



# สินเชื่อบ้านเติมตั้งค์ (GSB PLUS)

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อการใช้จ่ายส่วนบุคคล เพื่อการอุปโภคบริโภค หรือเพื่อนำไปชำระหนี้สินเชื่อรายย่อยประเภทอื่น สำหรับผู้กู้สินเชื่อเคหะเดิมของธนาคาร

ใช้หลักประกันเดียวกันกับสัญญากู้เงินสินเชื่อเคหะ ประเภทเงินกู้ระยะยาว (LT) และเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) โดยอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว



## Sales Sheet / เอกสารแสดงข้อมูลผลิตภัณฑ์



### วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

ให้กู้สูงสุดไม่เกินร้อยละ 10 ล้านบาท โดยหลักการดังนี้

1. เงินกู้ระยะยาว (LT) เมื่อรวมกับยอดหนี้คงเหลือเดิมแล้ว ให้กู้สูงสุดไม่เกิน 95% ของราคาประเมินหลักทรัพย์ (ขึ้นอยู่กับจำนวนสัญญาสินเชื่อเคหะ ประเภทของหลักประกัน และราคาประเมินหลักทรัพย์)
2. เงินกู้ระยะยาว (LT) ร่วมกับ เงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) ให้กู้รวมกันสูงสุดไม่เกินที่กำหนดไว้ตาม ข้อ 1. โดยวงเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) ให้กู้ได้ไม่เกิน 10 เท่าของรายได้รวม และไม่เกินร้อยละ 5 แสนบาท



### ระยะเวลาการกู้ยืม

1. กรณีเงินกู้ระยะยาว (LT) สูงสุดไม่เกิน 30 ปี
2. เงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) ให้ทบทวนวงเงินกู้ยืม (อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้ยืมไปตามหลักการที่ และเงื่อนไขธนาคาร)



### ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระทุกเดือน

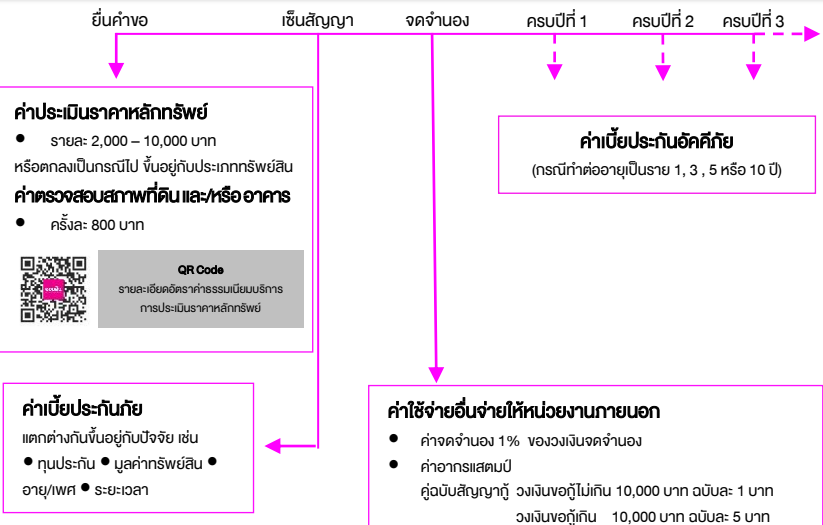


### อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

LT อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคารคำนวณแบบลดต้นลดดอก ตามยอดการหนี้คงเหลือของลูกค้

OD อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร และคำนวณตามจำนวนเงินที่ใช้จริง

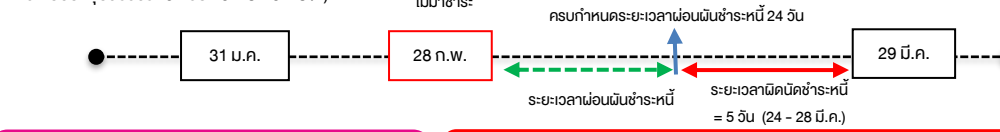
## ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจกจากค่างวด



## สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

**ดอกเบี้ยปกติ** LT คิดเป็นรายวันจากเงินต้นคงเหลือ **หากผิดนัด !!** LT จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มผิดนัด โดยคิดจากเงินต้นของงวดที่ค้างชำระทั้งหมด และค่าติดตามทวงถามหนี้ (ถ้ามี)

**ตัวอย่าง** ลูกค้าสินเชื่ มีเงินต้นคงเหลือทั้งหมด 500,000 บาท เงินงวด 4,200 บาท สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้บวกเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 3 ในงวด 28 ก.พ. ลูกหนี้ไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 29 มี.ค. ระบบคำนวณดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ ด้วยอัตราร้อยละ 3 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 6 ต่อปี บวกเพิ่ม 3 % **หัก** อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันร้อยละ 6 ต่อปี : 6 + 3 - 6 = 3%)

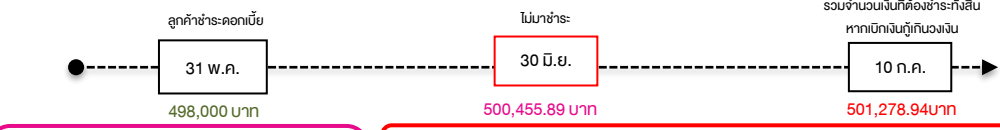


**ดอกเบี้ยปกติ** = เงินต้นคงเหลือ × อัตราดอกเบี้ย × จำนวนวัน / 365  
 งวด 28 ก.พ. (31 ม.ค. – 27 ก.พ.) = 500,000 × 6% × 28 / 365 = **2,301.37 บาท**

**ดอกเบี้ยผิดนัด**: คิดจากเงินต้นของค่างวดที่ผิดนัดชำระ (ทุกงวดที่ผิดนัดชำระ)  
 ถ้าเงินงวด 28 ก.พ. เป็น 4,200 บาท แบ่งเป็นเงินต้น 1,898.63 บาท ดอกเบี้ย 2,301.37 บาท  
**ดอกเบี้ยผิดนัด** = เงินต้นของงวดที่ค้างชำระ × อัตราดอกเบี้ยผิดนัด × จำนวนวัน / 365  
 = 1,898.63 × 3% × 5 / 365 = **0.78 บาท**  
**รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด** = ดอกเบี้ยปกติ (2,301.37) + ดอกเบี้ยผิดนัด (0.78) = 2,302.15 บาท

**ดอกเบี้ยปกติ** OD คิดดอกเบี้ยเป็นรายวันจากยอดเงินกู้ **ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน !!** OD คิดดอกเบี้ยเป็นรายวันจากยอดเงินส่วนที่เกินวงเงินด้วยอัตราดอกเบี้ย กรณีใช้เกินวงเงินเบิกเกินบัญชี (อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตามสัญญา บวกร้อยละ 3 ต่อปี หากวงเงินครบอายุ ให้ถือว่ายอดเงินกู้ทั้งหมด เป็นยอดเงินส่วนที่เกินวงเงิน และอาจมีค่าติดตามทวงถามหนี้) ปัจจุบันธนาคารคิดดอกเบี้ยแบบทบต้น ทั้งนี้ ธนาคารจะดำเนินการคิดดอกเบี้ยเป็นแบบทบต้นตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. 2567 เป็นต้นไป

