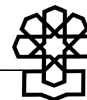


۴۵. بررسی میزان انطباق عملکرد دولت نهم در بخش
مسکن نسبت به محورهای قانون برنامه چهارم توسعه
اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

به نام خدا

فهرست مطالب

۱	چکیده
۱	مقدمه
۲	۱. محورهای مرتبط با اقتصاد مسکن در قانون برنامه چهارم توسعه
۴	۲. الزامات دولت نهم براساس محورهای مرتبط با اقتصاد مسکن در قانون برنامه چهارم
۶	۳. اقدامات و مصوبات دولت نهم در بخش اقتصاد مسکن در راستای الزامات قانون برنامه چهارم
۱۵	جمع‌بندی و نتیجه‌گیری
۱۷	پیوست - آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۳۵	پی‌نوشت‌ها



۴۵. بررسی میزان انطباق عملکرد دولت نهم در بخش مسکن نسبت به محورهای قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

چکیده

در این گزارش، با هدف بررسی میزان انطباق سیاست‌های بخش مسکن دولت نهم بر قانون برنامه چهارم، در گام نخست محورهای مرتبط با اقتصاد مسکن در قانون برنامه چهارم توسعه و همچنین الزامات دولت براساس این محورها استخراج شده است. در گام بعدی مجموعه اقداماتی که دولت نهم در راستای این الزامات به اجرا در آورده، مورد بررسی قرار گرفته است. صرفنظر از محورهایی از برنامه چهارم که دولت نهم موظف به اجرای آنها نبوده است، عملکرد دولت نهم در پنج محور از قانون برنامه چهارم توسعه مورد نقد و بررسی قرار گرفته است. این محورهای پنج‌گانه شامل موارد ذیل می‌شوند:

- تهیه و تصویب طرح جامع مسکن،
- حمایت از ایجاد و بهره‌گیری از مشارکت تشکلی، انجمن‌ها و خیرین مسکن‌ساز،
- ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی،
- تخصیص یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان،
- پلکانی کردن بازپرداخت اقساط بانکی.

مقدمه

تطابق زمانی عمر دولت نهم از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۸ با دوران قانون برنامه چهارم توسعه، دولت نهم را موظف ساخته است تا الزامات قانونی مطرح شده در این قانون را به‌عنوان قوه مجریه کشور به اجرا در آورد. در این میان بخش مسکن به‌عنوان یکی از مهمترین بخش‌های اقتصادی کشور ازسوی دولت نهم مورد توجه خاص قرار گرفته است. همچنین قانون برنامه چهارم نیز به محورهایی از مسئله مسکن پرداخته است. ازاین‌رو بررسی عملکرد دولت نسبت به مفاد قانون برنامه چهارم در حوزه مسائل مرتبط با اقتصاد مسکن حائز اهمیت است. توجه به این نکته ضروری است که در این گزارش از میان سه سطح آمایش، اقتصاد و شهرسازی معماری و عمران بخش مسکن، محور دوم یعنی سطح اقتصاد مسکن مورد توجه قرار گرفته است.^(۱) ازاین‌رو در این



گزارش هم در حوزه قانون برنامه چهارم و هم در حوزه عملکرد دولت به محورهای اقتصاد مسکن توجه شده است.

در این گزارش ابتدا محورهای مرتبط با اقتصاد مسکن در قانون برنامه چهارم عنوان شده و در گام بعد براساس این محورها، الزامات قانونی مرتبط با دولت نهم استخراج شده است. در گام بعد نیز عملکرد دولت در هر کدام از الزامات قانونی ذکر شده مورد بررسی قرار گرفته است.

۱. محورهای مرتبط با اقتصاد مسکن در قانون برنامه چهارم توسعه

با توجه به سطح‌بندی مسئله مسکن، قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در هر سه سطح آمایشی، اقتصادی و تکنیکی مسکن محورهایی را مطرح کرده است. با توجه به تأکید این گزارش بر سطح اقتصادی مسئله مسکن، محورهای مرتبط با اقتصاد مسکن در برنامه چهارم توسعه در ادامه آورده شده است.

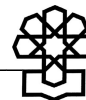
ماده (۱۱)

سه درصد (۳٪) از سپرده قانونی بانکها نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران بر مبنای درصد سال ۱۳۸۳ در اختیار بانکهای کشاورزی، مسکن و صنعت و معدن (هر بانک ۱٪) قرار گیرد تا صرف اعطای تسهیلات به طرح‌های کشاورزی و دامپروری، احداث ساختمان و مسکن، تکمیل طرح‌های صنعتی و معدنی بخش غیردولتی شود که ویژگی عمده آنان اشتغالزایی باشد. آیین‌نامه اجرایی این ماده با رعایت قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲/۶/۸ توسط شورای پول و اعتبار تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.^(۲)

ماده (۳۰)

«ج» وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است با توجه به اثرات متقابل بخش مسکن و اقتصاد ملی و نقش تعادل‌بخشی آن در ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابری‌ها، طرح جامع مسکن را حداکثر تا پایان سال اول برنامه چهارم تهیه و به تصویب هیئت وزیران برساند. این طرح مشتمل بر محورهای زیر با رویکرد توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی اقشار کم‌درآمد خواهد بود:

۱. تقویت تعاونی‌های تولید مسکن، سازمان‌های خیریه و غیردولتی فعال در بخش مسکن،
۲. مدیریت یکپارچه و منسجم زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب طرح‌های توسعه و عمران،



۳. تشکیل بازار ثانویه رهن، براساس ضوابط قانونی که به تصویب مجلس شورای اسلامی

می‌رسد،

۴. افزایش سهم انبوه‌سازی در امر ساخت، به میزان سه برابر عملکرد برنامه سوم،

۵. گسترش بازار سرمایه مسکن و اتخاذ تدابیر لازم برای تأمین سرمایه در بخش.

«د» دولت موظف است در اجرای اصل سی‌ویکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران،

اقدام‌های ذیل را به انجام برساند:

۱. حمایت از ایجاد و بهره‌گیری از مشارکت تشکله‌ها، انجمن‌ها و گروه‌های خیر مسکن‌ساز

برای اقشار آسیب‌پذیر،

۲. تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن،

۳. دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان (بخش‌های خصوصی، تعاونی و عمومی)

واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت و استیجاری در چارچوب ضوابط و استانداردهای مصوب در

شهرهای کوچک و متوسط و کلیه روستاهای کشور برای گروه‌های کم درآمد، کارگران، کارمندان

و زنان سرپرست خانوار،

۴. ارتقای شاخص بهسازی مسکن روستایی تا دو برابر عملکرد این شاخص در برنامه سوم،^۱

۵. پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی، در بخش مسکن،

۶. دادن کمک‌های اعتباری و فنی، برای بهسازی و نوسازی مسکن روستایی و حمایت از ایجاد

کارگاه‌های تولید و عرضه مصالح ساختمانی و عرضه‌کنندگان خدمات فنی.^۲

«ه» به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به‌منظور اجرای قانون استیجار،

واگذاری معوض نصاب مالکانه و اجرای سایر طرح‌های عمرانی املاک مناسب مورد نیاز را در

بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری، به قیمت کارشناسی روز خریداری نماید.

«و» به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به‌منظور تأمین بخشی از اعتبارات

مورد نیاز اجرای «قانون تشویق، عرضه و احداث واحدهای مسکونی استیجاری

مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۳»، زمین‌های شهری در تملک خویش را به قیمت روز و به‌صورت مزایده که از

قیمت کارشناسی روز کمتر نخواهد بود به فروش رساند.

۱. توجه به این نکته ضروری است که براساس سطح‌بندی مسئله مسکن، این بند از ماه (۳۰) قانون بودجه در سطح مسائل تکنیکی و فنی مسکن بوده و از حوزه مسائل اقتصاد مسکن خارج است. به همین دلیل در این گزارش مورد بررسی قرار نگرفته است.

۲. همان.



ماده (۹۵)

دولت مکلف است، به منظور استقرار عدالت و ثبات اجتماعی، کاهش نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی، کاهش فاصله دهک‌های درآمدی و توزیع عادلانه درآمد در کشور و نیز کاهش فقر و محرومیت و توانمندسازی فقرا، از طریق تخصیص کارآمد و هدفمند منابع تأمین اجتماعی و یارانه پرداختی، برنامه‌های جامع فقرزدایی و عدالت اجتماعی را با محورهای ذیل تهیه و به اجرا بگذارد و ظرف مدت ۶ ماه پس از تصویب این قانون، نسبت به بازنگری مقررات و همچنین تهیه لوایح برای تحقق سیاست‌های ذیل اقدام نماید:

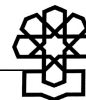
«و» امکان تأمین غذای سالم و کافی، در راستای سبد مطلوب غذایی و تضمین خدمات بهداشتی، درمانی و توانبخشی رایگان و تأمین مسکن ارزان‌قیمت، همچنین حصول اطمینان از قرار گرفتن جمعیت کمتر از هجده سال تحت پوشش آموزش عمومی رایگان برای خانوارهای واقع در سه دهک پایین درآمدی، از طریق جابجایی و تخصیص کارآمد منابع یارانه‌ها.

