RoomHub.

คู่มือนักลงทุนคอนโด

Portfolio · สิทธิเก็บกิน · WHT · Owner Statement · PIT + LBT

อัปเดต 2 พฤศจิกายน 2026

roomhubapp.com/docs

สารบัญ

18 หัวข้อ · จัดกลุ่มตามหมวดการใช้งาน

เริ่มต้นใช้งาน

1. เริ่มต้นที่นี่ — ภาพรวม + ขั้นตอนแรก

ตั้งค่าพอร์ต

2. เลือกวิธีใส่โครงการและห้องคอนโด — 5 ทาง เทียบกัน
3. ตึก & ห้องพัก — ปักหมุดแผนที่ + เพิ่มห้องทีละหลายห้อง
4. วางรายการยูนิตทั้งพอร์ตทีเดียว (ตึก, เบอร์ห้อง, ค่าเช่า)
5. ตั้งค่าโครงการคอนโดในแชท LINE @roomhub — ตอบ 3 ข้อ
6. พอร์ตลงทุน — ภาพรวมพอร์ตและการ์ดรายห้อง
7. งานของห้อง — แจ้งซ่อม · ล้างแอร์ · ของในห้อง · รูปสภาพ
8. แดชบอร์ด ROI — ผลตอบแทนทั้งพอร์ต + เทียบห้อง
9. บันทึกการขายห้อง (ขายแล้ว)

โครงสร้างเจ้าของ + สย.

10. โครงสร้างเจ้าของ + สิทธิเก็บกิน (สย.)
11. สิทธิเก็บกิน — ภาพรวมทั้งพอร์ต + ลองจำลอง

บิลค่าเช่า + WHT

12. บิลค่าเช่า + WHT ผู้เช่านิติบุคคล

จ่ายเงินเจ้าของ

13. ใบสรุปเจ้าของ + อนุมัติทาง LINE (แพ็ก Master)

ภาษี PIT + LBT

14. จำลองภาษี ภ.ง.ด. 90/94
15. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (LBT)

ตั้งค่า LINE + ผูกเจ้าของ/ผู้เช่า

16. ① ผูก LINE เจ้าของ/ผู้เช่า + สร้างเมนู (เริ่มที่นี่)
17. ② เมนูเจ้าของ (Bento 6) + การ์ดทุกปุ่ม
18. ③ เมนูผู้เช่า (Bento 3) + การ์ดที่ผู้เช่าได้รับ

1 เริ่มต้นที่นี่ — ภาพรวม + ขั้นตอนแรก

🚀 เริ่มต้นใช้งาน

หน้านี้คือแผนที่รวมของ RoomHub เวอร์ชันคอนโด — เห็นก่อนว่าฟังก์ชันแต่ละตัวเชื่อมโยงกันยังไง แล้วค่อยเดินตามลำดับ 11 ขั้นด้านล่างตั้งแต่สมัคร workspace จนออกบิลใบแรก + รับเงิน + ทำใบสรุปให้เจ้าของ + เตรียมตัวเลขภาษี (RoomHub คำนวณและทำแพ็กข้อมูลให้ — ไม่ได้ยื่นภาษีแทนคุณ). แพ็ก Free ดู ROI ได้ 1 ห้อง · Investor ฿190 (20 ห้อง) เริ่มออกบิล ภาษี และ LINE · Master ฿690 (50 ห้อง) เพิ่มใบสรุปเจ้าของ.

🗺️ แผนที่ระบบทั้งหมด — 4 โซน เชื่อมถึงกัน

ตั้งค่าครั้งเดียว

ทำรอบเดียวตอนเริ่มระบบ

1 สมัคร Workspace
เลือกประเภท "นักลงทุนคอนโด"
Free: ROI 1 ห้อง · ไม่ผูกบัตร

2 ตั้งค่าตึก
เพิ่มโครงการ (หลายตึกได้)
เพิ่มห้อง + ค่าเช่าตั้งต้น

เชื่อมต่อ: LINE OA · Google

ทีม: ผู้ใช้ · สิทธิ์ · พนักงาน

3 โครงสร้างเจ้าของ ★ จุดเด่น
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (Titleholder) — บังคับ ≥ 1 คน
- ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน (สย.) — โยกรายได้/ภาษีให้ลูก·คู่สมรส
- เจ้าของร่วม (Co-owner) — ระบุส่วนแบ่ง %
- แนบหนังสือจดสิทธิเก็บกิน (PDF/JPG)

4 การลงทุน (ROI)
- ราคาซื้อ + เงินดาวน์ + เงินกู้ + ดอกเบี้ย
- คำนวณค่างวดผ่อน/เดือนอัตโนมัติ
- Gross Yield % · Cash-on-Cash %
- ค่าใช้จ่ายประจำ (ส่วนกลาง ฯลฯ) ต่อห้อง

งานประจำเดือน

วนทุกเดือน · ระบบเชื่อมให้เอง

พอร์ตลงทุน — หน้าแรกศูนย์กลางทุกห้อง
KPI 6 ตัว (ลงทุนรวม · ค่าเช่า · กระแสเงินสด · Yield) + การ์ดรายห้อง + เตือนสัญญาใกล้หมด + กดห้อง = เปิดแผงห้อง → ตั้งค่า 3 4

5 ผู้เช่า
- แจ้งเข้า / แจ้งออก รายเดือน
- ประวัติผู้เข้าพัก (CRM = Master)
- เตรียมข้อมูล TM30 (ต่างชาติ)
- เตือนสัญญาหมด ≤30/≤60 วัน

6 ออกบิลค่าเช่า
- ค่าเช่า default จากห้อง + รายการเพิ่ม
- ผู้เช่านิติบุคคล → หัก WHT 5%
- พิมพ์ใบแจ้งหนี้ / ใบเสร็จ / 50 ทวิ
- ส่ง PDF หรือ LINE OA ให้ผู้เช่า

7 รับชำระ
- สลิปโอน · AI = ส่วนเสริม
- ค่าบริหาร % (ตั้งใน Master)
- ได้ยอดสุทธิถึงเจ้าของ
- หน้ารวมสลิปย้อนหลัง

8 ค่าน้ำไฟ
- บิลไฟ MEA + ใบเสร็จน้ำ
- ดึงบิลไฟจาก Gmail วันละครั้ง
- คอนโดไม่ต้องจดมิเตอร์เอง

9 งานซ่อม
- บันทึกงานซ่อม + ค่าใช้จ่ายต่อห้อง
- ผู้เช่าแจ้งเองผ่าน LINE ได้
- ตั้ง billable → หักจากเจ้าของ

10 ใบสรุปเจ้าของ (Owner Statement) · แพ็ก Master
เก็บได้จริง - ค่าบริหาร - ค่าใช้จ่าย - ค่างวด - WHT = ยอดโอนสุทธิ · ★ ห้องมี สย. → เงินไปผู้ทรงสิทธิเก็บกิน
แอดมินกดส่งให้เจ้าของอนุมัติ ใน LINE ได้ (ดูผังเมนู LINE ด้านล่าง) · แพ็ก Master

สรุปภาษีรายปี

ปีละครั้ง · ดึงข้อมูลทั้งปีให้เอง

11. ภาษีเงินได้ PIT ภ.ง.ด. 90/94
- โหลดค่าเช่า + WHT ทั้งปีจากบิลที่รับเงินแล้ว
- ค่าลดหย่อน 12+ ประเภท + ขั้นบันไดภาษี 8 ขั้น
- WHT ที่ถูกหัก = เครดิต → บางเคสได้เงินคืน
- ★ Tab เทียบก่อน/หลังโอน สย. — เห็นเงินประหยัด/ปี

12. ภาษีที่ดิน LBT
- ขึ้นทะเบียนแปลง 1 ครั้ง ผูกกับห้อง
- สแกนใบประเมิน ภ.ด.ส. (AI = ส่วนเสริม)
- บันทึกจ่าย + ใบเสร็จ + เตือนเกินกำหนด
- รายงาน CSV ส่งนักบัญชี



อ่านจากบนลงล่าง: 🟢 ตั้งค่าครั้งเดียว (ข้อ 1-4) → 🔄 งานประจำเดือนวนผ่าน 'พอร์ตลงทุน' หน้าแรก (ข้อ 5-10) → 🗓️ ภาษีรายปีดึงข้อมูลทั้งปีให้เอง (ข้อ 11-12) → 💚 ผู้เช่ากับเจ้าของห้องใช้ผ่านเมนู LINE (แพ็ก Investor ขึ้นไป) โดยไม่ต้อง login เว็บ — สลิปและงานซ่อมที่ส่งจาก LINE วิ่งเข้าช่อง 7 และ 9 ระบบเดียวกัน

- ✓ 🟢 โซนตั้งค่าครั้งเดียว — สมัคร → ตึก & ห้องพัก → โครงสร้างเจ้าของ (สย.) + การลงทุน (ROI) + เชื่อมต่อ LINE/Google + ทีมงาน
- ✓ 🔄 โซนงานประจำเดือน — 'พอร์ตลงทุน' เป็นหน้าแรกศูนย์กลาง: ผู้เช่า/เตรียมข้อมูล TM30 → ออกบิลค่าเช่า + WHT → รับชำระ (ผู้เช่าส่งสลิปทาง LINE ได้ · AI อ่านสลิปอัตโนมัติต้องมีส่วนเสริม AI เริ่ม ฿99/เดือน) + ค่าไฟ MEA จาก Gmail (วันละครั้ง) + งานซ่อม → ใบสรุปเจ้าของ (Master)
- ✓ 🗓️ โซนภาษีรายปี — จำลอง PIT ภ.ง.ด. 90/94 (โหลดค่าเช่า + WHT ทั้งปีจากบิลที่รับเงินแล้ว) + ภาษีที่ดิน LBT (สแกนใบประเมิน ภ.ด.ส. ด้วย AI = ส่วนเสริม AI) — เป็นตัวช่วยคำนวณ/เตรียมข้อมูล ไม่ใช่การยื่นภาษี
- ✓ 💚 โซน LINE (แพ็ก Investor ขึ้นไป) — เมนูผู้เช่า 3 ปุ่ม (ส่งสลิป · แจ้งซ่อม · สัญญา&กฎ) + เมนูเจ้าของ 6 ปุ่ม (พอร์ต · ค้างชำระ · ใบสรุป · ใกล้หมดสัญญา · งานซ่อมค้าง · เอกสาร) · เจ้าของกด ✅ อนุมัติใบสรุปได้ในข้อความที่แอดมินส่งให้
- ✓ ★ สย. (สิทธิเก็บกิน) = ฟีเจอร์เด่น — บันทึกว่าใครรับค่าเช่า (เช่น ลูก/คู่สมรส) แล้วลองเทียบภาษีก่อน/หลังที่ 'จำลองภาษี' (ตัวเลขขึ้นกับรายได้ของแต่ละคน ไม่ใช่คำแนะนำภาษี)
- ✓ ทุกฟังก์ชันเชื่อมกันผ่าน room_id — บันทึกครั้งเดียว ไหลถึงบิล ใบสรุป และภาษีเองหมด

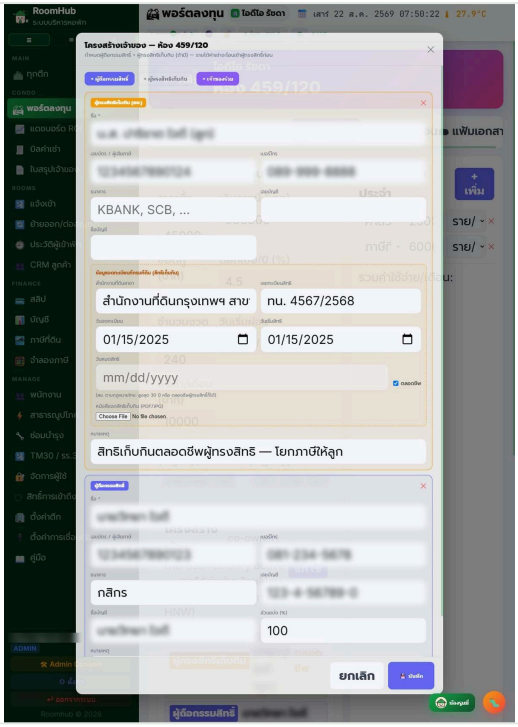
1. **1. สมัคร workspace แบบ 'นักลงทุนคอนโด'**
   roomhubapp.com/signup → เลือกประเภทกิจการ 'นักลงทุนคอนโด' — ระบบสร้าง workspace พร้อมเมนูคอนโด (พอร์ตลงทุน · แดชบอร์ด ROI · บิลค่าเช่า · ใบสรุปเจ้าของ · จำลองภาษี · ภาษีที่ดิน). แพ็ก Free ไม่ต้องผูกบัตร ดู ROI ได้ 1 ห้อง · เมนูบิล/ภาษี/LINE เริ่มที่ Investor ฿190 (20 ห้อง) · ใบสรุปเจ้าของที่ Master ฿690 (50 ห้อง)

2. **2. เพิ่มโครงการแรก (Building) — ชื่อ + ที่อยู่ + เขต**
   เมนู 'ตึก & ห้องพัก' → '+ เพิ่มตึกใหม่' → ทำตาม wizard 5 ขั้น (ตึกและที่ตั้ง · ห้องพัก · ผู้รับผิดชอบ · เอกสาร · สรุป) — กรอกชื่อโครงการ (เช่น 'คอนโดสุขใจ') + ที่อยู่ + จังหวัด + ปักหมุดแผนที่ได้. ตึกแรกทำตามภารกิจตั้งต้นบนหน้า 'ภาพรวม' ก็ได้. เพิ่มได้หลายโครงการทุกแพ็ก — 'พอร์ตลงทุน' จัดกลุ่มตามโครงการให้เอง

3. **3. เพิ่มห้องเข้าโครงการ — เลขห้อง + ค่าเช่าตั้งต้น**
   เมนู 'ตึก & ห้องพัก' → กลุ่ม 'ห้องพัก' → แท็บ 'ผังตึก' → '+ เพิ่มห้อง' → กรอกเลขเริ่มต้น + จำนวน + ค่าเช่าตั้งต้น. ค่านี้เป็นค่าเริ่มต้นตอนออกบิลรายเดือน (แก้ต่อบิลได้). ห้องยังไม่ต้องมีผู้เช่า/สัญญา ณ ขั้นนี้ · จำนวนห้องรวมต้องไม่เกินของแพ็ก (Free 1 · Investor 20 · Master 50)

4. ระบุเจ้าของห้อง → โครงสร้างเจ้าของ

'พอร์ตลงทุน' → คลิกการ์ดห้อง → กดปุ่ม ' 🏛️ เจ้าของ' ในแผงด้านขวา (หรือแตะแถบเหลือง 'ยังไม่ได้ใส่เจ้าของ N ห้อง'). กด '+ ผู้ถือกรรมสิทธิ์' ก่อน (ชื่อ + เลขบัตร + ธนาคาร/เลขบัญชี). ถ้าจดสิทธิเก็บกิน → '+ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน' + สำนักงานที่ดิน + เลขทะเบียนสิทธิ + วันจด + วันหมดสิทธิ (หรือติ๊ก 'ตลอดชีพ') + แนบหนังสือจดสิทธิเก็บกิน (PDF/JPG). มีเจ้าของร่วม → '+ เจ้าของร่วม' (ส่วนแบ่งรวมควรเท่ากับ 100%)



5. ตั้งค่าการลงทุน (Investment) — ราคาซื้อ + เงินดาวน์ + เงินกู้

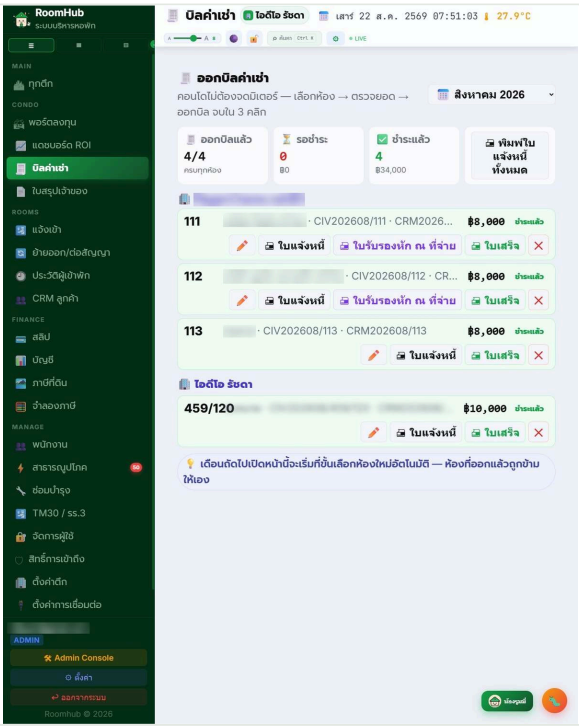
แดชบอร์ด ROI → แตะห้อง → แท็บ ' 💰 การลงทุน' → การ์ด 'ข้อมูลการลงทุน': ราคาซื้อ · เงินดาวน์ · ยอดกู้ · ดอกเบี้ย/ปี (%) · ระยะเวลาผ่อน · วันเริ่มผ่อน · ค่าเช่า/เดือน. ระบบสรุปการผ่อนให้ (ค่างวด · ดอกเบี้ยรวม · วันผ่อนหมด) + ตัววัดการลงทุน (LTV · Yield ขั้นต้น/สุทธิ · DSCR · Cash-on-Cash · คืนทุน). ค่าใช้จ่ายประจำ (ค่าส่วนกลาง/ภาษีที่ดินฯ) เพิ่มที่การ์ด 'ค่าใช้จ่ายประจำ' แล้วกด 'บันทึก'

6. (Optional) เพิ่มผู้เช่าปัจจุบัน — เมนู 'แจ้งเข้า'

ถ้ามีผู้เช่าอยู่แล้ว → เมนู 'แจ้งเข้า' (แพ็ก Investor ขึ้นไป) → เลือกห้อง → กรอกชื่อผู้เช่า + วันเริ่ม/สิ้นสุดสัญญา + ค่าเช่า + ประกัน. ระบบสร้างบิลค่าเช่างวดที่เข้าอยู่ให้เลย (เฉพาะค่าเช่า) — ต้องเพิ่มรายการหรือหัก WHT ให้กด 🖍️ แก้ไขบิล. 'พอร์ตลงทุน' จะแสดงชื่อ + สัญญา + แถบ 'สัญญาเช่าใกล้หมดอายุ' (🟡 ≤30 วัน · 🟠 31-60 วัน)

7. ออกบิลค่าเช่ารายเดือน — เมนู 'บิลค่าเช่า'

เมนู 'บิลค่าเช่า' → เลือกเดือน → wizard 3 ขั้น: ① เลือกห้อง ② ตรวจยอด (ชื่อผู้เช่า · ค่าเช่า · '+ เพิ่มรายการ (ส่วนกลาง / จอดรถ / อื่นๆ)') ③ '✓ ออกบิล N ห้อง'. ★ ถ้าผู้เช่าเป็นบริษัท → ติ๊ก 'ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย 5%)' ของห้องนั้นที่ขั้น ② — ระบบหัก 5% จากค่าเช่าล้วน ⚠️ ต้องติ๊กใหม่ทุกเดือนที่ออกบิลด้วย wizard (ระบบยังไม่จำค่าจากเดือนก่อน)

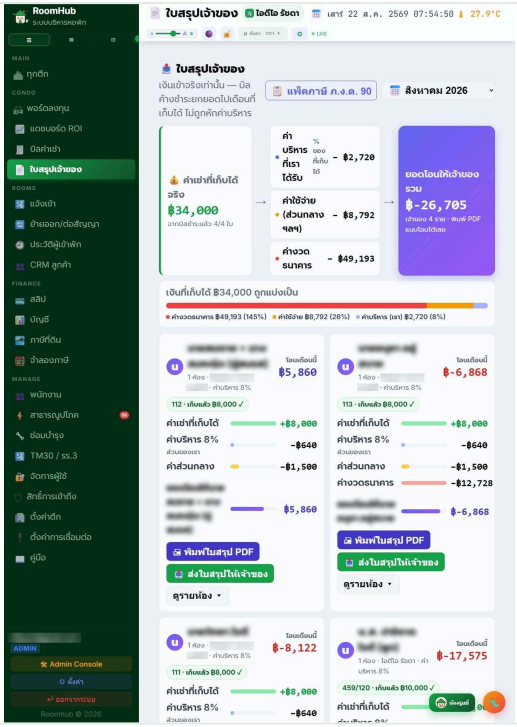


8. รับชำระ — ยอดที่รับ, ใบเสร็จ, ค่าบริหาร, WHT

หลังผู้เช่าโอน → เมนู 'บิลค่าเช่า' → กด '✓ รับชำระ' ที่บิลนั้น (หรือที่แถบ ' 🕯️ สลิปที่ผู้เช่าส่งมา') → กรอกยอดที่รับจริง (รับบางส่วนได้ สะสมจนครบ). ครบยอดแล้วระบบออกเลขใบเสร็จและบันทึกวันที่รับเป็นวันนี้ · ถ้าตั้งค่าบริหาร % ไว้ (Master) ระบบคิดจากค่าเช่าล้วน และยอดโอนเจ้าของ = ยอดบิล – ค่าบริหาร – WHT. WHT ที่หักไว้ถูกใช้เป็นเครดิตเมื่อกดชื่อผู้มีเงินได้ในหน้า 'จำลองภาษี'

9. ดูใบสรุปเจ้าของ — ผู้รับเงินตามสิทธิเก็บกิน (Master)

เมนู ใบสรุปเจ้าของ' (แพ็ก Master) → เลือกเดือน → การ์ดแยกตามเจ้าของ. ★ ห้องที่มีผู้ทรงสิทธิเก็บกินที่ยังมีผลในเดือนนั้น → ยอดไปที่ผู้ทรงสิทธิ ไม่ใช่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ · ไม่มี → ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนแรก. ใบสรุปรายเดือนออกให้ 1 ผู้รับต่อห้อง (การแบ่งตามส่วนแบ่งเจ้าของร่วมอยู่ในแพ็กภาษีรายปี). สูตร: ค่าเช่าที่เก็บได้จริง – ค่าบริหาร – ค่าใช้จ่าย – ค่างวดธนาคาร – WHT = ยอดโอนเจ้าของ · นับเฉพาะบิลที่รับเงินแล้ว

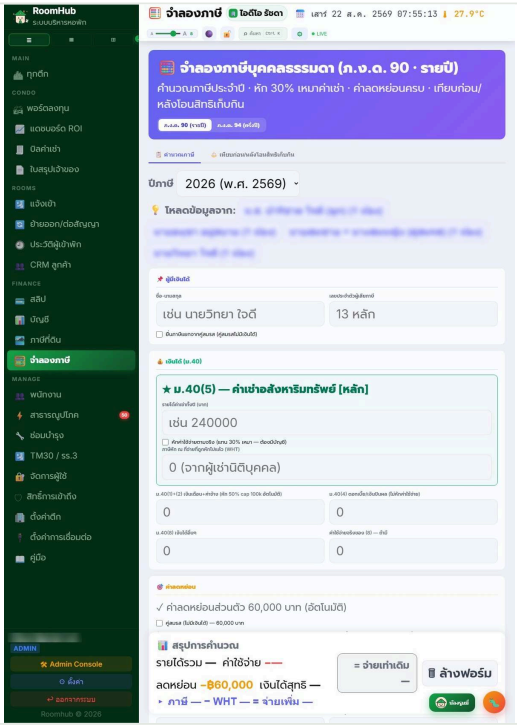


10. (Optional) ส่งใบสรุปให้เจ้าของอนุมัติผ่าน LINE

ตั้งค่า LINE OA ที่เมนู 'ตั้งค่าการเชื่อมต่อ' (หัวข้อ LINE Official Account) → เมนู 'เกี่ยวกับ LINE' → '🏠 ผูก LINE เจ้าของ' ให้เจ้าของสแกน QR → กลับมาที่ ใบสรุปเจ้าของ' กด ' 📮 ส่งใบสรุปให้เจ้าของ' (หรือ ' 📮 ส่งใบสรุปทั้งหมด') — เจ้าของได้ข้อความมีปุ่ม ✅ อนุมัติ / ❌ ปฏิเสธ และสถานะบนการ์ดเปลี่ยนตามที่เจ้าของกด. ระบบไม่ส่งใบสรุปเองทุกเดือน แอดมินต้องกดส่ง

