

**1 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย** คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืม เพื่อนำไปซื้อ ซ่อมแซม หรือปลูกสร้าง หรือรับโอนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่นเพื่อใช้ในวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยโดยลูกค้าต้องจำนอง หรือจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ย มีทั้งแบบคงที่ และลอยตัว **สินเชื่อบ้านรีไฟแนนซ์ My Sabai Revolving** คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมโดยการรับโอนการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance) สำหรับลูกค้าที่มีประวัติ แต่มีภาระหนี้สูงให้สามารถนำวงเงินไปชำระหนี้ บัตรเครดิต / บัตรกดเงินสด / สินเชื่อบุคคล / สินเชื่อรถยนต์ ได้ในอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการบรรเทาภาระดอกเบี้ย **สินเชื่อบ้านคือเงิน (MHMC)** คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืม วัตถุประสงค์เพื่อใช้จ่ายส่วนตัว ซ่อมแซมต่อเติมบ้าน ปลูกสร้าง: ค่าใช้จ่ายฉุกเฉิน โดยนำสิ่งหามทรัพย์มาเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยมีทั้งแบบคงที่ และลอยตัว **สินเชื่อบ้านได้เพิ่ม MHMC Top Up / MHMC My Sabai Revolving** คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อซ่อมแซมต่อเติมบ้านปลูกสร้าง: ค่าใช้จ่ายฉุกเฉิน หรือกู้ตามฝันและนำไปชำระหนี้บัตรเครดิต / บัตรกดเงินสด / สินเชื่อบุคคล / สินเชื่อรถยนต์ โดยนำสิ่งหามทรัพย์มาเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ

**2 วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืมสูงสุด\***  
ต่อหลักประกัน ร้อยละ: 95  
ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขธนาคาร

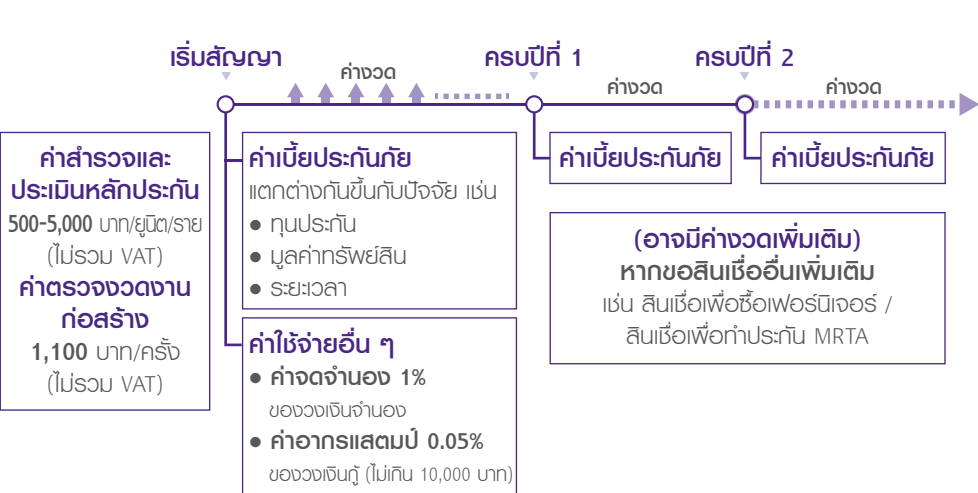
**ระยะเวลาการกู้ยืมสูงสุด 30 ปี**  
(อายุลูกค้ารวมระยะเวลาไม่เกิน 65 ปี)

**ประเภทของการผ่อนชำระ:**  
ผ่อนชำระทุกเดือน

**อัตราดอกเบี้ย และการคำนวณ**  
ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวันเป็นแบบลดต้นลดดอก ตามยอดการหนี้คงเหลือของลูกคา

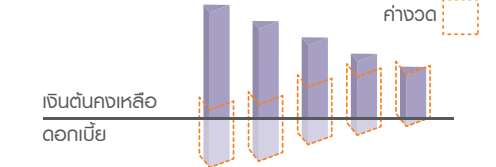
**NEW เอกสารการชำระหนี้บังคับชำระสำหรับ My Sabai Revolving**  
หลังจากเบิกจ่ายเงินกู้ ลูกค้าจะต้องนำเอกสารการชำระหนี้บังคับชำระ ส่งมอบให้แก่เจ้าหน้าที่ภายใน 45 วัน หากไม่ทำตามเงื่อนไขลูกค้าจะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยของประเภทที่ต่ำกว่าวงเงินส่วนที่เกินจาก หนี้

**3 ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด**



**4 หลักการผ่อนชำระ:**

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือแบบลดต้นลดดอก
- ทำให้งวดแรก ๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้วจึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



