



## ประกาศธนาคารอาคารสงเคราะห์ เรื่อง หลักเกณฑ์การให้กู้เงิน “โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อบุคลากรภาครัฐ ปี 2568”

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำสินเชื่อ “โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อบุคลากรภาครัฐ ปี 2568” เพื่อตอบสนองนโยบายด้านที่อยู่อาศัยของภาครัฐ และเป็นกลไกในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจภาคก่อสร้างหริ่มทรัพย์ของประเทศ และช่วยส่งเสริมกำลังซื้อของบุคลากรภาครัฐให้สามารถจัดซื้อ/จัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้สะดวกขึ้น และเพื่อลดภาระอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินงวดผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงขอประกาศหลักเกณฑ์และวิธีการให้กู้เงินของโครงการ ดังนี้

### 1. คุณสมบัติของผู้กู้

เป็นข้าราชการ พนักงานราชการ พนักงานมหาวิทยาลัย พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงาน/เจ้าหน้าที่ของรัฐที่เรียกชื่ออย่างอื่น และลูกจ้างประจำ ที่เป็นผู้มีสิทธิขอกู้เงินตามคำนิยามในข้อตกลงโครงการสวัสดิการการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทไม่มีเงินฝาก ที่ส่วนราชการ หรือหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอิสระตามรัฐธรรมนูญ หรือองค์การมหาชน หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอิสระอื่นในกำกับของรัฐ หรือจัดตั้งโดยกฎหมายเฉพาะ หรือจัดตั้งตามนโยบายรัฐบาล ได้ลงนามร่วมกับธนาคาร

### 2. วัตถุประสงค์การขอกู้

- 2.1 เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด\*
- 2.2 เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร\*
- 2.3 เพื่อต่อเติม หรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร\*
- 2.4 เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด จากสถาบันการเงินอื่น\*
- 2.5 เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคารจากสถาบันการเงินอื่น และปลูกสร้าง หรือต่อเติม/ขยาย/ซ่อมแซมอาคาร\*
- 2.6 เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินเปล่าจากสถาบันการเงินอื่น พร้อมปลูกสร้างอาคาร\*
- 2.7 เพื่อชำระหนี้พร้อมไถ่ถอนจำนอง\*
- 2.8 เพื่อชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย\*
- 2.9 เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อพร้อมกับการขอกู้ในวัตถุประสงค์หลัก\*

**หมายเหตุ :** \* - การขอกู้ตามวัตถุประสงค์ ข้อ 2.1 - 2.9 จะต้องเป็นไปเพื่อกรรมสิทธิ์ของตนเองและหรือคู่สมรสจดทะเบียน  
 - การขอกู้เพื่อไถ่ถอนจำนอง ผู้กู้ต้องมีประวัติเป็นลูกหนี้ที่ดีกับสถาบันการเงินเดิมย้อนหลัง 12 เดือน  
 - กรณีเป็นลูกหนี้เดิมของธนาคาร ไม่ให้ใช้สิทธิโครงการนี้ลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในบัญชีเงินกู้ที่มีอยู่กับธนาคารแล้ว  
 - อาคาร หมายถึง บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์เพื่อที่อยู่อาศัย ยกเว้นบ้านเช่าและแฟลต

### 3. วงเงินให้กู้

- 3.1 กรณีหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท
  - (1) สัญญาที่ 1 วัตถุประสงค์ซื้อ/ปลูกสร้าง/ต่อเติม-ซ่อมแซมอาคาร/ไถ่ถอนจำนอง/ชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
    - ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินราคาที่ดินพร้อมอาคาร หรืออาคาร หรือห้องชุด ตามวัตถุประสงค์การขอกู้เงิน แต่ละประเภท และไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาซื้อขายหรือราคาค่าก่อสร้าง แล้วแต่ว่าราคาใดต่ำกว่า
  - (2) สัญญาที่ 2 เป็นต้นไป
    - เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อรายย่อย
- 3.2 กรณีหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป
  - เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อรายย่อย
- 3.3 เงินงวดผ่อนชำระไม่เกินร้อยละ 70 ของเงินเดือนสุทธิ หรือไม่เกินร้อยละ 90 ของเงินเดือนสุทธิ กรณีผู้บริหารระดับสูง ยกเว้นหน่วยงานสวัสดิการที่มีค่านุมัติกำหนดเป็นการเฉพาะให้ปฏิบัติตามที่กำหนดในค่านุมัตินั้น ๆ

#### 4. ระยะเวลาการกู้

ไม่น้อยกว่า 3 ปี และไม่เกิน 40 ปี อายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาการกู้ต้องไม่เกิน 70 ปี ยกเว้นข้าราชการตุลาการ อัยการ หรืออื่น ๆ ที่มีอายุเกษียณมากกว่า 60 ปี ให้ใช้อายุของผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลาที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 75 ปี

#### 5. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

วัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย/ชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ (MRTA)

ปีที่ 1 = 2.50% ต่อปี

ปีที่ 2 = 3.25% ต่อปี

ปีที่ 3 = 3.75% ต่อปี

ปีที่ 4 - ปีที่ 5 = MRR-2.25% ต่อปี (4.295%)

ปีที่ 6 จนถึงตลอดอายุสัญญา = MRR-2.00% ต่อปี

ยกเว้นกู้ชำระหนี้ = MRR

หมายเหตุ - ปัจจุบัน MRR = 6.545% ต่อปี ประกาศ ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 และอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์

