

ขอเสนอเพื่อขยายโครงการลงทุนทางด้านเกษตรกรรมของธนาคารออมสิน

ก. วัตถุประสงค์ของธนาคารออมสินและสาเหตุที่ควรขยายโครงการลงทุนทางด้านเกษตรกรรม

วัตถุประสงค์ของธนาคารออมสินได้มีกล่าวไว้ในพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ. 2489 อย่างชัดเจนแล้วว่า การดำเนินการของธนาคารต้องมุ่ง "ส่งเสริมสวัสดิภาพแห่งสังคมในทางทรัพย์สิน" โดยทำหน้าที่ช่วยเก็บเงินออมของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งนำมาฝากเป็นรายย่อยให้ปลอดภัย ตลอดจนได้พยายามปลูกฝังนิสัยของประชาชนให้รู้จักช่วยตนเองด้วย การออมทรัพย์เพื่อจะได้นำไปใช้จ่ายเมื่อถึงคราวจำเป็น เมื่อได้รวบรวมเงินออมมาได้แล้วก็นำไปหาผลประโยชน์ เพื่อนำมาตอบแทนเจ้าของเงินฝากตามสมควร

ตามทัศนคติของการออมสินสากล การตอบแทนเจ้าของเงินฝากมักจะทำทั้งในรูปแบบของดอกเบี้ยและบริการพร้อมกันไป เพื่อจะได้เป็นผลประโยชน์แก่ผู้ฝาก และสังคมโดยรวมโดยตรง โดยมีใ้ถึงผลกำไรเป็นที่ตั้งแต่อย่างเดียว ด้วยเหตุนี้ธนาคารออมสินโดยทั่วไปจึงจำเป็นต้องให้ดอกเบี้ยแก่ผู้ฝากในอัตราต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น เช่นธนาคารพาณิชย์และบริษัทการเงินต่าง ๆ เพื่อจะได้นำเงินทุนออกไปลงทุนระยะยาวในรูปแบบต่าง ๆ ให้ได้ผลดียิ่งขึ้น ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ขอบเขตที่ว่า ในเมื่อเงินฝากส่วนใหญ่มาจากผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ผู้ฝากกลุ่มนี้ก็ควรจะได้รับผลประโยชน์จากเงินฝากมากที่สุดทั้งทางตรงและทางอ้อม การลงทุนให้ผู้ฝากกู้ยืมเพื่อการเกษตรกรรม เป็นวิธีการอย่างหนึ่งที่จะทำให้ผู้ฝากได้รับผลประโยชน์ในทางตรง ธนาคารออมสินสมควรหันมาลงทุนทางด้านนี้ให้มากขึ้น แทนที่จะมุ่งลงทุนในค่านันทนบัตรของรัฐบาลแต่ด้านเดียว เพราะเท่ากับเป็นการลงทุนที่เกิดผลประโยชน์แก่ผู้ฝากเป็นส่วนน้อย หรืออาจกล่าวได้ว่า ในแง่การบริหารเงินทุนของธนาคารนั้น เป็นการใช้จ่ายเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

ถ้าจะกล่าวโดยทั่วไป สถาบันที่ดำเนินงานทางด้านเกษตรกรรมทั้งของรัฐบาลและเอกชนในปัจจุบัน ยังขาดสถาบันการเงินที่เป็นแหล่งสนับสนุนการลงทุนดังกล่าว ซึ่งให้กู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ โดยเฉพาะสำหรับหน่วยงานของรัฐบาล ซึ่งได้แก่การ

เคหะแห่งชาตินั้น ก็ยังขาดแคลนเงินทุนที่จะนำไปใช้จ่ายเพื่อลงทุนในด้านเคหสงเคราะห์ที่อยู่จำนวนมาก สำหรับหน่วยงานของเอกชนที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินและปลูกสร้างอาคารอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งสถาบันการเงินต่าง ๆ นั้น ส่วนใหญ่ได้เงินทุนมาจากธนาคารพาณิชย์ทั้งสิ้น และการดำเนินงานของหน่วยงานของเอกชนเหล่านี้ดำเนินงานเพื่อมุ่งหวังผลกำไร และได้ทำการจัดสรรที่ดินและปลูกสร้างอาคารเพื่อให้ผู้มีรายได้ปานกลางและผู้มีรายได้สูงเท่านั้น ดังนั้น จึงเป็นการสมควรที่สถาบันการเงิน เช่น ธนาคารออมสิน ควรจะมีส่วนช่วยบรรเทาในเรื่องความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนไ้บ้าง

ธนาคารออมสินเอง ก็ยังไม่เคยให้บริการแก่ผู้ฝากโดยตรงมาก่อน เพิ่งจะเริ่มให้บริการทางด้านเคหสงเคราะห์แก่ผู้ฝากเงินออมสินเคหสงเคราะห์เมื่อปี พ.ศ. 2515 นี้ แต่การดำเนินงานทางด้านเงินฝากออมสินเคหสงเคราะห์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันยังไม่ก้าวหน้าเท่าที่ควร จากตัวเลขที่แสดงในบทที่ 3 แสดงให้เห็นว่า มีผู้ฝากจำนวนน้อยรายที่สามารถกู้เงินไปซื้อที่ดินและปลูกสร้างอาคารได้ และส่วนมากเป็นผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูงเท่านั้น นอกจากนี้ ยังจะต้องมีเงินออมของตนอยู่อีกส่วนหนึ่งจึงจะสามารถกู้เงินไปดำเนินการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ได้ เนื่องจากธนาคารได้กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการขอกู้ว่า ธนาคารจะตีราคาหลักทรัพย์ที่นำมาจำนองให้เพียง 65% ของราคาหลักทรัพย์ แต่ต้องไม่เกิน 2 เท่าของเงินฝากและคอกเบี้ยรวมกันในวันที่ครบกำหนดการฝาก ทำให้ผู้ฝากที่มีรายได้น้อยและฝากเงินจำนวนน้อยไม่สามารถกู้ไปดำเนินการตามวัตถุประสงค์ได้เพียงพอ นอกจากนี้ ธนาคารยังได้กำหนดระยะเวลาฝากเงินเพื่อขอสิทธิในการกู้ไว้นานเกินไป คือกำหนดว่าอย่างน้อยจะต้องฝากถึง 3 ปี จึงจะมีสิทธิกู้เงินไปดำเนินการได้ ทำให้ผู้กู้บางรายไม่สามารถจะรอดได้ เนื่องจากขณะนี้ราคาที่ดินและอาคารได้มีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังนั้นผู้เขียนจึงเห็นสมควรที่ธนาคารออมสินจะได้ขยายบริการทางด้านเคหสงเคราะห์ให้แก่ผู้ฝากมากขึ้นกว่าที่กำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน เพื่อให้ผู้ฝากได้รับบริการโดยตรงจากเงินฝากของตนเอง ซึ่งตรงกับวัตถุประสงค์ในการก่อตั้งธนาคารออมสินตามที่กล่าวแล้ว

ในเรื่องการดำเนินงานทางด้านเกษตรกรรม ธนาคารออมสินมีสิ่งได้เปรียบ สถาบันการเงินและหน่วยงานอื่นหลายประการ ได้แก่

1. ธนาคารออมสินเป็นสถาบันการเงิน ซึ่งมีเงินออมของผู้ฝากอยู่แล้ว สมควร จะได้นำไปใช้ลงทุนทางด้านเกษตรกรรม ซึ่งให้ประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ฝากโดยตรง ทั้งใน กรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศ ต้นทุนของเงินลงทุน (cost of capital) มีราคาถูกลงกว่าหน่วยงานอื่น ดอกเบี้ยของเงินฝากโดยเฉลี่ยจะมีค่าประมาณร้อยละ 5 ต่อปี

2. ยังมีช่องทางที่จะลงทุนทางด้านเกษตรกรรมในระดับผู้มีรายได้น้อย และ รายได้ปานกลาง เนื่องจากผู้มีรายได้นี้ยังขาดแคลนที่พักอาศัยอยู่มากตามที่ได้ศึกษา มาแล้ว

3. การลงทุนทางด้านเกษตรกรรมยังก่อให้เกิดผลดีแก่ประชาชน และแก่ ประเทศชาติเป็นส่วนรวมด้วย ถือได้ว่าเป็นโครงการที่มีความจำเป็นต่อประชาชน เป็นอย่างมาก ช่วยยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนให้ดีขึ้น เช่นทำให้เกิดความต้องการทางด้าน วัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ซึ่งจะ เป็นผลทำให้เกิดการขยายตัวในด้านการลงทุนผลิตวัสดุก่อสร้าง เพิ่มขึ้น อันจะทำให้ผลิตภัณฑ์ประชาชาติเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดมีการว่าจ้างทำงานในด้านการก่อสร้างและในด้านการผลิตสินค้าและบริการเพิ่มมากขึ้น

ข. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับโครงการลงทุนทางด้านเกษตรกรรม

เพื่อให้การดำเนินงานด้านนี้เป็นไปด้วยความมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้ผู้ฝากเงินมี โอกาสกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและปลูกสร้างอาคาร เป็นของตนเองตามสมควร ธนาคารควร ปรับปรุงงานด้านนี้เสียใหม่ สำหรับโครงการที่เสนอใหม่นี้เป็นข้อเสนอแนะในการวางแผน เพื่อดำเนินงานเท่านั้น เมื่อโครงการได้รับการอนุมัติแล้ว จะได้พิจารณาในรายละเอียด เพื่อกำหนดวิธีการในทางปฏิบัติต่อไป ได้เสนอแนะให้ขยายกิจการออกเป็น 5 ประเภท คือ การให้กู้ยืม, การฝากเงินออมสินเกษตรกรรม, การจัดสรรที่ดินและอาคารของธนาคาร ออมสิน, การให้กู้ยืมการเคหะแห่งชาติ และการเกษตรกรรมในส่วนภูมิภาค

