ธอส
GH BANK
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ประกาศธนาคารอาคารสงเคราะห์
เรื่อง
หลักเกณฑ์การให้กู้เงิน "โครงการบ้าน ธอส. - กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการ ครั้งที่ 16"

โดยความร่วมมือระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) ได้จัดทำสินเชื่อโครงการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการที่เป็นสมาชิก กบข. เพื่อตอบสนองนโยบายด้านที่อยู่อาศัยของภาครัฐ และเป็นกลไกในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ และช่วยส่งเสริมกำลังซื้อของข้าราชการให้สามารถจัดซื้อ/จัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้สะดวกขึ้น และเพื่อลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้และเงินงวดผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงขอประกาศหลักเกณฑ์และวิธีการให้กู้เงินของโครงการ ดังนี้

1. <u>คุณสมบัติของผู้กู้</u>
   เป็นข้าราชการที่ยังรับราชการอยู่ และเป็นสมาชิก กบข. เท่านั้น

2. <u>วัตถุประสงค์การขอกู้</u>
   2.1 เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด*
   2.2 เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร*
   2.3 เพื่อต่อเติม หรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร*
   2.4 เพื่อซื้อที่ดินเปล่าที่เป็นทรัพย์ (NPA) ของ ธอส.*
   2.5 เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด จากสถาบันการเงินอื่น*
   2.6 เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคารจากสถาบันการเงินอื่น และปลูกสร้าง หรือต่อเติม/ขยาย/ซ่อมแซมอาคาร*
   2.7 เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินเปล่า จากสถาบันการเงินอื่น พร้อมปลูกสร้างอาคาร*
   2.8 เพื่อชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย*
   2.9 เพื่อชำระหนี้พร้อมไถ่ถอนจำนอง*

   หมายเหตุ - * การขอกู้ตามวัตถุประสงค์ ข้อ 2.1 – 2.9 จะต้องเป็นไปเพื่อกรรมสิทธิ์ของตนเองและหรือคู่สมรส (จดทะเบียน) และกรณีขอกู้เพื่อไถ่ถอนจำนองผู้กู้ต้องมีประวัติเป็นลูกหนี้ที่ดีกับสถาบันการเงินเดิม และกรณีเป็นลูกหนี้เดิมของธนาคารไม่ให้ใช้สิทธิโครงการนี้ ลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในบัญชีเงินกู้ที่มีอยู่กับธนาคารแล้ว
   - อาคาร หมายถึง บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์เพื่อที่อยู่อาศัย <u>ยกเว้น</u>บ้านเช่าและแฟลต

3. <u>วงเงินให้กู้</u>
   3.1 กรณีหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท
   (1) สัญญาที่ 1 วัตถุประสงค์ซื้อ/ปลูกสร้าง/ต่อเติม-ซ่อมแซมอาคาร/ไถ่ถอนจำนอง/ชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
   - ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินราคาที่ดินพร้อมอาคาร หรืออาคาร หรือห้องชุด ตามวัตถุประสงค์การขอกู้เงินแต่ละประเภท และไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาซื้อขายหรือราคาค่าก่อสร้าง แล้วแต่ว่าราคาใดต่ำกว่า
   (2) สัญญาที่ 2 เป็นต้นไป
   - เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อรายย่อย
   3.2 กรณีหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป
   - เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อรายย่อย
   3.3 ไม่เกิน 65 เท่าของเงินเดือน โดยเงินงวดไม่เกินร้อยละ 70 ของเงินเดือนสุทธิ

4. <u>ระยะเวลาการกู้</u>
   ไม่น้อยกว่า 3 ปี และไม่เกิน 40 ปี ทั้งนี้ อายุผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 70 ปี ยกเว้นข้าราชการ ตุลาการ อัยการ หรืออื่น ๆ ที่มีอายุเกษียณมากกว่า 60 ปี ให้ใช้อายุผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลาที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 75 ปี

5. <u>หลักประกันในการขอกู้เงิน</u>

ที่ดินพร้อมอาคารที่มีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนด หรือ น.ส.3ก. หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

6. <u>อัตราดอกเบี้ยเงินกู้</u>

(1) ปีที่ 1 = 0% ต่อปี
ปีที่ 2 = 3.25% ต่อปี
ปีที่ 3 = 4.55% ต่อปี
ปีที่ 4 - ปีที่ 5 = MRR-2.00% ต่อปี
ปีที่ 6 จนถึงตลอดอายุสัญญา = MRR-1.25% ต่อปี <u>ยกเว้น</u> กรณีกู้ชำระหนี้ = MRR

