LH BANK

A member of CTBC BANK 中國信託銀行

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และ/หรือ สินเชื่อเพื่ออุปโภคบริโภค

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย / ตกแต่ง ต่อเติม ซ่อมแซม อเนกประสงค์ / รับโอนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น ตามโครงการจัดสรรที่ธนาคารกำหนด เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัยหรือใช้อุปโภคบริโภคอเนกประสงค์ โดยลูกค้าต้องจดจำนองที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยมีทั้งแบบคงที่และลอยตัว



วงเงินกู้ยืมและอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

- กรณีซื้อที่อยู่อาศัย: สูงสุด 100% ของมูลค่าหลักประกัน แต่ไม่เกินราคาประเมินหลักประกัน
- กรณีรีไฟแนนซ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย: สูงสุด 100% ของภาระหนี้คงเหลือจากสถาบันการเงินเดิม หรือไม่เกินราคาประเมินหลักประกัน
- กรณีบ้านแลกเงิน / รีไฟแนนซ์บ้านแลกเงิน: สูงสุด 80% ของราคาประเมินหลักประกัน
- หมายเหตุ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของธนาคาร และตามประกาศ ธปท.
- กรณีซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาแรก มูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท สามารถกู้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องฯ เพิ่มได้อีกไม่เกิน 10% ของมูลค่าหลักประกัน

ประเภทของการผ่อนชำระ	ผ่อนชำระทุกเดือน
ระยะเวลาการกู้ยืม	สูงสุด 40 ปี อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้สูงสุดไม่เกิน 70 ปี (ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขธนาคาร)
อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ	ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวันเป็นแบบลดต้นลดดอกตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายนอกจากค่างวด

เริ่มสัญญา — ค่างวด — ครบปีที่ 1 — ค่างวด — ครบปีที่ 2 — ค่างวด

ค่าสำรวจและประเมินหลักประกัน	เริ่มต้น 2,500 บาท/แปลง (ไม่รวม VAT)
ค่าเบี้ยประกันภัย	แตกต่างกันขึ้นกับปัจจัย เช่น • ทุนประกัน • มูลค่าทรัพย์สิน • ระยะเวลา
ค่าใช้จ่ายอื่น	*ค่างดจำนอง 1% ของทุนจำนอง สูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท (ยกเว้นห้องชุด ไม่มีเพดานสูงสุด) **ค่าอากรแสตมป์ 0.05% ของวงเงินกู้ สูงสุดไม่เกิน 10,000 บาท ค่าคู่ฉบับสัญญาเงินกู้ ฉบับละ 5 บาท

ค่าเบี้ยประกันภัย — ค่าเบี้ยประกันภัย

(อาจมีค่างวดเพิ่มเติม)

หากขอสินเชื่ออื่นเพิ่มเติม เช่น สินเชื่อเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ หรือ สินเชื่อเพื่อทำประกัน MRTA/ MLTA

*ค่างดจำนองตามอัตราที่กรมที่ดินกำหนด
**ค่าอากรแสตมป์ตามอัตราที่กรมสรรพากรกำหนด

กรณีการขอรับการพิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ย (Retention)

- ลูกค้าสามารถยื่นคำขอพิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ย (Retention) ได้เมื่อผ่อนชำระสินเชื่อครบ 3 ปีขึ้นไป

สิทธิพิเศษสำหรับเงื่อนไขแคมเปญ "อยู่ครบ 1 ปี ก็รีได้ (Retention)"

- สงวนสิทธิ์เฉพาะลูกค้าที่สมัครสินเชื่อบ้านใหม่ HOME 1ST CLASS, สินเชื่อบ้านมือสอง HOME 2ND HAND หรือสินเชื่อรีไฟแนนซ์บ้าน HOME REFINANCE กับ LH Bank เฉพาะแผนอัตราดอกเบี้ยที่กำหนด ได้แก่ 1) แผนอัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี และปีที่ 2-3 เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หรือ 2) แผนอัตราดอกเบี้ยลอยตัวปีที่ 1-3 เท่านั้น โดยลูกค้าต้องทำสัญญากู้เงินและจดทะเบียนจำนองในช่วงวันที่ 1 ก.ค. 69 - 31 ม.ค. 70 เท่านั้น
- ลูกค้าสามารถยื่นคำขอให้ธนาคารพิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ย (Retention) โดยธนาคารจะพิจารณาจาก
  1. ลูกค้าต้องผ่อนชำระสินเชื่อครบ 1 ปี นับจากวันที่ลูกค้าทำสัญญากู้เงินและจดทะเบียนจำนองในช่วงระยะเวลาส่งเสริมการตลาดเท่านั้น
  2. อัตราดอกเบี้ย Minimum Retail Rate (MRR) ที่ธนาคารประกาศใช้ ณ วันที่พิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ย (Retention) ต้องสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย Minimum Retail Rate (MRR) ที่ใช้อ้างอิงตามสัญญากู้เงิน ณ วันที่ลูกค้าลงนามทำสัญญากู้เงินและจดทะเบียนจำนองในช่วงระยะเวลาส่งเสริมการตลาด
  3. ลูกค้าต้องมีประวัติการชำระหนี้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด
- ทั้งนี้ การพิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ย (Retention) เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และนโยบายที่ธนาคารกำหนด

