

คู่มือการจัดทำ

ชุดข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

(MGL DATA SET MANUAL)

Document information

Revision history

| Version number | Released Date | Effective Date | Summary of changes | Revision marks |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.0 | 28 February 2019 | 1 April 2019 | **First version** | No |
| 1.1 | 29 May 2019 | 1 April 2019 | Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.1 from 1.0” Remark: All changes from version 1.0 to version 1.1 are in blue font.  This document, “MGL Data Set Manual version 1.1”, is designed to be used with “MGL Data Set Document version 1.1” and “MGL Classification Document version 1.0”. In addition, other supporting document is “รหัสที่ตั้ง (Location Code). | Yes |
| 1.2 | 11 July 2019 | 1 April 2019 | Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.1 from 1.0” Remark: All changes from version 1.0 to version 1.1 are in blue font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.2 from 1.1” Remark: All changes from version 1.1 to version 1.2 are in red font.  This document, “MGL Data Set Manual version 1.2”, is designed to be used with “MGL Data Set Document version 1.2” and “MGL Classification Document version 1.0”. In addition, other supporting document is “รหัสที่ตั้ง (Location Code). | Yes |
| 1.3 | 22 July 2019 | 1 April 2019 | Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.1 from 1.0” Remark: All changes from version 1.0 to version 1.1 are in blue font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.2 from 1.1” Remark: All changes from version 1.1 to version 1.2 are in red font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.3 from 1.2” Remark: All changes from version 1.2 to version 1.3 are in green font.  This document, “MGL Data Set Manual version 1.3”, is designed to be used with “MGL Data Set Document version 1.3” and “MGL Classification Document version 1.0”. In addition, other supporting document are “รหัสที่ตั้ง (Location Code) and “เอกสารสรุปมาตรฐานการคำนวณ Debt Service Ratio (เอกสารประกอบการรายงาน)”. | Yes |
| 1.4 | 6 November 2019 | 1 April 2019 | Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.1 from 1.0” Remark: All changes from version 1.0 to version 1.1 are in blue font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.2 from 1.1” Remark: All changes from version 1.1 to version 1.2 are in red font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.3 from 1.2” Remark: All changes from version 1.2 to version 1.3 are in green font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.4 from 1.3” Remark: All changes from version 1.3 to version 1.4 are in purple font.  This document, “MGL Data Set Manual version 1.4”, is designed to be used with “MGL Data Set Document version 1.4” and “MGL Classification Document version 1.1”. In addition, other supporting document are “รหัสที่ตั้ง (Location Code) and “เอกสารสรุปมาตรฐานการคำนวณ Debt Service Ratio (เอกสารประกอบการรายงาน)”. | Yes |
| 1.5 | 19 November 2019 | 1 April 2019 | Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.1 from 1.0” Remark: All changes from version 1.0 to version 1.1 are in blue font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.2 from 1.1” Remark: All changes from version 1.1 to version 1.2 are in red font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.3 from 1.2” Remark: All changes from version 1.2 to version 1.3 are in green font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.4 from 1.3” Remark: All changes from version 1.3 to version 1.4 are in purple font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.5 from 1.4” Remark: All changes from version 1.4 to version 1.5 are in pink font.  This document, “MGL Data Set Manual version 1.5”, is designed to be used with “MGL Data Set Document version 1.4” and “MGL Classification Document version 1.1”. In addition, other supporting document are “รหัสที่ตั้ง (Location Code) and “เอกสารสรุปมาตรฐานการคำนวณ Debt Service Ratio (เอกสารประกอบการรายงาน)”. | Yes |
| 1.6 | 27 December 2019 | 1 April 2019 | Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.1 from 1.0” Remark: All changes from version 1.0 to version 1.1 are in blue font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.2 from 1.1” Remark: All changes from version 1.1 to version 1.2 are in red font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.3 from 1.2” Remark: All changes from version 1.2 to version 1.3 are in green font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.4 from 1.3” Remark: All changes from version 1.3 to version 1.4 are in purple font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.5 from 1.4” Remark: All changes from version 1.4 to version 1.5 are in pink font.  Reference to file “Summary of Change on MGL Data Set Manual version 1.6 from 1.5” Remark: All changes from version 1.5 to version 1.6 are in orange font.  This document, “MGL Data Set Manual version 1.6”, is designed to be used with “MGL Data Set Document version 1.5” and “MGL Classification Document version 1.2”. In addition, other supporting document are “รหัสที่ตั้ง (Location Code) and “เอกสารสรุปมาตรฐานการคำนวณ Debt Service Ratio (เอกสารประกอบการรายงาน)”. | Yes |

