



សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ  
និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច



របាយការណ៍ស្រាវជ្រាវបញ្ចប់ការសិក្សា

ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ ឡុង រតនៈវិទូ

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់អរិកិច្ច

ឯកទេស ហិរញ្ញវត្ថុ ជំនាន់២១ជំហាន១

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

បណ្ឌិត ព្រំ ទេវី

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០២៣

ឆ្នាំប្រគល់របាយការណ៍ ២០២៥

**អារម្ភកថា**

វិស័យអចរទ្រព្យនៅកម្ពុជា មានសន្ទុះខ្លាំងខ្លាញ់ប្រមាណជាង ១០ឆ្នាំចុងក្រោយនេះ។ ការទិញ លក់ អចរទ្រព្យនាពេលមុន ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍមានធនធានផ្ទាល់ខ្លួនគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់ការសាងសង់ផ្ទះលក់ ក៏ដូចជាអ្នកដែលទិញផ្ទះនាសម័យនោះ មានលទ្ធភាពទិញផ្ទះដោយសាច់ប្រាក់ផ្ទាល់ខ្លួនទាំងស្រុង។ បច្ចុប្បន្ន ដោយសារការរីកចម្រើននូវវិស័យធនាគារនៅកម្ពុជា ក៏ដូចជាផលិតផលឥណទាននិងសេវាកម្ម ហិរញ្ញវត្ថុសំបូរបែប បានអនុញ្ញាតអោយអតិថិជនប្រើប្រាស់នៅផលិតផលឥណទានដើម្បីទិញផ្ទះទៅតាម បំណងនិងក្តីស្រមៃរបស់គាត់។

ដោយសង្កេតឃើញបែបនេះ ខ្ញុំបាទឈ្មោះ ឡុង រតនៈវិទូ ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់ ឯកទេស ហិរញ្ញវត្ថុ ឆ្នាំទី២ ជំហាន១ នៃសាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច បានធ្វើការ ស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះឡើង ក្នុងគោលបំណងដើម្បីពង្រីកចំណេះដឹង និងមូលដ្ឋានគ្រឹះ សំខាន់ៗ ទាក់ទងនឹងវិស័យធនាគារ និងហិរញ្ញវត្ថុ ជាពិសេសការវិនិយោគលើវិស័យអចរទ្រព្យនៅកម្ពុជា។ ខ្លឹមសារសំខាន់ៗនៅក្នុងកិច្ចការស្រាវជ្រាវស្តីពី “ ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង ” នេះ គឺ មានគោលបំណងជួយអោយសិស្ស និស្សិត ពង្រីកចំណេះដឹង និងស្វែងយល់បន្ថែមអោយកាន់តែច្បាស់ទៅ លើ ការប្រើប្រាស់ឥណទានដើម្បីទិញផ្ទះ របស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង។ ការស្រាវជ្រាវនេះ នឹងផ្តល់ជាជំនួយ យ៉ាងសំខាន់សម្រាប់បង្កើនចំណេះដឹងមួយកម្រិតទៀត សម្រាប់មិត្តអ្នកអានទាំងអស់អោយកាន់តែយល់ ច្បាស់ និងជាទុនមួយសម្រាប់និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗទុកជាគម្រូងកសាងក្នុងការស្រាវជ្រាវបន្ត។ ខ្ញុំបាទក៏ សូមអភ័យទោសទុកជាមុនផងដែរ នូវរាល់កំហុសឆ្គងដែលកើតមានឡើង ដោយអចេតនាទាំង អត្ថបទ ខ្លឹមសារ និងអក្ខរាវិរុទ្ធ ក្នុងការស្រាវជ្រាវនេះដែរ បើទោះបីជាខ្ញុំបាទ បានពិនិត្យយ៉ាងល្អិតល្អន់ ម្តងជាពីរដង រួចយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏ប្រាកដជានៅមានចំណុចខ្វះខាតដែលកើតឡើងដោយអចេតនាដែរ។ ខ្ញុំបាទរីករាយ នឹងទទួលយកនូវរាល់មតិវិះគន់ ក្នុងន័យស្ថាបនាពីសំណាក់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ សិស្សនិស្សិត និង មហាជន គ្រប់មណ្ឌលទាំងអស់ ដើម្បីធ្វើអោយរបាយការណ៍នេះ កាន់តែមានភាពល្អប្រសើរជាងមុនមួយកម្រិត ថែមទៀត។ ជាចុងក្រោយ ខ្ញុំបាទសូមអរគុណដល់ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ មិត្តនិស្សិត អ្នកអានទាំងអស់ ទទួល បានជោគជ័យក្នុងការបំពេញភារកិច្ចការងារ និងមានសុខភាពល្អ។

សូមគោរពអរគុណ!

## **សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ**

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ ឡុង រតនៈវិទូ ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់ ឯកទេសហិរញ្ញវត្ថុ ជំនាន់ទី២១ ជំហាន១ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ និងសម្តែងការគោរពយ៉ាងខ្ពង់ខ្ពស់ចំពោះ៖

ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ និងសាកលវិទ្យាធិការរង ព្រមទាំងសាស្ត្រាចារ្យគ្រប់ជំនាញ នៃសាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានអំណត់ចិត្តចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃស្វែងរកគំនិតថ្មីៗ ក្នុងការបង្ហាត់បង្ហាញ ផ្តល់ចំណេះដឹង បច្ចេកទេស និងបទពិសោធន៍ដ៏មានតម្លៃដែលលោកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់បានប្រឈមមកមុន ហើយបានបង្រៀនចែករំលែកដល់ខ្ញុំ។

ជាពិសេស សូមអនុគ្រោះដល់សាស្ត្រាចារ្យបណ្ឌិត **ព្រំ ទេវី** ដែលបានយកចិត្តទុកដាក់បង្ហាត់បង្ហាញ អនុវត្តផ្តល់ដំបូន្មាន និងណែនាំយ៉ាងជ្រាលជ្រៅដល់ខ្ញុំបាទក្នុងការសរសេររាយការណ៍ស្រាវជ្រាវរហូតទទួលបានលទ្ធផលដូចពេលនេះ។

ចុងក្រោយនេះ ខ្ញុំបាទសូមជូនពរ ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រមទាំងសាស្ត្រាចារ្យបណ្ឌិត **ព្រំ ទេវី** សូមឲ្យទទួលបានសុខភាពល្អ ប្រកបដោយសេចក្តីសុខភាព និងជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ច។

## **សេចក្តីអំណះអំណាង**

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ **ឡុង រតនៈវិទូ** កើតនៅថ្ងៃទី ២៧ ខែ មិនា ឆ្នាំ១៩៩៨ នៅ សង្កាត់លេខ០៤ ក្រុងព្រះសីហនុ ខេត្តព្រះសីហនុ បច្ចុប្បន្នជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់ធុរកិច្ច ឯកទេសហិរញ្ញវត្ថុ (Master of Business in Finance-MBF) ជំនាន់២១ ជំហាន១ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំសិក្សា ២០២៤-២០២៥។

ខ្ញុំបាទសូមធានាអះអាងថានឹងទទួលខុសត្រូវថាខ្លឹមសារនៃរបាយការណ៍នៃរបាយការស្រាវជ្រាវ ស្តីពី **ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង** គឺជាស្នាដៃពិតរបស់ខ្ញុំបាទដែលបានសិក្សាស្រាវជ្រាវដោយផ្ទាល់និងមានទិន្នន័យដើមទាំងស្រុងពិតប្រាកដមែន។ របាយការណ៍ស្រាវជ្រាវនេះបានសរសេរឡើងដោយមិនមានការលួចចម្លងពីរបាយការណ៍ ឬនិក្ខេបបទ របស់អ្នកផ្សេងណាឡើយ។ ទិន្នន័យ លទ្ធផលរបាយការណ៍ស្រាវជ្រាវនេះពិតជាថ្មីពុំទាន់មានប្រគល់ជូនទៅស្ថាប័ន ឬគ្រឹះស្ថានឧត្តមសិក្សាណាមួយ ដើម្បីទទួលបានសញ្ញាបត្រឡើយ។

## មាតិកា

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| អារម្ភកថា .....                           | i    |
| សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ.....                  | ii   |
| <b>មាតិកា</b> .....                       | iv   |
| <b>បញ្ជីរូបភាព</b> .....                  | viii |
| <b>សេចក្តីផ្តើម</b> .....                 | 1    |
| ១. ចំណេញទប់បញ្ជា .....                    | 1    |
| ២. ចំណេញទប់បញ្ជានៃការស្រាវជ្រាវ .....     | 1    |
| ៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ .....           | 2    |
| ៤. ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ.....   | 2    |
| ៥. វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ .....       | 3    |
| ៦. សារៈសំខាន់ក្នុងការស្រាវជ្រាវ .....     | 3    |
| ៧. ចេតនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ .....     | 4    |
| <b>ជំពូកទី១</b> 5                         |      |
| <b>ទ្រឹស្តីពាក់ព័ន្ធនឹងឥណទាន</b> .....    | 5    |
| ១. និយមន័យ.....                           | 5    |
| ១.១. ការយល់ដឹងអំពីការប្រើប្រាស់ឥណទាន..... | 5    |
| ១.២. ធាតុផ្សំរបស់ឥណទាន.....               | 5    |
| ១.២.១. ប្រាក់ដើម.....                     | 5    |
| ១.២.២. រយៈពេលកម្ចី .....                  | 5    |
| ១.២.៣. អត្រាការប្រាក់ .....               | 6    |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| ១.២.៤. ការទូទាត់ប្រាក់កម្ចី .....                                  | 6  |
| ១.៣. ប្រភេទនៃឥណទាន .....                                           | 6  |
| ១.៣.១. ឥណទានអាជីវកម្ម .....                                        | 6  |
| ១.៣.២. ឥណទានវិបារូប័រ .....                                        | 6  |
| ១.៣.៣. ឥណទានគេហដ្ឋាន .....                                         | 6  |
| ១.៣.៤. ឥណទានផ្ទាល់ខ្លួន .....                                      | 6  |
| ១.៤. ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ .....                                  | 7  |
| ១.៤.១. ដំណើរការនៃការវិនិយោគអចលនទ្រព្យ .....                        | 7  |
| ១.៤.២. លក្ខខណ្ឌក្នុងការបង់ប្រាក់ .....                             | 8  |
| ១.៤.៣. គុណសម្បត្តិដែលបានពីការបង់រំលស់អចលនទ្រព្យ .....              | 10 |
| ១.៤.៤. គុណវិបត្តិដែលបានពីការបង់រំលស់អចលនទ្រព្យ .....               | 11 |
| <b>ស្ថានភាពទូទៅនៃធនាគារ ជីប ម៉ុង ខមប៊េសល ប៊ែល ម.ក</b> .....        | 12 |
| ២.១. ស្ថានភាពទូទៅ .....                                            | 12 |
| ២.១.១. ប្រវត្តិសង្ខេបរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង .....                     | 12 |
| ២.១.២. សាខារបស់ធនាគារនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា .....                    | 13 |
| ២.១.៣. ទីតាំង និង ភូមិសាស្ត្រទីស្នាក់ការកណ្តាល .....               | 14 |
| ២.២. នាមករណ៍ ស្លាកសញ្ញា អត្ថន័យនៃរូបសញ្ញារបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង ..... | 15 |
| ២.២.១. នាមករណ៍ .....                                               | 15 |
| ២.២.២. អត្ថន័យនៃរូបភាព .....                                       | 15 |
| ២.៣. ដៃគូសហការរបស់ធនាគារ .....                                     | 15 |
| ២.៤. ទស្សនៈវិស័យ បេសកកម្ម និងគុណតម្លៃ .....                        | 16 |
| ២.៤.១. ទស្សនៈវិស័យ .....                                           | 16 |

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| ២.៤.២. បេសកកម្ម.....                                            | 16 |
| ២.៤.៣. គុណតម្លៃ.....                                            | 16 |
| ២.៥. ស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុ .....                                  | 16 |
| ២.៥.១. ព័ត៌មានតារាងតុល្យការ / របាយការណ៍ស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុ..... | 16 |
| ២.៥.២. ប្រាក់ចំណេញ .....                                        | 17 |
| ២.៦. ផលិតផល និងសេវាកម្មហិរញ្ញវត្ថុ .....                        | 17 |
| ២.៦.១. ផលិតផល.....                                              | 17 |
| ២.៦.២. សេវាកម្ម.....                                            | 17 |
| ២.៦.៣. លម្អិតអំពីឥណទានគេហដ្ឋាន .....                            | 18 |
| ២.៧. ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យឥណទានរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង .....          | 18 |

## **ជំពូកទី៣ ២០**

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| <b>ដំណើរការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ</b> .....          | 20 |
| ៣.១. ដំណាក់កាលមុនផ្តល់ឥណទាន (Pre-loan) .....               | 20 |
| ៣.១.១. ការស្នើសុំឥណទាន.....                                | 20 |
| ៣.១.២. ការយកចិត្តទុកដាក់ស្គាល់អតិថិជន (CDD) .....          | 20 |
| ៣.១.៣. ឯកសារតម្រូវពីអតិថិជន .....                          | 20 |
| ៣.២. កំឡុងពេលសិក្សាឥណទាន (During Loan) .....               | 22 |
| ៣.២.១. ការសិក្សាឥណទាន.....                                 | 22 |
| ៣.២.១.១. ការប្រមូល និងផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យ និងព័ត៌មាន ..... | 22 |
| ៣.២.១.២. ការវិភាគហានិភ័យអតិថិជន .....                      | 22 |
| ៣.២.១.៣. ការវិភាគហានិភ័យមុខរបរ ឬអាជីវកម្ម .....            | 23 |

