جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاونت مسکن و ساختمان

شماره
۲
مهر
۱۴۰۵

دیده‌بان مسکن

ماهنامه عملکرد طرح مسکن ملی

از پیشرفت تا تحقق

تصویری به روز از عملکرد
و مسیر تحول طرح مسکن ملی



دفتر طرح‌ریزی و پایش طرح‌های مسکن
کارگروه برنامه‌ریزی و تحلیل داده

بسم الله الرحمن الرحیم

سخن آغازین

مسکن؛ از امید خانواده تا مسئولیت ملی

امروز مسئله مسکن، بیش از هر زمان دیگری نیازمند نگاهی ملی، واقع‌بینانه و فراگیر است و حل این مسئله به عزم مشترک همه ارکان دولت و حاکمیت، استفاده دقیق از ظرفیت‌های قانونی و هم‌افزایی میان دستگاه‌های اجرایی و بخش خصوصی نیاز دارد. تداوم و تکمیل تعهدات طرح مسکن ملی و تسریع در بهره‌برداری از واحدهای در دست احداث، حمایت هدفمند از اقشار کم‌درآمد و گسترش شیوه‌های متنوع تأمین مسکن، از اولویت‌های اساسی وزارت راه‌وشهرسازی در این حوزه است. در این مسیر، باور داریم که تأمین سرپناه مناسب نباید تنها به مالکیت محدود شود. توسعه مسکن استیجاری، به‌ویژه برای زوج‌های جوان و خانواده‌هایی که توان تأمین سهم آورده و پرداخت اقساط تسهیلات ساخت را ندارند، ضرورتی اجتماعی و بخش مهمی از سیاست‌گذاری نوین مسکن است. هدف آن است که هیچ خانواده‌ای صرفا به‌علت ناتوانی در خرید خانه، از فرصت برخورداری از سکونتی مناسب، ایمن و باکرامت محروم نماند.

طرح مسکن ملی یکی از مهم‌ترین برنامه‌های کشور برای پاسخ به نیاز انباشته مسکن است. در این مسیر، سیاست مسکن باید از «ساخت واحد» به «ساخت امکان زندگی» برسد. مسکن زمانی محقق شده است که متقاضی بتواند در یک واحد مناسب، در محیطی برخوردار از زیرساخت و خدمات ضروری، سکونت واقعی داشته باشد. کیفیت زندگی مردم، دسترسی آنان به خدمات و حمل‌ونقل، توجه به شرایط اجتماعی هر منطقه و هویت شهری و معماری، مؤلفه‌هایی هستند که باید در کنار سرعت ساخت مورد توجه قرار گیرند. ازاین‌رو، هم‌افزایی دستگاه‌ها در تأمین زیرساخت‌ها و خدمات به اندازه ساخت واحدهای مسکونی اهمیت دارد. این نگاه، ما را به سمت حل مسئله در میدان عمل، افزایش هماهنگی میان دستگاه‌ها و استفاده هدفمند از ظرفیت نظام بانکی، سازندگان، انبوه‌سازان، تعاونی‌ها و بخش خصوصی هدایت می‌کند.

در وزارت راه‌وشهرسازی بر این باوریم که امید مردم باید بر پایه اقدام و نتیجه شکل بگیرد، نه صرفا وعده و نگاه آماری. دشواری‌های اقتصادی، محدودیت منابع و موانع اجرایی را نمی‌توان نادیده گرفت؛ اما می‌توان با اولویت‌بندی صحیح، شفافیت در عملکرد، بهره‌گیری از ظرفیت‌های ملی و استانی و تصمیم‌گیری هماهنگ، مسیر پیشرفت پروژه‌ها را هموارتر ساخت و فاصله میان «برنامه» و «سکونت» را هر روز کمتر کرد. هر واحدی که تکمیل و تحویل می‌شود، هر خانواده‌ای که از نگرانی تأمین مسکن فاصله می‌گیرد و هر گرهی که با همکاری دستگاه‌ها گشوده می‌شود، گامی در مسیر ایفای مسئولیت اجتماعی مشترک در قبال مردم است.

