

## اخبار



## رشد ۶۳ درصدی مبادلات ریلی کالا با جمهوری آذربایجان

مدیرکل راه آهن منطقه دو شمال کشور، از افزایش ۶۳ درصدی مبادلات ریلی کالا با جمهوری آذربایجان خبر داد.

غلامحسین ولدی، گفت: تا ابتدای مرداد امسال نزدیک به ۲۲۶ هزار تن کالا در پایانه ریلی آستارا با کشور جمهوری آذربایجان مبادله می‌شود که در مقایسه با مدت مشابه سال گذشته، بیش از ۶۳ درصد رشد را نشان می‌دهد. ولدی میزان واردات ریلی کالا را در چهار ماهه امسال ۶۹ هزار و ۴۵۵ تن عنوان کرد و افزود: این رقم نسبت به ۳۲ هزار و ۴۲۰ تن در مدت مشابه سال گذشته، حدود ۱۱۴ درصد افزایش داشته است.

وی افزود: در چهار ماه اول امسال بیش از ۶۸ هزار تن کالا از پایانه ریلی آستارا صادر شده و حدود ۸۸ هزار تن کالا نیز ترانزیت شده است.



## اختصاص ۳۳ هزار هکتار زمین به طرح نهضت ملی مسکن

مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن از اختصاص ۳۳ هزار هکتار از زمین‌های وزارت راه و شهرسازی برای طرح نهضت ملی مسکن خبر داد.

ارسلان مالکی آخرین جزییات تأمین زمین طرح نهضت ملی مسکن را تشریح کرد و گفت: قانون جهش تولید مسکن دارای وظایف زیادی است چیزی که برعهده ما است تأمین زمین آن بوده و چیزی که در این خصوص تحقق شده، بالغ بر ۳۳ هزار هکتار از اراضی وزارت راه و شهرسازی است که براساس قانون در اختیار طرح نهضت ملی مسکن قرار گرفته است.

وی افزود: ۲۴ هزار هکتار زمین هم در انتظار الحاق به محدوده شهرهاست.

معاون وزیر راه و شهرسازی درخصوص شناسایی اراضی دارای استعداد ساخت و ساز و اختصاص آنها به طرح نهضت ملی مسکن نیز اعلام کرد: ۱۶ هزار هکتار از اراضی بخش خصوصی را شناسایی کردیم و توافق شده برای طرح نهضت ملی مسکن از آنها استفاده کنیم.

مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص ماده ۸ قانون جهش تولید و اجازه تغییر کاربری اراضی نیز تصریح کرد: بیش از ۲ هزار هکتار زمین در این بحث عملیاتی شده است.

ارسلان مالکی ادامه داد: ماده ۱۱ این قانون نیز تکلیف مقدمات الحاق اراضی را مشخص کرده که برهمنین مینا بالغ بر ۲۴ هکتار زمین را در دستور کار داریم.



# بنگاه‌های املاک؛ زیر تیغ قانون

## در مرحله نخست اجرای طرح ساماندهی مشاوران املاک ۲ هزار بنگاه فاقد مجوز شناسایی و پلمب شد

### گزارش

بیش از ۲ هزار املاک بدون مجوز شناسایی و پلمب شده است. براساس آمار اولیه از ۱۸۰ هزار بنگاه املاک فعال در کشور بیش از ۷ درصد مجوز کسب ندارند. بیشترین تخلف مشاوران املاک نداشتن جواز کسب و گرانفروشی است. فعالیت مشاوران املاک بدون مجوز در حالی است که بطور متوسط دریافت جواز ۲۰ روز طول می‌کشد.

بررسی میدانی «ایران اقتصادی» از تخلفات بنگاه‌های املاکی که در این مدت شناسایی و فعالیت آنها تعلیق شده است نشان می‌دهد بعضاً این مشاوران املاک در ثبت یک قرارداد حتی تا ۱۳ میلیون تومان گرانفروشی کرده‌اند و حق الزحمه کمیسیون قرارداد که حدود ۷ میلیون تومان است را ۲۰ میلیون تومان محاسبه کرده‌اند. در یکی از موارد نیز حق الزحمه مشاوران املاک در ثبت قرارداد اجاره حدود ۴ میلیون تومان بود اما این بنگاه از هر کدام از طرف‌های قرارداد ۷/۵ میلیون هزینه گرفته است. این نوع شوربایعالی مسکن در دستور کار قرار گرفت. براساس این طرح دفاتر مشاوران املاک بدون مجوز مهر و موم می‌شود. مرحله اول اجرای طرح ساماندهی مشاوران املاک به پایان رسیده و مرحله دو از روز گذشته شروع شده است. براساس نتایج مرحله اول اجرای این طرح،

