

گزارش شناخت، مستندسازی و ارزیابی برنامه مسکن مهر

مهر ۱۳۹۳



فهرست همکاران:

مدیر طرح: سیدرضا هاشمی

مشاور طرح: فیروز توفیق

کارشناسان: الدوز نژادی
نوید مسجدي

همکاران طرح: زهرا تمجیدی
مریم زارعیان
مهران رفیعی
مدینه بالاخانپور
منیژه ربیعی

ویراستار: شهرناز اعتمادی

تهیه گزارش شناخت، مستندسازی و ارزیابی برنامه مسکن مهر در آذرماه سال ۱۳۹۲ آغاز و در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۳ به پایان رسیده و تا شهریورماه ۱۳۹۳ مراحل تدقیق و تلفیق گزارش انجام شده است. آمار و اطلاعات مورد استناد در گزارش عمدتاً مبتنی بر آمار سامانه‌های مسکن مهر (مدیریت مسکن مهر، سامانه متقاضیان) در ابتدای بهمن سال ۱۳۹۲ بوده است. همچنین بخشی از اطلاعات مربوط به عملکرد مالی طرح مسکن مهر بر اساس آمار بانک مسکن در خرداد ۱۳۹۳ است.

با توجه به این‌که روند ساخت واحدهای مسکن مهر در طول مدت تدوین طرح و پس از آن به سرعت در حال پیشرفت است، شمار کل واحدهای تکمیل و واگذارشده به‌طور پیوسته تغییر می‌کند. هدف از تدوین طرح مستندسازی مسکن مهر، تنظیم گزارش از آمار پیشرفت پروژه‌های مسکونی در مقاطع زمانی مختلف نبوده، بلکه تلاش شده مجموعه‌ای جامع و مدون از کلیه اسناد و اطلاعات مربوط به «برنامه» و «اجرای» مسکن مهر تدوین شود.

فهرست مطالب

مقدمه	۱
۱- برنامه ریزی مسکن مهر و فعالیت های وابسته	۴
۱-۱- کلیات مربوط به اسناد قانونی طرح مسکن مهر	۴
۱-۲- بررسی مفاد مهمترین قوانین و آیین نامه های مرتبط با برنامه مسکن مهر	۵
۱-۳- طبقه بندی موضوعی و زمانی برنامه مسکن مهر بر اساس قوانین و مصوبات	۸
۱-۳-۱- زمین و نهاده های ساختمانی	۸
۱-۳-۲- امکانات زیربنایی و روبنایی	۱۵
۱-۳-۳- تأمین مالی	۱۷
۱-۳-۴- متقاضیان	۴۳
۱-۳-۵- نهادهای متولی و مجری	۴۹
۱-۴- بررسی تفاهم نامه های مربوط به برنامه مسکن مهر	۵۸
۱-۴-۱- فهرست تفاهم نامه های مسکن مهر و مهمترین مصوبات مربوط به بخش مسکن:	۵۸
۱-۴-۲- مهمترین مصوبات مرتبط با بخش مسکن یا طرح مسکن مهر:	۶۰
۱-۵- بازسازی برنامه مسکن مهر و نظم بخشی و فصل بندی آن	۶۲
درآمد: آغاز طرح مسکن مهر	۶۳
هدف گذاری از نظر تعداد واحدهای مسکن مهر	۶۳
تأمین و واگذاری زمین	۶۴
واگذاری اراضی به قشرهای ویژه	۶۸
شرایط متقاضیان مسکن مهر	۷۰
نهادهای متولی سازندگان و متقاضیان مسکن مهر	۷۱

تأمین مالی مسکن مهر	۷۳
تأمین اراضی و اعتبارات مورد نیاز زیرساخت ها و امکانات روبنایی	۸۵
هماهنگی سایر نهادهای دولتی در امور مرتبط با مسکن	۸۶
۱-۶- تعاریف، مفاهیم، اصطلاحات و سامانه های اطلاعاتی	۸۹
۱-۶-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات مسکن مهر	۸۹
۱-۶-۲- سامانه های اطلاعاتی مسکن مهر	۹۵
۲- اجرای برنامه مسکن مهر و فعالیت های وابسته	۹۷
۱-۲- بررسی روند اجرای مسکن مهر	۹۷
۱-۱-۲- بررسی نحوه تأمین و واگذاری زمین	۹۹
۲-۱-۲- بررسی تعداد و پراکنش جغرافیایی پروژه های مسکن مهر	۱۰۴
۲-۱-۳- بررسی تعداد و توزیع واحدهای مسکونی در مراحل گوناگون ساخت	۱۰۶
۲-۱-۴- بررسی نحوه شناسایی و تعیین شرایط متقاضیان واجد شرایط	۱۱۰
۲-۲- بررسی سازوکار نهادی پروژه های برنامه مسکن مهر	۱۱۵
۱-۲-۲- بر حسب نوع مشارکت (سه جانبه، تعاونی، خودمالکین و سایر)	۱۱۵
۲-۲-۲- بر حسب نهاد متولی (سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید، بنیاد مسکن، شرکت عمران و بهسازی)	۱۲۸
۲-۳- بررسی روند آماده سازی زمین و تأمین زیرساخت های برنامه مسکن مهر	۱۳۴
۲-۳-۱- قطعه بندی زمین	۱۳۵
۲-۳-۲- شبکه معابر و تأسیسات زیربنایی (آب، برق، گاز، فاضلاب)	۱۳۸
۲-۳-۳- محوطه سازی	۱۴۰
۲-۴- بررسی روند پیشرفت و چگونگی ساخت در برنامه مسکن مهر	۱۴۲
۲-۴-۱- بررسی پیشرفت فیزیکی پروژه ها و واحدهای مسکونی در حال ساخت	۱۴۲

۲-۴-۲- بررسی نوع معماری، سازه و تأسیسات	۱۵۰
۲-۴-۳- بررسی خدمات شهری (درمانی، آموزشی، مذهبی و ...)	۱۵۳
۲-۵-۵- بررسی منابع و مصارف مالی به تفکیک مراحل اجرای برنامه مسکن مهر	۱۵۵
۲-۵-۱- عملکرد مالی دولت در مورد تخصیص بودجه به برنامه مسکن مهر	۱۵۵
۲-۵-۲- عملکرد مالی بانک ها و مؤسسات بیمه (تأمین اعتبار، شرایط تسهیلات، موارد بیمه و ...)	۱۵۶
۲-۵-۳- عملکرد مالی متقاضیان بر حسب نوع پروژه (سه جانبه، تعاونی، خودمالکین و سایر)	۱۶۲
۲-۶-۶- بررسی و شناخت متقاضیان برنامه مسکن مهر	۱۶۲
۲-۶-۱- بررسی تعداد متقاضیان مسکن مهر بر حسب پراکنش جغرافیایی و نوع پروژه (تفاهم نامه سه جانبه، تعاونی، خودمالکین و سایر)	۱۶۳
۲-۶-۲- بررسی ویژگی های اجتماعی متقاضیان	۱۶۵
۲-۶-۳- بررسی ویژگی های اقتصادی متقاضیان	۱۷۲
۳- تحلیل و ارزیابی روند برنامه ریزی و اجرای برنامه مسکن مهر	۱۷۵
۳-۱- تحلیل و ارزیابی عملکرد برنامه مسکن مهر از لحاظ روند ساخت و واگذاری، امکانات زیربنایی و روبنایی	۱۷۶
تأمین زمین و مکان یابی	۱۷۶
آماده سازی زمین	۱۷۷
عملکرد اتمام و واگذاری	۱۷۸
پیشرفت فیزیکی واحدهای در حال ساخت	۱۷۹
امکانات زیرساختی (انشعابات آب، برق، گاز و فاضلاب)	۱۸۰
کیفیت ساخت	۱۸۲
امکانات روبنایی	۱۸۳
۳-۲- تحلیل و ارزیابی عملکرد برنامه مسکن مهر در تأمین مسکن متناسب با توان و نیاز گروه های هدف	۱۸۴

۱۸۴	شمار متقاضیان مسکن مهر
۱۸۵	ویژگی های اجتماعی متقاضیان
۱۸۷	ویژگی های اقتصادی و توان متقاضیان
۳-۳-۱۸۹	تحلیل و ارزیابی عملکرد نهادهای سیاست گذار، متولی و مجری
۱۸۹	سازمان ملی زمین و مسکن (شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر)
۱۹۰	شرکت عمران شهرهای جدید
۱۹۱	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر)
۱۹۲	تعاونی
۱۹۴	انبوه سازان (قرارداد تفاهم نامه سه جانبه)
۱۹۶	خودمالکین
۳-۴-۱۹۸	تحلیل و ارزیابی عملکرد مالی برنامه مسکن مهر
۱۹۸	تسهیلات بانکی
۲۰۰	مشوق های مالی
۲۰۱	پیوست یکم (قوانین و مقررات)
۳۰۹	پیوست دوم (تعاریف فیلدهای اطلاعاتی)
۳۱۵	پیوست سوم (جداول استانی)

مقدمه

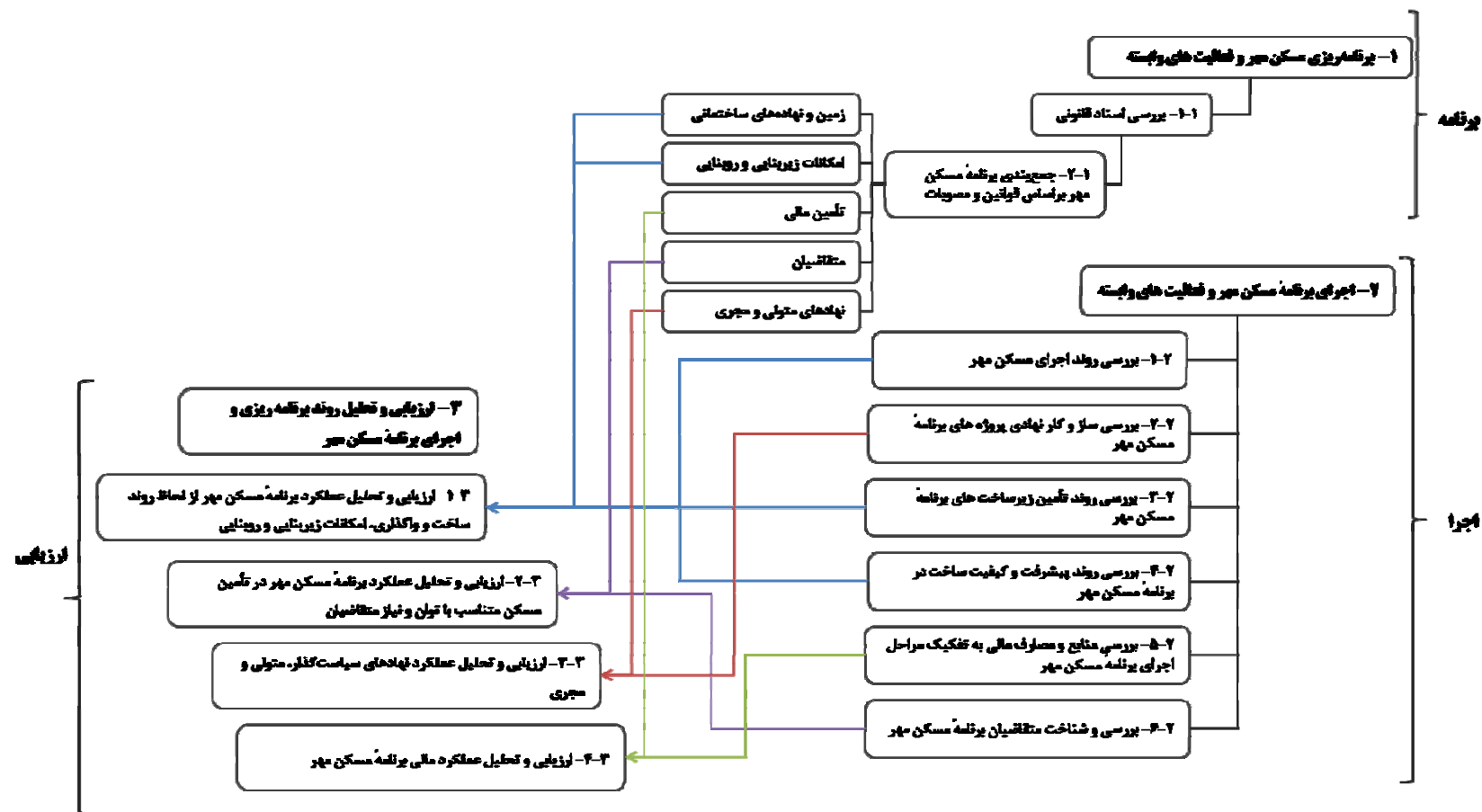
پژوهش‌های طرح «شناخت، مستندسازی و ارزیابی برنامه مسکن مهر» با هدف تدوین گزارشی منسجم و مستند از روند سیاست‌گذاری و اجرای برنامه مسکن مهر از ابتدا تاکنون در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۲ در پژوهشکده معماری و شهرسازی مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی انجام گرفته است. برای دستیابی به این هدف، گزارش مستندسازی طرح مسکن مهر در سه مرحله اصلی «بررسی برنامه»، «بررسی اجرا» و «تحلیل و ارزیابی» تهیه و تدوین شده است (نمودار ۱). با توجه به این که روند تصمیم‌گیری و اجرا در طرح مسکن مهر بدون برنامه مدون و از پیش تعیین‌شده انجام گرفته، بررسی میزان تحقق برنامه در مراحل گوناگون اجرای آن با دشواری مواجه است. از این‌رو در این بررسی، ابتدا همه قوانین، مصوبات، آیین‌نامه‌ها و سایر اسناد قانونی، که در طی سال‌های اجرای طرح به تصویب رسیده و مبنای تصمیم‌گیری در مورد طرح بوده، گردآوری و طبقه‌بندی و به صورت «سند برنامه» مدون شده است. بنابراین نخستین مرحله از بررسی‌های طرح مستندسازی مشتمل بر "بازسازی" برنامه مطابق روند مصوبات قانونی مرتبط با این طرح است. در این مرحله علاوه بر تدوین فهرستی از حدود ۱۸۰ مصوبه بر حسب موضوع، تاریخ و مرجع تصویب آن‌ها و نیز متن کامل هر یک از مصوبات، سند برنامه مسکن مهر به صورت خلاصه و جامع بازنویسی شده است.

در مرحله دوم، عملکرد برنامه مسکن مهر در طی فرایند اجرا بررسی شده است. هدف اصلی در این بخش گردآوری، جمع‌بندی و طبقه‌بندی همه اطلاعات و مستندات مرتبط با نحوه اجرای طرح مسکن مهر بوده است. به قصد فراهم کردن زمینه مقایسه میان برنامه و اجرای طرح مسکن مهر، کل اطلاعات و مباحث مرتبط با این طرح در شش زمینه طبقه‌بندی شده که مشتمل بر شش محور اصلی ۱. تأمین و واگذاری زمین، ۲. ساخت، پیشرفت فیزیکی و واگذاری واحدهای مسکن مهر، ۳. امکانات زیربنایی و روبنایی و کیفیت ساخت، ۴. عملکرد نهادهای متولی، ۵. تأمین مالی طرح و ۶. متقاضیان مسکن مهر است و مبنای تدوین گزارش مستندسازی و ارزیابی قرار گرفته است. بر این اساس، در این مرحله انواع منابع اطلاعاتی از جمله گزارش‌های کمی و کیفی تهیه‌شده زیر نظر نهادهای مختلف، آمار سامانه‌های ثبت اطلاعات پروژه‌ها و متقاضیان مسکن مهر، اطلاعات تسهیلات مالی پرداخت‌شده توسط نظام بانکی کشور و سایر اسناد و منابع در دسترس بررسی شده است.

مهم‌ترین نهادهایی که اسناد و گزارش‌های تدوین شده آن‌ها در این طرح استفاده شده سازمان ملی زمین و مسکن، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شرکت عمران شهرهای جدید، دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن و بانک مسکن هستند. همچنین برای بررسی روند اجرای پروژه‌های مسکن مهر در سطح کشور، کل آمار ثبت‌شده در سامانه مدیریت مسکن مهر و سامانه ثبت‌نام و واگذاری متقاضیان مورد پردازش و تحلیل قرار گرفته است. به‌علاوه در این مرحله از نتایج طرح‌های پژوهشی سال‌های گذشته در زمینه طرح مسکن مهر و نیز نتایج مصاحبه با مدیران و کارشناسان اصلی دست‌اندرکار بهره گرفته شده است. برخی از مهم‌ترین دستاوردهای این مرحله از بررسی عبارت است از برآورد حجم ساخت‌وسازهای مسکن مهر به تفکیک نوع قراردادهای پروژه، میزان پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها و میزان برخورداری از امکانات زیرساختی و خدمات روبنایی در سطح کل کشور و استان‌ها؛ برآورد میزان اراضی واگذارشده، مقیاس و مدت‌زمان اجرای پروژه‌ها؛ عملکرد مالی طرح شامل مقدار بودجه و اعتبارات بانکی واگذار شده، حجم تسهیلات تخصیص‌یافته به طرح و منابع مالی لازم برای تکمیل طرح؛ و بررسی تفصیلی ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی متقاضیان مسکن مهر با توجه ویژه به تحلیل اطلاعات قشرهای کم‌درآمد.

با توجه به این موارد، در مرحله سوم از پژوهش، مجموعه مستندات مورد بررسی در هر محور بر اساس مقایسه برنامه (مرحله اول) با روند اجرا (مرحله دوم) مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفته است. مبنای ارزیابی طرح مسکن مهر در مرحله سوم پژوهش، بررسی میزان تحقق اهداف و سیاست‌های تعیین‌شده در هر محور از لحاظ میزان انطباق یا انحراف از برنامه است. این ارزیابی با تأکید بر حجم و پیشرفت ساخت‌وساز، کیفیت آن و همچنین مدت زمان اجرای طرح صورت گرفته و در قالب ۱۸ عنوان و در چارچوب موضوعی برنامه-اجرا-ارزیابی تنظیم شده است.

نمودار ۱: روند بررسی طرح شناخت، مستندسازی و ارزیابی برنامه مسکن مهر



۱- برنامه‌ریزی مسکن مهر و فعالیت‌های وابسته

در این بند از گزارش اسناد قانونی اعم از قوانین و مقررات مرتبط با طرح مسکن مهر، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی، مصوبات کارگروه مسکن مهر، و تفاهم‌نامه‌های نهادهای سازمان‌ها و دستگاه‌های دولتی و خصوصی، تا حد امکان بر اساس توالی تاریخی قانون‌گذاری و سیاست‌گذاری‌های انجام شده طبقه‌بندی و عرضه و به کمک این طبقه‌بندی "برنامه" طرح مسکن مهر و فعالیت‌های مرتبط با آن مشخص می‌شود. سپس در قسمت بعد، روندهای قانونی به صورت موضوعی تقسیم‌بندی شده تا سنجش و مقایسه برنامه و اجرا مطابق با سرفصل‌های بند دوم گزارش، "اجرای برنامه مسکن مهر و فعالیت‌های وابسته"، امکان‌پذیر شود. سرانجام "سند برنامه"ی طرح مسکن مهر در انتهای این بخش بر اساس قوانین، مصوبات و آیین‌نامه‌ها به صورت خلاصه بازسازی شده است.

۱-۱- کلیات مربوط به اسناد قانونی طرح مسکن مهر

شروع کار دولت نهم مصادف بود با اولین سال اجرای قانون برنامه چهارم توسعه، که براساس بند (ج) ماده ۳۰ این قانون وزارت راه و شهرسازی^۱ مکلف به تهیه و تصویب طرح جامع مسکن برای ایجاد تعادل در اقتصاد ملی، ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابری‌ها، تا پایان سال اول برنامه چهارم، شد. به این ترتیب پس از در دستور کار قرار گرفتن بخش مسکن در برنامه دولت، به نظر می‌رسد مهم‌ترین قانون مرتبط با طرح مسکن مهر، تبصره ۶ و خصوصاً بند (د) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور (مصوب ۱۳۸۵) است، که دولت بر اساس آن لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن را در نیمه خرداد ۱۳۸۶ تنظیم کرد و به مجلس فرستاد و این لایحه در اردیبهشت ۱۳۸۷ به تصویب مجلس و شورای نگهبان رسید و قانونی شد.

موضوعات اصلی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور عبارت بود از: ساماندهی بازار عرضه مسکن اجاره‌ای، تأمین مسکن مردم ساکن در شهرهای زیر یک میلیون نفر جمعیت، تأمین مسکن روستاییان و عشایر داوطلب اسکان در روستاها، نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی، تأمین مسکن جانبازان بیست‌وپنج درصد و بالاتر، آزادگان و خانواده معظم شهدا، حمایت از شرکت‌ها و مؤسسات غیردولتی تولید انبوه مسکن با فناوری‌های نو و واگذاری تسهیلات به تعاونی‌های مسکن سازمان‌ها برای تأمین مسکن کارکنان. در این تبصره، یکی از موضوعات مطرح‌شده در برنامه تأمین مسکن مردم ساکن شهرهای زیر یک میلیون نفر جمعیت، اجازه بلندمدت زمین تا ۹۹ سال در چارچوب حق بهره‌برداری از زمین بود.

بنابراین طرح مسکن مهر، که از سال ۱۳۸۶ مقدمات قانونی آن فراهم شد، با تنظیم و تصویب آیین‌نامه‌های اجرایی، دستورالعمل‌ها، اصلاحات و مصوبات کارگروه مسکن و تفاهم‌نامه‌های متعدد با نهادهای سازمان‌ها، در زمینه ساخت واحدهای مسکن مهر، در سال‌های بعد ادامه یافت. به همین ترتیب، طرح مسکن مهر در سیاست‌گذاری‌های بخش مسکن در برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۴-۱۳۹۰) نیز دنبال شد. برای مثال در بخش (د) ماده ۱۷۱ برنامه پنجم آمده است:

۱. وزارت راه و شهرسازی در ۳۱ خرداد ۱۳۹۰ از ادغام وزارت راه و ترابری و وزارت مسکن و شهرسازی با رأی مجلس و تأیید شورای نگهبان تشکیل شد. در این گزارش، بجز متون قانونی یا موارد نقل‌شده از مراجع رسمی، که در آن‌ها عبارت "وزارت مسکن و شهرسازی" آمده، از عبارت "وزارت راه و شهرسازی" استفاده شده است.

"د- وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها موظف‌اند هر سال در طول برنامه حداقل ده درصد (۱۰٪) از بافت‌های فرسوده شهری را احیاء و بازسازی کنند. تسهیلات و بودجه مورد نیاز همه‌ساله با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در بودجه عمومی پیش‌بینی خواهد شد و در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها یا مجریان طرح‌های نوسازی با معرفی شهرداری قرار خواهد گرفت.

تبصره: دولت موظف است حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) از منابع، اعتبارات و تسهیلات اعطایی برای بخش مسکن اعم از طرح‌های مسکن مهر، مسکن جوانان و نیازمندان و مانند آن را به اجرای طرح‌های مذکور در محدوده بافت‌های فرسوده شهری اختصاص دهد."

ساخت‌وساز در طرح مسکن مهر که در سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ با تخصیص اراضی دولتی به تعاونی‌ها - تا فراهم آمدن سازوکارهای قانونی و تخصیص اعتبارات طرح - به‌آهستگی آغاز شد، در سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ با اضافه کردن قراردادهای از نوع مسکن مهر ملکی و تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه، شتاب گرفت و سپس در سال ۱۳۹۲ از نظر ثبت نام متقاضیان و ثبت پروژه‌های جدید تا حد زیادی محدود شد. به موجب ابلاغیه شماره ۱۲۵/۴۳۳۷۵ مورخ ۱۳۹۲/۷/۹ به کلیه نهادهای متولی، اعم از ادارات کل استانی وزارت راه و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید، صدور معرفی‌نامه جدید اخذ تسهیلات مسکن برای پروژه‌های خودمالکین، تفاهم‌نامه سه‌جانبه، تعاونی‌ها و گروه‌های ساخت متوقف شد. البته در مصوبات بعد ثبت نام متقاضیان و پروژه‌های جدید به صورت محدود (تا ۲۰ واحد) مجاز شد.

در برنامه مسکن مهر دو قانون اصلی وجود دارد، شامل بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، که مبنای اجرای طرح مسکن مهر قرار گرفته است. به‌جز این دو قانون که به‌مرور، اصلاحات، آیین‌نامه‌ها و الحاقاتی به آن‌ها افزوده شده و در ادامه به آن‌ها اشاره می‌شود، مصوبات کارگروه مسکن مهر مرکب از نمایندگان ویژه رئیس‌جمهور است، که بر اساس اصل ۱۲۷ قانون اساسی در تاریخ ۱۳۸۶/۳/۱۹ طی مصوبه ۴۰۱۸۹/ت/۳۷۵۴۳ هیئت وزیران تشکیل شد و مصوبات آن در حکم تصمیمات رئیس‌جمهور و هیئت وزیران بوده است. در استان‌ها نیز کارگروه‌های استانی تصمیمات مرتبط با طرح مسکن مهر را پیرو مصوبات کارگروه ملی اتخاذ می‌کردند. اصلی‌ترین و بیشترین تصمیمات در مورد نحوه اجرای برنامه مسکن مهر توسط کارگروه‌های مذکور و برخی تصمیمات نیز توسط رئیس‌جمهور، هیئت وزیران، برخی وزراء، برخی رؤسای نهادهای متولی (شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید) و شورای عالی معماری و شهرسازی در قالب شیوه‌نامه، آیین‌نامه، دستورالعمل، بخش‌نامه یا تفاهم‌نامه اتخاذ شده است، که در ادامه تلاش شده طبقه‌بندی موضوعی آن‌ها داده شود. سپس در بخش بعد (بند ۱-۲) به جزئیات متن آن‌ها به تفکیک موضوعی اشاره شده و در انتهای گزارش نیز فهرست همه و متن مهم‌ترین آن‌ها به صورت پیوست آمده است.

۱-۲- بررسی مفاد مهم‌ترین قوانین و آیین‌نامه‌های مرتبط با برنامه مسکن مهر

همان‌طور که اشاره شد، تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، سازوکار قانونی طرح مسکن مهر را برای اجرا فراهم کرده است. با توجه به محدودیت زمانی قانون بودجه سال ۱۳۸۶، به پیشنهاد هیئت دولت اعتبار اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ به سال‌های بعد نیز تسری یافت. همچنین کارگروه مسکن مهر،

مركب از برخى وزراء، تشكيل (بر اساس مصوبه ۱۸۹/۴۰/ت ۳۷۵۴۳، مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۹ هيئت وزيران) و از مصوبات آن در اجراى طرح مسكن مهر استفاده شد. اهم اصلاحات و تغييرات دو قانون بنيادى مربوط به برنامه مسكن مهر به تفكيك موضوع و تاريخ تصويب عبارت است از:

- تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ كل كشور، مصوب اسفند ۱۳۸۵
 - آيين نامه اجرائى بند (د) تبصره ۶، مصوب ۱۳۸۶/۱/۲۲
 - الحاق يك تبصره به ماده ۲۳ آيين نامه اجرائى بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ كل كشور، مصوب ۱۳۸۶/۰۶/۲۵
 - اعتبار آيين نامه اجرائى بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ كل كشور، مصوب ۱۳۸۷/۳/۱۹
 - نحوه اجراى تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ كل كشور و ساماندهى توليد و عرضه مسكن، مصوب ۱۳۸۶/۴/۶
 - نحوه اجراى تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ كل كشور و ساماندهى توليد و عرضه مسكن، مصوب ۱۳۸۶/۵/۲۷
 - قانون ساماندهى و حمايت از توليد و عرضه مسكن، مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵
 - آيين نامه اجرائى قانون ساماندهى و حمايت از توليد و عرضه مسكن، مصوب ۱۳۸۷/۰۸/۲۰
 - الحاق تبصره به ماده ۴۱ آيين نامه اجرائى قانون ساماندهى و حمايت از توليد و عرضه مسكن، مصوب ۱۳۸۸/۰۵/۲۵
 - اصلاح تبصره ۱ ماده ۴۵ آيين نامه اجرائى قانون ساماندهى و حمايت از توليد و عرضه مسكن، مصوب ۱۳۸۹/۰۵/۱۰
 - اصلاح تبصره ۱ ماده ۷ آيين نامه اجرائى قانون ساماندهى و حمايت از توليد و عرضه مسكن، مصوب ۱۳۹۰/۱۱/۲۴
 - آيين نامه اجرائى ماده ۸ قانون ساماندهى و حمايت از توليد و عرضه مسكن، مصوب ۱۳۸۸/۰۲/۰۷
 - قانون الحاق موادى به قانون ساماندهى و حمايت از توليد و عرضه مسكن، مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲
 - آيين نامه اجرائى قانون الحاق موادى به قانون ساماندهى و حمايت از توليد و عرضه مسكن مصوب ۱۳۸۸، مصوب ۱۳۹۰/۰۴/۲۱
 - قانون اصلاح ماده ۸ قانون ساماندهى و حمايت از توليد و عرضه مسكن، مصوب ۱۳۸۹/۰۹/۲۸
- توضيح اينكه تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ شامل ۵ بند از (الف تا ه) و بند (د) آن در راستاى اجراى اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسى جمهورى اسلامى ايران و مفاد بندهاى سياست هاى برنامه چهارم توسعه و بند (ج) ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادى، اجتماعى و فرهنگى جمهورى اسلامى ايران مبنى بر لزوم تأمين مسكن مناسب براى افراد ملت به خصوص قشر- هاى كم درآمد، شامل ۷ بند و ۳۵ زيربند است كه در آنها جزئيات نحوه تأمين مسكن توسط دولت آمده است. قانون ساماندهى و حمايت از توليد و عرضه مسكن مشتمل بر ۲۴ ماده و ۱۰ تبصره است كه در آن بر تأمين مسكن گروه هاى كم درآمد، نوسازى بافت هاى فرسوده و حمايت از فناورى هاى نو ساخت تأكيد شده است.

با توجه به اینکه معمولاً برخی از مصوبات شامل چندین موضوع است، طبقه‌بندی آن‌ها به طور دقیق امکان ندارد و ضروری هم نیست؛ اما به طور کلی مصوبات کارگروه مسکن مهر را در چند گروه می‌توان طبقه‌بندی کرد. بیشترین تعداد مصوبات مربوط به تسهیلات بانکی، تأمین اعتبار طرح مسکن مهر و مسائل مرتبط با بیمه، مالیات و اوراق مشارکت است و سپس مصوبات مربوط به تخصیص یا واگذاری اراضی دولتی به قصد احداث طرح مسکن مهر، که در برخی از این مصوبه‌ها علاوه بر تعیین وظیفه برای نهادهای دولتی، وزارتخانه‌ها و ادارات در زمینه تأمین زیرساخت‌ها و امکانات روبنایی، در مورد تخصیص اراضی با مالکیت نهادهای دولتی به طرح مسکن مهر نیز تعیین تکلیف شده است. مهم‌ترین موضوعات مرتبط با طرح مسکن مهر، که مستقیماً به برنامه این طرح در موضوعات پنج‌گانه تأمین مالی، متقاضیان، نهادهای متولی و مجری، زمین و نهادهای ساختمانی و امکانات زیربنایی و روبنایی مربوط بوده، بر اساس مجموع حدود ۱۸۰ مصوبه، آیین‌نامه، دستورالعمل، بخش‌نامه و شیوه‌نامه در بند ۱-۲ طبقه‌بندی شده است. در این بخش صرفاً به مفاد یا بندهایی اشاره شده که به طور مستقیم با طرح مسکن مهر مرتبط بوده و متن کامل مصوبات یا قوانین مهم در پیوست یکم آمده است.

- مصوبات، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مرتبط با نحوه اجرای جزئیات بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن. از مجموع ۱۸۰ مصوبه و قانون مرتبط با طرح مسکن مهر در ۱۸ مورد به دو قانون فوق اشاره یا اصلاحاتی در آن‌ها داده شده است، از جمله اصلاحات مربوط به مفاد این دو قانون و تعیین وظایف شورای استان‌ها.
- مصوبات مرتبط با واگذاری اراضی یا انواع دیگر روش‌های تأمین زمین برای اجرای برنامه مسکن مهر، که در ۳۸ مورد از کل مصوبات و قوانین به این مسائل اشاره شده، از جمله انتقال و واگذاری اراضی دولتی برای اجرای طرح مسکن مهر، مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی برای اصلاح طرح‌های جامع شهرها و الحاق اراضی مسکن مهر به محدوده شهرها و آماده‌سازی اراضی.
- مصوبات مرتبط با تأمین مالی مسکن مهر، اعم از مصوبات مربوط به بانک مرکزی و بانک‌های عامل (به‌ویژه بانک مسکن)، نحوه پرداخت تسهیلات، بیمه و مالیات که بیشترین حجم از کل مصوبات یعنی ۴۰ مصوبه و قانون را شامل می‌شود؛ از جمله تأمین اعتبارات توسط بانک مرکزی، بانک مسکن و سایر بانک‌های عامل، انتشار اوراق مشارکت، اختصاص بودجه از محل سایر اعتبارات دولتی در بودجه‌های نهادهای سازمان‌ها به طرح مسکن مهر، مالیات اراضی دولتی، بیمه و مالیات ساخت‌وسازهای مسکن مهر برای سازندگان، نحوه تعلق تسهیلات به متقاضیان و تعاونی‌ها در قالب آیین‌نامه یا دستورالعمل، و تأمین اعتبارات استانی طرح مسکن مهر.
- مصوبات مرتبط با نحوه تأمین زیرساخت‌ها، امکانات روبنایی و وظایف نهادهای دولتی (به‌ویژه استانداری، شهرداری و اداره تعاون) و وزارتخانه‌ها (به‌ویژه وزارت راه و شهرسازی، وزارت نیرو و وزارت نفت). تقریباً کم‌تعدادترین قوانین و مصوبات طرح مسکن مهر به مسائل مربوط به زیرساخت‌ها، امکانات روبنایی و توجه به نهادهای اختصاص یافته است. از کل بیش از ۱۸۰ مصوبه و قانون طرح مسکن مهر فقط در ۹ مورد به مسائل زیرساختی طرح و در ۱۰ مورد به وظایف نهادهای دولتی اشاره شده، که از جمله شامل نحوه و میزان مشارکت نهادهای سازمان‌های دولتی برای تأمین زیرساخت‌های آب، برق، گاز، فاضلاب، نحوه عرضه خدمات شهرداری‌ها و همکاری استانداری‌ها و اداره تعاون در طرح مسکن مهر از نظر تأمین زیرساخت‌ها و امکانات روبنایی است.

- مصوبات مرتبط با نحوه شناسایی متقاضیان و طبقه‌بندی اطلاعات آن‌ها، که بیشتر شامل شیوه‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها از جمله مهم‌ترین آن شرایط چهارگانه متقاضیان است. در سال‌های بعد از شروع طرح، موارد دیگری نیز به آن اضافه شده و گروه‌های خاص متقاضیان از داشتن برخی از شرایط چهارگانه معاف شده‌اند. در مجموع ۲۱ مورد از فهرست قوانین و مقررات اشاره‌شده در این گزارش با مسائل مربوط به متقاضیان مرتبط است، از جمله شیوه‌نامه نحوه نقل و انتقال مسکن مهر، شرایط متقاضیان و شرایط متقاضیان خاص مانند آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا.

۱-۳- طبقه‌بندی موضوعی و زمانی برنامه مسکن مهر بر اساس قوانین و مصوبات

در این بند مفاد قوانین، مصوبات، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها به تفکیک موضوعات پنجگانه زمین و نهادهای ساختمانی، امکانات زیربنایی و روبنایی، تأمین مالی، متقاضیان و نهادهای متولی و مجری طبقه‌بندی و تلاش شده حداکثر تفکیک میان موضوعات به ترتیب زمانی و موضوعی انجام شود. متن قوانین مطابق قوانین و مصوبات منعکس و توضیحات لازم میان دو قلاب [] آورده شده است.

۱-۳-۱- زمین و نهادهای ساختمانی

واگذاری اراضی دولتی و تأمین زمین

- وزارت مسکن و شهرسازی مؤلف است به منظور تأمین اراضی مناسب برای تحقق مفاد این بند، نسبت به مطالعه و مکان‌یابی و شناسایی کلیه امکانات موجود در قالب توسعه‌های متصل یا درونی، با اولویت بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی، توسعه منفصل با ایجاد مجتمع‌ها، شهرک‌ها و شهرهای جدید، در چارچوب و مطابق با طرح‌های مصوب ناحیه‌ای و جامع، با رعایت قوانین و مقررات مصوب، اقدام نماید (بند ۲-۵ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران [کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی موضوع ماده ۴ «قانون محاسبات عمومی کشور، مصوب ۱۳۶۶/۶/۱» و سایر شرکت‌هایی که بیش از پنجاه درصد (۵۰٪) سرمایه و سهام آن‌ها منفرداً یا مشترکاً به وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی، به استثنای بانک‌ها و مؤسسات اعتباری و شرکت‌های بیمه قانونی، تعلق داشته باشند و همچنین شرکت‌ها و مؤسسات دولتی که شمول قوانین و مقررات عمومی به آن‌ها، مستلزم ذکر یا تصریح نام است، از جمله: شرکت ملی نفت ایران و شرکت‌های تابعه وابسته به وزارت نفت و شرکت‌های تابعه آن‌ها، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران و شرکت‌های تابعه، سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران و شرکت‌های تابعه در موارد مربوط، مشمول مقررات این قانون می‌شوند] مکلف‌اند اراضی‌ای که در چارچوب مکان‌یابی موضوع جزء ۵ این بند، با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تأیید مراجع ذیربط به تصویب هیئت وزیران می‌رسد را با فوریت و به صورت رایگان، به مالکیت وزارتخانه مذکور به نمایندگی از سوی دولت، منتقل نمایند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است به‌فوریت و خارج از نوبت، اقدامات مربوط به

انتقال، تفکیک و سایر اقدامات ثبتی بر روی این اراضی را، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی، به انجام رساند. املاک متعلق به شرکت‌های دولتی و بانک‌های دولتی موضوع این بند با قیمت دفتری توسط وزارت مسکن و شهرسازی خریداری می‌شود (بند ۲-۶ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).

■ وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) می‌تواند برای اجرای مفاد این بند در صورت نیاز به اراضی تحت مالکیت غیر، نسبت به مشارکت با مالکین آنان یا معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی یا خرید آن اراضی به قیمت کارشناسی از محل منابع موضوع بند (و) و ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران اقدام نماید (بند ۲-۷ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).

■ اراضی با مالکیت بخش غیردولتی که در درون طرح‌های مکان‌یابی قرار می‌گیرد، در صورتی که مالکین آن‌ها متقاضی اجرای برنامه‌های مسکن موضوع تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ باشند، در اولویت توسط خودمالکین طبق برنامه زمان‌بندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد، احداث خواهد گردید. وزارت مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آن‌ها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود (ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

■ [مقرر شده است] به منظور ساماندهی اراضی خارج از حریم شهرهای کشور و جلوگیری از سوء استفاده از این اراضی و بهره‌برداری بهینه از آن‌ها، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به مطالعه این مناطق و طراحی مجموعه‌هایی با کاربری‌ها و عملکردهای مناسب مانند باغ - شهرها، پس از تصویب ستاد هماهنگی تأمین مسکن استان موضوع تصویب‌نامه ۱۵۶۶۹۰/ت/۳۶۳۲۸ هـ، مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۸ هیئت دولت، اقدام و نسبت به تملک و واگذاری آن‌ها به صورت اجاره طویل‌المدت به متقاضیان واجد شرایط اقدام نموده و منابع حاصل از اجرای این طرح‌ها را در جهت کمک به اجرای برنامه‌های فصول این آیین‌نامه، از جمله کمک به معماری ایرانی - اسلامی و کنترل و نظارت و تولید مسکن، هزینه نماید. تبصره: کارگروهی متشکل از استاندار و رؤسای سازمان‌های مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مسئولیت اجرایی این ماده را بر عهده خواهد داشت (ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

■ وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکان‌یابی جهت تأمین اراضی مورد نیاز در قالب انواع طرح‌های توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی)، منفصل (ایجاد مجتمع‌های مسکونی، شهرک‌ها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونتگاه‌های موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی، که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آن‌ها متعلق به دولت می‌باشد، مکلفاند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود، که در چهارچوب مکان‌یابی‌های موضوع این قانون واقع می‌گردند، به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارتخانه مذکور با فوریت اقدام نمایند (ماده ۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵).

- در صورتی که اراضی با مالکیت بخش غیردولتی در اطراف طرح‌های مکان‌یابی قرار گیرند، و مالکان آن‌ها متقاضی اجرای برنامه‌های مسکن موضوع این قانون باشند، در اولویت بوده و طبق برنامه زمان‌بندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد توسط مالکین اراضی احداث خواهد گردید. وزارتخانه مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آن‌ها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود (ماده ۷ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵).
- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و دستگاه‌های دولتی و همچنین شرکت‌هایی که صد در صد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آن‌ها متعلق به دولت می‌باشد، مکلفاند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود، که در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده ۶ قانون قرار می‌گیرند (به استثنای مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلفاند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. تبصره ۱: چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند. تبصره ۲: زمین‌های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها، که بر اساس ماده ۱۲ قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی - مصوب ۱۳۷۹ - و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیئت وزیران امکان فروش آن‌ها میسر می‌گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیئت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد. در مورد اراضی با مالکیت بخش غیر دولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده ۶ قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه‌های جمعی یا روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی می‌نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می‌توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه‌های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان‌بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند. تبصره ۱: کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می‌باشد، که بخشی از آن برابر مقررات این آیین‌نامه با اعطای تسهیلات بانکی تأمین می‌گردد. تبصره ۲: در صورت تمایل مالکین بخش غیر دولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آن‌ها، بر اساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیئت سه‌نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یادشده تهیه و ابلاغ می‌گردد، اقدام نمایند. تبصره ۳: وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های تابعه و شرکت‌های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اجرای برنامه‌های تأمین مسکن قانون و این آیین‌نامه، که به مثابه برنامه عمومی محسوب

می‌شوند، بر اساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت — مصوب ۱۳۵۸ — شورای انقلاب اقدام نمایند. در مواردی که اراضی غیر دولتی فاقد آماده‌سازی باشد، دستگاه واگذارکننده رأساً قبل از واگذاری نسبت به آماده‌سازی اراضی مربوطه اقدام [می‌کند] و یا زمین را در قالب تفاهم‌نامه در اختیار متقاضیان موضوع ماده ۲ قانون قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی‌صلاح مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده‌سازی طبق برنامه زمان‌بندی، که به آن‌ها ابلاغ می‌گردد، و تحت نظارت عالی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. تبصره ۱: هزینه‌های آماده‌سازی زمین بر عهده متقاضیان می‌باشد. تبصره ۲: دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط با شبکه‌های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه زمان‌بندی اعلامی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نمایند. تبصره ۳: کلیه طراحی‌های آماده‌سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها برسد (مواد ۱۹ تا ۲۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

نحوه واگذاری اراضی

- وزارت مسکن و شهرسازی به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی موظف است زمین مناسب را به صورت اجاره بلندمدت تا مدت نودونه‌ساله در چارچوب حق بهره‌برداری از زمین به اعضای واجد شرایط تعاونی‌ها و افراد واجد شرایط واگذار نماید. اجاره زمین در شهرهای یک میلیون نفر جمعیت کسری از قیمت منطقه‌ای و در شهرهای بالای یک میلیون نفر صرفاً در شهرک‌های اقماری مضربی از قیمت منطقه‌ای می‌باشد (بند ۲-۱ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- کلیه دستگاه‌های موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم مکلف‌اند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب نیاز برنامه‌های تأمین مسکن قرار می‌گیرد (به استثنای مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست) به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارت مذکور با فوریت اقدام نمایند (ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).
- به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به صورت اجاره‌ای ارزان‌قیمت در قالب برنامه‌های ذیل اقدام نماید: حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیر دولتی متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره‌ای. حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد اعضای تعاونی‌های مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن‌ساز یا سایر تشکلهای غیر دولتی مرتبط. حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیر دولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و خیرین و واقفین مسکن‌ساز. حمایت

از تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیر دولتی با استفاده از فناوری‌های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن الگوی مصرف مسکن در شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت معادل ۷۵ مترمربع مفید و در سایر شهرها معادل ۱۰۰ مترمربع مفید است]. حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در اجرای طرح‌های تولید مسکن. حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم‌درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن- ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی). حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی توسط بخش غیر دولتی. حمایت از کیفیت ساخت‌وساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت (ماده ۲ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵).

▪ دولت مکلف است از فرهنگ غنی ایرانی - اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقای کیفیت طرح‌ها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی - اسلامی در کلیه طرح‌های شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید (ماده ۲۰ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵).

▪ واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده ۳ این آیین‌نامه [سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیر دولتی متولی گروه‌های کم‌درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن‌ساز با معرفی بنیاد یادشده] به خانوارهای تحت پوشش آن‌ها، که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده ۱ این آیین‌نامه می‌باشند، اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر ۵ سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده ۳ صورت می‌گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود (ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

▪ اشخاص موضوع بند (الف) ماده ۳ این آیین‌نامه [سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیر دولتی متولی گروه‌های کم‌درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن‌ساز با معرفی بنیاد یادشده] از حمایت‌های زیر بهره‌مند می‌گردند: واگذاری زمین به قیمت تمام‌شده مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل ۱۰ سال در اختیار خانوارهای کم‌درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند. واگذاری زمین به قیمت تمام‌شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار نفر به بالا، مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل ۱۵ سال به خانوارهای کم‌درآمد به صورت جاری واگذار نمایند. تبصره: چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره‌داری موضوع بند ۲ از ۱۵ سال به ۱۰ سال کاهش می‌یابد. حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده ۳ این آیین‌نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد، مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل ۵ سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر ۲ سال) و دوره

واگذاری به صورت اجاره (حداقل ۵ سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یادشده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد. تبصره ۱: در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره‌ای موضوع مواد ۴ و ۵ این آیین‌نامه فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه‌های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد. تبصره ۲: شهرداری‌ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده ۳ این آیین‌نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت «ساختمان استیجاری به مدت سال» را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای این گونه ساختمان‌ها باید عبارت یادشده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند (ماده ۴ و ۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

■ وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در چارچوب ضوابط و مقررات شهرسازی، به استعداد تا ۸۰ واحد مسکونی در هکتار و تا ۴ طبقه مسکونی، ضمن تهیه طرح‌های آماده‌سازی (طرح‌های تفکیکی و قطعه‌بندی اراضی) حدود اربعه قطعات را مشخص [کند] و در اختیار متقاضیان موضوع بند ۱ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴ در خصوص واگذاری اراضی به گروه‌های ۳ تا ۵ نفره قرار دهد. واگذاری‌ها در قالب قرارداد اجاره‌ای بوده و مشتمل بر مهلت شروع ساخت (حداکثر سه ماه) و اتمام بنا (حداکثر ظرف دو سال)، فسخ قرارداد در صورت اتمام مهلت‌های تعیین‌شده و عدم رعایت مشخصات فنی و تحویل آن به متقاضیان بعدی می‌باشد. تبصره: وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تهیه نقشه‌های تیپ مناسب با قطعه‌بندی‌ها و عرضه آن‌ها [به متقاضیان اقدام نماید (ماده ۲ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴)].

آماده‌سازی اراضی

■ وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت تعاون و شهرداری‌ها تمهیدات لازم را برای اجرای آماده‌سازی اراضی موضوع این آیین‌نامه قبل از شروع به احداث مسکن از طریق اتحادیه‌ها و تعاونی‌های مسکن و نهادهای عمومی غیردولتی و سایر بهره‌برداران از طرح‌های اجاره‌ای به انجام می‌رساند (ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

■ ستاد هماهنگی تأمین مسکن استان موضوع تصویب‌نامه شماره ۱۵۶۶۹۰/ت/۳۶۳۲۸، مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۸ و نهادهای واگذارنده زمین موظفند تمهیداتی فراهم آورند تا آماده‌سازی اراضی واگذاری در کوتاه‌ترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده‌سازی مجاز بوده و در طرح‌های شهرسازی مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و...) باید صورت گیرد و زمین آن بر اساس ماده ۱۰۰ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت به دستگاه‌های مربوط واگذار شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی و با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند (ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲). فصل سوم این آیین‌نامه از جمله این ماده با مفاد شش‌گانه مصوبه ۸۷۳۱۴/ت/۳۱۶، ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰ جایگزین شده است.

- آماده‌سازی اراضی موضوع برنامه واگذاری حق بهره‌برداری (اجاره بلندمدت تا ۹۹ سال) زمین به صورت متمرکز توسط اتحادیه‌ها و تعاونی‌های مسکن انجام می‌گیرد و در کلیه شهرها به جز شهر تهران (که واگذاری آن به صورت مجتمع‌سازی هم قابل انجام است) همزمان با شروع آماده‌سازی قطعات تفکیکی با تعیین بر و کف زمین به گروه‌های ۳ تا ۵ نفره با برگه واگذاری تحویل متقاضیان می‌گردد. گروه‌های یادشده می‌توانند عملیات اجرایی ساختمان را رأساً و یا از طریق تعاونی‌های مربوط به انجام رسانند و در صورتی که تمایل داشته باشند ساختمان را به صورت مجتمع‌سازی انجام دهند عملیات ساختمانی می‌تواند از طریق تعاونی برنامه‌ریزی و اجرا گردد (ماده ۱ مصوبه ۱۳۸۷/۵/۳۰ ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰).
- انجام آماده‌سازی اراضی واگذاری [موضوع مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵ ن، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴] به یکی از اشکال زیر قابل انجام است: الف) از طریق شرکت‌های پیمانکاری ذی‌صلاح یا نهادهای عمومی غیردولتی ذی‌صلاح و یا شهرداری‌ها. در این حالت، دستگاه‌ها و یا شرکت‌های مذکور نسبت به افتتاح حساب نزد بانک مسکن اقدام [می‌کند] و آورده سهم متقاضی به حساب مذکور واریز می‌شود. هزینه‌های پیمانکار مطابق با قرارداد و متناسب با پیشرفت کار در چند مرحله و با درصدهای مشخص فیزیکی - ریالی با نظارت سازمان مسکن و شهرسازی و با تأیید شورای مسکن استان قابل پرداخت خواهد بود. ب) از طریق انبوه‌سازان: در مواردی که ساخت واحدهای مسکونی بر اساس تقاضای متقاضیان و طبق تفاهم‌نامه بین وزارت مسکن و شهرسازی و سازندگان آن انجام می‌شود، آماده‌سازی زمین نیز [به صورت] جزئی از اجرای کار محاسبه و لحاظ خواهد شد. تبصره ۱: مراحل آماده‌سازی حسب نظر متقاضیان و تأیید شورای مسکن استان می‌تواند تا مرحله اخذ پروانه ساختمانی و پی‌ریزی واحدهای مذکور و موارد مشابه ادامه پیدا کند. تبصره ۲: در صورت تمایل متقاضیان گروهی، انجام آماده‌سازی از طریق تعاونی مربوط و با هماهنگی شورای مسکن استان مجاز است. تبصره ۳: دستورالعمل شیوه پرداخت سهم متقاضیان از هزینه آماده‌سازی و غیره و نحوه نظارت بر روند طراحی و اجرای آن پس از ابلاغ این تصمیم‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با تأیید کارگروه مسکن ابلاغ خواهد شد (ماده ۳ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵ ن، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴).
- وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است، قدرالسهم هزینه‌های آماده‌سازی اراضی مسکونی و غیر مسکونی مهر [را]، که به صورت یکپارچه توسط اتحادیه یا تعاونی‌ها و یا اشخاص حقیقی و حقوقی آماده‌سازی می‌شود، مطابق دستورالعملی که حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از تاریخ تصویب توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین و ابلاغ می‌گردد، به مجری آماده‌سازی از محل منابع موضوع ماده ۹ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن پرداخت و به بهای تمام‌شده اراضی مربوطه منظور نماید (ماده ۶ مصوبه ۶۷۵۷/ت/۴۷۸۴۸ ن، مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۰). در بند ۶ مصوبه شماره ۶۷۵۷/ت/۴۷۸۴۸ ن، مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۰ قبل از واژه «مجاز» عبارت «و شرکت‌های عمران شهرهای جدید» اضافه می‌شود (ماده ۱ مصوبه ۵۵۸۹۰/ت/۴۸۱۴۰ ن، مورخ ۱۳۹۱/۰۳/۲۳).

نهادهای ساختمانی

- دولت مکلف است نسبت به برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوری‌های نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آن‌ها را بدون تعرفه صادر کرده و از

تولید و ورود مصالح غیر استاندارد تحت هر شرایطی جلوگیری نماید (ماده ۱۹ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵).

سطح زیربنای مفید

■ وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تأمین زمین مناسب برای احداث مسکن اجاره‌ای، حداکثر با زیربنای ۷۵ متر مربع توسط اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی و خیرین مسکن‌ساز، نهادهای متولی حمایت از گروه‌های کم‌درآمد و تعاونی‌های موجر اقدام نماید. تا زمان بهره‌برداری اجاره‌ای از واحدهای احداثی طبق قرارداد، بابت زمین اجاره‌ای، صرفاً اجاره‌بها دریافت می‌شود. در غیر این صورت، بهای زمین به قیمت کارشناسی روز از ذی‌نفع دریافت می‌شود. اجاره‌بهای سالانه، حداکثر تا بیست درصد قیمت منطقه‌ای خواهد بود (بند ۱-۱- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).

■ میانگین زیربنای مفید واحدهای احداثی در هر پروژه در شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت، هفتاد و پنج مترمربع و در سایر شهرها، یکصد مترمربع می‌باشد. تمامی پروژه‌های مسکن مهر که در اراضی واگذاری دولتی اعم از انبوه‌سازی، تعاونی و گروه‌های چندخانوار احداث می‌شوند، ملزم به رعایت الگوی مصرف مسکن می‌باشند. در پروژه‌های مسکن مهر، که در اراضی ملکی اشخاص حقیقی یا حقوقی و یا به صورت اضافه اشکوب احداث می‌گردند، ضمن استفاده از تسهیلات و یارانه مسکن مهر الزامی به رعایت الگوی مصرف وجود ندارد (ماده ۳ مصوبه شماره ۸۷۶۷۰/ت/۴۴۸۵۷، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۴). بند زیر به عنوان تبصره ذیل بند ۳ مصوبه شماره ۸۷۶۷۰/ت/۴۴۸۵۷، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۳ اضافه می‌گردد. تبصره: در صورت عدم رعایت الگوی مصرف مسکن در اراضی واگذاری دولتی، پرداخت تسهیلات بانکی بدون یارانه و با نرخ مصوب سیستم بانکی انجام می‌شود (ماده ۸ مصوبه ۲۷۰۰۹/ت/۴۶۴۷۸ ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰). تبصره: میانگین زیربنای مفید واحدهای احداثی مسکن مهر با تأیید وزیر راه و شهرسازی قابل افزایش است (ماده ۸ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت/۴۸۵۲۲ ک، مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲).

شایان ذکر است که شیوه‌نامه نحوه تأمین زمین، واگذاری، آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی مهر به شماره ۳۳۱۶۳/۱۰۰/۰۲، مورخ ۱۳۸۸/۷/۵ در اجرای مصوبه شماره ۱۲۶۵۵۰/ت/۴۳۱۶۵، مورخ ۲۴/۶/۸۸ هیئت وزیران مشتمل بر پنج بخش و چهار پیوست شامل پیوست یک، جدول توزیع تسهیلات مسکن مهر مرحله اول، پیوست دو، چارچوب و اصول تفاهم‌نامه سه‌جانبه، پیوست سه، اصول کلی حاکم بر توافق‌نامه‌های بین سازمان‌ها و نهادهای و پیوست چهار، فهرست مشخصات، مصالح و مقطع کارهای اجرایی الزامی مسکن مهر تدوین شده است.

۱-۳-۲- امکانات زیربنایی و روبنایی

■ دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران که متولی ارائه خدمات به مردم هستند، از جمله وزارت‌خانه‌های نیرو، نفت، ارتباطات و فناوری اطلاعات، آموزش و پرورش، بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، کشور و فرهنگ و ارشاد اسلامی موظفند با اولویت نسبت به برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های تأمین مسجد، مراکز فرهنگی، آب، فاضلاب، برق، گاز و تلفن، واحدهای آموزشی،

بهداشتی و انتظامی واقع در این طرح‌ها اقدام نمایند. شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان نسبت به تأمین منابع لازم اقدام خواهد کرد (بند ۲-۸- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).

■ وزارت بازرگانی زمینه واردات یک میلیون و پانصد هزار تن سیمان در ماه‌های باقیمانده سال ۱۳۸۶ و نیز پنج میلیون تن طی سال ۱۳۸۷ را فراهم نماید (ماده ۱ مصوبه ۱۶۱۳۵۹/ت/۳۸۷۹۲ن، مورخ ۱۳۸۶/۸/۱۹).

■ آماده‌سازی زمین‌های موضوع واگذاری بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله) و هزینه مربوط به آن بر عهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط می‌باشد. در طرح‌های شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده ۱۰۰ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار می‌شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند. تبصره ۱: هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یادشده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه‌های یادشده در شهرهای جدید بر اساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می‌گیرد. تبصره ۲: بر اساس ماده ۱۰۰ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی‌ربط به قیمت تمام‌شده و به بخش غیردولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید. تبصره ۳: وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح‌های آماده‌سازی موضوع برنامه یادشده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه‌های کم‌درآمد هزینه نماید (ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

■ وزارت مسکن و شهرسازی اراضی مورد نیاز با کاربری‌های موضوع ماده ۱۰۰ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و مسجد (اداره اوقاف و امور خیریه) در طرح‌های مسکن مهر را برای ساخت در اختیار دستگاه دولتی ذی‌ربط قرار دهد. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور مکلف است اعتبار لازم به منظور پرداخت قیمت تمام‌شده اراضی یادشده را با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) در بودجه سنواتی منظور نماید. تبصره: استانداران موظف‌اند در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان نسبت به پیش‌بینی اعتبار جهت احداث فضاهای یادشده در قالب بودجه سال ۱۳۸۹ اقدام نمایند (ماده ۳ و تبصره ماده ۳ مصوبه ۱۹۲۳۸۴/ت/۴۳۷۷۴ک، مورخ ۱۳۸۸/۸/۲).

■ وزارت نفت موظف است فقط با اخذ حق انشعاب گاز نسبت به گازرسانی در پروژه‌های مسکن مهر اقدام نماید (ماده ۳ مصوبه ۱۸۷۱۴۶/ت/۴۵۵۲۶ن، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹).

■ وزارت راه و شهرسازی مجاز است مبلغ یک هزار میلیارد ریال از محل اعتبارات موضوع ردیف ۱۴-۵۲۰۰۰۰ با عنوان «زیرساخت مسکن مهر (سهم دولت)» را جهت تأمین آب و زیرساخت‌های شهرهای جدید پرند، هشتگرد و پردیس به وزارت نیرو پرداخت نماید (ماده واحد مصوبه ۲۵۸۴۵۱/ت/۴۷۹۰۸ ن، مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۸).

- وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید) مجاز است بر اساس دستورالعمل مورد تأیید وزیر راه و شهرسازی در پروژه‌های مسکن مهر و شهرهای جدید نسبت به ارائه خدمات زیربنایی، روبنایی و قطارهای شهری از طریق واگذاری اراضی و املاک خود و آورده متقاضیان اقدام نماید (ماده ۶ مصوبه ۴۷۰۶۰/ت/۴۹۱۷۵، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹).
- وزارت راه و شهرسازی موظف است در سایت‌های مسکن مهر نسبت به ارائه خدمات روبنایی، آماده‌سازی و محوطه‌سازی و زیرساخت‌های مورد نیاز از محل واگذاری اراضی و املاک خود و آورده متقاضیان اقدام نماید (ماده ۴ مصوبه ۱۰۰۹۸۹/ت/۴۸۵۲۲، مورخ ۱۳۹۲/۵/۲).

۱-۳-۳- تأمین مالی

تأمین اعتبارات و تسهیلات بانکی

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مجاز است از طریق بانک‌های عامل نسبت به تأمین تسهیلات بلندمدت حداکثر تا هشتاد درصد هزینه‌های احداث، برای احداث واحدهای مسکونی به شرکت‌ها و مؤسساتی که قصد واگذاری اینگونه واحدها را به صورت اجاره‌ای به گروه‌های کم‌درآمد دارند، اقدام نماید. شرایط اعطای تسهیلات و بازپرداخت‌ها توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد (بند ۱-۲- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- به دولت اجازه داده می‌شود تا پنجاه درصد و در بافت‌های فرسوده تا شصت درصد از سود تسهیلات اعطایی به سازندگان غیر دولتی (خصوصی، تعاونی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی) واحدهای مسکونی اجاره‌ای را متناسب با معکوس سطح زیربنا، تأمین از محل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع وجوه اداره‌شده و کمک‌سود تسهیلات بانکی، پرداخت نماید. در صورتی که اینگونه واحدها طبق قرارداد از حالت اجاره‌ای خارج شوند، ارزش حال یارانه‌های پرداختی و باقیمانده اقساط تسهیلات به صورت یکجا از مالک دریافت می‌شود (بند ۱-۳- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مجاز است از طریق بانک‌های عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات ساخت واحد مسکونی، تا هشتاد درصد هزینه‌های احداث مسکن در شهرهای یادشده اقدام نماید. تا سقف پنجاه درصد از سود این تسهیلات، با تناسب معکوس سطح زیربنای واحد مسکونی و فناوری ساخت، به صورت کمک‌سود از محل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع کمک سود تسهیلات بانکی تأمین و پرداخت خواهد شد. وام دوره مشارکت مدنی قابل تبدیل به فروش اقساطی خواهد بود. شرایط اعطا و بازپرداخت تسهیلات توسط شورای پول و اعتبار تعیین می‌شود (بند ۲-۳- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع وجوه اداره‌شده و کمک‌سود تسهیلات بانکی از طریق انعقاد قرارداد با بانک‌های عامل، زمینه لازم را برای اعطای تسهیلات ارزان‌قیمت، به منظور اجرای طرح‌های ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد، فراهم نماید (بند ۲-۴- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).

- بانک مسکن مجاز است تا سقف ده هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت با تضمین خود، صرفاً برای اعطای تسهیلات برای ساخت مسکن، به فروش رساند (بند ۷-۲- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- میزان یارانه‌های پرداختی هر فصل بر اساس جدول پیوست [جدول زیر]، که تأییدشده به مهر دفتر هیئت دولت است، محاسبه می‌گردد (ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

جدول ۱: نحوه محاسبه و توزیع یارانه سود تسهیلات بانکی موضوع بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶

موضوع	حداکثر سقف یارانه سود تسهیلات بانکی قابل پرداخت					مبلغ تسهیلات به ازای هر واحد (میلیون ریال)
	شهرهای با جمعیت ۵۰ هزار تا ۱ میلیون نفر	شهرهای با جمعیت ۲۵۰ تا ۵۰۰ هزار نفر	شهرهای با جمعیت ۵۰ تا ۲۵۰ هزار نفر	شهرهای با جمعیت ۲۵۰ هزار نفر	شهرهای با جمعیت ۵۰ هزار نفر و شهرهای جدید	
واحدهای اجاره‌ای*	۴ واحد درصد	۲ واحد درصد	۲ واحد درصد	۲ واحد درصد	۲ واحد درصد	۱۴۰
حق بهره‌برداری از زمین*	۴ واحد درصد	۳ واحد درصد	۲ واحد درصد	۲ واحد درصد	۲ واحد درصد	۱۴۰
فناوری‌های نو و ساخت صنعتی	۴ واحد درصد	۴ واحد درصد	۳ واحد درصد	۳ واحد درصد	۲ واحد درصد	۱۴۰
بافت‌های فرسوده**	۵ واحد درصد فقط شهرهای ۵۰ هزار نفر جمعیت	۴ واحد درصد	۳ واحد درصد	۲ واحد درصد	۲ واحد درصد	۱۴۰
آماده‌سازی	۴ واحد درصد	۳ واحد درصد	۳ واحد درصد	۲ واحد درصد	-	۱۵

- * توضیح: واحدهایی که با فناوری‌های نوین در احداث واحدهای اجاره‌ای با حق بهره‌برداری از زمین رعایت نمایند و نیز به واحدهای اجاره‌ای که در بافت‌های فرسوده احداث می‌شوند تا ۲ درصد علاوه بر نسبت‌های مذکور یارانه پرداخت می‌شود. به هر حال یارانه پرداختی در هر یک از حالت‌های فوق نباید از ۲ واحد درصد تجاوز نماید.
- ** در مورد بافت‌های فرسوده متناسب با تجمیع پلاک‌ها تا ۲ واحد درصد به ارقام فوق افزوده خواهد شد.
- مأخذ: آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور

- در جهت حمایت از ورود شهرداری‌ها به‌ویژه در شهرهای با جمعیت ۲۵۰ هزار نفر به بالا به بخش مسکن اجاره‌ای، چنانچه شهرداری‌های شهرهای فوق‌الذکر نسبت به احداث واحدهای مسکونی و بهره‌برداری اجاره‌ای از آن‌ها حداقل به مدت ده سال اقدام نمایند، وزارت مسکن و شهرسازی علاوه بر تسهیلات و امکانات پیش‌بینی‌شده در این فصل نسبت به تأمین تا ۲۰٪ هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری اقدام خواهد نمود. در صورت فروش واحدهای مذکور توسط شهرداری‌ها قبل از پایان ده سال، وزارت مسکن و شهرسازی به نسبت حمایت‌های انجام‌شده سهم خواهد بود (ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است معادل سقف پیش‌بینی‌شده در قانون بودجه از منابع درآمدی سازمان ملی زمین و مسکن را به میزان پیش‌بینی‌شده در قوانین بودجه سنواتی به صورت پرداخت کمک‌سود تسهیلات بانکی (یارانه) یا در قالب وجوه اداره‌شده از طریق بانک یا بانک‌های عامل به منظور تشویق سازندگان واحدهای استیجاری و سایر سازندگان و کمک به ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد، مشروط به رعایت الگوی مصرف در بافت‌های فرسوده، برابر شیوه‌نامه وزارت مسکن و شهرسازی هزینه کند (ماده ۳۳ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).
- میزان تسهیلات بانکی ویژه برنامه‌های تولید مسکن در سال ۱۳۸۶ معادل یکصد و پنجاه هزار میلیارد ریال تعیین گردید. بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با فوریت نسبت به تعیین بانک‌های عامل و مشخص نمودن سهمیه هر یک از آن‌ها از سرجمع تسهیلات فوق‌الذکر اقدام و [نتیجه را] ابلاغ نماید (مصوبه ۵۱۵۱۶/ت/۳۷۵۴۱، مورخ ۱۳۸۶/۴/۶).
- بانک‌های عامل موظفند با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران تسهیلات لازم را برای تأمین مسکن (خرید یا احداث) شصت هزار نفر از جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالا، خانواده شهدا و مفقودین (همسر، فرزند و والدین) و آزادگان واجد شرایط به مبلغ یکصد و شصت میلیون ریال در شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر، یکصد و بیست میلیون ریال برای شهرهای با جمعیت یکصد و پنجاه هزار نفر و یکصد میلیون ریال برای شهرهای با جمعیت کمتر از یکصد و پنجاه هزار نفر و روستاها، با نرخ چهار درصد (۴٪) و مدت بازپرداخت ۲۰ سال بدون رعایت الگوی مصوب مسکن و بدون شرط نوساز بودن پرداخت نمایند. جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر، آزادگان و خانواده شهدا و مفقودین عضو تعاونی‌های مسکن و همچنین ساکنین روستاها و شهرهایی که اکثریت منازل مسکونی آن‌ها فاقد سند رسمی است، می‌توانند با ارائه ضمانت لازم و بدون ارائه سند ملکی تسهیلات مقرر را دریافت نمایند (ماده ۱ و ۲ مصوبه ۵۳۱۴۸/ت/۳۷۳۰۰، مورخ ۱۳۸۶/۰۴/۰۹).
- سقف تسهیلات بانکی برای احداث واحدهای مسکونی روستایی با افزایش (۱۵٪) نسبت به سال ۱۳۸۵، شصت و پنج میلیون ریال در سال ۱۳۸۶ تعیین می‌شود (ماده ۳ مصوبه ۷۰۶۵۸/ت/۳۷۹۸۷، مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۱۴).
- سقف تسهیلات صندوق پس‌انداز مسکن، برای سپرده‌گذاری بانک مسکن به منظور ساخت واحدهای مسکونی تا میزان سیصد میلیون ریال افزایش می‌یابد (ماده ۴ مصوبه ۸۵۷۹۸/ت/۳۱۷، مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۲۹).
- وزارت مسکن و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) مجاز است اوراق مشارکت موضوع جزء ۴-۷ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ردیف ۴۰۹۰۷۰۴۱ پیوست شماره ۱ قانون یادشده را با نرخ سود علی‌الحساب پانزده و نیم درصد (۱۵/۵٪) منتشر نماید. وظایف امین اوراق مشارکت مزبور بر عهده امین موضوع ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت، موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۱۲۳۲/ت/۱۹۹۶۱، مورخ ۱۳۷۷/۶/۹ در مورد طرح‌های عمرانی- انتفاعی دولت خواهد بود (ماده واحده مصوبه ۱۰۰۳۵۸/ت/۳۸۳۴۷، مورخ ۱۳۸۶/۰۸/۲۳).

- به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای این قانون [ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن] وزارت مسکن و شهرسازی با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز از طریق مزایده عمومی به فروش می‌رساند (ماده ۹ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵).
- دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه‌های این قانون [ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن]، اعتبارات مورد نیاز را به میزان سالانه حداقل ده هزار میلیارد ریال جهت سال‌های باقیمانده از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران از محل درآمدهای عمومی در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی و تأمین نماید. اعتبارات مذکور صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی شده و وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل بخشی از اعتبارات یادشده در قالب کمک‌سود تسهیلات بانکی یا منابع وجوه اداره‌شده از طریق انعقاد قرارداد با بانک‌های عامل زمینه لازم را برای اعطای تسهیلات ارزان‌قیمت و هدفمند کردن یارانه‌ها به منظور اجرای این قانون فراهم نماید. تسهیلات موضوع این قانون بر اساس شاخص‌های برنامه مسکن کشور بین استان‌های مختلف توزیع [شده] و شورای مسکن هر استان موظف است بر اساس مفاد این قانون و در چهارچوب برنامه‌های ابلاغی با به‌کارگیری تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملکرد را هر سه ماه یکبار به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید (ماده ۱۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵).
- بانک مسکن و بانک ملی ایران مجازند به ترتیب نسبت به انتشار بیست هزار میلیارد ریال و ده هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت جهت اعطای تسهیلات برای ساخت مسکن اقدام نمایند. نرخ اوراق یادشده هفده و نیم درصد و با سررسید پنج ساله خواهد بود. دو درصد از نرخ سود اوراق مذکور توسط دولت از محل یارانه‌های تخصیصی در بودجه‌های سنواتی پرداخت می‌گردد (مصوبه ۳۳۹۳۷/ت/۳۹۷۸۶، مورخ ۱۳۸۷/۳/۶).
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است برای اجرای طرح‌های ساخت مسکن از طریق بانک‌های عامل در سال ۱۳۸۷، مبلغ یکصد و هفتاد هزار میلیارد ریال، علاوه بر مبلغ یکصد هزار میلیارد ریال بابت طرح‌های تعهدشده برای ساخت مسکن بر اساس بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور (مجموعاً مبلغ دویست و هفتاد هزار میلیارد ریال) برای سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ تسهیلات بانکی پرداخت نماید. کارگروهی متشکل از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت امور اقتصادی و دارایی بر روند پرداخت تسهیلات نظارت نموده و گزارش آن را در مقاطع سه‌ماهه به شورای مسکن کشور ارائه خواهند نمود. تمامی اعضای تعاونی‌های مسکن (در قالب تعاونی) و نیز افراد غیر تعاونی (به صورت انفرادی)، که خود مالک زمین بوده و واجد شرایط بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور می‌باشند، برای ساخت واحدهای خود از محل اعتبارات تبصره یادشده مشمول پرداخت تسهیلات می‌گردند (مصوبه ۳۳۹۳۶/ت/۳۹۷۸۶، مورخ ۱۳۸۷/۳/۶).
- برنامه‌های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده‌سازی زمین و کلیه برنامه‌های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین‌نامه می‌باشد. بانک‌ها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه‌های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین‌نامه [برنامه واگذاری بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان‌قیمت ۹۹ ساله)] را در اولویت قرار دهند (ماده ۳۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران [موظف شده است] برای مسکن مهر خط اعتباری به مبلغ سی و پنج هزار میلیارد ریال برای سال ۱۳۸۸ به بانک مسکن تخصیص دهد. خط اعتباری مذکور با نرخ نه درصد از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران محاسبه و اعطا خواهد شد (بند ۱ و ۵ مصوبه ۶۹۶۱۴/ت/۴۲۷۶۱ ک مورخ ۱۳۸۸/۴/۲).
- [مقرر شد] معادل مبلغ هشت هزار میلیارد ریال علاوه بر دو هزار میلیارد ریال اعطایی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موجود نزد بانک مسکن به صورت خط اعتباری همواره در اختیار بانک مسکن قرار داده شود و هرچه از این مبلغ به متقاضیان مسکن مهر اختصاص یافت، از محل خط اعتباری کلی سال ۱۳۸۸ مندرج در بند ۱ جایگزین خواهد شد (بند ۳ مصوبه ۶۹۶۱۴/ت/۴۲۷۶۱ ک، مورخ ۱۳۸۸/۴/۲).
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است علاوه بر ابلاغ سهمیه و دیعه مسکن بانک‌های عامل، سهمیه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۸۸ و با توجه به تعداد متقاضیان در نوبت افزایش دهد (ماده ۵ مصوبه ۱۵۱۲۴۶/ت/۴۳۵۲۱ ن، مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۲۹).
- بانک‌های ملی، صادرات، ملت، تجارت، رفاه کارگران، که پرونده‌های مسکن مهر را تا تاریخ ابلاغ این تصمیم‌نامه تحویل گرفته و بر روی آن اقدام نموده‌اند، نسبت به پرداخت تسهیلات ساخت اقدام و از مسترد نمودن آن خودداری نمایند (ماده ۶ مصوبه ۱۵۱۲۴۶/ت/۴۳۵۲۱ ن، مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۲۹).
- مبلغ یک هزار و سیصد میلیارد ریال از محل منابع موضوع ماده ۱۲ قانون تشکیل سازمان مدیریت بحران کشور - مصوب ۱۳۸۷- برای تأمین یارانه مسکن مهر اختصاص می‌یابد تا برابر قوانین و مقررات مربوط هزینه شود (مصوبه مورخ ۱۳۸۸/۹/۲۹ هیئت وزیران).
- بانک مسکن می‌تواند نسبت به اخذ ضمانت‌نامه بانکی برای پرداخت قسط اول تسهیلات مسکن مهر قبل از اجرای پی اقدام نماید (ماده ۱ مصوبه ۲۱۴۵۱۳/ت/۴۴۰۲۴ ن، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۲).
- سقف تسهیلات مسکن مهر که [با استفاده] از فناوری‌های نوین مورد تأیید مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن و با رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان احداث می‌شود با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت و سایر شهرها با معرفی سازمان‌های مسکن و شهرسازی به ازای هر واحد دویست و پنجاه میلیون ریال تعیین می‌شود. سقف میزان تسهیلات مذکور در سایر ساخت‌وسازها از یکصد و پنجاه میلیون ریال به دویست میلیون ریال افزایش می‌یابد. در هر صورت سقف تسهیلات نباید از هشتاد درصد هزینه ساخت تجاوز نماید (ماده ۷ ضوابط اعطای تسهیلات به منظور تسهیل و تسریع در اتمام پروژه‌های سازندگان مسکن و تخصیص آن‌ها به متقاضیان مسکن مهر، مصوبه ۱۸۹۹۲۷/۴۳۸۰۰، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹).
- در راستای بند ۱ و ۲ مصوبه شماره ۶۹۶۱۴/ت/۴۲۷۶۱ ک، مورخ ۱۳۸۸/۴/۲ شورای پول و اعتبار سقف خط اعتباری تخصیصی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به بانک مسکن برای مسکن مهر در سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ به رقم ۷۰ میلیارد ریال افزایش می‌یابد. خط اعتباری یاد شده با نرخ سود نه درصد توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می‌شود. بانک مسکن مبلغ سود یاد شده را پس از وصول یارانه تسهیلات از دولت و

متناسب با دریافت آن به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران پرداخت خواهد کرد (ماده ۱ مصوبه ۵۸۸۲۷/ت/۴۴۷۲۱ ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶).

■ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و بانک‌های عامل ملزم به اعطای تسهیلات مسکن مهر شهری و روستایی با شرایط مندرج در تصمیم‌نامه شماره ۳۱۷۸۲/ت/۴۴۵۴۸ ن، مورخ ۱۳۸۹/۲/۱۳ می‌باشند. مسئولیت حسن اجرای این بند توسط بانک‌ها با بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران می‌باشد (ماده ۳ مصوبه ۵۸۸۲۷/ت/۴۴۷۲۱ ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶).

■ معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور، به منظور اجرای برنامه‌های قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در سال ۱۳۸۹، صددرصد اعتبارات یارانه‌های بخش مسکن را بر اساس جدول پیوست، که به مهر دفتر هیئت دولت [ممه‌ور] می‌باشد، در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهد تا نزد بانک مسکن تودیع و به هزینه قطعی منظور نماید. بانک یادشده موظف است صددرصد اعتبارات یارانه‌های بخش مسکن را بر اساس قرارداد عاملیت و در مقاطعی که وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌کند [دریافت کند و] وجوه پرداختی را به حساب‌های مربوط منظور و اعلامیه را به وزارتخانه یادشده ارائه نماید (ماده ۴ مصوبه ۵۸۸۲۷/ت/۴۴۷۲۱ ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶).

■ بانک‌های عامل موظف‌اند نسبت به اعطای تسهیلات تکمیلی [به مبلغ] ۵۰ میلیون ریال به عنوان قسط چهارم به پروژه‌های مربوط به مسکن مهر که قرارداد آن‌ها منعقد و پرداخت تسهیلات [آن‌ها] شروع شده، ولی به مرحله فروش اقساطی نرسیده‌اند، اقدام نمایند. نرخ سود دوران مشارکت تسهیلات فوق ۱۲ درصد و فروش اقساطی آن‌ها به ترتیب ۱۴ درصد، ۷ درصد و ۹ درصد برای شهرهای مشمول می‌باشد. سود دوران مشارکت فروش اقساطی برای پروژه‌های مسکن مهر، که از ابتدای سال ۱۳۸۹ قرارداد پرداخت تسهیلات آن‌ها منعقد شده است، ۴ درصد، ۷ درصد و ۹ درصد خواهد بود و برای مناطق روستایی نیز بر اساس ضوابط موجود اقدام می‌شود (ماده ۱ مصوبه ۵۸۸۲۴/ت/۴۴۷۱۱ ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶).

■ در پروژه‌های مسکن مهر و بهسازی روستایی کارمزد دوران مشارکت به اصل بدهی اضافه و در فروش اقساطی تسهیلات در مجموع آن لحاظ خواهد شد (ماده ۲ مصوبه ۵۸۸۲۴/ت/۴۴۷۱۱ ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶).

■ پرداخت تسهیلات برای ساخت واحدهای مسکن مهر، که با فناوری نوین و به صورت نیمه‌صنعتی احداث می‌شوند، تا ۲۲۰ میلیون ریال تعیین می‌شود. مصادیق و نحوه تعیین واحدهای مشمول این بند توسط وزارت مسکن و شهرسازی (مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن) مشخص و به بانک عامل اعلام می‌شود (ماده ۳ مصوبه ۱۱۲۶۴/ت/۴۵۰۹۱ ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۰۶).

■ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است مجوز انتشار اوراق مشارکت طرح مسکن مهر، به میزان هفتاد هزار میلیارد ریال با نرخ علی‌الحساب ۱۶ درصد ۵ ساله به صورت روزشمار، را توسط بانک مسکن صادر نماید. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است نسبت به صدور گواهی تضمین لازم مبنی بر پیش‌بینی مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات پرداختی از این محل در طرح مسکن مهر شهری و روستایی (به میزان ۹ درصد) در تهران، ۷ درصد در مرکز استان‌ها و ۴ درصد در سایر مناطق تا نرخ ۱۶ درصد در لایحه بودجه کل کشور اقدام نماید

(ماده ۱ مصوبه ۱۸۶۷۲۹/ت/۴۵۶۱۸ه، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹). در بند تصویب‌نامه شماره ۱۸۶۷۲۹/ت/۴۵۶۱۸ه، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹، عبارت‌های «ترخ علی‌الحساب ۱۷ درصد» و «در سایر مناطق تا نرخ ۱۷ درصد» به ترتیب جایگزین عبارت‌های «ترخ علی‌الحساب ۱۶ درصد» و «در سایر مناطق تا نرخ ۱۶ درصد» می‌گردد. تبصره: مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات پرداختی بانک مسکن از محل بند ۱ تصویب‌نامه مذکور در طرح مسکن مهر شهری و روستایی در شهر تهران ۹ درصد، مراکز استان‌ها ۷ درصد و در سایر شهرها و کلیه روستاها ۴ درصد تا نرخ ۱۷ درصد توسط دولت تضمین و در صورت عدم پیش‌بینی در بودجه سنواتی، به عنوان بدهی دولت به بانک مسکن محسوب می‌شود (ماده ۲ مصوبه ۱۸۹۰۹/ت/۴۶۵۱۷ه، مورخ ۱۳۹۰/۰۹/۲۷).

■ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است ترتیبی اتخاذ نماید که تا پایان سال ۱۳۸۹ مبلغ شصت هزار میلیارد ریال (توسط بانک‌های ملی، صادرات، ملت، تجارت، رفاه کارگران و سپه)، هر کدام مبلغ ده هزار میلیارد ریال با نرخ ۱۲ درصد و بازپرداخت ۱۵ ساله، جهت اعطای تسهیلات در طرح مسکن مهر در اختیار بانک مسکن قرار گیرد. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است نسبت به صدور گواهی تضمین لازم مبنی بر پیش‌بینی مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات پرداختی در طرح مسکن مهر شهری و روستایی (به میزان ۹ درصد در تهران، ۷ درصد در استان‌ها، ۴ درصد در سایر مناطق) تا نرخ ۱۲ درصد در لایحه بودجه کل کشور اقدام نماید. (ماده ۲ مصوبه ۱۸۶۷۲۹/ت/۴۵۶۱۸ه، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹).

■ بانک‌های عامل، که از سال ۱۳۸۶ اقدام به انعقاد قرارداد پرداخت تسهیلات مسکن مهر تا سقف یکصد و پنجاه میلیون ریال نموده‌اند، موظفند بر اساس تصمیم‌نامه شماره ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۰۳، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳ تسهیلات تکمیلی تا سقف‌های مندرج در مصوبه یادشده را از محل بیست‌درصد (۲۰٪) تغییر در مانده تسهیلات سهم بخش مسکن تأمین و پرداخت نمایند. نرخ سود علی‌الحساب تسهیلات متمم در دوران مشارکت مدنی دوازده درصد (۱۲٪) و در دوره بازپرداخت و فروش اقساطی شامل نرخ سود نه‌درصد (۹٪) در تهران، هفت‌درصد (۷٪) در مراکز استان‌ها و چهاردرصد (۴٪) در سایر شهرها می‌باشد. یارانه مابه‌التفاوت نرخ تسهیلات پرداختی توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی در بودجه سنواتی پیش‌بینی و تأمین می‌شود (ماده ۳ مصوبه ۳۱۷۸۲/ت/۴۴۵۴۸ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۳ و ماده ۶ اصلاحیه ۸۷۶۷۰/ت/۴۴۸۵۷ن، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۴).

■ مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال از محل یارانه بخش مسکن به عنوان کمک تشویقی اعطای تسهیلات مسکن مهر در سال ۸۹ به بانک مسکن پرداخت شود. (ماده ۲ مصوبه ۱۵۵۲۷۲/ت/۴۵۳۶۰ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۱). عبارت «یکصد و پنجاه میلیارد ریال» جایگزین عبارت «یکصد میلیارد ریال» می‌گردد (ماده ۳ مصوبه ۲۶۶۸۷/ت/۴۶۵۱۷ن، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰).

■ سقف تسهیلات پرداختی به مسکن مهر به صورت غیر صنعتی، نیمه‌صنعتی و صنعتی به ترتیب ۲۰۰، ۲۲۰، ۲۵۰ میلیون ریال تعیین می‌گردد. قراردادهای دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی این تسهیلات با نرخ‌های سود آیین نامه اعطای تسهیلات مسکن مهر، موضوع تصمیم‌نامه شماره ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۰۳، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳ توسط بانک مسکن و سایر بانک‌های عامل محاسبه و منعقد می‌گردد (ماده ۱ مصوبه ۲۶۶۸۷/ت/۴۶۵۱۷ن، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰).

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک مسکن، تسهیلات بدون سپرده‌گذاری برای ساخت یا خرید تعداد ۲۶۳ واحد باقیمانده از سال ۱۳۸۹ و هزار واحد مسکونی در سال ۱۳۹۰ به میزان هر واحد یکصد میلیون ریال، در اختیار وزیر راه و شهرسازی قرار دهد (ماده ۱ مصوبه ۱۲۹۵۰۹/ت/۴۶۷۸۲، مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۲۸).
- بانک مسکن موظف است با احتساب قراردادهای تسهیلاتی منعقدشده نسبت به پذیرش و انعقاد قرارداد تسهیلاتی پروژه‌های مسکن مهر (شهری، مقاوم‌سازی مسکن روستایی و بافت فرسوده) به میزان چهارصد و بیست میلیارد ریال تا پایان آذرماه سال ۱۳۹۰ اقدام نماید (ماده ۱ مصوبه ۱۲۹۴۹۳/ت/۴۷۰۹۸، مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۲۸).
- وزارت راه و شهرسازی مجاز است تا مبلغ یک‌و‌دو‌دهم‌درهزار مبلغ تسهیلات پرداختی توسط بانک مسکن در سال ۱۳۹۰ را از محل یارانه بخش مسکن به عنوان کمک تشویقی اعطای تسهیلات مسکن مهر در سال ۱۳۹۰ به بانک مسکن پرداخت نماید (ماده ۲ مصوبه ۱۲۹۴۹۳/ت/۴۷۰۹۸، مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۲۸).
- نرخ سود تسهیلات پرداختی به مسکن مهر شهری و روستایی توسط بانک‌ها در شهر تهران ۹ درصد، مراکز استان‌ها ۷ درصد و در سایر شهرها و کلیه روستاها ۴ درصد [محاسبه] می‌شود. تبصره: مابه‌التفاوت نرخ سود یادشده، تا نرخ مصوب شورای پول و اعتبار در مسکن مهر شهری و روستایی در سال ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ و سنوات قانونی باقیمانده، توسط تضمین و در صورت عدم پیش‌بینی در بودجه سنواتی به عنوان بدهی دولت به بانک‌های عامل مربوط محسوب می‌شود (ماده ۱ مصوبه ۱۸۹۰۹/ت/۴۶۵۱۷، مورخ ۱۳۹۰/۰۹/۲۷).
- بانک مسکن مجاز است نسبت به اعطای پنجاه هزار فقره تسهیلات چهارصد میلیون ریالی ساخت مسکن با میانگین سپرده‌گذاری دویست میلیون ریال طی ۹ ماه و یا متناظر آن برای هر واحد مسکونی اقدام نماید. سقف فروش اقساطی تسهیلات یادشده مبلغ سیصد و پنجاه میلیون ریال به علاوه سود دوران مشارکت این تسهیلات می‌باشد (ماده ۳ مصوبه ۲۳۰۸۳۲/ت/۴۷۷۰۷، مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۴).
- بانک مسکن موظف است نسبت به افزایش سقف تسهیلات بیست هزار واحد مسکن مهر احداثی در شهر جدید پرند که توسط شرکت کوزو اسکی حصار پارس احداث می‌شود، به مبلغ سیصد میلیون ریال اقدام نماید (ماده ۷ مصوبه ۲۳۰۸۳۲/ت/۴۷۷۰۷، مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۴).
- نرخ سود مشارکت بانک مسکن مربوط به تسهیلات مسکن مهر از تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۱۵ تا سررسید اوراق از ۱۷ درصد به ۲۰ درصد افزایش [می‌یابد] و مابه‌التفاوت به میزان ۳ واحد درصد توسط دولت تضمین و در صورت عدم پیش‌بینی در بودجه سنواتی به عنوان بدهی دولت به بانک مسکن تلقی می‌گردد (ماده ۷ مصوبه ۶۷۵۷/ت/۴۷۸۴۸، مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۰).
- بانک مسکن موظف است در سال ۱۳۹۱ نسبت به پذیرش و انعقاد قرارداد پروژه‌های جدید مسکن مهر شهری به میزان ۶۰ هزار میلیارد ریال علاوه بر مجوز قبلی اقدام نماید (ماده ۷ مصوبه ۳۸۵۹۰/ت/۴۸۱۱۰، مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۳۱).
- کلیه بانک‌های عامل مسکن، ملی، ملت، صادرات، تجارت و رفاه کارگران موظند حسب اعلام وزارت راه و شهرسازی نسبت به افزایش سقف تسهیلات پروژه‌های مسکن مهر، که به مرحله فروش اقساطی نرسیده‌اند، تا سقف دویست و

بیست میلیون ریال و یا دویست و پنجاه میلیون ریال در مرحله مشارکت مدنی و فروش اقساطی اقدام نمایند (ماده ۵ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت/۴۸۵۲۲ک، مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲).

■ وزارت راه و شهرسازی مجاز است تا سقف یک و چهاردهم در هزار میزان تسهیلات پرداختی توسط بانک مسکن در هر سال را از محل یارانه‌های بخش مسکن به عنوان کمک تشویقی اعطای تسهیلات مسکن مهر به بانک مسکن پرداخت نماید (ماده ۳ مصوبه ۲۳۱۵۳۱/ت/۴۸۷۹۶ن، مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۵).

■ وزارت راه و شهرسازی مجاز است به منظور انجام خدمات فنی و نظارتی، اداری و پشتیبانی طرح مسکن مهر، در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت، به ازای هر واحد مبلغ ۶۰۰ هزار ریال از محل یارانه‌های بخش مسکن در اختیار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار دهد (ماده ۴ مصوبه ۲۳۱۵۳۱/ت/۴۸۷۹۶ن، مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۵).

■ بانک‌های عامل ملی ایران، ملت، صادرات، تجارت و رفاه کارگران موظفند بر اساس نامه شماره ۱۰۰/۳۸۳۲۳، مورخ ۱۳۹۱/۵/۱۷ معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور، پروژه‌های مسکن مهر شهری را با اعمال نرخ‌های سود ۷٪، ۹٪ و ۴٪ به ترتیب برای شهر تهران، مرکز استان‌ها و سایر مناطق فروش اقساطی نمایند (ماده ۵ مصوبه ۲۳۱۵۳۱/ت/۴۸۷۹۶ن، مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۵).

■ بانک مسکن موظف است تا پایان سال ۱۳۹۲ نسبت به پذیرش و انعقاد قرارداد پروژه‌های جدید مسکن مهر به میزان یکصد هزار میلیارد ریال علاوه بر مجوزهای قبلی اقدام نماید (ماده ۵ مصوبه ۴۷۰۶۰/ت/۴۹۱۷۵ن، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹).

■ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک مسکن، تسهیلات بدون سپرده‌گذاری برای ساخت و خرید مسکن به تعداد باقیمانده از سهمیه سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ و برای هزار واحد دیگر در سال‌های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ به میزان هر واحد ۱۰۰ میلیون ریال در اختیار وزیر راه و شهرسازی قرار دهد (ماده ۱ مصوبه ۲۵۲۲۸۹/ت/۴۸۹۰۸۵ن، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹).

■ بانک مسکن موظف است تا پایان خرداد سال ۱۳۹۲ نسبت به پذیرش و انعقاد قرارداد پروژه‌های جدید مسکن مهر شهری به میزان ۲۰ هزار میلیارد ریال علاوه بر مجوزهای قبلی اقدام نماید (ماده ۴ مصوبه ۲۵۲۲۸۹/ت/۴۸۹۰۸۵ن، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹).

■ بانک مسکن موظف است نسبت به افزایش سقف تسهیلات اعطایی به واحدهای مسکن مهر احداثی (در اراضی دولتی) در استان گیلان به تعداد ۲۰ هزار واحد، در استان البرز به تعداد ۱۹ هزار واحد و در استان آذربایجان غربی به تعداد ۱۴۵۰۰ واحد به سیصد میلیون ریال، مطابق ضوابط مسکن مهر و با معرفی وزارت راه و شهرسازی برای هر واحد مسکونی، اقدام نماید. دوران مشارکت و فروش اقساطی واحدهای موضوع این بند بیست سال تعیین می‌شود (ماده ۴ مصوبه ۳۰۵۵۳/ت/۴۹۱۳۳ن، مورخ ۱۳۹۲/۲/۱۵).

■ بانک‌های عامل مسکن، ملی ایران، ملت، صادرات ایران، تجارت و رفاه کارگران موظفند حسب اعلام وزارت راه و شهرسازی نسبت به افزایش سقف تسهیلات مسکن مهر تا سقف سیصد میلیون ریال برای هر واحد مسکونی اقدام نمایند. مجموع دوران مشارکت و فروش اقساطی این تسهیلات بیست سال تعیین می‌شود (ماده ۳ مصوبه ۱۰۰۹۸۹/ت/۴۸۵۲۲ک، مورخ ۱۳۹۲/۵/۲).

تأمین اعتبارات نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی

- به دولت اجازه داده می‌شود از محل اعتبار طرح ۴۰۹۰۶۰۱۱ کمک‌سود تسهیلات بانکی برای سازندگان غیر دولتی (خصوصی، تعاونی و عمومی) در دوره مشارکت مدنی در بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی در دوره فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک، تا سقف پنجاه درصد سود تسهیلات بانکی واحدهای مسکونی با زیربنای مفید تا الگوی مصرف مسکن و متناسب با معکوس سطح زیربنا، را تأمین نماید. تسهیلات دوره مشارکت مدنی قابل تبدیل به فروش اقساطی با بازپرداخت پلکانی است. سازندگان این واحدها از پرداخت اولین مالیات نقل و انتقال معاف هستند. شرایط اعطا و بازپرداخت توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد (بند ۴-۱- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) موظف است تا سی و پنج درصد از منابع درآمدی خود را به میزان دویست میلیارد ریال به صورت کمک‌یارانه سود بانکی یا وجوه اداره‌شده از طریق بانک‌های عامل به منظور تشویق سازندگان واحدهای استیجاری و سایر سازندگان و کمک به ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد در بافت‌های فرسوده به مصرف برساند (بند ۴-۲- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- به وزارت کشور از طریق شهرداری‌ها و وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود در سال ۱۳۸۶ حداکثر تا معادل ارزی مبلغ چهار هزار و چهارصد و پنجاه میلیارد ریال از محل تسهیلات مالی خارجی در چارچوب قانون استفاده از منابع مالی خارجی، مصوب ۱۳۸۴/۸/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام، و بند (ج) تبصره ۲ این قانون صرفاً برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی استفاده نماید (بند ۴-۶- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری) اجازه دارد به منظور اجرای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی در طرح‌های مصوب با رعایت شرایط جزء ۳ بند (الف) تبصره یک نسبت به انتشار و فروش اوراق مشارکت به میزان شش هزار میلیارد ریال اقدام نماید تا پس از مبادله موافقت-نامه با سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور هزینه شود (بند ۴-۷- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، ضمن هماهنگی با بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و تعیین بانک و یا بانک‌های عامل و تعیین سهم هر یک از بانک‌ها، برای انعقاد قرارداد واگذاری اعتبارات یارانه پیش‌بینی شده برای اعطای تسهیلات موضوع این فصل (فصل پنجم، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری) از محل طرح شماره ۴۰۹۰۶۰۱۱ اقدام نماید. شورای پول و اعتبار ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه بنا به پیشنهاد مشترک بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی شرایط اعطا و بازپرداخت تسهیلات بانکی موضوع این ماده را تعیین می‌نماید. بانک یا بانک‌های عامل در چارچوب قرارداد منعقدشده موضوع جزء (ب) تبصره ۱ این ماده و رعایت دستورالعمل جزء (الف) تبصره مزبور و دستورالعمل تبصره ۲ این ماده نسبت به اعطای تسهیلات و یارانه پیش‌بینی شده در قراردادهای دوره‌های مشارکت مدنی و فروش اقساطی به اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی معرفی شده توسط نماینده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی

شهری ایران در هر یک از شهرها اقدام می‌کند (تبصره ۱ تا ۳ ماده ۳۲ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

■ به منظور تشویق نوسازی واحدهای مسکونی فرسوده در بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی، که طرح و محدوده آن‌ها به تصویب مراجع ذی‌ربط رسیده است، شهرداری و شورای شهر آن‌ها موظفند حداقل پانجاه درصد (۵۰٪) هزینه پروانه و تراکم پایه و مازاد را متناسب با میزان تجمیع واحدهای مسکونی پراکنده و کوچک کاهش دهند. تا پانجاه درصد (۵۰٪) مابقی هزینه پروانه و تراکم و مازاد تا تراکم کل سیصددرصد (۳۰۰٪) تا سقف تعیین‌شده توسط شورای مسکن از محل اعتبارات ردیف ۶۰۱۱۰۵ تأمین و پرداخت می‌گردد. تبصره: دستورالعمل نحوه و میزان پرداخت مابقی هزینه پروانه و تراکم پایه و مازاد تا تراکم کل سیصد درصد (۳۰۰٪) توسط وزارت مسکن و شهرسازی و با همکاری وزارت کشور تهیه [خواهد شد] و به تصویب شورای مسکن کشور خواهد رسید ماده ۳۴ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲.

■ حداکثر تا معادل ارزی مبلغ چهار هزار و چهار صد و پنجاه میلیارد ریال از اعتبارات تسهیلات مالی خارجی (فاینانس) موضوع بند (ج) تبصره ۲ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی بر اساس طرح‌های مصوب اختصاص می‌یابد (ماده ۳۶ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

■ کلیه طرح‌های تولید مسکن ویژه گروه‌های کم‌درآمد و طرح‌های تولید مسکن در بافت‌های فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پانجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیت بدون کارمزد باقیمانده می‌باشد. دولت موظف است معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف اعمال‌شده از سوی شهرداری‌ها، ناشی از اجرای این قانون و سایر قوانین، را در لایح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید (ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵).

■ از محل خط اعتباری اعلام‌شده، سهم معینی توسط وزارت مسکن و شهرسازی جهت نوسازی واحدهای مسکن در بافت فرسوده اختصاص می‌یابد (ماده ۴ مصوبه ۱۵۱۲۴۶/ت/۴۳۵۲۱، مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۲۹).

■ مبلغ چهارهزار و پانصد میلیارد ریال از منابع خط اعتباری مسکن مهر برای نوسازی و بهسازی در بافت‌های فرسوده شهری به ازای هر واحد یکصد و پنجاه میلیون ریال توسط بانک مسکن اختصاص می‌یابد (ماده ۱ مصوبه ۱۹۲۳۸۴/ت/۴۳۷۷۴، مورخ ۱۳۸۸/۸/۲).

■ به منظور تسهیل و تسریع در نوسازی مسکن در محدوده بافت‌های فرسوده شهری، برای هر واحد مسکونی جهت تخریب، آماده‌سازی و شروع عملیات از محل خط اعتباری مسکن مهر، مبلغ ده میلیون ریال سهم‌الشرکه با انعقاد قرارداد مشارکت مدنی تخصیص [می‌یابد] و در پایان مدت مشارکت مجموعاً کل سهم‌الشرکه فروش اقساطی می‌شود (ماده ۴ ضوابط اعطای تسهیلات به منظور تسهیل و تسریع در اتمام پروژه‌های سازندگان مسکن و تخصیص آن‌ها به متقاضیان مسکن مهر شماره ۱۸۹۹۲۷/۴۳۸۰۰، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹).

■ بانک مسکن نسبت به پرداخت تسهیلات به تعداد پانجاه هزار واحد مطابق آیین‌نامه اعطای تسهیلات مسکن مهر موضوع تصمیم‌نامه شماره ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۰۳، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳ در بافت فرسوده با نرخ دوازده درصد (۱۲٪) با

استفاده از خط اعتباری مسکن مهر در سال ۱۳۸۹ اقدام نماید. توزیع استانی واحدها با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی انجام می‌شود (ماده ۱۱ مصوبه ۳۱۷۸۲/ت ۴۴۵۴۸، مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۳).

- تا سقف معادل ریالی ۳۶۰۰ واحد مسکونی از سهمیه سال جاری تسهیلات خط اعتباری مسکن مهر در بافت‌های فرسوده شهری موضوع تصمیم‌نامه شماره ۳۱۷۸۲/ت ۴۴۵۴۸، مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۳ و تا سقف ششصد و پنجاه و هفت میلیارد ریال برای پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن با عاملیت بانک مسکن اختصاص می‌یابد (ماده ۲ مصوبه ۱۱۲۶۴/ت ۴۵۰۹۱، مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۰۶).

- در بند ۱۱ تصمیم‌نامه شماره ۳۱۷۸۲/ت ۴۴۵۴۸، مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۳ سهمیه تسهیلات بافت فرسوده (از محل خط اعتباری مسکن مهر) از ۵۰،۰۰۰ واحد به ۶۰،۰۰۰ واحد افزایش می‌یابد (ماده ۶ مصوبه ۲۷۰۰۹/ت ۴۶۴۷۸، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰).

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است نسبت به توزیع ۱۰۰ هزار فقره تسهیلات جدید احیای بافت فرسوده بین بانک‌های عامل ملی، ملت، تجارت، رفاه کارگران، صادرات و سپه در سال ۱۳۹۱ اقدام نماید. نرخ سود دوران مشارکت این تسهیلات ۲۰٪ و نرخ سود فروش اقساطی این تسهیلات ۱۵٪ است. مبلغ تسهیلات یادشده برای هر واحد مسکونی ۳۰۰ میلیون ریال می‌باشد. مجموع دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی این تسهیلات معادل ۱۵ سال است (ماده ۳ مصوبه ۳۸۵۹۰/ت ۴۸۱۱۰، مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۳۱).

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است نسبت به توزیع دویست هزار فقره تسهیلات جدید احیای بافت فرسوده شهری بین بانک‌های عامل ملی ایران، ملت، تجارت، رفاه کارگران، صادرات ایران و سپه در سال ۱۳۹۲ اقدام نماید. تبصره: نرخ سود دوران مشارکت این تسهیلات ۲۰ درصد و نرخ سود فروش اقساطی آن ۱۵ درصد تعیین می‌شود. تسهیلات یادشده برای هر واحد مسکونی سیصد میلیون ریال به ازای هر واحد با زیربنای ناخالص حداقل ۸۰ مترمربع است و مجموع دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی این تسهیلات پانزده سال می‌باشد (ماده ۲ مصوبه ۴۷۰۶۰/ت ۴۹۱۷۵، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹).

تأمین اعتبارات زیرساخت‌ها و امکانات روبنایی

- بخشی از اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع وجوه اداره‌شده و کمک‌سود تسهیلات بانکی، به منظور تأمین بخشی از هزینه‌های آماده‌سازی اراضی اجاره‌ای برای احداث واحد مسکونی، در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد تا از طریق انعقاد قرارداد با بانک‌های عامل به صورت تسهیلات ارزان‌قیمت (تا سی درصد از سود تسهیلات به صورت کمک‌سود) برای آماده‌سازی پرداخت شود. میزان تسهیلات به ازای هر واحد مسکونی حداکثر تا بیست میلیون ریال است. آماده‌سازی موضوع این جزء شامل طراحی و اجرای شبکه‌های اصلی و فرعی معابر، جوی، جدول، آسفالت و تأسیسات زیربنایی می‌باشد. حداکثر سه سال پس از اعطای وام به متقاضیان، هزینه‌های آماده‌سازی در اقساط ۱۵ ساله از مالک دریافت می‌شود. واگذاری زمین‌های فاقد تأسیسات زیربنایی، ممنوع است (بند ۲-۹ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).

- دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز تأمین فضاهای آموزشی موضوع این ماده [ماده ۵] را در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی نماید. از تاریخ تصویب این قانون ماده‌واحد قانون الحاق چهار تبصره به ماده ۱۸ قانون تشکیل شوراهای آموزشی و پرورش استان‌ها، شهرستان‌ها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۱ مجلس شورای اسلامی لغو می‌گردد (تبصره ماده ۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵).
- هزینه‌های مربوط به ساخت مدارس و مساجد بر اساس ضوابط طرح‌های تفصیلی در این مناطق [اراضی موضوع برنامه واگذاری حق بهره‌برداری (اجاره بلندمدت تا ۹۹ سال)] مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی و مشارکت‌های داوطلبانه مردمی (بدون تحمیل به مالکین و سازندگان مسکن) تأمین خواهد شد (ماده ۳ مصوبه ۸۷۳۱۴/ت ۳۱۶ ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰).
- وزارت امور اقتصاد و دارایی موظف است در سال ۱۳۸۷ اعتبار ردیف ۴۰۹۰۷۰۱۵، تحت عنوان آماده‌سازی اقشار ویژه را به صورت صددرصد تخصیص [دهد] و پرداخت نماید. همچنین وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) موظف است از محل اندوخته حاصل از فروش اراضی ملی و موات نسبت به تأمین و پرداخت پنجاه میلیارد ریال جهت اتمام تعهدات هزینه‌های آماده‌سازی واحدهای مسکونی و واگذاری اراضی مشمولین موضوع این تصویب‌نامه [تصویب‌نامه ضوابط ارائه تسهیلات ساخت مسکن به آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا] در سال ۱۳۸۷ اقدام نماید (ماده ۳ مصوبه ۱۸۲۴۵۵/ت ۴۱۱۳۴ ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۰۸).
- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور، با توجه به نیاز وزارت نیرو به منابع مالی، نسبت به اختصاص اعتبارات موضوع ردیف متمرکز پیش‌بینی‌شده در تصمیم‌نامه شماره ۴۱۱۸۸/۱۴۳۷۸۹ مورخ ۱۳۸۷/۸/۱۸ و تبصره ۴ بند ۴ تصمیم‌نامه شماره ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵ ن، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴ برای تأمین آب‌وبرق پروژه‌های مسکن مهر اقدامات لازم را معمول نماید (ماده ۷ مصوبه ۱۵۱۲۴۶/ت ۴۳۵۲۱ ن، مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۲۹).
- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است اعتبار ردیف (۴۰۹۰۷۰۱۵) تحت عنوان "آماده‌سازی اراضی برای اقشار ویژه" را به صورت صددرصد تخصیص [دهد] و پرداخت نماید. همچنین سازمان ملی زمین و مسکن موظف است مبلغ چهل میلیارد ریال از محل اعتبارات پیش‌بینی‌شده در اعتبارات مصوب تأمین و به عنوان سایر منابع به حساب طرح فوق در سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ واریز نماید. در مواردی که آماده‌سازی زمین‌های مورد واگذاری به هر دلیل توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) میسر نباشد، حداکثر تا سقف مبلغ سرانه هزینه‌های آماده‌سازی برای هر نفر که حداکثر ده میلیون ریال تعیین می‌شود، از محل منابع مذکور در این ماده به صورت نقدی توسط بنیاد [شهید و امور ایثارگران] قابل پرداخت می‌باشد (ماده ۴ و تبصره ماده ۴ مصوبه ۲۵۱۴۸۳/ت ۴۴۰۲۵ ک، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹).
- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است نسبت به مبادله موافقت‌نامه به مبلغ ۴ میلیارد ریال از محل بودجه سال ۱۳۸۹ کل کشور به منظور تأمین و اجرای شبکه‌های آب‌وبرق و شبکه‌های فاضلاب و تصفیه آن برای یک میلیون واحد مسکن مهر در شهرهای کشور، اقدام نماید (ماده ۲ مصوبه ۱۰۱۰۳۰/ت ۴۴۹۳۸ ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۰۹).

- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید) مجاز است به منظور تسریع و مساعدت در احداث تأسیسات روبنایی پروژه‌های مسکن مهر، "از طریق واگذاری اراضی خود" نسبت به تأمین بخشی از هزینه‌های تأسیسات مورد نیاز طرح‌های یادشده اقدام نماید (ماده ۱ مصوبه ۱۸۷۱۴۶/ت ۴۵۵۲۶، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹ و اصلاحیه ماده ۲ مصوبه ۱۷۰۲۳۱/ت ۴۶۷۸۲، مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۹). وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید) مجاز است به منظور رفع نیازهای ساکنین پروژه‌های مسکن مهر نسبت به احداث بخشی از خدمات زیربنایی، روبنایی و زیرساخت‌های مورد نیاز با تشخیص وزیر راه و شهرسازی بر اساس بند ۱ تصویب‌نامه شماره ۱۸۷۱۴۶/ت ۴۵۵۲۶، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹ و اصلاحیه آن اقدام نماید (ماده ۲ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت ۴۸۵۲۲، مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲).
- بانک مسکن و سایر بانک‌های عامل موظفند با اعلام وزارت راه و شهرسازی نسبت به پرداخت هزینه‌های انشعابات آب، فاضلاب، برق و گاز پروژه‌های مسکن مهر از محل تسهیلات مسکن مهر پس از صدور فیش قطعی توسط دستگاه‌های خدمات‌رسان اقدام نمایند (ماده ۴ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت ۴۸۵۲۲، مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲).

تأمین اعتبارات و هزینه‌های جانبی توسط نهادهای دولتی متفرقه

- شهرداری‌های شهرهای مشمول این جزء، با همکاری شورای شهرها، مکلف‌اند نسبت به اعمال پنجاه درصد تخفیف و تقسیط بدون سود مابقی عوارض و کلیه دریافتی‌ها برای صدور پروانه ساخت واحدهای مسکونی برای گروه‌های کم‌درآمد اقدام نمایند. تعیین عوارض ساخت‌وساز و تراکم مازاد در شهرها به عهده وزارت کشور است (بند ۲-۱۰- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- برای تشویق سازندگان واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی، شهرداری و شورای شهر آن‌ها موظفند حداقل پنجاه درصد هزینه پروانه و تراکم پایه و مازاد را، متناسب با میزان تجمیع واحدهای مسکونی پراکنده و کوچک، کاهش دهند و تا پنجاه درصد مابقی هزینه پروانه و تراکم پایه و مازاد تا تراکم کل سیصد درصد [لازم است] توسط دولت تأمین شود. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موظف است در این بافت‌ها تراکم پایه را حداقل شصت درصد افزایش دهد (بند ۴-۳- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- در اجرای قانون جامع حمایت از حقوق معلولان، مصوب ۱۳۸۳/۲/۱۶، به سازمان بهزیستی کشور و بهزیستی استان‌ها اجازه داده می‌شود تا سه درصد از اعتبارات هزینه‌ای و تملک دارایی‌های سرمایه‌ای خود را در ساخت مسکن مورد نیاز معلولان با مؤسسات خیریه و خیرین مسکن‌ساز مشارکت نمایند و حداکثر پنجاه درصد از هزینه ساخت واحدهای مسکونی فوق‌الذکر را به صورت کمک به مؤسسات خیریه و خیرین مسکن‌ساز پرداخت نمایند (بند ۵-۳- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- به منظور حمایت از آن دسته از سازندگان مسکن یا تولیدکنندگان مصالح ساختمانی که از فناوری‌های نوینی استفاده می‌کنند که باعث صرفه‌جویی‌های مناسب در احداث و بهره‌برداری ساختمان می‌شود، اجازه داده می‌شود تا معادل ارزی هشت هزار و نهصد میلیارد ریال از طریق تسهیلات مالی خارجی در چارچوب قانون استفاده از منابع مالی خارجی، مصوب ۱۳۸۴/۸/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام و بند «ج» تبصره ۲ این قانون، استفاده نمایند.

تسهیلات موضوع این بند تا هشتاد درصد سرمایه مورد نیاز، با تأیید مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن و با معرفی وزارت مسکن و شهرسازی پرداخت می‌شود. واردکنندگان ماشین‌آلات و تجهیزات این فناوری‌ها، از تخفیف در سود بازرگانی برخوردار می‌شوند (بند ۶-۲- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).

■ وزارت امور اقتصادی و دارایی از طریق بانک‌های عامل، ضمن کوتاه نمودن فرایند صدور مجوز و ضمانت‌نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات مالی خارجی، نسبت به تخصیص معادل تسهیلات ریالی تا ۸۰ درصد سرمایه‌گذاری مورد نیاز اقدام نماید. تبصره: طرح‌های موضوع این فصل و طرح‌های تولید مسکن به روش انبوه‌سازی در سراسر کشور با اولویت از اعتبارات بنگاه‌های زودبازده اشتغال‌زا در قالب ضوابط مربوط برخوردار خواهند شد (ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

■ سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور مبلغ ده هزار میلیارد ریال مطابق تصمیم‌نامه شماره ۳۷۵۴۴/۳۹۴۸۸ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۶ [اختصاص مبلغ ۳۵۰۰ میلیارد ریال به عنوان تنخواه‌گردان جهت واردات آهن، تنظیم بازار فولاد و جلوگیری از نوسانات غیر منطقی بهای آهن که باید حداکثر تا پایان دی ۱۳۸۶ تسویه شود] در اختیار وزارت بازرگانی قرار دهد تا وزارتخانه یادشده نسبت به واردات آهن آلات مورد نیاز بخش مسکن به میزان حداقل یک میلیون تن اقدام نماید. همچنین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نسبت به واردات آهن‌آلات جهت احداث مسکن روستایی به میزان پانصد هزار تن در سال ۱۳۸۶ اقدام نماید (ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲ و ساماندهی تولید و عرضه مسکن، شماره ۵۱۵۱۶/ت ۳۷۵۴۱، مورخ ۱۳۸۶/۴/۶).

■ وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن حسب مورد موظفند صد درصد یارانه اعطایی به این بخش و همچنین هشتاد درصد از منابع حاصل از فروش زمین‌های خود را به منظور فعالیت‌های ذیل از طریق بانک مسکن اختصاص [دهند] و یا در بانک مسکن سپرده‌گذاری نمایند: الف) اعطای تسهیلات برای مسکن مهر؛ ب) اعطای تسهیلات ساخت واحدهای نیمه‌ساخت با شرایط حداقل شصت درصد به مبلغ حداکثر هشتاد میلیون ریال با سررسید حداکثر پنج ساله برای هر واحد (ماده ۶ مصوبه ۸۵۷۹۸/ت ۳۱۷، مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۲۹).

■ وزارت امور اقتصاد و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی از طریق زیر منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید: ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی، راه‌اندازی شرکت‌های تأمین سرمایه در حوزه مسکن، استفاده از شرکت‌های واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک، انتشار اوراق مشارکت و [استفاده از] سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با سررسیدهای مختلف، جذب مشارکت و سرمایه سرمایه‌گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن، استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منبع برای تولید انبوه. تبصره: کلیه ابزارها و اوراق مالی منتشره در بازار سرمایه‌محور همانند صکوک مطابق اوراق مشارکت از مالیات معاف می‌باشد. دولت موظف است از طریق زیر نسبت به افزایش سرمایه بانک مسکن اقدام نماید. اعاده معادل سود و مالیات واریزی بانک در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به خزانه، انتقال اقساط وصولی وجوه اداره‌شده. تبصره: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری وزارتین

امور اقتصادی و دارایی و مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه روش‌های حمایت نظام بانکی از سرمایه‌گذاری در تولید انبوه مسکن را پس از تأیید شورای پول و اعتبار و تصویب هیئت وزیران به بانک‌ها ابلاغ نمایند. وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه سازوکار توسعه خدمات بیمه‌ای در امر تولید مسکن جهت تصویب در هیئت وزیران را ارائه نماید. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت سه ماه راهکارهای تولید، واردات و به‌کارگیری ماشین‌آلات و ابزار تولید محصولات صنعتی تولید مسکن انبوه را به هیئت وزیران پیشنهاد نماید. تبصره: به منظور خودکفایی کشور در تولید ابزار و ماشین‌آلات و مصالح تولید مسکن، دولت مکلف است ارز مورد نیاز واردات اقلام فوق را در قالب بودجه‌های سنوایی پیش‌بینی و منظور نماید (ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵).

■ وزارت مسکن و شهرسازی بر حسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه‌های مختلف موضوع ماده ۳۱ این آیین‌نامه بین استان‌های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک‌های عامل، به بانک مرکزی اعلام می‌نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت‌ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه‌های مربوط به بانک‌های عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان‌ها اختصاص خواهد یافت. تبصره ۱: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دویست هزار واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک‌های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید (ماده ۳۴ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

■ وزارت مسکن و شهرسازی موظف است صددرصد اعتبارات یارانه‌ای بخش مسکن را به صورت وجوه اداره‌شده در اختیار بانک مسکن قرار دهد تا صرف تسهیلات مربوط به مسکن مهر و واحدهای نیمه‌ساخت شود (ماده ۴ مصوبه ۱۶۷۸۷۷/ت ۴۱۴۷۲، مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۸).

■ از سرجمع اعتبارات یارانه‌ای بخش مسکن موضوع این تصمیم‌نامه مبلغ سی میلیارد ریال در اختیار وزارت بازرگانی قرار می‌گیرد تا نسبت به پیاده‌سازی و راه‌اندازی سامانه هوشمند و بانک اطلاعات املاک و مستغلات اقدام نماید. همچنین وزارت یادشده می‌تواند مبلغ ده میلیارد ریال از محل منابع تنظیم بازار جهت انجام این امر هزینه کند (ماده ۷ مصوبه ۱۶۷۸۷۷/ت ۴۱۴۷۲، مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۸).

■ وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است به جای زمین یا واحد مسکونی اجاره‌به‌شرط-تملیک به ازای هر فرد واجد شرایط معرفی شده از سوی بنیاد [شهید و امور ایثارگران] مبلغ هفتاد میلیون ریال از محل اعتبارات مصوب مربوط به حساب بنیاد واریز و به هزینه منظور نماید و نسبت به تکمیل فرم اطلاعاتی افراد معرفی شده مبنی بر استفاده از امکانات زمین یا مسکن اقدام نماید (ماده ۳ مصوبه ۲۵۱۴۸۳/ت ۴۴۰۲۵، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹).

- به منظور احداث تعداد پنجاه هزار واحد مسکونی، به ستاد سازندگی و خدمت‌رسانی وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح (شرکت صنایع هواپیماسازی ایران (هسا) و قرارگاه خاتم‌الاولیاء اجازه داده می‌شود از محل خط اعتباری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با رعایت ضوابط و مقررات مربوط از تسهیلات بانکی طرح مسکن مهر استفاده نمایند (ماده ۹ مصوبه ۳۱۷۸۲/ت ۴۴۵۴۸/ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۳).
- بانک‌ها مجازند بنا به درخواست بانک مسکن و با رعایت قوانین و مقررات مربوط، ضمانت‌نامه پیش‌پرداخت برای قراردادهای مشارکت مدنی ساخت مسکن مهر به منظور دریافت بیست درصد (۲۰٪) از تسهیلات مربوط را صادر [کنند] و در اختیار سازندگان آن‌ها قرار دهند (ماده ۸ مصوبه شماره ۸۷۶۷۰/ت ۴۴۸۵۷/ن، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۴).
- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است به منظور انجام خدمات فنی و نظارتی، اداری و پشتیبانی طرح مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت، مبلغ ۷۵ میلیارد ریال (به ازای هر واحد پانصد هزار ریال) از محل یارانه‌های بخش مسکن در اختیار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار دهد (ماده ۱ مصوبه ۱۵۵۲۷۲/ت ۴۵۳۶۰/ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۱).

بیمه‌های مرتبط با طرح مسکن مهر

- به منظور ترویج بیمه ساخت ساختمان‌های مسکونی، اجازه داده می‌شود بخشی از هزینه‌های بیمه از محل ردیف ۶۰۱۱۰۵، تا سقف پنجاه درصد پرداخت شود (بند ۲-۱۱- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور ترویج بیمه ساختمان‌های مسکونی در طرح‌های مصوب بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی، بخشی از هزینه‌های مربوط را از محل طرح ۴۰۹۰۷۰۴۱ پرداخت نماید (بند ۴-۵- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- به منظور ترویج بیمه ساخت ساختمان‌های مسکونی، بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت ساخت تا سقف پنجاه درصد (۵۰٪) از محل ردیف‌های مربوط توسط وزارت مسکن و شهرسازی تأمین و پرداخت می‌گردد (تبصره ۳ ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).
- معادل دو درصد از محل اعتبارات یارانه‌ای بخش مسکن به عنوان بیمه تضمین بازپرداخت تسهیلات اعطایی فوق در اختیار بانک مسکن قرار [می‌]گیرد. بانک مسکن موظف به اجرای سازوکار تضمین و بیمه تسهیلات مسکن مهر است (بند ۶ مصوبه ۶۹۶۱۴/ت ۴۲۷۶۱/ک، مورخ ۱۳۸۸/۴/۲).
- میزان حق بیمه پیمانکاری و کارگاهی واحدهای احداثی مسکن مهر با رعایت الگوی مصرف مسکن (میانگین زیربنای مفید هفتاد و پنج مترمربع)، به ازای هر متر مربع مبلغ هفتاد هزار ریال تعیین می‌گردد. مرجع تشخیص و اعلام واحدهای یادشده سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و شرکت عمران شهرهای جدید می‌باشد. سازندگان واحدهای احداثی و پیمانکاران فرعی در قالب طرح مسکن مهر به‌جز حق بیمه موضوع این بند مشمول پرداخت حق بیمه دیگری نخواهند بود (ماده ۱ مصوبه ۳۱۷۸۲/ت ۴۴۵۴۸/ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۳).

- بیمه تضمین بازپرداخت تسهیلات اعطایی مسکن مهر از محل خط اعتباری مسکن مهر موضوع مصوبه شماره ۶۹۶۱۴/ت ۴۲۷۶۱ک، مورخ ۱۳۸۸/۴/۲ شورای پول و اعتبار از ۲ درصد به ۱/۲۵ درصد کاهش می‌یابد، این میزان باید توسط متقاضیان مسکن مهر طی دو سال همزمان با دوران فروش اقساطی تسهیلات به صورت اقساطی پرداخت شود. همچنین بانک مسکن موظف است نسبت به استرداد کلیه وجوه برداشت شده از این بابت اقدام نماید. تبصره: هزینه بیمه تضمین بازپرداخت تسهیلات اعطایی واحدهای مسکن مهر، که تا زمان ابلاغ این تصمیم‌نامه به مرحله فروش اقساطی رسیده‌اند، از محل یارانه وزارت مسکن و شهرسازی پرداخت می‌شود (ماده ۴ مصوبه ۱۰۱۰۳۰/ت ۴۹۳۸ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۰۹). در تبصره ذیل بند ۴ تصمیم‌نامه شماره ۱۰۱۰۳۰/ت ۴۹۳۸ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۰۹ عبارت «تا تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱» جایگزین عبارت «تا زمان ابلاغ این تصمیم‌نامه» می‌شود (ماده ۷ مصوبه ۲۷۰۰۹/ت ۴۶۴۷۸ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰). عبارت "در صورت عدم استقبال شرکت‌های بیمه‌ای، بانک مسکن موظف است رأساً نسبت به ایجاد سازوکارهای تضمین بازپرداخت تسهیلات مسکن مهر تحت هر شرایط اعم از فوت متقاضی اقدام نماید" اضافه شده است. (ماده ۵ مصوبه ۲۵۲۲۸۹/ت ۴۸۹۰۸۵ن، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹).
- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور، مطابق جدول پیوست که به مهر دفتر هیئت‌دولت تأیید شده است، نسبت به صدور گواهی تضمین لازم مبنی بر پیش‌بینی مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات پرداختی در مسکن مهر شهری و روستایی (علاوه بر تضمین موضوع بندهای ۱ و ۲ تصویب‌نامه شماره ۱۸۶۷۲۹/ت ۴۵۶۱۸هـ مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹) به میزان نه‌درصد در تهران، هفت‌درصد در مراکز استان‌ها و چهاردرصد در سایر مناطق و همچنین گواهی تضمین لازم مبنی بر پیش‌بینی هزینه‌های ناشی از مانده مطالبات معوق تسهیلات مقاوم‌سازی روستایی شامل اصل سود و هزینه‌های متعلقه در لوایح بودجه سنواتی کل کشور اقدام نماید (ماده ۱ مصوبه ۲۴۴۰۹۹۳/ت ۴۶۰۷۰ن، مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۵).
- حق بیمه پروژه‌های مسکن مهر به غیر از واحدهای خودمالکین، اضافه‌اشکوب و بافت فرسوده، با تشخیص و معرفی ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و شرکت عمران شهرهای جدید، به ازای هر مترمربع زیربنای ناخالص مسکونی (مفید و مشاعات) مبلغ ۵۲ هزار ریال تعیین می‌شود. حق بیمه مذکور دربرگیرنده حق بیمه پیمانکاران اصلی و فرعی (دسته دوم) پروژه غیر از آهنگری، در و پنجره‌ساز، کابینت‌ساز، لوله‌کش و برق‌کار بوده و برای بیمه نمودن کارگران فصلی و غیردائم دارای کارت مهارت فنی از سازمان ملی مهارت (با پرداخت ۷ درصد سهم حق بیمه کارگران به سازمان تأمین اجتماعی) به ازای هر ۲۰۰ مترمربع مسکونی یک نفر در طول ۲۴ ماه می‌باشد (ماده ۶ مصوبه ۲۵۲۲۸۹/ت ۴۸۹۰۸ن، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹).
- حق بیمه مسکن مهر در سه قسط به‌ترتیب در زمان اخذ پروانه ساختمانی، شش ماه و یکسال پس از صدور پروانه ساختمانی، توسط سازندگان به سازمان تأمین اجتماعی پرداخت می‌شود و شعب سازمان تأمین اجتماعی ملزم به صدور گواهی عدم بدهی و مفاصاحساب برای پیمانکاران اصلی و فرعی پروژه در زمان اتمام عملیات ساختمانی و با ارائه پایان کار از شهرداری‌ها می‌باشند.
- تعرفه بیمه تأمین اجتماعی برای هر مترمربع مسکن مهر از تاریخ ۱۳۸۸/۱/۱ در پروژه‌های تفاهم‌نامه سه‌جانبه با سازندگان و تعاونی‌ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد پنجاه و دو هزار ریال تعیین و برای یک بار اخذ می‌گردد.

سازمان تأمین اجتماعی بیمه دیگری از پروژه‌های مسکن مهر دریافت نمی‌نماید و پس از دریافت کل این مبلغ موظف است ظرف مدت بیست روز نسبت به صدور مفاسح‌حساب اقدام نماید (ماده ۱ مصوبه ۳۰۵۶۲/ت ۴۹۱۲۸هـ، مورخ ۱۳۹۲/۲/۴).

شرایط تأمین اعتبار واحدهای مسکونی به متقاضیان و بازپرداخت

- سقف فردی تسهیلات احداث واحدهای اجاره‌ای به ازای هر واحد مسکونی ۱۴۰ میلیون ریال تعیین می‌گردد. تسهیلات پرداختی به کل واحدها به صورت یکجا به نهاد متولی واحدهای اجاری به صورت فروش اقساطی واگذار می‌گردد (ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).
- حداکثر تا پنجاه درصد (۵۰٪) از هزینه‌های آماده‌سازی اراضی موضوع این فصل اقل‌سوم، حق بهره‌برداری از زمین (اجاره طویل‌المدت زمین) از محل منابع وجوه اداره‌شده، اعتبارات تخصیصی و منابع بانک عامل به صورت تسهیلات پرداخت می‌گردد. بقیه هزینه‌های مربوط باید توسط متقاضیان و تعاونی‌های بهره‌بردار تأمین گردد. بازپرداخت این تسهیلات به صورت ۱۵ ساله و به روش پلکانی صورت می‌پذیرد. چنانچه در برخی روستاها جهت تأمین زمین برای متقاضیان اقدام گردد، آماده‌سازی اراضی مذکور نیز از تسهیلات این ماده بهره‌مند می‌گردد (ماده ۲۲ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲). فصل سوم این آیین‌نامه و از جمله این ماده با مفاد شش‌گانه مصوبه ۸۷۳۱۴/ت ۳۱۶ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰ جایگزین شده است.
- اجاره‌بهای سالانه زمین حداکثر تا ۲۰ درصد قیمت منطقه‌ای اراضی در همان سال خواهد بود. تبصره: نرخ یادشده در این ماده برای خانواده‌های تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) ده درصد (۱۰٪) خواهد بود (ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲، و اصلاحیه ۱۰۳۶۳۴/ت ۳۶۴۶۴هـ، مورخ ۱۳۸۶/۶/۲۵). فصل سوم این آیین‌نامه و از جمله این ماده با مفاد شش‌گانه مصوبه ۸۷۳۱۴/ت ۳۱۶ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰ جایگزین شده است.
- حداکثر ۸۰ درصد هزینه ساخت واحدهای موضوع این آیین‌نامه و تا سقف ۱۴۰ میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی تسهیلات بانکی پلکانی با بازپرداخت تا ۱۵ سال اعطاء می‌گردد (ماده ۲۴ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲). فصل سوم این آیین‌نامه و از جمله این ماده با مفاد شش‌گانه مصوبه ۸۷۳۱۴/ت ۳۱۶ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰ جایگزین شده است.
- پرداخت تسهیلات در دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می‌شود: قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان، قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر، قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت‌کاری. تبصره ۱: تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می‌شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می‌باشد. تبصره ۲: پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم‌الشرکه خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا

یکنواخت تقسیط می‌نماید. در هر صورت مجموع دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می‌باشد (ماده ۳۶ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

- پرداخت تسهیلات آماده‌سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده‌سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می‌شود. تسهیلات یادشده از زمان بهره‌برداری از واحدها، و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می‌گردد (ماده ۳۷ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک‌سود متعلقه بابت طرح‌های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک‌های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید (ماده ۳۸ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

- بانک‌های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند (ماده ۳۹ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

- میزان تسهیلات پرداختی جهت ساخت مسکن به مشمولین این تصویب‌نامه [ضوابط ارائه تسهیلات ساخت مسکن به آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا] در شهرهای بزرگ با جمعیت بیش از یک میلیون نفر، یک صد و هشتاد میلیون ریال، در مراکز استان‌ها یکصد و شصت میلیون ریال، سایر شهرها یکصد و چهل میلیون ریال به مدت بیست ساله (مشارکت مدنی و فروش اقساطی) و با نرخ چهار درصد بدون رعایت الگوی مصوب مسکن تعیین می‌گردد (ماده ۵ مصوبه ۱۸۲۴۵۵/ت ۴۱۱۳۴ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۰۸).

- زمان استفاده از تسهیلات این تصویب‌نامه [ضوابط ارائه تسهیلات ساخت مسکن به آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا] برای پذیرش تقاضا توسط بانک‌های عامل از ابتدای تیرماه سال ۱۳۸۷ لغایت پایان خردادماه ۱۳۸۸ و انعقاد قرارداد تا پایان شهریورماه ۱۳۸۸ خواهد بود (ماده ۱۳ مصوبه ۱۸۲۴۵۵/ت ۴۱۱۳۴ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۰۸).

- سود تسهیلات پرداختی در قالب برنامه‌های تأمین مسکن شهری و نیز تسهیلات ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی در دوره مشارکت مدنی به سقف تسهیلات پرداختی اضافه و مجموع آن در پایان دوره به نام متقاضی تقسیط می‌گردد (ماده ۱ مصوبه ۲۰۵۷۰۹/ت ۴۱۷۰۷ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۰۸).

- تفاهم‌نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی [می‌شود] و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یادشده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند (ماده ۴۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰). تبصره: به منظور تسریع در اعطای تسهیلات بانکی، در طول دوره ساخت، زمین

با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذارکننده) در رهن بانک قرار می‌گیرد و با صدور سند اعیان، رهن زمین منفسخ و منفک و نسبت به ترهین سند اعیان اقدام می‌شود. در صورت عدم ایفای تعهدات بهره‌بردار، بانک جانشین بهره‌بردار در قرارداد با دستگاه واگذارکننده (موجر) خواهد بود (مصوبه ۱۱۰۵۳۷/ت ۴۳۲۱۵ه، مورخ ۱۳۸۸/۵/۲۵).

■ در صورتی که پروژه قابل سکونت و دارای صورت‌مجلس تفکیکی باشد، بانک تسهیلات فروش اقساطی جهت متقاضی واجد شرایط مسکن مهر را تا سقف مصوب اعطا می‌نماید. در صورتی که واحدهای پروژه قابل سکونت نباشد، بانک نسبت به انعقاد قرارداد مشارکت اقدام و تسهیلات مشارکت را تا سقف تسهیلات مسکن مهر و در چارچوب ضوابط و مقررات جاری پرداخت می‌نماید (ماده ۱ و ۲ ضوابط اعطای تسهیلات به منظور تسهیل و تسریع در اتمام پروژه‌های سازندگان مسکن و تخصیص آن‌ها به متقاضیان مسکن مهر ۱۸۹۹۲۷/۴۳۸۰۰، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹).

■ میزان تسهیلات پرداختی برای خرید مسکن به مشمولین این تصویب‌نامه در شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر، دویست و پنجاه میلیون ریال، در مراکز استان‌ها دویست میلیون ریال، سایر شهرها یکصد و هشتاد میلیون ریال و برای روستاها یکصد و بیست میلیون ریال و برای ساخت مسکن در سراسر کشور معادل سقف تسهیلات مسکن مهر با مدت بیست‌ساله (مشارکت مدنی و فروش اقساطی) و با نرخ چهاردرصد بدون رعایت الگوی مصوب مسکن و نوساز بودن تعیین می‌شود (ماده ۶ مصوبه شماره ۲۵۱۴۸۳/ت ۴۴۰۲۵ک، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹).

■ از ابتدای سال ۱۳۸۹ تسهیلات مسکن مهر در سراسر کشور به واجدین شرایط و با رعایت الگوی مصرف مسکن مهر به صورت قرض‌الحسنه و با کارمزد چهاردرصد در دوران ساخت و بازپرداخت، پرداخت می‌شود. نرخ تسهیلات در شهر تهران نه‌درصد، در مراکز استان هفت‌درصد می‌باشد. زمان ساخت و بازپرداخت تسهیلات جمعاً پانزده سال و بازپرداخت آن به صورت ساده یا پلکانی در دوره‌های پنج ساله (با انتخاب متقاضی) می‌باشد (حداکثر دو سال ساخت و سیزده سال بازپرداخت). میزان تسهیلات برای ساخت غیر صنعتی تا دویست میلیون ریال، برای فناوری‌های نو و ساخت صنعتی تا دویست و پنجاه میلیون ریال و برای مسکن روستایی تا یکصد میلیون ریال تعیین می‌شود. چنانچه واحدهای درحال ساخت که قبلاً از تسهیلات مسکن مهر استفاده نموده‌اند با تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی نیاز به تسهیلات تکمیلی داشته باشند، این تسهیلات صرفاً در مرحله بعد از سفت‌کاری و با رعایت سقف پیش‌بینی‌شده در ماده ۳ این آیین‌نامه پرداخت می‌شود (ماده ۱ تا ۳ و تبصره‌های این مواد در مصوبه ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۰۲، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳).

■ موارد زیر نیز به عنوان وثایق مورد قبول متقاضیان مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر تعیین می‌شود: الف) کارمندان دستگاه اجرایی موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم؛ ب) مشتریان معتبر مورد قبول سیستم بانکی؛ ج) مشاغل آزاد مورد قبول سیستم بانکی (ماده ۶ مصوبه ۵۸۸۲۴/ت ۴۴۷۱۱ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶).

■ مراحل پرداخت تسهیلات احداث واحدهای صنعتی و غیرصنعتی مسکن مهر به شرح زیر تعیین می‌شود: الف) پایان فونداسیون پانزده‌درصد (۱۵٪)؛ ب) پایان اسکلت و سقف چهل‌درصد (۴۰٪)؛ ج) پایان سفت‌کاری سی‌درصد (۳۰٪)؛ د) پایان نازک‌کاری پانزده‌درصد (۱۵٪) (ماده ۴ مصوبه ۸۷۶۷۰/ت ۴۴۸۵۷ن، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۴).

- به منظور تسهیل در روند اعطای تسهیلات بانکی در قالب طرح مسکن مهر، شرکت‌های تعاونی مسکن مجازند صورت‌های مالی و همچنین گواهی‌های موضوع تبصره ۱ اصلاحی ماده ۱۸۶ قانون مالیات‌های مستقیم – مصوب ۱۳۸۰ – را، همزمان با انتقال رسمی واحدها و تقسیط سهم‌الشرکه بانک با اعضای شرکت تعاونی، ارایه نمایند (ماده ۵ مصوبه ۱۹۲۳۸۴/ت ۴۳۷۷۴ک، مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ و اصلاحیه مصوبه ۲۴۱۰۷۵/ت ۴۵۹۶۴ه، مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۹).
- در ماده ۲ تصمیم‌نامه شماره ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۰۳، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳ عبارت «در هر حال مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی به مدت ۱۵ سال است و بر این اساس دوران مشارکت مدنی به تأیید وزارت راه و شهرسازی قابل تمدید است» جایگزین عبارت «حداکثر دو سال ساخت و سیزده سال پرداخت می‌شود» می‌شود (ماده ۳ مصوبه ۲۳۰۸۳۴/ت ۴۷۷۰۷ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۸/۲۸). این عبارت با عبارت زیر جایگزین شده است: «در هر حال مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی به مدت ۲۰ سال است و بر این اساس دوران مشارکت مدنی به تأیید وزارت راه و شهرسازی قابل تمدید است» (ماده ۲ و ۳ مصوبه ۲۵۲۲۸۹/ت ۴۸۹۰۸ن، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹).
- سقف تسهیلات فردی مسکن روستایی یکصد و بیست و پنج میلیون ریال برای سهمیه باقیمانده سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰، در همه بانک‌های عامل تعیین می‌شود (ماده ۸ مصوبه ۲۳۰۸۳۲/ت ۴۷۷۰۷ک، مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۴).
- وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید) مجاز است نسبت به تأمین بخشی از کسری نقدینگی مورد نیاز تکمیل واحدهای مسکن مهر از منابع داخلی خود با رعایت مقررات مربوط اقدام نماید، تا، پس از تکمیل واحد مسکونی، متقاضی نسبت به بازپرداخت این مبلغ به صورت نقد یا نقدواقساط اقدام نماید (ماده ۹ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت ۴۸۵۲۲ک، مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲).
- وزارت راه و شهرسازی مجاز است حداکثر مبلغ پنجاه میلیارد ریال از محل یارانه بخش مسکن را متناسب با دریافت دفترچه اقساطی مسکن مهر توسط تعاونی‌ها، به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی پرداخت نماید (ماده ۱۰ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت ۴۸۵۲۲ک، مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲).

مالیات مرتبط با طرح مسکن مهر

- اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می‌کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مآخذ ارزش معاملاتی می‌باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلف‌اند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت‌ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند. تبصره ۱: مالکینی که خود یا افراد تحت تکلف آن‌ها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک هزار متر مربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود. تبصره ۲: آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذیصلاح با موافقت قانونی ساخت‌وساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می‌باشند. تبصره ۳: شهرداری‌ها موظف‌اند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن [ها] را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند. تبصره ۴: در مواردی که انتقال قهری است تا زمانی که کوچک‌ترین فرد انتقال‌گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد، زمین مورد نظر مشمول

مالیات موضوع این قانون نخواهد بود. دولت مکلف است کلیه تخفیف‌ها و یارانه‌ها و دیگر هزینه‌های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل ماده ۱۵ این قانون در بودجه سنواتی پیش‌بینی و پرداخت نماید (ماده ۱۵ و ۲۲ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵ و فصل پنجم، مفاد ۲۲ تا ۲۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

■ کمیسیون تقویم املاک، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم، مکلف است ارزش معاملاتی املاک را برای محاسبه مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک و مالیات بر اراضی بایر موضوع ماده ۱۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - به صورت پلکانی در سال ۱۳۸۸ به میزان بیست و پنج درصد، در سال ۱۳۸۹ به میزان پنجاه درصد، در سال ۱۳۹۰ به میزان هفتاد و پنج درصد و در سال ۱۳۹۱ به میزان صد درصد قیمت روز تغییر دهد (ماده ۲ مصوبه ۶۳۱۸۹/ت ۴۲۶۸۷/ک، مورخ ۱۳۸۸/۳/۲۴). این ماده طبق مصوبه شماره ۲۳۰۸۳۲/ت ۴۷۷۰۷/ک، مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۴ لغو شده است.

■ میزان مالیات پروژه‌های مسکن مهر بابت هر واحد مسکن مهر از تاریخ ۱۳۸۸/۱/۱ در پروژه‌های تفاهم‌نامه سه‌جانبه با سازندگان و تعاونی‌ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد با آن‌ها با هر نوع قرارداد و با معرفی وزارت راه و شهرسازی حداکثر سه میلیون ریال برای هر واحد تعیین می‌گردد و هیچ‌گونه مالیات دیگری به غیر از مالیات بر ارزش افزوده بابت خرید مصالح به این پروژه‌ها تعلق نمی‌گیرد (ماده ۲ مصوبه ۳۰۵۶۲/ت ۴۹۱۲۸/ه، مورخ ۱۳۸۸/۲/۴).

■ سازندگان مسکن مهر که در قالب تفاهم‌نامه سه‌جانبه مسکن مهر "و قرارداد با تعاونی‌های مسکن مهر" اقدام به ساخت مسکن مهر می‌نمایند، مشمول مالیات موضوع ماده ۱۰۴ قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌باشند (ماده ۲ مصوبه ۳۱۷۸۲/ت ۴۴۵۴۸/ن، ۱۳۸۹/۲/۱۳ و ماده ۶ اصلاحیه ۸۷۶۷۰/ت ۴۴۸۵۷/ن، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۴).

■ قراردادهای منعقدۀ طرح مسکن مهر اعم از تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه، چهارجانبه (تعاونی‌های مسکن)، مسکن مهر ملکی و بافت فرسوده تا تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۷ (ده سال پس از اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم) مشمول موضوع ماده ۶۹ قانون مالیات‌های مستقیم بوده و از پرداخت مالیات موضوع ماده ۵۹ قانون یادشده معاف می‌باشند. قراردادهای مزبور مطابق ماده ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم تنها مشمول مالیات مقطوع به نرخ ده درصد به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال بوده و از هرگونه مالیات بردرآمد و مالیات علی‌الحساب موضوع ماده ۱۰۴ قانون مالیات مستقیم معاف می‌باشند. قراردادهای فوق از مالیات بر ارزش افزوده به استثنای مالیات بر ارزش افزوده پرداختی بابت نهاده‌های ساخت (مواد، مصالح و سایر) معاف می‌باشند (مفاد ۱ تا ۳ مصوبه ۱۶۹۴۶۷/ت ۴۷۲۶۷/ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۸/۲۸).

■ قراردادهای منعقدۀ طرح مسکن مهر اعم از تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه و چهارجانبه (تعاونی‌های مسکن) که طبق اعلام وزارت راه و شهرسازی اعیانی آن قبل از انتقال به متقاضی (که توسط وزارت یا تعاونی‌ها به سازنده معرفی می‌شود) متعلق به سازنده است، بر اساس بخشنامه‌ای که سازمان امور مالیاتی در چارچوب ماده ۱۰۴ قانون مالیات‌های مستقیم صادر می‌نماید، مصداق مالیات موضوع این ماده نخواهد بود. این تصویب‌نامه جایگزین تصویب-نامه شماره ۱۶۹۴۶۷/ت ۴۷۲۶۷/ک، مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۸ می‌شود (ماده ۱ و ۲ مصوبه ۱۲۲۴۴/ت ۴۷۲۶۷/ک، مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۸).

