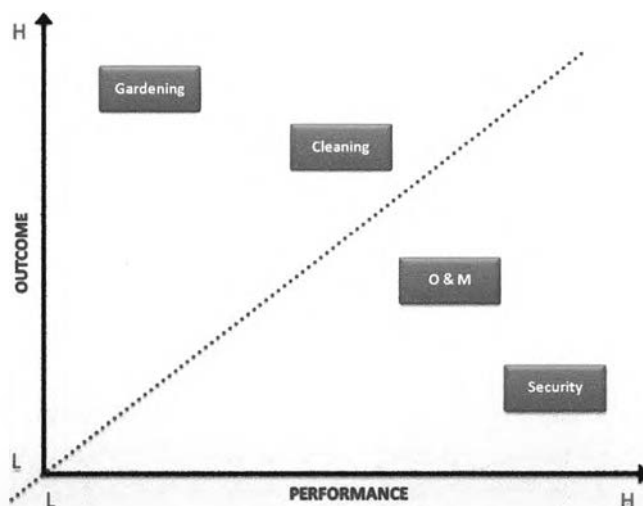
จากผลการศึกษาที่กล่าวมาในบทที่ 3 – 7 แสดงให้เห็นถึงความแตกต่างหลากหลายของพื้นที่ จุดตรวจสอบ คุณภาพงานที่ต้องการ และความถี่ในการตรวจสอบ ซึ่งมีความแตกต่างไปในแต่ละงานบริการ อาคาร ความแตกต่างหลากหลายนั้นผู้ศึกษาพบว่าเป็นสิ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงการรับรู้ถึงคุณภาพงานบริการ อาคาร โดยผลการศึกษาจำแนกให้เห็นถึงแนวทางในการรับรู้คุณภาพของงานบริการอาคารได้ออกเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

1. การรับรู้คุณภาพจาก ผล ของการบริการ (Outcome Quality)
2. การรับรู้คุณภาพจาก การปฏิบัติ ของผู้ปฏิบัติงาน (Performance Quality)

ในรูปที่ 7.1 เป็นการแสดงแนวคิดที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้โดยแสดงให้เห็นว่า งานดูแลสวน และภูมิทัศน์เป็นงานที่คุณภาพงานเน้นที่ Outcome Quality มากกว่า Performance Quality สำหรับงานดูแล รักษาความปลอดภัยเป็นงานประเภทที่คำนึงถึงใน Performance Quality มากกว่า Outcome Quality ส่วนใน งานทำความสะอาดถือเป็นงานประเภทที่เน้นหนักในคุณภาพงานทั้ง 2 ลักษณะ แต่มีความโน้มเอียงมายัง Outcome Quality ในงานดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารเป็นงานที่ให้ความสำคัญในคุณภาพงานทั้ง 2 ลักษณะเช่นกัน แต่มีความโน้มเอียงมายังลักษณะ Performance Quality

ทั้งนี้การรับรู้คุณภาพของงานบริการอาคารจะไม่สอดคล้องกับทฤษฎีด้านคุณภาพของการ บริการ (Service quality) ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในบทที่ 2 โดยคุณภาพของงานบริการอาคารมีความเฉพาะ/ ลักษณะพิเศษเฉพาะแตกต่างไปจากงานบริการทั่วไป และ การรับรู้งานบริการอาคารทุกประเภทควรจัดให้มี ความสมดุลย์ในการรับรู้ถึงคุณภาพของงานบริการทั้ง 2 ลักษณะที่กล่าวข้างต้น

รูปที่ 7.1 แผนภูมิสมมุติฐานลักษณะการรับรู้คุณภาพของงานบริการอาคาร



### 7.3 ข้อเสนอแนะ

การศึกษานี้ได้นำผลการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลในบทก่อนหน้ามานำเสนอในรูปแบบของตารางที่แสดงถึงแนวทางเพื่อประกอบการจัดการคุณภาพงานบริการอาคารสำหรับผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการอาคาร หรือการบริหารทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้เกิดความสอดคล้องและเป็นไปตามลักษณะความต้องการและสภาพแวดล้อมในประเทศไทย โดยตารางดังกล่าวนี้จะมีส่วนช่วยในด้าน/เรื่อง

- ผู้จัดการอาคารใช้เป็นตารางประกอบการปฏิบัติงานประจำวัน
- ผู้จัดการอาคารใช้เป็นเอกสารประกอบที่แสดงคุณภาพงานบริการอาคารที่ต้องการกับผู้ให้บริการ/ผู้ปฏิบัติงาน
- ผู้จัดการอาคารยังใช้เป็นเอกสารในการสื่อสารกับผู้ว่าจ้าง/เจ้าของอาคารให้มีความต้องการที่สอดคล้องและตรงกัน

แนวทางการจัดการคุณภาพงานบริการอาคารจะเป็นแนวทางในการแก้ปัญหาคุณภาพงานบริการอาคารที่มีความไม่สม่ำเสมอ/ไม่แน่นอน และยังพบปัญหาที่มีความแตกต่างกันในแต่ละผู้ให้บริการ โดยจะทำให้เกิดมาตรฐานการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพและมีประสิทธิภาพตรงตามความต้องการของทั้ง 3 กลุ่มที่เกี่ยวข้องในการบริหารทรัพยากรกายภาพ

