

18 ภาคผนวก : หลักเกณฑ์ความรู้ ก่อนกู้เงิน

ภาคผนวกนี้ได้รวบรวมหลักเกณฑ์ทั่วไปที่คุณจะต้องใช้เมื่อคิดจะกู้เงินซื้อบ้าน เพื่อเตรียมความพร้อมก่อนออกไปเสาะหาบ้านในฝันอย่างมั่นใจ โดยมีหลักเกณฑ์ทั่วไป ดังนี้

11 หลักเกณฑ์ความรู้ ก่อนกู้เงิน

1. คุณสมบัติของผู้กู้

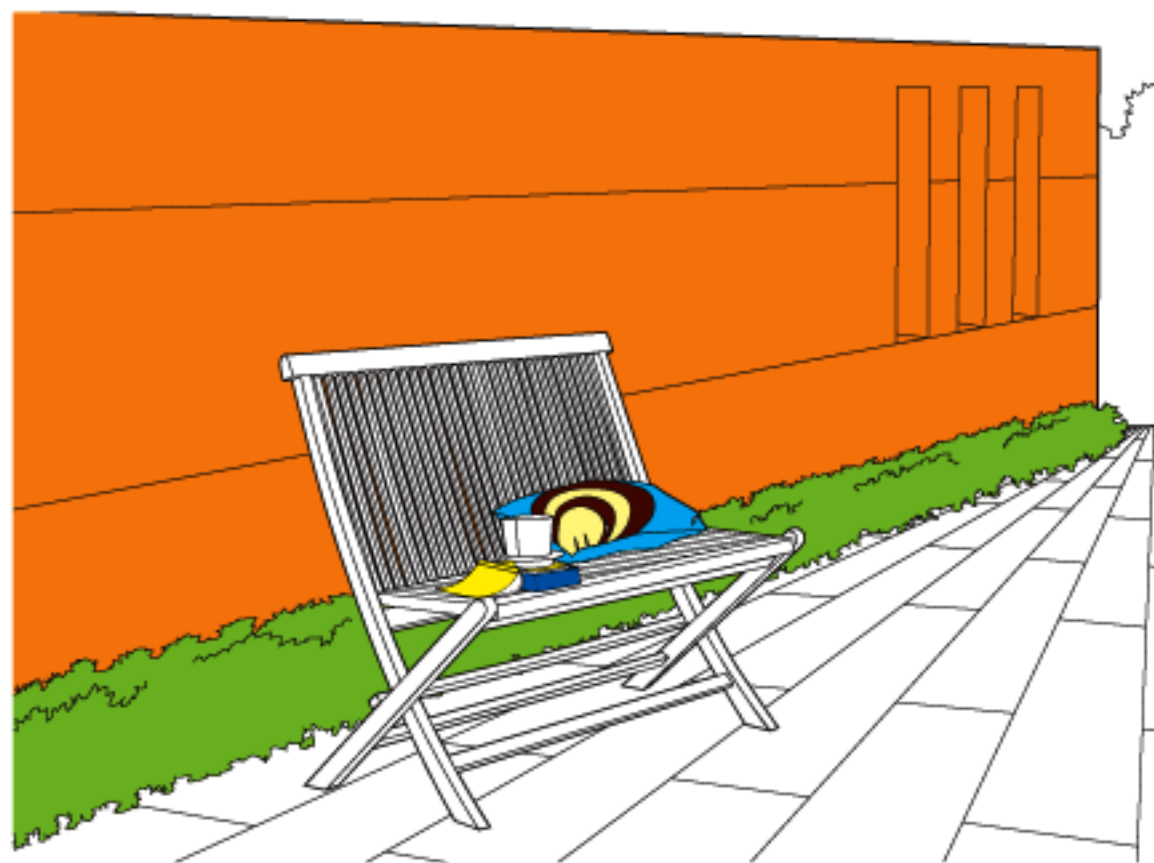
- ข้าราชการ
- พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- พนักงานบริษัทเอกชน / ลูกจ้างบริษัท
- ประชาชนทั่วไป ที่มีรายได้จากการประกอบอาชีพประจำ หรืออาชีพอิสระ