1. การให้กู้ยืม

ก) วัตถุประสงค์ เพื่อสงเคราะห์ผู้ฝากเงินออมสินไว้กับธนาคารออมสิน โดยไม่จำกัดว่าจะจะเป็นเงินฝากประเภทใด แต่จะทองฝากเงินกับธนาคารออมสิน โดยมีเงินคงเหลือในบัญชีไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท มาเป็นเวลาไม่ต่ำกว่า 2 ปี ให้ได้กู้ยืมเงินไปใช้จ่ายเพื่อการเกษตรกรรม โดยไม่มีหลักเกณฑ์ ผู้จะขอกู้จะต้องยังไม่มีที่ดินและอาคาร หรือมีที่ดินแต่ไม่มีอาคารเป็นที่อยู่ของตนเอง และไม่มีเงินพอที่จะซื้อหรือสร้างอาคารได้ เพื่อจะได้มีที่ดินและอาคารเป็นที่อยู่ของตนเองตามฐานะ

ข) ประเภทของการกู้ยืม เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัย

- 1) กู้ยืมเงินไปปลูกสร้างอาคารในที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตน
- 2) กู้ยืมเงินไปซื้อที่ดินและอาคาร
- 3) กู้ยืมไปซื้อที่ดินที่มีอาคารของตนปลูกอยู่
- 4) กู้ยืมไปซื้ออาคารที่ปลูกอยู่บนที่ดินของตน
- 5) กู้ยืมไปซื้อที่ดินและปลูกสร้างอาคาร
- 6) กู้ยืมไปปลดจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝากที่ดินและอาคารอันเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง ซึ่งได้จำนองหรือขายฝากมาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี

ค) คุณสมบัติของผู้

- 1) ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์
- 2) มีสัญชาติไทย
- 3) ยังไม่มีที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง
- 4) มีรายได้พอสมควรที่สามารถจะผ่อนชำระหนี้เงินกู้ได้
- 5) เป็นผู้ที่มีบัญชีฝากเงินอยู่กับธนาคารออมสิน โดยไม่จำกัดว่าเป็นบัญชีเงินฝากประเภทใด แต่จะต้องมียอดเงินฝากคงเหลือในบัญชีอย่างน้อย 10,000 บาท เป็นเวลาไม่ต่ำกว่า 2 ปี

ง) หลักประกันเงินกู้

- 1) ผู้กู้จะต้องนำที่ดินของตนเองที่เป็นโฉนดหรือตราจองที่รับรองทำประโยชน์แล้ว และปราศจากข้อผูกพัน และอาคารที่ปลูกสร้างจำนองค้ำประกันเงินกู้กับธนาคารออมสิน

2) ถ้าที่ดินที่นำมาเป็นหลักประกัน ธนาคารที่ราคาให้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ให้กู้ไป ผู้ขอกู้จะต้องประกันอสังหาริมทรัพย์ในจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่

3) ผู้ขอกู้จะต้องประกันชีวิตของตนเองกับบริษัทประกันชีวิต และยินยอมให้ธนาคารออมสินเป็นผู้รับประกัน เพื่อขอใช้หนี้เงินกู้ที่ยังขาดอยู่ ในกรณีที่ผู้ขอกู้ถึงแก่กรรม

4) หลักทรัพย์อื่นที่อาจนำมาค้ำประกัน ได้แก่ ใบรับฝากเงินฝากประจำ

5) ในกรณีที่ที่ดินที่ผู้ขอกู้นำมาค้ำประกันมีราคาน้อยกว่าจำนวนหนี้ ผู้ขอกู้อาจนำที่ดินของบุคคลอื่นมาร่วมค้ำประกันด้วยก็ได้

จ) หลักเกณฑ์ในการให้กู้

ผู้ขอกู้จะต้องกรอกรายละเอียดในคำขอกู้เงิน เพื่อประกอบการพิจารณาของธนาคาร เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ที่จะกู้ จำนวนเงินที่ขอกู้ ประวัติส่วนตัว อาชีพและรายได้ปัจจุบันของผู้ขอกู้ ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน สถานที่ทำงานในอดีตและปัจจุบันของผู้ขอกู้และคู่สมรส ค่าใช้จ่ายในครอบครัว ทรัพย์สินและภาระหนี้สินของผู้กู้และคู่สมรส และกำหนดเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ในการกู้เงิน ดังนี้

ถ้าธนาคารอนุมัติให้กู้เงินได้ตามคำขอขอกู้เงินนี้ ผู้ขอกู้ขอรับรองว่า

1) จะใช้เงินตนและดอกเบี้ยที่กู้คืน โดยจ่ายเป็นรายเดือน งวดแรกจ่ายภายใน 1 เดือน นับจากวันที่ธนาคารจ่ายเงินกู้ให้

2) ผู้ขอกู้จะเสียดอกเบี้ยให้แก่ธนาคารในอัตราร้อยละ 9 ต่อปี ตามจำนวนยอดเงินกู้ที่คงชำระทั้งหมด จนกว่าจะชำระต้นเงินกู้ครบจำนวน และจะส่งดอกเบี้ยพร้อมกับการนำส่งเงินต้นทุกงวด และยินยอมให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ย เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้น

3) จะจำนองกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นประกันการชำระเงินที่กู้ โดยผู้ขอกู้ เป็นผู้ออกค่าฤชาธรรมเนียมในการจำนอง

4) ในกรณีที่จำนวนเงินกู้มีจำนวนสูงกว่าราคาที่ดินที่นำมาจำนอง ผู้ขอกู้จะต้องประกันอสังหาริมทรัพย์เท่าจำนวนที่ยังขาดอยู่ไว้กับบริษัทประกันอสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารเห็นชอบด้วย โดยให้ธนาคารเป็นผู้รับประกันในกรมธรรม์ประกันภัย

ฉ) ระยะเวลาให้กู้ ให้กู้ในระยะเวลาไม่เกิน 20 ปี แต่ทั้งนี้เมื่อรวมอายุของผู้กู้กับระยะเวลาที่กู้แล้ว ต้องไม่เกิน 60 ปี

ช) จำนวนเงินที่จะให้กู้ ให้กู้ไม่เกินรายละ 200,000 บาท

สำหรับแบบแปลนที่จะสร้างอาคารจะต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารออมสิน

ซ) การจ่ายเงินกู้

1) กรณีกู้ยืมเงินไปซื้อที่ดินและอาคาร และไถ่ถอนจำนอง ธนาคารจะจ่ายเงินกู้ให้ทั้งหมดในงวดเดียว

2) กรณีกู้ยืมเงินไปซื้อที่ดินและปลูกสร้างอาคาร ธนาคารจะจ่ายเงินกู้งวดแรกให้ไม่เกิน 75% ของราคาที่ดิน ส่วนที่เหลือจะจ่ายให้ตามสัญญาก่อสร้าง เป็นงวด หรือตามหลักฐานว่าต้องจ่ายเงินค่าก่อสร้าง

3) กรณีกู้ยืมไปปลูกสร้างอาคาร ธนาคารจะจ่ายเงินกู้งวดแรกให้ไม่เกิน 50% ของราคาที่ดินหรืออาคารในส่วนข้างน้อย ส่วนงวดต่อไป ธนาคารจะจ่ายให้ตามสัญญาก่อสร้าง เป็นงวดหรือตามหลักฐานว่าต้องจ่ายเงินค่าก่อสร้าง

ณ) การควบคุมการก่อสร้าง

ผู้อำนวยการธนาคารออมสินจะเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการไปตรวจผลการก่อสร้างอาคารของผู้

ด) การที่ราคาหลักทรัพย์

ที่ดินค้ำประกันร้อยละ 80 ของราคาที่ดินที่คณะกรรมการประเมิน

อาคารสร้างใหม่ไม่เกิน 1 ปี ค้ำประกันเป็นอัตราร้อยละของราคาอาคารที่ประเมิน โดยหักค่าเสื่อมราคาตามระยะเวลาที่ชอกู้

ลักษณะอาคาร	ระยะเวลา	1-5 ปี	6-10 ปี	11-15 ปี	16-20 ปี
ไม้	ค้ำให้	80%	75%	65%	50%
ครึ่งตึกครึ่งไม้	ค้ำให้	90%	85%	75%	60%
ตึก	ค้ำให้	95%	90%	80%	65%

อาคารสร้างมาแล้ว ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป หักค่าเสื่อมราคาตามราคาข้างท้ายจาก
ราคาประเมินก่อนแล้วจึงที่ราคาหลักทรัพย์

อาคารไม้	หักค่าเสื่อมราคาไม่น้อยกว่า ปีละ	5%
อาคารครึ่งตึกครึ่งไม้	"	ปีละ 3%
อาคารตึก	"	ปีละ 2 $\frac{1}{2}$ %

2. เงินฝากออมสินเคหสงเคราะห์

เงินฝากออมสินเคหสงเคราะห์ หมายถึง การรับฝากเงินตามระยะเวลา เพื่อจะ
ได้มีสิทธิกู้ยืมเงินเพื่อซื้อและสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง การรับฝากเงินประเภทนี้ ธนาคาร
ออมสินควรกำหนดระเบียบการฝากและกู้เงินดังต่อไปนี้

ก) ระเบียบในการรับฝากเงิน

1) คุณสมบัติของผู้ฝาก

(ก) ผู้ฝากจะต้องเป็นผู้มีรายได้ประจำแน่นอน

(ข) ผู้ฝากจะต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปีบริบูรณ์ ในวันยื่นคำขอฝากเงิน

2) เงื่อนไขในการฝาก

(ก) ผู้ฝากจะต้องฝากเป็นรายเดือน มีกำหนดระยะเวลาอย่างน้อย 2
ปี อย่างมากไม่เกิน 5 ปี ตามอัตราในตารางการฝากเงินที่ธนาคารได้กำหนดไว้ เพื่อให้
ผู้ฝากที่มีรายได้น้อยสามารถออมเงินได้จำนวนมากขึ้น เพื่อให้สามารถซื้อที่ดินและอาคารได้