تأمین اعتبار از طریق فروش خانه‌های سازمانی یا اراضی دولتی

- به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) اجازه داده می‌شود به منظور تأمین منابع لازم برای خرید اراضی مورد نیاز اجرای طرح‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد، آن قسمت از اراضی ملکی [را] که توسط اشخاص حقیقی به صورت غیر مجاز تا پایان سال ۱۳۸۳ تصرف و احداث بنا شده است، در صورت عدم مغایرت با طرح‌های مصوب شهری، برابر بهای کارشناسی روز سال ۱۳۸۶ به متصرفین واگذار نماید (بند ۷-۳- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است پروژه‌های نیمه‌تمام موضوع طرح احداث واحدهای مسکونی اجاره و اجاره‌به‌شرط‌تملیک به شماره ۴۰۹۰۶۰۱۲ (شماره ۳۰۸۳۰۲۰۵) در دوران قانون برنامه سوم توسعه [را] که در حال ساخت می‌باشند و سایر پروژه‌های مسکونی نیمه‌تمام [را] که تاکنون برای واگذاری آن‌ها تعهدی ایجاد نشده است، پس از تعیین تکلیف پیمانکاران اولیه، در اولویت نخست از طریق شورای مسکن استان در قالب مسکن مهر واگذار نماید و در صورتی که طبق اعلام شورای مسکن استان پس از گذشت سه ماه متقاضی نداشت، از طریق مزایده به فروش رساند. تعاونی‌های مذکور موظفانند بهای اعیانی را نقداً پرداخت نمایند و عرصه در قالب مسکن مهر واگذار خواهد شد (ماده ۲ مصوبه ۲۰۵۷۰۹/ت ۴۱۷۰۷ ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۰۸). بر اساس مصوبه جدید عبارت «تعاونی‌های مذکور موظفانند بهای اعیانی را نقداً پرداخت نمایند و عرصه در قالب مسکن مهر واگذار خواهد شد» حذف و عبارت «در صورت واگذاری این واحدها به متقاضیان مسکن مهر، بهای اعیانی به صورت نقد و یا اقساط سه تا پنج ساله دریافت و عرصه در قالب مسکن مهر واگذار خواهد شد» جایگزین می‌شود (ماده ۴ مصوبه ۱۹۳۰۵۷/ت ۴۳۶۷۴ ک مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۰۱).
- مابه‌التفاوت بهای منطقه‌ای و بهای کارشناسی آن دسته از اراضی که توسط سازمان ملی زمین و مسکن و به عاملیت از طرف وزارت مسکن و شهرسازی، در اجرای ماده ۹ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و همچنین بند «الف» ماده ۱۴۱ قانون برنامه سوم و بند «و» ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و حسب مورد قوانین بودجه سنواتی واگذار شده یا می‌شود، به عنوان افزایش سرمایه دولت در سازمان ملی زمین و مسکن منظور می‌شود تا برای ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن از جمله خرید اراضی مورد نیاز مسکن مهر به مصرف برسد. اجرای این بند در سال‌های آتی باید به تصویب هیئت وزیران برسد (ماده ۱ مصوبه ۱۰۹۱۲۶/ت ۴۳۱۶۹ ن، مورخ ۱۳۸۸/۰۵/۲۸).
- طرح تملک دارایی سرمایه‌ای احداث واحدهای مسکونی استیجاری و اجاره‌به‌شرط‌تملیک طرح‌های شماره ۳۰۸۳۰۲۰۵ و شماره ۴۰۹۰۶۰۱۲ غیر انتفاعی و خاتمه‌یافته تلقی می‌شود و واگذاری پروژه‌ها و واحدهای مسکونی احداث‌شده از محل این طرح در چارچوب قوانین و مقررات و دستورالعمل‌های قبلی و یا حسب مورد تصمیمات کارگروه مسکن خواهد بود. وجوه برگشتی حاصل از واگذاری پروژه‌ها و واحدهای احداث‌شده نیز، در چارچوب طرح، کماکان به عنوان سرمایه دولت در سازمان ملی زمین و مسکن منظور می‌شود تا برای ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به مصرف برسد (ماده ۲ مصوبه ۱۰۹۱۲۶/ت ۴۳۱۶۹ ن، مورخ ۱۳۸۸/۰۵/۲۸).

▪ کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آن‌ها متعلق به دولت می‌باشد مکلف‌اند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی "یا به ساکنین واجد شرایط (فاقدین زمین یا واحد مسکونی یا سابقه در بانک اطلاعات وزارت مسکن و شهرسازی) تا ۲۰۰ متر مربع به شرط قابل تفکیک بودن با قیمت کارشناسی روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع غیرقابل تفکیک با ده درصد (۱۰٪) اضافه قیمت کارشناسی روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع قابل تفکیک آن نیز به روش مزایده عمومی" به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه‌داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز نمایند تا معادل صد درصد (۱۰۰٪) آن در بودجه‌های سنواتی منظور [شود] و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد: ۱. معادل بیست درصد (۲۰٪) وجوه برای پرداخت ودیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه؛ ۲. معادل هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط در قالب برنامه‌های این قانون هزینه نماید؛ ۳. هزینه‌های تفکیک، افراز، نقل و انتقال و صدور سند مالکیت به عهده خریدار است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری‌ها موظف‌اند کلیه اقدامات اجرایی لازم را به انجام رسانند؛ ۴. خانه‌های سازمانی واقع در شهرهای محروم و یا شهرهای مرزی بر اساس اعلام وزارت کشور و نیز شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت بر اساس اعلام مرکز آمار ایران از شمول مقررات این ماده مستثنی می‌باشند (ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵ و ماده واحده مصوبه ۴۳۱/۷۱۶۱۵، مورخ ۱۳۸۹/۹/۲۸).

▪ در اجرای ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به منظور تبدیل وضعیت و افزایش بهره‌وری عرضه خانه‌های سازمانی و تأمین مسکن منطبق بر الگوی مصرف مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته، کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی، بانک‌ها، شرکت‌های بیمه و مؤسسات اعتباری و همچنین نیروهای مسلح (به اذن مقام معظم رهبری) موظف‌اند نسبت به فروش خانه‌های سازمانی در مالکیت خود بر اساس قیمت پایه کارشناسی روز که توسط کارشناس رسمی تعیین می‌گردد، از طریق مزایده عمومی اقدام و وجوه حاصله را در حسابی، که با درخواست خزانه‌داری کل از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌گردد، واریز نمایند تا معادل صد درصد (۱۰۰٪) آن در بودجه سنواتی منظور [شود] و با رعایت قوانین و مقررات مربوط و مفاد این آیین‌نامه [آیین‌نامه اجرایی ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن] به مصرف برسد (ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۸/۲/۷).

▪ خزانه‌داری کل مکلف است معادل صد درصد (۱۰۰٪) وجوه حاصل از فروش خانه‌های سازمانی را که در بودجه سنواتی منظور می‌شود، به عنوان وجوه اداره‌شده در اختیار دستگاه‌های زیر قرار دهد تا به شرح زیر استفاده و هزینه نمایند: الف) بیست درصد (۲۰٪) وجوه حاصله در اختیار دستگاه مالک خانه سازمانی قرار می‌گیرد تا برای پرداخت ودیعه اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه

مالک به مصرف رسانده و هزینه نماید. ب) هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی برای خرید و تملک زمین برای تأمین نیاز فاقدين مسکن واجد شرایط و اجرای سایر برنامه‌های تأمین مسکن موضوع قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، طبق برنامه‌ای که به تصویب کارگروه مسکن موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ می‌رسد، قرار می‌گیرد. هزینه‌های موضوع این بند هزینه قطعی محسوب می‌گردد (ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۸/۲/۷).

■ وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است واحدهای مسکونی ساخته‌شده یا در حال احداث (مرحله نازک‌کاری) متعلق به خود را پس از انتشار دو نوبت آگهی مزایده (با فاصله ده روز) و گذشت یک ماه از تاریخ دومین آگهی در صورت عدم وجود متقاضی خرید یا برنده مزایده، به قیمت کارشناسی روز (ولو آنکه از بهای تمام‌شده کمتر باشد) و مطابق دستورالعملی، که توسط هیئت‌مدیره سازمان یادشده تهیه خواهد شد^۱ و به تأیید وزیر مسکن و شهرسازی خواهد رسید، به فروش برساند. در مواردی که عرصه واحدهای مسکونی یادشده به صورت حق بهره‌برداری (اجاره ۹۹ ساله) و اعیان آن‌ها به قیمت کارشناسی روز به واجدين شرایط واگذار می‌شود، انتشار دو نوبت آگهی و انجام مزایده الزامی نمی‌باشد (ماده ۲ مصوبه شماره ۸۷۶۷۰/ت ۴۴۸۵۷، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۴). عبارت «استیجاری» پس از عبارت «واحدهای مسکونی» اضافه و عبارت «در مرحله نازک‌کاری» حذف می‌شود. این بند از تاریخ ۱۳۸۹/۴/۲۳ لازم‌الاجرا است (ماده ۷ مصوبه ۱۵۵۲۷۲/ت ۴۵۳۶۰، مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۱).

■ در صورتی که زمین پروژه‌های احداثی مسکن اجاره‌ای پنج‌ساله، متعلق به دولت باشد و توسط اداره کل راه و شهرسازی و یا شرکت عمران شهرهای جدید به سازنده واگذار شده باشد، به ترتیب زیر عمل می‌شود: الف) در پروژه‌های احداث‌شده در اراضی دولتی که زمین آن توسط ادارات کل راه و شهرسازی و یا شرکت عمران شهرهای جدید به سازنده واگذار شده باشد، زمین پروژه مجدداً به بهای روز کارشناسی و بهای آن توسط طرف قرارداد پرداخت می‌شود. ب) بانک‌های عامل بر اساس آیین‌نامه اعطای تسهیلات مسکن مهر موضوع تصمیم‌نامه‌های شماره ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۰۳، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳ و شماره ۲۶۶۸۷/ت ۴۶۵۱۷، مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۰ نسبت به پرداخت تسهیلات تکمیلی به پروژه‌های مسکن اجاره‌ای ۵ ساله (اراضی دولتی و غیردولتی) تا سقف دویست، دویست و بیست و دویست و پنجاه میلیون ریال به ترتیب برای پروژه‌های غیرصنعتی، نیمه‌صنعتی و صنعتی با ترتیب زیر اقدام خواهند نمود: ب-۱) چنانچه متقاضیان واحدهای اجاره‌ای پنج‌ساله واجد شرایط چهارگانه^۱ مسکن مهر باشند، تسهیلات با نرخ‌های یارانه‌ای مصوب مسکن مهر در مرحله مشارکت مدنی و فروش اقساطی پرداخت شده، فرم ج متقاضیان قرمز و دفترچه فروش اقساطی به نام هر یک از اعضا صادر می‌شود. ب-۲) چنانچه فرم ج متقاضیان سبز

۱. شرایط چهارگانه شامل موارد زیر است: ۱. متأهل و یا سرپرست خانوار باشند؛ ۲. خود و افراد تحت تکفل آن‌ها از زمان شروع قانون برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴/۱/۱) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده باشند؛ ۳. از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ‌یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند و ۴. در شهر مورد تقاضا حداقل ۵ سال سابقه سکونت داشته باشند. در قسمت ۲-۴ گزارش شرایط متقاضیان طرح مسکن مهر بیشتر توضیح داده شده است.

باشد، لکن واجد سایر شرایط مسکن مهر نباشند، تسهیلات با نرخ‌های مصوب بسته سیاستی نظارتی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران پرداخت و فرم ج متقاضی قرمز و دفترچه فروش اقساطی به نام هر یک از اعضا صادر می‌شود (اصلاحیه ماده ۳ مصوبه ۲۳۰۸۳۲/ت ۴۷۷۰۷ ک، مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۴ جایگزین با ماده ۳ مصوبه ۱۷۰۲۳۱/ت ۴۶۷۸۲ ن، مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۹).

■ وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید) مجاز است به منظور تعیین تکلیف پروژه‌های راکد مسکن مهر احداثی در اراضی دولتی نسبت به خرید مستحقات ایجادشده به قیمت کارشناسی روز از محل منابع مربوط و یا فروش زمین پروژه به قیمت کارشناسی روز به صورت نقد یا نقد و اقساط با تأیید وزیر راه و شهرسازی اقدام نماید (ماده ۳ مصوبه ۳۰۵۵۳/ت ۴۹۱۳۳ ن، مورخ ۱۳۹۲/۲/۱۵).

۱-۳-۴- متقاضیان

جانبازان، آزادگان و خانواده شهدا

■ وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تأمین مسکن جانبازان بیست و پنج درصد و بالاتر، آزادگان و خانواده معظم شهدا (پدر، مادر، فرزندان و همسر شهید)، با تحویل زمین بر مبنای قیمت منطقه‌ای با هماهنگی بنیاد شهید و امور ایثارگران و با استفاده از تسهیلات این بند، اقدام نماید. افراد مشمول این بند از پرداخت هزینه‌های آماده‌سازی زمین معاف بوده و هزینه‌های مربوط از محل طرح شماره ۴۰۹۰۷۰۱۵ تأمین خواهد شد. افراد یادشده برای یک‌بار از پرداخت کلیه عوارض شهرداری و هزینه‌های صدور پروانه ساخت تا یکصد متر مربع بنای مفید معاف هستند. در مجتمع‌های مسکونی سهم هر فرد تا سقف مذکور ملاک اقدام است. معافیت مزبور شامل مشاعات مربوط تا سرانه یاد شده نیز می‌باشد (بند ۵-۱- بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).

■ وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی بنیاد شهید و امور ایثارگران نسبت به تأمین مسکن یا تحویل زمین بر اساس قیمت منطقه‌ای در حد الگوی مصوب مسکن و یا واحد مسکونی اجاره‌به‌شرط تملیک به مشمولین موضوع این تصویب‌نامه اقدام نماید. اشخاص مشمول از پرداخت هزینه‌های آماده‌سازی معاف می‌باشند، هزینه‌های مربوط از محل اعتبارات پیش‌بینی‌شده در بودجه‌های سنواتی و کمک‌های بنیاد و وزارت مسکن و شهرسازی تأمین می‌شود. مشمولان این تصویب‌نامه شامل جانبازان ۲۵ درصد و بالاتر، آزادگان، خانواده شهدا (همسر، فرزندان و والدین)، خانواده جانبازان و آزادگان متوفی در صورت عدم بهره‌مندی [هستند] و به جانبازان زیر ۲۵ درصد صرفاً برای تأمین مسکن در قالب مسکن مهر قابل ارائه می‌باشد. همچنین تسهیلات بانکی به خانواده شهدا به صورت جداگانه (همسر، فرزندان، والدین) ارائه می‌شود. مشمولین این تصویب‌نامه از پرداخت هزینه‌های انشعابات آب، برق و گاز و عوارض شهرداری و هزینه‌های صدور پروانه ساخت تا یکصد متر مربع بنای مفید و در مجتمع‌های مسکونی تا سقف یادشده در سهم هر فرد معاف می‌باشند (ماده ۱ و ۲ و تبصره ۲ ماده ۲ مصوبه شماره ۲۵۱۴۸۳/ت ۴۴۰۲۵ ک، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹). آیین‌نامه تأمین مسکن آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا در مصوبه ۱۳۱۹۵۶/ت ۴۷۰۹۸ ک، مورخ ۱۳۹۰/۷/۳ کارگروه مسکن در ۱۸ ماده تصویب شده است.

- مشمولین این تصویب‌نامه [تصویب‌نامه ضوابط ارائه تسهیلات ساخت مسکن به آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا] از پرداخت کلیه هزینه‌های انشعاب آب، برق، گاز و عوارض شهرداری و هزینه‌های صدور پروانه ساخت تا یکصد متر مربع معاف می‌باشند و در مجتمع‌های مسکونی سهم هر فرد تا سقف مذکور ملاک اقدام است. در صورتی که متراژ هر واحد یا سهم هر واحد شرایط بیش از یک صد متر مربع باشد صرفاً مازاد بر یکصد متر مربع مشمول پرداخت هزینه‌ها و عوارض مذکور می‌باشد (تبصره ۲ ماده ۱ مصوبه ۱۸۲۴۵۵/ت ۴۱۱۳۴ ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۰۸).
- بانک‌های عامل موظف‌اند با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران به شصت هزار (۶۰،۰۰۰) نفر از جانبازان بیست و پنج‌درصد (۲۵٪) و بالاتر، آزادگان و خانواده شهدا (همسر، فرزندان و والدین) که قبلاً از مزایا و تسهیلات یارانه‌ای استفاده نکرده‌اند با تأیید وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) تسهیلات احداث مسکن پرداخت نمایند (ماده ۴ مصوبه ۱۸۲۴۵۵/ت ۴۱۱۳۴ ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۰۸).
- بانک‌های عامل موظف‌اند با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران [به هشتاد هزار نفر از جانبازان بیست و پنج‌درصد و بالاتر، آزادگان و خانواده شهدا (همسر، فرزندان و والدین) که قبلاً از مزایا و تسهیلات یارانه‌ای استفاده نکرده‌اند با تأیید وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) تسهیلات احداث مسکن پرداخت نمایند (ماده ۵ مصوبه ۲۵۱۴۸۳/ت ۴۴۰۲۵ ک، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹)].
- جانبازان هفتاددرصد که با توجه به وضعیت جسمانی دارای مسکن نامناسب می‌باشند، به تشخیص و معرفی بنیاد می‌توانند برای تبدیل به احسن نمودن منزل خود پس از تسویه وام قبلی از یک فقره تسهیلات بانکی این تصویب‌نامه بهره‌مند شوند (ماده ۱۲ مصوبه ۲۵۱۴۸۳/ت ۴۴۰۲۵ ک، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹).
- در اجرای بند ۱۲۵ قانون بودجه سال ۱۳۹۰ کشور دولت مکلف است به جانبازان ۲۵٪ درصد و بالاتر، آزادگان و خانواده شهدا (همسر، فرزند و والدین شهدا) که در سال‌های گذشته از وام مسکن استفاده کرده‌اند و در حال حاضر دارای مسکن ناتمام و یا نامناسب هستند، با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران جهت تکمیل یا ساماندهی مسکن خود، مابه‌التفاوت وام قبلی تا سقف وام مصوب در سال ۱۳۸۹ را در قالب تسهیلات ساخت مسکن یا مسکن مهر و یا تسهیلات مسکن مهر ملکی با همان وثیقه قبلی یا وثیقه جدید پرداخت نماید (ماده ۴ مصوبه ۲۳۰۸۳۲/ت ۴۴۷۷۰۷ ک، مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۴).

متقاضیان از طریق متولیان و سازندگان مسکن مهر

- از شرکت‌ها و مؤسسات غیردولتی تولید انبوه مسکن که با فناوری روز، صرفه‌جویی در مصالح، استفاده از مصالح نوین، بهینه‌سازی مصرف سوخت، با رعایت الگوی مصرف مسکن و مقررات ملی ساختمان اقدام به تولید مسکن می‌نمایند، به دو صورت زیر حمایت می‌شود: ۶-۱-۱- معافیت از مالیات اولین نقل و انتقال در مجموعه‌هایی که الگوی مسکن رعایت می‌شوند؛ ۶-۱-۲- ارائه تسهیلات ارزان قیمت ساخت متناسب با معکوس زیربنا (بند ۶-۱-۱ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶).
- به کلیه اشخاص موضوع بند الف ماده ۱ [نهادهای متولی واحدهای اجاری] که نسبت به تأمین واحدهای مسکونی کوچک (میانگین زیربنای کل واحدها در هر مجموعه حداکثر ۷۵ مترمربع) و مناسب گروه‌های کم‌درآمد (طبق

ضوابط اعلامی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی) اقدام نمایند تا سقف تعیین شده در ماده ۱۳ این آیین نامه تسهیلات پرداخت می گردد. نهادهای مذکور موظفاند واحدهای فوق را به مدت حداقل ۵ سال به اشخاص تحت پوشش به صورت اجاری واگذار نمایند (ماده ۱۴ آیین نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

■ در صورت واگذاری زمین دولتی جهت احداث و عرضه واحدهای مسکونی اجاره ای به اشخاص موضوع این فصل [فصل دوم، احداث و عرضه مسکن اجاره ای] در طول مدت احداث (حداکثر ۲ سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره ای (حداقل پنج سال) مبلغی بابت زمین دریافت نمی گردد. بعد از اتمام این دوره و در صورت خروج از حالت اجاره یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد. در صورتی که قبل از اتمام حداقل پنج سال بهره برداری اجاره ای فروش انجام شود؛ قیمت زمین به نرخ روز به همراه یارانه های پرداختی از وی [خریدار] دریافت خواهد گردید (ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

■ کسانی می توانند از مزایای این فصل از آیین نامه [فصل سوم، حق بهره برداری از زمین (اجاره طویل المدت زمین] برخوردار باشند که فاقد مسکن ملکی بوده و قبلاً از هیچ یک از امکانات دولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین یا واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید یا ساخت مسکن استفاده نکرده باشند (ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲). با مصوبه ۸۷۳۱۴/ت ۳۱۶ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰ جایگزین شده است.

■ وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تأمین زمین در سطح کلیه شهرهای کشور به استعداد یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی در مرحله اول جهت سال ۱۳۸۶ اقدام نموده و برای واگذاری اراضی مذکور در قالب برنامه مصوب با رعایت نکات زیر به واجدین شرایط برنامه ریزی [می] نمایند: الف) در شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت نحوه سازماندهی متقاضیان واجد شرایط بر اساس انتخاب متقاضیان خواهد بود که می توانند از طریق تعاونی های موجود در ادارات و مؤسسات متبوع خود و یا در قالب مجموعه های سه خانوار به بالا تقاضای واگذاری زمین جهت آماده سازی و احداث مسکن را بنمایند. در این گونه شهرها ارتفاع مناسب بین سه الی پنج طبقه منظور [می] گردد و از واگذاری به صورت بلندمرتبه پرهیز [می] گردد. ب) در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت، سازماندهی در قالب تعاونی های مسکن صورت می گیرد، لیکن در این شهرها نیز در صورت مراجعه گروه های سه خانوار و بیشتر واجد شرایط، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به سازماندهی و تخصیص زمین به اینگونه متقاضیان اقدام [می] نماید. ج) در واگذاری زمین به واجدین شرایط اعم از تعاونی های مسکن و یا گروه های سه خانوار و بیشتر غیر تعاونی اعمال نظارت فنی و اجرای ساختمان ها توسط مجریان صلاحیت دار طبق قانون نظام مهندسی و اجرای نمای ساختمان طبق ضوابط ابلاغی در کلیه ساخت و سازها الزامی خواهد بود (ماده ۲ آیین نامه اجرایی تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲ و ساماندهی تولید و عرضه مسکن مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵، شماره ۱۵۱۶/ت ۳۷۵۴۱ن، مورخ ۱۳۸۶/۴/۶).

- تسهیلات مسکن اجاره‌ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می‌گردد: الف) سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیر دولتی متولی گروه‌های کم‌درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن‌ساز با معرفی بنیاد یادشده؛ ب) صندوق‌های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشگری و سایر صندوق‌های مالی و اعتباری؛ ج) مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت‌های دارای مجوز از مراجع ذیصلاح؛ د) سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی (ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).
- مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر) سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر) بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می‌گیرد. تبصره: در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی‌های مسکن باشند تعاونی مربوط می‌بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد (ماده ۳۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).
- از تاریخ ابلاغ این تصمیم‌نامه واگذاری زمین‌های مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر (حق بهره‌برداری زمین‌های ۹۹ساله) جهت ساخت واحدهای مسکونی این طرح به صورت گروهی انجام می‌شود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است متقاضیان این طرح را که واجد شرایط چهارگانه بوده و اسامی آن‌ها به تأیید رسیده است، در قالب گروه‌های ۳ تا ۵ نفره ساماندهی کرده و زمین‌های با کاربری مسکونی و بلامعارض را در حین مراحل آماده‌سازی به طور مشخص به این گروه‌ها تحویل دهد. تبصره ۱: شورای مسکن استان می‌تواند تعداد افراد هر گروه را در صورت کمبود زمین و متناسب با وضعیت زمین در استان و شهرستان یا ویژگی‌های افراد متقاضی تا حدود ۱۰ نفر افزایش دهد. تبصره ۲: در صورتی که متقاضیان خرید مایل به اقدام تحت پوشش تعاونی خاصی باشند، حسب نظر شورای مسکن استان و نیز تعاونی‌هایی که تا تاریخ ابلاغ این تصمیم‌نامه پروانه ساخت واحدهای مسکونی در زمین واگذار شده را دریافت کرده‌اند از شمول این بند مستثنی هستند. وزارت تعاون موظف است نسبت به نظارت کامل بر تعاونی‌های مزبور تا پایان ساخت طبق قانون تعاون اقدام نماید. اعمال نظارت عالیه بر روند اجرایی و فنی تعاونی و پاسخگویی در قبال وضعیت کار با وزارت مسکن و شهرسازی است (ماده ۱ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴).
- اعضای تعاونی‌های مسکن (در قالب تعاونی) و نیز افراد غیرتعاونی (به صورت انفرادی) که خود مالک زمین مسکونی در داخل محدوده بوده و واجد شرایط مسکن مهر (به جز شرط مربوط به مالکیت زمین) می‌باشند، برای ساخت واحدهای خود مشمول پرداخت تسهیلات می‌گردند. تبصره: تعداد افراد استفاده‌کننده از این تسهیلات در هر استان با توجه به میزان اعتبارات تخصیصی توسط شورای مسکن استان تعیین می‌گردد (ماده ۶ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴).
- در شهرهایی که سند مالکیت برای اراضی و املاک وجود ندارد، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ضمن ترسیم نقشه زمین و تحدید حدود آن و مشخص نمودن ابعاد و مساحت زمین و با تأیید مالکیت متقاضی نسبت به زمین موصوف

توسط املاک مجاور آن را به شورای اسلامی شهر ارسال می‌نماید. در صورت تأیید و اعلام کتبی توسط شورای اسلامی، بانک مسکن می‌تواند آن را به شرط ضمانت یک نفر کارمند رسمی دولت که توسط متقاضی معرفی می‌شود، با قبول تعهد کسر اقساط از طرف سازمان متبوع ضامن [بپذیرد و] نسبت به اعطای تسهیلات مسکن مهر اقدام نماید (ماده ۷ مصوبه ۱۹۲۳۸۴/ت ۴۳۷۷۴ک، مورخ ۱۳۸۸/۸/۲).

- ثبت نام و پالایش متقاضیان مسکن مهر در قالب گروهی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر توسط سازمان ملی زمین و مسکن و در شهرهای کمتر از ۲۵ هزار نفر جمعیت توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی انجام می‌شود (ماده ۴ مصوبه ۲۱۴۵۱۳/ت ۴۴۰۲۴ن، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۲).

- از آنجا که تسهیلات مسکن مهر با وثیقه ملکی و متناسب با پیشرفت پروژه و با نظارت وزارت راه و شهرسازی و بانک عامل پرداخت می‌شود و ذینفع هر واحد مسکونی متقاضیان واجد شرایط مسکن مهر می‌باشند، کلیه پروژه‌های مسکن مهر که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی احداث می‌شود مشمول محدودیت سقف پرداخت تسهیلات برای هر ذینفع واحد و محدودیت سقف پرداخت تسهیلات متناسب با سرمایه پایه برای واحدهای تولیدی و غیر تولیدی نمی‌گردند (ماده ۵ مصوبه ۶۷۵۷/ت ۴۷۸۴۸ن، مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۰).

- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است در اسرع وقت نسبت به معرفی ۱۰۰ هزار متقاضی مسکن مهر روستایی سهمیه سال ۱۳۹۰ به بانک‌های عامل (به استناد بانک مسکن) اقدام نماید. بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است نسبت به ابلاغ نرخ ۰.۴٪ برای مسکن مهر روستایی (مقاوم‌سازی مسکن روستایی) و مسکن ایثارگران با لحاظ بخشنامه رئیس‌جمهور، به بانک‌های عامل اقدام نماید (ماده ۲ مصوبه ۳۸۵۹۰/ت ۴۸۱۱۰ک، مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۳۱).

- وزارت راه و شهرسازی مجاز است در کلان‌شهرها جهت تأمین مسکن افراد واجد شرایط مسکن مهر، که دارای فرم ج سبز می‌باشند، نسبت به احداث واحدهای مسکونی اقدام و بهای زمین مربوط را بر مبنای کارشناسی و به صورت نقد و اقساط (حداکثر ۱۵ ساله) با عاملیت بانک مسکن از متقاضیان دریافت نماید (ماده ۶ مصوبه ۱۰۰۹۸۹/ت ۴۸۵۲۲ک، مورخ ۱۳۹۲/۵/۲).

متقاضیان متفرقه (شامل خودمالکین)

- مالکینی که زمین خود را در قالب مسکن مهر ساخت‌وساز نموده و واگذار می‌نمایند مشمول تسهیلات مسکن مهر می‌باشند (ماده ۷ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵ن، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴).

- یارانه به ساختمان‌های در دست‌ساخت غیر دولتی، که موارد ذیل را به طور کامل رعایت کرده باشند، مطابق با دستورالعمل اجرایی یادشده تعلق می‌گیرد: الف) عایقکاری حرارتی پوسته خارجی ساختمان (سقف فضای پیلوت، سقف نهایی و دیوارهای خارجی)؛ ب) استفاده از قاب پنجره upvc یا آلومینیومی نرمال با شیشه دوجداره و عایقکاری لوله‌های آب گرم؛ پ) عایقکاری دیگ و منابع دوجداره آب گرم و منابع انبساط؛ استفاده از تجهیزات تأسیساتی سرمایشی و گرمایشی راندمان بالا و سامانه‌های کنترل موضعی دما و استفاده از سامانه‌های کنترل

هوشمند موتورخانه (در ساختمان‌هایی که دارای موتورخانه مرکزی می‌باشند) (ماده ۱۰ مصوبه ۱۳۱۱۶۴/ت ۴۱۴۲۹ه، مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۰۱).

- وزارت نفت از طریق منابع داخلی شرکت‌های تابع، بر اساس دستورالعمل اجرایی یادشده، چهل درصد هزینه اجرای هر یک از موارد ذیل را تا سقف هر متر مربع زیر بنا معادل یکصد و پنجاه هزار ریال جهت ساختمان‌های موجود پرداخت نماید. الف) عایق‌کاری حرارتی پوسته خارجی ساختمان (سقف فضای پیلوت، سقف نهایی و دیوارهای خارجی)، ب) نصب پنجره‌های دوجداره upvc با آلومینیومی نرمال؛ پ) نصب سامانه‌های کنترل هوشمند موتورخانه و کنترل موضعی دما و شیر ترموستاتیک رادیاتور؛ ت) نصب تجهیزات گرمایشی و سرمایشی پربازده نظیر چیلرهای جذبی خانگی (پنج تن تبرید)؛ ث) نصب درزگیر برای بازشوهای ساختمان؛ ج) سایر راهکارهای بهینه-سازی انرژی (ماده ۱۶ مصوبه ۱۳۱۱۶۴/ت ۴۱۴۲۹ه، مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۰۱).
- مالک یا مالکین واحدهای مسکونی که استحکام بنای آن‌ها به تأیید نظام‌مهندسی رسیده باشد، در صورت احداث واحدهای اضافی که پس از اتمام و صدور سند اعیان به نام متقاضی واجد شرایط مسکن مهر منتقل می‌شود، می‌توانند از تسهیلات مسکن مهر استفاده نمایند. این اقدام مشمول واحدهای فاقد استحکام در صورت تخریب و احداث واحدهای مسکونی جدید (طبق ضوابط شهرسازی) با رعایت شرایط یادشده نیز می‌گردد. تمامی متقاضیان واجد شرایط که از تسهیلات موضوع این بند استفاده نمایند، فرم ج آن‌ها قرمز خواهد شد (ماده ۶ مصوبه ۱۹۲۳۸۴/ت ۴۳۷۷۴ک مورخ ۱۳۸۸/۸/۲).
- کارکنان دستگاه‌های دولتی، که بر اساس آیین‌نامه ایجاد تسهیلات جهت شاغلین دولتی متقاضی انتقال از تهران و کلان‌شهرها به سایر شهرهای کشور موضوع تصویب‌نامه شماره ۹۳۱۳۸/ت ۳۷۹۰۹ه، مورخ ۱۳۸۶/۶/۱۲ منتقل می‌شوند، از تسهیلات مسکن مهر موضوع تصویب‌نامه شماره ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۰۳ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳ [آیین‌نامه اعطای تسهیلات مسکن مهر] بهره‌مند می‌شوند. کارکنان یادشده از دارا بودن سایر شرایط متقاضیان مسکن مهر معاف می‌باشند (ماده ۱ مصوبه ۸۷۶۷۰/ت ۴۴۸۵۷ن، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۴).
- اشخاصی که در اراضی متعلق به خود، واحدهای احداث‌شده (قابل بهره‌برداری) را به اشخاص واجد شرایط مسکن مهر واگذار نمایند از تسهیلات مربوط به مسکن مهر برخوردار می‌شوند (ماده ۴ مصوبه ۱۷۰۲۳۱/ت ۴۶۷۸۲ن، مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۹).
- متقاضیان انفرادی استفاده از تسهیلات مسکن مهر روستایی و بافت فرسوده از شرط ممنوعیت استفاده از تسهیلات به دلیل وجود چک برگشتی و بدهی معوق به سیستم بانکی مستثنی می‌باشند (ماده ۷ مصوبه ۴۷۰۶۰/ت ۴۹۱۷۵ن، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹).

نقل و انتقالات مسکن مهر

- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است در قراردادهای واگذاری زمین مسکونی به اشخاص حقیقی واجد شرایط مسکن مهر و بر اساس دستورالعمل مورد تأیید وزیر مسکن و شهرسازی با قرمز کردن فرم ج منتقل‌الیه آخر نسبت به انتقال قرارداد واگذاری به ایشان اقدام نماید (ماده ۲ مصوبه ۲۷۰۰۹/ت ۴۶۴۷۸ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰).

▪ نقل و انتقال اعیان واحد مسکن مهر و عرصه و اعیان مسکن مهر ملکی که دفترچه فروش اقساطی آن صادر شده است، در صورت نداشتن بدهی معوق به بانک عامل و نداشتن بدهی معوق بابت اجاره زمین در اراضی دولتی، پس از تأیید وزارت راه و شهرسازی و طبق شرایط زیر امکان پذیر است: الف) در صورتی که خریدار واجد شرایط مسکن مهر با فرم ج سبز باشد (پس از فرم شدن فرم ج خریدار نقل و انتقال انجام می شود؛ ب) نقل و انتقال مسکن مهر بین دو مالک مسکن مهر (ماده ۶ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت ۴۸۵۲۲ک، مورخ ۱۳۹۱/۱/۲۸). متن زیر به عنوان جزء ج به بند ۶ تصویب نامه شماره ۱۶۴۰۹۲/ت ۴۸۵۲۲ک، مورخ ۱۳۹۱/۱/۲۸ اضافه می شود: ج) در صورتی که در پروژه های مسکن مهر ملکی، خریدار واجد شرایط مسکن مهر نباشد، فروشنده باید در هر نقل و انتقال ده درصد بدهی بانک را تسویه نماید و قرارداد اجاره عرصه جدید به میزان پنج برابر مبلغ قرارداد اجاره در سال با خریدار جدید منعقد می شود و این مبلغ در هر سال پنج درصد افزایش می یابد. در انتقال های بعدی به خریداران غیر واجد شرایط مسکن مهر، مبلغ اجاره عرصه بر اساس دستورالعمل وزیر راه و شهرسازی محاسبه می شود و هر سال پنج درصد افزایش می یابد. تبصره: در صورتی که خریدار اعم از شخص حقیقی یا حقوقی واجد شرایط مسکن مهر نباشد، صرفاً می تواند یک واحد مسکن مهر را که در اراضی دولتی احداث شده، و یا تسهیلات آن تسویه نشده است، خریداری نماید (ماده ۵ مصوبه ۱۰۰۹۸۹/ت ۴۸۵۲۲ک، مورخ ۱۳۹۲/۵/۲ و ماده ۳ مصوبه ۲۵۲۲۸۹/ت ۴۸۹۰۸ک، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹).

۱-۳-۵- نهادهای متولی و مجری

کارگروه، شوراهای تصمیم گیری، هدف گذاری ها

▪ شورای مسکن کشور به مسئولیت وزیر مسکن و شهرسازی و با حضور وزیران کشور، نیرو، بازرگانی، جهاد کشاورزی، تعاون، امور اقتصادی و دارایی، صنایع و معادن، کار و امور اجتماعی و رؤسای سازمان های میراث فرهنگی و گردشگری و مدیریت و برنامه ریزی و رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی کشور برای اجرای این آیین نامه و وظایف زیر تشکیل می شود: الف) تعیین طرح های مربوط به ماده ۳۸ این آیین نامه؛ ب) تعیین سهم هر یک از استان ها از اعتبارات موضوع ماده ۳۴ این آیین نامه؛ ج) تدوین و تنظیم اسامی شهرهای مشمول ماده ۳۲ این آیین نامه؛ د) تعیین نیاز مسکن استان ها؛ ه) توزیع اعتبارات، یارانه ها و تسهیلات پیش بینی شده در مورد برنامه های بخش مسکن؛ و) پیگیری و اتخاذ تصمیم در مورد تأمین مصالح عمده مورد نیاز برنامه های بخش مسکن؛ ز) تصمیم گیری در خصوص سایر موارد مربوط به برنامه مسکن. تبصره: ستاد هماهنگی تأمین مسکن استان موضوع تصویب نامه شماره ۱۵۶۶۹۰/ت ۳۶۳۲۸ه، مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۸ وظایف شورای مسکن را در سطح استان برعهده دارد (ماده ۱۱ آیین نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

▪ کارگروهی به انتخاب رئیس جمهور، به عنوان نمایندگان ویژه رئیس جمهور جهت تصمیم گیری در مورد نحوه اجرای تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ساماندهی تولید و عرضه مسکن تعیین می شود. تصمیماتی که توسط نمایندگان مذکور در خصوص امور اجرایی موارد یاد شده اتخاذ می شود، در حکم تصمیمات رئیس جمهور و هیئت

وزیران بوده و لازم‌الاجرا می‌باشد و با رعایت ماده ۱۹ آیین‌نامه داخلی هیئت دولت قابل صدور می‌باشد (مصوبه ۴۰۱۸۹/ت ۳۷۵۴۳ه، مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۹).

■ [مقرر می‌شود] برنامه تولید مسکن [مهر] در کل کشور در سال ۱۳۸۶ به حداقل یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی افزایش یافته و تمهیدات لازم در جهت تحقق آن از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط به مرحله اجرا درآید (ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ساماندهی تولید و عرضه مسکن، شماره ۵۱۵۱۶/ت ۳۷۵۴۱ن، مورخ ۱۳۸۶/۴/۶).

■ به منظور هماهنگی پیگیری تأمین نهاده‌های مورد نیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی مجوزها و عوارض مربوطه، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون، در هر استان شورای مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می‌گردد: استاندار (رئیس شورا)، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا)، رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر کل آموزش فنی و حرفه‌ای، مدیر کل تعاون، مدیر کل ثبت اسناد و املاک، معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان، مدیرعامل شرکت توزیع برق، مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان، مدیرعامل شرکت گاز، مدیرعامل شرکت مخابرات، شهردار شهر مربوط (حسب مورد)، رؤسای بانک‌ها در استان (حسب مورد)، مدیر کل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، مدیر کل بنیاد شهید و امور ایثارگران، مدیر کل تأمین اجتماعی، رئیس سازمان نظام‌مهندسی ساختمان (ماده ۱۷ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵). در تاریخ ۱۳۸۸/۴/۱، با رعایت تصویب‌نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۰۱ه، مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹، آیین‌نامه ماده ۱۷ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مشتمل بر ۵ ماده توسط کارگروه مسکن تصویب شده است.

■ کار گروهی متشکل از آقایان محمد سعیدی‌کیا- وزیر مسکن و شهرسازی، سیدمسعود میرکاظمی- وزیر بازرگانی، غلامحسین محسنی اژه‌ای- وزیر اطلاعات، غلامحسین الهام- وزیر دادگستری، سیدمهدی هاشمی- سرپرست وزارت کشور، محمد عباسی- وزیر تعاون، ابراهیم عزیزی- معاون توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس‌جمهور و مسعود زریبافان به عنوان نمایندگان ویژه رئیس‌جمهور با وظایف و اختیارات [مذکور در این مصوبه از جمله قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و سایر موارد مرتبط با طرح مسکن مهر] تشکیل می‌شود. تبصره: از آقایان عبدالرضا مصری- وزیر رفاه و تأمین اجتماعی، حسین صمصامی- سرپرست وزارت امور اقتصادی و دارایی، علی‌اکبر محرابیان- وزیر صنایع و معادن، سیدمحمد جهرمی- وزیر کار و امور اجتماعی، محمدرضا اسکندری- وزیر جهاد کشاورزی، طهماسب مظاهری- رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، حسب مورد در جلساتی که موضوعات مربوط به وظایف و اختیارات و مسئولیت‌های آنان مطرح می‌شود، دعوت به عمل می‌آید (ماده ۱ از مصوبه ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۰۱ه، مورخ ۱۳۸۷/۰۳/۱۹).

■ به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های عامل موظف‌اند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد. تبصره: در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی‌های

مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یادشده خواهد بود (ماده ۴۰ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰).

■ کارگروهی متشکل از آقایان پرویز داودی - معاون اول رئیس‌جمهور (رئیس)، سیدشمس‌الدین حسینی - وزیر امور اقتصادی و دارایی و محمود بهمنی - رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به عنوان نمایندگان ویژه رئیس‌جمهور برای پرداخت تسهیلات مسکن به برخی اقشار جامعه (مجوزهای خاص) تشکیل می‌شود. میزان تسهیلات و شرایط اعطای تسهیلات توسط کارگروه یادشده تعیین می‌گردد (ماده ۱ و ۲ مصوبه ۱۵۳۳۵۸/ت ۴۱۲۵۸ ه، مورخ ۱۳۸۷/۰۸/۲۹).

■ با هدف ساماندهی بازار زمین و مسکن و جمع‌آوری و یکپارچه‌سازی اطلاعات مربوط به تمامی املاک و مستغلات و صدور شناسنامه هوشمند، "سامانه اطلاعات املاک و مستغلات" تشکیل می‌شود. کارگروهی متشکل از وزارتخانه - های مسکن و شهرسازی، بازرگانی، دادگستری، کشور و امور اقتصادی و دارایی زیر نظر کارگروه مسکن، حداکثر تا پایان بهمن‌ماه سال ۱۳۸۷، اقدامات لازم را برای راه اندازی و تشکیل سامانه یادشده و نیز تعیین ضوابط صدور شناسنامه هوشمند برای تمام املاک و مستغلات کشور انجام خواهد داد. دبیرخانه کارگروه در وزارت دادگستری تشکیل می‌شود (بند ۱ و ۲ مصوبه ۱۹۰۳۲۸/ت ۴۱۶۳۲ ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۲۱).

■ وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است مبلغ ۱۰ میلیارد ریال از یارانه‌های در اختیار از محل بودجه سال ۱۳۸۹ کل کشور را در زمینه تولید نرم‌افزارها و پیاده‌سازی طرح و تجهیز مرکز دیتا و جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز سامانه هوشمند املاک و مستغلات کشور هزینه نماید (ماده ۵ مصوبه ۱۰۱۰۳۰/ت ۴۴۹۳۸ ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۰۹).

■ [مقرر شد] کارگروهی مرکب از وزیران دادگستری، بازرگانی، مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به بررسی مسائل و اتخاذ تدابیر اجرایی لازم در خصوص سامانه هوشمند املاک و مستغلات کشور و همچنین نظارت اجرای آن اقدام و نتیجه را هر دو ماه به کارگروه مسکن ارائه نمایند (ماده ۶ مصوبه ۱۰۱۰۳۰/ت ۴۴۹۳۸ ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۰۹).

وزارت راه و شهرسازی (مسکن و شهرسازی)

■ وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مکلف است بر اساس معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران، سالانه حداقل بیست درصد از آپارتمان‌ها و منازل مسکونی اجاره‌به‌شرط تملیک قابل واگذاری را در اختیار جانبازان، آزادگان و خانواده معظم شهدا قرار دهد (بند ۵-۱ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور)

■ در جهت ارتقای کیفیت ساخت‌وسازهای شهری و روستایی و به منظور تحقق مفاد اجزای ۲-۱۱ و ۴-۵ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶، وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از طریق انعقاد قرارداد با شرکت‌های بیمه نسبت به اعمال تشویق لازم در جهت بیمه نمودن ساختمان‌های جدیدالاحداث کشور با اولویت مناطق سانحه‌خیز اقدام نماید (ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

■ وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در قالب برنامه واگذاری حق بهره‌برداری زمین، به منظور تأمین مسکن با اولویت گروه‌های کم‌درآمد، نسبت به تأمین زمین‌های مورد نیاز از طریق اراضی در اختیار یا اراضی موضوع ردیف -

های ۶-۲ و ۷-۲ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه اقدام نماید (ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲). با مصوبه ۸۷۳۱۴/ت ۳۱۶ ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰ جایگزین شده است.

■ وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به توزیع برنامه تولید یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی شهری و روستایی در سال ۱۳۸۶ بین استان های مختلف کشور بر اساس شاخص های موجود اقدام نموده و [سهیمیه های تعیین شده را] به استانداران به عنوان مسئولین ستادهای تأمین مسکن استان ها ابلاغ نماید. سهیمیه های ابلاغی به عنوان کف برنامه تولید مسکن در هر استان بوده و وزارتخانه یادشده نسبت به پیگیری و ارزیابی عملکرد استان ها و تعیین استان های برتر، از بین استان هایی که فراتر از سهیمیه مسکن تولید نموده باشند، در پایان سال ۱۳۸۶ اقدام نماید (ماده ۳ آیین نامه اجرایی، تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ساماندهی تولید و عرضه مسکن، شماره ۵۱۵۱۶/ت ۳۷۵۴۱، مورخ ۱۳۸۶/۴/۶).

■ وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذارکننده زمین موظفاند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده سازی اراضی واگذاری شامل (اجرای جوی، جدول، آسفالت، شبکه های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاه ترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده سازی مجاز می باشد و در طرح های شهرهای مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند طرح ها و پروژه های آموزشی، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده ۱۰۰ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه های مربوط واگذار خواهد شد (ماده ۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن).

■ وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است واحدهای نیمه تمام و ساخته شده موجود و متناسب با مسکن مهر را با شرایط زیر توافق و به متقاضیان واجد شرایط واگذار نماید: الف) زمین این گونه پروژه ها با دیگر اراضی متعلق به وزارتخانه بر مبنای قیمت کارشناسی روز معاوضه شود؛ ب) اعیانی واحدها بر مبنای قیمت تمام شده مورد قبول وزارت مسکن و شهرسازی محاسبه شود. وزارت مسکن و شهرسازی می تواند با رعایت شرایط موضوع ماده ۸ [ماده قبلی] نسبت به خرید پروژه های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در شهرهای دارای بیشتر از بیست و پنج هزار نفر جمعیت و اختصاص آن به مسکن مهر اقدام نماید (ماده ۸ و ۹ مصوبه ۱۵۱۲۴۶/ت ۴۳۵۲۱، مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۲۹).

■ وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است در اجرای طرح مسکن مهر از طریق تفاهم نامه با سازندگان و بانک و بر اساس دستورالعمل ابلاغی وزیر مسکن و شهرسازی اقدام به تولید و عرضه مسکن مهر سهمیه سال های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ نماید (ماده ۳ مصوبه ۱۵۵۲۷۲/ت ۴۵۳۶۰، مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۱). در بند ۳ مصوبه ۱۵۵۲۷۳/ت ۴۵۳۶۰، مورخ ۱۳۸۹/۷/۱۱ عبارت «و ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲» بعد از عبارت «۱۳۹۰» اضافه می شود (ماده ۲ مصوبه ۶۷۵۷/ت ۴۷۸۴۸، مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۰).

■ وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ترتیبی اتخاذ نماید تا مجموع هزینه های طراحی، نظارت و تأیید نهایی لوله کشی گاز برای هر واحد مسکن مهر حداکثر یکصد و بیست هزار ریال توسط مهندسی دریافت شود (ماده ۳ مصوبه ۲۷۰۰۹/ت ۴۶۴۷۸ ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰).

■ وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی مورد نیاز احداث پست و تجهیزات آب و فاضلاب، برق، گاز و مخابرات را در سایت های مسکن مهر بدون دریافت هزینه و انتقال سند در اختیار دستگاه های خدمات رسان قرار دهد (ماده ۵

مصوبه ۲۷۰۰۹/ت ۴۶۴۷۸ ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰. متن زیر جایگزین این ماده می‌شود: «۵- وزارت راه و شهرسازی در طرح‌های مسکن مهر نسبت به پیش‌بینی حداکثر یک هزار مترمربع جهت احداث پست و نصب انشعابات برق، آب، فاضلاب، گاز و مخابرات و انتقال سند آن‌ها (پس از اتمام ساخت) بدون دریافت هزینه اقدام نماید» (ماده واحد مصوبه ۹۸۵۲۳/۴۶۸۰۷، مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۲).

■ وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است در اجرای مواد ۱ و ۲ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن — مصوب ۱۳۸۷ — با استفاده از امکانات مربوط از جمله اراضی شهری و منابع حاصل از واگذاری آن‌ها، تسهیلات بانکی و همچنین جلب بخشی از منابع مورد نیاز از طریق متقاضیان، نسبت به احداث مسکن در کلان‌شهرها با اولویت شهر تهران اقدام و [خانه‌های احداث شده را] به صورت اقساطی یا اجاره‌به‌شرط-تملیک به متقاضیان واگذار نماید (ماده ۱ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت ۴۸۵۲۲ ک، مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲).

وزارت تعاون و تعاونی‌ها

■ وزارت تعاون موظف است نسبت به سازماندهی کلیه متقاضیان واجد شرایط در قالب تعاونی‌ها و گروه‌های ساخت و تولید مسکن و انبوه‌ساز اقدام نموده و تا پایان مراحل کار بر اجرای این فرایند (شامل تشکیل تعاونی‌های اعتبار، انبوه‌ساز، موجر، مشاع، ملکی، اداره امور، نگهداری و تعمیر و مرمت)، تطبیق شرایط اعضا، برنامه‌ریزی تأمین منابع سهم متقاضی و انعقاد قرارداد تعاونی‌ها با سازندگان ذی‌صلاح، تا پایان مرحله تحویل و تسویه حساب، نظارت کند. برای گروه‌های سازنده سه واحد و بالاتر غیر تعاونی، وزارت مسکن و شهرسازی عهده‌دار وظیفه نظارت خواهد بود (بند ۲-۲ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور).

■ تعاونی‌های تأمین مسکن موضوع این فصل باید از طریق انعقاد قرارداد ساخت واحدهای مسکونی با سازندگان حقیقی و حقوقی دارای پروانه و صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی (مطابق آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون نظام-مهندسی و کنترل ساختمان) و تأمین حداقل بیست درصد (۲۰٪) از هزینه احداث مسکن نسبت به تأمین مسکن خود اقدام کنند. متوسط زیربنای احداثی واحدها در هر مجموعه حداکثر ۷۵ متر مربع خواهد بود. تبصره ۱: شرکت-های تعاونی مذکور چنانچه خود دارای پروانه و صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند، می‌توانند با تأمین بیست درصد (۲۰٪) از هزینه احداث مسکن به ساخت واحدهای مسکونی بپردازند. تبصره ۲: وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت عالی بر تحقق اجرای صحیح مفاد این فصل را به عهده خواهند داشت (ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲). فصل سوم این آیین‌نامه و از جمله این ماده با مفاد شش‌گانه مصوبه ۸۷۳۱۴/ت ۳۱۶ ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰ جایگزین شده است.

■ کلیه سازندگان غیردولتی با اولویت بخش تعاون که نسبت به نوسازی، مرمت و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی فرسوده واقع در محدوده بافت‌های فرسوده مصوب شهری اقدام می‌کنند و همچنین خریداران واحدهای مسکونی نوسازی‌شده در این بافت‌ها می‌توانند از یارانه سود تسهیلات موضوع جزء ۴-۱ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال

- جاری از محل طرح شماره ۴۰۹۰۶۰۱۱، مندرج در پیوست شماره ۱ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور استفاده کنند (ماده ۳۲ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).
- ادارات تعاون موظف شدند اسامی متقاضیان ثبت‌نام‌شده واجد شرایط مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر را به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ارسال [کنند] و از این پس مسئولیت احصای شرایط متقاضیان در این شهرها به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار گردید (مصوبه ۱۹۳۰۵۷/ت ۴۳۶۷۴ ک، مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۱).
 - تعاونی‌هایی که دارای پروژه نیمه‌تمام بوده و از پیشرفت فیزیکی مناسب برخوردار نمی‌باشند، در صورت لزوم و پس از صورت‌جلسه مشترک ادارات کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی و راه و شهرسازی می‌توانند با اخذ تأییدیه شورای مسکن استان ضمن رعایت تشریفات قانونی و تأمین دلیل نسبت به تغییر وضعیت قرارداد دوجانبه به تفاهم‌نامه سه-جانبه یا گروهی اقدام نمایند (ماده ۵ بخش‌نامه شماره ۲۰۸۴۸۴، مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۸).

سایر نهادهای دولتی

- وزارتخانه‌های بازرگانی و صنایع و معادن موظف‌اند تمهیدات لازم برای تأمین مصالح عمده مورد نیاز احداث کلیه واحدهای مسکونی در سطح کشور، از جمله واحدهای احداثی بر اساس فصول این آیین‌نامه، را حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی معمول نمایند (ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).
- با توجه به تأمین تمام سرانه‌های خدماتی در این طرح‌ها و آماده‌سازی آن‌ها، شهرداری‌ها به هنگام صدور مجوز ساخت و پایان کار صرفاً می‌توانند هزینه‌های عوارض قانونی را، که وزارت کشور تعیین می‌نماید، دریافت کنند. در اجرای جزء ۲-۱۰ بند (و) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، شهرداری‌های سراسر کشور موظف‌اند با همکاری شورای اسلامی شهرها نسبت به اعمال ۵۰٪ تخفیف عوارض و کلیه دریافتی‌های صدور پروانه‌های ساخت واحدهای مسکونی موضوع این آیین‌نامه و تقسیط بدون سود مابقی آن اقدام نمایند (تبصره ۱ و ۲ ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).
- وزارت صنایع و معادن موظف است ضمن واگذاری زمین در شهرک‌های صنعتی با تسهیلات برای استقرار واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی، با اولویت و در کوتاه‌ترین زمان ممکن نسبت به صدور جواز تأسیس کارخانجات تولید صنعتی ساختمان اقدام نماید (ماده ۲۷ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).
- وزارتخانه‌های بازرگانی، صنایع و معادن، مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف‌اند حمایت لازم از سرمایه‌گذاران بخش غیردولتی برای ورود ماشین‌آلات خط تولید و کارخانجات ساخت صنعتی با فناوری‌های روز در استان‌ها و مناطق فاقد این نوع واحدها را با اولویت به انجام رسانند (ماده ۲۸ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲).

- با توجه به نیاز بخش مسکن به دیگر مصالح عمده، از جمله سیمان، وزارتخانه‌های صنایع و معادن و بازرگانی برنامه‌ریزی لازم به منظور تأمین مصالح مذکور را معمول نمایند (ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ساماندهی تولید و عرضه مسکن، شماره ۵۱۵۱۶/ت ۳۷۵۴۱، مورخ ۱۳۸۶/۴/۶).
- سرمایه بانک مسکن به میزان معادل ریالی دو میلیارد دلار از محل منابع حساب ذخیره ارزی، پس از سیر مراحل تصویب تأمین منابع، افزایش می‌یابد. به منظور تأمین منابع ارزی مورد نیاز بانک مسکن، از محل منابع ارزی بانک مرکزی مبلغ دو میلیارد دلار به صورت سپرده ارزی با سررسید دوساله در اختیار بانک مسکن قرار می‌گیرد (ماده ۱ و ۲ مصوبه ۸۵۷۹۸/ت ۳۱۷، مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۲۹).
- به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقای کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام‌شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهادهای مورد نیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت‌وساز و اعمال نظارت بر تحقق آن‌ها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک‌بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید (ماده ۱ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵).
- حداقل میزان پیشرفت کار واحدهای مسکونی مهر شامل اتمام سفتکاری (سازه‌ها، کارهای زیربنایی تأسیسات، عایق‌های رطوبتی) و نمای خارجی ساختمان‌ها می‌باشد و سایر مراحل ساختمان بسته به توان مالی متقاضیان قابل اجرا خواهد بود. شهرداری‌های سراسر کشور موظف‌اند در صورت درخواست متقاضیان نسبت به صدور پایان کار در پایان مرحله یادشده اقدام نمایند (ماده ۲ مصوبه ۸۷۳۱۴/ت ۳۱۶، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰).
- مسئولیت حسن اجرای طرح مسکن مهر و واگذاری ۹۹ ساله و تشخیص و نحوه اجرای مفاد این تصویب‌نامه در شهرهای هر استان به عهده شخص استاندار می‌باشد و استانداران موظف‌اند ضمن رفع مشکلات مربوط و موانع با اتخاذ تصمیمات لازم، هماهنگی‌های مورد نیاز را در اجرای مصوبات به عمل آورده و با استفاده از امکانات محلی خدمات فنی و اجرایی اقدامات مقتضی را جهت واگذاری و آماده‌سازی اراضی به عمل آورده و گزارش عملکرد مربوط را به طور ماهانه به وزارت مسکن و شهرسازی جهت طرح در شورای مسکن کشور ارایه نمایند (ماده ۶ مصوبه ۸۷۳۱۴/ت ۳۱۶، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰).
- یک‌سوم اعتبار مورد نیاز تأمین آب‌وبرق و اجرای فاضلاب مسکن مهر استان‌ها، از محل اعتبارات استان‌ها، یک‌سوم نیز توسط وزارت نیرو تأمین می‌شود. یک‌سوم باقی‌مانده به صورت ردیف متمرکز در لایحه بودجه سال ۱۳۸۸ کل کشور پیش‌بینی می‌شود (ماده واحد مصوبه ۴۱۱۸۸/۱۴۳۷۸۹، مورخ ۱۳۸۷/۸/۱۸).

- در شهرهای زیر بیست و پنج هزار (۲۵۰۰۰) نفر جمعیت، اقدامات مربوط به مسکن مهر به قائم مقامی وزارت مسکن و شهرسازی به عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌باشد (ماده ۱ مصوبه ۱۶۷۸۷۷/ت ۴۱۴۷۲، مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۸).
- افزایش تولید مسکن به صورت انبوه توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب طرح مسکن مهر برای اقشار کم-درآمد (تحت پوشش سازمان بهزیستی کشور و کمیته امداد امام خمینی «ره») سالانه تا یکصد هزار واحد مسکونی تعیین می‌گردد. چگونگی تأمین تسهیلات بانکی لازم برای این امر و زمان‌بندی مربوط توسط معاون اول رئیس-جمهور و وزیران مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین و ابلاغ می‌شود (ماده ۳ مصوبه ۱۶۷۸۷۷/ت ۴۱۴۷۲، مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۸).
- سازمان تأمین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به شرح زیر اقدام و مفادحساب مربوط را صادر نماید: کارکنان ثابت بر اساس قانون تأمین اجتماعی؛ کارکنان فصلی بر اساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی (ماده ۲۳ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن). طرح‌های مسکن مهر که توسط سازندگان با مشارکت مالی متقاضیان مسکن مهر احداث می‌شود، مشمول ماده ۲۳ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن — مصوب ۱۳۸۷ — بوده و این طرح‌ها مشمول حق بیمه پیمانکاری نمی‌شود (ماده ۴ مصوبه ۱۹۲۳۸۴/ت ۴۳۷۷۴، مورخ ۱۳۸۸/۸/۲).
- به منظور صرف بهینه منابع، استandاری‌ها ترتیبی اتخاذ نمایند تا منابع تعاونی‌های مسکن مهر (غیر از عضویت) در بانک عاملی که اعطای تسهیلات نموده است متمرکز شود (ماده ۱۰ ضوابط اعطای تسهیلات به منظور تسهیل و تسریع در اتمام پروژه‌های سازندگان مسکن و تخصیص آن‌ها به متقاضیان مسکن مهر).
- وزارت کشور موظف است اقدامات لازم را به منظور عملیاتی شدن موارد زیر در طرح‌های مسکن مهر به انجام رساند: الف) محدود کردن مجموع هزینه‌های شهرداری از جمله هزینه صدور پروانه ساختمانی به میزان هر مترمربع حداکثر یکصد هزار ریال؛ ب) تعیین نصاب تفکیک قطعات متناسب با شرایط اقتصادی متقاضیان و نحوه ساخت با تصویب کمیسیون ماده پنج؛ ج) افزایش تراکم پایه حداقل به ۱۸۰٪ و افزایش تراکم مجاز متناسب با آن در همه شهرها؛ تبصره ۱: شورای مسکن استان موظف است اقدامات لازم را جهت تسریع در صدور پروانه ساخت واحدهای مزبور و همچنین کاهش و تقسیت هزینه‌های آن توسط شهرداری انجام دهد. تبصره ۲: وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ترتیبی اتخاذ کند تا مجموع هزینه‌های اعمال قانون نظام‌مهندسی حداکثر سی هزار تومان برای هر مترمربع باشد. تبصره ۳: وزارتخانه‌های نفت و نیرو مکلفاند هزینه انشعابات گاز، آب، برق و فاضلاب واحدهای مسکونی در طرح مسکن مهر را پس از بهره‌برداری از واحدها با تقسیت دوساله از متقاضی دریافت کنند. سازمان‌ها و ادارات مربوط حق دریافت هیچ مبلغی را به غیر از هزینه انشعابات نخواهند داشت. تبصره ۴: وزارتخانه‌های نفت و نیرو مکلفاند یک‌سوم هزینه نیرورسانی برق و گاز و تأمین و انتقال آب را تا ابتدای زمین‌ها و [هزینه] احداث تصفیه‌خانه فاضلاب را تأمین نمایند. مابقی هزینه‌های فوق به نسبت یک‌سوم از محل منابع استانی و یک‌سوم از محل اعتبارات ملی تأمین می‌شود. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است سهم یک‌سوم

ملی و استانداری‌ها موظفاند سهم یک‌سوم بودجه استانی را در بودجه سالانه پیش‌بینی نمایند (ماده ۴ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴).

- شهرداری‌ها موظفاند در صورت درخواست متقاضیان نسبت به صدور پایان کار با حداقل پیشرفت کار واحدهای مسکونی مهر شامل سفت‌کاری (سازه، کارهای زیربنایی تأسیسات و عایق‌های رطوبتی) و ساختمان‌ها اقدام نمایند. (تبصره ۱ ماده ۵ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴).
- ثبت نام و پالایش متقاضیان مسکن مهر در قالب گروهی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر توسط سازمان ملی زمین و مسکن و در شهرهای کمتر از ۲۵ هزار نفر جمعیت توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی انجام می‌شود (مصوبه ۲۱۴۵۱۳/ت ۴۴۰۱۴۲، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۲).
- بانک مسکن مجاز است با توجه به تعهدات بانک از جمله در طرح مسکن مهر نسبت به توسعه شعب خود تا سقف ۱۴۰۰ شعبه تا پایان برنامه پنجم توسعه اقدام نماید (ماده ۸ مصوبه ۱۹۲۳۸۴/ت ۴۳۷۷۴، مورخ ۱۳۸۸/۸/۲).
- [مقرر شده است] معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور، مبلغ یک هزار و دویست میلیارد ریال برای تأمین آب شرب شهر جدید پرند به وزارت نیرو پرداخت نماید (ماده ۳ مصوبه ۲۴۵۲۰۳/ت ۴۵۹۹۱، مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۸).
- سرمایه بانک مسکن به مبلغ چهارده هزار و هفتاد میلیارد ریال افزایش می‌یابد، معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور نسبت به پیش‌بینی اعتبار مورد نیاز در لایحه بودجه سال ۱۳۹۰ کل کشور اقدام نماید. معاونت یادشده افزایش سرمایه بانک یادشده تا مبلغ سی هزار میلیارد ریال را بررسی و نتیجه را به کارگروه مسکن ارائه نماید (ماده ۴ مصوبه ۲۴۵۲۰۳/ت ۴۵۹۹۱، مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۸).
- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور نسبت به پرداخت بدهی دولت به بانک‌ها بابت یارانه سود تسهیلات مسکن تضمین‌شده سنوات گذشته (بابت مسکن روستایی، اقشار ویژه مسکن مهر و اوراق مشارکت مسکن مهر) در سال ۱۳۹۰ اقدام و نسبت به ارائه تضمین لازم به بانک مربوط تا نرخ مصوب شورای پول و اعتبار و بر اساس تصویب‌نامه شماره ۱۸۶۷۲۹/ت ۴۵۶۱۸ ه، مورخ ۱۳۸۹/۸/۹ و تصمیم‌نامه شماره ۲۶۶۸۷/ت ۴۶۵۱۷، مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۰ و سایر مصوبات مربوط اقدام نماید (ماده ۲ مصوبه ۸۹۷۱۶/ت ۴۶۹۰۸، مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۰۱).
- وزارت راه و شهرسازی مجاز است تا مبلغ سه میلیارد ریال از محل یارانه‌های بخش مسکن را برای نظارت بر قراردادهای اجاره به سازمان تعزیرات حکومتی پرداخت نماید (ماده ۳ مصوبه ۱۲۹۴۹۳/ت ۴۷۰۹۸، مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۲۸).
- بنیاد شهید و امور ایثارگران می‌تواند تعداد ۲۰۰۰ فقره وام ساخت یا خرید مسکن از سهمیه سال جاری را مجدداً برای ایثارگرانی که در سنوات گذشته واحد مسکونی دریافت [کرده‌اند] و هم‌اکنون مسکن آنان دارای اشکال اساسی است استفاده نماید (ماده ۱۱ مصوبه ۲۳۰۸۳۲/ت ۴۷۷۰۷، مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۴).
- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است در اسرع وقت نسبت به ابلاغ نرخ‌های ۹٪، ۷٪، ۴٪ به ترتیب برای تسهیلات پرداختی به مسکن مهر شهری در شهر تهران، مرکز استان‌ها و سایر شهرها به بانک‌های عامل (ملی، ملت،

تجارت، رفاه کارگران، صادرات و مسکن) در مرحله مشارکت مدنی و فروش اقساطی اقدام نماید (ماده ۸ مصوبه ۳۸۵۹۰/ت ۴۸۱۱۰ک، مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۳۱).

۱-۴- بررسی تفاهم‌نامه‌های مربوط به برنامه مسکن مهر

اسناد مربوط به طرح مسکن مهر، علاوه بر قوانین و اصلاحات آن‌ها و مصوبات، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های کارگروه مسکن مهر، شامل تفاهم‌نامه‌های ساخت‌وساز واحدهای مسکن مهر توسط نهادهای دولتی، تفاهم‌نامه با سازندگان مسکن مهر، شیوه‌نامه فروش خانه‌های سازمانی (برای تأمین مالی مسکن مهر یا آزادسازی اراضی دولتی)، شیوه‌نامه نقل‌وانتقال مسکن مهر، بخش‌نامه‌ها، ابلاغیه‌ها و نامه‌های وزرا، هیئت وزیران، رئیس‌جمهور یا سایر مقامات و سیاست‌گذاران در مورد طرح مسکن مهر است که به عنوان سایر مصوبات در این بخش قرار می‌گیرد. همچنین اهم برخی از مفاد مصوبات و قوانین که به طور مستقیم به موضوع طرح مسکن مهر مربوط نمی‌شود، اما به طور کلی سیاست‌ها یا خط مشی کلی را در مورد بخش مسکن، نهادهای ساختمانی، ضوابط یا فناوری ساخت و مانند آن‌ها مشخص می‌کند که به نحوی با طرح مسکن مهر مرتبط است نیز در انتهای این قسمت آمده است.

۱-۴-۱- فهرست تفاهم‌نامه‌های مسکن مهر و مهم‌ترین مصوبات مربوط به بخش مسکن

طبق آمار درمجموع تفاهم‌نامه‌ی احداث ۱۱۹۲ هزار واحد مسکونی بین وزارت راه و شهرسازی و نهادهای سازمان‌ها و دستگاه‌های دولتی طی سال ۱۳۸۶ تا شهریور ۱۳۸۹ منعقد شده است. علاوه بر آن تفاهم‌نامه‌ی احداث ۵۰ هزار واحد مسکونی با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در آبان ماه سال ۱۳۸۵ منعقد شده، که به نظر می‌رسد پس از آغاز طرح مسکن مهر این تعداد در قالب این طرح قرار گرفته است. علاوه بر تفاهم‌نامه‌های احداث واحدهای مسکونی در قالب طرح مسکن مهر که در جدول زیر فهرست آن‌ها آمده، سایر تفاهم‌نامه‌ها با مضامین مختلف فهرست شده است.

جدول ۲: فهرست تفاهم‌نامه‌های وزارت راه و شهرسازی با سایر نهادهای سازمان‌ها

واحد مسکونی (هزار واحد)	نهاد یا سازمان
۲۰	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (اجاره‌ای)
۲۰۰	وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح
۵	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
۵۰	وزارت آموزش و پرورش
۵۰	نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران
۲۰	سازمان بهزیستی کشور (سالانه) ۵ هزار نفر معرفی به بانک‌های عامل
۶۵	وزارت نفت (دو مرحله ۱۵ هزار و حدود ۵۰ هزار واحد)
۱۰۰	وزارت کار و امور اجتماعی (کارگران فاقد مسکن)
۱۰۰	سپاه پاسداران انقلاب اسلامی

۳۰۰	کمیته امداد امام خمینی (ره)، طی سال ۱۳۸۷ تا ۱۳۹۵
۳۰	وزارت کار و امور اجتماعی (معلولان تحت پوشش سازمان بهزیستی کشور)
۱۰۰	بنیاد تعاون ارتش جمهوری اسلامی ایران
۵۰	بنیاد تعاون سپاه پاسداران انقلاب اسلامی
۲	وزارت تعاون و صنایع (شهر جدید پرند)
۱۰۰	وزارت رفاه و تأمین اجتماعی (مسکن مددجویان با اولویت زنان سرپرست خانوار)
۱۱۹۲	جمع

مأخذ: وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۲

- تفاهم‌نامه وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان بهزیستی کشور برای پرداخت کمک بلاعوض ۴۰ میلیون ریالی به سالانه تا سقف ۲۰ هزار مددجو و معلول تحت پوشش در قالب طرح مسکن مهر. طبق ماده ۴، تأمین وام ساخت سالانه ۵ هزار واحد مسکونی اجاره‌ای در زمین‌های سازمان بهزیستی کشور با معرفی وزارت مسکن و شهرسازی به بانک‌های عامل در قالب برنامه تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای.
- تفاهم‌نامه فی‌مابین وزارت مسکن و شهرسازی و با شرکت بیمه آسیا جهت پرداخت سی درصد حق بیمه پوشش بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان (کیفیت ساخت) برای ۲۰ هزار واحد مسکونی جدید، مدت قرارداد از ۱۳۸۷/۵/۱ تا ۱۳۸۸/۵/۱ بوده است.
- تفاهم‌نامه وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت نیرو به منظور تأمین و اجرای شبکه‌های آب، برق و فاضلاب پروژه‌های مسکن مهر، مورخ ۱۳۸۸/۴/۱۵. طبق ماده ۱ این تفاهم‌نامه، پس از پرداخت مبلغ چهارهزار میلیارد ریال اعتبار از طریق معاون برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور، وزارت نیرو عملیات اجرایی شبکه‌های آب، برق و فاضلاب پروژه‌های مسکن مهر موصوف را آغاز خواهد کرد. طبق ماده ۳، با توجه به سهم بالغ بر ۲۵ درصدی استان تهران در تأمین مسکن مهر و در نظر داشتن مشکلات ویژه در این استان، تأمین خدمات مورد نیاز در شهرهای جدید پرند، هشتگرد و پردیس از اولویت برخوردار است (به همراه جدول توزیع استانی برنامه احداث مسکن مهر تا انتهای سال ۱۳۸۹).
- تفاهم‌نامه وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مسکن برای پرداخت تسهیلات مسکن مهر به واحدهای نیمه‌تمام به تعداد ۵۰ هزار واحد مسکونی (مربوط به پروژه‌های مسکن مهر خودمالکین در نیمه سال ۱۳۸۸).
- تفاهم‌نامه وزارت مسکن و شهرسازی و شرکت‌های عضو کنسرسیوم بیمه کیفیت ساخت کشور (بیمه ایران، بیمه سینا، بیمه نوین، بیمه کارآفرین و بیمه توسعه) به راهبری بیمه سینا برای پرداخت سی درصد حق بیمه کیفیت ساخت برای یکصد هزار واحد مسکونی جدید (مدت قرارداد از ۱۳۸۷/۵/۱ تا ۱۳۸۸/۵/۱).
- تفاهم‌نامه معاون امور مسکن و ساختمان و کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان به منظور تشویق و حمایت از ساخت و ساز مسکن با فناوری‌های نو و شیوه‌های تولید صنعتی. طبق ماده ۱ این تفاهم‌نامه، به سازمان‌های مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود بخشی از اراضی در اختیار خود را برای ساخت مسکن با فناوری‌های نو و در قالب پروژه‌های ۲۰۰ واحد و بیشتر به انبوه‌سازان مسکن و گروه‌های ساخت واگذار کنند. طبق ماده ۳ به طرح-

های مورد احداث در قالب این دستورالعمل، ۱۵۰ میلیون ریال تسهیلات بانکی به ازای هر واحد در مرحله آماده-سازی زمین ساخت، پرداخت می‌شود.

- تفاهم‌نامه سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید و بانک مسکن برای اعطای تسهیلات ساخت مسکن در قالب واگذاری بهره‌برداری زمین (اجاره ۹۹ ساله) زمین به گروه‌های حقیقی چندخانوار.
- تفاهم‌نامه وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت تعاون و بنیاد شهید و امور ایثارگران با موضوع کمک برای تأمین مسکن جانبازان زیر ۲۵ درصد و خانواده شهدا از طریق واگذاری اراضی در قالب مسکن مهر.
- تفاهم‌نامه وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و وزارت آموزش و پرورش با موضوع اختصاص اراضی با کاربری آموزشی در پروژه‌های مسکن مهر واقع در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر، به میزان استاندارد مورد نیاز، توجه به تمهیدات لازم برای تأمین منابع مالی ۱۱۰ باب فضای آموزشی به صورت دبستان و راهنمایی در پروژه‌های مسکن مهر تا پایان مرحله اجرای اسکلت از طریق تهاتر زمین یا واگذاری واحدهای تجاری پروژه آماده‌سازی مربوط. در صورت عدم امکان استفاده از سایر آماده‌سازی‌ها، سازمان نوسازی مدارس کشور متعهد می‌شود برای اتمام و تحویل پروژه‌ها در مهر سال ۱۳۹۰ به شرط تأمین اعتبار اقدام کند.

۱-۴-۲- مهم‌ترین مصوبات مرتبط با بخش مسکن یا طرح مسکن مهر

- تصویب آیین‌نامه حمایت از فناوری‌های نو در تولید مسکن و رعایت مقررات ملی و مقاوم‌سازی؛
- تصویب آیین‌نامه نظارت بر استاندارد اجباری مصالح ساختمانی به منظور نظارت بر تولید، توزیع و مصرف مصالح ساختمانی و اجرایی شدن آن از سال ۱۳۸۵ در کل کشور؛
- تدوین آیین‌نامه حمایت از اجرای مبحث ۱۹ در ساختمان‌ها و تصویب آن در کارگروه ستاد تبصره ۱۳؛
- تدوین آیین‌نامه الگوی خانه نمونه شهری و روستایی؛
- تصویب شیوه‌نامه آموزش، تمدید و ارتقای پایه مهندسان عضو سازمان‌های نظام‌مهندسی و اجرای آن در سطح کشور؛
- تصویب شیوه‌نامه تشخیص صلاحیت، رتبه‌بندی و صدور پروانه شرکت‌های کنترل و بازرسی ساختمان کشور؛
- تصویب شیوه‌نامه تعیین مجریان آموزش دوره‌های تمدید و ارتقای رشته سازمان‌های نظام‌مهندسی؛
- تصویب شیوه‌نامه تشخیص صلاحیت و صدور پروانه اشتغال مدرسان دوره‌های آموزشی ویژه مهندسان؛
- تصویب شیوه‌نامه تشخیص صلاحیت و صدور پروانه انبوه‌سازان مسکن و ساختمان کشور؛
- تدوین شیوه‌نامه‌های مربوط به نظارت عالی، خدمات بهره‌وری و کمک به نظارت گروه‌های کم‌درآمد موضوع تبصره ۶ قانون بودجه ۱۳۸۶؛
- انعقاد قرارداد با وزارت کار و امور اجتماعی به منظور شناسایی ۲۴۰ هزار کارگر ساختمانی و آموزش و صدور کارت مهارت برای حداقل ۱۰۰ هزار نفر از آنان در سال ۱۳۹۰؛
- انعقاد توافق‌نامه با وزارت صنایع و معادن، در زمینه قرار گرفتن محدوده شهرک‌های صنعتی سراسر کشور در حوزه شمول قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان؛

- انعقاد توافق‌نامه با وزارت نیرو در مورد تحت پوشش قرار گرفتن قانون نظام‌مهندسی امور سیم‌کشی و برق‌کاری ساختمان‌ها و مشروط شدن اتصال برق ساختمان‌ها به تأیید مهندسان ناظر معرفی‌شده نظام‌مهندسی؛
- انعقاد توافق‌نامه با وزارت نیرو در زمینه موکول شدن اتصال انشعابات برق و فاضلاب ساختمان‌ها به تأیید شبکه‌های ذریع توسط مهندسان ناظر معرفی‌شده نظام‌مهندسی کشور؛
- انعقاد توافق‌نامه با شرکت گاز و وزارت بازرگانی و ابلاغ شیوه‌نامه نحوه نظارت و تأیید لوله‌کشی گاز داخل ساختمان‌ها توسط مهندسان ناظر عضو نظام‌مهندسی استان؛
- انعقاد توافق‌نامه‌های مربوط به تأمین مسکن فاقدان مسکن تحت پوشش وزارت‌خانه‌های کار و امور اجتماعی، آموزش و پرورش، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران؛
- انعقاد توافق‌نامه با شهرداری و شورای شهر تهران به منظور اجرای آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون نظام‌مهندسی در تهران؛
- تهیه دستورالعمل تحلیل آسیب‌پذیری و بهسازی لرزه‌ای ساختمان‌های بنایی غیرمسلح موجود؛
- تهیه دستورالعمل ضوابط مورد قبول در تولید صنعتی مسکن و ساختمان؛
- تصویب لایحه بیمه اجباری مسئولیت کیفیت ساختمان به منظور تضمین ساخت‌وسازهای جدید و مقاوم‌سازی آن‌ها در برابر حوادث؛
- وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، با تجدیدنظر در واحدهای درسی رشته‌های مربوط به مهندسی ساختمان، زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی در زمینه ساخت صنعتی و فناوری‌های روز صنعت ساختمان فراهم آورد (ماده ۳۰ آیین‌نامه اجرایی بند د تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور)؛
- وزارت مسکن و شهرسازی، با همکاری رسانه‌های عمومی (به‌ویژه صداوسیما) راهکارهای لازم را برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در زمینه مزایای تولید صنعتی ساختمان، ازجمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم، سازگار با محیط زیست، صرفه‌جویی انرژی و مانند آن به مورد اجرا گذارد (ماده ۳۱ آیین‌نامه اجرایی بند د تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور)؛
- تدوین برنامه "تولید انبوه مسکن توسط بخش غیر دولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری‌های نو و جذب سرمایه‌های داخلی یا خارجی"، که در سه محور زیر قابل اجراست: ۱. برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوق‌های مسکن و ساختمان و شرکت‌های تأمین سرمایه مسکن؛ ۲. برنامه حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در طرح‌های انبوه‌سازی مسکن؛ ۳. برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری‌های نو در احداث و عرضه مسکن. واگذاری اراضی برای اجرای برنامه‌های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و بر اساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (از زمان واگذاری) یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت. تبصره: متقاضیان اجرای برنامه‌های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه‌گذاران خارجی موضوع این ماده لازم است به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام کنند (ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن)؛

- تعریف حدود و ضوابط معماری و شهرسازی موضوع آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن از ماده ۱۱ تا ۱۸ این آیین‌نامه؛
- تشویق فناوری‌های نو در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیر دولتی در فصل ششم و مواد ۲۶ تا ۳۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛
- بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی بر اساس فصل هشتم و مواد ۴۲ و ۴۳ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛
- تعیین سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده‌سازی زمین، به صورت سالیانه تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی، که پس از دریافت مجوز از مراجع ذی‌ربط اعلام می‌شود (ماده ۳۳ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰)؛
- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح‌های آماده‌سازی این تصویب‌نامه [مصوبه ۱۳۸۷/۵/۳۰] را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رساند و وجوه حاصل را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه‌های کم‌درآمد هزینه کند (ماده ۵ مصوبه ۱۳۸۷/۵/۳۰)؛
- تنظیم برنامه آموزش و صدور پروانه مهارت فنی کارگران ساختمانی توسط کارگروه مسکن مهر، که در مصوبه شماره ۱۳۸۷/۱۱/۲۲ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۲ در ۹ ماده تنظیم و در آن تعداد کارگران مورد نیاز برای آموزش و اعطای پروانه مهارت فنی طی ۵ سال تا سال ۱۳۹۱ جمعاً ۱۳۰۰ هزار نفر پیش‌بینی شده است.
- دویست میلیارد ریال از محل اعتبارات تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور جهت آموزش فنی حرفه‌ای کارگران بخش ساختمان در اختیار وزارت کار و امور اجتماعی قرار می‌گیرد. تعداد کارگرانی که باید تحت آموزش قرارگیرند، حسب هزینه‌های آموزش که در بخش‌های مختلف کار و براساس آنالیزی که وزارت کار و امور اجتماعی ارائه و با وزارت مسکن و شهرسازی توافق خواهند نمود، تعیین و در تفاهم نامه مشترک قید می‌شود (ماده ۱ مصوبه ۱۳۸۶/۰۵/۱۴ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۱۴).

۱-۵- بازسازی برنامه مسکن مهر و نظم بخشی و فصل بندی آن

سند برنامه طرح مسکن مهر بر اساس بیش از ۱۸۰ قانون و مصوبه هیئت وزیران، کارگروه های مسکن مهر و آیین نامه ها، بخش نامه ها و تفاهم نامه های مرتبط با طرح مسکن مهر طی سال های ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۲ تدوین و در این سند، "برنامه" مسکن مهر بر اساس روند تصویب قوانین در طول سال های اجرای طرح بازنویسی شد. به همین دلیل تلاش شده تا حد امکان در متون قانونی دخل و تصرف نشود و تغییر اساسی در آن ها صورت نگیرد. فقط در برخی از موارد و معمولاً در ابتدای هر عنوان، توضیحی به صورت خلاصه آمده تا روند تصمیم گیری مشخص شود. کلیه مفاد مرتبط با هر موضوع تا حد امکان در یک یا دو جمله خلاصه و مآخذ آن در پانویست مشخص شده است.

درآمد: آغاز طرح مسکن مهر

طرح مسکن مهر با هدف تأمین مسکن گروه های کم درآمد در سال ۱۳۸۶ و با تصویب تبصره (د) بند ۶ قانون بودجه این سال آغاز شد. در این قانون واگذاری حق بهره برداری از زمین، که از برنامه های پیشنهادی طرح جامع مسکن کل کشور است، به منظور زمینه سازی برای تأمین مسکن قشرهای کم درآمد مورد توجه قرار گرفت و به موجب آن به دولت اجازه داده شد تا با جلب و جذب منابع مالی بخش خصوصی، منابع حساب ذخیره ارزی، تسهیلات مالی خارجی، درآمد عمومی دولت، بخشی از سود تسهیلات بانکی برای تأمین مسکن روستاییان^۱ و همچنین بخشی از سود بانکی برای تأمین مسکن قشرهای کم درآمد و سازندگان بخش خصوصی^۲، فروش و سود اوراق مشارکت، سرمایه گذاری شرکت های دولتی، کمک های مالی خیرین و سازمان های غیردولتی و تسهیلات بانکی اقدامات لازم را انجام دهد.^۳ بر این اساس دولت موظف شده، از طریق حمایت های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت های مالیاتی و تأمین سایر نهاده های مورد نیاز بخش مسکن، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آن ها و افزایش ظرفیت سرمایه گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدان مسکن (برای هر خانوار یک بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام کند.^۴

هدف گذاری از نظر تعداد واحدهای مسکن مهر

در طرح مسکن مهر در مرحله نخست، در مورد تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز هدف گذاری اولیه ای انجام گرفت، اما در سال های بعد و در حین اجرای برنامه، بر شمار این واحدها افزوده شد. در ابتدا و در سال ۱۳۸۶، وزارت مسکن و شهرسازی

۱. کل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۴ قسمت چهارم این قانون ۲۲۳۰ میلیارد ریال بوده است.

۲. کل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون ۴۱۰۰ میلیارد ریال بوده است.

۳. بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۴. ماده ۱ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۱۳۸۷.

موظف شد برای تأمین زمین تعاونی‌ها، مجموعه‌های سه‌خانوار به بالا و متقاضیان واجد شرایط در سطح کلیه شهرهای کشور به استعداد یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی در قالب برنامه مصوب اقدام کند.^۱

در مراحل بعد و در سال‌های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ به ظرفیت پیش‌بینی‌شده طرح مسکن مهر خصوصاً در کلان‌شهرها افزوده شد. بر این اساس وزارت مسکن و شهرسازی مجاز شد در کلان‌شهرها — با اولویت شهر تهران — با استفاده از امکانات مربوط از جمله اراضی شهری، منابع حاصل از واگذاری آن‌ها، تسهیلات بانکی و همچنین جلب بخشی از منابع مورد نیاز از طریق متقاضیان، برای تأمین مسکن افراد واجد شرایط مسکن مهر به احداث واحدهای مسکونی اقدام و بهای زمین مربوط را بر مبنای کارشناسی و به صورت نقد و اقساط (حداکثر ۱۵ ساله) یا اجاره‌به‌شرط‌تملیک با عاملیت بانک مسکن از متقاضیان دریافت کند.^۲

بنابراین، طرح مسکن مهر با هدف ساخت یک و نیم میلیون واحد مسکونی در سال ۱۳۸۶ آغاز و طی سال‌های اجرای آن تا حدود دو میلیون و دویست هزار واحد به سقف آن افزوده شد. سهم ۲۸۰ هزار واحدی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از کل این واحدها به ۳۸۰ هزار واحد افزایش یافت و بقیه افزایش مربوط به سهم وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) و شرکت عمران شهرهای جدید است که اراضی دولتی را در اختیار داشته‌اند. حدود ۲۰۰ هزار واحد نیز در بافت‌های فرسوده شهری از تسهیلات مسکن مهر استفاده کرده‌اند که متولی آن‌ها شرکت عمران و بهسازی شهری ایران بوده است.

علاوه بر مسکن مهر شهری، در قوانین و مصوبات به مسکن مهر روستایی نیز اشاره شده و اعتباراتی نیز به آن اختصاص یافته و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف شده سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی (درمجموع ۲ میلیون واحد) در مناطق روستایی کشور احداث کند و مقرر شده وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی در این زمینه همکاری لازم را از نظر تأیید تسهیلات استانی و اقدام برای پرداخت آن‌ها داشته باشند.^۳ علاوه بر آن، در سال ۱۳۸۷ افزایش تولید مسکن به صورت انبوه توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب طرح مسکن مهر برای قشرهای کم‌درآمد (تحت پوشش سازمان بهزیستی کشور و کمیته امداد امام خمینی^(ه)) سالانه تا ۱۰۰ هزار واحد مسکونی تعیین شده است.^۴

تأمین و واگذاری زمین

بر اساس قوانین و مصوبات طرح مسکن مهر^۵، تأمین اراضی مورد نیاز مسکن مهر به طور کلی به چهار روش توسط نهادهای دولتی با مسئولیت وزارت مسکن و شهرسازی انجام شده است:

- اراضی متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی)؛

۱. ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲ و ساماندهی تولید و عرضه مسکن مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵، شماره ۱۵۱۵۱۶/ت/۳۷۵۴۱ ن مورخ ۱۳۸۶/۴/۶.

۲. ماده ۶ مصوبه ۱۰۰۹۸۹/ت/۴۸۵۲۲ ک، مورخ ۱۳۹۲/۵/۲؛ ماده ۱ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت/۴۸۵۲۲ ک، مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲.

۳. ماده ۳۴ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷.

۴. ماده ۳ مصوبه ۱۶۷۸۷۷/ت/۴۱۴۷۲ ن، مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۸.

۵. موضوع تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶.

- اراضی متعلق به نهادهای دولتی دیگر، که حسب مورد در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته است؛
- پروژه‌های نیمه‌تمام ساخت واحدهای مسکونی در اراضی دولتی که ادامه آن تحت عنوان طرح مسکن مهر انجام شده است.
- اراضی متعلق به تعاونی‌ها و نهادهای غیردولتی و مستعد ساخت واحدهای مسکونی، که با شرایط مسکن مهر به شرط واگذاری آن‌ها به واجدان شرایط، واگذار شده و تحت عنوان مسکن مهر ملکی یا خودمالکین تعریف می‌شود. پروژه‌های مسکن مهر در بافت‌های فرسوده، که متولی آن‌ها شرکت عمران و بهسازی شهری ایران بوده، نیز از این دست است. به‌علاوه وزارت مسکن و شهرسازی در صورت لزوم مجاز به خرید زمین غیردولتی به صورت نقدی یا تهاتر با زمین‌های دولتی خارج از محدوده شهرهاست.

با این مقدمه، در ابتدای طرح مسکن مهر وزارت مسکن و شهرسازی موظف شده زمین مناسب را برای احداث مسکن اجاره‌ای — از طریق بررسی و مکان‌یابی و شناسایی کلیه امکانات موجود در قالب توسعه‌های متصل یا درونی و با رعایت قوانین و مقررات مصوب، برای احداث آپارتمان‌هایی با زیربنای حداکثر ۷۵ متر مربع در شهرهای بالای یک میلیون نفر جمعیت و در سایر شهرها با زیربنای یکصد مترمربع — تأمین کند. اراضی اختصاص داده‌شده باید به صورت اجاره بلندمدت تا ۹۹ سال در چارچوب حق بهره‌برداری از زمین به اعضای واجد شرایط تعاونی‌ها و افراد واجد شرایط واگذار شود. در این راستا کلیه دستگاه‌های اجرایی موظفند اراضی تحت تملک خود را (به استثنا مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست) که توسط وزارت مسکن و شهرسازی برای این منظور پیشنهاد شده و به تأیید مراجع ذیربط و تصویب هیئت وزیران رسیده با فوریت و به صورت رایگان توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و با قیمت دفتری به مالکیت وزارت مسکن و شهرسازی انتقال دهند.^۱ ضمناً کارکنان فاقد مسکن و واجد شرایط هر یک از دستگاه‌های فوق در اولویت استفاده از این اراضی قرار خواهند گرفت.

همچنین وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) می‌تواند، در صورت نیاز به اراضی تحت مالکیت غیر، به مشارکت با مالکان آنان برای اجرای برنامه‌های مسکن^۲ (با اولویت خودمالکین در ساخت) یا معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی یا خرید آن اراضی به قیمت کارشناسی از محل اعتبارات پیش‌بینی شده^۳ اقدام کند. در صورت ساخت توسط مالکان، کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی به عهده مالکان متقاضی است که بخشی از آن با اعطای تسهیلات

۱. ماده ۱ و ۲ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ماده ۲ آیین نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ماده ۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ماده ۳ مصوبه شماره ۸۷۶۷۰/ت/۴۴۸۵۷، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۴؛ کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی موضوع ماده (۴) «قانون محاسبات عمومی کشور، مصوب ۱۳۶۶/۶/۱» و سایر شرکت‌هایی که بیش از پنجاه درصد (۵۰٪) سرمایه و سهام آن‌ها منفرداً یا مشترکاً به وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی، به استثنای بانک‌ها و مؤسسات اعتباری و شرکت‌های بیمه قانونی، تعلق داشته باشد و همچنین شرکت‌ها و مؤسسات دولتی که شمول قوانین و مقررات عمومی به آن‌ها، مستلزم ذکر یا تصریح نام است، از جمله شرکت ملی نفت ایران و شرکت‌های تابعه وابسته به وزارت نفت و شرکت‌های تابعه آن‌ها، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران و شرکت‌های تابعه، سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران و شرکت‌های تابعه در موارد مربوط، مشمول مقررات این قانون هستند.

۲. موضوع تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶.

۳. وزارت مسکن و شهرسازی اجازه دارد به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز، زمین‌های شهری در تملک خویش را به قیمت روز و به صورت مزایده که از قیمت کارشناسی روز کمتر نخواهد بود، به فروش رساند.

بانکی تأمین می‌گردد.^۱ به‌علاوه، در واحدهای مسکونی خودمالکین ضمن استفاده از تسهیلات و یارانه مسکن مهر، الزامی به رعایت الگوی مصرف وجود ندارد.^۲

همچنین کلیه دستگاه‌های مشمول قانون^۳، موظفانند مالکیت قطعی اراضی خود را که واقع در طرح‌های مسکن اجاره‌ای و گروه‌های کم‌درآمد محدوده‌های روستایی است با اعلام و نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، به نهاد مذکور انتقال دهند یا برای اراضی فاقد سند مالکیت نمایندگی اعطا کنند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یادشده نخواهد بود.^۴

انواع قرارداد مسکن مهر

قراردادهای طرح مسکن مهر شامل سه گروه اصلی تعاونی، تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه و مسکن مهر ملکی (خودمالکین) و شرایط واگذاری زمین، استفاده از تسهیلات بانکی و آماده‌سازی و ساخت برای هر کدام از آن‌ها متفاوت است. در ابتدای طرح، واگذاری اراضی به تعاونی‌ها و گروه‌های سه نفر به بالا مدنظر و در شهرهای زیر ۱۰۰ هزار نفر جمعیت نحوه سازماندهی متقاضیان واجد شرایط بر اساس انتخاب آنان بوده، که می‌توانسته‌اند از طریق تعاونی‌های ادارات و مؤسسات متبوع خود یا در قالب مجموعه‌های سه خانوار به بالا تقاضای واگذاری زمین برای آماده‌سازی و احداث مسکن کنند. در این شهرها لازم است ارتفاع مناسب بین سه تا پنج طبقه منظور و از واگذاری به صورت بلندمرتبه پرهیز شود. در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر جمعیت، سازماندهی در قالب تعاونی‌های مسکن صورت می‌گیرد، لیکن در این شهرها نیز در صورت مراجعه گروه‌های سه خانوار و بیشتر واجد شرایط، وزارت مسکن و شهرسازی به سازماندهی و تخصیص زمین به این گونه متقاضیان نیز اقدام می‌کند.^۵ وزارت مسکن و شهرسازی موظف شده براساس تهیه طرح‌های آماده‌سازی (طرح‌های تفکیکی و قطعه‌بندی اراضی) اراضی به استعداد تا ۸۰ واحد مسکونی در هکتار و تا ۴ طبقه مسکونی را به گروه‌های سه تا پنج نفره متقاضی مسکن واگذار کند.^۶

متقاضیان واجد شرایط باید در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن یا شرکت‌های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند تا از برنامه واگذاری بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله) بهره‌مند شوند.^۷ از تاریخ ۱۳۸۸/۶/۲۴ مقرر شد واگذاری زمین‌های مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر (حق بهره‌برداری زمین‌های ۹۹ ساله) برای ساخت واحدهای مسکونی این طرح به صورت گروهی انجام شود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف شده است متقاضیان واجد

۱. ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، ماده ۷ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۸

۲. ماده ۳ مصوبه شماره ۸۷۶۷۰/ت/۴۴۸۵۷، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۴.

۳. سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیر دولتی متولی گروه‌های کم‌درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفان مسکن‌ساز با معرفی بنید یادشده، صندوق‌های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشگری و سایر صندوق‌های مالی و اعتباری، مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت‌های دارای مجوز از مراجع ذیصلاح و سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

۴. ماده ۴۴ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.

۵. ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲ و ساماندهی تولید و عرضه مسکن مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵، شماره ۵۱۵۱۶/ت/۳۷۵۴۱ مورخ ۱۳۸۶/۴/۶

۶. ماده ۱ و ۲ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴

۷. ماده ۷ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷

شرایط چهارگانه این طرح را، که اسامی آن‌ها به تأیید رسیده باشد، در قالب گروه‌های ۳ تا ۵ نفره ساماندهی کند و زمین‌های با کاربری مسکونی و بلامعارض را در حین مراحل آماده‌سازی به طور مشخص به این گروه‌ها تحویل دهد. شورای مسکن استان می‌تواند تعداد افراد هر گروه را در صورت کمبود زمین و متناسب با وضعیت زمین در استان و شهرستان یا ویژگی‌های افراد متقاضی تا حدود ۱۰ نفر افزایش دهد. همچنین از این تاریخ، افراد می‌توانند از طریق تعاونی‌های مورد تأیید وزارت تعاون برای این‌گونه اراضی تقاضا کنند که در این صورت از قاعده گروه‌های ۳ تا ۵ نفره مستثنی می‌شوند به همین ترتیب افراد غیر عضو تعاونی و واجد شرایط مسکن مهر، که خود مالک زمین مسکونی در داخل محدوده باشند، برای ساخت واحدهای خود مشمول دریافت تسهیلات مسکن مهر شده‌اند.^۱ تعاونی‌های تأمین مسکن باید از طریق انعقاد قرارداد ساخت واحدهای مسکونی با سازندگان حقیقی و حقوقی دارای پروانه و صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی و تأمین حداقل ۲۰٪ از هزینه احداث مسکن به تأمین مسکن خود اقدام کنند.^۲

همچنین، وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است در اجرای طرح مسکن مهر از طریق تفاهم‌نامه با سازندگان و بانک (تفاهم-نامه‌های سه‌جانبه) به تولید و عرضه مسکن مهر سهمیه سال‌های ۱۳۸۹، ۱۳۹۰، ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ اقدام کند.^۳ انعقاد تفاهم‌نامه-های سه‌جانبه از نیمه سال ۱۳۸۸ در دستور کار وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته است. در این حالت ساخت واحدهای مسکونی بر عهده انبوه‌سازان و در قالب تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه بوده و متقاضیان توسط متولیان طرح مسکن مهر به تناسب آورده متقاضی و پیشرفت فیزیکی پروژه برای هر واحد معرفی می‌شوند. مرحله آماده‌سازی زمین نیز به صورت اختیاری به همان انبوه-ساز واگذار یا در قالب قرارداد جداگانه واگذار می‌شود.

از حدود نیمه سال ۱۳۸۸، مسکن مهر ملکی (خودمالکین) نیز در سه دسته کلی امتیاز اضافه‌بنا (اضافه‌اشکوب) و امتیاز نوسازی، واگذاری واحدهای نیمه‌تمام یا قابل بهره‌برداری و اراضی خالی به طرح مسکن مهر افزوده شد. امتیاز نوسازی به واحدهای فرسوده واقع در بافت‌های فرسوده یا خارج از آن تعلق می‌گیرد که از تسهیلات مسکن مهر به شرط معرفی واجدان شرایط استفاده می‌کنند. همچنین، در صورتی که خودمالکین پروژه‌های نیمه‌تمام یا قابل بهره‌برداری خود را به متقاضیان معرفی شده توسط متولیان مسکن مهر واگذار کنند، از تسهیلات مسکن مهر استفاده خواهند کرد.

اعضای تعاونی‌های مسکن (در قالب تعاونی) و نیز افراد غیرتعاونی (به صورت انفرادی) که خود مالک زمین مسکونی در داخل محدوده و واجد شرایط مسکن مهر (به‌جز شرط مربوط به مالکیت زمین) باشند، برای ساخت واحدهای خود مشمول پرداخت تسهیلات می‌شوند. تعداد افراد استفاده‌کننده از این تسهیلات در هر استان براساس میزان اعتبارات تخصیصی شورای مسکن استان تعیین می‌شود. به‌علاوه، از آبان ۱۳۸۸ کلیه افرادی (خودمالکین) که با تأیید نظام‌مهندسی به ساخت اضافه‌بنا (اضافه-اشکوب) و انتقال آن به متقاضی واجد شرایط مسکن مهر اقدام کنند، مشمول تسهیلات بانکی با شرایط طرح مسکن مهر می-شوند.^۴

۱. ماده ۱، ۶ و ۷ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵ مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴، ماده ۴ مصوبه ۱۷۰۲۳۱/ت/۴۶۷۸۲ مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۹

۲. ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور

۳. ماده ۳ مصوبه ۱۵۵۲۷۲/ت/۴۵۳۶۰ مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۱، ماده ۲ مصوبه ۶۷۵۷/ت/۴۷۸۴۸ مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۰

۴. ماده ۶ مصوبه ۱۹۲۳۸۴/ت/۴۳۷۷۴ ک، مورخ ۱۳۸۸/۰۸/۰۲، ماده ۶ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴.

اجاره‌بهای اراضی مسکن مهر

در برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین یا اجاره ۹۹ ساله در طرح مسکن مهر، وزارت مسکن و شهرسازی مبالغی را به عنوان اجاره‌بهای زمین دریافت می‌کند. بر این اساس بابت زمین اجاره‌ای تا زمان بهره‌برداری اجاره‌ای از واحدهای احداثی طبق قرارداد، صرفاً اجاره‌بها و در غیر این صورت، بهای زمین به قیمت کارشناسی روز از ذی‌نفع دریافت می‌شود. اجاره‌بهای سالانه حداکثر تا ۲۰٪ قیمت منطقه‌ای در همان سال خواهد بود.^۱ اجاره زمین در شهرهای زیر یک میلیون نفر جمعیت، کسری از قیمت منطقه‌ای و در شهرهای بالای یک میلیون نفر صرفاً در شهرک‌های اقماری مضربی از قیمت منطقه‌ای است.^۲

تخصیص پروژه‌های مسکن دولتی به مسکن مهر

با توجه به سیاست‌گذاری مبنی بر استفاده از اراضی دولتی برای ساخت واحدهای مسکونی، مقرر شد کلیه پروژه‌های نیمه-تمام و قراردادهای مرتبط با ساخت واحدهای مسکونی، که در اراضی دولتی در سال‌های قبل از این برنامه آغاز شده، نیز به طرح مسکن مهر الحاق و کلیه قوانین و مقررات این طرح در مورد آن‌ها اعمال شود. از جمله این موارد، واحدهای مسکونی اجاره‌ای ۵ ساله است. بر این اساس، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز شده است پروژه‌های نیمه‌تمام موضوع طرح احداث واحدهای مسکونی اجاره و اجاره به شرط تملیک در دوران قانون برنامه سوم توسعه را، که در حال ساخت است و سایر پروژه‌های مسکونی نیمه‌تمام را، که تاکنون برای واگذاری آن‌ها تعهدی ایجاد نشده، پس از تعیین تکلیف پیمانکاران اولیه، در اولویت نخست از طریق شورای مسکن استان در قالب مسکن مهر واگذار کند و در صورتی که طبق اعلام شورای مسکن استان پس از گذشت سه ماه متقاضی نداشت، از طریق مزایده به فروش رساند. در صورتی که این واحدها به متقاضیان مسکن مهر واگذار شود، بهای اعیانی به صورت نقد یا اقساط سه تا پنج ساله دریافت و عرصه در قالب مسکن مهر واگذار می‌شود.^۳

کلیه قوانین و مقررات مسکن مهر اعم از شرایط متقاضیان و تسهیلات مالی به این پروژه‌ها، که به نام مسکن اجاره‌ای ۵ ساله در قوانین و مصوبات به آن‌ها اشاره شده، تسری می‌یابد.^۴ همچنین وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند پروژه‌های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را، در شهرهای دارای بیشتر از ۲۵ هزار نفر جمعیت، خریداری کند و به مسکن مهر اختصاص دهد.^۵

واگذاری اراضی به قشرهای ویژه

وزارت مسکن و شهرسازی در موارد خاص اراضی تحت تملک را، با شرایط خاص به منظور استفاده قشرهای ویژه، به سازمان‌ها و نهادهای ذیربط برای ساخت و ساز واگذار می‌کند. در این موارد، واگذاری زمین برای اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق

۱. ماده ۱ و ۲ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۲. ماده ۱ و ۲ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۳. ماده ۲ مصوبه ۲۰۵۷۰۹/ت/۴۱۷۰۷ ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۰۸، ماده ۴ مصوبه ۱۹۳۰۵۷/ت/۴۳۶۷۴ ک، مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۰۱.

۴. ماده ۲ مصوبه ۲۰۵۷۰۹/ت/۴۱۷۰۷ ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۰۸، اصلاحیه ماده ۳ مصوبه شماره ۲۳۰۸۳۲/ت/۴۷۷۰۷ ک، مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۴، ماده ۳ مصوبه

۱۷۰۲۳۱/ت/۴۶۷۸۲ ک، مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۹، ماده ۳ مصوبه ۳۰۵۵۳/ت/۴۹۱۳۳ ک، مورخ ۱۳۹۲/۲/۱۵، ماده ۸ و ۹ مصوبه ۱۵۱۲۴۶/ت/۴۳۵۲۱ ک، مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۲۹.

۵. ماده ۸ و ۹ مصوبه ۱۵۱۲۴۶/ت/۴۳۵۲۱ ک، مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۲۹.

اشخاص حقیقی و حقوقی^۱ به خانوارهای تحت پوشش آن‌ها انجام می‌شود که در زمره متقاضیان واجد شرایط چهارگانه باشند. در این برنامه زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر ۳۰٪ تخفیف و حداکثر ۵ سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی فوق‌الذکر واگذار می‌شود. چنانچه ظرف شش‌ماه پس از واگذاری زمین عملیات احداث مسکن آغاز نشود، وزارت مسکن و شهرسازی به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام می‌کند.^۲

آماده‌سازی اراضی

در طرح مسکن مهر منظور از آماده‌سازی، طراحی و اجرای شبکه‌های اصلی و فرعی معابر، جوی، جدول، آسفالت و تأسیسات زیربنایی است. میزان تسهیلات برای آماده‌سازی اراضی به ازای هر واحد مسکونی (که در ظرفیت ساخت زمین مورد نظر پیش-بینی شده) حداکثر تا ۲۰ میلیون ریال است که نیمی از آن از محل منابع وجوه اداره‌شده، اعتبارات تخصیصی و منابع بانک عامل به صورت تسهیلات پرداخت می‌شود و مابقی را لازم است متقاضیان و تعاونی‌های بهره‌بردار تأمین کنند. بر این اساس، بخشی از اعتبار سود تسهیلات بانکی به منظور تأمین بخشی از هزینه‌های آماده‌سازی اراضی اجاره‌ای برای احداث واحد مسکونی، در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد تا از طریق انعقاد قرارداد با بانک‌های عامل به صورت تسهیلات ارزان‌قیمت (تا ۳۰٪) برای آماده‌سازی پرداخت شود. حداکثر سه سال پس از اعطای وام به متقاضیان، هزینه‌های آماده‌سازی در اقساط ۱۵ ساله به صورت پلکانی از مالک دریافت می‌شود. همچنین مطابق این مصوبات واگذاری زمین‌های فاقد تأسیسات زیربنایی ممنوع است.^۳

اجرای آماده‌سازی

طبق قانون، آماده‌سازی اراضی واگذاری برای مسکن اجاره‌ای باید در کوتاه‌ترین زمان انجام گیرد و شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده‌سازی مجاز است.^۴ آماده‌سازی اراضی از چهار طریق انجام می‌شود: شرکت‌های پیمانکاری ذی‌صلاح یا نهادهای عمومی غیردولتی ذی‌صلاح یا شهرداری‌ها، (از جمله خودمالکینی که اراضی غیر دولتی را در اختیار دارند)؛ انبوه‌سازان در مواردی که ساخت واحدهای مسکونی نیز به انبوه‌ساز واگذار شود، از طریق تعاونی مربوط با هماهنگی شورای مسکن استان (در این مورد تعاونی می‌تواند قرارداد آماده‌سازی اراضی در اختیار را با انبوه‌ساز منعقد کند)^۵ و دستگاه دولتی واگذارکننده زمین.

طبق قوانین، هزینه‌های آماده‌سازی اراضی شهرها را وزارت مسکن و شهرسازی و شهرهای جدید را شرکت عمران شهرهای جدید، از محل فروش اراضی تحت تملک این سازمان به صورت مزایده عمومی، می‌پردازند.^۶

۱. شامل سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیر دولتی متولی گروه‌های کم‌درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن‌ساز با معرفی بنیاد یادشده.

۲. ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷.

۳. ماده ۲ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۴. ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۵. ماده ۳ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴.

۶. ماده ۶ مصوبه ۶۷۵۷/ت/۴۷۸۴۸، مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۲۰.

بنابراین اگر اراضی متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی باشد، آماده‌سازی یا توسط انبوه‌سازان انجام می‌گیرد یا از طریق تعاونی‌ها به انبوه‌سازان و شرکت‌های پیمانکاری ذی‌صلاح واگذار می‌شود. اگر اراضی متعلق به نهادهای دولتی غیر از وزارت مسکن و شهرسازی باشد، توسط نهاد دولتی یا انبوه‌سازان و شرکت‌های پیمانکاری ذی‌صلاح و اگر اراضی غیر دولتی باشند، توسط خودمالکین یا انبوه‌سازان انجام می‌شود.

به این ترتیب مقرر شده است وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت تعاون و شهرداری‌ها تمهیدات لازم را برای اجرای آماده‌سازی اراضی، قبل از شروع به احداث مسکن به صورت متمرکز از طریق اتحادیه‌ها و تعاونی‌های مسکن و نهادهای عمومی غیردولتی و سایر بهره‌برداران از طرح‌های اجاره‌ای به انجام رساند.^۱ در مواردی که اراضی غیردولتی پیش‌بینی شده برای ساخت مسکن اجاره‌ای فاقد آماده‌سازی است، دستگاه واگذارکننده رأساً قبل از واگذاری به آماده‌سازی اراضی مربوط اقدام می‌کند یا زمین را در قالب تفاهم‌نامه در اختیار متقاضیان قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص حقیقی یا حقوقی ذی‌صلاح به طراحی و آماده‌سازی آن‌ها اقدام کنند. دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط با شبکه‌های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظف‌اند حسب درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام کنند.^۲

در محدوده بافت‌های فرسوده شهری به منظور تسهیل و تسریع در نوسازی مسکن، برای تخریب، آماده‌سازی و شروع عملیات هر واحد مسکونی از محل خط اعتباری مسکن مهر، مبلغ ۱۰ میلیون ریال سهم‌الشرکه با انعقاد قرارداد مشارکت مدنی تخصیص می‌یابد و در پایان مدت مشارکت مجموعاً کل سهم‌الشرکه فروش اقساطی می‌شود.^۳

شرایط متقاضیان مسکن مهر

کسانی می‌توانند از مزایای مسکن اجاره‌ای برخوردار شوند که فاقد مسکن ملکی باشند و قبلاً از هیچ‌یک از امکانات دولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین یا واحد مسکونی یا تسهیلات یارانه‌ای خرید یا ساخت مسکن استفاده نکرده باشند.^۴ واگذاری اراضی به متقاضیان در قالب قرارداد اجاره‌ای و مشتمل بر مهلت شروع ساخت (حداکثر سه ماه) و اتمام بنا (حداکثر دو سال) است.

طبق قانون، متقاضیان مسکن مهر باید چهار شرط اساسی زیر را داشته باشند: متأهل یا سرپرست خانوار باشند، خود و افراد تحت تکفل آن‌ها از ۱۳۸۴/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی باشند و از ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ‌یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیر دولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی یا تسهیلات یارانه‌ای خرید یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند و حداقل ۵ سال سابقه سکونت در شهر مورد

۱. ماده ۹ و ۲۲ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۲. ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷.

۳. ماده ۴ ضوابط اعطای تسهیلات به منظور تسهیل و تسریع در اتمام پروژه‌های سازندگان مسکن و تخصیص آن‌ها به متقاضیان مسکن مهر شماره ۴۳۸۰۰/۱۸۹۹۲۷ مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹.

۴. ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

تقاضا را داشته باشند. البته برخی از افراد به دلایل گوناگون در مقررات یا اصلاحات بعدی قوانین از شمول شرایط چهارگانه فوق مستثنی شده‌اند، شامل زنان خودسرپرست مشروط به داشتن حداقل ۳۵ سال سن، نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور و معلولان جسمی - حرکتی با دارا بودن حداقل ۲۰ سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور می‌توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند. سابقه سکونت نیز برای مهاجران از کلان-شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می‌یابد.^۱

چارچوب حقوقی واگذاری اراضی به متقاضیان

از لحاظ حقوقی با توجه به اینکه اراضی واگذار شده برای ساخت مسکن، متعلق به دولت - وزارت مسکن و شهرسازی - است و به صورت ۹۹ ساله در اختیار متقاضیان قرار می‌گیرد، برای امکان‌پذیر ساختن وصول تعهدات متقاضیان مسکن که تسهیلات دولتی دریافت کرده‌اند، تفاهم‌نامه یا قراردادهای واگذاری زمین ملاک عمل بانک‌ها قرار گرفت. به این ترتیب، تفاهم‌نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص در حکم سند رسمی تلقی می‌شود و بانک‌های عامل می‌توانند در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران (متقاضیان)، مطالبات خود را از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول کنند. در این حالت زمین و سپس سند اعیان آن (پس از ساخت) با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذارکننده) در رهن بانک قرار می‌گیرد و در صورت عدم ایفای تعهدات بهره‌بردار، بانک جانشین بهره‌بردار در قرارداد با دستگاه واگذارکننده (موجر) خواهد بود.^۲

نهادهای متولی سازندگان و متقاضیان مسکن مهر

در ابتدای طرح مسکن مهر در سال ۱۳۸۶ وزارت تعاون موظف شد به سازماندهی کلیه متقاضیان واجد شرایط در قالب تعاونی‌ها و گروه‌های ساخت و تولید مسکن و انبوه‌ساز اقدام و تا پایان مراحل کار بر اجرای این فرایند (شامل تشکیل تعاونی‌های اعتبار، انبوه‌ساز، موجر، مشاع، ملکی، اداره امور، نگهداری و تعمیر و مرمت) و تطبیق شرایط اعضا، برنامه‌ریزی تأمین منابع سهم متقاضی و انعقاد قرارداد تعاونی‌ها با سازندگان ذی‌صلاح تا پایان مرحله تحویل و تسویه حساب، نظارت کند. وظیفه نظارت بر گروه‌های سازنده سه واحد و بالاتر غیر تعاونی برعهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.^۳ همچنین وزارت تعاون مسئولیت نظارت بر کار تعاونی‌های مسکن اجراهای را در مراحل گوناگون اعم از قرارداد ساخت با سازندگان و انبوه‌سازان یا ساخت واحدها توسط تعاونی‌های دارای صلاحیت بر عهده دارد.^۴

در مورد معرفی و تأیید شرایط متقاضیان، معرف متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر) سازمان مسکن و شهرسازی استان و معرف متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت ۲۵ هزار نفر و کمتر) بنیاد مسکن انقلاب

۱. ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰.

۲. ماده ۴۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰، مصوبه ۱۱۰۵۳۷/ت/۴۳۲۱۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۵/۲۵.

۳. ماده ۲ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۴. ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

اسلامی تعیین شده است. در صورتی که متقاضیان احداث مسکن تعاونی‌های مسکن باشند، لازم است تعاونی مربوط را اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی کند.^۱ به همین ترتیب نظارت فنی بر ساخت‌وساز در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر جمعیت بر عهده سازمان مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) و در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت و روستاها به قائم‌مقامی وزارت مسکن و شهرسازی بر عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است. در مواردی که ساخت‌وساز توسط تعاونی انجام می‌شود، اداره تعاون نیز بر آن‌ها نظارت خواهد کرد.^۲ از دی ماه سال ۱۳۸۸ مسئولیت بررسی شرایط متقاضیان در تعاونی‌ها در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر از اداره تعاون به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی منتقل و از بهمن همان سال این مسئولیت تماماً بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی گذاشته شد.^۳

شوراها و کارگروه‌های تخصصی مرتبط با مسکن مهر

شورای مسکن کشور برای اجرای آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه در سال ۱۳۸۶ تشکیل شد. وظایف این شورا در سطح استان‌ها بر عهده ستاد هماهنگی تأمین مسکن استان است.^۴ همچنین در ابتدای طرح مسکن مهر، اعضای کارگروه مسکن مهر به انتخاب رئیس‌جمهور به عنوان نمایندگان ویژه رئیس‌جمهور برای تصمیم‌گیری در مورد نحوه اجرای تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ساماندهی تولید و عرضه مسکن انتخاب شدند.^۵ به‌علاوه شورای مسکن استان به منظور هماهنگی و پیگیری تأمین نهاده‌های مورد نیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی مجوزها و عوارض مربوطه، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن تشکیل و آیین‌نامه آن در تیر سال ۱۳۸۸ تصویب شده است.^۶ مسئولیت حسن اجرای طرح مسکن مهر و واگذاری ۹۹ ساله و تشخیص و نحوه اجرای مصوبات طرح مسکن مهر در شهرهای هر استان به عهده شخص استاندار گذاشته شده است.^۷

-
۱. ماده ۳۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷
 ۲. ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، ماده ۴۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ماده ۱ مصوبه ۱۶۷۸۷۷/ت/۴۱۴۷۲ ن، مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۸.
 ۳. ماده ۳ مصوبه ۱۹۳۰۵۷/ت/۴۳۶۷۴ ک مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۰۱.
 ۴. ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، اعضای این شورا عبارتند از: وزیر مسکن و شهرسازی (مسئول)، وزیران کشور، نیرو، بازرگانی، جهاد کشاورزی، تعاون، امور اقتصادی و دارایی، صنایع و معادن، کار و امور اجتماعی، رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی و گردشگری و مدیریت و برنامه‌ریزی، رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی کشور.
 ۵. مصوبه ۳۷۵۴۳/ت/۴۰۱۸۹ هـ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۹
 ۶. ماده ۱۷ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، اعضای این شورا عبارتند از: استاندار (رئیس شورا)، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا)، رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر کل آموزش فنی و حرفه‌ای، مدیر کل تعاون، مدیر کل ثبت اسناد و املاک، معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان، مدیر عامل شرکت توزیع برق، مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان، مدیر عامل شرکت گاز، مدیر عامل شرکت مخابرات، شهردار شهر مربوط (حسب مورد)، روسای بانک‌ها در استان (حسب مورد)، مدیر کل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، مدیر کل بنیاد شهید و امور ایثارگران، مدیر کل تأمین اجتماعی، رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان. در تاریخ ۱۳۸۸/۴/۱ با رعایت تصویب‌نامه ۳۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ آیین‌نامه این ماده مشتمل بر ۵ ماده توسط کارگروه مسکن تصویب شده است.
 ۷. ماده ۶ مصوبه ۸۷۳۱۴/ت/۳۱۶ ک مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰

کارگروه دیگری نیز در خرداد ۱۳۸۷، با هدف نظارت بر قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و سایر موارد مرتبط با طرح مسکن مهر تشکیل شده است.^۱ در آبان سال ۱۳۸۷ نیز کارگروهی برای هماهنگی و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات در طرح مسکن مهر با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی^۲ و سرانجام برای پرداخت تسهیلات مسکن به برخی قشرهای جامعه با مجوزهای خاص کارگروهی متشکل از معاون اول رئیس‌جمهور (رئیس)، وزیر امور اقتصادی و دارایی و رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در آبان ۱۳۸۷ تشکیل شد.^۳

تأمین مالی مسکن مهر

خط اعتباری مسکن مهر

میزان تسهیلات بانکی تخصیص یافته به طرح مسکن مهر از ابتدا رقم مشخصی به تناسب تعداد واحدهای مسکونی هدف- گذاری شده نبوده و به صورت سالانه تعیین می‌شد و در برخی موارد در سال بعد مبلغی به میزان اعتبار تعیین شده در سال قبل (که هنوز محقق نشده بود) افزوده می‌شد. میزان تسهیلات بانکی ویژه برنامه‌های تولید مسکن در سال ۱۳۸۶ معادل ۱۵۰ هزار میلیارد ریال تعیین شد.^۴ و در سال ۱۳۸۷ به ۲۷۰ هزار میلیارد ریال برای مجموع سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ افزایش یافت. به عبارت دیگر از ۱۵۰ هزار میلیارد پیش‌بینی شده در سال ۱۳۸۶ رقم ۱۰۰ هزار میلیارد ریال آن تعهد شده و ۱۷۰ هزار میلیارد ریال نیز برای سال ۱۳۸۷ برای این منظور در نظر گرفته شده است. طبق قانون همه اعضای تعاونی‌ها و خودمالکین مشمول دریافت این تسهیلات شده‌اند.^۵ به علاوه، مقرر شده است که ۲۰ هزار میلیارد ریال برای سال‌های ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ توسط دولت برای اجرای برنامه‌های مسکن از جمله مسکن مهر از محل درآمدهای عمومی در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی و تأمین شود.^۶

همچنین، بانک مرکزی برای سال ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ مجوز ۳۵ هزار میلیارد ریال اعتبار برای طرح مسکن مهر دریافت کرده، یعنی در مجموع برای سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ خط اعتباری ۷۰ هزار میلیارد ریال برای طرح مسکن مهر پیش‌بینی شده است. معادل مبلغ هشت هزار میلیارد ریال نیز علاوه بر دو هزار میلیارد ریال اعطایی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موجود نزد بانک مسکن به صورت خط اعتباری همواره در اختیار بانک مسکن قرار داده شده است.^۷ به علاوه، در حدود نیمه سال ۱۳۸۹

۱. ماده ۱ از مصوبه ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۰۳/۱۹، متشکل از آقایان محمد سعیدی کیا- وزیر مسکن و شهرسازی، سید مسعود میرکاظمی- وزیر بازرگانی، غلامحسین محسنی اژه‌ای- وزیر اطلاعات، غلامحسین الهام- وزیر دادگستری، سید مهدی هاشمی- سرپرست وزارت کشور، محمد عباسی- وزیر تعاون، ابراهیم عزیزی- معاون توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس‌جمهور و مسعود زریبافان و از آقایان عبدالرضا مصری، وزیر رفاه و تأمین اجتماعی- حسین صمصامی، سرپرست وزارت امور اقتصادی و دارایی- علی اکبر محرابیان، وزیر صنایع و معادن- سید محمد جهرمی، وزیر کار و امور اجتماعی- محمد رضا اسکندری، وزیر جهاد کشاورزی- طهماسب مظاهری، رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران- حسب مورد دعوت به عمل می‌آید.

۲. ماده ۴۰ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰

۳. ماده ۱ و ۲ مصوبه ۱۵۳۳۵۸/ت ۴۱۲۵۸ هـ مورخ ۱۳۸۷/۰۸/۲۹

۴. مصوبه ۵۱۵۱۶/ت ۳۷۵۴۱، مورخ ۱۳۸۶/۴/۶

۵. مصوبه ۳۹۷۸۶/ت ۳۳۹۳۶، مورخ ۱۳۸۷/۳/۶

۶. ماده ۱۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵

۷. بند ۱، ۳ و ۵ مصوبه ۶۹۶۱۴/ت ۴۲۷۶۱، مورخ ۱۳۸۸/۴/۲ و ماده ۱ مصوبه ۵۸۸۲۷/ت ۴۴۷۲۱، مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶

شد که بانک‌های ملی، صادرات، ملت، تجارت، رفاه کارگران و سپه هرکدام ۱۰ هزار میلیارد ریال از منابع داخلی خود را، جمعاً به مبلغ ۶۰ هزار میلیارد ریال (با نرخ ۱۲٪ و بازپرداخت ۱۵ ساله)، برای اعطای تسهیلات در طرح مسکن مهر در اختیار بانک مسکن قرار دهند.^۱ علاوه بر این، مقرر شد ۱۵۰ میلیارد ریال از محل یارانه بخش مسکن به عنوان کمک تشویقی اعطای تسهیلات مسکن مهر در سال ۱۳۸۹ به بانک مسکن پرداخت شود.^۲ سرانجام بانک مسکن موظف شد تا پایان خرداد سال ۱۳۹۲ به پذیرش و انعقاد قرارداد پروژه‌های جدید مسکن مهر شهری به میزان ۲۰ هزار میلیارد ریال علاوه بر مجوزهای قبلی اقدام کند.^۳ به این ترتیب مجموع ارقام اختصاص یافته به طرح مسکن مهر بالغ بر ۴۵۰ هزار میلیارد ریال در قوانین و مصوبات پیش‌بینی شده است. این سقف توسط بانک مرکزی در اواخر سال ۱۳۹۲ به ۵۰۰ هزار میلیارد ریال افزایش داده شده است.^۴

بانک‌های عامل طرح مسکن مهر

در مجموع شش بانک از جمله بانک مسکن جزو بانک‌های عامل طرح مسکن مهر برای اعطای تسهیلات بانکی طرح مسکن مهر مشخص شدند که در نیمه سال ۱۳۸۸ کلیه مسئولیت‌های آن‌ها به بانک مسکن انتقال یافت. تا انتهای مهرماه سال ۱۳۸۸ علاوه بر بانک مسکن، بانک‌های ملی، صادرات، ملت، تجارت و رفاه کارگران نیز جزو بانک‌های عامل اعطاکند تسهیلات بانکی به متقاضیان مسکن مهر محسوب می‌شدند.^۵ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مجاز شده است به تأمین تسهیلات بلندمدت، حداکثر تا ۸۰٪ هزینه‌های احداث برای احداث واحدهای مسکونی از طریق بانک‌های عامل اقدام کند.^۶

تأمین اعتبار از طریق انتشار اوراق مشارکت

طی سال‌های اجرای طرح مسکن مهر، در مجموع به بانک‌های عامل خصوصاً بانک مسکن اجازه داده شد ۱۱۰ هزار میلیارد ریال از کل اعتبارات پیش‌بینی شده برای طرح مسکن مهر را از محل انتشار اوراق مشارکت تأمین کند. بانک مسکن مجاز شد در سال ۱۳۸۶ تا سقف ۱۰ هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت با تضمین خود صرفاً برای اعطای تسهیلات برای ساخت مسکن به فروش رساند.^۷ در سال ۱۳۸۷ نیز بانک مسکن و بانک ملی ایران مجاز شده‌اند تا به ترتیب به انتشار ۲۰ هزار میلیارد ریال و ۱۰ هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت (با نرخ ۱۷/۵٪ و با سررسید پنج‌ساله) برای اعطای تسهیلات برای ساخت مسکن اقدام کنند.^۸ همچنین در سال ۱۳۸۹ بانک مرکزی موظف شد به بانک مسکن برای انتشار اوراق مشارکت طرح مسکن مهر به میزان ۷۰ هزار میلیارد ریال با نرخ علی‌الحساب ۱۶٪ و با سررسید پنج‌ساله به صورت روزشمار مجوز بدهد.^۹ به علاوه، در برخی موارد دولت سایر

۱. ماده ۲ مصوبه ۱۸۶۷۲۹/ت/۴۵۶۱۸ه، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹.

۲. ماده ۲ مصوبه ۱۵۵۲۷۲/ت/۴۵۳۶۰، مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۱.

۳. ماده ۴ مصوبه ۲۵۲۲۸۹/ت/۴۸۹۰۸، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹.

۴. مصوبه ۹۳/۳۴۰۳۰۰ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۰ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

۵. ماده ۶ مصوبه ۱۵۱۲۴۶/ت/۴۳۵۲۱، مورخ ۱۳۸۸/۰۷/۲۹.

۶. ماده ۱ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۷. ماده ۷ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۸. مصوبه ۲۳۹۲۷/ت/۳۹۷۸۶، مورخ ۱۳۸۷/۳/۶.

۹. ماده ۱ مصوبه ۱۸۶۷۲۹/ت/۴۵۶۱۸ه، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹.

منابع مالی را نیز برای اجرای طرح مسکن مهر هدایت کرده است. برای مثال، ۱۳۰۰ میلیارد ریال از محل منابع قانون تشکیل سازمان مدیریت بحران کشور در اواخر سال ۱۳۸۸ برای تأمین یارانه مسکن مهر اختصاص یافت.^۱

علاوه بر این، به منظور اجرای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی در طرح‌های مصوب، به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری) اجازه داده شده ۶ هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت منتشر کند و به فروش برساند. شهرداری‌ها نیز مجاز شدند در سال ۱۳۸۶ برای این منظور تا سقف ۵ هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت منتشر کنند و به فروش رسانند.^۲

تأمین اعتبار از طریق واگذاری دارایی نهادهای دولتی

برای تأمین منابع مورد نیاز طرح مسکن مهر اعم از زیرساخت‌ها، اراضی مورد نیاز یا اعتبارات آماده‌سازی این اراضی و ساخت واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر، وزارت مسکن و شهرسازی مجاز به فروش دارایی‌های خود اعم از اراضی ملی و موات، اراضی بایر تصرف‌شده توسط افراد، خانه‌های سازمانی، واحدهای مسکونی ساخته‌شده یا در حال ساخت و فروش اراضی باغ - شهرهای واقع در حرایم شهری طی سال‌های اجرای طرح مسکن مهر شده است. در این راستا به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز برای تأمین نیاز فاقدان مسکن واجد شرایط و متقاضیان خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی مجاز شده است با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز از طریق مزایده عمومی به فروش برساند.^۳ همچنین در سال ۱۳۸۹ این وزارتخانه مجاز شده واحدهای مسکونی ساخته‌شده یا در حال احداث خود را برای تأمین منابع مالی مورد نیاز طرح مسکن به قیمت کارشناسی روز (ولو آنکه از بهای تمام‌شده کمتر باشد) از طریق مزایده به فروش رساند.^۴

به‌علاوه وزارت مسکن و شهرسازی به منظور تأمین اعتبارات مورد نیاز برای دستیابی به اهداف طرح مسکن از جمله نظارت و تولید مسکن، مجاز است باغ - شهرهایی را در حرایم شهرها و در اراضی دولتی طراحی و پیشنهاد و به صورت اجاره طویل‌المدت به متقاضیان واجد شرایط واگذار کند.^۵ در سال ۱۳۸۷ تا سقف ۵۰ میلیارد ریال از محل فروش اراضی ملی و موات متعلق به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) جهت اتمام تعهدات هزینه‌های آماده‌سازی واحدهای مسکونی و اراضی واگذارشده برای ساخت مسکن آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا اختصاص یافته است.^۶ این رقم در سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ بالغ بر ۴۰ میلیارد ریال بوده است.^۷ به‌علاوه، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن موظفاند ۱۰۰٪ یارانه اعطایی به بخش مسکن و ۸۰٪ از منابع حاصل از فروش زمین‌های خود را از طریق بانک مسکن به طرح مسکن مهر اختصاص دهند و به

۱. مصوبه مورخ ۱۳۸۸/۹/۲۹ هیئت وزیران.

۲. ماده ۴ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، ماده ۳۷ و ۳۸ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲.

۳. ماده ۹ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷.

۴. ماده ۲ مصوبه شماره ۸۷۶۷۰/ت/۴۴۸۵۷، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۴.

۵. ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۶. ماده ۳ مصوبه ۱۸۲۴۵۵/ت/۴۱۱۳۴، مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۰۸.

۷. ماده ۴ و تبصره ماده ۴ مصوبه شماره ۱۴۸۳/ت/۲۵۱۴۴۰، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹.

اعطای تسهیلات ساخت واحدهای نیمه‌ساخت با شرایط حداقل ۶۰٪ به مبلغ حداکثر ۸۰ میلیون ریال با سررسید حداکثر پنج-ساله برای هر واحد اقدام کنند.^۱

در مصوبه‌ای دیگر، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید) مجاز شده است به منظور تسریع و مساعدت در احداث تأسیسات روبنایی پروژه‌های مسکن مهر، از طریق واگذاری اراضی خود، به تأمین بخشی از هزینه‌های تأسیسات مورد نیاز طرح‌های یادشده اقدام کند.^۲ ضمن این‌که این وزارتخانه ملزم به اختصاص اراضی و املاک خود به طور مستقیم به بخش دولتی و غیردولتی برای تأمین زیرساخت‌ها شده است.^۳ به‌علاوه در سال ۱۳۹۱ به موجب مصوبه‌ای این وزارتخانه مجاز شده به تأمین بخشی از کسری نقدینگی مورد نیاز تکمیل واحدهای مسکن مهر از منابع داخلی خود با رعایت مقررات مربوط اقدام کند.^۴ همچنین وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح‌های آماده‌سازی موضوع برنامه یادشده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رساند و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه‌های کم‌درآمد هزینه کند.^۵

به‌علاوه، به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) اجازه داده شده به منظور تأمین منابع لازم برای خرید اراضی مورد نیاز اجرای طرح‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد، آن قسمت از اراضی ملکی را که توسط اشخاص حقیقی به صورت غیر مجاز تا پایان سال ۱۳۸۳ تصرف و احداث بنا شده در صورت عدم مغایرت با طرح‌های مصوب شهری برابر بهای کارشناسی روز سال ۱۳۸۶ به متصرفان واگذار کند.^۶

سرانجام نهادهای دولتی نیز مجاز به فروش خانه‌های سازمانی در تملک خود به قصد تأمین اعتبارات مورد نیاز طرح مسکن مهر شده‌اند. بر این اساس، معادل ۸۰٪ وجوه وصولی حاصل از مزایده عمومی فروش خانه‌های سازمانی در مالکیت کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی، که مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی آن به پایان رسیده، در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا برای تأمین نیاز فاقدان مسکن واجد شرایط و متقاضیان خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن هزینه شود.^۷

تأمین یارانه سود تسهیلات بانکی

۱. ماده ۶ مصوبه ۸۵۷۹۸/ت/۳۱۷، مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۲۹، ماده ۴ مصوبه ۱۶۷۸۷۷/ت/۴۱۴۷۲، ن، مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۸.
۲. ماده ۱ مصوبه ۱۸۷۱۴۶/ت/۴۵۵۲۶، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹ و اصلاحیه ماده ۲ مصوبه ۱۷۰۲۳۱/ت/۴۶۷۸۲، مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۹.
۳. ماده ۶ مصوب ۴۷۰۶۰/ت/۴۹۱۷۵، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹، ماده ۴ مصوبه ۱۰۰۹۸۹/ت/۴۸۵۲۲، مورخ ۱۳۹۲/۵/۲، ماده ۵ مصوبه ۲۷۰۰۹/ت/۴۶۴۷۸، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰، ماده واحده مصوبه ۴۶۸۰۷/۹۸۵۲۳، مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۲؛ ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور؛ ماده ۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛ ۱۳۸۷، ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷ و ماده ۳ مصوبه ۸۷۳۱۴/ت/۳۱۶، ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰.
۴. ماده ۹ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت/۴۸۵۲۲، ک، مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲.
۵. ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، ماده ۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷، ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷، ماده ۳ مصوبه ۸۷۳۱۴/ت/۳۱۶، ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰.
۶. ماده ۷ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.
۷. ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷، ماده ۱ و ۱۱ آیین‌نامه اجرایی ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷، ماده واحده مصوبه ۴۳۱/۷۱۶۱۵ مورخ ۱۳۸۹/۹/۲۸.

با توجه به اینکه تسهیلات بانکی طرح مسکن مهر با بهره بانکی یارانه‌ای پرداخت می‌شود، دولت برای تأمین منابع مالی مابه‌التفاوت سود تسهیلات بانکی، که متقاضیان به سیستم بانکی پرداخت می‌کنند تا میزان تعیین‌شده، به تأمین یارانه سود تسهیلات بانکی از محل بودجه‌های سنواتی و از برخی منابع دیگر اقدام کرده است. بنا به تصویب هیئت وزیران در سال ۱۳۸۶ بین ۲ تا ۴ درصد از یارانه سود تسهیلات بانکی طرح مسکن مهر، بسته به جمعیت شهرهای اجرای طرح، توسط دولت پرداخت می‌شود. علاوه بر آن، اگر از فناوری‌های نو و نحوه ساخت صنعتی در ساخت مسکن استفاده شود، ۲٪ به سهم فوق اضافه می‌شود.^۱

در ابتدای طرح مسکن مهر به دولت اجازه داده شده نیمی از سود تسهیلات اعطاشده به سازندگان غیردولتی (خصوصی، تعاونی و موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی) واحدهای مسکونی اجاره‌ای را به عنوان سود تسهیلات بانکی پرداخت کند.^۲ در سال‌های ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸ نیز دولت بخشی از ۲۰ هزار میلیارد ریال اختصاص‌یافته برای اجرای برنامه‌های مسکن از جمله مسکن مهر را در قالب کمک‌سود تسهیلات بانکی در نظر گرفته است.^۳ در این راستا وزارت مسکن و شهرسازی مجاز شده از محل این اعتبارات از طریق انعقاد قرارداد با بانک‌های عامل، زمینه لازم را برای اعطای تسهیلات ارزان‌قیمت، به منظور اجرای طرح‌های ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد فراهم کند.^۴

در بافت‌های فرسوده نیز وزارت مسکن و شهرسازی موظف شده است، معادل سقف پیش‌بینی‌شده در قانون بودجه، تا ۳۵٪ از منابع درآمدی سازمان ملی زمین و مسکن را به میزان ۲۰۰ میلیارد ریال، که در قوانین بودجه سنواتی پیش‌بینی شده، به صورت پرداخت کمک‌سود تسهیلات بانکی (یارانه) یا در قالب وجوه اداره‌شده از طریق بانک یا بانک‌های عامل به منظور تشویق سازندگان واحدهای استیجاری و سایر سازندگان و کمک به ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد، مشروط به رعایت الگوی مصرف در بافت‌های فرسوده، هزینه کند. سقف اعتبارات تخصیص‌یافته تا سقف ۵۰٪ سود تسهیلات بانکی واحدهای مسکونی با زیربناهای مفید با الگوی مصرف مسکن و متناسب با معکوس سطح زیربناست و بازپرداخت پلکانی دارد.^۵

معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است به صدور گواهی تضمین لازم برای مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات پرداختی با نرخ ۱۲٪ (به متقاضیان) تا نرخ ۲۰٪ در دوران مشارکت مدنی — که در ابتدا ۱۶٪ ملاک عمل قرار گرفت و سپس در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۲۷ به ۱۷٪ و در تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۱۵ به ۲۰٪ افزایش یافت — به عنوان یارانه سود تسهیلات بانکی مسکن مهر در لایحه بودجه سالانه کل کشور اقدام کند و در غیر این صورت این ارقام به عنوان بدهی دولت به بانک مسکن لحاظ خواهد شد.^۶ علاوه بر آن، مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات اعطایی به متقاضیان که به ترتیب عبارت است از ۹٪ (تهران)، ۷٪ (مرکز استان‌ها) و ۴٪ (سایر نقاط شهری و کلیه روستاها) تا سقف ۱۲٪ — در دوران بازپرداخت تسهیلات بانکی — جزو تعهدات

۱. ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲

۲. ماده ۱ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور

۳. ماده ۱۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵

۴. ماده ۲ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۵. ماده ۳۲، ۳۳ و ۳۴ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ماده ۴ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۶. ماده ۱ مصوبه شماره ۱۸۶۷۲۹/ت/۴۵۶۱۸ه، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹؛ ماده ۱ و ۲ مصوبه ۱۸۹۰۹/ت/۴۶۵۱۷ه، مورخ ۱۳۹۰/۰۹/۲۷؛ ماده ۷ مصوبه ۶۷۵۷/ت/۴۷۸۴۸ ن، مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۰.

دولت به سیستم بانکی است که معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است به صدور گواهی تضمین لازم و در نظر گرفتن آن در بودجه سالانه کل کشور اقدام کند.^۱

سرانجام در سال ۱۳۹۰ معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف شد بدهی دولت را به بانک‌های عامل بابت یارانه سود تسهیلات مسکن تضمین‌شده سنوات گذشته (بابت مسکن روستایی، قشرهای ویژه مسکن مهر و اوراق مشارکت مسکن مهر) بپردازد.^۲ بر این اساس مقرر شد بخشی از تعهدات دولت در سال ۱۳۹۰ توسط وزارت مسکن و شهرسازی تا مبلغ یک و دو دهم در هزار مبلغ تسهیلات پرداختی توسط بانک مسکن از محل یارانه بخش مسکن به عنوان کمک تشویقی اعطای تسهیلات مسکن مهر به بانک مسکن پرداخت شود.^۳

سایر یارانه‌های طرح مسکن مهر

پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه و مالیات ساخت مسکن برای تشویق بیمه‌های ساختمانی و ساخت‌وساز واحدهای استاندارد و باکیفیت بر عهده دولت گذاشته شده و در این راستا مقرر شده دولت از محل بودجه کل کشور و وزارت مسکن و شهرسازی از محل اعتبارات (سود تسهیلات بانکی) تا سقف ۵۰٪ از بیمه‌های ساختمانی را به سازندگان پرداخت کنند.^۴ همچنین ۲٪ از محل اعتبارات یارانه‌ای بخش مسکن به عنوان بیمه تضمین بازپرداخت تسهیلات اعطایی مسکن مهر توسط دولت در اختیار بانک مسکن قرار گرفته بود که در نهایت به ۱/۲۵٪ کاهش یافت. مقرر شده این میزان برای واحدهای فروش اقساطی‌شده تا تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱ از محل یارانه وزارت مسکن و شهرسازی و پس از این تاریخ، توسط متقاضیان مسکن مهر طی دو سال همزمان با دوران فروش اقساطی تسهیلات به صورت اقساطی پرداخت شود.^۵

میزان و شرایط اعطای تسهیلات برای هر واحد مسکن مهر

میزان تسهیلات در ابتدای اجرای طرح مسکن مهر برای هر واحد مسکونی رقم یکسانی بود، اما طی سال‌های اجرای طرح به تفکیک نوع ساخت (صنعتی، نیمه‌صنعتی و سنتی) متفاوت شد و در برخی موارد نیز سقف تسهیلات افزایش یافت. ابتدا دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی در مجموع ۱۵ سال در نظر گرفته شده بود که در مصوبات بعد به دو بخش دوران ساخت و دوران بازپرداخت تسهیلات تبدیل شد و مدت آن به ۲۰ سال افزایش یافت. دوران ساخت واحدهای مسکونی حداکثر ۲/۵ سال و دوران بازپرداخت تسهیلات بانکی ۱۳ سال در نظر گرفته و مقرر شد در مواردی که وام‌های ۳۰۰ میلیون ریالی پرداخت شده باشد دوران بازپرداخت تا ۱۸ سال (در مجموع ۲۰ سال) افزایش یابد.

۱. ماده ۲ مصوبه شماره ۱۸۶۷۲۹/ت/۴۵۶۱۸ هـ، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹.

۲. ماده ۲ مصوبه ۸۹۷۱۶/ت/۴۶۹۰۸، مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۰۱.

۳. ماده ۲ مصوبه ۱۲۹۴۹۳/ت/۴۷۰۹۸، مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۲۸.

۴. ماده ۲-۱۱ و ۴-۵ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶، تبصره ۳ ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲.

۵. ماده ۶ مصوبه ۶۹۶۱۴/ت/۴۲۷۶۱ ک، مورخ ۱۳۸۸/۴/۲، ماده ۴ مصوبه ۱۰۱۰۳۰/ت/۴۴۹۳۸، مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۰۹ و ماده ۷ مصوبه ۲۷۰۰۹/ت/۴۶۴۷۸ ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰.

در ابتدای برنامه (سال ۱۳۸۶)، سقف فردی تسهیلات احداث واحدهای اجاره‌ای به ازای هر واحد مسکونی ۱۴۰ میلیون ریال (به جز ۱۰ میلیون ریال هزینه آماده‌سازی سهم دولتی) تعیین شد، که به صورت پلکانی با بازپرداخت ۱۵ ساله (حداکثر دو سال ساخت و سیزده سال بازپرداخت) اعطا می‌شد. تسهیلات پرداختی به کل واحدها به صورت یکجا به نهاد متولی واحدهای اجاری به صورت فروش اقساطی واگذار و مقرر شد^۱ تسهیلات بانکی برای سازندگان مسکن اجاره‌ای، که خود رأساً زمین پروژه را تأمین کنند با اولویت پرداخت شود.^۲

در اواخر سال ۱۳۸۸، سقف تسهیلات مسکن مهر که از فناوری‌های نوین در ساخت آن‌ها استفاده شود به ازای هر واحد ۲۵۰ میلیون ریال تعیین شد. همچنین سقف تسهیلات مذکور در سایر ساخت‌وسازها از ۱۵۰ میلیون ریال (ساخت و آماده‌سازی) به ۲۰۰ میلیون ریال افزایش یافت. البته، در هر صورت تجاوز سقف تسهیلات از ۸۰٪ هزینه ساخت مجاز نبود.^۳ سرانجام، مقرر شد واحدهای مسکن مهر که با فناوری نوین و به صورت نیمه‌صنعتی احداث می‌شود تا ۲۲۰ میلیون ریال تسهیلات بانکی دریافت کنند.^۴

بنابراین، سقف تسهیلات پرداختی به مسکن مهر به صورت غیرصنعتی، نیمه‌صنعتی و صنعتی به ترتیب ۲۰۰، ۲۲۰ و ۲۵۰ میلیون ریال تعیین شد.^۵ به‌علاوه، بانک‌های عامل موظف شدند به آن دسته از پروژه‌های مربوط به مسکن مهر که قرارداد آن‌ها منعقد و پرداخت تسهیلات به آن‌ها طبق ارقام اولیه شروع شده، ولی به مرحله فروش اقساطی نرسیده‌اند، تسهیلات تکمیلی ۵۰ میلیون ریال به عنوان قسط چهارم اعطا کنند.^۶ همچنین بانک‌های عامل موظف شدند مابه‌التفاوت تسهیلات بانکی را که از سال ۱۳۸۶ در طرح‌های مسکن مهر پرداخت کرده‌اند، تا سقف تسهیلات تعیین‌شده فوق (۲۰۰ میلیون تا ۲۵۰ میلیون ریال)، از محل ۲۰٪ تغییر در مانده تسهیلات سهم بخش مسکن تأمین و پرداخت کنند.^۷ این مابه‌التفاوت اعتبارات برای طرح‌های مسکن مهر، که به مرحله فروش اقساطی نرسیده‌اند، تا سقف ۲۲۰ میلیون ریال و برای طرح‌های مسکن مهر، در مرحله مشارکت مدنی و فروش اقساطی، تا سقف ۲۵۰ میلیون ریال در نظر گرفته شده است.^۸

در برخی موارد بانک مسکن موظف شد به تعدادی از واحدهای درحال احداث مسکن مهر در استان‌های گیلان، البرز و آذربایجان غربی و همچنین شهر جدید پرند، تا سقف ۳۰۰ میلیون ریال تسهیلات اعطا کند.^۹ سایر بانک‌های عامل نیز موظف شدند حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی به افزایش وام تا سقف ۳۰۰ میلیون ریال اقدام کنند که در این صورت مجموع

۱. ماده ۱۳ و ۲۴ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، ماده ۳ مصوبه ۲۳۰۸۳۴/ت/۴۷۷۰۷ ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۸/۲۸.

