

สินเชื่อสร้างบ้าน

ที่ดินของตนเอง

ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้าง

Checklist ยื่นกู้เพื่อสร้างบ้าน ก่อนเข้าธนาคารต้องพร้อมอะไรบ้าง

แบบฟอร์มนี้ช่วยจัดข้อมูลผู้กู้ ที่ดิน แบบบ้าน BOQ สัญญาก่อสร้าง และเงินสดสำรอง เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนองานธนาคารอย่างน้อย 3 แห่งบนฐานเดียวกัน

จำไว้ก่อน: “วงเงินสูงสุด 100%” เป็นเพดานผลิตภัณฑ์ ไม่ใช่คำรับรองว่าจะได้รับเต็มจำนวน วงเงินจริงยังขึ้นกับรายได้ ภาระหนี้ เครดิต ราคาประเมิน เชื้อเพลิงหลักประกัน และจังหวะเบิกงวด

1. ระบุกรณีของคุณ

- ☐ มีที่ดินปลอดภาระในชื่อผู้กู้/ผู้ร่วมแล้ว
- ☐ มีที่ดินแล้ว แต่ยังติดจำนองหรือเจ้าของที่ดินเป็นบุคคลอื่น
- ☐ ต้องซื้อที่ดินพร้อมยื่นกู้ปลูกสร้างในครั้งเดียว
- ☐ ซื้อที่ดินก่อน แล้วจะยื่นกู้ก่อสร้างภายหลัง

2. สรุปตัวเลขโครงการ

ราคาซื้อที่ดิน	
ราคาก่อสร้างตามสัญญา	
งานนอกสัญญา/นอกตัวบ้าน	
เงินสดที่มีพร้อมใช้	
วงเงินที่ต้องการ	
ค่างวดที่รับได้ต่อเดือน	

ช่องว่างเงินสดขั้นต่ำ = ต้นทุนรวม - วงเงินอนุมัติ - รายการที่ธนาคารไม่ให้อำนาจ + เงินที่ต้องสำรองก่อนเบิกงวด

3. ข้อมูลผู้กู้

ผู้กู้หลัก

อาชีพ	
รายได้/เดือน	
ภาระหนี้/เดือน	

ผู้กู้ร่วม

ความสัมพันธ์	
รายได้/เดือน	
ภาระหนี้/เดือน	

เอกสารที่ควรเตรียม

เอกสารส่วนบุคคล

- ☐ บัตรประชาชนผู้กู้ ผู้กู้ร่วม และคู่สมรส
- ☐ ทะเบียนบ้านตามจำนวนหน้าที่ธนาคารกำหนด
- ☐ ทะเบียนสมรส/หย่า/มรณบัตรคู่สมรส
- ☐ ใบเปลี่ยนชื่อ-นามสกุล
- ☐ เอกสารความสัมพันธ์ของผู้กู้ร่วม
- ☐ หนังสือยินยอมตรวจเครดิตและข้อมูลส่วนบุคคล

รายได้ประจำ

- ☐ หนังสือรับรองเงินเดือนฉบับล่าสุด
- ☐ สลิปเงินเดือนย้อนหลังตามที่ธนาคารกำหนด
- ☐ Statement บัญชีรับเงินเดือนอย่างน้อย 6 เดือน
- ☐ 50 ทวิ/ภ.จ.ด.90 หรือ 91 และหลักฐานโบนัส
- ☐ หลักฐานรายได้อื่นที่ตรวจสอบย้อนกลับได้

อาชีพอิสระ/เจ้าของกิจการ

- ☐ Statement ส่วนบุคคลและกิจการ 6-12 เดือน
- ☐ ทะเบียนการค้า/หนังสือรับรองบริษัท/รายชื่อผู้ถือหุ้น
- ☐ ภ.จ.ด.90/91, ภ.จ.ด.50, ภ.พ.20/30 ตามกรณี
- ☐ ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพหรือสัญญาจ้างงาน
- ☐ รูปกิจการ ใบเสร็จ สัญญา และหลักฐานรายได้

ที่ดินและหลักประกัน

- ☐ โฉนด/น.ส.3 ก. พร้อมสารบัญจดทะเบียนทุกหน้า
- ☐ แผนที่ตั้งและทางเข้าหลักประกัน
- ☐ หลักฐานเจ้าของที่ดินและความยินยอมที่เกี่ยวข้อง
- ☐ หนังสือยอดไถ่ถอน หากที่ดินติดจำนอง
- ☐ สัญญาจะซื้อจะขายและหลักฐานเงินมัดจำ หากซื้อที่ดิน

