भू संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा] के प्रावधानों के तहत गठित केंद्रीय सलाहकार परिषद की 4 सितंबर 2025 को दोपहर 2:00 बजे आयोजित 5 वीं बैठक का कार्यवृत्त

भू संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 [रेरा] के प्रावधानों के अंतर्गत गठित केंद्रीय सलाहकार परिषद (सीएसी) की 5 वीं बैठक माननीय आवासन और शहरी कार्य मंत्री की अध्यक्षता में 4 सितंबर, 2025 को संकल्प भवन, के. जी. मार्ग, नई दिल्ली में, हाइब्रिड मोड में आयोजित की गई । प्रतिभागियों की सूची **संलग्न** है।

2. बैठक में सभी प्रतिभागियों का स्वागत करते हुए, संयुक्त सचिव (आवासन और एचएफए) श्री कुलदीप नारायण ने अधिनियम के कार्यान्वयन में मार्गदर्शन के लिए और नीतिगत संवाद एवं हितधारक परामर्श के माध्यम से उभरते मुद्दों के समाधान में सीएसी की महत्वपूर्ण भूमिका पर प्रकाश डाला। उन्होंने जमीनी स्तर पर व्यावहारिक चुनौतियों का आकलन करने, सफलता की कहानियों को साझा करने और उन क्षेत्रों की सामूहिक रूप से पहचान करने की आवश्यकता पर बल दिया जहाँ और सुदृढ़ीकरण की आवश्यकता है।

3. इसके बाद, सचिव (एचयूए) ने सभी सदस्यों का स्वागत करने के बाद परिषद के समक्ष एक संक्षिप्त प्रस्तुति दी। उन्होंने इस बात पर प्रकाश डाला कि रेरा ने जवाबदेही और पारदर्शिता बढ़ाकर, त्वरित विवाद समाधान तंत्र की सुविधा प्रदान करके, फंड डायवर्जन को रोककर और गुणवत्तापूर्ण निर्माण के साथ समय पर घर प्रदायगी सुनिश्चित करके इस क्षेत्र को विनियमित करने और बढ़ावा देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है। उन्होंने परिषद को आगे बताया कि 1 सितंबर 2025 तक, नागालैंड को छोड़कर सभी राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों ने रेरा के तहत नियमों को अधिसूचित किया है और भू संपदा विनियामक प्राधिकरणों की स्थापना की है। देश भर में भू संपदा विनियामक प्राधिकरणों द्वारा 1.51 लाख से अधिक परियोजनाएं और 1.06 लाख एजेंट पंजीकृत किए गए हैं और 1.47 लाख से अधिक शिकायतों का निपटारा किया गया है। इस संबंध में, माननीय अध्यक्ष ने निर्देश दिया कि शिकायत निपटान के प्रतिशत का पता लगाने के लिए पंजीकृत किए जा रहे कुल मामलों की संख्या भी बनाए रखी जानी चाहिए। संयुक्त सचिव, (आवासन और एचएफए) ने उत्तर दिया कि पंजीकृत मामलों से संबंधित सूचना विनियामक प्राधिकरणों से ले ली जाएंगी।

इसके बाद, सचिव (एचयूए) ने परिषद को पिछली सीएसी बैठकों और उनमें लिए गए प्रमुख निर्णयों के बारे में जानकारी दी। उन्होंने परिषद को प्रगति बैठक में दिए गए विभिन्न निर्देशों पर की गई प्रमुख कार्रवाइयों से अवगत कराया, जैसे कि परियोजना पंजीकरण में चुनौतियों का आकलन करने के लिए एक टीम का गठन, घर खरीदारों की शिकायतों के समाधान के लिए केंद्रीकृत लोक शिकायत निवारण और निगरानी प्रणाली (सीपीजीआरएएमएस) पोर्टल पर 29 राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों और 28 विनियामक प्राधिकरणों के नोडल अधिकारियों को शामिल करना, रेरा के प्रभावी कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने के लिए डेवलपर्स एसोसिएशनों के साथ बैठकें और 6.6 करोड़ से अधिक करदाताओं के बीच रेरा फ़्लायर्स वितरित करना।

इसके बाद, उन्होंने कुछ मौजूदा समस्याओं जैसे भ्रामक विज्ञापन, रुकी हुई रेरा पूर्व आवास परियोजनाएं, रेरा आदेशों का कार्यान्वयन न करना, परियोजना पंजीकरण में देरी आदि को स्वीकार किया। इस संबंध में, विभिन्न रेरा की सर्वोत्तम प्रथाओं के बारे में उन्होंने परिषद को सूचित किया।

उन्होंने कहा कि गुजरात, उत्तर प्रदेश और महाराष्ट्र में सुलह मंच सौहार्दपूर्ण विवाद समाधान की सुविधा प्रदान कर रहे हैं। उन्होंने बनाया कि गुजरात रेरा ने फंड निकासी को प्रोजेक्ट डेटा सत्यापन से जोड़ा है, यूपी रेरा ने भ्रामक विज्ञापनों को रोकने के लिए एक मीडिया टीम का गठन किया है और विज्ञापन मानक परिषद (ASCI) के सहयोग से महारेरा अपंजीकृत परियोजना विज्ञापनों पर नज़र रख रहा है। उन्होंने बताया कि तमिलनाडू रेरा ने विज्ञापन पर समेकित दिशानिर्देश प्रसारित किए हैं, जिन्हें सभी रेरा द्वारा अपनाए जाने के लिए देखा जाना चाहिए। उन्होंने आगे बताया कि गुजरात रेरा और यूपी रेरा रिकवरी सर्टिफिक्ट पर प्रभावी प्रवर्तन के लिए राजस्व प्राधिकरणों के साथ मिलकर कार्य कर रहे हैं।

उन्होंने भ्रामक विज्ञापनों के मुद्दे पर विस्तार से चर्चा की, जो आम लोगों/मध्यम वर्ग के घर खरीदारों को धोखा देते हैं और निवेशकों का विश्वास कम करते हैं। उन्होंने परिषद को बताया कि आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय ने इस मामले का संज्ञान लिया है और राज्यों/रेरा प्राधिकरणों से उचित कार्रवाई करने और रिपोर्ट प्रस्तुत करने का अनुरोध किया है। उन्होंने परिषद से इस मामले को सुलझाने के लिए सामूहिक रूप से काम करने का अनुरोध किया। इसके बाद, उन्होंने सदस्यों को उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा पुरानी रुकी हुई आवास परियोजनाओं पर अमिताभ कांत समिति की रिपोर्ट की तर्ज पर तैयार किए गए नीति पैकेज के बारे में जानकारी दी, जिससे नोएडा और ग्रेटर नोएडा में रुकी हुई परियोजनाओं को पुनर्जीवित करने में मदद मिली है। उन्होंने अन्य राज्यों से भी इसी तरह के उपायों पर विचार करने का अनुरोध किया।

