

भाग क – उद्देश्य

बैंक की परियोजना वित्त (प्रत्यक्ष ऋण) गतिविधियां अधिनियम की धारा 14 (ख क) के अनुसार की जा रही हैं। बैंक की परियोजना वित्त नीति का उद्देश्य समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों की आवास आवश्यकताओं पर विशेष ध्यान देने के साथ आपूर्ति पक्ष के सहयोग के माध्यम से देश में समग्र आवास स्टॉक में वृद्धि को सुगम बनाना है।

भाग ख - पात्र संस्थाएं

1. सार्वजनिक एजेंसियां

बैंक निम्नलिखित सार्वजनिक एजेंसियों को उनके आवास कार्यक्रमों के लिए वित्तीय सहायता प्रदान करना चाहता है:

- राज्य आवास बोर्ड/सुधार ट्रस्ट
- राज्य स्लम क्लीयरेंस बोर्ड/प्राधिकरण
- विकास प्राधिकरण
- नगर निगम/परिषदें, शहरी स्थानीय निकाय
- नई नगर विकास एजेंसियां
- आवास और शहरी विकास के लिए स्थानीय प्राधिकरण
- केंद्रीय और राज्य सरकार के कर्मचारियों के आवास कल्याण संगठन जैसे सीजीईडब्ल्यूएचओ, एडब्ल्यूएचओ, एएफएनएचबी, आईआरडब्ल्यूओ आदि।
- विशिष्ट आवास कार्यक्रमों के लिए स्थापित अन्य एजेंसियां।
- सरकार द्वारा स्थापित ऐसी एजेंसियाँ, जो विशिष्ट लक्षित समूहों जैसे कि राज्य पुलिस आवास निगमों को आवास उपलब्ध कराती हैं।
- केंद्र/राज्य सरकारें या उनके विभाग, अपने कर्मचारियों के किराए के या स्वामित्व वाले आवास सहित वित्तीय आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए। कोई भी अन्य राज्य/केंद्र सरकारी एजेंसियां/विभाग/निकाय आदि।
- राज्य/केंद्र सरकारों द्वारा लोगों के विभिन्न वर्गों की आवास संबंधी आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए स्थापित अन्य निगम।
- सार्वजनिक आवास एजेंसियों/सार्वजनिक वित्तीय संस्थानों द्वारा, अकेले या निजी क्षेत्र के संयुक्त रूप से, किसी विशेष परियोजना के लिए या निरंतर आधार पर पर बनाए गए एस.पी.वी.।
- राज्य आवास नीतियों के अनुरूप सार्वजनिक निजी भागीदारी मॉडल के तहत किफायती आवास परियोजनाएं, जिसमें सार्वजनिक एजेंसियों को किफायती आवास (ईडब्ल्यूएस और एलआईजी आवास पर ध्यान केंद्रित करते हुए) के बड़े पैमाने पर निर्माण/कार्यान्वयन के लिए नोडल एजेंसी के रूप में नियुक्त किया गया है, जिसमें टर्नकी आधार पर ईडब्ल्यूएस/एलआईजी श्रेणियों के आवासों के निर्माण में निजी डेवलपर्स को शामिल किया गया है।

सार्वजनिक एजेंसियों की निम्नलिखित परियोजनाएं वित्तीय सहायता के लिए पात्र होंगी:

- मलिन पुनर्वास/ मलिन सुधार परियोजनाएं।
- रिहायशी आवास परियोजनाएं।
- टाउनशिप सह आवास विकास परियोजना।
- भूखंड विकास, टाउनशिप और आवास विकास या आवास निर्माण के उद्देश्य से भूमि अधिग्रहण।

- टर्न-की हाउसिंग परियोजनाएं
- प्राकृतिक आपदाओं के परिणामस्वरूप शुरू की गई विशेष आवास परियोजनाओं के लिए कार्यक्रम ऋण।
- आवासीय बस्तियों के लिए अवसंरचना विकास।
- किराये के आवास परियोजनाएं।

जल स्वच्छता: बैंक विशेष निधि से पात्र संस्थाओं द्वारा शुरू किए गए जल और स्वच्छता कार्यक्रमों के लिए वित्तीय सहायता प्रदान कर सकता है।

2. कॉर्पोरेट्स

कॉर्पोरेट्स (सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम (पीएसयू) केंद्र और राज्य) को उनके कर्मचारियों के लिए किराए के या स्वामित्व वाले आवास हेतु निर्माण वित्तपोषण की सुविधा प्रदान की जाएगी।

3. डेवलपर्स/बिल्डर्स को निर्माण वित्त (सीएफ) (नीचे दिए गए अलग दिशानिर्देशों के अनुसार)।

