

الله
بِسْمِ
الرحمن
الرحيم

امیرالمومنین علی (ع):

«مَا أَصْبَحَ بِالْكُوفَةِ أَحَدٌ إِلَّا نَاعِمًا إِنَّ أَدْنَاهُمْ مَنْزِلَهُ لِيَأْكُلُ الْبُرَّ وَ يَجْلِسُ فِي الظِّلِّ وَ

يَشْرَبُ مِنْ مَاءِ الْفُرَاتِ»

«تمام مردم کوفه دارای زندگی مرفهی هستند، حتی فقیرترین افراد، نان گندم

می‌خورد و مسکن و سرپناهی دارد و از آب آشامیدنی گوارایی می‌آشامند.»

بحارالانوار، ج ۴۰، ص ۳۲۷

اهمیت مسکن

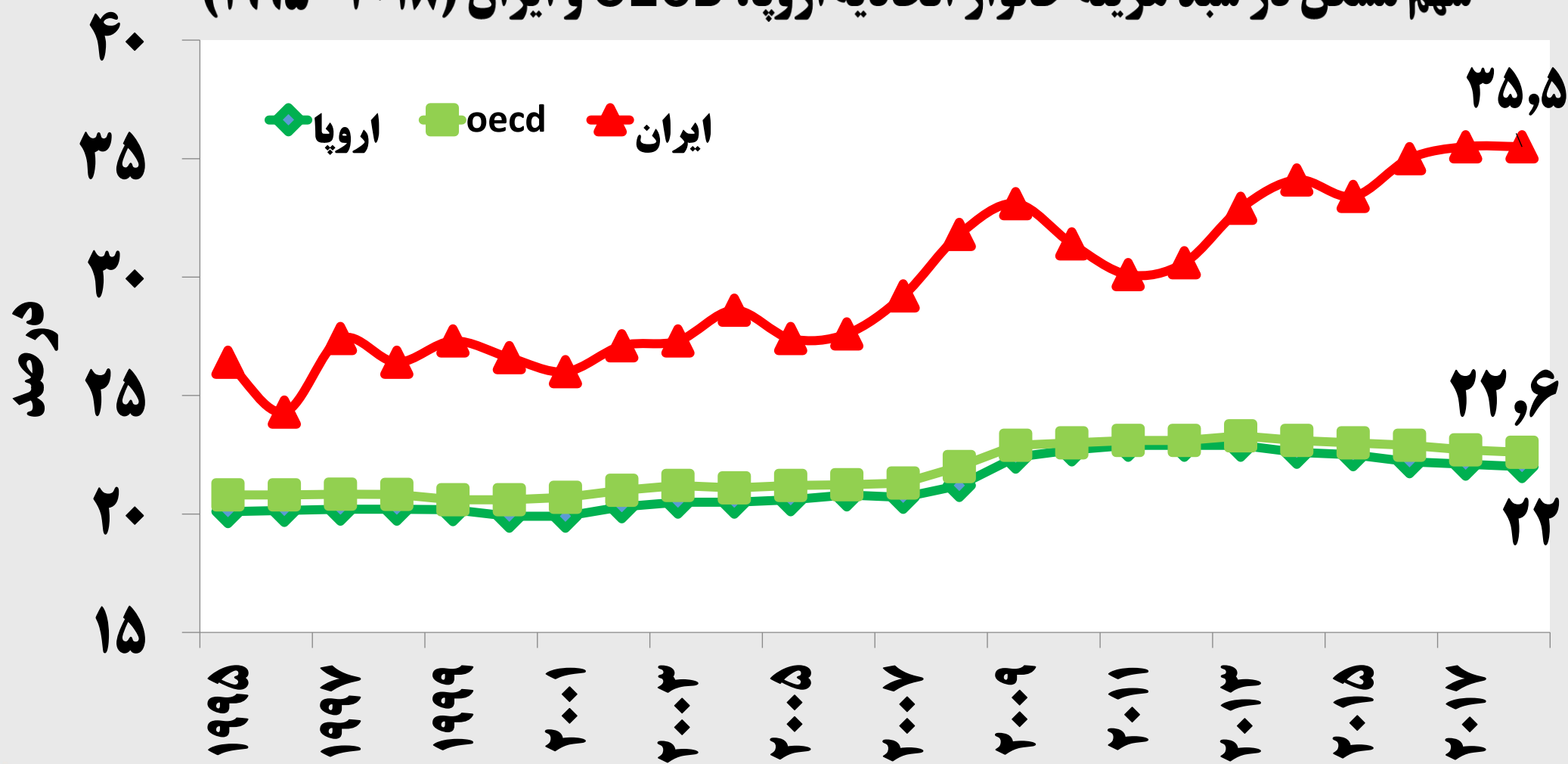
- نقش موثر در تورم
- نقش مسکن از نظر اشتغال
- تکلیف قانون اساسی
- نیاز اولیه زندگی
- سهم بالا در سبد هزینه خانوار
- ویژگی های خاص اشتغال مسکن



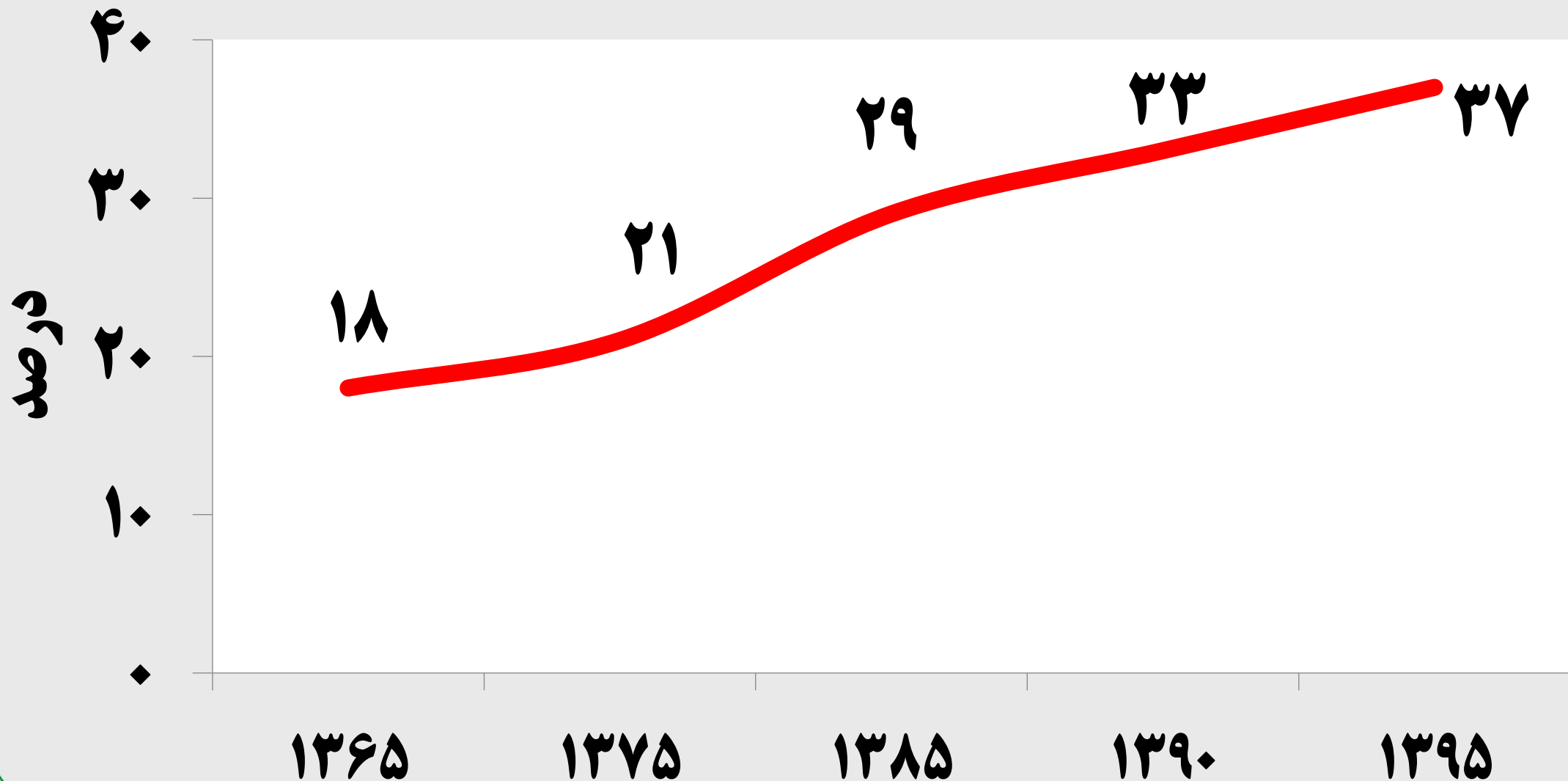
توصیف وضع موجود

افزایش سهم مسکن از سبد هزینه خانوار از ۲۸٪ در صد به ۳۵.۵٪ در صد طی سال‌های ۱۳۷۱ تا کنون

سهم مسکن در سبد هزینه خانوار اتحادیه اروپا، OECD و ایران (۱۹۹۵-۲۰۱۸)

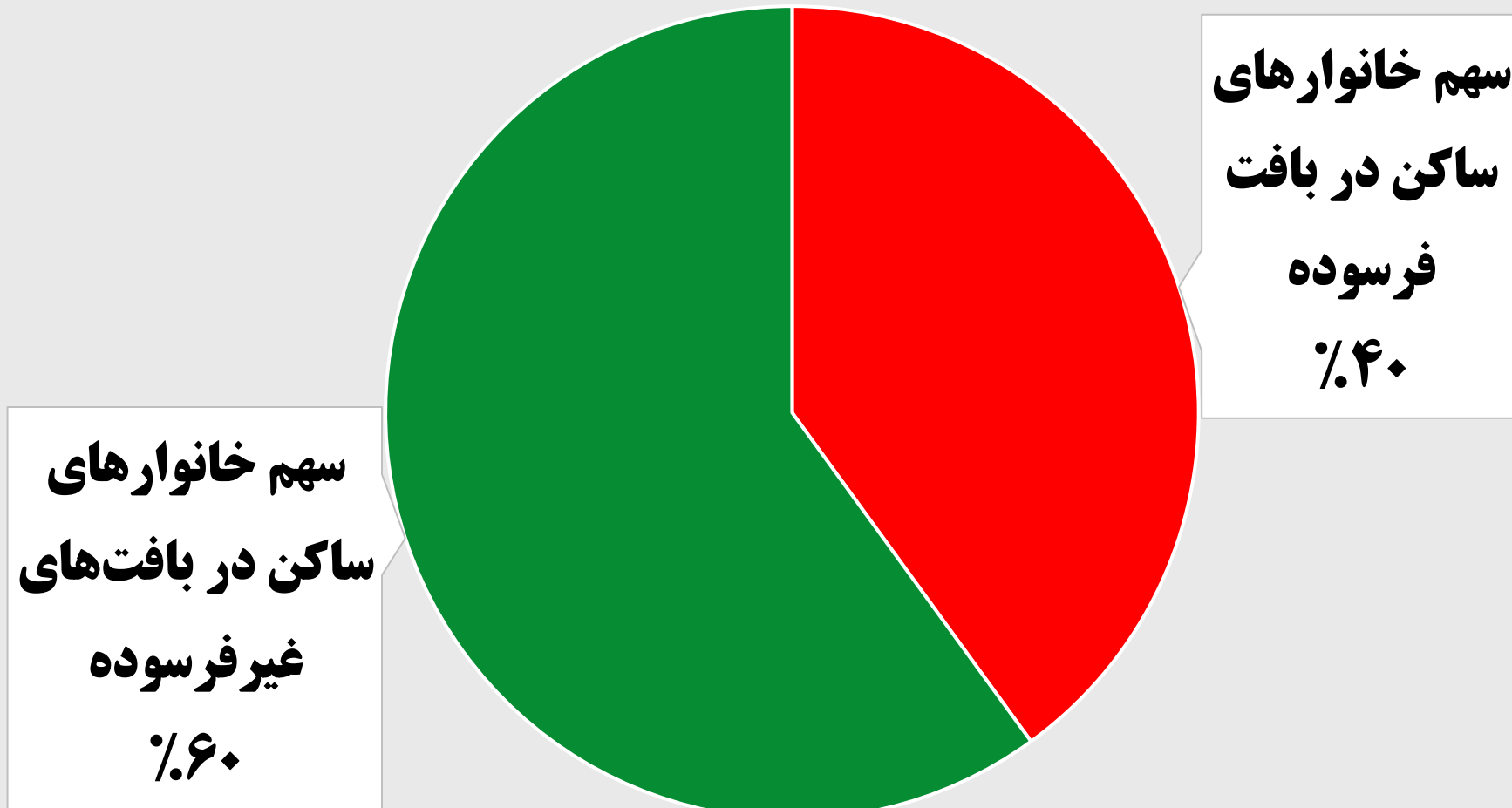


افزایش نسبت مستأجران شهری از ۱۸٪ درصد به ۳۷٪ درصد در سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۹۵



قیمت مسکن از سال ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۰ حدود ۸ برابر افزایش یافته است در صورتی که تورم و درآمد متوسط خانوار کمتر از ۴ برابر افزایش یافته است!

سکونت ۴۰ درصد از جمعیت روستایی و شهری در بافت فرسوده و اسکان غیر رسمی





• میانگین عمر مفید ساختمان‌ها در

کشور حدود ۳۰ سال؛

• پایین بودن تناسب معماری شهری

با هویت ایرانی اسلامی؛



نیاز مسکن بر اساس
مطالعات طرح جامع
مسکن

برآورد نیاز به ساخت و نوسازی مسکن از سال ۱۴۰۱ تا سال ۱۴۰۵ مطابق طرح جامع مسکن

سالانه ۹۰۰ هزار واحد مسکونی

نیاز به مسکن از سال ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۵

سالانه ۵۰۰ هزار واحد کمبود

کسری عرضه و تقاضا مطابق طرح جامع
مسکن

محاسبه نیاز
به مسکن

با فرض عرضه ۱,۴ میلیون واحد خالی، ۱.۴ میلیون مسکن در سال مورد نیاز است



چالش‌ها و عوامل

۴ چالش، ۶ عامل، ۱۲ راهبرد و ۳۱ راهکار

<p>عامل ۱: اختلال در عرضه زمین و ملک و بالا بودن تقاضای سوداگران</p>	<p>چالش ۱: گرانی مسکن و بالا بودن نرخ اجاره مسکن</p>
<p>عامل ۲: بالا بودن مخاطرات سرمایه‌گذاری و مبادلات حوزه مسکن</p>	<p>چالش ۲: حجم بالای بافت‌های فرسوده شهری و روستایی</p>
<p>عامل ۱: فقدان تأمین مالی پایدار و اصلاح لکه‌ای بافت فرسوده</p>	<p>چالش ۳: پایین بودن تناسب معماری شهری با هویت ایرانی اسلامی</p>
<p>عامل ۱: الگوی نامناسب زیست شهری، مسکن و معماری</p>	<p>چالش ۴: پایین بودن کیفیت (عمر مفید) واحدهای مسکونی</p>
<p>عامل ۱: فقدان تقارن اطلاعات میان مالک، سازنده و مهندس ناظر</p>	<p>عامل ۲: استفاده از روش‌های سنتی در تولید مسکن</p>

برای تامین مسکن قابل استطاعت در ایران باید چه کار کنیم؟

باید کاری کنیم که خانه‌ها به
همه خانواده‌ها برسد

کنترل سوداگری در بازار مسکن

افزایش هزینه‌های فعالیت‌های
سوداگرانه
تبدیل مسکن به یک کالای مصرفی

استفاده از ابزارهای
مالیاتی و نظارتی

باید به اندازه **کافی** خانه بسازیم


افزایش تولید و عرضه پایدار مسکن

کاهش هزینه‌های تولید مسکن
(زمین و مجوز، تبدیل واسطه مالکیتی
به مدیریتی...)


حل مسائل حقوقی، زمین و
وام ساخت



راهبردها و راهکارها

چالش ۱: گرانی مسکن و بالا بودن نرخ اجاره مسکن 

عامل ۱: اختلال در عرضه زمین و ملک و بالا بودن تقاضای سوداگرانه 

راهبرد ۱: ایجاد شفافیت و افزایش انگیزه عرضه زمین و ملک 

۱. تکمیل و به‌روزرسانی «سامانه ملی املاک و اسکان کشور» با اجرای ماده ۱۶۹ مکرر قانون

مالیات‌های مستقیم

۲. اجرایی‌سازی «طرح ملی حدنگاری (کاداستر)» و تثبیت مالکیت با اعتبارزدایی از اسناد عادی

۳. اخذ مالیات از خانه‌های خالی با اجرای ماده ۵۴ مکرر و ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم

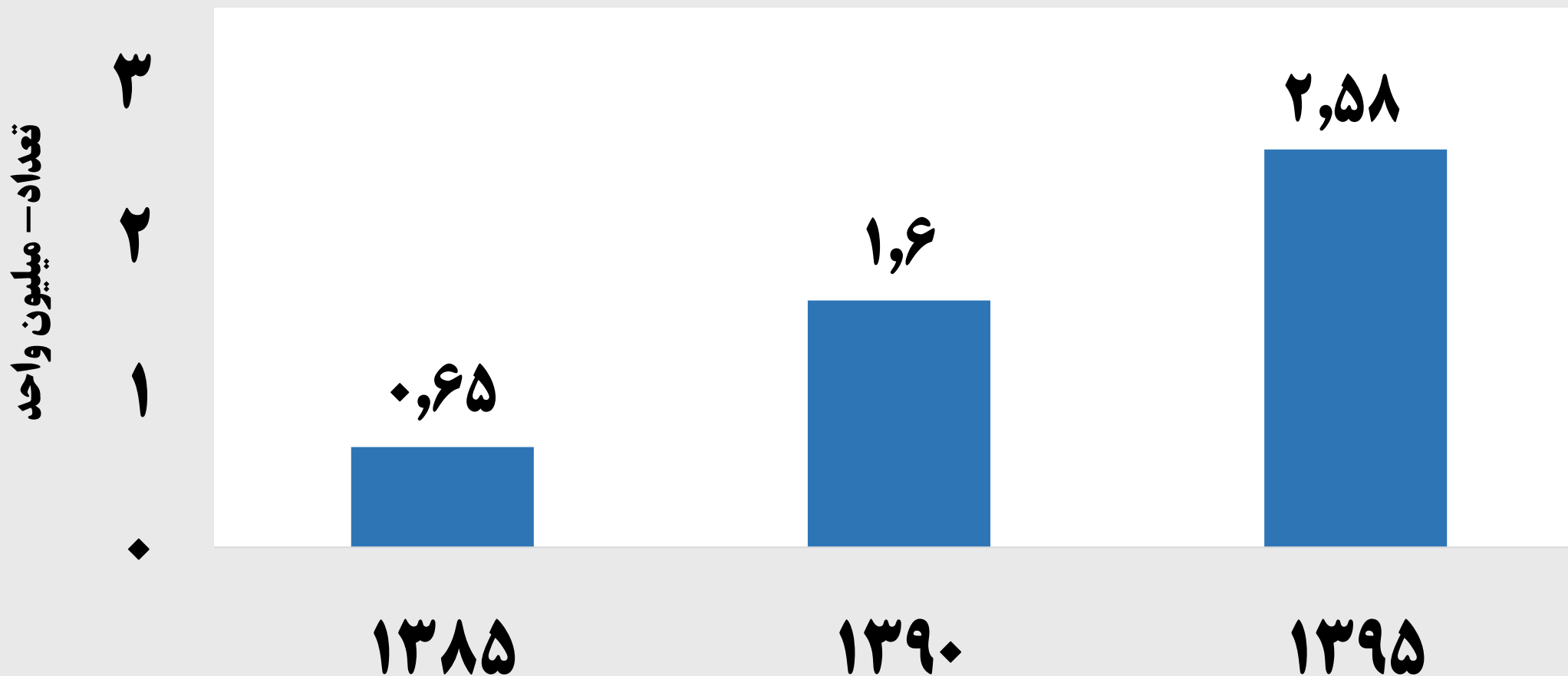
۴. اخذ مالیات بر معاملات مکرر جهت کاهش جذابیت تقاضای سوداگری و هدایت

نقدینگی به سمت ساخت مسکن

۵. اخذ مالیات و عوارض از اراضی خالی و اخذ مالیات از ارزش زمین و ملک

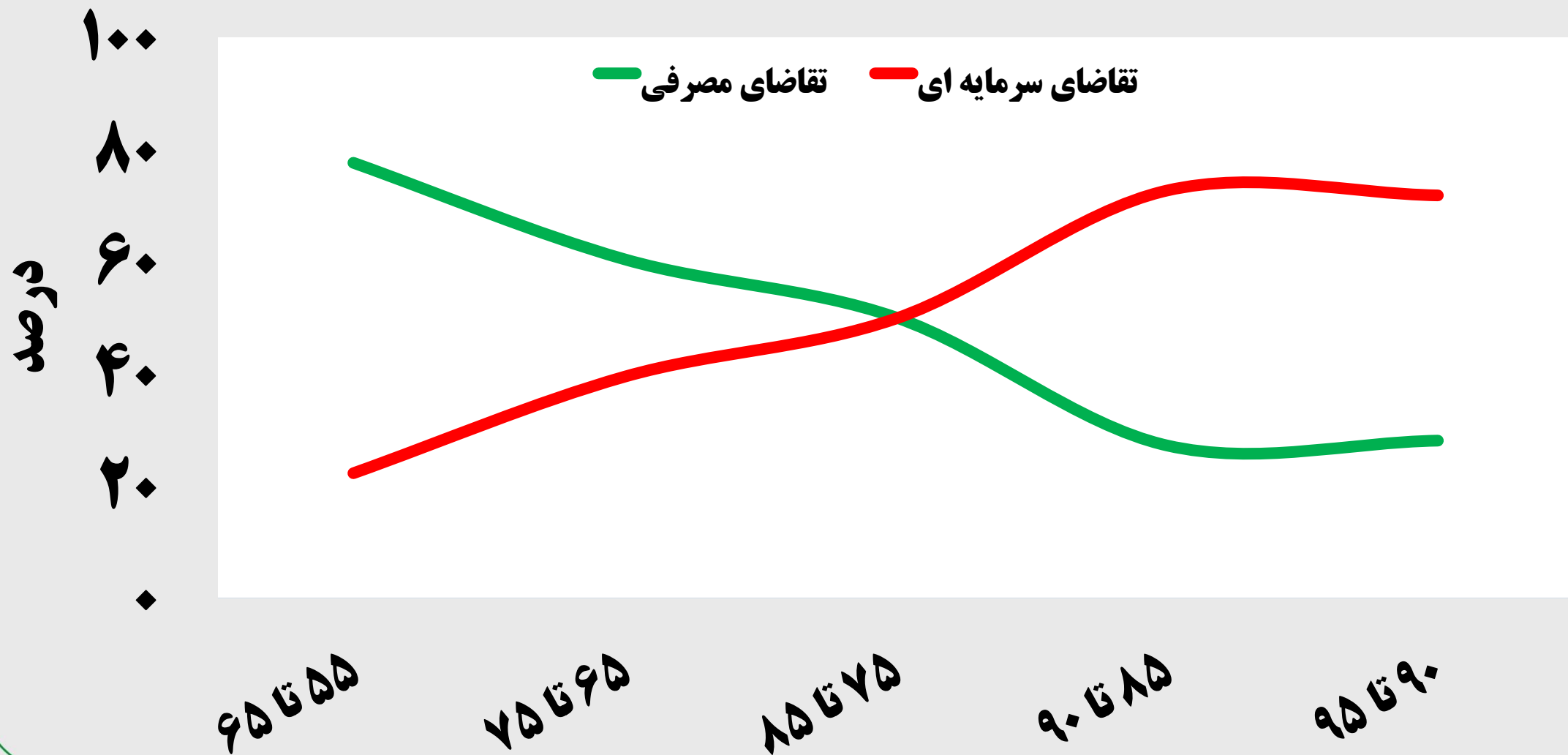
۶. ساماندهی فعالان ستادی حوزه معاملات بازار مسکن

روند افزایش تعداد واحدهای خالی در کل کشور ۱۳۸۵-۱۳۹۵



با وجود ۱/۸ میلیون مستاجر در استان تهران، نزدیک به **۵۰۰ هزار واحد خالی** در این استان وجود دارد!

