

คู่มือสู้บ้านในฝัน

รวมทุกขั้นตอนและเอกสาร
ในการยื่นขอสินเชื่อบ้าน

กับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รอส.)



สารบัญ

- 1 รู้จัก รอส. และบริการสินเชื่อ
- 2 7 วิธีเตรียมตัวก่อนกู้ซื้อบ้าน
- 3 5 ขั้นตอนง่ายๆ สู่การอนุมัติสินเชื่อ
- 4 แนวทางพิเศษสำหรับพ่อค้าแม่ค้าออนไลน์
- 5 เอกสารและการเตรียมตัวให้พร้อม
- 6 เทคนิคเพิ่มโอกาสอนุมัติ
- 7 คำแนะนำและช่องทางติดต่อ

บทที่ 1 : รู้จัก รอส. และบริการสินเชื่อ

เริ่มต้นทำความรู้จักกับธนาคารที่พร้อมสนับสนุนการมีบ้านของคนไทย

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รอส.)

สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐที่มีภารกิจหลักในการ “ทำให้คนไทยมีบ้าน” โดยให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทุกกลุ่ม

จุดเด่นของ รอส.

- ✓ ดอกเบี้ยต่ำพิเศษ เริ่มต้น 1.90% ต่อปี
- ✓ ผ่อนได้นานสูงสุด 40 ปี
- ✓ วงเงินกู้สูงสุด 100% ของราคาประเมิน
- ✓ ไม่ต้องมีผู้ค้ำประกัน
- ✓ บริการผ่านแอป GHB ALL GEN

บริการสินเชื่อที่ครอบคลุม

สินเชื่อเพื่อซื้อบ้าน

-  บ้านใหม่จากโครงการ
-  บ้านมือสอง
-  อาคารพาณิชย์
-  ทาวน์เฮ้าส์

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

-  ซื้อห้องชุด/คอนโดมิเนียม
-  รีไฟแนนซ์จากสถาบันการเงินอื่น
-  ต่อเติม/ซ่อมแซม

สินเชื่อเพื่อสร้างบ้าน

-  ปลุกสร้างบนที่ดินตนเอง
-  ซื้อที่ดินพร้อมปลุกสร้าง

บทที่ 2 : 7 วิธีเตรียมตัวก่อนกู้ซื้อบ้าน

การเตรียมตัวที่ดีช่วยเพิ่มโอกาสอนุมัติ รอส. แนะนำ 7 ขั้นตอนสำคัญ

STEP 1 ตรวจสอบคุณสมบัติในการขอสินเชื่อ

คุณสมบัติพื้นฐาน

- ✓ อายุ 20 ปีขึ้นไป
- ✓ มีรายได้ประจำหรือรายได้จากธุรกิจ
- ✓ ประวัติเครดิตดี ไม่มีหนี้เสีย

เกณฑ์การพิจารณา

- ✓ อายุรวมระยะเวลาผ่อนไม่เกิน 70 ปี
- ✓ ภาระผ่อนรวมไม่เกิน 40% ของรายได้
- ✓ ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

STEP 2 7 วิธีเตรียมตัวก่อนกู้ซื้อบ้าน

แนวทางการเตรียมเงิน

เป้าหมายขั้นต่ำ 10% ของราคาบ้าน พร้อมค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม

ราคาบ้าน	เงินดาวน์ (10%)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	รวมต้องเตรียม
2,000,000 บาท	200,000 บาท	60,000 บาท	260,000 บาท
3,000,000 บาท	300,000 บาท	90,000 บาท	390,000 บาท

STEP 3 เตรียมเอกสารขอสินเชื่อให้ครบ

เอกสารส่วนตัว

- บัตรประชาชน
- ทะเบียนบ้าน
- เอกสารแสดงสถานภาพ

เอกสารการเงิน

- สลิปเงินเดือน/หนังสือรับรองรายได้
- Statement 6 เดือน
- เอกสารแสดงรายได้เสริม (ถ้ามี)