در این راستا و با عنایت به اهمیت بازتاب شفاف عملکرد و لزوم ارائه آمار و اطلاعات مستند و به‌روز طرح‌های حمایتی مسکن، انتشار



فرزانه صادق

وزیر راه‌وشهرسازی

ماهنامه تخصصی «دیده‌بان مسکن» را در دستور کار قرار دادیم؛ به این امید که در این رسانه با انعکاس واقع‌بینانه عملکردها، معرفی تجربه‌های موفق، شناسایی موانع و تبیین راهکارهای اجرایی، بتوان میان میدان اجرا و عرصه تصمیم‌سازی پیوندی مؤثر برقرار کرد. همچنین با انتشار و ارائه این گزارش‌ها به مراجع تصمیم‌گیر و سیاست‌گذار کشور می‌توان افزون‌بر روایت دستاوردها، بستری برای ارتقای شفافیت، تقویت هم‌افزایی ملی و هماهنگی‌های بین‌دستگاهی و پیگیری مستمر رفع موانع و ارائه راهکارهای عملیاتی و اجرایی فرصتی مناسب فراهم آورد.



فهرست

تصویر ملی عملکرد ۱
وضعیت کلان طرح مسکن ملی در یک نگاه

زنجیره پیشرفت ۲
نمودار زنجیره پیشرفت پروژه‌ها در مراحل اصلی ساخت

تأمین مالی ۴
عملکرد شبکه بانکی در پرداخت تسهیلات قانون جهش تولید مسکن

زیرساخت ۹
ساخت جلوتر است یا خدمات زیربنایی؟

آخرین متر تا تحویل ۱۲
برنامه افتتاحات نیمه دوم سال ۱۴۰۵

عملکرد متولیان ۱۵
عملکرد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

سایت‌های شاخص طرح مسکن ملی ۱۹
معرفی سایت شهید رئیسی در استان قم

تأمین مسکن ۲۳
یک سیاست چند مسیر

از نزدیک ۳۲
گزارش میدانی از پروژه‌ها در بازدیدهای استانی

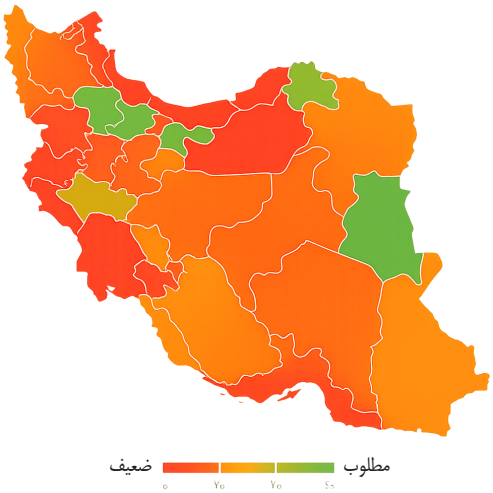
جلسات و تصمیم‌ها ۳۴
نشست‌های تخصصی از جلسه تا اقدام



