

**Seminar Paper
On**

**An analysis on the effectiveness of the House Building Loan Policy,
2018 in Bangladesh**

Submitted to

**Dr. Md. Mizanur Rahman
Module director, Module-5
BPATC, Savar, Dhaka**

Submitted by

**Dil Afroza
Deputy Secretary
Ministry of Finance
Roll – 123
Email- dilafroza20@yahoo.com**

130th Advanced Course on Administration and Development

Date of Submission: 14 December 2020



Bangladesh Public Administration Training Center

Acknowledgement

First and foremost, I am very grateful to Almighty for His continuous companionship and blessings during the past two months. My special thanks to our supervisor for his extensive supervision and precious guidelines on the completion of my paper. I am heartily grateful to the Ministry of Public Administration for nominating me in this course. I extend my sincere gratitude to Module director and all other faculty members related to this course for the sound knowledge conveyed to me.

I am also grateful to our Course Advisor, Course Director, Course coordinator and other administrative support staff for their tremendous support during my stay here. Likewise, I am thankful to the support staff of the dormitory for their continuous services. My deep gratitude also goes to my mother, better half, my daughter and colleague for their encouragement and mental support throughout the course tenure. Finally, I am thankful to our Senior Secretary Sir of Finance Division for allowing me to join this course.

Abstract

The Policy on the House Building Loan for Government Employees through Banking System, 2018 has been formulated and in effect since September 2018. Housing is a crucial concern for government employees in Bangladesh as it is a densely populated country and the salary structures does not match the affordability of costly housing rent and price in the cities – leading to corruption and lower efficiency. No study has yet been done on the effectiveness of this newly formulated policy. The current study tries to analyze the characteristics of the house building loan borrowers and effectiveness of the policy in curbing corruption and increasing efficiency. The secondary data has been collected from both published and unpublished (individual borrower personal file) source from house building loan cell of the finance division. Primary data has been procured through interviews and focus group discussion of the loan borrowers and applicants. Findings show that senior employees are the major beneficiaries – officials having car loans are more comfortable to pay the installments, the construction or purchase of house or flat is still Dhaka centric. To make this policy more effective provisions should be made to increase number of installments for new entrants – not exceeding the monthly house rent, lower the interest rates for purchases or constructions in places other than Dhaka, establishment of a common data base for borrowers in Finance Division, Ministry of Housing and Public Works and implementing organizations. Future study should aim at detailed analysis with the data collecting from the implementing organizations.

Keywords: House Building Loan, Government Employees, Effectiveness, Banking system

Table of Contents

Acknowledgement	i
Abstract	li
Table of Contents	iii
Abbreviation	iv
1.0 Introduction	1
1.1 Background	1
1.2 Research Objectives	3
1.3 Research Questions	3
1.4 Scope and Justification	4
2.0 Conceptual Framework	4
3.0 Research Methodology	7
4.0 Data Description	7
5.0 Findings	8
5.1 Findings of the secondary data analysis	8
5.2 Findings of the primary data analysis	13
6.0 Recommendations	16
7.0 Conclusion	17
References	19
Appendix -A	21
Appendix -B	30
Appendix -C	32
Appendix -D	34

Abbreviation and Terminology

ABL	Agrani Bank Limited
BHBFC	Bangladesh House Building Finance Corporation
FD	Finance Division
EMI	Expected Monthly Instalment
G.O	Government Order
HBA	House Building Advance
HBLC	House Building Loan Cell
IO	Implementing Organization
JBL	Janata Bank Limited
NGOs	Non-Government Organization
PLSO	Provisional Loan Sanction Order
RBL	Rupali Bank Limited
SBL	Sonali Bank Limited

An analysis on the effectiveness of the House Building Loan Policy, 2018 in Bangladesh

1.0 Introduction

1.1 Background

Housing is a major issue of concern for government employees in Bangladesh as it is one of the most densely populated countries of the world. And as housing is very costly compared to the salary structures, reasonable housing loan is a long demanding issue of the government employees. Housing finance plays an important role in country's development process and contributes to overall economic growth and social benefits, such as more consumer savings, greater social and labour mobility as well as better investment.

Bangladesh has been graduated to the status of lower middle-income country from the low-income Country status because of its continued high economic growth for more than two decades along with commendable development in the socioeconomic sector. In consistence with this development, government has taken several initiatives to improve the standard of living and welfare of the government employees. However, the housing finance facilities has not improved compare to the growing number of population as well as the government employee.

The then House Building Finance Corporation became active in 1973 when it was reorganized as the Bangladesh House Building Finance Corporation (BHBFC) under the Presidential Order No.7 of 1973. Until recent, it has been the only loan provider in Bangladesh (Haque, 2010) for the government employees. However, available other housing finance sources are commercial banks, employee loans, life insurance policies and informal means. In rural area, housing co-operatives are the key benefactors of housing finance. Banking sector's housing loans were made mostly to individuals and rest to housing societies. The third category of housing loan is given to is the banks' own staff under special terms and conditions.

Grihayan Tahbil Project, a Housing Fund administered by the Prime Minister's Office, provides funds to Non-Government Organisations (NGOs) and private sector developers for construction of houses for low-to-moderate-income group people. Several public agencies,

such as the National Housing Authority, Public Works Department, Local Government Engineering Department and City Corporations are involved in financing and development of housing and residential infrastructure projects. However, there was no such earmarked loan provision for the government employee. The then Finance Minister AM Abdul Muhit said “We are still a little backward in the housing sector. Now we are giving emphasis on the housing sector to bring all the people under this accommodation scheme. But it will take some time,” (The Independent 2018).

As per desire of the Hon’ble Prime Minister to raise the amount of the existing house building loan provision to a realistic level, a Policy has been formulated for providing loan to government employees from the banking system. The main objectives of that policy were –

- To provide a flat or a house anywhere in the country to government employees specially the new entrants that will persuade them to be more enthusiastic, dynamic and proactive in public service delivery as well as in establishing good governance at all levels of administration
- to attract meritorious young generation to government services as well as to curb corruption in the government service.

National Pay Commission headed by former Bangladesh Bank governor Farashuddin Ahmed strongly recommended bank loans to solve the housing problem of public servants. However, no study has yet been conducted to assess the success of this policy. Although it is very early to assess the success of this policy because considering its implementation time, it is now just in a nascent age. Housing loan for low-income group is a common practice in many countries of the world. Nevertheless, housing loan for government employees is also a popular package for attracting people in several countries including India (Financial Express 2019).

As per the Housing Advance Payment Policy 1993, the government employees were entitled to receive a maximum of tk. 1.20 lakhs for construction of house and tk. 60 thousand for house repair (Finance Division 1993). There has long been a strong demand to increase those ceiling under Housing Advance Payment Policy 1993. Finance Division has formulated the “Policy on the House Building Loan for Government Employees through Banking System, 2018” in September 2018 and finalize it on 6th March 2019 with a ceiling of tk. 20 lakhs to 75 lakhs depending on the grades of the employees as well as the location of the expected housing. As

per this policy four state-owned scheduled banks and House building Finance Corporation is responsible for providing the loan against the loan application of a government employee and government is responsible for paying a significant part of the interest as interest subsidy.

Literature provides several studies on the housing policies and allowances for government employee in many African countries (such as Shilongo, 2015). Although studies are available on the analysis of housing finance under the National Housing Policy 1993 (Ray – not dated), but no study is yet to be done on the effectiveness of newly introduced House building Loan Policy, 2018, in Bangladesh. In this respect we tried to assess the effectiveness of this policy initiative, meaning that this paper would try to assess how far this policy has been able to address the demand of the government employees in providing housing.

1.2 Research Objectives

The main objectives of this paper are many folds and this paper will try to -

- analyze the trend of housing loan applicants/loan borrowers
- examine whether demographic factors and employment status has any impact on loan application i.e. which group (grade) of employees are more interested in housing loan
- find out the impact of situational factors i.e. whether employees are more interested in owning/constructing houses in City/District level towns or other area
- evaluate the effectiveness of House Building Loan Policy on heightening the living standard of government employees.

1.3 Research Questions

Based on the research objectives there are three research questions:

- a. Whether the Policy on the house building loan for government employees through banking system is an effective one or not?
- b. Whether there is homogeneity among house building loan borrowers in different ranked(graded) government employees or not?
- c. Whether this policy is influencing capital/city centric housing or not?

1.4 Scope and Justification

The researcher is in charge of the House Building Loan Cell (section) of the Finance Division. This section is responsible for issuing the government order regarding loan interest subsidy against house building loan of the loan applicant. This has facilitated the researcher have an access not only to the published but also the unpublished government documents related to the housing loans for the government employees. At the same time, it has allowed the researcher to conduct interview or focus group discussion of the loan recipients as well as to interview other government employees who are interested to apply for this loan.

The rest of the paper is organized as follows: next section discusses the Conceptual framework and relevant literature on housing finance. The third section presents the methodology used for data collection and results preparation. The fourth section describes the data and descriptive statistics. Fifth section presents the finding and discusses the key findings as well as their relevance. Section six provides recommendations and the last one is the conclusions.

2.0 Conceptual Framework

Housing allowance for government employees is a very common practice in many countries. However, providing housing/house building advance is also popular practice in developing countries to attract young and talented people to the government service. In India the interest rate of House Building Advance (HBA) for central government employees has recently been lowered from earlier existed 8.50 percent to 6.64 percent simple interest rate (Financial Express 2019). Earlier the Indian Government has also tripled the home loan limit for central government employees to Rs. 25 lakh in 2017 from Rs. 7.5 lakh (ET Realty.com 2017) or 34 months of basic pay, or cost of the house, or the amount according to repaying capacity, whichever is the least for new construction/purchase of new house/flat. The methodology of recovery of the HBA is – recovery of principal first in the initial fifteen years in 180 monthly instalments and interests thereafter in next five years in 60 monthly instalments.