STEP 4 เดินบัญชีธนาคารให้สวย

ตัวอย่างการเดินบัญชีที่ดี

วันที่	รายการ	จำนวนเงิน	คงเหลือ
1/1	เงินเดือน	+30,000	150,000
5/1	ค่าใช้จ่าย	-10,000	140,000
15/1	รายได้เสริม	+15,000	155,000

Tips เพิ่มเติม

- ฝากเงินสม่ำเสมอทุกเดือน
- รักษายอดเงินขั้นต่ำ 10% ของวงเงินกู้
- หลีกเลี่ยงการถอนเงินจนเหลือน้อย

STEP 5 จัดการหนี้อย่างเป็นระบบ

จัดลำดับความสำคัญของหนี้

1

หนี้ที่มีดอกเบี้ยสูง
เช่น บัตรเครดิต

2

หนี้ที่มีผลต่อเครดิต
เช่น สินเชื่อส่วนบุคคล

3

หนี้ที่มียอดน้อย
เช่น ผ่อนสินค้า

STEP 6 จัดการบัตรเครดิตอย่างชาญฉลาด

การใช้บัตรเครดิต

- ยกเลิกบัตรที่ไม่จำเป็น เหลือ 1-2 ใบ
- ควบคุมการใช้จ่ายไม่เกิน 30% ของวงเงิน

การชำระบัตรเครดิต

- ชำระยอดเต็มทุกเดือน
- หลีกเลี่ยงการกดเงินสดล่วงหน้า

ข้อควรระวัง!

- ⚠ หลีกเลี่ยงการมีภาระผ่อนชำระหลายทาง
- ⚠ ไม่ควรกดเงินสดจากบัตรเครดิตมาใช้

STEP 7 วางแผนการเงินระยะยาว

Tips เพิ่มเติม

- เริ่มเตรียมตัวล่วงหน้า 6-12 เดือน
- ทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินกู้
- รวบรวมหลักฐานรายได้พิเศษทุกประเภท
- ปรึกษาเจ้าหน้าที่ รอส. ก่อนยื่นขอสินเชื่อ

บทที่ 3 : 5 ขั้นตอนง่ายๆ สู่การอนุมัติ สินเชื่อ

เส้นทางสู่การอนุมัติสินเชื่อที่ราบรื่น ด้วยขั้นตอนที่เข้าใจง่าย

เกณฑ์หลักของ รอส.

- ✓ อายุ 20 ปีขึ้นไป ผ่อนได้ถึงอายุ 70 ปี
- ✓ ผ่อนได้สูงสุด 40 ปี
- ✓ วงเงินกู้สูงสุด 100% ของราคาประเมิน

ขั้นตอนที่ 1 : ยื่นคำขอสินเชื่อ

ผ่านแอป GHB ALL GEN

 ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน

- เข้าสู่ระบบ/ลงทะเบียน
- กดปุ่ม “ขอสินเชื่อ”
- กรอกข้อมูลส่วนตัว
- อัปโหลดเอกสารประกอบ

ยื่นที่สาขา

 นำเอกสารไปยื่นที่สาขา

- สัมภาษณ์กับเจ้าหน้าที่
- รับการประเมินเบื้องต้น

ขั้นตอนที่ 2 : การพิจารณาและประเมินหลักประกัน

ระยะเวลาดำเนินการ

- ตรวจสอบเบื้องต้น: 1-3 วันทำการ
- ประเมินหลักประกัน: 3-5 วันทำการ
- พิจารณาอนุมัติ: 7-14 วันทำการ

เกณฑ์การพิจารณา

- ✓ คุณสมบัติผู้กู้
- ✓ ความสามารถในการผ่อน
- ✓ มูลค่าหลักประกัน
- ✓ ประวัติเครดิต

ขั้นตอนที่ 3 : แจ้งผลการพิจารณา

การแจ้งผล

- รับแจ้งผลภายใน 7 วันทำการ
- ตรวจสอบวงเงินที่อนุมัติ
- พิจารณาอัตราดอกเบี้ย
- ระยะเวลาผ่อนชำระที่ได้รับ
- เงื่อนไขพิเศษ (ถ้ามี)