افزایش سهم تقاضای سرمایه‌ای از ۲۰ درصد در سال ۱۳۵۵ به ۷۰ درصد در سال ۱۳۹۵



اراضی احتکار شده مسکونی

شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
اردبیل	۱،۲۰۱،۱۵۸	۵،۶۶۱	۱۳۹۱	۱۴۰۰



۲۰۲ هکتار ↑

قانون مالیات بر عایدی سرمایه در ۱۴ کشور منتخب

کشور	حداکثر نرخ مالیاتی
فرانسه	۴۲ درصد
هند	کوتاه مدت با نرخ مالیات بر درآمد بلندمدت ۲۰ درصد
ایرلند	۳۳ درصد
سوئد	۳۰ درصد
پرتغال	۲۸ درصد
استرالیا	از ۳۲,۵ درصد تا ۵۰ درصد
ترکیه	۳۵ درصد
کره جنوبی	بصورت پلکانی از ۶ درصد تا بیش از ۳۸ درصد

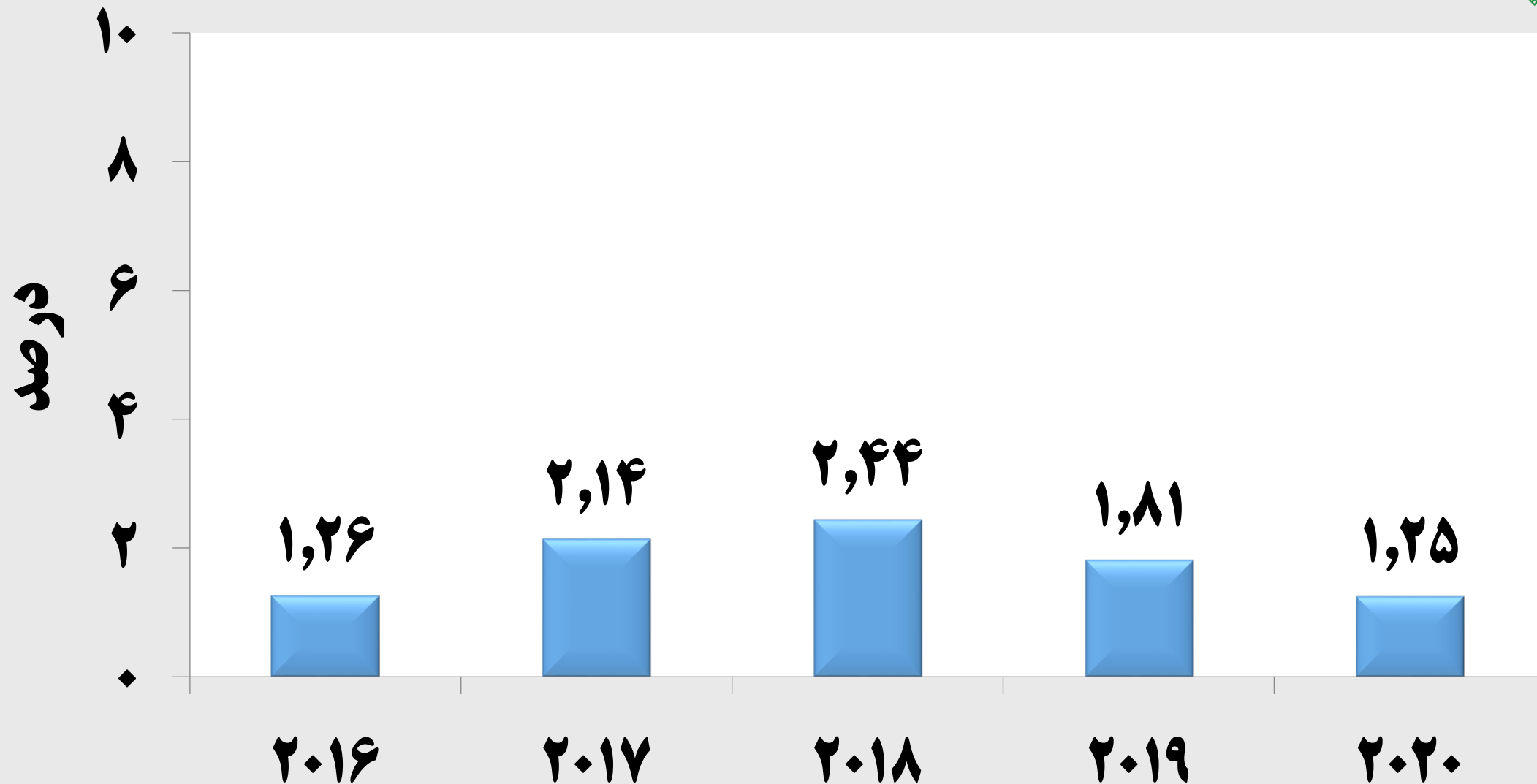
نام کشور	حداکثر نرخ مالیاتی
اسپانیا	۲۴ درصد
انگلیس	۲۸ درصد
آفریقای جنوبی	برابر نرخ مالیات بر درآمد
مالزی	۳۰ درصد
آلمان	بصورت پلکانی با توجه به حجم عایدی و حداکثر تا ۴۵ درصد
آمریکا	حداکثر ۲۸ درصد
ژاپن	بیش از ۴۰ درصد برای نگهداری کوتاه مدت دارایی

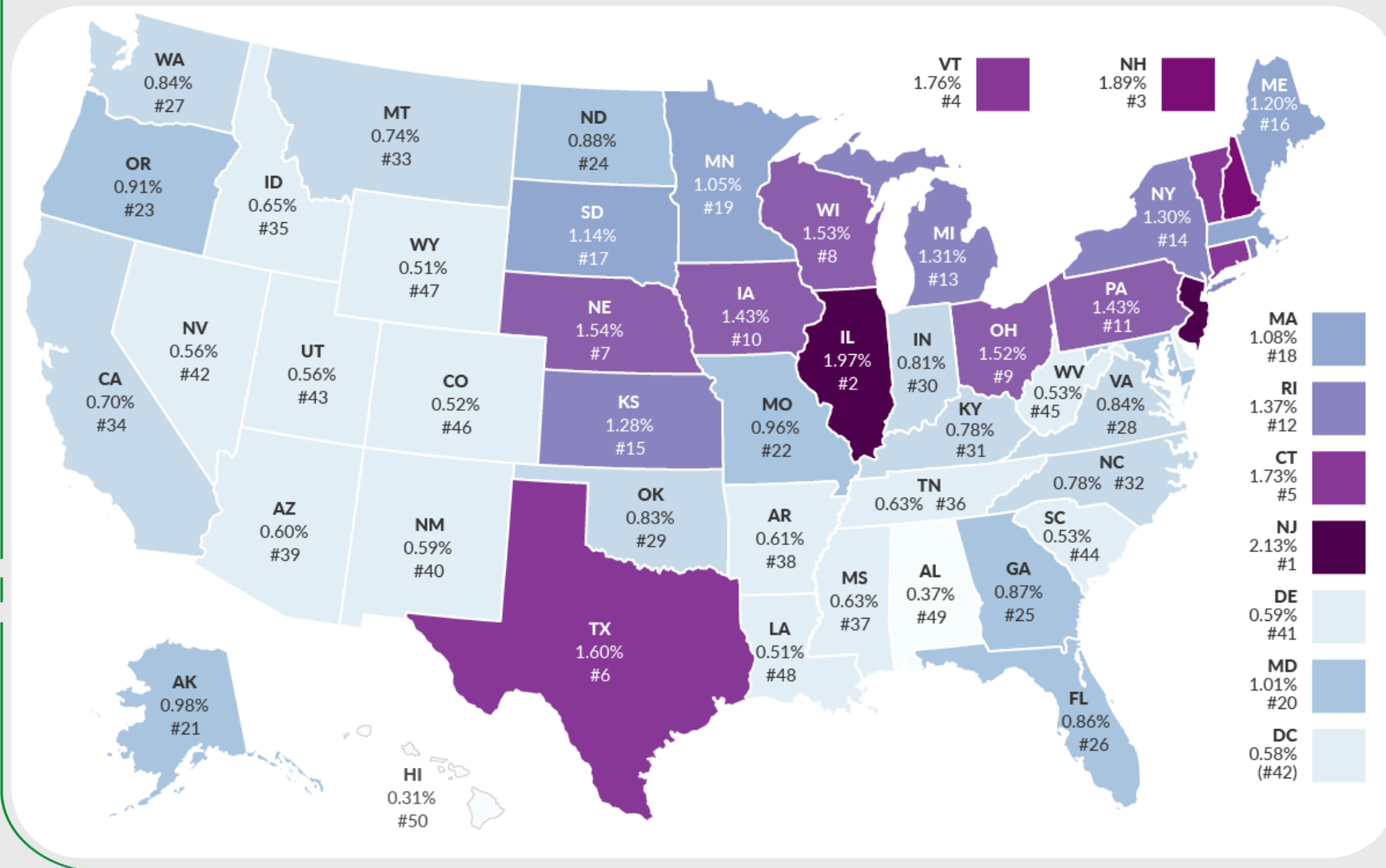
قانون مالیات بر خانه خالی در برخی کشورها

شهر	تعریف املاک خالی	ساختار مالیات
ونکوور	طی سال بیش از ۶ ماه خالی باشند	مالیات با نرخ ۳ درصد از ارزش واقعی ملک
ملبورن	طی سال بیش از ۶ ماه خالی باشند	مالیات با نرخ ۱ درصد از ارزش واقعی ملک



نرخ تورم سالیانه کشور آمریکا



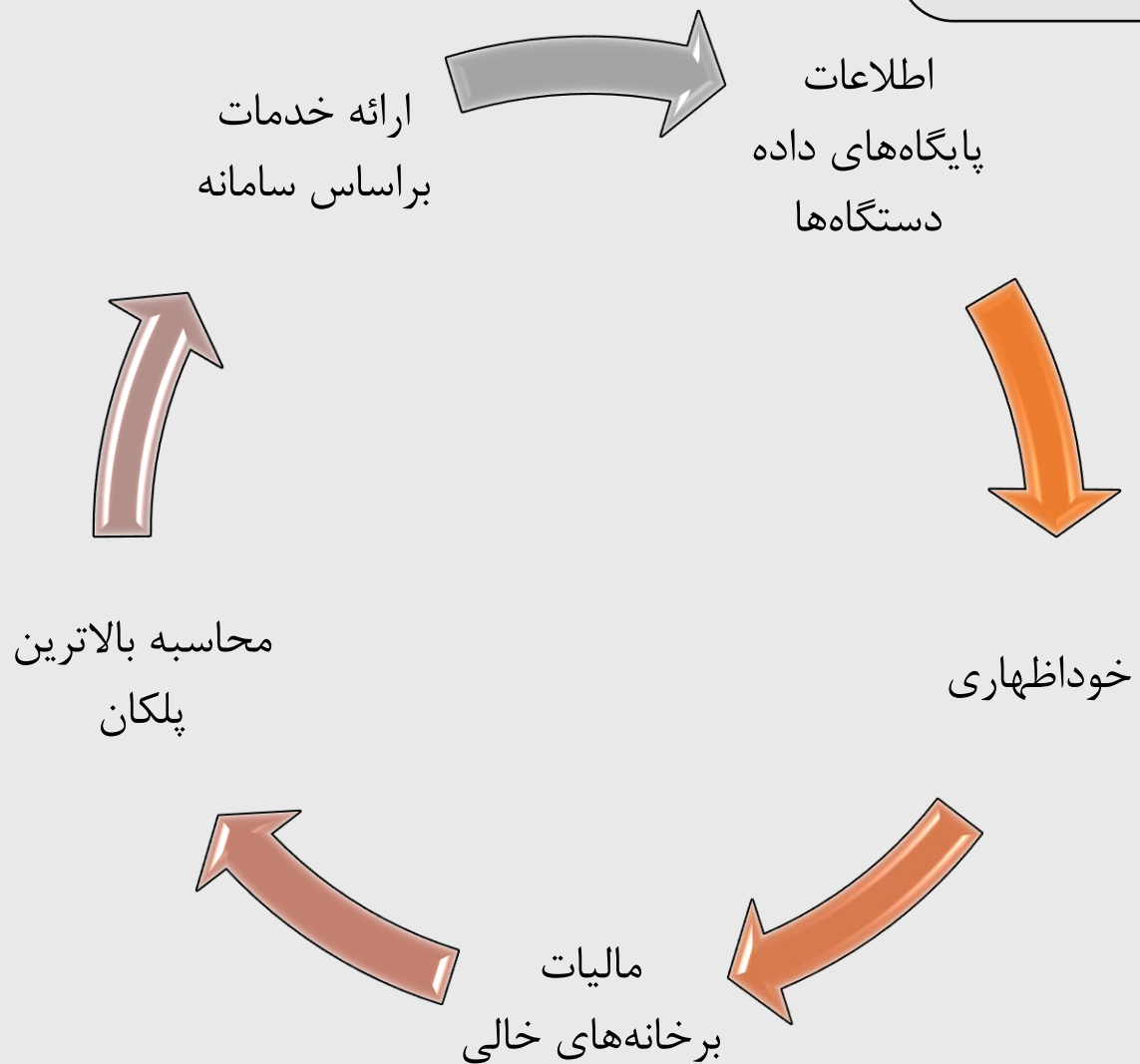


نرخ مالیات بر زمین و ملک در ایالت‌های امریکا

اقدامات اجرایی در حوزه عامل ۱ و راهبرد ۱ در دولت سیزدهم

عامل ۱: اختلال در عرضه زمین و ملک و بالا بودن تقاضای سوداگرانه
راهبرد ۱: ایجاد شفافیت و افزایش انگیزه عرضه زمین و ملک

۱- تکمیل سامانه ملی املاک و اسکان کشور



۱- تکمیل اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور

فهرست اولیه اطلاعات جمع آوری، تحلیل و استفاده شده برای احراز سکونت و مالکیت

بررسی ۴۰۰ میلیون رکورد اطلاعاتی در سامانه ملی املاک و اسکان

اطلاعات دریافتی از سایر دستگاهها	
بیمه نامه	قراردادهای تامین اجتماعی
معاملات رسمی	حسابهای بانکی اشخاص حقیقی
سرپرستان خانوار	حسابهای بانکی اشخاص حقوقی
تسهیلات بانک مسکن	گواهی‌های پایانکار شهرداری تهران
مجوزهای صنعتی	معاملات دارای کد رهگیری
شناسه قبض توانیر	پروانه‌های ساختمانی شهرداری تهران

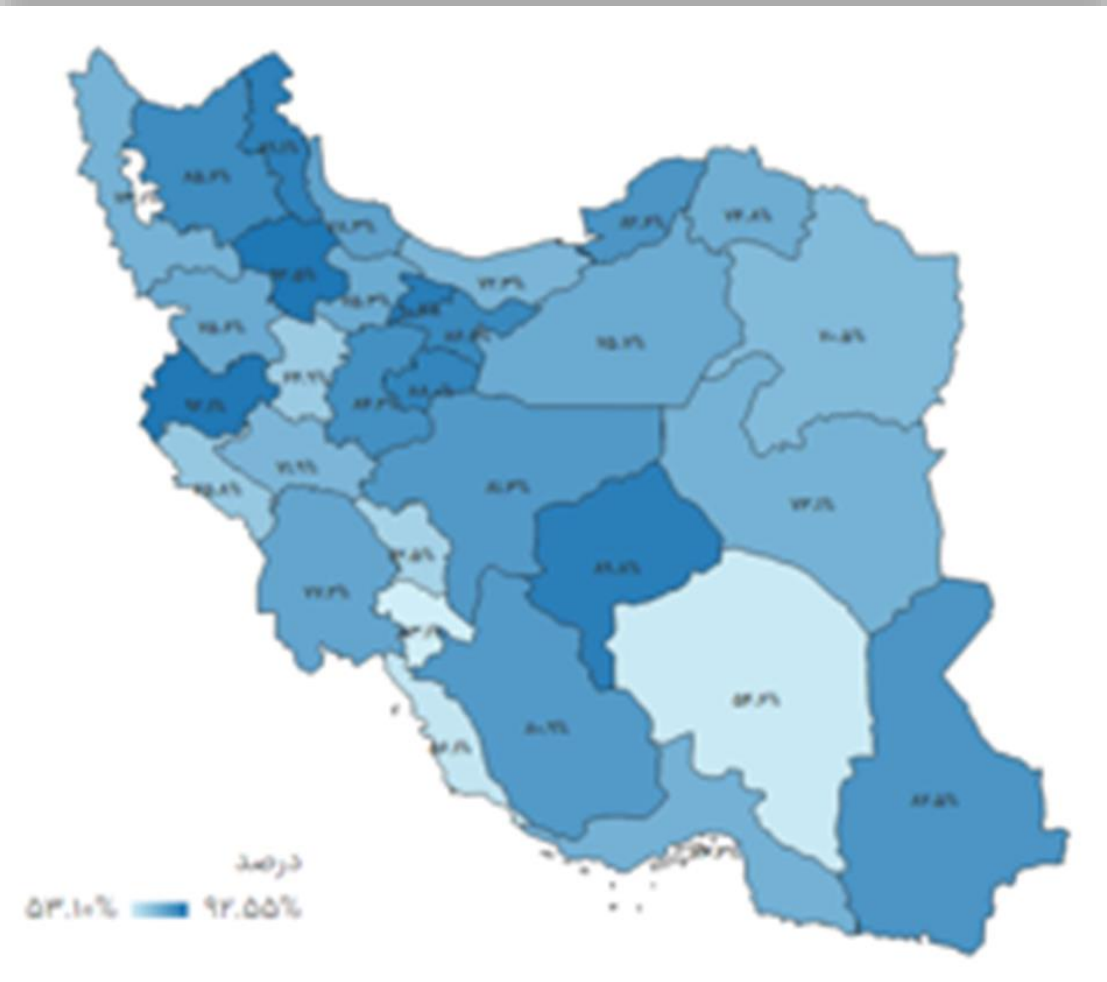
اطلاعات داخلی وزارت راه و شهرسازی
خوداظهاری سامانه ملی املاک و اسکان
طرح نهضت ملی مسکن
طرح ودیعه مسکن
طرح مسکن مهر
طرح اقدام ملی مسکن

تکمیل اطلاعات حاکمیتی

شناسایی اقامتگاه بیش از ۷۵ میلیون شخص حقیقی

بهره‌گیری از اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان جهت
سرشماری برخط نفوس و مسکن توسط مرکز آمار ایران

(ثبتي مبنا آزمائشي سال ۱۴۰۲)

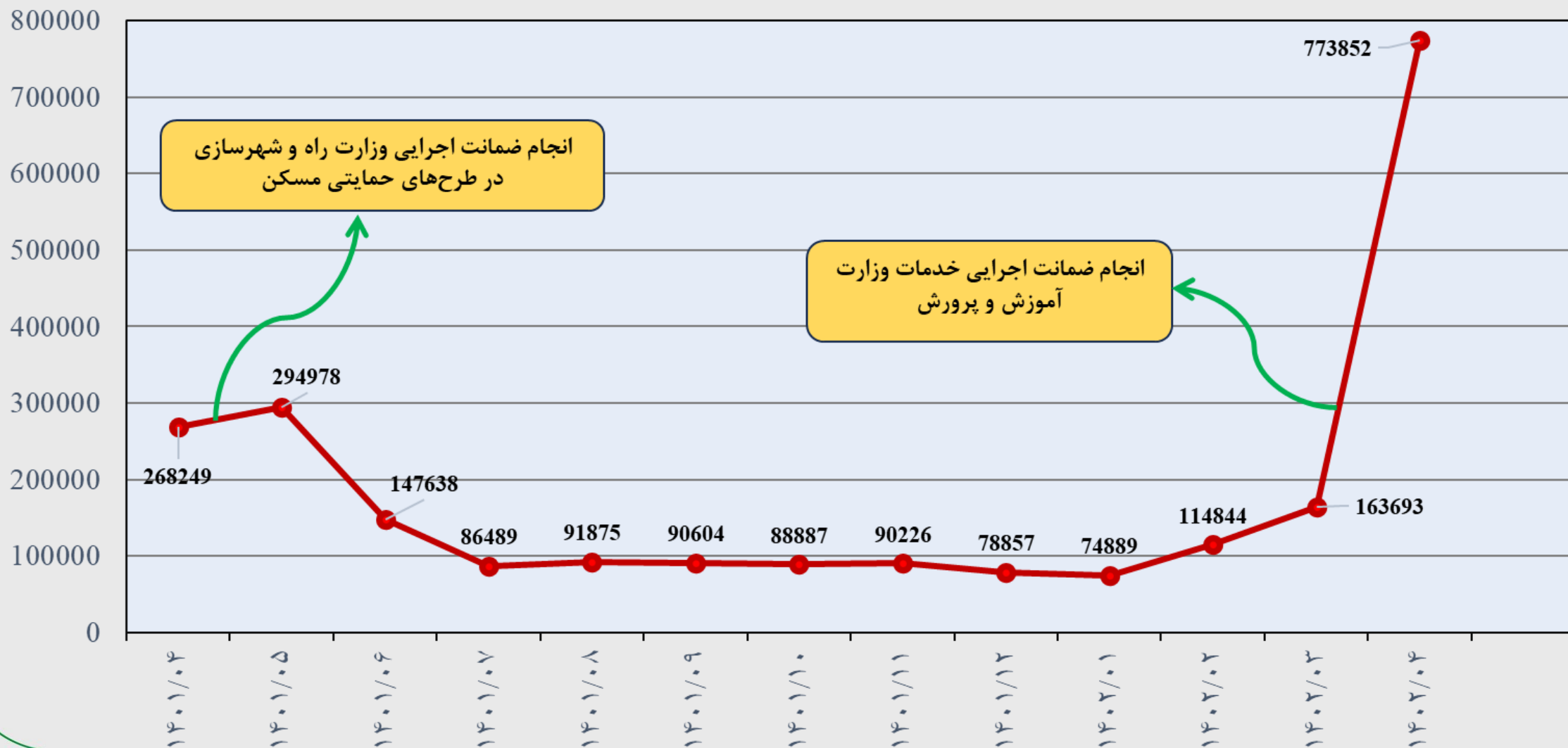


پالایش و بروزرسانی اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان از طریق بروزرسانی اطلاعات دستگاه‌های اجرایی و خوداظهاری مردمی

- تعداد مراجعه کنندگان در یک ماه اخیر **یک میلیون** افزایش یافته
- تعداد خوداظهاری اقامت از **متوسط** روزانه ۵ هزار مورد به ۲۵ هزار مورد افزایش یافته (**۵ برابر**)
- **روزانه در مرداد به ۵۰ هزار رسیده** که برآورد با همین تعداد ثبت اقامت در **یکسال آینده** همه خانوارها یک مرتبه در سامانه املاک خوداظهاری خواهند کرد و در صورت اتصال سایر خدمات مانند فراجا و بانک این میزان در ۶ ماه انجام خواهد شد

ردیف	عنوان شاخص	آمار	واحد
۱	تعداد سرپرستان خانواده مراجعه کنندگان به سامانه	۶,۲۱۸,۱۴۹	نفر
۲	تعداد کل شماره ملی‌های دارای اقامتگاه مشخص	۷۵,۳۱۴,۷۹۱	نفر
۳	تعداد کل کدپستی های مسکونی با مالکیت مشخص	۱۳,۲۷۳,۴۴۹	کد پستی
۴	تعداد مالکیت خود اظهاری شده	۳,۹۷۳,۸۹۹	مالکیت
۵	تعداد اقامتگاه خود اظهاری شده	۴,۲۷۸,۶۶۴	سکونت