### اجرای مرحله دوم ساماندهی مشاوران املاک

طرح ساماندهی مشاوران املاک از نیمه اردیبهشت امسال با مصوب شوربایعالی مسکن در دستور کار قرار گرفت. براساس این طرح دفاتر مشاوران املاک بدون مجوز مهر و موم می‌شود. مرحله اول اجرای طرح ساماندهی مشاوران املاک به پایان رسیده و مرحله دو از روز گذشته شروع شده است. براساس نتایج مرحله اول اجرای این طرح،

آن توسط اتحادیه مربوطه تعیین و ارزش‌گذاری خواهد شد. این مبلغ برای معاملات خرید و یا فروش ملک در تهران، به گونه‌ای است که ۰/۲۵ درصد از قیمت ملک تحت عنوان حق کمیسیون و ۹ درصد نیز تحت عنوان مالیات از هر دو طرف معامله دریافت می‌شود. این مبلغ از هر دو طرف معامله دریافت خواهد شد، یعنی ۰/۲۵ درصد ارزش ملک از فروشنده و ۰/۲۵ درصد هم از خریدار ملک مربوطه دریافت می‌شود. به عنوان مثال اگر ملک معامله شده دارای ارزشی برابر با ۶ میلیارد باشد، ۰/۲۵ درصد ۶ میلیارد به عنوان حق کمیسیون محاسبه می‌شود. مجموع این مبلغ و ۹ درصد مالیات در پایان معامله از فروشنده و خریدار اخذ خواهد شد. اما تقریباً براساس آمار ثبت تخلف بنگاه‌ها، بیشتر بنگاه‌ها حق کمیسیون را بسیار بالاتر از مبلغ تعیین شده دریافت می‌کنند.

شهرام دستمالچی، نماینده وزارت راه و شهرسازی درخصوص نتایج مرحله اول طرح ساماندهی مشاوران املاک گفت: از ابتدای طرح ساماندهی مشاوران املاک تاکنون، دو هزار دفتر مشاور املاک بدون مجوز در کشور مهر و موم شده است. به گفته دستمالچی نداشتن مجوز فعالیت و صادر نکردن کد رهگیری از تخلفات عمده‌ای است که در این طرح با آن برخورد خواهد شد.

نماینده وزارت راه و شهرسازی با اشاره به آمار بنگاه‌های املاک غیرمجاز گفت: از حدود ۱۸۰ هزار بنگاه املاک در کشور حدود ۷ درصد مجوز فعالیت ندارند.

کیانوش گودرزی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران نیز درخصوص فعالیت بنگاه‌های متخلف تأکید کرد: براساس قانون نظام صنفی، مشاوران املاک حتماً باید نرخ‌نامه کمیسیون‌های اجاره، خرید و فروش ملک را در معرض دید مشتریان قرار دهند و برای مشتریان رسید صادر کنند.

وی از شهروندان خواست هرگونه تخلف اعم از دریافت کمیسیون اضافی، صدور نکردن کد رهگیری، ارائه نکردن فاکتور و نداشتن جواز کسب را به تلفن بازرسی اتحادیه املاک تهران اطلاع دهند. در کنار طرح ساماندهی بنگاه‌های املاک، انعقاد قرارداد خرید و فروش مسکن به صورت رایگان و بدون پرداخت حق کمیسیون به سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور اضافه شده است. سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور به عنوان تنها سامانه (شخص محور) کشور از سوم خرداد آغاز به کار کرد. این سامانه یک بستر هوشمند قرارداد است و امکان تبادل قرارداد یک به یک را فراهم می‌کند که برای اولین بار در کشور راه‌اندازی شده



### برخورد با بنگاه‌های املاک متخلف ادامه دارد

مرحله دوم ساماندهی مشاوران املاک آغاز شد

عکس: ایران

است. در حال حاضر، قرارداد مبادیه‌نامه در بنگاه‌های خرید و فروش املاک منعقد شده و مشاوران املاک برای انعقاد این قرارداد از خریدار و فروشنده حق کمیسیون دریافت می‌کنند. حق کمیسیون توسط مشاوران املاک به سبب خدماتی که ارائه می‌دهند، دریافت می‌شود و میزان آن توسط اتحادیه مربوطه تعیین و ارزش‌گذاری خواهد شد. این در حالی است در آینده نزدیک، ثبت مبادیه‌نامه برای قراردادهای خرید و فروش مسکن نیز به این سامانه اضافه خواهد شد و مردم می‌توانند به صورت رایگان از خدمات این سامانه استفاده کنند. بررسی‌های میدانی «ایران اقتصادی» از مراجعه مردمی که این روزها برای اجاره یا معامله ملک به بنگاه‌های رفت‌وآمد دارند، نشان می‌دهد آنها معتقدند با اجرای طرح ساماندهی مشاوران املاک، هزینه کمیسیون براساس آنچه که قانون صنفی تعیین کرده، در بنگاه‌ها بیشتر رعایت می‌شود و هرج و مرج قیمتی برای اجاره یا خرید و فروش ملک، کمتر دیده می‌شود. در بازار مسکن نیز فعالان این حوزه، کاهش قیمت و آرامش بازار را ناشی از اجرای طرح ساماندهی بازار مسکن و مشاوران املاک می‌دانند که همزمان با کاهش شتاب تورم عمومی و ثبت بازارهای دیگر، موجب شده در بازار مسکن نیز از قیمت‌های پس و پیش و خارج از عرف و قاعده خبری نباشد.



