

मास्टर परिपत्र

आवास वित्त

(जुलाई 1, 2002 तक संशोधित)

(मास्टर परिपत्र भारतीय रिज़र्व बैंक के वेबसाइट www.rbi.org.in में भी देखा जा सकता है और वहां से डाउनलोड किया जा सकता है। बाद में किए जाने वाले संशोधन भी इस वेबसाइट में देखे जा सकते हैं।)



औद्योगिक और निर्यात ऋण विभाग

भारतीय रिज़र्व बैंक

केन्द्रीय कार्यालय

मुंबई

पहले ही जारी हो चुके मास्टर परिपत्र

1. बैंकों द्वारा गैर बैंकिंग वित्तीय कंपनियों को ऋण दिए जाने के संबंध में मास्टर परिपत्र

तार : "रिज़र्व बैंक" मुंबई
Telegram: "RESERVE BANK" MUMBAI
फैक्स सं.
Fax : 022-266 0407
Rbinet : bomiecd
ई-मेल का पता /E-mail address
rbiecd@giabmo1.vsnl.net.in

भारतीय रिज़र्व बैंक

औद्योगिक और निर्यात ऋण विभाग

केन्द्रीय कार्यालय,
केन्द्रीय कार्यालय भवन,
पोस्ट बैग, मुंबई - 400 001

टेलीफोन नं. : 266 1602
Telephone

पोस्ट बैग : 10030
Post Bag

RESERVE BANK OF INDIA

INDUSTRIAL & EXPORT CREDIT DEPARTMENT
CENTRAL OFFICE,
CENTRAL OFFICE BUILDING,
POST BAG 10030, MUMBAI - 400 001

संदर्भ: औनिऋवि.सं.(आ.वि.) 1 / 03.27.25 / 2002-2003

1 जुलाई, 2002

आषाढ़ 10, 1924 (शक)

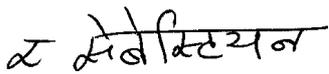
सभी वाणिज्यिक बैंकों के
मुख्य कार्यपालक

प्रिय महोदय,

मास्टर परिपत्र - आवास वित्त

जैसा कि आप को ज्ञात है, आवास-वित्त के संबंध में भारतीय रिज़र्व बैंक ने दिनांक 21 जून, 2001 के पत्र संदर्भ: औनिऋवि.सं.(आ वि) 18 / 03.27.25 / 2000-2001 द्वारा एक मास्टर परिपत्र जारी किया था ताकि सभी वर्तमान अनुदेश एक ही जगह प्राप्त हो सकें। इसे 10 अक्टूबर 2001 के परिपत्र औनिऋवि. सं.(आ.वि.) 7/03.27.25/2001-02 द्वारा अद्यतन बना दिया गया था। इसे अब 1 जुलाई 2002 तक अद्यतन बना दिया गया है। यह ध्यान दिया जाए कि जहाँ तक बैंकों द्वारा आवास वित्त दिये जाने का संबंध है, परिशिष्ट में सूचीबद्ध परिपत्रों में निहित अनुदेशों को मास्टर परिपत्र में समेकित करके अद्यतन बना दिया गया है।

भवदीया,



(श्रीमती आर. सेबेस्टियन)

महाप्रबंधक

संलग्नक : यथोपरि

विषय-वस्तु

1. आवास-वित्त नीति, विनियोजन और लक्ष्य-प्राप्ति.....	1
1.1 राष्ट्रीय आवास नीति	1
1.2 आवास वित्त विनियोजन	1
1.3 बैंकों द्वारा लक्ष्य प्राप्ति	2
2. निर्माण संबंधी गतिविधियाँ	2
2.1 वर्गीकरण	2
2.2 वार्षिक आवास-वित्त विनियोजन के अधीन आवास-वित्त संबंधी लक्ष्य के अंतर्गत शामिल किए जाने के लिए पात्र बैंक ऋण	3
2.3 आवास-वित्त विनियोजन के अंतर्गत शामिल न किए जाने योग्य बैंक ऋण	4
2.4 निर्माण संबंधी बैंक ऋण के लिए अपात्र गतिविधियाँ	4
3. प्रत्यक्ष आवास-वित्त	5
3.3 प्रति मकान आवास ऋण की अधिकतम सीमा	6
3.4 अन्य दिशानिर्देश	6
4. अप्रत्यक्ष आवास-वित्त	7
4.1 सामान्य	7
4.2 आवासीय मध्यवर्ती एजेंसियों को ऋण देना	7
4.2.1 आवास-वित्त संस्थाओं को ऋण देना	7
4.2.2 आवास बोर्डों और अन्य एजेंसियों को ऋण देना	8
4.2.3 भूमि के अधिग्रहण के लिए वित्त प्रदान करना	8
4.2.4 आवासीय मध्यवर्ती एजेंसियों को ऋण दिये जाने से संबंधित शर्तें	8
4.3 निजी बिल्डरों को मीयादी ऋण	9
5. प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत आवास ऋण	9
5.1.1 प्रत्यक्ष वित्त	9
5.1.2 अप्रत्यक्ष वित्त	9
5.1.3 बांडों में निवेश	10
6. रिजर्व बैंक द्वारा पुनर्वित्त प्रदान किया जाना	10
7. रिपोर्ट भेजना	10
8. आवास वित्त के लिए विशेष शाखाएँ खोलना	10
9. राष्ट्रीय आवास बैंक के लिए गृह ऋण खाता योजना	12
9.1 अन्य स्रोतों से लिए गए ऋणों के मोचन का निषेध	12
9.2 गृह ऋण खाता योजना के अंतर्गत जमाओं/ऋणों का वर्गीकरण	12
10. आवास-वित्त पर जोखिम भार	13
11. बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूतियों में बैंकों के निवेश के लिए शर्तें	13
अनुबंध 1	15
अनुबंध 2	19
अनुबंध 3	20
परिशिष्ट	22
प्रमुख शब्दानुक्रमणी	25

आवास-वित्त से संबंधित मास्टर परिपत्र

1. आवास-वित्त नीति, विनियोजन तथा लक्ष्य की प्राप्ति

1.1 राष्ट्रीय आवास नीति

1.1.1. आवासों की भारी कमी को दूर करने की रणनीति के अंग के रूप में केन्द्र सरकार ने एक व्यापक राष्ट्रीय आवास नीति तैयार की है जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित व्यवस्थाएँ हैं :-

- [i] आवास-वित्त की व्यवस्था के लिए एक व्यवहार्य और सुलभ संस्थागत प्रणाली विकसित करना ;
- [ii] एक ऐसी प्रणाली स्थापित करना जिसके अंतर्गत आवास बोर्ड और विकास प्राधिकरण भूमि के अधिग्रहण और विकास तथा मूलभूत सुविधाओं पर अपना ध्यान केन्द्रित कर सकें ; और
- [iii] ऐसी परिस्थितियाँ पैदा करना जिनके अंतर्गत मकानों / फ्लैटों के निर्माण / क्रय हेतु व्यक्तियों को आसानी से तथा सस्ती दर पर संस्थागत वित्त मिल सके । इसमें सार्वजनिक एजेंसियों द्वारा या उनकी देखरेख में निर्मित मकानों / फ्लैटों का एकमुश्त क्रय भी शामिल होगा ।

1.1.2 देश के प्रत्येक भाग में अपने व्यापक शाखातंत्र की उपलब्धता के कारण वित्तीय प्रणाली में बैंकों का अत्यंत महत्वपूर्ण स्थान है और राष्ट्रीय आवास नीति के अनुरूप आवास क्षेत्र को ऋण उपलब्ध कराने के मामले में उन्हें एक महत्वपूर्ण भूमिका निभानी है । इसलिए बैंकों को 'आवास वित्त' उपलब्ध कराने के लिए अपने को तैयार रखना चाहिए ।

1.2 आवास-वित्त का विनियोजन

1.2.1 राष्ट्रीय आवास वित्त नीति के उद्देश्यों को दृष्टिगत रखते हुए भारतीय रिजर्व बैंक प्रति वर्ष आवास वित्त के विनियोजन और इससे संबंधित अन्य मामलों के बारे में नीति घोषित करता है ।

1.2.2 बैंकों को हर साल पिछले वर्ष जमाराशियों में हुई वृद्धि के आधार पर निर्धारित किया गया 'आवास वित्त' का लक्ष्य प्राप्त करना होगा : -

- [i] अप्रैल 2002 से मार्च 2003 तक के वित्त वर्ष के लिए आवास-वित्त की राशि के विनियोजन की गणना करते समय, मार्च 2001 में रिपोर्ट प्रस्तुत करने के

लिए नियत अंतिम शुक्रवार की स्थिति की तुलना में मार्च 2002 के अंतिम रिपोर्टिंग शुक्रवार की स्थिति के अनुसार बैंक वर्द्धमान जमाराशियों का 3 प्रतिशत भाग आवास-वित्त के रूप में विनियोजित करें ।