ขั้นตอนที่ 4 : ทำสัญญาและจดจำนอง

เอกสารที่ต้องเตรียม



เงินค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรม



บัตรประชาชนตัวจริง



เอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด



ผู้กู้ร่วม/คู่สมรส (ถ้ามี)

ขั้นตอนที่ 5 : Timeline โดยรวม

ระยะเวลาดำเนินการทั้งหมด



บทที่ 4 : แนวทางพิเศษสำหรับพ่อค้าแม่ค้าออนไลน์

การพิสูจน์รายได้และเตรียมเอกสารสำหรับผู้ประกอบการออนไลน์

การคำนวณรายได้เฉลี่ย

สูตรคำนวณ

$$\text{รายได้เฉลี่ยต่อเดือน} = \text{รายได้ทั้งปี} \div 12$$

$$\text{ความสามารถในการผ่อน} = \text{รายได้เฉลี่ยต่อเดือน} \times 40\%$$

ตัวอย่างการคำนวณ

1. รายได้ปี: 500,000 บาท

2. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน: 41,667 บาท

3. ความสามารถผ่อน: 16,667 บาท

4. คิดเป็น 40% ของรายได้

วงเงินกู้ที่เป็นไปได้

สูตร: $(1,000,000 \times \text{ยอดผ่อนต่อเดือน}) \div 7,000$

ตัวอย่าง: $(1,000,000 \times 16,667) \div 7,000 = \text{วงเงินประมาณ } 2,381,000 \text{ บาท}$

เอกสารสำคัญที่ต้องเตรียม

หลักฐานการเงิน

-  Statement ย้อนหลัง 6-12 เดือน
-  บัญชีธนาคารทุกบัญชีที่รับเงิน
-  หลักฐานการโอนเงินจากลูกค้า

หลักฐานร้านค้าออนไลน์

-  ภาพหน้าเพจ/เว็บไซต์ร้านค้า
-  ยอดผู้ติดตาม/รีวิวจากลูกค้า
-  ภาพสต็อกสินค้าปัจจุบัน
-  ทะเบียนพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์

ใบเสร็จรับเงินที่ถูกต้อง ต้องมีข้อมูลดังนี้

 ข้อมูลผู้ขาย ชื่อ-สกุล ที่อยู่	 เลขประจำตัวผู้เสียภาษี เลขที่ถูกต้องตามกฎหมาย	 วันที่ทำรายการ ระบุวันที่ขาย/ส่งมอบสินค้า
 เลขที่ใบเสร็จ หมายเลขอ้างอิงที่ชัดเจน	 รายการสินค้า รายละเอียดสินค้าที่ขาย	 ยอดเงินที่ชำระ จำนวนเงินรวมทั้งหมด

การจัดการทางการเงินที่ดี

การจัดการบัญชี ✓ แยกบัญชีธุรกิจ-ส่วนตัว ✓ ฝากเงินสม่ำเสมอทุกวัน/สัปดาห์ ✓ รักษายอดเงินในบัญชีให้มั่นคง ✓ หลีกเลี่ยงการถอนเงินบ่อยครั้ง	การสร้างประวัติทางการเงิน ✓ ชำระบัตรเครดิตตรงเวลา ✓ เคลียร์หนี้สินเก่าให้หมด ✓ ออมเงินอย่างสม่ำเสมอ ✓ มีเงินสำรองฉุกเฉิน
---	---

ตัวอย่างบัญชีรายรับ-รายจ่ายที่ดี

รายการ	รายรับ	รายจ่าย	คงเหลือ
ขายสินค้า	+15,000	-	15,000
ซื้อสต็อก	-	-8,000	7,000
ค่าขนส่ง	-	-1,000	6,000