Table of Contents

[1. Document Overview 7](#_Toc14683145)

[2. Data Set Reporting Guideline 8](#_Toc14683146)

[1. **แนวทางการตั้งชื่อ** Data Set **ตามมาตรฐาน ธปท**. 8](#_Toc14683147)

[2. **แนวทางการจัดทำชุดข้อมูล** 8](#_Toc14683148)

[3. Data Set Details 10](#_Toc14683149)

[1. Data Set: Mortgage Loan 10](#_Toc14683150)

# Document Overview

This document provides information on the Data Set(s) to be submitted to the Bank of Thailand (BOT). The Data Set(s) will be electronically submitted to BOT via DMS Data Acquisition (Extranet/Internet).

**Description:**

* **Schema Validation**: Check the XML file content against XML schema to verify whether it is conform to the defined structure. The Schema Validation rules are as follows: **XML Syntax, XML Structure, Data Type, Value List and Data Format**. The Data Element and Data Type are specified in the Data Set Document while the Data Format is defined in the Data Set Manual i.e. Date Format. The Value Lists of each Data Element are referred to in the Data Set Document by using classification name and view name while the complete list of classification and view are shown in the Classification Document.
* **File Validation:** Validate by using Excel validation rules or an application developed on BOT excel template. In the case where the file is in other formats such as text file, the file validation will be done by BOT internal system. The File Validation rules are as follows: **Data Element, Data Type, Value List and Data Format**. The Data Element, Data Type, Value List and Data Format for the file are specified in the same pattern as XML Data Set, in the Data Set Document, Data Set Manual and Classification Document.
* **Data Set Validation**: Validate the data set content by BOT internal system after schema validation or file validation is completed. (Specific validation rule will explain in each data set.)
* **Cross Validation:** Check data consistency between data sets. (Specific validation rule will explain in each data set.)

# Data Set Reporting Guideline

## แนวทางการตั้งชื่อ Data Set ตามมาตรฐาน ธปท.

รูปแบบ: FXXXNNN\_YYYYMMDD\_ZZZ.xlsx โดยที่

F ความถี่ในการส่งชุดข้อมูล

XXX Subject Area

Nn รหัสประจำตัวผู้ส่งข้อมูล เช่น 999

YYYY ปีของข้อมูลให้ใช้ปี ค.ศ. 4 หลัก เช่น 2019 เป็นต้น

MM เดือนของข้อมูล มีค่าระหว่าง 01-12

DD วันที่ของข้อมูล มีค่าระหว่าง 01 - 31

ZZZ ชื่อย่อชุดข้อมูล

.xlsx นามสกุลชุดข้อมูล

เช่น ต้องการส่งข้อมูลงวด เดือน มกราคม ปี 2562 ให้ตั้งชื่อ File ดังนี้ MXXX999\_20190131\_ZZZ.xlsx

## แนวทางการจัดทำชุดข้อมูล

1. ให้จัดทำข้อมูลโดยยึดตามนิยามในเอกสาร MGL Dataset Document, MGL Dataset Manual และ MGL Classification Document
2. จัดทำชุดข้อมูลลงบน Excel File ตามรูปแบบที่กำหนด โดย Excel Template เผยแพร่บน BOT Website รองรับ Excel ตั้งแต่ Version 2007
3. ห้ามแก้ไขรูปแบบและสูตรที่ปรากฏในแบบฟอร์มรายงาน
4. ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลโดยกดปุ่มสีเทา “ตรวจสอบความถูกต้องข้อมูล” และตรวจสอบรายละเอียดการแจ้ง Error ของโปรแกรมได้ที่ Sheet “Error Message”
5. กำหนดชื่อ Sheet สำหรับ Excel Template