In Bangladesh the Finance Division has formulated the “Policy for house building loan for government employees through banking system, 2018” (Appendix – A) on September 2018 and later there was few amendments on 6th March 2019. The salient features of this policy are:

- i) The loan will be provided from banking system through state owned scheduled banks and BHBFC that means they will act as implementing organizations/agencies.
- ii) Loan will be provided for construction of house in any area of the country or purchase of a ready flat.
- iii) For flat purchase the Debt – Equity ratio is 90:10.
- iv) This loan will be provided at a simple interest rate and a maximum of 10% (9% from 29 December 2019). The loan recipient would pay the interest rate equal to the bank rate (now 4%). The rest would be paid by the government with his/her salary as subsidy.
- v) The loan would be disbursed in a maximum of 4 installments for construction of house while for ready flat the loan would be disbursed in a single installment.
- vi) The repayment period would be a maximum of 20 years.
- vii) The maximum grace period for construction of house is one year; while for ready flat purchase is six months.
- viii) Maximum loan ceilings are as follows:

Grade	Dhaka/City Corporations/ Divisional Cities	District Headquarters	Other Areas
5 th and above	75 lakh	60 lakh	50 lakh
9 th to 6 th	65 lakh	55 lakh	45 lakh
13 th to 10 th	55 lakh	40 lakh	30 lakh
17 th to 14 th	40 lakh	30 lakh	25 lakh
20 th to 18 th	35 lakh	25 lakh	20 lakh

Loan Approval Procedure

The loan approval process is shown in the following flow chart:

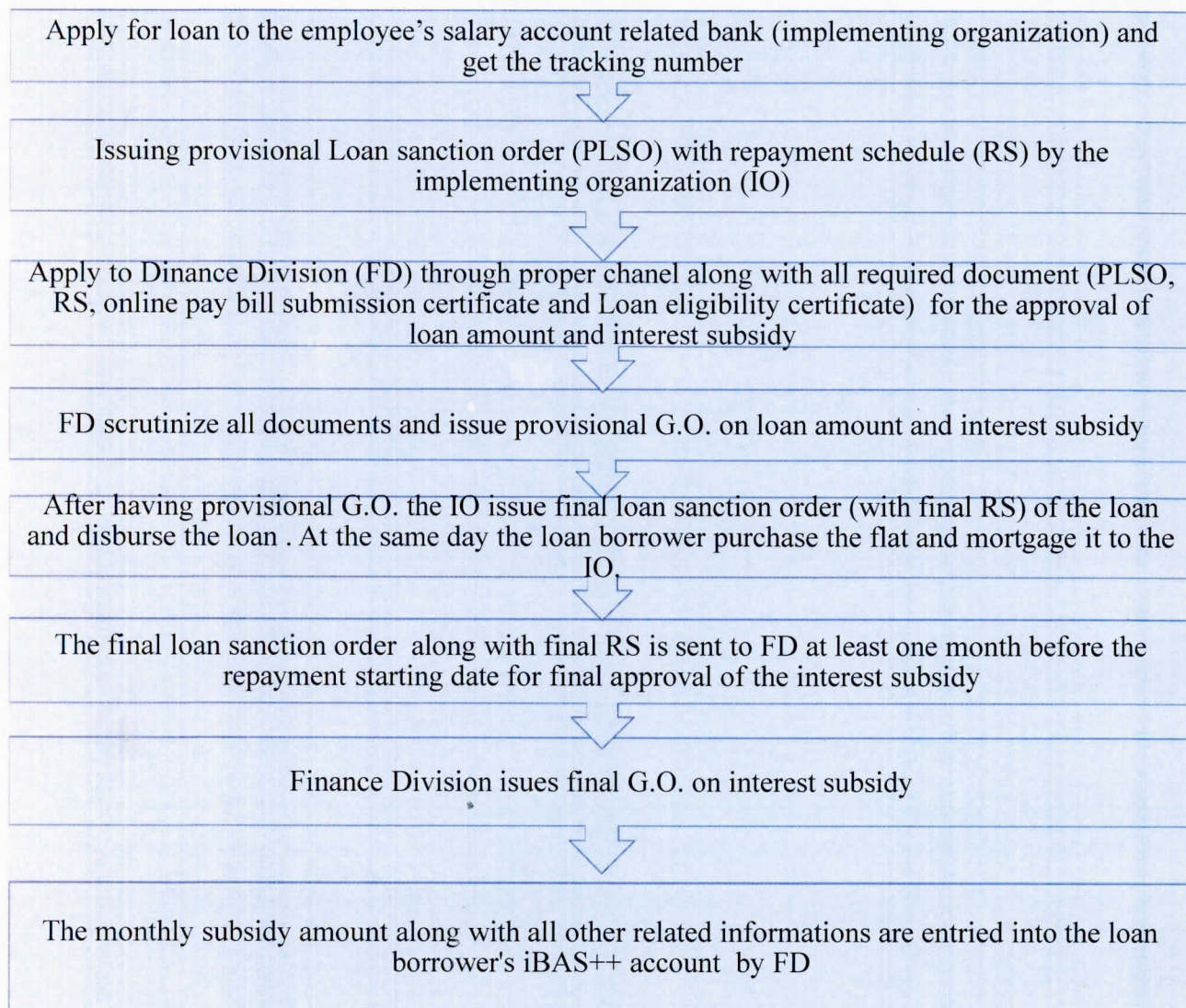


Fig. 1 Flow chart on Loan approval process

3.0 Research Methodology

This study has employed a number of methods to examine the effectiveness of the house building loan policy'2018 – both qualitative and quantitative. The published government documents such as the house building loan policy as well as the related circulars has been analyzed. In order to accomplish the objectives, we use individual level loan data from Finance Division. In doing so, detailed loan related information was collected from individual file of loan borrowers as well as loan applicants and interviews and focused group discussions were conducted with loan borrowers and loan applicants as well.

In order to analyze the effectiveness of the policy the research employed purposive sampling method. Due to time limitation we could not use the two-stage clustered sampling method as used by Pahirrathan 2018. This study used the key informant interview method for more detailed information A semi-structured questionnaire with both open ended and close questions was used for interview. The interviewees have been selected by purposive sampling both from the existing loan borrowers and from non-recipients whose applications are under processed. Through questionnaire (Appendix - B) this study tried to find out whether ownership of a house or a flat make any difference in improving the social status of the employee as well as help better service delivery for the citizens and help minimizing corruption tendency among the employees. A focused group discussion has also been conducted to get a generalized perception regarding this policy.

4.0 Data Description

The main data collected was the details of loan recipients and was collected from the House Building Loan Cell of Finance Division. The total number of 545 loan applicant received the provisional G.O. from September 2018 to November 2020 of which 261 started their repayment. According to the policy four state owned banks such as Sonali Bank Limited (SBL), Rupali Bank Limited (RBL), Agrani Bank Limited (ABL), Janata Bank Limited (JBL) and HBFC are working as loan implementing organizations. So, there was five implementing organization (IO). This research concentrated only on the final loan borrowers who has already started their repayment through monthly installment. This study has interviewed 20 persons who are enjoying loan benefit and 20 non-recipients whose applications are under process.

Besides, the researcher interviewed 02(two) officials from the HBLC of Finance Division and 01(one) official from each implementing organization. A focus group discussion was also conducted.

Descriptive statistics were used to measure the percentage of loan applicant as well as loan borrowers aiming at several aspects such as age, service length, grade/scales of employees, profession/cadre, location of purchased flat/house, car service facility. Microsoft Excel was used to calculate different relationship and to draw different charts.

5.0 Findings

This section discusses the data collected from the unpublished secondary sources as well as the data collected from the interviews.

5.1 Findings of the secondary data analysis

All together 545 (five hundred forty-five) applicants received loan from five IO of which RBL disbursed loan to 33% applicant, then SBL was in 2nd position (27%) and JBL did the least disbursement which was about 11% {Fig.1(a)}. Among the final loan borrower, the total number of loan borrower who started their installment is 261 and the percentage share among different IO is same as the provisional loan borrowers (Fig.1(b)).

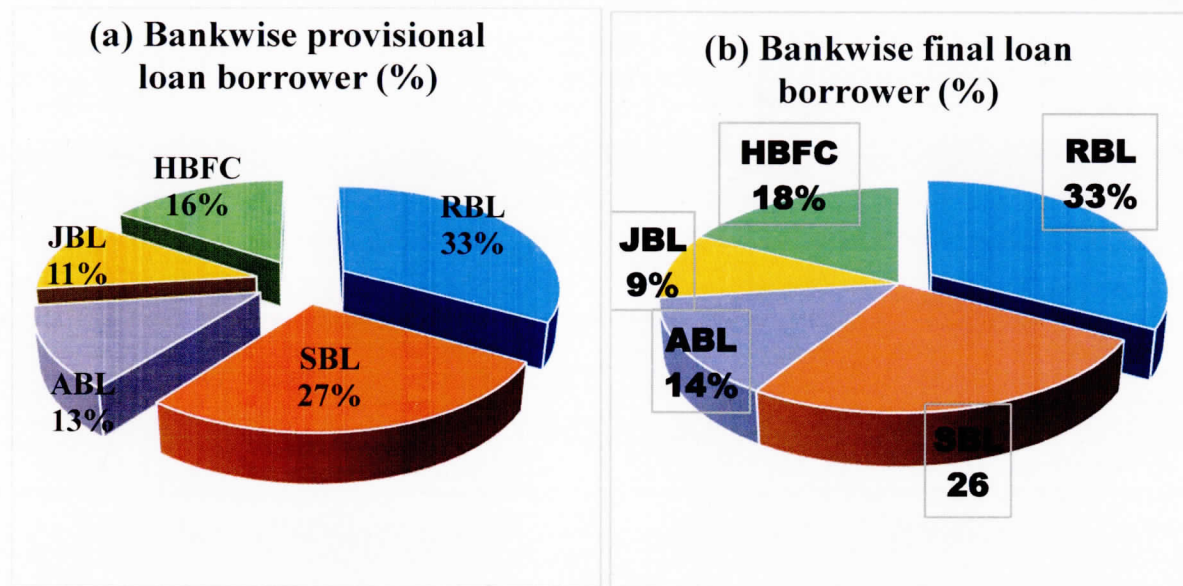


Fig.1 Bank-wise loan borrower (%) (a) Provisional (b) Final

While considering the male female ratio we see that among all loan borrower, only 23% is female and while in bank-wise ABL provides highest loan to female applicants (32%). On the other hand, JBL provide 16% of their loan to female applicants (Fig.2). Overall it is evident that female employees are more reluctant in applying for housing finance loan.

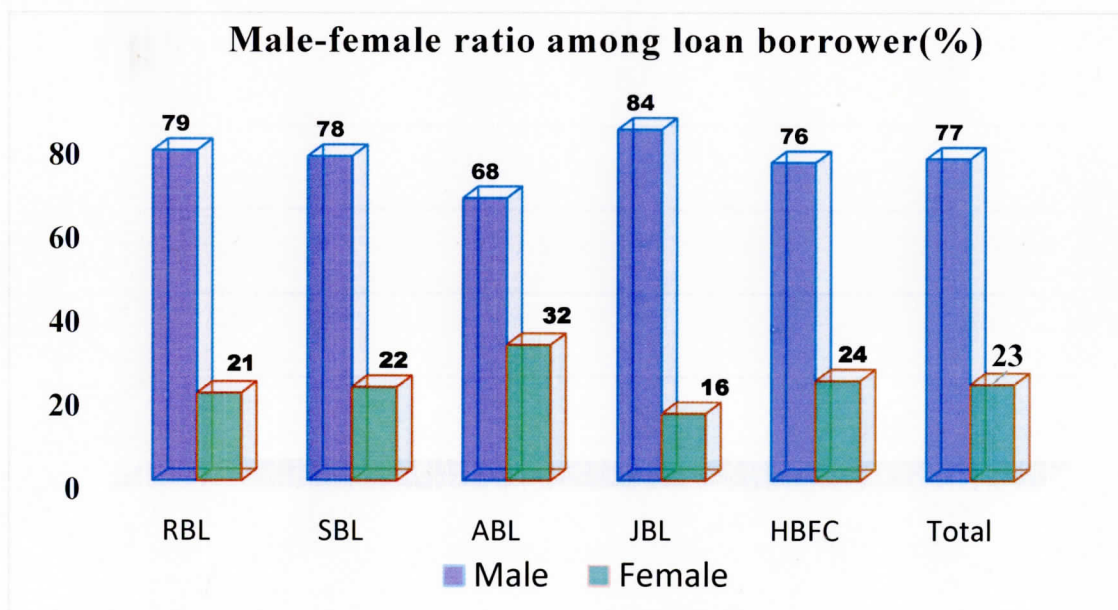


Fig.2 Male-Female ratio among loan borrower (%)