تصویر ملی عملکرد

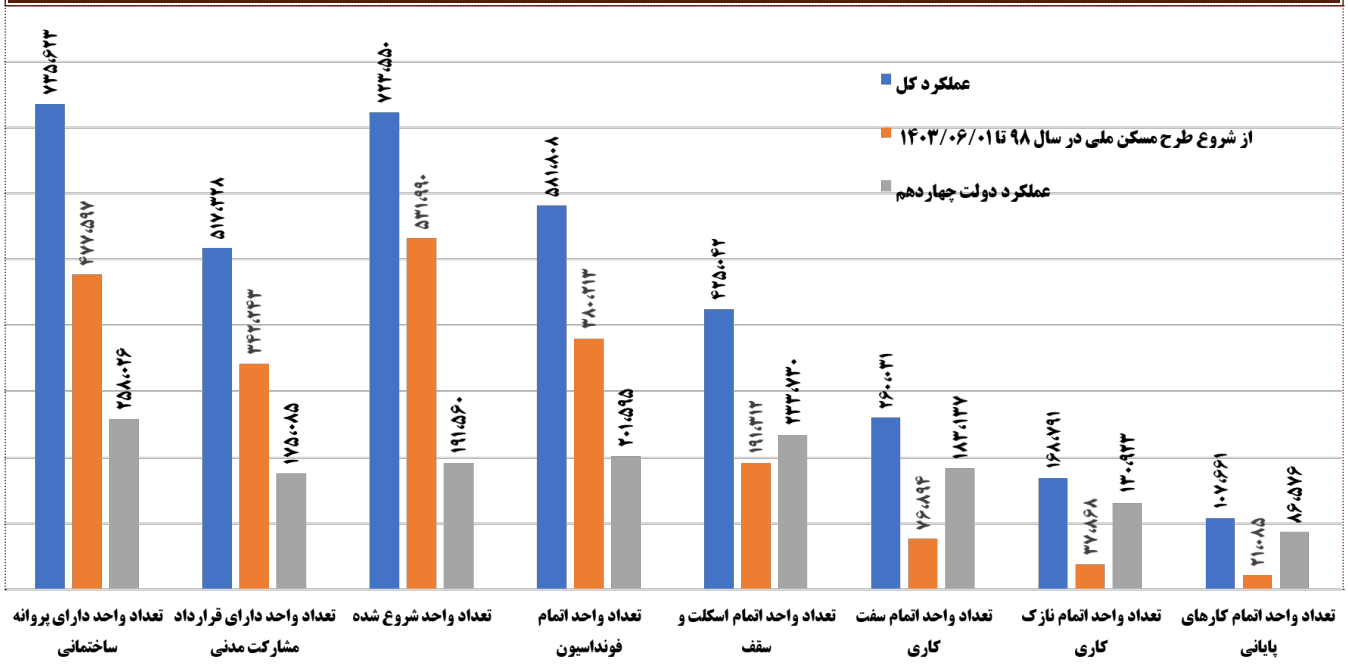
وضعیت کلان طرح مسکن ملی در یک نگاه

از ابتدای دولت چهاردهم و با عنایت به لزوم جبران عقب‌ماندگی‌ها در اجرای طرح مسکن ملی، محور تمام برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌های وزارت راه‌وشهرسازی، تسریع در تکمیل و تحویل واحدهای طرح مذکور با تأمین مالی مستمر و منظم فرآیند ساخت از محل تسهیلات بانکی، آورده متقاضیان و کمک به سهم آورده متقاضیان کم‌برخوردار و پایین‌درآمدی (دهک‌های ۱ تا ۴) و تأمین مالی زیرساخت از محل منابع صندوق ملی مسکن و همچنین اراضی در اختیار قرار گرفت که با اهتمام ویژه معاونت مسکن‌وساختمان و ایجاد تحول در رویکردها و برگزاری جلسات مستمر، در تمامی موارد شاهد رشد چشمگیر و قابل توجه در فرآیند اجرایی پروژه‌های طرح مسکن ملی می‌باشیم.



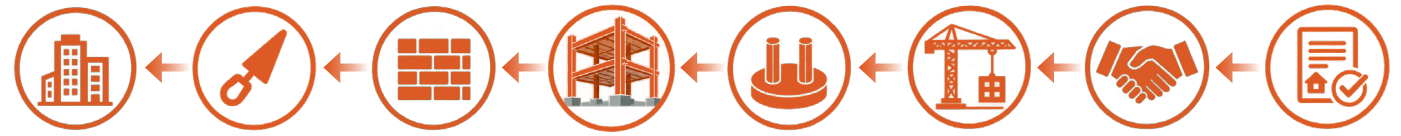
نسبت تعداد واحد اتمام یافته به تعداد واحد شروع شده (۹۹ساله شهری)

گزارش عملکرد دولت چهاردهم در پروژه‌های حمایتی مسکن بر روی اراضی اجاره ۹۹ساله



زنجیره پیشرفت

از پروانه تا اتمام کار



صدور پروانه ساختمانی	قرارداد مشارکت مدنی	شروع ساخت	اتمام فونداسیون	اتمام اسکلت و سقف	اتمام سفت کاری	اتمام نازک کاری	اتمام کارهای پایانی
۷۳۵,۶۲۳	۵۱۷,۳۲۸	۷۲۳,۵۵۰	۵۸۱,۸۰۸	۴۲۵,۰۴۲	۲۶۰,۰۳۱	۱۶۸,۷۹۱	۱۰۷,۶۶۱

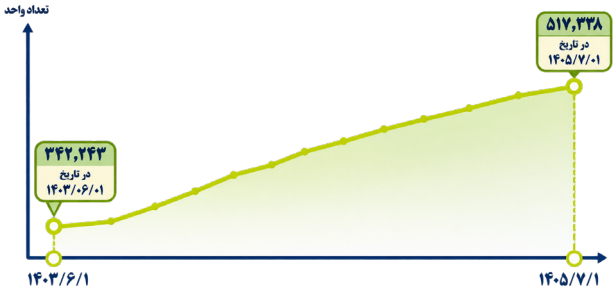
گزارش عملکرد دولت چهاردهم در پروژه‌های حمایتی بر روی اراضی اجاره ۹۹ساله