تعداد اقامت اصلی خوداظهاری شده توسط اشخاص حقیقی

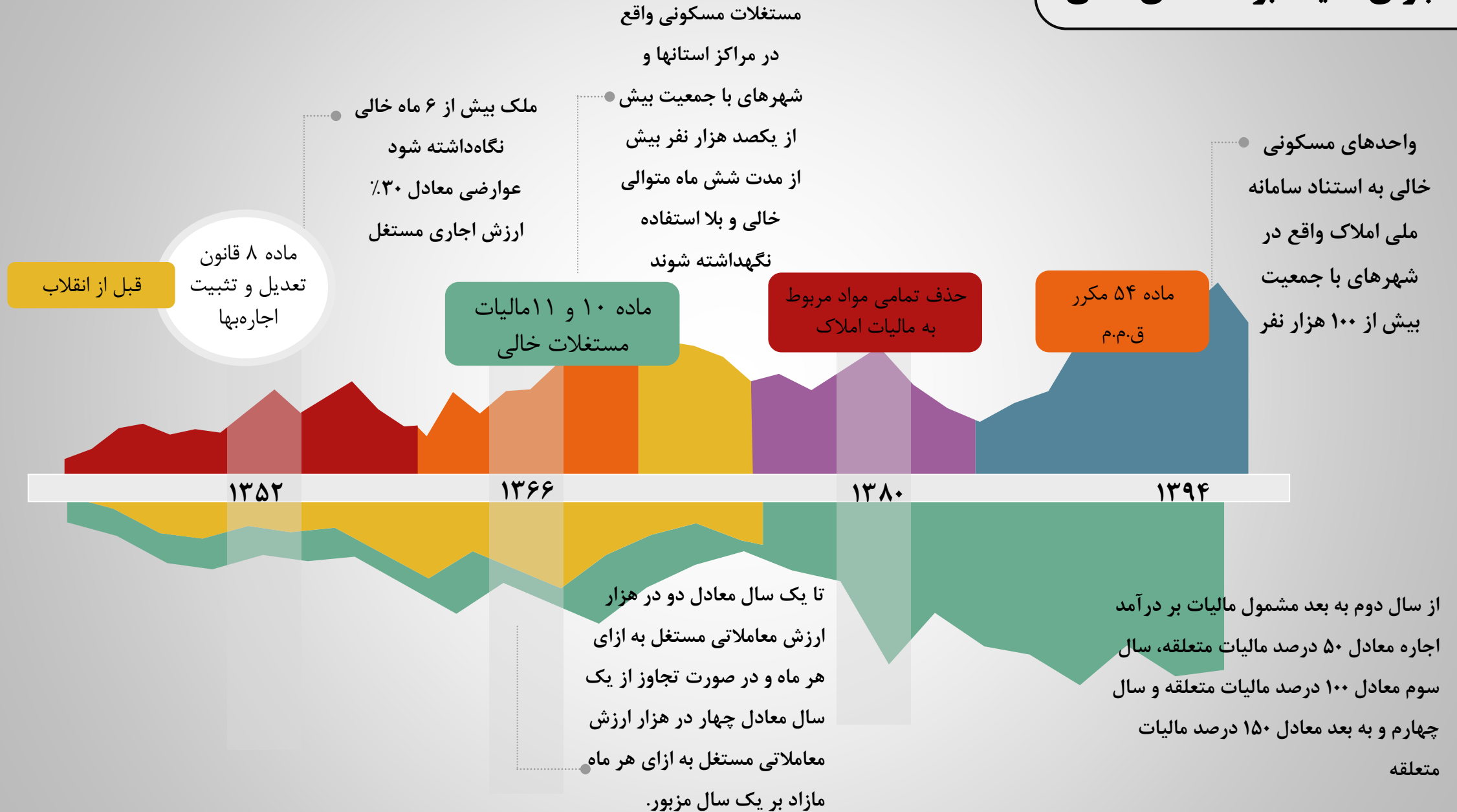


۱- تکمیل سامانه ملی املاک و اسکان کشور

شناسایی و ارسال ۷۳۰ هزار ملک گران قیمت (لوکس) به سازمان امور مالیاتی کشور

تعداد رکورد مالکیت	املاک کل استان
۲۵۷۷۰۴	تهران
۴۸۶۵۱	مازندران
۳۹۹۹۵	گیلان
۲۲۱۵۶	البرز

۲- اجرای مالیات بر خانه‌های خالی



شناسایی اولیه ۵۷۰ هزار واحد مسکونی خالی



اشخاص حقوقی
۱۶۶۵۶ واحد



بانک‌ها
۶۵۴۴ واحد



مالکان حقیقی
۵۵۳۷۵۸ واحد

ارسال چندین پیامک به مالکان خانه‌های خالی شناسایی شده پیش از ارسال به سازمان امور مالیاتی کشور

مالکان ۲۰۰ هزار خانه خالی پس از اخطاریه وزارت راه و شهرسازی وضعیت ملک را در سامانه ملی املاک و اسکان مشخص کردند و بقیه املاک با اولویت بندی ستاد هماهنگی اقتصادی دولت اقدام شد
۶۰ هزار ملک مسکونی در شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت بود

اخطار و معرفی مالکان با بیشترین مالکیت خانه های خالی به سازمان امور مالیاتی

تعداد مالکان بین ۲ تا ۵
خانه خالی

نامه شماره

۱۴۰۲/م/ص/۲۰۴۲۲۱

مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۹

تعداد مالکان بین ۵ تا ۲۰
خانه خالی

نامه شماره

۱۴۰۲/م/ص/۲۰۴۲۲۱

مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۹

تعداد مالکان بین ۲۰ تا ۵۰
خانه خالی

نامه شماره

۱۴۰۱/م/ص/۱۸۰۸۲/۲۱

مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۷

تعداد مالکان بین ۵۰ تا
۱۰۰ خانه خالی

نامه شماره

۱۴۰۱/م/ص/۲۱/۱۴۳۹۶

مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۰

مالکان دارای بیش از ۱۰۰
خانه خالی

نامه شماره

۱۴۰۱/م/ص/۲۱/۱۴۳۹۶

مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۰

برای مالکان ۶۳ هزار خانه خالی که بیش از ۲ ملک خالی داشتند برگه تشخیص صادر شده است.

برای مالکان ۲۰۵ هزار خانه خالی که یک ملک خالی داشتند نیز پیامک اخطاریه نهایی جهت تعیین تکلیف و ثبت ملک در سامانه ملی املاک و اسکان صادر شده است.

۳- انجام حمایت‌های لازم جهت اجرایی‌سازی «طرح ملی حدنگاری (کاداستر)» و ثبت مالکیت با اعتبارزدایی از اسناد عادی با همکاری قوه

- مشارکت در تدوین طرح ارتقاء اعتبار اسنادی رسمی با کمیسیون حقوقی مجلس
- مشارکت در جهت رفع ایرادات شورای محترم نگهبان
- مشارکت در جهت رفع ایرادات مجمع تشخیص مصلحت نظام

پیوسته

شماره: ۲۷/۹۴۲۲۰

تاریخ: ۱۴۰۱/۱۰/۰۵

پوست:

حضرت آیت الله آملی لاریجانی
رئیس محترم مجمع تشخیص مصلحت نظام

سلام علیکم

در اجرای اصل یکصد و دوازدهم (۱۱۲) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران
و ماده (۲۰۰) قانون آیین نامه داخلی مجلس شورای اسلامی طرح الزام به ثبت
رسمی معاملات اموال غیر منقول با در نظر گرفتن مصلحت نظام و عدم تأمین
نظر شورای محترم نگهبان بر اساس تصمیم جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۱/۹/۶
همراه با کلیه سوابق به شرح پیوست ارسال می شود.

محمدباقر قالیباف

۴. اخذ مالیات بر معاملات مکرر جهت کاهش جذابیت تقاضای سوداگری و هدایت نقدینگی به سمت ساخت مسکن

- تدوین و تصویب لایحه دوفوریتی مالیات بر معاملات مکرر در هیات دولت و ارسال به مجلس شورای اسلامی

لایحه اخذ مالیات از معاملات مکرر مسکن و زمین با کاربری مسکونی

رئیس جمهور
بسمه تعالی

مقدمه توجیهی:

به منظور مدیریت بازار مسکن و نقل و انتقال مکرر واحدهای مسکونی و زمین با کاربری مسکونی و همچنین کنترل تورم در حوزه یادشده از طریق وضع مالیات‌های مشخص، لایحه زیر برای انجام تشریفات قانونی تقدیم می‌شود:

لایحه مالیات بر انجام معاملات مکرر واحدهای مسکونی و اراضی با کاربری مسکونی

ماده واحده - متن زیر به عنوان ماده (۸۰) مکرر به قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - با اصلاحات بعدی آن الحاق می‌شود:

ماده ۸۰ مکرر - تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی که اقدام به تملک واحد مسکونی یا زمین با کاربری مسکونی از هر طریق پس از ابلاغ این قانون می‌نمایند، در صورتی که نسبت به انتقال مالکیت از هر طریق به شخص حقیقی یا حقوقی دیگر در کمتر از سه سال پس از تاریخ تملک اقدام نمایند، مشمول مالیات بر معاملات مکرر به نرخ‌های زیر می‌شوند:

۱- تا یک سال پس از مالکیت، مشمول مالیات به میزان شصت درصد (۶۰٪) مابه‌التفاوت قیمت زمان تملک و انتقال مالکیت.

۲- بیش از یک سال تا دو سال پس از مالکیت، مشمول مالیات به میزان چهل درصد (۴۰٪) مابه‌التفاوت قیمت زمان تملک و انتقال مالکیت.

۳- بیش از دو سال تا سه سال پس از مالکیت، مشمول مالیات به میزان بیست درصد (۲۰٪) مابه‌التفاوت قیمت زمان تملک و انتقال مالکیت.

تبصره ۱- انتقال مالکیت در موارد زیر مشمول مالیات موضوع این ماده نخواهد شد:

۱- انتقال مالکیت به موجب ارث.

۲- املاک و اراضی انتقال یافته ناشی از تملیک از محل اجراییه و یا آرای محاکم قضایی و یا قهری.

۳- انتقال مالکیت به دولت و شهرداری‌ها.

۴- انتقال بلاعوض برای انتقال دهنده.

تبصره ۲- در انتقال املاک به صورت بلاعوض، انتقال گیرنده مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی می‌باشد.

تبصره ۳- در صورتی که فرد حقیقی در یک خانوار یا شخص حقوقی صرفاً اقدام به تملک یک واحد مسکونی یا یک قطعه زمین با کاربری مسکونی نماید، در صورت انتقال مالکیت همان ملک، مشمول مالیات موضوع این ماده نمی‌باشد.

تبصره ۴- ارائه وکالت برای املاک موضوع این ماده، انتقال مالکیت تلقی می‌شود. چنانچه متعاقباً ملک مورد وکالت به نام وکیل انتقال یابد، از این بابت مشمول مالیات نخواهد بود.

تبصره ۵- ثبت نقل و انتقال قطعی املاک مشمول مالیات موضوع این ماده قبل از پرداخت مالیات متعلق ممنوع است. متخلفین مشمول ماده (۲۰۰) این قانون می‌باشند.

تبصره ۶- املاکی که در اجرای این ماده مشمول مالیات بر معاملات مکرر شده‌اند، از بابت انتقال مشمول مالیات دیگری نخواهند بود.

تبصره ۷- کلیه عقود و معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیرمنقول ثبت شده و دارای سند رسمی از قبیل انتقال مالکیت، رهن، اجاره برای مدت بیش از دو سال، پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه موارد مذکور، باید در دفاتر اسناد رسمی و با قیمت مورد معامله به صورت واقعی به ثبت برسد. عقود و معاملاتی که به ثبت نرسیده‌اند، در هیچ یک از ادارات پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ملک به نام او به ثبت رسیده یا ملک مزبور به طور رسمی به او منتقل شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد. در صورتی که قیمت به صورت غیرواقعی ثبت شود، طرف معامله ملزم به پرداخت ما به التفاوت قیمت ثبت شده و قیمت واقعی نخواهد بود.

تبصره ۸- وکالت در فروش و انتقال مالکیت و عزل وکیل در مورد اموال غیرمنقول دارای سند رسمی باید در دفتر الکترونیک املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت شود و در پاسخ استعلام به اطلاع متعاملین برسد.

تبصره ۹ - شاغلان به معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه الکترونیک ثبت اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط شاغلان به معاملات املاک، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور و تعیین تعرفه شاغلان به معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

تعرفه شاغلان به معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر تعیین شود:

۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) این قانون تعیین شود.

۲- میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این تبصره در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثر گذار باشد.

۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

مواد لایحه اخذ مالیات از معاملات مکرر مسکن و زمین با کاربری مسکونی

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور

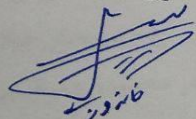
در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.

تبصره ۱۰- آیین نامه اجرایی این ماده مشتمل بر مواردی از جمله نحوه ارائه اطلاعات برخط نقل و انتقال املاک موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی کشور شامل اطلاعات متعاملین، ارزش معامله، زمان انجام نقل و انتقال و سایر اطلاعات مورد نیاز و همچنین تکالیف سایر دستگاهها و نهادها در اجرای این ماده حداکثر سه ماه پس از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور)، وزارت کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران می رسد.

رئیس جمهور

وزیر راه و شهرسازی

وزیر امور اقتصادی و دارایی



رئیس جمهور

تبصره ۵- ثبت نقل و انتقال قطعی املاک مشمول مالیات موضوع این ماده قبل از پرداخت مالیات متعلق ممنوع است. متخلفین مشمول ماده (۲۰۰) این قانون می باشند.

تبصره ۶- املاکی که در اجرای این ماده مشمول مالیات بر معاملات مکرر شده اند، از بابت انتقال مشمول مالیات دیگری نخواهند بود.

تبصره ۷- کلیه عقود و معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیرمنقول ثبت شده و دارای سند رسمی از قبیل انتقال مالکیت، رهن، اجاره برای مدت بیش از دو سال، پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه موارد مذکور، باید در دفاتر اسناد رسمی و با قیمت مورد معامله به صورت واقعی به ثبت برسد. عقود و معاملاتی که به ثبت نرسیده اند، در هیچ یک از ادارات پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ملک به نام او به ثبت رسیده یا ملک مزبور به طور رسمی به او منتقل شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد. در صورتی که قیمت به صورت غیرواقعی ثبت شود، طرف معامله ملزم به پرداخت ما به التفاوت قیمت ثبت شده و قیمت واقعی نخواهد بود.

تبصره ۸- وکالت در فروش و انتقال مالکیت و عزل وکیل در مورد اموال غیرمنقول دارای سند رسمی باید در دفتر الکترونیک املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت شود و در پاسخ استعلام به اطلاع متعاملین برسد.

تبصره ۹ - شاغلان به معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی) مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه الکترونیک ثبت اسناد اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط شاغلان به معاملات املاک، مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور و تعیین تعرفه شاغلان به معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت وزیران می رسد.

تعرفه شاغلان به معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر تعیین شود:

- ۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) این قانون تعیین شود.
- ۲- میانگین سالانه حجم پیش نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این تبصره در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثر گذار باشد.
- ۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.



۵. اخذ مالیات و عوارض از اراضی خالی

- مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون سیاستهای محرک عرضه زمین و جلوگیری از احتکار اراضی مسکونی در محدوده شهرها
- تدوین و تصویب در قالب طرح ساماندهی زمین، مسکن و اجاره در مجلس شورای اسلامی



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۳/۰۸
شماره: ۳۷۰۵۶/۳۰۰
پیوست: ندارد



اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
سیاستهای محرک عرضه زمین و جلوگیری از احتکار اراضی مسکونی در محدوده شهرها

با سلام و احترام

به استحضار می‌رساند شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۳/۱ در راستای اجرای حداکثری طرح‌های توسعه شهری تحقق کاربری‌های مورد نیاز شهر و به منظور پیشگیری از رانت حبس ظرفیت‌های مسکونی موجود شهرها و قرارگیری این اراضی در چرخه ساخت و ساز، در اجرای تبصره ماده ۱۲ قانون جهش تولید مسکن و مصوبه بازتنظیم نظام پهنه‌بندی تراکمی ساختمانی شهرها، مقرر نمود ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها ضمن بازپس‌گیری آن دسته از اراضی واگذار شده به تعاونی‌ها و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی که مطابق مفاد قرارداد احداث نشده است، نسبت به پیگیری تغییر کاربری اراضی مسکونی که در طی دوره طرح، اقدامی در جهت احداث بنا در آنها نشده باشد، به کاربری‌های خدماتی اقدام نمایند. تبصره- باز پس‌گیری اراضی دولتی واگذار شده موضوع این مصوبه در چارچوب آیین نامه اجرایی مصوب هیات وزیران انجام خواهد گرفت و اراضی دولتی بازپس گرفته شده از شمول اقدامات بعدی این مصوبه مستثنی می‌باشد. مراحل و چگونگی انجام تغییر کاربری به ترتیب زیر است:

- شناسایی اراضی دارای کاربری مسکونی که در طی دوره طرح در فرآیند ساخت و ساز قرار نگرفته اند به تفکیک نوع واگذاری، مساحت زمین، نوع مالکیت (حقیقی، حقوقی، تعاونی)، تاریخ آخرین نقل و انتقال و تاریخ تغییر کاربری به مسکونی (در صورت تغییر کاربری توسط کمیسیون ماده ۵)، توسط شهرداری و با تأیید دبیرخانه کمیسیون ماده ۵.

- اعلام ضرب الاجل حداکثر هم‌ماه پس از شناسایی به مالکان این اراضی برای اقدام به دریافت پروانه و احداث بنا توسط شهرداری.

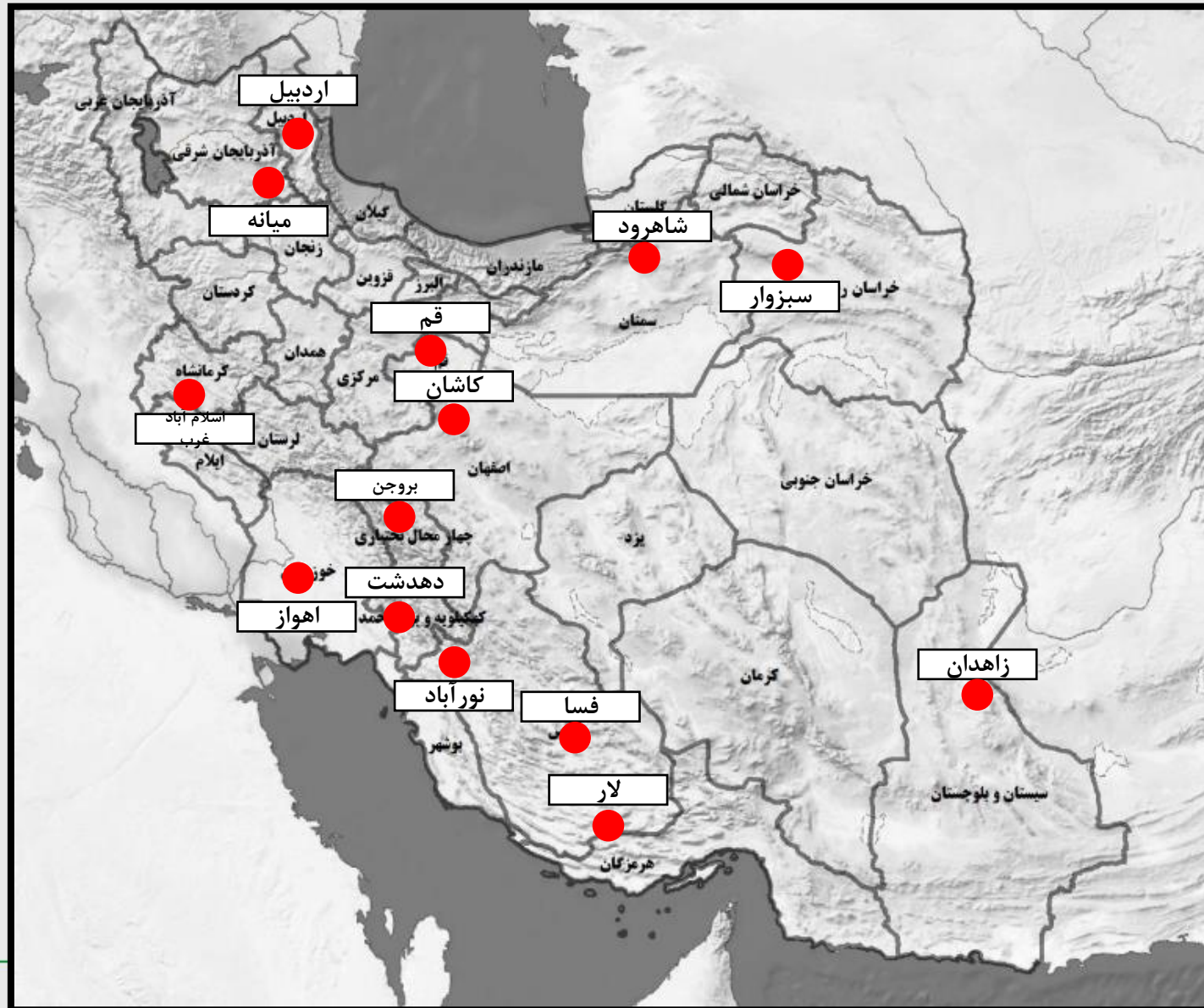
- تعیین میزان کمبود کاربری‌های خدماتی عمومی در مقیاس مناسب، با اولویت تأمین خدمات عمومی مورد نیاز جمعیت افزایش یافته ناشی از مصوبه بازتنظیم نظام پهنه‌بندی تراکمی ساختمانی شهر با هماهنگی دستگاه‌های اجرایی ذیربط توسط ادارات کل راه و شهرسازی.

- ارائه گزارش اقدامات انجام شده به کمیسیون ماده ۵ و پیشنهاد تغییر کاربری آن دسته از اراضی مسکونی که علیرغم پایان ضرب الاجل، نسبت به دریافت پروانه و احداث بنا اقدام نکرده‌اند به کاربری‌های خدمات عمومی مورد نیاز (با اولویت اراضی بزرگ مقیاس)

اقدامات فوق‌الذکر در شهرهایی که طرح جامع یا تفصیلی در مرحله تهیه یا بازنگری می‌باشد، در فرآیند تهیه طرح اعمال خواهد شد. مسئولیت هماهنگی و نظارت بر حسن اجرای این مصوبه با استانداران بوده و استانداران مکلفند گزارش دوره‌ای انجام مصوبه را به همراه مشکلات اجرایی و پیشنهادات استان در بازه‌های زمانی هم‌ماه به دبیرخانه شورای عالی ارسال نمایند تا ضمن جمع‌بندی و گزارش عملکرد به شورای عالی، در فرآیند اصلاحات احتمالی مصوبه مورد استفاده قرار گیرد.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.