รีเทนชัน (retention) คือ การที่ธนาคารทบทวนและพิจารณาอัตราดอกเบี้ยหรือเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าปัจจุบันเป็นรายกรณี เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ของลูกค้าและสภาวะตลาดในช่วงเวลานั้น โดยไม่ต้องโอนย้ายสินเชื่อไปยังสถาบันการเงินอื่น

ปิดบัญชีเพื่อ Refinance สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีเบี้ยปรับ 3% ของยอดคงเหลือ

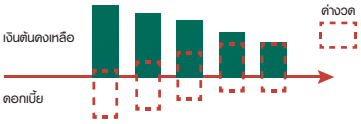
- กรณีปิดบัญชีภายใน 3 ปีแรกนับจากวันจดจำนอง ทั้งลูกค้าที่ใช้ดอกเบี้ยลอยตัวหรือคงที่
  เบี้ยปรับ = ยอดสินเชื่อคงเหลือ ณ วันปิดบัญชี x อัตราปรับ
  ตัวอย่าง วงเงินสินเชื่อ 1,000,000 บาท ยอดสินเชื่อคงเหลือ 800,000 บาท

1 มี.ค. 60	1 ธ.ค. 62	จ่ายเบี้ยปรับ
วันเริ่มสัญญา	วัน Re-finance รวมระยะเวลากู้ 2 ปี 9 เดือน (ไม่ถึง 3 ปี)	= 800,000 x 3% = 24,000 บาท

- กรณีปิดหนี้ก่อนครบกำหนดอายุสัญญา หลังจากครบ 3 ปีแรก ยกเว้นค่าปรับไถ่ถอนก่อนกำหนด

หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



ผลที่อาจเกิดขึ้นหากผิดนัดชำระหนี้

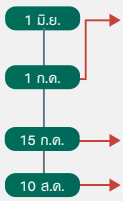
- กรณีที่ลูกค้าผิดนัด / ผิดสัญญา ธนาคารมีอำนาจในการหักเงินจากบัญชีเงินฝาก หรือบัญชีอื่นๆ ที่ลูกค้ามีอยู่ หรือเงินใดๆ ของลูกค้าที่อยู่ในความครอบครองของธนาคาร เพื่อนำมาชำระหนี้ของลูกค้าที่ค้างชำระอยู่ได้ ทั้งนี้ ธนาคารจะมีหลักฐานการหักบัญชีให้ลูกค้าทราบ
- ธนาคารอาจจำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาและดำเนินการทางกฎหมาย หรือโอนขายหนี้ต่อไป หากลูกค้าผิดนัด/ผิดสัญญา และธนาคารมีสิทธิระงับการเบิกเงินกู้ และ/หรือบอกเลิกสัญญาได้ทันที และให้หนี้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยทันที
- หากลูกค้ามีปัญหาในการชำระคืนเงินกู้ยืมตามเวลาที่กำหนด กรุณาแจ้งให้ธนาคารทราบทันที เพื่อร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขการชำระคืนในรูปแบบอื่น

สูตรการคำนวณและตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ
คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

หากผิดนัด!!!
หากผิดนัด จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร (ปัจจุบันเท่ากับอัตราดอกเบี้ยกรณีปกติสูงสุดที่ตกลงในสัญญาบวกไม่เกิน 3% ต่อปี) **ตั้งแต่เริ่มผิดนัด** โดยคิดจากค่างวดที่ผิดนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของค่างวด

ตัวอย่าง : ลูกค้ามีสินเชื่อเงินกู้คงเหลือ 500,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 5% ต่อปี ระยะเวลากู้ 10 ปี ค่างวดผ่อนชำระงวดละ 5,400 บาท สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันที่ 1 ของเดือน



กรณีชำระปกติ อัตราดอกเบี้ยประจำงวดวันที่ 1 ก.ค.

ดอกเบี้ยปกติ $= \frac{\text{(เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวัน)}}{365} = \frac{(500{,}000 \times 5\% \times 30)}{365} = 2{,}054.79$

ดังนั้นจะเหลือเงินไปชำระเงินต้น = 5,400 – 2,054.79 = 3,345.21

กรณีชำระล่าช้า แต่ไม่เกินระยะเวลาการผ่อนผัน 30 วัน : ยังไม่คิดอัตราดอกเบี้ยผิดนัด

กรณีชำระล่าช้า และเกินระยะเวลาการผ่อนผัน 30 วัน

อัตราดอกเบี้ยผิดนัด = อัตราดอกเบี้ยในงวดที่ผิดนัด + อัตราดอกเบี้ยผิดนัด 3% = 5% + 3% = 8%

