

شماره چاپ: ۱۷۱۲

شماره ثبت: ۶۸۷

دوره دهم - سال چهارم

تاریخ چاپ: ۱۳۹۸/۹/۱۸

## بررسی لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور ۳۰. بخش مسکن و شهرسازی

معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی  
دفتر: مطالعات زیربنایی

کد موضوعی: ۲۵۰  
شماره مسلسل: ۱۶۸۱۹  
دی‌ماه ۱۳۹۸

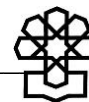


به نام خدا

## فهرست مطالب

۱	چکیده.....
۲	مقدمه.....
۴	۱. تبصره‌های لایحه بودجه ۱۳۹۹ و تغییرات آن نسبت به بودجه مصوب ۱۳۹۸ در بخش مسکن و شهرسازی.....
۱۲	۲. فصل مسکن در امور و فصول دهگانه لایحه بودجه ۱۳۹۹.....
۱۴	۳. اعتبارات دستگاه‌های اجرایی در بخش مسکن و شهرسازی در لایحه بودجه ۱۳۹۹.....
۱۸	۴. اعتبارات دستگاه‌های اجرایی برحسب برنامه در لایحه بودجه ۱۳۹۹.....
۱۹	۵. برنامه‌ها و اعتبارات طرح‌های بازآفرینی شهری.....
۲۰	۶. اعتبارات و بودجه شرکت‌های دولتی در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹.....
۲۵	۷. نگاهی بر عملکرد کلی قانون بودجه ۱۳۹۷ در بخش مسکن و شهرسازی.....
۲۷	جمع‌بندی و پیشنهادها.....
۲۹	منابع و مأخذ.....





## بررسی لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور ۳۰. بخش مسکن و شهرسازی

### چکیده

تبصره‌های «۵» و «۸» لایحه مرتبط با بخش مسکن و عمران شهری است. در تبصره «۵» ماده واحد لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ انتشار اوراق مالی اسلامی با اولویت هزینه‌کرد منابع حاصل از آن در بازآفرینی شهری و بافت‌های فرسوده به شرکت‌های دولتی واگذار شده است در حالی که در قانون بودجه سال ۱۳۹۸ انتشار این اوراق به شهرداری‌های کشور و سازمان‌های وابسته آنان واگذار شده بود.

در تبصره «۸» ماده لایحه بودجه سال ۱۳۹۹، هزینه‌کرد اعتبارات حاصل از بند «ب» این تبصره به جای احداث واحدهای مسکونی اجتماعی و حمایتی به طرح اقدام ملی تأمین مسکن اختصاص داده شده است. البته عملیات آماده‌سازی، محوطه‌سازی، تأمین خدمات روبنایی و زیربنایی و تکمیل واحدهای مسکن مهر، طرح‌های بازآفرینی شهری و احیای بافت‌های فرسوده کماکان جزو سایر محل‌های هزینه‌کرد منابع حاصل از این بند همانند قانون بودجه سال گذشته هستند. با این تغییر، عملاً اعتبار مسکن حمایتی که برای سه دهک پایین درآمدی جامعه حیاتی و مورد نیاز است از این محل حذف و به برنامه‌های اقدامات حمایتی کمیته امداد امام خمینی (ره) اکتفا شده است. هرچند در سال‌های گذشته نیز مسکن اجتماعی و حمایتی عملکردی نداشته است و این در حالی است که طرح اقدام ملی مسکن دولت نیز این سه دهک را پوشش نمی‌دهد و نگرانی در مورد مسکن حمایتی و اجتماعی تشدید نمی‌شود که عمدتاً به صورت استیجاری است.

در تبصره «۱۴» ماده واحد لایحه بودجه سال ۱۳۹۹، پتانسیل جدیدی در حوزه مسکن از اعتباری برابر با صدودو هزار میلیارد ریال به تولید و اشتغال (بند «الف» تبصره «۱۸»)، حمل‌ونقل ریلی، مسکن و نهادهای کشاورزی در نظر گرفته شده که هرچند سرجمع اعتباری قابل ملاحظه است، با این وجود محل هزینه‌کرد آن به‌طور شفاف تبیین نشده و سهم بخش مسکن تدقیق نشده است.

از این رو با توجه به اهداف درج شده در این ردیف در توسعه تولید و اشتغال و حمل‌ونقل و مسکن و کشاورزی، اولاً نظر به شرایط حاد بخش مسکن در بازه زمانی سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۸ از حیث افزایش قیمت و تولید محدود مسکن و رکود معاملات خرید و فروش و ثانیاً از حیث اثرات پسین گسترده، مستقیم و عینی مسکن در توسعه اشتغال‌زایی و تولید مصالح و تجهیزات و تأسیسات ساختمانی و همچنین توسعه حمل‌ونقل پیشنهاد می‌شود با تدقیق سهم هر بخش، سهم بخش مسکن

از اعتبار مذکور معادل ۵۰ هزار میلیارد ریال تعیین و تخصیص یابد.

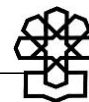
در تحلیل امور و فصول با جداسازی اعتبارات موضوع آب و فاضلاب؛ فصل مسکن (با اعتبار ۴۹۷ میلیارد ریال) حدوداً ۴۰ درصد افزایش، فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری (با اعتبار ۳۱،۱۹۶ میلیارد ریال) حدود ۷ درصد افزایش و فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن، عمران شهری و روستایی (با اعتبار ۱،۴۶۱ میلیارد ریال) حدود ۴۵ درصد افزایش در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ نسبت به بودجه مصوب سال ۱۳۹۸ داشته است. به این ترتیب فصل مسکن دارای سهم ۱/۵ درصدی از امور مسکن و عمران شهری و روستایی و همچنین سهم امور مسکن در سه فصل ذکر شده از مجموع امور دهگانه کمتر از یک درصد (۰،۷۶ درصد) است و به نظر می‌رسد اعتباراتی که قرار است به برنامه‌ها و فعالیت‌های بخش مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری اختصاص یابد تا به نحوی بتواند تحولاتی را در این بخش فراهم کند در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ به میزان متناسب با کلیت بودجه پیش‌بینی نشده است.

در یک ارزیابی کیفی، مبتنی بر اعمال اثر کاهنده قابل ملاحظه نرخ تورم در سال ۱۳۹۸ و تداوم آن در عملکرد بودجه سال ۱۳۹۹؛ به نظر می‌رسد به واسطه رشد هزینه‌های واحد در حوزه‌های مرتبط، عملاً سهم و حجم منابع مؤثر در فصل مسکن با افزایش محدود و در فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری کاهش قابل ملاحظه‌ای داشته است.

## مقدمه

در سال‌های ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ یکی از بزرگ‌ترین جهش‌های قیمتی در بخش مسکن اتفاق افتاد، اگرچه این امواج جهشی قیمت مسکن مسبوق به سابقه بوده و در طول سه دهه اخیر این موج افزایش قیمت پنجمین تجربه محسوب می‌شود (که البته به نظر می‌رسد یکی از مهم‌ترین وظایف دستگاه اجرایی متولی توسعه مسکن، جلوگیری از چنین جهش‌ها و نوسانات شدید قیمت مسکن باشد) لیکن تبعات آن در کاهش استطاعت خرید مسکن، افزایش دوره انتظار خرید مسکن عرفی (که معادل ۱۴ سال حقوق و دستمزد کنونی در کلان‌شهرها است) و کاهش سهم تسهیلات مسکن از قیمت تمام شده (که معادل توان خرید ۱۴ تا ۳۰ مترمربع مسکن عرفی در کلان‌شهرها است)، افزایش اجاره‌نشینی، اجاره‌بها و حرکت از متن به حاشیه در شهرها برخی از تبعات آن بود که به همراه محدودیت‌های معیشتی خانوار، شرایط بفرنجی برای اجاره‌نشین‌ها که یک سوم خانوارهای شهری را تشکیل می‌دهند ایجاد کرد.

برخلاف عملکرد اظهارشده بخش مسکن در سال ۱۳۹۷ در پیوست‌های لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ (گزارش خلاصه عملکرد بودجه سال ۱۳۹۷: ۶۵) در قریب به اتفاق شاخص‌های کلیدی شامل توان دسترسی به مسکن ملکی، متوسط سالیانه نوسانات قیمت مسکن، سهم نظام بانکی در تأمین مالی مسکن، سهم صنعتی‌سازی در ساختمان، سهم زمین در هزینه تمام‌شده مسکن، واحدهای مشمول



نوسازی، تراکم خانوار در واحد مسکونی؛ نه تنها در مسیر تحقق اهداف کمی برنامه ششم ناموفق بوده بلکه در خلاف جهت و شاخص منفی حرکت کرده است.

لذا برآیند این موضوعها، نیازمند توجه دوچندان برنامه‌ریزان، مدیران و سیاستگذاران و کل بدنه اجرایی کشور در اولویت قرار دادن بخش مسکن و تحرک بخشی عملی و رونق تولید مسکن است. اگرچه در یک سال اخیر به نظر می‌رسد «طرح اقدام ملی مسکن» و تکمیل قریب به اتفاق تعهدات مسکن مهر تا آخر سال خروج وزارتخانه از نگاه منفعلانه گذشته به بخش مسکن را رقم زده است و می‌تواند هم به لحاظ افزایش عرضه، هم اقلان افکار عمومی بخشی از شکاف عرضه و تقاضای مسکن را کاهش دهد و هم از جهت حذف و یا کاهش تأثیر مؤلفه سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن، تغییری مثبت در روند افزایش لجام گسیخته قیمت زمین حتی نسبت به سایر مؤلفه‌های بازار سرمایه ایجاد کند؛ ولی کم‌توجهی به رفع موانع رونق تولید ساخت‌وسازهای خصوصی مسکن که ۹۰ درصد موجودی مسکن را تشکیل می‌دهد و نادیده گرفتن شرایط حساس مسکن حمایتی، اجتماعی و استیجاری دهک‌های یک تا سه (که در کلان‌شهرها دهک‌های چهار و پنج را نیز مشمول می‌شود) و تمرکز تولید و عرضه مسکن در شهرهای جدید که هم‌اکنون نیز با مازاد عرضه و تراکم خانه‌های خالی مواجه است از جمله بخشی از مشکلات سیاست‌های کلان مسکن است. از آنجاکه در این مجال عمده تمرکز بر مبحث بودجه و تناظر آن با سیاست‌های کلان دولت در بخش مسکن متمرکز است، صرفاً به برخی تحلیل و پیشنهادهای تکمیلی و اصلاحی مقیاس کلان پرداخته شده است.

بنابر آنچه گفته شد در یک نگاه فرابخشی به نظر می‌رسد رشد بخش مسکن در کلیت بودجه در توازن با شرایط و نیاز کشور و همچنین در قیاس با سایر بخش‌های بودجه نبوده؛ و با لحاظ کردن اثر مستقیم تولید مسکن در افزایش اشتغال و تولید و با توجه به شرایط حاد بازار و عدم استطاعت در تامین مسکن و عملکرد خلاف اهداف برنامه ششم در حوزه مسکن از یک سو و اثرگذاری مستقیم کاهش تولید و استطاعت تأمین مسکن بر کاهش ازدواج و کاهش جمعیت که در سال‌های اخیر شاهد آن هستیم؛ همچنین پیش‌بینی‌های مرکز پژوهش‌های مجلس در ورود اوج هرم سنی کشور به تقاضای مسکن در کنار روند تشدید کاهش بعد خانوار، افزایش نیاز تولید و عرضه در کنار تقویت و توانمندسازی تقاضای مسکن ضروری می‌کند.

بر همین اساس علاوه بر پیشنهادهای اصلاحی و الحاقی و تکمیلی در جداول ماده واحد، در انتهای گزارش پیشنهادهایی راهبردی برای تشکیل صندوق ملی ساختمان و مسکن، افزایش نظام‌مند سقف تسهیلات مسکن، اجرایی کردن تکالیف دولت در موضوع مسکن حمایتی و اجتماعی و حمایت از اجاره‌نشینی و ایجاد پنجره واحد توسعه و احداث ساختمان ارائه شده است.

بر این اساس ضمن پرداختن به وضعیت خاص بخش مسکن و شهرسازی در دو سال اخیر و تبیین انتظارات و پاسخ درخور به موضوع در تبصره‌ها و جداول لایحه بودجه پیشنهادی سال آینده،

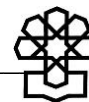
پیشنهادهایی ساختاری در این حوزه مطرح شده که در راستای سیاست رونق تولید مسکن در مرکز پژوهش‌های مجلس در دست پیگیری و اقدام است.

در یک نگاه تطبیقی تبصره‌ها و پیوست‌های مرتبط با قانون بودجه مصوب سال ۱۳۹۸ مقایسه و تغییرات ساختار و چارچوب، منابع و مصارف و ردیف‌ها تحلیل شده‌اند.

