ANNUAL REPORT
वार्षिक रिपोर्ट
2006 - 07

राष्ट्रीय आवास बैंक
(भारतीय रिज़र्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में)

National Housing Bank
(Wholly owned by the Reserve Bank of India)

निदेशक मंडल
Board of Directors

एस. श्रीधर
S. Sridhar
अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक
Chairman & Managing Director

Directors Appointed under
Section 6(1)(b) of NHB Act, 1987

डा. ऐरोल डीसूजा
Dr. Errol D'Souza

विद्याधर के. फाटक
Vidyadhar K. Phatak

Directors Appointed under
Section 6(1)(c) of NHB Act, 1987

आर. वी. शास्त्री
R. V. Shastri

जयश्री ए. व्यास
Jayshree A. Vyas

Directors Appointed under
Section 6(1)(d) of NHB Act, 1987

श्यामला गोपीनाथ
Shyamala Gopitnath

लक्ष्मी चन्द
Lakshmi Chand

Directors Appointed under
Section 6(1)(e) of NHB Act, 1987

डा. एच. एस आनन्द
Dr. H.S. Anand

अमिताभ वर्मा
Amitabh Verma

नीलम साहनी
Nilam Sawhney

Directors Appointed under
Section 6(1)(f) of NHB Act, 1987

एम. वी. पी. सी. शास्त्री
M.V.P.C. Sastry

मोहिन्दर सिंह
Mohinder Singh

राष्ट्रीय आवास बैंक

वार्षिक रिपोर्ट

2006-07

राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 40(5) के अनुसार प्रस्तुत 01 जुलाई, 2006 से 30 जून, 2007 तक के वर्ष के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक की 19वीं वार्षिक रिपोर्ट

सभी के लिए
वहनीय आवास

मानव की आवास जैसी एक मूलभूत आवश्यकता भारत जैसे देश, जिसकी जनसंख्या 100 करोड़ से भी अधिक है, के सामने किसी चुनौती से कम नहीं है । निवास योग्य परिस्थितियों के अभाव में, जनसंख्या वृद्धि, बढ़ते शहरीकरण और ग्रामीण शहरी प्रवास, अधिरचना के अभाव और परिवारों के केन्द्रीकरण जैसे बहुत से कारकों का योगदान है। भारत सरकार के (जनगणना 2001 और भारत सरकार की 2006 की रिपोर्ट के) अनुमान के अनुसार, देश में कुल 25 मिलियन आवासीय इकाइ यों की कमी है, जिसमें से लगभग 60% ग्रामीण क्षेत्रों में पाई जाने वाली आवासीय कमी के कारण है ।

2007-12 की ग्यारहवीं योजना के दस्तावेज़ के अनुसार, आवास की अनुमानित आवश्यकता 73.96 मिलियन आवासीय इकाइयों की है । इसमें से 47.43 मिलियन इकाइयों की कमी ग्रामीण क्षेत्रों में है । भारत सरकार के अनुसार, शहरी क्षेत्रों में, कुल आवासीय आवश्यकता का 97% अर्थात् 25.73 मिलियन इकाइयों की ज़रूरत ग़रीबों और निम्न आय वर्ग के परिवारों के लिए है । भारत सरकार के ग्रामीण विकास मंत्रालय की ग्रामीण आवास पर कार्यकरण दल की रिपोर्ट के अनुसार, कुल आवासीय आवश्यकता के 90% से भी अधिक अर्थात् 42.68 मिलियन इकाइयां ग्रामीण क्षेत्रों में ग़रीबी रेखा से नीचे के परिवारों के लिए अपेक्षित हैं ।

आवास, सरकार की समाज कल्याण की नीतियों के फोकस बिंदुओं में से एक रहा है । उपर्युक्त पैमाने की आवासीय आवश्यकता के समाधान के लिए, 2007-12 के दौरान वित्तीय परिव्यय का अनुमान 10 लाख करोड़ रुपए पर किया गया है । जबकि सरकार की राष्ट्रीय आवास नीति का लक्ष्य सभी के लिए आवास उपलब्ध कराने का है और मांग प्रति वर्ष लगभग दो मिलियन इकाइयों की दर से बढ़ रही है । यह एक चुनौतीपूर्ण कठिन कार्य है । इसे विशेष रूप से, इस तथ्य की दृष्टि से समझा जा सकता है कि अल्प और संतुलित आय के परिवार प्रायः सुरक्षित और वहनीय आवास पाने के लिए संघर्ष करते हैं । आवासीय भूमि की सीमित आपूर्ति ने एक ऐसी स्थिति पैदा कर दी है, जहां भूमि की कीमतें क्रय शक्ति की क्षमता से बाहर निकल जाती हैं ।

कुछ परिवारों की "भुगतान करने की योग्यता" को प्रभावित करती सीमित आय किसी हद तक आर्थिक रूप से कमज़ोर और निम्न आय वर्गों में आवास की सुविधा का अभाव स्पष्ट रूप से व्यक्त करती है । यह उस बात की प्रमुख विशेषता बताती है जिस पर नीति निर्माताओं ने बल दिया है अर्थात् सामर्थ्ययोग्य आवासीय समाधान उपलब्ध कराना, जिससे मूलभूत आवासीय और पर्यावास सुविधाओं का समाधान विशेष रूप से उन लोगों के लिए करना जिनके पास आर्थिक संसाधनों का अभाव है ।

उच्चतर सकल घरेलू उत्पाद और समग्र आर्थिक विकास के पथ पर बढ़ते हुए, शहरीकरण में वृद्धि, ग्रामीण-शहरी प्रवास और (ग्रामीण एवं शहरी दोनों क्षेत्रों में) अपर्याप्त आधारिक सुविधाओं जैसे विषयों के कारण विशेष रूप से आर्थिक रूप से कमज़ोर एवं निम्न आय वर्गों में सामर्थ्यता और पहुंच में अपर्याप्तता आ गई है । इससे न केवल भूमि की लागत और निर्माण की भी लागत बढ़ रही है, अपितु इस क्षेत्र को उच्च ब्याज दरों पर उधार देने में अनुभूत जोखिम है जो किसी मकान के अधिग्रहण करने की शर्तों को बहुत कम प्रेरक बनाता है । विचारणीय प्रश्न यह है कि अल्प आय वर्ग के परिवारों के लिए सामर्थ्ययोग्य आवास के लिए न केवल आवास अपितु समुदायपूर्ण पर्यावास समाधान आवश्यक है । इस प्रकार से, सामर्थ्ययोग्य आवास की तेज़ी से आपूर्ति पर्याप्त नहीं है । भीड़भाड़ और जीवन स्तर की गुणवत्ता संबंधी कारकों जैसे विषयों पर भी ध्यान दिए जाने की ज़रूरत है । राष्ट्रीय आवास बैंक ने यह चुनौती स्वीकार की है और एक बाज़ार आधारित प्रणाली तैयार करने के लिए कार्य कर रहा है, जिससे भारत सरकार और भारतीय रिज़र्व बैंक के मार्गदर्शन में, जोखिम संबंधी संकटों से निबटने संबंधी प्रभावी उपायों के माध्यम से इन वर्गों की आकांक्षाओं को पूरा करने में सहायता मिलेगी ।

राष्ट्रीय आवास बैंक का प्रबंध तंत्र

यथा 22 अक्तूबर, 2007 को निदेशक मंडल
राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 6 के अधीन

धारा 6(1)(क)	**श्री एस.श्रीधर,** अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक
धारा 6(1)(ख)	**डॉ.एरोल डीसूज़ा** प्रोफेसर, आर्थिक क्षेत्र, भारतीय प्रबंधन संस्थान, अहमदाबाद
	श्री विद्याधर के.फाटक सेवानिवृत्त मुख्य प्रधानाचार्य, कस्बा और ग्राम नियोजन प्रभाग, मुम्बई महानगर क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण
धारा 6(1)(ग)	**श्री आर.वी.शास्त्री** पूर्व अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, केनरा बैंक
	सुश्री जयश्री ए.व्यास प्रबंध निदेशक, श्री महिला सेवा सहकारी बैंक लि.
धारा 6(1)(घ)	**सुश्री श्यामला गोपीनाथ** उप गवर्नर, भारतीय रिज़र्व बैंक
	श्री लक्ष्मी चंद, भा. प्रशा.से. (सेवानिवृत्त) निदेशक, केन्द्रीय निदेशक मंडल, भारतीय रिज़र्व बैंक
धारा 6(1)(ङ)	**डॉ.एच.एस.आनंद, भा.प्रशा.से.** सचिव, भारत सरकार, आवास एवं शहरी ग़रीबी उन्मूलन मंत्रालय
	श्री अमिताभ वर्मा, भा.प्रशा.से. संयुक्त सचिव, भारत सरकार, वित्त मंत्रालय
	सुश्री नीलम साहनी, भा.प्रशा.से. संयुक्त सचिव, भारत सरकार, ग्रामीण विकास मंत्रालय
धारा 6(1)(च)	**श्री मोहिन्दर सिंह, भा.प्रशा.से.** प्रधान सचिव, उत्तर प्रदेश राज्य सरकार, आवास एवं शहरी योजना विभाग
	श्री एम.वी.पी.सी. शास्त्री प्रधान सचिव, आंध्र प्रदेश राज्य सरकार, आवास विभाग

निदेशकों की कार्यपालक समिति

यथा 22 अक्तूबर, 2007 को

श्री एस. श्रीधर, अध्यक्ष

सुश्री श्यामला गोपीनाथ

श्री लक्ष्मी चंद

श्री अमिताभ वर्मा

सुश्री नीलम साहनी

श्री आर.वी. शास्त्री

मंडल निदेशक मंडल की लेखापरीक्षण समिति

यथा 22 अक्तूबर, 2007 को

श्री लक्ष्मी चंद, अध्यक्ष

सुश्री श्यामला गोपीनाथ

श्री अमिताभ वर्मा

सुश्री नीलम साहनी

सुश्री जयश्री ए.व्यास

श्री विद्याधर के.फाटक

जोखिम प्रबंधन सलाहकार समिति

यथा 22 अक्तूबर, 2007 को

श्री एस.श्रीधर - अध्यक्ष

श्री आर.वी.वर्मा
कार्यपालक निदेशक

श्री सुरेन्द्र कुमार
कार्यपालक निदेशक

श्री आर. भल्ला
महाप्रबंधक

श्री आर.एस. गर्ग
महाप्रबंधक

श्री आर. राजगोपालन
महाप्रबंधक

श्री वी.के. बदामी
उप महाप्रबंधक

श्री के. मुरलीधरन
उप महाप्रबंधक

प्रोफेसर एस.पी. पाराशर
निदेशक, भारतीय प्रबंधन संस्थान, इंदौर

डॉ.धर्मेन्द्र भंडारी
सनदी लेखाकार

श्री पी.एल. आहूजा
महाप्रबंधक, जोखिम प्रबंधन, ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स

विषय-सूची

	पृष्ठ सं.
■ प्रमुख विशेषताएं - 2006-07	9
■ अंतर्राष्ट्रीय अर्थव्यवस्था - 2006-07	12
■ स्वदेशी अर्थव्यवस्था - 2006-07	13
■ आवास एवं संबंधित विषय	14
■ संसाधन संग्रहण	15
■ निधियों का विनियोजन *पुनर्वित्त परिचालन* *परियोजना वित्त*	16
■ वित्तीय निष्पादन - 2006-07	19
■ सामान्य गतिविधियां - नीतिगत समीक्षा	20
■ विनियमन एवं पर्यवेक्षण	20
■ स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना	23
■ व्यवसाय नियोजन एवं संवर्धनात्मक गतिविधियां	25
■ क्षमता निर्माण	27
■ आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण	28
■ नई पहल (साझीदारी पहल)	29
■ सूचना प्रौद्योगिकीय प्रोत्साहन	32
■ अन्य घटनाक्रम - रिहायशी आवास खंड के लिए भू संपदा मूल्य सूचकांक	32
■ कंपनी (कॉर्पोरेट) अभिशासन	33
■ मानव संसाधन	37
■ राजभाषा	38
■ विविध	39
■ भावी दृष्टिकोण	39
■ वार्षिक लेखा	40

1. प्रमुख विशेषताएं - 2006-07

1.1 निष्पादन की प्रमुख विशेषताएं

1.1.1 इस वर्ष के दौरान कुल 5,671.60 करोड़ रुपए की राशि संवितरित की गई जिसमें से पुनर्वित्त के संवितरण की राशि 5,500.00 करोड़ रुपए थी । कुल पुनर्वित्त के संवितरण में से मध्य/दीर्घावधि पुनर्वित्त ने 5,375.00 करोड़ रुपए (98 प्रतिशत) का और अल्पावधि पुनर्वित्त ने 125.00 करोड़ रुपए (2 प्रतिशत) का लेखा दिया । स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अधीन कुल पुनर्वित्त 2530 करोड़ रुपए अर्थात् मध्य/दीर्घावधि पुनर्वित्त का 47 प्रतिशत था । परियोजना वित्त के प्रत्यक्ष कार्यक्रम के अधीन, संवितरण का कुल योग 171.60 करोड़ रुपए था जो कुल संवितरण का 3 प्रतिशत जताता है।

1.1.2 बैंक की निवल अनुपयोज्य आस्तियों का पिछला बराबर शून्य पर बना हुआ है ।

1.1.3 बैंक की अल्पावधि ऋण लिखतों (वाणिज्यिक पेपरों) को फिच रेटिंग्स इंडिया प्रा.लि. ने यथा एफ 1+ (इंड) और आईसीआरए ने यथा ए1 + निर्धारण (रेटिंग्स) दिया है । दीर्घावधि उधार के कार्यक्रम को क्रेडिट एनेलिसिस एंड रिसर्च लिमिटेड ने "सीएआरई एएए" निर्धारण (रेटिंग), नगण्य निवेश जोखिम द्योतित करते हुए दिया है और क्रिसिल ने "एएए/स्थिर" निर्धारण (रेटिंग) दिया है । ऐसा लिखतों पर वित्तीय बाध्यता के सामयिक भुगतान के बारे में निश्चितता की उच्च कोटि उपदर्शित करते हुए किया है ।

1.1.4 वर्ष के दौरान बैंक के उधार की राशि 7,516.50 करोड़ रुपए थी ।

1.1.5 देश का प्रथम आवासीय मूल्य सूचकांक राष्ट्रीय आवास बैंक का **रेज़ीडैक्स** इसी वर्ष तैयार किया गया था ।

1.1.6 बैंक ने विशेष रूप से समाज के अल्प सेवित और असेवित वर्गों के लिए संस्था वित्त को सुगम बनाने में कई नई पहल कीं । इनमें से कुछ निम्नलिखित हैं:

- वरिष्ठ नागरिकों के लिए प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण सुविधा प्रारम्भ करना ।
- इंदिरा आवास योजना के अधीन ग़रीबी रेखा से नीचे के हिताधिकारियों को बैंक की ओर से प्रदत्त और अधिक (टॉप अप) ऋण के लिए 100% पुनर्वित्त प्रदान करने की एक योजना लागू करना ।

10 जुलाई, 2007 को केन्द्रीय वित्त मंत्री आदरणीय श्री पी. चिदंबरम एनएचबी रेजीडेक्स का विमोचन करते हुए । इस अवसर पर कुमारी शैलजा, राज्य मंत्री (स्वतंत्र प्रभार) , आवास एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय भी उपस्थित थीं ।

कुमारी शैलजा, राज्य मंत्री (स्वतंत्र प्रभार), आवास एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय प्रथम अनुसंधान पेपर का विमोचन करते हुए । इस अवसर पर श्री पृथ्वी राज चौहान, श्री एस श्रीधर, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक राष्ट्रीय आवास बैंक एवं डा. एच एस आनंद, भा.प्र.सेवा, सचिव, भारत सरकार, आवास एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय भी उपस्थित थे ।

- आवास एवं आय अर्जित करने के लिए एक मिश्रित ऋण राशि अर्थात् घर से कार्य चलाने वाली महिलाओं के लिए ग्रामीण क्षेत्रों में उत्पादक आवास (फिरा) ।

- व्यष्टि वित्त संस्थानों के साथ संबद्ध स्वयंसेवी संस्थाओं के सदस्यों के लिए आवासीय परियोजनाएं चलाने हेतु उन्हें वित्तीय सहायता देना ।

- राष्ट्रीय आवास बैंक ने गहन ग्रामीण व्यवसाय कार्यसंजाल (नेट वर्क) रखने वाली आवास वित्त कंपनियों को साम्य (इक्विटी) सहायता प्रदान करने और ग्रामीण आवास के संवर्धन हेतु ऐसे कार्यसंजाल (नेट वर्क) के प्रयोग को उत्साहित करने के लिए एक योजना भी प्रारम्भ की है ।

1.1.7 बैंक के अविरत अनुसंधान और ज्ञान प्रबंधन संबंधी गतिविधियों के एक भाग के रूप में दो सामयिक पत्र/निबंध अर्थात् 'अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की आवास वित्त सूची-2000-05' का एक प्रवृत्ति विश्लेषण और 'आवास में लेनदेनगत लागत' ।

2. अंतर्राष्ट्रीय अर्थव्यवस्था, 2006-07

2.1 वैश्विक अर्थव्यवस्था में वर्ष 2006-07 के दौरान वृद्धि होती रही । तथापि, निरन्तर मुद्रास्फीतिकारक दबाव और कच्चे तेल के मूल्यों की अस्थिरता ने विकास की गति 5.2 प्रतिशत पर रोक दी जो कि पूर्वतम वर्ष में दर्ज 5.4 प्रतिशत से भी कम थी ।

2.2 तथापि, बाज़ार की उभरती अर्थव्यवस्थाओं ने सापेक्ष रूप से मुद्रास्फीति के एक हितैषी वातावरण ने सुदृढ़ वृद्धि दर्ज की । समष्टि आर्थिक निष्पादन की शक्ति ने इन देशों की विदेशी निजी पूंजी के निवल अंतर्वाह सहित सार्थक पूंजीगत प्रवाह को आकर्षित किया है ।

2.3 वर्ष के दौरान, सबप्राइम बंधक का संकट संयुक्त राज्य अमेरिका में प्रकट कर दिया गया था । यह प्रकाश में आया था कि अपर्याप्त ऋण के पूर्ववृत्तों के साथ उधारकर्ताओं को अत्यधिक बंधक ऋण दूर-दूर तक फैला हुआ था, जो कुल आवासीय बंधक बाज़ार का 13% होता था । मिश्रित व्युत्पन्नियों की एक सूची पूर्वता प्राप्त आस्तियों के रूप में सबप्राइम बंधकों के साथ तैयार की गई थी । संयुक्त राष्ट्र के बंधक बाज़ार के संकट ने वित्तीय बाज़ार को गम्भीर रूप से

और संयुक्त राष्ट्र की अर्थव्यवस्था को सामान्य रूप से प्रभावित किया । चलनिधि और ऋण, दोनों प्रभावित हुए थे, जिन पर थोड़ा असर अंतर्राष्ट्रीय रूप से पड़ा था । जबकि सबप्राइम बंधक ऋण ने रिकॉर्ड स्तर पर गृह स्वामित्व की बढ़ोतरी में सहायता की, वहीं, आवास मूल्यों में गिरावट के साथ उधारकर्ताओं की अल्प ऋण विश्वसनीयता के परिणामस्वरूप, ऋण व्यतिक्रमों की अधोमुखी गति बनी रही । संयुक्त राष्ट्र में पालन किए गए शुरूआत और वितरण 'मॉडल' ने शेष अर्थव्यवस्था के लिए सबप्राइम ऋण संकट का संप्रेषण सुनिश्चित किया ।

2.4 तथापि, भारतीय बैंककारी प्रणाली सबप्राइम संकट से प्रभावित नहीं हुई थी जिसका प्रमुख कारण ऐसी संबद्ध ऋण (क्रेडिट) व्युत्पन्नी के यूएस के बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण बाज़ार के लिए भारतीय वित्तीय प्रणाली का सीमा-कर का निवेश बहुत थोड़ा होना है । तथापि, इस संकट के परिणामस्वरूप उभरते बाज़ार ऋण (डेबिट) के साथ अंतर्राष्ट्रीय कॉर्पोरेट बंधपत्रों में अस्थिरता घट गई । यहां उभरती बाज़ार अर्थव्यवस्थाओं के लिए अर्थापत्ति सहित व्यापार चलाने की दिशा में उत्पन्न होती अनिश्चितताएं हैं ।

3. स्वदेशी अर्थव्यवस्था : 2006-07

3.1 इस वर्ष में भारतीय अर्थव्यवस्था में भारी वृद्धि देखी गई है । सकल घरेलू उत्पाद ने वर्ष 2006-07 के दौरान 9.4% की दर से वृद्धि दर्ज की, जो कि 2004-05 में 7.5% की तुलना में एक सार्थक बढ़ोतरी थी। सेवा क्षेत्र ने 2006-07 में, सकल घरेलू उत्पाद में भारी अंशदान किया और 2005-06 में 9.6% की तुलना में 11.2% की वृद्धि दर्ज की । इसे समष्टि अर्थव्यवस्था और भारत सरकार एवं भारतीय रिज़र्व बैंक की ओर से वित्तीय क्षेत्र संबंधी जिन नीतियों का पालन किया गया, उनको एक महत्वपूर्ण संघटक के रूप में भी स्वीकार किया गया है ।

3.2 राजकोषीय सुधार वर्ष 2004 के राजकोषीय दायित्व और बजट प्रबंधन नियमों की तर्ज पर, 2006-07 में राजकोषीय नीतियों के प्राथमिक उद्देश्यों में से एक था। यह लक्षित आर्थिक वृद्धि प्राप्त करने के प्रयासों, सम्मिलित बाज़ार और आर्थिक स्थिरता के साथ-साथ चला । घाटे के सभी मुख्य संकेतकों अर्थात् राजस्व घाटा, राजकोषीय घाटा और संशोधित अनुमान से ऊपर सकल घरेलू उत्पाद के 0.1-0.2 प्रतिशत बिंदु तक प्राथमिक घाटे में कमी से सकल घरेलू उत्पाद के कम से कम 0.3 प्रतिशत बिंदु तक राजकोषीय घाटा और 2008-09 तक प्रत्येक वर्ष 0.5 प्रतिशत बिंदु तक राजस्व घाटा कम होने की प्रत्याशा की जाती है। भारी वृद्धि, वर्धित कर राजस्व और मुख्य प्रमाणांकन के रूप में विवेकसम्मत व्यय प्रबंधगत नीतियों ने 2004 के राजकोषीय दायित्व और बजट प्रबंध नियमों के अधीन न्यूनतम अनुबद्ध अल्पीकरण से भी अधिक सभी मुख्य घाटा संकेतकों के सुधार में अंशदान किया। अर्थव्यवस्था ने समष्टि आर्थिक वृद्धि और स्थिरता में अंशदान करते हुए सार्थक राजकोषीय एवं वित्तीय समेकन का साक्ष्य दिया है ।

3.3 बेहतर कर प्रशासन के साथ मिली-जुली भारत सरकार की कर संबंधी नीतियों के परिणामस्वरूप राजस्व में सुधार हुआ और सकल कर/सकल घरेलू उत्पाद का अनुपात 2006-07 में 11.5 प्रतिशत (अनंतिम लेखा) पर रहा जबकि 2005-06 में यह 10.3 प्रतिशत था।

3.4 तथापि, सतत मुद्रास्फीतिकारक प्रवृत्तियों ने अर्थव्यवस्था को भारी चुनौती देना जारी रखा । आर्थिक सर्वेक्षण, 2006-07 के अनुमान के अनुसार (2006-07)में औसत मुद्रास्फीति 5.2-5.4% पर रखते हैं। इस वर्ष में सेंट्रल बैंक के नीतिगत उपायों के साथ आगे-पीछे विभिन्न वर्गों में ब्याज कठोर होता देखा गया था । चलनिधि और मुद्रास्फीति में परिवर्तन 2006-07 में ब्याज दरें कठोर होने में परिलक्षित होता था । इसके अतिरिक्त, बैंकों की जमा और उधार देने की दरें, विशेष रूप से बाद के आधे वर्ष में उत्तरमुखी हो गईं । पूंजी बाज़ार का प्राथमिक आवधिक सुधार के साथ छितराया शेयर बाज़ार इस वर्ष उल्लेखनीय ऊंचाई पर पहुंच गया ।

3.5 विदेशी प्रत्यक्ष निवेश की साम्यपूंजी (इक्विटी) का अंतर्वाह वर्ष 2005-06 के यूएस डॉलर 5.5 बिलियन की तुलना में यथा यूएस डॉलर 15.7 बिलियन था । यह पूर्वतम वर्ष की तुलना में 185% की वृद्धि थी । भू संपदा क्षेत्र विदेशी प्रत्यक्ष निवेश के रास्ते से बराबर निवेश को आकर्षित करता रहा ।

3.6 सेंट्रल बैंक की मौद्रिक नीति का उदाहरण अर्थव्यवस्था में वृद्धि आवेग बनाए रखने और मुद्रास्फीति नियंत्रण के दोहरे उद्देश्यों से निर्देशित होता रहा । भारी वृद्धि की तीव्रता में परिवर्तन मुद्रास्फीतिकारक प्रत्याशाओं में चुनौती पैदा करता रहा । सेंट्रल बैंक ने मुद्रास्फीतिकारक प्रत्याशाओं को रोकने के लिए बहुत से उपाय घोषित किए, जिनका आशायित संघात कतिपय अवधियों के दौरान और कतिपय वर्गों में ब्याज दरों और कुल व्यापार पर हुआ था । एक संबंधित उपाय के रूप में, भारतीय रिज़र्व बैंक ने फरवरी, 2007 के दौरान आरक्षित नकदी निधि अनुपात सोपान में 5.75% तक बढ़ा दिया और इससे आगे मार्च, 2007 में 25 आधार बिंदुओं से 6.00% तक । कतिपय, विशेष रूप से भू संपदा एवं आवास क्षेत्रों में, सतत उच्च ऋण वृद्धि के सामने आस्ति गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए प्रावधानन मानदंड कड़े कर दिए गए और जोखिम भार बढ़ा दिया गया । तथापि, भारतीय रिज़र्व बैंक ने वृहत्तर ऋण प्रभाव और वित्तीय समावेशन को प्रोत्साहित करना जारी रखा । 20 लाख रुपए तक के आवास ऋण सहित, प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के लिए भारी ऋण को निर्दिष्ट करने के लिए प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के उधार देने संबंधी दिशा-निर्देश संशोधित किए गए थे ।

3.7 सेंट्रल बैंक ने वृहत्तर बाज़ार अनुशासन लागू करने के लिए लेखांकन और प्रकटीकरण संबंधी मानदंडों को कड़ा करने के भी उपाय किए । नये पूंजी पर्याप्तता संबंधी कार्यढांचा (बासल-II) के क्रियान्वयन के लिए अंतिम दिशा-निर्देश जारी किए गए थे । अंतर्राष्ट्रीय सर्वोत्तम व्यवहार के लिए भारतीय वित्त क्षेत्र के बैंच मार्किंग की कथित नीति के अनुरूप, वाणिज्यिक बैंक 2008 के मार्च के अंत में बासल-II लागू करना शुरू करेंगे ।

3.8 प्रतिभूति अनुबंध (विनियमन) संशोधन अधिनियम, 2007 को मई, 2007 में पारित किया गया था जिससे प्रतिभूति अनुबंध (विनियमन) अधिनियम, 1956 संशोधित हुआ था, जिससे कि बंधक समर्थित ऋण सहित प्रतिभूतिकृत ऋण में व्यापार करने हेतु एक विधिक कार्यढांचा प्रदान किया जा सके । इससे भारत में वर्तमान प्रतिभूतिकरण बाज़ार की गंभीरता बढ़ने की आशा की जाती है ।

(स्रोत : आर्थिक सर्वेक्षण, 2006-07, भा.रि.बैंक की वार्षिक रिपोर्ट, 06-07)

4. आवास एवं संबंधित विषय

4.1 आवास वित्त ने भौतिक आस्तियों के रूप में बचत को प्रोत्साहित किया है । यह आवासार्थ मांग का समर्थन करके निर्माण उद्योग के विकास को भी प्रेरित करता है । इस क्षेत्र की आपूर्ति और मांग, दोनों पक्षों ने मुद्रास्फीतिकारक दबावों का अनुभव किया । एक ओर तो संपत्ति के मूल्य बढ़े थे, दूसरी ओर आवास वित्त की दरें अवधि के अधिकांश भाग में उत्तरमुखी रहीं । इन चुनौतियों के बावजूद भी वेतनभोगी वर्ग की पर्याप्त अवशिष्ट आय के साथ जुड़ी राजकोषीय रियायतों से वर्ष 2006-07 के दौरान आवास और आवास वित्त की भारी मांग होने लगी । वर्ष 2006-07 में, आवास वित्त कंपनियों द्वारा संवितरित कुल आवास वित्त वर्ष 2005-06 में संवितरित 30,109/- करोड़ रुपए की तुलना में 40,141/- करोड़ रुपए था । विगत पांच वर्षों में आवास वित्त ने 40 प्रतिशत से ऊपर चक्रवर्धित वार्षिक वृद्धि दर दर्ज की है । 1992-93 में, बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के आवास वित्त संवितरण का योग 833 करोड़ रुपए था, जबकि 2006-07 में यह 1,10,000/-करोड़ रुपए हो गया है । 31 मार्च, 2007 को सकल बैंक ऋणों के मुकाबले अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों का आवास ऋण पोर्टफोलियो 13% था । अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की आवास ऋण सूची कुल मिलाकर, बैंककारी प्रणाली की सामान्य आस्ति गुणवत्ता के साथ मेल खाती है ।

4.2 संपत्ति के मूल्यों में स्थिर वृद्धि के साथ आवास वित्त कंपनियों और बैंकों द्वारा आवास वित्त में बढ़ रही प्रमात्रा भारतीय रिज़र्व बैंक की सम्यक निगरानी में थी । इस वर्ष में, क्षेत्र में गरमबाज़ारी की दृष्टि से बहुत से सक्रिय विनियामक उपाय किए गए थे । इस दिशा में, भारतीय रिज़र्व बैंक ने वाणिज्यिक बैंकों की ओर से वाणिज्यिक भू संपदागत ऋणों और 20 लाख रुपए से परे रिहायशी आवास में ऋण वृद्धि प्रतिबंधित करने का संकेत दिया । इसने आवास में मानक अग्रिमों के लिए प्रावधान मानदंडों को 2 लाख रुपए से अधिक के ऋणों के लिए भी 0.4% से 1% तक बढ़ा दिया।

5. केन्द्रीय बजट 2007-08

5.1 भारत सरकार के भारत निर्माण कार्यक्रम के अधीन, 783,000 ग्रामीण आवास दिसम्बर, 2006 तक बनाए गए थे और 914,000 अतिरिक्त आवास निर्माणाधीन थे । फरवरी, 2007 में भारत सरकार की ओर से जारी आर्थिक सर्वेक्षण के अनुमान के अनुसार 1,500,000 मकानों के वार्षिक लक्ष्य के वर्ष 2006-07 में आगे बढ़ जाने की संभावना है । इस योजना के अधीन नियतन 31.6 प्रतिशत तक बढ़ा दिया गया है जिससे 2007-08 में 24,603 करोड़ रुपए का प्रावधान किया जा सके ।

5.2 ग्रामीण क्षेत्र के अतिरिक्त, जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय नगर नवीनीकरण मिशन के अधीन नगरों के नवीनीकरण की योजना के प्रति सकारात्मक प्रतिक्रिया होती रही । इस मिशन के अधीन 2007-08 में 4,595/-करोड़ रुपए से 4,987/-करोड़ रुपए तक की वृद्धि से आवास सहित शहरी क्षेत्र में निवेश का एक उच्चतर स्तर उत्पन्न हो जाने की आशा की जाती है । इस उपाय से समाज के (आर्थिक रूप से) कमज़ोर उन वर्गों को मदद मिलेगी जो रियायती दरों पर ऋण की भारी मात्रा का लाभ उठा सकेंगे ।

5.3 समाज के आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग की आवासीय ज़रूरत का समाधान करने के लिए, बैंक ब्याज की विभेदक दर योजना के अधीन ग्राह्य हिताधिकारियों को उधार देते हैं । यह योजना लाभदायक पेशों में लगे समाज के कमज़ोर वर्ग को एक 4 प्रतिशत की दर से वित्त प्रदान करती है । प्रति हिताधिकारी आवास ऋण की सीमा इस वर्ष के बजटीय प्रावधान में 5,000/-रुपए से बढ़ाकर 20,000/-रुपए कर दी गई थी । इस उपाय से समाज के (आर्थिक रूप से) कमज़ोर उन वर्गों को मदद मिलेगी जो रियायती दरों पर भारी ऋण का लाभ उठा सकेंगे ।

5.4 आवास वित्त की गतिविधियों का बढ़ावा देने के एक प्रयास में, आयकर अधिनियम की धारा 36(1)(viii) के अधीन आरक्षित कोष बनाने का प्रावधान है । इस वर्ष में, प्राथमिक समितियों और प्राथमिक बैंकों (अर्थात् प्राथमिक कृषि सहकारी समितियों और प्राथमिक सहकारी कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंकों) से भिन्न लाभ अर्जित कर रहे सहकारी बैंकों को अन्य बैंकों के ऑन पार लाया गया है । धारा 36(1)(viii) की प्रसुविधा सहकारी बैंकों के लिए उपलब्ध रहेगी । इससे सहकारी बैंकों को प्रोत्साहन मिलने की आशा की जाती है ।

2006-07 के दौरान बैंक का वित्तीय परिचालन

6. संसाधन संग्रहण

6.1 इस वर्ष में, बैंक ने अल्पावधि एवं दीर्घावधि, दोनों प्रकार का उधार लिया । दीर्घावधि उधार केवल वाणिज्यिक पेपरों का दोहन करके और बैंकों से आवधिक ऋण सुविधा का लाभ उठाकर लिया गया था । इस वर्ष में, बैंक ने विभिन्न स्रोतों से 13200.55 करोड़ रुपए जुटाए । इनमें से, 5684.05 करोड़ रुपए का पुनर्भुगतान उसी वर्ष कर दिया गया था जिससे कि वर्ष के दौरान निवल उधार की राशि 7516.50 करोड़ रुपए थी ।

6.2 **उधार के कार्यक्रम का पात्रता निर्धारण (रेटिंग)**

बैंक के बंधपत्रों/वाणिज्यिक पेपरों के लिए भिन्न-भिन्न निर्धारण (रेटिंग) अभिकरणों से पात्रता निर्धारण (रेटिंग्स) प्राप्त की गई है । फिच ने 'एफ1+(इंड)' का निर्धारण (रेटिंग) किया है और

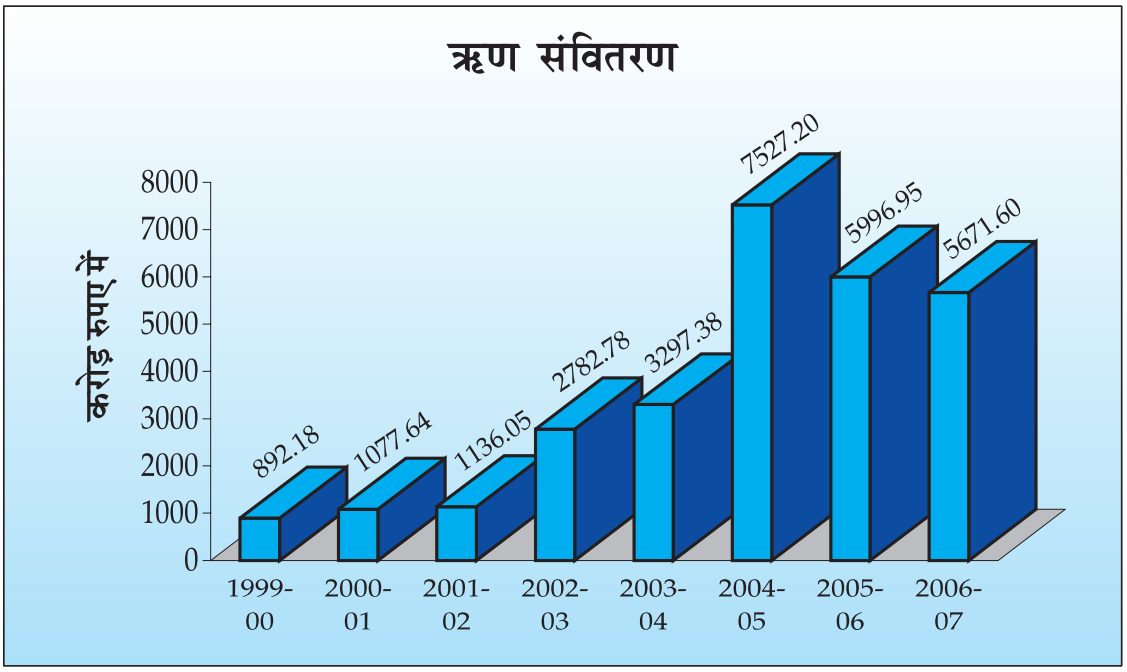
आईसीआरए ने वाणिज्यिक पेपरों के निर्गमों के ज़रिए अल्पावधि संसाधन जुटाने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक को 'ए1+' का निर्धारण (रेटिंग) दिया है । सीएआरई ने राष्ट्रीय आवास बैंक के दीर्घावधि उधार के कार्यक्रम को यथा 'सीएआरई एएए' निर्धारित (रेटेड) किया है, जबकि क्रिसिल ने इसे 'एएए/स्थिर' निर्धारण (रेटिंग) दिया है । ये निर्धारण (रेटिंग्स) लिखतों पर वित्तीय बाध्यता के सामयिक भुगतान के बारे में निश्चितता की उच्च कोटि उपदर्शित करते हैं।

6.3 बंधपत्रों को सूचीबद्ध करना

बैंक के बंधपत्र बॉम्बे शेयर बाज़ार में सूचीबद्ध किए जाते हैं । इसके अतिरिक्त, अधिकांश बंधपत्र राष्ट्रीय शेयर बाज़ार में भी सूचीबद्ध किए जाते हैं ।

7. निधियों का विनियोजन

7.1 बैंक की ओर से वर्ष 2006-07 में पुनर्वित्त और प्रत्यक्ष वित्त के रूप में दी गई वित्तीय सहायता का विवरण नीचे दिया जाता है :-



वर्ष के दौरान पुनरीक्षणाधीन संवितरण की राशि 5,671.60 करोड़ रुपए हो गई थी, जिसका विवरण निम्नलिखित तालिका में दिया गया है :-

तालिका 7.1 - 30 जून, 2007 को समाप्त वर्ष के लिए ऋण का कुल संवितरण *(करोड़ रुपए में)*

(क) पुनर्वित्त संवितरण	2003-04	2004-05	2005-06	2006-07	संचयी प्रारम्भ से
क. वैयक्तिक	3252.89	8062.24	5632.39	5500.00	32174.10
ख. परियोजनाएं	0.00	0.00	0.00	0.00	245.79
उप-योग	**3252.89**	**8062.24**	**5632.39**	**5500.00**	**32419.89**
(ख) प्रत्यक्ष वित्त का संवितरण	**44.49**	**27.16**	**364.56**	**171.60**	**949.26**
कुल संवितरण (क+ख)	**3297.38**	**8089.40**	**5996.95**	**5671.60**	**27697.55**

7.2 पुनर्वित्त परिचालन

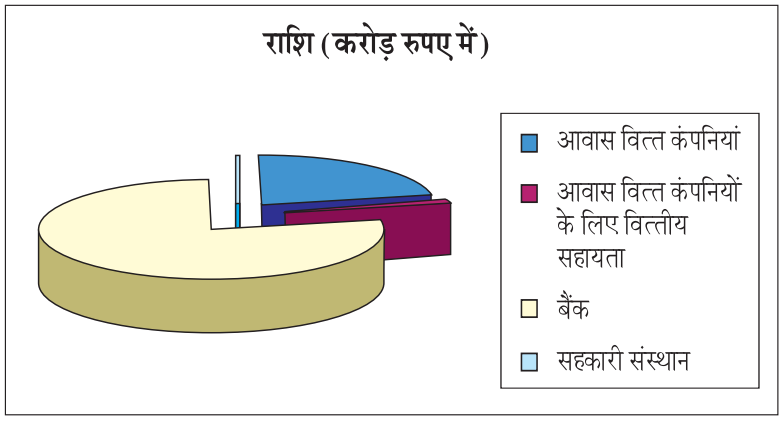
वर्ष 2006-07 के दौरान, कुल 5500 करोड़ रुपए का पुनर्वित्त संवितरित किया गया था, जिसमें से 125 करोड़ रुपए अल्पावधि योजना के अधीन आवास वित्त कंपनियों के लिए संवितरित किए गए थे । पुनर्वित्त माध्यम (विंडो) के अधीन वित्तीय सहायता का विवरण यथा निम्न प्रकार है :-

तालिका 7.2 - प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के विभिन्न वर्गों को संवितरण

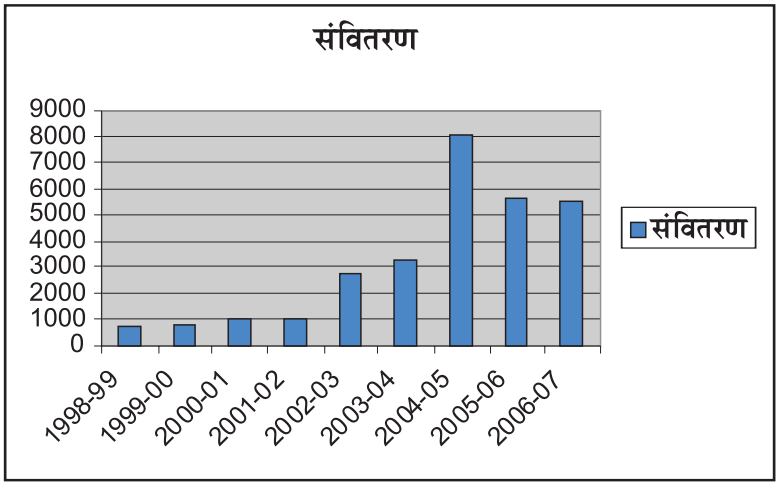
संस्थान का वर्ग	राशि (करोड़ रुपए में)
आवास वित्त कंपनियां	1085
आवास वित्त कंपनियों के लिए अल्पावधि सहायता	125
बैंक	4280
सहकारी संस्थान	10
कुल संवितरण	**5500**

वर्ष 2005-06 के दौरान संवितरण जताता निम्नलिखित लेखाचित्र है :-

पुनर्वित्त संवितरण का क्षेत्र-वार संवितरण



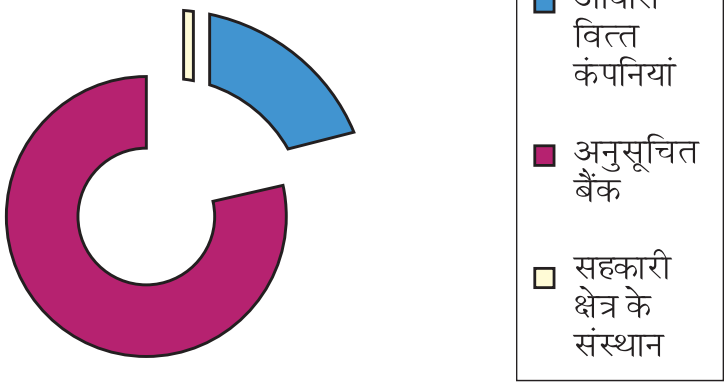
वार्षिक पुनर्वित्त संवितरण (1999-2007)



7.3 स्वर्णजयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अधीन निष्पादन

आवासीय ज़रूरतों के समाधान के लिए ग्रामीण क्षेत्रों हेतु निधियों के प्रवाह को सुविधाजनक बनाने हेतु, बैंक स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अधीन प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों को सहायता देता रहा है । यह योजना 1997 में आवासीय गतिविधियों के संवर्धनार्थ प्रारम्भ की गई थी । वर्ष के दौरान (अल्पावधि को छोड़कर) 5375 करोड़ रुपए की जारी की गई कुल आवधिक राशि में से, कुल 2530 करोड़ रुपए का 47.07% स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अधीन ग्रामीण क्षेत्रों में प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों द्वारा दिए गए ऋणों के संबंध में जारी किया गया था । इसी योजना के अधीन बैंकों के संवितरण ने कुल संवितरण के 78.26% का लेखा दिया जबकि योजना के अधीन आवास वित्त कंपनियों को संवितरण कुल संवितरणों का 21.54% था । योजना के अधीन किए गए संवितरणों का अवशिष्ट विवरण यथा निम्न प्रकार है :-

स्वर्णजयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अधीन क्षेत्र-वार संवितरण



राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा आन्ध्र प्रदेश के महबूबनगर जिले में वित्तपोषित परियोजना के तहत निर्मित एक मकान

7.4 परियोजना वित्त

7.4.1 वर्ष के दौरान, बैंक ने सार्वजनिक आवास और विकास प्राधिकरणों को विभिन्न प्रकार की आवासीय परियोजना चलाने के लिए वित्तीय सहायता प्रदान की । सार्वजनिक आवास प्राधिकरणों के अतिरिक्त, बैंक ने समाज के आर्थिक रूप से कमज़ोर वर्ग की ज़रूरतें पूरी करने के लिए ग़ैर-सरकारी संगठनों और व्यष्टि वित्त संस्थानों को भी वित्तीय सहायता प्रदान की है ।

7.4.2 प्रदत्त प्रत्यक्ष वित्त का विवरण निम्न प्रकार से है :-

7.5 राष्ट्रीय आवास बैंक की साम्य (इक्विटी) भागीदारी

एक संवर्धनात्मक भूमिका के रूप में, राष्ट्रीय आवास बैंक तीन आवास वित्त कंपनियों, कैनफिन होम्स लिमिटेड, गृह (जीआरयूएच) फाइनेंस लिमिटेड और सेंट बैंक होम फाइनेंस लिमिटेड में साम्य (इक्विटी) भागीदारी रखता है । इन तीनों आवास वित्त कंपनियों में यथा 30.06.2007 को साम्य धारिता का मूल्य 16.17 करोड़ रुपए था । इस वर्ष में बैंक की कोई नई साम्य (इक्विटी) भागीदारी नहीं थी ।

तालिका 7.4 - प्रत्यक्ष वित्त संवितरण का विवरण

	वर्ष 2006-07 के दौरान		30 जून, 2006 तक संचयी	
	संस्वीकृत राशि (करोड़ रुपए में)	संवितरित राशि (करोड़ रुपए में)	संस्वीकृत राशि (करोड़ रुपए में)	संवितरित राशि (करोड़ रुपए में)
सामान्य निधि	558.74	155.00	2234.18	771.47
विशेष निधि	2.08	16.60	292.99	177.79
योग	560.82	171.60	2527.17	949.26

7.4.3 बैंक ने आंध्र प्रदेश के एक व्यष्टि वित्त संस्थान को उसके सदस्यों, जो सीमान्त किसान है, के द्वारा 750 मकान बनाने के लिए 5.25 करोड़ रुपए की वित्तीय सहायता मंजूर की । यह ग़रीब किसानों को आश्रय के प्रावधान के प्रति एक पहल है ।

7.4.4 बैंक मुम्बई के एसपीएआरसी (स्पार्क) के साथ धारावी में उसकी गंदी-बस्ती के पुनर्वास के लिए एक परियोजना क्रियान्वित कर रहा है । इस परियोजना का अद्वितीय पहलू यह है कि ऋण की प्रतिभूति के रूप में अंतरणीय विकास अधिकारों का प्रयोग किया गया है । परियोजना का रिहायशी भाग गंदी-बस्ती पुनर्वास प्राधिकरण और वहां के निवासियों के सहयोग से पूरा कर लिया गया है और गंदी-बस्ती में रहने वाले सभी 147 परिवारों को फिर से बसा दिया गया है । नये पर्यावास में सभी मूलभूत सुख-सुविधाएं, जैसे कि जलापूर्ति, नालियां, शौचालय, इत्यादि प्रदान की गई हैं ।