รูปที่ 7.2 แผนภูมิแนวคิดในการกำหนดแนวทางการจัดการคุณภาพงานบริการอาคาร



## 7.3.1 แนวทางการจัดการคุณภาพงานบริการอาคาร

ตารางที่ 7.1 รายละเอียดคุณภาพงานทำความสะอาด

พื้นที่/รายการ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
1 พื้นที่ส่วนกลาง ลิฟต์	■ ห้องโดยสาร	- ไม่มีคราบรอยนิ้วมือ ร่องไม่มีเศษขยะ - ผนังไม่มีคราบสกปรก พื้นมีความเงาไม่มีคราบ	ประจำวัน
	■ ประตูลิฟต์	- ไม่มีคราบสกปรก มีรอยเปื้อนเป็นจุดได้บ้าง	ประจำวัน
	■ ปุ่มกดเรียกลิฟต์	- ไม่มีผงฝุ่นดำ, คราบสกปรก และหยากไย่	ประจำวัน
	■ บอร์ดประชาสัมพันธ์	- ไม่มีผงฝุ่นดำ, คราบสกปรก และหยากไย่	ประจำสัปดาห์
	■ เพดาน, พัดลมดูดอากาศ	- ไม่มีผงฝุ่นดำ, คราบสกปรก และหยากไย่	ประจำเดือน
	■ โคมไฟ	- โคมไฟไม่ชำรุด และไฟสว่าง	ประจำเดือน
บริเวณโถงหน้า ลิฟต์	■ ปุ่มกดเรียกลิฟต์	- ไม่มีคราบสกปรก มีรอยเปื้อนเป็นจุดได้บ้าง	ประจำวัน
	■ ประตูลิฟต์	- ไม่มีคราบสกปรก มีรอยเปื้อนเป็นจุดได้บ้าง	ประจำวัน
	■ ป้ายแผนผังในชั้น	- ไม่มีคราบสกปรก มีรอยเปื้อนเป็นจุดได้บ้าง	ประจำวัน
	■ เพดาน และโคมไฟ	- ไม่มีผงฝุ่นดำ, คราบสกปรก และหยากไย่ ไม่ชำรุดใช้งานได้ปกติ	ประจำสัปดาห์
บริเวณโถง / พื้นที่ส่วนกลาง	■ พื้น	- ไม่มีฝุ่น, รอยเปื้อน เศษผงบริเวณพื้นผิวและขอบมุม มีความเงา มีคราบสกปรกน้อยกว่า 20% ของพื้น - ไม่มีรอยลอกของ wax ในกรณีที่มีการเคลือบเงา	ประจำวัน
	■ ผนัง	- ไม่มีคราบสกปรก มีรอยเปื้อนเป็นจุดได้บ้าง ไม่มีผงฝุ่นดำ รอยเปื้อนฝังลึก มีขยะในถังน้อยกว่า 75% ของถัง ถังขยะเก็บปากถุงเรียบร้อย	ประจำวัน
	■ ป้ายบอกทาง ป้ายชื่อต่างๆ	- ไม่มีคราบสกปรก และฝุ่นที่ขอบตัวอักษร ป้ายไม่ชำรุด ตัวอักษรชัดเจน	ประจำวัน
	■ เคา์นเตอร์ (ประชาสัมพันธ์)	- ไม่มีฝุ่น คราบสกปรก มีความเงา มีรอยนิ้วมือน้อยกว่า 25% ของพื้น	ประจำวัน
	■ ประตู, หน้าต่างกระจก	- ไม่มีคราบสกปรก รอยน้ำมือ ไม่มีฝุ่นบริเวณ ขอบมุม มีความเงา	ประจำเดือน
	■ ผนัง	- มองมุมด้านข้าง (เฉียง 45 องศา) ไม่มีคราบฝุ่น หยากไย่ คราบสกปรก	ประจำเดือน
	■ หัวจ่ายแอร์	- ไม่มีฝุ่น เขม่าคราบสกปรก หยากไย่	ประจำเดือน
ลานจอดรถ	■ พื้น และผนัง	- ไม่มีฝุ่น เศษฝุ่นผง เศษขยะ ขอบมุมไม่มี	ประจำวัน
	■ ท่อระบายน้ำ	- ไม่มีเศษขยะ ไม่มีตะไคร่น้ำ และมีฝาปิดท่อเรียบร้อย	ประจำวัน
	■ ที่เขียนหรือขีดตั้งพื้น (สแตนเลส)	- ทรายมี่ความละเอียดไม่มีเศษฝุ่นผง เศษขยะ มีขยะในถังน้อยกว่า 75% ของถัง ถังขยะเก็บปากถุง เรียบร้อย ถึงไม่ชำรุดใช้งานได้ปกติ	ประจำวัน
	■ ป้ายจราจร	- ไม่มีคราบสกปรก ฝุ่นที่ป้ายและตัวอักษร ป้ายไม่ชำรุด ตัวอักษรชัดเจน	ประจำสัปดาห์
	■ เพดานและแนวท่อ	- ไม่มีคราบสกปรก และหยากไย่	ประจำเดือน

ภายนอกอาคาร	■ มือจับประตูสแตนเลส	- ไม่มีคราบสกปรก ฝุ่น มีความเงา	ประจำวัน
	■ ลานรอบอาคาร	- ไม่มีฝุ่น เศษผง และคราบสกปรก	ประจำวัน
	■ พรมดักฝุ่น	- ไม่มีฝุ่น เศษผง และคราบสกปรก	ประจำวัน / สัปดาห์
	■ ประตูทางเข้าอาคาร ประตูแบบสไลด์	- ไม่มีคราบสกปรก รอยน้ำมือ ไม่มีฝุ่นบริเวณ ขอบมุม และอยู่ในสถานะทำงานปกติ มีรอยนิ้วมือน้อยกว่า 25% ของพื้น	ประจำเดือน
	■ ขอบยางระหว่างผนัง ขอบยางประตู อื่นๆ	- ไม่มีชำรุดหลุดร่อน ไม่มีคราบสกปรก ฝุ่นผง	ประจำเดือน
	■ ป้ายชื่ออาคาร	- ไม่มีคราบสกปรกและฝุ่นทั้งขอบและตัวอักษร มีความเงางาม	ประจำ 6 เดือน

ต้นฉบับ หน้าขาดหาย



พื้นที่/รายการ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
2 ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ปฏิบัติงาน	■ การแต่งกาย	- ไม่พบการฝ่าฝืนกฎระเบียบในเรื่องการแต่งกาย	- ประจำวัน
	■ มารยาทในการให้บริการ	- ไม่ได้รับการร้องเรียน	- ประจำเดือน แบบประเมินผล การปฏิบัติงาน
พื้นที่/รายการ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
การปฏิบัติงาน	■ การปฏิบัติตามคำสั่ง	- ไม่มีการฝ่าฝืนคำสั่ง, กฎระเบียบ และ ข้อห้ามต่างๆ	- ประจำวัน
	■ การประสานงาน	- ต้องมีการเข้าพบ + ประสานงานกับผู้ว่าจ้างตามเวลา	- ประจำเดือน
	■ การรายงานเหตุการณ์	- ไม่มีการรายงานหรือพบความไม่เรียบร้อย	แบบประเมินผล การปฏิบัติงาน
	■ แผนการฝึกอบรม	- มีการฝึกอบรมตามแผนประจำเดือน / ปี	- ประจำปี
	■ คุณภาพงาน และการเอาใจใส่ต่อหน้าที่	- ไม่พบข้อบกพร่อง และ ข้อร้องเรียนในการปฏิบัติงาน	แบบประเมินผลความ พึงพอใจจากผู้ใช้อาคาร
การเข้าทำงาน	■ เวลาเข้าทำงาน (สาย)	- ไม่มีพนักงานมาทำงานสาย	- ประจำวัน
	■ จำนวนพนักงานเข้าทำงาน	- ไม่มีพนักงานขาดงาน	
	■ การจัดพนักงานทดแทนพนักงาน	- เมื่อมีพนักงานขาดงานจะต้องมีผู้ปฏิบัติงานแทนทันที	
3 ความพร้อมของ เครื่องมือ/อุปกรณ์	■ เครื่องมือ / อุปกรณ์	- ไม่มีอุปกรณ์ชำรุดเสียหาย และขาดหายไม่ครบถ้วนตามที่ระบุไว้	- ประจำวัน

