

# आवास भारती

वर्ष 18 | अंक 70 | जनवरी-मार्च, 2019



राष्ट्रीय  
आवास बैंक  
NATIONAL  
HOUSING BANK

दिल्ली बैंक नराकास द्वारा बैंक को हिंदी गृह पत्रिका हेतु प्राप्त प्रथम पुरस्कार एवं श्रेष्ठ कार्य-निष्पादन हेतु प्राप्त राजभाषा शील्ड पुरस्कार की कुछ झलकियां





## संपादक की कलम से...



प्रिय पाठकगण,

मुझे जनवरी – मार्च 2019 का आवास भारती का 70वां अंक आप सभी प्रबुद्ध पाठकों के समक्ष प्रस्तुत करते हुए हार्दिक प्रसन्नता हो रही है। हमारी इस पत्रिका के माध्यम से यह कोशिश रही है कि बैंकिंग एवं विशेष रूप से आवास वित्त जैसे विषयों पर सटीक तकनीकी जानकारी प्रस्तुत की जाए।

देश में आवास की समस्या को हल करने में राष्ट्रीय आवास बैंक पिछले 29 से 30 वर्षों से महत्वपूर्ण भूमिका निभाता आ रहा है तथा अपने विनियमन एवं पर्यवेक्षण, वित्त पोषण, संवर्धनात्मक भूमिका के जरिये इस दिशा में बेहतरीन कार्य किया है। अगर कभी पाठक राष्ट्रीय आवास बैंक के इतिहास पर नजर डालें तो पाएंगे कि देश की आवास वित्त व्यवस्था को एक सुव्यवस्थित रूप देने में बैंक का काम सर्वश्रेष्ठ रहा है। पिछले कुछ महीनों में यह देखने में आया है कि आवास वित्त का कारोबार करने वाली आवास वित्त कंपनियों को बैंकों आदि से निधियां प्राप्ति में दबाव का सामना करना पड़ा है तथा जिसकी वजह से आवास वित्त संवितरण की गति में धीमापन आया है। यह आवास वित्त क्षेत्र की संस्थानों के लिये चुनौती का समय है। राष्ट्रीय आवास बैंक ने आवास वित्त कंपनियों, बैंको एवं अन्य प्राथमिक ऋणदाता संस्थान को उनके द्वारा दिये जाने वाले वैयक्तिक आवास ऋणों के लिये पुनर्वित्त सहायता प्रदान करने में अपने स्थापना काल से ही कोई कसर बाकी नहीं रखी है। राष्ट्रीय आवास बैंक ने अपने स्थापना काल से 31 मार्च, 2019 तक कुल 2,32,866 करोड़ रुपये की संचयी पुनर्वित्त सहायता प्रदान की है। इस संचयी पुनर्वित्त सहायता में रियायती ब्याज दरों पर दी गई वो निधियां भी शामिल हैं जो ग्रामीण आवास निधि, शहरी आवास निधि एवं किफायती आवास निधि के तहत भी प्रदान की गई हैं एवं इस संचयी पुनर्वित्त सहायता से लाखों घरों के अधिग्रहण, निर्माण/मरम्मत देश में संभव हुआ है।

मैं इस पत्रिका के माध्यम से अन्य बैंकों आदि का ध्यान इस ओर दिलाना चाहता हूँ कि देश में कार्यरत आवास वित्त कंपनियां आस्ति गुणवत्ता के हिसाब से बेहतर रूप से काम कर रही हैं एवं इन आवास वित्त कंपनियों की अनुप्रयोज्य आस्तियां उनके बकाया आवास ऋणों के लगभग 1.5 प्रतिशत से भी कम है। इससे बैंकिंग जगत यह अनुमान लगा सकता है कि आवास वित्त कंपनियां ऋण संवितरण में कितनी सावधानी बरत रही है एवं उनकी वसूली प्रतिशतता भी बेहतरीन है। अगर आवास वित्त कंपनियों को बाजार से निधियां प्राप्ति नहीं होगी तो पूरा ऋण चक्र ही रुक जाएगा तथा ऐसे में कंपनियों को व्यावसायिक गतिविधियों में अवरोध का सामना करना पड़ सकता है।

मुझे उम्मीद है कि बैंक आदि उक्त परिदृश्य पर गौर करते हुए इसका आकलन करेंगे और सकारात्मक कदम उठाएंगे जिससे आवास वित्त क्षेत्र को न केवल बढ़ावा मिलेगा बल्कि देश की आर्थिक व्यवस्था भी मजबूत होगी।

इस अंक पर पाठकों की प्रतिक्रिया की अपेक्षा रहेगी।

(रंजन कुमार बरुन)

उप महाप्रबंधक एवं संपादक



## आप की पाती

महोदय,  
मैं राष्ट्रीय आवास बैंक को आपकी नवीन और उत्तम गृह पत्रिका – आवास भारती का अक्टूबर-दिसम्बर, 2018 का 69वां अंक प्रकाशित करने के लिए धन्यवाद देता हूँ। आपके द्वारा इस अंक में आवास, आवास वित्त, भारत में हाउसिंग माइक्रो फाइनेंस, राजभाषा हिंदी के साथ-साथ अन्य महत्वपूर्ण विषयों से जुड़े लेखों और कविताओं के उत्तम संग्रह, जो मानव जीवन में महत्वपूर्ण स्थान रखते हैं का भान कराते हैं जो अत्यंत सराहनीय कार्य है जिसके लिए मैं आपको दिल से धन्यवाद देता हूँ और आशा करता हूँ कि निकट भविष्य में भी आप हमें राष्ट्रीय और अंतरराष्ट्रीय विषयों की नवीन और उत्तम जानकारी देते रहेंगे।

भवदीय,  
ह/-

**डॉ० शैलेश कुमार अग्रवाल**  
कार्यकारी निदेशक,  
निर्माण सामग्री एवं प्रौद्योगिकी संवर्द्धन परिषद

महोदय,  
आपके कार्यालय द्वारा प्रकाशित तिमाही गृह पत्रिका "आवास भारती" के 69वें अंक की प्रति प्राप्त हुई धन्यवाद। इस पत्रिका में पूर्ण साज-सज्जा के साथ विभिन्न विषयों पर बहुत उपयोगी जानकारी प्रदान की गई है। इसमें प्रकाशित किए गए लेख ज्ञानवर्धक होने के साथ-साथ रोचक भी हैं। इसके लिए संपादक मंडल तथा रचनाकार बधाई के पात्र हैं। आशा है भविष्य में भी यह पत्रिका रोचक सामग्री के साथ प्रकाशित होती रहेगी, इन्हीं शुभकामनाओं के साथ।

भवदीया,  
ह/-

**नम्रता बजाज**  
प्रबंधक (राजभाषा),  
केन्द्रीय भंडारण निगम,  
नई दिल्ली

महोदय,  
आपके द्वारा भेजी गई पत्रिका 'आवास भारती' (वर्ष 2018 अंक 69, अक्टूबर-दिसंबर, 2018) प्राप्त हुई। पत्रिका की उत्कृष्ट साज-सज्जा आकर्षक एवं मनमोहक है। पत्रिका में प्रकाशित सभी लेख स्तरीय, ज्ञानवर्धक एवं पठनीय हैं विशेषतः कुछ सामग्री बहुत पसंद आयी-उल्लेख करना उचित होगा। 1. नीलामी का मकान खरीदते समय सावधानियां 2. वसीयत के लाभ 3. वन्यजीव फोटोग्राफी में मेरा अनुभव 4. झारखंड के जनजातीय पर्व। हमारे कार्यालय को यह पत्रिका भेजने के लिए धन्यवाद। राजभाषा हिंदी की प्रगति के लिए आपको एवं पत्रिका से संबद्ध सभी महानुभावों को सादर धन्यवाद एवं आभार।

भवदीय,  
ह/-

**रामस्वरूप वर्मा**  
राजभाषा अधिकारी,  
एन.टी.सी.लि., नई दिल्ली

महोदय,  
आपकी तिमाही गृह पत्रिका 'आवास भारती' का अक्टूबर-दिसंबर, 2018 अंक प्राप्त हुआ। नवीनतम अंक की प्रति प्रेषण हेतु धन्यवाद। आवास भारती में प्रकाशित एनएचबी रेजीडेक्स (रिहायशी आवास मूल्य सूचकांक) काफी उपयोगी है और गृह ऋण व्यवसाय से जुड़ी कई संस्थानों के लिए इसमें दिए गए शहर-वार आंकड़े व्यवसायिक आवश्यकताओं को पूरा करने में बहुत सहायक है। आवास समस्या, निर्माण, कानूनी पक्षों से जुड़े समस्त लेखों के साथ-साथ पत्रिका का कलेवर एवं फलेवर दोनों आकर्षक है। आशा करता हूँ भविष्य में भी हाउसिंग सेक्टर से जुड़े विभिन्न पहलुओं पर विस्तृत आलेख आवास भारती में समाहित होंगे।

भवदीय,  
ह/-

**ओ. पी. शर्मा**  
सहायक महाप्रबंधक,  
इलाहाबाद बैंक, नई दिल्ली



## विषय सूची

विषय	पृष्ठ
1 राष्ट्रीय आवास बैंक परिवार समाचार .....	4
2 वित्तीय धोखाधड़ी की पूर्व सूचना और पता लगाना .....	6
3 प्रबंधन की बढ़ती मांग .....	10
4 भारतीय अर्थव्यवस्था: भू-संपदा (रियल एस्टेट) तथा आवास का महत्त्व .....	12
5 पर्यावरण हितैषी इमारतों को दें प्राथमिकता .....	15
6 जब बैंक का ऋण चुका न सकें .....	17
7 री-डेवलपमेंट के फायदे .....	19
8 आवासीय भूमि खरीदने की चुनौतियां .....	20
9 गृह ऋण पर ब्याज की अस्थिर दर .....	21
10 स्मार्ट सिटी की संकल्पना और सच .....	24
11 होम लोन स्विच करते समय क्या ध्यान रखें .....	26
12 भारत में कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार .....	28
13 वित्तीय समावेशन .....	31
14 आवास ऋण के विकल्प .....	33
15 वर्तमान में मानव संसाधन की महत्ता .....	35
16 आवास व्यवस्था को सुचारू बनाने में सूक्ष्म वित्त संस्थानों की सार्थकता .....	38
17 तेरा घर - मेरा घर .....	39
18 झारखंड के प्रमुख वन्यजीव अभ्यारण्यों की यात्रा .....	42
19 बाजार का जादू .....	45
20 राजभाषा .....	46
21 काव्य सुधा .....	48

कुल तकनीकी लेख	- 14
कुल सामान्य लेख	- 05
कुल योग	- 19

## आवास भारती

राष्ट्रीय आवास बैंक की राजभाषा पत्रिका  
(केवल आंतरिक परिचालन हेतु)

पंजी. संख्या, दिल्ली इन / 2001 / 6138

वर्ष 18, अंक 70, जनवरी-मार्च, 2019

### प्रधान संरक्षक

श्रीमती दक्षिता दास  
प्रबंध निदेशक एवं मुख्य कार्यपालक अधिकारी

### संरक्षक

डॉ. अश्वनी कुमार त्रिपाठी  
कार्यपालक निदेशक

### उप संरक्षक

वी. वैदीश्वरन  
महाप्रबंधक

### संपादक

रंजन कुमार बरुन  
उप महाप्रबंधक

### सहायक संपादक

शोभित त्रिपाठी  
राजभाषा अधिकारी

### संपादक मंडल

सुशांत कुमार पाढ़ी, उप महाप्रबंधक

मोहित कौल, सहायक महाप्रबंधक

पीयूष पाण्डेय, क्षेत्रीय प्रबंधक

श्याम सुंदर, क्षेत्रीय प्रबंधक

राम नारायण चौधरी, प्रबंधक

कृष्ण चंद्र मौर्य, सहायक प्रबंधक

पत्रिका में प्रकाशित रचनाओं में अभिव्यक्त विचार,  
मौलिकता एवं तथ्य आदि लेखकों के अपने हैं।

संपादक या बैंक का इनके लिए  
जिम्मेदार अथवा सहमत होना  
अनिवार्य नहीं है।



राष्ट्रीय  
आवास बैंक  
NATIONAL  
HOUSING BANK

कोर-5 ए, 3-5 वां तल,

भारत पर्यावास केंद्र

लोधी रोड, नई दिल्ली-110003





## राष्ट्रीय आवास बैंक परिवार समाचार

### आवास वित्त में धोखाधड़ी पर रोकथाम पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दिनांक 28 और 29 जनवरी, 2019 को नई दिल्ली में आवास वित्त में धोखाधड़ी पर रोकथाम पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन किया गया। दिनांक 28 जनवरी, 2019 को प्रशिक्षण



प्रशिक्षण कार्यक्रम के दौरान प्रतिभागियों को संबोधित करते राष्ट्रीय आवास बैंक के उप महाप्रबंधक श्री विशाल गोयल

कार्यक्रम की शुरुआत हुई। राष्ट्रीय आवास बैंक के महाप्रबंधक श्री के. चक्रवर्ती ने कार्यक्रम का उद्घाटन किया और स्वागत संबोधन के साथ प्रतिभागियों का स्वागत किया। तत्पश्चात् कार्यक्रम के प्रथम सत्र की शुरुआत हुई। कार्यक्रम के प्रथम सत्र में श्री अभय वर्मा, परामर्श विशेषज्ञ, एफआईयू-इंडिया ने बैंकिंग में होने वाली धोखाधड़ियों के बारे में विस्तार से बताया। उन्होंने धोखाधड़ी से जुड़ी हालिया घटनाओं का भी जिक्र किया और उसके माध्यम से यह बताने की कोशिश की कि किस प्रकार से इन घटनाओं को होने से रोका जा सकता है। इसी के साथ उन्होंने धोखाधड़ी से बचाव पर पीएमएलए सरकारी दिशा-निर्देशों के बारे में विस्तार से जानकारी प्रदान की। प्रथम सत्र के बाद प्रतिभागियों को दोपहर के भोजन हेतु आमंत्रित किया गया। भोजनावकाश के पश्चात कार्यक्रम के दूसरे सत्र का प्रारंभ हुआ। कार्यक्रम का दूसरा सत्र राष्ट्रीय आवास बैंक की सहायक महाप्रबंधक सुश्री रीजा के. और बैंक के प्रबंधक श्री सौरभ सिंह ने लिया। जिसमें उन्होंने ग्रीड्स के बारे में प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की तथा इसी के साथ इसकी उपयोगिता पर भी प्रकाश डाला। इसके अलावा उन्होंने धोखाधड़ीपूर्ण लेन-देन पर रा.आ. बैंक के निदेशों की भी जानकारी प्रदान की और यह बताया कि किस प्रकार ये निदेश हैं इस प्रकार के लेन-देन को होने से रोकने में हमारी

मदद कर सकते हैं। तीसरे सत्र का संचालन श्री जगदीश राजपूत, जोनल प्रमुख, आईआईबीएफ ने किया। इस सत्र में उन्होंने बताया कि वित्तीय विवरणी से संबंधित धोखाधड़ी की पहचान हेतु डाटा का विश्लेषण किया जाना कितना आवश्यक है और किस प्रकार डाटा विश्लेषण के द्वारा हम इसे चिन्हित कर सकते हैं। उन्होंने इस विषय को बड़े ही सरल भाषा में समझाने का प्रयास किया। कार्यक्रम के चौथे सत्र का संचालन श्री पंकज शर्मा, मुख्य प्रबंधक (परिचालन), सरसाई ने किया। इस सत्र के दौरान उन्होंने सरसाई की स्थापना, इसकी कार्यविधि और किस प्रकार से सरसाई आवास वित्त में होने वाली धोखाधड़ी की पहचान और उसकी रोकथाम में मदद कर सकता है, इन सभी विषयों पर विस्तार से जानकारी प्रदान की।

अगले दिन अर्थात् 29 जनवरी, 2019 को प्रशिक्षण कार्यक्रम के पांचवें सत्र की शुरुआत हुई। इस सत्र का संचालन श्री दीपक टंडन, प्रोफेसर, इंटरनेशनल मैनेजमेंट इंस्टीट्यूट, दिल्ली ने किया। इस सत्र में उन्होंने आवास वित्त में धोखाधड़ी विषय के विभिन्न पहलुओं पर प्रकाश डाला। इन धोखाधड़ी के वित्तीय और परिचलनात्मक पहलू क्या-क्या हैं और कैसे हम इन जोखिमों को कम कर सकते हैं इन सभी विषयों पर विस्तार से जानकारी प्रदान की। प्रशिक्षण कार्यक्रम के छठे और अंतिम सत्र का संचालन श्री बलविंदर सिंह, आईपीएस, पूर्व-विशेष निदेशक, सीबीआई ने किया। इस सत्र में उन्होंने धोखाधड़ी से जुड़ी गंभीर घटनाओं की जांच में किन नए तरीकों का इस्तेमाल किया जा रहा है और भविष्य में इन्हें और कैसे अधिक प्रभावी बनाया जा सकता है इसे उन्होंने व्यावहारिक



प्रशिक्षण कार्यक्रम के दौरान प्रतिभागीगण

और केस अध्ययन के माध्यम से समझाने का प्रयास किया। रा.आ. बैंक के कार्यपालक निदेशक डॉ. ए.के. त्रिपाठी ने समापन भाषण एवं प्रमाणपत्र वितरण के साथ इस प्रशिक्षण कार्यक्रम का समापन किया।



## सबके लिए आवास पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दिनांक 14 और 15 फरवरी, 2019 को स्टेट बैंक इंस्टीट्यूट ऑफ रूरल बैंकिंग, हैदराबाद में सबके लिए आवास पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन किया गया। दिनांक 28 जनवरी, 2019 को प्रशिक्षण कार्यक्रम की शुरुआत हुई। राष्ट्रीय आवास बैंक के महाप्रबंधक श्री के. चक्रवर्ती ने कार्यक्रम का उद्घाटन किया और स्वागत संबोधन के साथ प्रतिभागियों का स्वागत किया। इसके बाद प्रतिभागियों के साथ एक सामूहिक फोटोग्राफ लिया गया। तत्पश्चात् कार्यक्रम के प्रथम सत्र की शुरुआत हुई। कार्यक्रम के प्रथम सत्र में रा.आ.बैंक की प्रबंधक सुश्री सुकृति वाधवा ने भारत में आवास बाजार किस प्रकार का है और इसमें कितनी संभावनाएं हैं, इसके बारे में प्रतिभागियों को जानकारी प्रदान की। इसी के साथ उन्होंने इस बाजार की निगरानी में राष्ट्रीय आवास बैंक की भूमिका पर भी प्रकाश डाला। सत्र के दौरान उन्होंने प्रतिभागियों को राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा चलाई जा रही विभिन्न पुनर्वित्त योजनाओं के बारे में भी जानकारी प्रदान की। कार्यक्रम का



प्रशिक्षण कार्यक्रम में भाग लिये प्रतिभागियों की सामूहिक फोटो

दूसरा सत्र श्री श्रवण कुमार रेड्डी, सहायक महाप्रबंधक, एसबीआईआरडी ने लिया। जिसमें उन्होंने आवास ऋण के तकनीकी एवं क्रेडिट मूल्यांकन के विभिन्न पहलुओं के बारे में प्रतिभागियों को सरल भाषा में समझाने का प्रयास किया। इसमें किफायती आवास पर विशेष ध्यान देते हुए मूल्यांकन के पहलुओं को समझाने का प्रयास किया गया। दूसरे सत्र के बाद प्रतिभागियों को दोपहर के भोजन हेतु आमंत्रित किया गया। भोजनावकाश के पश्चात कार्यक्रम के तीसरे सत्र का प्रारंभ हुआ। इस सत्र का संचालन रा.आ.बैंक के उप महाप्रबंधक श्री दीपक बारिक ने किया। इस सत्र में उन्होंने आवास वित्त से संबंधित कानूनी मामलों पर विस्तार से जानकारी प्रदान की। कार्यक्रम के चौथे सत्र का संचालन श्री रमेश शक्तिवेल, एसोसिएट प्रोफेसर, नेशनल इंस्टीट्यूट ऑफ रूरल बैंकिंग ने किया। इसमें उन्होंने टिकाऊ ग्रामीण आवास प्रौद्योगिकियों के बारे में जानकारी प्रदान की।

अगले दिन अर्थात् 15 फरवरी, 2019 को प्रशिक्षण कार्यक्रम के पांचवें सत्र की शुरुआत हुई। इस सत्र का संचालन राष्ट्रीय आवास बैंक की क्षेत्रीय प्रबंधक सुश्री पी. श्रीजा ने किया। इस सत्र में उन्होंने प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत ऋण आधारित सब्सिडी योजना के विभिन्न पहलुओं के बारे में बताया। प्रशिक्षण कार्यक्रम के छठे और अंतिम सत्र में सभी प्रतिभागियों ने पीएमएवाई-सीएलएसएस से संबंधित अपने अनुभवों को साझा किया। रा.आ. बैंक के महाप्रबंधक श्री के. चक्रवर्ती ने समापन भाषण एवं प्रमाणपत्र वितरण के साथ इस प्रशिक्षण कार्यक्रम का समापन किया।

## आवास वित्त –उभरते परिदृश्य पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दिनांक 07 मार्च, 2019 को नई दिल्ली में आवास वित्त –उभरते परिदृश्य पर प्रशिक्षण कार्यक्रम का आयोजन किया गया। राष्ट्रीय आवास बैंक के महाप्रबंधक श्री के. चक्रवर्ती ने कार्यक्रम का उद्घाटन किया और स्वागत संबोधन के साथ प्रतिभागियों का स्वागत किया। कार्यक्रम के प्रथम सत्र में रा.आ.बैंक की क्षेत्रीय प्रबंधक सुश्री पी. श्रीजा ने आवास वित्त में राष्ट्रीय आवास बैंक की क्या भूमिका है इसके बारे में प्रतिभागियों को विस्तार से बताया और किस प्रकार राष्ट्रीय आवास बैंक इस क्षेत्र के विकास में लगा हुआ है इस पर भी प्रकाश डाला। कार्यक्रम के दूसरा सत्र का संचालन रा.आ.बैंक की उप महाप्रबंधक सुश्री रीता भट्टाचार्य ने किया। इसमें उन्होंने आवास वित्त क्षेत्र में सामना किए जाने वाली चुनौतियों एवं अवसरों के बारे में सरलतापूर्वक समझाने का प्रयास किया। दूसरे सत्र के बाद प्रतिभागियों को दोपहर के भोजन हेतु आमंत्रित किया गया। भोजनावकाश के पश्चात कार्यक्रम के तीसरे सत्र का प्रारंभ हुआ। इस सत्र का संचालन सुश्री ज्योति सरवाल, प्रमुख, अम्बा फाउंडेशन ने किया। इसमें उन्होंने विभिन्न क्षेत्रों में महिलाओं की भागीदारी और उनके नेतृत्व करने की क्षमता पर विस्तार से बताया। इसके साथ ही वर्तमान में महिलाओं के सशक्तिरण पर भी जोर दिया। कार्यक्रम के चौथे एवं अंतिम सत्र में सभी प्रतिभागियों ने अपने अनुभवों को एक-दूसरे के साथ साझा किया। समापन भाषण एवं प्रमाणपत्र वितरण के साथ कार्यक्रम का समापन किया गया।



प्रशिक्षण कार्यक्रम में भाग लिये प्रतिभागियों की सामूहिक फोटो





## वित्तीय धोखाधड़ी की पूर्व सूचना और पता लगाना

— सौरव सील  
उप महाप्रबंधक

पिछले कुछ दशकों में, सार्वजनिक कंपनियों की वित्तीय रिपोर्टिंग में धोखाधड़ी के कई प्रमुख मामलों ने पूंजी बाजार को हिलाकर रख दिया है। इस रिपोर्ट में वित्तीय धोखाधड़ी जोखिम, इसके प्रभाव और इससे संबंधित विनियामक ढांचे के विभिन्न क्षेत्रों पर चर्चा की गई है।

अर्थव्यवस्था की वर्तमान स्थिति और वैश्विक और भारतीय एमएनसी धोखाधड़ी से जुड़े कॉरपोरेट घोटालों को देखते हुए कॉरपोरेट कार्यकारियों के लिए धोखाधड़ी प्रमुख चिंता का विषय है। शुरु की गई गतिविधियों की प्रकृति और इसके परिचालन माहौल के आधार पर बैंक और वित्तीय संस्थान धोखाधड़ी से बचाव के लिए काफी कमजोर हैं। हाल के दिनों में, बैंकिंग और वित्तीय उद्योग में धोखाधड़ी की घटनाओं में वृद्धि हुई है, जो धोखाधड़ी की जांच और संभावित आपराधिक मुकदमा और आंतरिक दंडात्मक कार्रवाई हेतु जालसाजों को चिन्हित करने हेतु ठोस कदम की मांग करता है।

चूंकि जालसाज प्रणाली के सबसे कमजोर बिंदुओं पर हमला करने से पहले सावधानीपूर्वक योजना का सहारा लेते हैं, बैंक को अपनी परिचालन प्रथाओं, प्रक्रियाओं के नियंत्रण और समीक्षा तंत्र को लगातार मजबूत करना पड़ता है ताकि धोखाधड़ी संभावित क्षेत्र को आंतरिक और बाहरी दोनों तरह के धोखाधड़ी से बचाया जा सके। कम्प्यूटरीकरण के आगमन ने धोखाधड़ी में नए आयाम जोड़े हैं और धोखाधड़ी होने की संभावना बढ़ गई है।

### धोखाधड़ी क्या है ?

कोई भी व्यवहार जिसके द्वारा एक व्यक्ति किसी दूसरे व्यक्ति के साथ बेईमानी से लाभ प्राप्त करना चाहता है

भारतीय रिजर्व बैंक ने धोखाधड़ी को कमीशन और/या दुष्प्रेरण के रूप में परिभाषित किया है, जिसका उद्देश्य एक व्यक्ति (व्यक्तियों)/इकाई को अनुचित लाभ पहुंचाना और या तथ्यों को छिपाकर, धोखे से या गलत चाल चल कर दूसरे को गलत तरीके से नुकसान पहुंचाना है।

### धोखाधड़ी की घटना

धोखाधड़ी की घटना संगठन नियंत्रण और सुरक्षा की कमी से उत्पन्न हो सकती है; इन क्षेत्रों में कंपनी की लापरवाही धोखाधड़ी के लिए पर्याप्त अवसर पैदा कर रही है।

कॉरपोरेट धोखाधड़ी आमतौर पर इन तीन श्रेणियों में आती है;

- परिसंपत्ति दुरुपयोग
- भ्रष्टाचार
- वित्तीय विवरण धोखाधड़ी

### परिसंपत्ति दुरुपयोग

परिसंपत्ति के दुरुपयोग से धोखाधड़ी तब होती है जब संगठन की परिसंपत्ति का प्रबंधन करने वाले लोग उसे चोरी करते हैं। परिसंपत्ति के दुरुपयोग से धोखाधड़ी में वह तीसरे पक्ष या कर्मचारी शामिल होते हैं जो किसी संगठन से धोखाधड़ी की गतिविधि के माध्यम से चोरी करने के लिए अपनी शक्ति का दुरुपयोग करते हैं। इस प्रकार की धोखाधड़ी कंपनी के निदेशकों या कोई भी अन्य जिसे संगठन या उसके कर्मचारियों की परिसंपत्ति और हितों की रक्षा करने और उसे संभालने का कार्य दिया गया हो, द्वारा किया जा सकता है। इसे अंदरूनी धोखाधड़ी के रूप में भी जाना जा सकता है।

आमतौर पर, चुराई गई परिसंपत्ति नकद या नकद के समान होती है, जैसे कि क्रेडिट नोट या वाउचर। हालांकि, धोखाधड़ी को कंपनी डेटा या बौद्धिक संपदा को शामिल करने के लिए विस्तारित किया जा सकता है। दूसरी तरफ, कमजोर प्रक्रिया और अपर्याप्त आंतरिक प्रणाली और नियंत्रण का लाभ उठाने के लिए इसमें संगठित अपराध समूह, घुसपैठ करने वाले संगठन शामिल हो सकते हैं।





## भ्रष्टाचार

भारत भ्रष्टाचार के साथ कथित और वास्तविक दोनों मुद्दों पर संघर्ष कर रहा है। भ्रष्टाचार को अक्सर भारत में व्यापार करने का तरीका माना जाता है। पारदर्शिता अंतर्राष्ट्रीय भ्रष्टाचार धारणा सूचकांक 2018 के अनुसार, भारत 180 देशों/क्षेत्रों में से 78 वें स्थान पर था, जहाँ पहले स्थान पर रहने वाला देश सबसे कम भ्रष्ट देश कहलाता है।

भ्रष्टाचार के सामान्य उदाहरणों में शामिल हैं:

- हितों का टकराव
- घूसखोरी
- जबरन आर्थिक वसूली
- घूस

## वित्तीय विवरण में धोखाधड़ी

दी एसोसिएशन ऑफ सर्टिफाइड फ्रॉड इग्जैमनर (एसीएफई) वित्तीय गलतबयानी को उद्यम की वित्तीय स्थिति में जानबूझकर गलतबयानी करने के रूप में परिभाषित करता है। वित्तीय धोखाधड़ी योजनाओं की पहचान करने के कुछ तरीके निम्नलिखित हैं।

- खासतौर पर समय के साथ, नकदी प्रवाह में वृद्धि के बिना राजस्व में वृद्धि
- महत्वपूर्ण, असामान्य या अत्यधिक जटिल लेनदेन, विशेष रूप से वे जो वित्तीय रिपोर्टिंग अवधि के निकट समाप्त हो जाते हैं।
- प्राप्य राशियों में बिक्री के दिनों की संख्या में असामान्य वृद्धि
- मजबूत राजस्व वृद्धि जब सहायक कंपनियों में कमजोर बिक्री हो रही हो।

## धोखाधड़ी की प्रवृत्ति के कारक

- ऋण धोखाधड़ी – उधारकर्ता बैंक गारंटी और ऋण सुविधाएं प्राप्त करने के लिए जाली संपत्ति प्रतिभूति दस्तावेज, फर्जी इनवॉयस और सनदी लेखाकार (सीए) प्रमाण पत्र जमा करके बैंकों को धोखा दे सकते हैं।
- कर चोरी – यह इरादतन चोरी या राय में अंतर का मामला हो सकता है, लेकिन ऐसे मामलों में निश्चित रूप से अतिरिक्त जांच जरूरी होती है।
- वित्तीय विवरण धोखाधड़ी और गबन – ये धोखाधड़ी अंदरूनी कार्य हैं और वरिष्ठ प्रबंधन की भागीदारी के परिणामस्वरूप

व्यवसाय और वित्तीय संस्थान को काफी नुकसान होता है।

- पॉन्जी योजना – निवेशक को कम समय में उच्च रिटर्न अर्जित करने का लालच होता है जिसके कारण वह ऐसी योजनाओं के लिए आसान लक्ष्य होते हैं।



## डिजिटल युग में धोखाधड़ी

हाल ही के वर्षों में, सूचना प्रौद्योगिकी की व्यापकता ने गोपनीयता और डेटा सुरक्षा मुद्दों के संबंध में गंभीर चिंताओं को जन्म दिया है। प्रौद्योगिकी आधारित धोखाधड़ी की घटनाएं जैसे कि डाटा चोरी अर्थात् किसी कारोबार या अन्य वैयक्तिकों से जानकारी को गैर-कानूनी तरीके से कॉपी करना, निरंतर विनियामक, कारोबार और वैयक्तिकों के लिए ध्यानाकर्षण का क्षेत्र रहा है।

## विनियामक परिदृश्य

भविष्य में होने वाले खतरों और जटिल धोखाधड़ी को दूर करने के लिए, विनियामक और प्रमुख कंपनियां कुछ सक्रिय कदम उठा रही हैं। प्रबंधन, निदेशक मंडल, लेखा परीक्षा समितियां, आंतरिक लेखा परीक्षक, और बाह्य लेखा परीक्षक वे पक्ष होते हैं जो धोखाधड़ी का पता लगाने और उसके निवारण सहित उच्च गुणवत्ता वाली वित्तीय रिपोर्टिंग देने में शामिल होते हैं।

## कंपनियों के लिए प्रभावी अनुपालन कार्यक्रम

- धोखाधड़ी-रोधी वातावरण का निर्माण
- धोखाधड़ी का जल्द पता लगाने एवं उसकी रोकथाम प्रक्रियाओं की स्थापना
- धोखाधड़ी प्रतिक्रिया प्रक्रियाओं की स्थापना