شناسایی اراضی خالی مسکونی موجود در شهرها



اطلاعات شهرهای مورد بررسی

ردیف	نام استان	نام شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت شهر (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
۱	آذربایجان شرقی	میانه	۹۸.۹۷۳	۱.۹۰۷	۱۴۰۲	۱۴۱۵
۲	اردبیل	اردبیل	۵۲۹.۳۷۴	۵.۶۶۱	۱۳۹۱	۱۴۰۰
۳	اصفهان	کاشان	۳۰۴.۴۸۷	۶.۲۶۱	۱۳۸۸	۱۳۹۵
۴	سمنان	شاهرود	۱۵۰.۱۲۹	۳.۲۸۲	۱۴۰۰	۱۴۱۰
۵	سیستان و بلوچستان	زاهدان	۵۸۷.۷۳۰	۶.۸۹۰	۱۳۹۷	۱۴۱۰
۶	خراسان رضوی	سبزوار	۲۴۳.۷۰۰	۳.۷۵۸	۱۳۹۱	۱۴۰۵
۷	خوزستان	اهواز	۱.۱۸۴.۷۸۸	۲۰.۸۰۶	۱۳۹۷	۱۴۱۰
۸	فارس	فسا	۱۱۰.۸۲۵	۲.۱۱۵	۱۳۹۳	۱۴۰۵
۹	فارس	لار	۶۲.۰۴۵	۲.۱۲۴	۱۳۹۴	۱۴۰۵
۱۰	فارس	نورآباد	۵۷.۰۵۸	۱.۸۱۳	۱۳۹۹	۱۴۱۰
۱۱	کرمانشاه	اسلام آباد غرب	۹۰.۵۵۹	۱.۱۷۱	۱۳۹۹	۱۴۱۱
۱۲	کهگیلویه و بویر احمد	دهدشت	۵۷.۰۳۶	۱.۰۸۲	۱۴۰۰	۱۴۱۵
۱۳	چهارمحال و بختیاری	بروجن	۵۷.۰۷۱	۱۳۱۹	۱۴۰۱	۱۴۱۰
۱۴	قم	قم	۱.۲۰۱.۱۵۸	۱۹۲۰۱	۱۳۸۶	۱۴۰۰

اراضی احتکار شده مسکونی

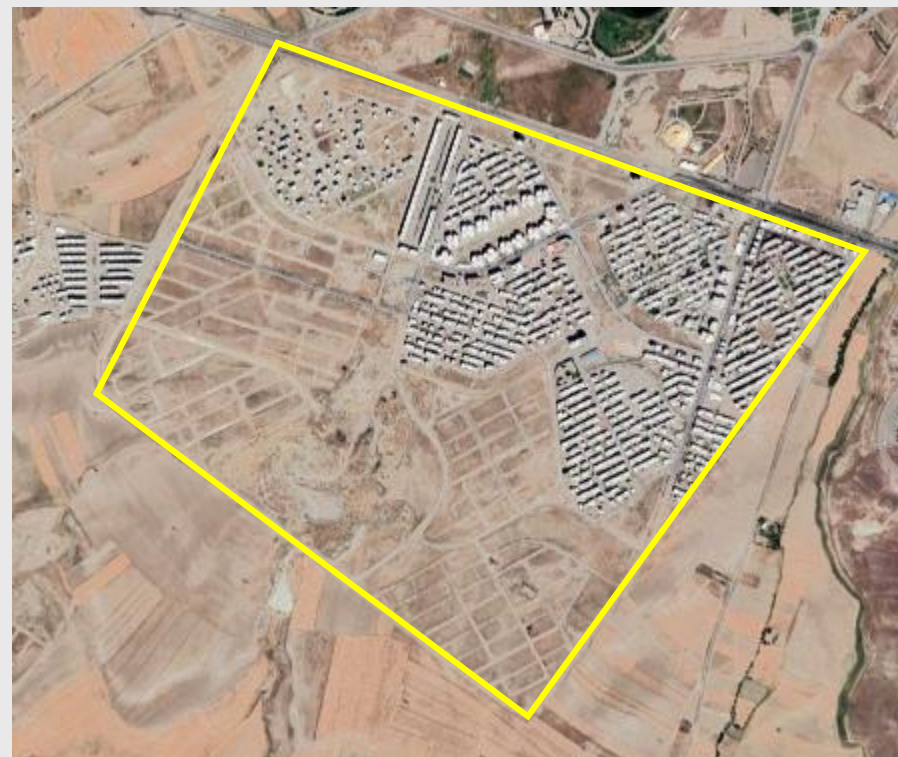
شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
اردبیل	۱،۲۰۱،۱۵۸	۵،۶۶۱	۱۳۹۱	۱۴۰۰



۲۰۲ هکتار ↑

اراضی احتکار شده مسکونی

شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
اردبیل	۵۲۹،۳۷۴	۵،۶۶۱	۱۳۹۱	۱۴۰۰



۱۹۵ هکتار

اراضی احتکار شده مسکونی

شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
اردبیل	۵۲۹،۳۷۴	۵،۶۶۱	۱۳۹۱	۱۴۰۰

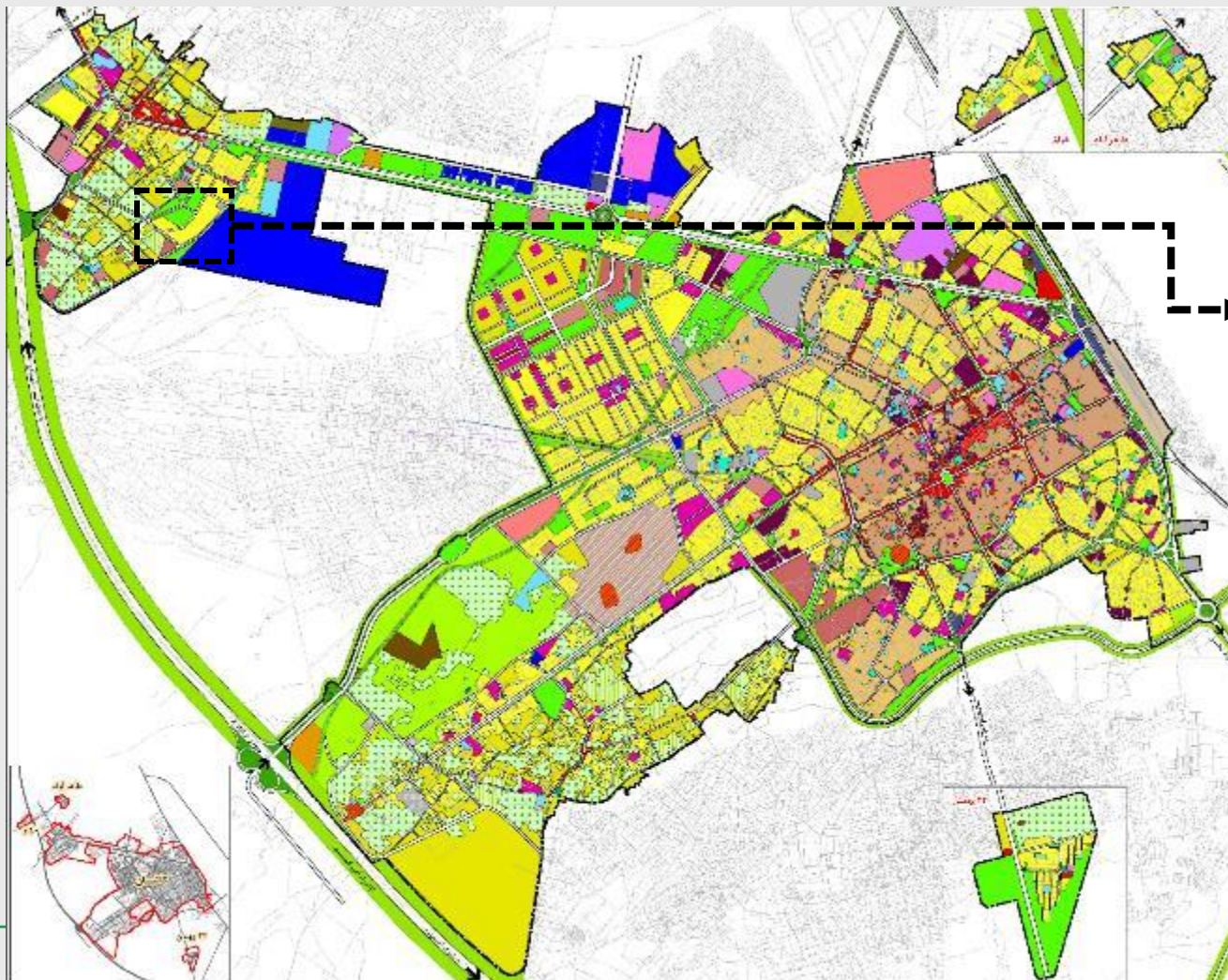


۹۰ هکتار



نمونه‌های مورد بررسی

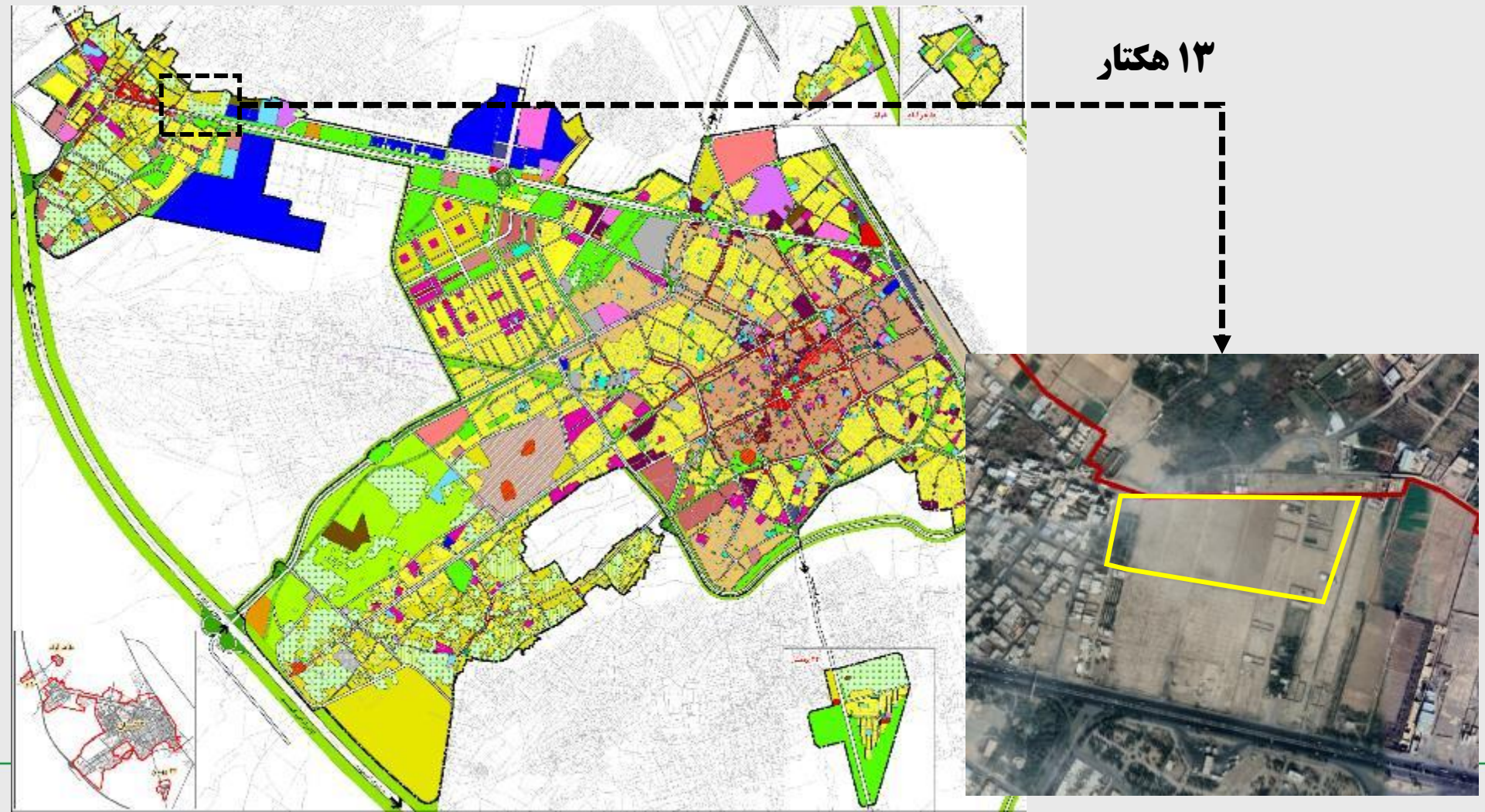
شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
کاشان	۳۰۴,۴۸۷	۶,۲۶۱	۱۳۸۸	۱۳۹۵



۴۰ هکتار

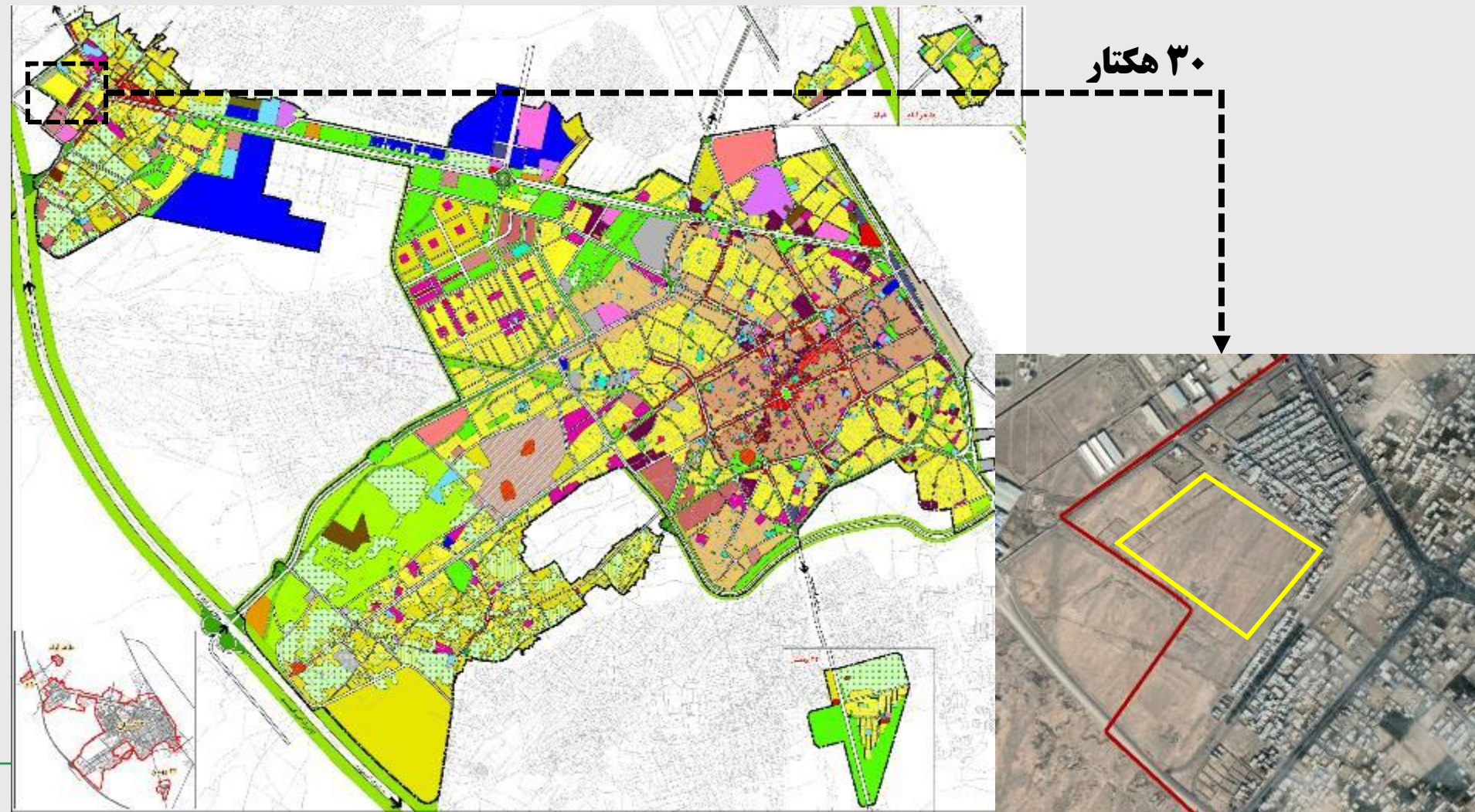
نمونه‌های مورد بررسی

شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
کاشان	۳۰۴،۴۸۷	۶،۲۶۱	۱۳۸۸	۱۳۹۵



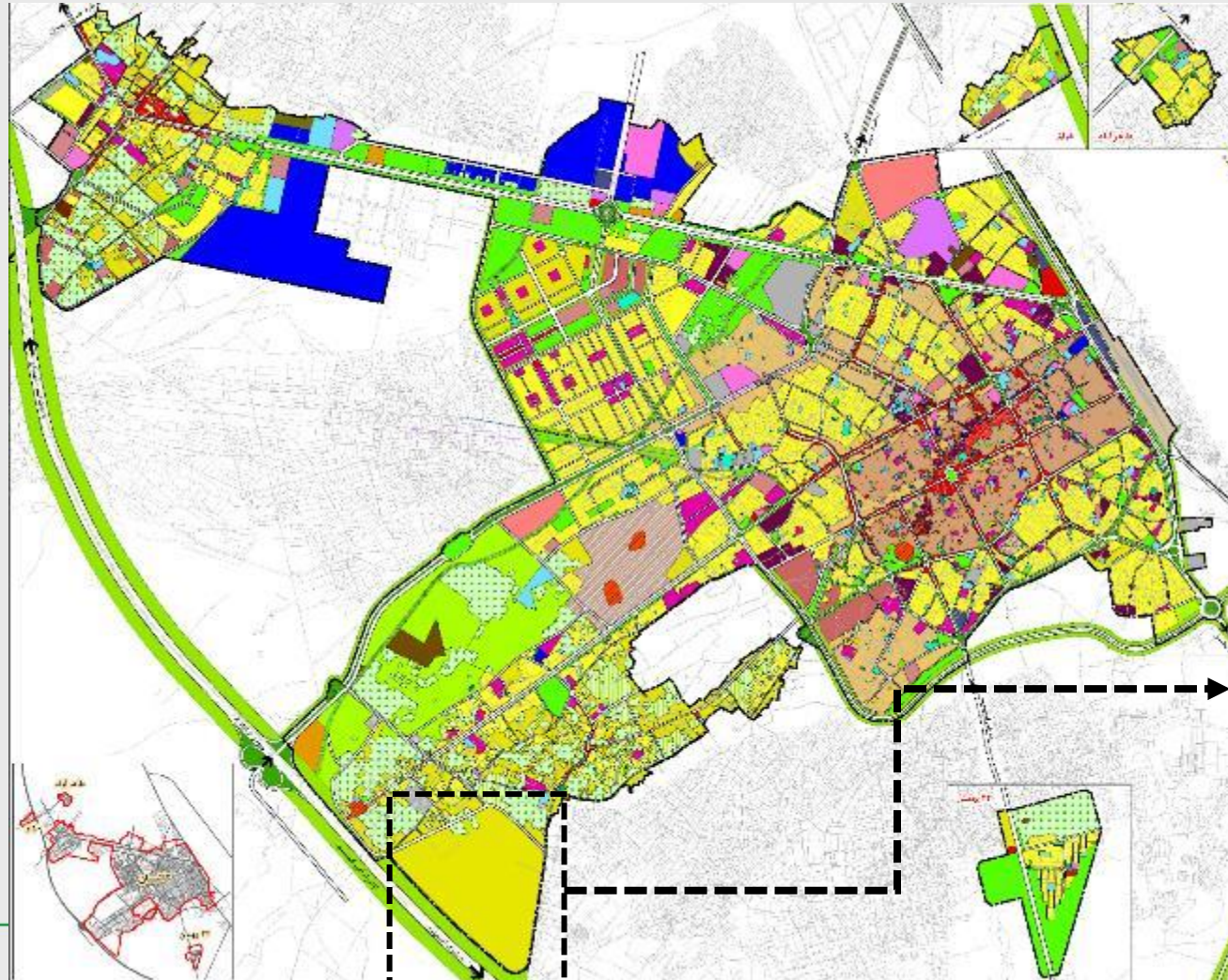
نمونه‌های مورد بررسی

شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
کاشان	۳۰۴,۴۸۷	۶,۲۶۱	۱۳۸۸	۱۳۹۵



نمونه‌های مورد بررسی

شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
کاشان	۳۰۴,۴۸۷	۶,۲۶۱	۱۳۸۸	۱۳۹۵

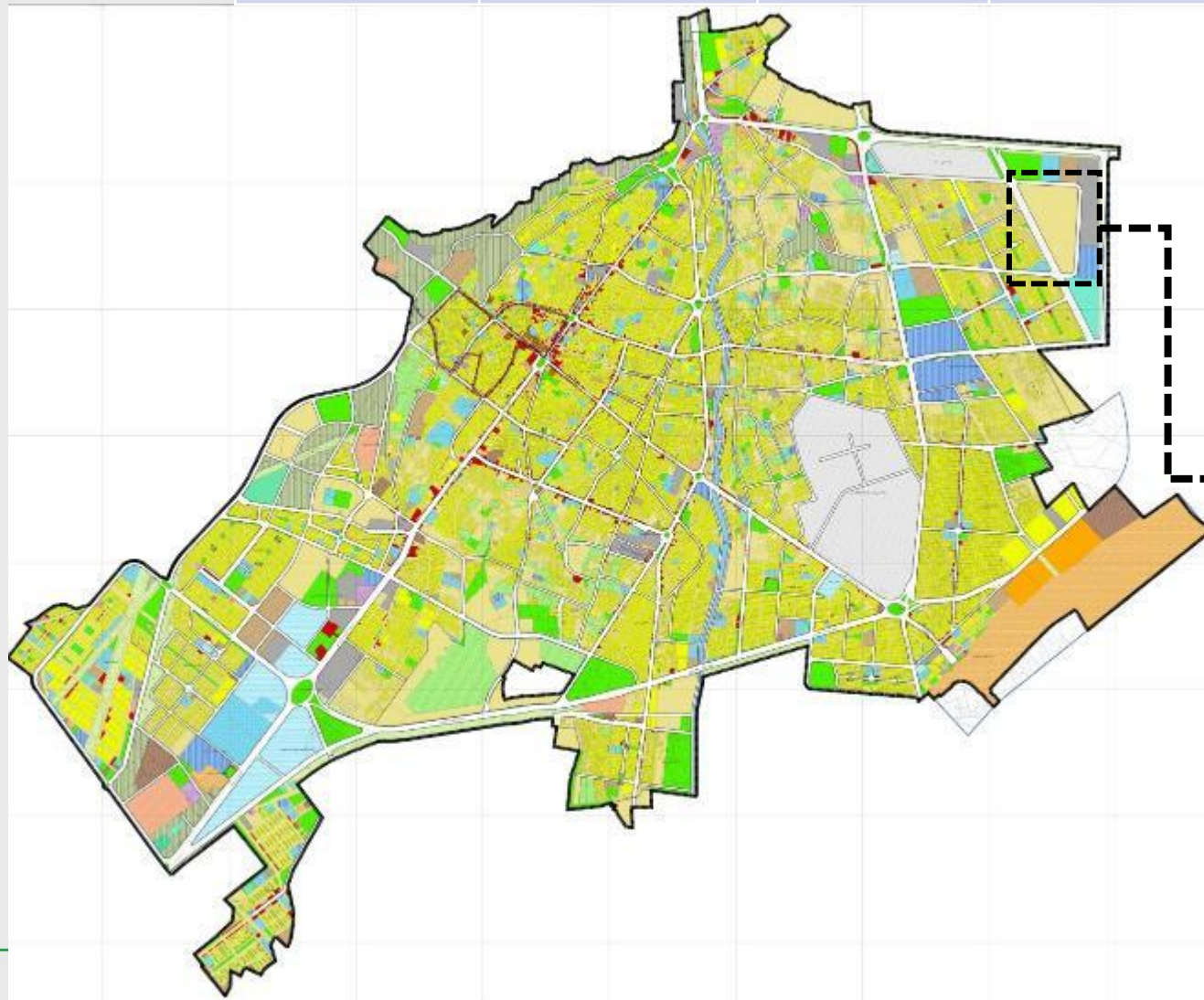


۱۲۰ هکتار



نمونه‌های مورد بررسی

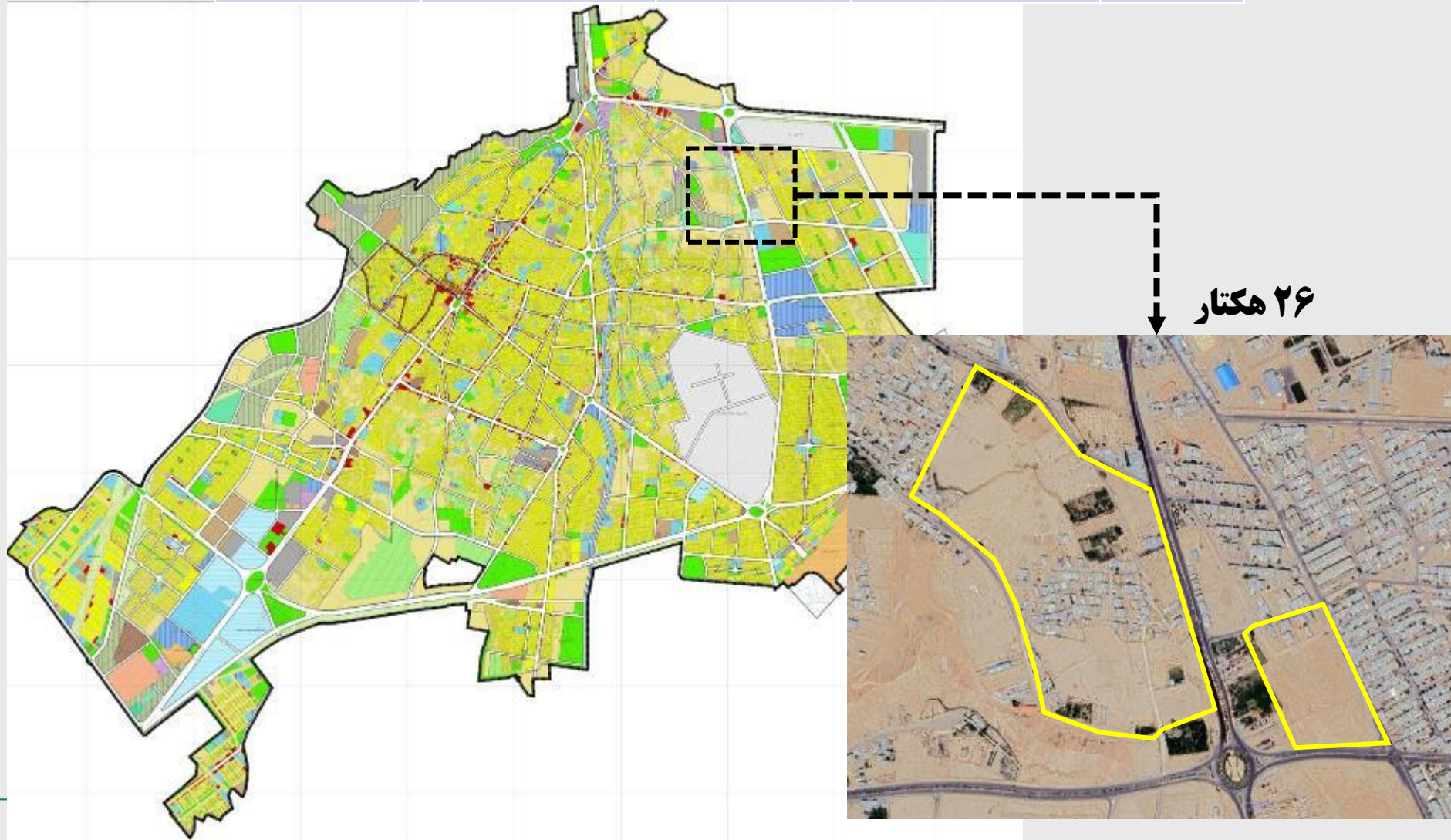
شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
شاهرود	۱۵۰،۱۲۹	۳،۲۸۲	۱۴۰۰	۱۴۱۰



