राष्ट्रीय आवास बैंक
NATIONAL HOUSING BANK

चलनिधि अंतर्वेशन सुविधा (LIFt) – आवास वित्त कंपनियां

राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) की स्थापना आवास वित्त संस्थानों को बढ़ावा देने और ऐसे संस्थानों को वित्तीय एवं अन्य सहायता प्रदान करने हेतु एक प्रमुख एजेंसी के रूप में कार्य करने हेतु संसद के अधिनियम यानी राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 (1987 की केंद्रीय अधिनियम संख्या 53) के तहत वर्ष 1988 में की गई।

आवास वित्त प्रणाली में चलनिधि का अंतर्वेश करने और साथ ही किफायती आवास वित्त क्षेत्रों में आवास वित्त की आवश्यकताओं को संबोधित करने हेतु आ.वि.कं. की मांग को पूरा करने के लिए, एक नई योजना, अर्थात, **आवास वित्त कंपनियों के लिए चलनिधि अंतर्वेशन सुविधा (LIFt) योजना** शुरू की गई थी। इस पुनर्वित्त योजना का उद्देश्य व्यक्तिगत आवास ऋण पोर्टफोलियो बनाने में आ.वि.कं. का समर्थन करना है जो कि भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा परिभाषित प्राथमिकता-प्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत आता है। राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा चलनिधि अंतर्वेशन आ.वि.कं. में बाजार का विश्वास सृजित कर सकता है और इस प्रकार वे अन्य स्रोतों जैसे कि बैंकों या कर्ज बाजार से अधिक संसाधन जुटाने में सक्षम होंगे। इस योजना के लिए आबंटित कुल राशि 30,000 करोड़ रुपये तक होगी। भारतीय रिजर्व बैंक के दिशानिर्देशों के अंतर्गत प्राथमिकता –प्राप्त क्षेत्र के तहत वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो के निर्माण के लिए योजना के तहत सुविधा प्राप्त करने हेतु आ.वि.कं. को प्रोत्साहित करने की दृष्टि से, मौजूदा योजना में कुछ सुधार / संशोधन किए गए हैं और संशोधित योजना की मुख्य विशेषताएं इस प्रकार हैं:

क्रं.स.	**पैरामीटर**	**LIFt 1**	**LIFt 2**
1	पात्र संस्थान	i. "बी" की न्यूनतम आंतरिक रेटिंग वाली आ.वि.कं.। ii. समय-समय पर निर्धारित रा.आ.बैंक के मानदंडों के अनुसार या 12% के न्यूनतम सीआरएआर वाली आ.वि.कं.। iii. 10 करोड़ रूपये की न्यूनतम निवल स्वाधिकृत निधि।	i. "बी" की न्यूनतम आंतरिक रेटिंग वाली आ.वि.कं. और जो वैयक्तिक आवास ऋणों के न्यूनतम 51% मानदंड को पूरा करती है और कुल अनर्जक आस्ति 3.50% से अधिक नहीं है। ii. समय-समय पर निर्धारित रा.आ.बैंक के मानदंडों के अनुसार या 12% के न्यूनतम सीआरएआर वाली आ.वि.कं.। iii. 10 करोड़ रूपये की न्यूनतम निवल स्वाधिकृत निधि।
2	प्रयोजन	• अगले छह माह के भीतर आ.वि.कं. के वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो को सृजित करना। आ.वि.कं. भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा परिभाषित प्राथमिकता-प्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले वैयक्तिक ऋण आकार तक वैयक्तिक आवास ऋण के वित्तपोषण की सुविधा प्राप्त करेगी। (महानगर केंद्रों में 35 लाख रुपये और अन्य केंद्रों में 25 लाख रुपये तक)	• अगले छह माह के भीतर आ.वि.कं. के वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो को सृजित करना। आ.वि.कं. भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा परिभाषित प्राथमिकता-प्राप्त क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले वैयक्तिक ऋण आकार तक वैयक्तिक आवास ऋण के वित्तपोषण की सुविधा प्राप्त करेगी। (महानगर केंद्रों में 35 लाख रुपये और अन्य केंद्रों में 25 लाख रुपये तक) • यदि योजना के तहत आहरित राशि का उपयोग छह माह के अंत तक नहीं किया जाता है, तो उस सीमा तक राशि, जिसका उपयोग/संवितरण नहीं किया गया है, को वापस करना होगा।