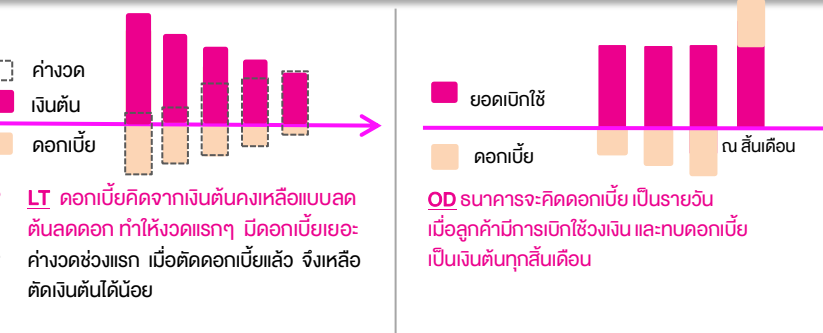
**ตัวอย่าง** ลูกค้านำเงิน (OD) 500,000 บาท เบิกเงินเกินบัญชีไปแล้ว 498,000 บาท และไม่ได้นำเงินเกินบัญชีเพิ่มเติม สัญญาระบุให้ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน อัตราดอกเบี้ยปกติเท่ากับ 6% ต่อปี **อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชีส่วนที่เกินวงเงินตามสัญญา** เท่ากับ 9% (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 6 ต่อปี บวกเพิ่ม 3 % : 6 + 3 = 9%) ลูกค้าชำระดอกเบี้ย 31 พ.ค. แต่ในงวด 30 มิ.ย. ไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 10 ก.ค.



**ดอกเบี้ยปกติ** = เงินต้นคงเหลือ × อัตราดอกเบี้ย × จำนวนวัน / 365  
 งวด 31 พ.ค. (31 พ.ค. – 29 มิ.ย.) = 498,000 × 6% × 30 / 365 = **2,455.89 บาท**  
 มาชำระ: 10 ก.ค. (30 มิ.ย. – 9 ก.ค.) = 500,000 × 9% × 10 / 365 = **821.02 บาท**

**ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน** = [ส่วนที่เกินวงเงินของเงินชำระ × (ค.บ.ตามสัญญา + ค.บ. 3%) × จำนวนวัน] / 365  
 ส่วนที่เกินวงเงิน = 455.89 × (6% + 3%) × 10 / 365 = 1.13 บาท  
**รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากเบิกเงินเกินวงเงิน** = ดอกเบี้ยปกติ (2,277.81) + ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน (1.13) = 3,278.94 บาท

## หลักการผ่อนชำระ

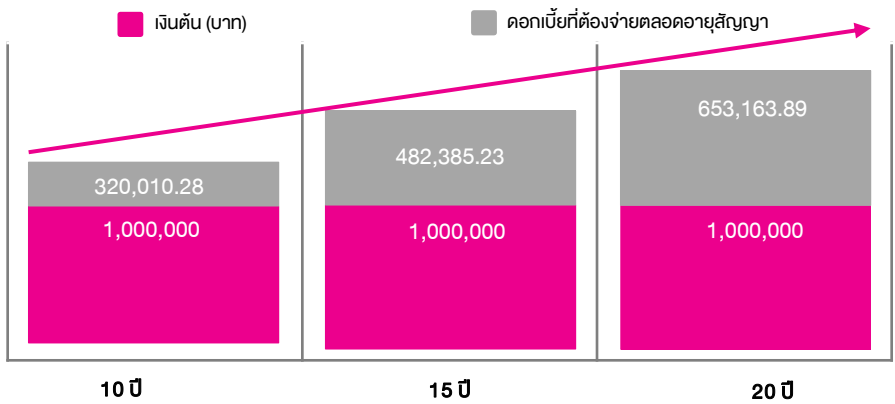


เพื่อประโยชน์สูงสุด กรุณากำหนดชำระรายงวดให้ตรงกับวันที่กำหนด หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระครั้งถัดไป

## การแสดงผลเปรียบเทียบการกู้ยืม

- ตัวอย่างการผ่อนชำระ: วงเงินกู้ 1,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี  
“เลือกผ่อนระยะสั้น ประหยัดดอกเบี้ยได้มากขึ้น”

หัวข้อ	ระยะเวลาการผ่อนชำระ		
	10 ปี	15 ปี	20 ปี
เงินงวด / เดือน (บาท)	11,400	8,800	7,500
ดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญา (บาท)	320,010.28	482,385.23	653,163.89
ประหยัดดอกเบี้ยเทียบกับผ่อน 20 ปี	333,153.61	170,778.66	-