अंत में, सचिव (आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय) ने रेरा को और मज़बूत बनाने के लिए व्यापक परामर्श, जागरूकता और प्रभावी प्रवर्तन के महत्व पर ज़ोर दिया। उन्होंने परिभाषाओं में स्पष्टता, देरी को रोकना, रुकी हुई परियोजनाओं को पुनर्जीवित करना, समय पर शिकायत निवारण और आदेशों का अनुपालन जैसे प्रमुख क्षेत्रों पर प्रकाश डाला। उन्होंने कहा कि संयुक्त प्रयासों और सीएसी के मार्गदर्शन से, रेरा पारदर्शिता, जवाबदेही और विकास का एक मज़बूत माध्यम बनेगा। इसके बाद, उन्होंने माननीय आवासन और शहरी कार्य राज्य मंत्री श्री तोखन साहू से अनुरोध किया कि वे अपना दृष्टिकोण साझा करें और अपने संबोधन के माध्यम से परिषद का मार्गदर्शन करें।

4. माननीय राज्य मंत्री ने अपने संबोधन में कहा कि रेरा के कार्यान्वयन से मांग में वृद्धि हुई है और भू संपदा क्षेत्र के विकास को गति मिली है। उन्होंने पुन: इस बात पर ज़ोर दिया कि सरकार रेरा के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए पूरी तरह प्रतिबद्ध है, जिसका सर्वोच्च उद्देश्य घर खरीदारों के हितों की रक्षा करना है। उन्होंने परिषद को समर्पित रेरा पोर्टल के बारे में बताया, जिसका उद्घाटन पारदर्शिता, पारस्परिक ज्ञान और हितधारकों के साथ संबंध बढ़ाने के लिए किया जाएगा। उन्होंने विश्वास व्यक्त किया कि सामूहिक प्रयासों और सीएसी के मार्गदर्शन से, रेरा जवाबदेही और सतत

विकास के एक साधन के रूप में और मज़बूत होगा। इसके बाद, विचार-विमर्श को और सार्थक बनाने के लिए उन्होंने माननीय अध्यक्ष को विचार साझा करने के लिए आमंत्रित किया।

5. माननीय अध्यक्ष ने सीएसी की 5 वीं बैठक में सभी सदस्यों का स्वागत किया और इसे एक महत्वपूर्ण बैठक बताया जो भू संपदा क्षेत्र के प्रमुख हितधारकों को महत्वपूर्ण मुद्दों पर विचार-विमर्श करने और सामूहिक रूप से इस क्षेत्र के पारदर्शी और सतत विकास में योगदान देने के लिए एक साथ लाती है। उन्होंने देश के सकल घरेलू उत्पाद में योगदान देने में भू संपदा क्षेत्र की महत्वपूर्ण भूमिका पर जोर दिया। उन्होंने परिषद को बताया कि आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय पर परामर्शदात्री समिति की पिछली बैठक में रेरा के कार्यान्वयन पर चर्चा की गई थी, जिसमें सदस्यों ने बहुमूल्य विचार साझा किए, प्रमुख मुद्दे उठाए और विनियामक ढांचे की प्रभावशीलता बढ़ाने के लिए सुझाव दिए। उन्होंने परिषद को यह भी बताया कि प्रगति बैठकों में माननीय प्रधान मंत्री द्वारा रेरा के कामकाज की बारीकी से निगरानी की जा रही है।

माननीय अध्यक्ष महोदय ने राज्यों में एकरूपता लाने के लिए केंद्र स्तर पर राज्यों द्वारा बनाए जा रहे नियमों की समीक्षा की आवश्यकता पर बल दिया। उन्होंने यह भी सुझाव दिया कि परियोजनाएँ पूरी होने तक पंजीकरण की अवधि समाप्त नहीं होनी चाहिए। उन्होंने रेरा के आदेशों के प्रभावी कार्यान्वयन के लिए तंत्र को मजबूत करने की आवश्यकता पर बल दिया और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने से पहले भवनों का स्टेबिलिटी ऑडिट कराने के महत्व पर बल दिया। उन्होंने उचित अनुमति के बिना एस्क्रो खातों से निकासी की समस्या पर भी प्रकाश डाला और ऐसी घटनाएँ होने पर बैंकों के विरुद्ध कार्रवाई पर विचार करने की आवश्यकता पर बल दिया। भ्रामक विज्ञापनों के मुद्दे पर चर्चा के बाद, माननीय अध्यक्ष महोदय ने स्थानीय प्राधिकरणों से अनुमोदन प्राप्त करने में देरी के कारण बिल्डरों के सामने आने वाली चुनौतियों के समाधान के महत्व पर बल दिया।

इसके बाद, माननीय अध्यक्ष महोदय ने रेरा फ्रेमवर्क को और मज़बूत बनाने तथा इसके बारे में जागरूकता बढ़ाने के लिए सर्वोत्तम प्रथाओं को अपनाने हेतु वैश्विक और राज्य स्तरीय मॉडलों का अध्ययन करने का सुझाव दिया। इसके बाद, उन्होंने सदस्यों को कार्यसूची के प्रत्येक विषय पर अपने विचार साझा करने के लिए आमंत्रित किया।

6. श्री केख्रीवर केविचुसा, आयुक्त एवं सचिव, शहरी विकास विभाग, नागालैंड सरकार ने परिषद को नागालैंड राज्य में रेरा के कार्यान्वयन की स्थिति से अवगत कराया। उन्होंने बताया कि अनुच्छेद 371-ए के तहत संवैधानिक प्रावधानों पर इसके संभावित प्रभावों को लेकर चिंताओं के कारण नागालैंड में रेरा को अभी तक कार्यान्वित नहीं किया गया है। हालाँकि, उन्होंने स्पष्ट किया कि राज्य विधानसभा समिति ने शहरी विकास विभाग को रेरा की प्रयोज्यता की जाँच करने और उपयुक्त संशोधनों का प्रस्ताव करने हेतु एक अंतर-विभागीय समिति गठित करने की सिफारिश की है जो यह सुनिश्चित करते हुए कार्य करेगी कि संशोधन अनुच्छेद 371-ए विरोधाभाषी न हो। उन्होंने आगे कहा कि उक्त समिति ने उचित संशोधनों के साथ रेरा के प्रावधानों की समीक्षा की है और यह मामला वर्तमान में विधान सभा समिति को प्रस्तुत किए जाने की प्रक्रिया में है। इसके बाद, उन्होंने आश्वासन दिया कि निकट भविष्य में नागालैंड राज्य में रेरा को अपनाया जाएगा।