ماده (۹۹)

دولت موظف است، ظرف مدت ۶ ماه از تصویب این قانون، نسبت به تدوین و اجرای سند راهبردی خدمات رسانی به ایثارگران (خانواده معظم شهدا، جانبازان، آزادگان و خانواده آنان)، با رویکرد توانمندسازی و بهبود وضعیت اشتغال، مسکن ارزان‌قیمت، ارتقای سطح اجتماعی، درمانی، معیشتی و بهبود وضعیت آموزشی و فرهنگی، حفظ و تثبیت موقعیت شغلی آنان اقدام نموده و سازوکار نظارت بر حسن اجرای سند را پیش‌بینی نماید. منابع مالی سند از محل بودجه عمومی دولت و منابع داخلی نهادها تأمین خواهد شد. در تمامی برنامه‌های اشتغالزایی اعم از جذب و استخدام و اعطای امتیازات و تسهیلات؛ ایثارگران در اولویت هستند و دولت موظف است حمایت‌های لازم در حفظ و تثبیت موقعیت شغلی آنان را اعمال نماید.

۲. الزامات دولت نهم براساس محورهای مرتبط با اقتصاد مسکن در قانون برنامه چهارم

همان‌گونه که پیش از این نیز بیان شد در این گزارش تنها الزامات مرتبط با حوزه «اقتصاد مسکن» مورد بررسی قرار می‌گیرد. همچنین با توجه به اینکه برخی از محورهای مطرح شده در قانون برنامه چهارم توسعه، محدود به بازه زمانی خاصی بوده که تنها مشمول دولت هشتم می‌شود و نیز با در نظر گرفتن برخی محورهای غیرتکلیفی (نظیر صدور مجوز جهت اقدام) در این بخش محورهای تکلیفی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در حوزه اقتصاد مسکن



استحصال شده است. این محورهای تکلیفی به عنوان معیارهای سنجش عملکرد دولت نهم در این حوزه شناخته می‌شود.

با توجه به مطلب فوق، آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۱) قانون برنامه چهارساله کشور مبنی بر قرار گرفتن ۱ درصد از سپرده قانونی بانک‌ها نزد بانک مرکزی در اختیار بانک مسکن جهت احداث ساختمان و مسکن در تاریخ ۱۳۸۴/۲/۲۱ بنا به پیشنهاد شورای پول و اعتبار به تصویب هیئت وزیران رسید. مطابق ماده (۱) این آیین‌نامه معادل سه درصد از مانده سپرده‌های قانونی بانک‌ها در پایان سال ۱۳۸۳ در اختیار بانک‌های کشاورزی، مسکن و صنعت و معدن (هر بانک یک درصد) قرار می‌گیرد تا در زمینه تخصصی هر بانک صرف اعطای تسهیلات به طرح‌های کشاورزی، دامپروری، احداث مسکن و تکمیل طرح‌های صنعتی و معدنی بخش غیردولتی با ویژگی عمده اشتغالزایی گردد. با در نظر گرفتن اینکه این آیین‌نامه در دوران دولت هشتم تهیه و تصویب شده است و بانک مسکن نیز مبلغ یک درصد مورد نظر آیین‌نامه را دریافت کرده است، این محور از قانون برنامه چهارم مربوط به عملکرد دولت نهم نمی‌شود.

همچنین مواد (۹۵) و (۹۹) قانون برنامه توسعه کشور به دلیل اینکه باید ظرف مدت ۶ ماه از تصویب قانون به اجرا می‌آمدند، در حوزه بررسی عملکرد دولت نهم قرار نگرفته و از این رو الزامی را برای دولت نهم به بار نمی‌آورند. از این رو این مواد در بررسی عملکرد دولت حذف شده‌اند. صرف‌نظر از موارد فوق، الزامات دولت نهم براساس قانون برنامه چهارم در ادامه آورده شده است که مورد بررسی قرار می‌گیرد:

- اول: تهیه و تصویب طرح جامع مسکن تا پایان سال اول برنامه چهارم توسعه توسط وزارت مسکن و شهرسازی: همان‌گونه که در بند «ج» ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم آمده است، این طرح باید تا پایان سال اول برنامه چهارم تهیه شده و به تصویب هیئت وزیران برسد. محورهای مدنظر طرح در بخش قبل آورده شده است.

- دوم: حمایت از ایجاد و بهره‌گیری از مشارکت تشکلهای، انجمن‌ها و گروه‌های خیر مسکن‌ساز برای اقشار آسیب‌پذیر.

- سوم: تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن.

- چهارم: دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان (بخش‌های خصوصی، تعاونی و عمومی) واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت و استیجاری در چارچوب ضوابط و استانداردهای مصوب در شهرهای کوچک و متوسط و کلیه روستاهای کشور برای گروه‌های کم درآمد، کارگران، کارمندان و زنان سرپرست خانوار.

- پنجم: پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی، در بخش مسکن.



شایان ذکر است که به دلیل عدم ارائه شاخص کمی در حوزه اقتصاد مسکن از سوی قانونگذار در قانون برنامه چهارم، عملاً امکان بررسی کمی عملکرد دولت نهم در حوزه اقتصاد مسکن وجود ندارد. به همین دلیل در این گزارش تنها به بررسی کیفی عملکرد دولت در بخش اقتصاد مسکن مطابق با اصول تکلیفی استحصال شده پرداخته خواهد شد.

۳. اقدامات و مصوبات دولت نهم در بخش اقتصاد مسکن در راستای الزامات قانون برنامه چهارم

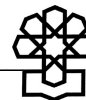
در این بخش عملکرد دولت در حوزه الزامات پنج‌گانه مطرح شده در بخش قبلی مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۳-۱. تهیه و تصویب طرح جامع

هرچند طرح جامع مسکن تا پایان سال اول برنامه چهارم تهیه شد اما این طرح تاکنون به تصویب هیئت وزیران نرسیده است. صرفنظر از اینکه طرح جامع تهیه شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب نرسیده است، این طرح حاوی اشکالاتی است که در ادامه به آنها اشاره می‌شود.

طبق بند «ج» ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه، از ابتدای سال گذشته وزارت مسکن و شهرسازی مکلف شد با توجه به اثرات متقابل بخش مسکن با اقتصاد ملی و نقش تعادل‌بخشی آن در ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابری‌ها، «طرح جامع مسکن» را حداکثر تا پایان سال اول برنامه چهارم توسعه (پایان ۱۳۸۴) تهیه و به تصویب هیئت وزیران برساند. سند نهایی «طرح جامع مسکن» که حاصل تلاش ۲۴ گروه مطالعاتی است، تیرماه ۱۳۸۵ منتشر شد تا پس از اظهارنظر کارشناسان و نمایندگان مجلس شورای اسلامی، جهت طرح، در اختیار هیئت وزیران قرار گیرد. در این طرح سعی شده است برای اولین بار در طول بیش از سه دهه از شروع مسئله مسکن در ایران به صورت جامع به این بخش بنگرد و از جهات مختلف راهکارهایی را برای حل مشکلات این بخش ارائه کند.

همان‌طور که در ابتدای طرح جامع مسکن (سند تحلیلی) نیز آمده است، این طرح «مسیری را که دولت تا دستیابی به هدف‌ها، بایستی بپیماید، روشن می‌سازد. مسئولیت رسیدن به هدف‌ها برعهده دولت است اما در این مسیر، مردم بخش خصوصی و همه مسئولان اجرایی، قضایی و قانونگذاری، بایستی همراه و همگام باشند تا بتوان به هدف‌ها رسید.^(۳) اما به‌طور حتم برای شناخت مسائل و



معضلات کنونی بخش مسکن و آسیب‌شناسی دقیق آنها و در نهایت ارائه راهکارهای مناسب و عملیاتی، اعم از راهکارهای کوتاه‌مدت و بلندمدت باید به شناخت و درک صحیحی از سطوح سیاست‌های تأثیرگذار در این بخش و رابطه تنگاتنگ این سیاست‌ها با یکدیگر رسید. در نتیجه، شناخت دقیق از مسائل و مشکلات بخش مسکن ما را به راه‌حل‌ها و راهکارهایی اساسی رهنمون خواهد کرد که اهداف عالی بخش مسکن در آن محقق خواهد شد. بر همین پایه به‌طور اجمالی طرح جامع مسکن را می‌توان از دو منظر جهت‌گیری‌های کلان و برنامه‌های اجرایی مورد بررسی قرار داد:

۱-۳. پیش‌فرض‌ها و جهت‌گیری‌های کلان

الف) پیش‌فرض قرار دادن مسکن به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای و به رسمیت شناختن دوره‌های رکود و رونق تورمی

مسکن یک کالای مصرفی بادوام است بدین‌معنا که در تولید کالای مذکور زنجیره‌ای از نهاده‌های واسطه‌ای در یک چرخه اقتصادی فعال بوده‌اند اما خود مسکن ماحصل چرخه مذکور است و به‌عنوان نهاده واسطه‌ای برای تولید کالای دیگری استفاده نخواهد شد.