## धोखाधड़ी रोकथाम की ओर कुछ कदम

### 1. अपने कर्मचारियों को जानिए

धोखाधड़ी करने वाले लोग अक्सर अलग बर्ताव करते हैं जो धोखाधड़ी करने के इरादे का संकेत दे सकता है। कर्मचारियों पर नजर रखने और सुनने का स्वभाव आपको संभावित धोखाधड़ी जोखिम की पहचान करने में मदद कर सकता है। प्रबंधन के लिए यह महत्वपूर्ण है कि वह अपने कर्मचारियों के साथ घुले-मिलें और उन्हें जानने के लिए अतिरिक्त समय दें। अक्सर, स्वभाव में बदलाव आपको जोखिम का संकेत दे सकता है। यह उन आंतरिक मुद्दों का भी खुलासा कर सकता है जिन्हें जानने की आवश्यकता है। उदाहरण के लिए, यदि कर्मचारी को व्यवसाय के मालिक से कम सराहना मिलती है या उसे अपने मालिक पर गुस्सा आता है तो इससे वह एक तरीके से बदला लेने के रूप में धोखाधड़ी कर सकता या सकती है। किसी भी तरह के रवैये में बदलाव होने पर आपको उस कर्मचारी पर पूरा ध्यान देना चाहिए। यह न केवल धोखाधड़ी से होने वाले नुकसान को कम कर सकता है बल्कि संगठन को खुश रहने वाले कर्मचारियों के साथ बेहतर और अधिक कुशल स्थान बना सकता है। कर्मचारियों पर ध्यान देने से अन्य संकेत भी सामने आ सकते हैं।



### 2. कर्मचारियों को जागरूक करना/रिपोर्टिंग प्रणाली स्थापित करना

जागरूकता सभी कर्मचारियों को प्रभावित करती है। संगठन के भीतर कर्मचारियों को धोखाधड़ी के प्रकार और उनसे जुड़े परिणाम सहित धोखाधड़ी जोखिम नीति के बारे में जागरूक होना चाहिए। जो लोग धोखाधड़ी करने की योजना बना रहे हैं, वह जानते होंगे कि प्रबंधन उन्हें देख रहा है और उन्हें उम्मीद है कि वह इससे बचकर निकल जाएंगे। वह ईमानदार कर्मचारी जिन्होंने कभी धोखाधड़ी नहीं की है, उन्हें भी धोखाधड़ी या चोरी के संभावित संकेतों के बारे में जागरूक किया जाए।



ये कर्मचारी धोखाधड़ी के खिलाफ लड़ाई में महत्वपूर्ण हो सकते हैं।

### 3. आंतरिक नियंत्रण लागू करना

आंतरिक नियंत्रण आपकी कंपनी की परिसंपत्तियों की सुरक्षा के लिए लागू की गई योजनाएं और/या कार्यक्रम हैं, जो इसके लेखांकन रिकॉर्ड की प्रमाणिकता सुनिश्चित करते हैं और धोखाधड़ी और चोरी का निवारण एवं उसका पता लगाते हैं। कर्तव्यों का अलगवाव आंतरिक नियंत्रण का एक महत्वपूर्ण घटक है जो धोखाधड़ी से होने वाले जोखिम को कम कर सकता है।

दस्तावेजीकरण एक और आंतरिक नियंत्रण है जो धोखाधड़ी को कम करने में मददगार साबित हो सकता है। ऊपर दिए गए उदाहरण पर विचार करें। यदि बिक्री रसीद और बैंक जमा की तैयारी को बही में दस्तावेजीकृत किया जाता है, तो व्यवसाय का मालिक यह सत्यापित करने के लिए दैनिक या साप्ताहिक दस्तावेज देख सकता है कि रसीदें बैंक में जमा थीं। इसके अलावा, सुनिश्चित करें कि सभी चेक, खरीद ऑर्डर और इनवॉइस लगातार क्रमांकित किए जा रहे हैं। साथ ही, नए विक्रेताओं से सतर्क रहें क्योंकि बिलिंग योजना में काम कर रहे गबनकर्ता काल्पनिक विक्रेताओं को भुगतान कर सकते हैं जो आमतौर पर पी.ओ. बॉक्स में मेल किया जाता है।

आंतरिक नियंत्रण कार्यक्रमों की निरंतर आधार पर निगरानी और संशोधन होना चाहिए ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि ये प्रभावी हैं और नवीनतम प्रौद्योगिकीय एवं अन्य गुणवत्ताओं के अनुकूल हैं। यदि आपके पास आंतरिक नियंत्रण प्रक्रिया या धोखाधड़ी निवारण कार्यक्रम नहीं है, तो आपको इस क्षेत्र में एक अनुभवी पेशेवर को नियुक्त करना चाहिए। एक विशेषज्ञ कंपनी की नीतियों और प्रक्रियाओं का विश्लेषण, उचित कार्यक्रमों की संस्तुति और कार्यान्वयन में सहायता करेगा।



## 4. शेष अवकाश की निगरानी

आप उन कर्मचारियों से प्रभावित हो सकते हैं, जिन्होंने साल में एक भी दिन अवकाश नहीं लिया है। क्योंकि ये कर्मचारी ईमानदार लगते हैं, लेकिन यह इस बात का भी संकेत हो सकता है ये कर्मचारी कुछ छिपा रहे हैं और उन्हें डर है कि यदि वे कुछ समय के लिए कार्यालय से बाहर गए तो कोई उनकी धोखाधड़ी का पता न लगा ले। यह एक अच्छा विचार भी है कि कंपनी के भीतर कर्मचारियों को विभिन्न कार्यों में स्थानांतरित किया जाए। यह कपटपूर्ण गतिविधि को भी प्रकट कर सकता है क्योंकि यह पहले की गतिविधियों की समीक्षा दूसरे कर्मचारी को करने की अनुमति देता है।

## 5. विशेषज्ञों को नियुक्ति

प्रमाणित धोखाधड़ी परीक्षक (सीएफई), प्रमाणित सार्वजनिक लेखाकार (सीपीए) और सीपीए जो वित्तीय फॉरेंसिक (सीएफएफ) में प्रमाणित हैं, आपको धोखाधड़ी रोधी नीतियों और प्रक्रियाओं को स्थापित करने में मदद कर सकते हैं। यह पेशेवर सामान्य एवं मूल परामर्श हेतु पूर्ण आंतरिक नियंत्रण लेखापरीक्षक और फॉरेंसिक विशेषज्ञ से सेवाओं की विस्तृत श्रृंखला प्रदान कर सकते हैं।



## 6. कॉरपोरेट कल्चर को अपनाना

सकारात्मक कार्य वातावरण कर्मचारी को धोखाधड़ी और चोरी करने से बचा सकता है। इसमें स्पष्ट संगठनात्मक संरचना, लिखित नीतियां और प्रक्रियाएं और उचित रोजगार प्रथाएं होनी चाहिए। निर्बंध नीति धोखाधड़ी रोकथाम प्रणाली भी प्रदान कर सकती है क्योंकि यह कर्मचारियों को प्रबंधन के साथ खुले तौर पर संपर्क करने की अनुमति प्रदान करता है। व्यवसाय के मालिकों और वरिष्ठ प्रबंधन को मिसाल बनना चाहिए और

स्थिति की परवाह किए बिना हर कर्मचारी को अपने कार्यों के लिए जवाबदेह होना चाहिए।

## धोखाधड़ी का पता लगाना

रोकथाम कार्यनीतियों के अलावा, आपके पास धोखाधड़ी का पता लगाने के तरीके भी होने चाहिए और इसे अपने कर्मचारियों के सामने प्रकट करना चाहिए। धोखाधड़ी के व्यावसायिक जोखिम प्रबंधन करने के अनुसार एक व्यावहारिक मार्गदर्शिका, जो प्रमाणित धोखाधड़ी परीक्षक संघ (एसीएफई) के द्वारा प्रकाशित होती है, इन नियंत्रणों की दृश्यता कपटपूर्ण व्यवहार के सर्वश्रेष्ठ अवरोधकों में से एक के रूप में कार्य करती है। यह महत्वपूर्ण है कि इसकी निरंतर निगरानी करें और धोखाधड़ी का पता लगाने की कार्यनीतियों को अद्यतन करें ताकि वे प्रभावी हो सकें। धोखाधड़ी का पता लगाने की योजना आमतौर पर नियमित रूप से निर्धारित व्यावसायिक दिन के दौरान होती है। यह योजनाएं बाह्य सूचनाओं को आंतरिक डेटा से जोड़ने का कार्य करती हैं। धोखाधड़ी का पता लगाने की योजना का परिणाम आपके रोकथाम नियंत्रण को बढ़ा सकता है। यह जरूरी है कि प्रत्येक कार्य के लिए जिम्मेदार व्यक्तियों या दलों सहित आपकी धोखाधड़ी का पता लगाने की कार्यनीतियों का दस्तावेजीकरण करें। धोखाधड़ी का पता लगाने की योजना को अंतिम रूप देने के बाद, सभी कर्मचारियों को योजना और इसे कैसे लागू किया जाएगा इसके बारे में जागरूक करना चाहिए। कर्मचारियों को इसके बारे में बताना अपने आप में एक रोकथाम की विधि है। यह पता होना कि कंपनी देख रही है और इस पर अनुशासनात्मक कार्रवाई करेगी, कर्मचारियों के धोखाधड़ी करने की योजना को रोक सकता है।

## निष्कर्ष

जो लोग धोखाधड़ी करना चाहते हैं वे कोई भेदभाव नहीं करते। यह विभिन्न उद्योगों और भौगोलिक स्थानों पर बड़ी या छोटी से छोटी कंपनियों में हो सकता है। व्यावसायिक धोखाधड़ी के परिणामस्वरूप भारी वित्तीय हानि, कानूनी खर्च और प्रतिष्ठा पर दाग लग सकता है जो अंततः संगठन के पतन का कारण बन सकता है। यदि धोखाधड़ी पहले से हो चुकी है तो उचित योजना बनाकर धोखाधड़ी की कपटपूर्ण गतिविधियों को काफी हद तक कम किया जा सकता है। कर्मचारियों को कंपनी की नीति के बारे में बताना, कपटपूर्ण कार्य करने को रोकने का सबसे अच्छा तरीका है। जब कोई पकड़ा जाता है तो नीति को अपना कर और महत्वपूर्ण कदमों और परिणामों को लागू करना धोखाधड़ी से बचाव के लिए महत्वपूर्ण होता है। कारोबार में धोखाधड़ी से बचाव हेतु कोशिश करने की लागत जो धोखाधड़ी हुई है उसकी लागत से कम होती है।





## प्रबंधन की बढ़ती मांग

— रंजन कुमार बरुन,  
उप महाप्रबंधक



आज दुनिया भर के सभी कारोबार में कुशल एवं योग्य प्रबंधकों की भारी मांग बढ़ रही है। विश्व व्यापार वस्तुओं एवं पण्यों का लेन-देन, आयात-निर्यात, मानव संसाधन तथा सीमाओं के पार आवा-जाही ट्रेवल, टूरिज्म, सेवाओं आदि के लिए एक कुशल प्रबंधन की आवश्यकता होती है। इन सभी कार्यों में जहां मुद्रा का विनियम महत्वपूर्ण है वहीं कुशल प्रबंधक इसे निपुणता के साथ संपादित करते हैं।

आज विश्व भर में ग्रेज्युएट एवं मैनेजमेंट शिक्षा की मांग में लगातार वृद्धि देखी जा रही है। एक सर्वेक्षण के मुताबिक ग्रेज्युएट मैनेजमेंट एडमिशन काउंसिल की रिपोर्ट बताती है कि बिजनेस और मैनेजमेंट प्रोग्रामों के लिए पिछले साल की तुलना में इस साल काफी ज्यादा विद्यार्थियों ने आवेदन किए हैं। साल 2012 में सभी प्रोग्राम्स के लिए प्राप्त आवेदनों के आंकलन से पता चलता है कि तकरीबन हर प्रकार के प्रोग्राम में विद्यार्थियों ने अपनी रुचि दिखाई है, जिसमें अंश कालिक स्वयं आधृत लोचदार एवं ऑनलाइन डिस्टेंस एमबीए साथ ही सूचना प्रौद्योगिकी समेत बिजनेस में मास्टर्स डिग्री का भी समावेश है।

वैश्विक व्यवसाय जगत की बढ़ती जटिलता की वजह से आज उन बिजनेस स्कूलों की मांग लगातार बढ़ रही है, जो कॉर्पोरेट और विद्यार्थियों की जरूरतों को पूरा करने के लिए अपनी शिक्षा प्रणाली में विशेषज्ञ और सुसाध्य कार्यक्रमों का समावेश करते हैं। विश्व भर में ये विविध प्रकार के मैनेजमेंट प्रोग्राम्स अलग-अलग प्रकार के विद्यार्थियों को आकर्षित करते हैं। टेक्नोलॉजी के जरिए इस प्रकार की चुनौतियों का सामना किया जा सकता है, पर पूरी तरह से नहीं। डिलीवरी माध्यम में सुसाध्यता, प्रोग्राम की लयबद्धता एवं कक्षा वर्ग की विशेषताएं आदि सभी मुद्दे मौजूदा ग्रेज्युएट की शिक्षा समाधान में शामिल किए जा रहे हैं। ऐसे में विद्यार्थियों और कंपनियों द्वारा भेजा जाने वाला संदेश स्पष्ट है कि एक ही खाके में सब कुछ फिट नहीं किया जा सकता। प्रगति एवं संवृद्धि हेतु विविधता को अपनाना होगा।

एक रिपोर्ट के अनुसार सभी ग्रेज्युएट मैनेजमेंट प्रोग्राम के लिए पिछले साल की तुलना में 51 प्रतिशत ज्यादा आवेदन प्राप्त हुए, जबकि 39 प्रतिशत प्रोग्राम्स में आवेदनों की संख्या कम थी और 9 प्रतिशत प्रोग्रामों में कोई बदलाव नहीं पाया गया। मैनेजमेंट, एकाउंटिंग एवं फाइनेन्स जैसे विशेषज्ञ मास्टर्स प्रोग्राम्स में लगातार वृद्धि हो रही है। इस क्षेत्र में तेजी से मांग बढ़ रही है।

पिछले कई सालों में प्रबंधन (मैनेजमेंट) शिक्षा क्षेत्र में कई बदलाव हुए।

नए प्रबंधन रुझानों की शुरुआत की गई, जिसमें कई विकल्पों और सुअवसरों का समावेश है और इन्हीं नए रुझानों से विश्व भर में उद्यमियों की एक नई प्रजाति को फलने-फूलने का मौका मिल रहा है। नए युग की मैनेजमेंट शिक्षा विद्यार्थियों की सोच को भी काफी व्यापक बना रही है, अब विद्यार्थी केवल एक दिशा में ही नहीं सोचते, बल्कि आधुनिक व्यवसाय परिदृश्य में हर प्रकार की चुनौतियों का सामना करने के लिए तैयार हैं। हाल ही में कुछ नामी-गिरामी संस्थानों के छात्रों ने करोड़ों रूपयों के पैकेज सिर्फ इसलिए टुकरा दिए, क्योंकि वे कुछ नया और स्वयं के लिए करना चाहते हैं या फिर अपने देश के लिए करना चाहते हैं।

मौजूदा मैनेजमेंट प्रोग्रामों का एक तरह से अंतर्राष्ट्रीयकरण हो गया है, जिसमें विद्यार्थियों का भी अंतर्राष्ट्रीयकरण हो गया है। यहां विद्यार्थियों को अंतर्राष्ट्रीय स्तर पर तैयार करने के लिए विशिष्ट अंतर्राष्ट्रीय भागीदारी, इंटरनेशनल इंटरशिप, स्टुडेंट एक्सचेंज प्रोग्रामों के साथ ही अन्य कई मुद्दों पर विशेष जोर दिया जा रहा है। भारत में मैनेजमेंट शिक्षा मुहैया कराने वाली एक अग्रणी यूनिवर्सिटी का कहना है, ज्यादातर भारतीय मैनेजमेंट संस्थानों को अपनी तरीकों और बरताव में अंतर्राष्ट्रीय स्तर के बदलाव लाने होंगे। उन्हें अपने विद्यार्थियों को ग्लोबल मैनेजर्स के रूप में तैयार करना होगा साथ ही भारतीय बिजनेस स्कूलों को यह भी सुनिश्चित करना होगा कि उनके कोर्स में पर्याप्त रूप से स्थानीय मुद्दों का भी समावेश हो ताकि वे उन कोर्सेस से खुद को आसानी से जोड़ सकें। ऑब्जेक्टिविटी विद्यार्थियों की सोच को बढ़ाते हैं, थ्योरी पार्ट का भी अपना महत्व है, परंतु हमें प्रैक्टिकल को भी महत्व देना होगा।

**नई सोच एवं नई दिशाएं :** मंदी ने मैनेजमेंट शिक्षा में निवेश को बढ़ावा दिया। आर्थिक मंदी ही बिजनेस स्कूल जॉइन करने का सही समय है, क्योंकि इन्हीं स्कूलों के जरिए हम विकट परिस्थितियों से निपटने की कुशलता पा सकते हैं। ग्रेज्युएट मैनेजमेंट एडमिशन काउंसिल 2013 के अनुसार आवेदकों के रुझान में फुल टाइम एमबीए प्रोग्राम को वरीयता दी गई इसके साथ ही विश्व भर में प्राप्त आवेदनों की संख्या पिछले सालों की तुलना में बढ़ी है। ग्रेज्युएट मैनेजमेंट एडमिशन टेस्ट (जीमैट) संचालित करने वाली संस्था जीमैक के अनुसार अमेरिका में दो वर्षीय एमबीए प्रोग्रामों में वृद्धि दर्ज की गई, यहां वर्ष 2012 की तुलना में वर्ष 2013 में 52 प्रतिशत प्रोग्रामों में वृद्धि दर्ज की गई, ऐसा 2009 से लेकर अब तक पहली बार हुआ। विश्व भर के लगभग सारे देशों में पार्ट टाइम प्रबंधन करने में काम-काजी लोगों की रुचि में तेजी से वृद्धि हो रही है।



एक अध्ययन के अनुसार 42 देशों के 683 प्रोग्रामों के लिए भारत से प्राप्त आवेदनों में भी 24 प्रतिशत वृद्धि दर्ज की गई। अमेरिका में पूर्णकालिक मैनेजमेंट प्रोग्रामों में 52 प्रतिशत की वृद्धि हुई, जबकि एशिया पॅसिफिक में 53 प्रतिशत वृद्धि दर्ज की गई। सबसे ज्यादा फर्क यूरोप में देखने को मिला यहां 2012 की तुलना में 2013 में प्राप्त आवेदनों में 73 प्रतिशत वृद्धि देखने को मिली।



वर्ष 2013 के सर्वेक्षण में 42 देशों के 328 बिजनेस स्कूलों के 683 ग्रेजुएट स्तर के प्रोग्रामों का समावेश किया गया। यूरोप में मास्टर इन मैनेजमेंट प्रोग्राम्स को लगातार पसंद किया जा रहा है। 2012 से अब तक आवेदकों की संख्या में 73 प्रतिशत वृद्धि दर्ज की गई है। इसी बीच यूरोप के एक साल के पूर्णकालिक एमबीए प्रोग्राम में वर्ष 2012 के 37 प्रतिशत की तुलना में वर्ष 2013 में एक प्रतिशत ज्यादा अर्थात 38 प्रतिशत वृद्धि देखने को मिली।

**मैनेजमेंट तकनीकी :** नई-नई तकनीकियों का इस्तेमाल भी मैनेजमेंट शिक्षा प्रणाली को गेम चेंजर बना रहा है। तकनीकी मैनेजमेंट शिक्षा प्रणाली का अभिन्न अंग बनती जा रही है। मैनेजमेंट की डिग्री और भी ज्यादा असरदार होगी अगर उस डिग्री में तकनीकी का समावेश किया गया है।

**कैट (सीएटी) से हटकर :** भारत में कैट संबद्ध संस्थान बिजनेस मैनेजमेंट शिक्षा परिदृश्य का दिशानिर्देश तय करते हैं और यह सच भी है कि आईआईएमएस और अन्य मुट्ठीभर जानेमाने मैनेजमेंट संस्थान हर साल होने वाली कैट परीक्षा में से विद्यार्थियों का चयन करते हैं। पर हमें यह नहीं भूलना चाहिए कि लगभग 130 करोड़ की आबादी वाले देश में इन गिने चुने मैनेजमेंट संस्थानों की संख्या न के बराबर है, साथ ही वे बिजनेस विश्व की मांग के अनुसार पर्याप्त संख्या में मैनेजमेंट विशेषज्ञ एवं व्यावसायिक मुहैया कराने में भी सक्षम नहीं हैं। यदि विद्यार्थी इन कुछ संस्थानों का हिस्सा नहीं बन पाए तो चिंता कि बात नहीं, क्योंकि और भी ऐसे कई निजी क्षेत्र के मैनेजमेंट संस्थान हैं, जिनका महत्व नकारा नहीं जा सकता। इन संस्थानों ने खुद की अपनी अलग पहचान बनाई है तथा कौशल युक्त मानव बल देने में दक्षता दिखाई है।

इसके लिए इन मैनेजमेंट संस्थानों की अत्याधुनिक बुनियादी सुविधाओं, उच्च शिक्षित शिक्षकों, अच्छे पाठ्यक्रमों और बेहतरीन प्लेसमेंट रिकॉर्ड्स

को धन्यवाद देना होगा। पिछले कई सालों से यही मैनेजमेंट संस्थान भारी संख्या में कुशल प्रबंधकों के लिए मैनेजमेंट डिग्री हासिल करने के लिए एक अद्वितीय गंतव्य स्थान साबित हुए हैं। यदि आप काम के दौरान या ग्रेजुएशन के बाद एक मैनेजमेंट डिग्री पाने की इच्छा रखते हैं तो यह जरूर सुनिश्चित करें कि आप ने जिस संस्थान का चयन किया है उसमें उच्च शिक्षित शिक्षक हो, क्वालिटी क्लास रूम लर्निंग हो, इंटरनशिप के लिए अच्छी इंडस्ट्री से उनका गठजोड़ हो एवं अच्छे स्टुडेंट प्रोग्राम हों। इन संस्थानों की एल्युमनी से संपर्क बनाए रखें और इन संस्थानों से शिक्षा हासिल करने वालों के प्लेसमेंट रिकार्ड का भी पता लगाएं। संबंधित संस्थानों के बारे में कुछ निष्पक्ष समीक्षा भी पढ़ें। इन संस्थानों के बारे में विभिन्न सोशल नेटवर्किंग पर अपलोड जानकारीयां भी पढ़ें। केवल संस्थान के प्रॉस्पेक्ट के आधार पर किसी संस्थान का आंकलन न करें, बल्कि खुद जाकर सच्चाई का पता चलाएं तथा मार्केट में उसी छवि एवं मांग का भी आंकलन अवश्य करें।

**मानव संसाधन :** एक संस्थान हेतु मानव संसाधन को यदि प्रबंधन का अभिन्न अंग माना जाए तो गलत नहीं होगा। मानव संसाधन का प्रमुख उद्देश्य संगठन के व्यक्तियों का विकास करना तथा ऐसा वातावरण बनाना और उसे आगे निरंतर बनाए रखना होता है जिससे कि कर्मचारी संस्थान को अपना सर्वोत्तम योगदान दे सकें। मानव संसाधन के अंतर्गत समय-समय पर अपने कर्मचारियों के कार्य निष्पादन का मूल्यांकन करना भी शामिल होता है ताकि मूल्यांकन के आधार पर अपेक्षित कौशल एवं प्रबंधन की क्षमता बढ़ाई जा सके। एक प्रशिक्षित प्रबंधक अपने आप में एक मानव संसाधन होता है।

यहां पर हमने प्रबंधन के एक सामान्य स्वरूप को बताने का प्रयास किया है और यह कि हमें प्रबंधन की शिक्षा कहां से और कैसे लेनी चाहिए। यूं तो प्रबंधन (मैनेजमेंट) एक विस्तृत क्षेत्र है जिसमें विविध विषयों पर प्रबंधन की शिक्षा दी जाती है। जैसे कि बैंकिंग प्रबंधन, अंतर्राष्ट्रीय बैंकिंग, मानव संसाधन प्रबंधन, प्रौद्योगिकी प्रबंधन विपणन प्रबंधन, सामान्य प्रबंधन, वित्त प्रबंधन, जोखिम प्रबंधन, मुद्रा प्रबंधन, चिकित्सा प्रबंधन, भू-प्रबंधन, राजस्व प्रबंधन, जल प्रबंधन आदि-आदि अनेक विधाएं एवं प्रक्षेत्र हैं। यह बहुत ही विस्तृत एवं विशाल क्षेत्र है, जिसके बारे में कई लेख और पुस्तकें लिखी जा सकती हैं। हमारा प्रयास होगा कि अगले अंकों में अलग विषयों पर सामान्य परिचय एवं जानकारी दी जाए। आज इन सभी क्षेत्रों में कुशल प्रबंधकों की मांग पूरी दुनिया भर में तेजी से बढ़ रही है। आगे आने वाले समय में एशियाई देशों की महत्वपूर्ण भूमिका होगी और इससे भी ज्यादा यह बात भारत के लिए भी अत्यंत महत्वपूर्ण है क्योंकि भारत अपने इसी कौशलपूर्ण मानव बल और मानव संसाधन के माध्यम से दुनिया भर में अपना डंका बजा सकने में सफल होगा। जल्द ही हमारा देश हर क्षेत्र में अगुवा होगा।





## भारतीय अर्थव्यवस्था: भू-संपदा (रियल एस्टेट) तथा आवास का महत्त्व

— राम नारायण चौधरी  
प्रबंधक

आवास या भू-संपदा (रियल एस्टेट) क्षेत्र भारतीय अर्थव्यवस्था का एक महत्वपूर्ण क्षेत्र है। इसका हमारी अर्थव्यवस्था पर एक विशाल बहु आयामी प्रभाव है। यह आर्थिक विकास का एक बड़ा ईंजन है एवं रोजगार सृजन में कृषि के बाद दूसरा सबसे बड़ा क्षेत्र है। यह विशेष रूप से आवास और निर्माण क्षेत्र के साथ अर्थव्यवस्था के अन्य क्षेत्रों के विकास में उत्प्रेरक का कार्य करता है। सीमेंट, स्टील, ईंट, लकड़ी और भवन निर्माण सामग्री के रूप में लगभग 250 सहायक उद्योगों का प्रत्यक्ष व अप्रत्यक्ष रूप से रियल एस्टेट क्षेत्र पर अपनी वृद्धि के लिए निर्भर हैं। इस क्षेत्र का देश के सकल घरेलू उत्पादन (जीडीपी) में सटीक योगदान आंकना काफी कठिन है। फिर भी एक अनुमान के मुताबिक यह क्षेत्र भारत के जीडीपी में 5-6% का योगदान देता आ रहा है। यही वजह है कि सरकार इस क्षेत्र के प्रति काफी सजग है। 2005 के बाद से भारतीय भू-संपदा क्षेत्र ने रोलर कोस्टर की सवारी के रूप में छवि बनाई है। इस रियल एस्टेट तथा आवास क्षेत्र दोनों एक अर्थ में अद्वितीय हैं। इसमें केन्द्रीय सरकार, राज्य सरकारों, बैंकों, गैर बैंकिंग वित्तीय संस्थाओं, आवास वित्त कंपनियों, सूक्ष्म वित्त संस्थाओं के व्यक्तिगत प्रत्यक्ष व अप्रत्यक्ष पूंजी के योगदान के बावजूद, इन दोनों क्षेत्रों की विशालता तथा



जरूरत को देखते हुए इसमें अभी भी अपर्याप्त पूंजी उपलब्ध है। परिणामस्वरूप, भारत सरकार ने विगत वर्षों में सुलभ तथा निम्न आय आवास के विकास हेतु महत्वपूर्ण नीतिगत निर्णय लिए। भारत सरकार द्वारा प्रेस नोट संख्या-2 (2005) के द्वारा 100 फीसदी तक का विदेशी प्रत्यक्ष निवेश स्वतः मार्ग से आवास निर्मित बुनियादी ढांचे तथा निर्माण विकास परियोजनाओं में अनुमति प्रदान की ताकि देश के आवास वित्त

क्षेत्र में भारी पूंजी की कमी को पाटने का काम किया जाए। नई तकनीकियों को बल मिले। इसी दिशा में एक और कदम उठाते हुए राष्ट्रीय आवास और पर्यावास नीति 2027 को लागू किया गया जिससे गरीबों के बीच किफायती आवास तथा तीव्र आवास की कमी के उन्मूलन के साथ विकास पर जोर दिया जा सके। इस नीति के तहत भूमि का निर्बाध रूप से उपलब्ध कराना, आवास वित्त बाजार का विस्तार तथा क्षेत्रीय विकास में निजी क्षेत्र की भागीदारी को सुविधाजनक बनाने के त्वरित समाधान पर बल दिया गया। इससे हित धारकों तथा इच्छुक संस्थानों का आवास वित्त क्षेत्र में निवेश हेतु आत्म विश्वास बढ़ा।

अचल संपत्ति का तात्पर्य भूमि तथा उसके ऊपर के हवाई क्षेत्र तथा इसके नीचे का क्षेत्र उस निर्मित भवन या संरचना से है। इसके अंतर्गत आवासीय मकान, वाणिज्यिक कार्यालयों सिनेमाघरों, होटल और रेस्तरां, खुदरा दुकानों, कारखानों तथा सरकारी इमारतों का निर्माण आदि-आदि शामिल किया जा सकता है। इतना ही नहीं, रियल एस्टेट भूमि, आवासीय और गैर-आवासीय भवनों की खरीद, बिक्री और विकास भी शामिल है।

साथ ही, वाणिज्यिक बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों के माध्यम से व्यक्तिगत आवास ऋण वित्तपोषण की स्थापना के साथ, होम लोन वित्त के उपयोग में भारी विस्तार किया गया। हालांकि अभी भी रास्ता काफी अधूरा है तथा इस क्षेत्र में विस्तार की असीम संभावनाएं हैं।

इस तथ्य को संज्ञान लेते हुए भारत सरकार ने अपने वार्षिक बजट 2014-15 में सबके लिए आवास मिशन के तहत आवास तथा रियल एस्टेट के विकास हेतु महत्वपूर्ण निम्नलिखित घोषणाएं की :-

- (क) राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी) द्वारा संचालित ग्रामीण आवास निधि/आरएचएफ को 8000 करोड़ रुपये प्रदान करना।
- (ख) निम्न लागत आवास की 4000 करोड़ रुपये तथा शहरी आवास को 50,000 हजार करोड़ रुपये प्रदान करना।
- (ग) देश में 100 नये स्मार्ट शहर बनाने हेतु 7060 करोड़ रुपये का आवंटन
- (घ) भू-संपदा (रियल इस्टेट) क्षेत्र में विदेशी प्रत्यक्ष निवेश को बढ़ाने हेतु नियमों को लचीला बनाना।
- (ङ) स्लम विकास की निगमित सामाजिक दायित्व के अंतर्गत लाना।



- (च) एसईबीआई (सेबी) के दिशा-निर्देश के अंतर्गत रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट (आरईआईटी) की शुरुआत तथा
- (छ) गृह ऋण (होम लोन) पर ब्याज भुगतान पर कटौती तथा आयकर अधिनियम के तहत विशेष छूट का प्रबंध
- (ज) बैंकों तथा वित्तीय संस्थानों जो गरीबों को ऋण देने से जोखिम आधार पर कतराते रहे हैं, उस दिशा में इन संस्थानों में विश्वास का माहौल पैदा करने हेतु खासकर निम्न आय आवास हेतु ऋण जोखिम गारंटी निधि न्यास की स्थापना एवं राजीव ऋण योजना की शुरुआत किया जाना।

भू-संपदा (रियल इस्टेट) तथा आवास क्षेत्र में विकास हेतु केन्द्र व राज्य सरकारों द्वारा उठाये गए कदमों के अलावा भारतीय रिजर्व बैंक तथा आवास क्षेत्र के शीर्ष नियामक "राष्ट्रीय आवास बैंक" की भूमिका काफी महत्वपूर्ण रही है। इसका प्रमाण है कि ये क्षेत्र, जो लगभग दो दशक पूर्व नवजात शिशु की तरह था अब इन समग्र वित्तीय क्षेत्र में एक सम्पन्न तथा जीवंत हिस्सा है। इन दशकों के दौरान दोनों नियामक संस्थाओं ने विभिन्न चुनौतियों का डटकर सामना किया तथा सरकार के सहयोग से इस क्षेत्र को वित्तीय क्षेत्र का प्रमुख खिलाड़ी बनाया।

जैसा कि ऊपर बताया गया है कि इन क्षेत्रों की कुछ समस्याओं में प्रमुख समस्या यह थी कि पूंजी का सीमित प्रवाह खासकर कम ब्याज दर तथा राष्ट्रीय आवास बैंक की 1988 स्थापना से पूर्व देश में लम्बी अवधि वाली इस क्षेत्र की भूमिका नगण्य थी तथा गिने-चुने एक-दो संस्थान एचडीएफसी तथा हुडको की सीमित भूमिका थी। भारत सरकार द्वारा राष्ट्रीय आवास बैंक की स्थापना से कई प्रमुख वित्तीय संस्थान प्रत्यक्षतः