- [ii] आवास-वित्त के लिए विनियोजित की जानेवाली राशि की यह न्यूनतम सीमा है । अतः यदि कोई बैंक अपने संसाधनों को दृष्टिगत रखते हुए आवास-वित्त के लिए अधिक राशि विनियोजित करना चाहे तो इसमें कोई आपत्ति नहीं होगी ।
- [iii] बैंकों को चाहिए कि वे पिछले दो वित्तीय वर्षों के मार्च महीने के अंतिम रिपोर्टिंग शुक्रवार की स्थिति के अनुसार जमाराशियों के अंतिम आँकड़े और वर्तमान वित्तवर्ष के लिए निर्धारित दर पर गणना किए गए आवास-वित्त के विनियोजन की राशि की रिपोर्ट हर साल अप्रैल के अंत तक रिजर्व बैंक को भेजें ।

1.3 बैंकों द्वारा लक्ष्य की प्राप्ति

आवास-वित्त-विनियोजन के अंतर्गत बैंक निम्नलिखित चार में से किसी भी श्रेणी में अपना धन लगा सकते हैं :-

- [i] प्रत्यक्ष वित्त,
- [ii] अप्रत्यक्ष वित्त,
- [iii] राष्ट्रीय आवास बैंक / हडको के बांडों में अलग-अलग या दोनों के बांडों में संयुक्त निवेश, या
- (iv) राष्ट्रीय आवास बैंक के पर्यवेक्षण में काम कर रही अनुमोदित आवास-वित्त कंपनियों द्वारा मंजूर किए गए आवासऋणों के प्रयोजनार्थ, किसी स्पेशल पर्पज वेहिकल या संस्था द्वारा निर्गत निर्धारित/मूल्यांकित प्रतिभूतिकृत ऋण-लिखतों में बैंकों द्वारा किया गया निवेश ।

2. निर्माण संबंधी गतिविधियाँ

2.1 वर्गीकरण

आवास योजनाओं के लिए वित्त उपलब्ध कराने के मामले में बैंकिंग प्रणाली की भूमिका की छानबीन करने के लिए रिजर्व बैंक द्वारा नियुक्त किए गए कार्यकारी दल ने निर्माण संबंधी गतिविधियों को निम्नलिखित तीन श्रेणियों में वर्गीकृत किया :

- [i] उस श्रेणी की निर्माण संबंधी गतिविधियाँ जो 'आवास वित्त' के रूप में बैंकऋण हेतु पात्र होंगी तथा जिन्हें वार्षिक विनियोजन में शामिल किया जा सकेगा ।
- [ii] उस श्रेणी की निर्माण संबंधी गतिविधियाँ जो बैंकऋण हेतु पात्र होंगी परन्तु जिन्हें आवास-वित्त संबंधी विनियोजन में शामिल नहीं किया जा सकेगा ।
- [iii] उस श्रेणी की निर्माण संबंधी गतिविधियाँ जो बैंकऋण के लिए पात्र नहीं होंगी ।

2.2 वार्षिक आवास-वित्त-विनियोजन के अधीन आवास-वित्त के लक्ष्य के अंतर्गत शामिल किए जाने के लिए पात्र बैंकऋण

निम्नलिखित प्रकार के बैंकऋणों को वार्षिक आवास-वित्त-विनियोजन के अंतर्गत 'आवास वित्त' के रूप में पात्र माना जाएगा :

- [i] अर्द्धशहरी / ग्रामीण क्षेत्रों में प्रति मकान रु.5 लाख तथा शहरी / महानगरीय क्षेत्रों में रु.10 लाख तक का दिया गया प्रत्यक्ष आवास-वित्त ।
- [ii] हडको, आवास बोर्डों जैसी सार्वजनिक आवासीय एजेंसियों, स्थानीय निकायों, व्यक्तियों, सहकारी समितियों, नियोक्ताओं इत्यादि द्वारा निर्मित किए जाने वाले मकानों के निर्माण के लिए दिया गया वित्त, परन्तु इसके अंतर्गत नीचे पैराग्राफ 2.3 के अंतर्गत उल्लिखित प्रकार का आवास-वित्त शामिल नहीं होगा । इस श्रेणी के अंतर्गत आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग, निम्न आयवर्ग तथा मध्यम आयवर्ग के सदस्यों के लिए मकानों के निर्माण हेतु वित्त-पोषण को प्राथमिकता दी जानी चाहिए ।
- [iii] शैक्षिक, स्वास्थ्य, सामाजिक, सांस्कृतिक या अन्य संस्थाओं / केन्द्रों के निर्माण के लिए वित्त, जो आवासीय परियोजना के अंग हैं तथा जो बस्तियों या नगरों के विकास के लिए आवश्यक हैं ;
- [iv] शॉपिंग कॉम्प्लेक्सों, मार्केटों और ऐसे अन्य केन्द्रों के लिए वित्त जो आवासीय कॉलोनियों की दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति करते हैं तथा जो आवासीय परियोजना के अंग हों ;
- [v] गंदी बस्तियों की दशा सुधारने के उद्देश्य से किए जाने वाले निर्माण कार्यों के लिए वित्त । ऐसे कामों के लिए गंदी बस्तियों के निवासियों को सरकार की गारंटी पर प्रत्यक्षतः ऋण दिए जा सकते हैं, या राज्य सरकारों के माध्यम से अप्रत्यक्षतः भी ऋण दिए जा सकते हैं ;
- [vi] स्लम क्लियरेंस बोर्डों और अन्य सरकारी एजेंसियों द्वारा कार्यान्वित की जाने वाली स्लम सुधार योजनाओं के लिए दिया गया बैंकऋण;
- [vii] निम्नलिखित को दिया गया वित्त -
 - [क] मकानों की मरम्मत का काम करने के लिए गठित निकाय /संस्थाएँ, और
 - [ख] ऐसे भवनों / मकानों / फ्लैटों की मरम्मत या उनके विस्तार की वास्तविक आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए उनके मालिकों को दिया गया वित्त जिनमें या तो वे स्वयं रह रहे हों या किरायेदार रह रहे हों । ऐसा वित्त अनुमानित लागत (आवश्यक मामलों में इंजीनियर / आर्किटेक्ट से अपेक्षित प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया जाना चाहिए) के संबंध में संतुष्ट होने के बाद तथा उपयुक्त प्रतिभूति / जमानत प्राप्त करने के बाद उपलब्ध कराया जाना चाहिए;

- [viii] बैंकों द्वारा प्रदत्त ऐसा आवास वित्त जिसके बदले राष्ट्रीय आवास बैंक से पुनर्वित्त प्राप्त किया जाता है ।
- [ix] **प्राथमिक बाजार में** राष्ट्रीय आवास बैंक / हडको के प्रत्याभूत / अप्रत्याभूत बांडों / डिबेंचरों में निवेश तभी किया गया हो जब प्रत्याभूत बांड न मिल रहे हों ।

2.3 **ऐसा बैंकऋण जो आवास-वित्त-विनियोजन के अंतर्गत शामिल किए जाने के लिए पात्र नहीं है**

निम्नलिखित प्रकार के निर्माणों के लिए दिए गए बैंकऋणों की आवास-वित्त-विनियोजन का लक्ष्य प्राप्त करने के प्रयोजन हेतु **गणना नहीं की जाएगी** :

- [i] बैंकद्वारा अपने कर्मचारियों को मंजूर किया गया आवास-वित्त ।
- [ii] अनिवासी भारतीयों को प्रत्यक्षतः या आवास-वित्त-संस्थाओं के माध्यम से मंजूर किया गया आवास-वित्त ।
- [iii] अर्द्ध-शहरी / ग्रामीण क्षेत्रों में रु.5 लाख से अधिक तथा शहरी / महानगरीय केन्द्रों पर रु.10 लाख से अधिक राशि का दिया गया प्रत्यक्ष आवास ऋण ।
- [iv] बैंकों द्वारा अन्य बैंकों से टेकओवर किया गया आवास ऋण ।
- [v] निर्माण कार्यों से संबंधित बिल्डिंग मैटीरियल का निर्माण करने वाले उद्योगों को दिया गया वित्त ।
- [vi] भंडारगृहों (भारतीय खाद्य निगम के लिए निर्मित भंडारगृहों सहित), गोदामों और कोल्ड स्टोरेजों का निर्माण ।
- [vii] उन भवनों के निर्माण के लिए उपलब्ध कराया गया वित्त जो किसी आवासीय परियोजना के अंग नहीं हैं, जैसे अस्पताल, चिकित्सालय, विद्यालय, महाविद्यालय, मार्केट, शॉपिंग सेंटर और सिनेमा गृह ।
- [viii] होटलों, वाणिज्यिक कार्यालयों तथा पर्यटकों के लिए निवास-स्थानों का निर्माण ।
- [ix] हॉस्टलों का निर्माण ।