* Data Sheet: สำหรับใช้รายงานข้อมูลเพื่อจัดส่ง ธปท. กำหนดตามชุดข้อมูล

เช่น ชุดข้อมูล MGL กำหนดเป็น “MGL”

# Data Set Details

## Data Set: Mortgage Loan

**คำอธิบาย**

Data Set ชุด Mortgage Loan เป็นข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันระหว่างสถาบันการเงินกับบุคคลธรรมดา

**สถาบันการเงินที่ต้องรายงาน**

ธนาคารพาณิชย์ไทย

ธนาคารพาณิชย์ไทยเพื่อรายย่อย

ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคารต่างประเทศ  
 สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ   
 บริษัทเงินทุน   
 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

สถาบันการเงินเฉพาะกิจ  
**ลักษณะข้อมูล**

รายเดือน

**ความถี่ในการส่งชุดข้อมูล**

ทุกสิ้นเดือน

**กำหนดการส่ง**

ภายใน 21 วัน นับจากวันสิ้นเดือนที่รายงาน

**File Name**

MMPGNn\_YYYYMMDD\_MGL.xlsx

**Sheet Name**

MGL

| **Data Element (field)** | **คำอธิบาย** | **Validation Rule** |
| --- | --- | --- |
| Data Set Date | วันที่ของชุดข้อมูล ใช้ปี ค.ศ. | Data Set Validation:  วันที่ต้องเป็นวันสิ้นเดือนตามปีปฏิทิน |
| Organization Id | รหัสสถาบันการเงินผู้ส่งข้อมูล | Data Set Validation:  ตรวจสอบกับรหัสมาตรฐานของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด |
| Draw Down Date | วันที่เบิกเงินกู้งวดแรก ใช้ปี ค.ศ. | Data Set Validation:  ต้องมีค่าปีและเดือน (YYYY-MM) ตรงกับ Data Set Date |
| Reference No. | เลขที่อ้างอิงภายในของสถาบันการเงิน เกี่ยวกับสัญญาเงินกู้ |  |
| Customer ID | เลขที่บัตรประชาชนของผู้กู้หลัก 13 หลัก  กรณีผู้มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ 2 หลักแรกให้ใส่รหัสประเทศที่เป็นตัวหนังสือ (โดยอ้างอิงกับ Classification Country ID ในเอกสาร Classification Document ของชุดข้อมูล DMS) ตามด้วยเลขที่หนังสือเดินทาง | Data Set Validation:   1. ต้องเป็นตัวเลข 13 หลัก 2. กรณีไม่ใช่ตัวเลข 13 หลัก ระบบตรวจสอบ 2 หลักแรกต้องมีค่าเป็นไปตาม Classification Country ID ในเอกสาร Classification Document ของชุดข้อมูล DMS |
| Customer Age | อายุผู้กู้หลัก | Data Set Validation:  ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| No. of Customers | จำนวนผู้กู้ (ผู้กู้หลัก+ผู้กู้ร่วม) (หน่วย: ราย) | Data Set Validation:  ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| No. of Guarantors | จำนวนผู้ค้ำประกัน (หน่วย: ราย)  กรณีไม่มีผู้ค้ำประกันให้ใส่ค่า 0 | Data Set Validation:  ต้องมีค่ามากกว่า หรือเท่ากับ 0 |
| Borrower's Income | รายได้รวมของผู้กู้หลักและผู้กู้ร่วม (gross income) (หน่วย: บาทต่อเดือน) การคำนวณรายได้ให้อ้างอิงตามสรุปมาตรฐานการคำนวณ Debt Service Ratio   * กรณีผู้กู้ใช้สวัสดิการพนักงานสถาบันการเงิน (Occupation Type = 4) ให้กรอกค่า 999 * กรณี วัตถุประสงค์หลักในการกู้เป็น “สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ” (Objective = 13) แล้ว Borrower's Income ต้องเป็นค่าว่าง | Data Set Validation:   1. ถ้า Occupation Type = 4 ต้องมีค่าเท่ากับ 999 2. ถ้า Objective = 13 ต้องเป็นค่าว่าง 3. กรณีอื่นๆ ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| Occupation Type | รหัสอาชีพ เช่น 1 = ข้าราชการ, 2 = พนักงานรัฐวิสาหกิจ และ 3 = พนักงานบริษัท เป็นต้น  กรณีมีผู้กู้ร่วมให้รายงานรหัสอาชีพของผู้กู้หลัก หรือ รหัสอาชีพของชื่อแรกบนสัญญา |  |
| Appraisal Date | วันที่ประเมินราคาหลักประกัน ใช้ปี ค.ศ.  โดยควรมีระยะเวลาห่างจาก Draw Down Date ไม่เกิน 1 ปี (12 เดือน) เนื่องจากราคาประเมินของหลักประกันอาจจะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเวลาเปลี่ยนแปลงเกิน 1ปี |  |