भाग - ग - वित्तीय सुविधाओं के प्रकार

- **सावधि ऋण** – ऋण के उद्देश्य के आधार पर, किसी भी पात्र एजेंसी को अधिकतम 5 वर्ष की अवधि के लिए सावधि ऋण प्रदान किया जा सकता है (अधिस्थगन अवधि को छोड़कर)।
सार्वजनिक एजेंसियों के मामले में, लंबी ऋण अवधि की परियोजनाओं को भी मामले-दर-मामले के आधार पर अधिकतम 10 वर्ष (अधिस्थगन अवधि सहित) की ऋण अवधि के अधीन स्वीकृति के लिए विचार किया जा सकता है। इसके अलावा, ब्याज के लिए अधिस्थगन पर भी मामले-दर-मामले के आधार पर विचार किया जा सकता है।
- **अल्पावधि ऋण** - उधारकर्ताओं को उनकी अल्पकालिक चलनिधि आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए अधिकतम 2 वर्ष की अवधि के लिए प्रदान किया जा सकता है।

भाग घ - नियम और शर्तें

1. प्रतिभूति

उधारकर्ता की प्रकृति के आधार पर, निम्नलिखित में से कोई एक या अधिक प्रतिभूतियां प्राप्त की जा सकती हैं:

- मॉर्गेज / अचल संपत्ति पर प्रभार / प्राप्ति पर प्रभार / बैंक गारंटी / सरकारी गारंटी / अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों की सावधि जमा रसीदें / कॉर्पोरेट गारंटी
- कोई अन्य प्रतिभूति, जो राष्ट्रीय आवास बैंक को मामला-दर-मामला आधार पर स्वीकार्य हो।

2. **प्रतिभूति की सीमा:** ऋण की राशि का न्यूनतम 100%।

3. **स्वीकृति की वैधता:** स्वीकृति छह महीने के लिए वैध होगी

4. ब्याज की दरें

क सामान्य निधि के लिए:

- ❖ **सार्वजनिक एजेंसियों के मामले में** ब्याज दर बेंचमार्क दर अर्थात् राष्ट्रीय आवास बैंक के पीएलआर में 20 बीपीएस की अवधि मार्कअप और 30 बीपीएस का जोखिम प्रीमियम जोड़कर तय की जाएगी। सरकारी गारंटी

की उपलब्धता के मामले में 30 बीपीएस तक की छूट और अन्य मामलों में 10 बीपीएस तक की छूट पर भी विचार किया जा सकता है, जो स्वीकृति प्राधिकारी के अनुमोदन के अधीन है।

- ❖ **कॉर्पोरेट्स** (सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम - केंद्र और राज्य, अपने कर्मचारियों के रिहायशी आवासीय परियोजनाओं के लिए) **को निर्माण वित्तपोषण** के मामले में फंडिंग के लिए ब्याज दर, बेंचमार्क दर अर्थात् राष्ट्रीय आवास बैंक के पीएलआर में अवधि मार्कअप (1 वर्ष रीसेट के लिए 0.25%) और जोखिम प्रीमियम (आंतरिक क्रेडिट रेटिंग के आधार पर 0.30% से 1.40% तक) जोड़कर तय की जाएगी। स्वीकृति प्राधिकारी के अनुमोदन के अधीन, 1% तक की रियायत पर भी विचार किया जा सकता है। हालाँकि, अंतिम ब्याज दर बैंक के पीएलआर से कम नहीं होगी।
- ❖ **बिल्डरों/डेवलपर्स को निर्माण वित्त (सीएफ)** के मामले में ब्याज की दर 1.50% से 5% तक अतिरिक्त प्रीमियम जोड़कर तय की जाएगी। अतिरिक्त प्रीमियम प्रीमियम की दर विभिन्न कारकों पर निर्भर करेगी, जैसे कि परियोजना के चरण, विनियामक अनुमोदन/अनुमतियों की स्थिति, उपलब्ध प्रतिभूति का मूल्य, प्रतिभूति का प्रकार और उपलब्ध भूमि, माइलस्टोन उपलब्धि आदि।

ख विशेष निधि के लिए:

स्वैच्छक जमा (प्रतिरक्षा और छूट) अधिनियम, 1991 के अनुसार, स्लम पुनर्विकास कार्यक्रमों के वित्तपोषण के लिए राष्ट्रीय आवास बैंक में एक विशेष कोष बनाया गया था। स्लम सुधार और कम लागत वाले आवास के लिए वित्त प्रदान करने के उद्देश्य से बैंक की विशेष निधि का गठन किया गया था।