11. เตรียมภาษีปลายปี — จำลอง PIT (ภ.ง.ด. 90/94) + ภาษีที่ดิน (LBT)

★ จำลอง PIT: เมนู 'จำลองภาษี' → แถบ ' 💡 โหลดข้อมูลจากบิลจริง' คลิกชื่อผู้มีเงินได้ → ค่าเช่า + WHT ของปีนั้น (นับเฉพาะบิลที่รับเงินแล้ว) เข้าให้ → กรอกลดหย่อน → ฝั่งขวาแสดงภาษีที่คำนวณได้ พร้อม 'ต้องชำระเพิ่ม' หรือ 'ขอคืนภาษี' (คำนวณใหม่ทุกครั้งที่แก้ตัวเลข). แท็บ '2 · เทียบก่อน/หลังโยกสิทธิเก็บกิน' ดูส่วนต่างภาษีต่อปี. ★ ภาษีที่ดิน: เมนู 'ภาษีที่ดิน' → ' + ขึ้นทะเบียนแปลง' (ผูกกับห้องได้) → เมื่อได้ใบประเมิน ภ.ด.ส. จาก อปท. กด ' 📷 สแกนใบประเมิน (AI)' (ต้องมีส่วนเสริม AI) หรือกรอกเอง → ' 💸 บันทึกการจ่าย' → แท็บ 'รายงาน' ส่งออก Excel/CSV ให้บัญชี. ทั้งหมดเป็นตัวช่วยคำนวณ/เตรียมข้อมูล — ตัวเลขยื่นจริงให้ผู้สอบบัญชีหรือกรมสรรพากรยืนยัน



💡 ★ ขั้น 1-5 ตั้งค่าครั้งเดียว (เว้นแต่เพิ่มห้อง/โครงการใหม่) · ขั้น 7-10 ทำทุกเดือน · ขั้น 11 ทำปีละครั้ง · บนหน้า 'ภาพรวม' มีการ์ด '🚀 ภารกิจตั้งต้น โหมดคอนโด' เช็กความคืบหน้าให้ (ซ่อนได้ และเรียกกลับด้วยชิป 'ทำต่อ')

★ อยากรู้ว่าโยกสิทธิเก็บกินให้ลูกคุ้มไหม — ลองกรอกรายได้ของแต่ละคนที่แท็บเทียบใน 'จำลองภาษี' (ขั้น 11) ก่อนตัดสินใจจดสิทธิจริง. การจดสิทธิเก็บกินทำที่สำนักงานที่ดิน ควรปรึกษาผู้เชี่ยวชาญ — RoomHub ไม่ใช่ที่ปรึกษาภาษี

ยังไม่มีผู้เช่าจริง? ข้ามขั้น 6 ได้ — แต่ห้องว่างจะไม่ถูกเลือกออกบิลให้เอง (ต้องแตะเลือกและติ๊กยืนยัน) และบิลทดลองจะปนในใบสรุป/ภาษี ถ้าลองระบบแล้วให้กด ✕ ยกเลิกบิลทดลองทิ้ง

บิลรายเดือน + WHT + ใบสรุป + PIT — ทั้ง 4 ตัวใช้ข้อมูลชุดเดียวกัน (ผู้เช่า+ค่าเช่า+WHT บันทึกครั้งเดียว) ไม่ต้องกรอกซ้ำ

2 เลือกวิธีใส่โครงการและห้องคอนโด — 5 ทาง เทียบกัน

🏢 ตั้งค่าพอร์ต

นักลงทุนคอนโดไม่ต้องสร้างห้องจาก “ชั้น × ห้องต่อชั้น” แบบหอพัก — คุณใส่ “เลขห้องจริง” ของโครงการที่ถือ (เช่น 88/101, 459/305, B-502) ทีละห้อง หรือทีเดียวเป็นชุด มี 5 ทางให้เลือกตามว่ามีรายการห้องอยู่แล้วหรือยัง ทุกทางได้ผลเหมือนกัน: การ์ดห้องในหน้า “พอร์ตลงทุน” ที่รอใส่เจ้าของ ระบบไม่เดาเลขห้องให้ เพราะแต่ละโครงการเลขไม่เหมือนกัน

- ✓ 🛠️ ทางที่ 1 — Setup Wizard (ไล่กรอกเลขห้อง): กรอก “ชื่อตึก / โครงการ” + “จำนวนห้อง” → ระบบเปิดช่องให้พิมพ์เลขห้องจริงทีละห้อง (ค่าเช่าเว้นได้) → “บันทึกตึกนี้ ✓” → โครงการถัดไปกด “ + เพิ่มตึกถัดไป” · เหมาะกับพอร์ตเล็ก ไม่กี่ห้อง · ดูหน้า “ตึก & ห้องพัก — ปักหมุดแผนที่ + เพิ่มห้อง” (มีคลิป)
- ✓ 📋 ทางที่ 2 — วางรายการยูนิตทั้งพอร์ต: มีรายการใน Excel/ชีตอยู่แล้ว คัดลอกมาวางทีเดียว บรรทัดละห้อง “ตึก, เบอร์ห้อง, ค่าเช่า” หลายโครงการในครั้งเดียวได้ · ดูหน้า “วางรายการยูนิตทั้งพอร์ตทีเดียว”
- ✓ 💬 ทางที่ 3 — ตอบในแชท LINE @roomhub: พิมพ์ “ตั้งค่าคอนโด” ตอบ 3 ข้อ — ชื่อโครงการ → เลขห้อง (ได้ถึง 50 ห้องต่อครั้ง) → ค่าเช่าเริ่มต้น เพิ่มโครงการอื่นต่อได้ · ไม่ต้องเปิดคอม · ดูหน้า “ตั้งค่าโครงการคอนโดในแชท LINE”
- ✓ 🏢 ทางที่ 4 — เมนู “ตึก & ห้องพัก” (เพิ่มทีหลัง): “+ เพิ่มห้อง” (เลขเริ่มต้น + จำนวน + ค่าเช่า) หรือ “+ เพิ่มตึกใหม่” (wizard 5 ขั้น + ปักหมุดแผนที่) แก้/ลบห้องได้ทีหลัง · จากหน้า “พอร์ตลงทุน” กดปุ่ม “ 🏢 จัดการห้อง” พาไปหน้านี้
- ✓ 🤝 ทางที่ 5 — ให้ทีมงานช่วย: สร้างบัญชี Admin ให้ทีมงานเข้ามาตั้งค่าให้ แล้วแชร์หน้าจอให้คุณดู · ดูหน้า “ให้ทีมงานช่วยตั้งค่า”
- ✓ ⚠️ ฟอร์ม/Excel “เตรียมข้อมูลตั้งค่าตึก” ของหอพัก/โรงแรม ยังนำเข้าเองในคอนโดไม่ได้ (กรอกไว้แล้วกด “ 📤 ส่งให้ทีมงาน” ให้ทีมช่วยได้) — ถ้ามีรายการห้องใน Excel ให้ใช้ทางที่ 2 แทน ซึ่งทำงานได้ทันทีโดยไม่ต้องรอทีมงาน

1. **มีรายการห้องอยู่ในชีตแล้วไหม?**
   มีรายการเลขห้องใน Excel / Google Sheets → ทางที่ 2 คัดลอกมาวางทีเดียว ไม่ต้องกรอกทีละห้อง
2. **ห้องน้อย ไม่มีรายการ?**
   → ทางที่ 1 Setup Wizard พิมพ์เลขห้องทีละช่อง (Enter = ไปช่องถัดไป)
3. **ไม่อยู่หน้าคอม?**
   → ทางที่ 3 ตอบในแชท LINE @roomhub จากมือถือ ใช้ LINE เดียวกับที่ขอรหัสทดลอง
4. **เพิ่มห้อง/โครงการภายหลัง?**
   → ทางที่ 4 เมนู “ตึก & ห้องพัก” → “+ เพิ่มห้อง” หรือ “+ เพิ่มตึกใหม่” (ใช้ได้ทุกเมื่อ ไม่จำกัดว่าต้องทำตอนสมัคร)
5. **ใส่ห้องเสร็จแล้วทำอะไรต่อ**
   เปิดหน้า “พอร์ตลงทุน” → แตะแถบเหลือง “ 🏠 ยังไม่ได้ใส่เจ้าของ N ห้อง — แตะเพื่อเพิ่ม” แล้วใส่เจ้าของ (ดูหน้า “ใส่เจ้าของห้อง”) — ค่าเช่าที่เว้นไว้ใช้ “ค่าเช่าเริ่มต้น” ที่ตั้งในขั้น “ถัดไป: ค่าเช่า →” และแก้รายห้องได้ทีหลัง

💡 เพดานจำนวนห้องรวมทุกโครงการตามแพ็ก: Free 1 · Investor 20 · Master 50 — ห้องรวมเกินเพดานระบบไม่ให้ต่อ (อัปเกรดได้ที่ ตั้งค่า → แพ็กเกจ) · เพิ่มได้หลายโครงการทุกแพ็ก เพดานคือจำนวนห้องรวม ไม่ใช่จำนวนโครงการ

ชื่อโครงการพิมพ์ให้ตรงกันทุกที่ — ในรายการที่วาง ชื่อที่ต่างกันนิดเดียว (เช่น เว้นวรรค) จะถูกนับเป็นคนละโครงการ

เลขซ้ำในโครงการเดียวกัน (ซ้ำในรายการ หรือมีอยู่แล้วในระบบ) ถูกตัดออกให้ ไม่ทับของเดิม

ข้อมูลการลงทุนรายห้อง (ราคาซื้อ เงินดาวน์ เงินกู้) ไม่ต้องใส่ตอนสร้างห้อง — ใส่ทีหลังที่หน้ารายละเอียดห้อง แท็บ “ 💰 การลงทุน”

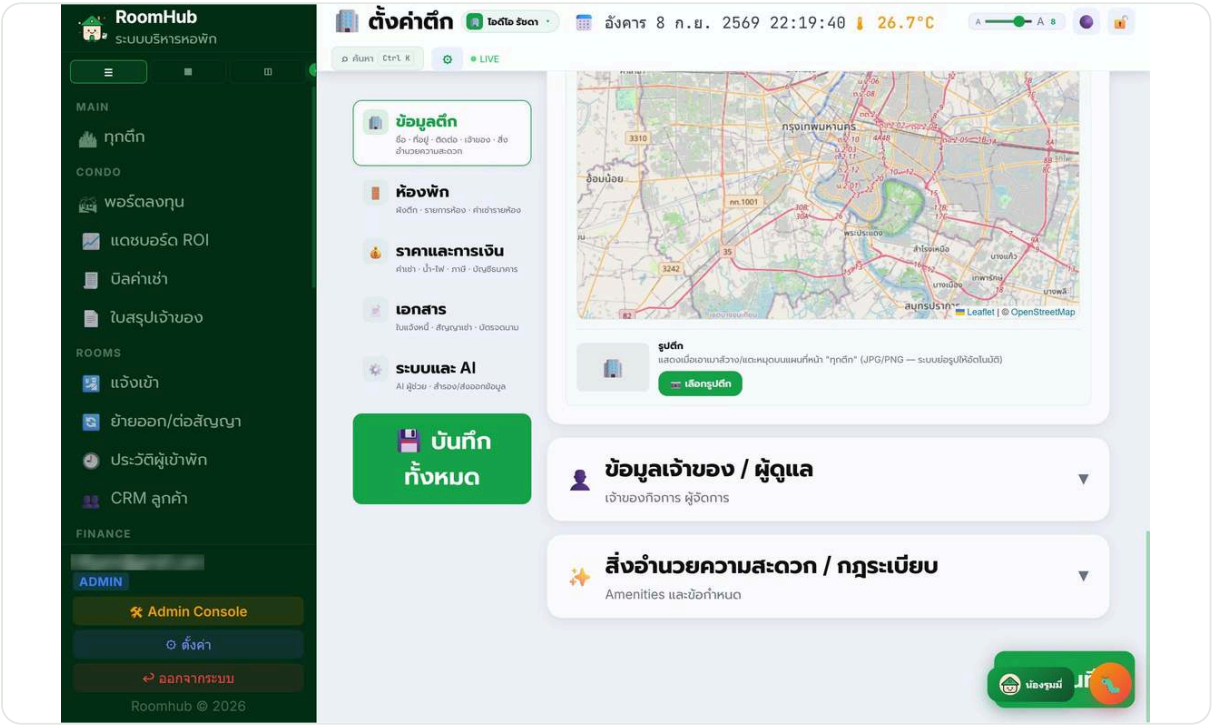
3 ตึก & ห้องพัก — ปักหมุดแผนที่ + เพิ่มห้องทีละหลายห้อง

ตั้งค่าพอร์ต

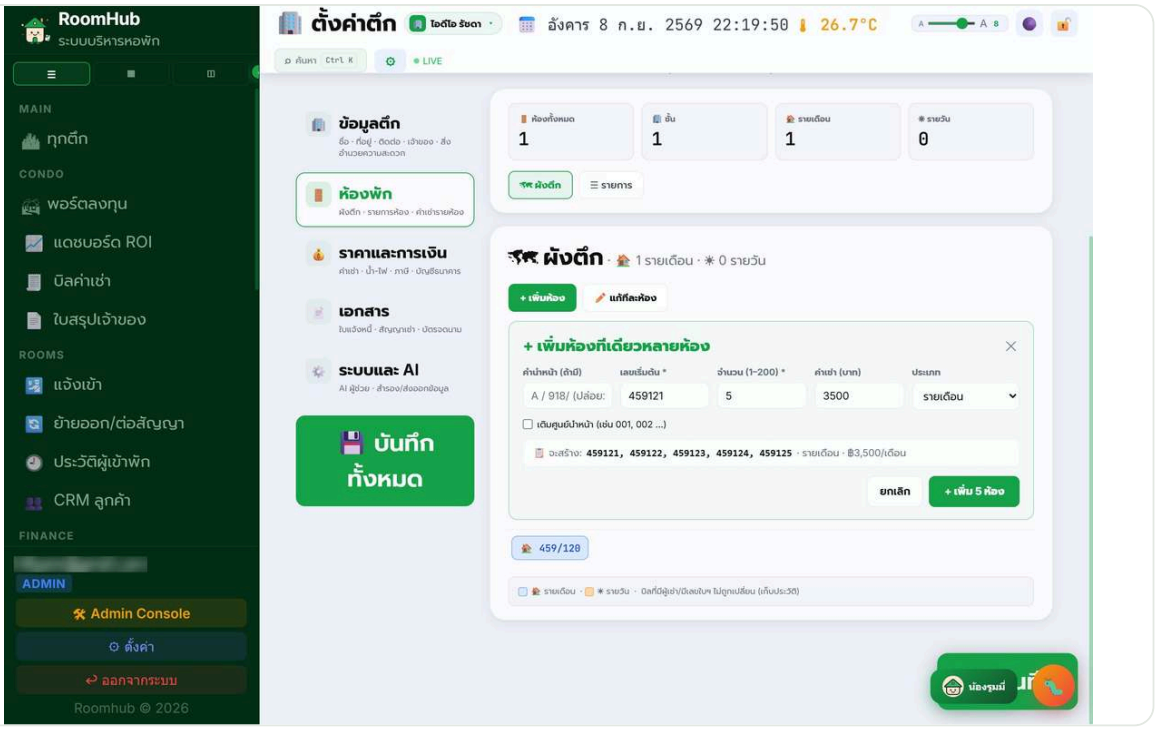
ตั้งฐานพอร์ตให้เสร็จก่อน: ปักหมุดตำแหน่งตึกบนแผนที่ + ใส่รูปตึก แล้วเพิ่มห้องเป็นชุดทีเดียว (ครั้งละ 1–200 ห้อง · รวมทั้งบัญชีไม่เกินเพดานของแพ็ก: Free 1 · Investor 20 · Master 50) — ทำที่เมนู 'ตึก & ห้องพัก'

- ✓ 🗺 ปักหมุดแผนที่ — กลุ่ม 'ข้อมูลตึก' → หัวข้อ 'ข้อมูลทั่วไป': ค้นหาที่อยู่ / คลิกจุดบนแผนที่ / ใช้ GPS ตำแหน่งปัจจุบัน (มือถือ) — หมุดโผล่บนแผนที่รวมหน้า 'ทุกตึก' (โหมดการเงิน: ตึกค้างเงินหมุดแดง+ยอด)
- ✓ 🏢 รูปตึก — อัปโหลด JPG/PNG (ระบบย่อรูปให้อัตโนมัติ) → แสดงเมื่อ hover/แตะหมุดบนแผนที่
- ✓ ➕ เพิ่มห้องทีละหลายห้อง — กลุ่ม 'ห้องพัก' → แท็บ 'ผังตึก' → '+ เพิ่มห้อง': คำนำหน้า (ถ้ามี) + เลขเริ่มต้น + จำนวน (1–200) + ค่าเช่า + ประเภท · เติมศูนย์นำหน้าได้ (001, 002...)
- ✓ ★ ดู preview '📋 จะสร้าง: ...' ให้ถูกก่อนกด '+ เพิ่ม N ห้อง' — สร้าง rooms เป็นชุดในคลิกเดียว
- ✓ 🖍 'แก้ทีละห้อง' — ปรับเลข/ประเภท/ค่าเช่ารายห้องภายหลังได้ · บิลที่มีผู้เช่า/มีเลขใบฯ ไม่ถูกเปลี่ยน (เก็บประวัติ)
- ✓ ➕ ตึกใหม่ (ตึกที่ 2 ขึ้นไป) — กด '+ เพิ่มตึกใหม่' → wizard 5 ขั้น (ตึกและที่ตั้ง · ห้องพัก · ผู้รับผิดชอบ · เอกสาร · สรุป); ขั้นแรกค้นชื่อสถานที่/วางลิงก์แผนที่/ปักหมุด/ใช้ GPS ได้ และสร้างห้องชุดแรกในขั้นที่สองได้เลย

1. **เมนู 'ตึก & ห้องพัก' → เลือกตึก (dropdown ขวาบน) → กลุ่ม 'ข้อมูลตึก'**
2. **กาง 'ข้อมูลทั่วไป' → เลื่อนถึงแผนที่ → ปักหมุด (ค้นหา/คลิก/GPS) + เลือกรูปตึก**



3 **กลุ่ม 'ห้องพัก' → แท็บ 'ผังตึก' → '+ เพิ่มห้อง' → กรอกเลขเริ่มต้น + จำนวน + ค่าเช่า → เช็ค preview → '+ เพิ่ม N ห้อง'



4 **ห้องถูกสร้างทันทีที่กด '+ เพิ่ม N ห้อง' (เลขที่ซ้ำจะถูกข้าม) · กด '💾 บันทึกทั้งหมด' เพื่อเก็บข้อมูลตึก/หมุด → ดูหมุดตึกบนหน้า 'ทุกตึก'**

💡 ตึกที่ยังไม่ปักหมุดจะไม่โผล่บนแผนที่รวม — ปักให้ครบทุกตึกเพื่อใช้โหมดการเงิน (หมุดแดง+ยอดค้าง) ได้เต็มที่

เพดานห้องรวมทุกตึกตามแพ็ก (Free 1 · Investor 20 · Master 50) — ถ้าเพิ่มเกิน ระบบจะแจ้งว่าเกินเพดานของแพ็ก (และข้ามเลขห้องที่ซ้ำให้เอง)

คอนโดเพิ่มได้หลายโครงการทุกแพ็ก (ปุ่ม '+ เพิ่มตึกใหม่') — เพดานคือจำนวนห้องรวมของแพ็ก ไม่ใช่จำนวนตึก

4 วางรายการยูนิตทั้งพอร์ตทีเดียว (ตึก, เบอร์ห้อง, ค่าเช่า)

ตั้งค่าพอร์ต

มีรายการเลขห้องอยู่ใน Excel หรือ Google Sheets แล้ว? ไม่ต้องพิมพ์ทีละห้อง — คัดลอกมาวางใน Setup Wizard บรรทัดละห้องในรูปแบบ “ตึก, เบอร์ห้อง, ค่าเช่า” ระบบอ่านให้ทั้งพอร์ต หลายโครงการพร้อมกันได้ เห็นผลสรุปก่อนกดเพิ่ม บรรทัดที่เสียถูกข้ามเป็นรายบรรทัด ไม่ทำให้ทั้งก้อนล้ม

- ✓ รูปแบบบรรทัดละ 1 ห้อง: ตึก/โครงการ · เบอร์ห้อง · ค่าเช่า (ค่าเช่าเว้นได้) — คั่นด้วยจุลภาค (,) หรือ tab (คัดลอกจากชีตมาวางตรงๆ ได้เลย)
- ✓ ค่าเช่าใส่ 14,500 หรือ ฿14500 ได้ — ระบบเก็บเฉพาะตัวเลข · เว้นว่าง = ใช้ค่าเช่าเริ่มต้นที่ตั้งในขั้นถัดไป
- ✓ ชื่อตึกเดียวกันหลายบรรทัด = โครงการเดียวกัน · คนละชื่อ = คนละโครงการ (ระบบสร้างตึกให้ตามชื่อ)
- ✓ เลขซ้ำในโครงการเดียวกัน (ซ้ำในรายการ หรือมีอยู่แล้วในระบบ) ถูกตัดออก ไม่ทับของเดิม
- ✓ ห้องรวม (ที่มีแล้ว + ที่วาง) ต้องไม่เกินเพดานของแพ็ก — เกินแล้วปุ่มเพิ่มกดไม่ได้จนกว่าจะตัดรายการ

1 เตรียมรายการในชีต

ทำ 3 คอลัมน์ ตึก/โครงการ · เบอร์ห้อง · ค่าเช่า (เว้นว่างได้) แถวละ 1 ห้อง ไม่ต้องมีแถวหัวคอลัมน์ · เช่น คอนโดตัวอย่าง พระราม 9, 88/101, 12000 / คอนโดตัวอย่าง พระราม 9, 88/102, 12000 / คอนโดตัวอย่าง อ่อนนุช, 55/1204, 9800 · ไม่ได้ใช้ชีต? พิมพ์เป็นบรรทัดคั่นด้วยจุลภาคตรงๆ ในหน้าวางก็ได้

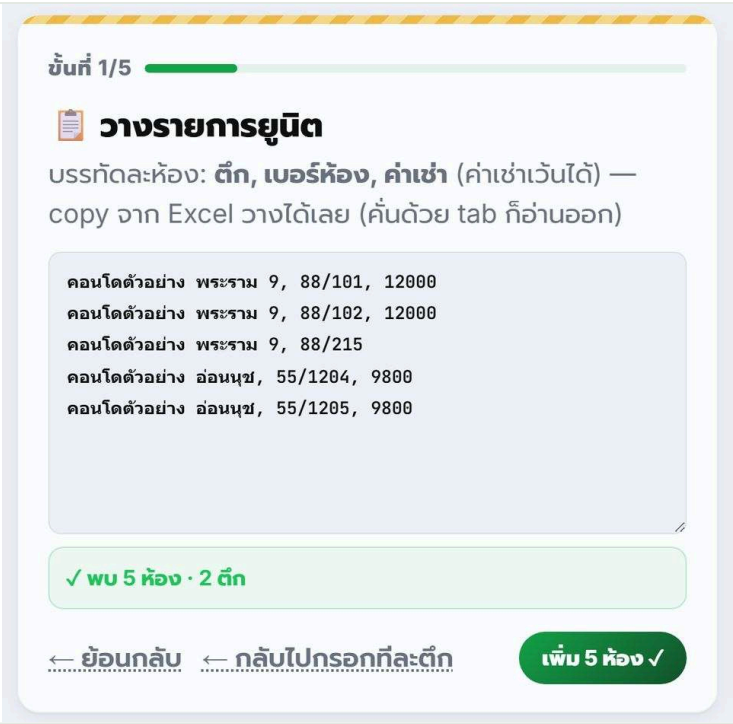
2 เปิดหน้าวาง “ 📋 วางรายการยูนิต”

Setup Wizard → ขั้น “ยูนิตในพอร์ตของคุณ” → กดลิงก์ “วางทั้งพอร์ตทีเดียว” ใต้ข้อความ “ 📋 มีรายการอยู่แล้วใน Excel/LINE?” — มีทั้งที่หน้ากรอก “ชื่อตึก / โครงการ” และที่หน้าสรุปพอร์ต · ถ้าตั้งค่ามาแล้วและอยากเพิ่มห้อง ใช้เมนู “ตึก & ห้องพัก” → “+ เพิ่มห้อง” แทน



3 **วางข้อมูล แล้วอ่านแถบสรุป**

วางลงช่องใหญ่ → แถบสรุปขึ้นทันที “✓ พบ N ห้อง · M ตึก” · ตัดเลขซ้ำออกกี่ห้องบอกให้ (“ซ้ำในรายการ หรือมีอยู่แล้วในระบบ”) · บรรทัดเสียขึ้นสีเหลือง “⚠ บรรทัด N: ไม่มีเบอร์ห้อง / ไม่มีชื่อตึก — จะถูกข้าม” (ข้ามเฉพาะบรรทัดนั้น) · ถ้า “อ่านไม่ออกสักบรรทัด” ให้เช็ครูปแบบ ตึก, เบอร์ห้อง



4 **เช็กเพดานของแพ็ก**

ถ้าห้องรวมเกินเพดาน ขึ้นสีแดง “เกินโควตา N ห้อง (มีแล้ว X + วาง Y) — ตัดรายการลงก่อน” และปุ่มเพิ่มกดไม่ได้ · ตัดรายการในช่อง หรืออัปเกรดแพ็กที่ ตั้งค่า → แพ็กเกจ

5 **กด “เพิ่ม N ห้อง ✓”**

ระบบบันทึกทุกโครงการพร้อมกันแล้วกลับหน้าสรุปพอร์ต (“บันทึกแล้ว N ตึก · M ห้อง”) · ปุ่ม “← กลับไปกรอกทีละตึก” กลับไปใช้วิธีไล่กรอกเลขห้อง · มีโครงการอื่นให้วางเพิ่มได้อีกรอบ

6 **ตรวจและแก้ที่หน้าสรุปพอร์ต**

แต่ละตึกมีปุ่ม “แก้ไข” → หน้า “🖍 แก้ไขตึก”: แก้ชื่อตึก · เลขห้อง · ค่าเช่า · กด 🗑 ติดธงลบ · “ + เพิ่มห้องในตึกนี้” · ทุกอย่างมีผลตอนกด “บันทึกการแก้ไข ✓” ทีเดียว (กด “← ยกเลิก” ก่อนบันทึกได้เสมอ) · ครบแล้วกด “ถัดไป: ค่าเช่า →” ใส่ค่าเช่าเริ่มต้น แล้วทำตามSetup Wizardต่อจนถึงหน้า “พอร์ตพร้อมใช้แล้ว!”

