



اپنے پیاروں کے لیے خریدیں روشن اپنا گھر

روشن ڈیجیٹل اکاؤنٹ کے حامل غیر مقیم پاکستانی اب پاکستان
میں اپنے پیاروں کے لیے گھر کی تعمیر، خریداری یا تزئین و آرائش
کراسکتے ہیں۔



State Bank of Pakistan, I.I. Chundrigar Road,
Karachi, Pakistan UAN:111-727-111

درخواست دینے کا طریقہ

- مرحلہ 1: اپنے روشن ڈیجیٹل اکاؤنٹ پر لاگ ان کیجیے
- مرحلہ 2: اپنے بینک کے آر ڈی اے ویب پیج سے Apply for Roshan Apna Ghar کو منتخب کیجیے۔
- مرحلہ 3: 'Self-Financing'، 'Bank Financing'، یا 'Off-Plan Financing' میں سے کسی ایک کا انتخاب کریں۔
- مرحلہ 4: 'Bank Financing' کی صورت میں 'Non-Lien Financing' یا 'Lien Financing' میں سے کسی ایک کا انتخاب کریں۔
- مرحلہ 5: 'Self-Financing' کی صورت میں 'Property of my choice' یا 'Bank's pre-approved projects' میں سے کوئی ایک منتخب کریں۔
- مرحلہ 6: 'Off-Plan Financing' کی صورت میں 'Bank's pre-approved projects' میں سے کسی ایک کو منتخب کریں۔
- مرحلہ 7: اپنی ذاتی معلومات، پراپرٹی کی معلومات فراہم کریں اور مطلوبہ دستاویزات اپ لوڈ کیجیے۔
- مرحلہ 8: شرائط و ضوابط سے اتفاق کریں اور اپنی درخواست جمع کروائیں۔

دیگر فنانشنگ کی طرح اس کے لیے بھی بینک، بلڈر اور قرض لینے والے کے درمیان سہ فریقی معاہدے کی ضرورت ہوتی ہے تاکہ بلڈر، بینک اور قرض لینے والے کے کردار اور ذمہ داریوں کو واضح طور پر بیان کیا جا سکے۔ آف پلان فنانشنگ کے انتظامات ہر بینک اور ہر بلڈر کے لیے مختلف ہو سکتے ہیں۔

ذاتی موجودگی درکار نہیں

سرمایہ کاری یا نیا پاکستان سرٹیفکیٹس کی ضمانت کی بنیاد پر بینک فنانشنگ کے ذریعے جائیداد خریدنے کی صورت میں کسی این آر پی کے نام پر جائیداد کی رجسٹریشن اور منتقلی کے لیے خریدار کا ذاتی طور پر موجود ہونا لازم نہیں۔

جائیداد کی ضمانت کی بنیاد پر فنانشنگ کی صورت میں، جہاں جائیداد بینک کے حق میں گروی رکھی جائے، خریدار کو یہ اختیار دیا گیا ہے کہ وہ پاکستان میں کسی شخص کو دیے گئے کسی خصوصی پاور آف اٹارنی (ایس پی اے) کے ذریعے یا خود حاضر ہو کر رہن کی دستاویز پر عمل کروائے۔ مندرجہ ذیل ٹیبل مختلف موقعوں پر خریدار کی ذاتی موجودگی کی ضرورت کی وضاحت کرتا ہے:

ذاتی مالکاری	جائیداد کی ضمانت کی بنیاد پر قرضہ	نیا پاکستان سرٹیفکیٹس کی ضمانت کی بنیاد پر قرضہ
غیر مقیم پاکستانی واحد مالک	غیر مقیم پاکستانی واحد مالک	غیر مقیم پاکستانی واحد مالک
منتقلی/ فروخت کی دستاویز پر عمل درآمد کے لیے موجودگی ضروری نہیں (یک طرفہ لین دین کے طور پر عمل درآمد)۔	خریدار خود موجود ہوگا یا منتقلی/ فروخت کی دستاویز پر عمل درآمد اور بینک کے حق میں رہن کے لیے پاور آف اٹارنی جاری کر سکتا ہے۔	منتقلی/ فروخت کی دستاویز پر عمل درآمد کے لیے خریدار کی موجودگی ضروری نہیں (یک طرفہ لین دین کے طور پر عمل درآمد)۔ رہن درکار نہیں۔
کسی مقیم پاکستانی کے ساتھ غیر مقیم پاکستانی کی مشترکہ ملکیت	کسی مقیم پاکستانی کے ساتھ غیر مقیم پاکستانی کی مشترکہ ملکیت	کسی مقیم پاکستانی کے ساتھ غیر مقیم پاکستانی کی مشترکہ ملکیت
منتقلی/ فروخت کی دستاویز پر عمل درآمد کے لیے موجودگی ضروری نہیں۔	ذاتی موجودگی ضروری نہیں؛ شریک مالک منتقلی/ فروخت کی دستاویز پر عمل درآمد اور رہن کی تیاری کا پراسیس مکمل کرے گا۔	منتقلی/ فروخت کی دستاویز پر عمل درآمد کے لیے موجودگی ضروری نہیں (یک طرفہ لین دین کے طور پر عمل درآمد)۔ رہن درکار نہیں۔



