

I.17011/11(4)/2016-H-III  
Government of India  
Ministry of Housing & Urban Affairs  
Housing-III Section

\*\*\*\*\*

Nirman Bhawan, New Delhi,  
Dated 09.11.2017.

OFFICE MEMORANDUM

**Subject: House Building Advance Rules (HBA) – 2017.**

The following House Building Advance Rules is in supersession of existing rules on the subject:

**1. Introduction**

Grant of House Building Advance for Central Government employees is regulated in terms of rules and regulations laid down from time to time by the Ministry of Housing & Urban Affairs (erstwhile Ministry of Urban Development). These rules are as under:

**2. Purpose**

House Building Advance (HBA) is admissible to an employee for only one of the following purposes:-

- i. Constructing a new house on the plot owned by the employee or spouse, either jointly or individually.
- ii. Purchasing a plot and constructing a house thereon.
- iii. Purchasing a plot under co-operative Schemes and constructing a house/ flat thereon or acquiring a house through membership of Cooperative Group Housing Societies.
- iv. Purchase/construction of house under the self-financing schemes of Delhi Bangalore, UP, Lucknow etc.
- v. Outright purchase of a new ready-built house/ flat from Housing Boards, Development Authorities and other statutory or semi-Government bodies and from registered builders i.e., registered private builders, architects, house building societies, etc., **but not from private individuals.**
- vi. Expansion of living accommodation of an existing house owned by the employee or jointly with spouse. The total cost of the existing structure (excluding cost of land) and the proposed additions should not exceed the prescribed cost ceiling under these rules.
- vii. Repayment of loan or advance taken from a Government or HUDCO or private sources even if the construction has commenced, subject to certain conditions.



- viii. Existing employees who have already taken Home Loans from Banks and other financial institutions are allowed to migrate to this scheme, subject to fulfillment of extant conditions.
- ix. Constructing only residential portion of the building on a plot earmarked for a shop-cum-residential plot, in a residential colony, subject to prescribed cost ceiling.

### 3. Eligibility

- i. All permanent government employees.
- ii. All other employees with at least **5 years** of continuous service, provided they do not hold permanent appointment under a State Government and the sanctioning authority is satisfied about their likely retention in service till the house is built and mortgaged.
- iii. Members of All India Services deputed for service under the Central Government/Company/ Association/Body of individuals whether incorporated or not, which is wholly or substantially owned or controlled by the Central Government or an International Organization, and autonomous body not controlled by Government or Private Body.
- iv. Employees of Union Territories and North East Frontier Agency.
- v. Staff/ Artistes of the All India Radio who fulfil the condition prescribed at (ii) above and have been appointed in long term contracts extending to the age as per extant rules.
- vi. Central government employees governed by The Payment of Wages Act, 1936.
- vii. Central government employees on deputation to another Department or on Foreign Service. Such cases to be processed by the Head of the Office of the Parent Department.
- viii. Extant rules for eligibility conditions of Ex-servicemen and of central government employees under suspension remains unchanged.

**Note:** In cases where both the spouses are central government employees and are both eligible for grant of House Building Advance, the advance will be admissible to both of them jointly/ separately.

### 4. Cost Ceiling Conditions -

- i. Cost of the house to be built /purchased (excluding the cost of plot) should not exceed 139 times of the basic pay of the employee subject to a maximum of Rs.1.00 crore (one crore) only. In individual cases, if the Administrative Ministry is satisfied on the merits of the case, the cost ceiling may be relaxed up to a maximum of 25% by the Head of the Department.





## 5. Amount of Advance

- i. Only one advance shall be sanctioned to the government servant during his/ her entire service.
- ii. The maximum amount of advance shall be:
  - a) 34 months basic pay subject to a maximum of Rs. 25.00 lakhs only (Rs. Twenty five lakhs), or cost of the house/flat, or the amount according to repaying capacity, whichever is the least for construction/purchase of new house/flat.
  - b) For expansion of existing house, the amount of HBA will be limited to 34 months basic pay subject to maximum of Rs.10.00 lakhs only (Rs. Ten lakhs), or the cost of the expansion, or the amount according to repaying capacity, whichever is the least.
  - c) The amount of the advance shall be restricted to 80% of true cost of the land and construction of house or cost of expansion of living accommodation in the case of construction in rural areas. This can be relaxed and 100% can be sanctioned if the Head of the Department certifies that the concerned rural area falls within the periphery of town or city.

## 6. Repayment Capacity

For the purpose of calculating the admissible loan amount, the repayment capacity of the central government employee shall be calculated as below:

a)	In cases of employee retiring after 20 years.	40% of basic pay.
b)	In cases of employee retiring after 10 years but not later than 20 years.	Up to 40% of basic pay. 65% of DCR Gratuity may also be adjusted.
c)	In cases of employee retiring within 10 years.	Up to 50% of basic pay DCR Gratuity up to 75% can be adjusted.