8. वित्तीय निष्पादन 2006-07

समीक्षाधीन वर्ष के दौरान, (आस्थगित कर प्रावधान सहित) कर पूर्व लाभ की राशि 183.61 करोड़ रुपए थी, जबकि पूर्वतम वर्ष में यह 138.26 करोड़ रुपए बताई गई थी, जो कि 33% की वृद्धि दर्ज करती है । करोपरांत लाभ 114.43 करोड़ रुपए निकाला गया जबकि पूर्वतम वर्ष के दौरान यह 86.39 करोड़ रुपए निकला था । करोपरांत लाभ की राशि में 32% की वृद्धि दर्ज की गई है । लाभ में वृद्धि के परिणामस्वरूप, वर्ष 2006-07 के दौरान 19.20% के मुकाबले 22.5% हो गई थी । आरक्षित निधियों का लाभ पुनर्निवेश बैंक की स्वाधिकृत निधि में 1729.40 करोड रुपए से 1829.19 करोड़ रुपए की वृद्धि की ओर ले गया था ।

सामान्य गतिविधियां

9. नीतिगत पुनरीक्षण

9.1 पुनर्वित्त

9.1.1 ग्रामीण आवास वित्त कंपनियों में साम्य (इक्विटी) भागीदारी

राष्ट्रीय आवास बैंक ने उन आवास वित्त कंपनियों की साम्य पूंजी (इक्विटी) में भागीदार बनने की एक योजना तैयार की है जो मुख्य रूप से ग्रामीण आवास ऋणों पर ध्यान केन्द्रित कर रही हैं । यह ग्रामीण आवास ऋणों के लिए निधियों के प्रवाह के समाधान हेतु राष्ट्रीय आवास बैंक की संवर्धनात्मक भूमिका एक भाग के रूप में है । बैंक दो ऐसे प्रस्तावों की सम्यक तत्परता पहले ही ले चुका है ।

9.2 परियोजना वित्त

9.2.1 समाज के असेवित और अल्पसेवित वर्ग के लिए आश्रय के प्रावधान पर अपने ध्यान केन्द्रण का नवीनीकरण करते हुए, बैंक ने आर्थिक रूप से कमज़ोर/निम्न आय वर्ग की परियोजनाओं पर अधिक बल देने के लिए अपनी परियोजना वित्त नीति संशोधित की । बैंक ने उन ग्रामीण क्षेत्रों, जिन्हें लेने का बैंक का प्रस्ताव है, में विभिन्न हस्तक्षेपों में एक महत्वपूर्ण भूमिका अदा करने के लिए 'आवास व्यष्टि वित्त' निर्धारित किया है । उद्देश्य है वृद्धिशील आवास को प्रोत्साहित करने जैसे हल निकाल कर ग्रामीण परिवारों की आय बढ़ाना । इंदिरा आवास योजना और बचत संबद्ध आवास ऋण जैसे सरकार प्रायोजित कार्यक्रमों को पूरा करने के लिए और अधिक (टॉप-अप) ऋण आदि कुछ उत्पाद हैं जिनकी जांच बैंक ग्रामीण क्षेत्रों में अल्प आय परिवारों की अपेक्षाओं को पूरा करने के लिए कर रहा है ।

10. विनियमन एवं पर्यवेक्षण

10.1 आवास वित्त कंपनियों का पंजीकरण

जैसा कि जून, 2007 के अंत में, राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29ए के अधीन राष्ट्रीय आवास बैंक से पंजीकरण का प्रमाण-पत्र पाने वाली आवास वित्त कंपनियों की कुल संख्या 42 थी और इनमें से 20 आवास वित्त कंपनियों को जनता से जमाराशियां स्वीकार करने की अनुज्ञा थी । वर्ष के दौरान, 4 आवास वित्त कंपनियों को दिए गए पंजीकरण के प्रमाण-पत्र रद्द कर दिए गए थे ।

10.2 उपभोक्ता की जागरूकता

आवास वित्त के क्षेत्र में ग्राहक संरक्षण और शिक्षा को आगे बढ़ाने के लिए, राष्ट्रीय आवास बैंक ने ऐसे कदम उठाए हैं जो आवास वित्त के क्षेत्र में कार्यरत आवास वित्त कंपनियों और बैंकों का एक सामान्य मंच स्थापित करने में पराकाष्ठा पर होगा जो यथा एक स्वतः विनियामक संगठन में विकसित हो जाएगा । मंच के प्रस्तावित उद्देश्य निम्नलिखित हैं :-

क. आवास वित्त उद्योग के परिचालन के सभी क्षेत्रों में उच्च व्यावसायिक और नीतिपरक मानकों को परिभाषित करना और बनाए रखना।

ख. सर्वोत्तम व्यापार व्यवहार और आचरण संहिता पर सम्मतियों का संवर्धन और आदान-प्रदान करना ।

ग. ग्राहक की अपेक्षाओं और मांगों का ध्यान रखने वाले एक उत्तरदायी के रूप में आवास ऋणदाताओं की परियोजना छवि ।

घ. उत्तम व्यवहार वाली ग्राहक सेवा से लाभ उठाना।

ङ व्यावसायिक सूचना के आदान-प्रदान और एक उपयुक्त आंकड़ा आधार के लिए एक शोधन गृह के बतौर कार्य करना ।

च. आवास वित्त के सामान्य मुद्दों पर सरकार, विनियामकों के साथ अन्योन्य क्रिया करना।

छ. एक ठोस एवं साकल्यवादी ढंग से आवास वित्त बाज़ार के प्रकार्यकरण और विकास को सुविधाजनक बनाना ।

ज. उधार देने में ग्राहक संरक्षण, वित्तीय शिक्षा निष्पक्षता और पारदर्शिता के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक के प्रयासों में उसकी सहायता करना।

इस पहल से एक प्रमाणित स्वतंत्र बंधक सलाहकारों की एक प्रणाली प्रारम्भ करने में भी सहायता मिलेगी, जो आवास ऋण जुटाने, आवास ऋण का लाभ उठाने की विभिन्न अपेक्षाओं और शर्तों एवं बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों से उपलब्ध विभिन्न आवास ऋण योजनाओं की विशेष विशेषताओं के निहितार्थ पर उचित एवं उद्देश्यपरक जानकारी उपलब्ध कराएंगे । यदि जनता ऐसा चाहे, तो वे उपयुक्त प्रभारों के भुगतान पर प्रस्तावित बंधक सलाहकारों से ऐसे मार्गदर्शन का लाभ उठा सकते हैं ।

10.3 उपयुक्त व्यवहार संहिता

इस बारे में उत्तम व्यवहार के लिए, राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनियों के लिए अपने परिपत्र सं.एनएचबी(एनडी)/डीआरएस/पीओएल-16/2006 दिनांक 05 सितम्बर, 2006 में उचित व्यवहार संहिता पर दिशा-निर्देश जारी किए हैं । संहिता में ग्राहकों के साथ लेनदेन करने में आवास वित्त कंपनियों के लिए मानक निर्धारित करके उचित व्यवहार का संवर्धन किया गया है । संहिता में वृहत्तर पारदर्शिता लाने के लिए प्रयास किया गया है जिससे कि आवास वित्त कंपनियों के ग्राहकों को इस संबंध में बेहतर समझदारी हो कि वे उत्पाद एवं सेवाओं से उपयुक्त तौर पर क्या आशा कर सकते हैं । इन दिशा-निर्देशों के आधार पर, आवास वित्त कंपनियों ने अपने-अपने निदेशक मंडल के अनुमोदन से उपयुक्त व्यवहार संहिता तैयार की है और संहिता को अपने ग्राहकों की प्रसुविधा के लिए अपनी शाखाओं में प्रदर्शित किया है ।

10.4 राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से 'अपने ग्राहक को जानने' से संबंधित दिशा-निर्देशों एवं काले धन को वैध बनाने से रोकने के उपायों पर की गई पहल

'अपने ग्राहक को जानने' संबंधी मानदंडों और काले धन को वैध बनाने से रोकने के उपायों पर आवास वित्त कंपनियों को अप्रैल, 2006 में जारी विस्तृत दिशा-निर्देशों के आगामी क्रम में, काले धन को वैध बनाने से रोकने संबंधी अधिनियम, 2002 के अनुसार, आवास वित्त कंपनियों की प्रतिवेदन प्रणाली को अंतिम रूप इस वर्ष में दिया गया था । यह वित्तीय आसूचना इकाई - भारत (एफआईयू-इंड) के और कई अग्रणी आवास वित्त कंपनियों के साथ परामर्श से की गई थी। बैंक ने प्रतिवेदन प्रणाली पर दिशा-निर्देश जुलाई, 2006 और सितम्बर, 2006 में जारी किए थे ।

राष्ट्रीय आवास बैंक ने वित्तीय आसूचना इकाई - भारत (एफआईयूटइंड) के अंतरापृष्ठ की आवास वित्त कंपनियों के साथ सुविधा के लिए और नकदी/संदिग्ध लेनदेन से संबंधित सांविधिक प्रतिवेदन प्रणाली के कारगर क्रियान्वयन के लिए उन्हें अभिमुख और सुग्राही बनाने के लिए भी 15 सितम्बर, 2006 को बैंगलूरु में आवास वित्त कंपनियों के प्रधान अधिकारियों की एक बैठक भी आहूत की । यह प्रणाली अब परिचालनगत हो गई है ।

10.5 आवास वित्त कंपनियों का पर्यवेक्षण

वर्ष 2006-07 के दौरान, बैंक ने राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 34 के अधीन 20 आवास वित्त कंपनियों का विनियामक निरीक्षण किया ।

बैंक ने दो आवास वित्त कंपनियों के विरुद्ध राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 33बी(1) के अधीन समापन याचिकाएं भी प्रस्तुत कीं । बैंक ने एक आवास वित्त कंपनी के विरुद्ध रा.आ.बैंक अधिनियम की धारा 49 के अनुसार विधिक कार्यवाहियां प्रारम्भ की हैं ।

10.6 अन्य विनियामक प्राधिकरणों के साथ समन्वय

राष्ट्रीय आवास बैंक ने भारतीय रिज़र्व बैंक के क्षेत्रीय कार्यालयों में आहूत राज्य स्तर की समन्वय समितियों की बैठक के माध्यम से अन्य विनियामक प्राधिकरणों के साथ समन्वय की प्रक्रिया जारी रखी है । प्रतिभागियों में भारतीय रिज़र्व बैंक, पुलिस विभाग के प्रतिनिधि, गृह, वित्त, विधि, आर्थिक अपराध खंड मंत्रालयों/ कंपनी पंजीयक, कंपनी लॉ बोर्ड, भारतीय प्रतिभूति एवं विनिमय बोर्ड, राज्य/क्षेत्रीय स्तर पर भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान, इत्यादि विभागों से अधिकारी शामिल हैं ।

वर्ष 2006-07 के दौरान, राष्ट्रीय आवास बैंक ने राज्य स्तर की समन्वय समितियों की 11 बैठकों में भाग लिया जो कि भारतीय रिज़र्व बैंक के विभिन्न क्षेत्रीय कार्यालयों में हुई थीं ।

10.7 सांविधिक विवरणियों को कंप्यूटर के माध्यम से प्रस्तुत करना

अंतर्राष्ट्रीय सर्वोत्तम व्यवहार सुनिश्चित करने, तकनीकी प्रगति का लाभ उठाने, सुरक्षा, गोपनीयता और सत्यनिष्ठा के साथ समझौता किए बिना उपयोगकर्ता की सुविधा के लिए, बैंक ने एक केन्द्रीय निक्षेपागार प्रणाली कियान्वित की है, जिसमें आवास वित्त कंपनियां, डाक, मेल, फैक्स, इत्यादि के माध्यम से विवरणियां प्रस्तुत करने की प्रणाली बदल कर कंप्यूटर के माध्यम से विवरणियां प्रस्तुत कर सकती हैं । आवास वित्त कंपनियों द्वारा विवरणियां प्रस्तुत करने की हस्तचालित प्रणाली 01 जुलाई, 2007 से बंद कर दी गई है । इस प्रणाली के परिचालन से आवास वित्त कंपनियों द्वारा विवरणियां प्रस्तुत करना सरल और अधिक कार्यक्षम हो गया है । विवरणियों का हस्तचालित प्रस्तुतिकरण 01 जुलाई, 2007 से बंद हो गया है ।

10.7 *आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निर्देश, 2001 में संशोधन*

1. आवास वित्त कंपनियों की ओर से सार्वजनिक जमाराशियों की स्वीकृति - न्यूनतम निवेश श्रेणी (ग्रेड) निर्धारण (रेटिंग) अनिवार्य 29 सितम्बर, 2006 से कोई भी आवास वित्त कंपनी तब तक सार्वजनिक जमाराशि स्वीकार अथवा उसका नवीनीकरण नहीं कर सकती जब तक कि आवास वित्त कंपनी अपनी स्थायी जमाराशियों के लिए अनुमोदित निर्धारण (रेटिंग) प्राधिकरणों (क्रिसिल, आईसीआरए लि., सीएआरई एवं फिच रेटिंग्स इंडिया (प्रा.) लि. में से किसी एक से न्यूनतम निवेश श्रेणी (ग्रेड) निर्धारण (रेटिंग) प्राप्त नहीं कर लेती ।

2. ग़ैर-आवास ऋणों, जो मानक आस्तियां होते हैं, की कुल बकाया राशि के 0.4% का सामान्य प्रावधान आवास वित्त कंपनियों को निर्देशित किया गया है कि वे 31 मार्च, 2007 की तिमाही से प्रारम्भ कर चार तिमाहियों में, ग़ैर-आवास ऋणों, जो मानक आस्तियां होते हैं, की कुल बकाया राशि के 0.4% का एक सामान्य प्रावधान यथा निम्न प्रकार से करें :-

   क. 31 मार्च, 2007 तक 0.1 प्रतिशत

   ख. 30 जून, 2007 तक 0.2 प्रतिशत

   ग. 30 सितम्बर, 2007 तक 0.3 प्रतिशत

   घ. 31 दिसम्बर, 2007 तक 0.4 प्रतिशत

contd....

3. राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29बी की उप-धाराओं (1) एवं (2) के अनुसार उनकी ओर से निवेशित आस्तियों पर चल प्रभार निर्मित करें

13 अप्रैल, 2007 से आवास वित्त कंपनी (रा.आ.बैंक) निर्देश, 2001 के अध्याय-II - सार्वजनिक जमाराशियों की स्वीकृति, अनुच्छेद-14 के बाद एक नया अनुच्छेद-14ए निविष्ट किया गया है, जिसमें सार्वजनिक जमाराशियां स्वीकार/धारण कर रही सभी आवास वित्त कंपनियों के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29बी की उप-धाराओं (1) एवं (2) के अनुसार उनके द्वारा निवेशित आस्तियों पर अपने जमाकर्ताओं के पक्ष में चल प्रभार निर्मित करना आवश्यक है ।

4. 200 लाख रुपए की न्यूनतम निवल स्वाधिकृत निधि

राष्ट्रीय आवास बैंक ने किसी भी आवास वित्त संस्थान, जो कि एक कंपनी है, जो 31 मार्च, 2008 को अथवा इससे पूर्व किसी आवास वित्त संस्थान का व्यापार करता है, के लिए दो करोड़ रुपए की न्यूनतम निवल स्वाधिकृत निधि का होना विनिर्दिष्ट किया है ।

5. अन्य

अवैध निर्माण संपत्ति के दुरुपयोग और सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण के बारे में सम्माननीय दिल्ली न्यायालय द्वारा गठित निगरानी समिति ने बैंकों/वित्तीय संस्थानों की ओर से तत्काल अनुपालनार्थ कतिपय निर्देश जारी किए हैं । इन्हें सभी आवास वित्त कंपनियों में सम्यक अनुपालनार्थ परिचारित किया गया था।

11. स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना

11.1 स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना का शुभारम्भ वर्ष 1997-98 में इस दृष्टि से किया गया था कि ग्रामीण क्षेत्रों में रह रहे लोगों के लिए आवास वित्त के प्रति उनकी पहुंच बेहतर हो सके । इस योजना में नई आवासीय इकाई के निर्माण और वर्तमान इकाई के उन्नयन का प्रावधान है । यह योजना विभिन्न प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों अर्थात् आवास वित्त कंपनियों, सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों और सहकारी क्षेत्र के संस्थानों के माध्यम से क्रियान्वित की जा रही है । राष्ट्रीय आवास बैंक निगरानी अभिकरण है और प्रत्येक प्राथमिक ऋणदाता संस्थान के लिए वार्षिक लक्ष्य नियत करता है ।

11.2 सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों और आवास वित्त कंपनियों की ओर से 3,30,000 यूनिटों के लक्ष्य के मुकाबले कुल 2,98,425 इकाइयों को वित्तपोषित किया गया था । बैंकों और आवास वित्त कंपनियों का निष्पादन निम्न प्रकार से है :-

तालिका 11.1 - स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना - प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों का निष्पादन

(आवासीय इकाइयां)

संस्थान	लक्ष्य		प्राप्ति	
	2005-06	**2006-07**	**2005-06**	**2006-07**
आ.वि.कंपनियां	82,500	94,200	68,938	56,011
सार्व.क्षेत्र के बैंक	1,92,500	2,35,800	2,29,713	2,42,415
योग	**2,75,000**	**3,30,000**	**2,98,651**	**2,98,426**

11.3 स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अधीन संचयी निष्पादन

11.3.1 1997-2007 की अवधि में 19.30 लाख आवासीय इकाइयों के लक्ष्य के मुकाबले कुल 19.42 लाख इकाइयों को वित्तपोषित किया गया है जिससे 103 प्रतिशत निष्पादन का संकेत मिलता है । इस योजना के अधीन विभिन्न वर्षों में प्रगति यथा निम्न प्रकार रही है :-

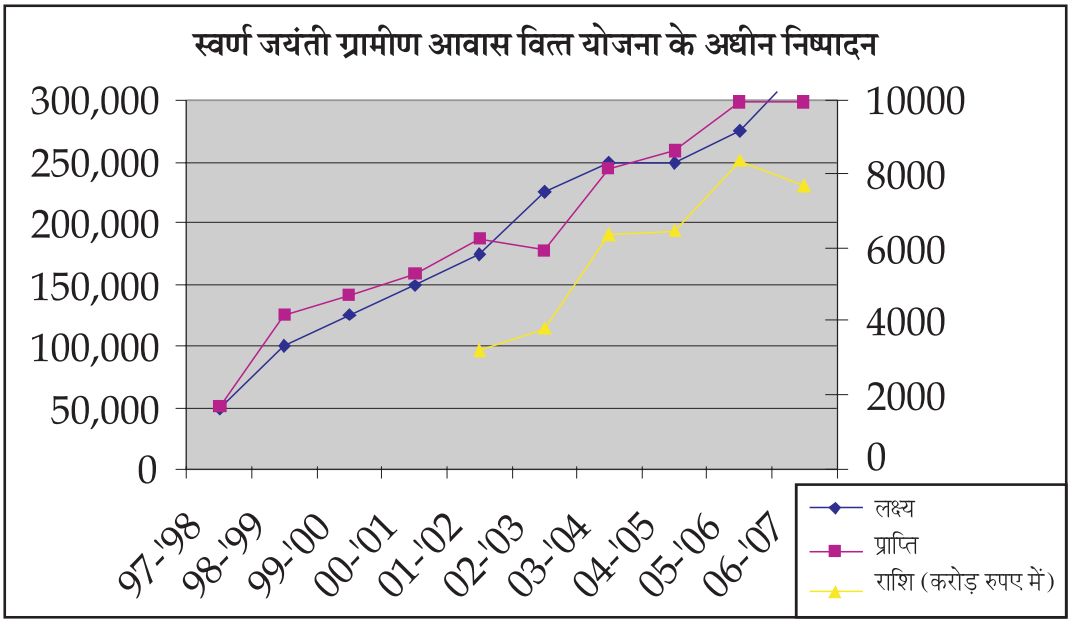
तालिका 11.2 - स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अधीन वर्ष-वार प्रगति

(आवासीय इकाइयों की संख्या)

वर्ष	लक्ष्य	प्राप्ति	राशि (करोड़ रुपए में)
1997-1998	50,000	51,272(102%)	उपलब्ध नहीं
1998-1999	1,00,000	1,25,731(125%)	उपलब्ध नहीं
1999-2000	1,25,000	1,41,363(113%)	उपलब्ध नहीं
2000-2001	1,50,000	1,58,426(105%)	उपलब्ध नहीं
2001-2002	1,75,000	1,87,268(107%)	3246.03
2002-2003	2,25,000	1,78,200(79%)	3816.34
2003-2004	2,50,000	2,43,753(97%)	6353.82
2004-2005	2,50,000	2,58,562(103%)	6440.95
2005-2006	2,75,000	2,98,651(109%)	8367.87
2006-2007	3,30,000	2,98,426(90%)	7664.58
योग 1997-2007	**1,930,000**	**1,941,652(100.6%)**	

उपलब्ध नहीं : कोष्ठक में दिए गए आंकड़े प्राप्ति का प्रतिशत दर्शाते हैं ।

रेखाचित्र : 11.1 - स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अधीन लक्ष्य एवं प्राप्ति



11.3.2 इस योजना के अधीन लक्ष्यों की चक्रवर्धित वार्षिक वृद्धि दर को ध्यान में रखते हुए वर्ष 2007-08 के दौरान 3,30,000 आवासीय इकाइयों को वित्तपोषित करने का एक लक्ष्य नियत किया है । राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से तथा बैंकों के लिए राज्य स्तर की बैंकर समिति की बैठक मंच द्वारा निकटता से योजना की निगरानी की जा रही है ।

12. व्यापार नियोजन एवं संवर्धनात्मक गतिविधियां

12.1 धोखाधड़ी प्रबंधन कक्ष

बैंक ने आवास ऋणों में की गई धोखाधड़ी के बारे में आवास वित्त कंपनियों से जानकारी एकत्रित करने के लिए एक धोखाधड़ी प्रबंधन कक्ष स्थापित किया है । धोखाधड़ी प्रबंधन कक्ष ने आवास ऋणों में की गई धोखाधड़ी के बारे में आवास वित्त कंपनियों से जानकारी प्राप्त करना और उनके साथ आदान-प्रदान करना जारी रखा । इस उद्देश्य के प्रति, बैंक उद्देश्यमूलक कारक और निवारक कार्रवाई उपदर्शित करते हुए नियमित रूप से परिपत्र जारी करता है । सभी आवास वित्त कंपनियों को कहा गया है कि वे आवश्यक रक्षोपाय करें और धोखाधड़ीपूर्ण लेनदेन की घटनाओं से बचने के लिए पर्याप्त नियंत्रण रखें ।

12.2 उपभोक्ता की शिक्षा एवं उसकी शिकायतों के समाधान के माध्यम से विकासात्मक गतिविधियां

आवास क्षेत्र के चहुंमुखी विकास के प्रति कार्य करते हुए, राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त बाज़ार में गरमबाज़ारी और मूल्य वृद्धि के विषय पर भारतीय रिज़र्व बैंक के समान चिंता करता है । इस समय, आवास वित्त के क्षेत्र में विश्वसनीय जानकारी के अभाव के कारण, आवास वित्त बाज़ार में वर्तमान स्थिति का आनुभाविक विश्लेषण करना कठिन है । बैंकों और आवास वित्त कंपनियों, दोनों से, आवास वित्त क्षेत्र से संबंधित जानकारी का एक ठोस एवं विश्वसनीय आंकड़ा आधार तैयार करना आज की ज़रूरत है जो आवास बाज़ार के बारे में अनुकूल नीतियां विकसित करने में सहायता कर सकता है। राष्ट्रीय आवास बैंक इसे अपनी विकासात्मक पहल के लिए प्राथमिकताओं के क्षेत्रों में निर्धारित करता है और एक व्यापक सूचना प्रणाली बनाने के प्रति कार्य करता रहा है जो आवास वित्त उद्योग में कार्यरत सभी व्यक्तियों से जानकारी एकत्रित करेगा, उसकी प्रक्रिया आगे बढ़ाएगा और बाज़ार में कार्यरत सभी व्यक्तियों की प्रसुविधा के लिए इसका आदान-प्रदान करेगा ।

उपभोक्ता की शिक्षा और संरक्षण का क्षेत्र राष्ट्रीय आवास बैंक के ध्यान को केन्द्रित करने का प्रमुख क्षेत्र है । राष्ट्रीय आवास बैंक जमाराशियां ले रही आवास वित्त कंपनियों के लिए निवेश श्रेणी (ग्रेड) निर्धारण (रेटिंग) आज्ञापक बनाने से अलग, उनके द्वारा अंगीकार की जाने के लिए एक उचित आचरण संहिता पहले ही लागू कर चुका है । अपने संवर्धनात्मक उपायों के रूप में, राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त कंपनियों के विरुद्ध व्यक्तियों से मिली शिकायतों का भी समाधान करता है । शिकायतें आमतौर पर आवास वित्त कंपनियों की ओर से स्वीकृत जमाराशियों और उनकी ओर से प्रदत्त ऋणों से संबंधित होती हैं ।

12.3 आवास वित्त कंपनियों के मुख्य कार्यपालक अधिकारियों और सार्वजनिक क्षेत्र के बैंकों के अधिकारियों के साथ बैठकें

इस वर्ष में, आवास वित्त कंपनियों के मुख्य कार्यपालक अधिकारियों के साथ दो बैठकें नई दिल्ली में आयोजित की गई थीं । नए उत्पाद, अर्थात् प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण, भवन निर्माताओं का निर्धारण (रेटिंग), कंप्यूटर के माध्यम से विवरणियां प्रस्तुत करने जैसे विषय कुछ ऐसे मुद्दे थे जिन पर बैठकों में विचार-विमर्श किया गया था । स्वर्ण जयंती ग्रामीण आवास वित्त योजना के अधीन आवास वित्त कंपनियों और बैंकों द्वारा निष्पादन और वर्ष 2007-08 के लिए नए लक्ष्यों का पुनरीक्षण भी बैठकों में किया गया था ।

सामान्य सरोकार के विषय पर विचार-विमर्श करने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनियों और बैंकों की दो संयुक्त बैठकें भी आयोजित कीं । प्रतिभागियों ने प्रस्तावित भारत बंधक ऋणदाता मंच

स्थापित करने, प्रमाणित स्वतंत्र बंधक सलाहकारों का परिचय, आवास वित्त की सामर्थ्य में सुधार करने, आवास वित्त बाज़ार में धोखाधड़ीपूर्ण लेनदेन की जांच के उपाय जैसे विषयों पर विचार-विमर्श किया।

12.4 अंतर्राष्ट्रीय क्षेत्र से संपर्क

इस वर्ष में, बैंक ने आंतरिक सक्षमताओं पर तैयार करने के लिए अन्य अंतर्राष्ट्रीय अभिकरणों की विशेषज्ञता का पता लगाया । वर्ष के दौरान, बैंक ने वेंकुवर, कनाडा में आवास वित्त के लिए अंतर्राष्ट्रीय यूनियन की 26वीं विश्व कांग्रेस में भाग लिया । आवास वित्त की अंतर्राष्ट्रीय यूनियन की विश्व कांग्रेस ने यूएसए, यूरोप, अफ्रीका और एशिया से बहुत से समान संगठनों के साथ एक कार्यसंजाल (नेटवर्क) के लिए एक अवसर प्रदान किया । बैंक ने बंधक ऋण देने में उधार देने के वर्तमान तरीके तथा भविष्य में इन देशों और भारत के बीच सहयोग की संभावना के बारे में जानकारी एकत्रित की ।

अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक को ञ्आवास नीति एवं विकासट पर विकास उपयोग (ग्रोथ कमीशन) की ओर से आयोजित कार्यशाला में एक पैनलिस्ट के रूप में भाग लेने के लिए आमंत्रित किया गया था ।

प्रथम एशिया-पैसिफिक शासकीय सम्मेलन दिसम्बर, 2006 को नई दिल्ली में हुआ था । राष्ट्रीय आवास बैंक ने इस सम्मेलन में सक्रिय रूप से भाग लिया और ञ्सभी के लिए सामर्थ्ययोग्य आवासट पर एक राष्ट्रीय सम्मेलन भी

सह-आयोजित किया । इस अवसर पर लगाई गई प्रदर्शनी में बहुत से भागीदार राष्ट्रों ने भारत की आवास वित्त प्रणाली मे रुचि दर्शाई थी । बैंक ने सम्मेलन के एक भाग के रूप में आयोजित प्रदर्शनी में भी अपना ञ्स्टालट लगाया था । बैंक के 'स्टाल' ने भारी संख्या में अंतर्राष्ट्रीय और स्वदेशी प्रतिनिधियों को आकर्षित किया ।

बैंक ने सिंगापुर में सितम्बर, 2006 में अंतर्राष्ट्रीय वित्त संस्थान की वार्षिक बैठक में भाग लिया । इसके साथ ही, बैंक ने अंतर्राष्ट्रीय वित्त निगम के सहयोजन में विश्व बैंक समूह द्वारा आयोजित अफ्रीका में ऋण (क्रेडिट) प्रतिवेदन (रिपोर्टिंग) प्रणालियों (सिस्टम्स) पर क्षेत्रीय सम्मेलन में भी भाग लिया था । बैंक ने दक्षिण और दक्षिण-पूर्व एशिया के देशों में आवास वित्त का एक संयुक्त अध्ययन करने के लिए यूनेस्कैप के साथ भी एक करार पर हस्ताक्षर किए हैं ।

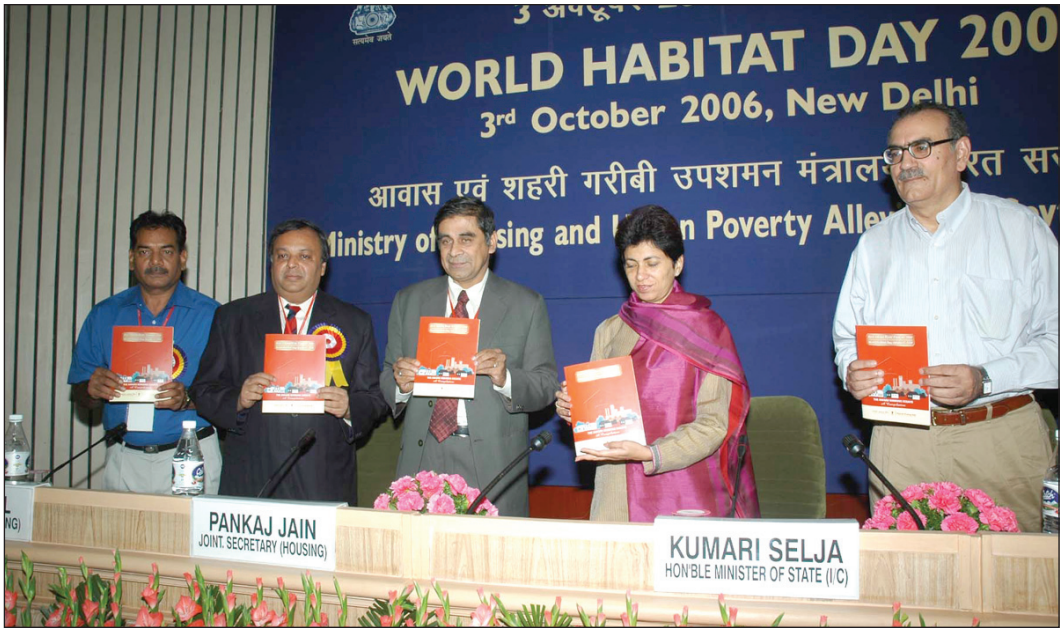
12.5 राष्ट्रीय से संपर्क

बैंक ने फिक्की द्वारा कोलकाता में आयोजित 'शहरीकरण में उभरती प्रवृत्तियां'; "नए नगर, कोलकाता पर विशेष ध्यान केन्द्रित" विषय पर सम्मेलन प्रायोजित किया । इसने भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान, मुम्बई में जनवरी, 2007 के दौरान अर्थमितिपरक समिति का सम्मेलन भी प्रायोजित किया था । दोनों सम्मेलनों में अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक ने प्रतिभागियों को सम्बोधित किया और उन्हें आवास एवं आवास वित्त क्षेत्र में नवीनतम घटनाक्रमों से संक्षेप में अवगत कराया ।

ग्रामीण आवास को आगे बढ़ाने और क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों को एक ठोस ग्रामीण आवास सूची बनाने हेतु प्रोत्साहित करने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक ने 02 सितम्बर, 2006 को बैंगलुरु में दक्षिण आधारित क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों का एक सम्मेलन आयोजित किया था । प्रतिभागियों में दक्षिणी क्षेत्र के 15 क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों के अध्यक्ष/महाप्रबंधक और सार्वजनिक क्षेत्र के प्रायोजक बैंक के वरिष्ठ अधिकारी शामिल हैं । सम्मेलन में राष्ट्रीय आवास बैंक और क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक के मिलकर कार्य करने की गुंजाइश पर बल दिया गया था और इस विनियोजन के माध्यम से राष्ट्रीय आवास बैंक एवं क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक ग्रामीण आवासीय परियोजनाओं को निधिकृत करने में भाग लेंगे ।

12.6 विश्व पर्यावास दिवस, 2006

विश्व पर्यावास दिवस, 2006 के अवसर पर, बैंक ने विश्व पर्यावास दिवस, 2006 के विषय की दृष्टि से निम्नलिखित विषयों पर एक निबंध प्रतियोगिता घोषित की थी जिसका मूल विषय निम्न प्रकार से था 'नगर - आशा की किरण':-



विश्व पर्यावास दिवस - 2006 के अवसर पर अन्य गणमान्य व्यक्तियों की उपस्थिति में कुमारी शैलजा, राज्य मंत्री (स्वतंत्र प्रभार), आवास एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय एवं श्री एस श्रीधर, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक राष्ट्रीय आवास बैंक - पुरस्कार प्राप्त निबंधों की पुस्तिका का विमोचन करते हुए

क. हरित एवं अर्थप्रद शहरी भवन एवं आधारिक ढांचा

ख. शहरी ग़रीबों के लिए भूमि की अवधि और

ग. शहरी भूमि का सही/उपयुक्त उपयोग

यह प्रतियोगिता भारतीय रिज़र्व बैंक, वित्तीय संस्थानों, राष्ट्रीय आवास बैंक में पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों और अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के सभी कर्मचारियों के लिए खुली थी । प्रतियोगिता को भारी समर्थन मिला और निबंध की विषय-वस्तु और सुझाव विचारोत्तेजक एवं व्यावहारिक रहे हैं । निबंध के विजेताओं को 01 अक्तूबर, 2007 को हुए विश्व पर्यावास दिवस, 2007 के समारोह में बधाई दी गई थी ।

12.1 सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005

सूचना का अधिकार अधिनियम, 2005, जो (13 अक्तूबर, 2005 से लागू हुआ था) यथा परिभाषित, एक लोक प्राधिकरण के रूप में बैंक लोगों को सूचना प्रदान करने के लिए बाध्य है । अधिनियम की अपेक्षा के अनुसार बैंक ने केन्द्रीय जन सूचना अधिकारी के रूप में एक अधिकारी अभिहित किया है ।

13. क्षमता निर्माण

13.1 आवास वित्त क्षेत्र में क्षमता निर्माण के एक उपाय के रूप में, बैंक क्षेत्र के कार्मिकों के लिए आवास वित्त से संबंधित विषयों पर विभिन्न प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित करता है । इस वर्ष में, बैंक ने आठ प्रशिक्षण कार्यक्रम आयोजित किए हैं । इन प्रशिक्षण कार्यक्रमों में विभिन्न संस्थानों अर्थात् आवास वित्त कंपनियों, बैंकों, निर्धारण (रेटिंग) अभिकरणों से लगभग 250 प्रतिभागियों ने भाग लिया ।

13.2 प्रशिक्षण कार्यक्रमों में आवास वित्त में अभिमुखीकरण कार्यक्रम, आवास वित्त में विधिक विषय, आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण, जोखिम प्रबंधन और आस्ति देयता प्रबंधन और आवास वित्त कंपनियों के लिए विनियामक कार्यढांचा जैसे आवास वित्त से संबंधित विषय शामिल थे । "धोखाधड़ी प्रबंधन" एवं "अपने ग्राहक को जानने" संबंधी दिशा-निर्देश एवं "उचित व्यवहार संहिता", जो बैंककारी और वित्त क्षेत्रों का ध्यान आकर्षित करते रहे हैं, आदि, जैसे नवीनतम विषयों पर भी समर्पित कार्यक्रम के माध्यम से विचार-विमर्श किया गया था । ज्ञान प्रसारण में,

प्लेयरों की भागीदारी को प्रोत्साहित करने के लिए, बैंक ने केरल राज्य आवास बोर्ड से "आवास और आधारिक परियोजना वित्तपोषण" पर एक कार्यक्रम के लिए संबंध स्थापित किया है ।

13.3 उपर्युक्त कार्यक्रमों का उद्देश्य प्रतिभागियों को औपचारिक आवास वित्त प्रणाली की गतिशीलता से अवगत कराने और उन्हें रणनीतिपरक एवं परिचालनात्मक पहलुओं से संबंधित कार्रवाई एक प्रभावी एवं विवेकसम्मत ढंग से करने के योग्य बनाने का रहा है । नियोजित पद्धति विज्ञान का रणनीतिपरक दृष्टिकोण अभिमुखीकृत विचार-विमर्श और विश्लेषणात्मक प्रयोगों के माध्यम से विशेषीकृत विषयों पर ज्ञान एवं सूचना आधारित प्रशिक्षण देना रहा है । इन कार्यक्रमों के लिए इस क्षेत्र में संकाय, विशेषज्ञों के अतिरिक्त स्वयं अपने संगठन, दोनों से, लिए जाते हैं जिनमें भारतीय रिज़र्व बैंक, भारत सरकार, अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक, आवास वित्त संस्थान और अन्य प्रतिष्ठित शैक्षिक एवं अनुसंधान संस्थान से नीति निर्माता और आवास वित्त के व्यवसायी आते हैं ।

13.4 कार्यक्रम भिन्न-भिन्न प्रदेशों में आयोजित किए गए हैं, जिससे कि भिन्न-भिन्न प्रदेशों से भागीदार इन कार्यक्रमों में भाग ले सकें । वर्ष के दौरान, कार्यक्रम अहमदाबाद, भुवनेश्वर, चंडीगढ़, गुवाहाटी, हैदराबाद, जम्मू, पुणे और तिरुवनंतपुरम् में आयोजित किए गए थे ।

14. आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण

14.1 आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण

वर्ष के दौरान बैंक ने 98.94 करोड़ रुपए के आवास ऋणों को प्रतिभूतिकृत किया । यह निर्गम भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा प्रतिभूतिकरण संबंधी दिशा-निर्देशों को जारी करने के उपरांत किया गया प्रथम लेनदेन था । राष्ट्रीय आवास बैंक ने अब तक चौदह बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन पूरे किए हैं, जिनमें 6 आवास वित्त कंपनियों और एक अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक के 38,809 वैयक्तिक आवास ऋण शामिल हैं । संचयी रूप से, 862.20 करोड़ रुपए की राशि के आवास ऋण बैंक की ओर से प्रतिभूतिकृत किए गए थे । आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण के निर्गमों की सफलता ने सार्थक रूप से, ऐसे लेनदेनों से संबंधित विधिक, विनियामक, राजकोषीय लेखांकन और पूंजी बाज़ार से संबंधित अन्य विषयों की बेहतर समझ और उनके समाधान के और ऐसे निर्गमों के लिए एक प्रेरक वातावरण हेतु विभिन्न नीतिगत विषयों के लिए भी साधन उपलब्ध कराए हैं ।

राष्ट्रीय आवास बैंक के आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण के निर्गमों का ढांचा राष्ट्रीय आवास बैंक (संशोधन) अधिनियम, 2000 (की धाराओं 14(ईए), 14(ईबी), (14 ईसी) और 18) के उपबंधों के अधीन तैयार किया गया है, जो बैंक को प्रतिभूतिकरण संबंधी लेनदेन करने और लाभकारी हित न्यास प्रमाण-पत्रों के रूप में बंधक समर्थित प्रतिभूतियां जारी करने तथा ऐसी प्रतिभूतियों के धारकों के लिए यथा न्यास कृत्य करने के लिए प्राधिकृत करते हैं ।

14.2 प्रतिभूतिकृत आवास ऋण के समूहों (पूल) का निष्पादन

बैंक ने यह सुनिश्चित करने के लिए सेवा एवं अदाकर्ता अभिकरणों के रूप में संबंधित प्रवर्तक नियुक्त किए हैं कि प्रतिभूतिकृत ऋणों के प्रत्येक समूहन (पूल) के संबंध में संग्रहीत राशि संबंधित पास थ्रू प्रमाण-पत्र धारकों और सेवा प्रदाताओं को वितरित की जाती है। वर्ग ज्कट के पास थ्रू प्रमाण-पत्र धारकों के लिए प्रतिफल की राशि उसके अनुरूप रही है, जो निर्गमों के समय बताई गई है ।

14.3 बाज़ार विकास के लिए उपाय

क. प्रतिभूति संविदा (विनियमन) संशोधन विधेयक, 2007

प्रतिभूति संविदा (विनियमन) अधिनियम, 1956 के अधीन आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण प्रारम्भ करने के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक के प्रयासों को केन्द्रीय बजट 2005-06 में की गई घोषणा से एक तीव्र गति प्राप्त

हुई है कि प्रतिभूतिकृत बंधक ऋण (डेबिट) उपर्युक्त अधिनियम के अधीन शामिल "प्रतिभूतियों" की ग्राह्य परिभाषा में आएगा । चालू वर्ष में इस विधेयक का अनुमोदन संसद के दोनों सदनों ने कर दिया है । इस संशोधन से आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतियों को शेयर बाज़ार में सूचीबद्ध करने की सुविधा मिल जाने की आशा की जाती है । अतः इनका व्यापार किया जा सकता है जिससे आवासीय बंधकों के लिए गौण बंधक बाज़ार का विकास नई ऊंचाइयां छूएगा, ऐसी आशा की जाती है और इससे भारतीय आवास वित्त प्रणाली को वर्धित विकास असमय ही गृह ऋण के उधारकर्ताओं को लाभान्वित कर सकेगा ।

ख. भारत में गौण बंधक बाज़ार संस्थान का विकास

भारत में आवासीय बंधक समर्थित बाज़ार संस्थान विकसित करने की दृष्टि से एशियाई विकास बैंक, राष्ट्रीय आवास बैंक, आवास विकास वित्त निगम और आवास तथा नगर विकास निगम लि. की ओर से एक संयुक्त अध्ययन का कार्य सौंपा गया है । अध्ययन मई, 2006 में प्रारम्भ हुआ था । प्रतिभूतिकरण से संबंधित विभिन्न विषयों के एक विस्तृत विश्लेषण का अवलोकन किया जा रहा है जिससे कि संयुक्त राष्ट्र अमेरिका में फेन्नी माए, जिन्नी माए, इत्यादि जैसी तर्ज पर एक गौण बंधक संस्थान से समर्थित भारत में आवासीय बंधक समर्थित प्रतिभूतियों के निर्गम के लिए प्रतिभूतिकरण तंत्र हेतु एक प्रतिमान (मॉडल) विकसित किया जा सके ।

ग. स्वत्वाधिकार की गारंटी

स्वत्वाधिकार की गारंटी बंधक आधारित उधार देने को सुविधाजनक बनाने के लिए एक वित्तीय लिखत होती है । यह एक जोखिमपूर्ण अल्पीकरण उपाय है जिससे गारंटी स्वत्वाधिकार धारक को संपत्ति पर विवाद्य के कारण किसी भी हानि से संरक्षित रखती है । यहां विशेष रूप से, पिछले कुछेक वर्षों में भारत के आवास वित्त बाज़ार में देखी गई वृद्धि को ध्यान में रखते हुए, देश में संकल्पना की शुरूआत की एक अनुभूत ज़रूरत बनी हुई है । राष्ट्रीय आवास बैंक स्वत्वाधिकार की गारंटी और बंधक लेनदेन संबंधी प्रबंधन सेवाओं के क्षेत्र में अंतर्राष्ट्रीय रूप से अग्रणी कंपनियों के साथ पारस्परिक बातचीत करता रहा है । ऐसी ही कुछेक कंपनियों ने भारतीय बाज़ार में अपनी सेवाएं देने का प्रस्ताव करने में रुचि ली है और राष्ट्रीय आवास बैंक उनसे विचार-विमर्श कर रहा है ।

15. नई पहल

15.1 प्रत्यावर्त बंधक(रिवर्स मॉर्टगेज)

राष्ट्रीय आवास बैंक ने प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण उत्पाद की संकल्पना की है । इसमें अनन्य रूप से उन वरिष्ठ नागरिकों, जो गृह स्वामी हैं, की आवासीय संपत्ति के उन्नयन, अभिनवकरण और विस्तार के लिए वित्तीय ज़रूरतें पूरी करने और गृह सुधार तथा पेंशन/अन्य आय को संपूरित करने से संबद्ध उपयोगों का समाधान शामिल है । राष्ट्रीय आवास बैंक ने प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण की शर्तें उद्योग के भागीदारों के साथ विचार-विमर्श करने के बाद तैयार की हैं ।

फरवरी, 2007 में, माननीय वित्त मंत्री के केन्द्रीय बजट भाषण में की गई घोषणा के अनुसरण में और भारत में प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण शुरू करने के लिए एक सुविधाजनक कार्यढांचा रखने की दृष्टि से, राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनियों और बैंकों के साथ परामर्श से प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण के लिए परिचालनात्मक दिशा-निर्देशों का प्रारूप तैयार किया है । प्रारूप दिशा-निर्देश राष्ट्रीय आवास बैंक की वेबसाइट पर रखे गए थे और मार्च, 2007 में जनसाधारण और बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों से उस पर टिप्पणियां/जानकारी मांगी गई थी। प्राप्त हुए सुझावों/जानकारी के आधार पर, राष्ट्रीय

आवास बैंक ने 31 मई, 2007 को बैंकों/आवास वित्त कंपनियों के लिए प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण हेतु अंतिम परिचालनात्मक दिशा-निर्देश जारी किए थे ।

इसके अतिरिक्त, राष्ट्रीय आवास बैंक ने, एक प्रसिद्ध विधिक फर्म के परामर्श से, ऋण दस्तावेज़ों, अर्थात् ऋण आवेदन प्रपत्र, ऋण करार, साधारण बंधक विलेख के प्रतिमान प्ररूप (मॉडल फॉर्म) तैयार किए ।

प्रत्यावर्त (रिवर्स) बंधक ऋण के विभिन्न पहलुओं पर पर्याप्त सलाह दिए जाने के लिए वरिष्ठ नागरिकों की ज़रूरत को स्वीकार करते हुए, राष्ट्रीय आवास बैंक का प्रस्ताव उसके नई दिल्ली एवं अन्य केन्द्रों में ग़ैर सरकारी संगठन के सहयोग से परामर्श केन्द्र खोलने की योजना है ।

15.2 ग्रामीण क्षेत्रों में अर्जक आवास

बैंक ने एक नई योजना अर्थात् ग्रामीण क्षेत्रों में अर्जक आवास (फिरा) प्रारम्भ की जिसमें आय उत्पन्न करने वाली गतिविधियां चलाने के अतिरिक्त, आवास के लिए एक सम्मिश्र ऋण एक एकल माध्यम (विंडो) की भांति प्रदान किया जाता है । योजना में अंतर्निहित संकल्पना यह है कि ग्रामीण क्षेत्र में किसी भी आवास को परिवार के लिए अतिरिक्त आय अर्जित करने हेतु उत्तोलित किया जा सकता है, यदि संस्थागत ऋण उत्पादक गतिविधि और गतिविधियां चलाने के लिए अपेक्षित अतिरिक्त आवास, दोनों, के लिए उपलब्ध होता है । बैंक इस योजना को अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों, क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों और व्यष्टि वित्त संस्थानों की भागीदारी में क्रियान्वित करेगा ।

15.3 इंदिरा आवास योजना के हिताधिकारियों के लिए और अधिक (टॉप-अप) ऋण हेतु पुनर्वित्त