### ۱. تبصره‌های لایحه بودجه ۱۳۹۹ و تغییرات آن نسبت به بودجه مصوب ۱۳۹۸ در بخش مسکن و شهرسازی

بررسی تبصره‌های لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد که این تبصره‌ها نسبت به قانون بودجه سال گذشته تغییرات اندکی داشته‌اند. مهم‌ترین تغییرات ایجاد شده مربوط به تبصره‌های «۵» و «۸» ماده‌واحد هست. در تبصره «۵» ماده‌واحد لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ انتشار اوراق مالی اسلامی با اولویت هزینه‌کرد منابع حاصل از آن در بازآفرینی شهری و بافت‌های فرسوده به شرکت‌های دولتی واگذار شده است در حالی که در قانون بودجه سال ۱۳۹۸ انتشار این اوراق با هدف بازآفرینی شهری در کنار هدف توسعه حمل‌ونقل شهری به شهرداری‌های کشور و سازمان‌های وابسته آنان واگذار شده بود. در تبصره «۸» که برای اولین بار در قانون بودجه سال ۱۳۹۸ مطرح شد و در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ نیز با تغییراتی حفظ شده است، هزینه‌کرد اعتبارات حاصل از بند «ب» این تبصره به‌جای احداث واحدهای مسکونی اجتماعی و حمایتی به طرح اقدام ملی تأمین مسکن اختصاص داده شده است. البته عملیات آماده‌سازی، محوطه‌سازی، تأمین خدمات روبرنایی و زیربنایی و تکمیل واحدهای مسکن مهر، طرح‌های بازآفرینی شهری و احیای بافت‌های فرسوده کماکان جزو سایر محل‌های هزینه‌کرد منابع حاصل از این بند همانند قانون بودجه سال گذشته هستند. با این تغییر، عملاً اعتبار مسکن حمایتی که برای سه دهک پایین درآمدی جامعه حیاتی و مورد نیاز است به‌صرف برنامه‌های اقدامات حمایتی کمیته امداد امام خمینی (ره) تقلیل می‌یابد، هرچند در سال‌های گذشته نیز مسکن اجتماعی و حمایتی عملکردی نداشته است و این در حالی است که طرح اقدام ملی مسکن دولت نیز این سه دهک را پوشش نمی‌دهد.

تغییر مهم دیگر در این تبصره از لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ نسبت به قانون سال گذشته، حذف اعتبارات حاصل از جزء یک آن یعنی تأمین منابع از محل بدهی بانک مسکن به بانک مرکزی بابت اصل و سود خطوط اعتباری طرح مسکن مهر برای اهداف صدر بند است که در قانون بودجه سال ۱۳۹۸ بیش از نیمی از اعتبارات پیش‌بینی شده حاصل از این بند را تشکیل می‌داده و در لایحه سال ۱۳۹۹ این منابع به صفر رسیده است. این اتفاق می‌تواند به‌دلیل احتمالی عدم عملکرد مناسب و یا عدم ایجاد منابع کافی باشد که نیازمند بررسی و تدقیق بیشتر است.



در تبصره «۹» ماده واحد لایحه بودجه سال ۱۳۹۹، معافیت عوارض تغییر کاربری موضوع این تبصره علاوه بر وزارت آموزش و پرورش که در قانون سال گذشته نیز وجود داشت، برای وزارت علوم، تحقیقات و فناوری نیز در نظر گرفته شده است. به نظر می‌رسد این تبصره اگرچه می‌تواند در راستای مولدسازی منابع و امکانات دولتی تلقی شود، لیکن باید به دقت تبعات و عوارض و یا سوءاستفاده‌های احتمالی توسط وزارت راه و شهرسازی (به‌عنوان متولی نظارت و هدایت توسعه شهری)، پایش و اصلاح شود.

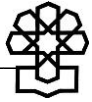
در جدول ذیل تبصره «۱۴» ماده واحد لایحه بودجه سال ۱۳۹۹، اختصاص اعتباری برابر با صد و دو هزار میلیارد ریال به تولید و اشتغال (بند «الف» تبصره «۱۸»)، حمل و نقل ریلی، مسکن و نهاده‌های کشاورزی در نظر گرفته شده که هرچند سرجمع اعتباری زیادی است، با این وجود محل هزینه‌کرد آن به‌طور شفاف تبیین نشده است. به‌عنوان مثال مشخص نیست چند درصد از این اعتبار سهم بخش مسکن خواهد شد.

از این رو با توجه به اهداف درج شده در این ردیف در توسعه تولید و اشتغال و حمل و نقل و مسکن و کشاورزی، اولاً نظر به شرایط حاد بخش مسکن در بازه ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۸ از حیث افزایش قیمت و تولید محدود مسکن و خرید و فروش و ثانیاً از حیث اثرات پسین مستقیم و گسترده مسکن در توسعه اشتغال‌زایی و تولید مصالح و تجهیزات و تأسیسات ساختمانی و همچنین توسعه حمل و نقل پیشنهاد می‌شود با تدقیق سهم هر بخش، سهم بخش مسکن از اعتبار مذکور معادل ۵۰ هزار میلیارد ریال تعیین و تخصیص یابد.

در تبصره «۱۷» لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ نیز به واگذاری زمین و مسکن به ایثارگران فاقد زمین و مسکن از وظایف وزارت راه و شهرسازی حذف شده که این مسئله نیز می‌تواند با طرح اقدام ملی تأمین مسکن که در سال جاری آغاز شده است ارتباط داشته باشد. جدول زیر تغییرات تبصره‌های لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ را نسبت به قانون بودجه سال ۱۳۹۸ به صورت تطبیقی نشان می‌دهد. مواردی که زیر آنها خط کشیده شده تغییرات لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ نسبت به قانون مصوب سال ۱۳۹۸ را نشان می‌دهند.

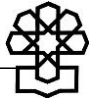
جدول ۱. مقایسه تبصره‌های لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ با سال ۱۳۹۸ و نظرات و پیشنهادهای اصلاحی

دلائل کارشناسی	پیشنهادهای (اصلاحی، حذف و الحاقی)	قانون بودجه سال ۱۳۹۸	لایحه بودجه سال ۱۳۹۹
			تبصره «۵»
		<p>اجازه داده می‌شود در سال ۱۳۹۸ با رعایت قوانین و مقررات:</p> <p>الف) شرکت‌های دولتی تا سقف <u>چهل و پنج هزار میلیارد ریال (۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)</u> اوراق مالی اسلامی ریالی برای اجرای طرح‌های دارای توجیه فنی، اقتصادی، مالی و زیست‌محیطی خود که به تصویب شورای اقتصاد می‌رسد، با تضمین و بازپرداخت اصل و سود توسط خود، منتشر کنند.</p>	<p>اجازه داده می‌شود در سال ۱۳۹۹ با رعایت قوانین و مقررات:</p> <p>الف) شرکت‌های دولتی تا سقف <u>شصت و پنج هزار میلیارد ریال (۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)</u> اوراق مالی اسلامی ریالی برای اجرای طرح‌های دارای توجیه فنی، اقتصادی، مالی و زیست‌محیطی خود که به تصویب شورای اقتصاد می‌رسد، با تضمین و بازپرداخت اصل و سود توسط خود، منتشر کنند.</p> <p>شرکت بازآفرینی شهری و شرکت مادر تخصصی شهرهای جدید برای انجام طرح‌های خود از جمله بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده، تاریخی و پیرامون حرم‌های مطهر و مصلی تهران در استفاده از این بند، در اولویت هستند.</p>
		<p>د) شهرداری‌های کشور و سازمان‌های وابسته به آنها با تأیید وزارت کشور تا سقف <u>هشتاد هزار میلیارد ریال (۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)</u> اوراق مالی اسلامی ریالی با تضمین خود و با بازپرداخت اصل و سود آن توسط همان شهرداری‌ها منتشر کنند. حداقل شصت درصد (<u>۶۰٪</u>) از سقف اوراق موضوع این بند به طرح‌های قطار شهری و حمل‌ونقل شهری و بازآفرینی شهری بافت فرسوده پیرامون حرم‌های مطهر امام رضا (ع) حضرت معصومه (س)، حضرت عبدالعظیم حسنی (ع) و حضرت احمد بن موسی (ع) اختصاص می‌یابد. تضمین</p>	<p>د) شهرداری‌های کشور و سازمان‌های وابسته به آنها با تأیید وزارت کشور تا سقف <u>پنجاه هزار میلیارد ریال (۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)</u> اوراق مالی اسلامی ریالی با تضمین خود و با بازپرداخت اصل و سود آن توسط همان شهرداری‌ها منتشر کنند. حداقل پنجاه درصد (<u>۵۰٪</u>) از سقف اوراق موضوع این بند به طرح‌های قطار شهری و حمل‌ونقل شهری تعلق می‌یابد. تضمین بازپرداخت اصل و سود این اوراق برای اجرای طرح‌های قطار شهری و حمل‌ونقل شهری به نسبت پنجاه درصد (<u>۵۰٪</u>) دولت و پنجاه درصد</p>



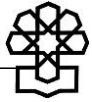
دلایل کارشناسی	پیشنهادها (اصلاحی، حذف و الحاقی)	قانون بودجه سال ۱۳۹۸	لایحه بودجه سال ۱۳۹۹
		<p>بازپرداخت اصل و سود این اوراق برای اجرای طرح‌های قطار شهری و حمل‌ونقل شهری و بازآفرینی شهری بافت فرسوده پیرامون حرم‌های مطهر به نسبت پنجاه درصد (۵۰٪) دولت و پنجاه درصد (۵۰٪) شهرداری‌هاست و تضمین پنجاه درصد (۵۰٪) سهم دولت برعهده سازمان برنامه‌وبودجه کشور است.</p>	<p>(۵۰٪) شهرداری‌هاست و تضمین پنجاه درصد (۵۰٪) سهم دولت برعهده سازمان برنامه‌وبودجه کشور است. اوراق فروش نرفته این بند در سقف مطالبات معوق طرح با تأیید شهرداری مربوطه و سازمان برنامه‌وبودجه کشور قابل واگذاری به طلبکاران آن طرح است.</p>
<b>تبصره «۸»</b>			
<p>نوع کاربری اراضی تا چندین برابر در قیمت پایه مترمربع اراضی متفاوت است و اولاً این موضوع بایست تصریح شود و ثانیاً نگرانی برخورد صرفاً انتفاعی در جهت بیشینه کردن ارزش اراضی معمولاً منجر به ایجاد تبعات جدی در توسعه شهری می‌شود. همچنین امکان واگذاری با کاربری پایه و تغییر کاربری توسط خریدار عملاً در تضاد با اهداف بند است و منافع مالی مترتب بر آن نیز به دولت بر نخواهد گشت.</p>	<p>الحاقی: در اجرای بند «۱» و «۳» کاربری اراضی مذکور با انطباق با طرح‌های جامع و یا تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن تعیین شود. کاربری تعیین شده برای فروش اراضی مذکور امکان تغییر نخواهد داشت.</p> <p>آیین‌نامه اجرایی این بند به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سازمان برنامه‌وبودجه کشور ظرف مدت ۳ ماه تهیه و به تصویب هیئت‌وزیران می‌رسد.</p>	<p>ب) به دولت اجازه داده می‌شود برای عملیات آماده‌سازی، محوطه‌سازی، تأمین خدمات روبنایی و زیربنایی و تکمیل واحدهای مسکن مهر، طرح‌های بازآفرینی شهری و احیای بافت‌های فرسوده و همچنین احداث واحدهای مسکن اجتماعی و حمایتی، اقدامات به شرح زیر به‌عمل آورد:</p> <p>۱. بدهی بانک مسکن به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران بابت اصل و سود خطوط اعتباری طرح مسکن مهر تا سقف پنجاه هزار میلیارد (۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال به حساب بدهی دولت به بانک مرکزی منتقل و مبلغ مذکور به‌عنوان افزایش سرمایه دولت در بانک مسکن منظور می‌شود. بدهی دولت به بانک مرکزی در اجرای این حکم مشمول تبصره بند «الف» ماده (۱۰) قانون برنامه ششم توسعه نمی‌شود. بانک مسکن متعهد به اعطای تسهیلات برای موارد فوق‌الذکر است.</p> <p>۲. وزارت راه و شهرسازی (از طریق شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و سازمان ملی زمین و</p>	<p>ب) به دولت اجازه داده می‌شود برای عملیات آماده‌سازی، محوطه‌سازی، تأمین خدمات روبنایی و زیربنایی و تکمیل واحدهای مسکن مهر، طرح‌های بازآفرینی شهری و احیای بافت‌های فرسوده و همچنین طرح اقدام ملی تأمین مسکن، اقداماتی را به شرح زیر به‌عمل آورد:</p> <p>۱. وزارت راه و شهرسازی (از طریق شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است تا سقف پانزده هزار میلیارد (۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال از محل منابع داخلی و یا تهاجر اراضی و املاک متعلق به شرکت‌های فوق‌الذکر را به قیمت کارشناسی یا فروش از طریق مزایده مشروط به حفظ کاربری و با سازوکار گردش خزانه صرف اجرای طرح‌های فوق کند.</p> <p>۲. در اجرای ماده (۶۸) الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) در صورت درخواست مالکان اعیانی واحدهای مسکن مهر،</p>