ตารางที่ 7.2 รายละเอียดคุณภาพงานรักษาความปลอดภัย

พื้นที่/รายการ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
1 พื้นที่บริเวณล็อบบี้	1 การแต่งกาย	1 การแต่งกายต้องเป็นไปตามข้อกำหนด อุปกรณ์ต้องครบและสามารถใช้งานได้ทุกชิ้น	ประจำวัน
	2 การทำความสะอาด	2 มีการทำความสะอาดอย่างถูกต้องและเข้มแข็ง	ประจำวัน
	3 การอยู่ประจำจุด	3 มีผู้ปฏิบัติงานอยู่ประจำจุดตลอดเวลา	วันละ 3 ครั้ง
	4 การตรวจสอบและแลกเปลี่ยนบัตรผู้มาติดต่อ	4 มีการแลกเปลี่ยนและจดบันทึกรายละเอียดของผู้มาติดต่อทุกคนตามข้อกำหนด ไม่ได้รับการร้องเรียนเรื่องมารยาท/กิริยาของรปภ. ตรวจสอบจำนวนบัตร visitor คงเหลือต้องไม่สูญหาย ยกเว้นลูกค้ำทำหายแต่ต้องมีข้อมูลการเรียกเก็บค่าปรับ	วันละ 2 ครั้ง (เช้า กลางวัน)
	5 การตรวจค้นสิ่งของที่ผู้ติดต่อนำมาด้วย	5 ไม่ได้รับการร้องเรียนเรื่องมารยาทและเรื่องการเลือกปฏิบัติในการตรวจสิ่งของของผู้มาติดต่อ	ประจำวัน
	6 การติดบัตรของพนักงานที่ปฏิบัติงานประจำในอาคาร	6 พนักงานที่ทำงานในตึกทุกคนต้องติดบัตรหรือแลกเปลี่ยนบัตร ไม่ได้รับการร้องเรียนเรื่องมารยาท/กิริยาของรปภ.	วันละ 2 ครั้ง (เช้า กลางวัน)
	7 การแนะนำหรือให้ข้อมูลผู้มาติดต่อ	7 ไม่ได้รับการร้องเรียนเรื่องรปภ. ไม่สามารถให้ข้อมูลได้	ประจำวัน
	8 การจัดเก็บสิ่งของบริเวณเคาน์เตอร์หรือโต๊ะรปภ.	8 ไม่มีสิ่งของอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องวางอยู่ สิ่งของที่วางอยู่ต้องมีการจัดเก็บที่เป็นระเบียบ	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง
	9 การให้ความช่วยเหลือต่างๆ และอำนวยความสะดวกอื่นๆ	9 ไม่ได้รับการร้องเรียนว่ารปภ. ไม่ให้ความช่วยเหลือ	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง
ทางเข้าอาคาร	1 การแต่งกาย	1 การแต่งกายต้องเป็นไปตามข้อกำหนด อุปกรณ์ต้องครบและสามารถใช้งานได้ทุกชิ้น	ประจำวัน
	2 การทำความสะอาด	2 มีการทำความสะอาดอย่างถูกต้องและเข้มแข็ง	ประจำวัน
	3 การอยู่ประจำจุด	3 มีผู้ปฏิบัติงานอยู่ประจำจุดตลอดเวลา	วันละ 3 ครั้ง
	4 การอำนวยความสะดวกด้านจราจร	4 มีการให้สัญญาณจราจรอย่างถูกต้อง ไม่มีรถจอดในที่ห้ามจอด	วันละ 3 ครั้ง
	5 การแนะนำหรือให้ข้อมูลผู้มาติดต่อ	5 ไม่ได้รับการร้องเรียนว่ารปภ. ไม่สามารถให้ข้อมูลได้	ประจำวัน
	6 การให้ความช่วยเหลือต่างๆ และอำนวยความสะดวกอื่นๆ	6 ไม่ได้รับการร้องเรียนว่ารปภ. ไม่ให้ความช่วยเหลือ / ไม่อำนวยความสะดวก	ประจำวัน
ทางออกอาคาร	1 การแต่งกาย	1 การแต่งกายต้องเป็นไปตามข้อกำหนด อุปกรณ์ต้องครบและสามารถใช้งานได้ทุกชิ้น	ประจำวัน
	2 การทำความสะอาด	2 มีการทำความสะอาดอย่างถูกต้องและเข้มแข็ง	ประจำวัน
	3 การอยู่ประจำจุด	3 มีผู้ปฏิบัติงานอยู่ประจำจุดตลอดเวลา	วันละ 3 ครั้ง
	4 การอำนวยความสะดวกด้านจราจร	4 มีการให้สัญญาณจราจรอย่างถูกต้อง ไม่มีรถจอดในที่ห้ามจอด มีบริการโบกรถบริเวณถนนหลวง ในช่วงเวลาเร่งด่วน	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง
ลานจอดรถ	1 การแต่งกาย	1 การแต่งกายต้องเป็นไปตามข้อกำหนด อุปกรณ์ต้องครบและสามารถใช้งานได้ทุกชิ้น	ประจำวัน
	2 การทำความสะอาด	2 มีการทำความสะอาดอย่างถูกต้องและเข้มแข็ง	ประจำวัน
	3 การอยู่ประจำจุด	3 มีผู้ปฏิบัติงานอยู่ประจำจุดตลอดเวลา	วันละ 3 ครั้ง
	4 การแนะนำหรือให้ข้อมูลผู้มาติดต่อ	4 ไม่ได้รับการร้องเรียนว่ารปภ. ไม่สามารถให้ข้อมูลได้	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง
	5 การโบกรถ, การให้สัญญาณจราจร การบริการเข็นรถ	5 มีการให้สัญญาณจราจรและโบกรถอย่างถูกต้อง มีรปภ. ที่คอยช่วยเข็นรถจอดอยู่ในบริเวณใกล้เคียง	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง
	6 การจัดระเบียบลานจอดรถ	6 ไม่มีรถจอดในที่ห้ามจอด ไม่มีรถจอดปะ / แนวขวางที่ตั้งเบรคมือและล้อไม่ตรง ไม่มีรถของผู้มาติดต่อจอดในที่จอดของพนักงาน ไม่มีผู้นำรถเข้ามาเมื่อลานจอดรถเต็ม	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง

พื้นที่/รายการ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
พื้นที่รอบอาคาร	1 การแต่งกาย	1 การแต่งกายต้องเป็นไปตามข้อกำหนด อุปกรณ์ต้องครบและสามารถใช้งานได้ทุกชิ้น ต้องสวมเสื้อจรรยา, ถุงมือ	ประจำวัน
	2 การทำความสะอาด	2 มีการทำความสะอาดอย่างถูกต้องและเข้มแข็ง	ประจำวัน
	3 การอยู่ประจำจุด	3 มีผู้ปฏิบัติงานอยู่ประจำจุดตลอดเวลา	วันละ 3 ครั้ง
	4 การแนะนำหรือให้ข้อมูลผู้มาติดต่อ	4 ไม่ได้รับการร้องเรียนว่ารปภ. ไม่สามารถให้ข้อมูลได้	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง
	5 การให้สัญญาณจราจร	5 มีการให้สัญญาณจราจรอย่างถูกวิธี ไม่มีรถจอดในจุดที่ห้ามจอด	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง
	6 การปฏิบัติตามข้อห้ามต่างๆ	6 ไม่มีการฝ่าฝืนกฎระเบียบและข้อห้ามต่างๆ	ประจำวัน
2 ผู้ปฏิบัติงาน หัวหน้าชุด เจ้าหน้าที่	1 การแต่งกาย	1 การแต่งกายต้องเป็นไปตามข้อกำหนด อุปกรณ์ต้องครบและสามารถใช้งานได้ทุกชิ้น	ประจำวัน
	2 การทำความสะอาด	2 มีการทำความสะอาดอย่างถูกต้องและเข้มแข็ง	ประจำวัน
	3 การแทนจุด	3 มีผู้ปฏิบัติงานอยู่ประจำจุดตลอดเวลา	ประจำวัน
	4 การตรวจสอบและควบคุมการ	4 มีหัวหน้าชุดและผู้ช่วยคอยตรวจสอบและควบคุมดูแล	ประจำวัน
	5 การปฏิบัติงานของรปภ.ทุกจุด	5 การปฏิบัติงาน มีการลงเวลาและรายละเอียดการตรวจสอบในสมุด บันทึก มีการใช้วิทยุสื่อสารตามข้อกำหนด	
	6 การเขียนรายงาน	6 มีการรายงานเหตุการณ์ประจำวันในสมุดบันทึกทุกวัน มีการส่งสมุดบันทึกทุกวัน	ประจำวัน
	7 การรวมแถว	7 มีการรวมแถวตามเวลาที่กำหนด มีการชี้แจงกฎระเบียบต่างๆของอาคาร ไม่มีรปภ. ที่สภาพไม่พร้อมเข้าปฏิบัติงาน	ประจำวัน สัปดาห์ละ 2 ครั้ง
	8 การควบคุมดูแลผู้รับเหมา	8 ผู้รับเหมาที่เข้าปฏิบัติงานต้องผ่านการตรวจสอบของ รปภ.ทั้งหมด ไม่มีผู้รับเหมาเข้าปฏิบัติงานนอกเหนือจากวันเวลาที่ กำหนด	ประจำวัน
	9 การแนะนำหรือให้ข้อมูลผู้มาติดต่อ	9 ไม่ได้รับการร้องเรียนว่ารปภ. ไม่สามารถให้ข้อมูลได้	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง
การเดินตรวจ	1 การเดินตรวจตามเวลา	1 สุ่มตรวจการลงเวลาตรวจตามจุด ตรวจสอบเวลาในการเฝ้ารักษา ต้องสัมพันธ์กับ ระยะห่างของจุดตรวจในแต่ละจุด	สัปดาห์ละ 2 ครั้ง
	2 การลงบันทึกในรายงานการตรวจ	2 มีสมุดบันทึกการตรวจสอบ(เดินตรวจอาคาร) ข้อมูลในบันทึกต้องตรงกับความเป็นจริง มีการส่งสมุดบันทึกทุกวัน	ประจำวัน
3 ความพร้อมของ เครื่องมือ/ อุปกรณ์	■ เครื่องมือ / อุปกรณ์	- ไม่มีอุปกรณ์ชำรุดเสียหาย และขาดหายไม่ครบถ้วน ตามที่ระบุไว้	ประจำวัน

ตารางที่ 7.3 รายละเอียดคุณภาพงานดูแลสวนและภูมิทัศน์

พื้นที่/รายการ	จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
1 ภายนอกอาคาร	<b>สนามหญ้า ไม้คลุมดิน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ การดูแลบำรุงรักษา</li> <li>■ การตัดหญ้า</li> <li>■ กำจัดวัชพืชและศัตรูพืช</li> <li>■ การปรับปรุงบำรุง</li> <li>■ การปลูกทดแทน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หญ้ามีความชุ่มน้ำและดินมีความนุ่ม</li> <li>- ไม่มีเศษขยะ ใบไม้ และวัสดุอื่นๆ เกิน 20% ของพื้นที่</li> <li>- ความสูงของหญ้าไม่เกิน 3 - 10 เซนติเมตร และไม่มีเศษหญ้าที่ตัดแล้วในสนาม</li> <li>- ไม่มีวัชพืชและศัตรูพืชที่ทำลายสนามหญ้า ทำให้เห็นเด่นชัด</li> <li>- ไม่มีพื้นที่ ที่เป็นโชนสีน้ำตาลหรือสีไม่สม่ำเสมอ</li> <li>- พื้นดินมีความสม่ำเสมอทั้งหมด และไม่มีหญ้าที่แห้งตาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประจำวัน</li> <li>- ประจำสัปดาห์</li> <li>- ประจำ 15 วัน</li> <li>- ประจำเดือน</li> <li>- ประจำเดือน</li> <li>- กรณีเสื่อมสภาพ</li> <li>- กรณีเสื่อมสภาพ</li> </ul>
	<b>ไม้ใบใหญ่ / ไม้พุ่ม</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ การดูแลบำรุงรักษา</li> <li>■ การตัดแต่งกิ่ง</li> <li>■ กำจัดวัชพืชและศัตรูพืช</li> <li>■ งานพรวนดิน ปรับหน้าดิน ใส่ปุ๋ย</li> <li>■ งานปลูกและสับเปลี่ยน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นดินมีความนุ่มชุ่มน้ำ</li> <li>- ไม่มีเศษขยะ ใบไม้ และวัสดุอื่นๆ บริเวณรอบต้นไม้</li> <li>- ไม่มีต้นกาฝาก หรือวัชพืชที่ตายหลังจากตัดทิ้ง</li> <li>- คงรูปทรงตามกำหนด และมีความสวยงาม</li> <li>- ไม่มีวัชพืชและศัตรูพืชที่ทำให้ต้นไม้เสียหาย หรือทำให้ลำต้นและใบไม่สวยงาม</li> <li>- หน้าดินมีการร่วน มีช่องอากาศ และต้นไม้ไม่มีการเฉาหรือยืนต้นตาย</li> <li>- ไม่มีต้นไม้ที่ลำต้นหรือเปลือกผุมาก ใบเฉา ยืนต้นตาย หรือที่ใบร่วงเกิน 50%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประจำวัน</li> <li>- ประจำเดือน</li> <li>- ประจำเดือน</li> <li>- ประจำเดือน</li> <li>- กรณีเสื่อมสภาพ</li> </ul>
	<b>ไม้เลื้อย (ตระกูลกาฝาก)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ การดูแลบำรุงรักษา</li> <li>■ การตัดแต่งกิ่ง</li> <li>■ กำจัดวัชพืชและศัตรูพืช</li> <li>■ งานพรวนดิน ปรับหน้าดิน ใส่ปุ๋ย</li> <li>■ งานปลูกและสับเปลี่ยน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นดินมีความนุ่มชุ่มน้ำ</li> <li>- ไม่มีเศษขยะ ใบไม้ และวัสดุอื่นๆ บริเวณรอบต้นไม้</li> <li>- คงรูปทรงตามกำหนด และมีความสวยงาม</li> <li>- ไม่มีศัตรูพืชที่ทำให้ต้นไม้เสียหาย หรือทำให้ลำต้นและใบไม่สวยงาม</li> <li>- หน้าดินมีการร่วน มีช่องอากาศ และต้นไม้ไม่มีการเฉาหรือยืนต้นตาย</li> <li>- ไม่มีต้นไม้ที่ลำต้นหรือเปลือกผุมาก ใบเฉา ยืนต้นตาย หรือที่ใบร่วงเกิน 50%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประจำวัน</li> <li>- ประจำเดือน</li> <li>- ประจำเดือน</li> <li>- ประจำเดือน</li> <li>- กรณีเสื่อมสภาพ</li> </ul>
2 ภายในอาคาร	<b>ไม้พุ่ม (ไม้กระด้างเต่า ไม้ล้มลุก)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ การดูแลบำรุงรักษา</li> <li>■ การตัดแต่งกิ่ง</li> <li>■ กำจัดวัชพืชและศัตรูพืช</li> <li>■ งานพรวนดิน ปรับหน้าดิน ใส่ปุ๋ย</li> <li>■ ดูแลและการสับเปลี่ยนต้นไม้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นดินมีความนุ่มชุ่มน้ำ</li> <li>- ไม่มีเศษขยะ ใบไม้ และวัสดุอื่นๆ บริเวณรอบต้นไม้</li> <li>- คงรูปทรงตามกำหนด และมีความสวยงาม</li> <li>- ไม่มีวัชพืชและศัตรูพืชที่ทำให้ต้นไม้เสียหาย 100% หรือทำให้ลำต้นและใบไม่สวยงาม</li> <li>- หน้าดินมีการร่วน มีช่องอากาศ และต้นไม้ไม่มีการเฉาหรือยืนต้นตาย</li> <li>- ไม่มีต้นไม้ที่ลำต้นหรือเปลือกผุมาก ใบและดอกไม้เฉา ยืนต้นตาย หรือที่ใบร่วงเกิน 50%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประจำวัน</li> <li>- ประจำ 15 วัน</li> <li>- ประจำ 15 วัน</li> <li>- ประจำ 15 วัน</li> <li>- ประจำสัปดาห์</li> <li>- ประจำเดือน</li> </ul>
	<b>ไม้ใบ และครึ่งใบครึ่งน้ำ (อยู่กับน้ำเกิน 50%และมีความชื้นสูง)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ การดูแลบำรุงรักษา</li> <li>■ การเปลี่ยนน้ำ</li> <li>■ การใส่ปุ๋ย</li> <li>■ การกำจัดวัชพืชและศัตรูพืช</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีใบไม้แห้งหรือใบเหลือง, เศษฝุ่นผงในน้ำ</li> <li>- ตรวจวัดค่าน้ำอยู่ที่ 4-7 PH</li> <li>- สภาพน้ำไม่มีกลิ่นเหม็น และตระไคร่น้ำจับที่ต้นไม้</li> <li>- พืชมีความสมบูรณ์สวยงาม</li> <li>- ไม่มีวัชพืช และศัตรูพืช 100%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ประจำสัปดาห์</li> <li>- ประจำเดือน</li> <li>- ประจำ 3 เดือน</li> <li>- ประจำเดือน</li> <li>- ประจำเดือน</li> </ul>