شرح	عملکرد کل ۱۴۰۵/۰۷/۰۱	عملکرد از شروع طرح مسکن ملی در سال ۹۸ تا ۱۴۰۳/۰۶/۰۱	عملکرد دولت چهاردهم	نسبت عملکرد دولت چهاردهم به کل
تعداد واحد دارای پروانه ساختمانی	۷۳۵,۶۲۳	۴۷۷,۵۹۷	۲۵۸,۰۲۶	٪۳۵
تعداد واحد دارای قرارداد مشارکت مدنی	۵۱۷,۳۲۸	۳۴۲,۲۴۳	۱۷۵,۰۸۵	٪۳۴
تعداد واحد شروع شده	۷۲۳,۵۵۰	۵۳۱,۹۹۰	۱۹۱,۵۶۰	٪۲۶
تعداد واحد اتمام فونداسیون	۵۸۱,۸۰۸	۳۸۰,۲۱۳	۲۰۱,۵۹۵	٪۳۵
تعداد واحد اتمام اسکلت و سقف	۴۲۵,۰۴۲	۱۹۱,۳۱۲	۲۳۳,۷۳۰	٪۵۵
تعداد واحد اتمام سفت کاری	۲۶۰,۰۳۱	۷۶,۸۹۴	۱۸۳,۱۳۷	٪۷۰
تعداد واحد اتمام نازک کاری	۱۶۸,۷۹۱	۳۷,۸۶۸	۱۳۰,۹۲۳	٪۷۸
تعداد واحد اتمام کارهای پایانی	۱۰۷,۶۶۱	۲۱,۰۸۵	۸۶,۵۷۶	٪۸۰

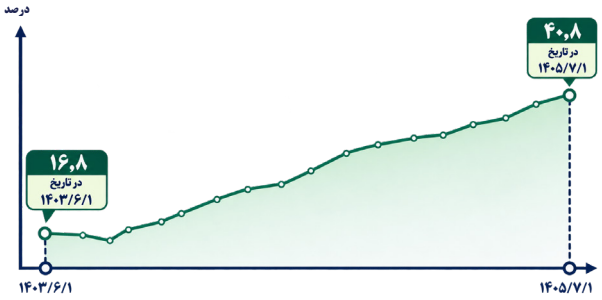


با ورود جدی وزارت راه‌وشهرسازی در دولت چهاردهم به طرح مسکن ملی و تأکیدات وزیر محترم راه‌وشهرسازی مبنی‌بر اولویت قراردادن بخش مسکن و راهبری کلیدی معاون محترم مسکن‌وساختمان، با برگزاری جلسات منظم درون و برون دستگاهی جهت رفع موانع و هم‌افزایی بیشتر و بهره‌گیری از تمامی ابزارهای مالی ممکن و اهتمام و عزم جدی تمام ارکان و متولیان اعم از مجموعه ستادی وزارت راه‌وشهرسازی به‌ویژه معاونت مسکن‌وساختمان، شرکت‌های تابعه از جمله سازمان ملی زمین‌ومسکن و شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و همچنین ادارات کل راه‌وشهرسازی و سایر متولیان (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شرکت‌های عمران شهرهای جدید، ...) در خط مقدم، روند اجرای پروژه‌ها در ریل پیشرفت قرار گرفت و همان‌طور که در جداول و نمودارهای مستند بر آمار مثبوت در سامانه جامع طرح‌های حمایتی مسکن (TEM) مشاهده می‌شود، در تمام فرآیندهای اجرایی و شاخص‌های کلیدی اجرای پروژه رشد چشمگیر و پیشرفت با سرعت مطلوب ملموس می‌باشد. حتی در شرایط سخت جنگ تحمیلی سوم و محدودیت‌های شدید منابع، معاونت مسکن و ساختمان با مدیریت آورده متقاضیان و همکاری با شبکه بانکی و تزریق به‌موقع منابع مالی از توقف پروژه‌های طرح مسکن ملی که خط قرمز رئیس جمهور محترم و وزیر محترم راه‌وشهرسازی بود جلوگیری کرد. این روند بعد از پایان شرایط جنگی با استفاده از تأمین مالی مستمر و منظم، بهره‌گیری از ظرفیت تمام ابزارهای مالی دراختیار و فعال شدن تمام جبهه‌های کاری پروژه‌ها، مجددا به روال روبه‌رشد قبل از جنگ برگشت.

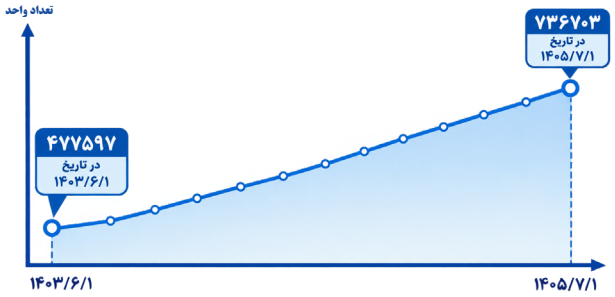
روند تعداد واحد دارای قرارداد مشارکت مدنی در پروژه‌های ۹۹ساله شهری