राष्ट्रीय आवास बैंक ने भारत सरकार की इंदिरा आवास योजना के अधीन हिताधिकारियों को बैंकों की ओर से प्रदत्त और अधिक (टॉप-अप) ऋण के लिए 100% पुनर्वित्त देने (अधिकतम 20,000/-रुपए प्रति हिताधिकारी) की एक योजना प्रारम्भ की है । इंदिरा आवास योजना में सामान्य क्षेत्रों के लिए प्रति आवास 25,000/-रुपए तक की और पर्ततीय क्षेत्रों के लिए 27,500/-रुपए की अनुदान सहायता का प्रावधान है और यह 75:25 के आधार पर केन्द्र एवं राज्य सरकारों के हिस्से में आती है । इस योजना के क्रियान्वयन संबंधी दिशा-निर्देशों का लक्ष्य विशेष रूप से ग़रीबी रेखा से नीचे के ग्रामीण परिवार हैं ।

राष्ट्रीय आवास बैंक के कार्यपालक निदेशक श्री राज विकास वर्मा, श्री सुबीर साहा, निदेशक, स्कूल आफ प्लानिंग एंड आर्किटेक्चर का स्वागत करते हुए, साथ में हैं राष्ट्रीय बैंक के अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक श्री एस. श्रीधर

15.4 नई ग्रामीण आवास वित्त कंपनियों में साम्य (इक्विटी) भागीदारी

बैंक ने गहन ग्रामीण व्यापार कार्यसंजाल (नेटवर्क) रखने वाली और ग्रामीण आवास के संवर्धन के लिए ऐसे कार्यसंजाल (नेटवर्क) का प्रयोग करने के लिए उत्साहित आवास वित्त कंपनियों को साम्य (इक्विटी)सहायता देने की एक योजना भी प्रारम्भ की है । राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा आवास वित्त कंपनियों की प्रदत्त पूंजी के 26% से अनधिक साम्य सहभागिता नहीं की जाएगी एवं यह 25 करोड़ रुपए तक सीमित रहेगी ।

15.5 ग्रामीण क्षेत्रों में भूखंडों के विकास की योजना

आवास निर्माण के लिए विकसित भूखंड ग्रामीण क्षेत्रों में दुर्लभ हैं । आपूर्ति पक्ष की बाधाओं को ध्यान में रखते हुए, कुछ क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक ग्रामीण स्थानों में विकासकों की ओर से चलाई गई भूखंड विकसित करने की परियोजनाओं को वित्तपोषित करने की योजना तैयार करने का प्रयत्न कर रहे हैं । इन परियोजनाओं को चलाने वाले उद्यमी छोटे विकासक होते हैं । ये ऋण, जहां किसी एकल परियोजना के लिए क्षेत्रीय ग्रामीण बैंकों का निवेश 5 करोड़ से अधिक नहीं है और भूखंड का औसत आकार 2000 वर्गफीट से अधिक न हो, वहां राष्ट्रीय आवास बैंक के पुनर्वित्त के लिए ग्राह्य होंगे ।

16. साझीदारी पहल

चालू वर्ष के दौरान बैंक ने आवास और आवास वित्त क्षेत्रों के विकास के लिए बैंक के प्रयासों में सुविधा की दृष्टि से संस्थागत साझीदारी करने में पहल की है । साझीदारी में प्रवेश करने के कारण पारस्परिक सहयोग से विविध गतिविधियां और प्रशिक्षण एवं अनुसंधान परामर्शीय क्षेत्रों, संगठित उपनगरीय विकास, कम मूल्य के आवास, आपदा संभावित क्षेत्रों में आवास, आदिवासी लोगों के लिए आवास, ग्रामीण आवास और परस्पर सहमति के अनुसार ऐसे ही अन्य क्षेत्रों में कारोबार भी करना होगा ।

इस संबंध में, राष्ट्रीय आवास बैंक ने 3 वाणिज्यिक बैंकों - ओरिएंटल बैंक ऑफ कॉमर्स, भारतीय स्टेट बैंक, यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया, एक ग़ैर-सरकारी संगठन धन (DHAN) फाउंडेशन और एक शैक्षणिक

राष्ट्रीय आवास बैंक के अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक श्री एस. श्रीधर युनाइटेड बैंक आफ इंडिया के श्री पी. के. गुप्ता के साथ गुवाहाटी में 26 फरवरी, 2007 को सहयोग ज्ञापन पर हस्ताक्षर करते हुए

संस्थान, स्कूल ऑफ प्लानिंग एंड आर्कीटैक्चर, नई दिल्ली के साथ एक सहयोग ज्ञापन पर हस्ताक्षर किए हैं ।

17. सूचना प्रौद्योगिकीय पहल

17.1 सेंट्रल फॉर्म्स रेपोज़िटरी सिस्टम

बैंक की आंकड़ा संग्रहण प्रक्रिया को सुप्रवाही बनाने और इसे और अधिक प्रामाणिकता देने के लिए बैंक ने सेंट्रल फॉर्म्स रेपोज़िटरी : एकल माध्यम से सूचना संग्रहण तंत्र प्रारम्भ किया था । जनवरी, 2007 में अधिष्ठापित इस मंच को बैंक के सभी विभागों की सूचना स्रबंधी ज़रूरत का समाधान करने के लिए तैयार किया गया था । मंच परिचालित किया जा चुका है और क्रियान्वयन के प्रथम चरण में, आवास वित्त कंपनियां अपनी सांविधिक विवरणियां विनियमन एवं पर्यवेक्षण विभाग को सेंट्रल फॉर्म्स रेपोज़िटरी के माध्यम से प्रस्तुत कर रही हैं ।

17.2 एसएपी का उपक्रम-वार क्रियान्वयन

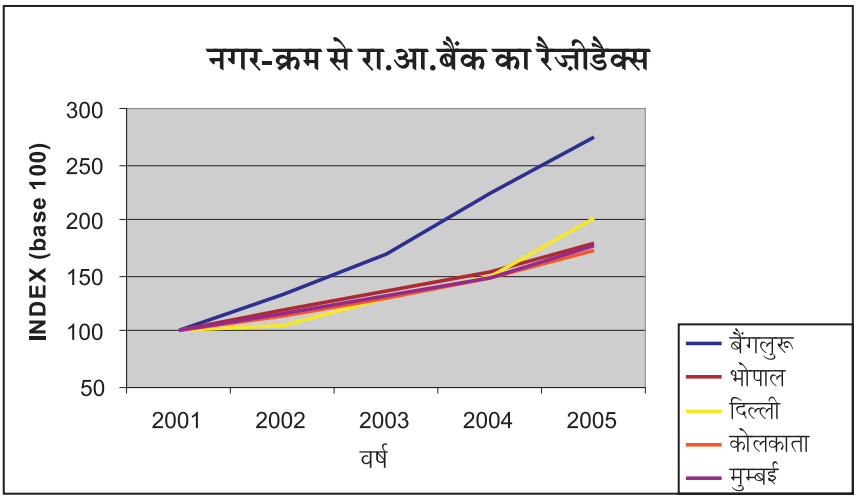
बैंक ने वर्ष 2004 में अपने प्रमुख परिचालनों को उपक्रम संसाधन नियोजन प्रणाली क्रियान्वित करके एकीकृत कर दिया था । अब यह सुविधा परियोजना वित्तपोषण प्रकार्यों और राजकोष परिचालनों को शामिल करके बैंक के वित्तीय परिचालनों के साथ एक कर दी गई है । बैंक वित्तीय प्रकायों के वर्तमान मंच को उपक्रम संसाधन नियोजन प्रणाली (ईआरपी) मंच के साथ मिलाने की भी परिकल्पना करता है । इससे लेखांकन और प्रबंध सूचना प्रणालीगत प्रकार्यों के साथ समग्र एकीकरण होने देकर बैंक को सहायता मिलने की आशा की जाती है । अंतिम अंतरण से परिचालनों के उपक्रम-वार एकीकरण में सहायता मिलेगी और सभी प्रणालियां उपक्रम संसाधन नियोजन (ईआरपी) मंच के अधीन आ जाएंगी ।

17.3 अनुसंधान संबंधी गतिविधियां

बैंक ने देश में आवास वित्त से संबंधित विभिन्न विषयों पर अनुसंधान संबंधी कार्यों को अंजाम दिया है । अनुसंधान संबंधी ऐसे दो कार्यो अर्थात् ञ्आवास में लेनदेनगत लागतट और ञ्अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की आवास वित्त सूची का एक प्रवृत्ति विश्लेषण 2000-05ट के परिणाम बैंक द्वारा ऑकेज़नल पेपरों के रूप में प्रकाशित किए गए थे । बैंक इस प्रकार के और अनुसंधान अध्ययन कर रहा है और उनके परिणामों का आदान-प्रदान प्रकाशनों के ज़रिए होने की आशा करता है ।

18. अन्य घटनाक्रम : रिहायशी आवास खंड के लिए भू संपदा मूल्य सूचकांक(रेज़ीडैक्स)

18.1 भू संपदा क्षेत्र, विशेष रूप से रिहायशी आवास खंड में भू संपदा के मूल्यों में संचलन ने न केवल सामर्थ्य की दृष्टि से, अपितु आवास से संबद्ध धन के प्रभाव के



दृष्टिकोण से भी, सदैव समाज के सभी वर्गों में गहरी रुचि पैदा की है । यद्यपि, भारत में, आवासीय संपत्ति पूरी तरह सक्रिय है, तथापि, मांग एवं आपूर्ति का अनुमान लगाने के लिए और समय पर आवास मूल्यों के उतार-चढ़ाव की खबर रखने के लिए यहां कोई संस्थागत तंत्र नहीं है ।

18.2 इस शून्य को भरने के लिए, राष्ट्रीय आवास बैंक ने इस खंड में मूल्यों के उतार-चढ़ाव को पकड़ने के लिए और एक उपयुक्त मूल्य सूचकांक तैयार करने के लिए भी, एक प्रायोगिक परियोजना प्रारम्भ की है । इसके लिए भारत के पांच बड़े नगरों अर्थात् दिल्ली एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, मुम्बई, कोलकाता, बैंगलूरु एवं भोपाल से आंकड़े एकत्रित किए गए थे । एक तकनीकी सलाहकार ग्रुप गठित किया गया था जिसमें भारत सरकार, भारतीय रिज़र्व बैंक और राष्ट्रीय आवास बैंक के प्रतिनिधि शामिल थे । इसके अतिरिक्त, परियोजना में राष्ट्रीय आवास बैंक की सहायता के लिए और इसके क्रियान्वयन में मार्गदर्शन के लिए स्वतंत्र विशेषज्ञ भी लिए गए थे ।

18.3 आवास के मूल्यों में उतार-चढ़ाव को पकड़ने वाले मूल्य सूचकांक को **"रा.आ.बैंक रैज़ीडैक्स"** नाम दिया गया है । इस सूचकांक (रैज़ीडैक्स) का औपचारिक रूप से विमोचन माननीय वित्त मंत्री श्री पी.चिदम्बरम् ने 10 जुलाई, 2007 को किया था । राष्ट्रीय आवास बैंक इस सूचकांक को अर्धवार्षिक आधार पर तैयार करेगा । प्रारम्भिक चरण में, एक मिलियन से अधिक की आबादी वाले 35 नगरों को शामिल किया जाएगा । बाद में, सूचकांक का दायरा बढ़ जाएगा और इसमें 63 नगर और शामिल हो जाऐंगे। अंत में राष्ट्रव्यापी प्रतिनिधित्व का सूचकांक तैयार किया जाएगा ।

18.4 राष्ट्रीय आवास बैंक का रैज़ीडैक्स घर खरीदने वाले उन लोगों के लिए एक संकेतक होगा, जो अपने क्रय विनिश्चय में स्वयं के लिए कुछ जोड़ना चाहते हैं । वे ऐसा नगरों के बीच, उसी नगर में विभिन्न स्थानों के बीच तुलना करके और किसी नगर विशेष में उस समय वहां की स्थानीय बस्ती में बढ़ते मूल्यों की तुलना करके स्वयं की सहायता कर सकते हैं । बैंक और आवास वित्त कंपनियां, जो आवास क्षेत्र में निवेश में सार्थक जोखिम समझती हैं, वे भी इस सूचकांक को, विशेष रूप से पूर्वता प्राप्त बंधकों के रूप में समपार्श्विक प्रतिभूति के मूल्यांकन में मूल्यवान पाएंगी।

19. कॉर्पोरेट अभिशासन

19.1 सर्वोत्तम व्यवहार के लिए प्रतिबद्ध

कॉर्पोरेट अभिशासन में सर्वोत्तम व्यवहार करने के लिए प्रतिबद्ध, बैंक ने अपने पणधारियों (स्टेक होल्डरों) के साथ लेनदेन करने में सभी स्तरों पर निष्पादन के लिए निष्पक्षता, पारदर्शिता और उत्तरदायित्व आधारभूत मूल्यों पर बल दिया है । यह कि सही लोगों को सही समय पर सही जानकारी मिल सके, इसको सुविधाजनक बनाने के लिए, बैंक एक इलैक्ट्रॉनिक प्रलेख भंडारण और पुनः प्राप्ति प्रणाली लागू करने की प्रक्रिया में है । इस प्रकार से, बैंक के व्यापार के कार्यों में उत्तम कंपनी अभिशासन व्यवहार शामिल है ।राष्ट्रीय आवास बैंक के पास उसका अपना वेबसाइट है, जिसमें उसकी व्यापारिक गतिविधियां, नए उत्पाद संगठन इत्यादि अंतर्विष्ट हैं । राष्ट्रीय आवास बैंक से वित्तीय सहायता, आवास वित्त कंपनियों के लिए जानकारी, राष्ट्रीय आवास बैंक के प्रकाशन, आवास वित्त कंपनियों के जमाकर्ताओं के लिए जानकारी, इत्यादि से संबंधित विभिन्न जानकारी वेबसाइट पर आवास वित्त संस्थानों, इत्यादि और जनता के लिए उपलब्ध है । राष्ट्रीय आवास बैंक में पंजीकरण की इच्छुक अथवा राष्ट्रीय आवास बैंक से साम्य (इक्विटी) सहायता चाहने वाली कंपनियों के लिए नमूना आवेदन प्रपत्र वेबसाइट पर उपलब्ध हैं । राष्ट्रीय आवास बैंक आवास वित्त कंपनियों के विनियमन एवं पर्यवेक्षण के मामले में सूचनाएं समाचार-पत्रों में जनहिताय प्रकाशित करता है ।

19.2 निदेशक मंडल

निदेशक मंडल राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के अध्याय-III में अंतर्विष्ट उपबंधों के अनुसार गठित किया गया है । अधिनियम की धारा 5(1) के उपबंधों के अनुसार, सामान्य अधीक्षण, निर्देशन और बैंक के

व्यापार के कार्यों का प्रबंधन निदेशक मंडल में निहित है । निदेशक मंडल में बैंक का अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक और ग्यारह ग़ैर-कार्यपालक शामिल हैं, जो जनहित का सम्यक सम्मान करते हुए व्यापार के सिद्धांतों पर कृत्य करते हैं । निदेशक मंडल ने दो समितियां गठित की हैं अर्थात् (क) निदेशकों की कार्यपालक समिति (ईसी) और (ख) निदेशक मंडल की लेखापरीक्षण समिति (एसीबी) जिससे कि बैंक के कार्यों पर बेहतर ध्यान दिया जा सके । निदेशक मंडल/समितियों की बैठकें नियमित अंतराल पर आयोजित की जाती हैं ।

19.3 निदेशक मंडल का गठन

निदेशक मंडल/समितियों का संघटन और 01 जुलाई से 30 जून, 2007 तक के दौरान नियुक्ति की प्रकृति नीचे प्रस्तुत की जाती है :-

19.4 राष्ट्रीय आवास बैंक के निदेशक मंडल का संघटन

क्र.सं.	निदेशक का नाम	शैक्षिक योग्यता	राआबैं अधि.की धारा 6 के अधीन नियुक्ति	नियुक्ति की तारीख	सेवानिवृत्ति की तारीख	किस संघटित समिति के सदस्य हैं ?
I.	**पूर्णकालिक निदेशक**					
1.	**श्री एस.श्रीधर**	एम.एससी(फिजिक्स) वित्तीय प्रबंधन में मास्टर्स डिग्री, सीएआईआईबी	धारा 6(1)(क) अ.एवं प्रबं. निदेशक	18.04.2006	–	ईसीडी
II.	**अंशकालिक निदेशक - ग़ैर-सरकारी**					
2.	**डॉ.एरोल डीसूज़ा**	एम.ए.(अर्थशास्त्र) पीएचडी	धारा 6(1)(ख) विशेषज्ञ	09.08.2005	–	–
3.	**श्री विद्याधर के.फाटक**	बी.आर्क, पीजीडी इन टाउन प्लानिंग	धारा 6(1)(ख) विशेषज्ञ	12.08.2005	–	एसीबी
4.	**श्री आर.वी.शास्त्री**	एम.ए.(अर्थशास्त्र) सीएआईआईबी	धारा 6(1)(ग) व्यावसायिक	10.08.2005	–	ईसी
5.	**सुश्री जयश्री ए.व्यास**	बी.कॉम., सनदी लौखाकार	धारा 6(1)(ग) व्यावसायिक	12.08.2005	–	एसीबी
6.	**सुश्री श्यामला गोपीनाथ**	एम.कॉम., सीएआईआईबी	धारा 6(1)(घ) भा.रि.बैंक नामिती	21.11.2005	–	(i) ईसी एवं (ii) एसीबी
7.	**श्री लक्ष्मी चंद, भाप्रसे. (सेवानिवृत्त)**	एम.ए.(अर्थशास्त्र) एलएलबी	धारा 6(1)(घ) भा.रि.बैंक नामिती	20.07.2006	–	(i) ईसी एवं (ii) एसीबी
8.	**डॉ.एच.एस.आनंद, भाप्रसे**	पीएचडी	धारा 6(1)(ङ) केन्द्रीय सरकार के अधिकारी	18.06.2007	–	–
9.	श्री रंजीत इस्सर, भाप्रसे	एम.ए.	धारा 6(1)(ङ) केन्द्रीय सरकार के अधिकारी	17.04.2006	18.06.2007	–
10.	**श्री अमिताभ वर्मा, भाप्रसे**	एम.ए.(पॉलिटिकल साइंस), एम.ए.. (अर्थशास्त्र), यूके	धारा 6(1)(ङ) केन्द्रीय सरकार के अधिकारी	18.03.2004	–	(i) ईसी एवं (ii) एसीबी

11.	**सुश्री नीलम साहनी, भाप्रसे**	एम.एससी (फिजिक्स)	धारा 6(1)(ङ) केन्द्रीय सरकार के अधिकारी	07.09.2005	–	(i) ईसी एवं (ii) एसीबी
12.	**श्री ए.के.परीदा , भाप्रसे**	एम.ए.(पॉलिटिकल साइंस)	धारा 6(1)(च) राज्य सरकार के अधिकारी	14.04.2006	–	–
13.	**श्री मोहिन्दर सिंह, भाप्रसे**	एमबीए	धारा 6(1)(च) राज्य सरकार के अधिकारी	13.05.2007	–	–
14.	श्री बी.बी.सिंह, भाप्रसे	स्नातक	धारा 6(1)(च) राज्य सरकार के अधिकारी	02.02.2007	13.05.2007	–
15.	श्री डी.सी.लाखा, भाप्रसे	एम.ए. (पॉलिटिकल साइंस), एलएलबी	धारा 6(1)(च) राज्य सरकार के अधिकारी	24.11.2006	02.02.2007	–
16.	श्री के.एल.मीणा, भाप्रसे	एम.एससी (बोटानी)] फॉरेट्री में डिप्लोमा	धारा 6(1)(च) राज्य सरकार के अधिकारी	05.04.2006	24.11.2006	–

नोट : वर्तमान निदेशकों के नाम बोल्ड अक्षरों में दर्शाए गए हैं ।

19.5 बैठकों का विवरण

वर्ष 2006-07 के दौरान, निदेशक मंडल की बैठकें चार-बार, कार्यपालक समिति की बैठकें तीन-बार और निदेशक मंडल की लेखापरीक्षण समिति की बैठकें चार-बार हुईं । सभी बैठकें बैंक के नई दिल्ली स्थित मुख्य कार्यालय में हुई थीं । बैठकों में निदेशकों की उपस्थिति का विवरण नीचे प्रस्तुत किया जाता है :-

निदेशक मंडल की बैठकों का विवरण

क्र.सं.	निदेशक का नाम	कितनी बैठकों में उपस्थित रहे	अवधि के दौरान कितनी बैठकें हुईं
1.	**श्री एस.श्रीधर**	4	4
2.	**डॉ.एरोल डीसूज़ा**	3	4
3.	**श्री विद्याधर के.फाटक**	4	4
4.	**श्री आर.वी.शास्त्री**	4	4
5.	**सुश्री जयश्री ए.व्यास**	1	4
6.	**सुश्री श्यामला गोपीनाथ**	4	4
7.	**श्री लक्ष्मी चंद**	3	4
8.	**डॉ.एच.एस.आनंद**	-	1
9.	श्री रंजीत इस्सर	3	3
10.	**श्री अमिताभ वर्मा**	4	4
11.	सुश्री नीलम साहनी	2	4
12.	श्री ए.के.परीदा	4	4
13.	**श्री मोहिन्दर सिंह**	1	1
14.	श्री बी.बी.सिंह	-	1
15.	श्री डी.सी.लाखा	-	1
16.	श्री के.एल.मीणा	-	1

कार्यपालक समिति की बैठकों का विवरण

क्र.सं.	निदेशक का नाम	कितनी बैठकों में उपस्थित रहे	अवधि के दौरान कितनी बैठकें हुईं
1.	श्री एस.श्रीधर	3	3
2.	श्री आर.वी.शास्त्री	1	2
3.	सुश्री श्यामला गोपीनाथ	2	3
4.	श्री लक्ष्मी चंद	2	3
5.	श्री अमिताभ वर्मा	2	3
6.	सुश्री नीलम साहनी	-	3

निदेशक मंडल की लेखापरीक्षण समिति की बैठकों का विवरण

क्र.सं.	निदेशक का नाम	कितनी बैठकों में उपस्थित रहे	अवधि के दौरान कितनी बैठकें हुईं
1.	**श्री लक्ष्मी चंद**	3	3
2.	**श्री विद्याधर के.फाटक**	4	4
3.	**सुश्री जयश्री ए.व्यास**	1	4
4.	**सुश्री श्यामला गोपीनाथ**	3	4
5.	**श्री अमिताभ वर्मा**	3	4
6.	**सुश्री नीलम साहनी**	1	4

नोट : *वर्तमान निदेशकों/सदस्यों के नाम बोल्ड अक्षरों में दर्शाए गए हैं ।*

19.6 लेखापरीक्षण

भारतीय रिज़र्व बैंक की ओर से मैसर्स डी.सिंह एंड कंपनी, सनदी लेखाकार को राष्ट्रीय आवास बैंक का यथा लेखापरीक्षक नियुक्त किया गया है । सांविधिक लेखापरीक्षकों की रिपोर्ट के साथ राष्ट्रीय आवास बैंक का अर्धवार्षिक (31 दिसम्बर) और (30 जून) के वार्षिक लेखा को निदेशक मंडल की लेखापरीक्षण समिति के सामने अवलोकनार्थ प्रस्तुत किया गया और फिर अंगीकरण के लिए निदेशक मंडल के सामने । सांविधिक लेखापरीक्षकों को निदेशक मंडल/लेखापरीक्षण की बैठकों में आमंत्रित किया जाता है, जहां वार्षिक लेखा रखा जाता है, जिस पर वे अपने विचार व्यक्त कर सकते हैं और अपनी टिप्पणियां दे सकते हैं । बैंक के अर्धवार्षिक लेखा और वार्षिक लेखापरीक्षण करने के सीमित पुनरीक्षण के अतिरिक्त, वे 31 मार्च को समाप्त वर्ष के लिए बैंक के लेखा की लेखापरीक्षा कर (टैक्स) उद्देश्यों के लिए भी कर रहे हैं ।

इस समय, आंतरिक लेखापरीक्षण का प्रकार्य मैसर्स जयकिशन एंड कंपनी - सनदी लेखाकारों की एक व्यावसायिक फर्म को सौंपा गया है । यह फर्म दो आंतरिक रिपोर्टें प्रस्तुत करती है अर्थात् मुख्य कार्यालय पर एक त्रैमासिक रिपोर्ट और मुम्बई क्षेत्रीय कार्यालय पर मासिक रिपोर्ट । ये रिपोर्टें बैंक/अंतर-शाखा लेखा के समाधान, लम्बे समय से समाधान में बकाया प्रविष्टियों के समायोजन और बकाया विविध/

उचंत प्रविष्टियों के समायोजन, भारतीय रिज़र्व बैंक को विभिन्न विवरणियां प्रस्तुत करने, इत्यादि के सहित, गृह व्यवस्था की स्थिति के बारे में एक त्रैमासिक रिपोर्ट और निवेश पर एक समवर्ती रिपोर्ट हैं । इन रिपोर्टों पर प्रक्रियागत कार्रवाई की जाती है तथा निदेशक मंडल की लेखापरीक्षण समिति के सामने उनके अवलोकन और टिप्पणियों के लिए रखी जाती हैं । आंतरिक लेखापरीक्षकों को, यदि आवश्यक हुआ तो निदेशक मंडल की लेखापरीक्षण समिति की बैठक में अपने विचार व्यक्त करने के लिए आमंत्रित किया जाता है ।

20. मानव संसाधन

20.1 अधिकारियों की संख्या

बैंक के अधिकारियों की कुल संख्या, यथा 30 जून, 2007 को 67 थी जबकि पूर्वतम वर्ष के अंत में यह 78 थी । इसके अतिरिक्त, बैंक ने भारतीय रिज़र्व बैंक से चार अधिकारियों को प्रतिनियुक्ति पर नियुक्त किया था ।

अपनी मानव पूंजी की (कार्य) कुशलता समुन्नत करने और प्रवीणता बढ़ाने के लिए, बैंक ने इस वर्ष के दौरान विभिन्न प्रशिक्षण और प्रबंधन विकास कार्यक्रमों के लिए अपने अधिकारियों को प्रतिनियुक्त किया था और इस उद्देश्य के लिए स्वयं अपने कार्यक्रम भी आयोजित किए थे । इस वर्ष में विभिन्न प्रशिक्षण संस्थानों की ओर से आयोजित प्रशिक्षण कार्यक्रमों में 35 अधिकारी नामित किए गए थे । इसके अतिरिक्त, 5 अधिकारियों को विदेश में प्रशिक्षण और सम्मेलनों में भाग लेने के लिए भेजा गया था ।

इससे अलग, अधिकारियों के लिए निम्नलिखित प्रशिक्षण कार्यक्रम स्वयं अपने कार्यालय में ही आयोजित किए गए थे :-

1. बैंककारी कृषि कॉलेज, पुणे के सहयोग से ग्राहक के अनुकूल नायकत्व नवीनीकरण कार्यक्रम ।
2. डैरीवियम कैपीटल एंड सिक्यूरिटीज़ प्रा.लिमिटेड के सहयोग से व्युत्पन्नियों पर ग्राहक के अनुकूल कार्यशाला ।

20.2 वार्षिक एकान्तवास रिट्रीट कांफ्रेंस

भागीदारी प्रबंधन के संवर्धन के लिए, बैंक ने अपने सभी अधिकारियों के लिए एक रिट्रीट कांफ्रेंस का आयोजन किया । कंपनी की व्यापार योजना, मध्यावधि रणनीति और वार्षिक बजट आदि कुछ ऐसे महत्वपूर्ण विषय थे, जिन पर विचार-विमर्श किया गया था । क्षेत्रीय सुधार और व्यापार विकास के नए क्षेत्रों की पहचान के लिए अधिकारियों के विचार आमंत्रित किए गए और उनके क्रियान्वयन के लिए सुझाव मांगे गए थे ।

20.3 आरक्षण नीति का अनुपालन

बैंक में भारत सरकार की आरक्षण नीति का पालन किया जा रहा है । बैंक में एक संपर्क अधिकारी कार्य कर रहा है । बैंक द्वारा इस बारे में भारत सरकार के दिशा-निर्देशों के अनुसार पद आधारित नामावली (रोस्टर) रखी जा रही है ।

20.4 भर्ती नीति

बैंक ने एक नई भर्ती एवं चयन नीति तैयार की है । यह नीति बैंक को एक प्रभावी, कुशल और निष्पक्ष ढंग से अधिकारियों की भर्ती के लिए एक लचीला कार्यढांचा उपलब्ध कराने के लिए तैयार की गई है । इस नीति में भर्ती माध्यमों की एक व्यापक श्रेणी की व्यवस्था है और यह बैंक में अधिकारियों की ज़रूरत के आधार पर विभिन्न स्तरों पर पार्श्विक भर्ती संभव बनाती है ।

इस वर्ष में, स्केल-II से VII तक के विभिन्न स्केलों में 18 पदों पर भर्ती के लिए भर्ती अभियान चलाया गया था । भर्ती इन स्केलों में वर्तमान अंतराल को भरने के लिए की गई थी । चयनित अभ्यर्थियों से बैंक की सेवा शीघ्र ग्रहण करने की आशा की जाती है। तीन वर्षों के दौरान, अभ्यर्थियों ने स्केल-I में बैंक की सेवा ग्रहण की है ।

21. राजभाषा

21.1 राष्ट्रीय आवास बैंक सदैव भारत सरकार की राजभाषा नीति के सफल एवं प्रभावी क्रियान्वयन के प्रति समर्पित रहा है और बैंक में हिंदी की प्रगति के लिए उपयुक्त एवं प्रभावी उपाय किए हैं ।

21.2 भारत सरकार द्वारा निर्धारित उपबंधों अर्थात् हिंदी/द्विभाषी रूप में प्राप्त सभी पत्रों का प्रत्युत्तर हिंदी में देने, धारा 3(3) के अधीन सभी दस्तावेज़ द्विभाषी रूप में जारी करने, बैंक की रिपोर्टों और प्रकाशनों का द्विभाषी मुद्रण, लेखन सामग्री की मदों का द्विभाषी मुद्रण, इत्यादि का पालन और उनका प्रभावी क्रियान्वयन एवं निगरानी की जा रही है । हिंदी कार्यशालाएं नियमित अंतराल से अयोजित की जाती हैं और बैंक के दैनिक प्रकार्यों में हिंदी के प्रयोग के संवर्धन के लिए 'हिंदी चेतना मास' भी मनाया जाता है । 'हिंदी चेतना मास' के 16 अगस्त, 2006 से 14 सितम्बर, 2006 तक के समारोह के दौरान 6 प्रतियोगिताएं आयोजित की गई थीं जिनमें भारी संख्या में बैंक के अधिकारियों ने उत्साहपूर्वक भाग लिया था । 'योग' पर एक हिंदी वृत्त चित्र, हिंदी पुस्तकों, पत्रिकाओं और हिंदी के प्रयोग पर एक संगोष्ठी इस वर्ष में आयोजित की गई थी । विभिन्न प्रोत्साहन योजनाएं भी समय-समय पर प्रारम्भ की गई थीं जिससे कि बैंक के अधिकारियों द्वारा हिंदी का प्रयोग बढ़ाया जा सके । बैंक की विभागीय राजभाषा क्रियान्वयन समिति की बैठकें तीन महीनों में एक बार आयोजित की जाती हैं, जिसमें बैंक के मुख्य कार्यालय और क्षेत्रीय कार्यालय, मुम्बई में हिंदी के प्रयोग में प्रगति का पुनरीक्षण किया जाता है और प्रयोग बढ़ाने के लिए उपयुक्त उपाय अंगीकार किए जाते हैं ।

21.3 बैंक द्वारा प्रकाशित एक त्रैमासिक हिंदी पत्रिका "आवास भारती" विषय-वस्तु और पाठक, दोनों दृष्टियों से समृद्ध हुई है । इस पत्रिका ने वर्ष 2005-06 के लिए भारतीय रिज़र्व बैंक की ओर से आयोजित एक अखिल भारतीय प्रतियोगिता में चतुर्थ पुरस्कार जीता है । दिल्ली बैंक नगर राजभाषा क्रियान्वयन समिति द्वारा आयोजित एक अन्य प्रतियोगिता में पत्रिका को द्वितीय स्थान प्राप्त हुआ है ।

हिंदी चेतना मास के पुरस्कार वितरण समारोह मे महाप्रबंधक श्री पी. के. कौल, कार्यपालक निदेशकगण श्री राज विकास वर्मा एवं श्री सुरेन्द्र कुमार

22. विविध

22.1 राष्ट्रीय आवास बैंक में ज्ञान केन्द्र

बैंक की ज्ञान संबंधी ज़रूरत पूरी करने के लिए मुख्य कार्यालय में एक प्रमुख संसाधन केन्द्र के रूप में 'ज्ञान केन्द्र' स्थापित किया गया है । वर्ष 1989 में की गई एक साधारण शुरूआत से ज्ञान केन्द्र पिछले 18 वर्षों में प्रभावी रूप से बढ़ा है । इस ज्ञान केन्द्र की स्थापना ज्ञान बढ़ाने और उसके प्रभावी प्रसारण के माध्यम से प्रयोग को सुविधाजनक बनाने के लिए की गई है । इसलिए, ज्ञान केन्द्र, बैंक के एक मुख्य जानकारी केन्द्र के रूप में कृत्य करता है और आवास एवं अन्य संबंधित विषयों से संबंधित प्रशिक्षण एवं अनुसंधान के लिए बैंक के अधिकारियों, अनुसंधान कर रहे विद्यार्थियों की अपेक्षाओं को पूरी करने के लिए सेवाएं और सुविधाएं प्रदान करता है । आज की तारीख में, आवास, बैंकिंग, निवेश, इत्यादि पर 3800 से अधिक हिंदी/अंग्रेज़ी पुस्तकों का एक संग्रह उपलब्ध है । इसके अतिरिक्त, ज्ञान केन्द्र तकनीकी एवं ग़ैर-तकनीकी विषयों से संबंधित 50 से भी अधिक पत्रिकाएं मंगाता है ।

22.2 प्रतिनिधि कार्यालय खोलना

देश में क्षेत्रीय उपस्थिति बढ़ाने के लिए, बैंक ने एक प्रतिनिधि कार्यालय हैदराबाद में खोला है । यह क्षेत्रीय कार्यालय दक्षिणी क्षेत्र की आवास वित्त की अपेक्षाओं को पूरी कर रहा है । बैंक की योजना शीघ्र ही अन्य क्षेत्रीय केन्द्र खोलने की है ।

23. भावी दृष्टिकोण

23.1 प्रतिवेदनाधीन वर्ष के दौरान, बैंक ने स्वयं को आवास वित्त बाज़ार के विकासक, एक प्राथमिक संस्थान के रूप में पुनः संस्थापित करने का प्रयास करना चाहा और सतत तथा सम्मिलित वित्तपोषण पर ध्यान केन्द्रित किया । अभिनवकरण और उत्तरदायित्व पर बल दिया गया है । इसी के साथ, संस्थागत ऋण को असेवितों एवं अल्पसेवितों के लिए प्रेरित किया जाने के प्रति प्रयास किया गया है । वित्तीय क्षेत्र की वाणिज्यिक विवशताओं के साथ विकास उद्देश्यों के समाधान ने भारी चुनौती पैदा की है ।

23.2 इस बारे में चार मुद्दे सामने आते हैं । ये हैं - उपलब्धता, सामर्थ्यता, जोखिम अल्पीकरण, सामर्थ्यकारी विधिक और नीतिगत कार्यढांचा । ग़रीबों के लिए वित्त की पर्याप्त उपलब्धता अधिकतर देशों में सदा ही एक चुनौती रही है । उदाहरणार्थ, भारत में, जहां 2000-2006 की अवधि में बंधक वित्त ने 46.4% की एक चक्रवर्धित वार्षिक वृद्धि दर दर्ज की है, वहीं खातों की संख्या, प्रति पुरुष मकानों की संख्या ने यह उपदर्शित करते हुए, केवल 12.3% की एक चक्रवर्धित वार्षिक वृद्धि दर दर्ज की है कि वृद्धि मूल्य चालित है न कि प्रमात्रा चालित । इस प्रकार से, हम ग़रीब आवास के लिए औपचारिक संस्थागत वित्त तक कैसे पहुंच सकते हैं ? जबकि परम्परागत रूप से बैंक्कारी प्रणाली आवास वित्त की मुख्य प्रदाता रही है, क्या वहीं पूंजी बाज़ार, व्यष्टि वित्त संस्थान, सामुदायिक संगठनों जैसे वित्त प्रणाली के अन्य खंडों का सार्थक और सतत ढंग से दोहन किया जा सकता है ? विभिन्न वित्तीय उत्पाद और निवेश क्या हो सकते हैं, जो ग़रीबों को आवास के लिए औपचारिक वित्त प्रदान कर सकते हैं ? क्या यहां कोई नई वित्तीय संरचना होनी चाहिए ? ये सभी ऐसे विषय हैं जिनका अध्ययन किया जाना आवश्यक है ।

23.3 ग़रीबों के लिए वित्त सहायता प्रदान करने में एक अन्य भारी सरोकार सामथ्यर्ता का है । जीविका अथवा उद्यम वित्त की तुलना में, आवास वित्त के लिए अपेक्षित लम्बी अवधि से प्रबलित, ऐसा आवास के मामले में भी है । सामर्थ्यता में न केवल ऋण की लागत, अपितु आवास की लागत भी शामिल रहती है, जैसे कि सम्पत्ति के बढ़ते मूल्यों के साथ, वित्त की प्रमात्रा इतनी बढ़ जाती है कि सामान्य वाणिज्यिक शर्तों पर एक ऋण लेना ग़रीब की सामर्थ्य से परे हो जाता है । यहां एक सीमान्त राशि भी है, जिसका अंशदान हिताधिकारी को करना पड़ता है । क्या सरकार की आर्थिक सहायता पर विचार किया जा सकता है, और यदि ऐसा है, तक कितना लक्षित अथवा न्यूनतम किया जा सकता है, जिससे कि एक ऋण संस्कृति प्रोत्साहित की जा सके ?

23.4 इस बारे में जोखिम अल्पीकरण ग़रीबों को संस्थागत वित्त का प्रवाह सुगम बनाने में महत्वपूर्ण हो जाता है । विकासशील देशों में जोखिम अल्पीकरण तंत्र एक प्रारम्भिक अवस्था में है । स्वयं भारत में, उसका व्यावहारिक रूप से अभाव है, यद्यपि अन्य वित्तीय बाज़ारों में जोखिम अल्पीकरण तंत्र काम कर रहा है । बंधक बीमा/गारंटी, गारंटी निधि, इत्यादि जैसा तंत्र स्थापित करने की ज़रूरत होगी । स्वत्वाधिकार की क्षतिपूर्ति भी एक अन्य तंत्र है ।

23.5 राज्य की भूमिका अंतिम किन्तु मात्र इतनी ही नहीं है । इस तथ्य को कहने में कोई अभिलाभ नहीं है कि किसी वित्तीय अथवा विकासात्मक पहल में, सरकार को महती भूमिका अदा करनी पड़ती है । तदनुसार, ग़रीब के अनुकूल आवास वित्त का संभव हल निकालने में सरकार को एक सार्थक स्थिति में मौजूद रहना आवश्यक होगा । सरकार की भूमिका अर्थक्षम अंतराल निधिकरण, जोखिम अल्पीकरण, भूमि की अवधि से संबंधित विषयों के समाधान, नगर एवं क्षेत्रीय नियोजन, राजकोषीय मुद्दों, संपत्ति का विश्वसनीय अभिलेख निर्धारित करने और बनाएरखने और आंकड़ा आधार, उपयुक्त आंकड़ा आधार के रूप में हो सकती है और उसे यह भी सुनिश्चित करना होगा कि एक समुचित विधिक कार्यढांचा मौजूद है और प्रवर्तनीय है ।

23.6 संयुक्त राज्य के सब-प्राइम बंधक संकट ने वैश्विक वित्तीय क्षेत्र पर अपनी छाया डाल दी हे । जहां भारतीय बंधक बाज़ार प्रभावित नहीं है, वहीं मूलभूत सिद्धांतों के प्रति दृढ़ रहने की ज़रूरत पर पुनः बल दिया गया है । अल्प आय के मकानों के लिए वित्त का किसी भी प्रकार निहितार्थ सम्यक बुद्धिमानी और जोखिम प्रबंधन से पलायन नहीं होता है । उपयुक्त वित्तपोषण सहायक सरकार और विनियामक नीतियों सहित जोखिम कम करने वाली संरचना तैयार करने की ज़रूरत होगी । बैंक बाज़ार और व्यावसायिक विशेषज्ञों के सहयोग से ऐसे ही एक प्रयास में अग्रणी भाग ले रहा है ।

डॉ.ए.पी.जे.अब्दुल कलाम, भारत के राष्ट्रपति के साथ श्री एस.श्रीधर, अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

वार्षिक लेखा
2006-07

19वें वार्षिक लेखा पर विचार-विमर्श करते हुए निदेशक मंडल की बैठक

लेखापरीक्षकों की रिपोर्ट

हमने यथा 30 जून, 2007 को राष्ट्रीय आवास बैंक के (सामान्य और विशेष आरक्षित निधि) संबद्ध तुलन-पत्र और उसी तारीख को समाप्त वर्ष के लिए उसके साथ संलग्न लाभ एवं हानि लेखा की लेखापरीक्षा की है । ये वित्तीय विवरण बैंक के प्रबंधन का उत्तरदायित्व हैं । हमारा उत्तरदायित्व हमारे लेखापरीक्षण के आधार पर इन वित्तीय विवरणों पर राय देना है ।

हमने अपना लेखापरीक्षण भारत में सामान्य रूप से स्वीकृत लेखापरीक्षण मानकों के अनुसार किया है । इन मानकों की अपेक्षा है कि क्या वित्तीय विवरण मिथ्या कथन से मुक्त हैं ? इस बारे में हम उपयुक्त आश्वासन प्राप्त करने के लिए लेखापरीक्षण की योजना तैयार करें और उसका निष्पादन करें । किसी भी लेखापरीक्षण में परीक्षण के आधार पर परीक्षा वित्तीय विवरणों में राशि और प्रकटन का प्रमाण समर्थन करना शामिल होता है । लेखापरीक्षण में प्रस्तुत समग्र वित्तीय विवरण का मूल्यांकन करने के अतिरिक्त, प्रबंधन द्वारा किए गए सार्थक अनुमानों तथा प्रयुक्त लेखांकन सिद्धांतों का आकलन करना भी शामिल है । हमें विश्वास है कि हमारा लेखापरीक्षण हमारी राय के लिए एक उपयुक्त आधार प्रदान करता है ।

हम यथा निम्न रिपोर्ट करते हैं :

क. तुलन-पत्र और लाभ तथा हानि लेखा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 और राष्ट्रीय आवास बैंक (गंदी-बस्ती सुधार एवं अल्प आवास निधि) विनियमावली, 1993 के उपबंधों के अनुसार सामान्य आरक्षित निधि तथा विशेष आरक्षित निधि के लिए उसके अधीन निर्मित विनियमों के अनुसार तैयार किया गया है ।

ख. हमारी राय में, कानून में यथा अपेक्षित, उचित बही खाता बैंक की ओर से वहां तक रखे गए हैं, जहां तक कि उन बही खातों की परीक्षा से प्रतीत होता है ।

ग. इस रिपोर्ट में वर्णित तुलन-पत्र और लाभ तथा हानि लेखा खाता बहियों से मेल खाता है ।

हम आगे रिपोर्ट करते हैं कि :

1. i) हम निम्नलिखित मामलों और उनका जो प्रभाव बैंक के लेखा पर हो सकता है, के संबंध में बैंक द्वारा किए गए व्यवहार पर कोई राय देने में असमर्थ हैं, क्योंकि अंतिम निर्णय अभी भी न्यायालय की ओर से किया जाना है और रकमें भी अवधारित की जानी हैं ।

   क. विशेष न्यायालय एवं अन्यों द्वारा एक डिक्री के अनुसरण में स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र से प्राप्त हुए "अन्य देयता" में शामिल 237.06 करोड़ रुपए (नोट सं.16(1) ।

   ख. बैंक की ओर से स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र को संदत्त 95.40 करोड रुपए के द्योतक अन्य आस्तियों के रूप में आ रहे 149.37 करोड़ रुपए और विशेष न्यायालय के आदेशों के अनुसरण में अभिरक्षक को बैंक द्वारा दिए गए 53.97 करोड़ रुपए (नोट सं.16(2) ।

   ii) बैंक ने लेखांकन मानक-28 (एएस-28) में सूचीबद्ध आस्तियों की हानि निर्धारित नहीं की है । तदनुसार, कोई प्रावधान नहीं किया गया है (देखें - लेखा की टिप्पणियों की टिप्पणी सं.24) ।

   iii) भारतीय रिज़र्व बैंक ने अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों के लिए 20.00 लाख रुपए से परे के आवासीय ऋणों के मानक अग्रिमों पर प्रावधानन अपेक्षा 0.40% से बढ़ाकर 1% कर दी है । राष्ट्रीय आवास बैंक आस्ति वर्गीकरण और उसके प्रावधानन पर भारतीय रिज़र्व बैंक के मानदंडों का पालन कर रहा है । एक विवेकसम्मत उपाय के रूप में, राष्ट्रीय आवास बैंक ने प्रत्यक्ष उधार (अर्थात् परियोजना वित्त)

के अधीन 568.55 करोड़ रुपए के बकाया ऋणों पर 1% की दर से प्रावधान किया है । जहां उसकी पुनर्वित्त मानक आस्तियों पर ऐसे अतिरिक्त प्रावधान का प्रश्न है, इस मामले पर भारतीय रिज़र्व बैंक के साथ पत्राचार चल रहा है (प्रावधान की राशि अभिनिश्चनीय नहीं है)। (देखें - लेखा की टिप्पणियों की टिप्पणी सं.25)।

2. इसके अतिरिक्त हम, उपर्युक्त अनुच्छेद-1 में, हमारी टिप्पणियों के अध्यधीन, हमारी राय में और हमारी सर्वोत्तम जानकारी में और हमें दिए गए स्पष्टीकरण के अनुसार और बैंक की लेखा बहियों में दर्शाए अनुसार, कथित लेखा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 और उसके अधीन निर्मित विनियमों में अपेक्षित जानकारी इस प्रकार से आवश्यक ढंग से और सामान्यतया स्वीकृत लेखांकन के सिद्धांतों के अनुरूप देते हैं । हम रिपोर्ट करते हैं कि -

3. जहां हमने जानकारी और स्पष्टीकरण मांगा है, ऐसी जानकारी एवं स्पष्टीकरण हमें दिए गए हैं और हमने उन्हें संतोषजनक पाया है ।

i) तुलन-पत्र पर टिप्पणियों एवं सार्थक लेखांकन नीतियों के साथ पठित, बैंक का तुलन-पत्र एक सर्वांगीण तुलन-पत्र है जिसमें सभी आवश्यक विवरण अंतर्विष्ट है और यथा 30 जून, 2007 को बैंक के कार्यों का एक वास्तविक एवं स्पष्ट दृष्टिकोण प्रदर्शित करने के लिए उचित रूप से तैयार किया गया है ।

ii) लाभ एवं हानि लेखा तथा उस पर टिप्पणियों एवं सार्थक लेखांकन नीतियों के साथ पठित लाभ एवं हानि लेखा उसी तारीख को समाप्त वर्ष के लिए बैंक के लाभ का वास्तविक शेष दर्शाता है ।

कृते डी.सिंह एंड कंपनी
सनदी लेखाकार

ह./-
(श्रीमती सिमरन सिंह)
भागीदार
एफ-98641

स्थान : नई दिल्ली

तारीख : 22 अक्तूबर, 2007

राष्ट्रीय आवास बैंक

तुलन-पत्र

पूर्वतम वर्ष (करोड़ रुपए)		दायित्व	अनुसूचियां	चालू वर्ष (करोड़ रुपए)
450.00	1.	पूंजी	I	450.00
1,287.74	2.	आरक्षितियां	II	1,389.07
0.00	3.	लाभ एवं हानि लेखा	III	0.00
11,465.48	4.	बंधपत्र एवं डिबेंचर	IV	9,083.27
400.00	5.	अधीनस्थ ऋण		400.00
4,993.76	6.	उधार	V	8,995.68
78.72	7.	आस्थगित कर-देयता (निवल)		76.06
599.29	8.	चालू दायित्व और प्रावधान	VI	820.85
272.49	9.	अन्य दायित्व	VII	272.49
41.34	10.	बैंकों/आ.वि.कं. में गृह ऋण खाते में जमाराशियां-विलोम प्रविष्टि के अनुसार (संदर्भ नोट सं.21.5)		14.02
19,588.82		**योग**		**21,501.44**
187.70		**आकस्मिक देयता**	**XIII**	**200.54**
		लेखा की अंगभूत टिप्पणियां	**XIV**	