۲۳ هکتار

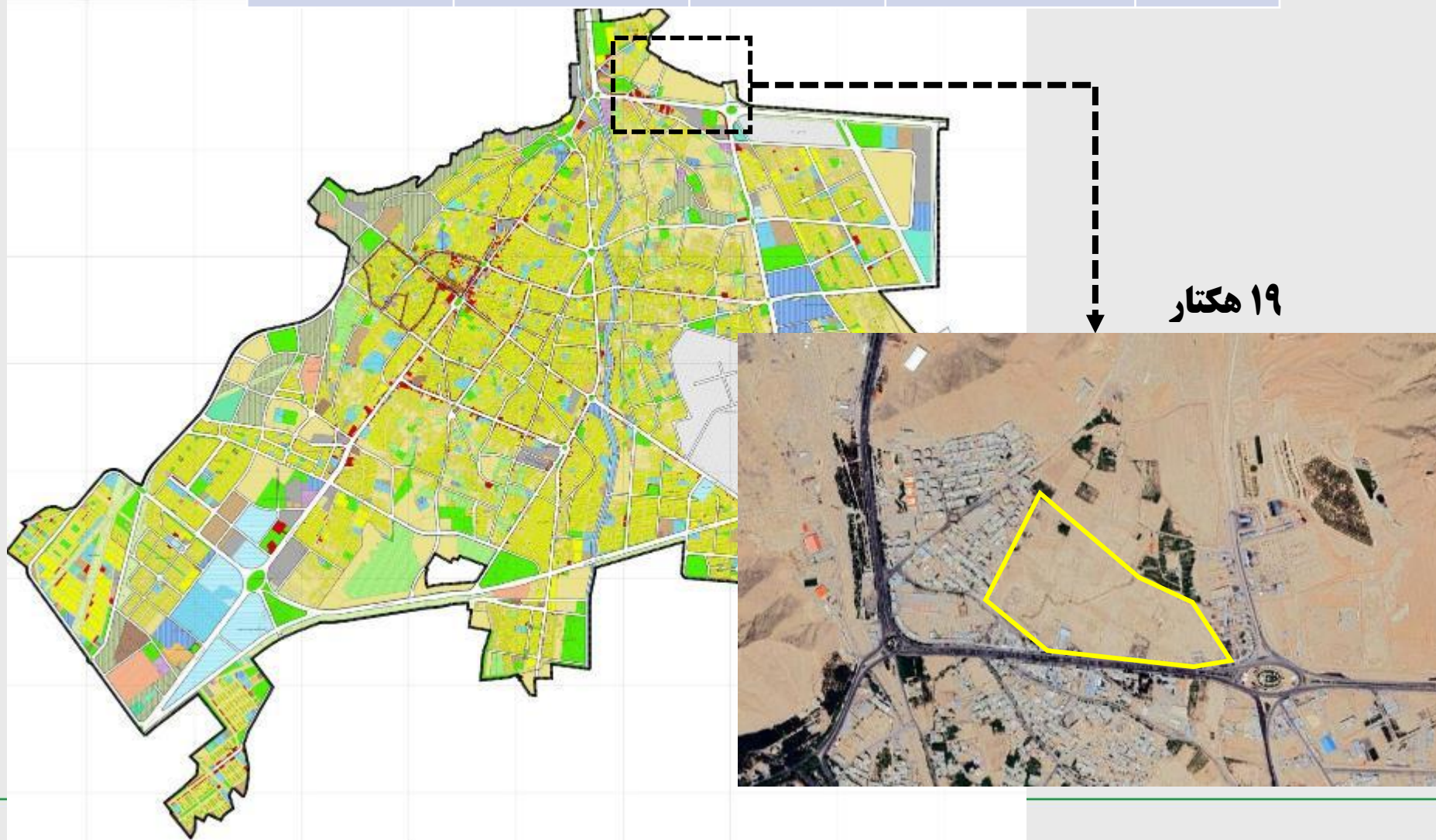
نمونه‌های مورد بررسی

شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
شاهرود	۱۵۰,۱۲۹	۳,۲۸۲	۱۴۰۰	۱۴۱۰



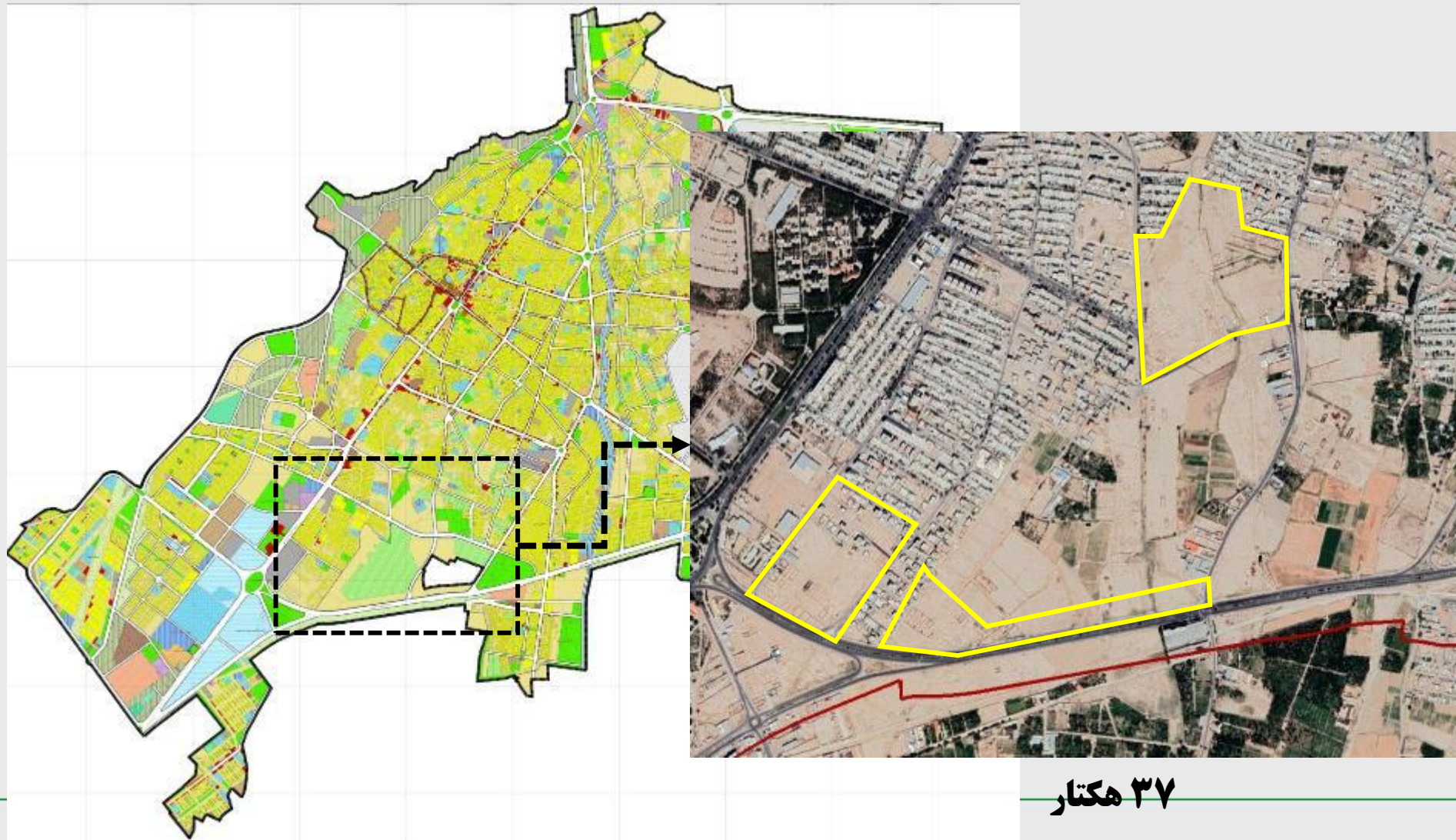
نمونه‌های مورد بررسی

شهر	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	سال تصویب طرح جامع	سال افق طرح جامع
شاهرود	۱۵۰،۱۲۹	۳،۲۸۲	۱۴۰۰	۱۴۱۰



نمونه‌های مورد بررسی

سال افق طرح جامع	سال تصویب طرح جامع	مساحت (هکتار)	جمعیت سال ۱۳۹۵	شهر
۱۴۱۰	۱۴۰۰	۳،۲۸۲	۱۵۰،۱۲۹	شاهرود



شماره: ۷۸۵/۴۲۱۲۵

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۵/۲۵

پوست:

بسم الله
در دستور
لحظه
۱۴۰۲ - ۵ - ۲۵

پست

جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی
ریس

حضرت آیت الله احمد جنتی
دبیر محترم شورای نگهبان

سلام علیکم

عطف به نامه شماره ۱۰۲/۳۷۴۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۴/۲۰ و پیرو نامه شماره ۷۸۵/۲۳۴۶۶ مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۸ در اجرای اصل نود و چهارم (۹۴) قانون اساسی و ماده (۲۰۰) قانون آیین نامه داخلی مجلس شورای اسلامی طرح دوفوریتی ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۲/۵/۲۳ مجلس جهت رفع ایرادات آن شورا بررسی و به شرح پیوست تصویب شد.

محمدباقر قالیباف

ماده ۱۳- ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

ماده ۱۵- دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی، صنعتی و تجاری در محدوده شهرها و شهرکهای بالای (۵۰،۰۰۰) نفر، که اعیان متناسب با کاربری مذکور را نداشته باشد و به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد، بر اساس آیین‌نامه‌ای که ظرف سه‌ماه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد، مشمول عوارض با نرخهای زیر می‌گردد:

۱- سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل نیم درصد (۰/۵٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،

۲- علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۰/۲٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،

۳- علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (۰/۳٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ.

ماده (۱۳) و تبصره (۲) آن به شرح زیر اصلاح و در تبصره (۳) آن عبارت «ارسال می‌کنند» جایگزین عبارت «ارسال می‌کند» می‌شود:

ماده ۱۳- ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

ماده ۱۵- دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری و تجاری در محدوده شهرکها و شهرهای بالای ۱۰۰،۰۰۰ نفر دارای تمامی شرایط زیر:

شماره: ۷۸۵/۴۲۱۲۵

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۵/۲۵

پوست:

پست

جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی
رئیس

الف- تعداد واحد مسکونی موجود در آن شهر یا شهرک به استناد مرکز آمار ایران، کمتر از ۱/۲۵ برابر تعداد خانوارهای ساکن باشد.

ب- اعیان متناسب با کاربری مطابق سطح اشغال مصوب در طرحهای جامع و

۶. ساماندهی فعالان ستادی حوزه معاملات بازار مسکن

- ساماندهی مشاورین املاک غیر مجاز و متخلف
- ایجاد بستر ثبت رایگان قرارداد اجاره بین موجر و مستاجر در سامانه ثبت معاملات

اهم تخلفات بنگاه های مشاور املاک

ردیف	موضوع تخلف	جرائم
۱-	عدم جواز کسب	ماده ۲۷ قانون نظام صنفی و ماده ۱۲ قانون تعزیرات حکومتی
۲-	ثبت قرارداد در مبیعه نامه غیر مجاز و عدم دریافت کدرهگیری	ماده ۶۱ قانون نظام صنفی و ماده ۵ تعزیرات حکومتی
۳-	گرانفروشی و دریافت حق الزحمه بیش از میزان ابلاغی	ماده ۵۷ قانون نظام صنفی و ماده ۲ قانون تعزیرات حکومتی
۴-	عدم صدور صورتحساب	ماده ۶۶ و ۶۷ قانون نظام صنفی و ماده ۸ قانون تعزیرات حکومتی
۵-	عدم نصب جواز کسب در رویت مشتریان	ماده ۶۵ قانون نظام صنفی و ماده ۱۲ تعزیرات حکومتی
۶-	عدم رعایت سقف افزایش اجاره اعلامی	ماده ۱۷ قانون نظام صنفی و ماده ۹ قانون تعزیرات حکومتی
۷-	کتمان درآمد مالیاتی	ماده ۱۸۱ قانون مالیات های مستقیم
۸-	اخلال در بازار املاک و زمین	اقدامات اطلاعاتی و حکم دادستان

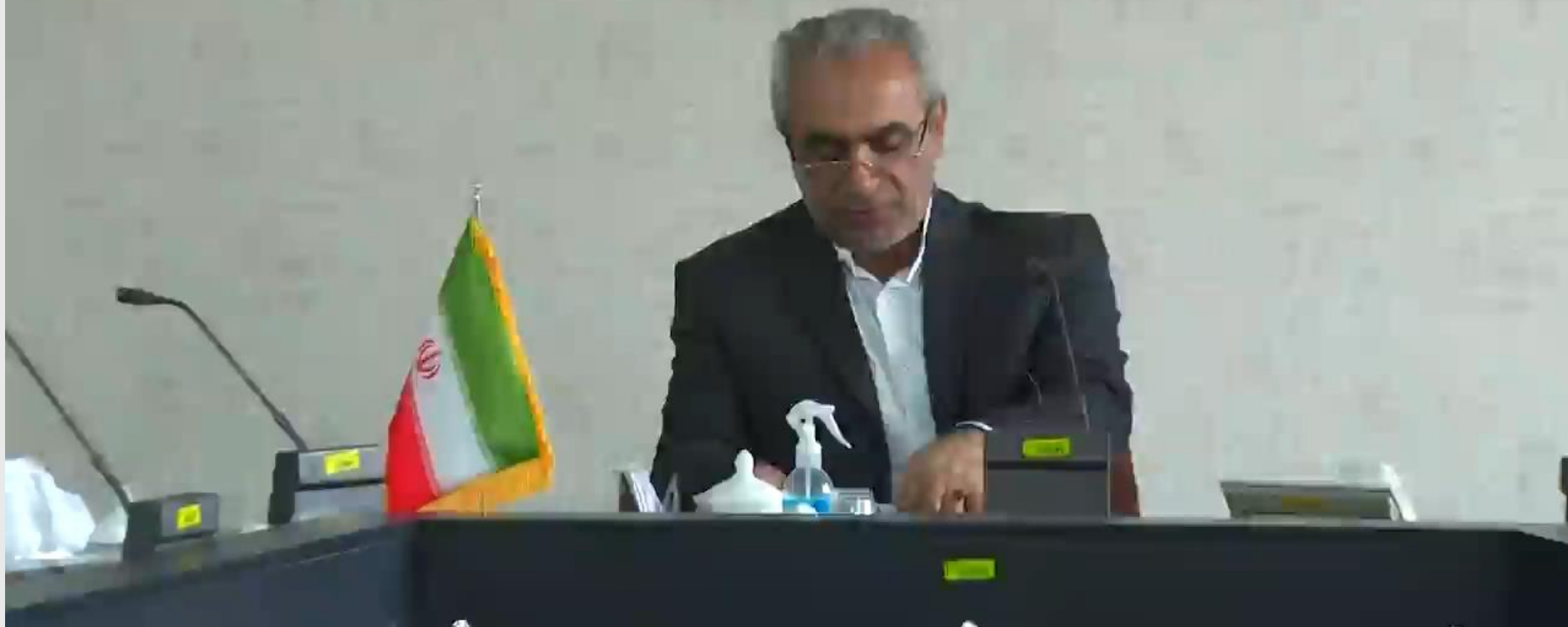
۳. تشکیل دبیرخانه کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات استانها

ردیف	اقدامات صورت گرفته	دستگاه های همکار
۱-	تشکیل دبیرخانه کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات استانها و برگزاری ۴ جلسه	وزارتخانه های صمت، دادگستری (سازمان تعزیرات حکومتی)، اطلاعات، اقتصاد (هیات مقررات زدایی و تسهیل مجوزهای کسب و کارها)، سازمان اطلاعات سپاه، فراجا و سازمان امور مالیاتی، اتاق اصناف، بسیج اصناف
۲-	تدوین دستورالعمل کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات استانها و اجرای طرح در مراکز استانها در هفته جاری	وزارتخانه های صمت، دادگستری (سازمان تعزیرات حکومتی)، اطلاعات، اقتصاد (هیات مقررات زدایی و تسهیل مجوزهای کسب و کارها)، سازمان اطلاعات سپاه، فراجا و سازمان امور مالیاتی، اتاق اصناف، بسیج اصناف
۳-	اجرای مرحله نخست طرح ساماندهی بنگاه های مشاور املاک در شهر زنجان و شهرهای جدید پردیس، پرند و هشتگرد	سازمان تعزیرات حکومتی، بسیج اصناف، اتاق اصناف، پلیس فراجا،
۴-	اجرای مرحله نخست طرح شناسایی میدانی خانه های خالی در شهر تهران و شهرهای جدید پردیس، پرند و هشتگرد	شهرداری تهران، دستگاه های خدمات رسان، شرکت شهرهای جدید
۵-	هماهنگی با بسیج اصناف جهت بهره گیری از ظرفیت ۸۰ هزار نیروی بسیج اصناف در سراسر کشور	بسیج اصناف
۶-	هماهنگی با وزارت صمت جهت دسترسی به سامانه سیمپا و فعالسازی بخش مسکن سامانه ۱۲۴	وزارت صمت (مرکز اصناف، سازمان حمایت از مصرف کننده)
۷-	هماهنگی با هیات عالی مقررات زدایی و تسهیل مجوز کسب و کارها	وزارت اقتصاد و امور دارایی (مرکز بهبود کسب و کار وزارت امور اقتصادی و دارایی)

۳. تشکیل دبیرخانه کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات استانها

ردیف	اقدامات صورت گرفته	دستگاه های همکار
۱-	برگزاری جلسات با دستگاه امنیتی جهت شناسایی و برخورد با اخلاگران حوزه مسکن و ارسال لیست اخلاگران شهر جدید پردیس به دستگاههای اطلاعاتی	وزارت اطلاعات سازمان اطلاعات سپاه
۲-	اصلاح و تدوین مقررات اعطای مجوز از طریق هیات مقررات زدایی	وزارت اقتصاد و امور دارایی (مرکز بهبود کسب و کار وزارت امور اقتصادی و دارایی)
۳-	تدوین دستورالعمل کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات استانها و اجرای طرح در مراکز استانها در هفته جاری	وزارتخانه های صمت، دادگستری (سازمان تعزیرات حکومتی)، اطلاعات، اقتصاد (هیات مقررات زدایی و تسهیل مجوزهای کسب و کارها)، سازمان اطلاعات سپاه، فراجا و سازمان امور مالیاتی، اتاق اصناف، بسیج اصناف
۴-	اجرای مرحله دوم گشت های مشترک ساماندهی بنگاه های مشاور املاک	با اولویت مراکز استانها از ابتدای هفته جاری

فرمانداری ما و جلاله



عملکرد بازرسی‌های انجام شده از مشاورین املاک در سطح استان‌ها

ردیف	نام استان	تعداد مشاورین املاک فعال در استان	تعداد بازرسی‌های انجام شده از مشاورین املاک	تعداد مشاورین املاک پلمپ شده	میزان جرایم تعزیراتی اخذ شده (میلیون تومان)	درصد تعداد پلمپ به تعداد بازرسی‌ها
مجموع						
		۱۶۴,۳۱۶	۶۹,۳۹۳	۴,۱۱۳	۱۴۰,۵۹۲	۶,۵%
۱	اردبیل	2,816	350	55	500	16%
۲	چهار محال و بختیاری	1,294	50	7	0	14%
۳	خراسان رضوی	14,297	5,246	597	3,732	11%
۴	سیستان و بلوچستان	1,109	158	16	0	10%
۵	یزد	1,811	1,600	152	1,000	10%
۶	آذربایجان شرقی	9,863	2,327	202	269	9%
۷	خوزستان	6,182	2,000	157	600	8%
۸	اصفهان	9,182	7,000	500	500	7%
۹	کردستان	3,386	545	37	250	7%
۱۰	کرمانشاه	3,286	1,700	114	979	7%

عملکرد بازرسی‌های انجام شده از مشاورین املاک در سطح استان‌ها

ردیف	نام استان	تعداد مشاورین املاک فعال در استان	تعداد بازرسی‌های انجام شده از مشاورین املاک	تعداد مشاورین املاک پلمپ شده	میزان جرایم تعزیراتی اخذ شده (میلیون تومان)	درصد تعداد پلمپ به تعداد بازرسی‌ها
۱۱	گلستان	3,055	2,050	136	1,748	7%
۱۲	آذربایجان غربی	6,418	3,150	189	2,200	6%
۱۳	فارس	8,430	3,500	207	15,400	6%
۱۴	تهران	24,622	14,500	850	85,000	6%
۱۵	کهگیلویه و بویر احمد	1,084	411	23	6	6%
۱۶	کرمان	2,587	580	30	440	5%
۱۷	قزوین	۳,۲۰۰	۵۷۳	۱۵۲	۳,۵۹۵	5%
۱۸	لرستان	2,579	1,100	54	485	5%
۱۹	خراسان شمالی	1,374	280	13	147	5%
۲۰	مازندران	20,062	3,473	151	6,294	4%

عملکرد بازرسی‌های انجام شده از مشاورین املاک در سطح استان‌ها

ردیف	نام استان	تعداد مشاورین املاک فعال در استان	تعداد بازرسی‌های انجام شده از مشاورین املاک	تعداد مشاورین املاک پلمپ شده	میزان جرایم تعزیراتی اخذ شده (میلیون تومان)	درصد تعداد پلمپ به تعداد بازرسی‌ها
۲۱	خراسان جنوبی	778	160	7	221	4%
۲۲	سمنان	1,369	879	37	48	4%
۲۳	البرز	10,108	7,810	298	0	4%
۲۴	زنجان	1,515	870	33	0	4%
۲۵	بوشهر	1,944	750	27	1,779	4%
۲۶	همدان	2,768	985	28	985	3%
۲۷	مرکزی	2,662	750	20	630	3%
۲۸	هرمزگان	1,198	992	26	1,850	3%
۲۹	قم	2,158	902	51	10,000	2%
۳۰	ایلام	900	650	10	50	2%
۳۱	گیلان	13,486	3,682	50	326	1%

ایجاد بستر ثبت رایگان قرارداد اجاره بین موجر و مستاجر در سامانه ثبت معاملات

سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور
وزارت راه و شهرسازی جمهوری اسلامی ایران



- **سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور** در راستای اجرای ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن تهیه شده است.
- در راستای رصد و نظارت بر بازار مسکن، ثبت کلیه معاملات املاک و مستغلات اعم از خرید، فروش، پیش خرید، پیش فروش، رهن و اجاره مسکن برای متعاملین در بنگاه‌های مشاوران املاک توسط بنگاه‌ها و برای سایر متعاملین خارج از بنگاه‌های مشاوران املاک توسط خود متعاملین، در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و ثبت قرارداد، أخذ شناسه (کد) رهگیری بدون أخذ هزینه الزامی است.

در اولین گام شروع به کار این سامانه، امکان ثبت و استعلام قراردادهای ثبت شده برای قرارداد اجاره‌ی مسکن در حالت یک به یک (یک مالک شش دانگ به یک مستأجر)، به صورت برخط فراهم شده است و مؤجر (صاحب ملک) و مستأجر می‌توانند قرارداد اجاره‌ی واحد مسکونی مورد معامله‌ی خود را در این سامانه ثبت و کد رهگیری و نسخه‌ی الکترونیکی آن را دریافت کنند.

