




BANGKOK ASSET
INTERGROUP

นโยบายการบริหารงานจัดหาบ้าน (Listing)

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน)

 BANGKOK ASSET <small>INTER GROUP</small>	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		ต้นฉบับ
	รหัส : PC-LT-001	หน้า 2 จาก 6	
นโยบาย	เรื่อง : การบริหารงานจัดหาบ้าน		แก้ไขครั้งที่ : 03
			มีผลบังคับใช้วันที่ : 9 พฤศจิกายน 2567

นโยบายการบริหารงานจัดหาบ้าน

ของ

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเทอร์เน็ตกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1. วัตถุประสงค์

- 1.1 เพื่อให้หน่วยงานจัดหาบ้าน (Listing) และผู้ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการคัดเลือกบ้าน ได้ตระหนักถึงความสำคัญให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพื่อสร้างกำไรที่สูงสุด
- 1.2 เพื่อเป็นกรอบแนวทางปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดหาบ้าน (Listing) ของบริษัทได้กำหนดแนวทางไว้ ให้มีการปฏิบัติที่เป็นไปตามแนวทางเดียวกันซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักดังต่อไปนี้

2. คำนิยาม

- 2.1 บ้านฝาก หมายถึง บ้านที่เจ้าของบ้านนำมาฝากให้บริษัทดูแลบริการด้านการตลาดและขาย โดยไม่ได้เข้าไปปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน
- 2.2 บ้านแต่ง หมายถึง บ้านที่เจ้าของบ้านนำมาฝากให้บริษัทบริการเข้าไปปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินพร้อมทำการตลาด และขาย
- 2.3 บ้านตัด หมายถึง บ้านที่เจ้าของบ้านนำมาขายให้กับบริษัท และบริษัทนำไปซ่อมแซมปรับปรุงแล้ว จึงทำการตลาด เพื่อขาย

3. ขอบเขต

- 3.1 จัดให้มีการทำนโยบายการบริหารงานจัดหาบ้าน เพื่อสามารถบริหารรายได้ของบริษัท และมีการปรับปรุงอย่างสม่ำเสมอ นโยบายดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- 3.2 จัดทำนโยบายที่เป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บไว้ในที่ผู้ใช้งาน และบุคคลที่เกี่ยวข้องสามารถเข้าถึงได้ง่าย
- 3.3 จัดให้มีการสร้างความตระหนักของเจ้าหน้าที่ฝ่าย Listing และผู้ที่เกี่ยวข้องถึงความจำเป็นของการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารงานจัดหาบ้าน เพื่อให้เจ้าหน้าที่มีความเข้าใจและสามารถปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้ได้
- 3.4 นโยบายจะกำหนดครอบคลุมออกมาในรูปแบบของคู่มือการบริหาร อำนาจอนุมัติ และระเบียบปฏิบัติงาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในองค์กร ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท สูงสุด


4. นโยบาย

4.1 นโยบายการคัดเลือกบ้าน

บ้านฝาก

เนื่องจากเป็นบ้านที่บริษัท ดูแลบริการด้านการตลาดและขาย โดยไม่ได้เข้าไปปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน จึงมอบหมายให้ทางเจ้าหน้าที่ฝ่าย Listing ที่ผ่านการอบรมตามมาตรฐานของบริษัท สามารถนำเข้าทรัพย์สินได้เลย โดยไม่ต้องพิจารณาจากหัวหน้างาน

กรณียกเลิกสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ จะต้องได้รับการอนุมัติตามอำนาจอนุมัติของบริษัท

 BANGKOK ASSET INTER GROUP	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		ต้นฉบับ
	รหัส : PC-LT-001	หน้า 3 จาก 6	
นโยบาย	เรื่อง : การบริหารงานจัดหาบ้าน		แก้ไขครั้งที่ : 03
	มีผลบังคับใช้วันที่ : 9 พฤศจิกายน 2567		

กรณีบ้านฝากรับคอม ที่ตกลงค่าคอมมิชชั่นกับผู้จะขาย ต่ำกว่า 3 % จะต้องได้รับการอนุมัติตามอำนาจอนุมัติ