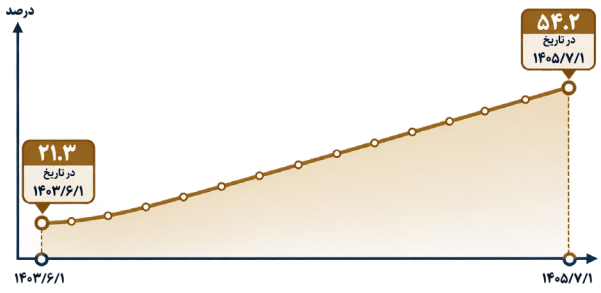
نمودار روند پیشرفت فیزیکی پروژه‌های ۹۹ساله شهری



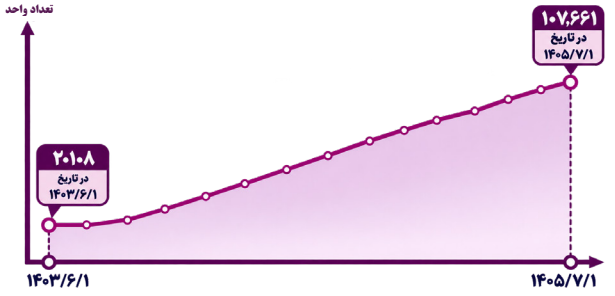
روند تعداد واحد دارای پروانه ساختمانی در پروژه‌های ۹۹ساله شهری



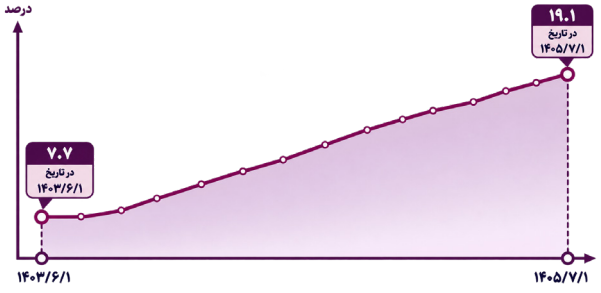
نمودار روند پیشرفت فیزیکی پروژه‌های انبوه‌سازی



روند تعداد واحد اتمام کارهای پایانی در پروژه‌های ۹۹ساله شهری



نمودار روند پیشرفت پروژه‌های واگذاری انفرادی و گروهی





تأمین مالی

عملکرد شبکه بانکی در پرداخت تسهیلات

وفق ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلف‌اند حداقل ۲۰درصد از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول‌واعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به‌صورتی که در سال اول اجرای قانون از حداقل سه میلیون و ششصد هزار میلیارد (۳٫۶۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰٫۰۰۰) ریال تسهیلات برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سال‌های آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدرالذکر مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد. تسهیلات مربوط به ساخت واحدهای این قانون پس از دوره مشارکت به فروش اقساطی تبدیل و تعهدات آن به خریدار منتقل می‌شود. مجموع دوران مشارکت و فروش اقساطی، بیست ساله می‌باشد. همان‌طور که در جدول ذیل مشاهده می‌شود با گذشت ۵ سال از قانون جهش تولید مسکن، شبکه بانکی در مجموع کمتر از ۲۰درصد از تعهدات ابلاغی بانک مرکزی ج. ا. ا را انجام داده است که این عملکرد نامطلوب، تأمین مالی پروژه‌های طرح مسکن ملی را از ابتدا با چالش مواجه کرده است.

گزارش عملکرد پنج ساله بانک‌های عامل در قانون جهش تولید مسکن از تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ تا ۱۴۰۵/۰۶/۳۱