فاز اول سامانه
ثبت قرارداد اجاره به صورت یک به یک





صدور کد رهگیری



سازمان معاملات املاک و مستغلات کشور
وزارت راه و شهرسازی جمهوری اسلامی ایران (نسخه آزمایشی استان یزد)

کد رهگیری: ۱۳۳۱۳۶۲۷۲۳۴۲۰
برای استعلام قرارداد اسکن کنید.



کد رهگیری: ۱۳۳۱۳۶۲۷۲۳۴۲۰
تاریخ انعقاد: ۶ اردیبهشت ۱۴۰۲ - ساعت ۱۹:۰۷:۴۱
تاریخ چاپ قرارداد: ۷ اردیبهشت ۱۴۰۲ - ساعت ۱۶:۵۳:۲۳

امضاهای ذیل قرارداد

این قرارداد توسط عقیل مختاری به عنوان موجر با کد ملی ۹ [REDACTED] و شماره تماس ۹۹ [REDACTED] در تاریخ ۷ اردیبهشت ۱۴۰۲ ۱۴:۵۴:۳۸ امضا گردید.

این قرارداد توسط مجتبی سعادت نگو به عنوان مستاجر با کد ملی ۰ [REDACTED] و شماره تماس ۰۹۱ [REDACTED] در تاریخ ۷ اردیبهشت ۱۴۰۲ ۱۴:۴۱:۲۶ امضا گردید.

این قرارداد توسط علیرضا سلیمان زاده به عنوان شاهد موجر با کد ملی ۲ [REDACTED] و شماره تماس ۰۹۲ [REDACTED] در تاریخ ۷ اردیبهشت ۱۴۰۲ ۱۷:۳۹:۱۳ امضا گردید.

این قرارداد توسط جواد عبوسی به عنوان شاهد مستاجر با کد ملی ۱۶ [REDACTED] و شماره تماس ۰۹ [REDACTED] در تاریخ ۷ اردیبهشت ۱۴۰۲ ۱۷:۵۲:۱۰ امضا گردید.



چالش ۱: گرانی مسکن و بالا بودن نرخ اجاره مسکن



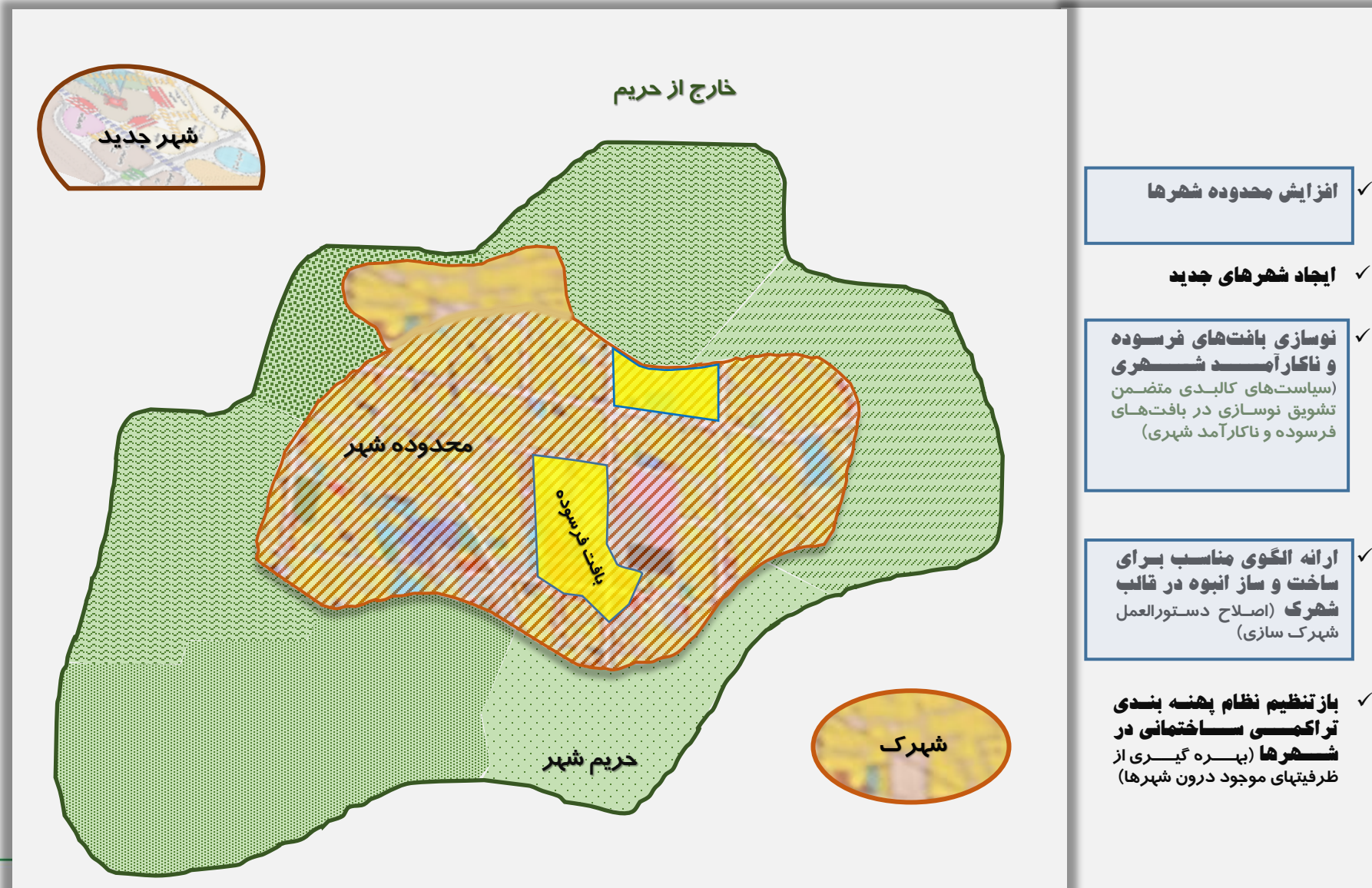
عامل ۱: اختلال در عرضه زمین و ملک و بالا بودن تقاضای سوداگران



راهبرد ۲: ساخت مسکن با تنظیم گری دولت و واگذاری زمین در محدوده قانونی شهر و روستا و در صورت فقدان زمین در محدوده قانونی شهر و روستا، عرضه برنامه ریزی شده زمین جدید به صورت شهرک سازی، شهر جدید و توسعه افقی با اولویت روستاها و شهرهای کوچک و متوسط با اولویت حفاظت از ارضی مرغوب کشاورزی جهت ساخت مسکن



انواع روشهای پاسخ به نیاز افزایش جمعیت پذیری و تولید مسکن



**تراکم بسیار زیاد جمعیتی در کلان شهرها
در شهر تهران فقط در سال ۹۰ بیش از ۱۸ میلیون
متر مربع، تراکم فروخته شده**

**جلوگیری از فروش تراکم مازاد ساختمانی در شهرها
بازتنظیم زمین در بافتهای فرسوده**

ایجاد شهرهای جدید و شهرک‌های جدید

**عرضه برنامه ریزی شده زمین در محدوده شهرهای
فاقد زمین کافی قابل واگذاری در محدوده قانونی
شهرها و روستاها با اولویت روستاها، شهرهای کوچک
و متوسط و شهرهای جدید با در نظر گرفتن حفاظت از
اراضی کشاورزی مرغوب**

توسعه عمودی

توسعه منفصل

توسعه افقی

**شیوه‌های
توسعه زمین
شهری**

سه ویژگی مهم شهرها
و شهرک‌های جدید در
تامین مسکن قابل
استطاعات

(ارزان قیمت و با کیفیت)

بکر بودن فضا از
حیث اینکه میتوان
طرح ریزی شهری را
پیش از شهرنشینی
انجام داد

وجود زمین کافی
برای در نظر گرفتن
سرانه‌های مختلف
زندگی (فضای سبز،
آموزشی و...)

ارزانی زمین جهت
تامین مسکن
بزرگتر و ارزان‌تر
نسبت به مادر شهر

چالش ۱: گرانی مسکن و بالا بودن نرخ اجاره مسکن



عامل ۱: اختلال در عرضه زمین و ملک و بالا بودن تقاضای سوداگرانه



راهبرد ۲: عرضه مسکن و زمین‌های جدید به صورت شهرک‌سازی، شهر جدید و توسعه افقی با اولویت روستاها و شهرهای کوچک و متوسط جهت ساخت مسکن




۱. توسعه افقی محدوده شهرها و روستاهای فاقد زمین کافی قابل واگذاری در محدوده قانونی شهر با اولویت روستاها، شهرهای کوچک و متوسط جهت فراهم‌سازی امکان ساخت واحد مسکونی با در نظر گرفتن حفاظت از اراضی کشاورزی مرغوب و جلوگیری از فروش تراکم‌مآزاد ساختمانی در شهرها با اصلاح طرح‌های جامع و تفصیلی شهری در راستای اجرای بند یک سیاست‌های کلی نظام در امور مسکن




۲. واگذاری اراضی موجود در محدوده و حریم شهرها از وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های اجرایی به وزارت راه و شهرسازی با اجرای ماده ۱۰ قانون زمین شهری و ماده ۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن



راهبرد ۲: عرضه مسکن و زمین‌های جدید به صورت شهرک‌سازی، شهر جدید و توسعه افقی با اولویت روستاها و شهرهای کوچک و متوسط جهت ساخت مسکن 

۳. مولدسازی و واگذاری اراضی دولتی محدوده و حریم شهرها به واجدین شرایط در بستر فرایندهای شفاف با رعایت سیاست‌های آمایش سرزمین و اولویت زوجین خانه اولی، خانواده‌های دارای سه فرزند به بالا و اولویت‌دهی در انتخاب گروهی واگذاری زمین جهت اسکان اقوام و دوستان خانوادگی در فواصل نزدیک جغرافیایی در راستای اجرای بند یک سیاست‌های کلی نظام در امور مسکن

۴. تأمین هزینه‌های خدمات زیربنایی توسعه شهری از متقاضیان استفاده از اراضی و تأمین هزینه‌های خدمات روبنایی با تهاتر اراضی تجاری با بخش خصوصی 

۵. تلاش در جهت عرضه مسکن با زمینه سازی دولت و مدیریت ساخت مردمی و تدریجی



عرضه سبد متنوع و فراهم شدن امکان انتخاب مردمی

خانه مولد

تلفیقی از معیشت و سکونت با
تولیدات پیشرفته صنعتی خرد و
خانگی در نقاط مناسب آمایش
سرزمین از جمله روستاها و مکران و
...

یک طبقه حیاط دار

خانه همچنان خوابگاه است اما با
سرعت بالاتر قیمت مناسب و ارزش
افزوده و رضایت اجتماعی بیشتری
عرضه می شود.

آپارتمان سازی

در نقاطی که اجبار داریم

آپارتمان سازی در توسعه متصل (به جز تهران)

شهرک های مسکونی در توسعه منفصل

مجتمع های مولد زیستی معیشتی در توسعه منفصل

تهاتر زمین با نسبت متوسط یک به سه بوسیله افزایش زمین قابل عرضه در شهرک های منفصل و کاهش مشکل تراکم و ریزدانی بافت فرسوده

شهرک های مسکونی در توسعه متصل

مجتمع های مولد زیستی معیشتی عمدتا در توسعه منفصل
(معمولا در فاصله کمتر از ۱۰ کیلومتر از محدوده شهر گزینه های مناسب وجود دارد.)

مجتمع های مولد زیستی معیشتی ترجیحا در توسعه متصل و در صورت وجود مانع توسعه منفصل

شهرهای مولد زیستی معیشتی با مشوق های مهاجرتی

کلان شهرها و شهرهای بزرگ

بافت های فرسوده

شهرهای کوچک و متوسط

روستاها

نقاط مستعد آمایش سرزمین

سبده طرح های نهضت ملی مسکن

اقدامات اجرایی در حوزه عامل ۱ و راهبرد ۲ در دولت سیزدهم

عامل ۱: اختلال در عرضه زمین و ملک و بالا بودن تقاضای سوداگرانه
راهبرد ۲: عرضه حداکثری زمین‌های جدید به صورت شهرک سازی، شهر جدید و توسعه افقی با اولویت روستاها و شهرهای کوچک و متوسط



شروع عملیات اجرایی و پیشرفت پروژه ها منتهی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵

تعداد واحد	شیوه ساخت
۳۵۶،۱۴۵	واگذاری انفرادی و گروهی زمین به صورت اجاره ۹۹ ساله
۴۵۵،۷۶۲	واحدهای حمایتی تعریف شده موثر به صورت انبوه سازی روی اراضی اجاره ۹۹ ساله
۱۱۵،۸۰۰	نیروهای مسلح واحدهای در حال ساخت
۱۴۷،۹۰۲	بافت های فرسوده شهری واحدهای در حال ساخت
۱۲۹،۲۷۱	خود مالکین شهری قرارداد منعقد شده
۳۱۴،۴۷۲	مسکن روستایی
۱،۵۱۹،۳۵۲	جمع کل



جمع کل واگذاری انفرادی و گروهی و جوانی جمعیت منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۰۵

جمع کل واگذاری منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۰۵	جمع کل واگذاری منتهی به ۱۴۰۲/۰۵/۰۷	تعداد واگذاری واحد زمین در طرح جوانی جمعیت		تعداد واگذاری واحد زمین در طرح نهضت ملی	
		گروهی	انفرادی	گروهی	انفرادی
۳۵۶،۱۴۵	۳۲۴،۸۵۷	۸۳۷۰	۱۴۸۶۸	۲۰۲۹۰۶	۹۳۹۰۳

جمع کل واگذاری انفرادی و گروهی و جوانی جمعیت منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۰۵

ردیف	استان	تعداد واگذاری واحد زمین در طرح نهضت ملی		تعداد واگذاری واحد زمین در طرح جوانی جمعیت	
		انفرادی	گروهی	انفرادی	گروهی
۱	هرمزگان	۱۷۴۰۰	۱۲۵۰۰	۱۲۸۵	۸۱۵
۲	اصفهان	۸۸۸۶	۱۸۰۲۶	۶۹۹	۵۰۰
۳	خراسان جنوبی	۱۷۸۳۳	۶۵۷۸	۲۰۰۰	۰
۴	خراسان رضوی	۱۰۶۳۸	۱۳۶۱۱	۱۴۵۲	۳۲
۵	آذربایجان غربی	۲۳۲۸	۱۹۹۵۳	۲۰۵	۲۱۷
۶	قزوین	۷	۲۲۲۹۹	۶۲	۳۰
۷	کردستان	۰	۲۰۳۵۶	۳۰	۱۶۰
۸	زنجان	۰	۱۹۹۲۱	۳	۴۰۰
۹	فارس	۳۷۷۵	۱۳۵۳۶	۶۳۰	۵۸
۱۰	یزد	۹۵۶۹	۴۱۷۲	۳۰۹۹	۰
	قم	۸۹۴۲	۵۷۰۰	۱۳۰	۹
۱۱					

جمع کل واگذاری منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۰۵

جمع کل واگذاری انفرادی و گروهی و جوانی جمعیت منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۰۵

جمع کل واگذاری منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۰۵	تعداد واگذاری واحد زمین در طرح جوانی جمعیت		تعداد واگذاری واحد زمین در طرح نهضت ملی		استان	ردیف
	گروهی	انفرادی	گروهی	انفرادی		
۱۱۱۵۴	۷۹	۹۸	۹۸۴۱	۱۱۳۶	مرکزی	۱۲
۱۰۵۰۶	۰	۵۱۰	۹۲۰۴	۷۹۲	کرمان	۱۳
۹۹۴۳	۰	۶۹۵	۸۲۶۶	۹۸۲	خوزستان	۱۴
۹۴۳۷	۰	۳۳۰	۸۰۹۵	۱۰۱۲	لارستان	۱۵
۹۳۸۲	۰	۱۷۲۴	۴۲۷۰	۳۳۸۸	خراسان شمالی	۱۶
۸۹۰۷	۴۷	۱۱۱	۸۴۹۱	۲۵۸	آذربایجان شرقی	۱۷
۷۴۹۰	۰	۳۱۸	۴۲۱۷	۲۹۵۵	کرمان جنوب	۱۸
۶۸۴۱	۲۶۵	۱	۶۵۷۵	۰	البرز	۱۹
۶۷۶۳	۱۲۴	۰	۶۶۳۹	۰	مازندران	۲۰
۵۹۷۱	۰	۱۳۲	۲۳۶۷	۳۴۷۲	سیستان و بلوچستان	۲۱
۵۳۸۳	۲۳۵۸	۱۳	۳۰۱۲	۰	کرمانشاه	۲۲
۴۳۷۱	۲۴۰۰	۰	۱۹۷۱	۰	تهران	۲۳



جمع کل واگذاری انفرادی و گروهی و جوانی جمعیت منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۰۵

جمع کل واگذاری منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۰۵	تعداد واگذاری واحد زمین در طرح جوانی جمعیت		تعداد واگذاری واحد زمین در طرح نهضت ملی		استان	ردیف
	گروهی	انفرادی	گروهی	انفرادی		
۴۰۱۴	۰	۱۰۹۴	۸۸۶	۲۰۳۴	بوشهر	۲۴
۳۴۸۹	۰	۱۴۱	۱۹۰۲	۱۴۴۶	ایرانشهر	۲۵
۳۳۸۳	۰	۲۶۰	۲۸۴۵	۲۷۸	همدان	۲۶
۳۳۳۸	۲۶۴	۸۷	۲۵۴۷	۴۴۰	کهگیلویه و بویراحمد	۲۷
۳۲۰۰	۰	۱۱۰	۳۰۸۴	۶	چهارمحال و بختیاری	۲۸
۱۸۶۶	۴۶۸	۲۱	۷۲۷	۶۵۰	گلستان	۲۹
۱۲۹۶	۰	۱۵۸	۱۸۸	۹۵۰	ایلام	۳۰
۱۲۶۲	۱۵۰	۰	۱۱۱۲	۰	گیلان	۳۱
۱۱۹۵	۰	۱۳۶	۹۲۴	۱۳۵	سمنان	۳۲
۱۰۱۷	۰	۳۵۵	۴۹۰	۱۷۲	اردبیل	۳۳
۷۲۰	۰	۱۹۸	۱۹۳	۳۲۹	شاهرود	۳۴
۳۰۴	۰	۱۷۳	۱۳۱	۰	لرستان	۳۵

عملکرد نیروهای مسلح در نهضت ملی مسکن

۱۴۰۲/۰۶/۰۵	۱۴۰۲/۰۵/۰۷	شرح
۲۰۵،۰۸۶	۲۰۵،۰۸۶	ظرفیت واحدپذیری اراضی تامین شده
۱۱۵،۸۰۰	۱۲۵،۳۲۷	در مرحله فونداسیون
۴۶،۶۰۶	۴۲،۶۸۸	در مرحله اسکلت و سقف
۱۹،۳۴۸	۱۲،۹۶۵	در مرحله سفتکاری
۵،۸۵۶	۱۲،۰۷۲	در مرحله کارهای پایانی
۱۷،۴۷۶	۱۵،۵۰۵	تحویل شده

گزارش عملکرد نوسازی بافت های فرسوده شهری



بافت فرسوده

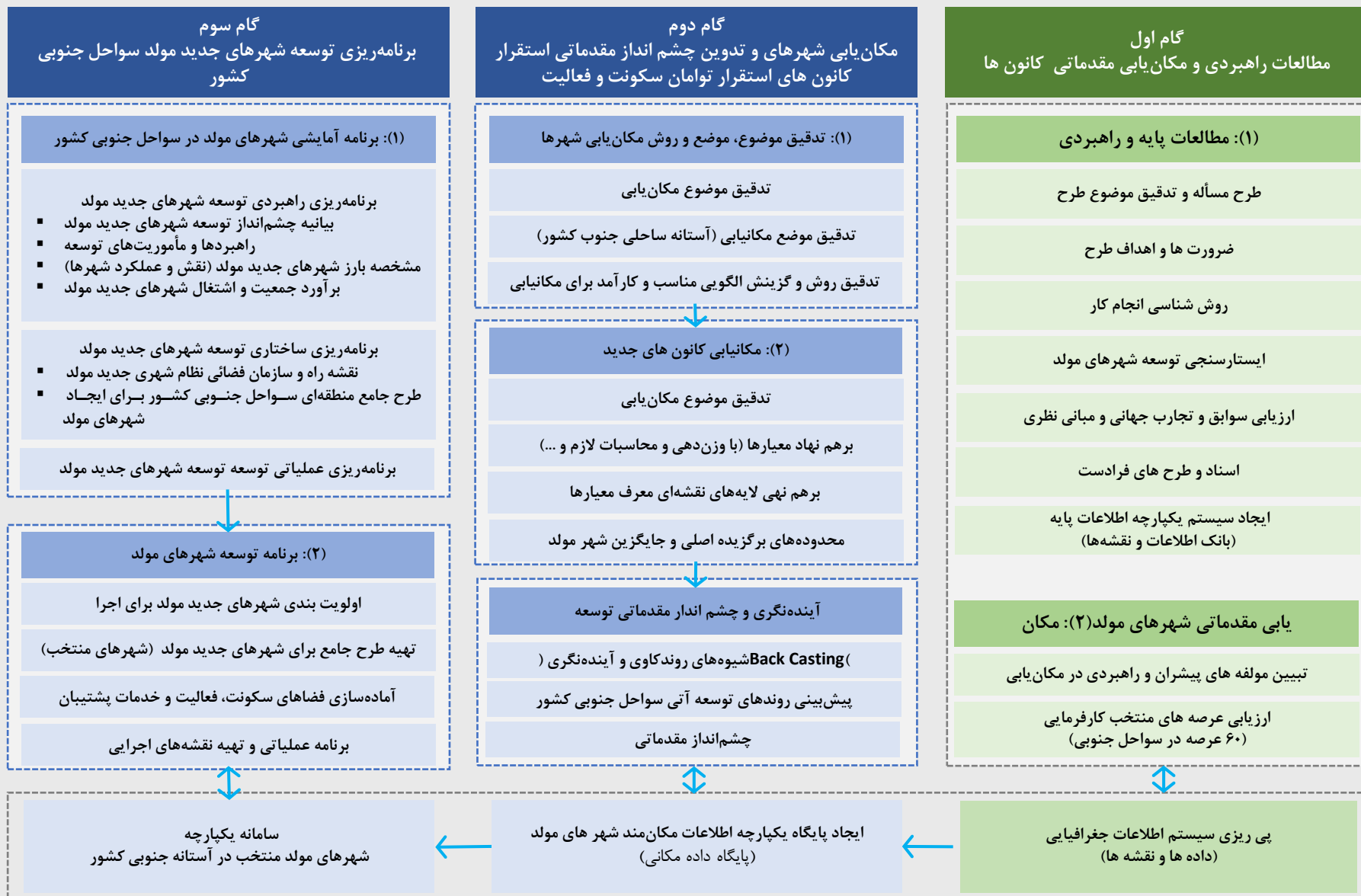
گزارش عملکرد پروژه ها (شروع عملیات اجرایی)

تعداد واحدهای معرفی شده به بانک جهت دریافت تسهیلات			تعداد واحدهای در حال نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری		استان	ردیف
تسهیلات نهضت ملی	تعداد واحد منعقد شده از تسهیلات اشتغالزایی	تعداد واحد معرفی شده به بانک تسهیلات اشتغال زایی	تعداد واحد	تعداد پروانه		
۲۲,۱۳۴	۲۳,۷۱۳	۴۹,۵۳۹	۱۴۷,۹۰۲	۴۰,۶۹۱	جمع کل (نوسازی در حال ساخت، تسهیلات و تسهیلات نهضت ملی)	
۱,۶۷۱	۴,۸۲۱	۹,۸۲۶	۳۶,۷۷۱	۵,۶۸۹	تهران	۱
۱۷۱	۱,۴۷۷	۱,۲۸۹	۲۱,۹۷۹	۴,۵۴۴	خراسان رضوی	۲
۴۱۴	۷۲۴	۱,۹۱۲	۸,۹۰۰	۳,۶۲۶	خوزستان	۳
۳,۱۸۴	۷۳۸	۲,۹۴۸	۸,۱۵۳	۳,۵۴۱	اصفهان	۴
۲,۵۳۰	۲,۰۹۱	۴,۴۵۶	۶,۸۳۲	۲,۱۸۸	آذربایجان شرقی	۵
۱۰۳	۱۳۰	۲۸۸	۴,۹۷۱	۷۷۴	البرز	۶
۲۸۳	۱۶۸	۵۳۷	۴,۶۷۵	۱,۱۳۶	سیستان و بلوچستان	۷
۱,۸۷۲	۱,۴۳۷	۳,۱۱۰	۴,۵۳۲	۱,۲۷۱	مازندران	۸
۱,۱۶۱	۵۶۶	۱,۲۱۴	۴,۳۹۹	۱,۲۸۰	کرمان	۹
۷۶۵	۸۵۸	۱,۷۵۵	۴,۳۴۷	۶۰۴	گیلان	۱۰