این کالا به‌دلیل اینکه جزء نیازهای اساسی یک خانوار قلمداد می‌شود هرگز نباید اسیر واسطه‌گری و دلالی شود. این خطر زمانی شکل می‌گیرد که این کالا به یک کالای سرمایه‌ای تبدیل شود و سرمایه‌هایی که با هدف افزایش سود وارد بازار می‌شوند همانند عوامل تعیین‌کننده بازار ایفای نقش کنند. این امر در کشور ما اتفاق افتاده است بدین‌معنا که بازار مسکن تبدیل به یک رقیب برای بازارهای سرمایه‌ای ایران شده است و سرمایه‌های سرگردان با مشاهده رونق نسبی در این بازار به سمت آن حرکت کرده و باعث تورم و ناکارآمدی آن می‌شوند. بنابراین ضروری است دولت با اتخاذ راهکارهای مناسب، نسبت به مصرفی کردن این بازار اهتمام لازم را داشته باشد. در طرح جامع مسکن از این مهم غفلت شده و با پیش‌فرض قرار دادن سرمایه‌ای بودن کالای مسکن نسبت به اتخاذ راهکارها اقدام شده است، درحالی که باید ابتدا سیاست‌ها به سمت مصرفی کردن این کالا سوق داده شود و سپس با پیش‌فرض مصرفی بودن مسکن، این بخش سیاستگذاری شود.

از طرفی دیگر در سالیان گذشته بخش مسکن در حلقه بسته رکود و رونق تورمی گرفتار بوده و همواره یکی از سیاست‌های اصلی اتخاذ شده برای خروج از دوران رکود، سیاست تحریک بازار از ناحیه تقاضا بوده است. عملکرد این سیاست با افزایش تقاضا برای خرید مسکن و رونق نسبی این بخش به واسطه آن، باعث ورود تقاضای سرمایه‌ای و سرگردان شده و در نهایت افزایش قیمت زمین - که عامل اصلی تورمی بودن دوران رونق است - را به دنبال داشته است، با ادامه این فرآیند به‌ترتیب افزایش شدید قیمت مسکن، کاهش مجدد قدرت خرید خانوار و در نهایت رکود در این بخش مشهود بوده و در طول زمان این حلقه بسته به‌تناوب و به‌صورت نمودار سینوسی فزاینده



تکرار شده است.

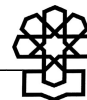
در طرح جامع مسکن با پیش‌فرض قرار دادن این حلقه (حلقه بسته رکود و رونق تورمی در بخش مسکن) نه تنها به چاره‌جویی برای جلوگیری از شکل‌گیری آن و یا حتی مقابله با اثرات زیانبار آن نمی‌پردازد، بلکه به دلیل آنکه این حلقه را ناشی از عوامل بیرونی و ساختار اقتصادی می‌داند، به ناچار رو به اجرای برنامه‌هایی می‌آورد که در برخی مواقع شکل‌گیری این حلقه را تسریع و تشدید می‌کنند.

یکی از نتایج پذیرفتن این حلقه، هدف قرار دادن صرف گروه‌های کم‌درآمد به‌عنوان گروه‌های اصلی تأمین مسکن، توسط این طرح است، بدین معنا که با توجه به تکرار همیشه این حلقه، گروه‌های کم‌درآمد، روزبه‌روز ناتوان‌تر می‌شوند پس باید نسبت به تأمین مسکن این گروه چه به‌صورت استیجار و چه به‌صورت ملکی اقدام کرد، اما این نکته توسط طراحان نادیده گرفته شده است که گروه‌های میان‌درآمدی نیز به‌خاطر تداوم این حلقه بسته در حال پیوستن به گروه‌های کم‌درآمد هستند و با توجه به افزایش سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار، فقیرتر شده و دامنه فقر روزبه‌روز گسترده‌تر خواهد شد، بنابراین باید جهت ثابت نگهداشتن دامنه فقر، گروه‌های میان‌درآمدی را نیز مورد توجه قرار داد.

ب) فقدان دید سیستماتیک در سیاستگذاری‌های طرح جامع

در ابتدا هدف نهایی از تدوین این طرح بر پایه «تأمین مسکن برای همه» قرار داده شده که به‌نظر می‌رسد این هدفگذاری با صراحت قانون اساسی مبنی بر «داشتن مسکن متناسب با نیاز» تفاوت داشته و جامعیت آن را دربر نمی‌گیرد.

در سیاستگذاری‌های این طرح نیز نوعی عدم انسجام در سطوح سیاستگذاری مشاهده می‌شود، برنامه‌ریزان همواره بر این نکته تأکید دارند که اتخاذ سیاست‌های کلان در بخش‌های مختلف کشور نیازمند تشخیص مناسبی از سطوح سیاستگذاری در آن بخش و میزان تأثیرگذاری هر سطح بر سطح دیگر است. بخش مسکن، از سه سطح سیاستگذاری تشکیل شده است. سطح اول سیاست‌های استراتژیک و بالادستی «آمایش سرزمین» است که بیان‌کننده توزیع جمعیتی در پهنه کشور و مأموریت شهرهاست، سطح دوم سیاست‌های «اقتصادی مسکن» است که ضمن تبیین سیاست‌های مربوط به بازارهای پایه سرمایه، کار و زمین و پرداختن به سیاست‌های مالیاتی، تسهیلات مالی و امثال آنها، به تبیین نقش دولت و بخش‌های غیردولتی و نحوه تعامل آنها در تنظیم عرضه و تقاضای مسکن می‌پردازد و سطح سوم سیاست‌های «عمران، معماری و شهرسازی» است که تأثیرات مهمی بر جنبه‌های کلان فنی و تخصصی ساختمان، هویت فرهنگی و معماری اسلامی دارد.



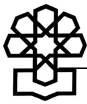
این طرح به دلیل عدم تبیین مناسب سطوح سیاستگذاری فوق در بخش مسکن و نوع ارتباط آنها با یکدیگر، در اهداف راهبردی و به تبع آن اهداف اجرایی و برنامه‌های اجرایی نیز فاقد یکپارچگی سیستمی است، بدان معنا که در این طرح، سیاست‌های مختلف بدون توجه به تقدم و تأخر آنها و سطوح تأثیرگذاری و تأثیرپذیری آنها، بعضاً در عرض یکدیگر دیده می‌شود، به‌طور مثال در این طرح سیاست «تعدیل بخشی به بازار مسکن» از سیاست‌های اقتصادی بخش مسکن هم‌عرض سیاست «ارتقای کیفیت زیست، بهبود شرایط سکونتی همه جوامع، حفظ فرهنگ و هویت اسلامی و ملی» از سیاست‌های شهرسازی، معماری و عمران در کنار سیاست «ایجاد هماهنگی بین برنامه‌های مسکن، توسعه شهری و روستایی و سیاست‌های آمایشی» از سیاست‌های آمایش سرزمین قرار گرفته است. این تداخل در سیاست‌ها، ابهام و عدم شفافیت در مرزبندی آنها در اهداف راهبردی، باعث فقدان دید سیستمی شده است که طرح را در تحقق اهداف برنامه‌ای و برنامه‌های اجرایی نیز دچار مشکل می‌سازد.

ج) فقدان هدفگذاری کمی برای افق ده‌ساله در بخش مسکن

در حالی که کشور ما با کمبود ۲ میلیون واحد مسکونی روبرو بوده و بیش از ۷۰ هزار هکتار بافت فرسوده شهری بدون احتساب حاشیه‌نشینی در کشور شناسایی شده و همچنین سالیانه به‌طور متوسط حدود ۷۰۰ هزار متقاضی جدید ناشی از ازدواج جوانان، به تقاضاهای موجود افزوده می‌شود - و این میزان در سال‌های آتی به ۹۰۰ هزار ازدواج در سال نیز خواهد رسید^(۴) - این طرح هدف کمی مناسب و مشخصی را برای تأمین مسکن انبوه نیازمندان در نظر نگرفته است و مشخص نمی‌کند در افق ده‌ساله شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی به چه عددی باید برسد؟

این در حالی است که اهداف کمی، اصلی‌ترین گزینه در تبیین استراتژی کلان یک برنامه بوده و جزء شاخصه‌های اصلی آن محسوب می‌شود، اصولاً برنامه‌ریزی بدون اهداف کمی امکان‌سنجش دقیق و میزان نیل به اهداف برنامه را سلب می‌کند.