2.4 **निर्माण संबंधी ऐसी गतिविधियाँ जो बैंकऋण के लिए पात्र नहीं हैं**

- 2.4.1 बैंकों को चाहिए कि वे सरकारी / अर्द्धसरकारी कार्यालयों, जिनमें नगरपालिका व पंचायत के कार्यालय भी शामिल हैं, के निर्माण के लिए वित्त मंजूर न करें । फिरभी,

वे ऐसी गतिविधियों के लिए ऋण मंजूर कर सकते हैं जिनके लिए नाबार्ड जैसी संस्थाओं से पुनर्वित्त प्राप्त हो ।

2.4.2 कंपनी निकायों से भिन्न सरकारी क्षेत्र की संस्थाओं (अर्थात् सरकारी क्षेत्र के वे उपक्रम जो कंपनी अधिनियम के अंतर्गत पंजीकृत नहीं हैं या जो संगत कानून के अंतर्गत स्थापित निगम नहीं हैं) द्वारा शुरू की गई परियोजनाओं के लिए बैंक वित्त उपलब्ध नहीं कराएँगे । ऊपर यथापरिभाषित कंपनी निकायों द्वारा आरंभ की गई परियोजनाओं के मामले में भी बैंक संतुष्ट हो लें कि संबंधित परियोजना वाणिज्यिक आधार पर चलायी जा रही है तथा बैंक द्वारा उपलब्ध कराया जाने वाला वित्त परियोजना के लिए परिकल्पित बजट संसाधनों के बदले में या उसके स्थानापन्न के रूप में नहीं है । लेकिन परियोजना की रूपरेखा में यदि पूरक व्यय का विचार किया गया हो तो बजट संसाधनों के पूरक के रूप में बैंक ऋण प्रदान कर सकते हैं । इस प्रकार किसी ऐसी आवासीय परियोजना के मामले में, जो वाणिज्यिक आधार पर चलायी जा रही है, और सरकार समाज के कमजोर वर्गों के लाभ के लिए या अन्यथा उस परियोजना को विकसित करने की इच्छुक है, तथा सरकार उस परियोजना के कुछ भाग की लागत उपलब्ध करायी गई सब्सिडी और / या परियोजना का काम करने वाली संस्थाओं की पूँजी में अंशदान देकर पूरा कर रही है, परियोजना की पूरी लागत में से सब्सिडी के रूप में / पूँजी के रूप में सरकार से प्राप्त होने वाली राशि एवं सरकार द्वारा उपलब्ध कराये जाने के लिए प्रस्तावित अन्य संसाधनों की राशि को कम करने के बाद शेष बचने वाले भाग तक के लिए ही बैंकवित्त उपलब्ध कराया जाना चाहिए ।

2.4.3 बैंकों ने पहले सरकार द्वारा स्थापित निगमों, जैसे पुलिस हाउसिंग कार्पोरेशन को उसके कर्मचारियों को आबंटन के प्रयोजनार्थ आवासीय क्वार्टरों के निर्माण हेतु मीयादी ऋण मंजूर किया था जबकि इन मामलों में ऋणों की चुकौती बजट-विनियोजनों में से की जानी थी । चूँकि यह नहीं कहा जा सकता कि ये परियोजनाएँ वाणिज्यिक आधार पर चलायी जा रही हैं, अतः यह उचित नहीं होगा कि बैंक ऐसी परियोजनाओं के लिए ऋण दें ।

3. प्रत्यक्ष आवास-वित्त

3.1 प्रत्यक्ष आवास-वित्त व्यक्तियों या व्यक्तियों के समूहों को प्रदत्त वित्त है तथा इसके अंतर्गत सहकारी समितियों को वित्त प्रदान किया जाना भी शामिल है ।

3.2 प्रतिभूति / जमानत, मार्जिन, मकान की आयु, चुकौती की अवधि इत्यादि मामलों में बैंक अपने निदेशक मंडलों के अनुमोदन से स्वयं दिशानिर्देश तैयार करने के मामले में स्वतंत्र हैं ।

3.3 प्रति मकान आवास ऋण की अधिकतम सीमा

[i]	अर्द्धशहरी / ग्रामीण क्षेत्र	-	5 लाख
[ii]	शहरी / महानगरीय केन्द्र	-	10 लाख

3.4 अन्य दिशानिर्देश

प्रत्यक्ष आवास-वित्त के अंतर्गत निम्नलिखित प्रकार का बैंकवित्त शामिल किया जा सकता है :

- [i] किसी ऐसे व्यक्ति को उसी या दूसरे शहर / गाँव में स्वयं के रहने के लिए दूसरा मकान खरीदने / बनवाने के लिए दिया गया बैंकवित्त जिसके पास पहले से ही शहर / गाँव में मकान है जिसमें वह रह रहा है ।
- [ii] किसी ऐसे उधारकर्ता द्वारा मकान खरीदे जाने के लिए दिया गया बैंकवित्त जो मुख्यालय से बाहर अपनी तैनाती हो जाने के कारण या अपने नियोक्ता द्वारा आवासीय सुविधा प्रदान किए जाने के कारण [खरीदे जाने वाले मकान को] भाड़े पर दे देना चाहता है ।
- [iii] किसी ऐसे व्यक्ति को दिया गया बैंकवित्त जो उस पुराने मकान को खरीदना चाहता है जिसमें वह फिलहाल किरायेदार के रूप में रह रहा है ।
- [iv] केवल भूखंड के क्रय के लिए मंजूर किया गया बैंकवित्त, बशर्ते उधारकर्ता से इस आशय का घोषणापत्र प्राप्त किया जाय कि वह उक्त वित्त प्राप्त करने की तिथि से दो वर्ष के भीतर, बैंकवित्त से अथवा अन्यथा उक्त भूखंड पर मकान बनाना चाहता है ।

[v] पूरक वित्त

- [क] बैंक अपने द्वारा पहले से ही वित्तपोषित मकान /प्लैट में परिवर्तन /परिवर्द्धन / मरम्मत का काम करने के लिए, समग्र अधिकतम सीमा के भीतर अतिरिक्त वित्त प्रदान किए जाने संबंधी अनुरोध पर विचार कर सकते हैं ।
- [ख] जिन व्यक्तियों ने आवास के निर्माण / क्रय हेतु अन्य स्रोतों से धन की व्यवस्था की है और वे पूरक वित्त चाहते हैं, उनके मामले में, अन्य ऋणदाताओं के पक्ष में पहले से ही गिरवी रखी हुई संपत्ति पर समरूप या द्वितीय बंधक प्रभार प्राप्त करके और / या अपने विचार से किसी अन्य उपयुक्त प्रतिभूति / जमानत के आधार पर बैंक पूरक वित्त प्रदान कर सकते हैं ।

4. अप्रत्यक्ष आवास-वित्त

4.1 सामान्य

बैंकों को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि उनका अप्रत्यक्ष आवास-वित्त, आवास-वित्त संस्थाओं, आवास बोर्डों, अन्य सरकारी आवास एजेंसियों इत्यादि को मुख्यतः विकसित भूमि व निर्मित भवनों की आपूर्ति में वृद्धि करने के लिए मीयादी ऋणों के रूप में उपलब्ध कराया जाता है। यह भी सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि भूखंडों / मकानों की आपूर्ति एक निश्चित समय-सीमा के भीतर की जाती है और सरकारी एजेंसियाँ बैंक के ऋणों का उपयोग केवल भूमि अर्जित करने के लिए नहीं कर रही हैं। उसी प्रकार, इन एजेंसियों को चाहिए कि वे विकसित भूखंड सहकारी समितियों, प्रोफेशनल डेवलपर्स और व्यक्तियों को इस शर्त पर बेचें कि सम्बन्धित भूखंडों पर एक उपयुक्त अवधि के भीतर मकान बना लिए जाएँगे तथा यह अवधि तीन साल से अधिक नहीं होगी। इस प्रयोजन हेतु, बैंक विकसित भूखंडों तथा निर्मित भवनों की आपूर्ति में वृद्धि करने के मामले में राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देशों का लाभ ले सकते हैं।