دلایل کارشناسی	پیشنهادها (اصلاحی، حذف و الحاقی)	قانون بودجه سال ۱۳۹۸	لایحه بودجه سال ۱۳۹۹
		<p>مسکن) مجاز است تا سقف پانزده هزار میلیارد (۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال از محل منابع داخلی و یا تهاتر اراضی و املاک متعلق به شرکت‌های فوق‌الذکر را به قیمت کارشناسی یا فروش از طریق مزایده مشروط به حفظ کاربری و با سازوکار گردش خزانه صرف اجرای طرح‌های فوق نماید.</p> <p>۳. در اجرای ماده (۶۸) الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲) در صورت درخواست مالکین اعیانی واحدهای مسکن مهر، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و سازمان ملی زمین و مسکن مکلف به واگذاری قطعی زمین‌های اجاره‌ای نودونه ساله متعلق به خود می‌باشند. منابع حاصله پس از واریز به حساب این شرکت‌ها نزد خزانه‌داری کل کشور، صرف اجرای طرح‌های فوق خواهد شد.</p> <p>۴. وزارت راه و شهرسازی مجاز است زمین‌های متعلق به شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و سازمان ملی زمین و مسکن را تا سقف سی هزار میلیارد (۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال طی قراردادهایی با بانک‌های عامل و صندوق‌های تأمین مالی در رهن آنان قرار داده و متناسب با آن تسهیلات لازم برای اجرای طرح‌های جامع، تفضیلی و آماده‌سازی مصوب را اخذ و صرف تکمیل این طرح‌ها نماید. از محل فروش عرصه و اعیان طرح‌های تکمیل‌شده با رعایت قوانین و مقررات و گردش خزانه،</p>	<p>شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و سازمان ملی زمین و مسکن مکلف به واگذاری قطعی زمین‌های اجاره‌ای نودونه ساله متعلق به خود می‌باشند. منابع حاصله پس از واریز به حساب این شرکت‌ها نزد خزانه‌داری کل کشور، صرف اجرای طرح‌های فوق خواهد شد.</p> <p>۳. وزارت راه و شهرسازی مجاز است زمین‌های متعلق به شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و سازمان ملی زمین و مسکن را تا سقف سی هزار میلیارد (۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال طی قراردادهایی با بانک‌های عامل و صندوق‌های تأمین مالی در رهن آنان قرار داده و متناسب با آن تسهیلات لازم برای اجرای طرح‌های جامع، تفضیلی و آماده‌سازی مصوب را اخذ کند و صرف تکمیل این طرح‌ها کند. از محل فروش عرصه و اعیان طرح‌های تکمیل‌شده با رعایت قوانین و مقررات و گردش خزانه، با بانک‌های عامل تسویه کند و باقی‌مانده را به اجرای طرح‌های صدرالذکر این بند اختصاص دهد.</p> <p>آیین‌نامه اجرایی این بند به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سازمان برنامه‌بودجه کشور تهیه و به تصویب هیئت‌وزیران می‌رسد.</p>



دلایل کارشناسی	پیشنهادها (اصلاحی، حذف و الحاقی)	قانون بودجه سال ۱۳۹۸	لایحه بودجه سال ۱۳۹۹
		<p>با بانک‌های عامل تسویه و باقی‌مانده را به اجرای طرح‌های صدرالذکر این بند اختصاص دهد.</p> <p>آیین‌نامه اجرایی این بند به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سازمان برنامه و بودجه کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.</p>	
<b>تبصره «۹»</b>			
<p>امکان واگذاری با کاربری پایه و تغییر کاربری توسط خریدار عملاً در تضاد با اهداف بند است و منافع مالی مترتب بر آن نیز به دولت بر نخواهد گشت.</p> <p>تبعات اجرایی موضوع ضروری است تا بررسی شود که هم از بعد حذف کاربری مورد نظر و هم شکل‌گیری کاربری‌های جدید و بارگذاری اراضی ارزیابی شود.</p>	<p>الحاقی:</p> <p>کاربری تعیین شده برای فروش اراضی مذکور امکان تغییر نخواهد داشت.</p> <p>وزارت آموزش و پرورش و وزارت علوم و تحقیقات و فناوری مکلف است هر سه ماه یکبار نسبت به انتشار عملکرد این بند به تفکیک هر مورد و منابع حاصله اقدام کند.</p> <p>وزارت راه و شهرسازی مکلف است ظرف مدت شش ماه اثرات و تبعات اجرای این طرح از ابتدای اجرای آن از حیث ابعاد گوناگون توسعه متوازن شهری و اطمینان از تداوم عدالت آموزشی را ارزیابی و ضمن انتشار نتایج با هماهنگی کمیسیون عمران و کمیسیون آموزش و تحقیقات نسبت به اصلاح این رویه اقدام کند.</p>	<p>د) به وزارت آموزش و پرورش اجازه داده می‌شود به منظور ساماندهی و بهینه‌سازی کاربری بخشی از املاک و فضاهای آموزشی، ورزشی و تربیتی خود و با رعایت ملاحظات آموزشی و تربیتی، نسبت به احداث، بازسازی و بهره‌برداری از آنها اقدام کند. تغییر کاربری موضوع این بند به ترتیب به پیشنهاد شورای آموزش و پرورش استان و تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن صورت می‌گیرد و از پرداخت کلیه عوارض شامل تغییر کاربری، نقل و انتقال املاک، اخذ گواهی بهره‌برداری، احداث، تخریب، بازسازی و سایر عوارض شهرداری معاف است.</p>	<p>د) به وزارت آموزش و پرورش و وزارت علوم، تحقیقات و فناوری اجازه داده می‌شود به منظور ساماندهی و بهینه‌سازی کاربری بخشی از املاک و فضاهای آموزشی، ورزشی و تربیتی خود و با رعایت ملاحظات آموزشی و تربیتی، نسبت به احداث، بازسازی و بهره‌برداری از آنها اقدام کند. تغییر کاربری موضوع این بند به ترتیب به پیشنهاد شورای آموزش و پرورش استان و همچنین هیئت‌امنای هر دانشگاه و تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن صورت می‌گیرد و از پرداخت کلیه عوارض شامل تغییر کاربری، نقل و انتقال املاک، اخذ گواهی بهره‌برداری، احداث، تخریب، بازسازی و سایر عوارض شهرداری معاف است. <u>پهنه‌های بزرگ از جمله پردیسی‌های دانشگاهی مشمول مفاد این بند نمی‌شوند.</u></p>

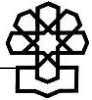
دلایل کارشناسی	پیشنهادها (اصلاحی، حذف و الحاقی)	قانون بودجه سال ۱۳۹۸	لایحه بودجه سال ۱۳۹۹
<b>تبصره «۱۴»</b>			
<p>با توجه به اهداف درج شده در این ردیف در توسعه تولید و اشتغال و حمل‌ونقل و مسکن و کشاورزی، اولاً نظر به شرایط حاد بخش مسکن در بازه ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۸ از حیث افزایش قیمت و تولید محدود مسکن و خریدوفروش و ثانیاً از حیث اثرات پسین مستقیم و گسترده مسکن در توسعه اشتغال‌زایی و تولید مصالح و تجهیزات و تأسیسات ساختمانی و همچنین توسعه حمل‌ونقل پیشنهاد می‌شود با تدقیق سهم هر بخش، سهم بخش مسکن از اعتبار مذکور معادل ۵۰ هزار میلیارد ریال تعیین و تخصیص یابد.</p> <p>از آنجاکه اعتبار مذکور فقط در ساخت مسکن مصروف می‌شود کاملاً در سه زیر بخش تولید مصالح ساختمانی و اشتغال نیروی کار ساختمانی و حمل‌ونقل هزینه خواهد شد.</p>	<p>اصلاحی: تفکیک ردیف ۳۰: به سرفصل‌های تولید و اشتغال (بند «الف» تبصره «۱۸»)، حمل‌ونقل ریلی، مسکن و نهاده‌های کشاورزی.</p> <p>اختصاص (۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) پنجاه هزار میلیارد ریال به بخش مسکن به منظور: تقویت منابع تسهیلات مسکن، عرضه مسکن حمایتی و اجتماعی بصورت استیجاری، تأمین اعتبار تقسیط هزینه‌های صدور جواز و انشعابات به بعد از پایان کار، تأمین اعتبار وام ودیعه اجاره مسکن، یارانه سود تسهیلات مسکن در مناطق مهاجر فرست، مرزی و محروم و شهرهای کوچک و میانی (کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت) منوط به رعایت بهینه سازی مصرف انرژی و زیربنای خالص واحدمسکونی کمتر از ۱۰۰ مترمربع</p>	<p>الف) در اجرای قانون هدفمند کردن یارانه‌ها مصوب ۱۳۸۸/۱۰/۱۵ و با هدف تحقق عدالت، کاهش فقر مطلق و توسعه بهداشت و سلامت مردم و همچنین معطوف کردن پرداخت یارانه به خانوارهای نیازمند و در اجرای ماده (۳۹) قانون برنامه ششم توسعه، تمامی دریافتی‌ها (منابع) مندرج در جدول ذیل به استثنای عوارض شهرداری‌ها و دهیاری‌ها به حساب سازمان هدفمندسازی یارانه‌ها نزد خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود و پس از تخصیص سازمان برنامه‌بودجه کشور، مطابق جدول ذیل هزینه می‌شود.</p> <p>۴. عوارض شهرداری‌ها و دهیاری‌ها از فروش <u>فراورده‌های نفتی</u> موضوع ماده (۳۸) قانون مالیات بر ارزش‌افزوده پس از وصول، ظرف مدت یک ماه به حساب تمرکز وجوه وزارت کشور واریز می‌شود تا به شهرداری‌ها و دهیاری‌ها پرداخت شود.</p>	<p>الف) در اجرای قانون هدفمند کردن یارانه‌ها مصوب ۱۳۸۸/۱۰/۱۵ و با هدف تحقق عدالت، کاهش فقر مطلق و توسعه بهداشت و سلامت مردم و همچنین معطوف کردن پرداخت یارانه به خانوارهای نیازمند و در اجرای ماده (۳۹) قانون برنامه ششم توسعه تمامی دریافتی‌ها (منابع) مندرج در جدول ذیل به استثنای عوارض شهرداری‌ها و دهیاری‌ها به حساب سازمان هدفمندسازی یارانه‌ها نزد خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود و پس از تخصیص سازمان برنامه‌بودجه کشور، مطابق جدول ذیل هزینه می‌شود.</p> <p>۳. عوارض شهرداری‌ها و دهیاری‌ها از فروش <u>حامل‌های انرژی</u> موضوع ماده (۳۸) قانون مالیات بر ارزش‌افزوده و <u>جداول پرداختی‌ها (مصارف) این تبصره</u>، پس از وصول، ظرف مدت یک ماه به حساب تمرکز وجوه وزارت کشور واریز می‌شود تا به شهرداری‌ها و دهیاری‌ها پرداخت شود.</p> <p>ردیف ۳۰ جدول: اختصاص صدودو هزار میلیارد (۱۰۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال به تولید و اشتغال (بند «الف» تبصره «۱۸»)، حمل‌ونقل ریلی، مسکن و نهاده‌های کشاورزی.</p>
<b>تبصره «۱۷»</b>			
		<p>د) در راستای اجرای ماده (۶۲) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت (۲)،</p>	<p>د) در راستای اجرای ماده (۶۲) قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت</p>



دلایل کارشناسی	پیشنهادها (اصلاحی، حذف و الحاقی)	قانون بودجه سال ۱۳۹۸	لایحه بودجه سال ۱۳۹۹
		<p>دولت و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف به تأمین تسهیلات لازم برای هدف قانون مبنی بر تأمین مسکن یکصد هزار نفر بوده و یارانه تسهیلات از منابع موجود در این قانون از ردیف ۱۳۱۶۰۰ جدول شماره (۷) تأمین می‌شود.</p> <p><u>ایثارگرانی که در سنوات گذشته از تسهیلات ارزان قیمت تا سقف دویست میلیون ریال بهره‌مند شده و تا پایان سال ۱۳۹۵ تسویه کرده‌اند می‌توانند به شرط خرید یا ساخت مسکن جدید از تسهیلات مسکن ارزان قیمت ایثارگری قانون بودجه سال ۱۳۹۸ بهره‌مند شوند.</u></p> <p><u>وزارت راه و شهرسازی موظف است نسبت به واگذاری زمین و مسکن به ایثارگران فاقد زمین و مسکن که تاکنون زمین دولتی دریافت نکرده‌اند، به صورت تجمیعی اقدام کند.</u></p>	<p>(۲) دولت و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف به تأمین تسهیلات لازم برای هدف قانون مبنی بر تأمین مسکن یکصد هزار نفر می‌باشند و یارانه سود تسهیلات از ردیف ۱۳۱۶۰۰ جدول شماره (۷) تأمین می‌شود.</p>