۲. ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۳. ماده ۷ ضوابط اعطای تسهیلات به منظور تسهیل و تسریع در اتمام پروژه‌های سازندگان مسکن و تخصیص آن‌ها به متقاضیان مسکن مهر شماره ۴۳۸۰۰/۱۸۹۹۲۷، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹، مفاد ۱ تا ۳ و تبصره‌های این مفاد در مصوبه ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۰۲، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳.

۴. ماده ۳ مصوبه ۱۱۲۶۴/ت/۴۵۰۹۱، مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۰۶.

۵. ماده ۱ مصوبه ۲۶۶۸۷/ت/۴۶۵۱۷، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰.

۶. ماده ۱ مصوبه ۵۸۸۲۴/ت/۴۴۷۱۱، مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶.

۷. ماده ۳ مصوبه ۳۱۷۸۲/ت/۴۴۵۴۸، مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۳ و ماده ۶ اصلاحیه ۸۷۶۷۰/ت/۴۴۸۵۷، مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰.

۸. ماده ۵ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت/۴۸۵۲۲ ک، مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲.

۹. ماده ۴ مصوبه ۳۰۵۵۳/ت/۴۹۱۳۳، مورخ ۱۳۹۲/۲/۱۵، ماده ۷ مصوبه شماره ۲۳۰۸۳۲/ت/۴۷۷۰۷ ک، مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۴.

دوران مشارکت و فروش اقساطی این تسهیلات ۲۰ سال تعیین می‌شد.^۱ به این ترتیب مقرر شد، مجموع دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی ۲۰ سال در نظر گرفته شود و دوران ساخت هر پروژه بر اساس دوران مشارکت مدنی با تأیید وزارت راه و شهرسازی قابل تمدید باشد.^۲

تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می‌شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی ۱۸ ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، یک سال دیگر قابل تمدید است. پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم‌الشرکه خود را در هر واحد به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی که حداکثر ۱۵ سال است) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکنواخت، تقسیط می‌کند.^۳

به طور کلی نرخ سود تسهیلات برای پروژه‌های مسکن مهر در دوران مشارکت مدنی ۱۲٪ و در دوره بازپرداخت و فروش اقساطی ۹٪ (تهران)، ۷٪ (مرکز استان‌ها) و ۴٪ (سایر نقاط شهری و کلیه روستاها) تعیین شده است. به طور خاص، نرخ سود دوران مشارکت تسهیلات ۵۰ میلیون ریالی متمم مذکور در بالا (قسط چهارم) ۱۲٪ و فروش اقساطی آن‌ها به ترتیب ۱۴٪ (تهران)، ۹٪ (مرکز استان‌ها) و ۷٪ (سایر نقاط) برای شهرهای مشمول تعیین شده است. به علاوه، سود تسهیلات پرداختی و کارمزد دوران مشارکت به اصل بدهی اضافه و در مجموع فروش اقساطی تسهیلات در نظر گرفته و از متقاضیان دریافت خواهد شد.^۴

میزان و شرایط اعطای تسهیلات به قشرهای ویژه

بر اساس قانون، تسهیلات تخصیص یافته به ساخت واحدهای مسکونی برای گروه‌های کم‌درآمد و مسکن اجاره‌ای به سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروه‌های کم‌درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن‌ساز با معرفی بنیاد یادشده، صندوق‌های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشگری و سایر صندوق‌های مالی و اعتباری، مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت‌های دارای مجوز از مراجع ذیصلاح و سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی تعلق می‌گیرد. اگر این نهادها حداکثر تا ۲۰٪ هزینه احداث واحدها را در قالب کمک‌های اعتباری فراهم سازند، برحسب این که اراضی مورد نیاز متعلق به خود آن‌ها باشد یا دولت آن را در اختیار آن‌ها قرار دهد، به شرطی که واحدهای احداثی را — بسته به نوع نهاد — بین ۵ تا ۱۵ سال در اختیار خانواده‌های کم‌درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند، از حمایت‌های مالی دولتی در این زمینه برخوردار می‌شوند. در صورتی که اراضی را دولت در اختیار قرار دهد، ملاک

۱. ماده ۳ مصوبه ۱۰۰۹۸۹/ت/۴۸۵۲۲، ک، مورخ ۱۳۹۲/۵/۲.

۲. ماده ۳ مصوبه ۱۳۸۹/۲۵۲۲۸۹/ت/۴۸۹۰۸، ک، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹.

۳. ماده ۳۶ و ۳۷ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ماده ۴ مصوبه ۸۷۶۷۰/ت/۴۸۵۷، ک، مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۴.

۴. ماده ۱ و ۲ مصوبه ۵۸۸۲۴/ت/۴۴۷۱۱، ک، مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶، ماده ۱ مصوبه ۱۸۶۷۲۹/ت/۴۵۶۱۸، ه، مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹؛ ماده ۳ مصوبه ۳۱۷۸۲/ت/۴۴۵۴۸، ک، مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۳، ماده ۶ اصلاحیه ۸۷۶۷۰/ت/۴۸۵۷، ک، مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۳؛ ماده ۱ مصوبه ۱۸۹۰۹/ت/۴۶۵۱۷، ه، مورخ ۱۳۹۰/۰۹/۲۷؛ ماده ۱ مصوبه ۲۰۵۷۰۹/ت/۴۱۷۰۷، ک، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳، ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۰۲، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳.

قیمت تمام‌شده این اراضی خواهد بود که اگر به هر دلیل قبل از موعد از حالت اجاره به گروه‌های کم‌درآمد خارج شود، مابه-التفاوت قیمت کارشناسی روز بابت اراضی از آن‌ها دریافت خواهد شد.^۱

به کلیه نهادهای عمومی غیردولتی به‌ویژه شهرداری‌ها، نهادهای متولی گروه‌های کم‌درآمد، اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی، خیرین مسکن‌ساز و تعاونی‌های موجد که در احداث یا عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای سرمایه‌گذاری کنند، به شرط اینکه واحدهای احداث‌شده به طور متوسط ۷۵ مترمربع زیربنا داشته و مناسب گروه‌های کم‌درآمد باشد، حداکثر معادل ۱۴۰ میلیون ریال تسهیلات اعطا می‌شود. این نهادها موظفاند واحدهای فوق را به مدت حداقل ۵ سال به اشخاص تحت پوشش به صورت اجاری واگذار کنند؛ در این صورت بابت اراضی دولتی طی دوره ساخت و بهره‌برداری پنج‌ساله (مجموعاً ۷ سال) از آن‌ها مبلغی دریافت نخواهد شد.^۲

میزان تسهیلات پرداختی جهت ساخت مسکن آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا پس از تعیین در اواخر سال ۱۳۸۷ دوباره در بهمن ۱۳۸۸ افزایش یافت و در شهرهای بزرگ با جمعیت بیش از یک میلیون نفر، ۲۵۰ میلیون ریال، در مراکز استان‌ها ۲۰۰ میلیون ریال و در سایر شهرها ۱۸۰ میلیون ریال و برای روستاها ۱۲۰ میلیون ریال به مدت ۲۰ ساله (مشارکت مدنی و فروش اقساطی) و با نرخ ۴٪ و بدون رعایت الگوی مصوب مسکن (۷۵ متر زیربنای مفید) و زمان استفاده از این شرایط از تیر ۱۳۸۷ تا خرداد ۱۳۸۸ تعیین شد.^۳ به علاوه سقف تسهیلات مسکن روستایی برای سهمیه باقیمانده سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ به رقم ۱۲۵ میلیون ریال افزایش یافت.^۴

علاوه بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و متقاضیان واجد شرایط مسکن مهر، اعتباراتی نیز برای ساماندهی به مسکن "قشرهای ویژه" تخصیص یافته است. وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز شده است به جای زمین یا واحد مسکونی اجاره‌به‌شرط‌تملیک به ازای هر فرد واجد شرایط معرفی‌شده از بنیاد شهید و امور ایثارگران مبلغ ۷۰ میلیون ریال برای تأمین زمین یا مسکن آن‌ها به بنیاد مذکور بپردازد. تعداد این افراد در سال ۱۳۸۷ برابر با ۶۰ هزار نفر و در سال ۱۳۸۸ معادل ۸۰ هزار نفر تعیین شده است.^۵ در برخی موارد نیز از محل خط اعتباری مسکن مهر برای ساخت مسکن توسط تعاونی-های نهادهای وابسته به دولت استفاده شده است. برای مثال، ۵۰ هزار واحد مسکونی در حال ساخت توسط ستاد سازندگی و خدمت‌رسانی وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح (شرکت صنایع هواپیماسازی ایران (هسا) و قرارگاه خاتم‌الاولیاء) از خط اعتباری مسکن مهر استفاده کرده‌اند.^۶ مبلغ ۷۵ میلیارد ریال (به ازای هر واحد پانصد هزار ریال) — جمعاً برای ۱۵۰ هزار واحد

۱. ماده ۳، ۴ و ۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.

۲. ماده ۱۴ و ۱۵ و ۱۷ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۳. ماده ۵ و ۱۳ مصوبه ۱۸۲۴۵۵/ت/۴۱۱۳۴ ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۰۸؛ ماده ۶ مصوبه شماره ۱۳۸۸/۱۱/۱۹، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹.

۴. ماده ۸ مصوبه ۲۳۰۸۳۲/ت/۴۷۷۰۷ ک، مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۴.

۵. ماده ۳ مصوبه ۲۵۱۴۸۳/ت/۴۴۰۲۵ ک، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹؛ ماده ۴ مصوبه ۱۸۲۴۵۵/ت/۴۱۱۳۴ ک، مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۰۸؛ ماده ۵ مصوبه شماره ۱۳۸۸/۱۱/۱۹، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹.

۶. ماده ۹ مصوبه ۳۱۷۸۲/ت/۴۴۵۴۸ ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۳.

مسکونی — نیز توسط وزارت مسکن و شهرسازی از محل خط اعتباری مسکن مهر به منظور خدمات فنی و نظارتی، اداری و پشتیبانی طرح مسکن مهر در اختیار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار گرفته است.^۱

نحوه پرداخت تسهیلات به سازندگان واحدهای مسکونی

مقرر شده بود تسهیلات بانکی به طرح مسکن مهر در سه قسط پرداخت شود، که طی مصوبات بعدی به چهار قسط افزایش یافت. در ابتدای طرح در سال ۱۳۸۶ مقرر شد ۴۰٪ تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان در قسط اول، ۴۰٪ تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر به عنوان قسط دوم و مابقی یعنی ۲۰٪ تسهیلات بعد از پایان سفت کاری در قالب قسط باید به سازندگان پرداخت شود. این مراحل در سال ۱۳۸۸ به پایان فونداسیون ۱۵٪، پایان اسکلت و سقف ۴۰٪، پایان سفت کاری ۳۰٪ و پایان نازک کاری ۱۵٪ تغییر کرد و مقرر شد این اقساط پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده سازی متناسب با پیشرفت کار پرداخت شود.^۲

سهم آورده متقاضیان از ساخت واحدهای مسکونی

طی سالهای اولیه که سهم تعاونیها و گروههای سه نفر به بالا در طرح مسکن مهر بیشتر بود، سازوکاری برای آگاهی از آورده متقاضیان در نظر گرفته نشده بود و هر عضو مبالغ مورد نظر را مستقیماً (بدون آگاهی وزارت مسکن و شهرسازی) و از طریق تعاونی به حساب سازنده واریز می کرد. در ابتدای سال ۱۳۸۹ به منظور صرف بهینه منابع، استانداریها موظف شدند منابع مالی تعاونیهای مسکن مهر (غیر از عضویت) را در بانک عاملی متمرکز کنند که اعطای تسهیلات را برعهده داشت.^۳ تجمیع پرداختهای متقاضیان برای ساخت واحدهای مسکونی در آبان ماه سال ۱۳۹۱ در مورد تفاهم نامه های سه جانبه مورد توجه قرار گرفت که دولت در آنها مسئولیت معرفی متقاضیان واجد شرایط را بر عهده داشت و بر این اساس مقرر شد کلیه پرداختهای متقاضیان در پروژه های سه جانبه در حساب متمرکز مسکن مهر تجمیع و از آنجا به حساب انبوه سازان واریز شود.^۴

نقل و انتقالات مسکن مهر

نقل و انتقال اعیان واحد مسکن مهر و عرصه و اعیان مسکن مهر ملکی که دفترچه فروش اقساطی آن صادر شده باشد در صورت نداشتن بدهی معوق به بانک عامل و نداشتن بدهی معوق بابت اجاره زمین در اراضی دولتی پس از تأیید وزارت راه و شهرسازی و طبق شرایط زیر امکان پذیر است: الف) در صورتی که خریدار واجد شرایط مسکن مهر با فرم ج سبز باشد (پس از قرمز شدن فرم ج خریدار، نقل و انتقال انجام می شود)؛ ب) نقل و انتقال مسکن مهر بین دو مالک مسکن مهر؛ ج) در صورتی که در پروژه های مسکن مهر ملکی، خریدار واجد شرایط مسکن مهر نباشد، فروشنده باید در هر نقل و انتقال ۱۰٪ بدهی بانک را

۱. ماده ۱ مصوبه ۱۵۵۲۷۲/ت/۴۵۳۶۰، مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۱.

۲. ماده ۳۶ و ۳۷ آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛ ماده ۴ مصوبه شماره ۸۷۶۷۰/ت/۴۴۸۵۷، مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۲۴.

۳. ماده ۱۰ ضوابط اعطای تسهیلات به منظور تسهیل و تسریع در اتمام پروژه های سازندگان مسکن و تخصیص آنها به متقاضیان مسکن مهر.

۴. نامه ۱۵۵۶/۱۷۹، مورخ ۱۳۹۱/۰۸/۰۷.

تسویه و قرارداد اجاره عرصه جدید به میزان پنج برابر مبلغ قرارداد اجاره در سال با خریدار جدید منعقد کند و این مبلغ در هر سال ۵٪ افزایش می‌یابد. در انتقال‌های بعدی به خریداران غیر واجد شرایط مسکن مهر، مبلغ اجاره عرصه بر اساس دستورالعمل وزیر راه و شهرسازی محاسبه می‌شود و هر سال ۵٪ افزایش می‌یابد. در صورتی که خریدار اعم از شخص حقیقی یا حقوقی واجد شرایط مسکن مهر نباشد، صرفاً می‌تواند یک واحد مسکن مهر را، که در اراضی دولتی احداث شده یا تسهیلات آن تسویه نشده باشد، خریداری کند.^۱

تأمین منابع مالی در بافت‌های فرسوده

برای تأمین منابع مالی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی به برخی از سازمان‌ها و نهادهای دولتی و غیر دولتی از جمله وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها اختیار تأمین منابع مالی از منابع مالی خارجی داده شد. این رقم در سال ۱۳۸۶ حداکثر معادل ارزی مبلغ ۴۴۵۰ میلیارد ریال از اعتبارات تسهیلات مالی خارجی (فاینانس) بود.^۲ همچنین، در سال ۱۳۸۸ بانک مسکن مبلغ ۴۵۰۰ میلیارد ریال از منابع خط اعتباری مسکن مهر برای نوسازی و بهسازی در بافت‌های فرسوده شهری به ازای هر واحد ۱۵۰ میلیون ریال اختصاص داد.^۳ در سال ۱۳۸۹ نیز بانک مسکن ملزم به پرداخت تسهیلات از محل خط اعتباری مسکن مهر در بافت‌های فرسوده به تعداد ۵۰ هزار واحد با نرخ ۱۲٪ شد. از این تعداد ۳۶۰۰ واحد، به سقف اعتباری ۶۵۷ میلیارد ریال، برای بافت‌های فرسوده شهری اختصاص یافت.^۴ سپس در اوایل سال ۱۳۹۰، سهمیه بافت‌های فرسوده به ۶۰ هزار واحد افزایش یافت.^۵ و سرانجام در سال ۱۳۹۱ بانک مرکزی ملزم به توزیع ۱۰۰ هزار فقره تسهیلات جدید احیای بافت فرسوده بین بانک‌های عامل ملی، ملت، تجارت، رفاه کارگران، صادرات و سپه شد. نرخ سود دوران مشارکت این تسهیلات ۲۰٪ و نرخ سود فروش اقساطی این تسهیلات ۱۵٪ است. مبلغ تسهیلات یادشده برای هر واحد مسکونی ۳۰۰ میلیون ریال و مجموع دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی این تسهیلات معادل ۱۵ سال (حداکثر دو سال ساخت و سیزده سال بازپرداخت) است.^۶

مشوق‌های مالی مرتبط با طرح مسکن مهر

به منظور تسهیل زمینه ساخت مسکن مهر در داخل محدوده شهرها، شهرداری‌ها با همکاری شورای اسلامی شهرها مکلف شده‌اند تمام مازاد تراکم پایه تا سقف تراکم مجاز مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا کمیسیون ماده ۵ را تا پایان مدت اجاره‌داری دریافت نکنند.^۷ همچنین شهرداری‌ها با همکاری شورای شهرها مکلف شده‌اند به اعمال ۵۰٪ تخفیف و تقسیط

۱. ماده ۶ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت/۴۸۵۲۲ک، مورخ ۱۳۹۱/۱/۲۸، ماده ۵ مصوبه ۱۰۰۹۸۹/ت/۴۸۵۲۲ک، مورخ ۱۳۹۲/۵/۲.

۲. ماده ۴ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶، ماده ۳۶ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲.

۳. ماده ۱ مصوبه ۱۹۲۳۸۴/ت/۴۳۷۷۴ک، مورخ ۱۳۸۸/۰۸/۰۲.

۴. ماده ۱۱ مصوبه ۳۱۷۸۲/ت/۴۴۵۴۸ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۳؛ ماده ۲ مصوبه ۱۱۲۶۴/ت/۴۵۰۹۱ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۰۶.

۵. ماده ۶ مصوبه ۲۷۰۰۹/ت/۴۶۴۷۸ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰.

۶. ماده ۳ مصوبه ۳۸۵۹۰/ت/۴۸۱۱۰ک، مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۳۱.

۷. ماده ۱ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

بدون سود (کارمزد) مابقی عوارض و کلیه دریافتی‌ها برای صدور پروانه ساخت واحدهای مسکونی برای گروه‌های کم‌درآمد و طرح‌های تولید مسکن در بافت‌های فرسوده شهرها اقدام کنند.^۱ در این راستا دولت موظف شده معادل ۱۰۰٪ تخفیف اعمال شده شهرداری‌ها ناشی از اجرای این قانون و سایر قوانین را در لوایح بودجه سنواتی منظور و به آن‌ها پرداخت کند. طبق مصوبه شهریور ۱۳۸۸، مجموع هزینه‌های شهرداری از جمله هزینه صدور پروانه ساختمانی نباید از هر مترمربع حداکثر ۱۰۰ هزار ریال در طرح مسکن مهر بیشتر شود. به علاوه، وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ترتیبی اتخاذ کند تا مجموع هزینه‌های اعمال قانون نظام‌مهندسی حداکثر ۳۰۰ هزار ریال برای هر مترمربع باشد.^۲

همچنین شهرداری‌ها به منظور تشویق نوسازی واحدهای مسکونی فرسوده در بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی موظف‌اند تا حداقل ۵۰٪ هزینه پروانه و تراکم پایه و مزاد را متناسب با میزان تجمیع واحدهای مسکونی پراکنده و کوچک کاهش دهند، تا ۵۰٪ مابقی هزینه پروانه و تراکم و مزاد تا تراکم کل ۳۰٪ تا سقف تعیین شده توسط شورای مسکن از محل اعتبارات بودجه کل کشور تأمین و پرداخت می‌گردد.^۳

به قصد حمایت از ورود شهرداری‌ها به‌ویژه در شهرهای با جمعیت ۲۵۰ هزار نفر به بالا به بخش مسکن اجاره‌ای (قشرهای ویژه)، مقرر شد در صورتی که بهره‌برداری اجاره‌ای حداقل به مدت ۱۰ سال باشد، وزارت مسکن و شهرسازی علاوه بر تسهیلات و امکانات پیش‌بینی‌شده به تأمین تا ۲۰٪ هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری اقدام کند.^۴

از سوی دیگر، به منظور تسهیل در روند اعطای تسهیلات بانکی در قالب طرح مسکن مهر، شرکت‌های تعاونی مسکن مجاز شدند صورت‌های مالی و همچنین گواهی‌های مالیاتی را همزمان با انتقال رسمی واحدها و تقسیط سهم‌الشرکه بانک با اعضای شرکت تعاونی عرضه کنند.^۵ به عبارت دیگر عملکرد مالی و مالیاتی تعاونی‌ها در زمان اتمام ساخت ارزیابی می‌شود تا اقساط چهارگانه تسهیلات بانکی در مراحل ساخت بدون اتلاف وقت برای بررسی صورت‌های مالی تعاونی‌ها تعیین شود.

بخشی از هزینه‌های جانبی ساخت مسکن از جمله حق بیمه پیمانکاری، به عنوان مشوقی برای تولید مسکن باکیفیت، مشمول تخفیفات قانونی قرار گرفته و سازندگان از پرداخت سایر انواع بیمه‌های مرتبط نیز معاف شده‌اند. همچنین میزان حق بیمه پیمانکاری و کارگاهی واحدهای احداثی مسکن مهر، به ازای هر متر مربع ۷۰ هزار ریال تعیین شد و سپس از تاریخ ۱۳۸۸/۱/۱ به رقم ۵۲ هزار ریال برای هر متر مربع زیربنای ناخالص مسکونی (مفید و مشاعات) کاهش یافت و ملاک عمل قرار گرفت. این حق بیمه برای بیمه کردن کارگران به ازای هر ۲۰۰ مترمربع مسکونی یک نفر در طول ۲۴ ماه است و در سه قسط به ترتیب در زمان اخذ پروانه ساختمانی، شش ماه و یکسال پس از صدور پروانه ساختمانی، توسط سازندگان به سازمان تأمین

۱. ماده ۲ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور؛ ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷؛ ماده ۴۶ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷.

۲. ماده ۴ مصوبه ۴۳۱۶۵/ت/۱۲۶۵۶۰، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴.

۳. ماده ۳۲، ۳۳ و ۳۴ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ماده ۴ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۴. ماده ۱۴ و ۱۵ و ۱۷ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۵. ماده ۵ مصوبه ۱۹۲۳۸۴/ت/۴۳۷۷۴، مورخ ۱۳۸۸/۰۸/۰۲ و اصلاحیه مصوبه ۲۴۱۰۷۵/ت/۴۵۹۶۴، مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۹.

اجتماعی پرداخت می‌شود. مالیات پروژه‌های مسکن مهر نیز از این تاریخ حداکثر ۳ میلیون ریال برای هر واحد تعیین و پروژه‌های مسکن مهر از هر نوع مالیات دیگری، به غیر از مالیات بر ارزش افزوده بابت خرید مصالح، معاف شده‌اند.^۱

تأمین اراضی و اعتبارات مورد نیاز زیرساخت‌ها و امکانات روبنایی

کلیه دستگاه‌های اجرایی از جمله وزارتخانه‌های نیرو، نفت، ارتباطات و فناوری اطلاعات، آموزش و پرورش، بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، کشور و فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف‌اند با اولویت قائل شدن برای برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های تأمین مسجد، مراکز فرهنگی، آب، فاضلاب، برق، گاز و تلفن، واحدهای آموزشی، بهداشتی و انتظامی واقع در این طرح‌ها اقدام کنند و شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان منابع لازم را تأمین خواهد کرد.^۲ همچنین، وزارتخانه‌های بازرگانی و صنایع و معادن موظف‌اند زمینه‌های لازم را برای تأمین مصالح عمده مورد نیاز احداث کلیه واحدهای مسکونی در سطح کشور از جمله واحدهای احداثی بر اساس فصول این آیین‌نامه، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی، فراهم کنند.^۳

در طرح‌های شهرسازی مربوط باید جانمایی خدمات روبنایی (مانند خدمات آموزشی، بهداشتی، فرهنگی) صورت گیرد و زمین مورد نیاز تأمین این امکانات باید به دستگاه‌های مربوط واگذار شود تا فضاهای روبنایی را بر اساس اولویت در برنامه‌های خود احداث کنند. وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهرهای جدید) ضمن در اختیار قرار دادن اراضی و املاک خود برای تأمین زیرساخت‌ها مجاز شده از آورده متقاضیان نیز استفاده کند. طبق مصوبه بعدی در مرداد سال ۱۳۹۰، وزارت راه و شهرسازی در طرح‌های مسکن مهر موظف شد حداکثر یک هزار مترمربع برای احداث پست و نصب انشعابات برق، آب، فاضلاب، گاز و مخابرات و انتقال سند آن‌ها (پس از اتمام ساخت) بدون دریافت هزینه اختصاص دهد.^۴ هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد و فضاهای آموزشی، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی و مشارکت‌های داوطلبانه مردمی (بدون تحمیل به مالکان و سازندگان مسکن) تأمین خواهد شد و در شهرهای جدید بر اساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می‌گیرد. بر اساس ماده ۱۰۰ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) را به سازمان دولتی ذی‌ربط به قیمت تمام‌شده و به بخش غیردولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) واگذار کند.^۵

۱. ماده ۱ مصوبه ۳۱۷۸۲/ت/۴۴۵۴۸، مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۳؛ ماده ۱ و ۲ مصوبه ۳۰۵۶۲/ت/۴۹۱۲۸ هـ، مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۰۴؛ ماده ۲ مصوبه ۳۱۷۸۲/ت/۴۴۵۴۸، ۱۳۸۹/۰۲/۱۳ و ماده ۶ اصلاحیه ۸۷۶۷۰/ت/۴۴۸۵۷، مورخ ۱۳۸۹/۰۴/۱۳؛ مفاد ۱ تا ۳ مصوبه ۱۶۹۴۶۷/ت/۴۷۲۶۷ ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۸/۲۸؛ ماده ۶ مصوبه ۲۵۲۲۸۹/ت/۴۸۹۰۸، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹.

۲. ماده ۲ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۳. ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور.

۴. ماده ۶ مصوبه ۴۷۰۶۰/ت/۴۹۱۷۵، مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹ و ماده ۴ مصوبه ۱۰۰۹۸۹/ت/۴۸۵۲۲ ک، مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۲، ماده ۵ مصوبه ۲۷۰۰۹/ت/۴۶۴۷۸ ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۲، ماده واحده مصوبه ۹۸۵۲۳/۹۸۵۲۳/۴۶۸۰۷، مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۲.

۵. ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، ماده ۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷، ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷، ماده ۳ مصوبه ۸۷۳۱۴/ت/۳۱۶ ک، مورخ ۱۳۸۷/۰۵/۳۰.

از جمله موارد خاص در مورد اختصاص بودجه مسکن مهر برای تأمین زیرساخت‌ها، اختصاص مبلغ یک هزار میلیارد ریال از محل اعتبارات زیرساخت مسکن مهر (سهم دولت) برای تأمین آب و زیرساخت‌های شهرهای جدید پرنده، هشتگرد و پردیس به وزارت نیرو توسط وزارت راه و شهرسازی است.^۱ همچنین وزارت مسکن و شهرسازی موظف شده است ترتیبی اتخاذ کند تا مجموع هزینه‌های طراحی، نظارت و تأیید نهایی لوله‌کشی گاز برای هر واحد مسکن مهر حداکثر ۱۲۰ هزار ریال توسط مهندسی دریافت شود.^۲ در سال ۱۳۸۹ نیز معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف شده است مبلغ ۴ میلیارد ریال از اعتبارات مورد نیاز از محل بودجه کل کشور در این سال را برای تأمین و اجرای شبکه‌های آب و برق و شبکه‌های فاضلاب و تصفیه برای یک میلیون واحد مسکن مهر در شهرهای کشور، اختصاص دهد.^۳

وزارتخانه‌های نفت و نیرو مکلفاند هزینه انشعابات گاز، آب، برق و فاضلاب واحدهای مسکونی در طرح مسکن مهر را پس از بهره‌برداری از واحدها با تقسیط دوساله از متقاضی دریافت کنند. همچنین سازمان‌ها و ادارات مربوط حق دریافت هیچ مبلغی را به غیر از هزینه انشعابات نخواهند داشت. وزارتخانه‌های نفت و نیرو مکلفاند یک‌سوم هزینه نیرورسانی برق و گاز و تأمین و انتقال آب را تا ابتدای زمین‌ها و هزینه احداث تصفیه‌خانه فاضلاب را تأمین کنند. مابقی این هزینه‌ها به نسبت یک‌سوم از محل منابع استانی و یک‌سوم از محل اعتبارات ملی تأمین می‌شود. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس‌جمهور موظف است سهم یک‌سوم ملی و استانداری‌ها موظفاند سهم یک‌سوم بودجه استانی را در بودجه سالانه پیش‌بینی کنند.^۴ سرانجام، بانک‌های عامل موظفاند هزینه‌های تأمین انشعابات آب، فاضلاب، برق و گاز پروژه‌های مسکن مهر را از محل اعتبارات مسکن مهر پس از صدور فیش قطعی توسط دستگاه‌های خدمات‌رسان پرداخت کنند.^۵

هماهنگی سایر نهادهای دولتی در امور مرتبط با مسکن

علاوه بر این موارد، در قوانین و مقررات مسکن مهر و به طور کلی برنامه مسکن طی سال‌های اجرای برنامه مسکن مهر، مفاد قانونی در مورد سایر امکانات مرتبط با مسکن به تصویب رسیده است. در این قوانین دولت و سازمان‌ها و ادارات دولتی مانند وزارت بازرگانی، وزارت آموزش و پرورش، وزارت کار و امور اجتماعی، وزارت امور اقتصاد و دارایی، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، سازمان امور مالیاتی، سازمان صدا و سیما، جمهوری اسلامی ایران، سازمان نظام‌مهندسی ساختمان و سایر نهادهای دولتی موظف شده‌اند شرایط تولید مسکن استاندارد را برای گروه‌های کم‌درآمد فراهم سازند. از جمله این موارد آموزش کارگران ماهر، توجه به فرهنگ غنی ایرانی - اسلامی در معماری، ساخت و کیفیت بنا، واردات نهادهای ساختمانی و تولید نهادهای استاندارد در داخل کشور، استفاده از فناوری‌های نوین ساخت، توسعه و تشویق بیمه‌های ساختمانی، تشویق ساخت کاربری‌های مسکونی از طریق دریافت مالیات، آموزش‌های عمومی و ارتقای آگاهی مردم، واردات سیمان مورد نیاز برای ساخت‌وساز، ایجاد بازار رهن ثانویه و استفاده از شرکت‌های واسطی در تأمین منابع مالی مسکن و

۱. ماده واحده مصوبه ۲۵۸۴۵۱/ت ۴۷۹۰۸، مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۸

۲. ماده ۳ مصوبه ۲۷۰۰۹/ت ۴۶۴۷۸، ک، مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۱۰

۳. ماده ۲ مصوبه ۱۰۱۰۳۰/ت ۴۴۹۳۸، ن، مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۰۹

۴. ماده ۴ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵، ن، مورخ ۱۳۸۸/۰۶/۲۴، ماده واحده مصوبه ۱۴۳۷۸۹/ت ۴۱۱۸۸، مورخ ۱۳۸۷/۰۸/۱۸

۵. ماده ۴ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت ۴۸۵۲۲، ک، مورخ ۱۳۹۱/۰۸/۲۲

توجه به زیرساخت‌های سامانه هوشمند املاک و مستغلات کشور است که در قوانین به آن‌ها اشاره شده و به طور مستقیم به برنامه مسکن مهر نیز مربوط است.^۱

برای مثال، سازندگان مسکن یا تولیدکنندگان مصالح ساختمانی که از فناوری‌های نو استفاده می‌کنند مجازند معادل ارزی ۸۹۰۰ میلیارد ریال از طریق تسهیلات مالی خارجی، ماشین‌آلات و تجهیزات مورد نیاز فناوری‌های نو را وارد کنند.^۲ این رقم معادل ۸۰٪ سرمایه‌گذاری مورد نیاز برای تولید مصالح ساختمانی با فناوری نو به وسیله ماشین‌آلات خارجی است که قرار بوده فرایند مالی آن را وزارت امور اقتصاد و دارایی، از طریق بانک‌های عامل، تسهیل کند. به علاوه در سال ۱۳۸۶ به قصد تنظیم بازار مبلغ ۱۰ هزار میلیارد ریال در اختیار وزارت بازرگانی قرار گرفت تا آهن‌آلات وارد کند.^۳

به علاوه، در قوانین و مصوبات مربوط به مسکن اجاره‌ای و گروه‌های کم‌درآمد، بر تسریع در روند اجرای قوانین و مصوبات تأکید شده و طی مفاد قانونی سازمان‌ها و ادارات دولتی موظف به همکاری و تسریع در امور مربوط شده‌اند. از جمله وزارت مسکن و شهرسازی، قوه قضاییه، ادارات ثبت اسناد و املاک، شهرداری‌ها، وزارت امور اقتصادی و دارایی، سازمان امور مالیاتی، شورای پول و اعتبار، بانک‌های عامل و بانک مرکزی در موارد متعدد موظف شده‌اند آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مصوبات را تهیه کنند یا روند تأمین اراضی، آماده‌سازی آن‌ها، تأمین زیرساخت‌ها و امکانات روبنایی، اعطای تسهیلات بانکی، تشکیل پرونده و پالایش متقاضیان، تعیین تکلیف اراضی غیر دولتی موجود در حرائم شهری یا بایر با کاربری مسکونی و مانند آن را سرعت بخشند.^۴

۱. بخش‌هایی از مفاد ۶ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مفاد ۵، ۷، ۱۰، ۲۶، ۲۷، ۲۸، ۳۰، ۳۱ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مفاد ۱۳، ۱۴، ۱۹، ۲۰، ۲۱ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ماده ۱۱ تا ۱۸، ۲۲، ۲۳، ۲۶ تا ۳۱ و ۴۸ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ۱۳۸۷، ماده ۱ مصوبه ۱۶۱۳۵۹/ت/۳۸۷۹۲ ن مورخ ۱۳۸۶/۸/۱۹، ماده ۷ مصوبه ۱۶۷۸۷۷/ت/۴۱۴۷۲ ن، مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۸.

۲. ماده ۶ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲.

۳. ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲ و ساماندهی تولید و عرضه مسکن، شماره ۵۱۵۱۶/ت/۳۷۵۴۱ ن مورخ ۱۳۸۶/۴/۶.

۴. بخش‌هایی از مفاد ۲ و ۷ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، ماده ۲۵، ۲۶، ۲۸ و ۳۲ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، ماده ۱۰، ۱۴، ۱۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، ماده ۳، ۱۴، ۲۲، ۲۹، ۴۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.

تأليف (م. ر. حيدري) د. س. م.

سازمان پژوهش‌ها و تعلیمات سلامت

تعميم و اطلاع رسانی

تخلص از قوانین و مصوبات مربوط به طرح مسکن مهر (سند برنامه)

人々

۱-۶- تعاریف، مفاهیم، اصطلاحات و سامانه‌های اطلاعاتی

پیش از بررسی روند اجرای برنامه مسکن مهر (بند ۲)، انواع اطلاعات ثبت‌شده از پروژه‌های مسکن مهر معرفی و اصطلاحات- به‌کار گرفته‌شده در این زمینه تعریف می‌شود. شایان توضیح است که برای سهولت در استفاده از آمار و اطلاعاتی که در این گزارش آمده، اصطلاحات مربوط به برنامه مسکن مهر تا حد ممکن به صورت واژگان به‌کارگرفته‌شده در مصوبات و بانک‌های اطلاعاتی موجود (مانند سامانه مسکن مهر و گزارش‌های پیشرفت کار مسکن مهر) حفظ شده است.

۱-۶-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات مسکن مهر

تعاریف مرتبط با طرح مسکن مهر بر اساس آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور:

- **تعاونی‌های تأمین مسکن:** تعاونی‌هایی که به قصد اجرای ماده ۲۷ قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران تأسیس شده و فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.
- **آماده‌سازی زمین:** فعالیت‌هایی که برای بهره‌برداری از اراضی خام به منظور آماده‌سازی برای احداث و بهره‌برداری ضروری است. در این آیین‌نامه آماده‌سازی شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد و اماکن فرهنگی و آموزشی است.
- **سازندگان دارای پروانه صلاحیت:** سازندگان حقیقی و حقوقی مسکن که در اجرای آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان تشخیص صلاحیت شده‌اند و پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی دارند.
- **مقررات ساختمان:** مجموعه قوانین و ضوابط ساخت‌وساز مسکن و ساختمان که به موجب قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه‌ها و شیوه‌نامه‌های مرتبط وضع شده و رعایت آن‌ها در کلیه ساخت‌وسازها الزامی است.
- **تولید صنعتی ساختمان:** کلیه ساخت‌وسازهای مسکن با فناوری‌های نو و صنعتی که متضمن سبک‌سازی، سریع‌سازی، مقاوم‌سازی، سری‌سازی در روش‌های ساخت و رعایت ضوابط صرفه‌جویی انرژی در ساخت و بهره‌برداری از ساختمان است. این فناوری‌ها باید به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی رسیده باشد.
- **قیمت منطقه‌ای اراضی:** ارزش معاملاتی املاک، که در تمامی مناطق شهری توسط کمیسیون موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - و اصلاحیه‌های بعدی آن بر اساس موقعیت جغرافیایی، وضعیت خدمات شهری و موقعیت ملک تعیین و منتشر می‌شود.

تعاریف و اصطلاحات مندرج در آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شرح زیر است:

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

- **متقاضیان واجد شرایط:** متقاضیان حائز شرایط زیر:
 - 0 الف) فاقدین مسکن طبق تعریف مندرج در بند ۱ این ماده؛
 - 0 ب) متأهل یا سرپرست خانوار؛
 - 0 ج) دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.
- تبصره ۱. افراد زیر می‌توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند: زنان خودسرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن. نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور. معلولان جسمی - حرکتی با دارا بودن حداقل بیست ۲۰ سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.
- تبصره ۲. سابقه سکونت برای مهاجران از کلان‌شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می‌یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه ذی‌ربط منتقل می‌شوند (به استثنای استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود. شرط سابقه سکونت برای روحانیان با تأیید مرکز مدیریت حوزه‌های علمیه و نیروهای نظامی و انتظامی با تأیید فرمانده استان مربوط یا حکم انتقال، الزامی نیست.
- **گروه‌های کم‌درآمد:** خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.
- **مسکن گروه‌های کم‌درآمد:** مسکنی که در قالب برنامه‌های تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین احداث می‌گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن- ساز و آن واحدهای مسکونی که نهادهای حمایتی به قیمت تمام‌شده واگذار می‌کنند.
- **طرح آماده‌سازی:** عبارت است از تهیه نقشه‌های اولیه، حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، وضعیت بلوک‌ها و واحدها، نمای ساختمان‌ها و مصالح مورد استفاده و نحوه به کارگیری فرهنگ معماری غنی ایرانی- اسلامی با رعایت عدم اشراف به فضاهای داخلی واحدها.
- **تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی:** خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه‌های آب و برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدأ تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز.
- **تعاونی‌های تأمین مسکن:** تعاونی‌هایی که در اجرای ماده ۲۷ قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰ - تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.
- **اسکان موقت:** فرایند جابه‌جایی و استقرار ساکنان در دوره احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به صورت اجاره‌ای و اسکان موقت.
- **نظام اجاره‌ای حرفه‌ای:** نظامی که بر اساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه‌گذاری، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای به صورت انبوه مبادرت می‌کنند.

- **شرکت‌های واسپاری:** شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت و با تأمین منابع مالی برای احداث یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می‌کند.
- **تاییدیه فنی:** مدرک رسمی نشان دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه‌اندازی خط تولید باید گواهینامه فنی دریافت کند.
- **کارشناس رسمی:** کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده ۲۷ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان، مصوب ۱۳۸۴.
- **سکونتگاه غیررسمی:** بافت‌هایی که به طور عمده مهاجران روستایی و محرومان شهری را در خود جای می‌دهند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها شکل می‌گیرند.
- **کارگروه مسکن^۱:** کارگروه موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۰۱ ه، مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹

تعاریف بر اساس دستورالعمل ثبت نام و واگذاری مسکن مهر^۲ و دستورالعمل نحوه تکمیل گزارش عملکرد هفتگی برنامه‌های ویژه سازمان مسکن و شهرسازی^۳

- **دستگاه متولی:** سازمان مسکن و شهرسازی استان‌ها، در شهرهای با جمعیت بیش از ۲۵ هزار نفر و شهرهای جدید و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفر.
- **تخصیص زمین:** تأمین و تعیین زمین‌های مورد نظر برای طرح مسکن مهر و اعلام آن به متقاضیان برای مراجعه و انعقاد قرارداد واگذاری.
- **تعاونی:** از شیوه‌های اصلی مشارکت در طرح مسکن مهر در قالب گروه‌هایی متشکل از کارکنان سازمان‌ها و شرکت‌ها و سایر متقاضیان همگن (از جمله دارای همگنی محلی و منطقه‌ای و ...) و همچنین متقاضیان غیرمتشکل و پراکنده‌ای که شامل دو دسته مذکور نیستند و برای ثبت نام و تعیین بلوک ساختمانی در قالب تعاونی‌های آزاد شکل یافته‌اند.^۴
- **تفاهم‌نامه سه‌جانبه:** از شیوه‌های مشارکت در طرح مسکن مهر، که در آن انبوه‌ساز در مقام تولیدکننده با سازمان مسکن و شهرسازی وقت استان و بانک تفاهم‌نامه‌ای منعقد و به ساخت واحدهای مسکونی اقدام می‌کند و واحدهای ساخته‌شده تحویل متقاضیان واجد شرایط می‌شود.

۱. متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی، وزیر بازرگانی، وزیر اطلاعات، وزیر دادگستری، سرپرست وزارت کشور، وزیر تعاون، معاون توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس-جمهور.

۲. سازمان ملی زمین و مسکن، نگارش ۱۰، ۲۷/۱۰/۱۳۸۹.

۳. سازمان ملی زمین و مسکن، خرداد ۱۳۸۹.

۴. قوانین و مصوبات مربوط به نحوه تشکیل، تخصیص زمین و اعطای تسهیلات به تعاونی‌ها، تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه و پروژه‌های خودمالکین در بندهای ۱-۲ و ۱-۳ و ۵ و پیوست یکم.

توضیح آن که در این شیوه بانک تسهیلات ساخت واحدهای مسکونی را در صورت معرفی دولت به سازندگان پرداخت می کند و الزاماً متقاضی ثبت نام شده ای از قبل وجود ندارد. در این تفاهم نامه وظیفه انبوه ساز، اجرای ساخت و ساز از مرحله آماده سازی تا تحویل واحدهای مسکونی است و در این صورت تسهیلات بانکی به انبوه ساز تعلق می گیرد. در این پروژه ها هزینه آماده سازی زمین بر عهده متقاضیان است. سازمان مسکن و شهرسازی استان با عقد تفاهم نامه سه جانبه، متعهد واگذاری زمین و معرفی متقاضیان واجد شرایط به انبوه ساز می شود. از سوی دیگر انبوه سازان با هماهنگی سازمان مسکن و شهرسازی استان می توانند پروژه های نیمه تمام خود را به مسکن مهر تخصیص دهند. این امر از طریق معاوضه زمین هم ارزش پروژه با اراضی دولتی یا تخصیص کل پروژه به مسکن مهر امکان پذیر است.

▪ **خودمالکین:** متقاضیان واجد شرایط، در قالب تعاونی یا گروه های مسکن مهر، که دارای زمین ملکی هستند و تمایل دارند از تسهیلات اعطاشده مسکن برای احداث واحد مسکونی استفاده کنند. در این حالت زمین طرح از بخش خصوصی تأمین می شود و دولت صرفاً با پرداخت تسهیلات از تولید مسکن حمایت می کند.

توضیح آن که این شیوه از قرارداد مسکن مهر مربوط به پرداخت تسهیلات مسکن مهر به متقاضیان واجد شرایط است که مالک زمین یا واحدهای مسکونی کلنگی یا واحد مستقر در بافت فرسوده هستند و پس از اخذ پروانه ساختمانی، بدون الزام به سپرده بانکی، از تسهیلات بانکی مسکن مهر برخوردار می شوند.

▪ **امتیاز اضافه اشکوب یا نوسازی واحدهای فرسوده:** از مزایای حمایتی طرح مسکن مهر برای بخش خصوصی دارای زمین به منظور تسهیل در نوسازی واحدهای متعلق به مالکان است. طبق شیوه نامه مسکن مهر ملکی (خودمالکین) بر اساس مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۸/۲۴، اضافه کردن بنا نسبت به طبقه فعلی (به صورت افقی یا عمودی) یا تخریب و نوسازی، ساخت بنا/ اضافه بنا (اضافه اشکوب) نام دارد.

0 **امتیاز اضافه اشکوب:** در صورتی که واحد مسکونی مورد نظر در جهت استفاده از تسهیلات، از نظر مقاومت و استحکام به تأیید مهندس محاسب عضو نظام مهندسی برسد، متقاضیان می توانند از امتیاز اضافه اشکوب یا توافق توسعه افقی بنا استفاده کنند. در این حالت، ملک مورد نظر نزد بانک مسکن تهرین می شود و پس از اتمام اعیان و آزاد نمودن سند اولیه اقدام خواهد شد.

0 **امتیاز نوسازی:** واحدهای فاقد استحکام در صورت تخریب و احداث تا ۳ واحد مسکونی (تا ۲ واحد برای متقاضیان واجد شرایط جدید مسکن مهر و یک واحد برای مالک بنا) مشمول بهره مندی از مزایای تسهیلات مسکن مهر می شوند.

شایان توضیح است که برنامه اضافه اشکوب یا نوسازی واحدهای فرسوده هیچ ارتباطی به نوسازی واقع در بافت های فرسوده مصوب (لکه های بافت فرسوده)، که متولی نوسازی و بهسازی آنها شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری است ندارد و خط اعتباری این برنامه از ردیف تخصیص داده شده برای مسکن مهر تعیین می شود.

مراحل پایان کار بر اساس مفاد تفاهم نامه سه جانبه با سازندگان مسکن مهر

طبق بند ۱۴ از ماده ۲ تفاهم‌نامه سه‌جانبه، فرایند کاملی که لازم است قبل از تحویل کلید به متقاضی انجام شود شامل اخذ پایان کار، تهیه نقشه تفکیکی، صورت‌مجلس تفکیکی، صدور سند، نقل و انتقال به متقاضی، ترهین در بانک، اخذ دفترچه اقساط و نصب کلیه انشعابات برای کلیه واحدها با در نظر گرفتن هزینه‌های آن به صورت جداگانه است. به عبارت دیگر مراحل کار پس از پایان ساخت تا مرحله‌ای که متقاضی بتواند از واحد ساخته‌شده بهره‌برداری کند، شامل موارد فوق است.

تعاریف و اصطلاحات مربوط به سامانه اطلاعات مسکن مهر^۱

- **سامانه مسکن مهر:** بانک اطلاعاتی مسکن مهر که کلیه اطلاعات مربوط به پروژه‌های مسکن مهر و متقاضیان مسکن مهر در آن ثبت شده است. این اطلاعات در سه سامانه اصلی شامل سامانه «مدیریت مسکن مهر»، سامانه «ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر» و سامانه «تولیدکنندگان مسکن و ساختمان» ثبت و روزآمد می‌شود.
- **پروژه:** یک یا مجموعه‌ای از چند ساختمان که در قالب یک قرارداد توسط شخص حقوقی (تعاونی یا انبوه‌سازان) یا حقیقی (خودمالکین) ساخته شده یا در حال ساخت است.
- **نوع پروژه:** فیلد اطلاعاتی در سامانه مدیریت مسکن مهر، شامل دو گروه «پروژه‌های آماده‌سازی ثبت‌شده» و «پروژه‌های ساخت ثبت‌شده».
- **پروژه آماده‌سازی:** کلیه پروژه‌های مسکن مهر که مراحل ساخت آنها آغاز نشده و در یکی از مراحل عقد تفاهم-نامه برای آماده‌سازی زمین، تصویب طرح آماده‌سازی، عقد قرارداد برای آماده‌سازی، اتمام آماده‌سازی یا معرفی به بانک برای پرداخت اقساط آماده‌سازی قرار دارند.
- **پروژه ساخت:** کلیه پروژه‌های مسکن مهر که مراحل آماده‌سازی در آنها به پایان رسیده و در یکی از مراحل ساخت قرار دارند یا تمام شده‌اند.
- **نوع شهر:** شامل سه گروه اصلی شهرهایی که پروژه‌های مسکن مهر در آنها در حال اجراست: ۱. شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر که متولی آنها سازمان ملی زمین و مسکن (یا در محدوده بافت فرسوده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی) است؛ ۲. شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر که متولی آنها بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (یا در محدوده بافت فرسوده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی) است؛ ۳. شهرهای جدید که متولی برنامه مسکن مهر در آنها شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید است.
- **نوع طرح پروژه:** مشتمل بر پروژه‌های مسکن مهر در چهار گروه اصلی اجاره‌داری ۹۹ ساله، اجاره ۵ ساله، تفاهم‌نامه سه‌جانبه و خودمالکین است.

۱. اصطلاحات مربوط به سامانه مسکن مهر را بر اساس اطلاعات موجود در سامانه www.maskan.ir و نیز اطلاعات دریافتی از مصاحبه با مدیران و کارشناسان دست-اندرکار طرح مسکن مهر تعریف کرده‌ایم.

- **نوع مشارکت:** همانند طرح پروژه، تقسیم‌بندی آن بر اساس شیوه اجرای پروژه و شامل سه شیوه اصلی ساخت تعاونی، تفاهم‌نامه سه‌جانبه (یا انبوه‌سازی) و خودمالکین است. در این تقسیم‌بندی شیوه ساخت تعاونی بر دو نوع طرح اجاره‌داری ۹۹ ساله و اجاره ۵ ساله است.
- **اجاره‌داری ۹۹ ساله:** واگذاری حق بهره‌برداری از زمین در قالب مسکن مهر، بر مبنای حذف یا تقلیل هزینه زمین از هزینه احداث بنا و از طریق واگذاری زمین با اجاره ۹۹ ساله برای احداث بنا به متقاضیان و واجدان شرایط.^۱
- **اجاره ۵ ساله:** بخشی از پروژه‌های مسکن مهر به شیوه تعاونی در اراضی تحت مالکیت دستگاه‌های دولتی که قبلاً برای طرح‌هایی چون مسکن استیجاری و مسکن حمایتی در نظر گرفته شده بود. این نوع واگذاری زمین به قصد فعال کردن پروژه‌های دولتی در حال رکود و ناتمام در نظر گرفته شده که در برنامه دولت‌های قبل (دوره‌های پنجم تا هفتم) پیش‌بینی شده بوده است.
- **تشکل:** افراد حقیقی یا حقوقی اعم از تعاونی، گروه‌های مسکن مهر و انبوه‌سازان که طرف قرارداد هر یک از پروژه‌های مسکن مهر هستند.
- **تفاهم‌نامه (اجاره‌نامه):** قرارداد بین دولت و تشکل مربوط به هر یک از پروژه‌های مسکن مهر برای تعیین و تأیید زمین طرح و واگذاری آن.
- **قرارداد:** قرارداد ساخت میان تشکل و مجری (سازنده) برای احداث پروژه مسکن مهر.
- **تخصیص زمین:** تأمین و تعیین زمین مورد نظر برای پروژه و اعلام آن به متقاضیان برای مراجعه و انعقاد قرارداد واگذاری.
- **تعداد واحد پروانه:** مربوط به پروژه‌هایی است که زمین به آن‌ها اختصاص داده شده، قرارداد واگذاری منعقد و پروانه ساخت آن توسط متقاضیان دریافت شده است.
- **پیشرفت فیزیکی:** میزان پیشرفت در ساخت پروژه‌های مسکن مهر، که به تفکیک مراحل پی‌سازی، اسکلت، سقف، سفت‌کاری و نازک‌کاری ثبت می‌شود.
- **تعداد واحد اتمام نازک‌کاری:** تعداد واحدهای مسکونی هر پروژه که مرحله نازک‌کاری آن‌ها به اتمام رسیده و دارای صد درصد پیشرفت فیزیکی محسوب می‌شوند، اما هنوز افتتاح و تحویل متقاضیان نشده‌اند.
- **تعداد واحد فروش اقساط شده:** همانند واحد استقرار یافته، مراحل ساخت این واحدها نیز به طور کامل به اتمام رسیده و متقاضیان برای دریافت دفترچه اقساط وام به بانک معرفی شده‌اند.
- **تعداد واحد افتتاح شده:** واحدهای آماده تحویل به متقاضیان و فاقد هر نوع نقص و کمبود است.
- **تعداد واحد استقرار:** واحدهای مسکونی هر پروژه که افتتاح شده یا متقاضیان در آن اسکان یافته‌اند.
- **نوع ساخت:** شیوه ساخت در پروژه‌های مسکن مهر مشتمل بر سه نوع سنتی، صنعتی و نیمه‌صنعتی است.

۱. قوانین و مصوبات مربوط به واگذاری حق بهره‌برداری از زمین در قالب اجاره ۹۹ ساله در بند ۱-۲-۱.

▪ **وضعیت عارضه:** پروژه‌های مسکن مهر به گروه‌های فعال، نیمه‌فعال، فعال عارضه‌دار و راکد تقسیم می‌شود و عارضه به موانع و مشکلاتی اطلاق می‌شود که در روند اجرای پروژه وقفه ایجاد و پروژه را از حالت فعال خارج می‌کند.

۱-۶-۲- سامانه‌های اطلاعاتی مسکن مهر

اطلاعات کلیه پروژه‌های مسکن مهر در قالب دو سامانه اصلی «مدیریت مسکن مهر»^۱ و «ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر»^۲ بدین‌گونه ثبت می‌شود که در سراسر کشور ابتدا در سامانه مدیریت ثبت و با فاصله زمانی بیست و چهار ساعت در سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر (یا در اصطلاح سامانه متقاضیان) روزآمد می‌شود. سامانه متقاضیان، علاوه بر اطلاعات پروژه‌ها، حاوی اطلاعات مربوط به متقاضیان ثبت‌شده در برنامه مسکن مهر هم می‌شود. علاوه بر این دو سامانه، سامانه «تولیدکنندگان مسکن و ساختمان»^۳ نیز به ثبت اطلاعات سازندگان پروژه‌های مسکن مهر اختصاص دارد. نوع دسترسی به اطلاعات این سامانه‌ها از جمله امکان ایجاد تغییر در اطلاعات و نوع آمار قابل گزارش‌گیری برای کاربران مختلف بر حسب نیاز و مسئولیت آن‌ها تعریف شده است. به عنوان نمونه، کاربران استانی در ادارات کل راه و شهرسازی امکان دسترسی و تغییر اطلاعات شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر در استان مربوطه را دارند و یا برای کاربران در بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مشاهده و اصلاح اطلاعات پروژه‌های واقع در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر میسر است. همچنین، برای متقاضیان مسکن مهر امکان دسترسی به سامانه صرفاً برای مشاهده اطلاعات پروژه مربوط به متقاضی یا اصلاح برخی اطلاعات شخصی متقاضی فراهم است.

سامانه مدیریت مسکن مهر

سامانه مدیریت، که بانک اطلاعاتی اصلی طرح مسکن مهر محسوب می‌شود، حاوی آمار و اطلاعات تفصیلی کلیه پروژه‌های مسکن مهر است. در این سامانه اطلاعات پروژه‌های مسکن مهر به تفکیک ثبت شده و بنابراین بیش از ۴۳۴ هزار رکورد اطلاعاتی به ازای هر یک از پروژه‌ها در این بانک اطلاعاتی وجود دارد.

شایان توضیح است که ثبت پروژه جدید و افزایش تعداد واحدها در این سامانه، طبق ابلاغیه مبنی بر عدم تعهد جدید برای پروژه‌های مسکن مهر در آبان‌ماه سال ۱۳۹۲،^۴ ممکن نیست. البته از دی‌ماه ۱۳۹۲ به دلیل درخواست ادارات کل راه و شهرسازی مبنی بر امکان تعریف برخی از پروژه‌های سال‌های قبل، تعریف پروژه جدید تا سقف ۲۰ واحد امکان‌پذیر شده است.

در سامانه مدیریت مسکن مهر، اطلاعات پروژه‌ها بر حسب نوع پروژه (ساخت، آماده‌سازی)، نوع شهر (شهر بالای ۲۵ هزار نفر، شهر زیر ۲۵ هزار نفر، شهر جدید)، اداره کل (۳۱ استان به علاوه ادارات کل لارستان، ايرانشهر و جنوب کرمان) و نوع طرح پروژه

۱. قابل دسترسی به نشانی اینترنتی: <http://www.maskan.ir>.

۲. پایگاه اینترنتی <http://www.maskanmehr.net>.

۳. قابل دسترسی به نشانی اینترنتی: <http://www.maskan.ir>.

۴. بنا به دستور قائم‌مقام محترم وزیر در طرح مسکن مهر در نامه شماره ۱۲۵/۴۹۷۲۱ مورخ ۱۳۹۲/۸/۲۰ و ۱۲۵/۴۳۳۷۵ مورخ ۱۳۹۲/۷/۹ در خصوص نپذیرفتن تعهد جدید برای پروژه‌های مسکن مهر، از تاریخ‌های مذکور هرگونه افزایش تعداد واحد در پروژه‌ها و همچنین ثبت پروژه‌های جدید، منوط به اخذ مجوز از حوزه قائم‌مقام وزیر در طرح مسکن مهر است.

(اجاره‌داری ۹۹ ساله، خودمالکین، اجاره ۵ ساله و تفاهم‌نامه سه‌جانبه) قابل گزارش‌گیری است.^۱ فیلدهای اطلاعاتی مربوط به هر یک از پروژه‌ها مشتمل بر ده گروه اصلی است:

- **اطلاعات تشکل:** شامل مجموعه‌هایی از فیلدهای اطلاعاتی از جمله آن‌ها نام، نشانی و شماره تماس تشکل، تعداد متقاضیان و ظرفیت باقیمانده پروژه؛
- **اطلاعات زمین:** شامل نشانی و اطلاعات ثبتی زمین، مساحت و ظرفیت قابل ساخت در زمین پروژه؛
- **اطلاعات تفاهم‌نامه (اجاره‌نامه):** شامل شماره تفاهم‌نامه، تاریخ انعقاد و تعداد واحد مسکونی پیش‌بینی‌شده در قرارداد؛
- **اطلاعات طرح:** شامل تاریخ و شماره مصوبه طرح ساخت پروژه مسکن و نیز نوع ساخت (سنتی، صنعتی و نیمه-صنعتی)؛
- **اطلاعات پروانه (ساخت):** علاوه بر شماره و تاریخ صدور پروانه ساخت، شامل اطلاعاتی چون تعداد بلوک، طبقات و تعداد واحد مسکونی هر پروژه، مساحت کل و مساحت زیربنا؛
- **اطلاعات قرارداد:** از جمله تاریخ قرارداد ساخت، نام مجری ساخت و مبلغ قرارداد ساخت (به ازای هر مترمربع)؛
- **اطلاعات معرفی‌نامه:** شامل اطلاعات مربوط به تسهیلات وام مسکن مهر از جمله تاریخ معرفی به بانک، کد و مبلغ تسهیلات و میزان اقساط پرداخت‌شده توسط متقاضیان؛
- **اطلاعات پیشرفت فیزیکی (ساخت):** مجموعه‌ای از فیلدهای اطلاعاتی سامانه مسکن مهر مربوط به میزان پیشرفت ساخت‌وساز پروژه‌ها، از مرحله شروع پی‌سازی تا اتمام اسکلت، سقف، سفت‌کاری و نازک‌کاری و نیز تعداد انشعابات آب، برق، گاز و فاضلاب تأمین‌شده برای پروژه؛
- **اطلاعات فرایند تحویل (ساخت):** اطلاعات مربوط به روند تحویل به متقاضیان از جمله تعداد واحدهای در مرحله اخذ پایان کار، تحویل سند اعیانی و تحویل به متقاضی؛
- **سایر:** سایر اطلاعات ثبت‌شده از پروژه‌های مسکن مهر شامل تعداد کل واحدهای مسکونی افتتاح‌شده، وضعیت عارضه پروژه‌ها (فعال، نیمه‌فعال و راکد) و علت عارضه.

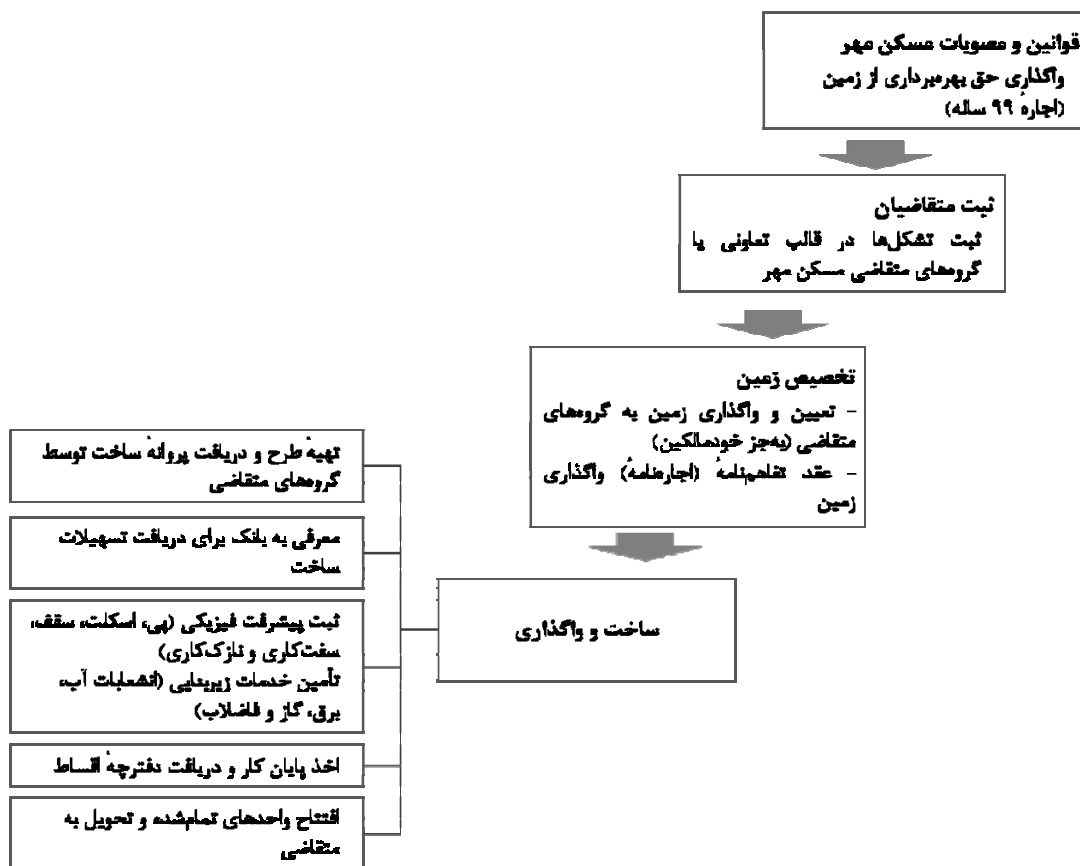
۱. اطلاعات تفصیلی ستون‌های اطلاعاتی سامانه مدیریت مسکن مهر و قابلیت‌های گزارش‌گیری از سامانه در پیوست دوم.

۲- اجرای برنامه مسکن مهر و فعالیت‌های وابسته

۲-۱- بررسی روند اجرای مسکن مهر

در این بخش روند اجرای طرح مسکن مهر از زمان آغاز طرح با تصویب بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ و همچنین قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در سال ۱۳۸۷ تاکنون بررسی شده است. مطابق نمودار زیر، طرح مسکن مهر پس از تصویب قوانین، آیین‌نامه‌ها، شیوه‌نامه‌ها و سایر مصوبات مربوط به طرح (که روند تصویب آن‌ها در طول سال‌های اجرای طرح نیز تداوم داشته)، شامل سه مرحله اصلی ثبت متقاضیان، تخصیص زمین و ساخت و واگذاری است.

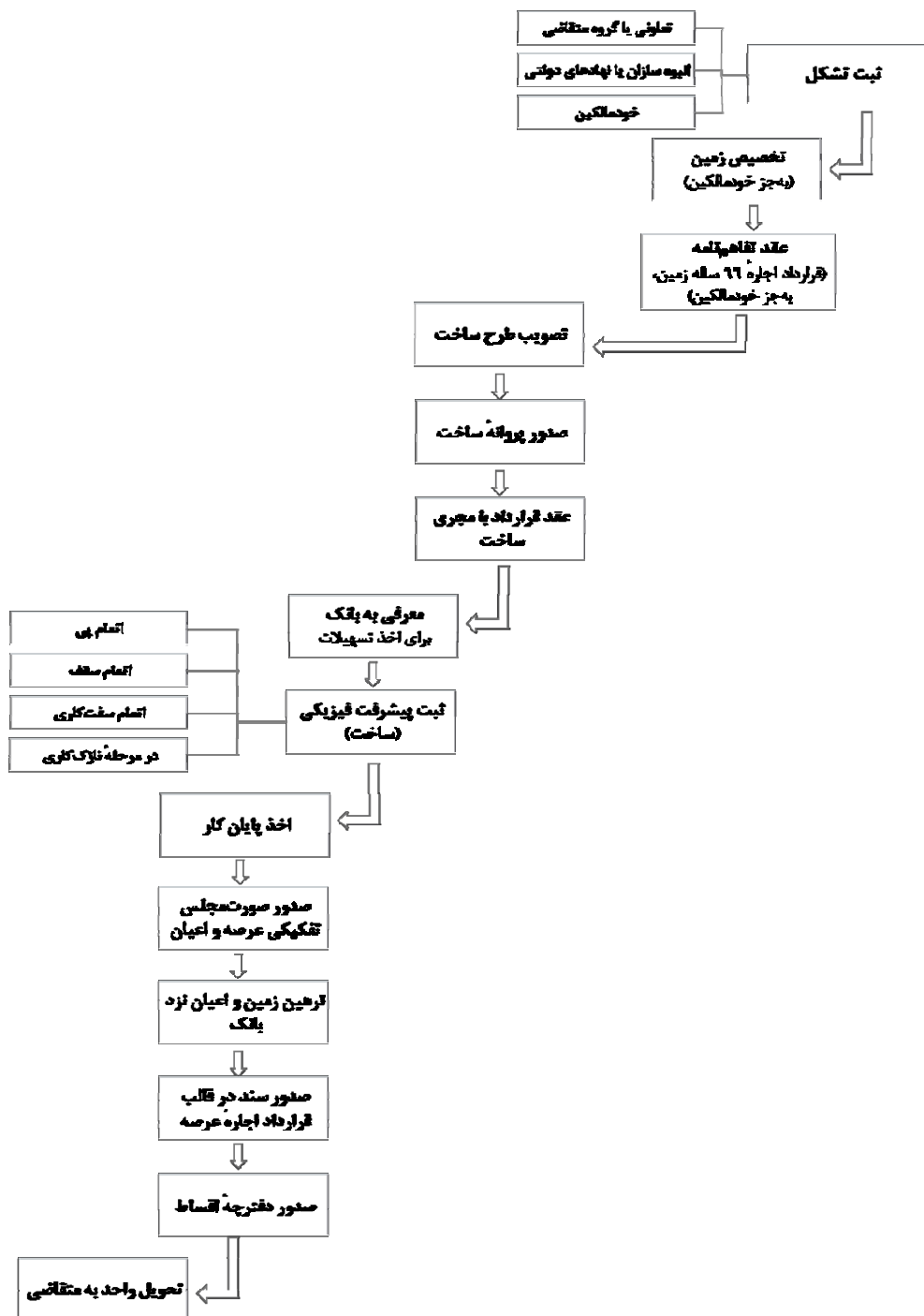
نمودار ۳: روند کلی اجرای طرح مسکن مهر از تصویب قوانین تا واگذاری واحدهای مسکونی



البته این روند مراحل کلی اجرای طرح را نشان می‌دهد و به این معنی نیست که در همه پروژه‌ها و قراردادهای مسکن مهر کلیه مراحل به شرح مذکور طی شده است. برای نمونه در تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه تخصیص زمین لزوماً به ازای هر واحد مسکونی متقاضی ثبت‌شده وجود ندارد یا در مورد مسکن خودمالکین مرحله قرارداد حق بهره‌برداری از زمین از قرارداد حذف شده است.

با توجه به قوانین و مصوبات مربوط به نحوه اجرای طرح مسکن مهر در طول سال‌های اجرای این طرح و نیز بر مبنای نوع اطلاعات ثبت‌شده از پروژه‌ها در سامانه مسکن مهر، فرایند کلی پروژه‌های مسکن مهر را، از زمان ثبت نام متقاضیان و تخصیص زمین تا تحویل واحد مسکونی به متقاضیان، می‌توان به صورت نمودار زیر خلاصه کرد:

نمودار ۴: روند اجرای پروژه‌های طرح مسکن مهر



در بخش اول گزارش، قوانین و مصوبات مرتبط با مسکن مهر — که در نبود برنامه مدون، تعیین کننده سیاست‌های کلی و اقدامات اجرایی طرح است — آمده است. در این بخش، مراحل واگذاری زمین و ساخت واحدهای مسکن مهر، بر اساس آن روند بررسی می‌شود.

۲-۱-۱- بررسی نحوه تأمین و واگذاری زمین

با توجه به این که یکی از ارکان اصلی طرح مسکن مهر، واگذاری حق بهره‌برداری از زمین به صورت اجاره بلندمدت است، بسیاری از قوانین و مصوبات مربوط به این برنامه و نیز بسیاری از اقدامات اجرایی صورت گرفته توسط نهادهای متولی، به ویژه وزارت راه و شهرسازی، به قصد مکان‌یابی، تأمین و واگذاری زمین مورد نیاز پروژه‌های مسکن مهر انجام شده است. در این قسمت، پس از مرور روند کلی مکان‌یابی و تأمین زمین، عملکرد طرح مسکن مهر از نظر واگذاری اراضی به متقاضیان بررسی شده است.

مکان‌یابی و نحوه تأمین زمین مورد نیاز مسکن مهر

اولویت اصلی در تأمین زمین مورد نیاز برای طرح مسکن مهر اراضی تحت تملک وزارت راه و شهرسازی و نیز سایر اراضی دولتی مستعد توسعه بوده است. به طور کلی نحوه تأمین زمین در این طرح بر حسب اولویت شامل مراحل زیر بوده است:

- زمین‌های دولتی تحت مالکیت وزارت راه و شهرسازی شامل زمین‌های دارای کاربری مسکونی در داخل محدوده شهرها یا اراضی ذخیره واقع در حریم؛
 - زمین‌های تحت تملک سایر دستگاه‌های دولتی که به موجب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن باید به وزارت راه و شهرسازی واگذار شود؛
 - اراضی ملکی افراد حقیقی و حقوقی در قبال بهره‌مندی از امتیازات و تسهیلات مسکن مهر؛
 - خرید زمین به صورت نقدی یا تهاتر با زمین‌های دولتی خارج از محدوده شهرها.
- با توجه به این موارد، مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر به سه شیوه اصلی زیر صورت گرفته است:
۱. توسعه درونی: استفاده از زمین‌های دارای کاربری مسکونی در داخل شهرها، شامل اراضی خالی داخل محدوده شهر، محدوده‌های بافت‌های فرسوده و شهرهای جدید؛

در این گروه اولویت تأمین زمین توسط وزارت راه و شهرسازی بر حسب اولویت شامل مراحل زیر است:^۱

- 0 زمین‌های مسکونی تحت مالکیت وزارت راه و شهرسازی در داخل محدوده شهر؛
- 0 سایر زمین‌های دولتی واقع در محدوده شهرها که در اجرای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به تملک وزارت راه و شهرسازی در می‌آید؛

۱. شیوه‌نامه نحوه تأمین زمین، واگذاری، آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی مهر، مصوب ۸۸/۶/۲۴ هیئت وزیران.

0 استفاده از اراضی غیردولتی مناسب در محدوده شهرها، در ازای بهره‌مندی مالکین خصوصی از تسهیلات مسکن مهر؛

0 معاوضه اراضی مسکونی غیردولتی واقع در محدوده شهرها با اراضی دولتی (با هر نوع کاربری)؛

0 خرید اراضی غیردولتی واقع در محدوده شهرها توسط وزارت راه و شهرسازی.

۲. استفاده از اراضی ذخیره واقع در حریم شهرها: شامل افزایش محدوده شهر (توسعه متصل) یا توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهر.

اولویت تأمین زمین در خارج از محدوده شهر به شرح زیر است:

0 اراضی دولتی مناسب متصل به خط محدوده مصوب شهر؛

0 اراضی غیردولتی مناسب برای کاربری مسکونی متصل به خط محدوده مصوب؛

0 اراضی دولتی واقع در محدوده سکونتگاه‌های داخل حریم شهرها.

۳. شهرک‌سازی در خارج از حریم شهرها: برای شهرهایی که در طرح‌های فرادست مصوب پیش‌بینی شده است.

0 در این گروه اولویت با اراضی دولتی مناسب برای احداث شهرک‌های مسکونی در خارج از حریم شهرهاست.

تخصیص و واگذاری زمین

به طور کلی بخش عمده اراضی تأمین‌شده برای طرح مسکن مهر به تعاونی‌هایی که از ابتدای اجرای طرح توسط متقاضیان ثبت و تشکیل شده و نیز به انبوه‌سازانی اختصاص داده شده که از سال ۱۳۸۸ در قالب تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه به ساخت پروژه‌های مسکونی پرداخته‌اند. همچنین معدودی از پروژه‌های مسکن مهر در قالب واگذاری زمین به گروه‌های دو، سه و چهارنفره، به قصد تسهیل و تسریع در روند عملیاتی طرح مسکن مهر، از سال ۱۳۸۸ به اجرا درآمده است. شایان یادآوری است که در پروژه‌های مسکن مهر در قالب طرح خودمالکین، مالکیت زمین طرح در اختیار شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی متقاضی بوده و بنابراین وزارت راه و شهرسازی به این گروه از پروژه‌ها زمین واگذار نکرده است.

علاوه بر این گروه‌های اصلی شامل تعاونی و انبوه‌سازان، بخشی از زمین‌ها نیز در قالب قرارداد واگذاری امتیاز برخورداری از تسهیلات مسکن مهر در اختیار برخی سازمان‌ها و نهادها قرار داده شده است. همچنین در برخی موارد، زمین‌های تحت مالکیت نهادهای دولتی طبق قراردادها و تفاهم‌نامه‌هایی که با وزارت راه و شهرسازی منعقد می‌شود، از تسهیلات مسکن مهر برخوردار خواهند شد. از مهم‌ترین این برنامه‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- برنامه واگذاری زمین به مددجویان شهری در قالب مسکن مهر به قصد حمایت از قشرهای تحت پوشش سازمان‌های حمایتی مانند سازمان بهزیستی و کمیته امداد امام خمینی (ره)؛
- برنامه واگذاری زمین به خیرین مسکن‌ساز برای احداث مسکن به منظور تشویق و توسعه فرهنگ اقدام به امر خیر ساخت مسکن؛
- برنامه‌های مبتنی بر تفاهم‌نامه بین سازمان ملی زمین و مسکن و سازمان بهزیستی: بر اساس توافق بین سازمان ملی زمین و مسکن و سازمان بهزیستی مبنی بر واگذاری زمین به میزان سالانه ۳۰ هزار واحد بر اساس توزیع استانی.

- توافقات در زمینه تسهیلات پرداختی به اراضی وقفی: بر اساس توافق صورت گرفته بین سازمان اوقاف و امور خیریه و وزارت مسکن و شهرسازی، مقرر شده است واحدهای مسکونی دارای شرایط اعلام شده برای مسکن مهر از تسهیلات مسکن مهر بهره‌مند شوند.
- برنامه‌های مربوط به بنیاد تعاون سپاه: سازمان مسکن و شهرسازی به صدور معرفی‌نامه اخذ تسهیلات برای واحدهایی اقدام می‌کند که بنیاد تعاون سپاه بر روی اراضی آزادسازی شده وزارت مسکن و شهرسازی احداث خواهد کرد.

از دیگر برنامه‌های واگذاری زمین می‌توان به برنامه ساخت بدون آورده اشاره کرد که شامل واحدهای با مساحت کمتر از ۶۰ مترمربع است که افراد واجد شرایط بدون پرداخت مبلغی می‌توانند در آن‌ها استقرار یابند. قیمت تمام شده این واحدها معادل مبلغ وام ساخت اعطاشده به متقاضیان است. قراردادهای منعقد شده با بنیاد تعاون ناجا، وزارت تعاون، وزارت دفاع، وزارت جهاد کشاورزی و نیز تهاتر با بنیاد مسکن و تهاتر با انبوه‌سازان از دیگر برنامه‌های تخصیص زمین در قالب طرح مسکن مهر است.

گزارش سازمان ملی زمین و مسکن از روند پیشرفت طرح مسکن مهر در سطح کشور نشان می‌دهد از آغاز اجرای طرح مسکن مهر تا فروردین ۱۳۸۷ مقدار زمین‌های ۹۹ ساله واگذار شده بالغ بر ۹ هزار و ۷۰۰ هکتار بوده است. تعداد قراردادهای واگذاری زمین‌های ۹۹ ساله نیز در اوایل سال ۱۳۸۷ بالغ بر یک میلیون و ۴۵ هزار واحد بوده و بیش از ۸۰۰ هزار واحد مسکونی به نام اعضای تعاونی مسکن مهر ثبت شده است.^۱ طبق گزارش سازمان ملی زمین و مسکن در سال ۱۳۹۱ مجموعاً حدود ۱۷ هزار هکتار از اراضی دولتی و بخش خصوصی در شهرهایی با جمعیت بیشتر و کمتر از ۲۵ هزار نفر به طرح مسکن مهر اختصاص داده شده است. مطابق این گزارش سطح اراضی تخصیص داده شده در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر (بجز خودمالکین) نزدیک به ۹ هزار هکتار و در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر معادل ۱۵۰۰ هکتار بوده است.

از دیگر منابع مناسب برای بررسی چگونگی تخصیص اراضی به پروژه‌های طرح مسکن مهر، اطلاعات ثبت شده در سامانه مسکن مهر تحت عنوان «مساحت زمین» به ازای هر پروژه است.^۲ طبق این اطلاعات در ابتدای بهمن‌ماه ۱۳۹۲ در مجموع ۸۶ هزار هکتار زمین به قراردادهای سه‌جانبه برای ساخت واحدهای مسکن مهر در کل کشور اختصاص یافته است.^۳ اراضی واگذار شده به قراردادهای تعاونی شامل دو گروه زمین‌های اجاره ۹۹ ساله و زمین‌های اجاره ۵ ساله (که بعدها از نظر شرایط تبدیل به زمین‌های ۹۹ ساله شده)، برابر با ۵۳۴/۵ هزار هکتار است.^۴

۱. گزارش عملکرد طرح مسکن مهر، سازمان ملی زمین و مسکن، ۱۳۹۱.

۲. اطلاعات ثبت شده از مساحت زمین در این سامانه در مورد برخی پروژه‌ها دارای ایراد است و بنابراین برآورد مساحت کل پروژه‌ها به صورت دقیق میسر نیست.

۳. شایان توضیح است که مساحت کل اراضی تخصیص داده شده با حذف ۱۱۴ پروژه، که مساحت زمین آن‌ها بیشتر از ۹۰۰ هکتار بوده، به دست آمده است. فرض بر این است که اطلاعات این پروژه‌ها احتمالاً دارای خطا بوده و یا کل مساحت پهنه تخصیص داده شده به پروژه (با احتساب معابر و کاربری‌های غیرمسکونی) ثبت شده است. جمع کل مساحت زمین اختصاص یافته به قراردادهای سه‌جانبه، با احتساب این ارقام، برابر با ۲۸۶/۶ هزار هکتار خواهد شد.

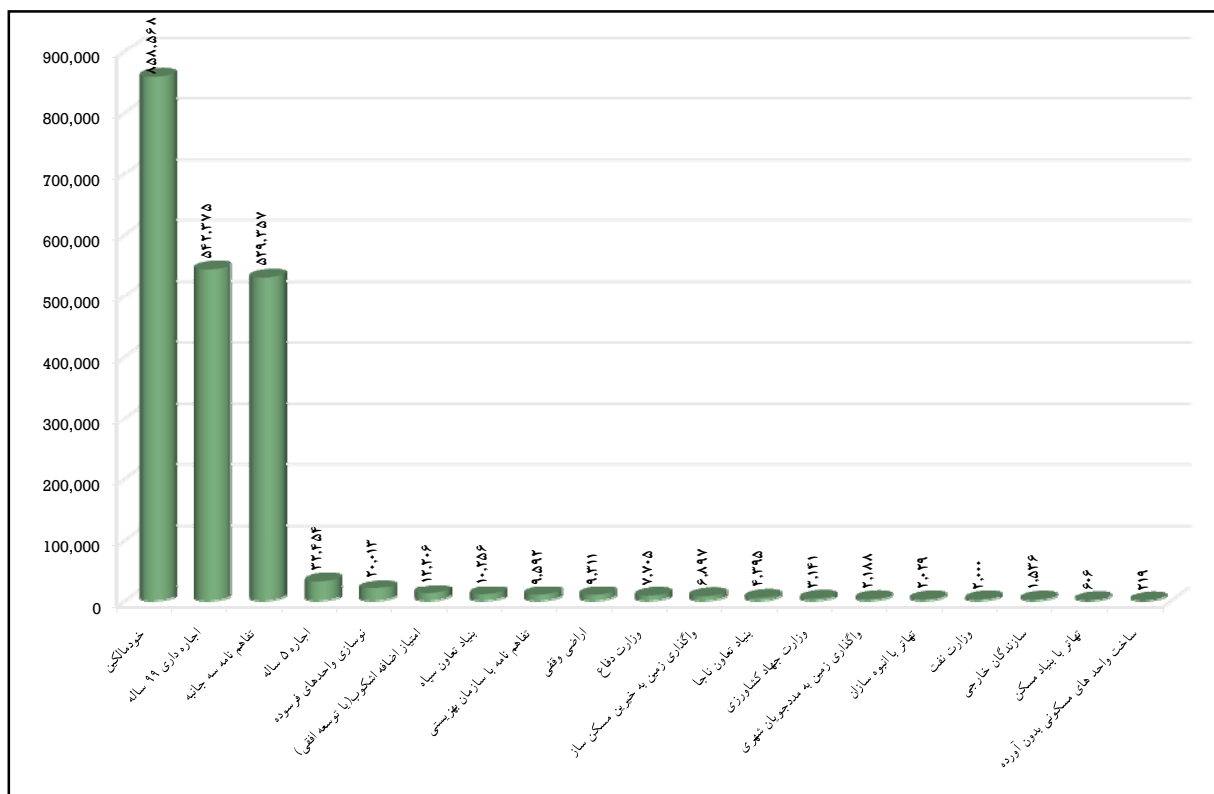
۴. نزدیک به ۴۴۰ پروژه در ۱۶ شهر جدید یا بالای ۲۵ هزار نفر، از نوع قراردادهای تعاونی، دارای مساحت زمین بیش از ۹۰۰ هکتار هستند که در جمع مساحت کل اراضی در نظر گرفته نشده است. کل مساحت اراضی اختصاص یافته به قراردادهای تعاونی با احتساب این ارقام بالغ بر ۱۳۶۷ هزار هکتار است.

با توجه به اطلاعات مربوط به «نوع تخصیص تشکل» در سامانه مدیریت مسکن مهر، می‌توان مراحل اجرای برخی تفاهم‌نامه‌های منعقدشده بین وزارت راه و شهرسازی و سایر نهادهای دولتی را، به قصد ساخت واحدهای مسکونی در قالب طرح مسکن مهر، پی‌گیری کرد. ارقام ذکرشده در تفاهم‌نامه‌های مربوط به برنامه ساخت در بخش پیشین آمده است (جدول ۱، بند ۱-۱-۳). در این قسمت با استفاده از اطلاعات طبقه‌بندی‌شده از نهادهای دولتی مجری در سامانه مسکن مهر، تعداد واحدهای مسکونی درحال ساخت توسط این نهادها بررسی می‌شود. تعداد واحدهای مسکونی احداث‌شده یا درحال ساخت سازمان بهزیستی درمجموع ۹۵۹۲ واحد است و اندکی بیش از ۴ هزار هکتار زمین برای اجرای آن به این سازمان اختصاص یافته است. بیشترین تعداد واحدهای مسکونی از این نوع در استان‌های فارس، خوزستان و آذربایجان شرقی واقع است. همچنین درمجموع ۱۰۲۵۶ واحد مسکونی در اراضی به مساحت ۵۹۰۰ هکتار در سطح کل کشور توسط بنیاد تعاون سپاه احداث شده یا در حال ساخت است، که در سه استان هرمزگان، تهران و آذربایجان غربی بیشترین تعداد واحد مسکونی در مقایسه با سایر استان‌ها قرار گرفته است. تعداد واحد مسکونی احداث‌شده یا درحال ساخت توسط بنیاد تعاون ناجا ۴۳۹۵ واحد در اراضی به مساحت ۵۰۰ هکتار در سطح کل کشور است و استان‌های سیستان و بلوچستان، هرمزگان و مازندران دارای بیشترین تعداد واحد مسکونی در مقایسه با سایر استان‌ها هستند. همچنین ۷۷۰۵ واحد در اراضی ۹۵۶ هکتاری توسط وزارت دفاع احداث شده یا در حال ساخت است. به این ترتیب کل واحدهای طرح مسکن مهر احداث‌شده یا درحال ساخت توسط نهادهای نظامی ۲۲۳۵۶ واحد در اراضی به مساحت ۷۳۵۶ هکتار است.

تعداد واحدهای مسکونی، که تحت عنوان تفاهم‌نامه سه‌جانبه در این قسمت دسته‌بندی شده، ۵۲۹ هزار واحد است که در اراضی به مساحت ۲۷۱ هزار هکتار از کل اراضی اختصاص‌یافته به طرح مسکن مهر احداث شده یا در حال ساخت است. تعداد واحدهای مسکونی احداث‌شده یا درحال ساخت توسط وزارت جهاد کشاورزی ۳۱۴۱ واحد در اراضی ۳۹ هکتاری و توسط وزارت نفت ۲۰۰۰ واحد در اراضی ۳۶ هکتاری بوده است. همچنین مساحت زمین‌های واگذارشده به خیرین مسکن‌ساز ۸۲۰۰ هکتار بوده و ۶۸۹۷ واحد مسکونی در این اراضی احداث شده یا در حال ساخت است. به همین ترتیب ۲۱۸۸ واحد توسط مددجویان شهری و ۲۱۹ واحد تحت عنوان ساخت واحدهای مسکونی بدون آورده در طرح مسکن مهر احداث شده یا در حال ساخت است. اراضی اختصاص‌یافته به مورد اول بالغ بر ۸۰۵ هکتار و اراضی استفاده‌شده برای واحدهای مسکونی بدون آورده نزدیک به ۰/۸ هکتار است.

از سوی دیگر، ۱۵۳۶ واحد را نیز سازندگان خارجی احداث کرده‌اند یا در حال احداث آن‌ها هستند که نوع خاصی از قراردادهای سه‌جانبه است و همه آن‌ها در استان تهران قرار دارد. با این توضیح که قرارداد ساخت واحدهای مسکن مهر با سازندگان داخلی و خارجی تحت عنوان قراردادهای سه‌جانبه در سامانه طبقه‌بندی شده و رقم فوق نیز بخشی از این تعداد در نظر گرفته می‌شود. شایان توضیح است که طبق بند ۵ ماده ۲ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی برای ساخت واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده است.

نمودار ۵: تعداد واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر بر حسب نوع تخصیص شکل، ۱۳۹۲.



مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

بر اساس این نمودار، ۹۳۱۱ واحد مسکونی در اراضی به مساحت حدود ۲۲۸ هکتار توسط سازمان اوقاف و امور خیریه تحت عنوان اراضی وقفی احداث شده یا در حال ساخت بوده است. همچنین در مجموع ۳۲۲۱۹ واحد مسکونی تحت عنوان امتیاز اضافه اشکوب و نوسازی بافت فرسوده توسط بخش خصوصی احداث شده یا در حال ساخت بوده که از تسهیلات بانکی مسکن مهر استفاده کرده اند. بر اساس این نوع طبقه بندی مندرج در سامانه مسکن مهر، بیشترین تعداد واحدهای مسکونی به ترتیب مربوط به قراردادهای خودمالکین، اجاره داری ۹۹ ساله و تفاهم نامه سه جانبه است.

توضیح اینکه، همان طور که در بند ۱-۱-۱ آمد، بخشی از اراضی وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) واقع در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر با اراضی متعلق به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر یا اراضی ای تهاتر شده که در محل های مکان یابی شده برای مسکن مهر بوده است. همچنین طی مصوبات مسکن مهر، به صورت سالانه ساخت معدودی واحد بدون آورده نیز در دستور کار دولت قرار گرفته، که شرایط تسهیلات و واگذاری آن ها به متقاضیان واجد شرایط در مصوبات تعیین شده است. تعداد واحدهای بدون آورده، که تسهیلات بدون سپرده گذاری به آن ها تعلق می گیرد، در قانون ۲۲۶۳ واحد برای دوره ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲ پیش بینی شده است.

۲-۱-۲- بررسی تعداد و پراکنش جغرافیایی پروژه‌های مسکن مهر

در برنامه مسکن مهر، ساختمان یا ساختمان‌های مسکونی احداث شده در قالب قرارداد واگذاری حق بهره‌برداری توسط اشخاص حقیقی (خودمالکین) یا حقوقی (تعاونی‌ها یا انبوه‌سازان) در زمره «پروژه»های مسکن مهر محسوب می‌شود. در این قسمت، شمار و توزیع پروژه‌های مسکن مهر را در سطح کشور بررسی کرده‌ایم.

تعداد کل پروژه‌های مسکن مهر

طی دوره اجرای برنامه مسکن مهر از سال ۱۳۸۶ تا ابتدای بهمن‌ماه ۱۳۹۲، در مجموع بیش از ۳۸۸/۵ هزار پروژه «ساخت» مسکن مهر وجود دارد که شامل بیش از ۲ میلیون واحد مسکونی احداث شده یا در حال ساخت است. پروژه‌های مسکن مهر در مجموع در ۱۱۳۵ شهر (از کل ۱۳۳۱ شهر کشور)^۱ به اجرا درآمده است؛ از جمله در کل ۱۸ شهر جدید کشور، در مجموع بیش از ۸ هزار پروژه مسکن مهر در حال اجراست. شهرهای دارای پروژه مسکن مهر، بر حسب نهاد متولی به سه گروه اصلی شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر، شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر و شهرهای جدید تفکیک شده‌اند. جدول زیر تعداد شهرهای مربوط به هر گروه را نشان می‌دهد.

جدول ۳: ویژگی شهرهای دارای پروژه مسکن مهر بر حسب گروه‌های شهری

گروه شهری	مشخصات
شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر	شامل ۲۵۹ شهر از جمله ۳۱ مرکز استان
شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر	شامل ۸۵۸ شهر این گروه شهرها (به استثنای دو مورد) فاقد پروژه از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه هستند.
شهرهای جدید (در مجموع ۱۸ شهر در کل کشور)	شامل ۱۸ شهر جدید در ۱۱ استان کشور: اندیشه، پرنده، پردیس (تهران)، بهارستان، فولادشهر، مجلسی (اصفهان)، هشتگرد جدید (البرز)، بینالود، گلپه‌ار (خراسان رضوی)، امیرکبیر، مهاجران (مرکزی)، سهند (آذربایجان شرقی)، رامین، شیرین شهر (خوزستان)، صدرا (فارس)، عالی‌شهر (بوشهر)، علوی (بندرعباس)، رامشار (سیستان و بلوچستان)

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

۱. طبق اطلاعات مرکز آمار ایران تعداد شهرهای کل کشور از ۱۰۱۲ شهر در سال ۱۳۸۵ به ۱۳۳۱ شهر در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته است.

پروژه‌های مسکن مهر بر حسب گروه شهری و نوع قرارداد

از مجموع ۳۸۸/۵ هزار پروژه احداث شده یا در حال ساخت مسکن مهر، ۴۸ درصد در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر (سازمان ملی زمین و مسکن متولی آن است)، ۴۹ درصد در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی متولی آن است) و ۲ درصد در شهرهای جدید (شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید متولی آن است) قرار دارد.

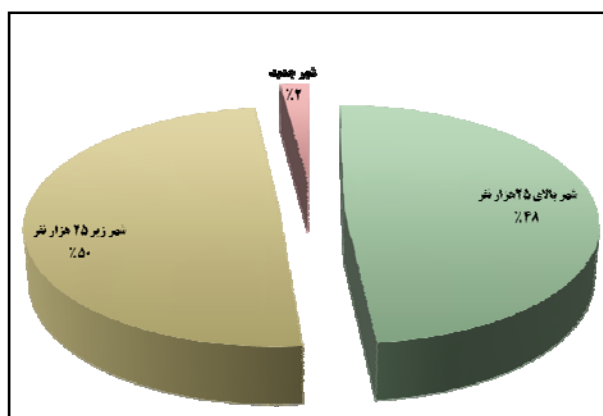
جدول ۴: تعداد کل پروژه‌ها و واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر بر حسب گروه شهری، ۱۳۹۲.

گروه شهری	تعداد پروژه	سهم (درصد)	تعداد واحد	سهم (درصد)
تعداد کل پروژه‌های ساخت مسکن مهر	۳۸۸,۵۳۸	۱۰۰	۲,۰۵۴,۸۴۸	۱۰۰
شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر	۱۸۸,۳۲۳	۴۸	۱,۲۳۸,۸۷۲	۶۰.۳
شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر	۱۹۲,۲۱۳	۵۰	۴۰۲,۶۹۳	۱۹.۶
شهرهای جدید	۸,۰۰۲	۲	۴۱۳,۲۸۳	۲۰.۱

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

مقایسه تعداد کل واحدهای مسکونی در هر یک از این سه گروه شهری نشان می‌دهد بیشترین تعداد واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر واقع شده و پس از آن شهرهای جدید بیشترین تعداد واحد مسکن مهر را به خود اختصاص داده است. بنابراین اگرچه شهرهای جدید، از نظر تعداد پروژه، فقط ۲ درصد از کل پروژه‌های مسکن مهر را به خود اختصاص داده‌اند، این تعداد شامل ۲۰ درصد از شمار کل واحدهای مسکونی است. به بیان دیگر، پروژه‌های مسکونی در شهرهای جدید عمدتاً از نوع بزرگ‌مقیاس با تعداد واحد مسکونی بالا (میانگین حدود ۵۰ واحد به ازای هر پروژه) است. در مقابل، بخش عمده پروژه‌های مسکن مهر را در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر پروژه‌های کوچک‌مقیاس (با میانگین دو واحد به ازای هر پروژه) تشکیل می‌دهند. توزیع پروژه‌های مسکن مهر در گروه‌های شهری در نمودار ۶ آمده است.

نمودار ۶: توزیع پروژه‌های مسکن مهر بر حسب گروه شهری



مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

بررسی توزیع پروژه‌های مسکن مهر بر حسب نوع قرارداد (جدول ۵) نشان می‌دهد سهم پروژه‌های خودمالکین در شهرهای جدید کشور بسیار پایین بوده و عمده پروژه‌های مسکن مهر در این گروه از شهرها از نوع قرارداد تعاونی یا خودمالکین است. به طوری که از کل پروژه‌های مسکن خودمالکین کمتر از ۲ درصد در شهرهای جدید واقع شده است. از سوی دیگر، پروژه‌های از نوع قرارداد تفاهم‌نامه سه‌جانبه نیز فقط در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر و شهرهای جدید به اجرا درآمده و سهم گروه شهرهای ۲۵ هزار نفر از این نوع قراردادها نزدیک به صفر است.

جدول ۵: توزیع پروژه‌های مسکن مهر بر حسب نوع پروژه و گروه شهری، ۱۳۹۲.

گروه شهری	پروژه تعاونی		پروژه تفاهم‌نامه سه‌جانبه		پروژه خودمالکین		جمع کل
	تعداد	سهم (درصد)	تعداد	سهم (درصد)	تعداد	سهم (درصد)	
شهر بالای ۲۵ هزار نفر	۸,۶۵۵	۳۳.۴۴	۱,۴۹۶	۶۵.۰۷	۱۷۸,۱۷۲	۴۹.۴۴	۱۸۸,۳۲۳
شهر زیر ۲۵ هزار نفر	۱۶,۶۲۶	۶۴.۲۳	۱۱	۰.۴۸	۱۷۵,۵۷۶	۴۸.۷۲	۱۹۲,۲۱۳
شهر جدید	۶۰۴	۲.۳۳	۷۹۲	۳۴.۴۵	۶,۶۰۶	۱.۸۳	۸,۰۰۲
جمع کل	۲۵,۸۸۵	۱۰۰	۲,۲۹۹	۱۰۰	۳۶۰,۳۵۴	۱۰۰	۳۸۸,۵۳۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

بررسی توزیع پروژه‌های مسکن مهر در سطح استان‌های کشور (جدول پیوست شماره ۴۰) نشان می‌دهد بیشترین تعداد پروژه‌های مسکن مهر در استان فارس، با ۴۱/۵ هزار پروژه و کمترین تعداد پروژه‌ها نیز در استان البرز قرار دارد. بیشترین تعداد پروژه‌های مسکن مهر از لحاظ قراردادهای تعاونی در استان فارس، از لحاظ قراردادهای سه‌جانبه در استان تهران و از لحاظ خودمالکین در استان اصفهان قرار دارد. همچنین بیشترین تعداد پروژه‌ها در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر در استان اصفهان قرار گرفته و مقام اول را در مورد شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر و شهرهای جدید استان فارس از آن خود کرده است. در ابتدای بهمن‌ماه سال ۱۳۹۲ در مجموع بیش از ۳۶۰ هزار پروژه مسکن مهر خودمالکین، ۲۶ هزار پروژه تعاونی و ۲۳۰۰ پروژه تفاهم‌نامه سه‌جانبه در سطح کل کشور وجود داشته است (توزیع جغرافیایی پروژه‌ها و واحدهای مسکن مهر در استان‌های کشور به تفکیک گروه شهری و نوع پروژه در جدول پیوست شماره ۴۰).

۲-۱-۳- بررسی تعداد و نحوه توزیع واحدهای مسکونی در مراحل گوناگون ساخت

به منظور بررسی حجم ساخت‌وساز مسکن مهر در طول دوره اجرای طرح، تعداد واحدهای مسکونی احداث شده یا در حال-ساخت بررسی می‌شود. در این قسمت، با توجه به اطلاعات ثبت شده در سامانه مسکن مهر، شمار کل «تعداد واحد پروانه»، که معرف تعداد واحد مسکونی دارای پروانه ساخت در هر پروژه است، به عنوان تعداد کل واحدهای مسکن مهر بررسی می‌شود. همچنین برای بررسی تعداد واحد تمام شده، اطلاعات مربوط به «تعداد واحد فروش اقساطی شده قطعی» و «تعداد واحد فروش اقساطی شده تدریجی» تحلیل می‌شود. این اطلاعات مربوط به واحدهای ساخته شده و دارای پایان کار است که بانک دفترچه اقساط آن‌ها را صادر کرده و آماده تحویل به متقاضی هستند (طبق روند اجرای پروژه‌های طرح مسکن مهر در نمودار ۴، بند ۲-۱-۱).

واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر

تعداد کل واحدهای مسکن مهر در سطح کشور بر اساس آمار ثبت شده در سامانه مسکن مهر در ابتدای بهمن ماه ۱۳۹۲ در حدود ۲ میلیون و ۵۵ هزار واحد است. بیشترین تعداد واحدهای مسکونی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر با حدود ۱۲۳۹ هزار واحد مسکونی یا ۶۰ درصد قرار دارد. همچنین حدود ۲۰ درصد از کل واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر در شهرهای جدید و نزدیک به ۲۰ درصد آن در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر احداث شده است. مقایسه سهم نسبی تعداد پروژه‌ها و واحدهای مسکن مهر به تفکیک گروه شهری نشان می‌دهد که پروژه‌های فعال در شهرهای جدید بزرگ مقیاس است، در حالی که در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر متوسط تعداد واحد مسکونی به ازای هر پروژه پایین است (متوسط دو واحد در هر پروژه). در شهرهای جدید ۸ هزار پروژه فعال شامل ۴۱۳ هزار واحد مسکونی اجرا می‌شود، در حالی که در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر ۱۹۲ هزار پروژه شامل ۴۰۳ هزار واحد مسکونی است و این ارقام در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر شامل ۱۸۸ هزار پروژه در مقابل حدود ۱۲۳۹ هزار واحد مسکونی است.

بررسی وضعیت واحدهای مسکونی احداث شده یا در حال ساخت از لحاظ «نوع طرح پروژه» نشان می‌دهد که پس از واحدهای خودمالکین با ۴۴ درصد سهم نسبی از کل واحدهای مسکونی، بیشترین تعداد واحدهای مسکونی از نوع قراردادهای تعاونی با ۲۹ درصد است و واحدهای مسکونی احداث شده یا در حال احداث در قالب پروژه‌های تفاهم‌نامه سه‌جانبه ۲۷ درصد است.

جدول ۶: تعداد واحدهای مسکونی به تفکیک نوع طرح پروژه، ۱۳۹۲.

نوع طرح پروژه	تعداد واحد مسکونی	سهم (درصد)
قرارداد تعاونی	۵۹۹,۲۲۸	۲۹٪
تفاهم‌نامه سه‌جانبه	۵۴۵,۰۰۷	۲۷٪
قرارداد خودمالکین	۹۱۰,۶۱۳	۴۴٪
تعداد کل واحدهای مسکونی	۲,۰۵۴,۸۴۸	۱۰۰٪

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

بیشترین تعداد واحد مسکونی با قرارداد ساخت تعاونی در استان تهران با ۵۶ هزار واحد و سپس در استان خراسان رضوی و خوزستان قرار دارد. همچنین بیشترین تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه از لحاظ تعداد واحد مسکونی در استان تهران با ۱۷۸ هزار واحد و با اختلاف زیاد از استان دوم یعنی استان البرز، با ۵۷ هزار واحد مسکونی، قرار گرفته است. استان‌های آذربایجان شرقی و خراسان رضوی از لحاظ تعداد در این نوع قراردادهای ساخت در مقام‌های بعد با اندکی بیش از ۳۰ هزار واحد مسکونی قرار دارد. سرانجام از لحاظ قراردادهای خودمالکین، استان‌های تهران، اصفهان، فارس و مازندران بیشترین تعداد واحدهای مسکونی خودمالکین را به خود اختصاص داده است (جداول پیوست شماره ۴۱ تا ۴۴ استانی مربوط به واحدهای مسکونی احداث شده یا در حال ساخت طرح مسکن مهر از لحاظ نوع طرح پروژه).

مطابق جدول زیر بیشترین واحدهای مسکونی از نوع قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه در شهرهای جدید قرار دارد. در حالی که در دو گروه شهری دیگر، بیشترین تعداد واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر از نوع قراردادهای خودمالکین است. از سوی دیگر، بیشترین تعداد واحدهای مسکونی از نوع تعاونی و خودمالکین در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر قرار دارد. بررسی جداول

استانی تعداد واحدهای مسکونی به تفکیک گروه شهری و نوع طرح پروژه نشان می‌دهد که بیشترین قراردادهای تعاونی مسکن مهر به شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر در استان‌های خوزستان، آذربایجان غربی و کرمان مربوط می‌شود. همچنین، بیشترین قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر در استان‌های البرز، خراسان رضوی و قزوین و بیشترین قراردادهای خودمالکین در استان‌های تهران، اصفهان و مازندران قرار دارد. به عبارت دیگر نحوه توزیع به گونه‌ای است که انواع طرح پروژه مسکن مهر در چند استان خاص تمرکز ندارد و هر کدام از انواع قراردادهای مسکن مهر در شهرهای چند استان بیشتر فعال است.

از سوی دیگر، در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر استان تهران بیشترین تعداد واحد مسکونی از نوع قرارداد تعاونی واقع است و قراردادهای سه‌جانبه واقع در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر فقط در استان خراسان جنوبی با ۲۰ واحد مسکونی قرار دارد و از لحاظ قراردادهای خودمالکین استان فارس مقام نخست را از لحاظ تعداد واحد مسکونی کسب کرده است. سرانجام از لحاظ قراردادهای تعاونی شهرهای جدید استان خراسان رضوی، از لحاظ قرارداد سه‌جانبه شهرهای جدید استان تهران و از لحاظ قراردادهای خودمالکین شهرهای جدید استان اصفهان مقام اول را از لحاظ تعداد واحد مسکونی در میان ۱۱ استان کسب کرده‌اند (جدول پیوست شماره ۴۲ تا ۴۸ به تفکیک گروه شهری و نوع طرح پروژه).

جدول ۷: تعداد واحدهای مسکونی به تفکیک گروه شهری و نوع طرح پروژه، ۱۳۹۲.

تعداد کل واحد مسکونی	کل واحدهای مسکونی خودمالکین		کل واحدهای مسکونی سه‌جانبه		کل واحدهای مسکونی تعاونی		گروه شهری
	تعداد	سهم (درصد)	تعداد	سهم (درصد)	تعداد	سهم (درصد)	
۱,۲۳۸,۸۷۲	۶۶.۸۶	۶۰۸,۸۷۵	۴۴.۰۰	۲۳۹,۷۹۸	۶۵.۱۲	۳۹۰,۱۹۹	شهر بالای ۲۵ هزار نفر
۴۰۲,۶۹۳	۲۹.۴۲	۲۶۷,۹۴۱	۰.۰۰	۲۰	۲۲.۴۸	۱۳۴,۷۳۲	شهر زیر ۲۵ هزار نفر
۴۱۳,۲۸۳	۳.۷۱	۳۳,۷۹۷	۵۶.۰۰	۳۰۵,۱۸۹	۱۲.۴۰	۷۴,۲۹۷	شهر جدید
۲,۰۵۴,۸۴۸	۱۰۰	۹۱۰,۶۱۳	۱۰۰	۵۴۵,۰۰۷	۱۰۰	۵۹۹,۲۲۸	جمع کل

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

واحدهای تمام‌شده طرح مسکن مهر

با توجه به تعاریف متفاوت از واحدهای تمام‌شده مسکن مهر، آمار و اطلاعات گوناگونی در دست است. آن دسته از واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر، که از لحاظ پیشرفت فیزیکی در مرحله آخر یعنی مرحله اتمام نازک‌کاری قرار دارد، باید انشعابات چهارگانه آب، فاضلاب، برق و گاز را داشته باشد و از لحاظ تسهیلات بانکی نیز اقساط آن‌ها به صورت تدریجی یا قطعی تعیین و

مراحل تحویل نهایی به متقاضی نیز طی شده باشد. واحدهایی که همه این شرایط را داشته باشد، در قیاس با کل واحدهای در حال ساخت طرح مسکن مهر نسبتاً معدود است.^۱

در ابتدای بهمن ماه ۱۳۹۲ مجموعاً ۴۷۱،۶۰۴ واحد مسکونی تمام شده، که از این تعداد بیش از ۳۳۲ هزار واحد (۳۷ درصد) مربوط به قراردادهای خودمالکین بوده است. نزدیک به ۹۸ هزار واحد مسکونی (۱۶ درصد) از این تعداد از نوع قراردادهای تعاونی و مابقی یعنی ۴۱ هزار واحد (۸ درصد) از نوع تفاهم نامه سه جانبه بوده است. به این ترتیب کمترین سهم مربوط به قراردادهای از نوع تفاهم نامه سه جانبه بوده و، همان طور که اشاره شد، نزدیک به ۵۶ درصد از کل واحدهایی که با این نوع قرارداد در حال ساخت بوده در شهرهای جدید قرار دارد. از لحاظ استانی، بیشترین تعداد واحدهای تمام شده مربوط به استان های اصفهان، آذربایجان شرقی و فارس بوده است. به این ترتیب نزدیک به ۲۳ درصد از کل واحدهای مسکونی در حال ساخت طرح مسکن مهر تمام شده است. اگر محاسبات بدون در نظر گرفتن واحدهای مسکونی با قرارداد خودمالکین انجام شود، مجموعاً ۱۳۹ هزار واحد مسکونی تمام شده که نسبت به کل واحدهای مسکونی از نوع تعاونی و تفاهم نامه سه جانبه با رقم ۱۱۴۴ هزار واحد، دارای سهم حدود ۱۲ درصد است. نسبت واحدهای تمام شده به کل واحدهای مسکونی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر حدود ۳۵ درصد، در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر حدود ۴ درصد و در شهرهای جدید اندکی بیش از ۵ درصد است. در صورت در نظر نگرفتن واحدهای مسکونی با قرارداد خودمالکین، سهم نسبی واحدهای تمام شده از کل واحدها در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر نزدیک به ۲۰ درصد، در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر به حدود ۲ درصد و در شهرهای جدید به حدود ۳ درصد کاهش می یابد.

جدول ۸: مقایسه تعداد واحدهای مسکونی تمام شده با کل واحدهای مسکونی، ۱۳۹۲.

استان	جمع تعداد کل واحدهای مسکونی سه جانبه و تعاونی	تعداد کل واحد مسکونی خودمالکین	جمع تعداد واحدهای تمام شده سه جانبه و تعاونی	تعداد کل واحدهای تمام شده خودمالکین	سهم نسبی تعداد واحدهای تمام شده (بدون خودمالکین)	سهم نسبی تعداد واحدهای تمام - شده از کل
شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر	۶۲۹،۹۹۷	۶۰۸،۸۷۵	۱۲۴،۲۸۳	۳۰۹،۷۴۵	۱۹.۷۳	۳۵.۰۳
شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر	۱۳۴،۷۵۲	۲۶۷،۹۴۱	۲،۸۷۱	۱۲،۹۰۳	۲.۱۳	۳.۹۲
شهر جدید	۳۷۹،۴۸۶	۳۳،۷۹۷	۱۱،۹۹۴	۹،۸۰۸	۳.۱۶	۵.۲۸
جمع کل	۱،۱۴۴،۲۳۵	۹۱۰،۶۱۳	۱۳۹،۱۴۸	۳۳۲،۴۵۶	۱۲.۱۶	۲۲.۹۵

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

۱. در بانک اطلاعاتی سامانه مسکن مهر عناوینی مانند «تعداد واحد استقرار»، «اخذ پایان کار»، «تحویل به متقاضی»، «تعداد واحد فروش اقساطی شده تدریجی»، «تعداد واحد فروش اقساطی شده قطعی»، «واحد افتتاح شده نهایی» و «واحد افتتاح شده غیر نهایی» را نیز می توان به عنوان واحدهایی بررسی کرد که مراحل ساخت آن ها به اتمام رسیده است. فهرست کامل فیلدهای اطلاعاتی در پیوست دوم آمده است. بررسی وضعیت این واحدها و مقایسه این آمار با سایر مواردی که در بالا به آن ها اشاره شد، در قسمت های بعد (بند ۲-۴) انجام خواهد شد.

از لحاظ استانی، بیشترین سهم نسبی واحدهای تمام شده به کل واحدها مربوط به استان قم با بیش از ۵۵ درصد است. سپس در مقام های بعد استان های خراسان جنوبی، اردبیل، اصفهان، سمنان و لرستان قرار دارد که بیش از ۴۰ درصد از کل واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر در آن ها تمام شده است. از این حیث کمترین پیشرفت مربوط به استان چهارمحال و بختیاری با ۵ درصد واحدهای مسکونی تمام شده از کل واحدهاست. در میان ۳۱ استان کشور، در استان های البرز، تهران، بوشهر و هرمزگان کمتر از ۱۰ درصد از کل واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر تمام شده است (جداول شماره ۴۹ و ۵۰ استانی مرتبط با واحدهای تمام شده و سهم نسبی آن ها از کل واحدهای مسکونی در پیوست آمده است).

۲-۱-۴- بررسی نحوه شناسایی و تعیین شرایط متقاضیان واجد شرایط

شرایط متقاضیان مسکن مهر

مطابق آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،^۱ کلیه افراد متأهل یا سرپرست خانوار که خود و افراد تحت تکفل آن ها از زمان شروع قانون برنامه چهارم توسعه (۱۳۸۴/۱/۱) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی یا تسهیلات یارانه ای خرید یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند و در شهر مورد تقاضا حداقل ۵ سال سابقه سکونت داشته باشند (برای مهاجران از شهرهای بزرگ این مدت به یک سال کاهش می یابد و برای کارمندان دولتی که به استناد حکم دستگاه مربوط منتقل می شوند، سابقه سکونت ملاک عمل نخواهد بود)، می توانند از تسهیلات مسکن مهر بهره مند شوند. به این شرایط، تحت عنوان شرایط چهارگانه، در متون قانون و مصوبات مرتبط با طرح مسکن مهر اشاره شده است. در سایر مصوبات و قوانین بعد از قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، شرایط ویژه ای برای متقاضیان خاص در نظر گرفته شده که فهرست آن در زیر آمده است. بر اساس این شرایط درواقع گروه های خاصی از متقاضیان از شرایط چهارگانه پیش گفته مستثنی شده اند. بدین ترتیب متقاضیان با شرایط زیر نیز واجد شرایط طرح مسکن مهر محسوب می شوند:

- بانوان خودسرپرست (اعم از مطلقه، بیوه و هرگز ازدواج نکرده) با شرط سنی حداقل ۳۵ سال؛
- نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور؛
- معلولان جسمی - حرکتی با دارا بودن حداقل ۲۰ سال سن با معرفی سازمان بهزیستی کشور؛
- بانوان متقاضی متأهل که همسرشان از اتباع خارجی است، مشروط به دارا بودن ۳۵ سال سن و سایر شرایط مسکن مهر به عنوان سرپرست خانوار؛
- زنان متأهل تحت پوشش سازمان بهزیستی کشور که بدسرپرست یا دارای همسر از کارافتاده، زندانی یا متواری اند، با ارائه تأییدیه از ادارات کل بهزیستی استان، به عنوان سرپرست خانوار؛
- زنان متأهل با ارائه تعهدنامه محضری از طرف شوهر مبنی بر پذیرش شرایط واگذاری مسکن مهر به همسر و به شرط تکمیل اطلاعات فرم «ج» به نام متقاضی و شوهرشان با احراز سایر شرایط قانونی مندرج در آیین نامه مزبور از

۱. مصوب ۱۳۸۸/۲/۷.

- مزایا و امکانات مسکن مهر منفرداً یا مشترکاً برخوردار می‌شوند.^۱ مدال‌آوران المپیک، پارالمپیک جهانی و آسیایی اعم از خواهران و برادران، با معرفی وزیر ورزش و جوانان از شرط تأهل مستثنی هستند؛^۲
- شرط سابقه سکونت برای روحانیان با تأیید مرکز مدیریت حوزه‌های علمیه و نیروهای نظامی و انتظامی با تأیید فرماندهی استان مربوط یا حکم انتقال الزامی نیست؛
 - کارکنان دستگاه‌های دولتی که بر اساس آیین‌نامه ایجاد تسهیلات برای شاغلان دولتی متقاضی انتقال از تهران و کلان‌شهرها به سایر شهرهای کشور^۳ منتقل می‌شوند، از تسهیلات مسکن مهر^۴ بهره‌مند می‌شوند و از دارا بودن سایر شرایط متقاضیان مسکن مهر معاف‌اند.
 - در اجرای ماده ۱۲۵ قانون بودجه سال ۱۳۹۰ کشور دولت مکلف است به جانبازان ۲۵ درصد و بالاتر، آزادگان و خانواده شهدا (همسر، فرزند و والدین شهدا) که در سال‌های گذشته از وام مسکن استفاده کرده‌اند و اکنون دارای مسکن ناتمام یا نامناسب هستند، با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران برای تکمیل یا ساماندهی مسکن خود، مابه‌التفاوت وام قبلی تا سقف وام مصوب در سال ۱۳۸۹ را در قالب تسهیلات ساخت مسکن یا مسکن مهر یا تسهیلات مسکن مهر ملکی با همان وثیقه قبلی یا وثیقه جدید پرداخت کند؛
 - واگذاری مسکن مهر به متقاضیان دارای مشکلات خاص اجتماعی از قبیل زنان بی‌سرپرست و بیماران خاص با تأیید وزیر راه و شهرسازی مجاز است.^۵
- همچنین وزارت راه و شهرسازی با امضای تفاهم‌نامه‌هایی با ارگان‌ها و سازمان‌های گوناگون، قشرها و گروه‌هایی را برای استفاده از مسکن مهر، مشروط به احراز شرایط، در اولویت قرار داده است، که از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:
- معلمان متأهل فاقد مسکن که تاکنون از هیچ‌یک از امکانات دولتی، زمین، مسکن و تسهیلات یارانه‌ای استفاده نکرده باشند؛
 - کارگران متأهل یا بانوان کارگر سرپرست خانوار فاقد مسکن؛
 - کارکنان بازنشسته و شاغل نیروهای مسلح (از جمله ارتش جمهوری اسلامی، سپاه و بسیج)؛
 - خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی و سازمان بهزیستی کشور.

روند ساماندهی متقاضیان

فرایند کلی ساماندهی متقاضیان در سال‌های ابتدایی اجرای طرح مسکن مهر عمدتاً از طریق تعاونی‌های مسکن مهر یا گروه‌های چندخانواری صورت می‌گرفت. از سال ۱۳۸۸، همزمان با آغاز استفاده از شیوه‌های مسکن مهر خودمالکین و تفاهم‌نامه سه-جانبه، امکان ثبت‌نام مستقیم توسط متقاضیان و تخصیص واحد مسکونی از پروژه‌های درحال ساخت به آن‌ها نیز فراهم شد.

۱. نامه ۳۸۸۳۳/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۹۱/۶/۲۸، وزیر مسکن و شهرسازی.

۲. مصوبه شماره ۲۳۰۸۳۴/ت/۴۷۷۰۷، مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۸.

۳. تصویب‌نامه شماره ۹۳۱۳۸/ت/۲۷۹۰۹، مورخ ۱۳۸۶/۶/۱۲.

۴. تصویب‌نامه شماره ۲۵۷۷۰۲/۴۴۲۴۵، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳.

۵. مصوبه ۶۷۵۷/ت/۴۷۸۴۸، مورخ ۱۳۹۱/۱/۲۰.

نمودار ۷ روند عمومی ثبت نام، احراز شرایط، اعطای تسهیلات و واگذاری مسکن مهر را به متقاضیان در هر یک از شیوه‌های مذکور نشان می‌دهد.

به طور کلی سازماندهی متقاضیان در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر توسط سازمان راه و شهرسازی استان (مسکن و شهرسازی وقت) و در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر توسط بنیاد مسکن صورت می‌گیرد.^۱ البته سازماندهی متقاضیان در قالب تعاونی تا سال ۱۳۸۸ توسط اداره کل تعاون صورت می‌گرفت و آنان توسط این اداره به سازمان مسکن و شهرسازی (وقت) معرفی می‌شدند. از اواخر سال ۱۳۸۸^۲ مسئولیت کامل ثبت نام و پالایش متقاضیان مسکن مهر به عهده وزارت راه و شهرسازی گذاشته شده است. بر این اساس طبق دستورالعمل نحوه بررسی شرایط متقاضیان مسکن مهر ثبت نام شده توسط ادارات کل تعاون^۳ قبل از تاریخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۲، صرفاً فرم «ج» و بررسی وضعیت تأهل متقاضیانی که با مسئولیت ادارات کل تعاون استان‌ها پالایش شده‌اند، ملاک عمل وزارت راه و شهرسازی قرار گرفته است. به عبارت دیگر سایر شرایط متقاضیان معرفی شده توسط ادارات کل تعاون استان‌ها را وزارت راه و شهرسازی دوباره بررسی می‌کند.

۱. ماده ۳۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰.

۲. مصوبه ۲۱۴۵۱۳/ت ۴۴۰۱۴، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۲ هیئت وزیران. اجرای تصمیم‌نامه شماره ۲۱۴۵۱۳/ت ۴۴۰۱۴، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۲ [از اواخر سال ۱۳۸۸ مسئولیت کامل ثبت نام و پالایش متقاضیان مسکن مهر به وزارت راه و شهرسازی واگذار شده است] در مورد شرکت عمران شهرهای جدید از سال ۱۳۹۰ اعمال می‌شود (ماده ۵ مصوبه ۱۵۵۲۷۲/ت ۴۵۳۶۰، مورخ ۱۳۸۹/۰۷/۱۱). در بند ۳ تصمیم‌نامه شماره ۲۱۴۵۱۳/ت ۴۴۰۱۴، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۲ عبارت «شرکت عمران شهرهای جدید» حذف و عبارت «شرکت‌های یادشده» به عبارت «شرکت یادشده» اصلاح می‌شود (ماده واحد مصوبه ۸۰۹۱۴/ت ۴۴۰۱۴، مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷).

۳. مصوبه ۵۳۱۲۹/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۸.

نمودار ۷: روند شناسایی، ثبت نام و واگذاری تسهیلات مسکن مهر به متقاضیان



۱. گروه‌های چندخانوری شامل واگذاری زمین و تسهیلات به گروه‌های ۳ تا ۵ نفره (قابل افزایش تا ۱۰ نفر بنا به تأیید شورای مسکن استان) بدون الزام به تشکیل تعاونی.
۲. سازماندهی متقاضیان در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر توسط سازمان راه و شهرسازی استان (مسکن و شهرسازی وقت) و در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر توسط بنیاد مسکن صورت می‌گیرد در ضمن تا سال ۱۳۸۸ سازماندهی متقاضیان در قالب تعاونی توسط اداره کل تعاون صورت می‌گرفت و متقاضیان را این اداره به سازمان مسکن و شهرسازی (وقت) معرفی می‌کرد.
۳. شرایط متقاضیان شامل شرایط چهارگانه اصلی: متاهل یا سرپرست خانوار با حداقل ۵ سال سابقه سکونت در شهر مورد نظر، متقاضی یا افراد تحت تکفل فاقد زمین یا مسکن ملکی (از سال ۸۴) و عدم برخورداری از امکانات دولتی یا عمومی در تأمین زمین یا مسکن (از سال ۵۷) است. همچنین در مورد گروه‌های خاص چاق‌وزن، آزادگان و خانواده شهیدان افراد تحت پوشش نهادهای حمایتی، سولاین جسمی-حرکتی، نخبگان، فعالان آوران و ... احراز شرایط بر اساس مصوبات مربوطه صورت می‌گیرد.
۴. تسهیلات ساخت مسکن در چهار مرحله انجام می‌گیرد: ۱. اتمام سقفه اتمام سفت‌کاری و در مرحله نازک‌کاری واگذار می‌شود.
۵. در مورد پروژه‌های خودمالکین، علاوه بر احراز شرایط چهارگانه متقاضیان، شرایط مالک از جمله سند مالکیت، پروانه ساختمانی، نقشه اجرایی و تأییدیه مهندس ناظر نیز بررسی می‌شود.
۶. اولویت‌بندی و نوبت‌دهی به متقاضیان بر اساس مدت انتظار و نیز احراز شرایط قانونی مانند تعداد افراد تحت تکفل یا سال‌های سکونت در شهر مورد نظر انجام می‌شود.
۷. در این مرحله سازمان متولی، پروژه در نظر گرفته شده برای متقاضی را (لحاظ از نظر مشخصات واحد و ملکی یا استیجاری زمین آن، بدون سایر مشخصات مانند نشانی یا نام مجری) در سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر جرج می‌کند.
۸. در این شیوه از ثبت نام متقاضیان، تسهیلات ساخت توسط دولت مستقیماً به سازندگان پرداخت می‌شود. بنابراین متقاضیان برای برخورداری از واحدهای در حال ساخت سهم خود را بابت هزینه ساخت را در چهار مرحله طی یک سال پرداخت می‌کنند.
۹. پس از تأیید بانک مبنی بر واریز ۷۰ درصد سهم آورده متقاضی، در صورتی که ساخت پروژه مورد نظر از مرحله اسکلت و سقف عبور کرده باشد دستگاه متولی از متقاضی برای عقد قرارداد دعوت می‌کند.

در شیوه تقاضا در قالب تعاونی، متقاضیان مسکن مهر شامل کارکنان سازمان‌ها و سایر متقاضیان همگن (از جمله دارای همگنی محلی و منطقه‌ای و ...) و نیز متقاضیان غیرمتشکل و پراکنده‌ای هستند که شامل دو دسته قبلی نبوده و در قالب تعاونی‌های آزاد شکل یافته‌اند. علاوه بر تعاونی‌ها، متقاضیان در قالب گروه‌های چندخانواری (سه تا پنج خانوار که بنا بر تأیید شورای مسکن استان تا ۱۰ خانوار قابل افزایش است) نیز سازماندهی شده‌اند. در این روش، پس از احراز شرایط متقاضیان توسط سازمان متولی، قرارداد واگذاری زمین در قالب تفاهم‌نامه اجاره بلندمدت (۹۹ساله) زمین بین تعاونی یا گروه متقاضی و سازمان متولی منعقد می‌گردد. تعاونی یا گروه متقاضی پس از اخذ پروانه ساخت و عقد قرارداد با مجری ساخت، توسط سازمان متولی به بانک معرفی می‌شود. تسهیلات ساخت مسکن در چهار مرحله بنا بر پیشرفت فیزیکی پروژه (اتمام پی، اتمام سقف، اتمام سفت-کاری و در مرحله نازک‌کاری) توسط بانک و بنا به تأیید سازمان متولی به تعاونی یا گروه متقاضی عرضه می‌شود. پس از اتمام مراحل ساخت و اخذ پایان کار توسط تعاونی یا گروه، دفترچه اقساط وام مسکن توسط بانک، بنا به تأیید سازمان متولی، صادر و واحدهای مسکونی به متقاضیان تحویل می‌شود.

شیوه ثبت‌نام و اعطای تسهیلات به خودمالکین نیز تا حدود زیادی مشابه روند مذکور در مورد تعاونی و گروه است، با این تفاوت که در این روش مراحل تخصیص زمین و انعقاد تفاهم‌نامه اجاره بلندمدت وجود ندارد و مالکیت عرصه و اعیان در اختیار متقاضیان است. همان‌طور که در نمودار ۷ نشان داده شده، در این شیوه علاوه بر احراز شرایط متقاضیان معرفی شده توسط مالک، شرایط مربوط به مالک از جمله سند مالکیت، پروانه ساختمانی، نقشه اجرایی ساخت و تأییدیه مهندس ناظر نیز بررسی می‌شود. پس از تأیید شرایط، متقاضی را سازمان متولی به بانک معرفی می‌کند و سایر مراحل مطابق روال مذکور در تعاونی‌ها و گروه‌ها طی می‌شود.

متقاضیان مسکن مهر همچنین می‌توانند به طور مستقیم برای برخورداری از واحدهای مسکونی در حال ساخت به نهادهای متولی مراجعه کنند. از آن‌جا که در پروژه‌های مسکونی در حال ساخت در قالب تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه و نیز برخی از پروژه‌های خودمالکین، الزاماً متقاضیان از پیش تعیین شده‌ای وجود ندارند، سازمان متولی وظیفه تخصیص پروژه و واحد مسکونی به متقاضیان واجد شرایط را برعهده دارد. مطابق نمودار ۷، متقاضیان برای ثبت‌نام به سازمان متولی (سازمان راه و شهرسازی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر و بنیاد مسکن در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر) مراجعه می‌کنند و پس از احراز شرایط، اولویت‌بندی و نوبت‌دهی می‌شوند. اولویت‌بندی متقاضیان بر اساس مدت انتظار و نیز احراز شرایط قانونی مانند تعداد افراد تحت تکفل یا سال‌های سکونت در شهر مورد نظر انجام می‌شود.^۱ پس از پایان مرحله پی‌سازی تمام یا بخشی از یک پروژه، سازمان متولی ۱۰ درصد بیشتر از تعداد واحدهایی را که پی‌سازی آن‌ها تمام شده (۱/۱ برابر) و فاقد متقاضی از پیش تعیین شده است، به بانک معرفی می‌کند. در این مرحله، پروژه در نظر گرفته شده برای متقاضی در سامانه «ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر» توسط سازمان متولی درج می‌شود. اطلاع‌رسانی به متقاضی در این مرحله صرفاً محدود به مشخصات واحد مسکونی در نظر گرفته شده و ملکی یا استیجاری بودن زمین آن است و شامل سایر مشخصات پروژه از قبیل نشانی یا نام مجری ساخت نمی‌شود. مدت زمان پیش‌بینی شده برای اجرای پروژه توسط سازندگان یک سال است. بر این اساس، سهم آورده متقاضی طی چهار مرحله به صورت ۴۰ درصد آورده

۱. دستورالعمل ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، ۱۳۸۹/۱۰/۲۷.

اولیه و باقی در فواصل زمانی سه‌ماهه دریافت می‌شود. پس از تأیید بانک مبنی بر واریز ۷۰ درصد سهم آورده متقاضی، در صورتی که مرحله اسکلت و سقف پروژه مورد نظر انجام شده باشد، دستگاه متولی از متقاضی برای تخصیص واحد مسکونی و عقد قرارداد پیش‌فروش دعوت می‌کند. پس از اتمام عملیات ساختمانی و دریافت پایان کار توسط سازنده، بانک با اعلام سازمان متولی به فروش تدریجی اصل و سود تسهیلات (صدور دفترچه اقساط) اقدام می‌کند و واحد مسکونی به متقاضی تحویل می‌شود.

۲-۲- بررسی سازوکار نهادی پروژه‌های برنامه مسکن مهر

۲-۲-۱- بر حسب نوع مشارکت (سه‌جانبه، تعاونی، خودمالکین و سایر)

ساخت‌وسازهای طرح مسکن مهر در سه قالب اصلی تعاونی، خودمالکین و انبوه‌سازی (تفاهم‌نامه سه‌جانبه) انجام شده است. به‌علاوه، بخشی از زمین‌های اجاره ۹۹ ساله برای ساخت مسکن مهر به گروه‌های ۳ تا ۵ نفره (قابل افزایش تا ۱۰ نفر بنا به تأیید شورای مسکن استان) واگذار شده که در قوانین و مصوبات با عنوان «گروه‌های چندخانواری» به آن‌ها اشاره می‌شود.^۱ بر این اساس، واحدهای مسکونی احداث‌شده یا در حال ساخت را می‌توان در چهار شکل قرارداد ساخت تعاونی، خودمالکین، تفاهم‌نامه سه‌جانبه و سایر دسته‌بندی کرد.

قراردادهای تعاونی مسکن مهر

طرح مسکن مهر ابتدا به عنوان واگذاری حق بهره‌برداری از زمین به واجدان شرایطی تعریف شد که در قالب تعاونی سازماندهی شده باشند و سایر شیوه‌های مشارکت و برخورداری از تسهیلات، از جمله خودمالکین و تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه با انبوه‌سازان در طول سال‌های اجرای طرح به تدریج در قالب مصوبات جدید به طرح افزوده شد. طبق زیربندهای ۱-۱ و ۱-۲ از بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ و ماده ۲ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷، وزارت مسکن و شهرسازی موظف شد زمین‌هایی را با شرایط اجاره بلندمدت ۹۹ ساله و در چارچوب حق بهره‌برداری از زمین به اعضای واجد شرایط تعاونی‌ها واگذار کند. طبق ماده ۱ مصوبه مربوط به آماده‌سازی اراضی مسکن مهر^۲، آماده‌سازی این اراضی باید به صورت متمرکز توسط اتحادیه‌ها و تعاونی‌های مسکن انجام گیرد. همچنین گروه‌های سه تا پنج نفره که این اراضی به آن‌ها واگذار شده می‌توانند در قالب تعاونی عملیات اجرایی ساختمان را به انجام برسانند و در صورتی که تمایل داشته باشند ساختمان را به صورت مجتمع احداث کنند، عملیات ساختمانی را می‌توانند از طریق تعاونی برنامه‌ریزی و اجرا کنند.

ویژگی‌های قرارداد تعاونی: طبق مفاد آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ (ماده ۲) و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، در شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت نحوه سازماندهی متقاضیان واجد شرایط بر اساس انتخاب متقاضیان خواهد بود که می‌توانند از طریق تعاونی‌های موجود در ادارات و مؤسسات متبوع خود یا در قالب مجموعه‌های سه‌خانوار به بالا تقاضای واگذاری زمین برای آماده‌سازی و احداث مسکن کنند. در شهرهای بالای یکصد هزار نفر

۱. مصوبه ۱۳۶۵/ت/۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴.

۲. مصوبه ۸۷۳۱۴/ت/۳۱۶، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰.

جمعیت، سازماندهی در قالب تعاونی‌های مسکن صورت می‌گیرد، لیکن در این شهرها نیز در صورت مراجعه گروه‌های سه‌خانوار و بیشتر واجد شرایط، وزارت مسکن و شهرسازی به سازماندهی و تخصیص زمین به این‌گونه متقاضیان اقدام می‌کند. همچنین وزارت تعاون موظف است بر تعاونی‌های مزبور تا پایان ساخت طبق قانون تعاون نظارت کامل داشته باشد.^۱ بر اساس بند ۲-۲ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور وزارت تعاون موظف است کلیه متقاضیان واجد شرایط را در قالب تعاونی‌ها و گروه‌های ساخت و تولید مسکن و انبوه‌ساز سازماندهی و تا پایان مراحل کار بر اجرای این فرایند (شامل تشکیل تعاونی‌های اعتبار، انبوه‌ساز، موجر، مشاع، ملکی، اداره امور، نگهداری و تعمیر و مرمت) تطبیق شرایط اعضا، برنامه‌ریزی تأمین منابع سهم متقاضی و انعقاد قرارداد تعاونی‌ها با سازندگان ذی‌صلاح تا پایان مرحله تحویل و تسویه حساب، نظارت کند. اعمال نظارت عالیه بر روند اجرایی و فنی تعاونی و پاسخگویی در قبال وضعیت کار با وزارت مسکن و شهرسازی است. همچنین برای گروه‌های سازنده سه واحد و بالاتر غیر تعاونی، وزارت مسکن و شهرسازی عهده‌دار وظیفه نظارت خواهد بود.

بر اساس ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰، تسهیلات مسکن اجاره‌ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می‌شود:

- سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیر دولتی متولی گروه‌های کم‌درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن‌ساز با معرفی بنیاد یادشده؛
- صندوق‌های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشگری و سایر صندوق‌های مالی و اعتباری؛
- مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت‌های دارای مجوز از مراجع ذی‌صلاح؛
- سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

به این ترتیب کلیه تعاونی‌های سازمان‌ها و نهادهای دولتی و نهادهای غیردولتی خاص، که در قانون مشخص شده، به علاوه تعاونی‌های بخش خصوصی امکان استفاده از تسهیلات مسکن اجاره‌ای را خواهند داشت. طبق ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲ تعاونی‌های تأمین مسکن باید از طریق انعقاد قرارداد ساخت واحدهای مسکونی با سازندگان حقیقی و حقوقی دارای پروانه و صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی و تأمین حداقل بیست-درصد (۲۰٪) از هزینه احداث مسکن به تأمین مسکن خود اقدام کنند. ماده ۳۵ همین آیین‌نامه نیز مشخص می‌کند که در صورتی که متقاضیان احداث مسکن تعاونی‌های مسکن باشند، لازم است تعاونی مربوط را اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی کند.

عملکرد ساخت و واگذاری مسکن در قراردادهای تعاونی: با توجه به موارد اشاره‌شده از قوانین و مصوبات مسکن مهر می‌توان نتیجه گرفت که تعاونی‌ها از ارکان اصلی این طرح محسوب می‌شده‌اند؛ به صورتی که در قوانین اولیه و کلیدی طرح مسکن مهر شامل بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۷ به تعاونی‌ها توجه ویژه شده و سازوکار واگذاری اراضی دولتی به تعاونی‌ها و نحوه ساخت و تأمین منابع مالی و نیز هدایت و نظارت تعاونی‌ها توسط وزارت تعاون در برنامه مسکن مهر مشخص شده است. آنچه در بالا به عنوان سیاست‌گذاری در مورد نحوه

۱. ماده ۱ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴.

مشارکت تعاونی‌ها در اجرای طرح مسکن مهر مطرح شده را می‌توان با اطلاعات و آمار مربوط به حجم و نحوه اجرای طرح مسکن مهر مقایسه کرد. طبق اطلاعات ثبت‌شده در سامانه مسکن مهر، نزدیک به ۷ درصد از کل پروژه‌های فعال مسکن مهر (حدود ۲۶ هزار پروژه) قراردادهای تعاونی‌ها و بیشترین پروژه‌های تعاونی در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر و کمترین آن‌ها در شهرهای جدید بوده است.

بررسی قراردادهای تعاونی از لحاظ تعداد واحدهای مسکونی و مقایسه با دیگر انواع قراردادهای نشان می‌دهد که کل واحدهای با قرارداد تعاونی نزدیک به ۶۰۰ هزار واحد مسکونی (۲۹ درصد) از کل واحدهای طرح مسکن مهر را تشکیل می‌دهد و استان‌های تهران، خراسان رضوی، خوزستان و اصفهان بیشترین تعداد واحدهای مسکونی از نوع تعاونی با ارقام بین ۴۰ تا ۵۰ هزار واحد مسکونی در استان را داشته‌اند (جدول پیوست شماره ۵۱ توزیع استانی واحدهای مسکونی بر حسب نوع پروژه). کمترین تعداد واحدهای مسکونی تعاونی مربوط به استان کهگیلویه و بویراحمد با ۱۱۵۵ واحد مسکونی بوده است. هرچند تعداد پروژه‌های تعاونی در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر بیشتر است، از نظر تعداد واحدهای مسکونی تعاونی شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر با حدود ۳۹۰ هزار واحد دارای بیشترین تعداد در میان گروه‌های شهری هستند. به عبارت دیگر تعاونی‌های سازنده مسکن مهر در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر متوسط تعداد اعضای بیشتری نسبت به شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر داشته‌اند.

جدول ۹: مقایسه تعداد پروژه و واحدهای مسکونی از نوع قراردادهای تعاونی بر حسب گروه شهری، ۱۳۹۲.

گروه شهری	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی
شهر بالای ۲۵ هزار نفر	۸,۶۵۵	۳۹۰,۱۹۹
شهر زیر ۲۵ هزار نفر	۱۶,۶۲۶	۱۳۴,۷۳۲
شهر جدید	۶۰۴	۷۴,۲۹۷
جمع کل	۲۵,۸۸۵	۵۹۹,۲۲۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

طبق اطلاعات «نوع تخصیص تشکل»، که نشان می‌دهد حدود ۲۴/۴ هزار پروژه از کل انواع قراردادهای تعاونی مربوط به نوع اجاره‌داری ۹۹ ساله بوده و مابقی مربوط به اجاره ۵ ساله و انواع دیگر مانند اراضی وقفی یا واگذاری زمین به مددجویان است، این تعداد پروژه از نوع اجاره‌داری ۹۹ ساله شامل بیش از ۵۰۰ هزار واحد مسکونی است و بنابراین با توجه به الزام تعاونی‌ها بر معرفی متقاضی در زمان ثبت تشکل، تعاونی‌های مسکن مهر تقریباً به همین تعداد عضو متقاضی واجد شرایط چهارگانه مسکن مهر دارند. بررسی پروژه‌های تعاونی از نظر نوع ساخت نشان می‌دهد بیشترین تعداد مربوط به پروژه‌های تعاونی با شیوه ساخت سنتی با بیش از ۲۲ هزار پروژه است. بیش از ۲ هزار پروژه نیز وام صنعتی دریافت و حدود نیمی از این تعداد نیز از تسهیلات ساخت به شیوه نیمه‌صنعتی استفاده کرده‌اند. از لحاظ تعداد واحد مسکونی، ساخت بیشترین تعداد واحدهای مسکونی در تعاونی‌ها به صورت سنتی انجام شده است. در مجموع نزدیک به ۱۵۰ هزار واحد مسکونی از نوع قراردادهای تعاونی از وام‌های صنعتی و حدود ۵۰ هزار از تسهیلات نیمه‌صنعتی برنامه‌ریزی شده برای مسکن مهر استفاده کرده‌اند.

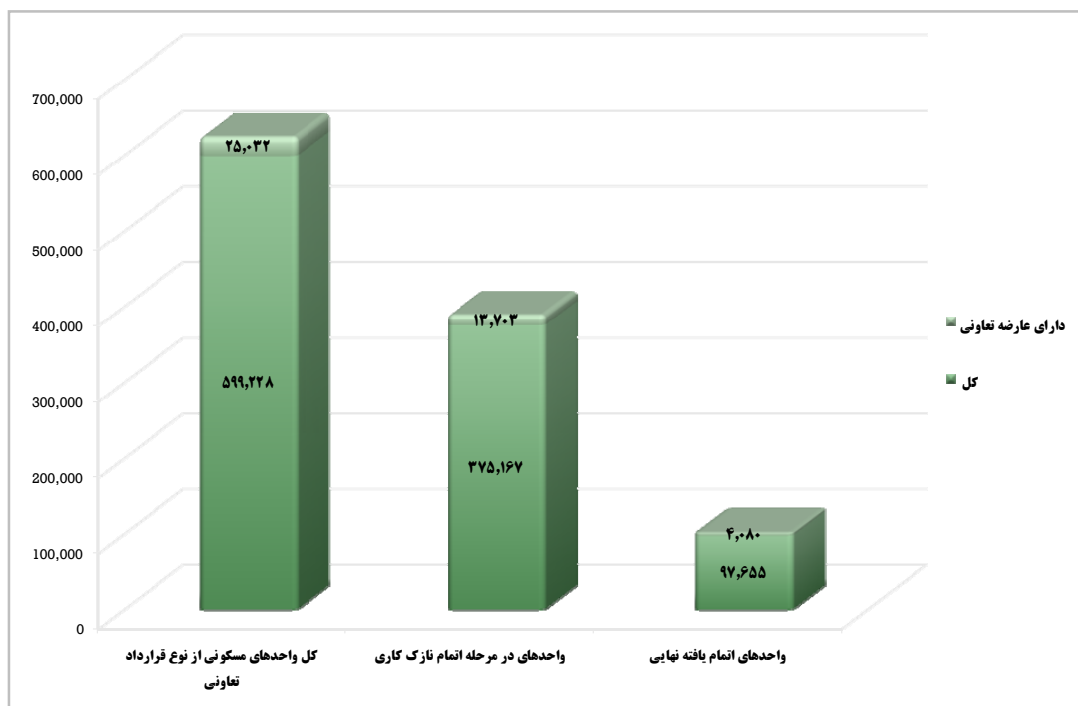
جدول ۱۰: مقایسه تعداد پروژه و واحدهای مسکونی از نوع قراردادهای تعاونی بر حسب نوع ساخت، ۱۳۹۲.

نوع ساخت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی
سنتی	۲۲،۲۴۶	۳۹۸،۶۸۷
صنعتی	۲،۲۰۴	۱۴۸،۷۷۳
نیمه صنعتی	۱،۲۱۴	۵۱،۷۶۸
نامعلوم	۲۲۱	۰
جمع کل	۲۵،۸۸۵	۵۹۹،۲۲۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

از لحاظ میزان پیشرفت فیزیکی پروژه ساخت، حدود ۱۶ درصد از کل واحدهای مسکونی (نزدیک به ۱۰۰ هزار واحد مسکونی) از نوع قرارداد تعاونی (تا تاریخ اول بهمن ماه ۱۳۹۲) تمام شده محسوب می شود. همچنین نزدیک به ۶۲ درصد از کل قراردادهای تعاونی در مرحله نازک کاری قرار داشته و این سهم معادل ۳۷۵ هزار از کل نزدیک به ۶۰۰ هزار واحد مسکونی از نوع قرارداد تعاونی است. انواع عوارضی که مانع تکمیل و تحویل نهایی واحدهای مسکونی شده در فیلد اطلاعاتی «نوع عارضه» در سامانه مسکن مهر ثبت و طبقه بندی شده، که از جمله انواع آن «عارضه تعاونی» است. با در نظر گرفتن این نوع از عارضه در ارقام فوق، مجموعاً ۲۵ هزار واحد (۴ درصد) از کل واحدهای با قرارداد تعاونی به دلیل وجود مشکلات در تعاونی (مانند اختلاف میان اعضای تعاونی، تخلف پیمانکاران یا عدم تکمیل آورده متقاضیان عضو) در ابتدای بهمن ماه ۱۳۹۲ غیرفعال یا نیمه فعال و همچنین حدود ۱۳ هزار واحد مسکونی از ۳۷۵ هزار واحد در مرحله اتمام نازک کاری و حدود ۴ هزار واحد مسکونی تمام شده نیز دچار این عارضه بوده است.

