



ธนาคาร
อาคารสงเคราะห์
Government
Housing Bank



สำนักงานใหญ่
63 ถนนพหลโยธิน 9 แขวง
จตุจักร 10310
โทรศัพท์ 0 2645 9000
โทรสาร 0 2645 9001

Head Office
63 Rama IX Rd., Huaykwang,
Bangkok 10310 Thailand
T +66 (0) 2645 9000
F +66 (0) 2645 9001

ที่ ก.นบ.(ข.ชม.) 053/2563

4 ธันวาคม 2563

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ประชาสัมพันธ์สินเชื่อ “โครงการบ้านล้านหลัง” ของธนาคารอาคารสงเคราะห์

เรียน ผู้อำนวยการกองบริหารงานบุคคล

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ สังกัดกระทรวงการคลัง มีนโยบายเพื่อช่วยสนับสนุนและเพิ่มโอกาสให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี ลดความเหลื่อมล้ำในสังคม ตลอดจนเพื่อเป็นการเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่อยู่อาศัยได้สะดวกยิ่งขึ้น ภายใต้พันธกิจ ทำให้คนไทยมี “บ้าน”

ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาให้สินเชื่อของธนาคารเหมาะสมกับราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ตามมติคณะรัฐมนตรี (ครม.) เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2563 เห็นชอบให้ปรับหลักเกณฑ์และเงื่อนไข “โครงการบ้านล้านหลัง” กรณีลูกค้ารายย่อย (Post Finance) โดยปรับเพิ่มราคาซื้อขายและวงเงินกู้ที่อยู่อาศัยเป็นไม่เกิน 1.2 ล้านบาท จากเดิม 1 ล้านบาท กรณีลูกค้ากู้ 1.2 ล้านบาท จะผ่อนชำระเริ่มต้นเพียงแค่ 4,500 บาท/เดือน เท่านั้น โดยแบ่งอัตราดอกเบี้ย ดังนี้

1. กรณีรายได้ไม่เกิน 25,000 บาท/คน/เดือน

- ปีที่ 1 – ปีที่ 5 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3.00% ต่อปี

ฟรีค่าธรรมเนียม (4 ฟรี) ได้แก่ 1. ฟรีค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ 2. ฟรีค่าประเมินราคาหลักประกัน 3. ฟรีค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และ 4. ฟรีค่าจดทะเบียนนิติกรรมจำนอง

2. กรณีรายได้เกิน 25,000 บาท/คน/เดือน

- ปีที่ 1 – ปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3.00% ต่อปี

ทั้งนี้ ท่านสามารถติดต่อยื่นขอกู้เงินได้ตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2564 หรือภายใต้กรอบวงเงินโครงการฯ 50,000 ล้านบาท

พิเศษ!! สำหรับลูกค้าที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมภายในเดือน ธันวาคม 2563

รับเครื่องปั่นผลไม้แบบพกพา

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จินเจียนมายังท่านเพื่อโปรดทราบ และโปรดประชาสัมพันธ์ให้บุคลากร
ทุกท่านได้รับทราบโดยทั่วกัน ธนาคารฯหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีเช่นที่ผ่านมา
และขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
เพื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์



.....
(นางกรรณิกา ไกยสิทธิ์)

ผู้จัดการเขต

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เขตเชียงใหม่

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

งานการตลาด เขตเชียงใหม่ (0-5330-4948)

สาขาเชียงใหม่ (0-5324-6469-71)

สาขาสันกำแพง (0-5333-0102-5)

ศูนย์บริการธนาคาร (OSS) ฝ่าย (0-5338-2832-3)

สาขาสันทราย (0-5335-4264-7)

สาขาสุเทพ (0-5328-3701-6)

สาขาเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (0-5390-3767)

โครงการที่รัฐทำให้ประชาชน

โครงการ
บ้าน
ล้านหลัง

กู้บ้าน
1.2
ล้านบาท

ผ่อนชำระ
4,500
บาท

เพื่อตอบสนองความต้องการ
เรื่อง "บ้าน" ของคนไทย

รายได้เกิน
25,000 บาท
✔ คงที่ 3 ปีแรก
= **3.00%** ต่อปี

รายได้ไม่เกิน
25,000 บาท
✔ คงที่ 5 ปีแรก = **3.00%** ต่อปี
ฟรี ค่าธรรมเนียมการขึ้นกู้
ค่าประเมินราคาหลักประกัน
ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ค่าจดทะเบียนนิติกรรมจำนอง

ระยะเวลาโครงการ **วันนี้** ถึง
30 ธ.ค. 64

พิเศษ

สำหรับลูกค้าที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรม
ภายในเดือน ธันวาคม 2563

