

اخبار



بهره‌برداری از راه‌آهن

رشت-کاسپین

وزیر راه و شهرسازی از تکمیل پروژه راه‌آهن رشت – کاسپین خبر داد و گفت : در آینده نزدیک این پروژه با حضور رئیس‌جمهور افتتاح خواهد شد. مهرداد بذریاش، گفت:

مسیر ریلی رشت – کاسپین به پایان رسیده و در آینده نزدیک با حضور ریاست جمهوری به بهره‌برداری خواهد رسید. وی همچنین ادامه داد: پروژه راه‌آهن رشت – آستارا نیز در فاز اجرایی قرار دارد و اکنون مراحل مختلف از قبیل تملک زمین را طی می‌کند.

بذریاش افزود: کشور روسیه شرکت مجری را معرفی کرده و شرکت مجری ایرانی نیز معرفی شده است و تأمین اعتبار حداقلی هم انجام شده است و اکنون گمانه زنی‌ها در زمینه ژئوتکنیک خاک در حال انجام است. وزیر راه و شهرسازی همچنین در ادامه اظهار کرد: امسال خبرهای خوبی در حوزه ریلی هم در مسیر شلمجه- بصر هم چابهار- زاهدان و هم رشت-آستارا خواهیم داشت. وی افزود: علاوه بر این در حوزه پروژه‌هایی کریدوری در بخش‌های بندری، ریلی و جاده‌ای خبرهای خوبی برای مردم خواهیم داشت.

وی افزود: با وجود رشد ۵۸ درصدی ترانزیت جاده‌ای در سال ۱۴۰۲ نسبت به سال قبل، این رشد در سال جاری نیز ادامه دارد و تا امروز ۲۶ اردیبهشت، رشد ترانزیت نسبت به مدت مشابه سال قبل ۵۵ درصد است.

آغاز احداث پروژه‌های نهضت ملی مسکن در جزایر جنوبی

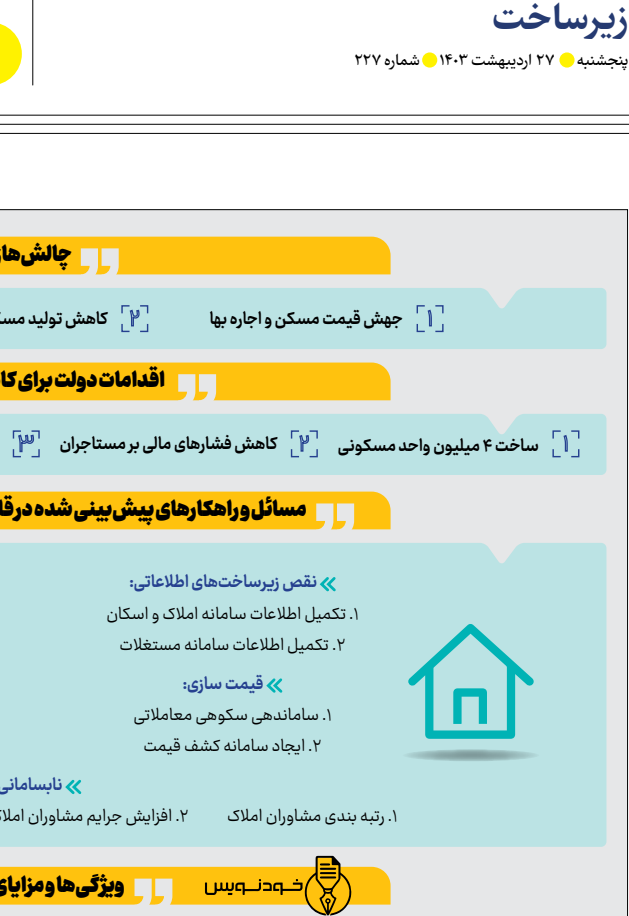
علیرضا صادقیان فر معاون فنی و مهندسی سازمان ملی زمین و مسکن بیان اینکه در راستای اجرای طرح نهضت ملی مسکن و در راستای پیرو دستور وزیر راه و شهرسازی شناسایی نقاط برای ساخت پروژه‌های نهضت ملی مسکن در جزایر جنوبی کشور از جمله جزیره ابوموسی هرمز کلید خورده است گفت: تمامی اراضی در جزیره ابوموسی و هرمز با توجه به آنکه این اراضی به نام دولت است هم برای این پروژه‌ها مشخص شده است.