ردیف	استان	تعداد واحدهای در حال نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری		تعداد واحدهای معرفی شده به بانک جهت دریافت تسهیلات	
		تعداد پروانه	تعداد واحد	تعداد واحد معرفی به بانک تسهیلات اشتغال زایی	تعداد واحد منعقد از تسهیلات اشتغالزایی
۱۱	همدان	۱,۱۱۵	۴,۱۲۸	۲,۲۳۸	۱,۴۵۱
۱۲	فارس	۱,۰۱۹	۳,۵۹۱	۲,۶۶۴	۱,۱۲۶
۱۳	گلستان	۵۹۳	۳,۴۱۴	۱,۵۴۸	۸۸۵
۱۴	اردبیل	۱,۰۲۸	۳,۱۱۲	۱,۵۷۰	۶۸۲
۱۵	یزد	۲,۵۱۳	۲,۹۶۴	۳۶۲	۷۵
۱۶	کردستان	۱,۳۳۳	۲,۷۹۵	۱,۴۱۹	۵۱۲
۱۷	اذربایجان غربی	۱,۶۵۵	۲,۷۵۷	۱,۰۹۹	۲۸۶
۱۸	هرمزگان	۴۴۷	۲,۳۱۴	۷۷۶	۵۹۷
۱۹	قم	۸۵۴	۲,۲۰۷	۶۳۴	۲۹۲
۲۰	قزوین	۵۴۷	۲,۰۲۰	۶۸۲	۳۵۶
۲۱	زنجان	۶۰۹	۱,۷۹۴	۱,۳۵۸	۶۷۷

تعداد واحدهای معرفی شده به بانک جهت دریافت تسهیلات			تعداد واحدهای در حال نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری		استان	ردیف
تسهیلات نهضت ملی	تعداد واحد منعقدہ از تسهیلات اشتغالزایی	تعداد واحد معرفی به بانک تسهیلات اشتغال زایی	تعداد واحد	تعداد پروانه		
۲۱۰	۲۸۸	۵۱۰	۱,۷۸۹	۷۱۹	بوشهر	۲۲
۶۴۲	۷۳۹	۱,۲۸۸	۱,۴۶۴	۴۷۰	سمنان	۲۳
۲۱۲	۴۹۱	۹۲۵	۱,۴۱۹	۵۵۹	کرمانشاه	۲۴
۳۶۳	۱۳۳	۴۷۱	۱,۳۵۷	۵۷۳	کهگیلویه و بویراحمد	۲۵
۱۰۹	۶۲۳	۸۷۲	۱,۲۲۷	۳۰۶	مرکزی	۲۶
۷۱۸	۲۷۸	۷۰۹	۱,۰۰۷	۴۸۰	خراسان شمالی	۲۷
۲۸۶	۳۱۳	۸۷۵	۹۹۸	۴۶۷	لرستان	۲۸
۹۶	۳۴۹	۱,۰۰۲	۷۵۷	۳۳۱	چهارمحال و بختیاری	۲۹
۳۳۰	۳۶۵	۹۴۶	۶۶۷	۲۳۷	ایلام	۳۰
۱۰۸	۱۸۵	۲۵۶	۵۶۲	۱۸۳	خراسان جنوبی	۳۱

فرآیند مکان یابی کانون‌های استقرار توامان سکونت و فعالیت در شهرک



مکانیابی مقدماتی کانون ها منتخب



مکانیابی مقدماتی کانون های استقرار توامان سکونت و فعالیت

چالش ۱: گرانی مسکن و بالا بودن نرخ اجاره مسکن



عامل ۱: اختلال در عرضه زمین و ملک و بالا بودن تقاضای سوداگرانه

راهبرد ۳: توسعه بازار تأمین مالی مسکن و اعطای تسهیلات ساخت مسکن

نقش تولید مسکن در کاهش تورم

- با عرضه زمین و پرداخت تسهیلات برای ساخت مسکن می‌توان حداقل یک سوم از تورم موجود را کاهش داد

✓ اضافه کردن دارایی قابل مبادله در اقتصاد

ساخت مسکن به معنای ایجاد یک دارایی جدید در اقتصاد است که قابلیت مبادله دارد به همین دلیل نقدینگی موجود روی تعداد بیشتری کالا مبادله می‌شود و تورم کم‌تری ایجاد خواهد کرد.

✓ هدایت تسهیلات بانکی به سمت تولید

پرداخت تسهیلات برای ساخت مسکن انحراف کمی دارد زیرا پرداخت این تسهیلات متناسب با پیشرفت پروژه و به صورت مرحله‌ایست. برخلاف سایر تسهیلات که بخشی از آن صرف سفته بازی در بازار ارز و ملک می‌شود.

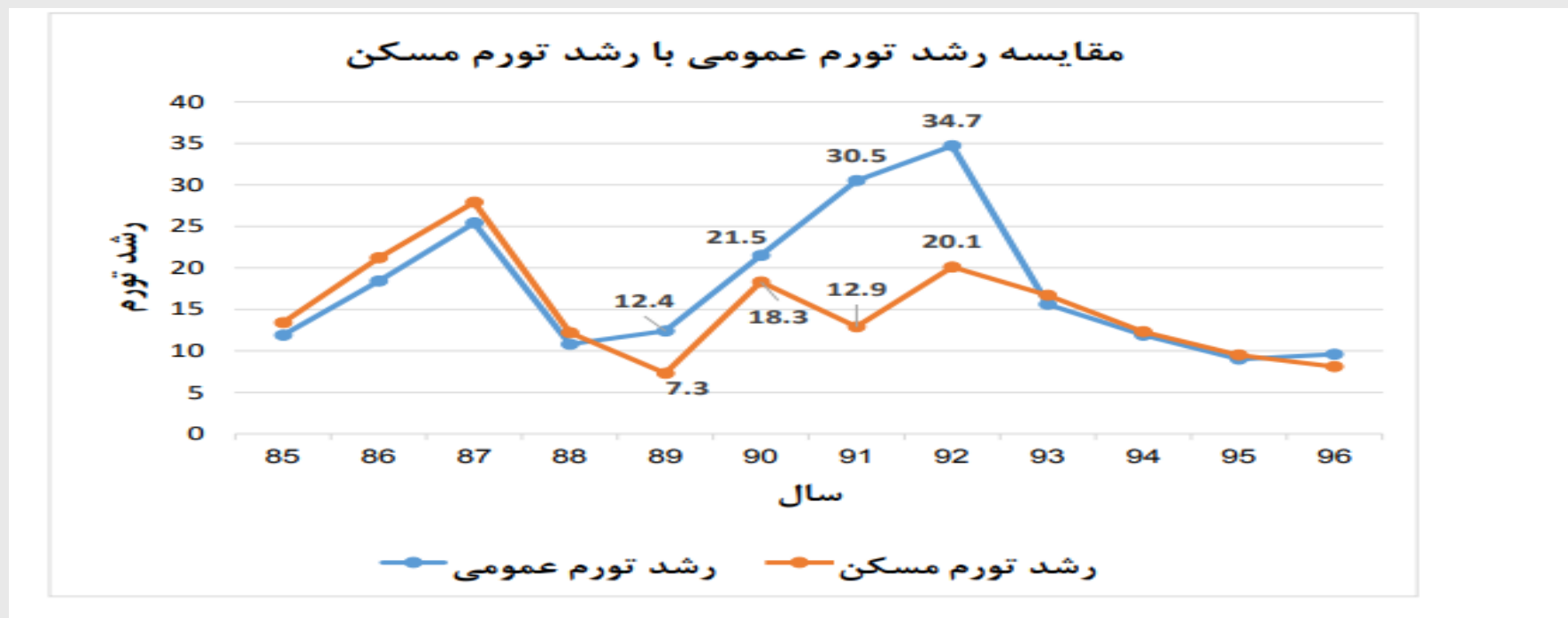
نقش تولید مسکن در کاهش تورم

✓ ایجاد بستر سرمایه‌گذاری خرد مردمی در تولید مسکن و ایجاد اشتغال

از ابتدای اجرای طرح نهضت ملی مسکن، میزان واریزی متقاضیان حدود ۵۵ همت بوده‌است. در صورتی که این پول جذب بخش تولید مسکن نمی‌شد می‌توانست منجر به افزایش قیمت در سایر بخش‌ها شود.

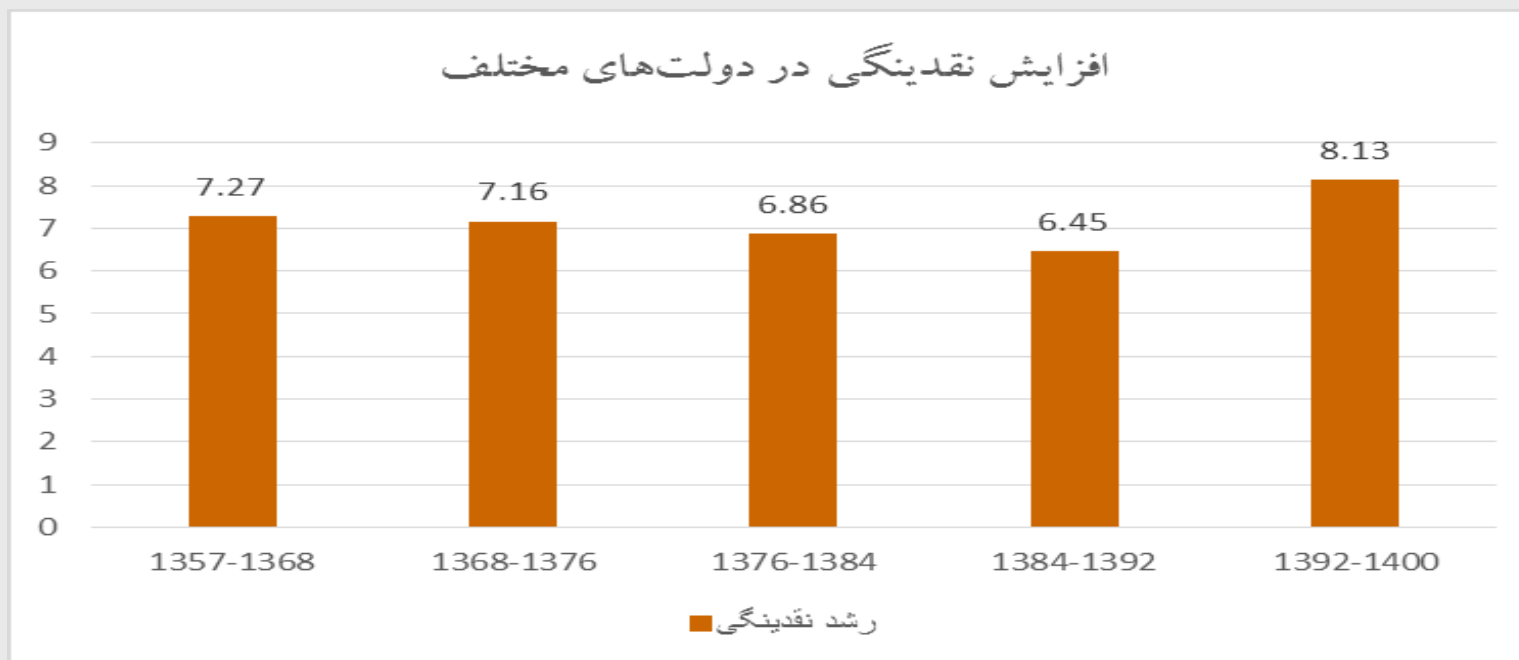
مقایسه تورم بخش مسکن و تورم عمومی در دوره مسکن مهر

- قبل از مسکن مهر، تورم بخش مسکن همواره از تورم عمومی بالاتر بوده و با توجه به وزن ۳۰ درصدی آن در محاسبه تورم یکی از دلایل تورم بالا در کشور می باشد
- در دوره ی مسکن مهر با توجه به افزایش عرضه، تورم بخش مسکن پایین تر از تورم عمومی قرار گرفت



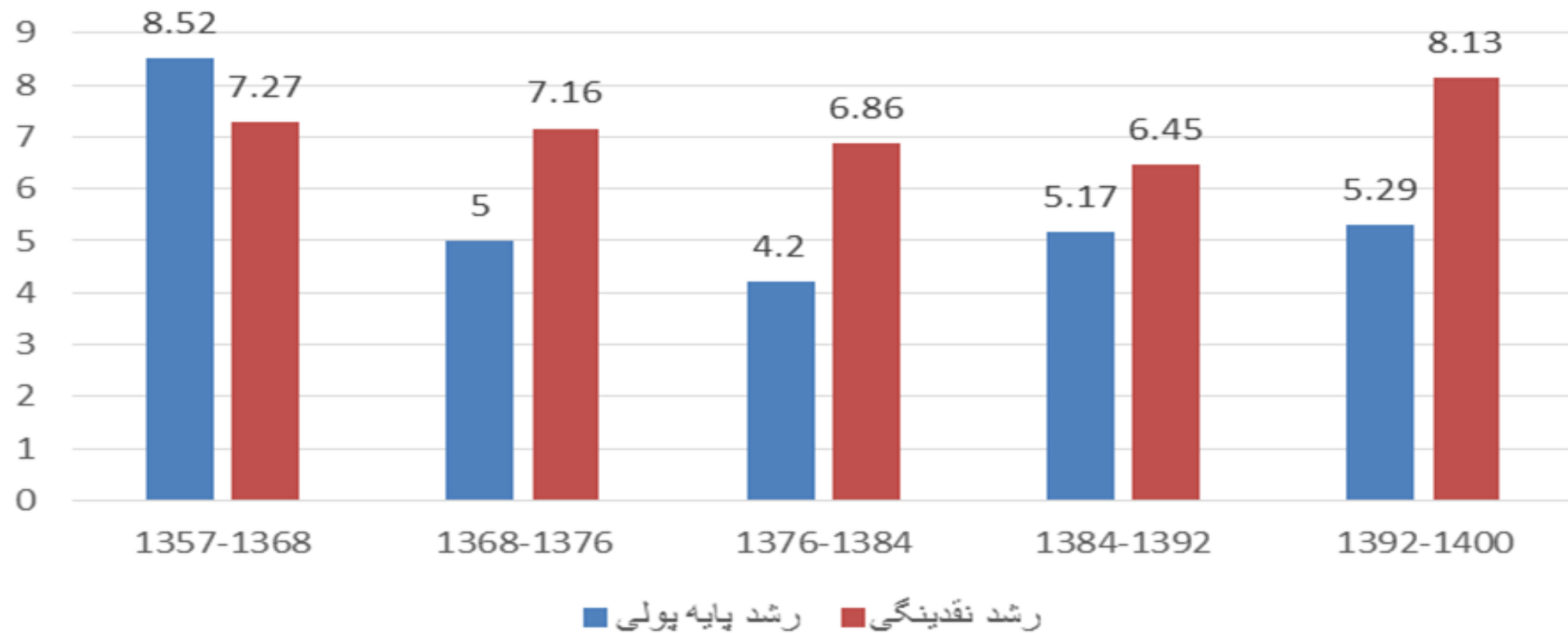
رشد درونزای نقدینگی و ضرورت اتخاذ سیاست فعالانه‌ی پولی

فارغ از سیاست اقتصادی دولت‌های مختلف نقدینگی به صورت درونزا رشد کرده‌است. در زمانی که مسکن مهر احداث شد کم‌ترین رشد نقدینگی ثبت شده است.



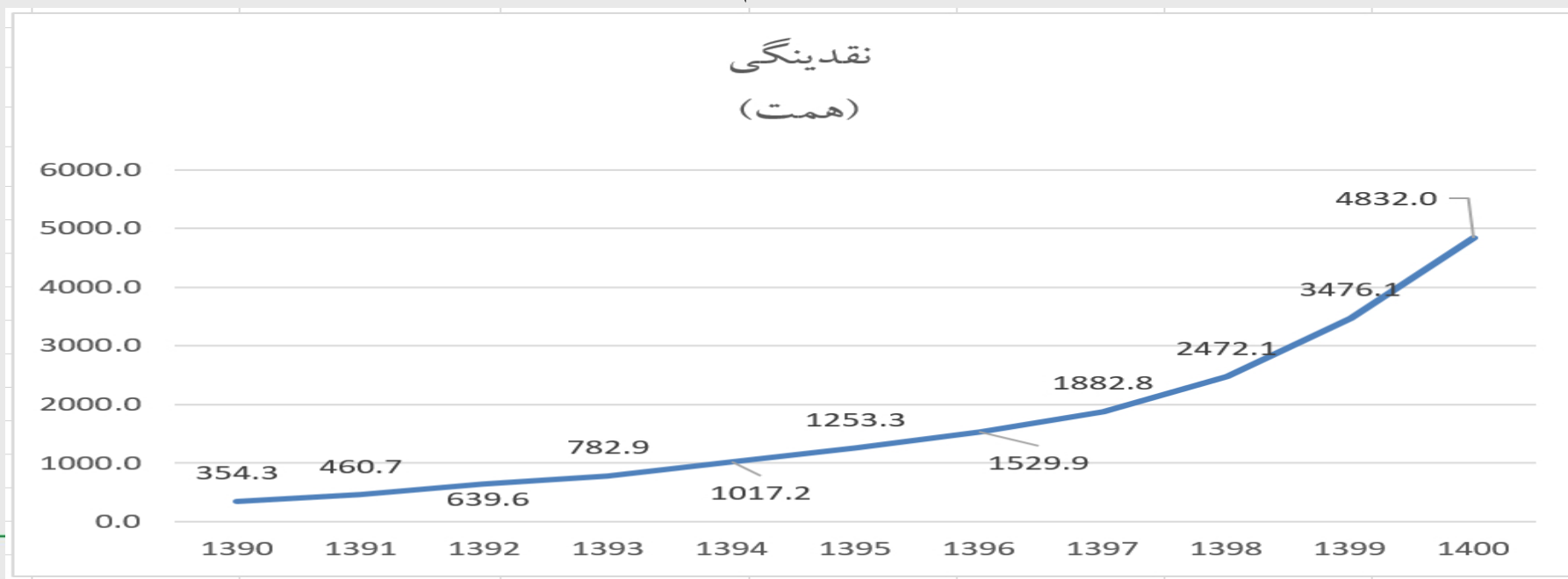


افزایش پایه پولی و نقدینگی



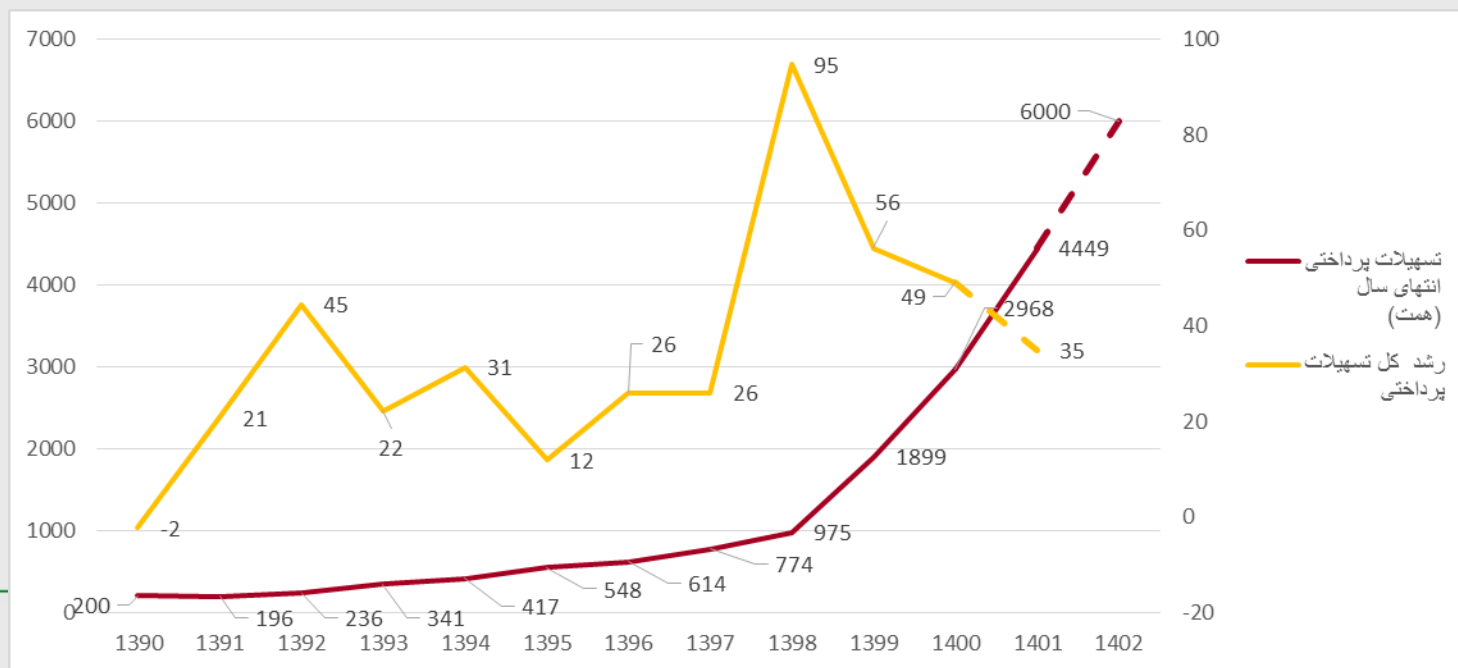
رشد اقتصاد و رشد نقدینگی در دهه ۹۰

- متوسط رشد اقتصادی در دهه ۹۰ سالانه حدود ۰.۱ درصد بود این در حالی است که نقدینگی در این دوره بیش از ۱۳ برابر شد و از ۳۵۴ همت در ابتدای دهه ۹۰ به ۴۸۳۲ همت در انتهای این دوره رسید
- اگر نقدینگی به تولید هدایت نشود منجر به تورم خواهد شد

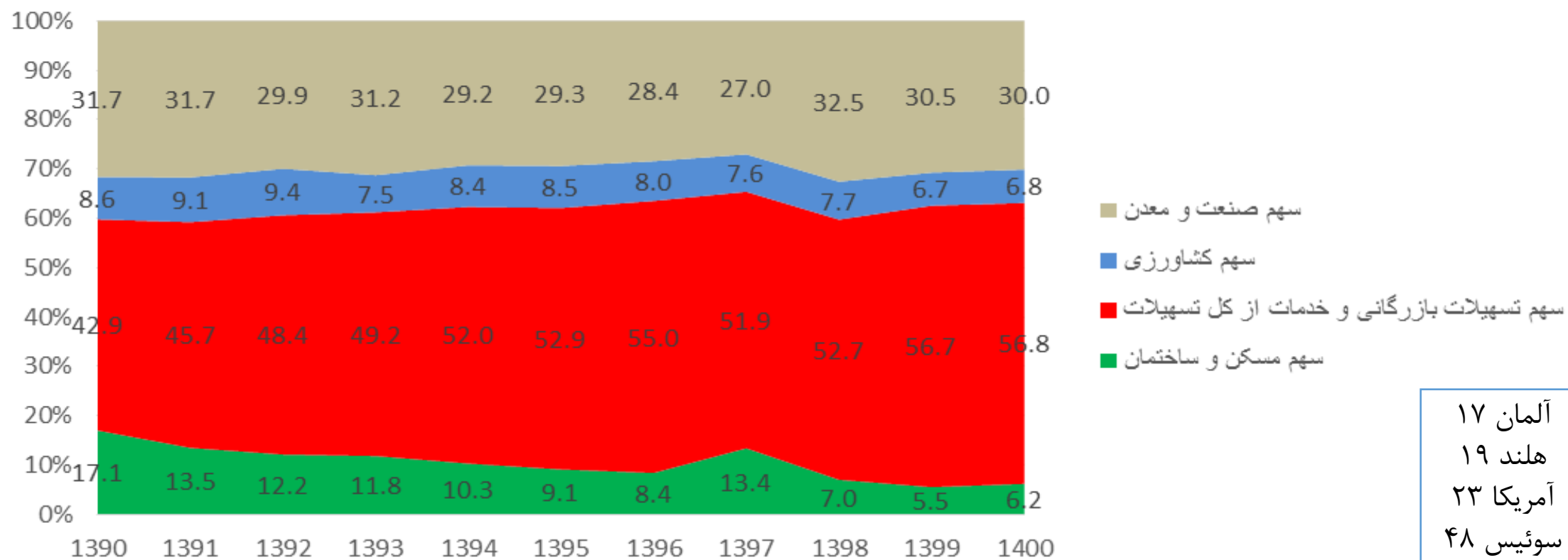


کل تسهیلات پرداختی نظام بانکی

- در سال ۱۴۰۱ مجموع نظام بانکی در حدود ۴۵۰۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات پرداخت کرد که حدود ۵۰ درصد از سال ۱۴۰۰ بیش تر است
- این رقم در ۳ ماهه نخست سال ۱۴۰۲ برابر با ۹۲۱ هزار میلیارد تومان بود و کم تر از ۴ درصد آن به ساخت مسکن تخصیص یافت.