تعارف

روشن اپنا گھر سمندر پار پاکستانیوں کے لیے بینک دولت پاکستان کا ایک اور تاریخی اقدام ہے

جسے قومی شناختی کارڈ (NICOP) یا پاکستان اوریجن کارڈ (POC) رکھنے والے غیرمقیم پاکستانی اپنی رقم یا بینک فنانسنگ کے ذریعے پاکستان میں گھر یا جائیداد کو ڈجیٹل طریقے سے خریدنے، تعمیر کرنے اور تزئین و آرائش میں مدد دینے کے لیے استعمال کرسکتے ہیں۔وہ اپنی مرضی کی جائیداد خرید سکتے ہیں یا بینک کے پہلے سے منظور شدہ پراجیکٹس میں سے کوئی جائیداد چُن سکتے ہیں۔ روشن ڈجیٹل اکاؤنٹس (RDA) کے ذریعے ریٹل اسٹیٹ میں کی گئی تمام سرمایہ کاری مکمل طور پر قابل منتقلی ہے اور مکمل اور حتمی ٹیکسیشن کی حامل ہے جبکہ ٹیکس گوشوارے بھرنے کی بھی کوئی شرط نہیں۔

پاکستان میں اپنی رقم سے جائیداد خریدیں

غیر مقیم پاکستانی روشن اپنا گھر پلیٹ فارم کو استعمال کرکے اپنی رقم سے پاکستان میں جائیداد خرید سکتے ہیں۔ انہیں صرف آر ڈی اے میں شریک بینکوں کے روشن اپنا گھر ویب پیج پر جانا ہوگا، بینک کے پہلے سے منظور شدہ پراجیکٹس میں سے کوئی جائیداد منتخب کرنی ہوگی یا اپنی مرضی کی جائیداد کی تفصیلات فراہم کرنی ہوں گی، جائیداد کی ملکیتی دستاویزات کی نقول اپ لوڈ کرنا ہوں گی، فروخت کنندہ کی تفصیلات دینی ہوں گی اور خریداری اور منتقلی کے عمل کو مکمل کرنے اور سرمایہ کار کے نام پر جائیداد کو منتقل کرنے کے لیے پاکستان میں کسی شخص کو نامزد کرنا ہوگا۔ جائیداد کی قیمت جانچنے اور فروخت کنندہ کی ضروری جانچ پڑتال کے بعد بینک فروخت کنندہ کو براہ راست یا خریدار کے نامزد شخص کے ذریعے ادائیگی کردے گا۔

بینک فنانسنگ سے جائیداد خریدیں

غیر مقیم پاکستانی پاکستان میں روایتی یا شریعت سے ہم آہنگ بینک فنانسنگ پُرکشش نرخوں پر حاصل کرسکتے ہیں۔ روشن اپنا گھر کے تحت فنانسنگ اپنی منتخب کردہ جائیداد یا بینکوں کی ویب سائٹس پر دستیاب پہلے سے منظور شدہ پراجیکٹس کی فہرست میں سے منتخب کردہ جائیداد خریدنے کے لیے حاصل کی جاسکتی ہے۔ درخواست گزار فنانسنگ کی درخواست دینے سے پہلے یا بینک کی فنانسنگ حد کی منظوری کے بعد جائیداد منتخب کرسکتا ہے۔ چونکہ بینک منظور شدہ پراجیکٹس کی ضروری جانچ پڑتال پہلے ہی کرچکے ہیں اس لیے پہلے سے منظور شدہ پراجیکٹس کی جائیدادوں میں سرمایہ کاری کرنے یا ان کے لیے فنانسنگ حاصل کرنے کی صورت میں ان کی سرمایہ کاری یا فنانس کی درخواستوں کی پراسیسنگ زیادہ تیزی سے ہوگی۔