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| ៣.២.១.៤. ការវិភាគហានិភ័យហិរញ្ញវត្ថុ.....                  | 23        |
| ៣.២.១.៥. ការវិភាគហានិភ័យទ្រព្យធានា .....                  | 24        |
| ៣.២.១.៦. ការអនុម័តឥណទាន .....                             | 24        |
| ៣.៣. ដំណាក់កាលក្រោយផ្តល់ឥណទាន (Post-loan ) .....          | 24        |
| ៣.៣.១. ការទម្លាក់ឥណទាន .....                              | 24        |
| ៣.៣.២. តារាងកាលវិភាគសងត្រលប់ និងបង្កាន់ដៃប្រាក់កម្ចី..... | 25        |
| ៣.៣.៣. ការត្រួតពិនិត្យការសងប្រាក់កម្ចី.....               | 25        |
| ៣.៣.៤. ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យឥណទានរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង.....   | 25        |
| <b>សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍.....</b>         | <b>27</b> |
| ១. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន .....                                | 27        |
| ២. ការផ្តល់អនុសាសន៍ .....                                 | 27        |
| <b>គណនីឡេស .....</b>                                      | <b>1</b>  |



## បញ្ជីរូបភាព

ចំណងជើង

ទំព័រ

១. រូបភាពទី១៖ ទីស្នាក់ការកណ្តាលរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង ឧមមើសល ប៊ែង ម.ក ..... ១៨
២. រូបភាពទី២៖ សាខាធនាគារ ធនាគារ ជីប ម៉ុង ឧមមើសល ប៊ែង ម.ក ..... ២០
៣. រូបភាពទី៣ ៖ ទីស្នាក់ការកណ្តាលរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង ឧមមើសល ប៊ែង ម.ក ..... ២១
៤. រូបភាពទី៤៖ ស្លាកសញ្ញារបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង ឧមមើសល ប៊ែង ម.ក ..... ២២

## សេចក្តីផ្តើម

### ១. ចំណេនបញ្ហា

ក្នុងបរិបទការរីកចម្រើនរបស់វិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា ទីផ្សារផ្ទះល្វែង ផ្ទះបុរី និងលំនៅដ្ឋានផ្សេងៗ កំពុងទទួលបានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងទាំងនៅទីក្រុងភ្នំពេញ និងនៅតាមបណ្តាខេត្តដែលមានសក្តានុពល។ ជាពិសេសក្នុងរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះ គម្រោងផ្ទះបុរីបានកើនឡើងជាបន្តបន្ទាប់ ដោយសារទំនាក់ទំនងទៅនឹងការកើនឡើងនៃប្រជាជនក្នុងប្រទេស ធ្វើឲ្យអ្នកអភិវឌ្ឍ/ម្ចាស់គម្រោង ពន្លឿនក្នុងការសាងសង់គម្រោងផ្ទះបុរីជាច្រើន ជាពិសេសនៅតំបន់ជាយក្រុង។ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ក៏បានបញ្ជាក់ផងដែរថា ប្រទេសកម្ពុជានឹងត្រូវការលំនៅដ្ឋានបន្ថែមចំនួនលើស១លានខ្នងទៀតនៅឆ្នាំ២០៣០។

ដោយសារតែការរីកចម្រើនលើការផ្គត់ផ្គង់ និងតម្រូវការលំនៅដ្ឋានកើនឡើងយ៉ាងច្រើន អ្នកអភិវឌ្ឍផ្ទះបុរី ផ្ទះល្វែង និងខុនដូបានព្យាយាមស្វែងរកយុទ្ធសាស្ត្រផ្សេងៗដើម្បីលក់អចលនទ្រព្យរបស់ពួកគេទៅឱ្យអតិថិជនតាមរយៈវិធីផ្សេងៗ។ ក្នុងនោះផ្ទាល់ អ្នកអភិវឌ្ឍមួយចំនួនបានផ្តល់ជម្រើសឱ្យអតិថិជនបង់រំលស់ដោយផ្ទាល់ជាមួយគម្រោងផ្ទះបុរី ដោយមិនចាំបាច់ឆ្លងកាត់ធនាគារ ឬស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុណាមួយទេ។ ខណៈពេលម្ចាស់គម្រោងផ្សេងទៀត ក៏បានផ្តល់ជម្រើសឱ្យអតិថិជនសហការជាមួយធនាគារដែលជាដៃគូរបស់គម្រោងផ្ទះបុរីផងដែរ។

នៅពេលដែលការទិញផ្ទះតាមរយៈការបង់រំលស់ក្លាយជាវិធីសាស្ត្រពេញនិយម ក៏មានអ្នកជំនាញជាច្រើនបានពន្យល់អំពីគុណសម្បត្តិ និងគុណវិបត្តិនៃការបង់រំលស់នេះផងដែរ។ លោក **ង៉ែត ជួន** ដែលជាសេដ្ឋវិទូម្នាក់ បានឲ្យដឹងថ្មីៗនេះថា ការទិញផ្ទះដោយបង់រំលស់មានទាំងអត្ថប្រយោជន៍ និងហានិភ័យ។ គុណសម្បត្តិក្នុងការទិញផ្ទះដោយបង់រំលស់គឺ អតិថិជនមិនចាំបាច់មានប្រាក់គ្រប់ចំនួនសម្រាប់ទិញផ្ទះទាំងមូលទេ ពួកគេអាចចាប់ផ្តើមរស់នៅដោយបង់រំលស់ជាប្រចាំខែទៅម្ចាស់គម្រោង ឬទៅធនាគារដែលជាដៃគូរបស់គម្រោងផ្ទះបុរី។ ខណៈដែលគុណវិបត្តិក៏មានដែរ ដោយសារបើអ្នកទិញមានប្រាក់ចំណូលមិនថេរ ឬមិនបានគិតពិចារណាពីស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុរបស់ខ្លួន អាចនាំឲ្យប៉ះពាល់ដល់ការបង់រំលស់ និងបណ្តាលឲ្យបាត់បង់ទ្រព្យសម្បត្តិ។

### ២. ចំណេនបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

វិស័យអចលនទ្រព្យក៏ជាផ្នែកមួយនៃសេដ្ឋកិច្ចជាតិផងដែរ ដែលជាសញ្ញាណមួយដែលជួយជម្រុញសេដ្ឋកិច្ចជាតិអោយមានការរីកចម្រើន និងបង្ហាញពីស្ថេរភាពនៃប្រទេសមួយកំពុងមានការអភិវឌ្ឍជឿនលឿនទៅមុខ។ ក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យជាពិសេសលើលំនៅដ្ឋានមានសន្ទុះខ្លាំងដោយផ្ដោតលើការបង់រំលស់កាន់តែមានភាពទូលំទូលាយ និងពេញនិយម ហើយស្ទើរតែគ្រប់គម្រោងអភិវឌ្ឍ

ន័តីសុទ្ធតែផ្ដោតលើការបង់រំលស់ជូនអតិថិជនដោយផ្ទាល់ ឬបង់រំលស់ជាមួយធនាគារដែលជាដៃគូរបស់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍។ កំណើននៃអ្នកទិញផ្ទះបង់រំលស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបានកើនឡើងខ្លាំងក្នុងអំឡុងមុនពេលនៃវិបត្តិកូវីដ១៩ ពោលគឺនៅមុនឆ្នាំ២០២០ ក្នុងគ្រាដែលសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាកំពុងមានសន្ទុះកើនខ្លាំង គឺពលរដ្ឋងាយស្រួលក្នុងការរកបានចំណូលដែលធ្វើឱ្យសន្ទុះនៃការទិញផ្ទះបង់រំលស់កើនឡើង ប៉ុន្តែក្នុងនោះមានពលរដ្ឋមួយចំនួនធំដែលមិនបានសិក្សាលំអិតពីចរន្តហិរញ្ញវត្ថុឱ្យបានច្បាស់ ហើយភាគច្រើនទិញជាមួយបុរីដោយការរំលស់សុទ្ធតែបង្កើនអោយពួកគាត់បានជួបនឹងហានិភ័យក្នុងការបង់រំលស់។ ដោយសង្កេតឃើញនូវបញ្ហាទាំងនេះ ទើបធ្វើអោយក្រុមយើងខ្ញុំមានបំណងចង់សិក្សាបន្ថែមទៅលើ “ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង”។

ដើម្បីឆ្លើយតបអោយកាន់តែស៊ីជម្រៅនូវប្រធានបទខាងលើនេះ ខ្ញុំបាទសូមបកស្រាយនូវបញ្ហាដែលមានដូចខាងក្រោមនេះ៖

- ❖ និយាយពីទ្រឹស្តីពាក់ព័ន្ធនឹងឥណទាន។
- ❖ និយាយពីដំណើរការនៃការបង់រំលស់ផ្ទះជាមួយធនាគារ។
- ❖ តើការប្រើប្រាស់ឥណទានគេហដ្ឋាន ជាមួយធនាគារមានគុណសម្បត្តិអ្វីខ្លះ?
- ❖ ដើម្បីអោយការរំលស់លើអចលនទ្រព្យទទួលបានជោគជ័យ តើយើងគួរយល់ដឹងពីអ្វីខ្លះ និងត្រូវសិក្សាពីហានិភ័យបែបណាខ្លះ?

### ៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

ខ្ញុំបាទ លើកឡើងប្រធានបទនៃការស្រាវជ្រាវនេះឡើងក្នុងគោលបំណង៖

- សិក្សាវិភាគលើទ្រឹស្តីពាក់ព័ន្ធនឹងឥណទាន
- សិក្សាវិភាគលើឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ
- សិក្សាពីអត្ថប្រយោជន៍បន្ថែមលើការបង់រំលស់អចលនទ្រព្យ
- សិក្សាពីរបៀបគ្រប់គ្រងហានិភ័យនៃការទិញអចលនទ្រព្យដោយការបង់រំលស់។

### ៤. ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ

នៅក្នុងការវិនិយោគវិស័យអចលនទ្រព្យ ដែលសំដៅលើការទិញ/លក់ដី ផ្ទះ អគារឬសំណង់ផ្សេងៗ តែក្នុងការស្រាវជ្រាវខាងក្រោមនេះ ក្រុមយើងខ្ញុំសូមលើកយកតែការទិញ ឬវិនិយោគ ទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យជាមួយធនាគារតែប៉ុណ្ណោះ។

## ៥. វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ

វិធីសាស្ត្រនៃការសរសេរនូវរបាយការណ៍ខាងលើនេះ ដែលស្តីពី “ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង” គឺធ្វើតាមវិធីសាស្ត្របែបពណ៌នា ដោយរៀបរាប់ពីលក្ខខណ្ឌ និតិវិធី និងដំណើរការនៃការបង់រំលស់ អចលនទ្រព្យ។ ចំពោះទិន្នន័យដែលបានយកមកប្រើក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺទិន្នន័យបន្ទាប់បន្សំ ឬជា ទិន្នន័យដែលមានស្រាប់និងមានប្រភពមកពី៖

- ដកស្រង់ទិន្នន័យផ្សេងៗដែលមាននៅក្នុងគេហទំព័រ
- ធ្វើការសាកសួរបុគ្គលិក / មន្ត្រីជំនាញនៅបណ្តាលធនាគារ
- របាយការណ៍ប្រចាំឆ្នាំ ២០២៣ របស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង ខមមើសល ប៊ែង ម.ក
- របាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យប្រចាំឆ្នាំ ២០២៣ របស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា
- និងឯកសារមេរៀនដែលបានសិក្សាក្នុងមុខវិជ្ជា វិនិយោគនិង ហិរញ្ញវត្ថុអចលនទ្រព្យ។

## ៦. សារៈសំខាន់ក្នុងការស្រាវជ្រាវ

សារៈសំខាន់ក្នុងការស្រាវជ្រាវចំពោះប្រធានបទ “ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង” មានដូចជា៖

- ចំពោះខ្ញុំបាទផ្ទាល់៖
  - យល់ដឹងកាន់តែច្បាស់ពីដំណើរការ និងលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗនៃឥណទានគេហដ្ឋាន
  - មានចំណេះដឹងកាន់តែច្បាស់ពាក់ព័ន្ធនឹងការវិភាគលើអចលនទ្រព្យមុននឹងសម្រេចចិត្តវិនិយោគ
  - ទទួលបានចំណេះដឹងបន្ថែមទៅនឹងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យលើការរំលស់
  - យល់ដឹងកាន់តែច្បាស់ពីគុណសម្បត្តិ និងគុណវិបត្តិនៃការរំលស់។
- ចំពោះប្រជាជនទូទៅ
  - មានចំណេះដឹងកាន់តែច្រើនលើការទិញអចលនទ្រព្យដោយការបង់រំលស់
  - ចេះវិភាគអោយបានច្បាស់ពីហានិភ័យនៃការទិញអចលនទ្រព្យដោយការបង់រំលស់ មុននឹងសម្រេចចិត្តទិញ ឬ វិនិយោគ។
  - ចេះថ្លឹងថ្លែង និងវិភាគកាន់តែច្បាស់ពីដំណើរនៃការបង់រំលស់។