4.2 आवासीय मध्यवर्ती एजेंसियों को ऋण देना

4.2.1 आवास-वित्त संस्थाओं को ऋण देना

- [i] [दीर्घावधिक] ऋण-इक्विटी अनुपात, पिछले रिकार्ड, वसूली संबंधी कार्यनिष्पादन और अन्य संगत तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए बैंक आवास-वित्त संस्थाओं को मीयादी ऋण मंजूर कर सकते हैं।
- [ii] राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा जारी किए गए दिशानिर्देशों के अनुसार जमा, डिबेंचरों / बांडों के निर्गम, बैंकों या वित्तीय संस्थाओं से प्राप्त ऋणों व अग्रिमों के रूप में (इसके अंतर्गत राष्ट्रीय आवास बैंक से लिए गए ऋणों को शामिल नहीं माना जाएगा) आवास वित्त कंपनी द्वारा लिया गया कुल उधार उसकी निवल स्वाधिकृत निधि (अर्थात् प्रदत्त पूँजी और निर्बंध आरक्षित निधियों में से संचित हानिशेष, आस्थगित राजस्व व्यय तथा अगोचार आस्तियों को घटाने के बाद बचने वाले शेष) के 10 से 15 गुने से अधिक नहीं होना चाहिए।
- [iii] जो आवास-वित्त कंपनियाँ राष्ट्रीय आवास बैंक से पुनर्वित्त प्राप्त करने की पात्र हैं, उन्हें मंजूर किए जाने वाले मीयादी ऋण की मात्रा को निवल स्वाधिकृत निधि से लिंक नहीं किया जाएगा क्योंकि राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास-वित्त कंपनियों के अधिकतम उधार पर पहले से ही उक्त अधिकतम सीमा की शर्त लगा रखी है। राष्ट्रीय आवास बैंक ने पुनर्वित्त प्रदान किए जाने के प्रयोजन से जिन आवास वित्त कंपनियों को अनुमोदित कर रखा है, उनकी सूची बैंक सीधे राष्ट्रीय आवास बैंक से प्राप्त कर सकते हैं।

- [iv] बैंकों द्वारा अन्य आवास-वित्त संस्थाओं को मंजूर किए जानेवाले मीयादी ऋण की राशि तथा बैंकिंग प्रणाली द्वारा दिए गए वर्तमान मीयादी ऋणों की बकाया शेषराशि (दोनों को मिलाकर) राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा निश्चित की गई समग्र अधिकतम सीमा के अंतर्गत, संबंधित संस्था के पिछले तुलनपत्र के अनुसार निवल स्वाधिकृत निधि के तीन गुने से अधिक नहीं होनी चाहिए ।

4.2.2 आवास बोर्डों और अन्य एजेंसियों को ऋण दिया जाना

बैंक राज्यस्तरीय आवास बोर्डों और अन्य सरकारी एजेंसियों को मीयादी ऋण दे सकते हैं । लेकिन आवास-वित्त प्रणाली की स्वस्थ परंपरा विकसित करने के लिए, ऐसा करते समय बैंकों को चाहिए कि वे लाभग्राहियों से की गई वसूली के मामले में इन एजेंसियों के केवल पिछले कार्यनिष्पादन पर ही नजर न रखें, बल्कि यह शर्त भी लगा दें कि बोर्ड लाभग्राहियों से तत्परतापूर्वक और नियमित रूप से ऋणों की किस्तों की वसूली करेंगे ।

4.2.3. भूमि के अधिग्रहण के लिए वित्त प्रदान करना

देश में मकानों का स्टॉक बढ़ाने के लिए भूमि और आवासीय स्थलों की उपलब्धता में वृद्धि करने की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए बैंक भूमि अधिग्रहण तथा भूमि को मकानों के लिए विकसित करने हेतु सरकारी एजेंसियों को वित्त प्रदान कर सकते हैं बशर्ते यह संपूर्ण परियोजना का अंग है जिसमें मूलभूत सुविधाओं (जैसे जलप्रणाली, ड्रेनेज, सड़क, बिजली की व्यवस्था इत्यादि) का विकास शामिल है । ऐसा ऋण मीयादी ऋण के रूप में दिया जा सकता है । परियोजना यथाशीघ्र पूरी की जानी चाहिए तथा हर हालत में इसमें तीन साल से अधिक का समय नहीं लगना चाहिए ताकि इष्टतम परिणामों के लिए बैंक की निधि की तेजी से साइकिलिंग सुनिश्चित की जा सके । यदि परियोजना के अंतर्गत भवनों का निर्माण भी शामिल है तो उसके लिए वैयक्तिक लाभग्राहियों को उन्हीं शर्तों पर वित्त प्रदान किया जाना चाहिए जिन शर्तों पर प्रत्यक्ष वित्त प्रदान किया गया है ।

4.2.4 आवासीय मध्यवर्ती एजेंसियों को ऋण दिए जाने से संबंधित शर्तें

- [i] आवास क्षेत्र को संसाधनों की उपलब्धता में वृद्धि करने के लिए, आवासीय मध्यवर्ती एजेंसियों द्वारा मंजूर किए गए / मंजूर किए जाने वाले प्रत्यक्ष ऋणों के बदले बैंक इन एजेंसियों को मीयादी ऋण मंजूर कर सकते हैं, इन एजेंसियों द्वारा प्रति उधारकर्ता को दिए गए ऋण का आकार चाहे कुछ भी हो । ऐसे मीयादी ऋणों की गणना बैंकों के आवास वित्त विनियोजन की लक्ष्यप्राप्ति के प्रयोजन हेतु की जाएगी ।
- [ii] आवासीय मध्यवर्ती एजेंसियों द्वारा अनिवासी भारतीयों को मंजूर किए गए / मंजूर किए जाने वाले प्रत्यक्ष ऋणों के बदले भी बैंक इन एजेंसियों को मीयादी ऋण मंजूर कर सकते हैं । लेकिन चूंकि भारतीय रिजर्व बैंक ने सभी आवासीय मध्यवर्ती एजेंसियों को अनिवासी भारतीयों को आवास-वित्त

उपलब्ध कराने के प्रयोजनार्थ प्राधिकृत नहीं किया है, इसलिए बैंकों को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि वे जिन आवासीय मध्यवर्ती एजेंसियों को वित्त उपलब्ध करा रहे हैं, वे अनिवासी भारतीयों को आवास-ऋण मंजूर करने के लिए भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा प्राधिकृत हैं। लेकिन आवासीय मध्यवर्ती एजेंसियों द्वारा अनिवासी भारतीयों को ऋण दिए जाने हेतु बैंकों द्वारा इन एजेंसियों को मंजूर किए गए वित्त की गणना, बैंकों के लिए लागू आवास-वित्त के वार्षिक विनियोजन की योजना के प्रयोजनार्थ आवास-वित्त के रूप में नहीं की जाएगी।

- [iii] बैंक इस बात के लिए स्वतंत्र हैं कि वे मूल उधार दर का ध्यान दिए बिना आवासीय मध्यवर्ती एजेंसियों से ब्याजदर ले सकें।

4.3 निजी बिल्डरों को मीयादी ऋण

आवास के क्षेत्र में निर्माण संबंधी सेवाएँ प्रदान करने वालों के रूप में प्रोफेशनल बिल्डरों द्वारा अदा की गयी भूमिका को दृष्टिगत रखते हुए, वह भी विशेषतः उन मामलों में जहाँ राज्य आवास बोर्डों एवं अन्य सरकारी एजेंसियों द्वारा भूमि अधिगृहीत और विकसित की जाती है, वाणिज्यिक बैंक निजी बिल्डरों को प्रत्येक खास परियोजना के लिए वाणिज्यिक शर्तों पर ऋण उपलब्ध करा सकते हैं। बैंकों द्वारा निजी बिल्डरों को दिए जाने वाले ऋणों की अवधि के मामले में कोई भी निर्णय बैंक अपने वाणिज्यिक विवेक के आधार पर स्वयं लें लेकिन ऐसा करते समय वे सामान्य सावधानियाँ बरतें और ऋण देने से पहले उपयुक्त प्रतिभूति / जमानत भी प्राप्त कर लें। ऐसे ऋण उन प्रतिष्ठित बिल्डरों को दिए जाने चाहिए जो निर्माण-व्यवसाय से जुड़ी अर्हता रखने वाले व्यक्तियों को नियोजित करते हैं। बारीकी से नजर रखते हुए यह भी सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि ऐसे ऋण के किसी भी भाग का उपयोग जमीन की सट्टेबाजी के लिए नहीं किया जा रहा है। यह सुनिश्चित करने के लिए भी सावधानी बरती जानी चाहिए कि अन्तिम लाभग्राहियों से लिए जाने वाले मूल्य में सट्टेबाजी का कोई भी तत्व मौजूद न हो, अर्थात् लिया जाने वाला मूल्य भूमि के दस्तावेजी मूल्य, निर्माण की वास्तविक लागत और उपयुक्त लाभ-मार्जिन पर आधारित होना चाहिए।

5. प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत आवास-ऋण

5.1 निम्नलिखित आवास-वित्त सीमाओं को प्राथमिकताप्राप्त ऋण माना जाएगा :

5.1.1 प्रत्यक्ष वित्त

- [i] व्यक्तियों द्वारा भवन निर्माण हेतु ग्रामीण / अर्द्धशहरी क्षेत्रों में रु.5 लाख तक तथा शहरी / महानगरीय क्षेत्रों में रु.10 लाख तक का ऋण।
- [ii] क्षतिग्रस्त भवनोंकी मरम्मत हेतु व्यक्तियों को रु. 50,000 तक का ऋण।

