

30 ธันวาคม 2552

เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

ที่ ธปท. ฝนส. (21) ว.๕๙๖/2552 เรื่อง นำส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง
อสังหาริมทรัพย์รอการขาย และเรื่อง หลักเกณฑ์การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อ
เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงิน

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ขอนำส่งประกาศ ธปท. จำนวน 2 ฉบับ เรื่อง
อสังหาริมทรัพย์รอการขาย และเรื่อง หลักเกณฑ์การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสถานที่
สำหรับประกอบธุรกิจ หรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงิน ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2552
ซึ่งได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม 126 ตอนพิเศษ 188 ง ลงวันที่
29 ธันวาคม 2552 แล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นมา

ธปท. ได้ปรับปรุงประกาศข้างต้น เพื่อบรรเทาผลกระทบอันเป็นอุปสรรคต่อการ
ปล่อยสินเชื่อและการปรับโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินจากสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน และ
เพื่อให้ส่งผลดีต่อสถาบันการเงินในระยะยาว โดยสาระสำคัญของประกาศที่ปรับปรุง คือ

1. ขยายการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเพิ่มเติมโดยสถาบันการเงินสามารถ
ถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อีก 5 ปีนับจากระยะเวลาที่กำหนด

2. ให้สถาบันการเงินกันเงินสำรองตามอัตราที่กำหนดสำหรับการถือครอง
อสังหาริมทรัพย์รอการขายในช่วงระยะเวลาการผ่อนผันข้างต้น หากสถาบันการเงินมีปริมาณ
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 10 ของเงินกองทุนของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ให้รวมจำนวน
ที่ถือครองโดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เป็นบริษัทลูกของสถาบันการเงินนั้น ๆ ด้วย

นอกจากนี้ ธปท. กำหนดให้สถาบันการเงินที่คาดว่าจะมีอัตราส่วนการถือครอง
อสังหาริมทรัพย์รอการขายเกินกว่าร้อยละ 10 ของเงินกองทุน จัดทำหนังสือแสดงเจตจำนง
(LOI: Letter of Intent) มายังสายกำกับสถาบันการเงิน ธปท. ภายในไตรมาสสองของปี 2553
โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ฝนสว90-งป52001-2552123๐

งป520 วันที่ 30 ธ.ค. 2552

วัลย์ทัศน์ เป็นองค์การที่ของกรมโทรคมนาคม มีความสามารถสูงและอุทิศตนเพื่อดูแลเศรษฐกิจให้ผ่านพ้นความผันผวนได้อย่างราบรื่น

www.bot.or.th บริการข้อมูลอัตโนมัติ 24 ชั่วโมง โทร. 0-2283-6789

(1) แผนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย โดยจะมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายในแต่ละปีจำนวนเท่าไร และด้วยวิธีการใด เป็นแผนระยะเวลา 5 ปี (ปี 2553 – 2557)

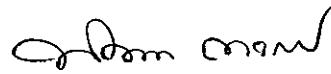
ทั้งนี้ ให้ใช้ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่เป็นปัจจุบันที่สุด

(2) ผลกระทบต่อฐานะของสถาบันการเงินเนื่องจากการกั้นเงินสำรองเพื่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายในช่วงระยะเวลาที่ผ่อนผัน

ทั้งนี้ หนังสือแสดงเจตจำนงต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติโดยคณะกรรมการของสถาบันการเงิน

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวพิมพา ถาวรายุสม์)

ผู้ช่วยผู้จัดการ สายนโยบายสถาบันการเงิน

ผู้จัดการ^{แทน}

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2552
 2. ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงิน ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2552

ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง

สอบถามประกาศตามข้อ 1. โทรศัพท์ 0-2283-5304, 0-2283-5837

สอบถามประกาศตามข้อ 2. โทรศัพท์ 0-2283-6827, 0-2356-7686

หมายเหตุ [] ธนาคารจะจัดให้มีการประชุมชี้แจงในวันที่ ณ

[X] ไม่มีการจัดประชุมชี้แจง

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ สนส. 23 /2552

เรื่อง หลักเกณฑ์การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือ
สำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงิน

1. เหตุผลในการออกประกาศ

การที่สถาบันการเงินถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจแล้ว เป็นการใช้เงินทุนที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ของการประกอบธุรกิจ สถาบันการเงิน อีกทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงซึ่งมีผลกระทบต่อฐานะของสถาบันการเงิน จึงห้ามมิให้สถาบันการเงินซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ใช้เพื่อเป็นสถานที่สำหรับการประกอบธุรกิจ หรือเป็นที่พัก หรือเพื่อสวัสดิการของพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงินนั้น ตามสมควร โดยต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย

ในการออกประกาศฉบับนี้ได้ยกเลิกหลักเกณฑ์เดิมเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับเรื่องการจัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเดิมใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจหรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของธนาคารพาณิชย์ และให้สถาบันการเงินทุกแห่งถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้ปรับปรุงใหม่ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยเรื่องอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย และที่แก้ไขเพิ่มเติม นอกจากนี้ยังเป็นกรรวมหลักเกณฑ์การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มาไว้ในฉบับเดียวกัน โดยสาระสำคัญของหลักเกณฑ์ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม

2. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 13 และมาตรา 80 (2) (ก) แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 33 มาตรา 36 มาตรา 39 มาตรา 41 และมาตรา 43 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ธนาคารแห่งประเทศไทยออกข้อกำหนดเรื่อง หลักเกณฑ์การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์

ฝนสปร90-งป51001-25521211

งป510 วันที่ 11 ธ.ค. 2552

เพื่อเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงิน ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามความในประกาศฉบับนี้

3. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ทุกแห่ง

4. ประกาศที่ยกเลิก

4.1 ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 44/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของธนาคารพาณิชย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2551

4.2 ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 45/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจหรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของบริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2551

5. เนื้อหา

5.1 หลักเกณฑ์สำหรับธนาคารพาณิชย์

หลักเกณฑ์ในการให้ธนาคารพาณิชย์ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ หรือเป็นที่พัก หรือเพื่อสวัสดิการของพนักงานและลูกจ้างของธนาคารพาณิชย์ มีดังต่อไปนี้

(1) การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นที่พักทำการสำนักงานใหญ่ ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน หรือบ้านพักรับรอง ให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นขออนุญาตต่อธนาคารแห่งประเทศไทยก่อนดำเนินการ

(2) อนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจฯ นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อ (1) ได้โดยมีเงื่อนไขให้ธนาคารพาณิชย์กำหนดนโยบายและขั้นตอนในการจัดซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น และให้คณะกรรมการของธนาคารพาณิชย์เป็นผู้อนุมัตินโยบายนั้น โดยนโยบายดังกล่าวจะต้องระบุหลักเกณฑ์และขั้นตอนการพิจารณาในเรื่องขนาดและราคาของอสังหาริมทรัพย์

ที่จะซื้อหรือมีไว้ รวมทั้งจะต้องมีนโยบายที่ชัดเจนในกรณีเป็นการซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จากผู้ที่เกี่ยวข้องกับธนาคารพาณิชย์ด้วย

อนึ่ง ในกรณีที่ธนาคารแห่งประเทศไทย เห็นว่าธนาคารพาณิชย์ซื้อหรือมีไว้ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าว หรือไม่เหมาะสม ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนด เงื่อนไขใด ๆ ให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติเพิ่มเติมก็ได้

5.2 หลักเกณฑ์สำหรับบริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

5.2.1 หลักเกณฑ์ในการอนุญาตให้บริษัทเงินทุนซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ มีดังต่อไปนี้

(1) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือมีไว้เพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งสำนักงาน อำนวนสินเชื่อ หรือสำนักงานสาขาในเขตพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตแล้วเท่านั้น

(2) ขนาดที่ดินที่บริษัทเงินทุนจะซื้อหรือมีไว้เพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้ง สำนักงานอำนวนสินเชื่อ หรือสำนักงานสาขา รวมทั้งเป็นที่พักของพนักงานและลูกจ้าง มีเนื้อที่ รวมกันไม่เกินสำนักงานละ 400 ตารางวา

สำหรับขนาดพื้นที่ปฏิบัติงานในอาคารที่จะปลูกสร้างใหม่ หรือซื้ออาคาร พร้อมที่ดิน หรือเช่าพื้นที่ในอาคารหรือห้องชุดในอาคารชุดไม่เกินสำนักงานละ 500 ตารางเมตร และต้องเป็นสัดส่วนเฉพาะสำนักงานแยกต่างหากจากกิจการอื่น โดยชัดเจน

(3) จำนวนเงินลงทุนในการซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือปลูกสร้างอาคาร สำนักงานใหม่ หรือซื้อพื้นที่ในอาคารหรือห้องชุดในอาคารชุด และรวมทั้งเป็นที่พักพนักงาน เมื่อรวมค่าตกแต่งมีมูลค่ารวมกันไม่เกินสำนักงานละ 20 ล้านบาท

ให้บริษัทเงินทุนแจ้งธนาคารแห่งประเทศไทยทราบพร้อมเอกสารหลักฐาน ที่เกี่ยวข้องภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย หรือสัญญาเช่าดังกล่าว

สำหรับการซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามข้อ 5.2.1 (1)

(2) และ (3) บริษัทเงินทุนต้องขออนุญาตต่อธนาคารแห่งประเทศไทยก่อนดำเนินการเป็นรายการ