กรณีบ้านฝาก ที่ให้ค่าเสียโอกาสผู้จะขาย (G20) ให้อนุมัติโดยผู้มีอำนาจตามอำนาจอนุมัติของบริษัท โดยกำหนดอัตราการใช้ค่าเสียโอกาสแก่ผู้จะขาย ดังนี้

ราคาบ้าน	การให้ค่าเสียโอกาสผู้จะขาย
ราคาเริ่มต้น ถึง ราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท	10,000 บาท
ราคาตั้งแต่ 2 ล้านบาท ถึง ราคาไม่เกิน 4 ล้านบาท	15,000 บาท
ราคาตั้งแต่ 4 ล้านบาท ขึ้นไป	20,000 บาท

บ้านแต่ง และ บ้านตัด

เนื่องจากเป็นบ้านที่ให้บริการเข้าไปปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินพร้อมทำการตลาด และขายจึงต้องมีกระบวนการในการคัดเลือกบ้านเฉพาะ เพื่อประสิทธิภาพในการกำหนดราคาซื้อเข้าให้ได้กำไรที่เหมาะสม โดยมีหัวข้อในการพิจารณา ดังนี้


1. การวางแผนประกันการปรับปรุงทรัพย์สิน
 - 1.1 กำหนดวงเงินประกันไม่เกิน 10 % ของมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุในสัญญา
 - 1.2 กรณีวงเงินประกันเกิน 10 % ให้อนุมัติโดยผู้มีอำนาจตามอำนาจอนุมัติของบริษัท
2. กำไรขั้นต้น (หักค่าโอน ค่าซ่อม) พิจารณาตามประเภทบ้าน

2.1 บ้านแต่ง

- (1) ทาวน์โฮม ทาวน์เฮ้าส์ ไม่ต่ำกว่า 150,000 บาท
- (2) บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ไม่ต่ำกว่า 250,000 บาท
- (3) บ้านตัด กำไรขั้นต้น ไม่ต่ำกว่า 10 %

กรณีกำไรขั้นต้นการพิจารณาจัดหาบ้านต่ำกว่าที่กำหนดในนโยบายการบริหารงานจัดหาบ้าน ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการกำกับการซื้อขาย

3. โอกาสทางการขาย
พิจารณาจากทำเล สภาพแวดล้อมที่ตั้งทรัพย์สิน ราคาตลาด (เปรียบเทียบกับคู่แข่งชั้น) โอกาสในการแข่งขัน และอื่นๆ โดยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นกับกลยุทธ์และนโยบายของบริษัทฯ
4. การพิจารณาราคาซื้อทรัพย์สิน
ใช้วิธีหาราคาประมาณการราคาซื้อ-ขายเมื่อตกแต่งเสร็จ โดยศึกษาเปรียบเทียบราคาตลาด ทั้งจากคู่แข่งทางตรงและทางอ้อมทั้งบ้านมือ 1 และ บ้านมือสองในทำเลใกล้เคียงกันมาใช้เป็นข้อมูล หักด้วย ราคาประมาณการค่าซ่อม และ ค่าใช้จ่าย ค่าโอนขายออก และกำไรขั้นต้นตามนโยบาย เพื่อให้ได้ราคาในสัญญาจะซื้อจะขาย


 BANGKOK ASSET INTER GROUP	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)		ต้นฉบับ
	รหัส : PC-LT-001	หน้า 4 จาก 6	
นโยบาย	เรื่อง : การบริหารงานจัดหาบ้าน	แก้ไขครั้งที่ : 03	
		มีผลบังคับใช้วันที่ : 9 พฤศจิกายน 2567	

5. การพิจารณายกเลิกคำสั่งเสนอซื้อทรัพย์สิน / สัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ จะต้องได้รับการอนุมัติตามอำนาจอนุมัติของบริษัท
 - 5.1 มูลค่าความเสียหาย ไม่เกิน 1,000,000 บาท ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการกำกับ การซื้อบ้าน
 - 5.2 มูลค่าความเสียหาย เกิน 1,000,000 บาท ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการบริษัท
6. กรณีบ้านแต่ง ที่มีการให้ค่าเสียโอกาสผู้จะขายให้อนุมัติโดยผู้มีอำนาจตามอำนาจอนุมัติของ บริษัท