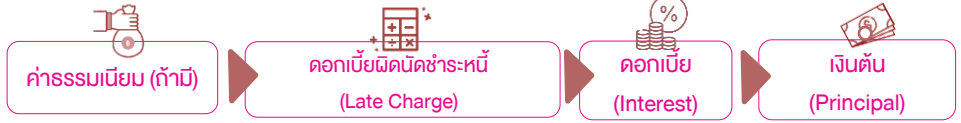


### คำเตือน !!

- กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- หากเลือกระยะเวลาในการผ่อนนาน จะทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- กรณีมีรายได้เพิ่มขึ้น ควรพิจารณาชำระไปะหนี้เพิ่มเติมเพื่อให้ปลดหนี้ได้เร็วขึ้น
- กรณีที่ผู้กู้นำเงินมาจ่ายชำระหนี้มากกว่าเงินงวดที่กำหนด ธนาคารจะนำไปตัดชำระเงินต้นคงเหลือ
- ดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MRR เปลี่ยนแปลงไป และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้ตัดชำระเงินต้นได้น้อยลงหรือจำนวนงวดในการชำระคืนเพิ่มขึ้นได้

## ลำดับการตัดชำระหนี้

ธนาคารจะตัดชำระค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระนานที่สุดก่อน แล้วจึงตัดชำระยอดหนี้ที่ค้างชำระนานรองลงมาตามลำดับ



**ตัวอย่าง** ลูกค้ากู้สินเชื่อ มีค่าธรรมเนียม 100 บาท ค้างชำระ 3 งวด ยอดค้างชำระรวม 31,000 บาท นำเงินมาชำระ 10,400 บาท

ค่าธรรมเนียม (ถ้ามี)	ดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้	ดอกเบี้ย	เงินต้น
100 →	งวดที่ 1 → 300 →	4,000 →	6,000
-	งวดที่ 2 → 300 →	4,000 →	6,000
-	งวดที่ 3 → 300 →	4,000 →	6,000

- เริ่มต้นงวดที่ 1 โดยเริ่มจากค่าธรรมเนียม 100 บาท ดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ 300 บาท ดอกเบี้ย 4,000 บาท และเงินต้น 6,000 บาท
- กรณีนี้ เหลือยอดค้างสะสม 20,600 บาท ซึ่งมีเงินต้นค้างชำระ 12,000 บาท (งวดที่ 2 และ 3)

## ☑ ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระหนี้ / ผิดสัญญา

- หากผิดนัดชำระหนี้ ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญาบวกร้อยละสามต่อปี
- ธนาคารมีสิทธิตามกฎหมายที่จะหักเงินฝากของผู้กู้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่ธนาคาร
- หากผู้กู้ผิดสัญญา ธนาคารจะแจ้งให้แก้ไถภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่แก้ไถธนาคารมีสิทธิออกเลิกสัญญา และฟ้องเรียกให้ชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญา

## 💡 ข้อควรระวัง!!

- ผู้กู้ควรทำความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ และเงื่อนไขก่อนตัดสินใจลงนามยื่นขอสินเชื่อ
- ผู้กู้ควรสมัครบริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ สำหรับการจ่ายชำระ-เงินงวด และควรนำเงินเข้าบัญชีก่อนถึงกำหนดชำระ
- การทำประกันเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อไม่มีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อ
- ดอกเบี้ยเงินกู้อาจคำนวณตั้งแต่วันที่ได้รับเงินกู้



# ประกันอัคคีภัย

กรณีหลักประกันเป็นสิ่งปลูกสร้าง



## ประกันภัย ที่จำเป็นต้องทำ



### ประโยชน์

- ได้รับการคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น เนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์
- ลูกค้ายไม่ต้องสูญเสียเงินจำนวนมาก เพื่อซ่อมแซมหรือสร้างชิ้นใหม่
- เป็นการโอนความเสี่ยงให้กับบริษัทประกันภัย