5.1.2 अप्रत्यक्ष वित्त

- [i] भवनों के निर्माण या स्लम क्लियरेंस और गन्दी बस्तियों के निवासियों के पुनर्वास के लिए किसी सरकारी संस्था को दी गई सहायता, परन्तु इस मामले में प्रति मकान ऋण की सीमा रु. 5 लाख से अधिक नहीं होगी।

- [ii] भवनों के निर्माण या स्लम क्लियरेंस और गन्दी बस्तियों के निवासियों के पुनर्वास के लिए पुनर्वित्त के प्रयोजनार्थ राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा अनुमोदित किसी गैर-सरकारी संस्था को दी गई सहायता, परन्तु इस मामले में प्रति मकान ऋण की अधिकतम सीमा रु.5 लाख होगी ।

5.1.3 बांडों में निवेश

राष्ट्रीय आवास बैंक / हडको द्वारा जारी किए गए बांडों में बैंकों द्वारा किए गए सभी निवेश, प्रति मकान ऋण का आकार चाहे कुछ भी हो, प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र के अंदर किए गए निवेश माने जाएंगे ।

6. रिज़र्व बैंक द्वारा पुनर्वित्त प्रदान किया जाना

बैंकों द्वारा दिए गए वित्त रिज़र्व बैंक द्वारा पुनर्वित्त सुविधा के लिए पात्र नहीं होंगे ।

7. रिपोर्ट भेजना

- 7.1 बैंकों को चाहिए कि वे आवास-वित्त से संबंधित छमाही आँकड़े अनुबंध 1 के फॉर्मेट के अनुसार एकत्र करें और अपने बैंक के आंतरिक निरीक्षकों / रिज़र्व बैंक के निरीक्षकों को उपलब्ध कराए जाने हेतु तैयार रखें ।
- 7.2 बैंकों को चाहिए कि वे आवास-वित्त के रूप में संवितरित की गई राशि का तिमाही विवरण, संबंधित तिमाही समाप्त होने के बाद 20 दिनों के भीतर अनुबंध 2 में दिए गए फॉर्मेट में भेजें ताकि आवास-वित्त-विनियोजन को दृष्टिगत रखते हुए वाणिज्यिक बैंको द्वारा इस मद में राशि के संवितरण के मामले में उनके स्थूल-स्तरीय कार्यनिष्पादन पर नजर रखी जा सके ।
- 7.3 दूसरे बैंकों से टेक-ओवर किए गए आवास-ऋण / आवास-वित्त विनियोजन की लक्ष्यप्राप्ति दिखाने के लिए तिमाही विवरण में शामिल नहीं किए जाने चाहिए ।

8. आवास-वित्त के लिए विशेष शाखाएँ खोलना

- 8.1 आवासीय सुविधाओं के विकास को दी गई प्राथमिकता को दृष्टिगत रखते हुए तथा इस क्षेत्र में बेहतर व्यावसायिकता संबंधी क्षमता / दक्षता प्राप्त करने के लिए कुछ केन्द्रों पर अलग से केवल आवास-वित्त संबंधी आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए विशेष शाखाएँ स्थापित करने की आवश्यकता है । इरादा यह है कि एक आवास-वित्त शाखा हर जिले में स्थापित की जाय । लेकिन आवास के क्षेत्र में वाणिज्यिक बैंकों की बेहतर सहभागिता के लिए, नीतियों और एतद् विषयक धारणाओं को दृष्टिगत रखते हुए ऐसा धीरे-धीरे किया जा सकता है ।

8.2 चूँकि आवास-वित्त बैंकों के लिए नयी अवधारणा है, इसलिए आरंभ में ऐसी विशेष शाखाएँ केवल अर्द्धशहरी / शहरी केन्द्रों पर ही खोली जानी चाहिए तथा किसी बैंक को ऐसी कितनी शाखाएँ खोलने की अनुमति दी जाए - यह इस बातपर निर्भर करेगा कि उस बैंक का आकार और विस्तार कैसा है । स्पष्ट आवश्यकता तथा सुनिश्चित लाभप्रदता की स्थिति होने पर ग्रामीण क्षेत्रों में भी ऐसी शाखाएँ खोले जाने के अनुरोध पर विचार किया जा सकता है । अतः बैंकों को चाहिए कि वे इससे संबंधित प्रस्ताव तैयार करते समय निम्नलिखित बातों का ध्यान अवश्य रखें :

8.2.1 किसी बैंक की आवास-वित्त शाखा किसी ऐसे जिले में होनी चाहिए जिसमें उसका दायित्व अग्रणी बैंक का है या जहाँपर बैंकों का अग्रणी बैंक संबंधी नाममात्रका दायित्व है, वहाँ ऐसे जिलों में ऐसी शाखा खोलें जहाँ उनकी उपस्थिति ज्यादा है ।

8.2.2 बैंकों को चाहिए कि वे ऐसे महानगरीय केन्द्रों पर विशेष आवास-वित्त शाखाएँ न खोलें जहाँ कुछ विशेष आवास-वित्त कंपनियाँ [जैसे एचडीएफसी] या वाणिज्यिक बैंकों की आवास-वित्तीय सहायक कंपनियाँ पहले से ही अपनी सेवाएँ उपलब्ध करा रही हैं ।

8.2.3 आवास-वित्त शाखाएँ उन क्षेत्रों में स्थापित की जानी चाहिए जहाँ उसी बैंक की शाखाओं की अधिकता है जिसे उस क्षेत्र / स्थान की आवास-वित्त संबंधी कारोबार करने के लिए नामित किया गया है ताकि विशेष शाखा में उपलब्ध विशेषज्ञता का उपयोग अन्य नामित शाखाओं में सेवाएँ उपलब्ध कराने के लिए भी किया जा सके ।

8.2.4 इस मामले में अपना प्रस्ताव तैयार करते समय बैंकों को, यथासंभव, अपेक्षाकृत छोटे शहरी और अर्द्ध-शहरी केन्द्रों को प्राथमिकता देनी चाहिए जहाँ ऐसी शाखाएँ खोले जाने के लिए पर्याप्त संभाव्यताएँ उपलब्ध हैं ।

8.2.5 प्रस्तावों में सभी राज्यों को शामिल किया जाना चाहिए ताकि आवास-वित्त शाखाएँ अधिकाधिक भूभाग में उपलब्ध हो सकें ।

8.2.6 आवेदक बैंक को संबंधित केन्द्र की घाटे में चल रही शाखा को प्रस्तावित आवास-वित्त शाखा में बदलने की संभावना का भी पता लगाना चाहिए । इसके अलावा, बैंकों को प्रत्येक जिले में अपने सामान्य बैंकिंग कार्यों के अलावा आवास-वित्त के काम के लिए एक शाखा को नामित करना चाहिए । विशेष शाखाओं में आवास-वित्त संबंधी सुविधाओं की उपलब्धता का विधिवत् व्यापक प्रचार भी किया जाना चाहिए ।

8.2.7 मितव्ययिता की दृष्टि से, प्रस्तावित आवास-वित्त शाखाएँ, यथासंभव, संबंधित बैंक के उस केन्द्र पर स्थित किसी वर्तमान परिसर में ही चलायी जानी चाहिए ।

8.2.8 बैंक संबंधित केन्द्र पर चल रही वर्तमान निर्माण संबंधी गतिविधियों, कारोबार संबंधी संभावित प्रगति, ऐसी परियोजनाओं व निर्माण कार्यों के वित्तपोषण में उनकी सहभागिता (सहायता-समूह के रूप में या स्वयं अकेले) की रिपोर्ट भी तैयार करें ।

- 8.2.9 विशेष आवास-वित्त शाखाओं में पदस्थापित किए जाने वाले स्टाफ को प्रशिक्षित करने का दायित्व राष्ट्रीय आवास बैंक लेगा ताकि स्टाफ को अपना कार्य संपादित करने से संबंधित दक्षता हासिल हो सके ।
- 8.3 बैंक, अनुबंध 3 में दिए गए प्रोफॉर्मा में सूचना भेजने के साथ-साथ, भारतीय रिजर्व बैंक के बैंकिंग परिचालन और विकास विभाग को उन केन्द्रों की सूची भी भेजे जहाँ वे वरीयता के क्रम से विशेष शाखाएँ खोलना चाहते हैं ।