💡 คัดลอกชื่อโครงการให้ตรงกันทุกแถว — ชื่อที่ต่างกันนิดเดียวถูกนับเป็นคนละโครงการ (ได้ตึกเพิ่ม)

ตัวเลขห้องมี / หรือ - หรือตัวอักษรได้ เช่น 88/101 · B-502 · 12A — ไม่ต้องเรียงเลข

ห้องที่ลงผิดโครงการ ใช้ “แก้ไข” ที่หน้าสรุปพอร์ตลบแล้วเพิ่มใหม่ในโครงการที่ถูก

ราคาซื้อ เงินดาวน์ เงินกู้ รายห้อง ใส่ทีหลังที่หน้ารายละเอียดห้อง แท็บ “ 💰 การลงทุน” · เจ้าของห้องใส่ที่หน้า “พอร์ตลงทุน”

ภาพประกอบในหน้านี้ใช้ชื่อโครงการสมมติ

5 ตั้งค่าโครงการคอนโดในแชท LINE @roomhub — ตอบ 3 ข้อ

ตั้งค่าพอร์ต

ไม่มีคอมก็ใส่โครงการและเลขห้องคอนโดได้: คุยกับ LINE Official Account @roomhub ตอบ 3 ข้อ — ชื่อโครงการ · เลขห้อง · ค่าเช่าเริ่มต้น ระบบสร้างห้องให้ในที่พักที่คุณสมัครไว้ ไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่ม และยังไม่สร้างอะไรจนกว่าคุณจะกดยืนยันที่หน้าสรุป คอนโดไม่เดาเลขห้องให้ — พิมพ์เลขห้องจริงของคุณทีเดียวทั้งโครงการ

- ✓ ใครใช้ได้: LINE ที่ขอรหัสทดลองจาก @roomhub แล้วนำรหัสไปสมัครแล้ว · ขอรหัสแล้วแต่ยังไม่สมัคร บอทส่งลิงก์สมัครให้ก่อน · คอนโดมีห้องแล้วก็ยังเพิ่ม “โครงการอื่น” ในแชทได้
- ✓ เริ่มได้โดยพิมพ์ “ตั้งค่าคอนโด” (หรือ “ตั้งค่าตึก” “ตั้งค่าห้อง” “ตั้งค่าตึกและห้อง”) หรือกดปุ่ม “ตั้งค่าตึกและห้อง” ในเมนู/การ์ดของบอท
- ✓ ตอบจากปุ่มใต้แชทหรือพิมพ์เองก็ได้ · “↩ ย้อนกลับ” และ “✕ ยกเลิก” ได้ทุกข้อ · คำตอบค้างไว้ได้ 24 ชั่วโมง
- ✓ ข้อจำกัด: เลขห้องครั้งละไม่เกิน 50 ห้อง · ค่าเช่าเริ่มต้นเท่ากันทุกห้องก่อน (ห้องที่ต่างกันแก้ในแอปทีหลัง) · ฟอร์ม/Excel ในการ์ดของหอพักไม่มีในคอนโด (ใช้ “วางรายการยูนิต” ในแอปแทน)

1 เปิดแชท @roomhub แล้วเริ่ม

พิมพ์ “ตั้งค่าคอนโด” → ได้การ์ด “ตั้งค่าตึกและห้องในแชทนี้ 🏗️” บอกว่าจะถามอะไร (ชื่อโครงการ → เลขห้อง → ค่าเช่า) → กด “▶ เริ่มเลย” (หรือ “🙋 ให้ทีมช่วยแทน” ถ้าอยากให้ทีมงานทำให้)

2 ขั้น 1 จาก 3 “ชื่อคอนโด / โครงการคืออะไรคะ?”

พิมพ์ชื่อโครงการจริง เช่น Lumpini Ville หรือกด “ใช้ชื่อเดิม” (ชื่อธุรกิจที่ตั้งตอนสมัคร) — ชื่อนี้กลายเป็นชื่อตึกของโครงการในระบบ

3 ขั้น 2 จาก 3 “ห้องของคุณในโครงการนี้มีเลขอะไรบ้างคะ?”

พิมพ์เลขห้องทั้งหมดในข้อความเดียว คั่นด้วยเว้นวรรค จุลภาค หรือขึ้นบรรทัดใหม่ เช่น 1204 1205 2301 B-502 · ครั้งละไม่เกิน 50 ห้อง · ใช้ได้เฉพาะตัวเลข ตัวอักษร และ - / . (ไม่เกิน 12 ตัว) · เลขซ้ำถูกรวมให้ · ถ้าอ่านไม่ได้ บอทบอกว่าเลขไหนผิดให้พิมพ์ใหม่ · ห้องเยอะกว่า 50 ห้อง เพิ่มต่อในแอป (วางรายการยูนิต หรือเมนู “ตึก & ห้องพัก”)

4 ขั้น 3 จาก 3 “ค่าเช่าเริ่มต้นของแต่ละห้อง (บาท/เดือน)?”

กดปุ่ม ฿6,000 · ฿8,000 · ฿10,000 · ฿12,000 · ฿15,000 · ฿20,000 หรือ “ยังไม่ตั้ง (฿0)” หรือพิมพ์ตัวเลขเอง · ใช้กับทุกห้องก่อน ห้องที่ค่าเช่าต่างกันแก้ในแอปทีหลังได้

5 ตรวจ “ตรวจสรุปก่อนสร้าง ✅” แล้วกด “✅ สร้าง N ห้องเลย”

การ์ดสรุป: โครงการ · เลขห้อง (N ห้อง) · ค่าเช่าเริ่มต้น — แตะแถวที่มี “🖍️ แก้” เพื่อแก้ข้อนั้น · เสร็จแล้วบอทตอบ “ตั้งค่าเสร็จแล้ว 🎉” พร้อมช่วงเลขห้องที่สร้าง · ถ้าสร้างไม่สำเร็จขึ้น “สร้างห้องไม่สำเร็จ 🙏 ยังไม่มีอะไรถูกบันทึก” คำตอบยังอยู่ครบ กด “🔁 ลองอีกครั้ง”

6 มีโครงการอื่นอีก — กด “➕ เพิ่มโครงการอื่น”

ตอบซ้ำ 3 ข้อสำหรับโครงการถัดไป (สร้างเป็นตึกใหม่ ไม่แตะห้องเดิม) · ห้องรวมต้องไม่เกินเพดานของแพ็ก

7 เปิดแอป → “พอร์ตลงทุน” แล้วใส่เจ้าของ

กด “🚀 เปิดแอปดูห้อง” → เมนู “พอร์ตลงทุน” เห็นการ์ดห้องครบตามที่สร้าง → แตะแถบเหลือง “🏠 ยังไม่ได้ใส่เจ้าของ N ห้อง — แตะเพื่อเพิ่ม” (ดูหน้า “ใส่เจ้าของห้อง”)

💡 คอนโดไม่มีปุ่ม ⚡ ใช้ค่าแนะนำ เพราะเลขห้องต้องมาจากคุณเอง

พิมพ์เลขห้องผิดรูปแบบ บอทบอกเลขที่อ่านไม่ได้ (เช่น มีอักขระพิเศษ) ให้พิมพ์ใหม่ ไม่เสียคำตอบที่ผ่านมา

ตอบค้างแล้วเงียบไป 24 ชั่วโมง คำตอบหมดอายุ — เริ่มใหม่ด้วยการพิมพ์ “ตั้งค่าคอนโด”

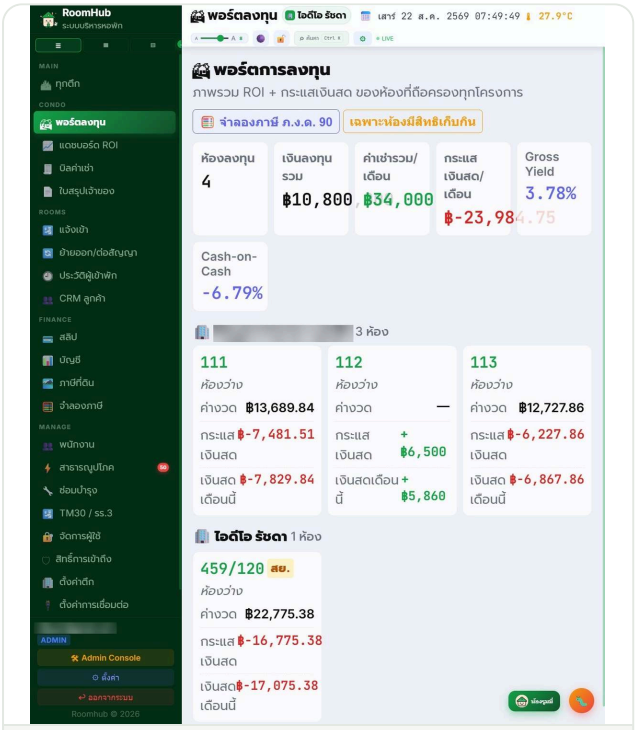
ไม่สะดวกตอบเอง กด “🙋 ให้ทีมช่วยแทน” — ทีมงานติดต่อกลับ

6 พอร์ตลงทุน — ภาพรวมพอร์ตและการ์ดรายห้อง

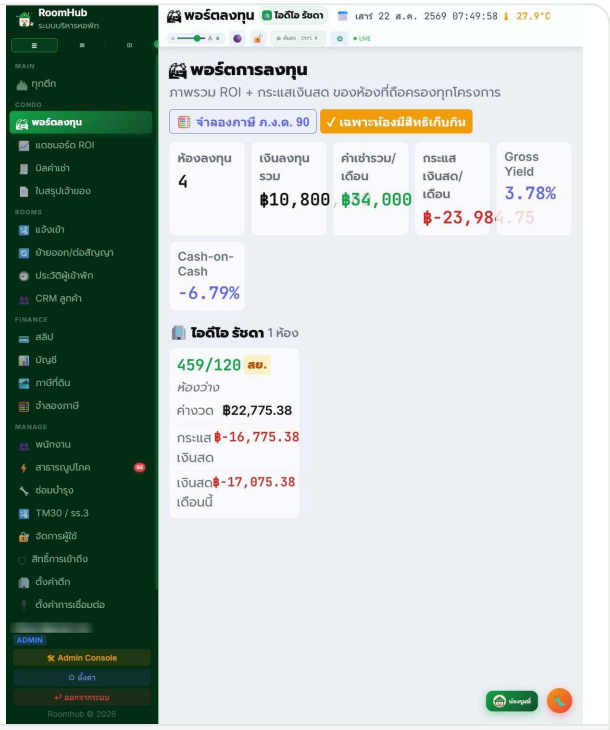
ตั้งค่าพอร์ต

หน้าแรกของนักลงทุนคอนโด — เห็นห้องที่ถือครองในโครงการที่เลือกที่หัวเว็บ (เลือก "🏢 รวมทุกตึก" ที่ป้ายชื่อตึกเพื่อดูทุกโครงการรวมกัน — ตัวเลือกนี้ขึ้นเมื่อมีตั้งแต่ 2 ตึก) พร้อม KPI รวม (เงินลงทุน · ค่าเช่ารวม · Gross Yield · Cash-on-Cash) และการ์ดต่อห้องแสดงค่างวด + กระแสเงินสด. รองรับหลายอาคาร กลุ่มตามโครงการอัตโนมัติ

- ✓ 6 KPI รวมพอร์ต — จำนวนห้อง, เงินลงทุนรวม, ค่าเช่ารวม/เดือน, กระแสเงินสด/เดือน (บวก/ลบสีต่างกัน), Gross Yield %, Cash-on-Cash %
- ✓ การ์ดต่อห้อง — ผู้พักปัจจุบัน + สัญญาเริ่ม/สิ้นสุด + ค่าเช่า + ประกัน + 🏛️ กรรมสิทธิ์ + ค่างวดผ่อน + กระแสเงินสด + 'เงินสดเดือนนี้' (ค่าเช่าที่รับจริง – ค่างวด – ส่วนกลาง – ค่าซ่อม – ค่าบริหาร) · ป้าย 'ยังไม่ตั้งค่า' · 'ไม่ระบุเจ้าของ' · '🏷️ ขายแล้ว' · '🔧 N งานค้าง'
- ✓ จัดกลุ่มตามอาคาร (project) พร้อมที่อยู่ + ไอคอน 🏢
- ✓ แถบ '🗓️ สัญญาเช่าใกล้หมดอายุ' (🟡 ≤30 วัน · 🔴 31-60 วัน) — กดแถวเพื่อไปหน้า 'ย้ายออก/ต่อสัญญา'
- ✓ ★ ป้าย 'สย.' (เหลือง) บนห้องที่มีผู้ทรงสิทธิเก็บกิน — เหลือ ≤180 วันจะแสดงนับถอยหลัง 'N ว.' · หมดอายุแล้ว = ป้ายแดง 'หมด' · ปุ่ม 'เฉพาะห้องมีสิทธิเก็บกิน' (โผล่เมื่อมีห้องที่จดสิทธิแล้ว) กรองให้เห็นเฉพาะห้องเหล่านี้
- ✓ 🏢 ปุ่ม 'จัดการห้อง' (มุมบน) และช่อง '➕ เพิ่ม / ลบห้อง' ท้ายแต่ละโครงการ พาไปหน้า 'ตึก & ห้องพัก' · ☑️ 'เลือกหลายห้อง' ใช้ผูกเจ้าของหลายห้องทีเดียว (ดูหน้า 'โครงสร้างเจ้าของ') · แถบเหลือง 'ยังไม่ได้ใส่เจ้าของ N ห้อง' แตะเพื่อเพิ่มเจ้าของ
- ✓ ★ ปุ่ม '🧾 จำลองภาษี ภ.ง.ด. 90' (แพ็ก Investor ขึ้นไป · โผล่เมื่อมีค่าเช่า) — เปิดหน้าจำลองภาษีพร้อมใส่ 'ค่าเช่ารวม/เดือน × 12' เป็นค่าตั้งต้น (ประมาณการ ไม่ใช่ยอดที่รับจริง)
- ✓ 👉 คลิกการ์ดห้อง → แผงด้านขวา: ผู้เช่า+สัญญา · 🏛️ กรรมสิทธิ์ (กดแถวเพื่อแก้) · บิลเดือนนี้ · การลงทุน · ประวัติบิล 6 เดือน (พิมพ์ใบแจ้งหนี้/ใบเสร็จได้) + ปุ่มลัด แจ้งเข้า/แจ้งออก · แก้ผู้เช่า · สัญญา · งานซ่อม · ของในห้อง · รูปสภาพ · เจ้าของ · 🏷️ ขายแล้ว (ซ่อนห้องจากหน้าบิลค่าเช่า ยกเลิกได้) · 📊 ดูเต็ม



หน้า Portfolio ครบทุก KPI + การ์ดห้อง พร้อม pill 'สย.' สีเหลืองบนห้องที่มีสิทธิเก็บกิน



Filter 'เฉพาะห้องมีสิทธิเก็บกิน' active — เห็นเฉพาะห้องที่โยกภาษีให้ผู้อื่น

💡 กด '📊 ดูเต็ม' ในแผงห้อง → หน้ารายละเอียด 5 แท็บ: ภาพรวม · ประวัติ + รายรับ · การลงทุน · ตารางผ่อน · แฟ้มเอกสาร

ห้องยังไม่ตั้งค่าลงทุน จะเห็น pill สีเหลือง 'ยังไม่ตั้งค่า' — กดป้ายนั้นเพื่อเปิดแท็บ 'การลงทุน' ให้กรอกก่อนคำนวณ ROI

ตัวเลขเงินในหน้านี้ (KPI อื่นนอกจากจำนวนห้อง · ค่างวด/กระแสเงินสดบนการ์ด · ส่วน 'การลงทุน' ในแผงข้างห้อง · ปุ่ม '📊 ดูเต็ม') เห็นเฉพาะเจ้าของ/แอดมิน หรือบทบาทที่เปิดสิทธิ์ "ดูยอดเงิน (รายเดือน)" ไว้ที่หน้า "สิทธิ์การเข้าถึง" — บทบาทอื่นเห็น KPI จำนวนห้องใบเดียวและการ์ดห้องแบบไม่มีตัวเลขเงิน

7 งานของห้อง — แจ้งซ่อม · ล้างแอร์ · ของในห้อง · รูปสภาพ

ตั้งค่าพอร์ต

แจ้งซ่อม ล้างแอร์ จดของในห้อง และเก็บรูปสภาพห้อง ของห้องหนึ่งห้อง ทำได้ในหน้าต่างเดียวที่เปิดจากแผงข้างห้องของหน้า 'พอร์ตลงทุน' (คลิกการ์ดห้อง → ปุ่มลัด '🔧 งานซ่อม' · '🛋 ของในห้อง' · '📸 รูปสภาพ'). ค่าใช้จ่ายของงานซ่อมที่กรอกไว้จะไปหักในบรรทัด 'เงินสดเดือนนี้' ของการ์ดห้อง ส่วนค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายประจำกรอกที่แท็บ '💰 การลงทุน' ของห้อง — ตัวเลขสรุปจากข้อมูลที่คุณกรอก ไม่ใช่คำแนะนำภาษีหรือการลงทุน

- ✓ ทางเข้า — 'พอร์ตลงทุน' → คลิกการ์ดห้อง → ปุ่มลัดล่างของแผงขวา: '🔧 งานซ่อม' · '🛋 ของในห้อง' · '📸 รูปสภาพ' (ปุ่มรูปสภาพขึ้นเฉพาะห้องที่มีผู้เช่า) — ทุกปุ่มเปิดหน้าต่างเดียวกัน ต่างกันที่แท็บเริ่มต้น · เลือก 'รวมทุกตึก' แล้วเปิดห้องของโครงการอื่นได้ หน้าต่างบันทึกตามตึกของห้องนั้น
- ✓ แท็บ '🔧 งานซ่อม' — '+ แจ้งซ่อม / แจ้งงานห้องนี้' → เลือกประเภทงาน (แจ้งซ่อม · ล้างแอร์ · ทำความสะอาด · รีโนเวทห้อง · งานติดตั้งเพิ่ม · งานทาสี) → 'อาการ / รายละเอียด *' (บังคับเมื่อเป็นแจ้งซ่อม) · 'ความเร่งด่วน' (ไม่ด่วน · ปกติ · ด่วน · ด่วนมาก — มีเฉพาะแจ้งซ่อม) · 'ค่าใช้จ่าย (บาท)' · 'วันที่' · '📷 เพิ่มรูป' → '✓ บันทึกงาน'
- ✓ ประวัติงาน — การ์ดงานโชว์สถานะ ('รอดำเนินการ' · 'กำลังทำ' · 'เสร็จแล้ว') ความเร่งด่วน ช่างที่รับงาน ค่าใช้จ่าย และวันที่ · '👷 จ่ายงาน' เลือกช่างจากรายชื่อพนักงาน (ถ้าช่างผูก LINE ไว้ ระบบส่งแจ้งเตือนเข้า LINE ช่างให้ด้วย) · '⚡ เริ่มทำ' · '✓ เสร็จ' · แท็บ 'งานซ่อม' มีเลขแดงบอกจำนวนงานค้าง
- ✓ แท็บ '❄️ ล้างแอร์' — แบนเนอร์ 'ล้างล่าสุด ...' + 'N เดือนที่แล้ว' (เกิน 6 เดือนเป็นสีแดง 'เกินรอบ 6 เดือน ควรล้างได้แล้ว') · 'วันที่ล้าง' · 'ค่าล้าง (บาท)' · 'โน้ต' · '✓ ล้างแล้ว บันทึกย้อนหลัง' (บันทึกเป็นเสร็จทันที) หรือ '👷 สร้างงานให้ช่างไปล้าง' (รอมอบหมาย) · การ์ดห้องขึ้นป้าย '❄️N ด.' เมื่อใกล้ครบรอบ (ส้ม) หรือเกินรอบ (แดง) และ '❓ ล้างแอร์' เมื่อห้องมีผู้เช่าแต่ไม่เคยบันทึกการล้าง
- ✓ แท็บ '🛋 ของในห้อง' — ตัวนับ [–] n [+] ของ 10 รายการ (เตียง · ตู้เสื้อผ้า · ทีวี · ตู้เย็น · เครื่องซักผ้า · แอร์ · ไมโครเวฟ · เครื่องทำน้ำอุ่น · โซฟา · โต๊ะ+เก้าอี้ — รายการละไม่เกิน 9) + 'ที่จอดรถ' + 'เลขช่องจอด' + 'โน้ตเพิ่มเติม' → '💾 บันทึกของในห้อง' — ขึ้นเป็นไอคอนบนการ์ดห้อง และใช้เช็คตอนผู้เช่าย้ายออก
- ✓ แท็บ '📸 รูปสภาพ' — รูปสภาพห้องของผู้เช่าปัจจุบันแยกตามรายการของในห้อง · '+ เพิ่มรูป' ได้ย้อนหลังแม้ผ่านวันแจ้งเข้าไปแล้ว · '🖨 พิมพ์ / PDF' · 'รวมประวัติ (N)' + '👥 ประวัติผู้เช่าเดิม' (ดูอย่างเดียว) · ห้องว่างจะไม่มีปุ่มลัดนี้ (เพิ่มรูปได้เมื่อผู้เช่าเข้าอยู่แล้ว)
- ✓ ★ 'เงินสดเดือนนี้' (การ์ดห้อง + แผงขวา) = ค่าเช่าที่รับแล้วจริงเดือนนี้ – ค่างวด – ค่าส่วนกลาง – ค่าใช้จ่ายของงานซ่อมเดือนนี้ – ค่าบริหาร (ถ้าเปิดไว้ในแท็บ 'การลงทุน') · ค่าใช้จ่ายของงาน 'ล้างแอร์' และ 'ทำความสะอาด' ไม่ถูกนับ ส่วนรีโนเวท/ติดตั้ง/ทาสีถูกนับเหมือนงานซ่อม
- ✓ ★ 'กระแสเงินสด/เดือน' (ประมาณการ) ไม่เปลี่ยนเมื่อแจ้งซ่อม — คิดจากข้อมูลการลงทุนกับ 'ค่าใช้จ่ายประจำ' (หมวด ค่าส่วนกลาง · ภาษีที่ดินฯ · ค่าซ่อม · ค่าบริหาร · อื่นๆ — ราย/เดือน · ราย/ปี · ครั้งเดียว) ที่กรอกในแท็บ '💰 การลงทุน' ของหน้า 'ดูเต็ม'
- ✓ ป้ายบนการ์ดห้อง — '🔧 N งานค้าง' (งานที่ยัง 'รอดำเนินการ' หรือ 'กำลังทำ' ไม่นับล้างแอร์/ทำความสะอาด) · ไอคอนของในห้อง + ที่จอดรถ · '❄️N ด.' / '❓ ล้างแอร์'