## 7. Applicable Rate of Interest and Methodology of Recovery of House Building Advance

- i. The Interest on Housing Building Advance for the financial year 2017-18 onwards shall be 8.50%. This shall be reviewed every three years to be notified in consultation with Ministry of Finance.
- ii. The methodology of recovery of HBA shall continue as per the existing pattern of recovery of principal first in the first fifteen years in not more than 180 monthly instalments and interest thereafter in next five years in not more than 60 monthly instalments. The advance carries simple interest from the date of payment of first instalment.
- iii. All cases of subsequent tranches/ installments of HBA being taken by the employee in different financial years shall be governed by the applicable rate of



interest in the year in which the HBA was sanctioned, in the event of change in the rate of interest.

**Note:** The clause of adding a higher rate of interest at 2.5% (two point five percent) above the prescribed rate during sanction of House Building Advance, as reproduced below, stands **withdrawn**.

*"Sanction should stipulate the interest 2.5% over and above the scheduled rates with the stipulation that, if conditions attached to the sanction including those relating to the recovery of amount are fulfilled completely to the satisfaction of competent authority, a rebate of interest of the extent of 2.5% will be allowed".*

## 8. Disbursement

- i. Advance for purchase of ready built house can be paid in one lump sum as soon as the applicant executes an agreement in the prescribed form. The employee should ensure that the house is purchased and mortgaged to the Government within 3 months of drawl of the advances.
- ii. Advance for purchase/ construction of new flat may be paid either in one lump sum or in convenient instalments at the discretion of the Head of Department. The employee should execute the agreement in prescribed form before the advance/ first instalment of advance is paid to him/ her. The amount drawn by the employee should be utilized for the purchase/ construction of the flat within one month.
- iii. Advance for construction/ expansion of living accommodation, etc., shall be payable in two instalments of 50% each. The first instalment will be paid after the plot and proposed house/ existing house is mortgaged and the balance on the construction-reaching plinth level.
- iv. Advance for expansion to be carried out on the upper storey of the house will be disbursed in two instalments, first instalment on executing the mortgage deed and the second instalment on the construction reaching roof-level.
- v. In the case of advance for purchase of plot and construction of house, the advance will be disbursed as below:
  - a) **Single Storeyed House:** After agreement in prescribed form is executed on production of surety bond, 40% of the advance or actual cost will be disbursed for purchase of plot. The balance amount will be disbursed in two equal instalments, first after the mortgage is executed and second on the construction reaching plinth level.
  - b) **Double Storeyed House:** 30% of advance for cost of plot will be disbursed on executing the agreement. The balance amount will be disbursed in two equal instalments, the first on executing the mortgage deed and the second on construction reaching plinth level.





## 9. Mortgage and Creation of Second Charge

- a) House shall be mortgaged on the behalf of President of India. However, the employee, if he wishes to take a second charge to meet the balance cost of the house/ plot or flat from recognized financial institutions, then he/ she may declare the same and apply for NOC at the time of the applying for HBA. **NOC for second charge will be given along with sanction order of HBA.** The total loan form HBA and from all other sources cannot be beyond ceiling cost of the house as defined under para 4 above.
- b) In case if HBA is availed by both husband/ wife jointly,
  - i. HBA Mortgage paper, insurance paper and other papers regarding property shall be submitted to one of the loan sanctioning authorities of their choice.
  - ii. A **No Objection Certificate** may be obtained from the 2<sup>nd</sup> loan sanctioning authority.
  - iii. The property mortgaged to behalf of President of India, shall be reconvened on the prescribed form to the central government employee concerned (or their successors in interest, as the case may be), after the advance together with interest thereon, has been repaid to Government in full and after obtaining **No Demand Certificate** in respect of HBA loan sanctioned by the 2<sup>nd</sup> loan sanctioning authority.

## 10. Insurance

- a) Immediately on completion of construction/purchase of house/flat, the employee shall insure the house with the recognized institutions as approved by **Insurance Regulatory and Development Authority (IRDA)**, for not less than the amount of advance and shall keep it so insured against damage by fire, flood and lightning till the advance together with interest thereon is repaid in full and deposit the policy documents with the Head of the Department (HoD). Renewal of insurance will be done every year and premium receipts produced for inspection of the HoD regularly.
- b) Penal interest of 2% over and above existing rate of interest will be recovered from the employee for those periods which are not covered by insurance of the house.

## 11. Migration

For existing House Building Advance beneficiaries who wish to migrate, a separate order for migration to the revised House Building Advance rules will be issued shortly.

## 12. Extant rules

Apart from above stated changes in relevant sections in the earlier version of House Building Advance rules, all other extant rules shall continue to apply till further orders.



13. This issues in consultation with Comptroller & Auditor General, in so far as the persons working in the Indian Audit & Accounts Department concerned.
14. Hindi version will follow.
15. This comes to the effect from the date of issue.



(Shailendra Vikram Singh)

Director

Ministry of Housing & Urban Affairs

Tel-23062798

To

All the Ministries and Departments of the Government of India as per standard distribution list

Copy to – C&AG and U.P.S.C., etc. as per Standard endorsement list.