To see whether the new entrants are getting more interested in applying for housing finance loan we analyze the data in grade-wise and profession wise. In case of grade wise analysis, we observe that highest loan borrowers fall under grade 5 which constitute about 31% whereas the

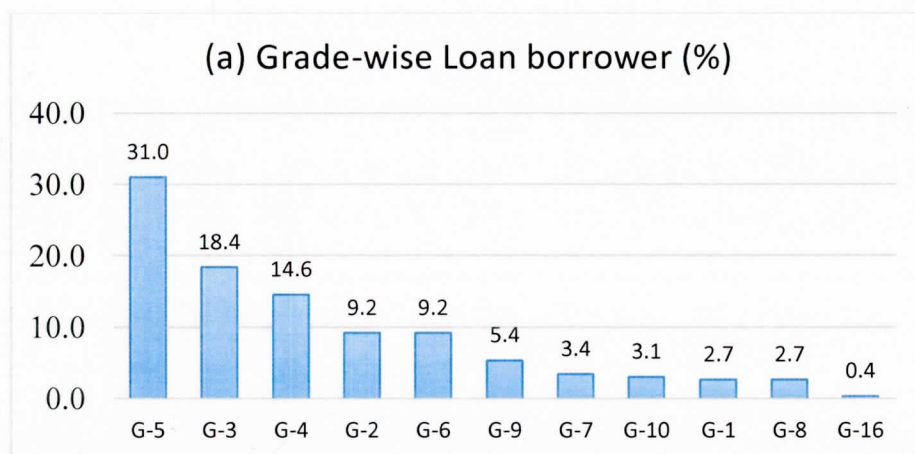


Fig.3 (a) Grade-wise loan borrower (%)

lowest number of loan borrower are from grade 16 and it is only 0.4% (Fig.3(a)). The gap between lowest and highest percentage is very high. While considering the different profession we find that among 261 loan borrowers 128 is from Deputy Secretary and above, the 2nd position hold by others professional who are mainly from different level officials of cadre and

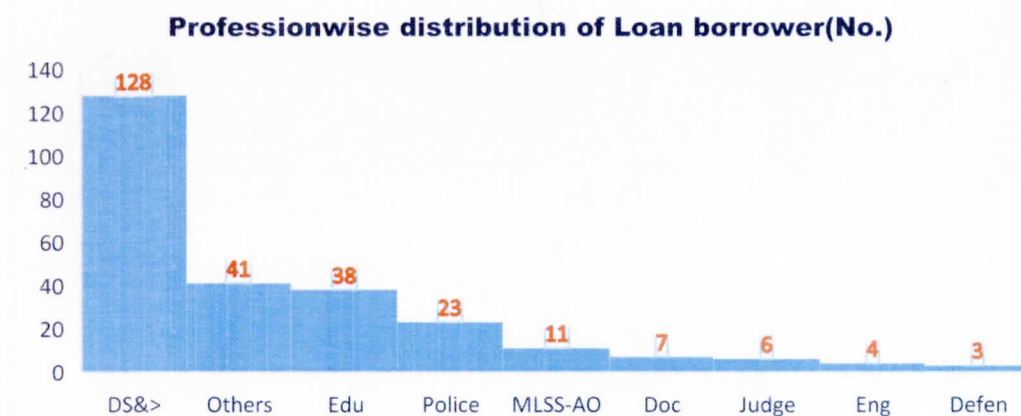


Fig.3 (b) Professional distribution of loan borrower (No.)

non-cadre posts (41), then education (38) and followed by the police (23) (Fig.3(b)). The lower number loan borrowers are from defense (3); probably because of problem of online pay bill

submission. However, the problem has already been solved, and their number is increasing. This study tries to find out why the number of loan borrower is high in deputy secretary and above group. For this we analyses other facilities such as car service facility that is availed by a certain group of employees and we find that loan borrower of this group enjoys the car loan facility and their number is 122 which constitute about 47% of the total loan borrowers (Fig. 4). So the nature of professional activity as well as professional status (different grades) can affect housing demand as well as housing loan. In a study Ojo and Ighalo (2008) showed that professional job (54.1%) as well as civil or public services (31.1%) are two dominated group who are taking the housing loan.

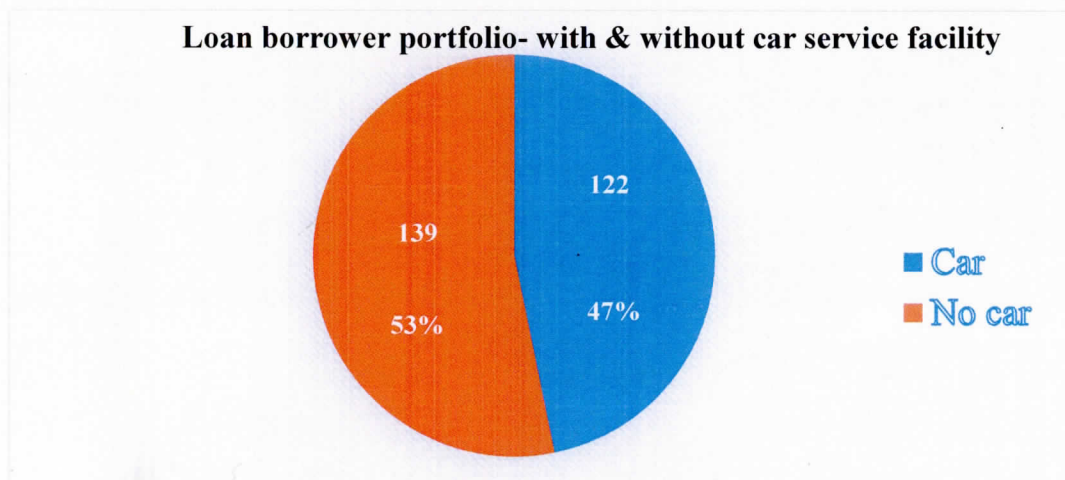


Fig.4 Loan borrower portfolio with and without car service facility

While analyzing the data according to service length of the employees we find that 70 recipients are from those group whose service length is in between 23 to 28 years and 68 falls within the 13 to 16 years of service length group that means largest number are from those employees who join the job in between 1991 to 1994 and 2003 to 2006 (Fig.4(a)). Regarding the age-group analysis, we find that the highest number of loan borrower (81) fall under the age group 54-58 and the number is decreasing continuously in line with the younger age group (Fig.4(b)). This result also shows that among the young employees, the tendency of applying for this housing loan facility is discouraging. This indicate that the stock value of financial information which can be proxied by age, length of service, etc. may also explain housing demand which corroborate with the findings of Avery et al. (2004) who claim that borrower specific characters such as age and location of the borrower improves the performance of housing credit.

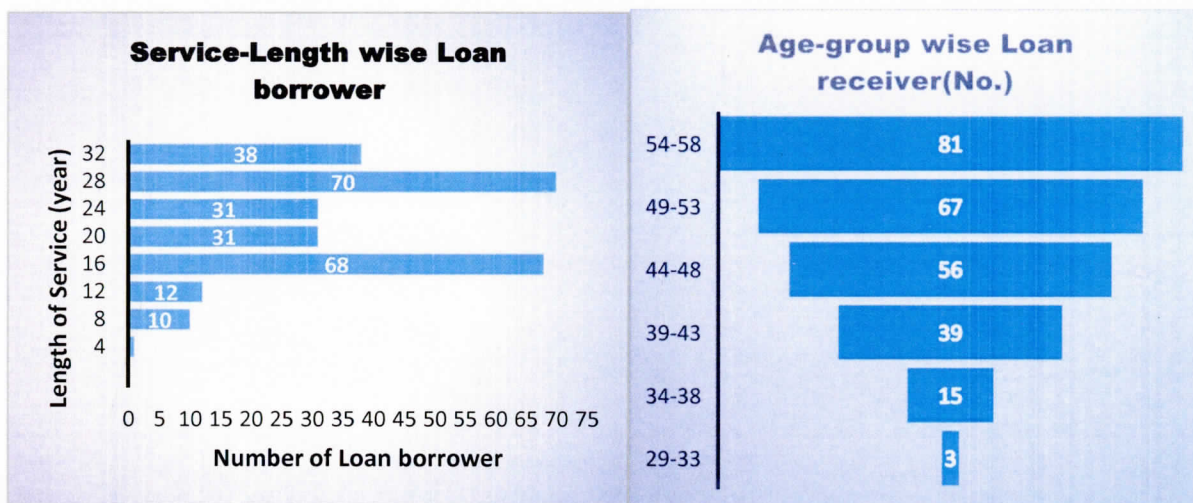


Fig.4 (a)Service length and (b) age group wise loan borrower (in number)

However, we will try to find out the reason behind this low rate of house loan application later when we will discuss the data analysis of the key interviewees.

To get a clear idea about the location of the flat or house purchased through housing finance, we categorized the data into three groups as per guideline of the housing loan policy such as (a) Dhaka City/City Corporations/Divisional Cities; (b) District Headquarters; and (c) Other Areas. From Fig.5 we see that among 261 loan borrowers, 242 purchased or constructed their flat /houses at Dhaka city and of the rest 19, 17 were in 5 divisional cities (Chattogram,

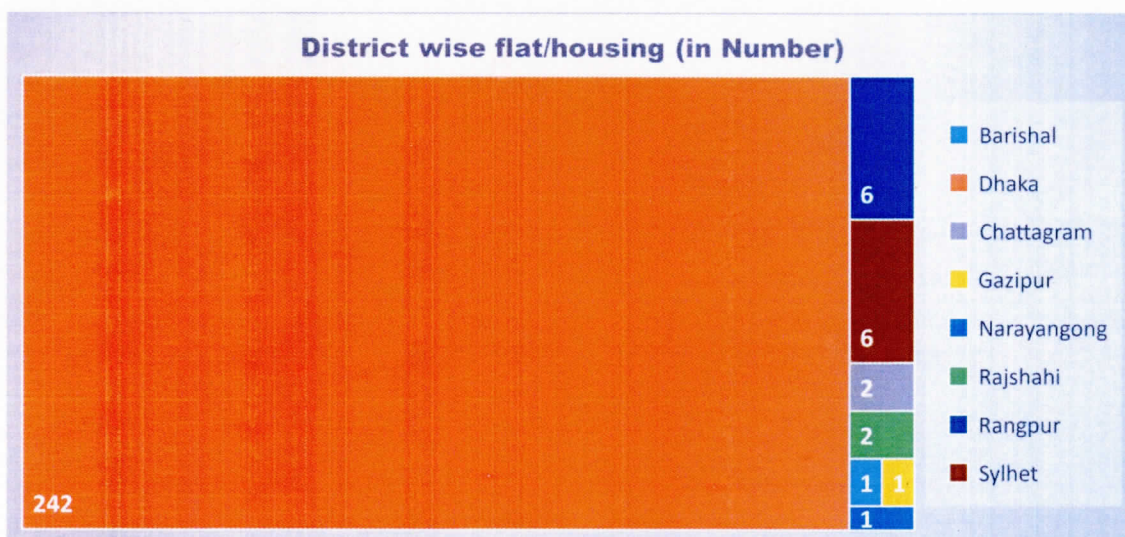


Fig.5 Location of Flat/houses purchased under house building loan

Rajshahi, Sylhet, Rangpur and Barisal) and two were in two district headquarters (Narayangong and Gazipur). From this finding it is very much clear that 92% flat are in Dhaka and the rest 8% is located at 7 different districts. At this stage this study tries to find the location of purchased flat/houses and data shows that largest number of flat was located at Mirpur and Uttara area and the number was 46 and 45 respectively. Then next highest number was in Dhanmondi and Mohammadpur which was 30 in each location. So, we can conclude that government employees who are availing this housing finance facility are more interested in purchasing or constructing their houses in Dhaka City. Data also revealed that 22.5% of the loan borrowers are permanent resident of Dhaka city and the rest are from the different parts of Bangladesh. However, it is people's tendency to stay around the capital city's permanent address. Later in the next section while analyzing the data from interviewees we will try to explore why people are more interested in purchasing flat at Dhaka city.