1. **เมนู 'พอร์ตลงทุน' → คลิกการ์ดห้อง → ในแผงขวากด '🔧 งานซ่อม'**
   ก่อนกด ให้จดตัวเลข 'เงินสดเดือนนี้' ท้ายการ์ดไว้เทียบทีหลัง · หน้าต่างที่เปิดมี 4 แท็บ: งานซ่อม · ล้างแอร์ · ของในห้อง · รูปสภาพ
2. **กด '+ แจ้งซ่อม / แจ้งงานห้องนี้' → ใส่ 'อาการ / รายละเอียด *' กับ 'ค่าใช้จ่าย (บาท)'**
   ประเภทงานค่าเริ่มต้นคือ 'แจ้งซ่อม' · 'ความเร่งด่วน' ปล่อย 'ปกติ' ได้ · 'วันที่' แอปใส่วันนี้ให้
3. **กด '✓ บันทึกงาน'**
   งานขึ้นใน 'ประวัติงาน' สถานะ 'รอดำเนินการ' พร้อมค่าใช้จ่าย · มอบหมายช่างด้วย '👷 จ่ายงาน' · เมื่อช่างเริ่ม/ทำเสร็จกด '⚡ เริ่มทำ' / '✓ เสร็จ'
4. **แท็บ '❄️ ล้างแอร์' — ดูวันล้างล่าสุด แล้วบันทึกการล้างหรือสั่งช่าง**
   '✓ ล้างแล้ว บันทึกย้อนหลัง' (ใส่ 'วันที่ล้าง' + 'ค่าล้าง (บาท)') หรือ '👷 สร้างงานให้ช่างไปล้าง'
5. **แท็บ '🛋 ของในห้อง' → กด '+' ที่ของที่ห้องมี (เช่น เครื่องซักผ้า) → '💾 บันทึกของในห้อง'**
   ช่องที่แก้แต่ยังไม่บันทึกมีกรอบส้ม + '● มีการแก้ไขที่ยังไม่ได้บันทึก'
6. **ปิดหน้าต่าง (×) และแผงขวา → ดูการ์ดห้อง**
   'เงินสดเดือนนี้' ลดลงเท่าค่าใช้จ่ายของงานซ่อม · 'กระแสเงินสด' ไม่เปลี่ยน · มีป้าย '🔧 N งานค้าง' และไอคอนของในห้องที่เพิ่ม

💡 ค่าซ่อมถูกนับเข้า 'เงินสดเดือนนี้' ตั้งแต่ตอนบันทึกงาน (ยังเป็น 'รอดำเนินการ' ก็นับ) และนับตามเดือนที่กดบันทึก ไม่ใช่ช่อง 'วันที่' — แจ้งงานย้อนหลังข้ามเดือนแล้วตัวเลขจะไปอยู่ในเดือนที่กดบันทึก

ช่อง 'ค่าใช้จ่าย (บาท)' ใส่เป็นตัวเลขล้วน (ไม่ต้องใส่ ฿) · เว้นว่างได้ — งานที่ไม่มีค่าใช้จ่ายจะไม่ถูกหักจาก 'เงินสดเดือนนี้'

ค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายประจำอื่นๆ กรอกที่แท็บ '💰 การลงทุน' ของห้อง (หน้า 'ดูเต็ม') ไม่ใช่ในหน้าต่างนี้ — ดูหน้า 'พอร์ตลงทุน' และ 'แดชบอร์ด ROI'

งานซ่อมของทุกห้องรวมดูได้ที่เมนู 'ซ่อมบำรุง' (ไม่มีในแพ็ก Free)

หน้าจอคุณอาจใหญ่กว่าในคลิป — คลิปตั้งขนาดตัวอักษร 'Aa' = 5 (ค่าเริ่มต้นคือ 8) ปรับเองได้ที่ตัวเลื่อนหัวเว็บ

ตัวเลขสรุปจากข้อมูลที่คุณกรอก — ไม่ใช่คำแนะนำภาษีหรือการลงทุน

8 แดชบอร์ด ROI — ผลตอบแทนทั้งพอร์ต + เทียบห้อง

ตั้งค่าพอร์ต

ดูผลตอบแทนของทั้งพอร์ตในหน้าเดียว — เงินลงทุนรวม · Equity · กระแสเงินสด · Cash-on-Cash · Net Yield · คืนทุนกี่ปี — และเลือกเทียบห้องได้สูงสุด 4 ห้อง. ตัวเลขมาจากข้อมูลการลงทุนที่กรอกไว้ในแต่ละห้อง (แพ็ก Free ใช้ได้กับ 1 ห้อง · Investor ฿190 รองรับ 20 ห้อง · Master ฿690 รองรับ 50 ห้อง)

- ✓ KPI 7 ใบ — เงินลงทุนรวม · Equity สะสม (เงินดาวน์ + เงินต้นที่ผ่อนแล้ว) · กระแสเงินสด/เดือน · ดอกเบี้ยจ่ายปีนี้ · Cash-on-Cash · Net Yield · คืนทุนกี่ปี — ทุกใบมีไอคอน ⓘ อธิบายสูตรให้
- ✓ 3 กราฟ — '🍩 สัดส่วนค่าใช้จ่าย/เดือน' (ดอกเบี้ย + ค่าส่วนกลาง/ภาษีที่ดินฯ/ค่าซ่อม ฯลฯ) · '📈 กระแสเงินสด/เดือน ต่อห้อง' (เรียงจากมากไปน้อย) · '🗺 การกระจายเงินลงทุน ต่อโครงการ'
- ✓ ขอบเขตตามตึกที่เลือกที่หัวเว็บ — หรือกด '🏢 รวมทุกตึก' เพื่อรวมทุกโครงการ (บรรทัดใต้ชื่อหน้าบอกว่ากำลังดูกี่ห้อง)
- ✓ ⚠ แถบเตือน 'ข้อมูลลงทุน N ห้องมีจุดต้องเช็ค' — ชี้ที่ชิปห้องเพื่ออ่านรายละเอียด (เช่น มียอดกู้แต่ไม่มีราคาซื้อ) แตะเพื่อเปิดห้องไปแก้
- ✓ ห้องว่างไม่นับค่าเช่าเป็นรายรับ แต่ยังหักค่างวดและค่าใช้จ่าย — ห้องว่างที่ยังผ่อนอยู่จึงเห็นกระแสเงินสดติดลบตามจริง
- ✓ แท็บ '⚖️ เทียบห้อง' — เลือก 2–4 ห้องที่กรอกข้อมูลลงทุนแล้ว ดูตารางเทียบ ราคาซื้อ · เงินดาวน์ · ค่างวด · ค่าเช่า · กระแสเงินสด · Gross/Net Yield · Cash-on-Cash · คืนทุน · กำไร/ขาดทุนที่ยังไม่รับรู้ — ห้องดีสุดเป็นสีเขียว แย่สุดเป็นสีแดง · '⬇ CSV' และ '🖶 พิมพ์ / PDF'

1. **เปิดเมนู 'แดชบอร์ด ROI' (กลุ่ม 'พอร์ตลงทุน')**
   ถ้ายังไม่มีข้อมูลการลงทุน หน้าจะขึ้น 'ยังไม่มีข้อมูลการลงทุน' พร้อมรายการห้องให้แตะ
2. **แตะห้อง → กรอกที่แท็บ '💰 การลงทุน'**
   ราคาซื้อ · เงินดาวน์ · ยอดกู้ · ดอกเบี้ย/ปี (%) · ระยะเวลาผ่อน · วันเริ่มผ่อน · ค่าเช่า/เดือน และเพิ่ม 'ค่าใช้จ่ายประจำ' (ค่าส่วนกลาง · ภาษีที่ดินฯ · ค่าซ่อม ฯลฯ) — ระบบสรุปค่างวดให้เอง
3. **กลับมาที่ 'แดชบอร์ด ROI' ดู KPI + กราฟ**
   ถ้ามีป้าย '⚠ ข้อมูลลงทุน N ห้องมีจุดต้องเช็ค' ให้แตะชิปห้องนั้นเพื่อไปแก้ข้อมูล
4. **เปิดแท็บ '⚖️ เทียบห้อง' เลือก 2–4 ห้อง**
   ดูตารางเทียบแล้วกด '⬇ CSV' หรือ '🖶 พิมพ์ / PDF' ถ้าต้องการเก็บไว้

💡 แตะไอคอน ⓘ ข้างตัวเลขเพื่ออ่านสูตรของตัวชี้วัดนั้น — Cash-on-Cash, Net Yield และคืนทุนคิดจากค่าเช่าตั้งต้นของห้องที่มีผู้เช่า ส่วนเงินที่รับจริงต่อเดือนดูที่การ์ด 'เงินสดเดือนนี้' ใน 'พอร์ตลงทุน'

กระแสเงินสดติดลบ ไม่ได้แปลว่าตัวเลขผิดเสมอไป — ห้องว่างหรือค่างวดสูงกว่าค่าเช่าก็ทำให้ติดลบ ลองดูกราฟ 'กระแสเงินสด/เดือน ต่อห้อง' เพื่อหาว่าห้องไหนต้องเติมเงิน

เป็นการประมาณจากข้อมูลที่คุณกรอก — ไม่ใช่คำแนะนำการลงทุน

9 บันทึกการขายห้อง (ขายแล้ว)

ตั้งค่าพอร์ต

ขายห้องไปแล้ว — ทำเครื่องหมาย '🏷️ ขายแล้ว' ที่การ์ดห้องใน 'พอร์ตลงทุน' เพื่อเก็บราคาขาย วันที่ขาย และข้อมูลผู้ซื้อไว้กับห้อง ดูสรุปกำไร/ขาดทุนเทียบราคาซื้อเดิม และให้ห้องหยุดโผล่ในหน้า 'บิลค่าเช่า' (แก้ไขหรือยกเลิกสถานะขายได้ตลอด). ตัวเลขสรุปจากข้อมูลที่คุณกรอก — ไม่ใช่คำแนะนำภาษีหรือการลงทุน

- ✓ ทางเข้า — 'พอร์ตลงทุน' → คลิกการ์ดห้อง → แผงด้านขวา → ปุ่มลัด '🏷️ ขายแล้ว' (ห้องที่บันทึกขายแล้ว ปุ่มนี้เปลี่ยนเป็น 'แก้ข้อมูลขาย')
- ✓ หน้าต่าง 'ทำเครื่องหมายว่าขายแล้ว' — '💰 รายละเอียดการขาย': 'วันที่ขาย *' (ค่าเริ่มต้นคือวันนี้) · 'ราคาที่ขาย (฿)' · '🤝 ผู้ซื้อ': 'ชื่อผู้ซื้อ *' · 'ติดต่อผู้ซื้อ (เบอร์/อีเมล/ID)' · 'บันทึกเพิ่มเติม' (เช่น เลขที่สัญญาซื้อขาย เอกสารโอน เงื่อนไข) — ช่องที่มี * ต้องกรอก ถ้าเว้นว่างแอปแจ้ง 'กรุณาระบุวันที่ขาย' / 'กรุณาระบุชื่อผู้ซื้อ' · ราคาที่ขายเว้นว่างได้ (กลับมาเติมทีหลังที่ 'แก้ข้อมูลขาย')
- ✓ ใต้ช่องวันที่แอปเขียนวันที่ภาษาไทยให้ตรวจ และใต้ช่องราคาเขียนตัวเลขมีลูกน้ำ (เช่น '= ฿2,900,000')
- ✓ กล่องสรุป 3 ช่อง — 'ราคาซื้อเดิม' · 'ราคาขาย' · 'กำไร' (พร้อมเปอร์เซ็นต์ 'จากราคาซื้อ') หรือ 'ขาดทุน' สีแดงถ้าขายต่ำกว่าราคาซื้อ · ขึ้นเมื่อใส่ราคาขายและห้องมี 'ราคาซื้อ' (กรอกที่แท็บ '💰 การลงทุน' ของห้อง) · คิดจากราคาขาย – ราคาซื้อเดิม เท่านั้น ไม่ได้หักค่าใช้จ่ายการขายหรือยอดกู้ที่เหลือ
- ✓ หลังกด '🏷️ ทำเครื่องหมายขาย' — การ์ดห้องขึ้นป้ายเขียว '🏷️ ขายแล้ว' พื้นเขียวจาง (ชี้เมาส์ที่ป้ายเห็น 'ขายให้ ... เมื่อ ...') · ห้องยังอยู่ในพอร์ต · แผงด้านขวาขึ้นกล่อง '🏷️ ห้องนี้ขายแล้ว' แสดง ราคาขาย · วันที่ขาย · ผู้ซื้อ (ถ้ากรอกติดต่อ/บันทึกก็ขึ้นด้วย)
- ✓ ห้องที่ขายแล้วถูกซ่อนจากหน้า 'บิลค่าเช่า' อัตโนมัติ (ไม่โผล่ในรายการออกบิล) — กล่องเหลืองในหน้าต่างขายแจ้งไว้
- ✓ แก้ไข/ยกเลิก — 'แก้ข้อมูลขาย' เปิดหน้าต่าง 'แก้ไขข้อมูลการขาย' (แก้แล้วกด '💾 อัปเดตข้อมูล') · 'ↀ ยกเลิกสถานะขาย' (ซ้ายล่างของหน้าต่างนั้น) แอปถามยืนยัน 'ยกเลิกสถานะขาย? ห้องนี้จะกลับมาใช้งานตามปกติ (ออกบิลได้)' — กดตกลงแล้วระบบล้างวันที่ขาย ราคาขาย ผู้ซื้อ ติดต่อ และบันทึกของการขายนั้น
- ✓ ข้อมูลการขายเก็บที่แถวข้อมูลการลงทุนของห้อง (1 แถวต่อห้อง) — ถ้าห้องยังไม่เคยกรอกข้อมูลการลงทุน แอปสร้างแถวให้ตอนบันทึกการขาย (กล่องสรุปกำไร/ขาดทุนจะยังไม่ขึ้นจนกว่าจะกรอก 'ราคาซื้อ')

1. **เมนู 'พอร์ตลงทุน' → คลิกการ์ดห้องที่ขายแล้ว → ในแผงด้านขวากดปุ่มลัด '🏷️ ขายแล้ว'**
2. **ในหน้าต่าง 'ทำเครื่องหมายว่าขายแล้ว' กรอก 'วันที่ขาย *' + 'ราคาที่ขาย (฿)' + 'ชื่อผู้ซื้อ *' (ติดต่อ/บันทึกเพิ่มเติมไม่บังคับ)**
   ใต้ช่องแอปเขียนวันที่ไทยและตัวเลขมีลูกน้ำให้ตรวจอีกครั้ง
3. **อ่านกล่องสรุป 'ราคาซื้อเดิม' · 'ราคาขาย' · 'กำไร' (หรือ 'ขาดทุน')**
   ถ้ากล่องไม่ขึ้น แปลว่ายังไม่ได้ใส่ราคาขาย หรือห้องนี้ยังไม่มี 'ราคาซื้อ' ที่แท็บ '💰 การลงทุน' — ยังบันทึกการขายได้ตามปกติ
4. **กด '🏷️ ทำเครื่องหมายขาย' → การ์ดห้องขึ้นป้ายเขียว '🏷️ ขายแล้ว'**
5. **คลิกการ์ดอีกครั้ง → ดูกล่อง '🏷️ ห้องนี้ขายแล้ว' · แก้ข้อมูลที่ 'แก้ข้อมูลขาย' · เปลี่ยนใจ → 'ↀ ยกเลิกสถานะขาย'**

💡 ใส่ 'ราคาซื้อ' ที่แท็บ '💰 การลงทุน' ของห้องไว้ก่อนขาย — ไม่งั้นกล่องสรุปกำไร/ขาดทุนไม่ขึ้น (บันทึกการขายได้ตามปกติ)

กรอกผิด ไม่ต้องยกเลิก — กด 'แก้ข้อมูลขาย' แล้ว '💾 อัปเดตข้อมูล' · ใช้ 'ↀ ยกเลิกสถานะขาย' เฉพาะเมื่อไม่ได้ขายแล้วจริงๆ (ห้องกลับมาออกบิลได้)

ตัวเลขรวมด้านบนของ 'พอร์ตลงทุน' (ห้องลงทุน · เงินลงทุนรวม · ค่าเช่ารวม ฯลฯ) ยังนับห้องที่ขายแล้ว — แอปไม่ตัดออกให้ ส่วนการ์ดห้องยังอยู่ในพอร์ต

เมนู 'พอร์ตลงทุน' มีในทุกแพ็กของคอนโด (Free ขึ้นไป)

ตัวเลขสรุปจากข้อมูลที่คุณกรอก — ไม่ใช่คำแนะนำภาษีหรือการลงทุน

10 โครงสร้างเจ้าของ + สิทธิเก็บกิน (สย.)

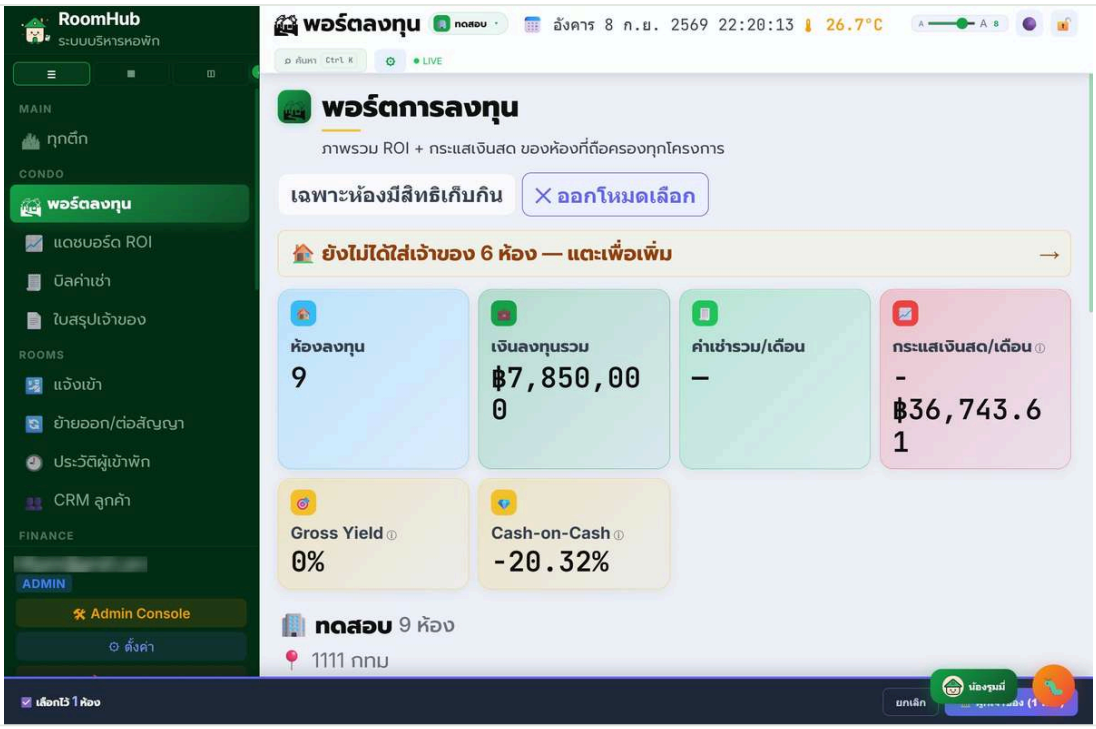
🏛 โครงสร้างเจ้าของ + สย.

★ ฟีเจอร์เด่นของ RoomHub Condo — บันทึกโครงสร้างเจ้าของแยกตามบทบาท: ผู้ถือกรรมสิทธิ์ + ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน (สย.) + เจ้าของร่วม พร้อมแนบหนังสือจดสิทธิเก็บกิน — ค่าเช่าและใบสรุปจะไปตามผู้ที่ได้รับสิทธิในเดือนนั้น

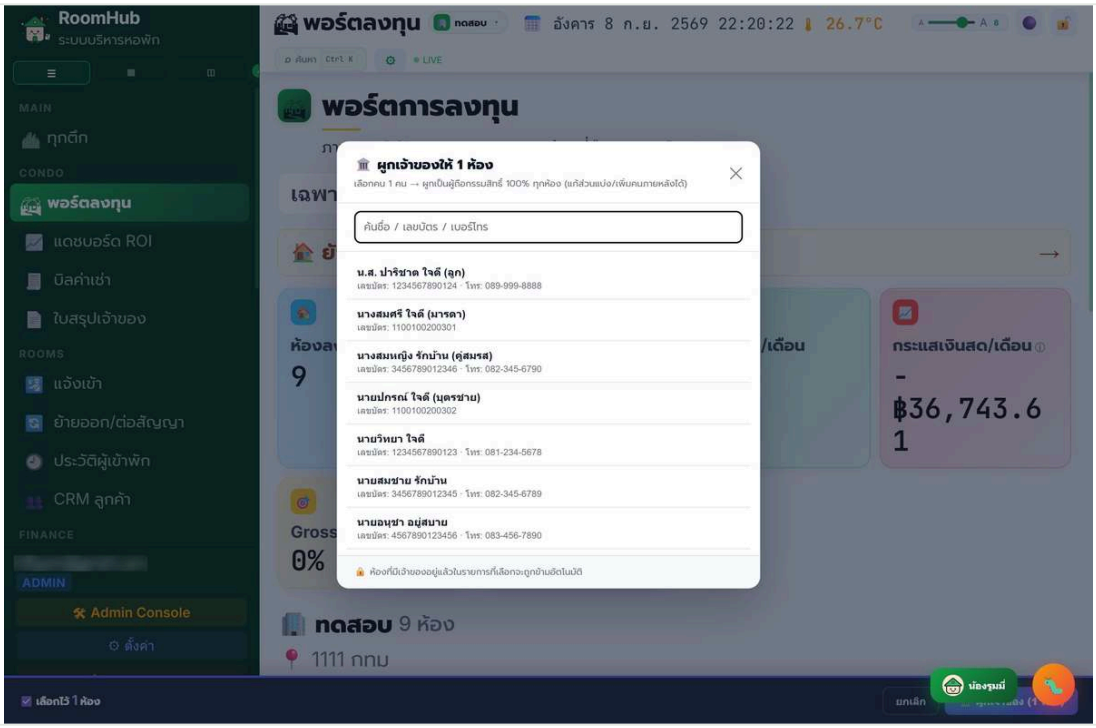
- ✓ 3 บทบาท — ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ต้องมีอย่างน้อย 1 คน) · ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน (สย.) (ได้ 1 คนต่อห้อง) · เจ้าของร่วม — ส่วนแบ่ง (%) ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ + เจ้าของร่วมควรรวมเป็น 100% (ถ้าไม่ครบระบบเตือน แต่ยังบันทึกได้)
- ✓ ★ ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องระบุ 'วันหมดสิทธิ' หรือติ๊ก 'ตลอดชีพ' — เหลือไม่เกิน 180 วันจะขึ้น '⏰ เหลืออีก N วัน' และเมื่อหมดแล้วขึ้น '⚠ หมดอายุแล้ว'
- ✓ เก็บข้อมูลจดทะเบียนที่กรมที่ดิน — 'สำนักงานที่ดินสาขา' · 'เลขทะเบียนสิทธิ' · 'วันจดทะเบียน' · 'วันเริ่มสิทธิ' · 'วันหมดสิทธิ' (ช่องเหล่านี้ขึ้นเมื่อกด '+ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน')
- ✓ ★ แนบ 'หนังสือจดสิทธิเก็บกิน' (PDF/JPG/PNG) ในหน้าต่างเดียวกัน — ไฟล์เก็บแยกต่อ workspace · เอกสารอื่นของห้อง (สัญญา บัตรประชาชน ฯลฯ) อัปโหลดที่แท็บ 'แฟ้มเอกสาร' ของห้อง
- ✓ พิมพ์ชื่อแล้วเลือกจากรายชื่อเดิมได้ (คนเดียวถือหลายห้องได้ ไม่ต้องพิมพ์ซ้ำ) · ช่องที่ต้องมี: ชื่อ (บังคับ) + เลขบัตร/ผู้เสียภาษี + เบอร์โทร + ธนาคาร/เลขบัญชี/ชื่อบัญชี (บัญชีนี้ใช้เป็นบัญชีรับโอนบนใบแจ้งหนี้)
- ✓ ★ รายได้ค่าเช่าไปที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินก่อนผู้ถือกรรมสิทธิ์อัตโนมัติ (ใน 'ใบสรุปเจ้าของ' และ 'แพ็คภาษี ภ.ง.ด. 90') — ตราบที่สิทธิยังมีผลในเดือนนั้น
- ✓ 🆕 ตั้งเจ้าของหลายห้องพร้อมกันมี 2 ทาง — ① ในหน้าต่างโครงสร้างเจ้าของ: ปุ่ม '🔁 ใช้กับห้องอื่น...' (ข้างปุ่ม '💾 บันทึก') → ติ๊กห้องปลายทาง (ห้องที่มีเจ้าของแล้วขึ้น '🔒' เลือกไม่ได้) → '💾 บันทึก + ใช้กับ N ห้อง' · ② ใน 'พอร์ตลงทุน': ปุ่ม '☑ เลือกหลายห้อง' → ติ๊กห้อง → แถบล่าง '🏛 ผูกเจ้าของ (N ห้อง)' → เลือกคน 1 คน → ผูกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ 100% ทุกห้องที่เลือก
- ✓ ทางเข้าโครงสร้างเจ้าของ — 'พอร์ตลงทุน' → คลิกการ์ดห้อง → ปุ่ม '🏛 เจ้าของ' (ทุกแพ็ก) · แถบเหลือง 'ยังไม่ได้ใส่เจ้าของ N ห้อง' · หน้า 'ใบสรุปเจ้าของ' โซนด้านล่าง (การ์ดห้องโชว์ กรรมสิทธิ์ / สิทธิเก็บกิน / เจ้าของร่วม กด '🏛 ระบุ →' หรือ '✎ แก้ไข →') · ดูภาพรวมทั้งพอร์ตที่เมนู 'สิทธิเก็บกิน'

