



สินเชื่อบ้านเติมดังก (GSB PLUS)

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อการใช้จ่ายส่วนบุคคล เพื่อการอุปโภคบริโภค หรือเพื่อนำไปชำระหนี้สินเชื่อรายย่อยประเภทอื่น สำหรับผู้กู้สินเชื่อบ้านเติมดังกของธนาคาร ใช้หลักประกันเดียวกันกับสัญญาเงินสินเชื่อเคหะ ประเภทเงินกู้ระยะยาว (LT) และเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) โดยอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว

Sales Sheet / เอกสารแสดงข้อมูลผลิตภัณฑ์



วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

ให้กู้สูงสุดไม่เกินร้อยละ 10 ล้านบาท โดยมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

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



ระยะเวลาการกู้ยืม

1. กรณีเงินกู้ระยะยาว (LT) สูงสุดไม่เกิน 30 ปี
2. เงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) ให้ทบทวนวงเงินทุกปี (อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขธนาคาร)



ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระทุกเดือน



อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

LT อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคารคำนวณแบบลดต้นลดดอก ตามยอดชำระหนี้คงเหลือของลูกค้าย
OD อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร และคำนวณตามจำนวนเงินที่ใช้จริง



ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด

ยื่นคำขอ เชื้อสัญญา จัดจ้างเอง ครบปีที่ 1 ครบปีที่ 2 ครบปีที่ 3

ค่าประเมินราคาหลักทรัพย์

กรณีธนาคารประเมิน

- รายละ 2,000 บาท – 3,700 บาท
- ค่าตรวจสอบสภาพที่ดินและหรืออาคาร ครั้งละ 800 บาท
- กรณีบริษัทประเมิน
- ตามที่บริษัทประเมินภายนอกเรียกเก็บ

ค่าเบี้ยประกันภัย

แตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น

- ทุนประกัน
- มูลค่าทรัพย์สิน
- อายุ/เพศ
- ระยะเวลา

ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย

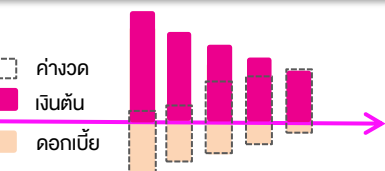
(กรณีทำต่ออายุเป็นราย 1, 3, 5 หรือ 10 ปี)

ค่าใช้จ่ายอื่นๆจ่ายให้หน่วยงานภายนอก

- ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินจัดจ้าง
- ค่าอากรแสตมป์
- คู่ฉบับสัญญา วงเงินขอกู้ไม่เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 1 บาท
- วงเงินขอกู้เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 5 บาท



หลักการผ่อนชำระ



- **LT** ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือแบบลดต้นลดดอก ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



OD ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยเป็นรายวัน เมื่อลูกค้ามีการเบิกใช้เงิน และทบดอกเบี้ยเป็นเงินต้นทุกสิ้นเดือน

สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

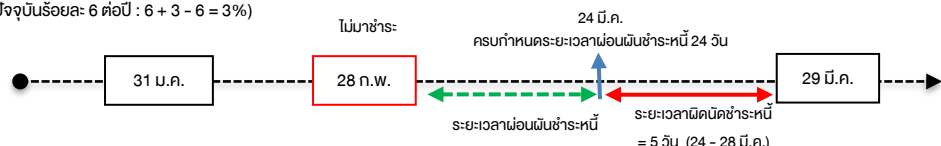
ดอกเบี้ยปกติ

LT คิดเป็นรายวันจากเงินต้นคงเหลือ

หากผิดนัด !! LT จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มผิดนัด โดยคิดจากเงินต้นของงวดที่ค้างชำระทั้งหมด และค่าติดตามทวงถามหนี้ (ถ้ามี)

ตัวอย่าง

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



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

ดอกเบี้ยผิดนัด: คิดจากเงินต้นของงวดที่ผิดนัดชำระ (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 / 365
= 1,898.63 x 3% x 5 / 365 = **0.78 บาท**
รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = ดอกเบี้ยปกติ (2,301.37) + ดอกเบี้ยผิดนัด (0.78) = 2,302.15 บาท

ดอกเบี้ยปกติ

OD คิดดอกเบี้ยเป็นรายวันจากยอดเงินกู้เบิกเกินบัญชีหรือรายวัน

ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน !!