ह./-
ए.पी.सक्सेना
सहायक महाप्रबंधक

ह./-
आर.एस.गर्ग
महाप्रबंधक

ह./-
सुरेन्द्र कुमार
कार्यपालक निदेशक

ह./-
आर.वी.वर्मा
कार्यपालक निदेशक

ह./-
एस.श्रीधर
अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

निदेशकगण

ह./-
विद्याधर के.पाठक

ह./-
डॉ.एरोल डीसूज़ा

ह./-
आर.वी.शास्त्री

ह./-
जयश्री ए.व्यास

ह./-
श्यामला गोपीनाथ

ह./-
लक्ष्मी चंद

डॉ.एच.एस.आनंद

ह./-
अमिताभ वर्मा

ह./-
नीलम साहनी

ह./-
एम.वी.पी.सी. शास्त्री

मोहिन्दर सिंह

नई दिल्ली, 22 अक्तूबर, 2007

यथा 30 जून, 2007 को

पूर्वतम वर्ष (करोड़ रुपए)		दायित्व	अनुसूचियां	चालू वर्ष (करोड़ रुपए)
2,157.94	1.	नकदी एवं बैंक शेष	VIII	972.01
424.33	2.	निवेश	IX	288.23
16,363.20	3.	ऋण एवं अग्रिम	X	19,571.85
24.25	4.	स्थायी आस्तियां	XI	23.37
577.76	5.	अन्य आस्तियां	XII	631.96
41.34	6.	बैंकों/आ.वि.कं.के पास गृह ऋण खाते में जमाराशियां (इसमें से 1.23 करोड़ रुपए स्वतः पुनर्वित्त के रूप में प्रयुक्त)		14.02
19,588.82		**योग**		**21,501.44**

सम दिनांक की हमारी संलग्न रिपोर्ट के अनुसार

कृते डी.सिंह एंड कंपनी
सनदी लेखाकार

ह./-
(सुश्री सिमरन सिंह)
भागीदार
एम.नं.एफ.98641

लाभ एवं हानि लेखा

पूर्वतम वर्ष (करोड़ रुपए)		व्यय	चालू वर्ष (करोड़ रुपए)
979.88	1.	ब्याज	1,213.19
4.28	2.	स्टाफ के वेतन, भत्ते और सेवांत लाभ	4.45
0.17	3.	निदेशकों और समिति के सदस्यों की फीस और व्यय	0.08
0.09	4.	लेखापरीक्षा फीस	0.06
0.95	5.	भाड़ा, कर, बिजली और बीमा	0.96
0.29	6.	डाक व्यय,तार, टैलैक्स और टेलीफोन	0.27
0.06	7.	विधि विषयक व्यय	0.13
0.44	8.	लेखन सामग्री, मुद्रण, विज्ञापन, आदि	0.72
2.32	9.	अवक्षयण	2.39
8.81	10.	दलाली, गारंटी शुल्क और अन्य वित्तीय प्रभार	3.75
0.25	11.	स्टांप डयूटी (नोट नं.23 का संदर्भ देखें)	2.03
0.83	12.	यात्रा व्यय	1.14
5.02	13.	अन्य व्यय	5.03
0.05	14.	निवेश पर अवक्षयण	0.03
0.05	15.	प्रतिभूतियों के विक्रय पर हानि	0.00
2.41	16.	विदेशी जमा और उधार की राशि के पनर्मूल्यांकन पर घाटा	6.57
33.88	17.	मानक आस्तियों के लिए प्रावधान (नोट नं.25 का संदर्भ देखें)	16.24
17.94	18.	आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viiए)(सी) के अधीन डूबे ऋणों के लिए प्रावधान	10.75
@	19.	धन कर	0.07
8.30	20.	आस्थगित कर	0.00
51.39	21.	आयकर	69.20
0.48	22.	अनुषंगी लाभ कर का प्रावधान	0.18
86.39	23.	लाभ का शेष (सी/डी)	114.31
1,204.28		**योग**	**1,451.55**

पूर्वतम वर्ष (करोड़ रुपए)			चालू वर्ष (करोड़ रुपए)
0.00	24.	स्टांप डयूटी के लिए प्रावधान(नोट नं.23 का संदर्भ देखें.	13.11
0.19	25.	कर्मचारी हितकारी निधि में अंतरण	0.22
0.22	26.	निवेश, अस्थिरता आरक्षित निधि में अंतरण	0.00
54.22	27.	आरक्षित निधि में अंतरण	61.71
5.00	28.	आरक्षित कराधान में अंतरण	0.00
24.29	29.	आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अधीन विशेष आरक्षित निधि में अंतरण	30.20
7.41	30.	तुलन-पत्र में अग्रनीत शेष	9.15
91.33		**योग**	**114.39**

@राशि 0.50 लाख रुपए से कम

ह./-	ह./-	ह./-	ह./-	ह./-
ए.पी.सक्सेना	**आर.एस.गर्ग**	**सुरेन्द्र कुमार**	**आर.वी.वर्मा**	**एस.श्रीधर**
सहायक महाप्रबंधक	महाप्रबंधक	कार्यपालक निदेशक	कार्यपालक निदेशक	अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

निदेशक

ह./-	ह./-	ह./-	ह./-
विद्याधर के.पाठक	**डॉ.एरोल डीसूज़ा**	**आर.वी.शास्त्री**	**जयश्री ए.व्यास**
ह./-	ह./-		ह./-
श्यामला गोपीनाथ	**लक्ष्मी चंद**	**डॉ.एच.एस.आनंद**	**अमिताभ वर्मा**
ह./-	ह./-		
नीलम साहनी	**एम.वी.पी.सी.शास्त्री**		**मोहिन्दर सिंह**

नई दिल्ली, 22 अक्तूबर, 2007

30 जून, 2007 को समाप्त वर्ष के लिए

पूर्वतम वर्ष (करोड़ रुपए)		आय		चालू वर्ष (करोड़ रुपए)
	1.	ऋण, अग्रिमों और बैंक में जमाराशियों पर ब्याज		
938.24		क. ऋण एवं अग्रिम	1,275.91	
232.97		ख. बैंक में जमाराशि	149.62	1,425.53
3.46	2.	निवेश से आय		3.89
5.93	3.	अन्य आय (आईआरएस हेज से 0.06 करोड रुपए की आय सहित)		1.19
20.27	4.	निवेश विक्रय पर लाभ		11.37
@	5.	स्थायी आस्तियों के विक्रय पर लाभ		@
2.03	6.	वायदा विनिमय अनुबंध पर लाभ (निवल)(नोट नं.14.3 के संदर्भ में)		5.51
1.12	7.	प्रावधान अब आवश्यक नहीं, अब पुनरांकित		1.33
0.26	8.	प्रावधान एवं आकस्मिक व्यय (निवेश पर आधिक्य प्रावधानित राशि वापस)		0.08
0.00	9.	आस्थगित कर (निवल)		2.65
1,204.28		**योग**		**1,451.55**
86.39	10.	नीचे लाई गई लाभ की शेष राशि		114.31
0.00	11.	पूर्वतम वर्षों के लिए गारंटी शुल्क कमीशन		0.08
4.94	12.	कराधान आरक्षित निधि से अंतरण		0.00
91.33				**114.39**

@राशि 0.50 लाख रुपए से कम

सम दिनांक की हमारी संलग्न रिपोर्ट के अनुसार

कृते डी.सिंह एंड कंपनी
सनदी लेखाकार

ह./-
(सुश्री सिमरन सिंह)
भागीदार
एम.नं.एफ.98641

30 जून, 2007 को तुलन-पत्र की अनुसूचियां

पूर्वतम वर्ष (करोड़ रुपए)	अनुसूचियां	चालू वर्ष (करोड़ रुपए)
	अनुसूची - I	
	पूंजी	
450.00	1. प्राधिकृत	450.00
450.00	2. निर्गमित और चुकता (भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा पूर्णतः अभिदत्त)	450.00
450.00		**450.00**

अनुसूची - II
आरक्षितियां

(करोड़ रुपए)

विवरण	प्रारम्भिक जमा	जोड़	कटौती	इति शेष
1. आरक्षित निधि	804.27	61.71	0.00	865.98
2. विशेष निधि (गंदी-बस्ती सुधार एवं अल्प लागत आवास निधि)	221.11	9.15	0.00	230.26
3. आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1) (viii) के अनुसार विशेष आरक्षित निधि, 1961	234.00	30.20	0.00	264.20
4. निवेश अस्थिरता आरक्षित निधि	20.08	0.00	0.00	20.08
5. कराधान आरक्षितियां	7.45	0.00	0.00	7.45
6. कर्मचारी हिताधिकारी निधि	0.83	0.27	0.00	1.10
योग	**1,287.74**	**101.33**	**0.00**	**1,389.07**

पूर्वतम वर्ष (करोड़ रुपए)			चालू वर्ष (करोड़ रुपए)
	अनुसूची - III		
	लाभ एवं हानि लेखा		
0.67	1. निवल लाभ का आदि शेष	0.00	
0.67	क. घटाएं : भा.रि.बैंक को अंतरित राशि	0.00	
7.41	ख. जोडें : संलग्नक के अनुसार लाभ एवं हानि लेखा का शेष	9.15	
	ग. घटाए : गंदी-बस्तियों के सुधार का लाभ एवं कम लागत आवास निधि का अंतरण		
7.41	अंतरित निधि	9.15	0.00
0.00			**0.00**

पूर्वतम वर्ष (करोड़ रुपए)				चालू वर्ष (करोड़ रुपए)
		अनुसूची - IV		
		बंधपत्र व डिबेंचर		
368.00	1.	सरकारी गारंटीशुदा बंधपत्र		343.00
0.00	2.	जीरो कूपन बंधपत्र		174.20
0.00	3.	8.10% रा.आ.बैंक के बंधपत्र		145.00
	4.	प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र बंधपत्र		
950.00		क. करमुक्त बंधपत्र	800.00	
1,689.48		ख. कर योग्य बंधपत्र	1,368.83	
509.00		ग. विशेष श्रृंखला बंधपत्र	491.60	2,660.43
7,949.00	5.	पूंजीगत अभिलाभ बंधपत्र		5,760.64
11,465.48				**9,083.27**
		अनुसूची - V		
		उधार की राशि		
	1.	**भारतीय रिज़र्व बैंक से**		
50.00		क. राष्ट्रीय आवास ऋण (दीर्घावधि परिचालन) निधि		50.00
34.23		ख. अन्य (ऋण सहायता)		31.59
	2.	अन्य स्रोतों से		
4,431.30		क. भारत में		8,503.63
478.23		ख. भारत से बाहर		410.46
4,993.76				**8,995.68**
		अनुसूची - VI		
		चालू दायित्व और प्रावधान		
265.61	1.	देय ब्याज		302.77
1.99	2.	सेवांत लाभार्थ प्रावधान		2.89
208.61	3.	आयकर/धन कर/अनुषंगी लाभ कर के लिए प्रावधान		278.04
65.47	4.	मानक आस्तियों के लिए प्रावधान		81.71
30.07	5.	आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viiए)(सी) के अधीन डूबे ऋणों का प्रावधान		40.82
0.31	6.	गृह ऋण खाता योजना के लिए प्रावधान		0.25
0.00	7.	स्टांप ड्यूटी के लिए प्रावधान		14.47
15.55	8.	पुनर्शोधित संदेय ऋणपत्र		88.80
11.68	9.	अन्य		11.10
599.29				**820.85**

पूर्वतम वर्ष (करोड़ रुपए)					चालू वर्ष (करोड़ रुपए)
		अनुसूची - VII			
		अन्य दायित्व			
237.20	1	1991-92 का अपरिनिर्धारित संव्यवहार			237.20
35.29	2	अपरिनिर्धारित लेनदेन पर ब्याज			35.29
272.49					**272.49**
		अनुसूची - VIII			
		नकदी एवं बैंक शेष			
@	1.	हस्तगत रोकड़ एवं धनादेश			@
0.02	2.	भारतीय रिज़र्व बैंक में अतिशेष			0.03
	3.	अन्य बैंकों में अतिशेष			
		क. भारत में :			
18.42		(i) चालू खाता		57.65	
1,640.84		(ii) बैंकों, आवास वित्त कंपनियों में आवधिक जमाराशियां (बैंकों के पास अधिकतम ऋण सहायता/आवधिक ऋण प्रबंध के लिए गिरवीं रखे 250 करोड़ रुपए)		487.77	
0.00		(iii) सावधि जमा - कर्मचारी हिताधिकारी निधि		0.78	546.20
		ख. भारत से बाहर :			
498.66		बैंकों/आ. वि. कं. में जमा आवधिक जमाराशि			425.78
2,157.94		@ 0.50 लाख रुपए से कम राशि			**972.01**
		अनुसूची - IX			
		निवेश			
		(लागत अथवा बाज़ार मूल्य पर, जो भी कम हो)			
1.84	1.	केन्द्र की दिनांकित प्रतिभूतियां			1.90
5.80	2.	आवास वित्त संस्थानों के स्टॉक			5.80
0.53	3.	भवन निर्माण सामग्री की कंपनियों के स्टॉक		0.53	
0.53		घटाएं : अवक्षयण		0.53	0.00
	4.	अन्य संस्थानों के स्टॉक, शेयर, बंधपत्र, डिबेंचर और प्रतिभूतियां			
370.60		क. म्युचुअल फंड की यूनिटें		229.80	
1.19		ख. एसपीवी न्यास के पास थ्रू प्रमाण-पत्रों में निवेश, जिनका रा.आ.बैंक ट्रस्टी है		0.83	
		ग. अन्य निवेश :			
40.00		i) गौण बंधपत्र	45.00		
4.90		ii) अन्य	4.90	49.90	280.53
424.33		@0.50 लाख रुपए से कम राशि			**288.23**

पूर्वतम वर्ष (करोड़ रुपए)				चालू वर्ष (करोड़ रुपए)
		अनुसूची - X		
		ऋण और अग्रिम		
	I	पुनर्वित्त		
	1.	आवास वित्त संस्थान :		
4,912.04		क. आवास वित्त कंपनियां		4,799.58
166.82		ख. सहकारी आवास वित्त समितियां		150.24
	2.	अनुसूचित बैंक :		13,879.11
10,430.46		क. वाणिज्यिक बैंक	13,815.00	
2.36		ख. क्षेत्रीय ग्रामीण बैंक	1.76	
86.07		ग. शहरी सहकारी बैंक	62.35	
283.86	3.	राज्य सहकारी कृषि ग्रामीण विकास बैंक/ भूमि विकास बैंक		198.08
	II	प्रत्यक्ष उधार		
505.40	4.	आवास बोर्ड, विकास प्राधिकारण, इत्यादि		568.55
3.63	III	अन्य (अधिग्रहीत ऋण)		3.39
16,390.64		सकल ऋण एवं अग्रिम		**19,598.95**
27.44	घटाएं :	अनिष्पादित आस्तियों के लिए प्रावधान		27.10
16,363.20		निवल ऋण एवं अग्रिम		**19,571.85**

अनुसूची - XI
स्थायी आस्तियां

(राशि करोड़ रुपए में)

	लागत खंड				अवक्षयण				निवल खंड	
विवरण	**यथा 01.07.2006**	**परिवर्धन**	**विलोपन/ समायोजन**	**यथा 30.06.2007**	**यथा 01.07.2006**	**परिवर्धन**	**विलोपन/ समायोजन**	**यथा 30.06.2007**	**यथा 30.06.2007**	**यथा 30.06.2006**
परिसर	34.80	-	-	34.80	13.06	1.09	-	14.15	20.65	21.74
मोटर वाहन	0.92	-	-	0.92	0.64	0.18	-	0.82	0.10	0.28
फर्नीचर एवं जुड़नार (फिक्स्चर)	1.89	0.05	@	1.94	1.67	0.04	@	1.71	0.23	0.22
कार्यालय संबंधी उपकरण	1.39	0.16	0.03	1.52	1.19	0.12	0.02	1.29	0.23	0.20
कंप्यूटर/माइक्रोप्रोसेसर	5.40	1.30	0.16	6.54	3.63	0.94	0.16	4.41	2.13	1.77
आवास सज्जा फर्नीचर के तहत आस्तियां	0.11	0.01	0.02	0.10	0.07	0.02	0.02	0.07	0.03	0.04
योग	**44.51**	**1.52**	**0.21**	**45.82**	**20.26**	**2.39**	**0.20**	**22.45**	**23.37**	**24.25**
पूर्वतम वर्ष	**44.04**	**0.69**	**0.22**	**44.51**	**18.16**	**2.31**	**0.21**	**20.26**	**24.25**	

@0.50 लाख रुपए से कम राशि

पूर्वतम वर्ष (करोड़ रुपए)				चालू वर्ष (करोड़ रुपए)
		अनुसूची - XII		
		अन्य आस्तियां		
	1.	प्यनीय ब्याजः		
93.21		क. बैंक में जमाराशियों पर	44.66	
4.00		ख. निवेश पर	1.13	45.79
	2.	अग्रिम, प्राप्यनीय, अग्रिम कर, स्रोत पर कटा आयकर, इत्यादि		
1.72		क. कर्मचारी ऋण एवं अग्रिम	1.68	
320.38		ख. अग्रिम कर, स्रोत पर कटा आयकर एवं विवादित कर मांग का भुगतान, इत्यादि	396.22	
3.60		ग. विदेशी उधार की राशि पर विनिमय हानि भारत सरकार से वसूलनीय	3.11	
		घ. विविध वसूली संदिग्ध मानी गई		
1.05		घटाएं : प्रावधान	0.46	
1.05		घटाएं : प्रावधान	0.46	0.00
2.46		ङ पूर्व संदत्त व्यय	2.49	
1.52		च. सीसीआईएल में जमाराशि	2.02	
0.41		छ. अन्य	0.69	406.21
1.09	3.	वायदा विनिमय अनुबंध		3.05
149.37	4.	1991-92 का अपरिनिर्धारित लेनदेन		149.37
0.00	5.	जीरो कूपर बंधपत्र पर आस्थगित डिस्काउंट (नोट नं.12.2 के संदर्भ में)		27.54
577.76				**631.96**

अनुसूची - XIII

आकस्मिक देनदारियां (नोट के संदर्भाधीन)

33.37	1	आयकर	पैरा 19.4	42.19
41.34	2	गृह ऋण खाता योजना में जमा	पैरा 21.5	14.02
90.97	3	बंधक समर्थित प्रतिभूतिकरण निर्गम के लिए दी गई गारंटी		94.38
21.97	4	वायदा विनिमय अनुबंध के मद्दे देनदारी	पैरा 14.4	49.95
0.05	5	घोटाले से भिन्न न्यायालय में विचाराधीन अन्य मामले		0.00
187.70				**200.54**

अनुसूची-XIV

लेखा की अंगीभूत टिप्पणियां

क. सार्थक लेखांकन नीतियां

1. सामान्य

1.1 बैंक अपना लेखा सामान्यतया स्वीकृत लेखांकन सिद्धांतों के अनुसार, प्रोद्भवन के आधार पर तैयार करता है ।

1.2 तुलन-पत्र और लाभ तथा हानि लेखा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 और उसके अधीन निर्मित राष्ट्रीय आवास बैंक सामान्य विनियमावली, 1988 की अपेक्षाओं के अनुसार तैयार किए गए हैं ।

1.3 वित्तीय विवरणों की तैयारी में अपेक्षित है कि प्रबंधन अनुमान लगाता है और पूर्वानुमान करता है जो रिपोर्ट की अवधि के दौरान प्रतिवेदित आय एवं व्यय और वित्तीय विवरण की उस तारीख पर आस्तियों में दायित्वों की प्रतिवेदित राशि को प्रभावित करते हैं । प्रबंधन का विश्वास है कि वित्तीय विवरणों की तैयारी में प्रयुक्त अनुमान विवेकसम्मत और उपयुक्त होते हैं । वास्तविक परिणाम इन अनुमानों से भिन्न हो सकते हैं ।

2. राजस्व का अभिज्ञान

2.1 अनुपयोज्य आस्तियों को छोड़ कर, ऋणों एवं अग्रिमों पर ब्याज का लेखा प्रोद्भवन के आधार पर दिया जाता है । अनुपयोज्य आस्तियों के संबंध में, ब्याज का लेखा प्राप्तियों के आधार पर दिया जाता है ।

2.2 आय की कतिपय मदें (कहें कि पूर्वभुगतान उद्ग्रहण, आर्थिक दंड, विविध प्राप्तियां, इत्यादि) लेखांकन मानक (एएस-9) के अनुसार नकदी आधार पर स्वीकार की जाती हैं । तथापि, ऐसी आय को महत्वपूर्ण होना नहीं समझा जाता है।

3. निवेश

3.1 **वर्गीकरण**

निवेश को "व्यापार के लिए रखा", "विक्रय के लिए उपलब्ध" और "परिपक्वता में रखा" वर्गों से वर्गीकृत किया जाता है । विवरण निम्न प्रकार से है :-

क. जो निवेश अल्पावधि मूल्य/ब्याज दर संचलन का लाभ लेते हुए व्यापार के आशय से अधिग्रहीत किए जाते हैं, उन्हें "व्यापार के लिए रखा" में वर्गीकृत किया जाता है । ऐसा निवेश इस वर्ग में अधिग्रहण की तारीख से 90 दिनों के लिए रखा जाता है ।

ख. जो निवेश परिपक्वता में रखा जाने के लिए आशायित होता है, उसे "परिपक्वता में रखा" वर्ग में वर्गीकृत किया जाता है ।

ग. जो निवेश उपर्युक्त में से किसी भी वर्ग में नहीं आते हैं, "विक्रय के लिए उपलब्ध" वर्ग में वर्गीकृत किए जाते हैं ।

3.2 **मूल्यांकन**

3.2.1 निवेश की अधिग्रहण लागत अवधारित करने में -

क. अभिदान पर प्राप्त दलाली/कमीशन प्रतिभूतियों की लागत से काटा जाता है ।

ख. अधिग्रहण के समय उपगत दलाली एवं अंतरण प्रभारों का पूंजीकरण किया जाता है ।

ग. प्रतिभूतियों के अधिग्रहण की तारीख (अर्थात् ब्याज की खंडित अवधि) तक प्रोद्भूत ब्याज अधिग्रहण की लागत से निकाल दिया जाता है।

3.2.2 "व्यापार के लिए रखा" वर्ग में वर्गीकृत वैयक्तिक पर्चियां (स्क्रिप्स), वहां, जहां बाज़ार की कोटेशन उपलब्ध नहीं हैं, बही मूल्य से कम अथवा बाज़ार मूल्य पर मूल्यांकित की जाती हैं । कोई अवक्षयण, यदि है, तो उसका भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा विहित निवेश के वर्गीकरण के अनुसार, वर्गक्रम से पूर्ण योग हो जाता है तथा लाभ एवं हानि लेखा में मान्य हो जाता है जबकि लागत वृद्धि पर ध्यान नहीं दिया जाता है । वैयक्तिक पर्ची का बही मूल्य नहीं बदलता है ।

3.2.3 "परिपक्वता में रखा" वर्ग के निवेश अधिग्रहण लागत में ले जाए जाते हैं । जहां कहीं, बही मूल्य अंकित मूल्य/शोधन मूल्य से अधिक है, वहां अधिक मूल्य को परिपक्वता की शेष अवधि में समान रूप से परिशोधित किया जाता है ।

3.2.4 "विक्रय के लिए उपलब्ध" वर्गाधीन निवेश का मूल्यांकन लागत अथवा बाज़ार मूल्य में से जो भी कम हो, पर किया जाता है । जहां बाज़ार की कोटेशनें उपलब्ध नहीं हैं, वहां इस उद्देश्य से बाज़ार मूल्य स्थायी आय मुद्रा बाज़ार और भारतीय व्युत्पन्नी एसोसिएशन/भारतीय प्राथमिक व्यापारी एसोसिएशन/भारतीय रिज़र्व बैंक के दिशा-निर्देशों के अनुसार संगणित वसूली योग्य मूल्य के आधार पर निकाला जाता है । अवक्षयण, यदि कोई है, का पूर्ण योग भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा विहित निवेश के वर्गीकरण के अनुसार वर्ग-क्रम से हो जाता है और लाभ एवं हानि लेखा में मान्य हो जाता है और लागत वृद्धि पर ध्यान नहीं दिया जाता है । वैयक्तिक पर्ची का बही मूल्य नहीं बदलता है ।

3.2.5 राजकोषीय बिल एवं वाणिज्यिक पेपरों को लागत पर मूल्यांकित किया जाता है ।

3.2.6 ऋणपत्रों/बंधपत्रों, इत्यादि के संबंध में, जहां आय/मूलधन शोधित नहीं होता है, वहां अवक्षयण के लिए प्रावधान भारतीय रिज़र्व बैंक के मानदंडों के अनुसार किया जाता है ।

3.2.7 आवास वित्त कंपनियों/भवन निर्माण सामग्री निर्माता उद्योगों के साम्य (इक्विटी) शेयरों में निवेश का मूल्यांकन लागत अथवा बाज़ार मूल्य अथवा कंपनी के नवीनतम तुलन-पत्र से यथा अभिनिश्चित निवल आस्ति मूल्य पर और जहां कंपनियां सूचीबद्ध नहीं होती हैं, वहां इस मूल्य में से जो भी कम है, पर और उसके अभाव में 1/-रुपया प्रति कंपनी की दर से किया जाता है ।

4. ऋण एवं अग्रिम

4.1 राज्य के सहकारी कृषि एवं ग्रामीण विकास बैंकों/भूमि विकास बैंकों की शाखाओं/प्राथमिक बैंकों की ओर से ग्रामीण आवास हेतु ऋणों के संबंध में उनके विशेष ग्रामीण आवास ऋण-पत्रों में अभिदान ऋण एवं अग्रिमों में दर्शाया जाता है ।

4.2 ऋणों एवं अग्रिमों की द्योतक आस्तियों को यथा मानक, उप-मानक, संदिग्ध और हानिप्रद आस्तियों की वसूली के अभिलेख के आधार पर वर्गीकृत किया जाता है । यथा निम्न, भारतीय रिज़र्व बैंक की ओर से पुनर्वित्त पोषक संस्थानों को दिशा-निर्देशों के अनुसार आस्तियों के लिए प्रावधान किया जाता है :-

i.	मानक आस्तियां	- 0.40%
ii.	उप-मानक आस्तियां	- 10%
iii.	संदिग्ध आस्तियां	- तीन वर्षों से कम के लिए बकाया रही आस्तियों का 100% अप्रतिभूत अंश और प्रतिभूत आस्तियों का 50% अंश तीन वर्षों से अधिक के लिए बकाया रही आस्तियों के मामले में 100 प्रतिशत ।
iv.	हानिप्रद आस्तियां	- 100%

4.3 अग्रिम एवं निवेश को निवल प्रावधान कहा जाता है ।

4.4 डूबी और संदिग्ध आस्तियों के लिए भारतीय रिज़र्व बैंक और आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viiए(सी) के प्रावधान के अनुसार, मानक आस्तियों के लिए प्रावधान तुलन-पत्र में ठचालू देनदारियों और प्रावधानड के अधीन समूहबद्ध किया जाता है ।

5. स्थायी आस्तियां

5.1 आस्तियों का अवक्षयण घटाकर ऐतिहासिक लागत पर कहा जाता है ।

5.2 1000/-रुपए से कम लागत की आस्तियां राजस्व पर प्रभारित की जाती हैं ।

5.3 विभिन्न आस्तियों पर अवक्षयण निम्नलिखित आधार पर प्रदान किया जाता है :-

	आस्तियां	अवक्षयण की पद्धति	दर (%)
1.	परिसर	अवलिखित मूल्य	5
2.	फर्नीचर एवं जुड़नार	सीधी रेखा पद्धति	10
3.	अन्य आस्तियां	सीधी रेखा पद्धति	20

5.4 आस्तियों के परिवर्धन पर अवक्षयण अधिग्रहण की तारीख पर ध्यान न देकर पूर्ण अवधि के लिए परिकलित किया जाता है ।

5.5 क्योंकि परिसरों के मूल्य में भूमि का पृथक मूल्यांकन उपलब्ध नहीं होता है, अतः (भूमि सहित) परिसरों के मूल्य पर अवक्षयण बैंक के पट्टाकृत परिसरों के संबंध में प्रभारित किया जाता है ।

6. कर्मचारी संबंधी प्रसुविधाएं

सेवानिवृत्त कर्मचारियों के लिए उपदान (ग्रेच्युटी), पेंशन, छुट्टियों का नकदीकरण और चिकित्सा सहायता अवधि के अंत में बीमांकिक मूल्यांकन के आधार पर अवधारित की जाती हैं । वृद्धिशील देनदारी की व्यवस्था लाभ एवं हानि लेखा में प्रभारित करके की जाती है।

7. पूर्वसंदत्त व्यय

पूर्वसंदत्त व्यय अनुरक्षण अनुबंध, बीमा, अभिदान/सदस्यता शुल्क, इत्यादि से संबंधित 1 लाख रुपए और उससे कम के व्यय को चालू अवधि में गिना गया है ।

8. आयकर

इस वर्ष के लिए आयकर का प्रावधान विभिन्न न्यायिक निर्णयों और सुसंगत विवाद्यों पर प्राप्त विधिक राय पर विचार करने के बाद किया गया है ।

9. आस्थगित कर

कराधान के लिए प्रावधान भारतीय सनदीलेखाकार संस्थान द्वारा जारी "आय पर करों के लिए लेखांकन" (एएस-22) पर मानक लेखांकन के अनुसार आस्थगित कर के लिए समायोजन के साथ अनुमानित कर-देयता के आधार पर किया जाता है ।

10. विदेशी मुद्रा विनिमय संबंधी लेनदेन

10.1 भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान द्वारा जारी विदेशी विनिमय दरों में परिवर्तनों को लागू करने के लिए लेखांकन पर लेखांकन मानक (एएस-11) (संशोधित 2003) के अनुसार, विदेशी मुद्रा विनिमय संबंधी लेनदेन निम्न प्रकार से किया जाता है :-

10.2 विदेशी मुद्रा में आस्तियों और देनदारियों का पुनर्मूल्यांकन एक वर्ष के अंत में भारतीय विदेशी मुद्रा विनिमय के व्यापारियों के एसोसिएशन की ओर से अधिसूचित विनिमय दर पर किया जाता है और परिणामी अभिलाभ/हानि लाभ एवं हानि लेखा में प्रभारित की जाती है । बकाया विदेशी मुद्रा विनिमय अनुबंध के पुनर्मूल्यांकन पर विनिमय विभिन्नता मानी जाती है और इसे लाभ और हानि लेखा में स्वीकार किया जाता है ।

10.3 आय और व्यय की मदें लेनदेन की तारीख पर प्रचलित विनिमय दरों में बदल दी जाती हैं ।

10.4 ब्याज दर विनिमय व्यवस्था, जो ब्याजधारी आस्ति अथवा देनदारी का बचाव करती है, का लेखा प्रोद्भूत आधार पर दिया जाता है । विनिमय व्यवस्था समाप्त होने पर अभिलाभ और हानियां विनिमय व्यवस्था के शेष संविदागत जीवन में अथवा आस्ति/देनदारी के शेष जीवन में से जो भी कम है, में स्वीकार की जाती हैं ।

ख. टिप्पणियां

11. स्थायी आस्तियां

11.1 भारत पर्यावास केन्द्र, लोधी मार्ग, नई दिल्ली स्थित वाणिज्यिक सम्पत्ति और जंगपुरा विस्तार, नई दिल्ली स्थित आवासीय सम्पत्ति तथा तिलक नगर, मुम्बई की सम्पत्ति, जिसका सकल मूल्य (अर्थात् अधिग्रहण लागत) 24.21 करोड़ रुपए है, के संबंध में पंजीकरण की औपचारिकताओं में प्रगति हो रही है ।

11.2 भारत पर्यावास केन्द्र, लोधी मार्ग, नई दिल्ली में अधिग्रहीत कार्यालय स्थान के संबंध में वास्तविक लागत भारत पर्यावास केन्द्र द्वारा विभिन्न आबंटितियों में प्रभाजित नहीं की गई है । इस प्रकार से 14.12 करोड़ रुपए की एक रकम बैंक ने भारत पर्यावास केन्द्र को किए गए भुगतान के आधार पर पंजीकृत कर ली है ।

12. स्वदेशी उधार

12.1 *पूंजी अभिलाभ बंधपत्र :* केन्द्र सरकार ने 2002-03 के अपने बजट में राष्ट्रीय आवास बैंक को आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 54(ईसी) के अधीन बंधपत्रों, जो पूंजी अभिलाभ बंधपत्र के नाम से जाने जाते हैं, को जारी करने की अनुमति दे दी थी । तदनुसार, राष्ट्रीय आवास बैंक ने 14 अगस्त, 2002 को पूंजी अभिलाभ बंधपत्र निर्गम निकाला और बाद में वर्ष 2005-06 में भी निकाला ।

12.2 *शून्य ब्याज वाले बंधपत्र :* राष्ट्रीय आवास बैंक ने 8.10% की एक रियायती दर पर 174.20 करोड़ रुपए के अंकित मूल्य पर शून्य ब्याज वाले बंधपत्र जारी किए हैं, जिनका बट्टागत मूल्य 137.87 करोड़ रुपए है । ये बंधपत्र दो वर्षो के अंत में क्रय/विक्रय के विकल्प सहित तीन वर्षो की अवधि के लिए जारी किए गए थे । अंकित मूल्य और बट्टागत मूल्य के बीच का अंतर 33.36 करोड़ रुपए की राशि का होने से बंधपत्रों का अंकित मूल्य दर्शाने के लिए बंधपत्र देयता खाते में जमा करके पूंजीकृत किया गया है । बट्टा बंधपत्रों की अवधि में परिशोधित किया जाना है और 30 जून, 2007 को समाप्त चालू वर्ष में 8.79 करोड़ रुपए की रकम परिशोधित की जा चुकी है ।

13. बाह्य उधार की राशि

13.1 यूसेड (यूएसएआईडी) के गारंटी कार्यक्रम के अधीन बैंक ने वर्ष 1990-91 में संयुक्त राष्ट्र के पूंजी बाज़ार से यूएस डॉलर 25 मिलियन का ऋण उठाया था । भारत से बाहर के उधार में दर्शाया गया ऋण अक्तूबर, 2001 से प्रारम्भ होने वाली 40 समान वार्षिक किस्तों में संदेय था और यथा 30.06.2007 को 34.63 करोड़ रुपए का शेष भारत से बाहर के अन्य उधार के साथ दर्शाया जाता है । भारत सरकार ने ऋण की गारंटी दी थी और विनिमय हानि, यदि कोई हो, को वहन करने पर सहमत थी । यूसेड कार्यक्रम के अधीन प्राप्त विदेशी मुद्रा निधियां राष्ट्रीय आवास बैंक को सरकार की ओर से उपलब्ध कराई गई रुपया निधियों के मुकाबले रखी गई हैं । परिणामस्वरूप, विदेशी मुद्रा निधियों पर जोखिम विनिमय भारत सरकार की ओर से वहन किया जा रहा है । इस दृष्टि से, यूसेड से उधार ली गई विदेशी मुद्रा निधियां पुनर्मूल्यांकित नहीं की गई हैं ।

13.2 केन्द्र सरकार ने बैंकों द्वारा पूर्वतम वर्षो में जारी किए गए बंधपत्रों के संबंध में मूलधन और ब्याज के पुनर्भुगतान की गारंटी दी है । 3.41 करोड़ रुपए की एक रकम का एक संचित प्रावधान (वर्ष में 0.20 करोड़ रुपए का प्रावधान किया गया था) की व्यवस्था कर दी गई थी और 'चालू देयता एवं प्रावधान' शीर्ष में दर्शाया गया है ।

13.3 बैंक ने 120.40 मिलियन यूएस डॉलर (564 करोड़ रुपए के समतुल्य, जिसमें से यथा 30.06.2007 को 375.83 करोड़ रुपए बकाया हैं), एशियाई विकास बैंक से उधार लिए थे और उनकी गारंटी भारत सरकार ने दी है । सार्वजनिक क्षेत्र के दो बैंकों और निर्यात एवं आयात बैंक के बीच हुए करारों की शर्तो के अनुसार, राष्ट्रीय आवास बैंक ने (यूएस डॉलर 120 मिलियन) निधि इन बैंकों की विदेशी शाखाओं में

जमा कर दी । कथित जमाराशि का उपयोग एशियाई विकास बैंक से लिए गए उधार केपुनर्भुगतान के लिए किया जाएगा । राष्ट्रीय आवास बैंक ने प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र के बंधपत्रों (बांडों) की विशेष श्रृंखला जारी करके 564 करोड़ रुपए जुटाए हैं और इन बंधपत्रों में उन बैंकों/निर्यात आयात बैंक ने अभिदान किया है जिनमें उपर्युक्त यूएस डॉलर जमा किए गए हैं ।

13.4 बैंक ने बाद में आहरित किए जाने के लिए एशियाई विकास बैंक को यूएस डॉलर 13 मिलियन की एक राशि वापस लौटाई । तथापि, यूएस डॉलर 13 मिलियन का प्राप्त नहीं हुआ ऋण निरस्त कर दिया गया था ।

14. विदेशी जमाराशियों और उधार की राशियों का पुनर्मूल्यांकन/ वायदा विदेशी मुद्रा विनिमय संविदाएं

14.1 विदेशी जमाराशियों और उधार की राशियों के पुनर्मूल्यांकन पर 6.57 करोड़ रुपए की निवल हानि "विदेशी जमाराशियों और उधार की राशियों के पुनर्मूल्यांकन पर हानि" शीर्ष के अधीन लाभ एवं हानि लेखा में प्रभारित की गई है । प्रीमियम/बट्टा पृथक रूप से स्वीकार नहीं किया गया है ।

14.2 अनुच्छेद 13.1 की दृष्टि से, यूसेड से उधार ली गई विदेशी मुद्रा निधियां पुनर्मूल्यांकित नहीं की गई हैं ।

14.3 यथा 30 जून, 2007 को राष्ट्रीय आवास बैंक के पास 49.95 करोड़ रुपए (12.27 मिलियन अमरीकी डॉलर) के लिए दो बकाया वायदा विक्रय संविदाएं हैं, जिनके लिए संविदा की परिपक्वता की तारीख को विदेशी मुद्रा निधियों का कोई संभावित अंतर्प्रवाह नहीं है । राष्ट्रीय आवास बैंक ने इनके बाज़ार मूल्यों के लिए इन्हें बकाया संविदा चिन्हित किया है और अपने लाभ एवं हानि लेखा में जमा करने के लिए ऐसी संविदाओं पर 3.05 करोड़ रुपए का एक आनुमानिक लाभ दर्ज किया ।इसके अतिरिक्त, 30 जून, 2007 को समाप्त वर्ष के दौरान राष्ट्रीय आवास बैंक ने विदेशी मुद्रा निधियों के अंतर्प्रवाह के अभाव के कारण 4.6 मिलियन अमरीकी डॉलर की वायदा विक्रय संविदाओं के निरसन पर 3.48 करोड़ रुपए का एक वास्तविक लाभ दर्ज किया है ।

14.4 वायदा विनिमय संविदा के मद्दे 49.95 करोड़ रुपए की आकस्मिक देनदारी वर्ष के अंत में एफईडीएआई द्वारा अधिसूचित दरों पर बताई जाती है ।

15. कर्मचारी संबंधी प्रसुविधाएं (एएस-15)

15.1 राष्ट्रीय आवास बैंक (अधिकारीगण) पेंशन विनियमावली, 2003 के अनुसार, बैंक उन सभी अधिकारियों, जिन्होंने पेंशन योजना चुनी है, को एक निश्चित सेवानिवृत्ति प्रसुविधा योजना की व्यवस्था करता है । इस योजना में सेवानिवृत्ति अथवा सेवा समाप्ति पर निहित कर्मचारी को मासिक पेंशन के भुगतान की व्यवस्था है । इस वर्ष में बैंक ने 15.18 लाख रुपए पेंशन के प्रति लाभ एवं हानि लेखा में प्रभारित किए हैं ।

15.2 बैंक ने भविष्यनिधि में अंशदान के प्रति लाभ एवं हानि लेखा में निम्नलिखित राशि स्वीकार की है :-

भविष्यनिधि	2.82 लाख रुपए

15.3 राष्ट्रीय आवास बैंक (अधिकारीगण) सेवा विनियमावली, 1997 के अनुसार, बैंक सभी कर्मचारियों के लिए एक निश्चित सेवानिवृत्ति प्रसुविधा योजना उपदान (ग्रेच्युटी) की व्यवस्था करता है । इस योजना में संबंधित कर्मचारी के वेतन बैंक में रोज़गार के वर्षों के आधार पर सेवानिवृत्ति अथवा रोज़गार की समाप्ति पर निहित कर्मचारी को एकमुश्त भुगतान की व्यवस्था है ।

15.4 बीमांकिक परिकलन में प्रयुक्त विधि विज्ञान - बीमांकनकर्ता ने योजना की देनदारियों का आकलन करने के लिए परियोजना इकाई ऋण पद्धति (प्रोजेक्ट यूनिट क्रेडिट मेथड) का प्रयोग किया गया है जिसमें मृत्यु और सेवा से संबंधित मामले भी शामिल हैं ।

15.5 उपदान (ग्रेच्युटी) प्रसुविधाओं के लिए निश्चित प्रसुविधा संबंधी बाध्यता के वर्तमान मूल्य के आदि एवं अंतः शेष का समाधान नीचे दिया जाता है :-

लाख रुपए में, यथा 30 जून, 2007 को

प्रसुविधा संबंधी बाध्यताओं में परिवर्तन	
वर्ष के प्रारम्भ में बाध्यता का वर्तमान मूल्य	79.49
चालू सेवा की लागत	9.42
ब्याज की लागत	5.96
बाध्यताओं पर बीमांकिक अभिलाभ	45.41
संदत्त प्रसुविधा	(12.26)
वर्ष के अंत में बाध्यता का वर्तमान मूल्य	128.02

लाख रुपए में, यथा 30 जून, 2007 को

योजना आस्तियों में परिवर्तन	
वर्ष के प्रारम्भ में योजना आस्तियों का उचित मूल्य	———
योजना आस्तियों पर प्रत्याशित प्राप्ति	———
बीमांकिक अभिलाभ	———
संदत्त प्रसुविधा	———
नियोजक का अंशदान	———
वर्ष के अंत में योजना आस्तियों का उचित मूल्य	———

*बैंक ने यथा 30.06.2007 की देनदारी को निधिकृत नहीं किया है । अतः आस्तियों का उचित मूल्य भी नहीं है।

बाध्यता के उचित मूल्य और योजना आस्तियों के उचित मूल्य का समाधान	
वर्ष के अंत में योजना आस्तियों का उचित मूल्य	———
वर्ष के अंत में देनदारी	128.02
तुलन-पत्र में स्वीकृत निवल आस्ति/(देनदारी)	(148.85)

वर्ष के लिए निर्धारित व्यय	
चालू सेवा की लागत	9.42
ब्याज की लागत	5.96
योजना आस्तियों पर प्रत्याशित प्राप्ति	———
बीमांकिक (अभिलाभ)/हानि	45.41
"परिचालन व्यय" के अधीन कर्मचारियों को भुगतान के लिए प्रावधान में शामिल निवल उपदान (ग्रेच्युटी) व्यय	60.79

15.6 छुट्टी के नकदीकरण के लिए निश्चित प्रसुविधा संबंधी बाध्यता के वर्तमान मूल्य के आदि एवं अंतः शेष का समाधान नीचे दिया जाता है :-

लाख रुपए में, यथा 30 जून, 2007 को

प्रसुविधा संबंधी बाध्यताओं में परिवर्तन	
वर्ष के प्रारम्भ में बाध्यता का वर्तमान मूल्य	75.98
चालू सेवा की लागत	4.99
ब्याज की लागत	5.70
बीमांकिक (अभिलाभ)/हानि	0.40
संदत्त प्रसुविधा	(13.20)
वर्ष के अंत में बाध्यता का वर्तमान मूल्य	**73.87**

लाख रुपए में, यथा 30 जून, 2007 को

योजना आस्तियों में परिवर्तन	
वर्ष के प्रारम्भ में योजना आस्तियों का उचित मूल्य*	———
योजना आस्तियों पर प्रत्याशित प्राप्ति	———
बीमांकिक अभिलाभ	———
संदत्त प्रसुविधा	———
नियोजक का अंशदान	———
वर्ष के अंत में योजना आस्तियों का उचित मूल्य	———

*बैंक ने यथा 30.06.2007 को देनदारी को निधिकृत नहीं किया है । अतः आस्तियों का उचित मूल्य भी नहीं है ।

बाध्यता के वर्तमान मूल्य एवं योजना आस्तियों के उचित मूल्य का समाधान	
वर्ष के अंत में योजना आस्तियों का उचित मूल्य	———
वर्ष के अंत में देनदारी	73.87
तुलन-पत्र में स्वीकृत निवल आस्ति (देनदारी)	(93.43)

वर्ष के लिए स्वीकृत व्यय	
चालू सेवा की लागत	4.99
ब्याज की लागत	5.70
आस्तियों पर प्रत्याशित प्राप्ति	———
बीमांकिक (अभिलाभ)/हानि	0.40
"परिचालन व्यय" के अधीन "कर्मचारियों को भुगतान के लिए प्रावधान" में शामिल निवल छुट्टी नकदीकरण व्यय	11.09

योजना आस्तियों का निवेश विवरण

बैंक ने यथा 30.06.2007 को देनदारी को निधिकृत नहीं किया है । अतः आस्तियों का कोई उचित मूल्य भी नहीं है ।

उपदान (ग्रेच्युटी) और छुट्टी के नकदीकरण में प्रयुक्त बीमांकिक पूर्वानुमान

बट्टा दर	7.5% वार्षिक
वेतनवृद्धि	5% वार्षिक
प्राप्ति की प्रत्याशित दर	लागू नहीं
मृत्यु संख्या	जीवन बीमा निगम की (1994-96) की तालिका में प्रकाशित मृत्यु संख्या दर ।
सेवानिवृत्ति का आयु	सभी कैडर के कर्मचारीगण 60 वर्ष की आयु में सेवा से निवृत्त हो जाते हैं ।
वापस लेना	यह अनुभव अभी तक स्थिर नहीं है । अतः कोई दर लागू नहीं की गई है ।

15.7 चिकित्सा प्रसुविधाओं के लिए निश्चित प्रसुविधा संबंधी बाध्यता के वर्तमान मूल्य के आदि एवं अंतः शेष का समाधान नीचे दिया जाता है :-

लाख रुपए में, यथा 30 जून, 2007 को

प्रसुविधा संबंधी बाध्यताओं में परिवर्तन	
वर्ष के प्रारम्भ में योजना बाध्यताओं का वर्तमान मूल्य	43.65
चालू सेवा की लागत	2.38
ब्याज की लागत	3.27
बाध्यताओं की बीमांकिक अभिलाभ	(4.65)
संदत्त सुविधाएं	—
वर्ष के अंत में बाध्यता का वर्तमान मूल्य	44.65

लाख रुपए में, यथा 30 जून, 2007 को

योजना आस्तियों में परिवर्तन	
वर्ष के प्रारम्भ में योजना आस्तियों का उचित मूल्य*	——
योजना आस्तियों पर प्रत्याशित प्राप्ति	——
बीमांकिक अभिलाभ	——
संदत्त प्रसुविधा	——
नियोजक का अंशदान	——
वर्ष के अंत में योजना आस्तियों का उचित मूल्य	——