| Objective | วัตถุประสงค์หลักในการกู้ เช่น 1 = ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ , 2 = ซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง และ 3 = กู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย เป็นต้น |  |
| Loan Amount (Baht) | วงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ เพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ข้างต้น (หน่วย: บาท)  กรณีเป็นสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ (Objective code = 13) ที่จ่ายบำนาญหรือค่าครองชีพแบบไม่กำหนดวงเงิน ให้รายงานวงเงินสูงสุดที่สามารถให้กู้ยืมได้ หรือยอดคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับที่คาดว่าจะต้องถูกบังคับหลักประกันมาชำระหนี้ทั้งหมด เมื่อลูกค้าเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ | Data Set Validation:  ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| Repayment Period (month) | ระยะเวลาการผ่อนชำระที่สถาบันการเงินใช้ในการคำนวณเงินผ่อนชำระต่องวดให้กับลูกค้าแต่ละราย (หน่วย: เดือน)  กรณีเป็นสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ (Objective code = 13) ที่จ่ายบำนาญหรือค่ารองชีพแบบไม่กำหนดระยะเวลา (จนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิต) ให้รายงานระยะเวลาที่สถาบันการเงินคาดว่าต้องจ่ายเงินงวดให้กับลูกค้าจนกว่าลูกค้าเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ | Data Set Validation:  ต้องมีค่าระหว่าง 1 – 600 |
| Repayment Amount (Baht) | จำนวนเงินที่ผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือน เฉพาะของสัญญาที่รายงาน (หน่วย:บาท)   * หนี้ประเภทที่มีค่างวดชัดเจน (Non-revolving)   (1) ภาระหนี้ที่ผ่อนชำระต่อเดือนคงที่ ให้ใช้ภาระหนี้ที่ต้องชำระต่อเดือนตามที่อนุมัติในครั้งนี้  (2) ภาระหนี้ที่ผ่อนชำระต่อเดือนไม่คงที่ ให้ใช้ภาระหนี้ที่ต้องชำระต่อเดือนสูงสุด เว้นแต่ ในกรณีที่ภาระหนี้ที่ต้องชำระต่อเดือนมีลักษณะให้จ่ายชำระงวดหลังๆ เป็นจำนวนเงินที่สูงมาก (bullet payment) หรือให้จ่ายชำระโดยอิงกับกระแสเงินสดรับตามฤดูกาล (seasonal) ให้ใช้ภาระหนี้ที่ต้องชำระเฉลี่ยต่อเดือน ตลอดอายุสัญญาแทน   * หนี้ประเภทหมุนเวียน (Revolving) ให้ใช้ % ยอดชำระขั้นต่ำตามที่สถาบันการเงินอนุมัติในครั้งนี้ (ไม่ต่ำกว่า 3%) x วงเงินที่ขออนุมัติในครั้งนี้ ในกรณีสินเชื่อ O/D ที่มิใช่เพื่อประกอบธุรกิจ ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยต่อเดือน x วงเงินที่อนุมัติในครั้งนี้   กรณีเป็นสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ (Objective code = 13) ให้รายงานบำนาญหรือค่าครองชีพรายเดือนที่จ่ายให้กับผู้สูงอายุ | Data Set Validation:  ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| Interest Rate (%) | อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) ที่คำนวณจากเงินผ่อนชำระตลอดอายุสัญญา (หน่วย: ร้อยละต่อปี) | Data Set Validation:  ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| Fixed Rate Period (month) | ระยะเวลาของอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ให้กับลูกค้า (หน่วย: เดือน) | Data Set Validation:  ต้องมีค่ามากกว่า หรือเท่ากับ 0 |