รับเครื่องปั่นผลไม้แบบพกพา



(จำนวนจำกัด)

หมายเหตุ : รายได้ไม่เกิน 25,000 บาท ปีที่ 6 เป็นต้นไป ลูกค้า สวัสดิการ = *MRR - 1.00% ต่อปี / รายได้ > 25,000 = *MRR - 0.75% ต่อปี / ซื้องานประกัน = *MRR
รายได้ > 25,000 บาท ปีที่ 4 เป็นต้นไป ลูกค้า สวัสดิการ = *MRR - 1.00% ต่อปี / รายได้ > 25,000 = *MRR - 0.50% ต่อปี จัดถูกประเมินสินเชื่อฟรี
วงเงินในโครงการจำนวนจำกัด เงื่อนไขอื่น ๆ โปรดอ่านระเบียบธนาคาร อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MRR = 6.150% ต่อปี ประกาศ ณ วันที่ 25 พ.ค. 63

ผ่อนสบายสูงสุด
40ปี



รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับผู้มี "บ้าน" 🏠



ข้อมูลสำคัญของผลิตภัณฑ์ (Sales Sheet) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

1. ชื่อผลิตภัณฑ์

"โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (โครงการบ้านล้านหลัง)" เป็นสินเชื่อสำหรับประชาชนทั่วไปที่มีความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาซื้อขายไม่เกิน 1,200,000 บาทต่อหน่วย โดยลูกค้าต้องจ่ายงบบุ๋ออาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ โดยมีวัตถุประสงค์การรอกู้ ดังนี้

- (1) เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือน้องซุด
- (2) เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร
- (3) เพื่อปลูกสร้างอาคารบนที่ดินของรัฐ
- (4) เพื่อซื้ออาคารหรือน้องซุดบนที่ดินของรัฐ
- (5) เพื่อซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย พร้อมกับการรอกู้ในวัตถุประสงค์หลักตามข้อ (1)

หมายเหตุ - นิยามคำว่า "อาคาร" หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์เพื่อที่อยู่อาศัย ยกเว้นบ้านเช่าและแฟลต

- กรณีกู้เพื่อปลูกสร้างอาคารบนที่ดินของรัฐ และซื้ออาคารหรือน้องซุดบนที่ดินของรัฐ เป็นการดำเนินการจัดทำโครงการโดยผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐหรือเอกชนเท่านั้น ซึ่งจะต้องเสนอขออนุมัติเปิดรับสินเชื่อเป็นรายโครงการต่อไป

2. วงเงิน (Loan to value : LTV)

วงเงินกู้สูงสุดต่อหลักประกัน มีดังนี้

ประเภทลูกค้า	หลักประกันแนวรวมแนวสูง		
	สัญญาที่ 1	สัญญาที่ 2	สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป
ลูกค้ารายย่อย	95 / 100	95	95
ลูกค้าสวัสดิการ	100 / 110	100	100

ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขธนาคาร

3. ระยะเวลาการผ่อนชำระ

- 3.1 ไม่น้อยกว่า 7 ปี และไม่เกิน 40 ปี โดยอายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาที่รอกู้ต้องไม่เกิน 70 ปี ยกเว้น กรณีข้าราชการตุลาการ อัยการ หรืออื่น ๆ ที่มีอายุเกษียณมากกว่า 60 ปี ให้ใช้อายุผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลาที่รอกู้ต้องไม่เกิน 75 ปี
- 3.2 กรณีที่ดินราชพัสดุ ระยะเวลาการกู้ต้องไม่เกินระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า แต่ไม่เกิน 30 ปี โดยนับปี พ.ศ.

4. การผ่อนชำระคืน

4.1 ประมาณการยอดชำระรายเดือน

(1) กรณีรายได้ต่อเดือนต่อคนไม่เกิน 25,000 บาท

วงเงินกู้ (บาท)	ระยะเวลา (ปี)	ประมาณการเงินงวด		
		ปีที่ 1 - 5	ปีที่ 6 เป็นต้นไป	
			สวัสดิการ	รายย่อย
1,200,000	40	4,500	6,500	6,700
	30	5,300	7,000	7,200
	20	6,900	8,300	8,400
	10	11,800	12,500	12,600
1,000,000	40	3,800	5,400	5,600
	30	4,400	5,900	6,000
	20	5,700	6,900	7,000
	10	9,800	10,500	10,600
700,000	40	2,700	3,800	3,900
	30	3,100	4,100	4,200
	20	4,000	4,800	4,900
	10	6,900	7,300	7,400
500,000	40	1,900	2,700	2,800
	30	2,200	3,000	3,000
	20	2,900	3,500	3,500
	10	4,900	5,300	5,300