Copy for information to- PS to MOS(I/c), HUA, PSO to Secretary/PPS to JS&FA, Budget Division and US(Admn.), MoHUA, New Delhi.

Copy to – IT Cell, MoHUA for uploading of MoHUA website.

भारत सरकार/ Government of India

रेल मंत्रालय/ Ministry of Railways

(रेलवे बोर्ड) (Railway Board)

\*\*\*\*\*

पीसी-VIIसं.: 82/2017

आरबीई सं.: 183/2017

सं.एफ(ई)स्पे./2008/एडीवी.3/6/(7वां सीपीसी)

नई दिल्ली, दिनांक: 05.12.2017

महाप्रबंधक और प्रधान वित्त सलाहकार  
सभी भारतीय रेलें एवं उत्पादन इकाइयां  
(मानक डाक सूची के अनुसार)

**विषय: अग्रिम की मंजूरी - सातवें केन्द्रीय वेतन आयोग की सिफारिशें - रेल कर्मचारियों के मकान निर्माण अग्रिम (एचबीए) संबंधी नियमों में संशोधन।**

सरकार द्वारा सातवें केन्द्रीय वेतन आयोग की सिफारिशों पर लिए गए निर्णय के परिणामस्वरूप, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय (आवास-III खंड) ने अपने दिनांक 09.11.2017 के कार्यालय जापन सं. 1.17011/11(4)/2016-एच-III के तहत मकान निर्माण अग्रिम (एचबीए) की मंजूरी से संबंधित मौजूदा प्रावधानों में संशोधन किया है।

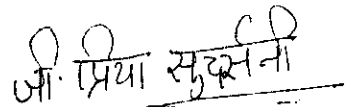
2. आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय (एमओएच एवं यूए) का मकान निर्माण अग्रिम (एचबीए) की मंजूरी से संबंधित उक्त उल्लिखित कार्यालय जापन यथोचित परिवर्तनों सहित रेल कर्मचारियों पर भी लागू होगा।

3. भारतीय रेल स्थापना नियमावली खंड -I, संशोधित संस्करण, 1989 के अध्याय XI में आवश्यक अग्रिम शुद्धि पर्ची बाद में जारी की जाएगी।

4. आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय (एमओएच एवं यूए) के मकान निर्माण अग्रिम (एचबीए) से संबंधित ये संशोधित आदेश 09.11.2017 अर्थात् उक्त उल्लिखित कार्यालय जापन के जारी होने की तारीख से प्रभावी हैं।

5. कृपया पावती दें।

संलग्नक. : यथोक्त



(जी. प्रिया सुदर्सनी)

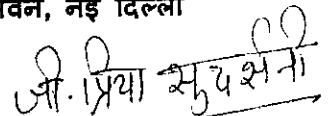
संयुक्त निदेशक वित्त (स्था.)

रेलवे बोर्ड

सं.एफ(ई)स्पे./2008/एडीवी.3/6/(7वां सीपीसी)

नई दिल्ली, दिनांक: 05.12.2017

भारत के उप नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक (रेलें), कमरा नं. 224, रेल भवन, नई दिल्ली  
को (40 अतिरिक्त प्रतियाँ सहित) प्रेषित।



कृते वित्त आयुक्त/रेलें

सं. एफ(ई)स्पे./2008/एडीवी.3/6/(7वां सीपीसी)

नई दिल्ली, दिनांक: 05.12.2017

प्रतिलिपि प्रधान वित्त सलाहकार, सभी भारतीय रेलें एवं उत्पादन इकाइयों को प्रेषित

जी. प्रिया सुदर्शनी

(जी. प्रिया सुदर्शनी)

संयुक्त निदेशक वित्त (स्था.)

रेलवे बोर्ड

सं. एफ(ई)स्पे./2008/एडीवी.3/6/(7वां सीपीसी)

नई दिल्ली, दिनांक: 05.12.2017

प्रतिलिपि प्रेषित :