7. इस संदर्भ में, श्री कुलदीप नारायण ने परिषद को सूचित किया कि सिक्किम और मणिपुर जैसे अन्य पूर्वोत्तर राज्यों में भी इसी तरह के संवैधानिक प्रावधान हैं, जहाँ रेरा के नियमों को उनकी विशिष्ट आवश्यकताओं के अनुसार अपनाया गया है। इसके बाद, श्री नारायण ने परिषद को देश भर में रेरा के नवीनतम कार्यान्वयन स्थिति से अवगत कराया और यह भी बताया कि मंत्रालय एकीकृत रेरा पोर्टल को अद्यतन करने के लिए अन्य विनियामक प्राधिकरणों से डेटा प्राप्त करने के लिए कदम उठा रहा है, जिससे घर खरीदार सूचित निर्णय ले सकें। इसके बाद उन्होंने परिषद के अन्य सदस्यों को रेरा के कार्यान्वयन के संबंध में अपने विचार रखने के लिए आमंत्रित किया।

8. श्री संजय दुबे, अपर मुख्य सचिव, आवासन और शहरी विकास, मध्य प्रदेश सरकार ने सिफारिश की कि उन मामलों में जहां डेवलपर के पास पहले से ही जमीन है, निर्माण उद्देश्यों के लिए पर्याप्त लिक्विडिटी सुनिश्चित करने के लिए रेरा के तहत भूमि की लागत को निर्माण लागत से बाहर रखा जाना चाहिए। इसके बाद, उन्होंने इस बात पर प्रकाश डाला कि, भूमि के स्वामित्व से संबंधित चुनौतियों के कारण, बीमा कंपनियां रेरा परियोजनाओं के लिए भूमि स्वामित्व बीमा प्रदान करने के लिए तैयार नहीं हैं। इसलिए, उन्होंने सुझाव दिया कि भारतीय बीमा विनियामक और विकास प्राधिकरण ((आईआरडीएआई)) से अनुरोध किया जा सकता है कि वह इस कमी को दूर करने के लिए एक उपयुक्त साधन विकसित करे, जिसका उद्देश्य व्यक्तिगत घर खरीदारों और डेवलपर्स दोनों के हितों की रक्षा करना हो। इसके बाद, श्री दुबे ने सुझाव दिया कि राज्य स्तर पर मुद्दों के समाधान के लिए केंद्रीय सलाहकार परिषद के समान राज्य सलाहकार परिषदें भी स्थापित की जानी चाहिए।

9. फोरम फॉर पीपुल्स कलेक्टिव एफर्ट्स (एफपीसीई) के अध्यक्ष श्री अभय उपाध्याय ने नियमों में एकरूपता न होने, भ्रामक विज्ञापन देने, वार्षिक रिपोर्टों का अद्यतन न करने, पूर्व-पंजीकरण में आने वाली समस्या, बिल्डरों द्वारा स्वीकृत लेआउट योजनाओं के अनुरूप निर्माण न करने और वादा की गई सुविधाओं न देने, आदि से संबंधित मुद्दे उठाए। श्री उपाध्याय ने इस बात पर ज़ोर दिया कि केवल मामलों का निपटारा ही पर्याप्त नहीं है। उन्होंने इस बात पर ज़ोर दिया कि यह सुनिश्चित करना ज़रूरी है कि शिकायतकर्ता को वास्तव में राहत मिले और आदेशों का विधिवत पालन हो। माननीय अध्यक्ष महोदय ने भी इस सुझाव का समर्थन किया और कहा कि रेरा के आदेशों के क्रियान्वयन न होने की समस्या का समाधान किया जाना चाहिए। इस संदर्भ में, संयुक्त सचिव (आवासन और एचएफए) ने कहा कि अधिनियम में संशोधन के समय इस मुद्दे का समाधान किया जाएगा।

श्री उपाध्याय ने यह मुद्दा भी उठाया कि पुनर्विकास परियोजनाएँ रेरा के अंतर्गत नहीं आतीं और कहा कि ऐसी परियोजनाओं में अक्सर बिक्री का पहलू शामिल होता है। माननीय अध्यक्ष महोदय ने स्पष्ट किया कि पुनर्विकास परियोजनाएँ मुख्यतः राज्य सरकार की योजनाओं के अंतर्गत संचालित की जाती हैं और इनमें कोई करार व्यवस्था शामिल नहीं है। संयुक्त सचिव (आवासन और एचएफए) ने आगे स्पष्ट किया कि कोई भी राज्य कानून रेरा का खंडन नहीं कर सकता और बिक्री के पहलू वाली कोई भी पुनर्विकास परियोजना इसके दायरे में आएगी। विधि कार्य विभाग के संयुक्त सचिव श्री नीरज कुमार ने भी इस विचार का समर्थन किया।

निष्कर्ष में, श्री उपाध्याय ने सुझाव दिया कि घर खरीदारों के बीच जागरूकता बढ़ाने के लिए एक सम्मेलन भी आयोजित किया जा सकता है। माननीय अध्यक्ष ने इस सुझाव का स्वागत किया और सुझाव दिया कि घर खरीदार संघों को आरडब्ल्यूए की मदद से ऐसे सम्मेलन आयोजित करने की पहल करनी चाहिए। श्री उपाध्याय ने सदस्यों को यह भी बताया कि मंत्रालय को भू संपदा विनियामक प्राधिकरणों के साथ बातचीत की सुविधा प्रदान करनी चाहिए ताकि घर खरीदार उनसे सीधे संपर्क कर सकें और उनके मुद्दों का शीघ्र समाधान किया जा सके।

