

रा.आ.बैंक (नदि)/आरएंडपीएफडी/2020
19 अक्टूबर, 2020



सभी पात्र प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों हेतु,

महोदया/महोदय,

किफायती आवास हेतु निर्माण वित्त के लिए संशोधित पुनर्वित्त योजना के संबंध में

राष्ट्रीय आवास बैंक का प्रमुख उद्देश्य आम आदमी को अधिक से अधिक किफायती आवास ऋण उपलब्ध कराना है। इस लक्ष्य को हासिल करने के उद्देश्य से बैंक का ध्यान मुख्य तौर पर किफायती आवास परियोजनाएं निष्पादित करने वाली एजेंसियों की ऋण की मांग को पूरा करके आवास वित्त कंपनियों (आ.वि.कं.) के माध्यम से वित्तीय सहायता प्रदान करते हुए किफायती आवास बाजार के आपूर्ति पक्ष को सहायता प्रदान करने पर केंद्रित है।

किफायती आवास हेतु ऋण की मांग को प्रोत्साहित करने के प्रयोजनार्थ, राष्ट्रीय आवास बैंक (रा.आ.बैंक) ने किफायती आवास हेतु निर्माण वित्त के लिए पुनर्वित्त योजना (आरएससीएफ-एच) को संशोधित किया है। इस योजना को आवास वित्त क्षेत्र में प्रचलित स्थितियों को ध्यान में रखते हुए संशोधित किया गया है। उपलब्ध आंकड़ों से यह देखा गया है कि बिल्डरों को परियोजना ऋणों के वित्तपोषण हेतु आ.वि.कं. का काफी बेहतर एक्सपोजर है।

योजना का केंद्र बिंदु मुख्यतः छोटी परियोजनाओं पर है, क्योंकि उन्हें और तेजी से वितरित किए जाने की अपेक्षा है जिससे बिक्री का वेग भी अधिक होगा तथा यह मुख्य रूप से महानगरीय शहरों के उपनगरों या टियर -2 एवं टियर -3 शहरों में मौजूद होंगे। इसके अतिरिक्त, इन परियोजनाओं से उन श्रेणियों को पूरा करने की अपेक्षा की गयी है जो ईडब्ल्यूएस / एलआईजी या एमआईजी के अंतर्गत आते हैं। यह अपेक्षा है कि परियोजनाओं के अंतर्गत यूनिट किफायती होंगी।

योजना की मुख्य विशेषताएं इस प्रकार हैं:-

I पात्रता मानदंड:

- 1.1. आ.वि.कं. जिनकी निवल स्वाधिकृत निधि (एनओएफ) विगत वित्तीय वर्ष के अंतिम दिन 500 करोड़ रुपये से अधिक हो और जो रा.आ.बैंक की उदारीकृत पुनर्वित्त योजना (एलआरएस) योजना के अंतर्गत पात्र हैं, इस योजना के तहत पुनर्वित्त हेतु पात्र होंगे।
- 1.2. सभी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक (एससीबी), जो रा.आ.बैंक के एलआरएस के अंतर्गत पुनर्वित्त हेतु पात्र हैं, वे भी इस योजना के तहत पात्र हैं।
- 1.3. पीएलआई की निर्माण वित्त परियोजना जिसके एवज में इस पुनर्वित्त का लाभ उठाया गया है, के पास सेबी के साथ पंजीकृत क्रेडिट रेटिंग एजेंसी से "मध्यम परियोजना या समकक्ष" की न्यूनतम बाह्य रेटिंग होनी चाहिए।



2 किफायती आवास परियोजना की परिभाषा:

- 2.1 आर्थिक कार्य विभाग, वित्त मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा दिनांक 14.11.2017 की अधिसूचना के माध्यम से अवसंरचना के उप-क्षेत्रों की सुसंगत मास्टर सूची के अंतर्गत परिभाषित। वर्तमान में, किफायती आवास को जो 60 वर्ग मीटर से अधिक नहीं है, के कारपेट क्षेत्र के साथ आवासीय इकाइयों हेतु एफएआर (फ्लोर एरिया रेशो) / एफएसआई (फ्लोर स्पेस इंडेक्स) के कम से कम 50% का उपयोग करके आवास परियोजना के रूप में परिभाषित किया गया है।
- 2.2 पुनर्वित्त किफायती आवास अर्थात् यूनिट हेतु कारपेट क्षेत्र के जोड़ के अनुपात के अनुसार जिसमें वैयक्तिक कारपेट क्षेत्र परियोजना के अंतर्गत कुल कारपेट क्षेत्र के 60 वर्ग मीटर से अधिक नहीं है, के लिए अनुमानित परियोजना लागत की सीमा तक उपलब्ध होगा।