(2) กรณีไม่มีผลงานก่อสร้าง หรือผลงานก่อสร้างไม่ถึงร้อยละ 30 <u>ไม่บวก</u>อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มร้อยละ 0.50 ต่อปี

<u>หมายเหตุ</u> - *ปัจจุบัน MRR = 6.495% ต่อปี ประกาศ ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2568 และอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์*

- *ปีที่..... (เช่น ปีที่ 1) นับจากวันทำสัญญากู้เงิน

7. <u>การชำระหนี้เงินกู้</u>

หน่วยงานต้นสังกัดของผู้กู้ต้องทำข้อตกลงกับธนาคาร และทำหน้าที่หักเงินเดือนของผู้กู้นำส่งชำระหนี้ให้ธนาคาร

8. <u>เงื่อนไขค่าธรรมเนียมและค่าเบี้ยปรับ</u>

8.1 กรณีผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้ ธนาคารจะปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้เพิ่มขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญากู้เงินบวกเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี และหากผู้กู้ชำระหนี้ค้างทั้งหมดแล้วให้ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามสัญญาตามระยะเวลาคงเหลือ นับตั้งแต่วันทำสัญญากู้เงินและบันทึกต่อท้ายสัญญากู้เงิน

8.2 หากทำสัญญากู้เงินมากกว่า 3 ปี และขอชำระหนี้ปิดบัญชี (ไถ่ถอนสินเชื่อ) ก่อนครบกำหนดทั้งจำนวนเพื่อไปใช้บริการกับสถาบันการเงินหรือสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่นภายในช่วงเวลา 3 ปีแรกนับจากวันทำสัญญากู้เงิน คิดเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 2.00 ของเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ชำระหนี้ปิดบัญชี

8.3 บัญชีเงินกู้ดังต่อไปนี้ หากชำระหนี้ปิดบัญชีหรือไถ่ถอนสินเชื่อก่อนครบกำหนดทั้งจำนวน <u>ไม่มีเบี้ยปรับ</u>

(1) บัญชีเงินกู้เพื่อต่อเติม หรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร
(2) บัญชีเงินกู้เพื่อชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
(3) บัญชีเงินกู้เพื่อชำระหนี้พร้อมไถ่ถอนจำนอง

9. <u>เงื่อนไขอื่น ๆ</u>

- การพิจารณาให้กู้เงินและเงื่อนไขอื่น ๆ รวมถึงกรณีผิดนัดชำระหนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการให้กู้เงินโครงการ ธอส. - กบข. และระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อรายย่อยของธนาคาร

10. <u>การได้รับสิทธิต่อ</u>

10.1 ผู้กู้ที่พ้นสภาพการเป็นข้าราชการในกรณีปกติทั่วไป เช่น ลาออก ให้ออก ไล่ออก เป็นต้น ยังคงสิทธิอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามโครงการต่อไป

10.2 ผู้กู้ที่พ้นจากราชการตามนโยบาย/มาตรการของรัฐบาล ยังคงสิทธิอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามโครงการต่อไป

10.3 ผู้กู้ที่พ้นจากราชการเนื่องจากเกษียณอายุราชการหรือเกษียณอายุก่อนกำหนด ยังคงสิทธิอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามโครงการต่อไป

11. <u>การหมดสิทธิการกู้เงินตามโครงการ</u>

ธนาคารจะยกเลิกการใช้สิทธิ และเปลี่ยนดอกเบี้ยเงินกู้เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวสำหรับลูกค้าทั่วไปของธนาคาร ในกรณีดังต่อไปนี้

11.1 กรณีผู้กู้ที่ได้รับสิทธิต่อ ตามข้อ 10. มีหนี้ค้างและมีวันค้างชำระ (DPD) เกิน 45 วัน

11.2 กรณีผู้กู้ที่ได้รับสิทธิต่อ ตามข้อ 10. มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการกู้ ในบัญชีที่ได้รับการคงสิทธิ

11.3 กรณีผู้กู้เสียชีวิต

12. <u>กำหนดระยะเวลาดำเนินโครงการ</u>

ติดต่อยื่นคำขอกู้เงินได้ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2568 และทำนิติกรรมจนกว่าสินเชื่อเต็มกรอบวงเงินของโครงการ ทั้งนี้ ธนาคารสงวนสิทธิ์ในการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการก่อนกำหนด หากธนาคารให้สินเชื่อเต็มวงเงินของโครงการแล้ว เนื่องจากมีวงเงินจำกัด กำหนดเงื่อนไขการให้วงเงินลูกค้าที่ทำนิติกรรมก่อนได้สิทธิก่อน