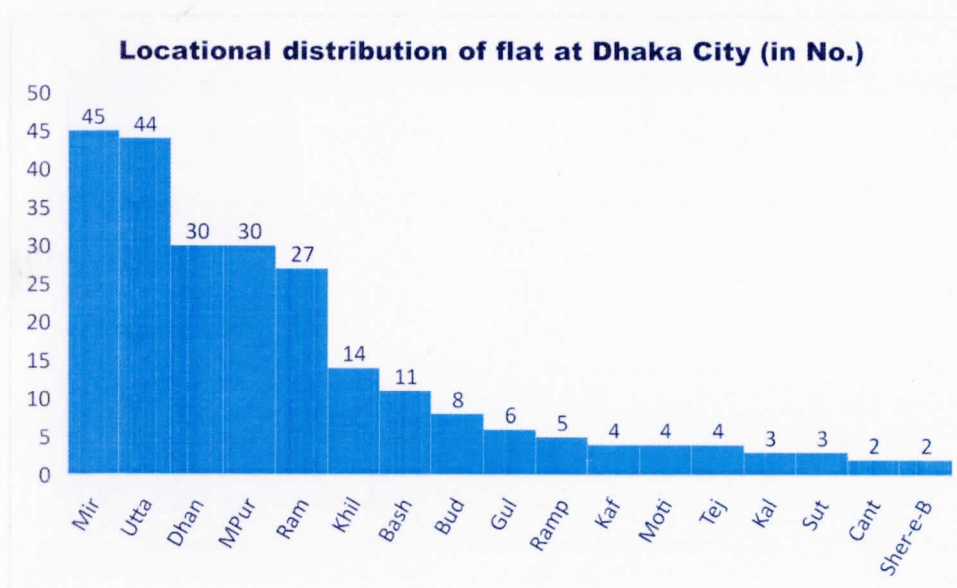


Fig.6 Locational distribution of flat at Dhaka city purchased under house building loan

5.2 Findings of the primary data analysis

The first point of consideration - regarding the effectiveness of the policy is whether the introduction of this policy is a well-known issue among the stakeholders of the policy or not. All three group of respondents from the loan borrowers, loan applicants and officials of the implementing organizations are well aware of the policy. The respondents from the loan

borrowers are well conversant about the policy as well as the interest rate changes twice – one in December 2019 which was from the original 10% to 9% and second time in July 2020 when bank rate changes, as a result the interest rate for the loan borrowers was reduced from 5% to 4%. However, only 40% respondent of the loan applicant group are familiar with the policy, and the rest have superficial idea about the policy. On the other hand, one of the respondents from the implementing organization says that some official at branch level who are directly related to the loan activities are not fully aware about the policy, some seem it too complicated and does not feel interested to deal with this kind of loan. Another respondent considers it as one of the most secured loan for the implementing organization. This could be the reason behind the low performance of Janata Bank Limited and Agrani Bank Limited which is only 25 and 37 in number respectively. Another reason may be that the number of paper or documents needed to submit along with the loan application is huge which may discourage the client to apply for loan. For example, Janata Bank Limited requires 31 different documents to submit with its loan application (Appendix C) whereas in Rupali Bank Limited the number of required documents is only 17 (Appendix. D).

While considering the rationality of loan ceiling, among 40 respondents of the two group, 60% consented that the ceiling is realistic enough whereas the rest 40% opined that the ceiling is not sufficient and should be increase to 35 lakh - 1 crore taka on the basis of grade. Regarding the **ownership of a flat or a house** by the newly appointed employee after provision period, 20 respondents of loan borrower group says this policy is not helpful for the new entrants. Their opinion was that the monthly instalments amount is very high and after deducting the monthly instalment it is impossible to maintain other expenditure of the family. This opinion goes in line with the data analysis result in previous section where we find that the entry level officials as well as the staff did not apply for any housing loan. So, the objective of housing loan policy to help the new entrants to own a flat /house is not working in real case.

Regarding the proactive public service delivery tendency among the employee, almost 100% respondent respond positively, and their opinion is that having a flat/house will make them to feel more secured also the status in family as well as in the neighborhood will be upgraded which will ultimately serve as a catalyst in delivering public service effectively. While considering the issue of corruption, 45% interviewees says that providing housing loan facility will help to minimize corruption among the employees. On the other hand, 36% respondent says that this facility will not help to minimize corruption among the employees. However, 19%

respondent said that there is no direct relationship between house building loan and corruption. All respondents from both the group agreed that although there is loan liability, housing finance will make the employee's life more secured and keep them free from any tension.

Among the loan borrowers, 60% respondent says that there is an indirect relationship between car loan service facility and house building loan application frequency. They think that having car service facility make them more comfortable in paying their monthly house loan instalment. It does not create any adversity in their daily household expenses. 35% of the respondent said that there is no relation between these two facilities and 5% did not answer this question. On the other hand, all 20 respondents from loan applicant group agree that the car service facility act as a catalyst in applying for housing finance loan.

Regarding the housing finance policy, about 30% respondent opined that the policy should be like the housing finance policy of banking system employee who used to pay first the principal portion which is either the house rent value or the calculated monthly instalment value which is the minimum. However, the rest 70% respondents think that the policy should not be same as the banking system loan policy because the banking system employees and government employees are controlled under two different authority.

Regarding the existing housing loan policy'2018 as well as the loan procedure different respondent provides different opinion which are summarized below:

- If possible, this loan should be completely interest free otherwise the interest rate should be reduced to 2% to 2.5%. As Shilongo (2015) find that in Botswana the Self Help Housing Agreement loans are free of interest
- The implementing authority requires many documents along with the loan application and the number of documents vary from bank to bank. The loan sanction process (Bank procedure) is very lengthy and sometimes it requires more than 6 months. So, banking procedure needs to be simplified, easier, quicker and less paper-based.
- Only four state-owned banks along with House building Finance corporation is working as implementing organization. But day by day, the number of loan application is increasing and creating pressure on those organization. Some other state-owned bank as well as other private bank should be given the responsibility/authority to deal with the government employees' housing finance scheme.

- Maximum length of the repayment period should be revised and must be more than 20 years. Gao (2011) findings is in line with this study who observed that in China the maximum period for the repayment of the housing loans is 30 years.
- At present, the monthly instalment amount is very high which need to be reduced to such an amount that does not exceed the house rent of an employee. Or the house rent provided by the government should be the monthly instalment of the loan borrower. It can be said that because of the high monthly Instalment, most of the employees especially the new entrants are not interested in this loan. That means that the payment to income ratio should be low which support the study findings of Wiliams et al. (1974) who also observed that when payment to income ratio exceeds 30%, borrowers does not want to continue the loan.
- Government subsidy should be continued for the whole loan period of a loan borrower and in case of any loan borrower who goes to retirement before the last date of his loan period, he/she must be given the opportunity of subsidy up to the last date of loan period
- Government can encourage the employee to make home in less developed areas by giving more subsidies and in this way housing sectors can be spread throughout the country.
- Government employee who has houses or flat in Dhaka city should be prohibited to purchase or construct any flat or house in Dhaka city with this loan
- As soon as any employee start to enjoy the house loan facility, he or she will be ineligible to stay in government residence as well as any such employee will not be eligible to apply for government residence.

6.0 Recommendations

As the number of loan application is increasing, more state-owned banks could be engaged as implementing organization for the government housing finance scheme. Regarding the maximum length of loan period, two different system with different length could be introduced. One for the newly appointed permanent employee (Junior employee) and another for the medium to long term served employees (senior employee). For the new entrants the maximum loan period could be his or her whole service life whereas for the senior employee it could be

20 (Twenty) years. For junior employee, the expected monthly instalment should be calculated in such way that monthly instalment does not exceed the monthly house rent provided by the government. If the calculated expected Monthly Instalment (EMI) exceed the amount of house rent, the house rent would be considered as monthly instalment. For the senior employee the number of instalments would be 240 months and the monthly instalment should be calculated accordingly. As most of the flat or houses are constructed and purchased in Dhaka city, a provision of reduced interest rate for purchasing flat or constructing house outside the Dhaka city could be incorporated in the policy.

Ministry of Housing and Public Works could prepare a database incorporating government house allotment related all information (individual basis). In addition, Finance Division can prepare a database with all information about the loan applicant as well as the loan borrower. There must be linkage in between these two databases, so that both the organization can check the information before allotting any flat as well as approving house building loan. Another database with all relevant information about the loan applicant as well as loan borrower can be introduced by the implementing organization which could have linked with the Finance Division, so that Finance Division can monitor the status of loan applicants and loan borrowers.

7.0 Conclusion

Introduction of housing finance for the government employee is a time demanding and unique step which will certainly contribute to increase the efficiency of public servants and curb corruption. This will encourage to build up a merit-based and efficient public service. Data analysis shows that it is mostly the senior officials who are getting the benefit of the loan. All the flats/houses are purchased in the capital city and creating pressure to the already congested city Dhaka. The procedure of getting loan sanction from the bank is still troublesome and time consuming /lengthy. It is also evident that bank requiring more documents (JBL) is disbursing less loan comparing to the bank requiring less documents (RBL). However, as it is a new policy there are still scope of improvement in several areas, such as simplification of procedure, differential instalment schedule for new entrants and the senior employees, reduced interest rate for purchasing flat and constructing houses outside the capital city.

Introduction of a common database in Finance Division, Implementing Organizations (Banks) and Ministry of Housing and Public Works may help in making the policy more effective. This research assesses only the influential factor of the housing loans. Future Studies should aim in collecting more detailed information from the implementing organizations (the banks) for both successful borrowers and unsuccessful applicants and address the determinants of the loan borrower's decision to borrow to purchase flat or construct houses.

References

Avery, R.B., Calem, P.S. and Canner, G.B. (2004). Consumer credit scoring: do situational circumstances matter? *Journal of Banking and Finance*, Vol. 28 No. 4, pp. 835-56.

ET Realty.com 2017, 'Govt triples home loan limit for central govt employees to Rs 25 lakh', available at <https://realty.economictimes.indiatimes.com/news/regulatory/govt-triples-home-loan-limit-for-central-govt-employees-to-rs-25-lakh/61579851> [10 November 2020]

Finance Division 2019, 'Policy on House Building Loan for Government Employees through Banking System, 2018', available at www.mof.gov.bd [10 November 2020]

Financial Express 2019, 'Central government Employees to get house building advance at lower rate of interest: FM', available at <https://www.financialexpress.com/money/central-government-employees-to-get-house-building-advance-at-lower-rate-of-interest/1706187/> [11 November 2020]

Gao, X.(2011). Accessibility of Housing Loan Affect on Homeownership in Urban China: A Case Study of Nanjing. A thesis submitted in partial fulfilment of the requirements for the Degree of Master of Commerce and Management at Lincoln University. Available at

Haque M. S., (2010). Low-income housing finance in Bangladesh, Asia-Pacific Housing Journal. Viewed on December 2, 2020, Available at-
<http://www.ghbhomecenter.com/journal/download.php?file=1023Jul10LKjskgu.pdf>

Ojo, O., & Ighalo, J. I. (2008). Factors Affecting Borrower's Choice of Housing Loan Package in Southwestern Nigeria. *Housing Finance International*, 23 (2), 38.