1. महाप्रबंधक, पूर्वोत्तर सीमा रेलवे (निर्माण), दक्षिण रेलवे (निर्माण) तथा मध्य रेलवे (निर्माण)
2. प्रधान वित्त सलाहकार, पूर्वोत्तर सीमा रेलवे (निर्माण), मध्य रेलवे (निर्माण) तथा दक्षिण रेलवे (निर्माण) ।
3. महानिदेशक एवं पदेन महाप्रबंधक, अ.अ.मा.सं./लखनऊ
4. महाप्रबंधक तथा प्रधान वित्त सलाहकार, मेट्रो रेलवे/कोलकाता।
5. मुख्य प्रशासनिक अधिकारी तथा प्रधान वित्त सलाहकार, कॉफमो/नई दिल्ली।
6. महाप्रबंधक तथा प्रधान वित्त सलाहकार, कोर/इलाहाबाद।
7. महानिदेशक, भारतीय रेल राष्ट्रीय अकादमी, वडोदरा।
8. मुख्य प्रशासनिक अधिकारी (निर्माण), एमटीपी (आर), मुंबई
9. मुख्य प्रशासनिक अधिकारी (निर्माण), एमटीपी(आर)/ चेन्नई
10. कार्यपालक निदेशक, कैमटैक/ग्वालियर - 474020.
11. अध्यक्ष, आरसीटी/प्रिंसिपल बैंच, 13/15, माल रोड, दिल्ली।
12. अध्यक्ष, आरआरटी, चेन्नई - 600008.
13. निदेशक, इरिसेन/पुणे, ईरीन/नासिक रोड, इरिमी/जमालपुर एवं इरिसेट/ सिकन्दराबाद.
14. अध्यक्ष प्रबंध निदेशक, राइट्स. इरकॉन, आईआरएफसी, एमआरवीसी, इरवो, आईआरसी एंड टीसी, कॉनकोर, क्रिस, आरवीएनएल, डीएफसीसीआइएल, आरसीआइएल, आरएलडीए, डीएमआरसी, बर्न स्टैन्डर्ड, ब्रैथवेट, हाई स्पीड कोरीडोर ।
15. अध्यक्ष-सह-प्रबंध निदेशक, कोंकण रेलवे कॉरपोरेशन, रेल भवन, नई दिल्ली, मुख्य परियोजना प्रशासक (दूरसंचार) का कार्यालय, इंडियन रेलवे सैन्टर ऑर्गेनाइजेशन फॉर टेलीकॉम (इरकोट) कंसल्टेंसी, शिवाजी ब्रिज/नई दिल्ली.
16. निदेशक (संचलन) रेलें/कोलकाता.
17. संयुक्त निदेशक, मिल रेल, रक्षा मंत्रालय
18. संयुक्त निदेशक (वित्त) अ.अ.मा.सं. लखनऊ
19. संयुक्त सचिव, लौह एवं इस्पात, 3 कोयलाघाट स्ट्रीट/ कोलकाता।
20. मुख्य खनन सलाहकार, रेल मंत्रालय धनबाद, झारखण्ड.
21. अध्यक्ष, आरआरबी/अजमेर, अहमदाबाद, इलाहाबाद, बेंगलोर, भोपाल, भुवनेश्वर, चण्डीगढ़, चेन्नई, कोलकाता, जम्मू, गोरखपुर, गुवाहाटी, मालदा, मुम्बई, मुजफ्फरपुर, पटना, रांची, सिकन्दराबाद और त्रिवेन्द्रम.
22. वेतन एवं लेखा अधिकारी, रेल मंत्रालय, (रेलवे बोर्ड) ।
23. महासचिव, आईआरसीए/ नई दिल्ली.
24. मुख्य रेल संरक्षा आयुक्त, लखनऊ.



25. संपादक, 'भारतीय रेल'.
26. संपादक, 'इंडियन रेलवे'.
27. कंप्यूटरीकृत सुविधा काउंटर, कमरा सं. 5, निकट गेट सं.1, रेल भवन, नई दिल्ली।
28. मैसर्स बाहरी ब्रदर्स, 742, लाजपत राय मार्केट, दिल्ली।

जी. प्रिया सुदर्सनी

(जी. प्रिया सुदर्सनी)  
संयुक्त निदेशक वित्त (स्था.)  
रेलवे बोर्ड

सं. एफ(ई)स्पे./2008/एडीवी.3/6/(7वां सीपीसी)

नई दिल्ली, दिनांक: 05.12.2017

प्रतिलिपि अग्रेषित:

1. जनरल सेक्रेटरी, एनएफआईआर, कमरा सं. 256 ई रेल भवन नई दिल्ली (35 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
2. जनरल सेक्रेटरी, एआईआरएफ कमरा सं. 253 रेल भवन नई दिल्ली (35 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
3. राष्ट्रीय परिषद्/विभागीय परिषद् के सभी सदस्य और सचिव, कर्मचारी पक्ष, राष्ट्रीय परिषद् 13-सी, फिरोजशाह रोड, नई दिल्ली (90 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
4. सेक्रेटरी जनरल, फ़ोआ कमरा सं 256 (ए) रेल भवन नई दिल्ली (5 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
5. सचिव, आरबीएसएस, ग्रुप ए ऑफिसर्स एसोसिएशन (5 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
6. अध्यक्ष, रेलवे बोर्ड क्लास II ऑफिसर्स एसोसिएशन रेल भवन, नई दिल्ली (5 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
7. सेक्रेटरी जनरल, इरपोफ कमरा सं. 268 रेल भवन नई दिल्ली (5 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
8. अध्यक्ष, इंडियन रेलवे क्लास II ऑफिसर्स एसोसिएशन, रेल निलयम सिकन्दराबाद (5 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
9. महासचिव, भारतीय रेलवे क्लास-II ऑफिसर्स फेडरेशन, मुख्य इंजीनियर (निर्माण) का कार्यालय, पूर्वोत्तर रेलवे गोरखपुर (5 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
10. सचिव, रेलवे बोर्ड मिनिस्ट्रीयल स्टाफ एसोसिएशन (5 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
11. सचिव, रेलवे बोर्ड क्लास IV स्टाफ एसोसिएशन (5 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
12. सेक्रेटरी जनरल, ऑल इंडिया आरपीएफ एसोसिएशन रेल भवन नई दिल्ली (5 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
13. सचिव, कर्मचारी पक्ष, राष्ट्रीय परिषद् (जेसोएम), 13-सी फिरोजशाह रोड, नई दिल्ली-110001(अतिरिक्त प्रतियों सहित)
14. महासचिव, अखिल भारतीय एसबी/एसटी रेलवे कर्मचारी एसोसिएशन, कमरा सं. 8, रेल भवन, नई दिल्ली (5 अतिरिक्त प्रतियों सहित)
15. आरबीआरओए (इरपोफ से संबद्ध) कमरा सं. 341 सी, रेलवे बोर्ड (अतिरिक्त प्रतियों सहित)