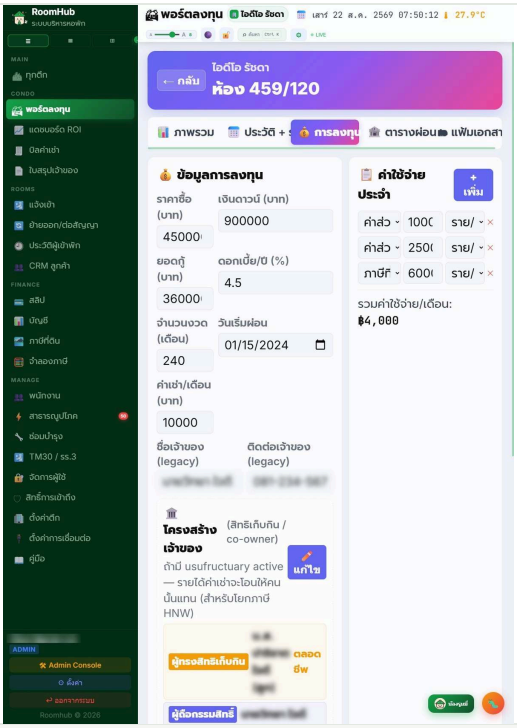
1. **เมนู 'พอร์ตลงทุน' → คลิกการ์ดห้อง → ในแผงด้านขวากดปุ่ม '🏛 เจ้าของ'**
2. **ในหน้าต่าง 'โครงสร้างเจ้าของ — ห้อง ...' กดปุ่ม '+ ผู้ถือกรรมสิทธิ์' (แพ็ก Master ทำที่แท็บ 'การลงทุน' → การ์ด '🏛 โครงสร้างเจ้าของ' → '+ เพิ่มเจ้าของ' ก็ได้)**
3. **กรอกผู้ถือกรรมสิทธิ์ก่อน — ชื่อ + เลขบัตร/ผู้เสียภาษี + เบอร์โทร + ธนาคาร/เลขบัญชี/ชื่อบัญชี (รับเงินโอน)**
4. **ถ้าจดสิทธิเก็บกินให้ลูก/คู่สมรส → กด '+ ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน' → กรอกสำนักงานที่ดิน + เลขทะเบียนสิทธิ + วันจดทะเบียน + วันเริ่ม/หมดสิทธิ (หรือติ๊ก 'ตลอดชีพ') + แนบหนังสือจดสิทธิเก็บกิน**
5. **กด '💾 บันทึก' → หน้า 'พอร์ตลงทุน' จะเห็นป้าย 'สย.' บนการ์ดห้องนั้น**

6 NEW เจ้าของถือหลายห้อง? — 'พอร์ตลงทุน' → ' เลือกหลายห้อง' → ติ๊กห้องที่ยังไม่มีเจ้าของ → ' ผูกเจ้าของ (N ห้อง)'

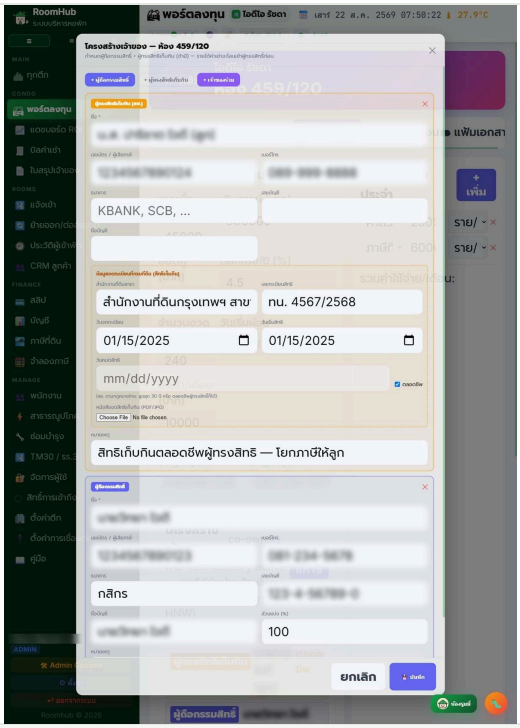


7 NEW เลือกคนจากรายชื่อ (ค้นชื่อ/เลขบัตร/เบอร์) → ผูกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ 100% ทุกห้องที่เลือกในคลิกเดียว — ห้องที่มีเจ้าของอยู่แล้วถูกข้ามอัตโนมัติ

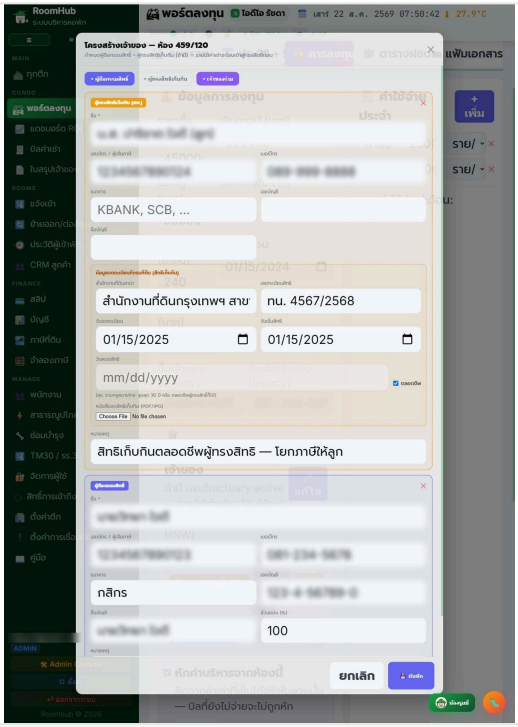




การ์ด '🏛️ โครงสร้างเจ้าของ' ในแท็บ 'การลงทุน' (แพ็ก Master) — แสดงผู้ทรงสิทธิเก็บกิน + ผู้ถือกรรมสิทธิ์ พร้อมปุ่ม '🖍️ แก้ไข' (ถ้ายังไม่มีเจ้าของจะเป็นปุ่ม '+ เพิ่มเจ้าของ')



หน้าต่าง 'โครงสร้างเจ้าของ' — เพิ่มผู้ถือกรรมสิทธิ์ + ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน พร้อมสำนักงานที่ดิน เลขทะเบียน และแนบหนังสือจดสิทธิ์



หลัง save — 2 rows แสดงบทบาท + countdown 'สิทธิเก็บกินตลอดชีพ' หรือ 'เหลืออีก N วัน'

💡 ★ วางแผนภาษี — ลองจำลองที่ 'จำลองภาษี' แท็บ '2 · เทียบก่อน/หลังโยกสิทธิเก็บกิน' ว่าถ้าโยกค่าเช่าให้ลูกที่ไม่มีรายได้อื่น ภาษีต่างกันเท่าไร (เป็นการประมาณ ไม่ใช่คำแนะนำภาษี — ปรึกษาผู้สอบบัญชีก่อนจดจริง)

ถ้าจดสิทธิเก็บกินแบบมีกำหนดเวลา ให้ใส่ 'วันหมดสิทธิ' ตามหนังสือจดทะเบียน — ถ้าจดตลอดชีพผู้ทรงสิทธิ ให้ติ๊ก 'ตลอดชีพ'

สิทธิหมดอายุแล้ว รายได้ของเดือนถัดไปกลับไปที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์อัตโนมัติ (ไม่ต้องลบรายการ — เก็บเป็นประวัติ)

ผูก LINE เจ้าของ: ตั้งโครงสร้างเจ้าของของห้องให้เสร็จก่อน แล้วไปเมนู 'เกี่ยวกับ LINE' → '🏠 ผูก LINE เจ้าของ' (หรือปุ่ม '🔳' ข้างชื่อในหน้า 'สิทธิเก็บกิน') — ถ้ายังไม่ได้ใส่ชื่อในห้อง เจ้าของจะเห็นข้อความ 'ยังไม่มีห้องในชื่อคุณ' ในแชท

11 สิทธิเก็บกิน — ภาพรวมทั้งพอร์ต + ลองจำลอง

🏛️ โครงสร้างเจ้าของ + สย.

เมนู 'สิทธิเก็บกิน' (กลุ่ม 'การเงิน') สรุปทั้งพอร์ตในหน้าเดียว — ใครถือโฉนด ใครรับค่าเช่า (และเสียภาษี) ห้องไหนจดสิทธิเก็บกินแล้ว เหลือเวลาเท่าไร และถ้าโยกค่าเช่าให้คนในครอบครัวจะเสียภาษีต่างจากเดิมประมาณเท่าไร (ประมาณการ — ไม่ใช่คำแนะนำภาษี) · ใช้ได้ตั้งแต่แพ็ก Investor ฿190

- ✓ KPI 4 ใบ — ห้องทั้งพอร์ต · จดสิทธิเก็บกินแล้ว (นับตลอดชีพ/มีกำหนด) · ค่าเช่ารับจริง/ปี · ประหยัดภาษี/ปี (เฉพาะห้องที่จดสิทธิแล้ว)
- ✓ ค่าเช่า/ปี นับจากบิลปีนี้ที่รับเงินแล้ว แล้วปรับเป็น 12 เดือน — ถ้ายังไม่มีบิลที่รับเงินจะเป็น 0 (ไม่ใช้ค่าเช่าตั้งต้นมาคิดเป็นรายได้)
- ✓ กราฟ — 'ค่าเช่า/ปี แยกตามผู้รับเงินได้' · 'สถานะโครงสร้างเจ้าของ' · 'ภาษีค่าเช่าต่อห้อง — เจ้าของรับเอง vs โยกให้ผู้รับสิทธิ' (กรอก 'รายได้อื่นของเจ้าของ/ปี' ได้) · 'ประหยัดภาษี/ปี ต่อห้อง'
- ✓ '⏳ ห้องที่มีสิทธิเก็บกินแล้ว (N)' — การ์ดแสดงผู้ถือโฉนด → ผู้รับสิทธิ, 'สิทธิเหลือ ...' (หรือ '∞ ตลอดชีวิต'), สำนักงานที่ดิน, 🕯️ สถานะสัญญา และ 'ผลในระบบ' (ใบสรุปเจ้าของ/แพ็ก ภ.ง.ด.90 ออกในนามใคร) + ปุ่ม '⚙ ตั้งค่าห้อง' · '📊 ดูผลต่างภาษี'
- ✓ '🏠 ห้องถือกรรมสิทธิ์เอง / เจ้าของร่วม (N)' — กด '+ ลองจำลองการโยกสิทธิเก็บกิน' เลือกผู้รับสิทธิ + 'รายได้อื่นของผู้รับ/ปี' + 'ระยะเวลา (ปี)' แล้วดู 'ก่อนโยก' เทียบ 'หลังโยก' และ 'ประหยัด N ปี'
- ✓ ปุ่ม '📱' ข้างชื่อเจ้าของออก QR ผูก LINE เจ้าของ · '🖨️ รายงาน PDF' พิมพ์สรุปทั้งพอร์ตส่งบัญชี

1. **เปิดเมนู 'สิทธิเก็บกิน' (กลุ่ม 'การเงิน')**
   อ่านการ์ดสรุปด้านบนก่อน และกด '🎓 วิธีอ่านหน้านี้ — เลขแต่ละตัวมาจากไหน?' ถ้าอยากรู้ที่มาของตัวเลข
2. **ปรับ 'รายได้อื่นของเจ้าของ/ปี' ในกราฟเปรียบเทียบ**
   ช่องนี้ใช้คิดขั้นภาษีของเจ้าของโฉนด — ยิ่งตรงกับความจริง ผลเทียบยิ่งใกล้เคียง
3. **ห้องที่ยังไม่จดสิทธิ → กด '+ ลองจำลองการโยกสิทธิเก็บกิน'**
   เลือกผู้รับสิทธิจากรายชื่อในระบบ ใส่รายได้อื่นของผู้รับ และจำนวนปี
4. **ตัดสินใจแล้ว → จดสิทธิที่สำนักงานที่ดินจริง แล้วบันทึกที่ 'โครงสร้างเจ้าของ' ของห้อง**
   กด 'ไปตั้งค่าห้อง (บันทึกจริง) →' เพื่อเปิดห้องนั้น — หลังบันทึก การ์ดจะย้ายไปอยู่กลุ่ม '⏳ ห้องที่มีสิทธิเก็บกินแล้ว'

💡 ตัวเลขในหน้านี้ไม่ใช่ยอดยื่นภาษีจริง — เป็นเครื่องมือดูภาพรวมและจำลอง (ผู้รับสิทธิใช้ลดหย่อนส่วนตัว 60,000 บาทในการจำลองนี้) ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญก่อนจดจริง นิติกรรมต้องจดที่สำนักงานที่ดิน

ถ้าอยากเทียบละเอียดกว่านี้ (ลดหย่อนหลายรายการ ครึ่งปี) ใช้ 'จำลองภาษี' แท็บ '2 · เทียบก่อน/หลังโยกสิทธิเก็บกิน' หรือกด '📊 ดูผลต่างภาษี' ที่การ์ด

สิทธิเก็บกินที่หมดอายุแล้วจะไม่นับเป็น 'ห้องที่มีสิทธิเก็บกิน' ในหน้านี้ — รายได้ย้อนกลับไปที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามที่ใบสรุปเจ้าของคำนวณ

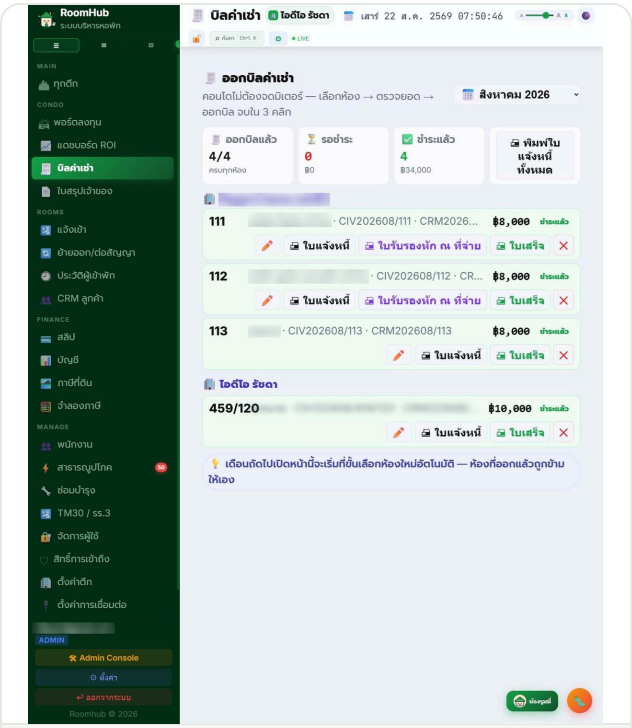
12 บิลค่าเช่า + WHT ผู้เช่านิติบุคคล

บิลค่าเช่า + WHT

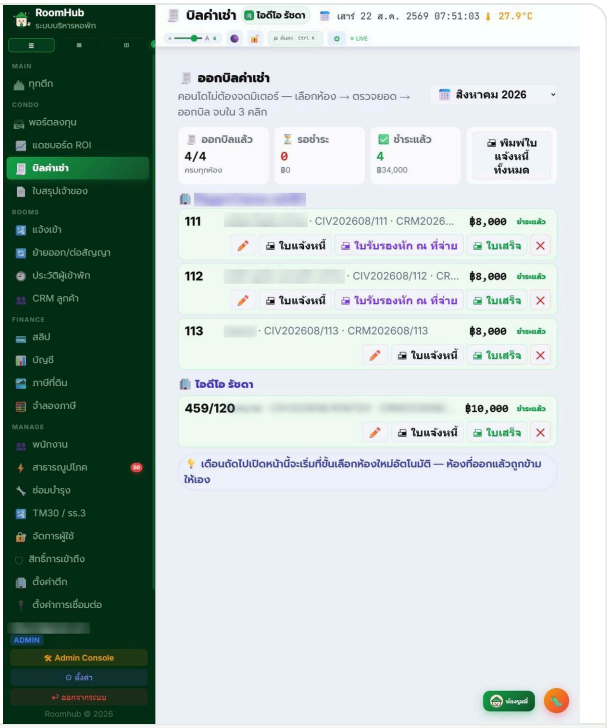
ออกบิลค่าเช่าคอนโดต่อรอบเดือน — เลือกห้องแล้วออกบิลทีเดียวหลายห้อง หรือแก้ไขรายห้อง. ★ ผู้เช่านิติบุคคล: ติ๊ก 'ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย 5%)' ระบบหัก 5% จากค่าเช่าล้วนให้ และนำยอดไปเป็นเครดิตใน 'จำลองภาษี' (เมนูนี้ใช้ได้ตั้งแต่แพ็ก Investor ฿190)

- ✓ Wizard 3 ขั้น — ① 'เลือกห้อง' ② 'ตรวจยอด' (ผู้เช่า · ค่าเช่า · รายการเพิ่ม) ③ 'ออกบิล' → กดปุ่ม '✓ ออกบิล N ห้อง' · เลือกเดือนที่มุมขวาบนได้ (ล่วงหน้า 2 เดือน · ย้อนหลัง 6 เดือน) ห้องที่ออกบิลแล้วในเดือนนั้นถูกข้ามให้เอง
- ✓ แก้ไขรายห้อง — กด '🖍' ที่บิล ปรับผู้เช่า/ค่าเช่า/รายการเพิ่ม/ช่องนิติบุคคลได้ · กด '✕' เพื่อยกเลิกบิล (ถ้ารับชำระไปแล้ว ระบบย้อนให้อัตโนมัติ) แล้วออกบิลใหม่ด้วยปุ่ม '🔁 ออกบิลใหม่'
- ✓ ★ ช่อง 'ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล — หักภาษี ณ ที่จ่าย 5%' — เมื่อติ๊ก ระบบหัก 5% จาก 'ค่าเช่าล้วน' (ไม่รวมรายการเพิ่ม เช่น ค่าส่วนกลาง) ตอนบันทึกบิล · อัตรา 5% ตายตัว ปรับเองไม่ได้
- ✓ ★ เห็นตัวอย่างทันที — 'ค่าเช่า − หัก 5% = รับสุทธิ' (ใน wizard ขั้น ②) หรือ 'หัก ฿X · เจ้าของได้รับเงินสด ฿Y + เข้าใน PIT tax pack ปีนี้' (ในหน้าต่างแก้ไขบิล)
- ✓ ⚠ ต้องติ๊กช่องนิติบุคคลใหม่ทุกครั้งที่ออกบิลด้วย wizard — ระบบยังไม่จำค่าจากเดือนก่อน (เก็บไว้เฉพาะในบิลที่ออกไปแล้ว)
- ✓ '✓ รับชำระ' → กรอกยอดที่รับจริง (รับบางส่วนได้ สะสมจนครบ) → ครบยอดแล้วระบบออกเลขใบเสร็จ + บันทึกวันที่รับเป็นวันนี้ + คิดค่าบริหาร % จากค่าเช่าล้วน (ถ้าตั้งไว้ในห้อง — แพ็ก Master) และยอดโอนเจ้าของ = ยอดบิล − ค่าบริหาร − WHT
- ✓ 🕯 สลิปที่ผู้เช่าส่งมาทาง LINE ขึ้นเป็นแถบ '🕯 สลิปที่ผู้เช่าส่งมา (N)' ที่ห้องนั้น — กด '✓ รับชำระ' ตรงสลิปได้เลย (ยอดตรงบิลขึ้น '✓ ตรงยอด' ถ้าไม่ตรงเป็น '✓ รับ (ยอดไม่ตรง)') · ผู้เช่าส่งสลิปทาง LINE ได้ฟรี ยอดในสลิปเป็นยอดที่ผู้เช่ากรอกเอง
- ✓ ส่งเอกสาร — '📤 ส่งใบแจ้งหนี้' / '📤 ส่งใบเสร็จ' เปิดตัวอย่าง PDF → '📥 ดาวน์โหลด PDF' หรือ '📲 แชร์' (ฟรี ไม่หักโควต้า LINE OA) · '📲 ส่งผ่าน LINE OA' ส่งการ์ด + PDF เข้า LINE ผู้เช่า (หักโควต้าข้อความ OA — ดูป้าย '📲 LINE Push เหลือ X/Y' บนหัวหน้า) · ปุ่ม 'WHT' (ขึ้นเมื่อมีหัก ณ ที่จ่าย) พิมพ์ใบรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย · ทั้งเดือนทีเดียว: '🖨 พิมพ์ใบแจ้งหนี้ทั้งหมด' · '📤 ส่งบิลทั้งหมด (ต่อคิว)' (PDF ฟรี) · '📲 ส่งทั้งหมดผ่าน LINE (N ห้อง)' (หักโควต้า OA)