▪ **ចំពោះអ្នកសិក្សា**

ផ្តល់ជាឯកសារ និងចំណេះដឹងសម្រាប់សាធារណៈជន មុននឹងសម្រេចចិត្តទិញ ឬវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ ដើម្បីធ្វើការវិភាគ និងសិក្សាអោយបានត្រឹមត្រូវ។

**៧. វេនសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ**

ដើម្បីមានភាពរឹងមាំក្នុងការស្រាវជ្រាវអោយមានភាពរលូន កិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះត្រូវបានបែងចែកជាជំពូកដូចខាងក្រោម៖

- **សេចក្តីផ្តើម៖** ស្ថានភាពទូទៅនៃការស្រាវជ្រាវ ដែលរំលេចនូវលំនាំបញ្ហា ចំណោទបញ្ហាគោលបំណង ដែនកំណត់និងវិសាលភាព សារៈសំខាន់ និងវិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទនេះ។

- **ជំពូកទី១៖ ការរំលឹកទ្រឹស្តីពាក់ព័ន្ធនឹងឥណទាន**

ក្នុងជំពូកនេះ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបង្ហាញអំពីការលើកឡើងនូវទ្រឹស្តីផ្សេងៗដែលទាក់ទងនឹងប្រធានបទដូចជាប្រភេទរបស់ឥណទាន ធាតុផ្សំនិងលក្ខណៈសម្បត្តិរបស់ឥណទាន។

- **ជំពូកទី២៖ ស្ថានភាពទូទៅនៃធនាគារ ជីប ម៉ុង ខមមើសល ប៊ែង ម.ក**

- **ជំពូកទី៣៖ ដំណើរការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ**

ក្នុងជំពូកនេះ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបង្ហាញ និងរៀបរាប់លម្អិតអំពីដំណើរការនៃការផ្តល់ឥណទានតាំងពីការចាប់ផ្តើមជួបអតិថិជន រហូតដល់ឥណទានត្រូវបានទម្លាក់។

**សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍៖** ធ្វើការសន្និដ្ឋានជាមួយសម្រាប់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ដោយផ្តល់អនុសាសន៍មួយចំនួន ក្នុងន័យស្ថាបនាកែលំអនូវចំណុចខ្វះខាត។

## ជំពូកទី១

### ទ្រឹស្តីពាក់ព័ន្ធនឹងឥណទាន

#### ១. និយមន័យ

ប្រាក់កម្ចីគឺនៅពេលដែលប្រាក់ត្រូវបានផ្តល់ឱ្យភាគីផ្សេងទៀតជាថ្មីនឹងការសងប្រាក់ដើមប្រាក់កម្ចី ឬក៏នឹងការប្រាក់។ ប្រាក់កម្ចីគឺជាទម្រង់នៃឥណទានដែលចំនួនប្រាក់ជាក់លាក់មួយត្រូវបានផ្តល់ឱ្យអ្នកដែល មានកិច្ចព្រមព្រៀងដែលវានឹងត្រូវបានសងវិញនៅពេលក្រោយ។ ក្នុងករណីជាច្រើន អ្នកឱ្យខ្ចីក៏បន្ថែមការប្រាក់ ឬបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុទៅនឹងតម្លៃដើម ដែលអ្នកខ្ចីត្រូវសងបន្ថែមលើសមតុល្យប្រាក់ដើម។

ប្រាក់កម្ចីអាចមានសម្រាប់ចំនួនទឹកប្រាក់ជាក់លាក់មួយពេល ឬពួកគេអាចមានជាជួរឥណទានបើកចំហ រហូតដល់ដែនកំណត់ដែលបានបញ្ជាក់។ ប្រាក់កម្ចីមានទម្រង់ផ្សេងៗគ្នាជាច្រើន រួមមាន ឥណទានអាជីវកម្ម ឥណទានវិបារប្រ ឥណទានគេហដ្ឋាន ឥណទានផ្ទាល់ខ្លួន....។

#### ១.១. ការយល់ដឹងអំពីការប្រើប្រាស់ឥណទាន

ប្រាក់កម្ចីគឺជាទម្រង់នៃបំណុលដែលកើតឡើងដោយបុគ្គល ឬអង្គភាពផ្សេងទៀត។ អ្នកឱ្យខ្ចី ជាធម្មតាអាច ជាសាជីវកម្ម គ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុ ឬរដ្ឋាភិបាល ផ្តល់ប្រាក់។ ជាការតបស្នង អ្នកខ្ចីយល់ព្រមនឹងលក្ខខណ្ឌជាក់ លាក់មួយ រួមទាំងការគិតថ្លៃហិរញ្ញវត្ថុ ការប្រាក់ កាលបរិច្ឆេទសងត្រលប់ និងលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗទៀត។ ក្នុងករណី ខ្លះ អ្នកឱ្យខ្ចីអាចទាមទារវត្ថុបញ្ចាំ ដើម្បីធានាប្រាក់កម្ចី និងធានាការសងប្រាក់វិញ។

#### ១.២. ធាតុផ្សំរបស់ឥណទាន

##### ១.២.១. ប្រាក់ដើម

ប្រាក់ដើមគឺជាចំនួនដើមនៃប្រាក់ដែលត្រូវបានខ្ចី។

##### ១.២.២. រយៈពេលកម្ចី

រយៈពេលកម្ចី គឺជាចំនួនពេលវេលាដែលអ្នកខ្ចីត្រូវសងប្រាក់កម្ចី។

**១.២.៣. អត្រាការប្រាក់**

អត្រាការប្រាក់ គឺជាអត្រាដែលចំនួនប្រាក់ជំពាក់កើនឡើង ដែលជាធម្មតាត្រូវបានបង្ហាញក្នុងលក្ខខណ្ឌ នៃអត្រាកាតរយប្រចាំឆ្នាំ (APR)។

**១.២.៤. ការទូទាត់ប្រាក់កម្ចី**

ការទូទាត់ប្រាក់កម្ចី គឺជាចំនួនប្រាក់ដែលត្រូវបង់ជារៀងរាល់ខែ ដើម្បីបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃប្រាក់កម្ចី។ ដោយផ្អែកលើប្រាក់ដើម រយៈពេលកម្ចី និងអត្រាការប្រាក់ នេះអាចត្រូវបានកំណត់ពីតារាងបង់រំលោះ។

**១.៣. ប្រភេទឥណទាន**

**១.៣.១. ឥណទានអាជីវកម្ម**

ឥណទានអាជីវកម្ម គឺជាឥណទានមួយប្រភេទសម្រាប់ផ្តល់ជូនអតិថិជន ជារូបវន្តបុគ្គល និង/ឬ នីតិបុគ្គល ប្រកបអាជីវកម្មស្របច្បាប់ ដើម្បីឲ្យអាជីវករមានលទ្ធភាពពង្រីកសមត្ថភាពប្រតិបត្តិការអាជីវកម្ម និងបង្កើតប្រាក់ចំណូលរបស់ខ្លួន ។

**១.៣.២. ឥណទានវិបារូប**

ឥណទានវិបារូប គឺជាប្រភេទឥណទានសម្រាប់ផ្តល់ជូនអាជីវករ ពាណិជ្ជករ ផលិតករ អ្នកផ្តល់សេវាកម្ម និងអ្នកជំនួញស្របច្បាប់គ្រប់ប្រភេទ ជារូបវន្តបុគ្គល និង/ឬ នីតិបុគ្គល អាចដកប្រាក់តាមតម្រូវការពីគណនីចរន្តលើសពីសមតុល្យទឹកប្រាក់ដែលមានជាក់ស្តែងក្នុងគណនី (សមតុល្យឥណទាន ឬសមតុល្យអវិជ្ជមាន) ។

**១.៣.៣. ឥណទានគេហដ្ឋាន**

ឥណទានគេហដ្ឋាន គឺជាប្រភេទកម្ចីបង់រំលស់សម្រាប់ផ្តល់ជូនបុគ្គលិកក្រុមហ៊ុន មន្ត្រីរាជការ អាជីវករ ពាណិជ្ជករ ផលិតករ អ្នកផ្តល់សេវាកម្ម និងអ្នកជំនួញស្របច្បាប់គ្រប់ប្រភេទ ជារូបវន្តបុគ្គល ដើម្បីយកទៅទិញគេហដ្ឋានថ្មី សាងសង់ផ្ទះលើដីកម្មសិទ្ធិដែលមានស្រាប់ សម្រាប់រស់នៅផ្ទាល់ខ្លួន ឬជាលក្ខណៈក្រុមគ្រួសារ ហើយសងត្រឡប់មកធនាគារវិញដោយផ្អែកលើចំណូលទៀងទាត់ប្រចាំខែរបស់ខ្លួន ។

**១.៣.៤. ឥណទានផ្ទាល់ខ្លួន**

ឥណទានសម្រាប់ប្រើប្រាស់ផ្ទាល់ខ្លួន គឺជាប្រភេទកម្ចីបង់រំលស់សម្រាប់ផ្តល់ជូនបុគ្គលិកក្រុមហ៊ុនមន្ត្រីរាជការ អាជីវករ ពាណិជ្ជករ ផលិតករ អ្នកផ្តល់សេវាកម្ម និងអ្នកជំនួញស្របច្បាប់គ្រប់ប្រភេទ ជារូបវន្តបុគ្គល

ដើម្បីយកទៅទិញសម្ភារប្រើប្រាស់ និង/ឬ ចំណាយផ្សេងៗដែលមិនបម្រើឲ្យអាជីវកម្ម ហើយសងត្រឡប់មក ធនាគារវិញដោយផ្អែកលើចំណូលទៀងទាត់ប្រចាំខែរបស់ខ្លួន ។

#### **១.៤. ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ**

##### **១.៤.១. ដំណើរការនៃការវិនិយោគអចលនទ្រព្យ**

ជាទូទៅក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ននេះភាគច្រើនអតិថិជនមិនមានប្រាក់សុទ្ធសម្រាប់បង់ផ្តាច់នោះទេ ពេលគឺពួកគាត់ត្រូវការបង់រំលស់ជាមួយបុរី ឬធនាគារ។ អ្នកជំនាញហិរញ្ញវត្ថុ បានលើកឡើងថា ការទិញផ្ទះ ដោយបង់រំលស់ផ្ទាល់ជាមួយបុរី ឬក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍អចលនទ្រព្យ គឺមានហានិភ័យខ្ពស់ណាស់ បើធៀបជាមួយការទិញតាមរយៈកម្ចីគ្រឹះស្ថានធនាគារ ឬមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ។ នេះជាការលើកឡើងរបស់លោក **កាំង តុងដី** ប្រធាននាយកដ្ឋានទំនាក់ទំនង និងជាអ្នកនាំពាក្យសមាគមមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុកម្ពុជា។ បញ្ហាប្រឈម ដែលពលរដ្ឋទិញផ្ទះបង់រំលស់ជាមួយម្ចាស់បុរី ឬក្រុមហ៊ុន **លោក កាំង តុងដី** បានលើកឡើង ៥ចំណុច សំខាន់ៗ រួមមាន៖

ទី១៖ ការបង់រំលោះផ្ទាល់ជាមួយបុរី ឬក្រុមហ៊ុន អតិថិជនមិនមានឈ្មោះជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើផ្ទះនោះទេ ដូចនេះក្រុមហ៊ុនអាចយកផ្ទះគេវិញបានគ្រប់ពេលវេលា។ ខណៈការប្រើប្រាស់កម្ចីគ្រឹះស្ថានធនាគារ ឬមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ អតិថិជនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើផ្ទះដោយផ្ទាល់ ដូចនេះរាល់ការរឹបអូសផ្សេងៗ ត្រូវឆ្លងកាត់នីតិវិធី និងសាលក្រមពីតុលាការ ដោយតម្រូវឱ្យមានការលក់ឡើង ហើយប្រគល់ប្រាក់នៅសល់ជូនអតិថិជនវិញ។

ទី២. ការបង់រំលោះផ្ទាល់ជាមួយបុរី ឬក្រុមហ៊ុន មិនមានការសិក្សាពីសុខុមាលភាពហិរញ្ញវត្ថុរបស់អតិថិជនទេ ខណៈកម្ចីតាមធនាគារឬមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុមានការសិក្សាលម្អិតពីចំណូល និងលទ្ធភាពសងរបស់អតិថិជន។ ដូចនេះ អតិថិជនងាយនឹងធ្លាក់ចូលវិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុ ឬឈានដល់បាត់បង់ផ្ទះតែម្តង ដូចដែលយើងឃើញក្នុងរយៈពេលថ្មីៗនេះ។

