



# สินเชื่อ GSB บ้านแลกเงิน

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายอเนกประสงค์ (อุปโภคบริโภค ประกอบกิจการเพื่อหารายได้ โฉนดจําหนายจากสถาบันการเงินอื่น หรือชำระหนี้สินเชื่อรายย่อยประเภทอื่น) โดยอัตรารวมที่คิดเป็นหลักประกัน ประเภทเงินกู้ระยะยาว (LT) และเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) โดยอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว

ข้อมูล ณ เดือนมกราคม 2567



## วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

ให้กู้สูงสุดไม่เกินรายละ 10 ล้านบาท โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้  
1. เงินกู้ระยะยาว (LT) ให้กู้ไม่เกิน 90% ของราคาประเมินหลักทรัพย์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
2. เงินกู้ระยะยาว (LT) ร่วมกับ เงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) ให้กู้ร่วมกันสูงสุดไม่เกิน 10 ล้านบาท และไม่เกินจำนวนเงินให้กู้ตามข้อ 1. โดยวงเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) ให้กู้ได้ไม่เกิน 10 เท่าของรายได้รวม และไม่เกินรายละ 5 แสนบาท



## ระยะเวลาการกู้ยืม

- 1. กรณีเงินกู้ระยะยาว (LT) สูงสุดไม่เกิน 30 ปี
- 2. เงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) ให้ทบทวนวงเงินทุกปี (อายุผู้กู้รวมระยะเวลาผู้กู้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขธนาคาร)



## ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระทุกเดือน

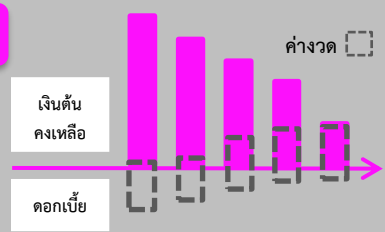


## อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้าน

## หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



## ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด

ค่าประเมินราคาหลักทรัพย์	กรณีธนาคารเป็นผู้ดำเนินการ • รายละ 2,000 บาท - 3,700 บาท (กรณีธนาคารเป็นผู้ดำเนินการ) • ค่าตรวจสอบสภาพที่ดินหรืออาคาร ครั้งละ 800 บาท กรณีบริษัทประเมิน • ตามที่บริษัทประเมินภายนอกเรียกเก็บ
ค่าเบี้ยประกันภัย	• แตกต่างขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น ทุนประกัน , มูลค่าทรัพย์สิน , ระยะเวลา
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	• ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินจดจำนอง • ค่าอากรแสตมป์ คู่สัญญาสัญญา กู้ วงเงินขอไม่เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 1 บาท วงเงินขอไม่เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 5 บาท

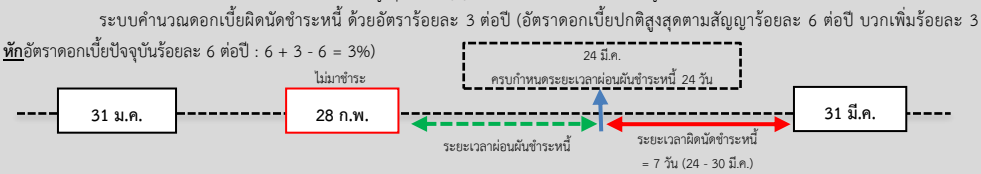
\*\* เงื่อนไขอื่นให้เป็นไปตามประกาศธนาคาร \*\*

## สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย ประเภทเงินกู้ระยะยาว (LT)

**ดอกเบี้ยปกติ**  
คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

**หากผิดนัด!** จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มผิดนัด โดยคิดจากเงินต้นของงวดที่ค้างชำระทั้งหมด และอาจมีค่าติดตามทวงถาม

**ตัวอย่าง** ลูกค้าสินเชื่อ มีเงินต้นคงเหลือทั้งหมด 500,000 บาท เงินงวด 4,200 บาท สัญญาจะต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้บวกเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 3 ในงวด 28 ก.พ. ลูกหนี้ไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 31 มี.ค.



**ดอกเบี้ยปกติ** = เงินต้นคงเหลือ x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน  
(A) งวด 28 ก.พ. (31 มี.ค. - 27 ก.พ.) 500,000 x 6% x 28 / 365 = 2,301.37 บาท  
(B) งวด 31 มี.ค. (28 ก.พ. - 30 มี.ค.) 500,000 x 6% x 31 / 365 = 2,547.95 บาท

**ดอกเบี้ยผิดนัด** : คิดจากเงินต้นของค่างวดที่ผิดนัดชำระ (ทุกงวดที่ผิดนัดชำระ)  
ถ้าเงินงวด 28 ก.พ. เป็น 4,200 บาท แบ่งเป็นเงินต้น 1,898.63 บาท ดอกเบี้ย 2,301.37 บาท  
ดอกเบี้ยผิดนัด = เงินต้นของงวดที่ค้างชำระ x อัตราดอกเบี้ยผิดนัด x จำนวนวัน  
(C) = 1,898.63 x 3% x 7/365 = 1.09 บาท  
รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = ดอกเบี้ยปกติ (A+B) + ดอกเบี้ยผิดนัด (C) = 4,850.41 บาท