*बैंक ने यथा 30.06.2007 को देनदारी को निधिकृत नहीं किया है । अतः आस्तियों का उचित मूल्य भी नहीं है ।

बाध्यता के वर्तमान मूल्य और योजना आस्तियों के उचित मूल्य का समाधान	
वर्ष के अंत में योजना आस्तियों का उचित मूल्य	——
वर्ष के अंत में देनदारी	44.65
तुलन-पत्र में स्वीकृत निवल आस्ति(देनदारी)	(46.40)

वर्ष के लिए स्वीकृत व्यय	
चालू सेवा की लागत	2.38
ब्याज की लागत	3.27
योजना आस्तियों पर प्रत्याशित प्राप्ति	——
बीमांकिक (अभिलाभ)/हानि	(4.65)
"परिचालन व्यय" के अधीन "कर्मचारियों को भुगतान के लिए प्रावधान" में शामिल निवल चिकित्सा प्रसुविधा व्यय	1.00

योजना आस्तियों के निवेश का विवरण

बैंक ने यथा 30.06.2007 कोई देनदारी निधिकृत नहीं की है । अतः आस्तियों का कोई उचित मूल्य भी नहीं है ।

चिकित्सा प्रसुविधाओं में प्रयुक्त बीमांकिक पूर्वानुमान

बट्टा दर	7.5% वार्षिक
चिकित्सा लागत में वृद्धि	चूंकि प्रतिकर की उच्च सीमा नियत है, अतः इसके अतिरिक्त वृद्धि आवश्यक नहीं है ।
मृत्यु संख्या	जीवन बीमा निगम की नवीनतम तालिका (1996-98) के अनुसार उत्तरजीवी दरें प्रयोग की जाती हैं ।
रुग्णता दर	यह प्रयोग के आधार पर है । प्रति वर्ष प्रति व्यक्ति दावे की 20% राशि संदेय होने का अनुमान किया जाता है ।

15.8 उपर्युक्त जानकारी वही है जैसी कि बीमांकनकर्ता ने प्रमाणित की है और प्रबंधन ने उस पर निर्भर किया है।

15.9 पूर्वतम वर्ष के आंकड़े नहीं दिए गए हैं क्योंकि इस संशोधित एएस-15 के अंगीकरण का यह प्रथम वर्ष है।

16. 1991-92 के प्रतिभूति संबंधी लेनदेन

16.1 "अन्य देयताएं" शीर्षक के अधीन तुलन-पत्र में आ रही 237.20 करोड़ रुपए की एक रकम में राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से प्रस्तुत एक वाद से स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र से प्राप्त डिक्री की राशि की द्योतक 237.06 करोड़ रुपए की राशि शामिल है । यह राशि स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र एवं राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा उच्चतम न्यायालय में की गई अपील के अंतिम निपटान पर समायोजित की जाएगी ।

16.2 "अन्य आस्तियां" शीर्षक के अधीन तुलन-पत्र में आ रही 149.37 करोड़ रुपए की एक रकम बैंक की ओर से 1991-92 के दौरान स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र को प्रतिभूतियों के क्रय के लिए संदत्त 95.40 करोड़ रुपए की रकम और विशेष न्यायालय के आदेशों के

अनुसरण में अभिरक्षक को बैंक द्वारा संदत्त 53.97 करोड़ रुपए की राशि जताती है । दोनों राशियों का समायोजन स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र एवं राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से उच्चतम न्यायालय में प्रस्तुत अपील के अंतिम निपटान पर किया जाएगा ।

16.3 40.25 करोड़ रुपए की एक रकम 1991-92 से यथा अदावाकृत राशि के रूप में राष्ट्रीय आवास बैंक की लेखाबहियों में आ रही थी । स्टेट बैंक ऑफ सौराष्ट्र के विरुद्ध उपर्युक्त वाद में 1999 में राष्ट्रीय आवास बैंक के पक्ष में डिक्री पारित करते समय, विशेष न्यायालय ने इस तथ्य को नोट किया और राष्ट्रीय आवास बैंक को निर्देश दिया कि बैंक 40.22 करोड़ रुपए की एक रकम अभिरक्षक के पास जमा करे, जो विधिवत् रूप से जमा कर दी गई थी । 35.29 करोड़ रुपए की राशि का ब्याज के लिए प्रावधान उपर्युक्त राशि पर 1991-92 से अभिरक्षक के पास जमा करने की तारीख तक और उसके बाद 0.03 करोड़ रुपए की अंतर राशि पर किया गया है । इसे "चालू देयताएं एवं प्रावधान-अन्य" में दर्शाया जा रहा है और इसका समायोजन ऊपर निर्दिष्ट किए अनुसार, उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन अपील के अंतिम निपटान के बाद किया जाएगा ।

16.4 राष्ट्रीय आवास बैंक एवं भारतीय स्टेट बैंक तथा राष्ट्रीय आवास बैंक और ग्रिंडलेज बैंक विवादों का परिनिर्धारण हो गया है और एक दूसरे के विरुद्ध पक्षकारों के बीच कोई दावा विद्यमान नहीं है । तथापि, भारतीय स्टेट बैंक एवं ग्रिंडलेज बैंक द्वारा स्व.श्री हर्षद मेहता की परिसम्पत्तियों से, विशेष न्यायालय द्वारा उनके पक्ष में पारित डिक्री के अनुसार वसूली किया जाने वाला कोई धन उनमें और राष्ट्रीय आवास बैंक में स्वीकृत ढंग से विभाजित किया जाएगा और उसका लेखा वास्तविक प्राप्ति पर दिया जाएगा ।

17. खंड प्रतिवेदन (सेगमेंट रिपोर्ट)

राष्ट्रीय आवास बैंक का मुख्य व्यापार आवास वित्त संस्थानों का संवर्धन, विनियमन और इसी प्रकार ऐसे संस्थानों को वित्तीय एवं अन्य सहायता प्रदान करना है । बैंक की अन्य सभी गतिविधियां मुख्य व्यापार के आसपास घूमती हैं । अतः भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान की ओर से जारी खंड (सेगमेंट) रिपोर्टिंग (एएस-17) पर लेखांकन मानक के अनुसार कोई पृथक रिपोर्ट किया जाने वाला खंड (सेगमेंट) नहीं है।

18. संबंधित पक्षकार संबंधी लेनदेन

18.1 भारतीय सनदी लेखाकार संस्थान की ओर से जारी संबंधित पक्षकार प्रकटीकरण (एएस-18) पर लेखांकन मानक के अनुसार, आवश्यक प्रकटीकरण निम्न प्रकार से किया जाता है :-

क्र.सं.	संबंधित पक्षकार का नाम	संबंध की प्रकृति
1.	भारतीय रिज़र्व बैंक	नियंत्रक कंपनी
2.	श्री एस.श्रीधर	प्रबंधन में प्रमुख व्यक्ति

(संबंधित पक्षकार संबद्ध बैंक द्वारा निर्धारित किए जाते हैं)

18.2 उपर्युक्त पक्षकारों के साथ इस वर्ष में बैंक के लेनदेन की प्रकृति एवं प्रमात्रा निम्न प्रकार से थी :-

लाख रुपए में

विवरण	नियंत्रक कंपनी	प्रमुख प्रबंधन कार्मिक
ब्याज आय	-	-
प्राप्त लाभांश	-	-
संदत्त ब्याज	4.55	-
पारिश्रमिक	-	0.06
यथा 30 जून, 2007 को प्राप्यनीय	-	-
यथा 30 जून, 2007 को देय उधार की राशि	81.59	-

19. आयकर

19.1 निर्धारण वर्षों 2002-03 से 2004-05 तक के संबंध में 72.23 करोड़ रुपए की निवल आयकर मांग आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अधीन निर्मित विशेष आरक्षित निधि के संबंध में दावाकृत कटौती को स्वीकार करके उठाई गई है ।

19.2 बैंक ने उपर्युक्त मांग के संबंध में एक अपील की है । 72.23 करोड़ रुपए की विवादित आयकर की मांग का भुगतान कर दिया गया है और "अन्य आस्तियों" (तुलन-पत्र की अनुसूची-XII) में शामिल की गई है। उपर्युक्त मांग के संबंध में बैंक की ओर से कोई प्रावधान नहीं किया गया है । तथापि, बैंक ने आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अधीन निर्मित विशेष आरक्षित निधि पर आस्थगित कर-देयता निर्मित की है ।

19.3 निर्धारण वर्ष 2005-06 का निर्धारण लम्बित है । निर्धारण वर्ष 2005-06 और निर्धारण वर्ष 2006-07 के लिए आयकर हेतु प्रावधान आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अधीन कटौती पर विचार करने के बाद किया गया है जिसे पूर्वतम वर्षों में आयकर प्राधिकारियों ने अस्वीकृत कर दिया था और जिसकी अपील विचाराधीन है ।

19.4 निर्धारण वर्षों 2002-03 से 2007-08 तक के लिए आयकर के मद्दे आकस्मिक देनदारी निम्नलिखित विवरण के अनुसार निकाली जाती है :-

आस्ति संबंधी (भुगतान किए गए कर)	**राशि (करोड़ रुपए में)**
30.06.2007 तक संदत्त अग्रिम कर	216.16
30.06.2007 तक स्रोत पर काटा गया आयकर	107.15
संदत्त आयकर मांग किन्तु अपील में विचाराधीन	72.23
योग (क)	**395.54**
देनदारी संबंधी (किया गया प्रावधान):	
30.06.2007 तक आयकर के लिए प्रावधान	277.28
आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अधीन विशेष आरक्षित निधि के लिए निर्मित आस्थगित कर-देयता	76.06
योग (ख)	**353.34**
आकस्मिक देनदारी (ग)=(क)-(ख)	**42.20**

20. आस्थगित कर

20.1 समय के अंतर के मद्दे उत्पन्न आस्थगित कर और देनदारियां और जो पश्चात्वर्ती अवधियों में प्रत्यावर्तन के योग्य हैं, उन कर-दरों और कर-कानूनों, जो अधिनियमित हुए हैं अथवा तुलन-पत्र की तारीख तक बाद में अधिनिर्मित किए गए हैं, का प्रयोग करके स्वीकार किए जाते हैं । आस्थगित कर आस्तियां तब तक मान्य नहीं होती हैं, जब तक कि यह ठवास्तविक निश्चितताड नहीं है कि पर्याप्त भावी कर-योग्य आय उपलब्ध होगी जिसके मुकाबले ऐसी आस्थगित कर आस्तियां वसूल की जाएंगी ।

20.2 30 जून, 2007 तक बैंक ने 76.06 करोड़ रुपए की (निवल) आस्थगित कर देनदारी का अभिलेख किया है जिसे तुलन-पत्र में दर्शाया गया है ।

20.3 इसवर्ष के दौरान, बैंक ने आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अधीन निर्मित विशेष आरक्षित निधि के मद्दे आस्थगित कर देयता निर्मित नहीं की है । इस वर्ष के दौरान 78.71 करोड़ से 76.06 करोड़ रुपए तक 2.65 करोड़ रुपए की राशि की आस्थगित कर-देनदारी में कमी आस्थगित कर (निवल) के प्रति लाभ एवं हानि लेखा में जमा की गई है ।

20.4 प्रमुख मदों में आस्थगित कर-आस्तियों और देनदारियों का संघटन निम्नलिखित है :-

राशि (करोड़ रुपए में)

क्र.सं.	विवरण	30.06.2006	30.06.2007
	आस्थगित कर आस्तियां		
1.	उपदान (ग्रेच्युटी) और अवकाश नकदीकरण के लिए प्रावधान	0.52	0.82
2.	सेवानिवृत्त अधिकारियों को चिकित्सा सहायता	0.15	0.16
3.	गारंटी शुल्क के लिए प्रावधान	0.29	0.35
	कुल आस्थगित कर आस्तियां (क)	0.96	1.33
	आस्थगित कर-देयता		
1.	अवक्षयण	0.91	1.05
2.	आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के अधीन विशेष आरक्षित निधि	78.76	76.34
	कुल आस्थगित कर-देयता (ख)	79.67	77.39
	निवल आस्थगित कर-देयता अर्थात् (ख-क)	**78.71**	**76.06**

21. गृह ऋण खाता योजना

21.1 राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से गृह ऋण खाता योजना 01 जुलाई, 1989 से देश भर में प्रारम्भ की गई थी और इसका परिचालन अनुसूचित बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों के माध्यम से किया गया था । गृह ऋण खाता योजना 01 मार्च, 2004 से बंद कर दी गई है।

21.2 इस योजना के अधीन, बैंकों/आवास वित्त कंपनियों को विशेष रूप से आवास के लिए व्यक्तियों से जमाराशियां संग्रहीत करनी थीं । क्योंकि गृह ऋण खाता योजना के अधीन बैंकों/आवास वित्त कंपनियों में जमाराशियां राष्ट्रीय आवास बैंक की ओर से थीं, अतः ये जमाराशियां जमाकर्ताओं के प्रति राष्ट्रीय आवास बैंक की देनदारी जताती हैं और इसलिए जमाकर्ताओं के प्रति उसी देनदारी के रूप में उसका लेखा तुलन-पत्र में दिया जाना आवश्यक था ।

21.3 यह योजना बैंकों/आवास वित्त कंपनियों को यह विकल्प भी प्रदान करती है कि वे या तो अपनी अनुमोदित योजनाओं में से किसी एक में राष्ट्रीय आवास बैंक से पुनर्वित्त के रूप में निधियों का उपयोग करें अथवा इन निधियों को मांग और सामयिक देनदारी के रूप में अपने पास रोक कर रखें । इस प्रकार से, या तो सामयिक देनदारी और मांग के रूप में अथवा राष्ट्रीय आवास बैंक की किसी पुनर्वित्त योजना बैंकों/आवास वित्त कंपनियों द्वारा रोक कर रखी गई राशि ऐसे संस्थानों से राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा वसूलनीय राशि हो जाती थी और इसलिए यह राष्ट्रीय आवास बैंक की आस्ति होती थी।

21.4 ऊपर निर्दिष्ट आस्तियां और देनदारियों समरूप हैं और तुलन-पत्र में यथा प्रति प्रविष्टियां दर्शाई गई हैं।

21.5 गृह ऋण खाता योजना के अधीन - यथा 31.03.2007 को बैंकों/आवास वित्त कंपनियों द्वारा रखी कुल 14.02 करोड़ रुपए की राशि तुलन-पत्र में प्रकट की गई थी, जैसी कि बैंकों/आवास वित्त कंपनियों ने प्रतिवेदित की थी ।

21.6 निजी क्षेत्र की इंडिया हाउसिंग फाइनेंस एंड डवलपमेंट लिमिटेड नामक एक कंपनी, जो गृह ऋण खाता योजना के अधीन जमाराशियां जुटाने के लिए भागीदार आवास वित्त कंपनियों में से एक थी, को राष्ट्रीय आवास बैंक ने उसके सामने आ रही गम्भीर वित्तीय समस्या के कारण 01.10.1994 से गृह ऋण खाता योजना के अधीन नए खाते नहीं खोलने/नई जमाराशियां स्वीकार नहीं करने के लिए सूचित कर दिया था । इस योजना के प्रधान होने के नाते राष्ट्रीय आवास बैंक खाताधारकों को उनकी देय राशियों का भुगतान करने के लिए बाध्य था । बैंक ने गृह ऋण खाता योजना के अधीन आईएचएफडी के सत्यापनीय दावेदारों के लिए 0.49 करोड़ रुपए की प्रारम्भिक देनदारी निर्धारित की और समान राशि का प्रावधान किया । निदेशक मंडल ने प्रतिदाय तथा उसकी क्रियाविधि का अनुमोदन कर दिया। अनुमोदित क्रियाविधि के अनुसार, 0.24 करोड़ रुपए के प्रतिदाय के दावों का भुगतान 30.06.2007 तक कर दिया गया था और 0.25 करोड़ रुपए का शेष यथा देयता 30.06.2007 तक रहा था ।

22. निवेश - वर्गीकरण

जैसा कहा गया है, निवेश को "व्यापार के लिए धारित", "विक्रयार्थ उपलब्ध" और "परिपक्वता के लिए धारित" वर्गों में विभाजित किया जाता है । विवरण निम्न प्रकार से है :-

राशि (करोड़ रुपए में)

निवेश का वर्ग	(लागत अथवा बाज़ार मूल्य में से जो भी कम है) पर निवेश	यथा 30.06.2006 को	यथा 30.06.2007 को
परिपक्वता के लिए धारित	क. भारत सरकार की दिनांकित प्रतिभूतियां	1.85	1.90
	ख. एसपीवी न्यास, जिसका रा.आ.बैंक न्यासी है, के पास थ्रू प्रमाण-पत्रों में निवेश	1.18	0.83
	ग. गौण बंधपत्र	40.00	45.00
	घ. अन्य	4.90	4.90
	उप-योग	**47.93**	**52.63**
विक्रयार्थ उपलब्ध	क. म्युचुअल फंडों की यूनिटें	370.60	229.80
	ख. आवास वित्त संस्थानों के स्टॉक	5.80	5.80
	उप-योग	**376.40**	**235.60**
	योग	**424.33**	**288.23**

23. स्टांप डयूटी (मुद्रांक शुल्क) के लिए प्रावधान

यथा 30.06.2007 को बकाया 3517.02 करोड़ रुपए मूल्य की पूर्वतम वर्षों और चालू वर्ष में बंधपत्रों के निर्गमों के प्रति राष्ट्रीय आवास बैंक की उधार की राशि आबंटन के पत्र के रूप में निक्षेपागार में रखी है । इसे वचन पत्रों अथवा ऋण-पत्रों के रूप में डीमैट-प्रतिभूतियों में संपरिवर्तित किया जाना आवश्यक है, जैसा कि संबंधित सूचना ज्ञापन में उल्लेख है कि भारतीय मुद्रांक शुल्क अधिनियम, 1899 की धारा 8ए के अनुसार, निर्गम-वार समेकित मुद्रांक शुल्क अदा करने के बाद यह संपरिवर्तन किया जाए। प्राप्त हुई विधिक सम्मति के अनुसार, 14.46 करोड़ रुपए (जिसमें पूर्वतम उधार के लिए 13.11 करोड़ रुपए शामिल हैं) का एक प्रावधान लेखा बहियों में मुद्रांक शुल्क के प्रति किया गया है, जो संपरिवर्तन पर संदेय हो जाएगा ।

24. आस्तियों की हानि

बैंक ने लेखांकन (एएस-28) में सूचीबद्ध आस्तियों की हानि निर्धारित नहीं की है । तदनुसार, कोई प्रावधान नहीं किया गया है ।

25. मानक आस्तियों के लिए प्रावधान

राष्ट्रीय आवास बैंक प्रावधानन अपेक्षाओं के लिए भारतीय रिज़र्व बैंक के निर्देशों का पालन कर रहा है । राष्ट्रीय आवास बैंक ने उधार देने वाले और पुनर्वित्त पोषक संस्थानों के लिए भारतीय रिज़र्व बैंक के परिपत्र 2005-06/227 दिनांकित 02 दिसम्बर, 2005 के अनुसार 0.40 प्रतिशत की दर से मानक आस्तियों पर प्रावधान किया है । भारतीय रिज़र्व बैंक ने हाल ही में सभी वाणिज्यिक बैंकों को सम्बोधित अपने विभिन्न परिपत्रों के अनुसार 20 लाख रुपए से परे 0.40

प्रतिशत से 1 प्रतिशत तक रिहायशी आवास ऋणों के मानक अग्रिमों पर प्रावधानन बढ़ा दिया है । राष्ट्रीय आवास बैंक ने कोई अतिरिक्त प्रावधान (राशि अभिनिश्चित नहीं) नहीं किया है क्योंकि भारतीय रिज़र्व बैंक ने अखिल भारतीय ऋणदाता और पुनर्वित्त पोषक संस्थानों को ऐसा कोई परिपत्र जारी नहीं किया है । तथापि, एक विवेकसम्मत उपाय के रूप में, राष्ट्रीय आवास बैंक ने प्रत्यक्ष उधार देने (अर्थात् परियोजना वित्त) के अधीन 568.55 करोड़ रुपए के बकाया ऋणों पर 1 प्रतिशत की दर से प्रावधान किया है । राष्ट्रीय आवास बैंक प्रयोज्यता पर अथवा अन्यथा उसको 20 लाख रुपए से परे पुनर्वित्त ऋणों पर प्रावधानन अपेक्षा बढ़ाने पर भारतीय रिज़र्व बैंक के साथ भी पत्राचार कर रहा है ।

26. संदेय गारंटी शुल्क

केन्द्र सरकार ने पूर्वतम वर्षों में बैंक की ओर से (प्राथमिकता प्राप्त क्षेत्र में) जारी बंधपत्रों के संबंध में मूलधन और ब्याज के पुनर्भुगतान की गारंटी दी है । 3.41 करोड़ रुपए की एक रकम के एक संचित प्रावधान (इस वर्ष में यह प्रावधान 0.20 करोड़ रुपए का था) की व्यवस्था की गई है और इसे "चालू देनदारी एवं प्रावधान" में दर्शाया गया है ।

27. विशेष निधि का सामान्य निधि के साथ समेकन

27.1 स्वैच्छिक जमा उन्मुक्ति एवं छूट) अधिनियम, 1991 इस उद्देश्यसे पारित किया गया था कि राष्ट्रीय आवास बैंक में स्वेच्छा से राशि जमा करने वाले व्यक्तियों को प्रत्यक्ष करों से कतिपय उन्मुक्ति और छूट तथा ऐसी राशियों के लिए प्रत्यक्ष करों में छूट प्रदान की जाए । स्वैच्छिक जमा योजना के अधीन एकत्रित राशि अनन्य रूप से, ग़रीबों के लिए अल्प लागत के मकान एवं गंदी-बस्ती सुधार के वित्तपोषणार्थ, एक विशेष निधि में रखी जानी आवश्यक है । राष्ट्रीय आवास बैंक (गंदी-बस्ती सुधार एवं अल्प लागत आवास निधि) विनियमावली, 1993 के अनुसार 30 जून को समाप्त प्रत्येक वर्ष विशेष निधि के संबंध में तैयार किया जाना तथा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 40(1) के अधीन भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा नियुक्त सांविधिक लेखापरीक्षकों द्वारा संपरीक्षित किया जाना आवश्यक है ।

27.2 तदनुसार, विशेष निधि का लाभ एवं हपनि लेखा तथा तुलन-पत्र इन वित्तीय विवरणों के साथ यथा अनुलग्नक जुड़े राष्ट्रीय आवास बैंक (गंदी-बस्ती सुधार एवं अल्प लागत आवास निधि) विनियमावली, 1993 के उपबंधों के अनुसार तैयार किए गए हैं । विशेष निधि में पड़ी शेष राशि बैंक के समेकित तुलन-पत्र में "आरक्षित निधि" शीर्ष में शामिल की गई है । विशेष निधि की विभिन्न आस्तियां और देनदारियां भी संबंधित शीर्षकों के अधीन सामान्य आरक्षित निधि से संबंधित राशियों के साथ समेकित की गई हैं ।

28. पुनः समूहबद्ध करना

यथा आवश्यक पूर्वतम वर्ष के आंकड़े पुनः समूहबद्ध किए गए हैं, जिससे कि उन्हें चालू वर्ष के आंकड़ों के साथ तुलनीय बनाया जा सके ।

29(क) 30 जून, 2007 को समाप्त वर्ष के लिए नकदी प्रवाह का विवरण

(करोड़ रुपए में)

क.	परिचालन संबंधी गतिविधियों में नकदी प्रवाह	
	लाभ एवं हानि लेखा के अनुसार निवल लाभ	114.31
	ग़ैर नकदी व्यय और आय के लिए समायोजन	
	कर के लिए प्रावधान (आयकर/अनुषंगी लाभ एवं धन कर सहित)	69.45
	आस्थगित कर देनदारियां	(2.65)
	स्थायी आस्तियों पर अवक्षयण	2.39
	मानक आस्तियों और आकस्मिक व्यय के लिए प्रावधान	16.24
	स्टांप डयुटी के लिए प्रावधान	2.03
	आयकर अधिनियम की धारा 36(1)(viiए) के अधीन डूबे ऋणों के लिए प्रावधान	10.75
	जमाराशियों और उधार की राशियों के पुनर्मूल्यांकन पर विनिमय दर में अंतर के कारण हानि	6.57
	निवेश और परिशोधन व्यय पर अवक्षयण	0.03
	आवास वित्त कंपनियों की साम्य पूंजी (इक्विटी) पर लाभांश	(0.24)
	निवेश विक्रय पर लाभ	(11.37)
	पुनरांकन के लिए कोई प्रावधान अपेक्षित नहीं	(1.33)
	वायदा विनिमय अनुबंध पर अभिलाभ	(1.96)
	कार्यशील पूंजी में परिवर्तन से पहले परिचालन लाभ	204.22
	कार्यशील पूंजी का समायोजन :	
	निवेश में उतार-चढ़ाव	(4.96)
	पास थ्रू प्रमाण-पत्रों में निवेश पर उतार-चढ़ाव	0.36
	बैंकों में जमाराशियों पर उतार-चढ़ाव	1144.13
	ऋण एवं अग्रिमों में उतार-चढ़ाव	(3208.31)
	अन्य आस्तियों में उतार-चढ़ाव	51.17
	चालू देनदारियों में उतार-चढ़ाव	87.20
	करों के भुगतान से पूर्व परिचालन गतिविधियों से निवल नकदी	(1726.19)
	घटाएं : भुगतान किया गया आयकर	(75.84)
	असाधारण मदों से पहले परिचालन गतिविधियों से निवल नकदी प्रवाह (क)	(1802.03)

ख. असाधारण मदों से पहले निवेश संबंधी गतिविधियों से निवल नकदी	
स्थायी आस्तियों में निवल परिवर्धन	(0.88)
निवेश विक्रय पर लाभ	11.37
आवास वित्त कंपनियों की साम्य पूंजी (इक्विटी) पर लाभांश	0.24
असाधारण मदों से पहले निवेश संबंधी गतिविधियों से उत्पन्न निवल नकदी	10.73
विक्रय प्रतिफल	0.00
असाधारण मदों के बाद निवेश संबंधी गतिविधियों से उत्पन्न निवल नकदी (ख)	**10.73**
ग. वित्तीय गतिविधियों से नकदी प्रवाह	
कर्मचारी हितकारी निधि में भुगतान	0.05
बंधपत्र और ऋण पत्रों मे उतार-चढ़ाव	(2382.21)
उधार की राशियों में उतार-चढ़ाव	4079.62
वित्तीय गतिविधियों से उत्पन्न निवल नकदी (ग)	**1697.46**
नकदी एवं नकदी समतुल्य में निवल वृद्धि (क+ख+ग)	(93.84)
यथा 01 जुलाई, 2006 को नकदी एवं नकदी समतुल्य	391.45
यथा 30 जून, 2007 को नकदी एवं नकदी समतुल्य	**297.61**

29(ख) यथा 30 जून, 2007 को नकदी एवं नकदी समतुल्य की अनुसूची

	30.06.2007	30.06.2006	
हस्तगत नकदी	0.00	0.00	0.00
भारतीय रिज़र्व बैंक में शेष	0.03	0.02	0.01
अन्य बैंकों के चालू खाते में शेष	57.66	18.42	39.24
वायदा विनिमय अनुबंध पर वसूली गई नकदी	3.55	0.00	3.55
अल्पावधि के पारस्परिक निधि (म्युचुअल फंड) में निवेश	229.80	370.60	(140.80)
विनिमय दर समायोजन से पहले नकदी एवं नकदी समतुल्य	**291.04**	**389.04**	**(98.00)**
वसूली नहीं हुई हानि पर विनिमय दर में परिवर्तन का प्रभाव	**6.57**	**2.41**	**4.16**
विनिमय दर समायोजन के बाद नकदी एवं नकदी समतुल्य	**297.61**	**391.45**	**93.84**

30. भारतीय रिज़र्व बैंक के दिशा-निर्देशों के अनुसार अतिरिक्त जानकारी

क. पूंजी			
क.	आरक्षित पूंजी पर्याप्तता अनुपात	22.58%	
	- स्थायी आरक्षित पूंजी पर्याप्तता अनुपात	20.44%	
	- अनुपूरक आरक्षित पूंजी पर्याप्तता अनुपात	2.14%	
	(करोड़ रुपए में)		
ख.	*टयर-II पूंजी के रूप में बकाया (80/-करोड़ रुपए - बट्टागत मूल्य*	400.00	
ग.	जोखिम भारित आस्तियां		
	- तुलन-पत्र की मदों पर	8796.97	
	- तुलन-पत्र की बाह्य मदों पर	119.40	
घ.	- *तुलन-पत्र की तारीख पर शेयर धारण पद्धति*	**(शेयर धारिता का प्रतिशत)**	
	- भारतीय रिज़र्व बैंक	100%	
ख. आस्ति गुणवत्ता एवं ऋण संकेन्द्रण			
ङ	निवल ऋणों एवं अग्रिमों के लिए निवल अनुपयोज्य आस्तियों का प्रतिशत	0.00%	
च.	*आस्ति वर्गीकरण की विहित श्रेणियों में निवल अनुपयोज्य आस्तियों का प्रतिशत एवं राशि*		
		राशि	**प्रतिशत**
	उप-मानक	0.00	0.00%
	संदिग्ध	0.00	0.00%
	हानिप्रद	0.00	0.00%
	योग	**0.00**	**0.00%**
	(करोड़ रुपए में)		
छ.	*जिनके लिए वर्ष में बनाए गए प्रावधानों की राशि*		
	- मानक आस्तियां	16.24	
	- आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viiए) के अधीन डूबे ऋण	10.75	
	- निवेश	0.03	
	- आयकर एवं अनुषंगी लाभ	69.38	
	- आस्थगित कर (निवल)	0.00	

ज. *नवल अनुपयोज्य आस्तियों में उतार-चढ़ाव*	**यथा 30/06/2006**	**यथा 30/06/2007**	
- कुल निवल अनुपयोज्य आस्तियां	शून्य	शून्य	

झ. *नम्नलिखित के संबंध में पूंजीगत निधियों के लिए यथा प्रतिशत क्रेडिट एक्सपोज़र एवं कुल आस्तियों के लिए यथा प्रतिशत*	**कुल बकाया ऋण (करोड़ रुपए में)**	**पूंजीगत निधियों का प्रतिशत**	**कुल आस्तियों का प्रतिशत**
- सबसे बड़ा एकल उधारकर्ता	1100.00	54.43%	5.12%
- सबसे बड़ा उधारकर्ता ग्रुप	1302.37	64.44%	6.06%
- 10 सबसे बड़े एकल उधारकर्ता	9660.25	477.99%	44.96%
- 10 सबसे बड़े उधारकर्ता ग्रुप @	3843.53	190.18%	17.89%
@ रा.आ.बैंक के पास केवल 4 उधारकर्ता ग्रुप हैं			

(करोड़ रुपए में)

ञ. *कुल ऋण आस्तियों के यथा प्रतिशत पांच बड़े क्षेत्रों/उद्योगों के लिए* क्रेडिट एक्सपोज़र	**कुल बकाया ऋण**	**कुल बकाया ऋण का %**	
- अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक	13815.00	70.59%	
- आवास वित्त कंपनियां	4799.58	24.52%	
- राज्य के सहकारी कृषि ग्रामीण विकास बैंक/भूमि विकास बैंक	198.08	1.01%	
- आवास बोर्ड/विकास प्राधिकरण	171.38	0.88%	
- सहकारी आवास वित्त समितियां	150.24	0.77%	

ग. चलनिधि:

ट. रुपया आस्तियों और देयताओं की परिपक्वता पद्धति
ठ. आस्तियों एवं देनदारियों की परिपक्वता पद्धति

(करोड़ रुपए में)

मद	**1 वर्ष से कम या 1 वर्ष के बराबर**	**1 वर्ष से अधिक किंतु 3 वर्ष तक**	**3 वर्ष से अधिक किंतु 5 वर्ष तक**	**5 वर्ष से अधिक किंतु 7 वर्ष तक**	**7 वर्ष से अधिक**	**योग**
रुपया आस्तियां	8,928.58	7,840.42	3,209.60	982.63	3,275.45	24,236.68
विदेशी मुद्रा आस्तियां	36.71	73.69	74.10	74.58	316.16	575.24
कुल आस्तियां	**8,965.29**	**7,914.11**	**3,283.70**	**1,057.21**	**3,591.61**	**24,811.92**
रुपया देयताएं	13,253.81	6,907.63	2,172.48	875.21	696.16	23,905.29
विदेशी मुद्रा देयताएं	41.27	82.79	83.40	84.03	377.80	669.29
कुल देयताएं	**13,295.08**	**6,990.42**	**2,255.88**	**959.24**	**1,073.96**	**24,574.58**
योग	**(4329.79)**	**923.69**	**1027.82**	**97.97**	**2517.65**	**237.34**

घ. परिचालन संबंधी परिणाम	
ड औसत कार्यशील निधि के एक प्रतिशत के रूप में ब्याज आय	6.74%
ढ. औसत कार्यशील निधि के एक प्रतिशत के रूप में ग़ैर-ब्याज आय*	0.08%
ण. औसत कार्यशील निधि के एक प्रतिशत के रूप में परिचालन लाभ	1.00%
त. औसत आस्तियों पर प्राप्ति	0.54%
थ. प्रति कर्मचारी निवल लाभ (करोड़ रुपए में)	1.59

(*) ग़ैर-ब्याज आय में वायदा विनिमय पर लाभ, प्रावधानों का पुनरांकन और अनावश्यक आकस्मिक व्यय और आस्थगित कर शामिल नहीं है ।

ङ प्रावधानों में उतार-चढ़ाव

I. *अनुपयोज्य आस्तियों के लिए प्रावधान (मानक आस्तियों संबंधी प्रावधान को छोड़कर) इसमें अग्रिम और अंतर-कंपनी जमा की प्रकृति में ऋण, बंधपत्र एवं ऋण-पत्र शामिल हैं ।*

	राशि (करोड़ रुपए में)
क. वित्त वर्ष के प्रारम्भ में आदि शेष	*27.44*
जोड़ें : वर्ष के दौरान किए गए प्रावधान	*0.00*
घटाएं : अतिरिक्त प्रावधान का बट्टे खाते डालना, पुनरांकित करना	*0.34*
ख. वर्ष के अंत में इतिशेष	*27.10*

II. निवेश पर अवक्षयण के लिए प्रावधान	
ग. वर्ष के प्रारम्भ में आदि शेष	0.60
जोड़ें : i) वर्ष के दौरान किए गए प्रावधान	0.00
ii) निवेश से विनियोग, यदि कोई है, वर्ष के दौरान अस्थिर आरक्षित लेखा	0.00
घटाएं : i) वर्ष के दौरान बट्टा खाता	0.07
ii) अस्थिर निवेश आरक्षित लेखा में अंतरण, यदि कोई ह	0.00
घ. वित्त वर्ष के अंत में इतिशेष	0.53

च. पुन: संरचित लेखा	
क. ऋण आस्तियों की कुल राशि	शून्य
ख. उप-मानक /संदिग्ध आस्तियां	शून्य

छ. प्रतिभूतिकरण कंपनी/पुनर्निर्माण कंपनी को बेची गई आस्तियां	**शून्य**

ज. वायदा दर करार एवं ब्याज दर विनिमय व्यवस्था

	(करोड़ रुपए में)
क. विनिमय व्यवस्था करार का आनुमानिक मूलधन	1,000.00
ख. विनिमय व्यवस्था की प्रकृति एवं शर्तें	अस्थाई विनिमय ब्याज दर पर स्थिर
ग. हानियों का परिमाणन	Nil
घ. अपेक्षित संपार्श्विक	Nil
ङ ऋण जोखिम का संकेन्द्रण	5.07
च. कुल विनिमय व्यवस्था का उचित मूल्य	(1.18)
(प्रबंधन से प्रमाणित)	

झ. व्युत्पन्न ब्याज दर

क्र.सं.	विवरण	राशि
1	वर्ष के दौरान (लिखतों के क्रम से) लिए गए विनिमय का आनुमानिक मूलधन व्यापारकृत व्युत्पन्न ब्याज दर	शून्य
2	यथा 30 जून, 2007 को (लिखतों के क्रम से) बकाया विनिमय का आनुमानिक मूलधन व्यापारकृत व्युत्पन्न ब्याज दर	शून्य
3	(लिखतों के क्रम से) बकाया किंतु ठअत्यधिक कारगरड नहीं विनिमय का आनुमानिक मूलधन व्यापारकृत व्युत्पन्न ब्याज दर	शून्य
4	(लिखतों के क्रम से) बकाया किंतु ठअत्यधिक कारगरड नहीं विनिमय की व्यापारकृत व्युत्पन्न ब्याज दर का बाज़ार से बाज़ार मूल्य	शून्य

ञ. ग़ैर-सरकारी ऋण प्रतिभूतियों में निवेश

क. *किए गए निवेश के संबंध में निर्गमकर्ताओं के वर्ग* (करोड़ रुपए में)

क्र. सं.	निर्गमकर्ता	राशि	निम्नलिखित की राशि			
			निजी नियोजन के माध्यम से किया गया निवेश	निवेश ग्रेड से नीचे धारित प्रतिभूतियां	"अनिर्धारित" रखी प्रतिभूतियां	"असूचीबद्ध" प्रतिभूतियां
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	वित्तीय संस्थान	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	बैंक	45.00	45.00	0.00	0.00	0.00
4	निजी कंपनियां	4.90	0.00	0.00	0.00	0.00
5	सहायक/संयुक्त उद्योग	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	अन्य	230.63	0.83	0.00	0.00	0.83
7	अवक्षयण के प्रति रखे गए प्रावधान	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	योग	**280.53**	**45.83**	**0.00**	**0.00**	**0.83**

ख.	*अनुपयोज्य निवेश*	(करोड़ रुपए में)
	विवरण	राशि
	आदि शेष	0.00
	वर्ष के दौरान परिवर्धन	0.00
	वर्ष के दौरान कम करना	0.00
	इति शेष	0.00
	रखे गए कुल प्रावधान	0.00

ट. समेकित वित्तीय विवरण — वित्तीय संस्थान की कोई अनुषंगी नहीं है

क. समेकन की सीमा

ख. लेखांकन की नीतियां

ठ. व्युत्पन्नी में जोखिम पर प्रकटीकरण (करोड़ रुपए में)

क्र. सं.	विवरण	मुद्रा व्युत्पन्नी	व्युत्पन्नी ब्याज दर
1.	***व्युत्पन्नी (आनुमानिक मूलधन की राशि)***		
	क. प्रतिरक्षार्थ	0.00	1,000.00
	ख. व्यापारार्थ	0.00	0.00
2.	***बाज़ार की स्थिति के लिए चिन्हित***		
	क. आस्ति (-)	0.00	0.00
	ख. देनदारी (-)	0.00	(1.18)
3.	***ऋण संबंधी प्रकटीकरण***		**5.07**
4.	***ब्याज दर में एक प्रतिशत परिवर्तन का संभावित संघात (100* पीवी01)***		
	क. प्रतिरक्षा व्युत्पन्नी पर	0.00	29.75
	ख. व्यापारी व्युत्पन्नी पर	0.00	
5.	***वर्ष के दौरान पाया गया 100*पीवी01 का अधिकतम एवं न्यूनतम***		
	क. प्रतिरक्षा पर		
	- अधिकतम	0.00	29.75
	- न्यूनतम	0.00	0.00
	ख. व्यापार पर		
	- अधिकतम	0.00	0.00
	- न्यूनतम	0.00	0.00

(प्रबंधन द्वारा यथा प्रमाणित)

ङ जहां वित्तीय संस्थान वर्ष के दौरान विवेकसम्मत निवेश सीमा से आगे बढ़ गया है, वहां निवेश:

एक मामले में पूंजीगत निधि में कमी आने के कारण 8.25 करोड़ रुपए तक विवेकसम्मत निवेश की सीमा पार हो गई थी जिसे नियमित कर दिया गया है ।

ढ. कॉर्पोरेट ऋण का पुनर्निर्धारण शून्य

अनुसूची I से XIV तक लेखा का अनिवार्य भाग होती है ।

पहचान के लिए अनुसूची I से XIV पर हस्ताक्षर

ह./-
ए.पी.सक्सेना
सहायक महाप्रबंधक

ह./-
आर.एस.गर्ग
महाप्रबंधक

ह./-
सुरेन्द्र कुमार
कार्यपालक निदेशक

ह./-
आर.वी.वर्मा
कार्यपालक निदेशक

ह./-
एस.श्रीधर
अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

निदेशकगण

ह./-
विद्याधर के.पाठक

ह./-
डॉ.एरोल डीसूज़ा

ह./-
आर.वी.शास्त्री

ह./-
जयश्री ए.व्यास

ह./-
श्यामला गोपीनाथ

ह./-
लक्ष्मी चंद

डॉ.एच.एस.आनंद

ह./-
अमिताभ वर्मा

ह./-
नीलम साहनी

ह./-
एम.वी.पी.सी. शास्त्री

मोहिन्दर सिंह

हमारी सम दिनांक की संलग्न रिपोर्ट के अनुसार

कृते डी.सिंह एंड कंपनी
सनदी लेखाकार

ह./-
(सुश्री सिमरन सिंह)
भागीदार
एम.नं.एफ.98641

नई दिल्ली, 22 अक्तूबर, 2007

गंदी-बस्ती सुधार और अल्प लागत आवास निधि विशेष निधि

वार्षिक लेखा
2006-07 का अनुलग्नक

गंदी-बस्ती सुधार एवं

तुलन-पत्र

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए		दायित्व		चालू वष करोड़ रुपए
61.82	1.	**विशेष निधि (गंदी-बस्ती सुधार और कम लागत आवास निधि)**		61.82
	2.	**आरक्षित निधियां :**		
26.27		(i) आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viii) के तहत विशेष आरक्षित निधि		29.33
3.00		(ii) नवेश अस्थिरता आरक्षित निधि		3.00
	3.	**लाभ एवं हानि लेखा**		
151.89		पिछले तुलन-पत्र के अनुसार शेष	159.30	
7.41		जोड़ें : संलग्न लाभ एवं हानि लेखा से अंतरित लाभ	9.15	168.45
	4.	**चालू देनदारियां और प्रावधान**		
29.49		(i) आयकर का प्रावधान	34.89	
0.51		(ii) मानक आस्तियों का प्रावधान	1.30	
3.74		(iii) आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 36(1)(viiए) के तहत डूबे ऋणों का प्रावधान	0.00	
@		(iv) अन्य	0.00	40.70
8.84	5.	**आस्थगित कर-देयता**		9.82
292.97		**योग**		**313.12**

@राशि 0.50 लाख रुपए से कम

कम लागत आवास निधि

यथा 30 जून, 2007 को

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए		आस्तियां		चालू वष करोड़ रुपए
	1.	नकदी एवं बैंक शेष		
0.08		(i) चालू खाता	@	
122.25		(ii) बैंकों/वित्तीय संस्थानों में सावधि जमा	37.75	37.75
	2.	निवेश (लागत मूल्य अथवा बाज़ार मूल्य पर, जो भी कम हो)		
21.92		(i) म्युचुअल फंड की इकाइयां		0.00
125.24	3.	ऋण एवं अग्रिम		129.23
	4.	अन्य आस्तिया		
3.04		(i) बैंक में जमाराशियों पर वसूलनीय ब्याज	2.36	
20.21		(ii) अग्रिम कर, स्रोत पर काटा गया आयकर और विवादित कर मांग, इत्यादि	20.21	
0.23		(iii) सामान्य निधि से वसूलनीय राशि	123.57	146.14
292.97		**योग**		**313.12**

@राशि 0.50 लाख रुपए से कम

लाभ एवं हानि लेखा

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए		व्यय	चालू वष करोड़ रुपए
@	1.	अन्य व्यय	0.00
0.29	2.	मानक आस्तियों का प्रावधान	0.79
1.14	3.	आयकर अधिनियम की धारा 36(1)(viiए) के तहत डूबे ऋणों का प्रावधान	0.77
1.19	4.	आस्थगित कर	0.98
4.98	5.	आयकर का प्रावधान	5.41
10.96	6.	लाभ का शेष सी/डी	12.21
18.56		**योग**	**20.16**
3.55	7.	आयकर अधिनियम की धारा 36(1)(viii) के तहत विशेष आरक्षित निधि में अंतरण	3.06
7.41	8.	तुलन-पत्र अग्रनीत शेष	9.15
10.96		**योग**	**12.21**

@राशि 0.50 लाख रुपए से कम

ह./-
ए.पी.सक्सेना
सहायक महाप्रबंधक

ह./-
आर.एस.गर्ग
महाप्रबंधक

ह./-
सुरेन्द्र कुमार
कार्यपालक निदेशक

ह./-
आर.वी.वर्मा
कार्यपालक निदेशक

ह./-
एस.श्रीधर
अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक

निदेशकगण

ह./-
विद्याधर के.पाठक

ह./-
डॉ.एरोल डीसूज़ा

ह./-
आर.वी.शास्त्री

ह./-
जयश्री ए.व्यास

ह./-
श्यामला गोपीनाथ

ह./-
लक्ष्मी चंद

डॉ.एच.एस.आनंद

ह./-
अमिताभ वर्मा

ह./-
नीलम साहनी

ह./-
एम.वी.पी.सी. शास्त्री

मोहिन्दर सिंह

नई दिल्ली, 22 अक्तूबर, 2007

30 जून, 2007 को समाप्त वर्ष के लिए

पूर्वतम वर्ष करोड़ रुपए		आय		चालू वष करोड़ रुपए
	1.	ऋण एवं अग्रिमों तथा बैंक में जमाराशियों पर ब्याज		18.68
7.37		क. ऋण एवं अग्रिम	8.46	
9.26		ख. बैंक में जमाराशियां	10.22	
1.93	2.	निवेश के विक्रय पर लाभ		1.48
18.56				**20.16**
10.96	3.	नीचे लाए गए लाभ का शेष		12.21
10.96				**12.21**

लेखा की अंगीभूत टिप्पणियां

1. विशेष निधि का तुलन-पत्र और लाभ एवं हानि लेखा राष्ट्रीय आवास बैंक (गंदी-बस्ती सुधार और कम लागत आवास निधि) विनियम, 1993 के प्रावधानों के अनुसार तैयार किया गया है ।

2. राष्ट्रीय आवास बैंक (गंदी-बस्ती सुधार और कम लागत आवास निधि) राष्ट्रीय आवास बैंक की स्वैच्छिक निक्षेप योजना (वीडीएस) के अनुसार किसी भी व्यक्ति द्वारा स्वैच्छिक रूप से जमा की गई राशियों के 40 प्रतिशत द्योतक है ।

सम दिनांक की संलग्न रिपोर्ट के अनुसार

कृते डी.सिंह एंड कंपनी
सनदी लेखाकार

ह./-
(सुश्री सिमरन सिंह)
भागीदार
एम.नं.एफ.98641

National Housing Bank

Annual Report

2006-07

The 19th Annual Report of the National Housing Bank (NHB) submitted in terms of Section 40(5) of the National Housing Bank Act, 1987 for the year July 1, 2006 to June 30, 2007.

Towards Affordable Housing for All

A basic human necessity like housing is no less a challenge in India which has a population of more than 100 crores. The shortages in habitable conditions have been contributed by many factors – population growth, increasing urbanization and rural urban migration, lack of infrastructure, nuclearisation of families are some of them. As per estimates of the Government of India, based on Census 2001 *data, there is an aggregate shortage of 25 million housing units in the country, out of which around 60% is by way of shortages in rural areas.*

As per the Government of India estimates for the 11th Five Year Plan 2007-12, the estimated housing requirement is 73.96 million housing units. Out of this, 47.43 million units of shortage exists in the rural areas. As per the Government of India, in urban areas, more than 97% of the total housing requirement i.e. 24.7 million units, are required for EWS and low income segment households. As per Report of Ministry of Rural Development, GOI, more than 90% of the total housing requirement i.e. 42.68 million units are required for BPL households in the rural areas.

Housing has been one of the focal points of the social welfare policies of the Government. In order to address the housing requirements of the above scale, the financial outlay during 2007-12 has been estimated at Rs. 7.5 lakh crore. While the Government's national housing policy aims at making housing available for all, with demand growing at nearly two million units a year, this is a challenging task. This can be appreciated specially in view of the fact that low and moderate income households often struggle to find secure and affordable housing. Limited supply of residential land has conrtibuted to a situation where land values often outpace the purchasing power capacity.