2. วัตถุประสงค์การกู้

- เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร
- เพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร
- เพื่อซื้อห้องชุด
- เพื่อปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัย
- เพื่อขยาย / ต่อเติม / ซ่อมแซมอาคาร
- เพื่อซื้อที่ดินเปล่าต่อจากลูกหนี้ของธนาคาร
- เพื่อไถถอนที่ดินอาคาร / ห้องชุด
- เพื่อไถถอนที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร
- เพื่อไถถอนที่ดินอาคารพร้อมต่อเติม / ซ่อมแซม
- เพื่อชำระหนี้ค่าซื้อที่ดินอาคาร / ค่าปลูกสร้างอาคาร / ค่าต่อเติมซ่อมแซมอาคาร

3. วงเงินให้กู้

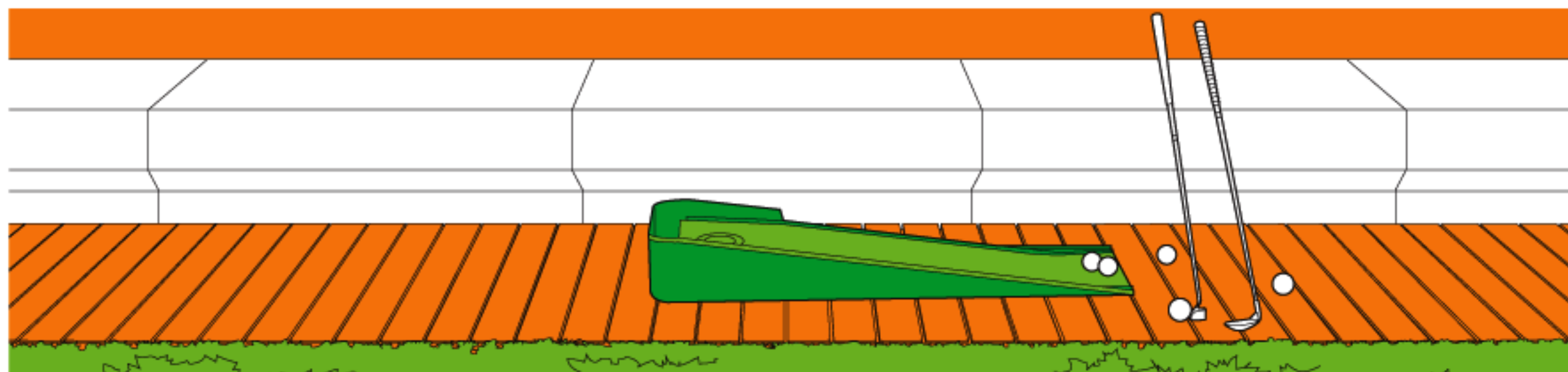
- วงเงินให้กู้สูงสุดรายละไม่เกิน 15 ล้านบาท
- กรณีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า วงเงินให้กู้สูงสุดไม่เกินรายละ 6 ล้านบาท
- กรณีหลักประกันรถยนต์เข้า - ออกไม่ได้ หรือมีปัญหาทางเข้า-ออก ในทุกกรณี หรือหลักประกันอยู่ในระหว่างเวนคืน วงเงินให้กู้สูงสุดไม่เกินรายละ 5 ล้านบาท
- กรณีกู้เพื่อชำระหนี้ วงเงินให้กู้สูงสุดไม่เกินรายละ 3 ล้านบาท