در بخش اولویت‌گذاری سیاستی نیز برخلاف همه کشورهای موفق در حل معضل مسکن که سیاست‌های اقتصادی را مشکل عمده و اصلی این بخش دانسته و برای آن سیاستگذاری داشته‌اند، این طرح، از شاخص‌های مهم سیاست‌های اقتصادی مسکن از جمله شاخص مهم و کلیدی «سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار» اعم از اجاره‌بها و اقساط خرید مسکن به‌عنوان یک هدف اصلی و اولویت مهم که در تمام کشورها مورد توجه و سنجش دقیق است، غفلت کرده و تدبیری مؤثر در جهت کاهش آن نیاندیشیده است و مشخص نمی‌کند در یک افق ده‌ساله این سهم به چه عددی می‌رسد و یا باید برسد؟



۲-۱-۳. برنامه‌های اجرایی (اهداف برنامه‌ها و چگونگی عملیاتی شدن آن)

با توجه به مطالب فوق برخی برنامه‌های این طرح که از اهمیت بیشتری برخوردار بوده، مورد بررسی و مذاقه این نقد قرار می‌گیرند. در این طرح به‌طور خاص پنج برنامه کلی برای تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد در نظر گرفته شده است، جدای از نقد کلی که نسبت به هدف قرار دادن صرف گروه‌های کم‌درآمد به‌عنوان گروه‌های اصلی تأمین مسکن بیان شد، به بررسی جزئیات این طرح‌ها نیز پرداخته‌ایم:

۱-۲-۱-۳. برنامه‌های تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد

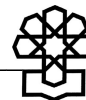
الف) اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک و پرداخت وام ودیعه به مستأجرین کم‌درآمد

یکی از سیاست‌هایی که بارها مورد آزمون و خطا قرار گرفته و تبعات و آثار آن در این بخش به‌ویژه دوران رکود حاصل از آن، به‌خوبی تجربه شده است، سیاست «توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد و میان‌درآمدی از طریق تحریک صرف تقاضا با اعطای تسهیلات بانکی» بوده است. به‌نظر می‌رسد اصرار مسئولان این بخش در دهه اخیر به اتخاذ این روش، بیشتر ناشی از اثربخشی سریع آن و استفاده به‌عنوان یکی از راهکارهای زودبازده و کوتاه‌مدت است. این سیاست به‌دلیل عدم نگرش همه‌جانبه به بخش مسکن و نگاه تک‌بعدی صرف به بخش تقاضا، تا به‌حال آثار زیانباری از جمله «چرخه‌های بسته رکود و رونق تورمی» را در بخش مسکن به‌جای گذاشته است. در شرایط فعلی کشور سیاست تحریک تقاضا قبل از ایجاد عرضه مناسب تورم‌زا خواهد بود.

این سیاست بدون اینکه مشکلی از معضلات این بخش را حل کند، به‌دلیل جو روانی ایجاد شده آثار تورمی نیز بر این بخش خواهد داشت و رکود بخش مسکن را بیش از پیش تورمی خواهد کرد. در نهایت این راهکار برای بازار مسکن ایران به‌صورت عام به‌هیچ‌وجه توصیه نمی‌شود و تنها از این سیاست می‌توان در شرایط اضطرار، به‌صورت «هدفمند»، «محدود» و در «نقاط مشخص» استفاده کرد تا بار روانی آن به تمام کشور تسری نیابد.

ب) احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای

این سیاست به‌دلیل تقویت طرف عرضه و حذف هزینه زمین از نقدینگی اولیه لازم برای ساخت مسکن، مثبت است ولی می‌تواند بهینه شود. درحال حاضر رویکرد مردم به رهن و اجاره واحدهای مسکونی به‌دلیل بالا بودن قیمت خرید مسکن، رکود و فقدان شیوه‌های مختلف خرید همچون پیش‌خرید و ... است. در این شرایط احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای، اگر با نگاه سیاست‌های طرف عرضه نگریسته شود، جزء سیاست‌های مثبت تلقی می‌شود اما سیاست‌های افزایش عرضه نیز باید با دید همه‌جانبه اتخاذ شوند، به‌عنوان مثال در شرایطی که اجاره‌بها در واحدهای استیجاری و



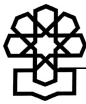
اقساط وام‌های خرید مسکن یکسان و به هم نزدیک است، سیاست‌ها باید با کارآمد کردن اجرای مدل «اجاره به شرط تملیک»، به سمت مالکیت سوق داده شود زیرا متقاضیان زمانی مسکن اجاره‌ای را به مسکن ملکی ترجیح می‌دهند که اجاره‌بها کمتر از ۶۰ درصد اقساط خرید بوده و بازار مسکن در شرایط تورمی نباشد، در غیر این صورت بازار مسکن اجاره‌ای برای متقاضیان جذابیت ندارد زیرا آنها را از تورم آینده در بخش مسکن و اجاره‌بها مصون نمی‌کند و دسترسی آنها به مسکن ملکی در آینده را کاهش می‌دهد، از سوی دیگر تولیدکنندگان مسکن استیجاری نیز علاقه‌ای به اجاره‌داری ندارند زیرا فعالیت تخصصی آنها ساخت‌وساز مسکن است.

اصولاً یکی از عوامل موفقیت کشورهای پیشرو در حل معضل مسکن تفکیک مدیریت‌های موجود و بهینه کردن مدیریت منابع است. بخش مسکن در کشور ما نیز خواه‌ناخواه باید در مسیر جداسازی مدیریت‌های مختلف اعم از مدیریت منابع مالی، مدیریت فنی-تخصصی ساخت و مدیریت تقاضا گام بردارد. طرح ساخت «مسکن استیجاری» بر این فرض استوار است که انبوه‌سازان باید علاوه بر سرمایه‌گذاری اولیه (مدیریت منابع مالی) به ساخت‌وساز مسکن (مدیریت فنی - تخصصی) پرداخته و همچنین جذب مستأجر و سازوکار اجاره‌داری را نیز در دستور کار قرار دهند.

ج) احداث و عرضه مسکن کوچک؛ مسکن اجتماعی

در دو برنامه فوق به‌طور دقیق متراژ مسکن کوچک مشخص نشده است زیرا مسکن کوچک طیف وسیعی از ۳۰ تا ۷۰ مترمربع را دربر می‌گیرد. دو برنامه فوق را می‌توان از دو منظر کوچک‌سازی و مسکن اجتماعی بررسی کرد:

سیاست «کوچک‌سازی» یکی از سیاست‌های دیگری است که طی سالیان گذشته دنبال شده است. برنامه‌ریزان این بخش با اجرای این سیاست سعی در تولید مسکن‌های متناسب با گروه‌های کم‌درآمد دارند. عامل اصلی توجه به این سیاست، بالا بودن سهم زمین در قیمت نهایی مسکن است که در صورت کاهش آن (با توجه به سیاست‌های اتخاذ شده در بند «۳»)، لزومی به اتخاذ این سیاست نخواهد بود، هرچند تجربه سالیان اخیر موید این مطلب است که سیاست کوچک‌سازی نیز قیمت نهایی مسکن را آن‌چنان که مورد انتظار طراحان این برنامه است، پایین نیاورده است. از طرفی سیاست کوچک‌سازی با فرهنگ اسلامی و ملی ما در تقابل مستقیم است و منجر به ناهنجاری‌های اجتماعی، بلوغ زودرس و ... در کانون خانواده خواهد شد، ساخت «مساکن اجتماعی» نیز که در اوج بحران کمبود مسکن در کشورهای مختلف صورت پذیرفت، به نوعی در راستای همین سیاست ارزیابی می‌شود. واحد مسکونی اجتماعی به‌عنوان مسکن‌های موقت، به‌دلایل مختلف اعم از در نظر نگرفتن ملاحظات کیفی در برابر الزامات کمی، ایجاد محیط‌های یکنواخت و ملال‌آور، مشکلات و تنش‌های اجتماعی - روانی، تعهدات مالی بسیار بالای دولت‌ها در تأمین این مساکن و ... تجربه موفقی نبوده است.



۲-۱-۳. نوسازی و بازسازی بافت فرسوده

یکی از برنامه‌هایی که در طرح جامع مسکن به آن پرداخته شده است، «نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده» است. این طرح در برنامه‌های خود با اشاره به شناسایی ۲۸ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور، صحبت از تهیه برنامه تفصیلی ده‌ساله برای نوسازی، بازسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری تا پایان سال ۱۳۸۵ دارد اما با میزان اعتبار تعیین شده برای هر سال (۲۰۰ میلیارد ریال) با توجه به روش‌های احیای بافت فرسوده مورد نظر طرح از جمله روش سهامدار پروژه به نظر می‌رسد اجرای این طرح با مشکلات عدیده‌ای روبرو شود، بدین‌معنا که دولت برای احیای بافت‌های فرسوده کشور با روش مذکور و یا روش‌های موجود تجربه شده در ظرف مدت ده سال، باید مبلغی بسیار بالاتر از رقم ذکر شده هزینه کند تا بتواند به موفقیت مذکور دست یابد.