วงเงินกู้ (บาท)	ระยะเวลา (ปี)	ประมาณการเงินงวด (ซื้ออุปกรณ์)	
		ปีที่ 1 - 5	ปีที่ 6 เป็นต้นไป
120,000	30	600	800
	20	700	900
	10	1,200	1,300
	100,000	40	400
100,000	30	500	700
	20	600	800
	10	1,000	1,100
	70,000	40	300
70,000	30	400	500
	20	400	600
	10	700	800
	50,000	40	200
50,000	30	300	300
	20	300	400
	10	500	600

(2) กรณีรายได้ต่อเดือนต่อคนเกิน 25,000 บาท

วงเงินกู้ (บาท)	ระยะเวลา (ปี)	ประมาณการเงินงวด		
		ปีที่ 1 - 3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	
			สวัสดิการ	รายย่อย
1,200,000	40	4,500	6,600	7,000
	30	5,300	7,200	7,500
	20	6,900	8,500	8,800
	10	11,800	12,900	13,100
1,000,000	40	3,800	5,500	5,900
	30	4,400	6,000	6,300
	20	5,700	7,100	7,300
	10	9,800	10,800	11,000
700,000	40	2,700	3,900	4,100
	30	3,100	4,200	4,400
	20	4,000	5,000	5,100
	10	6,900	7,600	7,700
500,000	40	1,900	2,800	3,000
	30	2,200	3,000	3,200
	20	2,900	3,500	3,700
	10	4,900	5,400	5,500

วงเงินกู้ (บาท)	ระยะเวลา (ปี)	ประมาณการเงินงวด (ซื้ออุปกรณ์)
		ปีที่ 1
120,000	40	800
	30	900
	20	1,000
	10	1,500
100,000	40	700
	30	700
	20	800
	10	1,200
70,000	40	500
	30	500
	20	600
	10	900
50,000	40	400
	30	400
	20	400
	10	600

4.2 ประเภทการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระทุกเดือน จำนวนเงินผ่อนชำระตามวงเงินและระยะเวลาของสัญญาผู้เงิน

4.3 ช่องทางการผ่อนชำระ

(1) กรณีลูกค้าเป็นพนักงานสังกัดหน่วยงานที่มีข้อตกลงกับธนาคาร

(1.1) หน่วยงานต้นสังกัดของผู้กู้ทำหน้าที่หักเงินเดือนผู้กู้ นำส่งชำระหนี้ให้ธนาคารตามที่ได้ทำข้อตกลงร่วมกับธนาคาร

(1.2) หักเงินงวดล่วงหน้าสำหรับตัดชำระหนี้ 1 - 3 งวดแรก ตามแนวทางการแก้ไขปัญหา NPL เงินกู้ปล่อยใหม่ของลูกค้าหนี้สวัสดิการ

4. การผ่อนชำระคืน (ต่อ)

(2) กรณีลูกค้ารายย่อย

(2.1) ชำระด้วยตนเองกับสาขาของ ธอส.

(2.2) ชำระเงินผ่านบัญชีเงินฝาก ธอส. ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงเทพ

(2.3) ชำระผ่านหน่วยงานที่มีข้อตกลงกับ ธอส ได้แก่ ธกส., เอ็มเปย์ สเตชั่น, Cenpay (เคาน์เตอร์เงินทรัก, บิทูเอส, แฟมิลีมาร์ท, ท็อป ซูเปอร์มาร์เก็ต, ร้านมัทชีโมโตะ, ร้านโทวัลดู, ออฟฟิศแมท, เพาเวอร์บาย, โรบินสัน และซูเปอร์สปอร์ต), ทู มั่นนี่ เอ็กซ์เพรส, เทลโก้ โลดัล, บิ๊กซี, ร้านเซเว่นอีเลฟเว่น, เคาน์เตอร์เซอร์วิส และเคาน์เตอร์ที่ทำการไปรษณีย์

(2.4) ชำระผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ ได้แก่ เครื่อง ATM เครื่อง CDM แอปพลิเคชัน "GHB ALL" เครื่องรับชำระเงินกู้ LRM เครื่องชำระเงินกู้ไร้เงินสด (QR NON CASH PAYMENT)

5. หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

5.1 ผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นประจำทุกเดือน

5.2 ดอกเบี้ยจะคิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น เมื่อเงินต้นลดลงดอกเบี้ยจะลดลงตามไปด้วย

5.3 การผ่อนชำระช่วงแรกค่าวงจะถูกนำไปตัดดอกเบี้ยมากกว่าตัดชำระเงินต้นคงเหลือ

(เนื่องจากมีเงินต้นคงเหลือสูง) จึงทำให้เหลือเงินไปตัดเงินต้นได้น้อย

5.4 เงินที่ชำระจะถูกนำไปตัดดอกเบี้ย ส่วนที่เหลือจึงนำไปตัดเงินต้น หากชำระเงินเกินกว่าเงินงวดที่ธนาคารกำหนด จึงจะตัดชำระค่าธรรมเนียม (หากมี)