ตารางที่ 7.4 รายละเอียดคุณภาพงานดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร

ลำดับ	พื้นที่		จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
	ระบบ	รายการ			
1	ระบบปรับอากาศ 1.1 เครื่องทำ ความเย็น	1) Chiller & Pump	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ตู้ควบคุม/ชุดควบคุม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไฟแสดงผลการทำงานครบ Switch และมาตรต่างๆ ไม่ชำรุดเสียหาย และอยู่ในตำแหน่ง Auto</li> <li>- ไม่มีกลิ่นไหม้ หรือเสียงดังครางของ Magnetic</li> <li>- ตู้ Control ต้องอยู่ในสภาพดีไม่เป็นสนิมสามารถเปิด-ปิดและล๊อคฝาตู้ได้</li> <li>- จุดต่อภายในตู้ Control บริเวณจุดยึดต้องแน่นทุกจุดและไม่มีรอยอาร์ค</li> <li>- แรงดัน และ กระแส ต้องไม่เกินค่ามาตรฐาน</li> <li>- ค่าความต้านทานของ Transformer / Coil Relay / Thermostat ต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประจำวัน</li> <li>ประจำวัน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำ6เดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Chiller</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เสียงเดินเครื่องต้องเรียบสม่ำเสมอ</li> <li>- มาตรวัดต่างๆ ต้องไม่ชำรุดเสียหาย</li> <li>- ต้องไม่มีการรั่วของน้ำมันและน้ำยา</li> <li>- ตัวเครื่องและท่อต้องไม่มีฝุ่นจับ</li> <li>- แทนเครื่องจุดยึดทุกจุดต้องแน่นและไม่เป็นสนิม</li> <li>- ท่อฟร็อนต้องไม่มีรอยรั่วหรือคราบน้ำมัน</li> <li>- ท่อน้ำมันหล่อลื่น ต้องไม่มีสภาพพูนเป็นสีขาว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประจำวัน</li> <li>ประจำวัน</li> <li>ประจำวัน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> </ul>
		2) Split Type	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Condensing Unit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พัดลมระบายอากาศต้องอยู่ในสภาพสมบูรณ์ไม่มีรอยบิน, รั่วหรือแตกหักและไม่มีฝุ่นจับใบพัด</li> <li>- โครงครอบและแทนเครื่องบริเวณจุดยึดต้องแน่นหนาทุกจุดและไม่มีสนิม, ไม่มีฝุ่นจับ</li> <li>- Fin Coil ครีมนั่งอยู่ในสภาพดีไม่ล้นและมีรอยฉีกขาด, ไม่มีฝุ่นและคราบน้ำมัน</li> <li>- Magnetic ต้องไม่มีอาการสั่นและเสียงดังขณะทำงานพร้อมทำความสะอาดหน้าสัมผัส</li> <li>- Compressor ต้องไม่มีเสียงดังหรือสั่นผิดปกติและไม่มีคราบน้ำมัน</li> <li>- ท่อและหัวลูกศรเติมน้ำยา, ไม่มีรอยรั่ว, คราบน้ำมัน</li> <li>- แรงดันน้ำยาต้องเป็นไปตามมาตรฐาน</li> <li>- นี้อัดยัด Compressor จุดยึดต้องแน่นหนาทุกจุด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำ6เดือน</li> <li>ประจำ6เดือน</li> </ul>