**۲. فصل مسکن در امور و فصول دهگانه لایحه بودجه ۱۳۹۹**

با توجه به اینکه تمرکز این گزارش بر بخش مسکن و شهرسازی در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ است در بررسی لایحه، تنها ردیف‌های بودجه‌ای مرتبط با بخش مسکن و شهرسازی مدنظر قرار گرفته‌اند. لذا در این بخش که بررسی امور و فصول می‌پردازد اعتبارات مربوط به آب و فاضلاب از ردیف‌های ذیل امور مسکن، عمران شهری و روستایی حذف شده است. بنابراین با بررسی برآورد اعتبارات بخش امور مسکن، عمران شهری، روستایی و عشایری در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ که ذیل آن سه ردیف فصل مسکن، فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری و فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن، عمران شهری و روستایی در نظر گرفته شده‌اند مشاهده می‌شود که اعتبار هزینه‌ای این بخش برابر با ۲۰۰۴۸ میلیارد ریال و اعتبار تملک دارایی‌های سرمایه‌ای آن برابر با ۳۱،۱۰۵ میلیارد ریال و در مجموع اعتبار کل بخش برابر با ۳۳،۱۵۴ میلیارد ریال است که نسبت به مصوب سال ۱۳۹۸ به میزان ۸/۹۳ درصد افزایش داشته است. اعتبارات و تغییرات فصول زیرمجموعه امور مسکن بدین شرح است: فصل مسکن (با اعتبار ۴۹۷ میلیارد ریال) حدوداً ۴۰ درصد افزایش، فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری (با اعتبار ۳۱،۱۹۶ میلیارد ریال) حدود ۷ درصد افزایش و فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن، عمران شهری و روستایی (با اعتبار ۱،۴۶۱ میلیارد ریال) حدود ۴۵ درصد افزایش در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ نسبت به بودجه مصوب سال ۱۳۹۸ داشته است. به این ترتیب فصل مسکن دارای سهم ۱/۵ درصدی از امور مسکن و عمران شهری و روستایی در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ است که اعتبارات بسیار اندک فصل مسکن نسبت به سایر فصول را نشان می‌دهد و نسبت به سال گذشته که دارای سهم ۱/۲ درصدی بود افزایش ناچیزی داشته است. همچنین سهم امور مسکن در سه فصل ذکر شده از مجموع امور دهگانه کمتر از یک درصد (۰/۷۶ درصد) است و به نظر می‌رسد اعتباراتی که قرار است به برنامه‌ها و فعالیت‌های بخش مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری اختصاص یابد تا به نحوی بتواند تحولاتی را در این بخش فراهم کند در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ به میزان کافی پیش‌بینی نشده است.



جدول ۲. اعتبارات امور مسکن، عمران شهری و روستایی در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور

(ارقام به میلیون ریال)

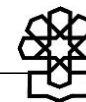
عنوان	هزینه‌های						تملك دارایی‌های سرمایه‌ای			رشد کل لایحه ۱۳۹۹ نسبت به مصوب ۱۳۹۸	رشد سرمایه‌ای لایحه ۱۳۹۹ نسبت به مصوب ۱۳۹۸	رشد هزینه‌ای لایحه ۱۳۹۹ نسبت به مصوب ۱۳۹۸	
	لایحه ۱۳۹۹			مصوب ۱۳۹۸	عملکرد ۱۳۹۷	لایحه ۱۳۹۹							
	جمع	اختصاصی	عمومی			جمع	اختصاصی	عمومی					
امور مسکن، عمران شهری و روستایی	۸۲۳.۱۰۸	۱.۶۵۷.۵۸۲	۱.۶۹۸.۷۲۰	۲۸.۷۷۸.۷۱۰	۳۱.۱۰۵.۸۳۳	۳۱.۱۰۵.۸۳۳	۲۰.۴۸.۷۲۰	۳۵۰.۰۰۰	۱.۶۹۸.۷۲۰	۸/۹	۸/۱	۲۳/۶	
فصل مسکن	۲۱۴.۴۶۳	۲۶۴.۸۱۹	۲۸۳.۸۷۳	۸۹.۴۱۹	۱۹۶.۰۰۰	۱۹۶.۰۰۰	۳۰.۱۲۰۷	۱۷.۳۳۴	۲۸۳.۸۷۳	۴۰/۴	۱۱۹/۲	۱۳/۷	
فصل توسعه و خدمات شهری، روستایی و عشایری	۴۱۵.۹۱۹	۱.۱۲۹.۱۴۳	۱.۱۴۴.۶۴۱	۲۷.۹۴۴.۳۹۶	۳۰۰.۳۹.۸۳۳	۳۰۰.۳۹.۸۳۳	۹.۴۰۷.۱۹۹	۱۱.۶۵۷	۱.۱۴۴.۶۴۱	۷/۳	۷/۵	۲/۴	
فصل تحقیق و توسعه در امور مسکن، عمران شهری و روستایی	۱۹۲.۷۲۶	۲۶۳.۶۲۰	۲۷۰.۲۰۶	۷۴۴.۸۹۵	۸۷۰.۰۰۰	۸۷۰.۰۰۰	۵۹۱.۲۱۵	۳۲۱.۰۰۹	۲۷۰.۲۰۶	۴۴/۹	۱۶/۸	۱۲۴/۳	
جمع امور دهگانه	۲,۳۵۵,۳۸۹,۵۰۶	۳,۰۴۳,۶۰۵,۷۰۱	۳,۰۱۲,۸۳۹,۹۸۴	۴۰,۹۷۷,۱۱۸,۲	۵۹۴,۲۶۳,۵۹۰	۱۴۷,۶۵۹,۵۶۴	۳,۷۵۷,۳۴۰,۶۷۷	۶۳۰,۵۰۰,۶۹۳	۳,۰۱۲,۸۳۹,۹۸۴	جمع کل امور دهگانه ۱۳۹۹			۴,۳۵۱,۷۰۴,۲۶۷
سهم امور مسکن از جمع امور دهگانه (درصد)	۰/۰۳	۰/۰۵	۰/۰۵	۷	۵/۲	۰	۰/۰۵	۰/۰۶	۰/۰۵	سهم کل امور مسکن از کل امور دهگانه (درصد)			۰/۷۶

### ۳. اعتبارات دستگاه‌های اجرایی در بخش مسکن و شهرسازی در لایحه بودجه ۱۳۹۹

بررسی اعتبارات دستگاه‌های اجرایی در بخش مسکن و شهرسازی از لحاظ مقادیر اعتبارات هزینه‌ای و تملک دارایی‌های سرمایه‌ای در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد بودجه مجموعه وزارت راه و شهرسازی (با احتساب اعتبارات بخش‌های زیرمجموعه تنها در حوزه مسکن و شهرسازی) نسبت به سال گذشته با اعتبار ۱۷۹،۲۲ میلیارد ریال حدود ۲۷ درصد افزایش داشته است (جدول ۳). در دستگاه‌های زیرمجموعه وزارت راه و شهرسازی، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و شرکت سهامی عمران شهرهای جدید مادر تخصصی به ترتیب با حدود ۳۰۰ و ۱۰۰ درصد افزایش اعتبارات بیشترین افزایش و تنها شرکت بازآفرینی شهری ایران کاهش ۱۰ درصدی اعتبارات را نسبت به بودجه مصوب سال ۱۳۹۸ داشته‌اند.

اعتبارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با ۹۳۶،۱۰ میلیارد ریال حدود ۱۶ درصد کاهش و سازمان امور شهرداری‌ها و دهیاری‌ها با اعتبار ۳۶۶،۱۰ میلیارد ریال افزایش قابل توجه حدوداً ۵۰ درصدی نسبت به سال گذشته داشته است. همچنین بودجه شهرداری‌های اغلب کلان‌شهرها به جز تهران، کرج و کرمانشاه نسبت به سال گذشته کاهش داشته است. نکته قابل توجه در بررسی اعتبارات شهرداری‌ها در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ افزوده شدن شهرداری اسلامشهر به فهرست شهرداری‌های دارای ردیف اعتباری است. بر این اساس در لایحه بودجه سال آتی برای شهرداری‌های تهران، مشهد، اصفهان، کرج، شیراز، تبریز، اهواز، قم، کرمانشاه، رشت و اسلامشهر، برآورد تملک دارایی‌های سرمایه‌ای صورت گرفته است. شایان‌ذکر است شهر اسلامشهر با جمعیتی کمتر از ۵۰۰ هزار نفر در فهرست کلان‌شهرهای کشور جای ندارد، اما برای این شهر در کنار کلان‌شهرهای اصلی ردیف اعتباری تعیین شده است، درحالی‌که درجه شهرداری اسلامشهر از بسیاری از کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ نیز کمتر است؛ البته وجود ردیف اعتباری برای شهرداری کرمانشاه و رشت که در قوانین بودجه‌های سال‌های گذشته مسبوق به سابقه است نیز جای تأمل دارد. چراکه سایر کلان‌شهرهایی که جمعیتی بیش از ۵۰۰ هزار نفر دارند، همچون ارومیه، زاهدان، همدان، کرمان، یزد، اردبیل، بندرعباس و اراک فاقد ردیف اعتباری در بودجه هستند. به‌طورکلی دلایل و زمینه‌های کاهش و افزایش تملک دارایی‌های سرمایه‌ای شهرداری‌ها در بودجه‌های سنواتی و معیارهای تعریف ردیف اعتبارات برای آنها مشخص نیست؛ چراکه از معیارهای مرسوم در طبقه‌بندی شهرداری‌ها همچون درآمد مستمر و خالص، جمعیت، وسعت و جایگاه و موقعیت تقسیمات کشوری تبعیت نمی‌کند. مقادیر اعتبارات برآورد شده برای مجموعه این دستگاه‌ها و سازمان‌های زیرمجموعه آنها همراه با نرخ تغییرات آن نسبت به سال گذشته در جدول ۳ ارائه شده است.

اعتبارات متفرقه دستگاه‌ها نیز در جدول ۴ ارائه شده است. از مهم‌ترین تغییرات اعتبارات متفرقه نسبت به قانون بودجه سال ۱۳۹۸ حذف ردیف اعتبارات «تأمین زیرساخت و یارانه سود تسهیلات مسکن مهر و روستایی» از لایحه بودجه و افزودن ردیف «تأمین اعتبار مورد نیاز اجرای بند «ب» ماده (۶۹) قانون برنامه ششم توسعه درخصوص مسکن اقشار محروم و کم‌درآمد» به لایحه و همچنین افزایش قابل توجه حدوداً ۲۰۰ درصدی اعتبارات پیش‌بینی شده برای ردیف «اعتبار موضوع آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت مالی از تولید و عرضه مسکن» است.