| Other Debt Burden (Baht) | ภาระหนี้ที่ลูกค้าต้องผ่อนชำระต่อเดือนที่มีอยู่เดิมก่อนการขอสินเชื่อในครั้งนี้ (หน่วย: บาท) โดยรวมสินเชื่อทุกประเภท (สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค และสินเชื่อเพื่อการประกอบธุรกิจ / อาชีพ) จากสถาบันการเงินและผู้ให้บริการสินเชื่ออื่นทุกประเภท (เช่น ผู้ประกอบธุรกิจบัตรเครดิต ผู้ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับ สหกรณ์ออมทรัพย์) โดยอ้างอิงข้อมูลจาก NCB และพิจารณาใช้ข้อมูลจากแหล่งอื่นประกอบตามหลักการ Best effort เช่น จาก slip เงินเดือน จากการสอบถามลูกค้าเพิ่มเติม จากการประมาณการที่สมเหตุสมผล เป็นต้น  ทั้งนี้ ไม่รวมภาระหนี้ที่มีอายุสินเชื่อคงเหลือน้อยกว่า 3 เดือน และในการคำนวณภาระหนี้ ให้อ้างอิงตามสรุปมาตรฐานการคำนวณ Debt Service Ratio | Data Set Validation:  ต้องมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 0 |
| Collateral Reference No. | เลขที่อ้างอิงของหลักประกัน **ควรจะมี** เลขที่โฉนดสำหรับหลักประกันที่ มีที่ดินประกอบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ เป็นต้น หรือ เลขที่ห้องชุด ใน หนังสือกรรมสิทธิ์ สำหรับ หลักประกันห้องชุด โดยเลขที่อ้างอิงของหลักประกัน สามารถเป็นเลขที่อ้างอิงอื่นได้ หากเป็นเอกสารสิทธิในหลักประกันแบบอื่นๆ  **รูปแบบการรายงานของเลขที่อ้างอิงหลักประกันประเภทต่างๆ**  กรณีประเภทหลักประกันมีเลขอ้างอิงมากกว่า 1 ค่า ให้คั่นด้วยเครื่องหมาย “;”   | Collateral Type | Collateral Reference No Format | | --- | --- | | ที่ดิน | เลขที่โฉนด | | อาคารสิ่งปลูกสร้าง | เลขที่อาคารสิ่งปลูกสร้าง | | อาคารชุด | เลขที่ห้องชุด + ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ | | สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน | เลขที่โฉนด + เลขที่สัญญาของสิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน | | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง | เลขที่โฉนด + เลขที่สิ่งปลูกสร้าง | | สิทธิเหนือที่ดินและสิทธิเก็บกิน | เลขที่โฉนด + เลขที่เอกสารของสิทธิเหนือที่ดินและสิทธิเก็บกิน | | อื่นๆที่เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | เลขที่โฉนด + เลขที่สิ่งปลูกสร้าง  + เลขที่เอกสารอ้างอิงอื่นๆ | |  |
| Order of Housing Loan Contracts | ลำดับที่ของสัญญาเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ผู้กู้ หรือผู้กู้ร่วม ซื้อและอยู่ระหว่างผ่อนชำระ | Data Set Validation:   1. กรณีมีค่า ต้องมากกว่า 0 2. ต้องมีค่า ถ้า Objective มีค่าเท่ากับรายการดังนี้   - 1 (ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่)  - 2 (ซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง)  - 3 (กู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย)  - 4 (ซื้อที่ดินเปล่าเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (ไม่รวมการซื้อที่ดินเพื่อการจัดสรร / เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยขาย))  - 5 (เพื่อไถ่ถอนอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินอื่น (Refinance))  - 12 (อื่นๆ)  - 13 (สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage))  - 15 (สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคและอื่น ๆ รวมถึงปรับปรุง / ต่อเติม / ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย (Top up))   1. ต้องไม่มีค่า ถ้า Objective เป็นรายการที่นอกเหนือจากข้อ 2 |