(एनएचबी) की समय-समय पर लाई गई कुशल नीति ने इस नवजात क्षेत्र का भरण-पोषण का काम किया तथा शनै-शनै यह क्षेत्र लोगों का ध्यान आकर्षित करने लगा। परिणामतः भारतीय अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक अपने को रोक नहीं पाये। 1991 में आए उदारीकरण से इस क्षेत्र को विस्तार हेतु रास्ता मिला। यही वजह थी कि 1990 के दशक के



अंतिम वर्षों तथा 2000 के दशक के प्रारम्भिक वर्षों में भारतीय बैंकों ने इस क्षेत्र में बड़े रूप में प्रवेश किया। इससे आवास वित्त तथा इस क्षेत्र में क्रांतिकारी विस्तार हुआ।

इसके परिणाम स्वरूप वाणिज्यिक बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों का आवास ऋण में निवेश उच्च से उच्च शिखर छुने लगा। भारत सरकार द्वारा भारतीय आयकर अधिनियम की धारा 80सी तथा 24 के तहत आवास क्षेत्र में निवेश को विशेष छूट प्रदान करना तथा वाणिज्यिक बैंकों द्वारा प्रदत्त पच्चीस लाख रुपये के आवास ऋण को प्राथमिक क्षेत्र ऋण के रूप में शामिल करने से आवास तथा भू-संपदा (रियल इस्टेट) क्षेत्र में मांग तथा पूर्ति दोनों को बल मिला। सरफेसी एक्ट, 2002 का लागू होना आवास वित्त क्षेत्र में क्रांतिकारी परिवर्तन साबित हुआ। इससे बड़े-बड़े औद्योगिक समूह चाहे टाटा, रिलायंस, इण्डिया बुल्स, मैग्मा, इंडिया इन्फोलाइन भी स्वयं को इस क्षेत्र से दूर नहीं रख पाये। एचडीएफसी, हडको, दीवान हाऊसिंग, एलआईसी हाऊसिंग, पीएनबी हाऊसिंग के अलावा इन ग्रुप की कंपनी पर एनएचबी से पंजीकृत होकर बड़े पैमाने पर इस क्षेत्र की विस्तार में योगदान दे रही है। इसका मुख्य कारण है इस क्षेत्र में प्रदत्त ऋण का अपेक्षाकृत कम जोखिम भरा होना, लगभग 20% वार्षिक की वृद्धि होना, निवेश पर मुनाफा सुनिश्चित होना तथा गैर-निष्पादित आस्तियां (एनपीएएस) की सम्भावना पर्याप्त होना था।



या अपनी आनुषांगिक कंपनियां बनाकर आवास वित्त क्षेत्र में प्रवेश किया। राष्ट्रीय आवास बैंक से पंजीकृत आवास वित्त कंपनियां तथा रा.आ.बैंक

भारत सरकार तथा उनके अधीन राष्ट्रीय बैंकों द्वारा लागू एक फीसदी ब्याज सब्सिडी योजना तथा राजीव आवास योजना के तहत कुछ खास





## आवास भारती



तथा निम्न आय वर्गों को घर का सपना पूरा कराने हेतु महत्वपूर्ण कदम उठाये गये हैं इससे आवास की मांग तेजी से बढ़ रही है तथा भू-संपदा (रियल एस्टेट) क्षेत्र को विस्तार का मौका मिल रहा है। इसी दिशा में राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा स्थापित 2009 में देश का प्रथम तथा एकमात्र आवासीय सूचकांक 'रेजीडेक्स' देश के विभिन्न महत्वपूर्ण शहरों में आवास की कीमत की चढ़ती-घटती स्थितियों को आवासीय मूल्यों के आधार पर जारी किया जा रहा है। भारतीय रिजर्व बैंक ने भी देश में आवासीय स्टॉक को बढ़ाने हेतु आवासीय परियोजना ऋण को वाणिज्यिक भू-सम्पदा के दायरे से परिभाषित होने से हटा दिया है।

इन महत्वपूर्ण कदमों से वाणिज्यिक बैंकों तथा आवास वित्त कंपनियों द्वारा प्रदत्त समग्र ऋण 2010 के 4 लाख 60 हजार करोड़ से बढ़कर 2014 में 8 लाख 90 हजार करोड़ के आकड़े को स्पर्श कर लिया है। वर्तमान में राष्ट्रीय आवास बैंक से लगभग 99 आवास वित्त कंपनियां पंजीकृत हैं। इसके बावजूद आवास की भारी कमी अभी भी है। यदि अनुमानित आकड़ों पर गौर करें तो शहरी क्षेत्रों में लगभग एक करोड़ 88 लाख तथा ग्रामीण क्षेत्रों में चार करोड़ से ज्यादा आवासीय इकाइयों की जरूरत है। इन जरूरत मर्दों में मुख्यतः आर्थिक रूप से पिछड़े लोग (ईडब्ल्यूएस) तथा निम्न आय समूह (एलआईजी) शामिल हैं। इसका मुख्य कारण उनकी गरीबी के साथ-साथ आवास ईकाई का महंगा होना है। शहरीकरण तथा गांव से शहरों की ओर पलायन ने आवास की कमी को और बढ़ा दिया है। इसका अन्य कारण रोजगार की कमी, महंगाई के कारण बचत में कमी तथा राजनेताओं एवं उसमें लगे एजेंसियों का गंदा खेल भी हो सकता है।

### चुनौतियां

भारत में आवास तथा भूमि अचल सम्पत्ति के क्षेत्र के तीव्र विकास में प्रमुख बाधाएं निम्नलिखित हैं:-

- (i) स्पष्ट भूमि पट्टा का अभाव

- (ii) इस क्षेत्र को उद्योग का दर्जा प्राप्त नहीं होना
- (iii) पर्याप्त वित्त स्रोतों की कमी
- (iv) माल की लागत में लगातार वृद्धि
- (v) श्रम की कमी तथा श्रम मूल्य में लगातार वृद्धि
- (vi) अनुमोदन तथा प्रक्रिया संबंधी कठिनाइयां
- (vii) आवासीय प्रोजेक्ट का समय पर पूरा नहीं होना
- (viii) नीति निर्धारकों के सामने सटीक आंकड़ों का अभाव
- (ix) रियल स्टेट/बिल्डर को नियामकों से परे रखना।

भारत सरकार तथा इसके संबंधित मंत्रालय/विभाग द्वारा तय लक्ष्य सबके लिए आवास-2022 तथा 100 नये स्मार्ट शहरों का विकास इस बात का सूचक है कि देश में आने वाले वर्षों में आवास तथा रियल एस्टेट क्षेत्र का विकास उज्ज्वल है। इस लक्ष्य को प्राप्त करने हेतु उपरोक्त चुनौतियों की गम्भीरता से लेना होगा। इस हेतु बिल्डर तथा सरकारी एजेंसियों की सांट-गांट को खत्म करनी होगी। ग्रामीण क्षेत्र में गृह-ऋण नहीं देने की मुख्य वजह वहां जमीन का स्वत्व स्पष्ट नहीं होना है। राज्य सरकारों को इस दिशा में भूमि दस्तावेजों तथा इसके



रिकार्ड को 'डिजिटलाइजेशन' पर ध्यान देना होगा। सरकार द्वारा विदेशी प्रत्यक्ष निवेश का इस क्षेत्र में अनुमति देने से प्राइवेट इक्विटी निधि का निवेश बढ़ा है। अभी भी इस क्षेत्र में फंड की उपलब्धता में कमी न हो इस हेतु काफी ध्यान लाना होगा। सरसाई की स्थापना होने से आवासीय क्षेत्र में धोखाधड़ी काफी हद तक रोका जा सकता है। इस तरह चाहिए कि सरकार जमीन अधिग्रहण नियम प्रक्रिया को सरल तथा पारदर्शी बनाए जिसमें जमीन मालिकों का हित सुरक्षित हो तथा निर्माण कार्य हेतु जमीन भी आसानी से मिल सके। इसमें बिचौलियों को भारी मुनाफा पर अंकुश लगाया जा सके। एक क्षेत्र में तकनीकी अनुसंधान जैसे सौर ऊर्जा, ग्रीन हाऊस, जल (वाटर) संरक्षण कम लागत पर मजबूत तथा टिकाऊ गृह निर्माण वाले तकनीक आदि पर जोर देना होगा।



## पर्यावरण हितैषी इमारतों को दें प्राथमिकता

— शरत भट्टाचार्य  
सहायक प्रबंधक

एक ज़माना था जब केवल एक साधारण सा मकान भी मिल जाए तो लोग खुश हो जाते थे। फिर उसमें सभी प्रकार की सुख-सुविधाओं को जोड़ा गया। लेकिन यह सब करते-करते यह पता ही नहीं चला कि हम इसके द्वारा शरीर को नुकसान पहुंचाने वाले कितने ही वस्तुओं का उपयोग करने लगे हैं। हाल के वर्षों में लोग मकान तो खरीद रहे हैं लेकिन वे अब इस बात का भी ध्यान रखने लगे हैं कि ये मकान पर्यावरण हितैषी हों। ताकि एक तरफ हम सुरक्षित भी रह सकें और दूसरी तरफ पर्यावरण को भी ज्यादा नुकसान न पहुंचे। साथ ही इन घरों के निर्माण में अपशिष्ट पदार्थों का भी बेहतर तरीके से इस्तेमाल होता जा रहा है।

इन दिनों सम्पत्ति खरीदते वक्त लोग उन अत्याधुनिक तकनीकों पर भी ध्यान दे रहे हैं जिनका इस्तेमाल बिल्डर इमारतों को पर्यावरण हितैषी बनाने तथा सुरक्षा के स्तर को बढ़ाने के लिए करते हैं। अब लोगों के सम्पत्ति खरीदने का मकसद केवल निवेश तक ही सीमित नहीं है, वे ऐसी इमारतों में रहना चाहते हैं जो उनके तथा उनके परिवार के लिए सुरक्षित तथा स्वस्थ हों। इसी वजह से अधिक से अधिक लोग अब पर्यावरण तथा स्वास्थ्य पर पड़ने वाले इमारतों के प्रभाव के प्रति भी जागरूक होने लगे हैं। पहले सम्पत्ति केवल रहने की जरूरत पूरी करने के लिए खरीदी जाती थी परंतु आज फैंसला लेते वक्त और भी कई बातों का ध्यान रखा जाने लगा है जिनमें परिवार की कुशलता, अधिक से अधिक आराम से लेकर जीवनशैली को नया आयाम देना भी शामिल है। अब तक हुए विभिन्न शोध दर्शाते हैं कि लोगों की सेहत पर किसी इमारत के माहौल अथवा पर्यावरण का काफी असर होता है। तेजी से बढ़ते वायु प्रदूषण तथा मानवीय गतिविधियों की वजह से पर्यावरण को पहुंच रही हानि की वजह से पर्यावरण पर इमारत के होने वाले असर का भी ध्यान रखा जाने लगा है। यही वजह है कि इमारतों में वेंटीलेशन, एयर कंडीशनिंग, अंदरूनी हवा की गुणवत्ता, ऊर्जा की खपत से लेकर ग्रीन हाऊस गैसों के उत्सर्जन को भी ध्यान में रखा जा रहा है।

### पर्यावरण हितैषी इमारतों के गुण

पहले हम यह सोच ही नहीं पाते थे कि मकान निर्माण के दौरान हम प्रकृति का कितना अधिक दोहन कर रहे हैं। लेकिन समय के साथ हमें यह समझ में आने लगा है कि अपनी रक्षा के साथ ही पर्यावरण की रक्षा की जिम्मेदारी भी हमारी ही है। किसी आम इमारत की तुलना में एक

पर्यावरण हितैषी इमारत यानी 'ग्रीन बिल्डिंग' पानी की कम खपत करती है, ऊर्जा की खपत में सुधार लाती है, यह प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण भी करती है और कम से कम कचरा पैदा करती है। इन दिनों तो एक कदम आगे बढ़ते हुए इमारतों को अधिक से अधिक स्वस्थ बनाने के लिए वहां रहने वालों के लिए स्वास्थ्यवर्द्धक माहौल बनाने पर भी ध्यान दिया जा रहा है। अब लोग ऐसी इमारतों में रेन वाटर हार्वेस्टिंग, आर्गेनिक वेस्ट कम्पोजटर, सौर ऊर्जा, प्राकृतिक रोशनी, बायोफिलिक डिजाइन पर भी जोर दे रहे हैं।



### बदलाव

हाल के दिनों में "गैल बिल्डिंग" की ओर भी लोग आकर्षित हो रहे हैं। यह इतना लोकप्रिय हो रहा है कि अब दफ्तरों, घरों तथा वाणिज्यिक स्थलों को भी इसी आधार पर बनाया जाने लगा है। उदाहरण के लिए "गैल बिल्डिंग स्टैंडर्ड वी 1" इमारतों के प्रति लोगों की सोच को बदल रहा है। यह पहला प्रमुख ग्लोबल रेटिंग सिस्टम है जो रहने, काम करने, सीखने तथा खेलने वाली जगहों के डिजाइन से लेकर संचालन तक को ध्यान में रख कर काम करता है। इसका उद्देश्य इन स्थानों को इस तरह से डिजाइन करना है कि यहां रहने या काम करने वाले लोगों की सेहत बनी रहे। इसके लिए "हैल्दी इन्डोर एन्वायरनमेंट अर्थात इमारतों के भीतरी हिस्सों का स्वास्थ्यवर्द्धक होना बेहद आवश्यक है। ऐसा होने





## आवास भारती

से वहां रहने वाले लोगों की उत्पादकता, सेहत तथा जीवन में प्रसन्नता का स्तर भी बेहतर होता है। परिणामस्वरूप उनका जीवन स्तर कई दर्जे बेहतर हो जाता है।



### चुनौतियां

हमारे शहर खराब प्राकृतिक संतुलन से गुजर रहे हैं। निर्माण कार्यों के कारण हवा में धूल-मिट्टी की मात्रा बहुत अधिक बढ़ गई है। अधिकतर शहरों में हवा की गुणवत्ता बेहद खराब हो चुकी है। इसे देखते हुए बिल्डर अब ऐसी आवासीय परियोजनाएं तैयार करने की कोशिश कर रहे हैं जो बाहर की तुलना में 10 गुणा अधिक साफ हवा प्रदान करें। इस मामले में कुछ सबसे महत्वपूर्ण सर्टीफिकेशन जैसे कि 'लीड', वैल बिल्डिंग स्टैंडर्ड, 'ग्रीन गाइड फॉर हेल्थ केयर' आदि इमारतों के अंदरूनी हिस्सों में हवा की गुणवत्ता बेहतर करने पर विशेष जोर दे रही हैं। हालांकि, भारत एक ऐसा देश है जहां पर साल 2030 तक अस्तित्व में मौजूद होने वाली इमारतें अभी तक बनी नहीं है। इसका मतलब यह है कि आने वाले सालों में इमारतों का निर्माण बेहद तेजी से होगा। निर्माण के दौरान धूल, मिट्टी ज्यादा पैदा होती है और प्रदूषण भी उतना ही बढ़ता है। ध्यान देने वाली बात है कि निर्माण कार्यों के चलते पैदा होने वाली धूल प्रदूषण का एक अहम कारक है। हालांकि, अच्छी बात है कि इस प्रदूषण की ओर अब लोगों का ध्यान जाने लगा है और इससे निपटने के लिए भी कदम उठाने की जरूरत पर बल दिया जाने लगा है।

### किस बात की है जरूरत

इन सभी समस्याओं को देखते हुए भारत में करीब 14 लाख मकानों को ग्रीन बिल्डिंग का रूप देने की कोशिश की जा रही है। इस प्रयास में 6.33 बिलियन वर्ग फुट स्थान को पर्यावरण हितैषी तरीकों से डेवलप

किया जाएगा। भारत का लक्ष्य है कि साल 2022 तक 10 बिलियन वर्ग फुट स्पेस को ग्रीन बिल्डिंग के रूप में विकसित किया जाए। यह एक महत्वाकांक्षी लक्ष्य है जिससे देश में ग्रीन फुटप्रिंट 10 प्रतिशत तक बढ़ने की अपेक्षा की जा रही है। 752 लीड सर्टीफाइड (लीडरशिप इन एनर्जी एंड एन्वायरनमेंटल डिजाइन) परियोजनाओं के साथ इस वक्त चीन और कनाडा के बाद भारत तीसरे स्थान पर है।

### सम्भावनाएं

'इंडियन ग्रीन बिल्डिंग काउंसिल' (आई.जी.बी.सी) का अनुमान है कि साल 2025 तक देश में ग्रीन बिल्डिंग प्रोडक्ट्स तथा टेक्नोलॉजी का बाजार 300 बिलियन अमेरिकी डॉलर तक पहुंच जाएगा। ग्रीन बिल्डिंग्स ऊर्जा की कम खपत करने वाले स्रोतों तथा लाइट्स को प्रोत्साहित करती हैं। ये सौर ऊर्जा को बढ़ावा भी देती है। 'प्लशिंग' के लिए रीसाइकिल्ड किए पानी का इस्तेमाल इनमें किया जाता है। इन इमारतों में हवा शुद्ध करने के लिए भी नवीनतम टेक्नोलॉजी का इस्तेमाल होता है जो गंदी से गंदी हवा को भी शुद्ध कर सकता है और हानिकारक गैसों को भी इमारतों में रहने वालों से दूर रखता है। पिछले कुछ वर्षों की बात करें तो हर वर्ष अक्टूबर या नवंबर में दिल्ली जैसे शहरों में हवा की गुणवत्ता इतनी खराब हो जाती है कि सांस लेना तक मुश्किल हो जाता है। यही कारण है कि हवा को प्रदूषित होने और नदी में गाद की मात्रा को नियंत्रित करने हेतु अन्य उपाय के साथ-साथ निर्माण कार्य



से जुड़ी प्रक्रियाओं पर भी ध्यान दिया जा रहा है। समय आ गया है कि हम इस ओर ध्यान दे वरना ऐसा न हो कि घर तो हो पर उसमें रहने वाले ही न बचे। अतः निर्माण कार्यों में पर्यावरण हितैषी प्रक्रिया को भी तेजी से अपनाने का समय आ गया है ताकि हम अपने बच्चों को एक स्वस्थ एवं सुंदर दुनिया उपहार में दे कर जा सकें।



## जब बैंक का ऋण चुका न सकें

— शोभित त्रिपाठी,  
राजभाषा अधिकारी

घर—गाड़ी लेने के लिए, उच्च शिक्षा के लिए, अपना कारोबार करने के लिए या कई बार आपात स्थिति में बैंकों या वित्तीय संस्थानों से ऋण लेना कई बार मजबूरी बन जाती है। चूंकि ऋण लेना पहले से आसान हुआ है, तो लोग इसे ही प्राथमिकता भी देते हैं। अपनी क्षमता के अनुसार कर्ज लेना कोई बुरी बात नहीं है परंतु समस्या तब पैदा होती है जब लोग अपनी क्षमता से अधिक कर्ज ले लेते हैं। वे अपनी चादर देखे बिना क्षमता से ज्यादा पैर फैला तो देते हैं परंतु फिर इसकी वजह से वित्तीय संकट में पड़ जाते हैं।

उन पर मासिक किस्तों का बोझ इतना बढ़ जाता है कि वे किस्तें ही नहीं दे पाते और डिफाल्टर बन जाते हैं। ऐसा होने पर गारंटी के तौर पर गिरवी रखी आपकी सम्पत्ति नीलाम हो सकती है। साथ ही क्रेडिट स्कोर खराब होने से भविष्य में भी कर्ज मिलने में बहुत मुश्किल आ सकती है।

अगर आप इस स्थिति में फंस ही गए हैं तो कर्जदाता से बचने की कोशिश बेवकूफी ही होगी। बैंक और कर्ज देने वाली संस्थाएं समझते हैं कि कर्जदार के सामने कुछ बहुत वाजिब वजहें हो सकती हैं जिसकी

आपको कर्ज देने वाले बैंक या वित्तीय संस्थान से बात शुरू करनी चाहिए। आपके इरादे और आपका मामला कितना वाजिब है इसके आधार पर बैंक ऐसे सम्भावित समाधानों पर गौर कर सकते हैं जो दोनों पक्षों को स्वीकार हों। इससे कर्ज लेने वाले को यह फायदा होगा कि बंधक रखी संपत्ति पर उसे फिर से अधिकार मिल जाएगा। वहीं बैंक को यह लाभ होगा कि उसकी गैर-निष्पादित परिसंपत्तियों में और इजाफा होने से बच जाएगा।



### क्या हैं विकल्प

#### ऋण की अवधि में परिवर्तन करवाएं

कई बार यह होता है कि हम आवश्यकता के अनुसार लोन तो ले लेते हैं लेकिन उसे ईएमआई भरना हमारी वित्तीय स्थिति के कारण मुश्किल हो जाता है। अगर बैंक को लगता है कि मासिक किस्त अधिक होना आपकी समस्या है तो वह कर्ज की अवधि बढ़ा सकता है। इससे मासिक किस्तें कम हो जाएंगी। हालांकि इससे ब्याज के रूप में ज्यादा रकम चुकानी पड़ेगी लेकिन मुश्किल हालात में फौरी राहत का अपना महत्व है। जब दिन बदलें तो आप बैंक से बातचीत कर अपनी किस्तें पहले की तरह करवा लें। तब आप पूर्व-भुगतान भी कर सकते हैं।

#### भुगतान टालना

आज के समय में सभी को स्थाई नौकरी नहीं मिलती या फिर हम अपने वर्तमान नौकरी से खुश नहीं रहते। ऐसे में या तो हम नौकरी छोड़ने के बारे में सोचते हैं या फिर उसे बदलना चाहते हैं। अगर नौकरी बदलने या

वजह से वह समय पर भुगतान नहीं कर पा रहा है। मसलन वह बीमार हो सकता है, उसकी नौकरी चली गई हो सकती है, किसी हादसे की वजह से वह बिस्तर पर पड़ा हो सकता है। अगर आपने बुरा समय शुरू होने से पहले किस्त का भुगतान समय पर किया है तो कर्ज देने वाले आपके मामले में हमदर्दी से विचार कर सकते हैं। ऐसे में सबसे पहले





अन्य कारण से आने वाले समय में आपकी राय में कमी या खर्चों में बड़ा उछाल आने वाला हो तो आप कुछ महीनों के लिए कर्ज के भुगतान से मोहलत ले सकते हैं। बैंक इसके लिए सहमत हो सकता है पर तयशुदा समय पर भुगतान नहीं करने के लिए कुछ शुल्क वसूल सकता है।

## कर्ज का भुगतान

अगर बैंक को डिफॉल्ट की वजह वाजिब लगती है तो बैंक गृह ऋण के मामले में कर्ज का पुनर्गठन कर सकता है। रिजर्व बैंक ने इस बारे में कुछ दिशा-निर्देश जारी किए हैं – जैसे अधिकतर मामलों में कर्ज की अवधि एक साल से ज्यादा के लिए नहीं बढ़ाई जा सकती। इसके बाद अगले कदम के रूप में सलाह दी जाती है कि कर्जदार के सहयोग से जमानत के रूप में रखी गई संपत्ति को बेच कर कर्ज को समय से पूर्व ही चुकता कर दिया जाए।

## एकमुश्त निपटारा

कई बार ऐसा होता है कि हम ऋण ले तो लेते हैं लेकिन वित्तीय स्थिति खस्ताहाल होने के कारण चुका नहीं पा रहे होते हैं। हालांकि हमारी इच्छा यही रहती है कि लोन जल्द से जल्द चुक जाए। अगर आप कर्ज से छुटकारे की इच्छा जाहिर करें और बैंक को अपनी मौजूदा वित्तीय स्थिति से अवगत कराएं तो बैंक इस पर गौर करते हुए एकमुश्त निपटारे के बारे में सोच सकता है। हालांकि यह इस बात पर निर्भर करेगा कि आपके मामले में कितना दम है। बैंक आपको कुछ राशि और शुल्कों से छूट भी प्रदान कर सकता है लेकिन अगर किसी भी तरह से कर्ज का निपटारा संभव नहीं है तो आपको खुद को दिवालिया घोषित करने की प्रक्रिया में जाना पड़ेगा।

## गैर-जमानती कर्ज का परिवर्तन

गैर-जमानती कर्ज (ऐसे कर्ज जिनके लिए कुछ भी गिरवी या बंधक नहीं रखा जाता है जैसे पर्सनल लोन) के मामले में बैंक ज्यादा सख्त होते हैं। डिफॉल्ट की स्थिति में आप ऐसे कर्जों को एफ.डी, एन.एस.सी,

जीवन बीमा पालिसी, शेयर, बॉण्ड आदि गिरवी रख कर जमानती ऋण में बदल सकते हैं। इससे ब्याज दर कम हो जाएगी और मासिक किस्तों का बोझ कम हो जाएगा।

## नोटिस मिलने से परेशान मत हों

अगर आपको लोन नहीं चुकाने या मासिक किस्त बाउंस होने को लेकर बैंक से कोई नोटिस मिला है तो परेशान न हों। कई बार ऐसा होता है कि बैंक के अधिकारी आपकी नीयत समझना चाहते हैं। अगर आप किसी वास्तविक दिक्कत की वजह से लोन की मासिक किस्त नहीं चुका पाएं तो बैंक से नोटिस मिलने के बाद आपके पास लोन को चुकाने के लिए 60 दिनों का समय होता है। अगर इस अवधि के अंदर भी आप लोन नहीं चुका पाते हैं तो बैंक आपको एक नया नोटिस भेजेगा। बैंक के लोन को नहीं चुका पाने की स्थिति के बारे में आप बैंक के अधिकारी से बातचीत भी कर सकते हैं। कई बार ऐसा करने का हमें बेहतर परिणाम हासिल होता है।



## निष्कर्ष :

समस्या से भागना कोई समाधान नहीं। इससे आपको न सिर्फ मानसिक परेशानी उठानी पड़ेगी बल्कि आप संबंधित सम्पत्ति से भी हाथ धो देंगे। सबसे महत्वपूर्ण है कि आप कर्जदाता को इस बात का यकीन दिलाएं कि आप किसी मजबूरी की वजह से कर्ज चुकाने में असमर्थ हैं। ऐसा होने पर बैंक आपका सहयोग अवश्य करेगा। एब बात और हमेशा ध्यान में रखें कि किसी भी परिस्थिति से बचने के लिए लोन लेते समय नियम एवं शर्तें जरूर पढ़ें और यदि आप कानूनी दस्तावेज का संदर्भ नहीं समझ पा रहे हैं तो किसी वित्तीय सलाहकार की भी मदद ले सकते हैं।



## री-डेवलपमेंट के फायदे

— राजकुमार नेगी  
उप प्रबंधक

### निर्माण की गुणवत्ता का ध्यान रखें

एक पुरानी जर्जर हो रही इमारत में रहने के बाद आपको भूकम्प रोधी मजबूत इमारत में रहने का मौका मिल सकता है। आमतौर पर री-डेवलपमेंट में इस्तेमाल होने वाली निर्माण सामग्री अच्छी क्वालिटी की होती है। इसका दूसरा फायदा यह भी होता है कि सोसायटी को आने वाले 15 से 20 सालों तक छोटी-मोटी मरम्मत की चिंता नहीं रहती। सालों तक मरम्मत के चक्करों में पड़ने के बाद यह किसी वरदान से कम नहीं।

### कमाई का साधन

री-डेवलपमेंट के दौरान अच्छा फंड भी जमा हो सकता है। इससे पहली इमारत में रहने वाले सदस्यों के लिए आवास निर्माण का खर्च उठाया जा सकता है और नई इमारत के लिए बढ़ने वाली रखरखाव लागत का भार कम हो जाता है। चाहे तो जमा होने वाले पैसों का इस्तेमाल हर सदस्य की इच्छा से भी किया जा सकता है।

जगह बढ़ जाती है। डेवलपर की ओर से कम्पनशेसन के रूप में अधिक जगह मिलती है। यदि किसी परिवार को और ज्यादा जगह की जरूरत हो तो वह उसी इमारत में और कोई फ्लैट भी खरीद सकता है। इससे सारे परिवार को करीब रहने का अवसर मिलता है।

### लिफ्ट का फायदा

अधिक पुरानी इमारतों में लिफ्ट की सुविधा नहीं होती जबकि उनको गिरा कर उनकी जगह पर बनने वाली इमारतों बहुमंजिला होती है जिनमें रहने वालों की सुविधा के लिए लिफ्ट भी लगाई जाती है। इससे ऊंचाई में रहने वाले लोगों को काफी फायदा होता है। खासकर बुजुर्गों तथा बच्चों को इसका अधिक लाभ पहुंचता है।

### बेहतर सुरक्षा

नई इमारतों में आधुनिक सुविधाओं के साथ-साथ सुरक्षा बढ़ जाता है। आजकल सुरक्षा के लिए आधुनिक उपकरणों को इमारतों में लगाया जा रहा है। इसके साथ ही वहां पर सिक्योरिटी गार्ड्स का भी बेहतर इंतजाम होता है।

### पार्किंग की सुविधा

नए डिजाइन से बनने वाली आवासीय परियोजनाओं में पार्किंग का भी

अच्छा बंदोबस्त होता है। इसके लिए अक्सर अंडरग्राउंड पार्किंग बनाई जाती है जहां पर सोसायटी के हर सदस्य को अलग पार्किंग स्पेस मिलता है।

### पेशेवर अंदाज

सोसायटी के लिए अच्छा यही होगा कि वह री-डेवलपमेंट के लिए सही डेवलपर का चयन करना। उपर्युक्त आर्कीटेक्ट आदि की सुविधा लेने के लिए किसी अच्छी प्रोजैक्ट मैनेजमेंट कंसल्टेंट की सेवा लें।

इससे वे पेशेवर ढंग से सारा काम पूरा करवा सकते हैं जिसका लाभ सोसायटी के सभी सदस्यों को समान रूप से मिलेगा।

### बेहतर डिजाइन वाले आवास

री-डेवलपमेंट का एक सबसे बड़ा फायदा यह भी है कि नई इमारत में नए डिजाइन तथा नए लेआउट वाले आवास तैयार किए जाते हैं जिनमें अधिक जगह होती है, अधिक कमरे होते हैं, अच्छे बाथरूम तथा सब कुछ बेहतर ढंग से डिजाइन किया हुआ मिलता है। जहां रहना पुरानी इमारतों की तुलना में कई दर्जे बेहतर होता है।



### बाहर से भी होती है सुंदर

जाहिर है कि नई इमारत नए डिजाइन से बनी होगी तो बाहर से भी सुंदर दिखेगी, जिसमें अच्छे से डिजाइन की हुई एंट्रेस लॉबी होगी जहां बच्चों के खेलने के लिए जगह भी छोड़ी गई होगी और पूरी इमारत का डिजाइन भी बहुत सुंदर होगा।





### आवासीय भूमि खरीदने की चुनौतियां

— शिखर बीर  
सहायक प्रबंधक



कई लोग इस आस में जमीन खरीदते हैं कि भविष्य में उसे बेच कर उन्हें अच्छा मुनाफा हो सकता है परंतु कईयों को तब हैरानी होती है जब उसे बेचने की कोशिश करने पर उन्हें अपेक्षा से भी कम दाम की पेशकश होती है।

गत कुछ सालों में देश के अनेक हिस्सों में जमीन के दाम लगभग स्थिर रहे हैं या कई जगहों पर तो वे कम भी हो गए हैं।

हालांकि, खरीदारों की रुचि हमेशा की तरह ही इनमें बनी हुई है। अनुमान है कि गत कुछ वर्षों के दौरान पहले ही काफी महंगी हो चुकी जमीन की कीमतों में लगभग 15 से 25 प्रतिशत की कमी आई है, वहीं कई डेवलपर्स 'प्लॉटेड डेवलपमेंट प्रोजेक्ट्स' में दिलचस्पी लेने लगे हैं। कई बड़ी रियल एस्टेट कंपनियां जैसे टाटा हाऊसिंग डेवलपमेंट कंपनी लिमिटेड, एस.ए.आर.ई. होम्स, सुपरटेक लिमिटेड, गौर ग्रुप, श्रीराम प्रॉपर्टीज और हीरानंदानी जैसी फर्मों ने भी 'प्लॉटेड डेवलपमेंट प्रोजेक्ट्स' में कदम रखे हैं।

कंपनियों ने इस तरह की परियोजनाओं पर काम जारी रखा है। जिस वजह से पहले निवेश के मकसद से जमीन खरीद कर बैठे लोगों के पास उन्हें बेचने के लिए विकल्प भी बढ़ गए हैं। ऐसे में वे कम दाम मिलने पर उसे बेचने के लिए दाम बढ़ने का इंतजार कर सकते हैं।

दूसरी ओर वर्तमान परिदृश्य उन सम्भावित खरीदारों के लिए एक अच्छा अवसर प्रस्तुत कर रहा है जो निर्मित सम्पत्ति की बजाय जमीन में निवेश करना चाहते हों।