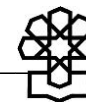


جدول ۳. اعتبارات دستگاه‌های مجری در بخش مسکن و شهرسازی در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور

(ارقام به میلیون ریال)

درصد تغییرات لایحه سال ۱۳۹۹ به عملکرد سال ۱۳۹۷	درصد تغییرات لایحه سال ۱۳۹۹ به مصوب سال ۱۳۹۸	عمومی سال ۱۴۰۰			لایحه سال ۱۳۹۹			مصوب سال ۱۳۹۸			عملکرد سال ۱۳۹۷ (مجموع هزینه‌ای و تملک سرمایه‌ای)	عنوان	کد دستگاه
		جمع کل	تملك دارایی‌های سرمایه‌ای	هزینه‌ای	جمع کل	تملك دارایی‌های سرمایه‌ای	هزینه‌ای	جمع کل	تملك دارایی‌های سرمایه‌ای	هزینه‌ای			
۴۷/۱	۲۷,۱۲	۲۱,۷۲۳,۰۰۳	۲۰,۲۴۵,۱۰۷	۱,۴۷۷,۸۹۶	۲۲,۱۷۹,۵۶۱	۲۰,۴۸۶,۰۱۹	۱,۶۹۳,۵۴۲	۱۷,۴۴۸,۰۷۳	۱۶,۱۷۸,۶۴۱	۱,۲۶۹,۴۳۲	۱۵۰,۷۸,۴۸۵	مجموعه وزارت راه و شهرسازی	۱۵۳۰۰۰
۷۰/۵	۱۰,۶۶	۹,۸۴۹,۳۵۶	۸,۶۹۹,۶۲۴	۱,۱۴۹,۷۳۲	۱۰,۳۵۲,۰۴۳	۹,۳۰۶,۸۳۲	۱,۰۴۵,۲۱۱	۹,۳۵۴,۸۸۶	۸,۳۶۱,۳۱۷	۹۹۳,۵۶۹	۶۰,۷۱,۹۷۰	وزارت راه و شهرسازی	۱۵۳۰۰۰
۱۵۱/۱	۴۸,۷۵	۱,۱۹۸,۱۶۴	۸۷۰,۰۰۰	۳۲۸,۱۶۴	۱,۵۱۸,۳۳۱	۸۷۰,۰۰۰	۶۴۸,۳۳۱	۱,۰۲۰,۷۵۸	۷۴۴,۸۹۵	۲۷۵,۸۶۳	۶۰۴,۵۵۰	مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی	۱۳۳۵۰۲
۱۰۷۰	۳۳۳,۳۳	۵۸۵,۰۰۰	۵۸۵,۰۰۰	۰	۵۸۵,۰۰۰	۵۸۵,۰۰۰	۰	۱۳۵,۰۰۰	۱۳۵,۰۰۰	۰	۵۰,۰۰۰	وزارت راه و شهرسازی - دبیرخانه شورای عالی شهرسازی	۱۳۳۵۰۶
-۲۲/۳	۷۲,۷۵	۵,۸۹۶,۰۸۳	۵,۸۹۶,۰۸۳	۰	۵,۲۲۹,۷۸۷	۵,۲۲۹,۷۸۷	۰	۳,۰۲۷,۴۲۹	۳,۰۲۷,۴۲۹	۰	۶,۷۳۲,۹۰۸	سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی شرکت مادر تخصصی	۲۸۵۰۰۰
۵۷/۳	۱۱۶,۱۵	۱,۴۱۸,۴۰۰	۱,۴۱۸,۴۰۰	۰	۱,۷۱۸,۴۰۰	۱,۷۱۸,۴۰۰	۰	۷۹۵,۰۰۰	۷۹۵,۰۰۰	۰	۱,۰۹۲,۲۳۵	شرکت سهامی عمران شهرهای جدید، مادر تخصصی	۲۸۵۱۰۰

درصد تغییرات لایحه سال ۱۳۹۹ به عملکرد سال ۱۳۹۷	درصد تغییرات لایحه سال ۱۳۹۹ به مصوب سال ۱۳۹۸	عمومی سال ۱۴۰۰			لایحه سال ۱۳۹۹			مصوب سال ۱۳۹۸			عملکرد سال ۱۳۹۷ (مجموع هزینه‌ای و تملک سرمایه‌ای)	عنوان	کد دستگاه
		جمع کل	تملک دارایی‌های سرمایه‌ای	هزینه‌ای	جمع کل	تملک دارایی‌های سرمایه‌ای	هزینه‌ای	جمع کل	تملک دارایی‌های سرمایه‌ای	هزینه‌ای			
۴۲۶/۹	-۱۰,۸۸	۲,۷۷۶,۰۰۰	۲,۷۷۶,۰۰۰	۰	۲,۷۷۶,۰۰۰	۲,۷۷۶,۰۰۰	۰	۳,۱۱۵,۰۰۰	۳,۱۱۵,۰۰۰	۰	۵۲۶,۸۲۲	شرکت بازآفرینی شهری ایران	۲۸۶۶۵۰
۲۸۱/۷	-۱۶,۳۱	۱۰,۹۳۶,۰۰۰	۱۰,۹۳۶,۰۰۰	۰	۱۰,۹۳۶,۰۰۰	۱۰,۹۳۶,۰۰۰	۰	۱۳,۰۶۷,۹۵۹	۱۳,۰۶۷,۹۵۹	۰	۲,۸۶۴,۸۳۰	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	۱۳۳۷۰۰
۴۶۸/۵	۴۹,۲۲	۱۰,۳۰۹,۹۳۸	۹,۵۲۲,۰۳۸	۷۸۷,۹۰۰	۱۰,۳۶۶,۵۳۳	۹,۵۲۰,۰۳۳	۸۴۶,۵۰۰	۶,۹۴۶,۹۹۲	۶,۰۹۶,۹۹۲	۸۵۰,۰۰۰	۱,۸۲۳,۶۲۷	سازمان امور شهرداری‌ها و دهیاری‌ها	۱۰۵۶۰۰
۸۶/۵	-۰,۵۸	۹,۵۸۸,۹۱۵	۷,۰۸۰,۰۰۰	۲,۵۰۸,۹۱۵	۹,۳۶۰,۸۳۲	۷,۰۸۰,۰۰۰	۲,۲۸۰,۸۳۲	۹,۴۱۵,۴۰۹	۷,۱۸۷,۶۰۹	۲,۲۲۷,۸۰۰	۵۰,۱۹۵,۵۰۱	وزارت کشور	۱۰۵۰۰۰
۱۰۷/۹	-۲,۷۸	۴,۶۳۴,۹۱۵	۲,۱۲۶,۰۰۰	۲,۵۰۸,۹۱۵	۴,۴۰۶,۸۳۲	۲,۱۲۶,۰۰۰	۲,۲۸۰,۸۳۲	۴,۵۲۲,۸۰۰	۲,۳۰۵,۰۰۰	۲,۲۲۷,۸۰۰	۲,۱۱۹,۵۰۱	وزارت کشور	۱۰۵۰۰۰
۱۱۱/۵	۹,۷۲	۱,۱۷۴,۰۰۰	۱,۱۷۴,۰۰۰	۰	۱,۱۷۴,۰۰۰	۱,۱۷۴,۰۰۰	۰	۱,۰۷۰,۰۰۰	۱,۰۷۰,۰۰۰	۰	۵۵۵,۰۰۰	شهرداری تهران	۱۳۳۶۰۰
۵۰۰	-۱۴,۲۹	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۰	۳۵۰,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰	۰	۵۰,۰۰۰	شهرداری اسلامشهر	۴۰۰۳۷۴
۴۳۸/۵	۶۲,۷۹	۷۰۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۰	۷۰۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۰	۱۳۰,۰۰۰	شهرداری کرج	۴۰۴۴۵۰
۲۷/۶	-۱۷,۷۸	۳۷۰,۰۰۰	۳۷۰,۰۰۰	۰	۳۷۰,۰۰۰	۳۷۰,۰۰۰	۰	۴۵۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۰	۲۹۰,۰۰۰	شهرداری مشهد	۴۰۴۴۶۰
۵۷/۱	-۱۷,۵۰	۳۳۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰	۰	۳۳۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰	۰	۴۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۰	۲۱۰,۰۰۰	شهرداری اصفهان	۴۰۴۴۷۰
-۳/۱	-۲۷,۹۱	۳۱۰,۰۰۰	۳۱۰,۰۰۰	۰	۳۱۰,۰۰۰	۳۱۰,۰۰۰	۰	۴۳۰,۰۰۰	۴۳۰,۰۰۰	۰	۳۲۰,۰۰۰	شهرداری شیراز	۴۰۴۴۸۰
۲۵/۹	-۲۸,۱۸	۳۴۰,۰۰۰	۳۴۰,۰۰۰	۰	۳۴۰,۰۰۰	۳۴۰,۰۰۰	۰	۵۵۰,۰۰۰	۵۵۰,۰۰۰	۰	۲۷۰,۰۰۰	شهرداری تبریز	۴۰۴۴۹۰
۱۱۲/۹	-۵,۷۱	۳۳۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰	۰	۳۳۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰	۰	۳۵۰,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰	۰	۱۵۵,۰۰۰	شهرداری اهواز	۴۰۴۵۰۰
-۲۱/۷	-۲۲,۸۶	۲۷۰,۰۰۰	۲۷۰,۰۰۰	۰	۲۷۰,۰۰۰	۲۷۰,۰۰۰	۰	۳۵۰,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰	۰	۳۴۵,۰۰۰	شهرداری قم	۴۰۴۵۱۰
۴۲/۹	۷۰,۲۱	۸۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۰	۸۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۰	۴۷۰,۰۰۰	۴۷۰,۰۰۰	۰	۵۶۰,۰۰۰	شهرداری کرمانشاه	۴۰۴۵۲۰
۱۰۰	-۸,۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۰	۳۲,۶۰۹	۳۲,۶۰۹	۰	۱۵,۰۰۰	شهرداری رشت	۴۰۴۵۳۰



### جدول ۴. اعتبارات متفرقه بخش مسکن و شهرسازی در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور

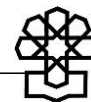
(ارقام به میلیون ریال)

درصد تغییرات لایحه ۱۳۹۹ به مصوب ۱۳۹۸	لایحه سال ۱۳۹۹			مصوب سال ۱۳۹۸			عناوین اعتبارات موجود در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹	عناوین اعتبارات موجود در قانون بودجه سال ۱۳۹۸
	جمع کل	تملك دارایی‌های سرمایه‌ای	هزینه‌ای	جمع کل	تملك دارایی‌های سرمایه‌ای	هزینه‌ای		
۲۵	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۰	تأمین زیرساخت و یارانه سود تسهیلات مسکن مهر و روستایی	تأمین زیرساخت و یارانه سود تسهیلات مسکن مهر و روستایی
-۷/۴	۱۵۰,۰۰۰	۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۶۲,۰۰۰	۰	۱۶۲,۰۰۰	تأمین مسکن برای افراد کم‌درآمد از محل نیم درصد درآمد بانک‌های کشور	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی-حساب ۱۰۰ امام خمینی (ره)- تأمین مسکن محرومین سراسر کشور موضوع نیم درصد درآمد بانک‌های دولتی و خصوصی
۲۲۳/۶	۲۵۳,۰۰۰	۱۹۵,۰۰۰	۵۸,۰۰۰	۷۸,۱۷۰	۶۰,۲۳۰	۱۷,۹۴۰	اعتبار موضوع آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت مالی از تولید و عرضه مسکن	اعتبار موضوع آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت مالی از تولید و عرضه مسکن
۴۷۰	۵,۷۰۰,۰۰۰	۵,۷۰۰,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰	مطالعه، راهبری و ایجاد زیرساخت‌های توسعه منطقه مکران (شهرستان‌های: چابهار، کنارک، نیک‌شهر، قصرقند، جاسک، میناب، بشاگرد)	مطالعه، راهبری و ایجاد زیرساخت‌های توسعه جنوب شرق کشور (منطقه مکران، جاسک تا گواتر)
۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۰	توسعه و عمران شهر خرمشهر	توسعه و عمران شهر خرمشهر
-۵	۲۸۵,۰۰۰	۲۸۵,۰۰۰	۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۰	تأمین اعتبار مورد نیاز اجرای بند «ب» ماده (۵۹) قانون برنامه ششم توسعه در خصوص مسکن اقشار محروم و کم‌درآمد	تأمین اعتبار مورد نیاز اجرای بند «ب» ماده (۵۹) قانون برنامه ششم توسعه در خصوص مسکن اقشار محروم و کم‌درآمد
-۱۰۰	۰	۰	۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۰	-	بازسازی بافت فرسوده و حاشیه کلان‌شهر مذهبی

#### ۴. اعتبارات دستگاه‌های اجرایی برحسب برنامه در لایحه بودجه ۱۳۹۹

اعتبارات هزینه‌ای دستگاه‌های اجرایی برحسب برنامه در حوزه مسکن و شهرسازی شامل سه دستگاه وزارت راه و شهرسازی، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ نسبت به قانون بودجه سال ۱۳۹۸ افزایش چندانی نداشته است. این در حالی است که اعتبار پیش‌بینی شده برای برنامه‌های وزارت کشور نسبت به سال گذشته افزایش ۱۵۰ درصدی داشته که شامل ردیف‌های برنامه «هماهنگی توسعه عمرانی شهری و روستایی» و برنامه «راهبری و نظارت بر شوراهای اسلامی» است. نکته مهم در بررسی اعتبارات وزارت کشور اضافه شدن ردیف برنامه «راهبری امور شوراهای فرادستی» به ذیل برنامه‌های این دستگاه است در حالی که در سال گذشته این برنامه ذیل ردیف‌های اعتباری شورای عالی استان‌ها بوده و با این تغییر، ردیف اعتباری شورای عالی استان‌ها به‌طورکلی از لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ حذف شده است. شورای عالی استان‌ها برآمده از ظرفیت‌های مترقی حکمروایی جاری کشور است که با استقرار و قوام یافتن آنها انتظار می‌رود نخست در تشریک‌مساعی آنها، کاستی‌ها و ناکارآمدی‌های کنونی توسعه شهری و ارتباط شهرداری و شوراهای مصادیقی از قبیل تغییرات مکرر شهرداری‌ها، مداخله در انتصابات و طرح‌های شهری یا انتخاب پیمانکار و مجری کاهش یافته و دوم هم در مقیاس سرزمینی و هم در مقیاس استانی ابزار انعکاس و پیگیری دقیق مشکلات زیستی سکونتگاه‌ها شود. تفویض اختیارات و تخصیص منابع و بودجه به شورای عالی استان‌ها می‌تواند روند گذار شوراهای اسلامی شهر و روستا از دوران طفولیت و نوجوانی (در مقایسه با قدمت سایر نهادهای حکمروایی نظیر دولت، مجلس و شهرداری و ...) به بلوغ آنها را تسریع کند. از این حیث و به جهت تنظیم روابط نهادهای محلی با دولت، به نظر می‌رسد انتقال اختیار تصمیم‌گیری بدون تعیین منابع مالی و بودجه معین، منجر به تمرکززدایی مؤثر نمی‌شود. لذا پیشنهاد می‌شود نخست؛ جابه‌جایی و تجمیع منابع در ردیف‌های وزارت کشور انجام نشود و دوم؛ به‌طور مستقل و افزایشی ردیف بودجه و برنامه متناظر ذیل شورای عالی استان‌ها لحاظ شود.

