گزارش خبر
NEWSREPORT

کد خبر: ۴۷۳۸۳۶
پنج شنبه ۲۷ اردیبهشت ۱۴۰۳ ۷:۵۱

اقدامات وزارت راه و شهرسازی دولت سیزدهم در حوزه مسکن تشریح شد

مجموعه عملکرد و اقدامات وزارت راه و شهرسازی در دولت سیزدهم در برای کنترل بازار مسکن از سوی مرکز ارتباطات و اطلاع رسانی این وزارتخانه اعلام شد.<;br&#۴۷>

به گزارش خبرنگاران گروه صنعت و تجارت گزارش خبر، با توجه به تکلیف اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی در خصوص لزوم فراهم نمودن زمینه دسترسی آحاد مختلف جامعه به مسکن به خصوص گروه‌های کم درآمد توسط دولت، پس از تصویب قانون جهش تولید مسکن که همزمان با شروع به کار دولت سیزدهم بوده است، ساخت مسکن به صورت ویژه در قالب طرح نهضت ملی مسکن توسط وزارت راه و شهرسازی و دولت محترم پیگیری شده است و در کنار این راهبرد مهم کنترل و ساماندهی تقاضای زمین و مسکن نیز در دستور کار این وزارت و دولت قرار دارد.

شایان ذکر مجموعه این اقدامات، منجر به ایجاد ثبات نسبی در بازار مسکن در ماه‌های اخیر شده و نرخ رشد سرمایه گذاری در بخش مسکن و ساختمان از ۱۱- درصد در سال ۱۴۰۰، به ۲.۷ درصد در شش ماهه اول سال ۱۴۰۲ افزایش یافته است و پیش‌بینی می‌شود در آینده نزدیک اثرات اقدامات مذکور در بخش مسکن ملموس‌تر گشته و با توجه به نقش و سهم قابل توجه بخش مسکن در اقتصاد خانوار و کلان کشور، شرایط اقتصادی خانوار و کشور از این ناحیه بهبود یابد.

در ذیل گزارش اهم اقدامات صورت پذیرفته در سه حوزه عرضه، تقاضا و ایجاد زیرساخت های قانونی برای ساماندهی بخش مسکن و همچنین راهکارها و درخواست های مد نظر برای توسعه و اثر بخشی اقدامات مذکور ارایه می شود.

الف- اهم اقدامات در راستای ساماندهی و افزایش عرضه در بازار مسکن و زمین:

۱-تامین زمین به مساحت بالغ بر ۵۵ هزار هکتار و به ظرفیت احداث ۲ میلیون واحد مسکونی در مناطق شهری کشور: این اراضی به منظور افزایش عرضه زمین جهت واگذاری به متقاضیان واجد شرایط، از طریق ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، الحاق زمین به شهرها، تغییر کاربری اراضی واقع در محدوده شهرها تامین شده است.

۲-بسترسازی برای احداث ۲۷ شهر ساحلی در ۴ استان جنوبی کشور با رویکرد ایجاد و توسعه مناطق سکونت– معیشتی دریاپایه: این شهرها در مراحل مختلف از تصویب طرح جامع و تفصیلی در شورای عالی معماری و شهرسازی تا شروع عملیات اجرایی می‌باشند.

۳- اجرای طرح نهضت ملی مسکن و شروع عملیات اجرائی بالغ بر ۲.۵۵میلیون واحد مسکونی: اجرای این واحدها در قالب برنامه‌های ذیل در دست اقدام می باشد:

۳-۱- واگذاری انفرادی و گروهی زمین دولتی به متقاضیان واجد شرایط شهری و روستایی: این برنامه به منظور مردمی سازی و واگذاری اجرای بخش قابل توجهی از طرح نهضت ملی مسکن و احداث واحدهای این طرح مطابق با سلیقه و نظر متقاضیان واجد شرایط در مناطق شهری و روستایی(متقاضیان فاقد سابقه مالکیت مسکن، فاقد سابقه استفاده از امکانات دولتی، متاهل و دارای سابقه سکونت در شهر محل تقاضای مسکن) با واگذاری زمین دولتی به صورت انفرادی و یا گروه های چندخانواری به صورت اجاره ۹۹ ساله (قیمت زمین صفر) با اولویت روستاها و شهرهای متوسط و کوچک عملیاتی می گردد. در این رابطه شایان ذکر است ساخت واحد در این اراضی با نظارت شهرداری‌ها و سازمان نظام مهندسی و با استفاده از ظرفیت پیمانکاران دارای صلاحیت محلی و تحت مدیریت مستقیم خود مردم ساخته می شوند. شایان ذکر است در این برنامه مالکیت اراضی به متقاضیان واگذاری نمی‌گردد و در اختیار دولت باقی می ماند و متقاضیان واجد شرایط صرفا حق بهره برداری‌از این اراضی به صورت اجاره ۹۹ ساله را دارند. در راستای اجرای این برنامه تاکنون به استعداد ساخت بالغ بر ۴۰۹ هزار واحد مسکونی زمین واگذار شده است.

۳-۲- واگذاری زمین به متقاضیان واجد شرایط قانون جوانی جمعیت: تاکنون در راستای اجرای ماده ۴ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت به استعداد ساخت بالغ بر ۷۰ هز ار واحد مسکونی، زمین به متقاضیان واجد شرایط این قانون واگذار شده است.

۳-۳- اجرای پروژه های انبوه سازی در زمین های دولتی برای متقاضیان واجد شرایط شهری: این برنامه نیز به منظور تامین مسکن متقاضیان واجد شرایط و با اجرای پروژه ای انبوه سازی مسکن در شهرها و اراضی فاقد امکان واگذاری انفرادی و گروهی و با استفاده از ظرفیت سازندگان دارای صلاحیت اجرایی می گردد. در این برنامه نیز به منظورکاهش قیمت تمام شده ساخت مسکن، زمین به صورت اجاره ۹۹ ساله (قیمت زمین صفر) واگذار می گردد. در قالب این برنامه عملیات ساخت بالغ بر ۷۲۱ هزار واحد مسکونی آغاز شده است.

نکته قابل توجه این است که حسب تبصره ۲ ماده ۹ قانون جهش تولید مسکن، استفاده از اراضی درجه یک و دو و همچنین استفاده از جنگل‌های طبیعی و دست کاشت، بیشه‌های طبیعی، ایستگاه‌های تولید بذر، نهالستان‌ها، پارک‌ها و ذخیره‌گاه‌های جنگلی و مرتعی، حوزه های آبخیز، محدوده ایستگاه‌های پایش و اندازه گیری آبخیزداری، بستر و حریم رودخانه‌ها و انهار، راه‌های مسیر کوچ ایل‌نیشن ها و مناطق چهارگانه محیط زیستی،

-۳-۴ تامین مسکن ملکی و سازمانی نیروهای مسلح: به منظور تامین مسکن کارکنان نیروهای مسلح، استفاده از ظرفیت و امکانات این نیروها و دولت شامل تسهیلات ساخت، زمین، تخفیف عوارض صدور پروانه و ...، در دستور کار می باشد. تاکنون عملیات ساخت بالغ بر ۲۵۴ هزار واحد مسکونی برای تامین مسکن ملکی و سازمانی نیروهای مسلح شروع شده است.

شایان ذکر است با تمهیدات اندشیده شده، نرخ سود تسهیلات سه برنامه فوق الذکر به میزان ۵ درصد کمتر از نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار می باشد.

-۳-۵ نوسازی بافت های فرسوده: این برنامه با ارائه مشوق های مالی و غیرمالی همچون پرداخت تسهیلات ارزان قیمت، عدم دریافت هزینه عوارض صدور پروانه ساختمان، اجرای طرح کلید به کلید، پرداخت تسهیلات اجاره موقت و ارائه مشوق های کالبدی و شهرسازی به مالکان واقع در بافت های فرسوده شهری و همچنین بهبود سرانه فضاهای عمومی و خدمات روبنائی در این بافت ها اجرایی می گردد. در اجرای این برنامه نیز نوسازی بیش از ۲۷۰ هزار واحد مسکونی آغاز شده است.