4. วงเงินให้กู้ ตามเกณฑ์หลักประกัน

หลักประกัน	ได้ถอนจำนวนจาก จากสถาบันการเงินอื่น ผ่อนปกติ 24 เดือน	กู้เพิ่มลูกค้าชั้นดี ผ่อนปกติ 24 เดือน	กู้ใหม่	โครงการที่ธนาคารรับเป็น แหล่งเงินกู้ระยะยาว	โครงการสวัสดิการ (มีเงินฝากและไม่มีเงินฝาก)
ที่ดินและอาคาร					
บ้านเดี่ยว	90%	90%	85%	90%	90/100%
ทาวน์เฮาส์และบ้านแฝด	90%	90%	85%	85%	90/100%
อาคารพาณิชย์	80%	80%	75%	75%	80/100%
ห้องชุด					
ต่ำกว่า 1 ล้านบาท ต่อหน่วย	80%	80%	70%	70%	80/100%
ตั้งแต่ 1 ล้านบาท ต่อหน่วยขึ้นไป	80%	80%	80%	80%	80/100%
ชำระหนี้	-	-	50%	-	-

หมายเหตุ : วงเงินให้กู้ตามหลักประกัน ธนาคารสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม



5. ระยะเวลาให้กู้

- ระยะเวลาให้กู้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี
- อายุของผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลาที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 70 ปี ยกเว้น กรณีมีผู้กู้ร่วมตามระเบียบและมีอายุอยู่ในเงื่อนไขของธนาคาร โดยผู้กู้ร่วมที่มีวิชาชีพค้ำประกันหรือบุตรต้องเป็นผู้ที่มีรายได้สามารถร่วมผ่อนชำระหนี้คืนให้กับธนาคารได้ และต้องถือกรรมสิทธิ์ด้วย
- กรณีกู้เพื่อชำระหนี้ ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 10 ปี

6. การกู้ร่วม

- มีผู้กู้ร่วมได้ไม่เกิน 1 คน ไม่นับรวมผู้กู้ร่วมที่เป็นคู่สมรส บุตร บิดามารดา หรือพี่น้อง ผู้กู้ร่วมทุกคนต้องร่วมอยู่อาศัยในหลักประกัน และสามารถร่วมผ่อนชำระหนี้ได้อย่างแท้จริง
- กรณีกู้เพื่อชำระหนี้ กำหนดให้มีผู้กู้ร่วมได้เฉพาะ คู่สมรส บิดามารดา และบุตรเท่านั้น

7. การถือกรรมสิทธิ์

- กรณีซื้อที่ดิน ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือซื้อห้องชุด จะต้องโอนกรรมสิทธิ์เป็นของผู้กู้ทุกคน ยกเว้น ผู้กู้ที่เป็นคู่สมรส บุตร บิดามารดา พี่น้อง หรือผู้ที่เป็นผู้เช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ
- กรณีปลูกสร้าง ผู้กู้ที่ขออนุญาตปลูกสร้างและขอเลขที่บ้านต้องเป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

8. เตรียมหลักประกันให้พร้อม ก่อนกู้เงิน

เป็นโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3ก. หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

(ธนาคารฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาหลักประกันที่เป็นที่ดินว่างเปล่าตามความเหมาะสม)

9. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

คุณสามารถเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว ตามประกาศของธนาคาร กรณีสวัสดิการต้นสังกัดหักเงินเดือน ใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ลบร้อยละ 1 ต่อปี หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ตามประกาศของธนาคาร

10. ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาหลักทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการกู้

- วงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท ค่าประเมิน 1,700 บาท
- วงเงินกู้เกิน 500,000 บาท ค่าประเมิน 2,100 บาท
- ค่าตรวจสอบผลการก่อสร้าง ต่อเติม หรือซ่อมแซมครั้งละ 500 บาท
- ค่าดำเนินการเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนองคิดอัตราค่าจ้างเหมา ดังนี้
 - สำนักงานที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ค่าจ้างเหมารายละ 400 บาท
 - สำนักงานที่ดินในเขตปริมณฑล ค่าจ้างเหมารายละ 500 บาท
 - สำนักงานที่ดินในต่างจังหวัด-สาขาหลัก ค่าจ้างเหมารายละประมาณ 400 บาท
 - สำนักงานที่ดินในต่างจังหวัด-สาขาย่อย ค่าจ้างเหมารายละประมาณ 500 บาท