विशेषज्ञों के अनुसार भूखंडों में निवेश करने के कई प्रत्यक्ष लाभ भी हैं। जैसे कि किसी प्लॉट में निवेश करने से खरीदार वहां बनने वाले घरों को अपनी पसंद तथा हिसाब से डिजाइन करवा सकते हैं। निवेशकों को प्लॉट की कीमतें बढ़ने से लाभ की सम्भावनाएं भी रहती हैं लेकिन उन्हें फैंसला करना होता है कि वे किसी पुराने प्लॉट का चयन करें या किसी डेवलपर के माध्यम से पैसा लगाएं।

हालांकि, किसी भी आवासीय भूखंड में निवेश करने से पहले कुछ खास बातों को ध्यान में रखना होगा ताकि आपको बाद में किसी तरह की परेशानी का सामना न करना पड़े। यहां उनके बारे में ही बता रहे हैं।

#### भूमि उपयोग संबंधी स्वीकृति के बारे में जानें

इस मामले में खरीदारों को एक सबसे बड़े जोखिम का सामना करना पड़ता है। उन्हें इस बात के बारे में पहले ही अच्छे से जानकारी ले लेनी चाहिए कि वे जो भूमि खरीद रहे हैं वह कृषि भूमि है या उसे आवासीय उपयोग के लिए निर्धारित किया गया है।

शहरों में अक्सर बिना मास्टरप्लान के बड़े पैमाने पर विकास होता है जो उपनगरों के रूप में बढ़ती हुई कृषि भूमि को भी बीच में लेने लगता है। इसलिए जमीन का कोई भी सौदा करने से पहले इलाके के राजस्व कार्यालय से जांच करें। कृषि भूमि आपके शहर के करीब हो सकती है और कीमत भी शायद कम होगी। यदि जमीन का पंजीकरण स्पष्ट नहीं है तो सम्भावना है कि आप ऐसी भूमि खरीद रहे हों जो शहर के अंदर एक ग्रामीण आवासीय भूमि का टुकड़ा हो।

कृषि भूमि होने पर उस पर एक सीमा तक ही निर्माण किया जा सकता है। ऐसे में अपने मन-मुताबिक निर्माण के लिए आपको 'लैंड यूज कन्वर्जन' (भूमि-उपयोग बदलाव) के लिए आवेदन करना होगा जिस पर काफी खर्चा आ सकता है।



#### लेन-देन में बाधाएं

हमारे देश में भूमि के लेन-देन में अक्सर नकदी का काफी उपयोग होता है क्योंकि आमतौर पर सर्कल रेट बाजार के रेट से मेल नहीं खाते हैं। ज्यादातर विक्रेता कीमत के बड़े हिस्से को नकदी में देने की मांग कर सकते हैं। एक तो ऐसा करना नियमों का उल्लंघन है तथा दूसरा यदि आप जमीन खरीदने के लिए बैंक से ऋण ले रहे हैं तो इससे भी आपको नुकसान होगा क्योंकि बैंक नकदी में अदा किए जाने वाले पूरे हिस्से की फंडिंग नहीं करेंगे।



पृष्ठ भूमि

## गृह ऋण पर ब्याज की अस्थिर दर

— सोनिया भल्ला  
प्रबंधक

पिछले दिनों देश में गृह ऋणों पर ब्याज दरों में हुए उतार-चढ़ाव के चलते एक प्रवृत्ति देखी गई जिनमें ऋणदाता संस्थानों जैसे बैंक/आवास वित्त कंपनियों ने नए ग्राहकों को तुलनात्मक आधार पर कम ब्याज दरों पर आवास ऋण दिए, जबकि मौजूदा ग्राहकों को कोई लाभ नहीं दिया गया। यही प्रवृत्ति उन मामलों में देखी गई जब नए ऋणों पर फ्लोटिंग ब्याज दरें दी गईं, मौजूदा ग्राहक अभी भी उच्च दर पर भुगतान कर रहे हैं और इस प्रकार फ्लोटिंग ब्याज दर से होने वाले लाभ से उन्हें वंचित रखा गया। इसके अतिरिक्त जब कोई मौजूदा ग्राहक ऋण एक मुश्त चुकता करना चाहता है तो उस पर भारी पेनाल्टी लगाई जाती है जो ग्राहक को किसी अन्य ऋणदाता एजेंसी के यहां ऋण लेने के लिए जाने से रोकने की प्रवृत्ति दर्शाती है।

### फ्लोटिंग ब्याज दरें – बेंचमार्क

पिछले कुछ वर्षों से, विभिन्न ऋणदाता संस्थानों द्वारा स्थिर और फ्लोटिंग ब्याज दरों पर गृह ऋण उपलब्ध कराये जा रहे हैं। हालांकि, उपलब्ध स्थिर ब्याज दरों में भी एक धारा होती है जिसके तहत ऋणदाता संस्थानों द्वारा बाजार परिस्थितियों के अनुसार तथा अन्य कारणों से परिवर्तन किया जा सकता है। फ्लोटिंग ब्याज दरें आमतौर से कुछ बेंचमार्क के अनुसार तय की जाती हैं जो प्राइम लेंडिंग दर (पीएलआर) या मॉर्टगेज रेफरेंस दर (एमआरआर) आदि हो सकती है। तदनुसार, फ्लोटिंग दर भी बेंचमार्क में उतार-चढ़ाव व निधियों के मूल्य तथा ऋणदाता संस्थानों के अन्य समान कारणों के अनुसार घटती-बढ़नी चाहिए।

आमतौर से बेंचमार्क वह दर होती है जो या तो निष्पादकता का मूल्यांकन करने या बाजार में अन्य सम्बद्ध दरों के निर्धारण के लिए एक यार्डस्टिक के रूप में प्रयोग की जाती है। उदाहरण के लिए म्युचुअल फंड उद्योग में, विविध इक्विटी फंड्स अपनी निधियों की निष्पादकता के लिए सेंसेक्स का इस्तेमाल करते हैं तथा निवेशकों को निधियों की निष्पादकता का मूल्यांकन करने में सहायता मिलती है।

एक अच्छे बेंचमार्क को स्वतंत्र होना चाहिए। इसका तात्पर्य हुआ कि जो व्यक्ति निष्पादकता का मापन कर रहा है या अन्य दरों के निर्धारण में

इसका इस्तेमाल कर रहा है, उसे किसी से प्रभावित नहीं होना चाहिए।

### फ्लोटिंग गृह ऋण दर निर्धारित करने के लिए वर्तमान उद्योग प्रक्रिया

भारत में, गृह ऋण दर सामान्यतया प्राइम लेंडिंग दर (पीएलआर) या मॉर्टगेज रेफरेंस दर (एमआरआर) से संबद्ध होती है और जब कभी पीएलआर या एमआरआर में परिवर्तन होता है, फ्लोटिंग ब्याज दरें भी संशोधित की जाती है अर्थात नए तथा पुराने ग्राहकों दोनों के लिए। हालांकि, ऋणदाता संस्थान नए तथा भावी ग्राहकों को आकर्षित करने के लिए बेंचमार्क दर में बड़ी मात्रा में छूट देते हैं।

आमतौर से, बैंक और आवास वित्त कंपनियां तब तक बेंचमार्क से प्रभावित नहीं होती हैं जब तक निधियों की लागत में बहुत कमी न हो जाए या बाजार हालात पीएलआर को घटाने के लिए मजबूर न करें।



बाजार के अन्य विलेखों से भिन्न रूप में, गृह ऋणों के बेंचमार्क स्वतंत्र उपाय नहीं होते हैं। गृह ऋणों के लिए बेंचमार्क प्राइम ऋण दर न तो रिजर्व बैंक द्वारा और न ही राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा निर्धारित की जाती है। ऋणदाता संस्थान अपनी आंतरिक बेंचमार्क दरों की गणना करने के लिए स्वतंत्र होते हैं। उदाहरणार्थ, आवास वित्त कंपनियों का बेंचमार्क गृह दर फुटकर प्राइम ऋण दर (आरपीएलआर) होती है, जबकि आईसीआईसीआई बैंक फ्लोटिंग संदर्भ दर (एफआरआर) को बेस मानता है और भारतीय स्टेट बैंक स्टेट बैंक एडवांस रेट (एसबीएआर) को मानता है।





## आवास भारती

एक कारण यह भी है कि फ्लोटिंग दर से ऋण लेने वाले ग्राहक घटती दरों का लाभ क्यों नहीं ले पाते हैं कि बैंक फ्लोटिंग दरों को अंतः बेंचमार्क से संबद्ध करते हैं। कुछ ऐसे उदाहरण नीचे दिए जा रहे हैं :

बैंक	बेंचमार्क	निर्धारक
सिटीबैंक	सिटी बैंक मार्टगेज प्राइम रेट	बैंक
एचडीएफसी	फुटकर पीएलआर	बैंक
आईसीआईसीआई	फ्लोटिंग संदर्भ दर	बैंक
एसबीआई	स्टेट बैंक एडवांस रेट	बैंक
बैंक आफ बड़ौदा	बीओबी प्राइम ऋण दर	बैंक
एचएसबीसी	प्राइम ऋण दर	बैंक
एबीएन एमरो बैंक	मॉर्टगेज फ्लोटिंग संदर्भ दर	बैंक
कोटक महिन्द्रा बैंक	प्राइम ऋण दर	बैंक
आईएनजी वैश्या बैंक	होम पीएलआर	बैंक

आदर्शतः बेंचमार्क दर बाह्य बाजार-संबद्ध दर होनी चाहिए।

### बैंकों/आवास वित्त कंपनियों द्वारा चालू प्रक्रियाओं को अपनाने का तर्काधार

ऋणदाता संस्थानों द्वारा इस प्रक्रिया को अपनाने के कारणों को मोटे तौर से निम्नानुसार दर्शाया जा सकता है:

(i) बाजार परिस्थितियां : (ii) ऋणदाता संस्थानों की निधियों की लागत : (iii) आस्ति देयता प्रबंधन विशेषकर बाजार दर संवेदनशीलता के संबंध में; (iv) कम दर का प्रस्ताव करके नए ग्राहक बनाकर बाजार में हिस्सेदारी बढ़ाने की प्रतिस्पर्धा और; (v) ऋण धारकों के साथ दस्तावेज तैयार करने से भी ऐसा ही होता है।

इसके अतिरिक्त, ऋणदाता संस्थानों द्वारा कम दरों पर वृद्धिशील ऋण दिए जाते हैं, केवल नए ग्राहकों को ही बेंचमार्क दरों में छूट दी जाती है, मौजूदा ऋणियों पर पुरानी दरें ही लागू रहती हैं।

### कुछ नई पहल जो सफल नहीं हुईं

भारत में केवल दो ही बैंकों आईएनजी वैश्या बैंक और कोटक महिन्द्रा बैंक ने स्वतंत्र बेंचमार्क की शुरुआत की, किंतु 26 अक्टूबर, 2006 को उन दोनों ने उसे वापस ले लिया।

कोटक महिन्द्रा बैंक का बेंचमार्क उसके अपने एक वर्ष के सावधि जमा दर के लिए था, साथ ही नियमित पीएलआर-आधारित (अन्तः निर्धारित) दर थी। सावधि-संबद्ध दर सही अर्थ में निधियों की लागत दर्शाएगी; क्योंकि सावधि जमा दर में वृद्धि का आशय होगा कि बैंकों द्वारा अपने ऋणियों को भी उच्च दर से भुगतान करना होगा।

आईएनजी वैश्या बैंक ने नेशनल स्टॉक एक्सचेंज (एनएसई) द्वारा संचालित तीन माह के एफआईएमएमडीए-एनएसई मुंबई इंटर-बैंक ऑफर दर (मीबोर) का इस्तेमाल किया। यह बेंचमार्क पूरी तरह स्वतंत्र है और अधिकतर देश समान 'इंटर बैंक दर' को ही मापन दंड के रूप में इस्तेमाल करते हैं।

### अंतर्राष्ट्रीय पद्धति

उन्नत अर्थव्यवस्थाओं में, बेंचमार्क दरें जो गृह ऋणों पर दर के निर्धारण में प्रभावकारी होती हैं, बाह्य होती हैं तथा बैंकों का उन पर पूर्ण नियंत्रण नहीं होता है। इंग्लैंड में, बंधक लंदन इंटर-बैंक ऑफर्ड रेट (लीबोर) से संबद्ध होती है, बंधक ब्याज पर लीबोर से ऊपर एक निर्धारित प्रतिशत होती है, नियमित आधार पर समीक्षा की जाती है और लीबोर में उतार-चढ़ाव के अनुसार परिवर्तित होती है।

आस्ट्रेलिया में, गृह ऋणों के लिए बेंचमार्क दर को औसत वार्षिक प्रतिशत दर (एएपीआर) कहा जाता है। एएपीआर में ब्याज भुगतान और शुल्क शामिल होता है तथा यह सभी शामिल करके एक दर



बनती है, इस प्रकार यह ऋणी को ऋण पर कुल वार्षिक लागत दर्शाती है। वास्तव में, सभी ऋणदाताओं द्वारा गृह तथा व्यक्तिगत ऋणों का विज्ञापन देते समय इस बेंचमार्क का उल्लेख करना जरूरी होता है।



हालांकि, चीन में, बैंको द्वारा समान बंधक दर को बेंचमार्क के रूप में अपनाया जाना है, यद्यपि मौद्रिक प्राधिकरण ने बैंकों से गृह ऋणों के लिए एक सम्मिश्र दर को बेंचमार्क के रूप में अपनाने के लिए कहा है।

कुछ अन्य देशों में व्यवहारागत पद्धतियां निम्नानुसार है :-

देश	बेंचमार्क	निर्धारणकर्ता
अमरीका	अंतः पीएलआर राजकोषीय सूचक दरें निधियों की लागत सूचक दरें लीबोर – आधारित दरें	बैंक स्वतंत्र स्वतंत्र स्वतंत्र
इंग्लैंड	लीबोर स्वतंत्र पीएलआर	स्वतंत्र बैंक
आस्ट्रेलियन	एएपीआर	बैंक, विज्ञापनों में देना
चीन	समिश्र दर	मौद्रिक प्राधिकरण ने सुझाव दिया है, किंतु बैंक आंतरिक दरों का प्रयोग करने के लिए स्वतंत्र है।

## प्रस्ताव

जिन बाजारों के स्वतंत्र स्थिर गृह ऋण बेंचमार्क नहीं होते हैं तब इस कारण तथा सभी ग्राहकों के हित में, निम्नलिखित दो विकल्पों का सुझाव दिया जाता है:-

- ऋणदाता संस्थानों के लिए अपने बेंचमार्क की पारदर्शिता दर्शाना अनिवार्य किया जाए जैसे आस्ट्रेलिया में बैंकों द्वारा किया जाता है।
- ऋणदाता संस्थानों को एक स्वतंत्र बेंचमार्क की तरह गृह ऋण दरें निर्धारित करनी चाहिए जैसे मीबोर (डप्टल्) होता है। उद्देश्यपरक बेंचमार्क संदर्भ दर की जरूरत निर्धारित जमा दरों के अनुसार होती है; क्योंकि वे बैंकों और आवास वित्त कंपनियों के लिए निधियों की लागत दर्शाती है। पूर्व में, बैंको और आवास वित्त कंपनियों ने ग्राहकों के लिए विभिन्न दर-संबद्ध उत्पाद शुरू करना उपयोगी हो सकता है, क्योंकि निधियों की लागत में वृद्धि जमा दरों को प्रभावित करेगी जिसके फलस्वरूप, ऋण दरें भी प्रभावित होंगी। इससे दर गणना में काफी पारदर्शिता आ जाएगी।



## सेवा का स्थान ज्ञान और ज्ञान का स्थान सेवा नहीं ले सकती

संकलन एवं प्रस्तुति – दावर हुसैन  
उप प्रबंधक

गुरु के पास एक शिष्य ने दीक्षा ली। वह बहुत विनीत और स्वभाव से मधुर था। तन-मन से अपने गुरु की सेवा करता। कमी बस एक थी कि ज्ञान की आराधना में उसका मन बिल्कुल नहीं लगता। गुरु अनेक बार विद्या-अध्ययन के लिए प्रेरित भी करते, लेकिन वह कहता कि आप जैसे महान शास्त्रज्ञ और विद्वान-मनीषी की सेवा और सान्निध्य का अवसर मुझे मिला है, फिर मुझे और माथापच्ची करने की क्या जरूरत है। मेरा कल्याण तो आपके चरणों की सेवा से ही हो जाएगा।

एक बार गुरु ने उसे समझाया कि ज्ञान और सेवा, दोनों के मूल्य अलग-अलग हैं। सेवा का स्थान ज्ञान नहीं ले सकता और ज्ञान की जगह सेवा नहीं ले सकती। जैसे आंख की अपनी भूमिका है, वैसे ही ज्ञान का भी अपना खास योगदान है। परायी आंख परायी ही होती है। वैसे ही मैं चाहे कितना ही ज्ञानी हूं और तुम चाहे मेरे प्रति कितने ही विनीत हो, मेरा ज्ञान तुम्हारे काम नहीं आ सकता। परायी आंख की तरह पराया ज्ञान भी समय पर साथ नहीं दे सकता। लेकिन वह शिष्य अपनी धारणा से टस से मस नहीं हुआ। वैसे आजकल ज्यादातर गुरु ऐसे ही शिष्यों की खोज में रहते हैं जो अंधभक्त बना रहे। लेकिन उस गुरु के सामने शिष्य को ज्ञान देने की चुनौती आ गई। उन्होंने एक समृद्ध आदमी की कहानी सुनाई। उसके चार पुत्र थे। सारे आज्ञाकारी और विनीत। सबकी शादी हो गई और कुछ ही वर्षों के अंतराल में परिवार भरा-पूरा हो गया।

समय के साथ वह आदमी बूढ़ा हो गया और उसकी आंखों की रोशनी धूमिल हो गई। बेटे-बहुओं ने बहुत समझाया कि ऑपरेशन करवा लें, लेकिन हर बार वह जवाब देता कि इस बुढ़ापे में आंखों पर शस्त्र चलाने की इच्छा नहीं है। बेटे-बहू, पोते-पोतियां आंखें ही तो हैं।

एक समय ऐसा आया जब उसकी आंखों की रोशनी खत्म हो गई। उसे हर काम के लिए सहारे की जरूरत पड़ने लगी। वैसे पूरा परिवार हमेशा सेवा में तत्पर रहता, लेकिन एक रात वह भयानक संकट में फंस गया। घर में आग लग गई। हर कोई घर को धू-धू जलते देख कर अपनी-अपनी जान बचा कर बाहर भागा।

वह आदमी भी नींद से जागा लेकिन आंखों की ज्याति के अभाव में इधर-उधर पैर पटकता रहा। सही दिशा-ज्ञान के अभाव में लपटों से घिर गया। जान तो बच गई लेकिन शरीर के घाव से ज्यादा मन पर जख्म हो गया कि परिवार को उसका ख्याल क्यों नहीं आया। अपनी आंखें होती तो ऐसी नौबत नहीं आती। तब गुरु ने शिष्य की आंखों से परदा हटाते हुए कहा कि हर किसी को अपनी आंखों और ज्ञान पर ही भरोसा करना चाहिए। सेवा के साथ अध्ययन और श्रद्धा के साथ ज्ञान की भी आराधना जरूरी है।





## स्मार्ट सिटी की संकल्पना और सच

— प्रभात रंजन  
उप प्रबंधक

किसी देश के विकास में वहां की संस्कृति एवं सभ्यता की छाप होनी आवश्यक है। भारत सदियों से मिली जुली संस्कृति का प्रतीक रहा है और प्राचीन काल से ही मानव सभ्यताओं का केन्द्र बिंदु भी। सिंधु घाटी एवं मोहन जोदड़ो की सभ्यताएं इसी का प्रतीक है। आधुनिक युग के वास्तु शास्त्री एवं वास्तु शिल्पी भी खुदाई से प्राप्त अवशेषों के आधार पर इस नतीजे पर पहुंचे हैं कि अपने दौर की यह उन्नत सभ्यता थी। जहां जल निकास, स्नानघर, रसोईघर जैसी संकल्पनाएं साकार रूप में विद्यमान हैं। वर्तमान में कार्यरत केन्द्र सरकार ने अपनी नई परियोजनाओं में एक महत्वकांक्षी परियोजना नई 100 स्मार्ट सिटी बनाने की भी प्रकट की है। गुजरात में एक ऐसी ही स्मार्ट सिटी पर कार्य प्रारंभ हो चुका है। इन शहरों में वे सभी सुविधाएं पहले से ही विद्यमान होंगी, जिनकी कल्पना की जा सकती है। जल-मल के विकास की आधुनिकतम सुविधा तो होगी ही, साथ ही ऐसी प्रणाली का जाल बिछाया जाएगा, ताकि कभी खुदाई की आवश्यकता न पड़े। सभी प्रकार की तारें, केबिल भूमि के नीचे होंगी। इंटरनेट, वाई-फाई की सुविधा होगी।

सरकार ने 100 स्मार्ट सिटी के निर्माण का विनिश्चय किया है। इससे विशेषकर प्रौद्योगिकी केंद्रित कंपनियों के लिए तमाम अवसर पैदा होंगे। विशेषज्ञों का कहना है कि कुछ समय बाद सरकार को इस तरह की



परियोजनाओं के कारण उठने वाली तमाम मुद्दों का समाधान करना पड़ सकता है। इनमें निजता प्रमुख मुद्दा है। भारत में अभी तक इस तरह का निजता कानून नहीं है, जिनमें सरकार के लिए निगरानी के

वास्ते वर्जित क्षेत्रों का ब्योरा दिया गया हो।

प्रौद्योगिकी से संबंधित मसलों को देखने वाले थिंकटैंक आईटी फॉर चेंज के कार्यकारी निदेशक ने कहा, 'प्रौद्योगिकी के मसले पर हम खुश हैं, लेकिन इन मसलों को उठाने के लिए यही अच्छा वक्त है।' एक स्मार्ट



सिटी की सड़कें, यातायात, बिजली, पानी और निकासी व्यवस्था एक प्रौद्योगिकी प्लेटफॉर्म से संबद्ध होती हैं। इन सभी पर एकीकृत केन्द्र के माध्यम से नियंत्रण होता है। इससे न सिर्फ बेहतर शहरी नियोजन में मदद मिलती है, बल्कि संसाधनों के इस्तेमाल में भी सुधार होता है। हालांकि इन शहरों की बात करें तो यहां पर घरों में क्लोज्ड सर्किट कैमरों और तमाम उपकरणों के माध्यम से पैनी निगरानी व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी। इसके साथ ही कार्यालयों में जानकारियां भेजने के लिए चिप लगानी होंगी, हालांकि इससे निजता या गोपनीयता हनन से संबंधित चिंता हो सकती है। सरकार नागरिकों के बारे में ज्यादा जानकारियां संग्रहित करना बंद कर सकती है, हालांकि सुरक्षित नहीं रख पाने की स्थिति में इनका दुरुपयोग संभव हो सकता है।

सूचना प्रौद्योगिकी क्षेत्र के उद्योग संगठन नैसकॉम के अध्यक्ष ने कहा, 'हमें जानकारी हासिल करने का अधिकार है, लेकिन अगर सिक्के के दूसरे पहलू पर गौर करें तो यहां निजता का अधिकार खत्म हो जाता है।' आप पूर्व संचार एवं आईटी सचिव निजता विधेयक पर हुई चर्चाओं का हिस्सा रहे थे। हाल ही में गठित नई सरकार के अंतर्गत इसका भविष्य फिलहाल स्पष्ट नहीं है। इस विधेयक को पहली बार 2010 में



तैयार किया गया था और तब से इसके मसौदे में कई बार बदलाव किया जा चुका है। बीते साल दिल्ली मेट्रो में यात्रा कर रहे एक प्रेमी युगल की कैमरा फुटेज इंटरनेट पर लीक हो गई थी, जिससे काफी हायतौबा मची थी। सरकार कितनी जानकारीयां रिकॉर्ड कर सकती है, कैसे डाटा तक इनकी पहुंच हो सकती है, कौन इनका इस्तेमाल कर सकता है और इसके दुरुपयोग पर कितना जुर्माना लगाया जाएगा, ऐसे कई मुद्दे हैं जिनकी व्याख्या होनी जरूरी है। हालांकि भारत के पास एक सूचना प्रौद्योगिकी कानून है और ऐसे मुद्दों का निबटारा इसके माध्यम से ही किया जाता है, लेकिन इस क्षेत्र के लिए एक व्यापक कानून की जरूरत है जो सरकारी अधिकारियों और हर किसी पर लागू हो। हमें निजता को लेकर स्पष्ट नीतियां बनानी चाहिए, जिसके आधार पर व्यापक निगरानी की दिशा में सरकार फैसला कर सके। उन्होंने बताया, 'ये शहर व्यापक स्तर पर इंटरनेट से जुड़े होंगे, इसलिए ग्रिड पर मौजूद व्यक्तिगत जानकारीयों के संबंध में बेहद सतर्कता से काम करना होगा।'

हालांकि स्मार्ट सिटी परियोजनाओं में निवेश के मौके देखने वाली प्रौद्योगिकी कंपनियों का रुख इस पर अलग है। वीडियो इंटेलेजेंस सॉल्यूशंस कंपनी वेरिटी सिस्टम के कंट्री प्रबंधक ने कहा कि सार्वजनिक स्थलों को निगरानी के दायरे में रखना नागरिकों के हित में है और इसे निजता के हनन के रूप में नहीं देखा जाना चाहिए। कंपनी सूत्र सेफ सिटी परियोजना में भागीदार रही थी। नवानी ने कहा, 'सूत्र में परियोजना को अमल में लाते हुए हमने शहर में ऐसे सार्वजनिक स्थलों की पहचान की, जिनकी निगरानी की जरूरत थी। ये स्थान स्कूल या कॉलेज कैम्पस या विनिर्माण या औद्योगिक क्षेत्र नहीं हैं जिन्हें निजता का हनन माना जा सके।' एनईसी इंडिया के प्रमुख (जन सुरक्षा समाधान) ने कहा कि सुरक्षित शहरों के सभी संसाधनों का सरकारी एजेंसियां इस्तेमाल करती हैं, जिससे उन्हें रहने के योग्य बनाया जा सके।

आज हमारे देश में बाहरी खतरों के साथ-साथ आंतरिक खतरे भी तेजी

से बढ़ रहे हैं। सिमी, आईएम, माओवादी जैसे अनेक संगठन हमारे शहरों एवं निवासियों को ही नुकसान नहीं पहुंचाना चाहते, बल्कि ये गोपनीय सूचनाएं प्राप्त कर बाहरी देशों को देना चाहते हैं। आतंकी संगठनों के साथ हाथ मिलाकर मानवीय एवं यांत्रिक तथा सूचना-प्रौद्योगिकी के क्षेत्र में हानि पहुंचा कर देश की प्रगति रोकना चाहते हैं। ऐसे में निजता का बहाना लेकर हम सुरक्षा से चूक कैसे कर सकते हैं। निजता को घरों एवं दफ्तर के कक्षों तक ही सीमित रखा जाए, किंतु यदि वह सार्वजनिक सेवा/कार्य के स्थान है तो इनकी निगरानी अवश्य की जानी चाहिए। तभी स्मार्ट सिटी का सपना सच हो सकता है। जहां न सिर्फ कारोबार एवं व्यवसाय करने वाला पूरी सुरक्षा प्राप्त करें, बल्कि वहां पर काम करने वाले एवं तमाम प्रकार की सेवाएं देनेवाले भी खुद को सुरक्षित महसूस कर सकें। यदि वातावरण सुरक्षित एवं शांति-पूर्ण होता है। यातायात एवं आवागमन के साधन सुचारू रूप से काम करते हैं। सभी मूल-भूत आवश्यकताएं आसानी से उपलब्ध हो जाती हैं तो फिर ऐसे



शहरों एवं उस देश एवं प्रदेश का विकास भी तेज रफ्तार पकड़ता है। यदि देश एवं प्रदेश के लोगों को कारोबार एवं रोजगार प्राप्त होता है और उनकी आय के स्रोत आसान एवं व्यापक होते हैं तो उनकी खरीददारी एवं खपत बढ़ती है। क्रय शक्ति बढ़ने का तात्पर्य बाजार में पैसों का आना है और इस तरह मांग बढ़ती है तो आपूर्ति भी बढ़ती है, उत्पादक भी लाभ कमाता है। कुल मिलाकर विकास की गाड़ी रफ्तार पकड़ती है। आज भारत जैसे देशों को न सिर्फ ऐसे स्मार्ट शहरों की आवश्यकता है, बल्कि विद्यमान पुराने शहरों एवं उनके उपनगरों को भी इसी तरह की आधुनिकतम सुविधाएं देकर स्मार्ट शहर बनाने की आवश्यकता है। आशा की जा रही है कि नई सरकार इस दिशा में तेजी से कदम बढ़ा रही है। इस समय न सिर्फ सरकार में जोश है बल्कि देश की जनता, विशेषकर युवावर्ग भी जोश एवं उत्साह में है और वह इस दिशा में बहुत कुछ करना चाहता है, पर उसे एक सुअवसर की आवश्यकता है और यह सुअवसर इन्हीं स्मार्ट शहरों में विद्यमान होंगे। ऐसा हम सबका विश्वास है।





### होम लोन स्विच करते समय क्या ध्यान रखें

— आशीष जैन  
प्रबंधक



आमतौर पर लोग पहले घर खरीदने का मन बनाते ही एक घर या फ्लैट देखने लगते हैं। काफी खोजबीन के बाद जब पसंद आता है तब धन की व्यवस्था करते हैं। सबसे पहले यह देखते हैं कि अपने पास एवं संबंधियों से कितना मिल सकता है। इसके बाद बैंक ऋण लेने के बारे में सोचते हैं। कई बार तो ब्रोकर या दलाल अथवा बिल्डर ही अपनी डीलिंग वाले बैंकों से लोन दिलाने की बात करते हैं। खरीददार बिल्डर के समझाने के कारण ऋण बाजार में दूसरे बैंकों पर नहीं जाता, क्योंकि उसकी भागदौड़ बच जाती है और वैसे भी हमारे देश में बैंकिंग व्यवस्था बहुत पुरानी एवं रूढ़िवादी है। यहां बैंकों में नए ग्राहक का बहुत स्वागत नहीं किया जाता। प्रायः रुखी-सूखी भाषा में आव-भगत होती है तरह-तरह के दस्तावेज मांगे जाते हैं। इन्हीं सब बातों के कारण लोग दलाल या बिल्डर द्वारा सुझाए गए बैंक से ऋण लेने को तैयार हो जाते हैं फिर, चाहे वह बाजार दर से एक से दो प्रतिशत महंगा ही क्यों न मिल रहा हो।

जब एक बार घर खरीद की प्रक्रिया पूरी हो जाती है और उन्हें पता चलता है कि वे अब बैंक बदल कर कम ब्याज का विकल्प चुन सकते हैं तो वह ऐसा करने को तैयार हो जाते हैं। बहुत सारे बैंक होम लोन स्विच करने वाले ग्राहकों का दौड़कर स्वागत करते हैं क्योंकि ऐसे ऋणी को लोन देने में कम जोखिम होता है। पहले ऋण देनेवाला बैंक ने सारी औपचारिकताओं एवं दस्तावेजों की प्रक्रिया पूरी कर चुका होता है अतः इस बैंक को इस भागदौड़ से छुटकारा मिल जाता है। यही कारण है कि घर खरीदने के बाद लोग होम लोन की कम ब्याज दर वाले उस बैंक की तलाश शुरू कर देते हैं जो कम दर पर लोन देने की पेशकश कर रहा हो। अब वे अपना लोन दूसरे बैंक में स्विच करने की संभावनाओं पर विचार करने लगते हैं। लेकिन क्या कम ब्याज दरों पर लोन स्विच करना वास्तव में फायदेमंद होता है? इसमें ऐसे कारक अहम भूमिका निभाते हैं। लंबी अवधि में यह विकल्प लोन की लागत भी बढ़ा सकता है और नहीं भी। यदि आप अपने लोन को स्विच कराने के बारे में सोच रहे हैं तो लंबी अवधि के मददेनजर सभी पहलुओं पर गौर कर लें। इसमें नीचे दी गई जानकारी उपयोगी हो सकती है।

**देखें कितनी आगुनी लागत :** दूसरे बैंक में लोन स्विच कराने पर आपको एक बार फिर लोन प्रोसेसिंग फीस देनी होगी। प्रीपेमेंट चार्ज भी सिर्फ फ्लोटिंग दर पर लोन लेने वालों के लिए खत्म किया गया है। फिक्स्ड

दर पर लोन लेने वालों को प्रीपेमेंट फीस देनी पड़ सकती है। कई बार कुछ बैंक ऐसा विशेष अभियान चलाते हैं, जिस दौरान ऐसी स्कीमों में छूट आदि दी जा रही होती है। ऐसे मौकों का फायदा उठाना चाहिए।

**नए बैंक की ब्याज दर बढ़ने की संभावना पर गौर करें :** मौजूदा बैंक के ब्याज दर बढ़ाने के तुरंत बाद लोन दूसरे बैंक में स्विच नहीं करना