OD คิดดอกเบี้ยเป็นรายวันจากยอดเงินส่วนที่เกินวงเงินด้วยอัตราดอกเบี้ย กรณีใช้เกินวงเงินเบิกเกินบัญชี (อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตามสัญญา บวกร้อยละ 3 ต่อปี หากวงเงินครบอายุ ให้ถือว่ายอดเงินกู้ทั้งหมด เป็นยอดเงินส่วนที่เกินวงเงิน และอาจมีค่าติดตามทวงถาม (ถ้ามี) ปัจจุบันธนาคารคิดดอกเบี้ยแบบทบต้น ทั้งนี้ ธนาคารจะดำเนินการคิดดอกเบี้ยเป็นแบบทบต้นตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. 2567 เป็นต้นไป

ตัวอย่าง

ลูกค้ามีวงเงิน (OD) 500,000 บาท เบิกเงินเกินบัญชีไปแล้ว 498,000 บาท และไม่ได้เบิกเงินเกินบัญชีเพิ่มเติม สัญญาระบุให้ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน 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.



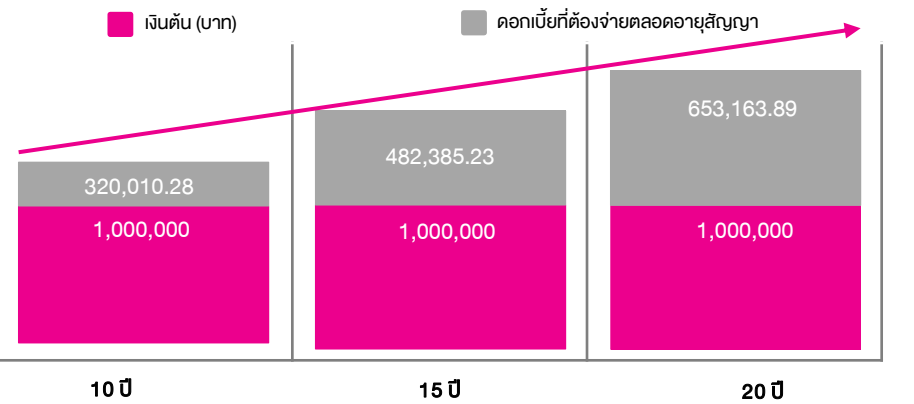
ดอกเบี้ยปกติ = เงินต้นคงเหลือ x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน / 365
งวด 31 พ.ค. (31 พ.ค. - 29 มิ.ย.) = 498,000 x 6% x 30 / 365 = **2,455.89 บาท**
มาชำระ 10 ก.ค. (30 มิ.ย. - 9 ก.ค.) = 500,000 x 6% x 10 / 365 = **821.92 บาท**

ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน = [ส่วนที่เกินวงเงินของหนี้ค้างชำระ x (ค.บ.ตามสัญญา + ค.บ. 3%) x จำนวนวัน / 365]
ส่วนที่เกินวงเงิน = 455.89 x (6% + 3%) x 10 / 365 = 1.13 บาท
รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากเบิกเกินวงเงิน = ดอกเบี้ยปกติ (2,455.89) + ดอกเบี้ยส่วนที่เกินวงเงิน (1.13) = 2,457.02 บาท

การแสดงข้อมูลเปรียบเทียบการกู้ยืม

- 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	-



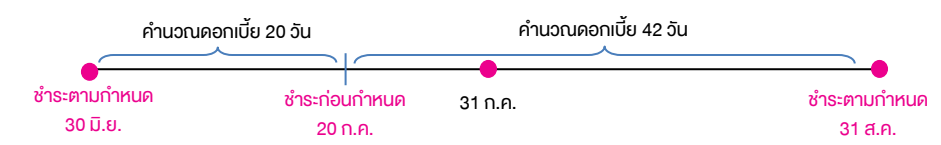
- คำเตือน !!**
- ผู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
 - หากเลือกระยะเวลาในการผ่อนนาน จะทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
 - กรณีมีรายได้เพิ่มขึ้น ควรพิจารณาชำระไปะหนี้เพิ่มเติมเพื่อให้ปิดหนี้ได้เร็วขึ้น
 - กรณีที่ผู้กู้นำเงินมาจ่ายชำระหนี้มากกว่าเงินงวดที่กำหนด ธนาคารจะนำไปตัดชำระเงินต้นคงเหลือ
 - ดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MRR เปลี่ยนแปลงไป และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้ตัดชำระเงินต้นได้น้อยลงหรือจำนวนงวดในการชำระคืนเพิ่มขึ้นได้