		• यदि योजना के तहत आहरित राशि का उपयोग छह माह के अंत तक नहीं किया जाता है, तो उस सीमा तक राशि, जिसका उपयोग/संवितरण नहीं किया गया है, को वापस करना होगा। • आहरित तिथि से छह महीने की समाप्ति के पश्चात प्रस्तुत किए जाने वाले कंपनी के सांविधिक लेखा परीक्षक द्वारा प्रमाणित उपयोगिता प्रमाणपत्र।	• आहरित तिथि से छह महीने की समाप्ति के पश्चात प्रस्तुत किए जाने वाले कंपनी के सांविधिक लेखा परीक्षक द्वारा प्रमाणित उपयोगिता प्रमाणपत्र।
3	पुनर्वित्त की पात्र राशि	• अंतिम लेखा परीक्षित तुलन पत्र के अनुसार आ.वि.कं. की निवल स्वाधिकृत निधि का अधिकतम 30% या यथा 31.06.2019 को रा.आ.बैंक के निवल स्वाधिकृत निधि का 50%, जो भी कम हो। • LIFt योजना के तहत आ.वि.क. का एक्सपोज़र बैंक के प्रतिपक्षकार एक्सपोजर मानदंड (सीईएनपी) के अंतर्गत अलग से निर्धारित अधिकतम सीमा से अधिक होगा।	• अंतिम लेखा परीक्षित तुलन पत्र के अनुसार आ.वि.कं. की निवल स्वाधिकृत निधि का अधिकतम 30% या यथा 31.06.2019 को रा.आ.बैंक के निवल स्वाधिकृत निधि का 50%, जो भी कम हो। • LIFt योजना के तहत आ.वि.क. का एक्सपोज़र बैंक के प्रतिपक्षकार एक्सपोजर मानदंड (सीईएनपी) के अंतर्गत अलग से निर्धारित अधिकतम सीमा से अधिक होगा।
4	ऋण की अवधि	अधिकतम अवधि आहरण तिथि से 60 महीने होगी, लेकिन अंतर्निहित पोर्टफोलियो से अधिक नहीं होगी।	अधिकतम अवधि आहरण तिथि से 60 महीने होगी, लेकिन अंतर्निहित पोर्टफोलियो से अधिक नहीं होगी।
5	पुनर्वित्त हेतु प्रतिभूति (लाभ प्राप्त करते समय)	• इस सुविधा की प्राप्ति के समय, आ.वि.कं. 115% के न्यूनतम आस्ति कवरेज के साथ वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो पर प्रथम अनन्य प्रभार प्रदान करेंगी। **या** • आ.वि.कं. 150% के न्यूनतम आस्ति कवरेज के साथ किफायती आवास परियोजनाओं हेतु निर्माण-कार्य वित्त पोर्टफोलियो पर प्रथम अनन्य प्रभार प्रदान करेंगी। आ.वि.कं. की निर्माण कार्य वित्त परियोजना जिसके एवज में पुनर्वित्त प्राप्त किया जाता है, की न्यूनतम बाह्य रेटिंग "एए" होनी चाहिए। (*किफायती आवास परियोजनाओं को आय-कर अधिनियम, 1961 की धारा 80आईबीए के तहत परिभाषित किया जाएगा)* • जब भी प्रतिभूति स्थितियों में निर्धारित विशेष अनन्य प्रभार का सृजन करना संभव नहीं है, सममात्रा प्रभार आधार पर	• इस सुविधा की प्राप्ति के समय, आ.वि.कं. 115% के न्यूनतम आस्ति कवरेज के साथ वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो पर प्रथम अनन्य प्रभार प्रदान करेंगी। **या** • आ.वि.कं. 150% के न्यूनतम आस्ति कवरेज के साथ किफायती आवास परियोजनाओं हेतु निर्माण-कार्य वित्त पोर्टफोलियो पर प्रथम अनन्य प्रभार प्रदान करेंगी। आ.वि.कं. की निर्माण कार्य वित्त परियोजना जिसके एवज में पुनर्वित्त प्राप्त किया जाता है, की न्यूनतम बाह्य रेटिंग "एए" होनी चाहिए। (*किफायती आवास परियोजनाओं को आय-कर अधिनियम, 1961 की धारा 80आईबीए के तहत परिभाषित किया जाएगा)* • जब भी प्रतिभूति स्थितियों में निर्धारित विशेष अनन्य प्रभार का सृजन करना संभव नहीं है, सममात्रा प्रभार आधार पर प्रतिभूति को अन्य ऋणदाताओं से सममात्रा प्रभार सीडिंग पत्र प्राप्त करने की दशा में स्वीकार