همان‌طور که گفته شد، روش‌های کنونی در احیای بافت‌های فرسوده جوابگوی حجم وسیع این بافت‌ها در ده سال آینده نخواهد بود. بنابراین ضروری است دولت در به‌کارگیری مدل‌های مفهومی رایج در دنیا- که بعضاً قدمتی بیش از یک قرن در ادبیات شهرسازی و احیای بافت‌های فرسوده جهان دارند- استراتژی آینده خود را در این مورد تدوین کند.

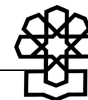
این مدل‌های مفهومی بر پایه «مشارکت مردمی» و استراتژی «برنده - برنده» استوار شده‌اند و مشکل تأمین مالی نیز در آن به نازلترین سطح خود می‌رسد، همچنین افزایش سرعت احیای بافت‌های فرسوده از دیگر مزایایی است که این مدل‌های مفهومی را در جهان کارآمد کرده است.

۳-۱-۲-۳. تنظیم بازار زمین شهری

طرح جامع، مبحث زمین را در فصل جداگانه‌ای با نام «تنظیم بازار زمین شهری» آورده است. در این مختصر تنها به مسئله نحوه واگذاری زمین‌های دولتی به‌دلیل اهمیت و تأثیرگذاری که در بازار زمین دارد، پرداخته شده است.

در طرح مذکور واگذاری زمین به روش‌های مختلف از جمله: ارزان‌قیمت به انبوه‌سازان، اجاره و... پیش‌بینی شده است. عملکرد دو سیاست عرضه زمین‌های دولتی به «قیمت بازار» و یا «ارزان‌قیمت» طی دو دهه گذشته، نشان می‌دهد که سهم زمین از قیمت نهایی مسکن نه تنها کاهش نیافته است بلکه افزایش چشمگیری داشته است.

در شرایط کنونی اقتصاد کشور، بازار مسکن با فشار تقاضای زیادی مواجه است و عرضه مسکن نوساز درصد کمی از مسکن‌های موجود را شکل می‌دهد و قیمت نهایی مسکن نوساز براساس بازار، متناسب با مسکن‌های موجود ارزش‌گذاری می‌شود. بنابراین در صورتی که مالک زمین و ساختمان یکی باشد به‌دلیل انحصاری که به واسطه مالکیت به‌وجود می‌آید، قیمت مسکن براساس بازار قیمت‌گذاری می‌شود نه براساس هزینه تمام شده آن.



از آنجا که افزایش تقاضا برای مسکن، منجر به افزایش تقاضا برای زمین می‌شود، اگر عرضه این نهاد اصلی تشکیل‌دهنده مسکن نتواند تناسبی با تقاضای حاصل از آن داشته باشد، قیمت آن افزایش یافته و منجر به کاهش سهم از کل قیمت نهایی مسکن نخواهد شد بلکه عاملی در جهت افزایش قیمت نهایی مسکن - همانند دهه‌های گذشته می‌شود.

در سیاست آزادسازی بازار زمین به دلیل اینکه زمین به قیمت بازار واگذار می‌شود، کاهش سهم زمین در قیمت نهایی مسکن اتفاق نخواهد افتاد و تنها در صورتی می‌توان به کاهش سهم امید داشت که با اصلاح قوانین و کنترل شدید بازار، عرضه زمین افزایش یافته و این افزایش منجر به کاهش سهم مذکور شود اما حتی با تحقق شرط فوق از آنجا که فشار تقاضا بسیار بالاست و قیمت مسکن براساس بازار تعیین شده و عملاً شرایط کنترل شدید بر بازار محقق نشده، دائماً شاهد افزایش نامتناسب قیمت خواهیم بود. در سیاست واگذاری زمین ارزان به انبوه‌سازان به دلیل وجود مالکیت واسط (یکی بودن مالک و سازنده) و با وجود فشار تقاضا و جذابیت بازار زمین، نرخ افزایش قیمت زمین بسیار بیشتر از تولید مسکن بوده، لذا قیمت نهایی مسکن کاهش نیافته و انبوه‌ساز از رانت حاصل از زمین ارزان بهره برده و تمامی عواید حاصل از افزایش قیمت زمین نصیب انبوه‌ساز می‌شود و لذا این سیاست نیز منجر به کاهش سهم زمین در قیمت نهایی نشده و قیمت مسکن کاهش نمی‌یابد.

به‌طور کلی در شرایط فعلی اگر عرضه زمین به‌نحوی باشد که مالکیت واسط (یکی بودن مالک و سازنده) حفظ شود، بهبود بازار را در پی نخواهد داشت و جذابیت بازار زمین حفظ شده و همواره سرمایه‌ها از بخش ساخت مسکن به خرید زمین سوق پیدا خواهد کرد.

اتخاذ سیاست عرضه زمین بدون انتقال مالکیت (مانند اجاره‌های میان‌مدت، حق بهره‌برداری و...)، می‌تواند یکی از راهبردهایی باشد که با اجرای آن از فشار تقاضا برای زمین که ناشی از فشار تقاضا برای مسکن است کاسته شود. این سیاست به‌درستی در آیین‌نامه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهرهای زیر ۱۵۰ هزار نفر در دستور کار قرار گرفته است.

۲-۳. حمایت از خیرین مسکن‌ساز برای اقشار آسیب‌پذیر

با توجه به اهداف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در زمینه تأمین مسکن محرومان و مطابق با الزام دولت براساس قانون برنامه چهارم در زمینه حمایت از خیرین مسکن‌ساز، در سال ۱۳۸۵ انجمن خیرین مسکن‌ساز با توجه به اهداف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ایران در زمینه تأمین مسکن محرومان، در این بنیاد تأسیس شد.

علاوه بر قانون برنامه چهارم توسعه، قانون ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن



مصوب سال ۱۳۸۷ نیز در بند «۳» ماده (۲) بر حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و خیرین و واقفین مسکن‌ساز تأکید داشته است. همچنین بند «۶» ماده (۲) نیز بر حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم‌درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن‌ساز تأکید داشته است.

مهمترین اقدام دولت در این عرصه را می‌توان تصویب آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن^۱ نام برد. بنابر ماده (۳) این آیین‌نامه یکی از گروه‌هایی که مشمول دریافت تسهیلات مسکن اجاره‌ای بودند، خیرین و واقفین مسکن‌ساز هستند. بنابراین آیین‌نامه حمایت از این خیرین به اشکال زیر صورت می‌گیرد:

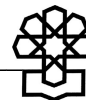
- واگذاری زمین به قیمت تمام شده (هزینه‌های مربوط به آماده‌سازی زمین) در صورت واگذاری واحدهای احداثی برای مدت حداقل ده سال به صورت اجاره‌ای (بند «۱» ماده (۴)).
- واگذاری زمین به قیمت تمام شده (هزینه‌های مربوط به آماده‌سازی زمین) و تأمین تا ۲۰ درصد هزینه احداث واحدها در صورت واگذاری واحدهای احداثی برای مدت حداقل ۱۵ سال به صورت اجاره‌ای (بند «۲» ماده (۴)).
- واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد تخفیف و حداکثر پنج سال تقسیط از زمان بهره‌برداری (ماده (۶)).
- تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز و تقسیط بدون کارمزد سه‌ساله باقیمانده عوارض تا صد درصد (بند «۱» ماده (۴۵)).

۳-۳. تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی

در این راستا دولت نهم از طریق وزارت مسکن و شهرسازی اقدام به فراهم کردن زمین مورد نیاز سرمایه‌گذاری خارجی کرده است. همچنین در برخی از قراردادهای مشارکت، دولت اقدام به خرید تضمینی با قیمت کف از سرمایه‌گذاران خارجی کرده است اما روی هم‌رفته عملکرد سرمایه‌گذاران خارجی در بخش احداث مسکن قابل قبول نبوده است. شرکت‌های طرف قرارداد در عمل اقدام به آوردن سرمایه خود در این عرصه نکرده‌اند.

نکته حائز اهمیت در بحث سرمایه‌گذاری این است که جذب سرمایه‌گذاری چه داخلی و چه خارجی نیازمند وجود زیرساخت‌های مناسب جهت سرمایه‌گذاری است. تا زمانی که این زیرساخت‌ها نظر تضمین خرید، تضمین اعطای وام ساخت، تضمین واگذاری زمین و تضمین نرخ

۱. پیوست.



بازگشت سرمایه در بخش مسکن کشور ایجاد نشود نمی‌توان انتظار حضور سرمایه‌گذاران خارجی در این عرصه را داشت.