บ้านตัด แบบประมูลจากกรมบังคับคดี

เนื่องจากเป็นบ้านที่บริษัท บริกรเข้าไปปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินพร้อมทำการตลาดและขาย จึงต้องมี กระบวนการคัดเลือกบ้านเฉพาะ ซึ่งจะแตกต่างจากบ้านแต่ง หรือบ้านตัด แบบทั่วไป เนื่องจากมีข้อจำกัด ในการเข้าถึงพื้นที่ ทำให้บ้านประเภทนี้จะมีการประมาณค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่แตกต่าง โดยมีหัวข้อในการ พิจารณา ดังนี้

1. การวางเงินหลักประกันในการเข้าสู่ราคา
เป็นไปตามประกาศหลักเกณฑ์ของกรมบังคับคดี
2. กำไรขั้นต่ำ ไม่ต่ำกว่า 10 %
กรณีกำไรขั้นต่ำ การพิจารณาจัดหาบ้านต่ำกว่าที่กำหนด ในนโยบายการบริหารงานจัดหาบ้าน ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการกำกับ การซื้อบ้าน
3. การประมาณค่าซ่อมแซมทรัพย์สิน
เนื่องจากมีข้อจำกัดในการเข้าพื้นที่ ทางบริษัทจึงเพิ่มค่าซ่อมแซมขึ้น 5 % จากที่ใช้กับบ้านแต่ง หรือ บ้านตัด ที่สามารถเข้าพื้นที่ได้
4. โอกาสทางการขาย
พิจารณาจากทำเล สภาพแวดล้อมที่ตั้งทรัพย์สิน ราคาตลาด (เปรียบเทียบกับคู่แข่ง) โอกาสในการ แข่งขัน และอื่นๆ โดยอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นกับกลยุทธ์และนโยบายของบริษัทฯ
5. การกำหนดราคาประมูลบ้าน
ใช้วิธีหาราคาประมาณการราคา ซื้อ-ขาย เมื่อตกแต่งแล้วเสร็จ โดยศึกษาเปรียบเทียบราคาตลาด ทั้งจากคู่แข่งทางตรงและทางอ้อม ทั้งบ้านมือ 1 และ บ้านมือสองในทำเลใกล้เคียงกันมาใช้เป็น ข้อมูล หักด้วย ราคาประมาณการค่าซ่อม (เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 5 % จากที่ใช้กับบ้านที่สามารถเข้า พื้นที่ได้) และ ค่าใช้จ่าย ค่าโอนซื้อเข้า-ขายออก และกำไรขั้นต่ำตามนโยบาย เพื่อให้ได้ราคาสูงสุด สำหรับการประมูลบ้าน

 BANGKOK ASSET <small>INTER GROUP</small>	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุป จำกัด (มหาชน)		ต้นฉบับ
	รหัส : PC-LT-001	หน้า 5 จาก 6	
นโยบาย	เรื่อง : การบริหารงานจัดหาบ้าน		แก้ไขครั้งที่ : 03
			มีผลบังคับใช้วันที่ : 9 พฤศจิกายน 2567

สัญญาจาดำนอง

การจำนอง คือ การที่บุคคลคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้จำนอง” ได้ทำการนำสิ่งหาทรัพย์สินของตนจดทะเบียนไว้กับบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้รับจำนอง” เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้

บริษัทไม่มีนโยบายในการรับจำนองบ้านเป็นการทั่วไป แต่จะกระทำได้เฉพาะกรณีจำเป็นจากการที่บริษัทต้องเพิ่มเงินจอง หรือเงินประกันการปรับปรุงทรัพย์สินจำนวนมาก อันเนื่องจากการตกแต่งหรือการขายบ้านดังกล่าวล่าช้ากว่าแผน และเพื่อคุ้มครองเงินจองดังกล่าว จึงให้จดจำนองบ้านเป็นหลักประกัน โดยต้องพิจารณาในเรื่องดังต่อไปนี้