चाहिए। हो सकता है दूसरा बैंक भी मौजूदा बैंक का अनुसरण करते हुए अपनी ब्याज दरें बढ़ा दे। ऐसे में दूसरे बैंक की ब्याज दर मौजूदा बैंक की ब्याज दर से अधिक हो सकती है। विभिन्न बैंकों की ब्याज दरों का रुझान समझने के लिए आप फाइनेंशियल वेबसाइट्स की मदद ले सकते हैं।

**दूसरे बैंक की मंजूरी भी जरूरी :** यदि ऊपर बताई गई बातें स्पष्ट कर लेने के बाद आप लोन स्विच कराना चाहते हैं तो दूसरे बैंक को भी आपकी होम लोन रिफाइनेंस का आवेदन स्वीकार करना होगा। कुछ कारण हैं जिनकी वजह से वह बैंक एप्लीकेशन खारिज कर सकता है:

- यदि प्रॉपर्टी अंडर कंस्ट्रक्शन हो और प्रोजेक्ट बैंक से अप्रूव्ड न हो।
- यदि आपने मौजूदा होम लोन की ईएमआई नियमित अदा न की हो।
- प्रॉपर्टी के कंस्ट्रक्शन में देरी हो रही हो। कब्जा प्राप्ति में देरी की संभावना हो।



- यदि लोन का बड़ा हिस्सा पहले ही अदा कर चुके हों और बैंक को आपको लोन देने में फायदा नहीं दिख रहा हो। क्योंकि अधिकांशतः बैंक अपने द्वारा दिए गए ऋण पर ब्याज पहले वसूलते हैं मूल बाद में। यदि अवधि निकल गई है, तब आप ब्याज का अधिकांश हिस्सा चुका चुके होते हैं अब आप मूल चुका रहे होते हैं।
- यदि लोन के कुल ब्याज का बड़ा हिस्सा पहले अदा कर चुके हों और सिर्फ मूलधन की राशि बकाया हो, तो लोन स्विच करने में आपको ज्यादा बचत नहीं होगी। ऐसे में संभावित बचत का तुलनात्मक विश्लेषण करें। इसके बाद आप मौजूदा बैंक के साथ बने रहने का विकल्प भी चुन सकते हैं।

**होम लोन ट्रांसफर की प्रक्रिया :** होम लोन ट्रांसफर कराने में काफी कागजी प्रक्रिया होती है। कई निजी बैंक या बैंक एजेंट इसके लिए आपसे सीधे संपर्क करते हैं। इसके बावजूद आपको बैंक के कई चक्कर भी लगाने पड़ सकते हैं। आमतौर पर लोन ट्रांसफर में यह प्रक्रिया होती है :

- मौजूदा बैंक आपको एक कंसेंट लैटर/एनओसी देता है। इसमें बकाया राशि पर उल्लेख होता है।
- यह कागजात आपको उस नए बैंक को देने होते हैं, जिसमें आप स्विच करना चाहते हैं।
- इन दस्तावेजों के आधार पर नया बैंक आपकी ऋण राशि (लोन अमाउंट) पुराने बैंक को मंजूर करता है और आपके नाम बकाये का भुगतान मिलने के बाद पुराना बैंक आपका लोन खाता बंद कर देता है।
- इसके बाद प्रॉपर्टी के दस्तावेज नए बैंक को ट्रांसफर होते हैं। इसके साथ पुराने बैंक को बची लोन की अदायगी रद्द हो जाती है, क्योंकि यह अदायगी अब नए बैंक में देय हो जाती है।

- हालांकि ज्यादातर बैंक प्लोटींग दर वाले होम लोन पर प्रीपेमेंट पेनाल्टी नहीं लेते हैं, लेकिन फिक्सड दर वाले लोन पर यह अभी भी लागू है। यह प्रीपेमेंट फीस बकाया मूलधन के 2 से 5 फीसदी के बराबर हो सकती है। वहीं, बैंक यह चार्ज पेनाल्टी के रूप में भी लेते हैं। कहीं-कहीं इसमें छूट भी मिलती है।
- होम लोन स्विच कराने में आपको सभी मंजूरी लेनी होगी। इसमें प्रॉपर्टी का लीगल वेरिफिकेशन, क्रेडिट ऐप्रैजल और नए बैंक के साथ टेक्निकल इवैल्यूएशन आदि शामिल हैं। अंत में होम लोन स्विच कराना उसी स्थिति में फायदेमंद होता है जब ऐसा लोन अवधि के शुरूआती वर्षों में किया जाए।

कुल मिलाकर यह कह सकते हैं कि घर खरीदने एवं कब्जा मिलने के साथ ही ऋण (लोन) लेने के बाद अगले दो से पांच सालों के भीतर ही दूसरे बैंक में लोन स्विच करने में फायदा होता है। लोन स्विच करना तब भी फायदेमंद होता है जब ऋण की राशि काफी बड़ी हो और लंबी अवधि के लिए लिया गया हो। जैसा कि पहले ही कहा जा चुका है कि अवधि के बीच में लोन स्विच करना उतना लाभकारी साबित नहीं होता जब तक कि ब्याज दर में भारी अंतर न हो। इसके साथ ही ऐसा करने से पहले सभी पहलुओं पर मौद्रिक लाभों पर भी विचार कर लेना चाहिए। वैसे आजकल होम लोन की प्रथा तेजी से बढ़ रही है और कई बैंक होम



लोन स्विच करने वाले ग्राहकों को प्राथमिकता देना पसंद करते हैं। इससे उन्हें नए लोन की अपेक्षा कम भागदौड़ में अधिक बिजनेस मिल जाता है। इससे एक लाभ यह भी रहता है कि बैंक अपने ऋणों पर ब्याज दरें बढ़ाने के पहले कई बार सोचते हैं क्योंकि इससे उन्हें अपने ग्राहकों के द्वारा होम लोन स्विच करने का भय बना रहता है और कोई भी बैंक प्रायः नहीं चाहता कि उसके ग्राहकों/उपभोक्ताओं की संख्या में कमी आए।





## भारत में कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार

— नवीन चौधरी  
क्षेत्रीय प्रबंधक

एक अच्छी तरह से विकसित पूंजी बाजार इक्विटी और बॉण्ड बाजार को मिलाकर बनता है। कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार क्षेत्र की एक महत्वपूर्ण भूमिका के साथ डिप और लिक्विड बॉण्ड बाजार एक कुशल पूंजी बाजार के लिए महत्वपूर्ण माना जाता है। जहां एक ओर भारत एक विश्व स्तरीय इक्विटी बाजार का दावा करता है वहीं दूसरी ओर अपने बॉण्ड बाजार में अभी भी अपेक्षाकृत अविकसित है जिसमें सरकारी बॉण्ड बाजार का ही प्रभुत्व है। साल 2010 में भारत में बकाया सरकारी बॉण्ड की हिस्सेदारी सकल घरेलू उत्पाद (जीडीपी) का 39.5% थी एवं अन्य एशियाई देशों जैसे कि चीन (27.6 फीसदी) और दक्षिण कोरिया (47.2 फीसदी) से अनुकूल दृष्टि से तुलनात्मक है। भारत में बकाया कॉरपोरेट बॉण्ड का हिस्सा है, तथापि, केवल सकल घरेलू उत्पाद का 1.6% था जिसकी तुलना में तुलनीय अवधि में मलेशिया (27 फीसदी) और दक्षिण कोरिया (फीसदी 37.8) था।

एक बेहतर विकसित पूंजी बाजार में इक्विटी एवं बॉण्ड मार्केट समाहित होता है। कॉरपोरेट बॉण्ड मार्केट संवर्ग को महत्वपूर्ण भूमिका के साथ एक गहन एवं लिक्विड बॉण्ड मार्केट एक सक्षम पूंजी बाजार के लिए महत्वपूर्ण माना जाता है। हालांकि भारत एक विश्व-स्तरीय इक्विटी बाजार का गौरव केन्द्र है वहीं बॉण्ड बाजार अपेक्षाकृत अभी भी अविकसित या अर्धविकसित अवस्था में है और सरकारी बॉण्ड बाजार के द्वारा दमित एवं प्रचुरता पूर्ण है। वर्ष 2010 में भारत के सरकारी बॉण्ड की हिस्सेदारी सकल घरेलू उत्पाद का 39.5% थी जो तुलनात्मक रूप से अन्य एशियाई देशों, यथा चीन (27.6 प्रतिशत) तथा दक्षिण कोरिया (47.2 प्रतिशत) की अपेक्षा अनुकूल है। हालांकि भारत में वर्ष 2010 में कॉरपोरेट बॉण्ड का बकाया सकल घरेलू उत्पाद का केवल 1.6 प्रतिशत था जबकि इसी अवधि की तुलना में यह मलेशिया (27 प्रतिशत) तथा दक्षिण कोरिया (37.8 प्रतिशत) था।

हालांकि कुछ क्षेत्रों जैसेकि स्टाम्प शुल्क में सुधार की गुंजाईश है, कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार पर विभिन्न समितियों की सिफारिशों को लागू करने में भारतीय प्रतिभूति विनिमय बोर्ड (सेबी), भारतीय रिजर्व बैंक (आरबीआई) एवं भारत सरकार द्वारा किए गए उपायों के कारण भारत के कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार में काफी विकास हुआ है। प्राथमिकता और माध्यमिक कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार से जुटाए संसाधनों में वर्षों से वृद्धि जारी है। कॉरपोरेट बॉण्ड बकाया राशि 2010 में 25 अरब डॉलर तक

2005 में 3.8 अरब डॉलर से बढ़ गया है (2010 में सकल घरेलू उत्पाद का 1.6 प्रतिशत एवं 2005 में सकल घरेलू उत्पाद का 0.5 फीसदी) द्वितीयक बाजार ट्रेडों में 2007-2008 में 59 अरब डॉलर से 2012-13 में 7386 अरब डॉलर तक की वृद्धि हुई। कॉरपोरेट बॉण्ड बकाया राशि में वृद्धि और सकल घरेलू उत्पाद के प्रतिशत के हिस्से के रूप में, भारत में सुधार की प्रक्रिया का क्रमिक प्रभाव का संकेतक है।

यद्यपि, यहां पर कुछ खास क्षेत्रों में भावी सुधार का दायरा है जैसे कि स्टॉप ड्यूटी में संशोधन तथा स्थाईत्वपूर्ण विकास आदि ने भारत के कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार जगह बनाई है और इसके लिए भारतीय प्रतिभूति विनिमय बोर्ड (सेबी), भारतीय रिजर्व बैंक तथा भारत सरकार ने उपयुक्त कदम उठाए हैं ताकि विभिन्न कॉरपोरेट बाजारों में विभिन्न कमेटियों की संस्तुतियों के क्रियान्वित किया जा सके। वर्षों-वर्ष में प्राथमिक से द्वितीयक कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार में संसाधन संग्रहण में लगातार वृद्धि हुई है। वर्ष 2005 में 3.8 बिलियन अमेरिकी डालर से कॉरपोरेट बॉण्ड का बकाया बढ़कर वर्ष 2010 में 25 बिलियन अमेरिकी डालर हो गया (वर्ष 2005 में जीडीपी का 0.5 प्रतिशत था जो, वर्ष 2010 में जीडीपी का 1.6 प्रतिशत हो गया)। यह दर्शाता है कि भारत में सुधार प्रक्रिया का प्रभाव धीरे-धीरे बढ़ता जा रहा है।

भारत अन्य उभरते और विकासशील अर्थव्यवस्थाओं जैसे जापान, कोरिया, सिंगापुर, मलेशिया और ब्राजील (एडीस) जोकि भारतीय



कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार में विकास के समान स्तर पर हैं, उनके अनुभव से सीख सकते हैं। जापानी अनुभव से सुझाव मिलता है कि बॉण्ड बाजार योजनाबद्ध हो और एक उचित अनुक्रम के साथ एक लंबी अवधि के



आधार पर लागू हो और आर्थिक विकास एवं बैंकिंग सुधारों के साथ मिलकर होना चाहिए। कोरियाई अनुभव दिखाता है कि सरकारी नीतिगत सुधारों और जीवंत सरकारी बॉण्ड बाजार का विकास कॉरपोरेट बॉण्ड



बाजार के विकास के लिए महत्वपूर्ण है। कोरियाई प्रयोग और बॉण्ड गारंटी योजना की असफलता ने दूसरी ओर भारतीय कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार के विकास में महत्वपूर्ण प्रभाव डाला। म्युचुअल फंड उद्योग संग्रहण एवं धन प्रणालन का विकास ब्राजील में कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार और चिली में बॉण्ड बाजार के समर्थन में पेंशन फंड के विकास का भारत में कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार के विकास पर दिलचस्प निहितार्थ है। मलेशिया में सुकूक बॉण्ड का मुद्दा संकेत देता है कि भारत खुदरा निवेशक बाजार में सुधार के लिए अभिनव तरीके ढूंढ सकता है। सिंगापुर में हुए स्थानीय मुद्रा बॉण्ड में विदेशी निवेश में सुधार से महत्वपूर्ण सबक लिया जा सकता है।

भारत जापान, कोरिया, सिंगापुर, मलेशिया एवं ब्राजील जैसी उभरती एवं विकासशील अर्थव्यवस्थाओं (ईडीईज) के अनुभवों से बहुत कुछ सीख सकता है क्योंकि यह ठीक वैसी ही विकास सीढ़ियों पर है जैसे कि भारतीय कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार है। जापानी अनुभव सुझाता है कि बॉण्ड मार्केट का विकास सुनियोजित होना चाहिए एवं तार्किक क्रमबद्धता के साथ दीर्घकालिक आधार पर क्रियान्वित किया जाना चाहिए और साथ ही साथ आर्थिक विकास एवं बैंकिंग सुधारों के साथ-साथ बढ़ना चाहिए। कोरियाई अनुभव यह दर्शाता है कि सरकारी नीतिगत सुधार एवं विकास उदीयमान सरकारी बॉण्ड बाजार कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार के विकास हेतु अत्यंत निर्णायक था। कोरियाई अनुभव और बॉण्ड गारंटी योजनाओं की सतत असफलता एक दूसरे स्वरूप में भारतीय कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार के लिए महत्वपूर्ण ढंग से क्रियान्वयन में बहुत मायने रखता है। ब्राजील में कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार में निधियों के संग्रहण एवं प्रणालीगत करने में म्युचुअल फंड उद्योग का विकास महत्वपूर्ण होता है तथा चिली में बॉण्ड बाजार पेंशन फंड को समर्थन प्रदान करता है,

जिसमें भारत में कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार के विकास रोचकतापूर्ण क्रियान्वयन भी किए हैं। मलेशिया में 'सुकूक' बॉण्ड का निर्गमन यह दर्शाता है कि भारत में रिटेल निवेशक बाजार के सुधार में नवाचारी उपाय खोज सकता है। इसके साथ सिंगापुर में किए गए सुधार स्थानीय मुद्रा बॉण्ड में विदेशी निवेश में बेहتری ला सकते हैं।

रिजर्व बैंक के दिशानिर्देशों द्वारा विशेष रूप से किसी भी तरह के बॉण्ड या ऋण उपकरणों पर गारंटी से बैंकों को हतोत्साहित करता है क्योंकि इसमें महत्वपूर्ण प्रणालीगत निहितार्थ हो सकते हैं और एक कुशल कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार के विकास में बाधा पहुंचा सकते हैं। लंबे समय के बॉण्ड की गारंटी रिस्क रिटर्न ट्रेड ऑफ को बिगाड़ सकता है एवं बॉण्ड बाजार के विकास में बाधा पहुंचा सकता है और संसाधन जुटाने के लिए एक प्रभावी वैकल्पिक चैनल के रूप में कार्य कर सकता है।

सेबी के द्वारा ट्रेडिंग लॉट्स के आकार में वृद्धि तथा कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार में विदेशी निवेशकों की सीमा वृद्धि जैसे सुधारों के बावजूद, भारत के कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार में फुटकर निवेशकों की उपस्थिति अभी भी अपर्याप्त है। निधि प्रबंधन के एडवांसमेंट के माध्यम से भी म्युचुअल फंड उपभोक्ताओं के रूप में निवेशकों का आधार बढ़ाया जा सकता है। भारत में म्युचुअल फंड उद्योग खाते से सीबीएलओ तथा मार्केट रेपो संवर्ग में ऋणों की व्यापक भागीदारी है यहां पर भी फुटकर निवेशकों के लिए और आगे दायरा बढ़ाने की अपेक्षा है। म्युचुअल फंड उद्योग में फुटकर निवेश क्षेत्र में सुधार से कॉरपोरेट बॉण्ड सेक्टर में नकदी प्रवाह बढ़ाने में मदद मिल सकती है। स्थानीय मुद्रा बॉण्ड में भी विदेशी निवेशकों को बढ़ावा देकर भी निवेशकों की व्याप्ति बढ़ाई जा सकती है। भारत सरकार ने गहनता के साथ कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार का गहन अध्ययन किया है



तथा विदेशी निवेश की सीमा की संशोधित किया है तथा इस बाजार संवर्ग को सुदृढ़ता प्रदान करने हेतु समय-समय पर निवेश अवधि में बदलाव किए हैं। हाल ही में भारत सरकार ने समीक्षा की है तथा निवेश की अधिकतम सीमा एवं निवेश अवधि को भी संशोधित किया है। इससे





## आवास भारती

पूर्व 3 वर्ष की निवेश समयावधि भारत में कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार के विकास में एक बहुत बड़ी अड़चन थी।

बहुत सारे विकासशील देशों की भांति भारत भी “विदेशी निवेश” जैसे भूत के डर से ग्रस्त था और विकासशील देशों में अनिश्चितता एवं अस्थिरता के कारण विदेशी निवेशक स्थानीय मुद्रा बॉण्ड में निवेश करने से घबराते थे। हालांकि ये विदेशी मुद्रा बॉण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर डेब्ट फंड (आईडीएफ) के रूप में जारी कर सकते थे, किंतु मूलभूत डर एक बड़ी समस्या था। भारत भी सिंगापुर की भांति स्थानीय मुद्रा बॉण्ड में विदेशी निवेशकों को प्रोत्साहित करके तथा घरों में छूट आदि प्रदान कर और विगोपन आवश्यकताओं से संबंधित विनियमनों को सरल बनाकर विदेशी निवेशकों की भागीदारी बढ़ा सकता है। हाल ही में, भारत सरकार ने एक सकारात्मक कदम उठाते हुए इन्फ्रास्ट्रक्चर क्षेत्र में दीर्घकालिक नैगमिक ऋण में निवेश की उदारनीति अपनाई है जो निवेशकों के मूल डर को मिटाने में सहायक सिद्ध होगा।

भारतीय रिजर्व बैंक के द्वारा सीडीएस (क्रेडिट डिफाल्ट स्वैप्स) तथा रेजीडेंसल मार्गेंज बैंक सिक्क्योरटीज (आरएमबीएस) हेतु राष्ट्रीय आवास बैंक के द्वारा आवास वित्त कंपनियों, बैंकों जैसे प्राथमिक ऋणदाता संस्थानों के लिए ऋण संवर्धन जैसे उपाय सही दिशा में उठाए गए कदम हैं। एक अन्य तरीके से भी भारतीय कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार में सुधार लाया जा सकता है जैसे कि प्रतिभूतिकरण में संवर्धन तथा (सीबीओ) कोलैट्रॉलाइज्ड बॉण्ड ऑब्लिगेशन्स या फिर (सीएलओ) कोलैट्रॉलाइज्ड लोन ऑब्लिगेशन्स के माध्यम से। हालांकि सब प्राइम संकट ने सीबीओ/सीएलओ के समुख कुछ समस्याएं खड़ी की इसलिए ऐसी समस्याओं के प्रति सुरक्षात्मक उपायों को अपनाकर सीबीओ/सीएलओ को अवतरित किया जा सकता है, जो कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार को और आगे विकसित कर सकते हैं। कुल मिलाकर इसके लिए एक स्वतंत्र क्रेडिट एनालिसिस (विश्लेषण) तथा क्रेडिट रेटिंग की आवश्यकता है और साथ ही बेहतर विगोपन (डिस्क्लोजर) मानदंडों की भी जरूरत है। यद्यपि, भारत में ठोस क्रेडिट मूल्यांकन क्षमता तथा बेहतर ट्रेड रिकॉर्ड वाली रेटिंग एजेंसियां विद्यमान हैं तथापि और अधिक विशेषज्ञता वाली क्रेडिट रेटिंग एजेंसियों के निर्माण से रेटिंग की विश्वसनीयता में और अधिक वृद्धि होगी।

पीकिंग ऑर्डर थ्योरी के अनुसार लाभदेय फर्म सबसे पहले आंतरिक स्रोतों से वित्त सहायता देने की प्रवृत्ति रखती है, बाद में बाहरी स्रोतों से। इन बाहरी स्रोतों में से कंपनियां उधारी से वित्त सहायता देती है या फिर पहले कॉरपोरेट बॉण्ड जारी करती हैं और बाद में इक्विटी। भारतीय रिजर्व बैंक के द्वारा गैर सरकारी गैर वित्तीय सार्वजनिक लिमिटेड कंपनियों की निधियों के स्रोत हेतु वर्ष 1990-1991 से 2010-2011 के

दौरान किए गए एक अध्ययन के आधार पर हुए विश्लेषण से यह बात उभर कर आई है कि भारत में ऐसी कंपनियां पीकिंग ऑर्डर थ्योरी का अनुपालन नहीं करती हैं, बल्कि इसकी बजाय ये आंतरिक स्रोतों की अपेक्षा बाहरी स्रोतों पर अधिक निर्भर होती है। इन बाहरी स्रोतों में से सबसे अधिक प्रचुरता से यह कंपनियां बैंकों से उधार/ऋण प्राप्त करती है। उदाहरण के लिए वर्ष 2006-2010 की पांच वर्ष की अवधि में कुल उधार प्राप्तियों में से बैंकों की हिस्सेदारी 76.4 प्रतिशत थी और केवल 7 प्रतिशत वित्त प्राप्तियां डिबेंचर्स के माध्यम से हुई थीं। वर्ष 2010-11 में यह भागीदारी और अधिक बढ़ी जहां क्रमशः 71.1 प्रतिशत (बैंक ऋण) और 10.7 प्रतिशत (डिबेंचर्स) रही। यह दर्शाता है कि सभी कंपनियों हेतु बैंक ऋण निरंतर बड़ा हिस्सा रहे, जहां पर वास्तव में एक कॉरपोरेट के नकद प्रबंधन का असली काम बैंकों के द्वारा होता है। यह बात प्रकट करती है कि कंपनियों को अपने निवेश की वित्त सहायता के लिए कॉरपोरेट बॉण्ड का एक अर्थक्षम या व्यावहारिक स्रोत बनने में काफी लंबी यात्रा करनी होगी।

भारत में प्रक्षेत्रीय आधार पर विश्वसनीय डाटा न उपलब्ध होने के कारण कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार पर बहुत ही कम विश्लेषणात्मक कार्य मौजूद है। हालांकि, इसके बावजूद भी उपलब्ध सीमित आंकड़ों के आधार पर अनुसंधान कर्ताओं का काम करते हुए रोचक निष्कर्ष निकाले हैं। भारत में, यद्यपि कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार के विकास में सरकारी बॉण्ड मार्केट की वृद्धि में एक सकारात्मक प्रभाव डाला है। जबकि अन्य देशों के मामलों में, जैसे कि दक्षिण कोरिया में सरकारी घाटे में वित्तीय सहायता घरेलू ऋण विस्तार में प्रतिबिंबित होती है और इसके विकास में नकारात्मक प्रभाव के रूप में प्रादुर्भूत हुआ है। इसके अलावा अन्य घटक जैसे अर्थव्यवस्था का आकार, उन्मुक्तता, स्टॉक मार्केट का आकार तथा सांस्थानिक घटक जैसे भ्रष्टाचार आदि बहुत नाममात्र को या बिल्कुल ही नहीं प्रभाव डालते हैं।

कॉरपोरेट बॉण्ड बाजार में सुधार प्रक्रिया प्रोत्साहक है, किंतु इसकी क्रियान्वयन प्रक्रिया बहुत धीमी है। कंपनियां आज भी अपने निवेश हेतु निजी क्षेत्र या बैंकों के द्वारा वित्तीय सहायता प्राप्त करती हैं, अपेक्षाकृत अपना पब्लिक इश्यू लाने और कॉरपोरेट बॉण्ड के यह सब बावजूद इसके है कि हमारी क्रियान्वित नीतियां फुटकर और सांस्थानिक हिस्सेदारी को बढ़ावा देती है। आज आवश्यकता है कि निर्गमन प्रक्रियाओं को सरलीकृत किया जाए तथा एक नया एवं अदृश्य बाजार को सार्थक बनाकर पटल पर लाया जाए। आशा है जल्द ही भारत इस दिशा में तेजी से कदम बढ़ाते हुए सभी मोर्चों पर तेजी से आगे बढ़ेगा। हाल ही में सरकार के द्वारा किए गए प्रयासों से आशा की नई किरणें दृश्यमान होने लगी हैं।



## वित्तीय समावेशन

— अनुज रस्तोगी  
उप महाप्रबंधक

तकनीकी विकास का बैंकिंग ने भी बखूबी इस्तेमाल किया है। पहले जहां पैसा जमा करने से लेकर खाता खोलने तक काम हाथ से किया जाता था। अब कंप्यूटर और फिर मोबाइल एप ने इन चीजों को आसान बना दिया है। लेकिन तकनीक का जहां लाभ है वहीं कुछ हानियां भी हैं।

हाल के वर्षों में डेबिट कार्ड से संबंधित धोखाधड़ी एवं उससे जुड़े विवादों में खासी वृद्धि हुई है। ग्राहक सेवा में सुधार लाने के क्रम में डेबिट कार्ड के विकल्प के तौर पर अब इंस्टेंट मनी ट्रांसफर (आईएमटी) प्रणाली को विकसित किया गया है। इस सुविधा का प्रचलित नाम कार्डलेस कैश या आईएमटी है। इसके तहत मोबाइल एवं चार अंकों के दो कोड की मदद से कार्ड के बिना एटीएम एवं दुकानों से नकदी की निकासी की जा सकती है। भारत में निजी बैंकों में एक्सिस बैंक, आईसीआईसीआई बैंक एवं कोटक महिंद्रा और सरकारी बैंकों में बैंक ऑफ इंडिया और भारतीय स्टेट बैंक ने इस सुविधा का आगाज किया है। कार्डलेस कैश सुविधा शुरू करने के पीछे बैंकों का मकसद ग्राहकों पर नई एवं प्रभावशाली सुविधा की मदद से अपनी पकड़ कायम रखना, उन्हें बेहतर और सुरक्षित सेवा मुहैया कराना आदि है, क्योंकि डेबिट कार्ड के खोने, क्लोनिंग, ऑनलाइन या पॉइंट ऑफ सेल में खरीददारी के दौरान डाटा के हैक



होने जैसे जोखिमों की प्रबलता अधिक होती है। आईएमटी प्रणाली में जोखिम कम और व्यापकता डेबिट कार्ड से अधिक है। बड़ी बात है कि सुविधा का लाभ लेने के लिए बैंक में खाता का होना जरूरी नहीं है।

आईएमटी सुविधा का लाभ उठाने के लिए ग्राहक को एसएमएस, इंटरनेट बैंकिंग आदि के माध्यम से पंजीकरण कराना होता है। साथ ही

बैंक में केवाईसी भी जमा कराना होता है। याद रहे, त्रुटिवश पंजीकरण नहीं होने पर आईएमटी को रोक कर रखा जाता है, जिसे 24 घंटों के अंदर अमलीजामा पहनाया या रद्द किया जा सकता है। इसकी सूचना एसएमएस के जरिए ग्राहक को दी जाती है। लाभार्थी तय सीमा के



मुताबिक एक या एक से अधिक बार नकदी की निकासी कर सकता है। ग्राहक एसएमएस या डाउनलोड किए गए एप की मदद से नकदी हासिल करने वाले व्यक्ति के मोबाइल नंबर पर राशि के अंतरण की अनुमति और निर्देश कोड भेजता है। लाभार्थी को सुविधा का लाभ लेने के लिए दोनों कोड एटीएम मशीन में डालना होता है।

कार्डलेस कैश तकनीक या आईएमटी भुगतान प्रणाली की संकल्पना को फ्रेंच टेलीकम्यूनिकेशन फर्म अल्काटेल लुसेंट के पूर्व एक्जीक्यूटिव ने तैयार किया है। इस भुगतान प्रणाली के तहत आईएमटी प्रक्रिया शुरू करना, ग्राहक से संबंधित सूचनाओं का बैंक में पंजीकरण, आईएमटी ट्रांजेक्शन अर्थात नकदी की निकासी, आईएमटी रद्द करना, आईएमटी सत्यापन आदि कार्य किए जाते हैं।

आईएमटी के तहत ग्राहक बिना डेबिट कार्ड के मोबाइल फोन की मदद से एटीएम मशीन या दुकानों से नकदी की निकासी या खरीददारी कर सकता है। इस सुविधा का उपभोग करने के लिए एक एप मोबाइल में डाउनलोड करना होता है। या फिर एसएमएस के जरिए आईएमटी ट्रांजेक्शन को अमलीजामा पहनाया जाता है। राशि अंतरित करने वाले को अपना नाम, मोबाइल नंबर, पता आदि का पंजीकरण बैंक वेबसाइट में दर्ज कराना एवं लाभार्थी का मोबाइल नंबर व केवाईसी से संबंधित खानापूरी करना होता है। प्रक्रिया पूरी होने पर ग्राहक के पास एसएमएस, जिसमें लाभार्थी और पैसा भेजने वाले ग्राहक का मोबाइल नंबर, राशि, वैधता तिथि आदि उल्लेखित होती है। निर्देश को रद्द करने की स्थिति





## आवास भारती

में आईएमटी राशि ग्राहक के खाते में वापस चली जाती है, लेकिन ट्रांजेक्शन शुल्क वापस नहीं होता है।

यदि लाभार्थी के पास डेबिट कार्ड है और वह आईएमटी प्रणाली के जरिए नकदी की निकासी करना चाहता है तो उसे एटीएम मशीन में मोबाइल नंबर, एसएमएस द्वारा प्राप्त कोड, वर्णित राशि आदि सूचना डालनी होती है। जानकारी के सत्यापन के बाद ही वांछित नकदी एटीएम मशीन से बाहर निकलती है। सफल आईएमटी की आयु 14 दिनों की होती है। वर्तमान में प्रति आईएमटी ट्रांजेक्शन शुल्क 25 रुपया है, जिसे वापस करने का प्रावधान नहीं है। यदि लाभार्थी एटीएम मशीन में तीन बार गलत कोड या गलत मोबाइल नंबर डालता है तो आईएमटी ट्रांजेक्शन ब्लॉक हो जाती है, लेकिन अगले दिन वह स्वतः अनलॉक हो जाता है। आईएमटी के तहत अंतरित राशि की दो सीमा निर्धारित की गई है। पहली, पैसा अंतरित करने वाले के लिए ट्रांजेक्शन की सीमा और दूसरी, नकदी हासिल करने वाले के लिए निकासी की सीमा। बैंकों को राशि के सीमा निर्धारण की छूट दी गई है।



कार्डलेस कैश प्रणाली की मदद से बैंक खाता से वंचित व्यक्ति भी बैंकिंग सुविधा का लाभ ले सकता है। मौजूदा समय में ग्रामीण इलाकों में बैंकिंग सुविधा का अभाव है। इस दृष्टिकोण से इसे वित्तीय समावेशन की दिशा में बढ़ाया गया एक बड़ा कदम कहा जा सकता है, क्योंकि इस सुविधा का लाभ दुकानों के माध्यम से भी लिया जा सकता है। इस सुविधा का उपभोग करने पर न तो कार्ड के गुम होने का खतरा होगा और न ही क्लोनिंग का। सुरक्षा की दृष्टि से भी यह पुख्ता प्रणाली है फिलहाल इस सुविधा का लाभ सिर्फ बैंक के ग्राहक उठा रहे हैं, लेकिन इस आलोक में सभी सदस्य बैंकों को मिलाकर एक नेटवर्क बनाए जाने का प्रस्ताव है। इसके बाद इस सुविधा का लाभ सभी बैंकों के ग्राहक उठा सकेंगे। बहु बैंक आईएमटी प्रणाली का सदस्य बनने के लिए



मौजूदा सदस्य बैंकों को अपनी आईटी प्रणाली में किसी तकनीकी बदलाव की जरूरत नहीं होगी। यह कार्य एक सॉफ्टवेयर की मदद से किया जा सकेगा। बदलाव के बाद आईएमटी प्रणाली सभी बैंकों में काम करेगी। उल्लेखनीय है कि इस सुविधा का लाभ एटीएम के अलावा दुकानों और पॉइंट ऑफ सेल में एक डिवाइस की मदद से हासिल किया जा सकता है।