## คู่เท่าที่จำเป็น และชำระคืนไหว

เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนด หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้



## สินเชื่อ GSB บ้านแลกเงิน

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายอเนกประสงค์ (อุปโภคบริโภค ประกอบกิจการเพื่อหารายได้ ใ้ถอนจำนวนจากสถาบันการเงินอื่น หรือชำระหนี้สินเชื่อรายย่อยประเภทอื่น) ใช้สำหรับทรัพย์สินเป็นหลักประกัน ประเภทเงินกู้ระยะยาว (LT) และเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) โดยอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว

### สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย ประเภทเงินกู้เบิกเกินบัญชี (OD)

#### ดอกเบี้ยปกติ

คิดดอกเบี้ยเป็นรายวันจากยอดเงินกู้เบิกเกินบัญชีคงเหลือรายวัน

#### ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน!

คิดดอกเบี้ยเป็นรายวันจากยอดเงินส่วนที่เกินวงเงิน ด้วยอัตราดอกเบี้ยกรณีใช้เกินวงเงินเบิกเกินบัญชี กรณีวงเงินครบอายุให้ถือว่ายอดเงินกู้เบิกเกินบัญชีทั้งหมด เป็นยอดเงินกู้เบิกเกินบัญชีส่วนที่เกินวงเงิน และอาจมีค่าติดตามทวงถาม

ว/ด/ป	ฝาก	ถอน	ยอดเงินฝากคงเหลือ	วงเงินกู้ OD ที่เบิกได้ (100,000 บาท)	จำนวนวันสำหรับคิดดอกเบี้ยเงินกู้	จำนวนดอกเบี้ย	การคำนวณดอกเบี้ย เงินต้น*อัตราดอกเบี้ย%*จำนวนวัน 365
1 ม.ค. 65	-	20,000	-20,000	80,000	1-14 ม.ค. 65 (14 วัน)	46.03 (A)	$(20,000 \times 6\% \times 14) / 365$ ดอกเบี้ยปกติ
15 ม.ค. 65	-	50,000	-70,000	30,000	15-24 ม.ค. 65 (10 วัน)	115.07 (B)	$(70,000 \times 6\% \times 10) / 365$ ดอกเบี้ยปกติ
25 ม.ค. 65	100,000	-	30,000	100,000	-	-	คำนวณดอกเบี้ยเงินฝาก ลงรับทุก 6 เดือน
28 ม.ค. 65	-	130,000	-100,000	0	28-31 ม.ค. 65 (3+1 วัน) ลงรับ คบ. สิ้นเดือน	65.75 (C)	$(100,000 \times 6\% \times 4) / 365$ ดอกเบี้ยปกติ
31 ม.ค. 65	-	226.85 (46.03+115.07+65.75) ดอกเบี้ย	-100,226.85 ส่วนที่เกินวงเงิน 226.85	0	-	-	-
24 ก.พ. 65	100,000	-	-226.85	99,773.15	1-23 ก.พ. 65 (23 วัน)	378.08 (D) 1.29 (F)	$(100,000 \times 6\% \times 23) / 365$ ดอกเบี้ยปกติ $(226.85 \times 9\% \times 23) / 365$ ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน
28 ก.พ. 65	-	379.56 (378.08+1.29+0.19) ดอกเบี้ย	-606.41	99,393.59	24-28 ก.พ. 65 (4+1 วัน) ลงรับ คบ. สิ้นเดือน	0.19 (E)	$(226.85 \times 6\% \times 5) / 365$ ดอกเบี้ยปกติ

ตัวอย่างที่ ลูกค้าสินเชื่อ มีวงเงินกู้เบิกเกินบัญชี 100,000 บาท ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2565 ถึง 28 ก.พ. 2565 อัตราดอกเบี้ย 6 % ต่อปี กรณีใช้เกินวงเงินเบิกเกินบัญชี คิดอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญา บวก 3% ต่อปี

เงินต้น	คบ.ปกติ	เงินต้น	คบ.ปกติ	ฝากเงิน	เงินต้น	คบ.ปกติ	คบ.รวม ณ สิ้นเดือน	ส่วนที่เกินวงเงิน	คบ.ปกติ	คบ.รวม ณ สิ้นเดือน	
20,000.00 บาท	46.03 บาท	50,000.00 บาท	115.07 บาท	100,000 บาท	130,000.00 บาท	65.75 บาท	226.85 บาท	226.85 บาท	0.19 บาท	379.56 บาท	
1 ม.ค.	14 วัน	15 ม.ค.	10 วัน	25 ม.ค.	28 ม.ค.	3+1 วัน	31 ม.ค.	23 วัน	25 ก.พ.	4+1 วัน	28 ก.พ.