(ข) จำนวนเงินฝากรายเดือนแต่ละเดือนต้องมีจำนวนเท่ากัน และต้อง
ไม่ต่ำกว่าเดือนละ 300 บาท อย่างสูงไม่เกินเดือนละ 1,500 บาท โดยต้องฝากภายในวัน
ที่ที่กำหนดไว้ในสมุดบัญชีฝาก และต้องฝากครั้งเดียวให้ครบจำนวนที่กำหนดไว้ว่าจะนำส่งเป็น
รายเดือนนั้น จะแบ่งฝากหลายครั้งไม่ได้

(ค) ผู้ฝากจะต้องเป็นผู้กำหนดโครงการของตนขึ้นมาเองว่า ต้องการ
ฝากเงินสำหรับซื้อที่ดินหรือใช้ปลูกบ้านเป็นวงเงินเท่าใด จะฝากในระยะเวลาเท่าใด และ
ผู้ฝากจะต้องฝากเงินไว้กับธนาคารจนครบวงเงินที่ต้องการ โดยวิธีผ่อนฝากเป็นประจำเดือน
ติดต่อกันไป

(ง) ผู้ฝากจะฝากเงินออมสินประเภทเคหสงเคราะห์เพื่อประโยชน์ของผู้คนไม่ได้ การฝากเงินออมสินประเภทเคหสงเคราะห์เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้ฝาก จะโอนหรือรับมรดกสิทธิการฝากไม่ได้

(จ) ผู้ฝากจะฝากเงินออมสินประเภทเคหสงเคราะห์ ต้องยื่นคำขอฝากครั้งแรกด้วยตนเอง ระยะเวลาการฝากเงินและจำนวนเงินฝากรายเดือน ตามแบบที่กำหนด ณ สำนักงานธนาคารแห่งใด ๆ ก็ได้ ธนาคารจะมอบสมุดฝากเงินแก่ผู้ฝากสำหรับยึดถือไว้เป็นหลักฐานในการฝากเงินครั้งแรก โดยไม่เรียกค่าสมุดฝากเงิน ผู้ฝากต้องแสดงสมุดฝากเงินทุกครั้งเมื่อติดต่อกับธนาคาร

(ฉ) ในการฝากเงินคราวต่อไป ผู้ฝากจะฝากด้วยตนเองหรือให้ผู้อื่นฝากแทนก็ได้ โดยยื่นคำขอฝากตามแบบที่กำหนด ณ สำนักงานธนาคารที่ตนฝาก ในกรณีฝากเป็นเช็ค จะถือว่าได้รับฝากเงินต่อเมื่อธนาคารเรียกเก็บเงินตามเช็คนั้น ๆ ใดแล้ว

(ช) ผู้ฝากจะเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการฝากเงินเมื่อใดก็ได้ โดยยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงตามแบบที่กำหนด ณ สำนักงานธนาคารที่ฝาก โดยผู้ฝากมีสิทธิขอเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการฝากเงินได้เพียงครั้งเดียว ผู้ฝากจะเพิ่มหรือลดจำนวนเงินฝากรายเดือนเมื่อใดก็ได้ โดยยื่นคำขอเพิ่มหรือลดตามแบบที่กำหนด ณ สำนักงานธนาคารที่ฝาก ถ้าผู้ฝากขอเพิ่มให้เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนเงินฝากรายเดือนในขณะขอเพิ่ม แต่ถ้าขอลดจะลดลงจนเหลือต่ำกว่าเดือนละ 300 บาทไม่ได้ ผู้ฝากมีสิทธิขอเพิ่มและขอลดจำนวนเงินฝากรายเดือนได้ ไม่เกินกรณีละ 2 ครั้ง

(ซ) ผู้ฝากจะถอนเงินฝากไม่ได้ เว้นแต่จะถอนเงินปิดบัญชี หรือกู้เงินแล้ว ถ้าจำเป็นจะต้องถอนเงินประเภทนี้ก่อนระยะเวลาการฝากที่ตกลงกำหนดไว้ ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยให้แบบเงินฝากประจำ ประเภท 12 เดือน และถือว่าผู้ฝากยกเลิกการขอสงเคราะห์ตามระเบียบการนี้

(ฅ) ในกรณีที่ผู้ฝากผิดนัด ไม่สามารถฝากเงินในเดือนใดด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ฝากภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป โดยผู้ฝากจะผิดนัดได้เพียงครั้งเดียวในทุกกรอบ 12 เดือน เงินที่ส่งชากว่ากำหนดนี้ ไม่คิดดอกเบี้ยให้

(ญ) ถ้าผู้ฝากมีใต้นำส่งเงินฝากภายในวันที่ที่กำหนดเกินกว่า 2 ครั้งในปีหนึ่ง ๆ หรือมีใต้นำส่งเงินฝาก 2 งวดติดต่อกัน ธนาคารอาจจะไม่ยอมให้ผู้ฝากกู้เงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

(ฉ) อัตราดอกเบี้ย

ธนาคารออมสินจะคิดดอกเบี้ยให้อัตราร้อยละ 7 ต่อปี เงินที่นำมาฝากหลังวันที่ 7 ของเดือน เศษของบาทในจำนวนเงินคงเหลือ ธนาคารไม่คิดดอกเบี้ยให้ ดอกเบี้ยนี้จะคิดทบต้นเป็นรายปี แต่จะลงรับให้ในวันที่ถอนเงินปีบัญชี

ตารางที่ 36 เงินต้นรวมทั้งดอกเบี้ยที่จะได้รับตามระยะเวลาฝาก อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี

เงินฝาก	1 ปี	2 ปี	3 ปี	4 ปี	5 ปี
300	3,712.50	7,701.-	11,941.50	16,434.-	21,178.50
400	4,950.-	10,268.-	15,922.-	21,912.-	28,238.-
500	6,187.50	12,835.-	19,902.50	27,390.-	35,297.50
600	7,425.-	15,402.-	23,883.-	32,868.-	42,357.-
700	8,662.50	17,969.-	27,863.50	38,346.-	49,416.50
800	9,900.-	20,536.-	31,844.-	43,824.-	56,476.-
900	11,137.50	23,103.-	35,824.50	49,302.-	63,535.50
1,000	12,375.-	25,670.-	39,805.-	54,780.-	70,595.-

เมื่อผู้ฝากนำส่งเงินฝากครบจำนวนที่กำหนดไว้ และถูกต้องตามระเบียบการและเงื่อนไขแล้ว หากประสงค์จะขอกู้เงินจากธนาคารเพื่อไปดำเนินการตามโครงการที่ผู้ฝากกำหนดไว้ ผู้ฝากจะต้องแจ้งความจำนงให้ธนาคารทราบภายใน 1 เดือน นับแต่วันครบ

ระยะเวลาการฝากที่ตกลงไว้ในการฝาก และต้องทำสัญญากู้เงินตามแบบของธนาคาร หากผู้ฝากไม่แสดงความจำนงขอกู้เงินภายในระยะเวลา 1 เดือนนับแต่วันครบระยะเวลาการฝากและยังไม่ถอนเงินไป ธนาคารจะถือว่าเป็นเงินฝากประเภทเงินฝากประจำ

ข) สิทธิการกู้ยืมเงินหลังจากครบกำหนดการฝากเงินแล้ว

1) ผู้ฝากซึ่งได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการฝากแล้ว โดยไม่ผิดนัดเกิน 1 ครั้งในรอบ 12 เดือน รอบใดรอบหนึ่ง และไม่เป็นผู้กู้มาแล้ว มีสิทธิกู้เงินเพื่อดำเนินการดังนี้

- (ก) เพื่อซื้อที่ดินพร้อมทั้งเคหะ
- (ข) ซื้อที่ดินและปลูกสร้างเคหะในที่ดินนั้น
- (ค) ซื้อที่ดินที่มีเคหะของตนปลูกสร้างอยู่แล้ว หรือซื้ออาคารที่ปลูกอยู่บน

ที่ดินของตน

(ง) เพื่อปลูกสร้างเคหะที่เป็นของตนในที่ดินของตน

(จ) เพื่อปลดจำนองหรือไถ่ถอนจากการขายฝากที่ดินและอาคารอันเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง ซึ่งได้จำนองหรือขายฝากมาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี

2) ผู้ฝากซึ่งมีสิทธิขอกู้เงินตามจำนวนเงินที่ตนสามารถจะกู้ได้ จะติดต่อกู้เงินได้ที่กองผลประโยชน์ ฝ่ายการบัญชี หรือติดต่อกู้ที่สาขา และสาขาจะเสนอคำขอกู้เงินและรายละเอียดหลักทรัพย์ประกันของผู้ฝากไปให้สำนักงานใหญ่พิจารณา ผู้ขอกู้จะต้องนำเอกสารและหลักฐานต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาตามที่ได้กล่าวแล้วในบทที่ 5

3) จำนวนเงินที่จะกู้

ผู้ฝากเงินออมสินประเภทเคหะสงเคราะห์ มีสิทธิกู้เงินได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาหลักทรัพย์ประกันตามราคาประเมิน แต่ต้องไม่เกิน 5 เท่าของจำนวนเงินฝากและดอกเบี้ยทั้งสิ้นในวันที่ครบกำหนด แต่ทั้งนี้จะกู้ได้ไม่เกิน 250,000 บาท

ผู้กู้จะต้องดำเนินการตามวัตถุประสงค์ขอกู้ และรับเงินกู้ให้เสร็จสิ้นภายใน 240 วันนับแต่วันทำสัญญา หากพนักงวนคนไหนธนาคารระงับการจ่ายเงินกู้ที่ยังไม่ได้รับไป และให้ถือว่าจำนวนเงินกู้ตามสัญญานั้นคงมีเพียงจำนวนเงินที่ผู้กู้ได้รับไปแล้ว

4) หลักประกันเงินกู้

(ก) ผู้กู้ของจำนองที่ดินหรือที่กินและเคหะที่จะนำเงินไปดำเนินการนั้น หรือที่ดินแปลงอื่นของผู้กู้ หรือที่ดินของผู้ค้ำประกัน ที่อยู่ในจังหวัดเดียวกันกับที่ดินหรือที่กินและเคหะดังกล่าวแก่ธนาคาร เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้