اعتبارات در نظر گرفته شده برای برنامه‌های سازمان امور شهرداری‌ها و دهیاری‌ها نیز در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ نسبت به سال گذشته افزایش قابل‌توجه ۱۸۰ درصدی داشته است. نکته مهم درخصوص برنامه‌های این بخش افزایش بسیار زیاد اعتبار ردیف‌های برنامه «تدوین ضوابط سرفصل‌های خدمات شهری» و برنامه «تدوین و اصلاح قوانین، مقررات و دستورالعمل‌های مرتبط با مدیریت روستایی» به مقدار تقریباً ۱۲۰ برابر مصوب سال ۱۳۹۸ است. اعتبارات این دو ردیف در قانون بودجه سال ۱۳۹۸ ارقام بسیار کوچکی بوده‌اند و با توجه به افزایش قابل‌توجه تعداد نقاط شهری و روستایی در سال‌های گذشته و همچنین به‌دلیل اینکه خدمات شهری طیف متنوعی از امور شهری همچون مدیریت پسماند، زیباسازی، فضای سبز، ساماندهی صنایع و مشاغل، پایش محیط‌زیست، لایروبی و



نگهداری قنوت، انهار و مسیل‌ها، نظافت، شستشو و پاک‌سازی معابر، مبلمان و المان‌های شهری، برف‌روبی، رفع آب‌گرفتگی و غیره را دربرمی‌گیرد و با توجه به اینکه هریک از امور مزبور دارای قوانین موضوعی مدون بوده که باید اجرای آنها در ارتباط با سیاست‌های اصلی دستگاه‌های متولی برون‌سازمانی و درون‌سازمانی باشد، از این‌رو با وجود تدوین آیین‌نامه‌های اجرایی برای قوانین، خلأ وجود شیوه‌نامه‌های اجرایی و دستورالعمل‌های راهبری امور کاملاً محسوس است. لذا به‌نظر می‌رسد افزایش اعتبارات هزینه‌ای سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور برای تأمین منابع برنامه تدوین ضوابط سرفصل‌های خدمات شهری را باید گامی مثبت دانست زیرا تقریباً اغلب حوزه‌های فعالیتی خدمات شهری به‌جز مدیریت پسماند در حال حاضر فاقد شیوه‌نامه‌های اجرایی و دستورالعمل‌های راهبری یکپارچه هستند و در بیشتر موارد علاوه بر اینکه از استانداردها و روش‌های متفاوت بهره‌گیری می‌شود، در برخی از زمینه‌ها نیز اعمال سلیقه و تفسیر و تأویل حکم‌فرماست. تغییر مهم دیگر در برنامه‌های سازمان امور شهرداری‌ها و دهیاری‌ها که برای اولین بار در قانون بودجه سال ۱۳۹۸ ایجاد شد تفکیک ردیف‌های اعتباری برنامه‌های شهری و روستایی است که کماکان در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ نیز این تغییر حفظ شده و برای تأمین و تفکیک منابع مورد نیاز برنامه‌های ساماندهی شهر و روستا تغییر مثبتی تلقی می‌شود.

#### ۵. برنامه‌ها و اعتبارات طرح‌های بازآفرینی شهری

برای پشتیبانی از طرح‌های ایجاد اشتغال گسترده و مولد موضوع تبصره «۱۸» قانون بودجه سال ۱۳۹۷ یکی از اولویت‌ها، حمایت از بخش بافت فرسوده بوده است. برنامه بازآفرینی شهری با هدف نوسازی ۱۰۰ هزار واحد مسکونی با متوسط مساحت زیربنای ۸۵ مترمربع در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و ارتقای خدمات زیربنایی و روبنایی محلات هدف در ۴۸۶ محله و ایجاد ۱۲۰ هزار فرصت شغلی به‌صورت مستقیم و ۱۸۰ هزار فرصت شغلی به‌صورت غیرمستقیم تعریف شده است. نحوه تأمین منابع مالی برنامه از محل منابع دولتی، نظام بانکی، بخش خصوصی، بودجه دستگاه‌های دولتی عضو ستاد بازآفرینی و بودجه شهرداری‌هاست. منابع دولتی و نظام بانکی شامل ۲۲،۷۰۰ میلیارد ریال اعطای تسهیلات از منابع داخلی بانکی و ۱۵ هزار میلیارد ریال کمک‌های بلاعوض برای تملک اراضی و خدمات روبنایی و زیربنایی و ۲۲،۷۰۰ میلیارد ریال وجوه اداره شده برای اعطای تسهیلات از محل بودجه عمومی است و در مجموع منابعی برابر با ۳۷،۷۰۰ میلیارد ریال ایجاد می‌کند که حدود ۵۰ درصد از کل منابع تبصره «۱۸» را تشکیل می‌دهد. این در حالی است که عملکرد منابع تخصیص‌یافته به بافت فرسوده شهری در سال ۱۳۹۸ تنها حدود ۲۰ درصد از منابع پیش‌بینی شده و برابر با ۷،۵۳۹ میلیارد ریال بوده که این امر سبب عدم دستیابی به اهداف برنامه شده است.

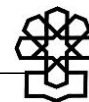
میزان کل اعتبار پیش‌بینی شده در سال ۱۳۹۹ برای برنامه ملی بازآفرینی شهری معادل ۲۰ هزار میلیارد ریال است که ۱۰ هزار میلیارد ریال آن از محل بودجه عمومی کشور جهت اجرایی کردن پروژه‌های اقدامات مشترک و ۱۰ هزار میلیارد ریال آن جهت پرداخت تسهیلات در نظر گرفته شده است و پیش‌بینی می‌شود که میزان اشتغال مستقیم ایجاد شده توسط این برنامه حدود ۵۱ هزار نفر باشد. همچنین در سال ۱۴۰۰ میزان کل اعتبار پیش‌بینی شده به‌منظور اجرایی کردن برنامه مذکور معادل ۳۰ هزار میلیارد ریال است که ۱۵ هزار میلیارد ریال آن از محل بودجه عمومی کشور جهت اجرایی کردن پروژه‌های اقدامات مشترک و ۱۵ هزار میلیارد ریال آن جهت پرداخت تسهیلات در نظر گرفته شده است و پیش‌بینی می‌شود که میزان اشتغال مستقیم ایجاد شده توسط این برنامه حدود ۷۶ هزار نفر باشد.

#### ۶. اعتبارات و بودجه شرکت‌های دولتی در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹

بررسی بودجه شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید نشان می‌دهد از مجموع ۴۳۹ میلیارد ریال درآمدهای این شرکت بیش از ۵۴/۴ درصد آن (۲۳۹ میلیارد ریال) صرف نظارت بر عملکرد شرکت‌های هجده‌گانه زیرمجموعه آن می‌شود. به عبارتی برای نظارت بر هریک از شرکت‌ها افزون بر ۱۳،۲۷۷ میلیون ریال در نظر گرفته شده است. این در حالی است که سهم مطالعه و بررسی طرح‌های کالبدی کمتر از نیمی از هزینه‌های آن است. بدین منظور انجام ۵ هزار فقره مطالعه با بهای تمام شده هر مطالعه ۴۰ میلیون ریال هدف‌گذاری شده است. شایان ذکر است در فهرست جداول بودجه، تعداد شرکت‌های عمران شهرهای جدید طبقه‌بندی شده ۱۹ شرکت است.

شرکت مادر تخصصی سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی، از مجموعه ۳۱۶،۵۹۲ میلیون ریال درآمد، تنها در حدود ۸۶/۹ درصد آن را صرف مطالعه و طراحی ساختمان‌ها می‌کند که با توجه به اینکه بخش بزرگی از فعالیت‌های این شرکت در سال‌های اخیر تنها به طراحی بیمارستان‌ها محدود شده و از آنجاکه طراحی ساختمان بیمارستان در بیشتر موارد از الگوی تیپ تبعیت می‌کند، هزینه‌کرد این حجم از درآمد در این فعالیت جای تأمل دارد. سایر هزینه‌های این شرکت صرف برنامه ارائه خدمات فنی و مهندسی و مدیریت طرح و برنامه جذب سرمایه‌گذاری و مشارکت می‌شود.

شرکت بازآفرینی شهری ایران نیز در میان برنامه‌های متعددی که در دست اجرا دارد، بخش اعظم درآمد خود (افزون بر ۷۵ درصد) را صرف بهسازی، مقاوم‌سازی و نوسازی مسکن می‌کند. هدف کمی این شرکت برای سال ۱۳۹۹ ارائه ۱۵۰ هزار فقره تسهیلات نوسازی، مقاوم‌سازی و ودیعه مسکن است. این در حالی است که برای توسعه زیرساخت‌ها و خدمات روبنایی که نقش انکارناپذیری در



پایداری جمعیت در بافت‌های ناکارآمد دارد و از سوی دیگر از توان ساکنان این مناطق خارج بوده و همچنین بخش خصوصی تمایل کمتری برای سرمایه‌گذاری در این بخش دارد، تنها اندکی بیش از ۱۳ درصد هزینه خواهد کرد.

مداقه در بودجه شرکت سهامی سازمان ملی زمین و مسکن بیانگر این مطلب است که برخلاف سایر شرکت‌های امور مسکن و عمران شهری که تمامی درآمدهای خود را هزینه می‌کنند، این شرکت در زمره شرکت‌های سودده قرار دارد و در حدود ۴/۵ درصد از درآمد آن هزینه نمی‌شود. در میان هزینه‌کرد برای برنامه‌ریزی راهبردی و مدیریت مؤثر در بخش زمین و مسکن، فعالیت تولید صنعتی خانه‌سازی کمترین حجم از هزینه‌ها را دربر خواهد گرفت. هزینه اختصاص یافته برای این فعالیت بسیار ناچیز و در حدود ۱/۷ درصد است.

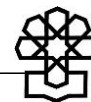
با توجه به اینکه طرح‌های بزرگ احداث مسکن و تعداد قابل توجهی از پروژه‌های انبوه‌سازی از جمله احداث مجتمع‌های مسکونی و خدمات روبنایی بزرگ‌مقیاس به‌ویژه در شهرهای جدید با استفاده از خدمات شرکت مادر تخصصی آزمایشگاه فنی و مکانیک خاک صورت می‌گیرد، بخشی از فعالیت این شرکت نیز در حوزه مسکن و شهرسازی است. این شرکت که در زمره شرکت‌های سودده زیرمجموعه وزارت راه و شهرسازی است در سال ۱۳۹۹ در مجموع ۳،۴۶۱،۱۲۸ میلیون ریال درآمد خواهد داشت. در تقسیم‌بندی بودجه شرکت مادر تخصصی آزمایشگاه فنی و مکانیک خاک، مبلغی افزون بر ۱۲/۲ درصد (۴۲۲،۸۹۱ میلیون ریال) برای آزمایش‌های قراردادی صرف خواهد شد که بخش اعظم آن در طرح‌های انبوه‌سازی هزینه خواهد شد. از سوی دیگر بخشی از هزینه‌های آزمایش‌های تعرفه‌ای از جمله خدمات ژئوتکنیک و پایدارسازی برای پروژه‌های بزرگ‌مقیاس مسکن اختصاص می‌یابد. البته بیشترین هزینه‌های شرکت مادر تخصصی آزمایشگاه فنی و مکانیک خاک برای فعالیت آزمایش‌های تعرفه‌ای در نظر گرفته شده است.