The income limitations affecting the "ability to pay" of some households explain to some extent the lack of housing facilities in the EWS and the LIG. This highlights the point that has been stressed by policy makers – providing affordable housing solutions, so that the basic housing and habitat facilities can be addressed specially for those who have less economic resources.

While walking the path towards higher GDP and overall economic growth, issues like increasing urbanisation, rural urban migration and inadequate infrastructure facilities (both in rural and urban areas) have brought inadequacies in affordability and access especially for the EWS and LIG groups. It is not just increasing land costs and costs of construction, but also the perceived higher risk for lending to this sector coupled with higher interest rates that make conditions of acquiring a house less conducive. Affordable Housing for Low Income Segment Households requires not only Housing but a Complete Habitat Solution for the Community. Issues like congestion factors and quality of living conditions will also need attention. NHB has taken up this challenge and is working towards building up a market based system which will help meet the expectations of these sections through proper risk mitigating measures under the advice and guidance of the Government and RBI.

Management of National Housing Bank

Board of Directors as on October 22, 2007
Under Section 6 of the National Housing Bank Act, 1987

Section 6(1) (a)	**Shri S. Sridhar, Chairman and Managing Director**
Section 6(1) (b)	**Dr. Errol D'Souza** Professor, Economics Area, Indian Institute of Management, Ahmedabad
	Shri Vidyadhar K. Phatak Retd. Principal Chief, Town and Country Planning Division, Mumbai Metropolitan Region Development Authority
Section 6(1) (c)	**Shri R.V. Shastri** Ex-Chairman & Managing Director, Canara Bank
	Ms. Jayshree A. Vyas Managing Director, Shri Mahila Sewa Sahakari Bank Ltd.
Section 6(1) (d)	**Ms. Shyamala Gopinath** Deputy Governor, Reserve Bank of India
	Shri Lakshmi Chand, IAS (Retd.) Director - Central Board of Directors, Reserve Bank of India
Section 6(1) (e)	**Dr. H.S. Anand, IAS** Secretary to the Government of India, Ministry of Housing & Urban Poverty Alleviation
	Shri Amitabh Verma, IAS Joint Secretary to the Government of India, Ministry of Finance
	Ms. Nilam Sawhney, IAS Joint Secretary to the Government of India, Ministry of Rural Development
Section 6(1) (f)	**Shri Mohinder Singh, IAS** Principal Secretary to the Government of Uttar Pradesh, Housing and Urban Planning Department
	Shri M.V.P.C. Sastry, IAS Principal Secretary to the Government of Andhra Pradesh, Housing Department

Executive Committee of Directors

as on October 22, 2007

Shri S. Sridhar, Chairman

Ms. Shyamala Gopinath

Shri Lakshmi Chand

Shri Amitabh Verma

Ms. Nilam Sawhney

Shri R.V. Shastri

Audit Committee of the Board

as on October 22, 2007

Shri Lakshmi Chand, Chairman

Ms. Shyamala Gopinath

Shri Amitabh Verma

Ms. Nilam Sawhney

Ms. Jayshree A. Vyas

Shri Vidyadhar K. Phatak

Risk Management Advisory Committee

as on October 22, 2007

Shri S. Sridhar – Chairman

Shri R. V. Verma
Executive Director

Shri Surindra Kumar
Executive Director

Shri R. Bhalla
General Manager

Shri R. S. Garg
General Manager

Shri R. Rajagopalan
General Manager

Shri V. K. Badami
Deputy General Manager

Shri K. Muralidharan
Deputy General Manager

Prof. S.P. Parashar
Director, Indian Institute of Management, Indore

Dr. Dharmendra Bhandari
Chartered Accountant

Shri P.L. Ahuja
General Manager, Risk Management, Oriental Bank of Commerce

CONTENTS

	Page Nos.
■ Highlights: 2006-07	13
■ International Economy: 2006-07	14
■ Domestic Economy: 2006-07	15
■ Housing and Related Issues	17
■ Resource Mobilisation	18
■ Deployment of Funds	
Refinance Operations	19
Project Finance	21
■ Financial Performance: 2006-07	22
■ General Activities-Policy Review	22
■ Regulation and Supervision	22
■ Golden Jubilee Rural Housing Finance Scheme	25
■ Business Planning and Promotion Activities	27
■ Capacity Building	29
■ Residential Mortgage Backed Securitisation	30
■ New Initiatives	31
■ Partnership Initiatives	33
■ IT Initiatives	33
■ Other Developments: Real Estate Price Indices for the residential housing segment	33
■ Corporate Governance	34
■ Human Resources	38
■ Rajbhasha	38
■ Miscellaneous	39
■ Future Outlook	40
■ Annual Accounts	

List of Abbreviations

ACHFS	Apex Co-operative Housing Finance Societies
ACB	Audit Committee of the Board
ADB	Asian Development Bank
AML	Anti-Money Laundering
ARDB	Agriculture and Rural Development Bank
ASCI	Administrative Staff College of India
BPL	Below Poverty Line
CAGR	Compound Annual Grouth Rate
CARE	Credit Analysis and Research
CMD	Chairman and Managing Director
CP	Commercial Paper
CRISIL	The Credit Rating Information Services of India Ltd.
CSO	Central Statistical Organisation
ECD	Executive Committee of Directors
EWS	Economically Weaker Sections
FDI	Foreign Direct Investment
GDP	Gross Domestic Product
GDCF	Gross Domestic Capital Formation
GJRHFS	Golden Jubilee Rural Housing Finance Scheme
GJRHRS	Golden Jubilee Rural Housing Refinance Scheme
GOI	Government of India
HDFC	Housing Development Finance Corporation

HFC	Housing Finance Company
HUDCO	Housing & Urban Development Corporation
IAS	Indian Administrative Service
IMD	India Millennium Deposits
JBIC	Japan Bank for International Cooperation
KYC	Know Your Customer
LIC	Life Insurance Corporation
LIG	Low Income Group
MFI	Micro Finance Institution
NGO	Non Government Organisation
NHB	National Housing Bank
NHB RESIDEX	NHB Residential Housing Price Index
NPA	Non-Performing Asset
PAC	Primary Agriculture Co-operatives
PCARDB	Primary Coop. Agriculture and Rural Development Bank
PLI	Primary Lending Institutions
PSB	Public Sector Bank
PTC	Pass-through Certificate
RBI	Reserve Bank of India
RMBS	Residential Mortgage Backed Securitisation
SCB	Scheduled Commercial Bank
SCRA	Securities Contract (Regulation) Act, 1956
SPARC	Society for Promotion of Area Resource Centres
UNESCAP	United Nations Economic - Social Commission for Asia & the Pacific

1. Highlights: 2006-07

1.1 Performance Highlights

1.1.1 The total disbursements during the year amounted to Rs. 5,671.60 crore out of which refinance disbursements amounted to Rs.5,500.00 crore. Of the total refinance disbursements, medium/long term refinance accounted for Rs.5,375.00 crore (98 per cent) and Rs 125.00 crore (2 per cent) short term. Refinance disbursement under Golden Jubilee Rural Housing Finance Scheme (GJRHFS) aggregated Rs.2530 crore i.e. 47 per cent of the medium/long term refinance. Under the Project Finance (Direct) Programme, disbursements totalled Rs. 171.60 crore, representing 3 per cent of total disbursements.

1.1.2 The Bank continues to maintain its track record of Nil Net NPA.

1.1.3 The short term debt instruments (Commercial Paper) of the Bank are rated as F1+ (ind) by Fitch Ratings India Private Limited and as A1+ by ICRA. The long term borrowing programme has been rated as "CARE AAA" by Credit Analysis and Research Limited, denoting negligible investment risk and 'AAA/Stable' by CRISIL indicating highest degree of certainty regarding timely payment of financial obligation on the instruments.

1.1.4 The Bank's net borrowings during the year was Rs.7,516.50 crore.

1.1.5 NHB RESIDEX, the first residential housing price index in the country, was constructed during the year.

1.1.6 The Bank undertook several new initiatives during the year to increase accessibility for institutional finance specially for the underserved and unserved sections of the society. Some of these are:

- Introducing the Reverse Mortgage Loan facility for the senior citizens.
- Introducing a scheme for providing 100% refinance for top up loans provided by banks to BPL beneficiaries under the Indira Awas Yojna (IAY).

Union Finance Minister Shri P. Chidambaram launches NHB RESIDEX on July 10, 2007. Kumari Selja, Minister of State(I/C), Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation graced the occasion

Kumari Selja, Minister of State(I/C), Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation releases Occasional Paper I in the presence of NHB CMD Shri S.Sridhar, Prithviraj Chavan and Dr. H.S. Anand, IAS, Secretary to the Govt. of India, Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation

- A composite loan product for housing and income generation *viz.,* Productive Housing in Rural Areas (PHIRA) for women working from home.
- Financial support to MFIs for undertaking housing projects for the members of the SHGs attached to them.
- NHB has also launched a scheme for extending equity support to Housing Finance Companies having extensive rural business network and enthused to use such network to promote rural housing.

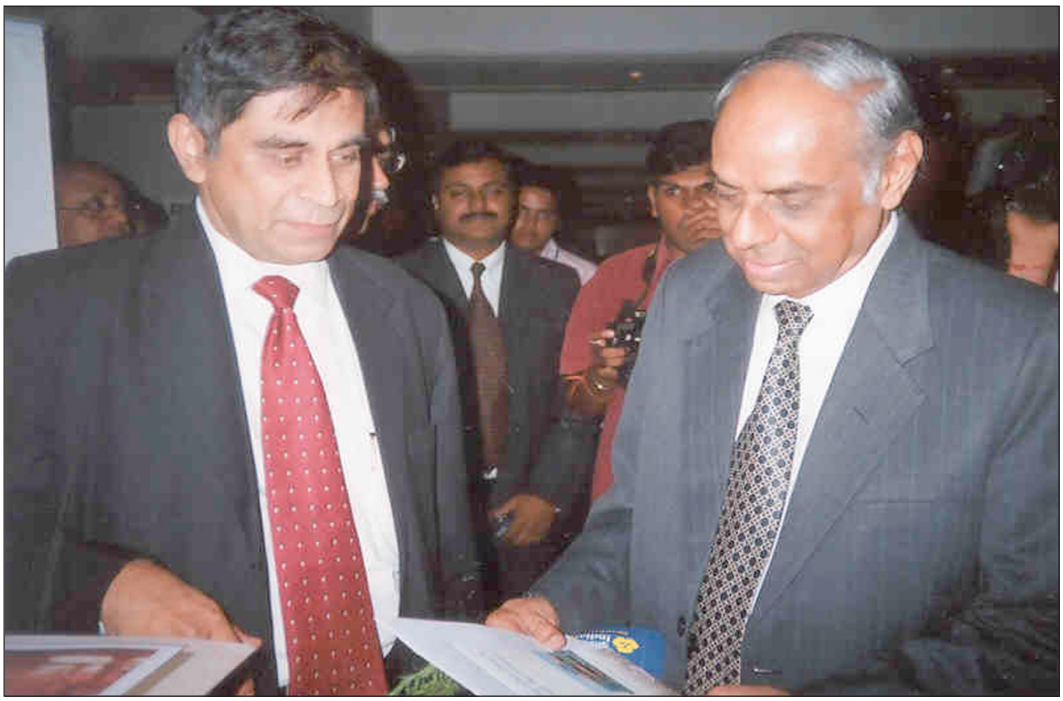
1.1.7 As a part of the ongoing research and knowledge management activities of the Bank, two Occasional Papers viz. 'Housing Finance Portfolio of Scheduled Commercial Banks (SCBs) - A Trend Analysis 2000-05' and 'Transaction Cost in Housing' were released during the year.

2. International Economy: 2006-07

2.1 Global economy continued its growth for most parts of the year 2006-07. However, persistent inflationary pressures and volatility of crude oil prices pegged the growth at 5.2 per cent, which was lower than 5.4 per cent registered in the previous year.

2.2 Emerging market economies, however, posted strong growth in a relatively benign inflation environment. The strength of macroeconomic performance has attracted significant capital flows with net inflows of foreign private capital to these countries.

2.3 During the year, the subprime mortgage crisis in the United States of America unfolded. It came to light that excessive mortgage lending to the borrowers with poor credit histories had been widespread constituting 13% of the total residential mortgage market. An array of complex derivatives had been structured with subprime mortgages as the underlying assets. The crisis in the US mortgage market severely impacted the financial markets and the US economy in general. Liquidity and credit were both affected which had a ripple effect internationally. Whilst subprime mortgage lending helped expand



Shri S.Sridhar, CMD with Dr. C.Rangarajan, Chairman, Economic Advisory Council to the Prime Minister at the Bank's Stall in a Conference on Financial Inclusion held in Mumbai on 6th June, 2007

homeownership to record levels, the poor creditworthiness of borrowers coupled with fall in house prices resulted in a downward spiral of loan defaults. The 'originate and distribute' model followed in the US ensured transmission of the subprime lending crisis to the rest of the economy.

2.4 The Indian banking system was however not affected by the subprime crisis mainly because of very little cross border exposure of the Indian financial system to US MBS market or such associated credit derivatives. However, the crisis has resulted in a decline in sentiment in the international corporate bond market along with emerging market debt. There are evolving uncertainties with implications for emerging market economies.

3. The Domestic Economy: 2006-07

3.1 The Indian economy continued to exhibit robust growth during the year. The GDP registered a growth rate of 9.4% in 2006-07, a significant improvement as compared to 7.5% in 2004-05. The Services sector has in 2006-07, been the major contributor to the GDP registering a growth of 11.2% compared to 9.6% in 2005-06. The Government's Policies have laid renewed stress on inclusive growth. This has also been recognized as an important component of the macroeconomic and financial sector policies pursued by the Government of India and the Reserve Bank of India.

3.2 Fiscal correction was one of the primary objectives of the fiscal policies in 2006-07, in line with the Fiscal Responsibility and Budget Management (FRBM) Rules, 2004. This went hand in hand with the efforts to achieve targeted economic growth, inclusive market and economic stability. Reductions in all key deficit indicators, viz., revenue deficit, fiscal deficit and primary deficit by 0.1-0.2 percentage point of GDP over the revised estimates is expected to reduce the fiscal deficit by at least 0.3 percentage point of

GDP and the revenue deficit by 0.5 percentage point each year till 2008-09. Robust growth, increased tax revenues and prudent expenditure management policies as major hallmarks contributed to the improvement in all key deficit indicators by more than the minimum stipulated reductions under the FRBM Rules, 2004. The economy witnessed significant fiscal and financial consolidation contributing to macroeconomic growth and stability.

3.3 The tax policies of the Government of India combined with better tax administration, resulted in improved revenues with the gross tax/GDP ratio at 11.5 per cent in 2006-07 (provisional accounts) compared to 10.3 per cent in 2005-06.

3.4 Persistent inflationary tendencies however continued to pose major challenge to the economy. The estimates of the Economic Survey (2006-07) place the average inflation in 2006-07 at 5.2-5.4%. The year witnessed interests in various categories harden in tandem with the policy measures of the central bank. The change in liquidity and inflation was reflected in hardening of interest rates in 2006-07. The yields in the Government securities market hardened during the year. Further, deposit and lending rates of Banks moved northwards especially in the later half of the year. The primary market segment of the capital market continued to exhibit buoyancy and the stock markets reached record highs during the year interspersed with periodic corrections.

3.5 The FDI equity inflow was of US $ 15.7 billion as compared to US $ 5.5 billion during 2005-06. This is a growth of 185% as compared to the previous year. Real Estate sector continued to attract investment through the FDI route.

3.6 The Central Bank's monetary policy stance continued to be guided by the twin objectives of maintaining growth impulses in the economy and the inflation control. Transition to a higher growth trajectory continued to pose challenge amid inflationary expectations. The Central Bank announced several measures to stem inflationary expectations which had the intended impact on interest rates and credit offtake during certain periods, and in certain segments. As a related measure, RBI raised the CRR in steps to 5.75% in February 2007 and further by 25 basis points to 6.00% during March 2007. Provisioning norms and risk weights were tightened to ensure asset quality in the face of sustained high credit growth to certain sectors, specially real estate and housing. However, RBI continued with its initiatives of greater credit penetration and financial inclusion. In order to channelise larger credit to the priority sector (including housing loans up to Rs.20 lakhs), guidelines for the priority sector lending were revised.

3.7 The Central Bank also took measures to strengthen the accounting and disclosure norms in order to enforce greater market discipline. Final guidelines for the implementation of the New Capital Adequacy Framework (Basel II) were issued. In consonance with the stated policy of benchmarking the Indian financial sector to international best practices, commercial banks will start implementing Basel II norms from end-March 2008.

3.8 The Securities Contracts (Regulation) Amendment Act, 2007, which had amended the Securities Contract (Regulation) Act, 1956 so as to provide a legal framework for trading in securitized debt including mortgage backed debt, was passed in May 2007. This is expected to augment the depth of the securitization market in India.

(Source: Economic Survey 2006-07, Annual Report of RBI 06-07).

4. Housing & Related Issues

4.1 Housing finance encourages savings in the form of physical assets. It also catalyses growth for the construction sector by supporting demand for housing. Both the supply side and demand sides in the sector experienced inflationary pressures. On the one hand, property prices were strong and on the other hand, rates for housing finance were northbound for most part of the period. Despite these challenges, fiscal concessions coupled with sizeable disposable income of the salaried population fuelled a strong demand for housing and housing finance during the year 2006-07. During 2006-07, the aggregate housing finance disbursed by HFCs was Rs. 40,141 crore as against Rs. 30,109 crore in 2005-06. In the last five years, housing finance has recorded compounded annual growth rate of over 40 per cent. In 1992-93, housing loan disbursements of banks and HFCs aggregated Rs. 833 crore as against Rs. 1,10,000 crore in 2006-07. The housing loan portfolio of scheduled commercial banks constituted 13 per cent of gross bank credit as on March 31, 2007. The quality of the housing loan portfolio, by and large, compares favorably with the general asset quality of the banking system.

4.2 Burgeoning volumes in housing finance by banks and housing finance companies together with steady increases in property prices was under careful watch by the Reserve Bank of India. A number of proactive regulatory measures were taken during the year with a view to containing overheating in the sector. In this direction, RBI signaled restraining credit growth in residential housing beyond Rs. 20 lakhs and commercial real estate loans by the commercial banks. It also enhanced the provisioning norms for standard advances in housing from 0.4% to 1% for loans above Rs.2 lakhs.

5. Union Budget 2007-08

5.1 Under the Bharat Nirman Programme of the Government of India, 783,000 rural houses were constructed up to December 2006 and an additional 914,000 houses were under construction. As per estimates of Economic Survey released by Government of India in February 2007, the annual target of 1,500,000 houses is likely to be exceeded during the year 2006-07. The allocation under this scheme has been enhanced by 31.6 per cent to provide Rs.24,603 crore in 2007-08.

5.2 Besides rural sector, the Scheme for Urban Renewal under the Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission (JNNURM) continued to evoke positive response. The enhancement in the allocation from Rs.4,595 crore in 2006-07 to Rs.4,987 crore in 2007-08 under this mission, is expected to bring in higher level of investment in the urban sector including housing which would help in an overall improvement in habitat conditions.

5.3 To address the housing needs of the economically weaker sections of the society, the banks lend to the eligible beneficiaries under the Differential Rate of Interest (DRI) scheme. The scheme provides finance at a rate of 4 per cent to the weaker sections of the community engaged in gainful occupations. The limit of the housing loan per beneficiary was enhanced in this years budgetary provisions from Rs.5,000 to Rs.20,000. This measure would help the weaker sections of society who would be able to avail higher quantum of loan at concessional rates.

5.4 In a bid to boost housing finance activities, the Income Tax Act provides for creation of reserves under section 36(1)(viii). During the year, Profit-making cooperative banks, other than primary

societies and primary banks (i.e., PACs and PCARDBs), have been brought on par with other banks. The benefit of Section 36(1)(viii) will be available to cooperative banks. This is expected to encourage co-operative banks to lend for housing.

Financial Operations of the Bank during 2006-07

6. Resource Mobilization

6.1 During the year, both short term and long term borrowings were made by the Bank. Long term borrowings were made mainly by tapping Commercial Papers and Term Loan facility availed from banks. During the year the Bank mobilized Rs.13200.55 crore from various sources. Of these, an amount of Rs. 5684.05 crore was repaid during the same year so that net borrowings during the year were Rs. 7516.50 crore.

6.2 **Rating of borrowing programme**

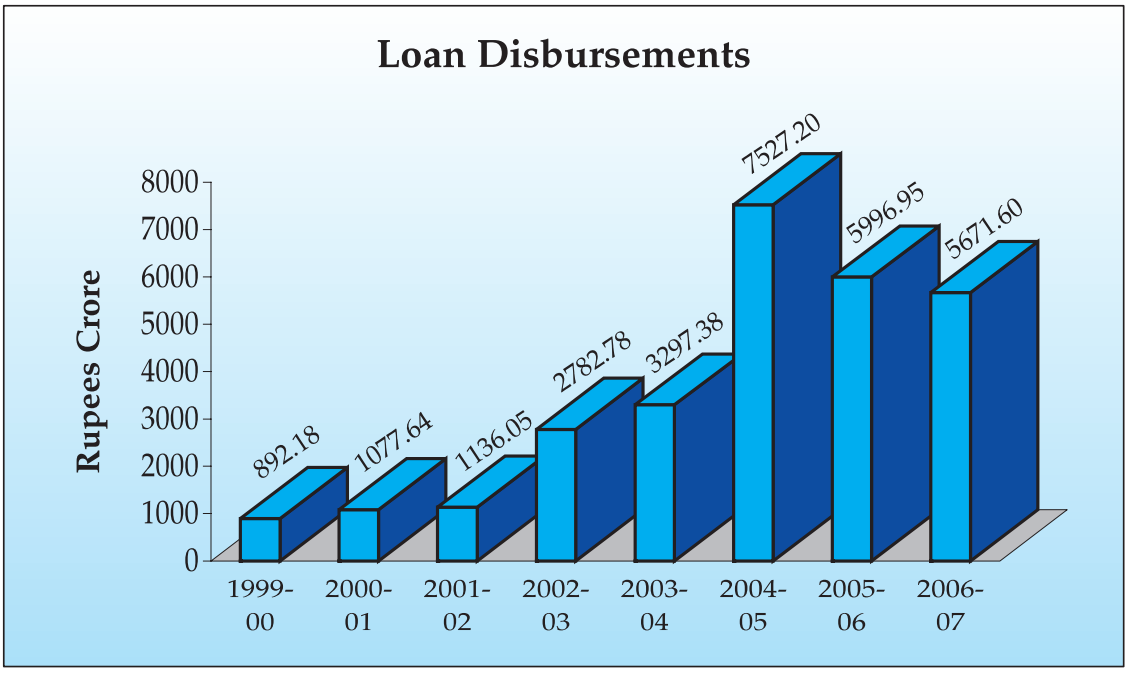
Ratings have been obtained for Bonds/ Commercial Papers of NHB from different rating agencies. Fitch has awarded a rating of 'F1+ (ind)' and ICRA has given a rating of 'A1+' to NHB for raising short term resources through issuances of Commercial Papers. CARE has rated NHB's Long Term Borrowing programme as 'CARE AAA' while CRISIL has given it 'AAA/ Stable'. These ratings indicate highest degree of certainty regarding timely payment of financial obligation on the instruments.

6.3 **Listing of the Bonds:**

The bonds of the Bank are listed on the Bombay Stock Exchange. In addition, most of the bonds are also listed on the National Stock Exchange.

7. Deployment of Funds

7.1 Details of financial assistance extended by the Bank during 2006-07 in the form of refinance and direct finance are given below:



Disbursements during the year under review amounted to Rs. 5,671.60 crore the details of which are presented in the table below.

Table 7.1 Aggregate Loan Disbursement for the year ended 30 June, 2007 *(Rs. in crore)*

[A] Refinance Disbursements	**2003-04**	**2004-05**	**2005-06**	**2006-07**	**Cumulative since inception**
a) Individuals	3252.89	8062.24	5632.39	5500.00	32174.10
b) Projects	0.00	0.00	0.00	0.00	245.79
Sub - Total	3252.89	8062.24	5632.39	5500.00	32419.89
[B] Direct Finance Disbursements	**44.49**	**27.16**	**364.56**	**171.60**	**949.26**
Total disbursements [A + B]	**3297.38**	**8089.40**	**5996.95**	**5671.60**	**33369.15**

7.2 Refinance Operations

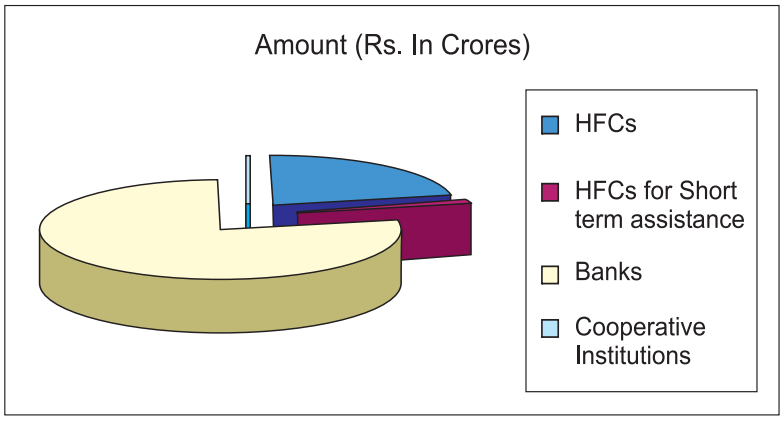
During the year 2006-07, refinance aggregating Rs.5500 crore was disbursed, out of which Rs. 125 crore was disbursed under the Short Term Scheme for HFCs. The details of the financial assistance under the refinance window is as under:

Table 7.2 Disbursement to various categories of PLIs

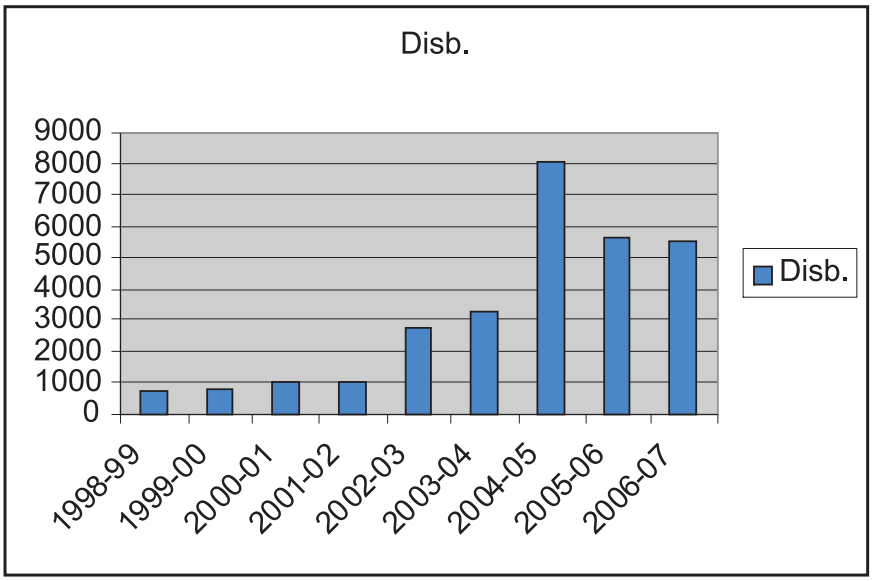
Institution category	**Amount (Rs. crore)**
HFCs	1085
HFCs for short term assistance	125
Banks	4280
Cooperative Institutions	10
Total disbursement	**5500**

The following is the graphical representation of the disbursements during 2005-06:

Sector wise distribution of Refinance Disbursements



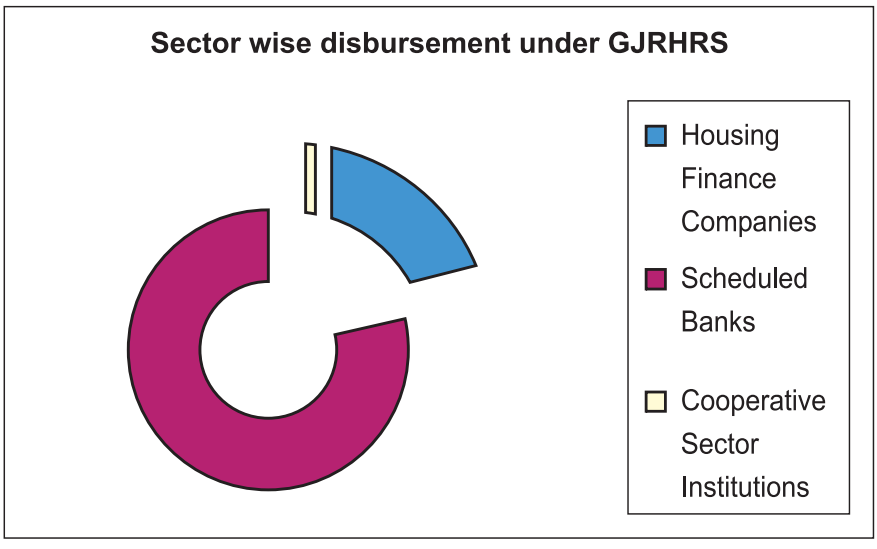
Annual Refinance Disbursements (1999-2007)



7.3 Performance under the Golden Jubilee Rural Housing Refinance Scheme

In order to facilitate flow of funds to the rural areas to address the housing needs, the Bank has been assisting the Primary Lending Institutions (PLI) under its Golden Jubilee Rural Housing Refinance Scheme (GJRHRS). The Scheme was launched in the year 1997 for promotion of housing activity in the rural areas. Out of the total term releases (other than short term) of Rs.5375 crore made during the year, 47.07% aggregating Rs.2530 crore have been made under the Golden Jubilee Rural Housing Refinance Scheme (GJRHRS) in respect of loans given by Prime Lending Institutions (PLIs) in rural areas. The disbursements to Banks under GJRHRS accounted for 78.26% of the total disbursements, while the disbursements to HFCs under the scheme constituted 21.54% of the total disbursements. The break up of the disbursements made under the scheme is as under:

Sector wise disbursement under GJRHRS



A House constructed under housing project financed by National Housing Bank in Mahboobnagar Distt., Andhra Pradesh

7.4 Project Finance

7.4.1 During the year, the Bank extended financial assistance to public housing and development agencies for undertaking various types of housing projects. In addition to Public Housing Agencies, the Bank has also extended financial support to the housing schemes formulated by Non-Government Organisations (NGOs) and Micro Finance Institutions (MFIs) to cater to the needs of the economically weaker sections of the society.

7.4.2 The details of direct finance provided are as follows:

7.4.3 The Bank sanctioned financial assistance of Rs 5.25 crore to a Micro-Finance Institution in Andhra Pradesh for construction of 750 houses by its members who are marginal farmers. This is an initiative towards provision of shelter to the poor farmers.

7.4.4 The Bank is implementing a project with SPARC, Mumbai for its slum rehabilitation project at Dharavi. The unique aspect of this project is that Transferable Development Rights (TDR's) have been used as a form of security for the loan. The residential portion of the project has been completed in close coordination with the Slum Rehabilitation Authority (SRA) and the Slum Dwellers Association and all

Table 7.4 Details of Direct Fnance Disbursements

	During the year 2006-07		Cumulative till 30th June 2006	
	Amount Sanctioned [Rs. Cr.]	Amount Disbursed [Rs. Cr.]	Amount Sanctioned [Rs. Cr.]	Amount Disbursed [Rs. Cr.]
General Fund	558.74	155.00	2234.18	771.47
Special Fund	2.08	16.60	292.99	177.79
Total	560.82	171.60	2527.17	949.26

147 slum dwellers have been rehabilitated. The new habitat provides for all basic amenities like Water Supply, Drainage, Toilets etc.

7.5 Equity Participation by NHB

As a promotional role, NHB has equity participation in three HFCs, namely, Can Fin Homes Limited, GRUH Finance Limited and Cent Bank Home Finance Limited. The value of equity holding in these three HFCs as on 30.06.2007 stood at Rs 16.17 Crores. There was no fresh equity participation by the Bank during the year.

8. Financial Performance: 2006-07

During the year under review, profit before tax (excluding deferred tax provision) amounted to Rs.183.69 crore as against Rs. 138.26 crore during the previous year registering a growth of 33 per cent. Profit after tax worked out to Rs. 114.31 crore as against Rs. 86.39 crore during the previous year registering a growth of 32 per cent. As a result of increase in the profit, the return on equity capital for the year 2006-07 rose to 25.40 per cent as against 19.20 per cent during the year 2005-06. The plough back of profit to Reserves led to increase in Net Owned Funds of the Bank from Rs.1, 729.40 crore to Rs. 1,829.19 crore.

General Activities

9. Policy Review

9.1 Refinance

9.1.1 Equity participation in rural HFCs:

NHB has formulated a Scheme to participate in the equity of HFC focusing primarily on rural housing loans. This is as part of the promotional role of NHB to address flow of funds to rural housing loans. The bank has already taken up due diligence of two such proposals.

9.2 Project Finance

9.2.1 Renewing its focus on the provision of shelter to the unserved and underserved segments of the population, the Bank amended its Project Finance Policy to give more emphasis on EWS/LIG projects. The Bank has identified 'Housing Microfinance' to play an important role in the various interventions in rural areas that the Bank proposes to take up. The objective is to overcome the limitation of income of the rural households by providing solutions like encouraging incremental housing. Top up loans to supplement government sponsored programmes like Indira Awas Yojna and Savings linked Housing loans are some of the products which the Bank is examining for matching the requirements of the low income households in the rural areas.

10. Regulation & Supervision

10.1 Registration of HFCs

As at the end of June 2007, the total number of HFCs having Certificate of Registration from NHB under section 29A of the NHB Act, 1987 was 42 with 20 of these HFCs having permission to accept deposits from the public. During the year, Certificates of Registration granted to 4 HFCs were cancelled.

10.2 Consumer Awareness

With a view to furthering the cause of customer protection and education in the housing finance field, National Housing Bank has initiated steps that would culminate in the setting up of a common forum of banks and housing finance companies engaged in the field of housing finance, which may in due course develop into a Self Regulatory Organisation. The proposed objectives of the forum are:

a) Define and maintain high professional and ethical standards in all areas of operation of the housing finance industry;

b) Promote and exchange opinions on best business practices and code of conduct;

c) Project image of the housing finance lenders as responsive, caring to customer requirements and demands;

d) Embrace best practice customer services;

e) Act as a clearing house for professional information exchange and development of suitable data base.

f) Interact with regulators, government on common issues of housing finance;

g) Facilitate the functioning and growth of housing finance market in a healthy and holistic manner;

h) Assist NHB in its efforts for consumer protection, financial education, fairness and transparency in lending.

The initiatives will also help in introducing of a system of Certified Independent Mortgage Counsellors who will provide fair and objective information on the implications of raising housing loan, various requirements for availing housing loan and terms & special features of various housing loan schemes available from banks and housing finance companies. Members of public, if they so desire, will be able to avail such guidance from the proposed Mortgage Counsellors on payment of reasonable charges.

10.3 Fair Practices Code

In keeping with the best practices in this regard, the National Housing Bank has issued Guidelines on Fair Practices Code vide circular No. NHB(ND)/ DRS/Pol-16/2006 dated September 5, 2006 for housing finance companies (HFCs). The Code seeks to promote fair practices by laying down standards for HFCs in dealing with customers. The Code also seeks to bring in greater transparency so that customers of HFCs have better understanding of what they can reasonably expect of the products and services. Based on these Guidelines, HFCs have formulated suitable 'Fair Practices Code' with the approval of their respective Boards and displayed the Code in their branches and on their web-sites for the benefit of their customers.

10.4 Initiatives taken by NHB on KYC guidelines & Anti Money Laundering measures

Further to the detailed Guidelines issued to HFCs on 'Know Your Customer' Norms And Anti-Money Laundering Measures in April 2006, the reporting system for HFCs in terms of the Prevention of Money Laundering Act, 2002 was finalised during the year. This was done in consultation with the Financial Intelligence Unit-India (FIU-IND) of the Government of India and several leading HFCs. The Bank has issued guidelines on the Reporting System during July, 2006 and September, 2006.

NHB also convened a meeting of the Principal Officers of the HFCs at Bangalore on September 15, 2006 to facilitate the interface of FIU-IND of the Government of India with HFCs and also to sensitise and orient them for the effective implementation of the statutory reporting system pertaining to Cash/Suspicious Transactions. The system has since been operationalised.

10.5 Supervision of HFCs

During the year 2006-07, the Bank has undertaken regulatory inspections of 20 housing finance companies under Section 34 of the National Housing Bank Act, 1987.

The Bank has also filed winding-up petitions under Section 33B(1) of the National Housing Bank Act, 1987 against two HFCs. The Bank has

initiated legal proceedings in terms of section 49 of the NHB Act against one of the HFC.

10.6 Co-ordination with Other Regulatory Authorities

NHB continues the process of coordination with other Regulatory Authorities through State Level Co-ordination Committee (SLCC) meetings convened by the Reserve Bank of India at Regional offices. The participants include representatives from the Reserve Bank of India, the Police Department, officials of the state government in Ministries/Departments of Home, Finance, Law, Economic Offences Wing, Registrar of Companies, Company Law Board, Securities and Exchange Board of India, Institute of Chartered Accountants of India at State/ Regional levels etc.

During the year 2006-07, NHB participated in 11 SLCC meetings at various Regional Offices of RBI.

10.7 On-line submission of Statutory Returns

In order to ensure international best practices; taking advantage of technical advancement; user convenience without compromising security/ confidentiality and integrity, the Bank has implemented a Central Forms Repository System for on-line submission of returns by HFCs, replacing the system of submission of returns through post/ mail/fax, etc. With effect from 1 July, 2007, the manual system of submissions by the HFCs has been discontinued. With the operationalisation of this system the submission of returns by HFCs has become easier and more efficient. The manual submission of returns stands discontinued with effect from 1 July, 2007.

10.7 Amendments to Housing Finance Companies (NHB) Directions, 2001

1. ACCEPTANCE OF PUBLIC DEPOSITS BY HFCs- MINIMUM INVESTMENT GRADE RATING COMPULSORY

   With effect from September 29, 2006 no housing finance company can accept or renew public deposits unless the housing finance company obtains a minimum investment grade rating for its fixed deposits from any one of the approved rating agencies (CRISIL, ICRA Ltd, CARE & FITCH Ratings India Private Ltd.).

2. GENERAL PROVISION OF 0.4% OF THE TOTAL OUTSTANDING AMOUNT OF NON-HOUSING LOANS WHICH ARE STANDARD ASSETS

   HFCs have been directed to make a general provision of 0.4% of the total outstanding amount of non-housing loans which are standard assets, in four quarters commencing from the Quarter ended March 31, 2007, as under:

   a) 0.1 per cent by March 31, 2007

   b) 0.2 per cent by June 30, 2007

   c) 0.3 per cent by September 30, 2007

   d) 0.4 per cent by December 31, 2007

contd....

3. CREATION OF FLOATING CHARGE ON THE ASSETS INVESTED BY THEM IN TERMS OF SUB-SECTIONS (1) AND (2) OF SECTION 29B OF THE NATIONAL HOUSING BANK ACT, 1987

With effect from April 13, 2007, in chapter II- Acceptance of Public Deposits, after paragraph 14, of the Housing Finance Companies (NHB) Directions, 2001 a new paragraph as 14A has been inserted requiring all Housing Finance Companies accepting/holding public deposits to create floating charge on the assets invested by them in terms of sub-sections (1) and (2) of Section 29B of the National Housing Bank Act, 1987 in favour of their depositors.

4. MINIMUM NET OWNED FUND (NOF) OF Rs. 200 LAKHS

National Housing Bank, has specified the minimum Net Owned Fund to be two crores of rupees for a housing finance institution which is a company which carries on the business of a housing finance institution on or before March 31, 2008.

5. OTHERS

The Monitoring Committee constituted by the Hon'ble High Court of Delhi regarding Unauthorised Construction, Misuse of Properties and Encroachment on Public Land, issued certain directions for immediate compliance by banks/Financial Institutions. These were circulated to all registered HFCs for due compliance.

11. Golden Jubilee Rural Housing Finance Scheme

11.1 The Golden Jubilee Rural Housing Finance Scheme (GJRHFS) was launched in the year 1997-98 with a view to provide improved access to housing finance to people living in rural areas. The Scheme provides for construction of new dwelling unit or upgradation of the existing one. The Scheme is implemented through various PLIs namely HFCs, Public Sector Banks (PSB) and Co-operative sector institutions. NHB is the monitoring agency, and fixes annual targets to each PLI.

11.2 A total of 2,98,426 units were financed by PSBs and HFCs as against the target of 3,30,000 units. The performance of banks and HFCs is as follows:

Table: 11.1 Golden Jubilee Rural Housing Finance Scheme: performance by PLIs

(dwelling units)

Institution	Target		Achievement	
	2005-06	2006-07	2005-06	2006-07
HFCs	82,500	94200	68,938	56011
PSBs	1,92,500	235800	2,29,713	242415
TOTAL	**2,75,000**	**330000**	**2,98,651**	**298426**

11.3 Cumulative Performance under GJRHFS

11.3.1 A total of 19.42 lakh dwelling units have been financed as against the target of 19.30 lakh during the period 1997-2007, thereby indicating a performance of 103 per cent. The progress under the Scheme during the different years has been as follows:

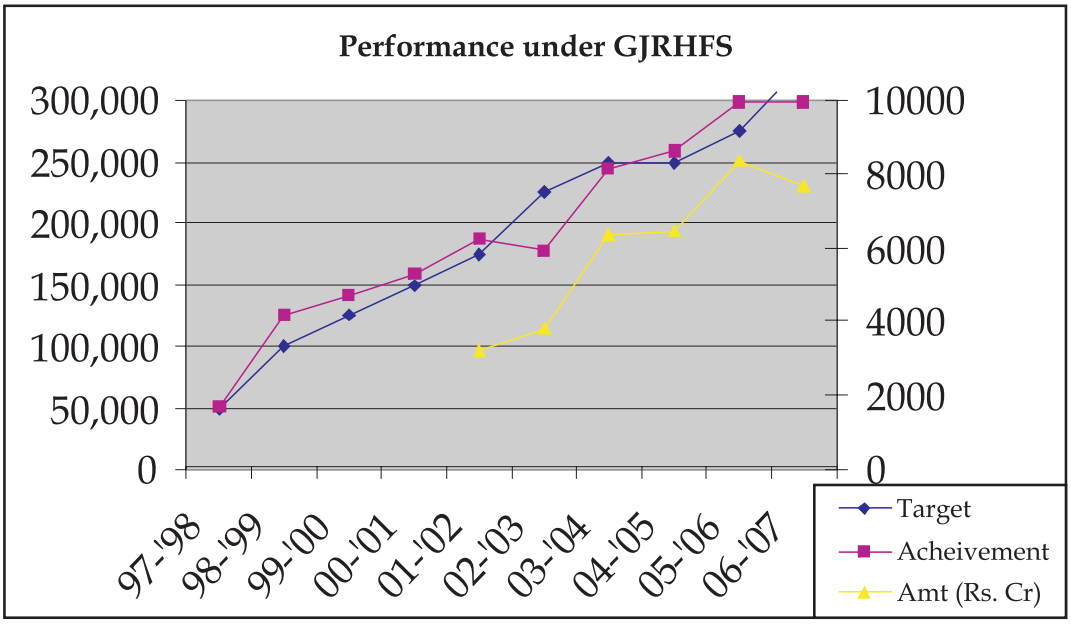
Table 11.2 Year wise progress under Golden Jubilee Rural Housing Finance Scheme

(No. of dwelling units)

Year	Target	Achievement	Amount (Rs. crore)
1997-1998	50,000	51,272 (102%)	NA
1998-1999	1,00,000	1,25,731 (125%)	NA
1999-2000	1,25,000	1,41,363 (113%)	NA
2000-2001	1,50,000	1,58,426 (105%)	NA
2001-2002	1,75,000	1,87,268 (107%)	3246.03
2002-2003	2,25,000	1,78,200 (79%)	3816.34
2003-2004	2,50,000	2,43,753 (97%)	6353.82
2004-2005	2,50,000	2,58,562 (103%)	6440.95
2005-06	2,75,000	2,98,651 (109%)	8367.87
2006-07	3,30,000	2,98,426 (90%)	7664.58
Total 1997-2007	**1,930,000**	**1,941,652 (100.6%)**	

NA: Not Available; ***Figures in Perthenesis indicate per cent achievement***

Graph: 11.1 Targets and Achievements under GJRHFS



11.3.2 Keeping in view the compounded annual rate of growth of targets under the Scheme, a target of financing 3,30,000 units during the year 2007-08 has been fixed. The Scheme is being closely monitored by NHB and at the State Level Bankers Committee Meeting Forum for banks.

12. Business Planning and Promotion Activities

12.1 Fraud Management Cell

The Bank has set up a 'Fraud Management Cell' to collect information from HFCs regarding frauds committed on housing loans. The 'Fraud Management Cell' continued to collect and share information from HFC's regarding frauds committed on housing loans. Towards this objective, the Bank regularly issues circulars indicating the causative factors and suggestive remedial action. All HFCs have been advised to take necessary safeguards and exercise adequate controls to avoid occurrence of fraudulent transactions.

12.2 Developmental Activities through Consumer Education and Addressing Consumer Grievances

While working towards all round development of the housing sector, NHB shares the concern of RBI on the issue of a price bubble and overheating in the housing finance market. Currently, due to lack of reliable information in the housing finance sector, it is difficult to undertake an empirical analysis of the current conditions in the housing market. Formation of a sound and reliable database of information pertaining to the housing finance sector both from Banks and HFCs which could assist in developing policy choices in regard to the housing market is the need of the day. NHB has identified this as one of the priority areas for its developmental initiatives and has been working towards building a comprehensive information system which will collect information on various aspects from all players in the housing finance industry, process the same and share it for the benefit of the market players.

Consumer education and protection is one of the key focus areas of NHB. NHB has already introduced a 'Code of Fair Conduct ' to be adopted by the HFCs apart from making investment grade rating mandatory for the deposit taking HFCs. As part of its promotional measures, NHB also addresses complaints received from individuals against HFCs. The complaints mainly pertain to deposits accepted by the HFCs and loans extended by them.

12.3 Meeting of CEOs of HFCs and senior officials of Public Sector banks

During the year, two meetings with the Chief Executive Officers of HFCs were held at New Delhi. Issues like new products viz. reverse mortgage loans, rating of builders, online submission of returns etc. were some of the points that were discussed in the meetings. Review of performances by Banks and HFCs under the GJRHFS and new targets for 2007-08 were also done in one of these meetings.

In order to discuss issues of common concern, NHB also conducted two joint meetings of HFCs and Banks. The participants discussed on issues like setting up of the proposed India Mortgage Lenders Forum, introduction of Certified Independednt Mortgage Counsellors, improving affordability of housing finance, measures to check fraudulent transactions in housing finance market etc.

12.4 International Interactions

During the year the Bank explored expertise of other international agencies to build on internal

competencies. During the year, the Bank participated in the 26th World Congress of International Union for Housing Finance (IUHF) in Vancouver, Canada. The IUHF World Congress provided an opportunity to network with a large number of similar organizations from USA, Europe, Africa and Asia. The Bank gathered information about existing lending practices in mortgage lending and possibility of collaborations between India and these countries in future.

CMD was invited by the World Bank to participate as a panelist in the workshop on 'Housing Policy & Growth' organized by the World Bank under the auspices of the Growth Commission.

The First Asia-Pacific Ministerial Conference was held in Delhi in December 2006. NHB actively participated in the Conference and also co-organised a National Conference on 'Affordable Housing for All'. In the exhibition held on the occasion, many participating nations had evinced interest in the housing finance system of India. The Bank had also put up its stall in the exhibition organized as a part of the Conference. The Bank's stall attracted a large number of international and domestic delegates.