(ข) ผู้กู้ของประกันอัคคีภัยเคหะที่จำนอง โดยกำหนดจำนวนเงินที่เอาประกันไม่ต่ำกว่าจำนวนหนี้เมื่อหักราคาที่ดินที่จำนองออกแล้ว (80% ของราคาประเมิน) และให้ธนาคารออมสินเป็นผู้รับประกัน เบี้ยประกันผู้กู้เป็นผู้ชำระ แต่ผู้กู้ไม่จำต้องประกันอัคคีภัยเคหะดังกล่าวต่อไปอีก เมื่อราคาที่ดินที่จำนองสูงกว่าจำนวนหนี้ที่ค้างชำระ หากเกิดอัคคีภัย ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับหลังจากหักชำระหนี้และดอกเบี้ยแล้ว ธนาคารจะคืนให้ผู้กู้ทั้งสิ้น แต่ถ้าไม่พอชดใช้หรือไม่ได้รับค่าสินไหมทดแทน ผู้กู้ต้องจัดการชำระให้ครบถ้วน สำหรับการที่ราคาหลักทรัพย์นั้น มีคณะกรรมการที่ราคาหลักทรัพย์ประกันเป็นผู้ที่ราคา โดยใช้หลักในการที่ราคาหลักทรัพย์อย่าง เกี่ยวกับการให้กู้ยืม ซึ่งได้กล่าวแล้ว

(ค) ผู้กู้จะต้องประกันชีวิตของตนเองกับบริษัทประกันชีวิต และยินยอมให้ธนาคารออมสินเป็นผู้รับประกัน เพื่อชดใช้หนี้เงินกู้ที่ยังขาดอยู่ในกรณีผู้ชู้ถึงแก่กรรม

5) ระยะเวลาในการกู้และอัตราดอกเบี้ย

ผู้กู้ต้องผ่อนชำระต้นเงินกู้และดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา กู้ ภายในกำหนดเวลาอย่างมากไม่เกิน 20 ปี สำหรับดอกเบี้ยนั้น ธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9 ต่อปี กรณีที่ผู้กู้ไม่ชำระต้นเงินกู้และดอกเบี้ยสำหรับเดือนใด ให้ธนาคารคิดดอกเบี้ยต้นเงินกู้ที่ผู้กู้ผิดนัดชำระนั้นร้อยละ 12 ต่อปี ในกรณีที่ผู้กู้ถึงแก่กรรมทายาทจะรับโอนสิทธิการกู้ต่อไปก็ได้ แต่ทายาทจะต้องปฏิบัติตามสัญญาของผู้กู้เดิม และผู้กู้จะยินยอมให้ธนาคารออมสินขึ้นอัตราดอกเบี้ยเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้น

6) การจ่ายเงินกู้

ธนาคารจะจ่ายเงินกู้ให้แก่ผู้กู้ตามจำนวนเงินที่กู้ทั้งหมดในคราวเดียวกัน หรือจะจ่ายให้เป็นคราว ๆ ตามผลการก่อสร้างหรือตามสัญญาที่ทำไว้กับผู้รับเหมา ซึ่งข้อตกลงในการจ่ายเงินกู้นี้ให้กำหนดไว้ในสัญญา กู้ด้วย ดังนี้

(ก) กรณีกู้ยืมไปซื้อที่ดินพร้อมทั้งเคหะ และกู้ยืมไปซื้อที่ดินที่เคหะของตน ปลูกสร้างอยู่แล้ว และกู้ยืมไปเพื่อปลดจำนองหรือไถถอนจากการขายฝากที่ดินและอาคาร ธนาคารจะจ่ายเงินกู้ให้ทั้งหมดในงวดเดียว

(ข) กรณีกู้ยืมเงินไปซื้อที่ดินและปลูกสร้างเคหะในที่ดินนั้น ธนาคารจะจ่ายเงินงวดแรกให้ไม่เกิน 75% ของราคาที่ดินที่ประเมิน ส่วนที่เหลือจะจ่ายให้ตามผลการก่อสร้าง หรือตามสัญญาก่อสร้างเป็นงวด หรือตามหลักฐานว่าจะต้องจ่ายเงินค่างก่อสร้าง

(ค) กรณีกู้ยืมเงินไปปลูกสร้างเคหะในที่ดินของตน ธนาคารจะจ่ายเงินงวดแรกให้ไม่เกิน 50% ของราคาที่ดินหรือเคหะในส่วนข้างน้อย ส่วนงวดต่อไปจะจ่ายให้ตามผลการก่อสร้างหรือตามสัญญาก่อสร้างเป็นงวดหรือตามหลักฐานว่าจะต้องจ่ายเงินค่างก่อสร้าง ตามปรากฏว่า การก่อสร้างจ่ายเงินน้อยกว่าจำนวนเงินที่กู้ ธนาคารจะไม่จ่ายในส่วนที่เกิน และถือจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจริงเป็นจำนวนเงินที่กู้

7) กำหนดเวลาและเงื่อนไขในการชำระหนี้

(ก) ผู้กู้จะต้องผ่อนชำระหนี้ให้แก่ธนาคารเป็นรายเดือน ในอัตราใกล้เคียงกันกับการฝากเงิน โดยเริ่มตั้งแต่สิ้นเดือนแรกที่ทำการกู้เงินและได้รับเงินไปแล้ว และต้องชำระให้เสร็จสิ้นตามตารางการชำระหนี้ของธนาคาร

(ข) หากผู้กู้ประสงค์จะผ่อนชำระหนี้รายเดือนเพิ่มขึ้นจากข้อตกลงเดิมที่ระบุไว้ในสัญญา ธนาคารจะให้ผู้กู้เลือกจำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระรายเดือน และระยะเวลาที่ต้องผ่อนชำระ โดยคำนวณจากยอดต้นเงินที่ค้างชำระ โดยถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญา

(ค) ถ้าผู้กู้ไม่ส่งชำระตามเวลาที่กำหนดไว้ ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยตามจำนวนเงินและตามระยะเวลาที่ค้าง และถ้าผู้กู้ไม่ส่งเงินตามกำหนดติดต่อกัน 2 ครั้ง ธนาคารจะเรียกρονให้ชำระต้นเงินและดอกเบี้ยที่ยังค้างอยู่นั้นได้ โดยกำหนดระยะเวลาอันสมควรให้ผู้กู้ชำระเสียในคราวเดียวทั้งหมด

ตารางที่ 37 แสดงจำนวนเงินที่ผู้ฝากเงินออมสินเกษตรจะนำไป
 ทำเนิการตามวัตถุประสงค์ (เงินฝากรวมดอกเบี้ยและเงินกู้)
 (หน่วย : บาท)

เงินฝาก	1 ปี	2 ปี	3 ปี	4 ปี	5 ปี
300	22,275.-	46,206.-	71,649.-	98,604.-	127,071.-
400	29,700.-	61,608.-	95,532.-	131,472.-	169,428.-
500	37,125.-	77,010.-	119,415.-	164,340.-	211,785.-
600	44,550.-	92,412.-	143,298.-	197,208.-	254,142.-
700	51,975.-	107,814.-	167,181.-	230,076.-	296,499.-
800	59,400.-	123,216.-	191,064.-	262,944.-	338,856.-
900	66,825.-	138,618.-	214,947.-	295,812.-	381,213.-
1,000	74,250.-	154,020.-	238,830.-	328,680.-	423,570.-

3. การจัดสรรที่ดินและอาคารของธนาคารออมสิน

ธนาคารออมสินจะจัดสรรที่ดินหรือจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งอาคารให้แก่ผู้ที่ไม่มีเคหะเป็นของตนเอง โดยธนาคารจะจัดซื้อที่ดินและปลูกบ้านขึ้นแล้วให้ประชาชนเช่าซื้อ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจะยังคง เป็นของธนาคารจนกว่าผู้เช่าซื้อจะไถ่จำระ เงินครบถ้วนตามระยะเวลาที่กำหนด

ก) คุณสมบัติของผู้เช่าซื้อ

1) ต้องมีสัญชาติไทย มีอายุครบ 20 ปีบริบูรณ์

2) มีภูมิลำเนาในจังหวัดที่ตกลงการเช่าซื้อไม่ต่ำกว่า 6 เดือน นับจนถึงวัน

แรกของประกาศรับคำร้องตามสำเนาทะเบียนบ้าน

3) ต้องเป็นครอบครัวที่ไม่มีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง และต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย และไม่เคยเช่าซื้อมาก่อน

4) ต้องเป็นผู้มีความประพฤติดี ไม่เป็นนักการพนันหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือเป็นหนี้ตามคำพิพากษาของศาล หรือถูกฟ้องให้ชำระหนี้เป็นคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

5) ต้องเป็นผู้มีรายได้แน่นอน รายได้ขั้นสูงไม่เกินเดือนละ 6,000 บาท รายได้ขั้นต่ำไม่น้อยกว่าเดือนละ 2,500 บาท ให้รวมรายได้ของคู่สมรสเข้าด้วยกันได้ โดยมีหนังสือของผู้บังคับบัญชารับรองรายได้มาแสดง ส่วนผู้ประกอบการอาชีพส่วนตัว ต้องมีหลักฐานสำเนา ภงด. 9 มาแสดงในวันยื่นคำร้องขอจอง

6) ต้องเป็นผู้ฝากเงินของธนาคารออมสิน ซึ่งมีเงินฝากคงเหลือในบัญชีไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท เป็นเวลาไม่ต่ำกว่า 1 ปี