1. **เมนู 'บิลค่าเช่า' → เลือกเดือนที่มุมขวาบน**
2. **ขั้น ① 'เลือกห้อง' — ระบบติ๊กห้องที่มีผู้เช่าและยังไม่ออกบิลให้เอง (ห้องว่างพับอยู่ใต้ '🏚 ห้องว่าง (ยังไม่แจ้งเข้า)') → 'ต่อไป: ตรวจยอด →' (ออกทีละห้อง: กด 'ออกบิลห้องนี้' ที่ห้องนั้นในหน้าสถานะ)**
3. **ขั้น ② 'ตรวจยอด' — ผู้เช่า + ค่าเช่า (ตั้งต้นจากผู้เช่าและค่าเช่าที่ตกลงตอนแจ้งเข้า ถ้าไม่มีใช้ค่าเช่าตั้งต้นของห้อง) + '+ เพิ่มรายการ (ส่วนกลาง / จอดรถ / อื่นๆ)'**
4. **★ ถ้าผู้เช่าเป็นบริษัท → ติ๊ก 'ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล (หัก ณ ที่จ่าย 5%)' ของห้องนั้น → เห็น 'ค่าเช่า − หัก 5% = รับสุทธิ'**
5. **ขั้น ③ 'ออกบิล' → กด '✓ ออกบิล N ห้อง' → บิลขึ้นในหน้าสถานะ (มุมมอง การ์ด / กะทัดรัด / แถว) พร้อมปุ่ม '📤 ส่งใบแจ้งหนี้' · '🖍' · '✕'**
6. **หลังผู้เช่าโอน → กด '✓ รับชำระ' → กรอกยอดที่รับ → ครบแล้วสถานะเป็น 'ชำระแล้ว' + ออกเลขใบเสร็จ + คิดค่าบริหารให้ (แพ็ก Master)**



หน้า 'บิลค่าเช่า' — รายการบิลต่อรอบเดือน แยกสถานะเขียว/แดง + ปุ่มแก้ไข/ส่งเอกสารต่อบิล



Invoice modal พร้อม toggle 'ผู้เช่านิติบุคคล — หักภาษี ณ ที่จ่าย 5%' + live preview หัก/รับสุทธิ

💡 ระบบหัก ณ ที่จ่ายที่ 5% ตายตัว (ตามที่ตั้งไว้สำหรับค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์) และปรับอัตราเองไม่ได้ — ถ้ากรณีของคุณต้องหักอัตราอื่น ให้ปรึกษาผู้สอบบัญชีก่อนติ๊กช่องนี้

★ WHT ที่หักไว้ (เฉพาะบิลที่มีเงินเข้าแล้ว) จะถูกดึงไปเป็นเครดิตเมื่อกดชื่อผู้มีเงินได้ในหน้า 'จำลองภาษี' และรวมอยู่ใน '📋 แพ็คภาษี ภ.ง.ด. 90' — เป็นการประมาณ ไม่ใช่การยื่นภาษี

🏦 บัญชีที่พิมพ์บนใบแจ้งหนี้: ถ้าเจ้าของห้องกรอกเลขบัญชีใน 'โครงสร้างเจ้าของ' ระบบใช้บัญชีเจ้าของ (ป้าย '🏦 บัญชีเจ้าของห้อง · ธนาคาร · เลขบัญชี') ไม่งั้นใช้บัญชีตึก — ติ๊ก 'ใช้บัญชีตึกแทน' ถ้าต้องการบังคับใช้บัญชีตึก

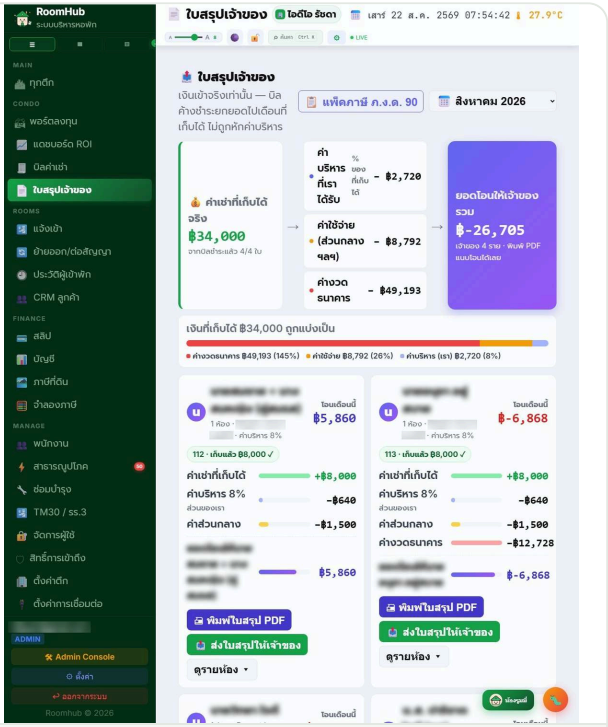
ผู้เช่าที่จ่ายล่วงหน้าตอนแจ้งเข้า (ยอดครอบคลุมบิลงวดนั้น) ระบบมาร์กบิลเป็น 'ชำระแล้ว' ให้อัตโนมัติพร้อมแถบแจ้ง · ห้องที่ทำเครื่องหมาย '🏷️ ขายแล้ว' ใน 'พอร์ตลงทุน' จะไม่โผล่ในหน้านี้

13 ใบสรุปเจ้าของ + อนุมัติทาง LINE (แพ็ก Master)

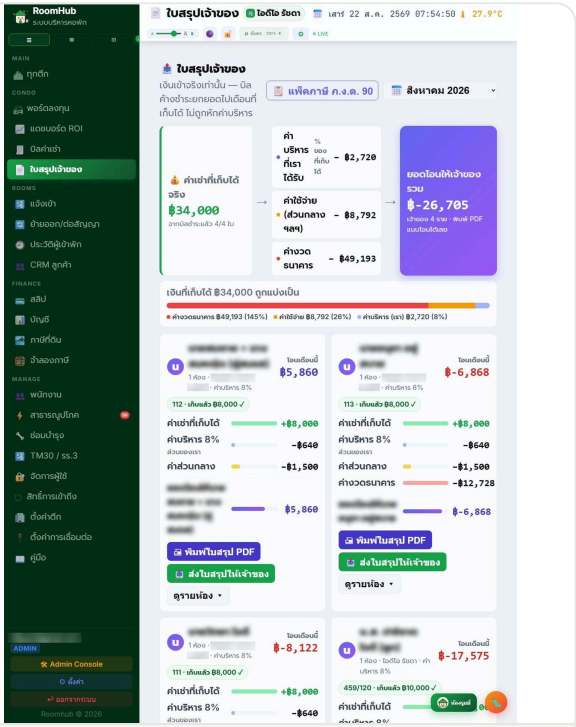
จ่ายเงินเจ้าของ

สรุปรายได้ต่อเดือนต่อเจ้าของ — 'ค่าเช่าที่เก็บได้จริง – ค่าบริหาร – ค่าใช้จ่าย – ค่างวดธนาคาร – WHT = ยอดโอนให้เจ้าของ' (นับเฉพาะบิลที่รับเงินแล้ว). ★ ห้องที่มีผู้ทรงสิทธิเก็บกินที่ยังมีผล → ยอดไปที่ผู้ทรงสิทธิ ไม่ใช่ผู้ถือกรรมสิทธิ์. แอดมินกดส่งใบสรุปให้เจ้าของอนุมัติทาง LINE ด้วยปุ่ม ✅/❌ ได้ (เมนูนี้อยู่ในแพ็ก Master ฿690)

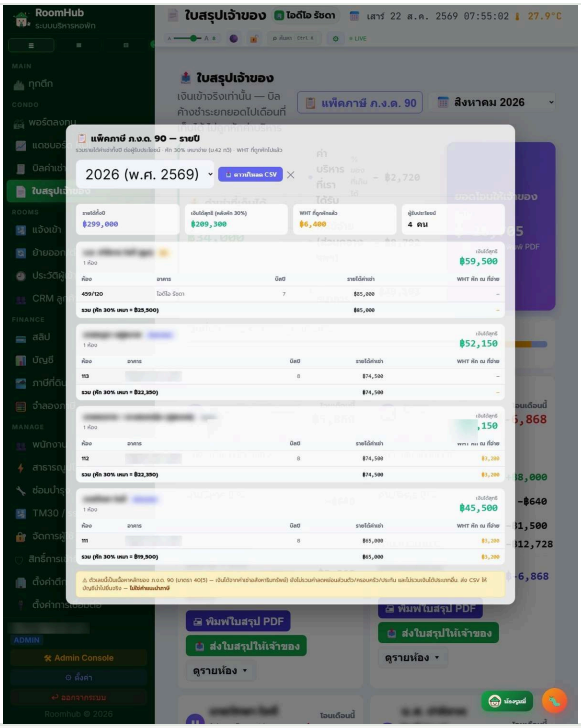
- ✓ แถบสรุปด้านบน — '💰 ค่าเช่าที่เก็บได้จริง' → หักค่าบริหาร / ค่าใช้จ่าย (ส่วนกลาง ฯลฯ) / ค่างวดธนาคาร / หัก ณ ที่จ่าย (WHT) → 'ยอดโอนให้เจ้าของรวม' + แถบสัดส่วน 'เงินที่เก็บได้ ฿X ถูกแบ่งเป็น' (ค้างเก็บขึ้นเป็น ' ⏳ ค้างเก็บอีก ฿X — ยกยอดไปงวดที่เก็บได้')
- ✓ ★ ผู้รับเงินของแต่ละห้อง (ตามเดือนที่เลือก): ผู้ทรงสิทธิเก็บกินที่ยังมีผล → ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนแรก → เจ้าของร่วมคนแรก → ชื่อเจ้าของแบบเก่าในข้อมูลการลงทุน · ห้องที่ยังไม่มีเจ้าของรวมเป็นการ์ด 'ห้องที่ถือเอง (ยังไม่ระบุเจ้าของ)' กดระบุเจ้าของได้ในโซนด้านล่าง
- ✓ ℹ️ เจ้าของร่วม — ใบสรุปรายเดือนออกให้ผู้รับคนเดียวต่อห้อง (ตามลำดับด้านบน) ไม่ได้แบ่งตาม % · การแบ่งรายได้ตามส่วนแบ่ง (%) ทำเฉพาะในรายงาน '📋 แพ็คภาษี ภ.ง.ด. 90' รายปี
- ✓ ค่าซ่อมนับจาก 2 แหล่ง — งานซ่อมที่ติ๊กเรียกเก็บจากเจ้าของ + ค่าใช้จ่ายห้องหมวด 'ซ่อมแซม' ที่บันทึกมือ — รวมกันโดยไม่ตัดซ้ำ ถ้าซ้ำกันระบบขึ้นเตือนให้ตรวจ
- ✓ ★ '📤 ส่งใบสรุปให้เจ้าของ' (หรือ '📤 ส่งใบสรุปทั้งหมด (N ราย)') — ส่งการ์ดพร้อมปุ่ม ✅ อนุมัติ / ❌ ปฏิเสธ ไปที่ LINE ของเจ้าของที่ผูกไว้ · สถานะบนการ์ด: ' ⏳ ส่งแล้ว รอตอบรับ' → '✓ เจ้าของอนุมัติแล้ว' / 'X เจ้าของปฏิเสธ' · ระบบไม่ส่งเองทุกเดือน แอดมินต้องกดส่ง
- ✓ ★ ปุ่ม '📋 แพ็คภาษี ภ.ง.ด. 90' (บนหัวหน้า) — สรุปค่าเช่า + WHT ทั้งปีต่อผู้รับประโยชน์ พร้อม '📥 ดาวน์โหลด CSV' ให้บัญชี (เป็นข้อมูลเตรียมยื่น ไม่ใช่การยื่นภาษี)
- ✓ '🖨️ พิมพ์ใบสรุป PDF' ต่อเจ้าของ (แนบโอนได้) · 'ดูรายห้อง ▾' ขยายดูรายละเอียดต่อห้อง · ถ้าแก้บิลหลังส่งไปแล้ว การ์ดขึ้น '⚠ ตัวเลขเปลี่ยนหลังส่ง/อนุมัติ (เดิม ฿X)'



หน้า 'ใบสรุปเจ้าของ' — แถบ 'ค่าเช่าที่เก็บได้จริง → ยอดโอนให้เจ้าของรวม' และการ์ดแยกตามผู้รับเงิน (ผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ยอดห้องแทนผู้ถือกรรมสิทธิ์)



การ์ดเจ้าของแต่ละราย — ค่าเช่าที่เก็บได้ – ค่าบริหาร – ค่าส่วนกลาง – ค่างวดธนาคาร = ยอดโอนเดือนนี้ + ปุ่ม '🖨️ พิมพ์ใบสรุป PDF' · '📤 ส่งใบสรุปให้เจ้าของ' · 'ดูรายห้อง'



หน้าต่าง 'แพ็คภาษี ภ.ง.ด. 90 — รายปี' — รายได้ค่าเช่า + WHT ทั้งปีต่อผู้รับประโยชน์ + '📥 ดาวน์โหลด CSV' พร้อมส่งบัญชี

💡 หากยอด 'ค้างชำระ' > 0 ยกไปงวดที่เก็บได้ ไม่หักค่าบริหาร ณ งวดนั้น

★ ป้ายที่มาของผู้รับ ('สย.' / 'titleholder' / 'co-owner' / 'legacy') อยู่ในหน้าต่าง '📋 แพ็คภาษี ภ.ง.ด. 90' ข้างชื่อผู้รับประโยชน์ — ใช้ดูว่ารายได้ก้อนนี้ไปทางไหน

ค่าซ่อมทั้ง 2 แหล่งชนกัน (ห้อง+งวด) → banner เตือนให้ review (อาจนับซ้ำ)

ส่งใบสรุปทาง LINE ได้เมื่อ ① ตั้งค่า LINE OA ที่ 'ตั้งค่าการเชื่อมต่อ' ② เจ้าของผูก LINE แล้ว (เมนู 'เกี่ยวกับ LINE' → '🏠 ผูก LINE เจ้าของ') และชื่อเจ้าของตรงกับชื่อผู้รับในใบสรุป — ถ้าเจ้าของตอบแล้วจะถามยืนยันก่อนส่งซ้ำ เพราะสถานะที่ตอบไปจะถูกรีเซ็ต

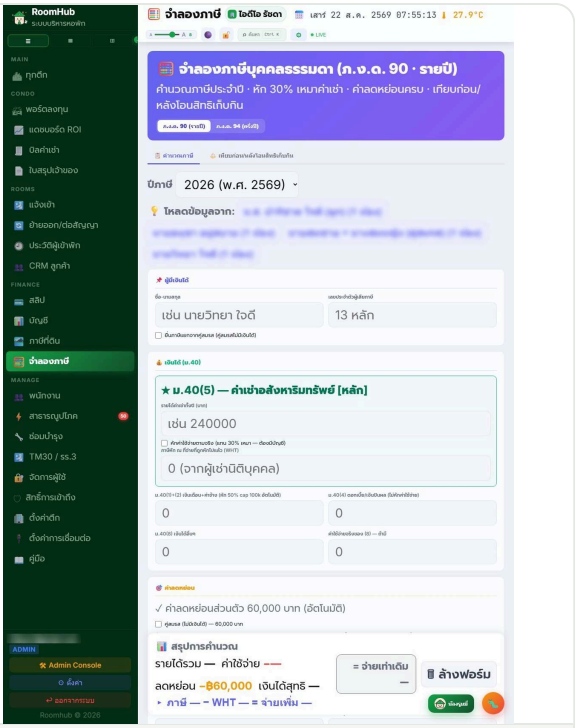
14 จำลองภาษี ภ.ง.ด. 90/94

ภาษี PIT + LBT

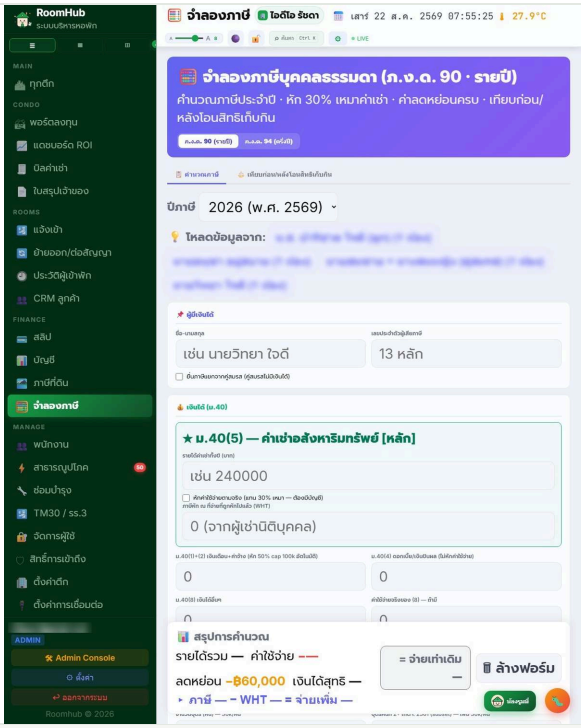
เครื่องมือจำลองภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (ภ.ง.ด. 90 รายปี / ภ.ง.ด. 94 ครึ่งปี) สำหรับเจ้าของคอนโด — ใส่ค่าเช่า + เงินได้อื่น + ค่าลดหย่อน แล้วดูภาษีที่ต้องชำระเพิ่มหรือขอคืน พร้อมเทียบกรณีโยกค่าเช่าให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน. เป็นการประมาณการ — ไม่ใช่การยื่นภาษี และไม่ใช่คำแนะนำภาษี (เมนู 'จำลองภาษี' อยู่ในแพ็ก Investor ขึ้นไป)

- ✓ ★ แท็บ '1 · คำนวณภาษี' — ฟอร์มซ้าย (ผู้มีเงินได้ · เงินได้ ม.40 · ค่าลดหย่อน) + ผลคำนวณขวา (สรุป · ขั้นบันไดภาษี · สัดส่วนเงินได้/ลดหย่อน) คำนวณใหม่ทุกครั้งที่แก้ตัวเลข
- ✓ ★ แท็บ '2 · เทียบก่อน/หลังโยกสิทธิเก็บกิน' — A (เจ้าของโฉนดรับเอง) เทียบ B (โยกให้ผู้รับสิทธิ) + ป้ายสรุป 'ประหยัดภาษีจากค่าเช่า (A – B) · ต่อปี' (ถ้าไม่ประหยัดขึ้น 'เสียเพิ่ม')
- ✓ ★ สลับ 'ภ.ง.ด. 90 ทั้งปี' / 'ภ.ง.ด. 94 ครึ่งปี' ที่หัวหน้า — โหมด 94 นับค่าเช่า ม.ค.–มิ.ย. เท่านั้น, ช่องเงินเดือนและดอกเบี้ย/ปันผลใช้ไม่ได้ (ต้องยื่นรวมใน 90 ปลายปี), ลดหย่อนกลุ่มตัวตน (ส่วนตัว/คู่สมรส/บุตร/บิดา-มารดา) หารครึ่ง ส่วนประกัน/RMF/ดอกเบี้ยบ้าน/บริจาค/Easy E-Receipt คงเดิม
- ✓ ★ แท็บ '3 · แดชบอร์ดพอร์ต (N คน)' และแถบ '💡 โหลดข้อมูลจากบิลจริง' — แดชบอร์ดสรุปผู้มีเงินได้ทุกคนจากบิลจริง (สัดส่วนค่าเช่า · ภาษีประมาณ vs WHT · รายห้อง) · คลิกชื่อในแถบ หรือกด 'โหลด →' ที่แถวของคนนั้น แล้วค่าเช่า + WHT ของปีที่เลือกจะเข้าแท็บคำนวณให้ (นับจากบิลที่ชำระแล้ว; ห้องที่มีสิทธิเก็บกินนับให้ผู้ทรงสิทธิ) — ตรวจเทียบกับบิลจริงก่อนใช้
- ✓ ค่าลดหย่อน 12 กลุ่ม — ส่วนตัว (อัตโนมัติ) · คู่สมรส · บุตร · บิดา-มารดา · ผู้พิการ · ประกันชีวิต · ประกันสุขภาพ · ประกันสังคม · RMF/SSF/PVD · ดอกเบี้ยกู้บ้าน · บริจาค (ทั่วไป/การศึกษา) · Easy E-Receipt — ช่องกรอกแสดงเพดานของแต่ละรายการ. ตัวเลขเพดาน/ขั้นภาษีในระบบเป็นชุดเดียวที่อ้างอิงปีภาษี 2568 ใช้กับทุกปีที่เลือก — ตรวจกับกรมสรรพากรก่อนยื่นจริง
- ✓ ★ เครดิต WHT — ช่อง 'ภาษีหัก ณ ที่จ่าย (WHT) ที่ถูกหักไปแล้ว' ถูกหักออกจากภาษีที่คำนวณได้ → ถ้าเกินขึ้น 'ขอคืนภาษี' (ไม่งั้นขึ้น 'ต้องชำระเพิ่ม')
- ✓ ขั้นบันไดภาษี — ดูแท่งภาษีแต่ละช่วง (ต่ำกว่า 150,000 = ยกเว้นภาษี, สูงสุด 35% ส่วนที่เกิน 5 ล้าน) และค่าใช้จ่ายค่าเช่า 30% หักเหมาให้เอง (หรือติ๊ก 'หักค่าใช้จ่ายตามจริง' ถ้ามีบัญชี)
- ✓ ส่งต่อบัญชี — CSV อยู่ที่ '📋 แพ็คภาษี ภ.ง.ด. 90' ในหน้า ใบสรุปเจ้าของ' (แพ็ก Master) · หน้านี้มีปุ่ม '🖶 รายงาน PDF' พิมพ์/บันทึกผลจำลอง และปุ่ม '🗑 ล้างฟอร์ม' เริ่มใหม่

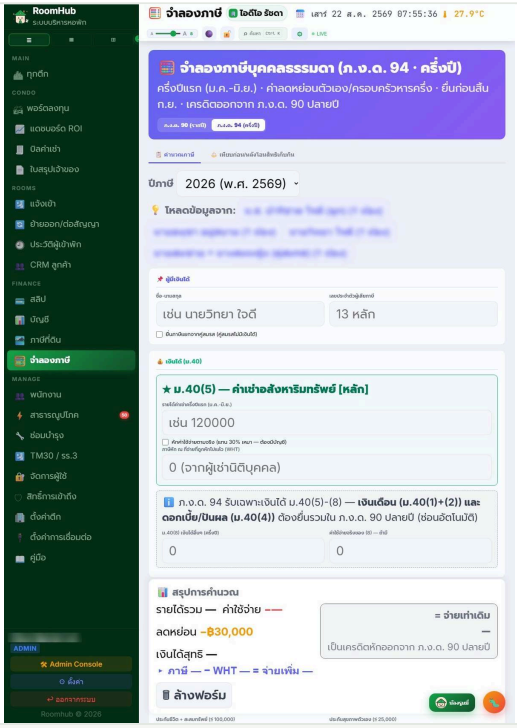
1. **เมนู 'จำลองภาษี' (กลุ่ม 'การเงิน') หรือ 'พอร์ตลงทุน' → ปุ่ม 'จำลองภาษี ภ.ง.ด. 90' (ใส่ค่าเช่ารวม/เดือน × 12 เป็นค่าตั้งต้นให้)**
2. **★ เลือก 'ภ.ง.ด. 90 ทั้งปี' (ตั้งต้น) หรือ 'ภ.ง.ด. 94 ครึ่งปี' (ม.ค.–มิ.ย.) และเลือกปีภาษีที่ช่องมุมขวาของแผง 'สรุป' (ปีนี้ + ย้อนหลัง 2 ปี)**
3. **โหลดข้อมูล: คลิกชื่อผู้มีเงินได้ในแถบ '💡 โหลดข้อมูลจากบิลจริง' → ค่าเช่า + WHT เข้าอัตโนมัติ (หรือกรอกเอง)**
4. **กรอกเงินได้อื่น (ถ้ามี) — โหมด 94 ใช้ช่องเงินเดือนและดอกเบี้ย/ปันผลไม่ได้ (ต้องยื่นรวมใน 90 ปลายปี)**
5. **กรอกค่าลดหย่อน — คู่สมรส · จำนวนบุตร/บิดา-มารดา · ประกัน · RMF/SSF/PVD · ดอกเบี้ยบ้าน · บริจาค ฯลฯ**
6. **ดูผลที่แผงด้านขวา (บนจอแคบอยู่ด้านล่าง) → 'ต้องชำระเพิ่ม' หรือ 'ขอคืนภาษี' — คำนวณใหม่ทุกครั้งที่แก้ตัวเลข · กด '🖶 รายงาน PDF' เพื่อพิมพ์/ส่งบัญชี**



แท็บ 'คำนวณภาษี' — ส่วนผู้มีเงินได้ + เงินได้ ม.40 + ค่าลดหย่อน พร้อมสรุปผลการคำนวณ