3 पुनर्वित्त हेतु पात्र परियोजना

- 3.1 कुल लागत 50 करोड़ रुपये प्रति परियोजना से अधिक नहीं होगी और परियोजना हेतु पीएलआई द्वारा ऋण इस प्रकार होगा:

निवल स्वाधिकृत निधि	ऋण राशि जो प्रति परियोजना अधिक नहीं हो
500 करोड़ रुपये से अधिक एवं 1,000 करोड़ रुपये तक	10 करोड़ रुपये
1,000 करोड़ रुपये से अधिक एवं 2,000 करोड़ रुपये तक	15 करोड़ रुपये
2,000 करोड़ रुपये से अधिक	25 करोड़ रुपये

- 3.2 पीएलआई को कुल पुनर्वित्त सीमा की संस्वीकृति के भीतर, उप-सीमा जो संस्वीकृत (अर्थात् बकाया + प्रस्तावित सीमा) कुल सीमा के 15% से अधिक नहीं है, को किफायती आवास हेतु निर्माण वित्त के एवज में पुनर्वित्त हेतु उद्दिष्ट किया जायेगा।
- 3.3 योजना के अंतर्गत रा.आ.बैंक का कुल एक्सपोजर रा.आ.बैंक के एनओएफ के 5% तक सीमित है।

4 मार्जिन अथवा आस्ति कवर:

यह प्रस्तावित है कि मार्जिन पुनर्वित्त का 20% से अधिक हो अथवा आस्ति कवर पुनर्वित्त राशि का 120% होगा।

5 प्राथमिक ऋणदाता संस्थाओं से प्राप्त की जाने वाली प्रतिभूति:

- 5.1 आ.वि.कं. के मामले में, बही ऋण जिसके एवज में पुनर्वित्त का लाभ उठाया गया है, रा.आ.बैंक को प्रभारित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त, आ.वि.कं. भी रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 16ख के अंतर्गत रा.आ.बैंक के अधिकारों को मान्यता देगा।



5.2 एससीबी के मामले में, योजना के अंतर्गत पुनर्वित्त प्रदान किया जाएगा जैसा कि वर्तमान में वैयक्तिक आवास ऋण अर्थात उन सभी परियोजनाओं की सूची, जिसके एवज में पुनर्वित्त का लाभ उठाया गया है, जिसे रा.आ.बैंक को चिह्नित किया जायेगा तथा प्राधिकार-पत्र (एलओए) के साथ रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 16ख द्वारा पर कवर किया जाएगा, के मामले में प्रदान किया जा रहा है।

5.3 रा.आ.बैंक के पास किरायेदार आवास परियोजना ऋण पुनर्वित्त / प्रस्तावित प्रतिभूति पर प्रथम अनन्य प्रभार होगा।

6 अतिरिक्त शर्तें:

6.1 पुनर्वित्त के आहरण के समय, पीएलआई के सांविधिक लेखा परीक्षक यह स्पष्ट करेंगे कि बकाया ऋण जिसके एवज में पुनर्वित्त की मांग की गयी है, का संबंधित परियोजना के लिए ही उपयोग किया गया था। इसके अतिरिक्त, लेखा परीक्षक यह स्पष्ट करेंगे कि बही ऋण खाता मानक है जिसमें 30 डेयज़ पास्ट ड्यू (डीपीडी) नहीं है और जो मुकदमे से मुक्त है। वित्तीय समापन परियोजना के लिए पीएलआई द्वारा सुनिश्चित किया जाना है।

6.2 सभी परियोजनाओं को पीएलआई द्वारा जियो-टैग किया जाएगा तथा रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (रेरा) के प्रावधानों जहां भी इस प्रकार के नियम लागू होंगे, के अंतर्गत पंजीकृत किया जाएगा।

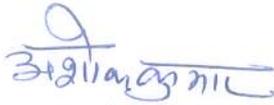
6.3 चुकौती अवधि अधिकतम पांच वर्ष होगी।

6.4 किसी भी ग्रुप (बिल्डर) को रा.आ.बैंक का कुल एक्सपोजर सभी पीएलआई में 100 करोड़ रुपये से अधिक नहीं होगा।

6.5 रिहायशी यूनिट पर बिक्री पर बिल्डर से पीएलआई द्वारा प्राप्त राशि या अन्यथा रा.आ.बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 16ख के अनुसार रा.आ.बैंक को चुकाया जाएगा।

6.6 ब्याज दर, पूर्व चुकौती की शर्तों तथा अन्य शर्तों को एलआरएस योजना के अंतर्गत निर्धारित किया जाएगा।

भवदीय,



उप-महाप्रबंधक

पुनर्वित्त एवं परियोजना वित्त विभाग