روشن اپنا گھر کے ذریعے فنانسنگ کی اہم خصوصیات

- روایتی کے ساتھ ساتھ شریعت سے ہم آہنگ فنانسنگ کی دستیابی
- 3 سے 25 سال کی لچکدار میعاد
- جائیداد کا مفت بیمہ
- متغیر (variable) اور معینہ (fixed) شرح کے نرخوں کی دستیابی
- مکمل ڈجیٹل پراسیسنگ

دستیاب فنانسنگ کی قسمیں

1۔ نارمل ہاؤس فنانسنگ

الف۔ نیا پاکستان سرٹیفکیٹس کی ضمانت کی بنیاد پر قرضہ (Lien Based Financing)

- غیر مقیم پاکستانی باشندے آر ڈی اے میں اپنے ڈپازٹ کی رقم یا نیا پاکستان سرٹیفکیٹ کو بینک کے پاس بطور ضمانت رکھوا کر ہاؤس فنانس کی سہولت حاصل کر سکتے ہیں۔

- بینک مکان کی خریداری یا تعمیر کے لیے جائیداد کی 100 فیصد مالیت تک قرضہ جاری کر سکتے ہیں۔
- مکان کی تزئین و آرائش کے لیے جائیداد کی 40 فیصد مالیت تک قرضہ دستیاب ہے۔
- قرض لینے والا فنانسنگ کی تمام دستاویزات پر ڈجیٹل طریقے سے دستخط کرے گا، جائیداد کی خریدار کے نام منتقلی کے لیے بھی خریدار کی ذاتی موجودگی لازم نہیں۔
- تاہم قرض لینے والا پاکستان میں کسی بھی فرد کو جائیداد کی خریداری کا عمل مکمل کرنے اور جائیداد کی خریدار کے نام منتقلی کے لیے نامزد کرے گا۔

ب۔ جائیداد کی ضمانت کی بنیاد پر قرضہ

- خریدی جانے والی جائیداد کو رہن رکھوا کر نارمل ہاؤس فنانس کی پیشکش کی جاتی ہے۔
- مکان کی خریداری یا تعمیر کے لیے جائیداد کی 85 فیصد مالیت تک بینک کا قرضہ دستیاب ہے۔
- مکان کی تزئین و آرائش کے لیے جائیداد کی 30 فیصد مالیت تک یا زیادہ سے زیادہ ایک کروڑ روپے تک قرضہ دستیاب ہے۔
- صارف فنانسنگ کی دستاویزات پر ڈجیٹل طریقے سے دستخط کرے گا۔ جائیداد کی ملکیتی دستاویزات حاصل کرنے کے لیے اور اس جائیداد پر بینک کا چارج وضع کرنے کے لیے خریدار کی ذاتی موجودگی یا پاکستان میں کسی بھی فرد کو اپنا مجاز نمائندہ (attorney) بنانا ضروری ہوگا۔
- اسپیشل پاور آف اٹارنی (ایس پی اے) کا نمونہ بینک کی ویب سائٹ پر موجود ہے۔ قرض لینے والا اسے ڈاؤن لوڈ اور پرنٹ کر کے اپنے موجودہ رہائشی ملک میں پاکستانی سفارت خانے سے اس کی تصدیق کرائے گا۔ بعد ازاں یہ دستاویز پاکستان میں ’ایس پی اے‘ (attorney) کے حامل فرد کو بھجوائے گا۔ یہ مجاز نمائندہ مطلوبہ اسٹامپ چسپاں کر کے پاکستان میں دفتر خارجہ جائے گا جہاں ’ایس پی اے‘ کی تصدیق ہوگی۔
- پاکستانی سفارت خانوں اور پاکستان میں دفتر خارجہ نے آر ڈی اے کے ’ایس پی اے‘ کی ترجیحی طور پر تصدیق کے لیے خصوصی انتظامات کیے ہیں۔

بے حد پرکشش فنانسنگ ریٹ

قیمت بندی کا طریقہ	نیا پاکستان سرٹیفکیٹس کی ضمانت کی بنیاد پر قرضہ	جائیداد کی ضمانت کی بنیاد پر قرضہ
متغیر(variable) شرح	ایک سالہ کائبور (KIBOR)	کائبور (KIBOR) + 1.5 فیصد
معینہ (fixed) شرح*	پی کے آر وی (PKRV) 5 سالہ پی آئی بی (PIB)	پی کے آر وی (PKRV) 5 سالہ پی آئی بی (PIB) + 1.5 فیصد

* معینہ شرح کی نئی سطح 5 سال بعد طے کی جائے گی اور اس کی بنیاد اُس وقت 5 سالہ پی آئی بی کی پی کے آر وی شرح ہوگی۔ قرض لینے والے کو 5 سال مکمل ہونے کے بعد یہ اختیار ہوگا کہ متغیر شرح کا طریقہ کار اپنا لے۔