1. มูลค่าจำนอง

- (1) กรณีเงินประกันการปรับปรุงทรัพย์สินต่อมูลค่าสินทรัพย์ เกินร้อยละ 60 ให้ผู้รับผิดชอบจัดทำ การจำนองทันที (หากเกินร้อยละ 60 แต่ไม่ทำสัญญาจดจำนอง ให้ขออนุมัติคณะกรรมการบริษัท)
- (2) กรณีวางเงินประกันการปรับปรุงทรัพย์สินต่อมูลค่าสินทรัพย์ น้อยกว่าร้อยละ 60 สามารถ ดำเนินการจดจำนองได้ โดยให้เป็นดุลยพินิจของคณะกรรมการกำกับสินเชื่อ เพราะถือเป็นการ ปกป้องสินทรัพย์บริษัท
- (3) กรณีมีการวางเงินประกันการปรับปรุงทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจากวันที่ทำสัญญาจำนอง บริษัทจะต้อง ปรับจำนวนเงิน ที่ระบุในหนังสือจำนองที่ดิน ให้ตรงกับเงินประกันการปรับปรุงทรัพย์สินทุกครั้ง

2. กำไรขั้นต้น รูปแบบเดียวกับบ้านแต่ง

3. ไม่มีการคิดอัตราดอกเบี้ยในสัญญาจำนอง

4. การประมาณค่าซ่อมแซมทรัพย์สิน รูปแบบเดียวกับบ้านแต่ง

4.2 นโยบายการบริหารจัดการความเสี่ยง


4.2.1 กรณีบ้านแต่ง ให้บริษัทจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบความเชื่อถือของลูกค้า เช่น ตรวจสอบหลักฐาน การมีอยู่จริงของบุคคล หลักฐานการเงิน หลักฐานการชำระการผ่อนบ้าน หรือเอกสารสำคัญอื่นๆ เป็นต้น เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาตัดสินใจเข้าทำสัญญาและวางมัดจำ อันส่งผลต่อการลดความ เสี่ยงให้บริษัท ทั้งนี้ขึ้นกับดุลยพินิจตามอำนาจอนุมัติ

4.2.2 บริษัทยอมรับความสูญเสียอันเกิดเหตุการณ์ที่คาดไม่ถึง อันเกิดจากการกระทำของผู้ซื้อหรือผู้จะขาย หรืออื่นๆ ที่ทางบริษัทไม่สามารถควบคุมได้ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ทางบริษัทจะดำเนินคดีความ ฟ้องร้องจนถึงที่สุด ตามที่ระบุในสัญญา

โดยผู้บริหารจะควบคุมสัดส่วนการฟ้องร้อง ที่เป็นความเสี่ยงของบริษัท

(1) ไม่ให้เกิน 2.5 % ของจำนวนสัญญาทั้งหมด สำหรับบ้านฝาก

(2) ไม่ให้เกิน 1.5 % ของจำนวนสัญญาทั้งหมด สำหรับบ้านแต่ง

 BANGKOK ASSET <small>INTERGROUP</small>	บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ต้นฉบับ
	รหัส : PC-LT-001	หน้า 6 จาก 6
นโยบาย	เรื่อง : การบริหารงานจัดหาบ้าน	แก้ไขครั้งที่ : 03
		มีผลบังคับใช้วันที่ : 9 พฤศจิกายน 2567

4.3 นโยบายการคืนเงินจองที่รับมาจากผู้จะซื้อ

กรณีบริษัทในฐานะ ตัวแทน/นายหน้า ได้รับเงินจอง จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาในคำเสนอซื้อ หรือ สัญญาจะซื้อจะขาย ของผู้เสนอซื้อ ทำให้บริษัทมีสิทธิรับเงินจองการปฏิบัติตามสัญญา

บริษัทจะดำเนินการแบ่งเงินที่รับได้ คืนให้แก่ผู้จะขายภายใน 60 วัน (ยกเว้นกรณีที่มีการโต้แย้งจากผู้ซื้อ) หลังจากที่ได้มีการรับเงินจองนั้นตามเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ (หากมี)

เพื่อให้ทราบโดยทั่วกันและยึดถือปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงประกาศใช้นโยบายการบริหารงานจัดหาบ้าน

นโยบายฉบับนี้มีผลบังคับใช้นับตั้งแต่วันที่ 9 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นไป

ลงชื่อ



(นายศิริพล ยอดเมืองเจริญ)

ประธานคณะกรรมการบริษัท

บริษัท บางกอก แอสเซท อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)