### بررسی میدانی ما از تخلفات بنگاه‌های

املاکی که در دو ماه اخیر شناسایی و فعالیت آنها تعلیق شده است نشان می‌دهد بعضاً این مشاوران املاک در

ثبت یک قرارداد حتی تا ۱۳ میلیون تومان گرانفروشی کرده‌اند و حق الزحمه کمیسیون قرارداد که حدود ۷ میلیون تومان است را ۲۰ میلیون تومان محاسبه کرده‌اند

نیمی از بنگاه‌های متخلف در تهران بررسی آماری اجرای مرحله اول طرح ساماندهی مشاوران املاک نشان می‌دهد از ۲ هزار بنگاه متخلفی که شناسایی شده حدود ۱۲۰۰ بنگاه در استان تهران فعالیت می‌کنند.

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: در اجرای طرح برخورد با بنگاه‌های متخلف مرحله دوم طرح در سطح استان تهران آغاز شده است.

حسین جنتی با اشاره به شناسایی هزار و ۲۰۰ بنگاه املاک بدون مجوز در تهران تأکید کرد: از یکشنبه، هشتم مرداد هر هفته ۲۰۰ بنگاه بدون مجوز مهر و موم می‌شوند.

وی با اشاره به برخورد با برخی از بنگاه‌هایی که کمیسیون اضافه‌تر از نرخ‌نامه مصوب دریافت می‌کنند، گفت: تاکنون بنگاه‌های متخلف حدود ۶۰ میلیارد تومان جریمه شده‌اند.

مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران اظهار کرد: هفته گذشته جلساتی با نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، اماکن، تعزیرات و پلیس اقتصادی برگزار و مقرر شد با تجدید قوای مجدد گشت‌های ساماندهی مشاوران املاک در مناطق مختلف تهران مستقر و مطابق با فرایندهای کاری، بازرسی از بنگاه‌های مشاور املاک در مرحله دوم انجام شود.



عرضه مسکن، توجه به ویژگی‌های معماری و روش‌های ساخت بومی در تلفیق با فناوری‌های نوین، شیوه تدریجی ساخت مسکن مورد توجه قرار گیرند.

ایده‌های جدید هستیم که در آنها باید مقولاتی از جمله وضعیت معیشت، سبک زندگی و استطاعت ساکنان کم‌درآمد در ارائه ضوابط و استانداردها، انعطاف‌پذیری در

## بسته ۱۹ بندی تشویقی نوسازی بافت فرسوده در راستای شتاب بخشی به تولید مسکن استطاعت پذیر است

### خبر

عمل اجتماعی محسوب می‌شود، اظهار داشت: تئوری‌های شهرسازی اغلب براساس تجارب مختلف و میدان‌های عملیاتی شکل گرفته و بر مبنای تجارب موفق به تئوری تبدیل شدند. وی با بیان اینکه درصد بالایی از دانش بشر محصول تجربه است، بیان داشت: انتقال تجارب ارزنده و خوب بازآفرینی شهری باید با جدیت پیگیری و در بخش‌های مختلف ترویج داده شوند. سیدالحسینی با اشاره به اینکه درصد بالایی از دانش بشر محصول تجربه است، تأکید کرد: انتقال تجارب ارزنده و خوب بازآفرینی

شهری باید با جدیت پیگیری و در بخش‌های مختلف ترویج داده شوند. وی در زمینه ساخت مسکن استطاعت پذیر در بافت‌های ناکارآمد شهری، گفت: در پیشینه موجود، شهرسازی معمول تاکنون حامی شهرسازی شمالی بوده و استانداردهایی در آن وجود داشته که در توان طبقات مرفه و متوسط بوده و این امر منجر به حاشیه رانده شدن گروه‌های کم‌درآمد شهری شده است. عضو هیأت مدیره شرکت بازآفرینی شهری ایران ادامه داد: از آنجا که در نظام رسمی توسعه شهری، ضوابطی

متناسب با توان اقتصادی افراد و گروه‌های کم‌درآمد وجود ندارد، به‌ناچار این گروه خارج از نظام رسمی مبادرت به ساخت و ساز می‌کنند. وی با اشاره به اینکه باید مسکن استطاعت‌پذیر در شهرسازی ما لحاظ شود، اظهار داشت: این رویکرد در سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی کشور که توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران و با همکاری جهاد دانشگاهی تهیه شده، مورد توجه قرار گرفته است.

سیدالحسینی عنوان کرد: در زمینه تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، نیازمند سیاست‌ها و