जी. प्रिया सुदर्सनी

कृते सचिव/रेलवे बोर्ड

आई-17011/11(4)/2016-एच-III

भारत सरकार  
आवासन और शहरी कार्य मन्त्रालय  
आवास-III अनुभाग

निर्माण भवन, नई दिल्ली

दिनांक: ०९.11.2017

कार्यालय ज्ञापन

विषय: गृह निर्माण अग्रिम नियम (एचबीए)-2017 ।

उपर्युक्त विषय पर वर्तमान नियमों के अधिक्रमण में गृह निर्माण अग्रिम नियम निम्नवत हैं :-

**1. प्रस्तावना**

गृह निर्माण अग्रिम की अनुमति केन्द्र सरकार के कर्मचारियों के लिए आवासन और शहरी कार्य मन्त्रालय (पूर्ववर्ती शहरी विकास मन्त्रालय) द्वारा समय-समय पर निर्धारित नियमों और विनियमों के अनुसार विनियमित की जाती है। ये नियम निम्नवत हैं:

**2. प्रयोजन**

गृह निर्माण अग्रिम (एचबीए) निम्नलिखित प्रयोजन में से केवल एक प्रयोजन के लिए कर्मचारी हेतु स्वीकार्य है:-

- i. कर्मचारी या कर्मचारी और कर्मचारी की पत्नी / पति के संयुक्त रूप से / व्यक्तिगत रूप से स्वामित्व वाले प्लॉट पर नए मकान का निर्माण करना।
- ii. प्लॉट खरीदना और उस पर मकान का निर्माण करना।
- iii. सहकारी योजनाओं के तहत प्लॉट खरीदना और उस प्लॉट पर मकान / फ्लैट का निर्माण करना या सहकारी गुप हाउसिंग सोसाइटीज की सदस्यता के माध्यम से मकान खरीदना।
- iv. दिल्ली बंगलौर, यूपी, लखनऊ आदि की स्व-वित्तपोषण योजनाओं के तहत मकान खरीदना / निर्माण करना।

शैलेन्द्र विंध्य सिंह

- v. आवास बोर्डों, विकास प्राधिकरणों और अन्य साविधिक या अर्ध-सरकारी निकायों और निजी पक्षकारी अर्थात् पंजीकृत बिल्डरों, आर्किटेक्ट्स, हाउस बिल्डिंग सोसायटियों आदि से जब निर्मित गृह / फ्लैट की सीधी खरीद, लेकिन निजी व्यक्तियों से नहीं।
- vi. कर्मचारी या कर्मचारी द्वारा अयुक्त रूप से पति या पत्नी के स्वामित्वाधीन मौजूदा घर में आवास परिसर का विस्तार। मौजूदा संरचना की कुल लागत (भूमि की लागत को छोड़कर) और प्रस्तावित संवर्धन इन नियमों के तहत निर्धारित लागत सीमा से अधिक नहीं होना चाहिए।
- vii. कतिपय शर्तों के अध्याधीन, किसी सरकार अथवा हड़को अथवा निजी स्रोतों से लिए गए ऋण अथवा अग्रिम की चुकौती चाहे निर्माण कार्य शुरू हो गया हो।
- viii. वर्तमान कर्मचारी जिन्होंने बैंको और अन्य वित्तीय संस्थाओं से गृह ऋण लिया है, उनको वर्तमान शर्तों को पूरा करने के अध्याधीन, इस स्कीम में आने की अनुमति है।
- ix. किसी रिहायशी कॉलोनी में दुकान-सह-रिहायशी प्लॉट के लिए निर्धारित प्लॉट पर ही भवन के रिहायशी भाग का निर्माण करें, जो निर्धारित लागत सीमा में हो।

### 3. पात्रता

- i. सभी स्थायी सरकारी कर्मचारी।
- ii. न्यूनतम 5 वर्ष की निरन्तर सेवा वाले सभी अन्य कर्मचारी, बशर्ते कि वे किसी राज्य सरकार के अधीन कोई स्थायी नियुक्ति न रखते हों और स्वीकृति अधिकारी मकान के बनाने तथा मॉगेज किए जाने तक उनके सेवा में बने रहने के बारे में आश्वस्त हैं।
- iii. केन्द्रीय सरकार के अंतर्गत सेवा के लिए प्रतिनियुक्त अखिल भारतीय सेवाओं के सदस्य / कम्पनी / एसोसिएशन / निगमित अथवा अनिगमित व्यक्तियों की निकाय, जो केन्द्रीय सरकार अथवा किसी अंतर्राष्ट्रीय संगठन, और