13. <u>สถานที่ติดต่อยื่นคำขอกู้เงิน</u>

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ หรือสาขาทุกแห่ง

14. <u>หลักฐานการขอกู้เงิน</u>

14.1 หนังสือรับรองเงินเดือนจากต้นสังกัด (ตามแบบฟอร์มของธนาคาร)

14.2 สลิปเงินเดือนหรือใบแจ้งรายการเงินเดือนจากหน่วยงาน และหลักฐานแสดงฐานะทางการเงินอื่น ๆ

14.3 แสดงบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรประจำตัวประชาชน

14.4 แสดงทะเบียนบ้าน

14.5 สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ/สกุล (ถ้ามี)

14.6 สำเนาทะเบียนสมรส/หย่า/มรณะบัตร แล้วแต่กรณี

14.7 สำเนาโฉนดที่ดิน หรือน.ส.3ก. หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) ทุกหน้า

14.8 กรณีซื้อที่ดินพร้อมอาคาร ซื้อห้องชุด ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร ให้แสดงสำเนาหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญามัดจำ

14.9 กรณีปลูกสร้าง หรือต่อเติม/ขยาย/ซ่อมแซมอาคาร ให้แสดงสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/คำขออนุญาต/แบบก่อสร้างอาคาร/ส่วนขยาย/ต่อเติมอาคาร/ซ่อมแซมอาคาร

14.10 กรณีไถ่ถอนจำนอง ให้แสดงสำเนาสัญญากู้ สัญญาจำนอง Statement/ใบเสร็จการผ่อนชำระย้อนหลัง 12 เดือน และหลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินที่นำมาเป็นหลักประกัน ได้แก่ สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ฉบับสำนักงานที่ดิน) หรือใบแจ้งเลขหมายประจำบ้าน หรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

14.11 กรณีชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ให้แสดงหลักฐานการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินที่นำมาเป็นหลักประกัน ได้แก่ สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ฉบับสำนักงานที่ดิน) หรือใบแจ้งเลขหมายประจำบ้าน หรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือสัญญาขายฝากและมีการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

* ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในเอกสารที่เป็นสำเนาทุกฉบับ
* กรณีมีผู้กู้มากกว่า 1 คน ผู้กู้ร่วมทุกคนจะต้องนำเอกสาร ตามข้อ 14.1-14.6 มาแสดงต่อธนาคารด้วย
* ในกรณีจำเป็น ธนาคารอาจขอหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติม เพื่อประกอบการพิจารณา

ติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ GHBank Call Center หมายเลขโทรศัพท์ 0 2645 9000

คำเตือน : "กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว"

ธนาคารอาคารสงเคราะห์
13 พฤษภาคม 2568

แบบฟอร์มหนังสือรับรองเงินเดือน

(ใช้กระดาษของส่วนราชการ)

ที่_____ (ส่วนราชการ เจ้าของหนังสือ)

(วัน เดือน ปี)

เรื่อง การกู้เงินตาม "โครงการบ้าน ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการ ครั้งที่ 16"

เรียน กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์

อ้างถึง ข้อตกลงระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ กับสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2547 (รหัสสวัสดิการ 001W603888)

สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน ขอรับรองว่า (นาย / นาง / นางสาว / อื่น ๆ) _____ นามสกุล_____ เป็นข้าราชการสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน และเป็นสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) เลขที่สมาชิก_____ วันที่เริ่มบรรจุ_____ ปัจจุบันรับราชการในตำแหน่ง_____ ระดับ_____ ขั้น_____ อัตราเงินเดือน_____ บาท (สุทธิเดือนละ_____ บาท) และมีรายได้พิเศษอื่น ๆ เฉลี่ยต่อเดือน_____ บาท มีสิทธิที่จะเป็นผู้กู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยตามข้อตกลงดังกล่าวข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการ

(คำลงท้าย)

(ลงชื่อ)

(พิมพ์ชื่อเต็ม)

(ตำแหน่ง)

หมายเหตุ หนังสือฉบับนี้มีอายุ 90 วัน นับแต่วันที่ออกหนังสือ

(ส่วนราชการ เจ้าของเรื่อง)

โทร. _____