कहा जा सकता है कि भले ही आईएमटी डेबिट कार्ड से बेहतर है, लेकिन फिलहाल इसके समक्ष अनेक चुनौतियां हैं। यह प्रणाली अभी भी अपने शैशवकाल में है। इससे जुड़ी सबसे महत्वपूर्ण कमी एटीएम मशीन पर इसकी निर्भरता है। मालूम हो कि अनेक बैंकों का एटीएम परिचालन घाटे में चल रहा है। मौजूदा समय में एटीएम मशीनों के रख-रखाव पर औसतन हर महीने 50 हजार से 75 हजार रुपए खर्च होते हैं। इस खर्च की भरपाई तभी हो सकती है जब प्रत्येक एटीएम मशीन में प्रतिदिन 200 ट्रांजेक्शन या प्रतिमाह छह हजार ट्रांजेक्शन हों। लेकिन फिलहाल एटीएम मशीन से राष्ट्रीय स्तर पर प्रतिदिन औसतन 125 से 130 ट्रांजेक्शन ही हो रहे हैं। तभी देश में तकरीबन 70 हजार एटीएम मशीन हैं, लेकिन घाटे के कारण नई एटीएम मशीन खरीदना बैंकों के लिए फायदे का सौदा नहीं है। ऐसे में एटीएम मशीनों की संख्या में बढ़ोत्तरी की आस लगाना बेमानी है। इधर, दुकानों में आईएमटी प्रणाली की शुरुआत करना भी आसान नहीं है। सबसे बड़ी समस्या इसकी निगरानी और ट्रांजेक्शन के समायोजन की है। साथ ही, इस सुविधा का लाभ लेने के लिए पढ़ा-लिखा होना जरूरी है, क्योंकि बैंक में पंजीकरण कराने से लेकर आईएमटी ट्रांजेक्शन को अंजाम देने तक के लिए साक्षर होने के साथ-साथ जागरूक होने की भी जरूरत है। इस नजरिए से देखा जाए तो ग्रामीण इस सुविधा का लाभ उठा पाएंगे, यह उम्मीद संदेह से परे नहीं है।



## आवास ऋण के विकल्प

— आदित्य शर्मा  
क्षेत्रीय प्रबंधक

रोटी, कपड़ा और मकान यह हमेशा से हमारी बुनियादी जरूरत रही है। रोटी और कपड़ा की बात करें तो यह पहले की तुलना में थोड़ी महंगी तो हुई है लेकिन इसकी उत्पादन और उपलब्धता भी पहले के मुकाबले काफी बढ़ी है। इसलिए इस क्षेत्र में मांग और आपूर्ति का संतुलन उतना नहीं बिगड़ा है जितना मकान के मामले में हुआ है। शुरुआती दौर में ग्रामीण व्यवस्था, कृषि पर निर्भरता और संयुक्त परिवार होने के कारण लोगों को अपने अलग मकान होने की उतनी जरूरत महसूस नहीं होती थी। लेकिन जैसे-जैसे कृषि उत्पादन दर में और जनसंख्या बढ़ने के साथ जमीन का आकार छोटा होता गया, वैसे-वैसे बेरोजगारी बढ़ने लगी। ऐसे में जब इंग्लैंड से शुरु हुई औद्योगिक क्रांति भारत तक पहुंची तो एक नई व्यवस्था ने जन्म लिया जिसे हम शहरी व्यवस्था कहते हैं। इन शहरों में कल-कारखाने लगने लगे और लोग रोजगार की तलाश में शहरों की ओर पलायन करने लगे। शहरों में कल-कारखाने तो खुल गए लेकिन सही मायने में ये शहर इतनी बड़ी आबादी को रखने के लिए पूरी तरह तैयार नहीं थे। लोगों को नौकरी तो मिल गई लेकिन रहने के लिए छत की कमी महसूस की गई। फिर किराया आवास की शुरुआत हुई। लेकिन यहां भी कई परेशानियां थी। ऐसे में लोग अपने-अपने परिवार के साथ अलग-अलग रहने लगे। अब संयुक्त परिवार व्यवस्था की जगह एकल परिवार ने ले ली। अब जब परिवार टूटे तो उन सबको अपने लिए मकान की जरूरत महसूस हुई। वे अब शहर में भी अपना मकान चाहने लगे। शुरुआत में तो इसमें उतनी परेशानी नहीं हुई लेकिन जैसे-जैसे शहरों में आबादी बढ़ने लगी वैसे-वैसे जमीन घटने लगी और 1990 के दशक के उदारीकरण के साथ भारत के महानगर आवास की समस्या से जुझने लगे। अब मकानों की जगह अपार्टमेंट, फ्लैटों ने ले ली। इस क्षेत्र में मुनाफा देख लोगों ने इसमें पैसे लगाने शुरू कर दिए और संपत्ति के दाम आसमान को छूने लगे। आज आलम यह है कि अगर आप दो कमरे का मकान भी खरीदने जाएं तो दिल्ली तो छोड़िए इसके आसपास के क्षेत्र जैसे कि आनंद विहार, फरीदाबाद जैसे शहरों में इनकी कीमत लाख से नीचे नहीं है। ऐसे में समस्या यह है कि अगर आप अपनी कमाई से घर खरीदना चाहें तो यह मुमकिन ही नहीं रह गया है। ऐसे में सबसे बेहतर विकल्प यही है कि आप मकान खरीदने के लिए बैंक से ऋण लें। आज कल प्रायः बैंक आवास ऋण दे रहे हैं। लेकिन इसमें भी कई पेचीदगी है आवास ऋण पर ब्याज दर क्या है? किस बैंक से लोन लेने

पर आपको कम बोझ पड़ेगा या फिर क्या आप उसके लिए पात्र हैं भी या नहीं। ये कुछ ऐसे सवाल हैं जिनका उत्तर मिल भी जाए तो एक सवाल यह है कि बाजार में किस तरह के आवास ऋण विकल्प मौजूद हैं। आवास ऋण में आपके पास चुनने के लिए फिक्स्ड, फ्लोटिंग और हाईब्रिड लोन प्रोडक्ट मौजूद होते हैं।

**स्थिर आवास ऋण** — इसमें आपको ऋण (लोन) की अवधि में एक समान ब्याज देना होता है, चाहे ब्याज दरें बढ़ें या घटें। इसमें उधारकर्ता भविष्य में कैसे भुगतान करता है इसकी सटीक गणना कर सकता है। अधिकतर ऋणकर्ता पूरे ऋण अवधि के लिए इसी विकल्प को पसंद करते हैं वह बाजार पर निर्भर नहीं रहना चाहते।

**अस्थिर आवास ऋण** — इसमें आपको बाजार में मौजूदा ब्याज दरों के हिसाब से ब्याज देना होता है यानी दरें बढ़ीं तो आपकी ई.एम.आई. भी बढ़ेगी। लेकिन कई विशेषज्ञों का मानना है कि अस्थिर आवास ऋण कुछ मायनों में स्थिर आवास ऋण से बेहतर है। इसमें कई बार ई.एम.आई. बाजार के हिसाब से काफी कम भी हो सकता है लेकिन यह कब तक और कितना होगा यह बाजार पर ही निर्भर करता है।

**हाईब्रिड आवास ऋण** — यह फिक्स्ड और फ्लोटिंग का मिश्रण होता है। जहां शुरुआत के कुछ सालों के लिए तो आपकी ब्याज दरें स्थिर रहती हैं लेकिन बाकी समय के लिए वे फ्लोटिंग हो जाती हैं।



अब सवाल यह है कि क्या चुना जाए। अब यह आपको तय करना है कि आपके लिए कौन-सा ऋण (लोन) अच्छा रहेगा। यदि आप भविष्य में ब्याज दरों में बढ़ोत्तरी से बचना चाहते हैं तो आपको स्थिर आवास ऋण लेना चाहिए। आमतौर पर स्थिर आवास ऋण मौजूदा ब्याज दरों से 1-2 फीसदी तक महंगा होता है। लेकिन इससे एक निश्चिंतता होती है।





स्थिर ऋण लेते वक्त आपको उसके साथ जुड़े रीसेट क्लॉज पर ध्यान देना होगा जो बैंक को एक अवधि के बाद आपकी स्थिर ब्याज दर को भी बदलने का अधिकार देता है। आम तौर पर हर स्थिर ऋण (लोन)



में पुनर्निर्धारण शर्त होता है। ऐसे में आप उस बैंक का लोन चुनें जिसमें पुनर्निर्धारण शर्त कम से कम 3 साल हो यानी आपकी स्थिर ऋण की दरों में किसी तरह का बदलाव कम से कम तीन साल बाद ही हो।

इसी तरह यदि आप 3 से 5 साल की छोटी अवधि के लिए आवास ऋण लेना चाहते हैं तो अस्थिर आवास ऋण आपके लिए अच्छा विकल्प रहेगा लेकिन यहां ऋण (लोन) लेने से पहले आप कुछ बैंकों के बेस रेट की तुलना कर यह जरूर जान लें कि इन्होंने बीते वक्त में कितनी बार रेट बढ़ाए या घटाए हैं क्योंकि कई बार ऐसा होता है कि हम विज्ञापन और मौजूदा कम कीमत की लालच में उस बैंक से ऋण तो ले लेते हैं लेकिन बाद में उच्च ब्याज चुकाना पड़ सकता है।

इसके अलावा बैंक की पुनर्वितीयन, स्विचिंग या समय पूर्व भुगतान की शर्तों को जानना भी जरूरी है। बैंक की आपटर सेल्स सर्विस के बारे में भी पता लगाएं। इसके अलावा बिल्डर को सीधा ऋण संवितरित न करवाएं ताकि भविष्य में किसी भी तरह की दिक्कत आने पर नियंत्रण आपके हाथ में ही रहे।

जबकि आप अपने लिए एक घर ले रहे हैं तो आवास ऋण लेते समय छोटी-छोटी बात पर ध्यान देना लाजमी है। वरना एक छोटी सी चूक भविष्य में आपके लिए कष्टदायक हो सकती है इसलिए आवास ऋण के बारे में आपको जागरूक रहना चाहिए। इसकी ब्याज दर या अवधि में परिवर्तन के बारे में आपको तुरंत पता चलना चाहिए। जब बेस रेट शुरू किए गए थे तो आवास ऋण ग्राहकों ने सोचा था कि अब उन्हें अपने बैंकों से अधिक पारदर्शी सौदे मिल सकेंगे। हालांकि अभी भी अनेक बैंक पुराने तथा नए ग्राहकों के बीच भेदभाव करते हैं और पुराने ग्राहकों से अधिक ब्याज दर वसूलते हैं जबकि नए ग्राहकों को अपेक्षाकृत कम ब्याज दरें ऑफर की जाती हैं। यदि आपका बैंक आपसे ऊंची ब्याज

दर वसूल रहा है तो आपको अपने बैंक से इन नए ग्राहकों के समान ब्याज दर में परिवर्तित करने को कहना होगा। बैंक भी ग्राहकों से मोलभाव करने में इच्छा दिखाते हैं खासकर जब ग्राहक समय पर किस्तें अदा करता रहा हो। यदि बैंक आपकी बात मानने से इंकार करे तो अपना आवास ऋण दूसरे बैंक में शिफ्ट करने की हल्की-सी धमकी भी कई बार कमाल कर सकती है।

### अवधि कम करवाएं, न कि किस्त

आवास ऋण पर ब्याज दर के कम होने पर किस्त की रकम को कम करवाने की गलती न करें। बेशक यह काफी लुभावना लगे क्योंकि इससे हर महीने आपकी जेब से जाने वाली रकम कम हो जाती है परंतु छोटी किस्त का मतलब है लोन की लम्बी अवधि तथा ब्याज की ऊंची दर। आपकी कोशिश होनी चाहिए कि आप ऋण की अवधि को ही कम करें। यदि आपको वास्तव में किस्त अदा करने में अत्यधिक कठिनाई का सामना करना पड़ रहा हो तो ही किस्त कम करवाएं। यह भी पता कर लें कि ब्याज की जो नई दर आपको ऑफर की जा रही है वह बैंक के बेस रेट से जुड़ी है या नहीं। सुनिश्चित कर लें कि यह वह प्रमोशनल रेट न हो जो नए ग्राहकों को ऑफर किया जा रहा है। बैंक नए ग्राहकों को आकर्षित करने के लिए उन्हें कम ब्याज दर पर आवास ऋण ऑफर करते हैं जिसे 2-3 साल बाद बढ़ा दिया जाता है। चूंकि आम तौर पर आवास ऋण 10 से 15 साल या अधिक की अवधि के लिए होते हैं, लोन पर प्रदान किए जा रहे अल्पकालीन लाभों से ही संतुष्ट न हों। लोन एग्रीमेंट में स्पष्ट रूप से लिखा होना चाहिए कि बैंक के ब्याज के बेस रेट तथा आपको ऑफर किए जा रहे ब्याज की दर के बीच कितना अंतर



है। कम शब्दों में कहा जाए तो जिस प्रकार आप अपने घर को सजाने के लिए हर एक छोटी बात का ध्यान रखते हैं। वहां पर कौन सी चीज सही लगेगी, वहां कौन सा सामान रखन है। तो फिर उस घर को खरीदने में छोटी से छोटी बात को कैसे नजरअंदाज कर सकते हैं। इसलिए आवास ऋण लेते समय भी सभी बारीकियों पर ध्यान दें और अपने सपनों का घर खरीदे।



## वर्तमान में मानव संसाधन की महत्ता

— अशोक कुमार  
सहायक महाप्रबंधक

आज संचार एवं औद्योगिक क्रांति के युग में मानव नित नए क्षितिज की ओर बढ़ते हुए नित नई ऊंचाइयों को छू रहा है। आज मानव चांद पर ही नहीं, बल्कि क्षुद्र ग्रहों पर अपने खोज यानों को भेजने में सफल हो चुका है, लेकिन इस तेज रफतार की दौड़ में मानव स्वयं मशीन में बदलता जा रहा है। आज दिनों दिन हमारे जीवन में मशीनों का हस्तक्षेप बढ़ रहा है। यह काम चाहे घर पर खाना पकाने में यांत्रिक सहायता एवं काम पर जाने हेतु तैयार होने के लिए मोटर पंप से पानी प्राप्त कर, गीजर से गरम पानी लेकर खुद के तैयार होने पर लागू होती है और घर से कार्य क्षेत्र तक पहुंचने के लिए यातायात साधन से लेकर काम करने की मशीनों तक, इंसान इन पर निर्भर है फिर चाहे किसान का ट्रैक्टर हो या परिवहन के बस एवं ट्रक या रेल एवं वायुयान या दफ्तर का कंप्यूटर हो या लैपटॉप और कारखाने की मशीन। हर जगह मानव पूरी तरह से मशीनों पर निर्भर रहते हुए खुद भी मशीन बन गया है।

हम सभी इस सच्चाई को जानते हैं कि वास्तव में आज मशीनें केंद्र बिंदु हैं पर इसमें मानव की भूमिका घटती नहीं; बल्कि बढ़ जाती है; क्योंकि मशीनों का संचालन एवं प्रचालक मानव है। इसलिए हमें यह मानना चाहिए कि मशीनी युग में भी केन्द्र 'मानव' है। मशीनों के संचालन, कारखानों के प्रचालन तकनीकी प्रक्रियाओं एवं प्रबंध कौशल जैसी सभी चीजें मानव द्वारा नियंत्रित होती हैं। मानव केवल मशीन न बन जाए उसकी दक्षता, कौशल व क्षमता आदि मानव के संसाधन हैं और इनका सही इस्तेमाल करना मानव संसाधन का एक रूप है। आज के युग में मानव सबसे बड़ी संपत्ति है।

जिस प्रकार एक संपत्ति के लिए देखभाल एवं अनुरक्षण तथा इस्तेमाल व मरम्मत की आवश्यकता होती है, उसी प्रकार से मानव की संकल्पना, तकनीकी कौशल, क्षमता, प्रयोग धर्मिता, चिंतन शीलता को स्फुरित एवं प्रोत्साहित किए जाने की आवश्यकता होती है। इस मानव रूपी संपत्ति अर्थात् संसाधन को भी प्रबंधित करने की जरूरत होती है। मानव के इस प्रबंधन की कला को मानव संसाधन प्रबंधन के नाम से जाना जाता है। यह प्रबंधन मानव के उपरोक्त गुणों को एक नए आयाम में ढालता एवं प्रबंधित करता है। आइए अब हम मानव संसाधन प्रबंधन/प्रबंध की कुछ गहनता एवं विस्तार से चर्चा करते हैं।

मानव संसाधन प्रबंधन मानवीयता के दर्शन से प्रभावित है। इसलिए जहां समान सोच एवं कार्यप्रवृत्ति वाले लोगों का समूह कार्य करता है। उसे एक संगठन का नाम दिया जाता है। इस संगठन को सुदृढ़ करने एवं

आगे बढ़ाने के लिए प्रबंधन की आवश्यकता होती है और इसी प्रबंधन का एक अंग मानव संसाधन का प्रबंधन है। व्यवसाय के समस्त संसाधनों में सबसे अधिक महत्वपूर्ण, सक्रिय, सृजनशील एवं संगठन का अंग व्यक्ति होता है। एक उपक्रम या संगठन की समस्त क्रियाएं वहां पर कार्यशील व्यक्तियों के द्वारा प्रारंभ, निर्धारित एवं संपन्न की जाती हैं। यदि सूक्ष्म दृष्टि से देखा जाए तो किसी संगठन में मानव संसाधन के बिना संयंत्र, कार्यालय, कंप्यूटर, स्वचालित यंत्र आदि अनुत्पादक होते हैं। संगठन की क्रियाओं का प्रत्येक पहलू मानव संसाधन की योग्यता, अभिप्रेरणा, निर्देशन, कार्यदक्षता से निष्पादित होता है।

यूं अगर देखा जाए तो दुनिया में आदि काल से, जब से मानव ने सभ्य जीवन गुजारना शुरू किया, तब से ही उसके सारे काम मानव संसाधन के उपयोग से जुड़े हैं। एक परिवार को चलाने में घर के सभी सदस्यों के हितों को ध्यान में रखते हुए सबकी मानसिक, दैहिक जरूरतों को पूरा करना कुशल मानव संसाधन का परिणाम ही है। घर से कुनबा और कुनबा से गांव, गांव से कस्बा एवं कस्बे से शहर व शहर से देश का संघटन भी मानव संसाधन के प्रबंधन का परिणाम है। मानव संसाधन प्रबंधन कर्मचारियों के प्रबंधन में व्यावहारिक दृष्टिकोण का समावेश है। इसमें कार्मिकों के मानवीय संबंधों, मानवीय मूल्यों एवं व्यवहारवादी अवधारणाओं की उत्प्रेरणा का प्रबंधन होता है यदि आलोचक या समीक्षक की दृष्टि से देखा जाए तो यह एक व्यापक, मानवीय, आधुनिक विचार धारा एवं सामाजिक दृष्टिकोण है। यह व्यक्ति के समग्र व्यक्तित्व को स्वीकार करता है और उसे वास्तविक संपूर्णता की ओर ले जाता है। यह



मानव की भौतिक, सामाजिक, आर्थिक, मनोवैज्ञानिक एवं आत्मविकास पर जोर देता है। यह सदगुणों के साथ-साथ दुर्गुणों का भी अवलोकन करता है। यह मानव की विविधता, अतार्किकता, अनौपचारिकता,





पारस्परिकता एवं अंतक्रियात्मकता को भी स्वीकार करता एवं अवलोकित करता है।

## मानव संसाधन प्रबंधन के प्रमुख अंग

### मानव संसाधन विकास

मानव संसाधन प्रबंधन का एक प्रमुख अंग मानव विकास है और एक संगठन के लिए व्यापक रूप से किया जाता है तो यह मानव संसाधन विकास कहलाता है। वैसे यह आम मान्यता है कि प्राणी जगत में मानव से महान कोई दूसरा नहीं है। यानि कि मनुष्य की क्षमताएं अनंत एवं



असीम हैं। हालांकि, यह भी सत्य है कि मनोवैज्ञानिकों ने मानव को "सोसल एनीमल" यानि की सामाजिक पशु भी कहा है यानि कि उसके सामाजिकरण ने उसे एक अलग श्रेणी में ला दिया है। मनोवैज्ञानिक यह भी मानते हैं कि एक मनुष्य अपने पूरे जीवन में केवल 7 से 10 प्रतिशत तक अपनी क्षमताओं का प्रयोग कर पाता है। यदि वह अपनी पूरी क्षमताओं का उपयोग कर पाए तो उसकी उपलब्धियां अनंत हो सकती हैं।

मानव संसाधन विकास में इन्ही क्षमताओं को निखारना एवं उत्कृष्ट बनाना भी शामिल है। महान विचारक बर्टेंड रसेल ने कहा है कि मानव केवल क्रूरता व दुखों से जुड़ी क्षमताएं नहीं रखता, बल्कि उसमें महानता, वैभव एवं उत्कृष्टता की क्षमताएं व अपार संभावनाएं होती हैं। दुनिया भर में जापान अपनी कर्मठता एवं कार्य में श्रेष्ठता के लिए प्रसिद्ध है। एक बार मत्सुसिता इलैक्ट्रिकल इंडस्ट्रीज के संस्थापक मि. केनोसुबे ने कहा था— "हम वस्तुएं बनाने से पहले अपने कर्मचारियों को व्यक्ति बनाते हैं। व्यक्ति बनाने से तात्पर्य अपने कर्मचारियों के ज्ञान, कौशल, कार्यक्षमता एवं व्यक्तित्व का विकास करने से है। किसी भी उपक्रम में पूंजी, भूमि और श्रम महत्वपूर्ण होते हैं। लेकिन श्रम केवल मशीनी नहीं बल्कि सक्रिय, संवेदी, ऊष्मायुक्त एवं उत्पादक होना चाहिए। तभी वह एक पूर्ण संसाधन होता है।

इस संबंध में चीन का उदाहरण समीचीन होगा। 50 के दशक में चीन को अफीमचियों का देश कहा जाता था। उसी ने 60 के दशक में माओत्से तुंग एवं चाउएन लाई के नेतृत्व में जो क्रांतिकारी परिवर्तन एवं विकास किए, उसी का परिणाम है कि आज चीन सुपर पावर बनने की दिशा में अग्रसर है। माओ ने कहा था – "दुनिया में यदि सोने चांदी एवं हीरे से भी अधिक बहुमूल्य कोई चीज है तो वह है मनुष्य। बशर्ते कि उसका सही विकास हो।" चीन ने यही कर दिखाया। उसने अपने मानव को संसाधित किया। जो मानव संसाधन प्रबंधन के द्वारा ही संभव था।

यहां पर 'मानव संसाधन विकास' की अवधारणा से तात्पर्य एक ऐसी नियोजित प्रक्रिया से है जिसके द्वारा व्यक्ति की अपनी भूमिकाओं एवं उत्तरदायित्वों को श्रेष्ठ निष्पादित करने के लिए कार्य-गुणों, कौशलों, योग्यताओं व क्षमताओं का विकास करता है। एक संगठन में यह कार्य वहां का मानव संसाधन विभाग करता है, वह अपने कर्मियों के कौशल प्रवृत्तियों, प्रतिभाओं एवं कार्यसूचियों का अवलोकन एवं संवर्धन करता है। ताकि संगठनात्मक प्रणाली में अपनी भूमिका सकुशलता पूर्वक निभा सके। यह कर्मियों के विकास की एक स्वाभाविक, व्यापक एवं सार्वभौमिक प्रक्रिया है। एक संगठन के अंतर्गत मानव संसाधन की विकास की प्रक्रिया में अपने कर्मिक या मानव शक्ति के संपूर्ण ज्ञान, कौशल, सर्जनात्मक प्रतिभा एवं अभिरुचि का विकास एवं इनके प्रति विश्वास पैदा किया जाता है। इसमें कर्मचारी के समग्र विकास को ध्यान में रखने के साथ-साथ उसकी पेशेवर उन्नति, अभिप्रेरणा एवं गरिमा का भी योगदान होता है। ताकि वह अपनी वर्तमान एवं भावी भूमिका के निष्पादन हेतु अपनी योग्यता को वांछित स्तर तक ले जाए। इसका उपयोग एक राज्य/राष्ट्र या उपक्रम करता है। मानव संसाधन विकास स्वयं में एक प्रणाली है। जिसकी कई उप प्रणालियां भी हैं। ये सभी मिलकर मानव संसाधन विकास को परिपूर्ण बनाती हैं जैसे कि—



1. **कार्य विवरण एवं विश्लेषण**— मानव संसाधन विकास में यह एक महत्वपूर्ण अंग है। किसी व्यक्ति के विकास के पहले उसे दिए जाने वाले कार्यों से संबंधित क्रियाओं, कर्तव्यों एवं संबंधों के



आलोचनात्मक एवं समीक्षात्मक विश्लेषण किया जाना आवश्यक है। इसमें कुछ ऐसे तथ्य एवं सूचनाएं निहित होती हैं जिससे उसके भर्ती, चयन, नियोजन, उन्नयन, प्रबंधकीय विकास, प्रशिक्षण, कार्यनिष्पादन – मूल्यांकन में बहुत सहायता मिलती है।

2. **भर्ती, चयन एवं नियुक्ति** – कार्य के यथोचित निष्पादन के लिए सही व्यक्ति का चयन बहुत आवश्यक एवं महत्वपूर्ण है। इस प्रक्रिया को वैज्ञानिक पद्धतियां अपनाकर प्रबंधन यह सुनिश्चित कर सकता है कि संस्था के लिए चयनित एवं नियुक्त किया



जाने वाला व्यक्ति उसकी अपेक्षाओं के अनुरूप हो, ताकि आगे उनके विकास के आयाम खुले रहें और वह संस्था के अनुरूप खुद को ढाल सकें एवं अपनी दक्षता का प्रदर्शन कर सकें।

3. **पदोन्नति, स्थानांतरण, पृथक्करण** – इन्हें भी मानव संसाधन विकास का एक अंग माना जाता है। एक संगठन देशव्यापी एवं वृहदाकार होता है। वहां विशिष्ट उत्तरदायित्वों को ध्यान में रखते हुए कर्मियों की पदोन्नति व स्थानांतरण होता है। कई बार यदि मानव शक्ति उपयुक्त नहीं होती या संस्था की कार्य प्रक्रिया बदल जाती है और कर्मिकों का उपयोग नहीं होता तो उसे छंटनी या समय पूर्व सेवानिवृत्ति जैसे विकल्प अपनाकर संस्था के निष्पादन को प्रभावी बनाया जाता है।
4. **प्रशिक्षण** – मानव संसाधन विकास के लिए यह एक महत्वपूर्ण चरण है जहां कर्मिकों का कौशल, तकनीकें, नवचारी प्रक्रियाओं को सिखाकर श्रेष्ठ कार्यनिष्पादन प्राप्त किया जाता है। कई बार कर्मिकों को प्रशिक्षण देकर कार्य संरचना में परिवर्तन पद्धतियों में सुधार आदि किये जाते हैं। इन्हें सेमिनारों, गोष्ठियों, कार्यशालाओं, विशेषज्ञ सेवाएं प्राप्त कर प्रशिक्षण दिया जाता है।
5. **संगठन विकास** – मानव संसाधन विकास में संगठन विकास की अहम भूमिका होती है। नई तकनीकों, बाजारी मांग एवं

बाजार प्रकृति में परिवर्तन, चुनौतियों के कुशल समायोजन हेतु संगठन विकास आवश्यक है। यहां पर बैंकिंग या रेलवे की कार्यप्रणाली का उदाहरण लिया जाता है जहां पर पहले बहुत सारे कार्य मानव हाथों से किए जाते थे, वहीं अब वे कार्य नई तकनीकों, इलेक्ट्रॉनिक्स एवं कंप्यूटरों के नेटवर्क आदि के माध्यम से किए जाते हैं। समय की मांग के साथ संगठन विकसित किया जाता है और उसके सापेक्ष ही मानव संसाधन भी, ताकि कुशल उपयोग किया जा सके।

6. **प्रबंधन विकास** – किसी संगठन में प्रबंधन के उच्च स्तर या पदों पर कार्य करने वालों को भी प्रशिक्षण की आवश्यकता होती है ताकि वे व्यावसायिक जटिलताओं, व्यवसाय के निरंतर विस्तार, प्रशिक्षित प्रबंधकों की कमी एवं व्यावसायिक चुनौतियों के लिए सटीक रणनीतियां तैयार कर सामना कर सकें।
7. **निष्पादन मूल्यांकन** – निष्पादन मूल्यांकन एक अनिवार्य अंग है जो एक अभिप्रेरणा का कार्य भी करती है, क्योंकि हर कर्मिक के लिए उसकी वैयक्तिक फाइल में लिखी गई टिप्पणी महत्वपूर्ण होती है। साथ ही इससे यह भी पता चलता है कि किसे मार्गदर्शन, परामर्श, प्रशिक्षण तथा अनुपालन की आवश्यकता है ताकि उसके कार्य निष्पादन में अपेक्षित गुणवत्ता एवं सुधार आ सके।

उपरोक्त के साथ-साथ मानव संसाधन विकास में निम्न बिंदुओं का भी महत्वपूर्ण योगदान होता है—

- अंतःशक्ति मूल्यांकन एवं विकास
- प्रतिपुष्टि एवं निष्पादन मार्गदर्शन
- जीविका नियोजन
- पुरस्कार एवं कर्मचारी कल्याण एवं अधिलाभ
- कार्य गुणवत्ता, किस्म एवं वातावरण
- मानवशक्ति नियोजन
- उचित मानव संसाधन सूचना

अंत में; संक्षेप में इतना कहा जा सकता है कि मानव संसाधन प्रबंधन की महत्ता कल भी थी, आज भी है। मानव संसाधन प्रबंधन मूलतः विभिन्न गुण, व्यक्तित्व, कला, तकनीक एवं कौशल युक्त व्यक्तियों के साथ मिलकर कार्य करने तथा उनके कार्यों को सही दिशा देते हुए कार्य लेने की कला है। उन्हें कार्य हेतु प्रेरित करना, उनकी क्रियाओं एवं कार्य प्रणालियों की देख-रेख, प्रभावी नियंत्रण के साथ नेतृत्व अभिप्रेरणा प्रदान कर कार्य लेना एवं संगठन के लक्ष्य को प्राप्त करने की कला है।





## आवास व्यवस्था को सुचारू बनाने में सूक्ष्म वित्त संस्थानों की सार्थकता

— ललित गोयल  
प्रबंधक

भारत एक विशाल देश है और यहां समस्याएं भी अनेक व विशाल हैं। इक्कीसवीं सदी में एक समस्या जो भारत को घेरे हुए है— वह है 'आवास की कमी'। यह सर्वविदित है कि 'रोटी कपड़ा और मकान' प्रत्येक मनुष्य की मूलभूत आवश्यकताएं हैं। आज रोटी और कपड़े की समस्या पर तो कुछ हद तक काबू पाया जा सका है, पर आवास की समस्या विकराल रूप धारण कर रही है। कुछ आँकड़ों के आधार पर आज भारत लगभग 7 करोड़ आवासों की कमी झेल रहा है।

आवास की समस्या के ऐसे विकराल रूप धारण करने के पीछे तीव्र गति से हो रहा शहरीकरण, प्रमुख कारण है। औद्योगिक विकास के कारण लोग गाँवों से नगरों की ओर रोजगार की तलाश में पलायन कर रहे हैं। इस कारण हमारे नगरों की जनसंख्या बहुत तेजी से बढ़ रही है, परन्तु आवास के संसाधन इस तेजी से नहीं बढ़ पा रहे हैं। नगरों में आवास हेतु भूमि के मूल्य भी बहुत तीव्र गति से बढ़े हैं। इस कारण शहरी जनसंख्या का एक बड़ा भाग झुग्गी-झोपड़ियों में अमानवीय परिस्थितियों में रहने को बाध्य है।

झुग्गी-झोपड़ियों तथा अवैध बस्तियों में रहने वाले इन लोगों की सबसे बड़ी दिक्कत यह है कि इनके पास आय के स्थिर तथा ज्ञात स्रोत नहीं हैं, न ही उनकी आय का कोई प्रमाण होता है। इस कारण वे बैंकों तथा अन्य संस्थानों से ऋण नहीं ले पाते हैं। सूक्ष्म वित्त इन लोगों की मदद के लिए बने विशिष्ट संस्थान हैं, जो इन लोगों को ऋण देते हैं।

सूक्ष्म वित्त संस्थानों को कार्य करते हुये आज कई वर्ष हो चुके हैं। बांग्लादेश का ग्रामीण बैंक, सूक्ष्म वित्त संस्थानों के लिए आज सफलता का एक प्रतिबिम्ब बन चुका है। अनेक लैटिन अमेरिकी देशों में भी सूक्ष्म वित्त संस्थानों ने प्रशंसनीय कार्य किया है।