Pahirathan (2018). The Effectiveness of Services Outsourcing in Sri Lankan State Universities, *Asian Journal of Economics, Business and Accounting*, vol. 8, no. 3, p 1.

Shilongo, S. L. (2015). Housing Allowances for Government Employees in the Namibian Public Service: A case study of Khomas region. Available at

http://uir.unisa.ac.za/bitstream/handle/10500/21146/dissertation_shilongo_sl.pdf?sequence=1&isAllowed=y [13 November 2020]

Williams, A.O., Beranek, W. and Kenkel, J. (1974), "Default risk in urban mortgages: a Pittsburgh prototype analysis", American Real Estate and Urban Economics Association Journal, Vol. 2, pp. 101-12.

Appendix-A (House Building Loan Policy, 2018))

নং-০৭.০০.০০০০.২০৬.৯৯.০০৭.১৯-৪৭

তারিখঃ ২২ ফাল্গুন, ১৪২৫ বঃ
০৬ মার্চ, ২০১৯ খ্রিঃ

পরিপত্র

বিষয়: সরকারি কর্মচারীদের জন্য ব্যাংকিং ব্যবস্থার মাধ্যমে গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রদান সংক্রান্ত নীতিমালা।

১। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রবর্তনঃ

- (ক) এই নীতিমালা ‘সরকারি কর্মচারীদের জন্য ব্যাংকিং ব্যবস্থার মাধ্যমে গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রদান নীতিমালা’ ২০১৮ নামে অভিহিত হবে।
- (খ) এই নীতিমালা ০১-০৭-২০১৮ তারিখ হতে কার্যকর হবে।

২। সংজ্ঞাঃ

বিষয় ও প্রসঙ্গের পরিপন্থি কোন কিছু না থাকলে এই নীতিমালায়-

- (ক) গৃহ নির্মাণ ঋণ অর্থ বাড়ি (আবাসিক) নির্মাণের জন্য একক ঋণ, জমি ক্রয়সহ বাড়ি (আবাসিক) নির্মাণের জন্য গুপ্ত ভিত্তিক ঋণ, জমিসহ তৈরি বাড়ি ক্রয়ের জন্য একক ঋণ এবং ফ্ল্যাট ক্রয়ের জন্য ঋণকে বুঝাবে;
- (খ) সরকারি কর্মচারী অর্থ গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের আওতাধীন মন্ত্রণালয়/বিভাগ/অধিদপ্তর/পরিদপ্তর/কার্যালয়সমূহে শুধুমাত্র স্থায়ী পদের বিপরীতে নিয়োগপ্রাপ্ত কর্মচারী (সামরিক/বেসামরিক)। রাষ্ট্রায়ত্ত্ব ও স্বায়ত্তশাসিত প্রতিষ্ঠান, রাষ্ট্রীয় মালিকানাধীন কোম্পানি, পৃথক বা বিশেষ আইন দ্বারা সৃষ্ট প্রতিষ্ঠানে নিযুক্ত কর্মচারীগণ এ নীতিমালার আওতাভুক্ত হবেন না;
- (খখ) বাংলাদেশ জুডিসিয়াল সার্ভিসেস স্থায়ীভাবে নিয়োগপ্রাপ্ত সদস্যগণ সরকারি কর্মচারী হিসাবে গণ্য হবেন এবং এই নীতিমালার আওতাভুক্ত হবেন;
- (গ) ঋণ গ্রহীতা অর্থ গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের আওতাধীন মন্ত্রণালয়/বিভাগ/অধিদপ্তর/পরিদপ্তর/কার্যালয়সমূহে কর্মরত সরকারি কর্মচারী যারা এই নীতিমালার আওতায় গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রাপ্তির যোগ্যতা সম্পন্ন;
- (ঘ) সরকার বলতে অর্থ বিভাগ, অর্থ মন্ত্রণালয়কে বুঝাবে;
- (ঙ) ক্রয় বলতে স্থায়ীভাবে সম্পত্তি হস্তান্তর ছাড়াও সরকারি সংস্থা হতে গৃহ নির্মাণের জন্য লীজ গ্রহণকেও বুঝাবে।

৩। ঋণ প্রাপ্তির যোগ্যতাঃ

- (ক) গৃহ নির্মাণ/ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণের জন্য আবেদনকারী সরকারি কর্মচারীর চাকুরী স্থায়ী হতে হবে।
- (খ) গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রাপ্তির জন্য সর্বোচ্চ বয়সসীমা হবে ৫৮ (আটান) বছর।
- (গ) কোন সরকারি কর্মচারীর বিরুদ্ধে বিভাগীয় মামলা রুজু এবং দুর্নীতি মামলার ক্ষেত্রে চার্জশীট দাখিল হলে মামলার চূড়ান্ত নিষ্পত্তি না হওয়া পর্যন্ত এ নীতিমালার আওতায় ঋণ গ্রহণের জন্য যোগ্য বলে বিবেচিত হবেন না।
- (ঘ) সরকারি চাকুরীতে চুক্তিভিত্তিক, খন্ডকালীন ও অস্থায়ী ভিত্তিতে নিযুক্ত কোন কর্মচারী এই নীতিমালার আওতায় ঋণ পাওয়ার যোগ্য হবেন না।

৪। ঋণ প্রাপ্তির শর্তঃ

- (ক) এ নীতিমালার আওতায় একজন সরকারি কর্মচারী দেশের যেকোন এলাকায় গৃহ নির্মাণ ঋণ গ্রহণ করতে পারবেন।
- (খ) গৃহ নির্মাণ ঋণ গ্রহণের ক্ষেত্রে ভবনের নকশা উপযুক্ত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত হতে হবে।
- (গ) ঋণ প্রাপ্তির উদ্দেশ্যে প্রস্তাবিত ভূমি বা ফ্ল্যাট সম্পূর্ণ দায়মুক্ত হতে হবে।
- (ঘ) ঋণ প্রদানকারী ব্যাংক বা বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান কর্তৃক নির্ধারিত ব্যাংকে আবেদনকারীর একটি হিসাব থাকতে হবে। উক্ত হিসাবের মাধ্যমে সংশ্লিষ্ট কর্মচারীর বেতন/ভাতা/পেনশন এবং গৃহ নির্মাণ বা ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণ বিতরণ ও আদায় সংক্রান্ত সমুদয় কার্যক্রম পরিচালিত হবে।
- (ঙ) ফ্ল্যাট ক্রয়ের ক্ষেত্রে কেবলমাত্র সম্পূর্ণ তৈরি (Ready) ফ্ল্যাটের জন্য ঋণ প্রদান করা হবে। এক্ষেত্রে সরকারি সংস্থা কর্তৃক নির্মাণকৃত ফ্ল্যাট ক্রয়ের ক্ষেত্রে 'সম্পূর্ণ তৈরি ফ্ল্যাটের' শর্ত শিথিল করা যাবে।

৫। বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানঃ

- (ক) সরকারি কর্মচারীদের জন্য ব্যাংকিং ব্যবস্থার মাধ্যমে গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রদান করার ক্ষেত্রে রাষ্ট্র মালিকানাধীন তফসিলী ব্যাংকসমূহ এবং বাংলাদেশ হাউজ বিল্ডিং ফাইন্যান্স কর্পোরেশন বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান হিসাবে কার্যক্রমটি পরিচালনা করবে।
- (খ) সরকার অন্য যেকোন বাণিজ্যিক ব্যাংক এবং আর্থিক প্রতিষ্ঠানকে বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান হিসাবে নিয়োগ করতে পারবে।

৬। তহবিলের উৎসঃ

বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানসমূহ তাদের নিজস্ব তহবিল হতে সরকারি কর্মচারীদের জন্য গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রদান কার্যক্রম পরিচালনা করবে।

৭। ঋণ কার্যক্রম বাস্তবায়ন প্রক্রিয়াঃ

৭.১ ঋণ মঞ্জুরী ও বিতরণঃ

(ক) গ্রাহক নির্বাচনঃ

ঋণ গ্রহীতার আবেদনের প্রেক্ষিতে বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান এই নীতিমালায় অনুচ্ছেদ-৩ এ বর্ণিত ঋণ প্রাপ্তির যোগ্যতা, অনুচ্ছেদ-৪ এ বর্ণিত শর্তাবলী এবং উক্ত প্রতিষ্ঠানের নিজস্ব নীতিমালার সাথে সামঞ্জস্য রেখে সরকার নির্ধারিত সিলিং (সংযোজনী-ক/সংযোজনী-খ) অনুসরণে ঋণ অনুমোদন করবে এবং ঋণ পরিশোধের চূড়ান্তকৃত সিডিউল (Negotiated repayment schedule) প্রস্তুত করবে।

(খ) ঋণ মঞ্জুরী প্রক্রিয়াকরণঃ

- (১) সরকারি কর্মচারী ও বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান-এর পারস্পরিক সুবিধা বিবেচনায় নিয়ে বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানের যে কোন শাখা অফিস হতে ঋণ মঞ্জুর ও বিতরণের বিষয়টি প্রক্রিয়াকরণ করা যাবে। এক্ষেত্রে, বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানসমূহ তাদের নিজস্ব গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রদান সংক্রান্ত যথাযথ পদ্ধতি (Due diligence) অনুসরণ করে সরকারি কর্মচারীদের গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রক্রিয়াকরণ করবে। তবে, সরকারি সংস্থা/কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্মিত ফ্ল্যাটের ক্ষেত্রে বরাদ্দ পত্রের উপর ভিত্তি করে ত্রি-পক্ষীয় ডিডের মাধ্যমে ঋণ প্রক্রিয়াকরণ করা যাবে।
- (২) ঋণ প্রদানের বিষয়ে সিদ্ধান্ত গৃহীত হলে ব্যাংক সাময়িক অনুমোদন ও ঋণ পরিশোধের চূড়ান্তকৃত সিডিউল (Negotiated repayment schedule) প্রস্তুত করবে।
- (৩) সরকারি কর্মচারী উক্ত সাময়িক অনুমোদন ও ঋণ পরিশোধের চূড়ান্তকৃত সিডিউলসহ (Negotiated repayment schedule) যথাযথ কর্তৃপক্ষের মাধ্যমে মঞ্জুরীপত্র জারি করার জন্য অর্থ বিভাগে আবেদন প্রেরণ করবে।
- (৪) অর্থ বিভাগ উক্ত আবেদনের ভিত্তিতে ঋণ পরিশোধের চূড়ান্তকৃত সিডিউল (Negotiated repayment schedule) প্রতিস্বাক্ষরপূর্বক সরকারি মঞ্জুরীর আদেশ জারি করবে। অর্থ বিভাগ এরূপ প্রক্রিয়া ই-নথিতে সম্পন্নপূর্বক ই-সাইনের মাধ্যমে মঞ্জুরী আদেশ দ্রুততার সাথে জারি করবে।