۳-۴. اعطای یارانه کارمزد تسهیلات

دولت نهم با کاهش نرخ سود تسهیلات بانکی ۱۷ درصد در سال ۱۳۸۴ به ۱۴ درصد و در نهایت به ۱۲ درصد در سال ۱۳۸۶ و حفظ این رقم طی دو سال گذشته، عملاً اقدام به ارائه یارانه به متقاضیان ساخت مسکن کرده است. همچنین دولت نهم از سال ۱۳۸۶ اقدام به تخصیص یارانه کارمزد تسهیلات مسکن شهری به فرآیند ساخت واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر کرده است اما در حوزه مسکن روستایی این یارانه مستقیماً تخصیص یافته است.

۳-۵. پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی در بخش مسکن

دولت در سال ۱۳۸۷ تمامی تسهیلات تخصیص یافته به ساخت و تولید مسکن را در بانک مسکن متمرکز کرد. این بانک نیز اقدام به پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی کرده است. پلکانی کردن اقساط نیز به دو روش سالیانه و پنج‌ساله امکانپذیر است. در روش پرداخت اقساط به صورت پلکانی سالیانه، هر ساله پنج درصد به مبلغ اقساط افزوده می‌شود و سقف زمانی برای بازپرداخت اقساط ۱۲ سال است. اگر متقاضی قصد بازپرداخت اقساط در مدت بیشتری را داشته باشد، باید از روش پلکانی پنج‌ساله یا ساده استفاده کند. در روش پلکانی پنج‌ساله، نرخ سود در پنج سال اول ثابت است اما در پنج سال دوم ۱۵ درصد به مبلغ اقساط و در پنج سال سوم نیز ۱۵ درصد دیگر به مبلغ اقساط افزوده می‌شود.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

محورهای مختلفی از برنامه چهارم توسعه به مسئله مسکن پرداخته است، هرچند که این برنامه از محورهای کلیدی و اساسی نظیر تعیین شاخص‌های کمی، تأمین مسکن متناسب با نیاز، کنترل سوداگری، ایجاد زیرساخت‌های اطلاعات در بازار املاک و... غفلت کرده است. از میان محورهای مطرح شده در برنامه چهارم توسعه پنج‌ساله برخی از محورها به سطح اقتصادی مسئله مسکن مرتبط نبوده و برخی دیگر نیز مربوط به دولت نهم نمی‌شدند (ماده (۱۱)، (۹۵) و (۹۹) قانون برنامه چهارم) و دولت هشتم موظف به اجرای آنها بوده است. با توجه به این موارد، محورهای پنج‌گانه الزامات دولت نهم براساس محورهای مرتبط با اقتصاد مسکن در قانون برنامه چهارم در این



گزارش مورد نقد قرار گرفته است.

- در حوزه تهیه و تصویب طرح جامع مسکن مطرح شد که هرچند وزارت مسکن و شهرسازی اقدام به تهیه طرح جامع مسکن کرده است اما این طرح هنوز به تصویب هیئت وزیران نرسیده است. علاوه بر این انتقاداتی بر طرح جامع مسکن وارد بوده که به تفصیل مورد بررسی قرار گرفت.

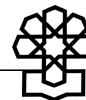
- در حوزه حمایت از ایجاد و بهره‌گیری از مشارکت تشکل‌ها، انجمن‌ها و گروه‌های خیر مسکن‌ساز برای اقشار آسیب‌پذیر، انجمن خیرین مسکن‌ساز در سال ۱۳۸۵ در بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ایران تشکیل شده و دولت با توجه به قانون ساماندهی تولید و عرضه مسکن اقدام به تهیه آیین‌نامه اجرایی کرده که در آن به روش‌های مختلف اقدام به حمایت از تولید مسکن توسط این گروه‌ها برای اقشار هدف کرده است.

- در بخش ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی هرچند دولت اقداماتی را در این حوزه به انجام رسانده است، اما میزان حضور سرمایه‌گذاران خارجی در ایران حاکی از عدم وجود زیرساخت‌های مناسب در کشور جهت جذب سرمایه‌گذاری خارجی است.

- همچنین دولت علاوه بر کاهش نرخ سود تسهیلات بانکی از ۱۷ درصد به ۱۲ درصد و حفظ آن، یارانه کارمزد تسهیلات مسکن شهری را در بخش ساخت واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر سرمایه‌گذاری کرده است. این یارانه در بخش مسکن روستایی به گروه‌های هدف تعلق گرفته است.

- در حوزه پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی در بخش مسکن نیز دولت تا پنج سال اقدام به پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی کرده است.

درواقع دولت نهم در حوزه تهیه و تصویب طرح جامع مسکن به الزامات وضع شده از سوی قانون برنامه چهارم در حوزه اقتصاد مسکن عمل نکرده است. در بخش سرمایه‌گذاری خارجی نیز هرچند دولت تلاش خود را جهت جذب سرمایه‌گذاری خارجی صورت داده است اما به دلیل مشکلات اجرایی و نیز برخی مشکلات زیرساختی موفقیتی در این حوزه کسب نکرده است. عملکرد دولت در بخش حمایت از خیرین مسکن‌ساز نیز هم در حوزه نهادی (ایجاد انجمن خیرین مسکن‌ساز) و هم در حوزه قانونی (آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی تولید و عرضه مسکن) مطابق با قانون برنامه چهارم مطلوب بوده است. در بخش تسهیلات بانکی شامل اعطای یارانه کارمزد تسهیلات و پلکانی کردن بازپرداخت اقساط نیز دولت عملکرد قابل قبولی مطابق با برنامه چهارم ارائه داده است.



پیوست - آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

فصل اول - تعاریف

ماده (۱)

اصطلاحات مندرج در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌روند:

۱. **فاقدین مسکن:** افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.

۲. **متقاضیان واجد شرایط:** متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:

الف) فاقدین مسکن طبق تعریف مندرج در بند «۱» این ماده،

ب) متأهل و یا سرپرست خانوار،

ج) دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.

تبصره «۱» - افراد زیر می‌توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط خانوار بودن در زمره

متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:

زنان خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.

نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.

معلولین جسمی، حرکتی با دارا بودن حداقل بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان

بهبودی کشور.

تبصره «۲» - سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان‌شهرها به سایر شهرهای کشور به یک

سال کاهش می‌یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه زیربند منتقل می‌شوند (۱)

به استثنای استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود.

۳. **گروه‌های کم‌درآمد:** خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل

حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.

۴. **مسکن گروه‌های کم‌درآمد:** مسکنی که در قالب برنامه‌های تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای، به

شرط تملیک و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین، احداث می‌گردد. همچنین واحدهای مسکونی

احداث شده توسط خیرین مسکن‌ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام

شده واگذار می‌گردند.

۵. **طرح آماده‌سازی:** طرح آماده‌سازی عبارت است از تهیه نقشه‌های اولیه که حسب مورد شامل



جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک‌ها و واحدها، نمای ساختمان‌ها و مصالح مورد استفاده و به‌کارگیری فرهنگ معماری غنی ایران - اسلامی با رعایت عدم اشراف به فضاهای داخلی واحدها می‌باشد.

۶. آماده‌سازی زمین: فعالیت‌هایی که به‌منظور بهره‌برداری از اراضی خام برای آماده‌سازی جهت احداث و بهره‌برداری ضروری می‌باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

۷. تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدأ تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

۸. تعاونی‌های تأمین مسکن: تعاونی‌هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰ تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.

۹. اسکان موقت: فرآیند جابجایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به‌صورت اجاره‌ای و اسکان موقت.

۱۰. نظام اجاره‌ای حرفه‌ای: نظامی که براساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه‌گذاری، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای به‌صورت انبوه مبادرت می‌نمایند.

۱۱. شرکت‌های واسپاری: شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می‌نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می‌کند.

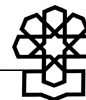
۱۲. تأییدیه فنی: مدرک رسمی نشان‌دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه‌اندازی خط تولید با گواهی‌نامه فنی دریافت کند.

۱۳. کارشناس رسمی: کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۸۴ - می‌باشد.

۱۴. سکونتگاه غیررسمی: بافت‌هایی که به‌طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به‌وجود آمده‌اند.

۱۵. کارگروه مسکن: کارگروه موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱-هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹.

۱۶. قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ -.



فصل دوم - برنامه‌های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

الف) برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای

ماده (۲)

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای جدید، نیاز استان‌های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه‌های کم‌درآمد پیگیری نماید.

تبصره «۱» - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای می‌نمایند مجازند به منظور استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای رأساً و یا از طریق نهادهای اجاره‌داری بخش غیردولتی، نسبت به بهره‌برداری اجاره‌ای واحدهای احداث شده اقدام می‌نمایند.

تبصره «۲» - اشخاص یاد شده موظفند در دوره تعهد اجاره‌داری، قراردادهای اجاره سالیانه خود را که در چارچوب اصول اعلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت‌های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

ماده (۳)

تسهیلات مسکن اجاره‌ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف) سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروه‌های کم‌درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن‌ساز با معرفی بنیاد یاد شده.

ب) صندوق‌های تأمین اجتماعی، تعاون بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوق‌های مالی و اعتباری.