5.2.2 การขยายสถานที่ทำการของบริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ใน กรณีดังต่อไปนี้

(1) การเช่าเพื่อขยายพื้นที่ทำการภายในอาคารเดียวกันหรือในบริเวณ ใกล้เคียงกับอาคารที่ทำการสำนักงานใหญ่ที่อยู่ในรัศมีไม่เกิน 200 เมตร

(2) การเช่าพื้นที่ปฏิบัติงานที่ไม่ต้องติดต่อกับประชาชน

(3) การเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่เก็บเอกสาร หรือที่จอดรถ โดยมีสิทธิครอบครองสถานที่นั้น

ให้บริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีหนังสือขออนุญาตต่อธนาคารแห่งประเทศไทย พร้อมเหตุผลและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง หากธนาคารแห่งประเทศไทยไม่มีหนังสือทักท้วงภายใน 10 วัน นับแต่วันที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้รับหนังสือขออนุญาตจากบริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ถือว่าธนาคารแห่งประเทศไทยได้อนุญาตให้บริษัทนั้นทำสัญญาเช่าสถานที่ได้ และเมื่อบริษัทได้ดำเนินการแล้วให้จัดส่งเอกสารหลักฐานให้ธนาคารแห่งประเทศไทยทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ทำสัญญาเช่าดังกล่าว

5.3 หลักเกณฑ์สำหรับสถาบันการเงินทุกแห่ง

5.3.1 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเดิมใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจหรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงิน และปัจจุบันมิได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว เนื่องจากการย้าย ระบุหรือยกเลิกการเปิด หรือปิดสำนักงานสาขา หรือเลิกใช้ประโยชน์ในสถานที่สำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงิน ขอให้ปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยเรื่องอสังหาริมทรัพย์รอการขาย และที่แก้ไขเพิ่มเติม

5.3.2 กรณีสถาบันการเงินเช่าสถานที่เพื่อเก็บรักษาเอกสาร หรือสื่อบันทึกข้อมูลคอมพิวเตอร์ หรือใช้เป็นสถานที่จอดรถโดยไม่มีกรรมสิทธิ์ครอบครอง ให้ดำเนินการได้ โดยไม่ต้องขออนุญาต ทั้งนี้ หากมีการใช้บริการจัดเก็บและดูแลเอกสาร หรือเก็บรักษาสื่อบันทึกข้อมูลคอมพิวเตอร์จากบุคคลภายนอก ให้ปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการใช้บริการจากบุคคลภายนอก (Outsourcing) ในการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงิน และที่แก้ไขเพิ่มเติม

5.3.3 หากสถาบันการเงินจะดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงินนอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้นจะต้องได้รับอนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทยก่อน ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่นเพิ่มเติมตามความจำเป็นในแต่ละกรณีก็ได้

6. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ // ธันวาคม 2552

กรร ว.ค.

(นางธาริษา วัฒนเกส)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

คำถาม - คำตอบแนบท้ายประกาศ ธปท. ที่ สนส. 23/2552

เรื่อง หลักเกณฑ์การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ

หรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2565

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
ขอบเขตการบังคับใช้		
1	<p>การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นที่ทำการสำนักงานใหญ่ ที่กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นขออนุญาตจาก ธปท. ก่อนดำเนินการตามข้อ 5.1 (1) นั้น สำนักงานใหญ่ในกรณีนี้หมายถึงสถานที่ประกอบธุรกิจใดบ้าง</p>	<p>การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นที่ทำการสำนักงานใหญ่ ที่กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ยื่นขออนุญาตจาก ธปท. ก่อนดำเนินการตามข้อ 5.1 (1) นั้น สำนักงานใหญ่ หมายถึง สำนักงานใหญ่ที่ธนาคารพาณิชย์ได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าและสถานประกอบธุรกิจอื่นใดที่มีลักษณะเป็นศูนย์กลางในการประกอบธุรกิจหรือดำเนินยุทธศาสตร์ โดยมีความสำคัญเทียบเท่าเสมือนเป็นสำนักงานใหญ่</p> <p>สำหรับสถานที่ที่ธนาคารพาณิชย์ใช้ประกอบธุรกิจ นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น เช่น สำนักงานสาขา พื้นที่ปฏิบัติงานของพนักงาน ศูนย์สำรอง (recovery site) ศูนย์คอมพิวเตอร์ (Data Center) ถือเป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจตามข้อ 5.1 (2) อย่างไรก็ดี หากธนาคารพาณิชย์จะซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสถานที่ประกอบธุรกิจนอกเหนือจากที่หลักเกณฑ์กำหนด เช่น การใช้พื้นที่เพื่อสาธารณประโยชน์ (CSR) ต้องได้รับอนุญาตจาก ธปท. ตามข้อ 5.3.3</p>