บทที่ 5 : เอกสารและการเตรียมตัวให้พร้อม

Checklist เอกสารสำหรับทุกอาชีพ พร้อมคำแนะนำการเตรียมตัว

เอกสารส่วนตัว

☐

บัตรประชาชน

ตัวจริงพร้อมสำเนา 2 ชุด

☐

ทะเบียนบ้าน

ตัวจริงพร้อมสำเนา 2 ชุด

หลักฐานสถานภาพ

- โสด - ทะเบียนบ้าน
- สมรส - ทะเบียนสมรส
- หย่า - ใบหย่า
- หม้าย - ใบมรณบัตรคู่สมรส

เอกสารการเงิน

☐

Statement 6 เดือน

รายการเดินบัญชีย้อนหลัง

☐

หลักฐานรายได้

สลิปเงินเดือนหรือหนังสือรับรอง

☐

ประวัติเครดิตบูโร

ขอจาก NCB ไม่เกิน 30 วัน

☐

หลักฐานเงินคาวน

เอกสารแสดงที่มาของเงิน

ข้อควรระวัง!

- ⚠ เอกสารรับรองต้องไม่เกิน 30 วัน
- ⚠ ลายเซ็นต้องเหมือนกันทุกฉบับ
- ⚠ ห้ามใช้น้ำยาลบคำผิด
- ⚠ ห้ามมีรอยขีดข่วนหรือแก้ไข



พนักงานประจำ

เอกสารเพิ่มเติม สำหรับพนักงานบริษัทเอกชน



สลิปเงินเดือน 3 เดือนล่าสุด

แสดงรายได้ประจำและโบนัส



หนังสือรับรองการทำงาน

ระบุตำแหน่งและอายุงาน



ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ

เอกสารเพิ่มเติม สำหรับบุคลากรภาครัฐ



หนังสือรับรองสิทธิสวัสดิการ

จากหน่วยงานต้นสังกัด



คำสั่งเลื่อนขึ้นเงินเดือนล่าสุด

แสดงอัตราเงินเดือนปัจจุบัน



เจ้าของกิจการ

เอกสารเพิ่มเติม สำหรับผู้ประกอบการ



หนังสือรับรองบริษัท

อายุไม่เกิน 3 เดือน



ทะเบียนการค้า

เอกสารจดทะเบียนธุรกิจ



งบการเงิน 2 ปีล่าสุด

รับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชี



ภพ.20 และภาษีเงินได้

แสดงการจดทะเบียนภาษี

Tips การจัดเตรียมเอกสาร

- เตรียมให้ครบถ้วน จัดเรียงตามลำดับการใช้งาน
- สำเนาชัดเจน ทำสำเนาให้อ่านง่าย สะอาด
- รับรองสำเนา รับรองสำเนาถูกต้องทุกหน้า
- ตรวจสอบวันหมดอายุ เอกสารต้องเป็นปัจจุบัน

บทที่ 6 : เทคนิคเพิ่มโอกาสอนุมัติ

เคล็ดลับและแนวทางที่ช่วยให้การขอสินเชื่อมีโอกาสอนุมัติมากขึ้น

เทคนิคการเดินบัญชีให้สวย

วันที่	รายการ	จำนวนเงิน	คงเหลือ
1/1	เงินเดือน	+30,000	150,000
5/1	ค่าใช้จ่าย	-10,000	140,000
15/1	รายได้เสริม	+15,000	155,000

หลักการสำคัญ

- ✓ รักษายอดคงเหลือไม่ต่ำกว่า 20% ของรายได้
- ✓ ทำธุรกรรมสม่ำเสมอ
- ✓ หลีกเลี่ยงการถอนเงินก้อนใหญ่