وی افزود: شرایط برای ساخت این پروژه‌ها همانند شرایط طرح نهضت ملی مسکن است و متقاضیان واجد شرایط از جمله سبز بودن فرم چ و سابقه مالکیت است و برای ساخت این پروژه‌ها هم تسهیلات ۵۵۰ میلیون تومانی در نظر گرفته شده است.

وی پروژه‌های مسکن را پیشران پیشرفت و اقتصاد منطقه اعلام کرد و گفت: سکونت و استقرار مردم در یک نقطه هم از مهاجرت مردم بومی به کلانشهرها جلوگیری می‌کند و هم باعث رونق صنایع دیگر در منطقه خواهد شد.

صادقیان‌سکن با اشاره به اینکه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در آماده‌سازی این پروژه‌ها با سازمان ملی زمین و مسکن همکاری داشته است، ادامه داد: در این پروژه متناسب با مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران سرانه‌های مناسب و خدمات روبنایی دنظر گرفته شده است.

وی افزود: پیمانکاران این پروژه‌ها باید ظرف مدت ۱۰ ماه اقدام به ساخت و احداث پروژه‌های نهضت ملی مسکن کنند که بخشی از این پیمانکاران هم بنیاد مسکن است که باید ۱۱۰ واحد نهضت ملی مسکن را در این مناطق بسازند.



نقص زیرساخت‌های اطلاعاتی:

۱. تکمیل اطلاعات سامانه املاک و اسکان
۲. تکمیل اطلاعات سامانه مستغلات

« قیمت سازی:

۱. ساماندهی سکوهی معاملاتی
۲. ایجاد سامانه کشف قیمت

« تابسامانی برخی بنگاه‌های املاک:

۱. رتبه بندی مشاوران املاک
۲. افزایش جرایم مشاوران املاک متخلف

« احترار هویت برخی و افزایش امنیت معاملات:

در حال حاضر امکان ثبت قرارداد اجاره دریافت حق‌الرحمه هم‌رسانی برای مشاورین املاک طبق نرخ اتحادیهی فعال می‌باشد و مشکلی در این زمینه وجود ندارد.

« احراز هویت برخی و افزایش امنیت معاملات:

سامانه خودنویس برای ثبت قرارداد اجاره با اتصال برخی به پایگاه‌های اطلاعاتی کشور از جمله درگاه دولت هوشمند و سامانه ملی املاک و اسکان، طرفین معامله، شاهدین و ملک مورد اجاره را احراز هویت و راستی‌آزمایی می‌نماید.

سامانه خودنویس روزی سامانه خودنویس:
سامانه خودنویس به‌صورت ۲۴ ساعته در هفت روز هفته آماده خدمت‌رسانی است.



چالش‌های بازار مسکن

جهش قیمت مسکن و اجاره بیا
کاهش تولید مسکن در دهه گذشته
افزایش تعداد متقاضیان مسکن اجاره‌ای

اقدامات دولت برای کاهش مشکلات بازار مسکن

ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی
کاهش فشارهای مالی بر مستاجران
تامین مسکن برای افراد کم درآمد
تدوین و اجرای قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره بیا

مسائل و راهکارهای پیش‌بینی شده در قانون ساماندهی بازار مسکن، زمین و اجاره بیا

« احترار و سوداگری زمین و مسکن:
۱. شناسایی و عرضه اراضی و خانه‌های خالی

۲. ممنوعیت خرید و فروش اراضی و امتیاز خانه‌های نهضت ملی مسکن

« عدم وجود ضوابط قیمت‌گذاری:

تنظیم درصد افزایش اجاره بیا با توجه به تورم عمومی

« تابسامانی برخی بنگاه‌های املاک:

۱. الزام به اخذ کد رهگیری و رعایت حداکثر افزایش اجاره‌بیا



ویژگی‌ها و مزایای سامانه خود نویس

امکان ثبت قرارداد اجاره توسط مشاورین املاک:

در حال حاضر امکان ثبت قرارداد اجاره دریافت حق‌الرحمه هم‌رسانی برای مشاورین املاک طبق نرخ اتحادیهی فعال می‌باشد و مشکلی در این زمینه وجود ندارد.