10. न्यू एरा फ्लैट ओनर्स वेलफेयर एसोसिएशन (एनईएफओडब्ल्यूए) के श्री दीपांकर कुमार ने भू संपदा विनियामक प्राधिकरणों द्वारा जारी किए गए रिकवरी सर्टिफिकेट के कार्यान्वयन में देरी, रुकी हुई हाउसिंग परियोजनाएं, तिमाही प्रगति रिपोर्ट (क्यूपीआर) अपलोड न करने सहित अन्य मुद्दों पर प्रकाश डाला। उन्होंने आगे बताया कि कुछ बिल्डर नियमों का पालन नहीं कर रहे हैं और निर्धारित एस्क्रो खाते के बाहर पैसा इकट्ठा कर रहे हैं। उन्होंने यह भी चिंता जताई कि जब एक परियोजना विकसित करने वाली सहायक कंपनी दिवालिया हो जाती है, तो मूल कंपनी कानूनी रूप से अप्रभावित रहती है, जिससे घर खरीदारों के हितों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है । माननीय अध्यक्ष ने इस मुद्दे को स्वीकार किया और कहा कि इस बात पर स्पष्टता होनी चाहिए कि जिम्मेदारी किसकी होनी चाहिए। इसके बाद, श्री कुमार ने परियोजना के पंजीकरण रद्द करने का मुद्दा उठाया। उन्होंने कहा कि कुछ डेवलपर्स ने बहुत पहले पंजीकरण कराने के बावजूद न तो काम शुरू किया है और न ही ऑडिट आवश्यकताओं का पालन किया है। उन्होंने इस बात पर जोर दिया कि इस विषय को देखा जाना चाहिए कि रेरा की धारा 8 के तहत इस प्रकार के मुद्दों का समाधान किस प्रकार किया जा सकता है।

11. इसके बाद, माननीय अध्यक्ष एवं आवास एवं शहरी कार्य मंत्री ने चर्चा को अगले एजेंडा आइटम, अर्थात् अमिताभ कांत समिति की रिपोर्ट की सिफारिशों पर की गई कार्रवाई, पर केंद्रित किया। उन्होंने नोएडा और ग्रेटर नोएडा के प्रतिनिधियों को अपने राज्य में की गई कार्रवाई के बारे में परिषद को जानकारी देने के लिए आमंत्रित किया।

नोएडा के एसीईओ श्री सतीश पाल ने परिषद को बताया कि 57 डिफॉल्टिंग परियोजनाओं में से 35 ने कुल देनदारी का 25% भुगतान कर दिया है और कुल 5,546 रजिस्ट्री भी की गई हैं। उन्होंने परिषद को यह भी बताया कि कुछ बिल्डरों ने आंशिक भुगतान किया है और जिन बिल्डरों ने आज तक कोई राशि जमा नहीं की है, उनके खिलाफ कार्रवाई शुरू की गई है। एनईएफओडब्ल्यूए के श्री दीपांकर कुमार ने कहा कि नोएडा और ग्रेटर नोएडा में 75% घर खरीदारों को अमिताभ कांत समिति की रिपोर्ट के तहत कोई राहत नहीं मिली है। उन्होंने कहा कि रजिस्ट्री केवल खरीदारों द्वारा जमा की गई राशि की सीमा तक ही की गई है। उन्होंने आगे कहा कि अमिताभ कांत समिति की सिफारिशों को अक्षरशः लागू नहीं किया गया है, और उन बिल्डरों के खिलाफ कड़ी कार्रवाई की मांग की जो आवश्यक भुगतान करने में विफल रहे हैं।

इस संदर्भ में, संयुक्त सचिव (आवासन और एचएफए) श्री कुलदीप नारायण ने सदस्यों को अवगत कराया कि अमिताभ कांत समिति की सिफारिशों के अनुसार, यदि बिल्डर 25% राशि का भुगतान कर देता है, तो फ्लैट के 25% हिस्से की रजिस्ट्री पूरी हो जाएगी। जैसे-जैसे आगे भुगतान

होगा, रजिस्ट्री के अतिरिक्त हिस्से भी पूरे किए जाएँगे। हालाँकि, चूँकि कुछ मामले वर्तमान में न्यायालय के क्षेत्राधिकार में हैं, इसलिए मामला अभी तक सुलझ नहीं पाया है।

माननीय अध्यक्ष महोदय ने सुझाव दिया कि इस समस्या के समाधान के लिए परियोजना की बिना बिकी इकाइयों को गिरवी रखा जाए। इससे प्राप्त धनराशि का उपयोग परियोजना को पूरा करने और घर खरीदारों को राहत प्रदान करने के लिए किया जाना चाहिए। इस संदर्भ में, श्री दीपांकर ने आगे कहा कि कई मामलों में, घर खरीदारों को बिना अधिभोग प्रमाणपत्र और पूर्णता प्रमाणपत्र के ही उनके घरों का कब्ज़ा दे दिया गया है। श्री उपाध्याय ने सदस्यों को अवगत कराया कि अमिताभ कांत समिति की सिफ़ारिशें कई राज्यों में लागू नहीं की गई हैं। उन्होंने सुझाव दिया कि यदि अमिताभ कांत समिति की सिफ़ारिशों को पूरे देश में अक्षरशः लागू किया जाए, तो इससे घर खरीदारों को काफ़ी राहत मिलेगी।

12. नारेडको के अध्यक्ष श्री जी हरि बाबू ने कहा कि रेरा के लागू होने के बाद रुकी हुई परियोजनाओं के मामलों में उल्लेखनीय कमी आई है। हालाँकि, उन्होंने इस बात पर प्रकाश डाला कि कई राज्यों ने अभी तक भूमि स्वामित्व गारंटी अधिनियम लागू नहीं किया है, जिसके परिणामस्वरूप भूमि के लिए बीमा पॉलिसियाँ उपलब्ध नहीं हैं। उन्होंने अनुरोध किया कि सभी राज्य सुरक्षित भूमि स्वामित्व सुनिश्चित करने और खरीदारों की सुरक्षा के लिए अधिनियम लागू करें। इस संदर्भ में, पंजाब भू संपदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष श्री राकेश कुमार गोयल ने इस बात पर प्रकाश डाला कि कुछ बिल्डर बहुत कम पूँजी के साथ परियोजनाएँ शुरू करते हैं और ज़मीन के बदले बड़े असुरक्षित ऋण लेते हैं, अक्सर घर खरीदारों को इसकी जानकारी दिए बिना। इंफ्रास्ट्रक्चर परियोजनाओं के विपरीत, जहाँ उधार लेने से पहले न्यूनतम 20% पूँजी की आवश्यकता होती है, भू संपदा क्षेत्र में ऐसे सुरक्षा उपायों का अभाव है और इसलिए इस क्षेत्र में अधिक वित्तीय स्थिरता सुनिश्चित करने की आवश्यकता होनी चाहिए।