نمودار ۸: تعداد واحدهای مسکونی از نوع قراردادهای تعاونی با عارضه تعاونی، ۱۳۹۲



مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

بررسی استانی (پیوست سوم، جدول شماره ۵۲) نشان می‌دهد بیشترین تعداد واحدهای تمام‌شده از نوع تعاونی در استان قم و سپس استان اصفهان قرار دارد. هرچند استان تهران بیشترین تعداد واحدهای مسکونی فعال از نوع تعاونی را دارد، تعداد واحدهای تمام‌شده، با تعریف واحدهای مسکونی تمام‌شده در سامانه مسکن مهر صفر است، در حالی که بیشترین تعداد واحدهای مسکونی در مرحله اتمام نازک‌کاری در سطح کشور در استان تهران با نزدیک به ۲۹ هزار واحد مسکونی قرار دارد. به طور خاص در استان تهران، از کل تعداد واحدهای از نوع قرارداد تعاونی ۲۰۶۹ واحد مسکونی عارضه از نوع تعاونی دارد. بیشترین واحدهای مسکونی دارای عارضه از نوع تعاونی در استان کرمان با ۹۶۴۹ واحد واقع شده که نسبت به کل واحدهای مسکونی فعال از نوع تعاونی در این استان (۲۰۹۱۷ واحد) حدود ۴۶ درصد است.

قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه

قرارداد سه‌جانبه میان دولت (وزارت مسکن و شهرسازی وقت)، بانک مسکن و انبوه‌سازان منعقد می‌شود و الزاماً متقاضی ثبت‌نام شده‌ای از قبل وجود ندارد. در این حالت سازمان راه و شهرسازی استانی متولی واگذاری زمین و معرفی متقاضیان واجد شرایط برای برخورداری شدن از تسهیلات ساخت واحدهای مسکونی متناسب با پیشرفت پروژه با معرفی دولت به بانک است و مابه‌تفاوت هزینه‌های ساخت با تسهیلات را متقاضیان پرداخت می‌کنند. این نوع مشارکت در ساخت پروژه‌های مسکن مهر از

سال ۱۳۸۸ با هدف تسريع در روند اجرای طرح و کاهش مسائل و مشکلات بروزیافته ناشی در تعاونی‌ها، به کارگرفته شد.^۱ بر این اساس وزارت راه و شهرسازی با انبوه‌سازان قرارداد سه‌جانبه با قیمت هر مترمربع ۳ میلیون ریال با تضمین خرید (در صورت نبود متقاضی) منعقد کرد. همچنین، انبوه‌سازان با هماهنگی سازمان مسکن و شهرسازی (وقت) استان مجاز بودند پروژه‌های نیمه‌تمام خود را از طریق معاوضه زمین هم‌ارزش پروژه با اراضی دولتی یا اختصاص کل پروژه به مسکن مهر تخصیص دهند.

ویژگی‌های قرارداد تفاهم‌نامه سه‌جانبه: تفاهم‌نامه سه‌جانبه با استناد به تصمیم نمایندگان ویژه رئیس‌جمهور و شیوه‌نامه اجرایی مربوط به آن^۲ میان بانک مسکن به عنوان واگذارکننده تسهیلات بانکی، اداره کل مسکن و شهرسازی استانی وزارت راه و شهرسازی به عنوان تأمین‌کننده زمین و شرکت سازنده منعقد می‌شود. موضوع تفاهم‌نامه عبارت است از تأمین زمین، طراحی، آماده‌سازی و ساخت (معماری، سازه و تأسیسات)، اجرای عملیات آماده‌سازی و اخذ پروانه ساختمانی، تأمین تسهیلات بانکی برای آماده‌سازی و ساخت، احداث واحدهای مسکونی تا مرحله پایان کار، تنظیم قرارداد تخصیص و واگذاری بین متقاضیان طرح مسکن مهر پس از پایان سقف نهایی بلوک‌های ساختمانی، تحویل واحد به متقاضی پس از پایان کار و تنظیم و مبادله قرارداد انتقال تسهیلات پرداختی حداکثر ۱۵ ساله (مجموع دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی).

از جمله وظایف سازمان‌های راه و شهرسازی استان، انعقاد قرارداد اجاره زمین برای مدت یکسال (از تاریخ تحویل) با امکان افزایش دوران مشارکت، اعمال نظارت عالیه بر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و ساخت‌وساز واحدهای مسکونی و آماده‌سازی، موافقت با ترهین زمین و اعیان محل پروژه نزد بانک مسکن، معرفی سازنده و متقاضیان واجد شرایط مسکن مهر برای دریافت و تقسیط تسهیلات به بانک عامل، معرفی تمام متقاضیان واجد شرایط به تعداد واحدهای احداثی پروژه به سازنده در مرحله سفتکاری و جایگزینی افراد در صورت عدم پرداخت مابه‌التفاوت هزینه ساخت و تسهیلات پرداختی و تضمین خرید برای واحدهای احداثی مازاد است. اصلی‌ترین وظیفه بانک مسکن، اعطای تسهیلات بانکی به سازنده به میزان سقف مصوب است. چنانچه سازنده مجری آماده‌سازی نیز باشد، ده میلیون ریال هزینه آماده‌سازی از محل تسهیلات پرداخت و مابقی هزینه آماده‌سازی در مرحله معرفی متقاضی از متقاضیان دریافت خواهد شد و اگر سازنده مجری آماده‌سازی نباشد، از تسهیلات پرداختی، طبق جدول زیر، ده میلیون ریال کسر و سپس تسهیلات به سازنده پرداخت می‌شود. همچنین برخی از وظایف سازنده، تهیه نقشه‌های کامل واحدهای مسکونی و محوطه‌سازی، تأمین هزینه و اجرای فونداسیون و تأمین هزینه نظارت کارگاهی، ساخت و تحویل واحدهای مسکونی مورد نظر تا مقطع پایان کار و تحویل کلید مطابق با برنامه زمان‌بندی و حداکثر ۱۲ ماه بعد از تحویل زمین است.

۱. تصمیم نمایندگان ویژه رئیس‌جمهور، ابلاغی به شماره ۱۲۶۵۶۰/ت۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴.

۲. تصمیم نمایندگان ویژه رئیس‌جمهور ابلاغی به شماره ۱۲۶۵۶۰/ت۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴ و شیوه‌نامه ابلاغی ۲ به شماره ۳۳۱۶۳/۱۰۰/۰۲، مورخ ۱۳۸۸/۷/۵.

جدول ۱۱: نحوه اعطای تسهیلات بانکی به سازنده توسط بانک مسکن در قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه.

شرح	پایان فونداسیون	پایان سقف آخر	پایان سفت‌کاری	در مرحله نازک‌کاری
ساخت با استفاده از فناوری نوین و تولید صنعتی (تسهیلات ۲۵ میلیون تومانی)	٪ ۱۵	٪ ۴۰	٪ ۳۰	٪ ۱۵
ساخت به روش نیمه‌صنعتی (تسهیلات ۲۲ میلیون تومانی)				
ساخت به روش غیرصنعتی (تسهیلات ۲۰ میلیون تومانی)				

مأخذ: تفاهم‌نامه سه‌جانبه آماده‌سازی زمین، ساخت و واگذاری واحدهای مسکونی، ۱۳۸۸.

از جمله شرایط اعطای تسهیلات بانکی در مرحله ساخت و آماده‌سازی شامل تبصره‌های بند (ب) تفاهم‌نامه سه‌جانبه است:

- تبصره ۱: پرداخت تسهیلات آماده‌سازی به مبلغ ده میلیون ریال از سقف تسهیلات فوق کسر خواهد شد.
- تبصره ۲: در حین اجرای سقف و ستون‌ها با انجام ۵۰ درصد عملیات اجرایی، ۵۰٪ تسهیلات مرحله دوم قابل پرداخت است.
- تبصره ۳: چنانچه سازنده پیمانکار آماده‌سازی نیز باشد، یک میلیون تومان هزینه آماده‌سازی از محل تسهیلات پرداخت و مابقی هزینه آماده‌سازی در مرحله معرفی متقاضی، از متقاضیان دریافت خواهد شد و اگر سازنده پیمانکار آماده‌سازی نباشد طبق روال قبل اقدام خواهد شد.

شایان ذکر است که بر اساس این شرایط، هزینه‌های ساخت را تا مرحله فونداسیون انبوه‌ساز تأمین می‌کند و پس از آن قسط اول تسهیلات مسکن مهر به انبوه‌ساز پرداخت خواهد شد. بنابراین یکی از تفاوت‌های این نوع قرارداد با قراردادهای تعاونی در این است که در تعاونی‌ها با توجه به اینکه از ابتدا متقاضیان مشخص هستند، همه هزینه‌ها را، از جمله هزینه‌های پی‌سازی تا دریافت قسط اول تسهیلات، خود ایشان تأمین می‌کنند. اما با توجه به اینکه در قراردادهای سه‌جانبه متقاضی از ابتدا مشخص نیست، سرمایه اولیه را باید سازنده تأمین کند تا سرانجام به قسط اول دریافت تسهیلات برسد.

همچنین مابه‌التفاوت هر گونه تغییرات احتمالی قیمت ناشی از تغییرات نرخ سیمان و آهن‌آلات بر اساس نرخ‌های اعلامی بانک مرکزی (به صورت متوسط ۳ ماهه تا ماه نهم تفاهم‌نامه) نسبت به زمان انعقاد تفاهم‌نامه و زمان اجرا مطابق برنامه زمان‌بندی در صورتی که بیش از ۲۰٪ شود، تغییرات آن را معاونت امور مسکن و ساختمان محاسبه و میزان مازاد آن را نسبت به ۲۰٪ به قیمت پایه تفاهم‌نامه (بر اساس متوسط قیمت نهاده‌های ساختمانی از جمله آهن‌آلات و سیمان در اردیبهشت‌ماه سال ۸۹ که معاونت امور مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی اعلام کرده) اضافه می‌کند.

بر اساس بند ۱۴ از ماده ۲ این تفاهم‌نامه، مراحل تکمیل فرایند تحویل کلید به متقاضی پس از ساخت شامل اخذ پایان کار، تهیه نقشه تفکیکی، صورت‌مجلس تفکیکی، صدور سند، نقل و انتقال به متقاضی، ترهین در بانک، اخذ دفترچه اقساط و نصب کلیه انشعابات برای کلیه واحدها با لحاظ هزینه‌های آن به صورت جداگانه بوده است. به عبارت دیگر مراحل تکمیل کار پس از پایان ساخت تا مرحله‌ای که متقاضی بتواند از واحد ساخته‌شده بهره‌برداری کند، شامل مراحل و موارد فوق است.

در ماده ۳ این تفاهم‌نامه، سایر شرایط مربوط به قراردادهای سه‌جانبه آمده است. به موجب این ماده سازنده مکلف است ضمانت‌نامه بانکی به میزان ۵ درصد مبلغ کل پروژه را به عنوان تضمین انجام تعهدات به کارفرما (سازمان مسکن و شهرسازی، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) تسلیم کند، که ۲/۵ درصد آن در مرحله تحویل واحد و مابقی به عنوان حسن انجام کار یکسال پس از تحویل واحد به متقاضی، در صورت نداشتن نقص، به سازنده مسترد می‌شود. بانک‌ها ضمن آن که ۱۰ درصد از کل مبلغ ضمانت را به عنوان سپرده نزد خود نگه می‌دارند، مبالغی نیز بابت کارمزد صدور ضمانت‌نامه بانکی دریافت می‌کنند که این ارقام به عنوان جزئی از هزینه‌های انبوه‌سازان در قیمت تمام‌شده و کیفیت مسکن ساخته‌شده تأثیر می‌گذارد.

بر اساس این تفاهم‌نامه، قیمت هر متر مربع زیربنای ناخالص واحدهای تحویلی، تا پایان کار و تحویل کلید مطابق آیت‌های ساخت، که در پیوست این تفاهم‌نامه آمده، به همراه هزینه بیمه کیفیت عیوب اساسی و پنهان ساختمان و مسئولیت (همراه با نظارت فاز ۳ نظام‌مهندسی) بیمه تأمین اجتماعی، مالیات و سایر کسورات قانونی احتمالی، مبلغ ۳ میلیون ریال است. این قیمت مقطوع است و به آن تعدیل ناشی از تغییر سال و غیره تعلق نمی‌گیرد. در صورت نیاز به احداث پارکینگ (پیلوت)، هزینه ساخت بر اساس دو سوم هزینه ساخت یعنی متر مربعی ۲ میلیون ریال در نظر گرفته خواهد شد.

سازنده هزینه مازاد بر تسهیلات بانکی را از متقاضی واحد مسکونی به روش زیر دریافت می‌کند:

- برای هزینه آماده‌سازی: متناسب با پیشرفت فیزیکی پس از معرفی متقاضی از سوی کارفرما.
- برای ساخت: به صورت اقساط مساوی همزمان با اجرای پروژه در مراحل پایان سفت‌کاری تا انتهای پروژه ساخت. بدیهی است متقاضی لازم است چک‌های اقساط را به سازنده تسلیم کند. هزینه خرید انشعابات آب و فاضلاب، برق و گاز، عوارض و هزینه‌های صدور پروانه، هزینه نظارت نظام‌مهندسی، تفکیک و صدور سند، پایان کار، نقل و انتقال و هزینه مربوط به طرح و اجرای آماده‌سازی، محوطه‌سازی، حصارکشی و کسورات قانونی احتمالی در قیمت این تفاهم‌نامه در نظر گرفته نشده است.
- نصب آسانسور بر عهده سازنده و پرداخت هزینه‌های آن به طور یکسان برای همه واحدها بر عهده متقاضیان است که ارقام آن در تفاهم‌نامه درج شده است.

عملکرد ساخت و واگذاری مسکن در قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه: عملکرد انبوه‌سازان مسکن مهر، که فعالیت آنان از نیمه سال ۱۳۸۸ به طور جدی آغاز شده، از طریق آمار و اطلاعات ثبت‌شده از پروژه‌ها در سامانه مسکن مهر قابل بررسی است. طبق این اطلاعات، در مجموع ۲۲۹۹ پروژه تفاهم‌نامه سه‌جانبه مسکن مهر در کل کشور وجود دارد، که حدود ۵۴۵ هزار واحد مسکونی احداث‌شده یا در حال ساخت را شامل می‌شود. این حجم از ساخت‌وساز معادل ۲۷ درصد از کل واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر در کل کشور است و به عبارتی حدود یک‌سوم فعالیت‌های ساختمانی طرح مسکن مهر به این نوع از تفاهم‌نامه مشارکت اختصاص یافته است. بیشترین تعداد پروژه‌های مسکن مهر با ۳۵۷ پروژه در استان تهران واقع است و از لحاظ تعداد واحد مسکونی نیز همین استان با بیش از ۱۷۸ هزار واحد مسکونی از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه در مقام اول است. کمترین تعداد پروژه و واحد مسکونی از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه در استان ایلام با ۱۱ پروژه و حدود ۱۲۰۰ واحد مسکونی احداث‌شده یا در حال-ساخت قرار دارد (جدول پیوست شماره ۵۳ و ۵۴ توزیع استانی پروژه‌های انبوه‌سازی).

از ۲۲۹۹ پروژه تفاهم‌نامه سه‌جانبه، حدود ۶۵ درصد یا ۱۴۹۶ پروژه در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر، ۱۱ پروژه در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر و مابقی یعنی ۷۹۲ پروژه در شهرهای جدید قرار دارد. بررسی تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه به تفکیک واحدهای مسکونی نشان می‌دهد که بزرگ‌مقیاس‌ترین پروژه‌های سه‌جانبه در شهرهای جدید قرار گرفته است. به این معنی که هر پروژه به طور متوسط شامل حدود ۴۰۰ واحد مسکونی است. کوچک‌مقیاس‌ترین پروژه‌های سه‌جانبه نیز در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر با متوسط ۱۶۰ واحد مسکونی قرار دارد. به هر ترتیب، حدود ۵۶ درصد از ساخت‌وسازهای واحدهای مسکونی از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه در شهرهای جدید در جریان است. سایر واحدهای مسکن مهر در قالب تفاهم‌نامه سه‌جانبه در شهرهای بزرگ (بالای ۲۵ هزارنفر) ساخته شده یا در حال ساخت است و سهم شهرهای دارای جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفر از این نوع قرارداد بسیار کم است.

جدول ۱۲: مقایسه تعداد پروژه و واحدهای مسکونی از نوع قراردادهای سه‌جانبه بر حسب گروه شهری، ۱۳۹۲.

گروه شهری	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی
شهر بالای ۲۵ هزار نفر	۱,۴۹۶	۲۳۹,۷۹۸
شهر زیر ۲۵ هزار نفر	۱۱	۲۰
شهر جدید	۷۹۲	۳۰۵,۱۸۹
جمع کل	۲,۲۹۹	۵۴۵,۰۰۷

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

از لحاظ نوع ساخت، بیشترین تعداد پروژه‌ها و به تبع آن واحدهای مسکونی فعال از نوع ساخت صنعتی است. بنابراین بیش از ۷۰ درصد از واحدهای مسکونی احداث‌شده یا در حال ساخت، که از نوع قراردادهای سه‌جانبه بوده، تسهیلات بانکی ۲۵۰ میلیون ریالی از نوع صنعتی‌سازی دریافت کرده است. پس از آن واحدهای با نوع ساخت سنتی و سپس نیمه‌صنعتی قرار دارد.

جدول ۱۳: مقایسه تعداد پروژه و واحدهای مسکونی از نوع قراردادهای سه‌جانبه بر حسب نوع ساخت، ۱۳۹۲.

نوع ساخت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی
سنتی	۷۳۶	۱۲۳,۰۴۵
صنعتی	۱,۳۲۶	۳۹۷,۵۰۲
نیمه‌صنعتی	۲۱۵	۲۴,۴۶۰
نامعلوم	۲۲	۰
جمع کل	۲,۲۹۹	۵۴۵,۰۰۷

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

همان‌طور که در بخش پیشین اشاره شد، طبق اطلاعات «نوع تخصیص تشکل»، دو پروژه در استان تهران (شهر پرنده) با مجموع ۱۵۳۶ واحد مسکونی تحت عنوان قرارداد با انبوه‌سازان خارجی طبقه‌بندی شده، که تنها مورد در سطح کل کشور است. با توجه به بند ۵ ماده ۲ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در مورد حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی در اجرای طرح‌های مسکن، برنامه جذب سرمایه‌گذاری خارجی با هدف ارتقای ظرفیت سرمایه‌گذاری و نیز جذب فناوری‌های نو و شیوه‌های

تولید صنعتی ساختمان با هدف افزایش تولید مسکن در دستور کار قرار داشته است، در برخی گزارش‌های مربوط به طرح مسکن مهر،^۱ به چند تفاهم‌نامه با شرکت‌های خارجی اشاره شده است، از جمله به قرارداد با شرکت FS از کشور مالزی برای ساخت ۱۰ هزار واحد مسکونی در شهر جدید پرد، شرکت FM از کشور مالزی برای ساخت ۱۰ هزار واحد مسکونی در شهر جدید هشتگرد، شرکت SKS از کشور مالزی برای ساخت ۱۰ هزار واحد مسکونی در شهر جدید پرد و نیز شرکت ایتالیایی برای ساخت ۵ هزار واحد مسکونی در استان قزوین. همچنین بر اساس این گزارش‌ها، برای دو قرارداد دیگر با شرکت‌های کویتی و مالزیایی به ظرفیت ۱۰ هزار و ۵ هزار واحد در شهرهای جدید پرد و فولادشهر تفاهم‌نامه منعقد و قراردادهای سه‌جانبه‌ای نیز با شرکت‌های کراهی و ترکیه‌ای (شرکت کوزو) برای ساخت و تحویل واحدهای آپارتمانی در شهر جدید پرد منعقد شده است. اطلاعات جغرافیایی این پروژه‌ها که تقریباً همگی در شهر جدید پرد متمرکز هستند با اطلاعات ثبت‌شده در سامانه مسکن مهر هم‌خوانی نسبی دارد، اما از لحاظ تعداد پروژه و واحد مسکونی به نظر می‌رسد آنچه در عمل محقق شده از تعداد تفاهم‌نامه‌های اشاره‌شده کمتر بوده است.

سرانجام، از مجموع واحدهای مسکونی قراردادهای سه‌جانبه از لحاظ پیشرفت فیزیکی، نزدیک به ۴۱/۵ هزار واحد مسکونی تمام شده، که معادل حدود ۸ درصد از کل واحدهای مسکونی فعال در این نوع مشارکت است. همچنین از نظر پیشرفت فیزیکی ۴۳ درصد از کل واحدهای مسکونی از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه در مرحله اتمام نازک‌کاری قرار دارد. این سهم معادل حدود ۲۳۶ هزار واحد مسکونی است که بیشترین تعداد آن یعنی حدود ۵۸ هزار واحد مسکونی در استان تهران قرار دارد. با وجود اینکه بیشترین تعداد واحدهای مسکونی از نوع قراردادهای سه‌جانبه و همچنین بیشترین تعداد واحدهای با پیشرفت فیزیکی تا مرحله اتمام نازک‌کاری در استان تهران واقع است، بیشترین تعداد واحدهای تمام‌شده با ۵۸۵۱ واحد در استان خراسان رضوی واقع است و استان تهران از این حیث با ۴۵۸ واحد مسکونی تمام‌شده، در رتبه‌های آخر در میان ۳۱ استان قرار دارد (جدول پیوست شماره ۵۴ توزیع استانی پروژه‌های انبوه‌سازی به تفکیک گروه شهری و استان).

قراردادهای خودمالکین

ویژگی‌های قراردادهای خودمالکین: از لحاظ قانونی، جلب مشارکت واحدهای مسکونی خودمالکین در ماده ۳ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ پیش‌بینی شده از این نظر موضوع مشارکت با خودمالکین مانند مشارکت با تعاونی‌هاست. طبق این ماده اراضی با مالکیت بخش غیردولتی که در درون طرح‌های مکان‌یابی قرار می‌گیرد، در صورتی که مالکان آن‌ها متقاضی اجرای برنامه‌های مسکن موضوع تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ باشند، در اولویت توسط خودمالکین طبق برنامه زمان‌بندی، که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد، احداث خواهد شد. این وزارت در صورت تمایل مالکان به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آن‌ها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد کرد، البته این ماده در مورد اراضی شخصی است که در درون طرح‌های مکان‌یابی شده مسکن مهر در سطح کل کشور قرار می‌گیرد؛ اما در سال ۱۳۸۸، طبق مصوبه کارگروه مسکن

۱. گزارش ارزیابی طرح مسکن مهر، شرکت رهپوساخت شارسن، خرداد ۱۳۹۰، ویرایش چهارم.

مهر^۱، مقرر شد مالکانی که زمین خود را در قالب مسکن مهر ساخت و ساز و واگذار می کنند، بدون الزام به سپرده بانکی، مشمول تسهیلات مسکن مهر شوند. بنابراین به موجب این ماده اراضی غیردولتی که لزوماً در اراضی مکان یابی شده مسکن مهر نیستند نیز، در صورت واگذاری این واحدها به متقاضیانی که شرایط چهارگانه مسکن مهر را احراز کرده اند، جزئی از طرح مسکن مهر محسوب می شود. بدین ترتیب بیشترین نوع مشارکت در طرح مسکن مهر با سهم ۴۴ درصد از کل واحدهای مسکن مهر مربوط به پروژه های خودمالکین بوده است. این نوع از واحدهای ساخته شده غالباً درون بافت های شهری قرار دارد و از این رو از زیرساخت های شهری و خدمات روبنایی موجود در شهرها بهره می برد.

کمتر از دو ماه پس از تصویب این مصوبه، در مصوبه جدید کارگروه مسکن^۲ در مورد اضافه کردن واحد به واحدهای مسکونی موجود در قالب قرارداد خودمالکین تمهیداتی در نظر گرفته شد. طبق این ماده مالک یا مالکان واحدهای مسکونی که استحکام بنای آن ها به تأیید نظام مهندسی رسیده باشد، در صورت احداث واحدهای اضافی که پس از اتمام و صدور سند اعیان به نام متقاضی واجد شرایط مسکن مهر منتقل می شود، بدون الزام به سپرده بانکی، می توانند از تسهیلات مسکن مهر استفاده کنند. واحدهای فاقد استحکام نیز در صورت تخریب و احداث واحدهای مسکونی جدید (طبق ضوابط شهرسازی) با رعایت شرایط یادشده می توانند از این امکان استفاده کنند. بنابراین طبق این مصوبه دو نوع اضافه بنای با و بدون تخریب به انواع قراردادهای خودمالکین افزوده شده و سازندگان آن ها می توانند از تسهیلات مسکن مهر استفاده کنند. همچنین در این خصوص در مصوبه کارگروه مسکن در سال ۱۳۹۰^۳، حدود دو سال پس از اولین مصوبات درباره مسکن مهر خودمالکین، مقرر شد اشخاصی که در اراضی متعلق به خود، واحدهای احداث شده (قابل بهره برداری) را به اشخاص واجد شرایط مسکن مهر واگذار کنند از تسهیلات مربوط به مسکن مهر برخوردار شوند. در جدول ۱۴ انواع مشارکت های از نوع خودمالکین مشمول تسهیلات مسکن مهر، طبق موضوع بند ۶ و ۷ تصمیم نامه شماره ۱۲۶۵۶۰/ت، ۴۳۱۶۵ن، مورخ ۱۳۸۸/۸/۲۴، آمده است. بر اساس شیوه نامه مسکن مهر ملکی (خودمالکین) این نوع قرارداد به سه شکل اجرا خواهد شد.

جدول ۱۴: شیوه نامه مسکن مهر ملکی (خودمالکین)

ردیف	موارد
۱	اضافه بنا بدون تخریب
	ساخت بنای اضافه بنا (اضافه اشکوب)
	ساخت بنا با تخریب و نوسازی واحد موجود
۲	واحدهای فرسوده در بافت فرسوده مصوب
	واحدهای فرسوده در غیر از بافت فرسوده مصوب
	در صورتی که پروژه در مرحله اسکلت و سقف آخر باشد
۳	در صورتی که پروژه در مرحله سفت کاری تا مرحله نازک کاری (۹۰٪ پیشرفت فیزیکی) باشد
	در صورتی که واحدهای مزبور دارای پایان کار و صورت مجلس تفکیکی باشد
	زمین های خالی
	زمین های دارای پروانه ساخت

۱. ماده ۷ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵ن کارگروه مسکن مهر، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴.

۲. ماده ۶ مصوبه ۱۹۲۳۸۴/ت ۴۳۷۷۴ک، کارگروه مسکن مهر، مورخ ۱۳۸۸/۸/۲.

۳. ماده ۴ مصوبه ۱۷۰۲۳۱/ت ۴۶۷۸۲ن، مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۹.

مأخذ: شیوه‌نامه مسکن مهر ملکی (خودمالکین)، موضوع بند ۶ و ۷ تصمیم‌نامه شماره ۱۲۶۵۶۰/ت ۳۱۶۵۴، مورخ ۸۸/۶/۲۴.

توضیح اینکه طبق تعاریف شیوه‌نامه مسکن مهر ملکی (خودمالکین) اضافه‌بنا بدون تخریب در صورتی واجد شرایط دریافت تسهیلات مسکن مهر می‌شود که استحکام ساختمان را نظام‌مهندسی تأیید و پروانه ساختمانی را شهرداری، بر اساس ضوابط طرح‌های جامع تفصیلی و هادی به تعداد واحد مورد تقاضا (عمودی یا افقی)، صادر کند و متقاضیان واجد شرایط مسکن مهر معرفی شوند و فرم ج آن‌ها قرمز شود.

طبق این جدول، در حالت ساخت بنا با تخریب و نوسازی واحد موجود و در مورد واحدهای فرسوده در بافت فرسوده مصوب، در صورتی که فرم ج متقاضیان معرفی شده قرمز باشد، تسهیلات اخذ شده ویژه سهمیه بافت فرسوده خواهد بود و در حالتی که فرم ج آن‌ها سبز باشد به ازای هر واحد، شرایط تسهیلات مسکن مهر (از جمله نرخ سود تسهیلات) مطابق تصمیم‌نامه شماره ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۰۲ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳ خواهد بود. طبق این مصوبه نرخ سود تسهیلات ۴ درصد، در تهران ۹ درصد و در مراکز استان‌ها ۷ درصد است. در مورد واحدهای فرسوده در غیر از بافت فرسوده مصوب، فرم ج متقاضیان معرفی شده باید سبز باشد.

در مورد واحدهایی که به صورت نیمه‌ساخت یا قابل بهره برداری به صورت تک‌واحدی، انبوه‌سازی یا تعاونی ساخته شده یا می‌شود در صورت داشتن پروانه ساخت و زمین‌های خالی دارای پروانه ساخت، و معرفی متقاضیان با فرم ج سبز، این واحدها از تسهیلات مسکن مهر استفاده می‌کنند. در صورتی که متقاضی واجد شرایط از جانب خودمالکین معرفی نشود، تسهیلات اعطایی در قالب مشارکت واقعی در پایان ساخت همراه با سود مورد انتظار بانک با مالک یا مالکان تسویه خواهد شد. در این دو مورد آخر طبق این جدول، در تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه مهر ملکی، قیمت نهایی ساخت بر اساس قیمت‌های منطقه‌ای زمین بین مالک (سازنده) و سازمان مسکن و شهرسازی تعیین و توافق می‌شود و سازمان ملزم به معرفی متقاضیان واجد شرایط است. بنابراین تسهیلات مسکن مهر به این‌گونه اراضی، بدون شرط معرفی متقاضیان واجد شرایط توسط مالک (سازنده)، قابل پرداخت است.

عملکرد ساخت و واگذاری مسکن در قراردادهای خودمالکین: در مجموع بیش از ۳۶۰ هزار پروژه با ۹۱۰ هزار واحد مسکونی از نوع خودمالکین است. مقایسه تعداد پروژه و تعداد واحدهای مسکونی از نوع خودمالکین نشان می‌دهد این پروژه‌ها عمدتاً کوچک‌مقیاس هستند و به طور متوسط هر پروژه شامل ۲/۵ واحد مسکونی است. حدود ۶۷ درصد از واحدهای مسکونی خودمالکین در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر قرار دارد و کمترین تعداد واحدها از این نوع (حدود ۴ درصد) در شهرهای جدید واقع است. بنابراین، این نوع از مشارکت بیشتر در شهرهای بزرگ انجام گرفته و پروژه‌های خودمالکین به صورت ساختمان‌های چندواحدی در سطح شهرها پراکنده است. با توجه به کوچک‌مقیاس بودن پروژه‌های خودمالکین، برخی آمار ثبت شده از این پروژه‌ها در سامانه مسکن مهر، از جمله مساحت زمین اختصاص یافته به این نوع از مشارکت، تا حد زیادی نامشخص و غیرقابل اتکا به نظر می‌رسد.

جدول ۱۵: مقایسه تعداد پروژه و واحدهای مسکونی از نوع قراردادهای خودمالکین بر حسب گروه شهری، ۱۳۹۲.

گروه شهری	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی
شهر بالای ۲۵ هزار نفر	۱۷۸,۱۷۲	۶۰۸,۸۷۵
شهر زیر ۲۵ هزار نفر	۱۷۵,۵۷۶	۲۶۷,۹۴۱

شهر جدید	۶,۶۰۶	۳۳,۷۹۷
جمع کل	۳۶۰,۳۵۴	۹۱۰,۶۱۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

بر اساس اطلاعات سامانه مسکن مهر در ابتدای بهمن ماه ۱۳۹۲، بالغ بر ۸۶۹۴ پروژه، معادل ۱۲۲۰۶ واحد مسکونی، تحت عنوان امتیاز اضافه اشکوب (توسعه افقی) و بالغ بر ۶۳۰۶ پروژه، معادل ۲۰۰۱۳ واحد مسکونی، تحت عنوان نوسازی واحدهای فرسوده طبقه بندی شده است.

از لحاظ نوع ساخت، بیشترین تعداد پروژه و واحد مسکونی فعال در این نوع مشارکت، به شیوه سنتی ساخته شده که با توجه به کوچک مقیاس بودن پروژه های خودمالکین دور از انتظار نیست. نوع ساخت حدود ۹۲ درصد از واحدهای مسکونی خودمالکین از نوع سنتی است و فقط حدود ۵ درصد از واحدها با رعایت اصول ساخت صنعتی احداث شده است. جدول زیر وضعیت پروژه ها و واحدهای مسکونی قراردادهای خودمالکین را از لحاظ نوع ساخت نشان می دهد.

جدول ۱۶: مقایسه تعداد پروژه و واحدهای مسکونی از نوع قراردادهای خودمالکین بر حسب نوع ساخت، ۱۳۹۲.

نوع ساخت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی
سنتی	۳۵۵,۶۲۷	۸۴۵,۰۳۵
صنعتی	۲,۳۲۱	۴۴,۸۹۳
نیمه صنعتی	۲,۲۱۷	۲۰,۶۸۵
نامعلوم	۱۸۹	۰
جمع کل	۳۶۰,۳۵۴	۹۱۰,۶۱۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

سرانجام، تا ابتدای بهمن ماه ۱۳۹۲ از کل حدود ۹۱۰ هزار واحد مسکونی خودمالکین، ۳۶ درصد یا حدود ۳۳۲ هزار واحد مسکونی تمام شده محسوب می شود. در حالی که تعداد واحدهای مسکونی در مرحله اتمام نازک کاری حدود دو برابر این تعداد یعنی ۶۴۴ هزار واحد مسکونی است که، در صورت اتمام، حدود ۷۰ درصد از کل واحدهای فعال از نوع خودمالکین تمام شده را شامل می شود. بیشترین تعداد واحدهای تمام شده و نازک کاری شده خودمالکین در استان اصفهان قرار دارد. استان های تهران، آذربایجان شرقی و اردبیل نیز با اختلاف قابل توجه بعد از اصفهان از لحاظ واحدهای تمام شده و نازک کاری شده خودمالکین قرار دارد (جداول پیوست شماره ۵۵ و ۵۶ توزیع استانی پروژه های خودمالکین).

سایر قراردادها

علاوه بر سه نوع مشارکت، که در قسمت های قبل بررسی شد، انواع دیگری از مشارکت نیز در طرح مسکن مهر تعریف شده است که در برخی موارد دارای شباهت های زیادی به یکی از سه شیوه پیش گفته است. همان طور که در بخش اول اشاره کردیم (جدول ۲)، تفاهم نامه هایی بین وزارت راه و شهرسازی با سازمان ها و نهادهای دولتی از جمله سازمان های نظامی و انتظامی، بهزیستی، وزارت نفت و جهاد کشاورزی و مانند آن ها منعقد و ساخت و ساز واحدهای مسکونی آن ها بر اساس طرح مسکن مهر یا

در قالب تعاونی‌های این سازمان‌ها و نهادها انجام شده و بنابراین در قراردادهای از نوع تعاونی طبقه‌بندی می‌شود یا در برخی موارد ساخت‌وساز به انبوه‌سازان واگذار شده که در دسته قراردادهای از نوع سه‌جانبه جا می‌گیرد.

علاوه بر این تفاهم‌نامه‌ها، ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده نیز در دسته خاصی قرار می‌گیرد که با توجه به اینکه سامانه ثبت اطلاعات و همچنین نهاد متولی آن به صورت مجزا وجود دارد، در بخش بعد بررسی می‌شود. با توجه به قوانین و مصوبات مربوط به ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی که بخشی از آن همزمان با مفاد مربوط به طرح مسکن مهر تدوین شده، محدوده‌های بافت فرسوده شرایط متفاوتی با واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر دارد. در این زمینه طبق قوانین و مصوبات (بند ۱-۳-۳)، تخفیف‌ها و تسهیلات ویژه‌ای برای ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی در نظر گرفته شده و با توجه به این که بخشی از اعتبارات آن از محل اعتبارات طرح مسکن مهر تأمین می‌شود، این نوع پروژه‌های مسکونی واقع در بافت‌های فرسوده نیز در این گزارش بررسی شده است. به عبارت دیگر تنها نقطه اشتراک این واحدهای مسکونی با واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر در منابع تأمین اعتبار و مسائل مربوط به تسهیلات بانکی است. قوانین و مصوبات مربوط به این پروژه‌ها و مقایسه آن‌ها با عملکرد در بافت‌های فرسوده در بخش بعد (۲-۲-۲) بررسی می‌شود.

سرانجام گروه‌های چندخانواری از انواع دیگر مشارکت در طرح مسکن مهر هستند که، همان‌طور که در قسمت اول این بند توضیح داده شد، بنا به تعریف در طبقه‌بندی تعاونی‌ها قرار می‌گیرند، اما ذکر این نکته لازم است که طبق مصوبات کارگروه مسکن در سال‌های ۱۳۸۷ و ۱۳۸۸^۱ گروه‌های چندخانواری در انتخاب طریقه ساخت واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر رأساً یا به صورت تعاونی مختارند. در طبقه‌بندی آمار مسکن مهر، تشکلهایی که به صورت گروهی اقدام به ساخت واحدهای مسکونی کرده‌اند، از نظر نوع مشارکت در گروه تعاونی ثبت شده‌اند.

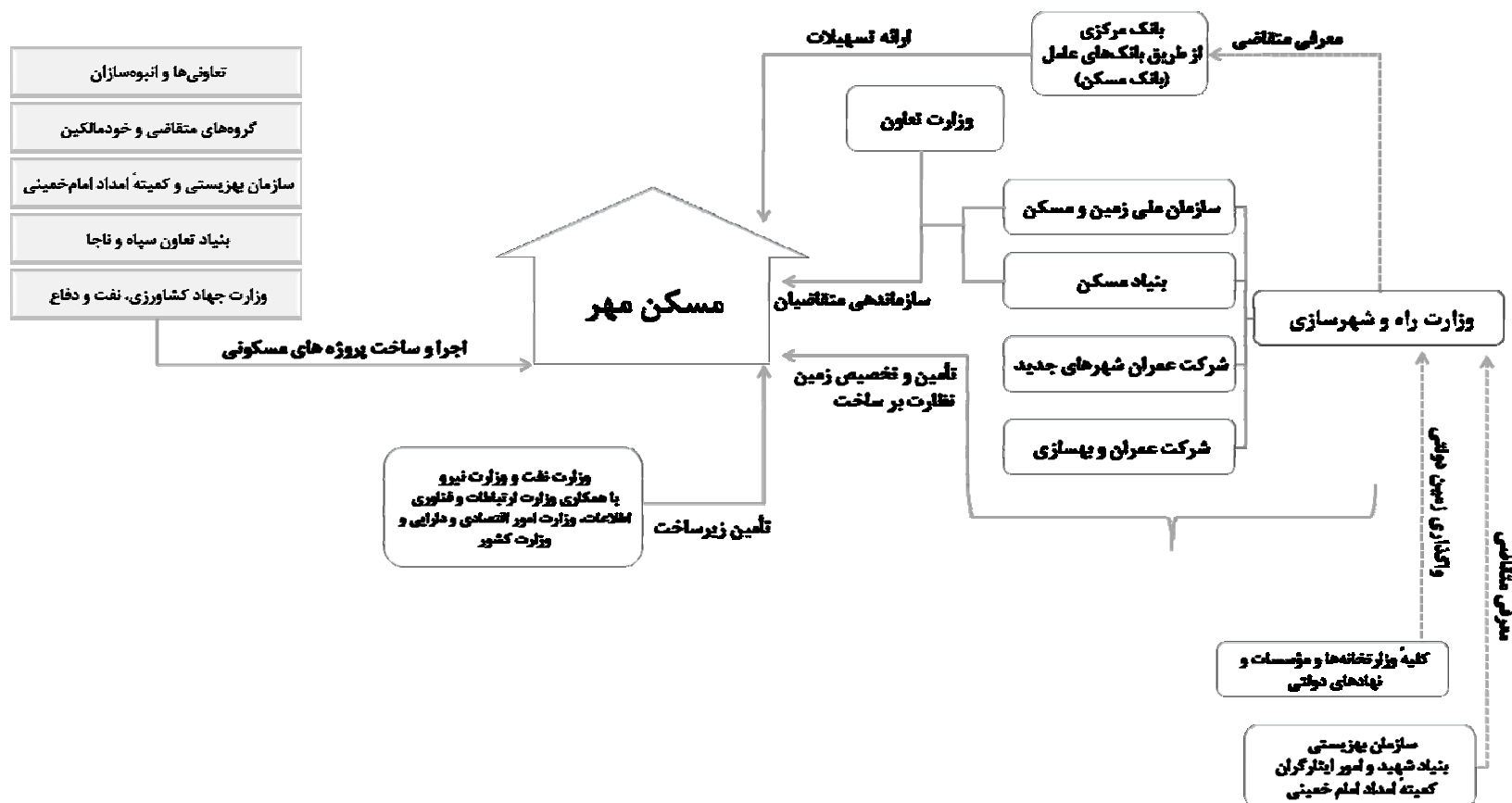
۲-۲-۲- بر حسب نهاد متولی (سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید، بنیاد مسکن، شرکت عمران و بهسازی)

واحدهای مسکن مهر در ۳۱ استان کشور پراکنده‌اند و محل ساخت آن‌ها یا در زمین‌های دارای مالکیت دولتی در محدوده یا حریم شهرهای موجود (دارای جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفر یا بیش از ۲۵ هزار نفر) است که نوعی توسعه متصل یا منفصل شهرهای کنونی است یا در شهرهای جدید ساخته و به توسعه این شهرها منجر می‌شود. بنابراین متولی طرح مسکن مهر در شهرهای با جمعیت بالای ۲۵ هزار نفر سازمان ملی زمین و مسکن، در شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، در شهرهای جدید شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و در محدوده‌های مصوب بافت فرسوده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی ایران است. علاوه بر این چهار نهاد اصلی، سایر سازمان‌ها و مؤسسات دولتی و غیردولتی نیز در روند تأمین زمین، اجرای پروژه‌ها، سازماندهی متقاضیان و اعطای تسهیلات و اعتبارات مشارکت داشته‌اند. از مهم‌ترین این نهادها می‌توان به بانک مرکزی و بانک‌های عامل، به‌ویژه بانک مسکن، به عنوان اصلی‌ترین نهاد تأمین و اعطای تسهیلات مالی و وزارتخانه‌های نفت و نیرو به عنوان متولیان اصلی تأمین زیرساخت‌های آب، برق، گاز و فاضلاب اشاره کرد. نمودار ۹ نحوه ارتباط

۱. ماده ۱ مصوبه ۸۷۳۱۴/ت ۳۱۶ ک، مورخ ۱۳۸۷/۵/۳۰ و ماده ۱ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵ ن، مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴.

و تأثیرگذاری نهادهای گوناگون را در فرایند سیاست‌گذاری و اجرای طرح مسکن مهر نشان می‌دهد. در این بخش، روند توزیع پروژه‌ها و واحدهای مسکن مهر بر حسب چهار نهاد متولی اصلی شامل سازمان ملی زمین و مسکن، بنیاد مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید و شرکت عمران و بهسازی ایران بررسی می‌شود. این نهادها متولی اجرا و نظارت بر نحوه اجرای مراحل گوناگون اجرای طرح مسکن مهر، از ثبت‌نام و تأیید شرایط متقاضیان تا نظارت بر پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها و تحویل واحدهای تمام‌شده هستند و در فرایند اعطای تسهیلات نیز نقش نهاد واسطه میان بانک و متقاضیان را ایفا می‌کنند.

نمودار ۹: نهادهای متولی و مجری طرح مسکن مهر.



طبق قانون زمین‌های دولتی اختصاص یافته به اجرای طرح مسکن مهر به صورت اجاره بلندمدت به متقاضیان واگذار می‌شود. اراضی دولتی ۹۹ ساله و در مواردی اجاره ۵ ساله در اختیار تعاونی‌ها و انبوه‌سازان قرار می‌گیرد یا طی تفاهم‌نامه‌هایی برای ساخت به سازمان‌ها و نهادهای دولتی واگذار می‌شود. همچنین بخشی از اراضی دولتی با انبوه‌سازان، خیرین مسکن‌ساز و سازمان‌ها و نهادهای دولتی تهاتر شده است. به علاوه، در مورد آن بخش از اراضی دولتی که در زمان تصویب قوانین و مصوبات با عنوان خانه-های سازمانی در اجاره سازمان‌ها و نهادهای دولتی بوده نیز تصمیماتی اتخاذ شده و طی شرایطی به طرح مسکن مهر تخصیص داده شده است. از سوی دیگر، زمین‌هایی که مالک حقیقی یا حقوقی داشته، در دسته خودمالکین طبقه‌بندی می‌شود. این گونه اراضی فقط از شرایط تسهیلات مسکن مهر به شرط احراز شرایط چهارگانه بهره‌مند است.

به طور کلی وزارت راه و شهرسازی و سازمان‌های استانی وابسته به آن در استان‌ها مسئولیت ساماندهی طرح مسکن مهر را در اراضی دولتی بر عهده دارند و از این حیث اصلی‌ترین نهاد متولی طرح مسکن مهر محسوب می‌شوند. در عین حال سایر سازمان‌ها به فراخور نقش و وظایف خود در نظام قانونی کشور در روند اجرای طرح مسکن مهر درگیر شده‌اند. طبق قانون (برای مثال ماده ۳۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۷) ساماندهی اراضی دولتی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر در طرح مسکن مهر بر عهده سازمان ملی زمین و مسکن قرار داده شده است. در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید مسئولیت ساماندهی به ساخت‌وسازهای مسکن مهر را بر عهده دارند. مهم‌ترین وظایف این سازمان‌ها شامل تهیه گزارش عملکرد، معرفی متقاضیان، هماهنگی با سازمان‌های تأمین‌کننده زیرساخت‌ها، هماهنگی برای تأمین اعتبار و تنظیم قراردادهای تفاهم‌نامه‌ها تحت نظارت وزارت راه و شهرسازی است. در مواردی مانند معرفی متقاضیان و پالایش مقدماتی آن‌ها در تعاونی‌ها، مسئولیت بر عهده وزارت تعاون نهاد شده بود که در نیمه سال ۱۳۸۸ این اختیار نیز به وزارت راه و شهرسازی و سازمان‌های وابسته به آن (سازمان ملی زمین و مسکن و بنیاد مسکن) واگذار شد.

در مورد قراردادهای خودمالکین یا هرگونه قراردادی که اراضی آن دولتی نیست نیز همین طبقه‌بندی تحت نظارت وزارت راه و شهرسازی رعایت شده است. همچنین در مورد تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه با توجه به متن این نوع قراردادهای، بسته به اینکه اراضی دولتی در کدام نوع گروه شهری قرار داشته، کارفرما یا سازمان متولی یکی از سه مورد پیش‌گفته در قرارداد سه‌جانبه است. سرانجام در مورد بافت‌های فرسوده (به جز نوع خودمالکین و تحت شرایط طرح مسکن مهر) که در برخی موارد با شرایط طرح مسکن مهر مشترک بوده یا از اعتبارات مسکن مهر استفاده کرده‌اند، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی متولی امر بوده است.

طبق اطلاعات سامانه مسکن مهر در ابتدای بهمن‌ماه ۱۳۹۲، از مجموع بیش از ۲ میلیون واحد مسکن مهر در کشور، حدود ۶۰ درصد، یا ۱۲۳۹ هزار واحد مسکونی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر قرار داشته و متولی آن‌ها سازمان ملی زمین و مسکن بوده است. نزدیک به ۲۰ درصد یا ۴۰۳ هزار واحد در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر که متولی آن بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بوده و اندکی بیش از ۲۰ درصد یا ۴۱۳ هزار واحد را هم شرکت عمران شهرهای جدید نظارت و ساماندهی کرده است. در اینجا با توجه به موضوع این بند در مورد نهادهای متولی مسکن مهر در سطح ملی، باید به نهاد متولی بافت‌های فرسوده و سهم واحدهای فعال مسکن مهر در این بافت‌ها تحت نظارت این نهاد نیز اشاره کرد. اندکی بیش از ۲۰ هزار واحد مسکونی تحت عنوان نوسازی واحدهای فرسوده و بیش از ۱۲ هزار واحد مسکونی از نوع امتیاز اضافه‌اشکوب (یا توسعه افقی) از کل بیش از ۲ میلیون واحد

مسکن مهر، در بافت‌های فرسوده واقع و تحت نظارت شرکت عمران و بهسازی و در مجموع بیش از ۳۲ هزار واحد مسکن مهر تحت نظارت این نهاد بوده است.

بیشترین قراردادهای مشارکت با سازمان ملی زمین و مسکن از نوع خودمالکین با ۶۰۹ هزار واحد مسکونی و سپس واحدهای تعاونی و پس از آن از نوع تفاهم‌نامه‌سه‌جانبه بوده است. این وضع در مورد قراردادهای بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نیز صادق است، با این تفاوت که تعداد واحدهای مسکونی از نوع قرارداد سه‌جانبه در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر ۲۰ واحد است. در شهرهای جدید بیشترین تعداد واحدهای احداث شده یا در حال ساخت از نوع قرارداد تفاهم‌نامه‌سه‌جانبه است. در مورد قراردادهای واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده تحت نظارت شرکت عمران و بهسازی، با توجه به اینکه نوع تسهیلات این واحدها با واحدهای مسکن مهر متفاوت است، می‌توان آن‌ها را در نوع خاصی از قراردادهای مشارکت خودمالکین طبقه‌بندی کرد.

جدول ۱۷: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب نهاد متولی و نوع مشارکت، ۱۳۹۲.

کل واحد مسکونی		واحدهای مسکونی خودمالکین	واحد مسکونی تفاهم نامه سه جانبه	واحد مسکونی تعاونی	گروه شهری	
سهم (درصد)	تعداد				تعداد	سهم (درصد)
۶۰.۲۹	۱,۲۳۸,۸۷۲	۶۰۸,۸۷۵	۲۳۹,۷۹۸	۳۹۰,۱۹۹	تعداد	سازمان ملی زمین و مسکن
-	۱۰۰	۴۹.۱۵	۱۹.۳۶	۳۱.۵۰	سهم (درصد)	مسکن
۱۹.۶۰	۴۰۲,۶۹۳	۲۶۷,۹۴۱	۲۰	۱۳۴,۷۳۲	تعداد	بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
-	۱۰۰	۶۶.۵۴	۰.۰۰	۳۳.۴۶	سهم (درصد)	مسکن
۲۰.۱۱	۴۱۳,۲۸۳	۳۳,۷۹۷	۳۰۵,۱۸۹	۷۴,۲۹۷	تعداد	شرکت عمران شهرهای جدید
-	۱۰۰	۸.۱۸	۷۳.۸۵	۱۷.۹۸	سهم (درصد)	مسکن
۱۰۰	۲,۰۵۴,۸۴۸	۹۱۰,۶۱۳	۵۴۵,۰۰۷	۵۹۹,۲۲۸	تعداد	جمع کل
-	۱۰۰	۴۴.۳۲	۲۶.۵۲	۲۹.۱۶	سهم (درصد)	مسکن

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

از لحاظ جغرافیایی، در میان واحدهای مسکونی تحت نظارت سازمان ملی زمین و مسکن، استان خوزستان بیشترین تعداد واحدهای مسکونی تعاونی، استان البرز بیشترین واحدهای مسکونی سه‌جانبه و استان تهران بیشترین تعداد واحدهای خودمالکین را دارد (جدول پیوست شماره ۵۷ تا ۵۹ توزیع استانی واحدهای مسکن مهر بر حسب نهاد متولی). در شهرهای تحت نظارت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، استان تهران بیشترین واحدهای مسکونی تعاونی، استان گیلان بیشترین تعداد واحدهای مسکونی سه‌جانبه و استان فارس بیشترین تعداد واحدهای خودمالکین را دارد. همچنین در شهرهای جدید که در ۱۱ استان از ۳۱ استان در سطح کل کشور قرار دارند، استان خراسان رضوی بیشترین واحدهای تعاونی، استان تهران بیشترین واحدهای سه‌جانبه و استان اصفهان بیشترین واحدهای خودمالکین را دارد.

جدول ۱۸: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب نهاد متولی و نوع ساخت واحدهای مسکونی، ۱۳۹۲.

سازمان متولی	سنتی	صنعتی	نیمه صنعتی	جمع
سازمان ملی زمین و مسکن	۸۹۸,۵۱۴	۲۶۸,۸۵۱	۷۱,۵۰۷	۱,۲۳۸,۸۷۲
بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	۳۲۸,۷۵۳	۵۸,۳۱۹	۱۵,۶۲۱	۴۰۲,۶۹۳
شرکت عمران شهرهای جدید	۱۳۹,۵۰۰	۲۶۳,۹۹۸	۹,۷۸۵	۴۱۳,۲۸۳
جمع کل	۱,۳۶۶,۷۶۷	۵۹۱,۱۶۸	۹۶,۹۱۳	۲,۰۵۴,۸۴۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

طبق اطلاعات این جدول، بیشترین تعداد واحدهای احداث شده یا در حال ساخت مسکن مهر به صورت سنتی ساخته می شود. بنابراین در شهرهای بالا و زیر ۲۵ هزار نفر بیشترین تعداد واحدهای مسکونی به روش سنتی احداث شده یا در حال ساخت است، اما در شهرهای جدید با توجه به سهم قابل توجه قراردادهای سه جانبه و روش های صنعتی سازی که انبوه سازان به کار گرفته اند، تعداد واحدهای مسکونی احداث شده یا در حال ساخت به روش صنعتی بیشتر است.

جدول ۱۹: توزیع واحدهای تمام شده مسکن مهر بر حسب نهاد متولی و نوع مشارکت، ۱۳۹۲.

سازمان متولی	تعاونی	تفاهم نامه سه جانبه	خودمالکین	جمع کل تمام شده
سازمان ملی زمین و مسکن	۹۳,۷۶۵	۳۰,۵۱۸	۳۰۹,۷۴۵	۴۳۴,۰۲۸
بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	۲,۸۷۱	۰	۱۲,۹۰۳	۱۵,۷۷۴
شرکت عمران شهرهای جدید	۱,۰۱۹	۱۰,۹۷۵	۹,۸۰۸	۲۱,۸۰۲
جمع کل	۹۷,۶۵۵	۴۱,۴۹۳	۳۳۲,۴۵۶	۴۷۱,۶۰۴

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

در جدول ۱۹ نحوه عملکرد نهادهای متولی مسکن مهر در واحدهای تمام شده به تفکیک نوع قرارداد آمده است. بیشترین تعداد واحدهای تمام شده در قراردادهای خودمالکین و تحت نظارت سازمان ملی زمین و مسکن مربوط به شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر است. به طور کلی تعداد و سهم نسبی واحدهای تمام شده با قرارداد خودمالکین نسبت به کل واحدهای تمام شده با اختلاف مشهود از سایر انواع قراردادها بیشتر است. در مقام بعد، تعداد واحدهای تمام شده در تعاونی ها و در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر قرار دارد. هیچ یک از محدود واحدهای مسکونی زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با قرارداد سه جانبه فعال در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر تا ابتدای بهمن ماه ۱۳۹۲ تمام نشده است. سرانجام تعداد کل واحدهای تمام شده از نوع تعاونی و سه جانبه در مقایسه با کل واحدهای مسکونی فعال در این دو نوع قرارداد نسبتاً اندک است.

۲-۳- بررسی روند آماده‌سازی زمین و تأمین زیرساخت‌های برنامه مسکن مهر

طبق مصوبه کارگروه مسکن مهر^۱ آماده‌سازی اراضی واگذاری به یکی از اشکال زیر امکان‌پذیر است:

▪ از طریق شرکت‌های پیمانکاری ذی‌صلاح یا نهادهای عمومی غیردولتی ذی‌صلاح یا شهرداری‌ها؛ در این حالت، دستگاه‌ها و یا شرکت‌های مذکور نسبت به افتتاح حساب نزد بانک مسکن اقدام می‌کنند و آورده سهم متقاضی به حساب مذکور واریز می‌شود. هزینه‌های پیمانکار مطابق با قرارداد و متناسب با پیشرفت کار در چند مرحله و با درصدهای مشخص فیزیکی - ریالی با نظارت سازمان مسکن و شهرسازی و با تأیید شورای مسکن استان قابل پرداخت خواهد بود.

▪ از طریق انبوه‌سازان: در مواردی که ساخت واحدهای مسکونی بر اساس تقاضای متقاضیان و طبق تفاهم‌نامه بین وزارت مسکن و شهرسازی و سازندگان آن انجام می‌شود، آماده‌سازی زمین نیز جزئی از اجرای کار محاسبه و لحاظ خواهد شد.

0 تبصره ۱: مراحل آماده‌سازی حسب نظر متقاضیان و تأیید شورای مسکن استان می‌تواند تا مرحله اخذ پروانه ساختمانی و پی‌ریزی واحدهای مذکور و موارد مشابه ادامه پیدا کند.

0 تبصره ۲: در صورت تمایل متقاضیان گروهی، انجام آماده‌سازی از طریق تعاونی مربوط و با هماهنگی شورای مسکن استان مجاز است.

0 تبصره ۳: دستورالعمل شیوه پرداخت سهم متقاضیان از هزینه آماده‌سازی و غیره و نحوه نظارت بر روند طراحی و اجرای آن پس از ابلاغ این تصمیم‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با تأیید کارگروه مسکن ابلاغ خواهد شد.

با توجه به متن پیوست یکم از قرارداد تفاهم‌نامه سه‌جانبه، نحوه آماده‌سازی زمین محل پروژه مسکن مهر تعریف شده است. بر این اساس، به طور کلی آماده‌سازی زمین مجموعه فعالیت‌های هماهنگ و ضروری در اراضی شهری است که به منظور ایجاد امکان بهره‌برداری از اراضی برای احداث واحدهای مسکونی و تأسیسات جنبی آن‌ها و رفع نیازهای عمومی و امکان بهره‌برداری صورت می‌گیرد. اما آنچه در این تفاهم‌نامه مورد نظر بوده عبارت است از خاک‌برداری و خاک‌ریزی و تسطیح زمین پروژه تا تردد ماشین‌آلات ساختمانی امکان‌پذیر شود و اجرای جوی و جداول و کانیو و سایر ابنیه فنی و آسفالت معابر و پارکینگ و پوشش معابر پیاده‌رو، که باید بر اساس نقشه‌های مصوب و مشخصات فنی و عمومی مندرج در نشریه ۵۵ معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست‌جمهوری انجام شود.

در اراضی نیازمند آماده‌سازی تعیین متولی آماده‌سازی و اجرای کار بر حسب شرایط و مقتضیات محلی، بنا به تشخیص شورای مسکن استان به یکی از روش‌های زیر صورت می‌گیرد:^۲

۱. ماده ۳ مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵، کارگروه مسکن در تاریخ ۱۳۸۸/۶/۲۴.

۲. بند (ج) شیوه‌نامه نحوه تأمین زمین، واگذاری، آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی مهر، بر اساس مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۸/۲۴ هیئت وزیران تدوین و ابلاغ شده است.

- توسط شهرداری محل؛
- توسط نهادهای عمومی غیردولتی، مانند بنیاد مسکن و جهاد نصر؛
- توسط تعاونی، چنانچه تعدادی از متقاضیان خودشان تمایل به تشکیل تعاونی داشته باشند؛
- توسط سازنده، در مواردی که احداث واحدهای مسکونی آن پروژه توسط سازندگان مسکن انجام شود؛
- با مدیریت شرکت عمران شهر جدید یا سازمان مسکن و شهرسازی مربوط در پهنه‌های بزرگ و در صورتی که امکان انجام کار با یکی از روش‌های چهارگانه فوق میسر نباشد.

در موارد اول و دوم متولی آماده‌سازی حساب ویژه طرح را در بانک مسکن، برای واریز قدرالسهم متقاضیان بابت آماده‌سازی، افتتاح و متناسب با پیشرفت کار بانک مسکن تسهیلات آماده‌سازی را نیز، با وکالت متقاضیان، به آن حساب واریز می‌کند. در مورد بند پنجم مجری آماده‌سازی را سازمان مسکن و شهرسازی یا شهر جدید با وکالت از متقاضیان مشخص می‌کند و قیمت آماده‌سازی با تصویب شورای مسکن قطعی می‌شود و حساب بانکی در بانک مسکن برای واریز قدرالسهم آماده‌سازی متقاضیان، در راستای لایه حمایت از پیش‌خرداران مسکن مصوب شورای انقلاب و آیین‌نامه اجرایی آن در تسهیلات آماده‌سازی، افتتاح می‌کند و پرداخت وجه از حساب بر اساس تأیید سازمان یا شهر جدید متناسب با پیشرفت فیزیکی آماده‌سازی صورت خواهد گرفت. هزینه آماده‌سازی به صورت مقطوع و پرداخت آن بر اساس درصد پیشرفت فیزیکی و بدون هرگونه تعدیل خواهد بود.

از لحاظ پرداخت تسهیلات طرح مسکن مهر در مرحله آماده‌سازی به مجری آن، با توجه به قوانین و مصوبات، در مجموع بیست میلیون ریال هزینه آماده‌سازی برای هر واحد مسکونی برآورد شده است. ده میلیون ریال آن به مجری (تعاونی یا انبوه‌ساز) آماده‌سازی، فارغ از اینکه مجری آماده‌سازی همان سازنده واحدها باشد یا نباشد، از کل تسهیلات بانکی مسکن مهر (بین ۲۰۰ تا ۲۵۰ میلیون ریال بسته به نوع ساخت) کسر و پرداخت می‌شود. ده میلیون ریال دوم در هر زمان که متقاضی توسط سازنده (تعاونی یا انبوه‌ساز) یا وزارت راه و شهرسازی معرفی شود، از متقاضی دریافت و به حساب مجری آماده‌سازی واریز می‌شود.

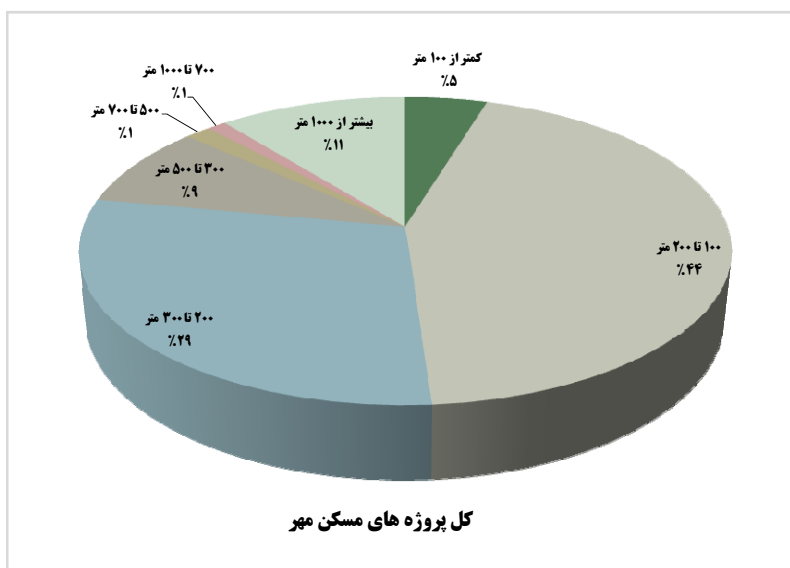
۲-۳-۱- قطعه‌بندی زمین

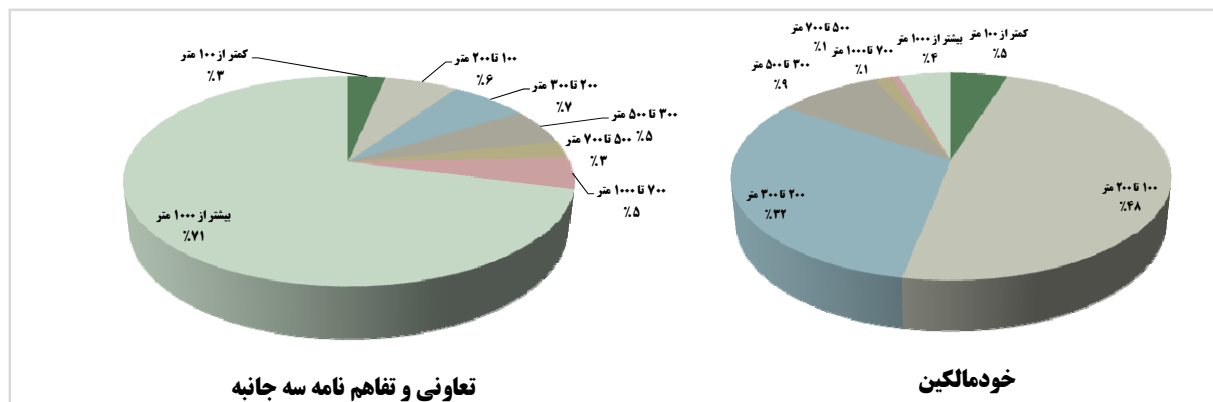
با توجه به تنوع زیاد پروژه‌های احداث‌شده و در حال ساخت مسکن مهر از نظر مقیاس (از پروژه‌های انبوه‌سازی چندصد و چند هزار واحدی تا پروژه‌های ۳ تا ۵ واحدی خودمالکین و متقاضیان گروهی)، نوع قطعه‌بندی زمین در محدوده‌های اجرای طرح نیز متنوع و از قطعات ۱۰۰ متری تا قطعات بالای ۱۰۰۰ مترمربع متغیر است. همان گونه که در بررسی نحوه واگذاری زمین در اجرای طرح مسکن مهر (بند ۲-۱-۱) اشاره کردیم، زمین مورد نیاز برای اجرای پروژه‌های مسکن مهر با اولویت زمین‌های داخل شهرها (توسعه درونی) تأمین و پس از آن از اراضی ذخیره واقع در حریم شهرها (توسعه متصل) استفاده شده و سپس احداث شهرک‌های جدید در خارج از حریم شهرها (توسعه منفصل) در اولویت قرار گرفته است. بر این اساس، در بخش زیادی از زمین‌های تخصیص یافته به مسکن مهر در شهرهای جدید یا توسعه شهرهای موجود، مرحله آماده‌سازی پیش از آغاز احداث ساختمان‌های مسکونی اجرا شده است. در عین حال، بسیاری از پروژه‌های مکان‌یابی‌شده در داخل بافت موجود شهرها و نیز پروژه‌های خودمالکین که سازندگان شخصی روی زمین‌های موجود یا ساختمان‌های کلنگی موجود در شهرها احداث می‌کنند، نیازمند آماده‌سازی زمین نیست و نوع قطعه‌بندی زمین آن‌ها نیز تابع بافت شهری موجود است. به همین دلیل، تنوع مساحت قطعات در میان پروژه‌های کوچک مقیاس در داخل شهرها بیشتر و به طور متوسط میانگین مساحت قطعات زمین هم کمتر است.

در مقابل، پروژه‌های بزرگ‌مقیاس تعاونی و نیز پروژه‌های تفاهم‌نامه سه‌جانبه احداث‌شده توسط انبوه‌سازان دارای قطعه‌بندی منظم و طراحی‌شده با مساحت زمین بیشتر است. در این قسمت، میانگین مساحت قطعات در پروژه‌های مسکن مهر به تفکیک نوع پروژه و گروه‌های شهری بررسی می‌شود. شایان توضیح است که میانگین مساحت قطعات از اطلاعات ثبت‌شده مشخصات پروژه‌ها در سامانه مسکن مهر به صورت تقریبی برآورد شده است. بدین منظور مساحت زمین هر پروژه (و در مورد پروژه‌های مشتمل بر چندین بلوک مساحت زمین به ازای هر بلوک) ملاک طبقه‌بندی مساحت قطعه قرار گرفته است. این برآورد تقریبی است و پس از حذف پروژه‌های فاقد اطلاعات یا دارای اطلاعات غیرقابل استفاده (مخدوش یا ارقام دورافتاده) صورت گرفته و بنابراین نشان‌دهنده نحوه توزیع (سهم نسبی) پروژه‌ها از نظر مساحت قطعات در هر گروه است.

به طور کلی بیشترین سهم پروژه‌های مسکن مهر دارای میانگین مساحت قطعات ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع (با سهم نسبی ۴۴ درصد) و ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع با سهم نسبی ۲۹ درصد است. قطعات بزرگ با مساحت ۷۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع ۱ درصد و با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع ۱۱ درصد از کل قطعات هستند. همچنین حدود ۵ درصد از پروژه‌های مسکن مهر نیز در زمین‌هایی با قطعه‌بندی کمتر از ۱۰۰ مترمربع احداث شده است. بررسی مساحت قطعات به تفکیک نوع پروژه نشان می‌دهد بخش عمده قطعات کوچک‌مقیاس مربوط به پروژه‌های احداث‌شده خودمالکین است. ۵ درصد از کل پروژه‌های خودمالکین زمین کمتر از ۱۰۰ مترمربع و ۴۸ درصد زمین ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع دارد. به عبارت دیگر، بیش از نیمی از پروژه‌های خودمالکین دارای قطعه‌بندی کمتر از ۲۰۰ مترمربع است. همچنین سهم پروژه‌های دارای مساحت ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع نیز در این گروه ۳۲ درصد است که بسیار بیشتر از سهم همین گروه در پروژه‌های تعاونی و تفاهم‌نامه سه‌جانبه است.

نمودار ۱۰: توزیع پروژه‌های مسکن مهر بر حسب مساحت قطعات زمین.





مأخذ: محاسبه شده از اطلاعات پروانه ساخت پروژه های مسکن مهر، سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

در پروژه های مسکن مهر احداث شده یا در حال ساخت تعاونی ها و انبوه سازان، فقط ۶ درصد دارای قطعه بندی ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع و ۷ درصد دارای قطعه بندی ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع است. در مقابل، ۷۱ درصد از کل این پروژه ها در زمین هایی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع اجرا شده است. بنابراین اراضی که پروژه های تعاونی یا انبوه سازی (تفاهم نامه سه جانبه) در آن ها به اجرا در آمده، عمدتاً دارای قطعه بندی با مساحت بالاست. به منظور بررسی توزیع جغرافیایی پروژه های مسکن مهر از نظر نوع قطعه بندی، توزیع پروژه ها (به جز خودمالکین) به تفکیک گروه های شهری بررسی می شود.

جدول ۲۰: توزیع پروژه های تعاونی و تفاهم نامه سه جانبه مسکن مهر بر حسب مساحت قطعات زمین و گروه شهری (نسبی).

مساحت قطعات زمین	شهرهای جدید	شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر	شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر	کل گروه های شهری
کمتر از ۱۰۰ مترمربع	۰.۴٪	۲٪	۵٪	۳٪
۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع	۱٪	۱۱٪	۳٪	۶٪
۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع	۲٪	۱۱٪	۴٪	۷٪
۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع	۵٪	۵٪	۶٪	۶٪
۵۰۰ تا ۷۰۰ مترمربع	۱٪	۲٪	۳٪	۳٪
۷۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۳٪	۴٪	۶٪	۵٪
بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع	۸۸٪	۶۵٪	۷۴٪	۷۱٪
جمع	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪

مأخذ: محاسبه شده از اطلاعات پروانه ساخت پروژه های مسکن مهر، سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

مطابق این جدول، شهرهای جدید بیشترین سهم پروژه های تعاونی و تفاهم نامه سه جانبه احداث شده یا در حال ساخت را در زمین های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع به خود اختصاص داده اند. ۸۸ درصد از کل پروژه ها در این شهرها دارای قطعه بندی با مساحت بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع و در مقابل، سهم قطعات با مساحت کمتر از ۳۰۰ مترمربع در این شهرها حدود ۳ درصد است. سهم قطعات بزرگ با مساحت بیشتر از ۱۰۰۰ مترمربع در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر ۶۵ درصد و در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر ۷۴ درصد است. از سوی دیگر، ۱۱ درصد از پروژه های شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر مساحت ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع و ۱۱ درصد

مساحت ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع دارد. در حالی که در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر سهم پروژه‌های ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع و ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع به ترتیب ۳ و ۴ درصد است. پایین‌تر بودن مساحت قطعات زمین در شهرهای بزرگ را تا حدود زیادی می‌توان به تعداد بیشتر و پراکندگی پروژه‌ها، به‌ویژه پروژه‌های تعاونی‌های کوچک، در این شهرها نسبت داد. در حالی که در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر به دلایلی چون سهولت تأمین زمین در محدوده‌های اطراف شهر و قیمت پایین‌تر زمین، قطعات با مساحت بالا سهم بیشتری دارد.

بنابراین به طور کلی، به استثنای پروژه‌های خودمالکین و متقاضیان گروهی واقع در شهرهای بزرگ (بالای ۲۵ هزار نفر)، سایر پروژه‌های مسکن مهر دارای میانگین قطعات بالا (بیش از ۱۰۰۰ مترمربع و ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع) است. همچنین زمین پروژه‌های انبوه‌سازی و تعاونی واقع در شهرهای جدید با مساحت نسبی بیشتر قطعه‌بندی شده است.

۲-۳-۲- شبکه معابر و تأسیسات زیربنایی (آب، برق، گاز، فاضلاب)

بر اساس قانون، دستگاه‌های اجرایی اشاره‌شده در برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران از جمله وزارت‌خانه‌های نیرو، نفت، ارتباطات و فناوری اطلاعات، آموزش و پرورش، بهداشت، درمان و آموزش پزشکی کشور و فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف‌اند با اولویت برای برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های تأمین مسجد، مراکز فرهنگی، آب، فاضلاب، برق، گاز و تلفن، واحدهای آموزشی، بهداشتی و انتظامی واقع در این طرح‌ها اقدام کنند. هزینه‌های انشعابات گاز، آب، برق و فاضلاب واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر را پس از بهره‌برداری از واحدها وزارت‌خانه‌های نیرو و نفت با تقسیط دوساله دریافت خواهند کرد و هیچ مبلغ دیگری بابت این‌گونه خدمات نباید دریافت شود. به‌علاوه به طور خاص شرکت عمران شهرهای جدید در مورد تأمین تأسیسات زیربنایی و قطارهای بین شهری از طریق واگذاری اراضی خود در شهرهای جدید ملزم به همکاری با واحدهای اجرایی تأمین‌کننده خدمات زیربنایی و روبنایی شده است.

در اطلاعات ثبت‌شده سامانه مسکن مهر چهار نوع اطلاعات مجزا در مورد تعداد انشعابات آب، برق، گاز و فاضلاب بر حسب تعداد پروژه و تعداد واحدهای مسکونی آمده است. بر اساس این آمار بیشترین تعداد انشعابات تأمین‌شده مربوط به انشعابات آب با یک میلیون و ۱۵۰ هزار واحد مسکونی از کل واحدهای فعال در مسکن مهر بوده است. همچنین تعداد یک میلیون و ۱۳۶ هزار واحد مسکونی انشعاب برق، یک میلیون و ۷۹ هزار واحد انشعاب گاز و ۷۹۹ هزار واحد انشعاب فاضلاب داشته‌اند. به طور کلی نزدیک به نیمی از واحدهای مسکن مهر دچار کمبود تأسیسات زیربنایی چهارگانه هستند. از لحاظ استانی بیشترین تعداد انشعاب امکانات چهارگانه زیربنایی متعلق به استان تهران و کمترین آن مربوط به استان‌های ایلام و چهارمحال و بختیاری است، اما در صورتی که سهم نسبی انشعابات را به کل واحدهای مسکونی احداث‌شده یا در حال ساخت در هر استان محاسبه کنیم، کمترین امکانات زیربنایی به نسبت تعداد واحدهای هر استان مربوط به استان‌های تهران، البرز و هرمزگان است. به طور خاص، استان‌های گلستان، کرمان، چهارمحال و بختیاری و زنجان از لحاظ انشعاب فاضلاب کمبود مشهودی دارند (جدول پیوست شماره ۶۰ تا ۶۳ توزیع استانی واحدهای مسکن مهر بر حسب امکانات زیرساختی).

جدول ۲۱: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب امکانات زیرساختی و نوع قرارداد، ۱۳۹۲

نوع قرارداد	تعداد انشعاب آب	تعداد انشعاب فاضلاب	تعداد انشعاب برق	تعداد انشعاب گاز	تعداد واحد مسکونی
تعاونی	۳۲۱,۶۸۵	۲۲۳,۷۹۷	۳۱۶,۷۸۵	۲۹۳,۰۷۶	۵۹۹,۲۲۸
سهم از کل (درصد)	۵۳.۶۸	۳۷.۳۵	۵۲.۸۷	۴۸.۹۱	-
سه‌جانبه	۱۹۳,۱۰۹	۱۸۳,۵۱۶	۱۸۵,۰۷۹	۱۵۹,۳۴۶	۵۴۵,۰۰۷
سهم از کل (درصد)	۳۵.۴۳	۳۳.۶۷	۳۳.۹۶	۲۹.۲۴	-
خودمالکین	۶۳۵,۴۸۸	۳۹۱,۷۸۸	۶۳۴,۶۶۵	۶۲۶,۴۵۸	۹۱۰,۶۱۳
سهم از کل (درصد)	۶۹.۷۹	۴۳.۰۲	۶۹.۷۰	۶۸.۸۰	-
کل انشعابات	۱,۱۵۰,۲۸۲	۷۹۹,۱۰۱	۱,۱۳۶,۵۲۹	۱,۰۷۸,۸۸۰	۲,۰۵۴,۸۴۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

بهترین وضعیت امکانات زیربنایی چهارگانه مربوط به واحدهای خودمالکین با سهم برخورداری حدود ۷۰ درصد از آب، برق و گاز و ۴۳ درصد از شبکه دفع فاضلاب است. با توجه به این که این نوع واحدها فقط از تسهیلات طرح مسکن مهر استفاده کرده‌اند و نیز به دلیل قرارگیری اغلب آن‌ها در بافت موجود شهرها، سهم بالاتر واحدهای مسکونی خودمالکین در برخورداری از امکانات زیربنایی دور از انتظار نیست، اما با این حال همچنان حدود ۳۰ درصد از کل واحدهای خودمالکین فاقد انشعابات چهارگانه است. بررسی واحدهای خودمالکین بدون انشعابات چهارگانه در سطح کل کشور نشان می‌دهد که بیشترین تعداد از این نوع در شهرهای بزرگ مانند تهران، کرج، قرچک، کرمانشاه، مشهد، بندرعباس، اصفهان، زنجان، اردبیل، اهواز و کرمان قرار دارد. بررسی اندازه پروژه‌های از این نوع بر اساس مساحت زمین اختصاص یافته به هر پروژه نشان می‌دهد بخش زیادی از این نوع واحدهای بدون امکانات در مقیاس بزرگ در حال ساخت و ساز است. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که بخشی از واحدهای بدون انشعابات از نوع خودمالکین در اراضی با مساحت بالا در داخل شهرهای مرکز استان یا سایر شهرهای بزرگ قرار دارد. به عبارت دیگر پروژه‌های خودمالکین لزوماً کوچک مقیاس و به اصطلاح شخصی‌ساز با واحدهای اندک نیست و از این رو در تحلیل حجم ساخت و ساز و پیشرفت طرح مسکن مهر این نوع قراردادها را نیز باید در نظر گرفت.

از سوی دیگر کمترین تعداد واحدهای با امکانات چهارگانه مربوط به ساخت و سازها واحدهای طرح مسکن مهر از نوع تفاهم-نامه سه‌جانبه است. با توجه به این که عمده واحدهای از این نوع در شهرهای جدید در حال ساخت است، می‌توان نتیجه گرفت نبود امکانات زیرساختی در شهرهای جدید بیشترین تأثیر را بر این گروه از واحدهای مسکن مهر گذاشته است. البته واحدهای مسکونی بررسی شده در این جدول از لحاظ پیشرفت فیزیکی در مراحل گوناگون قرار دارد و سهم قابل توجهی از واحدها همچنان در مرحله ساخت است. وضعیت واحدهای تمام شده مسکن مهر را از نظر میزان برخورداری از زیرساخت‌های چهارگانه در قسمت بعد (بند ۲-۴-۱) بررسی می‌شود.

سرانجام جدول ۲۲ وضعیت امکانات زیربنایی را به تفکیک گروه شهری نشان می‌دهد. از میان واحدهای دارای انشعابات زیرساختی، شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر سهم بیشتری دارند و کمترین ارقام مربوط به شهرهای جدید با متوسط ۳۰ درصد امکانات زیرساختی از کل واحدهای احداث شده یا در حال ساخت است. به این ترتیب واحدهای طرح مسکن مهر واقع در شهرهای جدید کمترین امکانات زیرساختی و واحدهای فعال در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر بیشترین امکان دسترسی به زیرساخت‌های چهارگانه را دارند.

جدول ۲۲: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب امکانات زیربنایی و گروه شهری، ۱۳۹۲.

گروه شهری	تعداد انشعاب آب	تعداد انشعاب فاضلاب	تعداد انشعاب برق	تعداد انشعاب گاز	تعداد واحد مسکونی
شهر بالای ۲۵ هزار نفر	۷۷۷,۲۸۳	۶۵۳,۸۲۲	۷۶۹,۱۴۶	۷۳۲,۷۴۴	۱,۲۳۸,۸۷۲
سهم از کل (درصد)	۶۲.۷۴	۵۲.۷۸	۶۲.۰۸	۵۹.۱۵	-
شهر زیر ۲۵ هزار نفر	۲۴۴,۹۸۳	۱۹,۳۲۹	۲۴۵,۰۲۰	۲۴۴,۸۵۵	۴۰۲,۶۹۳
سهم از کل (درصد)	۶۰.۸۴	۴.۸۰	۶۰.۸۵	۶۰.۸۰	-
شهر جدید	۱۲۸,۰۱۶	۱۲۵,۹۵۰	۱۲۲,۳۶۳	۱۰۱,۲۸۱	۴۱۳,۲۸۳
سهم از کل (درصد)	۳۰.۹۸	۳۰.۴۸	۲۹.۶۱	۲۴.۵۱	-
کل انشعابات	۱,۱۵۰,۲۸۲	۷۹۹,۱۰۱	۱,۱۳۶,۵۲۹	۱,۰۷۸,۸۸۰	۲,۰۵۴,۸۴۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

شهرهای جدید به‌ویژه از نظر تأمین گاز سهم پایین‌تری از سایر شهرها دارند. در مقابل، انشعاب فاضلاب برای ۳۰ درصد از واحدهای مسکونی موجود در شهرهای جدید تأمین شده است. این سهم در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر کمتر از ۵ درصد و در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر حدود ۵۳ درصد است.

۲-۳-۳- محوطه‌سازی

طبق اطلاعات سامانه مسکن مهر در ابتدای بهمن‌ماه ۱۳۹۲ مجموعاً حدود ۳۲۰ هزار پروژه مسکن مهر از کل حدود ۳۸۸ هزار پروژه دارای محوطه‌سازی بوده است. از کل این تعداد پروژه دارای محوطه‌سازی، که حدود ۸۲ درصد از کل پروژه‌های مسکن مهر را شامل می‌شود، بیشترین تعداد و سهم نسبی مربوط به قراردادهای خودمالکین است. در مجموع ۳۰۳ هزار پروژه خودمالکین و پس از آن اندکی بیش از ۱۶ هزار پروژه تعاونی دارای محوطه‌سازی و کمترین میزان محوطه‌سازی مربوط به قراردادهای سه‌جانبه با ۶۱۹ پروژه است.

کل تعداد ۳۲۰ هزار پروژه دارای محوطه‌سازی معادل ۱۱۱۲ هزار واحد مسکونی مسکن مهر است که حدود ۵۴ درصد از کل واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر را شامل می‌شود. از این تعداد واحد مسکونی محوطه‌سازی شده، نزدیک به ۶۰ درصد خودمالکین، حدود ۳۰ درصد واحدهای تعاونی و مابقی یعنی ۱۰ درصد واحدهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه و بنابراین کمترین تعداد پروژه و واحد مسکونی محوطه‌سازی شده از نوع تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه بوده است. با توجه به اینکه بیشترین تعداد واحدهای احداث شده یا در حال ساخت از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه در شهرهای جدید قرار دارد، می‌توان نتیجه گرفت که بیشترین تعداد

واحدهای مسکن مهر فاقد محوطه‌سازی در شهرهای جدید واقع است. تعداد کل واحدهای مسکونی از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه که محوطه‌سازی آن‌ها انجام نشده، حدود ۴۲۱ هزار واحد مسکونی است.

جدول ۲۳: توزیع پروژه و واحدهای مسکونی محوطه‌سازی‌شده بر حسب نوع پروژه و گروه شهری، ۱۳۹۲.

شرح	تعاونی	تفاهم‌نامه سه‌جانبه	خودمالکین	جمع کل محوطه‌سازی‌شده
تعداد پروژه	۱۶,۳۳۵	۶۱۹	۳۰۳,۰۵۳	۳۲۰,۰۰۷
سهم (درصد)	۵.۱۰	۰.۱۹	۹۴.۷۰	۱۰۰
تعداد واحد شهر بالای ۲۵۰۰	۲۰۴,۸۷۴	۸۰,۱۷۵	۴۱۷,۸۴۹	۷۰۲,۸۹۸
سهم (درصد)	۲۹.۱۵	۱۱.۴۱	۵۹.۴۵	۱۰۰
تعداد واحد شهر زیر ۲۵۰۰	۱۰۹,۵۶۴	۲۰	۲۲۹,۰۱۴	۳۳۸,۵۹۸
سهم (درصد)	۳۲.۳۶	۰.۰۱	۶۷.۶۴	۱۰۰
تعداد واحد شهر جدید	۱۰,۵۳۹	۴۳,۵۲۶	۱۶,۸۴۶	۷۰,۹۱۱
سهم (درصد)	۱۴.۸۶	۶۱.۳۸	۲۳.۷۶	۱۰۰
جمع کل واحد محوطه‌سازی‌شده	۳۲۴,۹۷۷	۱۲۳,۷۲۱	۶۶۳,۷۰۹	۱,۱۱۲,۴۰۷
سهم (درصد)	۲۹.۲۱	۱۱.۱۲	۵۹.۶۶	۱۰۰

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

طبق این جدول، بیشترین واحدهای محوطه‌سازی‌شده در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر و از نوع قراردادهای خودمالکین بوده است. در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر نیز واحدهای مسکونی محوطه‌سازی‌شده از نوع خودمالکین با ۶۷ درصد بیشترین سهم نسبی را به خود اختصاص داده است، اما در شهرهای جدید ۶۱ درصد از واحدهای مسکونی از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه دارای محوطه‌سازی بوده است. بر اساس این آمار، نزدیک به ۷۳ درصد از کل واحدهای مسکونی خودمالکین یعنی ۶۶۴ هزار از کل ۹۱۰ هزار واحد مسکونی خودمالکین دارای محوطه‌سازی است. با توجه به اینکه حدود ۴۴ درصد از کل واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر از نوع خودمالکین است و این واحدها از لحاظ موقعیت بیشتر در شهرهای بالای ۲۵ هزار قرار دارد، وضعیت محوطه‌سازی آن‌ها با سایر واحدهای احداث‌شده یا در حال ساخت متفاوت است و این نوع از قراردادهای این حیث به طور جداگانه قابل بررسی است.

از آن‌جا که محوطه‌سازی از مراحل انتهایی ساخت است، شرط مربوط به مرحله اتمام نازک‌کاری نیز باید در محاسبات در نظر گرفته شود. بر این اساس نزدیک به ۶۰۸ هزار واحد از ۶۶۴ هزار واحد خودمالکین که محوطه‌سازی آن‌ها انجام شده، در مرحله اتمام نازک‌کاری قرار داشته است. مابه‌التفاوت این ارقام نشان‌دهنده تعداد واحدهایی است که هنوز به مرحله نازک‌کاری نرسیده و با در نظر گرفتن این‌که واحدهای خودمالکین عمدتاً در بافت‌های شهری قرار دارد، انجام نشدن محوطه‌سازی در آن‌ها دور از انتظار نیست. این ارقام را در مورد تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه و تعاونی‌ها نیز می‌توان بررسی کرد. از نزدیک به ۱۲۴ هزار واحد محوطه‌سازی‌شده با قرارداد تفاهم‌نامه سه‌جانبه، نزدیک به ۱۱۴ هزار واحد در مرحله اتمام نازک‌کاری قرار داشته و از ۳۲۵ هزار واحدهای تعاونی با محوطه‌سازی، ۲۷۳ هزار واحد در مرحله اتمام نازک‌کاری بوده است.

سرانجام از کل ۴۷۱ هزار واحد تمام شده، محوطه سازی نزدیک به ۴۵۴ هزار واحد انجام شده است. از این تعداد واحد محوطه سازی شده و تمام شده، ۳۳۰ هزار واحد از نوع خودمالکین، ۸۸ هزار واحد از نوع تعاونی و ۳۶ هزار واحد از نوع تفاهم نامه سه جانبه بوده و به این ترتیب حدود ۱۸ هزار واحد از واحدهای تمام شده مسکن مهر، که فروش اقساطی شده، هنوز فاقد محوطه سازی است. بیشترین تعداد از این واحدها از نوع قراردادهای تعاونی با ۹ هزار واحد است. ۶ هزار از این واحدها از نوع تفاهم نامه سه جانبه و مابقی یعنی ۲/۵ هزار واحد از نوع خودمالکین است.

۲-۴- بررسی روند پیشرفت و چگونگی ساخت در برنامه مسکن مهر

برای ارزیابی و تحلیل روند پیشرفت کل طرح و دستیابی به دلایل موفقیت یا عدم موفقیت و نحوه رفع مشکلات پیش رو لازم است وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه ها و واحدهای در حال ساخت طرح مسکن مهر با جزئیات مراحل ساخت بررسی شود. علاوه بر گزارش های متولیان طرح مسکن مهر به تفکیک شهرها از مراحل پیشرفت فیزیکی و مسائل و مشکلات پیش رو، در سامانه مسکن مهر نیز ارقامی در مورد میزان پیشرفت کار به تفکیک مراحل ساخت تا اتمام ساخت واحدها ثبت شده است. این اطلاعات شامل مراحل پنج گانه پی سازی، اسکلت، سقف، سفت کاری و نازک کاری، که بر اساس آن نیز تسهیلات مسکن مهر پرداخت می شود، و نیز میزان برخورداری از انشعابات چهارگانه، وضعیت محوطه سازی، اخذ پایان کار، فروش اقساطی و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه های مسکن مهر است. بنابراین علاوه بر این که می توان آمار تعداد واحدها و پروژه های مسکن مهر را به تفکیک مراحل ساخت تا تحویل قطعی به دست آورد، وضعیت مراحل دریافت تسهیلات به نسبت پیشرفت کار، که در بخش بعد به آن می پردازیم، نیز از این اطلاعات قابل استنتاج است.

۲-۴-۱- بررسی پیشرفت فیزیکی پروژه ها و واحدهای مسکونی در حال ساخت

در اطلاعات سامانه مسکن مهر، علاوه بر مراحل چهارگانه پیشرفت فیزیکی، که تسهیلات مسکن مهر بر مبنای آن پرداخت می شود، برخی از مراحل پیشرفت فیزیکی با جزئیات بیشتری طبقه بندی شده است. در مجموع در این قسمت ۹ مرحله پیشرفت فیزیکی شامل شروع پی سازی، معادل پی سازی، اتمام پی سازی، اتمام اسکلت، اتمام سقف، اتمام سفت کاری، شروع نازک کاری، معادل نازک کاری و اتمام نازک کاری مشخص شده است. در این قسمت برای سهولت در تحلیل روند پیشرفت فیزیکی فقط اطلاعات مراحل پایانی هر مرحله بررسی می شود.

تا ابتدای بهمن ماه ۱۳۹۲، از مجموع حدود ۲۰۵۴ هزار واحد احداث شده یا در حال ساخت مسکن مهر در کل کشور، حدود یک میلیون و ۲۵۵ هزار واحد مسکونی (۶۱ درصد) در مرحله اتمام نازک کاری قرار داشت. ۹۵ درصد از کل واحدهای مسکونی از مرحله اتمام پی سازی، ۸۸ درصد از مرحله اتمام اسکلت، ۸۶ درصد از مرحله سقف و ۸۰ درصد آن ها از مرحله سفت کاری از لحاظ پیشرفت فیزیکی عبور کرده بود و ۶۱ درصد از کل طرح مسکن مهر در مرحله پایانی از مراحل پیشرفت فیزیکی در نظر گرفته شده برای طرح قرار داشت. از لحاظ نوع پروژه، همان طور که بیشترین تعداد واحدها از نوع قراردادهای خودمالکین است، بیشترین تعداد واحدها در مراحل گوناگون پیشرفت فیزیکی نیز از نوع قراردادهای خودمالکین است. برای مثال بیش از نیمی از واحدهای در مرحله اتمام نازک کاری از نوع خودمالکین است. پس از آن واحدهای تعاونی و سپس واحدهای تفاهم نامه های سه جانبه قرار دارد. کمترین میزان پیشرفت فیزیکی تا مرحله نازک کاری مربوط به تفاهم نامه های سه جانبه با ۴۳ درصد (۲۳۶ هزار واحد) و

سپس تعاونی‌ها با ۶۳ درصد (۳۷۵ هزار واحد) بوده است و همان طور که پیشتر اشاره شد، بیشترین واحدها در مرحله اتمام نازک‌کاری مربوط به پروژه‌های خودمالکین با ۷۱ درصد (۶۴۴ هزار واحد) است.

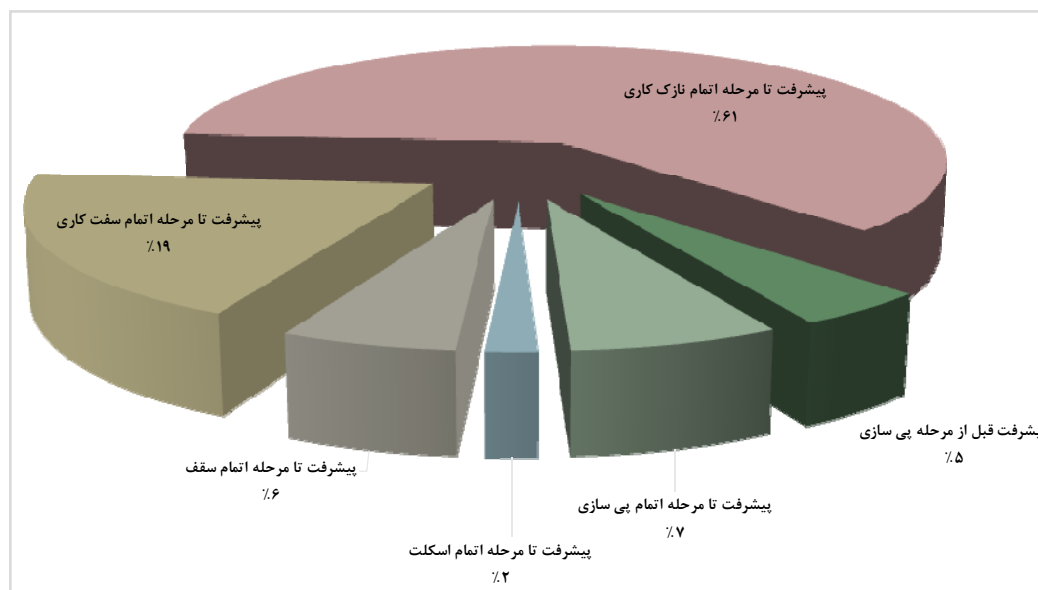
جدول ۲۴: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب مراحل پیشرفت فیزیکی و نوع پروژه، ۱۳۹۲.

نوع قرارداد	تعداد کل واحد مسکونی	تعداد واحد اتمام پی‌سازی	تعداد واحد اتمام اسکلت	تعداد واحد اتمام سقف	تعداد واحد اتمام سفت‌کاری	تعداد واحد اتمام نازک‌کاری
تعاونی	۵۹۹,۲۲۸	۵۶۹,۹۵۷	۵۳۴,۹۶۴	۵۲۴,۹۴۰	۴۹۳,۲۴۸	۳۷۵,۱۶۷
تفاهم‌نامه سه‌جانبه	۵۴۵,۰۰۷	۵۱۹,۹۹۹	۴۶۲,۲۵۳	۴۴۶,۳۸۱	۳۹۷,۹۱۲	۲۳۶,۱۶۹
خودمالکین	۹۱۰,۶۱۳	۸۶۸,۴۸۴	۸۱۴,۴۷۷	۸۰۴,۳۷۵	۷۶۱,۶۹۰	۶۴۴,۲۸۹
جمع کل	۲,۰۵۴,۸۴۸	۱,۹۵۸,۴۴۰	۱,۸۱۱,۶۹۴	۱,۷۷۵,۶۹۶	۱,۶۵۲,۸۵۰	۱,۲۵۵,۶۲۵
سهم (درصد)	۱۰۰	۹۵.۳۱	۸۸.۱۷	۸۶.۴۱	۸۰.۴۴	۶۱.۱۱

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

طبق جدول ۲۴، با توجه به این که ارقام سطر جمع کل به صورت تجمعی محاسبه شده، تعداد واحدهای هر مرحله در مراحل قبلی پیشرفت فیزیکی حساب شده است. برای مثال، تعداد واحدهای در مرحله اتمام پی‌سازی، شامل واحدهای مرحله اتمام اسکلت نیز هست. بنابراین تفاضل تعداد کل واحدهای مسکونی و واحدهای در مرحله اتمام نازک‌کاری که برابر حدود ۸۰۰ هزار واحد است، شامل واحدهایی است که در یکی از مراحل قبل از نازک‌کاری فعال بوده یا متوقف مانده است. از این تعداد ۹۶ هزار واحد در مرحله قبل از اتمام پی‌سازی، ۱۴۷ هزار در مرحله قبل از پی‌سازی، ۳۶ هزار در مرحله اسکلت، ۱۲۳ هزار در مرحله سقف و حدود ۴۰۰ هزار در مرحله سفت‌کاری فعال بوده یا متوقف مانده است. جمع خالص تعداد واحد در هر یک از این مراحل در نمودار ۱۱ آمده است.

نمودار ۱۱: تعداد واحدهای ساخته شده مسکن مهر در مراحل گوناگون پیشرفت فیزیکی، ۱۳۹۲.



مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

جدول ۲۵ تعداد واحدهای مسکن مهر را، به تفکیک پیشرفت فیزیکی از لحاظ گروه شهری، نشان می‌دهد. بر این اساس بیشترین تعداد واحدها در هر مرحله پیشرفت فیزیکی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر قرار داشته است. حدود ۶۸ درصد از واحدهای مسکونی تمام شده تا مرحله نازک کاری مربوط به شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر است. از مجموع ۹۶ هزار واحد قبل از مرحله اتمام پی سازی، بیشترین تعداد در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر با ۵۹ هزار واحد، سپس در شهرهای جدید با حدود ۲۵ هزار واحد و سرانجام در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر با ۱۲ هزار واحد قرار داشته است.

جدول ۲۵: بررسی تعداد واحدهای مسکونی به تفکیک مراحل پیشرفت فیزیکی و گروه شهری، ۱۳۹۲

گروه شهری	تعداد واحد پروانه	تعداد واحد اتمام پی سازی	تعداد واحد اتمام اسکلت	تعداد واحد اتمام سقف	تعداد واحد اتمام سفت کاری	تعداد واحد اتمام نازک کاری
شهر بالای ۲۵۰۰۰	۱,۲۳۸,۸۷۲	۱,۲۲۶,۵۰۳	۱,۱۵۵,۴۳۹	۱,۱۳۱,۰۲۳	۱,۰۷۴,۹۲۵	۸۴۳,۳۲۷
شهر زیر ۲۵۰۰۰	۴۰۲,۶۹۳	۳۴۳,۲۳۳	۳۱۵,۶۴۵	۳۱۵,۵۵۶	۲۸۷,۹۳۱	۲۴۵,۲۳۲
شهر جدید	۴۱۳,۲۸۳	۳۸۸,۷۰۴	۳۴۰,۶۱۰	۳۲۹,۱۱۷	۲۸۹,۹۹۴	۱۶۷,۰۶۶
جمع کل	۲,۰۵۴,۸۴۸	۱,۹۵۸,۴۴۰	۱,۸۱۱,۶۹۴	۱,۷۷۵,۶۹۶	۱,۶۵۲,۸۵۰	۱,۲۵۵,۶۲۵

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

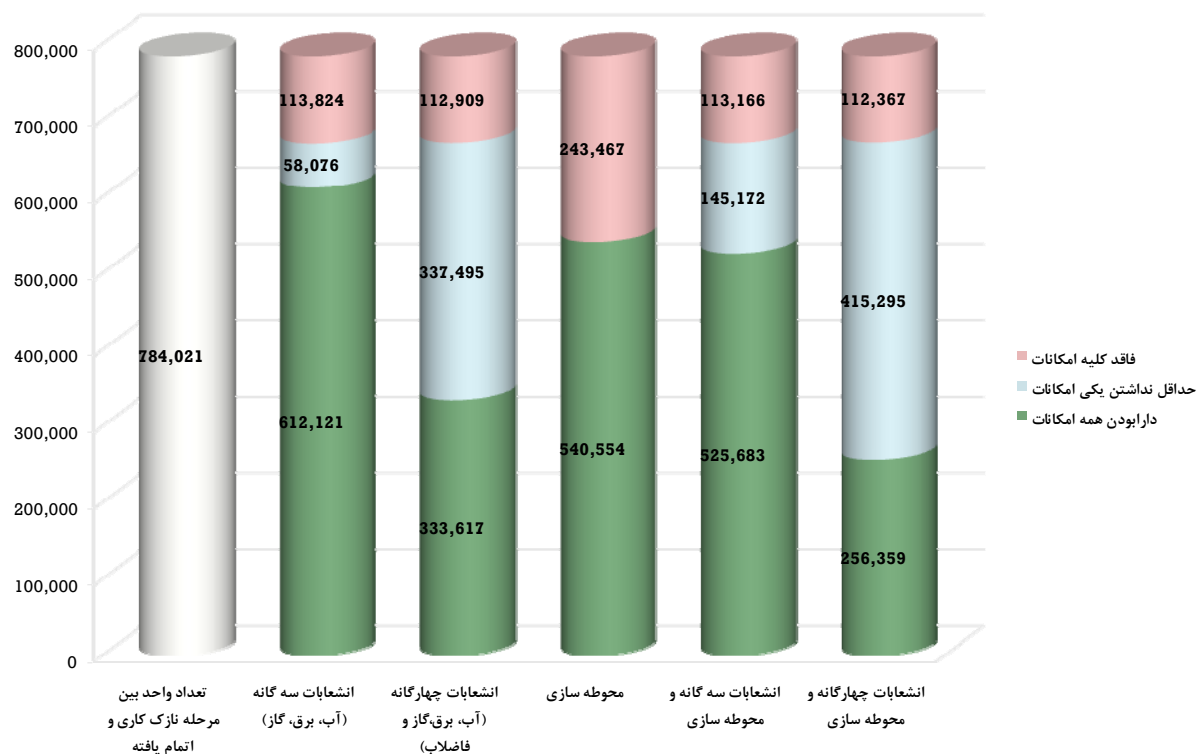
در مجموع نزدیک به ۴۷۲ هزار واحد مسکونی در مرحله فروش اقساطی (صدور دفترچه اقساط و تحویل واحد به متقاضی) تحت عنوان تمام شده قرار دارد، در حالی که ۷۸۴ هزار واحد از کل واحدهای مسکن مهر در مرحله اتمام نازک کاری است، اما هنوز به مرحله فروش اقساطی و تحویل نهایی نرسیده و بنابراین تمام شده محسوب نمی‌شود. به عبارت دیگر حدود ۴۰ درصد از کل واحدهای طرح مسکن مهر کل تسهیلات را دریافت کرده و همه مراحل ساخت آنها نیز به اتمام رسیده، اما به دلایلی هنوز تحویل قطعی نشده است. بررسی این تعداد از لحاظ برخورداری از انشعابات چهارگانه و محوطه سازی بخشی از دلایل این مسئله

را روشن می‌سازد. از کل ۷۸۴ هزار واحد مسکونی در مرحله میانی بین نازک‌کاری و تمام‌شده، ۶۱۲ هزار واحد دارای هر سه انشعاب آب، برق و گاز بوده‌اند. اگر شرط داشتن انشعاب فاضلاب نیز اضافه شود، تعداد واحدهایی که در این مرحله میانی قرار دارند به نصف یعنی حدود ۳۳۴ هزار واحد کاهش می‌یابد. بنابراین حداقل یکی از مشکلات تمام نشدن و تحویل نشدن بیش از ۴۵۰ هزار واحد مسکونی در مرحله اتمام نازک‌کاری نداشتن حداقل یکی از انشعابات چهارگانه است. حدود ۱۱۳ هزار واحد از این تعداد هیچ‌یک از انشعابات چهارگانه را نداشته‌اند.

از سوی دیگر از کل ۷۸۴ هزار واحد با این شرایط، ۵۴۰ هزار واحد یعنی حدود ۶۹ درصد دارای محوطه‌سازی است. در صورتی که دو شرط داشتن انشعابات آب، برق، گاز و داشتن محوطه‌سازی را با هم در نظر بگیریم تعداد واحدهایی که بعد از مرحله نازک‌کاری و قبل از اتمام قطعی هستند به رقمی نزدیک به ۵۲۶ هزار واحد مسکونی خواهد رسید. با افزودن شرط داشتن انشعاب فاضلاب این رقم به ۲۵۶ هزار واحد مسکونی کاهش خواهد یافت. بنابراین در مجموع حدود ۵۲۸ هزار واحد مسکونی در مرحله اتمام نازک‌کاری قرار دارد که نداشتن توأمان حداقل یکی از انشعابات چهارگانه و محوطه‌سازی از جمله دلایل عدم اتمام نهایی و تحویل قطعی به متقاضیان بوده است.

نمودار ۱۲: مقایسه وضعیت وجود یا نبود انشعابات و محوطه‌سازی در واحدهای بین مرحله نازک‌کاری تا تمام‌شده،

۱۳۹۲.



مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

نزدیک به نیمی از حدود ۵۲۶ هزار واحد مسکونی با شرط داشتن همهٔ انشعابات آب، برق و گاز و داشتن محوطه‌سازی، در ۸ استان تهران، فارس، خراسان رضوی، آذربایجان شرقی، مازندران، گیلان، خوزستان و بوشهر واقع است (جداول پیوست شماره ۶۴ تا ۷۱ توزیع استانی واحدهای مسکن مهر بر حسب میزان تأمین انشعابات و محوطه‌سازی). بررسی این رقم از لحاظ نوع پروژه نیز معنادار است. از ۵۲۶ هزار واحد مسکونی با این شرایط، ۲۷۶ هزار واحد خودمالکین، ۱۷۶ هزار واحد از نوع تعاونی و نزدیک به ۷۴ هزار واحد توسط انبوه‌سازان در قالب تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه در حال ساخت است. به عبارت دیگر ۲۷۶ هزار واحد خودمالکین در مرحلهٔ پایانی ساخت بوده و انشعابات و محوطه‌سازی تکمیل‌شده هم داشته، اما هنوز با توجه به مراحل تحویل نهایی طرح مسکن مهر، تمام نشده است.

بخشی از واحدهایی که مرحلهٔ نازک‌کاری آن‌ها به اتمام رسیده، اما هنوز به متقاضیان تحویل داده نشده، شامل واحدهایی است که در مرحلهٔ اخذ پایان کار قرار دارد. از کل ۷۸۴ هزار واحد اتمام نازک‌کاری، که فروش اقساطی و تحویل نشده، حدود ۴۶۲ هزار واحد پایان کار دریافت نکرده یا اطلاعات مربوط به اخذ پایان کار آن‌ها در سامانه ثبت نشده است.

از کل حدود ۴۷۲ هزار واحد تمام شده ۲۳۳ هزار واحد (نزدیک به ۵۰ درصد) دارای متقاضی ثبت‌شدهٔ شکل نیستند. متقاضی ثبت‌شده در اینجا به معنای افرادی است که شرایط چهارگانهٔ طرح مسکن مهر را احراز کرده باشند و بدین ترتیب یکی از واحدهای مسکن مهر به آن‌ها اختصاص یافته باشد. از تعداد ۷۸۴ هزار واحد بین مرحلهٔ اتمام نازک‌کاری و تمام‌شده نیز ۴۲۲ هزار واحد بدون متقاضی ثبت‌شده است. شایان توضیح است که در مجموع حدود ۲ میلیون نفر متقاضی در طرح مسکن مهر ثبت‌نام کرده‌اند و مابه‌التفاوت این تعداد با متقاضیان تخصیص‌یافته شده مربوط به متقاضیانی است که در مراحل گوناگون فرایند اجرایی طرح مسکن مهر — مانند احراز شرایط تکفل، سابقهٔ سکونت، پر کردن فرم ج و عدم مالکیت یا تخصیص پروژه و واحد به متقاضی — قرار دارند.

جدول ۲۶ عملکرد سازندگان طرح مسکن مهر را به تفکیک نوع تخصیص شکل نشان می‌دهد. در این جدول ارقام مربوط به نهادهای حمایتی شامل بهزیستی، مددجویان شهری و خیرین مسکن‌ساز با هم جمع شده است. نهادهای نظامی و انتظامی شامل وزارت دفاع، بنیاد تعاون سپاه و بنیاد تعاون ناجاست و اطلاعات مربوط به وزارت جهاد کشاورزی و وزارت نفت نیز به طور مجزا آمده است. شایان ذکر است که طبقه‌بندی اطلاعات واحدها تحت عنوان قراردادهای تعاونی، سه‌جانبه و خودمالکین بر اساس نوع تخصیص شکل، که یکی از ارقام ثبت‌شده در سامانهٔ مسکن مهر است، با تعاریف این سه نوع قرارداد در اطلاعات دیگر اندکی متفاوت است. برای مثال معدودی از واحدهای تحت قرارداد بنیاد تعاون سپاه از نوع خودمالکین است. بنابراین ارقام جدول تعداد خالص واحدهای هر کدام از انواع قراردادها را نشان نمی‌دهد، اما به طور کلی عملکرد هر کدام از نهادهای سازنده را تا حدود زیادی منعکس می‌کند.

جدول ۲۶: عملکرد سازندگان طرح مسکن مهر در مرحلهٔ نهایی پیشرفت فیزیکی، ۱۳۹۲.

نوع تخصیص شکل	کل واحدهای مسکونی	تعداد واحد اتمام نازک‌کاری	سهم نازک‌کاری از کل	تعداد واحدهای تمام‌شده	تعداد واحدهای تمام‌نشده
نهادهای حمایتی	۱۸,۶۷۷	۱۲,۴۰۵	۶۶.۴۲	۳,۵۶۶	۸,۸۳۹
خودمالکین	۸۷۸,۵۸۱	۶۲۰,۲۷۹	۷۰.۶۰	۳۱۶,۲۸۱	۳۰۳,۹۹۸

نهادهای نظامی و انتظامی	۲۲,۳۵۶	۱۴,۵۹۰	۶۵,۲۶	۶,۵۵۹	۸,۰۳۱
وزارت جهاد کشاورزی	۳,۱۴۱	۱,۳۱۵	۴۱,۸۷	۲۵۶	۱,۰۵۹
وزارت نفت	۲,۰۰۰	۰	۰,۰۰	۰	۰
تعاونی	۵۷۴,۸۲۹	۳۶۰,۴۹۷	۶۲,۷۱	۹۳,۲۵۴	۲۶۷,۲۴۳
تفاهم‌نامه سه‌جانبه	۵۳۲,۹۲۲	۲۲۹,۲۴۵	۴۳,۰۲	۳۹,۳۵۸	۱۸۹,۸۸۷
سایر	۲۲,۳۴۲	۱۷,۲۹۴	۷۷,۴۱	۱۲,۳۳۰	۴,۹۶۴
جمع کل	۲,۰۵۴,۸۴۸	۱,۲۵۵,۶۲۵	۶۱,۱۱	۴۷۱,۶۰۴	۷۸۴,۰۲۱

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

طبق اطلاعات این جدول بهترین عملکرد مربوط به خودمالکین با ۷۰ درصد از کل واحدهای فعال بوده است. در مجموع ۶۲۰ هزار واحد خودمالکین، طبق تعاریف نوع تخصیص تشکل، به مرحله نازک‌کاری رسیده و بیش از نیمی از آن‌ها نیز تمام‌شده محسوب می‌شود. پس از آن نهادهای حمایتی با ۶۶ درصد و نهادهای نظامی و انتظامی با ۶۵ درصد در جایگاه‌های بعد قرار دارد. از کل واحدهای در مرحله اتمام نازک‌کاری نهادهای حمایتی، تعداد زیادی، در حدود ۹ هزار واحد، هنوز تمام‌شده محسوب نمی‌شود و دفترچه فروش اقساطی ندارد. کمتر از نیمی از واحدهای ساخته‌شده توسط نهادهای نظامی و انتظامی نیز چنین وضعی دارند. بیشترین تعداد واحدهای تمام‌نشده مربوط به تعاونی‌ها و سپس تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه است.

جدول ۲۷ عملکرد سازندگان را در مراحل گوناگون ساخت نشان می‌دهد. هر کدام از ارقام پیشرفت فیزیکی در هر یک از مراحل پنج گانه تعداد واحدهای ساخته‌شده تا آن مرحله را به صورت تجمعی نشان می‌دهد. برای مثال، با توجه به سطر اول جدول، از ۱۸/۶ هزار واحد ساخته‌شده توسط نهادهای حمایتی که مرحله پی‌سازی آن‌ها به اتمام رسیده، ۱۷/۶ هزار واحد دارای اسکلت و ۱۷ هزار واحد دارای سقف است و از این تعداد ۱۶ هزار واحد به اتمام سفت‌کاری و ۱۲ هزار واحد به اتمام نازک‌کاری رسیده است. مطابق این جدول بیشترین تأخیر در مرحله اتمام پی‌سازی مربوط به تعاونی‌ها بوده است. در این نوع از پروژه‌ها ۹۴ درصد از کل واحدهای تعاونی‌ها مرحله پی‌سازی را به اتمام رسانده‌اند. در مرحله اتمام اسکلت، وزارت نفت و خودمالکین به ترتیب بیشترین تأخیر را با ۷۰ درصد و ۸۹ درصد پیشرفت فیزیکی داشته‌اند. نهادهای حمایتی و نهادهای نظامی و انتظامی در این مرحله عملکرد نسبتاً خوبی داشته‌اند. در مرحله اتمام سقف از مجموع ۲ هزار واحد در حال ساخت توسط وزارت نفت، ۶۰۰ واحد (۳۰ درصد) به این مرحله رسیده‌اند و از این لحاظ بیشترین تأخیر مربوط به این سازنده است. تعاونی با ۸۷ درصد پیشرفت فیزیکی کمترین سهم واحدهای اتمام سقف را، بعد از وزارت نفت، به خود اختصاص داده و بهترین عملکرد مربوط به نهادهای نظامی و انتظامی، با بیش از ۹۲ درصد پیشرفت فیزیکی، بوده است.

در مرحله اتمام سفت‌کاری، نهادهای حمایتی بهترین عملکرد را با ۸۶ درصد پیشرفت فیزیکی داشته‌اند. نهادهای نظامی و انتظامی، خودمالکین و سپس تعاونی‌ها در جایگاه‌های بعد قرار گرفته‌اند. نکته مهم در مورد این مرحله از پیشرفت فیزیکی مربوط به عملکرد تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه است که از ۸۲ درصد در مرحله قبل به ۷۳ درصد در این مرحله و سرانجام به ۴۳ درصد در مرحله اتمام نازک‌کاری تنزل می‌یابد. عملکرد انبوه‌سازان به همراه وزارت کشاورزی در مرحله اتمام نازک‌کاری از دیگران ضعیف‌تر است. در مرحله اتمام نازک‌کاری بهترین عملکرد مربوط به خودمالکین با حدود ۷۱ درصد پیشرفت فیزیکی و بیشترین تأخیر

مربوط به وزارت کشاورزی با ۴۲ درصد و تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه با ۴۳ درصد پیشرفت فیزیکی است. شایان توضیح است که گروه «سایر» در جدول زیر شامل انواع دیگر تشکلهای ثبت‌شده در طرح مسکن مهر اعم از اراضی وقفی، ساخت واحدهای مسکونی بدون آورده یا امتیاز اضافه‌اشکوب یا توسعه افقی است. برخی از این انواع تشکل مانند امتیاز اضافه‌اشکوب یا توسعه افقی دارای پیشرفت فیزیکی زیادی هستند. از آن‌جا که سهم این نوع پروژه‌ها در گروه سایر انواع تخصیص تشکل بالا است، در مجموع گروه «سایر» پیشرفت فیزیکی نسبتاً خوبی در میان انواع تشکلهای مسکن مهر دارد.

جدول ۲۷: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب تشکلهای سازندگان پروژه و مراحل ساخت، ۱۳۹۲.

نوع تخصیص تشکل		کل واحدهای مسکونی	اتمام پی	اتمام اسکلت	اتمام سقف	اتمام سفت کاری	اتمام نازک کاری
نهادهای حمایتی	تعداد	۱۸,۶۷۷	۱۸,۶۷۷	۱۷,۶۱۰	۱۷,۰۵۶	۱۶,۰۸۵	۱۲,۴۰۵
	سهم (درصد)	۱۰۰	۱۰۰	۹۴.۲۹	۹۱.۳۲	۸۶.۱۲	۶۶.۴۲
خودمالکین	تعداد	۸۷۸,۵۸۱	۸۳۶,۷۲۳	۷۸۳,۲۶۰	۷۷۳,۰۹۰	۷۳۱,۵۵۴	۶۲۰,۲۷۹
	سهم (درصد)	۱۰۰	۹۵.۲۴	۸۹.۱۵	۸۷.۹۹	۸۳.۲۷	۷۰.۶۰
نهادهای نظامی و انتظامی	تعداد	۲۲,۳۵۶	۲۲,۱۰۷	۲۱,۰۴۹	۲۰,۷۸۹	۱۹,۱۲۲	۱۴,۵۹۰
	سهم (درصد)	۱۰۰	۹۸.۸۹	۹۴.۱۵	۹۲.۹۹	۸۵.۵۳	۶۵.۲۶
وزارت جهاد کشاورزی	تعداد	۳,۱۴۱	۳,۱۴۱	۲,۹۳۹	۲,۸۶۹	۲,۳۲۵	۱,۳۱۵
	سهم (درصد)	۱۰۰	۱۰۰	۹۳.۵۷	۹۱.۳۴	۷۴.۰۲	۴۱.۸۷
وزارت نفت	تعداد	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۱,۴۰۰	۶۰۰	۰	۰
	سهم (درصد)	۱۰۰	۱۰۰	۷۰.۰۰	۳۰.۰۰	۰.۰۰	۰.۰۰
تعاونی	تعداد	۵۷۴,۸۲۹	۵۴۵,۵۷۴	۵۱۲,۲۴۴	۵۰۲,۹۱۰	۴۷۲,۸۴۶	۳۶۰,۴۹۷
	سهم (درصد)	۱۰۰	۹۴.۹۱	۸۹.۱۱	۸۷.۴۹	۸۲.۲۶	۶۲.۷۱
سه‌جانبه	تعداد	۵۳۲,۹۲۲	۵۰۷,۹۱۴	۴۵۱,۱۵۲	۴۳۶,۴۴۰	۳۸۹,۱۲۱	۲۲۹,۲۴۵
	سهم (درصد)	۱۰۰	۹۵.۳۱	۸۴.۶۶	۸۱.۹۰	۷۳.۰۲	۴۳.۰۲
سایر	تعداد	۲۲,۳۴۲	۲۲,۳۰۴	۲۲,۰۴۰	۲۱,۹۴۲	۲۱,۷۹۷	۱۷,۲۹۴
	سهم (درصد)	۱۰۰	۹۹.۸۳	۹۸.۶۵	۹۸.۲۱	۹۷.۵۶	۷۷.۴۱
جمع کل		۲,۰۵۴,۸۴۸	۱,۹۵۸,۴۴۰	۱,۸۱۱,۶۹۴	۱,۷۷۵,۶۹۶	۱,۶۵۲,۸۵۰	۱,۲۵۵,۶۲۵

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

جدول ۲۸ وضعیت عملکرد سازندگان مسکن مهر را از نظر تعداد واحدهای درحال ساخت (قبل از اتمام مرحله نازک کاری) بر حسب سال انعقاد قرارداد ساخت پروژه نشان می‌دهد. تاریخ قرارداد نشان‌دهنده شروع فعالیت سازنده یا مشارکت‌کننده در طرح مسکن مهر است و از این لحاظ بررسی مدت زمان طی شده از زمان عقد قرارداد پروژه‌های درحال ساخت، وضعیت عملکرد گروه‌های سازنده را نشان می‌دهد. شایان توضیح است که بیشترین پروژه‌هایی که اطلاعات آن‌ها در دسترس نبوده، مربوط به

قراردادهای خودمالکین است و از این رو نقص اطلاعاتی در تحلیل عملکرد سایر تشکلهای سازندگان تأثیر اندکی دارد. حدود ۴۰ درصد از کل قرارداد واحدهایی که در مرحله اتمام نازک کاری قرار دارد و با عنوان قراردادهای سه جانبه در حال ساخت است در سال ۱۳۸۹ منعقد شده است. در دو سال بعد، یعنی سالهای ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱، نیز هر سال حدود ۲۵ درصد از قراردادهایی منعقد شده که هنوز به انتهای مراحل ساخت نرسیده. بنابراین با توجه به اینکه طبق قوانین و مصوبات طرح مسکن مهر دوران مشارکت در ساخت دو سال در نظر گرفته شده، بیشترین تأخیر در قراردادهای سه جانبه مربوط به سال ۱۳۸۹ است. در مورد تعاونیها نیز بیشترین تأخیر مربوط به سالهای ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ است که حدود ۶۰ درصد از کل قرارداد واحدهای قبل از مرحله اتمام نازک کاری (۲۱۴ هزار واحد) در این دو سال منعقد شده است. تأخیر نهادهای نظامی و انتظامی بیشتر مربوط به قراردادهای سال ۱۳۸۹ و سپس سال ۱۳۸۸ و در مورد وزارت جهاد کشاورزی بیشتر مربوط به سال ۱۳۸۸ است. در مجموع ۶۰ درصد از کل قراردادهای از نوع تفاهم نامه سه جانبه در سال ۱۳۸۹ و ۴۰ درصد از کل قراردادهای از نوع تعاونی در سال ۱۳۸۸ منعقد شده است.

جدول ۲۸: توزیع واحدهای مسکن مهر در حال ساخت (تا قبل از مرحله اتمام نازک کاری) بر حسب تشکلهای سازندگان و

سال انعقاد قرارداد، ۱۳۹۲.

نوع تخصیص تشکل	۱۳۸۵ (واحد)	۱۳۸۶ (واحد)	۱۳۸۷ (واحد)	۱۳۸۸ (واحد)	۱۳۸۹ (واحد)	۱۳۹۰ (واحد)	۱۳۹۱ (واحد)	۱۳۹۲ (واحد)	نقص یا نبود اطلاعات	کل واحد (تا قبل از مرحله اتمام نازک کاری)
نهادهای حمایتی	۰	۱۸	۱۰۸	۶۳۷	۱,۵۰۶	۱,۱۳۸	۱,۱۵۷	۲۷۰	۱,۴۳۸	۶,۲۷۲
خودمالکین	۱۸۶	۲,۷۱۴	۲,۶۷۸	۸,۰۰۵	۲۴,۳۴۷	۲۸,۵۳۳	۳۱,۰۷۱	۱۰,۳۰۲	۱۵۰,۴۶۶	۲۵۸,۳۰۲
نهادهای نظامی و انتظامی	۳	۰	۰	۲,۰۵۹	۲,۵۹۱	۷۷۴	۱,۷۴۶	۰	۵۹۳	۷,۷۶۶
وزارت جهاد کشاورزی	۰	۰	۰	۱,۵۶۹	۲۵۷	۰	۰	۰	۰	۱,۸۲۶
وزارت نفت	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۰۰۰	۰	۰	۰	۲,۰۰۰
تعاونی	۲۹۰	۳,۲۸۹	۱۳,۰۴۷	۶۹,۸۸۰	۶۷,۱۸۳	۲۵,۳۲۱	۱۳,۴۳۵	۸,۷۶۷	۱۳,۱۲۰	۲۱۴,۳۳۲
تفاهم نامه سه جانبه	۰	۰	۹۶	۶,۶۲۵	۱۲۱,۲۰۵	۷۸,۴۴۰	۸۱,۳۶۲	۶,۵۱۲	۹,۴۳۷	۳۰۳,۶۷۷
سایر	۰	۰	۰	۳,۳۳۷	۴۷۹	۱۹۰	۱۱۹	۱۷	۹۰۶	۵,۰۴۸
جمع کل	۴۷۹	۶,۰۲۱	۱۵,۹۲۹	۹۲,۱۱۲	۲۱۷,۵۶۸	۱۳۶,۳۹۶	۱۲۸,۸۹۰	۲۵,۸۶۸	۱۷۵,۹۶۰	۷۹۹,۲۲۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

۲-۴-۲- بررسی نوع معماری، سازه و تأسیسات

ساخت و ساز واحدهای مسکن مهر مبتنی بر رعایت مقررات ملی ساختمان است. برای نیل به این هدف در کلیه مراحل ساخت، نظارت عالی سازمانهای مسکن و شهرسازی استان اعمال می شود. این مقررات مجموعه قوانین و ضوابط ساخت و ساز مسکن و ساختمان است که به موجب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه ها و شیوه نامه های مرتبط وضع شده و رعایت آن در همه ساخت و سازها الزامی است. برخی از این آیین نامه ها و مقررات در بخش اول این گزارش (بند ۱-۱-۳) آمده و در اینجا هم به اهم موارد آنها اشاره می شود.

- تصویب آیین نامه حمایت از فناوری های نو در تولید مسکن و رعایت مقررات ملی و مقاوم سازی؛
 - تصویب آیین نامه نظارت بر استاندارد اجباری مصالح ساختمانی به منظور نظارت بر تولید، توزیع و مصرف مصالح ساختمانی و اجرای آن از سال ۱۳۸۵ در کل کشور؛
 - تدوین آیین نامه حمایت از اجرای مبحث ۱۹ در ساختمان ها و تصویب آن در کارگروه ستاد تبصره ۱۳.
- تصویب آیین نامه ها و نظارت بر مراحل ساخت توسط نهادهای متولی و مرتبط نشان می دهد که برای رعایت استانداردهای کیفیتی برنامه ریزی و تلاش شده است. تغییر رویکرد برنامه ریزان طرح مسکن مهر از انعقاد قرارداد با تعاونی ها به سمت انعقاد قرارداد مستقیم با انبوه سازانی که شرایط فنی لازم را برای ساخت و ساز داشته اند و به تبع آن بزرگ مقیاس شدن پروژه های در حال ساخت طرح مسکن مهر، توجه مجریان و برنامه ریزان را در نظارت بر کیفیت ساخت نشان می دهد. با استفاده از برخی اطلاعات ثبت شده در سامانه مسکن مهر می توان به شرایط و کیفیت واحدهای احداث شده یا در حال ساخت پی برد. یکی از این اطلاعات به نوع ساخت مربوط می شود که به تفکیک سنتی، صنعتی و نیمه صنعتی مشخص شده است. این اطلاعات به شرایط و ضوابط تعیین شده برای ساخت در شیوه نامه های ساخت، مفاد تفاهم نامه سه جانبه و مسکن مهر ملکی شبیه است.
- با توجه به پیوست چهارم شیوه نامه نحوه تأمین زمین، واگذاری، آماده سازی و ساخت واحدهای مسکونی مهر^۱ فهرست مشخصات، مصالح و مقطع کارهای اجرائی الزامی مسکن مهر مشخص شده است. بر این اساس، اجرای اسکلت ساختمان باید طبق سیستم های فنی تأیید شده باشد. عایق کاری کامل بنا شامل دیوارها، سرویس ها و سقف ضروری است و لوله کشی تأسیسات آب - فاضلاب، گاز و سیم کشی برق و تلفن و کانال کولر برای هر واحد باید انجام گیرد. شیرآلات، نصب کلید و پریزها در داخل واحد و در مشاعات، اجرای کف ساختمان و نمای بیرونی آن، نصب دروپنجره های بنا و شیشه ها، نصب سینک ظرفشویی و یک متر کابینت و اجرای پله ها و نرده ها به طور کامل باید انجام شود. همچنین در ساخت های از نوع سنتی، اجرای گچ و خاک برای ساختمان باید انجام شود. این شیوه نامه در نیمه سال ۱۳۸۸ تدوین و ابلاغ شده و بنابراین از آن زمان، که تقریباً مصادف با اوج گیری انعقاد قراردادهای طرح مسکن مهر با تعاونی ها و انبوه سازان است، لازم الاجرا بوده است. بر اساس این شیوه نامه نصب کلید پریزها و شیرآلات، کابینت و کاشی سرویس و آشپزخانه باید بر اساس خواست و سلیقه متقاضی انجام شود.

۱. این شیوه نامه بر اساس مصوبه ۱۲۶۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵، مورخ ۱۳۸۸/۸/۲۴ هیئت وزیران تدوین و ابلاغ شده است.

در مفاد تفاهم‌نامه سه‌جانبه نیز در جداول جداگانه نوع ساخت و کیفیت مصالح مورد استفاده مشخص شده است. نماهای خارجی ساختمان باید تا ارتفاع حداقل ۰/۴ تا ۰/۶ متر از سنگ نمایان و مابقی از رنگ‌های سیلیکونی یا سایر مصالح مقاوم، سبک و استاندارد مورد تأیید مرکز تحقیقات ساختمان مسکن (با زیرسازی) انجام شود. در مورد نماهای داخلی به تفصیل و تفکیک راه‌پله، بالکن، اتاق‌ها، آشپزخانه، سرویس‌ها، سقف و انباری مواردی مشخص شده است. پوشش بام باید ایزوگام و موزائیک و پنجره‌ها از نوع UPVC با شیشه دوجداره باشد. در مورد کیفیت تأسیسات برق، آب و گاز نیز موارد متعددی در پیوست تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه آمده که انبوه‌سازان ملزم به رعایت آن بوده‌اند.

یکی از مواردی که نوع ساخت بر اساس آن تعیین می‌شود، نوع دیوارهای به‌کاررفته در داخل یا خارج ساختمان است. بنابراین نوع دیوار بسته به فناوری به‌کاررفته در ساخت، موجب تعیین طریقه ساخت (سنتی، صنعتی، نیمه‌صنعتی) می‌شود. مشخصات سازه‌ای بر اساس فناوری‌های جدید مورد تأیید مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن با رعایت مقررات ملی ساختمان برای ساخت صنعتی، نیمه‌صنعتی یا غیر صنعتی (سنتی) در ابتدای هر قرارداد باید توسط سازنده تعیین شود. سپس بر اساس اینکه کدام شیوه ساخت استفاده شده، مشخصات ساخت از جمله سازه و کیفیت مصالح به‌کاررفته باید در هر مرحله به تأیید کارفرما (سازمان‌های استانی وزارت راه و شهرسازی یا شرکت عمران شهرهای جدید یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) برسد تا تسهیلات طرح مسکن مهر تا آن مرحله به سازنده پرداخت شود.

از ۳۸۸ هزار پروژه مسکن مهر تا ابتدای بهمن‌ماه سال ۱۳۹۲، ۹۷ درصد به طریق سنتی احداث شده یا در حال ساخت بوده است. از موارد سنتی‌سازی، بیشترین سهم مربوط به واحدهای از نوع خودمالکین و سپس تعاونی‌های مسکن مهر بوده است. پروژه‌های صنعتی‌سازی در مجموع حدود ۱/۵ درصد از کل واحدها و پروژه‌های نیمه‌صنعتی‌سازی کمتر از یک درصد از کل پروژه‌ها را به خود اختصاص داده است.

جدول ۲۹: توزیع پروژه‌های مسکن مهر بر اساس نوع ساخت و قرارداد، ۱۳۹۲.

قرارداد / ساخت	سنتی	صنعتی	نیمه‌صنعتی	جمع کل پروژه
تعاونی	۲۲,۲۴۶	۲,۲۰۴	۱,۲۱۴	۲۵,۶۶۴
سهم (درصد)	۸۶.۶۸	۸.۵۹	۴.۷۳	۱۰۰
تفاهم‌نامه سه‌جانبه	۷۳۶	۱,۳۲۶	۲۱۵	۲,۲۷۷
سهم (درصد)	۳۲.۳۲	۵۸.۲۳	۹.۴۴	۱۰۰
خودمالکین	۳۵۵,۶۲۷	۲,۳۲۱	۲,۲۱۷	۳۶۰,۱۶۵
سهم (درصد)	۹۸.۷۴	۰.۶۴	۰.۶۲	۱۰۰
جمع کل پروژه	۳۷۸,۶۰۹	۵,۸۵۱	۳,۶۴۶	۳۸۸,۱۰۶
سهم (درصد)	۹۷.۵۵	۱.۵۱	۰.۹۴	۱۰۰

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

بررسی تعداد واحدهای طرح مسکن مهر از لحاظ نوع ساخت در جدول ۳۰، به دلیل مقیاس پروژه‌ها نتایج متفاوتی به دست می‌دهد. بیش از ۶۶ درصد از واحدهای تعاونی طرح مسکن مهر به طریقه سنتی، حدود ۳۰ درصد به صورت صنعتی و مابقی به

صورت نیمه صنعتی احداث شده یا در حال ساخت بوده است. در قراردادهای از نوع تعاونی، بیشترین واحدها به شیوه سنتی ساخته شده و واحدهای صنعتی سازی شده نیز سهم زیادی در میان انواع شیوه های ساخت در این نوع قراردادها داشته است. در تفاهم نامه های سه جانبه سهم واحدهای صنعتی سازی شده نزدیک به ۷۳ درصد بوده است، در حالی که ساخت به طریق سنتی ۲۳ درصد و به طریق نیمه صنعتی حدود ۵ درصد بوده است. سرانجام بیشترین تعداد واحدهای خودمالکین از نوع سنتی سازی است و در مجموع ۸۴۵ هزار واحد به این شیوه احداث شده یا در حال ساخت است. سهم واحدهای ساخته شده به شیوه صنعتی و نیمه صنعتی در این نوع از قراردادها اندک و در مجموع حدود ۷ درصد است.

جدول ۳۰: بررسی واحدهای مسکن مهر بر اساس نوع ساخت و قرارداد، ۱۳۹۲.

قرارداد / ساخت	سنتی	صنعتی	نیمه صنعتی	جمع کل واحدها
تعاونی	۳۹۸,۶۸۷	۱۴۸,۷۷۳	۵۱,۷۶۸	۵۹۹,۲۲۸
سهم (درصد)	۶۶.۵۳	۲۴.۸۳	۸.۶۴	۱۰۰
تفاهم نامه سه جانبه	۱۲۳,۰۴۵	۳۹۷,۵۰۲	۲۴,۴۶۰	۵۴۵,۰۰۷
سهم (درصد)	۲۲.۵۸	۷۲.۹۴	۴.۴۹	۱۰۰
خودمالکین	۸۴۵,۰۳۵	۴۴,۸۹۳	۲۰,۶۸۵	۹۱۰,۶۱۳
سهم (درصد)	۹۲.۸۰	۴.۹۳	۲.۲۷	۱۰۰
جمع کل واحدها	۱,۳۶۶,۷۶۷	۵۹۱,۱۶۸	۹۶,۹۱۳	۲,۰۵۴,۸۴۸
سهم (درصد)	۶۶.۵۱	۲۸.۷۷	۴.۷۲	۱۰۰

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

از لحاظ گروه های شهری، بیشترین تعداد واحدهای مسکن مهر در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر ساخته می شود و از این تعداد ۷۲ درصد به طریق سنتی احداث شده یا در حال ساخت است. الگوی ساخت در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر نیز از شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر تبعیت می کند و بیشترین تعداد مربوط به واحدهای سنتی ساز است. اما در شهرهای جدید، با توجه به اینکه تعداد تفاهم نامه های سه جانبه برای ساخت بیشتر است، ساخت و ساز به شیوه صنعتی ۶۴ درصد از کل واحدها را تشکیل می دهد. ۳۳ درصد از کل واحدها به شیوه سنتی و حدود ۲ درصد به شیوه نیمه صنعتی در شهرهای جدید احداث شده یا در حال ساخت است.

جدول ۳۱: بررسی واحدهای مسکن مهر بر اساس نوع ساخت و گروه شهری، ۱۳۹۲.

گروه شهری / ساخت	سنتی	صنعتی	نیمه صنعتی	جمع کل واحدها
شهر بالای ۲۵۰۰۰ نفر	۸۹۸,۵۱۴	۲۶۸,۸۵۱	۷۱,۵۰۷	۱,۲۳۸,۸۷۲
سهم (درصد)	۷۲.۵۳	۲۱.۷۰	۵.۷۷	۱۰۰
شهر زیر ۲۵۰۰۰ نفر	۳۲۸,۷۵۳	۵۸,۳۱۹	۱۵,۶۲۱	۴۰۲,۶۹۳
سهم (درصد)	۸۱.۶۴	۱۴.۴۸	۳.۸۸	۱۰۰
شهر جدید	۱۳۹,۵۰۰	۲۶۳,۹۹۸	۹,۷۸۵	۴۱۳,۲۸۳

سهم (درصد)	۳۳.۷۵	۶۳.۸۸	۲.۳۷	۱۰۰
جمع کل واحدها	۱,۳۶۶,۷۶۷	۵۹۱,۱۶۸	۹۶,۹۱۳	۲,۰۵۴,۸۴۸
سهم (درصد)	۶۶.۵۱	۲۸.۷۷	۴.۷۲	۱۰۰

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

همان طور که شرح دادیم بیش از ۶۵ درصد از قراردادهای مسکن مهر از نوع سنتی است که از این تعداد استان‌های اصفهان، تهران و فارس به ترتیب بیشترین تعداد واحد مسکونی از نوع ساخت سنتی را به خود اختصاص داده‌اند. بیشترین تعداد واحدهای از نوع ساخت صنعتی و نیمه‌صنعتی در استان تهران و سپس استان البرز قرار دارد. در واحدهای با قرارداد تعاونی و خودمالکین، واحدهای مسکن مهر بیشتر به صورت سنتی احداث شده یا در حال ساخت بوده است. استان‌های اصفهان، خوزستان و خراسان رضوی در قراردادهای تعاونی بیشترین تعداد واحدهای با ساخت سنتی را داشته‌اند. در قراردادهای از نوع خودمالکین با ساخت سنتی استان‌های اصفهان، تهران و فارس بیشترین تعداد واحدها را داشته‌اند. در قراردادهای از نوع تعاونی، بیشترین واحدهای با ساخت صنعتی یا نیمه‌صنعتی در استان‌های تهران، گیلان، اردبیل، خراسان رضوی و سمنان قرار داشته است. اما در قراردادهای خودمالکین، استان تهران — با توجه به اینکه بیش از ۱۰ درصد کل واحدهای خودمالکین در این استان قرار داشته — تقریباً در هر سه نوع ساخت سنتی، صنعتی و نیمه‌صنعتی بیشترین تعداد را داشته و استان‌های اصفهان و فارس در مقام‌های بعد قرار داشته‌اند. سرانجام در تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه که بیش از ۷۰ درصد آن از نوع ساخت صنعتی است، استان‌های تهران، البرز و فارس بیشترین تعداد واحد را داشته‌اند. به عبارت دیگر فعالیت انبوه‌سازان در این استان‌ها بیشتر از سایر استان‌های کشور بوده است. (جداول پیوست شماره ۷۲ تا ۷۵ توزیع استانی واحدهای مسکن مهر بر اساس نوع و قرارداد ساخت).

۲-۴-۳- بررسی خدمات شهری (درمانی، آموزشی، مذهبی و ...)

همان طور که در قسمت تأسیسات زیربنایی اشاره شد، بر اساس قانون، دستگاه‌های اجرایی موظف‌اند با اولویت به برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های تأمین مسجد، مراکز فرهنگی، واحدهای آموزشی، بهداشتی و انتظامی واقع در طرح‌های مسکن مهر اقدام کنند. طبق اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن تا اواسط سال ۱۳۹۱، این سازمان در مجموع اراضی ۳۵۱ باب مسجد، ۳۲۲ باب مدرسه و ۶۲ کلانتری را تأمین کرده و تا آن زمان ۶۰ مسجد و ۲۶ مدرسه تکمیل شده و به بهره‌برداری رسیده است. همچنین اراضی ۱۶۵ پروژه تجاری تأمین شده که در مجموع ۱۴ پروژه از آن تکمیل شده است. به علاوه ۱۸ درمانگاه که ۵ باب از آن تکمیل شده و ۶ مجموعه ورزشی که یکی از آن‌ها تکمیل شده نیز در این آمار وجود دارد.

جدول ۳۲: خدمات روبنایی طرح مسکن مهر، ۱۳۹۲.

نوع خدمات روبنایی	تعداد پروژه شروع شده	خاتمه یافته	در دست اجرا	اعتبار مورد نیاز برای اتمام پروژه های در دست اجرا (میلیارد ریال)
مدرسه (باب)	۲۷۸	۴۱	۲۳۷	۲۵۴۷
پاسگاه نیروی انتظامی	۵۷	۶	۵۱	۲۲۴
مسجد (باب)	۲۵۴	۶۹	۱۸۵	۶۹۶
جمع				۳۴۶۷

مأخذ: عملکرد مسکن مهر، شورای عالی راهبردی طرح مسکن مهر، مهرماه ۱۳۹۲.

طبق اطلاعات مندرج در گزارش وضعیت مسکن مهر در مهرماه سال ۱۳۹۲، که برای شورای عالی راهبردی طرح مسکن مهر تهیه شده، اعتبار مورد نیاز برای خدمات روبنایی پروژه های مسکن مهر تا انتهای شهریور ۱۳۹۲ در مجموع ۳۴۶۷ میلیارد ریال برآورد شده است. ارقام مربوط به تعداد مساجد، مدارس و کلانتری های نیروی انتظامی در این آمار با آنچه توسط سازمان ملی زمین و مسکن در حدود یکسال قبل از این گزارش تهیه شده متفاوت است. تعداد مدارس طبق این گزارش ۲۷۸ باب، کلانتری ۵۷ باب و مسجد ۲۵۴ باب است. به طور متوسط ۱۷ درصد از کل واحدهای روبنایی برنامه ریزی شده تا مهرماه ۱۳۹۲، طبق این آمار، به بهره برداری رسیده که سهم مساجد از بقیه بیشتر است.

همچنین طبق گزارش عملکرد مسکن مهر در شهرهای جدید، که شرکت عمران شهرهای جدید در مهرماه سال ۱۳۹۲ تهیه کرده، وضعیت خدمات روبنایی بررسی شده است. بر این اساس از ۷۶ باب مسجد شروع شده تا آن زمان ۲۱ باب به مساحت ۱۲۶۰۰ مترمربع به بهره برداری رسیده و ۵۵ باب دیگر در دست احداث است که برای تکمیل در مجموع به ۳۲۱ میلیارد ریال اعتبار نیاز دارد.

از ۱۱۶ باب مدرسه شروع شده تا نیمه سال ۱۳۹۲ در مجموع ۲۰ باب به مساحت ۴۰ هزار مترمربع به بهره برداری رسیده و ۹۶ باب دیگر در دست احداث است و برای تکمیل به ۱۰۷۲ میلیارد ریال اعتبار نیاز دارد. از ۱۵ باب کلانتری نیز ۵ باب به مساحت ۴۵۳۰ مترمربع به بهره برداری رسیده و ۱۰ باب باقی مانده برای تکمیل به ۷۳ میلیارد ریال اعتبار نیاز دارد. سرانجام از ۱۴ واحد درمانی آغاز شده تا نیمه سال ۱۳۹۲ در مجموع ۴ واحد به بهره برداری رسیده و اعتبارات مورد نیاز برای تکمیل ۱۰ واحد دیگر ۹۰ میلیارد ریال برآورد شده است. مجموع اعتبارات مورد نیاز برآورد شده شرکت عمران شهرهای جدید برای تکمیل موارد فوق ۱۵۵۶ میلیارد ریال است. شایان ذکر است که تعداد مراکز مذهبی و فرهنگی اشاره شده در گزارش شرکت عمران شهرهای جدید جزئی از ارقام جدول ۳۲ است و ارقام این جدول در سطح ملی شامل همه شهرهای طرح مسکن مهر از جمله شهرهای جدید می شود. ضمن اینکه ساخت این واحدهای روبنایی مختص واحدهای مسکونی مسکن مهر نیست و همه ساکنان شهرهای جدید از خدمات آنها بهره مند می شوند.

در این گزارش وضعیت پروژه های روبنایی نظیر قطارهای شهری نیز بررسی شده است. قطار شهری هشتگرد به طول ۲۵ کیلومتر با پیشرفت فیزیکی ۵۵/۷ درصد و اعتبارات هزینه شده ۱۹۰۰ میلیارد ریال در حال ساخت است و طبق برآورد برای تکمیل به ۲۵۰۰ میلیارد ریال اعتبار نیاز دارد. اقدامات زیرسازی قطار شهری پرند به طول ۱۷/۵ کیلومتر انجام شده و بر اساس

مصوبه هیئت وزیران از سال ۱۳۹۱ برای تکمیل نهایی به شهرداری تهران تحویل شده است. قطار شهری بهارستان به طول ۱۴/۷ کیلومتر و اعتبار هزینه شده ۲۵۰ میلیارد ریال و پیشرفت فیزیکی ۲۲/۶ درصد در حال ساخت است و طبق برآوردها به اعتبار ۱۶۷۰ میلیارد ریالی برای تکمیل نیاز دارد. قطار شهری فولادشهر در استان اصفهان، به طول ۴۷ کیلومتر، ۷ کیلومتر آن با اعتبار ۱۰۰ میلیارد ریالی در حال احداث است. هزینه برآورد شده تکمیل این قطار شهری بالغ بر ۴۳۰۰ میلیارد ریال است. سرانجام قطار شهری گلپهر با طول ۴۰ کیلومتر و اعتبار هزینه شده ۱۹۴ میلیارد ریال در حال احداث است که برای تکمیل به ۴۸۵۰ میلیارد ریال اعتبار نیاز دارد.