6. อัตราดอกเบี้ย

6.1 "โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐ (โครงการบ้านล้านหลัง)" มีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

- กรณีรายได้ต่อเดือนต่อคนไม่เกิน 25,000 บาท

ปีที่ 1 - ปีที่ 5 = 3.00% ต่อปี

ปีที่ 6 จนถึงตลอดอายุสัญญา

- กรณีลูกค้าสวัสดิการ = MRR-1.00% ต่อปี

- กรณีลูกค้ารายย่อย = MRR-0.75% ต่อปี

- กรณีซื้ออุปกรณ์ฯ = MRR

อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 5 ปี = 3.00% ต่อปี

- กรณีรายได้ต่อเดือนต่อคนเกิน 25,000 บาท

วัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย

ปีที่ 1 - ปีที่ 3 = 3.00% ต่อปี

ปีที่ 4 จนถึงตลอดอายุสัญญา

- กรณีลูกค้าสวัสดิการ = MRR-1.00% ต่อปี

- กรณีลูกค้ารายย่อย = MRR-0.50% ต่อปี

อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี = 3.00% ต่อปี

วัตถุประสงค์ซื้ออุปกรณ์ฯ

ปีที่ 1 จนถึงตลอดอายุสัญญา = MRR

6. อัตราดอกเบี้ย (ร.อ)	
6.2	MRR คือ อัตราดอกเบี้ยถูกค้ารายย่อยขั้นต่ำ (Minimum Retail Rate) ตามประกาศอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประกาศ ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ ร้อยละ 6.150 ต่อปี
6.3	กรณีไม่มีผลงานก่อสร้าง หรือผลงานก่อสร้างไม่ถึงร้อยละ 20 ไม่บวกอัตราดอกเบี้ยเพิ่มร้อยละ 0.50 ต่อปี
7. อัตราดอกเบี้ย หรือเบี้ยปรับกรณีผิดนัดชำระ	
7.1	หากมีจำนวนวันค้างชำระ (DPD) ตั้งแต่ 91 วันขึ้นไป ธนาคารจะมีหนังสือบอกกล่าวโต้ตอบจำนวนพร้อมปรับอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ ร้อยละ 13.50 ต่อปี โดยธนาคารจะคิดดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้จากเงินต้นที่คงเหลืออยู่
7.2	หากมีการติดตามทวงถามหนี้ ธนาคารจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมติดตามหนี้ จำนวน 1,000 บาท
7.3	หากมีการบอกกล่าวให้โต้ตอบจำนวน ธนาคารจะคิดค่าธรรมเนียมการบอกกล่าว จำนวน 300 บาท
8. ค่าบริการต่างๆ นอกเหนือจากเงินงวดผ่อนชำระ	
(1)	กรณีรายได้ต่อเดือนต่อคนไม่เกิน 25,000 บาท
(1.1)	ค่าตรวจสอบผลงานการก่อสร้างเพื่อจ่ายเงินงวด ครั้งละ 800 บาท
(1.2)	ค่าเบี้ยประกันภัยอัคคีภัย ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทุนประกัน มูลค่าทรัพย์สิน ระยะเวลาคุ้มครอง
(1.3)	ถูกค่าได้รับสิทธิหรือค่าธรรมเนียม ดังนี้
(1.3.1)	ค่าธรรมเนียมยื่นกู้ร้อยละ 0.1 ของวงเงินกู้
(1.3.2)	ค่าประเมินหลักประกัน
	- วงเงินขอกู้ไม่เกิน 500,000 บาท ราคา 1,900 บาท ต่อหลักประกัน
	- วงเงินขอกู้ 500,001 - 1,200,000 บาท ราคา 2,300 บาท ต่อหลักประกัน
(1.3.3)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ
	- ค่าจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม 1,000 บาท
	- ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินจำนอง (ชำระให้กับสำนักงานที่ดิน)
(2)	กรณีรายได้ต่อเดือนต่อคนเกิน 25,000 บาท
(2.1)	ค่าธรรมเนียมยื่นกู้ร้อยละ 0.1 ของวงเงินกู้
(2.2)	ค่าตรวจรับรองผลที่ดินอาคาร ที่ดินเปล่า ห้องชุด 800 บาทต่อหลังห้อง
(2.3)	ค่าประเมินหลักประกัน
	- วงเงินขอกู้ไม่เกิน 500,000 บาท ราคา 1,900 บาท ต่อหลักประกัน
	- วงเงินขอกู้ 500,001 - 3,000,000 บาท ราคา 2,800 บาท ต่อหลักประกัน
(2.4)	ค่าเบี้ยประกันภัยอัคคีภัย ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทุนประกัน มูลค่าทรัพย์สิน ระยะเวลาคุ้มครอง
(2.5)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ
	- ค่าจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม 1,000 บาท
	- ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินจำนอง (ชำระให้กับสำนักงานที่ดิน)