| Date of Sale and Purchase Agreement | วันที่ของหนังสือสัญญาที่คู่สัญญา (ผู้ซื้อและผู้ขาย) ตกลงกันว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตามกฎหมายอีกครั้งหนึ่งในวันข้างหน้าโดยมีการวางเงินมัดจำไว้เป็นประกัน | Data Set Validation:   1. ต้องมีค่า ถ้า Objective มีค่าเท่ากับรายการดังนี้   - 1 (ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่)  - 2 (ซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง)  - 3 (กู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย)  - 4 (ซื้อที่ดินเปล่าเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (ไม่รวมการซื้อที่ดินเพื่อการจัดสรร / เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยขาย))  - 12 (อื่นๆ)  - 13 (สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage))  - 15 (สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคและอื่น ๆ รวมถึงปรับปรุง / ต่อเติม / ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย (Top up))   1. ต้องไม่มีค่า ถ้า Objective เป็นรายการที่นอกเหนือจากข้อ 1 |
| LTV Ratio | อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน โดยมีวิธีการคำนวณตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย   1. กรณีที่หลักประกันของเงินให้สินเชื่อสัญญาเดิม ได้นำไปใช้เป็นหลักประกันเพื่อขอสินเชื่อ Top up ใหม่เพิ่มเติม จะต้องทำการคำนวณ LTV Ratio ใหม่ โดยยึดจากหลักประกันเป็นหลัก กล่าวคือ หากหลักประกันถูกอ้างอิงเพื่อคำนวณ LTV ratio ในสัญญาสินเชื่อ Top-up ใหม่เพิ่มเติม การรายงานยอดคงค้างของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเดิมจะต้องรายงานตามค่า LTV ratio ล่าสุดที่ใช้เพื่อประกอบการอนุมัติสินเชื่อ (LTV ratio at latest approval) ที่คำนวณจากยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมกับยอดสินเชื่อ Top up ไม่รวมสินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันวินาศภัย สินเชื่อสาหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA) สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันแบบ Mortgage Level Term Assurance (MLTA) สินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ เฉพาะกรณีที่สถาบันการเงิน สามารถแยกสินเชื่อดังกล่าวออกจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน โดยต้องมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป หารด้วยมูลค่าหลักประกัน 2. กรณีพนักงานสถาบันการเงิน (เฉพาะสวัสดิการของพนักงาน) (Occupation Type = 4) ให้เป็นค่าว่าง 3. กรณีวัตถุประสงค์เป็นวงเงินกู้สำหรับค่าเบี้ยประกันที่เป็น Mortgage Default Insurance และ ค่าเบี้ยประกันอื่น ๆ (Objective = 9) หรือ ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยและวินาศภัย (Objective = 10) หรือ Mortgage Reducing Term Assurance (Objective = 11) ให้เป็นค่าว่างได้ | Data Set Validation:   1. กรณีมีค่า ต้องมากกว่า 0 2. ต้องไม่มีค่า ถ้า Occupation Type = 4 3. ต้องไม่มีค่า ถ้า Objective มีค่าเท่ากับรายการดังนี้   - 9 (วงเงินกู้สำหรับค่าเบี้ยประกันที่เป็น Mortgage Default Insurance และ ค่าเบี้ยประกันอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย)  - 10 (วงเงินกู้สำหรับค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยและวินาศภัย)  - 11 (วงเงินกู้สำหรับค่าเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ที่เป็น Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA))  - 14 (สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Top up) เพื่อประกอบธุรกิจ)  - 16 (วงเงินกู้สำหรับค่าเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ที่เป็น Mortgage Level Term Assurance (MLTA))   1. กรณีอื่นๆ ต้องมีค่าเท่านั้น |
| Building Code | รหัสสิ่งปลูกสร้างของหลักประกัน เช่น  1 = บ้านเดี่ยว (รวมบ้านทรงไทย), 2 = บ้านแฝด และ 3 = ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น |  |
| Land Ownership | สิทธิการเช่า มีค่าเป็น 1 = Freehold หรือ 2 = Leasehold  กรณีที่หลักประกันเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่ก่อสร้างบนที่ดินด้วยการใช้สิทธิการเช่า ให้ใส่ “2” กรณีอื่น ๆ ให้ใส่ “1” |  |