۲-۵- بررسی منابع و مصارف مالی به تفکیک مراحل اجرای برنامه مسکن مهر

۲-۵-۱- عملکرد مالی دولت در مورد تخصیص بودجه به برنامه مسکن مهر

در تأمین منابع مالی مورد نیاز برای اجرای طرح مسکن مهر، طبق قوانین و مصوبات، بانک مرکزی مجاز شده، از طریق بانک-های عامل به ویژه بانک مسکن، به تأمین تسهیلات مسکن اقدام کند. علاوه بر تسهیلات ۲۰۰ تا ۲۵۰ میلیون ریالی بر حسب نوع ساخت مسکن، که از خط اعتباری اختصاص یافته به طرح مسکن مهر به سازندگان پرداخت می شود، مبالغ دیگری را دولت از طریق بانک های عامل به طرح مسکن مهر اختصاص داده است؛ از آن جمله پرداخت نیمی از هزینه های آماده سازی اراضی مسکن مهر به میزان ۱۰ میلیون ریال که مابقی آن از متقاضیان دریافت شده یا خواهد شد. همچنین شهرداری ها مشوق ها و تخفیف-هایی برای مسکن مهر خودمالکین یا ساخت و ساز در بافت های فرسوده شهری در نظر گرفته اند. که از جمله آن می توان به تخفیف در دریافت عوارض نوسازی و تراکم ساخت اشاره کرد. علاوه بر این موارد، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید) برای تأمین بخشی از منابع مالی طرح مسکن مهر، مجاز به فروش خانه های سازمانی یا فروش بخشی از اراضی تحت مالکیت خود در شهرها شده است.

تسهیلات احداث مسکن در قالب واگذاری حق بهره برداری از زمین شامل موارد زیر است:

- واگذاری حق بهره برداری از زمین (اجاره بلندمدت ۹۹ ساله) به متقاضیان؛
 - اعطای ۱۰ میلیون ریال تسهیلات بانکی، برای عملیات آماده سازی زمین به متقاضیان؛
 - اعطای تسهیلات بانکی برای ساخت، تا سقف ۲۰۰ تا ۲۵۰ میلیون ریال به متقاضیان، حداکثر تا ۸۰٪ هزینه های احداث هر واحد و تقسیط پلکانی به صورت ۱۵ ساله؛
 - اعطای کمک سود تسهیلات بانکی آماده سازی و ساخت واحد (از سوی دولت به بانک های عامل)
- نرخ سود تسهیلات در شهر تهران ۹ درصد، در مراکز استان ها ۷ درصد و در سایر نقاط شهری معادل ۴ درصد تعیین شده است. قراردادهای پروژه های مسکن مهر خودمالکین، فاقد تسهیلات مربوط به واگذاری حق بهره برداری از زمین و تسهیلات آماده سازی است، اما متقاضیان از تسهیلات ساخت و کمک سود در نرخ بازپرداخت این تسهیلات برخوردار می شوند.
- اجاره بهای سالانه زمین در طول دوره بهره برداری بر اساس شرایط زیر تعیین می شود:

- شهرهای جدید: بر اساس قیمت هر متر مربع در سال، ده هزار ریال؛

- شهرهای بالای ۵۰۰ هزار نفر تا ۱ میلیون نفر: ۲۰ درصد قیمت زمین بر اساس ارزش معاملاتی و حداکثر تا ده هزار ریال برای هر متر مربع در سال؛
- شهرهای ۲۵۰ تا ۵۰۰ هزار نفر: ۱۵ درصد قیمت زمین بر اساس ارزش معاملاتی و حداکثر تا ۷۰۰۰ ریال برای هر متر مربع در سال؛
- شهرهای کمتر از ۲۵۰ هزار نفر: ۱۰ درصد قیمت زمین بر اساس ارزش معاملاتی و حداکثر تا ۵۰۰۰ ریال برای یک متر مربع در سال.

۲-۵-۲- عملکرد مالی بانک‌ها و مؤسسات بیمه (تأمین اعتبار، شرایط تسهیلات، موارد بیمه و ...)

طبق اطلاعات سامانه مسکن مهر تا ابتدای بهمن‌ماه ۱۳۹۲ مبلغ ۴۴۸ هزار میلیارد ریال به واحدهای احداث‌شده یا در حال - ساخت پرداخت شده است. این مبلغ شامل مجموع چهار قسط پرداخت‌شده بابت تسهیلات ساخت به متقاضیان و همچنین سایر اعتبارات اعطاشده از جمله تسهیلات آماده‌سازی زمین نیز هست. طبق اطلاعات بانک مسکن در تاریخ ۱۷ اسفندماه سال ۱۳۹۲ در مجموع نزدیک به ۴۷۷ هزار میلیارد ریال تسهیلات طرح مسکن مهر پرداخت شده، که از ارقام موجود در سامانه مسکن مهر بیشتر است. همچنین بر اساس اطلاعات عرضه شده مجریان طرح مسکن مهر در ابتدای سال ۱۳۹۳^۱، کل خط اعتباری مسکن مهر ۴۸۰ هزار میلیارد ریال است که قرار است از محل بازپرداخت وام‌های مسکن مهر ۲۰ هزار میلیارد دیگر نیز به آن افزوده شود.

تسهیلات تخصیص‌یافته

طبق قوانین مسکن مهر، به واحدهای از نوع ساخت سنتی ۲۰ میلیون تومان، به واحدهای از نوع ساخت صنعتی ۲۵ میلیون تومان و به واحدهای از نوع ساخت نیمه‌صنعتی تا ۲۲ میلیون تومان وام ساخت تعلق می‌گیرد. این مبالغ طی ۴ قسط و در ۴ مرحله از مراحل پیشرفت فیزیکی ساختمان قابل پرداخت توسط بانک است که به‌ترتیب عبارت است از پایان فونداسیون (۱۵ درصد)، پایان سقف آخر (۴۰ درصد)، پایان سفت‌کاری (۳۰ درصد) و پایان نازک‌کاری (۱۵ درصد) که به سازنده پرداخت می‌شود. مقایسه مجموع اقساط پرداخت‌شده در هر یک از چهار مرحله با تعداد واحدهای در حال ساخت در هر مرحله از پیشرفت فیزیکی نشان می‌دهد که الگوی سهم‌بندی اقساط کمابیش طبق برنامه پیش رفته است.

جدول ۳۳: مقایسه ارقام تجمعی تسهیلات پرداخت‌شده در هر قسط با مرحله پیشرفت فیزیکی طبق برنامه، ۱۳۹۲.

نوع ساخت (ارقام به میلیارد ریال)	مجموع قسط اول پرداخت شده به واحدهای در مرحله اتمام پی	مجموع قسط دوم پرداخت‌شده به واحدهای در مرحله سقف	مجموع قسط سوم پرداخت‌شده به واحدهای در مرحله سفت‌کاری	مجموع قسط چهارم پرداخت‌شده به واحدهای در مرحله نازک‌کاری	جمع کل اقساط چهارگانه طبق برنامه
سنتی	۳۶,۶۷۰	۹۳,۶۷۳	۶۳,۰۷۲	۲۵,۰۹۴	۲۱۸,۵۰۹

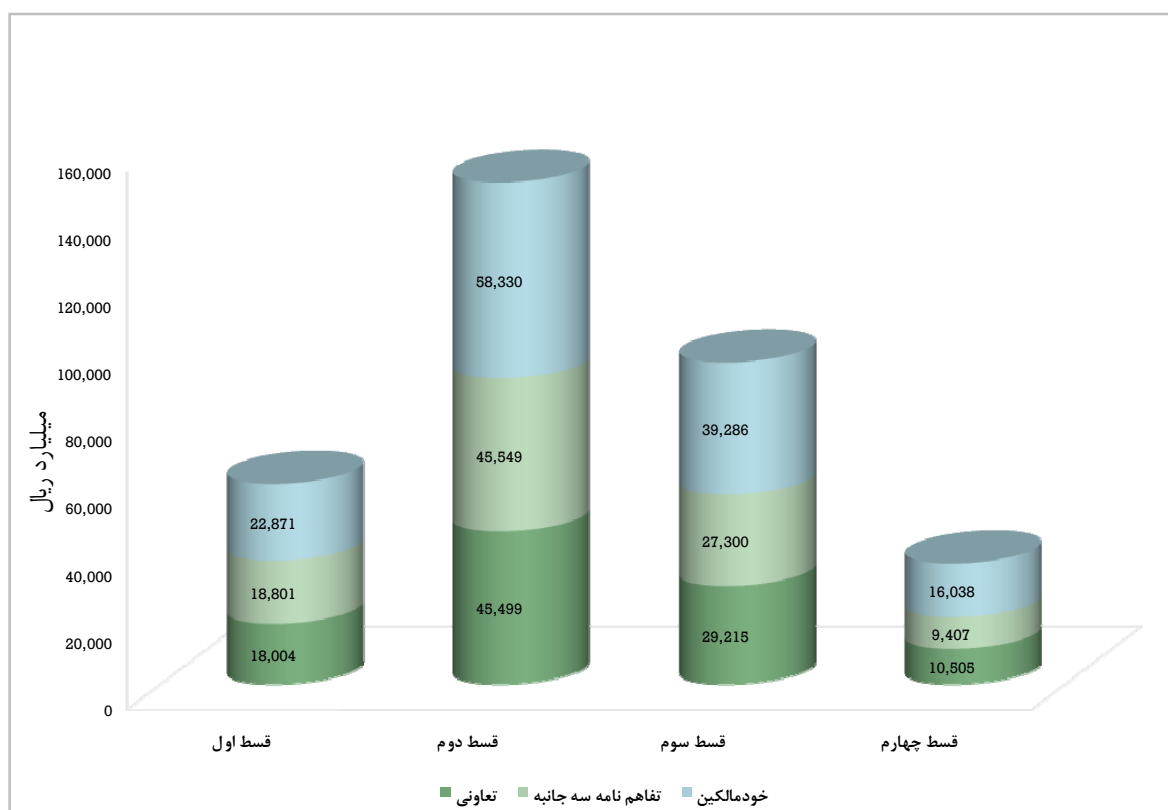
۱. اظهارات مجری ویژه طرح مسکن مهر در خبر با عنوان «دو سناریوی پایان مسکن مهر»، روزنامه دنیای اقتصاد، شماره ۳۱۶۸، ۱۹/۱/۱۳۹۳.

سهم (درصد)	۱۷.۰۲	۴۲.۸۸	۲۸.۸۴	۱۱.۲۵	۱۰۰
صنعتی	۱۹,۹۷۵	۴۸,۰۷۱	۲۷,۷۳۵	۸,۸۸۱	۱۰۴,۶۶۱
سهم (درصد)	۱۹.۲۷	۴۵.۹۲	۲۶.۵۸	۸.۲۴	۱۰۰
نیمه صنعتی	۳,۰۳۱	۷,۶۳۴	۴,۹۹۵	۱,۹۷۵	۱۷,۶۳۵
سهم (درصد)	۱۷.۲۸	۴۳.۲۶	۲۸.۳۰	۱۱.۱۶	۱۰۰
جمع کل	۵۹,۶۷۶	۱۴۹,۳۷۸	۹۵,۸۰۱	۳۵,۹۵۰	۳۴۰,۸۰۵
سهم (درصد)	۱۷.۷۳	۴۳.۸۴	۲۸.۱۲	۱۰.۳۲	۱۰۰

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

طبق این جدول از کل ارقام پرداخت شده (اقساط چهارگانه) به طور متوسط حدود ۱۸ درصد در قسط اول، ۴۴ درصد در قسط دوم، حدود ۲۸ درصد در مرحله سوم و ۱۰ درصد نیز در مرحله چهارم پرداخت شده است. کل تسهیلات پرداخت شده در قسط اول بیش از ۵۹ هزار میلیارد ریال است که به حدود ۱۷۹۷ هزار واحد مسکونی در زمان رسیدن به مرحله اتمام پی پرداخت شده است. به همین ترتیب ۱۴۹ هزار میلیارد ریال در قسط دوم به ۱۶۴۱ هزار واحد مسکونی در مرحله اتمام سقف و حدود ۹۶ هزار میلیارد ریال نیز در قسط سوم به ۱۴۷۶ هزار واحد در مرحله اتمام سفت کاری و سرانجام به ۱۰۸۷ هزار واحد مسکونی در مرحله اتمام نازک کاری نیز رقمی بالغ بر ۳۶ هزار میلیارد ریال تسهیلات پرداخت شده است.

نمودار ۱۳: اقساط چهارگانه پرداخت شده به واحدهای احداث شده یا در حال ساخت، ۱۳۹۲.



مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

طبق اطلاعات سامانه مسکن مهر تا ابتدای بهمن ماه ۱۳۹۲ به ۲۲۳۵۷۰ واحد مسکونی هیچ یک از اقساط چهارگانه پرداخت نشده، در حالی که برخی از این واحدها در مرحله اتمام نازک کاری بوده اند. بررسی نوع طرح پروژه در این واحدها نیز نشان می دهد که بخش زیادی از این تعداد مربوط به قراردادهای خودمالکین است، اما انواع دیگر قراردادهای نیز در این واحدها وجود دارد. به این ترتیب می توان نتیجه گرفت که به حدود ۸۷ درصد از واحدهای مسکن مهر طبق برنامه مصوب، تسهیلات بانکی پرداخت شده، نزدیک به ۲ درصد بدون رعایت برنامه تسهیلات بانکی دریافت کرده اند و حدود ۱۱ درصد از واحدها صرف نظر از اینکه در چه مرحله ای از ساخت قرار دارند، هنوز تسهیلاتی دریافت نکرده اند. با توجه به اینکه ارقام مربوط به اقساط چهارگانه به تفکیک حدود ۳۸۸ هزار پروژه فعال مسکن مهر و به صورت تجمعی در دست است، نمی توان ارقام تسهیلات بانکی را به تفکیک واحدهای مسکونی تحلیل کرد. از این رو محاسبه تسهیلات باقی مانده مورد نیاز برای اتمام طرح مسکن مهر بر اساس پیشرفت فیزیکی واحدهای ناتمام امکان پذیر نیست.

برآورد تسهیلات مورد نیاز

بر اساس جدول ۳۴، کل تسهیلات مورد نیاز با فرض پرداخت وام های ۲۰، ۲۲ و ۲۵ میلیون تومانی به ترتیب به نوع ساخت سنتی، نیمه صنعتی و صنعتی برای کل ۲۰۵۵ هزار واحد فعال در طرح مسکن مهر بالغ بر ۴۴۲ هزار میلیارد ریال برآورد می شود. و اگر وام متعلق به نوع ساخت صنعتی از ۲۵ میلیون تومان به ۳۰ میلیون تومان افزایش یابد نیز رقم کل به ۴۷۲ هزار میلیارد ریال افزایش می یابد. جمع کل تسهیلات چهارگانه پرداخت شده به واحدهای مسکونی ۳۴۱ هزار میلیارد ریال است که شرح آن در بالا آمد. این رقم به حدود ۱۷۹۷ هزار واحد مسکونی از کل ۲۰۵۵ هزار واحد پرداخت شده و مابقی هنوز به دلایلی این تسهیلات را دریافت نکرده اند، اما در سامانه مدیریت مسکن مهر، اطلاعات مربوط به کل مبالغ پرداخت شده به هر پروژه نیز آمده که از رقم مجموع اقساط چهارگانه بیشتر است. در مجموع برای طرح مسکن مهر طی سال های اجرای آن، ۴۴۸ هزار میلیارد ریال پرداخت شده، که ۷۶ درصد آن در قالب اقساط چهارگانه بوده و مابقی نیز احتمالاً شامل هزینه های آماده سازی یا مابه التفاوت هزینه های ساخت است.

جدول ۳۴: تسهیلات مورد نیاز و پرداخت شده بانکی به واحدهای مسکونی مسکن مهر، ۱۳۹۲.

نوع ساخت (ارقام به میلیون ریال)	کل واحدهای مسکونی	کل تسهیلات مورد نیاز	تسهیلات پرداخت شده (جمع اقساط چهارگانه)	کل تسهیلات پرداخت شده
سنتی	۱,۳۶۶,۷۶۷	۲۷۳,۳۵۳,۴۰۰	۲۱۸,۵۱۱,۰۰۵	۲۸۲,۷۵۰,۳۵۶
صنعتی	۵۹۱,۱۶۸	۱۴۷,۷۹۲,۰۰۰	۱۰۴,۶۶۱,۴۹۷	۱۴۳,۸۱۷,۵۴۷
نیمه صنعتی	۹۶,۹۱۳	۲۱,۳۲۰,۸۶۰	۱۷,۶۳۲,۳۲۱	۲۱,۷۴۸,۳۸۸
جمع کل	۲,۰۵۴,۸۴۸	۴۴۲,۴۶۶,۲۶۰	۳۴۰,۸۰۴,۸۲۳	۴۴۸,۳۱۶,۲۹۰

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

همان طور که در بخش‌های پیشین آمد، از کل واحدهای فعال مسکن مهر ۷۹۹ هزار واحد در مراحل قبل از اتمام نازک‌کاری است. با توجه به تسهیلات مصوب هر واحد مسکونی به تفکیک نوع ساخت می‌توان کل تسهیلاتی را محاسبه کرد که مجموع این واحدها برای رسیدن به مرحله اتمام نازک‌کاری نیاز دارند. در جدول ۳۵ تعداد واحدهای مسکونی ناتمام از نظر پیشرفت فیزیکی و تسهیلات قانونی مورد نیاز برای اتمام ساخت، بدون در نظر گرفتن تورم مؤثر بر قیمت نهادهای ساختمانی آمده است. بر این اساس جمع کل تسهیلات مورد نیاز برای ۷۹۹ هزار واحد مسکونی تا مرحله اتمام ساخت از محل اعتبارات بانکی بیش از ۸۱ هزار میلیارد ریال برآورد می‌شود. هرچند این رقم با توجه به تغییر قیمت نهادهای ساختمانی بر اثر تورم اکنون به مراتب بیشتر است.

جدول ۳۵: تعداد واحدهای نیمه‌تمام و تسهیلات مورد نیاز برای اتمام ساخت، ۱۳۹۲.

نوع ساخت (ارقام به میلیون ریال)		قبل از اتمام پی	تعداد واحد پی‌سازی‌شده تا قبل از مرحله سقف آخر	تعداد واحد سقف‌شده تا قبل از سفت‌کاری	تعداد واحد سفت‌کاری شده تا قبل از نازک‌کاری
سنتی	تعداد	۵۹,۷۹۵	۹۱,۸۰۴	۶۱,۶۴۵	۲۰۷,۱۶۶
	تسهیلات مورد نیاز	۱۱,۹۵۹,۰۰۰	۱۵,۶۰۶,۶۸۰	۵,۵۴۸,۰۵۰	۶,۲۱۴,۹۸۰
صنعتی	تعداد	۳۲,۱۵۲	۸۵,۱۴۸	۵۵,۲۴۳	۱۷۲,۴۸۸
	تسهیلات مورد نیاز	۸,۰۳۸,۰۰۰	۱۸,۰۹۳,۹۵۰	۶,۲۱۴,۸۳۸	۶,۴۶۸,۳۰۰
نیمه-صنعتی	تعداد	۴,۴۶۱	۵,۷۹۲	۵,۹۵۸	۱۷,۵۷۱
	تسهیلات مورد نیاز	۹۸۱,۴۲۰	۱,۰۸۳,۱۰۴	۵۸۹,۸۴۲	۵۷۹,۸۴۳
جمع کل	تعداد	۹۶,۴۰۸	۱۸۲,۷۴۴	۱۲۲,۸۴۶	۳۹۷,۲۲۵
	تسهیلات مورد نیاز	۲۰,۹۷۸,۴۲۰	۳۴,۷۸۳,۷۳۴	۱۲,۳۵۲,۷۳۰	۱۳,۲۶۳,۱۲۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲.

عملکرد بانک مرکزی

جدول ۳۶ مقایسه برنامه و عملکرد بانک مرکزی را نشان می‌دهد. بر اساس قوانین و مصوبات طرح مسکن مهر، در مجموع ۴۵۰ هزار میلیارد ریال اعتبار برای اجرای طرح مسکن مهر در نظر گرفته شده است. این رقم که در فرایند اجرای طرح مسکن مهر به میزان آن افزوده شده، از سال ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۲ تخصیص داده شده است. کل اعتبارات در نظر گرفته شده برای طرح مسکن مهر در فرایند اجرای طرح، از طریق بانک مرکزی به بانک مسکن اختصاص یافته، در حالی که طبق قوانین و مصوبات، ۱۰۰ هزار میلیارد ریال از آن باید از محل منابع داخلی شش بانک عامل، درآمدهای عمومی دولت و منابع بانک مسکن پرداخت می‌شده است. شایان ذکر است که سقف اعتبارات تخصیص داده شده به طرح مسکن مهر طبق مصوبه ۹۳/۳۴۰۳۰۰ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۰ بانک مرکزی ۵۰۰ هزار میلیارد ریال تعیین شده است.

جدول ۳۶: برنامه و عملکرد اعتبارات مسکن مهر

شرح / سال	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	جمع
تخصیص اعتبارات بانکی	۱۰۰,۰۰۰	۱۷۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰	۳۵,۰۰۰				۳۵۰,۰۰۰
تخصیص بودجه از محل درآمدهای عمومی دولت		۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰					۲۰,۰۰۰
اعطای تسهیلات بانکی از منابع داخلی شش بانک عامل				۶۰,۰۰۰				۶۰,۰۰۰
مصوبه پرداخت تسهیلات توسط بانک مسکن							۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
کل برنامه تخصیص اعتبار	۱۰۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰	۵۵,۰۰۰	۹۵,۰۰۰	۰	۰	۲۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰
اعتبارات تخصیص داده شده بانک مرکزی به بانک مسکن*	۳,۰۰۰	۱۹,۵۰۰	۷۰,۰۰۰	۶۸,۰۰۰	۶۷,۰۰۰	۴۴۴,۶۶۶	-	
عملکرد (میلیارد ریال)								

مأخذ: قوانین و مصوبات مسکن مهر، ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۳؛ آمار عملکرد بانک مسکن ۱۳۹۳/۳/۳۱

* توضیح: اعتبارات تخصیص داده شده شامل اعتبارات پرداخت شده بابت مسکن مهر شهری، مسکن مهر روستایی، ساخت مسکن در بافت فرسوده، خرید مسکن مهر و وام جعاله است.

عملکرد بانک مسکن در طرح مسکن مهر

طبق اطلاعات بانک مسکن، در حین اجرای طرح مسکن مهر، اعتبارات برای اجرای بخش‌های دیگر قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۷، نظیر حمایت از ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده و مسکن روستایی از محل اعتبارات مسکن مهر تأمین و این موضوع موجب اختلافات آماری میان آمار قراردادهای منعقد شده بانک مسکن با سرجمع آمار سامانه مدیریت مسکن مهر شده است. به علاوه، ارقامی تحت عنوان خرید مسکن مهر و وام جعاله نیز از محل اعتبارات مسکن مهر پرداخت شده است. جدول ۳۷ تفکیک تعداد واحدهای دریافت‌کننده تسهیلات بانکی از محل خط اعتباری مسکن مهر را نشان می‌دهد.

از ابتدای اجرای طرح مسکن مهر، در مجموع بیش از ۳ میلیون واحد مسکونی از محل خط اعتباری مسکن مهر، تسهیلات بانکی دریافت کرده‌اند. از این تعداد ۱۸۴۴ هزار واحد مسکونی نزدیک به ۴۰۸ هزار میلیارد ریال تحت عنوان مسکن مهر شهری تسهیلات دریافت کرده‌اند که حدود ۴۱ درصد از آن‌ها تا انتهای خرداد ماه ۱۳۹۳ به مرحله فروش اقساطی و پرداخت اقساط این تسهیلات رسیده‌اند. همچنین ۴۳۹ هزار واحد مسکونی روستایی با اعتبارات ۴۲ هزار میلیارد ریالی از محل اعتبارات مسکن مهر

تحت عنوان مسکن مهر روستایی ساخته شده که حدود ۶۹ درصد از آن‌ها به مرحله فروش اقساطی رسیده است. مشکل در بازپرداخت تسهیلات بانکی مسکن مهر روستایی بیشتر مربوط به تعویق در بازپرداخت وام و نبود سند اراضی روستایی است.^۱

بیش از ۲۱ هزار واحد مسکونی نیز با استفاده از تسهیلات خرید مسکن مهر توسط متقاضیان خریداری شده است. سرانجام برای ساخت بیش از ۸۲ هزار واحد مسکونی در بافت فرسوده نیز از خط اعتباری مسکن مهر به میزان ۱۵ هزار میلیارد ریال استفاده شده، که ۷۴ درصد از آن‌ها به مرحله فروش اقساطی رسیده است. با توجه به اینکه بخشی از اعتبارات مصوب بانکی برای هر واحد شامل آماده‌سازی و ساخت است، در آمار بانک مسکن ارقامی نیز مربوط به تسهیلات اعطایی برای آماده‌سازی اراضی مسکن مهر موجود است. در مجموع ۷/۵ هزار میلیارد ریال برای آماده‌سازی اراضی به ظرفیت ۷۵۴ هزار واحد مسکونی پرداخت شده است. همان‌طور که در بخش قوانین و مقررات اشاره شد، سهم دولتی برای آماده‌سازی اراضی مسکن مهر ۱۰ میلیون ریال است. کل تعهدات بانک مسکن برای انواع قراردادهای طرح مسکن مهر نزدیک به ۴۷۷ هزار میلیارد ریال است که حدود ۴۲۲ هزار میلیارد ریال از آن پرداخت شده است.^۲ بر این اساس تاکنون حدود ۱۱۱۵ هزار واحد مسکونی از محل خط اعتباری مسکن مهر به مرحله فروش اقساطی رسیده است.

جدول ۳۷: تعداد و مبلغ تسهیلات مسکن مهر واگذار شده به تفکیک نوع تسهیلات

تسهیلات اعطایی توسط بانک مسکن	تعداد واحد	مبلغ تسهیلات (میلیارد ریال)	تعداد تسهیلات فروش اقساطی شده
تسهیلات ساخت مسکن مهر شهری	۱,۸۴۴,۴۶۳	۴۰۷,۹۰۳	۷۴۹,۵۳۲
تسهیلات خرید مسکن مهر	۲۱,۱۴۱	۳,۵۲۸	-
تسهیلات ساخت مسکن مهر روستایی	۴۳۹,۱۲۶	۴۲,۳۹۴	۳۰۴,۸۵۹
تسهیلات ساخت در بافت فرسوده شهری	۸۲,۱۴۸	۱۵,۱۰۴	۶۱,۱۳۵
تسهیلات آماده‌سازی دوران مشارکت	۷۵۳,۷۵۴	۷,۵۳۷	-
کمک‌های بلاعوض به آسیب دیدگان زلزله از محل خط اعتباری مسکن مهر (جعاله)	۱۸,۷۴۹	۴۵۷	۱۸,۸۱۴
سایر موارد پرداخت شده از محل خط اعتباری مسکن مهر	۳۶۲	۶۵	۳۶۲
جمع کل	۳,۱۵۹,۷۴۳	۴۷۶,۹۸۸	-

مأخذ: آمار عملکرد بانک مسکن ۱۳۹۳/۳/۳۱

۱. طبق اظهارات عضو هیئت مدیره بانک مسکن در مصاحبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۶.

۲. طبق اظهارات عضو هیئت مدیره بانک مسکن در مصاحبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۶.

۲-۵-۳- عملکرد مالی متقاضیان بر حسب نوع پروژه (سه‌جانبه، تعاونی، خودمالکین و سایر)

متقاضیان مسکن مهر پس از اتمام ساخت و پیش از تحویل واحد مسکونی، دفترچه اقساط مربوط به بازپرداخت تسهیلات را دریافت می‌کنند. بر اساس اطلاعات سامانه متقاضیان مسکن مهر تا ابتدای اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۳ از کل بیش از ۲ میلیون متقاضی مسکن مهر ثبت‌شده در سامانه، برای حدود ۶۹۹ هزار نفر کارت اقساط صادر شده است. با وجود این، اطلاعاتی در مورد عملکرد متقاضیان در زمینه نحوه پرداخت این اقساط در دست نیست.

بررسی نحوه عملکرد مالی متقاضیان در تأمین سهم آورده متقاضی (مابه‌التفاوت تسهیلات با کل هزینه ساخت) نیز دشوار است. زیرا در مورد پروژه‌های تعاونی و خودمالکین پرداخت‌های متقاضیان مستقیماً به سازندگان صورت می‌گرفته و بنابراین به صورت ثبت‌شده وجود ندارد. تنها تحلیل ممکن در این زمینه، بر اساس شمار واحدهای تمام‌شده است. همان‌طور که اشاره شد، بر اساس آمار سامانه متقاضیان مسکن مهر، از کل واحدهای مسکن مهر ۶۹۹ هزار واحد به مرحله تحویل واحد مسکونی و دریافت دفترچه اقساط رسیده و بنابراین می‌توان نتیجه گرفت این متقاضیان سهم آورده خود را از کل هزینه ساخت پرداخت کرده‌اند.

در پروژه‌های تفاهم‌نامه سه‌جانبه، که اجرای آن‌ها نزدیک به سه سال پس از پروژه‌های تعاونی مسکن مهر (سال ۱۳۸۹) آغاز شد، شیوه ثبت‌نام و تخصیص واحد مسکونی به متقاضی متفاوت بود و سهم آورده متقاضیان در حساب‌های سپرده آن‌ها نزد بانک مسکن ثبت شده است. همان‌طور که در بررسی نحوه شناسایی متقاضیان (بند ۲-۱-۴) اشاره کردیم، در این نوع پروژه‌ها سهم آورده متقاضی طی چهار مرحله به صورت ۴۰ درصد آورده اولیه و باقی در فواصل زمانی سه‌ماهه دریافت می‌شود و پس از تأیید بانک مبنی بر واریز ۷۰ درصد سهم آورده متقاضی، تخصیص واحد مسکونی به متقاضی صورت می‌گیرد. این پرداخت‌ها در حساب «سپرده متمرکز مهر»، که به نام هر یک از متقاضیان افتتاح می‌شود، واریز و از این حساب به انبوه‌سازان پرداخت می‌شود. بنابراین در مورد عملکرد مالی این گروه از متقاضیان اطلاعاتی در دست است که در سامانه «ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر» نیز ثبت می‌شود، اما مراحل ثبت کلیه پروژه‌های تفاهم‌نامه سه‌جانبه هنوز به اتمام نرسیده و لذا برآورد میزان آورده متقاضیان در این گروه از پروژه‌ها نیز هنوز میسر نیست.

۲-۶- بررسی و شناخت متقاضیان برنامه مسکن مهر

نحوه شناسایی و ساماندهی متقاضیان مسکن مهر در مراحل گوناگون ثبت‌نام، احراز شرایط و واگذاری زمین و واحد مسکن مهر در قسمت ۲-۱-۴ بررسی شد. در این قسمت، ویژگی‌های متقاضیان از نظر شاخص‌هایی چون گروه سنی، جنسیت، وضعیت تکفل، تحصیلات و اشتغال بررسی می‌شود: شایان توضیح است که اطلاعات تفصیلی ویژگی‌های فردی متقاضیان به همراه اطلاعاتی چون مشخصات واحد تخصیص‌داده‌شده به متقاضی، میزان تسهیلات پرداخت‌شده بانک به متقاضی، نحوه بازپرداخت اقساط و مانند آن در سامانه «ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر» ثبت می‌شود. همان‌طور که در معرفی سامانه‌های اطلاعاتی مسکن مهر در قسمت ۱-۶ اشاره شد، این سامانه از طریق اطلاعات مربوط به پروژه‌های مسکن مهر به سامانه «مدیریت مسکن مهر» مرتبط است و بنابراین اطلاعات ورودی در سامانه متقاضیان در سامانه مدیریت نیز به صورت هم‌زمان روزآمد می‌شود. ویژگی اصلی سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر آن است که متقاضیان ثبت‌شده با استفاده از نام کاربری خود امکان دسترسی محدود

به اطلاعات مربوط به خود را دارند. همچنین وضعیت احراز شرایط برای متقاضیانی که با مراجعه به سازمان ملی زمین و مسکن یا بنیاد مسکن ثبت‌نام کرده‌اند پس از بررسی در سامانه ثبت می‌شود (فهرست اطلاعات ثبت‌شده در سامانه متقاضیان در پیوست دوم). از این رو اطلاعات سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر دائماً در حال تغییر و روزآمدشدن است. با توجه به کاهش ثبت‌نام متقاضیان جدید (اکنون ثبت‌نام برای متقاضیان پروژه‌های تفاهم‌نامه سه‌جانبه وجود دارد)، بخش عمده این تغییرات مربوط به بررسی شرایط متقاضیان ثبت‌نام‌شده و حذف متقاضیان فاقد شرایط است.

با این مقدمه و با توجه به این مسئله که شمار کل متقاضیان ثبت‌شده در طرح مسکن مهر به صورت روزانه در حال تغییر (عمدتاً کاهش) است، شاخص‌های مربوط به تعداد و توزیع جغرافیایی متقاضیان و همچنین ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی خانوارهای متقاضی بررسی شده است.

۲-۶-۱- بررسی تعداد متقاضیان مسکن مهر بر حسب پراکنش جغرافیایی و نوع پروژه (تفاهم‌نامه سه-جانبه، تعاونی، خودمالکین و سایر)

شمار کل متقاضیان ثبت‌شده مسکن مهر تا اردیبهشت ۱۳۹۳^۱ برابر با ۲,۰۲۵,۶۶۷ نفر بوده است. چنان که اشاره شد، این تعداد شامل کل متقاضیان ثبت‌نام‌شده در طرح مسکن مهر، اعم از متقاضیان تأییدشده از نظر احراز شرایط و متقاضیان درحال-بررسی شرایط است. به همین دلیل، شمار کل متقاضیان در اواخر سال ۱۳۹۲ و اوایل سال ۱۳۹۳ در حال تغییر بوده و تا نیمه دوم اردیبهشت ۱۳۹۳ به حدود ۲ میلیون نفر رسیده است. توزیع متقاضیان در استان‌های کشور و بر حسب نوع طرح پروژه (شامل تفاهم‌نامه سه‌جانبه، تعاونی و خودمالکین) مطابق جدول زیر است.

جدول ۳۸: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب استان، ۱۳۹۳.

استان	تعداد متقاضی مسکن مهر
کل کشور	۲,۰۲۵,۶۶۷
آذربایجان شرقی	۹۵,۵۶۴
آذربایجان غربی	۷۱,۶۰۲
اردبیل	۴۹,۰۴۵
اصفهان	۱۶۶,۰۰۷
البرز	۹۹,۴۹۱
ایلام	۱۸,۷۲۷
بوشهر	۳۲,۶۰۲
تهران	۳۶۲,۲۵۲
چهارمحال و بختیاری	۲۲,۵۹۳

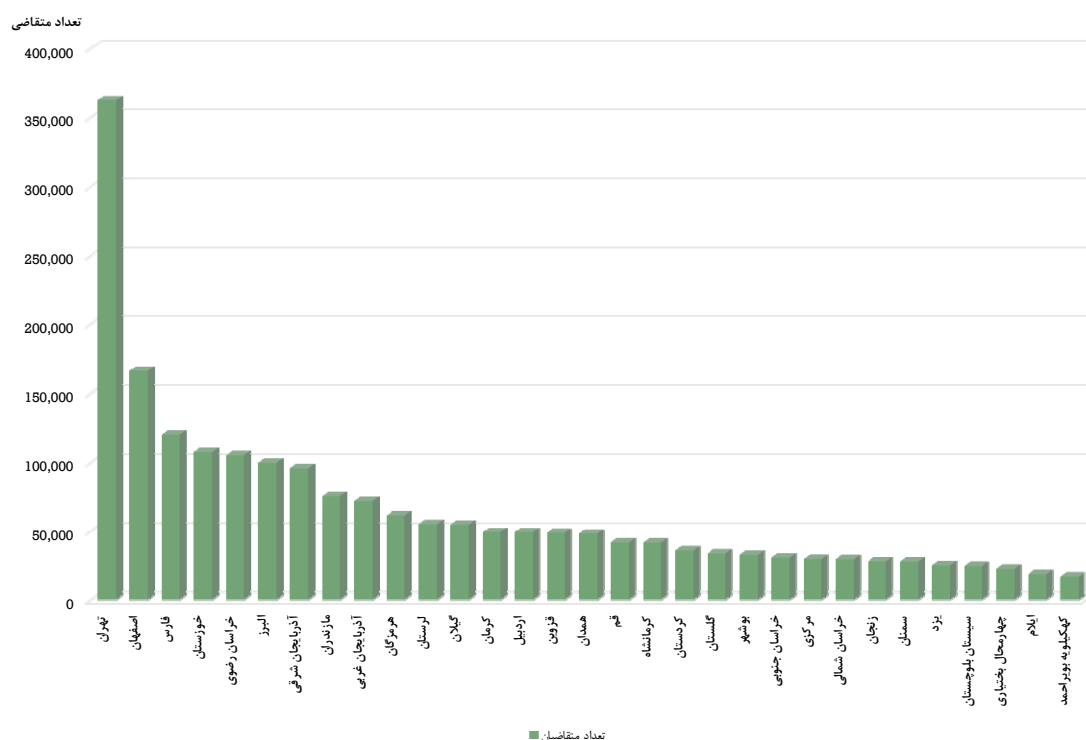
۱. سامانه «ثبت نام و واگذاری مسکن مهر»، اردیبهشت ۱۳۹۳.

۳۰,۵۴۷	خراسان جنوبی
۱۰۴,۸۹۴	خراسان رضوی
۲۹,۴۹۲	خراسان شمالی
۱۰۷,۱۹۹	خوزستان
۲۷,۸۲۷	زنجان
۲۷,۷۵۷	سمنان
۲۴,۵۷۶	سیستان و بلوچستان
۱۱۹,۵۶۷	فارس
۴۸,۵۷۳	قزوین
۴۱,۶۵۴	قم
۳۵,۷۲۲	کردستان
۴۹,۱۱۰	کرمان
۴۱,۴۰۳	کرمانشاه
۱۷,۰۹۳	کهگیلویه و بویراحمد
۳۳,۵۵۸	گلستان
۵۴,۵۲۷	گیلان
۵۴,۹۲۳	لرستان
۷۵,۱۰۷	مازندران
۲۹,۵۴۲	مرکزی
۶۱,۲۰۵	هرمزگان
۴۷,۹۶۹	همدان
۲۴,۹۸۳	یزد
۲۰,۵۵۶	نامشخص

مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، اردیبهشت ۱۳۹۳.

استان تهران با حدود ۳۶۲ هزار نفر بیشترین تعداد متقاضیان مسکن مهر را دارد. پس از این استان، استان‌های اصفهان با ۱۶۶ هزار نفر، استان فارس با نزدیک به ۱۲۰ هزار نفر و استان خوزستان با ۱۰۷ هزار نفر متقاضی در جایگاه‌های بعد قرار دارند. از استان‌های دارای کمترین متقاضی می‌توان به کهگیلویه و بویراحمد با ۱۷ هزار نفر متقاضی، استان ایلام با کمتر از ۱۹ هزار نفر و استان چهارمحال و بختیاری با کمتر از ۲۳ هزار نفر متقاضی اشاره کرد.

نمودار ۱۴: تعداد متقاضیان مسکن مهر بر حسب استان، ۱۳۹۳.



مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، اردیبهشت ۱۳۹۳.

با توجه به این نمودار، توزیع متقاضیان در استان‌های کشور متناسب نیست. استان تهران با تعداد متقاضی حدود ۲ برابر استان بعد یعنی استان اصفهان، شرایطی متفاوت با دیگر استان‌های کشور دارد. همچنین استان‌هایی مانند البرز با ۹۹ هزار متقاضی و آذربایجان شرقی با ۹۵ هزار متقاضی در کنار استان‌های اصفهان، فارس و خوزستان، که هر یک بالای ۱۰۰ هزار نفر متقاضی ثبت شده دارند، در مجموع ۵۲ درصد کل متقاضیان مسکن مهر کشور را به خود اختصاص می‌دهند. در حالی که استان‌هایی مانند سیستان و بلوچستان و یزد هر یک کمتر از ۲۵ هزار نفر متقاضی دارند و برای استان‌های سمنان، خراسان شمالی، زنجان و مرکزی هر یک کمتر از ۳۰ هزار نفر متقاضی مسکن مهر ثبت شده است.

۲-۶-۲- بررسی ویژگی‌های اجتماعی متقاضیان

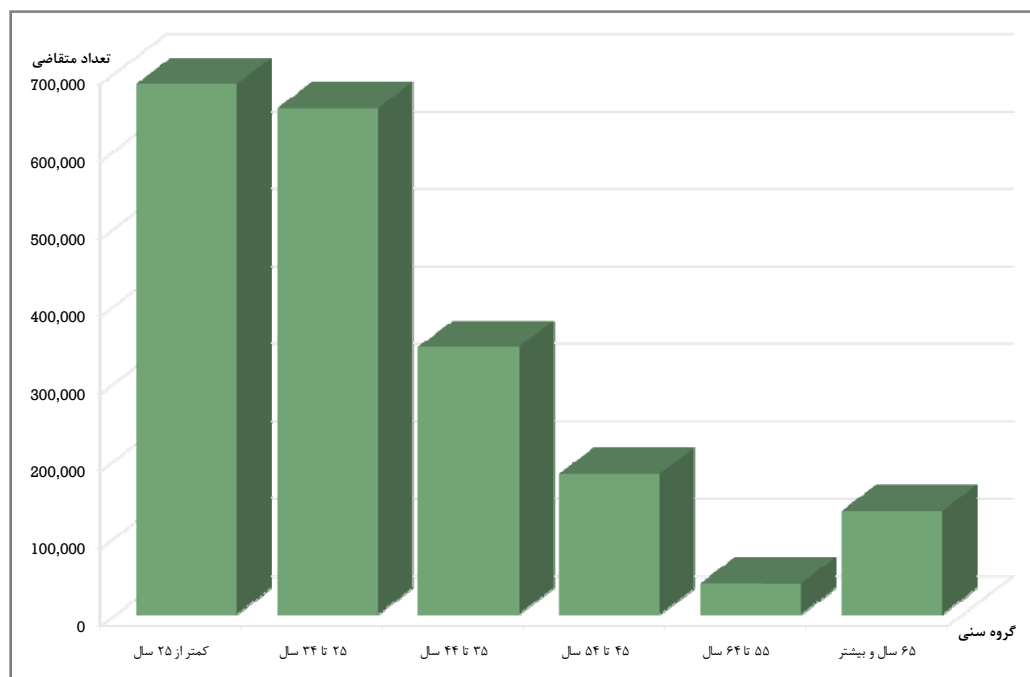
به منظور بررسی ویژگی‌های اجتماعی متقاضیان مسکن مهر، شاخص‌هایی چون جنسیت، وضعیت تأهل و میزان تحصیلات متقاضیان بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه مسکن مهر بررسی شد.

ساختار سنی

بررسی توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب سال تولد نشان می‌دهد بیشترین سهم متقاضیان به ترتیب مربوط به دو گروه سنی کمتر از ۲۵ سال و ۲۵ تا ۳۴ سال است. مطابق نمودار زیر، حدود ۶۸۴ هزار نفر از کل متقاضیان مسکن مهر کمتر از ۲۵ سال (متولد ۱۳۶۸ به بعد) و حدود ۶۵۳ هزار نفر بین ۲۵ تا ۳۴ سال (متولد ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۷) دارند. این دو گروه در مجموع ۶۴

درصد از کل متقاضیان را به خود اختصاص می‌دهند. بنابراین سهم عمده متقاضیان مسکن مهر را گروه‌های سنی جوان تشکیل می‌دهند. متقاضیان دارای ۳۵ تا ۴۴ سال با سهم ۱۷ درصد در جایگاه بعد قرار دارند و سهم گروه سنی ۴۵ تا ۵۴ سال ۹ درصد است. در نهایت ۲ درصد از کل متقاضیان ثبت‌شده در برنامه مسکن مهر را گروه سنی ۵۵ تا ۶۴ سال و ۶ درصد را گروه بالای ۶۵ سال تشکیل می‌دهند.

نمودار ۱۵: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب گروه سنی، ۱۳۹۲.



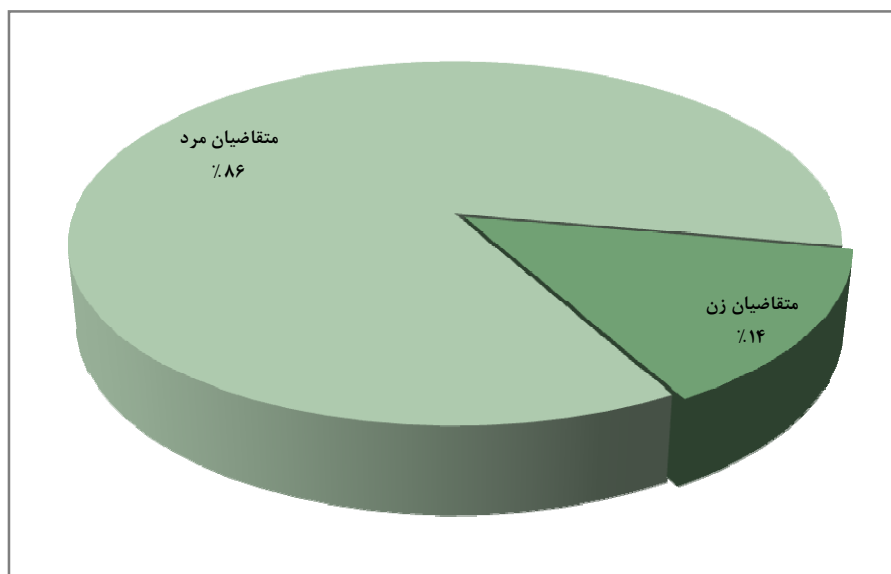
مأخذ: سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر، اسفند ۱۳۹۲.

توزیع متقاضیان در استان‌های کشور (جداول پیوست شماره ۷۶ و ۷۷) نشان می‌دهد استان یزد با ۵۲ درصد متقاضیان کمتر از ۲۵ سال و ۲۶ درصد متقاضیان ۲۵ تا ۳۴ سال دارای بیشترین سهم متقاضیان جوان است. از دیگر استان‌های دارای متقاضیان با متوسط سنی پایین می‌توان به قم، سمنان، خراسان جنوبی، چهارمحال و بختیاری و ایلام اشاره کرد. مجموع سهم گروه‌های کمتر از ۳۴ سال در این استان‌ها بین ۶۸ تا ۷۴ درصد است. از سوی دیگر در استان‌هایی چون کهگیلویه و بویراحمد (با سهم ۱۲ درصد بالای ۶۵ سال) و پس از آن استان‌های گلستان، لرستان، گیلان، اردبیل، بوشهر و گیلان سهم متقاضیان بالای ۶۵ سال بیشتر است.

جنسیت و وضعیت تکفل

با توجه به آمار ثبت‌شده از متقاضیان مسکن مهر، نسبت متقاضیان زن از کل متقاضیان ۱۴ درصد است و باقی متقاضیان (۸۶ درصد) را مردان تشکیل می‌دهند. مطابق نتایج بررسی روند برنامه‌ریزی مسکن مهر (بند ۱) و بررسی نحوه شناسایی متقاضیان (بند ۲-۴)، زنان متقاضی مسکن مهر عمدتاً زنان سرپرست خانوار، زنان خودسرپرست (دارای شرط سنی ۳۵ سال یا تحت پوشش نهادهای حمایتی) یا گروه‌های خاصی چون مدال‌آوران المپیک و المپیاد یا زنان بدسرپرست هستند.

نمودار ۱۶: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب جنسیت، ۱۳۹۲.

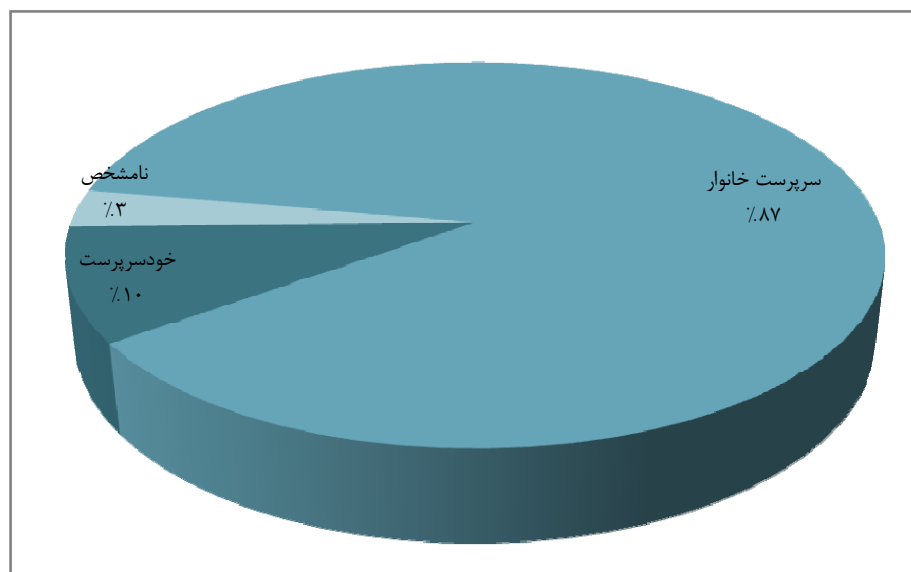


مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، اسفند ۱۳۹۲.

بررسی توزیع متقاضیان در سطح استان‌ها بر حسب نوع جنسیت (جدول پیوست شماره ۷۸) نشان می‌دهد استان گلستان با سهم نسبی ۲۳ درصد بیشترین سهم متقاضیان زن را به خود اختصاص می‌دهد. همچنین در استان‌های البرز و فارس، متقاضیان زن، به ترتیب با سهم ۲۰ و ۱۹ درصد دارای سهم بیشتری از متقاضیان زن نسبت به سایر استان‌ها هستند. از دیگر استان‌های دارای سهم بالای متقاضیان زن می‌توان به استان‌های کرمانشاه، خراسان رضوی و لرستان هر یک با سهم ۱۷ درصد اشاره کرد. در مقابل، در برخی استان‌ها سهم نسبی متقاضیان زن کمتر از میانگین کل کشور است که از آن جمله می‌توان به استان چهارمحال و بختیاری با سهم ۷ درصد، هرمزگان با سهم ۸ درصد و استان قزوین با سهم ۹ درصد از متقاضیان زن اشاره کرد.

شاخص وضعیت تکفل مربوط به شرایط متقاضی از نظر دارا بودن افراد تحت سرپرستی است. همان طور که پیشتر در بررسی روند برنامه‌ریزی مسکن مهر (بند یک) و بررسی نحوه شناسایی و تعیین شرایط متقاضیان (بند ۲-۱-۴) اشاره شد، یکی از شروط چهارگانه اصلی برای شناسایی متقاضیان واجد شرایط متأهل یا سرپرست خانوار بودن است. بنابراین سهم عمده متقاضیان افرادی را (از جمله همسر یا فرزندان) تحت تکفل دارند و سرپرست خانوار محسوب می‌شوند. در عین حال با افزوده شدن برخی شرایط جدید در طول روند اجرای طرح مسکن مهر، گروه‌هایی چون معلولان، نخبگان، مدال‌آوران و افراد تحت پوشش نهادهای حمایتی نیز به واجدان شرایط افزوده شدند، که در مورد این گروه‌ها رعایت شرط تأهل یا سرپرست خانوار بودن الزامی نیست. بر این اساس و با توجه به اطلاعات ثبت شده از متقاضیان مسکن مهر، در مجموع ۸۷ درصد از متقاضیان سرپرست خانوار بوده و ۱۰ درصد خودسرپرست هستند. همچنین وضعیت تکفل ۳ درصد از متقاضیان نامشخص است.

نمودار ۱۷: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب وضعیت تکفل، ۱۳۹۲.



مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، اسفند ۱۳۹۲.

توزیع متقاضیان بر حسب وضعیت تکفل در سطح استان‌های کشور (جدول پیوست شماره ۷۹) نشان می‌دهد استان‌های البرز و تهران به ترتیب با سهم نسبی ۱۲ و ۱۳ درصد بیشترین سهم متقاضیان خودسرپرست را در بین استان‌های کشور دارند. از جمله استان‌های دارای سهم کمتر از متقاضیان خودسرپرست در مقایسه با میانگین کل کشور نیز می‌توان به استان چهارمحال و بختیاری با سهم ۶ درصد و استان‌های مرکزی، اصفهان، اردبیل، هرمزگان و سیستان و بلوچستان هر یک با سهم ۷ درصد متقاضی خودسرپرست اشاره کرد.

به منظور بررسی دقیق‌تر قشرهای آسیب‌پذیر از نظر شاخص‌های جنسیت و وضعیت تکفل، توزیع متقاضیان مسکن مهر با در نظر گرفتن هر دو شاخص در جدول زیر نشان داده شده است. مطابق این جدول، از کل ۱۴ درصد متقاضی زن، ۶ درصد معادل حدود ۱۲۷،۵۰۰ نفر سرپرست خانوار هستند. این گروه از زنان سرپرست خانوار را می‌توان در زمره گروه‌های آسیب‌پذیر متقاضی مسکن مهر در نظر گرفت. این جدول همچنین نشان می‌دهد از کل ۱۰ درصد متقاضیان خودسرپرست، ۸ درصد را زنان تشکیل می‌دهند و نسبت مردان خودسرپرست فقط معادل ۲ درصد از کل متقاضیان است.

جدول ۳۹: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب جنسیت و وضعیت تکفل، ۱۳۹۲.

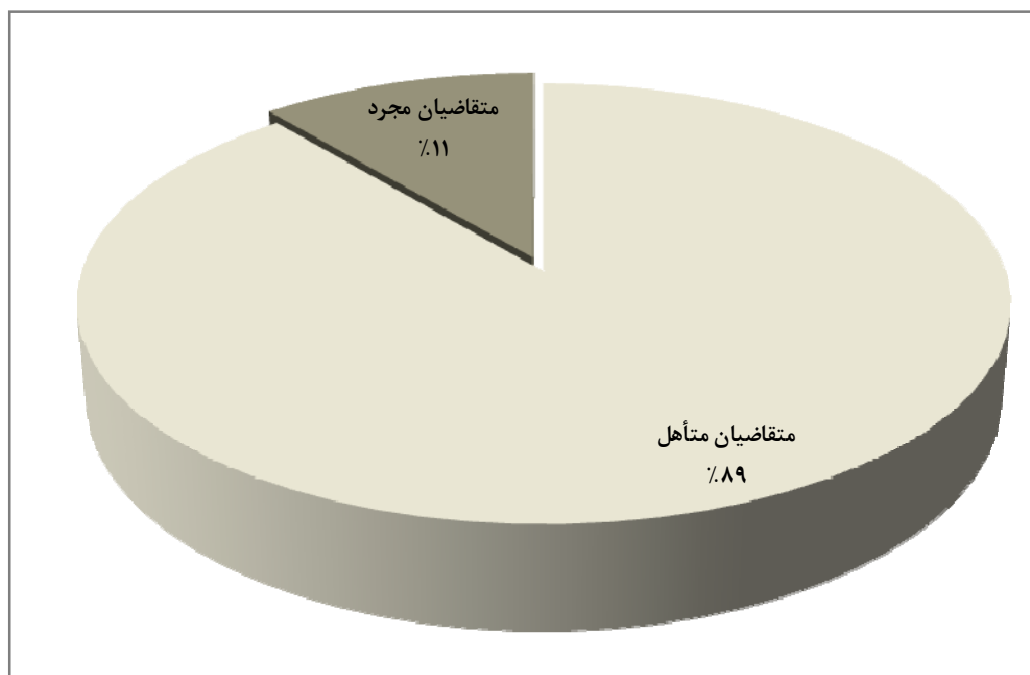
جنسیت	تکفل	سرپرست خانوار		خودسرپرست		نامشخص		کل متقاضیان	
		تعداد	سهم از کل متقاضیان	تعداد	سهم از کل متقاضیان	تعداد	سهم از کل متقاضیان	تعداد	سهم از کل متقاضیان
مرد		۱,۶۹۰,۷۴۸	۸۱	۳۲,۱۸۴	۲	۶۵,۰۴۶	۳	۱,۷۸۷,۹۷۸	۸۶
زن		۱۲۷,۵۰۳	۶	۱۶۶,۶۲۳	۸	۰	۰	۲۹۴,۱۲۶	۱۴
جمع کل		۱,۸۱۸,۲۵۱	۸۷	۱۹۸,۸۰۷	۱۰	۶۵,۰۴۶	۳	۲,۰۸۲,۱۰۴	۱۰۰

مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، اسفند ۱۳۹۲.

وضعیت تأهل

از دیگر اطلاعات ثبت شده از خانوارهای متقاضی مسکن مهر، وضعیت تأهل متقاضی است. مطابق این آمار سهم متقاضیان متأهل از کل متقاضیان برابر با ۸۹ درصد است و باقی متقاضیان، شامل حدود ۱۲۷ هزار نفر معادل ۱۱ درصد، را متقاضیان مجرد تشکیل می دهند.

نمودار ۱۸: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب وضعیت تأهل، ۱۳۹۲.



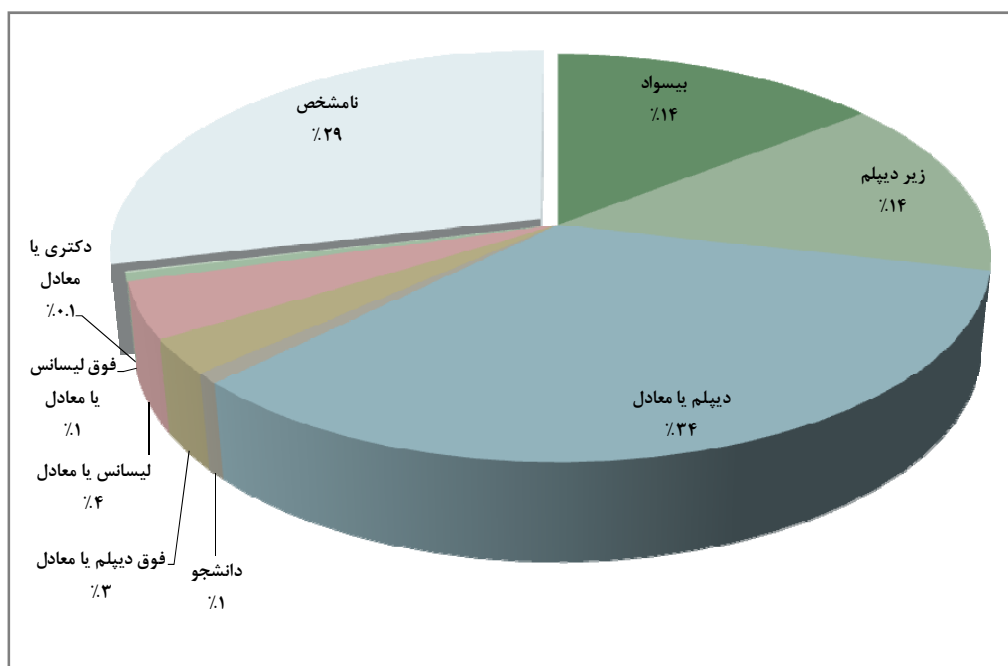
مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، اسفند ۱۳۹۲.

بررسی وضعیت تأهل متقاضیان بر حسب استان (جدول پیوست ۸۰)، نشان می دهد استان های مرکزی و چهارمحال و بختیاری با ۷ درصد متقاضیان مجرد، کمترین سهم را در بین استان های کشور دارند. از دیگر استان ها با سهم کمتر متقاضیان مجرد می توان به استان های اصفهان، هرمزگان و سیستان و بلوچستان با سهم ۸ درصد اشاره کرد. از سوی دیگر، استان هایی چون خراسان شمالی، کرمانشاه و البرز با سهم ۱۵ درصد و استان های تهران، لرستان و سمنان با سهم ۱۳ درصد از نظر نسبت متقاضیان مجرد سهمی بیش از میانگین کل کشور دارند.

سطح تحصیلات

در آمار ثبت شده از مشخصات متقاضیان، اطلاعات مربوط به سطح تحصیلات برای ۷۱ درصد از کل متقاضیان ثبت شده است. بر اساس این اطلاعات، بیشترین سهم متقاضیان دارای تحصیلات دیپلم یا معادل هستند. این گروه ۳۴ درصد از کل متقاضیان را شامل می شوند. پس از این گروه، بیشترین سهم متقاضیان مسکن مهر مربوط به گروه دارای تحصیلات زیر دیپلم و همچنین گروه متقاضیان بی سواد هر یک با سهم ۱۴ درصد است.

نمودار ۱۹: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب سطح تحصیلات، اسفند ۱۳۹۲.



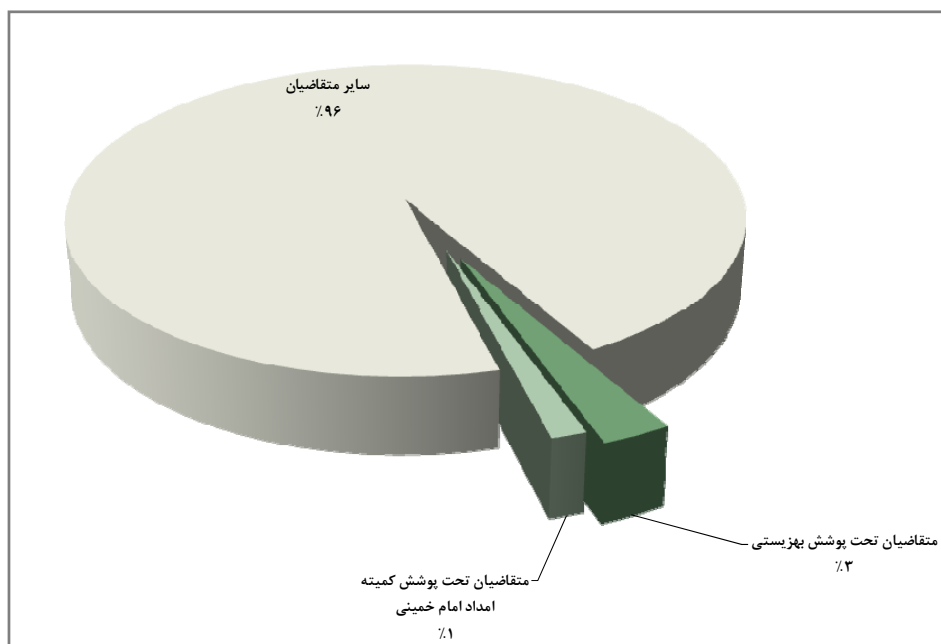
مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، اسفند ۱۳۹۲.

در مجموع ۸ درصد از متقاضیان ثبت نام شده در طرح مسکن مهر دارای تحصیلات دانشگاهی هستند که از این تعداد ۳ درصد مدرک تحصیلی فوق دیپلم یا معادل و ۴ درصد مدرک لیسانس یا معادل دارند. بررسی توزیع متقاضیان بر حسب سطح تحصیلات در استان های کشور (جداول پیوست شماره ۸۱ و ۸۲) نشان می دهد متقاضیان از استان های مرکزی و بوشهر دارای سطح تحصیلات پایین تری از دیگر استان ها هستند. سهم متقاضیان بی سواد یا دارای تحصیلات زیر دیپلم در این استان ها بالاتر از میانگین کشور و در مقابل سهم افراد دارای تحصیلات دانشگاهی کمتر است. استان های چهارمحال و بختیاری و کهگیلویه - بویراحمد نیز سهم بالاتری از متقاضیان بی سواد دارند. همچنین از دیگر استان های دارای سهم پایین متقاضیان با تحصیلات دانشگاهی می توان به استان های سیستان و بلوچستان، قزوین و هرمزگان اشاره کرد. از سوی دیگر استان های تهران، البرز، مازندران، فارس و قم سهم بالاتری از متقاضیان تحصیل کرده در مقایسه با دیگر استان های کشور دارند.

متقاضیان تحت پوشش نهادهای حمایتی

از کل متقاضیان مسکن مهر، ۳ درصد تحت پوشش سازمان بهزیستی و ۱ درصد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی هستند. بررسی توزیع متقاضیان در سطح استان‌های کشور (جدول پیوست شماره ۸۳) نشان می‌دهد در استان فارس حدود ۱۴ درصد از کل متقاضیان مسکن مهر تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی یا سازمان بهزیستی بوده‌اند. همچنین در استان کرمانشاه ۱۰ درصد متقاضیان تحت پوشش این دو نهاد حمایتی هستند. از دیگر استان‌ها با سهم نسبی بالای افراد تحت پوشش می‌توان به استان‌های خراسان شمالی و یزد هر یک با ۹ درصد متقاضی تحت پوشش و همچنین استان قم با ۸ درصد متقاضی تحت پوشش بهزیستی و کمیته امداد اشاره کرد.

نمودار ۲۰: توزیع متقاضیان مسکن مهر تحت پوشش نهادهای حمایتی، اسفند ۱۳۹۲.



مأخذ: سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر، اسفند ۱۳۹۲.

از سوی دیگر در برخی از استان‌های کشور سهم متقاضیان تحت پوشش کمتر از میانگین کل کشور است که از آن جمله می‌توان به استان‌های هرمزگان و خراسان رضوی هر یک با سهم ۱ درصد افراد تحت پوشش اشاره کرد. استان‌های اصفهان، تهران، آذربایجان غربی، اردبیل، بوشهر و گیلان هر یک با سهم ۲ درصد نیز از جمله استان‌های با سهم پایین از متقاضیان تحت پوشش هستند.

بنابراین در نتیجه‌گیری کلی، سهم عمده متقاضیان مسکن مهر را افراد متأهل و سرپرست خانوار متعلق به گروه‌های سنی جوان (کمتر از ۳۵ سال) تشکیل می‌دهند. از جمله مهم‌ترین گروه‌های آسیب‌پذیر از نظر اجتماعی می‌توان به زنان سرپرست خانوار (۶ درصد از کل متقاضیان) و افراد تحت پوشش نهادهای حمایتی (۴ درصد از کل متقاضیان) اشاره کرد. متقاضیان کم‌سواد و بی‌سواد (۲۸ درصد از کل متقاضیان) که احتمالاً از نظر وضعیت اقتصادی خانوار نیز در شرایط مطلوبی قرار ندارند هم از جمله

گروه‌های آسیب‌پذیر در برنامه مسکن مهر محسوب می‌شوند. در قسمت بعد، ویژگی‌های اقتصادی متقاضیان بر حسب گروه شغلی و سطح درآمد بررسی می‌شود.

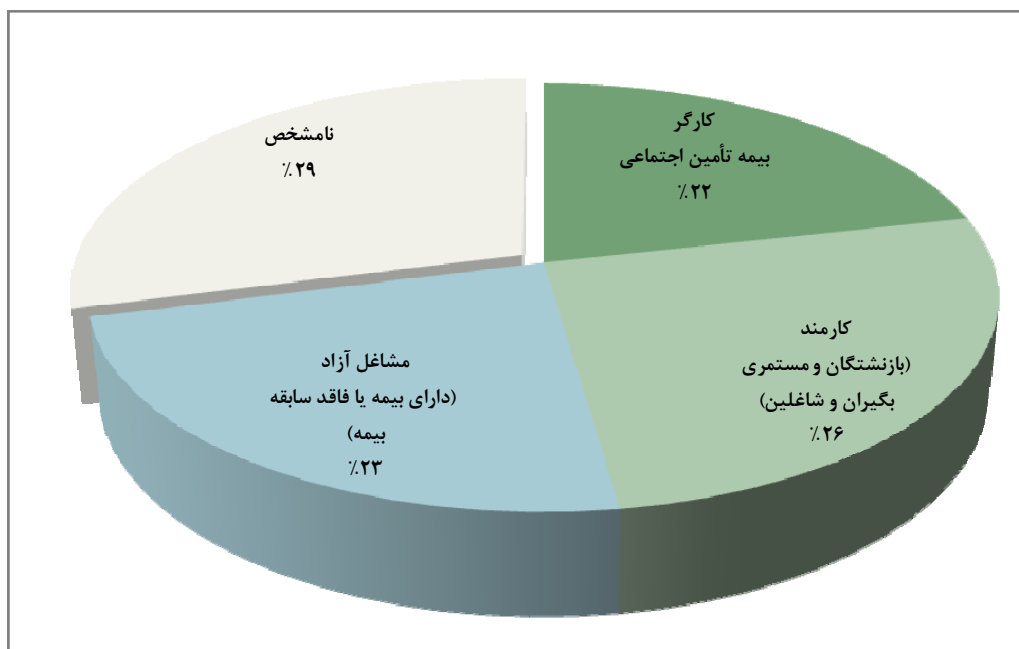
۲-۶-۳- بررسی ویژگی‌های اقتصادی متقاضیان

در مورد ویژگی‌های اقتصادی متقاضیان مسکن مهر اطلاعات محدودی در سامانه‌های ثبت‌نام متقاضیان و مدیریت مسکن مهر ثبت شده است. همچنین در میان اطلاعات موجود از جمله گروه شغلی، درآمد ماهیانه و وضعیت بیمه متقاضی، بخش مهمی از متقاضیان فاقد اطلاعات ثبت‌شده یا دارای اطلاعات نامشخص هستند. بنابراین به دست آوردن تصویری از شرایط اقتصادی و توان پرداخت متقاضیان مسکن مهر تا حدود زیادی دشوار است. در این قسمت برخی ویژگی‌های اقتصادی خانوارهای متقاضی با استفاده از اطلاعات اظهارشده متقاضیان در مورد گروه شغلی و سطح درآمد بررسی می‌شود.

وضعیت شغلی متقاضیان

وضعیت شغلی متقاضیان مسکن مهر در سه گروه اصلی کارگر (دارای بیمه تأمین اجتماعی)، کارمند (شامل شاغلان و بازنشستگان و مستمری‌بگیران) و مشاغل آزاد (شامل افراد دارای بیمه یا فاقد سوابق بیمه) طبقه‌بندی و ثبت شده است. در مجموع ۷۱ درصد از متقاضیان گروه شغلی خود را اظهار کرده‌اند و اطلاعات مربوط به ۲۹ درصد از متقاضیان در مورد نوع اشتغال نامشخص است. گروه شغلی کارمندان با سهم ۲۶ درصد بیشترین تعداد را در میان متقاضیان مسکن مهر دارند. شاغلان مشاغل آزاد با سهم ۲۳ درصد و کارگران با سهم ۲۲ درصد به ترتیب در جایگاه بعد قرار می‌گیرند.

نمودار ۲۱: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب گروه شغلی، اسفند ۱۳۹۲.



مأخذ: سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر، اسفند ۱۳۹۲.

بررسی توزیع متقاضیان بر حسب گروه شغلی در سطح استان‌های کشور (جدول پیوست شماره ۸۴) نشان می‌دهد استان‌های قزوین، بوشهر و چهارمحال و بختیاری به طور نسبی سهم بالاتری از متقاضیان مربوط به گروه کارگران دارند. سهم کارگران در استان قزوین ۴۴ درصد و در استان‌های بوشهر و چهارمحال و بختیاری به ترتیب ۴۱ و ۳۳ درصد است. در این استان‌ها سهم دو گروه دیگر، به ویژه شاغلان مشاغل آزاد کمتر از دیگر استان‌های کشور است. از دیگر استان‌های دارای سهم بالای شاغلان کارگر، استان‌های سمنان با سهم ۳۶ درصد و استان فارس با سهم ۳۵ درصد است.

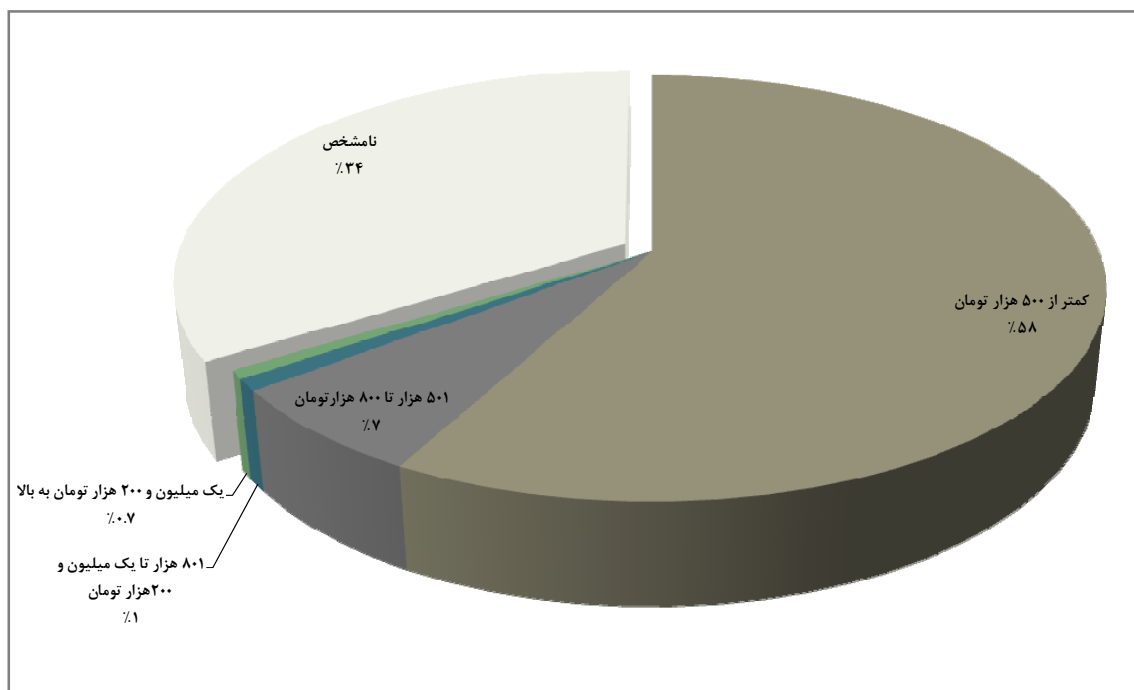
از سوی دیگر برخی از استان‌های کشور سهم بالاتری از متقاضیان کارمند دارند، از آن جمله هرمزگان با سهم ۴۶ درصد، سیستان و بلوچستان با سهم ۴۵ درصد و ایلام با سهم ۴۰ درصد. شاغلان مشاغل آزاد در استان‌های مازندران و زنجان (هر یک با سهم ۴۲ درصد) و در کردستان و آذربایجان غربی (هر یک با سهم ۳۸ درصد) به طور نسبی سهم بیشتری را به خود اختصاص داده‌اند.

سطح درآمد متقاضیان

چنان که اشاره شد، اطلاعات در دسترس در مورد درآمد اظهار شده متقاضیان بسیار محدود است. در مجموع از اطلاعات درآمدی ۶۶ درصد از متقاضیان ثبت شده در سامانه مسکن مهر می‌توان استفاده کرد و ۳۴ درصد دیگر فاقد اطلاعات یا در مواردی دارای اطلاعات ناکارآمد (مانند ارقام نادرست یا پرت افتاده) هستند. بنابراین امکان تفکیک متقاضیان فاقد درآمد (درآمد صفر) از متقاضیان فاقد اطلاعات (اظهار نشده) وجود ندارد، چرا که در مورد هر دو گروه رقم صفر ثبت شده است. همچنین آمار درآمد ماهیانه موجود فقط مربوط به سرپرست خانوار است و اطلاعاتی در زمینه کل درآمد خانوار وجود ندارد.

به رغم این کاستی‌ها، برآورد سطح درآمد متقاضیان و سهم گروه‌های درآمدی نتایج جالب توجهی به دست می‌دهد. متوسط درآمد متقاضیانی که در سراسر کشور برای دریافت مسکن مهر ثبت نام کرده‌اند ۴ میلیون و ۳۵ هزار ریال (حدود ۴۰۰ هزار تومان) در ماه است. همچنین توزیع گروه‌های درآمدی (نمودار زیر) نشان می‌دهد متقاضیان با درآمد کمتر از ۵۰۰ هزار تومان در ماه با سهم ۵۸ درصد، بیشترین سهم را در میان کل متقاضیان مسکن مهر به خود اختصاص می‌دهند. همچنین حدود ۷ درصد از متقاضیان درآمد خود را بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ هزار تومان در ماه اظهار کرده‌اند.

نمودار ۲۲: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب میانگین درآمد ماهیانه، اسفند ۱۳۹۲.



مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، اسفند ۱۳۹۲

سهم نسبی متقاضیانی که بنا به اظهار خود دارای درآمد بیش از ۸۰۰ هزار تومان بوده‌اند، در مجموع کمتر از ۲ درصد است. طبق آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (که در بند یک به تفصیل بررسی شد)، گروه‌های کم-درآمد شامل خانوارهایی است که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد. بررسی سطح درآمد گروه‌های کم‌درآمد در میان متقاضیان مسکن مهر نشان می‌دهد متوسط درآمد این متقاضیان برابر با ۳۳۵ هزار تومان است. حداقل حقوق و دستمزد در سال ۱۳۸۸ برابر با ۲۶۴ هزار تومان و در سال ۱۳۸۹ برابر با ۳۰۳ هزار تومان بوده است. در سال ۱۳۹۲ حداقل حقوق و دستمزد به ۴۸۷ هزار تومان و در سال ۱۳۹۳ به ۶۰۸ هزار و ۹۰۰ تومان رسیده است. بنابراین با در نظر گرفتن درآمد اظهار شده متقاضیان، با فرض آن که درآمد متقاضی تنها منبع درآمد خانوار باشد، گروه اول یعنی معادل ۵۸ درصد از کل متقاضیان طبق تعریف قانون ساماندهی متعلق به گروه کم‌درآمد هستند. هرچند با توجه به نبود اطلاعات دقیق‌تر در مورد درآمد سایر اعضای خانوار، تعیین دقیق سهم خانوارهای زیر خط فقر و کم‌درآمد ممکن نیست.

۳- تحلیل و ارزیابی روند برنامه‌ریزی و اجرای برنامه مسکن مهر

در این بخش نحوه عملکرد طرح مسکن مهر بر اساس مقایسه برنامه (بخش اول) با روند اجرا (بخش دوم) ارزیابی و تحلیل می‌شود. در بخش‌های پیشین، با توجه به قوانین و مصوبات طرح مسکن مهر پیرامون جنبه‌های گوناگون مسکن مهر، در بخش اول (برنامه) موضوعات در پنج عنوان کلی طبقه‌بندی و مورد بررسی قرار گرفتند. این موضوعات عبارت است از زمین و نهادهای ساختمانی، امکانات زیربنایی و روبنایی، تأمین مالی، متقاضیان و نهادهای متولی و مجری. در بخش دوم با اندکی تغییر به دلیل ماهیت اجرای طرح، موضوعات در شش عنوان کلی بررسی شد. روند اجرای طرح، سازوکار نهادی، تأمین زیرساخت‌ها، پیشرفت و کیفیت ساخت، منابع و مصارف مالی و شناخت متقاضیان از عناوین کلی بخش دوم هستند. سرانجام در بخش سوم با تلفیق این موضوعات، تحلیل و ارزیابی روند برنامه‌ریزی و اجرای برنامه مسکن مهر با چهار عنوان کلی دسته‌بندی و مطرح شده است. این عناوین عبارت است از: روند ساخت و واگذاری و امکانات زیربنایی و روبنایی، تأمین مسکن متناسب با توان متقاضیان، نهادهای سیاست‌گذار، متولی و مجری و عملکرد مالی طرح.

هر کدام از این موضوعات شامل چندین زیرعنوان و هر زیرعنوان خود شامل سه بخش اصلی برنامه، اجرا و تحلیل است. در برخی موارد با توجه به وجود اطلاعات، تحلیل‌هایی در سطح استان آمده و در برخی موارد نیز ملاحظات در خصوص موضوع مشخصی که عمدتاً بر اساس مصاحبه‌های انجام‌شده، اخبار جراید و مانند آن جمع‌آوری شده، در انتهای هر زیرعنوان اضافه شده است.

۳-۱- تحلیل و ارزیابی عملکرد برنامه مسکن مهر از لحاظ روند ساخت و واگذاری، امکانات زیربنایی و روبنایی

تأمین زمین و مکان‌یابی

برنامه

- تصویب تأمین اراضی به استعداد ساخت ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در سال ۱۳۸۶ توسط نهادهای دولتی خصوصاً وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) در ابتدای طرح؛
- افزایش ظرفیت طرح مسکن مهر به بیش از ۲ میلیون واحد در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱ و اختصاص اراضی به تفاهم-نامه‌های سه‌جانبه (انبوه‌سازان) به‌ویژه در شهرهای جدید و تأکید بر قراردادهای مسکن مهر ملکی (خودمالکین) برای ساخت واحدها تا سقف جدید؛
- الزام وزارت مسکن و شهرسازی به مکان‌یابی اراضی با اولویت توسعه درونی (داخل محدوده شهرها) یا توسعه متصل (حریم شهرها) و توسعه منفصل (شهرک‌های مسکونی خارج از حریم).

اجرا

- واگذاری اراضی دولتی (حق بهره‌برداری یا اجاره ۹۹ ساله) به تعاونی‌ها و تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه به مقدار ۶۲۰/۵ هزار هکتار تا انتهای سال ۱۳۹۲؛
- واگذاری بخشی از اراضی به سازمان‌ها و نهادهای دولتی در قالب قرارداد برخورداری از تسهیلات مسکن مهر؛
- اختصاص بخشی از زمین‌های تحت مالکیت نهادهای دولتی در قالب تفاهم‌نامه با وزارت راه و شهرسازی برای ساخت (یا تکمیل پروژه‌های مسکن ناتمام) با برخورداری از تسهیلات مسکن مهر؛
- اختصاص در حدود ۴ هزار هکتار زمین به سازمان بهزیستی، ۳۶ هکتار به وزارت نفت، ۵۹۰۰ هکتار به بنیاد تعاون سپاه، ۵۰۰ هکتار به بنیاد تعاون ناجا و ۹۵۶ هکتار برای اجرای پروژه‌های مسکن مهر.

تحلیل

- ✓ با وجود هدفگذاری با اولویت مکان‌یابی اراضی در توسعه درون‌شهری یا توسعه متصل به شهرها، مکان‌یابی پروژه‌های مسکن مهر با معضلات جدی به‌ویژه از نظر دسترسی به امکانات زیرساختی و روبنایی مواجه است، در حالی که در بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ تصریح شده که واگذاری زمین فاقد امکانات زیربنایی ممنوع است؛
- ✓ شتاب در آغاز عملیات اجرایی در ابتدای طرح مسکن مهر در عمل موجب شد به مسئله در اختیار بودن اراضی در حکم اصلی-ترین عامل مکان‌یابی زمین توجه شود؛ در نتیجه بسیاری از پروژه‌ها (حتی بخشی از پروژه‌های خودمالکین در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر یا شهرهای جدید) با مشکلات ناشی از نداشتن انشعابات آب، برق و گاز، نبود شبکه دسترسی مناسب و کمبود قابل توجه خدمات روبنایی مواجه‌اند.

ملاحظات

- ✓ اطلاعات ثبت‌شده در سامانه مدیریت مسکن مهر در مورد سطوح واگذارشده از اراضی دولتی به متقاضیان، جامع و دقیق نیست. همچنین در مورد موقعیت جغرافیایی اراضی اختصاص‌یافته به طرح مسکن مهر نیز اطلاعات مدون و جامعی در دست نیست. اگرچه این اطلاعات را در مورد شهرهای جدید، با توجه به اینکه مسکن مهر در مناطق خاصی از این شهرها به اجرا درآمده، به صورت تقریبی می‌توان محاسبه کرد. از جمله ایرادهای مطرح، نامشخص بودن موقعیت و سطح اراضی پروژه‌های مسکن مهر، دشواری در برآورد نیاز ساکنان و برنامه‌ریزی برای تأمین زیرساخت‌ها و امکانات روبنایی است؛
- ✓ تخصیص بخش زیادی از زمین مورد نیاز برای پروژه‌های مسکن مهر در شهرهای جدید موجب توسعه بی‌سابقه این شهرها به واسطه آماده‌سازی و ساخت‌وساز در مراحل گوناگون توسعه آن‌ها شده است. هرچند در اغلب موارد تأمین زیرساخت‌ها و خدمات شهری متناسب با این حجم ساخت مسکن صورت نگرفته است.

آماده‌سازی زمین

برنامه

- آماده‌سازی توسط پیمانکاران، انبوه‌سازان یا نهادهای دولتی مالک زمین؛
- برآورد مجموع ۲۰ میلیون ریال هزینه آماده‌سازی برای هر واحد مسکونی به صورت تأمین ۱۰ میلیون ریال در قالب تسهیلات مسکن مهر و پرداخت ۱۰ میلیون ریال توسط متقاضیان به مجری.

اجرا

- پرداخت تسهیلات بانکی مربوط به آماده‌سازی زمین برای ۸۹ درصد از واحدهای مسکونی احداث‌شده یا در حال ساخت تا اواخر سال ۱۳۹۲؛
- تنوع بالای آماده‌سازی و قطعه‌بندی زمین به دلیل تنوع در مقیاس پروژه‌های مسکن مهر (از پروژه‌های انبوه‌سازی چند صد واحدی تا پروژه‌های ۳ تا ۵ واحدی خودمالکین و متقاضیان گروهی)؛
- قطعه‌بندی سهم عمده پروژه‌های تعاونی و تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه در زمین‌هایی با میانگین مساحت بالای ۱۰۰۰ مترمربع (بزرگ‌مقیاس بودن پروژه‌ها به طور متوسط)؛
- قطعه‌بندی حدود نیمی از پروژه‌های خودمالکین در زمین‌های با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع مساحت (کوچک‌مقیاس بودن پروژه‌های خودمالکین)؛
- سهم بالای پروژه‌های احداث‌شده در زمین‌های با میانگین قطعات بالا (بیش از ۱۰۰۰ مترمربع) در شهرهای جدید نسبت به سایر شهرها.

تحلیل

- ✓ سهم دولت از هزینه‌های آماده‌سازی اراضی به صورت تسهیلات توسط بانک‌های عامل به تعاونی‌ها و انبوه‌سازان در پروژه‌هایی پرداخت شده که فعال و دارای پیشرفت فیزیکی بوده است، اما از اطلاعات پرداخت‌های سهم متقاضیان به مجریان اطلاعی در دست نیست. فقط بخشی از اطلاعات پرداخت‌های متقاضیان در حساب متمرکز بانک عامل برای پرداخت به انبوه‌سازان در تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه از سال ۱۳۹۱ وجود دارد، که شامل همه قراردادهای از این نوع نیز نیست.

ملاحظات

- ✓ میزان تسهیلات آماده‌سازی (یک میلیون تومان به ازای هر واحد) در بسیاری موارد به دلیل موقعیت جغرافیایی و توپوگرافی زمین پروژه‌ها کافی نبوده و موجب دشواری در تأمین آورده باقی‌مانده از سوی متقاضیان شده است.
- ✓ اطلاعات مدون و قابل اتکایی از صلاحیت مجریان آماده‌سازی اراضی اختصاص‌یافته به طرح مسکن مهر وجود ندارد.

عملکرد اتمام و واگذاری

برنامه

- پیش‌بینی ساخت ۱/۵ میلیون واحد مسکونی در ابتدای برنامه (۱۳۸۶) در قالب طرح اجاره ۹۹ ساله؛
- افزودن پروژه‌های مسکونی نیمه‌تمام باقی‌مانده از برنامه سوم توسعه در اراضی دولتی (مسکن استیجاری و اجاره ۵ ساله)؛
- افزایش سقف برنامه به بیش از ۲ میلیون واحد مسکونی در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱؛
- برآورد یک تا دو سال دوره ساخت برای پروژه‌های مسکن مهر برحسب نوع مشارکت (انبوه‌ساز، تعاونی، خودمالکین).

اجرا

- احداث در مجموع ۲۰۵۴ هزار واحد مسکونی در قالب ۳۸۸/۵ هزار پروژه مسکن مهر، در ۱۱۳۵ شهر (از ۱۳۳۱ شهر در سطح ملی) تا ابتدای بهمن ۱۳۹۲ (شامل واحدهای تمام شده و در حال ساخت)
- اتمام و واگذاری نهایی حدود ۴۷۱/۶ هزار واحد از کل واحدها به متقاضیان (حدود ۲۳ درصد)
- احداث ۵۹۹ هزار واحد معادل ۲۹ درصد از کل واحدهای مسکن مهر به صورت تعاونی و ۵۴۵ هزار واحد (معادل ۲۷ درصد) با قرارداد تفاهم‌نامه سه‌جانبه
- احداث بیش از ۹۱۰ هزار واحد (معادل ۴۴ درصد از کل) واحدهای مسکن مهر توسط خودمالکین.

تحلیل

- ✓ از کل واحدهای مسکن مهر، بدون احتساب واحدهای خودمالکین، حدود ۱۲ درصد به مرحله نهایی ساخت رسیده و با احتساب بیش از ۹۱۰ هزار واحد خودمالکین، در مجموع حدود ۲۳ درصد از کل واحدها تمام و به متقاضیان واگذار شده است؛ در حالی که بیش از ۶۰ درصد از کل واحدها در مرحله نهایی پیشرفت فیزیکی (اتمام نازک‌کاری) قرار دارد و بنابراین حداقل به همین تعداد از واحدها، کل تسهیلات ساخت را دریافت کرده‌اند؛
- ✓ برآورد تعداد واحدهای مسکن مهر شامل ۱/۵ میلیون واحد در ابتدای طرح و افزایش آن به حدود ۲/۲ میلیون واحد بدون توجه به نتایج مطالعات مسکن در گذشته (به‌ویژه طرح جامع مسکن کل کشور و طرح جامع مسکن استان‌ها) انجام گرفته است؛ در بسیاری از موارد مبنای تعداد واحد مسکن مهر پیش‌بینی شده برای هر شهر، ظرفیت آن شهر از نظر میزان اراضی قابل واگذاری بوده و نه نیاز جمعیت و خانوار ساکن در شهر. نتیجه آن که تعداد کل واحدهای مسکن مهر در غالب استان‌های کشور بیش از نیاز برآورد شده بوده و به عبارت دیگر در این استان‌ها مازاد واحد مسکونی وجود دارد.

در سطح استانی

- ✓ استان‌های قم (با سهم ۵۵ درصد)، خراسان جنوبی، اردبیل، اصفهان، سمنان و لرستان بیشترین سهم واحدهای تمام‌شده و واگذار شده را داشته است (به طور متوسط با سهم ۴۰ درصد). کمترین پیشرفت پروژه‌های مسکن مهر (از نظر سهم واحدهای تمام‌شده) مربوط به استان چهارمحال و بختیاری با سهم ۵ درصد و پس از آن استان‌های البرز، تهران، بوشهر و هرمزگان با کمتر از ۱ درصد واحدهای مسکونی از کل واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر است.

ملاحظات

- ✓ تحلیل روند اتمام و واگذاری مسکن مهر بر اساس اطلاعات ثبت‌شده در سامانه‌های مدیریت و متقاضیان، با مشکلاتی مواجه است. از مهم‌ترین این مشکلات، نوع ثبت اطلاعات مربوط به پیشرفت فیزیکی پروژه‌هاست که به موجب آن امکان برآورد تعداد واحد تمام‌شده در سال‌های گوناگون ممکن نیست و فقط آمار نهایی و روزآمد شده در دسترس است. همچنین در فیلدهای اطلاعاتی ثبت‌شده در سامانه چندین سابقه از تعداد واحدهای تمام شده وجود دارد که ارقام ثبت‌شده در آن‌ها با هم نمی‌خواند. از سوی دیگر در دو سامانه مدیریت و متقاضیان ارقام متفاوتی از تعداد واحدهای تمام‌شده و واگذار شده وجود دارد.

پیشرفت فیزیکی واحدهای در حال ساخت

برنامه

- تصویب پرداخت تسهیلات ساخت مسکن مهر به تناسب پیشرفت فیزیکی ساختمان؛
- پرداخت تسهیلات ساخت در سه مرحله از پیشرفت فیزیکی ساختمان در سال ۱۳۸۶ و سپس تغییر شرایط پرداخت به چهار مرحله در سال ۱۳۸۸ (شامل ۱۵ درصد در پایان فونداسیون، ۴۰ درصد پایان اسکلت و سقف، ۳۰ درصد پایان سفتکاری و ۱۵ درصد در پایان مرحله نازککاری).

اجرا

- ثبت مراحل ساخت پروژه‌های مسکن مهر در سامانه مدیریت به تفکیک ۹ مرحله‌ای از میزان پیشرفت فیزیکی؛
- پیشرفت فیزیکی ۱۲۵۵ هزار واحد از کل واحدهای طرح مسکن مهر (معادل ۶۱ درصد) تا مرحله اتمام نازککاری و وجود ۷۹۹ هزار واحد (معادل ۳۹ درصد) در حال ساخت تا پایان سال ۱۳۹۲؛
- واگذار نشدن ۷۸۴ هزار واحد تمام شده (از کل ۱۲۵۵ هزار واحد با پیشرفت فیزیکی صد درصد) به متقاضیان تا پایان سال ۱۳۹۲؛
- پیشرفت فیزیکی ۸۰ درصد از کل واحدهای مسکن مهر تا مرحله اتمام سفتکاری.

تحلیل

- ✓ با توجه به اینکه از کل ۱۲۵۵ هزار واحد مسکن مهر، حدود ۴۷۱/۶ هزار واحد تمام و به متقاضیان تحویل شده، ۷۸۴ هزار واحد (معادل ۴۰ درصد از کل واحدهای طرح مسکن مهر) از لحاظ فیزیکی تمام شده ولی هنوز به متقاضیان تحویل قطعی نشده است. این تعداد کل تسهیلات بانکی ساخت را نیز دریافت کرده‌اند. از کل واحدهای مذکور نزدیک به ۴۰ درصد واحدهای خودمالکین، ۳۴ درصد تعاونی و ۲۶ درصد از نوع تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه است؛
- ✓ مشکلات مربوط به تأمین نشدن امکانات زیرساختی و همچنین مسائل مالی ناشی از کمبود آورده متقاضیان از مهم‌ترین دلایل تحویل قطعی نشدن واحدهای تمام‌شده به متقاضیان است؛ در حالی که تعداد زیادی از این واحدهای تمام‌شده و تحویل‌نشده (۴۰ درصد) از نوع خودمالکین است و در نتیجه غالباً در داخل محدوده شهرها قرار دارد و امکانات زیرساختی به‌ویژه انشعابات آب، برق و گاز برای این واحدها فراهم است؛
- ✓ از کل واحدهای مسکن مهر با قرارداد تعاونی، ۲۱۴ هزار واحد (معادل ۳۷ درصد کل واحدهای تعاونی) ناتمام مانده و از نظر پیشرفت فیزیکی پیش از مرحله اتمام نازککاری قرار دارد؛ در حالی که عملیات اجرایی بخش عمده‌ای از پروژه‌های تعاونی در سال‌های ابتدایی طرح مسکن مهر (از سال ۱۳۸۶ تا ۱۳۸۹) آغاز شده است؛
- ✓ کمترین میزان پیشرفت فیزیکی تا مرحله نازککاری مربوط به تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه با ۴۳ درصد (۲۳۶ هزار واحد در مرحله اتمام نازککاری از کل ۵۴۵ هزار واحد مسکونی از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه) است؛ در حالی که اجرای حدود نیمی از این واحدها همزمان با آغاز انعقاد قراردادهای از این نوع در سال ۱۳۸۹ شروع شده است.

ملاحظات

- ✓ در پروژه‌های از نوع قرارداد تعاونی، علاوه بر مواردی که برشمردیم، وجود اختلاف مالی و حقوقی میان اعضای تعاونی و نیز بین تعاونی با پیمانکاران و مجریان ساخت از مهم‌ترین دلایل کندی پیشرفت فیزیکی ساخت است؛
- ✓ اطلاعات مربوط به اقساط تسهیلات ساخت پرداخت‌شده به سازندگان در سامانه مدیریت مسکن مهر به تفکیک مراحل چهارگانه ثبت نشده و بنابراین پی‌گیری و مقایسه پرداخت اقساط بانکی به نسبت پیشرفت فیزیکی واحدهای در حال ساخت امکان‌پذیر نیست. در این زمینه فقط ارقام کل هر پروژه در دسترس است و در این مورد نیز سرجمع‌های اطلاعات بانک‌های عامل (به-ویژه بانک مسکن به عنوان اصلی‌ترین بانک عامل) با وزارت راه و شهرسازی اختلافاتی دارد؛
- ✓ اطلاعات پیشرفت فیزیکی بر اساس گزارش بازدید کارشناسان از پروژه‌ها در سطح استان‌ها ثبت می‌شود و در برخی موارد به دلیل بروز خطا یا تأخیر در ثبت اطلاعات، اختلافاتی با پیشرفت فیزیکی واقعی پروژه‌ها دارد.

امکانات زیرساختی (انشعابات آب، برق، گاز و فاضلاب)

برنامه

- الزام کلیه دستگاه‌های اجرایی تأمین‌کننده زیرساخت‌ها و امکانات روبنایی، از جمله وزارتخانه‌های نفت و نیرو به تأمین امکانات مورد نیاز مسکن مهر؛
- تأمین اعتبارات مورد نیاز توسط وزارت مسکن و شهرسازی از محل اعتبارات طرح مسکن مهر؛
- تأمین اراضی مورد نیاز برای زیرساخت‌ها و خدمات شهری توسط وزارت مسکن و شهرسازی خصوصاً در شهرهای جدید؛
- ممنوع بودن واگذاری واحدهای مسکونی بدون زیرساخت-های لازم؛
- تأمین یک‌سوم هزینه‌های زیرساختی توسط استان، یک‌سوم از منابع ملی توسط دولت (وزارت مسکن و شهرسازی) و مابقی توسط دستگاه اجرایی (وزارت نیرو).

اجرا

- از ۲۰۵۴ هزار واحد مسکونی طرح مسکن مهر، ۱۱۵۰ هزار واحد دارای انشعاب آب، ۱۱۳۶ هزار دارای انشعاب برق، ۱۰۷۹ هزار دارای انشعاب گاز و ۷۹۹ هزار دارای انشعاب فاضلاب است.
- تأمین نشدن انشعابات نزدیک به ۱۱۴ هزار واحد از واحدهای تکمیل‌شده (در مرحله اتمام نازک‌کاری)؛
- تأمین نشدن انشعابات حداقل یک هزار واحد مسکونی از واحدهای تحویل‌شده به متقاضیان (فروش اقساطی‌شده).

تحلیل

- ✓ در مجموع نیمی از واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر دچار کمبود زیرساخت‌های چهارگانه (آب، برق، گاز و فاضلاب) است؛
- ✓ به طور کلی کمبود امکانات زیرساختی (انشعابات چهارگانه) از عمده دلایل تمام نشدن و واگذار نشدن واحدهای تکمیل از لحاظ پیشرفت فیزیکی (در مرحله اتمام نازک‌کاری) است. این مشکل در پروژه‌های از نوع تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه به‌ویژه در شهرهای جدید مشهودتر است.
- ✓ بیشترین میزان برخورداری از امکانات زیرساختی مربوط به واحدهای مسکن مهر خودمالکین (با متوسط ۷۰ درصد واحدهای برخورداری از آب، برق و گاز) است؛
- ✓ حتی در واحدهای مسکن مهر خودمالکین نیز که غالباً در داخل محدوده شهرها قرار دارد، سهم برخورداری از انشعابات زیرساختی به طور میانگین ۷۰ درصد است. این سهم برای واحدهای با قرارداد تعاونی ۵۳ درصد و برای واحدهای از نوع تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه حدود ۳۵ درصد (کمترین سهم در میان انواع قراردادها) است. انشعابات مربوط به فاضلاب و گاز در بین انشعابات چهارگانه کمترین سهم را دارد؛
- ✓ بررسی توزیع جغرافیایی واحدهای خودمالکین بدون انشعابات چهارگانه نشان می‌دهد بیشترین تعداد این واحدها در شهرهای بزرگ مانند تهران، کرج، کرمانشاه، مشهد، بندرعباس، اصفهان، زنجان، اردبیل، اهواز و کرمان قرار دارد؛
- ✓ واحدهای مسکونی در شهرهای جدید از نظر دارا بودن انشعابات چهارگانه، محروم‌ترین واحدهای طرح مسکن مهر هستند (به طور متوسط ۳۰ درصد از واحدها انشعابات دارند) و شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر بهترین وضعیت را دارند (به طور متوسط ۷۰ درصد دارای انشعابات چهارگانه).
- ✓ از ۷۸۴ هزار واحد تکمیل‌فیزیکی‌شده، که به متقاضیان تخصیص نیافته، حدود ۷۸ درصد سه انشعاب آب، برق و گاز و حدود ۴۲ درصد آن‌ها انشعاب فاضلاب دارد. به بیان دیگر، ۲۲ درصد از کل واحدهای اتمام پیشرفت فیزیکی از نظر امکانات زیرساختی دچار کمبود است. همچنین بالغ بر ۱۱۴ هزار واحد از این تعداد هیچ‌یک از انشعابات چهارگانه را ندارد. به‌علاوه حدود ۴۶۲ هزار واحد از این تعداد هنوز پایان کار نگرفته است؛
- ✓ در برخی موارد، خصوصاً در مورد شهرهای جدید، تخصیص اعتبار برای تأمین زیرساخت‌های واحدهای مسکونی در سطحی فراتر از پروژه‌های مسکن مهر صورت گرفته است. برای مثال یک هزار میلیارد ریال از اعتبار طرح مسکن مهر توسط وزارت راه و شهرسازی برای تأمین آب و زیرساخت‌های شهرهای جدید پرنده، پردیس و هشتگرد به وزارت نیرو تخصیص داده شده است؛
- ✓ از ۱۱۱۲ هزار واحد مسکونی دارای محوطه‌سازی (۵۴ درصد از کل واحدهای مسکن مهر)، نزدیک به ۶۰ درصد خودمالکین،

حدود ۳۰ درصد تعاونی و مابقی یعنی ۷۰ درصد از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه بوده است. همچنین از نظر سهم واحدهای تمام شده دارای محوطه‌سازی، کمترین سهم بر خور داری مربوط به واحدهای از نوع تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه است؛

✓ در قوانین و مصوبات مرتبط با طرح مسکن مهر محوطه‌سازی واحدهای مسکونی و نحوه تأمین مالی آن توسط دولت یا متقاضیان تصریح نشده است. با این حال در سامانه مدیریت مسکن مهر اطلاعات مربوط به محوطه‌سازی پروژه‌های مسکن مهر ثبت شده، اما بخشی از این اطلاعات نامشخص است.

در سطح استانی

✓ واحدهای مسکونی احداث‌شده یا در حال ساخت در استان‌های تهران، البرز و هرمزگان از محروم‌ترین استان‌ها از نظر سهم واحدهای دارای امکانات زیرساختی است. به طور خاص، استان‌های گلستان، کرمان، چهارمحال و بختیاری و زنجان از لحاظ انشعاب فاضلاب با کمبود مشهود مواجه‌اند.

✓ بیشترین تعداد واحدهای خودمالکین فاقد انشعابات چهارگانه در شهرهای بزرگ مانند، تهران، کرج، کرمانشاه، مشهد، بندرعباس، اصفهان، زنجان، اردبیل، اهواز و کرمان قرار دارد. این واحدها عمدتاً در پروژه‌های بزرگ مقیاس (از لحاظ اندازه زمین) واقع است.

ملاحظات

✓ در مورد مناطقی که خطوط انتقال برق یا شبکه آبرسانی برای آن‌ها هنوز تأمین نشده (مانند برخی از فازهای شهرهای جدید یا محدوده‌های توسعه منفصل شهرها) تأمین امکانات زیرساختی با مشکلات مالی و اجرایی بیشتری مواجه است. تأمین این امکانات در بسیاری موارد مستلزم تخصیص اعتباراتی به مراتب بیشتر از هزینه انشعاب واحدهای مسکن مهر است و در نتیجه اعتبارات طرح مسکن مهر برای تأمین مالی آن‌ها کافی نیست و در اعتبارات دیگر دستگاه‌ها (از جمله وزارت نیرو) نیز پیش‌بینی لازم برای آن‌ها صورت نگرفته است؛

✓ در مورد پروژه‌های واقع در شهرهای جدید یا توسعه بیرونی شهرها، تأمین آب با دشواری‌های بیشتری نسبت به سایر امکانات زیرساختی مواجه است. این مشکل عمدتاً ناشی از کمبود منابع آب و هزینه بالای ایجاد و توسعه شبکه آبرسانی است. در مقابل، تأمین انشعابات گاز توسط وزارت نفت در این مناطق به طور نسبی با سهولت و سرعت بیشتری انجام می‌گیرد.

کیفیت ساخت

برنامه

- پیش‌بینی سیاست‌هایی برای بهبود کیفیت ساخت در قانون ساماندهی و آیین‌نامه اجرایی آن در سال ۱۳۸۷ از جمله ترویج تولید صنعتی ساختمان و توسعه فناوری‌های نو توسط وزارت مسکن و شهرسازی؛ اعطای تسهیلات به واحدهای تولیدکننده مصالح و تجهیزات ساختمانی صنعتی توسط وزارت صنایع و معادن و حمایت از سرمایه‌گذاران بخش غیردولتی برای واردات ماشین‌آلات تولید صنعتی توسط وزارت بازرگانی و سایر دستگاه‌های مرتبط؛
- الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان و آیین‌نامه‌های ساختمانی از جمله مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان؛
- تعیین میزان تسهیلات مسکن مهر طبق سه شیوه ساخت سنتی، صنعتی و نیمه‌صنعتی بر اساس مشخصات سازه‌ای ساختمان؛
- تعیین ضوابط مربوط به کیفیت ساخت واحدهای مسکونی در شیوه‌نامه اجرایی قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه در سال ۱۳۸۸؛
- تعیین جزییات کیفیت ساخت مانند مشخصات در و پنجره، ویژگی‌های کف ساختمان و نمای بیرونی، برند موتور آسانسور در شیوه‌نامه اجرایی قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه.

اجرا

- ساخت بیش از ۶۶ درصد از واحدهای مسکن مهر به طریق سنتی، ۴/۷ درصد نیمه‌صنعتی و ۲۹ درصد به شیوه صنعتی؛
- بالاترین سهم واحدهای ساخته‌شده به شیوه صنعتی مربوط به قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه با سهم ۷۳ درصد است؛
- از کل واحدهای مسکن مهر خودمالکین ۹۳ درصد به شیوه سنتی احداث شده و سهم واحدهای صنعتی و نیمه‌صنعتی کمتر از ۷ درصد است؛
- از کل واحدهای تعاونی ۲۵ درصد به شیوه صنعتی، ۹ درصد به شیوه نیمه‌صنعتی و باقی به شیوه سنتی احداث شده است؛
- از میان گروه‌های شهری، بیشترین سهم واحدهای صنعتی متعلق به شهرهای جدید (با سهم ۶۴ درصد) و کمترین سهم مربوط به شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر (با سهم ۱۴ درصد) است.

تحلیل

- ✓ به طور کلی اطلاعات جامع و مدونی از کیفیت ساخت واحدهای مسکونی مهر وجود ندارد. از میزان رعایت ضوابط و مقررات ساخت‌وساز واحدهای مسکونی طبق شرایط تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه و مسکن مهر ملکی نیز اطلاعی در دست نیست. فقط با اتکا بر مصوبات مربوط به شیوه ساخت می‌توان نتیجه گرفت در واحدهای اتمام قطعی (مدور دفترچه اقساط متقاضی)، الزامات تعیین‌شده در آیین‌نامه‌ها و مصوبات رعایت شده و با توجه به این امر پایان کار دریافت کرده‌اند؛
- ✓ به طور کلی در پروژه‌های بزرگ‌مقیاس ساخته‌شده توسط انبوه‌سازان، به‌ویژه در شهرهای جدید، سهم واحدهای احداث‌شده به شیوه صنعتی بیشتر است. در مقابل، واحدهای ساخته‌شده توسط خودمالکین و همچنین واحدهای مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر عمدتاً به شیوه سنتی ساخته شده است.

در سطح استانی

- ✓ بیشترین سهم واحدهای ساخته شده به شیوه صنعتی مربوط به استان‌های تهران، البرز، سمنان، کرمانشاه و قم است. استان‌های سیستان و بلوچستان، ایلام، زنجان، بوشهر و اصفهان بیشترین سهم واحدهای سنتی را به خود اختصاص داده‌اند.

امکانات روبنایی

برنامه

- الزام کلیه دستگاه‌های اجرایی از جمله وزارتخانه‌های فرهنگ و ارشاد اسلامی، بهداشت و درمان و آموزش و پرورش برای برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های تأمین مسجد، مراکز فرهنگی، واحدهای آموزشی، بهداشتی و انتظامی واقع در طرح‌های مسکن مهر؛
- الزام وزارت راه و شهرسازی به تأمین زمین مورد نیاز برای امکانات روبنایی، واگذاری به دستگاه‌های مربوط برای اجرا و تأمین هزینه ساخت امکانات روبنایی از اعتبارات مسکن مهر.

اجرا

- تأمین اراضی ۳۵۱ باب مسجد، ۳۲۲ باب مدرسه و ۶۲ کلانتری توسط سازمان ملی زمین و مسکن تا اواسط سال ۱۳۹۱؛
- تکمیل ۶۰ مسجد و ۲۶ مدرسه تا اواسط سال ۱۳۹۱؛
- تکمیل ۵ باب درمانگاه (از کل ۱۸ درمانگاه در نظر گرفته شده) و ۱ مجموعه ورزشی (از کل ۶ مجموعه ورزشی)؛
- برآورد اعتبار ۳۴۶۷ میلیارد ریال برای ساخت همه امکانات روبنایی در برنامه؛
- در مجموع، بهره‌برداری از ۱۷ درصد از کل واحدهای روبنایی تا مهرماه ۱۳۹۲ (بالاتر بودن پیشرفت فیزیکی مساجد).

تحلیل

- ✓ از اساسی‌ترین مشکلات طرح مسکن مهر، کمبود امکانات و خدمات شهری به‌ویژه خدمات آموزشی (کودکستان و مدرسه)، فرهنگی (مسجد، مراکز فرهنگی)، درمانی (درمانگاه، بیمارستان، خانه بهداشت و...)، فضای سبز و خدمات تفریحی است.
- ✓ آمار دقیق تعداد واحدهای آموزشی، فرهنگی، مساجد، بهداشتی و انتظامی در پروژه‌های مسکن مهر مشخص نیست و آمار نهادهای متولی در این موارد با هم اختلاف دارد. در سامانه‌های مسکن مهر نیز در این موارد اطلاعاتی نیامده، ضمن این که در قوانین و مصوبات مسکن مهر هم اشاره‌ای به کمیت و کیفیت امکانات روبنایی و برآورد نیاز واحدهای مسکونی نشده است. به عبارت دیگر برنامه مشخصی برای تأمین امکانات روبنایی مجموعه‌های مسکونی در طرح مسکن مهر تدوین نشده است؛
- ✓ با توجه به این که برخی اراضی اختصاص‌یافته به اجرای طرح مسکن مهر (اعم از خودمالکین یا سایر انواع قراردادهای ساخت) در داخل بافت‌های شهری قرار دارد، محاسبه امکانات روبنایی مورد نیاز واحدهای احداث‌شده یا در حال ساخت مربوط به طرح مسکن مهر به‌سادگی و بر اساس سرانه‌های استاندارد ممکن نیست؛
- ✓ در بسیاری موارد از جمله واحدهای مسکن مهر واقع در شهرهای جدید، کمبود خدمات روبنایی مختص پروژه‌های مسکن مهر نیست، بلکه کمبود در سطح کل محله مسکونی یا کل شهر دیده می‌شود. این مسئله برآورد میزان نیاز به خدمات روبنایی و مهم‌تر از آن تأمین مالی برای رفع این کمبودها را با مشکلات مضاعف مواجه کرده است.

ملاحظات

- ✓ در مقاطع زمانی گوناگون در طول روند اجرای طرح مسکن مهر برآوردهایی از میزان نیاز به انواع امکانات روبنایی توسط نهادهای متولی (از جمله سازمان ملی زمین و مسکن) بر اساس سرانه‌های استاندارد شهری برای کاربری‌های گوناگون صورت گرفته است؛ اما با توجه به حجم و پراکندگی بالای واحدهای مسکن مهر و همچنین نبود اطلاعات دقیق از وضع موجود این واحدها از نظر دسترسی به خدمات شهری، این برآوردها فاقد دقت لازم است.

۳-۲- تحلیل و ارزیابی عملکرد برنامه مسکن مهر در تأمین مسکن متناسب با توان و نیاز گروه‌های

هدف

شمار متقاضیان مسکن مهر

برنامه

- هدف‌گذاری ساخت بیش از ۲ میلیون واحد مسکونی با امکان تحویل به متقاضیان واجد شرایط (سرپرست خانوار، عدم مالکیت مسکن، عدم استفاده از تسهیلات و اراضی دولتی، سابقه سکونت ۵ ساله در محل درخواست مسکن)؛
- بررسی احراز شرایط چهارگانه متقاضیان توسط متولیان طرح (وزارت راه و شهرسازی، وزارت تعاون)؛
- معرفی متقاضیان واجد شرایط و تخصیص پروژه و واحد مسکونی به آن‌ها توسط دولت (وزارت راه و شهرسازی) در مورد پروژه‌های تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه یا برخی پروژه‌های خودمالکین (اراضی غیر دولتی، واحدهای نیمه‌تمام یا قابل بهره‌برداری)؛
- معرفی متقاضیان واجد شرایط توسط تعاونی‌ها و متقاضیان ساخت در بافت‌های فرسوده (امتیاز نوسازی یا اضافه-اشکوب) و پالایش متقاضیان توسط نهادهای متولی.

اجرا

- امکان ثبت نام متقاضیان مسکن مهر از ابتدای طرح (۱۳۸۶) تاکنون، به‌جز دوره‌ای کوتاه‌مدت در اواسط سال ۱۳۹۲؛
- ثبت نام نزدیک به ۲ میلیون نفر متقاضی طرح مسکن مهر تا ابتدای خرداد ۱۳۹۳؛
- تمرکز تدریجی وظیفه پالایش متقاضیان در وزارت راه و شهرسازی از وزارت تعاون و شرکت عمران شهرهای جدید طی سال‌های اجرای طرح.

تحلیل

- ✓ با توجه به اینکه حدود ۷۰۰ هزار واحد مسکونی از کل واحدها به متقاضیان واجد شرایط تحویل داده شده، می‌توان نتیجه گرفت همین تعداد از کل حدود ۲ میلیون متقاضی ثبت‌نام‌کرده واجد شرایط چهارگانه بوده‌اند و متولیان (وزارت راه و شهرسازی) در حال بررسی شرایط مابقی متقاضیان هستند.

در سطح استانی

- ✓ استان تهران با حدود ۳۶۲ هزار نفر بیشترین تعداد متقاضیان مسکن مهر را به خود اختصاص داده است. پس از این استان، استان‌های اصفهان با ۱۶۶ هزار نفر، استان فارس با نزدیک به ۱۲۰ هزار نفر و استان خوزستان با ۱۰۷ هزار نفر متقاضی در جایگاه‌های بعد قرار دارند. از استان‌های دارای کمترین متقاضی می‌توان به کهگیلویه و بویراحمد با ۱۷ هزار نفر متقاضی، استان ایلام با کمتر از ۱۹ هزار نفر و استان چهارمحال و بختیاری با کمتر از ۲۳ هزار نفر متقاضی اشاره کرد.

ملاحظات

- ✓ با توجه به اینکه ثبت نام برای طرح مسکن مهر آزاد بوده و بررسی احراز شرایط چهارگانه (از جمله فرم ج سبز متقاضیان) زمان‌بر است، ارقام کل متقاضیان در سامانه متقاضیان مدام تغییر می‌کند؛
- ✓ تعداد متقاضیان ثبت‌نام‌کرده در طرح مسکن مهر در ماه‌های قبل از خرداد ۱۳۹۳ به‌مراتب بیشتر از ۲ میلیون نفر بوده است. اما این تعداد به دلیل پالایش متقاضیان و عدم احراز شرایط آن‌ها روندی کاهشی مخصوصاً طی ماه‌های مربوط به اواخر سال ۱۳۹۲ و اوایل سال ۱۳۹۳ داشته است.

ویژگی‌های اجتماعی متقاضیان

برنامه

- هدف‌گذاری طرح مسکن مهر برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد با تعیین شرایط چهارگانه برای متقاضیان (سرپرست خانوار، عدم مالکیت واحد مسکونی توسط سرپرست یا افراد تحت تکفل از سال ۱۳۸۴، عدم استفاده از تسهیلات و اراضی دولتی از سال ۱۳۵۷، سابقه پنج سال سکونت در شهر مورد درخواست مسکن)؛
- تعیین گروه‌های خاص متقاضیان واجد شرایط برای مسکن مهر از جمله زنان خودسرپرست و خانوارهای تحت پوشش سازمان بهزیستی و کمیته امداد امام، نخبگان علمی، معلولان جسمی و حرکتی، معلمان و کارگران با شرایط خاص و کارکنان بازنشسته و شاغل نیروهای مسلح.

اجرا

- بیشترین سهم متقاضیان به‌ترتیب مربوط به دو گروه سنی جوان (کمتر از ۲۵ سال و ۲۵ تا ۳۴ سال) با سهم ۶۴ درصد؛
- مجرد بودن حدود ۱۱ درصد از کل متقاضیان (با توجه به شرط تأهل، عمدتاً متعلق به گروه قشرهای ویژه)؛
- سهم ۱۴ درصدی زنان از کل متقاضیان شامل زنان سرپرست خانوار، زنان خودسرپرست (دارای شرط سنی بالاتر از ۳۵ سال یا زنان تحت پوشش نهادهای حمایتی) و زنان بدسرپرست؛
- ۶ درصد (حدود ۱۲۷ هزار نفر) از کل متقاضیان مسکن مهر زنان سرپرست خانوار؛
- ۱۰ درصد از کل متقاضیان طرح مسکن مهر خودسرپرست؛
- ۱۴ درصد از متقاضیان بی‌سواد و ۱۴ درصد دارای سطح تحصیلات زیر دیپلم؛
- ۳ درصد از کل متقاضیان تحت پوشش سازمان بهزیستی و ۱ درصد تحت پوشش کمیته امداد امام‌ خمینی (در مجموع حدود ۸۹ هزار نفر).

تحلیل

- ✓ سهم عمده متقاضیان مسکن مهر با مردان متأهل و سرپرست خانوار متعلق به گروه‌های سنی جوان (کمتر از ۳۵ سال) است؛
- ✓ از مهم‌ترین گروه‌های آسیب‌پذیر از نظر اجتماعی می‌توان به زنان سرپرست خانوار، افراد تحت پوشش نهادهای حمایتی، متقاضیان کارگر کم‌سواد و بی‌سواد اشاره کرد که مجموعاً حدود ۵۷۴ هزار نفر از کل متقاضیان را تشکیل می‌دهند. به بیان دیگر دست‌کم ۲۷ درصد متقاضیان مسکن مهر از قشرهای محروم و آسیب‌پذیر جامعه هستند؛
- ✓ در میان گروه‌های سنی بیشترین سهم متقاضیان مسکن مهر به افراد جوان (بین ۱۸ تا ۳۵ سال) با سهم ۶۴ درصد اختصاص دارد. میانگین این گروه سنی در نقاط شهری کل کشور طبق سرشماری سال ۱۳۹۰ معادل ۴۹ درصد از کل جمعیت ۱۸ سال به بالا است؛
- ✓ نسبت متقاضیان زن به کل متقاضیان مسکن مهر ۱۴ درصد است، که از میانگین سهم سرپرست خانوار زن در نقاط شهری کل کشور (۱۲ درصد بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰) بالاتر است؛
- ✓ سهم متقاضیان بی‌سواد از کل متقاضیان مسکن مهر (۱۴ درصد) بالاتر از میانگین نقاط شهری کشور (۱۱ درصد از کل جمعیت بالای ۶ سال در سرشماری سال ۱۳۹۰) است. همچنین به طور متوسط ۱۸ درصد از جمعیت نقاط شهری کشور دارای تحصیلات دانشگاهی هستند که این نسبت در میان متقاضیان مسکن مهر فقط ۸ درصد است.

در سطح استانی

- ✓ استان‌های یزد، قم، سمنان، خراسان جنوبی، چهارمحال و بختیاری و ایلام جوان‌ترین متقاضیان را دارند. از سوی دیگر در استان‌هایی چون کهگیلویه و بویراحمد (با سهم ۱۲ درصد بالای ۶۵ سال) و پس از آن استان‌های گلستان، لرستان، گیلان، اردبیل، بوشهر و گیلان سهم متقاضیان بالای ۶۵ سال بیشتر است؛
- ✓ استان گلستان با سهم نسبی ۲۳ درصد و استان‌های البرز و فارس به‌ترتیب با سهم ۲۰ و ۱۹ درصد دارای سهم بیشتری از متقاضیان زن نسبت به سایر استان‌ها هستند؛

- ✓ سهم متقاضیان تحت پوشش نهادهای حمایتی در استان‌های فارس (با سهم ۱۴ درصد از کل متقاضیان)، کرمانشاه (۱۰ درصد)، خراسان شمالی و یزد (هر یک ۹ درصد) بیش از سایر استان‌های کشور است.

ملاحظات

- ✓ به طور کلی آمار ثبت‌شده از ویژگی‌های متقاضیان در سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر کاستی‌هایی دارد و سهم اطلاعات نامشخص، به‌ویژه در مورد شاخص‌هایی چون سطح سواد و تحصیلات بسیار زیاد است (حدود ۳۰ درصد فاقد اطلاعات). همچنین در مورد برخی اطلاعات مانند نحوه پوشش توسط نهادهای حمایتی (کمیتۀ امداد، بهزیستی و ...)، ورود اطلاعات با دقت کافی و به صورت جامع انجام نگرفته است؛
- ✓ مشخصات فردی متقاضی و افراد تحت تکفل، مانند سال تولد، جنسیت و وضعیت تکفل به دلیل کنترل مدارک شناسایی افراد در زمان ثبت‌نام دقت و جامعیت بالاتری دارد؛ در حالی که در مورد سایر شاخص‌ها، مانند سطح تحصیلات، شغل و درآمد، دقت آمار ثبت‌شده پایین و راست‌آزمایی اطلاعات با دشواری مواجه است؛
- ✓ در میان اطلاعات ثبت‌شده از متقاضی و افراد تحت تکفل، بررسی وضعیت متقاضیان از نظر مالکیت مسکن با موانع بیشتری مواجه است. وضعیت مالکیت، که از شرایط چهارگانه متقاضیان برای برخورداری از مسکن مهر هم هست، نیازمند دسترسی به اطلاعات ثبت اسناد و املاک کشور و پیوند آن با سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر است که این امر در عمل هنوز میسر نشده است.

ویژگی‌های اقتصادی و توان متقاضیان

برنامه

- تأکید ویژه بر تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد (خانوارهای دارای درآمد ماهیانه کمتر از دو برابر حداقل حقوق) و قشرهای خاص (جانبازان، خانواده شهدا، نخبگان، زنان بدسرپرست و...) از ابتدای طرح؛
- واگذاری اراضی مسکن مهر به متقاضیان در قالب قرارداد اجاره‌ای با مهلت شروع ساخت (حداکثر سه ماه) و اتمام بنا (حداکثر ظرف دو سال).

اجرا

- بیشترین سهم متقاضیان مسکن مهر در میان گروه‌های شغلی مربوط به گروه کارمندان با سهم ۳۷ درصد؛
- سهم متقاضیان دارای شغل آزاد ۳۳ درصد و سهم کارگران برابر با ۳۰ درصد از کل متقاضیان مسکن مهر؛
- بنا به اظهار متقاضیان در زمان ثبت‌نام برای مسکن مهر، ۵۸ درصد دارای درآمد ماهیانه کمتر از ۵ میلیون ریال.

تحلیل

- ✓ با توجه به میانگین درآمد متقاضیان مسکن مهر (ماهانه ۳۳۵ هزار تومان) و همچنین سهم ۵۸ درصدی متقاضیان دارای درآمد کمتر از ۵۰۰ هزار تومان در ماه و مقایسه این شاخص‌ها با حداقل حقوق و دستمزد (۲۶۴ هزار تومان در سال ۱۳۸۹ که تا سال ۱۳۹۳ به حدود ۶۰۹ هزار تومان رسیده است)، می‌توان نتیجه گرفت بیش از نیمی از متقاضیان طبق تعریف قانون ساماندهی در "گروه کم‌درآمد" (دارای درآمد کمتر از دو برابر حداقل حقوق و دستمزد) قرار می‌گیرند؛
- ✓ سهم متقاضیانی که بنا به اظهار خود دارای درآمد ماهیانه بیش از ۸۰۰ هزار تومان بوده‌اند، کمتر از ۲ درصد است؛
- ✓ میزان اقساط ماهیانه قابل پرداخت توسط متقاضیان بابت تسهیلات مسکن مهر از حدود ۱۲۶ هزار تومان (برای واحدهای ساخته‌شده به شیوه سنتی در شهرهای کوچک) تا حدود ۲۱۰ هزار تومان در ماه (برای واحدهای صنعتی در شهرهای بزرگ) متغیر است. این اقساط به‌ترتیب در حدود ۳۰ و ۴۵ درصد از کل درآمد ماهیانه دو دهک پایین درآمدی است؛
- ✓ مهم‌ترین معضل در زمینه توان تأمین مسکن توسط متقاضیان مربوط به آورده مورد نیاز برای ساخت واحد مسکونی است. مطابق برآوردهای اولیه در ابتدای طرح مسکن مهر، با احتساب تسهیلات آماده‌سازی و ساخت (مجموعاً ۱۵۰ میلیون ریال در سال‌های ابتدایی طرح)، سهم آورده متقاضیان بین ۵۰ تا ۸۰ میلیون ریال برآورد شده بود، در حالی که با تورم شدید قیمت‌ها در طول سال‌های اجرای طرح (۲۱/۵ درصد در سال ۱۳۹۰، ۲۵/۹ درصد در سال ۱۳۹۱ و ۳۴/۷ درصد در سال ۱۳۹۲)، حتی با وجود افزایش سقف تسهیلات به ۲۵۰ میلیون ریال، سهم آورده متقاضیان به‌شدت افزایش می‌یابد و به ۱۷۰ تا ۲۲۰ میلیون ریال می‌رسد. شایان ذکر است که این مبالغ مربوط به تکمیل ساخت واحد مسکونی تا مرحله اتمام نازک‌کاری است و تجهیز واحد (تأسیسات گرمایش و سرمایش، آسانسور و...) را شامل نمی‌شود. نبود امکان تأمین سهم آورده متقاضیان، به‌ویژه توسط دهک‌های پایین‌تر درآمدی از اصلی‌ترین دلایل تأخیر در اجرای طرح مسکن مهر است.

ملاحظات

- ✓ اطلاعات در دسترس در مورد وضعیت شغلی و درآمد اظهارشده متقاضیان بسیار محدود است و در مجموع در مورد ۳۴ درصد از متقاضیان اطلاعاتی وجود ندارد یا در مواردی اطلاعات غیرقابل استفاده (مانند ارقام نادرست یا پرتافتاده) است. به‌علاوه تفکیک متقاضیان فاقد درآمد (درآمد صفر) از متقاضیان فاقد اطلاعات (اظهارنشده) امکان‌پذیر نیست؛ چرا که در مورد هر دو گروه رقم صفر ثبت شده است. همچنین آمار درآمد ماهیانه موجود فقط مربوط به سرپرست خانوار است و اطلاعاتی در زمینه کل درآمد خانوار وجود ندارد.
- ✓ چنان که اشاره شد، موانع و مشکلاتی در زمینه احراز شرایط متقاضیان به‌ویژه در بررسی وضعیت مالکیت متقاضی و افراد تحت تکفل وجود دارد، که عمدتاً ناشی از دسترسی نداشتن وزارت راه و شهرسازی به اطلاعات ثبت اسناد و املاک است. این مشکلات موجب شده تخلقاتی، به‌ویژه در سال‌های اولیه طرح، صورت گیرد که از آن جمله می‌توان به دریافت تسهیلات مسکن مهر به طور همزمان توسط سرپرست خانوار و افراد تحت تکفل اشاره کرد.

✓ در حالی که برآوردها حاکی از نبود توان تأمین آورده در میان متقاضیان کم‌درآمد، به‌ویژه دو دهک پایین درآمدی است، از سوی دیگر نتایج مشاهدات و پیمایش میدانی^۱ نشان می‌دهد بسیاری از متقاضیان با هدف سرمایه‌گذاری از تسهیلات مسکن مهر استفاده کرده‌اند. اگرچه به دلیل نبود اطلاعات، بررسی دقیق میزان این نوع تقاضا ممکن نیست.

^۱. از جمله واحدهای مسکن مهر شهرهای جدید پرند و پردیس.

۳-۳- تحلیل و ارزیابی عملکرد نهادهای سیاست‌گذار، متولی و مجری

سازمان ملی زمین و مسکن (شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر)

برنامه	اجرا
■ سازمان ملی زمین و مسکن متولی کلیه مراحل اجرای طرح مسکن مهر از واگذاری اراضی، آماده‌سازی، نظارت بر اجرا و انعقاد قراردادهای ساخت و واگذاری واحدها در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر.	■ ساخت و ساز ۱۲۳۹ هزار واحد مسکونی (۶۰ درصد کل واحدها) در بیش از ۱۸۸ هزار پروژه در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر تا ابتدای بهمن ۱۳۹۲؛ ■ اجرای پروژه‌های مسکن مهر در ۲۵۹ شهر با جمعیت بالای ۲۵ هزار نفر از کل ۱۳۳۱ شهر کشور (سرشماری ۱۳۹۰).
تحلیل	✓ بیش از ۶۰ درصد واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر قرار دارد؛ ✓ بیشترین تعداد واحدهای مسکونی از نوع تعاونی و خودمالکین در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر قرار دارد؛ ✓ از کل واحدهای مسکن مهر ساخته‌شده و در حال ساخت در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر (به‌جز مسکن مهر خودمالکین)، ۱۱۱ هزار واحد معادل ۱۰ درصد از کل واحدهای مسکن مهر تعاونی و تفاهم‌نامه سه‌جانبه در پنج شهر قم، محمدیه، بندرعباس، رشت و کرمانشاه قرار دارد؛ ✓ میانگین تعداد واحد مسکونی در هر پروژه مسکن مهر واقع در شهرهای جدید حدود ۷ واحد است که بیشتر از شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر با میانگین ۲ واحد به ازای هر پروژه، اما بسیار کمتر از شهرهای جدید (به طور متوسط ۵۰ واحد به ازای هر پروژه) است.
در سطح استانی	✓ بیشترین قراردادهای تعاونی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر در استان‌های خوزستان، آذربایجان غربی و کرمان واقع است؛ ✓ شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر واقع در استان‌های البرز، خراسان رضوی و قزوین بیشترین قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه را به خود اختصاص داده است، همچنین بیشترین قراردادهای خودمالکین در استان‌های تهران، اصفهان و مازندران قرار دارد؛ ✓ در میان واحدهای مسکونی تحت نظارت سازمان ملی زمین و مسکن در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر، استان خوزستان بیشترین تعداد واحدهای مسکونی تعاونی، استان البرز بیشترین واحدهای مسکونی قراردادهای سه‌جانبه و استان تهران بیشترین تعداد واحدهای خودمالکین را دارد.

شرکت عمران شهرهای جدید

برنامه

■ شرکت عمران شهرهای جدید متولی کلیه مراحل اجرای طرح مسکن مهر از واگذاری اراضی، نظارت بر آماده‌سازی و اجرا انعقاد قراردادهای ساخت و واگذاری واحدها در شهرهای جدید است.

اجرا

■ ساخت‌وساز ۴۱۳ هزار واحد در بیش از ۸ هزار پروژه مسکن مهر در ۱۸ شهر جدید در کشور؛
■ سهم ۷۴ درصدی تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه از کل واحدهای مسکونی احداث‌شده یا در حال ساخت در شهرهای جدید.

تحلیل

- ✓ بیش از ۲۰ درصد کل واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر در شهرهای جدید قرار دارد؛
- ✓ پروژه‌های مسکن مهر در شهرهای جدید بزرگ‌مقیاس (به طور متوسط ۵۰ واحد در هر پروژه) و غالباً به صورت تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه است؛
- ✓ در مرحله دوم افزایش هدف‌گذاری ساخت واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر (علاوه بر ۱/۵ میلیون اولیه)، با توجه به اینکه بیشترین اراضی در دسترس دولت در شهرهای جدید واقع بوده، تقریباً تمام حدود نیم میلیون واحد مسکونی اضافه‌شده، در شهرهای جدید و به صورت تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه به ظرفیت طرح افزوده شده است؛
- ✓ از کل واحدهای مسکن مهر (به‌جز خودمالکین)، ۱۶ درصد معادل ۱۸۱ هزار واحد فقط در دو شهر جدید پرنده و پردیس قرار داشته و ۱۴ درصد (معادل ۱۶۳ هزار واحد) در پنج شهر جدید هشتگرد جدید، گلبهار، سهند، فولادشهر و صدر واقع است.

ملاحظات

- ✓ حجم بسیار ساخت مسکن مهر در شهرهای جدید، که عمدتاً ناشی از سهولت تأمین و واگذاری زمین بوده، چهره این شهرها را طی دوره کوتاهی به طور کلی دگرگون ساخته است. این شهرها که از زمان تأسیس تا اواسط دهه ۱۳۸۰ رشد جمعیت بسیار کندی داشته، طی دوره اجرای طرح مسکن مهر با حجم گسترده ساخت واحد مسکونی در مناطق گوناگون شهر مواجه بوده‌اند. و این تحولات تأثیرات بسیار بر جمعیت‌پذیری، سطح خدمات و تجهیزات شهری موجود و مورد نیاز، قیمت زمین و مستغلات، تعداد سفر روزانه به شهر مادر و... گذاشته، که نیازمند بررسی و تحلیل در قالب بررسی‌های موردی است.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر)

برنامه

- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی متولی کلیه مراحل اجرای طرح مسکن مهر از واگذاری اراضی، نظارت بر آماده‌سازی و اجرا و انعقاد قراردادهای ساخت و واگذاری واحدها در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر است؛
- هدف‌گذاری برای ساخت ۲۸۰ هزار واحد مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر در ابتدای برنامه که در سال‌های اجرا (سال ۱۳۸۸)، به ۳۸۰ هزار واحد افزایش یافته است.

اجرا

- احداث ۴۰۲ هزار واحد در بیش از ۱۹۲ هزار پروژه مسکن مهر در سطح شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر
- اجرا نشدن پروژه‌های از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر و اختصاص ۶۶ درصد از واحدهای مسکن مهر به قراردادهای خودمالکین و ۳۳ درصد به قراردادهای تعاونی.

تحلیل

- ✓ حدود ۲۰ درصد واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر قرار دارد؛
- ✓ پروژه‌های مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر عمدتاً کوچک‌مقیاس با متوسط دو واحد در هر پروژه است؛
- ✓ سهم واحدهای مسکن مهر تمام‌شده (فروش اقساطی‌شده) در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر ۴ درصد است؛
- ✓ در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر، سهم واحدهای مسکن مهر خودمالکین بالاتر از دو گروه شهری دیگر (شهرهای جدید و شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر) و از لحاظ تعداد تقریباً دو برابر واحدهای تعاونی است.

در سطح استانی

- ✓ در شهرهای تحت نظارت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، استان تهران بیشترین واحدهای مسکونی تعاونی و استان فارس بیشترین تعداد واحدهای خودمالکین را دارد.

ملاحظات

- ✓ یکی از مهم‌ترین دلایل تأخیر در پیشرفت پروژه‌های مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر مشکلات موجود در تعاونی‌ها است. طبق اظهارات مسئولان این نهاد^۱، پروژه‌های از نوع قرارداد تعاونی به دلیل اختلاف میان اعضا و همچنین اختلاف بین اعضای تعاونی با پیمانکاران، دچار مشکلات متعدد است، در حالی که به دلیل سابقه اجرای طرح مسکن روستایی در سال‌های پیش از آغاز مسکن مهر، پروژه‌های خودمالکین روند اجرایی بهتر و مناسب‌تری دارد.
- ✓ در بنیاد مسکن به دلیل سابقه اجرای طرح‌های مسکن روستایی، اطلاعات مربوط به مسکن مهر از ابتدای طرح در سامانه اطلاعاتی بنیاد ثبت شده است. با وجود این، پیوند این سامانه با سامانه‌های اصلی طرح مسکن مهر (سامانه مدیریت مسکن مهر و سامانه ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر) به‌درستی میسر نشده و موجب بروز اختلافاتی در آمار ساخت و پیشرفت مسکن مهر شده است.
- ✓ بخشی از اختلاف تعداد واحدهای مسکن مهر در برنامه و واحدهای اجرا شده مربوط به اطلاعات ثبت‌نشده متقاضیان یا پروژه‌های طرح مسکن مهر و ناشی از تفاوت در اطلاعات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی با سامانه مدیریت مسکن مهر است.

۱. مصاحبه با جناب آقای جواد حق‌شناس، معاون امور مسکن شهری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۳.

تعاونی

برنامه

- هدفگذاری قوانین طرح مسکن مهر (تبصره ۶ بند ۶ قانون بودجه ۱۳۸۶ و قانون ساماندهی و واگذاری مسکن در سال ۱۳۸۷) برای واگذاری زمین به صورت اجاره بلندمدت به تعاونی‌ها در ابتدای طرح مسکن مهر (۱۳۸۶)؛
- ایجاد امکان واگذاری زمین به گروه‌های ۳ تا ۵ نفره (و افزایش تا ۱۰ نفر) بدون الزام به تشکیل تعاونی در سال‌های ابتدایی اجرای طرح (۱۳۸۷ و اوایل ۱۳۸۸)؛
- تدوین برنامه واگذاری بخشی از تسهیلات مسکن مهر در قالب تفاهم‌نامه‌هایی میان وزارت مسکن و شهرسازی (وقت) و تعاونی نهادهای دولتی و نیمه‌دولتی از جمله ناجا، وزارت دفاع و بنیاد تعاون سپاه؛
- تدوین برنامه واگذاری بخشی از تسهیلات مسکن مهر به مددجویان شهری، خیرین مسکن ساز، کمیته امداد امام خمینی (ره) (تا ۳۰۰ هزار واحد) و نهاد رفاه و تأمین اجتماعی (نهضت مسکن مددجویان با اولویت زنان سرپرست خانوار) (تا ۱۰۰ هزار واحد)؛
- هدفگذاری برای واگذاری مجموعاً ۱۱۹۲ هزار واحد مسکونی در قالب تفاهم‌نامه از جمله با سازمان بهزیستی ۲۰ هزار واحد مسکونی، وزارت نفت ۶۵ هزار واحد، بنیاد تعاون سپاه و ناجا هر یک ۵۰ هزار واحد و وزارت دفاع ۲۰۰ هزار واحد و همچنین ساخت ۱۲۶۳ واحد بدون سپرده‌گذاری.

اجرا

- احداث بیش از ۵۹۹ هزار واحد مسکونی (۲۹ درصد) از کل ۲۰۵۴ هزار واحد مسکن نفر در قالب قرارداد تعاونی؛
- انعقاد بیشترین قرارداد تعاونی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر (۶۵ درصد)؛
- بیشترین تعداد از واحدهای مسکونی تعاونی‌ها از نوع ساخت سنتی (۶۶ درصد)؛
- اتمام و واگذاری حدود ۱۰۰ هزار واحد از کل واحدهای تعاونی (۱۶ درصد) و ساخت ۳۷۵ هزار واحد از کل واحدهای تعاونی (۲ درصد) تا مرحله اتمام نازک‌کاری؛
- اختصاص ۸۲۰۰ هکتار زمین معادل ۶/۹ هزار واحد به خیرین مسکن‌ساز؛
- اختصاص ۸۰۵ هکتار با ۲/۹ هزار واحد مسکن مهر به مددجویان شهری؛
- احداث ۹/۵ هزار واحد از کل واحدهای مسکن مهر توسط سازمان بهزیستی، ۲ هزار واحد توسط وزارت نفت، بیش از ۱۰ هزار واحد توسط بنیاد تعاون سپاه، نزدیک به ۴/۴ هزار واحد توسط بنیاد تعاون ناجا و ۷/۷ هزار واحد توسط وزارت دفاع و همچنین ۲۱۹ واحد مسکونی بدون آورده.

تحلیل

- ✓ قرارداد بیش از ۳۰ درصد از کل ۲۱۴ هزار واحد تعاونی در حال ساخت، در سال ۱۳۸۸ و همین میزان در سال ۱۳۸۹ منعقد شده است. بنابراین با احتساب ۲ سال برای دوران مشارکت مدنی (ساخت)، در مجموع قرارداد بیش از ۸۰ درصد واحدهای تعاونی در حال ساخت قبل از سال ۱۳۹۱ منعقد شده و بنابراین اکنون دچار تأخیر در اتمام ساخت‌اند.
- ✓ دوره اوج فعالیت تعاونی‌های مسکن مهر بین سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۸۸ بوده و پس از آن به واسطه مصوبات جدید، قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه و خودمالکین غلبه یافته است.

در سطح استانی

- ✓ بیشترین تعداد واحدهای از نوع قرارداد تعاونی در استان تهران (۵۶ هزار واحد)، خراسان رضوی، خوزستان و اصفهان قرار دارد؛
- ✓ با آنکه بیشترین تعداد واحدهای از نوع تعاونی در استان تهران قرار دارد، هیچ واحد تمام‌شده و واگذارشده‌ای در این استان وجود ندارد؛ در حالی که بیشترین تعداد واحدهای از نوع قرارداد تعاونی و در مرحله نازک‌کاری در این استان است. به عبارت دیگر پیشرفت فیزیکی بخش عمده‌ای از واحدهای تعاونی واقع در استان تهران پایان یافته، اما مراحل پایان کار، صدور دفترچه اقساط و تحویل واحد به متقاضی طی نشده است. این وضعیت تا حدود زیادی ناشی از مشکلاتی چون کمبود آورده متقاضیان عضو تعاونی یا وجود اختلاف و تعارض در میان اعضای تعاونی و پیمانکاران است.

ملاحظات

- ✓ به طور کلی از اصلی‌ترین مشکلات در روند اجرای طرح مسکن مهر مسائل و اختلافات مربوط به تعاونی‌هاست. در بسیاری از موارد تعاونی‌ها با تعجیل و بدون وجود سابقه نهادی (برای مثال تعاونی همکاران یا هم‌صنفان) صرفاً با هدف برخورداری از تسهیلات مسکن مهر تشکیل و این امر در نهایت به بروز اختلاف در میان اعضا منجر شده است. این وضعیت در موارد بسیاری نیز موجب سوء استفاده مالی پیمانکاران شده و بر مشکلات اجرایی طرح افزوده است.
- ✓ با توجه به الزام معرفی متقاضیان واجد شرایط در قراردادهای تعاونی و احراز شرایط آنان پیش از واگذاری تسهیلات می‌توان نتیجه گرفت به میزان کل واحدهای از نوع تعاونی در طرح مسکن مهر متقاضی واجد شرایط وجود دارد؛
- ✓ مطابق مصوبات تعاونی‌های مسکن مهر ملزم به تحویل صورت‌های مالی به وزارت تعاون بوده‌اند، اما بروز مشکلات مالی متعدد در تعاونی و تأخیر و توقف در روند پیشرفت پروژه‌های تعاونی به دلیل اختلافات مالی نشان می‌دهد این قانون رعایت نشده و متعاقباً اکنون نیز اطلاعاتی در زمینه میزان آورده متقاضیان موجود نیست.

انبوه‌سازان (قرارداد تفاهم‌نامه سه‌جانبه)

برنامه

- هدفگذاری برای واگذاری تسهیلات مسکن مهر در قالب تفاهم‌نامه سه‌جانبه با انبوه‌سازان در سال ۱۳۸۸؛
- معرفی متقاضی توسط وزارت راه و شهرسازی به پروژه تفاهم‌نامه سه‌جانبه، پرداخت تسهیلات از طریق بانک به انبوه‌سازان و پرداخت سهم آورده متقاضیان زیرنظر وزارت راه و شهرسازی؛
- برآورد قیمت تمام‌شده ساخت معادل ۳ میلیون ریال هر مترمربع زیربنا در تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه؛
- تعیین یک سال دوره ساخت در تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه با امکان افزایش به میزان یک تا یک و نیم سال؛
- تأکید بر لزوم انعقاد قرارداد با انبوه‌سازان خارجی برای افزایش بهره‌وری و استاندارد در مصوبات مربوط به قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه.

اجرا

- اختصاص بیش از ۵۴۵ هزار واحد مسکونی از کل ۲۰۵۴ هزار واحد مسکن مهر (۲۷ درصد)، به تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه؛
- ساخت ۵۶ درصد از کل واحدهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه در شهرهای جدید و مابقی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر؛
- سهم بالای واحدهای صنعتی‌سازی در تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه (۷۳ درصد) در مقابل ۲۳ درصد واحدهای احداث‌شده به شیوه سنتی و حدود ۵ درصد واحد نیمه‌صنعتی.
- انعقاد قرارداد ساخت ۱۵۳۶ واحد مسکونی در شهرهای جدید (واقع در استان تهران) با شرکت‌های انبوه‌ساز خارجی.