(গ) ঋণের সর্বোচ্চ সিলিং নির্ধারণঃ

- (১) সরকার কর্তৃক নির্ধারিত সর্বোচ্চ সিলিং (সংযোজনী-ক/সংযোজনী-খ) ও বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান কর্তৃক due diligence-এর মাধ্যমে নিরূপিত পরিমাণ-এ দুয়ের মধ্যে যা কম সে পরিমাণ ঋণ মঞ্জুর ও বিতরণ করা যাবে। তবে সিলিং নির্ধারণের ক্ষেত্রে জমিসহ তৈরি বাড়ি ক্রয় এবং ফ্ল্যাটের ক্রয় মূল্যের সাথে রেজিস্ট্রেশন ফি অন্তর্ভুক্ত করতে হবে।
- (২) ফ্ল্যাট ক্রয়ের ক্ষেত্রে ঋণ প্রদানের জন্য ডেট (Debt) ইকুইটি রেশিও হবে ৯০:১০।

(ঘ) ঋণের সুদঃ

- (১) সরকারি কর্মচারীদের গৃহ নির্মাণ ঋণের সুদের হার হবে সর্বোচ্চ ১০%। এটি হবে সরল সুদ এবং সুদের উপর কোন সুদ আদায় করা হবে না। ঋণ গ্রহীতা কর্মচারী ব্যাংক রেটের সমহারে (বর্তমানে যা ৫%) সুদ পরিশোধ করবে।
- (২) সুদের অবশিষ্ট অর্থ সরকার ভর্তুকি হিসাবে প্রদান করবে।
- (৩) সরকার সময়ে সময়ে বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানের সাথে আলোচনাপূর্বক সুদের উপরোক্ত হার পুনঃনির্ধারণ করতে পারবে। তবে পুনঃনির্ধারিত অনুরূপ সুদের হার কেবল মাত্র নতুন ঋণ গ্রহীতার ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে।

(ঙ) ফিঃ

ঋণ গ্রহীতাকে গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রাপ্তির জন্য প্রসেসিং ফি অথবা আগাম ঋণ পরিশোধের ক্ষেত্রে কোন প্রকার অতিরিক্ত ফি প্রদান করতে হবেনা।

(চ) সম্পত্তি বন্ধকীকরণঃ

- (১) গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রদানের পূর্বে যে সম্পত্তিতে ঋণ প্রদান করা হবে তা বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান বরাবর রেজিস্টার্ড দলিলমূলে বন্ধক প্রদান করতে হবে।
- (২) বাস্তবায়নকারী বাড়ি করার ক্ষেত্রে ঋণ গ্রহীতার মালিকানাধীন অপর কোন সম্পত্তি বন্ধক প্রদান করা যাবে।

(ছ) মঞ্জুরীকৃত ঋণ বিতরণের কিস্তিঃ

- (১) গৃহ নির্মাণ কাজের উপর ভিত্তি করে মঞ্জুরীকৃত ঋণ সর্বোচ্চ চারটি কিস্তিতে বিতরণযোগ্য হবে, যা বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান এবং গ্রাহক পর্যায়ে চূড়ান্ত করা যাবে। সংশ্লিষ্ট বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানের নির্ধারিত ব্যাংক শাখার নির্ধারিত হিসাব হতে ঋণের কিস্তি বিতরণ করা হবে।
- (২) সম্পূর্ণ তৈরি (Ready) ফ্ল্যাট অথবা জমিসহ তৈরি বাড়ি ক্রয়ের ক্ষেত্রে সমুদয় ঋণ এক কিস্তিতে প্রদান করা যাবে।

৭.২ ঋণের হিসাবায়ন পদ্ধতিঃ

- (ক) বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানসমূহ আসল, কর্মচারী কর্তৃক প্রদেয় সুদ এবং ভর্তুকি বাবদ সরকার কর্তৃক প্রদত্ত সুদ পৃথকভাবে প্রদর্শনপূর্বক ঋণ পরিশোধের সিডিউল প্রস্তুত করবে।
- (খ) ঋণ গ্রহীতাগণকে ক্রমহ্রাসমান (Reducing balance) আসল টাকার উপর বার্ষিক ১০% সরল সুদ (৫% কর্মচারী কর্তৃক প্রদেয় এবং ৫% সরকার কর্তৃক ভর্তুকি হিসাবে প্রদেয়) ঋণ প্রদান করা হবে। অর্থাৎ এক্ষেত্রে সুদের উপর কোন সুদ আরোপ করা হবে না।
- (গ) অনিবার্য কারণবশত মাসিক কিস্তি পরিশোধে বিলম্ব হলে, বিলম্বের জন্য আরোপযোগ্য সুদ শেষ কিস্তির সাথে যুক্ত হবে।

৭.৩ ঋণের মেয়াদকাল ও আদায় পদ্ধতিঃ

(ক) ঋণ পরিশোধের মেয়াদঃ

- (১) ঋণ পরিশোধের মেয়াদকাল হবে সর্বোচ্চ ২০ বছর।

 ২৭

- (২) গৃহ নির্মাণের ক্ষেত্রে প্রথম কিস্তির ঋণের অর্থ প্রাপ্তির সর্বোচ্চ ০১ (এক) বছর পর এবং ফ্ল্যাট ক্রয়ের ক্ষেত্রে ঋণের অর্থ প্রাপ্তির সর্বোচ্চ ০৬ (ছয়) মাস পর ঋণ গ্রহীতা কর্তৃক মাসিক ঋণ পরিশোধ আরম্ভ হবে।

(খ) ঋণের মাসিক কিস্তি আদায় পদ্ধতিঃ

- (১) ঋণ গ্রহীতা যে ব্যাংক হতে ঋণ গ্রহণ করবে সে ব্যাংকে তার মাসিক বেতনের হিসাব খুলতে হবে। ঋণ গ্রহীতার মাসিক বেতন/ভাতা (সরকার কর্তৃক প্রদত্ত ভর্তুকির অংশসহ) বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানের নির্ধারিত ব্যাংক হিসাবে জমা হবে।
- (২) ঋণের কিস্তি ঋণ গ্রহীতার বেতন হিসাব হতে ঋণের মেয়াদকাল পর্যন্ত মাসিক ভিত্তিতে কর্তন করা হবে।
- (৩) ঋণ গ্রহীতার ব্যাংক হিসাব হতে প্রতি মাসে বেতন/ভাতা/ভর্তুকি জমা হওয়ার পর ঋণের কিস্তির টাকা প্রথমেই বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান কর্তন করবে এবং অবশিষ্ট অর্থ ঋণ গ্রহীতা কর্তৃক উত্তোলনযোগ্য হবে।
- (৪) ঋণ গ্রহীতা যদি অন্যত্র বদলী হয়ে যান তাহলে তাঁর সর্বশেষ বেতন সনদে গৃহ নির্মাণ ঋণের কিস্তি কর্তনের বিষয়টি উল্লেখ করা হবে এবং প্রয়োজন হলে নতুন কর্মস্থলে তাঁর বর্তমান ব্যাংক হিসাব স্থানান্তর করে নিতে হবে।
- (৫) ঋণ গ্রহীতার অবসর গ্রহণের ক্ষেত্রে, ঋণ গ্রহীতা তাঁর পিআরএল সময়কাল পর্যন্ত সরকার প্রদত্ত সুদ বাবদ ভর্তুকি সুবিধা প্রাপ্য হবেন। অবসর গ্রহণের পর সরকার কোন ভর্তুকি প্রদান করবে না।
- (৬) অবসর গ্রহণের পর ঋণের কিস্তি অপরিশোধিত থাকলে সুদের হার অপরিবর্তিত রেখে (১০%) প্রতিষ্ঠান-গ্রাহক সম্পর্কের ভিত্তিতে অবশিষ্ট ঋণ পুনর্গঠন (Re-arrange) করে নিতে পারবেন।
- (৭) অবসরপ্রাপ্ত কর্মচারীর পুনঃতফসিলকৃত ঋণের মাসিক কিস্তি আদায় নিশ্চিতকরণের লক্ষ্যে ঋণ গ্রহীতার মাসিক পেনশনের টাকা বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানের পূর্ব নির্ধারিত ব্যাংক হিসাবের মাধ্যমে পরিশোধের ব্যবস্থা অব্যাহত থাকবে।

(গ) স্বেচ্ছায় অবসর, চাকুরিচ্যুতি বা বাধ্যতামূলক অবসর প্রাপ্তির ক্ষেত্রে আদায় পদ্ধতিঃ

- (১) কোন কর্মচারী স্বেচ্ছায় চাকুরি ত্যাগ করলে অথবা সরকার কর্তৃক সংশ্লিষ্ট কর্মচারীকে বাধ্যতামূলক অবসর প্রদান/চাকুরি হতে বরখাস্ত/চাকুরিচ্যুত করা হলে আদেশ জারির তারিখ হতে ঋণের অবশিষ্ট মেয়াদের জন্য সুদ বাবদ প্রদত্ত ভর্তুকি সুবিধা প্রত্যাহার করা হবে।
- (২) এ ক্ষেত্রে ঋণগ্রহীতাকে বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানের নিজস্ব পোর্টফোলিও অনুযায়ী নির্ধারিত সুদ প্রদান করতে হবে। অপরিশোধিত অর্থ (যদি থাকে) সংশ্লিষ্ট কর্মচারীর পেনশন সুবিধা/ আনুতোষিক হতে আদায় করা হবে।

(ঘ) ঋণ গ্রহীতার মৃত্যু হলে আদায় পদ্ধতিঃ

- (১) কোন কর্মচারী মৃত্যুবরণ করলে সেক্ষেত্রে তাঁর পারিবারিক পেনশন দ্বারা সুদের হার অপরিবর্তিত রেখে (১০%) যতটুকু কিস্তি পরিশোধ করা যায় সে পরিমাণ আদায় সাপেক্ষে অবশিষ্ট ঋণের অংশ তাঁর প্রাপ্য আনুতোষিক হতে জমা প্রদানের ব্যবস্থা করা যাবে।
- (২) যদি আনুতোষিক এবং প্রাপ্য পারিবারিক পেনশন দ্বারা সম্পূর্ণ ঋণ আদায় নিশ্চিত না হয়, তাহলে তাঁর উত্তরাধিকারীর নিকট হতে সুদের হার অপরিবর্তিত রেখে অপরিশোধিত টাকা আদায়যোগ্য হবে।
- (৩) এক্ষেত্রে অপরিশোধিত পাওনা আদায়ের জন্য বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানের প্রচলিত নিয়ম পরিপালনযোগ্য হবে।

৮। সরকার কর্তৃক সুদ বাবদ ভর্তুকি প্রদান পদ্ধতিঃ

- (ক) এ নীতিমালায় সংযুক্ত মডেল সিডিউল অনুযায়ী প্রতিটি ঋণ হিসাবে কেইস-টু-কেইস ভিত্তিতে সুদ বাবদ প্রাপ্য মাসিক ভর্তুকির পরিমাণ নির্ধারণ করা হবে। অর্থ বিভাগ হতে সংশ্লিষ্ট কর্মচারীর নামে জারিকৃত মঞ্জুরী আদেশ অনুযায়ী উক্ত কর্মচারীর বেতন বিলের সাথে সরকার কর্তৃক প্রদত্ত ভর্তুকি বাবদ সুদের অংশ যুক্ত হবে।