9. เงื่อนไขการใช้ผลิตภัณฑ์ที่ถูกค้าต้องปฏิบัติตาม มิฉะนั้นจะมีผลกระทบต่อการใช้ผลิตภัณฑ์

- (1) กรณีตรวจสอบพบภายหลังว่าผู้กู้มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้กู้ตามโครงการนี้ ธนาคารจะปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ย้อนหลังนับตั้งแต่วันทำสัญญาเงินและบันทึกต่อท้ายสัญญาเงิน เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เดียวกันกับที่กำหนดไว้ในกรณีชำระหนี้ปิดบัญชีหรือไถ่ถอนจำนวน
- (2) กรณีผู้กู้มีหนี้ชำระหนี้ และถูกปรับอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยมีหนี้ชำระหนี้ตามประกาศธนาคาร ธนาคารจะปรับหนี้สิทธิการกู้เงินตามโครงการนี้ และไม่สามารถกลับมาใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามโครงการนี้ได้อีก ทั้งนี้ หากผู้กู้ชำระหนี้ค้างจนอัตราดอกเบี้ยปรับลดจากอัตราดอกเบี้ยมีหนี้ชำระหนี้ตามประกาศธนาคาร ให้คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศธนาคาร (MRR)
- (3) กรณีผู้กู้ขอเปลี่ยนไปใช้สิทธิอัตราดอกเบี้ยเงินกู้พิเศษ ที่เป็นมาตรการความช่วยเหลือจากภัยพิบัติต่าง ๆ ผู้กู้จะไม่สามารถกลับมาใช้สิทธิอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามโครงการนี้ได้อีก

10. ประกันภัยประเภทที่ถูกค้าจำเป็นต้องทำและที่สามารถเลือกทำได้

- (1) ประกันอัคคีภัย คุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติ ที่จะเกิดขึ้น
 - (1.1) ถูกค้าต้องทำประกันอัคคีภัย โดยถูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารแนะนำ หรือสามารถจัดทำประกันอัคคีภัยด้วยตนเองได้ โดยให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และต้องจัดส่งกรมธรรม์ประกันอัคคีภัยให้กับธนาคาร ภายใน 30 วัน นับจากวันทำนิติกรรมจำนวน รวมถึงการต่ออายุกรมธรรม์ ต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนสิ้นสุดกรมธรรม์เดิมอย่างน้อย 30 วัน ให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการไถ่ถอนหลักประกัน
 - (1.2) ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อหลักประกัน อันเนื่องมาจากไฟไหม้ และภัยอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำมาซ่อมแซมหลักประกันให้กับอยู่ในสภาพเดิมที่ได้เอาประกันภัยไว้ หรือจะนำมาหักชำระหนี้เงินกู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ธนาคารจะคืนเงินค่าสินไหมที่เหลือให้แก่ผู้กู้
 - (1.3) ทุนประกันอัคคีภัยเป็นไปตามราคาประเมินอาคาร ยกเว้นห้องชุดคำนวณทุนประกันภัย ตามเกณฑ์ตารางมาตรฐานราคาส่งปลูกสร้าง ของสำนักงาน คปภ.
กรณีทำทุนประกันภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริงเทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมิน 5 ล้านบาททำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้ มีมูลค่าเสียหาย 5 แสนบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 แสนบาท
- ข้อดี ของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันที่ธนาคารแนะนำจะช่วยลดภาระกับถูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ เนื่องจากธนาคารมีบริการต่ออายุกรมธรรม์กับบริษัทประกัน อีกทั้งกรณีมีปัญหาการเคลม ธนาคารจะเป็นผู้ประสานงาน หรือเจรจากับบริษัทประกันแทนถูกค้า รวมถึงมาตรการช่วยเหลือพิเศษ เช่น กรณีเกิดภัยพิบัติ ธนาคารอนุมัติให้บริษัทประกันภัยจ่ายสินไหมตรงกับถูกค้า เพื่อนำไปซ่อมแซมที่อยู่อาศัย

10. ประกันภัยประเภทที่ลูกค้าจำเป็นต้องทำและที่สามารถเลือกทำได้ (ต่อ)