क्रेडाई के सचिव श्री गौरव गुप्ता ने कहा कि परियोजनाएँ तभी शुरू की जाती हैं जब सभी प्रमोटरों को भूमि स्वामित्व और पर्यावरणीय मंजूरी सहित आवश्यक मंज़ूरियाँ मिल जाती हैं। हालाँकि, उन्होंने इस बात पर ज़ोर दिया कि परियोजनाओं में देरी का एक प्रमुख कारण शहरी स्थानीय निकायों द्वारा धीमी स्वीकृति प्रक्रिया है और सुझाव दिया कि इन स्थानीय निकायों को भी रेरा के प्रति जवाबदेह बनाया जाना चाहिए। इस मुद्दे का समर्थन बिल्डर्स एसोसिएशन ऑफ इंडिया के अध्यक्ष श्री आनंद जे. गुप्ता ने किया, जिन्होंने विशेष रूप से महाराष्ट्र में नगर नियोजन कार्यालयों द्वारा पूर्णता और अधिभोग प्रमाणपत्र प्रदान करने में देरी का उल्लेख किया। माननीय अध्यक्ष ने कहा कि अधिनियम के प्रभावी कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने के लिए, कम से कम रेरा के तहत पंजीकृत परियोजनाओं के लिए स्थानीय अधिकारियों को ज़िम्मेदार ठहराया जाना चाहिए।

इसके बाद, श्री गुप्ता ने दिल्ली में प्रदूषण संबंधी प्रतिबंधों का उदाहरण देते हुए, "अप्रत्याशित घटना" की परिभाषा को पुनः परिभाषित करने का अनुरोध किया, क्योंकि कभी-कभी सरकारी आदेशों के कारण निर्माण कार्य रुक जाता है। माननीय अध्यक्ष महोदय ने भी इसे स्वीकार किया और कहा कि इसे बिल्डर द्वारा की गई देरी नहीं माना जाना चाहिए।

हरियाणा सरकार के नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के अपर मुख्य सचिव, श्री ए.के. सिंह ने बताया कि डेवलपर्स एसोसिएशनों और हरियाणा सरकार के मुख्य सचिव के साथ एक बैठक हुई थी और जीआरएपी आदेशों के कारण होने वाली देरी को माफ करने के प्रावधान किए गए हैं। इसके बाद, उन्होंने इस बात पर प्रकाश डाला कि रेरा में 'कठिनाइयों के निवारण' का खंड केवल दो वर्षों के लिए वैध था, फिर भी अब व्यावहारिक चुनौतियों का सामना करना पड़ रहा है। हरियाणा में, *हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण* (एचएसवीपी) के भूखंडों के मामले भी रेरा द्वारा ही सुने जा रहे हैं, जबकि एचएसवीपी का अपना क़ानून और अपील तंत्र है। इसलिए उन्होंने मंत्रालय से इस मामले में हस्तक्षेप करने का अनुरोध किया।

माननीय अध्यक्ष ने पूछा कि क्या सरकारी परियोजनाओं को भी रेरा के तहत पंजीकृत होना आवश्यक है। इस संदर्भ में, तमिलनाडु भू संपदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष, श्री शिव दास मीणा ने बताया कि रेरा की धारा 3(2) अधिनियम से छूट प्राप्त परियोजनाओं की श्रेणियों को निर्दिष्ट करती है, और अन्य सभी परियोजनाओं को रेरा के तहत पंजीकृत होना आवश्यक है। हरियाणा भू संपदा विनियामक प्राधिकरण (गुरुग्राम) के अध्यक्ष, श्री अरुण कुमार ने बताया कि राज्य विकास प्राधिकरणों को छूट देने से 30-40% परियोजनाएं रेरा से मुक्त हो सकती हैं, जबकि श्री ए.के. सिंह ने कहा कि हरियाणा में केवल लगभग 20% परियोजनाएं ही रेरा के दायरे से बाहर होंगी। इस संबंध में, श्री उपाध्याय ने जोर देकर कहा कि सरकारी परियोजनाओं को छूट देना घर खरीदारों के हित में नहीं होगा। माननीय अध्यक्ष ने निष्कर्ष निकाला कि अधिनियमों को परस्पर विरोधी नियमों के बिना सामंजस्यपूर्ण ढंग से लागू किया जाना चाहिए।

13. क्रेडाई (सीआरईडीएआई) के उपाध्यक्ष श्री रोहित राज मोदी ने कहा कि पंजीकरण और परियोजना समाप्ति के बीच कोई संबंध नहीं होना चाहिए। इस संदर्भ में, हरियाणा रेरा (गुरुग्राम) के अध्यक्ष श्री अरुण कुमार ने बताया कि परियोजना पंजीकरण के समय प्रमोटर द्वारा परियोजना पूर्ण होने की समयावधि घोषित की जाती है। यदि प्रमोटर इस समय सीमा के भीतर परियोजना पूरी नहीं कर पाता है, तो विलंबित कब्ज़ा शुल्क लागू होगा। माननीय अध्यक्ष ने निर्देश दिया कि सभी भू संपदा विनियामक प्राधिकरणों से एक रिपोर्ट प्राप्त की जानी चाहिए जिसमें परियोजनाओं को दिए गए विस्तारों की संख्या और उन मामलों में की गई कार्रवाई का विवरण हो जहाँ कोई परियोजना तीन विस्तारों के बाद भी अधूरी रह जाती है।

इस संदर्भ में, संयुक्त सचिव (आवासन और एचएफए) श्री कुलदीप नारायण ने बताया कि यदि प्रमोटर द्वारा रेरा प्राधिकरण के समक्ष घोषित पूर्णता समय-सूची, ब्रोशर में उल्लिखित कब्ज़ा सौंपने की समय-सीमा और संबंधित भुगतान समय-सूची, सभी एकरूप हों, तो परियोजना की समय-सीमा से संबंधित समस्याएँ उत्पन्न नहीं होंगी। माननीय अध्यक्ष महोदय ने घोषित समय-सीमाओं में सामंजस्य स्थापित करने के लिए कदम उठाने के निर्देश दिए।