25

(খ) বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান সংশ্লিষ্ট কর্মচারীর মাসিক বেতন/ভাতা ব্যাংক হিসাবে জমা হলে উক্ত হিসাব হতে ঋণের পূর্ণ কিস্তি আদায় করবে যাতে সংশ্লিষ্ট কর্মচারী কর্তৃক প্রদেয় আসল ও সুদ এবং সরকার কর্তৃক প্রদত্ত ভর্তুকি বাবদ সুদের অর্থ অন্তর্ভুক্ত থাকবে।

৯। ঋণ গ্রহীতার সংখ্যা নির্ধারণ ও নির্বাচন প্রক্রিয়াঃ

- (ক) গৃহ নির্মাণ ঋণের ভর্তুকি বাবদ সরকার সংশ্লিষ্ট অর্থবছরের বাজেটে নির্দিষ্ট আর্থিক বরাদ্দ রাখবে।
- (খ) বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানসমূহ সরাসরি সরকারি কর্মচারীদের নিকট হতে ঋণের আবেদন অনলাইনে (Online) গ্রহণ করবে এবং যথাযথ প্রক্রিয়া (Due diligence) অনুসরণপূর্বক বাছাই কার্য সম্পন্ন করবে। প্রাপ্ত আবেদনের ক্রমানুসারে ঋণ প্রদান করা হবে।
- (গ) একজন সরকারি কর্মচারী এ নীতিমালার আওতায় একবারে একটি বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান বরাবরে আবেদন করতে পারবে। তবে ঋণ প্রাপ্তির সকল যোগ্যতা থাকলে এবং শর্ত পূরণ করা সত্ত্বেও বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানের অপারগতার কারণে তার আবেদন গৃহীত না হলে তিনি অপর কোন বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানের বরাবরে আবেদন দাখিল করতে পারবেন।

১০। সরকারের সাথে চুক্তি সম্পাদনঃ

প্রতিটি বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠান এই নীতিমালার আওতায় সরকারের সাথে একটি সমঝোতা স্মারক/চুক্তি সম্পাদনপূর্বক সরকারি কর্মচারীদের জন্য ব্যাংকিং ব্যবস্থার মাধ্যমে গৃহ নির্মাণ ঋণ প্রদান কার্যক্রম শুরু করবে।

১১। মনিটরিং:

অর্থ বিভাগের আওতায় গঠিত একটি আন্তঃ মন্ত্রণালয় কমিটি এই নীতিমালার বাস্তবায়ন পরিবীক্ষণ করবে।

১২। অস্পষ্টতা দূরীকরণঃ

এই নীতিমালা বাস্তবায়নে কোন অস্পষ্টতা দেখা দিলে তা সরকার এবং বাস্তবায়নকারী প্রতিষ্ঠানসমূহের সাথে আলোচনার ভিত্তিতে নিষ্পত্তি করা যাবে।

১৩। এ নীতিমালাটি সরকারি কর্মচারীদের কল্যাণার্থে প্রণয়ন ও জারি করা হলো।

১৪। এ বিষয়ে ইতঃপূর্বে অর্থ বিভাগ হতে ৩০ জুলাই ২০১৮ তারিখে জারিকৃত ০৭.০০.০০০০.১০২.০০১.২০১৮-৪২৫ নং পরিপত্রটি অদ্য হতে বাতিল বলে গণ্য হলো। তবে উক্ত পরিপত্রের আওতায় ইতোমধ্যে গৃহীত কার্যব্যবস্থা বহাল থাকবে।

স্বাক্ষরিত/-

তারিখঃ ০৬/০৩/২০১৯

(আব্দুর রউফ তালুকদার)

অর্থ সচিব

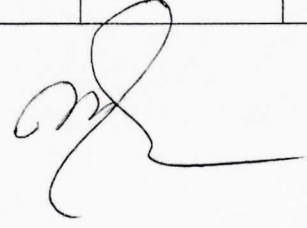
অনুলিপি সদয় জ্ঞাতার্থে ও কার্যার্থে (জ্যেষ্ঠতার ক্রমানুসারে নয়):

- ০১। মন্ত্রিপরিষদ সচিব, মন্ত্রিপরিষদ বিভাগ/মুখ্য সচিব, প্রধানমন্ত্রীর কার্যালয়।
- ০২। মহাহিসাব নিরীক্ষক ও নিয়ন্ত্রক, মহাহিসাব নিরীক্ষক ও নিয়ন্ত্রকের কার্যালয়, অডিট ভবন, ৭৭/৭, কাকরাইল, ঢাকা (তৌর আওতাভুক্ত সকল অফিসে অনুলিপি প্রেরণের জন্য অনুরোধ করা হলো)।
- ০৩। গভর্নর, বাংলাদেশ ব্যাংক, প্রধান কার্যালয়, মতিঝিল বা/এ, ঢাকা।
- ০৪। সিনিয়র সচিব/সচিব/ভারপ্রাপ্ত সচিব, (সকল মন্ত্রণালয়/বিভাগ) (তৌর আওতাভুক্ত সকল অফিসে অনুলিপি প্রেরণের জন্য অনুরোধ করা হলো)।
- ০৫। হিসাব মহানিয়ন্ত্রক, সিজিএ ভবন, সেগুনবাগিচা, ঢাকা (তৌর আওতাভুক্ত সকল অফিসে অনুলিপি প্রেরণের জন্য অনুরোধ করা হলো)।
- ০৬। কন্ট্রোলার জেনারেল, ডিফেন্স ফাইন্যান্স, বাংলাদেশ, সেগুনবাগিচা, ঢাকা।
- ০৭। বিভাগীয় কমিশনার, (সকল)।
- ০৮। রেজিস্ট্রার, বাংলাদেশের সুপ্রীম কোর্ট, সুপ্রীমকোর্ট, ঢাকা।
- ০৯। ব্যবস্থাপনা পরিচালক, বাংলাদেশ হাউস বিল্ডিং ফাইন্যান্স কর্পোরেশন, সদর দপ্তর, ঢাকা।
- ১০। ব্যবস্থাপনা পরিচালক, সোনালী ব্যাংক লিঃ, প্রধান কার্যালয়, মতিঝিল বাণিজ্যিক এলাকা, ঢাকা।
- ১১। ব্যবস্থাপনা পরিচালক, জনতা ব্যাংক লিঃ, প্রধান কার্যালয়, মতিঝিল বাণিজ্যিক এলাকা, ঢাকা।
- ১২। ব্যবস্থাপনা পরিচালক ও প্রধান নির্বাহী কর্মকর্তা, অগ্রণী ব্যাংক লিঃ, প্রধান কার্যালয়, দিলকুশা বা/এ, ঢাকা।
- ১৩। ব্যবস্থাপনা পরিচালক, রূপালী ব্যাংক লিঃ, প্রধান কার্যালয়, দিলকুশা বা/এ, ঢাকা।
- ১৪। জেলা প্রশাসক, (সকল)।
- ১৫। প্রধান হিসাব রক্ষণ কর্মকর্তা, (সকল)।
- ১৬। উপ-পরিচালক, বাংলাদেশ ফরমস ও প্রকাশনা অধিদপ্তর, তেজগাঁও, ঢাকা (বাংলাদেশ গেজেটের পরবর্তী সংখ্যায় প্রকাশের অনুরোধসহ)।
- ১৭। সিনিয়র সিস্টেমস্ এনালিস্ট, অর্থ বিভাগ, অর্থ মন্ত্রণালয় (অর্থ বিভাগের ওয়েব সাইটে প্রকাশের অনুরোধসহ)।

০৬/০৩/১৯
(মোঃ তাজুল ইসলাম)
সিনিয়র সহকারী সচিব
ফোনঃ ৯৫৪৬১২১

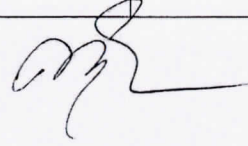
সরকার কর্তৃক নির্ধারিত সর্বোচ্চ সিলিং

ক্রমিক নং	সরকারি কর্মচারীদের বেতন গ্রেড/স্কেল	ঢাকা মহানগরী/সকল সিটি কর্পোরেশন/বিভাগীয় সদর	জেলা সদর	অন্যান্য এলাকা
১।	৫ম গ্রেড ও তদুর্ধ্ব (৪৩,০০০/- ও তদুর্ধ্ব)	৭৫ লক্ষ	৬০ লক্ষ	৫০ লক্ষ
২।	৯ম গ্রেড হতে ৬ষ্ঠ গ্রেড (২২,০০০/- হতে ৩৫,০০০/-)	৬৫ লক্ষ	৫৫ লক্ষ	৪৫ লক্ষ
৩।	১৩তম গ্রেড হতে ১০ম গ্রেড (১১,০০০/- হতে ১৬,০০০/-)	৫৫ লক্ষ	৪০ লক্ষ	৩০ লক্ষ
৪।	১৭তম গ্রেড হতে ১৪তম গ্রেড (৯,০০০/- হতে ১০,২০০/-)	৪০ লক্ষ	৩০ লক্ষ	২৫ লক্ষ
৫।	২০তম গ্রেড হতে ১৮তম গ্রেড (৮,২৫০/- হতে ৮,৮০০/-)	৩৫ লক্ষ	২৫ লক্ষ	২০ লক্ষ



বাংলাদেশ জুডিসিয়াল সার্ভিসে নিয়োজিত সদস্যগণের জন্য সর্বোচ্চ সিলিং

ক্রমিক নং	জুডিসিয়াল সার্ভিস-এর বেতন গ্রেড/স্কেল	ঢাকা মহানগরী/সকল সিটি কর্পোরেশন/বিভাগীয় সদর	জেলা সদর	অন্যান্য এলাকা
১।	৪র্থ গ্রেড ও তদুর্ধ্ব (৪৪,৪৫০/- ও তদুর্ধ্ব)	৭৫ লক্ষ	৬০ লক্ষ	৫০ লক্ষ
২।	৬ষ্ঠ গ্রেড ও ৫ম গ্রেড (৩০,৯৩৫/- হতে ৩৪,৫৪০/-)	৬৫ লক্ষ	৫৫ লক্ষ	৪৫ লক্ষ



Questionnaire

1. Are you aware of the introduction of the "Housing loan policy for government employee'2018"?
 (a) yes (b) No
2. Under "Housing loan policy for government employee'2018" , the amount of loan given to employee is from 20 lakh to 75 lakh based on different grades and on location of flat. Do you think the amount is reasonable/realistic?
 (a) yes (b) No © If No what is your opinion about the amount, clarify please:
3. One of the main objectives of introducing "Housing loan policy for government employee'2018" was that the government employees especially the new entrants will own a flat or a house. Do you think new entrants are enjoying this benefit?
 (b) yes (b) No © If No clarify please:
4. Do you think government initiative of providing a house/flat with low interest (simple interest) rate will help to improve service delivery process among the employees?
 (a) Yes (b)No ©If any comments please
5. Do you think the facility of possessing a house/flat will help to minimize corruption among the employees?
 (a) Yes (b) No (c) Others (Clarify)
6. Do you think this housing finance has /will make your life more secured (with the loan liability)?
 (a) Yes (b) No
7. Is any indirect relationship between car loan service facility (50000/Month) and house loan application tendency?
 (a) Yes (b) No
8. Some people say that housing finance policy of government employee should be like the housing loan policy of banking system employees. Do you agree?
 (a) Yes (b) No
9. Do you have any idea about the housing loan policy of banking system employees?
 (a) Yes (b) No
10. Do you have any suggestion about the improvement or amendment of the housing loan policy of government employee' 2018?