**วิธีการตัดชำระหนี้**  
ตัดค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดค้างชำระที่มากที่สุดก่อน แล้วค่อยตัดยอดค้างใหม่ ตัวอย่าง ถ้าลูกค้ามีค่างวดชำระ: 3 งวด มียอดค้างชำระทั้งหมด 30,900 บาท แล้วได้ชำระเงินชำระ: 10,000 บาท

| งวดที่   | ค่าธรรมเนียม | ดอกเบี้ย | เงินต้น | หน่วย : บาท |
|----------|--------------|----------|---------|-------------|
| งวดที่ 1 | 300          | 4,000    | 6,000   |             |
| งวดที่ 2 | 300          | 4,000    | 6,000   |             |
| งวดที่ 3 | 300          | 4,000    | 6,000   |             |

• ตัดค่าธรรมเนียมงวดที่ 1 จำนวน 300 บาท ดอกเบี้ยงวดที่ 1 จำนวน 4,000 บาท และเงินต้นงวดที่ 1 จำนวน 5,700 บาท  
• เหลือยอดค้างชำระรวม 20,900 บาท ซึ่งมีเงินต้นค้างชำระ: 12,300 บาท (เงินที่นำมาชำระได้มีการตัดเงินต้นไปด้วยบางส่วน)

**5 สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย**

ดอกเบี้ยปกติ คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น **หากพินัด!! จะถูกคิดดอกเบี้ยพินัดสูงสุด ตามประกาศธนาคารตั้งแต่เริ่มพินัด โดยคิดจากค่างวดค้างชำระส่วนที่เป็นเงินต้นและค่าตัดตามวงกวดหนี้ (หากมี)**

**ตัวอย่าง** ลูกค้ามีสินเชื่อเงินกู้ คงเหลือเงินต้น 500,000บาท สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันที่ 1 ของเดือน ใน 1-3 ปีแรก อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี และปีที่ 4 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ย 7% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยพินัด 10% ต่อปี\* ลูกค้าชำระปกติงวด 1 มี.ย. แต่ในงวด 1 ก.ค. ลูกค้าไม่มาชำระ ซึ่งในงวดที่ชำระมีส่วนค่างวดชำระส่วนที่เป็นเงินต้นจำนวน 500 บาท โดยมาชำระในวันที่ 11 ก.ค.



**A ดอกเบี้ยปกติ** =  $\frac{\text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวัน (1-30 มิ.ย.)}}{365} = \frac{500,000 \times 6\% \times 30}{365} = 2,465.75 \text{ บาท}$

**ดอกเบี้ยปกติ** =  $\frac{(\text{เงินต้นคงเหลือ} - \text{ค่างวดค้างชำระส่วนที่เป็นเงินต้น}) \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวันที่พินัด (1-10 ก.ค.)}}{365} = \frac{(500,000 - 500) \times 6\% \times 10}{365} = 821.10 \text{ บาท}$

**B ดอกเบี้ยพินัด** =  $\frac{\text{ค่างวดค้างชำระส่วนที่เป็นเงินต้น} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวันที่พินัด (1-10 ก.ค.)}}{365} = \frac{500 \times 10\% \times 10}{365} = 1.37 \text{ บาท}$

**B = 821.10 + 1.37 = 822.47 บาท**

รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากพินัด = (A) 2,465.75 + (B) 822.47 = 3,288.22 บาท  
\*อัตราดอกเบี้ยพินัด คือ อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญา(7% ต่อปี) + อัตราส่วนเพิ่มร้อยละ 3 ต่อปี  
เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนด หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้ตัดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้

**ปิดบัญชีเพื่อ Refinance มีเบี้ยปรับ 3% ของยอดคงเหลือ\* ปิดก่อน 3 ปีแรกทั้งลูกค้าที่ใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออัตราดอกเบี้ยแบบผสม\*\***

**เบี้ยปรับ = ยอดสินเชื่อคงเหลือ ณ วันปิดบัญชี X อัตราปรับ**  
ตัวอย่าง วงเงินสินเชื่อ 1,000,000 บาท ยอดสินเชื่อคงเหลือ 800,000 บาท

1 มิ.ค. 60 วันเริ่มสัญญา      1 ธ.ค. 62 วัน Refinance ระยะเวลา 2 ปี 9 เดือน (ไม่ถึง 3 ปี)      **จ่ายเบี้ยปรับ 800,000 x 3% = 24,000 บาท**

\*ยกเว้นสินเชื่อบ้านคือเงิน  
\*\*อัตราดอกเบี้ยแบบผสม คือ เป็นสินเชื่อหรือเงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่หรือลอยตัวในช่วงระยะเวลาเริ่มต้นของสัญญาและต่อมาการเปลี่ยนแปลงสินเชื่อหรือเงินกู้ยืมเป็นสินเชื่อหรือเงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรือคงที่

## ประกันที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ



**ประกันอัคคีภัย** คุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

### Q : ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

**A :** ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้หรือนำมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