ข) การรับคำร้อง

เมื่อมีการสร้างอาคารขึ้นใหม่ จะมีประกาศรับคำร้องเป็นคราว ๆ โดยผู้ขอเช่าซื้อต้องยื่นคำร้องขอเช่าซื้อตามแบบฟอร์ม พร้อมกับสำเนาทะเบียนบ้านที่อำเภอหรือเขตรับรอง รูปถ่ายขนาด 2 นิ้ว 1 รูป บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการ และหลักฐานการมีรายได้ที่แน่นอนคือ สำเนา ภงด.9 ยกเว้นข้าราชการหรือพนักงานองค์การของรัฐที่จะต้องมีผู้บังคับบัญชาเซ็นรับรอง จะต้องชำระเงินมัดจำขอเช่าซื้อในขณะที่ยื่นคำร้องเป็นจำนวนเงินแตกต่างกันแล้วแต่ราคามานและที่ดินที่จะขอจอง เงินมัดจำนี้หากผู้ใดไม่ได้เช่าซื้อ จะคืนให้ และหากผู้ใดได้เป็นผู้เช่าซื้อ ธนาคารจะยึดไว้ และถือเป็นเงินประกันการชำระค่าเช่าซื้อ หรือสมทบเป็นเงินชำระล่วงหน้า ในกรณีที่จะต้องมีการชำระเงินไว้อีกล่วงหน้า ในการยื่นคำร้องนี้กำหนดให้มีการยื่นคำร้องทุกครั้งที่มีการสร้างอาคารขึ้นใหม่ การจองที่ดินจะสั่งจองได้ไม่เกินคนละ 1 แปลง

ค) การพิจารณาของคณะกรรมการ

หากจำนวนผู้ยื่นคำร้องขอเช่าซื้อ มีจำนวนมากกว่าจำนวนอาคาร เจ้าหน้าที่จะพิจารณารายละเอียดต่าง ๆ เพื่อจะทราบคุณสมบัติ มีการตรวจสอบขอเท็จจริงบางราย

ในเมื่อสงสัยว่าจะขาดคุณสมบัติ แล้วทำรายละเอียดเสนอคณะกรรมการ เมื่อคณะกรรมการ ได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้ยื่นคำร้องแล้ว จะประกาศรายชื่อ พร้อมทั้ง เลขประจำตัวให้ทราบ และเรียงลำดับว่าผู้ใดจะได้สิทธิขอเช่าซื้อก่อนหลัง ซึ่งจะทำโดยการจับฉลาก

ง) การทำสัญญาและเงื่อนไขการเช่าซื้อ

1) เมื่อได้เป็นผู้เช่าซื้อแล้ว ผู้ยื่นคำร้องจะต้องมาทำสัญญาเช่าซื้อกับธนาคารภายใน กำหนดเวลาที่ประกาศ หากผู้เช่าซื้อไม่มาทำสัญญาภายในกำหนดเวลา จะถือว่าสละสิทธิ และธนาคารจะริบเงินมัดจำ และให้ผู้ยื่นคำร้องเช่าซื้อแทน ส่วนการเช่าอยู่อาศัยนั้น เมื่อก่อสร้าง เสร็จ ให้ผู้เช่าซื้อเช่าอยู่ได้ทันทีที่ได้รับแจ้งจากธนาคาร

2) ผู้ได้เช่าซื้อจะต้องเริ่มชำระเงินค่าเช่าซื้องวดแรกในวันทำสัญญา และจะ ต้องชำระเดือนละงวดจนครบ เมื่อครบแล้ว ธนาคารจะโอนกรรมสิทธิ์ทั้งบ้านและที่ดินให้ ทันที

3) ผู้เช่าซื้อรายใดประสงค์จะชำระเงินค่าเช่าซื้อให้เสร็จก่อนกำหนดระยะเวลา ย่อมทำได้ โดยผู้เช่าซื้อจะได้รับการลดหย่อนเงินที่ต้องชำระลงอีกตามที่คณะกรรมการ จะกำหนดให้

4) ในการชำระเงินค่าเช่าซื้อ ถ้าภายใน 3 ปีนับแต่วันทำสัญญาเช่าซื้อ หาก ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินค่าเช่าซื้องวดใด ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อพร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 12 ต่อเดือนของเงินค่าเช่าซื้อ และถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินค่าเช่าซื้อ 2 งวดติด ๆ กัน ธนาคารจะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อทันที และเงินค่าเช่าซื้อที่ย่อน ชำระแล้ว จะไม่คืนให้ ผู้เช่าซื้อจะต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าซื้อให้แก่ธนาคารออมสิน และ ธนาคารออมสินจะนำอาคารนั้นจัดให้ผู้ยื่นคำร้องเช่าซื้อต่อไป แต่ถ้าวิน 3 ปีแล้ว ธนาคารจะ คืนให้ 1 ใน 3 ของเงินที่ส่งนับแต่ปีที่ 4

5) ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระเงินค่าเช่าจ่ายต่าง ๆ อันจำเป็น นอกจากเงินค่าเช่าซื้อ เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าซื้อเอง ได้แก่ค่าประกันอัคคีภัยซึ่งธนาคารได้กำหนดให้ประกัน อัคคีภัยอาคารเช่าราคาที่สูง และค่าประกันปลวก ค่ารั้ววัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีต่าง ๆ

6) ถ้าผู้เช่าซื้อรายใดประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์การเช่าซื้อให้ผู้อื่นอาจทำได้ แต่ผู้รับโอนจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามระเบียบการ และต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณาการให้เช่าซื้อเสียก่อน

7) ในระหว่างการเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะเป็นผู้ออกเงินค่าภาษีบำรุงท้องที่ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เช่าซื้อเองทั้งสิ้น

จ) การขอซ่อมแซม คัดแปลง หรือต่อเติมอาคาร

1) หากอาคารที่อยู่อาศัยของผู้เช่าซื้อที่ดินและอาคารของธนาคารทรูทโทรม หรือคัมแคมไม่เพียงพอแก่บุคคลในครอบครัว จะขอให้ธนาคารซ่อมแซม คัดแปลง หรือต่อเติมให้ตามความจำเป็นก็ได้ แต่แบบแปลนที่ขอซ่อมแซม คัดแปลง หรือต่อเติมนั้น ต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารก่อน

2) ในกรณีนี้ ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือนอีกส่วนหนึ่งต่างหาก ภายในกำหนดระยะเวลาเช่าซื้อที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับเดิม

ฉ) ระยะเวลาผ่อนชำระเงินค่าเช่าซื้อ

ผู้เช่าซื้อจะต้องผ่อนชำระเงินค่าเช่าซื้อให้เสร็จสิ้นภายในเวลาไม่เกิน 20 ปี เป็นรายเดือน

ช) การโอนกรรมสิทธิ์

ผู้เช่าซื้อจะชำระเงินค่าเช่าซื้อให้เสร็จสิ้นก่อนกำหนดเวลาในสัญญาก็ได้ ธนาคารจะลดเงินค่าเช่าซื้อให้เท่าเวลาที่เช่าซื้ออยู่ และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารให้ผู้เช่าซื้อ

ซ) การควบคุม

ผู้อำนวยการธนาคารออมสิน จะเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจอาคารเช่าซื้อ เพื่อควบคุมดูแลให้ผู้ที่เช่าซื้อปฏิบัติตามระเบียบการและสัญญาเช่าซื้อโดยเคร่งครัด แล้วรายงานให้ผู้อำนวยการฯ ทราบทุกครั้ง

ในกรณีที่ธนาคารออมสินจะจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งปลูกสร้างอาคารให้แก่ผู้ที่ไม่มีความเป็นของตนเอง ธนาคารจะต้องกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขในการให้เช่าซื้อ กำหนด

หน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยวางแผนเป็นระยะ ๆ และกำหนด
มาตรการของที่ดินที่จะจัดซื้อว่าควรจะอยู่ในบริเวณใด กำหนดขนาดของที่อยู่อาศัยที่จะจัด
สร้างขึ้น บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จะจัดให้มีขึ้น ศึกษาเงินทุนหมุนเวียนที่
จะนำมาใช้จ่ายในโครงการนี้อย่างละเอียด เพื่อจะได้ทราบว่าจะได้ทุนคืนมาในเวลานาน
เท่าใด

สำหรับการก่อสร้างในโครงการแรกนี้ ธนาคารจะทดลองสร้างเรือนแถวสองชั้น
และบ้านแฝดสองชั้นขึ้นก่อนเพื่อทดลองดูว่าจะได้ผลสำเร็จหรือไม่ เพื่อจะได้เป็นแนวทางใน
การวางโครงการต่อไป ในเรื่องบริการสาธารณูปโภคนั้น จะใช้น้ำประปาทำงักน้ำบาดาล
โดยธนาคารออมสินเป็นผู้ดำเนินการเอง ใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง รวมมือกับเทศบาล
ในการสร้างถนน และทอระบายน้ำมาสู่ที่จัดสรร

ผู้เช่าซื้อที่ดินและอาคารจากธนาคารออมสินจะต้องจ่ายค่าดูแลชุมชน ในอัตราเดือน
ละ 200 บาทตลอดรอบครัว เพื่อนำไปใช้จ่ายในการทำความสะอาด ซ่อมแซมถนนสาธารณะ
ค่าน้ำประปา ไฟฟ้าสาธารณะ การซ่อมบำรุงน้ำบาดาล การตกแต่งสนามสาธารณะ รวม
ถึงการเปลี่ยนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ใหม่เมื่อหมดอายุ ค่าใช้จ่ายในการจ้างพนักงานคนงาน
จัดการ เรื่องการเก็บค่าเช่าซื้อและดูแลรักษา

ดังนั้น ในการลงทุนเรื่องที่อยู่อาศัยนั้น รายจ่ายในการลงทุนจะประกอบด้วย

1. ค่าใช้จ่ายในการซื้อที่ดินและปรับปรุงภายในที่ดิน ได้แก่ ค่าซื้อที่ดิน ค่าถมดิน
ค่าก่อสร้างถนนและทางเท้า ทอระบายน้ำ ท่อน้ำประปา สายไฟฟ้า และไฟฟ้า สายโทรศัพท์
บ่อน้ำบาดาล ถึงเก็บน้ำประปา ระบบกำจัดอุจจาระ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด
2. ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภายนอกที่ดิน ได้แก่ ค่าซื้อที่ดินขยายถนนไปสู่ที่ดิน
จัดสรร ค่าถมดิน ค่าก่อสร้างหรือขยายทอประปา ไฟฟ้า ทอระบายน้ำ ถนน ค่าโทรศัพท์
เพื่อส่งไปให้ถึงที่ดินที่จัดสรร
3. ค่าก่อสร้างอาคาร (ผ่านผู้รับเหมาก่อสร้าง)
4. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าประกันภัย ค่าบริการของเทศบาล ดอกเบี้ยของ
เงินที่ลงทุน ฯลฯ