इसके बाद, श्री मोदी ने विभिन्न राज्यों में रेरा के नियमों की व्याख्या में एकरूपता न होने का मुद्दा उठाया। माननीय अध्यक्ष महोदय ने अधिनियम में एक संशोधन का सुझाव दिया, जिसमें यह

अधिदेशित किया गया है कि रेरा के अंतर्गत राज्यों द्वारा बनाए गए नियम अधिनियम के अनुरूप होंगे।

14. नारेडको कर्नाटक के श्री विनय त्यागराज ने सुझाव दिया कि रेरा कार्यान्वयन की प्रभावशीलता का आकलन करने के लिए रेरा-पूर्व और रेरा-पश्चात परियोजनाओं को अलग-अलग किया जाना चाहिए। उन्होंने इस बात पर ज़ोर दिया कि रेरा-पूर्व रुकी हुई परियोजनाओं पर केंद्र और राज्य दोनों स्तरों पर ध्यान केंद्रित करने की आवश्यकता है ताकि व्यावहारिक समाधान निकाला जा सके। उन्होंने कहा कि पट्टे की भूमि से संबंधित मुद्दों के कारण रुकी हुई परियोजनाओं की समस्या विशेष रूप से एनसीआर क्षेत्र में गंभीर है। उन्होंने आगे सुझाव दिया कि इन चिंताओं को दूर करने के लिए स्वामी फंड जैसी वित्तपोषण एजेंसियों, जो प्रभावी रूप से कार्य कर रही हैं, को शामिल किया जा सकता है।

संयुक्त सचिव (आवासन और एचएफए) श्री नारायण ने सदस्यों को बताया कि स्वामी के अंतर्गत, वित्तीय रूप से व्यवहार्य परियोजनाओं को सहायता प्रदान की जाती है जो नकदी प्रवाह की कमी के कारण रुकी हुई हैं। यह भी बताया गया कि स्वामी कोष का प्रबंधन करने वाले अधिकारी, रुकी हुई परियोजनाओं, चाहे वे रेरा से पहले की हों या रेरा के बाद की, की सहायता के लिए देश भर में जागरूकता अभियान चला रहे हैं, बशर्ते कि निधियां जारी करने के लिए निर्धारित कुछ शर्तें पूरी हों।

15. प्रॉप इक्विटी, पी.ई. एनालिटिक्स लिमिटेड के प्रबंध निदेशक एवं सीईओ, श्री समीर जसूजा ने सुझाव दिया कि रेरा डेटा एनालिटिक्स के माध्यम से परियोजनाओं की निगरानी के लिए अन्य सार्वजनिक एजेंसियों और निजी क्षेत्र को शामिल कर सकता है। उन्होंने बताया कि प्रॉप इक्विटी द्वारा उपलब्ध कराए गए डेटा का उपयोग पहले स्वामी फंड की स्थापना के निर्णय के लिए किया गया था। इस संदर्भ में, उन्होंने इस बात पर ज़ोर दिया कि एआई और डेटा एनालिटिक्स के वर्तमान युग में, रेरा के तहत परियोजनाओं की निगरानी में विनियामक प्राधिकरणों की सहायता के लिए सार्वजनिक-निजी भागीदारी को प्रोत्साहित किया जाना चाहिए। उन्होंने आगे कहा कि भू संपदा पारिस्थितिकी तंत्र में सटीकता और पारदर्शिता सुनिश्चित करने के लिए डेवलपर्स द्वारा अपलोड किए गए डेटा का सत्यापन, सहसंबंध और ऑडिट करना आवश्यक है।

इस संदर्भ में, माननीय अध्यक्ष महोदय ने कहा कि रेरा का प्राथमिक उद्देश्य घर खरीदारों के साथ-साथ डेवलपर्स की उन चिंताओं का समाधान करना है, जो उनके नियंत्रण से बाहर हैं। रेरा का अंतिम उद्देश्य परियोजनाओं का पूरा होना और देरी का समाधान सुनिश्चित करना है। हालाँकि, उन्होंने सुझाव दिया कि सभी भू संपदा विनियामक प्राधिकरणों को पंजीकृत परियोजनाओं की प्रगति की निगरानी के लिए उनका ऑडिट करना चाहिए।

इसके बाद, संयुक्त सचिव (आवासन और एचएफए) ने कहा कि राज्य विनियामक प्राधिकरणों के पास उपलब्ध डेटा को बेहतर निगरानी के लिए राष्ट्रीय स्तर पर मानकीकृत किया जा

सकता है, जिसमें "ग्रीन" और "एम्बर" परियोजनाओं की पहचान भी शामिल है, और बताया कि इस तरह के डेटा को अंततः एपीआई के माध्यम से एकत्र किया जाएगा।

16. लियासेस फोरास भू संपदा रेटिंग एंड रिसर्च प्राइवेट लिमिटेड के प्रबंध निदेशक, श्री पंकज कपूर ने कहा कि भू संपदा विनियामक प्राधिकरण निर्माण प्रगति पर आँकड़े एकत्र कर रहे हैं, लेकिन अनुपालन स्तर पर्याप्त नहीं हैं। उन्होंने सुझाव दिया कि सभी राज्य विनियामक प्राधिकरणों से अनुरोध किया जा सकता है कि वे परियोजना निर्माण में क्रमिक प्रगति की निगरानी के लिए रुझानों और विश्लेषण पर तिमाही रिपोर्ट अपडेट करें। उन्होंने कहा कि इस तरह की रिपोर्टिंग से न केवल देश में हो रही वास्तविक कार्यकलाप का निर्धारण करने में मदद मिलेगी, बल्कि रोजगार और सकल घरेलू उत्पाद में इस क्षेत्र के योगदान का आकलन करने में भी मदद मिलेगी। उन्होंने आगे कहा कि इससे राज्य-स्तरीय और बिल्डर-स्तरीय अनुपालन की निगरानी भी संभव होगी। एक मज़बूत प्रदर्शन मैट्रिक्स विकसित करने के लिए प्रमुख डेटा फ़ील्ड की निगरानी करने का सुझाव दिया गया, जिसमें राज्य, ज़िला और शहर के अनुसार तिमाही निर्माण वृद्धि (वर्ग फुट में), उत्पादन के अनुसार शीर्ष 10 डेवलपर्स और परियोजनाओं का विवरण, नई और चल रही परियोजनाओं की संख्या (प्रकार के अनुसार), तिमाही के दौरान पूरी हुई परियोजनाएँ और दर्ज और निपटाई गई शिकायतें शामिल हों। उन्होंने आगे बताया कि कोविड के बाद, हालाँकि बिक्री और आपूर्ति में तेज़ी से वृद्धि हुई है, निर्माण गतिविधि में वृद्धि अपेक्षाकृत नगण्य रही है। उन्होंने इस बात पर जोर दिया कि ये रिपोर्टें आरबीआई और एनएचबी की तिमाही **प्रवृत्तियों और प्रगति रिपोर्टों** की तर्ज पर तैयार की जा सकती हैं, ताकि प्रणालीगत कमियों की पहचान में आसानी हो।