Tab 'เทียบก่อน/หลังโอนสิทธิเก็บกิน' — 2 column A vs B + hero savings badge เขียว



โหมด 'ภ.ง.ด. 94 ครึ่งปี' — เงินเดือน/ดอกเบี้ย-ปันผลใช้ไม่ได้ + ลดหย่อนกลุ่มตัวตนหารครึ่ง + ข้อความ 'เป็นเครดิตหักออกจาก ภ.ง.ด. 90 ปลายปี'

💡 ★ อยากรู้ว่าโยกสิทธิเก็บกินให้ลูกคุ้มไหม — ใส่ค่าเช่าที่จะโยกและเงินได้อื่นของแต่ละคนที่แท็บ '2 · เทียบก่อน/หลังโยกสิทธิเก็บกิน' จะเห็นส่วนต่างภาษีต่อปี (ประมาณการ)

PND 94 ยื่นสิ้น ก.ย. (สำหรับรายได้ ม.ค.-มิ.ย.) — จ่ายก่อน เป็นเครดิตหักออกจาก 90 ปลายปี ไม่ต้องรอจ่ายก้อนใหญ่ทีเดียว

ไม่ใช่คำแนะนำภาษี — ตัวเลขประมาณสำหรับตัดสินใจ ปรึกษาผู้สอบบัญชี/กรมสรรพากรก่อนยื่นจริง

เปิด '🎓 วิธีอ่านหน้านี้ — เลขแต่ละตัวมาจากไหน?' ใต้หัวหน้า เพื่อดูที่มาของตัวเลขทีละขั้น (ชิปผู้มีเงินได้ → เงินได้/ค่าใช้จ่าย/ลดหย่อน → ขั้นบันไดภาษี → แท็บเปรียบเทียบ)

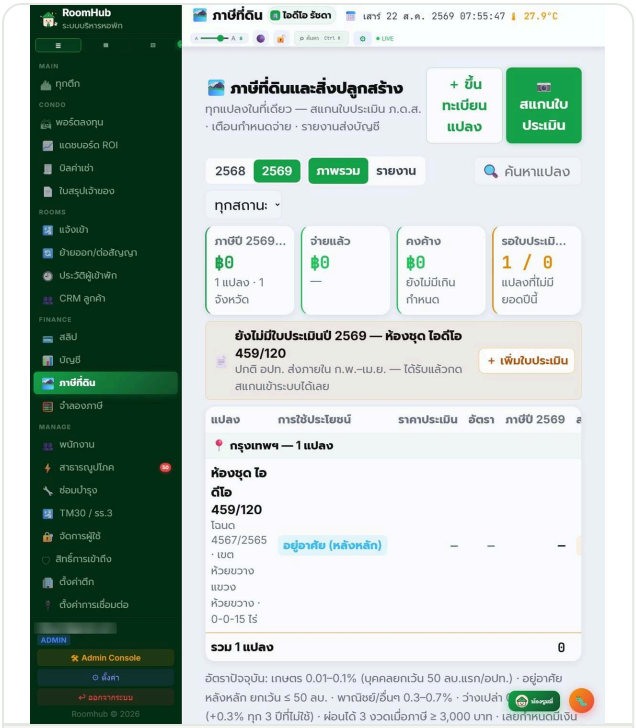
15 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (LBT)

ภาษี PIT + LBT

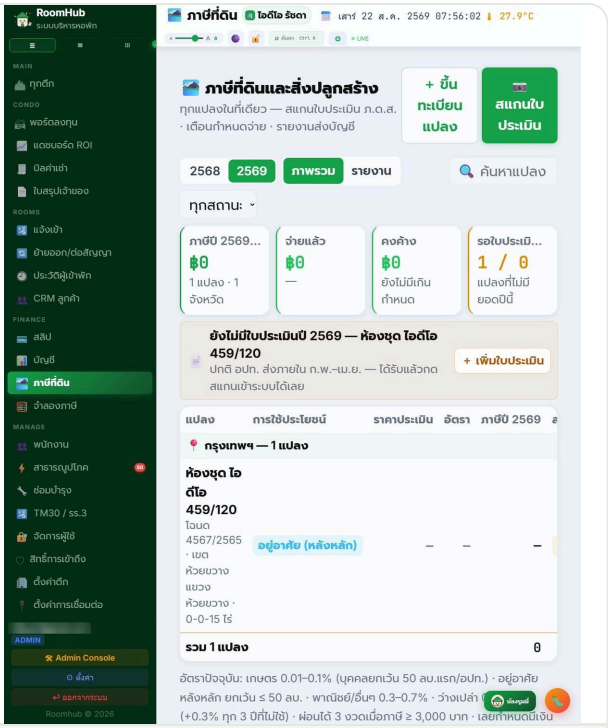
จัดการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (LBT) ของห้องชุด — ขึ้นทะเบียนแปลงครั้งเดียว → บันทึกใบประเมิน ภ.ด.ส. (สแกนด้วย AI ได้ถ้ามีส่วนเสริม AI) → บันทึกการจ่าย + แนบใบเสร็จ → รายงานส่งบัญชี. แปลงผูกกับห้องได้ เพื่อให้เจ้าของที่ผูก LINE ดูสถานะภาษีที่ดินของห้องตัวเองในแชท (เมนูนี้อยู่ในแพ็ก Investor ขึ้นไป)

- ✓ ขึ้นทะเบียนแปลง 1 ครั้ง (ปุ่ม '+ ขึ้นทะเบียนแปลง') — ชื่อเรียกแปลง · ประเภทเอกสารสิทธิ์ (โฉนด / น.ส.3 / ... / อาคารชุด) · เลขที่ · จังหวัด · อำเภอ/เขต · อปท. ที่จัดเก็บ · เนื้อที่ (ไร่ - งาน - ตร.วา) · การใช้ประโยชน์ · เจ้าของ/ผู้เสียภาษี
- ✓ ★ ประเภทการใช้ประโยชน์ — 'อยู่อาศัย (หลังหลัก)' · 'อยู่อาศัย (หลังอื่น)' · 'พาณิชย์/อื่นๆ' · 'ว่างเปล่า' · 'เกษตรกรรม' · 'ใช้หลายประเภท' — ช่อง 'อัตราภาษี (%)' แสดงอัตราแนะนำตามประเภท (อยู่อาศัย 0.02 · พาณิชย์/ว่างเปล่า 0.3 · เกษตร 0.01) ให้กรอกตามใบประเมินจริงเสมอ
- ✓ ★ ช่อง 'ผูกกับห้อง' — เลือกห้องที่ถือแปลงนั้น (ขึ้นเมื่อ workspace มีห้อง) · เจ้าของที่ผูก LINE พิมพ์ 'ภาษี' ในแชทเพื่อดูสถานะภาษีที่ดินของห้องตัวเองได้
- ✓ ★ '📷 สแกนใบประเมิน (AI)' — กด '📷 ถ่ายรูป' หรือ '🖼 เลือกรูป' (รูป/PDF) → AI กรอกตัวเลขให้ → ตรวจก่อนกด '✓ บันทึกใบประเมิน' (ต้องมีส่วนเสริม AI)
- ✓ หลายปี — แปลงเดียวมีใบประเมินแยกตามปีภาษี (พ.ศ.) เลือกปีที่แถบ '2568 / 2569' · ใบประเมินหนึ่งใบบันทึกการจ่ายได้หลายครั้ง (ผ่อนเป็นงวด)
- ✓ สถานะอัตโนมัติ — 'รอใบประเมิน' · 'รอชำระ' · 'จ่ายบางส่วน' · 'จ่ายครบ' · 'เกินกำหนด' (เลยวันกำหนดชำระ) · 'ยกเว้นภาษี' (ตั้งเองพร้อม 'เหตุผลที่ยกเว้น') · เมื่อเลยกำหนด ระบบแนะนำ 'เงินเพิ่ม ~1%/เดือน' ให้แตะใช้ในช่อง 'เบี้ยปรับ/เงินเพิ่ม' (ไม่ได้ใส่ให้เองโดยอัตโนมัติ)
- ✓ แท็บ 'ภาพรวม' มีการ์ดสรุป 4 ใบ (ภาษีปี N รวม · จ่ายแล้ว · คงค้าง · รอใบประเมิน/ยกเว้น) + กราฟสถานะ/เทียบ 3 ปี + แถบเตือน '⏰ เกินกำหนด' และ '📄 ยังไม่มีใบประเมินปี N' พร้อมปุ่มลัดบันทึกการจ่าย/เพิ่มใบประเมิน
- ✓ แท็บ 'รายงาน' — สรุปทุกแปลงต่อปี พร้อม '⬇ Excel/CSV' และ '🖶 พิมพ์ / PDF' ส่งบัญชี + แถบ 'ความครบของเอกสารปี N' (ใบประเมิน/ใบเสร็จที่ยังขาด)

1. **เมนู 'ภาษีที่ดิน' (การเงิน) → '+ ขึ้นทะเบียนแปลง'**
2. **ห้องชุด: 'ประเภทเอกสารสิทธิ์' = 'อาคารชุด' · 'ผูกกับห้อง' = เลือกห้องจากรายการ**
3. **เมื่อได้รับใบแจ้งประเมิน ภ.ด.ส. จาก อปท. → กด '📷 สแกนใบประเมิน (AI)' (หรือ '+ เพิ่มใบประเมิน' ที่แถบเตือน) → ถ่ายรูป/เลือกรูป → ตรวจตัวเลข → '✓ บันทึกใบประเมิน'**
4. **จ่ายภาษี → กด '💸 บันทึกการจ่าย' → ใส่จำนวนเงิน / วันที่จ่าย / ช่องทาง / เลขที่ใบเสร็จ + แนบใบเสร็จ/สลิป → '✓ บันทึกการจ่าย' (ผ่อนหลายงวดก็บันทึกทีละครั้ง)**
5. **แท็บ 'รายงาน' → '⬇ Excel/CSV' หรือ '🖶 พิมพ์ / PDF' ส่งให้บัญชี**



หน้า 'ภาษีที่ดิน' — รายการแปลง + สถานะจ่ายครบ/รอชำระ/เกินกำหนด (สีเขียว/ส้ม/แดง)



หน้าต่าง 'ขึ้นทะเบียนแปลงใหม่' — ช่อง 'ผูกกับห้อง' โผล่เมื่อ workspace มีห้อง

💡 ถ้าแปลงได้รับยกเว้น ให้ตั้ง 'สถานะ' = 'ยกเว้นภาษี' แล้วกรอก 'เหตุผลที่ยกเว้น' (ตัวอย่างในช่อง: บ้านหลังหลัก ≤ 50 ล้าน) — ตรวจเงื่อนไขกับ อปท. ของคุณ ระบบไม่ได้ตัดสินการยกเว้นให้

ข้อมูลหน้านี้ยังไม่ถูกรวมในตัวเลข ROI หรือใบสรุปเจ้าของให้เอง — ถ้าอยากให้นับเป็นค่าใช้จ่ายของห้อง ให้เพิ่มรายการ 'ภาษีที่ดินฯ' (ราย/ปี) ที่การ์ด 'ค่าใช้จ่ายประจำ' ในแท็บ 'การลงทุน' ของห้องนั้น

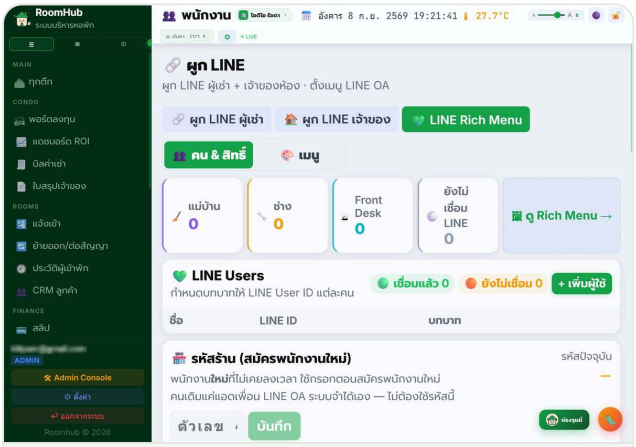
ถ้า AI อ่านไม่ได้หรืออ่านผิด (รูปเบลอ / ใบแบบอื่น) ให้แก้ตัวเลขหรือกรอกเอง — ระบบให้ตรวจก่อนบันทึกเสมอ

16 ① ผูก LINE เจ้าของ/ผู้เช่า + สร้างเมนู (เริ่มที่นี่)

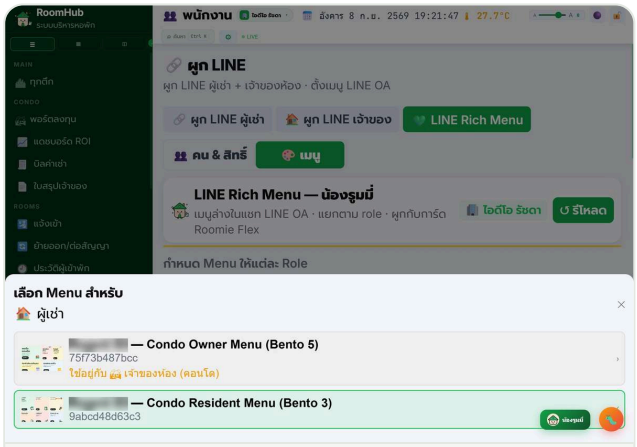
ตั้งค่า LINE + ผูกเจ้าของ/ผู้เช่า

ทำครั้งเดียวก่อนใช้ LINE (แพ็ก Investor ขึ้นไป): เชื่อม LINE OA → สร้าง Rich Menu 2 ชุด (ผู้เช่า / เจ้าของห้อง) → เชิญผู้เช่า/เจ้าของผูกบัญชีด้วย QR หรือลิงก์ — แต่ละคนเห็นเมนู + ข้อมูลเฉพาะห้องของตัวเอง (เจ้าของ 1 คนผูกได้หลายห้อง). ทำที่เมนู 'เกี่ยวกับ LINE'

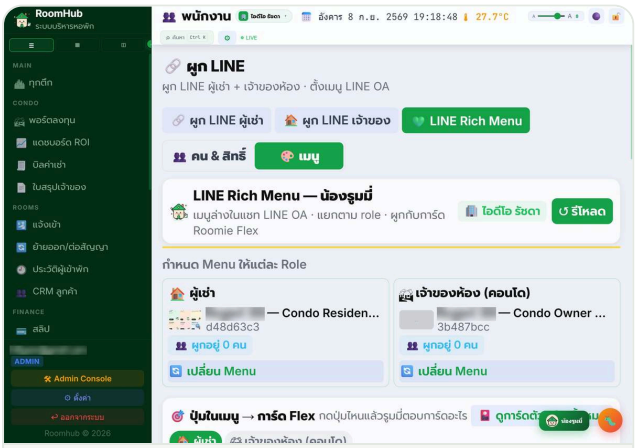
- ✓ ① ตั้งค่า OA ครั้งเดียว — ใส่ Channel access token / secret และ LIFF ID ที่เมนู 'ตั้งค่าการเชื่อมต่อ' หัวข้อ LINE Official Account (LIFF Login กับ Messaging OA ต้องอยู่ provider เดียวกัน) — ถ้ายังไม่มี LIFF ID ปุ่มผูก LINE จะแจ้งให้ไปตั้งค่าก่อน · หน้า 'เกี่ยวกับ LINE' แท็บ '💚 LINE Rich Menu' → '👥 คน & สิทธิ์' เป็นทะเบียนผู้ใช้ LINE ฝั่งพนักงาน + รหัสร้าน
- ✓ ② สร้างเมนู — แท็บ '💚 LINE Rich Menu' → '🎨 เมนู' → กด '🚀 สร้างชุดเมนูมาตรฐาน' (ระบบสร้างเมนูผู้เช่า Bento 3 + เมนูเจ้าของ Bento 6 ใส่รูปและชื่อโครงการให้ และผูกคนที่เคยผูกไว้กลับให้) หรือสร้างทีละ role ด้วย '🆕 สร้างเมนู' / '🔄 เปลี่ยน Menu' · 'ↀ รีโหลด' = โหลดรายการเมนูจาก LINE ใหม่ (ไม่ใช่ปุ่มติดตั้ง)
- ✓ ③ ผูกผู้เช่า — แท็บ '🔗 ผูก LINE ผู้เช่า' → รายห้องกด '📷 QR' (แสดงบนจอให้สแกนต่อหน้า) หรือ '📋 คัดลอกลิงก์' — ลิงก์ใช้ได้ครั้งเดียว หมดอายุใน 7 วัน (ออกลิงก์ใหม่ ลิงก์เก่าใช้ไม่ได้) · เปิด '🖨️ พิมพ์ QR ผูก LINE บนใบแจ้งหนี้' ถ้าอยากให้ใบแจ้งหนี้ของห้องที่ยังไม่ผูกมี QR ให้สแกน (หมดอายุ 30 วัน) — ผู้เช่าต้องเพิ่มเพื่อน OA ก่อน
- ✓ ④ ผูกเจ้าของ — ตั้ง 'โครงสร้างเจ้าของ' ของห้องก่อน แล้วไปแท็บ '🏠 ผูก LINE เจ้าของ' → ที่ชื่อเจ้าของกด '🏢 ผูก LINE' (หรือ '🏬 เลือกห้อง + สร้าง QR') → ให้เจ้าของเพิ่มเพื่อน OA แล้วสแกน QR → กดยืนยัน · QR ใช้ได้ครั้งเดียว หมดอายุใน 30 วัน · เจ้าของ 1 คนผูกได้หลาย LINE ('🏢 เพิ่ม LINE อีก') และ '✂ ปลด' เมื่อเปลี่ยนมือถือ · ปุ่ม '🏢' มีที่หน้า 'สิทธิเก็บกิน' ด้วย
- ✓ ★ ความปลอดภัย — เจ้าของ/ผู้เช่าเห็นเฉพาะห้องของตัวเอง · เมื่อผู้เช่าย้ายออก (เช็คเอาท์) ระบบปลด LINE ออกจากห้องและเปลี่ยนเมนูกลับเป็นเมนูทั่วไปให้อัตโนมัติ
- ✓ → เมนู + การ์ดที่แต่ละฝั่งเห็นหลังผูก: ดู 2 หัวข้อถัดไป (② เจ้าของ Bento 6 · ③ ผู้เช่า Bento 3)
- ✓ 📋 แท็บ '📋 บันทึกการใช้งาน' — ดูกิจกรรมของผู้เช่า/เจ้าของ (เปิดหน้า · กดปุ่ม · ส่งงาน) และสรุปข้อความ push ที่ใช้เดือนนี้แยกตามประเภท



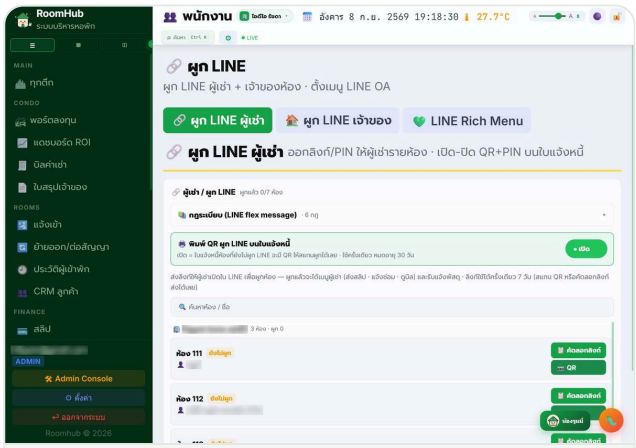
① หน้า 'เกี่ยวกับ LINE' แท็บ '👥 คน & สิทธิ์' — ทะเบียนผู้ใช้ LINE + รหัสร้าน (ตั้งค่า token/LIFF ที่ 'ตั้งค่าการเชื่อมต่อ')



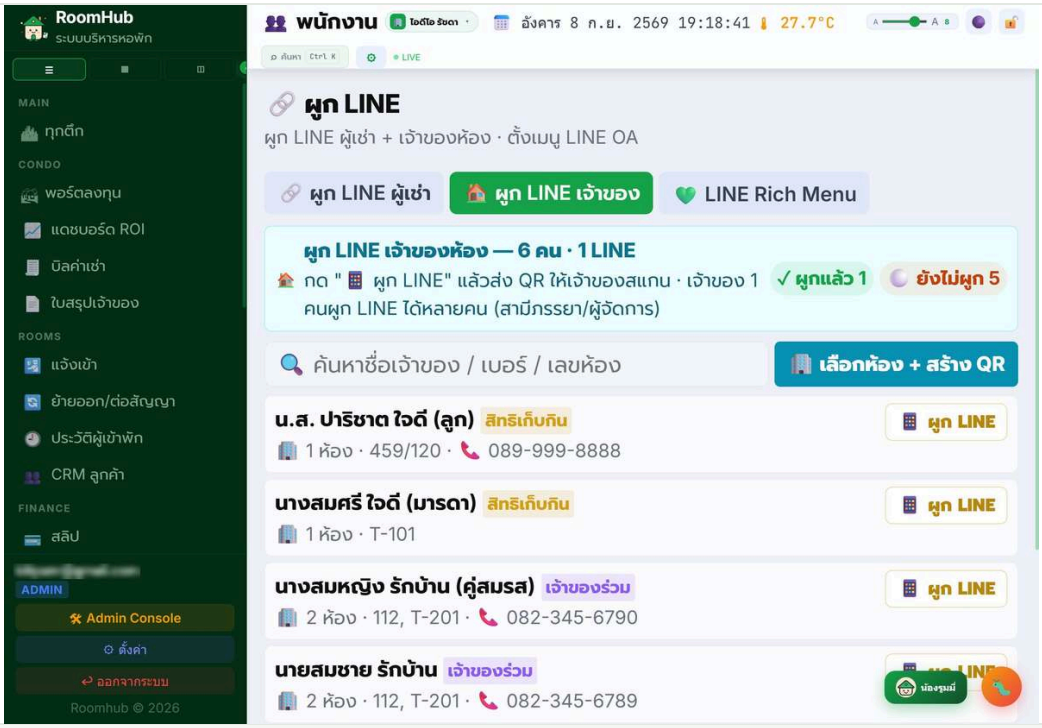
② เลือกเมนูให้แต่ละ role ('🔄 เปลี่ยน Menu') — ผู้เช่า Bento 3 · เจ้าของ Bento 6



② แผงกำหนดเมนูฝั่งแอดมิน + ปุ่ม → การ์ด Flex ที่ตอบ (ส่งสลิป/แจ้งซ่อม/สัญญา)



③ ผูกผู้เช่า — QR/คัดลอกลิงก์รายห้อง (ใช้ครั้งเดียว หมดอายุ 7 วัน)



④ ผูกเจ้าของ — เจ้าของ 1 คนหลายห้อง + เจ้าของร่วม · เพิ่ม/ปลด LINE

💡 LIFF Login channel + Messaging OA ต้องเป็น provider เดียวกัน ไม่งั้น userId คนละตัว → เมนู/แจ้งเตือน push ไม่เข้า (404)

สร้างชุดเมนูใหม่ทั้งชุดแล้วคนที่ผูกไว้ไม่หลุด — ระบบผูกเมนูให้ผู้เช่าและเจ้าของที่ผูกไว้กลับให้อัตโนมัติ

★ ผูกแล้วเมนู/ข้อความไม่เข้า = มักยังไม่ได้เพิ่ม OA เป็นเพื่อน — ผู้เช่าจะเห็นแถบเตือน 'ยังไม่ได้เพิ่ม ... เป็นเพื่อน' พร้อมปุ่ม '➕ เพิ่มเพื่อนเลย' ในหน้าส่งสลิป/แจ้งซ่อม ส่วนเจ้าของให้เพิ่มเพื่อน OA ก่อนสแกน QR

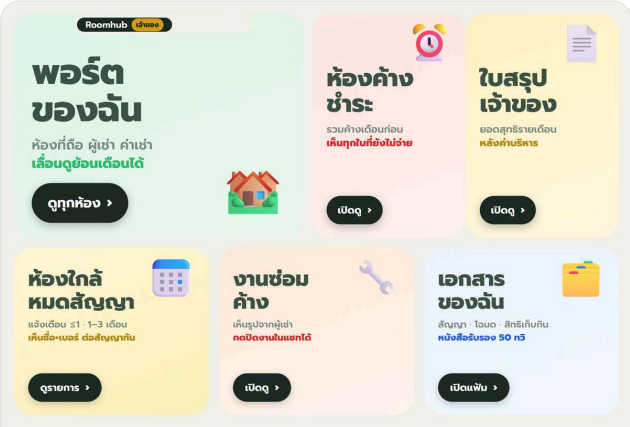
ชื่อบนรูปเมนู: กรอก '🏷️ ชื่อบนเมนู LINE' (เช่น ชื่อโครงการรวม) แล้วกด '🏢 ใส่ชื่อ' เพื่อพิมพ์ชื่อลงบนรูปเมนู — เจ้าของหลายโครงการใช้ชื่อรวมได้