ในเรื่องการซื้อที่ดินนั้น ทางธนาคารออมสินควรจะจัดหาซื้อที่ดินเอง โดยตั้ง
กรรมการจัดซื้อขึ้น และมีเงื่อนไขกับเจ้าของที่ดินว่า จะตกลงซื้อหรือไม่ภายในเวลาที่กำหนด
แล้วนำที่ดินมาจัดวางผังสร้างอาคารตามแบบที่กำหนดไว้ แล้วประกาศประกวดราคาลงทุน
ก่อสร้าง ในกรณีนี้มีทางเลือกหลายทาง คืออาจจะให้ผู้ประกวดราคาไปจัดหาที่ดิน
มาด้วย พร้อมทั้งจัดวางผังและออกแบบการก่อสร้างมาด้วย ซึ่งวิธีนี้อาจจะประหยัดค่าก่อสร้าง
ลงได้อีก นอกจากนี้ธนาคารอาจตกลงให้ผู้ประกวดราคาเป็นผู้ลงทุนซื้อที่ดินและก่อสร้าง
อาคารให้แก่ธนาคารก่อน โดยธนาคารจะผ่อนชำระค่าก่อสร้างให้เป็นปี ๆ ปีละเท่า ๆ กัน
ในเวลาที่กำหนด แต่ผู้เข้าประกวดราคาจะต้องวางเงินสคปรประกันของในวันยื่นซองประกวด
ราคาก่อสร้าง ซึ่งธนาคารจะยึดไว้จนกว่าจะพิจารณาเสร็จสิ้น และตกลงให้ผู้ประกวดราคา
รายหนึ่งรายใดเป็นผู้รับจ้างลงทุนสร้างอาคาร ผู้ประกวดราคาได้จะต้องมาลงนามในฐานะ
เป็นผู้รับจ้างทำของภายในเวลาที่กำหนด และในวันลงนามในสัญญา ผู้ประกวดราคาได้จะ
ต้องวางเงินมัดจำเป็นเงินสดหรือหนังสือรับรองของธนาคารที่ผู้จ้างเชื่อถือได้ เป็นประกัน
ร้อยละ 5 ของราคาที่ผู้ประกวดราคาได้ เงินมัดจำสัญญานี้จะคืนให้ หลังจากวันรับมอบงาน
ก่อสร้างงวดสุดท้ายแล้วครบกำหนด 1 ปี โดยไม่มีส่วนบกพร่องเสียหายใด ๆ เกิดขึ้น

รายละเอียดเรื่องการก่อสร้าง

เรือนแถวสองชั้น ชั้นบน ประกอบด้วยห้องนอน 2 ห้อง ชั้นล่าง ประกอบด้วย
ห้องเอนกประสงค์ ห้องน้ำ-ส้วม และห้องเก็บของ เป็นเนื้อที่ทั้งหมด 50.40 ตารางเมตร
ในที่ดิน 30 ตารางวา

บ้านแฝดสองชั้น ชั้นบนประกอบด้วย ห้องนอน 2 ห้อง ชั้นล่างประกอบด้วย
ห้องเอนกประสงค์ ห้องเก็บของ ห้องน้ำ-ส้วม ห้องครัว ห้องคนไข้ เนื้อที่บนดินและเนื้อที่
เฉลียงภายนอก เป็นเนื้อที่ทั้งหมด 71.40 ตารางเมตร ในที่ดิน 40 ตารางวา

ลักษณะวัสดุก่อสร้าง สร้างด้วยวัสดุถาวรเป็นส่วนใหญ่ อายุทางเทคนิค
ประมาณ 50 ปี ใช้ระบบกึ่งสำเร็จรูป ใช้เวลาในการสร้างประมาณ 2 ปี

คำนวณค่าที่ดินและอาคาร (พ.ศ. 2520)

เรือนแถวสองชั้นและที่ดิน ราคาค่าก่อสร้าง 100,800 บาท บ้านแปดสองชั้นและที่ดินราคาค่าก่อสร้าง 119,000 บาท ในปี พ.ศ. 2517 สำหรับราคาที่ดินและค่าก่อสร้างในปี พ.ศ. 2520 นั้น จากการคาดคะเนประมาณว่าราคาที่ดินและค่าก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นประมาณปีละ 5% ดังนั้นในปีที่ธนาคารออมสินสร้างอาคาร ราคาเรือนแถวสองชั้นและที่ดิน จะมีราคาประมาณ 120,000 บาท บ้านแปดสองชั้นและที่ดินจะมีราคาประมาณ 140,000 บาท เมื่อรวมค่าปรับปรุงภายนอกที่ดินประมาณหลังละ 10,000 บาทแล้ว ราคาเรือนแถวสองชั้นและที่ดินจะมีราคาประมาณ 130,000 บาท บ้านแปดสองชั้นและที่ดินจะมีราคาประมาณ 150,000 บาท

ในการลงทุนทางด้านเคหสงเคราะห์ของธนาคารออมสิน เพื่อช่วยให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางได้มีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง สมควรกำหนดข้อสมมุติ ดังนี้

เรือนแถวสองชั้นและที่ดิน ราคา 130,000 บาท เป็นค่าที่ดิน 40,000 บาท

บ้านแปดสองชั้นและที่ดิน ราคา 150,000 บาท เป็นค่าที่ดิน 50,000 บาท

ระยะเวลาผ่อนส่ง 20 ปี

เงินชำระล่วงหน้า 20%

ก่อสร้างในโครงการแรก จำนวนอย่างละ 100 หน่วย

เก็บเงินไถ่ครบถ้วนตามกำหนดเก็บเงินทุกเดือน

เงินชำระล่วงหน้าได้ชำระตั้งแต่เริ่มก่อสร้าง และมีผู้เช่าซื้อครบจำนวนแล้ว

ระยะเวลาก่อสร้างเสร็จในเวลาประมาณ 2 ปี

จำนวนครอบครัวที่จะทำได้ ประมาณ 200 ครอบครัว

ตารางที่ 38 แสดงการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อที่ดินและอาคารของธนาคารออมสิน

(หน่วย : บาท)

	ราคาที่ดินและอาคาร	จ่ายเมื่อจอง 5%	ที่เหลือผ่อนรายเดือนจนครบกำหนด 2 ปี	รวมเงินชำระล่วงหน้า	คงเหลือเงินที่ต้องผ่อนชำระ	ค่าเช่าซื้อผ่อนชำระเดือนละ	ค่าดูแลชุมชนเดือนละ	เงินที่ต้องผ่อนชำระเดือนละ
เรือนแถว 2 ชั้น	130,000	6500	812.50	26,000	104,000	981	200	1181
บ้านแฝด 2 ชั้น	150,000	7500	937.50	30,000	120,000	1130	200	1330

รายการ

1. ค่าที่ดิน

เรือนแถวสองชั้น $30 \times 100 = 3,000$ ตารางวา

บ้านแฝดสองชั้น $40 \times 100 = 4,000$ ตารางวา

รวม 7,000 ตารางวา

บริเวณที่ว่างอื่น ๆ เช่น ถนน สนาม

ประมาณ 20% ของส่วนพักอาศัย = 1,400 ตารางวา

∴ ความต้องการที่ดินเพื่ออาคาร 200 หน่วย จะเป็นจำนวน 8,400 ตรว.

เป็นค่าที่ดินทั้งสิ้น (1000 บาทต่อตารางวา) 8,400,000 บาท

ค่าปรับปรุงที่ดิน 1,000,000 บาท

เป็นค่าที่ดินทั้งสิ้นซึ่งลงทุนในปีที่ 1 ของโครงการ ก. 9,400,000 บาท

2. ค่าก่อสร้าง

เรือนแถวสองชั้น $90,000 \times 100 = 9,000,000$ บาท

บ้านแฝดสองชั้น $100,000 \times 100 = 10,000,000$ บาท

ค่าก่อสร้างทั้งสิ้นในเวลา 2 ปี เป็นเงิน 19,000,000 บาท

∴ จะต้องลงทุนในเรื่องค่าก่อสร้าง ปีละ 9,500,000 บาท

3. ค่าปรับปรุงที่ดิน และบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ได้แก่ ถนน
ประปา ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ ฯลฯ เป็นจำนวน 3,000,000 บาท แยกเป็น 2 ปี ลงทุน
ในปีแรก 2,000,000 บาท ลงทุนในปีที่สองอีก 1,000,000 บาท

4. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ได้แก่ เงินเดือนเจ้าหน้าที่ ค่าควบคุมงาน
ก่อสร้าง ค่าพาหนะ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประมาณปีละ 800,000 บาท

รายได้

1. เงินชำระล่วงหน้าของผู้ประสงค์จะซื้ออาคารเมื่อครบกำหนด 2 ปี

เรือนแถวสองชั้น $26,000 \times 100 = 2,600,000$ บาท

บ้านแฝดสองชั้น $30,000 \times 100 = \underline{3,000,000}$ บาท

เงินชำระล่วงหน้าในเวลา 2 ปี 5,600,000 บาท

เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระเงินล่วงหน้าครบกำหนดแล้ว และการก่อสร้างได้เสร็จแล้ว
ยอมมีสิทธิเข้าพักอาศัยในอาคารในระหว่างปีที่ 3

2. เงินค่าเช่ารายปี ต่อ 200 หน่วย ระยะเวลาเช่า 20 ปี ในอัตรา
ดอกเบี้ย 10% ต่อปี (รวมค่าดูแลชุมชนด้วย)

เรือนแถวสองชั้น $1,181 \times 100 \times 12 = 1,417,200$ บาท

บ้านแฝดสองชั้น $1,330 \times 100 \times 12 = \underline{1,596,000}$ บาท

3,013,200 บาท

หรือประมาณปีละ 3,013,500 บาท จนครบ

โครงการตัวอย่างการลงทุน
(การหมุนเวียนของเงินลงทุน)