تحلیل

- ✓ بیشترین واحدهای مسکونی از نوع قراردادهای تفاهم‌نامه سه‌جانبه (معادل ۵۶ درصد) در شهرهای جدید قرار دارد و عمدتاً از نوع پروژه‌های بزرگ‌مقیاس (متوسط ۴۰۰ واحد در هر پروژه) و از نوع ساخت به شیوه صنعتی است؛
- ✓ انعقاد قراردادهای از نوع تفاهم‌نامه سه‌جانبه از سال ۱۳۸۸ و به دنبال بروز مشکلاتی در مدیریت تعاونی‌های مسکن مهر آغاز شده و دوره اوج انعقاد این نوع قرارداد در فاصله سال‌های ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۰ بوده است؛
- ✓ ۴۱/۵ هزار واحد مسکونی از کل تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه به مرحله اتمام و واگذاری رسیده است (۸ درصد) در حالی که ۲۳۶ هزار واحد مسکونی (۴۳ درصد) از کل واحدهای از نوع تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه در مرحله اتمام نازک‌کاری است؛
- ✓ قرارداد ساخت بیش از ۱۲۱ هزار واحد مسکونی (۴۰ درصد از ۳۰۴ هزار واحد قبل از اتمام نازک‌کاری) در سال ۱۳۸۹ منعقد شده و بنابراین با احتساب دو سال دوره ساخت، این واحدها اکنون دارای تأخیر در اتمام مراحل ساخت است؛
- ✓ از کل واحدهای مسکن مهر تمام و واگذار شده، کمترین سهم با ۴۱ هزار واحد مربوط به تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه است. با توجه به این که بیش از نیمی از این نوع پروژه‌ها در شهرهای جدید قرار دارد، می‌توان نتیجه گرفت روند ساخت و واگذاری واحدها در شهرهای جدید دچار اختلال بوده است.

در سطح استانی

- ✓ بیشترین تعداد واحدهای از نوع تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه در استان تهران (۱۷۸ هزار واحد) و پس از آن در استان‌های البرز، آذربایجان شرقی و خراسان رضوی قرار دارد.

ملاحظات

- ✓ با وجود آن که آورده متقاضیان از حساب بانکی آن‌ها و زیرنظر وزارت راه و شهرسازی به انبوه‌سازان پرداخت شده و حساب متمرکز بانکی از سال ۱۳۸۹ (تقریباً یک سال بعد از آغاز قراردادهای از نوع تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه) برای این منظور در نظر گرفته شده، همچنان آمار دقیقی از کل عملکرد مالی متقاضیان پروژه‌های انبوه‌سازان وجود ندارد؛
- ✓ با وجود تعیین ضوابط ساخت برای انبوه‌سازان در تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه، امکان انطباق کیفیت ساخت واحدهای مسکونی در مرحله اجرا با ضوابط پیش‌بینی‌شده از طریق اطلاعات ثبت‌شده در گزارش‌های پیشرفت فیزیکی و سامانه‌های مسکن مهر وجود

ندارد؛

✓ تورم بالای قیمت مصالح و سایر نهاده‌های ساختمانی و در نتیجه ناکافی بودن تسهیلات بر مبنای هزینه ساخت ۳ میلیون ریال به ازای هر مترمربع زیربنا از مهم‌ترین دلایل تأخیر در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن مهر یا در مواردی افت شدید در کیفیت ساخت است.

خودمالکین

برنامه

- برخورداری مالکین زمین و ساختمان مسکونی از تسهیلات مسکن مهر در صورت واگذاری واحدها به افراد واجد شرایط مسکن مهر از سال ۱۳۸۸؛
- موظف کردن دولت و نهادهای متولی به نظارت فنی بر ساخت، احراز شرایط متقاضیان معرفی شده و پرداخت تسهیلات مسکن مهر بر اساس روند پیشرفت فیزیکی؛
- امکان برخورداری از تسهیلات در قالب قرارداد خودمالکین در بافت‌های فرسوده شهری در دو نوع امتیاز اضافه‌اشکوب، در صورت اضافه کردن بنا و امتیاز نوسازی در صورت تخریب و نوسازی؛
- انعقاد تفاهم‌نامه‌هایی میان وزارت راه و شهرسازی و تعاونی‌های نهادهای دولتی، نیمه‌دولتی و غیردولتی صاحب اراضی کوچک و بزرگ در شهرها برای واگذاری تسهیلات مسکن مهر با هدف ساخت واحدهای مسکونی در قالب قرارداد خودمالکین.

اجرا

- اختصاص بیش از ۹۱۰ هزار واحد مسکونی از کل ۲۰۵۴ هزار واحد مسکن مهر به خودمالکین؛
- قرارگیری حدود ۶۷ درصد از واحدهای مسکن مهر خودمالکین در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر، نزدیک به ۳۰ درصد در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر و مابقی در شهرهای جدید؛
- اختصاص تسهیلات بیش از ۱۲ هزار واحد از خودمالکین در قالب امتیاز اضافه‌اشکوب و ۲۰ هزار واحد از این نوع قرارداد در قالب امتیاز نوسازی در بافت‌های فرسوده؛
- حدود نیمی از اراضی مربوط به پروژه‌های خودمالکین دارای قطعه‌بندی کوچک (۱۰۰ تا ۲۰۰ متری)؛
- احداث سهم عمده واحدهای خودمالکین به شیوه ساخت سنتی (مجموع ۸۴۵ هزار واحد) و سهم پایین واحدهای ساخته شده به شیوه صنعتی و نیمه‌صنعتی در این نوع از قراردادها (در مجموع حدود ۷ درصد).

تحلیل

- ✓ ۴۴ درصد از کل واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر در قالب قراردادهای از نوع خودمالکین طبقه‌بندی می‌شود، که لزوماً در اراضی مکان‌یابی شده دولتی برای طرح مسکن مهر واقع نیست.
- ✓ ۶۷ درصد از واحدهای خودمالکین در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر قرار دارد؛
- ✓ حدود ۹۲ درصد از واحدهای خودمالکین از نوع ساخت سنتی است؛
- ✓ بیشترین تعداد واحدهای فعال طرح مسکن مهر از نوع خودمالکین است که زمین آن متعلق به دولت نیست و به عبارتی این واحدها فقط از تسهیلات مسکن مهر (وام با بهره پایین) استفاده کرده‌اند؛
- ✓ ۳۳۲ هزار واحد از واحدهای مسکن مهر خودمالکین (۳۶ درصد) تمام و واگذار شده و ۶۴۴ هزار واحد از کل واحدهای خودمالکین (۷۰ درصد) در مرحله اتمام نازک‌کاری است؛
- ✓ نبود امکان محاسبه تأخیر در ساخت از روی زمان انعقاد قرارداد با خودمالکین و تعداد واحدهای قبل از مرحله اتمام نازک‌کاری، به دلیل نبود اطلاعات مناسب در سامانه مدیریت مسکن مهر؛ البته بر اساس آمار موجود، بیشترین قراردادهای واحدهایی که هنوز به مرحله اتمام ساخت نرسیده در سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۱ منعقد شده است؛
- ✓ پروژه‌های مسکن مهر ملکی عموماً کوچک‌مقیاس است (۲/۵ واحد به ازای هر پروژه).

در سطح استانی

- ✓ بیشترین تعداد واحدهای از نوع خودمالکین در استان‌های تهران، اصفهان، فارس و مازندران قرار دارد.
- ✓ بیشترین تعداد واحدهای تمام شده و اتمام نازک‌کاری شده خودمالکین در استان اصفهان قرار دارد. استان‌های تهران، آذربایجان شرقی و اردبیل نیز با اختلاف زیاد بعد از اصفهان از لحاظ واحدهای تمام شده و اتمام نازک‌کاری شده خودمالکین قرار دارند.

ملاحظات

- ✓ در قراردادهای خودمالکین، در مواردی که واحدهای نیمه‌ساخت یا قابل بهره‌برداری به مسکن مهر اختصاص داده شود یا اراضی غیر دولتی به این طرح اختصاص یابد، سازندگان از تسهیلات بانکی با شرایط طرح مسکن مهر استفاده می‌کنند و دولت در این نوع قراردادهای ملزم به معرفی متقاضی واجد شرایط است، اما در مورد استفاده از دو امتیاز اضافه‌اشکوب یا امتیاز نوسازی (در بافت‌های فرسوده یا خارج از آن) احتمالاً به دلیل کوچک‌مقیاس بودن پروژه‌ها، سازندگان ملزم به معرفی متقاضیان واجد شرایط هستند، هرچند در قانون صریحاً به این امر اشاره نشده است؛
- ✓ بررسی پروژه‌های خودمالکین بر اساس مساحت زمین اختصاص‌یافته به هر پروژه نشان می‌دهد بخش زیادی از این نوع واحدها در مقیاس بزرگ در حال ساخت‌وساز است؛ بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که بخشی از واحدهای فاقد امکانات زیرساختی از جمله انشعابات چهارگانه از نوع خودمالکین در اراضی با مساحت بالا در داخل شهرهای مرکز استان یا سایر شهرهای بزرگ قرار گرفته‌اند. به عبارت دیگر پروژه‌های خودمالکین لزوماً کوچک‌مقیاس و به اصطلاح شخصی‌ساز با واحدهای اندک نیست و از این رو پیشرفت فیزیکی و نحوه واگذاری واحدهای این نوع پروژه‌ها به متقاضیان در تحلیل روند اجرای طرح مسکن مهر اهمیت زیادی دارد.

۳-۴- تحلیل و ارزیابی عملکرد مالی برنامه مسکن مهر

تسهیلات بانکی

برنامه

- کل خط اعتباری مسکن مهر ۴۵۰ هزار میلیارد ریال است که ۲۷۰ هزار میلیارد از آن طی سال‌های ۸۶ و ۸۷ از طریق بانک مرکزی به طرح اختصاص داده شده است؛
- مقرر شده است از کل اعتبارات تخصیص داده شده به طرح مسکن مهر، ۳۵۰ هزار میلیارد ریال توسط بانک مرکزی، ۶۰ هزار میلیارد ریال از محل منابع داخلی بانک‌های عامل، ۲۰ هزار میلیارد ریال از محل منابع داخلی بانک مسکن و ۲۰ هزار میلیارد ریال از محل درآمدهای عمومی دولت تأمین شود؛
- طی مصوبات کارگروه مسکن، مقرر شده است در مجموع ۱۱۰ هزار میلیارد ریال از خط اعتباری مسکن مهر از محل انتشار اوراق مشارکت با نرخ ۱۷/۵٪ تأمین شود؛
- نرخ سود تسهیلات بانکی در دوران فروش اقساطی به ترتیب ۹٪ (استان تهران)، ۷٪ (مراکز استان‌ها) و ۴٪ (سایر شهرها و روستاها) تعیین شده است؛
- نحوه پرداخت تسهیلات بانکی به سازندگان در ابتدا (سال ۱۳۸۷) به صورت ۳ قسط و با تغییر قانون در سال ۱۳۸۹ به صورت چهار قسط تعیین شده است؛
- بر اساس نوع ساخت (منعتی، نیمه‌منعتی و سنتی)، تسهیلات بانکی به ترتیب ۲۵۰، ۲۲۰ و ۲۰۰ میلیون ریال تعیین شده است.

اجرا

- طبق اطلاعات سامانه مسکن مهر، تا انتهای سال ۱۳۹۲ در مجموع ۴۴۸ هزار میلیارد ریال به ۸۹ درصد از کل واحدهای مسکن مهر پرداخت شده و ۱۱ درصد (حدود ۲۲۳ هزار واحد)، که اکثراً از نوع خودمالکین هستند، هیچ تسهیلاتی دریافت نکرده‌اند؛
- طبق اطلاعات بانک مسکن تا انتهای خرداد ۱۳۹۳ در مجموع ۴۲۲ هزار میلیارد ریال از کل ۴۷۷ هزار میلیارد ریال اعتبارات تعهدشده پرداخت شده است؛
- طبق اطلاعات بانک مسکن، از محل خط اعتباری مسکن مهر به مسکن مهر شهری، مسکن مهر روستایی، مسکن مهر در بافت فرسوده، خرید مسکن مهر و عقد جعاله تسهیلاتی اعطا شده است.

تحلیل

- ✓ جمع کل تسهیلات مورد نیاز برای ۷۹۹ هزار واحد مسکونی تا مرحله اتمام ساخت (که در یکی از مراحل پیشرفت فیزیکی قبل از اتمام ساخت قرار دارد) از محل اعتبارات بانکی بیش از ۸۱ هزار میلیارد ریال برآورد می‌شود. با توجه به اینکه ۴۲۲ هزار میلیارد ریال برای اتمام ساخت ۱۲۵۵ هزار واحد مسکونی پرداخت شده، مجموع اعتبارات مورد نیاز برای اتمام کل طرح ۵۰۳ هزار میلیارد ریال بدون در نظر گرفتن تورم نهادهای ساختمانی و افزایش سقف وام ۲۵۰ میلیونی به ۳۰۰ میلیون ریالی است؛
- ✓ در آمار بانکی، فقط سرجمع‌های کل تسهیلات پرداخت شده وجود دارد و پی‌گیری انطباق پیشرفت فیزیکی واحدها با اقساط بانکی امکان‌پذیر نیست؛ بنابراین ارزیابی عملکرد دولت و سازندگان از لحاظ مقایسه نسبت تسهیلات بانکی پرداخت شده با پیشرفت فیزیکی غیرممکن است. ضمن اینکه امکان بررسی عملکرد بانکی، در پرداخت اعتبارات طبق زمان‌بندی پیش‌بینی شده در قانون، نیز وجود ندارد؛
- ✓ طبق اطلاعات سامانه مسکن مهر، برخی از ۲۲۳ هزار واحد که هیچ تسهیلاتی دریافت نکرده‌اند در مرحله اتمام ساخت (اتمام نازک‌کاری) قرار دارند؛
- ✓ طبق اطلاعات بانک مسکن، ۴۲۲ هزار میلیارد ریال برای اتمام ۱۱۰۱ هزار واحد مسکونی پرداخت شده که از این تعداد ۷۱۷

هزار واحد مسکونی از نوع مسکن مهر شهری و مابقی مربوط به انواع دیگر شامل مسکن مهر روستایی، خرید مسکن مهر و مسکن مهر در بافت فرسوده است و مبالغی نیز به عنوان عقد جعاله (کمک دولت به آسیب‌دیدگان سیل و زلزله) پرداخت شده است. به عبارت دیگر با آنکه تقریباً ۹۰ درصد از اعتبارات پیش‌بینی‌شده برای اجرای مسکن مهر تابه‌حال پرداخت شده، فقط یک‌سوم (۳۵ درصد) از کل واحدهای مسکن مهر شهری به مرحله فروش اقساطی رسیده و مابقی هنوز یا در مراحل قبلی ساخت قرار دارد یا به دلایلی از جمله نبود زیرساخت یا کمبود آورده متقاضیان، تحویل قطعی نشده و به مرحله فروش اقساطی نرسیده است. شایان ذکر است که ۴۲ درصد از واحدهای در مرحله اتمام نازک‌کاری (اتمام ساخت) دارای کلیه انشعابات چهارگانه (آب، برق، گاز و فاضلاب) هستند. بنابراین نبود زیرساخت‌ها فقط یکی از موانع تکمیل و فروش اقساطی واحدهای تمام‌شده است؛

✓ با آنکه حساب متمرکز برای تجمیع آورده متقاضیان از سال ۱۳۸۹ ساماندهی شده، بجز در برخی از پروژه‌های تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه، که آورده متقاضیان از طریق بانک به سازندگان پرداخت شده، ارقام دقیقی در دست نیست. در اکثر موارد از جمله در قراردادهای تعاونی و خودمالکین، آورده متقاضیان به طور مستقیم به حساب سازندگان واریز شده است. با این حال تا ابتدای اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۳ از کل بیش از ۲ میلیون متقاضی مسکن مهر ثبت شده در سامانه، برای حدود ۶۹۹ هزار نفر کارت اقساط صادر شده است. بنابراین قطعاً این تعداد سهم خود را از ساخت به سازندگان پرداخت کرده‌اند.

ملاحظات

- ✓ آمار و اطلاعات مربوط به میزان تسهیلات پرداخت‌شده از خط اعتباری مسکن مهر، تعداد وام‌ها و تعداد واحدهای فروش- اقساطی‌شده (تمام شده) در سامانه مسکن مهر (وزارت راه و شهرسازی) با اطلاعات بانک مسکن اختلاف دارد. بخشی از این اختلافات مربوط به تغییرات لحظه‌ای ناشی از روزآمد کردن اطلاعات در دو سامانه پیش‌گفته است. سامانه‌های مذکور امکان ثبت روند تغییرات را ندارند و هر تغییری در ارقام، امکان پی‌گیری ارقام قبلی را از میان می‌برد؛
- ✓ اطلاعاتی از نرخ بهره بانکی برای تسهیلات پرداخت‌شده به متقاضیان، بازپرداخت سهم متقاضیان برای واحدهای تحویل‌شده، یارانه سود تسهیلات بانکی سهم دولت به بانک‌های عامل و پرداخت یا عدم پرداخت آن در دست نیست. همچنین در مورد دریافت یا عدم دریافت اجاره اراضی دولتی اختصاص‌یافته به طرح مسکن مهر نیز اطلاعاتی وجود ندارد؛
- ✓ اگر وام بانکی متعلق به نوع ساخت صنعتی از ۲۵ میلیون تومان به ۳۰ میلیون تومان افزایش یابد، رقم کل تسهیلات بانکی قابل پرداخت بابت کل طرح مسکن مهر به ۴۷۲ هزار میلیارد ریال افزایش می‌یابد.
- ✓ طبق آمار بانک مسکن در مجموع ۴۷۷ هزار میلیارد ریال تسهیلات بانکی به طرح مسکن مهر اختصاص یافته، اما بر اساس اطلاعات سامانه مسکن مهر، مشخص نیست برای حدود ۶۸۶ هزار واحد در مراحل ساخت و تعویق در ساخت (قبل از اتمام نازک‌کاری) چه میزان دیگر تعهدات بانکی وجود دارد یا باید پرداخت شود تا همه واحدهای مسکونی در مراحل ساخت به پایان برسند. در صورتی‌که فرض شود پرداخت به تناسب پیشرفت فیزیکی انجام شده با فرض اعطای تسهیلات بانکی بین ۲۰۰ تا ۲۵۰ میلیون ریال، باید ۸۱ هزار میلیارد ریال دیگر توسط دولت پرداخت شود تا کل واحدهای مسکونی مهر به مرحله اتمام نازک‌کاری برسد. این در حالی است که سقف خط اعتباری مسکن مهر ۵۰۰ هزار میلیارد تعیین شده است. از سوی دیگر با شرایط کنونی تورمی در کشور، امکان اتمام ساخت با تسهیلات مصوب قبلی (۲۰۰ تا ۲۵۰ میلیون ریال) برای سازندگان بعید به نظر می‌رسد. به علاوه، کاهش توان اقتصادی متقاضیان در مقایسه با تورم سال‌های اخیر امکان تأمین مالی واحدهای در حال ساخت بر اساس سهم آورده متقاضیان را کاهش می‌دهد.

برنامه

- دولت و سایر نهادهای دولتی و عمومی موظف به اعطای مشوق‌های مالی از جمله تخفیف در عوارض و مالیات، بیمه‌ها و تقسیط برای دریافت مبالغ از سازندگان مسکن مهر شده-اند؛
- دستور تخفیف ۵۰ درصدی عوارض ساختمانی توسط شهرداری (که بدهی دولت به شهرداری‌ها محسوب می‌شود) و تقسیط مابقی آن ابلاغ شده است؛
- مقرر شده است بخشی از هزینه‌های بیمه و مالیات ساختمانی را دولت بپردازد؛
- مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات بانکی (۴ تا ۹ درصد) تا نرخ ۱۲٪ به عنوان یارانه سود تسهیلات بانکی است که بدهی دولت به بانک‌های عامل محسوب می‌شود.

اجرا

- مجموع انواع مالیات مربوط به هر واحد مسکونی در طرح مسکن مهر نباید از ۳ میلیون ریال بیشتر شود؛
- حق بیمه‌های ساختمانی به ازای هر مترمربع ۵۲ هزار ریال تعیین شده است (قبل از آن رقم ۷۰ هزار ریال تعیین و اخذ شده است)؛
- مقرر شده مجموع هزینه‌های اعمال قانون نظام‌مهندسی حداکثر ۳۰۰ هزار ریال برای هر مترمربع باشد؛
- مجموع هزینه‌های شهرداری در طرح مسکن مهر از جمله هزینه صدور پروانه ساختمانی نباید از میزان هر مترمربع حداکثر ۱۰۰ هزار ریال بیشتر شود.

تحلیل

✓ به طور قطع اعمال تخفیفات و مشوق‌های مالیاتی، بیمه، عوارض تراکم و مانند آن بر قیمت تمام‌شده هر مترمربع واحد مسکونی تأثیر مثبت داشته است. جمع هزینه‌های بالاسری (بیمه، مالیات، عوارض و ...) برای یک واحد ۷۵ مترمربعی معادل ۳۷ میلیون ریال است. با احتساب ۱۰ میلیون ریال برای آماده‌سازی هر واحد و ۳ میلیون ریال هزینه ساخت هر مترمربع زیربنا (طبق تفاهم‌نامه سه‌جانبه)، هزینه تمام‌شده هر واحد ۷۵ متری مسکن مهر ۲۷۲ میلیون ریال (۳۶۲۷ هزار ریال به ازای هر مترمربع) به دست می‌آید. در این صورت آورده متقاضیان باید حدوداً بین ۲۰ تا ۵۰ میلیون ریال باشد. البته به رقم هزینه ساخت در تفاهم‌نامه سه‌جانبه، هزینه خرید انشعابات آب و فاضلاب، برق و گاز و هزینه محوطه‌سازی، حصارکشی و کسورات قانونی متعلقه احتمالی اضافه می‌شود. ضمن اینکه هزینه اجاره زمین‌های ۹۹ ساله، هزینه‌های طراحی و خدمات مهندسی، هزینه تجهیز واحد، خرید و نصب آسانسور، صدور ضمانت‌نامه‌های بانکی و کارمزد تسهیلات (در مورد تفاهم‌نامه‌های سه‌جانبه) و هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده و تورم نهادهای ساختمانی را نیز باید اضافه کرد. بنابراین با توجه به غیرواقعی بودن فرض هزینه ساخت هر مترمربع زیربنا به مبلغ ۳ میلیون ریال، هرگاه این رقم ۵ میلیون ریال فرض شود، قیمت تمام‌شده هر واحد ۷۵ متری مسکن مهر حداقل معادل ۴۲۲ میلیون ریال به دست می‌آید. در این صورت آورده متقاضیان باید (بر حسب میزان وام) حدوداً بین ۱۷۰ تا ۲۲۰ میلیون ریال باشد.

ملاحظات

- ✓ از مجموع ارقام مالیات، بیمه و عوارض دریافت‌شده توسط دولت و سایر نهادهای عمومی اطلاعاتی در دست نیست؛
- ✓ از میزان بدهی‌های دولتی به نهادهای عمومی و سایر نهادهای دولتی در مورد اعمال مشوق‌های مالیاتی و بیمه‌ای اطلاعاتی در دست نیست؛
- ✓ از ارقام بدهی‌های دولتی به بانک‌های عامل بابت یارانه سود تسهیلات بانکی اطلاعاتی در دست نیست.

پیوست یکم
متن کامل قوانین و مقررات
مرتبط با طرح مسکن مهر

بند (د) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور

قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مبنی بر لزوم تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت به خصوص اقشار کم‌درآمد؛ تقویت نقش حاکمیتی دولت، در امر تأمین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد با تکیه بر تقویت تعاونی‌ها تولید مسکن و خیرین مسکن‌ساز، حصول مدیریت یکپارچه و منسجم زمین، کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده واحد مسکونی، حمایت و هدایت انبوه‌سازی، صنعتی‌سازی، مقاوم‌سازی و ارتقای فناوری ساخت‌وساز، به دولت اجازه داده می‌شود با جلب و جذب منابع مالی بخش خصوصی، منابع حساب ذخیره ارزی (سهمیه بخش غیردولتی)، تسهیلات مالی خارجی، درآمد عمومی دولت، موضوع ردیف‌های ۶۰۱۱۰۴ و ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون، فروش اوراق مشارکت، سرمایه‌گذاری شرکت‌های دولتی، کمک‌های مالی خیرین و سازمان‌های غیر دولتی و تسهیلات بانکی؛ نسبت به زمینه‌سازی برای تأمین مسکن گروه‌های هدف به شرح زیر اقدام نماید:

۱- به منظور ساماندهی بازار عرضه مسکن اجاره‌ای و در اجرای فصل دوم قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷/۱۱/۲۳، اقدامات زیر صورت می‌پذیرد:

۱-۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تأمین زمین مناسب برای احداث مسکن اجاره‌ای، حداکثر با زیربنای ۷۵ متر مربع توسط اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی و خیرین مسکن‌ساز، نهادهای متولی حمایت از گروه‌های کم‌درآمد و تعاونی‌های مؤجر اقدام نماید. تا زمان بهره‌برداری اجاره‌ای از واحدهای احداثی طبق قرارداد، بابت زمین اجاره‌ای، صرفاً اجاره‌بها دریافت می‌شود. در غیر این صورت، بهای زمین به قیمت کارشناسی روز از ذی‌نفع دریافت می‌شود. اجاره بهای سالانه، حداکثر تا بیست درصد قسمت منطقه‌ای خواهد بود.

۲-۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مجاز است از طریق بانکهای عامل نسبت به تأمین تسهیلات بلندمدت حداکثر تا هشتاد درصد هزینه‌های احداث برای احداث واحدهای مسکونی به شرکتهای و مؤسساتی که قصد واگذاری اینگونه واحدها را به صورت اجاره‌ای به گروه‌های کم‌درآمد دارند اقدام نماید. شرایط اعطای تسهیلات و بازپرداخت‌ها توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.

۳-۱- به دولت اجازه داده می‌شود تا پنجاه درصد و در بافت‌های فرسوده تا شصت درصد از سود تسهیلات اعطایی به سازندگان غیر دولتی (خصوصی، تعاونی و موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی) واحدهای مسکونی اجاره‌ای را متناسب با معکوس سطح زیربنا، تأمین از محل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع وجوه اداره شده و کمک سود تسهیلات بانکی پرداخت نماید. در صورتی که اینگونه واحدها طبق قرارداد از حالت اجاره‌ای خارج شوند، ارزش حال یارانه‌های پرداختی و باقیمانده اقساط تسهیلات به صورت یکجا از مالک دریافت می‌شود.

۴-۱- اعطای تسهیلات و کمک سود اجزای ۲-۱ و ۳-۱ این بند برای استفاده بخش‌های غیردولتی مالک زمین که متقاضی احداث واحدهای مسکونی هستند، اولویت اول خواهد داشت.

۵-۱- برای توسعه اجاره‌داری و انجام وظایف شهرداری‌ها در این راستا، شهرداری‌ها با همکاری شورای اسلامی شهرها مکلف‌اند تمام مازاد تراکم پایه تا سقف تراکم مجاز مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا کمیسیون ماده ۵ را تا پایان مدت اجاره‌داری، دریافت ننموده و در صورت خروج از حالت اجاره‌داری و یا فروش، عوارض مربوط را به قیمت روز دریافت نمایند.

آیین‌نامه اجرایی این بند، بنابر پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

۲- به منظور کمک به تأمین مسکن مردم ساکن در شهرهای زیر یک میلیون نفر جمعیت، تا میانگین ۷۵ متر مربع زیربنا:

۱-۲- وزارت مسکن و شهرسازی به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی موظف است زمین مناسب را به صورت اجاره بلندمدت تا مدت نود و نه ساله در چارچوب حق بهره‌برداری از زمین به اعضای واجد شرایط تعاونی‌ها و افراد واجد شرایط واگذار نماید. اجاره زمین در شهرهای یک میلیون نفر جمعیت کسری از قیمت منطقه‌ای و در شهرهای بالای یک میلیون نفر صرفاً در شهرک‌های اقماری مضربی از قیمت منطقه‌ای می‌باشد.

۲-۲- وزارت تعاون موظف است نسبت به سازماندهی کلیه متقاضیان واجد شرایط در قالب تعاونی‌ها و گروه‌های ساخت و تولید مسکن و انبوه ساز اقدام نموده و تا پایان مراحل کار بر اجرای این فرایند (شامل تشکیل تعاونی‌های اعتبار، انبوه‌ساز، موجر، مشاع، ملکی، اداره امور، نگهداری و تعمیر و مرمت) تطبیق شرایط اعضا، برنامه‌ریزی تأمین منابع سهم متقاضی و انعقاد قرارداد تعاونی‌ها با سازندگان ذی‌صلاح تا پایان مرحله تحویل و تسویه حساب، نظارت کند.

برای گروه‌های سازنده سه واحد و بالاتر غیر تعاونی، وزارت مسکن و شهرسازی عهده‌دار وظیفه نظارت خواهد بود. ۳-۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مجاز است از طریق بانکهای عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات ساخت واحد مسکونی، تا هشتاد درصد هزینه‌های احداث مسکن در شهرهای یاد شده اقدام نماید. تا سقف پنجاه درصد از سود این تسهیلات، با تناسب معکوس سطح زیربنای واحد مسکونی و فناوری ساخت، به صورت کمک سود از محل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع کمک سود تسهیلات بانکی تأمین و پرداخت خواهد شد. وام دوره مشارکت مدنی قابل تبدیل به فروش اقساطی خواهد بود شرایط اعطا و بازپرداخت تسهیلات توسط شورای پول و اعتبار تعیین می‌شود.

۴-۲- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع وجوه اداره شده و کمک سود تسهیلات بانکی از طریق انعقاد قرارداد با بانکهای عامل، زمینه لازم را برای اعطای تسهیلات ارزان قیمت، به منظور اجرای طرحهای ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد فراهم نماید.

۵-۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است به منظور تأمین اراضی مناسب برای تحقق مفاد این بند، نسبت به مطالعه و مکانیابی و شناسایی کلیه امکانات موجود در قالب توسعه‌های متصل یا درونی، با اولویت بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی، توسعه منفصل با ایجاد مجتمع‌ها، شهرک‌ها و شهرهای جدید، در چارچوب و مطابق با طرح‌های مصوب ناحیه‌ای و جامع، با رعایت قوانین و مقررات مصوب، اقدام نماید.

۶-۲- کلیه دستگاههای اجرایی موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلف‌اند اراضی‌ای که در چارچوب مکانیابی موضوع جز (۵) این بند، با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تأیید مراجع

ذیربط به تصویب هیئت وزیران می‌رسد را با فوریت و به صورت رایگان، به مالکیت وزارتخانه مذکور به نمایندگی از سوی دولت، منتقل نمایند. سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور موظف است به فوریت و خارج از نوبت، اقدامات مربوط به انتقال، تفکیک و سایر اقدامات ثبتی بر روی این اراضی را حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی، به انجام رساند. املاک متعلق به شرکت‌های دولتی و بانک‌های دولتی موضوع این بند با قیمت دفتری توسط وزارت مسکن و شهرسازی خریداری می‌شود.

۷-۲- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) می‌تواند برای اجرای مفاد این بند در صورت نیاز به اراضی تحت مالکیت غیر، نسبت به مشارکت با مالکین آنان یا معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی یا خرید آن اراضی به قیمت کارشناسی از محل منابع موضوع بند (و) و ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران اقدام نماید.

۸-۲- دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران که متولی ارائه خدمات به مردم هستند، از جمله وزارتخانه‌های نیرو، نفت، ارتباطات و فناوری اطلاعات، آموزش و پرورش، بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، کشور و فرهنگ و ارشاد اسلامی موظفند با اولویت نسبت به برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های تأمین مسجد، مراکز فرهنگی، آب، فاضلاب، برق، گاز و تلفن، واحدهای آموزشی، بهداشتی و انتظامی واقع در این طرح‌ها اقدام نمایند. شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان نسبت به تأمین منابع لازم اقدام خواهد کرد.

۹-۲- بخشی از اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون و سایر منابع وجوه اداره شده و کمک سود تسهیلات بانکی به منظور تأمین بخشی از هزینه‌های آماده‌سازی اراضی اجاره‌ای برای احداث واحد مسکونی، در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد تا از طریق انعقاد قرارداد با بانکهای عامل به صورت تسهیلات ارزان قیمت (تا سی درصد) از سود تسهیلات به صورت کمک سود) برای آماده‌سازی پرداخت شود. میزان تسهیلات به ازای هر واحد مسکونی حداکثر تا بیست میلیون ریال است. آماده‌سازی موضوع این جز شامل طراحی و اجرای شبکه‌های اصلی و فرعی معابر، جوی، جدول، آسفالت و تأسیسات زیربنایی می‌باشد. حدکثر سه سال پس از اعطای وام به متقاضیان، هزینه‌های آماده‌سازی در اقساط ۱۵ ساله از مالک دریافت می‌شود. واگذاری زمین‌های فاقد تأسیسات زیربنایی، ممنوع است.

۱۰-۲- شهرداری‌های شهرهای مشمول این جز با همکاری شورای شهرها مکلفاند نسبت به اعمال پنجاه درصد تخفیف و تقسیط بدون سود، مابقی عوارض و کلیه دریافتی‌ها برای صدور پروانه ساخت واحدهای مسکونی برای گروههای کم‌درآمد اقدام نمایند. تعیین عوارض ساخت و ساز و تراکم‌ها در شهرها به عهده وزارت کشور است.

۱۱-۲- به منظور ترویج بیمه ساخت ساختمان‌های مسکونی، اجازه داده می‌شود بخشی از هزینه‌های بیمه از محل ردیف ۶۰۱۱۰۵، تا سقف پنجاه درصد پرداخت شود.

آیین‌نامه اجرایی این جز بنابر پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، وزارت تعاون و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

۳- به دولت اجازه داده می‌شود به میزان مابه‌التفاوت نرخ سود پنج درصد تا نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار، از سود تسهیلات مسکن روستاییان و عشایر و داوطلب اسکان در روستاها که از طرف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی معرفی شده و با گواهی آن بنیاد، الگوی مسکن مصوب را رعایت کرده‌اند، پرداخت نماید. مابه‌التفاوت مزبور به واحدهایی تعلق می‌گیرد که در

برابر حوادث طبیعی بیمه شده باشند. منابع مورد نیاز و همچنین بخشی از حق بیمه مربوط از قراردادهای تجمعی از محل ردیف ۶۰۱۱۰۴ قسمت چهارم این قانون پرداخت خواهد شد.

۴- به منظور نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی که محدوده آنها در کلانشهرها با تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و در سایر شهرها با تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تعیین می‌شود و نیز تشویق و ترغیب بخشهای خصوصی و تعاونی به احداث واحدهای مسکونی باداوم، ارزان قیمت و مقاوم در برابر زلزله و تأمین مسکن خانوارهای کم‌درآمد، اقدامات زیر انجام خواهد شد.

۴-۱- به دولت اجازه داده می‌شود از محل اعتبار طرح ۴۰۹۰۶۰۱۱ کمک سود تسهیلات بانکی برای سازندگان غیر دولتی (خصوصی، تعاونی و عمومی) در دوره مشارکت مدنی در بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی در دوره فروش اقساطی سهم‌الشرکه بانک تا سقف پنجاه درصد سود تسهیلات بانکی واحدهای مسکونی با زیربنای مفید تا الگوی مصرف مسکن و متناسب با معکوس سطح زیربنا را تأمین نماید. تسهیلات دوره مشارکت مدنی قابل تبدیل به فروش اقساطی با بازپرداخت پلکانی است. سازندگان این واحدها، از پرداخت اولین مالیات نقل و انتقال، معاف هستند. شرایط اعطا و بازپرداخت توسط شورای پول و اعتبار تعیین خواهد شد.

۴-۲- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) موظف است تا سی و پنج درصد از منابع درآمدی خود را به میزان دویست میلیارد ریال به صورت کمک یارانه سود بانکی یا وجوه اداره شده از طریق بانک‌های عامل به منظور تشویق سازندگان واحدهای استیجاری و سایر سازندگان و کمک به ساخت مسکن گروه‌های کم‌درآمد در بافت‌های فرسوده به مصرف برساند.

۴-۳- برای تشویق سازندگان واحدهای مسکونی در بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی، شهرداری و شورای شهر آنها موظفند حداقل پنجاه درصد هزینه پروانه و تراکم پایه و مازاد را متناسب با میزان جمعیت واحدهای مسکونی پراکنده و کوچک، کاهش دهند و تا پنجاه درصد مابقی هزینه پروانه و تراکم پایه و مازاد تا تراکم کل سیصد درصد توسط دولت تأمین شود. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موظف است در این بافت‌ها تراکم پایه را حداقل شصت درصد افزایش دهد.

۴-۴- حق‌الامتياز خدمات زیربنایی موجود در بافتهای فرسوده، پس از نوسازی بدون دریافت حق‌الامتياز جدید، محفوظ خواهد بود.

۴-۵- به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور ترویج بیمه ساختمان‌های مسکونی در طرح‌های مصوب بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی، بخشی از هزینه‌های مربوط را از محل طرح ۴۰۹۰۷۰۴۱ پرداخت نماید.

۴-۶- به وزارت کشور از طریق شهرداری‌ها و وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود در سال ۱۳۸۶ حداکثر تا معادل ارزی مبلغ چهار هزار و چهارصد و پنجاه میلیارد ریال از محل تسهیلات مالی خارجی در چارچوب قانون استفاده از منابع مالی خارجی مصوب ۱۳۸۴/۸/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام، و بند (ج) تبصره (۲) این قانون صرفاً برای نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی استفاده نمایند.

۴-۷- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری) اجازه دارد به منظور اجرای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی در طرح‌های مصوب با رعایت شرایط جز (۳) بند (الف) تبصره یک نسبت به انتشار و فروش اوراق مشارکت به میزان شش هزار میلیارد ریال اقدام نماید تا پس از مبادله مواقتنامه با سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور هزینه شود.

۴-۸- به شهرداری‌ها اجازه داده می‌شود در سال ۱۳۶۸ حداکثر تا سقف پنج هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت برای اجرای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی با تضمین خود منتشر نماید.

-۵

۵-۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تأمین مسکن جانبازان بیست و پنج درصد و بالاتر، آزادگان و خانواده معظم شهدا (پدر، مادر، فرزندان و همسر شهید)، با تحویل زمین بر مبنای قیمت منطقه‌ای با هماهنگی بنیاد شهید و امور ایثارگران و با استفاده از تسهیلات این بند، اقدام نماید. افراد مشمول این بند از پرداخت هزینه‌های آماده‌سازی زمین معارف بوده و هزینه‌های مربوط از محل طرح شماره ۴۰۹۰۷۰۱۵ تأمین خواهد شد. افراد یاد شده برای یک بار از پرداخت کلیه عوارض شهرداری و هزینه‌های صدور پروانه ساخت تا یکصد متر مربع بنای مفید معاف هستند. در مجتمع‌های مسکونی، سهم هر فرد تا سقف مذکور ملاک اقدام است.

معافیت مزبور شامل مشاعات مربوط تا سرانه یاد شده نیز می‌باشد.

نظام بانکی کشور مکلف است در سال ۱۳۸۶ به تعداد شصت هزار نفر از جانبازان بیست و پنج درصد و بالاتر، آزادگان و خانواده‌های معظم شهدا، تسهیلات مسکن، اعطا نماید. مبلغ تسهیلات بانکی به ازای هر واحد مسکونی در شهرها، شهرک‌ها با جمعیت زیر یکصد و پنجاه هزار نفر و روستاها، تا یکصد میلیون ریال، شهرهای با جمعیت یکصد و پنجاه هزار نفر تا پانصد هزار نفر، یکصد و بیست میلیون ریال، شهرهای پانصد هزار نفر تا یک میلیون نفر، یکصد و چهل میلیون ریال و شهرهای بالای یک میلیون نفر یکصد و شصت میلیون ریال با سود چهار درصد است.

جانبازان بیست و پنج درصد و بالاتر، آزادگان و خانواده‌های معظم شهدا عضو تعاونی‌های مسکن نیروهای مسلح و همچنین جانبازان بیست و پنج درصد و بالاتر، آزادگان و خانواده معظم شهدای ساکن روستاها و شهرهایی که اکثریت منازل مسکونی آنها فاقد سند رسمی هستند می‌توانند با ارائه ضمانت لازم بدون ارائه سند ملکی، تسهیلات بانکی مقرر در این بند را دریافت نمایند.

وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مکلف است براساس معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران، سالانه حداقل بیست درصد از آپارتمانها و منازل مسکونی اجاره به شرط تملیک قابل واگذاری را در اختیار جانبازان، آزادگان و خانواده معظم شهدا قرار دهد.

۵-۲- به منظور پرداخت تعهدات انجام شده از سوی دولت براساس تبصره ۵۴ قانون بودجه سال ۱۳۷۲ کل کشور و تبصره ۵۲ قوانین بودجه سال ۱۳۷۳ و سال‌های برنامه پنج‌ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و تأمین مابه‌التفاوت سود و کارمزد تسهیلات بانکی مسکن جانبازان بیست و پنج درصد و بالاتر، آزادگان و خانواده معظم شهدا، اعتبارات مورد نیاز از محل ردیف‌های ۱۳۳۵۱۰ و ۶۰۱۱۰۵ قسمت چهارم این قانون در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

۵-۳- مددجویان تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و نیز واحدهایی که توسط خیرین برای افراد مذکور ساخته می‌شود در صورت رعایت الگوی مصرف مسکن از پرداخت عوارض و کلیه دریافتی‌های شهرداری برای صدور پروانه ساخت، برای یک بار معاف هستند.

در اجرای قانون جامع حمایت از حقوق معلولان مصوب ۱۳۸۳/۲/۱۶، به سازمان بهزیستی کشور و بهزیستی استان‌ها اجازه داده می‌شود تا سه درصد از اعتبارات هزینه‌ای و تملک دارایی‌های سرمایه‌ای خود را در ساخت مسکن مورد نیاز معلولان با مؤسسات خیریه و خیرین مسکن‌ساز مشارکت نمایند و حداکثر پنجاه درصد از هزینه ساخت واحدهای مسکونی فوق‌الذکر را به صورت کمک به مؤسسات خیریه و خیرین مسکن‌ساز پرداخت نمایند.

۶-

۶-۱- از شرکت‌ها و مؤسسات غیر دولتی تولید انبوه مسکن که با فناوری روز، صرفه‌جویی در مصالح، استفاده از مصالح نوین، بهینه‌سازی مصرف سوخت، با رعایت الگوی مصرف مسکن و مقررات ملی ساختمان اقدام به تولید مسکن می‌نمایند، به دو صورت زیر حمایت می‌شود:

۶-۱-۱- معافیت از مالیات اولین نقل و انتقال در مجموعه‌هایی که الگوی مسکن رعایت می‌شوند،

۶-۱-۲- ارائه تسهیلات ارزان قیمت ساخت متناسب با معکوس زیربنا.

۶-۲- به منظور حمایت از آن دسته از سازندگان مسکن یا تولیدکنندگان مصالح ساختمانی که از فناوری‌های نوینی استفاده می‌کنند که باعث صرفه‌جویی‌های مناسب در احداث و بهره‌برداری ساختمان می‌شود، اجازه داده می‌شود تا معادل ارزی هشت هزار و نهصد میلیارد ریال از طریق تسهیلات مالی خارجی در چارچوب قانون استفاده از منابع مالی خارجی، مصوب ۱۳۸۴/۸/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام و بند «ج» تبصره ۲ این قانون استفاده نمایند. تسهیلات موضوع این بند تا هشتاد درصد سرمایه مورد نیاز، با تأیید مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن و با معرفی وزارت مسکن و شهرسازی پرداخت می‌شود. واردکنندگان ماشین‌آلات و تجهیزات این فناوری‌ها، از تخفیف در سود بازرگانی برخوردار می‌شوند.

۶-۳- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر تا دو ماه پس از تصویب این قانون، با همکاری وزارت صنایع و معادن آیین‌نامه ضوابط تولید صنعتی مسکن و ساختمان را تهیه و به تصویب هیئت وزیران برساند.

۷-

۷-۱- دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران می‌توانند از محل صرفه‌جویی در اعتبارات هزینه‌ای خود، تا پنج درصد از اعتبارات هزینه‌ای خود را به عنوان وجوه اداره شده برای واگذاری تسهیلات به تعاونی‌های مسکن کارکنان خود هزینه نمایند تا با تأیید رئیس دستگاه اجرایی و از طریق بانک‌ها به کارکنان فاقد مسکن سرپرست خانوار برای ساخت مسکن پرداخت شود.

۷-۲- بانک مسکن مجاز است تا سقف ده هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت با تضمین خود صرفاً برای اعطای تسهیلات برای ساخت مسکن به فروش رساند.

۳-۷- به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) اجازه داده می‌شود به منظور تأمین منابع لازم برای خرید اراضی مورد نیاز اجرای طرح‌های مسکن گروه‌های کم‌درآمد، آن قسمت از اراضی ملکی که توسط اشخاص حقیقی به صورت غیر مجاز تا پایان سال ۱۳۸۳ تصرف و احداث بنا شده است در صورت عدم مغایرت با طرح‌های مصوب شهری برابر بهای کارشناسی روز سال ۱۳۸۶ به متصرفین واگذار نماید.

۴-۷- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر تا دو ماه پس از تصویب این قانون، مطابق با جز (۸) بند (ب) ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و ماده (۳۵) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، شیوه‌نامه مسئولیت حرفه‌ای مهندسین مشاور و ناظر در طرح‌های ساختمانی با مالکیت غیر دولتی را تهیه و ابلاغ نماید.

۵-۷- تبدیل تسهیلات مشارکت مدنی به فروش اقساطی و یا انتقال تسهیلات ساخت مسکن از گیرنده تسهیلات به ذی‌نفع دیگر بدون هر نوع هزینه اضافی مزاد بر قرارداد اولیه خواهد بود.

آیین‌نامه اجرایی این بند به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

آیین نامه اجرایی بند (د) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور

شماره ۳۰۳۳۲/ت/۳۷۰۵۷ هـ ۱۳۸۶/۲/۳۰

وزارت بازرگانی - وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت تعاون، وزارت صنایع و معادن - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۲ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، تعاون و صنایع و معادن، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و به استناد بند «د» تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، آیین نامه اجرایی بند یادشده را به شرح زیر تصویب نمود:

آیین نامه اجرایی بند «د» تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور

فصل اول - تعاریف و کلیات

ماده ۱- واژه ها و اصطلاحات به کار رفته در این آیین نامه دارای معانی زیر می باشند:

الف - نهادهای متولی واحدهای اجاری: کلیه نهادهای عمومی غیردولتی به ویژه شهرداریها، نهادهای متولی گروه های کم درآمد، اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی، خیرین مسکن ساز و تعاونی های موجر که در احداث و یا عرضه واحدهای مسکونی اجاره ای سرمایه گذاری نموده و این واحدها را به مدت حداقل پنج سال به اجاره واگذار می نمایند.

ب - تعاونی های تأمین مسکن: تعاونی هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا می باشد.

ج - تعاونی های موجر: تعاونی هایی که با هدف سرمایه گذاری در احداث و عرضه واحدهای اجاره ای تأسیس شده و واحدها را به اعضا خود و یا سایرین به صورت اجاره واگذار می نمایند.

د - آماده سازی زمین: فعالیتهایی که در جهت بهره برداری از اراضی خام به منظور آماده سازی برای احداث و بهره برداری ضروری می باشد. در این آیین نامه آماده سازی شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد و اماکن فرهنگی و آموزشی می باشد.

هـ - سازندگان دارای پروانه صلاحیت: سازندگان حقیقی و حقوقی مسکن که در اجرای آیین نامه ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان تشخیص صلاحیت شده و دارای پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی باشند.

و - مقررات ساختمان: مجموعه قوانین و ضوابط ساخت و ساز مسکن و ساختمان که به موجب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، آیین نامه ها و شیوه نامه های مرتبط وضع شده و رعایت آن برای کلیه ساخت و سازها الزامی است.

ز - تولید صنعتی ساختمان: کلیه ساخت و سازهای مسکن با فن آوری نوین و صنعتی که متضمن سبک سازی، سریع سازی، مقاوم سازی، سری سازی در روش های ساخت بوده و ضوابط صرفه جویی انرژی در ساخت و بهره برداری از ساختمان را رعایت نموده باشد. این فن آوری ها باید به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی رسیده باشد.

ح - قیمت منطقه‌ای اراضی: ارزش معاملاتی املاک که در تمامی مناطق شهری توسط کمیسیون موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - و اصلاحیه‌های بعدی آن بر اساس موقعیت جغرافیایی، وضعیت خدمات شهری و موقعیت ملک تعیین و منتشر می‌گردد.

ماده ۲- کلیه دستگاههای موضوع ماده (۱۶۰) قانون برنامه چهارم مکلف‌اند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب نیاز برنامه‌های تأمین مسکن قرار می‌گیرد (به استثنا مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست) به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارت مذکور با فوریت اقدام نمایند.

موارد استثناء از این حکم به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید. کارکنان فاقد مسکن و واجد شرایط هر یک از دستگاههای واگذارنده زمین در اولویت استفاده از اراضی مذکور قرار خواهند گرفت.

ماده ۳- اراضی با مالکیت بخش غیردولتی که در درون طرح‌های مکانیابی قرار می‌گیرد در صورتی که مالکین آنها متقاضی اجرای برنامه‌های مسکن موضوع تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ باشند در اولویت توسط خود مالکین طبق برنامه زمان‌بندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد، احداث خواهد گردید. وزارت مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهند نمود.

ماده ۴- به منظور ساماندهی اراضی خارج از حریم شهرهای کشور و جلوگیری از سوءاستفاده از این اراضی و بهره‌برداری بهینه از آنها، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به مطالعه این مناطق و طراحی مجموعه‌هایی با کاربری‌ها و عملکردهای مناسب مانند باغ شهرها پس از تصویب ستاد هماهنگی تأمین مسکن استان موضوع تصویب‌نامه ۱۵۶۶۹۰/ت/۳۶۳۲۸ هـ مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۸ هیئت دولت اقدام و نسبت به تملک و واگذاری آنها به صورت اجاره طویل‌المدت به متقاضیان واجد شرایط اقدام نموده و منابع حاصل از اجرای این طرحها را در جهت کمک به اجرای برنامه‌های فصول این آیین‌نامه از جمله کمک به معماری ایرانی، اسلامی، کنترل و نظارت و تولید مسکن هزینه نمایند.

تبصره - کارگروهی متشکل از استاندار و رؤسای سازمانهای مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مسئولیت اجرایی این ماده را بر عهده خواهد داشت.

ماده ۵ - وزارتخانه‌های بازرگانی و صنایع و معادن موظفند تمهیدات لازم برای تأمین مصالح عمده موردنیاز احداث کلیه واحدهای مسکونی در سطح کشور از جمله واحدهای احداثی بر اساس فصول این آیین‌نامه را حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی معمول نمایند.

ماده ۶ - در جهت ارتقا کیفیت ساخت و سازهای شهری و روستایی و به منظور تحقق مفاد اجزای (۲-۱) و (۴-۵) بند «د» تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶، وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از طریق انعقاد قرارداد با شرکتهای بیمه نسبت به اعمال تشویق لازم در جهت بیمه نمودن ساختمان‌های جدیدالاحداث کشور با اولویت مناطق سانه‌خیز اقدام نماید.

ماده ۷- به منظور ارتقای مهارت کارگران ساختمانی و در راستای تحقق مفاد تبصره (۱) ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، وزارت کار و امور اجتماعی موظف است نسبت به آموزش کارگران مذکور برنامه‌ریزی و اقدام نماید. وزارت مسکن و شهرسازی از محل اعتبارات این تبصره به این منظور هزینه می‌نماید.

ماده ۸ - میزان یارانه‌های پرداختی هر فصل براساس جدول پیوست که تأیید شده به مهر دفتر هیئت دولت است، محاسبه می‌گردد.

ماده ۹- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت تعاون و شهرداری‌ها تمهیدات لازم را برای اجرای آماده‌سازی اراضی موضوع این آیین‌نامه قبل از شروع به احداث مسکن از طریق اتحادیه‌ها و تعاونیه‌های مسکن و نهادهای عمومی غیردولتی و سایر بهره‌برداران از طرحهای اجاره‌ای به انجام می‌رساند.

تبصره ۱- با توجه به تأمین تمام سرانه‌های خدماتی در این طرحها و آماده‌سازی آنها، شهرداریها به هنگام صدور مجوز ساخت و پایان کار صرفاً می‌توانند هزینه‌های عوارض قانونی را که وزارت کشور تعیین می‌نماید، دریافت کنند. تبصره ۲- در اجرای جزء (۲-۱۰) بند (و) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، شهرداری‌های سراسر کشور موظفند با همکاری شورای اسلامی شهرها نسبت به اعمال (۵۰٪) تخفیف عوارض و کلیه دریافتی‌های صدور پروانه‌های ساخت واحدهای مسکونی موضوع این آیین‌نامه و تقسیط بدون سود مابقی آن اقدام نمایند.

تبصره ۳- به منظور ترویج بیمه ساخت ساختمانهای مسکونی، بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت ساخت تا سقف پنجاه درصد (۵۰٪) از محل ردیف‌های مربوط توسط وزارت مسکن و شهرسازی تأمین و پرداخت می‌گردد.

ماده ۱۰- رعایت کلیه مقررات ملی ساختمان در کلیه ساخت و سازهای موضوع این آیین‌نامه ضروری است. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای حمایت از طرحهایی که با شیوه معماری ایرانی - اسلامی تهیه و اجرا می‌شوند، تمهیدات لازم را اتخاذ نماید.

تبصره - شهرهای زیر دوازده هزار نفر جمعیت و روستاها تابع ضوابط و مقررات مربوط خواهند بود.

ماده ۱۱- شورای مسکن کشور به مسئولیت وزیر مسکن و شهرسازی و با حضور وزیران کشور، نیرو، بازرگانی، جهاد کشاورزی، تعاون، امور اقتصادی و دارایی، صنایع و معادن، کار و امور اجتماعی و رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی و گردشگری و مدیریت و برنامه‌ریزی و رییس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و رییس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی کشور برای اجرای این آیین‌نامه و وظایف زیر تشکیل می‌شود:

الف - تعیین طرحهای مربوط به ماده (۳۸) این آیین‌نامه.

ب - تعیین سهم هر یک از استانها از اعتبارات موضوع ماده (۳۴) این آیین‌نامه.

ج - تدوین و تنظیم اسامی شهرهای مشمول ماده (۳۲) این آیین‌نامه.

د - تعیین نیاز مسکن استانها.

هـ - توزیع اعتبارات، یارانه‌ها و تسهیلات پیش‌بینی شده در مورد برنامه‌های بخش مسکن.

و - پیگیری و اتخاذ تصمیم در مورد تأمین مصالح عمده مورد نیاز برنامه‌های بخش مسکن.

ز - تصمیم‌گیری در خصوص سایر موارد مربوط به برنامه مسکن.

تبصره - ستاد هماهنگی تأمین مسکن استان موضوع تصویب نامه شماره ۱۵۶۶۹۰/ت۳۶۳۲۸هـ مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۸ وظایف شورای مسکن را در سطح استان برعهده دارد.

فصل دوم - احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، برنامه اجرایی احداث و عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای را با توجه به شاخص‌های نیاز هر استان تدوین و تسهیلات لازم جهت تأمین زمین و پیگیری‌های مربوط جهت تأمین تسهیلات مورد نیاز از طریق بانک‌های عامل را مطابق ضوابط این آیین نامه معمول نماید.

تبصره - تسهیلات مورد نظر برای سازندگانی که خود رأساً زمین پروژه را تأمین نمایند، با اولویت پرداخت خواهد شد. ماده ۱۳- سقف فردی تسهیلات احداث واحدهای اجاره‌ای به ازای هر واحد مسکونی (۱۴۰) میلیون ریال تعیین می‌گردد تسهیلات پرداختی به کل واحدها به صورت یکجا به نهاد متولی واحدهای اجاره‌ای به صورت فروش اقساطی واگذار می‌گردد.

ماده ۱۴- به کلیه اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۱) که نسبت به تأمین واحدهای مسکونی کوچک (میانگین زیربنای کل واحدها در هر مجموعه حداکثر ۷۵) متر مربع) و مناسب گروه‌های کم درآمد (طبق ضوابط اعلامی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی) اقدام نمایند تا سقف تعیین شده در ماده (۱۳) این آیین نامه تسهیلات پرداخت می‌گردد. نهادهای مذکور موظفند واحدهای فوق را به مدت حداقل (۵) سال به اشخاص تحت پوشش به صورت اجاره‌ای واگذار نمایند.

ماده ۱۵- در صورت واگذاری زمین دولتی جهت احداث و عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای به اشخاص موضوع این فصل در طول مدت احداث (حداکثر ۲ سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره‌ای (حداقل پنج سال) مبلغی بابت زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام این دوره و در صورت خروج از حالت اجاره یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

در صورتی که قبل از اتمام حداقل پنج سال بهره‌برداری اجاره‌ای فروش انجام شود قیمت زمین به نرخ روز به همراه یارانه‌های پرداختی از وی دریافت خواهد گردید.

ماده ۱۶- دستورالعمل اجرایی این فصل و جدول قیمتهای منطقه‌ای شهرهای مختلف ظرف یکماه پس از ابلاغ این آیین نامه از سوی وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۷- در جهت حمایت از ورود شهرداریها به ویژه در شهرهای با جمعیت (۲۵۰) هزار نفر به بالا به بخش مسکن اجاره‌ای، چنانچه شهرداریهای شهرهای فوق‌الذکر نسبت به احداث واحدهای مسکونی و بهره‌برداری اجاره‌ای از آنها حداقل به مدت ده سال اقدام نمایند وزارت مسکن و شهرسازی علاوه بر تسهیلات و امکانات پیش‌بینی شده در این فصل نسبت به تأمین تا (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمکهای اعتباری اقدام خواهد نمود. در صورت فروش واحدهای مذکور توسط شهرداریها قبل از پایان ده سال وزارت مسکن و شهرسازی به نسبت حمایت‌های انجام شده سهم خواهد بود.

فصل سوم - حق بهره‌برداری از زمین (اجاره طویل‌المدت زمین)

ماده ۱۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در قالب برنامه واگذاری حق بهره‌برداری زمین، به منظور تأمین مسکن با اولویت گروههای کم‌درآمد، نسبت به تأمین زمینهای موردنیاز از طریق اراضی در اختیار یا اراضی موضوع ردیفهای (۲-۶) و (۷-۲) بند «د» تبصره (۶) قانون بودجه اقدام نماید.

ماده ۱۹- کسانی می‌توانند از مزایای این فصل از آیین‌نامه برخوردار باشند که فاقد مسکن ملکی بوده و قبلاً از هیچ یک از امکانات دولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین یا واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید یا ساخت مسکن استفاده نکرده باشند.

ماده ۲۰- ستاد هماهنگی تأمین مسکن استان موضوع تصویب‌نامه شماره ۱۵۶۶۹۰/ت/۳۶۳۲۸-هـ مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۸ و نهادهای واگذارنده زمین موظفند تمهیداتی فراهم آورند تا آماده‌سازی اراضی واگذاری در کوتاهترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده‌سازی مجاز بوده و در طرحهای شهرسازی مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و...) باید صورت گیرد و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت به دستگاههای مربوط واگذار شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی و با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند.

ماده ۲۱- تعاونیهای تأمین مسکن موضوع این فصل باید از طریق انعقاد قرارداد ساخت واحدهای مسکونی با سازندگان حقیقی و حقوقی دارای پروانه و صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی (مطابق آیین‌نامه ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) و تأمین حداقل بیست درصد (۲۰٪) از هزینه احداث مسکن نسبت به تأمین مسکن خود اقدام کنند. متوسط زیر بنای احداثی واحدها در هر مجموعه حداکثر (۷۵) متر مربع خواهد بود. تبصره ۱- شرکتهای تعاونی مذکور چنانچه خود دارای پروانه و صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند، می‌توانند با تأمین بیست درصد (۲۰٪) از هزینه احداث مسکن به ساخت واحدهای مسکونی بپردازند. تبصره ۲- وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت عالی بر تحقق اجرای صحیح مفاد این فصل را به عهده خواهند داشت.

ماده ۲۲- حداکثر تا پنجاه درصد (۵۰٪) از هزینه‌های آماده‌سازی اراضی موضوع این فصل از محل منابع وجوه اداره شده، اعتبارات تخصیصی و منابع بانک عامل به صورت تسهیلات پرداخت می‌گردد. بقیه هزینه‌های مربوط باید توسط متقاضیان و تعاونیهای بهره‌بردار تأمین گردد. بازپرداخت این تسهیلات به صورت (۱۵) ساله و به روش پلکانی صورت می‌پذیرد. چنانچه در برخی روستاها جهت تأمین زمین برای متقاضیان اقدام گردد، آماده‌سازی اراضی مذکور نیز از تسهیلات این ماده بهره‌مند می‌گردد.

ماده ۲۳- اجاره بهای سالانه زمین حداکثر تا (۲۰) درصد قیمت منطقه‌ای اراضی در همان سال خواهد بود.

ماده ۲۴- حداکثر (۸۰) درصد هزینه ساخت واحدهای موضوع این آیین‌نامه و تا سقف (۱۴۰) میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی تسهیلات بانکی پلکانی با بازپرداخت تا (۱۵) سال اعطاء می‌گردد.

ماده ۲۵- دستورالعمل اجرایی این فصل ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

فصل چهارم - تولید صنعتی ساختمان

ماده ۲۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است به منظور ترویج و تشویق تولید صنعتی ساختمان و توسعه فناوریهای نوین در ساخت و سازهای مسکونی، اقدامات ذیل را به عمل آورد:

الف - تسهیل و تسریع در گردشکار اخذ تأییدیه فنی برای ورود فن‌آوریهای جدید ساخت صنعتی از کشورهای دارای این فناوری ظرف دو ماه از زمان معرفی فن‌آوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب - تعریف پروژه‌های مناسب برای واحدهای ساخت صنعتی و ایجاد زمینه‌های لازم برای تولید این واحدها در حدود ظرفیت مربوط.

ج - شناسایی کلیه واحدهای تولیدی، سرمایه‌گذاران فناوری مدرن، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و حمایت و کمک مالی از تشکلهای صنفی مربوط.

د - واگذاری زمین به صورت اجاره و با تخفیف و تقسیطی جهت سازندگان صنعتی مسکن. تبصره - ضوابط بندهای (ج) و (د) به تصویب شورای مسکن خواهد رسید.

ماده ۲۷- وزارت صنایع و معادن موظف است ضمن واگذاری زمین در شهرک‌های صنعتی با تسهیلات برای استقرار واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی، با اولویت و در کوتاهترین زمان ممکن نسبت به صدور جواز تأسیس کارخانجات تولید صنعتی ساختمان اقدام نماید.

ماده ۲۸- وزارتخانه‌های بازرگانی، صنایع و معادن، مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظفند حمایت لازم از سرمایه‌گذاران بخش غیردولتی برای ورود ماشین‌آلات خط تولید و کارخانجات ساخت صنعتی با فناوریهای روز در استانها و مناطق فاقد این نوع واحدها را با اولویت به انجام رسانند.

ماده ۲۹- وزارت امور اقتصادی و دارایی از طریق بانکهای عامل، ضمن کوتاه نمودن فرایند صدور مجوز و ضمانتنامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات مالی خارجی، نسبت به تخصیص معادل تسهیلات ریالی تا (۸۰) درصد سرمایه‌گذاری مورد نیاز اقدام نماید.

تبصره - طرحهای موضوع این فصل و طرحهای تولید مسکن به روش انبوه‌سازی در سراسر کشور با اولویت از اعتبارات بنگاههای زودبازده اشتغالزا در قالب ضوابط مربوط برخوردار خواهند شد.

ماده ۳۰- وزارت علوم، تحقیقات و فناوری با تجدیدنظر در واحدهای درسی رشته‌های مربوط به مهندسی ساختمان، زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی در زمینه ساخت صنعتی و فناوری‌های روز صنعت ساختمان فراهم آورد.

ماده ۳۱- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری رسانه‌های عمومی (به ویژه صدا و سیما) راهکارهای لازم برای ارتقاء آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم، سازگار با محیط زیست، صرفه‌جویی انرژی و مانند آن را به مورد اجرا گذارد.

فصل پنجم - نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهری

ماده ۳۲- کلیه سازندگان غیردولتی با اولویت بخش تعاون که نسبت به نوسازی، مرمت و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی فرسوده واقع در محدوده بافتهای فرسوده مصوب شهری اقدام می‌کنند و همچنین خریداران واحدهای مسکونی نوسازی شده در

این بافتها می‌توانند از یارانه سود تسهیلات موضوع جزء (۴-۱) بند «د» تبصره (۶) قانون بودجه سال جاری از محل طرح شماره ۴۰۹۰۶۰۱۱ مندرج در پیوست شماره (۱) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور استفاده کنند.

تبصره ۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه ضمن هماهنگی با بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و تعیین بانک و یا بانکهای عامل و تعیین سهم هر یک از بانکها برای انعقاد قرارداد واگذاری اعتبارات یارانه پیش‌بینی شده برای اعطای تسهیلات موضوع این فصل از محل طرح شماره ۴۰۹۰۶۰۱۱ اقدام نماید.

تبصره ۲- شورای پول و اعتبار ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه بنا به پیشنهاد مشترک بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی شرایط اعطا و بازپرداخت تسهیلات بانکی موضوع این ماده را تعیین می‌نماید.

تبصره ۳- بانک یا بانکهای عامل در چارچوب قرارداد منعقد شده موضوع جزء «ب» تبصره (۱) این ماده و رعایت دستورالعمل جزء «الف» تبصره مزبور و دستورالعمل تبصره (۲) این ماده نسبت به اعطای تسهیلات و یارانه پیش‌بینی شده در قراردادهای دوره‌های مشارکت مدنی و فروش اقساطی به اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی معرفی شده توسط نماینده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران در هر یک از شهرها اقدام می‌کنند.

ماده ۳۳- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است معادل سقف پیش‌بینی شده در قانون بودجه از منابع درآمدی سازمان ملی زمین و مسکن را به میزان پیش‌بینی شده در قوانین بودجه سنواتی به صورت پرداخت کمک سود تسهیلات بانکی (یارانه) یا در قالب وجوه اداره شده از طریق بانک یا بانکهای عامل به منظور تشویق سازندگان واحدهای استیجاری و سایر سازندگان و کمک به ساخت مسکن گروههای کم‌درآمد مشروط به رعایت الگوی مصرف در بافتهای فرسوده برابر شیوه‌نامه وزارت مسکن و شهرسازی هزینه کند.

ماده ۳۴- به منظور تشویق نوسازی واحدهای مسکونی فرسوده در بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی که طرح و محدوده آنها به تصویب مراجع ذی‌ربط رسیده است، شهرداری و شورای شهر آنها موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه پروانه و تراکم پایه و مازاد را متناسب با میزان تجمیع واحدهای مسکونی پراکنده و کوچک کاهش دهند.

تا پنجاه درصد (۵۰٪) مابقی هزینه پروانه و تراکم و مازاد تا تراکم کل سیصد درصد (۳۰۰٪) تا سقف تعیین شده توسط شورای مسکن از محل اعتبارات ردیف ۶۰۱۱۰۵ تأمین و پرداخت می‌گردد.

تبصره - دستورالعمل نحوه و میزان پرداخت مابقی هزینه پروانه و تراکم پایه و مازاد تا تراکم کل سیصد درصد (۳۰۰٪) توسط وزارت مسکن و شهرسازی و با همکاری وزارت کشور تهیه و به تصویب شورای مسکن کشور خواهد رسید. ماده ۳۵- حق‌الامتياز خدمات زیربنایی موجود در محدوده مصوب بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی پس از نوسازی، بدون دریافت حق‌الامتياز جدید محفوظ بوده و دستگاههای اجرایی متولی ارایه خدمات زیربنایی (آب، برق، گاز، تلفن و...) موظفند اقدامات لازم برای تحقق این موضوع را به عمل آورند. همچنین تا سقف سیصد درصد تراکم، انشعابات مزبور به صورت رایگان تأمین و مابه‌التفاوت انشعابات موجود تا سقف یادشده در قوانین بودجه سنواتی پیش‌بینی و به دستگاه مربوط پرداخت می‌شود.

ماده ۳۶- حداکثر تا معادل ارزی مبلغ چهار هزار و چهارصد و پنجاه میلیارد (۴.۴۵۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال از اعتبارات تسهیلات مالی خارجی (فاینانس) موضوع بند (ج) تبصره (۲) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی براساس طرح‌های مصوب اختصاص می‌یابد.

ماده ۳۷- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است به منظور اجرای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی در طرح‌های مصوب، با رعایت شرایط جزء (۱) بند (الف) تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور نسبت به انتشار و فروش اوراق مشارکت به میزان شش هزار میلیارد (۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال اقدام کند تا برای اجرای طرح‌های مربوط هزینه شود.

ماده ۳۸- شهرداری‌ها می‌توانند با تصویب شورای اسلامی شهر برای سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی با طرح و محدوده مصوب جمعاً تا سقف پنج هزار میلیارد (۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال اوراق مشارکت با تضمین خود نسبت به بازپرداخت اصل و سود منتشر کنند.

تبصره - روش انتشار اوراق و گردش کار مربوط و سهم هر شهر براساس دستورالعملی که توسط وزارت کشور ابلاغ می‌گردد، مشخص می‌شود.

ماده ۳۹- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موظفند بررسی و تصویب طرح‌ها و پروژه‌های پیشنهادی موضوع این آیین‌نامه را خارج از نوبت انجام دهند.

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

مصوبه ۶۹۱/۱۴۹۰۱ مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۵

ماده ۱- به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهادهای مورد نیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

ماده ۲ - به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به صورت اجاره‌ای ارزان قیمت در قالب برنامه‌های ذیل اقدام نماید:

- حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیر دولتی متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره‌ای .
- حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروه‌های کم درآمد اعضاء تعاونی‌های مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن ساز یا سایر تشکلهای غیر دولتی مرتبط .
- حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیر دولتی، دستگاههای متولی گروه‌های کم درآمد و خیرین و واقفین مسکن ساز.
- حمایت از انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیر دولتی با استفاده از فناوری‌های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن.
- حمایت از سرمایه گذاری های داخلی و خارجی در اجراء طرح‌های تولید مسکن.
- حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقبال کم درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی وخیرین مسکن ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی).
- حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی توسط بخش غیر دولتی
- حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت.

ماده ۳ - به منظور برنامه‌ریزی تأمین مسکن شهری و روستایی وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستاها را بر اساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوط تا پایان قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تهیه و با تصویب هیأت وزیران اجراء نماید.

ماده ۴ - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها، نسبت به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام نماید. کلیه وزارتخانه ها ، موسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد موظفند اراضی واقع در محدوده روستاها را به صورت رایگان به منظور تسهیل در امر تولید و عرضه مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار نمایند.

ماده ۵ - وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذار کننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده سازی اراضی واگذاری شامل (اجراء جوی ، جدول ، آسفالت ، شبکه های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاه ترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده سازی مجاز می باشد و در طرح های شهرهای مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند طرح ها و پروژه های آموزشی ، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاههای مربوط واگذار خواهد شد.

تبصره - دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز تأمین فضاهای آموزشی موضوع این ماده [ماده ۵] را در بودجه های سنواتی پیش بینی نماید. از تاریخ تصویب این قانون ماده واحده قانون الحاق چهار تبصره به ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزشی و پرورش استان ها ، شهرستان ها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۱ مجلس شورای اسلامی لغو می گردد.

ماده ۶ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکانیابی جهت تأمین اراضی مورد نیاز در قالب انواع طرح های توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی) ، منفصل (ایجاد مجتمع های مسکونی، شهرک ها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونتگاههای موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه وزارتخانه ها، موسسات دولتی و شرکت های دولتی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد مکلفاند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب مکان یابی های موضوع این قانون واقع می گردند به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارتخانه مذکور با فوریت اقدام نمایند.

ماده ۷ - در صورتی که اراضی با مالکیت بخش غیر دولتی در اطراف طرح های مکان یابی قرار گیرند و مالکان آنها متقاضی اجراء برنامه های مسکن موضوع این قانون باشند در اولویت بوده و طبق برنامه زمانبندی که به تایید وزارت مسکن و شهرسازی می رسد توسط مالکین اراضی، احداث خواهد گردید. وزارتخانه مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود.

ماده ۸ - کلیه وزارتخانه ها ، موسسات دولتی و شرکت های دولتی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد مکلفاند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن ، خانه های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده کنندگان فعلی حسب آیین نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می شود واریز نمایند تا معادل صد درصد (۱۰۰٪) آن در بودجه های سنواتی منظور و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد:

- معادل بیست درصد (۲۰٪) وجوه برای پرداخت ودیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه.
- معادل هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقدين مسکن واجد شرایط در قالب برنامه‌های این قانون هزینه نماید.
- تبصره: آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت یک ماه از تاریخ این قانون بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.
- ماده ۹- به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجراء این قانون وزارت مسکن و شهرسازی با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز از طریق مزایده عمومی به فروش می‌رساند.
- ماده ۱۰- رسیدگی قضایی در خصوص دعاوی احتمالی و پرونده‌های مطروحه مرتبط با اجراء قوانین مربوط به اراضی شهری از جمله قانون زمین شهری، قانون اراضی شهری و این قانون در شعب تخصصی و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دولت از پرداخت هزینه دادرسی ناشی از اجراء آن معاف می‌باشد.
- ماده ۱۱- دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونتی روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجراء طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت جهت ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت با ارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح بادوام و شیوه‌های جدید ساخت در پیوند با فناوری بومی از بهسازی محیط و مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و از محل اعتبارات موضوع این قانون و یا سایر اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای، به گونه‌ای حمایت نماید که اهداف کمی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن روستایی سالانه حداقل دویست هزار (۲۰۰/۰۰۰) واحد (طی ده سال دو میلیون واحد) و بهسازی محیط این روستاها (تهیه و اجراء طرح‌های هادی) کلیه روستاهای بالای بیست خانوار محقق گردد.
- ماده ۱۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی و پرداخت وام قرض الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) موضوع این قانون از طریق بانک‌های عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلند مدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتداء هر سال توسط دولت تعیین می‌گردد، اقدام می‌نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی قابل انتقال به خریداران بوده و شرایط اعطاء تسهیلات و بازپرداخت‌ها با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.
- ماده ۱۳- وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تمهیدات لازم برای صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آنها را تدوین و به مورد اجراء گذارد.
- ماده ۱۴- وزارت امور اقتصاد و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی از طریق زیر منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید:
- ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی
- راه اندازی شرکت‌های تأمین سرمایه در حوزه مسکن

- استفاده از شرکت‌های واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره
 - و اجاره به شرط تملیک .
 - انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با سررسیدهای مختلف.
 - جذب مشارکت و سرمایه سرمایه‌گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن.
 - استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منبع برای تولید انبوه
- تبصره : کلیه ابزارها و اوراق مالی منتشره در بازار سرمایه محور همانند صکوک مطابق اوراق مشارکت از مالیات معاف می‌باشد.

دولت موظف است از طریق زیر نسبت به افزایش سرمایه بانک مسکن اقدام نماید.

- اعاده معادل سود و مالیات واریزی بانک در سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به خزانه
 - انتقال اقساط وصولی وجوه اداره شده.
- تبصره : بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری وزارتین امور اقتصادی و دارایی و مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه روش‌های حمایت نظام بانکی از سرمایه‌گذاری در تولید انبوه مسکن را پس از تأیید شورای پول و اعتبار و تصویب هیأت وزیران به بانک‌ها ابلاغ نماید.

وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه ساز و کار توسعه خدمات بیمه‌ای در امر تولید مسکن جهت تصویب در هیأت وزیران را ارائه نماید.

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت سه ماه، راهکارهای تولید، واردات و به کارگیری ماشین آلات و ابزار تولید محصولات صنعتی تولید مسکن انبوه را به هیأت وزیران پیشنهاد نماید.

تبصره: به منظور خودکفایی کشور در تولید ابزار و ماشین‌آلات و مصالح تولید مسکن، دولت مکلف است ارز مورد نیاز واردات اقلام فوق را در قالب و بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی و منظور نماید.

آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت دو ماه پس از ابلاغ با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۵ - اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مأخذ ارزش معاملاتی می‌باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلف‌اند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نماید.

تبصره ۱ - مالکینی که خود یا افراد تحت تکلف آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک هزار متر مربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲ - آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذی‌صلاح با موافقت قانونی ساخت و ساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می‌باشند.

تبصره ۳ - شهرداری‌ها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

تبصره ۴ - در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین مورد نظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۶ - کلیه طرح‌های تولید مسکن ویژه گروه‌های کم درآمد و طرح‌های تولید مسکن در بافت‌های فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می‌باشد. دولت موظف است معادل صد در صد (۱۰۰٪) تخفیف اعمال شده از سوی شهرداری‌ها ناشی از اجراء این قانون و سایر قوانین را در لوایح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید.

ماده ۱۷ - به منظور هماهنگی، پیگیری تأمین نهاده‌های مورد نیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی مجوزها و عوارض مربوطه، بستر سازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون در هر استان شورای مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می‌گردد.

- استاندار (رئیس شورا)
- رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا)
- رئیس سازمان جهاد کشاورزی
- مدیر کل آموزش فنی و حرفه‌ای
- مدیر کل تعاون
- مدیر کل ثبت اسناد و املاک
- معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان
- مدیر عامل شرکت توزیع برق
- مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان
- مدیر عامل شرکت گاز
- مدیر عامل شرکت مخابرات
- شهردار شهر مربوط (حسب مورد)
- روسای بانک‌ها در استان (حسب مورد)
- مدیر کل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
- مدیر کل بنیاد شهید و امور ایثارگران
- مدیر کل تأمین اجتماعی
- رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان

تبصره : شرح وظایف تفصیلی این شورا به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۸- دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه‌های این قانون، اعتبارات مورد نیاز را به میزان سالانه حداقل ده هزار میلیارد (۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال جهت سال‌های باقیمانده از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران از محل درآمدهای عمومی در بودجه‌های سنواتی پیش بینی و تأمین نماید. اعتبارات مذکور صد در صد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی شده و وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل بخشی از اعتبارات یاد شده در قالب کمک سود تسهیلات بانکی یا منابع وجوه اداره شده از طریق انعقاد قرارداد با بانک‌های عامل زمینه لازم را برای اعطاء تسهیلات ارزان قیمت و هدفمند کردن یارانه‌ها به منظور اجراء این قانون فراهم نماید. تسهیلات موضوع این قانون بر اساس شاخص‌های برنامه مسکن کشور بین استان‌های مختلف توزیع و شورای مسکن هر استان موظف است بر اساس مفاد این قانون و در چهارچوب برنامه‌های ابلاغی با به کارگیری تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملکرد را هر سه ماه یکبار به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

ماده ۱۹- دولت مکلف است نسبت به برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوری‌های نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آنها را بدون تعرفه صادر کرده و از تولید و ورود مصالح غیر استاندارد تحت هر شرایطی جلوگیری نماید.

ماده ۲۰- دولت مکلف است از فرهنگ غنی ایرانی - اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقاء کیفیت طرح‌ها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی - اسلامی در کلیه طرح‌های شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید.

ماده ۲۱- وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه‌ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجراء این قانون در زمینه‌های حرفه ساختمانی (موضوع ماده «۴» قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه ماه جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید به گونه‌ای که حداکثر پس از پنج سال از اجراء این قانون کلیه کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای مجاز باشند.

ماده ۲۲- دولت مکلف است کلیه تخفیف‌ها و یارانه‌ها و دیگر هزینه‌های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل ماده (۱۵) این قانون در بودجه سنواتی پیش بینی و پرداخت نماید.

ماده ۲۳- سازمان تأمین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به شرح زیر اقدام و مفاصا حساب مربوط را صادر نماید.

▪ کارکنان ثابت بر اساس قانون تأمین اجتماعی.

▪ کارکنان فصلی بر اساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی.

ماده ۲۴- آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر بیست و چهار ماده و ده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و پنجم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۳/۲ به تایید شورای نگهبان رسید.

آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

شماره ۲۴۱۹۸/ت/۴۱۵۲۷ک، مصوب ۱۳۸۸/۲/۵

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت کشور - وزارت بازرگانی - وزارت امور اقتصادی و دارایی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - وزارت تعاون - معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور - وزارت علوم، تحقیقات و فناوری - وزارت کار و امور اجتماعی

وزیران عضو کارگروه موضوع بند (الف) تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ در جلسه ۱۳۸۷/۸/۲۰ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور و به استناد ماده (۲۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - و با رعایت بند (هـ) تصویب‌نامه آیین‌نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمودند :

«آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن»

فصل اول - تعاریف

ماده ۱ - اصطلاحات مندرج در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌روند:

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

متقاضیان واجد شرایط : متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:

الف - فاقدین مسکن طبق تعریف مندرج در بند (۱) این ماده .

ب - متأهل یا سرپرست خانوار.

ج - دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا

تبصره ۱ - افراد زیر می‌توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:

- زنان خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.
 - نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.
 - معلولین جسمی ، حرکتی با دارا بودن حداقل بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.
- تبصره ۲ - سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می‌یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه ذی‌ربط منتقل می‌شوند (به استثناء استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود. شرط

سابقه سکونت برای روحانیون با تأیید مرکز مدیریت حوزه های علمیه، نیروهای نظامی و انتظامی با تأیید فرماندهی استان مربوط یا حکم انتقال، الزامی نمی باشد.

تبصره ۳ - در مناطقی که عدم تعادل بین عرضه و تقاضای مسکن وجود دارد، وزیر راه و شهرسازی مجاز است نسبت به تعیین شرایط جدید حسب مورد اقدام نماید. (بر اساس اصلاحیه ماده ۳ مصوبه ۱۶۴۰۹۲/ت۴۸۵۲۲ک، مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۲)

گروه های کم درآمد : خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.

مسکن گروه های کم درآمد : مسکنی که در قالب برنامه های تولید و عرضه مسکن اجاره ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره برداری از زمین، احداث می گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می گردند.

طرح آماده سازی : طرح آماده سازی عبارت است از تهیه نقشه های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک ها و واحدها، نمای ساختمان ها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایران - اسلامی با رعایت عدم اشراق به فضاهای داخلی واحدها می باشد.

آماده سازی زمین: فعالیت هایی که به منظور بهره برداری از اراضی خام برای آماده سازی جهت احداث و بهره برداری ضروری می باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیر سازی و آسفالت معابر، شبکه های تاسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

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

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

اسکان موقت: فرآیند جابه جایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت های فرسوده شهری به صورت اجاره ای و اسکان موقت .

نظام اجاره ای حرفه ای: نظامی که بر اساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه گذاری، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاره ای به صورت انبوه مبادرت می نمایند.

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

تاییدیه فنی: مدرک رسمی نشان دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه اندازی خط تولید باید گواهینامه فنی دریافت کند.

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

سکونتگاه غیر رسمی: بافت هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده اند و بدون مجوز و خارج از برنامه ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح های جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده اند.

کارگروه مسکن: کارگروه موضوع تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹.

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

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

الف - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره ای

ماده ۲ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است باهدف افزایش سرمایه گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره ای جدید، نیاز استان های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره ای حرفه ای توسط بخش غیر دولتی با رویکرد گروه های کم درآمد پیگیری نماید.

تبصره ۱ - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۳) این آیین نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره ای می نمایند، مجازند به منظور استقرار نظام اجاره ای حرفه ای راساً و یا از طریق نهادهای اجاره داری بخش غیر دولتی، نسبت به بهره برداری اجاره ای واحدهای احداث شده اقدام نمایند.

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

ماده ۳ - تسهیلات مسکن اجاره ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می گردد:

الف - سازمان ها و نهادهای عمومی غیر دولتی متولی گروه های کم درآمد، سازمان بهزیستی،

شهرداری ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یاد شده.

ب - صندوق های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشگری و سایر صندوق های مالی و

اعتباری .

ج - مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت های دارای مجوز از مراجع ذی صلاح .

د - سرمایه گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

ماده ۴ - اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین نامه از حمایت های زیر بهره مند می گردند:

واگذاری زمین به قیمت تمام شده مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

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

تبصره - چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می‌یابد.

ماده ۵ - حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده (۳)، این آیین‌نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر ۲) سال و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل ۵) سال مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یاد شده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

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

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

ب - برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

ماده ۶ - واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین‌نامه می‌باشند اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می‌گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

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

ماده ۷ - این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین‌های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن و یا مشارکت‌های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می‌گردد.

تبصره ۱- مبلغ اجاره بهای سال اول اراضی مشمول برنامه یاد شده، معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در سال اول است و این رقم برای سال‌های بعد تا (۹۹) سال، سالانه (۵٪) افزایش می‌یابد. قرارداد اجاره (۹۹) ساله امضا شده توسط وزارت راه و شهرسازی با متقاضی به منزله اجاره نامه رسمی است.

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

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

ماده ۸ - آماده‌سازی زمین‌های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن بر عهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاه‌های اجرایی ذی ربط می‌باشد. در طرح‌های شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار می‌شود تا نسبت به احداث فضاها، با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند.

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

تبصره ۲ - بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی‌ربط به قیمت تمام شده و به بخش غیردولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

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

ماده ۹ - حداقل زمین‌های دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین‌نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمین‌های موضوع برنامه‌های سالانه تأمین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

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

ماده ۱۰ - برنامه یاد شده در سه محور زیر قابل اجرا است:

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

برنامه حمایت از سرمایه گذاری‌های داخلی و خارجی در طرح‌های انبوه سازی مسکن.

برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری‌های نو در احداث و عرضه مسکن.

واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه‌های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و بر اساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (از زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

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

فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی

ماده ۱۱ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت‌ها، آثار و گونه‌های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روش‌های مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان نامه های دانشجویی، برگزاری همایش‌ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه‌ها، نسبت به مستند سازی و اطلاع رسانی اقدام نماید.

ماده ۱۲ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهار ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه شرح خدمات طرح‌های جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرح‌های هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه‌هایی را که در شهرها توسط شهرداری ها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث بنا داده می‌شود و به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

ماده ۱۳ - به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی - اسلامی بر کلیه طرح‌های معماری و شهرسازی به خصوص در ساختمان‌های دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تأثیرگذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به عنوان رییس) و روسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان و حداکثر سه نفر از روسای دانشکده‌های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته‌های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایرانی - اسلامی (با انتخاب رییس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود.

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

ماده ۱۴ - وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، نظام‌نامه نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت‌های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت‌ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور نماید.

ماده ۱۵ - کلیه دستگاه‌های اجرایی و شرکت‌های دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می‌کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی - اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه‌های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح‌های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تایید کمیسیون موضوع ماده (۱۲) برسد.

ماده ۱۶ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری‌ها نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه‌های طراحی شهری (فضاهای شهری، میدین و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیاء و ترویج ارزش‌های فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی اقدام نماید.

ماده ۱۷ - وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل‌های دوره‌های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه‌ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری مناظر، مرمت سایر رشته‌های مرتبط) متناسب با ویژگی‌های شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته‌های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی - اسلامی، شهرسازی ایرانی - اسلامی و مرمت بافت‌های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

ماده ۱۸ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می‌باشند بر اساس اسناد توسعه و عمران بالا دست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکردهای اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه‌های داخل محدوده اقدام نماید.

فصل چهارم - تأمین زمین و آماده‌سازی آن

ماده ۱۹ - کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و دستگاه‌های دولتی و همچنین شرکت‌هایی که صد در صد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، مکلف‌اند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می‌گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریتی سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلف‌اند پس از اعلام وزارتخانه یاد شده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

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

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

ماده ۲۰ - در مورد اراضی با مالکیت بخش غیر دولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه‌های جمعی یا روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی می‌نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می‌توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه‌های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

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

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

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

ماده ۲۱ - در مواردی که اراضی غیر دولتی فاقد آماده‌سازی باشد، دستگاه واگذار کننده رأساً قبل از واگذاری نسبت به آماده‌سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم نامه در اختیار متقاضیان موضوع ماده (۲) قانون قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی صلاح مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده‌سازی طبق برنامه زمان بندی که به آنها ابلاغ می‌گردد و تحت نظارت عالی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱ - هزینه‌های آماده‌سازی زمین بر عهده متقاضیان می‌باشد.

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

تبصره ۳ - کلیه طراحی‌های آماده‌سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها برسد.

فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر

ماده ۲۲ - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی (اعم از عمومی غیر دولتی و خصوصی) مکلف‌اند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استان‌ها و شهرهای باجمعیت بالاتر از یکصد هزار نفر، اظهار نامه مالیاتی طبق نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس مودیان قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه تصویر مدارک مثبته مالکیت تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

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

ماده ۲۳ - اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین و به مودی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهار نامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون، نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین‌نامه عمل خواهد نمود.

ماده ۲۴ - چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود هر یک از اشخاص انتقال دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

ماده ۲۵ - شهرداری‌های شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات آن را از طریق فرم یا روش‌های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یاد شده اعلام نمایند.

فصل ششم - فناوری‌های نوین

ماده ۲۶ - وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوری‌های نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیر دولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می‌آورد:

الف - تسهیل و تسریع در بررسی و اظهار نظر در خصوص فناوری‌های جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

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

ماده ۲۷ - وزارت مسکن و شهرسازی (در مواردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولید کننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری‌های نوین به صورت بیست درصد (۲۰٪) نقد و هشتاد درصد (۸۰٪) با

تقسیم پنج ساله اقدام نمایند. واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران با قیمت تمام شده صورت می‌گیرد.

تبصره ۱ - وزارت جهاد کشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولید کننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری های نوین بر اساس ضوابط و مقررات خود نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

تبصره ۲ - کارخانجات غیر فعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانه‌های خانه سازی واگذار می‌شود.

ماده ۲۸ - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک‌های عامل، ضمن کوتاه نمودن فرایند صدور مجوز و ضمانت نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی - ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه گذاری مورد نیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می‌شود و با تایید و معرفی شورای مسکن استان ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

ماده ۲۹ - ماشین آلات و مواد اولیه مورد نیاز برای تولید فناوری های نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت/۵۸۰ ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می‌گردند، توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می‌شوند.

ماده ۳۰ - وزارتخانه‌های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوری روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

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

ماده ۳۱ - سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوری‌های نوین، سازگار با محیط زیست و فرهنگ معماری ایرانی- اسلامی، صرفه‌جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

ماده ۳۲ - برنامه‌های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده‌سازی زمین و کلیه برنامه های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین‌نامه می‌باشد. بانکها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه‌های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین‌نامه را در اولویت قرار دهند.

ماده ۳۳ - سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده‌سازی زمین همه ساله تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی ربط اعلام می‌گردد.

ماده ۳۴ - وزارت مسکن و شهرسازی بر حسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه‌های مختلف موضوع ماده (۳۱) این آیین‌نامه بین استان‌های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک‌های عامل، به بانک مرکزی اعلام می‌نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه‌های مربوط به بانک‌های عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان‌ها اختصاص خواهد یافت.

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

ماده ۳۵ - مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر) سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر) بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می‌گیرد.

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

ماده ۳۶ - پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می‌شود:

- قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان
- قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر
- قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت کاری

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

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

ماده ۳۷ - پرداخت تسهیلات آماده‌سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده‌سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می‌شود تسهیلات یاد شده از زمان بهره‌برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می‌گردد.

ماده ۳۸ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح‌های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب

بانک‌های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید.

ماده ۳۹ - بانک‌های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

ماده ۴۰ - به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد.

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

ماده ۴۱ - تفاهم نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یاد شده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی

ماده ۴۲ - به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمند سازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ اقدامات زیر صورت می‌پذیرد.

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

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

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

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

ماده ۴۳ - وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تأمین زمین و بهره‌برداری از ظرفیت‌های جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیر دولتی به میزان سهم برنامه‌های پیش بینی شده در بافت‌های یاد شده به شرح زیر حمایت می‌نماید:

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

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

فصل نهم - عمران و مسکن روستایی

ماده ۴۴ - کلیه دستگاه‌های مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هر گونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یاد شده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یاد شده نخواهد بود.

ماده ۴۵ - معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است مابه التفاوت سود پنج واحد درصد سهم متقاضی را تا سقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن هر سال برای مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی محاسبه و در ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تودیع نزد بانک‌های عامل منظور نموده و همه ساله تضمین نامه مورد قبول بانک مرکزی را ارائه نماید.

تبصره ۱ - دو و نیم درصد (۲/۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه ساله "از محل اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای بنیاد مسکن" تأمین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می‌گردد.

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

تبصره ۳ - نظارت فنی بر ساخت و ساز مسکن روستایی، زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - (نظام فنی روستایی) انجام می‌شود.^۱

فصل دهم - سایر موارد

۱ این ماده با ماده ۱ مصوبه ۱۰۱۰۳۰/ت/۴۴۹۳۸ن مورخ ۱۳۸۹/۵/۹ جایگزین شده است.

ماده ۴۶ - کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه‌های کم درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می‌گردند:

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

معادل صد در صد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور در لویج بودجه سنواتی کل کشور منظور و در اختیار وزارت کشور جهت پرداخت به شهرداری ها و دهیاری‌های مشمول قرار می‌گیرد. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف‌هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً به عنوان مطالبات شهرداری ها دهیاری ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

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

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

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

ماده ۴۷ - حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸) قانون تأمین اجتماعی وصول خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می‌گردد.

ماده ۴۸ - در جهت ارتقاء کیفیت ساخت و سازهای شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

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

- کمک به خدمات مهندسی گروه‌های کم درآمد

- اعمال نظارت عالیه بر ساخت و سازها با استفاده از خدمات بخش غیر دولتی

- آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان

تبصره - معادل دو نیم درصد (۲/۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین‌نامه، به منظور بهبود عملکرد، ارتقاء بهره‌وری و ارزیابی عملکرد سازمان‌ها و شوراهای تأمین مسکن استان‌ها برای اجرای مطلوب برنامه‌های تأمین مسکن اختصاص می‌یابد.

ماده ۴۹ - کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع این آیین‌نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارایه نمایند.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تایید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

آیین نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

تاریخ تصویب ۱۳۸۸/۰۲/۰۷ : مرجع تصویب : مصوبات هیات وزیران

شماره ۱۳۸۸/۲/۷ ک ۴۲۴۲۸ ت/۲۴۱۸۲ وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت امور اقتصادی و دارایی - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

وزیران عضو کارگروه مسکن موضوع تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸ ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ در جلسه مورخ ۱۳۸۸/۱/۲۴ به استناد ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - آیین نامه اجرایی ماده یاد شده را به شرح زیر تصویب نمودند :

آیین نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

ماده ۱- در اجرای ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به منظور تبدیل وضعیت و افزایش بهره‌وری عرضه خانه‌های سازمانی و تأمین مسکن منطبق بر الگوی مصرف مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته، کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی، بانک‌ها، شرکت‌های بیمه و مؤسسات اعتباری و همچنین نیروهای مسلح (به اذن مقام معظم رهبری) موظفند نسبت به فروش خانه‌های سازمانی در مالکیت خود بر اساس قیمت پایه کارشناسی روز که توسط کارشناس رسمی تعیین می‌گردد، از طریق مزایده عمومی اقدام و وجوه حاصله را در حسابی که با درخواست خزانه‌داری کل از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌گردد، واریز نمایند تا معادل صد در صد (۱۰۰٪) آن در بودجه سنواتی منظور و با رعایت قوانین و مقررات مربوط و مفاد این آیین نامه به مصرف برسد.

تبصره - چنانچه خانه‌های سازمانی در اراضی موقوفه احداث شده باشند، پس از کسب موافقت متولی موقوفه، اعیانی احداثی به قیمت کارشناسی روز به فروش خواهد رسید.

ماده ۲- دستگاه‌های مشمول این آیین نامه موظفند فهرست کامل کلیه خانه‌های سازمانی خود را با درج مشخصات ثبتی (مساحت عرصه و اعیان) اعلام مدت پایان قرارداد استفاده‌کننده فعلی به انضمام تصویر سند مالکیت و یا هرگونه مدرک مالکیت ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال دارند تا اطلاعات مذکور در برنامه فروش ثبت گردد. تبصره ۱- مواردی که تحت عناوین دیگر از قبیل مهمان‌سرا توسط دستگاه‌های مشمول این آیین نامه به عنوان خانه سازمانی برای کارکنان استفاده می‌گردد، مشمول مقررات این آیین نامه می‌باشد.

تبصره ۲- چنانچه اطلاعات ظرف مهلت مقرر ارسال نگردد، وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط نسبت به استخراج اطلاعات مورد نیاز و وصول اسناد و مدارک اقدام و مبادرت به فروش خانه‌های سازمانی نماید.

ماده ۳- دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند ظرف پنج سال از تاریخ ابلاغ این آیین نامه کلیه خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را بر اساس برنامه زمان‌بندی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی و با رعایت قانون به فروش رسانند.

ماده ۴- از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، تمدید و مبادله قرارداد اجاره و همچنین واگذاری زمین به منظور احداث خانه‌های سازمانی ممنوع می‌باشد.

ماده ۵- آن قسمت از خانه‌های سازمانی متعلق و در اختیار دستگاه‌های مذکور در ماده (۸) قانون که از طرف آنها برای استفاده و سکونت کارکنان متصدی مشاغل معین گذارده شده، شامل خانه‌های سازمانی واقع در ایستگاه‌های راه‌آهن دولتی، محوطه ادارات بنادر و کشتیرانی، گمرکات در مرزها، محوطه دستگاه‌های مخابراتی، محوطه سدها و نیروگاه‌ها و خانه‌های سازمانی مورد استفاده سرایدار، نگهبان کشیک شبانه و مشاغلی که به لحاظ نوع شغل ناگزیر به حضور تمام وقت در ساختمان دولتی در محل کار هستند و یا سایر مشاغلی که به تصویب هیئت وزیران می‌رسد، مشمول مقررات این آیین‌نامه نمی‌باشد. تبصره - خانه‌های سازمانی مورد استفاده خانواده شهدا، جانبازان و ایثارگران مشمول قانون ادامه استفاده خانواده افرادی که ساکن خانه‌های سازمانی بوده و شهید، جانباز، اسیر و مفقودالثر شده‌اند - مصوب ۱۳۶۸-، در چارچوب مفاد این آیین‌نامه به ساکنین آنها فروخته می‌شود.

ماده ۶- کارکنان شاغل و بازنشسته کلیه دستگاه‌ها و سازمان‌های مشمول این آیین‌نامه، موضوع ماده (۱) می‌توانند در مزایده شرکت نمایند.

ماده ۷- خانه‌های سازمانی فرسوده که قبلاً بر اساس تبصره (۲) ماده (۶) آیین‌نامه اجرایی قانون فروش خانه‌های سازمانی، اقدامات مربوط به مراحل برنامه تخریب و نوسازی انجام یا در دست اقدام می‌باشد، از شمول این آیین‌نامه خارج می‌باشد، ولی پس از احداث اینگونه واحدها، سهم متعلق به دولت در قالب مفاد این آیین‌نامه و با رعایت قانون به فروش خواهد رسید.

ماده ۸- ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف‌اند ظرف شش ماه از تاریخ درخواست مالک خانه سازمانی (دستگاه بهره‌بردار) حسب مورد نسبت به جمع‌آوری، تفکیک و صدور سند مالکیت خانه‌های سازمانی اقدام نماید.

ماده ۹- کلیه هزینه‌های مربوط به انتقال سند به عهده خریدار می‌باشد.

ماده ۱۰- در مواردی که فروش خانه‌های سازمانی متعلق به شرکت‌های دولتی موجب کاهش سرمایه شرکت گردد، شرکت دولتی ذی‌ربط موظف است پس از فروش خانه‌های سازمانی در پایان هر سال مالی نسبت به کاهش سرمایه خود مطابق مرجع تعیین شده در اساسنامه شرکت اقدام نماید.

ماده ۱۱- خزانه‌داری کل مکلف است معادل صددرصد (۱۰۰٪) وجوه حاصل از فروش خانه‌های سازمانی را که در بودجه سنواتی منظور می‌شود، به عنوان وجوه اداره شده در اختیار دستگاه‌های زیر قرار دهد تا به شرح زیر استفاده و هزینه نمایند. الف - بیست درصد (۲۰٪) وجوه حاصله در اختیار دستگاه مالک خانه سازمانی قرار می‌گیرد تا برای پرداخت ودیعه اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه مالک به مصرف رسانده و هزینه نماید.

ب - هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی برای خرید و تملک زمین برای تأمین نیاز فاقدین مسکن واجد شرایط و اجرای سایر برنامه‌های تأمین مسکن موضوع قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، طبق برنامه‌ای که به تصویب کارگروه مسکن موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ می‌رسد، قرار می‌گیرد، هزینه‌های موضوع این بند هزینه قطعی محسوب می‌گردد.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

تصمیم نمایندگان ویژه رییس جمهور در خصوص واگذاری زمینهای مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر

تاریخ تصویب ۱۳۸۸/۰۶/۲۴ مرجع تصویب : مصوبات هیات وزیران شماره ۱۲۶۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵ ن ۱۳۸۸/۰۶/۲۴

تصمیم نمایندگان ویژه رییس جمهور در خصوص واگذاری زمینهای مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت تعاون - وزارت کشور - وزارت نفت - وزارت نیرو و معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

تصمیم نمایندگان ویژه رییس جمهور در کارگروه مسکن که به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

۱- از تاریخ ابلاغ این تصمیم نامه واگذاری زمینهای مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر (حق بهره برداری زمینهای ۹۹ ساله) جهت ساخت واحدهای مسکونی این طرح به صورت گروهی انجام می شود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است متقاضیان این طرح را که واجد شرایط چهارگانه بوده و اسامی آنها به تأیید رسیده است، در قالب گروههای (۳) تا (۵) نفره ساماندهی کرده و زمینهای با کاربری مسکونی و بلامعارض را در حین مراحل آماده سازی به طور مشخص به این گروهها تحویل دهد.

تبصره ۱- شورای مسکن استان می تواند تعداد افراد هر گروه را در صورت کمبود زمین و متناسب با وضعیت زمین در استان و شهرستان یا ویژگی های افراد متقاضی تا حدود (۱۰) نفر افزایش دهد.

تبصره ۲- در صورتی که متقاضیان خرید مایل به اقدام تحت پوشش تعاونی خاصی باشند، حسب نظر شورای مسکن استان و نیز تعاونی هایی که تا تاریخ ابلاغ این تصمیم نامه پروانه ساخت واحدهای مسکونی در زمین واگذار شده را دریافت کرده اند از شمول این بند مستثنی هستند. وزارت تعاون موظف است نسبت به نظارت کامل بر تعاونی های مزبور تا پایان ساخت طبق قانون تعاون اقدام نماید. اعمال نظارت عالی بر روند اجرایی و فنی تعاونی و پاسخگویی در قبال وضعیت کار با وزارت مسکن و شهرسازی است.

تبصره ۳- شورای مسکن استان موظف است نسبت به فسخ قرارداد واگذاری های اجاره ای که به هر دلیل با تأخیر یا عدم انجام تعهدات خود مواجه باشند اقدام نماید.

۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در چارچوب ضوابط و مقررات شهرسازی به استعداد تا (۸۰) واحد مسکونی در هکتار و تا (۴) طبقه مسکونی ضمن تهیه طرح های آماده سازی (طرح های تفکیکی و قطعه بندی اراضی) حدود اربعه قطعات را مشخص و در اختیار متقاضیان موضوع بند (۱) قرار دهد. واگذاری ها در قالب قرارداد اجاره ای بوده و مشتمل بر مهلت شروع ساخت (حداکثر سه ماه) و اتمام بنا (حداکثر ظرف دو سال)، فسخ قرارداد در صورت اتمام مهلت های تعیین شده و عدم رعایت مشخصات فنی و تحویل آن به متقاضیان بعدی می باشد. تبصره - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تهیه نقشه های تیپ مناسب با قطعه بندیها و عرضه آن به متقاضیان اقدام نماید.

۳- انجام آماده سازی اراضی واگذاری به یکی از اشکال زیر قابل انجام است:

الف - از طریق شرکتهای پیمانکاری ذیصلاح یا نهادهای عمومی غیردولتی ذیصلاح و یا شهرداریها. در این حالت، دستگاهها و یا شرکتهای مذکور نسبت به افتتاح حساب نزد بانک مسکن اقدام و آورده سهم متقاضی به حساب مذکور واریز می‌شود. هزینه‌های پیمانکار مطابق با قرارداد و متناسب با پیشرفت کار در چند مرحله و با درصدهای مشخص فیزیکی - ریالی با نظارت سازمان مسکن و شهرسازی و با تأیید شورای مسکن استان قابل پرداخت خواهد بود.

ب - از طریق انبوه‌سازان: در مواردی که ساخت واحدهای مسکونی براساس تقاضای متقاضیان و طبق تفاهم‌نامه بین وزارت مسکن و شهرسازی و سازندگان آن انجام می‌شود، آماده‌سازی زمین نیز جزیی از اجرای کار محاسبه و لحاظ خواهد شد.

تبصره ۱- مراحل آماده‌سازی حسب‌نظر متقاضیان و تأیید شورای مسکن استان می‌تواند تا مرحله اخذ پروانه ساختمانی و پی‌ریزی واحدهای مذکور و موارد مشابه ادامه پیدا کند.

تبصره ۲- در صورت تمایل متقاضیان گروهی، انجام آماده‌سازی از طریق تعاونی مربوط و با هماهنگی شورای مسکن استان مجاز است.

تبصره ۳- دستورالعمل شیوه پرداخت سهم متقاضیان از هزینه آماده‌سازی و غیره و نحوه نظارت بر روند طراحی و اجرای آن پس از ابلاغ این تصمیم‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با تأیید کارگروه مسکن ابلاغ خواهد شد.

۴- وزارت کشور موظف است اقدامات لازم را به منظور عملیاتی شدن موارد زیر در طرح‌های مسکن مهر به انجام رساند:

الف - محدودکردن مجموع هزینه‌های شهرداری از جمله هزینه صدور پروانه ساختمانی به میزان هر مترمربع حداکثر یکصد هزار ریال.

ب - تعیین نصاب تفکیک قطعات متناسب با شرایط اقتصادی متقاضیان و نحوه ساخت با تصویب کمیسیون ماده پنج.

ج - افزایش تراکم پایه حداقل به (۱۸۰٪) و افزایش تراکم مجاز متناسب با آن در همه شهرها.

تبصره ۱- شورای مسکن استان موظف است اقدامات لازم را جهت تسریع در صدور پروانه ساخت واحدهای مزبور و همچنین کاهش و تقسیم هزینه‌های آن توسط شهرداری انجام دهد.

تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ترتیبی اتخاذ کند تا مجموع هزینه‌های اعمال قانون نظام مهندسی حداکثر سی هزار تومان برای هر مترمربع باشد.

تبصره ۳- وزارتخانه‌های نفت و نیرو مکلف‌اند هزینه انشعابات گاز، آب، برق و فاضلاب واحدهای مسکونی در طرح مسکن مهر را پس از بهره‌برداری از واحدها با تقسیم دو ساله از متقاضی دریافت کنند. سازمان‌ها و ادارات مربوط حق دریافت هیچ مبلغی را به‌غیر از هزینه انشعابات نخواهند داشت.

تبصره ۴- وزارتخانه‌های نفت و نیرو مکلف‌اند یک‌سوم هزینه نیرورسانی برق و گاز و تأمین و انتقال آب را تا ابتدای زمینها و احداث تصفیه‌خانه فاضلاب را تأمین نمایند. مابقی هزینه‌های فوق به نسبت یک‌سوم از محل منابع استانی و یک‌سوم از محل اعتبارات ملی تأمین می‌شود. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور موظف است سهم یک‌سوم ملی و استانی‌ها موظفند سهم یک‌سوم بودجه استانی را در بودجه سالانه پیش‌بینی نمایند.

۵- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است پس از اخذ پایان کار واحدهای مزبور از شهرداری، همکاری لازم جهت صدور سند به نام اشخاص در قالب قرارداد اجاره به عمل آورد و نسبت به ترهین این اسناد نزد بانک مسکن اقدام نماید. بانک مسکن می‌تواند در صورت عدم همکاری متقاضی با وزارت مسکن و شهرسازی در صدور سند، رأساً نسبت به ترهین واحدهای مزبور اقدام نماید.

تبصره ۱- طبق بند (۲) تصویب‌نامه شماره ۸۷۲۱۴/ت/۳۱۶ک مورخ ۱۳۸۷/۵/۳ کارگروه مسکن شهرداری‌ها موظفند در صورت درخواست متقاضیان نسبت به صدور پایان کار با حداقل پیشرفت کار واحدهای مسکونی مهر شامل سفت کاری (سازه، کارهای زیربنایی تأسیسات و عایق‌های رطوبتی) و ساختمان‌ها اقدام نمایند.

تبصره ۲- بانک مسکن موظف است با ارایه قرارداد واگذاری زمین و با معرفی سازمان مسکن و شهرسازی استان به گروه‌های موضوع بند (۱) بلافاصله پرداخت تسهیلات آماده‌سازی را انجام دهد.

تبصره ۳- بانک مسکن موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت یک هفته پس از ابلاغ این تصمیم‌نامه دستورالعمل پرداخت تسهیلات آماده‌سازی و ساخت به گروه‌های مذکور و نحوه ترهین زمین را تهیه و به شعب خود ابلاغ نماید.

تبصره ۴- در اجرای ماده (۴۱) آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، به منظور تسریع اعطای تسهیلات بانکی، در طول دوره ساخت زمین با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذارکننده) در رهن بانک قرار می‌گیرد و با صدور سند اعیان، رهن زمین منفسخ و منفک و نسبت به ترهین سند اعیان اقدام می‌گردد. در صورت عدم ایفای تعهدات بهره‌بردار، بانک جانشین بهره‌بردار در قرارداد با دستگاه واگذارکننده (موجر) خواهد بود.

۶- اعضای تعاونی‌های مسکن (در قالب تعاونی) و نیز افراد غیرتعاونی (به صورت انفرادی) که خود مالک زمین مسکونی در داخل محدوده بوده و واجد شرایط مسکن مهر (به جز شرط مربوط به مالکیت زمین) می‌باشند برای ساخت واحدهای خود مشمول پرداخت تسهیلات می‌گردند. تبصره - تعداد افراد استفاده‌کننده از این تسهیلات در هر استان با توجه به میزان اعتبارات تخصیصی توسط شورای مسکن استان تعیین می‌گردد.

۷- مالکینی که زمین خود را در قالب مسکن مهر ساخت و ساز نموده و واگذار می‌نمایند مشمول تسهیلات مسکن مهر می‌باشند.

۸- در کلیه قراردادهای منعقد در خصوص مسکن مهر این تصمیم‌نامه جز لاینفک قرارداد منظور خواهد شد. معاون اول رئیس‌جمهور - محمدرضا رحیمی

تصویب نامه درخصوص ساماندهی تولید و عرضه مسکن

مرجع تصویب : مصوبات هیات وزیران، شماره ۴۰۱۸۹/ت/۳۷۵۴۳ هـ ۱۳۸۶/۳/۱۹ تصویب نامه درخصوص ساماندهی تولید و عرضه مسکن

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت بازرگانی - وزارت جهاد کشاورزی - وزارت تعاون - وزارت کشور هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۳ بنا به پیشنهاد رییس جمهور و به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمود:

کارگروهی به انتخاب رییس جمهور به عنوان نمایندگان ویژه رییس جمهور جهت تصمیم گیری در مورد نحوه اجرای تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ساماندهی تولید و عرضه مسکن تعیین می شود. تصمیماتی که توسط نمایندگان مذکور درخصوص امور اجرایی موارد یادشده اتخاذ می شود، در حکم تصمیمات رییس جمهور و هیئت وزیران بوده و لازم الاجرا می باشد و با رعایت ماده (۱۹) آیین نامه داخلی هیئت دولت قابل صدور می باشد.

معاون اول رئیس جمهور - پرویز داودی

تصمیم نمایندگان ویژه رییس جمهور در مورد نحوه اجرای تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ساماندهی تولید و عرضه مسکن

مرجع تصویب مصوبات هیات وزیران، مصوبه ۵۱۵۱۶/ت/۳۷۵۴۱/ن مورخ ۱۳۸۶/۰۴/۰۶

وزارت مسکن و شهرسازی - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی - وزارت صنایع و معادن - وزارت بازرگانی - وزارت کار و امور اجتماعی - وزارت کشور - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران - سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور

تصمیم نمایندگان ویژه رییس جمهور در مورد نحوه اجرای تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ساماندهی تولید و عرضه مسکن که به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۸۹۰/۴۰/ت/۳۷۵۴۳-هـ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

۱- برنامه تولید مسکن در کل کشور در سال ۱۳۸۶ به حداقل یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی افزایش یافته و تمهیدات لازم در جهت تحقق آن از سوی دستگاه های ذی ربط به مرحله اجرا در آید.

۲- وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تأمین زمین در سطح کلیه شهرهای کشور به استعداد یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی در مرحله اول جهت سال ۱۳۸۶ اقدام نموده و برای واگذاری اراضی مذکور در قالب برنامه مصوب بارعایت نکات زیر به واجدین شرایط برنامه ریزی نماید:

الف- در شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت نحوه سازماندهی متقاضیان واجد شرایط براساس انتخاب متقاضیان خواهد بود که می توانند از طریق تعاونیهایی موجود در ادارات و مؤسسات متبوع خود و یا در قالب مجموعه های سه خانوار به بالا تقاضای واگذاری زمین جهت آماده سازی و احداث مسکن را بنمایند. در اینگونه شهرها ارتفاع مناسب بین سه الی پنج طبقه منظور گردد و از واگذاری به صورت بلندمرتبه پرهیز گردد.

ب- در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت، سازماندهی در قالب تعاونیهایی مسکن صورت می گیرد لیکن در این شهرها نیز در صورت مراجعه گروههای سه خانوار و بیشتر واجد شرایط، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به سازماندهی و تخصیص زمین به اینگونه متقاضیان اقدام نماید.

ج- در واگذاری زمین به واجدین شرایط اعم از تعاونیهایی مسکن و یا گروههای سه خانوار و بیشتر غیر تعاونی اعمال نظارت فنی و اجرای ساختمانهای توسط مجریان صلاحیتدار طبق قانون نظام مهندسی و اجرای نمای ساختمان طبق ضوابط ابلاغی در کلیه ساخت و سازها الزامی خواهد بود.

۳- وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به توزیع برنامه تولید یک میلیون و پانصد هزار واحد مسکونی شهری و روستایی در سال ۱۳۸۶ بین استانهای مختلف کشور براساس شاخصهای موجود اقدام نموده و به استانداران به عنوان مسئولین ستادهای تأمین مسکن استانها ابلاغ نماید. سهمیه های ابلاغی بعنوان کف برنامه تولید مسکن در هر استان بوده و وزارتخانه یادشده نسبت به پیگیری و ارزیابی عملکرد استانها و تعیین استانهای برتر از بین استانهایی که فراتر از سهمیه مسکن تولید نموده باشند در پایان سال ۱۳۸۶ اقدام نماید.

۴- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مبلغ ده هزار میلیارد ریال مطابق تصمیم نامه شماره ۳۷۵۴۴/۳۹۴۸۸ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۶ در اختیار وزارت بازرگانی قرار دهد تا وزارتخانه یادشده نسبت به واردات آهن آلات مورد نیاز بخش مسکن به میزان حداقل یک میلیون تن اقدام نماید. همچنین بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نسبت به واردات آهن آلات جهت احداث مسکن روستایی به میزان پانصد هزار تن در سال ۱۳۸۶ اقدام نماید.

۵- با توجه به نیاز بخش مسکن به دیگر مصالح عمده از جمله سیمان، وزارتخانه‌های صنایع و معادن و بازرگانی برنامه ریزی لازم به منظور تأمین مصالح مذکور را معمول نمایند.

۶- در جهت تأمین نیروی انسانی شاغل در بخش مسکن با توجه به افزایش برنامه تولید، وزارت کار و اموراجتماعی با هماهنگی وزارت کشور نسبت به سازماندهی نیروی کار مورد نیاز بخش مسکن اقدام نموده و در همین راستا نسبت به استفاده از نیروهای کارگر ساده و ماهر دارای هویت و صلاحیت تبعه سایر کشورها اقدام و جهت آنان کارت شناسایی و مهارت صادر نماید.

۷- میزان تسهیلات بانکی ویژه برنامه های تولید مسکن در سال ۱۳۸۶ معادل یکصد و پنجاه هزار میلیارد ریال تعیین گردید. بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با فوریت نسبت به تعیین بانکهای عامل و مشخص نمودن سهمیه هر یک از آنان از سرجمع تسهیلات فوق الذکر اقدام و ابلاغ نماید.

۸- یارانه‌های بخش مسکن که ۶۳۰۰×۱۰۹ ریال است صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص داده شود.

۹- به استناد جزء (۲-۶) بند "د" تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور مالکیت اراضی متعلق به سازمان شیلات استان هرمزگان با مشخصات ثبتی به شماره ۳۵۶۰ به مساحت ۵/۳۱ هکتار و فضای خالی بیست هکتار با کاربری اداری - مسکونی واقع در شهرستان بندرعباس، بلوارامام خمینی جهت تأمین مسکن گروههای کم‌درآمد با اولویت کارکنان فاقد مسکن سازمان شیلات ایران و وزارت جهادکشاورزی به نام سازمان ملی زمین و مسکن به نمایندگی از وزارت مسکن و شهرسازی منتقل گردد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است به فوریت و خارج از نوبت نسبت به انتقال، تفکیک و سایر امور ثبتی مورد نیاز در خصوص اراضی یادشده اقدام نماید.

۱۰- باتوجه به کاهش سود بانکی، وزارت مسکن و شهرسازی پیشنهاد لازم در خصوص یارانه پلکانی تسهیلات اعطایی به متقاضیان ساکن در شهرها و سایر نقاط جمعیتی حسب جمعیت آنها به کارگروه ارایه نماید.

۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی درخصوص تحویل منابع طبیعی که در داخل محدوده شهرها واقع است، پیگیری و اقدام لازم به عمل آورد. جهادکشاورزی آمادگی کامل جهت تحویل این اراضی را دارد.

۱۲- رعایت ضوابط شهرسازی در شناسایی و تملک و واگذاری زمین‌های موردنیاز در شهرها الزامی است.

پرویز داودی - معاون اول رئیس جمهور

تصویب نامه در خصوص اعطای تسهیلات بانکی در قالب طرح مسکن مهر

شماره ۱۹۲۳۸۴/ت/۴۳۷۷۴ک تاریخ تصویب ۱۳۸۸/۰۸/۰۲: مرجع تصویب: مصوبات هیات وزیران

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی - معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

وزیران عضو کارگروه مسکن به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب‌نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت/۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ تصویب نمودند:

۱- مبلغ چهارهزار و پانصد میلیارد (۴.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال از منابع خط اعتباری مسکن مهر برای نوسازی و بهسازی در بافت‌های فرسوده شهری به ازای هر واحد یکصد و پنجاه میلیون (۱۵۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال توسط بانک مسکن اختصاص می‌یابد.

۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک‌های عامل نسبت به پرداخت یک هزار فقره تسهیلات خرید مسکن برای هنرمندان تا سقف پانصد میلیون (۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال (هفتاد درصد ارزش ملک) با بازپرداخت ده ساله و با معرفی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اقدام نماید.

۳- وزارت مسکن و شهرسازی اراضی موردنیاز با کاربری‌های موضوع ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و مسجد (اداره اوقاف و امور خیریه) در طرح‌های مسکن مهر را برای ساخت در اختیار دستگاه دولتی ذی‌ربط قرارداد. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور مکلف است اعتبار لازم به منظور پرداخت قیمت تمام شده اراضی یادشده را با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) در بودجه سنواتی منظور نماید.

تبصره - استانداران موظفند در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان نسبت به پیش‌بینی اعتبار جهت احداث فضاهای یادشده در قالب بودجه سال ۱۳۸۹ اقدام نمایند.

۴- طرح‌های مسکن مهر که توسط سازندگان با مشارکت مالی متقاضیان مسکن مهر احداث می‌شود، مشمول ماده (۲۳) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷- بوده و این طرح‌ها مشمول حق بیمه پیمانکاری نمی‌شود.

۵ - به منظور تسهیل در روند اعطای تسهیلات بانکی در قالب طرح مسکن مهر، شرکت‌های تعاونی مسکن مجازند صورت‌های مالی و همچنین گواهی‌های موضوع تبصره (۱) اصلاحی ماده (۱۸۶) قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۸۰- را در پایان عملیات احداث واحدهای مسکونی و همزمان با انتقال رسمی واحدها و تقسیط سهم‌الشرکه بانک با اعضای شرکت تعاونی، ارائه نمایند.

۶ - مالک یا مالکین واحدهای مسکونی که استحکام بنای آنها به تأیید نظام مهندسی رسیده باشد، در صورت احداث واحدهای اضافی که پس از اتمام و صدور سند اعیان به نام متقاضی واجد شرایط مسکن مهر منتقل می‌شود می‌توانند از تسهیلات مسکن مهر استفاده نمایند. این اقدام مشمول واحدهای فاقد استحکام در صورت تخریب و احداث واحدهای مسکونی جدید (طبق ضوابط شهرسازی) با رعایت شرایط یادشده نیز می‌گردد. تمامی متقاضیان واجد شرایط که از تسهیلات موضوع این بند استفاده نمایند، فرم (ج) آنها قرمز خواهد شد.

۷- در شهرهایی که سند مالکیت برای اراضی و املاک وجود ندارد، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ضمن ترسیم نقشه زمین و تعیین حدود آن و مشخص نمودن ابعاد و مساحت زمین و با تأیید مالکیت متقاضی نسبت به زمین موصوف توسط املاک مجاور آن را به شورای اسلامی شهر ارسال می‌نماید. در صورت تأیید و اعلام کتبی توسط شورای اسلامی، بانک مسکن می‌تواند آن را به شرط ضمانت یک نفر کارمند رسمی دولت که توسط متقاضی معرفی می‌شود، با قبول تعهد کسر اقساط از طرف سازمان متبوع ضامن نسبت به اعطای تسهیلات مسکن مهر اقدام نماید.

۸ - بانک مسکن مجاز است با توجه به تعهدات بانک از جمله در طرح مسکن مهر نسبت به توسعه شعب خود تا سقف (۱۴۰۰) شعبه تا پایان برنامه پنجم توسعه اقدام نماید.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۹/۲۸ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

معاون اول رئیس‌جمهور - محمدرضا رحیمی

اصلاح تصویب نامه در خصوص اعطای تسهیلات بانکی در قالب طرح مسکن مهر

تاریخ تصویب ۱۳۸۹/۱۰/۱۹: مرجع تصویب: مصوبات هیات وزیران شماره ۲۴۱۰۷۵/ت/۴۵۹۶۴ هـ ۱۳۸۹/۱۰/۲۵
اصلاح تصویب نامه در خصوص اعطای تسهیلات بانکی در قالب طرح مسکن مهر

وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی - معاونت برنامه ریزی و نظارت
راهبردی رییس جمهور بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۹ با توجه به نظر رییس مجلس شورای اسلامی، موضوع نامه شماره ۳۹۲۰۵ هـ/ب
مورخ ۱۳۸۹/۶/۱۶ تصویب نمود:

تصویب نامه شماره ۱۹۲۳۸۴/ت/۴۳۷۷۴ ک مورخ ۱۳۸۸/۹/۳۰ به شرح زیر اصلاح می شود:

- ۱- در بند (۲) عبارت «از محل تسهیلاتی که بانک ها خارج از تسهیلات موضوع قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن برای خرید مسکن اعطا می نمایند» بعد از عبارت «بانک های عامل» اضافه می گردد.
- ۲- در بند (۵) عبارت «در پایان عملیات احداث واحدهای مسکونی و» حذف می شود.

معاون اول رییس جمهور - محمدرضا رحیمی

تصویب نامه در خصوص تعرفه بیمه تأمین اجتماعی برای هر مترمربع مسکن مهر

تاریخ تصویب ۱۳۹۲/۰۲/۰۴: مرجع تصویب: مصوبات هیات وزیران شماره ۳۰۵۶۲/ت/۴۹۱۲۸هـ

وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت راه و شهرسازی - معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۲/۲/۴ به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب

نمود:

۱- تعرفه بیمه تأمین اجتماعی برای هر مترمربع مسکن مهر از تاریخ ۱۳۸۸/۱/۱ در پروژه های تفاهم نامه سه جانبه با سازندگان و تعاونی ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد (۵۲۰۰۰) ریال تعیین و برای یک بار اخذ می گردد. سازمان تأمین اجتماعی بیمه دیگری از پروژه های مسکن مهر دریافت نمی نماید و پس از دریافت کل این مبلغ موظف است ظرف مدت بیست روز نسبت به صدور مفاسد حساب اقدام نماید.

۲- میزان مالیات پروژه های مسکن مهر بابت هر واحد مسکن مهر از تاریخ ۱۳۸۸/۱/۱ در پروژه های تفاهم نامه سه جانبه با سازندگان و تعاونی ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد با آنها با هر نوع قرارداد و با معرفی وزارت راه و شهرسازی حداکثر سه میلیون ریال برای هر واحد تعیین می گردد و هیچگونه مالیات دیگری به غیر از مالیات بر ارزش افزوده بابت خرید مصالح به این پروژه ها تعلق نمی گیرد.

معاون اول رئیس جمهور - محمدرضا رحیمی

تسهیلات خانواده معظم شهدا و ایثارگران

شماره: ۵۳۱۴۸/ت/۳۷۳۰۰ هـ تاریخ: ۱۳۸۶/۰۴/۰۹

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۴/۳ بنا به پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و بنیاد شهید و امور ایثارگران، موضوع نامه شماره ۴۰۰/۴۵۶۵۵ مورخ ۱۳۸۶/۳/۲۲ بنیاد شهید و امور ایثارگران و به استناد بند «د» تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور تصویب نمود:

۱- بانک‌های عامل موظفند با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران تسهیلات لازم را برای تأمین مسکن (خرید یا احداث) شصت هزار (۶۰,۰۰۰) نفر از جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالا، خانواده شهدا و مفقودین، (همسر، فرزند و والدین) و آزادگان واجد شرایط به مبلغ یکصد و شصت میلیون ریال (۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰) در شهرهای با جمعیت بیش از یک میلیون نفر، یکصد و بیست میلیون (۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال برای شهرهای با جمعیت یکصد و پنجاه هزار نفر و یکصد میلیون (۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال برای شهرهای با جمعیت کمتر از یکصد و پنجاه هزار نفر و روستاها، با نرخ چهار درصد (۴٪) و مدت بازپرداخت (۲۰) سال بدون رعایت الگوی مصوب مسکن و بدون شرط نوساز بودن پرداخت نمایند.

۲- جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر، آزادگان و خانواده شهدا و مفقودین عضو تعاونی‌های مسکن و همچنین ساکنین روستاها و شهرهایی که اکثریت منازل مسکونی آنها فاقد سند رسمی است، می‌توانند با ارائه ضمانت لازم و بدون ارائه سند ملکی تسهیلات مقرر را دریافت نمایند.

آموزش کارگران ساختمانی، تسهیلات مسکن روستایی

شماره: ۷۰۶۵۸/ت/۳۷۹۸۷ن، تاریخ: ۱۳۸۶/۰۵/۱۴

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در مورد نحوه اجرای تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و سازماندهی تولید و عرضه که به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۴۰۱۸۹/ت/۳۷۵۴۳هـ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

۱- دویست میلیارد (۲۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال از محل اعتبارات تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور جهت آموزش فنی حرفه ای کارگران بخش ساختمان در اختیار وزارت کار و امور اجتماعی قرار می گیرد. تعداد کارگرانی که باید تحت آموزش قرار گیرند، حسب هزینه های آموزش که در بخش های مختلف کار و براساس آنالیزی که وزارت کار و امور اجتماعی ارایه و با وزارت مسکن و شهرسازی توافق خواهند نمود تعیین و در تفاهم نامه مشترک قید می شود.

۲- اراضی دولتی به شرح فهرست پیوست که تأیید شده به مهر دفتر هیئت دولت است، جهت تولید مسکن در شهرهای مختلف به وزارت مسکن و شهرسازی واگذار می گردد.

۳- سقف تسهیلات بانکی برای احداث واحدهای مسکونی روستایی با افزایش (۱۵٪) نسبت به سال ۱۳۸۵، شصت و پنج میلیون (۶۵،۰۰۰،۰۰۰) ریال در سال ۱۳۸۶ تعیین می شود.

۴- برای تعیین سقف در سال ۱۳۸۷، آنالیز هزینه ها با توجه به شرایط اقتصادی و اجتماعی روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ارایه گردد.

مجوز انتشار اوراق مشارکت توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی

شماره: ۱۰۰۳۵۸/ت/۳۸۳۴۷ هـ، تاریخ: ۱۳۸۶/۰۸/۲۳

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۸/۹ بنا به پیشنهاد شماره ۲۶۶۴۲/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۸۶/۶/۲۴ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد بند الف تبصره (۱) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور تصویب نمود:

وزارت مسکن و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) مجاز است اوراق مشارکت موضوع جزء (۴)- بند «د» تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ردیف (۴۰۹۰۷۰۴۱) پیوست شماره (۱) قانون یاد شده را با نرخ سود علی الحساب پانزده و نیم درصد (۱۵/۵٪) منتشر نماید وظایف امین اوراق مشارکت مزبور بر عهده امین موضوع ماده (۱) آیین نامه اجرایی قانون نحوه انتشار اوراق مشارکت، موضوع تصویب نامه شماره ۳۱۲۳۲/ت/۱۹۹۶۱ هـ مورخ ۱۳۷۷/۶/۹ در مورد طرح‌های عمرانی - انتفاعی دولت خواهد بود.

زمینه سازی جهت فعالیت صندوق های زمین و ساختمان، تأمین اعتبار جهت خدمات زیربنایی و تأمین یارانه انتقال کارکنان دولت از کلانشهرها

شماره: ۱۶۶۲۷۳/ت ۳۸۹۹۱، تاریخ: ۱۳۸۶/۱۰/۳۰

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در مورد نحوه اجرای تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و ساماندهی تولید و عرضه مسکن که در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱ به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامشماره ۴۰۱۸۹/ت ۳۷۵۴۳ هـ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۹ اتخاذ شده است. به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

۱- با تأکید بر جهت گیری های زیر در موضوع فعالیت صندوق های زمین و ساختمان (سهامی عام)، پیش نویس اساسنامه صندوق های یاد شده جهت طی مراحل تصویب به شورای بورس ارائه گردد.

الف- فعالیت در شهرک های دارای حداقل پانصد (۵۰۰) واحد مسکونی

ب- فعالیت در یافت های فرسوده و نامناسب شهری

ج- فعالیت در راستای سیاست های دولت

۲- عنایت به تأثیر افزایش دستمزد کارگر ساده بر افزایش قیمت آجر در شش ماهه نخست سال ۱۳۸۶، اجرای برنامه تغییر شیوه تولید سنتی آجر به صنعتی مورد تأکید قرار گرفت.

۳- در اجرای جزء (۲-۹) بند «د» تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور، کلیه استانداری ها نسبت به پیش بینی و تخصیص اعتبار لازم برای تأمین خدمات زیربنایی و اجرای خدمات روبنایی در طرح های آماده سازی اراضی موضوع بند یاد شده توسط دستگاه های اجرایی ذی ربط اقدام نمایند.

۴- جهت تأمین یارانه مورد نیاز برای انتقال کارکنان دولت از کلانشهرها با هماهنگی معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور از محل ردیف «سایر منابع» دستگاه های اجرایی اقدام گردد.

احداث مترو هشتگرد و پرند برنامه های حمایتی جهت تولید کنندگان مصالح نوین ساختمانی

شماره: ۱۹۵۹۷۱/ت ۳۹۱۵۴ ن، تاریخ: ۱۳۸۶/۱۲/۰۱

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در مورد نحوه اجرای تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و سازماندهی تولید و عرضه مسکن که در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۷ به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۴۰۱۸۹/ت ۳۷۵۴۳ هـ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۹ اتخاذ شده است. به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

۱- هزینه های زیر سازی طرح احداث خط مترو شهرهای دید هشتگرد و پرند از محل اعتبارات شرکت عمران شهرهای جدید و هزینه های روسازی و تجهیز از محل اعتبارات قانون توسعه حمل و نقل عمومی و مدیریت مصرف سوخت- مصوب ۱۳۸۶- تأمین و با فوریت اجرا شود.

۲- در خصوص تشویق و ترویج فناوری های نوین احداث مسکن و شیوه های تولید صنعتی ساختمان اقدامات زیر صورت پذیرد.

الف- سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران نسبت به ایجاد و راه اندازی حداقل سی (۳۰) واحد تولید کننده ساختمان با فناوری های نوین در سی (۳۰) استان کشور رأساً یا با مشارکت بخش خصوصی اقدام نماید.

ب- وزارت مسکن و شهرسازی (در مواردی که زمین با کاربردی صنعتی در خارج از محدوده قانونی شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولید کننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فن آوری های نوین با قیمت کارشناسی روز و به صورت بیست درصد (۲۰٪) نقد و هشتاد درصد (۸۰٪) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند.

ج- بانک مرکز جمهوری اسلامی ایران از طریق بانک های عامل نسبت به پرداخت تسهیلات ریالی تا معادل هشتاد درصد (۸۰٪) سرمایه گذاری مورد نیاز این طرح ها اقدام نماید.

د- ماشین آلات و مواد اولیه نیاز برای تولید فناوری های نوین صنعت ساختمان که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت ۵۸۰ مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می گردند، توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن اعلام و معرفی می شود.

انتشار اوراق مشارکت توسط بانک های ملی و مسکن

شماره: ۲۳۹۳۷/ت ۳۹۷۸۶ ن، تاریخ: ۱۳۸۷/۰۳/۰۶

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در مورد ساماندهی تولید و عرضه مسکن که به استناد اصل یک صد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۴۰۱۸۹/ت ۳۷۵۴۳ هـ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

پیرو تصمیم جلسه مورخ ۱۳۸۶/۶/۱۲ موضوع تصمیم نامه شماره ۱۳۳۳۵۲/ت ۳۸۴۵۴ ن مورخ ۱۳۸۶/۸/۲۱ بانک مسکن و بانک ملی ایران مجازند به ترتیب نسبت به انتشار بیست هزار میلیارد (۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) و ده هزار میلیارد (۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال اوراق مشارکت جهت اعطای تسهیلات برای ساخت مسکن اقدام نمایند. نرخ اوراق یاد شده هفده و نیم درصد (۱۷/۵٪) و با سررسید پنج ساله خواهد بود. دو درصد (۲٪) از نرخ سود اوراق مذکور توسط دولت از محل یارانه های تخصیصی در بودجه های سنواتی پرداخت می گردد.

تشکیل کارگروه مسکن با اختیارات اصل ۱۲۷ قانون اساسی در سال ۱۳۸۷

شماره: ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۱ هـ تاریخ: ۱۳۸۷/۰۳/۱۹

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۹ بنا به پیشنهاد رئیس جمهور و به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم و یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و به منظور تحقق اهداف سند چشم انداز و سیاست‌های کلی نظام و اصول قانون اساسی مبنی بر پی ریزی اقتصاد صحیح و عادلانه تصویب نمود:

الف- کار گروهی متشکل از آقایان محمد سعیدی کیا- وزیر مسکن و شهرسازی، سید مسعود میرکاظمی- وزیر بازرگانی، غلامحسین محسنی اژه- وزیر اطلاعات، غلامحسین الهام- وزیر دادگستری، سید مهدی هاشمی- سرپرست وزارت کشور، محمد عباسی- وزیر تعاون، ابراهیم عزیزی- معاون توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس جمهور و مسعود زریبافان به عنوان نمایندگان ویژه رئیس جمهور با وظایف و اختیارات زیر تشکیل می‌شود:

۱- انجام وظایف و اختیارات و مسئولیت‌های دولت و رئیس جمهور در کلیه امور مربوط به املاک، مستغلات، زمین، مسکن و ساختمان و کلیه قوانین و مقررات از جمله قوانین برنامه چهارم توسعه، تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و اصلاحات و الحاقات بعدی آن، وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، نظام صنفی، قانون موسوم به تجمع عوارض، و قوانین زمین، ساختمان، مسکن و تشویق احداث واحدهای مسکونی استیجاری، قانون ساماندهی و حمایت از اعطای تسهیلات بانک و پرداخت یارانه‌ها، مالیات‌های مستقیم، مجازات اخلاک‌گران در نظام اقتصادی و قوانین و مقررات سازمان حمایت مصرف کنندگان و تولید کنندگان و قانون پولی و بانکی و عملیات بانکی بدون ربا و اتخاذ تصمیم، تنظیم و تصویب ضوابط، آیین نامه‌ها، تصویب نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط به اجرای آنها.

۲- اتخاذ تصمیم و یا تنظیم و تصویب آیین‌نامه یا دستورالعمل در خصوص قیمت گذاری، عوارض و مالیات بر املاک و مستغلات، زمین، مسکن موضوع قوانین و مقررات مربوط به تفکیک و تعیین مصادیق اشخاصی که به عنوان شغل درآمد ناشی از مسکن دارند، موضوع مواد (۹۳)، (۱۰۵) و (۱۳۱) قانون مالیات‌های مستقیم و مشمولین مواد (۵۲)، (۵۹)، (۷۶)، (۷۷) قانون یاد شده و همچنین ساماندهی قوانین و ضرایب مالیاتی موضوع مواد (۱۵۲) و بعد قانون مذکور.

۳- تنظیم ضوابط مربوط به ساماندهی املاک و مستغلات و زمین و مسکن بر اساس قوانین و مقررات مختلف.

۴- ساماندهی بازار املاک و مستغلات و زمین و مسکن (اعم از ساخت و ساز، فروش، پیش فروش و اجاره و کنترل قیمت).

۵- فراهم نمودن امکانات و منابع مالی لازم.

۶- انجام وظایف و اختیارات و مسئولیت‌های دولت و رئیس جمهور در قانون تعزیرات حکومتی- مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۲۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام- و قانون تعزیرات حکومتی- مصوب ۱۳۷۳/۷/۱۹ مجمع تشخیص مصلحت نظام.

۷- اتخاذ تصمیم در خصوص تأمین نیازهای اساسی مردم از جمله مسکن مناسب و نظارت و کنترل امور اقتصادی و هماهنگی راجع به قیمت گذاری، توزیع و ساماندهی اجرای مقررات و ضوابط تعزیرات حکومتی و بازرسی و نظارت و رسیدگی و صدور حکم و اجرای آن.

- ۸- هماهنگی و نظارت کنترل دولت بر عرضه املاک و مستغلات و زمین و مسکن در غالب شبکه توزیع.
- ۹- جلوگیری از سواگیری و احتکار در بخش املاک و مستغلات و زمین و مسکن.
- ۱۰- اتخاذ تصمیمات و تعیین مصادیق مشمول تخلفات تعزیرات که در قانون تعزیرات حکومتی و اصلاحیه آن و سایر قوانین و مقررات بر عهده دولت است.
- ۱۱- تعیین ضوابط عرضه املاک و مستغلات و زمین و مسکن و ساماندهی عرضه این کالا در شبکه توزیع براساس ماده (۵) قانون تعزیرات حکومتی و سایر قوانین و مقررات.
- ۱۲- اعلام ضرورت عرضه املاک و مستغلات و زمین و مسکن موضوع ماده (۴) قانون تعزیرات حکومتی و سایر قوانین و مقررات و تعیین ضابطه موارد عمده تلقی شدن این کالا.
- ۱۳- اصلاح تشکیلات و سازماندهی تعزیرات حکومتی و وظایف و اختیارات و مسئولیت‌های محول شده و لزوم اجرای تصمیمات و مصوبات کار گروه توسط دستگاه یاد شده و رفع اختلافات براساس اصل یکصد و سی و چهارم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.
- ۱۴- ساماندهی تبلیغات مربوط به بخش مسکن.
- تبصره: از آقایان عبدالرضا مصری، وزیر رفاه و تأمین اجتماعی- حسین صمصامی، سرپرست وزارت امور اقتصادی و دارایی - علی اکبر محرابیان، وزیر صنایع و معادن- سید محمد جهرمی، وزیر کار و امور اجتماعی- محمد رضا اسکندری، وزیر جهاد کشاورزی- طهماسب مظاهری، رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران- حسب مورد در جلساتی که موضوعات مربوط به وظایف و اختیارات و مسئولیت‌های آنان مطرح می‌شود، دعوت به عمل می‌آید.
- ب- جلسات کار گروه رئیس جمهور تشکیل می‌شود.
- ج- دبیرخانه کار گروه باید شده در نهاد ریاست جمهور مستقر خواهد بود و دبیر آن مکلف است ساختار مناسب برای اجرای وظایف و اختیارات و مسئولیت‌های یاد شده جهت تصویب به معاونت توسعه مدیریت و منابع انسانی رئیس جمهور پیشنهاد نماید.
- د- تصمیمات نمایندگان یاد شده در خصوص امور اجرایی فوق در حکم تصمیمات رئیس جمهور و هیئت وزیران لازم اجراء است و با رعایت ماده (۱۹) آیین نامه داخلی هیئت دولت، قابل صدور می‌باشد.
- ه- اختیارات هیئت وزیران در غیر موارد اجرایی یاد شده و نیز اصلاح تصویب نامه‌ها و آیین‌نامه‌های مصوب موجود در این خصوص یا مقررات مربوط به وزرای عضو کار گروه تفویض می‌گردد. ملاک تصمیم گیری در این موارد موافقت اکثریت وزیران عضو کار گروه می‌باشد و مصوبات آن در صورت تأیید رئیس جمهور با رعایت ماده (۱۹) آیین نامه داخلی هیئت دولت قابل صدور خواهد بود.

تأمین منابع بانک مسکن و یارانه های بخش مسکن

شماره: ۸۵۷۹۸/ت ۳۱۷، تاریخ: ۱۳۸۶/۰۵/۲۹

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور که به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت بند (د) تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می-شود:

۱- سرمایه بانک مسکن به میزان معادل ریالی دو میلیارد (۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) دلار از محل منابع حساب ذخیره ارزی پس از سیر مراحل تصویب تأمین منابع، افزایش می یابد.

۲- به منظور تأمین منابع ارزی مورد نیاز بانک مسکن، از محل منابع ارزی بانک مرکزی مبلغ دو میلیارد (۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) دلار به صورت سپرده ارزی با سررسید دو ساله در اختیار بانک مسکن قرار می گیرد.

۳- شرکت سرمایه گذاری مسکن از شمول مصوبه شماره ۵۹۱ مجمع عمومی مشترک بانکها مستثنا می گردد.

۴- سقف تسهیلات صندوق پس انداز مسکن، برای سپرده گذاری بانک مسکن به منظور ساخت واحدهای مسکونی تا میزان سیصد میلیون (۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال افزایش می یابد.

۵- بانک مسکن موظف است اقدامات لازم برای تبدیل صندوق سپرده گذاری «خرید» مسکن به صندوق سپرده گذاری «ساخت» مسکن به عمل آورد.

۶- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ملی زمین و مسکن حسب مورد موظفند صد درصد (۱۰۰٪) یارانه اعطایی به این بخش و همچنین هشتاد درصد (۸۰٪) از منابع حاصل از فروش زمینهای خود را به منظور فعالیتهای ذیل از طریق بانک مسکن اختصاص و یا در بانک مسکن سپرده گذاری نمایند:

الف- اعطای تسهیلات برای مسکن مهر.

ب- اعطای تسهیلات ساخت واحدهای نیمه ساخت با شرایط حداقل شصت درصد (۶۰٪) به مبلغ حداکثر هشتاد میلیون (۸۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال با سررسید حداکثر پنج (۵) ساله برای هر واحد.

تبصره ۱- نحوه اختصاص اعتبارات یارانه ای اعم از کمک بلاعوض، یارانه سود، کارمزد تسهیلات و وجوه اداره شده حسب مورد و همچنین قرارداد بین وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان ملی زمین و مسکن با بانک مسکن به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای مسکن خواهد بود.

تبصره ۲- وجوه تخصیصی اعتبارات یارانه ای موضوع ردیف ۱۷- ۵۲۰۰۰۰ پس از تودیع نزد بانک مسکن به عنوان هزینه قطعی تلقی می شود.

ترهین قراردادهای و تفاهم نامه های واگذاری زمین در طرح مسکن مهر

شماره: ۱۳۴۰۴۱/ت/۴۱۰۲۳ ن، تاریخ: ۱۳۸۷/۰۸/۰۵

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور که در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۴/۳۱ به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود.

۱- در راستای برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین، تفاهم نامه ها یا قراردادهای واگذاری زمین از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی می گردد و بانک های عامل می توانند به استناد تفاهم نامه ها یا قراردادهای یاد شده، در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره برداران مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک تبدیل به حال و وصول نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی حسب اعلام بانک موظف به اقدام در مورد حقوق عرضه طبق این بند خواهد بود.

۲- در اجرای جزء (۲) بند (د) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و قانون ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن در خصوص برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین، از آنجا که مالکیت اراضی در اختیار دولت باقی می ماند قراردادهای اجاره ای مربوط شامل تضمین های مندرج در آیین نامه تضمین معاملات دولتی، موضوع تصویب نامه شماره ۱۰۷۲۹/ت/۲۶۵۹۰ هـ مورخ ۱۳۸۱/۴/۱ هیئت وزیران می گردد.