ទី៣. គ្រឹះស្ថានធនាគារ ឬមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ មានសមត្ថភាពពេញលេញ ក្នុងការជួយពិនិត្យលិខិតស្នាម ឬភាពស្របច្បាប់នៃផ្ទះ ឬអចលនទ្រព្យដែលអតិថិជនទិញ។ ខណៈជាវិធីៗ យើងសង្កេតឃើញគម្រោងមួយចំនួន មិនមានច្បាប់អាជីវកម្ម ឬមិនបានបំពេញលក្ខខណ្ឌស្របច្បាប់នៅឡើយ។ អតិថិជន នឹងមិនជួបបញ្ហាបែបនេះទេ បើពួកគេប្រើប្រាស់កម្ចីគ្រឹះស្ថានធនាគារ ឬមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ។

ទី៤. កម្ចីតាមគ្រឹះស្ថានធនាគារ និងមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ មានយន្តការ និងការអនុវត្តច្បាប់ច្រើនក្នុងការការពារអតិថិជន ហើយប្រសិនបើអតិថិជន មិនពេញចិត្តដំណោះស្រាយនានាដាក់ចេញដោយគ្រឹះស្ថាន គាត់អាចប្តឹងទៅកាន់សមាគម ឬធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ដើម្បីសុំអន្តរាគមន៍។



ទី៥. កម្ចីធនាគារ ឬមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ មានអត្រាការប្រាក់ល្អជាង ការបង់ផ្ទាល់ជាមួយក្រុមហ៊ុន ឬបុរី។

បើតាម **លោក កាំង តុងដី** បញ្ជាក់ថាបញ្ហាដែលកើនឡើងនាពេលថ្មីៗនេះ អាចជាកញ្ចក់ឆ្លុះបញ្ចាំង និងមេរៀនដល់អតិថិជន អោយមានការប្រុងប្រយ័ត្នជាងមុន ក្នុងការបង់រំលោះផ្ទះឬអចលនទ្រព្យដោយផ្ទាល់ ពីបុរី ឬក្រុមហ៊ុន។ ថ្មីៗនេះ ប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាល បានចេញមុខអន្តរាគមន៍លើបញ្ហា បុរីបង់អូសផ្ទះ ពីអតិថិជន នេះហើយ ។ សម្តេចតេជោ ហ៊ុន សែន អតីតនាយករដ្ឋមន្ត្រី បានធ្វើការអន្តរាគមន៍ ដោយអំពាវនាវដល់ម្ចាស់ បុរី បញ្ឈប់ការបង់អូសផ្ទះអតិថិជន ហើយសម្រួលគ្នាទៅតាមលទ្ធភាពដែលអាចទទួលយកបានទាំងអស់គ្នា ប៉ុន្តែអ្នកទិញ ត្រូវតែមានទំនួលខុសត្រូវផងដែរ។ ទាក់ទិននឹងបញ្ហានេះ សម្តេចតេជោ បានចាត់តាំងក្រុម ការងារពាក់ព័ន្ធមានដូចជា រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ធ្វើការស្រាវជ្រាវ រកទិន្នន័យចំនួនអ្នកទិញដែលកំពុងជួបបញ្ហាជាមួយម្ចាស់បុរីឱ្យបានច្បាស់លាស់ ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាឱ្យ បានទាន់ពេលវេលា។

លោក **ឧកញ៉ាបណ្ឌិត គឹម ហាំង** អគ្គនាយកក្រុមហ៊ុនខ្មែររៀលអ៊ីស្តេត គាំទ្រវិធានការរបស់សម្តេច តេជោ កុំឱ្យម្ចាស់បុរីបង់អូសផ្ទះពេញលេញ ជាអតិថិជនដែលបង់ប្រាក់រំលស់មិនទាន់ពេល។ លើសពីនេះទៀត លោក ឧកញ៉ា ស្នើឱ្យមានការចរចាគ្នារវាងម្ចាស់បុរី និងធនាគារ ព្រោះម្ចាស់បុរីខ្ជិលយធនាគារ ដើម្បីសង់ផ្ទះលក់ ហើយ យកលុយពីអ្នកទិញទៅបង់ធនាគារវិញ ប្រការនេះប្រសិនបើចំណូលពីអ្នកទិញធ្លាក់ចុះ ដូចនេះលទ្ធភាពដែល ម្ចាស់បុរីបង់ទៅធនាគារ ក៏មានបញ្ហាដូចគ្នា។

**១.៤.២. លក្ខខណ្ឌក្នុងការបង់ប្រាក់**

- សម្រាប់ការទិញផ្ទះនៅក្នុងបុរី ជាទូទៅការបង់ប្រាក់គឺមានលក្ខខណ្ឌធំៗចំនួន ៣ រួមមានដូចជា៖
- **បង់ផ្តាច់៖** សាកសមសម្រាប់លោកអ្នកដែលមានប្រាក់តម្កល់នៅក្នុងធនាគារច្រើន ហើយមិនត្រូវការ យកទៅបង្វិលដើម្បីប្រើប្រាស់ក្នុងអាជីវកម្មរបស់អ្នកទេ។ ការទិញផ្ទះពីបុរីដោយប្រើលុយសុទ្ធមានអត្ថ ប្រយោជន៍ចម្បង ៣ ដូចជា៖
    - ទទួលបានការបញ្ចុះតម្លៃច្រើនពីបុរី ៖ អ្នកនឹងទទួលបានការបញ្ចុះតម្លៃពិសេសពីបុរីអាចថាចន្លោះពី ៧ % ទៅ ១១ % តាមគោលការណ៍របស់បុរីនីមួយៗ ដែលមានន័យថាលោកអ្នកអាចទិញដោយចំណាយ ប្រាក់អស់តិចជាងការបង់រំលោះទាំងបង់ជាដំណាក់កាលនិងបង់រំលោះសុទ្ធ។

<sup>1</sup> <https://morningpostkh.com/> ចូលមើលថ្ងៃទី ០១ ឧសភា ២០២៥

- ទិញហើយលក់បានចំណេញច្រើន៖ ក្នុងករណីដែល អ្នកទិញដើម្បីវិនិយោគឬដាក់លក់ហើយទិញបានប្រភេទផ្ទះដែលមានតម្រូវការច្រើន សំណង់ដែលមានគុណភាពខ្ពស់ តម្លៃល្អ ទីតាំងល្អ និង បុរីដែលមានកេរ្តិ៍ឈ្មោះល្អស្រាប់ នោះឱកាសដែលលោកអ្នកអាចលក់ចេញវិញភ្លាមៗដើម្បីទទួលបានផលចំណេញគឺមានច្រើន។
- អាចទទួលបានប្រាក់ចំណេញច្រើនជាងការប្រាក់ដែលទទួលបានពីធនាគារ ៖ ជាទូទៅ ការដាក់ប្រាក់នៅក្នុងធនាគារលោកអ្នកអាចនឹងបានការប្រាក់មកវិញប្រហែលចន្លោះ ៤% តែប៉ុណ្ណោះ។ តែបើសិនអ្នកវិនិយោគលើអចលនវត្ថុវិញ ពេលខ្លះវាអាចចំណេញលើសនឹង ភ្លាមៗថែមទៀតផង ក្នុងករណីទិញបានផ្ទះដែលមានតម្រូវការច្រើននិង បុរីដែលមានកេរ្តិ៍ឈ្មោះល្អ។
- **បង់រំលោះជាដំណាក់កាល៖** សាកសមកសម្រាប់លោកអ្នកដែលមានប្រាក់គ្រប់គ្រាន់និងចំណូលជាប្រចាំ ហើយមានអាជីវកម្មដែលត្រូវការប្រាក់បង្វិល។ សម្រាប់អត្ថប្រយោជន៍នៃបង់ជាដំណាក់កាលមានដូចជា ៖
  - អាចទុកប្រាក់សម្រាប់វិនិយោគលើអាជីវកម្ម ៖ ជាទូទៅគោលការណ៍នៃការបង់ប្រាក់របស់បុរីនីមួយៗគឺខុសៗគ្នា ដែលបុរីខ្លះអនុញ្ញាតឱ្យលោកអ្នកអាចបង់ប្រាក់ជាដំណាក់កាលក្នុងរយៈពេល១០ ទៅ ១២ ខែជាដើម ។ ដូច្នេះនៅក្នុងរយៈពេល ១០ ទៅ ១២ ខែនេះលោកអ្នកអាចប្រើប្រាស់ប្រាក់ ដែលនៅសល់យក ទៅបង្វិលក្នុងអាជីវកម្មរបស់លោកអ្នក ដើម្បីទទួលបានផលចំណេញបន្ថែមទៀត។
  - ទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ប្រហាក់ប្រហែលនឹងការបង់ផ្តាច់ដៃ
  - មិនខាតការប្រាក់។
- **ការបង់រំលោះសុទ្ធ៖** សម្រាប់លោកអ្នកមានកញ្ចប់ថវិកាមានកម្រិត និងមានចំណូលជាមធ្យម នោះលោកអ្នកអាចជ្រើសរើសលក្ខខណ្ឌបង់ ២០% ទៅ ៣០% មុន។ ជាទូទៅបុរីមួយចំនួនគឺតម្រូវឱ្យយើងបង់ប្រាក់ ពី ២០ ទៅ ៣០ % មុន នៅក្នុងការទិញផ្ទះ ។

ប្រសិនបើគ្មានការប្រាក់បង់មុន ក៏យើងគួរតែមានប្រាក់សន្សំ ខ្លះចន្លោះប៉ុននេះដែរ ដើម្បីត្រៀមបង់ជាមួយបុរីពីព្រោះថា បើអ្នកជ្រើសរើសការរំលោះសុទ្ធ ១០០ % នោះ អត្រាការប្រាក់គឺខ្ពស់ អាចដល់ ១២ %។ សម្រាប់បុរីមួយចំនួនដែលសហការជាមួយធនាគារនោះយើងអាចបង់ ២០ ទៅ ៣០ % ជាមួយបុរីមុនហើយនៅសល់ ៧០ % ឬ ៨០ % ទៀតយើងអាចធ្វើការបង់ជាមួយធនាគារ អត្រាការប្រាក់អាចចន្លោះពី ៦ % ទៅ ៩ % ទៅតាមធនាគារផ្សេងៗគ្នា ។ សំខាន់បំផុត សម្រាប់ការបង់រំលោះសុទ្ធ អ្នកត្រូវតែសិក្សាពីចំណូលប្រចាំខែឱ្យបាន

ច្បាស់ កុំឲ្យលើសពី៥០% នៃចំណូល ហើយត្រូវគិតអំពីហានិភ័យនៅថ្ងៃខាងមុខ។ បើសិនមានលទ្ធភាព យើងគួរមានកញ្ចប់ថវិកាបម្រុងដើម្បីការពារហានិភ័យ។ ប្រសិនបើលោកអ្នកមានបំណងចង់វិនិយោគលើផ្ទះ នៅក្នុងប្រទេស លោកអ្នកត្រូវតែគិតគូរឲ្យបានច្បាស់លាស់និងល្អិតល្អន់ មុននឹងសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសលក្ខខណ្ឌនៃ ការបង់ប្រាក់ ណាមួយដើម្បីកុំអ្នកមានសម្ពាធ ឬ វិបត្តិនៅពេលទិញផ្ទះ<sup>២</sup>។

**១.៤.៣. គុណសម្បត្តិដែលទាញបានពីការបង់រំលស់អចលនទ្រព្យ**

ការទិញផ្ទះជាលក្ខណៈបង់រំលស់កំពុងមានការពេញនិយមសម្រាប់ប្រជាជនខ្មែរដែលមានជីវភាព មធ្យមពីព្រោះតែអាចសម្រួលដល់បញ្ហាហិរញ្ញវត្ថុរបស់ពួកគេបានមួយផ្នែក ។ ហើយមានគុណសម្បត្តិ៥យ៉ាង ដែលបានមកពីការបង់រំលស់ផ្ទះ ៖

**១- ការសិក្សាច្បាស់លាស់ពីធនាគារ៖** គ្រប់ធនាគារ និងមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុតែងតែសិក្សាពីភាពស្របច្បាប់ជាមុននៃ គម្រោងរួមជាមួយនឹងឯកសារស្របច្បាប់នៃម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ពីព្រោះធនាគារនឹងមិនអនុញ្ញាតផ្តល់កម្ចីជូនអ្នកនោះ ទេប្រសិនបើគម្រោង ឬឯកសារមិនមានភាពស្របច្បាប់ ។

**២- កម្មសិទ្ធិកាន់កាប់បានដល់ដៃម្ចាស់ផ្ទះ៖** មុននឹងធនាគារសម្រេចផ្តល់ប្រាក់កម្ចីទៅកាន់លោកអ្នកច្បាស់ ណាស់ពួកគេត្រូវការឯកសារកម្មសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះរបស់អ្នកដើម្បីតម្កល់ជាទ្រព្យបញ្ចាំនៅធនាគារ ប៉ុន្តែប្រសិនបើ អ្នកបង់រំលស់ជាមួយម្ចាស់គម្រោងផ្ទះកម្មសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះគឺស្ថិតនៅលើម្ចាស់គម្រោងដរាបណាការបង់រំលស់ របស់លោកអ្នកមិនទាន់បញ្ចប់ ។