<u>ชื่อโครงการ</u>	โครงการ ก.
<u>ระยะเวลา</u>	ซื้อที่ดินและเริ่มก่อสร้าง ในปี 2518 ก่อสร้างเสร็จ ในปี 2520 ยอนส่ง ตั้งแต่ปี 2519 - 2540
<u>ปริมาณเงินลงทุน</u>	47.4 ล้านบาท
<u>จำนวนอาคาร</u>	200 หน่วย
<u>รายจ่าย</u>	ในปีที่ 1 ลงทุนค่าที่ดินและปรับปรุงที่ดิน เป็นเงิน 9,400,000 บาท ในปีที่ 2 ลงทุนในเรื่องค่าก่อสร้างและค่าบริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นเงิน 11,500,000 บาท ในปีที่ 3 ลงทุนในเรื่องค่าก่อสร้างและค่าบริการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นเงิน 10,500,000 บาท ในปีที่ 4 ถึงปีที่ 23 เสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปีละ 800,000 บาท ดอกเบี้ยของเงินลงทุน 7% ต่อปี (คิด 6 เดือนในกรณีจ่ายเงินในระหว่างปี)
<u>รายได้</u>	ในปีที่ 2 และปีที่ 3 ได้รับเงินชำระล่วงหน้าปีละ 2,800,000 บาท ระหว่างปีที่ 4 ถึงปีที่ 23 ได้รับเงินค้ำถอนชำระปีละ 3,013,500 บาท ดอกเบี้ยที่ได้จากการลงทุนใหม่ 8% ต่อปี (คิด 6 เดือน ในกรณีได้รับเงินในระหว่างปี)

ตารางที่ 39 โครงข่ายทางการเงินลงทุน (การหมุนเวียนของเงินลงทุน)

ปี	เงินลงทุน	ดอกเบี้ยของ		รวม	เงินถอน		ดอกเบี้ยที่		รวม	ยอด คงเหลือ
		เงินลงทุน			ชำระ	จากการ ลงทุนใหม่				
1	9,400,000	329,000	-	9,729,000	-	-	-	-	9,729,000	
2	9,400,000	658,000	2,800,000	2,800,000	112,000					
	11,500,000	402,500								
3	20,900,000	1,060,500	2,800,000	2,800,000	112,000					
	20,900,000	1,463,000	2,800,000	2,800,000	224,000					
	10,500,000	367,500	2,800,000	2,800,000	112,000					
4	31,400,000	1,830,500	5,600,000	5,600,000	336,000					
	31,400,000	2,198,000	5,600,000	5,600,000	448,000					
	800,000	28,000	3,013,500	3,013,500	120,540					
5	32,200,000	2,226,000	8,613,500	8,613,500	568,540					
	32,200,000	2,254,000	8,613,500	8,613,500	689,080					
	800,000	28,000	3,013,500	3,013,500	120,540					
	33,000,000	2,282,000	11,627,000	11,627,000	809,620					
			35,282,000	35,282,000	12,436,620					

ตารางที่ 39 (ต่อ)

ปี	เงินลงทุน	ดอกเบี้ยของ		รวม	เงินต้น		ดอกเบี้ยที่		รวม	ยอด คงเหลือ
		เงินลงทุน	เงินต้น		จากภาวะ	ดอกเบี้ยที่	จากการ ลงทุนใหม่			
5	33,000,000	2,310,000	11,527,000	14,837,000	930,160				15,767,160	
	800,000	28,000	3,013,500	3,293,500	120,540				3,414,040	
	23,800,000	2,338,000	14,540,500	16,878,500	1,050,700				17,929,200	-20,446,800
7	33,800,000	2,366,000	14,540,500	16,906,500	1,171,240				18,077,740	
	800,000	28,000	3,013,500	3,293,500	120,540				3,414,040	
	34,600,000	2,394,000	17,554,000	19,948,000	1,291,780				21,239,780	-18,048,220
8	34,600,000	2,422,000	17,554,000	19,976,000	1,412,320				21,388,320	
	800,000	28,000	3,013,500	3,293,500	120,540				3,414,040	
	35,400,000	2,450,000	20,567,500	23,017,500	1,532,860				24,550,360	-15,649,640
9	35,400,000	2,478,000	20,567,500	23,045,500	1,653,400				24,698,900	
	800,000	28,000	3,013,500	3,293,500	120,540				3,414,040	
	36,200,000	2,506,000	23,581,000	26,087,000	1,773,940				27,860,940	-13,251,060

ตารางที่ 39 (ต่อ)

ปี	งบดุล		งบกำไรสุทธิ		รวม	ยอดคงเหลือ
	เงินลงทุน	กำไรสุทธิ	เงินลงทุน	กำไรสุทธิ		
10	36,200,000	2,534,000	23,681,000	1,894,480	28,709,520	-10,852,480
	800,000	28,000	3,013,500	120,540		
11	37,000,000	2,562,000	26,694,500	2,015,020	31,964,100	- 8,453,900
	800,000	28,000	3,013,500	120,540		
12	37,800,000	2,646,000	29,708,000	2,256,100	35,218,680	- 6,055,320
	800,000	28,000	3,013,500	120,540		
13	38,600,000	2,702,000	32,721,500	2,497,180	38,473,260	- 3,656,740
	800,000	28,000	3,013,500	120,540		
	39,400,000	2,730,000	35,735,000	2,738,260		

ตารางที่ 39 (ต่อ)

ปี	เงินลงทุน		ดอกเบี้ยของ		เงินถอน		ดอกเบี้ยที่		รวม	ยอด คงเหลือ
	เงินลงทุน	รวม	เงินลงทุน	รวม	ชำระ	ดอกเบี้ย	จากกำไร ลงทุนใหม่			
14	35,400,000	2,758,000	35,735,000	2,858,800	3,013,500	120,540			41,727,840	-1,258,160
15	40,200,000	2,814,000	38,748,500	3,099,880	3,013,500	120,540			44,982,420	+1,140,420
16	41,000,000	2,870,000	41,762,000	3,340,960	3,013,500	120,540			48,237,000	+3,539,000
17	41,800,000	2,926,000	44,775,500	3,582,040	3,013,500	120,540			51,491,580	+5,937,580

ตารางที่ 39 (ต่อ)

ปี	ดอกเบี้ยของ		เงินของ		ดอกเบี้ยที่ได้		รวม	ยอด คงเหลือ
	เงินลงทุน	เงินลงทุน	ชำระ	จากกา ลงทุนใหม่	จากกา ลงทุนใหม่	รวม		
18	42,600,000	2,982,000	47,789,000	3,823,120				
	800,000	28,000	3,013,500	120,540				
	43,400,000	3,010,000	46,410,000	3,943,660			54,746,160	+8,336,160
19	43,400,000	3,038,000	50,802,500	4,064,200				
	800,000	28,000	3,013,500	120,540				
	44,200,000	3,066,000	47,266,000	4,184,740			58,000,740	+10,734,740
20	44,200,000	3,094,000	53,316,000	4,305,280				
	800,000	28,000	3,013,500	120,540				
	45,000,000	3,122,000	48,122,000	4,425,820			61,255,320	+13,153,320

ตารางที่ 39 (ต่อ)

ปี	ดอกเบี้ยของ		เงินผ่อน		ดอกเบี้ยที่ได้		รวม	ยอด คงเหลือ
	เงินลงทุน	เงินลงทุน	ชำระ	จากกำไร ลงทุนใหม่	รวม	รวม		
21	45,000,000	3,150,000	56,829,500	4,546,360				
	800,000	28,000	3,013,500	120,540				
	45,800,000	3,178,000	48,978,000	4,666,900	64,509,900	+15,531,900		
22	45,800,000	3,206,000	59,843,000	4,787,440				
	800,000	28,000	3,013,500	120,540				
	46,600,000	3,234,000	49,834,000	4,907,980	67,764,480	+17,930,480		
23	46,600,000	3,262,000	62,856,500	5,028,520				
	800,000	28,000	3,013,500	120,540				
	47,400,000	3,290,000	50,690,000	5,149,060	71,019,060	+20,329,060		

ราคาขาย	35,000,000
ราคาทุน	31,400,000
กำไร	<u>3,600,000</u> (กำไร 10% ของราคาขาย)
ราคาเงินสด	35,000,000
เงินชำระล่วงหน้า คงเหลือเงินที่ต้อง ผ่อนชำระใน 20 ปี	<u>5,600,000</u> <u>29,400,000</u>

ตารางที่ 40 แสดงการผ่อนชำระต้นเงินคอกเบี้ยและยอดคงเหลือในแต่ละปี

ปีที่	เงินที่ต้องผ่อนชำระ คอกเบี้ย ระหว่างปี	เงินต้น ระหว่างปี	เงินที่ต้องผ่อน ชำระในแต่ละปี	ยอดคงเหลือ
1	2,940,000	73,500	3,013,500	29,326,500
2	2,793,000	220,500	3,013,500	29,106,000
3	2,646,000	367,500	3,013,500	28,738,500
4	2,499,000	514,500	3,013,500	28,224,000
5	2,352,000	661,500	3,013,500	29,562,500
6	2,205,000	808,500	3,013,500	26,754,000
7	2,058,000	955,500	3,013,500	25,798,500
8	1,911,000	1,102,500	3,013,500	24,696,000
9	1,764,000	1,249,500	3,013,500	23,446,500
10	1,617,000	1,396,500	3,013,500	22,050,000
11	1,470,000	1,543,500	3,013,500	20,506,500
12	1,323,000	1,690,500	3,013,500	18,816,000
13	1,176,000	1,837,500	3,013,500	16,978,500
14	1,029,000	1,984,500	3,013,500	14,994,000
15	882,000	2,131,500	3,013,500	12,862,500
16	735,000	2,278,500	3,013,500	10,584,000
17	588,000	2,425,500	3,013,500	8,158,500
18	441,000	2,572,500	3,013,500	5,586,000
19	294,000	2,719,500	3,013,500	2,866,500
20	147,000	2,866,500	3,013,500	-
	30,870,000	29,400,000	60,270,000	