The Bank also participated in the annual meeting of Institute of International Finance during September 2006 at Singapore. The Bank also participated in the Regional Conference on Credit Reporting Systems in Africa organized by World Bank Group in association with International Finance Corporation. The Bank has also entered into collaboration with UNESCAP to conduct a joint study of the housing finance systems in countries in South and South East Asia.

12.5 National Interactions

The Bank sponsored conference on "Emerging Trends in Urbanization: Focus New Town, Kolkata" in Kolkata organized by FICCI. It also sponsored the Conference of Econometrics Society held in January 2007 at IIT, Mumbai. CMD addressed the participants of both the conferences and briefed them about the recent developments in the housing and housing finance sector.

In order to provide thrust to rural housing and encourage Regional Rural Banks (RRBs) to build a healthy rural housing portfolio, NHB organized a conference of South based RRBs in Bangalore on September 02, 2006. The participants included Chairmen/General Managers of 15 RRBs in Southern Region and Senior Officers of the sponsoring Public Sector Bank. The conference emphasized the scope for NHB and RRBs to work together and through this engagement NHB and RRB would participate in funding of rural housing projects.

12.6 World Habitat Day 2006

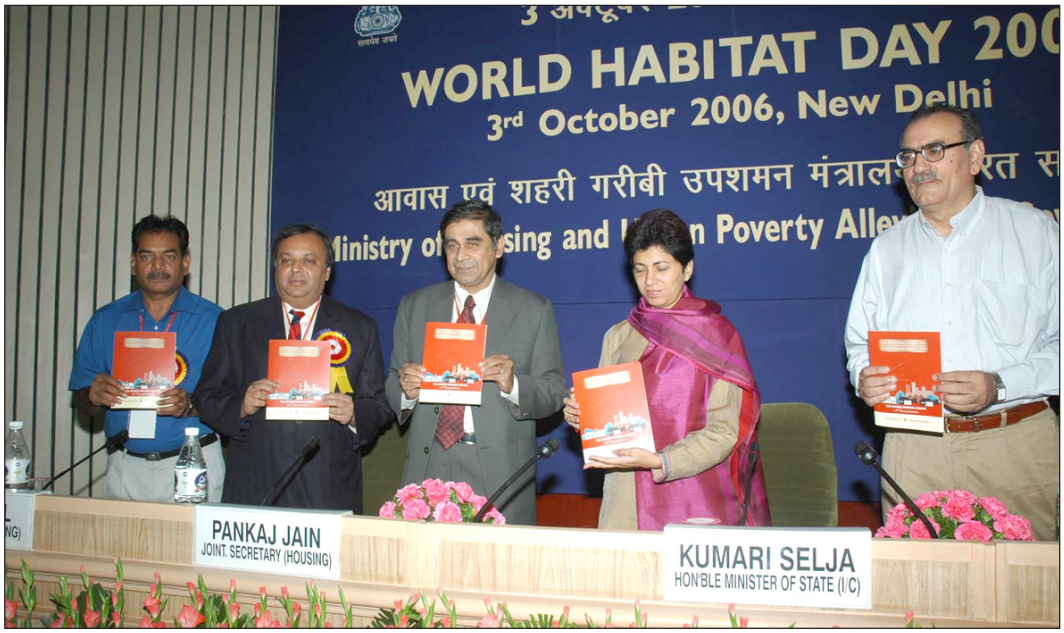
On the occasion of the World Habitat Day 2006, the Bank had announced an essay competition on the following topics in keeping with the theme of the World Habitat Day 2006 "Cities – Magnets of Hope".:

a. Green and Intelligent Urban Buildings and Infrastructure

b. Land Tenure for the Urban Poor, and

c. Efficient Use of Urban Land

The competition was open to all employees of Reserve Bank of India, Financial Institutions, HFCs registered with National Housing Bank, and Scheduled Commercial Banks. The response to the competition has been overwhelming and the contents and suggestions of the essays thought-provoking as well as practical. The winners of the competition were felicitated during the celebrations of World Habitat Day 2007 held on October 1, 2007.



Kumari Selja, Minister of State(I/C), Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation and Shri S.Sridhar, CMD, NHB releasing NHB- Award Winning Essays on the occasion of Word Habitat Day-06 in the presence of other dignitaries

12.7 **Right to Information Act, 2005**

As a public authority as defined in the Right to Information Act, 2005 (which came into effect from October 13, 2005), the Bank is obliged to provide information to members of public. In keeping with the requirements of the Act, the Bank has designated an official as Central Public Information Officer.

13. Capacity Building

13.1 As a capacity building measure in the housing finance sector, the Bank organises various training programmes on matters related to housing finance for the personnel of the sector. During the year, the bank has organized eight training programmes. About 250 participants from various institutions viz. Housing Finance Companies, Banks, Rating agencies participated in these training programmes.

13.2 The training programmes covered many topics related to housing finance such as Orientation Programme in Housing Finance, Legal Issues in housing finance, Residential Mortgage Backed Securitisation, Risk Management and Asset Liability Management and Regulatory framework for Housing Finance Companies. Recent issues like "Fraud Management" and "KYC Guidelines and Fair Practices Code" which have been engaging the attention of banking and finance sectors were also discussed in the programmes through dedicated programmes on the topics. In order to encourage participation of the players in knowledge dissemination, the Bank tied up with Kerala State Housing Board (KSHB) for a programme on "Housing and Infrastructure Project Financing".

13.3 The objective of the above programmes has been to familiarize the participants with the dynamics of the formal housing finance system and enable them to deal with the related strategic and operational aspects in an effective and prudent manner. The strategic approach of the methodology employed has been to impart knowledge and information based training on

specialized issues through discussion oriented and analytical exercises. The faculty for these programmes is drawn both from in-house as well as experts in the field including policy makers and housing finance practitioners from Reserve Bank of India, Government of India, Scheduled Commercial Banks, Housing Finance Institutions and other renowned Academic and Research Institutions.

13.4 The programmes have been organized in different regions so as to give a wider geographical coverage in terms of participation. During the year, programmes were conducted in Ahmedabad, Bhubaneshwar, Chandigarh, Guwahati, Hyderabad, Jammu, Pune, and Thiruvananthapuram.

14. Residential Mortgage-Backed Securitization

14.1 Residential Mortgage Backed Securitisation (RMBS)

During the year, the Bank securitized housing loans aggregating Rs.98.94 crore. The issue was the maiden transaction undertaken by the Bank, post-issuance of the Securitization Guidelines by the RBI. NHB has so far completed fourteen residential mortgage backed securitisation transactions involving 38,809 individual housing loans of six Housing Finance Companies (HFCs) and one Scheduled Commercial Bank. Cumulatively, housing loans amounting to Rs.862.20 crore have been securitized by the Bank. The success of the issues of RMBS has significantly provided means to better understand and address the various legal, regulatory, fiscal, accounting and other capital market related issues relating to such transactions as also various policy issues for a conducive environment for such issuances.

The structure of NHB's RMBS issues has been designed under the provisions of the National Housing Bank (Amendment) Act, 2000 (Sections 14 (ea), 14 (eb), 14 (ec) and 18), which authorize the Bank to carry out securitization transactions and issue mortgage backed securities as trust certificates of beneficial interest and act as Trustee for the holders of such securities.

14.2 Performance of the Pools of Housing loans Securitized:

The Bank has appointed the respective originators as Servicing and Paying Agents (S&P Agents) to ensure that collections in respect of each of the pool of securitized loans are distributed to the respective PTC holders and Service providers. The yields to "Class A" PTC holders have been consistent with that indicated at the time of issuances.

14.3 Measures for Market Development

a) Securities Contracts (Regulation) Amendment Bill, 2007

NHB's endeavours for introducing RMBS as securities under the Securities Contracts (Regulation) Act, 1956 (SCRA) received a major impetus with the announcement made in the Union Budget 2005-06 that securitized mortgage debt would be covered under the definition of eligible "Securities" under the SCRA. The Bill has been approved by both Houses of the Parliament during the current year. The amendment is expected to facilitate the listing of Residential Mortgage Backed Securities on stock exchanges (and hence they can be traded), which is expected to propel the development of secondary market for residential mortgages to new heights, enabling increased growth of the Indian housing

finance system ultimately benefiting the home loan borrowers.

b) Development of Secondary Mortgage Market Institution in India

With a view to develop the Residential Mortgage Backed Securities (RMBS) market in India, a study has been commissioned jointly by ADB, NHB, HDFC and HUDCO. The Study commenced in May 2006. A detailed analysis of the various issues pertaining to securitization is being pursued so as to evolve a model for securitization mechanism for issuance of RMBS in India supported by a Secondary Mortgage Institution along similar lines as Fannie Mae, Ginnie Mae etc. in the U.S.A.

c) Title Indemnity:

Title Indemnity is a risk mitigation tool whereby the title holder is protected from any loss due to disputes over ownership of property. Prima facie, there exists a felt need for the introduction of the facility in the country. Lenders as well as buyers of property can avail of the facility. NHB has been interacting with leading providers of title indemnity and mortgage transaction management services. NHB has initiated a feasibility study in this regard.

15. New Initiatives

15.1 Reverse Mortgage

NHB has conceptualized the Reverse Mortgage Loan (RML) product, exclusively for house owning senior citizens to address their financial needs for up-gradation, renovation and extension of their residential property and for uses associated with home improvement and supplementing pension/other income. RML enables senior citizens above the age of 60 years to receive periodic loan payments against mortgage of their self occupied property. The principal and interest accrued can be repaid through sale of the property on the borrower's demise or on permanently moving out of the house. RML can also be repaid/prepaid by the senior citizen / legal heirs.

Pursuant to the announcement made in the Union Budget speech of the Hon'ble Finance Minister in February 2007 and with a view to putting in place a facilitative framework for the introduction of Reverse Mortgage Loan in India, NHB formulated the Draft Operational Guidelines for RML, in consultation with the Housing Finance Companies (HFCs) and Banks. The draft guidelines were placed on NHB's website and comments/feedback invited on the same from the HFCs, Banks and members of the public in March 2007. Based on the suggestions/feedback received, NHB issued the Final Operational Guidelines for RML to Banks/HFCs on May 31, 2007.

NHB in consultation with a reputed legal firm, prepared model formats of the RML Documents for suitable adoption by the Primary Lending Institutions (PLIs).

Recognizing the need of Senior Citizens for being provided adequate counseling on the various aspects of RML, NHB proposes to set up a Counseling Centre at its premises in New Delhi and in other centres in due course in association with interested civil society organisations.

15.2 Productive Housing in Rural Areas

The Bank introduced a new Scheme viz. Productive Housing in Rural Areas (PHIRA) in which a composite loan for housing as well as

undertaking income generating activity is provided as a single window. The concept underlying the Scheme is that, a house in rural area can be leveraged to generate additional income for the household, if institutional credit is available both for productive activity and for the additional housing required to carry out the activity. The Bank would be implementing the Scheme in partnership with SCBs, RRBs and MFIs.

15.3 Refinance for Top-up Loan for Indira Awas Yojana beneficiaries

NHB has introduced a scheme providing 100% refinance for top up loans provided by banks to beneficiaries under the Indira Awas Yojna (IAY) of the Government of India upto a maximum of Rs 20,000/- per beneficiary. The IAY Scheme provides for grant assistance to the extent of Rs. 25,000/- per house for normal areas and Rs. 27,500/- for hilly areas and the same is shared between the Centre and the States on a 75:25 basis. The Scheme specifically targets the rural BPL households.

15.4 Equity Participation in New Rural Housing Finance Companies

NHB has also launched a scheme for extending equity support to Housing Finance Companies having extensive rural business network and enthused to use such network to promote rural housing. The equilty participation of NHB will not exceed 26% of the paid up capital of the HFC and shall be limited to Rs 25 crores.

15.5 Scheme for Development of Plots in Rural Areas for RRBs

Developed plots for construction of houses are scarce in rural areas. Taking note of supply side constraints, some RRB's are attempting to formulate schemes to finance plotted development projects undertaken by developers in rural places. The entrepreneurs taking up these projects are all small developers. These loans, where the RRB's exposure for a single project does not exceed Rs.5 crores and average size of the plot does not exceed 2000 sq. ft will be eligible for NHB refinance.

Signing of Memorandum of Co-Operation. From L To R. Shri Sangeet Shukla, CGM, SBI; Shri S.Sridhar, CMD, NHB; Shri S.Kumar, ED, NHB

16. Partnership Initiatives

16. 1 During the year, the Bank launched a new initiative of entering into institutional partnerships for facilitating Bank's efforts to develop the housing and housing finance sectors in a holistic manner. The partnerships also seek to carry out various activities for mutual co-operation and business development in the areas of training and research consultancy, integrated township development, low cost housing, housing in disaster prone areas, tribal housing, rural housing and such other areas as mutually agreed upon.

16.2 In this regard, NHB signed Memoranda of Co-operation with three commercial banks, namely, Oriental Bank of Commerce, State Bank of India, United Bank of India, an NGO, DHAN Foundation, and, an academic institution, School of Planning and Architecture, New Delhi.

17. IT Initiatives

17.1 **Central Forms Repository System**

In order to streamline the data collation process of the Bank and to impart it more authenticity, the Bank had launched the Central Forms Repository (CFR): the single window information collation mechanism. Installed in January' 2007, the platform is designed to address the information requirement all the departments of the Bank. The platform has been made operational and in the first phase of implementation, HFCs are submitting their statutory returns to the Department of Regulation & Supervision (DRS) through the CFR.

17.2 **Enterprise-wide implementation of SAP**

The Bank had integrated its major operations in 2004 by implementing Enterprise Resource Planning (ERP) system. The facility has now been integrated with the financial operations of the Bank by including Project Financing functions and Treasury Operations. The Bank also envisages to migrate the existing platform of refinancing functions to the ERP platform. This is expected to help the Bank by allowing overall integration with the Accounting and MIS functions. The final migration would also help enterprise-wide integration of operations and bring all the systems under the single ERP platform.

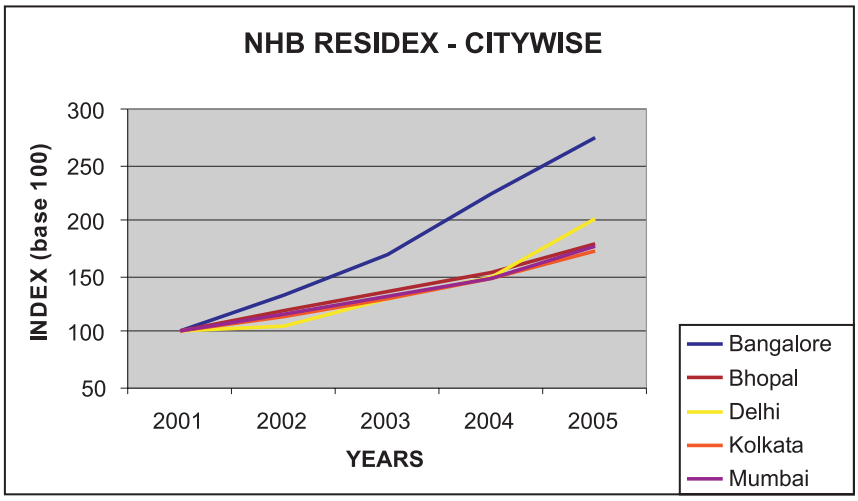
17.3 **Research Activities**

The Bank undertook research activities on various topics relevant to the housing finance scenario in the country. The results of two such activities viz. the 'Transaction Cost in Housing' and 'Housing Finance Portfolio of Scheduled Commercial Banks (SCBs) - A Trend Analysis 2000-05' were published as Occasional Papers by the Bank. The Bank is conducting more such research studies and hopes to share the results by way of publications from time to time.

18. Other Developments: Real Estate Price Indices for the residential housing segment (RESIDEX)

18.1 Movement in prices in the real estate sector, specially the residential housing segment has always evoked keen interest from all segments of society, not only from the affordability angle but also from the view point of wealth effects attached to housing. Though the residential property market in India is quite active, there was no institutional mechanism to estimate the demand and supply and track the house price movements over time.

18.2 To address this void, the National Housing Bank undertook a pilot project to capture the movements of the prices in this segment and



develop a suitable price index. Data was collected from 5 major Indian cities viz. Delhi & NCR, Mumbai, Kolkata, Bengaluru and Bhopal, representing different regions of the country. A Technical Advisory Group was constituted with representatives from the Government, RBI and NHB in addition to independent experts to assist NHB in the project and guide its implementation.

18.3 The index for capturing house price movements has been named NHB RESIDEX. The index was formally launched by Honb'le Finance Minister of India, Shri P. Chidambaram on July 10, 2007. National Housing Bank will take up preparation of the Index on a half yearly basis. In the initial phase, it is proposed to cover 35 cities having population of more than a million. Subsequently, the coverage of the Index will be enlarged to include 63 cities. Finally, nationwide representative indices will be prepared.

18.4 NHB RESIDEX will be an indicator for home buyers aiding them in their purchase decisions by enabling comparison between cities, between the localities in the same city and comparison of a price rise in a particular city, locality over time. Banks and Housing Finance Companies who have significant risk exposure to the housing sector will also find the Index valuable, particularly in valuation of collateral security in the form of underlying mortgages.

19. Corporate Governance

19.1 Commitment to Best Practices

With a commitment to follow best practices on corporate governance, the Bank has laid emphasis on the cardinal values of fairness, transparency and accountability for performance at all levels in dealing with its' stakeholders. To facilitate that the right information is accessible to the right people at the right time, the Bank is in the process of introducing an electronic document storage and retrieval system. Thus, the affairs of the business of the Bank incorporate good corporate governance practices.

NHB's website contains all the information about its business activities, new products, organisation, etc. Various information relating to financial assistance from NHB, information for HFCs, NHB's publications, information for HFCs' depositors, etc. are also available at the web site for HFIs, and public at large. Sample application forms for companies desirous to register with NHB and/or seeking equity support

from NHB, are available on the website. NHB also publishes notices in newspapers in the matter of regulation & supervision of HFCs in the public interest.

19.2 Board of Directors

The Board of Directors has been constituted in accordance with the provisions contained in Chapter III of the National Housing Bank Act, 1987. As per the provisions of the Section 5(1) of the Act, the general superintendence, direction and management of the affairs of the business of the Bank are vested in the Board of Directors. The Board comprises of the Chairman & Managing Director of the Bank and eleven non-executive Directors, who act on business principles with due regard to public interest. The Board has constituted two Committees, viz., (a) Executive Committee of Directors [EC] and (b) Audit Committee of the Board [ACB] to enable better and focused attention on the affairs of the Bank. The functions of the EC and ACB are well-defined and the Board has delegated certain powers to these Committees. The Board/Committee meetings are held at regular intervals.

19.3 Constitution of the Board

The composition of the Board/Committee and the nature of appointment during the year July 1, 2006 to June 30, 2007 are furnished below:

19.4 Constitution of the Board of NHB

Sl. No.	Name of the Director	Qualifications	Appointment u/s 6 of the NHB Act, 1987	Date of Appointment	Date of Retirement	Member in Constituted Committees
I.	**Whole time Director**					
1.	**Shri S. Sridhar**	M.Sc. (Physics), Master's in Financial Mgt., CAIIB	Section 6(1)(a) – Chairman & MD	18-04-2006	—-	**ECD**
II.	**Part time Director – Non Official**					
2.	**Dr. Errol D'Souza**	M.A. (Economics), Ph. D	Section 6(1)(b) – Expert	09-08-2005	—-	—-
3.	**Shri Vidyadhar K. Phatak**	B.Arch., PGD in Town Planning	Section 6(1)(b) – Expert	12-08-2005	—-	**ACB**
4.	**Shri R.V. Shastri**	M.A. (Economics), CAIIB	Section 6(1)(c) – Professional	10-08-2005	—-	**EC**
5.	**Ms. Jayshree A. Vyas**	B. Com., Chartered Accountant	Section 6(1)(c)– Professional	12-08-2005	—-	**ACB**
6.	**Ms. Shyamala Gopinath**	M.Com.,CAIIB	Section 6(1)(d) – RBI Nominee	21-11-2005	—-	**(i) EC & (ii) ACB**
7.	**Shri Lakshmi Chand, IAS (Retd.)**	M.A. (Economics), L.L.B.	Section 6(1)(d) – RBI Nominee	20-07-2006	—-	**(i) EC & (ii) ACB**
8.	**Dr. H. S. Anand, IAS**	Ph.D	Section 6(1)(e) – Central Govt. Official	18-06-2007	—-	—-

9.	Shri Ranjit Issar, IAS	M.A.	Section 6(1)(e) – Central Govt. Official	17-04-2006	18-06-2007	—-
10.	**Shri Amitabh Verma, IAS**	M.A.(Political Science), M.A. (Economics), U.K.	Section 6(1)(e) – Central Govt. Official	18-03-2004	—-	**(i) EC & (ii) ACB**
11.	**Ms. Nilam Sawhney, IAS**	M.Sc. (Physics)	Section 6(1)(e) – Central Govt. Official	07-09-2005	—-	**(i) EC & (ii) ACB**
12.	**Shri MVPC Sastry IAS**	L.L.M. (International Law)	Section 6(1)(f) – State Govt. Official	06-09-2007	—-	—-
13.	**Shri Mohinder Singh IAS**	M.Tech (Computer Tech) B.E. (Electronics)	Section 6(1)(f) – State Govt. Official	13-05-2005	22-10-2007	—-
14.	Shri B.B. Singh, IAS	Graduate	Section 6(1)(f) – State Govt. Official	02-02-2007	13-05-2007	—-
15.	Shri D.C. Lakha, IAS	M.A. (Political Science), L.L.B.	Section 6(1)(f) – State Govt. Official	24-11-2006	02-02-2007	—-
16.	Shri K. L. Meena, IAS	M. Sc. (Botany), Dip. in Forestry	Section 6(1)(f) – State Govt. Official	05-04-2006	24-11-2006	—-

Note : Present Directors names have been indicated in bold letters.

19.5 Meeting Details

During the year 2006-07, the Board met four times, EC met three times and ACB met four times. All the meetings were held at the Head Office of the Bank in New Delhi. The attendance details of the Directors at the meetings are furnished hereunder:

Details of Meetings of the Board of Directors

Sl. No.	Name of the Director	Meetings Attended	Meetings Held during the tenure
1.	**Shri S. Sridhar**	4	4
2.	**Dr. Errol D'Souza**	3	4
3.	**Shri Vidyadhar K. Phatak**	4	4
4.	**Shri R.V. Shastri**	4	4
5.	**Ms. Jayshree A. Vyas**	1	4
6.	**Ms. Shyamala Gopinath**	4	4
7.	**Shri Lakshmi Chand**	3	4
8.	**Dr. H. S. Anand**	-	1
9.	Shri Ranjit Issar	3	3
10.	**Shri Amitabh Verma**	4	4
11.	Ms. Nilam Sawhney	2	4
12.	Shri A. K. Parida	4	4
13.	**Shri Mohinder Singh**	1	1
14.	Shri B.B. Singh	-	1
15.	Shri D.C. Lakha	-	1
16.	Shri K. L. Meena	-	1

Details of Meetings of Executive Committee

Sl. No.	Name of the Director	Meetings Attended	Meetings Held during the tenure
1.	**Shri S. Sridhar**	3	3
2.	**Shri R.V. Shastri**	1	2
3.	**Ms. Shyamala Gopinath**	2	3
4.	**Shri Lakshmi Chand**	2	3
5.	**Shri Amitabh Verma**	2	3
6.	**Ms. Nilam Sawhney**	-	3

Details of Meetings of the Audit Committee of the Board

Sl. No.	Name of the Director	Meetings Attended	Meetings Held during the tenure
1.	**Shri Lakshmi Chand**	3	3
2.	**Shri Vidyadhar K. Phatak**	4	4
3.	**Ms. Jayshree A. Vyas**	1	4
4.	**Ms. Shyamala Gopinath**	3	4
5.	**Shri Amitabh Verma**	3	4
6.	**Ms. Nilam Sawhney**	1	4

Note : Present Directors/Members names have been indicated in bold letters.

19.6 Auditors

M/s. D. Singh & Co., Chartered Accountant have been appointed as the Statutory Auditors of NHB by the Reserve Bank of India. The Half-yearly (31st December) and Annual Accounts (30th June) of NHB together with the report of the statutory auditors *are* placed first before the ACB for observation and then to the Board for adoption. The statutory auditors are invited to the ACB/Board meeting(s) where the annual accounts are placed, to express their views and observations on the accounts. In addition to limited review of Half-yearly accounts and auditing Annual Accounts of the Bank, they are also doing the audit of the Bank's accounts for the year ended 31st March for tax purposes.

Presently, the internal audit functions have been assigned to M/s. S. Jaykishan & Co, Chartered Accountants. The firm submits two internal audit reports, viz. a quarterly report on Head Office and a monthly report on Mumbai Regional Office, regarding the position of housekeeping, including reconciliation of Bank/Inter branch accounts, adjustment of entries outstanding in reconciliation and adjustment of outstanding sundry/suspense entries, submission of various returns to RBI, etc. and one monthly report on concurrent

audit on investments. The reports are processed and placed before the ACB for their perusal and observations. The status of reporting the internal audit reports to ACB are up-to-date. The internal auditors are invited to the ACB meeting to express their views and observations, when required.

20. Human Resources

20.1 Staff Strength

The total staff strength of the Bank, as on 30th June, 2007, stood at 67 as against 78 at the close of previous year. In addition to this, the Bank had appointed on deputation four officers from RBI.

To upgrade the skills and enhance the proficiency of its human capital, the Bank deputed its officers for various training and management development programmes during the year, besides organizing in-house programmes for this purpose. During the year 35 officers were nominated to training programmes conducted by various training institutes. In addition, 5 officers were sent for overseas training and conferences.

Apart from this, the following training programmes were conducted in-house for the officers:

1. Customised Leadership Renewal Programme in collaboration with College of Agricultural Banking, Pune
2. Customized Workshop on Derivatives in collaboration with Derivium Capital and Securities Pvt. Ltd.

20.2 Annual Retreat Conference

In order to promote participative management, the Bank organized an Annual Retreat Conference of all its officers. Important issues like corporate business plan, medium term strategy and annual Budget were some of the areas which were discussed. Ideas were also invited from the staff for identifying new areas of sectoral improvement and business development with specific suggestions about implementing them.

20.3 Compliance with Reservation Policy

The Reservation Policy of the Government of India is being adhered to by the Bank. A Liaison Officer is functioning in the Bank. Post based rosters are being maintained by the Bank as per the guidelines of the Government of India in this regard.

20.4 Recruitment Policy

The Bank formulated a New Recruitment and Selection Policy. The policy has been designed to provide the Bank with a flexible framework for recruiting staff in an effective, efficient and fair manner. The policy provides for a wide range of recruitment channels and makes possible lateral recruitment at various levels based on the staff requirements of the Bank.

During the year, recruitment was conducted for 18 posts in various scales from Scale II to Scale VII. The recruitment was done to fill existing gaps in these scales. The selected candidates are expected to join in the Bank's service soon.

21. Rajbhasha

21.1 National Housing Bank has always been committed towards the successful and effective implementation of the Official Language policy of the Government of India and has initiated suitable and effective measures for the progress of Hindi in the Bank.

21.2 Adherence to the provisions laid down by the Government of India viz. replying to all Hindi/

Dr. Y.V Reddy, Governor, RBI giving away the prize for the Bank's Hindi Magazine "Awas Bharti" to Shri Ranjan Kumar Barun, Manager, at the function held in RBI Central Office. Also seen in the picture - Shri S. Sridhar, CMD.

bilingual communications in Hindi, issuance of documents under Section 3(3) in bilingual form, bilingual printing of reports and publications of the Bank, bilingual printing of stationery items etc. are effectively implemented and being monitored. Hindi workshops are conducted at regular intervals and 'Hindi Chetna Maas' is also celebrated to promote the usage of Hindi in the day to day functioning of the Bank. During the celebrations of the Hindi Chetna month from August 16, 2006 to September 14, 2006, six competitions were held wherein a large number of officers of the Bank participated with great zeal. A Hindi documentary film on "Yoga" and a seminar on "Hindi books and magazines and use of Hindi" were organized during the year. Various incentive schemes were also launched from time to time so as to increase the usage of Hindi by the officers. The Departmental Rajbhasha Implementation Committee of the Bank meets once in three months to review the progress in usage of Hindi in the Head Office and the Regional Office at Mumbai and adopt suitable measures to improve the usage.

21.3 'Awas Bharati', the quarterly Hindi magazine published by the Bank has been enriched both in terms of content and readers. The magazine won fourth prize in a *All India level* competition organized by the Reserve Bank of India for the year 2005-06. In another competition organized by Delhi Bank Nagar Rajbhasha Implementation Committee, the magazine has been awarded second position.

22. Miscellaneous

22.1 Knowledge Centre at NHB

In order to meet the knowledge requirements of the Bank, a Knowledge Centre was established as a key resource centre at Head Office. From modest beginning made in 1989, the Knowledge Centre has grown quite impressively over the last 18 years. The Knowledge Centre has been established to facilitate knowledge generation and application through its effective dissemination. The Knowledge Centre therefore, acts as the main learning resource centre of the Bank and provides services and facilities to meet the requirements

of the Bank officers, research students etc. for training and research work related to housing and other related fields. As on date, a core collection of over 3800 English/Hindi books are available on housing, investment, banking, economics, architecture etc. In addition, Knowledge Centre is also subscribing to more than 50 journals related to technical & non technical subjects.

22.2 **Opening of Representative Offices**

With a view to enhance its outreach, the Bank has opened a representative office at Hyderabad. The representatives will act as business development officers for the Southern region. The Bank is planning to open other representative offices shortly.

23. Future Outlook

23.1 During the year under report, the Bank sought to reposition itself as the prime institution developing the housing finance market with focus on sustainable and inclusive financing. Innovation and responsiveness have been emphasised. At the same time, institutional credit has been sought to be catalysed for the unserved and undeserved. Reconciliation of development objectives with the commercial compulsions of the financial sector poses a major challenge.

23.2 Four issues arise in this regard. These are availability, affordability, risk mitigation, enabling legal, poilcy framework. Adequate availability of finance for the poor has always been a challenge in most countries. In India, for instance, whilst housing finance from banks has recorded a CAGR of 46.4% over the period 2000-2006, the number of accounts, a proxy for number of houses has recorded a CAGR of only 12.3%, indicating that growth is value driven and not volume driven. Thus how can the poor get access to formal institutional finance for housing? While traditionally the banking system has been the major provider of housing finance, can other segments of the financial system such as the capital markets, micro finance institutions, community organisations, be tapped in a significant and sustained manner? What could be various financial products and investments that can deliver formal finance for housing to the poor? Should there be a new financial architecture? These are all issues that need to be studied.

23.3 Affordability is the other major concern in designing financial produts for the poor. It is so in the case of housing as well, accentuated by the long tenor required of the housing finance as compared to livelihood or enterprise finance. Affordability covers not only the cost of credit but also cost of the house, as with increasing property prices, the quantum of finance becomes so high as to make a loan on normal commercial terms unaffordable for the poor. There is also the margin money that the beneficiary has to contribtue. Can government subsidies be considered and if so, how targeted and minimised so that a 'credit culture' can be encouraged?

23.4 In this regard, risk mitigation assumes importance in smoothening the flow of institutional finance to the poor. In developing countries, risk mitigation mechanisms are at a nascent stage. In India itself, they are practically absent although in other financial market segments risk mitigation mechanisms are working. Mechanism such as mortgage insurance/guarantee, credit guarantee funds, etc. would need to be put in place. Title indemnity is also another risk mitigation tool that needs to be studied.

23.5 Last but not the least, the role of the State. There is no gainsaying the fact that in any financing or development initiative, the Government has a major role to play. Accordingly, in devising possible solutions to pro-poor housing finance,

the Government will need to be present in significant measure. Government role could be in the form of providing viability gap funding, risk mitigation, addressing land tenure issues, urban and regional planning, fiscal issues, setting up and maintaining reliable property records and suitable database, ensuring that appropriate legal framework is in place and is enforceable.

23.6 The US subprime mortgage market crisis has cast its shadow on the global financial sector. While the Indian mortgage market is not affected, the need to stick to fundamentals has been reinforced. Finance for low income housing does not in any way imply departure from due prudence and risk management. Suitable financing and risk mitigating structures with supportive government and regulatory policies would need to be put in place. The Bank is taking the lead in such an endeavour in collaboration with the market players and professional experts.

Shri S.Sridhar, CMD with Dr. A.P.J. Abdul Kalam, President of India

Annual Accounts 2006-07

Meeting of Board of Directors for discussing the 19th Annual Accounts

AUDITORS' REPORT

We have audited the attached Balance Sheet of National Housing Bank (General and Special Fund) as at 30th June 2007 and the Profit and Loss Account annexed thereto for the year ended on that date. These financial statements are the responsibility of the Bank's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audited in accordance with auditing standards generally accepted in India. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

We report as follows:

(a) The Balance Sheet and Profit and Loss Account have been drawn up in accordance with the National Housing Bank Act, 1987 and regulations framed there under for General Fund and for Special Fund in accordance with the provisions of National Housing Bank (Slum Improvement and Low Cost Housing Fund) Regulations, 1993.

(b) In our opinion, proper books of account as required by law have been kept by the Bank so far as appear from our examinations of those books.

(c) The Balance Sheet and Profit and Loss Account dealt with by this report are in agreement with the books of account.

We further report that:

1. We are unable to form an opinion on the treatment given by the Bank in respect of the following matters and the impact that the same may have on the accounts of the Banks as the final decisions have yet to be delivered by the Courts and the sums determined.

   a) Rs.237.06 Crore received from State Bank of Saurashtra pursuant to a decree by the Special Court and others and included in "Other Liabilities" [Note No.16.1)]

   b) Rs.149.37 Crore appearing as "Other Assets" representing Rs.95.40 Crores paid by the Bank to State Bank of Saurashtra and Rs.53.97 crore paid by the Bank to Custodians pursuant to the orders of the Special Court [Note No.16.2)].

   c) The bank has not identified impairment of assets listed in the Accounting Standard - 28(AS-28). Accordingly, no provision has been made. (Refer Note No.24 of Notes to the Accounts).

   d) RBI has increased provisioning requirement on standard advances on residential housing loans beyond Rs.20.00 lacs from 0.40% to 1% for Scheduled Commercial Banks. NHB is following RBI norms on asset classification and its provisioning. As a prudent measure, NHB has made provision @ 1 per cent on the loans outstanding of Rs.568.55 crores under direct lending (i.e. project finance). As regards such additional provision on its refinance standard assets, the matter is under correspondence with RBI (Provision

amount un-ascertainable). Refer Note No. 25 of Notes to the Accounts).

2. Further, subject to our comments in para 1 above, in our opinion and to the best of our information and according to the explanations given to us and as shown by the books of the Bank the said accounts give the information required by the National Housing Bank Act, 1987 and regulations framed there under in the manner so required and in conformity with the accounting principles generally accepted, we report that:

3. Where we have called for information and explanations, such information and explanations have been given to us and we have found them to be satisfactory.

i) The Balance Sheet of the Bank read with notes thereon & Significant Accounting policies, is full fair Balance Sheet containing all the necessary particulars and is properly drawn up so as to exhibit a true and fair view of the affairs of the Bank as at 30th June 2007; and

ii) The Profit and Loss Account read with notes thereon and Significant Accounting policies, shows a true balance of profit of the Bank for the year ended on that date.

For D. Singh & Co.
Chartered Accountants

Sd/-
(Ms. Simran Singh)
Partner
M. No. F-98641

Place: New Delhi

Date: October 22, 2007

National Housing Bank

Balance Sheet

Previous Year Rs. Crore		Liabilities	Schedules	Current Year Rs. Crore
450.00	1.	Capital	I	450.00
1,287.74	2.	Reserves	II	1,389.07
0.00	3.	Profit & Loss Account	III	0.00
11,465.48	4.	Bonds and Debentures	IV	9,083.27
400.00	5.	Subordinated Debts		400.00
4,993.76	6.	Borrowings	V	8,995.68
78.72	7.	Deferred Tax Liability (net)		76.06
599.29	8.	Current Liabilities and Provisions	VI	820.85
272.49	9.	Other Liabilities-Security Transactions 1991-92	VII	272.49
41.34	10.	HLA deposits with Banks & HFCs - As per contra (Refer Note No. 21.5)		14.02
19,588.82		**TOTAL**		**21,501.44**
187.70		**Contingent Liability**	**XIII**	**200.54**
		Notes forming part of Accoutns	**XIV**	

Sd/-
A. P. Saxena
Assistant General Manager

Sd/-
R. S. Garg
General Manager

Sd/-
Surindra Kumar
Executive Director

Sd/-
R. V. Verma
Executive Director

Sd/-
S. Sridhar
Chairman & Managing Director

Directors

Vidyadhar K. Phatak

Dr. Errol D'Souza

Sd/-
R. V. Shastri

Sd/-
Jayshree A. Vyas

Sd/-
Shyamala Gopinath

Sd/-
Lakshmi Chand

Dr. H.S Anand

Sd/-
Amitabh Verma

Sd/-
Nilam Sawhney

Sd/-
M.V.P.C. Sastry

Mohinder Singh

New Delhi, October 22,2007

as at 30th June, 2007

Previous Year Rs. Crore		Assets	Schedules	Current Year Rs. Crore
2,157.94	1.	Cash and Bank Balances	VIII	972.01
424.33	2.	Investments	IX	288.23
16,363.20	3.	Loans and Advances	X	19,571.85
24.25	4.	Fixed Assets	XI	23.37
577.76	5.	Other Assets	XII	631.96
41.34	6.	HLA deposits with banks & HFCs - as per contra (out of this Rs.1.23 crore used as automatic refinance)		14.02
19,588.82		**TOTAL**		**21,501.44**

As per our attached Report of even date

For D. Singh & Co.
Chartered Accountants

Sd/-
(Ms. Simran Singh)
Partner
M. No. F-98641

Profit & Loss Account

Previous Year Rs. Crore		Expenditure	Current Year Rs. Crore
979.88	1.	Interest	1,213.19
4.28	2.	Staff Salaries, Allowances and Terminal benefits	4.45
0.17	3.	Directors' & Committee Members fees and Expenses	0.08
0.09	4.	Audit Fees	0.06
0.95	5.	Rent, Taxes, Electricity and Insurance	0.96
0.29	6.	Postage, Telegrams, Telex and Telephones	0.27
0.06	7.	Law Charges	0.13
0.44	8.	Stationery, Printing, Advertisement etc.	0.72
2.32	9.	Depreciation	2.39
8.81	10.	Brokerage, Guarantee Fee other finance Charges	3.75
0.25	11.	Stamp duty (Refer Note No. 23)	2.03
0.83	12.	Travelling Expenses	1.14
5.02	13.	Other Expenditure	5.03
0.05	14.	Depreciation on Investment	0.03
0.05	15.	Loss on Sale of Securities	0.00
2.41	16.	Loss on Revaluation of foreign Deposits & Borrowings	6.57
33.88	17.	Provision for Standard Assets (Refer Note No. 25)	16.24
17.94	18.	Provision for Bad Debts/u/s 36(1)(viia)(c) of IT Act, 1961	10.75
@	19.	Wealth Tax	0.07
8.30	20.	Deferred Tax	0.00
51.39	21.	Income Tax	69.20
0.48	22.	Fringe Benefit Tax	0.18
86.39	23.	Balance of Profit c/d	114.31
1,204.28		**TOTAL**	**1,451.55**

Previous Year Rs. Crore			Current Year Rs. Crore
0.00	24.	Provision for Stamp duty (Refer Note No. 23)	13.11
0.19	25.	Transfer to Staff Benovelent Fund	0.22
0.22	26.	Transfer to Investment Fluctuation Reserve	0.00
54.22	27.	Transfer to Reserve Fund	61.71
5.00	28.	Transfer to Taxation Reserve	0.00
24.29	29.	Transfer to Special Reserve in terms of Section 36(1)(viii) of Income Tax Act, 1961	30.20
7.41	30.	Balance Carried to Balance Sheet	9.15
91.33		**TOTAL**	**114.39**

@ Amount less than Rs. 0.50 lakh

Sd/-	Sd/-	Sd/-	Sd/-	Sd/-
A. P. Saxena	**R. S. Garg**	**Surindra Kumar**	**R.V.Verma**	**S. Sridhar**
Assistant General Manager	General Manager	Executive Director	Executive Director	Chairman & Managing Director

Directors

		Sd/-	Sd/-
Vidyadhar K. Phatak	**Dr. Errol D'Souza**	**R. V. Shastri**	**Jayshree A. Vyas**
Sd/-	Sd/-		Sd/-
Shyamala Gopinath	**Lakshmi Chand**	**Dr. H.S Anand**	**Amitabh Verma**
Sd/-	Sd/-		
Nilam Sawhney	**M.V.P.C. Sastry**		**Mohinder Singh**

New Delhi, October 22, 2007

for the year ended 30th June, 2007

Previous Year Rs. Crore		Income		Current Year Rs. Crore
	1.	Interest on Loans & Advances and Bank Deposits		
938.24		a) Loans & Advances	1,275.91	
232.97		b) Bank Deposits	149.62	1,425.53
3.46	2.	Income from Investments		3.89
5.93	3.	Other Income (including income from IRS Hedge of Rs. 0.06 crore)		1.19
20.27	4.	Profit on sale of Investments		11.37
@	5.	Profit on sale of fixed Assets		@
2.03	6.	Gain on Forward Exchange Contract (net) (Refer Note No. 14.3)		5.51
1.12	7.	Provisions no longer required written back		1.33
0.26	8.	Provisons and Contingencies (Excess Provision on Investments reversed)		0.08
0.00	9.	Deferred Tax (Net)		2.65
1,204.28		**TOTAL**		**1,451.55**
86.39	10.	Balance of Profit brought down		114.31
0.00	11.	Guarantee fee commission for earlier years		0.08
4.94	12.	Transfer from Taxation Reserve		0.00
91.33				**114.39**

@ Amount less than Rs. 0.50 lakh

As per our attached Report of even date

For D. Singh & Co.
Chartered Accountants

Sd/-
(Ms. Simran Singh)
Partner
M. No. F-98641

Schedules to the Balance Sheet as at 30th June, 2007

Previous Year Rs. Crore		Schedules	Current Year Rs. Crore
		SCHEDULE - I	
		CAPITAL	
450.00	1.	Authorised	450.00
450.00	2.	Issued and Paid-up (wholly subscribed by the Reserve Bank of India)	450.00
450.00			**450.00**

SCHEDULE - II

RESERVES

(Rs. Crore)

Description	Opening Balance	Additions	Deductions	Closing Balance
1. Reserve Fund	804.27	61.71	0.00	865.98
2. Special Fund (Slum Improvement & Low Cost Housing Fund)	221.11	9.15	0.00	230.26
3. Special Reserve in terms of Section 36(1) (viii) of Income Tax Act, 1961	234.00	30.20	0.00	264.20
4. Investment Fluctation Reserve	20.08	0.00	0.00	20.08
5. Taxation Reserve	7.45	0.00	0.00	7.45
6. Staff Benevolent Fund	0.83	0.27	0.00	1.10
Total	**1,287.74**	**101.33**	**0.00**	**1,389.07**

Previous Year Rs. Crore				Current Year Rs. Crore
		SCHEDULE - III		
		PROFIT & LOSS ACCOUNT		
0.67	1.	Opening Balance of Net Profit	0.00	
0.67		a) *Less:* Amount transferred to RBI	0.00	
7.41		b) *Add:* Balance as per P&L account annexed	9.15	
7.41		c) *Less :* Profit of Slum Improvement & Low Cost Housing Fund Transferred	9.15	0.00
0.00				**0.00**

Previous Year Rs. Crore				Current Year Rs. Crore
		SCHEDULE - IV		
		BONDS AND DEBENTURES		
368.00	1.	Bonds (Guarnateed by GOI)		343.00
0.00	2.	Zero Coupon Bonds		174.20
0.00	3.	8.10% NHB Bonds		145.00
	4.	Priority Sector Bonds		
950.00		i. Tax-free Bonds	800.00	
1,689.48		ii. Taxable Bonds	1,368.83	
509.00		iii. Special Series Bonds	491.60	2,660.43
7,949.00	5.	Capital Gain Bonds		5,760.64
11,465.48				**9,083.27**
		SCHEDULE - V		
		BORROWINGS		
	1.	***From Reserve Bank of India***		
50.00		(a) Out of National Housing Credit (Long Term Operations) Fund		50.00
34.23		(b) Others (Line of credit)		31.59
	2.	***From Other Sources***		
4,431.30		(a) In India		8,503.63
478.23		(b) Outside India		410.46
4,993.76				**8,995.68**
		SCHEDULE - VI		
		CURRENT LIABILITIES AND PROVISIONS		
265.61	1.	Interest Payable		302.77
1.99	2.	Provision for Retirement Benefits		2.89
208.61	3.	Provision for Income Tax / Wealth Tax / Fringe Benefit Tax		278.04
65.47	4.	Provision for Standard Assets		81.71
30.07	5.	Provision for Bad Debts u/s 36(1)(viia)(c) of IT Act, 1961		40.82
0.31	6.	Provision for HLA Deposits		0.25
0.00	7.	Provision for Stamp Duty		14.47
15.55	8.	Redeemed Debentures Payable		88.80
11.68	9.	Others		11.10
599.29				**820.85**

Previous Year Rs. Crore					Current Year Rs. Crore
		SCHEDULE - VII			
		OTHER LIABILITIES			
237.20	1	Unsettled transactions of 1991-92			237.20
35.29	2	Interest Payable on unsettled transaction			35.29
272.49					**272.49**
		SCHEDULE - VIII			
		CASH & BANK BALANCES			
@	1.	Cash/ Cheques in Hand			@
0.02	2.	Balance with Reserve Bank of India			0.03
	3.	Balance with other Banks			
		a. In India:			
18.42		(i) Current Accounts		57.65	
1,640.84		(ii) Term Deposit with Banks / FIs (Rs.250 crore pledged with Banks for LOC/Term Loan arrangement)		487.77	
0.00		(iii) Term Deposits-Staff Benevolvent Fund		0.78	546.20
		b. Outside India:			
498.66		Term Deposit with Banks/FIs			425.78
2,157.94		@ Amount less than Rs. 0.50 lakh			**972.01**
		SCHEDULE - IX			
		INVESTMENTS			
		(at cost or market value whichever is less)			
1.84	1.	GOI Dated Securities			1.90
5.80	2.	Stocks of Housing Finance Institutions			5.80
0.53	3.	Stocks of Building Material Company		0.53	
0.53		Less : Depreciation		0.53	0.00
	4.	Stocks, shares, bonds, debentures and security of other Institutions			
370.60		a) Units of Mutual Funds		229.80	
1.19		b) Investment in Pass Through Certificates of the SPV Trust of which NBH is Trustee		0.83	
		c) Other Investments			
40.00		i) Subordinated Bonds	45.00		
4.90		ii) Others	4.90	49.90	280.53
424.33		@ Amount less than Rs. 0.50 lakh			**288.23**

Previous Year Rs. Crore				Current Year Rs. Crore
		SCHEDULE - X		
		LOANS AND ADVANCES		
	I	***Refinance***		
	1.	Housing Finance Institutions:		
4,912.04		(a) Housing Finance Companies		4,799.58
166.82		(b) Co-operative Housing Finance Societies		150.24
	2.	*Scheduled Banks:*		13,879.11
10,430.46		(a) Commercial Banks	13,815.00	
2.36		(b) Regional Rural Banks	1.76	
86.07		(c) Urban Co-operative Banks	62.35	
283.86	3.	State Co-operative Agriculture Rural Development Banks/Land Development Banks		198.08
	II	***Direct Lending***		
505.40	4.	Housing Boards/Devp. Authorities, etc.		568.55
3.63	***III***	***Others (Takeover Loans)***		3.39
16,390.64		Gross Loans & Advances		**19,598.95**
27.44	***Less :***	Provisions for Non Performing Assets		27.10
16,363.20		**Net Loans and Advances**		**19,571.85**

SCHEDULE - XI

FIXED ASSETS

(Rs. Crore)

	COST BLOCK				DEPRECIATION				NET BLOCK	
Description	**As at 01.07.2006**	**Additions**	**Deletions/ Adjustments**	**As at 30.06.2007**	**As at 01.07.2006**	**Additions**	**Deletions/ Adjustments**	**As at 30.06.2007**	**As at 30.06.2007**	**As at 30.06.2006**
PREMISES	34.80	-	-	34.80	13.06	1.09	-	14.15	20.65	21.74
MOTOR VEHICLES	0.92	-	-	0.92	0.64	0.18	-	0.82	0.10	0.28
FURNITURE AND FIXTURES	1.89	0.05	@	1.94	1.67	0.04	@	1.71	0.23	0.22
OFFICE EQUIPMENTS	1.39	0.16	0.03	1.52	1.19	0.12	0.02	1.29	0.23	0.20
COMPUTER AND MICROPROCESSORS	5.40	1.30	0.16	6.54	3.63	0.94	0.16	4.41	2.13	1.77
ASSETS UNDER RESIDENTAL FURNISHING SCHEME	0.11	0.01	0.02	0.10	0.07	0.02	0.02	0.07	0.03	0.04
Total	**44.51**	**1.52**	**0.21**	**45.82**	**20.26**	**2.39**	**0.20**	**22.45**	**23.37**	**24.25**
Previous Year	**44.04**	**0.69**	**0.22**	**44.51**	**18.16**	**2.31**	**0.21**	**20.26**	**24.25**	

@ Amount less than Rs.0.50 lakh.