-۳-۶ نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی روستایی: در روستاها با پرداخت تسهیلات یارانه ای (با نرخ سود ۵ درصد) و همچنین ارایه خدمات مهندسی، نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی در دستورکار می باشد. تاکنون نوسازی و بهسازی بالغ بر ۵۲۱ هزار واحد مسکونی در دستور کار قرار گرفته است.برای تامین زمین جهت اجرای دو برنامه فوق‌الذکر ممنوع می‌باشد.

-۳-۷ پرداخت تسهیلات به خصوصی دارای زمین مسکونی (خودمالکی): به منظور استفاده از ظرفیت اراضی اشخاص و بخش خصوصی، به متقاضیان ساخت مسکن دارای زمین بدون سپرده گذاری تسهیلات ساخت مسکن پرداخت می شود. تاکنون بالغ بر ۲۰۱ هزار فقره تسهیلات ساخت مسکن به بخش خصوصی دارای زمین پرداخت شده است.

-۳-۸ تکمیل واحدهای باقیمانده مسکن مهر: در ابتدای شروع به کار دولت سیزدهم، عملیات ساختمانی حدود ۲۵۰ هزار واحد مسکن مهر باقیمانده بود که در طی دو سال گذشته ۱۳۰ هزار واحد از این واحدها عموما با استفاده از منابع داخلی وزارت راه و شهرسازی تکمیل و به متقاضیان واگذار شده است. حدود ۶۰ درصد از این واحدها نیز به پیشرفت فیزیکی بیش از ۷۵ درصد رسیده‌اند که این واحدها نیز درآینده نزدیک با تامین منابع مالی مورد نیاز و حل مشکلات حقوقی، تکمیل و به متقاضیان واگذار می‌گردند.

در جدول ذیل عملکرد واحدهای آغاز شده طرح نهضت ملی مسکن در قالب برنامه‌های مختلف تا نیمه دوم اردیبهشت ۱۴۰۳ ارائه شده است:

ب- اهم اقدامات در راستای ساماندهی طرف تقاضای بازار مسکن، زمین و اجاره:

-۱ایجاد سامانه ثبت رایگان قرارداد اجاره بین موجر و مستاجر (سامانه خودنویس): این سامانه با هدف کاهش هزینه‌های واسطه‌گری و کاهش هزینه‌های مالی و غیرمالی معاملات مسکن از طریق ثبت رایگان قراردادهای اجاره توسط متعاملین به آدرس srem.mrud.ir ایجاد و تاکنون بالغ بر ۲۹۲ هزار قرارداد اجاره در آن ثبت شده است.

-۲تکمیل و بروزرسانی سامانه ملی املاک و اسکان: این سامانه حسب ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم به عنوان ابزاری برای مدیریت و ایجاد شفافیت در بازار مسکن ایجاد شده و تاکنون بالغ بر ۴۰۰ میلیون رکورد اطلاعاتی دستگاه‌های مختلف در خصوص ویژگی‌های سکونت و مالکیت خانواده‌ها در این سامانه تجمیع شده است و سرپرستان بالغ بر ۸/۵ میلیون خانواده با مراجعه به سامانه مذکور اطلاعات مربوط به سکونت و مالکیت خود را در این سامانه تایید، تکمیل و تصحیح کرده‌اند. لازم به ذکر است اقدامات گسترده‌ای جهت افزایش مراجعه سرپرستان خانواده‌ها برای تکمیل سامانه مذکور در حال انجام است تا جائیکه این سامانه به عنوان یکی از زیرساخت‌های اصلی سرشماری برخط نفوس و مسکن در کشور مورد استفاده قرار گیرد.