4. ให้กู้โดยผ่านการเคหะแห่งชาติ

การลงทุนทางด้านเคหะสงเคราะห์ที่ธนาคารออมสินพอจะทำได้อีกทางหนึ่ง คือให้ การเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐบาลที่มีโครงการจัดสร้างอาคารที่พักอาศัยพร้อม ที่ดิน เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้อะดับต่าง ๆ กันได้เช่าซื้อ ได้กู้ไปลงทุน โดยมีกระทรวง การคลัง เป็นผู้ค้ำประกัน โดยการเคหะแห่งชาติจะต้องเสนอโครงการลงทุนโดยละเอียดมาให้ธนาคารออมสินได้ประกอบการพิจารณาในการให้กู้ ในกรณีนี้ธนาคารออมสินจะได้ให้ความ สนับสนุนทางด้านการเงินเพียงอย่างเดียว การจัดการทางด้านอาคารสงเคราะห์ การ คำเนินงาน การติดตามชำระหนี้เป็นหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติทั้งสิ้น

5. การเคหะสงเคราะห์ในส่วนภูมิภาค

สำหรับในส่วนภูมิภาค โดยเฉพาะในเขตเมืองใหญ่ ธนาคารออมสินสามารถลงทุน ทางด้านเคหะสงเคราะห์ได้ โดยร่วมมือกับคณะกรรมการจังหวัดและเทศบาล โดยมีคณะกรรมการอีกคณะหนึ่ง เรียกว่า คณะกรรมการดำเนินงานอาคารสงเคราะห์ เพื่อทำหน้าที่ทาง ด้านเคหะสงเคราะห์ขึ้น จัดการปลูกสร้างอาคารสงเคราะห์ให้ผู้มีรายได้น้อยและรายได้อาน กลางได้เช่าซื้อ โดยธนาคารออมสินจะเป็นสถาบันการเงินที่ให้ความสนับสนุนทางด้านเงินทุน เท่านั้น ส่วนการจัดการ เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการจังหวัดและเทศบาล หากการ เรียก ประภควราคาผู้รับเหมาก่อสร้าง และควบคุมการก่อสร้างตามแบบแปลนซึ่งธนาคารออมสิน อาจเป็นผู้วางโครงการให้ โดยใช้วัสดุก่อสร้างในท้องถิ่นนั้น และออกแบบให้เหมาะสมกับ สภาพของท้องถิ่น ในด้านบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการอาจขอความร่วมมือจากเทศบาล ให้เป็นผู้ให้บริการ

วิธีนี้อาจให้ผลดี คือทำให้ประชาชนในท้องถิ่นนั้นมีความรู้สึกว่าคุณได้มีส่วน เป็นผู้จัด การ ดูแล และเป็นเจ้าของ ก่อให้เกิดความร่วมมือในอันที่จะช่วยกันดูแลรักษาหมู่บ้านให้อยู่ ในสภาพที่เรียบร้อย และเพื่อเป็นแนวทางให้การเคหะสงเคราะห์ส่วนภูมิภาคนี้สามารถจัดทำ ได้เองในระยะต่อไป ซึ่งจะเป็นผลดีแก่ประชาชนในท้องถิ่นนั้น

ค. ขยายหน่วยงานที่ทำหน้าที่ทางค่านเคหสงเคราะห์

ในปัจจุบันหน่วยงานที่ทำหน้าที่โดยตรงเกี่ยวกับเงินฝากออมสิน เคหสงเคราะห์ได้แก่ แผนกการออมสินในกองการออมสิน ซึ่งขึ้นโดยตรงกับฝ่ายการออมสิน ทำหน้าที่ควบคุมบัญชีเงินฝากออมสิน เคหสงเคราะห์ สำหรับหน่วยงานที่ทำหน้าที่เกี่ยวกับเงินกู้ออมสิน เคหสงเคราะห์ได้แก่ แผนกเงินกู้เอกชน ในกองผลประโยชน์ ฝ่ายการบัญชี ซึ่งทำหน้าที่จัดการรับคำร้องของผู้ขอกู้พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบการกู้ และประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งได้แก่ กองการออมสิน ฝ่ายการออมสิน เพื่อสอบหลักฐานเกี่ยวกับการรับฝากเงินออมสิน เคหสงเคราะห์ ประสานงานกับกองแบบแผน เพื่อตรวจสอบหลักเขตที่ดินที่จะนำมาจำนอง ตรวจสอบผลการปลูกสร้างอาคารของผู้ขอและประเมินราคาค่าก่อสร้าง อาคาร ในกรณีที่ดินอยู่ในต่างจังหวัด ผู้จัดการการออมสินภาค หรือผู้จัดการธนาคารออมสินสาขาจะเป็นผู้ไปตรวจสอบหลักเขตที่ดิน และตรวจสอบผลการปลูกสร้างอาคาร แล้วจะทำรายงานส่งมาให้หัวหน้ากองแบบแผนเป็นผู้ประเมินราคา เพื่อเป็นรายงานประกอบในการพิจารณาประเมินราคาหลักทรัพย์ของคณะกรรมการค้ำประกันหลักทรัพย์ เมื่อได้รับเรื่องค้ำประกันจากคณะกรรมการค้ำประกันหลักทรัพย์แล้ว กองผลประโยชน์จะเป็นผู้ประมวลเรื่อง เพื่อเสนอขออนุมัติจากผู้อำนวยการธนาคารออมสิน หลังจากได้รับอนุมัติแล้วจึงจะนัดหมายผู้กู้ให้ไปทำสัญญาจำนองที่กรมที่ดิน หลังจากนั้นจะลงบัญชีแยกประเภทลูกหนี้รายตัว โดยมีกองประมวลบัญชีเป็นผู้ลงบัญชีคุมยอดลูกหนี้ และประสานงานกับกองนิติการให้คำเนิ่นคดีกับผู้ค้างชำระหนี้เงินกู้ต่อไป ในกรณีที่ผู้กู้ผิดนัดไม่ส่งชำระหนี้ตามกำหนด

ในการดำเนินงานเพื่อให้ได้ผลตามโครงการ เคหสงเคราะห์ที่ปรับปรุงใหม่ สมควรขยายส่วนงานที่เกี่ยวข้องกับการ เคหสงเคราะห์ของบุคคลภายนอก โดยแยกแผนกเงินกู้เอกชนออกมาตั้ง เป็นกอง เคหสงเคราะห์ เพื่อทำหน้าที่โดยตรงเกี่ยวกับการจัดการทางค่านเคหสงเคราะห์ของบุคคลภายนอก และแบ่งหน่วยงานออกเป็น

1. แผนกเงินกู้
2. แผนกเงินกู้ออมสิน เคหสงเคราะห์
3. แผนกเช่าซื้อ

4. แผนกนิติการ

5. แผนกสถาปัตยกรรมและก่อสร้าง

6. แผนกการเงิน

1. แผนกเงินกู้, แผนกเงินกู้ออมสินเคหสงเคราะห์ และแผนกเช่าซื้อ มีหน้าที่ดำเนินงานทั้งหมดที่เกี่ยวกับการเคหสงเคราะห์ของบุคคลภายนอก ตั้งแต่รับคำร้องจากผู้ขอกู้ รวบรวมเอกสารเพื่อประกอบในการพิจารณา ประสานงานกับหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวบรวมเรื่องเพื่อเสนอขออนุมัติ ตลอดจนทำสัญญา ควบคุมบัญชีและทำสถิติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในการลงทุนเคหสงเคราะห์ ในกรณีที่ธนาคารออมสินดำเนินการจัดสรรที่ดินและอาคารโดยให้เช่าซื้อ และมีผู้มายื่นคำร้องขอเช่าซื้อมากกว่าจำนวนอาคารที่จัดสรร แผนกเช่าซื้อจะเป็นผู้รวบรวมเรื่องราวคำร้องขอเช่าซื้อเพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณาคำเนิการคัดเลือกผู้เช่าซื้อต่อไป

2. แผนกนิติการ มีหน้าที่ทำสัญญาเช่าซื้อ สัญญาเงินต่าง ๆ และทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเคหสงเคราะห์ ได้แก่สัญญาจำนอง ฯลฯ นอกจากนี้ทำหน้าที่นายของธนาคาร สอบถามผู้เช่าซื้อและผู้กู้เพื่อหาหลักฐานต่าง ๆ ในทางอรรถคดีเพื่อฟ้องร้องต่อศาล สิ่งที่เกี่ยวข้องของดำเนินการขอบังคับคดีจำเลยที่ศาลพิพากษาแล้ว จัดทำรายงานผลทางคดีเสนอผู้อำนวยการ ฯ ทำหนังสือแจ้งบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ กรณีผู้เช่าซื้อผิดนัดและพิจารณายอนผันใหญ่เช่าซื้อ

3. แผนกสถาปัตยกรรมและก่อสร้าง มีหน้าที่ออกแบบแปลนอาคารให้เช่าซื้อ วางแผนผังบริเวณที่ดินที่จัดสร้างอาคาร ประเมินการค่าจัดสร้าง ประมาณราคาค่าก่อสร้าง ตลอดจนคำนวณโครงสร้าง รวมทั้งควบคุมและตรวจสอบการก่อสร้างอาคารทุกชนิด ทั้งในคานาวิศวกรและสถาปนิก ให้เป็นไปตามแบบแปลน แผนผัง รายละเอียดการก่อสร้างและตามกำหนดสัญญาก่อสร้าง นอกจากนี้มีหน้าที่พิจารณาแบบแปลนตามคำร้องขอซ่อมแซมอาคาร และควบคุมการซ่อมแซมการต่อเติมอาคารให้เป็นไปตามแบบแปลน ทำการสำรวจรังวัด จัดแบ่งที่ดินในการวางผังเกี่ยวกับงานอาคารและงานอื่น ๆ ซึ่งเกี่ยวกับการสำรวจและการวางผังด้านการก่อสร้าง

4. แผนกการเงิน มีหน้าที่รับเงินและจ่ายเงินประเภทต่าง ๆ

ผังการแบ่งส่วนงานของธนาคารออมสิน
(เฉพาะหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการเคหสงเคราะห์)