**៣- ការពិភាក្សាពីលទ្ធភាពសងត្រលប់៖** មិនថាតែធនាគារ និងមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុនោះទេមុននឹងផ្តល់ប្រាក់កម្ចីទៅ កាន់អតិថិជនពួកគេតែងតែផ្តល់ការពិភាក្សាអំពីលទ្ធភាពសងត្រលប់របស់អតិថិជនយ៉ាងប្រយ័ត្នប្រយោជន៍បំផុតមុន នឹងផ្តល់ប្រាក់កម្ចី ។

**៤- ការវាយតម្លៃផ្ទះ៖** ជាទូទៅមុននឹងផ្តល់ប្រាក់កម្ចីធនាគារតែងតែវាយតម្លៃផ្ទះរបស់តាមតម្លៃទីផ្សារជាមុនហើយ តម្លៃក៏ស្ថិតក្នុងកម្រិតទាបជាងតម្លៃលក់របស់ម្ចាស់គម្រោងផងដែរ ។ ហើយម្យ៉ាងទៀតធនាគារតម្រូវឱ្យអ្នកបង់ មុនចន្លោះពី២០ទៅ៣០ភាគរយជាមុនដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យរបស់អតិថិជន ។

<sup>2</sup> <https://www.realestate.com.kh/> ចូលមើល ថ្ងៃទី ០១ ឧសភា ២០២៥

**៥- ចំណេញអត្រាការប្រាក់៖** អត្រាការប្រាក់ដែលកំណត់ដោយធនាគារមានកម្រិតទាបជាងអត្រាការប្រាក់កំណត់ដោយម្ចាស់គម្រោងរហូតដល់ទៅចន្លោះ ពី ៤% ទៅ ៥% ឯណោះ (ជាទូទៅ ធនាគារកំណត់ការប្រាក់ប្រមាណ ៧% ឬ ៨% ក្នុង១ឆ្នាំ ខណៈដែលម្ចាស់គម្រោងកំណត់ការប្រាក់ជាមធ្យម ១២% ក្នុង១ឆ្នាំ)<sup>៣</sup>។

**១.៤.៤. គុណវិបត្តិដែលបានពីការបង់រំលស់អចលនទ្រព្យ**

លោក **ដែក ជួន** សេដ្ឋវិទូបានឱ្យដឹងថា ទោះបីជាពលរដ្ឋខ្លះមានប្រាក់សន្លឹកសន្លាប់ដែរ ក៏អាចយកប្រាក់នោះទៅចូលរួមវិនិយោគ ឬបង្កើតអាជីវកម្មផ្សេងៗ ហើយយកតែផ្នែកខ្លះសម្រាប់បង់ផ្ទះដែលទិញដោយវិធីបង់រំលស់។ ការទិញផ្ទះបង់រំលស់ក៏មានហានិភ័យដែរ ប្រសិនបើអ្នកទិញមានប្រាក់ចំណូលមិនទៀងទាត់ ឬមិនបានគិតពិចារណាល្អពីស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុរបស់ខ្លួន មុននឹងសម្រេចចិត្តទិញផ្ទះ។ "ការទិញផ្ទះដោយបង់រំលស់រយៈពេលវែង មិនគួរឱ្យលើសពី៣០ឆ្នាំនៃប្រាក់ចំណូលប្រចាំខែឡើយ។ ឧទាហរណ៍៖ ប្រសិនបើអ្នកមានចំណូលប្រចាំខែ១០០០ដុល្លារ អ្នកគួរតែយក៣០០ដុល្លារបង់ផ្ទះបានហើយ ចំណង៧០០ដុល្លារដទៃទៀតទុកសម្រាប់ចំណាយប្រចាំខែ ដូចជា ចំណីអាហារ សម្លៀកបំពាក់ ថ្លៃសិក្សារបស់កូន និងថ្លៃសម្រាប់សុខភាពជាដើម។"

លោក **សំ សុខនឿន** ប្រធានសមាគមអចលនទ្រព្យសកល ក៏បានបញ្ជាក់ថា ការលក់ផ្ទះនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាសព្វថ្ងៃភាគច្រើនផ្តល់សេវាបង់រំលស់សម្រាប់អតិថិជន ប៉ុន្តែគ្មានការត្រួតពិនិត្យលម្អិតពីចំណូលរបស់អតិថិជនទេ។ ដូចនេះហើយដែលយើងឃើញថា អតិថិជនខ្លះទិញផ្ទះបានរយៈពេល២ឬ៣ឆ្នាំទើបប្រឈមមុខនឹងវិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុ និងត្រូវលក់ផ្ទះវិញទាំងខាតប្រាក់ពាក់កណ្តាលផ្ទះក៏មាន។ "សម្រាប់ហេតុនេះហើយដែលគម្រោងលំនៅដ្ឋានខ្លះ មានតែផ្ទះទទេគ្មានមនុស្សរស់នៅក្នុងផ្ទះ។"

<sup>3</sup> <https://economy.ams.com.kh/real-estate> ចូលមើល ថ្ងៃទី ០១ ឧសភា ២០២៥

## ជំពូកទី២

### ស្ថានភាពទូទៅនៃធនាគារ ជីប ម៉ុង ឧបមេសល មីង ម.ក

#### ២.១. ស្ថានភាពទូទៅ

ធនាគារ ជីប ម៉ុង គឺជាធនាគារក្នុងស្រុកមួយដែលបង្កើតឡើងដោយក្រុមហ៊ុន Chip Mong Group ដែលមានបទពិសោធន៍យូរឆ្នាំក្នុងវិស័យអាជីវកម្មជាច្រើន ដូចជា សំណង់ អចលនទ្រព្យ ផលិតផលបំពង់ទឹក ស្រាបៀរ និងសេវាកម្មផ្សេងៗ។

#### ២.១.១. ប្រវត្តិសង្ខេបរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង

ធនាគារ Chip Mong Bank បានចាប់ផ្តើមដំណើរការជាផ្លូវការនៅឆ្នាំ 2019 ដោយមានគោលបំណងផ្តល់សេវាធនាគារដែលទាន់សម័យ មានសុវត្ថិភាព និងមានគុណភាពខ្ពស់ដល់អតិថិជនគ្រប់ជំហាន។

រូបភាពទី១៖ ទីស្នាក់ការកណ្តាលរបស់ធនាគារ អ អេច ប៊ី (ខេមបូឌា) ម.ក



ប្រភព ៖ [/https://www.chipmongbank.com/km/files/annual\\_report\\_2023\\_en.pdf](https://www.chipmongbank.com/km/files/annual_report_2023_en.pdf) (ទំព័រទី២)

២.១.២. សាខារបស់ធនាគារនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា

នាពេលបច្ចុប្បន្ន ធនាគារមានបំរើសេវាកម្ម ដូចជា គណនីប្រាក់បញ្ញើ គណនីសន្សំ សន្សំមានកាលកំណត់ សេវាឥណទាន និងសេវាផ្សេងៗទៀត។

លើសពីនេះទៅទៀត ធនាគារក៏បានពង្រីកបណ្តាញប្រតិបត្តិការសាខាតាមបណ្តាខេត្ត និងមួយចំនួននៅរាជធានីភ្នំពេញដែលអាចបម្រើការដល់អតិថិជនដោយមានភាពងាយស្រួលបំផុត។

រូបភាពទី២៖ សាខាធនាគារ ជីប ម៉ុង ខមរើសល ប៊ែង ម.ក



ប្រភព ៖ [https://www.chipmongbank.com/km/files/annual\\_report\\_2023\\_en.pdf](https://www.chipmongbank.com/km/files/annual_report_2023_en.pdf) (ទំព័រទី ១០៥)



### ២.១.៣. ទីតាំង និង តួមិសាស្ត្រទីស្នាក់ការកណ្តាល

ទីតាំងតួមិសាស្ត្រនៃការិយាល័យកណ្តាលរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង នៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ៖

- អាសយដ្ឋាន : ទីស្នាក់ការកណ្តាលធនាគារ ជីប ម៉ុង អគារ ជីប ម៉ុង បាក់ទុក សេនដរ មហាវិថី សាធារណរដ្ឋឆែក កែងផ្លូវ ១៦៧ ជាន់ទី០៣,០៤ សង្កាត់វាលវែង ខណ្ឌ៧មករា, រាជធានីភ្នំពេញ
- លេខទូរស័ព្ទ : 093 355 311 / 068 355 311
- អ៊ីម៉ែល: info@chipmongbank.com.kh
- គេហទំព័រ : <https://www.chipmongbank.com>
- ហ្វេសប៊ុក : <https://www.facebook.com/chipmongbank>

រូបភាពទី៣៖ ស្នាក់ការកណ្តាលរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង ខមមើសល ប៊ែង ម.ក



ប្រភព ៖ [https://www.tripadvisor.com/LocationPhotoDirectLink-g293940-d20308317-i455414972-Chip\\_Mong\\_Bak\\_Touk\\_Center-Phnom\\_Penh.html](https://www.tripadvisor.com/LocationPhotoDirectLink-g293940-d20308317-i455414972-Chip_Mong_Bak_Touk_Center-Phnom_Penh.html)

## ២.២. នាមករណ៍ ស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ អត្ថន័យនៃរូបសញ្ញារបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង

### ២.២.១. នាមករណ៍

នាមករណ៍របស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង គឺ៖ ធនាគារ ជីប ម៉ុង ខមម៉េសល ប៊ែង ម.ក

Chip Mong Commercial Bank Plc.

រូបភាពទី៤៖ ស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង ខមម៉េសល ប៊ែង ម.ក



ប្រភព ៖ <https://www.chipmongbank.com/eng>

### ២.២.២. អត្ថន័យនៃរូបភាព

- ភាពជឿជាក់ និងស្មោះភាព៖ រាងជារង្វង់ដែលជាប់ទាក់ទងគ្នា បង្ហាញមានអារម្មណ៍សុវត្ថិភាព និងភាពជឿជាក់។
- វឌ្ឍនភាព និងការច្នៃប្រឌិត៖ បន្ទាត់ស្អាត ទំនើប និងធាតុធរណីមាត្របង្ហាញពីការទទួលយកបច្ចេកវិទ្យា និងការច្នៃប្រឌិតរបស់ធនាគារ ដើម្បីគាំទ្រដល់វឌ្ឍនភាពហិរញ្ញវត្ថុ។
- ការផ្ដោតលើសហគមន៍៖ ការរចនារាងជារង្វង់ដែលរួមបញ្ចូល សង្កត់ធ្ងន់លើការយកចិត្តទុកដាក់របស់ធនាគារក្នុងការបម្រើអតិថិជនយ៉ាងទូលំទូលាយ ពីបុគ្គលទៅអាជីវកម្ម។

### ២.៣. ដៃគូសហការរបស់ធនាគារ

ធនាគារ ជីប ម៉ុង មានការធ្វើប្រតិបត្តិការធនាគារដែលមានទំនាក់ទំនងជាមួយធនាគារអន្តរជាតិល្បីឈ្មោះជាច្រើននៅតាមតំបន់ផ្សេងៗគ្នានៃពិភពលោក។ អតិថិជនអាចប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធគណនីតាមធនាគារ

<sup>4</sup> <https://www.chipmongbank.com/en/about-us> ចូលមើលថ្ងៃទី ១៥ ឧសភា ២០២៥



ជីប ម៉ុង ដើម្បីធ្វើការទូទាត់វិក័យប័ត្រ/ការទូទាត់ប្រាក់ដែលទាក់ទងនឹងអាជីវកម្មនិងការទូទាត់ផ្ទាល់ខ្លួន/ផ្ទេរ ប្រាក់តាមរយៈគណនីទាំងនេះជាប្រយោជន៍ប្រែប្រួលៗខ្លួន។ ទោះអ្នកនៅទីណាក៏ដោយថវិការបស់អ្នកអាចត្រូវបានផ្ញើនិងទទួលតាមរយៈដៃគូរបស់យើង។

## ២.៤. ទស្សនៈវិស័យ បេសកកម្ម និងគុណតម្លៃ

### ២.៤.១. ទស្សនៈវិស័យ

ចក្ខុវិស័យរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង គឺក្លាយជាធនាគារដែលមានការជឿទុកចិត្តខ្ពស់បំផុតនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដោយផ្តល់ដំណោះស្រាយហិរញ្ញវត្ថុច្នៃប្រឌិត តាមរយៈការរីកចម្រើននៃបច្ចេកវិទ្យា សេវាកម្មលឿន និងការជិតស្និទ្ធជាមួយអតិថិជនជាបុគ្គល និងអាជីវកម្ម។

### ២.៤.២. បេសកកម្ម

បេសកកម្មរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង ផ្តល់សេវាកម្មហិរញ្ញវត្ថុគ្រប់មុខ និងដំណោះស្រាយផ្ទាល់ខ្លួនសម្រាប់អតិថិជន, ផ្តល់សេវាកម្មលឿន និងប្រសើរដល់អតិថិជន, សហការជាមួយដៃគូដើម្បីបង្កើតអាជីវកម្មដែលមានប្រាក់ចំណេញ និងចីរភាព, ពង្រីកអាជីវកម្មទៅក្នុងប្រព័ន្ធអេកូស៊ីស្តិមធំជាងមុន, គាំទ្រការរីកចម្រើន និងការអភិវឌ្ឍន៍បុគ្គលិក, គោរពនិងអនុវត្តន៍ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យយ៉ាងប្រកបដោយច្បាប់ និងចីរភាព។