« احراز هویت برخی و افزایش امنیت معاملات:

سامانه خودنویس برای ثبت قرارداد اجاره با اتصال برخی به پایگاه‌های اطلاعاتی کشور از جمله درگاه دولت هوشمند و سامانه ملی املاک و اسکان، طرفین معامله، شاهدین و ملک مورد اجاره را احراز هویت و راستی‌آزمایی می‌نماید.

سامانه خودنویس به‌صورت ۲۴ ساعته در هفت روز هفته آماده خدمت‌رسانی است.

سند قانونی حمایت از مستأجران

با اجرای قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها، دولت برای اولین بار می‌تواند سقف اجاره‌بها را تعیین کند

گزارش

قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها که توسط مجلس و به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی تدوین شده بود، ۱۲ اردیبهشت توسط شورای نگهبان تأیید و سید ابراهیم رئیسی، رئیس‌جمهور این قانون را روز سه‌شنبه ۲۴ اردیبهشت برای اجرا به قوه قضائیه، وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی، وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و بانک مرکزی ابلاغ کرد.

ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌بها نخستین قانون و سند رسمی ناظر بر تحولات، عملکردها و اقدامات اجزا و تمام بازیگران بازار مسکن است که با استفاده از تجربه کشورها، به تنظیم‌گری این بازار می‌پردازد.
قانون ساماندهی ابعاد مختلفی دارد که مجموعه آن در جهت حمایت از مستأجران است.
قانون در حوزه‌های مختلفی تدوین شده است. مهم‌ترین محورهای این قانون ساماندهی مشاورین املاک، اخذ مالیات از ارضی بایر، توسعه سامانه ملی املاک و اسکان کشور، ارائه مشوق به موجرین، تعیین حداکثر نرخ افزایش اجاره‌بها توسط شورای عالی مسکن در شرایط اضطرار، کشف بازه قیمت مسکن و اجاره‌بها، پرداخت تسهیلات کمک ودیعه

مسکن، ایجاد سکوهای ثبت رسمی اسناد و املاک- ساماندهی خرید و فروش امتیازهای طرح‌های حمایتی تأمین مسکن، اسن، در قانون اساسی دولت موظف به تأمین مسکن مردم شده است، اما برای مسأله اجاره و اجاره‌نشینی (حدود ۳۰ درصد جمعیت کشور اجاره‌نشین هستند) قانونی که ناظر بر روندهای مختلف این بازار و این بخش بزرگ از جامعه باشد، در کشور نداریم و بیشتر قوانین موجود در بازار اجاره، به مسأله مالکیت پرداخته که به نوعی به نفع موجران سنگینی می‌کند و برای مثال برای مواردی مانند تعیین اجاره و اجاره‌های خارج از عرف عملاً دست مستأجران به جایی نمی‌رسد و آنان مجبور به قبول شرایط موجران هستند.

ابعاد مختلف قانون

قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره، جزئیات مختلفی دارد که دست دولت را برای مداخله در بازار مسکن و اجاره باز می‌کند تا براساس آن و باز زمانی کوتاه مدت (برای اسمال) شاهد بیزاری آرام‌تر برای مسکن اجاره‌ای باشیم.
نظام‌مندتر کردن مداخله‌گران بازار مسکن و اجاره هم در این زمینه صورت خواهد گرفت و برای اولین بار دولت می‌تواند سقف اجاره‌بها را تعیین کند.
ابوالفضل نوروزی، سرپرست دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی تأکید کرد که

برای تصویب قانون ساماندهی از تجربیات کشورهای دیگر در بازار اجاره استفاده شده است.
در اکثر کشورهای که توانسته‌اند بازار مسکن و اجاره را کنترل و دلالی و سوداگری را از این بازار حذف کنند، موجرها اجازه افزایش قیمت اجاره بیشتر از تورم را ندارند و نهایت یک تا ۳ درصد افزایش اجاره سالانه لحاظ می‌شود. البته افزایش نرخ تورم نیز به همین میزان است.
در کشور، قیمت مسکن و بخصوص اجاره‌بها در چند سال گذشته از نرخ تورم هم فراتر رفته است. اکنون برای ضابطه‌مند شدن نرخ‌گذاری در بازار اجاره‌بها، قانون ساماندهی بازار اجاره و مسکن، قیمت‌گذاری را براساس فرمول‌هایی تعیین کرده است.