(2) ประกันชีวิตภาคสมัครใจ เพื่อช่วยคุ้มครองและปกป้องครอบครัวผู้ที่อยู่เบื้องหลังจากภาระหนี้สินค้างชำระ หากมีเหตุการณ์ไม่คาดคิดเกิดขึ้นทำให้ลูกค้าเสียชีวิต หรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง ก่อนการผ่อนชำระเงินกู้จะจบสิ้น

(2.1) ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำหรือไม่ทำประกันชีวิตกับบริษัทประกันชีวิตที่ธนาคารแนะนำได้ โดยไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ และลูกค้าสามารถเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ และระยะเวลาเอาประกันที่ตรงกับความต้องการของตนเองได้

ทั้งนี้ จำนวนเงินเอาประกันก็จะลดลง และสอดคล้องกับภาระหนี้คงค้างที่มีกับธนาคารต่อเมื่อจำนวนเงินเอาประกันที่ลูกค้าทำเต็มวงเงินกู้ และระยะเวลาเอาประกันเต็มระยะเวลากู้เงิน (ผ่อนชำระหนี้-ปกติ)

(2.2) กรณีที่ลูกค้าเสียชีวิต หรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง บริษัทที่รับประกันชีวิตจะจ่ายสินไหมทดแทนเป็นเงินจำนวนหนึ่ง ที่ระบุตามตารางจำนวนเงินเอาประกันที่ลดลงของผู้เอาประกันที่ประสบภัย โดยจ่ายให้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในฐานะผู้รับประโยชน์หลักก่อน และถ้ามีเงินเหลือจะจ่ายให้แก่ผู้รับประโยชน์ของผู้เอาประกันภัย ตามที่ระบุในหนังสือรับรองประกันชีวิตเป็นลำดับถัดไป

(2.3) เบี้ยประกันชีวิตสามารถนำไปใช้ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาในปีที่ชำระเบี้ย (ครั้งเดียว) สูงสุด 100,000 บาท กรณีที่มีระยะเวลาเอาประกันภัยตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป และ/หรือเบี้ยประกันภัย "ทุพพลภาพ หรืออุบัติเหตุ" สามารถใช้ลดหย่อนภาษีเงินได้ตามจริงสูงสุดไม่เกิน 15,000 บาท (แต่เมื่อรวมกับเบี้ยประกันชีวิตแล้วต้องไม่เกิน 100,000 บาท)

11. ค่าเบี้ยปรับและการปรับอัตราดอกเบี้ยย้อนหลัง

11.1 กรณีรายได้ต่อเดือนต่อคนไม่เกิน 25,000 บาท

กรณีชำระหนี้ปิดบัญชี หรือขอได้ถอนจำนวน หรือเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ก่อนกำหนดระยะเวลาการกู้ 5 ปี นับจากวันทำสัญญากู้เงินและบันทึกต่อท้ายสัญญากู้เงิน ธนาคารจะดำเนินการ ดังนี้

(1) ค่าเบี้ยปรับปิดบัญชี กรณีปิดบัญชี หรือได้ถอนจำนวน ก่อนระยะเวลา 5 ปี นับจากวันทำสัญญาและบันทึกต่อท้ายสัญญากู้เงิน ธนาคารจะคิดค่าเบี้ยปรับปิดบัญชี ดังนี้

- ภายในปีที่ 1 = 3.00% ของเงินต้นคงเหลือตามสัญญา
- ภายในปีที่ 2 = 2.50% ของเงินต้นคงเหลือตามสัญญา
- ภายในปีที่ 3 - 5 = 2.00% ของเงินต้นคงเหลือตามสัญญา
- เกิน 5 ปี ไม่คิดค่าเบี้ยปรับ

11. ค่าเบี้ยปรับและการปรับอัตราดอกเบี้ยย้อนหลัง (ต่อ)

ตัวอย่างเช่น โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (โครงการบ้านล้านหลัง) (กรณีรายได้ต่อเดือนต่อคนไม่เกิน 25,000 บาท) วงเงินสินเชื่อ 1,000,000 บาท ยอดสินเชื่อคงเหลือ 800,000 บาท ทำสัญญากู้เงินวันที่ 1 มี.ค.63 ลูกค้าขอปิดบัญชีได้ก่อนจำนวนวันที่ 1 ธ.ค. 2565 จะคิดค่าเบี้ยปรับปิดบัญชี ดังนี้

$$\text{ค่าเบี้ยปรับปิดบัญชี} = \text{เงินต้นคงเหลือตามสัญญา} \times \text{อัตราค่าเบี้ยปรับปิดบัญชี}$$