“Policy on house building loan for government employees through banking system, 2018’.

Salient features

- i) Loan will be provided from banking system initially through state owned scheduled banks (Sonali, Agrani, Janata & Rupali) & Bangladesh House Building Finance Corporation.
- ii) Loan for construction of house in any area of the country or purchase of ready flat.
- iii) For flat purchase Debt – Equity ratio will be 90:10.
- iv) Interest rate - simple interest rate & of 10% (9% from 29 December 2019). Loan recipient pay according to bank rate (now 4%) & rest by government as subsidy.
- v) Loan disbursed in a maximum of 4 installments for construction of house & for ready flat- single installment.
- vi) Repayment period maximum - 20 years
- vii) Maximum grace period- one year (for construction of house) & six months (for flat purchase)
- viii) Can apply until 58 years of age
- ix) Salary account and loan account must be same
- x) Maximum Ceilings are as follows:

Grade	Location where the flat or house to be constructed		
	Dhaka/City Corporations /Divisional Cities	District Headquarters	Other Areas
5 th and above	75 lakh	60 lakh	50 lakh
9 th to 6 th	65 lakh	55 lakh	45 lakh
13 th to 10 th	55 lakh	40 lakh	30 lakh
17 th to 14 th	40 lakh	30 lakh	25 lakh
20 th to 18 th	35 lakh	25 lakh	20 lakh

*****Must have online salary bill submission capacity (iBAS++ account)

Appendix-C (Janata Bank Limited)

ফ্ল্যাট ক্রয়/বাড়ি নির্মাণ ঋণ আবেদনের সাথে দাখিলকৃত কাগজপত্র

- ১। সাদা কাগজে ঋণের আবেদনপত্র(সঞ্চয়ী হিসাব নং উল্লেখপূর্বক)।
- ২। জনতা ব্যাংকের নির্ধারিত ফরমে আবেদনপত্র।
- ৩। অন্য ব্যাংক ও আর্থিক প্রতিষ্ঠান হতে গৃহীত দায়-দেনার বিস্তারিত বিবরণ এবং হালনাগাদ সিআইবি সংগ্রহের নিমিত্তে সরবরাহকৃত অঙ্গীকারনামায় স্বাক্ষর।
- ৪। আয়কর প্রত্যয়ন পত্র (TIN)।
- ৫। NID/পাসপোর্টের ফটোকপি এবং ৩(তিন) কপি ছবি।
- ৬। ক্রয়তথ্য এপার্টমেন্টের বিদ্যুৎ বিলের ফটোকপি(প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)।
- ৭। ঋণ আবেদনকারীর এবং নিশ্চয়তাদানকারীর ঋণ পরিশোধের অঙ্গীকারনামা।
- ৮। আবেদনকারী এবং নিশ্চয়তাদানকারীর বেতনভাতাদি আয়ের প্রমাণপত্র।
- ৯। আবেদনকারীর ঋণ দায় না থাকার ঘোষণাপত্র।
- ১০। এপার্টমেন্ট ক্রয়ের বায়নাপত্র।
- ১১। রাজউক কর্তৃক অনুমোদিত নকশা।
- ১২। রাজউক কর্তৃক নির্মাণ অনুমোদনপত্র।
- ১৩। দায়মুক্ত সনদপত্র।
- ১৪। দায়মুক্ত সনদপত্রের জন্য জমাকৃত টাকার মূল রশিদ।
- ১৫। হালনাগাত খাজনা পরিশোধের রশিদ।
- ১৬। বিক্রেতার নামে ফ্ল্যাট বাটোয়ারা রেজিস্টার্ড দলিল।
- ১৭। বিক্রেতার নামজারী এবং ডুপ্লিকেট কার্বন রশিদ।
- ১৮। ঢাকা সিটি জরিপ।
- ১৯। বিক্রেতার সাফকবলা দলিল/রেজিস্টার্ড পাওয়ার অব এটর্নী।
- ২০। বায়া দলিলসমূহ।
- ২১। প্লটের সয়েল টেস্ট রিপোর্ট এর ফটোকপি।
- ২২। ইমারতের কাঠামো নকশার ফটোকপি ও ভারবহন সনদ {৬(ছয়) তলা পর্যন্ত ভবনের ক্ষেত্রে কর্পোরেশনের নির্ধারিত ছক মোতাবেক কমপক্ষে ৫ বছরের এবং ৭(সাত) ও তদুর্ধ্ব তলা ভবনের ক্ষেত্রে ১০ বছরের নির্মাণ ও ডিজাইন অভিজ্ঞতা সম্পন্ন গ্রাজুয়েট সিভিল ইঞ্জিনিয়ার/প্রকৌশল পরামর্শদাতা প্রতিষ্ঠান কর্তৃক প্রদত্ত ভারবহন সনদ, সনদ প্রদানকারী প্রকৌশলীকে অবশ্যই ইনস্টিটিশন অফ ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ এর সদস্য হতে হবে}।
- ২৩। ডেভেলপার কোম্পানী সংঘ স্মারক, সংঘবিধি ও রিহাব এর নিবন্ধন সনদ এর সত্যায়িত ফটোকপি।
- ২৪। ডিজাইন মোতাবেক কাজ করার ব্যাপারে ডেভেলপার প্রতিষ্ঠান কর্তৃক প্রদত্ত আন্ডারটেকিং।
- ২৫। অন্য কোন ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানে ঋণ নাই মর্মে ডেভেলপার কর্তৃক ৩০০(তিনশত)টাকার স্ট্যাম্প পেপারে ঘোষণাপত্র।
- ২৬। সিএস, আরএস এবং এসএ পর্চা সমূহের সার্টিফাইড কপি।
- ২৭। Location Map এর কপি(গ্রাহক কর্তৃক স্বাক্ষরিত হতে হবে)।
- ২৮। ঋণ প্রদানকারী সংস্থা কর্তৃক নির্ধারিত ব্যাংকে, কর্মচারীর ব্যাংক হিসাবে তাঁর বেতন-ভাতা Electronic Fund Transfer (EFT) এর মাধ্যমে প্রেরণ সংক্রান্ত প্রত্যয়নপত্র।
- ২৯। সরকারী কর্মচারীদের জন্য ব্যাংকিং ব্যবস্থার মাধ্যমে গৃহ নির্মাণ ঋণের প্রাপ্যতা সংক্রান্ত প্রত্যয়নপত্র।
- ৩০। সকল কাগজপত্রাদি সংশ্লিষ্ট অফিস কর্তৃক সত্যায়িত করে জমা দিতে হবে।
- ৩১। ঋণ আবেদনে দাখিলকৃত দলিলাদি/কাগজপত্রাদি যথাযথ সঠিক আছে মর্মে ঋণ আবেদনকারীর অঙ্গীকার নামা।

Appendix-D (Rupali Bank Limited)

রূপালী ব্যাংক লিমিটেড

ফ্ল্যাট ক্রয় ঋণের আবেদনের সংগে দাখিলতব্য দলিল ও কাগজপত্রের তালিকাঃ(চেকলিস্ট)

* প্রাইভেট ফ্ল্যাট ক্রয়ের ক্ষেত্রেঃ

১. জমির মূল মালিকানা দলিল;
২. এস.এ/আর.এস রেকর্ডিয় মালিক থেকে মালিকানা স্বত্বের প্রয়োজনীয় ধারাবাহিক দলিল;
৩. সি.এস,এস.এ,আর.এস,বি.এস ও প্রযোজ্য ক্ষেত্রে সিটি জরিপ খতিয়ানের জাবেদা নকল;
৪. জেলা/সাব-রেজিস্ট্রি অফিস কর্তৃক ইস্যুকৃত ১২ (বার) বছরের নির্দায় সনদ (এন.ই.সি)।
৫. ফ্ল্যাট ক্রয়ের রেজিস্ট্রিকৃত বায়না চুক্তি;
৬. ফ্ল্যাটের মালিকানা দলিল (বন্ধক প্রদানের পূর্বে)।

* সরকারি ফ্ল্যাট ক্রয়ের ক্ষেত্রে :

১. ফ্ল্যাটের বরাদ্দপত্রের ফটোকপি;
২. দখল হস্তান্তর পত্রের ফটোকপি;
৩. বরাদ্দকারী প্রতিষ্ঠান হতে বন্ধক অনুমতি পত্র;
৪. ফ্ল্যাটের মালিকানা দলিল (বন্ধক প্রদানের পূর্বে);

*অন্যান্য কাগজপত্র : (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)

১. নামজারী খতিয়ানের জাবেদা নকল,ডি.সি.আর হাল সনের খাজনা রশিদ;
- ২.জমির মালিকপক্ষ কর্তৃক ডেভেলপারকে প্রদত্ত রেজিস্ট্রিকৃত আম মোক্তার নামা দলিল;
- ৩.জমির মালিক এবং ডেভেলপার এর সাথে রেজিস্ট্রিকৃত ফ্ল্যাট বন্টনের চুক্তিপত্র;
৪. অনুমোদন পত্রসহ অনুমোদিত নকশার ফটোকপি;
৫. প্রটেক্টর সয়েল টেষ্ট রিপোর্ট এর ফটোকপি;
৬. ইমারতের কাঠামো নকশার ফটোকপি ও ভারবহন সনদ { ৬ (ছয়) তলা পর্যন্ত ভবনের ক্ষেত্রে ব্যাংকের নির্ধারিত ছক মোতাবেক কমপক্ষে ৫ বছরের এবং ৭ (সাত) ও তদুর্ধ্ব তলা ভবনের ক্ষেত্রে ১০ বছরের নির্মাণ ও ডিজাইন অভিজ্ঞতা সম্পন্ন গ্রাজুয়েট সিভিল ইঞ্জিনিয়ার/প্রকৌশল পরামর্শদাতা প্রতিষ্ঠান কর্তৃক প্রদত্ত ভারবহন সনদ, সনদ প্রদানকারী প্রকৌশলীকে অবশ্যই ইনস্টিটিউশন অফ ইঞ্জিনিয়ার্স বাংলাদেশ এর সদস্য হতে হবে } ;
- ৭.ডেভেলপার কোম্পানীর সংঘ স্মারক/সংঘবিধি/রিহ্যাব এর নিবন্ধন সনদ এর সত্যায়িত ফটোকপি;
- ৮.ডিজাইন মোতাবেক কাজ করার ব্যাপারে ডেভেলপার প্রতিষ্ঠান/মালিকপক্ষ কর্তৃক প্রদত্ত আভারটেকিং;
- ৯.অন্য কোন ব্যাংক/আর্থিক প্রতিষ্ঠানে ঋণতব্য ফ্ল্যাটের বিপরীতে ঋণ নাই মর্মে ডেভেলপার প্রতিষ্ঠান/মালিকপক্ষ কর্তৃক স্ট্যাম্প পেপারে ঘোষণাপত্র;
১০. আবেদনকারীর জাতীয় পরিচয় পত্রের সত্যায়িত কপি, বেতন সনদ পত্র, সত্যায়িত ছবি ও স্বাক্ষর;