ดอกเบี้ยปกติของงวดวันที่ 1 ก.ค. $= \frac{(500{,}000 \times 5\% \times 30)}{365} = 2{,}054.79$

ดอกเบี้ยผิดนัดของงวดวันที่ 1 ก.ค. $= \frac{\text{(เงินต้นคงเหลือบนค่างวดที่ผิดนัด} \times \text{อัตราดอกเบี้ยผิดนัด} \times \text{จำนวนวัน)}}{365}$

$= \frac{(3{,}345.21 \times 8\% \times 40)}{365} = 29.33$

ดังนั้นดอกเบี้ยและเงินต้นที่ต้องชำระทั้งหมด = 5,400 + 29.33 = 5,429.33

ข้อควรทราบ

เกี่ยวกับวิธีการตัดชำระค่างวดสินเชื่อ

ลำดับการตัดชำระหนี้

- กรณีลูกค้าชำระตามใบแจ้งหนี้ หรือชำระเกินกว่าค่างวดตามใบชำระหนี้ ธนาคารจะตัดดอกเบี้ย เงินต้น และค่าธรรมเนียม(ถ้ามี) ตามลำดับ
- กรณีผิดนัดชำระหนี้ เงินที่ลูกค้านำมาชำระหนี้ ธนาคารจะไปตัดชำระหนี้ตามยอดหนี้แต่ละงวด โดยตัดดอกเบี้ย เงินต้น และค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ของยอดหนี้ที่ค้างชำระนานที่สุดก่อน แล้วจึงค่อยตัดชำระหนี้ที่ค้างชำระนานรองลงมาตามลำดับ

การคำนวณดอกเบี้ย

ตามหลักการชำระแบบแนวนอน เมื่อลูกค้าชำระเกินหรือชำระเพิ่มจากค่างวดปกติ ธนาคารจะนำเงินนั้นไปตัดดอกเบี้ยหลังวันสรุปยอดบัญชีก่อน และส่วนที่เหลือนำไปตัดเงินต้น

หมายเหตุ
1. เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนดชำระ, สมัครใช้บริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติสำหรับการจ่ายชำระค่างวด และควรนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากก่อนถึงกำหนดตัดชำระ
2. หากชำระก่อนวันที่กำหนดชำระ อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนดจนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้

เงื่อนไขการให้บริการ ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น ดอกเบี้ย, การชำระคืนเงินกู้, ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ

BETTER RATE FOR BETTER LIFE
กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว

LH BANK

A member of CTBC BANK 中國信託銀行



ประกันภัยที่ "ต้องทำ" เพื่อขอสินเชื่อ	ประกันภัยที่ "ไม่จำเป็น" ต้องทำ เพื่อขอสินเชื่อแต่มีประโยชน์กับท่าน
ประกันอัคคีภัย คุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น	**ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน** หากผู้กู้เสียชีวิต บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A: ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันไว้หรือนำมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ผู้ให้กู้จะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

Q: ลูกค้าต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไหร่

A: การทำประกันอัคคีภัยให้ทำในทุนประกันภัยที่มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าราคาประเมินโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง หรือทำประกันอัคคีภัยเท่ากับวงเงินที่กู้ ในกรณีที่วงเงินกู้น้อยกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง แต่เพื่อประโยชน์สูงสุดของลูกค้า ลูกค้าสามารถเลือกทำเท่ากับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

*ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

Q: ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A: ลูกค้ามีสิทธิ์ เลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือรายอื่นๆ ได้ โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกรับเงินกู้ และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการไถ่ถอนหลักประกัน

Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น

A: กรณีทำทุนประกันภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริง เทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่าเสียหาย 5 ล้านบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 ล้านบาท

* กรณีวงเงินกู้น้อยกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกในการทำประกันอัคคีภัยเท่ากับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือเท่ากับวงเงินกู้

Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

A:
- ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า

Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน

A: กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิต ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต บริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้จะมอบให้ทายาท

(เบี้ยประกันนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป)

Q: ลูกค้าควรทำประกันด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไหร่

A: ทำตลอดระยะเวลาเท่ากับวงเงินสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงินหรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้ จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ ภาระหนี้จะตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิตหากเสียชีวิต

(เช่น ผ่อนบ้าน 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิต จะไม่มีความคุ้มครองเลยกลายเป็นภาระหนี้ของทายาท)

Q: ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A: ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้าจะทำลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

Q: ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A: ลูกหนี้ผู้ที่มีรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องทิ้งภาระหนี้ให้กับอีกคน

ข้อแนะนำเพื่อลดภาระหนี้ในระยะยาว

- กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- หากเลือกระยะเวลาในการผ่อนนาน จะทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- ชำระเพิ่มอีกนิด ดอกเบี้ยน้อยลง ปิดหนี้ได้เร็วขึ้น

ช่องทางในการติดต่อธนาคาร

- สาขาของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
- LH Bank Call Center โทร. 1327
- WWW.LHBANK.CO.TH

BETTER RATE FOR BETTER LIFE