इस निधि के तहत बैंक तत्काल पूर्ववर्ती तिमाही की मिश्रित लागत पर स्लम पुनर्विकास परियोजनाओं और ईडब्ल्यूएस/एलआईजी परियोजनाओं के लिए कम लागत वाले आवास के लिए वित्तीय सहायता प्रदान कर सकता है। तत्काल पूर्ववर्ती तिमाही की निधियों की मिश्रित लागत से 1.00% से 1.50% तक जोखिम प्रीमियम जोड़कर ब्याज दर तय की जाएगी। इस तरह तय की गई ब्याज दर, रेपो रेट से कम से कम 100 बीपीएस ज्यादा होनी चाहिए।

5. पूर्व-भुगतान शुल्क

एक महीने का नोटिस प्राप्त करने के बाद ऋणों के पूर्व-भुगतान की अनुमति दी जा सकती है और पूर्व-भुगतान की जाने वाली राशि के 0.50% के पूर्व-भुगतान शुल्क के अधीन होगी।

6. दंडात्मक शुल्क

देरी की कुल अवधि के लिए डिफॉल्ट राशि पर दंडात्मक शुल्क लागू दर से 2 प्रतिशत अधिक की दर से देय होगा। दंडात्मक शुल्क लगाने के संबंध में 'उचित उधार प्रथा - ऋण खातों में दंडात्मक शुल्क' के लिए आरबीआई के मौजूदा दिशानिर्देश लागू होंगे।

7. पुनर्भुगतान

- मूलधन का भुगतान बराबर तिमाही/मासिक किस्तों में किया जाएगा, जो अधिस्थगन अवधि के बाद अगले तिमाही/महीने के पहले दिन से शुरू होगा।
- ब्याज का भुगतान मासिक / तिमाही आधार पर किया जाएगा, जिसमें अधिस्थगन अवधि भी शामिल है, किस्तों के पुनर्भुगतान देय होने से पहले किया जाएगा।

8. सेवा शुल्क

- सार्वजनिक एजेंसियों और कॉर्पोरेट्स के मामले में, उनके द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावों के संबंध में ऋण राशि का 0.50% सेवा शुल्क के रूप में लिया जाएगा।
- इस सुविधा के तहत पहला संवितरण करने के समय या उससे पहले शुल्क वसूल किया जाएगा।

9. अपने ग्राहक को जानें

उधारकर्ताओं का केवाईसी बैंक की केवाईसी नीति के अनुसार किया जाएगा।

बिल्डरों/डेवलपर्स के लिए निर्माण वित्त से संबंधित दिशानिर्देश

मापदंड	नीति प्रावधान
सुविधा का प्रकार	सावधि ऋण के रूप में निधि आधारित सुविधा (अधिकतम 5 वर्ष तक)
पात्र संस्थाएं	प्राइवेट लिमिटेड कंपनियाँ / पब्लिक लिमिटेड कंपनियाँ (सूचीबद्ध/असूचीबद्ध), जो आवास निर्माण/विकास, स्लम क्लियरेंस और विकास, स्लम पुनर्विकास / सुधार / पुनर्वास में लगी हुई हैं।
निधियन सीमा	एकल बैंकिंग के तहत प्रति परियोजना 100 करोड़ रुपये।
पात्रता मापदंड	क वैध एए और उससे अधिक बाहरी क्रेडिट रेटिंग वाले डेवलपर ख न्यूनतम 5 वर्ष का बिजनेस अनुभव होना चाहिए और पिछले 5 सालों में अकेले या समूह में कम से कम 5 लाख वर्ग फुट एरिया डेवलप और डिलीवर किया होना चाहिए। ग पिछले 3 वर्षों में वैयक्तिक या समूह स्तर पर वार्षिक औसत बिक्री ₹500 करोड़। घ विचाराधीन परियोजना 6 महीने से अधिक समय तक रुकी नहीं रहनी चाहिए। यदि उधारकर्ता किसी 'ए' रेटेड संस्था के समूह का हिस्सा है, तो ऐसे मामले में समूह/मूल संस्था से सहयोग/समर्थन प्राप्त होना एक अनिवार्य शर्त है; साथ ही, पात्रता निर्धारित करने हेतु समूह/मूल संस्था की साख (क्रेडेंशियल) पर विचार किया जाता है।
प्रमोटरों का योगदान	• अर्ध-इक्विटी वह इक्विटी/असुरक्षित ऋण है जो ग्रुप कंपनियों/संबंधित पार्टियों द्वारा परियोजना में लगाया गया है। • प्रमोटर द्वारा निवेशित इक्विटी, जिसमें अर्ध-इक्विटी योगदान / संबंधित पक्षों से प्राप्त असुरक्षित ऋण शामिल है। • परियोजना में ग्राहकों से संग्रह • जहां तक भूमि डेवलपर के स्वामित्व में है, भूमि का बाजार मूल्य (दो स्वतंत्र बाहरी मूल्यांकनकर्ताओं द्वारा किए गए बाजार मूल्यांकनों में से जो भी कम हो) और परियोजना के विकास के लिए अपने स्रोतों से खर्च की गई किसी भी लागत को प्रमोटर का योगदान माना जाएगा। यदि भूमि 1 वर्ष के भीतर खरीदी जाती है, तो संपत्ति के पंजीकृत मूल्य पर विचार किया जाएगा। • संयुक्त विकास परियोजना के मामले में, भूस्वामियों को भुगतान की गई प्रतिभूति जमा (वापसी योग्य/गैर-वापसीयोग्य) और परियोजना के विकास के लिए अपने स्रोतों से खर्च की गई किसी भी लागत को प्रमोटर के योगदान के रूप में माना जाएगा।