### ២.៤.៣. គុណតម្លៃ

- ការប្តេជ្ញាចិត្តដល់ភាពល្អឥតខ្ចោះ និងវិន័យ
- ការបង្កើតភាពខុសគ្នាតាមរយៈប្រព័ន្ធអេកូស៊ីស្តិម
- សហការនិងភាពស្មោះត្រង់
- ភាពអាចបត់បែន និងភាពរឹងមាំ។

## ២.៥. ស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុ

### ២.៥.១. ព័ត៌មានតារាងតុល្យការ / របាយការណ៍ស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុ

- ទ្រព្យសកម្មសរុប (Total Assets)
  - នៅថ្ងៃ 31 ធ្នូ 2023: \$1.3 ពាន់លានដុល្លារ (USD 1.3 Billion)

- កំណើន 38% បើប្រៀបធៀបទៅឆ្នាំ 2022
- ប្រាក់កម្ចីសរុប (Total Loans Outstanding)
  - សរុប៖ \$712 លានដុល្លារ
  - កំណើន 50% បើប្រៀបធៀបនឹងឆ្នាំមុន
- ប្រាក់ដាក់សន្សំ (Customer Deposits)
  - សរុប៖ \$1.02 ពាន់លានដុល្លារ
  - កំណើន 58% បង្ហាញពីការជឿទុកចិត្តរបស់អតិថិជន
- ប្រាក់ចំណូលសរុប (Total Revenue)
  - កើនឡើង 73% បើប្រៀបធៀបនឹងឆ្នាំ 2022 ពីការផ្តល់សេវាប្រាក់កម្ចី និងសេវាធនាគារឌីជីថល។

## ២.៥.២. ប្រាក់ចំណេញ

ប្រាក់ចំណេញរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង ក្នុងឆ្នាំ ២០២៣ មានប្រមាណជាង ២០ លានដុល្លារ។

## ២.៦. ផលិតផល និងសេវាកម្មហិរញ្ញវត្ថុ

### ២.៦.១. ផលិតផល

- ❖ គណនីសន្សំ និងគណនី Current
- ❖ ផ្តល់ឥណទានដល់អតិថិជន និងអាជីវកម្ម (ឥណទានគេហដ្ឋាន ឥណទានពាណិជ្ជ ឥណទានវិវារូប រ៉...)
- ❖ ផ្តល់ប័ណ្ណធនាគារ (Debit & Credit Cards)
- ❖ ធនាគារឌីជីថល (Mobile Banking, Internet Banking)

### ២.៦.២. សេវាកម្ម

- ❖ សេវាបង់ប្រាក់ និងផ្ទេរប្រាក់ (Local & International Transfers)
- ❖ សេវាធនាគារអាជីវកម្ម (Corporate Internet Banking)

**២.៦.៣. លម្អិតអំពីឥណទានគេហដ្ឋាន**

- ❖ ទំហំឥណទាន៖ ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារផ្តល់អតិបរមាអាចបានទៅដល់ ៨០% នៃតម្លៃទ្រព្យធានាសរុប នឹងអាចខ្ចីបានរហូតដល់ \$200,000។
- ❖ រយៈពេលឥណទាន៖ រយៈពេលខ្ចីអតិបរមាដល់ ២០ ឆ្នាំ។
- ❖ អត្រាការប្រាក់៖ ឥណទានអាចមានអត្រាការប្រាក់ចាប់ពី ៩% ក្នុងមួយឆ្នាំ។
- ❖ ប្រភេទប័ណ្ណ៖ ប្លង់រឹង។
- ❖ ថ្លៃអនុម័ត៖ ១% នៃទំហំឥណទាន។

**២.៧. ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យឥណទានរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ុង**

- ការវាស់វែងហានិភ័យឥណទាន៖ ហានិភ័យឥណទានត្រូវបានគ្រប់គ្រងតាមមូលដ្ឋានជាក្រុមៗចំពោះឥណទាន និងបុរេប្រទាន និងកិច្ចសន្យាផ្តល់ឥណទាន ការប៉ាន់ស្មានហានិភ័យឥណទានក្នុងគោលដៅគ្រប់គ្រងហានិភ័យ តម្រូវឱ្យប្រើប្រាស់ គំរូ ដោយសារហានិភ័យមានភាពខុសប្លែកគ្នាទៅតាមបម្រែបម្រួលលក្ខខណ្ឌលើទីផ្សារ លំហូរសាច់ប្រាក់រំពឹងទុក និងពេលវេលាដែលកន្លងផុត។ ការវាយតម្លៃហានិភ័យឥណទាននៃផលបត្រទ្រព្យសកម្មមួយ តម្រូវឱ្យមានការប៉ាន់ស្មានបន្ថែមទៀតដូចជា លទ្ធភាពនៃការមិនសងប្រាក់នៃអនុបាត ការខាតបង់ពាក់ព័ន្ធ និងការមិនសងប្រាក់ទៅវិញទៅមករវាងភាគីដៃគូ។
- ការគ្រប់គ្រងកម្រិតហានិភ័យ និងគោលការណ៍បន្ថយហានិភ័យ៖ ធនាគារធ្វើប្រតិបត្តិការ និងផ្តល់ឥណទាននិងបុរេប្រទានជូនអតិថិជនជាឯកត្តជន ឬសហគ្រាសនានាក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ធនាគារ គ្រប់គ្រងកម្រិតហានិភ័យ និងផ្ដោតការយកចិត្តទុកដាក់លើហានិភ័យឥណទាន នៅពេលដែលហានិភ័យត្រូវបានរកឃើញ។ ធនាគារបានប្រើប្រាស់គោលការណ៍និងការអនុវត្តជាច្រើន ដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យឥណទាន។ គោលការណ៍ដែលមានប្រសិទ្ធភាពបំផុតក្នុង ចំណោមគោលការណ៍ទាំងអស់នេះ គឺការធានាដោយដាក់វត្ថុបញ្ចាំលើឥណទាននិងបុរេប្រទានអតិថិជន ដែលជាការអនុវត្តទូទៅ។ ធនាគារ អនុវត្តគោលការណ៍ណែនាំស្តីពីការទទួលយកនូវចំណាត់ថ្នាក់ជាក់លាក់នៃវត្ថុបញ្ចាំ ឬការកាត់បន្ថយហានិភ័យឥណទាន។ ប្រភេទនៃវត្ថុបញ្ចាំ សំខាន់ៗដើម្បីធានាឥណទាននិងបុរេប្រទានអតិថិជន មានដូចជា៖ វត្ថុបញ្ចាំជាទ្រព្យសម្បត្តិក្នុងលក្ខណៈជាលំនៅដ្ឋាន (មានដីធ្លី

អគារ និងទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងៗ), សាច់ប្រាក់ក្នុងទម្រង់ជាប្រាក់បញ្ញើមានកាលកំណត់ ប្រសិនបើមាន, អគារពាណិជ្ជកម្ម និងដីធ្លី...។

- គោលការណ៍ការថយចុះតម្លៃ (ការខាតបង់ឥណទានរំពឹងទុក)៖ ការវាស់វែងសំវិធានធនសម្រាប់ការខាតបង់ឥណទានរំពឹងទុក ក្រោមវិធីសាស្ត្របីដំណាក់កាលរបស់ CIFRS 9 គឺដើម្បីកាត់ត្រាសំវិធានធនសម្រាប់ការខាតបង់ឥណទានរំពឹងទុកពេញមួយអាយុកាល ចំពោះឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុដែលមានកំណើនហានិភ័យឥណទានជាសារវន្ត ចាប់តាំងពីការកាត់ត្រាលើកដំបូង ឬឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុដែលមានការថយចុះតម្លៃឥណទាន នាកាលបរិច្ឆេទរាយការណ៍។
- ហានិភ័យឥណទានអតិបរមាមុនពេលរឹបអូសវត្ថុបញ្ចាំ ឬមុនពេលពង្រីកឥណទានផ្សេងៗ៖
  - ស្ទើរតែគ្រប់ឥណទាន និងបុរេប្រទានទាំងអស់ ត្រូវបានធានាដោយទ្រព្យបញ្ចាំ ហើយទ្រព្យបញ្ចាំមានតម្លៃក្នុងចន្លោះពី ៦០% ទៅ ៧០% នៃឥណទាន។
  - ធនាគារមាននីតិវិធីវាយតម្លៃឥណទានសមស្រប មុនពេលផ្តល់ឥណទាន និងបុរេប្រទានជូនអតិថិជន។
  - ប្រាក់បញ្ញើ និងការដាក់ប្រាក់នៅធនាគារផ្សេងៗ ត្រូវបានធ្វើនៅធនាគារក្នុងស្រុក ហើយគណៈគ្រប់គ្រងបានធ្វើការវាយតម្លៃហានិភ័យសមស្រប ហើយជឿជាក់ថាធនាគារមិនមានការខាតបង់ជាសារវន្តពីធនាគារក្នុងស្រុកទាំងនេះទេ។
- គុណភាពឥណទាននៃទ្រព្យសកម្មហិរញ្ញវត្ថុ៖ ធនាគារវាយតម្លៃគុណភាពឥណទាន នៃឥណទាន និងបុរេប្រទាន និងហិរញ្ញប្បទាន ដោយប្រើវិធីសាស្ត្រវាយតម្លៃចំណាត់ថ្នាក់ក្នុង ដែលត្រូវបាន តាក់តែងឡើងយ៉ាងសមស្របជាមួយនឹងប្រភេទផលិតផល និងភាគីដៃគូផ្សេងៗគ្នា។ វិធីសាស្ត្រទាំងនេះត្រូវបានបង្កើតឡើងផ្ទៃក្នុងធនាគារ និងបានគូបផ្សំជាមួយនឹងការវិភាគស្ថិតិ រួមជាមួយនឹងការវិនិច្ឆ័យរបស់បុគ្គលិកផ្នែកឥណទាន។

### ជំពូកទី៣

## ដំណើរការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ

### ៣.១. ដំណាក់កាលមុនផ្តល់ឥណទាន (Pre-loan)

#### ៣.១.១. ការស្នើសុំឥណទាន

អតិថិជនអាចស្នើសុំកម្ចីពីធនាគារធនាគារ បានតាមរយៈ:

- ❖ អតិថិជនស្នើសុំខ្លីនៅស្នាក់ការធនាគារ
- ❖ អតិថិជនជួបផ្ទាល់ជាមួយបុគ្គលិក/មន្ត្រី
- ❖ ការស្នើសុំកម្ចីតាមរយៈ: Mobile App
- ❖ ការស្នើសុំតាមរយៈ: Customer Help Desk (Call Center)

#### ៣.១.២. ការយកចិត្តទុកដាក់ស្គាល់អតិថិជន (CDD)

- ❖ គោលបំណងប្រើប្រាស់កម្ចីជាក់លាក់ ឬសមហេតុផលដែរឬទេ?
- ❖ មុខរបររកស៊ី/អាជីវកម្ម/ការងារ
- ❖ ប្រភពចំណូល
- ❖ អត្តសញ្ញាណច្បាស់លាស់ដែរឬទេ?
- ❖ ទីតាំងរស់នៅ ឬអាជីវកម្មពិតប្រាកដដែរឬទេ?
- ❖ ត្រូវតែពិនិត្យព័ត៌មានអតិថិជននៅក្នុងបញ្ជីបដិសេធ/បញ្ជីខ្មៅនៅក្នុងសាខា (Blacklist / Rejection List)

#### ៣.១.៣. ឯកសារតម្រូវពីអតិថិជន

- ❖ ឯកសារផ្លូវការ ដែលសម្គាល់ពីអត្តសញ្ញាណរបស់អតិថិជន
  - អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរ ឬ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណមន្ត្រីរាជការ
  - ប័ណ្ណបើកបរ (មិនអចិន្ត្រៃយ៍)
  - លិខិតឆ្លងដែន

- សៀវភៅគ្រួសារ សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬលិខិតបញ្ជាក់ទីស្នាក់អាស្រ័យ
- សំបុត្រកំណើត ឬសំបុត្របញ្ជាក់កំណើត
- លិខិតបញ្ជាក់អាពាហ៍ពិពាហ៍ ពីសង្កាត់ឬខណ្ឌ (បើបានរៀបការ)
- លិខិតបញ្ជាក់នៅលីវ ពីសង្កាត់ ឬខណ្ឌ (បើនៅលីវ)

❖ ឯកសារអាជីវកម្ម

- វិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជី (Certificate of registration)
- វិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីពន្ធ (VAT Certificate)
- លក្ខន្តិកៈក្រុមហ៊ុន (M&A)
- បណ្ណប័ណ្ណប៉ាតង់ (ឆ្នាំចុងក្រោយ)
- លិខិតប្រកាសពន្ធលើប្រាក់ចំណេញប្រចាំឆ្នាំ(ឆ្នាំចុងក្រោយ) ឬ
- លិខិតប្រកាសពន្ធប្រចាំខែ (បើខែចុងក្រោយ)
- អាជ្ញាបណ្ណប័ណ្ណប្រកបអាជីវកម្មមានសុពលភាព(License) ប្រសិនបើជាតម្រូវ
- លិខិតអនុញ្ញាតធ្វើអាជីវកម្ម (Permit) ប្រសិនបើជាតម្រូវ។