เอกสารก่อสร้างที่ธนาคารใช้ประเมิน

- ☐ แบบสถาปัตยกรรม โครงสร้าง และระบบที่ลงนามครบ
- ☐ ใบอนุญาตก่อสร้างหรือเอกสารรับแจ้งตามกฎหมาย
- ☐ BOQ แยกหมวด ปริมาณ หน่วย ราคาต่อหน่วย และยอดรวม
- ☐ สัญญาว่าจ้างก่อสร้าง ระบุขอบเขต ราคา ระยะเวลา และการรับประกัน
- ☐ ตารางงวดงานและงวดเงินที่สัมพันธ์กับความก้าวหน้าจริง
- ☐ แผนงานก่อสร้าง และข้อมูลผู้รับงาน/บริษัท/ผู้มีอำนาจลงนาม
- ☐ ใบเสนอราคางานที่แยกออกจากสัญญาหลัก เช่น รั้ว ถนนดิน ครุฑ หรือมีเตอร์

ธนาคารแต่ละแห่งอาจขอจำนวนเดือนของ Statement รูปแบบ BOQ ผู้ลงนามในแบบ หรือเอกสารเจ้าของที่ดินต่างกัน ควรขอรายการเอกสารจากเจ้าหน้าที่ผู้รับเคสเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนยื่นจริง

ตารางจดเงื่อนไขจากธนาคาร

กรอกข้อมูลจากเอกสารเสนอสินเชื่อหรือเจ้าหน้าที่ของแต่ละธนาคาร อย่างจดเพียงดอกเบี้ยยปีแรก

หัวข้อ	ธนาคาร A	ธนาคาร B	ธนาคาร C
ชื่อผลิตภัณฑ์/วันสิ้นสุด			
ฐานคำนวณวงเงิน			
% สูงสุดของค่าก่อสร้าง			
% สูงสุดของราคาประเมินรวม			
ค่าที่ดินจ่ายวันจำนวนเท่าไร			
งวดแรกก่อสร้างจ่ายเมื่อใด			
จำนวนงวด/ค่าตรวจงวด			
EIR/ดอกเบี้ยหลังโปร			
ค่างวดช่วงสร้าง/หลังสร้าง			
ประกันที่บังคับ/ไม่บังคับ			
ค่าประเมิน/จำนวน/อาคาร			
เงินสดที่ต้องใช้ก่อนงวดแรก			

คำถาม 12 ข้อที่ต้องถามเจ้าหน้าที่

- ☐ วงเงินคิดจากราคาใดและเลือกค่าต่ำสุดอย่างไร?
- ☐ ค่าที่ดินแยกจากค่าก่อสร้างหรือรวมกัน?
- ☐ วันจำนวนจ่ายค่าที่ดินจริงที่มาก?
- ☐ มีเงินงวดแรกก่อนเริ่มงานหรือไม่?
- ☐ ผู้กู้ต้องออกเงินสำรองก่อนตรวจงวดเท่าไร?
- ☐ งวดธนาคารปรับให้ตรงสัญญาผู้รับงานได้หรือไม่?
- ☐ งานใดใน BOQ ที่ธนาคารไม่รับประกัน?
- ☐ ผู้รับงานทั่วไปกับ Partner ต่างกันอย่างไร?
- ☐ ราคาประเมินต่ำกว่าสัญญา ต้องเพิ่มเงินเท่าไร?
- ☐ ระหว่างก่อสร้างคิดดอกเบี้ยและค่างวดอย่างไร?
- ☐ มีเงื่อนไขประกันเพื่อรับดอกเบี้ยพิเศษหรือไม่?
- ☐ อนุมัติแล้วต้องจ่าย/เบิกภายในวันใด?

ขอเอกสารสรุปเป็นลายลักษณ์อักษร: ชื่อผลิตภัณฑ์ วงเงินอนุมัติ เงื่อนไขก่อนเบิก ตารางงวด อัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม และวันหมดอายุข้อเสนอ

คำนวณเงินสดและเตรียมเบิกงวด

ตารางหาเงินสดที่ต้องเตรียม

รายการ	ประมาณการ	ธนาคารให้กู้	ต้องใช้เงินสด
ค่าที่ดิน/ส่วนต่างราคาประเมิน			
ค่าก่อสร้างตามสัญญา			
ถมดิน/กำแพงกันดิน/รั้ว			
มิเตอร์ ไฟฟ้า ประปา ระบบภายนอก			
ค่าประเมิน ตรวจสอบ จ้างอง อาคาร			
เงินล่วงหน้าก่อนธนาคารเบิกงวด			
เงินสำรองกรณีงานเปลี่ยน/ล่าช้า			
รวม			