سهم تسهیلات هر بخش به تسهیلات کل



آلمان ۱۷
 هلند ۱۹
 آمریکا ۲۳
 سوئیس ۴۸



نگاهی به وضعیت تامین مالی نهضت ملی

گزارش مجموع و اختلاف عملکرد بانک‌ها در انعقاد قرارداد تسهیلات مشارکت مدنی نهضت ملی (۹۹ ساله)، خودمالک
شهری و خودمالک روستایی

اختلاف تعداد واحد انعقاد قرارداد	تعداد واحد انعقاد قرارداد ۱۴۰۲/۰۶/۰۴	تعداد واحد معرفی شده ۱۴۰۲/۰۶/۰۴	تعداد واحد انعقاد قرارداد ۱۴۰۲/۰۱/۰۵	بانک	رتبه بر اساس تعداد واحد انعقاد قرارداد
۱۶۵،۹۷۱	۴۲۱،۴۵۸	۱،۵۱۳،۹۸۸	۲۵۵،۴۸۷	مجموع	
۴۲،۳۵۴	۲۸۱،۵۵۰	۱،۰۱۵،۸۱۴	۲۳۹،۱۹۶	مسکن	۱
۳۳،۸۴۵	۳۳،۸۴۵	۹۸،۰۶۶	۰	سپه	۲
۲۶،۷۰۹	۳۷،۲۵۰	۱۰۰،۷۷۰	۱۰،۵۴۱	ملت	۳
۲۱،۱۱۳	۲۱،۶۰۶	۱۱۲،۸۷۸	۴۹۳	ملی ایران	۴
۱۵،۷۰۱	۱۵،۷۰۴	۵۲،۸۶۶	۳	صادرات ایران	۵
۱۲،۶۰۲	۱۵،۷۴۹	۵۹،۲۶۵	۳،۱۴۷	تجارت	۶
۸،۵۶۳	۹،۲۶۵	۲۵،۵۳۶	۷۰۲	رفاه کارگران	۷

گزارش مجموع و اختلاف عملکرد بانک‌ها در انعقاد قرارداد تسهیلات مشارکت مدنی نهضت ملی (۹۹ ساله)، خودمالک
شهری و خودمالک روستایی

رتبه بر اساس تعداد واحد انعقاد قرارداد	بانک	تعداد واحد انعقاد قرارداد ۱۴۰۲/۰۱/۰۵	تعداد واحد معرفی شده ۱۴۰۲/۰۶/۰۴	تعداد واحد انعقاد قرارداد ۱۴۰۲/۰۶/۰۴	اختلاف تعداد واحد انعقاد قرارداد
۸	سامان	۰	۲,۳۱۵	۳۳۹	۳۳۹
۹	پارسیان	۲۴	۴۹۸	۳۲	۸
۱۰	پاسارگاد	۶	۱,۲۰۹	۹	۳
۱۱	کارآفرین	۱۸	۵۷	۱۸	۰
۱۲	اقتصاد نوین	۰	۳۹۰	۰	۰

پرداخت تسهیلات مشارکت مدنی نهضت ملی (۹۹ ساله)، خودمالک شهری و روستایی و تسهیلات کمک ودیعه مسکن
توسط بانک ها

رتبه بر اساس درصد تحقق	بانک عامل	سهامیه تخصیصی سال اول (همت)	سهامیه تخصیصی سال دوم (همت)	مجموع منعقدہ (همت)	درصد تحقق نسبت به سهامیه سال اول و ۱۱ ماهه سال دوم
مجموع					
۱	مسکن	۶۳	۸۱	۱۶۱,۱	۲۰,۷
۲	سپه	۲۱	۲۷	۱۶	۳۵
۳	ملت	۴۲	۵۳,۵	۱۳,۶	۱۴,۹
۴	ملی	۳۱,۵	۴۰	۷,۲	۱۰,۶
۵	تجارت	۳۹,۷۵	۵۰,۶	۸,۳	۹,۶
۶	صادرات	۴۲	۵۳,۴	۷,۴	۸,۱
۷	رفاه	۱۹,۱۲۵	۲۴,۵	۲,۹	۶,۹

پرداخت تسهیلات مشارکت مدنی نهضت ملی (۹۹ ساله)، خودمالک شهری و روستایی و تسهیلات کمک ودیعه مسکن
توسط بانک ها

رتبه بر اساس درصد تحقق	بانک عامل	سهامیه تخصیصی سال اول (همت)	سهامیه تخصیصی سال دوم (همت)	مجموع منعقدہ (همت)	درصد تحقق نسبت به سهامیه سال اول و ۱۱ ماهه سال دوم
۸	پارسیان	۶,۳۷۵	۸,۳	۰,۵	۳,۷
۹	سامان	۱۰,۸۷۵	۰,۱۴	۰,۴	۱,۸
۱۰	پاسارگاد	۲۵,۱۲۵	۰,۳۲	۰,۳	۰,۶
۱۱	کارآفرین	۱۰,۵	۱۳,۵	۰,۱	۰,۵
۱۲	سایر بانکها	۴۸,۷۵۳	۶۰,۲۳۳	۴,۵۲	۴,۳

عملکرد چند بانک خصوصی

در فصل بهار در حدود ۲۰۰ هزار میلیارد تومان یعنی ۲۰ درصد از کل تسهیلات پرداخت شده توسط نظام بانکی توسط این ۴ بانک پرداخت شده است

بانک	کل تسهیلات پرداختی در فصل بهار (ممت)	تسهیلات پرداختی به طرح نهفت ملی در فصل بهار (ممت)	سهم تسهیلات مسکن از کل تسهیلات پرداختی (درصد)
پاسارگاد	۵۶.۲	۰.۰۸۲	۰.۱۵
خاورمیانه	۴۹.۴	۰	۰
سامان	۴۸.۹	۰.۰۸	۰.۱۶
اقتصاد نوین	۴۳.۶	۰	۰

پیشنهاد ۱

- جریمه مالیاتی بانک‌ها مطابق قانون اعمال شود
- براساس تبصره ۵ ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن، سازمان امور مالیاتی مکلف است معادل ۲۰ درصد از تعهد انجام نشده‌ی بانک‌ها در عمل به پرداخت تسهیلات موضوع ماده ۵ این قانون را از بانک‌های مستنکف اخذ و به صندوق ملی مسکن واریز نماید.

پیشنهاد ۲

• در صورتی که بانک‌های عامل به تعهدات خود در قانون جهش تولید مسکن عمل نکنند بانک مرکزی مکلف است از سهمیه‌ی بانک‌های متخلف کم کند و نرخ ذخیره‌ی قانونی این بانک‌ها را افزایش دهد. همچنین معادل تعهد ایفا نشده، بانک مرکزی، خط اعتباری ۲۰ ساله با نرخ ۲ درصد در اختیار بانک مسکن جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن قرار دهد.

پیشنهاد ۳

- در صورتی که بانک‌های عامل به تعهدات خود در قانون جهش تولید مسکن عمل نکنند بانک مرکزی مکلف است از مسیر کاهش رشد ترازنامه، از سهمیه‌ی بانک‌های متخلف کم کند و سقف ترازنامه برای بانک مسکن به تناسب باید افزایش یابد.

پیشنهاد ۴

اتخاذ رویکرد فعالانه به رشد پایه پولی به جای منفعلانه

- به منظور اجرای قانون جهش تولید مسکن، بانک مرکزی موظف است سالانه ۲۰٪ از مبلغ افزایش پایه پولی کشور را به صورت خط اعتباری ۲۰ ساله با نرخ ۲٪ به بانک مسکن برای پرداخت تسهیلات ساخت مسکن برای ۵ دهک اول تخصیص دهد.

- علی رغم تلاش دولت برای کنترل پایه پولی، این متغیر در سال ۱۴۰۱، ۴۲ درصد رشد داشته و ۲۵۶ همت افزایش یافته است. نکته‌ی مهم اینکه ۲۴۵ همت از رشد مذکور ناشی از برداشت بانک‌ها از بانک مرکزی بوده و یک بانک خصوصی به تنهایی حدود ۶۰ همت اضافه برداشت داشته است!

روش اجرایی

- بانک مرکزی با تخمین رشد پایه پولی در هر سال، ۲۰ درصد از آن را به صورت فعالانه و تدریجی در اختیار بانک مسکن می‌گذارد تا برای ساخت مسکن برای دهک‌های پایین درآمدی صرف شود.
- با عرضه‌ی فعالانه‌ی پایه پولی هم مسکن ساخته می‌شود و هم نیاز بانک‌ها به ذخایر از مسیر بازار بین بانکی مرتفع می‌شود

پیشنهاد ۵

- صندوق توسعه ملی با رویکرد فعالانه سالیانه نسبت به مشارکت در افزایش سرمایه بانک مسکن معادل ۲ میلیارد دلار اقدام نماید. این منابع ابتدا صف پرداخت تسهیلات برای توسعه ناوگان هوایی، ریلی و جاده‌ای ریالی می‌گردد و اقساط بازپرداخت آن به صورت ریالی خواهد بود که صرف ساخت مسکن در راستای اجرای قانون جهش تولید مسکن می‌گردد.

- با اجرایی شدن این پیشنهاد حمل و نقل و مسکن به عنوان دو اولویت مهم کشور متحول می‌شوند

پیشنهاد ۶

• عملیاتی کردن قانون پیش فروش و ایجاد حساب امانی توسط بانک مسکن

• افراد زیادی تمایل دارند که منابع خود را در ساخت مسکن سرمایه گذاری کنند اما به دلیل نااطمینانی های موجود، این موضوع شکل نمی گیرد.

افزایش سرمایه بانک مسکن

- وزارت راه و شهرسازی از محل اراضی در اختیار خود، سرمایه‌ی بانک مسکن را افزایش دهد
- در بودجه‌ی سنواتی منابع برای افزایش سرمایه بانک مسکن دیده شود
- از محل تهاتر نفت نسبت به احداث مسکن اقدام و اقساط بازپرداختی به عنوان افزایش سرمایه بانک مسکن لحاظ شود

پیشنهاد ۸

- انتشار اوراق ۵ ساله در بازار سرمایه
- انتشار گواهی سپرده برای تامین مالی طرح‌ها
- انتشار اوراق پشتیان رهنی (MBS) جهت خارج کردن تسهیلات پیشین از ترازنامه بانک‌ها



تامین مالی نهضت ملی مسکن برای ساخت سالانه ۸۰۰ هزار مسکن شهری

پیش بینی سالانه	پیشنهاد
۵۰ هزار میلیارد تومان	جریمه مالیاتی بانک‌های متخلف
۵۰ هزار میلیارد تومان	پرداخت خط اعتباری یا اجازه رشد سقف ترازنامه به بانک مسکن معادل تعهد ایفای نشده‌ی سایر بانک‌ها
۵۰ هزار میلیارد تومان	۲۰ درصد از رشد پایه پولی در هر سال به بانک مسکن تخصیص یابد
۱۰۰ هزار میلیارد تومان	افزایش سرمایه بانک مسکن از محل صندوق توسعه ملی
۵۰ هزار میلیارد تومان	استفاده از ظرفیت پیش فروش با استفاده از حساب امانی در بانک مسکن
۵۰ هزار میلیارد تومان	افزایش سرمایه بانک مسکن توسط دولت از محل بودجه و واگذاری زمین
۵۰ هزار میلیارد تومان	افزایش سرمایه بانک مسکن توسط دولت از محل تهاتر نفت
۵۰ هزار میلیارد تومان	انتشار اوراق ۵ ساله در بازار سرمایه
۴۵۰ هزار میلیارد تومان	جمع برای تسهیلات ساخت ۸۰۰ هزار مسکن شهری

راهدرد ۴: تسهیل دسترسی محرومین به مسکن



شناسایی

فیلتر اولیه بر اساس زیرساختهای اطلاعاتی موجودی از جمله سامانه رفاه ایرانیان

تامین مالی

حمایت دولت به صورت غیرمستقیم و از طریق نهاد واسط صرفاً با واگذاری و تامین زمین یا عوائد حاصل

تنوع فرایند واگذاری متناسب با توان محرومین با استفاده از سیاست مسکن تدریجی

استفاده از ظرفیت خیرین مسکن ساز و نهادهای حمایتی

فرایند

اعمال محدودیت‌های مدت‌دار از قبیل عدم امکان معامله ملک، خرید خودرو و دریافت تسهیلات

متناسب با میزان حمایت و کاهش و حذف محدودیت‌ها متناسب با تادیه بدهی

واگذاری

تامین مسکن محرومین با حفظ کرامت و منزلت آنها با توزیع مکانی مسکن محرومین در بین سایر

اقشار جامعه و عدم امکان شناسایی آنها

چالش ۱: گرانی مسکن و بالا بودن نرخ اجاره مسکن



عامل ۱: اختلال در عرضه زمین و ملک و بالا بودن تقاضای سوداگران



راهبرد ۴: تسهیل دسترسی محرومین به مسکن



۱. شناسایی محرومین فاقد مسکن از طریق استفاده حداکثری از تقاطع‌گیری



زیرساخت‌های اطلاعاتی موجود از قبیل اطلاعات سامانه رفاه ایرانیان، اطلاعات

بانک‌ها و سازمان امور مالیاتی، اطلاعات نهادهای حمایتی، و انجام فرایند آزمون

وسع / کوتاه‌مدت - وزارت راه و شهرسازی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی،

وزارت امور اقتصادی و دارایی

۲. حمایت دولت از محرومین فاقد مسکن با حفظ کرامت و منزلت آنها با توزیع مکانی مسکن محرومین در بین سایر اقشار جامعه و عدم امکان شناسایی آنها و همچنین اولویت زنان سرپرست خانوار، خانوار دارای معلول و خانوار پرجمعیت به صورت غیرمستقیم از طریق نهادهای واسط صرفاً با واگذاری و تأمین زمین یا عواید حاصل از آن در الگوهای مختلف از جمله مشارکت در ساخت و سیاست ساخت تدریجی (کوتاهمدت - وزارت راه و شهرسازی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، وزارت امور اقتصادی و دارایی)

۳. انجام حمایت‌های دولتی به‌عنوان بدهی محرومین به دولت با اعمال محدودیت‌های مدت‌دار از قبیل ترهین ملک در رهن بانک یا نهادهای واسط، عدم امکان معامله ملک واگذار شده، محدودیت در خرید ملک دیگر و خرید خودرو و محدودیت در دریافت تسهیلات بانکی، متناسب با میزان حمایت و کاهش و حذف محدودیت‌ها متناسب با تأدیه بدهی (کوتاهمدت - وزارت راه و شهرسازی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، وزارت امور اقتصادی و دارایی)

چالش ۱: گرانی مسکن و بالا بودن نرخ اجاره مسکن



عامل ۱: اختلال در عرضه زمین و ملک و بالا بودن تقاضای سوداگرانه



راهبرد ۴: کاهش هزینه‌ها و مخاطرات بازار اجاره مسکن



۱. کاهش هزینه مبادله اجاره و افزایش ضمانت اجرای قراردادهای اجاره مسکن با ایجاد زیرساخت‌های توسعه قراردادهای استاندارد اجاره مسکن با قابلیت اعمال خودکار قیود قرارداد و تسویه وجوه قرارداد از طریق حساب‌های امانی واسط با تدوین قوانین و مقررات لازم (میان‌مدت - وزارت راه و شهرسازی، وزارت صنعت، معدن و تجارت، وزارت امور اقتصادی و دارایی)



۲. حمایت از ایجاد و توسعه بنگاه‌های اجاره‌داری حرفه‌ای با استفاده از مشوق‌های مالیاتی، تخفیف عوارض و واگذاری اراضی دولتی به صورت اجاره بلندمدت با تدوین قوانین و مقررات لازم (بلندمدت - وزارت راه و شهرسازی، وزارت صنعت، معدن و تجارت، وزارت امور اقتصادی و دارایی، معاونت حقوقی ریاست جمهوری)





چالش ۱: گرانی مسکن و بالا بودن نرخ اجاره مسکن



عامل ۲: بالا بودن مخاطرات سرمایه‌گذاری و مبادلات حوزه مسکن

ریسک بالای سرمایه‌گذاری در پیش فروش مسکن

خانه ای برای همه با اسناد قولنامه ای!!



چالش ۱: گرانی مسکن و بالا بودن نرخ اجاره مسکن



عامل ۲: بالا بودن مخاطرات سرمایه‌گذاری و مبادلات حوزه مسکن



راهبرد ۱: ایجاد تقارن اطلاعات در مبادلات و مالکیت مسکن



۱. فراهم کردن زیرساخت ثبت رسمی قرارداد پیش‌فروش و بی اعتبار کردن قراردادهای



غیررسمی با اصلاح قانون پیش‌فروش

۲. ایجاد سامانه یکپارچه اطلاعات مسکن مشتمل بر هویت مالک، افراد دارای وکالت فروش و

رهن بودن سند ملک و وراثت به تفکیک ملک با تدوین قوانین لازم



چالش ۱: گرانی مسکن و بالا بودن نرخ اجاره مسکن



عامل ۲: بالا بودن مخاطرات سرمایه‌گذاری و مبادلات حوزه مسکن



راهبرد ۲: ایجاد زیرساخت‌های امن و سهل جهت تولید مشارکتی مسکن



۱. ایجاد اطمینان در سرمایه‌گذاران ساخت مسکن نسبت به اخذ سند رسمی با اقداماتی نظیر ایجاد نهادهای تخصصی بیمه پایان‌کار با مسؤولیت تضامنی نسبت به اخذ پایان‌کار و پرداخت جریمه‌های احتمالی با برخورداری از ابزارهای نظارتی متناظر، صدور پایان‌کار تفکیکی برای مجتمع‌های ساختمانی، صدور سند رسمی برای ساختمان‌های دارای بدهی پایان‌کار، ثبت بدهی در سند و مشروط نمودن معامله رسمی ملک به تسویه بدهی با تدوین قوانین و مقررات لازم





۲. ایجاد حساب‌های واسط و جوه (حساب‌های امانی) برای فراهم‌سازی امکان عقد قرارداد پیش‌فروش مسکن بر بستر سامانه‌های تأیید صلاحیت شده مشتمل بر متون قراردادی استاندارد و شروط از پیش تعیین شده و قابل شخصی‌سازی، با قابلیت احراز شروط توسط نهادهای بیمه‌گر دارای مسئولیت تضامنی، امکان اعمال غیرقضائی شروط قرارداد در صورت عدم پایبندی طرفین به آن‌ها و امکان اخذ ثمن قرارداد و انتقال آن به طرف دیگر پس از احراز اجرای تعهدات مجری با تدوین قوانین و مقررات لازم

چالش ۲: حجم بالای بافت‌های فرسوده شهری و روستایی



عامل ۱: تأمین مالی ناپایدار و اصلاح لکه‌ای بافت فرسوده



راهبرد ۱: اصلاح سازوکارهای مالی و مدیریتی در نوسازی واحدهای فرسوده



۱. اصلاح محله‌محور بافت فرسوده با محوریت نهادهای توسعه‌گر واسط بین مردم و دولت با



واگذاری اختیارات و امتیازات ویژه به این نهادها متناسب با حجم اصلاح شده از بافت شهری از

قبیل تخفیف در مجوز ساخت و واگذاری زمین برای اجرای فرایند کلید به کلید

۲. جلوگیری از افزایش تراکم مزاد ساختمانی با واگذاری زمین‌های اطراف شهر به ساکنان

بافت‌های فرسوده

چالش ۲: حجم بالای بافت‌های فرسوده شهری و روستایی



عامل ۱: تأمین مالی ناپایدار و اصلاح لکه‌ای بافت فرسوده



راهبرد ۱: اصلاح سازوکارهای مالی و مدیریتی در نوسازی واحدهای فرسوده



۳. افزایش سقف و نرخ تسهیلات نوسازی مسکن متناسب با تورم به کمک



ایجاد زیرساخت قراردادی برای تعیین اقساط به صورت فزاینده بر اساس

نرخ تورم به کمک تأمین مالی مبتنی بر اوراق با تدوین قوانین لازم

(میان‌مدت - بانک مرکزی، وزارت راه و شهرسازی، معاونت حقوقی ریاست

جمهوری)

چالش ۳: پایین بودن کیفیت (عمر مفید) واحدهای مسکونی



عامل ۱: فقدان تقارن اطلاعات میان مالک، سازنده و مهندس ناظر



راهبرد ۱: ایجاد شفافیت و حافظه‌دار کردن عملکرد سازندگان و مهندسان ناظر



۱. ایجاد شناسنامه ساختمان شامل اطلاعات سازنده، مهندس مجری و مهندس ناظر



(کوتاه‌مدت - وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور)

۲. ایجاد تقارن اطلاعات بین سازندگان و خریداران در قالب سازوکارهای امتیازدهی و

رتبه‌بندی سازندگان، مهندسان ناظر و مهندسان مجری و ثبت اطلاعات و بازخوردها

مبتنی بر کیفیت ساخت (کوتاه‌مدت - وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور)

چالش ۳: پایین بودن تناسب معماری شهری با هویت ایرانی اسلامی



عامل ۱: الگوی غیربومی زیست شهری، مسکن و معماری



راهبرد ۱: تغییر الگوی طراحی و ساخت مسکن با رویکرد خانواده‌محوری



۱. استفاده بهینه از زمین و حرکت به سمت ساخت خانه‌های مستقل و وسیع و تا حد امکان اجتناب از بلندمرتبه‌سازی و آپارتمان‌سازی با رویکرد محله‌محور با مرکزیت مسجد و توجه به اصل پیاده‌مداری و تفکیک فضاهای سواره از پیاده در مجموعه‌های مسکونی و محلات و رعایت استانداردها و ضوابط فنی مربوطه به مسکن‌سازی مبتنی بر شرایط بومی



۲. الزام شهرداری‌ها به تحقق پیوست سبک زندگی طرح‌های کلان شهری 

برای اخذ حمایت‌های دولت با اصلاح طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها

۳. الگوسازی و برجسته‌سازی فضاها، الگوها و شخصیت‌های محلی به

منظور ترویج سبک‌های متنوع زندگی در محلات و توجه به نمادگرایی

اسلامی و تزئینات متناسب با فرهنگ 

۴. ایجاد فضای درونگرا، امنیت بخش، آرامش بخش، وحدت آفرین، مهمان پذیر، حفظ حرمت و حریم فردی و جمعی اهالی خانه، زیست پذیر سکونت خانواده گسترده، بدون مزاحمت‌های همجواری و رعایت اصل خط آسمان شهری با جلوگیری از تخلفات ساختمانی و جلوگیری از فروش تراکم مازاد ساختمانی در شهرها

چالش ۴: پایین بودن کیفیت (عمر مفید) واحدهای مسکونی



عامل ۱: فقدان تقارن اطلاعات میان مالک، سازنده و مهندس ناظر



راهبرد ۲: انتقال مسئولیت کیفیت ساخت به نهادهای واسط و مهندسان ناظر و مجری



۱. اجباری شدن بیمه مسئولیت کیفیت ساختمان توسط شرکتهای واسط و



شرکتهای بیمه‌گر با مسئولیت تضامنی مشترک بین نهادهای واسط و مهندسان

ناظر و مجری

۲. دریافت بخشی از خسارات ساختمان‌های آسیب‌دیده به دلیل کیفیت پایین ساخت

از مهندسان ناظر و مجری



چالش ۴: پایین بودن کیفیت (عمر مفید) واحدهای مسکونی



عامل ۲: استفاده از روش‌های سنتی در تولید مسکن



راهبرد ۱: توسعه صنعتی‌سازی و حمایت از فناوری‌های نوین ساخت



۱. افزایش مشوق‌هایی برای بکارگیری روش‌های صنعتی از جمله تخفیف در عوارض و اختصاص یارانه



۲. ۲. حمایت از ایجاد شرکت‌های ساختمانی دارنده فناوری‌های نوین ساخت با کمک در سرمایه‌گذاری اولیه ایجاد کارخانه و واگذاری اراضی دولتی به صورت اجاره



با تشکر از

توجه شما