Previous Year Rs. Crore				Current Year Rs. Crore
		SCHEDULE - XII		
		OTHER ASSETS		
	1.	Interest Receivable		
93.21		(a) Bank Deposits	44.66	
4.00		(b) Investments	1.13	45.79
	2.	Advances, Receivables, Advance Tax, TDS etc.		
1.72		(a) Staff Loans & Advances	1.68	
320.38		(b) Advance Tax, TDS and Payment of Disputed Tax Demand, etc.	396.22	
3.60		(c) Exchange Loss on Foreign Borrowings recoverable from GOI	3.11	
		(d) Miscelleneous Recoverable		
1.05		Considered Doudtful	0.46	
1.05		Less : Provisions	0.46	0.00
2.46		(e) Prepaid Expense	2.49	
1.52		(f) Deposit with CCIL	2.02	
0.41		(g) Others	0.69	406.21
1.09	3.	Forward Exchange Contract		3.05
149.37	4.	Unsettled transactions of 1991-92		149.37
0.00	5.	Deferred Discount on Zero Coupon Bonds (Refer Note 12.2)		27.54
577.76				**631.96**

SCHEDULE - XIII

CONTINGENT LIABILITIES (Refer under Note)

33.37	1	Income Tax	Para 19.4	42.19
41.34	2	Deposit under Home Loan Account Scheme (HLAS)	Para 21.5	14.02
90.97	3	Guarantee given for Mortgage Backed Securitisation (MBS) issue		94.38
21.97	4	Liability on account of Forward Exchange Contract	Para 14.4	49.95
0.05	5	Court Cases other than scam related matter		0.00
187.70				**200.54**

Schedule XIV

Notes forming parts of the accounts

(A) Significant Accounting Policies

1 General

1.1 The Bank prepares its accounts on accrual basis in accordance with the generally accepted accounting principles.

1.2 Balance Sheet and Profit and Loss Account have been drawn in accordance with the requirements of the National Housing Bank Act, 1987 and National Housing Bank General Regulations, 1988 framed there under.

1.3 The preparation of financial statements requires that management makes estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities as of the date of the financial statements and the reported income and expense during the reporting period. Management believes that the estimates used in the preparation of the financial statements are prudent and reasonable. Actual results could differ from these estimates.

2. Revenue Recognition

2.1 Interest on loans and advances, except in respect of non-performing assets, is accounted for on accrual basis. In respect of non-performing assets, interest is accounted for on receipt basis.

2.2 Certain items of income (say, prepayment levy, penalty, miscellaneous receipts etc) are recognized on cash basis as per accounting standard (AS-9). However, such income is not considered to be material.

3. Investments

3.1. **Classification**

Investments are classified into "Held for Trading", "Available for Sale" and "Held to Maturity" categories as below:

(a) The investments that are acquired with the intention to trade by taking advantage of the short-term price/interest rate movements are classified under "Held for Trading". These investments are held under this category upto 90 days from the date of acquisition.

(b) Investments which are intended to be held up to maturity are classified as "Held to Maturity".

(c) Investments which are not classified in either of the above categories are classified as "Available for Sale".

3.2. Valuation:

3.2.1. In determining acquisition cost of investment:

(a) brokerage/commission received on subscriptions is deducted from the cost of securities.

(b) brokerage and transfer charges incurred at the time of acquisition are capitalized.

(c) Interest accrued up to the date of acquisition of securities (i.e. broken period interest) is excluded from the acquisition cost.

3.2.2. Individual scrips classified under "Held for Trading "category, where market quotations are available, are valued at lower of book value or market value. Depreciation, if any, is aggregated category-wise as per the classification of investments prescribed by RBI and recognized in the profit and loss account, while appreciation is ignored.

The book value of the individual scrip is not changed.

3.2.3. Investments under "Held to Maturity" category are carried at acquisition cost. Wherever the book value is higher than the face value/redemption value, the excess amount is amortized equally over the remaining period of maturity.

3.2.4. Investments under "Available for Sale" category are valued at cost or market price whichever is lower. Where market quotations are not available, market value for this purpose is arrived at on the basis of realizable price computed as per Fixed Income Money Market and Derivatives Association of India/Primary Dealers Association of India / RBI guidelines. Depreciation, if any, is aggregated category-wise as per the classification of investments prescribed by RBI and recognized in the profit and loss account, while appreciation is ignored. The book value of the individual scrip is not changed.

3.2.5. Treasury bills and commercial paper are valued at cost.

3.2.6. In respect of debentures/bonds etc., where income/principal is not serviced, provision for depreciation is made as per norms of RBI.

3.2.7. Investment in equity shares of housing finance companies / building material industries is valued at cost or market value or on the basis of NAV (net asset value) as ascertained from the latest balance sheet of the company where such companies are not listed whichever is less and in the absence thereof at the rate of Re. 1 per company.

4. Loans and advances

4.1 Subscription to Special Rural Housing Debentures (SRHDs) of State Co-operative Agricultural & Rural Development Banks (ARDBs) / Land Development Banks (LDBs) in respect of loans for rural housing by their branches/primary banks is shown under Loans and Advances.

4.2 Assets representing loans and advances are classified based on record of recovery as Standard, Sub-standard, Doubtful and Loss assets. Provision is made for assets as per the Guidelines issued to refinancing institutions by RBI or as modified by the Board as under:-

i.	Standard Assets	-	0.40%
ii.	Sub-standard Assets	-	10%
iii.	Doubtful Assets	-	100% of unsecured portion and 50% of the secured portion of the assets remaining outstanding for less than three years / 100% in case of the assets remaining outstanding for more than three years
iv.	Loss Assets	-	100%

4.3 Advances and Investment are stated net of provision.

4.4 Provision for standard assets as per the RBI Guidelines and provision u/s 36(1)(vii a) (c) of Income Tax Act, 1961 for bad and doubtful assets is grouped in the Balance Sheet under 'Current Liabilities and Provisions'.

5. Fixed assets

5.1 Fixed assets are stated at historical cost less accumulated depreciation.

5.2 Assets costing below Rs.1000 are charged to revenue.

5.3 Depreciation on various assets is provided on the following basis:-

	Assets	Method of Depreciation	Rate (%)
1.	Premises	Written down value	5
2.	Furniture & Fixtures	Straight Line	10
3.	Other Assets	Straight Line	20

5.4 Depreciation on addition to assets is calculated for full period irrespective of the date of acquisition.

5.5 As separate valuation of land in the value of premises is not available, depreciation on value of premises (including land) has been charged in respect of leasehold premises of the Bank.

6. Staff Benefits:

Liability for Gratuity, Pension and Leave Encashment is determined on the basis of actuarial valuation at the end of the period. Incremental liability is provided for by charging to the profit and loss account.

7. Pre-paid expenses

Pre-paid expenditure of Rs.1 lakh and below relating to maintenance contract, insurance, subscription/membership fee etc., is charged to current period expenditure.

8. Income Tax

Provision for Income Tax for the year has been arrived at after due consideration of legal opinion obtained on relevant issues.

9. Deferred Tax

Provision for taxation is made on the basis of estimated tax liability with adjustment for deferred tax assets and liabilities in terms of the Accounting Standard on 'Accounting for Taxes on Income' (AS 22) issued by the Institute of Chartered Accountants of India.

10. Foreign Exchange Transactions.

10.1 As per accounting standard (AS-11) (revised 2003) on Accounting for the Effects of Changes in Foreign Exchange Rates issued by the Institute of Chartered Accountants of India; following accounting treatment is given to foreign exchange transaction.

10.2 Assets and liabilities in foreign currency are revalued at the exchange rate notified by Foreign Exchange Dealers Association of India (FEDAI) as at the close of the year and resultant gain/loss is charged to profit and loss account. Exchange difference on revaluation of outstanding foreign exchange contract is recognized in the profit and loss account.

10.3 Income and Expenditure Items are translated at the exchange rates prevailing on the date of the transaction.

10.4 Interest rate swaps which hedges interest bearing asset or liability is accounted for on accrual basis. Gain or losses on the termination of swaps are recognized over the remaining contractual life of the swap or the remaining life of the asset/liability; which ever is shorter.

(B) NOTES

11. Fixed Assets

11.1 Registration formalities are in progress in respect of commercial property situated at India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi and residential properties situated at Jangpura Extension, New Delhi and at Tilak Nagar, Mumbai having gross value (i.e., acquisition cost) of Rs.24.21 crore.

11.2 In respect of the office space acquired at India Habitat Centre (IHC), Lodhi Road, New Delhi, the exact cost has not been apportioned by IHC among the different allottees. As such, a sum of Rs.14.12 crore has been capitalised by the Bank on the basis of payments made to IHC.

12. Domestic Borrowings

12.1 *Capital Gain Bonds:* Central Government in its Budget of 2002-03 had allowed NHB to issue Bonds under section 54 (EC) of Income Tax Act 1961 known as Capital Gain Bonds. Accordingly, NHB launched Capital Gain Bonds Issue 2002 on August 14, 2002 and also in subsequent years till 2005-06. The permission of the Central Government however, has been withdrawn effective from April 1, 2006. The cost of resources during the year has shot up due to phasing out of Capital Gain Bonds.

12.2 *Zero Coupon Bonds:* NHB has issued Zero Coupon Bonds (ZCBs) for a face value of Rs.174.20 crore at a discount rate of 8.10%; discounted value being Rs.137.87 crore. These bonds were issued for a period of three years with a put/call options at the end of two years. The difference between face value and discounted value being the total discount amounting to Rs.36.33 crore has been capitalized by credit to bond liability account to reflect the face value of the bonds. The discount is to be amortised over the tenure of the bonds and a sum of Rs.8.79 crore has been amortised during the current year ending June 30, 2007

13. External Borrowings

13.1 Under the Housing Guarantee Programme of USAID, the Bank had raised a loan of US $25 million in the US Capital Market in the year 1990-91. The loan, shown under borrowings from outside India, is repayable in forty equal half yearly installments commencing from October, 2001 and the balance of Rs.34.63 crore as on 30.06.2007 is shown along with the borrowings from outside India. Government of India had guaranteed the loan and also agreed to bear the exchange loss, if any. The foreign currency funds received under USAID Programme has been parked with Government of India against rupee funds made available by the Government to NHB. Consequently, the exchange risk on the foreign currency funds is being borne by the Government of India. In view of this, the foreign currency funds borrowed from USAID have not been revalued.

13.2 The Central Government has guaranteed the repayment of principal and interest in respect of Bonds issued by the Bank in the earlier years. An accumulated provision of a sum of Rs.3.41 crore (provision made during the year Rs.0.20 crore) has been provided for and is shown under 'current liabilities and provision'.

13.3 The Bank had borrowed US Dollar 120.40 million (equivalent to Rs.564 crore outstanding of which Rs. 375.83 crore as on 30.06.2007) from Asian Development Bank (ADB) and the same has been guaranteed by the Government of India. In terms

of the agreements entered with Bank of India, Canara Bank and EXIM Bank, NHB deposited the dollar funds (USD 120 million) in the overseas branches of these banks. The said deposits are to be utilized for repayment of borrowings from ADB. NHB raised Rs.564 crore by issue of special series of priority sector bonds and these bonds have been subscribed by the aforesaid banks/ EXIM Bank with whom the above US Dollar deposit have been kept.

13.4 The Bank refunded an amount of US $13 million to ADB to be redrawn later. However, the un-availed loan of US $13 million was cancelled.

14. Revaluation of Foreign Deposits and Borrowings/Forward Exchange Contracts

14.1 Net loss of Rs.6.57 crore on revaluation of foreign deposits and borrowings has been charged to profit and loss account under head "Loss on Revaluation of foreign Deposits and Borrowings". Premium/ discount has not been recognized separately.

14.2 In view of para 13.1, the foreign currency funds borrowed from USAID have not been revalued.

14.3 As on June 30, 2007, NHB has two outstanding forward sale contracts for Rs.49.95 crore (USD 12.27 million) for which there are no probable inflow of foreign currency funds as on the maturity date of contract. NHB has marked these outstanding contracts to its market values and consequently booked a notional profit of Rs.3.05 crore on such contracts to the credit of its profit and loss account. Further, during the year ended June 30, 2007 NHB has booked an actual profit of Rs.3.48 crore on cancellation of the forward sale contracts of USD 4.6 million due to absence of inflow of foreign currency funds.

14.4 The contingent liability of Rs.49.95 crore has on account of forward exchange contract is stated at the rates of exchange notified by FEDAI at the year end.

15. Employee's Benefits (AS-15)

15.1 As per National Housing Bank (Employees') Pension Regulations, 2003, the Bank provides for pension, a defined benefit retirement plan covering all employees who have opted for pension plan. The plan provides a monthly pension payment to vested employee at retirement or termination of employment. During the year the bank has charged Rs.15.18 lakh in the profit and loss account towards pension fund.

15.2 The Bank has recognised the following amounts in the Profit and Loss Account towards contributions to Provident Fund.

Providend Fund	Rs.2.82 lakhs

15.3 In accordance with NHB (Officers') Service Regulations, 1997 the Bank provides for gratuity, a defined benefit retirement plan covering all employees. The plan provides a lump sum payment to vested employees at retirement or termination of employment based on the respective employee's salary and the years of employment with the Bank.

15.4 Methodology used in actuary calculation-Actuary has used the Projected Unit Credit Method to assess the plan's liabilities including those related to death and service.

15.5 Reconciliation of opening and closing balance of present value of defined benefit obligation for gratuity benefits is given below:

(Rupees in lakhs)
As of 30th June, 2007

Change in benefit obligations	Amount
Present Value of Obligation at the beginning of the year	79.49
Current Service cost	9.42
Interest cost	5.96
Actuarial Gain on obligations	45.41
Benefits paid	(12.26)
Present Value of Obligation at the end of the year	128.02

(Rupees in lakhs)
As of 30th June, 2007

Change in plan assets	Amount
Fair value of plan assets at the beginning of the year*	———
Expected return on plan assets	———
Actuarial Gain	———
Benefits paid	———
Employer contributions	———
Fair value of plan assets at the end of the year	———

*The Bank has not funded the liability as on 30.06.2007.As such there is no fair value of assets.

Reconciliation of present value of the obligation and the fair value of the plan assets	
Fair value of plan assets at the end of the year	———
Liability at the end of the year	128.02
Net asset/(Liability) recognized in Balance Sheet	(148.85)

Expense recognised for the year	
Current Service cost	9.42
Interest cost	5.96
Expected return on plan assets	—
Actuarial (gain)/loss	45.41
Net gratuity expense included in 'Payments to and provision for employees" under "Operating Expenses"	60.79

15.6 Reconciliation of opening and closing balance of present value of defined benefit obligation for Leave Encashment is given below:

(Rupees in lakhs)
As of 30th June, 2007

Change in benefit obligations	
Present Value of Obligation at the beginning of the year	75.98
Current Service cost	4.99
Interest cost	5.70
Actuarial (gain)/loss on obligations	0.40
Benefits paid	(13.20)
Present Value of Obligation at the end of the year	**73.87**

(Rupees in lakhs)
As of 30th June, 2007

Change in plan assets	
Fair value of plan assets at the beginning of the year*	———
Expected return on plan assets	———
Actuarial Gain	———
Benefits paid	———
Employer contributions	———
Fair value of plan assets at the end of the year	———

* The Bank has not funded the liability as on 30.06.2007.As such there is no fair value of assets.

Reconciliation of present value of the obligation and the fair value of the plan assets	
Fair value of plan assets at the end of the year	———
Liability at the end of the year	73.87
Net asset/(Liability) recognized in Balance Sheet	(93.43)

Expense recognised for the year	
Current Service cost	4.99
Interest cost	5.70
Expected return on plan assets	—
Actuarial (gain)/loss	0.40
Net Leave Encashment expense included in 'Payments to and provision for employees" under "Operating Expenses"	11.09

Investment details of plan assets

The Bank has not funded the liability as on 30.06.2007.As such there is no fair value of assets.

Actuarial assumptions used in Gratuity and Leave Encashment

Discount Rate	7.5 % p.a.
Salary Increases	5 % p.a.
Expected rate of return	N.A.
Mortality	Published rates under the LIC (1994-96) mortality tables
Retirement Age	The employees in all cadre retire at 60 years
Withdrawal	The experience is not yet stable. Hence no rate has been applied.

15.7 Reconciliation of opening and closing balance of present value of defined benefit obligation for Medical benefits is given below:

(Rupees in lakhs)
As of 30th June, 2007

Change in benefit obligations	
Present Value of Obligation at the beginning of the year	43.65
Current Service cost	2.38
Interest cost	3.27
Actuarial Gain obligations	(4.65)
Benefits paid	—
Present Value of Obligation at the end of the year	44.65

(Rupees in lakhs)
As of 30th June, 2007

Change in plan assets	
Fair value of plan assets at the beginning of the year*	———
Expected return on plan assets	———
Actuarial Gain	———
Benefits paid	———
Employer contributions	———
Fair value of plan assets at the end of the year	———

* The Bank has not funded the liability as on 30.06.2007. As such there is no fair value of assets.

Reconciliation of present value of the obligation and the fair value of the plan assets	
Fair value of plan assets at the end of the year	———
Liability at the end of the year	44.65
Net asset/(Liability) recognized in Balance Sheet	(46.40)

Expense recognised for the year	
Current Service cost	2.38
Interest cost	3.27
Expected return on plan assets	—
Actuarial (gain)/loss	(4.65)
Net Medical Benefit expense included in 'Payments to and provision for employees" under "Operating Expenses"	1.00

Investment details of plan assets

The Bank has not funded the liability as on 30.06.2007.As such there is no fair value of assets.

Actuarial assumptions used in Medical Benefits

Discount Rate	7.5 % p.a.
Medical Cost Increase	Since upper limit of compensation is fixed, no increase over & above is required.
Mortality	Survival rates are used as per Latest Table LIC (1996-98)
Morbidity	It is experimental basis 20% of claim amount per year per person is assumed to payable.

15.8 The above information is as certified by the actuary and relied upon by the management.

15.9 Previous year's figures have not been given since this is the first year of adoption of this revised AS-15.

16. Security Transactions of 1991-92

16.1 A sum of Rs.237.20 crore appearing in the Balance Sheet under the head "Other Liabilities" includes a sum of Rs.237.06 crore representing the decreed amount received from State Bank of Saurashtra (SBS) in a suit filed by NHB. This amount will be adjusted on final disposal of the appeal filed by SBS and NHB in the Supreme Court.

16.2 The sum of Rs.149.37 crore appearing in the Balance Sheet under the head "Other Assets" represents the sum of Rs.95.40 crore paid by the Bank to SBS during 1991-92 for purchase of

securities and Rs.53.97 crore paid by the Bank to the custodian pursuant to the orders of the special court. Both the amounts and interest thereon, if any, will be adjusted on final disposal of the appeal filed by the SBS and NHB in the Supreme Court.

16.3 A sum of Rs.40.25 crore was appearing in the books of NHB as unclaimed amount since 1991-92. While passing a Decree in the year 1999 in favour of NHB in the above suit against SBS, the special Court noted this fact and directed NHB to deposit a sum of Rs.40.22 crore with the Custodian, which was duly deposited. Provision of Rs. 35.29 crore for interest has been made on the above sum from 1991–92 till date of deposit with the Custodian and thereafter on the difference amount Rs. 0.03 crore. It is being shown under the head "other Liabilities' and will be adjusted on final disposal of the appeal pending in the Supreme Court as referred above.

16.4 The disputes between NHB & SBI and NHB & Grindlays Bank have been settled and no claim exists between the parties against each other, However, any money to be recovered from the assets of the late Sh. Harshad Mehta by SBI and Grindlays Bank in accordance with the decrees passed in their favour by the special court will be shared by them with NHB in the agreed manner and will be accounted for on actual receipt.

17. Segment Reporting

The main business of the National Housing Bank is to promote and regulate housing finance institutions and also to provide financial and other support to such institutions. All other activities of the Bank centre around the main business. Hence, there are no separate reportable segments as per the Accounting Standard on "Segment Reporting" (AS 17) issued by the Institute of Chartered Accountants of India.

18. Related Party Transactions

18.1 As per the Accounting Standard on "Related Party Disclosures" (AS 18) issued by the Institute of Chartered Accountants of India, the necessary disclosure is made as under:

S. No.	Name of the Related Party	Nature of Relationship
1.	Reserve Bank of India	Holding Company
2.	Shri S. Sridhar	Key Management Personal

(Related party relationships are identified by the Bank)

18.2 The nature & volume of transactions of the Bank during the year with the above parties were as follows:

(Rs./crore)

Particulars	Holding Company	Key Management Personnel
Interest Income	-	-
Dividend received	-	-
Interest paid	4.55	-
Remuneration	-	0.06
Receivable as on June 30, 2007	-	-
Payable (borrowings) as on June 30, 2007	81.59	-

19. Income tax

19.1 In respect of the assessment years 2002-03 to 2004-05, the net income tax demand of Rs.72.23 crores has been raised by disallowing the deduction claimed in respect of Special Reserve created u/s 36(1)(viii) of Income Tax Act, 1961 .

19.2 The Bank has preferred an appeal in respect of above demand. The disputed income tax demand amounting to Rs.72.23 crore has been paid and included in' other assets' (Schedule-XII to Balance Sheet). No provision has been made by the Bank for the above demands. However, Bank has created Deferred Tax liability in respect of Special Reserve created u/s 36(1)(viii) of Income Tax Act, 1961.

19.3 The assessment for the AY 2005-06 & 2006-07 are pending. Provision for income tax for AYs 2005-06, 2006-07 has been made after considering the deduction under section 36(1)(viii) of Income tax Act, 1961 which was disallowed by the Income Tax Authorities in the earlier years.

19.4 The contingent liability on account of income tax for Assessment years from 2002-03 to 2007-08 is worked out as per the details given below:

Asset Side (Taxes paid) :	Amount (Rs. in crore)
Advance tax paid till 30.06.2007	216.16
TDS till 30.06.2007	107.15
Income Tax Demand paid but pending under Appeal	72.23
Total (A)	**395.54**
Liability Side (Provisions made) :	
Provision for Income Tax till 30.06.2007	277.28
Deferred Tax Liability created for Special Reserve u/s 36(1) (viii) of Income tax Act,1961	76.06
Total (B)	**353.34**
Contingent Liability (C)=(A) – (B)	**42.20**

20. Deferred Tax

20.1 Deferred Tax Assets and Liabilities arising on account of timing differences and which are capable of reversal in subsequent periods are recognized using tax rates and tax laws that have been enacted or subsequently enacted till the date of the Balance Sheet. Deferred Tax Assets are not recognized unless there is 'virtual certainty' that sufficient future taxable income will be available against which such deferred tax assets will be realized.

20..2 Upto June 30, 2007, the Bank has recorded net deferred tax liability of Rs.76.06 crore which has been shown in the Balance Sheet.

20.3 During the year Bank has not created deferred tax liability on account of special reserve created u/s 36(1)(viii) of Income Tax Act 1961. The reduction in deferred tax liability from Rs.78.71 crore to Rs.76.06 crore amounting to Rs.2.65 crore during the year has been credited to the profit and loss account towards deferred tax (net).

20.4 A composition of deferred tax assets and liabilities into major items is given below:

(Rs. in Crore)

Sr. No.	Particulars	30.06.2006	30.06.2007
	Deferred Tax Assets:		
1	Provision for gratuity and leave encashment	0.52	0.82
2	Medical aid to retired staff	0.15	0.16
3	Provision for guarantee fee	0.29	0.35
	Total Deferred Tax Assets (A)	*0.96*	*1.33*
	Deferred Tax Liabilities:		
1	Depreciation	0.91	1.05
2	Special Reserve u/s 36(1)(viii) of Income Tax Act,1961	78.76	76.34
	Total Deferred Tax Liabilities (B)	***79.67***	***77.39***
	Net Deferred Tax Liability (B-A)	**78.71**	**76.06**

21. Home Loan Account Scheme

21.1 The Home Loan Account Scheme (HLAS) was launched by NHB with effect from July 1, 1989 all over the country and was operated through scheduled banks and Housing Finance Companies. The HLAS has been discontinued effective from March 1, 2004.

21.2 Under the Scheme, the Banks /HFCs are required to collect deposit from individuals specifically for housing. As the deposits with Banks/HFCs under HLAS was on behalf of NHB, the deposit represents liability of NHB towards the depositors and therefore, need to be accounted for in the balance sheet of NHB as its liability to the depositors.

21.3 The Scheme also provided options to the Banks/ HFCs either to utilize the funds as refinance from NHB under any of its approved schemes or retain the same with itself as demand and times liability. Thus, the amount retained by Banks/HFCs either as demand and time liability or under any refinance scheme of NHB constituted the amount recoverable by NHB from such institutions, and therefore an asset of NHB.

21.4 The assets and liabilities referred to above are identical and have been shown as contra entries in the Balance Sheet.

21.5 The deposits under HLAS held by the banks/HFCs aggregating Rs.14.02 crore was disclosed in the Balance Sheet as reported by the banks/HFCs as on 31.03.2007.

21.6 India Housing Finance and Development Ltd., a housing finance company in the private sector which was one of the participating HFC for mobilization of deposits under HLAS was advised by NHB not to open new accounts/ accept fresh deposits under HLAS with effect from 01.10.1994 due to serious financial problem faced by it. NHB being the principal under the scheme, was obliged to meet liability to pay account holders their dues. The Bank assessed the initial liability of Rs.0.49 crore as against verifiable claimants of IHFD under HLAS and made provision of the equal amount. As per the approved procedure, claims for refund of Rs.0.24 crore was paid till 30.06.2007 and balance of Rs.0.25 crore stood as liability as on 30.06.2007.

22. Investment - classification

As stated, investments are classified into "Held for trading", "Available for sale" and "Held for Maturity" categories as per the following details:

(Rs. in crore)

Categories of investment	Investments *(at cost or market value which ever is less)*	As on 30.06.2006	As on 30.06.2007
Held to Maturity (HTM)	a) GOI Dated Securities	1.85	1.90
	b) Investment in Pass Through Certificates of the SPV Trust of which NHB is Trustee	1.18	0.83
	c) Subordinated Bonds	40.00	45.00
	d) Others	4.90	4.90
	Sub-total	**47.93**	**52.63**
Available for Sale (AFS)	a) Units of Mutual Funds	370.60	229.80
	b) Stocks of Housing Finance Institutions	5.80	5.80
	Sub-total	**376.40**	**235.60**
	Total	**424.33**	**288.23**

23. Provision for stamp duty

NHB's borrowings towards issue of bonds during the current and previous years of the value of Rs. 3517.02 crores outstanding as on 30.06.2007 are held with the depository in the form of letter of allotment. These are required to be converted into demat securities in the form of promissory notes or debentures as mentioned in the respective Information Memorandums after paying the consolidated stamp duty issue-wise as per section 8A of the Indian Stamp Act, 1899. As per the legal opinion obtained, a provision of Rs.14.46 crores (including Rs.13.11 crore for previous borrowings) has been made in the books towards the stamp duty which will become payable on conversion.

24. Impairment of assets

The Bank has not identified impairment of assets listed in the accounting standard (AS-28). Accordingly, no provision has been made.

25. Provision for standard assets

NHB has been following Reserve Bank of India's Directions on provisioning requirements. NHB has made provision on standard assets @0.40 per cent in terms of RBI Circular 2005-06/227 dated December 2, 2005 to term lending and refinancing institutions. RBI has recently increased provisioning requirement on standard advances on residential housing loans beyond Rs.20 lakhs from 0.40 per cent to 1 per cent as per their various circulars addressed to All

Scheduled Commercial Banks. NHB has not made any additional provision (amount un-ascertained) as RBI has not issued any such circular to All-India Term Lending and Refinancing Institutions. However, as a prudent measure, NHB has made provision @ 1 per cent on the loans outstanding of Rs.568.55 crore under direct lending (i.e., project finance). NHB is also in correspondence with RBI on the applicability or otherwise of increase provisioning requirement on refinance loans beyond Rs.20 lakhs to it.

26. Guarantee fee payable

The Central Government has guaranteed the repayment of principal and interest in respect of bonds (under priority sector) issued by the Bank in the earlier years. An accumulated provision of a sum of Rs.3.41 crore (provision made during the year Rs.0.20 crore) has been provided for and is shown under 'current liabilities and provision'.

27. Consolidation of Special Fund with the General Fund

27.1 The Voluntary Deposits (Immunities and Exemptions) Act, 1991 was passed with the objectives of providing certain immunities and exemptions from direct taxes to persons making voluntary deposits with the National Housing Bank and exemptions from direct taxes in relation to such amounts. The amount so collected under the Voluntary Deposits Scheme is required to be kept in a Special Fund exclusively for the purpose of financing slum clearance and low cost housing for the poor. In terms of National Housing Bank (Slum Improvement & Low Cost Housing Fund) Regulations, 1993 Profit and Loss Account for the year ended 30th June and Balance Sheet as on that date are required to be prepared each year in respect of the Special Fund and audited by the Statutory Auditors appointed by the Reserve Bank of India under Section 40 (1) of the National Housing Bank Act, 1987.

27.2 Accordingly, the Profit and Loss Account and the Balance Sheet of the Special Fund have been prepared as per the provisions of the National Housing Bank (Slum Improvement & Low Cost Housing Fund) Regulations, 1993 and attached as Annexure to these financial statements. The balance lying in the Special Fund is included under the head "Reserves" in the Bank's consolidated Balance Sheet. Various assets and liabilities of the Special Fund have also been grouped in the consolidated Balance Sheets under the respective heads.

28. Regrouping

Figures for the previous year have been re-grouped, wherever necessary, so as to make them comparable with those of the current year.

29(a) Cash Flow Statement for the year ended June 30, 2007

(Rs. In Crore)

A)	CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES	
	Net Profit as per Profit & Loss Account	114.31
	Adjustments for non cash expenses and income	
	Provision for Tax (Includes Income Tax/ Fringe Benefit Tax and Wealth Tax)	69.45
	Deferred Tax Liabilities	(2.65)
	Depreciation on fixed assets	2.39
	Provision for Standard Assets and Contingencies	16.24
	Provision for Stamp Duty	2.03
	Provision for Bad Debts / u/s 36(1)(viia) of IT Act	10.75
	Loss on difference in exchange rate on revaluation of deposits and borrowings	6.57
	Depreciation on investments & amortization exp	0.03
	Dividend on HFC's Equity	(0.24)
	Profit on Sale of Investments	(11.37)
	Provisions no longer required written back	(1.33)
	Gain on Forward Exchange Contract	(1.96)
	Operating Profit before working capital changes	**204.22**
	Adjustments for Working Capital:	
	(Increase)/Decrease in Investments	(4.96)
	(Increase)/Decrease in PTC-Investments	0.36
	(Increase)/Decrease in Deposits with Banks	1144.13
	(Increase)/Decrease in Loans & Advances	(3208.31)
	(Increase)/Decrease in other assets	51.17
	Increase/(Decrease) in Current Liabilities	87.20
	Net cash from operating activities before taxes paid	(1726.19)
	Less : Income Taxes Paid	(75.84)
	NET CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITES BEFORE EXTRAORDINARY ITEMS(A)	**(1802.03)**

B)	**CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES BEFORE EXTRAORDINARY ITEMS**	
	Net Additions to fixed Assets	(0.88)
	Profit on Sale of Investments	11.37
	Dividend on HFC's Equity	0.24
	NET CASH GENERATED FROM INVESTING ACTIVITES BEFORE EXTRAORDINARY ITEMS	10.73
	Sale Proceeds	0.00
	NET CASH GENERATED FROM INVESTING ACTIVITES AFTER EXTRAORDINARY ITEMS (B)	**10.73**
C)	**CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES**	
	Payments to Staff Benevolent Fund	0.05
	Increase / (Decrease) in Bonds & Debentures	(2382.21)
	Increase/(Decrease) in Borrowings	4079.62
	NET CASH GENERATED FROM FINANCING ACTIVITES (C)	**1697.46**
	Net increase in cash and cash equivalents (A+B+C)	(93.84)
	Cash and cash equivalents as at 1st July 2006	391.45
	Cash and cash equivalents as at June 30, 2007	**297.61**

29(b). Schedule to Cash & Cash Equivalents as on June 30, 2007

	30.06.2007	**30.06.2006**	
Cash in hand	0.00	0.00	0.00
Balances with RBI	0.03	0.02	0.01
Balances with other banks-current account	57.66	18.42	39.24
Cash realized on forward exchange contract	3.55	0.00	3.55
Investment in Mutual Funds-short term	229.80	370.60	(140.80)
Cash and cash equivalents before exchange rate adjustment	**291.04**	**389.04**	**(98.00)**
Effect of Exchange rate changes-Unrealized Loss	**6.57**	**2.41**	**4.16**
Cash and cash equivalents after exchange rate adjustment	**297.61**	**391.45**	**93.84**

30. Additional Disclosures as per RBI Guidelines

A.	**Capital:**		
a.	*CRAR*	22.58%	
	- Core CRAR	20.44%	
	- Supplementary CRAR	2.14%	
	(In Rs. Crore)		
b.	*Amount of subordinated debt raised and outstanding as Tier II Capital (Discounted Value; Rs.80 crore)*	400.00	
c.	*Risk Weighted Assets:*		
	- On Balance Sheet Items	8796.97	
	- Off Balance Sheet Items	119.40	
d.	*Share-holding pattern as on the date of the Balance Sheet*	**(%age of share holding)**	
	- Reserve Bank of India	100%	
B.	**Asset Quality & Credit Concentration:**		
e.	*Percentage of net NPAs to net Loans & Advances*	0.00%	
f.	*Amount and percentage of net NPAs under the prescribed asset classification categories*		
		Amount	**%age**
	Sub-Standard	0.00	0.00%
	Doubtful	0.00	0.00%
	Loss	0.00	0.00%
	Total	**0.00**	**0.00%**
	(In Rs. Crore)		
g.	*Amount of provisions made during the year towards:*		
	- Standard Assets	16.24	
	- Bad debts u/s 36(1)(viia) of the IT Act, 1961	10.75	
	- Investments	0.03	
	- Income tax & Fringe Benefit Tax	69.38	
	- Deferred Tax (net)	0.00	

h.	*Movement in net NPAs*	**As on 30/06/2006**	**As on 30/06/2007**	
	- Net NPAs	Nil	Nil	

i.	*Credit exposure as percentage to capital funds and as percentage to total assets, in respect of:*	**Total Credit o/s in Rs. Crore**	**% age to Capital Fund**	**% age to Total Assets**
	- The largest single borrower	1100.00	54.43%	5.12%
	- The largest borrower group	1302.37	64.44%	6.06%
	- The 10 largest single borrowers	9660.25	477.99%	44.96%
	- The 10 largest borrower groups$	3843.53	190.18%	17.89%
	$ NHB has only four borrower groups			

(In Rs. Crore)

j.	*Credit exposure to the five largest sectors/ industries as percentage to total loan assets*	**Total Credit o/s**	**%age to total o/s**	
	- Scheduled Commercial Banks	13815.00	70.59%	
	- Housing Finance Companies	4799.58	24.52%	
	- State Cooperative Agricultural Rural Development Banks/ Land Development Banks	198.08	1.01%	
	- Housing Boards/Developments Authorities	171.38	0.88%	
	- Co-operative Housing Finance Societies	150.24	0.77%	

C. Liquidity:

k. Maturity Pattern of rupee assets and liabilities

l. Maturity Pattern of foreign currency assets and liabilities

(In Rs. Crore)

Items	Less than or equal to 1 year	More Than a year upto 3 years	More Than 3 year upto 5 years	More Than 5 years upto 7 years	More Than 7 years	Total
Rupee assets	8,928.58	7,840.42	3,209.60	982.63	3,275.45	24,236.68
Foreign currency assets	36.71	73.69	74.10	74.58	316.16	575.24
Total Assets	**8,965.29**	**7,914.11**	**3,283.70**	**1,057.21**	**3,591.61**	**24,811.92**
Rupee liabilities	13,253.81	6,907.63	2,172.48	875.21	696.16	23,905.29
Foreign currency liabilities	41.27	82.79	83.40	84.03	377.80	669.29
Total Liabilities	**13,295.08**	**6,990.42**	**2,255.88**	**959.24**	**1,073.96**	**24,574.58**
Total	**(4329.79)**	**923.69**	**1027.82**	**97.97**	**2517.65**	**237.34**

D. Operating results:	
m. Interest Income as a percentage to average Working Funds	6.74%
n. Non-interest income(*) as a percentage to average Working Funds	0.08%
o. Operating profit as a percentage to average Working Fund	1.00%
p. Return on average assets	0.54%
q. Net Profit per employee (In Rs. Crore)	1.59

(*) Non-interest income excludes gain on forward exchange contract, write-back of provisions & contingencies no longer required and deferred tax.

E. Movement in the provisions:

I. *Provisions for Non Performing Assets (comprising loans, bonds and debentures in the nature of advance and inter-corporate deposits) (excluding provision for standard assets)*

	Amount (In Rs. Crore)
a) Opening balance as at the beginning of the financial year	*27.44*
Add: Provisions made during the year	*0.00*
Less: Write off, write back of excess provision	*0.34*
b) Closing balance at the close of the year	*27.10*

II. ***Provisions for Depreciation in Investments***

	c)	Opening Balance at the beginning of the financial year	0.60
Add:	i)	Provisions made during the year	0.00
	ii)	Appropriation, if any, from Investment Fluctuation Reserve Account during the year	0.00
Less:	i)	Write off during the year	0.07
	ii)	Transfer, if any, to Investment Fluctuation Reserve Account	0.00
	d)	Closing balance at the close of the financial year	0.53

F. Restructured Accounts:

a) Total Amount of loan Assets	Nil
b) Sub-standard/Doubtful Assets	Nil

G. Assets Sold to Securitisation Company / Reconstruction Company: Nil

H.	Forward Rate Agreements and Interest Rate Swaps:	(In Rs. Crore)
a)	Notional principal of swap agreements	1,000.00
b)	Nature and terms of the swaps	Fixed to Floating Hedge Interest Rate Swap
c)	Quantification of losses	Nil
d)	Collateral required	Nil
e)	Concentration of credit risk	5.07
f)	The "Fair" value of total swaps book	(1.18)
	(as certified by the Management)	

I. Interest Rate Derivatives:

S.No	Particulars	Amount
1	Notional principal amount of exchange traded interest rate derivatives undertaken during the year	Nil
2	Notional principal amount of exchange traded interest rate derivatives outstanding as on 30th June 2007	Nil
3	Notional principal amount of exchange traded interest rate derivatives outstanding and not "highly effective"	Nil
4	Mark-to-market value of exchange traded interest rate derivatives outstanding and not "highly effective"	Nil

J. Investments in Non Government Debt Securities:

A. Issuer Categories in respect of investments made (In Rs. Crore)

Sr. No.	Issuer	Amount	Amount of			
			Investments made through private placement	'below investment grade' Securities held	'unrated' Securities held	'unlisted' Securities
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	PSUs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	FIs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	Banks	45.00	45.00	0.00	0.00	0.00
4	Private Corporates	4.90	0.00	0.00	0.00	0.00
5	Subsidiaries/Joint Ventures	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	Others	230.63	0.83	0.00	0.00	0.83
7	Provisions held towards depreciation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total	**280.53**	**45.83**	**0.00**	**0.00**	**0.83**

B.	*Non performing investments*	(In Rs. Crore)
	Particulars	Amount
	Opening balance	0.00
	Additions during the year	0.00
	Reductions during the year	0.00
	Closing balance	0.00
	Total Provisions held	0.00

K. Consolidated Financial Statements: FI has no subsidiary

a) Extent of Consolidation

b) Accounting Policies

L. Disclosure on Risk Exposures in Derivatives: (In Rs. Crore)

Sl. No.	Particulars	Currency Derivatives	Interest Rate Derivatives
1	***Derivatives (Notional Principal Amount)***		
	a) For hedging	0.00	1,000.00
	b) For trading	0.00	0.00
2	***Marked to Market Position***		
	a) Asset (+)	0.00	0.00
	b) Liabilities (-)	0.00	(1.18)
3	***Credit Exposure***		*5.07*
4	***Likely impact of one percentage change in interest rate (100*PV01)***		
	a) on hedging derivatives	0.00	29.75
	b) on trading derivatives	0.00	
5	***Maximum and Minimum of 100*PV01 observed during the year***		
	a) on hedging		
	- Maximum	0.00	29.75
	- Minimum	0.00	0.00
	b) on trading		
	- Maximum	0.00	0.00
	- Minimum	0.00	0.00

(as certified by the Management)

M. Exposures where the FI had exceeded the prudential exposure limits during the year:

The prudential exposure limit was exceeded in one of the case by Rs.8.25 crore due to reduction in capital fund which has since been regularised.

N. Corporate Debt Restructuring: Nil

Schedule I to XIV form an integral part of accounts.

Signatures on schedules I to XIV for identification

Sd/-
A. P. Saxena
Assistant General Manager

Sd/-
R. S. Garg
General Manager

Sd/-
Surindra Kumar
Executive Director

Sd/-
R. V. Verma
Executive Director

Sd/-
S. Sridhar
Chairman & Managing Director

Directors

Vidyadhar K. Phatak

Dr. Errol D'Souza

Sd/-
R. V. Shastri

Sd/-
Jayshree A. Vyas

Sd/-
Shyamala Gopinath

Sd/-
Lakshmi Chand

Dr. H.S Anand

Sd/-
Amitabh Verma

Sd/-
Nilam Sawhney

Sd/-
M.V.P.C. Sastry

Mohinder Singh

For D. Singh & Co.
Chartered Accountants
Sd/-
(Ms. Simran Singh)
Partner
M.No.F 98641

New Delhi, October 22, 2007

Slum Improvement and Low Cost Housing Fund Special Fund

(Annexure to Annual Accounts 2006-07)

Slum Improvement and

Balance Sheet

Previous Year Rs. Crore		Liabilities		Current Year Rs. Crore
61.82	1.	**Special Fund (Slum Improvement and Low Cost Housing Fund)**		61.82
	2.	**Reserve:**		
26.27		(i) Special Reserve in terms of Section 36(1)(viii) of Income Tax Act, 1961		29.33
3.00		(ii) Investment Fluctuation Reserve		3.00
	3.	**Profit & Loss Account:**		
151.89		Balance as per last balance sheet	159.30	
7.41		Add: Profit transferred from the Profit & Loss Account annexed	9.15	168.45
	4.	**Current Liabilties & Provisions**:		
29.49		(i) Provision for Income Tax	34.89	
0.51		(ii) Provision for Standard Assets	1.30	
3.74		(iii) Provision for Bad Debts u/s 36(i)(viia)(c) of IT Act, 1961	4.51	
@		(iv) Others	0.00	40.70
8.84	5.	**Deferred Tax Liability**		9.82
292.97		**TOTAL**		**313.12**

@ Amount less than Rs.0.50 lakh.

Low Cost Housing Fund

as at 30th June, 2007

Previous Year Rs. Crore		Assets		Current Year Rs. Crore
	1.	**Cash and Bank Balances:**		
0.08		(i) Current Account	@	
122.25		(ii) Term Deposit with Banks / FIs	37.75	37.75
	2.	**Investments** (at cost or market value whichever is less)		
21.92		(i) Units of Mutual Funds		0.00
125.24	3.	**Loans & Advances**		129.23
	4.	**Other Assets:**		
3.04		(i) Interest Receivable on Bank Deposits	2.36	
20.21		(ii) Advance Tax, TDS and Payment of Disputed Tax Demand, etc.	20.21	
0.23		(iii) Amount Recoverable from General Fund	123.57	146.14
292.97		**TOTAL**		**313.12**

@ Amount less than Rs.0.50 lakh.

Profit & Loss Account

Previous Year Rs. Crore		Expenditure	Current Year Rs. Crore
@	1.	Other Expenditure	0.00
0.29	2.	Provision for Standard Assets	0.79
1.14	3.	Provision for Bad Debts u/s 36(1)(viia)(c) of IT Act, 1961	0.77
1.19	4.	Deferred Tax	0.98
4.98	5.	Provision for Income Tax	5.41
10.96	6.	Balance of Profit c/d	12.21
18.56		**TOTAL**	**20.16**
3.55	7.	Transfer to Special Reserve in terms of Section 36(1)(viii) of Income Tax Act, 1961	3.06
7.41	8.	Balance Carried to Balance Sheet	9.15
10.96		**TOTAL**	**12.21**

@ Amount less than Rs.0.50 lakh.

Sd/-
A. P. Saxena
Assistant General Manager

Sd/-
R. S. Garg
General Manager

Sd/-
Surindra Kumar
Executive Director

Sd/-
R. V. Verma
Executive Director

Sd/-
S. Sridhar
Chairman & Managing Director

Directors

Vidyadhar K. Phatak

Dr. Errol D'Souza

Sd/-
R. V. Shastri

Sd/-
Jayshree A. Vyas

Sd/-
Shyamala Gopinath

Sd/-
Lakshmi Chand

Dr. H.S Anand

Sd/-
Amitabh Verma

Sd/-
Nilam Sawhney

Sd/-
M.V.P.C. Sastry

Mohinder Singh

New Delhi, October 22, 2007

for the year ended 30th June, 2007

Previous Year Rs. Crore		Income		Current Year Rs. Crore
	1.	Interest on Loans & Advances and Bank Deposits :		18.68
7.37		(a) Loans & Advances	8.46	
9.26		(b) Bank Deposits	10.22	
1.93	2.	Profit on sale of Investments		1.48
18.56				**20.16**
10.96	3.	Balance of Profit brought down		12.21
10.96				**12.21**

Notes forming part of Accounts

1. Balance Sheet and Profit & Loss Account of Special Fund have been drawn in accordance with the provisions of National Housing Bank (Slum Improvement and Low Cost Housing Fund) Regulation, 1993.

2. NHB (Slum Improvement and Low Cost Housing Fund) represent 40% of the amounts deposited by any person voluntarily in accordance with the NHB Voluntary Deposit Scheme (VDS).

As per our attached Report of even date
For D. Singh & Co.
Chartered Accountants

Sd/-
(Ms. Simran Singh)
Partner
M.No.F 98641

राष्ट्रीय आवास बैंक के वरिष्ठ कार्यपालकगण
Senior Executives of National Housing Bank

आर. वी. वर्मा
कार्यपालक निदेशक
R.V. Verma
Executive Director

सुरेन्द्र कुमार
कार्यपालक निदेशक
Surindra Kumar
Executive Director

पी. के. कौल
महा प्रबंधक
P. K. Kaul
General Manager

आर. एस. गर्ग
महा प्रबंधक (विधि)
R. S. Garg
General Manager (Law)

आर. भल्ला
महा प्रबंधक
R. Bhalla
General Manager

आर. राजगोपालन
महा प्रबंधक
R. Rajgopalan
General Manager

राष्ट्रीय आवास बैंक
(भारतीय रिज़र्व बैंक के संपूर्ण स्वामित्व में)

National Housing Bank
(Wholly owned by the Reserve Bank of India)

Core 5-A, 3rd Floor, India Habitat Centre, Lodhi Road, New Delhi-110003. Tel.: 24649031-35 Fax: 24646988 Website: www.nhb.org.in