براساس این قانون، دولت سقف قیمت اجاره را در استان‌های مختلف تعیین می‌کند. تعیین قیمت اجاره از سوی دولت، در استان‌هایی است که تورم بالای ۳۰ درصد دارند.
در این استان‌ها چون هزینه مسکن مردم افزایش پیدا می‌کند، شورای عالی مسکن باید نرخ رشد اجاره را به میزان ۵۰ تا ۱۰۰ درصد تورم ۳۰ درصدی تعیین کند.
در این قانون قیمت‌گذاری اجاره‌بها براساس شاخص‌های استاندارد است و به سودآوری، سوداگری، دلالی یا خواسته خارج از عرف صاحبخانه‌ها ربط ندارد.
تعیین سقف اجاره در سال‌های قبل هم اجرا شده است اما قانونی نبوده و بیشتر

به قانون، سقف افزایش اجاره‌بها بزودی اجرا شود.

ساماندهی بازار برای مستأجران

براساس قانون جهش تولید مسکن، سامانه معاملات املاک و مستغلات به وزارت راه و شهرسازی منتقل شد و ضمن این قانون وزارت راه و شهرسازی مکلف شد بستر عقد انواع قرارداد دادی رهگیری توسط معامله‌گران را خارج از بنگاه‌های مشاورین املاک فراهم کند.
ثبت رایگان معاملات املاک نیز بخشی از قانون ساماندهی است که از سال گذشته به صورت آزمایشی اجرا شد.
در ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن آمده است: «در راستای رصد و نظارت بر بازار مسکن، ثبت کلیه معاملات املاک و مستغلات اعم از خرید، فروش، پیش‌خرید، پیش‌فروش، رهن و اجاره مسکن برای متعاملین در بنگاه‌های مشاوران املاک توسط بنگاه‌های و برای سایر متعاملین خارج از بنگاه‌های مشاوران املاک توسط خود متعاملین، در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و اخذ شناسه (کد) رهگیری بدون اخذ هزینه الزامی است.»

در راستای اجرای قانون ویرایش جدیدی از سامانه معاملات املاک و مستغلات «سامانه خودنویس» برای ثبت رایگان قراردادهای برقرار شد. کارکرد این سامانه تنها مربوط به موضوع قرارداد نیست و در واقع خودنویس نسخه به‌روز شده و جدید سامانه املاک و مستغلات است

که با ثبت اطلاعات مربوط به املاک موجود در کشور، تنظیم‌گری بازار مسکن را در قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره تسهیل می‌کند. مهم‌ترین ویژگی این سامانه، امکان ثبت قرارداد اجاره و دریافت کد رهگیری رایگان است.
قرار است از خردادماه، امکان ثبت معاملات خرید و فروش نیز در این سامانه اجرایی شود.
این سامانه مورد استقبال مردم قرار گرفته است و در مدت حدود یکسال نزدیک به ۳۰۰ هزار قرارداد اجاره در این سامانه ثبت شده است.

سامانه خونویس هزینه‌های واسطه‌گری هزینه‌های مالی و غیرمالی معاملات مسکن را از طریق ثبت رایگان قراردادهای اجاره کاهش داده است. همچنین تکمیل و به‌روزرسانی سامانه ملی املاک و اسکان در قانون ساماندهی دیده شده است.
این سامانه حسب ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم به عنوان ابزاری برای مدیریت و ایجاد شفافیت در بازار مسکن ایجاد شده و تاکنون بالغ بر ۴۰۰ میلیون رکورد اطلاعاتی دستگاه‌های مختلف درخصوص ویژگی‌های سکونت و مالکیت خانواده‌ها در این سامانه تجمع شده است و سرپرستان ۸/۵ میلیون خانواده با مراجعه به این سامانه، اطلاعات مربوط به سکونت و مالکیت خود را در این سامانه تأیید، تکمیل و تصحیح کرده‌اند.
قرار است این سامانه به عنوان یکی از زیرساخت‌های اصلی سرشماری جهت نفوس و مسکن در کشور مورد استفاده قرار گیرد.