-۳اخذ مالیات از خانه های خالی: اخذ این مالیات توسط دولت با رویکرد تنظیم‌گری (نه درآمد زایی) و با هدف مقابله با محتکرین مسکن (اشخاصی که تعداد زیادی از خانه‌های در اختیار خود را خالی نگه داشته‌اند) و به تبع آن افزایش عرضه واحدهای مسکونی خالی صورت می پذیرد. لازم به ذکر است این مالیات از سال ۱۳۵۲ در حوزه مسکن مطرح بوده است لکن برای اولین بار اخذ این مالیات در دولت سیزدهم عملیاتی گردیده که این موضوع منجر به عرضه ۱۸۲ هزار واحد مسکونی خالی به بازار گردیده و ۱۲۰ هزار واحد مسکونی خالی نیز جهت اخذ مالیات به سازمان امور مالیاتی معرفی شده است.

-۴تشکیل دبیرخانه کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات استان‌ها: این کارگروه به منظور کنترل بازار املاک و مستغلات در سطح تمامی استان‌های کشور جهت پیگیری چهار موضوع؛ ۱-ساماندهی بنگاه¬های مشاورین املاک ۲- شناسایی و برخورد با اخلالگران عرضه مسکن و زمین ۳- تسریع در شناسایی خانه¬های خالی ۴- پیگیری پرداخت وام ودیعه مسکن در استان¬ها تشکیل شده است.

شایان ذکر است یکی از فعالین اصلی بازار مسکن، مشاورین املاک هستند که فعالیت برخی از صاحبان این حرفه، منجر به افزایش هزینه‌های واسطه‌گری و ایجاد التهاب و افزایش قیمت در این بازار می‌گردد. لذا برای اولین بار در دولت سیزدهم در سطح گسترده‌ای ساماندهی مشاورین املاک با محوریت وزارت راه و شهرسازی در دستور کار قرار گرفته است. در این راستا تاکنون از بالغ بر ۱۱۰ هزار مشاور املاک (از ۱۷۷ هزار مشاور املاک فعال در سطح استان های کشور) بازرسی صورت پذیرفته است که این امر منجر به پلمپ ۷۸۲۷ مشاور املاک متخلف و اخذ جریمه تعزیراتی به میزان ۲۲۰

میلیارد تومان شده است.

۵- ساماندهی و مدیریت سکوهای انتشار آگهی املاک مسکونی: برخی از سکوهای انتشار آگهی املاک، بستر انتشار آگهی‌های غیرواقعی و همچنین ایجاد التهاب و افزایش قیمت مسکن و اجاره شده‌اند. لذا به منظور ساماندهی این سکوها ضوابط جدیدی در رابطه با نحوه انتشار و درج آگهی در این سکوها، تدوین و اعمال گردیده است. در حال حاضر مطابق با این ضوابط، در دو سکوی دیوار و شیپور امکان احراز هویت ثبت‌کننده آگهی و همچنین تایید ثبت ملک آگهی شده در سامانه ملی املاک و اسکان به صورت اختیاری ایجاد شده است و اقدمات لازم جهت توسعه امور مربوط به ساماندهی و مدیریت سکوهای انتشار آگاهی جهت کاهش اثرات منفی این سکوها در دستور کار قرار دارد.

۶-پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن: به منظور توانمندسازی مستاجرین، بالغ بر ۴۰۴ هزار فقره تسهیلات کمک ودیعه مسکن طی دو سال اخیر پرداخت شده است. همچنین در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و تصویب شورای پول و اعتبار، سقف کلی پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن از ۴۰ هزار میلیارد تومان به ۸۰ هزار میلیارد تومان و سقف فردی تسهیلات ودیعه مسکن به ۲۰۰ میلیون تومان برای شهر تهران، ۱۵۰ میلیون تومان برای مراکز استان‌ها، ۱۰۰ میلیون تومان برای سایر شهرها و ۴۰ میلیون تومان برای روستاها افزایش یافته است.