माननीय अध्यक्ष महोदय ने इस बात पर स्पष्टता चाही कि क्या आँकड़े एकत्र करने से संबंधित सरकारी एजेंसियाँ, पंजीकृत परियोजनाओं, क्षेत्रफल आदि का विवरण जैसे आँकड़े विनियामक प्राधिकरणों से प्राप्त करती हैं। इस संबंध में, हरियाणा रेरा (गुरुग्राम) के अध्यक्ष श्री अरुण कुमार ने इस बात पर प्रकाश डाला कि रेरा का मुख्य उद्देश्य परियोजना विवरणों का अनिवार्य प्रकटीकरण है। इसके अलावा, तमिलनाडु रेरा के अध्यक्ष श्री शिव दास मीणा ने कहा कि बिल्डरों से मांगे जा रहे आँकड़ों को मानकीकृत करने का कार्य चल रहा है ताकि एक समान तिमाही रिपोर्ट (क्यूपीआर) प्रकाशित की जा सके।

एनएचबी के प्रबंध निदेशक, श्री संजय शुक्ला ने परिषद को एनएचबी द्वारा जारी *रुझान और प्रगति रिपोर्ट से अवगत कराया, जो निर्माण कार्यकलापों पर नज़र रखती है* और रेरा के आंकड़ों से परे, समग्र रूप से इस क्षेत्र के योगदान का आकलन करती है। संयुक्त सचिव (आवास) श्री नारायण ने श्री पंकज कपूर के इस विचार का समर्थन किया कि उपलब्ध आंकड़ों का व्यवस्थित विश्लेषण किया जाना चाहिए, और बताया कि एकीकृत रेरा पोर्टल के लिए यह एक मुख्य दृष्टिकोण होगा। माननीय अध्यक्ष ने निष्कर्ष निकाला कि एआईएफओआरईआरए को राज्यों में मानकीकृत क्यूपीआर विकसित करने और उन्हें संचालित करने में अग्रणी भूमिका निभानी चाहिए।

17. इसके बाद, हरियाणा रेरा (गुरुग्राम) के अध्यक्ष श्री अरुण कुमार ने देश भर में भू संपदा एजेंटों के कम पंजीकरण के मुद्दे की ओर ध्यान आकर्षित किया और आग्रह किया कि सभी भू संपदा एजेंटों

का रेरा के तहत पंजीकरण सुनिश्चित करने के प्रयास किए जाने चाहिए। इस संदर्भ में, श्री जी. हरि बाबू ने इस बात पर प्रकाश डाला कि 18% की उच्च जीएसटी दर के कारण कई भू संपदा एजेंट रेरा के तहत पंजीकरण नहीं करा रहे हैं। इस संबंध में, श्री शिव दास मीणा ने सुझाव दिया कि रेरा के तहत एजेंटों का पंजीकरण सुनिश्चित करने के लिए भू संपदा एजेंटों का पंजीकरण शुल्क नाममात्र किया जा सकता है।

इस संदर्भ में, नेशनल एसोसिएशन ऑफ रियलटर्स - इंडिया (एनएआर-इंडिया) के उपाध्यक्ष, श्री तरुण भाटिया ने कहा कि जो भू संपदा एजेंट कई राज्यों में काम करना चाहते हैं, उन्हें वर्तमान में प्रत्येक राज्य में अलग से पंजीकरण कराना होगा, शुल्क जमा करना होगा और अनुपालन रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होगी। उन्होंने **'एक राष्ट्र, एक लाइसेंस'** नीति के माध्यम से इस समस्या का समाधान करने का अनुरोध किया, जिससे पंजीकृत एजेंटों की संख्या बढ़ाने में मदद मिलेगी। माननीय अध्यक्ष ने कहा कि चूँकि 'भूमि' और 'कालोनीकरण' राज्य के विषय हैं, इसलिए भू संपदा एजेंटों को प्रत्येक राज्य में पंजीकरण कराना होगा।

18. इसके बाद, सचिव (एचयूए) के अनुरोध पर, माननीय मंत्री और माननीय राज्य मंत्री ने एकीकृत रेरा पोर्टल और अंगीकार पोर्टल का शुभारंभ किया, जिसके बाद माननीय अध्यक्ष ने परिषद को संबोधित किया और समापन टिप्पणियां दी।

19. माननीय अध्यक्ष महोदय ने सदस्यों द्वारा साझा किए गए बहुमूल्य सुझावों की सराहना करते हुए बैठक का समापन किया। उन्होंने इस बात पर ज़ोर दिया कि राज्यों द्वारा बनाए गए नियमों की एकरूपता सुनिश्चित करने के लिए केंद्रीय स्तर पर समीक्षा की जानी चाहिए। अध्यक्ष महोदय ने रेरा पोर्टल पर सभी प्रासंगिक जानकारी को आसानी से उपलब्ध कराने के महत्व पर भी प्रकाश डाला और रेरा के तहत घर खरीदारों के अधिकारों और सुरक्षा के बारे में उनमें अधिक जागरूकता पैदा करने की आवश्यकता पर बल दिया। यह भी सुझाव दिया गया कि प्रभावी समीक्षा और मार्गदर्शन के लिए सीएसी की बैठकें वार्षिक आधार पर आयोजित की जानी चाहिए। उन्होंने दोहराया कि परिषद का प्राथमिक उद्देश्य घर खरीदारों की समस्याओं का समाधान करना और उनके घर के सपने को पूरा करने में उनकी सहायता करना है।

20. बैठक संयुक्त सचिव (आवासन और एचएफए) श्री कुलदीप नारायण के धन्यवाद प्रस्ताव के साथ समाप्त हुई।

****

अनुलग्नक

4 सितंबर, 2025 को दोपहर 02:00 बजे हाइब्रिड मोड में आयोजित केंद्रीय सलाहकार परिषद की 5 वीं बैठक के लिए प्रतिभागियों की सूची।