11. ช่องทางต่างๆ สำหรับการชำระหนี้เงินกู้

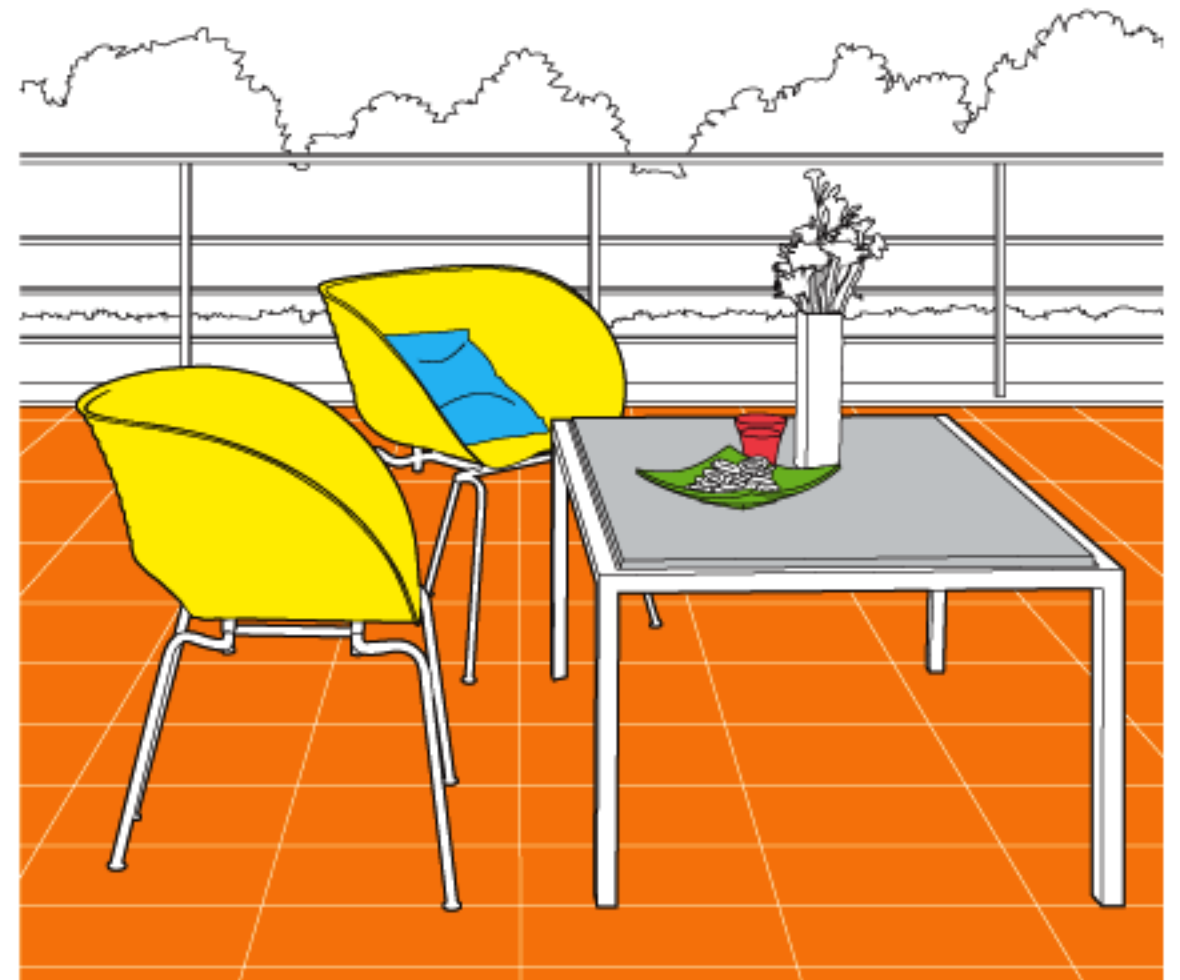
คุณต้องชำระเงินกู้งวดแรก ภายใน 30 วัน นับจากวันที่รับเงินกู้ไปจากธนาคาร และต้องชำระเงินกู้งวดต่อไปทุกเดือน จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ซึ่งสามารถชำระเงินกู้ผ่านช่องทางต่างๆ ได้ ดังนี้