ลำดับ	พื้นที่		จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
	ระบบ	รายการ			
				<p>ต้องอยู่ในแนวเดียวกันไม่มีเสียงดังและสั่น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ลูกยางและนอตล้อคหน้าแปลน ต้องมีความยืดหยุ่นไม่คลอนหรือหลวมจุดยึดต้องแน่นทุกจุด</li> <li>- ค่าความต้านทานของขดลวด Motor ต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด</li> <li>- Seal Pump ต้องไม่มีการรั่วของน้ำ</li> <li>- ทำความสะอาด Strainer ไม่ให้มีขยะหรือตะกอนตกค้าง</li> </ul>	<p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ห้อง Pump</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีคราบฝุ่น, หยากไย, เศษขยะ, โคมไฟไม่ชำรุด</li> </ul>	<p>ประจำวัน</p>
	1.3 ระบบระบายความร้อน	1) Cooling Tower	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ถาดและฐาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้องไม่มีรั่วซึมลงมาจากถาด</li> </ul>	<p>ประจำวัน</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ระดับน้ำภายในถาด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระดับน้ำต้องอยู่เสมอกับขอบถาดและไม่ล้นออกท่อ Over Flow</li> </ul>	<p>ประจำวัน</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ การไปรยน้ำ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- น้ำที่ตกลงมาต้องมีลักษณะเป็นเม็ดหยดน้ำเสมอ</li> </ul>	<p>ประจำวัน</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ตะขากันวัสดุ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่ขาดหลุดออกจากถาด Cooling</li> </ul>	<p>ประจำวัน</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Cooling Tower</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ใบพัดลม Cooling Tower ต้องไม่บินและแตกร้าวไม่สิ้นขณะทำงาน</li> <li>- น้ำมันเกียร์ ต้องใสไม่มีตะกอนและไม่เป็นสีขาว และ ระดับน้ำมันเกียร์ อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด</li> <li>- ท่อน้ำ Cooling Tower ต้องไม่ฝูหรือเป็นสนิม และ ท่อจ่ายน้ำและรู Sprinkler ต้องไม่มีรอยรั่วหรือตัน</li> <li>- Motor และ Cooling Tower ต้องไม่มีเสียงดังและสั่นขณะทำงาน</li> <li>- ความตึงของลวดยึดท่อจ่ายน้ำ Sprinkler ต้องไม่หย่อนจนทำให้ Sprinkler ตก</li> <li>- เหล็กยึดลวดต้องไม่ฝูเป็นสนิม</li> <li>- ตะแกรง ต้องไม่มีตะกอนหรือขยะกีดขวางทางลม</li> </ul>	<p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- ช่องทางเข้าของอากาศและน้ำ ต้องไม่มีสิ่งกีดขวางทาง และ สามารถเปิด-ปิดน้ำได้ปกติ</li> </ul>	<p>ประจำเดือน</p>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- อ่างรับน้ำ ต้องไม่มีตะไคร่หรือตะกอนตกค้าง</li> </ul>	<p>ประจำเดือน</p>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- ถาดต้องไม่มีรอยรั่วหรือร้าว</li> </ul>	<p>ประจำเดือน</p>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strainer ด้าน Suction ต้องไม่มีตะกอนหรือขยะกีดขวาง</li> </ul>	<p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p>

ลำดับ	พื้นที่		จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ	
	ระบบ	รายการ				
				- Motorized Valve ต้องสามารถเปิด-ปิดได้ตามการสั่งงาน	ประจำเดือน	
			■ Motor & Blower	- ค่าความต้านทานของขดลวด Motor ต้องเป็นไปตามมาตรฐานและอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด	ประจำ6เดือน	
				- หัวหลัก / ตัวเรือน Motor ต้องอยู่ในสภาพดี ไม่มีรอยแตกร้าว, จุดต่อสาย Power ต้องแน่นทุกจุด	ประจำ6เดือน	
				- พัดลมระบายอากาศ Motor ต้องอยู่ในสภาพสมบูรณ์ไม่มีรอยบิน, ร้าว, ฉีกขาดหรือแตกหัก	ประจำ6เดือน	
				- นีอตยัดแทน Motor จุดยึดทุกจุดต้องแน่นและไม่เป็นสนิม	ประจำ6เดือน	
				- มูเล่ย์ ต้องอยู่ในสภาพดีไม่มีรอยแตกร้าวและนีอตยัดต้องแน่นหนาทุกจุด	ประจำ6เดือน	
				- Blower ต้องไม่มีเสียงดังและสั่นขณะทำงานและนีอตยัดต้องแน่นหนาทุกจุด	ประจำ6เดือน	
				- ตู๊กตาต้องอยู่ในสภาพดีไม่มีรอยแตกร้าวพร้อมอัดจารบีและนีอตยัดลูกปืนเพลลา Blower ต้องไม่มีเสียงดังขณะทำงาน	ประจำ6เดือน	
				- ความสะอาด Filter / Fin Coil / Blower ไม่ให้มีฝุ่นจับและมีคราบน้ำมัน	ประจำ6เดือน	
				■ ชุดควบคุม	- จุดต่อ Terminal และที่ตัวอุปกรณ์บริเวณจุดยึดต้องแน่นทุกจุดและไม่มีรอยอาร์ค	ประจำเดือน
					- Fuse Control ต้องมีขนาดระหว่าง 4-6 Amp	ประจำเดือน
			- Breaker ต้องไม่มีรอยแตกร้าวระบบ Test Trip ต้องใช้งานได้		ประจำเดือน	
			- ค่าแรงดัน / กระแส / Overload ต้องเป็นไปตามมาตรฐานและอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด		ประจำเดือน	
			- Magnetic / Relay ต้องไม่มีอาการสั่นและเสียงดังขณะทำงาน		ประจำเดือน	
			- ตรวจเช็คสภาพตู้ Control ต้องอยู่ในสภาพดีไม่เป็นสนิมสามารถเปิด-ปิดและล๊อคฝาตู้ได้		ประจำเดือน	
			- ค่าความต้านทาน Coil Magnetic / Coil Relay ต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดของอุปกรณ์		ประจำเดือน	
			- ค่าความเป็นฉนวนของสาย Main Motor ต้องมีค่ามากกว่า 1 MOhm	ประจำเดือน		