17 ② เมนูเจ้าของ (Bento 6) + การ์ดทุกปุ่ม

ตั้งค่า LINE + ผูกเจ้าของ/ผู้เช่า

หลังเจ้าของผูก LINE สำเร็จ เมนูเจ้าของ (6 ปุ่ม) ขึ้นเองใน LINE — กดแต่ละปุ่มได้การ์ดข้อมูลเฉพาะห้องที่ตัวเองถือ (หลายห้องรวมอยู่ในการ์ดเดียว แตะเลขห้องเพื่อดูรายห้อง)

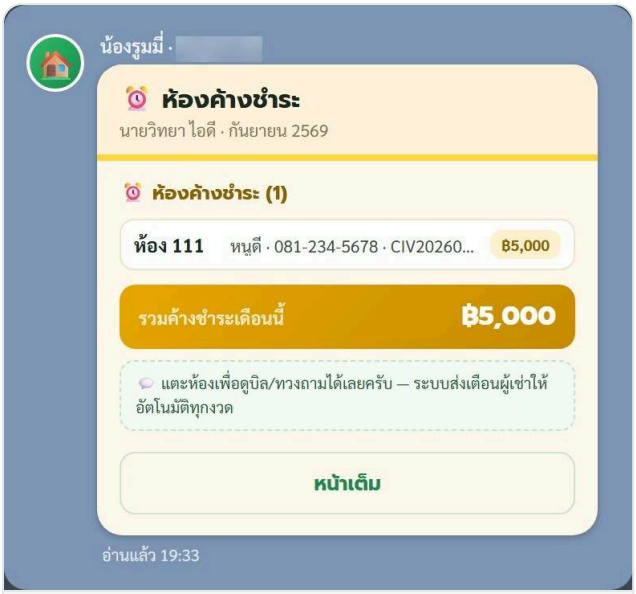
- ✓ เมนูเจ้าของ 6 ปุ่ม — พอร์ตของฉัน · ห้องค้างชำระ · ใบสรุปเจ้าของ · ห้องใกล้หมดสัญญา · งานซ่อมค้าง · เอกสารของฉัน
- ✓ (1) พอร์ตของฉัน → การ์ด '🏠 สถานะห้อง' — ปุ่ม ◀ ▶ เลื่อนดูเดือนอื่น · legend สี (จ่าย / รอตรวจ / ค้าง / ยังไม่ออกบิล / ว่าง) + กริดเลขห้อง + สัญญาใกล้หมดใน 60 วัน + ยอด 'ค้างจากเดือนก่อน' · แตะเลขห้อง = การ์ดห้อง (ผู้เช่า สัญญา ผู้รับค่าเช่า รับจริงปีนี้ + ปุ่ม '💰 บิล' · '⚡ น้ำไฟ' · 'หน้าเต็ม')
- ✓ (2) ห้องค้างชำระ → การ์ดสรุป 'ใบค้างรวม / ยอดค้างรวม / งวดที่ดู' + รายห้อง (ชื่อ · เบอร์ · ยอด) แยก 'ค้างงวดนี้' · '💸 ค้างจากเดือนก่อน' · '🗓️ บิลล่วงหน้าค้าง' — แตะห้องเพื่อดูการ์ดห้อง
- ✓ (3) ใบสรุปเจ้าของ → ใบสรุปล่าสุดรายเดือน + สถานะ (อนุมัติแล้ว / โอนแล้ว / รอตรวจ / ขอแก้ไข) + แถบ 'สุทธิถึงมือ ปี ...' · ปุ่ม 'หน้าเต็ม / ตอบกลับใบสรุป' (ใบสรุปจะขึ้นเมื่อแอดมินกดส่งแล้ว)
- ✓ (4) ห้องใกล้หมดสัญญา → Flex KPI + แยกช่วง 🔴 หมดแล้ว/🟠 ≤1 เดือน/🟡 1–3 เดือน
- ✓ (5) งานซ่อมค้าง → การ์ดงานซ่อมที่ผู้เช่าแจ้ง (รูป · อาการ · สถานะ · ผู้รับผิดชอบ · นัดเข้าซ่อม) พร้อมปุ่ม '✅ ปิดงานนี้' — เจ้าของปิดงานจากแชทได้ · พิมพ์ 'ซ่อมค้าง' เพื่อเปิดรายการนี้ได้ทุกเมื่อ
- ✓ (6) เอกสารของฉัน → เปิดหน้า LIFF: เลือกห้อง (เฉพาะห้องที่มีผู้เช่าปัจจุบัน) → '📄 ดู / บันทึก PDF' สัญญาเช่า + รายการโฉนด (ข้อมูลเลขที่ที่ผูกไว้ในหน้า 'ภาษีที่ดิน') และหนังสือจดสิทธิเก็บกินที่แอดมินแนบไว้ ('เปิดไฟล์')



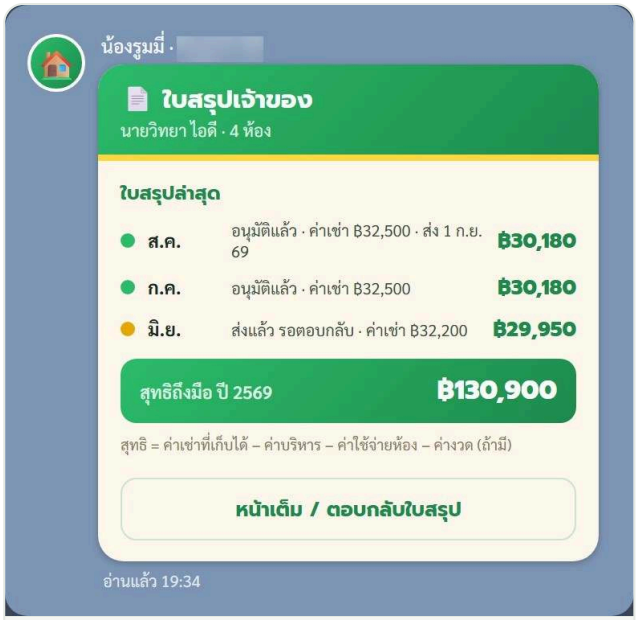
เมนูเจ้าของ (Bento 6) — พอร์ตของฉัน · ห้องค้างชำระ · ใบสรุปเจ้าของ · ห้องใกล้หมดสัญญา · งานซ่อมค้าง · เอกสารของฉัน



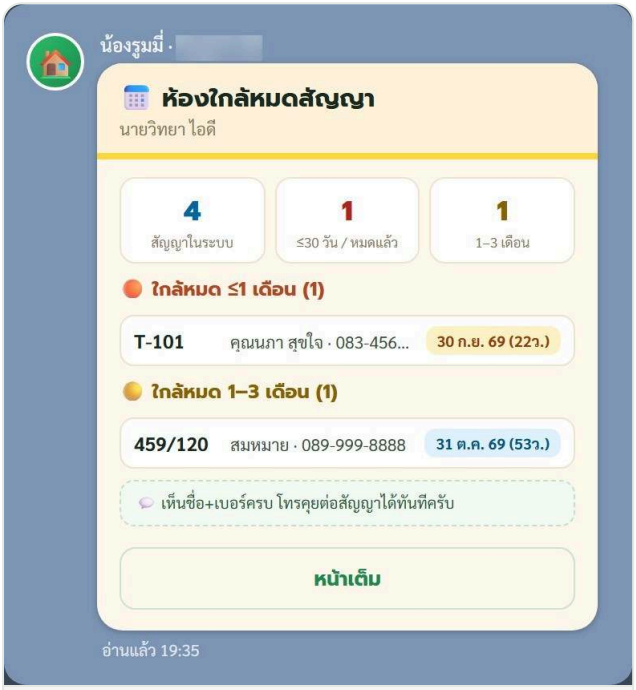
กด 'พอร์ตของฉัน' → Flex '🏠 สถานะห้อง' — legend สี + กริดเลขห้อง + สัญญาใกล้หมด 60 วัน (เจ้าของหลายห้องเห็นรวมทุกห้อง · แตะเลขห้องดูลึกได้)



กด 'ห้องค้างชำระ' → Flex รายห้อง+ชื่อ+เบอร์+ยอดค้าง พร้อมแถบรวม (เจ้าของกดตามได้ทันที)



กด 'ใบสรุปเจ้าของ' → ใบสรุปล่าสุดรายเดือน + สถานะ + แถบ 'สุทธิถึงมือ ปี' · ปุ่ม 'หน้าเต็ม / ตอบกลับใบสรุป'



กด 'ห้องใกล้หมดสัญญา' → Flex KPI 3 ช่อง + แยกช่วง 🔴 หมดแล้ว/🟠 ≤1 เดือน/🟡 1–3 เดือน · เห็นชื่อ+เบอร์ ต่อสัญญาทัน



พิมพ์ 'เอกสาร' ในแชท → การ์ดรายการโฉนด (ข้อมูลเลขที่) / สัญญาสิทธิเก็บกิน — แตะ ↗ เพื่อเปิดไฟล์ · ปุ่ม 'เอกสารของฉัน' บนเมนูเปิดหน้า LIFF แทน (เลือกห้อง → สัญญาเช่า + เอกสารของห้อง)

💡 ปุ่ม '📤 ส่งใบสรุปให้เจ้าของ' ในหน้า 'ใบสรุปเจ้าของ' (เว็บ) = ส่งการ์ดใบสรุปของเดือนนั้นพร้อมปุ่ม ✅ อนุมัติ / ❌ ปฏิเสธ เข้าแชทเจ้าของ — ต้องกดส่งเอง ระบบไม่ส่งอัตโนมัติ · ยอดในการ์ดคือยอดของใบสรุป ณ ตอนที่ส่ง ถ้าแก้บิลภายหลังให้กดส่งซ้ำ เจ้าของจะได้เห็นตัวเลขใหม่

นอกจากปุ่มบนเมนู เจ้าของพิมพ์ในแชทได้: 'บิลค่าเช่า' · 'น้ำไฟ' · 'ภาษี' · 'เอกสาร' · 'ติดต่อผู้ดูแล' · 'ซ่อมค้าง' — เจ้าของหลายห้องจะได้การ์ดให้เลือกห้องก่อนสำหรับ 'บิลค่าเช่า' และ 'น้ำไฟ'

★ เจ้าของแต่ละคนเห็นเฉพาะห้องของตัวเอง — ผูกกับบัญชี LINE ที่ผูกไว้ (เจ้าของคนอื่นเปิดข้อมูลกันไม่ได้)

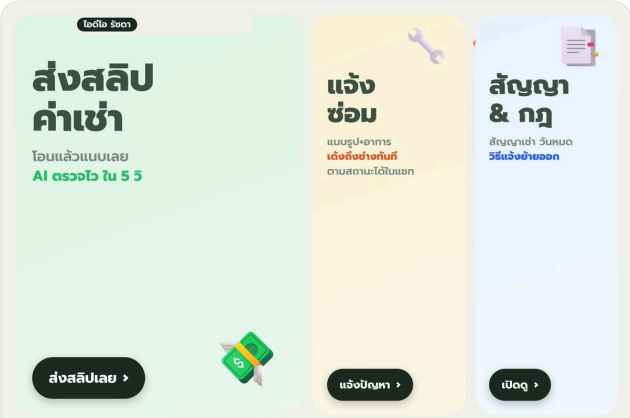
แจ้งเตือนสลิป/งานซ่อมถึงเจ้าของ: เปิดสวิตช์ '🏠 แจ้งเจ้าของห้อง (คอนโด)' ที่ 'ตั้งค่าการเชื่อมต่อ' → LINE OA (💸 ผู้เช่าส่งสลิปโอน · 🔧 ผู้เช่าแจ้งซ่อม — ปิดไว้เป็นค่าเริ่มต้น และกินโควตาข้อความ OA) เจ้าของจะได้การ์ดสลิปรอตรวจพร้อมปุ่ม '📷 ดูสลิป' / '✅ อนุมัติ' — กดอนุมัติแล้วระบบตัดบิลให้ (จ่ายครบ = ชำระแล้ว, ไม่ครบ = ชำระบางส่วน)

18 ③ เมนูผู้เช่า (Bento 3) + การ์ดที่ผู้เช่าได้รับ

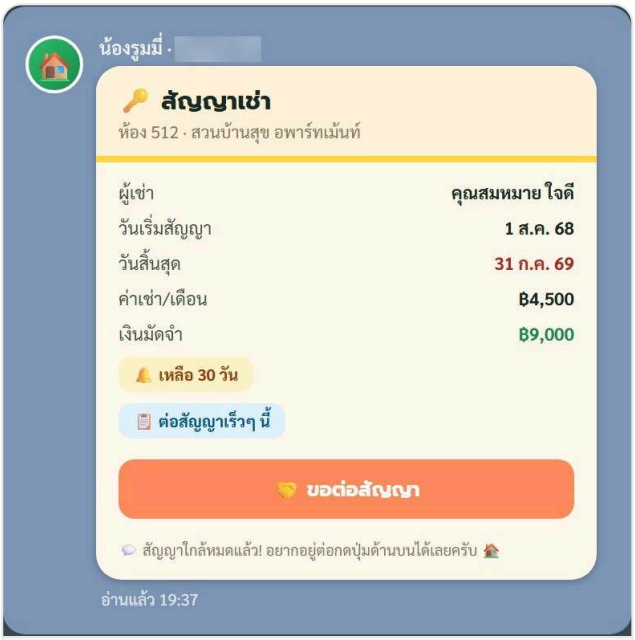
ตั้งค่า LINE + ผูกเจ้าของ/ผู้เช่า

หลังผู้เช่าผูก LINE สำเร็จ เมนูผู้เช่า (3 ปุ่ม) ขึ้นเอง — 2 ปุ่มแรกเปิดหน้า LIFF (ส่งสลิป / แจ้งซ่อม) ปุ่มที่ 3 ได้การ์ดสัญญา + กฎระเบียบ · และมีการ์ดที่แอดมินกดส่งให้ (ใบแจ้งหนี้ / ใบเสร็จ) กับการ์ดซ่อมเสร็จที่ระบบส่งตอนช่างปิดงาน

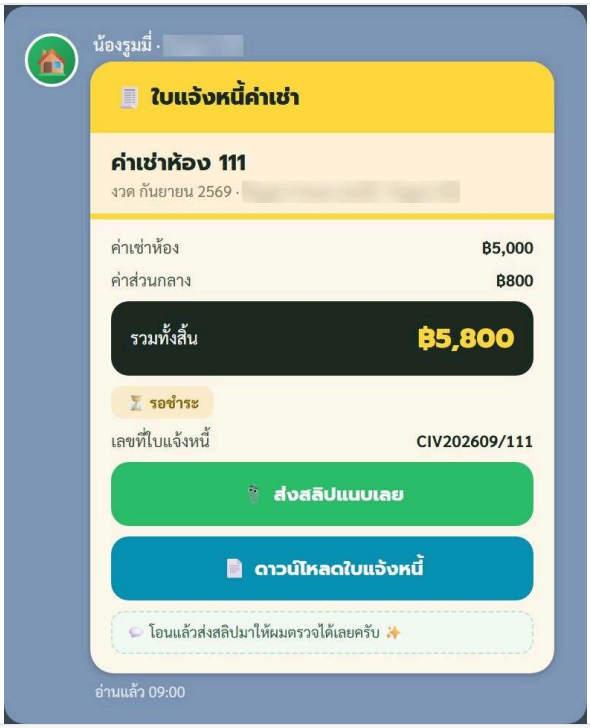
- ✓ เมนูผู้เช่า 3 ปุ่ม — 'ส่งสลิปค่าเช่า' (หน้า LIFF) · 'แจ้งซ่อม' (หน้า LIFF) · 'สัญญา & กฎ' (การ์ดสัญญา + กฎระเบียบ และวิธีแจ้งย้ายออก)
- ✓ (1) ส่งสลิปค่าเช่า → เปิดหน้า LIFF → เลือกเดือน แนบรูปสลิป และกรอก 'ยอดเงินที่โอน' เอง (หน้านี้เทียบกับยอดบิลให้ — ขึ้น '✅ ยอดตรงกับบิล' หรือเตือนถ้าไม่ตรง) → สลิปเข้าแถบ '🕯️ สลิปที่ผู้เช่าส่งมา' ที่หน้า 'บิลค่าเช่า' ให้แอดมินกด '✓ รับชำระ' · ส่งสลิปทาง LINE ได้ฟรี (หน้านี้ไม่ใช้ AI อ่านสลิป)
- ✓ (2) แจ้งซ่อม → เปิดหน้า LIFF เลือกอาการ + แนบรูป → งานเข้าเมนู 'ซ่อมบำรุง' · ผู้ดูแล/เจ้าของได้แจ้งเตือน LINE เมื่อเปิดสวิตช์แจ้งเตือนไว้ (ที่ 'ตั้งค่าการเชื่อมต่อ' → LINE OA) · ผู้เช่าได้การ์ดเมื่อช่างปิดงาน
- ✓ (3) สัญญา & กฎ → ได้การ์ด 2 ใบ (ปัดดู): '🔑 สัญญาเช่า' (โครงการ · ที่อยู่ · ผู้เช่า · วันเริ่ม/สิ้นสุด · ค่าเช่า/เดือน · เงินประกัน + '⏰ เหลือ N วัน' + '📞 ติดต่อออฟฟิศเพื่อต่อสัญญา') และ '📚 กฎระเบียบ' (ขั้นตอนแจ้งย้ายออก + กฎทั่วไป + ปุ่มติดต่อออฟฟิศ) — ไม่มีปุ่ม 'ขอต่อสัญญา' ในแชท ให้ผู้เช่าติดต่อออฟฟิศ
- ✓ ★★ การ์ดที่ผู้เช่าได้รับ: 🧾 ใบแจ้งหนี้ค่าเช่า และ 🧾 ใบเสร็จรับเงิน — แอดมินเป็นคนกดส่งที่หน้า 'บิลค่าเช่า' ('📲 ส่งผ่าน LINE OA' หรือ '📲 ส่งทั้งหมดผ่าน LINE' — หักโควต้าข้อความ OA) ระบบไม่ส่งให้เอง · 🎉 ซ่อมเสร็จเรียบร้อยแล้ว — ส่งอัตโนมัติเมื่อช่างปิดงานที่ผู้เช่าแจ้งเอง (มีรูป + บันทึกช่าง + ปุ่มแจ้งซ่อมเพิ่ม)



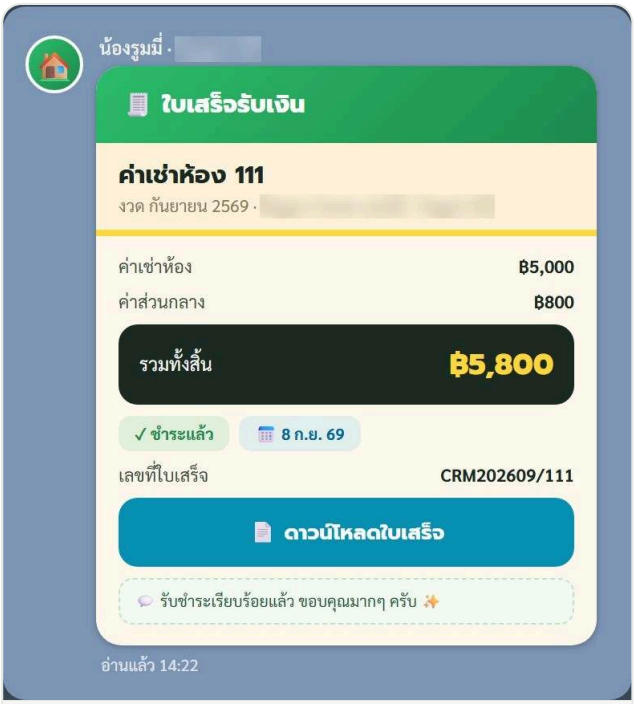
เมนูผู้เช่า (Bento 3) — ส่งสลิปค่าเช่า · แจ้งซ่อม · สัญญา & กฎ



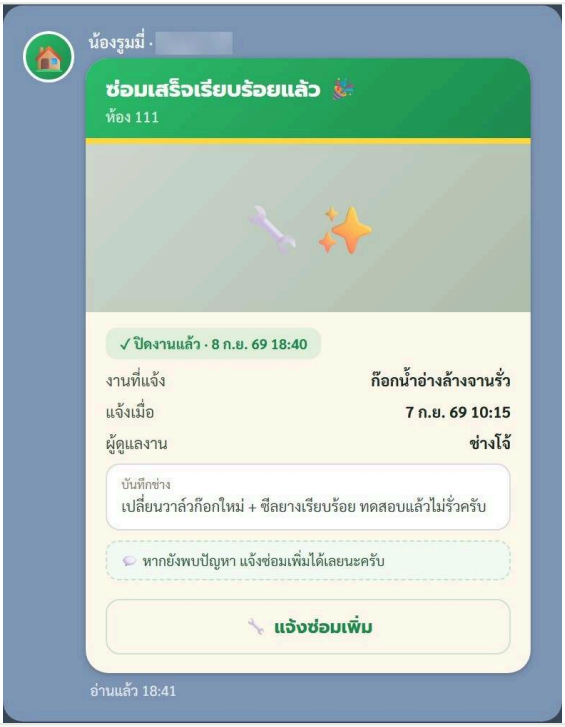
กด 'สัญญา & กฎ' → การ์ด '🔑 สัญญาเช่า' — ผู้เช่า/วันเริ่ม-สิ้นสุด/ค่าเช่า/เงินประกัน + '⏰ เหลือ N วัน' + '📞 ติดต่อออฟฟิศเพื่อต่อสัญญา' (ปัดไปดูการ์ดกฎระเบียบถัดไป)



แอดมินกด '📲 ส่งผ่าน LINE OA' → ผู้เช่าได้การ์ด '📄 ใบแจ้งหนี้ค่าเช่า' — รายการ + รวมทั้งสิ้น + เลขที่บิล + ปุ่ม '👆 ส่งสลิปแนบเลย' / '📄 ดาวน์โหลดใบแจ้งหนี้'



แอดมินกดส่งใบเสร็จผ่าน LINE OA → ผู้เช่าได้การ์ด '📄 ใบเสร็จรับเงิน' (แถบเขียว) — ✓ ชำระแล้ว + วันที่ + เลขใบเสร็จ + ดาวน์โหลด PDF



อัตโนมัติ: ช่างปิดงานซ่อม → ผู้เช่าที่แจ้งได้ Flex 'ซ่อมเสร็จเรียบร้อยแล้ว 🎉' — รูปงาน+บันทึกช่าง+ผู้ดูแลงาน + ปุ่มแจ้งซ่อมเพิ่ม

💡 วงจรบิลใน LINE: แอดมินส่งใบแจ้งหนี้ → ผู้เช่าโอน + ส่งสลิป (กรอกยอดเอง) → แอดมินกด '✓ รับชำระ' → แอดมินส่งใบเสร็จ (ใบแจ้งหนี้กับใบเสร็จต้องกดส่งเอง ไม่อัตโนมัติ)

Flex ซ่อมเสร็จส่งเฉพาะงานที่ผู้เช่าแจ้งเอง (idempotent — ปิดงานซ้ำไม่ส่งซ้ำ)

ผู้เช่าที่ย้ายออก (เช็คเอาท์) แล้ว ระบบปลด LINE ออกจากห้องและเปลี่ยนเมนูกลับเป็นเมนูทั่วไปให้อัตโนมัติ — ดูบิล/สัญญาของห้องนั้นไม่ได้อีก

ผู้เช่าที่ยังไม่ได้เพิ่ม OA เป็นเพื่อนจะเห็นแถบเตือนเหลืองในหน้าส่งสลิป/แจ้งซ่อม — บิลและแจ้งเตือนทาง LINE จะไม่เข้าจนกว่าจะเพิ่มเพื่อน