9. राष्ट्रीय आवास-बैंक के लिए गृहऋण खाता योजना

9.1 अन्य स्रोतों से लिए गए ऋणों के मोचन का निषेध

- 9.1.1 गृहऋण खाता योजना के अंतर्गत, गृहऋण खाता योजना का कोई सदस्य इस योजना में कम से कम 5 साल तक अभिदान देने के बाद ऋण प्राप्त करने के लिए पात्र होता है । इस योजना का सदस्य बनते समय सदस्य को इस आशय की घोषणा करनी पड़ती है कि उसका अपना कोई मकान /फ्लैट नहीं है । लेकिन कोई सदस्य सामान्य ब्याजदर पर किसी बैंक से या मित्रों और रिश्तेदारों से ऋण लेकर किसी सहकारी एजेंसी / सहकारी समिति / प्राइवेट बिल्डर से या किसी आवास बोर्ड / विकास प्राधिकरण की हायर-परचेज योजना के जरिये मकान या फ्लैट खरीद सकता है । उसके बाद जब वह सदस्य गृह ऋण खाता योजना के अंतर्गत ऋण के लिए पात्र हो जाएगा तब वह अन्य स्रोतों से पहले लिए गए ऋणों को चुकता करने के लिए ऋण प्राप्ति हेतु बैंक से संपर्क कर सकता है ।
- 9.1.2 विशेष मामले के रूप में, गृह ऋण खाता योजना के अंतर्गत बैंक ऋणों का अन्य स्रोतों से पहले लिए गए ऋणों को चुकता करने के लिए इस्तेमाल करने पर कोई आपत्ति नहीं होगी ।

9.2 गृह ऋण खाता योजना के अंतर्गत जमाओं / ऋणों का वर्गीकरण

गृह ऋण खाता योजना के अंतर्गत, सहभागी बैंक से यह अपेक्षा की जाती है कि वह राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से जमाराशियाँ स्वीकार करे और राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा समय-समय पर अनुमोदित किसी भी योजना के अंतर्गत पुनर्वित्त के रूप में इन जमाराशियों का उपयोग करे । सहभागी बैंक इस तरीके से इस्तेमाल न की गई शेष राशि (अर्थात् पुनर्वित्त की तुलना में जमाराशियों का अधिक भाग) या तो राष्ट्रीय बैंक को भेज देगा या अपने पास रख सकेगा परन्तु सहभागी बैंक को इस मामले में सांविधिक चलनिधि संबंधी अपेक्षाओं का निम्नानुसार अनुपालन करना होगा : -

- [i] गृह ऋण खाता योजना के अंतर्गत जमाराशियाँ आवर्ती आधार पर होती हैं, तथा उन्हें 'मीयादी' देयताएँ माना जाना चाहिए और इनपर प्रारक्षित निधि संबंधी अपेक्षाओं के मामले में भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 की धारा 42 [1] तथा बैंककारी

विनियमन अधिनियम, 1949 की धारा 24 की अपेक्षाओं का पालन किया जाना चाहिए एवं इन जमाराशियों को फार्म 'ए' की मद सं. II [ए] [ii] के अंतर्गत शामिल किया जाना चाहिए ।

- [ii] राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की दूसरी अनुसूची के खण्ड 3 द्वारा यथासंशोधित भारतीय रिज़र्व बैंक अधिनियम, की धारा 42 की उपधारा [1] के स्पष्टीकरण के खण्ड [सी] के उपखण्ड [ii] के अनुसार 'देयताओं' के अंतर्गत, राष्ट्रीय आवास बैंक से लिया गया कोई ऋण शामिल नहीं माना जाएगा । इसलिए फॉर्म 'ए' की मद संख्या II [ए][ii] के अंतर्गत राशियों का विवरण देते समय, राष्ट्रीय आवास बैंक से प्राप्त पुनर्वित्त के रूप में इस्तेमाल की गई जमाराशियों को गृह ऋण खाता योजना के अंतर्गत प्राप्त कुल जमाराशियों में से घटा दिया जाना चाहिए ।

10. आवास-वित्त पर जोखिम भार

आवास क्षेत्र के लिए ऋण की उपलब्धता में और सुधार लाने की दृष्टि से यह निश्चय किया गया है कि बैंकों द्वारा दिए जाने वाले आवास-वित्त संबंधी जोखिम भार विषयक विवेकपूर्ण मानदंडों को उदार बनाया जाए तथा राष्ट्रीय आवास बैंक के पर्यवेक्षण में काम कर रही और इस बैंक द्वारा मान्यताप्राप्त आवास वित्त कंपनियों की बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूतियों में निवेश करने के लिए बैंकों को प्रोत्साहित किया जाए। तदनुसार आवासीय संपत्तियों के बंधक के आधार पर व्यक्तियों को आवास ऋण देने वाले बैंकों को इस बात की अनुमति दी जाएगी कि वे वर्तमान 100% के बजाय 50% का जोखिम भार नियत करें। वाणिज्यिक स्थावर संपदा की प्रतिभूति के आधार पर दिए जाने वाले ऋणों के लिए, वर्तमान की तरह ही आगे भी 100% का जोखिम भार नियत किया जाता रहेगा। आवास वित्त कंपनियों की आवासीय संपत्ति की बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूतियों में किए गए निवेशों पर पूँजी-पर्याप्तता के प्रयोजन हेतु 50 प्रतिशत का जोखिम भार दिया जाएगा।

11. बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूतियों में बैंकों के निवेश के लिए शर्तें

बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूतियों में बैंकों द्वारा किए जाने वाले निवेश के संबंध में निम्नलिखित शर्तें लागू होंगी :

- क) प्रतिभूतिकृत आवास ऋणों तथा उसके अंतर्गत होनेवाली प्राप्तियों में आवास वित्त कंपनी का अधिकार, स्वत्वाधिकार और हित स्पेशल पर्पज वेहिकल/न्यास के पक्ष में अटल रूप से समनुदेशित किया जाना चाहिए।
- ख) स्पेशल पर्पज वेहिकल/न्यास को चाहिए कि वह निवेशकों की ओर से और निवेशकों के हित के लिए प्रतिभूतिकृत आवास ऋणों से संबंधित बंधक रखी गयी प्रतिभूतियाँ केवल अपने पास ही रखे।
- ग) स्पेशल पर्पज वेहिकल /न्यास को यह अधिकार होना चाहिए कि वह प्रतिभूतिकृत ऋणों के अंतर्गत होने वाली प्राप्तियों को, बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूति के निर्गम की शर्तों के अनुसार निवेशकों के बीच वितरित कर सके। इसके लिए मूल आवास वित्त कंपनी को सर्विसिंग और भुगतानकर्ता एजेंट के रूप में नियुक्त किया जाना चाहिए। तथापि प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन

में चलनिधि सुविधाओं के ऋणों में वृद्धि के मामले में विक्रेता, प्रबंधक, या ऋणदाता के रूप में काम करने वाली मूल आवास वित्त कंपनी पर निम्नलिखित शर्तें भी लागू होंगी :-

- i) ऐसी कंपनी स्पेशल पर्पज वेहिकल में कोई शेयरपूँजी नहीं रखेगी या आस्तियों के क्रय और प्रतिभूतिकरण के लिए वेहिकल के रूप में प्रयुक्त होने वाले न्यास में हिताधिकारी नहीं बन सकेगी। इस प्रयोजन के लिए हर तरह की सामान्य और अधिमान शेयर पूँजी, शेयर पूँजी के अंतर्गत शामिल मानी जाएगी।
 - ii) ऐसी कंपनी स्पेशल पर्पज वेहिकल का नाम इस प्रकार नहीं रखेगी जिससे यह अर्थ निकलता हो कि वह बैंक से किसी तरह का संबंध रखती है।
 - iii) जहाँ निदेशक-मंडल का गठन कम से कम तीन सदस्यों के साथ न किया गया हो और जहाँ स्वतंत्र निदेशकों का बहुमत हो, वहाँ वह कंपनी स्पेशल पर्पज वेहिकल के निदेशक-मंडल में अपना कोई निदेशक, अधिकारी या कर्मचारी नहीं रखेगी। इसके अलावा, बैंक का प्रतिनिधित्व करने वाले अधिकारियों के पास कोई निषेधाधिकार नहीं होगा।
 - iv) ऐसी कंपनी स्पेशल पर्पज वेहिकल पर प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से नियंत्रण नहीं रखेगी ; या
 - v) ऐसी कंपनी प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन के चलते होनेवाले या निवेशकों को होने वाले घाटे को पूरा करने के लिए कोई वित्तीय सहायता नहीं देगी या लेनदेन संबंधी आवर्ती खर्चे स्वयं वहन नहीं करेगी।
- घ) प्रतिभूतिकृत ऋण ऐसे ऋण होने चाहिए जो व्यक्तियों को ऐसे घर खरीदने के लिए दिए गए हों जिन्हें एकमात्र प्रभार के रूप में किसी आवास वित्त कंपनी के पास बंधक रखा गया हो।
- ङ) प्रतिभूतिकृत किए जाने वाले ऋणों को किसी क्रेडिट रेटिंग एजेंसी ने स्पेशल पर्पज वेहिकल को समनुदेशन किए जाते समय निवेश श्रेणी की क्रेडिट रेटिंग दी हो।
- च) निवेशकों को यह अधिकार होना चाहिए कि वे चूक की स्थिति में निर्गमकर्ता अर्थात् स्पेशल पर्पज वेहिकल को वसूली के लिए कदम उठाने तथा बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूतियों के निर्गम की शर्तों के अनुसार निवल राशि के वितरण हेतु कह सकें।
- छ) बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूतियों के निर्गम का काम करनेवाली स्पेशल पर्पज वेहिकल को वैयक्तिक आवास ऋणों की बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूतियों के निर्गम और प्रशासन के काम के अलावा कोई दूसरा काम नहीं करना चाहिए।
- ज) बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूतियों के निर्गम का काम करने के लिए नियुक्त की गई स्पेशल पर्पज वेहिकल या न्यासियों को भारतीय न्यास अधिनियम, 1882 के प्रावधानों की परिधि के अंतर्गत रखा जाना चाहिए।
2. बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूतियों का निर्गम यदि उपर्युक्त पैराग्राफ में निर्दिष्ट शर्तों के अनुसार होगा और उसके अंतर्गत, आवास ऋण संबंधी आस्तियों के जोखिम और लाभ का स्पेशल पर्पज वेहिकल /न्यास को अटल अंतरण भी शामिल होगा तो बंधक द्वारा समर्थित ऐसी प्रतिभूतियों में किसी बैंक द्वारा किया गया निवेश प्रतिभूतिकृत आवास ऋण देने वाली आवास वित्त कंपनी को उपलब्ध कराया गया वित्त नहीं माना जाएगा। तथापि उस निवेश को स्पेशल पर्पज वेहिकल /न्यास की संबंधित आस्ति से संबद्ध वित्त माना जाएगा।