۴- در اجرای جزء (۴) بند (د) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور یارانه مربوط به هزینه پروانه تراکم پایه و مازاد موضوع ردیف (۳-۴) جزء یاد شده، شامل برنامه های تأمین مسکن گروه های کم درآمد (مسکن مهر و اجاره ای) نیز می گردد.

تشکیل کارگروه جهت بررسی تسهیلات مسکن

شماره: ۱۵۳۳۵۸/ت ۴۱۲۵۸ هـ تاریخ: ۱۳۸۷/۰۸/۲۹

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۸/۸/۱۹ بنا به پیشنهاد رئیس جمهور و به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمود:

۱- کار گروهی متشکل از آقایان پرویز داودی معاون اول رئیس جمهور (رئیس)، سید شمس‌الدین حسینی وزیر امور اقتصادی و دارایی و محمود بهمنی، رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به عنوان نمایندگان ویژه رئیس جمهور برای پرداخت تسهیلات مسکن به برخی اقشار جامعه مجوزهای خاص) تشکیل می‌شود.

۲- میزان تسهیلات و شرایط اعطای تسهیلات توسط کارگروه یاد شده تعیین می‌گردد.

۳- تصمیماتی که توسط نمایندگان یاد شده در خصوص امور اجرایی موارد یاد شده اتخاذ می‌شود، در حکم تصمیمات رئیس جمهور و هیئت وزیران می‌باشد و با رعایت ماده (۱۹) آیین نامه داخلی هیئت دولت قابل صدور خواهد بود.

مدیریت مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر توسط بنیاد انقلاب اسلامی به قائم مقامی وزارت مسکن و شهرسازی

شماره: ۱۶۷۸۷۷/ت/۴۱۴۷۲ ن، تاریخ: ۱۳۸۷/۰۹/۲۸

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور که در جلسات مورخ ۱۳۸۷/۶/۱۸ و مورخ ۱۳۸۷/۷/۲۰ به اسناد اصل یک صد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت بند (د) تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود.

۱- در شهرهای زیر بیست و پنج هزار (۲۵۰۰۰) نفر جمعیت، اقدامات مربوط به مسکن مهر به قائم مقامی وزارت مسکن و شهرسازی به عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می باشد.

۲- در راستای توسعه و گسترش نظام مند احداث مسکن در شهرهای یاد شده امور مربوط به صدور سند اراضی شهرهای مذکور مطابق روش جاری مناطق روستایی مشترکاً بر عهده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می باشد.

۳- افزایش تولید مسکن به صورت انبوه توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب طرح مسکن مهر برای اقشار کم درآمد (تحت پوشش سازمان بهزیستی کشور و کمیته امداد امام خمینی «ره» سالانه تا یکصد هزار (۱۰۰،۰۰۰) واحد مسکونی تعیین می گردد. چگونگی تأمین تسهیلات بانکی لازم برای این امر و زمان بندی مربوط توسط معاون اول رئیس جمهور و وزیران مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین و ابلاغ می شود.

۴- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است صد در صد (۱۰۰٪) اعتبارات یارانه‌ای بخش مسکن را به صورت وجوه اداره شده در اختیار بانک مسکن قرار دهد تا صرف تسهیلات مربوط به مسکن مهر و واحدهای نیمه ساخت شود.

۵- پلاک ثبتی شماره (۲۳۷) فرعی از (۴۶) اصلی موضوع ردیف (۲) جدول پیوست تصمیم نامه شماره ۱۶۴۲۳۵/ت/۳۸۸۵۱ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱۰ مربوط به استان خراسان جنوبی، به شماره ثبتی ۴۹/۲۳۷ اصلی بخش ۱۴ زیر کوه اصلاح می گردد.

۶- فهرست اراضی قابل انتقال موضوع ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن- مصوب ۱۳۸۷ - مربوط به استان‌های مرکزی (۱ مورد) و مازندران (۶ مورد) به شرح جداول پیوست که تأیید شده به مهر «دفتر هیئت دولت» می باشد، تعیین می گردد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است خارج از نوبت به تفکیک و انتقال اراضی مذکور به نام وزارت مسکن و شهرسازی به نمایندگی دولت اقدام نماید.

۷- از سرجمع اعتبارات یارانه‌ای بخش مسکن موضوع این تصمیم نامه مبلغ سی میلیارد (۳۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال در اختیار وزارت بازرگانی قرار می گیرد تا نسبت به پیاده سازی و راه اندازی سامانه هوشمند و بانک اطلاعات املاک و مستغلات اقدام نماید.

همچنین وزارت یاد شده می تواند مبلغ ده میلیارد (۱۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰) ریال از محل منابع تنظیم بازار جهت انجام این امر هزینه کند.

ضوابط ارایه تسهیلات ساخت مسکن به آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا

شماره: ۱۸۲۴۵۵/ت ۴۱۱۳۴ ک، تاریخ: ۱۳۸۷/۱۰/۰۸

وزیران عضو کار گروه تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۶/۱۸ به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت بند (هـ) تصویب نامه یاد شده، ضوابط ساخت مسکن آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا را به شرح زیر تصویب نمودند:

«ضوابط ارائه تسهیلات ساخت مسکن به آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا»

ماده ۱- افراد زیر مشمول این تصویب نامه می‌باشند:

الف- جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر

ب- آزادگان

ج- خانواده شهدا (همسر، فرزندان و والدین)

تبصره: تسهیلات مندرج در این تصویب نامه به خانواده جانبازان و آزادگان متوفی در صورت عدم بهره‌مندی ارائه می‌گردد.

ماده ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی بنیاد شهید و امور ایثارگران نسبت به تحویل زمین براساس قیمت منطقه‌ای در حد الگوی مصوب مسکن به منظور ساخت مسکن و یا واحد مسکونی اجاره به شرط تملیک به مشمولین موضوع ماده (۱) این تصویب نامه اقدام نماید. اشخاص مشمول این ماده از پرداخت هزینه‌های آماده سازی معاف و هزینه‌های آن از محل اعتبارات پیش بینی شده در بودجه سنواتی تأمین خواهد شد.

تبصره ۱- در صورت واگذاری واحدهای مسکونی اجاره به شرط تملیک، بهای عرضه سهم زمین این واحدها براساس قیمت منطقه‌ای سال واگذاری و بهای اعیانی به قیمت تمام شده محاسبه و وصول می‌گردد.

تبصره ۲- مشمولین این تصویب نامه از پرداخت کلیه هزینه‌های انشعاب آب، برق، گاز و عوارض شهرداری و هزینه‌های صدور پروانه ساخت تا یکصد متر مربع معاف می‌باشند و در مجتمع‌های مسکونی سهم هر فرد تا سقف مذکور ملاک اقدام است. در صورتی که متراژ هر واحد با سهم هر واحد شرایط بیش از یک صد متر مربع باشد صرفاً مازاد بر یکصد متر مربع مشمول پرداخت هزینه‌ها و عوارض مذکور می‌باشد.

ماده ۳- وزارت امور اقتصاد و دارایی موظف است در سال ۱۳۸۷ اعتبار ردیف ۴۰۹۰۷۰۱۵ تحت عنوان آماده سازی اقشار ویژه را به صورت صد در صد (۱۰۰٪) تخصیص و پرداخت نماید. همچنین وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) موظف است از محل اندوخته حاصل از فروش اراضی ملی و موات نسبت به تأمین و پرداخت پنجاه میلیارد (۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال جهت اتمام تعهدات هزینه‌های آماده سازی واحدهای مسکونی و اراضی واگذاری مشمولین موضوع این تصویب نامه در سال ۱۳۸۷ اقدام نماید.

تبصره- در مواردی که آماده سازی زمین‌های مورد واگذاری به هر دلیل توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) میسر نباشد، هزینه‌های آماده سازی براساس برآورد اراضی مشابه آماده سازی شده مشروط به انجام آماده سازی از

محل منابع مذکور در ماده (۳) این تصویب نامه حداکثر تا سقف ده میلیون (۱۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال برای هر نفر با هماهنگی بنیاد شهید و امور ایثارگران به دستگاه‌های آماده سازی کننده قابل پرداخت است.

ماده ۴- بانک‌های عامل موظفند با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران به شصت هزار (۶۰,۰۰۰) نفر از جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر، آزادگان و خانواده شهدا (همسر، فرزندان و والدین) که قبلاً از مزایا و تسهیلات یارانه‌ای استفاده نکرده‌اند با تأیید وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) تسهیلات احداث مسکن پرداخت نمایند.

تبصره- در صورتی که مشمولان این ماده بخواهند از طریق خرید واحدهای احداثی سازمان ملی زمین و مسکن و با انبوه سازان طرف قرار داد وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تأمین مسکن خود اقدام کنند می‌توانند با تبدیل تسهیلات مشارکت مدنی به فروش اقساطی واحدهای مذکور از ضوابط مندرج در این آیین نامه استفاده نمایند.

ماده ۵- میزان تسهیلات پرداختی جهت ساخت مسکن به مشمولین این تصویب نامه در شهرهای بزرگ با جمعیت بیش از یک میلیون نفر، یک صد و هشتاد میلیون (۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال، در مراکز استان‌ها یکصد و شصت میلیون (۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال، سایر شهرها یکصد و چهل میلیون (۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال به مدت بیست ساله (مشارکت مدنی و فروش اقساطی) و با نرخ چهار درصد (۴٪) بدون رعایت الگوی مصوب مسکن تعیین می‌گردد.

تبصره ۱- میزان تسهیلات پرداختی ساخت مسکن در شهرهای جدید معادل سقف تسهیلات مرکز استان مربوط تعیین می‌گردد.

تبصره ۲- در مواردی که واگذاری زمین و یا واحدهای مسکونی از طریق سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها انجام پذیرد، اوراق واگذاری از قبیل برگه یا قرارداد واگذاری ملاک ارایه تسهیلات از سوی بانک می‌باشد.

تبصره ۳- جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر، آزادگان و خانواده شهدا و مفقودین عضو تعاونی‌های نیروهای مسلح و همچنین ساکنین روستاها و شهرهایی که اکثریت زمین آنها فاقد سند رسمی هستند می‌توانند با وثیقه و یا تضمین معتبر از قبیل برگه‌های واگذاری زمین یا سفته و بدون ارائه سند رسمی یا ثبتی تسهیلات ساخت را دریافت نمایند.

تبصره ۴- استفاده از سایر تسهیلات بانکی بدون یارانه، مانع استفاده از تسهیلات و مزایای مندرج در این تصویب نامه نمی‌باشد.

ماده ۶- بانک‌های عامل پرداخت کننده تسهیلات ساخت مسکن توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می‌گردند.

ماده ۷- بانک‌های عامل مجازند برای احداث واحدهای مسکونی توسط بنیاد شهید و امور ایثارگران، تسهیلات مقرر در این تصویب‌نامه را پرداخت نمایند تا پس از احداث به افراد واجد شرایط که از سوی بنیاد معرفی می‌شوند فروش اقساطی نمایند.

ماده ۸- پرداخت تسهیلات ساخت به افراد مشمول این تصویب نامه که در سنوات قبل از تسهیلات تا سقف ده میلیون (۱۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال استفاده نموده‌اند مشروط به فک رهن و تسویه وام قبلی با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران مجاز می‌باشد.

ماده ۹- خانواده شهدا (والدین ، همسران و فرزندان)، جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر و آزادگانی که تا پایان برنامه سوم توسعه از تسهیلات بانکی موضوع تبصره‌های قوانین بودجه سنوات قبل استفاده نموده‌اند و حداکثر طی مدتی کمتر از سه سال نسبت به تسویه و فک رهن اقدام نموده‌اند می‌توانند مشروط به باز پرداخت یارانه‌های دریافتی با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران و تأیید وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) از یک فقره تسهیلات یارانه‌ای ساخت مسکن بهره مند شوند.

ماده ۱۰- در صورتی که مشمولین این تصویب نامه یک بار از مزایای تسهیلات یارانه‌ای بخش مسکن استفاده نموده باشند و طی دوره وصول اقساط اثبات گردد مجدداً نسبت به دریافت تسهیلات یارانه‌ای اقدام نموده‌اند با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) بانک عامل مکلف است نسبت به اخذ مبالغ مربوط به یارانه اضافی پرداخت شده به حساب افراد یاد شده اقدام و وجوه مربوط را به حساب جاری بانک مسکن نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (حساب جاری ۲۰۹۲۰) واریز نماید.

ماده ۱۱- یارانه تسهیلات این تصویب نامه از محل اعتبار ردیف یارانه بخش مسکن قابل پرداخت می‌باشد. و بانک‌های عامل مکلف‌اند به منظور برقراری یارانه حسب مورد اطلاعات لازم را به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) ارسال نمایند.

ماده ۱۲- بانک‌های عامل مکلف‌اند موارد فسخ قراردادهای اقساطی را بلافاصله جهت قطع یارانه به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) اعلام نمایند. در غیر این صورت بانک‌های عامل ضمن بازپرداخت یارانه‌های اضافی نسبت به پرداخت سود کوتاه مدت مبالغ یارانه اضافی پرداختی در طول مدت قرارداد تا بازپرداخت یارانه‌ها توسط بانک عامل تأمین و به حساب جاری قید شده در ماده (۱۳) این تصویب نامه واریز و مراتب را به وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) اعلام نمایند.

ماده ۱۳- زمان استفاده از تسهیلات این تصویب نامه برای پذیرش تقاضا توسط بانک‌های عامل از ابتدای تیر ماه سال ۱۳۸۷ لغایت پایان خرداد ۱۳۸۸ و انعقاد قرارداد تا پایان شهریور ماه ۱۳۸۸ خواهد بود.

ماده ۱۴- بنیاد شهید و امور ایثارگران موظف است به منظور کمک به ساخت مسکن مشمولین این تصویب نامه علاوه بر منابع و امکانات پیش بینی شده در این تصویب نامه نسبت به واگذاری زمین‌های ملکی خود و تأمین و پرداخت تسهیلات مالی از محل منابع داخلی به روش قرض‌الحسنه یا بلاعوض به مشمولین مذکور اقدام نماید.

ماده ۱۵- تصمیمات مشترک وزیر مسکن و شهرسازی و معاون رئیس جمهور و رئیس بنیاد شهید و امور ایثارگران که منجر به تسهیل تأمین و اخذ تسهیلات ساخت مسکن مشمولین این تصویب نامه شود و نیز هر گونه حل مشکل جامعه هدف در ارتباط با تأمین زمین و ساخت مسکن که قبلاً از تسهیلات و امتیازاتی استفاده نموده‌اند و در حال حاضر شرایط خاص و ویژه‌ای دارند معتبر بوده و لازم الاجرا می‌باشد.

تبصره- پرداخت هرگونه تسهیلات بانکی در خصوص مسکن، خارج از ضوابط موضوع این آیین‌نامه منوط به تصویب کار گروه موضوع تصویب نامه شماره ۱۵۳۳۵۸/ت ۴۱۲۵۸ هـ مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۹ می‌باشد.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۸۷/۱۰/۷ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

سود تسهیلات مسکن شهری و روستایی، تعیین تکلیف پروژه های نیمه تمام وزارت مسکن و شهرسازی

شماره: ۲۰۵۷۰۹/ت/۴۱۷۰۷ ک، تاریخ: ۱۳۸۷/۱۱/۰۸

وزیران عضو کار گروه موضوع بند (الف) تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۰ به استناد اصل یکصد و سی هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت بند (هـ) تصویب نامه یاد شده تصویب نمودند:

۱- سود تسهیلات پرداختی در قالب برنامه های تأمین مسکن شهری و نیز تسهیلات ویژه بهسازی و نوسازی مسکن روستایی در دوره مشارکت مدنی به سقف تسهیلات پرداختی اضافه و مجموع آن در پایان دوره به نام متقاضی تقسیط می گردد.

۲- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است پروژه های نیمه تمام موضوع طرح احداث واحدهای مسکونی اجاره و اجاره به شرط تملیک به شماره ۴۰۹۰۶۰۱۲ (شماره ۳۰۸۳۰۲۰۵) در دوران قانون برنامه سوم توسعه که در حال ساخت می باشند و سایر پروژه های مسکونی نیمه تمام که تاکنون برای واگذاری آنها تعهدی ایجاد نشده است، پس از تعیین تکلیف پیمانکاران اولیه، در اولویت نخست از طریق شورای مسکن استان در قالب مسکن مهر واگذار نماید و در صورتی که طبق اعلام شورای مسکن استان پس از گذشت سه ماه متقاضی نداشت، از طریق مزایده به فروش رساند. تعاونی های مذکور موظفند بهای اعیانی را نقداً پرداخت نمایند و عرضه در قالب مسکن مهر واگذار خواهد شد.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۸۷/۱۱/۷ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

برنامه آموزش و صدور پروانه مهارت فنی کارگران ساختمان

شماره: ۱۳۸۷/۱۱/۲۲، ۴۲۰۸۳/۲۴۱۸۷۴ ک، تاریخ:

وزیران عضو کار گروه موضوع بند (الف) تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۲ به استناد ماده (۲۱) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ - بنا به پیشنهاد وزارت کار و امور اجتماعی، برنامه آموزش و صدور پروانه مهارت فنی کارگران ساختمانی را به شرح زیر تصویب نمودند:

برنامه آموزش و صدور پروانه مهارت فنی کارگران ساختمانی

۱- در این تصویب نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

الف- سازمان: سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای کشور

ب- سازمان نظام استان: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

ج- سازمان مسکن استان: سازمان مسکن و شهرسازی استان

د- پروانه: پروانه مهارت فنی که از طرف وزارت کار و امور اجتماعی صادر می‌شود.

هـ- اداره کل: ادارات کل آموزش فنی و حرفه‌ای استان‌ها.

و- واحدهای آموزشی فنی حرفه‌ای مجاز: مؤسساتی که از سازمان جهت آموزش فنی- حرفه‌ای مجوز دریافت نموده باشند.

۲- هدف از اجرای آموزش و صدور پروانه مهارت فنی کارگران ساختمان به شرح زیر می‌باشد:

الف- تربیت و ارتقای کارگران صنعت ساختمانی با اجرای آموزش‌های مطابق استانداردهای مورد نیاز برای تقویت و مقاوم سازی ابنیه و جلوگیری و کاهش از خسارت‌های ناشی از عدم رعایت استاندارد ایمنی در ساخت و ساز هم راستا با سایر سیاست‌های دولت از قبیل استاندارد سازی مصالح ساختمانی، تولید صنعتی ساختمان، امور مهندسی ناظر و طراح.

ب- تشکیل بانک اطلاعاتی نیروی کار صنعت ساختمان توسط وزارت کار و امور اجتماعی با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی.

افزایش سرمایه سازمان ملی زمین و مسکن

شماره: ۱۰۹۱۲۶/ت/۴۳۱۶۹ ن، تاریخ: ۱۳۸۸/۰۵/۲۸

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۸/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلا می‌شود:

۱- مابه التفاوت بهای منطقه‌ای و بهای کارشناسی آن دسته از اراضی که توسط سازمان ملی زمین و مسکن و به عاملیت از طرف وزارت مسکن و شهرسازی، در اجرای ماده ۹ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و همچنین بند «الف» ماده (۱۴۱) قانون برنامه سوم و بند «و» ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و حسب مورد قوانین بودجه سنواتی واگذار شده یا می‌شود، به عنوان افزایش سرمایه دولت در سازمان ملی زمین و مسکن منظور می‌شود تا برای ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن از جمله خرید اراضی مورد نیاز مسکن مهر به مصرف برسد. اجرای این بند در سال‌های آتی باید به تصویب هیئت وزیران برسد.

۲- طرح تملک دارایی سرمایه‌ای احداث واحدهای مسکونی استیجاری و اجاره به شرط تملیک طرح‌های شماره (۳۰۸۳۰۲۰۵) و شماره (۴۰۹۰۶۰۱۲) غیر انتفاعی و خاتمه یافته تلقی می‌شود و واگذاری پروژه‌ها و واحدهای مسکونی احداث شده از محل این طرح در چارچوب قوانین و مقررات و دستورالعمل‌های قبلی و یا حسب مورد تصمیمات کار گروه مسکن خواهد بود و جوه برگشتی حاصل از واگذاری پروژه‌ها و واحدهای احداث شده نیز در چارچوب طرح، کماکان به عنوان سرمایه دولت در سازمان ملی زمین و مسکن منظور می‌شود تا برای ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به مصرف برسد.

رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان

شماره: ۱۳۱۱۶۴/ت/۴۱۴۲۹ هـ تاریخ: ۱۳۸۸/۰۷/۰۱

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۸/۶/۴ بنا به پیشنهاد مشترک شماره ۲۹۸۹۴۰-۱۲/۳ مورخ ۱۳۸۷/۸/۲۷ وزارتخانه‌های نفت و مسکن و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمود:

۱- نحوه پرداخت یارانه به ساختمان‌های غیر دولتی موجود و در حال ساخت که مبحث (۱۹) مقررات ملی ساختمان را اجرا نمایند، مطابق این تصویب نامه تعیین می‌شود.

۲- اعطای یارانه به ساختمان‌های در دست ساخت و موجود در مناطق شهری سراسر کشور با اولویت مراکز استان و شهرهای پر جمعیت انجام پذیرد.

۳- وزارت نفت از محل اعتبارات داخلی شرکت‌های تابع و صرفه جویی‌های حاصل، هزینه‌های موضوع این تصویب نامه را تا سقف سیزده هزار و پانصد و پنجاه میلیارد (۱۳,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال در دوره سه ساله (۱۳۸۸-۱۳۹۰) مطابق دستورالعمل اجرایی بند (۹) این تصویب نامه پرداخت نماید. تأمین اعتبار موضوع این تصویب نامه توسط وزارت نفت در سال ۱۳۸۸ ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه انجام شود.

۴- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است از محل اعتبارات خود اقدامات ذیل را ظرف سه ماه به انجام برساند.

الف- تیپ بندی قاب و شیشه پنجره‌های دو جداره و انتشار آن در چارچوب مقررات ملی ساختمان به منظور تولید انبوه.

ب- تهیه و ابلاغ چک لیست طراحی، اجرا و نظارت مبحث (۱۹) مقررات ملی ساختمان.

پ- تهیه و ابلاغ طرح ساختاری-راهبردی ساماندهی مصرف انرژی در ساختمان‌ها به مراجع ذیربط برای اجرا.

۵- وزارت نفت موظف است با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو و سازمان نظام مهندسی ساختمان و سایر دستگاه‌های ذیربط در امر انرژی، آموزشهای تخصصی لازم را برای اجرای مبحث (۱۹) مقررات ملی ساختمان و سایر مقررات مربوط به صرفه جویی انرژی ارائه نماید.

۶- وزارتخانه‌های آموزش و پرورش، فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به آموزش‌های همگانی لازم برای اشاعه فرهنگ صرفه جویی و پرهیز از اسراف و تبذیر با تأکید بر کاهش مصرف انرژی اقدام کنند.

۷- وزارت نفت موظف است با همکاری وزارتخانه‌های نیرو، مسکن و شهرسازی، مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران و سازمان حفاظت محیط زیست نسبت به تدوین و ابلاغ ضوابط و مقررات نحوه ممیزی انرژی و ارائه برچسب مصرف انرژی ساختمان با درج در شناسنامه فنی ساختمان اقدام نماید. وزارت مسکن و شهرسازی از طریق شرکت‌های کنترل و بازرسی و ممیزی انرژی با همکاری سازمان نظام مهندسی ساختمان موظف به انجام ممیزی و صدور برچسب مصرف انرژی تمامی ساختمان‌ها می‌باشد.

۸- کارگروهی متشکل از نمایندگان وزارتخانه‌های نفت، مسکن و شهرسازی، کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) و سازمان نظام مهندسی ساختمان علاوه بر تدوین دستورالعمل اجرایی ظرف یک ماه برای پرداخت یارانه به ساختمان‌های موجود و در دست ساخت که توسط وزیر مسکن و شهرسازی ابلاغ می‌شود مسئولیت نظارت بر اجرای این تصویب نامه را نیز بر عهده خواهد داشت.

۹- در صورتی که هر یک از ساختمان‌های موجود یا در حال احداث برای تأمین آب گرم مصرفی از سیستم‌های خورشیدی استفاده نماید، به ازای هر متر مربع کلکتور، مبلغ یک میلیون و دویست و پنجاه هزار (۱,۲۵۰,۰۰۰) ریال یارانه بر اساس دستورالعمل اجرایی پرداخت شود.

۱- یارانه به ساختمان‌های در دست ساخت غیر دولتی که موارد ذیل را به طور کامل رعایت کرده باشند مطابق با دستورالعمل اجرایی یاد شده تعلق می‌گیرد:

الف- عایقکاری حرارتی پوسته خارجی ساختمان (سقف فضای پیلوت، سقف نهایی و دیوارهای و خارجی).

ب- استفاده از قاب پنجره **upvc** یا آلومینیومی نرمال بر یک با شیشه دوجداره و عایقکاری لوله‌های آب گرم.

پ- عایقکاری دیگ و منابع دو جداره آب گرم و منابع انبساط، استفاده از تجهیزات تأسیساتی سرمایشی و گرمایشی راندمان بالا و سامانه‌های کنترل موضعی دما و استفاده از سامانه‌های کنترل هوشمند موتورخانه (در ساختمان‌هایی که دارای موتورخانه مرکزی می‌باشند).

۱۱- وزارت نفت از طریق منابع داخلی شرکت‌های تابعه، مبلغ یک صد هزار (۱۰۰,۰۰۰) ریال به ازای هر متر مربع زیربنا منوط به اجرای کامل بند (۱۰) این تصویب نامه پرداخت نماید.

۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت نفت موظف است راهکارها و گردش کار لازم برای اجرای بند (۱۱) این تصویب نامه را براساس دستورالعمل اجرایی یاد شده در تمامی مراحل ساخت و ساز اتخاذ و نسبت به نظارت عالی بر آن اقدام نماید.

۱۳- وزارتخانه‌های نیرو و نفت موظفند با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی از محل منابع داخلی شرکت ملی نفت ایران و مطالعه و احداث واحدهای تولید پراکنده برق و حرارت **CHP** در شهرک‌های مسکونی و شهرهای جدید را به انجام رسانده و نسبت به ترویج به کارگیری واحدهای تولید همزمان برق، حرارت و برودت در واحدهای مسکونی اقدام نماید.

۱۴- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت نیرو و وزارت نفت، مقررات استفاده از تولید همزمان برق و حرارت (برودت) در ساختمان را تدوین و در قالب مقررات ملی ساختمان ارائه نماید. سازمان نظام مهندسی ساختمان موظف است بر اجرای مقررات مربوط نظارت نماید.

۱۵- وزارتخانه‌های نفت و نیرو موظفند با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی الگوی مصرف سوخت و برق را برای ساختمان‌های موجود ظرف یک سال تهیه و برای تصویب به هیئت وزیران ارائه نمایند.

۱۶- وزارت نفت از طریق منابع داخلی شرکت‌های تابع براساس دستورالعمل اجرایی یاد شده، چهل درصد هزینه اجرای هر یک از موارد ذیل را تا سقف هر متر مربع زیر بنا معادل یکصد و پنجاه هزار (۱۵۰،۰۰۰) ریال جهت ساختمان‌های موجود پرداخت نماید.

الف- عایق کاری حرارتی پوسته خارجی ساختمان (سقف فضای پیلوت، سقف نهایی و دیوارهای خارجی)

ب- نصب پنجره‌های دو جداره **UPVC** با آلومینیومی نرمال بر یک.

پ- نصب سامانه‌های کنترل هوشمند موتورخانه و کنترل موضعی دما و شیر ترموستاتیک رادیاتور.

ت- نصب تجهیزات گرمایشی و سرمایشی پر بازده نظیر چیلرهای جذبی خانگی (پنج تن تبرید).

ث- نصب درزگیر برای بازشوهای ساختمان.

ج- سایر راهکارهای بهینه سازی انرژی.

تشکیل کارگروهی جهت پی گیری تسهیلات مسکن

شماره: ۱۵۱۲۴۶/ت/۴۳۵۲۱ ن، تاریخ: ۱۳۸۸/۰۷/۲۹

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۴۸۸/۳/۱۹ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

۱- کلیه بانک های عامل موظفند تا پایان آبان ماه سال ۱۳۸۸ نسبت به تخصیص و پرداخت کامل تسهیلات مسکن روستایی سهمیه سال ۱۳۸۷، معرفی شده توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و از اول آذر ماه ۱۳۸۸ نیز نسبت به پرداخت دویست هزار فقره سهمیه سال ۱۳۸۸ برای معرفی شدگان جدید اقدام نمایند.

۲- بانک های عامل در صورت معوقه شدن تسهیلات مسکن روستایی، رونوشت اخطاریه مشتری را به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نیز ارسال نمایند.

۳- بانک مسکن تسهیلات یکصد هزار واحد مسکن روستایی اضافه بر سهمیه آن بانک از محل خط اعتباری فعلی مسکن مهر را تأمین و پرداخت نماید و در صورت جذب کل مبلغ خط اعتباری موجود، (۳۵۰۰۰ میلیارد ریال) تا بهمن ماه، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران نسبت به تأمین مبالغ مورد نیاز اقدامات لازم را انجام دهد.

۴- از محل خط اعتباری اعلام شده، سهم معینی توسط وزارت مسکن و شهرسازی جهت نوسازی واحدهای مسکن در بافت فرسوده اختصاص می یابد.

۵- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است علاوه بر ابلاغ سهمیه ودیعه مسکن بانک های عامل، سهمیه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۸۸ و با توجه به تعداد متقاضیان در نوبت افزایش دهد.

۶- بانک های ملی، صادرات، ملت؛ تجارت، رفاه کارگران که پرونده های مسکن مهر را تا تاریخ ابلاغ این تصمیم نامه تحویل گرفته و بر روی آن اقدام نموده اند، نسبت به پرداخت تسهیلات ساخت اقدام و از مسترد نمودن آن خودداری نمایند.

۷- معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور با توجه به نیاز وزارت نیرو به منابع مالی، نسبت به اختصاص اعتبارات موضوع ردیف متمرکز پیش بینی شده در تصمیم نامه شماره ۴۱۱۸۸/۱۴۳۷۸۹ مورخ ۱۳۸۷/۸/۱۸ و تبصره (۴) بند (۴) تصمیم نامه شماره ۱۲۶۵۶۰/ت/۴۳۱۶۵ ن مورخ ۱۳۸۸/۶/۲۴ برای تأمین آب و برق پروژه های مسکن مهر اقدامات لازم را معمول نماید.

۸- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است واحدهای نیمه تمام و ساخته شده موجود و متناسب با مسکن مهر را با شرایط زیر توافق و به متقاضیان واجد شرایط واگذار نماید.

الف- زمین اینگونه پروژه ها با دیگر اراضی متعلق به وزارتخانه بر مبنای قیمت کارشناسی روز معاوضه شود.

ب- اعیانی واحدها بر مبنای قیمت تمام شده مورد قبول وزارت مسکن و شهرسازی محاسبه شود.

۹- وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند با رعایت شرایط موضوع بندهای (الف) و (ب) بند (۸) نسبت به خرید پروژه‌های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در شهرهای دارای بیشتر از بیست و پنج هزار نفر جمعیت و اختصاص آن به مسکن مهر اقدام نماید.

اصلاحیه آیین نامه خانه های سازمانی و احراز شرایط متقاضیان در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

شماره: ۱۹۳۰۵۷/ت/۴۳۶۷۴ ک، تاریخ: ۱۳۸۸/۱۰/۰۱

وزیران عضو کار گروه مسکن به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت/۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ تصویب نمودند:

۱- متن زیر جایگزین تبصره ماده (۵) آیین نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن موضوع تصویب نامه شماره ۲۴۱۸۲/ت/۴۲۴۲۸ هـ مورخ ۱۳۸۸/۲/۷ می شود.

تبصره: خانه های سازمانی مورد استفاده خانواده شهدا، جانبازان و آزادگان اعم از اینکه سکونت آنها در خانه سازمانی قبل یا بعد از شهادت یا جانبازی یا اسارت باشد در صورتی که در زمان تصویب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن کما کان ساکن خانه های مزبور بوده اند و از دولت زمین یا واحد مسکونی نگرفته باشند، به ساکنین آن فروخته می شود.

۲- خانه های سازمانی مورد استفاده ائمه جمعه مشمول واحدهای موضوع ماده (۵) آیین نامه یاد شده می شود.

۳- ادارات تعاون، اسامی متقاضیان ثبت نام شده واجد شرایط مسکن مهر در شهرهای زیر (۲۵۰۰۰) نفر را به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ارسال و از این پس مسئولیت احصاء شرایط متقاضیان در این شهرها به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار می گردد.

۴- در بند (۲) تصویب نامه شماره ۲۰۵۷۰۹/ت/۴۱۷۰۷ ک مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۸ عبارت «تعاونی های مذکور موظفند بهای اعیانی را نقداً پرداخت نمایند و عرضه در قالب مسکن مهر واگذار خواهد شد» حذف و عبارت «در صورت واگذاری این واحدها به متقاضیان مسکن مهر، بهار اعیانی به صورت نقد و یا اقساط سه تا پنج ساله دریافت و عرضه در قالب مسکن مهر واگذار خواهد شد» جایگزین می شود.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۹/۲۹ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

تخصیص خط اعتباری به بانک مسکن و تخصیص ۱۰۰ درصد اعتبارات یارانه ای به بخش مسکن و تسهیلات مسکن کارکنان

شماره: ۵۸۸۲۷/ت ۴۴۷۲۱ ن، تاریخ: ۱۳۸۰/۰۳/۱۶

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۳/۳ به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت ۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ اتخاذ شده است. به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

۱- در راستای بند ۱ و ۲ مصوبه شماره ۶۹۶۱۴/ت ۴۲۷۶۱ ک مورخ ۱۳۸۸/۴/۲ شورای پول و اعتبار سقف خط اعتباری تخصیصی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به بانک مسکن برای مسکن مهر در سال های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ به رقم ۷۰ میلیارد ریال افزایش می یابد.

تبصره ۱- بانک مسکن موظف است اقساط دریافتی بابت تسهیلات مسکن مهر را بلافاصله بابت بدهی خط اعتبار به حساب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران واریز نماید.

تبصره ۲- خط اعتباری یاد شده با نرخ سود نه درصد توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می شود. بانک مسکن مبلغ سود یاد شده را پس از وصول یارانه تسهیلات از دولت و متناسب با دریافت آن به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران پرداخت خواهد کرد.

۲- به منظور تأمین مابه التفاوت نرخ سود تسهیلات مربوط به مسکن مهر شهری و مسکن روستایی معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است گواهی تضمین پیش بینی یارانه های مربوط در لویای بودجه کل کشور را به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ارائه نماید.

۳- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و بانک های عامل ملزوم به اعطای تسهیلات مسکن مهر شهری و روستایی با شرایط مندرج در تصمیم نامه شماره ۳۱۷۸۲/ت ۴۴۵۴۸ ن مورخ ۱۳۸۹/۲/۱۳ می باشند. مسئولیت حسن اجرای این بند توسط بانک ها با بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران می باشد.

۴- معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور به منظور اجرای برنامه های قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در سال ۱۳۸۹، صد درصد اعتبارات یارانه های بخش مسکن را براساس جدول پیوست که به مهر دفتر هیئت دولت می باشد در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهد تا نزد بانک مسکن تودیع و به هزینه قطعی منظور نماید. بانک یاد شده موظف است صد درصد اعتبارات یارانه های بخش مسکن را براساس قرارداد عاملیت و در مقاطعی که وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می کند، وجوه پرداختی را به حساب های مربوط منظور و اعلامیه را به وزارتخانه یاد شده ارائه نماید.

۵- تسهیلات ساخت و خرید مسکن کارکنان نظام بانکی کشور براساس تفاهم فی ما بین بانک مرکزی جمهوری اسلامی و وزارت مسکن و شهرسازی به شرح پیوست که به مهر دفتر هیئت دولت تأکید شده است، پرداخت می شود.

تسهیلات تکمیلی مسکن مهر، توزیع تسهیلات مسکن روستایی، نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی و گسترش وثایق متقاضیان مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت

شماره: ۵۸۸۲۴/ت ۴۴۷۱۱ ن، تاریخ: ۱۳۸۹/۰۳/۱۶

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۲/۲۰ به استناد ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت ۴۳۶۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌شود:

۱- بانک‌های عامل موظفند نسبت به اعطای تسهیلات تکمیلی ۵۰ میلیون ریال به عنوان قسط چهارم به پروژه‌های مربوط به مسکن مهر که قرارداد آنها منعقد و پرداخت تسهیلات شروع شده ولی به مرحله فروش اقساطی نرسیده‌اند، اقدام نمایند. نرخ سود دوران مشارکت تسهیلات فوق ۱۲ درصد و فروش اقساطی آنها به ترتیب ۱۴ درصد، ۷ درصد و ۹ درصد برای شهرهای مشمول می‌باشد. سود دوران مشارکت فروش اقساطی برای پروژه‌های مسکن مهر که از ابتدای سال ۱۳۸۹ قرارداد پرداخت تسهیلات آنها منعقد شده است ۴ درصد، ۷ درصد و ۹ درصد خواهد بود و برای مناطق روستایی نیز براساس ضوابط موجود اقدام می‌شود.

۲- در پروژه‌های مسکن مهر و بهسازی روستایی کارمزد دوران مشارکت به اصل بدهی اضافه و در فروش اقساطی تسهیلات در مجموع آن لحاظ خواهد شد.

۳- تسهیلات مسکن روستایی در سال ۱۳۸۹ به میزان دویست هزار واحد مسکونی بین بانک‌های عامل به شرح ذیل توزیع می‌شود:

بانک ملی: تعداد ۷۰ هزار، بانک صادرات: تعداد ۴۰ هزار، بانک تجارت: تعداد ۳۵ هزار، بانک ملت: تعداد ۳۰ هزار و بانک رفاه: تعداد ۲۵ هزار که مجموعاً ۲۰۰ هزار می‌باشد.

تبصره- بانک مسکن موظف است سهمیه دویست هزار واحد مسکونی روستایی سال ۱۳۸۸ را همچنان پرداخت نماید.

۴- در ماده ۸ تصویب نامه شماره ۹۱۴۲/ت ۴۴۱۲۵ ک مورخ ۱۳۸۹/۱/۱۸ عبارت «برای متقاضیانی که مبحث ۱۹ آیین‌نامه مقررات ملی ساختمان را رعایت و برای تأمین انرژی از روش‌های نوین در احداث بنا از فناوری‌های مصوب در طرح و نمای ساختمان از ضوابط معمار ایرانی، اسلامی با نظارت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استفاده می‌نمایند» حذف می‌شود.

۵- به سازمان ملی زمین و مسکن اجازه داده می‌شود در مواردی که امکان تأمین ۱۰ درصد موضوع تبصره ۶ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها- مصوب ۱۳۷۰- به صورت زمین مسکونی وجود نداشته باشند، معادل قیمت کارشناسی آن را به صورت واگذاری سایر املاک خود و یا به صورت نقد تأمین نماید تا شهرداری مربوط از محل آن نسبت به حل مشکل معاوضین طرح‌های شهرداری اقدام نماید.

۶- موارد زیر نیز به عنوان وثایق مورد قبول متقاضیان مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر تعیین می‌شود:

الف- کارمندان دستگاه اجرایی موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم.

ب- مشتریان معتبر مورد قبول سیستم بانکی

ج- مشاغل آزاد مورد قبول سیستم بانکی

اختصاص بودجه جهت اجرای طرح های هادی روستایی و احیای بافت های فرسوده

شماره: ۸۲۱۷۶ / ۴۴۸۶۱، تاریخ: ۱۳۸۹/۰۴/۱۴

- هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۳/۲۶ که در مراکز استان چهار محال و بختیاری تشکیل شد، موافقت نمود.
- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور و همکاری استانداری و با رعایت قوانین و مقررات مربوط، نسبت به اجرای تصمیمات زیر اقدام نماید:
- ۱- اختصاص مبلغ ده میلیارد ریال برای کمک به اجرای طرح های هادی روستایی استان از محل ردیف متفرقه ملی قانون بودجه سال ۱۳۸۹.
- ۲- اختصاص مبلغ شصت میلیارد ریال برای احیاء و بازسازی بافت های فرسوده شهری با مشارکت استان و شهرداری های استان به نسبت مساوی طی سال های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰.
- ۳- مستثنی شدن خانه های سازمانی استان از شمول ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - به منظور جذب و نگهداری نیروهای متخصص در استان.
- ۴- بررسی اختصاص زمین مناسب توسط وزارت مسکن و شهرسازی و استانداری به اعضای هیئت علمی.

ما به التفاوت تسهیلات مسکن روستایی و افزایش دوره بازپرداخت، تخصیص بودجه جهت تأسیسات زیربنایی مسکن مهر، بیمه تسهیلات مسکن مهر

شماره: ۱۰۳۰/ت/۴۴۹۳۸ ن، تاریخ: ۱۳۸۹/۰۵/۰۹

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۴ به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت/۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌شود:

۱- متن زیر جایگزین ماده ۴۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن موضوع تصویب نامه شماره ۲۴۱۹۸/ت/۴۱۵۲۷ ک مورخ ۱۳۸۸/۲/۷ می‌شود:

ماده ۴۵- «معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است هر سال مابه‌التفاوت سود سهم متقاضی تا سقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن را برای مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی محاسبه و در ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تودیع نزد بانک‌های عامل منظور نماید و تضمین نامه لازم را در خصوص هزینه ناشی از مانده مطالبات معوق شامل اصل و سود هزینه متعلقه تسهیلات به منظور احداث سالانه دویست هزار واحد مسکونی، ارائه و براساس اعلام بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعتبار لازم را در لایحه بودجه سال بعد پیش بینی نماید.»

۲- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است نسبت به مبادله موافقت‌نامه به مبلغ ۴ میلیارد ریال از محل بودجه سال ۱۳۸۹ کل کشور را به منظور تأمین و اجرای شبکه‌های آب و برق و شبکه‌های فاضلاب و تصفیه آن برای یک میلیون واحد مسکن مهر در شهرهای کشور اقدام نماید.

۳- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است حسب نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان‌ها و با همکاری بانک‌های عامل نسبت به تطویل دوران مشارکت مدنی تسهیلات مقاوم سازی، نوسازی و بهسازی مسکن روستایی تا سقف ۳۶ ماه اقدام نماید، به گونه‌ای که مجموع طول دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی تسهیلات یاد شده بیش از ۱۵ سال نشود. حکم این بند شامل تسهیلاتی که قبلاً پرداخت شده‌اند نیز می‌شود.

۴- بیمه تضمین بازپرداخت تسهیلات اعطایی مشکن مهر از محل خط اعتباری مسکن مهر موضوع مصوبه شماره ۶۹۶۱۴/ت/۴۲۷۶۱ ک مورخ ۱۳۸۸/۴/۲ شورای پول و اعتبار از دو درصد به ۱/۲۵ درصد کاهش می‌یابد، این میزان باید توسط متقاضیان مسکن مهر طی دو سال همزمان با دوران فروش اقساطی تسهیلات به صورت اقساطی پرداخت شود. همچنین بانک مسکن موظف است نسبت به استرداد کلیه وجوه برداشت شده از این بابت اقدام نماید.

تبصره- هزینه بیمه تضمین بازپرداخت تسهیلات اعطایی واحدهای مسکن مهر که تا زمان ابلاغ این تصمیم نامه به مرحله فروش اقساطی رسیده‌اند از محل یارانه وزارت مسکن و شهرسازی پرداخت می‌شود.

۵- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است مبلغ ۱۰ میلیارد ریال از یارانه‌های در اختیار از محل بودجه سال ۱۳۸۹ کل کشور را در زمینه تولید نرم افزارها و پیاده سازی طرح و تجهیز مرکز دیتا و جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز سامانه هوشمند املاک و مستغلات کشور هزینه نماید.

۶- کار گروهی مرکب از وزیران دادگستری، بازرگانی، مسکن و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به بررسی مسائل و اتخاذ تدابیر اجرایی لازم در خصوص سامانه هوشمند املاک و مستغلات کشور و همچنین نظارت برای اجرای آن اقدام و نتیجه را هر دو ماه به کار گروه مسکن ارائه نمایند.

خانه های سازمانی خراسان جنوبی و شمالی، تسهیلات بافت فرسوده و مسکن مهر نیمه صنعتی

شماره: ۱۱۲۶۴/ت/۴۵۰۹۱ ن، تاریخ: ۱۳۸۹/۰۶/۰۶

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۵/۱۱ به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت/۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

۱- خانه های سازمانی استان های خراسان جنوبی و شمالی از شمول ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - مستثنی می باشد.

۲- تا سقف معادل ریالی ۳۶۰۰ واحد مسکونی از سهمیه سال جاری تسهیلات خط اعتباری مسکن مهر در بافت های فرسوده شهری موضوع تصمیم نامه شماره ۳۱۷۸۲/ت/۴۴۵۴۸ ن مورخ ۱۳۸۹/۲/۱۳ و تا سقف ششصد و پنجاه و هفت میلیارد ریال برای پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن با عاملیت بانک مسکن اختصاص می یابد.

۳- پرداخت تسهیلات برای ساخت واحدهای مسکن مهر که با فن آوری نوین و به صورت نیمه صنعتی احداث می شوند تا ۲۲۰ میلیون ریال تعیین می شود. مصادیق و نحوه تعیین واحدهای مشمول این بند توسط وزارت مسکن و شهرسازی (مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن) مشخص و به بانک عامل اعلام می شود.

تخصیص اعتبار برای انجام امور نظارتی مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر، کمک تشویقی به بانک مسکن، چک برگشتی متقاضیان مسکن مهر، اصلاح ضوابط اعطای تسهیلات به آزادگان

شماره: ۱۵۵۲۷۲/ت ۴۵۳۶۰ ن، تاریخ: ۱۳۸۹/۰۷/۱۱

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۶/۲۹ و به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصمیم نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت ۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ اتخاذ شده است به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌شود:

۱- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است به منظور انجام خدمات فنی و نظارتی، اداری و پشتیبانی طرح مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت، مبلغ ۷۵ میلیارد ریال (به ازای هر واحد پانصد هزار ریال) از محل یارانه‌های بخش مسکن در اختیار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار دهد.

۲- مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال از محل یارانه بخش مسکن به عنوان کمک تشویقی اعطای تسهیلات مسکن مهر در سال ۸۹ به بانک مسکن پرداخت شود.

۳- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است در اجرای طرح مسکن مهر از طریق تفاهم نامه با سازندگان و بانک و براساس دستورالعمل ابلاغی وزیر مسکن و شهرسازی اقدام به تولید و عرضه مسکن مهر سهمیه سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ نماید.

۴- به منظور حمایت از بخش مسکن و تسهیل در روند اخذ تسهیلات انفرادی، اعم از ساخت یا فروش اقساطی سهم شرکت‌ها واحدهای احداثی و در راستای تأمین مسکن برای هر خانواده، متقاضیان انفرادی مزبور و اعضای تعاونی‌ها از شرط ممنوعیت استفاده از تسهیلات به دلیل وجود چک برگشتی و بدهی معوق به سیستم بانکی (بانک مسکن) معاف می‌باشند.

۵- اجرای تصمیم نامه شماره ۲۱۴۵۱۳/ت ۴۴۰۱۴ ن مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۲ در مورد شرکت عمران شهرهای جدید از سال ۱۳۹۰ اعمال می‌شود.

۶- ضوابط ارائه تسهیلات مسکن به آزادگان، جانبازان و خانواده شهدا موضوع تصویب نامه شماره ۲۵۱۸۳/ت ۴۴۰۲۵ ک مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۷ به شرح زیر اصلاح می‌شود:

الف- در ماده ۴ عبارت «با رعایت ماده ۳۰ قانون برنامه و بودجه» بعد از عبارت «موظف است» اضافه و عبارت «آماده سازی زمین آزادگان و جانبازان ۲۵ درصد و بالاتر» جایگزین عبارت «آماده سازی اراضی برای اقشار ویژه» می‌شود.

ب- در ماده ۵ عبارت «خرید یا» قبل از عبارت «احداث مسکن و حداکثر ۴۰۰۰ فقره» اضافه می‌گردد.

ج- در ماده ۹ عبارت «به حساب خزانه داری کل کشور واریز می‌شود» جایگزین عبارت «به حساب جاری بانک مسکن نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (حساب جاری ۲۰۹۲۰) واریز می‌گردد.»

هـ- در ماده ۱۰ عبارت‌های «۵۰ میلیون ریال» و «سال ۱۳۸۸» به ترتیب عبارت‌های جایگزین «چهل میلیون ریال» و «برنامه چهارم توسعه» می‌گردد.

۷- در بند ۲ تصمیم نامه شماره ۸۷۶۷۰/ت ۴۴۵۵۷ ن مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۳ عبارت «استیجاری» پس از عبارت «واحدهای مسکونی» اضافه و عبارت «در مرحله نازک کاری» حذف می شود. این بند از تاریخ ۱۳۸۹/۴/۲۳ لازم الاجرا است.

تکمیل سامانه اطلاعات املاک و مستغلات و ثبت معاملات در آن

شماره: ۲۳۲۴۶۹/ت/۴۵۹۱۴ ن، تاریخ: ۱۳۸۹/۱۰/۱۵

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت/۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ اتخاذ شده است به شرح زیر ابلاغ می‌شود:

۱- وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مسکن به منظور تکمیل سامانه اطلاعات املاک و مستغلات موضوع تصویب نامه شماره ۱۹۰۳۲۸/ت/۴۴۱۶۳۲ ک مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۲۱ ظرف مدت چهار ماه نسبت به اجرای تصمیمات زیر اقدام نماید:

الف- تبدیل کلیه مبایعه نامه‌ها و اجاره نامه‌های تنظیم شده در دفاتر مشاورین املاک و مستغلات از حالت نگارش دستی به پیرینتی به نحوی که امضای متعاملین بر روی صفحاتی که کاملاً توسط سامانه اطلاعات املاک و مستغلات پیرینت شده است و دارای هولوگرام و بارکد دو بعدی است، اخذ شود.

ب- تجهیز شدن دفاتر مشاورین املاک به پایانه فروش بانکی یا سایر سامانه‌های بانکداری الکترونیکی بانک مسکن جهت شفافیت تراکنش‌های مالی معاملات به ویژه حق المشاوره امکان پرداخت الکترونیکی توسط متعاملین، اتصال سامانه معاملات و مستغلات به سامانه بانک و امکان ارائه سایر خدمات بانکی مربوط به ملک.

ج- ایجاد سامانه جامع املاک و مستغلات با هدف تبدیل پروژه‌های دستی و رایانه‌ای در دفاتر مشاورین املاک و مستغلات و اطلاع رسانی دقیق به عرضه کنندگان و متقاضیان ملک

تبصره- هیئت عالی نظارت بر سازمان‌های صنفی کشور (موضوع ماده ۵۳ قانون نظام صنفی کشور- مصوب ۱۳۸۲-) موظف است با همکاری دبیرخانه کار گروه موضوع بند ۲ تصویب نامه یاد شده و اتحادیه کشوری مشاورین املاک و مستغلات نسبت به زمان بندی اجرای موارد فوق، اجرای آزمایشی در استان تهران و اعمال سیاست‌های تشویقی و تنبیهی مناسب اقدامات لازم را انجام دهد.

۲- شرکت پست جمهوری اسلامی ایران موظف است با اعلام وزارت بازرگانی نسبت به تخصیص کد پستی و بدون دریافت هزینه برای تمامی املاک و اماکنی که به نحوی در سامانه اطلاعات املاک و مستغلات نیاز به کد پستی دارند، اقدام نماید. اختصاص کد پستی باید در مراکز استان‌ها ظرف ۴۸ ساعت و در سایر مناطق ظرف ۹۶ ساعت از زمان اعلام، انجام شود.

۳- وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات موظف است نسبت به اتصال دائمی مشاورین املاک و مستغلات سراسر کشور به اینترنت مستمر از طریق **adsl** و یا سایر فناوری‌ها با حداقل هزینه اقدام نماید.

تضمین نرخ سود تسهیلات مسکن مهر شهری و مسکن روستایی

شماره: ۲۴۴۰۹۹۳/ت ۴۶۰۷۰ ن، تاریخ: ۱۳۸۹/۱۰/۲۵

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت ۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور مطابق جدول پیوست که به مهر دفتر هیئت دولت تأیید شده است، نسبت به صدور گواهی تضمین لازم مبنی بر پیش بینی مابه التفاوت نرخ سود تسهیلات پرداختی در مسکن مهر شهری و روستایی (علاوه بر تضمین موضوع بندهای ۱ و ۲ تصویب نامه شماره ۱۸۶۷۲۹/ت ۴۵۶۱۸ هـ مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹) به میزان نه درصد در تهران، هفت درصد در مراکز استان ها و چهار درصد در سایر مناطق و همچنین گواهی تضمین لازم مبنی بر پیش بینی هزینه های ناشی از مانده مطالبات معوق تسهیلات مقاوم سازی روستایی شامل اصل سود و هزینه های متعلقه در لوایح بودجه سنواتی کل کشور اقدام نماید.

اعطای تسهیلات مسکن به هنرمندان و نخبگان، اعتبارات آب شرب پرند و افزایش سرمایه بانک مسکن

شماره: ۲۴۵۲۰۳/ت ۴۵۹۹۱ ن، تاریخ: ۱۳۸۹/۱۰/۲۸

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کارگروه مسکن که به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت ۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ اتخاذ شده است به شرح زیر اجرا و ابلاغ می‌شود:

۱- بانک ملت یک هزار فقره تسهیلات احداث یا خرید واحد مسکونی حداکثر به مبلغ پانصد میلیون ریال معادل ۸۰ درصد ارزش ملک و با نرخ ۱۲ درصد به یک هزار نفر از هنرمندان بامعرفی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی پرداخت نماید.

۲- بانک‌های تجارت و صادرات سه هزار فقره تسهیلات احداث یا خرید واحد مسکونی، حداکثر به مبلغ پانصد میلیون ریال و مبلغ هشتصد میلیون ریال معادل ۸۰ درصد ارزش ملک و با نرخ ۱۲ درصد به سه هزار نفر از نخبگان پرداخت نمایند.

۳- معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، مبلغ یک هزار و دویست میلیارد ریال برای تأمین آب شرب شهر جدید پرند، به وزارت نیرو پرداخت نماید.

۴- سرمایه بانک مسکن به مبلغ چهارده هزار و هفتاد میلیارد ریال افزایش می‌یابد، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور نسبت به پیش بینی اعتبار مورد نیاز در لایحه بودجه سال ۱۳۹۰ کل کشور اقدام نماید. معاونت یاد شده افزایش سرمایه بانک یاد شده تا مبلغ سی هزار میلیارد ریال را بررسی و نتیجه را به کار گروه مسکن ارائه نماید.

افزایش تسهیلات شهرستان خرم آباد، فروش اقساطی تسهیلات شهرستان تفت، توزیع تسهیلات مسکن روستایی

شماره: ۲۵۴۶۱۷/ت ۴۶۱۳۲ ن، تاریخ: ۱۳۸۹/۱۱/۱۰

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۳ و به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت ۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۶/۲ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

۱- سقف تسهیلات مسکن در پروژه مسکن مهر شهرستان خرم آباد به لحاظ وضعیت خاص پروژه و زمین و هزینه های مضاعف ساخت و ساز و لزوم رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان، از ۲۰۰ میلیون ریال به ۲۵۰ میلیون ریال افزایش می یابد.

۲- بانک مسکن نسبت به فروش اقساطی کلیه پروژه های مسکن مهر شهرستان تفت استان یزد بدون محدودیت متراژ و با نرخ چهار درصد و مشروط به اخذ پایان کار واحدهای مسکونی تا پایان سال جاری از شهرداری، اقدام نماید.

۳- بند ۳ تصمیم نامه شماره ۵۸۸۲۴/ت ۴۴۷۱۱ ن مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۶ به شرح زیر اصلاح می شود.

۳- تسهیلات مسکن روستایی در سال ۱۳۸۹ به میزان چهارصد هزار واحد مسکونی بین بانک های عامل به شرح زیر توزیع می شود:

بانک ملی: ۷۰ هزار، بانک صادرات: ۴۰ هزار، بانک تجارت: ۳۵ هزار، بانک ملت: ۳۰ هزار، بانک رفاه: ۲۵ هزار، بانک مسکن: ۲۰۰ هزار که مجموع آن ۴۰۰ هزار می باشد.

تبصره: بانک مسکن موظف است سهمیه دویست هزار واحد مسکونی روستایی سال ۱۳۸۸ را همچنان پرداخت نماید.

۴- در بند ۱ تصمیم نامه شماره ۱۰۹۱۲۶/ت ۴۳۱۶۹ ن مورخ ۱۳۸۸/۵/۲۸ پس از عبارت «واگذاری شده یا می شود» عبارت «پس از وضع هزینه های اختصاصی اراضی شهری که مورد حکم دادگاه ها قرار گرفته یا می گیرند و کسر هزینه های عمومی مرتبط اجرای طرح مسکن مهر، در هر سال مالی» اضافه می شود. این بند از تاریخ ۱۳۸۹/۱/۱ قابل اجرا می باشد.

۵- فهرست اراضی موضوع ماده ۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مربوط به استان آذربایجان شرقی، به شرح جدول پیوست که به مهر «دفتر دولت» تأیید شده است، تعیین می شود. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است خارج از نوبت نسبت به تفکیک و انتقال اراضی یاد شده به نام وزارت مسکن و شهرسازی به نمایندگی دولت اقدام نماید.

واگذاری مسکن مهر به اراضی واگذاری قبلی، اراضی مورد نیاز تأسیسات زیربنایی و ثبت اطلاعات مسکن در سرشماری سال ۱۳۹۰

شماره: ۲۷۰۰۹/ت/۴۶۴۷۸ ک، تاریخ: ۱۳۹۰/۰۲/۱۰

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۱۶ به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت/۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای ابلاغ ایفاد می‌گردد:

۱- متقاضیان مسکن مهر که در شهرهای مریوان (استان کردستان) و کلاله (استان گلستان) با مشکل سند مالکیت جهت ترهین نزد بانک مواجه می‌باشند، به مدت دو سال از تاریخ ابلاغ این تصمیم نامه، مشمول بند (۷) تصویب نامه شماره ۱۹۲۳۸۴/ت/۴۳۷۷۴ ک مورخ ۱۳۸۹/۹/۳۰ می‌شوند.

۲- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است در قراردادهای واگذاری زمین مسکونی به اشخاص حقیقی واجد شرایط مسکن مهر و براساس دستورالعمل مورد تأیید وزیر مسکن و شهرسازی با قرض کردن فرم (ج) منتقل الیه آخر نسبت به انتقال قرارداد واگذاری به ایشان اقدام نماید.

۳- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ترتیبی اتخاذ نماید تا مجموع هزینه‌های طراحی، نظارت و تأیید نهایی لوله کشی گاز برای هر واحد مسکن مهر حداکثر یکصد و بیست هزار ریال توسط مهندسی دریافت شود.

۴- میانگین زیر بنای مفید واحدهای احداثی مسکونی مسکن مهر در هر پروژه در شهر قم یکصد متر مربع تعیین می‌گردد. در پروژه‌های مسکن مهر که در اراضی واگذاری دولتی اعم از انبوه سازی، تعاونی و گروه‌های چند خانواری احداث می‌شوند، ملزم به رعایت الگوی مصرف مسکن می‌باشند.

۵- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی مورد نیاز احداث پست و تجهیزات آب و فاضلاب، برق، گاز و مخابرات را در سایت‌های مسکن مهر بدون دریافت هزینه و انتقال سند در اختیار دستگاه‌های خدمات رسان قرار دهد.

۶- در بند ۱۱ تصمیم نامه شماره ۳۱۷۸۲/ت/۴۴۵۴۸ ن مورخ ۱۳۸۹/۲/۱۳ سهمیه تسهیلات بافت فرسوده (از محل خط اعتباری مسکن مهر) از ۵۰،۰۰۰ واحد به ۶۰،۰۰۰ واحد افزایش می‌یابد.

۷- در تبصره ذیل بند (۴) تصمیم نامه شماره ۱۰۱۰۳۰/ت/۴۴۹۳۸ ن مورخ ۱۳۸۹/۵/۹ عبارت «تا تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱» جایگزین عبارت «تا زمان ابلاغ این تصمیم نامه» می‌شود.

۸- بند زیر به عنوان تبصره ذیل بند ۳ مصوبه شماره ۸۷۶۷۰/ت/۴۴۸۵۷ ن مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۳ اضافه می‌گردد.

تبصره: در صورت عدم رعایت الگوی مصرف مسکن در اراضی واگذاری دولتی، پرداخت تسهیلات بانکی بدون یارانه و با نرخ مصوب سیستم بانکی انجام می‌شود.

۹- مرکز آمار ایران موظف است در سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ نسبت به جمع آوری اطلاعات مسکن شامل نوع سند (رسمی، اوقافی، فاقد سند و مانند آنها) شماره سند، پلاک اصلی و فرعی، آدرس ملک (براساس استاندارد اعلام شده از

سوی شرکت پست جمهوری اسلامی ایران)، کد پستی ، شماره پروانه ساخت و پایان کار ، شماره کنتورهای انشعابات اصلی و تعیین نوع سکونت اقدام نماید.

تسهیلات مسکن مهر و مسکن روستایی و مابه التفاوت نرخ سود و تسهیلات ودیعه مسکن

شماره: ۲۶۶۸۷/ت/۴۶۵۱۷ ن، تاریخ: ۱۳۹۰/۰۲/۱۰

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن که در جلسه مورخ ۹۰/۱/۲۹ به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت/۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ اتخاذ شده است، به شرح زیر برای ابلاغ ایفاد می گردد.

۱- سقف تسهیلات پرداختی به مسکن مهر به صورت غیر صنعتی، نیمه صنعتی و صنعتی به ترتیب ۲۰۰، ۲۲۰، ۲۵۰ میلیون ریال تعیین می گردد. قراردادهای دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی این تسهیلات با نرخهای سود آیین نامه اعطای تسهیلات مسکن مهر موضوع تصمیم نامه شماره ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۰۳ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳ توسط بانک مسکن و سایر بانکهای عامل محاسبه و منعقد می گردد.

۲- معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور تفاوت نرخهای مصوب سیاستهای پولی، اعتباری و نظارتی نظام بانکی کشور در سال ۱۳۹۰ را به عنوان یارانه در بودجههای سنواتی پیش بینی و به بانکهای عامل تخصیص و پرداخت نماید. بانکهای عامل نیز موظفاند تا زمان دریافت یارانه آن را به عنوان بدهی دولت محسوب نمایند.

۳- در بند (۲) تصمیم نامه شماره ۱۵۵۲۷۲/ت/۴۵۳۶۰ ن مورخ ۱۳۸۹/۷/۱۱ عبارت «یکصد و پنجاه میلیارد ریال» جایگزین عبارت «یکصد میلیارد ریال» می گردد.

۴- بانک مرکزی اسلامی ایران موظف است از طریق بانکهای عامل، تسهیلات بانکی برای ۲۰۰ هزار واحد مقاوم سازی مسکن روستایی سهمیه سال ۱۳۹۰، مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال به ازای هر واحد در اختیار متقاضیان مقاوم سازی مسکن روستایی قرار دهد. بانکهای عامل و نحوه توزیع تسهیلات فوق توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین خواهد شد. معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است اصل و سود این تسهیلات را تضمین نماید.

۵- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مبلغ ۱۳۰۰ میلیارد ریال، تسهیلات قرض الحسنه ودیعه مسکن را از طریق بانکهای عامل پرداخت نماید. نحوه توزیع مبلغ و تعیین بانکهای عامل به عهده بانک مرکزی خواهد بود.

افزایش تسهیلات مسکن روستایی

شماره: ۴۸۷۹۰/ت/۴۶۵۱۷ ن، تاریخ: ۱۳۹۰/۰۳/۰۴

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۳/۴ به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌شود:

۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک‌های عامل تسهیلات بانکی برای ششصد هزار واحد مقاوم سازی مسکن روستایی براساس سهمیه به مبلغ یکصد میلیون ریال به ازای هر واحد در اختیار متقاضیان مقاوم سازی مسکن روستایی قرار دهد. بانک‌های عامل و نحوه توزیع تسهیلات فوق توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین خواهد شد.

۲- معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور نسبت به صدور گواهی تضمین لازم مبنی بر پیش بینی اصل و سود تسهیلات پرداختی موضوع این تصویب نامه در لایحه بودجه کل کشور اقدام نماید.

۳- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و بانک‌های عامل موظف به وصول اقساط و مطالبات ناشی از اعطای تسهیلات موضوع این تصویب نامه بوده و مفاد این بند نافی مسئولیت‌ها و وظایف آنان در این خصوص نمی‌باشد.

۴- بند ۴ تصمیم نامه شماره ۲۶۶۸۷/ت/۴۶۵۱۷ مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۰ حذف می‌شود.

اعطای تسهیلات خرید بدون سپرده گذاری با دستور مقام عالی وزارت و افزایش سقف تسهیلات کارکنان بانک ها

شماره: ۱۲۹۵۰۹/ت ۴۶۷۸۲ ن، تاریخ: ۱۳۹۰/۰۶/۲۸

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۳/۹ کار گروه مسکن به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود:

۱- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک مسکن، تسهیلات بدون سپرده گذاری برای ساخت یا خرید تعداد ۲۶۳ واحد باقیمانده از سال ۱۳۸۹ و هزار واحد مسکونی در سال ۱۳۹۰ به میزان هر واحد یکصد میلیون ریال در اختیار وزیر راه و شهرسازی قرار دهد.

۲- سقف فردی تسهیلات مسکن کارکنان بانک ها تا سقف ۳۵۰ میلیون ریال جهت خرید و سقف ۴۵۰ میلیون ریال جهت ساخت مسکن برای پرداخت ماهانه به چهار هزار نفر، افزایش می یابد.

اعتبارات یارانه ای بخش مسکن (سال ۱۳۹۰)، یارانه نرخ سود تسهیلات مهر و روستایی

شماره: ۸۹۷۱۶/ت ۴۶۹۰۸ ن، تاریخ: ۱۳۹۰/۰۵/۰۱

تصمیم گیرندگان ویژه رئیس جمهور در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۳/۲۳ کار گروه مسکن به استناد اصل یکصد و بیست و هفتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌شود:

۱- معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، صد درصد اعتبارات یارانه‌های بخش مسکن را براساس جدول پیوست که به مهر دفتر هیئت دولت تأیید شده است در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد تا نزد بانک مسکن تودیع و به هزینه قطعی منظور نماید. بانک یاد شده موظف است صد درصد اعتبارات یاد شده را براساس قرارداد عاملیت و در مقاطعی که وزارت راه و شهرسازی اعلام می‌کند، به حساب‌های مربوط منظور و اعلامیه آن را به وزارتخانه یاد شده ارائه نماید.

۲- معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور نسبت به پرداخت بدهی دولت به بانک‌ها بابت یارانه سود تسهیلات مسکن تضمین شده سنوات گذشته (بابت مسکن روستایی، اقشار ویژه مسکن مهر و اوراق مشارکت مسکن مهر) در سال ۱۳۹۰ اقدام و نسبت به ارائه تضمین لازم به بانک مربوط تا نرخ مصوب شورای پول و اعتبار و براساس تصویب نامه شماره ۴۵۶۱۸/ت ۱۸۶۷۲۹ هـ مورخ ۱۳۸۹/۸/۹ و تصمیم نامه شماره ۲۶۶۸۷/ت ۴۶۵۱۷ ن مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۰ و سایر مصوبات مربوط اقدام نماید.

تخصیص اعتبار جدید به بانک مسکن، کمک تشویقی بانک مسکن، تخصیص اعتبار جهت اجرای طرح تعزیرات و اراضی گهرباران

شماره: ۱۲۹۴۹۳/ت ۴۷۰۹۸ ن، تاریخ: ۱۳۹۰/۰۶/۲۸

تصمیم نمایندگانه ویژه رئیس جمهور در کارگروه مسکن در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۴/۲۷ به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌شود:

کارگروه مسکن موضوع تصویب نامه شماره ۳۹۲۳۸/ت ۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ هیئت محترم وزیران به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۴/۲۷ موارد ذیل را تصویب نمود.

۱- بانک مسکن موظف است با احتساب قراردادهای تسهیلاتی منعقد شده نسبت به پذیرش و انعقاد قرارداد تسهیلاتی پروژه‌های مسکن مهر (شهری، مقاوم سازی مسکن روستایی و بافت فرسوده) به میزان چهارصد و بیست میلیارد ریال تا پایان آذرماه سال ۱۳۹۰ اقدام نماید.

۲- وزارت راه و شهرسازی مجاز است تا مبلغ یک و دو دهم در هزار مبلغ تسهیلات پرداختی توسط بانک مسکن در سال ۱۳۹۰ را از محل یارانه بخش مسکن به عنوان کمک تشویقی اعطای تسهیلات مسکن مهر در سال ۱۳۹۰ به بانک مسکن پرداخت نماید.

۳- وزارت راه و شهرسازی مجاز است تا مبلغ سه میلیارد ریال از محل یارانه‌های بخش مسکن را برای نظارت بر قراردادهای اجاره به سازمان تعزیرات حکومتی پرداخت نماید.

۴- چهارده هکتار از اراضی شهرک گهرباران موضوع بند (۶) تصمیم نامه شماره ۱۶۷۸۷۷/ت ۴۱۴۷۲ ن مورخ ۱۳۸۷/۶/۱۸ جهت احداث مسکن مهر در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می‌گیرد و بقیه به میزان ۸۶ هکتار به وزارت جهاد کشاورزی عودت داده می‌شود.

خانه های سازمان هواشناسی

شماره: ۹۴۱۱۲/ت ۴۵۹۷ هـ تاریخ: ۱۳۹۰/۰۵/۰۸

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۸ بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - تصویب نمود:

خانه های سازمان سازمان هواشناسی کشور مستقر در مراکز و ایستگاه های هواشناسی مشمول ماده ۵ آیین نامه اجرایی ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، موضوع تصویب نامه شماره ۲۴۱۸۲/ت ۴۲۴۲۸ ک مورخ ۱۳۸۸/۲/۲۷ می باشند.

پیش بینی هزار مترمربع زمین جهت تأسیسات زیربنایی مسکن مهر

شماره: ۴۶۸۰۷/۹۸۵۲۳، تاریخ: ۱۳۹۰/۰۵/۱۲

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۹ بنا به پیشنهاد وزارت نفت موافقت نمود:

متن زیر جایگزین بند ۵ تصمیم نامه شماره ۲۷۰۰۹/ت/۴۶۴۷۸ ک مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۰ می‌شود:

«۵- وزارت راه و شهرسازی در طرح‌های مسکن مهر نسبت به پیش بینی حداکثر یک هزار مترمربع جهت احداث پست و

نصب انشعابات برق، آب، فاضلاب، گاز و مخابرات و انتقال سند آنها (پس از اتمام ساخت) بدون دریافت هزینه اقدام نماید.»

نرخ سود تسهیلات مسکن مهر و اوراق مشارکت و تأمین مابه التفاوت، سهمیه مسکن روستایی و احداث قطار شهری هشتگرد

شماره: ۱۸۹۰۹/ت/۴۶۵۱۷ هـ تاریخ: ۱۳۹۰/۰۹/۲۷

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۹ به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمود:

۱- نرخ سود تسهیلات پرداختی به مسکن مهر شهری و روستایی توسط بانکها در شهر تهران ۹ درصد، مراکز استانها ۷ درصد و در سایر شهرها و کلیه روستاها ۴ درصد می‌شود.

تبصره- مابه‌التفاوت نرخ سود یاد شده تا نرخ مصوب شورای پول و اعتبار در مسکن مهر شهری و روستایی در سال ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ و سنوات قانونی باقیمانده، توسط تضمین و در صورت عدم پیش‌بینی در بودجه سنواتی به عنوان بدهی دولت به بانک‌های عامل مربوط محسوب می‌شود.

۲- در بند تصویب نامه شماره ۱۸۶۷۲۹/ت/۴۵۶۱۸ هـ مورخ ۱۳۸۹/۸/۱۹ عبارت‌های «نرخ علی‌الحساب ۱۷ درصد» و در سایر مناطق تا نرخ ۱۷ درصد «به ترتیب جایگزین» عبارت‌های «نرخ علی‌الحساب ۱۶ درصد» و «در سایر مناطق تا نرخ ۱۶ درصد» می‌گردد.

تبصره- مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات پرداختی بانک مسکن از محل بند ۱ تصویب نامه مذکور در طرح مسکن مهر شهری و روستایی در شهر تهران ۹ درصد، مراکز استانها ۷ درصد و در سایر شهرها و کلیه روستاها ۴ درصد تا نرخ ۱۷ درصد توسط دولت تضمین و در صورت عدم پیش‌بینی در بودجه سنواتی، به عنوان بدهی دولت به بانک مسکن محسوب می‌شود.

۳- سهمیه موضوع بند ۱ تصویب نامه شماره ۶۶۱۶۲/ت/۴۶۵۱۷ هـ مورخ ۱۳۹۰/۳/۲۹ به میزان ۴۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی برای سال ۱۳۸۹ و ۲۰۰ هزار واحد مسکونی روستایی برای سال ۱۳۹۰ تعیین می‌شود.

تبصره- اصل، سود و مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات پرداختی بانک‌های عامل تا نرخ مصوب شورای پول و اعتبار در سال ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ و سنوات قانونی باقیمانده موضوع این بند توسط دولت تضمین و در صورت عدم پیش‌بینی در بودجه سنواتی، به عنوان دولت به بانک‌های عامل مربوط محسوب می‌شود.

۴- بازپرداخت اصل و سود تسهیلات مربوط به تأمین منابع مالی مورد نیاز طرح احداث قطار شهری شهر جدید هشتگرد از محل منابع بانک مسکن به مبلغ پانصد میلیارد ریال توسط شرکت مجری طرح (شرکت عمران شهر جدید هشتگرد) موضوع بند «م» تصویب نامه شماره ۱۹۴۶۴۸/ت/۴۵۷۱۸ هـ مورخ ۱۳۸۹/۶/۳۰ توسط دولت تضمین و در صورت عدم پیش‌بینی در بودجه سنواتی، به عنوان بدهی دولت به بانک مسکن محسوب می‌شود.

۵- این تصویب‌نامه به منزله تضمین دولت تلقی می‌گردد.

مالیات های مسکن مهر

شماره: ۱۶۹۴۶۷/ت/۴۷۲۶۷ ک، تاریخ: ۱۳۹۰/۰۸/۲۸

وزیران عضو کارگروه مسکن به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت/۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ تصویب نمود:

۱- قراردادهای منعقدۀ طرح مسکن مهر اعم از تفاهم نامه های سه جانبه، چهار جانبه (تعاونی های مسکن)، مسکن مهر ملکی و بافت فرسوده تا تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۷ (ده سال پس از اصلاحیه قانون مالیات های مستقیم) مشمول موضوع ماده ۶۹ قانون مالیات های مستقیم بوده و از پرداخت مالیات موضوع ماده ۵۹ قانون یاد شده معاف می باشند.

۲- قراردادهای مزبور مطابق ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم تنها مشمول مالیات مقطوع به نرخ ده درصد به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال بوده و از هرگونه مالیات بردرآمد و مالیات علی الحساب موضوع ماده ۱۰۴ قانون مالیات مستقیم معاف می باشند.

۳- قراردادهای فوق از مالیات بر ارزش افزوده به استثنای مالیات بر ارزش افزوده پرداختی بابت نهادهای ساخت (مواد، مصالح و سایر) معاف می باشند.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۹۰/۸/۲۱ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

اصلاحیه تسهیلات آزادگان و بهای اراضی زمین شهری، افزایش دوره مشارکت مدنی تسهیلات مسکن مهر و حذف شرط تأهل مدال آوران المپیک

شماره: ۲۳۰۸۳۴/ت ۴۷۷۰۷ ک، تاریخ: ۱۳۹۰/۰۸/۲۸

وزیران عضو کارگروه مسکن در جلسه ۱۳۹۰/۶/۲۸ به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت ۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ تصویب نمود:

۱- در ماده (۳) آیین نامه اجرایی ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن موضوع تصویب نامه شماره ۲۴۱۸۲/ت ۴۲۴۲۸ ک مورخ ۱۳۸۸/۲/۷ پس از عبارت «با رعایت قانون» عبارت «از طریق مزایده عمومی یا به ساکنین واجد شرایط و ایثارگران» اضافه می شود.

۲- متن ذیل به عنوان تبصره ۳ ماده ۲۰ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری، موضوع مصوبه شماره ۲۰۰۵۳/ت ۱۷۹ هـ مورخ ۱۳۷۱/۴/۲۹ هیأت وزیران اضافه می شود:

تبصره ۳ - ملاک تقویم و ثبت بهای اراضی ملی و موات که در اجرای قانون زمین شهری و آیین نامه اجرایی آن در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن قرار می گیرد، ارزش منطقه ای سال تعلق زمین به دولت با نمایندگی سازمان مذکور، یا آخرین ارزش منطقه ای تعیین شده منتهی به آن سال می باشد.

۳- در ماده ۲ تصمیم نامه شماره ۴۴۲۴۵/۲۵۷۷۷۰۳ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۳ عبارت «در هر حال مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی به مدت ۱۵ سال است و بر این اساس دوران مشارکت مدنی به تأیید وزارت راه و شهرسازی قابل تمدید است» جایگزین عبارت «حداکثر دو سال ساخت و سیزده سال پرداخت می شود» می شود.

۴- مدال آوران المپیک، پارالمپیک، جهانی و آسیایی اعم از خواهران و برادران برای دریافت مسکن مهر از شرط متأهل بودن با معرفی وزیر ورزش و جوانان مستثنی می گردند.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۹۰/۱۰/۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

اعتبار زیرساخت های شهرهای پرند، هشتگرد و پردیس

شماره: ۲۵۸۴۵۱/ت ۴۷۹۰۸ ن، تاریخ: ۱۳۹۰/۱۲/۲۸

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می شود.

۱- وزارت راه و شهرسازی مجاز است مبلغ یک هزار میلیارد ریال از محل اعتبارات موضوع ردیف ۱۴-۵۲۰۰۰۰ با عنوان «زیر ساخت مسکن مهر(سهم دولت)» را جهت تأمین آب و زیر ساخت های شهرهای جدید پرند، هشتگرد و پردیس به وزارت نیرو پرداخت نماید.

واگذاری مسکن مهر به آسیب دیدگان اجتماعی، تعیین سقف تسهیلات خرید مسکن، تضمین نرخ سود اوراق مشارکت

شماره: ۶۷۵۷/ت ۴۷۸۴۸ ن، تاریخ: ۱۳۹۱/۰۱/۲۰

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کار گروه مسکن به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌شود.

۱- واگذاری مسکن مهر به متقاضیانی که دارای مشکلاتی خاص اجتماعی از قبیل زنان بی‌سرپرست و بیماران خاص با تأیید وزیر راه و شهرسازی مجاز است.

۲- در بند ۳ مصوبه شماره ۱۵۵۲۷۳/ت ۴۵۳۶۰ ن مورخ ۱۳۸۹/۷/۱۱ عبارت «و ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲» بعد از عبارت «۱۳۹۰» اضافه می‌شود.

۳- نرخ سود تسهیلات پروژه‌های جدید مسکن مهر شهری و روستایی براساس تصویب نامه شماره ۱۸۹۰۹۸/ت ۴۶۵۱۷ هـ مورخ ۱۳۹۰/۹/۲۷ تعیین می‌شود.

۴- سقف تسهیلات خرید مسکن بانک مسکن برای متقاضیانی که برای تسهیلات خرید مسکن سپرده گذاری می‌کنند، براساس ضوابطی که بانک مسکن به تأیید بانک مرکزی می‌رساند، مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال تعیین می‌گردد.

۵- از آنجا که تسهیلات مسکن مهر با وثیقه ملکی و متناسب با پیشرفت پروژه و با نظارت وزارت راه و شهرسازی و بانک عامل پرداخت می‌شود و ذینفع هر واحد مسکونی متقاضیان واجد شرایط مسکن مهر می‌باشند، کلیه پروژه‌های مسکن مهر که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی احداث می‌شود مشمول محدودیت سقف پرداخت تسهیلات برای هر ذینفع واحد و محدودیت سقف پرداخت تسهیلات متناسب با سرمایه پایه برای واحدهای تولیدی و غیر تولیدی نمی‌گردند.

۶- به وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است، قدرالسهم هزینه‌های آماده سازی اراضی مسکونی و غیر مسکونی مهر که به صورت یکپارچه توسط اتحادیه یا تعاونی‌ها و یا اشخاص حقیقی و حقوقی آماده سازی می‌شود، مطابق دستورالعملی که حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از تاریخ تصویب توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین و ابلاغ می‌گردد، به مجری آماده سازی از محل منابع موضوع ماده (۹) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن پرداخت و به بهای تمام شده اراضی مربوطه منظور نماید.

۷- نرخ سود مشارکت بانک مسکن مربوط به تسهیلات مسکن مهر از تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۱۵ تا سررسید اوراق از ۱۷ درصد به ۲۰ درصد افزایش و مابه التفاوت به میزان ۳ واحد درصد توسط دولت تضمین و در صورت عدم پیش بینی در بودجه سنواتی به عنوان بدهی دولت به بانک مسکن تلقی می‌گردد.

مالیات‌های مسکن مهر

شماره: ۱۲۲۴۴/ت ۴۷۲۶۷ ک، تاریخ: ۱۳۹۱/۰۱/۲۸

وزیران عضو کار گروه مسکن در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۵ به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۲۷۵۳/ت ۴۳۵۰۵ ک مورخ ۱۳۸۸/۸/۲ تصویب نمود:

۱- قراردادهای منعقد شده طرح مسکن مهر اعم از تفاهم نامه‌های سه جانبه و چهار جانبه (تعاونی‌های مسکن) که طبق اعلام وزارت راه و شهر سازی اعیانی آن قبل از انتقال به متقاضی (که توسط وزارت یا تعاونی‌ها به سازنده معرفی شود) متعلق به سازنده است. براساس بخشنامه‌ای که سازمان امور مالیاتی در چارچوب ماده ۱۰۴ قانون مالیات‌های مستقیم صادر می‌نماید. مصداق مالیات موضوع این ماده نخواهد بود.

۲- این تصویب نامه جایگزین تصویب نامه شماره ۱۶۹۴۶۷/ت ۴۷۲۶۷ ک مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۸ می‌شود. این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۹۱/۱/۲۷ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

شرایط و میزان تسهیلات مالی مسکن مهر شهری و روستایی

شماره: ۳۸۵۹۰/ت ۴۸۱۱۰ ک، تاریخ: ۱۳۹۱/۰۲/۳۱

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کارگروه مسکن به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌شود:

۱- بانک‌های عامل ملی، ملت، رفاه، تجارت، صادرات و سپه موظفند نسبت به انعقاد قرارداد مانده سهمیه سال ۸۹ و ۹۰ به تعداد ۲۰۰ هزار واحد برای مسکن روستایی تا پایان خرداد ماه سال ۱۳۹۱ با قبول ضمانت به صورت سفته زنجیره‌ای اقدام نمایند. تسهیلات مسکن مقاوم سازی روستایی به ازاء هر واحد ۱۲۵ میلیون ریال می‌باشد. مسئولیت پیگیری موضوع با بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران می‌باشد.

۲- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است در اسرع وقت نسبت به معرفی ۱۰۰ هزار متقاضی مسکن مهر روستایی سهمیه سال ۱۳۹۰ به بانک‌های عامل (به استناد بانک مسکن) اقدام نماید.

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است نسبت به ابلاغ نرخ ۴٪ برای مسکن مهر روستایی (مقاوم سازی مسکن روستایی) و مسکن ایثارگران با لحاظ بخشنامه رئیس جمهور، به بانک‌های عامل اقدام نماید.

۳- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است نسبت به توزیع ۱۰۰ هزار فقره تسهیلات جدید احیای بافت فرسوده بین بانک‌های عامل ملی، ملت، تجارت، رفاه کارگران، صادرات و سپه در سال ۱۳۹۱ اقدام نماید. نرخ سود دوران مشارکت این تسهیلات ۲۰٪ و نرخ سود فروش اقساطی این تسهیلات ۱۵٪ است. مبلغ تسهیلات یاد شده برای هر واحد مسکونی ۳۰۰ میلیون ریال می‌باشد. مجموع دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی این تسهیلات معادل ۱۵ سال است.

۴- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است ترتیبی اتخاذ نماید که بانک‌های عامل (به استثناء بانک مسکن) ۵۰٪ از ۲۰٪ سهم بخش مسکن از منابع تسهیلات بانکی با معرفی وزارت راه و شهرسازی و ۵۰٪ توسط بانک‌های عامل رأساً به متقاضیان پرداخت شود. سقف این تسهیلات جهت ساخت حداکثر ۴۰۰ میلیون ریال است. نرخ مشارکت مدنی این تسهیلات ۲۰٪ و فروش اقساطی آن ۱۵٪ است که حداکثر ۴۰۰ میلیون ریال به ازای هر واحد مسکونی آن فروش اقساطی می‌شود. همچنین ۲۵ هزار واحد از محل این تسهیلات توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و ۵۰ هزار واحد توسط وزارت راه و شهرسازی در هشت شهر بزرگ کشور احداث می‌شود.

۵- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است نسبت به توزیع ۵۰۰۰ فقره تسهیلات مسکن به خبرنگاران با معرفی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی بین بانک‌های عامل اقدام نماید. مبلغ این تسهیلات برای ساخت مسکن ۴۵۰ میلیون ریال و برای خرید مسکن ۳۰۰ میلیون ریال تعیین می‌شود. نرخ سود تسهیلات مشارکت مدنی و فروش اقساطی این تسهیلات ۱۲٪ است که مابه‌التفاوت آن با نرخ‌های مصوب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران از محل یارانه سود بانکی در بودجه سالانه تأمین می‌شود.

۶- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است مصوبه مجمع عمومی در خصوص بانک مسکن را در اسرع وقت ابلاغ و اجرا نماید.

۷- بانک مسکن موظف است در سال ۱۳۹۱ نسبت به پذیرش و انعقاد قرارداد پروژه‌های جدید مسکن مهر شهری به میزان ۶۰ هزار میلیارد ریال علاوه بر مجوز قبلی اقدام نماید.

۸- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است در اسرع وقت نسبت به ابلاغ نرخ‌های ۹٪، ۷٪، ۴٪ به ترتیب برای تسهیلات پرداختی به مسکن مهر شهری در شهر تهران، مرکز استان‌ها و سایر شهرها به بانک‌های عامل (ملی، ملت، تجارت، رفاه کارگران، صادرات و مسکن) در مرحله مشارکت مدنی و فروش اقساطی اقدام نماید.

۹- وزیر راه و شهر سازی و امور اقتصادی و دارایی و رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و مدیر عامل بانک مسکن موظفند راهکار اجرایی شدن پرداخت تسهیلات برای ساخت مسکن به شرکت‌های خارجی از محل منابع صندوق توسعه ملی به صورت ارزی و بازپرداخت آن به صورت ریالی را تعیین نمایند.

شرایط نقل و انتقال مسکن مهر و تسهیلات مالی

شماره: ۵۵۸۹۰/ت ۴۸۱۴۰ ن، تاریخ: ۱۳۹۱/۰۳/۲۳

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کارگروه مسکن به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌شود:

۱- در بند ۶ مصوبه شماره ۶۷۵۷/ت ۴۷۸۴۸ ن مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۰ قبل از واژه «مجاز» عبارت «و شرکت‌های عمران شهرهای جدید» اضافه می‌شود.

۲- وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است قطعات اراضی واقع در کیشهر گیلان که به متقاضیان انتقال از کلانشهرها تخصیص یافته و یا واگذار گردیده است، به موجب سند رسمی با درج شرط احداث بنای متناسب ظرف مدت دو سال، منتقل نماید.

۳- وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) موظف است دو قطعه زمین به پلاک ثبتی ۴۲۴۹ و ۸۸/۴۲۵۱ اصلی بخش ۱۱ تهران را در قبال دریافت قیمت منطقه‌ای و زمین پلاک ثبتی ۸۸/۴۲۴۸ اصلی بخش ۱۱ تهران را در قبال دریافت مبلغ ششصد و یک میلیارد و پانصد میلیون (۶۰۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال نقداً بطور رسمی به بانک سپه منتقل نماید. منابع حاصل از این انتقال با تأیید وزیر راه و شهرسازی صرف هزینه‌های آماده سازی و احداث خدمات زیربنایی و احداث خدمات روبنایی پروژه‌های مسکن مهر می‌شود.

۴- متن زیر به انتهای تبصره ۱ بند ۱ مصوبه شماره ۲۳۰۸۳۲/ت ۴۷۷۰۷ ک مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۴ اضافه می‌گردد.

«دستگاه‌های اجرایی و دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند در زمان انجام هرگونه اقدام اجرایی و ثبت وکالت و نقل و انتقال تحت هر عنوان اعم از بیع، صلح، هبه، رهن در خصوص سند اعیانی واحدهای مسکن مهر احداثی در اراضی دولتی نسبت به اخذ گواهی عدم بدهی بابت اجاره از ادارات تابعه وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.»

۵- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است نسبت به تودیع یک هزار سهمیه تسهیلات مسکن نخبگان در سال ۱۳۹۱ با معرفی معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری بین بانک‌های عامل اقدام نماید. میزان این تسهیلات برای ساخت مسکن هشتصد میلیون (۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال و برای خرید مسکن پانصد میلیون (۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال است. نرخ سود تسهیلات مشارکت مدنی و فروش اقساطی این تسهیلات (۹٪) است که مابه‌التفاوت آن با نرخ‌های مصوب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران از محل یارانه سود بانکی در بودجه سالانه تأمین می‌شود.

اصلاحیه تسهیلات مسکن نخبگان

شماره: ۸۰۶۸۳/ت ۴۸۱۴۰ ن، تاریخ: ۱۳۹۱/۰۴/۲۷

تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور در کارگروه مسکن به استناد اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به شرح زیر برای اجرا ابلاغ می‌شود:

متن زیر جایگزین بند (۵) تصمیم نامه شماره ۵۵۸۹۰/ت ۴۸۱۴۰ ن مورخ ۱۳۹۱/۳/۲۳ می‌شود:

« ۵- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است نسبت به توزیع یک هزار سهمیه تسهیلات مسکن نخبگان در سال ۱۳۹۱ با معرفی بنیاد ملی نخبگان به میزان هشتصد میلیون ریال برای خرید و پانصد میلیون ریال برای ساخت بین بانک-های عامل اقدام نماید. نرخ سود تسهیلات مشارکت مدنی و فروش اقساطی این تسهیلات ۹ درصد است که مابه التفاوت آن با نرخ‌های مصوب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران از محل یارانه سود بانکی در لوایح بودجه سالانه پیش بینی می‌شود.»

پیوست دوم
فهرست اطلاعات سامانه
مدیریت مسکن مهر و سامانه
ثبت نام و واگذاری مسکن مهر

اطلاعات مربوط به برنامه مسکن مهر در سامانه مدیریت^۱ در قالب ۱۰ گروه اصلی و ۸۹ فیلد اطلاعاتی به شرح جدول زیر ثبت و به روزرسانی می گردد.

گروه اطلاعات	نام فیلد	شرح
مشخصات پروژه	کد پروژه ساخت	
	نام پروژه	
	اداره کل	نام استان + ادارات کل ایرانشهر، لارستان و جنوب کرمان
	شهر	
	نوع شهر	شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر، شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر، شهر جدید
	آخرین وضعیت	اتمام ساخت
		تأیید پروانه ساخت
		تأیید طرح ساخت
		ثبت پیشرفت فیزیکی
		عقد قرارداد اجاره جهت ساخت زمین (شروع به کار)
		عقد قرارداد ساخت با مجری
		معرفی به بانک جهت پرداخت اقساط
اطلاعات تشکل	نام تشکل یا گروه	
	دسته بندی تشکل	اتحادیه (یا انبوه ساز)
		تعاونی
		گروه
	نام نماینده	
	شماره تماس	
	نوع تخصیص تشکل	اجاره ۵ ساله
		اجاره داری ۹۹ ساله
		اراضی وقفی
		اضافه اشکوب (توسعه افقی)
		بافت فرسوده
		بنیاد تعاون سپاه
		بنیاد تعاون ناجا
		تفاهم نامه با سازمان بهزیستی
		تفاهم نامه سه جانبه
		تهاتر با انبوه سازان
		تهاتر با بنیاد مسکن

گروه اطلاعات	نام فیلد	شرح
		خود مالکین
		ساخت واحدهای مسکونی بدون آورده
		نوسازی واحدهای فرسوده
		واگذاری زمین به خیرین مسکن ساز
		واگذاری زمین به مددجویان شهری
		وزارت جهاد کشاورزی
		وزارت دفاع
		وزارت نفت
	نوع طرح پروژه	اجاره ۵ ساله
		اجاره داری ۹۹ ساله
		تفاهم نامه سه جانبه
		خود مالکین
		تعداد متقاضیان معرفی شده تشکل
		تعداد متقاضیان فرم ج تشکل
		تعداد متقاضیان نهایی تشکل
		تعداد متقاضیان ثبت شده تشکل
		ظرفیت باقیمانده ساخت تشکل
اطلاعات زمین		بخش ثبتی زمین
		پلاک ثبتی اصلی زمین
		پلاک ثبتی فرعی اول زمین
		پلاک ثبتی فرعی دوم زمین
		وضعیت سند زمین
		مقدار وضعیت سند زمین
		مساحت زمین
		ظرفیت زمین
		ظرفیت قبلا ساخته شده زمین
		ظرفیت قابل ساخت زمین
		نشانی
		شماره اجاره نامه
اطلاعات تفاهم نامه (اجاره نامه)		تاریخ اجاره نامه
		تعداد واحد اجاره نامه
		مساحت کل اجاره نامه
		شماره مصوبه طرح
اطلاعات طرح		تاریخ مصوبه طرح
		نوع ساخت
		سنتی، صنعتی، نیمه صنعتی

گروه اطلاعات	نام فیلد	شرح
اطلاعات پروانه (ساخت)	شماره پروانه	
	تاریخ پروانه	
	تعداد بلوک پروانه	
	تعداد طبقات پروانه	
	تعداد واحد پروانه	
	مساحت کل	
	مساحت مفید	
	شماره قرارداد	
اطلاعات قرارداد	تاریخ قرارداد	
	نام مجری	
	کد فراخوان	
	مبلغ قرارداد به ازای هر واحد	
	نام بانک	تجارت، رفاه، سپه، صادرات، مسکن، ملت، ملی
اطلاعات معرفی نامه	تاریخ معرفی به بانک	
	کد تسهیلات بانک	
	مبلغ کل	
	قسط ۱ پرداخت شده	
	قسط ۲ پرداخت شده	
	قسط ۳ پرداخت شده	
	قسط ۴ پرداخت شده	
	تعداد واحد تسویه نقدی	
	تعداد واحد شروع پی سازی	
اطلاعات پیشرفت فیزیکی (ساخت)	تعداد واحد معادل پی سازی	
	تعداد واحد اتمام پی سازی	
	تعداد واحد اتمام اسکلت	
	تعداد واحد اتمام سقف	
	تعداد واحد اتمام سفت کاری	
	تعداد واحد شروع نازک کاری	
	تعداد واحد معادل نازک کاری	
	تعداد واحد اتمام نازک کاری	
	تعداد انشعاب آب	
	انشعاب فاضلاب	
	تعداد انشعاب برق	
	تعداد انشعاب گاز	
	وضعیت محوطه سازی	

گروه اطلاعات	نام فیلد	شرح
	تعداد واحد استقرار	
	درصد پیشرفت فیزیکی	
فرایند تحويل(ساخت)	اخذ پایانکار	
	صورتمجلس تفکیکی اعیان	
	صورتمجلس تفکیکی عرصه	
	سند اجاره(قرارداد) عرصه	
	تاریخ فک رهن	
	تحويل به متقاضی	
	تحويل سند اعیانی	
	فک رهن سند زمین دولتی	
	تعداد واحد فروش اقساط شده قطعی	
	تعداد واحد فروش اقساط شده تدریجی	
	اختصاص به بهزیستی	
	اختصاص به مددجویان	
سایر	واحد افتتاح شده نهایی	
	واحد افتتاح شده غیر نهایی	
	علت عارضه	
	نوع عارضه	تسهیلات، تعاونی، خدمات زیربنایی پروژه‌ها، زمین، شهرداری‌ها، عملیات اجرایی
	وضعیت عارضه	راکد، فعال، فعال عارضه دار (یا نیمه فعال)، عملیاتی نشدن پروژه

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، ۱۳۹۲

در گزارش سازمان ملی زمین و مسکن تحت عنوان «رویکردهای اساسی سازمان ملی زمین و مسکن در دولت نهم و دهم» (اسفند ۱۳۹۱) قابلیت‌های سامانه مسکن مهر به شرح زیر تعریف شده است:

به منظور دریافت به روز اطلاعات مربوط به طرح مسکن مهر در سراسر کشور و همچنین جلوگیری از ارسال اطلاعات خام و نادرست، سامانه مدیریت مسکن مهر در سازمان ملی زمین و مسکن، طراحی، نگارش و مورد بهره برداری قرار گرفته است که کلیه مراجع ذینفع مانند سازمان‌های مسکن و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان عمران شهرهای جدید، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و همچنین وزارت راه و شهرسازی از طریق اینترنت می‌توانند با دریافت نام کاربری و رمز عبور از این سامانه استفاده نمایند. کاربری‌های این سامانه را به‌طور خلاصه می‌توان به شکل زیر دسته‌بندی کرد:

- ثبت و مشاهده انواع پروژه‌های مسکن مهر و میزان پیشرفت هریک از آنها
- ثبت و یا مشاهده میزان تسهیلات اعطایی به پروژه‌ها
- ثبت تعاونی‌ها و مشاهده مشخصات تعاونی‌های ثبت‌شده در سراسر کشور
- ثبت تعاونی و مشاهده مشخصات مربوط به اراضی مورد استفاده در طرح مسکن مهر به تفکیک دولتی یا خصوصی

- امکان ثبت و مشاهده عارضه‌های مرتبط با هر یک از پروژه‌ها
 - امکان تهیه گزارش جامع که شامل کلیه ریز اطلاعات مربوط به طرح‌های مسکن مهر در سراسر کشور .
 - امکان تهیه انواع نمودارهای مورد نیاز مدیریتی (میزان پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها بر اساس تعداد واحد، میزان تسهیلات دریافت شده، میزان تخصیص زمین و ...)
 - امکان ثبت و مشاهده مشخصات پروژه‌های افتتاح شده در طرح مسکن مهر به همراه مشخصات سایت اصلی افتتاح
 - امکان ثبت و مشاهده فرآیند تحویل (پایانکار، صورتمجلس تفکیکی، سند اعیانی تحویل شده به متقاضیان، تعداد واحدهای تحویل شده به متقاضیان، فک رهن سند زمین دولتی و دفترچه اقساط صادر شده)
 - امکان دریافت انواع نمودارهای مربوط به پیشرفت پروژه‌ها، تسهیلات، اراضی تخصیص داده شده به تفکیک دولتی و خصوصی و فرآیند تحویل
 - امکان جستجو و درج اعضای هریک از تشکلهای ثبت شده
 - امکان اعمال سهمیه مشروط و نیز کنترل سقف سهمیه هریک از ادارات کل مسکن و شهرسازی و همچنین سایر ارگان‌های مرتبط با مسکن مهر
 - اعمال مسکن مهر در بافت فرسوده
 - ایجاد بخش مربوط به خدمات زیربنایی در قسمت عارضه‌ها
 - ایجاد بخشی به منظور درج مصوبات سفرهای استانی مقام محترم وزارت به منظور پی‌گیری این قبیل مصوبات.
- اطلاعات مذکور در مورد مشخصات مسکن مهر در سامانه «ثبت‌نام و واگذاری مسکن مهر» نیز ثبت شده و قابل گزارش‌گیری است. علاوه بر این اطلاعات، مشخصات متقاضیان ثبت‌نام شده در طرح مسکن مهر نیز در این سامانه موجود است. اطلاعات متقاضیان شامل متقاضیان تأییدشده و همچنین متقاضیانی است که شرایط آن‌ها در حال بررسی است، می‌باشد. فهرست اطلاعات ثبت‌شده از متقاضیان مطابق جدول زیر است.

پیوست سوم
جداول استانی شاخص‌های
مربوط به طرح مسکن مهر

جدول ۴۰: تعداد پروژه‌های مسکن مهر به تفکیک تعاونی، سه جانبه و خودمالکین، ابتدای بهمن ۱۳۹۲

استان	تعداد کل پروژه تعاونی	تعداد کل پروژه سه جانبه	تعداد کل پروژه خودمالکین	تعداد کل پروژه
آذربایجان شرقی	۴۲۳	۱۶۷	۱۷,۶۲۲	۱۸,۲۱۲
آذربایجان غربی	۱,۷۴۹	۲۲	۱۴,۰۷۱	۱۵,۸۴۲
اردبیل	۳۰۸	۱۶	۱۲,۲۱۰	۱۲,۵۳۴
اصفهان	۱,۵۳۸	۱۱۲	۳۸,۹۹۵	۴۰,۶۴۵
البرز	۹۰	۱۵۸	۱,۶۷۷	۱,۹۲۵
ایلام	۷۸	۱۱	۵,۴۷۶	۵,۵۶۵
بوشهر	۳۰۹	۴۶	۱۴,۵۲۹	۱۴,۸۸۴
تهران	۳۵۹	۳۵۷	۱۲,۰۷۲	۱۲,۷۸۸
چهارمحال بختیاری	۶۴۷	۵۳	۸,۷۸۹	۹,۴۸۹
خراسان جنوبی	۹۵۹	۵۵	۴,۲۰۸	۵,۲۲۲
خراسان رضوی	۱,۸۳۰	۱۴۴	۱۵,۸۳۵	۱۷,۸۰۹
خراسان شمالی	۳۸۰	۴۲	۶,۳۵۷	۶,۷۷۹
خوزستان	۱,۸۲۴	۱۰۸	۱۸,۹۱۹	۲۰,۸۵۱
زنجان	۸۳۴	۲۱	۸,۴۰۰	۹,۲۵۵
سمنان	۹۱۶	۴۹	۲,۰۳۸	۳,۰۰۳
سیستان و بلوچستان	۱,۸۳۱	۱۷	۲,۶۴۳	۴,۴۹۱
فارس	۳,۲۱۶	۵۴	۳۸,۲۵۳	۴۱,۵۲۳
قزوین	۴۰۲	۸۹	۷,۲۶۴	۷,۷۵۵
قم	۲۳۳	۳۸	۳,۰۰۱	۳,۲۷۲
کردستان	۵۲۳	۳۷	۹,۳۸۵	۹,۹۴۵
کرمان	۲,۳۶۵	۴۰	۱۵,۴۴۷	۱۷,۸۵۲
کرمانشاه	۲۳۰	۴۸	۸,۳۱۵	۸,۵۹۳
کهگیلویه بویراحمد	۶۲۵	۹۲	۸,۵۳۱	۹,۲۴۸
گلستان	۱۱۳	۳۰	۷,۳۳۳	۷,۴۷۶
گیلان	۱۸۳	۴۷	۱۶,۴۷۳	۱۶,۷۰۳
لرستان	۱۸۴	۸۱	۱۷,۰۶۶	۱۷,۳۳۱
مازندران	۳۱۲	۸۴	۲۰,۸۰۱	۲۱,۱۹۷
مرکزی	۱,۲۴۴	۲۹	۶,۱۶۴	۷,۴۳۷
هرمزگان	۹۵۸	۶۸	۴,۷۰۶	۵,۷۳۲
همدان	۲۷۶	۱۶۹	۹,۴۷۳	۹,۹۱۸
یزد	۹۴۶	۱۵	۴,۳۰۱	۵,۲۶۲
جمع کل	۲۵,۸۸۵	۲,۲۹۹	۳۶۰,۳۵۴	۳۸۸,۵۳۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۴۱: تعداد پروژه‌های مسکن مهر به تفکیک گروه شهری، ابتدای بهمن ۱۳۹۲

استان	شهر بالای ۲۵۰۰۰	شهر زیر ۲۵۰۰۰	شهر جدید	تعداد کل پروژه
آذربایجان شرقی	۹,۴۳۱	۷,۵۵۲	۱,۲۲۹	۱۸,۲۱۲
آذربایجان غربی	۶,۸۳۴	۹,۰۰۸	۰	۱۵,۸۴۲
اردبیل	۹,۴۱۲	۳,۱۲۲	۰	۱۲,۵۳۴
اصفهان	۲۰,۵۶۱	۱۷,۸۷۲	۲,۲۱۲	۴۰,۶۴۵
البرز	۱,۱۹۴	۳۹۸	۳۳۳	۱,۹۲۵
ایلام	۹۵۶	۴,۶۰۹	۰	۵,۵۶۵
بوشهر	۵,۵۶۰	۹,۱۰۵	۲۱۹	۱۴,۸۸۴
تهران	۹,۱۲۵	۲,۶۹۲	۹۷۱	۱۲,۷۸۸
چهارمحال بختیاری	۱,۶۰۹	۷,۸۸۰	۰	۹,۴۸۹
خراسان جنوبی	۲,۷۱۷	۲,۵۰۵	۰	۵,۲۲۲
خراسان رضوی	۸,۳۷۰	۸,۹۵۰	۴۸۹	۱۷,۸۰۹
خراسان شمالی	۳,۹۲۹	۲,۸۵۰	۰	۶,۷۷۹
خوزستان	۸,۸۰۲	۱۱,۹۸۵	۶۴	۲۰,۸۵۱
زنجان	۶,۳۳۸	۲,۹۱۷	۰	۹,۲۵۵
سمنان	۱,۶۲۲	۱,۳۸۱	۰	۳,۰۰۳
سیستان و بلوچستان	۲,۵۰۵	۱,۹۸۲	۴	۴,۴۹۱
فارس	۱۵,۹۸۰	۲۳,۱۰۲	۲,۴۴۱	۴۱,۵۲۳
قزوین	۳,۳۵۰	۴,۴۰۵	۰	۷,۷۵۵
قم	۱,۷۹۸	۱,۴۷۴	۰	۳,۲۷۲
کردستان	۶,۳۱۲	۳,۶۳۳	۰	۹,۹۴۵
کرمان	۵,۸۹۲	۱۱,۹۶۰	۰	۱۷,۸۵۲
کرمانشاه	۶,۰۵۸	۲,۵۳۵	۰	۸,۵۹۳
کهگیلویه بویراحمد	۳,۳۰۶	۵,۹۴۲	۰	۹,۲۴۸
گلستان	۴,۶۰۶	۲,۸۷۰	۰	۷,۴۷۶
گیلان	۶,۱۳۸	۱۰,۵۶۵	۰	۱۶,۷۰۳
لرستان	۱۲,۸۸۷	۴,۴۴۴	۰	۱۷,۳۳۱
مازندران	۱۲,۱۰۰	۹,۰۹۷	۰	۲۱,۱۹۷
مرکزی	۲,۷۷۳	۴,۶۲۵	۳۹	۷,۴۳۷
هرمزگان	۸۹۵	۴,۸۳۶	۱	۵,۷۳۲
همدان	۳,۳۳۶	۶,۵۸۲	۰	۹,۹۱۸
یزد	۳,۹۲۷	۱,۳۳۵	۰	۵,۲۶۲
جمع کل	۱۸۸,۳۲۳	۱۹۲,۲۱۳	۸,۰۰۲	۳۸۸,۵۳۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۴۲: توزیع جغرافیایی پروژه‌های مسکن مهر به تفکیک نوع در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر، ۱۳۹۲

استان	تعاونی	تفاهم نامه سه جانبه	خودمالکین	تعداد کل پروژه
آذربایجان شرقی	۲۰۶	۴۰	۹,۱۸۵	۹,۴۳۱
آذربایجان غربی	۹۵۱	۲۲	۵,۸۶۱	۶,۸۳۴
اردبیل	۲۵۹	۱۵	۹,۱۳۸	۹,۴۱۲
اصفهان	۱۸۷	۲۸	۲۰,۳۴۶	۲۰,۵۶۱
البرز	۱۵	۷۵	۱,۱۰۴	۱,۱۹۴
ایلام	۷۵	۱۱	۸۷۰	۹۵۶
بوشهر	۲۷۷	۴۰	۵,۲۴۳	۵,۵۶۰
تهران	۱۲۷	۳۰	۸,۹۶۸	۹,۱۲۵
چهارمحال بختیاری	۲۷۴	۵۳	۱,۲۸۲	۱,۶۰۹
خراسان جنوبی	۲۱۴	۴۵	۲,۴۵۸	۲,۷۱۷
خراسان رضوی	۳۱۸	۷۱	۷,۹۸۱	۸,۳۷۰
خراسان شمالی	۳۰۳	۴۲	۳,۵۸۴	۳,۹۲۹
خوزستان	۵۵۴	۶۰	۸,۱۸۸	۸,۸۰۲
زنجان	۷۸۱	۲۱	۵,۵۳۶	۶,۳۳۸
سمنان	۶۲۱	۴۹	۹۵۲	۱,۶۲۲
سیستان و بلوچستان	۷۴۰	۱۳	۱,۷۵۲	۲,۵۰۵
فارس	۱۵۷	۳۰	۱۵,۷۹۳	۱۵,۹۸۰
قزوین	۲۴۸	۸۹	۳,۰۱۳	۳,۳۵۰
قم	۲۱۵	۳۸	۱,۵۴۵	۱,۷۹۸
کردستان	۳۸۷	۳۷	۵,۸۸۸	۶,۳۱۲
کرمان	۲۴۱	۴۰	۵,۶۱۱	۵,۸۹۲
کرمانشاه	۶۹	۴۸	۵,۹۴۱	۶,۰۵۸
کهگیلویه بویراحمد	۱۲	۹۲	۳,۲۰۲	۳,۳۰۶
گلستان	۸۴	۳۰	۴,۴۹۲	۴,۶۰۶
گیلان	۱۵۳	۴۷	۵,۹۳۸	۶,۱۳۸
لرستان	۱۰۷	۸۱	۱۲,۶۹۹	۱۲,۸۸۷
مازندران	۲۴۹	۸۴	۱۱,۷۶۷	۱۲,۱۰۰
مرکزی	۲۰۸	۱۴	۲,۵۵۱	۲,۷۷۳
هرمزگان	۱۸۶	۶۷	۶۴۲	۸۹۵
همدان	۲۲۴	۱۶۹	۲,۹۴۳	۳,۳۳۶
یزد	۲۱۳	۱۵	۳,۶۹۹	۳,۹۲۷
جمع کل	۸,۶۵۵	۱,۴۹۶	۱۷۸,۱۷۲	۱۸۸,۳۲۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۴۳: توزیع جغرافیایی پروژه‌های مسکن مهر به تفکیک نوع در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر، ۱۳۹۲

استان	تعاونی	تفاهم نامه سه جانبه	خودمالکین	تعداد کل پروژه
آذربایجان شرقی	۱۵۴		۷,۳۹۸	۷,۵۵۲
آذربایجان غربی	۷۹۸		۸,۲۱۰	۹,۰۰۸
اردبیل	۴۹	۱	۳,۰۷۲	۳,۱۲۲
اصفهان	۱,۱۵۷		۱۶,۷۱۵	۱۷,۸۷۲
البرز	۳۶		۳۶۲	۳۹۸
ایلام	۳		۴,۶۰۶	۴,۶۰۹
بوشهر	۱۹		۹,۰۸۶	۹,۱۰۵
تهران	۱۱۸		۲,۵۷۴	۲,۶۹۲
چهارمحال بختیاری	۳۷۳		۷,۵۰۷	۷,۸۸۰
خراسان جنوبی	۷۴۵	۱۰	۱,۷۵۰	۲,۵۰۵
خراسان رضوی	۱,۳۶۴		۷,۵۸۶	۸,۹۵۰
خراسان شمالی	۷۷		۲,۷۷۳	۲,۸۵۰
خوزستان	۱,۲۵۷		۱۰,۷۲۸	۱۱,۹۸۵
زنجان	۵۳		۲,۸۶۴	۲,۹۱۷
سمنان	۲۹۵		۱,۰۸۶	۱,۳۸۱
سیستان و بلوچستان	۱,۰۹۱		۸۹۱	۱,۹۸۲
فارس	۳,۰۳۹		۲۰,۰۶۳	۲۳,۱۰۲
قزوین	۱۵۴		۴,۲۵۱	۴,۴۰۵
قم	۱۸		۱,۴۵۶	۱,۴۷۴
کردستان	۱۳۶		۳,۴۹۷	۳,۶۳۳
کرمان	۲,۱۲۴		۹,۸۳۶	۱۱,۹۶۰
کرمانشاه	۱۶۱		۲,۳۷۴	۲,۵۳۵
کهگیلویه بویراحمد	۶۱۳		۵,۳۲۹	۵,۹۴۲
گلستان	۲۹		۲,۸۴۱	۲,۸۷۰
گیلان	۳۰		۱۰,۵۳۵	۱۰,۵۶۵
لرستان	۷۷		۴,۳۶۷	۴,۴۴۴
مازندران	۶۳		۹,۰۳۴	۹,۰۹۷
مرکزی	۱,۰۳۶		۳,۵۸۹	۴,۶۲۵
هرمزگان	۷۷۲		۴,۰۶۴	۴,۸۳۶
همدان	۵۲		۶,۵۳۰	۶,۵۸۲
یزد	۷۳۳		۶۰۲	۱,۳۳۵
جمع کل	۱۶,۶۲۶	۱۱	۱۷۵,۵۷۶	۱۹۲,۲۱۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۴۴: توزیع جغرافیایی پروژه‌های مسکن مهر به تفکیک نوع در شهرهای جدید، ۱۳۹۲

استان	تعاونی	تفاهم نامه سه جانبه	خودمالکین	تعداد کل پروژه
آذربایجان شرقی	۶۳	۱۲۷	۱,۰۳۹	۱,۲۲۹
اصفهان	۱۹۴	۸۴	۱,۹۳۴	۲,۲۱۲
البرز	۳۹	۸۳	۲۱۱	۳۳۳
بوشهر	۱۳	۶	۲۰۰	۲۱۹
تهران	۱۱۴	۳۲۷	۵۳۰	۹۷۱
خراسان رضوی	۱۴۸	۷۳	۲۶۸	۴۸۹
خوزستان	۱۳	۴۸	۳	۶۴
سیستان و بلوچستان	۰	۴	۰	۴
فارس	۲۰	۲۴	۲,۳۹۷	۲,۴۴۱
مرکزی	۰	۱۵	۲۴	۳۹
هرمزگان	۰	۱	۰	۱
جمع کل	۶۰۴	۷۹۲	۶,۶۰۶	۸,۰۰۲

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۴۵: تعداد واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر از لحاظ نوع طرح پروژه، ۱۳۹۲

استان	تعداد کل واحد مسکونی تعاونی	تعداد کل واحد مسکونی سه جانبه	تعداد کل واحد مسکونی خودمالکین	تعداد کل واحد مسکونی
آذربایجان شرقی	۱۹,۷۲۹	۳۲,۴۱۳	۴۸,۱۲۴	۱۰۰,۲۶۶
آذربایجان غربی	۲۷,۴۰۳	۳,۱۵۷	۲۱,۷۱۸	۵۲,۲۷۸
اردبیل	۱۴,۱۳۷	۳,۵۷۲	۳۲,۴۰۳	۵۰,۱۱۲
اصفهان	۴۰,۳۷۴	۳۳,۳۸۲	۸۶,۳۹۹	۱۶۰,۱۵۵
البرز	۱۹,۲۰۳	۵۷,۰۶۷	۲۰,۶۳۱	۹۶,۹۰۱
ایلام	۷,۳۹۰	۱,۲۳۶	۸,۲۸۳	۱۶,۹۰۹
بوشهر	۷,۱۵۱	۳,۹۲۲	۲۶,۹۲۳	۳۷,۹۹۶
تهران	۵۶,۶۰۱	۱۷۸,۱۵۶	۹۸,۲۳۴	۳۳۲,۹۹۱
چهارمحال بختیاری	۸,۴۷۸	۳,۸۵۲	۱۰,۵۴۲	۲۲,۸۷۲
خراسان جنوبی	۱۷,۶۹۴	۴,۹۰۷	۹,۸۹۵	۳۲,۴۹۶
خراسان رضوی	۴۹,۰۳۹	۳۱,۳۱۵	۴۳,۸۴۵	۱۲۴,۱۹۹
خراسان شمالی	۱۰,۶۵۰	۶,۳۶۹	۱۲,۴۰۸	۲۹,۴۲۷
خوزستان	۴۶,۹۹۱	۲۲,۸۴۶	۳۷,۶۲۹	۱۰۷,۴۶۶
زنجان	۹,۶۱۲	۶,۰۷۱	۲۰,۳۷۱	۳۶,۰۵۴
سمنان	۱۶,۵۱۸	۱۱,۷۷۸	۵,۲۲۴	۳۳,۵۲۰
سیستان و بلوچستان	۱۶,۳۲۷	۱,۶۴۰	۵,۵۹۰	۲۳,۵۵۷
فارس	۲۶,۲۸۳	۲۳,۵۲۸	۶۹,۰۲۳	۱۱۸,۸۳۴
قزوین	۱۵,۵۶۷	۱۴,۷۱۹	۱۹,۹۶۳	۵۰,۲۴۹
قم	۲۰,۵۰۳	۱۰,۴۳۴	۱۰,۸۶۵	۴۱,۸۰۲
کردستان	۱۲,۸۸۱	۱۰,۹۳۶	۱۹,۱۱۸	۴۲,۹۳۵
کرمان	۲۳,۸۱۲	۵,۳۸۸	۲۴,۰۱۵	۵۳,۲۱۵
کرمانشاه	۱۶,۴۸۵	۱۱,۵۰۳	۲۷,۷۱۳	۵۵,۷۰۱
کهگیلویه بویراحمد	۱,۱۵۵	۵,۱۱۵	۱۲,۱۳۰	۱۸,۴۰۰
گلستان	۸,۳۱۶	۶,۶۵۴	۲۹,۷۶۸	۴۴,۷۳۸
گیلان	۱۸,۱۰۱	۱۲,۱۳۷	۵۰,۲۲۳	۸۰,۴۶۱
لرستان	۸,۵۸۵	۸,۸۲۴	۳۲,۴۲۶	۴۹,۸۳۵
مازندران	۹,۱۹۴	۹,۱۸۳	۶۴,۳۹۴	۸۲,۷۷۱
مرکزی	۱۴,۱۹۱	۶,۴۷۳	۱۷,۵۱۱	۳۸,۱۷۵
هرمزگان	۳۰,۹۷۳	۹,۴۴۳	۱۷,۲۲۸	۵۷,۶۴۴
همدان	۱۰,۹۴۸	۶,۹۴۰	۲۱,۷۳۹	۳۹,۶۲۷
یزد	۱۴,۹۳۷	۲,۰۴۷	۶,۲۷۸	۲۳,۲۶۲
جمع کل	۵۹۹,۲۲۸	۵۴۵,۰۰۷	۹۱۰,۶۱۳	۲,۰۵۴,۸۴۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۴۶: تعداد واحدهای مسکونی به تفکیک نوع طرح پروژه در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر، ۱۳۹۲

استان	تعداد کل واحد مسکونی تعاونی	تعداد کل واحد مسکونی سه جانبه	تعداد کل واحد مسکونی خودمالکین	تعداد کل واحد مسکونی
آذربایجان شرقی	۱۱,۲۱۲	۴,۵۰۱	۲۹,۲۱۴	۴۴,۹۲۷
آذربایجان غربی	۲۵,۲۸۱	۳,۱۵۷	۱۱,۶۲۸	۴۰,۰۶۶
اردبیل	۱۲,۲۰۸	۳,۵۷۲	۲۷,۱۱۹	۴۲,۸۹۹
اصفهان	۱۴,۵۰۷	۸,۹۵۰	۵۴,۲۲۲	۷۷,۶۷۹
البرز	۱,۸۲۹	۱۸,۶۹۰	۱۵,۷۴۹	۳۶,۲۶۸
ایلام	۷,۰۶۲	۱,۲۳۶	۳,۴۴۳	۱۱,۷۴۱
بوشهر	۳,۴۸۱	۳,۱۹۶	۱۲,۰۶۴	۱۸,۷۴۱
تهران	۱۸,۸۳۹	۱۱,۰۲۴	۷۷,۵۰۳	۱۰۷,۳۶۶
چهارمحال بختیاری	۶,۶۵۳	۳,۸۵۲	۳,۰۱۹	۱۳,۵۲۴
خراسان جنوبی	۱۱,۸۵۳	۴,۸۸۷	۶,۳۳۰	۲۳,۰۷۰
خراسان رضوی	۱۲,۴۰۳	۱۴,۵۰۶	۲۹,۷۵۶	۵۶,۶۶۵
خراسان شمالی	۸,۱۸۲	۶,۳۶۹	۸,۹۷۵	۲۳,۵۲۶
خوزستان	۴۱,۲۲۹	۱۲,۶۸۰	۲۶,۰۹۱	۸۰,۰۰۰
زنجان	۸,۱۹۰	۶,۰۷۱	۱۶,۹۹۱	۳۱,۲۵۲
سمنان	۱۲,۸۶۲	۱۱,۷۷۸	۳,۰۶۷	۲۷,۷۰۷
سیستان و بلوچستان	۱۳,۳۲۹	۸۳۶	۴,۵۶۶	۱۸,۷۳۱
فارس	۱۶,۶۷۰	۷,۹۰۲	۳۴,۸۱۰	۵۹,۳۸۲
قزوین	۱۴,۹۴۷	۱۴,۷۱۹	۱۴,۰۳۱	۴۳,۶۹۷
قم	۱۸,۴۸۳	۱۰,۴۳۴	۹,۳۴۷	۳۸,۲۶۴
کردستان	۱۰,۹۴۴	۱۰,۹۳۶	۱۵,۲۲۲	۳۷,۱۰۲
کرمان	۲۰,۵۹۱	۵,۳۸۸	۱۳,۴۵۳	۳۹,۴۳۲
کرمانشاه	۱۳,۲۰۵	۱۱,۵۰۳	۲۳,۷۹۸	۴۸,۵۰۶
کهگیلویه بویراحمد	۳۸۶	۵,۱۱۵	۶,۴۸۶	۱۱,۹۸۷
گلستان	۴,۹۹۴	۶,۶۵۴	۲۳,۴۰۰	۳۵,۰۴۸
گیلان	۱۵,۳۷۱	۱۲,۱۳۷	۲۵,۷۴۶	۵۳,۲۵۴
لرستان	۸,۴۳۲	۸,۸۲۴	۲۷,۸۱۸	۴۵,۰۷۴
مازندران	۶,۲۵۲	۹,۱۸۳	۴۶,۶۳۸	۶۲,۰۷۳
مرکزی	۱۰,۹۹۴	۳,۳۶۸	۹,۵۹۴	۲۳,۹۵۶
هرمزگان	۲۰,۰۶۸	۹,۳۴۳	۹,۰۸۵	۳۸,۴۹۶
همدان	۸,۶۵۷	۶,۹۴۰	۱۴,۵۸۶	۳۰,۱۸۳
یزد	۱۱,۰۸۵	۲,۰۴۷	۵,۱۲۴	۱۸,۲۵۶
جمع کل	۳۹۰,۱۹۹	۲۳۹,۷۹۸	۶۰۸,۸۷۵	۱,۲۳۸,۸۷۲

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۴۷: تعداد واحدهای مسکونی به تفکیک نوع طرح پروژه در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر، ۱۳۹۲

استان	تعداد کل واحد مسکونی تعاونی	تعداد کل واحد مسکونی سه جانبه	تعداد کل واحد مسکونی خودمالکین	تعداد کل واحد مسکونی
آذربایجان شرقی	۶,۵۱۹		۱۲,۵۹۵	۱۹,۱۱۴
آذربایجان غربی	۲,۱۲۲		۱۰,۰۹۰	۱۲,۲۱۲
اردبیل	۱,۹۲۹		۵,۲۸۴	۷,۲۱۳
اصفهان	۱۰,۹۸۱		۲۲,۹۰۲	۳۳,۸۸۳
البرز	۷,۰۰۶		۱,۹۶۳	۸,۹۶۹
ایلام	۳۲۸		۴,۸۴۰	۵,۱۶۸
بوشهر	۱,۵۷۶		۱۲,۸۱۲	۱۴,۳۸۸
تهران	۲۰,۸۵۹		۱۸,۳۱۰	۳۹,۱۶۹
چهارمحال بختیاری	۱,۸۲۵		۷,۵۲۳	۹,۳۴۸
خراسان جنوبی	۵,۸۴۱	۲۰	۳,۵۶۵	۹,۴۲۶
خراسان رضوی	۱۰,۹۳۷		۱۲,۶۵۲	۲۳,۵۸۹
خراسان شمالی	۲,۴۶۸		۳,۴۳۳	۵,۹۰۱
خوزستان	۴,۶۶۷		۱۱,۳۹۱	۱۶,۰۵۸
زنجان	۱,۴۲۲		۳,۳۸۰	۴,۸۰۲
سمنان	۳,۶۵۶		۲,۱۵۷	۵,۸۱۳
سیستان و بلوچستان	۲,۹۹۸		۱,۰۲۴	۴,۰۲۲
فارس	۸,۳۵۹		۲۵,۰۸۳	۳۳,۴۴۲
قزوین	۶۲۰		۵,۹۳۲	۶,۵۵۲
قم	۲,۰۲۰		۱,۵۱۸	۳,۵۳۸
کردستان	۱,۹۳۷		۳,۸۹۶	۵,۸۳۳
کرمان	۳,۲۲۱		۱۰,۵۶۲	۱۳,۷۸۳
کرمانشاه	۳,۲۸۰		۳,۹۱۵	۷,۱۹۵
کهگیلویه بویراحمد	۷۶۹		۵,۶۴۴	۶,۴۱۳
گلستان	۳,۳۲۲		۶,۳۶۸	۹,۶۹۰
گیلان	۲,۷۳۰		۲۴,۴۷۷	۲۷,۲۰۷
لرستان	۱۵۳		۴,۶۰۸	۴,۷۶۱
مازندران	۲,۹۴۲		۱۷,۷۵۶	۲۰,۶۹۸
مرکزی	۳,۱۹۷		۷,۸۱۱	۱۱,۰۰۸
هرمزگان	۱۰,۹۰۵		۸,۱۴۳	۱۹,۰۴۸
همدان	۲,۲۹۱		۷,۱۵۳	۹,۴۴۴
یزد	۳,۸۵۲		۱,۱۵۴	۵,۰۰۶
جمع کل	۱۳۴,۷۳۲	۲۰	۲۶۷,۹۴۱	۴۰۲,۶۹۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۴۸: تعداد واحدهای مسکونی به تفکیک نوع طرح پروژه در شهرهای جدید، ۱۳۹۲

استان	تعداد کل واحد مسکونی تعاونی	تعداد کل واحد مسکونی سه جانبه	تعداد کل واحد مسکونی خودمالکین	تعداد کل واحد مسکونی
آذربایجان شرقی	۱,۹۹۸	۲۷,۹۱۲	۶,۳۱۵	۳۶,۲۲۵
اصفهان	۱۴,۸۸۶	۲۴,۴۳۲	۹,۲۷۵	۴۸,۵۹۳
البرز	۱۰,۳۶۸	۳۸,۳۷۷	۲,۹۱۹	۵۱,۶۶۴
بوشهر	۲,۰۹۴	۷۲۶	۲,۰۴۷	۴,۸۶۷
تهران	۱۶,۹۰۳	۱۶۷,۱۳۲	۲,۴۲۱	۱۸۶,۴۵۶
خراسان رضوی	۲۵,۶۹۹	۱۶,۸۰۹	۱,۴۳۷	۴۳,۹۴۵
خوزستان	۱,۰۹۵	۱۰,۱۶۶	۱۴۷	۱۱,۴۰۸
سیستان و بلوچستان	۰	۸۰۴	۰	۸۰۴
فارس	۱,۲۵۴	۱۵,۶۲۶	۹,۱۳۰	۲۶,۰۱۰
مرکزی	۰	۳,۱۰۵	۱۰۶	۳,۲۱۱
هرمزگان	۰	۱۰۰	۰	۱۰۰
جمع کل	۷۴,۲۹۷	۳۰۵,۱۸۹	۳۳,۷۹۷	۴۱۳,۲۸۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۴۹: تعداد واحدهای مسکونی اتمام یافته به تفکیک نوع طرح پروژه، ۱۳۹۲

استان	تعاونی	تفاهم نامه سه جانبه	خودمالکین	جمع کل
آذربایجان شرقی	۲,۶۳۳	۴,۵۶۹	۲۱,۴۸۸	۲۸,۶۹۰
آذربایجان غربی	۱,۷۴۹	۰	۷,۶۶۹	۹,۴۱۸
اردبیل	۲,۱۴۹	۶۵۶	۲۰,۶۳۱	۲۳,۴۳۶
اصفهان	۱۲,۴۲۷	۵,۳۲۳	۵۷,۱۵۸	۷۴,۹۰۸
البرز	۱۲۰	۴,۵۲۲	۳,۰۸۵	۷,۷۲۷
ایلام	۳۳۴	۰	۱,۵۵۳	۱,۸۸۷
بوشهر	۲۳۲	۰	۲,۷۱۹	۲,۹۵۱
تهران	۰	۴۵۸	۲۴,۵۱۹	۲۴,۹۷۷
چهارمحال بختیاری	۰	۰	۱,۱۹۹	۱,۱۹۹
خراسان جنوبی	۹,۳۷۰	۱,۱۸۹	۴,۷۱۳	۱۵,۲۷۲
خراسان رضوی	۱,۵۶۴	۵,۸۵۱	۱۱,۲۷۴	۱۸,۶۸۹
خراسان شمالی	۴۸۴	۴۲	۴,۶۷۱	۵,۱۹۷
خوزستان	۵,۲۷۷	۰	۱۲,۴۱۷	۱۷,۶۹۴
زنجان	۸۲۸	۰	۷,۱۵۷	۷,۹۸۵
سمنان	۷,۷۶۴	۵,۷۶۹	۲,۱۲۸	۱۵,۶۶۱
سیستان و بلوچستان	۶,۰۶۸	۰	۲,۳۵۹	۸,۴۲۷
فارس	۱,۰۷۴	۲,۷۵۲	۲۲,۷۳۲	۲۶,۵۵۸
قزوین	۴,۳۰۳	۲۴	۲,۶۰۶	۶,۹۳۳
قم	۱۳,۰۳۸	۳,۹۰۳	۶,۳۲۸	۲۳,۲۶۹
کردستان	۱,۶۱۹	۷۲	۹,۱۲۹	۱۰,۸۲۰
کرمان	۵,۴۰۸	۵۵	۶,۰۰۹	۱۱,۴۷۲
کرمانشاه	۰	۰	۸,۷۷۷	۸,۷۷۷
کهگیلویه بویراحمد	۴۸	۵۳۲	۲,۸۴۰	۳,۴۲۰
گلستان	۹۵۷	۴۰۲	۱۱,۹۵۸	۱۳,۳۱۷
گیلان	۴,۳۰۵	۲۲۸	۱۴,۵۶۱	۱۹,۰۹۴
لرستان	۴۸	۰	۲۰,۲۹۵	۲۰,۳۴۳
مازندران	۲۲۹	۱,۱۱۶	۲۱,۱۱۱	۲۲,۴۵۶
مرکزی	۳,۵۶۳	۱,۴۸۰	۷,۰۵۸	۱۲,۱۰۱
هرمزگان	۱,۶۹۴	۳۸۶	۲,۳۵۹	۴,۴۳۹
همدان	۴,۲۴۰	۱,۹۵۰	۹,۱۴۹	۱۵,۳۳۹
یزد	۶,۱۳۰	۲۱۴	۲,۸۰۴	۹,۱۴۸
جمع کل	۹۷,۶۵۵	۴۱,۴۹۳	۳۳۲,۴۵۶	۴۷۱,۶۰۴

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۵۰: بررسی تعداد واحدهای اتمام یافته و کل واحدهای مسکونی، ۱۳۹۲

استان	جمع واحدهای تعاونی و سه جانبه	تعداد کل واحدهای خودمالکین	جمع واحدهای اتمام یافته تعاونی و سه جانبه	تعداد واحدهای اتمام یافته خودمالکین	سهم نسبی تعداد واحدهای اتمام یافته از کل (بدون خود مالکین)	سهم نسبی تعداد واحدهای اتمام یافته از کل
آذربایجان شرقی	۵۲,۱۴۲	۴۸,۱۲۴	۷,۲۰۲	۲۱,۴۸۸	۱۳.۸۱	۲۸.۶۱
آذربایجان غربی	۳۰,۵۶۰	۲۱,۷۱۸	۱,۷۴۹	۷,۶۶۹	۵.۷۲	۱۸.۰۲
اردبیل	۱۷,۷۰۹	۳۲,۴۰۳	۲,۸۰۵	۲۰,۶۳۱	۱۵.۸۴	۴۶.۷۷
اصفهان	۷۳,۷۵۶	۸۶,۳۹۹	۱۷,۷۵۰	۵۷,۱۵۸	۲۴.۰۷	۴۶.۷۷
البرز	۷۶,۲۷۰	۲۰,۶۳۱	۴,۶۴۲	۳,۰۸۵	۶.۰۹	۷.۹۷
ایلام	۸,۶۲۶	۸,۲۸۳	۳۳۴	۱,۵۵۳	۳.۸۷	۱۱.۱۶
بوشهر	۱۱,۰۷۳	۲۶,۹۲۳	۲۳۲	۲,۷۱۹	۲.۱۰	۷.۷۷
تهران	۲۳۴,۷۵۷	۹۸,۲۳۴	۴۵۸	۲۴,۵۱۹	۰.۲۰	۷.۵۰
چهارمحال بختیاری	۱۲,۳۳۰	۱۰,۵۴۲	۰	۱,۱۹۹	۰.۰۰	۵.۲۴
خراسان جنوبی	۲۲,۶۰۱	۹,۸۹۵	۱۰,۵۵۹	۴,۷۱۳	۴۶.۷۲	۴۷.۰۰
خراسان رضوی	۸۰,۳۵۴	۴۳,۸۴۵	۷,۴۱۵	۱۱,۲۷۴	۹.۲۳	۱۵.۰۵
خراسان شمالی	۱۷,۰۱۹	۱۲,۴۰۸	۵۲۶	۴,۶۷۱	۳.۰۹	۱۷.۶۶
خوزستان	۶۹,۸۳۷	۳۷,۶۲۹	۵,۲۷۷	۱۲,۴۱۷	۷.۵۶	۱۶.۴۶
زنجان	۱۵,۶۸۳	۲۰,۳۷۱	۸۲۸	۷,۱۵۷	۵.۲۸	۲۲.۱۵
سمنان	۲۸,۲۹۶	۵,۲۲۴	۱۳,۵۳۳	۲,۱۲۸	۴۷.۸۳	۴۶.۷۲
سیستان و بلوچستان	۱۷,۹۶۷	۵,۵۹۰	۶,۰۶۸	۲,۳۵۹	۳۳.۷۷	۳۵.۷۷
فارس	۴۹,۸۱۱	۶۹,۰۲۳	۳,۸۲۶	۲۲,۷۳۲	۷.۶۸	۲۲.۴۵
قزوین	۳۰,۲۸۶	۱۹,۹۶۳	۴,۳۲۷	۲,۶۰۶	۱۴.۲۹	۱۳.۸۰
قم	۳۰,۹۳۷	۱۰,۸۶۵	۱۶,۹۴۱	۶,۳۲۸	۵۴.۷۶	۵۵.۶۶
کردستان	۲۳,۸۱۷	۱۹,۱۱۸	۱,۶۹۱	۹,۱۲۹	۷.۱۰	۲۵.۲۰
کرمان	۲۹,۲۰۰	۲۴,۰۱۵	۵,۴۶۳	۶,۰۰۹	۱۸.۷۱	۲۱.۵۶
کرمانشاه	۲۷,۹۸۸	۲۷,۷۱۳	۰	۸,۷۷۷	۰.۰۰	۱۵.۷۶
کهگیلویه بویراحمد	۶,۲۷۰	۱۲,۱۳۰	۵۸۰	۲,۸۴۰	۹.۲۵	۱۸.۵۹
گلستان	۱۴,۹۷۰	۲۹,۷۶۸	۱,۳۵۹	۱۱,۹۵۸	۹.۰۸	۲۹.۷۷
گیلان	۳۰,۲۳۸	۵۰,۲۲۳	۴,۵۳۳	۱۴,۵۶۱	۱۴.۹۹	۲۳.۷۳
لرستان	۱۷,۴۰۹	۳۲,۴۲۶	۴۸	۲۰,۲۹۵	۰.۲۸	۴۰.۸۲
مازندران	۱۸,۳۷۷	۶۴,۳۹۴	۱,۳۴۵	۲۱,۱۱۱	۷.۳۲	۲۷.۱۳
مرکزی	۲۰,۶۶۴	۱۷,۵۱۱	۵,۰۴۳	۷,۰۵۸	۲۴.۴۰	۳۱.۷۰
هرمزگان	۴۰,۴۱۶	۱۷,۲۲۸	۲,۰۸۰	۲,۳۵۹	۵.۱۵	۷.۷۰
همدان	۱۷,۸۸۸	۲۱,۷۳۹	۶,۱۹۰	۹,۱۴۹	۳۴.۶۰	۳۸.۷۱
یزد	۱۶,۹۸۴	۶,۲۷۸	۶,۳۴۴	۲,۸۰۴	۳۷.۳۵	۳۹.۳۳
جمع کل	۱,۱۴۴,۲۳۵	۹۱۰,۶۱۳	۱۳۹,۱۴۸	۳۳۲,۴۵۶	۱۲.۱۶	۲۲.۹۵

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۵۱: واحدهای مسکونی مسکن مهر از نوع تعاونی به تفکیک گروه شهری، ۱۳۹۲

استان	شهر بالای ۲۵۰۰۰	شهر زیر ۲۵۰۰۰	شهر جدید	جمع واحدهای مسکونی تعاونی
آذربایجان شرقی	۱۱,۲۱۲	۶,۵۱۹	۱,۹۹۸	۱۹,۷۲۹
آذربایجان غربی	۲۵,۲۸۱	۲,۱۲۲		۲۷,۴۰۳
اردبیل	۱۲,۲۰۸	۱,۹۲۹		۱۴,۱۳۷
اصفهان	۱۴,۵۰۷	۱۰,۹۸۱	۱۴,۸۸۶	۴۰,۳۷۴
البرز	۱,۸۲۹	۷,۰۰۶	۱۰,۳۶۸	۱۹,۲۰۳
ایران شهر	۳,۰۵۸			۳,۰۵۸
ایلام	۷,۰۶۲	۳۲۸		۷,۳۹۰
بوشهر	۳,۴۸۱	۱,۵۷۶	۲,۰۹۴	۷,۱۵۱
تهران	۱۸,۸۳۹	۲۰,۸۵۹	۱۶,۹۰۳	۵۶,۶۰۱
جنوب کرمان	۲,۸۹۵			۲,۸۹۵
چهارمحال بختیاری	۶,۶۵۳	۱,۸۲۵		۸,۴۷۸
خراسان جنوبی	۱۱,۸۵۳	۵,۸۴۱		۱۷,۶۹۴
خراسان رضوی	۱۲,۴۰۳	۱۰,۹۳۷	۲۵,۶۹۹	۴۹,۰۳۹
خراسان شمالی	۸,۱۸۲	۲,۴۶۸		۱۰,۶۵۰
خوزستان	۴۱,۲۲۹	۴,۶۶۷	۱,۰۹۵	۴۶,۹۹۱
زنجان	۸,۱۹۰	۱,۴۲۲		۹,۶۱۲
سمنان	۱۲,۸۶۲	۳,۶۵۶		۱۶,۵۱۸
سیستان و بلوچستان	۱۰,۲۷۱	۲,۹۹۸		۱۳,۲۶۹
فارس	۱۱,۶۹۸	۸,۳۵۹	۱,۲۵۴	۲۱,۳۱۱
قزوین	۱۴,۹۴۷	۶۲۰		۱۵,۵۶۷
قم	۱۸,۴۸۳	۲,۰۲۰		۲۰,۵۰۳
کردستان	۱۰,۹۴۴	۱,۹۳۷		۱۲,۸۸۱
کرمان	۱۷,۶۹۶	۳,۲۲۱		۲۰,۹۱۷
کرمانشاه	۱۳,۲۰۵	۳,۲۸۰		۱۶,۴۸۵
کهگیلویه بویراحمد	۳۸۶	۷۶۹		۱,۱۵۵
گلستان	۴,۹۹۴	۳,۳۲۲		۸,۳۱۶
گیلان	۱۵,۳۷۱	۲,۷۳۰		۱۸,۱۰۱
لارستان	۴,۹۷۲			۴,۹۷۲
لرستان	۸,۴۳۲	۱۵۳		۸,۵۸۵
مازندران	۶,۲۵۲	۲,۹۴۲		۹,۱۹۴
مرکزی	۱۰,۹۹۴	۳,۱۹۷		۱۴,۱۹۱
هرمزگان	۲۰,۰۶۸	۱۰,۹۰۵		۳۰,۹۷۳
همدان	۸,۶۵۷	۲,۲۹۱		۱۰,۹۴۸
یزد	۱۱,۰۸۵	۳,۸۵۲		۱۴,۹۳۷
جمع کل	۳۹۰,۱۹۹	۱۳۴,۷۳۲	۷۴,۲۹۷	۵۹۹,۲۲۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۵۲: واحدهای مسکونی اتمام یافته از نوع تعاونی به تفکیک گروه شهری، ۱۳۹۲

استان	شهر بالای ۲۵۰۰۰	شهر زیر ۲۵۰۰۰	شهر جدید	جمع واحدهای مسکونی تعاونی اتمام یافته
آذربایجان شرقی	۲,۶۳۳	۰	۰	۲,۶۳۳
آذربایجان غربی	۱,۷۴۹	۰		۱,۷۴۹
اردبیل	۲,۱۴۹	۰		۲,۱۴۹
اصفهان	۹,۵۷۷	۲,۸۵۰	۰	۱۲,۴۲۷
البرز	۱۲۰	۰	۰	۱۲۰
ایران شهر	۱,۴۷۲			۱,۴۷۲
ایلام	۳۳۴	۰		۳۳۴
بوشهر	۰	۰	۲۳۲	۲۳۲
تهران	۰	۰	۰	۰
جنوب کرمان	۰			۰
چهارمحال بختیاری	۰	۰		۰
خراسان جنوبی	۹,۳۷۰	۰		۹,۳۷۰
خراسان رضوی	۸۱۷	۰	۷۴۷	۱,۵۶۴
خراسان شمالی	۴۸۴	۰		۴۸۴
خوزستان	۵,۲۷۷	۰	۰	۵,۲۷۷
زنجان	۸۲۸	۰		۸۲۸
سمنان	۷,۷۶۴	۰		۷,۷۶۴
سیستان و بلوچستان	۴,۵۹۶	۰		۴,۵۹۶
فارس	۱,۰۳۴	۰	۴۰	۱,۰۷۴
قزوین	۴,۳۰۳	۰		۴,۳۰۳
قم	۱۳,۰۳۸	۰		۱۳,۰۳۸
کردستان	۱,۶۱۹	۰		۱,۶۱۹
کرمان	۵,۴۰۸	۰		۵,۴۰۸
کرمانشاه	۰	۰		۰
کهکیلویه بویراحمد	۴۸	۰		۴۸
گلستان	۹۵۷	۰		۹۵۷
گیلان	۴,۳۰۵	۰		۴,۳۰۵
لارستان	۰			۰
لرستان	۴۸	۰		۴۸
مازندران	۲۱۱	۱۸		۲۲۹
مرکزی	۳,۵۶۳	۰		۳,۵۶۳
هرمزگان	۱,۶۹۴	۰		۱,۶۹۴
همدان	۴,۲۳۷	۳		۴,۲۴۰
یزد	۶,۱۳۰	۰		۶,۱۳۰
جمع کل	۹۳,۷۶۵	۲,۸۷۱	۱,۰۱۹	۹۷,۶۵۵

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۵۳: واحدهای مسکونی مسکن مهر از نوع سه جانبه به تفکیک گروه شهری، ۱۳۹۲

استان	شهر بالای ۲۵۰۰۰	شهر زیر ۲۵۰۰۰	شهر جدید	جمع واحدهای مسکونی سه جانبه
آذربایجان شرقی	۴,۵۰۱		۲۷,۹۱۲	۳۲,۴۱۳
آذربایجان غربی	۳,۱۵۷			۳,۱۵۷
اردبیل	۳,۵۷۲	۰		۳,۵۷۲
اصفهان	۸,۹۵۰		۲۴,۴۳۲	۳۳,۳۸۲
البرز	۱۸,۶۹۰		۲۸,۳۷۷	۵۷,۰۶۷
ایران شهر	۴۲۲			۴۲۲
ایلام	۱,۲۳۶			۱,۲۳۶
بوشهر	۳,۱۹۶		۷۲۶	۳,۹۲۲
تهران	۱۱,۰۲۴		۱۶۷,۱۳۲	۱۷۸,۱۵۶
جنوب کرمان	۱,۶۵۰			۱,۶۵۰
چهارمحال بختیاری	۳,۸۵۲			۳,۸۵۲
خراسان جنوبی	۴,۸۸۷	۲۰		۴,۹۰۷
خراسان رضوی	۱۴,۵۰۶		۱۶,۸۰۹	۳۱,۳۱۵
خراسان شمالی	۶,۳۶۹			۶,۳۶۹
خوزستان	۱۲,۶۸۰		۱۰,۱۶۶	۲۲,۸۴۶
زنجان	۶,۰۷۱			۶,۰۷۱
سمنان	۱۱,۷۷۸			۱۱,۷۷۸
سیستان و بلوچستان	۴۱۴		۸۰۴	۱,۲۱۸
فارس	۷,۵۰۶		۱۵,۶۲۶	۲۳,۱۳۲
قزوین	۱۴,۷۱۹			۱۴,۷۱۹
قم	۱۰,۴۳۴			۱۰,۴۳۴
کردستان	۱۰,۹۳۶			۱۰,۹۳۶
کرمان	۳,۷۳۸			۳,۷۳۸
کرمانشاه	۱۱,۵۰۳			۱۱,۵۰۳
کهگیلویه بویراحمد	۵,۱۱۵			۵,۱۱۵
گلستان	۶,۶۵۴			۶,۶۵۴
گیلان	۱۲,۱۳۷			۱۲,۱۳۷
لارستان	۳۹۶			۳۹۶
لرستان	۸,۸۲۴			۸,۸۲۴
مازندران	۹,۱۸۳			۹,۱۸۳
مرکزی	۳,۳۶۸		۳,۱۰۵	۶,۴۷۳
هرمزگان	۹,۳۴۳		۱۰۰	۹,۴۴۳
همدان	۶,۹۴۰			۶,۹۴۰
یزد	۲,۰۴۷			۲,۰۴۷
جمع کل	۲۳۹,۷۹۸	۲۰	۳۰۵,۱۸۹	۵۴۵,۰۰۷