#### 6. หลักประกันในการขอเงิน

ที่ดินพร้อมอาคารที่มีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนด หรือ น.ส.3ก. หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

#### 7. การชำระหนี้เงินกู้

หน่วยงานต้นสังกัดของผู้กู้ต้องทำหน้าที่หักเงินเดือนของผู้กู้ นำส่งชำระหนี้ให้ธนาคารตามที่ได้ทำข้อตกลงกับธนาคาร

#### 8. เงื่อนไขค่าธรรมเนียมและค่าปรับ

8.1 หากทำสัญญากู้เงินมากกว่า 3 ปี และขอชำระหนี้ปิดบัญชี (ไถ่ถอนสินเชื่อ) ก่อนครบกำหนดทั้งจำนวนเพื่อไปใช้บริการกับสถาบันการเงินหรือสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่นภายในช่วงเวลา 3 ปีแรกนับจากวันทำสัญญากู้เงิน คิดเบี้ยปรับ ในอัตราร้อยละ 3.00 ของเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ชำระหนี้ปิดบัญชี

8.2 บัญชีเงินกู้อยู่ต่อไปนี้ หากชำระหนี้ปิดบัญชีหรือไถ่ถอนสินเชื่อก่อนครบกำหนดทั้งจำนวน ไม่มีเบี้ยปรับ

(1) บัญชีเงินกู้เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ (MRTA)

(2) บัญชีเงินกู้เพื่อต่อเติม หรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร

(3) เพื่อชำระหนี้พร้อมไถ่ถอนจำนอง

(4) บัญชีเงินกู้เพื่อชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

8.3 ผู้กู้ไม่สามารถขอเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นอัตราอื่นได้ตลอดอายุสัญญาเงิน ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) กรณีกู้ชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ (MRTA)

(2) เพื่อชำระหนี้พร้อมไถ่ถอนจำนอง

(3) กรณีกู้ชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้ กรณีกู้ชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ (MRTA) ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการกู้เงิน ลดเงินงวด รวมถึงการลดเงินงวดในการกู้เพิ่มผ่าน Application "GHB ALL GEN" ตลอดอายุสัญญาเงิน

#### 9. เงื่อนไขอื่น ๆ

การพิจารณาให้กู้เงินและเงื่อนไขอื่น ๆ รวมถึงกรณีผิดนัดชำระหนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีปฏิบัติ และระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อรายย่อยของธนาคาร

#### 10. กำหนดระยะเวลาดำเนินการ

ติดต่อยื่นคำขอกู้เงินได้ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2568 และต้องทำนิติกรรมกับธนาคารให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 มกราคม 2569 ทั้งนี้ ธนาคารสงวนสิทธิ์ในการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการก่อนกำหนด หากธนาคารให้สินเชื่อเต็มวงเงินของโครงการแล้ว

## 11. สถานที่ติดต่อยื่นคำขอกู้เงิน

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ หรือสาขาทุกแห่ง

## 12. หลักฐานการขอกู้เงิน

- 12.1 หนังสือรับรองเงินเดือนจากต้นสังกัด (ตามแบบฟอร์มของธนาคารในโครงการสวัสดิการไม่มีเงินฝาก)
- 12.2 สลิปเงินเดือนหรือใบแจ้งรายการเงินเดือนจากหน่วยงาน และหลักฐานแสดงฐานะทางการเงินอื่น ๆ
- 12.3 แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือบัตรประจำตัวรัฐวิสาหกิจ
- 12.4 แสดงทะเบียนบ้าน
- 12.5 สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ/สกุล (ถ้ามี)
- 12.6 สำเนาทะเบียนสมรส/หย่า/มรณะบัตร แล้วแต่กรณี
- 12.7 สำเนาโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3ก. หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อพ.2) ทุกหน้า
- 12.8 กรณีซื้อที่ดินพร้อมอาคาร ซื้อห้องชุด ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร ให้แสดงสำเนาหนังสือสัญญาจะซื้อขาย หรือสัญญามัดจำ
- 12.9 กรณีปลูกสร้าง หรือต่อเติม/ขยาย/ซ่อมแซมอาคาร ให้แสดงสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/คำขออนุญาต/แบบก่อสร้างอาคาร/ส่วนขยาย/ต่อเติมอาคาร/ซ่อมแซมอาคาร
- 12.10 กรณีได้ถอนจำนอง ให้แสดงสำเนาสัญญากู้ สัญญาจำนอง Statement/ใบเสร็จการผ่อนชำระย้อนหลัง 12 เดือน และหลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินที่นำมาเป็นหลักประกัน ได้แก่ สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ฉบับสำนักงานที่ดิน) หรือใบแจ้งเลขหมายประจำบ้าน หรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- 12.11 กรณีชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ให้แสดงหลักฐานการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินที่นำมาเป็นหลักประกัน ได้แก่ สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ฉบับสำนักงานที่ดิน) หรือใบแจ้งเลขหมายประจำบ้าน หรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
  - \* ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในเอกสารที่เป็นสำเนาทุกฉบับ
  - \* กรณีมีผู้กู้มากกว่า 1 คน ผู้กู้ร่วมทุกคนจะต้องนำเอกสาร ตามข้อ 12.1 - 12.6 มาแสดงต่อธนาคารด้วย
  - \* ในกรณีจำเป็น ธนาคารอาจขอหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติม เพื่อประกอบการพิจารณา

ติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ GHBank Call Center หมายเลขโทรศัพท์ 0 2645 9000

คำเตือน : “กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว”

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

26 ธันวาคม 2567