	परियोजना लागत के किसी भी घटक में कमी होने पर उसे प्रमोटर के योगदान से पूरा किया जाएगा, और बैंक का हिस्सा (ऋण भाग) अपरिवर्तित रहेगा।
अधिस्थगन अवधि	अधिकतम अधिस्थगन अवधि 18 महीने से ज्यादा नहीं होगी।
सेवा शुल्क	ऋण राशि का 1%, अग्रिम
प्रतिभूति	क. प्राथमिक: क परियोजना की ज़मीन और उस पर बनी संरचना का मॉर्गेज, जिसके लिए वित्त पोषण किया जा रहा है। ख बेची गई और बिना बिकी इकाइयों से प्राप्त होने वाली सभी भविष्य की प्राप्तियों का हाइपोथिकेशन। विकास अधिकारों और बीमा से प्राप्त राशि का हाइपोथिकेशन। ख. संपार्श्विक/अतिरिक्त प्रतिभूति (यदि निर्धारित हो) ग संबंधित हितधारकों (प्रमोटरों/निदेशकों/प्रमुख शेयरधारकों) की व्यक्तिगत/कॉर्पोरेट गारंटी और/या बैंक गारंटी। मामला दर मामला के आधार पर, राष्ट्रीय आवास बैंक अतिरिक्त प्रतिभूति की मांग सकता है और उधारकर्ता के स्वामित्व वाली किसी भी अन्य परियोजना/संपत्ति को स्वीकार कर सकता है। ग. कोई अन्य प्रतिभूति, जैसा कि राष्ट्रीय आवास बैंक को मामला-दर-मामला आधार पर स्वीकार्य हो। आरओसी (कंपनी रजिस्ट्रार) और सरसाई (भारतीय प्रतिभूतिकरण परिसंपत्ति पुनर्निर्माण और प्रतिभूति स्वत्व की केंद्रीय रजिस्ट्री) आदि के पास प्रभार दाखिल किए जाने हैं, जैसे भी लागू हो।
एस्करो तंत्र	संवितरण की निगरानी और सभी परियोजना अंतर्वाहों की उचित प्राप्ति सुनिश्चित करने के लिए एक नामित बैंक के साथ एक अनिवार्य एस्करो खाता स्थापित किया जाएगा। सभी परियोजना संग्रह/बिक्री आय को इस खाते के माध्यम से भेजा जाना चाहिए।
वित्तीय अनुबंध	- ऋण इक्विटी अनुपात (डी:ई): अधिकतम ऋण इक्विटी अनुपात ≤ 2.5 होना चाहिए। - ऋण सेवा कवरेज अनुपात (डीएससीआर): परियोजना को औसत डीएससीआर 1.5 गुना और न्यूनतम डीएससीआर का 1 प्रदर्शित करना चाहिए।
मार्जिन	- परियोजना लागत का कम से कम 40% प्रमोटर के योगदान से आना चाहिए। - किसी भी लागत की अधिकता उधारकर्ता द्वारा अपने स्वयं के स्रोतों से वहन की जाएगी।

राष्ट्रीय आवास बैंक से वित्तीय सहायता प्राप्त करने की इच्छुक एजेंसियों/कॉर्पोरेटों/बिल्डरों/डेवलपर्स को निश्चित मानदंडों और शर्तों को पूरा करना चाहिए। अधिक जानकारी के लिए, कृपया निम्नानुसार संपर्क करें।

महाप्रबंधक
परियोजना वित्त विभाग
राष्ट्रीय आवास बैंक
कोर 5-ए, चौथी मंजिल
इंडिया हैबिटेड सेंटर, लोधी रोड
नई दिल्ली - 110 003
संपर्क: (011) 39187401/39187397
ईमेल : pfd[at]nhb[dot]org[dot]in

(हिंदी संस्करण में किसी भी संशय की स्थिति में कृपया अंग्रेजी संस्करण का संदर्भ लें)