- ชำระที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์สำนักงานใหญ่ หรือทุกสาขาทั่วประเทศ โดยชำระเป็นเงินสด เช็คส่วนตัว แคชเชียร์เช็ค ตัวแลกเงิน หรือตราพด
- ชำระโดยวิธีการหักบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือเงินฝากกระแสรายวัน ที่คุณได้เปิดไว้กับ
 - ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (คุณต้องนำเงินฝากเข้าบัญชีภายในวันที่ 7 ของทุกเดือน)
 - ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (คุณต้องนำเงินฝากเข้าบัญชีภายในวันที่ 7 ของทุกเดือน)
 - ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (คุณต้องนำเงินฝากเข้าบัญชีภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน)
 - ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (คุณต้องนำเงินฝากเข้าบัญชีภายในวันที่ 9 ของทุกเดือน)

ในกรณีที่คุณนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากไม่ทันตามกำหนด ให้คุณชำระด้วยตนเองตามช่องทางอื่นในการให้บริการของธนาคาร

- ชำระผ่านจุดรับ-จ่ายเงิน (PAY-POINT) โดยเสียค่าธรรมเนียมในการให้บริการ ดังนี้
 - เขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เสียค่าธรรมเนียม 15 บาท
 - ต่างจังหวัด เสียค่าธรรมเนียม 18 บาท
- ชำระผ่านเคาน์เตอร์ไปรษณีย์ Pay at Post โดยเสียค่าธรรมเนียมในการให้บริการ ครั้งละ 10 บาท

- ชำระผ่านเคาน์เตอร์การเงินของธนาคารนครหลวงไทยทุกสาขาทั่วประเทศ โดยเสียค่าธรรมเนียมการให้บริการ 10 บาท
- ชำระผ่านเคาน์เตอร์การเงินของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ทุกสาขาทั่วประเทศ โดยเสียค่าธรรมเนียม ดังนี้
 - เขตกรุงเทพฯ เสียค่าธรรมเนียม 10 บาท
 - ต่างจังหวัด เสียค่าธรรมเนียม 15 บาท
- ชำระผ่านตู้ ATM ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ทั่วประเทศ โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม
- ชำระผ่านระบบโอนเงินรายย่อยระหว่างธนาคาร โดยผ่านระบบ ATM POOL ซึ่งจะต้องมีบัญชีเงินฝากประเภทออมทรัพย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยเสียค่าธรรมเนียมรายการละ 35 บาท



- ข้าราชการเคาน์เตอร์การเงินนอกสถานที่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่
 - เดอะมอลล์ (บางกะปิ บางแค ท่าพระ งามวงศ์วาน)
 - บิ๊กซี (แจ้งวัฒนะ บางนา)
 - อิมพีเรียล (สำโรง)
 - แฟชั่นไอส์แลนด์
 - ศูนย์การค้าฟอร์จูน รัชดาภิเษก

- ศูนย์บริการธนาคารอาคารสงเคราะห์

- ที่ว่าการอำเภอบางละมุง จ.ชลบุรี
- ที่ว่าการอำเภอเมืองนครปฐม จ.นครปฐม
- ที่ว่าการอำเภอหางดง จ.เชียงใหม่
- ที่ว่าการอำเภอเวียงสระ จ.สุราษฎร์ธานี

(หมายเหตุ : ข้อมูล ณ เดือนกรกฎาคม 2548)

เมื่อคุณอ่านครบจบกระบวนการ 11 หลักเกณฑ์นี้แล้ว เรื่องการขอสินเชื่อ เพื่อบ้านในฝันก็คงไม่ใช่เรื่องใหญ่ และไม่ไกลเกินกว่าสำหรับคุณอีกต่อไป



ข้อมูลเพิ่มเติมสามารถเข้าดูได้ที่ "ศูนย์ซื้อขายที่อยู่อาศัยครบวงจร" www.ghbhomecenter.com