ลำดับ	พื้นที่		จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
	ระบบ	รายการ			
2	ระบบระบายอากาศ	1) Exhaust Fan / Pressurized Fan	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ตู้ควบคุม/ชุดควบคุม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไฟแสดงผลการทำงานครบ Switch ไม่ชำรุด</li> <li>- ไม่มีกลิ่นไหม้ หรือเสียงดังครางของ Magnetic</li> <li>- ตู้ Control ต้องอยู่ในสภาพดีไม่เป็นสนิมสามารถเปิด-ปิดและล๊อคฝาตู้ได้</li> <li>- จุดต่อภายในตู้ Control บริเวณจุดยึดต้องแน่นทุกจุดและไม่มีรอยอาร์ค</li> <li>- แรงดัน และ กระแส ต้องไม่เกินค่ามาตรฐาน</li> <li>- ค่าความต้านทานของ Transformer / Coil Relay / Thermostat ต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประจำวัน</li> <li>ประจำวัน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำ6เดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Motor และชุดขับเคลื่อนใบพัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีเสียงดังจาก Motor ใบพัด สายพานไม่ชำรุด</li> <li>- ไม่มีกลิ่นร้อนและมือสัมผัสต้องไม่ร้อนผิดปกติ</li> <li>- หัวหลัก, โครง, สายพาน Motor ต้องไม่มีรอยแตกร้าวและฉีกขาด, จุดยึดต้องแน่น</li> <li>- ใบพัดลมระบายอากาศ Motor ต้องไม่มีรอยบินหรือแตกร้าวพร้อมทำความสะอาดไม่ให้ฝุ่นจับ</li> <li>- มูเลย์ ต้องไม่มีรอยบินและแตกร้าวจุดยึดระหว่างมูเลย์กับเพลลาต้องแน่น</li> <li>- ตรวจสอบเช็คสภาพเพลลาและลูกปืนเพลลา Blower ต้องไม่สึก ไม่เสียงดัง ไม่สั่นหรือจุดยึดระหว่าง Blower กับเพลลาต้องแน่น</li> <li>- ตรวจสอบเช็ค Alignment (ศูนย์) ของมูเลย์ ต้องอยู่ในแนวเดียวกันทั้ง 2 ด้าน ไม่มีอาการสั่นและเสียงดังขณะทำงาน</li> <li>- ตรวจสอบเช็คสภาพแท่นเครื่องต้องไม่เป็นสนิมและน็อตยึดต้องแน่นทุกจุด</li> <li>- ตรวจสอบเช็คสภาพการทำงานของ Motor, Blower และโครงครอบ ต้องไม่มีเสียงดังสั่นขณะทำงาน และไม่เป็นสนิม</li> <li>- ค่าความต้านทานของขดลวดอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประจำวัน</li> <li>ประจำวัน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> <li>ประจำเดือน</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ระบบป้องกันการสั่นสะเทือนและโครง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีเสียงดังจากตัวโครง Motor &amp; Blower และจุดยึดต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประจำวัน</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ระบบการเปิด - ปิด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เครื่องต้องทำงานตามเวลาที่กำหนดไว้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประจำวัน</li> </ul>
3	ระบบสุขาภิบาล 3.1 ระบบน้ำดี	1) Roof Tank /	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ระดับน้ำภายในถัง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปกติควรรอยู่ที่ 70% ของถัง และไม่มีน้ำล้นออกท่อ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประจำวัน</li> </ul>







ลำดับ	พื้นที่		จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
	ระบบ	รายการ			
				- ค่าความเป็นฉนวนของสาย Main Motor ต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า 1 Mohm	ประจำเดือน
			■ ห้อง Pump	- ไม่มีคราบฝุ่น, หยากไย, เศษขยะ, โคมไฟไม่แตกหักชำรุด+มีแสงสว่างครบทุกดวง	ประจำวัน
			■ สภาพท่อและวาล์ว	- ไม่มีท่อผุ และวาล์วอยู่ในตำแหน่งเปิด	ประจำวัน
			■ สภาพภายในบ่อน้ำ	- ต้องไม่มีขยะภายในบ่อ, เส้นท่อและ Pump	ประจำวัน
4	ระบบป้องกัน / ระวังอัคคีภัย	1) Fire Pump - Electric Fire Pump	■ Motor & Pump	- ไบพัต Pump ต้องสามารถหมุนไบพัตได้โดยรอบ - ลูกยางลึอกจุดต่อเพลลา ต้องยืดหยุ่นไม่หลวม - หัวหลัก, ตัวโครง และตัวเรือน Motor ต้องไม่มีรอยร้าวหรือแตกร้าว ไม่เป็นสนิมและน๊อตยึดต้องแน่นทุกจุด - ตรวจเช็คแท่นเครื่องและอุปกรณ์กันสะเทือน จุดยึดทุกจุดต้องแน่นและไม่เป็นสนิม - ตรวจเช็คการทำงานของ Motor และ Pump ต้องไม่มีเสียงดังและสั่นขณะทำงาน - ตรวจเช็คการทำงานของ Check Valve ต้องปิดสนิทไม่มีน้ำไหลย้อนกลับ - ตรวจเช็คการทำงานของชุด PRV ต้องระบายน้ำออกจากระบบได้ตามค่าที่ตั้งไว้ - แรงดันน้ำปั๊มเริ่มทำงาน / แรงดันน้ำในระบบต้องทำงานตามที่กำหนดตาม Pressure switch - ค่าความต้านทานของขดลวด Motor ต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดของอุปกรณ์	ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน
			■ Control	- ไฟแสดงผลการทำงานครบ Switch ไม่ชำรุดเสียหาย และอยู่ในตำแหน่ง Auto - ไม่มีกลิ่นไหม้ หรือเสียงดังครางของ Magnetic - ตู้ Control ต้องอยู่ในสภาพดีไม่เป็นสนิมสามารถเปิด-ปิดและล๊อคฝาตู้ได้ - จุดต่อภายในตู้ Control บริเวณจุดยึดต้องแน่นทุกจุดและไม่มีรอยอาร์ค - แรงดัน และ กระแส ต้องไม่เกินค่ามาตรฐาน - ค่าความต้านทานของ Transformer / Coil Relay / Thermostat ต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด	ประจำวัน ประจำวัน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำวัน ประจำวัน





ลำดับ	พื้นที่		จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
	ระบบ	รายการ			
				- แรงดันภายในถังดับเพลิง ต้องไม่ต่ำกว่า 195 PSI - Fire Hose Reel 3/4 ต้องอยู่ในสภาพดีไม่มีรอยรั่วหรือฉีกขาด - ต้องไม่มี สิ่งกีดขวางหน้าตู้	ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน
5	ระบบเตือนภัย	1) Fire Control Panel / Annunciator	■ Graphic Annunciator Fire	- กดปุ่ม Lamp Test ไฟจะต้องติดครบทุกดวงและต้องมีเสียง Buzzer ดัง - ไฟแสดงสถานะของ Valve ต้องอยู่ในตำแหน่ง	ประจำวัน ประจำวัน
			■ Graphic Annunciator Alarm	- กดปุ่ม Lamp Test ไฟจะต้องติดครบทุกดวงและต้องมีเสียง Buzzer ดัง	ประจำวัน
			■ Fire Control Panel (FCP) / Fire Alarm Control Panel	- Graphic Annunciator และ จอ LCD Display ต้องแสดงสถานะ Normal - จุดต่อ และ Socket สาย บริเวณจุดยึดต้องแน่นทุกจุดและไม่มีรอยอาร์ค - สายสัญญาณภายในตู้ อยู่ในสภาพที่ดีและสามารถใช้งานได้ - Battery, ไฟชาร์จ Battery และ แรงดัน ต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดของเครื่อง - ตรวจเช็คไฟ Show ตู้ FCP ต้องติดครบทุกหลอด - ตรวจเช็คสภาพตู้ FCP ต้องอยู่ในสภาพดีไม่เป็นสนิมสามารถเปิด-ปิดและล๊อคฝาตู้ได้	ประจำวัน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน
			■ Hot Line	- การเชื่อมสัญญาณต้องสื่อสารระหว่างกันได้	ประจำวัน
		2) Heat Detector / Smoke Detector	■ Heat Detector / Smoke Detector	- อุปกรณ์ทุกชิ้นต้องอยู่ในสภาวะ Normal พร้อมใช้งาน ได้แก่ Smoke Detector, Heat Detector Bell, Manual Pull Station, Duct Smoke Detector , Monitor Module, Control Module	ประจำปี ประจำปี
6	ระบบไฟฟ้า	1) Low Voltage System (MDB / RMU / Transformer)	■ ระบบแสงสว่าง	- โคมหลอดต้องติดและมีแสงสว่างตามเกณฑ์ - Switch, Starter, Ballast อยู่ในสภาพที่ดีใช้งานได้ - อุปกรณ์ต่างๆต้องมีการติดตั้งและจุดที่แข็งแรง	ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน
			■ ตู้ควบคุม/ชุดควบคุม	- ชุด Control Capacitor Bank ต้องแสดงผลระหว่าง 0.86-0.95 - ชุด Breaker ต้องอยู่ในสภาพ on ปุ่มกด Switch และมาตรวัดต่างๆ ต้องไม่ชำรุดเสียหาย	ประจำวัน ประจำวัน
			■ ระบบไฟฟ้า	- ไม่มีเสียงดังและกลิ่นเหม็นผิดปกติ - ตู้ปิดเรียบร้อยครบ ไม่มีช่องเปิดให้เป็นอันตราย	ประจำวัน ประจำ 3 เดือน