### ไม่บังคับทำ

กับบริษัทใดบริษัทหนึ่ง

### ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกทำ

ประกันภัยบริษัทฯ ใดก็ได้

\*ต้องส่งมอบกรมธรรม์ต้นฉบับที่สลักหลัง  
ระบุให้ธนาคารออมสินเป็นผู้รับประกันภัย



กำหนดทุนประกันภัยตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด & ควรทำตลอดสัญญา  
ยิ่งทำระยะยาว ค่าเบี้ยยิ่งถูกลง ลูกค้าประหยัดมากขึ้น

ตัวอย่าง บ้านเดี่ยวคอนกรีต 80% (ทุนประกันภัย 1 ล้านบาท)

- 1 ปี = เบี้ย 1,171 บาท เจลลี่ ปีละ 1,171 บาท
- 5 ปี = เบี้ย 4,087 บาท เจลลี่ ปีละ 817 บาท
- 15 ปี = เบี้ย 8,442 บาท เจลลี่ ปีละ 562 บาท



30 ปี = เบี้ย 11,359 บาท เจลลี่ ปีละ 378 บาท



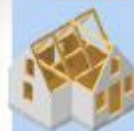
### ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทที่ธนาคารกำหนด ได้อย่างไร..?



- ลดภาระ ไม่ต้องเสียเวลาจัดหาบริษัทประกันภัยด้วยตนเอง
- มีศูนย์บริการครอบคลุมทั่วประเทศ แบบครบวงจร
- ธนาคารช่วยประสานงาน เช่น เรียงรื้องคำสินไหมทดแทน มาตรการช่วยเหลือกรณีประสบภัยพิบัติ
- สามารถขอสินเชื่อเพื่อนำมาชำระค่าเบี้ยประกันภัยได้



### ทำทุนประกัน ต่ำกว่า ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง..ระวังเกิด..?



### Under Insurance

- ได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริง เทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมิน 5 ลบ. ทำประกัน 2.5 ลบ. เกิดเหตุความเสียหาย 50% ลูกค้าจะได้รับค่าสินไหมเพียง 1.25 ลบ.
- ลูกค้าต้องรับความเสี่ยงส่วนหนึ่งไว้เอง โดยจ่ายเงินซ่อมส่วนหนึ่งเพิ่มเติม



ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้แนะนำผลิตภัณฑ์ที่ด้านประกันวินาศภัย และรับชำระค่าเบี้ยประกันภัยเท่านั้น รับประกันภัยโดย บมจ. ทิพยประกันภัย

V.032025

# ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

ประกันภัยที่ **ไม่บังคับทำ** เพื่อขอสินเชื่อ แต่มีความสำคัญ... อย่างไร?

กรณีผู้กู้เสียชีวิต หรือคุณภาพถาวรสิ้นเชิง

- ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท บริษัทเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามเงื่อนไขกรมธรรม์
- หากมีเงินสินไหมคงเหลือจากการชำระหนี้ จะมอบคืนให้ทายาท



## ควรทำประกันภัยเต็มตามวงเงินกู้และตลอดอายุสัญญา

- ได้รับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบพิเศษ (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผลิตภัณฑ์)
- ลดความเสี่ยงของเงินสินไหมไม่ครอบคลุมภาระหนี้
- เบี้ยประกันนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

\*\*ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง

**ทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย**  
ถือว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างหลักประกันและความมั่นคงให้กับลูกค้าและครอบครัว ธนาคารจึงมอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขของแต่ละผลิตภัณฑ์

**ไม่บังคับ**  
เป็นทางเลือกที่ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ทำก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ



- ### เลือกแบบประกันตามความสมัครใจ
- **MLTA** : ให้ความคุ้มครองแบบ ทุนประกันภัย คงที่ ตลอดระยะเวลาคุ้มครอง
  - **MRTA PLUS** : ให้ความคุ้มครองแบบ ทุนประกันภัย ลดลง และคุ้มครอง อุบัติเหตุเพิ่ม 50%
  - **MRTA** : ให้ความคุ้มครองแบบ ทุนประกันภัย ลดลง ตามระยะเวลาคุ้มครอง