(2) ปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 5 ปีแรกย้อนหลัง กรณีปิดบัญชี หรือได้ก่อนจำนวน หรือเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ก่อนระยะเวลาการกู้ 5 ปี นับจากวันทำสัญญากู้เงินและบันทึกต่อท้ายสัญญากู้เงิน ธนาคารจะปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ย้อนหลังในอัตรา ดังนี้

- กรณีลูกค้าสวัสดิการไม่มีเงินฝาก ปีที่ 1-ปีที่ 2 = MRR-2.00% ต่อปี ปีที่ 3-5 = MRR-1.00% ต่อปี
- กรณีลูกค้ารายย่อย ปีที่ 1-ปีที่ 2 = MRR-2.00% ต่อปี ปีที่ 3-5 = MRR-0.50% ต่อปี
- กรณีกู้ซื้ออุปกรณ์ฯ ปีที่ 1-ปีที่ 5 = MRR ต่อปี

(3) ธนาคารจะเรียกเงินคืนจากลูกค้าในส่วนที่ธนาคารรับภาระค่าธรรมเนียมแทน และได้จ่ายให้กับหน่วยงานภายนอกตามข้อ 8.(1) (1.3) ข้อย่อย (1.3.2) และ (1.3.3)

11.2 กรณีรายได้ต่อเดือนต่อคนเกิน 25,000 บาท

กรณีชำระหนี้ปิดบัญชี หรือขอได้ก่อนจำนวน หรือเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ก่อนกำหนดระยะเวลาการกู้ 3 ปี นับจากวันทำสัญญากู้เงินและบันทึกต่อท้ายสัญญากู้เงิน ธนาคารจะดำเนินการ ดังนี้

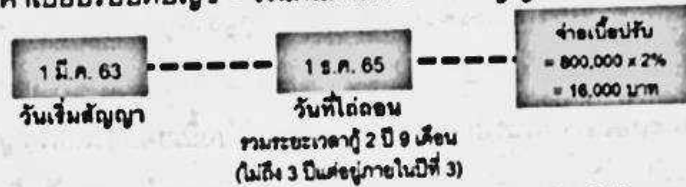
(1) ค่าเบี้ยปรับปิดบัญชี กรณีปิดบัญชี หรือได้ก่อนจำนวน ก่อนระยะเวลา 3 ปี นับจากวันทำสัญญาและบันทึกต่อท้ายสัญญากู้เงิน ธนาคารจะคิดค่าเบี้ยปรับปิดบัญชี ดังนี้

- ภายในปีที่ 1 = 3.00% ของเงินต้นคงเหลือตามสัญญา
- ภายในปีที่ 2 = 2.50% ของเงินต้นคงเหลือตามสัญญา
- ภายในปีที่ 3 = 2.00% ของเงินต้นคงเหลือตามสัญญา
- เกิน 3 ปี ไม่คิดค่าเบี้ยปรับ

11. ค่าเบี้ยปรับและการปรับอัตราดอกเบี้ยย้อนหลัง (ต่อ)

ตัวอย่างเช่น โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐ (โครงการบ้านล้านหลัง) (กรณีรายได้ต่อเดือนต่อคนเกิน 25,000 บาท) วงเงินสินเชื่อ 1,000,000 บาท ยอดสินเชื่อคงเหลือ 800,000 บาท ทำสัญญากู้เงินวันที่ 1 มี.ค.63 ลูกค้าขอปิดบัญชีได้ก่อนจำนวนวันที่ 1 ธ.ค. 2565 จะคิดค่าเบี้ยปรับปิดบัญชี ดังนี้

$$\text{ค่าเบี้ยปรับปิดบัญชี} = \text{เงินต้นคงเหลือตามสัญญา} \times \text{อัตราค่าเบี้ยปรับปิดบัญชี}$$



(2) ปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 3 ปีแรกย้อนหลัง กรณีปิดบัญชี หรือได้ถอนจำนวน หรือเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ก่อนระยะเวลาการกู้ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญากู้เงินและบันทึกต่อทำยสัญญาเงิน ธนาคารจะปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ย้อนหลังในอัตรา ดังนี้

- กรณีลูกค้าสวัสดิการไม่มีเงินฝาก ปีที่ 1 - ปีที่ 2 = MRR-2.00% ต่อปี ปีที่ 3 = MRR-1.00% ต่อปี
- กรณีลูกค้ารายย่อย ปีที่ 1 - ปีที่ 2 = MRR-2.00% ต่อปี ปีที่ 3 = MRR-0.50% ต่อปี
- กรณีกู้ซื้ออุปกรณ์ฯ ปีที่ 1 - ปีที่ 3 = MRR ต่อปี

12. การแจ้งให้ชำระหนี้หรือค่าธรรมเนียมต่างๆ

ธนาคารจะแจ้งยอดผ่อนชำระต่อเดือนพร้อมรายละเอียดต่าง ๆ เช่น วงเงินสินเชื่อ และจำนวนเงินผ่อนชำระตามสัญญา ในวันทำสัญญากู้เงิน