आज भारत में आवास की बेहद कमी है। इस कमी का एक बड़ा भाग गाँवों में तथा शहरी गरीबों में है। हमें एक सशक्त राष्ट्र के नाते अपने नागरिकों को सम्मानजनक जीवन यापन उपलब्ध कराना हमारा दायित्व है। इस विशेष समस्या का समाधान भी गंभीरता से खोजना होगा। हमारे भूतपूर्व राष्ट्रपति श्री ए.पी.जे. अब्दुल कलाम ने इसके लिए एक समाधान सुझाया है— 'पुरा— अर्थात् ग्रामीण क्षेत्रों में शहरी सुविधाएँ प्रदान करना'।

आवास की कमी झेल रहे अधिकांश व्यक्ति कम आय वर्ग से संबंध रखते हैं। इन लोगों को ऋण उपलब्ध कराने के लिए सरकार अनेक योजनाएं बनाती है, परन्तु आय के प्रमाण न होने के कारण तथा भ्रष्टाचार के कारण ये योजनाएं सफल नहीं हो पाती हैं। आवास सूक्ष्म वित्त इसका समाधान हो सकता है। आवास सूक्ष्म वित्त का विचार अभी प्रारंभिक स्तर पर ही है, परन्तु इसकी सार्थकता को नकारा नहीं जा सकता।

आवास सूक्ष्म वित्त न केवल लाभन्वित व्यक्तियों को साहूकारों से बचायेगा, बल्कि यह एक विकसित भारत की ओर महत्वपूर्ण कदम है। परन्तु इसमें कई बाधाएँ भी हैं। ग्रामीण क्षेत्रों में भूमि के पंजीकरण में कई दिक्कतें हैं तथा शहरी क्षेत्रों में अवैध भूमि पर बस्तियां बसी हैं। इसमें प्रशासन को भूमि संबंधी कानूनों में सुधार करना होगा।

आवास सूक्ष्म वित्त संस्थानों को सरकार की पूरी मदद की भी जरूरत है। शहरी गरीबों के लिए आवास ऋण पर अनुदान की योजना पर सरकार और अधिक जोर दे सकती है। परन्तु सरकार को बैंकों तथा आवास वित्त संस्थानों के साथ-साथ आवास सूक्ष्म वित्त संस्थानों को भी इसके दायरे में लाना होगा।

हमारे देश में गरीबों के नाम पर विचार-विमर्श, गोष्ठियाँ तथा व्याख्यान बहुत होते हैं, परन्तु ठोस कदम कम उठाए जाते हैं। देश में व्याप्त आवासों की इस विकराल कमी को आवास सूक्ष्म वित्त संस्थानों के द्वारा ही पूरा किया जा सकता है, अन्यथा अमीर तथा गरीब के बीच की खाई बढ़ती जाएगी।

इस देश के मजदूर तथा गरीब वर्ग को भी सम्मानपूर्वक जीने का अधिकार है। आवास सूक्ष्म वित्त के माध्यम से ही इस वर्ग का 'अपना घर' बनाने का सपना पूरा हो सकता है। हमारे देश में कई संस्थान इस वर्ग का सपना पूरा करने के लिए कड़ी मेहनत कर रहे हैं। ग्राम-उत्थान, महिला सहकारी बैंक कुछ उदाहरण हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक ने राष्ट्र के आवास वित्त के विकास के लिए जिम्मेदार प्रमुख संस्थान होने के नाते आवास सूक्ष्म वित्त की महत्ता को पहचाना है तथा आवास सूक्ष्म वित्त संस्थानों को आकर्षक दरों पर उपलब्ध करा रहा है।

आवास सूक्ष्म वित्त संस्थानों द्वारा लिया जाने वाला ब्याज दर बैंकों से काफी अधिक है। इस पर बहुत से प्रश्न उठाये जा रहे हैं। इसके साथ-साथ इस क्षेत्र में भी मुनाफाखोरी की प्रवृत्ति देखी जा रही है। अतः जरूरी है कि उनके द्वारा दिया जा रहा ऋण लाभन्वित व्यक्तियों को सही दर पर मिल सके। आवास सूक्ष्म वित्त संस्थानों को अब पारदर्शी तथा बड़े स्तर पर कार्य करने की जरूरत है, ताकि उनकी साख बरकरार रहे।

सरकार को चाहिए कि शीघ्र ही आवास सूक्ष्म वित्त संस्थानों के लिए एक नियामक संस्थान बनाए तथा उन्हें सस्ते दरों पर ऋण उपलब्ध कराए, ताकि समाज के सबसे निचले वर्ग तक राष्ट्र के विकास की सुगंध पहुंच सके। हर समस्या का अलग समाधान होता है। हमें भी वैश्विक उदाहरणों से सीखते हुए अपने लिए एक विशिष्ट समाधान खोजना होगा। अगर हम आवास सूक्ष्म वित्त की ओर जरूरी ध्यान दें, तो देश में व्याप्त आवासों की कमी दूर हो जाएगी तथा भारत सही मायनों में अपने को एक विकसित देश बना सकेगा।



## तेरा घर - मेरा घर



— डॉ० जी.एन. सोमदेवे  
उप महाप्रबंधक (से.नि.), राष्ट्रीय आवास बैंक

कहते हैं कि दुनिया में जिसका कोई नहीं उसका भगवान होता है। मैं यहां थोड़ा सा अलग कहना चाहूंगा कि जिसका कोई नहीं

उसकी देखरेख के लिए सरकार होती है और सरकार यह काम बाल कल्याण समिति के मार्फत करती है जोकि प्रत्येक जिले में कार्यरत होती है। सब जानते हैं कि बच्चे चंचल होते हैं तथा उनका दिमाग अति संवेदनशील होता है। छोटी सी बात उनके दिमाग में घर कर जाती है और वे विचलित हो जाते हैं। यही बात है कि बच्चे अक्सर घर से पलायन कर जाते हैं। सभी को मालूम है कि हमारे देश में अनेक साधु, भिखारी, घुमंतु लोग रेलवे में मुफ्त यात्रा करते हैं। बच्चों को भी मालूम होता है कि रेल में बैठ जाओ और दूर निकल जाओ।

पलायन करने के अनेक कारण हो सकते हैं परंतु कुछ मुख्य कारण — माता-पिता की मृत्यु हो जाना, माता-पिता की मृत्यु पश्चात बच्चों पर नियंत्रण न रहना, पिता का मद्यपान करना और पत्नी तथा बच्चों को पीटना, माता-पिता दोनों का शराबी होना, पिता दुराचारी होना, अत्यंत गरीबी, घर में खाने-पीने की वस्तुओं का अभाव, बड़ों द्वारा बालकों को प्रताड़ित किया जाना, लगातार प्रताड़ित किया जाना, नाबालिग अवस्था में बहकजाना, गृह कलह, मारामारी, पड़ोसी की बुरी नजर, अशिक्षा, बड़ा आदमी बनने की तमन्ना, प्रेमी का प्रलोभन, नासमझी, बाल्यकाल से बुरी आदतों तथा संगति का असर आदि।



इन सब परिस्थितियों के संबंध में यदि हम आज से 10-20 साल पहले की सोचें तो स्थिति अत्यंत भयावह थी। पालक बदनामी के डर से गुमशुदगी की रिपोर्ट न करते और बच्चे हीरो बनने के चक्कर में अक्सर

मुंबई भागते। कुछ पकड़े जाते तो कुछ असामाजिक तत्वों तथा उठाईगिरों के हाथ लगते। बच्चों का उत्पीड़न कर उनके अंगभंग किए जाते और उनके अंगों की तस्करी की जाती, उनसे भीख मंगवाई जाती, उन्हें बेदम



मारा जाता और कभी-कभी मर्मांतक पीड़ा से उनकी जान निकल जाती। समाज का एक बड़ा हिस्सा आज भी अराजकता पूर्वक जी रहा है। उनका घर, घर न होकर नर्क बन चुका है। रोज-रोज की लड़ाई, झगड़ा और गाली-गलौच। बच्चे बिगड़े नहीं तो क्या करें?

जिस समाज में बच्चे 8-10 वर्षों से ही पिता के कार्य में हाथ बताते हैं, वे व्यस्त रहते हैं अतः उस समाज में बालकों के पलायन की दर न के बराबर होती है। बालक बाल्यकाल से अपने पिता द्वारा किया जा रहा कार्य सीखें। इसके लिए किसी नियम कानून की आवश्यकता नहीं है। इसे बालश्रम कराया जाना नहीं कहा जा सकता। दूसरों के बच्चों को काम पर रखकर उन्हें वेतन/पारिश्रमिक देना यह बालश्रम है तथा दंडनीय अपराध है। यहां यह बात विचारनीय है कि यदि पिता भिखारी है और बालक किसी दूसरे पेशेवर व्यक्ति से बाल्यकाल से ही कुछ हुनर सिखना चाहता है तो वह क्या करे? क्या वह बालक हुनर सिखने के चक्कर में उस पेशेवर आदमी को बालश्रम कानून में जेल करवा दे। दिक्कतें अनेक हैं। मानवीय दृष्टिकोण से सोचना जरूरी है। हमें याद होगा देश में एक अप्रेंटिसशिप एक्ट बना था। उसके अंतर्गत 16 वर्ष के बच्चों को आईटीआई की तरह विभिन्न ट्रेडों की शिक्षा व्यवस्था औद्योगिक संस्थानों को करानी पड़ती थी। कालांतर में आईटीआई संस्थानों की बहुतायत हुई और अप्रेंटिसशिप एक्ट का कोई मतलब न रहा। कहने का मतलब 18 वर्ष से कम के बालकों को औद्योगिक प्रशिक्षण देना बालश्रम कानून के दायरे में नहीं था क्या? मैं समझता हूं देश के अनेक राज्यों में स्कूल





शिक्षा के साथ-साथ वोकेशनल शिक्षा की भी व्यवस्था है। केरल में बालिकाओं के लिए 10वीं कक्षा में ही नर्सिंग विषय लेना बड़ा अच्छा विकल्प है और आज हालात देखें कि देश-विदेश के हजारों अस्पतालों में केरल की नर्सस हैं। राज्य सरकार की सूझबूझ से सबको रोजगार मिला हुआ है। कहने का मतलब बालश्रम – बालश्रम की गाथा रोने से



ज्यादा अच्छा है कि बच्चों को व्यस्त रखा जाए। तकनीकी शिक्षा में बाल्यकाल से ही रुचि उत्पन्न हो तो पलायन रूकेगा। प्राथमिक शिक्षा अनिवार्य है चाहे वह स्कूल की हो, मदरसे की हो या गुरुकुल की। साथ-साथ वोकेशनल ट्रेनिंग। बच्चे वयस्कता प्राप्त करते ही शिक्षित एवं कुशल कारीगर बनेंगे।

आज व्यवस्था है, सरकार चिंतित है, सरकारी तथा प्राइवेट क्षेत्र में बालगृह, बालिका गृह स्थापित है। सरकार यथाशक्ति उन्हें अनुदान दे रही है बाकि दान-दक्षिणा से उन संस्थानों का काम चल रहा है। चाइल्ड लाइन तथा पुलिस बच्चों को पकड़ रही है, बाल कल्याण समिति मार्फत देखरेख संस्थानों में भेज रही है जहां उनके रहने-खाने तथा शिक्षा की व्यवस्था की जाती है तथा व्यवस्था की मॉनीटरिंग की जाती है।

संरक्षण एवं देखरेख जिसे हम CNCP कैटेगरी कहते हैं, की घोषणा करना चुनौतीपूर्ण कार्य है। नियमानुसार फिर वही बात करता हूं कि जिनका कोई नहीं वह प्रथमतः इस कैटेगरी में स्वतः आ जाता है। किंतु जिनका कोई है कि नहीं पता नहीं, जो सक्षम माता-पिता के बालक हैं किंतु माता-पिता की लापरवाही की वजह से बच्चों का उचित लालन-पालन, संरक्षण नहीं हो रहा है। उन बालकों को क्या कहें जिनके माता-पिता गरीब मजदूर हैं, जंगल में रहते हैं, माहौल असुरक्षित है उनके बालकों की क्या श्रेणी होगी क्योंकि खाने-पीने, दवाई, शिक्षा की कोई व्यवस्था नहीं है न ही माता-पिता उनका खर्च वहन कर सकते

हैं, उनका क्या होगा? उन्हें किस कैटेगरी में रखा जाएगा। शिक्षा की व्यवस्था लचर है तथा सरकारी बस्तीगृहों/हॉस्टलों में भारी अव्यवस्था है, वहां स्थान भी सीमित है तो कैसे हो उनका संरक्षण तथा पालन? प्रश्न अनेक हैं। प्रत्येक मामले में परिस्थितियां भिन्न हैं। कानून से परे सामाजिक दृष्टिकोण आवश्यक है। यह प्रश्न सभी के लिए विचारणीय है। देखरेख आवश्यक है, संरक्षण आवश्यक है तथा शिक्षा अत्यावश्यक है। ये सारी आवश्यकताएं वंचित श्रेणी के बच्चों को जरूरी है इसलिए उन्हें CNCP कैटेगरी देना जरूरी है उन्हें CNCP कैटेगरी में रखना जरूरी है।

बालकों के क्षेत्र में कार्य करना सरल नहीं है। किसी-किसी राज्य में तो बाल कल्याण समितियों में केवल महिलाएं ही होती हैं। मातृत्व स्त्रियों का दैवीयगुण है, एक उत्तरदायित्व है, एक जिम्मेदारी है इसलिए महिलाएं बालकों के प्रति संवेदनशील होती हैं। कुछ अपवाद हो सकता है जिसकी चर्चा हम नहीं करेंगे। मैं तो यह कहता हूं कि महिला एवं बाल विकास का पूरा संचालन ही महिलाओं के जिम्मे होना चाहिए।

समाज में नैतिक शिक्षा का अभाव है। यही कारण है कि हम 'गुड टच बैड टच' का विश्लेषण करने से ज्यादा कुछ नहीं कर रहे हैं। केवल जागरूकता फैलाना काफी नहीं है बल्कि रिश्तों की पवित्रता, प्रतिबंधित रिश्ते, विवाह कानून, अत्याचार तथा सजा के प्रावधानों से भी बालकों को शिक्षित करना जरूरी है। यहां बालकों से मेरा अर्थ बालक, बालिकाओं दोनों से है। दोनों बराबर हैं। कोई छोटा नहीं कोई बड़ा नहीं।

प्रदेश में महिलाओं तथा बालकों के लिए पर्याप्त सुरक्षा का माहौल नहीं है। कोई जागरूक नहीं है। जागरूकता का ढोंग कर रहे हैं। माता-पिता, पालक अपनी जिम्मेदारी नहीं समझते वहीं बच्चे भी माता-पिता को कुछ नहीं समझते। सिनेमाई जीवन, मोबाइल का अतिरेक, मोटरसाईकिल तथा स्कूटरियों की रस सबने माहौल बिगाड़ा है। इन सब में नियमों को ताक पर रखा जा रहा है। अंजाम तो बुरा होगा ही। नियमों का पालन करने की जिम्मेदारी हम सबकी है तो नियमों पर सख्ती करना सरकार





की जिम्मेदारी है। हजारों कानून और पालनकर्ता एक, यह भी एक बड़ी समस्या है।

पाँक्सो कानून होने पर भी बालिकाओं पर होने वाले अत्याचार कम न हुए बल्कि अब फांसी के डर के मारे बालिकाओं को मारा जा रहा है। ट्रायल भी जल्दी-जल्दी हो रहे हैं, सजाएं भी हो रही हैं परंतु अपराध



कम नहीं हो रहे हैं। सब के लिए एक चुनौती है। दुर्भाग्य है हमारे देश में राजनीतिक नेता ज्यादा और समाज सेवकों की संख्या कम। धार्मिक प्रशिक्षण तो निरंतर चलता रहता है, जल से, पूजा पाठ, व्याख्यान, प्रवचन चारों तरफ हो रहे हैं मगर नैतिक तथा सामाजिक शिक्षा देने की किसी को फुर्सत नहीं है। सामाजिक चेतना की ज्योत अपराधों को राख कर सकती है। यदि देश के सेवानिवृत्त व्यक्ति इस काम को अपने हाथ में लें तो समाज में कई नई चेतना आ सकती है।

समस्याएं अनेक हैं। CNCP कैटेगरी के बालकों की संस्था में प्रवेश तो दिला दिया मगर आगे क्या? संस्था की सतत निगरानी जरूरी है। कमियों का अनुपालन करवाना विभागीय जिम्मेदारी है। अव्यवस्था पाए जाने पर त्वरित कार्रवाई जरूरी है। संस्था में प्रवेश दिलाने का अर्थ तो यह नहीं हुआ कि CNCP बच्चा 18 वर्ष का होने तक वहीं रहेगा। नहीं, ऐसा नहीं है। बालक की गृह वापसी कभी भी हो सकती है। यही जेजे कानून का सिद्धांत है। परंतु समस्या तब उत्पन्न होती है जब बच्चे वयस्क हो जाते हैं और उनकी गृह वापसी नहीं हो पाती है। संस्थाओं को चाहिए कि ऐसे बच्चों के लिए वयस्कता प्राप्त होने से पूर्व ही पाश्चातवर्ती गृहों में भेजने की तैयारी कर लें। अथवा नियमानुसार उनके रहिवास का समय बाल कल्याण समिति से बढ़वा लें। मगर बिना समय बढ़वाये उन्हें संस्था में रखना न्यायोचित नहीं है। समय बढ़वाने का (यानि की 3 वर्ष और) मतलब यह नहीं होता कि संस्था फिर 3 वर्ष उन्हें रखने के लिए बाध्य हो गई। नहीं, बच्चे का स्थानांतरण या गृहवापसी कभी भी हो सकती है। सारे प्रवेश अस्थाई ही होते हैं। बच्चे अपने पांव पर खड़े हो जाएं। वयस्क होने पर अपनी आजीविका चला सकें इस तरीके का उन्हें शिक्षण-प्रशिक्षण मिले यह जरूरी है। यह भी जरूरी है कि महाराष्ट्र सरकार की तरह नौकरियों में उन्हें 1 प्रतिशत आरक्षण

मिले। चलो आरक्षण पर बवाल है तो ऐसे यतिम बच्चों को सरकारी नौकरी में सहानुभूतिपूर्वक प्राथमिकता मिले। बालिकाओं के मामले में उनकी शादी करवाने का प्रकल्प सरकार को अपने हाथ में लेना चाहिए। इसके लिए विज्ञापन देना, वरपक्ष का चयन करना और उनकी अच्छे घरों में शादियां कराने हेतु अलग से एक बोर्ड का गठन करना चाहिए जिस पर महिला एवं बाल विकास विभाग का नहीं सामाजिक न्याय विभाग का नियंत्रण होना चाहिए। शादियां सरकारी खर्चे पर हो। शादी पश्चात मॉनीटरिंग की व्यवस्था हो।

जब हम रोजगार, शादी, नौकरी की बात करते हैं तो इन CNCP बालकों के पास जन्म तारीख होना जरूरी है। जेजे एक्ट में उम्र निर्धारण की व्यवस्था दी गई है मगर जन्म तारीख के निर्धारण की नहीं। हो भी नहीं सकती क्योंकि किसी की जन्म तारीख का निर्धारण करना कठिन है परंतु जरूरी है इसके लिए कुछ गाईडलाइन होना चाहिए। अब तक संस्थाएं अपने हिसाब से जन्म तारीख लिख लेती है। एक बार जन्म तारीख लिख गई तो फिर कोई दिक्कत नहीं होती लेकिन जन्म तारीख निर्धारित करने के लिए क्या संस्थाएं विधिवत अधिकार रखती हैं? नहीं, संस्थानों को ऐसा कोई अधिकार नहीं है। परंतु एक्ट में कोई व्यवस्था नहीं है इसलिए संस्थाओं ने अपनी व्यवस्था कर ली। होता यह है कि नवजात बच्चा आया तो उसकी उसी दिन के हिसाब से जन्म तारीख लिख ली। बच्चा बिना जन्म तारीख के बड़ी उम्र में आया तो उसके आयु



का अनुमान लगाकर प्रवेश दिनांक से उतने वर्ष घटाकर जन्म तारीख लिख ली। विधिवत डाक्टरी परीक्षण पश्चात, जन्म तारीख का निर्धारण तब करना चाहिए जब डाक्टरी परीक्षण में संभावनाओं का अंतर छह माह से कम हो। जैसे डाक्टरी परीक्षण द्वारा यह बताया जाए कि बच्चा 15-साढ़े पंद्रह वर्ष का है न कि 15-16 वर्ष का। संभावना की घटत-बढ़त छह माह के अंदर की हो तो किया गया निर्धारण जन्म तारीख के कुछ-कुछ आस-पास ही होगा। सरकार को इस संबंध में गाइड लाइन जारी करनी चाहिए जिससे कि CNCP बालकों को नौकरी, स्कूल, कॉलेज और शिक्षा आदि में सहूलियत हो।

शेष अगले अंक में.....





## झारखंड के प्रमुख वन्यजीव अभ्यारण्यों की यात्रा

— सौरभ शेखर झा  
अनुवादक

झारखंड हमेशा से अपनी जैव विविधता के मामले में एक समृद्ध क्षेत्र माना जाता रहा है। झारखंड अपने घने जंगलों, नदी-झरनों, धार्मिक स्थलों, लोक संस्कृति और आदिवासी जीवन शैली के लिए काफी प्रसिद्ध है। यहां की जनजातीय समाज जंगलों को अपना सच्चा मित्र मानते हैं और वे अपनी इस परंपरा को आज के इस भौतिकवादी युग में भी बना कर रखे हुए हैं। जंगल न सिर्फ इनके जीने का एक बड़ा माध्यम है बल्कि ये वन्य क्षेत्र यहां के लोगों से गहराई से जुड़े हैं। झारखंड में जहां एक ओर मनोरम झरने हैं तो वहीं कई शानदार वन्यजीव अभ्यारण्य मौजूद हैं। इन वन्यजीव अभ्यारण्य की रोमांचक सैर करने के लिए पर्यटक दूर-दराज के इलाके से यहां तक पहुंचते हैं और जब वे इन स्थलों में घुमने आते हैं तो उन्हें प्रकृति की गोद में होने का एहसास होता है। अगर आप प्राकृतिक सुंदरता के साथ-साथ वन्य जीवन को करीब से देखना चाहते हैं तो आपको एक बार जरूर यहां आना चाहिए। हम यहां झारखंड के इन्हीं कुछ प्रमुख वन्यजीव अभ्यारण्य की शाब्दिक यात्रा करेंगे।

**बेतला राष्ट्रीय उद्यान:** यह राष्ट्रीय उद्यान पलामू और लातेहार जिला में फैला है। यह झारखंड का सबसे प्रसिद्ध राष्ट्रीय उद्यान है। यदि हम



थोड़ा इतिहास में जाएं तो पलामू ऐतिहासिक दृष्टि से भी महत्वपूर्ण है। सन 1857 की क्रांति में पलामू ने अहम भूमिका निभाई थी। चेरों राजाओं द्वारा निर्मित दो किलों के खंडहर पलामू व्याघ्र आरक्ष में विद्यमान हैं। पलामू में कई प्रकार के वन पाए जाते हैं, जैसे शुष्क मिश्रित वन, साल के वन और बांस के झुरमुट, जिनमें सैकड़ों वन्य जीव रहते हैं। पलामू के वन तीन नदियों के जलग्रहण क्षेत्र को सुरक्षा प्रदान करते हैं। ये नदियां हैं उत्तर कोयल, औरंगा और बूढ़ा। उद्यान के जंगलों में वनस्पति

की एक विशाल सीमा है जिसमें निचले इलाकों में उष्णकटिबंधीय गीला सदाबहार वन हैं, मध्य और समशीतोष्ण अल्पाइन जंगलों में मिश्रित (नम और शुष्क) पर्णपाती जंगलों में ऊपरी हिस्से में सैल और बांस शामिल हैं। कई औषधीय पौधों के साथ कोयल नदी के बहने वाले क्षेत्र में घास के मैदान हैं।

उद्यान में विभिन्न प्रकार के ईको- प्रणालियां और बहुत से जंगली जानवर हैं। यहां जंगली जीवों में आप हाथी, बाघ, तेंदुआ आदि को देख सकते हैं। इस जंगल क्षेत्र से कोयल नदी गुजरती है, जिसके कारण यहां की जमीन काफी उपजाऊ है। मानसून के दौरान इस पार्क की खूबसूरती बढ़ जाती है, इस दौरान हाथियों को बारिश के पानी में मस्ती करते देखा जा सकता है। आप यहां जीप और हाथी सफारी की रोमांचक सैर का आनंद ले सकते हैं। इसके अलावा आप यहां के प्राकृतिक आकर्षणों में नदी-झरनों को भी देख सकते हैं। लंगर्स के बड़े परिवार एक आकर्षण हैं, जैसे रीसस बंदर। उद्यान में पाए जाने वाले अन्य जानवरों में माउस डियर, सांभर, चार सींग वाले प्राचीन गोला, नीलगाई, ककर, छोटे भारतीय सिट्टेस, पैंगोलिन, साहीमो और मोंगोज हैं।

उद्यान की समृद्ध बर्ड लाइफ में हॉर्नबिल, मोहरे, लाल जंगल फॉवल, काली आट्रिज, व्हाइट-गर्दन वाले स्टॉर्क, ब्लैक इबिस, दलदल ग्रे, बटेर, पेड हॉर्नबिल, वेगाटल्स, हियाल, कबूतर, ड्रॉगो, क्रेस्टेड सर्प-ईगल, फॉरेस्ट बटुआ, पेपेहा और अन्य पक्षियों को आमतौर पर शुष्क वनों में पाया जाता है। प्रसिद्ध कमलदाह झील में कई तरह के पानी पर आश्रित पक्षियों को देखा जा सकता है जिनमें कंधी बतख, सांप और हंस शामिल हैं।

### दलमा वन्यजीव अभ्यारण्य

दलमा वन्यजीव अभ्यारण्य अपनी खास भौगोलिक स्थिति के लिए जाना जाता है, जमशेदपुर से 10 कि.मी की दूरी पर स्थित यह अभ्यारण्य यहां की दलमा पहाड़ी पर बसा है। दलमा मुख्य रूप से हाथियों का अभ्यारण्य है। यहां डेढ़ सौ से ज्यादा हाथी हैं। जीव-वनस्पतियों से समृद्ध यह क्षेत्र अपनी पहाड़ी सुंदरता के लिए भी काफी ज्यादा प्रसिद्ध है। आप यहां वन्य जीवों में हाथी, हिरण, स्लोथ भालू आदि को देख सकते हैं। यह पूरा जंगल क्षेत्र घने जंगलों से घिरा है, जिस वजह से यहां वन्यजीव सुरक्षित रह पाते हैं। रोमांच के शौकीनों और प्रकृति प्रेमियों के लिए यह स्थल काफी खास माना जाता है। एक शानदार अनुभव के लिए आप यहां आ सकते हैं।



बहुत कम लोगों को पता है कि जमशेदपुर के दलमा गज अभ्यारण्य में पक्षियों का भी एक बहुत बड़ा बसेरा है। यह झारखंड का दूसरा सबसे बड़ा पक्षी अभ्यारण्य है और इसका नाम विहंग है। झारखंड का सबसे बड़ा पक्षी अभ्यारण्य साहेबगंज जिले में उधवा लेक सेंकचुरी के नाम से है। इस विहंग पक्षी अभ्यारण्य में पूरे साल ऑस्ट्रेलिया, अमेरिका, कनाडा, वियतनाम, इंडोनेशिया, बलूचिस्तान आदि देशों के अत्यंत दुर्लभ प्रवासी पक्षियों का आना-जाना लगा रहता है। दलमा स्थित विहंग पक्षी अभ्यारण्य में हर साल करीब 84 प्रजातियों के प्रवासी पक्षी पहुंचते हैं। इनमें से कई तरह के बाज, गोल्डन ओरियल, इंडियन ट्री पाई, पैराडाइज फ्लाय कैचर, ग्रे हॉर्न बिल, भारतीय मोर, कई तरह के किंगफिशर, बगुले, ईग्रेट, मैना, कबूतर, रैकेट टेल ड्रॉगो, मैगपाई रॉबिन्स आदि की प्रजातियां शामिल हैं। इसके अलावा सैकड़ों तरह की भारतीय प्रजातियों के पक्षी भी पाए जाते हैं।

## हजारीबाग वन्यजीव अभ्यारण्य

जीवों के संरक्षण के लिए और आगंतुकों को अपनी स्वतंत्रता की स्थिति में जंगली जानवरों को देखने में सक्षम बनाने के लिए हजारीबाग जिले के भीतर एक राष्ट्रीय उद्यान गठित किया गया है। यह हजारीबाग शहर से लगभग 10 मील की दूरी पर शुरू होता है और पूर्व और पश्चिम में फैला हुआ है। जंगल और जंगली जीवन को देखने के लिए हजारीबाग से 18 मील की दूरी पर राजदरवाह में वन रेस्ट हाउस बनाया गया है।

नेशनल पार्क एक सौंदर्य स्थान है। निर्माण की प्रक्रिया में कई बांध बनाए गए हैं और कई का निर्माण किया जा रहा है। इसका उद्देश्य पानी का नहर बनाना है जहां जानवर गर्मियों में पानी पी सकते हैं। आमतौर पर टावर्स इन पूलों के ऊपर बनाए गए हैं ताकि गर्मियों में आगंतुक इन टावरों पर बैठ सकें और आसानी से जानवरों को देख सकें जो पानी पीने आते हैं। सड़क का निर्माण किया गया है और विस्तारित किया जा रहा है। यह उद्यान राजधानी शहर रांची से लगभग 90 कि.मी की दूरी पर स्थित है। यह अभ्यारण्य बाघ, तेंदुआ, नीलगाय, भालू, लकड़बग्घा जैसे

जंगली जीवों का सुरक्षित घर माना जाता है। हजारीबाग वन्यजीव अभ्यारण्य उन पर्यटकों के लिए एक आदर्श स्थल है जो बाघ देखने के शौकीन हैं। आप यहां की रोमांचक सैर का आनंद जी भरकर ले सकते हैं, वन विभाग के द्वारा यहां पर्यटकों के लिए बहुत सी मनोरंजन सुविधाएं उपलब्ध हैं।

## उधवा झील पक्षी अभ्यारण्य

जंगली जीवों के अलावा अगर आप पक्षी विहार का आनंद लेना चाहते हैं तो आप झारखंड के उधवा झील पक्षी अभ्यारण्य की सैर का आनंद ले सकते हैं। यह उद्यान यहां की दो झीलों के मध्य स्थित है। यह राज्य का एकमात्र पक्षी अभ्यारण्य, जहां दूर-दराज के सैलानियों का आगमन होता है। सर्दियों के दौरान यहां दूर-दूर से प्रवासी पक्षियों का आगमन होता है। आप यहां पक्षियों की कई दुर्लभ प्रजातियों को यहां देख सकते हैं। यहां मजौद झील इस स्थल को खास बनाने का काम करती हैं।

## सिंहभूम हाथी रिजर्व

उपरोक्त स्थलों के अलावा आप यहां के प्रसिद्ध सिंहभूम हाथी रिजर्व की सैर का आनंद ले सकते हैं। प्रोजेक्ट हाथी के तहत इसकी गिनती देश के पुराने हाथी संरक्षित क्षेत्रों में की जाती है। आप यहां हाथियों की एक बड़ी संख्या देख सकते हैं। हाथियों के अलावा आप यहां कई प्रवासी पक्षियों की प्रजातियों को भी देख सकते हैं। यह जंगल क्षेत्र औषधी गुणों से युक्त वनस्तपतियों का घर भी माना जाता है। अगर हाथी के एक बड़े समूह को करीब से देखना चाहते हैं तो आप यहां जरूर आएं।



इन बड़े वन्यजीव अभ्यारण्य के अलावा भी झारखंड में कई छोटे-बड़े अभ्यारण्य हैं। जहां आप जा सकते हैं और राज्य की प्राकृतिक खुबसूरती का आनंद उठा सकते हैं। झारखंड की इन जैव-विविधताओं को देखकर आपको भी विश्वास हो जाएगा कि यह क्षेत्र अभी भी प्रकृति की गोद में हैं और यहां के जनजातीय लोग इसकी रक्षा में निरंतर लगे हुए हैं।





## सूचना का अधिकार

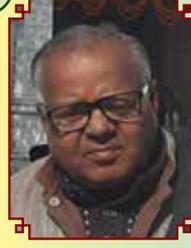
संकलन एवं प्रस्तुति – मनोज कुमार  
उप प्रबंधक

भारत में सूचना का अधिकार अधिनियम वर्ष 2005 में लागू किया गया। यह कानून भारत की जनता को सरकार से सूचना पाने का अधिकार प्रदान करता है। एक प्रजातांत्रिक समाज में नागरिकों को यह जानने का पूर्ण अधिकार है कि उनकी सरकार क्या कर रही है क्योंकि इस लेखा देयता के बिना कोई भी लोकतांत्रिक सरकार नागरिकों को सुरक्षा तथा न्याय नहीं निश्चित कर सकती।