❖ ឯកសារហិរញ្ញវត្ថុ

- របាយការណ៍ចំណូល ចំណាយ
- តារាងតុល្យការ
- វិក័យប័ត្រទិញទំនិញ ឬ វិក័យប័ត្រលក់ទំនិញ និងវិក័យបត្របង់ពន្ធ
- របាយការណ៍ធនាគារ (Bank Statement)
- លិខិតបញ្ជាក់ពីការងារ/ប្រាក់ខែ
- ប័ណ្ណបើកប្រាក់បៀវត្ស

❖ ឯកសារទ្រព្យធានាបំណុល

- វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប្លង់រឹង)

## ៣.២. កំឡុងពេលសិក្សាឥណទាន (During Loan)

### ៣.២.១. ការសិក្សាឥណទាន

#### ៣.២.១.១. ការប្រមូល និងផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យ និងព័ត៌មាន

❖ ការប្រមូលព័ត៌មានពីអតិថិជន

- ថ្លឹងថ្លែង អំពីមូលហេតុដែលអតិថិជនបានផ្តល់ឲ្យ
- ត្រូវស្វែងយល់ចំណុចដែលអតិថិជនបានអះអាងនោះថា តើស្របទៅនឹងបរិមាណលក់ដែរឬទេ ?
- តើវាឆ្លើយ តបនឹងភាពញឹកញាប់នៃការផ្គត់ផ្គង់ដែរឬទេ?
- តើវាឆ្លើយតបនឹងការលក់ប្រចាំថ្ងៃ ប្រចាំសប្តាហ៍ដែរឬទេ ?
- អ្នកប្រឹក្សាអតិថិជនត្រូវសម្របខ្លួនតាមអតិថិជនដោយមិនត្រូវជំទាស់គាត់នោះទេ ។

❖ ការផ្ទៀងផ្ទាត់ព័ត៌មាន

- ដោយផ្អែកទៅលើទិន្នន័យដែលប្រមូលបាន (ជំហានទី១)
- គោលការណ៍ = ត្រូវយក តួលេខដែលទាបបំផុត និងសមហេតុផល ជាចំណូលរបស់អតិថិជន
- អ្នកប្រឹក្សាអតិថិជនត្រូវផ្តល់ហេតុផលសមស្របចំពោះតួលេខដែលខ្លួនជ្រើសរើសដោយផ្តល់ព័ត៌មានទិន្នន័យ លម្អិតអោយបានត្រឹមត្រូវ ។ ត្រូវធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ ចំណូលដែលបានប៉ាន់ស្មានជាមួយ
- សមត្ថភាពនៃផលិតកម្ម
- ចំណាយទិញទំនិញ និងវត្ថុធាតុដើម
- អត្រាប្រាក់ចំណេញដុល (Gross Margin)
- ព័ត៌មានដែលផ្តល់ដោយអ្នកគ្រប់គ្រង ឬម្ចាស់ក្រុមហ៊ុនពីបរិមាណដែលបានទិញ បានផលិត ឬលក់
- របាយការណ៍ធនាគារ
- កិច្ចសន្យាជាមួយអតិថិជន

#### ៣.២.១.២. ការវិភាគហានិភ័យអតិថិជន

➤ អត្តចរិក

- ស្ថានភាពផ្ទាល់ខ្លួន និងស្ថានភាពសង្គម របស់អតិថិជន
- សមត្ថភាពគ្រប់គ្រងអាជីវកម្ម របស់អតិថិជន
- ថេរភាពរបស់អតិថិជន
- ប្រវត្តិឥណទាន

### ៣.២.១.៣. ការវិភាគហានិភ័យមុខរបរ ឬអាជីវកម្ម

- ❖ ការវិភាគហានិភ័យអាជីវកម្ម
  - ប្រវត្តិអាជីវកម្ម
  - ការចុះបញ្ជី
  - ភាគទុនិក
  - អាយុកាលអាជីវកម្ម
  - ឯកសារហិរញ្ញវត្ថុ
  - ចំនួនបុគ្គលិក
- ❖ ការវិភាគហានិភ័យការងារ / មុខរបរ
  - ព័ត៌មានក្រុមហ៊ុន
  - ឋានៈ ឬមុខតំណែង
  - ការងារចម្បងៗ
  - រយៈពេលធ្វើការងារ
  - ប្រភេទកិច្ចសន្យាការងារ
  - បទពិសោធន៍ការងារ
  - បៀវត្សសុទ្ធ
  - ឯកសារបញ្ជាក់

### ៣.២.១.៤. ការវិភាគហានិភ័យហិរញ្ញវត្ថុ

- ❖ លំហូរសាច់ប្រាក់ (Cash Flow/ Income Statement)
- ❖ ការវិភាគតារាងតុល្យការ (Balance Sheet)
- ❖ ការវិភាគអនុបាតហិរញ្ញវត្ថុ (Financial Ratio)



**៣.២.១.៥. ការវិភាគហានិភ័យទ្រព្យធានា**

- ❖ ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ
- ❖ ភ្ជាប់បន្ទុក ឬមិនភ្ជាប់
- ❖ ប្រភេទទ្រព្យ
- ❖ ទីតាំងទ្រព្យធានា
- ❖ អាយុកាលសំណង់ និងស្ថានភាពសំណង់
- ❖ រយៈពេលកាន់កាប់
- ❖ ប្រភេទលិខិត (ប្រភេទលិខិតជាប្លង់ រឺ ប្លង់ទ្រង់ទ្រាយ)។

**៣.២.១.៦. ការអនុម័តឥណទាន**

បន្ទាប់ពីរៀបចំឯកសារឥណទានរបស់អតិថិជនរួចរាល់ បុគ្គលិកទទួលបន្ទុកនឹងដាក់សំណើឥណទានសម្រាប់ពិនិត្យ និងអនុម័តទៅកាន់នាយកដ្ឋានហានិភ័យឥណទាន។ បន្ទាប់ពីទទួលសំណើឥណទាននឹងត្រូវអនុវត្តការងារបន្តដូចខាងក្រោម ៖

- ធ្វើការត្រួតពិនិត្យ ឡើងវិញនូវរបាយការណ៍ CBC
- ចុះពិនិត្យ និងធ្វើការវិភាគទ្រព្យធានាចំពោះឥណទានណាដែលមានទំហំចាប់ពីចំនួនដែលគណៈកម្មការឥណទាននៃថ្នាក់គ្រប់គ្រងបានកំណត់
- វិភាគសំណើឥណទាន និងផ្តល់អនុសាសន៍ធានាថាឯកសារឥណទានទាំងអស់ គឺត្រឹមត្រូវ និង គ្រប់គ្រាន់
- អនុម័តកម្ចីទៅតាមសិទ្ធិអនុម័តកម្ចីក្រោយពីការត្រួតពិនិត្យឃើញថាកម្ចីស្ថិតនៅក្នុងកម្រិតហានិភ័យដែលស្ថាប័ន អាចទទួលយកបាន។

**៣.៣. ដំណាក់កាលក្រោយផ្តល់ឥណទាន (Post-loan)**

**៣.៣.១. ការទម្លាក់ឥណទាន**

បន្ទាប់ពីគណៈកម្មការសម្រេចឥណទានរួចហើយ បុគ្គលិកពាក់ព័ន្ធត្រូវពិនិត្យមើលពីលក្ខខណ្ឌដែលគណៈកម្មការ ឥណទានបានតម្រូវ និងសម្រេច។ រួចជូនដំណឹងទៅអតិថិជនអំពីការសម្រេច និងអនុវត្តតាមលក្ខខណ្ឌរបស់គណៈកម្មការឥណទាន។ បន្ទាប់មកបុគ្គលិកផ្នែកប្រតិបត្តិការនឹងធ្វើការបង្កើតគណនី នឹងទម្លាក់លុយចូលក្នុងគណនីរបស់អតិថិជនដូចមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។

**៣.៣.២. កាលវិភាគសងត្រលប់ និងបង្កាន់ដៃប្រាក់កម្ចី**

បន្ទាប់ពីឥណទានត្រូវបានទម្លាក់ បុគ្គលិកដែលទទួលបន្ទុកនឹងចេញតារាងកាលវិភាគសងត្រលប់ និងបង្កាន់ដៃប្រាក់កម្ចីដល់អ្នកខ្ចីដើម្បីចុះហត្ថលេខាដើម្បីទទួលស្គាល់ ខណៈដែលវាត្រូវបានជូនដំណឹងដល់ពួកគេថាប្រាក់កម្ចីត្រូវបានបញ្ចេញទៅក្នុងគណនីធនាគាររបស់អ្នកខ្ចីទាំងស្រុង ហើយអ្នកខ្ចីនឹងត្រូវមានកាតព្វកិច្ចសងប្រាក់កម្ចីទាន់ពេលវេលាដោយផ្អែកលើកាលវិភាគ។

កាលវិភាគទូទាត់សងដែលបានចុះហត្ថលេខានឹងត្រូវបញ្ជូនទៅនាយកដ្ឋានហានិភ័យ ហិរញ្ញវត្ថុ និងប្រតិបត្តិការសម្រាប់ឯកសារយោងការងាររបស់ពួកគេ។

**៣.៣.៣. ការត្រួតពិនិត្យការសងប្រាក់កម្ចី**

បុគ្គលិកទទួលបន្ទុកត្រូវកត់ត្រាលក់កាលវិភាគសងប្រាក់របស់អ្នកខ្ចី ហើយតាមដានការសងវិញរបស់ពួកគេ ដើម្បីប្រាកដថាវាត្រូវបានធ្វើឡើងទាន់ពេលវេលា។ ប្រសិនបើអ្នកខ្ចីមួយចំនួនតែងតែយឺតយ៉ាវក្នុងការសងប្រាក់វិញបុគ្គលិកទទួលបន្ទុកត្រូវរំលឹកពួកគេពីបីថ្ងៃមុនកាលបរិច្ឆេទសងត្រលប់ ហើយបន្តតាមដានក្នុងករណីដែលការសងបំណុលហួសកាលកំណត់។

ក្នុងករណីខ្លះ នៅពេលដែលកាលវិភាគសងត្រលប់ត្រូវនឹងថ្ងៃសៅរ៍ និងថ្ងៃអាទិត្យ ឬថ្ងៃបុណ្យជាតិណាមួយ ក្នុងអំឡុងពេលដែលធនាគារបិទប្រតិបត្តិការរបស់ខ្លួន បុគ្គលិកទទួលបន្ទុកត្រូវជូនដំណឹងដល់អ្នកខ្ចីទាំងអស់ប៉ុន្មានថ្ងៃមុនថ្ងៃឈប់សម្រាក ដើម្បីអនុញ្ញាតឱ្យពួកគេកំណត់ពេលវេលាដើម្បីដាក់ប្រាក់មុនសម្រាប់ការសងប្រាក់កម្ចី។

**៣.៣.៤. ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យឥណទានរបស់ធនាគារ ជីប ម៉ូឌ**

ការវាស់វែងហានិភ័យឥណទាន៖ ហានិភ័យឥណទានត្រូវបានគ្រប់គ្រងតាមមូលដ្ឋានជាក្រុមៗ ចំពោះឥណទាន និងបុរេប្រទាន និងកិច្ចសន្យាផ្តល់ឥណទាន ការប៉ាន់ស្មានហានិភ័យឥណទានក្នុងគោលដៅគ្រប់គ្រងហានិភ័យ តម្រូវឱ្យប្រើប្រាស់ គំរូ ដោយសារហានិភ័យមានភាពខុសប្លែកគ្នាទៅតាមបម្រែបម្រួលលក្ខខណ្ឌលើទីផ្សារ លំហូរសាច់ប្រាក់រំពឹងទុក និងពេលវេលាដែលកន្លងផុត។ ការវាយតម្លៃហានិភ័យឥណទាននៃផលបត្រទ្រព្យសកម្មមួយ តម្រូវឱ្យមានការប៉ាន់ស្មានបន្ថែមទៀត ដូចជា លទ្ធភាពនៃការមិនសងប្រាក់នៃអនុបាត ការខាតបង់ពាក់ព័ន្ធ និងការមិនសងប្រាក់ទៅវិញទៅមករវាងភាគីដៃគូ។

ការគ្រប់គ្រងកម្រិតហានិភ័យ និងគោលការណ៍បន្ថយហានិភ័យ៖ ធនាគារធ្វើប្រតិបត្តិការ និងផ្តល់ឥណទាននិងបុរេប្រទានជូនអតិថិជនជាឯកត្តជន ឬសហគ្រាសនានាក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