ตรวจสอบสัญญาก่อสร้างให้เบิกเงินได้จริง

- ☐ เงินล่วงหน้าไม่สูงกว่าสภาพคล่องที่ผู้กู้มีจริง
- ☐ แต่ละงวดระบุผลงานที่ตรวจวัดได้ ไม่ใช่คำกว้าง
- ☐ ยอดงวดสอดคล้องกับมูลค่างานสะสมและเกณฑ์ธนาคาร
- ☐ กำหนดผู้รับผิดชอบค่าตรวจงวดและเอกสารเบิกจ่าย
- ☐ มีเวลาสำหรับธนาคารนัดตรวจและโอนเงินก่อนวันครบกำหนด
- ☐ กำหนดวิธีจัดการเมื่อธนาคารประเมินผลงานต่ำกว่างวดที่เรียก
- ☐ มีหลักฐานใบเสร็จ ภาพงาน และเอกสารอนุมัติวัสดุในแต่ละงวด
- ☐ เงินงวดสุดท้ายสัมพันธ์กับการตรวจรับ เอกสารรับประกัน และส่งมอบ

ตัวอย่างบันทึกงวดงาน

งวด	ผลงานที่ต้องเสร็จ	ยอดตามสัญญา	ยอดธนาคาร	ส่วนต่างเงินสด
ก่อนเริ่ม				
ฐานราก				
โครงสร้าง				
หลังคา/ผนัง				
ระบบ/งานสถาปัตย์				
ส่งมอบ				

ก่อนยื่นจริงและก่อนเซ็นสัญญา

ก่อนยื่นสินเชื่อ

- ☐ ตรวจสอบเครดิต ภาระหนี้ และ Statement ให้รายได้สม่ำเสมออธิบายได้
- ☐ ขอ Pre-screen ความสามารถกู้ก่อนวางมัดจำก่อนใหญ่
- ☐ ตรวจสอบชื่อเจ้าของที่ดิน ผู้ขออนุญาต และผู้กู้ให้สอดคล้องกัน
- ☐ ตรวจสอบทางเข้า พังเมือง รั้วรั่น และความเป็นไปได้ในการออกใบอนุญาต
- ☐ ให้นำอาคารร่างสัญญาที่ดินและสัญญาก่อสร้างก่อนลงนามฉบับผูกพัน
- ☐ ยื่นเอกสารชุดเดียวกันหลายธนาคารเพื่อเปรียบเทียบได้จริง

ก่อนซื้อที่ดิน

- ☐ สัญญาจะซื้อขายระบุเงื่อนไขเมื่อสินเชื่อไม่อนุมัติหรือวงเงินไม่พอ
- ☐ กำหนดวันโอนให้สอดคล้องกับการประเมิน อนุมัติ และจำนอง
- ☐ ตรวจสอบการผูกพัน อาศัย จำนอง ทางเข้า และเจ้าของกรรมสิทธิ์
- ☐ อย่าดีใจความว่าเพดาน LTV 100% เท่ากับธนาคารจ่ายราคาขายเต็ม

ก่อนเซ็นสัญญาก่อสร้าง

- ☐ วงเงินอนุมัติและเงื่อนไขเบิกงวดชัดเจนแล้ว
- ☐ BOQ แบบก่อสร้าง และสัญญาใช้ขอบเขตเดียวกัน
- ☐ เงินสดพอสำหรับส่วนต่างและช่วงรอเบิกอย่างน้อยหนึ่งงวด
- ☐ มีแผนกรณีราคาประเมินต่ำกว่าที่คาดหรืออนุมัติช้ากว่าแผน
- ☐ ตรวจสอบสัญญาโดยผู้เชี่ยวชาญเมื่อมีเงินมัดจำหรือความเสี่ยงสูง

บันทึกนัดหมาย

ธนาคาร/สาขา

เจ้าหน้าที่

วันที่ติดตาม

เอกสารที่ยังขาด

เงื่อนไขสำคัญ

สนใจปรึกษาเพื่อเตรียมยื่นกู้ ติดต่อ LINE Official @qdhousenproperty

QDHouse ช่วยตรวจสอบความพร้อมของข้อมูลที่ดิน แบบบ้าน BOQ งบประมาณ และแผนงานเบื้องต้น ไม่ใช้ธนาคารหรือตัวแทนสินเชื่อ และไม่รับรองวงเงินหรือผลอนุมัติ