### Q : ลูกค้านำต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกันและระยะเวลาการคุ้มครองเท่าไร

**A :**

- ผู้กู้ต้องทำประกันอัคคีภัย ทุนประกันภัยตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้ทุนทดแทน และทำประกันภัยคุ้มครองหลักประกัน
  - หลักประกันเป็นบ้าน ทุนประกันภัยตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมที่ดินและฐานราก)
  - หลักประกันเป็นอาคารชุด ทุนประกันภัยตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างเฉพาะโครงสร้างในห้องชุดที่ทำประกันภัย
- ผู้กู้ต้องทำประกันอัคคีภัยเพื่อคุ้มครองหลักประกัน โดยทุนประกันภัยตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตลอดจนระยะเวลาที่ขอสินเชื่อ

### Q : ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น

**A :** กรณีทำทุนประกันภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริง เกี่ยวกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่าเสียหาย 5 แสนบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 แสนบาท

### Q : ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

**A :** ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือรายอื่น ๆ ได้โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และ ต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกเงินกู้และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการได้ถอนหลักประกัน

### Q : ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

**A :**

- ธนาคารจะทำหน้าที่จัดเก็บเงินต้นฉบับกรมธรรม์ประกันอัคคีภัยให้กับลูกค้า โดยลูกค้าไม่ต้องกังวลในเรื่องกรมธรรม์สูญหายหรือหาไม่พบ กรณีเกิดเหตุอัคคีภัยหรือภัยพิบัติ ลูกค้าสามารถติดต่อธนาคาร เพื่อขอสำเนากรมธรรม์
- ธนาคารมีบริการ ดูแลกรมธรรม์ของลูกค้าให้ได้รับความคุ้มครองต่อเนื่อง ด้วยระบบการแจ้งเตือนต่ออายุกรมธรรม์
- ในการประกันภัยอัคคีภัย ลูกค้าสามารถนำค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยไปรวมกับวงเงินที่จะขอสินเชื่อได้

## ประกันที่ไม่จำเป็นต้องทำ

เพื่อขอสินเชื่อแต่อาจมีประโยชน์กับท่าน



**ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน** หากผู้กู้เสียชีวิตบริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

### Q : ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน

**A :** กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิตการชำระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต บริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากการชำระหนี้จะมอบให้ทายาท (เบี้ยประกันนี้สามารถหักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป)

### Q : ลูกค้าควรทำประกัน ด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

**A :** ทุนประกันเท่ากับวงเงินสินเชื่อ และระยะเวลาคุ้มครองเท่ากับระยะเวลากู้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงิน หรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมการหนี้ หากเสียชีวิต การชำระหนี้ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต เช่น พ่อแม่บ้าน 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิตจะมีความคุ้มครองเลย กลายเป็นภาระหนี้ของทายาท

### Q : ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

**A :** ไม่บังคับ เป็นทางเลือกของลูกค้า ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

### Q : ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

**A :** ลูกหนี้ผู้ที่เป็นรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องกังวลการหนี้ให้กับอีกคน

### Q : ทำไมทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อแล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

**A :** เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกัน กรณีลูกค้าซื้อประกันชีวิต จะช่วยทำให้ความเสี่ยงของธนาคารลดลง ในขณะที่ยังชำระหนี้ไม่ครบถ้วนหรือลดลง ธนาคารเห็นความเสี่ยงลดลงจึงตอบแทนด้วยการลดอัตราดอกเบี้ยให้กับลูกค้า ทั้งนี้ กรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธไม่รับประกันชีวิตผู้กู้ หรือผู้กู้ยกเลิกเอกสารการสมัคร/การขอเอาประกันชีวิต หรือยกเลิกกรมธรรม์ไม่ว่าด้วยเหตุใดหรือด้วยวิธีการใดๆ ก็ตาม อัตราดอกเบี้ยจะถูกปรับเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระใหม่แทน

## ข้อควรทราบ

1. ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น ดอกเบี้ยพีดนัดชำระ (ข้อ 5) การปิดบัญชีเพื่อ Refinance (ข้อ 3)
2. ช่องทางการติดต่อธนาคาร SCB Call Center โทร. 02-777-7777 สาขาของธนาคารทั่วประเทศ หรือ [www.scb.co.th](http://www.scb.co.th)
3. ช่องทางการร้องเรียน ลูกค้าสามารถติดต่อผ่านสาขานาการไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือศูนย์บริการลูกค้าธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB Call Center) 02-777-7777 หรือ You Tell Us บน SCB Easy Application หรือผ่านแอป. ศูนย์คุ้มครองผู้ใช้บริการทางการเงิน (ศคง.) โทร. 1213 หรืออีเมล [fcc@bot.or.th](mailto:fcc@bot.or.th)