ធនាគារ គ្រប់គ្រងកម្រិតហានិភ័យ និងផ្ដោតការយកចិត្តទុកដាក់លើហានិភ័យឥណទាន នៅពេលដែល ហានិភ័យត្រូវបានរកឃើញ។ ធនាគារបានប្រើប្រាស់គោលការណ៍និងការអនុវត្តជាច្រើន ដើម្បីកាត់បន្ថយ ហានិភ័យឥណទាន។ គោលការណ៍ដែលមានប្រសិទ្ធភាពបំផុតក្នុង ចំណោមគោលការណ៍ទាំងអស់នេះ គឺការធានាដោយដាក់វត្ថុបញ្ចាំលើឥណទាននិងបុរេប្រទានអតិថិជន ដែលជាការអនុវត្តទូទៅ។ ធនាគារ អនុវត្តគោលការណ៍ណែនាំស្តីពីការទទួលយកនូវចំណាត់ថ្នាក់ជាក់លាក់នៃវត្ថុបញ្ចាំ ឬការកាត់បន្ថយហានិ ភ័យឥណទាន។ ប្រភេទនៃវត្ថុបញ្ចាំ សំខាន់ៗដើម្បីធានាឥណទាន និងបុរេប្រទានអតិថិជន មានដូចជា៖ វត្ថុបញ្ចាំជាទ្រព្យសម្បត្តិក្នុងលក្ខណៈជាលំនៅដ្ឋាន (មានដីធ្លី អគារ និងទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងៗ), សាច់ប្រាក់ ក្នុងទម្រង់ជាប្រាក់បញ្ញើមានកាលកំណត់ ប្រសិនបើមាន, អគារពាណិជ្ជកម្ម និងដីធ្លី...។

គោលការណ៍ការថយចុះតម្លៃ (ការខាតបង់ឥណទានរំពឹងទុក)៖ ការវាស់វែងសំវិធានធនសម្រាប់ការ ខាតបង់ឥណទានរំពឹងទុក ក្រោមវិធីសាស្ត្របីដំណាក់កាលរបស់ CIFRS 9 គឺដើម្បីកត់ត្រាសំវិធានធន សម្រាប់ការខាតបង់ឥណទានរំពឹងទុកពេញមួយអាយុកាល ចំពោះឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុដែលមានកំណើន ហានិភ័យឥណទានជាសារវន្ត ចាប់តាំងពីការកត់ត្រាលើកដំបូង ឬឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុដែលមានការថយ ចុះតម្លៃឥណទាន នាការបរិច្ឆេទរាយការណ៍។ ហានិភ័យឥណទានអតិបរមាមុនពេលរឹបអូសវត្ថុបញ្ចាំ ឬ មុនពេលពង្រីកឥណទានផ្សេងៗ៖

- ស្ទើរតែគ្រប់ឥណទាន និងបុរេប្រទានទាំងអស់ ត្រូវបានធានាដោយទ្រព្យបញ្ចាំ ហើយទ្រព្យបញ្ចាំ មានតម្លៃក្នុងចន្លោះពី ៦០% ទៅ ៧០% នៃឥណទាន។
- ធនាគារមាននីតិវិធីវាយតម្លៃឥណទានសមស្រប មុនពេលផ្តល់ឥណទាន និងបុរេប្រទានជូន អតិថិជន។
- ប្រាក់បញ្ញើ និងការដាក់ប្រាក់នៅធនាគារផ្សេងៗ ត្រូវបានធ្វើនៅធនាគារក្នុងស្រុក ហើយគណៈ គ្រប់គ្រងបានធ្វើការវាយតម្លៃហានិភ័យសមស្រប ហើយជឿជាក់ថាធនាគារមិនមានការខាតបង់ ជាសារវន្តពីធនាគារក្នុងស្រុកទាំងនេះទេ។

គុណភាពឥណទាននៃទ្រព្យសកម្មហិរញ្ញវត្ថុ៖ ធនាគារវាយតម្លៃគុណភាពឥណទាន នៃឥណទាន និងបុរេប្រទាន និងហិរញ្ញប្បទាន ដោយប្រើវិធីសាស្ត្រវាយតម្លៃចំណាត់ថ្នាក់ក្នុង ដែលត្រូវបាន តាក់តែងឡើង យ៉ាងសមស្របជាមួយនឹងប្រភេទផលិតផល និងភាគីដៃគូផ្សេងៗគ្នា។ វិធីសាស្ត្រទាំងនេះត្រូវបានបង្កើត ឡើងផ្ទៃក្នុងធនាគារ និងបានគូបផ្សំជាមួយនឹងការវិភាគស្ថិតិ រួមជាមួយនឹងការវិនិច្ឆ័យរបស់បុគ្គលិកផ្នែក ឥណទាន ។

## **សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍**

### **១. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន**

បន្ទាប់ពីបានបញ្ចប់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវក្រោមប្រធានបទ “ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ ដ៏ប ម៉ុង” រួចមក យើងខ្ញុំបានសង្កេតឃើញថា វិស័យអចលនទ្រព្យក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើងពិតជាមានសន្ទុះខ្លាំងណាស់ ដែលជាហេតុធ្វើអោយទីផ្សារអចលនទ្រព្យមានការប្រកួតប្រជែងជាខ្លាំង ធ្វើអោយក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យជាច្រើន កាន់តែផ្តល់ភាពងាយស្រួល មិនស្មុគស្មាញទៅកាន់អតិថិជន ដើម្បីជាឱកាសដណ្តើមយកទីផ្សារ។ ហើយស្ទើរ តែគ្រប់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍គឺតែងតែផ្តល់នូវលក្ខខណ្ឌការបង់រំលស់ជូនអតិថិជនដោយផ្ទាល់ ឬបង់រំលស់ជាមួយ ធនាគារដែលជាដៃគូរបស់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍។ ស្របពេលការបង់រំលស់លំនៅដ្ឋាននៅកាន់តែមានភាព ទូលំទូលាយ និងពេញនិយម អ្នកជំនាញបានពន្យល់ពីគុណសម្បត្តិ និងគុណវិបត្តិនៃការបង់រំលស់លំនៅ ដ្ឋាន ដល់អ្នកបង់រំលស់ ឬអ្នកមានបំណងចង់ទិញ តាមរយៈការបង់រំលស់ជាមួយម្ចាស់គម្រោង និងធនាគារ ជាដើម។ កត្តាទាំងនេះដែលជម្រុញអោយប្រជាជនមួយភាគធំសម្រេចចិត្តធ្វើការទិញយកអចលនទ្រព្យ ដោយការបង់រំលស់។ មានប្រជាជនខ្លះបានធ្វើការទិញយកអចលនទ្រព្យដោយមិនបានពិចារណាលម្អិតទៅ លើស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុរបស់ខ្លួន និងមិនបានសិក្សាអោយបានច្បាស់លាស់ពីគុណវិបត្តិនៃការបង់រំលស់ ទើប ធ្វើអោយប្រជាជនមួយភាគធំបានជួបប្រទះនឹងវិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុ គួបផ្សំនឹង វិបត្តិនៃជំងឺកូវីដ ១៩ ដែលទើបតែប ញ្ចូលទៅថ្មីៗនេះ ដែលបានជះឥទ្ធិពលខ្លាំងទៅលើសេដ្ឋកិច្ចទូទាំងពិភពលោក ក៏ដូចជាប្រទេសកម្ពុជាយើងផង ដែរ។

សរុបសេចក្តីមក ផ្ទះគឺជាកន្លែងដែលផ្តល់ភាពកក់ក្តៅដល់យើង ។ ដូច្នេះសូមកុំធ្វើឲ្យកន្លែងដែលផ្តល់ ភាពកក់ក្តៅដល់យើងក្លាយទៅជាកន្លែងដែលធ្វើឲ្យយើងខ្វាយខ្វល់ចិត្ត ធ្វើឲ្យយើងមានសម្ពាធដោយសារតែ យើងអត់បានគិតគូរល្អិតល្អន់មុនពេលសម្រេចចិត្តក្នុងការវិនិយោគ ។

មួយវិញទៀតប្រសិនបើយើងមិនទាន់ច្បាស់ឬពិបាកក្នុងការសម្រេចចិត្តក្នុងការបង់ប្រាក់នេះ យើងអាច ស្វែងរកការប្រឹក្សាពីភ្នាក់ងារអចលនវត្ថុប្រកបដោយវិជ្ជាជីវៈនិងជំនាញដែលអាចអាចទុកចិត្តបាន ។

### **២. ការផ្តល់អនុសាសន៍**

ជាចុងក្រោយ បន្ទាប់ពីបានសិក្សាស្រាវជ្រាវអំពីប្រធានបទខាងលើហើយ យើងបានឃើញថា វិស័ យអចលនទ្រព្យមានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងនៅក្នុងតំបន់និងខេត្តក្រុងភាគច្រើន។ ជាបន្តទៀត ក្រុមហ៊ុន អចលនទ្រព្យទាំងឡាយក៏តែងតែព្យាយាមស្វែងរកវិធីសាស្ត្រផ្សេងៗ ដើម្បីផ្តល់ភាពងាយស្រួលដល់អតិថិ ជន។ ទោះជាយ៉ាងណា មុនពេលយើងសម្រេចចិត្តទិញ ឬវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យ ដោយបង់រំលស់

ជាមួយម្ចាស់គម្រោងផ្ទាល់ ឬបង់រំលស់ជាមួយបុរី យើងត្រូវសិក្សាយល់ឲ្យបានច្បាស់ពីទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ច កត្តាហានិភ័យ និងអត្ថប្រយោជន៍នៃការបង់រំលស់។

យើងខ្ញុំសូមធ្វើការអនុញ្ញាត ក្នុងការផ្តល់ជាគំនិតយោបល់ខ្លះៗដើម្បីជានួយក្នុងការទិញ ឬវិនិយោគ ក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យដូចខាងក្រោម៖

- ត្រូវសិក្សាអោយបានច្បាស់ពីដំណើរនៃការបង់រំលស់ លក្ខខន្តិកៈ ជាមួយនឹងម្ចាស់គម្រោង និង ការបង់រំលស់ជាមួយធនាគារ
- ត្រូវយល់ច្បាស់ពីគុណសម្បត្តិ និងគុណវិបត្តិក្នុងការបង់រំលស់ជាមួយនឹងម្ចាស់គម្រោង និង ការបង់រំលស់ជាមួយធនាគារ
- ត្រូវសិក្សាបន្ថែមលើប្រភេទនៃអចលនទ្រព្យនោះ កំណត់គោលដៅ និងព្រឹក្សាយោបល់ជាមួយ អ្នកដែលមានវិជ្ជាជីវៈគ្រប់គ្រាន់និងអាចទុកចិត្តបាន
- ត្រូវយល់ដឹងពីការគ្រប់គ្រងហានិភ័យអោយបានច្បាស់មុននឹងសម្រេចចិត្តក្នុងការវិនិយោគ លើវិស័យអចលនទ្រព្យនេះ។

## គន្ថនិទ្ទេស

1. សួន ចំរើន៖ *ទីផ្សារ និងស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ* ភ្នំពេញ ២០១១-២០១២
2. ឈាង ហ៊ុយ៖ *ការគ្រប់គ្រងឥណទាន-ប្រភេទឥណទាន* ភ្នំពេញ ២០១៦
3. <https://www.khsearch.com/qna/19204> ចូលមើលថ្ងៃទី ០១ ឧសភា ២០២៥
4. <https://khemsarith.wordpress.com/> ចូលមើលថ្ងៃទី ០១ ឧសភា ២០២៥
5. <https://propertyarea.asia/archives/101502> ចូលមើលថ្ងៃទី ០១ ឧសភា ២០២៥
6. <https://morningpostkh.com/> ចូលមើលថ្ងៃទី ០១ ឧសភា ២០២៥
7. <https://www.realestate.com.kh/> ចូលមើល ថ្ងៃទី ០១ ឧសភា ២០២៥
8. <https://economy.ams.com.kh/real-estate/news/disadvantages-and-advantages-between-buying-a-house-in-installments-with-borey-directly/>  
ចូលមើល ថ្ងៃទី ០១ ឧសភា ២០២៥
9. <https://economy.ams.com.kh/real-estate> ចូលមើល ថ្ងៃទី ០១ ឧសភា ២០២៥
10. <https://www.kakcent.com/> ចូលមើលថ្ងៃទី ១៥ ឧសភា ២០២៥
11. [https://www.chipmongbank.com/km/files/annual\\_report\\_2023\\_en.pdf](https://www.chipmongbank.com/km/files/annual_report_2023_en.pdf) ចូលមើលថ្ងៃទី ១៥ ឧសភា ២០២៥
12. <https://www.chipmongbank.com/en/about-us> ចូលមើលថ្ងៃទី ១៥ ឧសភា ២០២៥
13. <https://www.chipmongbank.com/en/digital> ចូលមើលថ្ងៃទី ១៥ ឧសភា ២០២៥
14. <https://www.syvunrealty.com/news/> ចូលមើលថ្ងៃទី ៣០ ឧសភា ២០២៥
15. <https://propertyarea.asia/archives/86546> ចូលមើលថ្ងៃទី ៣០ ឧសភា ២០២៥
16. <https://economy.ams.com.kh/real-estate/news/buying-a-house-in-installments-with-a-borey-owner-without-first-learning-about-finances/> ចូលមើលថ្ងៃទី៣០ ឧសភា ២០២៥