| Location Code | รหัสจังหวัด อำเภอ และตำบลของที่ตั้งหลักประกันตามการแบ่งเขตพื้นที่ของกรมการปกครอง |  |
| Project Name | ชื่อหมู่บ้านบ้านจัดสรร หรือชื่อโครงการอาคารชุด (ถ้ามี)  กรณีเป็นบ้านสร้างเองที่ไม่ได้อยู่ในหมู่บ้าน ไม่ต้องใส่ข้อมูล |  |
| Developer Dummy | ประเภทผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่  1 = สร้างโดยบริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ (ทั้ง SET และ MAI)  2 = สร้างโดยบริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์  3 = สร้างโดยผู้รับเหมาก่อสร้าง   * กรณีที่ ไม่ทราบผู้พัฒนาโครงการ ให้รายงานค่า 0 * กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” (Building Code = 6) ให้เป็นค่าว่าง | Data Set Validation:   1. ถ้า Building Code = 6 ต้องเป็นค่าว่าง 2. กรณีอื่นๆ ต้องมีค่ามากกว่า หรือเท่ากับ 0 |
| Building Age | อายุสิ่งปลูกสร้าง ตามเอกสารการประเมิน เช่น   * + อายุ 0 - 1 ปี ให้ใส่เลข “1”   + อายุมากกว่า 1 - 2 ปี ให้ใส่เลข “2”   + อายุมากกว่า 2 - 3 ปี ให้ใส่เลข “3”   + ฯลฯ   + กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” (Building Code = 6) ให้เป็นค่าว่าง | Data Set Validation:   1. ถ้า Building Code = 6 ต้องเป็นค่าว่าง 2. กรณีอื่นๆ ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| Area Utilization (M2) | ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย (หน่วย ตร.ม.)   * กรณีที่อยู่อาศัยแนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ เป็นต้น) รวมพื้นที่ใช้สอยทุกชั้นของตัวบ้าน รวมถึงพื้นที่จอดรถหรือพื้นที่อื่นที่อยู่ในบริเวณตัวบ้าน เช่น ระเบียง หรือที่จอดรถที่อยู่ใต้ตัวบ้าน * ในกรณีห้องชุด รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของห้องชุด * กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” (Building Code = 6) ให้เป็นค่าว่าง | Data Set Validation:   1. ถ้า Building Code = 6 ต้องเป็นค่าว่าง 2. กรณีอื่นๆ ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| Land Area (W2) | ขนาดที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยหนึ่งหลัง หากเป็นที่ดินมากกว่า 1 แปลง ให้รายงานทุกแปลง (หน่วย: ตร.ว.)  กรณี หลักประกันเป็น “ห้องชุด” (Building Code = 5) ให้เป็นค่าว่าง | Data Set Validation:   1. ถ้า Building Code = 5 ต้องเป็นค่าว่าง 2. กรณีอื่นๆ ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| Actual Selling Price (Baht) | ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงซื้อขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ เช่น ราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ท.ด. 13 ในกรณีที่มีการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือ อ.ช. 23 ในกรณีการซื้อขายห้องชุด) สำหรับกรณีที่ไม่มีการซื้อขายจริง เช่น กรณี Refinance หรือกรณีให้สินเชื่อเพื่อการลงทุน ให้รายงานเป็นค่าว่าง  กรณีวัตถุประสงค์เพื่อ 1=ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ หรือ 2=ซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง ต้องมีค่ามากกว่า 0  กรณีวัตถุประสงค์อื่น เป็นค่าว่างได้ | Data Set Validation:   1. ถ้า Objective = 1 หรือ 2 ต้องมีค่ามากกว่า 0 2. กรณีอื่นๆ สามารถเป็นค่าว่าง หรือ มีค่ามากกว่า 0 |