		प्रतिभूति को अन्य ऋणदाताओं से सममात्रा प्रभार सीडिंग पत्र प्राप्त करने की दशा में स्वीकार किया जा सकता है, बशर्ते कि आ.वि.कं. भार – रहित वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो पर रा.आ.बैंक को प्रभार के माध्यम से प्रतिभूति के साथ सममात्रा प्रभार आधार पर सृजित प्रतिभूति को स्थानापन्न करेगी जो LIFt योजना के अंतर्गत पुनर्वित्त प्राप्त करने के छह महीने के भीतर सृजित किये जा रहे हैं। • राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा तय की गई कोई अन्य प्रतिभूति।	किया जा सकता है, बशर्ते कि आ.वि.कं. भार – रहित वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो पर रा.आ.बैंक को प्रभार के माध्यम से प्रतिभूति के साथ सममात्रा प्रभार आधार पर सृजित प्रतिभूति को स्थानापन्न करेगी जो LIFt योजना के अंतर्गत पुनर्वित्त प्राप्त करने के छह महीने के भीतर सृजित किये जा रहे हैं। • राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा तय की गई कोई अन्य प्रतिभूति।	
6	उपयोग अवधि (6 महीने) की समाप्ति पर पुनर्वित्त हेतु प्रतिभूति	• छह माह के अंत में, प्रतिभूति (पूर्णतः / सममात्रा प्रभार आधार पर) पहले से ही प्राथमिकता-प्राप्त क्षेत्र के तहत भार-रहित वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो पर रा.आ.बैंक को प्रभार के साथ प्रतिस्थापित किये जाने वाले LIFt के अंतर्गत पुनर्वित्त प्राप्त करते समय आ.वि.कं. से प्राप्त की गयी है ताकि निर्धारित आस्ति कवरेज अनुरक्षित रखने हेतु LIFt के तहत पुनर्वित्त संवितरित किया जा सके।	• छह माह के अंत में, प्रतिभूति (पूर्णतः / सममात्रा प्रभार आधार पर) पहले से ही प्राथमिकता-प्राप्त क्षेत्र के तहत भार-रहित वैयक्तिक आवास ऋण पोर्टफोलियो पर रा.आ.बैंक को प्रभार के साथ प्रतिस्थापित किये जाने वाले LIFt के अंतर्गत पुनर्वित्त प्राप्त करते समय आ.वि.कं. से प्राप्त की गयी है ताकि निर्धारित आस्ति कवरेज अनुरक्षित रखने हेतु LIFt के तहत पुनर्वित्त संवितरित किया जा सके।	
7	ब्याज दर	• ब्याज दर मूल्य निर्धारण कार्यविधि के अनुसार निर्धारित ब्याज दर के 1.00% से अधिक होगा और 1.00% का प्रीमियम ऋण की अवधि तक रहेगा। • सुविधा स्थिर दर पर होगी, यथास्थिति ब्याज दर एक वर्ष या तीन वर्ष पश्चात पुनर्निर्धारित होगा। • ऋण प्राप्त करने की तिथि से, इस संस्वीकृति के तहत अप्रयुक्त राशि की सीमा तक मौजूदा नीति दर पर ब्याज दर 2% प्रति वर्ष तक संशोधित होगा।	**LIFt 2(1)** आ.वि.कं. जिसका आस्ति आकार 31.03.2019 तक (लेखा परिक्षित आंकड़े) 2000 करोड़ रुपये से अधिक है और आईएचएल के न्यूनतम 51% मानदंड को पूरा करता है और एनएनपीए 3.50% से अधिक नहीं है, ब्याज दर मूल्य निर्धारण कार्यविधि के अनुसार निर्धारित ब्याज दर के 0.50% से अधिक होगा और 0.50% का प्रीमियम ऋण की अवधि तक रहेगा।	**LIFt 2(2)** आ.वि.कं. जिसका आस्ति आकार 31.03.2019 तक (लेखा परिक्षित आंकड़े) 2000 करोड़ रुपये से अधिक है और आईएचएल के न्यूनतम 51% मानदंड को पूरा करता है और एनएनपीए 3.50% से अधिक नहीं है, ब्याज दर मूल्य निर्धारण कार्यविधि के अनुसार निर्धारित ब्याज दर के 0.10% से अधिक होगा और 0.10% का प्रीमियम ऋण की अवधि तक रहेगा।
			• ऋण प्राप्त करने की तिथि से, इस संस्वीकृति के तहत अप्रयुक्त राशि की सीमा तक मौजूदा नीति दर पर ब्याज दर 2% प्रति वर्ष तक संशोधित होगा।	

			• सुविधा स्थिर दर पर होगी, यथास्थिति ब्याज दर एक वर्ष या तीन वर्ष पश्चात पुनर्निर्धारित होगा।
8	योजना की अवधि	30.06.2020 तक	30.06.2020 तक
9	अन्य नियम और शर्तें	अन्य सभी नियम और शर्तें बैंक की उदारीकृत पुनर्वित्त योजना (एलआरएस) की तरह ही लागू होंगी।	अन्य सभी नियम और शर्तें बैंक की उदारीकृत पुनर्वित्त योजना (एलआरएस) की तरह ही लागू होंगी।
10	आवोदन	इस सुविधा को प्राप्त करने की इच्छुक आ.वि.कं अपने आवेदनों को महाप्रबंधक, पुनर्वित्त परिचालन विभाग, राष्ट्रीय आवास बैंक, नई दिल्ली को प्रस्तुत कर सकते हैं।	इस सुविधा को प्राप्त करने की इच्छुक आ.वि.कं अपने आवेदनों को महाप्रबंधक, पुनर्वित्त परिचालन विभाग, राष्ट्रीय आवास बैंक, नई दिल्ली को प्रस्तुत कर सकते हैं।

नई दिल्ली
17.12.2019