สิ่งที่ธนาคารดู

- ✓ ความสม่ำเสมอของรายได้
- ✓ พฤติกรรมการใช้จ่าย
- ✓ การรักษายอดคงเหลือ

จุดสำคัญที่ควรทำ

1 ฝากเงินประจำทุกเดือน

2 ชำระบิลผ่านบัญชี

3 ทำรายการสม่ำเสมอ

4 รักษายอดเงินขั้นต่ำ



การจัดการบัตรเครดิตอย่างฉลาด

เพิ่มโอกาสการอนุมัติด้วยการใช้บัตรเครดิตอย่างเหมาะสม

การจัดการบัญชี

ควบคุมการใช้จ่าย
ไม่เกิน 30% ของวงเงิน



แนะนำ: วงเงิน 100,000 บาท ควรใช้ไม่เกิน 30,000 บาท

การชำระเงิน

- ✓ ชำระขั้นต่ำ 10% เป็นอย่างน้อย
- ✓ ชำระตรงเวลาทุกเดือน
- ✓ หลีกเลี่ยงการกดเงินสดล่วงหน้า

การจัดการหนี้แบบชาญฉลาด

ประเภทหนี้	ดอกเบี้ย	ความสำคัญ	แนวทางจัดการ
บัตรเครดิต	18%	สูง	ชำระก่อนเป็นอันดับแรก
สินเชื่อส่วนบุคคล	15%	ปานกลาง	ทยอยชำระตามกำลัง
ผ่อนสินค้า	28%	ต่ำ	รักษาการผ่อนชำระปกติ

แนวทางเพิ่มโอกาสอนุมัติ



หาผู้กู้ร่วม

ผู้ที่มีรายได้ประจำและเครดิตดี



เพิ่มหลักประกัน

ช่วยเพิ่มความมั่นใจให้ธนาคาร



ยืดระยะเวลาผ่อน

ช่วยลดภาระการผ่อนต่อเดือน



เพิ่มเงินดาวน์

แสดงความสามารถทางการเงิน

บทที่ 7 : คำแนะนำและช่องทางติดต่อ

ติดต่อ รอส. ได้หลากหลายช่องทางตลอด 24 ชั่วโมง



Call Center 02 645 9000

บริการ 24 ชั่วโมง



LINE Official @GHBANK

ติดต่อสอบถามผ่านแชท



เว็บไซต์ www.ghbank.co.th

ข้อมูลและบริการออนไลน์



สาขา ทั่วประเทศ

ให้บริการในเวลาทำการ



แอปพลิเคชัน GHB ALL GEN

ทุกบริการ จบในแอปเดียว

- ขอสินเชื่อออนไลน์ ยื่นคำขอผ่านแอป
- ตรวจสอบสถานะ ติดตามผลการขอสินเชื่อ
- จ่ายค่างวด ชำระเงินผ่านแอป

ติดตามข่าวสารผ่านโซเชียลมีเดีย



Facebook
GHBANK



LinkedIn
GHBANK



YouTube
GHBChannel



Twitter
@GHBANK

อ้างอิง

- ธนาคารทหารไทยธนชาติ. (2569). เอกสารยื่นกู้บ้านมีอะไรบ้าง ยื่นกู้อย่างไร ให้ผ่านง่ายไม่ติดขัด. สืบค้นเมื่อ 20 กรกฎาคม 2569, จาก <https://www.ttbank.com/th/fin-tips/detail/home-loan-document>
- ธนาคารออมสิน. (2569). สินเชื่อบ้านธนาคารออมสิน ช่วยสานฝันเรื่องบ้านของคุณให้เป็นจริง. สืบค้นเมื่อ 20 กรกฎาคม 2569, จาก <https://www.gsb.or.th/personals/homeloan/>
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2569). ขั้นตอนการขอสินเชื่อ. สืบค้นเมื่อ 20 กรกฎาคม 2569, จาก <https://www.ghbank.co.th/loan/process/loan-steps>
- แสนสิริ. (2569). คำแนะนำกู้บ้าน เอกสารกู้เงินซื้อบ้านที่จำเป็น รับรองขอสินเชื่อผ่านฉลุย. สืบค้นเมื่อ 20 กรกฎาคม 2569, จาก <https://www.sansiri.com/content/view/คำแนะนำกู้บ้าน-เอกสารกู้เงินซื้อบ้านที่จำเป็น-รับรองขอสินเชื่อผ่านฉลุย/th>





ให้ทุกความฝันมีบ้านเป็นจริงได้
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำให้คนไทยมีบ้าน