| Appraisal Price (Baht) | ราคาประเมินที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้าง (หน่วยบาท) โดย ราคาประเมินที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้าง อาจไม่เท่ากับ ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างรวมกับราคาประเมินที่ดิน เนื่องจากใช้วิธีประเมินราคาต่างกัน เช่น ราคาประเมินที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้างอาจใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด แต่ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างอาจใช้วิธีประเมินจากต้นทุนการก่อสร้างและวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดรวมกัน | Data Set Validation:  ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| Building Price (Baht) | ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (หน่วย: บาทต่อหลัง หรือ บาท/ห้อง กรณีเป็นห้องชุด) เป็นราคาประเมินเฉพาะสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น  กรณีบ้านใหม่ ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ หากไม่มีการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างแยกจากราคารวม ให้ใช้มูลค่าการประกันอัคคีภัยเป็นราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างแทน  กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” (Building Code = 6) ให้เป็นค่าว่าง | Data Set Validation:   1. ถ้า Building Code = 6 ต้องเป็นค่าว่าง 2. กรณีอื่นๆ ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| Land Price (Baht) | ราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อแปลง)   * กรณีที่บ้านหลังนั้นๆ สร้างบนพื้นที่หลายแปลง ให้รายงานราคาที่ดินทุกแปลง * กรณีบ้านใหม่ ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ หากไม่มีการประเมินราคาที่ดินแยกจากราคารวม ให้ใช้ราคาประเมินที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้าง (Appraisal Price) หักมูลค่าการประกันอัคคีภัยแทน * กรณี หลักประกันเป็น “ห้องชุด” (Building Code = 5) ให้เป็นค่าว่าง | Data Set Validation:   1. ถ้า Building Code = 5 ต้องเป็นค่าว่าง 2. กรณีอื่นๆ ต้องมีค่ามากกว่า 0 |
| Floor No. / No. of Floor | จำนวนชั้น (สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์) หรือ ชั้นที่ (สำหรับห้องชุด) เช่น   * ที่อยู่อาศัยจำนวนสามชั้น ให้ใส่เลข “3” * ที่อยู่อาศัยจำนวนสามชั้นครึ่ง (เช่น มีชั้นลอย) ให้ใส่เลข “3.5” * ห้องชุด อยู่ที่ชั้น 12A ให้ใส่เลข “13” * กรณีสิ่งปลูกสร้างมีชั้นใต้ดิน ก็ต้องนับรวมด้วย เช่น บ้านเดี่ยว มี 3 ชั้น พร้อม ชั้นใต้ดิน อีก 1 ให้ใส่เลข “4” * กรณีหลักประกัน มีเศษชั้น, ชั้นลอย หรือ ครึ่งชั้น สามารถรายงานเป็น .5 ได้ * กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” (Building Code = 6) ให้เป็นค่าว่าง | Data Set Validation:   1. ถ้า Building Code = 6 ต้องเป็นค่าว่าง 2. กรณีอื่นๆ ต้องมีค่าระหว่าง 1 - 200 |
| Decorated | ลักษณะการตกแต่งสินทรัพย์ ได้แก่  1 = ที่อยู่อาศัยที่ตกแต่งแล้ว  3 = ที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้ตกแต่ง  กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” (Building Code = 6) ให้เป็นค่าว่าง | Data Set Validation:  ถ้า Building Code = 6 ต้องเป็นค่าว่าง |
| Policy Lending | ประเภทนโยบายของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ PSA (Public Service Account), Non-PSA (Non-Public Service Account) และ BAU (ธุรกรรมปกติ) |  |
| Apply LTV | สัญญาสินเชื่อที่ต้องปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย  “Y” = “ปฏิบัติ”  “N” = “ไม่ต้องปฏิบัติ” |  |
| Number of Reject Contract | จำนวนผู้ขอกู้ที่ไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อในเดือนนี้ | Data Set Validation:  ต้องมีค่ามากกว่า หรือเท่ากับ 0 |