मास्टर परिपत्र

आवास-वित्त

(पैरा 7.1 देखें)

अनुसूचित वाणिज्य बैंकों द्वारा 30 सितम्बर /31 मार्च की स्थिति के अनुसार 'आवास-वित्त' श्रेणी के अंतर्गत मंजूर की गई वित्तीय सहायता

रिज़र्व बैंक के प्रयोग हेतु

--	--	--

1. बैंक का नाम

मू.सां.विव. बैंक कार्य कोड

2. अप्रैल से मार्च तक के लिए बैंक द्वारा आबंटित राशि

(लाख रु.)

3. अखिल भारत/राज्य/संघराज्य क्षेत्र

--	--

I. लाभग्रहियों को प्रत्यक्ष ऋण

(राशि लाख रुपये)

सं.	मद	अर्द्धवर्ष में संवितरित						अर्द्धवर्ष के अंत में बकाया					
		कुल		इसमें से				कुल		इसमें से			
		खातों की सं.	राशि	ग्रामीण		अर्द्ध शहरी		खातों की सं.	राशि	ग्रामीण		अर्द्ध शहरी	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10.	योग (11+12+13+14)												
	रु. 50,000 तक के ऋण की राशि												

II. एजेंसियों/संस्थाओं के माध्यम से ऋण दिया जाना (अप्रत्यक्ष ऋण दिया जाना)

सं.	मद	अर्द्ध वर्ष में संवितरित		अर्द्ध वर्ष के अंत में बकाया	
		खातों की सं.	राशि	खातों की सं.	राशि
20.	योग (21+22+23+24+25+26)				
21.	हडको				
22.	राज्य आवास बोर्ड				
23.	राज्यस्तरीय अन्य एजेंसियाँ				
24.	आवास वित्त संस्थाएँ (एच.डी.एफ.सी. से भिन्न)				
25.	एच.डी.एफ.सी.				
26.	अन्य				
	<u>इसमें से अनु.जाति/जनजाति के लिए</u>				
30.	योग (31+32+33+34+35+36)				
31.	हडको				
32.	राज्य आवास बोर्ड				
33.	राज्यस्तरीय अन्य एजेंसियाँ				
34.	आवास वित्त संस्थाएँ (एच.डी.एफ.सी. से भिन्न)				
35.	एच.डी.एफ.सी.				
36.	अन्य				
40.	उप-योग (10+20)				
41.	उप-योग (11+13+30)				

III. बांडों / डिबेंचरों में निवेश

सं.	मद	अर्द्ध वर्ष में संवितरित		अर्द्ध वर्ष के अंत में बकाया	
		खातों की सं.	राशि	खातों की सं.	राशि
50.	जोड़ (60+70+80+90)	X		X	X
	<u>गारंटीकृत बांड/डिबेंचर</u>	X	X	X	X
60.	राष्ट्रीय आवास बैंक	X		X	
70.	हडको	X		X	
	<u>अन्य बांड (अर्थात जिनमें कोई गारंटी नहीं दी गयी है।)</u>	X	X	X	X
80.	राष्ट्रीय आवास बैंक	X		X	
26.	हडको	X		X	
	कुल योग (40+50)				

विवरण संकलित करने के संबंध में अनुदेश

1. यह विवरण फूलस्कैप पेपर (32 सें.मी. X 21 सें.मी.) पर ही अनुप्रस्थ (हॉरिजेन्टली) तैयार किया जाना चाहिए ताकि कम्प्यूटर द्वारा इस की प्रोसेसिंग की जा सके। इसके अलावा स्तंभ संख्याओं व मद संख्याओं में परिवर्तन नहीं किया जाना चाहिए।
2. ब्लॉक I और ब्लॉक II में अखिल भारतीय और प्रत्येक राज्य/संघराज्य क्षेत्र के अलग-अलग आँकड़े दिए जाने चाहिए तथा ब्लॉक III में केवल अखिल भारतीय आँकड़े दिए जाने चाहिए।
3. ब्लॉक I में दिखायी गयी राशि में आवास ऋण की वह राशि भी शामिल की जानी चाहिए जिसके लिए राष्ट्रीय आवास बैंक से पुनर्वित्त लिया गया है।
4. बैंक द्वारा अपने कर्मचारियों को दिया गया आवास ऋण 'आवास वित्त' श्रेणी के अंतर्गत शामिल नहीं किया जाना चाहिए तथा उसे इस विवरण में नहीं शामिल किया जाना चाहिए।
5. सहकारी आवास समितियों को दिया गया ऋण ब्लॉक I में मद 11 और 13 के अंतर्गत तभी शामिल किया जाना चाहिए जब कुल सदस्यों में अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति के सदस्यों की संख्या 50% से अधिक हो।
6. **ग्रामीण** - 10,000 तक की जनसंख्या वाले केन्द्र
अर्द्धशहरी - 10,000 से अधिक तथा 1,00,000 तक की जनसंख्या वाले केन्द्र।
7. मद 23 और 33 पर 'राज्यस्तरीय अन्य एजेंसियाँ' के अंतर्गत, उदाहरणार्थ, ग्रामीण/शहरी आवास निगम, स्लम क्लियरेंस बोर्ड, इत्यादि शामिल होंगे।
8. मद 26 और 36 पर 'अन्य' के अंतर्गत नगर सुधार न्यास, नगर विकास प्राधिकरण, स्थानीय निकाय, निर्माण कंपनियाँ/बिल्डर, भवन हेतु भूमि विकसित करने वाले शामिल होंगे।

अनुबंध 2

अनुसूचित वाणिज्य बैंकों द्वारा आवास वित्त श्रेणी के अंतर्गत को समाप्त तिमाही के दौरान दी गई वित्तीय सहायता

(पैराग्राफ 7.2 देखें)

बैंक का नाम _____

अप्रैल 2002 से मार्च 2003 वर्ष के लिए विनियोजित किए गए आवास-वित्त की राशि

(लाख रुपये)

	(वितरित किए गए आवास वित्त की राशि)						कुल योग (स्तम्भ 1+2+6)
	प्रत्यक्ष आवास वित्त की राशि	अप्रत्यक्ष आवास वित्त की राशि	निम्न लिखित के गारंटीकृत / आगारंटीकृत बांडों में निवेश				
			राष्ट्रीय आवास बैंक	आवास और शहरी विकास निगम	एम बी एस @	योग	
1	2	3	4	5	6	7	
पिछली तिमाही तक वितरित किए गए कुल आवास-वित्त की राशि							
वर्तमान तिमाही में वितरित किए गए आवास वित्त की राशि							
योग							

@ इसके अंतर्गत राष्ट्रीय आवास बैंक के पर्यवेक्षण में काम कर रही अनुमोदित आवास-वित्त कंपनियों द्वारा मंजूर किए गए आवास-ऋणों के प्रयोजनार्थ स्पेशल पर्पज वेहिकल या संस्था द्वारा निर्गत निर्धारित / मूल्यांकित प्रतिभूतिकृत ऋण-लिखत शामिल माने जाएंगे ।

विशेष आवास-वित्त शाखाएँ खोलने के लिए बैंको द्वारा

प्रस्तुत किए जानेवाले विवरण

(पैराग्राफ 8.4 देखें)

बैंक का नाम _____

(लाख रुपये)

1. किस केन्द्र पर (नाम) विशेष शाखा खोले जाने का प्रस्ताव है, जिला व राज्य का नाम भी दें
2. अग्रणी बैंक का नाम
3. इस समय उस केन्द्र पर/जिले में आवेदक बैंक की कितनी शाखाएँ हैं
4. वह क्षेत्र वाणिज्यिक या आवासीय है ?
5. उस केन्द्र की प्रमुख आर्थिक गतिविधियाँ और निकट भविष्य में उनके विकास की संभावनाएँ
6. अलग शाखा खोले जाने पर कितना अतिरिक्त व्यय होगा
7. क्या प्रस्तावित शाखा अपने सारे खर्च स्वयं पूरे कर सकती है ?