بانک عامل	سال اول (همت)		سال دوم (همت)		سال سوم (همت)		سال چهارم (همت)		سال پنجم (همت)		مجموع (همت)	
	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد
مجموع	۳۶۰	۷۹/۷۲	۴۵۸/۰۳	۱۳۷/۶۵	۶۰۵/۹	۱۸۵/۸۸	۷۹۷/۳	۱۱۹	۱/۰۷۴	۹۷	۳/۲۹۵	۶۱۸
مسکن	۶۳	۵۹/۶۶	۸۱	۵۷/۹۷	۱۱۵	۴۲/۷۵	۱۳۱	۶/۶۹۲	۱۳۵	۹/۶۲۶	۵۲۵	۱۷۷
ملت	۴۲	۴/۷۴	۵۳/۵	۱۳	۷۹	۳۳/۴۳	۱۰۵	۲۵/۳۰۴	۱۴۶	۳۳/۹۳۲	۴۲۶	۱۱۰
ملی ایران	۳۱/۵	۱/۸۴	۴۰	۱۸/۵	۷۶	۲۸/۱۹	۱۰۹	۲۳/۳۲۴	۱۴۰	۲۰/۰۵	۳۹۷	۹۲
تجارت	۳۹/۷۵	۳/۲۵	۵۰/۶	۱۵/۷۵	۷۱	۲۵/۱	۹۳/۵	۱۱/۰۵۱	۱۲۱	۸/۱۸۸	۳۷۶	۶۳
صادرات ایران	۴۲	۱/۱۳	۵۳/۴	۴/۷۱	۶۶	۱۱/۱۶	۸۵/۱	۶/۹۲۳	۱۲۱	۹/۲۶	۳۶۸	۳۳
رفاه کارگران	۱۹/۱۲۵	۰/۷۳	۲۴/۵	۳/۶	۱۹	۸/۲۹	۲۵/۱	۶/۸۳۱	۳۳/۷	۱۱/۸۹۸	۱۲۱	۳۱
سپه*	۲۱	۴/۰۹	۲۷	۱۷/۴	۳۴	۲۱/۹۶	۴۷/۵	۹/۸۶۸	۶۰	-۲۶/۱۶	۱۹۰	۲۷
سینا	۴/۱۲۵	۰/۲۴	۵,۳	۱/۸۵	۶/۸	۳/۲۸	۸/۹۸	۶/۵۱۴	۲۰	۱/۹۹۹	۴۵	۱۴
پارسیان	۶/۳۷۵	۰/۲۲	۸,۳	۰/۵	۱۸	۱/۲۵	۲۳/۷	۲/۳۲۲	۲۷/۷	۷/۶۶۵	۸۴	۱۲
سامان	۱۰/۸۷۵	۰/۲۸	۱۴	۰/۴۴	۱۹	۱/۲۶	۲۶	۴/۵۲۹	۴۰	۴/۶۱۴	۱۱۰	۱۱
کشاورزی	۶	۰/۴۶	۶	۰/۹۴	۶	۲/۷۱	۷/۸	۲/۷۴۵	۱۰/۵	۲/۶۳۹	۳۶	۹



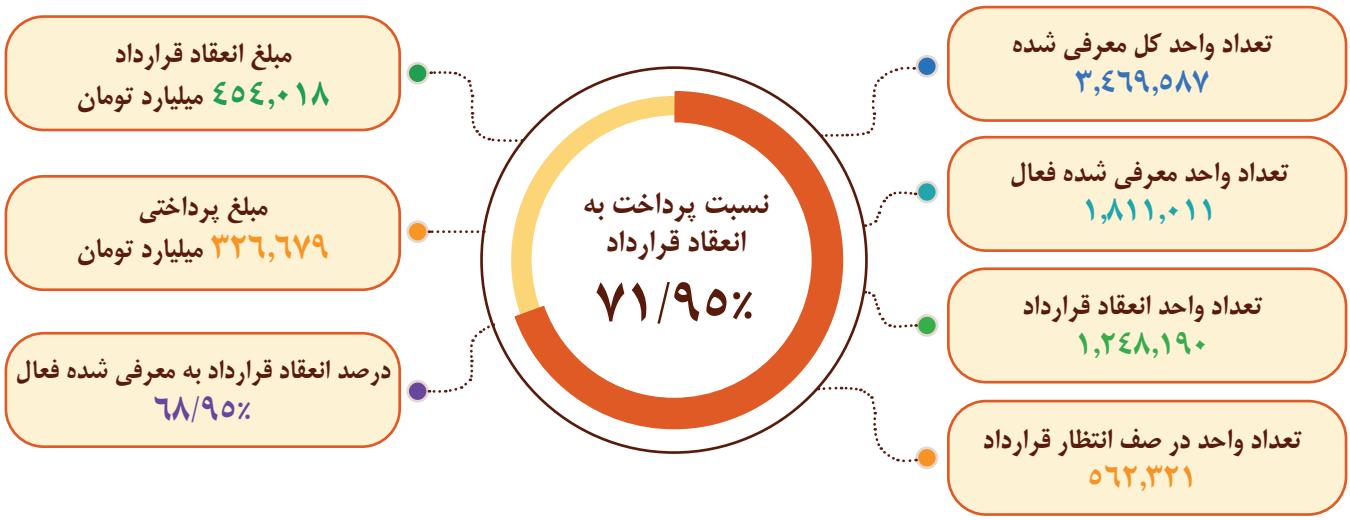
گزارش عملکرد پنج ساله بانک‌های عامل در قانون جهش تولید مسکن از تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ تا ۱۴۰۵/۰۶/۳۱