शैलेंद्र वि. गुप्त सिंह



सरकार अथवा निजी निकाय द्वारा नियंत्रित न किए जाने वाली स्वायत्तशासी निकाय द्वारा पूर्ण अथवा आंशिक रूप से स्वामित्व में है अथवा नियंत्रित है।

- iv. संघ राज्य क्षेत्रों और पूर्वोत्तर फ्रंटियर एजेंसी के कार्मिक।
- v. आकाशवाणी का स्टाफ / कलाकार जो ऊपर (ii) में विनिर्दिष्ट शर्तों को पूरा करते हैं और विद्यमान नियमों के अनुसार वर्धित आयु में छूट तक दीर्घ अवधि कॉन्ट्रैक्ट पर नियुक्त हैं।
- vi. मजदूरी भुगतान अधिनियम, 1936 द्वारा शासित केंद्र सरकार के कर्मचारी।
- vii. अन्य विभाग अथवा विदेश सेवा में प्रतिनियुक्ति केंद्र सरकार के कर्मचारी। ऐसे मामलों का निपटान मूल विभाग के कार्यालय अध्यक्ष द्वारा किया जाना है।
- viii. पूर्व कर्मचारी और केंद्र सरकार के निलम्बित कर्मचारियों के संबंध में पात्रता की शर्तों के विद्यमान नियम अपरिवर्तित हैं।

टिप्पणी: उन मामलों में जहां पति-पत्नी दोनों केंद्र सरकार के कर्मचारी हैं, दोनों ही गृह निर्माण अग्रिम के लिए पात्र हैं, ऐसा अग्रिम संयुक्त रूप से / पृथक रूप से दोनों के लिए अनुमत्य होगा।

#### 4. लागत की अधिकतम सीमा शर्तें -

- i. निर्मित किए जाने वाले / खरीदे जाने वाले मकान की लागत (भू-खण्ड की लागत के सिवाय) अधिकतम 1 करोड़ रूपर (एक करोड़ रूपर) मात्र के अध्यक्षीन कर्मचारी के मूल वेतन के 139 गुना से अधिक नहीं होनी चाहिए। व्यक्तिगत मामलों में, यदि प्रशासनिक मंत्रालय मामले के पहलुओं से संतुष्ट है तो विभागाध्यक्ष द्वारा लागत की अधिकतम सीमा में अधिकतम 25% तक राहत दी जा सकती है।

#### 5. अग्रिम धनराशि

- i) सरकारी कर्मचारी को उसके संपूर्ण कार्यकाल में केवल एक अग्रिम की स्वीकृति दी जाएगी।
- ii) अग्रिम की अधिकतम राशि निम्नवत होगी:

शैले-5 किड फिए

- (क) 34 महीने का मूल वेतन जिसकी अधिकतम सीमा केवल 25 लाख (पच्चीस लाख ₹0) अथवा मकान/प्लैट की लागत अथवा चुकौती क्षमता के अनुसार धनराशि जो भी नए गृह/प्लैट के नव-निर्माण/खरीद के लिए कम हो, होगी।
- (ख) मौजूदा आवास के विस्तार के लिए, गृह निर्माण अग्रिम की राशि 34 महीने के मूल वेतन तक सीमित होगी जिसकी अधिकतम सीमा केवल 10 लाख ₹0 (दस लाख ₹0) अथवा विस्तार की लागत अथवा चुकौती क्षमता के अनुसार धनराशि जो भी कम हो, होगी।
- (ग) ग्रामीण क्षेत्रों में निर्माण के मामले में अग्रिम की राशि भूमि की वास्तविक लागत तथा आवास के निर्माण अथवा रह रहे आवास के विस्तार की लागत के 80% तक सीमित होगी। इसमें राहत दी जा सकती है और 100% स्वीकृति दी जा सकती है यदि विभागाध्यक्ष प्रामाणित करता है कि संबंधित ग्रामीण क्षेत्र कस्बे या शहर की परिधि के भीतर आता है।

## 6. चुकौती क्षमता

स्वीकार्य ऋण राशि की गणना के प्रयोजन हेतु, केन्द्र सरकार कर्मचारी की चुकौती क्षमता का आकलन इस प्रकार किया जाएगा:

क)	कर्मचारी के 20 वर्ष पश्चात सेवा-निवृत्त होने के मामले में।	मूल वेतन का 40%
ख)	कर्मचारी के 10 वर्ष पश्चात किन्तु 20 वर्ष से कम समय में सेवा-निवृत्त होने के मामले में।	मूल वेतन के 40% तक। डीसीआर ग्रेच्यूटी के 65% को भी समायोजित किया जा सकता है।
ग)	कर्मचारी के 10 वर्ष के भीतर सेवा-निवृत्त होने के मामले में।	मूल वेतन के 50% तक। डीसीआर ग्रेच्यूटी के 75% को समायोजित किया जा सकता है।