#### جدول ۵. بودجه شرکت‌های دولتی امور مسکن و عمران شهری بر حسب

برنامه و فعالیت در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ (ارقام به میلیون ریال)

نام شرکت	عنوان برنامه / فعالیت	جمع هزینه
شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید	راهبری ارتقای طراحی و معماری شهری	۴۳۹،۰۰۰
	مطالعه و بررسی طرح‌های کالبدی	۲۰۰،۰۰۰
	نظارت بر عملکرد شرکت‌های وابسته	۲۳۹،۰۰۰
شرکت مادر تخصصی سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی	ارائه خدمات فنی و مهندسی و مدیریت طرح	۲۰،۰۰۰
	ارائه خدمات فنی و مهندسی	۱۰،۰۰۰
	ارائه خدمات مدیریت طرح	۱۰،۰۰۰
	مطالعه، طراحی و اجرای ساختمان‌ها	۲۹۵،۰۹۲
	نظارت بر ساختمان‌ها	۱۰،۰۰۰

نام شرکت	عنوان برنامه / فعالیت	جمع هزینه
	اجرای ساختمان‌ها	۱۰,۰۰۰
	مطالعه و طراحی ساختمان‌ها	۲۷۵,۰۹۲
	<b>جذب سرمایه‌گذاری و مشارکت</b>	<b>۱۵۰۰</b>
	جذب و جلب سرمایه‌گذاری	۵۰۰
	تجهیز منابع داخل و خارج	۵۰۰
	مشارکت با سرمایه‌گذاران بخش عمومی یا خصوصی	۵۰۰
شرکت سهامی سازمان ملی زمین و مسکن	<b>برنامه‌ریزی راهبردی و مدیریت مؤثر در بخش زمین و مسکن</b>	<b>۴,۳۵۶,۹۲۴</b>
	اجاره عرصه مسکن مهر و سایر درآمدهای حاصله	۱,۲۶۲,۸۴۴
	تولید صنعتی خانه‌سازی	۷۶,۳۸۰
	فروش زمین	۱,۸۱۹,۰۰۰
	فروش واحد مسکونی	۱,۱۹۸,۷۰۰
شرکت بازآفرینی شهری ایران	<b>بهسازی، مقاوم‌سازی و نوسازی مسکن</b>	<b>۷۰۹,۰۶۵</b>
	ارائه تسهیلات نوسازی، مقاوم‌سازی و ودیعه مسکن	۵۳۴,۱۵۰
	توسعه زیرساخت‌های معماری و شهرسازی محلات هدف	۱۷۴,۹۱۵
	<b>فرهنگ‌سازی و ارتقای مشارکت‌های مردمی در برنامه‌های بازآفرینی شهری</b>	<b>۹۹,۷۳۳</b>
	تعریف پروژه‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری	۴۴,۴۰۴
	میزان نهادسازی و بهره‌گیری از ابزارهای مالی - حقوقی و تسهیل‌گر برنامه‌های بازآفرینی شهری	۱۵,۸۵۸
	انجام مطالعات کاربردی و اقدامات ترویجی	۲۴,۶۶۹
	آموزش کنشگران بازآفرینی شهری	۱۴,۸۰۲
	<b>ارتقای خدمات و بهبود زیرساخت‌های شهری در محدوده‌های ناکارآمد</b>	<b>۱۲۷,۸۰۰</b>
	تجهیز و توسعه فضاهای شهری به‌منظور ارتقای زیست‌پذیری محلات	۲۵,۲۳۴
	توسعه زیرساخت‌های شهری به‌منظور ارتقای تاب‌آوری شهری	۶۴,۵۰۵
	توسعه امکانات و خدمات روبنایی به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی ساکنین در محلات	۳۸,۰۶۱
	شرکت مادر تخصصی آزمایشگاه فنی و مکانیک خاک	<b>ارتقای کیفیت مصالح و فرآورده‌های ساختمانی و ابنیه فنی</b>
آزمایش‌های آب و نیرو		۴۲۲,۸۹۱
آزمایش‌های تحقیقاتی		۱,۰۶۷,۰۳۸
آزمایش‌های قراردادی		۴۲۲,۸۹۱
آزمایش‌های تعرفه‌ای		۱,۵۰۸,۳۰۸



مطالعه بودجه شرکت‌های عمران شهرهای جدید حاکی است که این شرکت‌ها نیز در زمره شرکت‌های سربه‌سر جای دارند. در میان شرکت‌های مزبور، شرکت عمران شهر جدید پردیس با اختلافی بسیار زیاد نسبت به سایر شرکت‌های عمران شهرهای جدید دارای بیشترین درآمد است. درآمد شرکت عمران شهر جدید پردیس ۱۱ هزار میلیارد ریال و پس‌از آن شهر جدید پرنده با ۴/۵ هزار میلیارد ریال قرار گرفته است. این در حالی است که کمترین درآمد از آن شرکت عمران شهر جدید ایوانکی با ۱۰۰ میلیارد ریال است که نوظهورترین شرکت در مجموعه شرکت‌های عمران شهرهای جدید است. البته شرکت عمران شهر جدید مجلسی نیز که بیش از ۳ دهه قدمت دارد با درآمد ۲۰۰ میلیارد ریال از نظر درآمدی در رتبه پایینی قرار دارد. تقریباً تمامی درآمدهای شرکت‌های عمران شهرهای جدید صرف آماده‌سازی اراضی می‌شود، این در شرایطی است که بسیاری از شهرهای جدید به سبب فقدان یا ناکافی بودن خدمات روبنایی و تأسیسات زیربنایی در جذب سرریز جمعیتی ناحیه پیرامون خود ناموفق بوده‌اند و حتی پس از کلان‌شهرها، بیشترین تعداد واحدهای مسکونی خالی از سکنه در شهرهای جدید قرار گرفته است. در این بین باید عدم هزینه‌کرد در پروژه‌های قطار شهری را نیز افزود که در صورت تکمیل این پروژه تعداد قابل توجهی از شهرهای جدید از حالت ایستایی و پژمردگی ناشی از عدم اسکان جمعیت خارج خواهند شد.

از سوی دیگر مذاقه در میزان آماده‌سازی اراضی حاکی از آن است که برخی از اعداد ارائه شده فاقد توجیه و دور از انتظار است؛ چراکه برای برخی از شهرهای جدید حتی آماده‌سازی زمین یک هکتاری تعریف شده است. همچنین در خصوص بهای واحد تمام شده وضعیت کاملاً ناشفاف است به‌گونه‌ای که میزان آماده‌سازی اراضی در هیچ‌یک از شهرها با وجود یکسان بودن تقریبی شرایط طبیعی زمین دارای تناسب منطقی نیست.

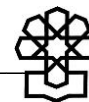
#### جدول ۶. بودجه شرکت‌های عمران شهرهای جدید در لایحه بودجه سال ۱۳۹۹

(ارقام به میلیون ریال)

نام شرکت	درآمد	میزان آماده‌سازی اراضی (هکتار)	هزینه واحد	جمع هزینه
شهر جدید هشتگرد	۲,۵۰۰,۰۰۰	۵۰	۵۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰
شهر جدید پرنده	۴,۵۰۰,۰۰۰	۱۳۰	۳۳,۰۷۸	۴,۳۰۰,۲۶۰
شهر جدید پردیس	۱۱,۰۰۰,۰۰۰	۸۱۳	۱۲,۴۲۳	۱۰,۱۰۰,۰۰۰
شهر جدید اندیشه	۱,۱۰۰,۰۰۰	۱/۴۳	۶۵۷,۳۴۲	۹۴۰,۰۰۰
شهر جدید امیرکبیر	۶۰۰,۰۰۰	۷۰	۸,۵۷۱	۶۰۰,۰۰۰
شهر جدید عالی‌شهر	۳۸۰,۰۰۰	۳۸	۱۰,۰۰۰	۳۸۰,۰۰۰
شهر جدید علوی	۳۳۰,۰۰۰	۱	۳۳۰,۰۰۰	۳۳۰,۰۰۰
شهر جدید گلپه‌هار	۱,۵۰۰,۰۰۰	۶/۹۵	۲۰۰,۰۰۰	۱,۳۹۰,۰۰۰
شهر جدید سهند	۸۰۰,۰۰۰	۲۰	۴۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰

نام شرکت	درآمد	میزان آماده‌سازی اراضی (هکتار)	هزینه واحد	جمع هزینه
شهر جدید بهارستان	۱,۷۰۰,۰۰۰	۳۰۰	۵,۶۶۶	۱,۷۰۰,۰۰۰
شهر جدید صدرا	۱,۴۰۰,۰۰۰	۵	۲۵۸,۰۰۰	۱,۲۹۰,۰۰۰
شهر جدید بینالود	۳۰۰,۰۰۰	۲۰	۱۵,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
شهر جدید رامین	۲۳۰,۰۰۰	۲۰	۱۱,۵۰۰	۲۳۰,۰۰۰
شهر جدید رامشار	۲۰۰,۰۰۰	۲۰	۱۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰
شهر جدید فولادشهر	۱,۵۰۰,۰۰۰	۵۰	۲۷,۴۰۰	۱,۳۷۰,۰۰۰
شهر جدید مجلسی	۲۰۰,۰۰۰	۱۲	۱۶,۶۶۶	۱۹۹,۹۹۲
شهر جدید شیرین شهر	۳۷۰,۰۰۰	۶۸	۵,۴۴۱	۳۷۰,۰۰۰
شهر جدید تیس	۳۰۰,۰۰۰	۱	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
شهر جدید ایوانکی	۱۰۰,۰۰۰	۱	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰

بانک مسکن از مجموع ۱۴۹,۹۶۹,۰۰۶ میلیون ریال درآمد، تمامی این مبلغ را صرف هزینه‌ها می‌کند. البته پس از کسر استهلاک، هزینه‌های سرمایه‌ای از محل منابع داخلی، افزایش دارایی‌های جاری و امور پژوهشی، مبلغ ۱۳۸,۱۲۵,۸۸۱ میلیون ریال در سال ۱۳۹۹ جهت اجرای برنامه‌های چهارگانه بهبود عملکرد، پرداخت تسهیلات، جذب منابع و صدور چک بین‌بانکی و تضمین شده تخصیص خواهد یافت. براساس جدول بودجه برنامه‌ها و فعالیت‌های این بانک، در حدود ۷۰ درصد هزینه‌ها صرف پرداخت تسهیلات می‌شود که سهم تسهیلات خرید و ساخت مسکن بیشتر از تسهیلات بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری است. همچنین کمترین هزینه این بانک صرف فعالیت انتشار اوراق رهنی خواهد شد. شایان ذکر است بانک مسکن در پایان سال ۱۳۹۷ و همچنین شش‌ماهه نخست سال ۱۳۹۸ در زمره بانک‌های زیان‌ده قرار داشته است. البته در سال ۱۳۹۷ هزینه‌های این بانک ۱۵/۹ درصد بیشتر از درآمدها بوده و در شش‌ماهه نخست سال ۱۳۹۸ افزایش هزینه‌ها تنها ۲/۶ درصد بیشتر بوده است.



## جدول ۷. بودجه بانک مسکن بر حسب برنامه / فعالیت در سال ۱۳۹۹

(ارقام به میلیون ریال)

عنوان برنامه	فعالیت	هزینه
بهبود عملکرد	تعیین تکلیف شعب کم بازده یا ناکارآمد	۲۱,۰۰۰
	تکمیل سامانه جامع بانکداری متمرکز	۸۴,۰۰۰
	فروش اموال مازاد	۷۹,۵۰۰
	وصول مطالبات غیر جاری - ارزی	۳۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع	۳۰,۱۸۴,۵۰۰
پرداخت تسهیلات	تسهیلات بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	۳۹,۷۵۹,۰۱۲
	تسهیلات خرید و ساخت مسکن	۶۴,۵۱۵,۹۶۰
	جمع	۱۰۴,۲۷۴,۹۷۲
جذب منابع	انتشار اوراق رهنی و سایر اوراق مالی	۱۲۸,۶۹۴
سایر خدمات	صدور چک بین‌بانکی و تضمین شده	۳,۵۳۷,۷۱۵
جمع کل		۱۳۸,۱۲۵,۸۸۱

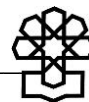
## ۷. نگاهی بر عملکرد کلی قانون بودجه ۱۳۹۷ در بخش مسکن و شهرسازی

بررسی گزارش عملکرد کلی در حوزه مسکن و شهرسازی در انطباق با احکام برنامه ششم توسعه و احکام دائمی برنامه‌های توسعه نشان می‌دهد در اغلب اهداف کمی، حوزه مزبور دارای انحراف بوده درحالی‌که در جدول خلاصه عملکرد درصد تحقق فارغ از واقعیت ذکر شده است. ازجمله مهم‌ترین موارد در این راستا باید کاهش تولید مسکن به کمترین میزان طی یک دهه اخیر در مقابل افزایش لجام‌گسیخته قیمت مسکن و اجاره‌بها اشاره کرد که درواقع باید گفت عملکرد بخش مسکن در این سال از نظر شاخص‌هایی نظیر درصد افزایش قیمت و حجم تولید و استطاعت مسکن یکی از بدترین عملکردها را داشته‌اند و در برخی شاخص‌ها نه تنها به اهداف دست نیافته‌اند بلکه از وضعیت سال پایه نسبت به اهداف ترسیم شده دورتر شده‌اند و به‌عنوان نمونه در تولید و عرضه مسکن شهری میزان انحراف از هدف بیش از ۵۰ درصد بوده است. مضاف بر اینکه به‌غلط بسیاری از اهداف کمتر از میزان قید شده در اسناد فرادست ذکر شده است. به‌عنوان نمونه می‌توان به احداث مسکن روستایی اشاره کرد که باید سالیانه ۲۰۰ هزار واحد احداث شود درحالی‌که در گزارش رقم ۱۸۰ هزار واحد مسکونی روستایی به‌عنوان هدف در نظر گرفته شده است. هرچند در این شاخص نیز افزون بر ۴۱ درصد انحراف از هدف کمی برنامه وجود دارد.