بانک عامل	سال اول (همت)		سال دوم (همت)		سال سوم (همت)		سال چهارم (همت)		سال پنجم (همت)		مجموع (همت)	
	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد	سهمیه تخصیصی	مبلغ انعقاد قرارداد
مجموع	۳۶۰	۷۹/۷۲	۴۵۸/۰۳	۱۳۷/۶۵	۶۰۵/۹	۱۸۵/۸۸	۷۹۷/۳	۱۱۹	۱/۰۷۴	۹۷	۳/۲۹۵	۶۱۸
پست بانک	۲/۱۷۵	۰/۰۷	۲/۸	۰/۶۴	۳/۸	۱/۶	۶	۲/۱۹۲	۸	۳/۶۰۱	۲۳	۸
اقتصاد نوین	۱۳/۸۷۵	۰/۱۵	۱۷/۶	۰/۳۳	۱۹	۰/۶۳	۲۵/۵	۴/۱۵۸	۳۳/۶	۲/۳۸۴	۱۱۰	۸
شهر	۳	۰/۷۸	۳/۸	۰/۱۹	۵	۱/۲۸	۶/۶	۱/۵۴۱	۲۰	۳/۷۵۵	۳۸	۸
پاسارگاد	۲۵/۱۲۵	۰/۵۹	۳۲	۰/۳۴	۴۰	۱/۶۶	۶۲	۱/۵۶۴	۹۰	۱/۴۳	۲۴۹	۶
آینده	۱۱/۶۲۵	۰/۸	۱۴/۷	۰/۸۵	۳/۸	۰/۲۴	۲/۶۵	۱/۳۰۲	۲۰	۰/۱۱۴	۳۵	۲
کارآفرین	۱۰/۵	۰/۱۷	۱۳/۵	۰/۱۳	۱۴	۰/۴۴	۱۸/۴	۰/۹۴۳	۲۰	۰/۴۲۸	۷۶	۲
مؤسسه اعتباری غیربانکی ملل	۱/۸۷۵	۰/۲۶	۲/۴	۰/۱۴	۲/۴	۰/۳۱	۲/۸	۰/۵۸	۳/۳	۰/۴۵۶	۱۳	۲
گردشگری	۱/۱۲۵	۰/۲۴	۱/۴	۰/۰۹	۱/۵	۰/۰۶	۱/۹۸	۰/۶۱۹	۲۰	۰/۱۸۶	۲۶	۱
ایران زمین	۰/۷۵	۰/۰۱	۰/۹	۰/۱	۰/۹	۰/۱۳	۱/۱۹	۰/۱۷۱	۱/۶	۰/۲۵۴	۵	۱
توسعه تعاون	۰/۷۵	۰/۰۱	۰/۰۹۵	۰/۱۷	۰/۱	۰/۰۴	۰/۱۵	۰/۲۲۳	۰/۲	۰/۰۲۶	۱	۰/۴۶۹
خاورمیانه	۳/۸۲۵	۰	۴/۹	۰	۵/۵	۰/۰۳	۷/۲	۰/۱۹۷	۲۰	۰,۰۹۱	۴۱	۰/۳۱۷
دی	۰/۰۷۵	۰	۰/۱	۰/۰۱	۰/۱	۰/۰۸	۰/۱۵	۰/۰۴۲	۰/۲	۰/۱۲۸	۱	۰/۲۶
توسعه صادرات ایران	۰/۰۷۵	۰	۰/۰۸	۰	۰	۰	۰		۰	۰	۰/۱۵۵	۰
سرمایه	۰/۰۷۵	۰	۰/۰۷۵	۰	۰	۰	۰		۰/۱	۰	۰/۲۵	۰
صنعت و معدن	۰/۰۷۵	۰	۰/۰۸	۰	۰	۰	۰		۰	۰	۰/۱۵۵	۰