ดอกเบี้ยปกติ = (เงินกู้เบิกเกินบัญชี x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน) / 365

(A) วันที่ 1 ม.ค. = (1 ม.ค. - 14 ม.ค.)  $20,000 \times 6\% \times 14 / 365 = 46.03$  บาท

(B) วันที่ 15 ม.ค. = (15 ม.ค. - 24 ม.ค.)  $70,000 \times 6\% \times 10 / 365 = 115.07$  บาท

(C) วันที่ 28 ม.ค. = (28 ม.ค. - 31 ม.ค.)  $100,000 \times 6\% \times 4 / 365 = 65.75$  บาท

รวมดอกเบี้ยปกติที่ต้องชำระ (เดือน ม.ค.) = 46.03 + 115.07 + 65.75

(A)+(B)+(C) = 226.85 บาท

(D) วันที่ 24 ก.พ. = (1 ก.พ. - 23 ก.พ.)  $100,000 \times 6\% \times 23 / 365 = 378.08$  บาท

(E) วันที่ 28 ก.พ. = (24 ก.พ. - 28 ก.พ.)  $226.85 \times 6\% \times 5 / 365 = 0.19$  บาท

รวมดอกเบี้ยปกติที่ต้องชำระ (เดือน ก.พ.) = 378.08 + 0.19

(D)+(E) = 378.27 บาท

ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน = [ส่วนที่เกินวงเงินของหนี้ค้างชำระ x (คบ.ตามสัญญา + คบ. 3%) x จำนวนวัน] / 365

วันที่ 1 ก.พ. ส่วนที่เกินวงเงินกู้ เท่ากับ 100,226.85 บาท - 100,000 = 226.85 บาท

(F) วันที่ 24 ก.พ. = (1 ก.พ. - 23 ก.พ.)  $[226.85 \times (6.00\% + 3.00\%) \times 23] / 365 = 1.29$  บาท

ดอกเบี้ยรวมทั้งหมด (ณ สิ้นเดือน ก.พ.) = 378.08 + 0.19 + 1.29

(D) + (E) + (F) = 379.56 บาท



เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาชำระภาระหนี้ทั้งหมดให้เสร็จสิ้นตามสัญญา



## ประกันภัยที่จำเป็นต้องทำ กรณีหลักประกันเป็นสิ่งปลูกสร้าง ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันสินเชื่อ  
เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

### Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A: ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้เงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันไว้ หรือจะนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้สิ้นแล้ว ธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

### Q: ลูกค้ายต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A: จำนวนทุนประกัน

- สิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เช่น บ้าน ทาวน์เฮาส์ ให้กำหนดจำนวนทุนประกัน จากราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด\* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้
- ห้องชุด ให้กำหนดจำนวนทุนประกัน จากพื้นที่ใช้สอยของห้องชุด โดยใช้ตารางคำนวณทุนประกัน จากระบบงาน Bancassurance หรือตามที่ธนาคารกำหนด\* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

\*ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

### Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น

A: กรณีทำทุนประกันภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริงเทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่าเสียหาย 5 แสนบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 แสนบาท

### Q: ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A: ไม่บังคับ ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่นำชื่อคือรายอื่นๆ ได้ แต่ต้องดำเนินการต่ออายุกรมธรรม์ก่อนกรมธรรม์จะครบกำหนด และส่งมอบกรมธรรม์ต้นฉบับที่สลักหลังระบุให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์

### Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

- A:
- ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
  - ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า
  - ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้าประสบเกิดภัยพิบัติ

ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้นำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันวินาศภัย และรับชำระค่าเบี้ยประกันภัยเท่านั้น รับประกันภัยโดย บมจ.ทิพยประกันภัย



## ประกันภัยที่ไม่บังคับทำเพื่อขอสินเชื่อ แต่อาจมีประโยชน์กับท่าน ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ หากผู้กู้เสียชีวิต หรือ ทุพพลภาพการสิ้นเชิง บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์



### Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

A: กรณี ผู้กู้เสียชีวิต หรือทุพพลภาพการสิ้นเชิง ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท บริษัทเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ และ หากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้ จะมอบให้ทายาท เบี้ยประกันนี้สามารถใช้ หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

### Q: ลูกค้ายควรทำประกัน ด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A: ทำตลอดระยะเวลาเท่ากันวงเงินสินเชื่อ แต่ ตั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงินหรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้ จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ ภาระหนี้จะตกไปที่ทายาท หากเสียชีวิตหรือทุพพลภาพการสิ้นเชิง เช่น ผ่อนเงินกู้ 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิต หรือทุพพลภาพการสิ้นเชิง จะไม่มีความคุ้มครองเลย กลายเป็นภาระหนี้ของทายาท

### Q: ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่

A: ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ทำก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

### Q: ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

A: ผู้กู้ และผู้กู้ร่วม (ถ้ามี) เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องกังวลภาระหนี้ไว้

### Q: ทำไมทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ แล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

A: เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ดังนั้นกรณีลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ถือว่าเป็นการบริการความเสี่ยงได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างหลักประกันและความมั่นคงให้กับลูกค้าและครอบครัว ธนาคารจึงมอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้

ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้นำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันชีวิต และรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตเท่านั้น รับประกันภัยโดย บมจ.ทิพยประกันภัย