ج: ایجاد بسترهای قانونی برای ساماندهی بخش مسکن

۱- همکاری در تدوین قانون "تنظیم و ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها": قانون مذکور در راستای ساماندهی بازار مسکن در حوزه‌های مختلف تدوین شده است. اهم محورهای این طرح شامل ۱- ساماندهی مشاورین املاک ۲- اخذ مالیات از اراضی بایر۳- توسعه سامانه ملی املاک و اسکان کشور۴- ارائه مشوق به موجرین ۵- تعیین حداکثر نرخ افزایش اجاره بها توسط شورای عالی مسکن در شرایط اضطرار۶- کشف بازه قیمت مسکن و اجاره بها ۷- پرداخت تسهیلات کمک ودیعه مسکن ۸- ایجاد سکوهای ثبت رسمی اسناد و املاک ۹-ساماندهی خرید و فروش امتیازهای طرح های حمایتی تامین مسکن، میباشد.

۲- همکاری در تدوین طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و پیگیری تایید آن توسط مراجع ذیربط از جمله مجمع تشخیص مصلحت نظام: این طرح به منظور نظام بخشی به بازار معاملات اموال غیرمنقول و جلوگیری از سوءاستفاده و تخلف و کاهش ریسک سرمایه گذاری در این بازار تدوین شده است.

۳- ارائه لایحه مالیات بر معاملات مکرر: این لایحه در راستای کنترل سوداگری، مدیریت بازار مسکن و به تبع آن ایجاد ثبات در این بازار به صورت دوفوریتی به دولت ارائه و تصویب گردید و در حال حاضر نیز در کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی در دست بررسی می باشد.

۴- همکاری در تدوین طرح مالیات بر عایدی سرمایه: این طرح در راستای کنترل سوداگری، مدیریت بازار مسکن و به تبع آن ایجاد ثبات در این بازار تدوین شده است و در حال حاضر در شورای نگهبان در دست بررسی است.

راهکارها و درخواست‌های مد نظر به منظور اثر بخش نمودن اقدامات حوزه مسکن:

به منظور توسعه و اثر بخش نمودن اقدامات وزارت راه و شهرسازی و دولت برای ساماندهی بازار مسکن، ضروری است دستگاه‌های مرتبط همکاری‌های لازم را در موضوعات ذیل با وزارت راه و شهرسازی، بعمل آورند:

همکاری بیشتر بانک‌ها در پرداخت تسهیلات ساخت مسکن وفق ماده ۴ قانون جهش تولید مسکن

تخصیص منابع نقدی از محل صندوق توسعه ملی برای پرداخت تسهیلات ارزان قیمت ساخت به گروه‌های کم‌درآمد

همکاری دستگاه های دولتی جهت واگذاری اراضی مازاد به وزارت راه و شهرسازی جهت اجرای طرح نهضت ملی مسکن

همکاری دستگاه‌های دولتی در فرآیند الحاق زمین به محدوده شهرها و تغییر کاربری اراضی واقع در محدوده شهرها

مستثنی نمودن اراضی مازاد دستگاه های دولتی از طرح مولدسازی املاک دولت و واگذاری این اراضی به وزارت راه و شهرسازی جهت اجرای طرح نهضت ملی مسکن و صرفا استفاده از ساختمان های مازاد دولتی جهت اجرای طرح مولدسازی

همکاری دستگاه‌ها به خصوص سازمان ثبت احوال کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری‌ها در ارائه اطلاعات مورد نیاز برای تکمیل سامانه ملی املاک و اسکان کشور

همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و وزارت امور اقتصاد و دارایی جهت اصلاح فرایند عرضه مصالح ساختمانی

تسریع در تصویب نهایی طرح مالیات بر عایدی سرمایه

تسریع در تصویب لایحه مالیات بر معاملات مکرر در دولت

تسریع در تصویب طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

همکاری دستگاه‌ها در ساماندهی سکوهای انتشار آگهی مسکن

همکاری دستگاه‌های ذی ربط جهت نظارت بر مشاورین املاک