20-5-2018

## 7. ब्याज की स्वीकार्य दर तथा गृह निर्माण अग्रिम की वसूली की पद्धति-

- i. वित्त वर्ष 2017-18 से गृह निर्माण अग्रिम पर ब्याज दर 8.50% होगी। ब्याज दर की समीक्षा प्रत्येक तीन वर्ष में की जाएगी तथा बदली गई ब्याज दर को वित्त वर्ष के शुरू में वित्त मंत्रालय के साथ परामर्श करके अधिसूचित किया जाएगा।
- ii. एचबीए की वसूली की पद्धति मूलधन वसूली की मौजूदा पद्धति के अनुसार जारी रहेगी जो पहले 15 वर्षों में वसूल किया जाएगा जिसकी किस्तें 180 मासिक किस्तों से अधिक नहीं होगी और उसके बाद अगले पांच वर्षों में ब्याज वसूल किया जाएगा जिसकी अवधि 60 मासिक किस्तों से अधिक नहीं होगी। पहली किस्त के भुगतान की तारीख से अग्रिम पर साधारण ब्याज लिया जाएगा।
- iii. ब्याज दर में परिवर्तन की स्थिति में कर्मचारी द्वारा विभिन्न वित्तीय वर्षों में लिए गए एचबीए की दूसरी अथवा बाद की खेप / किस्तों के मामले में, ब्याज की लागू दर उस वर्ष की होगी जिस वर्ष एचबीए को मंजूरी दी गई थी।

टिप्पणी : गृह निर्माण अग्रिम की मंजूरी के दौरान निर्धारित दर से ऊपर 2.5% (दो बिंदु पांच प्रतिशत) पर उच्च ब्याज दर को जोड़ने का नियम, जैसा कि नीचे दिया गया है, वापस ले लिया है।

"स्वीकृति में इस शर्त के साथ अनुसूचित दरों से 2.5% अधिक ब्याज दर की व्यवस्था होनी चाहिए कि राशि की वसूली से सम्बन्धित शर्तों सहित स्वीकृति से सम्बद्ध शर्तों को सक्षम प्राधिकारी की सन्तुष्टि के अनुसार पूर्णतया पूरा किया जाता है, तो 2.5% की सीमा तक ब्याज दर में छूट दी जाएगी"।

## 8. वितरण

- i. जैसे ही आवेदक निर्धारित प्रपत्र में एक करार करता है, निर्मित घर की खरीद के लिए अग्रिम का भुगतान एकमुश्त राशि में किया जाएगा। कर्मचारी को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि अग्रिम की निकासी के तीन महीनों के भीतर मकान खरीदे और सरकार को मॉगेज करे।

21-5-19



- ii. नए फ्लैट की खरीद / निर्माण का अग्रिम विभाग प्रमुख के विवेक पर एकमुश्त या सुविधाजनक किस्तों में भुगतान किया जा सकता है। कर्मचारी को अग्रिम/अग्रिम की पहली किस्त का भुगतान किए जाने से पहले निर्धारित फार्म में करार करना चाहिए। कर्मचारी द्वारा निकाली गई राशि का उपयोग एक महीने के भीतर फ्लैट की खरीद / निर्माण के लिए किया जाना चाहिए।
- iii. आवास परिसर आदि के निर्माण / विस्तार के लिए अग्रिम, प्रत्येक 50% की दो किस्तों में देय होगा। पहली किस्त का भुगतान प्लॉट और प्रस्तावित घर / मौजूदा मकान के मांगेज के बाद और शेष राशि का भुगतान निर्माण कार्य प्लिथ स्तर तक पहुंचने के बाद किया जाएगा।
- iv. घर की ऊपरी मंजिल पर किए जाने वाले विस्तार के लिए अग्रिम, दो किस्तों में वितरित किया जाएगा, पहली किस्त बंधक विलेख निष्पादित करने पर और दूसरी किस्त निर्माण स्थल के छत स्तर तक पहुंचने पर।
- v. प्लॉट खरीदने और गृह निर्माण के लिए अग्रिम के मामले में, अग्रिम नीचे दिये अनुसार वितरित किया जाएगा:

क) एक मंजिला घर: प्रतिभूति बांड प्रस्तुत करने पर निर्धारित फार्म में करार का निष्पादन करने के बाद, प्लॉट की खरीद के लिए अग्रिम या वास्तविक लागत की 40% राशि वितरित की जाएगी। शेष राशि दो समान किस्तों में वितरित की जाएगी, पहली मांगेज का निष्पादन करने के बाद तथा दूसरी निर्माण कार्य के कुरसी स्तर पर पहुंचने के बाद जारी की जाएगी।