ج) مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت‌های دارای مجوز از مراجع صالح.

د) سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

ماده (۴)

اشخاص موضوع بند «الف» ماده (۳) این آیین‌نامه از حمایت‌های زیر بهره‌مند می‌گردند:

واگذاری زمین به قیمت تمام شده مشروط به اینکه اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل ۱۰ سال در اختیار خانوارهای کم‌درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.



واگذاری زمین به قیمت تمام شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰,۰۰۰) نفر به بالا مشروط به اینکه اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل ۱۵ سال به خانوارهای کم‌درآمد به صورت اجاری واگذار نمایند.

تبصره - چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره‌داری موضوع بند «۲» از ۱۵ سال به ۱۰ سال کاهش می‌یابد.

ماده (۵)

حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند «ب»، «ج» و «د» ماده (۳) این آیین‌نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد مشروط به اینکه اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل پنج سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر دو سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل پنج سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یاد شده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

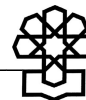
تبصره «۱»- در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره‌ای موضوع مواد «۴» و «۵» این آیین‌نامه، فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه‌های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره «۲»- شهرداری‌ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت «ساختمان استیجاری به مدت سال» را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای این‌گونه ساختمان‌ها باید عبارت یاد شده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب) برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

ماده (۶)

واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند «الف» ماده (۳) این آیین‌نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین‌نامه می‌باشند اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر پنج سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند «الف» ماده (۳) صورت می‌گیرد.



چنانچه ظرف ۶ ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

ج) برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

ماده (۷)

این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین‌های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن و یا مشارکت‌های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرا می‌گردد.

تبصره «۱» - مبلغ اجاره‌بهای سالیانه اراضی مشمول برنامه یاد شده، حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا (۱) درصد ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای هر سال (هر کدام کمتر باشد) خواهد بود.

تبصره «۲» - دستگاه‌هایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می‌باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

تبصره «۳» - وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونی‌ها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمین‌های موضوع این ماده برعهده دارند.

ماده (۸)

آماده‌سازی زمین‌های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن برعهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی برعهده دستگاه‌های اجرایی ذیربط می‌باشد. در طرح‌های تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار می‌شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند.

تبصره «۱» - هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یاد شده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه‌های یاد شده در شهرهای جدید براساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می‌گیرد.

تبصره «۲» - براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذیربط به قیمت تمام شده و به بخش غیردولتی به قیمت کارشناسی به روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک



(حداکثر بیست‌ساله) اقدام نماید.

تبصره «۳» - وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح‌های آماده‌سازی موضوع برنامه یاد شده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه‌های کم‌درآمد هزینه نماید.

ماده (۹)

حداقل زمین‌های دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند «ج» این آیین‌نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمین‌های موضوع برنامه‌های سالیانه تأمین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

د) برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری‌های نوین و جذب سرمایه‌های داخلی و یا خارجی

ماده (۱۰)

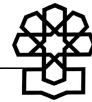
برنامه یاد شده در سه محور زیر قابل اجراست:

برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوق‌های مسکن و ساختمان، شرکت‌های تأمین سرمایه مسکن.

برنامه حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در طرح‌های انبوه‌سازی مسکن.

برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری‌های نو در احداث و عرضه مسکن. واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه‌های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و براساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال از زمان واگذاری و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

تبصره - متقاضیان اجرای برنامه‌های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه‌گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.



فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی

ماده (۱۱)

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت‌ها، آثار و گونه‌های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت‌وسازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روش‌های مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان‌نامه‌های دانشجویی، برگزاری همایش‌ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه‌ها، نسبت به مستندسازی و اطلاع‌رسانی اقدام نماید.

ماده (۱۲)

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهار ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه شرح خدمات طرح‌های جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرح‌های هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه‌هایی را که در شهرها توسط شهرداری‌ها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث بنا داده می‌شود به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

ماده (۱۳)

به منظور ارتقای کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی - اسلامی بر کلیه طرح‌های معماری و شهرسازی به‌خصوص در ساختمان‌های دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تأثیرگذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به‌عنوان رئیس) و رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، و حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده‌های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته‌های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایرانی - اسلامی (با انتخاب رئیس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود.

تبصره- آیین‌نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضای کارگروه‌های استانی و شهری و آیین‌نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف ۶ ماه تهیه و به کلیه مراجع ذیربط ابلاغ می‌شود.

**ماده (۱۴)**

وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، نظامنامه نحوه ساخت‌وساز و نظارت در بافت‌های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین این‌گونه بافت‌ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور نماید.

ماده (۱۵)

کلیه دستگاه‌های اجرایی و شرکت‌های دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می‌کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی - اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه‌های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح‌های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تأیید کمیسیون موضوع ماده (۱۲) برسد.

ماده (۱۶)

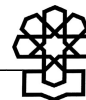
وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری‌ها نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه‌های طراحی شهری (فضاهای شهری، میداين و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیا و ترویج ارزش‌های فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی اقدام نماید.

ماده (۱۷)

وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل‌های دوره‌های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه‌ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته‌های مرتبط) متناسب با ویژگی‌های شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته‌های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی - اسلامی، شهرسازی ایرانی - اسلامی و مرمت بافت‌های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

ماده (۱۸)

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می‌باشند براساس اسناد توسعه و عمران بالادست نسبت



به طرح جامع با رویکردهای اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیای بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان‌یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه‌های داخل محدوده اقدام نماید.

فصل چهارم - تأمین زمین و آماده‌سازی آن

ماده (۱۹)

کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و دستگاه‌های دولتی و همچنین شرکت‌هایی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می‌گیرند (به استثنای مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره «۱» - چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یاد شده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت به نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره «۲» - زمین‌های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که براساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی - مصوب ۱۳۷۹ - و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیئت وزیران امکان فروش آنها میسر می‌گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیئت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

ماده (۲۰)

در مورد اراضی مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه‌های جمعی یا روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی می‌نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می‌توانند تقاضای خود را مبنی بر



اجرای برنامه‌های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمانبندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند .

تبصره «۱»- کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می‌باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین‌نامه با اعطای تسهیلات بانکی تأمین می‌گردد.

تبصره «۲»- در صورت تمایل مالکین بخش غیردولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها، براساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیئت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یاد شده تهیه و ابلاغ می‌گردد اقدام نمایند.

تبصره «۳»- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های تابعه و شرکت‌های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اجرای برنامه‌های تأمین مسکن قانون و این آیین‌نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب می‌شوند، براساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸ - شورای انقلاب اقدام نمایند.

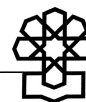
ماده (۲۱)

در مواردی که اراضی غیردولتی فاقد آماده‌سازی باشد، دستگاه واگذارکننده رأساً قبل از واگذاری نسبت به آماده‌سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم‌نامه در اختیار متقاضیان موضوع ماده (۲) قانون قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذیصلاح مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده‌سازی طبق برنامه زمانبندی که به آنها ابلاغ می‌گردد و تحت نظارت عالی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره «۱»- هزینه‌های آماده‌سازی زمین برعهده متقاضیان می‌باشد.

تبصره «۲»- دستگاه‌های اجرایی ذیربط با شبکه‌های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه‌ریزی زمانبندی اعلامی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

تبصره «۳»- کلیه طراحی‌های آماده‌سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب



ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها برسد.

فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر

ماده (۲۲)

کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیردولتی و خصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استان‌ها و شهرهای با جمعیت بالاتر از یکصد هزار نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی تا آخر اردیبهشت‌ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند .

تبصره - در آن دسته از شهرهای کمتر از یکصد هزار نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آنها توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌گردد.

ماده (۲۳)

اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مؤدی را طبق فهرست موضوع تبصره «۳» ماده (۱۵) قانون تعیین و به مؤدی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مؤدی از تسلیم اظهارنامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره «۳» ماده (۱۵) قانون نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین‌نامه عمل خواهد نمود.

ماده (۲۴)

چنانچه قطعه زمینی در اثنای سال منتقل شود، هریک از اشخاص انتقال‌دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

ماده (۲۵)

شهرداری‌های شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات آن را از طریق فرم یا روش‌های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یاد شده اعلام نمایند.



فصل ششم - فناوری‌های نوین

ماده (۲۶)

وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوری‌های نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می‌آورد:

الف) تسهیل و تسریع در بررسی و اظهارنظر درخصوص فناوری‌های جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب) حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه‌گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و تشکل‌های صنفی مربوط.