13. การแจ้งเมื่อได้รับชำระเงินจากลูกค้า

ลูกค้าจะได้รับหลักฐานการชำระเงินผ่านช่องทางต่าง ๆ ของธนาคาร ซึ่งจะมีรายละเอียด เช่น เงินต้นคงเหลือ จำนวนเงินงวดผ่อนชำระต่อเดือน จำนวนเงินที่ตัดชำระเงินต้น จำนวนเงินตัดชำระดอกเบี้ย และอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อมูลหลังจากท่านได้ชำระค่างวดสินเชื่อให้แก่ธนาคารแล้ว

14. การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการให้บริการ หรือการแจ้งเตือนที่สำคัญต่าง ๆ

14.1 ธนาคารแจ้งข้อมูลให้ลูกค้าทราบ

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขผลิตภัณฑ์ หรือการให้บริการที่มีผลกระทบต่อการใช้บริการของลูกค้า ธนาคารจะมีการสื่อสารหรือแจ้งข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงให้ลูกค้าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 30 วัน ผ่านช่องทางต่าง ๆ ของธนาคาร

14.2 ลูกค้าแจ้งข้อมูลให้ธนาคารทราบ

ลูกค้าจะต้องแจ้งให้ธนาคารทราบทันทีที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลส่วนตัวของท่าน เช่น ชื่อ นามสกุล อาชีพ สถานที่ทำงาน สถานที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ และรายละเอียดต่าง ๆ เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลกับท่าน เป็นไปอย่างถูกต้องรวดเร็ว โดยแจ้งผ่านสาขาของ ธอส. หรือทางเว็บไซต์ของธนาคาร www.ghbank.co.th หรือศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โทร. 02-645-9000 เวลา 7.30-19.00 น.

15. ข้อควรระวังในเรื่องสำคัญ

หากลูกค้าค้างชำระค้างวด หรือไม่สามารถชำระหนี้ได้เสร็จสิ้นตามสัญญา จะมีอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงเกินกว่าอัตราดอกเบี้ยปกติ และอาจมีผลกระทบต่อข้อมูลประวัติการเงินของท่านที่ปรากฏในบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ (NCB) และมีผลให้ธนาคารต้องฟ้องร้องดำเนินคดี บังคับคดี และยึดทรัพย์ เพื่อชำระหนี้คืนตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของธนาคาร

16. รายละเอียดเพิ่มเติม

- 16.1 กรณีผู้กู้เสียชีวิต ทายาทของผู้กู้หรือผู้กู้ร่วมที่เสียชีวิตจะต้องแจ้งการเสียชีวิตดังกล่าวให้แก่ธนาคารทราบโดยเร็ว ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของทายาทผู้กู้ที่เสียชีวิต ทายาทหรือผู้จัดการมรดกควรชำระค้างวดตามเงื่อนไขในสัญญา เพื่อมิให้เสียเบี้ยปรับ และเป็นการรักษาประวัติการเงินผ่อนชำระสินเชื่อ
- 16.2 หากมีข้อสงสัย หรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติม ท่านสามารถเข้าไปดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.ghbank.co.th หรือติดต่อสอบถามได้ที่ ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โทร. 02-645-9000 เวลา 7.30 - 19.00 น. หรือที่ ธอส. ทุกสาขา
- 16.3 กรณีมีข้อร้องเรียนใด ๆ สามารถแจ้งข้อร้องเรียนผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้
- 16.3.1 โทรศัพท์ ถึงศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ Contact Center หมายเลข 0 2645 9000
 - 16.3.2 โทรสารหมายเลข 0 2645 9001
 - 16.3.3 ตู้ปณ.70 ปณฝ.สุทธิสาร กรุงเทพฯ 10321
 - 16.3.4 ก่อรับฟังความคิดเห็น ณ จุดบริการ
 - 16.3.5 จุดหมายถึง ธอส.เลขที่ 63 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
 - 16.3.6 การร้องเรียนด้วยตนเองผ่านศูนย์รับเรื่องร้องเรียน ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ , สาขา , คู่ค้า (Outsource)
 - 16.3.7 แบบสำรวจความพึงพอใจประสบการณ์ใช้บริการ
 - 16.3.8 Website www.ghbank.co.th ร้องเรียนถึงกรรมการผู้จัดการ หรือฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์
 - 16.3.9 E-mail address :crm@ghbankcontact.com
 - 16.3.10 Social Media เช่น Facebook
 - 16.3.11 Application ของธนาคาร เช่น Internet Banking
 - 16.3.12 QR Code