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۵۴: واحدهای مسکونی اتمام یافته از نوع سه جانبه به تفکیک گروه شهری، ۱۳۹۲

استان	شهر بالای ۲۵۰۰۰	شهر زیر ۲۵۰۰۰	شهر جدید	جمع واحدهای مسکونی سه جانبه اتمام یافته
آذربایجان شرقی	۹۳۶		۳,۶۳۳	۴,۵۶۹
آذربایجان غربی	۰			۰
اردبیل	۶۵۶	۰		۶۵۶
اصفهان	۵,۳۲۳	۰		۵,۳۲۳
البرز	۴,۵۲۲	۰		۴,۵۲۲
ایران شهر	۰			۰
ایلام	۰			۰
بوشهر	۰		۰	۰
تهران	۰		۴۵۸	۴۵۸
جنوب کرمان	۰			۰
چهارمحال بختیاری	۰			۰
خراسان جنوبی	۱,۱۸۹	۰		۱,۱۸۹
خراسان رضوی	۱,۶۵۵		۴,۱۹۶	۵,۸۵۱
خراسان شمالی	۴۲			۴۲
خوزستان	۰		۰	۰
زنجان	۰			۰
سمنان	۵,۷۶۹			۵,۷۶۹
سیستان و بلوچستان	۰		۰	۰
فارس	۶۴		۲,۶۸۸	۲,۷۵۲
قزوین	۲۴			۲۴
قم	۳,۹۰۳			۳,۹۰۳
کردستان	۷۲			۷۲
کرمان	۵۵			۵۵
کرمانشاه	۰			۰
کهگیلویه بویراحمد	۵۳۲			۵۳۲
گلستان	۴۰۲			۴۰۲
گیلان	۲۲۸			۲۲۸
لارستان	۰			۰
لرستان	۰			۰
مازندران	۱,۱۱۶			۱,۱۱۶
مرکزی	۱,۴۸۰		۰	۱,۴۸۰
هرمزگان	۳۸۶		۰	۳۸۶
همدان	۱,۹۵۰			۱,۹۵۰
یزد	۲۱۴			۲۱۴
جمع کل	۳۰,۵۱۸	۰	۱۰,۹۷۵	۴۱,۴۹۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۵۵: واحدهای مسکونی مسکن مهر از نوع خودمالکین به تفکیک گروه شهری، ۱۳۹۲

استان	شهر بالای ۲۵۰۰۰	شهر زیر ۲۵۰۰۰	شهر جدید	جمع واحدهای مسکونی خودمالکین
آذربایجان شرقی	۲۹,۲۱۴	۱۲,۵۹۵	۶,۳۱۵	۴۸,۱۲۴
آذربایجان غربی	۱۱,۶۲۸	۱۰,۰۹۰		۲۱,۷۱۸
اردبیل	۲۷,۱۱۹	۵,۲۸۴		۳۲,۴۰۳
اصفهان	۵۴,۲۲۲	۲۲,۹۰۲	۹,۲۷۵	۸۶,۳۹۹
البرز	۱۵,۷۴۹	۱,۹۶۳	۲,۹۱۹	۲۰,۶۳۱
ایران شهر	۱,۲۱۱			۱,۲۱۱
ایلام	۳,۴۴۳	۴,۸۴۰		۸,۲۸۳
بوشهر	۱۲,۰۶۴	۱۲,۸۱۲	۲,۰۴۷	۲۶,۹۲۳
تهران	۷۷,۵۰۳	۱۸,۳۱۰	۲,۴۲۱	۹۸,۲۳۴
جنوب کرمان	۲,۰۲۶			۲,۰۲۶
چهارمحال بختیاری	۳,۰۱۹	۷,۵۲۳		۱۰,۵۴۲
خراسان جنوبی	۶,۳۳۰	۳,۵۶۵		۹,۸۹۵
خراسان رضوی	۲۹,۷۵۶	۱۲,۶۵۲	۱,۴۳۷	۴۳,۸۴۵
خراسان شمالی	۸,۹۷۵	۳,۴۳۳		۱۲,۴۰۸
خوزستان	۲۶,۰۹۱	۱۱,۳۹۱	۱۴۷	۳۷,۶۲۹
زنجان	۱۶,۹۹۱	۳,۳۸۰		۲۰,۳۷۱
سمنان	۳,۰۶۷	۲,۱۵۷		۵,۲۲۴
سیستان بلوچستان	۳,۳۵۵	۱,۰۲۴		۴,۳۷۹
فارس	۳۲,۳۸۶	۲۵,۰۸۳	۹,۱۳۰	۶۶,۵۹۹
قزوین	۱۴,۰۳۱	۵,۹۳۲		۱۹,۹۶۳
قم	۹,۳۴۷	۱,۵۱۸		۱۰,۸۶۵
کردستان	۱۵,۲۲۲	۳,۸۹۶		۱۹,۱۱۸
کرمان	۱۱,۴۲۷	۱۰,۵۶۲		۲۱,۹۸۹
کرمانشاه	۲۳,۷۹۸	۳,۹۱۵		۲۷,۷۱۳
کهکیلویه بویراحمد	۶,۴۸۶	۵,۶۴۴		۱۲,۱۳۰
گلستان	۲۳,۴۰۰	۶,۳۶۸		۲۹,۷۶۸
گیلان	۲۵,۷۴۶	۲۴,۴۷۷		۵۰,۲۲۳
لارستان	۲,۴۲۴			۲,۴۲۴
لرستان	۲۷,۸۱۸	۴,۶۰۸		۳۲,۴۲۶
مازندران	۴۶,۶۳۸	۱۷,۷۵۶		۶۴,۳۹۴
مرکزی	۹,۵۹۴	۷,۸۱۱	۱۰۶	۱۷,۵۱۱
هرمزگان	۹,۰۸۵	۸,۱۴۳		۱۷,۲۲۸
همدان	۱۴,۵۸۶	۷,۱۵۳		۲۱,۷۳۹
یزد	۵,۱۲۴	۱,۱۵۴		۶,۲۷۸
جمع کل	۶۰۸,۸۷۵	۲۶۷,۹۴۱	۳۳,۷۹۷	۹۱۰,۶۱۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۵۶: واحدهای مسکونی اتمام یافته از نوع خودمالکین به تفکیک گروه شهری، ۱۳۹۲

استان	شهر بالای ۲۵۰۰۰	شهر زیر ۲۵۰۰۰	شهر جدید	جمع واحدهای مسکونی خودمالکین اتمام یافته
آذربایجان شرقی	۲۰,۳۰۷	۰	۱,۱۸۱	۲۱,۴۸۸
آذربایجان غربی	۷,۶۶۹	۰		۷,۶۶۹
اردبیل	۲۰,۵۱۴	۱۱۷		۲۰,۶۳۱
اصفهان	۴۱,۱۸۳	۱۲,۰۲۰	۳,۹۵۵	۵۷,۱۵۸
البرز	۳,۰۸۴	۰	۱	۳,۰۸۵
ایران شهر	۷۰۷			۷۰۷
ایلام	۱,۵۵۳	۰		۱,۵۵۳
بوشهر	۱,۸۶۲	۴	۸۵۳	۲,۷۱۹
تهران	۲۴,۳۶۱	۰	۱۵۸	۲۴,۵۱۹
جنوب کرمان	۱,۱۲۵			۱,۱۲۵
چهارمحال بختیاری	۱,۱۹۳	۶		۱,۱۹۹
خراسان جنوبی	۴,۷۱۳	۰		۴,۷۱۳
خراسان رضوی	۱۱,۲۳۰	۰	۴۴	۱۱,۲۷۴
خراسان شمالی	۴,۶۷۱	۰		۴,۶۷۱
خوزستان	۱۲,۴۱۶	۱	۰	۱۲,۴۱۷
زنجان	۷,۱۵۷	۰		۷,۱۵۷
سمنان	۲,۱۲۸	۰		۲,۱۲۸
سیستان و بلوچستان	۱,۶۵۲	۰		۱,۶۵۲
فارس	۱۸,۱۶۱	۶	۳,۶۱۶	۲۱,۷۸۳
قزوین	۲,۲۹۱	۳۱۵		۲,۶۰۶
قم	۶,۳۲۸	۰		۶,۳۲۸
کردستان	۹,۱۲۶	۳		۹,۱۲۹
کرمان	۴,۷۵۱	۱۳۳		۴,۸۸۴
کرمانشاه	۸,۷۷۷	۰		۸,۷۷۷
کهکیلویه بویراحمد	۲,۸۳۹	۱		۲,۸۴۰
گلستان	۱۱,۹۴۹	۹		۱۱,۹۵۸
گیلان	۱۴,۵۵۵	۶		۱۴,۵۶۱
لارستان	۹۴۹			۹۴۹
لرستان	۲۰,۲۶۴	۳۱		۲۰,۲۹۵
مازندران	۲۰,۸۶۶	۲۴۵		۲۱,۱۱۱
مرکزی	۷,۰۵۸	۰	۰	۷,۰۵۸
هرمزگان	۲,۳۵۳	۶		۲,۳۵۹
همدان	۹,۱۴۹	۰		۹,۱۴۹
یزد	۲,۸۰۴	۰		۲,۸۰۴
جمع کل	۳۰۹,۷۴۵	۱۲,۹۰۳	۹,۸۰۸	۳۳۲,۴۵۶

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۵۷: واحدهای مسکونی مسکن مهر در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر (سازمان ملی زمین و مسکن)، ۱۳۹۲

استان	تعداد کل واحد مسکونی تعاونی	تعداد کل واحد مسکونی سه جانبه	تعداد کل واحد مسکونی خودمالکین	تعداد کل واحد مسکونی
آذربایجان شرقی	۱۱,۲۱۲	۴,۵۰۱	۲۹,۲۱۴	۴۴,۹۲۷
آذربایجان غربی	۲۵,۲۸۱	۳,۱۵۷	۱۱,۶۲۸	۴۰,۰۶۶
اردبیل	۱۲,۲۰۸	۳,۵۷۲	۲۷,۱۱۹	۴۲,۸۹۹
اصفهان	۱۴,۵۰۷	۸,۹۵۰	۵۴,۲۲۲	۷۷,۶۷۹
البرز	۱,۸۲۹	۱۸,۶۹۰	۱۵,۷۴۹	۳۶,۲۶۸
ایلام	۷,۰۶۲	۱,۲۳۶	۳,۴۴۳	۱۱,۷۴۱
بوشهر	۳,۴۸۱	۳,۱۹۶	۱۲,۰۶۴	۱۸,۷۴۱
تهران	۱۸,۸۳۹	۱۱,۰۲۴	۷۷,۵۰۳	۱۰۷,۳۶۶
چهارمحال بختیاری	۶,۶۵۳	۳,۸۵۲	۳,۰۱۹	۱۳,۵۲۴
خراسان جنوبی	۱۱,۸۵۳	۴,۸۸۷	۶,۳۳۰	۲۳,۰۷۰
خراسان رضوی	۱۲,۴۰۳	۱۴,۵۰۶	۲۹,۷۵۶	۵۶,۶۶۵
خراسان شمالی	۸,۱۸۲	۶,۳۶۹	۸,۹۷۵	۲۳,۵۲۶
خوزستان	۴۱,۲۲۹	۱۲,۶۸۰	۲۶,۰۹۱	۸۰,۰۰۰
زنجان	۸,۱۹۰	۶,۰۷۱	۱۶,۹۹۱	۳۱,۲۵۲
سمنان	۱۲,۸۶۲	۱۱,۷۷۸	۳,۰۶۷	۲۷,۷۰۷
سیستان و بلوچستان	۱۳,۳۲۹	۸۳۶	۴,۵۶۶	۱۸,۷۳۱
فارس	۱۶,۶۷۰	۷,۹۰۲	۳۴,۸۱۰	۵۹,۳۸۲
قزوین	۱۴,۹۴۷	۱۴,۷۱۹	۱۴,۰۳۱	۴۳,۶۹۷
قم	۱۸,۴۸۳	۱۰,۴۳۴	۹,۳۴۷	۳۸,۲۶۴
کردستان	۱۰,۹۴۴	۱۰,۹۳۶	۱۵,۲۲۲	۳۷,۱۰۲
کرمان	۲۰,۵۹۱	۵,۳۸۸	۱۳,۴۵۳	۳۹,۴۳۲
کرمانشاه	۱۳,۲۰۵	۱۱,۵۰۳	۲۳,۷۹۸	۴۸,۵۰۶
کهگیلویه بویراحمند	۳۸۶	۵,۱۱۵	۶,۴۸۶	۱۱,۹۸۷
گلستان	۴,۹۹۴	۶,۶۵۴	۲۳,۴۰۰	۳۵,۰۴۸
گیلان	۱۵,۳۷۱	۱۲,۱۳۷	۲۵,۷۴۶	۵۳,۲۵۴
لرستان	۸,۴۳۲	۸,۸۲۴	۲۷,۸۱۸	۴۵,۰۷۴
مازندران	۶,۲۵۲	۹,۱۸۳	۴۶,۶۳۸	۶۲,۰۷۳
مرکزی	۱۰,۹۹۴	۳,۳۶۸	۹,۵۹۴	۲۳,۹۵۶
هرمزگان	۲۰,۰۶۸	۹,۳۴۳	۹,۰۸۵	۳۸,۴۹۶
همدان	۸,۶۵۷	۶,۹۴۰	۱۴,۵۸۶	۳۰,۱۸۳
یزد	۱۱,۰۸۵	۲,۰۴۷	۵,۱۲۴	۱۸,۲۵۶
جمع کل	۳۹۰,۱۹۹	۲۳۹,۷۹۸	۶۰۸,۸۷۵	۱,۲۳۸,۸۷۲

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۵۸: واحدهای مسکونی مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی)، ۱۳۹۲

استان	تعداد کل واحد مسکونی تعاونی	تعداد کل واحد مسکونی سه جانبه	تعداد کل واحد مسکونی خودمالکین	تعداد کل واحد مسکونی
آذربایجان شرقی	۶,۵۱۹		۱۲,۵۹۵	۱۹,۱۱۴
آذربایجان غربی	۲,۱۲۲		۱۰,۰۹۰	۱۲,۲۱۲
اردبیل	۱,۹۲۹		۵,۲۸۴	۷,۲۱۳
اصفهان	۱۰,۹۸۱		۲۲,۹۰۲	۳۳,۸۸۳
البرز	۷,۰۰۶		۱,۹۶۳	۸,۹۶۹
ایلام	۳۲۸		۴,۸۴۰	۵,۱۶۸
بوشهر	۱,۵۷۶		۱۲,۸۱۲	۱۴,۳۸۸
تهران	۲۰,۸۵۹		۱۸,۳۱۰	۳۹,۱۶۹
چهارمحال بختیاری	۱,۸۲۵		۷,۵۲۳	۹,۳۴۸
خراسان جنوبی	۵,۸۴۱	۲۰	۳,۵۶۵	۹,۴۲۶
خراسان رضوی	۱۰,۹۳۷		۱۲,۶۵۲	۲۳,۵۸۹
خراسان شمالی	۲,۴۶۸		۳,۴۳۳	۵,۹۰۱
خوزستان	۴,۶۶۷		۱۱,۳۹۱	۱۶,۰۵۸
زنجان	۱,۴۲۲		۳,۳۸۰	۴,۸۰۲
سمنان	۳,۶۵۶		۲,۱۵۷	۵,۸۱۳
سیستان و بلوچستان	۲,۹۹۸		۱,۰۲۴	۴,۰۲۲
فارس	۸,۳۵۹		۲۵,۰۸۳	۳۳,۴۴۲
قزوین	۶۲۰		۵,۹۳۲	۶,۵۵۲
قم	۲,۰۲۰		۱,۵۱۸	۳,۵۳۸
کردستان	۱,۹۳۷		۳,۸۹۶	۵,۸۳۳
کرمان	۳,۲۲۱		۱۰,۵۶۲	۱۳,۷۸۳
کرمانشاه	۳,۲۸۰		۳,۹۱۵	۷,۱۹۵
کهگیلویه بویراحمد	۷۶۹		۵,۶۴۴	۶,۴۱۳
گلستان	۳,۳۲۲		۶,۳۶۸	۹,۶۹۰
گیلان	۲,۷۳۰		۲۴,۴۷۷	۲۷,۲۰۷
لرستان	۱۵۳		۴,۶۰۸	۴,۷۶۱
مازندران	۲,۹۴۲		۱۷,۷۵۶	۲۰,۶۹۸
مرکزی	۳,۱۹۷		۷,۸۱۱	۱۱,۰۰۸
هرمزگان	۱۰,۹۰۵		۸,۱۴۳	۱۹,۰۴۸
همدان	۲,۲۹۱		۷,۱۵۳	۹,۴۴۴
یزد	۳,۸۵۲		۱,۱۵۴	۵,۰۰۶
جمع کل	۱۳۴,۷۳۲	۲۰	۲۶۷,۹۴۱	۴۰۲,۶۹۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۵۹: واحدهای مسکونی مسکن مهر در شهرهای جدید (شرکت عمران شهرهای جدید)، ۱۳۹۲

استان	تعداد کل واحد مسکونی تعاونی	تعداد کل واحد مسکونی سه جانبه	تعداد کل واحد مسکونی خودمالکین	تعداد کل واحد مسکونی
آذربایجان شرقی	۱,۹۹۸	۲۷,۹۱۲	۶,۳۱۵	۳۶,۲۲۵
اصفهان	۱۴,۸۸۶	۲۴,۴۳۲	۹,۲۷۵	۴۸,۵۹۳
البرز	۱۰,۳۶۸	۳۸,۳۷۷	۲,۹۱۹	۵۱,۶۶۴
بوشهر	۲,۰۹۴	۷۲۶	۲,۰۴۷	۴,۸۶۷
تهران	۱۶,۹۰۳	۱۶۷,۱۳۲	۲,۴۲۱	۱۸۶,۴۵۶
خراسان رضوی	۲۵,۶۹۹	۱۶,۸۰۹	۱,۴۳۷	۴۳,۹۴۵
خوزستان	۱,۰۹۵	۱۰,۱۶۶	۱۴۷	۱۱,۴۰۸
سیستان و بلوچستان	۰	۸۰۴	۰	۸۰۴
فارس	۱,۲۵۴	۱۵,۶۲۶	۹,۱۳۰	۲۶,۰۱۰
مرکزی	۰	۳,۱۰۵	۱۰۶	۳,۲۱۱
هرمزگان	۰	۱۰۰	۰	۱۰۰
جمع کل	۷۴,۲۹۷	۳۰۵,۱۸۹	۳۳,۷۹۷	۴۱۳,۲۸۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۶۰: تعداد انشعاب چهارگانه در کل واحدهای مسکونی مسکن مهر، ۱۳۹۲

استان	تعداد انشعاب آب	تعداد انشعاب فاضلاب	تعداد انشعاب برق	تعداد انشعاب گاز	تعداد کل واحدهای مسکونی
آذربایجان شرقی	۷۲,۶۲۲	۵۳,۵۶۱	۷۱,۹۳۶	۶۴,۶۳۹	۱۰۰,۲۶۶
آذربایجان غربی	۲۶,۷۱۳	۱۴,۹۹۴	۲۶,۶۹۵	۲۶,۶۸۴	۵۲,۲۷۸
اردبیل	۳۴,۹۳۱	۲۸,۵۰۰	۳۴,۹۳۱	۳۳,۲۶۵	۵۰,۱۱۲
اصفهان	۹۶,۷۱۴	۹۲,۵۵۶	۹۵,۲۱۶	۹۴,۱۸۸	۱۶۰,۱۵۵
البرز	۳۳,۰۹۸	۲۹,۲۵۵	۳۳,۲۶۳	۲۸,۶۰۷	۹۶,۹۰۱
ایلام	۱۱,۸۷۰	۷,۴۹۹	۱۱,۸۷۰	۱۱,۱۸۳	۱۶,۹۰۹
بوشهر	۲۵,۸۹۹	۱۴,۶۱۶	۲۵,۷۸۲	۲۵,۲۰۹	۳۷,۹۹۶
تهران	۱۲۳,۷۴۷	۱۰۰,۶۸۷	۱۲۰,۴۳۵	۱۱۳,۰۷۲	۳۳۲,۹۹۱
چهارمحال	۱۲,۱۵۲	۴,۹۰۹	۱۲,۱۱۰	۱۲,۰۷۸	۲۲,۸۷۲
خراسان جنوبی	۲۳,۳۲۸	۱۴,۵۸۴	۲۳,۳۰۱	۲۱,۷۲۳	۳۲,۴۹۶
خراسان رضوی	۵۲,۹۹۰	۳۶,۷۶۶	۵۲,۱۷۱	۴۹,۳۶۱	۱۲۴,۱۹۹
خراسان شمالی	۱۶,۰۷۰	۷,۵۹۹	۱۵,۹۹۳	۱۵,۹۹۱	۲۹,۴۲۷
خوزستان	۵۰,۴۷۴	۳۷,۸۹۲	۵۰,۶۸۶	۴۶,۱۵۶	۱۰۷,۴۶۶
زنجان	۲۵,۲۰۴	۷,۷۱۰	۲۵,۰۷۰	۲۴,۹۸۱	۳۶,۰۵۴
سمنان	۲۴,۳۶۶	۱۹,۹۹۰	۲۴,۳۶۶	۲۴,۳۶۶	۳۳,۵۲۰
سیستان	۱۵,۵۵۹	۷,۴۸۱	۱۵,۵۲۳	۱۳,۸۷۷	۲۳,۵۵۷
فارس	۹۲,۷۵۰	۶۹,۶۲۰	۹۲,۰۳۳	۹۰,۴۹۱	۱۱۸,۸۳۴
قزوین	۳۰,۹۵۸	۲۴,۳۴۹	۲۹,۵۸۲	۲۸,۵۸۱	۵۰,۲۴۹
قم	۳۵,۰۳۲	۳۲,۳۹۲	۳۵,۰۲۱	۳۴,۹۷۵	۴۱,۸۰۲
کردستان	۲۴,۴۸۱	۱۶,۹۷۸	۲۴,۴۳۹	۲۴,۴۳۹	۴۲,۹۳۵
کرمان	۲۸,۸۹۰	۸,۲۲۵	۲۸,۴۰۲	۲۴,۹۴۳	۵۳,۲۱۵
کرمانشاه	۲۵,۸۱۶	۲۱,۸۴۳	۲۵,۹۲۱	۲۶,۱۹۳	۵۵,۷۰۱
کهگیلویه	۱۴,۴۳۱	۹,۶۹۱	۱۳,۸۲۲	۱۴,۱۷۴	۱۸,۴۰۰
گلستان	۲۸,۶۹۸	۴۲۳	۲۸,۴۳۴	۲۸,۲۳۲	۴۴,۷۳۸
گیلان	۴۴,۱۰۶	۲۵,۹۶۵	۴۳,۹۵۸	۴۳,۹۳۰	۸۰,۴۶۱
لرستان	۳۰,۰۲۰	۲۶,۰۱۶	۲۹,۸۳۹	۲۹,۶۴۵	۴۹,۸۳۵
مازندران	۵۳,۳۲۲	۲۳,۵۱۶	۵۳,۳۲۶	۵۳,۲۳۷	۸۲,۷۷۱
مرکزی	۲۶,۴۴۷	۱۶,۸۸۷	۲۵,۹۶۵	۲۵,۸۱۲	۳۸,۱۷۵
هرمزگان	۲۳,۹۸۰	۱۲,۹۲۸	۲۱,۸۰۷	۹,۹۸۱	۵۷,۶۴۴
همدان	۳۰,۲۴۸	۲۴,۲۴۶	۳۰,۱۵۷	۲۶,۰۲۳	۳۹,۶۲۷
یزد	۱۵,۳۶۶	۷,۴۲۳	۱۴,۴۷۵	۱۲,۸۴۴	۲۳,۲۶۲
جمع کل	۱,۱۵۰,۲۸۲	۷۹۹,۱۰۱	۱,۱۳۶,۵۲۹	۱,۰۷۸,۸۸۰	۲,۰۵۴,۸۴۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۶۱: تعداد انشعاب چهارگانه واحدهای مسکونی مسکن مهر در قراردادهای تعاونی، ۱۳۹۲

استان	تعداد انشعاب آب	تعداد انشعاب فاضلاب	تعداد انشعاب برق	تعداد انشعاب گاز	تعداد کل واحدهای مسکونی
آذربایجان شرقی	۱۱,۱۷۴	۶,۷۱۶	۱۰,۷۹۳	۹,۲۵۳	۱۹,۷۲۹
آذربایجان غربی	۹,۳۷۸	۶,۷۱۰	۹,۳۶۲	۹,۳۶۱	۲۷,۴۰۳
اردبیل	۸,۲۴۸	۴,۸۸۰	۸,۲۴۸	۶,۷۱۸	۱۴,۱۳۷
اصفهان	۲۳,۸۱۵	۲۳,۲۴۹	۲۲,۶۰۴	۲۱,۶۳۶	۴۰,۳۷۴
البرز	۷,۹۱۱	۳,۱۶۹	۸,۲۸۹	۷,۳۲۳	۱۹,۲۰۳
ایلام	۵,۰۲۲	۴,۷۱۷	۵,۰۲۲	۴,۳۳۵	۷,۳۹۰
بوشهر	۵,۲۰۸	۳,۷۸۶	۵,۲۰۸	۵,۰۶۸	۷,۱۵۱
تهران	۲۳,۸۷۰	۱۴,۹۰۷	۲۲,۹۷۲	۲۲,۹۱۰	۵۶,۶۰۱
چهارمحال	۲,۷۲۸	۱,۸۵۰	۲,۶۸۴	۲,۶۵۳	۸,۴۷۸
خراسان جنوبی	۱۳,۵۵۱	۹,۳۴۸	۱۳,۵۲۷	۱۳,۲۴۳	۱۷,۶۹۴
خراسان رضوی	۱۱,۳۶۰	۵,۹۱۷	۱۱,۲۵۰	۱۱,۰۳۹	۴۹,۰۳۹
خراسان شمالی	۷,۱۱۴	۲,۷۳۷	۶,۹۹۱	۷,۰۱۶	۱۰,۶۵۰
خوزستان	۱۸,۲۹۱	۱۶,۹۲۳	۱۸,۲۹۱	۱۷,۶۳۹	۴۶,۹۹۱
زنجان	۶,۵۳۴	۲,۵۱۶	۶,۵۳۴	۶,۵۳۴	۹,۶۱۲
سمنان	۱۲,۷۴۹	۹,۹۱۰	۱۲,۷۴۹	۱۲,۷۴۹	۱۶,۵۱۸
سیستان	۱۰,۷۹۱	۵,۱۲۲	۱۰,۷۹۱	۹,۸۲۲	۱۶,۳۲۷
فارس	۲۰,۲۶۰	۱۴,۱۶۶	۲۰,۲۹۷	۱۸,۸۷۰	۲۶,۲۸۳
قزوین	۱۳,۱۳۸	۱۱,۹۱۲	۱۱,۷۶۲	۱۰,۷۶۷	۱۵,۵۶۷
قم	۱۹,۰۵۴	۱۷,۵۸۸	۱۹,۰۵۴	۱۹,۰۲۶	۲۰,۵۰۳
کردستان	۷,۶۸۳	۶,۹۸۸	۷,۶۸۳	۷,۶۸۳	۱۲,۸۸۱
کرمان	۱۲,۹۲۶	۵,۳۲۲	۱۲,۶۸۷	۱۰,۸۴۴	۲۳,۸۱۲
کرمانشاه	۵,۱۳۹	۳,۴۴۸	۵,۱۳۹	۵,۴۱۷	۱۶,۴۸۵
کهگیلویه	۷۷۴	۳۸۶	۷۷۴	۷۷۴	۱,۱۵۵
گلستان	۵,۵۲۶	۱۲۸	۵,۴۸۴	۵,۴۳۶	۸,۳۱۶
گیلان	۷,۷۴۳	۵,۹۱۷	۷,۵۹۵	۷,۵۹۵	۱۸,۱۰۱
لرستان	۳,۳۳۷	۳,۲۴۵	۳,۲۱۷	۳,۱۲۱	۸,۵۸۵
مازندران	۴,۶۸۷	۱,۲۱۶	۴,۶۸۷	۴,۶۸۱	۹,۱۹۴
مرکزی	۱۰,۹۴۶	۸,۷۹۱	۱۰,۹۳۶	۱۰,۷۳۹	۱۴,۱۹۱
هرمزگان	۱۴,۴۸۹	۹,۰۳۹	۱۴,۰۱۴	۵,۵۵۷	۳۰,۹۷۳
همدان	۸,۸۵۳	۸,۱۱۰	۸,۸۳۵	۷,۰۴۸	۱۰,۹۴۸
یزد	۹,۳۸۶	۵,۰۸۴	۹,۳۰۶	۸,۲۱۹	۱۴,۹۳۷
جمع کل	۳۲۱,۶۸۵	۲۲۳,۷۹۷	۳۱۶,۷۸۵	۲۹۳,۰۷۶	۵۹۹,۲۲۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۶۲: تعداد انشعاب چهارگانه واحدهای مسکونی مسکن مهر در قراردادهای سه جانبه، ۱۳۹۲

استان	تعداد انشعاب آب	تعداد انشعاب فاضلاب	تعداد انشعاب برق	تعداد انشعاب گاز	تعداد کل واحدهای مسکونی
آذربایجان شرقی	۲۶,۳۷۳	۲۶,۲۵۳	۲۶,۰۷۰	۲۰,۶۰۲	۳۲,۴۱۳
آذربایجان غربی	۰	۰	۰	۰	۳,۱۵۷
اردبیل	۱,۰۶۴	۹۶۸	۱,۰۶۴	۹۶۸	۳,۵۷۲
اصفهان	۶,۹۸۸	۶,۹۸۸	۶,۷۰۸	۶,۶۸۴	۳۳,۳۸۲
البرز	۱۷,۱۶۰	۱۹,۵۷۴	۱۶,۹۷۳	۱۳,۳۰۱	۵۷,۰۶۷
ایلام	۵۲۲	۵۲۲	۵۲۲	۵۲۲	۱,۲۳۶
بوشهر	۱,۰۰۰	۱,۰۴۲	۱,۰۰۰	۹۸۷	۳,۹۲۲
تهران	۴۲,۲۶۴	۴۳,۱۵۲	۴۰,۲۳۰	۳۳,۲۷۰	۱۷۸,۱۵۶
چهارمحال بختیاری	۱,۵۳۳	۱,۵۳۳	۱,۵۳۳	۱,۵۳۳	۳,۸۵۲
خراسان جنوبی	۱,۷۳۳	۳۰۴	۱,۷۳۳	۵۱۵	۴,۹۰۷
خراسان رضوی	۱۵,۲۶۲	۱۲,۷۸۰	۱۴,۵۵۵	۱۲,۳۰۰	۳۱,۳۱۵
خراسان شمالی	۲۴۰	۱۲۰	۲۸۸	۲۸۸	۶,۳۶۹
خوزستان	۵,۸۳۶	۶,۰۴۱	۶,۰۴۸	۲,۶۰۰	۲۲,۸۴۶
زنجان	۲,۸۳۸	۴۱۴	۲,۸۳۸	۲,۸۳۸	۶,۰۷۱
سمنان	۷,۴۸۵	۷,۴۸۵	۷,۴۸۵	۷,۴۸۵	۱۱,۷۷۸
سیستان و بلوچستان	۳۹۰	۳۲۱	۳۵۶	۲۰	۱,۶۴۰
فارس	۱۷,۷۳۵	۱۷,۶۴۷	۱۶,۹۸۸	۱۷,۰۷۵	۲۳,۵۲۸
قزوین	۳,۷۵۱	۳,۷۵۱	۳,۷۵۱	۳,۷۵۱	۱۴,۷۱۹
قم	۶,۹۷۰	۶,۹۷۰	۶,۹۷۰	۶,۹۷۰	۱۰,۴۳۴
کردستان	۲,۰۴۲	۲,۰۴۲	۲,۰۰۲	۲,۰۰۲	۱۰,۹۳۶
کرمان	۱,۱۷۵	۲۸۵	۱,۰۵۵	۱,۰۲۳	۵,۳۸۸
کرمانشاه	۷,۶۴۱	۷,۶۴۱	۷,۶۴۱	۷,۶۴۱	۱۱,۵۰۳
کهگیلویه بویراحمد	۳,۴۸۵	۳,۵۴۵	۲,۸۸۰	۳,۲۳۲	۵,۱۱۵
گلستان	۱,۴۵۷	۰	۱,۲۳۵	۱,۱۷۷	۶,۶۵۴
گیلان	۸۷۹	۸۷۹	۸۷۹	۸۷۹	۱۲,۱۳۷
لرستان	۱,۲۹۲	۱,۱۶۴	۱,۲۹۲	۱,۱۹۶	۸,۸۲۴
مازندران	۵,۰۳۴	۳,۱۶۳	۵,۰۳۴	۵,۰۳۴	۹,۱۸۳
مرکزی	۲,۵۱۵	۲,۵۱۵	۲,۰۴۳	۲,۰۸۷	۶,۴۷۳
هرمزگان	۲,۶۰۷	۱,۳۸۵	۹۰۹	۰	۹,۴۴۳
همدان	۴,۶۱۶	۴,۶۵۷	۴,۵۵۰	۳,۱۵۶	۶,۹۴۰
یزد	۱,۲۲۲	۳۷۵	۴۴۷	۲۱۰	۲,۰۴۷
جمع کل	۱۹۳,۱۰۹	۱۸۳,۵۱۶	۱۸۵,۰۷۹	۱۵۹,۳۴۶	۵۴۵,۰۰۷

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۶۳: تعداد انشعاب چهارگانه واحدهای مسکونی مسکن مهر در قراردادهای خودمالکین، ۱۳۹۲

استان	تعداد انشعاب آب	تعداد انشعاب فاضلاب	تعداد انشعاب برق	تعداد انشعاب گاز	تعداد کل واحدهای مسکونی
آذربایجان شرقی	۳۵,۰۷۵	۲۰,۵۹۲	۳۵,۰۷۳	۳۴,۷۸۴	۴۸,۱۲۴
آذربایجان غربی	۱۷,۳۳۵	۸,۲۸۴	۱۷,۳۳۳	۱۷,۳۲۳	۲۱,۷۱۸
اردبیل	۲۵,۶۱۹	۲۲,۶۵۲	۲۵,۶۱۹	۲۵,۵۷۹	۳۲,۴۰۳
اصفهان	۶۵,۹۱۱	۶۲,۳۱۹	۶۵,۹۰۴	۶۵,۸۶۸	۸۶,۳۹۹
البرز	۸,۰۲۷	۶,۵۱۲	۸,۰۰۱	۷,۹۸۳	۲۰,۶۳۱
ایلام	۶,۳۲۶	۲,۲۶۰	۶,۳۲۶	۶,۳۲۶	۸,۲۸۳
بوشهر	۱۹,۶۹۱	۹,۷۸۸	۱۹,۵۷۴	۱۹,۱۵۴	۲۶,۹۲۳
تهران	۵۷,۶۱۳	۴۲,۶۲۸	۵۷,۲۳۳	۵۶,۸۹۲	۹۸,۲۳۴
چهارمحال بختیاری	۷,۸۹۱	۱,۵۲۶	۷,۸۹۳	۷,۸۹۲	۱۰,۵۴۲
خراسان جنوبی	۸,۰۴۴	۴,۹۳۲	۸,۰۴۱	۷,۹۶۵	۹,۸۹۵
خراسان رضوی	۲۶,۳۶۸	۱۸,۰۶۹	۲۶,۳۶۶	۲۶,۰۲۲	۴۳,۸۴۵
خراسان شمالی	۸,۷۱۶	۴,۷۴۲	۸,۷۱۴	۸,۶۸۷	۱۲,۴۰۸
خوزستان	۲۶,۳۴۷	۱۴,۹۲۸	۲۶,۳۴۷	۲۵,۹۱۷	۳۷,۶۲۹
زنجان	۱۵,۸۳۲	۴,۷۸۰	۱۵,۶۹۸	۱۵,۶۰۹	۲۰,۳۷۱
سمنان	۴,۱۳۲	۲,۵۹۵	۴,۱۳۲	۴,۱۳۲	۵,۲۲۴
سیستان و بلوچستان	۴,۳۷۸	۲,۰۳۸	۴,۳۷۶	۴,۰۳۵	۵,۵۹۰
فارس	۵۴,۷۵۵	۳۷,۸۰۷	۵۴,۷۴۸	۵۴,۵۴۶	۶۹,۰۲۳
قزوین	۱۴,۰۶۹	۸,۶۸۶	۱۴,۰۶۹	۱۴,۰۶۳	۱۹,۹۶۳
قم	۹,۰۰۸	۷,۸۳۴	۸,۹۹۷	۸,۹۷۹	۱۰,۸۶۵
کردستان	۱۴,۷۵۶	۷,۹۴۸	۱۴,۷۵۴	۱۴,۷۵۴	۱۹,۱۱۸
کرمان	۱۴,۷۸۹	۲,۶۱۸	۱۴,۶۶۰	۱۳,۰۷۶	۲۴,۰۱۵
کرمانشاه	۱۳,۰۳۶	۱۰,۷۵۴	۱۳,۱۴۱	۱۳,۱۳۵	۲۷,۷۱۳
کهگیلویه بویراحمد	۱۰,۱۷۲	۵,۷۶۰	۱۰,۱۶۸	۱۰,۱۶۸	۱۲,۱۳۰
گلستان	۲۱,۷۱۵	۲۹۵	۲۱,۷۱۵	۲۱,۶۱۹	۲۹,۷۶۸
گیلان	۳۵,۴۸۴	۱۹,۱۶۹	۳۵,۴۸۴	۳۵,۴۵۶	۵۰,۲۲۳
لرستان	۲۵,۳۹۱	۲۱,۶۰۷	۲۵,۳۳۰	۲۵,۳۲۸	۳۲,۴۲۶
مازندران	۴۳,۶۰۱	۱۹,۱۳۷	۴۳,۶۰۵	۴۳,۵۲۲	۶۴,۳۹۴
مرکزی	۱۲,۹۸۶	۵,۵۸۱	۱۲,۹۸۶	۱۲,۹۸۶	۱۷,۵۱۱
هرمزگان	۶,۸۸۴	۲,۵۰۴	۶,۸۸۴	۴,۴۲۴	۱۷,۲۲۸
همدان	۱۶,۷۷۹	۱۱,۴۷۹	۱۶,۷۷۲	۱۵,۸۱۹	۲۱,۷۳۹
یزد	۴,۷۵۸	۱,۹۶۴	۴,۷۲۲	۴,۴۱۵	۶,۲۷۸
جمع کل	۶۳۵,۴۸۸	۳۹۱,۷۸۸	۶۳۴,۶۶۵	۶۲۶,۴۵۸	۹۱۰,۶۱۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۶۴: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب مراحل پیشرفت فیزیکی، ۱۳۹۲

استان	تعداد واحد اتمام پی سازی	تعداد واحد اتمام اسکلت	تعداد واحد اتمام سقف	تعداد واحد اتمام سفت کاری	تعداد واحد اتمام نازک کاری
آذربایجان شرقی	۹۷,۵۱۶	۹۲,۸۳۴	۹۱,۷۳۴	۸۸,۴۲۴	۷۲,۵۸۹
آذربایجان غربی	۵۰,۴۲۳	۴۷,۷۹۱	۴۷,۶۹۴	۴۴,۱۹۸	۳۳,۹۴۸
اردبیل	۴۹,۲۶۸	۴۶,۴۹۷	۴۶,۳۲۰	۴۴,۶۲۶	۳۷,۵۲۷
اصفهان	۱۵۳,۶۱۷	۱۴۵,۴۰۳	۱۴۴,۳۱۱	۱۳۴,۰۹۴	۱۰۸,۰۸۲
البرز	۹۴,۱۹۲	۷۹,۳۵۸	۷۵,۹۴۵	۶۷,۵۵۳	۴۵,۶۹۶
ایلام	۱۵,۵۵۹	۱۵,۰۹۷	۱۵,۰۹۷	۱۴,۶۲۱	۱۲,۳۱۲
بوشهر	۳۵,۴۶۱	۳۴,۲۸۵	۳۳,۸۳۰	۳۲,۳۴۵	۲۶,۵۴۰
تهران	۳۰۸,۳۲۸	۲۷۳,۹۴۴	۲۶۹,۴۹۶	۲۳۷,۱۰۸	۱۴۶,۸۳۳
چهارمحال بختیاری	۲۱,۶۲۳	۲۰,۷۲۲	۲۰,۴۲۲	۱۹,۰۳۹	۱۴,۶۱۴
خراسان جنوبی	۳۱,۲۸۶	۲۸,۶۷۰	۲۷,۹۹۲	۲۷,۰۵۵	۲۴,۲۸۱
خراسان رضوی	۱۱۸,۵۲۶	۱۰۳,۴۲۰	۹۹,۱۸۳	۸۸,۹۹۸	۶۵,۴۰۱
خراسان شمالی	۲۸,۸۱۶	۲۷,۶۶۹	۲۶,۹۱۹	۲۵,۵۲۵	۱۷,۵۸۶
خوزستان	۱۰۴,۱۹۶	۹۷,۰۲۲	۸۹,۸۵۳	۸۱,۶۵۰	۵۰,۹۶۷
زنجان	۳۲,۴۶۱	۳۱,۶۹۸	۳۱,۶۳۴	۳۰,۸۰۵	۲۵,۸۱۸
سمنان	۳۲,۶۵۸	۳۰,۸۷۴	۳۰,۲۹۲	۲۸,۷۶۹	۲۵,۰۲۲
سیستان و بلوچستان	۲۲,۴۰۲	۲۱,۲۳۲	۲۰,۳۶۱	۱۹,۲۶۷	۱۶,۴۶۰
فارس	۱۱۱,۸۹۹	۱۰۷,۰۷۲	۱۰۶,۳۳۰	۱۰۱,۲۲۰	۷۹,۵۷۶
قزوین	۴۹,۲۰۶	۴۸,۲۹۹	۴۷,۸۴۷	۴۵,۹۱۴	۳۷,۹۴۶
قم	۴۱,۲۹۲	۴۰,۶۲۹	۴۰,۳۸۱	۳۹,۹۸۳	۳۳,۱۷۶
کردستان	۴۱,۳۲۰	۳۷,۰۸۷	۳۶,۳۶۸	۳۴,۹۹۹	۲۶,۴۴۴
کرمان	۴۹,۵۱۴	۴۶,۶۲۳	۴۴,۵۲۶	۴۲,۱۵۶	۳۱,۷۹۱
کرمانشاه	۵۴,۴۸۹	۵۱,۴۲۲	۵۰,۳۳۸	۴۸,۶۰۴	۳۵,۹۹۵
کهگیلویه بویراحمد	۱۷,۵۴۸	۱۷,۰۶۵	۱۶,۹۸۳	۱۶,۷۲۱	۱۴,۹۲۴
گلستان	۴۳,۸۲۸	۴۰,۰۴۴	۳۹,۴۵۶	۳۷,۴۳۷	۳۱,۹۵۰
گیلان	۷۵,۹۴۹	۷۰,۴۰۶	۷۰,۰۷۳	۶۵,۰۰۷	۴۸,۰۹۲
لرستان	۴۷,۴۲۴	۴۴,۹۰۲	۴۳,۳۴۷	۳۹,۷۳۰	۳۱,۸۱۱
مازندران	۸۲,۴۵۸	۷۳,۹۳۲	۷۲,۷۸۸	۶۷,۹۹۳	۵۴,۴۱۱
مرکزی	۳۵,۶۱۶	۳۳,۸۱۴	۳۳,۳۰۴	۳۲,۲۴۵	۲۷,۷۶۵
هرمزگان	۵۱,۴۰۴	۴۸,۳۹۴	۴۸,۳۹۴	۴۴,۵۹۳	۳۲,۵۷۰
همدان	۳۸,۲۱۹	۳۴,۹۹۵	۳۴,۵۳۹	۳۳,۱۵۹	۲۹,۵۵۹
یزد	۲۱,۹۴۲	۲۰,۴۹۴	۱۹,۹۳۹	۱۹,۰۱۲	۱۵,۹۳۹
جمع کل	۱,۹۵۸,۴۴۰	۱,۸۱۱,۶۹۴	۱,۷۷۵,۶۹۶	۱,۶۵۲,۸۵۰	۱,۲۵۵,۶۲۵

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۶۵: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب مراحل پیشرفت فیزیکی در تعاونی‌های مسکن مهر، ۱۳۹۲

استان	تعداد واحد اتمام پی سازی	تعداد واحد اتمام اسکلت	تعداد واحد اتمام سقف	تعداد واحد اتمام سفت کاری	تعداد واحد اتمام نازک کاری
آذربایجان شرقی	۱۸,۳۳۰	۱۷,۴۱۷	۱۷,۳۸۲	۱۶,۶۱۰	۱۲,۶۹۶
آذربایجان غربی	۲۶,۸۰۹	۲۵,۷۴۵	۲۵,۶۶۹	۲۴,۸۶۴	۱۶,۴۱۰
اردبیل	۱۳,۹۸۸	۱۳,۸۱۵	۱۳,۷۷۶	۱۳,۵۱۴	۱۰,۲۲۲
اصفهان	۳۷,۷۳۳	۳۶,۵۸۹	۳۶,۵۸۹	۳۵,۴۴۳	۲۸,۹۵۲
البرز	۱۸,۸۶۸	۱۵,۸۰۴	۱۵,۶۲۴	۱۴,۲۱۷	۱۱,۶۹۶
ایلام	۶,۴۸۲	۶,۴۴۹	۶,۴۴۹	۶,۲۴۵	۵,۱۸۹
بوشهر	۶,۶۵۱	۶,۵۸۲	۶,۵۶۶	۶,۴۳۶	۵,۷۶۴
تهران	۵۴,۴۱۷	۵۰,۶۴۹	۵۰,۰۲۳	۴۲,۸۶۶	۲۸,۸۴۴
چهارمحال بختیاری	۷,۸۸۶	۷,۳۵۷	۷,۲۴۰	۶,۵۷۶	۴,۰۱۶
خراسان جنوبی	۱۶,۷۷۰	۱۵,۲۴۳	۱۴,۸۸۲	۱۴,۴۷۰	۱۳,۶۶۰
خراسان رضوی	۴۶,۶۱۸	۳۹,۴۹۷	۳۷,۴۶۵	۳۲,۳۴۴	۱۹,۹۱۰
خراسان شمالی	۱۰,۴۴۰	۱۰,۲۴۷	۱۰,۲۴۷	۹,۷۹۳	۷,۷۷۶
خوزستان	۴۵,۴۸۰	۴۲,۹۲۳	۳۹,۵۷۵	۳۵,۸۰۲	۱۹,۰۵۳
زنجان	۷,۰۴۱	۶,۸۷۲	۶,۸۶۰	۶,۸۴۶	۶,۵۸۴
سمنان	۱۶,۰۹۱	۱۵,۴۸۲	۱۵,۴۰۸	۱۴,۶۵۸	۱۲,۷۵۵
سیستان و بلوچستان	۱۵,۵۸۹	۱۴,۸۲۶	۱۴,۰۹۴	۱۳,۴۹۶	۱۱,۵۹۰
فارس	۲۴,۸۸۳	۲۳,۹۸۳	۲۳,۸۳۲	۲۲,۷۱۰	۱۹,۰۹۶
قزوین	۱۵,۲۳۰	۱۵,۱۸۲	۱۵,۱۸۲	۱۴,۹۱۲	۱۴,۴۱۱
قم	۲۰,۲۲۳	۲۰,۰۷۹	۱۹,۹۸۷	۱۹,۹۴۰	۱۸,۹۵۳
کردستان	۱۲,۴۰۶	۱۱,۳۵۱	۱۱,۰۸۷	۱۰,۶۰۱	۸,۲۰۴
کرمان	۲۲,۳۵۷	۲۱,۴۰۵	۲۰,۵۹۰	۱۹,۹۰۷	۱۴,۲۷۹
کرمانشاه	۱۵,۸۲۴	۱۴,۱۳۳	۱۴,۰۶۴	۱۳,۴۲۶	۱۰,۳۰۶
کهگیلویه بویراحمد	۹۷۸	۹۲۵	۹۲۵	۸۷۷	۷۷۴
گلستان	۸,۱۴۰	۷,۳۳۴	۷,۱۹۸	۶,۸۲۰	۵,۹۶۶
گیلان	۱۷,۵۵۷	۱۶,۴۹۱	۱۶,۳۷۱	۱۵,۶۴۹	۱۰,۴۳۲
لرستان	۸,۴۸۴	۸,۲۶۶	۷,۹۸۶	۷,۴۵۷	۴,۴۲۹
مازندران	۹,۰۲۱	۸,۵۳۶	۸,۵۲۷	۸,۱۱۹	۴,۹۴۶
مرکزی	۱۲,۹۴۷	۱۲,۶۲۴	۱۲,۵۵۳	۱۲,۳۲۱	۱۱,۴۲۴
هرمزگان	۲۸,۰۵۳	۲۶,۵۶۶	۲۶,۵۶۶	۲۵,۱۲۱	۱۸,۳۳۶
همدان	۱۰,۹۲۲	۱۰,۰۹۹	۱۰,۰۸۷	۹,۶۹۵	۸,۵۵۵
یزد	۱۳,۷۳۹	۱۲,۴۹۳	۱۲,۱۳۶	۱۱,۵۱۳	۹,۹۳۹
جمع کل	۵۶۹,۹۵۷	۵۳۴,۹۶۴	۵۲۴,۹۴۰	۴۹۳,۲۴۸	۳۷۵,۱۶۷

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۶۶: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب مراحل پیشرفت فیزیکی در قراردادهای سه‌جانبه مسکن مهر، ۱۳۹۲

استان	تعداد واحد اتمام پی‌سازی	تعداد واحد اتمام اسکلت	تعداد واحد اتمام سقف	تعداد واحد اتمام سفت کاری	تعداد واحد اتمام نازک کاری
آذربایجان شرقی	۳۲,۴۱۳	۳۱,۰۴۴	۳۰,۵۲۹	۳۰,۰۸۴	۲۴,۱۷۳
آذربایجان غربی	۳,۰۱۷	۲,۵۰۱	۲,۵۰۱	۳۹۰	۲۷۸
اردبیل	۳,۵۷۲	۳,۴۸۰	۳,۴۷۳	۳,۴۵۹	۱,۴۷۳
اصفهان	۳۳,۳۵۰	۳۱,۲۸۳	۳۰,۲۷۶	۲۳,۳۳۷	۱۲,۹۶۵
البرز	۵۵,۸۲۸	۴۶,۹۳۳	۴۴,۰۴۹	۴۰,۳۱۹	۲۴,۶۱۶
ایلام	۱,۲۳۶	۱,۲۳۶	۱,۲۳۶	۱,۲۳۶	۷۰۰
بوشهر	۳,۹۲۲	۳,۲۵۴	۲,۹۶۲	۲,۷۶۰	۱,۳۶۶
تهران	۱۵۸,۶۰۳	۱۳۷,۱۸۴	۱۳۵,۷۴۶	۱۱۶,۴۹۳	۵۷,۶۹۸
چهارمحال بختیاری	۳,۸۵۲	۳,۷۶۹	۳,۷۴۳	۳,۶۵۳	۲,۷۰۷
خراسان جنوبی	۴,۹۰۷	۴,۲۵۳	۴,۰۴۴	۳,۸۴۰	۲,۶۶۶
خراسان رضوی	۳۱,۱۰۱	۲۷,۶۵۳	۲۵,۹۹۷	۲۴,۱۴۹	۱۶,۵۸۴
خراسان شمالی	۶,۳۶۹	۵,۹۴۵	۵,۷۳۳	۵,۶۵۷	۸۴۵
خوزستان	۲۲,۱۵۶	۱۸,۸۵۳	۱۵,۸۷۹	۱۳,۶۱۴	۵,۵۵۰
زنجان	۵,۵۴۱	۵,۴۹۷	۵,۴۹۷	۵,۱۱۳	۳,۱۰۸
سمنان	۱۱,۷۷۸	۱۰,۸۵۸	۱۰,۴۳۰	۹,۸۲۵	۸,۱۳۷
سیستان و بلوچستان	۱,۶۳۰	۱,۳۹۰	۱,۳۷۰	۱,۰۱۲	۴۹۳
فارس	۲۳,۴۱۷	۲۱,۲۹۰	۲۰,۹۱۷	۲۰,۲۴۸	۱۴,۴۲۱
قزوین	۱۴,۷۱۹	۱۴,۲۹۵	۱۴,۱۷۱	۱۳,۱۵۵	۸,۷۵۷
قم	۱۰,۴۳۴	۱۰,۲۷۸	۱۰,۲۲۴	۱۰,۱۸۴	۵,۹۱۸
کردستان	۱۰,۶۹۶	۸,۳۴۷	۸,۰۶۳	۷,۴۹۱	۳,۰۰۸
کرمان	۵,۳۸۸	۴,۶۰۰	۳,۹۵۶	۳,۳۴۷	۱,۳۲۶
کرمانشاه	۱۱,۵۰۳	۱۱,۱۲۸	۱۱,۱۱۸	۱۱,۰۱۱	۹,۵۴۹
کهگیلویه بویراحمد	۵,۱۱۵	۵,۱۱۵	۵,۱۱۵	۵,۱۱۵	۴,۲۸۲
گلستان	۶,۶۵۴	۵,۶۵۲	۵,۲۲۲	۴,۴۷۳	۲,۴۹۶
گیلان	۱۲,۱۳۷	۹,۲۷۳	۹,۰۶۰	۶,۸۷۶	۲,۱۲۹
لرستان	۸,۷۴۲	۷,۵۲۵	۶,۴۳۸	۴,۹۳۵	۲,۰۴۴
مازندران	۸,۸۷۷	۸,۵۲۴	۸,۳۴۲	۷,۵۵۶	۵,۷۲۷
مرکزی	۵,۹۱۰	۵,۴۶۸	۵,۰۷۲	۴,۷۸۳	۳,۲۰۵
هرمزگان	۸,۱۴۵	۷,۶۲۷	۷,۶۲۷	۶,۶۶۴	۴,۳۵۴
همدان	۶,۹۴۰	۵,۹۵۱	۵,۵۴۴	۵,۱۳۶	۴,۳۳۳
یزد	۲,۰۴۷	۲,۰۴۷	۲,۰۴۷	۱,۹۹۷	۱,۲۶۱
جمع کل	۵۱۹,۹۹۹	۴۶۲,۲۵۳	۴۴۶,۳۸۱	۳۹۷,۹۱۲	۲۳۶,۱۶۹

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۶۷: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب مراحل پیشرفت فیزیکی در قراردادهای خودمالکین مسکن مهر، ۱۳۹۲

استان	تعداد واحد اتمام پی سازی	تعداد واحد اتمام اسکلت	تعداد واحد اتمام سقف	تعداد واحد اتمام سفت کاری	تعداد واحد اتمام نازک کاری
آذربایجان شرقی	۴۶,۷۷۳	۴۴,۳۷۳	۴۳,۸۲۳	۴۱,۷۳۰	۳۵,۷۲۰
آذربایجان غربی	۲۰,۵۹۷	۱۹,۵۴۵	۱۹,۵۲۴	۱۸,۹۴۴	۱۷,۲۶۰
اردبیل	۳۱,۷۰۸	۲۹,۲۰۲	۲۹,۰۷۱	۲۷,۶۵۳	۲۵,۸۳۲
اصفهان	۸۲,۵۳۴	۷۷,۵۳۱	۷۷,۴۴۶	۷۵,۳۱۴	۶۶,۱۶۵
البرز	۱۹,۴۹۶	۱۶,۶۲۱	۱۶,۲۷۲	۱۳,۰۱۷	۹,۳۸۴
ایلام	۷,۸۴۱	۷,۴۱۲	۷,۴۱۲	۷,۱۴۰	۶,۴۲۳
بوشهر	۲۴,۸۸۸	۲۴,۴۴۹	۲۴,۳۰۲	۲۳,۱۴۹	۱۹,۴۱۰
تهران	۹۵,۳۰۸	۸۶,۱۱۱	۸۳,۷۲۷	۷۷,۷۴۹	۶۰,۲۹۱
چهارمحال بختیاری	۹,۸۸۵	۹,۵۹۶	۹,۴۳۹	۸,۸۱۰	۷,۸۹۱
خراسان جنوبی	۹,۶۰۹	۹,۱۷۴	۹,۰۶۶	۸,۷۴۵	۷,۹۵۵
خراسان رضوی	۴۰,۸۰۷	۳۶,۲۷۰	۳۵,۷۲۱	۳۲,۵۰۵	۲۸,۹۰۷
خراسان شمالی	۱۲,۰۰۷	۱۱,۴۷۷	۱۰,۹۳۹	۱۰,۰۷۵	۸,۹۶۵
خوزستان	۳۶,۵۶۰	۳۵,۲۴۶	۳۴,۳۹۹	۳۲,۲۳۴	۲۶,۳۶۴
زنجان	۱۹,۸۷۹	۱۹,۳۲۹	۱۹,۲۷۷	۱۸,۸۴۶	۱۶,۱۲۶
سمنان	۴,۷۸۹	۴,۵۳۴	۴,۴۵۴	۴,۲۸۶	۴,۱۳۰
سیستان و بلوچستان	۵,۱۸۳	۵,۰۱۶	۴,۸۹۷	۴,۷۵۹	۴,۳۷۷
فارس	۶۳,۵۹۹	۶۱,۷۹۹	۶۱,۵۸۱	۵۸,۲۶۲	۴۶,۰۵۹
قزوین	۱۹,۲۵۷	۱۸,۸۲۲	۱۸,۴۹۴	۱۷,۸۴۷	۱۴,۷۷۸
قم	۱۰,۶۳۵	۱۰,۲۷۲	۱۰,۱۷۰	۹,۸۵۹	۸,۳۰۵
کردستان	۱۸,۲۱۸	۱۷,۳۸۹	۱۷,۲۱۸	۱۶,۹۰۷	۱۵,۲۳۲
کرمان	۲۱,۷۶۹	۲۰,۶۱۸	۱۹,۹۸۰	۱۸,۹۰۲	۱۶,۱۸۶
کرمانشاه	۲۷,۱۶۲	۲۶,۱۶۱	۲۵,۱۵۶	۲۴,۱۶۷	۱۶,۱۴۰
کهگیلویه بویراحمد	۱۱,۴۵۵	۱۱,۰۲۵	۱۰,۹۴۳	۱۰,۷۲۹	۹,۸۶۸
گلستان	۲۹,۰۳۴	۲۷,۰۵۸	۲۷,۰۳۶	۲۶,۱۴۴	۲۳,۴۸۸
گیلان	۴۶,۲۵۵	۴۴,۶۴۲	۴۴,۶۴۲	۴۲,۴۸۲	۳۵,۵۳۱
لرستان	۳۰,۱۹۸	۲۹,۱۱۱	۲۸,۹۲۳	۲۷,۳۳۸	۲۵,۳۳۸
مازندران	۶۴,۵۶۰	۵۶,۸۷۲	۵۵,۹۱۹	۵۲,۳۱۸	۴۳,۷۳۸
مرکزی	۱۶,۷۵۹	۱۵,۷۲۲	۱۵,۶۷۹	۱۵,۱۴۱	۱۳,۱۳۶
هرمزگان	۱۵,۲۰۶	۱۴,۲۰۱	۱۴,۲۰۱	۱۲,۸۰۸	۹,۸۸۰
همدان	۲۰,۳۵۷	۱۸,۹۴۵	۱۸,۹۰۸	۱۸,۳۲۸	۱۶,۶۷۱
یزد	۶,۱۵۶	۵,۹۵۴	۵,۷۵۶	۵,۵۰۲	۴,۷۳۹
جمع کل	۸۶۸,۴۸۴	۸۱۴,۴۷۷	۸۰۴,۳۷۵	۷۶۱,۶۹۰	۶۴۴,۲۸۹

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۶۸: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب مراحل پیشرفت فیزیکی در شهرهای بالای ۲۵ هزار نفر، ۱۳۹۲

استان	تعداد واحد اتمام پی سازی	تعداد واحد اتمام اسکلت	تعداد واحد اتمام سقف	تعداد واحد اتمام سفت کاری	تعداد واحد اتمام نازک کاری
آذربایجان شرقی	۴۴,۹۲۶	۴۳,۰۱۱	۴۲,۴۲۷	۴۰,۶۰۷	۳۳,۳۸۳
آذربایجان غربی	۳۹,۸۵۸	۳۷,۴۱۴	۳۷,۳۱۷	۳۴,۲۰۸	۲۴,۶۱۰
اردبیل	۴۲,۸۹۹	۴۰,۶۶۳	۴۰,۴۸۶	۳۹,۳۰۰	۳۳,۴۰۸
اصفهان	۷۷,۶۸۰	۷۴,۲۳۱	۷۴,۲۳۱	۷۲,۱۸۷	۶۴,۴۱۳
البرز	۳۶,۱۶۴	۳۳,۶۸۴	۳۳,۵۱۲	۲۹,۰۲۶	۱۹,۹۵۴
ایلام	۱۰,۸۱۸	۱۰,۴۶۷	۱۰,۴۶۷	۱۰,۱۳۷	۸,۲۸۲
بوشهر	۱۸,۶۳۰	۱۷,۹۴۷	۱۷,۵۰۸	۱۷,۰۳۵	۱۳,۶۶۶
تهران	۱۰۶,۴۵۴	۹۸,۲۴۴	۹۵,۳۶۸	۹۰,۸۹۴	۷۰,۷۵۳
چهارمحال بختیاری	۱۳,۴۵۷	۱۲,۸۵۸	۱۲,۵۵۸	۱۱,۵۴۰	۷,۷۷۲
خراسان جنوبی	۲۳,۰۶۷	۲۱,۵۱۵	۲۰,۸۳۷	۲۰,۳۸۵	۱۸,۳۶۰
خراسان رضوی	۵۶,۳۲۲	۵۰,۱۸۰	۴۸,۵۶۴	۴۴,۹۰۲	۳۶,۷۴۱
خراسان شمالی	۲۳,۵۱۱	۲۳,۰۸۲	۲۲,۳۳۲	۲۱,۴۷۲	۱۴,۲۵۴
خوزستان	۷۹,۶۸۴	۷۵,۴۸۶	۷۰,۰۱۱	۶۴,۵۵۷	۴۰,۲۴۱
زنجان	۲۸,۴۹۳	۲۷,۸۴۹	۲۷,۷۸۵	۲۷,۰۶۷	۲۲,۴۰۴
سمنان	۲۷,۴۴۸	۲۶,۲۱۷	۲۵,۶۳۵	۲۴,۵۸۳	۲۱,۸۷۱
سیستان و بلوچستان	۱۸,۲۴۵	۱۷,۶۴۵	۱۶,۷۸۴	۱۶,۰۸۲	۱۴,۱۲۶
فارس	۵۸,۵۹۴	۵۶,۷۰۵	۵۶,۳۳۶	۵۴,۰۷۶	۴۱,۷۸۰
قزوین	۴۳,۶۵۸	۴۲,۹۷۴	۴۲,۵۲۲	۴۰,۹۹۷	۳۳,۸۸۶
قم	۳۸,۲۶۴	۳۷,۸۱۳	۳۷,۵۶۵	۳۷,۲۴۲	۳۰,۸۲۰
کردستان	۳۶,۶۶۰	۳۲,۶۲۲	۳۱,۹۰۳	۳۰,۷۶۴	۲۳,۲۲۳
کرمان	۳۹,۲۴۶	۳۶,۹۶۶	۳۴,۸۷۱	۳۳,۳۶۴	۲۳,۹۹۶
کرمانشاه	۴۸,۴۷۱	۴۵,۸۰۲	۴۴,۷۱۸	۴۳,۸۱۰	۳۲,۱۷۵
کهگیلویه بویراحمد	۱۱,۹۷۹	۱۱,۶۷۸	۱۱,۵۹۶	۱۱,۵۵۳	۱۰,۱۶۶
گلستان	۳۴,۸۷۲	۳۱,۲۳۴	۳۰,۶۴۶	۲۸,۹۹۲	۲۴,۲۶۰
گیلان	۵۳,۱۳۴	۴۸,۱۹۰	۴۷,۸۵۷	۴۴,۵۱۱	۳۰,۰۷۶
لرستان	۴۳,۴۶۹	۴۱,۱۵۲	۳۹,۵۹۷	۳۶,۱۲۳	۲۸,۴۱۵
مازندران	۶۱,۴۲۴	۵۶,۸۱۹	۵۵,۷۲۴	۵۲,۴۰۴	۴۰,۱۸۵
مرکزی	۲۳,۹۵۶	۲۳,۱۹۶	۲۳,۰۸۲	۲۲,۷۶۲	۱۹,۹۷۴
هرمزگان	۳۶,۷۰۵	۳۴,۲۹۴	۳۴,۲۹۴	۳۱,۴۶۹	۲۲,۶۹۲
همدان	۳۰,۱۷۳	۲۸,۲۰۶	۲۷,۷۵۰	۲۶,۹۰۲	۲۴,۳۱۶
یزد	۱۸,۲۴۲	۱۷,۲۹۵	۱۶,۷۴۰	۱۵,۹۷۴	۱۳,۱۲۵
جمع کل	۱,۲۲۶,۵۰۳	۱,۱۵۵,۴۳۹	۱,۱۳۱,۰۲۳	۱,۰۷۴,۹۲۵	۸۴۳,۳۲۷

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۶۹: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب مراحل پیشرفت فیزیکی در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر، ۱۳۹۲

استان	تعداد واحد اتمام پی سازی	تعداد واحد اتمام اسکلت	تعداد واحد اتمام سقف	تعداد واحد اتمام سفت کاری	تعداد واحد اتمام نازک کاری
آذربایجان شرقی	۱۶,۳۶۵	۱۵,۱۶۸	۱۵,۱۶۴	۱۴,۴۳۱	۱۳,۱۳۳
آذربایجان غربی	۱۰,۵۶۵	۱۰,۳۷۷	۱۰,۳۷۷	۹,۹۹۰	۹,۳۳۸
اردبیل	۶,۳۶۹	۵,۸۳۴	۵,۸۳۴	۵,۳۲۶	۴,۱۱۹
اصفهان	۲۷,۵۲۲	۲۵,۹۰۹	۲۵,۹۰۹	۲۴,۶۳۷	۲۱,۶۳۸
البرز	۸,۶۸۲	۷,۵۹۳	۷,۵۹۳	۶,۸۴۵	۶,۲۰۰
ایلام	۴,۷۴۱	۴,۶۳۰	۴,۶۳۰	۴,۴۸۴	۴,۰۳۰
بوشهر	۱۱,۹۶۴	۱۱,۵۸۲	۱۱,۵۸۲	۱۰,۷۶۰	۹,۰۱۵
تهران	۳۴,۹۷۹	۳۱,۸۲۲	۳۱,۸۲۲	۲۵,۵۲۴	۱۷,۸۱۴
چهارمحال بختیاری	۸,۱۶۶	۷,۸۶۴	۷,۸۶۴	۷,۴۹۹	۶,۸۴۲
خراسان جنوبی	۸,۲۱۹	۷,۱۵۵	۷,۱۵۵	۶,۶۷۰	۵,۹۲۱
خراسان رضوی	۱۸,۴۱۵	۱۵,۳۷۴	۱۵,۳۷۲	۱۲,۹۹۳	۱۰,۸۹۶
خراسان شمالی	۵,۳۰۵	۴,۵۸۷	۴,۵۸۷	۴,۰۵۳	۳,۳۳۲
خوزستان	۱۳,۷۱۲	۱۲,۱۴۰	۱۲,۱۴۰	۱۰,۵۹۱	۹,۱۳۲
زنجان	۳,۹۶۸	۳,۸۴۹	۳,۸۴۹	۳,۷۳۸	۳,۴۱۴
سمنان	۵,۲۱۰	۴,۶۵۷	۴,۶۵۷	۴,۱۸۶	۳,۱۵۱
سیستان و بلوچستان	۳,۳۵۳	۲,۸۷۳	۲,۸۷۳	۲,۵۱۸	۱,۹۰۱
فارس	۲۸,۴۸۸	۲۶,۷۴۲	۲۶,۷۱۰	۲۴,۶۸۳	۲۰,۹۳۲
قزوین	۵,۵۴۸	۵,۳۲۵	۵,۳۲۵	۴,۹۱۷	۴,۰۶۰
قم	۳,۰۲۸	۲,۸۱۶	۲,۸۱۶	۲,۷۴۱	۲,۳۵۶
کردستان	۴,۶۶۰	۴,۴۶۵	۴,۴۶۵	۴,۲۳۵	۳,۲۲۱
کرمان	۱۰,۲۶۸	۹,۶۵۷	۹,۶۵۵	۸,۷۹۲	۷,۷۹۵
کرمانشاه	۶,۰۱۸	۵,۶۲۰	۵,۶۲۰	۴,۷۹۴	۳,۸۲۰
کهگیلویه بویراحمد	۵,۵۶۹	۵,۳۸۷	۵,۳۸۷	۵,۱۶۸	۴,۷۵۸
گلستان	۸,۹۵۶	۸,۸۱۰	۸,۸۱۰	۸,۴۴۵	۷,۶۹۰
گیلان	۲۲,۸۱۵	۲۲,۲۱۶	۲۲,۲۱۶	۲۰,۴۹۶	۱۸,۰۱۶
لرستان	۳,۹۵۵	۳,۷۵۰	۳,۷۵۰	۳,۶۰۷	۳,۳۹۶
مازندران	۲۱,۰۳۴	۱۷,۱۱۳	۱۷,۰۶۴	۱۵,۵۸۹	۱۴,۲۲۶
مرکزی	۹,۰۱۴	۸,۳۴۲	۸,۳۴۲	۷,۹۰۰	۷,۱۵۱
هرمزگان	۱۴,۵۹۹	۱۴,۰۰۰	۱۴,۰۰۰	۱۳,۰۲۴	۹,۸۷۸
همدان	۸,۰۴۶	۶,۷۸۹	۶,۷۸۹	۶,۲۵۷	۵,۲۴۳
یزد	۳,۷۰۰	۳,۱۹۹	۳,۱۹۹	۳,۰۳۸	۲,۸۱۴
جمع کل	۳۴۳,۲۳۳	۳۱۵,۶۴۵	۳۱۵,۵۵۶	۲۸۷,۹۳۱	۲۴۵,۲۳۲

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۷۰: توزیع واحدهای مسکن مهر بر حسب مراحل پیشرفت فیزیکی در شهرهای جدید، ۱۳۹۲

استان	تعداد واحد اتمام پی سازی	تعداد واحد اتمام اسکلت	تعداد واحد اتمام سقف	تعداد واحد اتمام سفت کاری	تعداد واحد اتمام نازک کاری
آذربایجان شرقی	۳۶,۲۲۵	۳۴,۶۵۵	۳۴,۱۴۳	۳۳,۳۸۶	۲۶,۰۷۳
اصفهان	۴۸,۴۱۵	۴۵,۲۶۳	۴۴,۱۷۱	۳۷,۲۷۰	۲۲,۰۳۱
البرز	۴۹,۳۴۶	۳۸,۰۸۱	۳۴,۸۴۰	۳۱,۶۸۲	۱۹,۵۴۲
بوشهر	۴,۸۶۷	۴,۷۵۶	۴,۷۴۰	۴,۵۵۰	۳,۸۵۹
تهران	۱۶۶,۸۹۵	۱۴۳,۸۷۸	۱۴۲,۳۰۶	۱۲۰,۶۹۰	۵۸,۲۶۶
خراسان رضوی	۴۳,۷۸۹	۳۷,۸۶۶	۳۵,۲۴۷	۳۱,۱۰۳	۱۷,۷۶۴
خوزستان	۱۰,۸۰۰	۹,۳۹۶	۷,۷۰۲	۶,۵۰۲	۱,۵۹۴
سیستان و بلوچستان	۸۰۴	۷۱۴	۷۰۴	۶۶۷	۴۳۳
فارس	۲۴,۸۱۷	۲۳,۶۲۵	۲۳,۲۸۴	۲۲,۴۶۱	۱۶,۸۶۴
مرکزی	۲,۶۴۶	۲,۲۷۶	۱,۸۸۰	۱,۵۸۳	۶۴۰
هرمزگان	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۰
جمع کل	۳۸۸,۷۰۴	۳۴۰,۶۱۰	۳۲۹,۱۱۷	۲۸۹,۹۹۴	۱۶۷,۰۶۶

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۷۱: تعداد واحدهای مسکونی در مرحله اتمام نازک‌کاری که تحویل قطعی نشده‌اند، ۱۳۹۲

استان	با شرط داشتن انشعابات سه گانه و محوطه سازی	با شرط داشتن انشعابات چهارگانه و محوطه سازی	با شرط داشتن محوطه سازی	با شرط داشتن انشعابات سه گانه	با شرط داشتن انشعابات چهارگانه	جمع کل
آذربایجان شرقی	۳۰,۲۱۴	۱۶,۶۵۴	۳۰,۹۸۰	۳۴,۸۳۹	۲۱,۱۶۸	۴۳,۸۹۹
آذربایجان غربی	۱۷,۱۰۱	۷,۰۳۰	۱۷,۱۰۱	۱۷,۱۰۹	۷,۰۳۷	۲۴,۵۳۰
اردبیل	۹,۴۶۰	۵,۱۰۳	۹,۸۱۰	۹,۸۹۹	۵,۳۴۴	۱۴,۰۹۱
اصفهان	۱۸,۴۲۹	۱۳,۶۲۰	۱۸,۶۹۸	۲۰,۰۰۸	۱۵,۱۹۹	۳۳,۱۷۴
البرز	۱۴,۴۲۴	۸,۲۱۳	۱۵,۲۴۲	۲۲,۸۶۰	۱۶,۶۴۹	۳۷,۹۶۹
ایلام	۸,۷۶۸	۴,۶۱۹	۸,۷۶۸	۹,۳۷۹	۵,۲۳۰	۱۰,۴۲۵
بوشهر	۲۱,۹۲۴	۱۱,۶۴۷	۲۱,۹۳۱	۲۲,۱۳۰	۱۱,۷۹۸	۲۳,۵۸۹
تهران	۷۱,۴۰۲	۴۷,۳۷۴	۷۴,۰۴۴	۸۷,۶۶۵	۶۳,۶۲۴	۱۲۱,۸۵۶
چهارمحال	۱۰,۳۹۹	۳,۴۵۷	۱۰,۴۰۱	۱۱,۲۵۲	۴,۳۰۱	۱۳,۴۱۵
خراسان جنوبی	۶,۷۲۹	۹۴۰	۶,۷۳۱	۷,۷۳۱	۱,۷۷۶	۹,۰۰۹
خراسان رضوی	۳۱,۴۳۹	۱۷,۷۱۴	۳۲,۱۷۲	۳۴,۰۱۸	۱۹,۶۰۳	۴۶,۷۱۲
خراسان شمالی	۱۰,۲۶۶	۴,۰۴۴	۱۰,۳۲۲	۱۰,۹۴۶	۴,۱۵۰	۱۲,۳۸۹
خوزستان	۲۱,۹۵۰	۱۲,۷۶۹	۲۲,۰۳۱	۲۷,۹۰۸	۱۸,۷۲۶	۳۳,۲۷۳
زنجان	۱۶,۸۷۱	۴,۸۴۰	۱۶,۸۷۱	۱۷,۵۵۱	۵,۲۵۴	۱۷,۸۳۳
سمنان	۸,۳۶۲	۴,۴۹۷	۸,۳۶۲	۸,۶۹۲	۴,۸۲۷	۹,۳۶۱
سیستان و بلوچستان	۶,۱۲۵	۲,۲۴۳	۶,۵۴۳	۶,۷۲۸	۲,۴۹۷	۸,۰۳۳
فارس	۳۵,۳۱۵	۱۳,۹۹۱	۳۵,۳۲۱	۵۱,۸۴۳	۲۹,۹۵۳	۵۳,۰۱۸
قزوین	۱۹,۹۱۵	۱۴,۹۲۲	۱۹,۹۱۵	۲۲,۳۸۲	۱۷,۳۷۵	۳۱,۰۱۳
قم	۹,۹۰۴	۷,۵۴۸	۹,۹۰۴	۹,۹۰۶	۷,۵۵۰	۹,۹۰۷
کردستان	۱۱,۱۰۰	۷,۶۳۵	۱۱,۱۵۵	۱۴,۰۳۹	۱۰,۵۷۴	۱۵,۶۲۴
کرمان	۱۲,۱۸۵	۲,۲۶۸	۱۴,۱۵۲	۱۵,۷۹۵	۴,۵۸۰	۲۰,۳۱۹
کرمانشاه	۱۳,۷۹۳	۹,۹۸۹	۱۴,۰۹۷	۱۸,۹۱۱	۱۵,۱۰۷	۲۷,۲۱۸
کهکیلویه و بویراحمد	۹,۶۴۷	۴,۸۶۰	۹,۶۴۷	۱۰,۰۱۵	۵,۲۲۶	۱۱,۵۰۴
گلستان	۱۰,۷۱۳	۴۷	۱۰,۸۱۷	۱۵,۴۴۶	۷۷	۱۸,۶۳۳
گیلان	۲۴,۶۸۱	۶,۶۹۰	۲۴,۶۸۱	۲۴,۸۰۶	۶,۸۱۵	۲۸,۹۹۸
لرستان	۹,۶۶۱	۵,۸۸۸	۹,۶۶۱	۹,۹۳۸	۶,۱۶۲	۱۱,۴۶۸
مازندران	۲۹,۳۰۳	۸,۰۱۹	۲۹,۳۱۳	۳۰,۲۵۳	۸,۹۰۷	۳۱,۹۵۵
مرکزی	۱۲,۵۸۲	۵,۲۲۰	۱۲,۶۰۵	۱۳,۷۵۹	۶,۳۹۷	۱۵,۶۶۴
هرمزگان	۹,۸۷۲	۷	۱۶,۱۲۷	۹,۸۷۲	۷	۲۸,۱۳۱
همدان	۸,۹۲۱	۳,۳۱۱	۸,۹۲۱	۱۲,۱۱۱	۶,۵۰۰	۱۴,۲۲۰
یزد	۴,۲۲۸	۱,۲۰۰	۴,۲۳۱	۴,۳۳۰	۱,۲۰۴	۶,۷۹۱
جمع کل	۵۲۵,۶۸۳	۲۵۶,۳۵۹	۵۴۰,۵۵۴	۶۱۲,۱۲۱	۳۳۳,۶۱۷	۷۸۴,۰۲۱

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۷۲: تعداد کل واحدهای مسکونی به تفکیک نوع ساخت، ۱۳۹۲

استان	سنتی	صنعتی	نیمه صنعتی	جمع کل
آذربایجان شرقی	۷۹,۱۷۹	۱۷,۶۷۵	۳,۴۱۲	۱۰۰,۲۶۶
آذربایجان غربی	۴۳,۹۲۶	۶,۶۸۷	۱,۶۶۵	۵۲,۲۷۸
اردبیل	۳۸,۰۹۰	۵,۵۳۶	۶,۴۸۶	۵۰,۱۱۲
اصفهان	۱۳۸,۷۳۱	۲۰,۱۲۶	۱,۲۹۸	۱۶۰,۱۵۵
البرز	۳۹,۳۸۴	۵۱,۶۷۵	۵,۸۴۲	۹۶,۹۰۱
ایلام	۱۵,۶۳۸	۱,۱۱۹	۱۵۲	۱۶,۹۰۹
بوشهر	۳۳,۲۹۷	۴,۰۸۹	۶۱۰	۳۷,۹۹۶
تهران	۱۲۵,۵۸۷	۱۹۳,۳۵۰	۱۴,۰۵۴	۳۳۲,۹۹۱
چهارمحال بختیاری	۱۷,۱۵۳	۱,۷۳۱	۳,۹۸۸	۲۲,۸۷۲
خراسان جنوبی	۲۶,۱۸۴	۵,۹۱۶	۳۹۶	۳۲,۴۹۶
خراسان رضوی	۸۱,۷۲۰	۴۰,۱۲۹	۲,۳۵۰	۱۲۴,۱۹۹
خراسان شمالی	۲۴,۳۸۴	۳,۵۱۱	۱,۵۳۲	۲۹,۴۲۷
خوزستان	۷۷,۴۰۹	۲۷,۵۲۳	۲,۵۳۴	۱۰۷,۴۶۶
زنجان	۳۲,۴۴۸	۲,۷۷۴	۸۳۲	۳۶,۰۵۴
سمنان	۱۴,۰۱۳	۱۴,۱۱۳	۵,۳۹۴	۳۳,۵۲۰
سیستان و بلوچستان	۲۲,۵۶۷	۹۹۰		۲۳,۵۵۷
فارس	۸۵,۹۵۲	۳۰,۷۷۵	۲,۱۰۷	۱۱۸,۸۳۴
قزوین	۳۰,۰۸۶	۱۵,۸۴۵	۴,۳۱۸	۵۰,۲۴۹
قم	۲۴,۴۳۴	۱۵,۲۵۰	۲,۱۱۸	۴۱,۸۰۲
کردستان	۲۵,۱۳۵	۱۳,۷۰۸	۴,۰۹۲	۴۲,۹۳۵
کرمان	۴۴,۵۳۶	۶,۷۷۳	۱,۹۰۶	۵۳,۲۱۵
کرمانشاه	۲۹,۹۰۲	۲۲,۳۷۵	۳,۴۲۴	۵۵,۷۰۱
کهگیلویه بویراحمد	۱۳,۱۹۲	۵,۲۰۷	۱	۱۸,۴۰۰
گلستان	۳۲,۹۴۳	۱۱,۱۸۸	۶۰۷	۴۴,۷۳۸
گیلان	۵۱,۱۹۴	۲۹,۰۴۳	۲۲۴	۸۰,۴۶۱
لرستان	۳۴,۴۳۸	۱۰,۵۹۸	۴,۷۹۹	۴۹,۸۳۵
مازندران	۶۹,۷۵۴	۱۲,۱۵۸	۸۵۹	۸۲,۷۷۱
مرکزی	۲۷,۸۹۲	۵,۳۴۷	۴,۹۳۶	۳۸,۱۷۵
هرمزگان	۴۴,۸۵۰	۸,۲۲۱	۴,۵۷۳	۵۷,۶۴۴
همدان	۲۳,۶۶۴	۶,۲۸۶	۹,۶۷۷	۳۹,۶۲۷
یزد	۱۹,۰۸۵	۱,۴۵۰	۲,۷۲۷	۲۳,۲۶۲
جمع کل	۱,۳۶۶,۷۶۷	۵۹۱,۱۶۸	۹۶,۹۱۳	۲,۰۵۴,۸۴۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۷۳: تعداد واحدهای مسکونی به تفکیک نوع ساخت به تفکیک قراردادهای تعاونی، ۱۳۹۲

استان	سنتی	صنعتی	نیمه صنعتی	جمع کل
آذربایجان شرقی	۱۴,۱۸۳	۲,۴۱۸	۳,۱۲۸	۱۹,۷۲۹
آذربایجان غربی	۲۱,۴۱۸	۴,۳۴۴	۱,۶۴۱	۲۷,۴۰۳
اردبیل	۶,۶۶۶	۲,۴۲۴	۵,۰۴۷	۱۴,۱۳۷
اصفهان	۳۶,۴۸۵	۲,۶۶۷	۱,۲۲۲	۴۰,۳۷۴
البرز	۶,۹۵۴	۹,۹۳۴	۲,۳۱۵	۱۹,۲۰۳
ایلام	۶,۴۵۶	۸۵۸	۷۶	۷,۳۹۰
بوشهر	۵,۵۶۱	۱,۲۶۸	۳۲۲	۷,۱۵۱
تهران	۲۹,۲۸۳	۲۵,۳۴۱	۱,۹۷۷	۵۶,۶۰۱
چهارمحال بختیاری	۵,۷۶۲	۳۳۸	۲,۳۷۸	۸,۴۷۸
خراسان جنوبی	۱۶,۲۳۲	۱,۲۲۸	۲۳۴	۱۷,۶۹۴
خراسان رضوی	۳۱,۲۱۶	۱۶,۸۳۲	۹۹۱	۴۹,۰۳۹
خراسان شمالی	۷,۹۷۸	۱,۸۲۷	۸۴۵	۱۰,۶۵۰
خوزستان	۳۲,۳۸۴	۱۳,۴۷۶	۱,۱۳۱	۴۶,۹۹۱
زنجان	۹,۵۳۶	۷۶		۹,۶۱۲
سمنان	۸,۹۱۳	۲,۷۴۳	۴,۸۶۲	۱۶,۵۱۸
سیستان و بلوچستان	۱۵,۵۸۷	۷۴۰		۱۶,۳۲۷
فارس	۱۶,۴۵۴	۸,۰۵۱	۱,۷۷۸	۲۶,۲۸۳
قزوین	۱۰,۹۸۲	۱,۹۱۱	۲,۶۷۴	۱۵,۵۶۷
قم	۹,۱۰۷	۹,۵۳۳	۱,۸۶۳	۲۰,۵۰۳
کردستان	۶,۸۳۵	۳,۳۰۲	۲,۷۴۴	۱۲,۸۸۱
کرمان	۱۹,۳۵۴	۳,۵۴۷	۹۱۱	۲۳,۸۱۲
کرمانشاه	۹,۲۹۲	۵,۶۶۱	۱,۵۳۲	۱۶,۴۸۵
کهگیلویه بویراحمد	۱,۰۷۵	۸۰		۱,۱۵۵
گلستان	۵,۰۳۴	۳,۲۱۰	۷۲	۸,۳۱۶
گیلان	۱,۱۱۸	۱۶,۷۶۵	۲۱۸	۱۸,۱۰۱
لرستان	۷,۰۲۳	۵۹۰	۹۷۲	۸,۵۸۵
مازندران	۶,۷۷۶	۲,۳۲۵	۹۳	۹,۱۹۴
مرکزی	۹,۱۷۶	۶۵۴	۴,۳۶۱	۱۴,۱۹۱
هرمزگان	۲۸,۵۷۶	۱,۰۱۳	۱,۳۸۴	۳۰,۹۷۳
همدان	۲,۳۷۶	۴,۲۹۸	۴,۲۷۴	۱۰,۹۴۸
یزد	۱۰,۸۹۵	۱,۳۱۹	۲,۷۲۳	۱۴,۹۳۷
جمع کل	۳۹۸,۶۸۷	۱۴۸,۷۷۳	۵۱,۷۶۸	۵۹۹,۲۲۸

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۷۴: تعداد واحدهای مسکونی به تفکیک نوع ساخت به تفکیک قراردادهای سه جانبه، ۱۳۹۲

استان	سنتی	صنعتی	نیمه صنعتی	جمع کل
آذربایجان شرقی	۱۷,۱۰۸	۱۵,۱۷۳	۱۳۲	۳۲,۴۱۳
آذربایجان غربی	۸۲۵	۲,۳۳۲		۳,۱۵۷
اردبیل		۲,۹۶۴	۶۰۸	۳,۵۷۲
اصفهان	۱۶,۷۲۰	۱۶,۶۶۲		۳۳,۳۸۲
البرز	۱۴,۵۳۵	۳۹,۸۵۹	۲,۶۷۳	۵۷,۰۶۷
ایلام	۱,۲۳۶			۱,۲۳۶
بوشهر	۱,۱۰۴	۲,۸۱۸		۳,۹۲۲
تهران	۱۳,۵۹۹	۱۶۰,۶۱۴	۳,۹۴۳	۱۷۸,۱۵۶
چهارمحال بختیاری	۸۶۳	۱,۳۹۲	۱,۵۹۷	۳,۸۵۲
خراسان جنوبی	۲۳۷	۴,۶۷۰		۴,۹۰۷
خراسان رضوی	۱۰,۷۷۲	۱۹,۷۹۲	۷۵۱	۳۱,۳۱۵
خراسان شمالی	۴,۰۱۱	۱,۶۸۰	۶۷۸	۶,۳۶۹
خوزستان	۷,۵۲۷	۱۳,۹۳۷	۱,۳۸۲	۲۲,۸۴۶
زنجان	۴,۰۷۹	۱,۱۶۰	۸۳۲	۶,۰۷۱
سمنان	۵۵۰	۱۱,۰۵۲	۱۷۶	۱۱,۷۷۸
سیستان و بلوچستان	۱,۳۹۰	۲۵۰		۱,۶۴۰
فارس	۲,۶۰۱	۲۰,۹۲۷		۲۳,۵۲۸
قزوین	۷۱۵	۱۳,۵۷۲	۴۳۲	۱۴,۷۱۹
قم	۴,۶۴۱	۵,۵۶۵	۲۲۸	۱۰,۴۳۴
کردستان	۸۱۹	۹,۰۸۸	۱,۰۲۹	۱۰,۹۳۶
کرمان	۳,۱۴۴	۲,۰۸۴	۱۶۰	۵,۳۸۸
کرمانشاه	۱,۹۹۰	۹,۱۳۹	۳۷۴	۱۱,۵۰۳
کهگیلویه بویراحمد		۵,۱۱۵		۵,۱۱۵
گلستان	۳۳۰	۶,۳۲۴		۶,۶۵۴
گیلان		۱۲,۱۳۷		۱۲,۱۳۷
لرستان	۱,۳۶۹	۵,۶۳۷	۱,۸۱۸	۸,۸۲۴
مازندران	۲,۹۷۱	۶,۲۱۲		۹,۱۸۳
مرکزی	۳,۱۴۳	۳,۱۹۰	۱۴۰	۶,۴۷۳
هرمزگان	۴,۴۴۷	۲,۱۲۶	۲,۸۷۰	۹,۴۴۳
همدان	۴۰۰	۱,۹۰۳	۴,۶۳۷	۶,۹۴۰
یزد	۱,۹۱۹	۱۲۸		۲,۰۴۷
جمع کل	۱۲۳,۰۴۵	۳۹۷,۵۰۲	۲۴,۴۶۰	۵۴۵,۰۰۷

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۷۵: تعداد واحدهای مسکونی به تفکیک نوع ساخت به تفکیک قراردادهای خودمالکین، ۱۳۹۲

استان	سنتی	صنعتی	نیمه صنعتی	جمع کل
آذربایجان شرقی	۴۷,۸۸۸	۸۴	۱۵۲	۴۸,۱۲۴
آذربایجان غربی	۲۱,۶۸۳	۱۱	۲۴	۲۱,۷۱۸
اردبیل	۳۱,۴۲۴	۱۴۸	۸۳۱	۳۲,۴۰۳
اصفهان	۸۵,۵۲۶	۷۹۷	۷۶	۸۶,۳۹۹
البرز	۱۷,۸۹۵	۱,۸۸۲	۸۵۴	۲۰,۶۳۱
ایلام	۷,۹۴۶	۲۶۱	۷۶	۸,۲۸۳
بوشهر	۲۶,۶۳۲	۳	۲۸۸	۲۶,۹۲۳
تهران	۸۲,۷۰۵	۷,۳۹۵	۸,۱۳۴	۹۸,۲۳۴
چهارمحال بختیاری	۱۰,۵۲۸	۱	۱۳	۱۰,۵۴۲
خراسان جنوبی	۹,۷۱۵	۱۸	۱۶۲	۹,۸۹۵
خراسان رضوی	۳۹,۷۳۲	۳,۵۰۵	۶۰۸	۴۳,۸۴۵
خراسان شمالی	۱۲,۳۹۵	۴	۹	۱۲,۴۰۸
خوزستان	۳۷,۴۹۸	۱۱۰	۲۱	۳۷,۶۲۹
زنجان	۱۸,۸۳۳	۱,۵۳۸		۲۰,۳۷۱
سمنان	۴,۵۵۰	۳۱۸	۳۵۶	۵,۲۲۴
سیستان و بلوچستان	۵,۵۹۰			۵,۵۹۰
فارس	۶۶,۸۹۷	۱,۷۹۷	۳۲۹	۶۹,۰۲۳
قزوین	۱۸,۳۸۹	۳۶۲	۱,۲۱۲	۱۹,۹۶۳
قم	۱۰,۶۸۶	۱۵۲	۲۷	۱۰,۸۶۵
کردستان	۱۷,۴۸۱	۱,۳۱۸	۳۱۹	۱۹,۱۱۸
کرمان	۲۲,۰۳۸	۱,۱۴۲	۸۳۵	۲۴,۰۱۵
کرمانشاه	۱۸,۶۲۰	۷,۵۷۵	۱,۵۱۸	۲۷,۷۱۳
کهگیلویه بویراحمد	۱۲,۱۱۷	۱۲	۱	۱۲,۱۳۰
گلستان	۲۷,۵۷۹	۱,۶۵۴	۵۳۵	۲۹,۷۶۸
گیلان	۵۰,۰۷۶	۱۴۱	۶	۵۰,۲۲۳
لرستان	۲۶,۰۴۶	۴,۳۷۱	۲,۰۰۹	۳۲,۴۲۶
مازندران	۶۰,۰۰۷	۳,۶۲۱	۷۶۶	۶۴,۳۹۴
مرکزی	۱۵,۵۷۳	۱,۵۰۳	۴۳۵	۱۷,۵۱۱
هرمزگان	۱۱,۸۲۷	۵,۰۸۲	۳۱۹	۱۷,۲۲۸
همدان	۲۰,۸۸۸	۸۵	۷۶۶	۲۱,۷۳۹
یزد	۶,۲۷۱	۳	۴	۶,۲۷۸
جمع کل	۸۴۵,۰۳۵	۴۴,۸۹۳	۲۰,۶۸۵	۹۱۰,۶۱۳

مأخذ: سامانه مدیریت مسکن مهر، اول بهمن ۱۳۹۲

جدول ۷۶: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب گروه سنی و استان، ۱۳۹۲

استان	کمتر از ۲۵ سال	۲۵ تا ۳۴ سال	۳۵ تا ۴۴ سال	۴۵ تا ۵۴ سال	۵۵ تا ۶۴ سال	۶۵ سال و بیشتر	نامشخص	جمع کل
جمع کل	۶۸۴,۴۳۲	۶۵۳,۰۵۲	۳۴۵,۰۷۴	۱۸۱,۳۳۵	۴۰,۰۱۱	۱۳۳,۲۴۲	۴۴,۹۵۸	۲,۰۸۲,۱۰۴
آذربایجان شرقی	۳۰,۸۴۴	۳۵,۹۸۳	۱۷,۸۳۹	۸,۸۰۱	۱,۵۲۲	۷,۷۹۴	۱,۱۷۰	۱۰۳,۹۵۳
آذربایجان غربی	۲۳,۶۴۷	۲۲,۶۴۶	۱۱,۵۲۲	۵,۰۲۴	۱,۵۱۸	۴,۲۳۳	۲,۶۷۰	۷۱,۲۶۰
اردبیل	۱۲,۹۰۰	۱۴,۸۶۲	۷,۳۹۳	۴,۱۶۷	۹۱۵	۴,۰۸۹	۴,۶۹۳	۴۹,۰۱۹
اصفهان	۵۵,۱۹۹	۴۸,۱۳۵	۲۹,۸۶۵	۱۶,۲۳۲	۳,۱۳۴	۱۱,۲۹۶	۴,۱۲۸	۱۶۷,۹۸۹
البرز	۲۴,۶۲۶	۳۱,۸۴۰	۲۲,۳۵۲	۱۱,۸۶۱	۱,۲۹۴	۶,۷۷۱	۵۵۹	۹۹,۳۰۳
ایلام	۶,۹۰۲	۷,۷۴۶	۲,۲۲۹	۱,۳۱۱	۴۸۵	۱,۳۱۳	۹۹۶	۲۰,۹۸۲
بوشهر	۱۱,۲۷۵	۸,۹۶۴	۴,۷۲۳	۳,۴۶۳	۸۱۷	۲,۷۲۲	۲۷۳	۳۲,۲۳۷
تهران	۱۱۶,۰۵۸	۱۱۶,۱۶۵	۷۰,۶۹۶	۳۶۳,۴۵	۵۵۰,۴	۲۱۰,۳۵	۱۷۸۱	۳۶۷,۵۸۴
چهارمحال بختیاری	۸,۵۸۴	۷,۷۸۹	۲,۸۴۹	۱,۱۸۰	۲۹۴	۱,۱۹۴	۴۸۵	۲۲,۳۷۵
خراسان جنوبی	۱۳,۸۰۵	۹,۱۷۰	۳,۴۳۷	۱,۵۰۳	۸۷۶	۱,۶۳۶	۷۴	۳۰,۵۰۱
خراسان رضوی	۴۰,۵۱۲	۳۵,۹۷۶	۱۶,۹۶۳	۸,۲۰۷	۲,۷۵۴	۵,۸۶۹	۱,۰۳۵	۱۱۱,۳۱۶
خراسان شمالی	۱۱,۱۸۰	۹,۴۱۹	۵,۰۰۳	۲,۹۴۹	۸۷۴	۲,۳۳۷	۶۲	۳۱,۸۲۴
خوزستان	۲۷,۶۴۴	۳۳,۱۶۲	۱۸,۲۱۸	۱۰,۴۱۴	۱,۳۵۲	۵,۹۹۰	۱۰,۲۰۱	۱۰۶,۹۸۱
زنجان	۱۵,۱۴۱	۱۴,۶۷۳	۵,۳۷۸	۲,۵۲۵	۷۲۷	۲,۰۲۶	۱۱۲	۴۰,۵۸۲
سمنان	۱۲,۲۵۰	۸,۵۸۷	۳,۳۳۷	۱,۵۴۲	۸۱۹	۱,۴۳۹	۹	۲۷,۹۸۳
سیستان و بلوچستان	۸,۹۷۸	۷,۱۵۵	۲,۹۲۰	۱,۴۰۴	۸۱۹	۹۶۵	۲,۹۸۱	۲۵,۲۲۲
فارس	۴۴,۳۶۱	۴۳,۰۷۷	۲۴,۱۲۱	۱۳,۱۳۶	۱,۹۵۵	۹,۰۲۲	۴۱۹	۱۳۶,۰۹۱
قزوین	۱۹,۶۴۰	۱۸,۲۳۳	۷,۵۶۱	۳,۵۵۵	۱,۱۵۶	۲,۸۰۱	۹۲۳	۵۳,۸۶۹
قم	۱۹,۲۶۸	۱۵,۹۰۰	۶,۰۷۲	۲,۶۷۶	۱,۰۷۴	۱,۶۵۴	۱۸۶	۴۶,۸۳۰
کردستان	۱۰,۸۵۷	۱۲,۱۸۹	۵,۴۳۰	۳,۰۸۹	۵۹۷	۲,۸۲۱	۸۷۲	۳۵,۸۵۵
کرمان	۱۹,۹۱۶	۱۵,۶۴۱	۶,۲۴۶	۲,۸۲۱	۱,۸۵۳	۲,۱۸۷	۶۷۴	۴۹,۳۳۸
کرمانشاه	۱۳,۴۲۱	۱۵,۶۰۹	۸,۷۷۵	۴,۴۲۱	۸۰۲	۳,۴۲۶	۱۲۵	۴۶,۵۷۹
کهگیلویه بویراحمد	۴,۶۹۳	۵,۰۰۱	۲,۳۹۲	۱,۶۷۳	۳۰۶	۲,۰۹۷	۱,۰۳۳	۱۷,۱۹۵
گلستان	۱۳,۹۱۳	۹,۹۴۸	۴,۸۹۱	۲,۹۰۲	۱,۲۹۸	۲,۷۳۴	۱۵	۳۵,۷۰۱
گیلان	۱۷,۱۰۹	۱۵,۵۵۸	۹,۷۷۰	۵,۲۲۰	۱,۱۷۴	۴,۴۰۶	۲۲۶	۵۳,۴۶۳
لرستان	۱۵,۹۶۴	۱۷,۶۱۰	۸,۳۸۲	۵,۰۲۶	۱,۱۶۲	۵,۵۲۷	۱,۶۱۲	۵۵,۲۸۳
مازندران	۲۴,۳۳۱	۲۰,۳۴۴	۱۳,۸۹۴	۸,۹۰۶	۱,۵۱۸	۷,۱۶۲	۲,۸۶۳	۷۹,۰۱۸
مرکزی	۹,۴۴۰	۹,۹۳۰	۴,۵۴۹	۲,۰۵۱	۳۰۷	۱,۷۹۵	۶۸۱	۲۸,۷۵۳
هرمزگان	۲۰,۹۱۰	۱۹,۸۲۱	۸,۸۰۰	۴,۸۳۲	۱,۰۴۳	۳,۱۹۸	۲,۱۴۳	۶۰,۷۴۷
همدان	۱۸,۲۴۷	۱۵,۴۰۳	۷,۱۵۹	۳,۱۷۷	۹۶۰	۲,۹۳۲	۱,۶۷۰	۴۹,۵۴۸
یزد	۱۲,۸۱۷	۶,۵۱۶	۲,۳۰۸	۹۲۲	۱,۰۰۲	۷۷۱	۲۸۷	۲۴,۷۲۳

مأخذ: سامانه ثبتنام و واگذاری مسکن مهر، ۱۵ اسفند ۱۳۹۲

جدول ۷۷: سهم نسبی متقاضیان مسکن مهر بر حسب گروه سنی و استان (درصد)، ۱۳۹۲

استان	کمتر از ۲۵ سال	۲۵ تا ۳۴ سال	۳۵ تا ۴۴ سال	۴۵ تا ۵۴ سال	۵۵ تا ۶۴ سال	۶۵ سال و بیشتر	نامشخص	جمع کل
جمع کل	۳۳	۳۱	۱۷	۹	۲	۶	۲	۱۰۰
آذربایجان شرقی	۳۰	۳۵	۱۷	۸	۱	۷	۱	۱۰۰
آذربایجان غربی	۳۳	۳۲	۱۶	۷	۲	۶	۴	۱۰۰
اردبیل	۲۶	۳۰	۱۵	۹	۲	۸	۱۰	۱۰۰
اصفهان	۳۳	۲۹	۱۸	۱۰	۲	۷	۲	۱۰۰
البرز	۲۵	۳۲	۲۳	۱۲	۱	۷	۱	۱۰۰
ایلام	۳۳	۳۷	۱۱	۶	۲	۶	۵	۱۰۰
بوشهر	۳۵	۲۸	۱۵	۱۱	۳	۸	۱	۱۰۰
تهران	۳۲	۳۲	۱۹	۱۰	۱	۶	۰.۵	۱۰۰
چهارمحال بختیاری	۳۸	۳۵	۱۳	۵	۱	۵	۲	۱۰۰
خراسان جنوبی	۴۵	۳۰	۱۱	۵	۳	۵	۰.۲	۱۰۰
خراسان رضوی	۳۶	۳۲	۱۵	۷	۲	۵	۱	۱۰۰
خراسان شمالی	۳۵	۳۰	۱۶	۹	۳	۷	۰.۲	۱۰۰
خوزستان	۲۶	۳۱	۱۷	۱۰	۱	۶	۱۰	۱۰۰
زنجان	۳۷	۳۶	۱۳	۶	۲	۵	۰.۳	۱۰۰
سمنان	۴۴	۳۱	۱۲	۶	۳	۵	۰.۰۳	۱۰۰
سیستان و بلوچستان	۳۶	۲۸	۱۲	۶	۳	۴	۱۲	۱۰۰
فارس	۳۳	۳۲	۱۸	۱۰	۱	۷	۰.۳	۱۰۰
قزوین	۳۶	۳۴	۱۴	۷	۲	۵	۲	۱۰۰
قم	۴۱	۳۴	۱۳	۶	۲	۴	۰.۴	۱۰۰
کردستان	۳۰	۳۴	۱۵	۹	۲	۸	۲	۱۰۰
کرمان	۴۰	۳۲	۱۳	۶	۴	۴	۱	۱۰۰
کرمانشاه	۲۹	۳۴	۱۹	۹	۲	۷	۰.۳	۱۰۰
کهگیلویه بویراحمد	۲۷	۲۹	۱۴	۱۰	۲	۱۲	۶	۱۰۰
گلستان	۳۹	۲۸	۱۴	۸	۴	۸	۰.۰۴	۱۰۰
گیلان	۳۲	۲۹	۱۸	۱۰	۲	۸	۰.۴	۱۰۰
لرستان	۲۹	۳۲	۱۵	۹	۲	۱۰	۳	۱۰۰
مازندران	۳۱	۲۶	۱۸	۱۱	۲	۹	۴	۱۰۰
مرکزی	۳۳	۳۵	۱۶	۷	۱	۶	۲	۱۰۰
هرمزگان	۳۴	۳۳	۱۴	۸	۲	۵	۴	۱۰۰
همدان	۳۷	۳۱	۱۴	۶	۲	۶	۳	۱۰۰
یزد	۵۲	۲۶	۹	۴	۴	۳	۱	۱۰۰

مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، ۱۵ اسفند ۱۳۹۲

جدول ۷۸: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب جنسیت و استان، ۱۳۹۲

استان	متقاضیان زن		متقاضیان مرد		کل متقاضیان	
	تعداد	سهم نسبی	تعداد	سهم نسبی	تعداد	سهم نسبی
جمع کل	۲۹۴,۱۲۶	۱۴	۱,۷۸۷,۹۷۸	۸۶	۲,۰۸۲,۱۰۴	۱۰۰
آذربایجان شرقی	۱۰,۵۶۰	۱۰	۹۳,۳۹۳	۹۰	۱۰۳,۹۵۳	۱۰۰
آذربایجان غربی	۱۱,۵۰۳	۱۶	۵۹,۷۵۷	۸۴	۷۱,۲۶۰	۱۰۰
اردبیل	۷,۷۷۵	۱۶	۴۱,۲۴۴	۸۴	۴۹,۰۱۹	۱۰۰
اصفهان	۲۱,۳۲۵	۱۳	۱۴۶,۶۶۴	۸۷	۱۶۷,۹۸۹	۱۰۰
البرز	۱۹,۹۲۶	۲۰	۷۹,۳۷۷	۸۰	۹۹,۳۰۳	۱۰۰
ایلام	۲,۳۴۰	۱۱	۱۸,۶۴۲	۸۹	۲۰,۹۸۲	۱۰۰
بوشهر	۴,۷۱۱	۱۵	۲۷,۵۲۶	۸۵	۳۲,۲۳۷	۱۰۰
تهران	۵۵,۸۰۹	۱۵	۳۱۱,۷۷۵	۸۵	۳۶۷,۵۸۴	۱۰۰
چهارمحال بختیاری	۱,۶۰۵	۷	۲۰,۷۷۰	۹۳	۲۲,۳۷۵	۱۰۰
خراسان جنوبی	۳,۸۱۰	۱۲	۲۶,۶۹۱	۸۸	۳۰,۵۰۱	۱۰۰
خراسان رضوی	۱۸,۶۱۹	۱۷	۹۲,۶۹۷	۸۳	۱۱۱,۳۱۶	۱۰۰
خراسان شمالی	۵,۱۲۴	۱۶	۲۶,۷۰۰	۸۴	۳۱,۸۲۴	۱۰۰
خوزستان	۱۲,۰۵۷	۱۱	۹۴,۹۲۴	۸۹	۱۰۶,۹۸۱	۱۰۰
زنجان	۴,۷۲۴	۱۲	۳۵,۸۵۸	۸۸	۴۰,۵۸۲	۱۰۰
سمنان	۳,۰۱۳	۱۱	۲۴,۹۷۰	۸۹	۲۷,۹۸۳	۱۰۰
سیستان و بلوچستان	۲,۸۷۰	۱۱	۲۲,۳۵۲	۸۹	۲۵,۲۲۲	۱۰۰
فارس	۲۶,۲۱۶	۱۹	۱۰۹,۸۷۵	۸۱	۱۳۶,۰۹۱	۱۰۰
قزوین	۵,۱۰۵	۹	۴۸,۷۶۴	۹۱	۵۳,۸۶۹	۱۰۰
قم	۴,۵۴۰	۱۰	۴۲,۲۹۰	۹۰	۴۶,۸۳۰	۱۰۰
کردستان	۵,۳۹۹	۱۵	۳۰,۴۵۶	۸۵	۳۵,۸۵۵	۱۰۰
کرمان	۷,۲۱۴	۱۵	۴۲,۱۲۴	۸۵	۴۹,۳۳۸	۱۰۰
کرمانشاه	۸,۰۸۷	۱۷	۳۸,۴۹۲	۸۳	۴۶,۵۷۹	۱۰۰
کهگیلویه بویراحمد	۲,۵۷۹	۱۵	۱۴,۶۱۶	۸۵	۱۷,۱۹۵	۱۰۰
گلستان	۸,۲۴۳	۲۳	۲۷,۴۵۸	۷۷	۳۵,۷۰۱	۱۰۰
گیلان	۶,۵۸۳	۱۲	۴۶,۸۸۰	۸۸	۵۳,۴۶۳	۱۰۰
لرستان	۹,۵۶۷	۱۷	۴۵,۷۱۶	۸۳	۵۵,۲۸۳	۱۰۰
مازندران	۹,۶۶۶	۱۲	۶۹,۳۵۲	۸۸	۷۹,۰۱۸	۱۰۰
مرکزی	۲,۸۲۹	۱۰	۲۵,۹۲۴	۹۰	۲۸,۷۵۳	۱۰۰
هرمزگان	۴,۸۷۷	۸	۵۵,۸۷۰	۹۲	۶۰,۷۴۷	۱۰۰
همدان	۵,۰۴۶	۱۰	۴۴,۵۰۲	۹۰	۴۹,۵۴۸	۱۰۰
یزد	۲,۴۰۴	۱۰	۲۲,۳۱۹	۹۰	۲۴,۷۲۳	۱۰۰

مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، ۱۵ اسفند ۱۳۹۲

جدول ۷۹: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب وضعیت تکفل و استان، ۱۳۹۲

استان	متقاضیان سرپرست خانوار		متقاضیان خودسرپرست		نامشخص		کل متقاضیان	
	تعداد	سهم نسبی	تعداد	سهم نسبی	تعداد	سهم نسبی	تعداد	سهم نسبی
جمع کل	۱,۸۱۸,۲۵۱	۸۷	۱۹۸,۸۰۷	۱۰	۶۵,۰۴۶	۳	۲,۰۸۲,۱۰۴	۱۰۰
آذربایجان شرقی	۹۲,۳۷۲	۸۹	۹,۴۸۸	۹	۲,۰۹۳	۲	۱۰۳,۹۵۳	۱۰۰
آذربایجان غربی	۶۰,۸۵۷	۸۵	۵,۶۰۶	۸	۴,۷۹۷	۷	۷۱,۲۶۰	۱۰۰
اردبیل	۴۴,۶۸۲	۹۱	۳,۳۶۵	۷	۹۷۲	۲	۴۹,۰۱۹	۱۰۰
اصفهان	۱۴۹,۸۷۱	۸۹	۱۱,۴۳۴	۷	۶,۶۸۴	۴	۱۶۷,۹۸۹	۱۰۰
البرز	۸۵,۷۴۹	۸۶	۱۳,۳۳۹	۱۳	۲۱۵	۰	۹۹,۳۰۳	۱۰۰
ایلام	۱۸,۳۶۴	۸۸	۱,۶۸۹	۸	۹۲۹	۴	۲۰,۹۸۲	۱۰۰
بوشهر	۲۷,۰۰۶	۸۴	۲,۸۳۱	۹	۲,۴۰۰	۷	۳۲,۲۳۷	۱۰۰
تهران	۳۲۱,۷۶۷	۸۸	۴۳,۹۷۶	۱۲	۱,۸۴۱	۱	۳۶۷,۵۸۴	۱۰۰
چهارمحال بختیاری	۱۸,۶۴۲	۸۳	۱,۳۵۸	۶	۲,۳۷۵	۱۱	۲۲,۳۷۵	۱۰۰
خراسان جنوبی	۲۷,۹۹۸	۹۲	۲,۳۱۲	۸	۱۹۱	۱	۳۰,۵۰۱	۱۰۰
خراسان رضوی	۹۹,۷۸۸	۹۰	۹,۹۶۴	۹	۱,۵۶۴	۱	۱۱۱,۳۱۶	۱۰۰
خراسان شمالی	۲۶,۸۵۵	۸۴	۳,۶۵۰	۱۱	۱,۳۱۹	۴	۳۱,۸۲۴	۱۰۰
خوزستان	۹۶,۸۶۰	۹۱	۸,۲۶۷	۸	۱,۸۵۴	۲	۱۰۶,۹۸۱	۱۰۰
زنجان	۳۳,۹۲۱	۸۴	۳,۲۸۷	۸	۳,۳۷۴	۸	۴۰,۵۸۲	۱۰۰
سمنان	۲۴,۵۲۸	۸۸	۲,۸۷۸	۱۰	۵۷۷	۲	۲۷,۹۸۳	۱۰۰
سیستان و بلوچستان	۲۲,۷۱۴	۹۰	۱,۸۶۸	۷	۶۴۰	۳	۲۵,۲۲۲	۱۰۰
فارس	۱۱۸,۹۰۷	۸۷	۱۴,۲۲۱	۱۰	۲,۹۶۳	۲	۱۳۶,۰۹۱	۱۰۰
قزوین	۴۶,۹۶۱	۸۷	۴,۰۷۴	۸	۲,۸۳۴	۵	۵۳,۸۶۹	۱۰۰
قم	۴۲,۲۶۶	۹۰	۴,۱۴۶	۹	۴۱۸	۱	۴۶,۸۳۰	۱۰۰
کردستان	۳۰,۳۳۹	۸۵	۳,۶۲۹	۱۰	۱,۸۸۷	۵	۳۵,۸۵۵	۱۰۰
کرمان	۳۹,۹۴۱	۸۱	۵,۳۵۰	۱۱	۴,۰۴۷	۸	۴۹,۳۳۸	۱۰۰
کرمانشاه	۳۷,۵۰۸	۸۱	۵,۲۷۵	۱۱	۳,۷۹۶	۸	۴۶,۵۷۹	۱۰۰
کهگیلویه بویراحمد	۱۴,۷۱۲	۸۶	۱,۶۷۶	۱۰	۸۰۷	۵	۱۷,۱۹۵	۱۰۰
گلستان	۳۰,۳۹۵	۸۵	۳,۷۴۵	۱۰	۱,۵۶۱	۴	۳۵,۷۰۱	۱۰۰
گیلان	۴۴,۷۵۲	۸۴	۴,۷۴۳	۹	۳,۹۶۸	۷	۵۳,۴۶۳	۱۰۰
لرستان	۴۷,۸۸۳	۸۷	۶,۲۱۴	۱۱	۱,۱۸۶	۲	۵۵,۲۸۳	۱۰۰
مازندران	۶۹,۶۸۵	۸۸	۶,۸۱۲	۹	۲,۵۲۱	۳	۷۹,۰۱۸	۱۰۰
مرکزی	۲۳,۹۷۱	۸۳	۱,۹۲۹	۷	۲,۸۵۳	۱۰	۲۸,۷۵۳	۱۰۰
هرمزگان	۵۴,۵۴۲	۹۰	۴,۲۰۱	۷	۲,۰۰۴	۳	۶۰,۷۴۷	۱۰۰
همدان	۴۳,۱۴۸	۸۷	۵,۲۹۲	۱۱	۱,۱۰۸	۲	۴۹,۵۴۸	۱۰۰
یزد	۲۱,۲۶۷	۸۶	۲,۱۸۸	۹	۱,۲۶۸	۵	۲۴,۷۲۳	۱۰۰

مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، ۱۵ اسفند ۱۳۹۲

جدول ۸۰: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب وضعیت تأهل و استان، ۱۳۹۲

استان	متقاضیان متأهل		متقاضیان مجرد		کل متقاضیان	
	تعداد	سهم نسبی	تعداد	سهم نسبی	تعداد	سهم نسبی
جمع کل	۱,۸۵۰,۸۵۹	۸۹	۲۳۱,۲۴۵	۱۱	۲,۰۸۲,۱۰۴	۱۰۰
آذربایجان شرقی	۹۲,۹۲۲	۸۹	۱۱,۰۳۱	۱۱	۱۰۳,۹۵۳	۱۰۰
آذربایجان غربی	۶۴,۴۶۶	۹۰	۶,۷۹۴	۱۰	۷۱,۲۶۰	۱۰۰
اردبیل	۴۴,۸۱۱	۹۱	۴,۲۰۸	۹	۴۹,۰۱۹	۱۰۰
اصفهان	۱۵۴,۵۸۸	۹۲	۱۳,۴۰۱	۸	۱۶۷,۹۸۹	۱۰۰
البرز	۸۴,۷۳۰	۸۵	۱۴,۵۷۳	۱۵	۹۹,۳۰۳	۱۰۰
ایلام	۱۸,۸۲۶	۹۰	۲,۱۵۶	۱۰	۲۰,۹۸۲	۱۰۰
بوشهر	۲۹,۱۸۹	۹۱	۳,۰۴۸	۹	۳۲,۲۳۷	۱۰۰
تهران	۳۱۸,۰۴۹	۸۷	۴۹,۵۳۵	۱۳	۳۶۷,۵۸۴	۱۰۰
چهارمحال بختیاری	۲۰,۷۱۲	۹۳	۱,۶۶۳	۷	۲۲,۳۷۵	۱۰۰
خراسان جنوبی	۲۷,۶۵۵	۹۱	۲,۸۴۶	۹	۳۰,۵۰۱	۱۰۰
خراسان رضوی	۱۰۰,۴۶۵	۹۰	۱۰,۸۵۱	۱۰	۱۱۱,۳۱۶	۱۰۰
خراسان شمالی	۲۷,۰۱۶	۸۵	۴,۸۰۸	۱۵	۳۱,۸۲۴	۱۰۰
خوزستان	۹۷,۱۷۰	۹۱	۹,۸۱۱	۹	۱۰۶,۹۸۱	۱۰۰
زنجان	۳۶,۴۱۳	۹۰	۴,۱۶۹	۱۰	۴۰,۵۸۲	۱۰۰
سمنان	۲۴,۳۹۳	۸۷	۳,۵۹۰	۱۳	۲۷,۹۸۳	۱۰۰
سیستان و بلوچستان	۲۳,۱۶۲	۹۲	۲,۰۶۰	۸	۲۵,۲۲۲	۱۰۰
فارس	۱۱۹,۷۰۰	۸۸	۱۶,۳۹۱	۱۲	۱۳۶,۰۹۱	۱۰۰
قزوین	۴۸,۳۶۶	۹۰	۵,۵۰۳	۱۰	۵۳,۸۶۹	۱۰۰
قم	۴۱,۹۹۰	۹۰	۴,۸۴۰	۱۰	۴۶,۸۳۰	۱۰۰
کردستان	۳۱,۳۸۰	۸۸	۴,۴۷۵	۱۲	۳۵,۸۵۵	۱۰۰
کرمان	۴۳,۵۳۵	۸۸	۵,۸۰۳	۱۲	۴۹,۳۳۸	۱۰۰
کرمانشاه	۳۹,۶۵۶	۸۵	۶,۹۲۳	۱۵	۴۶,۵۷۹	۱۰۰
کهگیلویه بویراحمد	۱۵,۲۶۸	۸۹	۱,۹۲۷	۱۱	۱۷,۱۹۵	۱۰۰
گلستان	۳۱,۲۸۴	۸۸	۴,۴۱۷	۱۲	۳۵,۷۰۱	۱۰۰
گیلان	۴۷,۷۶۹	۸۹	۵,۶۹۴	۱۱	۵۳,۴۶۳	۱۰۰
لرستان	۴۸,۰۲۳	۸۷	۷,۲۶۰	۱۳	۵۵,۲۸۳	۱۰۰
مازندران	۷۰,۷۴۱	۹۰	۸,۲۷۷	۱۰	۷۹,۰۱۸	۱۰۰
مرکزی	۲۶,۷۲۲	۹۳	۲,۰۳۱	۷	۲۸,۷۵۳	۱۰۰
هرمزگان	۵۵,۸۶۹	۹۲	۴,۸۷۸	۸	۶۰,۷۴۷	۱۰۰
همدان	۴۳,۷۱۱	۸۸	۵,۸۳۷	۱۲	۴۹,۵۴۸	۱۰۰
یزد	۲۲,۲۷۸	۹۰	۲,۴۴۵	۱۰	۲۴,۷۲۳	۱۰۰

مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، ۱۵ اسفند ۱۳۹۲

جدول ۸۱: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب سطح تحصیلات و استان، ۱۳۹۲

استان	بیسواد	زیر دیپلم	دیپلم یا معادل	دانشجو	فوق دیپلم یا معادل	لیسانس یا معادل	فوق لیسانس یا معادل	دکتری یا معادل	نامشخص	جمع کل
جمع کل	۲۹۹,۶۸۸	۲۹۴,۴۳۶	۷۰۷,۹۷۶	۱۷,۴۴۲	۵۸,۰۵۶	۹۲,۴۴۴	۱۴,۵۲۷	۲,۳۱۷	۵۹۵,۲۱۸	۲,۰۸۲,۱۰۴
آذربایجان شرقی	۱۶,۹۲۸	۲۰,۰۰۱	۴۱,۵۴۶	۹۴۶	۲,۳۲۷	۴,۶۹۵	۶۰۳	۱۱۷	۱۶,۷۹۰	۱۰۳,۹۵۳
آذربایجان غربی	۱۳,۱۸۳	۱۲,۸۸۸	۲۲,۹۷۰	۳۹۸	۱,۷۶۸	۳,۱۸۳	۳۲۷	۶۸	۱۶,۴۷۵	۷۱,۲۶۰
اردبیل	۷,۰۰۵	۶,۴۶۸	۱۷,۲۵۶	۱۴۲	۹۵۷	۲,۰۱۴	۲۷۵	۴۳	۱۴,۸۵۹	۴۹,۰۱۹
اصفهان	۲۵,۰۷۱	۱۶,۴۳۰	۶۱,۱۶۶	۵۴۰	۳,۳۳۴	۴,۹۳۸	۵۶۸	۱۲۲	۵۵,۸۲۰	۱۶۷,۹۸۹
البرز	۲,۲۸۸	۱۴,۶۲۷	۳۲,۵۰۷	۹۹۷	۳,۰۷۲	۵,۷۱۸	۹۹۷	۲۶۴	۳۸,۸۳۳	۹۹,۳۰۳
ایلام	۲,۸۹۲	۱,۴۰۸	۹,۳۲۱	۱۳۰	۶۰۰	۸۹۷	۱۳۷	۱۷	۵,۵۸۰	۲۰,۹۸۲
بوشهر	۱۳,۵۴۵	۲,۵۸۴	۷,۳۴۵	۶۶	۵۲۲	۶۹۹	۵۲	۹	۷,۴۱۵	۳۲,۲۳۷
تهران	۱۶۳۹۰	۶۸۵۵۴	۱۰۵۳۱۰	۴۹۸۵	۱۱۷۸۷	۲۱۰۰۵	۴۵۰۸	۶۰۱	۱۳۴۴۴۴	۳۶۷۵۸۴
چهارمحال بختیاری	۷,۳۹۱	۱,۵۴۰	۵,۹۴۹	۲۷	۳۴۸	۵۲۷	۷۷	۱۸	۶,۴۹۸	۲۲,۳۷۵
خراسان جنوبی	۵,۹۸۶	۱,۸۴۸	۱۳,۲۷۸	۱۹۵	۱,۱۲۱	۱,۱۴۰	۹۹	۱۱	۶,۸۲۳	۳۰,۵۰۱
خراسان رضوی	۱۵,۳۸۳	۸,۸۸۵	۲۹,۸۸۰	۵۷۹	۲,۳۷۰	۳,۸۹۹	۴۸۸	۸۷	۴۹,۷۴۵	۱۱۱,۳۱۶
خراسان شمالی	۶,۱۵۱	۴,۷۴۴	۸,۹۷۵	۳۲۵	۸۵۷	۱,۶۲۴	۲۳۹	۳۴	۸,۸۷۵	۳۱,۸۲۴
خوزستان	۱۴,۷۴۹	۱۳,۹۷۱	۴۶,۹۵۳	۹۱۳	۳,۵۰۶	۴,۵۱۷	۶۸۱	۸۵	۲۱,۶۰۶	۱۰۶,۹۸۱
زنجان	۹,۸۹۴	۸,۷۹۱	۱۲,۷۴۷	۲۰۲	۷۰۸	۷۶۵	۴۰	۷	۷,۴۲۸	۴۰,۵۸۲
سمنان	۳,۸۵۴	۵,۷۴۵	۱۰,۲۴۲	۱۷۴	۸۴۳	۱,۲۷۰	۱۲۶	۱۳	۵,۷۱۶	۲۷,۹۸۳
سیستان و بلوچستان	۲,۱۰۸	۱,۷۴۰	۱۴,۱۶۴	۵۸	۳۵۴	۲۴۶	۱۴	۸	۶,۵۳۰	۲۵,۲۲۲
فارس	۳۶,۴۵۰	۱۸,۷۰۱	۳۲,۵۰۷	۲,۳۱۳	۶,۷۴۶	۸,۱۶۵	۱,۶۳۶	۲۵۷	۲۹,۳۱۶	۱۳۶,۰۹۱
قزوین	۳,۴۶۷	۱۶۶	۳۱,۴۸۵	۳۶	۸۹	۸۴	۱۲	۶	۱۸,۵۲۴	۵۳,۸۶۹
قم	۴,۱۳۸	۸,۲۰۵	۱۹,۴۸۲	۸۱۸	۱,۴۶۳	۲,۹۰۶	۵۴۶	۶۰	۹,۲۱۲	۴۶,۸۳۰
کردستان	۷,۱۳۶	۶,۵۱۸	۱۰,۸۶۴	۱۱۲	۱,۷۱۱	۲,۱۲۹	۲۵۴	۴۱	۷,۰۹۰	۳۵,۸۵۵
کرمان	۸,۳۳۰	۴,۷۶۸	۱۸,۷۷۰	۳۹۲	۱,۶۷۱	۲,۵۶۳	۳۱۷	۵۱	۱۲,۴۷۶	۴۹,۳۳۸
کرمانشاه	۸,۱۹۲	۸,۰۸۸	۱۴,۲۲۳	۶۴۷	۱,۵۰۰	۲,۸۵۸	۴۲۰	۵۶	۱۰,۵۹۵	۴۶,۵۷۹
کهگیلویه بویراحمد	۶,۰۵۵	۱,۲۶۴	۵,۳۷۵	۵۰	۴۹۱	۵۲۸	۷۱	۱۸	۳,۳۴۳	۱۷,۱۹۵
گلستان	۷,۰۲۸	۵,۵۳۱	۸,۸۴۹	۱۳۶	۹۵۱	۱,۸۲۹	۱۸۵	۳۴	۱۱,۱۵۸	۳۵,۷۰۱
گیلان	۱۱,۵۳۵	۵,۷۵۷	۱۴,۱۰۱	۴۴۸	۸۸۴	۱,۵۴۵	۲۴۳	۱۷	۱۸,۹۳۳	۵۳,۴۶۳
لرستان	۱۳,۶۳۵	۷,۲۸۹	۱۸,۴۲۲	۲۴۲	۱,۸۲۲	۲,۷۴۷	۴۱۷	۵۴	۱۰,۶۵۵	۵۵,۲۸۳
مازندران	۸,۹۷۹	۱۳,۵۸۶	۲۸,۹۶۸	۳۴۳	۲,۹۷۵	۵,۸۰۶	۷۶۸	۱۵۴	۱۷,۴۳۹	۷۹,۰۱۸
مرکزی	۷,۰۷۹	۶,۶۹۹	۷,۸۴۳	۵۲	۱۴۹	۱۷۲	۲۰	۶	۶,۷۳۳	۲۸,۷۵۳
هرمزگان	۵,۴۹۳	۲,۳۵۴	۳۳,۷۶۷	۱۱۹	۱,۱۰۸	۳۵۰	۲۶	۱	۱۷,۵۲۹	۶۰,۷۴۷
همدان	۶,۰۲۱	۱۱,۷۷۲	۱۴,۵۷۱	۵۹۹	۱,۱۳۷	۲,۰۰۱	۲۲۰	۱۲	۱۳,۲۱۵	۴۹,۵۴۸
یزد	۳,۳۳۲	۳,۵۱۴	۹,۱۴۰	۴۵۸	۸۸۵	۱,۶۲۴	۱۶۱	۴۶	۵,۵۶۳	۲۴,۷۲۳

مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، ۱۵ اسفند ۱۳۹۲

جدول ۸۲: سهم نسبی متقاضیان مسکن مهر بر حسب سطح تحصیلات و استان (درصد)، ۱۳۹۲

استان	بیسواد	زیر دیپلم	دیپلم یا معادل	دانشجو	فوق دیپلم یا معادل	لیسانس یا معادل	فوق لیسانس یا معادل	دکتری یا معادل	نامشخص	جمع کل
جمع کل	۱۴	۱۴	۳۴	۱	۳	۴	۱	۰.۱	۲۹	۱۰۰
آذربایجان شرقی	۱۶	۱۹	۴۰	۱	۲	۵	۱	۰.۱	۱۶	۱۰۰
آذربایجان غربی	۱۸	۱۸	۳۲	۱	۲	۴	۰.۵	۰.۱	۲۳	۱۰۰
اردبیل	۱۴	۱۳	۳۵	۰.۳	۲	۴	۱	۰.۱	۳۰	۱۰۰
اصفهان	۱۵	۱۰	۳۶	۰.۳	۲	۳	۰.۳	۰.۱	۳۳	۱۰۰
البرز	۲	۱۵	۳۳	۱	۳	۶	۱	۰.۳	۳۹	۱۰۰
ایلام	۱۴	۷	۴۴	۱	۳	۴	۱	۰.۱	۲۷	۱۰۰
بوشهر	۴۲	۸	۲۳	۰.۲	۲	۲	۰.۲	۰.۰	۲۳	۱۰۰
تهران	۴	۱۹	۲۹	۱	۳	۶	۱	۰.۲	۳۷	۱۰۰
چهارمحال بختیاری	۳۳	۷	۲۷	۰.۱	۲	۲	۰.۳	۰.۱	۲۹	۱۰۰
خراسان جنوبی	۲۰	۶	۴۴	۱	۴	۴	۰.۳	۰.۰۴	۲۲	۱۰۰
خراسان رضوی	۱۴	۸	۲۷	۱	۲	۴	۰.۴	۰.۱	۴۵	۱۰۰
خراسان شمالی	۱۹	۱۵	۲۸	۱	۳	۵	۱	۰.۱	۲۸	۱۰۰
خوزستان	۱۴	۱۳	۴۴	۱	۳	۴	۱	۰.۱	۲۰	۱۰۰
زنجان	۲۴	۲۲	۳۱	۰.۵	۲	۲	۰.۱	۰.۰۲	۱۸	۱۰۰
سمنان	۱۴	۲۱	۳۷	۱	۳	۵	۰.۵	۰.۰۵	۲۰	۱۰۰
سیستان و بلوچستان	۸	۷	۵۶	۰.۲	۱	۱	۰.۱	۰.۰۳	۲۶	۱۰۰
فارس	۲۷	۱۴	۲۴	۲	۵	۶	۱	۰.۲	۲۲	۱۰۰
قزوین	۶	۰	۵۸	۰.۱	۰	۰	۰.۰	۰.۰۱	۳۴	۱۰۰
قم	۹	۱۸	۴۲	۲	۳	۶	۱	۰.۱	۲۰	۱۰۰
کردستان	۲۰	۱۸	۳۰	۰.۳	۵	۶	۱	۰.۱	۲۰	۱۰۰
کرمان	۱۷	۱۰	۳۸	۱	۳	۵	۱	۰.۱	۲۵	۱۰۰
کرمانشاه	۱۸	۱۷	۳۱	۱	۳	۶	۱	۰.۱	۲۳	۱۰۰
کهگیلویه بویراحمد	۳۵	۷	۳۱	۰.۳	۳	۳	۰.۴	۰.۱	۱۹	۱۰۰
گلستان	۲۰	۱۵	۲۵	۰.۴	۳	۵	۱	۰.۱	۳۱	۱۰۰
گیلان	۲۲	۱۱	۲۶	۱	۲	۳	۰.۵	۰.۰	۳۵	۱۰۰
لرستان	۲۵	۱۳	۳۳	۰.۴	۳	۵	۱	۰.۱	۱۹	۱۰۰
مازندران	۱۱	۱۷	۳۷	۰.۴	۴	۷	۱	۰.۲	۲۲	۱۰۰
مرکزی	۲۵	۲۳	۲۷	۰.۲	۱	۱	۰.۱	۰.۰۲	۲۳	۱۰۰
هرمزگان	۹	۴	۵۶	۰.۲	۲	۱	۰.۰۴	۰.۰۰	۲۹	۱۰۰
همدان	۱۲	۲۴	۲۹	۱	۲	۴	۰.۴	۰.۰۲	۲۷	۱۰۰
یزد	۱۳	۱۴	۳۷	۲	۴	۷	۱	۰.۲	۲۳	۱۰۰

مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، ۱۵ اسفند ۱۳۹۲

جدول ۸۳: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب وضعیت پوشش نهادهای حمایتی و استان، ۱۳۹۲

استان	متقاضیان تحت	متقاضیان تحت پوشش	جمع متقاضیان تحت	تعداد کل متقاضیان	سهم متقاضیان تحت
جمع کل	۵۸,۷۱۱	۳۰,۳۳۵	۸۹,۰۴۶	۲,۰۸۲,۱۰۴	۴٪
آذربایجان شرقی	۲,۸۵۸	۱,۲۶۷	۴,۱۲۵	۱۰۳,۹۵۳	۴٪
آذربایجان غربی	۱,۳۱۲	۱۷۷	۱,۴۸۹	۷۱,۲۶۰	۲٪
اردبیل	۶۶۸	۴۰۹	۱,۰۷۷	۴۹,۰۱۹	۲٪
اصفهان	۱,۹۴۸	۷۵۶	۲,۷۰۴	۱۶۷,۹۸۹	۲٪
البرز	۲,۷۳۴	۵۰۴	۳,۲۳۸	۹۹,۳۰۳	۳٪
ایلام	۹۶۳	۳۴۰	۱,۳۰۳	۲۰,۹۸۲	۶٪
بوشهر	۴۶۹	۲۴۷	۷۱۶	۳۲,۲۳۷	۲٪
تهران	۵۱۰۷	۹۰۷	۶۰۱۴	۳۶۷۵۸۴	۲٪
چهارمحال بختیاری	۸۳۶	۲۲۸	۱,۰۶۴	۲۲,۳۷۵	۵٪
خراسان جنوبی	۱,۳۴۸	۱۹۴	۱,۵۴۲	۳۰,۵۰۱	۵٪
خراسان رضوی	۱,۲۲۸	۳۰۲	۱,۵۳۰	۱۱۱,۳۱۶	۱٪
خراسان شمالی	۱,۷۲۹	۱,۱۳۷	۲,۸۶۶	۳۱,۸۲۴	۹٪
خوزستان	۳,۵۵۳	۶۸۸	۴,۲۴۱	۱۰۶,۹۸۱	۴٪
زنجان	۱,۴۹۴	۳۸۹	۱,۸۸۳	۴۰,۵۸۲	۵٪
سمنان	۱,۲۷۶	۳۹۷	۱,۶۷۳	۲۷,۹۸۳	۶٪
سیستان و بلوچستان	۱,۰۷۷	۶۱	۱,۱۳۸	۲۵,۲۲۲	۵٪
فارس	۳,۳۱۰	۱۶,۰۹۷	۱۹,۴۰۷	۱۳۶,۰۹۱	۱۴٪
قزوین	۲,۱۳۸	۴۱۷	۲,۵۵۵	۵۳,۸۶۹	۵٪
قم	۳,۳۹۰	۳۱۹	۳,۷۰۹	۴۶,۸۳۰	۸٪
کردستان	۹۳۵	۱۹۸	۱,۱۳۳	۳۵,۸۵۵	۳٪
کرمان	۳,۲۵۲	۳۷۲	۳,۶۲۴	۴۹,۳۳۸	۷٪
کرمانشاه	۳,۹۱۶	۸۶۳	۴,۷۷۹	۴۶,۵۷۹	۱۰٪
کهگیلویه بویراحمد	۵۱۸	۲۷۵	۷۹۳	۱۷,۱۹۵	۵٪
گلستان	۱,۵۵۸	۴۰۰	۱,۹۵۸	۳۵,۷۰۱	۵٪
گیلان	۸۴۷	۴۴۹	۱,۲۹۶	۵۳,۴۶۳	۲٪
لرستان	۲,۶۷۲	۹۲۰	۳,۵۹۲	۵۵,۲۸۳	۶٪
مازندران	۲,۴۱۴	۷۷۱	۳,۱۸۵	۷۹,۰۱۸	۴٪
مرکزی	۶۶۸	۲۵۶	۹۲۴	۲۸,۷۵۳	۳٪
هرمزگان	۳۷۰	۷۴	۴۴۴	۶۰,۷۴۷	۱٪
همدان	۲,۱۸۶	۷۰۳	۲,۸۸۹	۴۹,۵۴۸	۶٪
یزد	۱,۹۳۷	۲۱۸	۲,۱۵۵	۲۴,۷۲۳	۹٪

مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، ۱۵ اسفند ۱۳۹۲

جدول ۸۴: توزیع متقاضیان مسکن مهر بر حسب گروه شغلی و استان، ۱۳۹۲

استان	کارگر بیمه تأمین اجتماعی		کارمند (بازنشستگان و مستمری بگیران و شاغلین)		مشاغل آزاد (دارای بیمه یا فاقد سابقه بیمه)		نامشخص		کل متقاضیان	
	تعداد	سهم نسبی	تعداد	سهم نسبی	تعداد	سهم نسبی	تعداد	سهم نسبی	تعداد	سهم نسبی
جمع کل	۴۴۶,۸۴۶	۲۱	۵۴۶,۳۸۲	۲۶	۴۸۵,۱۰۳	۲۳	۶۰۳,۷۷۳	۲۹	۲,۰۸۲,۱۰۴	۱۰۰
آذربایجان شرقی	۲۳,۶۸۵	۲۳	۳۱,۸۹۵	۳۱	۳۱,۴۹۶	۳۰	۱۶,۸۷۷	۱۶	۱۰۳,۹۵۳	۱۰۰
آذربایجان غربی	۱۱,۸۱۶	۱۷	۱۵,۵۵۵	۲۲	۲۷,۲۳۰	۳۸	۱۶,۶۵۹	۲۳	۷۱,۲۶۰	۱۰۰
اردبیل	۵,۱۸۸	۱۱	۱۲,۷۵۰	۲۶	۱۶,۱۳۳	۳۳	۱۴,۹۴۸	۳۰	۴۹,۰۱۹	۱۰۰
اصفهان	۳۴,۸۴۲	۲۱	۵۱,۳۰۷	۳۱	۲۵,۸۱۸	۱۵	۵۶,۰۲۲	۳۳	۱۶۷,۹۸۹	۱۰۰
البرز	۱۳,۳۹۷	۱۳	۲۷,۲۳۶	۲۷	۱۹,۲۵۴	۱۹	۳۹,۴۱۶	۴۰	۹۹,۳۰۳	۱۰۰
ایلام	۲,۵۳۵	۱۲	۸,۴۷۲	۴۰	۴,۳۴۹	۲۱	۵,۶۲۶	۲۷	۲۰,۹۸۲	۱۰۰
بوشهر	۱۳,۳۱۴	۴۱	۵,۶۴۶	۱۸	۵,۸۰۱	۱۸	۷,۴۷۶	۲۳	۳۲,۲۳۷	۱۰۰
تهران	۷۹,۲۵۲	۲۲	۷۷,۴۵۱	۲۱	۷۱,۳۹۲	۱۹	۱۳۹,۴۸۹	۳۸	۳۶۷,۵۸۴	۱۰۰
چهارمحال بختیاری	۷,۴۹۱	۳۳	۵,۷۰۴	۲۵	۲,۶۷۱	۱۲	۶,۵۰۹	۲۹	۲۲,۳۷۵	۱۰۰
خراسان جنوبی	۶,۸۹۰	۲۳	۱۲,۲۰۲	۴۰	۴,۵۳۴	۱۵	۶,۸۷۵	۲۳	۳۰,۵۰۱	۱۰۰
خراسان رضوی	۲۰,۲۶۶	۱۸	۲۶,۶۷۱	۲۴	۱۴,۷۰۴	۱۳	۴۹,۶۷۵	۴۵	۱۱۱,۳۱۶	۱۰۰
خراسان شمالی	۶,۵۳۵	۲۱	۶,۲۲۲	۲۰	۱۰,۱۶۹	۳۲	۸,۸۹۸	۲۸	۳۱,۸۲۴	۱۰۰
خوزستان	۲۰,۴۴۳	۱۹	۴۲,۳۲۷	۴۰	۲۲,۳۷۶	۲۱	۲۱,۸۳۵	۲۰	۱۰۶,۹۸۱	۱۰۰
زنجان	۱۲,۵۰۳	۳۱	۳,۶۶۶	۹	۱۶,۹۷۲	۴۲	۷,۴۴۱	۱۸	۴۰,۵۸۲	۱۰۰
سمنان	۱۰,۰۶۸	۳۶	۶,۷۷۹	۲۴	۵,۳۱۶	۱۹	۵,۸۲۰	۲۱	۲۷,۹۸۳	۱۰۰
سیستان و بلوچستان	۲,۱۳۵	۸	۱۱,۲۶۳	۴۵	۵,۲۸۵	۲۱	۶,۵۳۹	۲۶	۲۵,۲۲۲	۱۰۰
فارس	۴۷,۴۱۷	۳۵	۲۳,۲۶۴	۱۷	۳۵,۵۹۲	۲۶	۲۹,۸۱۸	۲۲	۱۳۶,۰۹۱	۱۰۰
قزوین	۲۳,۸۶۰	۴۴	۱۱,۱۲۶	۲۱	۳۴۸	۱	۱۸,۵۳۵	۳۴	۵۳,۸۶۹	۱۰۰
قم	۵,۲۳۸	۱۱	۱۸,۹۰۲	۴۰	۱۳,۳۴۴	۲۸	۹,۳۴۶	۲۰	۴۶,۸۳۰	۱۰۰
کردستان	۶,۳۹۳	۱۸	۸,۵۱۷	۲۴	۱۳,۷۸۹	۳۸	۷,۱۵۶	۲۰	۳۵,۸۵۵	۱۰۰
کرمان	۱۰,۶۶۴	۲۲	۱۵,۷۹۳	۳۲	۱۰,۲۹۲	۲۱	۱۲,۵۸۹	۲۶	۴۹,۳۳۸	۱۰۰
کرمانشاه	۸,۲۳۶	۱۸	۱۵,۸۹۶	۳۴	۱۱,۶۶۶	۲۵	۱۰,۷۸۱	۲۳	۴۶,۵۷۹	۱۰۰
کهگیلویه بویراحمد	۵,۲۴۸	۳۱	۴,۲۳۵	۲۵	۴,۲۴۶	۲۵	۳,۴۶۶	۲۰	۱۷,۱۹۵	۱۰۰
گلستان	۶,۶۷۳	۱۹	۵,۷۵۱	۱۶	۱۲,۰۲۲	۳۴	۱۱,۲۵۵	۳۲	۳۵,۷۰۱	۱۰۰
گیلان	۱۲,۸۸۲	۲۴	۸,۶۵۰	۱۶	۱۲,۹۷۴	۲۴	۱۸,۹۵۷	۳۵	۵۳,۴۶۳	۱۰۰
لرستان	۱۰,۸۲۴	۲۰	۱۷,۸۸۴	۳۲	۱۵,۷۸۶	۲۹	۱۰,۷۸۹	۲۰	۵۵,۲۸۳	۱۰۰
مازندران	۱۰,۰۶۱	۱۳	۱۷,۹۱۰	۲۳	۳۳,۴۲۲	۴۲	۱۷,۶۲۵	۲۲	۷۹,۰۱۸	۱۰۰
مرکزی	۷,۷۹۵	۲۷	۶,۷۳۵	۲۳	۷,۴۸۵	۲۶	۶,۷۳۸	۲۳	۲۸,۷۵۳	۱۰۰
هرمزگان	۶,۱۱۵	۱۰	۲۷,۷۶۰	۴۶	۹,۳۲۶	۱۵	۱۷,۵۴۶	۲۹	۶۰,۷۴۷	۱۰۰
همدان	۸,۱۷۴	۱۶	۱۱,۴۱۵	۲۳	۱۶,۵۲۷	۳۳	۱۳,۴۳۲	۲۷	۴۹,۵۴۸	۱۰۰
یزد	۶,۹۰۶	۲۸	۷,۳۹۸	۳۰	۴,۷۸۴	۱۹	۵,۶۳۵	۲۳	۲۴,۷۲۳	۱۰۰

مأخذ: سامانه ثبت نام و واگذاری مسکن مهر، ۱۵ اسفند ۱۳۹۲