جدول ۸. عملکرد برخی از شاخص‌های حوزه مسکن در سال‌های ۱۳۹۶ و ۱۳۹۷

۱۳۹۷			۱۳۹۶		واحد اندازه‌گیری	هدف کمی
درصد تحقق	عملکرد	هدف	عملکرد			
۸۱/۸۲	۱۱	۹	۹/۹		سال	توان دسترسی به مسکن ملکی
۴۶/۴۴	۳۲/۳	۱۵	۲۰		نرخ تورم	متوسط سالیانه نوسانات قیمت مسکن
۴۹/۳۱	۱۸/۷	۳۸	۲۷/۷		درصد	سهم نظام بانکی در تأمین مالی مسکن
۱۱۲/۵	۲۷	۲۱	۲۳/۶		درصد	سهم صنعتی‌سازی در ساختمان
۹۵/۰۵	۵۰/۵	۴۸	۴۹/۴		درصد	سهم زمین در هزینه تمام شده مسکن
۵۱/۹۲	۴۷۲/۵	۹۱۰	۴۰۵		هزار واحد	تعداد کل واحد مسکونی
۶۶/۶۷	۱۸	۱۲	۱۸		درصد	واحدهای مشمول نوسازی
۴۱/۱۱	۷۴	۱۸۰	۷۱		هزار واحد	احداث مسکن روستایی
۱۰۹/۵۷	۰/۹۴	۱/۰۳	۰/۹۵		خانوار / مسکن	تراکم خانوار در واحد مسکونی
۵۴/۵۹	۳۹۸/۵	۷۳۰	۳۳۴		هزار واحد	تعداد واحد مسکونی شهری

یکی از احکام مرصوص در برنامه ششم توسعه، تأمین منابع مالی و تسهیلات ارزان‌قیمت و زمین مورد نیاز برای کمک به ساخت یا خرید سالیانه حداقل صدوپنجاه هزار واحد مسکن اقشار کم‌درآمد در شهرها (با اولویت شهرهای زیر صد هزار نفر جمعیت) بوده است که متأسفانه دستگاه‌های متولی هیچ‌گونه اقدام درخور توجهی در این راستا انجام نداده‌اند و وزارت راه و شهرسازی نیز در مستند کردن عملکرد خود در انطباق با برنامه ششم توسعه، به پرداخت تسهیلات یارانه‌ای و ارزان‌قیمت به خانوارهای مسکن اولی در قالب صندوق پس‌انداز مسکن یکم اشاره کرده است. درحالی‌که افرادی که از این تسهیلات استفاده کرده‌اند اغلب در دهک‌های میانی جای می‌گیرند و مشمول خانوارهای کم‌درآمد نمی‌شود. از سوی دیگر در حکم دیگری از برنامه ششم توسعه، وزارت راه و شهرسازی موظف شده است ساماندهی و احیای شهرهای آسیب‌دیده از جنگ تحمیلی و استفاده از اراضی رها شده و ساختمان‌های مخروبه باقی‌مانده داخل شهرهای مورد نظر را در اولویت قرار دهد. این وزارتخانه در توجیه عملکرد خود با امتناع از پاسخ به هدف برنامه، وظیفه ذاتی و عمومی خود در بررسی و تصویب طرح جامع کلان‌شهر اهواز (باگذشت ۱۰ سال) و طرح جامع شهرهای کوچک گتوند، شاور، بستان و روستا - شهرهای شمس‌آباد، حر ریاحی، فتح‌المبین و گوریه و ... توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران را به‌عنوان عملکرد خود در این زمینه ذکر کرده است. در شرایطی که جنس فعالیت‌هایی که از ناحیه این حکم تحصیل می‌شود از نوع تهیه و تدوین طرح‌های موضعی و موضوعی ویژه مرتبط با هدف ذکر شده و اقدامات اجرایی و عملیاتی بازآفرینی شهری و نه احتساب وظایف عمومی و سراسری وزارتخانه در تهیه طرح‌های شهری است و در عمل می‌توان گفت تلاشی در راستای تحقق این برنامه برای زدودن زخم‌های باقی‌مانده جنگ تحمیلی از چهره این شهرها و حل مشکلات خاص شهری شهروندان غیور و صبور این



مناطق و احیای رونق و حیات شهری آنها صورت نگرفته است.

در یک جمع‌بندی از عملکرد ارائه‌شده می‌توان با توجه به پسرقت برخی شاخص‌های کمی مسکن نسبت به سال پایه و دور شدن از اهداف برنامه ششم به‌جای تحقق نسبی، عملکرد منفی و خلاف جهت بخش مسکن تعبیری صحیح‌تر از ارزیابی بخش مسکن در سال ۱۳۹۷ به‌شمار می‌آید.

### جمع‌بندی و پیشنهادات

در یک نگاه کلان به لایحه بودجه پیشنهادی سال ۱۳۹۹ در بخش مسکن و شهرسازی، مهم‌ترین موضوع‌ها به شرح زیر است:

الف) عدم تناظر و ارتباط تبصره‌ها و جداول پیوست و ضرورت تبیین ارتباط تبصره‌ها با جداول، برنامه‌ها، امور و فصول و دستگاه‌ها؛ به دیگر بیان ردپای احکام پیشنهادی در امور و فصول و برنامه‌ها و اعتبارات دستگاهی مشخص نیست.

ب) نبود سنجه و شاخص عملکردی و عدم امکان سنجش و ارزیابی عملکرد تبصره‌های مرتبط.

ج) مصارف چندگانه برای یک یا چند محل درآمدی که امکان پیگیری و شفافیت در سنجش میزان تخصیص و تحقق عملکرد و دلایل آن را دشوار می‌سازد.

د) ظرفیت نوظهور و مناسب تبصره «۱۴» برای حوزه مسکن که علاوه بر تحرک بخشی و رونق تولید مسکن در توسعه تولید و اشتغال و حمل‌ونقل نیز مؤثر است.

ه) تقدم و اولویت مصارف طرح‌های مسکن و شهرسازی از اوراق مشارکت مدنی با توجه به شرایط خاص بازار مسکن از سال ۱۳۹۷ تاکنون و مشکلات حاشیه و حومه‌های شهری و مناطق هدف بازآفرینی شهری.

و) ضرورت بازنگری در چارچوب بودجه شرکت‌های دولتی نظیر شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و شرکت بازآفرینی شهری.

### پیشنهادات

۱. با توجه به دربرنگرفتن دهک‌های یک تا سه در طرح اقدام ملی مسکن و تکمیل واحدهای باقی‌مانده مسکن مهر و اجرای تکالیف مسکن حمایتی و اجتماعی حداقل ۵۰ هزار واحد مسکونی از طرح‌های مسکن فوق به‌صورت استیجاری تخصیص می‌یابد.

۲. به‌منظور رونق تولید مسکن و احیای نقش و سهم تسهیلات بانکی در تأمین مالی و رونق بازار مسکن و با اولویت حمایت از شهرهای مهاجرفرست، محروم و مرزی و شهرهای کوچک و میانی منطبق با اهداف و مواد برنامه ششم توسعه، سقف تسهیلات خرید مسکن در سال ۱۳۹۹ به شرح زیر

پیشنهاد می‌شود:

• تا سقف ۱/۵ میلیارد ریال و ۷۰٪ قیمت مسکن در مناطق مهاجرفرست، مرزی و محروم، با نرخ سود ۹٪

• تا سقف ۲ میلیارد ریال و ۶۰٪ قیمت مسکن شهرهای کوچک و میانی تا ۲۰۰ هزار نفر جمعیت، با نرخ سود ۱۵٪

• تا سقف ۲/۵ میلیارد ریال و ۵۰٪ قیمت مسکن در شهرهای بزرگ بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت و کلان‌شهرها، با نرخ سود ۱۸٪

• تا سقف ۳ میلیارد ریال و ۴۰٪ قیمت مسکن در شهر تهران. با نرخ سود ۱۸٪

۳. با توجه به روند کاهشی آمار ازدواج و نرخ رشد جمعیت و نظر به کاهش استطاعت مسکن در دو سال اخیر و به‌منظور حمایت از زوج‌های خانه اولی، زوجها می‌توانند با تجمیع وام ازدواج و مسکن در اولویت پرداخت تسهیلات تجمیعی مسکن و ازدواج قرار می‌گیرند.

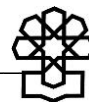
۴. به‌منظور حمایت از عرضه مسکن و کاهش زمان ساخت، اعطای تسهیلات ساخت مسکن، منوط به تکمیل واحدهای مسکونی در ۱۸ ماه برای پروژه‌های ساختمانی تا ۱۰ واحد، ۲۴ ماه برای پروژه‌های ساختمانی ۱۰ تا ۲۰ واحد و ۳۰ ماه برای پروژه‌های ۲۰ واحد و بیشتر است.

۵. با توجه به ناهمخوانی ماهیت تقاضا با عرضه مسکن و عرضه گسترده واحدهای مسکونی بزرگ متراژ در مقابل تقاضای فزاینده واحدهای مسکونی کوچک و نظر به روند کاهشی بعد خانوار و تأمین نیاز خانوار جدید و تسهیل تأمین مسکن زوجها، اعطای هرگونه تسهیلات و اعتبارات و حمایت‌های مبتنی بر منابع دولتی در بخش مسکن در واحدهای بزرگ‌تر از یک صد مترمربع ممنوع است.

- آیین‌نامه اجرایی تدقیق جزئیات این بند ظرف مدت سه ماه توسط بانک مسکن تنظیم و حداکثر در مدت ۶ ماه در شورای پول و اعتبار مصوب شود.

۶. با توجه به سهم زمانی حداقل ۴۰ درصدی فرایندهای اداری ساخت‌وساز و اخذ جواز و پروانه ساختمانی از زمان تولید تا عرضه مسکن، بوروکراسی و فساد اداری و مالی گسترده و نارضایتی مردمی از رویه موجود؛

- سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور مکلف است با مشارکت وزارت راه و شهرسازی، شورای عالی استان‌ها، سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان تأمین اجتماعی، شرکت مادر تخصصی توانیر، شرکت مادر تخصصی مهندسی آب و فاضلاب کشور نسبت به ایجاد پنجره واحد توسعه و احداث ساختمان در شهرها (به‌جز کلان‌شهرها)، با هدف کاهش زمان کل پروسه ساخت، کاهش ریسک سرمایه‌گذاری، افزایش سرعت بازگشت سرمایه و افزایش جذابیت سرمایه‌گذاری اقدام نمایند.



- ایجاد پنجره واحد توسعه و احداث ساختمان در کلان‌شهرها به‌عهدده دبیرخانه مجمع شهرداران کلان‌شهرها و با تأمین مالی شهرداری‌های عضو انجام خواهد شد.

- تدوین آیین‌نامه اجرایی ایجاد پنجره واحد ساختمان به‌منظور مدیریت یکپارچه، هماهنگی و اداره امور اخذ مجوزهای تولید و عرضه مسکن (با استناد به تبصره «۶» ماده (۵۷) قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور) با مشارکت سایر دستگاه‌های مرتبط و تصویب آن در هیئت‌وزیران ظرف مدت ۶ ماه و عملیاتی کردن آن ظرف سه ماه (در مجموع ۹ ماه) انجام می‌شود.

#### منابع و مأخذ

۱. گزارش‌های عملکرد بودجه سال ۱۳۹۷.
۲. قانون بودجه سال ۱۳۹۸.
۳. لایحه بودجه سال ۱۳۹۹.
۴. قانون برنامه ششم توسعه کشور.





شماره مسلسل: ۱۶۸۱۹

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: بررسی لایحه بودجه سال ۱۳۹۹ کل کشور ۳۰. بخش مسکن و شهرسازی

نام دفتر: زیربنایی (گروه مسکن و شهرسازی)

تهیه و تدوین کنندگان: علی فرنام، سارا حمیدپور، محمدرضا عبدلی

مدیر مطالعه: علی فرنام

ناظران علمی: حسین افشین، محمدتقی فیاضی

همکاران: —

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی:

۱. مسکن و شهرسازی

۲. لایحه بودجه

۳. اعتبارات و هزینه‌ها



تاریخ انتشار: ۱۳۹۸/۱۰/۹