सूचना का अधिकार को संक्षिप्त में आरटीआई के नाम से जाना जाता है। इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत, भारत का कोई भी नागरिक "सार्वजनिक प्राधिकरण" से जानकारी का अनुरोध कर सकता है, जिसे शीघ्रता से या तीस दिन के भीतर जवाब देने की आवश्यकता होती है। प्रत्येक लोक प्राधिकारी निर्धारित रूप से सूचीबद्ध तथा अनुक्रमित अपने सभी दस्तावेजों तथा अभिलेख का संकलन करेगा और सुनिश्चित करेगा कि सभी अभिलेख कम्प्यूटरीकृत करने योग्य हो और सुविधापूर्वक उपलब्ध हो।

इस अधिनियम के अंतर्गत कोई भी भारतीय नागरिक वांछित सूचना प्राप्त करने के लिए निर्धारित शुल्क के साथ आवेदन प्रस्तुत कर सकता है। आवेदन प्राप्त होने पर केन्द्रीय लोक सूचना अधिकारी यथा संभव शीघ्र किंतु अधिकतम 30 दिन के अंदर या तो सूचना उपलब्ध कराएगा अथवा समुचित कारणों के आधार पर आवेदन को अस्वीकार करके अस्वीकृति की सूचना आवेदक को देगा। अगर वह ऐसा नहीं करता है तो इसका मतलब यह समझा जाएगा कि केन्द्रीय लोक सूचना अधिकारी ने अनुरोध को नामंजूर कर दिया था। हालांकि इस अधिनियम में लोक सूचना प्राधिकारी को सूचना के प्रकट किए जाने से छूट का प्रावधान भी दिया गया, जिसे अधिनियम की धारा 8 में उल्लेखित किया गया है। इस अधिनियम के अंतर्गत केन्द्रीय सूचना आयोग तथा राज्य सूचना आयोग का गठन किया गया है।

सूचना का अधिकार अधिनियम के प्रभावी होने से हमारा गणतंत्र पूर्ण रूप से प्रजातंत्र बन गया है। इस विधेयक ने जनता के हाथों एक ऐसा अस्त्र प्रदान किया है जिसके प्रयोग से सामान्य जीवन को प्रभावित करने वाली शासकीय नीतियों, निर्णयों, कार्यक्रमों, योजनाओं की अधिकृत जानकारी सरलतापूर्वक बिना किसी संकोच के सर्वसाधारण को प्राप्त हो सकती है।



## जीवन की सफलता की कुंजी

संकलन – विजय कुमार राठी  
(पिता सुश्री राधिका मूना, प्रबंधक)

हमारे व्यक्तित्व के निर्माण में सोच की अहम भूमिका है। जो जैसा सोचता है और करता है वह वैसा ही बन जाता है। हमारा सकारात्मक एवं विकासोन्मुखी सोच आदर्श समाज के निर्माण में महत्वपूर्ण साबित हो सकता है। जबकि नकारात्मक सोच से न केवल समाज बल्कि अपने परिवार तक के लिए हम समस्या खड़ी कर सकते हैं। इसलिए जीवन में कुछ बेहतर करने के लिए सोच का बेहतर होना बहुत जरूरी है।

जब आपकी सकारात्मक सोच रहेगी तो मन प्रसन्न रहेगा और जब आपका मन प्रसन्न रहेगा तो उसका आपके स्वास्थ्य पर भी सीधा असर पड़ेगा, अगर आपका स्वास्थ्य ठीक रहेगा तो कार्य करने में मन लगेगा, कार्य की गति बढ़ेगी—प्रगति होगी तथा उसका परिणाम भी धनात्मक होगा। इसके विपरीत अगर हम नकारात्मक विचारों को ही सोचेंगे, तो उत्पन्न किरणें नकारात्मक निकलेगी, जिससे हमारा मन दुखी होगा; उस दुखी: मन का हमारे स्वास्थ्य पर बुरा असर पड़ेगा। हम रोग से ग्रस्त हो जाएंगे। इसका सीधा असर हमारी जिंदगी पर पड़ेगा – जिंदगी हमें भार लगने लगेगी। तब किसी भी कार्य को करने में मन नहीं लगेगा। कार्य क्षमता क्षीण हो जाएगी। परिणाम ऋणात्मक हो जाएगा। अतः सकारात्मक सोच व्यक्ति के जीवन में स्वर्ग तुल्य है और नकारात्मक सोच नरक तुल्य है।

बेहतर सोच से परिवार व समाज के माहौल में सद्भावना, प्रेम व सहयोग की भावना पनपती है, जो उत्थान के लिए आवश्यक है। मन में नई ताजगी, स्फूर्ति तथा काम करने की भावना जागृत होती है। सकारात्मक सोच आपके सफल जीवन का मेरुदण्ड है। सकारात्मक सोच से जीवन में आई समस्याओं का समाधान स्वतः ही हो जाता है। वहीं नकारात्मक सोच समस्याओं को जन्म देती है।

पं. श्री राम शर्मा, आचार्य – गायत्री पीठ के अधिष्ठाता, ने एक मूल मंत्र दिया कि प्रत्येक दिन की शुरुआत एक नए जन्म से करो तथा अवसान प्रत्येक रात्रि को – नई मौत से। इससे प्रत्येक दिन नई रोशनी आपके जीवन में उत्पन्न होगी, नई सकारात्मक सोच से आपका मन प्रफुल्लित होगा। जो जीवन की सबसे बड़ी शक्ति है। बेहतर जीवन व्यक्ति के जीवन की सबसे बड़ी पूंजी होती है। विचार जैसे होंगे वैसा ही जीवन का परिणाम निकलेगा। तभी तो हम मरीज को कहते हैं कि दवा से अधिक उसके सकारात्मक विचार, दृढ़शक्ति उसे जल्द स्वस्थ कर सकते हैं। अतः बीमारी के समय में भी वह बीमारी के बारे में अधिक न सोचे वही उसके जल्द स्वस्थ होने की सफलता की कुंजी है।



## बाजार का जादू

— जैनेंद्र कुमार

जन्म तिथि: 2 जनवरी, 1905

बाजार में एक जादू है। वह जादू आँख की राह काम करता है। वह रूप का जादू है। पर जैसे चुम्बक का जादू लोहे पर ही चलता है, वैसे ही इस जादू की भी मर्यादा है। जब भरी हो और मन खाली हो, ऐसी हालत में जादू का असर खूब होता है। जब खाली पर मन भरा न हो, तो भी जादू चल जाएगा। मन खाली है तो बाजार की अनेकानेक चीजों का निमंत्रण उस तक पहुँच जाएगा। कहीं हुई उस वक्त जब भरी तब तो फिर वह मन किसकी मानने वाला है! मालूम होता है यह भी लूँ, वह भी लूँ। सभी सामान जरूरी और आराम को बढ़ाने वाला मालूम होता है। पर यह सब जादू का असर है। जादू की सवारी उतरी कि पता चलता है कि फैंसी चीजों की बहुतायत आराम में मदद नहीं देती, बल्कि खलल ही डालती है। थोड़ी देर को स्वाभिमान को जरूर सेंक मिल जाता है। पर इससे अभिमान की गिल्टी को और खुराक ही मिलती है। जकड़ रेशमी डोरी की हो तो रेशम के स्पर्श के मुलायम के कारण क्या वह कम जकड़ होगी?

पर उस जादू की जकड़ से बचने का एक सीधा—सा उपाय है। वह यह कि बाजार जाओ तो मन खाली न हो। मन खाली हो, तब बाजार न जाओ। कहते हैं लू में जाना हो तो पानी पीकर जाना चाहिए। पानी भीतर हो, लू का लूपन व्यर्थ हो जाता है। मन लक्ष्य में भरा हो तो बाजार भी फैंला—का—फैंला ही रह जाएगा। तब वह घाव बिलकुल नहीं दे सकेगा, बल्कि कुछ आनंद ही देगा। तब बाजार तुमसे कृतार्थ होगा, क्योंकि तुम कुछ—न—कुछ सच्चा लाभ उसे दोगे। बाजार की असली कृतार्थता है आवश्यकता के समय काम आना।

पड़ोस में एक महानुभाव रहते हैं, जिनको लोग भगत जी कहते हैं। चूरन बेचते हैं। यह काम करते जाने उन्हें कितने बरस हो गये हैं। लेकिन किसी एक भी दिन चूरन से उन्होंने छह आने पैसे से ज्यादा नहीं कमाये। चूरन उनका आसपास सरनाम है और खुद खूब लोकप्रिय हैं। कहीं व्यवसाय का गुर पकड़ लेते और उस पर चलते तो आज खुशहाल क्या मालामाल होते! क्या कुछ उनके पास न होता। इधर दस वर्षों से मैं देख रहा हूँ, उनका चूरन हाथों—हाथ जाता है। पर वह न उसे थोक में देते हैं, न व्यापारियों को बेचते हैं। पेशगी ऑर्डर कोई नहीं लेते। बँधे वक्त पर अपनी चूरन की पेट्टी लेकर घर से बाहर हुए नहीं कि देखते—देखते छह आने की कमाई उनकी हो जाती है। लोग उनका चूरन लेने को उत्सुक जो रहते हैं। चूरन से भी अधिक शायद वह भगत जी के प्रति अपनी सद्भावना का श्रेय देने को उत्सुक रहते हैं पर छह आने पूरे हुए

नहीं कि भगत जी बाकी चूरन बालकों को मुफ्त बाँट देते हैं। कभी ऐसा नहीं हुआ है कि कोई उन्हें पच्चीसवाँ पैसा भी दे सके! कभी चूरन में लापरवाही नहीं हुई है और कभी रोग होता भी मैंने उन्हें नहीं देखा है।

और तो नहीं, लेकिन इतना मुझे निश्चय मालूम होता है कि इन चूरन वाले भगत जी पर बाजार का जादू नहीं चल सकता।

कहीं आप भूल न कर बैठिएगा। इन पंक्तियों को लिखने वाला मैं चूरन नहीं बेचता हूँ। जी नहीं, ऐसी हल्की बात भी न सोचिएगा। यह समझिएगा कि लेख के किसी भी मान्य पाठक से उस चूरन वाले को श्रेष्ठ बताने की मैं हिम्मत कर सकता हूँ। क्या जाने उस भोले आदमी को अक्षर—ज्ञान तक भी है या नहीं और बड़ी बातें तो उसे मालूम क्या होंगी और हम—आप न जाने कितनी बड़ी—बड़ी बातें जानते हैं। इससे यह तो हो सकता है कि चूरन वाला भगत हम लोगों के सामने एकदम नाचीज आदमी हों। लेकिन आप पाठकों की विद्वान् श्रेणी का सदस्य होकर भी मैं यह स्वीकार नहीं करना चाहता हूँ कि उस अपदार्थ प्राणी



को वह प्राप्त है जो हममें से बहुत कम को शायद प्राप्त है। उस पर बाजार का जादू वार नहीं कर पाता। माल बिछा रहता है और मन अडिग रहता है। पैसा उससे आगे होकर भीख तक माँगता है कि मुझे लो। लेकिन उसके मन में पैसे पर दया नहीं समाती। वह निर्मम व्यक्ति पैसे को अपने आहत गर्व में बिलखता ही छोड़ देता है। ऐसे आदमी के आगे क्या पैसे की व्यंग्य—शक्ति कुछ भी चलती होगी? क्या वह शक्ति कुंठित रहकर सलज्ज ही न हो जाती होगी?





## राजभाषा

— धीरज कुमार  
उप प्रबंधक

धार्मिक, दार्शनिक एवं सांस्कृतिक दृष्टि से भारत एक पुरातन देश है, किंतु राजनीतिक दृष्टि से यह एक आधुनिक राष्ट्र है जो इंडिया के रूप में विकास कर एक नए स्वरूप में 17वीं शती में ब्रिटेन के शासनकाल में खड़ा हुआ। ब्रितानिया शासन की ज्यादतियों और अपने वजूद के लिए हुए संघर्ष के रूप में स्वतंत्रता-संग्राम के संदर्भ में हिंदी भाषा एवं अन्य प्रादेशिक भारतीय भाषाओं ने राष्ट्रीय स्वाभिमान और आजादी के बिगुल का शंखनाद घर-घर तक पहुँचाया। भारतीय भाषाओं के द्वारा स्वदेश प्रेम और स्वराज के भाव की मानसिकता को सांस्कृतिक और राजनीतिक आयाम दिया। इन सभी भारतीय भाषाओं में हिंदी भाषा सर्वोपरि थी। वर्तमान परिवेश में राष्ट्रीय अस्मिता, राष्ट्रीय अभिव्यक्ति और राष्ट्रीय स्वशासन के साथ अंतरंग और अविच्छिन्न रूप से जोड़ दिया।



राजभाषा अर्थात्, राष्ट्रभाषा का स्वरूप चरितार्थ करती है। किसी भी देश की सार्वभौमिकता की पहचान उस राष्ट्र की राजभाषा से होती है। राजभाषा किसी भी देश की वह धूरी है जो राष्ट्र के विकास एवं समृद्धता में अपना योगदान प्रदान करती है। किसी भी देश की उन्नति उसके

पर बंटा हुआ था। भारत के प्रत्येक राज्यों में भाषायी आधार पर भाषा की बहुलता थी एवं इसी के संदर्भ में भारत में प्रथम बार भाषायी आधार पर गठित प्रथम राज्य आंध्र प्रदेश था जिसका गठन संविधान की संस्तुति के पश्चात् 1956 ई. में किया गया। इसके पश्चात् देश में भाषायी आधार पर राज्यों के गठन का प्रचलन शुरू हुआ। इसी के परिप्रेक्ष्य में भारत सरकार ने वर्ष 1963 में राजभाषा अधिनियम को अपनी संस्तुति प्रदान की एवं देश में हिंदी को राष्ट्रभाषा के रूप में अधिकृत किया गया। इसके पश्चात् देश में राजभाषा की सार्वभौमिकता सिद्ध करने हेतु अनेकों कार्यक्रमों का आयोजन किया गया एवं इसकी सर्वग्राहिता सिद्ध करने हेतु भारत सरकार के अधीनस्थ कार्यलयों में हिंदी के प्रचार एवं प्रसार हेतु अनेकों संगोष्ठियों का आयोजन किया गया तथा राजभाषा के प्रसार की सुनिश्चितता उपलब्ध कराने के प्रयास किए गए।



उपलब्ध संसाधनों से होती है। संसाधनों में निहित शक्तियां यथा, प्राकृतिक संसाधन, कल कारखानों की उपलब्धता एवं उस राष्ट्र में उपलब्ध मानव सृजन शक्तियों से है जो उस राष्ट्र के विकास में अपना महत्वपूर्ण योगदान प्रदान करते हैं।

हिंदी के प्रचार एवं प्रसार की उपयोगिता सिद्ध करने के लिए भारत सरकार के गृह मंत्रालय द्वारा अपने अधीनस्थ विभागों में राजभाषा की उपयोगिता सुनिश्चित करने हेतु यह आदेश जारी किया गया कि राजभाषा का संपूर्ण पोषण एवं संवर्धन सुनिश्चित किया जा सके। इसी परिप्रेक्ष्य में राष्ट्रकवि श्री रामधारी सिंह दिनकर, जयशंकर प्रसाद, सूर्यकांत त्रिपाठी निराला, सुमित्रानंदन पंत इत्यादि कवियों ने राजभाषा के प्रोन्नति एवं उन्नयन हेतु अनेक रचनाओं का संकलन किया। इसके विपरीत अनेक लेखकों यथा प्रेमचंद, भगवती चंद्र, वर्मा इत्यादि लेखकों



ने राष्ट्रभाषा हिंदी के प्रचार एवं प्रसार में अपना महत्वपूर्ण योगदान प्रदान किया।

वस्तुस्थिति यह है कि किसी भी देश की संपन्नता उस देश में उपलब्ध भाषाओं के विकास से होती है एवं उसका संवर्धन उस देश में निवास करने वाले नागरिकों से होती है एवं उसका पोषण एवं पालन का स्तर यदि उत्तम है तो वो विकास की मुख्यधारा में प्रगतिशील रहते हुए वह



विकास के उत्तरोत्तर पथ पर अग्रसर होते हुए सर्वोच्चता के शिखर पर अपना परचम फहरा रही है। आज हिंदी विश्व में दूसरी प्रमुखता से बोली जाने वाली भाषा है। चीन के मंदारिन भाषा के पश्चात् इसकी गिनती की जाती है।

भाषा का विकास एवं संवर्धन सुनिश्चित करने हेतु भारत सरकार एवं गृह मंत्रालय द्वारा अपने अधीनस्थ विभागों को दिशा निर्देशित करते हुए, राजभाषा के उन्नयन एवं प्रोत्साहन हेतु प्रत्येक वर्ष 14 सितम्बर को 'हिंदी दिवस' के रूप में मनाया जाता है तथा इसकी उपलब्धता अथवा सर्वग्राहिता इस बात का द्योतक है, आज भारत सरकार एवं राज्य सरकार के सभी कार्यालय सितम्बर माह के प्रथम पखवाड़े में 'हिंदी कार्यशाला' का आयोजन कर इस भाषा के विकास एवं समृद्धता में अपना योगदान प्रदान करते हैं। इस अवसर पर अनेकों कार्यक्रमों का आयोजन राज्य सरकारों एवं भारत सरकार द्वारा किया जाता है तथा अनेक लेखों, हास्य कविताओं, संगोष्ठियों में सर्वोत्तम रचनाओं को पुरस्कृत किया जाता है।

अतः उपरोक्त के आधार को संदर्भित करते हुए यह कहा जा सकता है कि प्रत्येक राष्ट्र की संपन्नता का परिचायक उसकी राष्ट्रभाषा अथवा राजभाषा होती है एवं उसका उन्नयन देश की समृद्धता को घोषित करता है। राजभाषा का पोषण देश की समृद्धता को घोषित करती है एवं इसका उन्नयन एवं पोषण ही सार्वभौमिकता एवं सर्वग्राहिता को प्रदर्शित करता है।



## काव्य और रस

— नथू अग्रवाल  
(पिता श्री नितिन अग्रवाल, उप प्रबंधक)



जिस प्रकार प्राण के बिना शरीर निर्जीव होता है, उसी प्रकार रस के बिना काव्य नीरस होता है। शरीर में जो प्राण है, काव्य में वही रस है। रस काव्य की प्राण शक्ति का नाम है।

मानव मन में अनेक स्थायी व अस्थायी भाव सुसुप्तावस्था में रहते हैं जो विशिष्ट परिस्थितियों में जाग्रत हो प्राणवान शरीर में संचरित होते हैं। उस समय शरीर की क्रिया उस संचरित भाव विशिष्ट के अधीन होती है। किसी भी विशिष्ट भाव का संचरण किसी विशिष्ट रस के अधीन होता है। काव्य की वह प्राण शक्ति जो मानव मन में अभीष्ट रसोद्रेक के द्वारा वांछित भावों का सहज संचार करे रस कहलाती है।

कविता या काव्य अनुभूति की कलात्मक अभिव्यक्ति है। एक आत्मा का दूसरी आत्मा के लिए निवेदन है। एक तरह से यह जीवन की आलोचना ही नहीं बल्कि आत्मा का जीवन के प्रति विद्रोह भी है।

प्रकृतितः कविता धर्म है; वह सौन्दर्य का आलिंगन है; सत्य का प्रतिबिम्ब है और शिवम् की कामना है। प्रकृति ने जिस किसी को भी इस धर्म से विभूषित किया, उसे हम कवि की संज्ञा दे सकते हैं।

वास्तव में कवि एक मनोविश्लेषक होता है जो शब्दों के माध्यम से किसी भी सत्य को, भाव को, रस को एक बिम्ब प्रदान करने की क्षमता रखता है। उसके द्वारा प्रस्तुत बिम्बों में सौन्दर्य, सरलता और ग्राह्यता का ऐसा संतुलन होता है कि वह सत्य का प्रतिनिधित्व करता नजर आता है और यह सब वह स्वभावगत शिवम् की कामना से कर पाता है।





## काव्य सुधा

### प्रदूषण



— पंकज चढ़दा  
क्षेत्रीय प्रबंधक



घर से निकलते ही, कुछ दूर चलते ही  
जलने लगता है तन, क्रोधित हो जाता मन  
जहरीली हवा बन गई, जान की दुश्मन  
अब सहन नहीं होता, दिल्ली का प्रदूषण

सावन का महीना आया, पवन करे शोर  
जियरा झूमें कैसे, जब प्रदूषण हो चारों ओर  
रामा गजब ढाए, यह कोहरा और धुंध  
हर रोज ज़िंदगी कर रही एक नया द्वंद  
मजबूरी है हमारी, रहना होगा इस छोर  
जियरा झूमें कैसे, जब प्रदूषण हो चारों ओर

सर्दी आते ही शामत आ जाए,  
जहरीला धुंआ बहुत सताए  
वाहनों का हॉर्न दिल धड़काए,  
कुछ समझ ना आए  
क्यों बेवजह लोग शोर मचाए और ध्वनि प्रदूषण फैलाए  
क्या करें इस पर, नहीं चलता सरकारी जोर  
जियरा झूमें कैसे, जब प्रदूषण हो चारों ओर

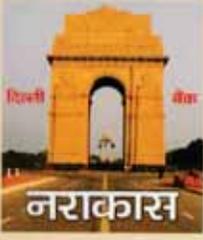
गर्मी में पारा चढ़ जाता,  
साथ में धुल भरी आंधी लाता  
आगे बढ़ने की होड़ में,  
कम्पटीशन की भाग दौड़ में  
सोने सी काया को दिल्लीवाला,  
फिर प्रदूषण की भेट चढ़ाता  
प्रदूषण में सर्दी-गर्मी बीती और बीती शाम व भोर  
जियरा झूमें कैसे,  
जब प्रदूषण हो चारों ओर

राम जैसा चरित्र था हमारा, अब हो गया है रावण  
कुछ समझ नहीं आ रहा, इसका क्या है कारण  
घर से तो हर रोज निकलते हैं, हम सब बन ठन  
पर वापिस लौटते हैं, लेकर काला तन-संतापित मन  
बहरा ही कर देगा यह लाउडस्पीकर और पटरखो का शोर  
जियरा झूमें कैसे, जब प्रदूषण हो चारों ओर

कभी दिल्ली थी दिलवालों की,  
अब तो केवल बात होती है हस्पतालों की  
प्रदूषण की आग ने सबको रुला दिया,  
क्या बूढ़ा-क्या बच्चा सबको जला दिया  
तन मन धन सब लूट ले, प्रदूषण ऐसा है चोर

चाहे हो दिन का कोई भी शन,  
आप पाएंगे ध्वनि और वायु प्रदूषण  
तरक्की की चाह में काट दिए सब वन,  
फिर कैसे मिले सांसों को ऑक्सीजन  
त्राहि-त्राहि कर रहा जन-जन, हो उठा भावविभोर  
जियरा झूमें कैसे, जब प्रदूषण हो चारों ओर

इससे पहले बहुत देर हो जाए,  
आओ हम सब जाग जाएं  
कहीं चिड़िया खेत न चुग जाए,  
फिर बाद में हम पछताएं  
आओ सब मिल जाएं, प्रदूषण मुक्त दिल्ली बनाएं  
फिर छाप घटा घनघोर, स्वच्छ वातावरण हो चारों ओर  
फिर जियरा रे झूमे ऐसे, जैसे बनवा नाचे मोर  
फिर जियरा रे झूमे ऐसे, जैसे बनवा नाचे मोर



भारत सरकार गृह मंत्रालय, राजभाषा विभाग द्वारा गठित  
**दिल्ली बैंक नगर राजभाषा कार्यान्वयन समिति**

संयोजक :

पंजाब नैशनल बैंक  punjab national bank  
...the name you can BANK upon!

गृह पत्रिका (हार्ड प्रति/ई-प्रति) प्रतियोगिता (बैंक/वित्तीय संस्थान) - वर्ष 2017-18

**प्रमाण पत्र**

राजभाषा हिन्दी के प्रगामी प्रयोग के संबंध में आयोजित गृह पत्रिका (हार्ड प्रति/ई-प्रति)

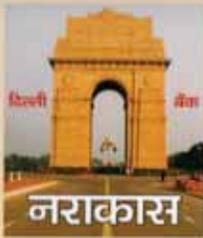
प्रतियोगिता में **राष्ट्रीय आवास बैंक** (बैंक/वित्तीय संस्थान) की

गृह पत्रिका **आवास भारती** को **प्रथम** पुरस्कार प्राप्त करने के उपलक्ष्य में प्रदत्त ।

नई दिल्ली  
दिनांक : 29.12.18

  
सदस्य सचिव

  
अध्यक्ष



भारत सरकार गृह मंत्रालय, राजभाषा विभाग द्वारा गठित  
**दिल्ली बैंक नगर राजभाषा कार्यान्वयन समिति**

संयोजक :

पंजाब नैशनल बैंक  punjab national bank  
...the name you can BANK upon!

राजभाषा शील्ड प्रतियोगिता (बैंक/वित्तीय संस्थान) - वर्ष 2017-18

**प्रमाण पत्र**

**राष्ट्रीय आवास बैंक** को अपने कार्य क्षेत्र में संघ की राजभाषा नीति के

श्रेष्ठ कार्य-निष्पादन हेतु **राजभाषा शील्ड प्रतियोगिता** (बैंक/वित्तीय संस्थान) में **तृतीय** पुरस्कार

प्राप्त करने के उपलक्ष्य में प्रदत्त ।

नई दिल्ली  
दिनांक : 29.12.18

  
सदस्य सचिव

  
अध्यक्ष

## यथा 31-03-2019 की स्थिति के अनुसार राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 की धारा 29 क के तहत पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों की सूची

### कंपनियां जो सार्वजनिक जमा स्वीकार कर सकती हैं

- |  |                                     |  |
|--|-------------------------------------|--|
| 1. केन फिन होम्स लिमिटेड                 | 2. सेंट बैंक होम फाइनेंस लिमिटेड    | 3. दीवान हाउसिंग फाइनेंस कॉर्पो. लि.       |
| 4. आधार हाउसिंग फाइनेंस लि.              | 5. गृह फाइनेंस लिमिटेड              | 6. हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कॉर्पो. लि. |
| 7. हाउसिंग डेवलपमेंट फाइनेंस कॉर्पो. लि. | 8. आईसीआईसीआई होम फाइनेंस कंपनी लि. | 9. एलआईसी हाउसिंग फाइनेंस लि.              |
| 10. मणिपाल हाउसिंग फाइनेंस सिंडिकेट लि.  | 11. पीएनबी हाउसिंग फाइनेंस लि.      | 12. सुंदरम बीएनपी परिबास होम फाइनेंस लि.   |

### कंपनियां जिनको सार्वजनिक जमा स्वीकार करने हेतु पूर्व में लिखित अनुमति लेनी होगी

- |                                     |                                   |                                      |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| 1. सरल होम फाइनेंस लिमिटेड          | 2. जीआईसी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड | 3. इंड बैंक हाउसिंग लि.              |
| 4. नेशनल ट्रस्ट हाउसिंग फाइनेंस लि. | 5. रेपको होम फाइनेंस लि.          | 6. एल एंड टी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड |

### कंपनियां जो सार्वजनिक जमा स्वीकार नहीं कर सकती हैं

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1. मैग्मा हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड                                   | 2. प्रॉस्पेर हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड              | 3. इंडियाबुल्स हाउसिंग फाइनेंस लि.                     |
| 4. इंडिया होम लोन लि.   | 5. रेलीगेयर हाउसिंग डेवलपमेंट फाइनेंस कॉर्पो. लि. | 6. महिंद्रा रुरल हाउसिंग फाइनेंस लि.                   |
| 7. मास रुरल हाउसिंग एण्ड मॉर्टगेज फाइनेंस लि.                       | 8. माइक्रो हाउसिंग फाइनेंस कॉर्पोरेशन लि.         | 9. ऑरेंज सिटी हाउसिंग फाइनेंस लि.                      |
| 10. सहारा हाउसिंगफिना कॉर्पोरेशन लि.                                | 11. इंडिया शेल्टर फाइनेंस कॉर्पोरेशन लि.          | 12. एसआरजी हाउसिंग फाइनेंस लि.                         |
| 13. स्वागत हाउसिंग फाइनेंस कंपनी लि.                                | 14. वास्तु हाउसिंग फाइनेंस कॉर्पोरेशन लि.         | 15. रिलायंस होम फाइनेंस लि.                            |
| 16. आईआईएफएल होम फाइनेंस लिमिटेड                                    | 17. टाटा कैपिटल हाउसिंग फाइनेंस लि.               | 18. स्वर्ण प्रगति हाउसिंग माइक्रो फाइनेंस प्राइवेट लि. |
| 19. एवमे स्टार हाउसिंग फाइनेंस लि.                                  | 20. पंथोबी हाउसिंग फाइनेंस कंपनी लि.              | 21. नॉर्थ ईस्ट रीजन हाउसिंग फाइनेंस कंपनी लि.          |
| 22. एडलवाइस हाउसिंग फाइनेंस लि.                                     | 23. एटस वैल्यू हाउसिंग फाइनेंस इंडिया लि.         | 24. होम फर्स्ट फाइनेंस कंपनी इंडिया प्राइवेट लि.       |
| 25. शुभम हाउसिंग डेवलपमेंट फाइनेंस कंपनी लि.                        | 26. मुथूट हाउसिंग फाइनेंस कंपनी लि.               | 27. श्रीराम हाउसिंग फाइनेंस लि.                        |
| 28. आवास फाईनेन्सियर्स लिमिटेड                                      | 29. मण्णापुरम होम फाइनेंस लि.                     | 30. न्यू हैबीटेट फाइनेंस एण्ड डेवलपमेंट लि.            |
| 31. हेबीटेट माइक्रो बिल्ड इंडिया हाउसिंग फाइनेंस कंपनी प्राइवेट लि. | 32. होमश्री हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड               | 33. डीएमआई हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लि.                |
| 34. वीवा होम फाइनेंस लि.  | 35. एस्पायर होम फाइनेंस कॉर्पोरेशन लि.            | 36. मुथूट होमफिन (इंडिया) लि.                          |
| 37. आदित्य बिरला हाउसिंग फाइनेंस लि.                                | 38. मेंटर होम लोन्स इंडिया लि.                    | 39. आर्ट हाउसिंग फाइनेंस (इंडिया) लिमिटेड              |
| 40. ममता हाउसिंग फाइनेंस कंपनी प्राइवेट लि.                         | 41. सेवा गृह ऋण लि.                               | 42. फास्टट्रेक हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड                 |
| 43. फुलरटन इंडिया होम फाइनेंस कंपनी लि.                             | 44. सुप्रीम हाउसिंग फाइनेंस लि.                   | 45. निवारा होम फाइनेंस लि.                             |
| 46. खुश हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लि.                                | 47. कैप्री ग्लोबल हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड         | 48. बजाज हाउसिंग फाइनेंस लि.                           |
| 49. हिंदूजा हाउसिंग फाइनेंस लि.                                     | 50. आईकेएफ होम फाइनेंस लिमिटेड                    | 51. फाइव-स्टार हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लि.            |
| 52. वेस्ट एंड हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड                               | 53. उम्मीद हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड       | 54. एविओम इंडिया हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लि.          |
| 55. इंडोस्टार होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड                          | 56. एस्सेल फाइनेंस होम लोन लिमिटेड                | 57. बी सिक्वोर होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड            |
| 58. केआइएफएस हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लि.                           | 59. सेंट्रम हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड               | 60. मणिभवनम् होम फाइनेंस इंडिया प्राइवेट लि.           |
| 61. आनंद हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड                           | 62. नवरत्न हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड                | 63. एल्टम क्रैडो होम फाइनेंस प्राइवेट                  |
| 64. आर्यार्थ हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड                                | 65. विलक्स हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड       | 66. हीरो हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड                       |
| 67. पिरामल हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड                                  | 68. सटिन हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड                  | 69. जेएम फाइनेंसियल होम लोन्स लिमिटेड                  |
| 70. आईएफएल हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड                                  | 71. रोहा हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड         | 72. फेमिली होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड                |
| 73. बैद हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड                            | 74. एपेक हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड         | 75. वंडर होम फाइनेंस लिमिटेड                           |
| 76. अदानी हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड                          | 77. इजी होम फाइनेंस लिमिटेड                       | 78. सस्वीथा होम फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड               |
| 79. वाराशक्ति हाउसिंग फाइनेंस प्राइवेट लिमिटेड                      | 80. कैपिटल इंडिया होम लोन्स लिमिटेड               |  |

कोर 5-ए, भारत पर्यावास केंद्र, 3-5 तल, लोधी रोड नई दिल्ली- 110003

टेली : 011-24649031-35, फैक्स : 011-24646988

वेबसाइट : <http://www.nhb.org.in>



**राष्ट्रीय  
आवास बैंक**  
NATIONAL  
HOUSING BANK

नई दिल्ली (मुख्यालय), मुम्बई, अहमदाबाद, बैंगलूरु, हैदराबाद, कोलकाता