क्र.सं.	नाम	पदनाम / संगठन का नाम	उपस्थिति [व्यक्तिगत रूप से (पी) / वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग (वीसी)]
1.	श्री मनोहर लाल	माननीय आवासन और शहरी कार्य मंत्री	**व्यक्तिगत रूप से**
2.	श्री तोखन साहू	माननीय राज्य मंत्री, आवासन और शहरी कार्य	**व्यक्तिगत रूप से**
3.	श्री श्रीनिवास आर. कटिकिथाला	सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	**व्यक्तिगत रूप से**
4.	श्री कुलदीप नारायण	संयुक्त सचिव (आवासन और एचएफए), आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय	**व्यक्तिगत रूप से**
5.	श्री भरत खेड़ा	अपर सचिव, उपभोक्ता मामले मंत्रालय	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**
6.	श्री सौरभ सिंह	उप सचिव, आर्थिक कार्य विभाग	**व्यक्तिगत रूप से**
7.	श्री नीरज कुमार	संयुक्त सचिव, विधि कार्य विभाग	**व्यक्तिगत रूप से**
8.	श्री संजय शुक्ला	प्रबंध निदेशक, राष्ट्रीय आवास बैंक (एनएचबी)	**व्यक्तिगत रूप से**
9.	श्री संजय कुलश्रेष्ठ	अध्यक्ष एवं प्रबंध निदेशक, आवास एवं शहरी विकास निगम लिमिटेड (हुडको)	**व्यक्तिगत रूप से**
10.	श्री संजय दुबे	अपर मुख्य सचिव, शहरी विकास एवं आवास विभाग, मध्य प्रदेश सरकार	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**
11.	श्री संकेत भोंडवे	आयुक्त, नगरीय विकास निदेशालय, मध्य प्रदेश सरकार	**व्यक्तिगत रूप से**

12.	डॉ. के. इलमबरीथी	सचिव, नगर प्रशासन और शहरी विकास विभाग , तेलंगाना सरकार	**व्यक्तिगत रूप से**
13.	श्री असीम कुमार गुप्ता	अपर मुख्य सचिव (आवास), महाराष्ट्र सरकार	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**
14.	श्री मनोज सौनिक	अध्यक्ष, महाराष्ट्र भू संपदा विनियामक प्राधिकरण	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**
15.	श्री संजय आर. भूसरेड्डी	अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश भू संपदा विनियामक प्राधिकरण	**व्यक्तिगत रूप से**
16.	श्री अरुण कुमार	अध्यक्ष, हरियाणा भू संपदा विनियामक प्राधिकरण	**व्यक्तिगत रूप से**
17.	श्री शिव दास मीणा	तमिलनाडु भू संपदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष	**व्यक्तिगत रूप से**
18.	श्री राकेश कुमार गोयल	अध्यक्ष, पंजाब भू संपदा विनियामक प्राधिकरण	**व्यक्तिगत रूप से**
19.	श्री केखृीवोर केविचुसा	आयुक्त एवं सचिव, शहरी विकास विभाग, नागालैंड सरकार	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**
20.	श्री ए.के. सिंह	अपर मुख्य सचिव, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हरियाणा सरकार	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**
21.	डॉ. लोकेश एम	सीईओ, नोएडा	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**
22.	श्री सतीश पाल	एसीईओ, नोएडा	**व्यक्तिगत रूप से**
23.	डॉ. एचआर शिवकुमार	सचिव, कर्नाटक भू संपदा विनियामक प्राधिकरण	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**
24.	सुश्री नैन्सी सहाय	शहरी विकास एवं आवास विभाग के निदेशक आवास, झारखंड सरकार	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**

25.	श्री जी हरि बाबू	अध्यक्ष, नरेडको	**व्यक्तिगत रूप से**
26.	श्री विनय त्यागराज	कोषाध्यक्ष, नरेडको कर्नाटक	**व्यक्तिगत रूप से**
27.	श्री परवीन जैन	अध्यक्ष, इमेरटस नरेडको अध्यक्ष	**व्यक्तिगत रूप से**
28.	श्री गौरव गुप्ता	सचिव, क्रेडाई	**व्यक्तिगत रूप से**
29.	श्री रोहित राज मोदी,	क्रेडाई के उपाध्यक्ष	**व्यक्तिगत रूप से**
30.	श्री जी राम रेड्डी	क्रेडाई के निर्वाचित अध्यक्ष	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**
31.	श्री अभय उपाध्याय	अध्यक्ष, फोरम फॉर पीपुल्स कलेक्टिव एफर्ट्स (एफपीसीई)	**व्यक्तिगत रूप से**
32.	श्री दीपांकर कुमार	न्यू एरा फ्लैट ओनर्स वेलफेयर एसोसिएशन (एनईएफओडब्ल्यूए)	**व्यक्तिगत रूप से**
33.	श्री दिनकर पांडे	न्यू एरा फ्लैट ओनर्स वेलफेयर एसोसिएशन (एनईएफओडब्ल्यूए)	**व्यक्तिगत रूप से**
34.	श्री तरुण भाटिया	उपाध्यक्ष, नेशनल एसोसिएशन ऑफ रियलटर्स - इंडिया (एनएआर-इंडिया)	**व्यक्तिगत रूप से**
35.	श्री पंकज कपूर	प्रबंध निदेशक, लियासेस फोरास भू संपदा रेटिंग एंड रिसर्च प्राइवेट लिमिटेड	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**
36.	श्री कर्मा भूटिया	क्षेत्रीय निदेशक एवं प्रमुख - कानूनी , एनारॉक प्रॉपर्टी कंसल्टेंट प्राइवेट लिमिटेड	**वीडियो कॉन्फ्रेंस द्वारा**

37.	श्री समीर जसूजा	प्रबंध निदेशक एवं सीईओ, प्रॉपइक्विटी , पीई एनालिटिक्स लिमिटेड	**व्यक्तिगत रूप से**
38.	श्री आनंद जे. गुप्ता	अध्यक्ष, बिल्डर्स एसोसिएशन ऑफ इंडिया (बीएआई)	**व्यक्तिगत रूप से**
39.	श्री विनोद जैकब	महाप्रबंधक , नम्मा बेंगलुरु फाउंडेशन	**वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग**
40.	श्री सुशील कुमार	डीडी, पीआईबी	**व्यक्तिगत रूप से**

****