ख) दो मंजिला मकान: करार होने के पश्चात प्लॉट की लागत का 30% अग्रिम वितरित किया जाएगा। शेष राशि को दो समान किस्तों में वितरित किया जाएगा, पहले बंधक विलेख को निष्पादित करने पर और दूसरा निर्माण कार्य कुरसी स्तर तक पहुंचने पर।

#### 9. मांगेज और द्वितीय मांगेज की व्यवस्था

- क) भारत के राष्ट्रपति की ओर से मकान को बंधक रखा जाएगा। तथापि, यदि कर्मचारी मान्यता प्राप्त वित्तीय संस्थानों से घर / भूखंड या फ्लैट की शेष राशि को पूरा करने के लिए दूसरे मांगेज की इच्छा रखता है, तो वह उसी की

शैलेन्द्र सिंह

घोषणा कर सकता है और एचबीए के लिए आवेदन करते समय एनओसी के लिए आवेदन कर सकता है। एचबीए के स्वीकृति आदेश के साथ दूसरे मॉगेज के लिए एनओसी दिया जाएगा। एचबीए से कुल ऋण और अन्य सभी स्रोतों से ऋण घर की अधिकतम लागत से अधिक नहीं हो सकता है जैसा कि उपरोक्त पैरा 4 में परिभाषित किया गया है।

ख) यदि पति / पत्नी दोनों ने संयुक्त रूप से एचबीए का लाभ उठाया है,

- (i) संपत्ति के संबंध में एचबीए बंधक कागज, बीमा कागजात और अन्य कागजात उनकी पसंद के ऋण स्वीकृति अधिकारियों में से एक को जमा किए जाएंगे।
- (ii) द्वितीय ऋण स्वीकृति प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जा सकता है।
- (iii) भारत के राष्ट्रपति के नाम में बंधक संपत्ति का हस्तांतरण, निर्धारित फार्म में केंद्रीय सरकार के संबंधित कर्मचारी (या उनके उत्तराधिकारियों के नाम में, जैसा कि मामला हो) को तब किया जाएगा, जब ब्याज के साथ मिलकर पूर्ण अग्रिम चुका दी गई हो और द्वितीय ऋण स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत एचबीए ऋण के संबंध में अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया हो।

## 10. बीमा

- क) मकान / फ्लैट की खरीद / खरीद के तत्काल बाद, कर्मचारी बीमा नियामक और विकास प्राधिकरण (आईआरडीए) द्वारा अनुमोदित मान्यताप्राप्त संस्थानों के साथ अग्रिम राशि के बराबर राशि का घर का बीमा करेगा, और इसे आग, बाढ़ और बिजली से होने वाली क्षति के खिलाफ तब तक सुरक्षित रखेगा जब तक कि अग्रिम ब्याज के साथ चुकाई न जाए और विभाग के प्रमुख (एचओडी) के पास पॉलिसी दस्तावेजों को जमा करेगा। बीमा का नवीकरण हर साल किया जाएगा और प्रीमियम रसीदें नियमित रूप से विभाग प्रमुख के निरीक्षण के लिए प्रस्तुत करनी होंगी।

2. ले-5 वि 3 क हि

ख) ब्याज की मौजूदा दर से अधिक 2% का दंड स्वरूप ब्याज उस अवधि के लिए कर्मचारी से बसूल किया जाएगा, जिस अवधि में उस मकान का बीमा नहीं हुआ है।

11. प्रवसन

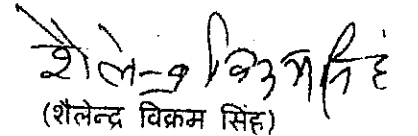
वर्तमान गृह निर्माण अग्रिम लाभार्थी जो प्रवसन करना चाहते हैं उनके लिए संशोधित गृह निर्माण अग्रिम के लिए माइग्रेशन हेतु शीघ्र ही पृथक आदेश जारी किया जाएगा।

12. वर्तमान नियम

गृह निर्माण अग्रिम नियमों के पहले संस्करण में संगत खंडों में उपर्युक्त परिवर्तनों के अतिरिक्त अन्य सभी वर्तमान नियम लागू रहेंगे।

13. जहां तक सम्बन्धित भारतीय लेखा परीक्षा एवं लेखा विभाग में कार्यरत व्यक्तियों का सम्बन्ध है यह नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक के परामर्श से जारी किया जाता है।

14. यह इसके जारी होने की तारीख से प्रभावी होगा।



(शैलेन्द्र विक्रम सिंह)

निदेशक

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय

दूरभाष: 23062798

सेवा में,

मानक वितरण सूची के अनुसार भारत सरकार के सभी मंत्रालय और विभाग।

प्रति- मानक पृष्ठानक सूची के अनुसार सीएंडएजी और यू.पी.एस.सी आदि।

सूचनार्थ प्रति- आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय में राज्य मंत्री (स्वतंत्र प्रभार) के निजी सचिव, सचिव (आवासन और शहरी कार्य) के प्रधान स्टाफ अधिकारी / संयुक्त सचिव एवं वित्त सलाहकार के प्रधान निजी सचिव, बजट प्रभाग और अवर सचिव (पशा०), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, नई दिल्ली।