ลำดับการตัดชำระหนี้

ธนาคารจะตัดชำระค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระนานที่สุดก่อน แล้วจึงตัดชำระยอดหนี้ที่ค้างชำระนานรองลงมาตามลำดับ ทั้งนี้ หากลูกหนี้มีดอกเบี้ยผิติดชำระ ธนาคารจะตัดดอกเบี้ยผิติดชำระหนี้ในงวดค้างชำระในลำดับของดอกเบี้ย โดยคำนวณอัตราดอกเบี้ยผิติดชำระหนี้เป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย



กรุณาชำระค้างงวดให้ตรงกับวันที่กำหนด การชำระก่อนกำหนดธนาคารยังคงคิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนดจนถึงวันกำหนดชำระครั้งถัดไป



ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการผิติดชำระหนี้ / ผิติดสัญญา

- หากผิติดชำระหนี้ ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญาบวกร้อยละสามต่อปี
- ธนาคารมีสิทธิตามกฎหมายที่จะหักเงินฝากของผู้กู้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่ธนาคาร
- หากผู้กู้ผิติดสัญญา ธนาคารจะแจ้งให้แก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่แก้ไขธนาคารมีสิทธิออกเลิกสัญญา และฟ้องเรียกให้ชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญา

ข้อควรระวัง!!

- ผู้กู้ควรทำความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ และเงื่อนไขก่อนตัดสินใจลงนามยื่นขอสินเชื่อ
- ผู้กู้ควรสมัครบริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ สำหรับการจ่ายชำระ-เงินงวด และควรนำเงินเข้าบัญชีก่อนถึงกำหนดชำระ
- การกำกับเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อไม่มีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อ
- ดอกเบี้ยเงินกู้จะคำนวณตั้งแต่วันที่ได้รับเงินกู้



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 จากกรมงาน Bancassurance หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

* ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น

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

Q: ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A: ไม่บังคับ ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือรายอื่นๆ ได้ แต่ต้องดำเนินการต่ออายุกรมธรรม์ก่อนกรมธรรม์จะครบกำหนด และส่งมอบกรมธรรม์ต้นฉบับที่สละหลังระบุให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์

Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

A: - ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า
- ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้าประสบภัยพิบัติ

ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้นำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันวินาศภัย และรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตเท่านั้น รับประกันภัยโดย บมจ.ทิพยประกันชีวิต



ประกันภัยที่ไม่บังคับทำเพื่อขอสินเชื่อ

แต่อาจมีประโยชน์กับท่าน

ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ หากผู้กู้เสียชีวิต หรือ ทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์



Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

A: กรณีผู้กู้เสียชีวิต หรือ ทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท บริษัทเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ และ หากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้ จะมอบให้ทายาท เบี้ยประกันนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

Q: ลูกค้ายควรทำประกัน ด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A: ทำตลอดระยะเวลาเท่าที่วงเงินสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือก ทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงินหรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้ จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ ภาระหนี้จะตกไปที่ทายาท หากเสียชีวิต หรือ ทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง เช่น ผ่อนเงินกู้ 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิต หรือ ทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง จะไม่มีความคุ้มครองเลย กลายเป็นภาระหนี้ของทายาท

Q: ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่

A: ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ทำก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

Q: ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

A: ผู้กู้ และผู้กู้ร่วม (ถ้ามี) เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องกังวลภาระหนี้ไว้

Q: ทำไม่ทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ แล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

A: เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ดังนั้นกรณีลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ถือว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างหลักประกันและความมั่นคงให้กับลูกค้าและครอบครัว ธนาคารจึงมอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้

ธนาคารออมสินในฐานะนายหน้าประกันภัย เป็นผู้นำเสนอผลิตภัณฑ์ด้านประกันชีวิต และรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตเท่านั้น รับประกันชีวิตโดย บมจ.ทิพยประกันชีวิต