ลำดับ	พื้นที่		จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
	ระบบ	รายการ			
				- สายภายในตัวตู้ ไม่หลุดและเก็บสายเรียบร้อย - แบบทะเบียนคู่สาย เป็นปัจจุบันเสมอ	ประจำเดือน ประจำเดือน
		4) CCTV System	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ กล้อง VIDEO</li> </ul>	- อุปกรณ์ สามารถบันทึกภาพได้ชัดเจนและตำแหน่งการบันทึกถูกต้อง - การติดตั้ง เรียบร้อยจุดยึดและจุดต่อสายสัญญาณ ต้องแน่น - สายสัญญาณ และ จุดต่อ ต้องแน่นทุกจุด	ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Monitor ( TV )</li> </ul>	- อุปกรณ์และสัญญาณภาพต้องแสดงภาพได้ชัดเจน - สายสัญญาณ และ จุดต่อ ต้องแน่นทุกจุด	ประจำเดือน ประจำเดือน
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Video Recorder</li> </ul>	- อุปกรณ์ สามารถบันทึกภาพได้ปกติ - สายสัญญาณ และ จุดต่อ ต้องแน่นทุกจุด - สภาพม้วนเทป และ จำนวน ต้องอยู่ครบและพร้อมใช้งาน	ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Video Switcher</li> </ul>	- ตรวจเช็คการทำงานของอุปกรณ์ ต้องสามารถสั่งงานได้ตาม Function	ประจำเดือน
		5) Access Control	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Control Block</li> </ul>	- ชุดขารท์ Battery ต้องอยู่ในสภาพใช้งานได้ - สายสัญญาณ และ จุดต่อ ต้องแน่นทุกจุด - สภาพภายในตู้ ต้องอยู่ในสภาพดีไม่เป็นสนิม สามารถเปิด-ปิดและล็อกฝาทู้ได้	ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน
			<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Access Control</li> </ul>	- อุปกรณ์ชุด LOCK, ประตู, อุปกรณ์ Exit Switch ต้องสามารถสั่งงานได้ตาม function	ประจำเดือน
8	ระบบ BAS			- Digital Meter ต้องทำงานได้ตามปกติ และ อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด - สวิตช์ควบคุมการ เปิด - ปิด ของอุปกรณ์ อยู่ในตำแหน่งที่กำหนด - ชุดคอนโทรล และ แผง RFU ต้องสะอาด - อุปกรณ์ Interface ต้องอยู่ในสภาพที่ดี ไม่ชำรุด และ ใช้งานได้ - โปรแกรมบันทึกค่าพลังงานไฟฟ้า ต้องทำงานได้ตามปกติ และ ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ - โปรแกรมสั่ง เปิด - ปิด อุปกรณ์ ต้องทำงานได้ตามปกติ และ ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ - อุปกรณ์ Sensor ที่ต่อพ่วงกับคอมพิวเตอร์ ต้องทำงานได้ตามปกติ+ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้	ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำเดือน ประจำ 3 เดือน ประจำ 3 เดือน ประจำ 3 เดือน ประจำ 3 เดือน

ลำดับ	พื้นที่		จุดตรวจสอบ	คุณภาพงานที่ต้องการ	ความถี่ในการตรวจสอบ
	ระบบ	รายการ			
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าพลังงานไฟฟ้าระหว่างคอมพิวเตอรืกับเครื่องวัดต้องอยู่ในระดับที่ตั้งไว้</li> <li>- ค่าอุณหภูมิระหว่างคอมพิวเตอรืกับเครื่องวัดต้องอยู่ในระดับที่ตั้งไว้</li> <li>- ทดสอบอุปกรณ์ I/O สำหรับสัญญาณต่าง ๆ ต้องทำงานได้ตามปกติ</li> </ul>	<p>ประจำ 6 เดือน</p> <p>ประจำ 6 เดือน</p> <p>ประจำปี</p>
9	ผู้ปฏิบัติงาน		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ จำนวน</li> <li>■ การแต่งกาย</li> <li>■ ทักษะ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีจำนวนผู้ปฏิบัติงานครบตามที่กำหนด</li> <li>- แต่งกายเรียบร้อย</li> <li>- มีการกำหนดแผนการอบรม / แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้</li> </ul>	<p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p> <p>ประจำเดือน</p>

### 7.3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาค้างต่อไป

ในการศึกษาค้างนี้ได้ทำการศึกษาประชากรในแต่ละกลุ่มเพียง 3 บริษัท จึงเสนอแนะให้ การศึกษาค้างต่อไป ควรมีการศึกษาในแต่ละแหล่งที่มาของข้อมูลที่มีความหลากหลายนอกเหนือไปจาก การศึกษาในครั้งนี้ เพื่อให้มีความครอบคลุมและเห็นภาพรวมของธุรกิจได้ดีมากขึ้น

นอกจากนี้ จากผลการศึกษาในทุกงานบริการอาคารแสดงให้เห็นว่า ควรมีการพัฒนาเกณฑ์ หรือหน่วยวัดคุณภาพงานบริการอาคารให้มีลักษณะวัดได้ (Qualitative)

นอกจากควรพัฒนาในด้านที่กล่าวมาแล้วนั้น ก็ควรพัฒนาในเรื่องวิธีการตรวจสอบคุณภาพ งานโดยมีการสร้างแบบสอบถาม และแบบประเมินผลงานสำหรับงานบริการอาคาร เพื่อเป็นการรักษาคุณภาพ งานบริการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น