ماده (۲۷)

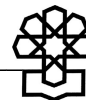
وزارت مسکن و شهرسازی (در مواردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری‌های نوین به صورت بیست درصد (۲۰٪) نقد و هشتاد درصد (۸۰٪) با تقسیط پنج‌ساله اقدام نمایند. واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران با قیمت تمام شده صورت می‌گیرد.

تبصره «۱» - وزارت جهاد و کشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری‌های نوین براساس ضوابط و مقررات نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

تبصره «۲» - کارخانجات غیرفعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانه‌های خانه‌سازی واگذار می‌شود.

ماده (۲۸)

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک‌های عامل، ضمن کوتاه نمودن فرآیند صدور مجوز و ضمانت‌نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی - ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه‌گذاری مورد نیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه‌ساله توسط دولت تعیین می‌شود و با تأیید و معرفی شورای مسکن استان‌ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

**ماده (۲۹)**

ماشین‌آلات و مواد اولیه مورد نیاز برای تولید فناوری‌های نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب‌نامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت ۵۸۰ ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می‌گردند، توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می‌شوند.

ماده (۳۰)

وزارتخانه‌های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوری‌های روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

تبصره - وزارت کار و امور اجتماعی با همکاری شهرداری‌ها، مهندسان و تشکل‌های حرفه‌ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون را در حرف مربوط در قالب آیین‌نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴- و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می‌نمایند.

ماده (۳۱)

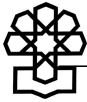
سازمان صداوسیما جمهوری اسلامی ایران با همکاری‌های وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوری‌های نوین، سازگار با محیط زیست و فرهنگ معماری ایرانی - اسلامی، صرفه‌جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی**ماده (۳۲)**

برنامه‌های مورد حمایت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده‌سازی زمین و کلیه برنامه‌های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین‌نامه می‌باشد. بانک‌ها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه‌های موضوع بند «ج» فصل دوم این آیین‌نامه را در اولویت قرار دهند.

ماده (۳۳)

سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و



آماده‌سازی زمین همه‌ساله تا پایان فروردین‌ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذیربط اعلام می‌گردد.

ماده (۳۴)

وزارت مسکن و شهرسازی برحسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه‌های مختلف موضوع ماده (۳۱) این آیین‌نامه بین استان‌های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت‌ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک‌های عامل، به بانک مرکزی اعلام می‌نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت‌ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه‌های مربوط به بانک‌های عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان‌ها اختصاص خواهد یافت.

تبصره «۱» - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به‌منظور اجرایی شدن احداث سالیانه دویست هزار (۲۰۰,۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک‌های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی با بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.

ماده (۳۵)

مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست‌وپنج هزار نفر)، سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست‌وپنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می‌گیرد.

تبصره - در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی‌های مسکن باشند تعاونی مربوط می‌بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرساز استان معرفی گردد.

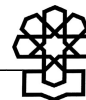
ماده (۳۶)

پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می‌شود:

قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان

قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر

قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت کاری



تبصره «۱» - تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می‌شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هجده (۱۸) ماده است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می‌باشد.

تبصره «۲» - پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم الشرکه خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکنواخت، تقسیط می‌نماید. در هر صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می‌باشد.

ماده (۳۷)

پرداخت تسهیلات آماده‌سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده‌سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می‌شود. تسهیلات یاد شده از زمان بهره‌برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می‌گردد.

ماده (۳۸)

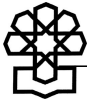
وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح‌های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک‌های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید.

ماده (۳۹)

بانک‌های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

ماده (۴۰)

به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را



به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد.

تبصره - در موردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی‌های مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یاد شده خواهد بود.

ماده (۴۱)

تفاهم‌نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی حکم سند رسمی تلقی و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یاد شده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی

ماده (۴۲)

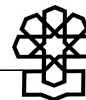
به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می‌پذیرد.

دفا تر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات یاد شده توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل می‌گردد. سازوکار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی کشور تهیه و اعلام می‌گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اختیارات خود را به دفاتر یاد شده تفویض نمایند.

حق‌الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده‌های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاه‌های زیربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز و مازاد بر وضع از نوسازی اقدام نمایند.

ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به تجمیع، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می‌نمایند.

هزینه‌های بخش غیردولتی در جهت تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یاد شده به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مؤدیان خواهد بود.

**ماده (۴۳)**

وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تأمین زمین و بهره‌برداری از ظرفیت‌های جدید حاصل از بهسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی به میزان سهم برنامه‌های پیش‌بینی شده در بافت‌های یاد شده به شرح زیر حمایت می‌نماید:

کلیه اراضی واقع در محدوده بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی متعلق به وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد درصد (۱۰۰٪) سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می‌یابد.

برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند «۱» ماده (۴۲) این آیین‌نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلندمدت و یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد، صورت می‌پذیرد.

فصل نهم - عمران و مسکن روستایی**ماده (۴۴)**

کلیه دستگاه‌های مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان‌سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هرگونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یاد شده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یاد شده نخواهد بود.

ماده (۴۵)

معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است مابه‌التفاوت سود پنج واحد درصد سهم متقاضی را تا سقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن هر سال برای مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی محاسبه و در ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تودیع نزد بانک‌های عامل منظور نموده و همه‌ساله تضمین نامه مورد قبول بانک مرکزی را ارائه نماید.

تبصره «۱»- دوونیم درصد (۲/۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به‌عنوان مدیریت و خدمات فنی همه‌ساله از محل اعتبارات تملک دارایی‌ها تأمین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می‌گردد.



تبصره «۲» - بنیاد یاد شده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه، حق نظارت، رعایت اصول صرفه‌جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نماید.

تبصره «۳» - نظارت فنی بر ساخت و ساز مسکن روستایی زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - (نظام فنی روستایی) انجام می‌شود.

فصل دهم - سایر موارد

ماده (۴۶)

کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه‌های کم‌درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می‌گردند.

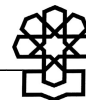
شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب را برای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون کارمزد سه‌ساله باقیمانده عوارض تا صد درصد (۱۰۰٪) اقدام نمایند.

معادل صد درصد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف‌هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً به عنوان مطالبات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

گردشکار و فرآیند اجرایی مفاد این ماده براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره «۱» - تراکم پایه مالی در بافت‌های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصد و بیست (۱۲۰٪) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه‌هایی از بافت‌های فرسوده شهرها که حد نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، به میزان یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) تعیین می‌شود.

تبصره «۲» - تراکم پایه در برنامه‌های فصل دوم این آیین‌نامه در کل کشور، ۱۸۰ درصد تعیین می‌شود.

**ماده (۴۷)**

حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸) قانون تأمین اجتماعی وصول خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می‌گردد.

ماده (۴۸)

در جهت ارتقای کیفیت ساخت‌وسازهای شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

- اعمال تشویق‌های لازم برای بیمه نمودن ساختمان‌های مسکونی جدید الاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه‌های مربوط،

- کمک به خدمات مهندسی گروه‌های کم‌درآمد،

اعمال نظارت عالی بر ساخت‌وسازها با استفاده از خدمات بخش غیردولتی،

آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان.

تبصره - معادل دوونیم درصد (۲/۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین‌نامه، به‌منظور

بهبود عملکرد، ارتقای بهره‌وری و ارزیابی عملکرد سازمان‌ها و شوراهای تأمین مسکن استان‌ها برای اجرای مطلوب برنامه‌های تأمین مسکن اختصاص می‌یابد.

ماده (۴۹)

کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع این آیین‌نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه‌ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارائه نمایند.

پی‌نوشت‌ها

۱. تقسیم‌بندی صورت گرفته مطابق با گزارش سیاست‌های اقتصادی مسکن باید‌ها و نباید‌ها، مرکز

پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دفتر مطالعات زیربنایی، تیرماه ۱۳۸۵

۲. قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، سیاسی و فرهنگی کشور

۳. سند نهایی طرح جامع مسکن، معاونت امور ساختمان و مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی، تیرماه ۱۳۸۵.

۴. سخنان رئیس سازمان ملی جوانان در اولین نشست سراسری هم‌اندیشی ازدواج، خبرگزاری ایسنا،

۱۳۸۷/۸/۵.



شناسنامه گزارش

شماره مسلسل: ۱۰۰۵۸

عنوان گزارش: ۴۵. بررسی میزان انطباق عملکرد دولت نهم در بخش مسکن نسبت به محورهای قانون برنامه قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

نام دفتر: مطالعات زیربنایی (گروه مسکن و شهرسازی)

تهیه و تدوین: مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه علم و صنعت ایران

ناظر علمی: حسین صفایی

متقاضی: معاونت پژوهشی

سرپرستار: حسین صدری‌نیا

واژه‌های کلیدی: _____

تاریخ انتشار: ۱۳۸۸/۱۰/۲۸