8. वर्तमान शाखाओं का वर्तमान कारोबार

किस तारीख की स्थिति		
31.03.____ पिछला वर्ष	31.03 .____ वर्तमान वर्ष	आवेदन की तारीख से पहले का अंतिम शुक्रवार
(i) जमाराशियाँ - इनमें से आवास ऋण खाता के अंतर्गत बचत (a) खातों की सं. (b) बकाया राशि		
(ii) ऋण- इसमें से आवासीय प्रयोजन हेतु (स्टाफ ऋण को छोड़कर) (a) खातों की सं. (b) बकाया राशि (कुल मंजूर की गयी राशि कोष्ठक में बताएँ)		

9. उस केन्द्र पर/जिले में अन्य विशेष शाखाओं/संस्थाओं के नाम

--

10. जिले के अंतर्गत आवासीय परियोजनाएँ/योजनाएँ

(i) राज्य सरकार/उपक्रम/स्थानीय निकाय

(क) कार्यान्वित की जा रही योजनाएँ, टेनामेंट नं. सहित

--

(ख) आठवीं पंचवर्षीय योजना के अंतर्गत तैयार की गयी योजनाएँ, टेनामेंट नं. सहित

--

(ii) अन्य एजेंसियाँ/संगठन

(नाम बताएँ)

(a) कार्यान्वित की जा रही योजनाएँ, टेनामेंट नं. सहित

--

(b) अनुमानित, टेनामेंट नं. सहित

--

11. कोई अन्य सूचना जिसे बैंक अपने आवेदन-पत्र के समर्थन में देना चाहे

--

मास्टर परिपत्र आवास-वित्त

मास्टर परिपत्र में समेकित परिपत्रों की सूची

सं.	परिपत्र सं.	तारीख	विषय	पैरा सं.
1.	औनित्रवि सं.8/03:27:35/ 1999-2000	16.11.99	आवास वित्त विनियोजन की तुलना में आवास ऋण खातों का अंतरण	2.3 (iv), 7.3
2.	औनित्रवि सं.(आ वि) 5/03:27:25/ 1999-2000	29.10.99	आवास वित्त- ऋण के आकार में संशोधन	4.2.4(i), (ii)
3.	औनित्रवि सं.(आ वि) 2/03:27:25/ 2000-2001	07.08. 2000	वर्ष 2000-20001 के लिए आवास वित्त विनियोजन	2.4, 4.3, 7.2
4.	औनित्रवि सं. 22/ 03.27.25/2001-02	6.5.02	वर्ष 2002-03 के लिए आवास वित्त का विनियोजन	1.22 1.3
5.	औनित्रवि सं.(आ वि) 12/03:27:25/98-99	15.01.99	पुराना मकान खरीदने के लिए प्रत्यक्ष ऋण से संबंधित शर्तें	3.2
6.	औनित्रवि सं.(आ वि) 40/03:27:25/97-98	16.04.98	प्रत्यक्ष आवास ऋण से संबंधित शर्तें- मानदंडों की समीक्षा	3.2
7.	औनित्रवि सं.आवि 37/03:27:25/97-98	27.02.98	अर्द्धवार्षिक आवास वित्त विवरण का प्रस्तुतीकरण बन्द किया जाना	7.1
8.	औनित्रवि सं.27/03:27:25/97-98	22.12.97	बैंकों को वार्षिक आवास-वित्त विनियोजन की योजना- प्रत्यक्ष आवास-वित्त- संशोधन	3.4 (iv)
9.	औनित्रवि सं. आ वि 22/03:27:25/97-98	06.12.97	आवास वित्त- ऋण के आकार में संशोधन	3.3, 5.1
10.	औनित्रवि सं.5/03:27:25/97-98	30.08.97	राष्ट्रीय आवास बैंक से पुनर्वित्त प्राप्त करने के लिए अधिकृत आवास-वित्त कंपनियों को बैंकवित्त की मात्रा	4.2.1 (ii) to (iv)
11.	औनित्रवि सं.सीएमडी 8/03:27:25/1995-1996	27.09.95	सरकार द्वारा बजटीय सहायता उपलब्ध करायी जा रही परियोजनाओं के लिए मीयादी ऋण की मंजूरी का निषेध	2.4.3
12.	औनित्रवि सं.1/03:27:25/95-96	11.07.95	अनिवासी भारतीयों को आवास वित्त मंजूर करने के लिए, प्राधिकृत विदेशी मुद्रा व्यापारियों को सामान्य अनुमति	2.3 (ii)

सं.	परिपत्र सं.	तारीख	विषय	पैरा सं.
13.	औनित्रवि सं.1/03:27:25/94-95	11.07.94	प्रत्यक्ष आवास-वित्त	3.4 (i) to (iv)
14.	बैंपविवि सं. बीएल बीसी 132/सी 168(एम)-91	11.06.91	विशेष आवास-वित्त शाखाएँ खोलना	8.2, 8.3
15.	बैंपविवि सं. बीएल बीसी 88/60-90	05.04.90	राष्ट्रीय आवास बैंक की आवास ऋण खाता योजना- अन्य स्रोतों से प्राप्त ऋणों के मोचन का निषेध	9.1, 9.2
16.	औनित्रवि सं. सीएमडी iv .24/आ वि(पी) -89-90	30.03.90	आवास-वित्त	2.2 (viii), 4.1
17.	बैंपविवि सं. बीपी 1074/बीपी.60-90	23.03.90	आवास-वित्त- विशेष शाखाओं को नामित करना	8.1 8.1
18.	बैंपविवि सं. बीपी 1022/बीपी.60-90	15.03.90	आवास-वित्त- विशेष शाखाओं को नामित करना	8.1
19.	औनित्रवि सं. सीएडी iv.223/(आ वि-पी)- 88-89	02.11.88	आवास-वित्त- आवास-वित्त संस्थाओं के संबंध में गठित अध्ययन दल की सिफारिशों के आधार पर संशोधन	1.1.1,1.1.2, 2.2 (vi), (vii),3.4(v), 4.2.1 (i), 4.2.2,4.2.3
20.	बैंपविवि सं. सीएस बीसी 70/सी.446 (एच एफ(पी)-88-89	05.06.81	आवास-वित्त- संशोधित दिशानिर्देश (सामान्य)	--
21.	बैंपविवि सं. सीएस बीसी 71/सी.446(आ वि-पी)- 79	31.05.79	आवास-वित्त- आवास योजना के लिए वित्त प्रदान करने में बैंकिंग प्रणाली की भूमिका की छानबीन करने के लिए गठित कार्यदल की सिफारिशें	2.1, 2.2, 2.3, 2.4
22.	बैंपविवि सं. ...106/ 21.01.002/2001-02	14.5.02	आवास वित्त और बंधक पर आधारित प्रतिभूतियों पर जोखिम भार	10 11

**आवास-वित्त विषयक अनुदेशों/दिशानिर्देशों/
निर्देशों से संबंधित परिपत्रों की सूची**

सं.	परिपत्र सं.	तारीख	विषय	पैरा सं.
1.	आरपीसीडी सं. पीएलएनएफएस. बीसी. 37/06.11.01/97-98	21.10.97	प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को ऋण- आवास हेतु ऋण	5.1
2.	बैंपविवि सं. रिट.बीसी. 75/सी.96-90	13.02.90	भा.रि.बैंक अनुसूचित बैंक विनियमावली 1951- राष्ट्रीय आवास बैंक की आवास ऋण खाता योजना के अंतर्गत स्वीकार की गयी जमाराशियों का वर्गीकरण	9.2

प्रमुख शब्दानुक्रमणी

	पृष्ठ सं.
अप्रत्यक्ष वित्त	2, 7, 10
आवासीय मध्यवर्ती एजेंसियों को ऋण दिया जाना	7, 8
आवास वित्त विनियोजन	1, 2, 4, 10
आवास वित्त पर जोखिम भार	13
गृह ऋण खाता योजना	12,13
पुनर्वित्त	3, 7, 10 ,12, 13
पूरक वित्त	6
प्रत्यक्ष वित्त	2, 5, 9
प्राइवेट बिल्डरों को मीयादी ऋण	9
प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र को ऋण	9
प्राथमिकताप्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत आवास ऋण	9
बंधक द्वारा समर्थित प्रतिभूतियाँ	13
राष्ट्रीय आवास बैंक और हडको के बांडों में निवेश	2,10
राष्ट्रीय आवास नीति	1
रिपोर्ट भेजना	10