2۔ ’میرا پاکستان میرا گھر‘ کے تحت فنانسنگ

(مارک اپ کی سرکاری سبسڈی اسکیم)

’روشن اپنا گھر‘ پراڈکٹ کے تحت آر ڈی اے ہولڈرز کے لیے ’میرا پاکستان میرا گھر‘ اسکیم کی مکاناتی قرضے (housing finance) کی سہولت پہلے سے طے شدہ سطحوں (tiers) کے مطابق دستیاب ہے۔

سطح	ہاؤسنگ یونٹ کا سائز	زیادہ سے زیادہ قیمت (بڑسنگ یونٹ کی ملکیت ویلیو پاکستانی روپے میں)	زیادہ سے زیادہ قرضہ (پاکستانی روپے)	صارف کے لیے قیمت (ریٹیل رے)
سطح 1 (نیفڈا)* پراجیکٹ)	الف۔ 125 مربع گز (5 مرلہ) تک کا مکان، جس کا زیادہ سے زیادہ کورڈ ایریا 850 مربع فٹ ہو	3.5 ملین	2.7 ملین	پہلے 5 سال کے لیے 3 فیصد، اور اگلے 5 سال کے لیے 5 فیصد
	ب۔ فلیٹ / اپارٹمنٹ جس کا زیادہ سے زیادہ کورڈ ایریا 850 مربع فٹ ہو			• 10 سال سے زائد عرصے کے لیے= ایک سالہ کائبور + 2.5 فیصد
سطح 2 (نیفڈا پراجیکٹ کے علاوہ)	الف۔ 125 مربع گز (5 مرلہ) تک کا مکان	کوئی حد نہیں	6 ملین	• پہلے 5 سال کے لیے 5 فیصد، اور اگلے 5 سال کے لیے 7 فیصد
	ب۔ فلیٹ / اپارٹمنٹ جس کا زیادہ سے زیادہ کورڈ ایریا 1250 مربع فٹ ہو			• 10 سال سے زائد عرصے کے لیے= ایک سالہ کائبور+ 4 فیصد
سطح 3 (نیفڈا پراجیکٹ کے علاوہ)	الف۔ 250 مربع گز (10 مرلہ) تک کا مکان	کوئی حد نہیں	10 ملین	• پہلے 5 سال کے لیے 7 فیصد، اور اگلے 5 سال کے لیے 9 فیصد
	ب۔ فلیٹ / اپارٹمنٹ جس کا زیادہ سے زیادہ کورڈ ایریا 2000 مربع فٹ ہو			• 10 سال سے زائد عرصے کے لیے= ایک سالہ کائبور + 4 فیصد
قرضے کی مدت	کم از کم 5 سال اور زیادہ سے زیادہ 20 سال			

* نیفڈا (NAPHA): نیا پاکستان ہاؤسنگ اینڈ ڈیولپمنٹ اتھارٹی؛ کائبور: KIBOR

پہلے سے منظور شدہ منصوبے

غیر مقیم پاکستانیوں کی سہولت کے لیے، پہلے سے منظور شدہ منصوبوں کی فہرست آر ڈی اے بینکوں کی ویب سائٹ پر موجود ہے، تاکہ وہ پاکستان میں ریٹل اسٹیٹ میں سرمایہ کاری کر سکیں یا ہاؤسنگ یا مارگیج فنانس لے سکیں۔ ان منصوبوں کے لیے بینکوں نے ضروری جانچ پڑتال مکمل کی ہے یا ان کے لیے قرضہ دیا ہے۔

پہلے سے منظور شدہ منتخب منصوبوں کے لیے آف پلان فنانسنگ آپشن

قرض لینے والے اکثر ان ہاؤسنگ یونٹس میں سرمایہ کاری یا قرضے کے خواہش مند ہوتے ہیں ، جو زیر تعمیر ہوں اور جنھیں بلڈر یا ڈویلپر کو ڈاؤن پیمنٹ پر یا قسطوں پر ادائیگی کے ذریعے حاصل کیا جاسکتا ہو۔ بینک فنانسنگ کے ذریعے کی جانے والی اس طرح کی ادائیگیوں کو عام طور پر ’آف پلان‘ فنانسنگ کہا جاتا ہے۔ بینک اپنے بعض منظور شدہ زیر تعمیر منصوبوں میں سے کچھ کے لیے آف پلان فنانسنگ کی پیشکش کر رہے ہیں۔