در قانون

اساسی دولت

موظف به

تأمین مسکن

مردم شده

است، اما برای

مسأله اجاره

و اجاره‌نشینی

قانونی که ناظر

بر روندهای

مختلف این

بازار و این

بخش بزرگ

از جامعه

باشد، در

کشور نداریم و

بیشتر قوانین

موجود در

بازار اجاره، به

مسأله مالکیت

پرداخته که

به نوعی به

نفع موجران

سنگینی

می‌کند

مالیات از خانه‌های خالی

اخذ این مالیات توسط دولت با رویکرد تنظیم‌گری (نه درآمدزایی) و با هدف مقابله با محتک‌ترین مسکن (اشخاصی که تعداد زیادی از خانه‌های در اختیار خود را خالی نگه داشته‌اند) و به تبع آن افزایش عرضه واحدهای مسکونی خالی بند مهم دیگری از قانون ساماندهی است.
البته اخذ مالیات از واحدهای خالی در قانون بالادستی و در قانون مالیات‌های مستقیم آمده است. این مالیات از سال ۱۳۵۲ در حوزه مسکن مطرح بوده است لکن برای اولین بار اخذ این مالیات در دولت سیزدهم عملیاتی شده که این موضوع منجر به عرضه ۱۸۲ هزار واحد مسکونی خالی به بازار شده و ۱۲۰ هزار واحد مسکونی خالی نیز جهت اخذ مالیات به سازمان امور مالیاتی معرفی شده است.

نظارت بر عملکرد بنگاه‌های املاک

در راستای ساماندهی بازار مسکن، کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات استان‌ها به منظور کنترل بازار املاک و مستغلات در استان‌های کشور جهت و پیگیری چهار موضوع: ساماندهی بنگاه‌های مشاورین املاک، شناسایی و برخورد با اخلاک‌گران عرضه مسکن و زمین، تسریع در شناسایی خانه‌های خالی و پیگیری پرداخت وام ودیعه مسکن در استان‌ها تشکیل شده است.

مشاورین املاک فعالین اصلی بازار مسکن هستند که فعالیت برخی از آنان منجر به افزایش هزینه‌های واسطه‌گری و ایجاد التهاب و افزایش قیمت در این بازار می‌شود. برای اولین بار در دولت سیزدهم در سطح گسترده‌ای ساماندهی مشاورین املاک در دستور کار قرار گرفت. در این راستا تاکنون ۱۱۰ هزار مشاور املاک (از ۱۷۷ هزار مشاور املاک فعال در سطح استان‌های کشور) بازرسی شده‌اند که منجر به پلمب ۷ هزار و ۸۲۷ مشاور املاک متخلف و اخذ جریمه تعزیراتی به میزان ۲۲۰ میلیارد تومان شده است.

ساماندهی و مدیریت سکوهای انتشار

آگهی املاک مسکونی

با توجه به اینکه برخی از سکوهای انتشار آگهی املاک، بستر انتشار آگهی‌های غیرواقعی و همچنین ایجاد التهاب و افزایش قیمت مسکن و اجاره شده‌اند، به منظور ساماندهی این سکوها، در قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره، ضوابط جدیدی در رابطه با نحوه انتشار آگهی‌ها در این سکوها، تدوین و اعمال شده است.
در حال حاضر مطابق با این ضوابط، در دو سکوی پربازدید امکان احراز هویت ثبت‌کننده آگهی و همچنین تأیید ثبت ملک آگهی شده در سامانه ملی املاک و اسکان به صورت اختیاری ایجاد شده است و اقدامات لازم جهت توسعه امور مربوط به ساماندهی مدیریت سکوهای انتشار آگاهی جهت کاهش اثرات منفی این سکوها در دستور کار قرار دارد.



پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن

علاوه بر ساماندهی بازار، ادامه طرح حمایت مالی از مستأجران هم در قانون ساماندهی بازار مسکن و اجاره دیده شده است.
بر این اساس، به منظور توانمندسازی مستأجرین، ۴۰۴ هزار تسهیلات کمک ودیعه مسکن در دو سال اخیر پرداخت شده است. همچنین ۸۴ گزشته سقف کلی پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن از ۴۰ هزار میلیارد تومان به ۸۰ هزار میلیارد تومان و سقف فردی تسهیلات ودیعه مسکن به ۲۰۰ میلیون تومان برای شهر تهران، ۱۵۰ میلیون تومان برای مراکز استان‌ها، ۱۰۰ میلیون تومان برای سایر شهرها و ۵۰ میلیون تومان برای روستاها افزایش یافته داریم.



بشرش

بشر جمهوری اسلامی ایران نیز گفت:

حجم منابع مالی اهدایی دولت ژاپن در بهتاب ۰۲، مبلغ ۱.۸ میلیون دلار در فازهای مطالعاتی و اجرایی بود که از طریق هیبتات (برنامه اسکان بشر ملل متحد) به بیمارستان‌های سازی و بوشهر (متحد) به بیمارستان‌های سازی و بوشهر اختصاص یافت.
خورسند اظهار داشت: این حجم ارزی در حوزه حمایت‌های مالی بی‌سابقه است، همچنین سند همکاری‌های دو طرف تمدید شد و اکنون در پنجمین سال همکاری با هیبتات قرار داریم.

بشر جمهوری اسلامی ایران نیز گفت: حجم منابع مالی اهدایی دولت ژاپن در بهتاب ۰۲، مبلغ ۱.۸ میلیون دلار در فازهای مطالعاتی و اجرایی بود که از طریق هیبتات (برنامه اسکان بشر ملل متحد) به بیمارستان‌های سازی و بوشهر

همکاری‌های ما با ژانسی‌های سازمان ملل بوزده هیبتات (برنامه اسکان بشر ملل متحد) افزایش چشمگیری داشته است و هیچ‌وقت این تعداد پروژه فعال ند داشتیم.
ژرمان خورسند، دبیر کمیته اسکان

ویژه

همکاری ایران و ژاپن در مقاوم‌سازی بیمارستان‌ها

معاون وزیر راه و شهرسازی از تداوم همکاری ایران با ژاپن خبر داد و گفت: در بخش طراحی، آیین‌نامه‌ها و مقررات ملی و کنترل ساختمان، همه موارد به‌روزرسانی شده است و در همه بیمارستان‌هایی که سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی می‌سازد، دستاوردهای حاصل از این همکاری لحاظ خواهد شد.

«علی‌بنیان» در حاشیه مراسم اختتامیه پروژه بهتاپ ۲ درباره این پروژه و همکاری سازمان مجری با دفتر اسکان بشر ملل متحد و ژاپن گفت: حدود یک سال و نیم گذشته بر اساس تفاهم وزارت راه و شهرسازی با NU-Habitat همکاری سازمان مجری با کمیته ملی اسکان بشر و با کمک مالی کشور ژاپن در موضوع بهسازی لِرزه‌ای مجموعه‌ای از بیمارستان‌ها وارد فاز عملیاتی و اجرایی شد.

مدیرعامل سازمان مجری ساختمان‌ها

و تأسیسات دولتی و عمومی با تأکید بر اینکه در اجرای این تفاهم، پروژه‌های مختلف بیمارستانی از مرحله طراحی تا پروژه‌های در حال اتمام و نازک‌کاری بازدید میدانی و جلساتی در این خصوص برگزار شد، توضیح داد: هم‌اکنون بهسازی لِرزه‌ای ۲ بیمارستان سازی و بوشهر انجام شد، همچنین در کنار اجرا، دوره‌های آموزشی برای انتقال تجربیات به‌رکار شد.
بنیان با اشاره به اینکه در اجرای پروژه سازمان مجری با دفتر اسکان بشر ملل متحد و ژاپن گفت: همکاری دو کشور ایران و ژاپن در خصوص بهسازی لرزه‌ای بیمارستان‌ها در قالب بخشنامه و ضوابط سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات عمومی و دولتی، رؤسای دفاتر تخصصی و مدیران وزارت راه و شهرسازی حضور داشتند.

دبیر کمیته اسکان بشر جمهوری اسلامی ایران گفت: در دولت سیزدهم سطح