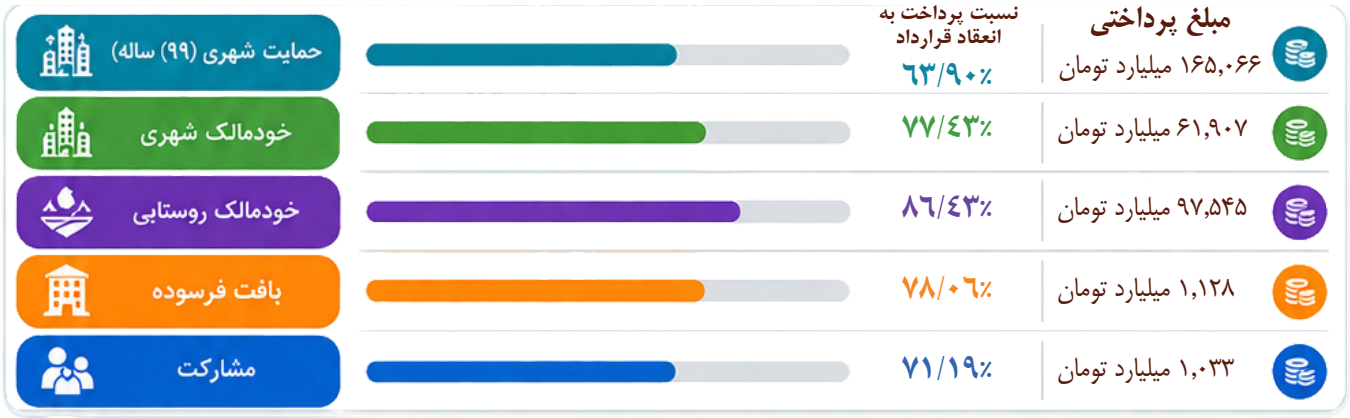
*عملکرد منفی بانک سپه در سال پنجم به‌علت تغییر روش ساخت پروژه‌های مسکن نیروهای مسلح (صندوق مسکن) بوده که بایستی بانک سپه با همکاری قرارگاه مسکن نسبت به تصحیح اطلاعات در سامانه TEM اقدام نماید.



گزارش تسهیلات ساخت پرداختی وفق قانون جهش تولید مسکن



عملکرد پرداختی به تفکیک دسته‌بندی‌های مختلف مسکن



تأمین مالی پروژه‌های ۹۹ساله شهری:

با شروع دولت چهاردهم و هدف‌گذاری وزارت راه‌وشهرسازی در خصوص تکمیل و تحویل حدود ۸۵۰ هزار واحد مسکونی ۹۹ساله شهری دارای متقاضی موثر (دارای واریزی و یا تحت پوشش)، معاونت مسکن‌وساختمان با قید فوریت نسبت به رفع موانع و چالش‌های موجود اعم از نداشتن پروانه ساختمانی و قرارداد مشارکت مدنی (تسهیلات بانکی) اقدام و با برگزاری جلسات منظم و مستمر با بانک مرکزی و بانک‌های عامل و پیگیری‌های روزانه از کلیه متولیان، منجر به جهش چشمگیری در آمار صدور پروانه‌های ساختمانی و برقراری تسهیلات بانکی شد. لازم به ذکر است با توجه به اینکه در سنوات قبل به‌علت نبود برنامه مشخص، فشار اصلی تأمین مالی از محل تسهیلات بانکی بر دوش بانک مسکن گذاشته شده بود. از شروع دولت چهاردهم، بانک مسکن که تنها بانک تخصصی دربرنامه‌های حوزه مسکن و بازوی اجرایی وزارتخانه در این خصوص می‌باشد، به‌علت محدودیت‌های ایجاد شده توسط بانک مرکزی ج.ا.ا از انعقاد قرارداد جدید منع و صرفا پرداخت سهم‌الشراکه و متمم تسهیلات را عهده‌دار شده. این محدودیت برای بانک ملی نیز به‌عنوان بزرگ‌ترین بانک کشور از شروع دولت تا بهمن‌ماه ۱۴۰۳ وجود داشت. بااین‌وجود با پیگیری‌های مستمر انجام شده از ظرفیت اکثر بانک‌های دولتی و خصوصی در اجرای طرح و تأمین مالی پروژه‌ها استفاده شد.

گزارش عملکرد بانک‌های عامل در اراضی ۹۹ساله از ۱۴۰۳/۰۶/۰۱ تا ۱۴۰۵/۰۷/۰۱			
روش ساخت	انعقاد قرارداد	مبلغ انعقاد قرارداد (میلیارد تومان)	مبلغ پرداختی (میلیارد تومان)
مجموع عملکرد	۱۵۴,۸۰۳	۷۲,۷۸۵	۶۲,۱۵۸
انبوه سازی	۱۱۸,۴۲۳	۵۸,۸۶۳	۵۲,۱۶۸
تعاونی سازنده	۱۶,۰۱۰	۶,۹۲۰	۴,۵۳۷
گروه ساخت	۲۰,۳۷۰	۷,۰۰۲	۵,۴۵۳

همچنین وضعیت تأمین مالی پروژه‌های انبوه‌سازی ۹۹ساله شهری از محل آورده متقاضیان نیز مطابق جدول ذیل می‌باشد.

وضعیت آورده متقاضیان پروژه‌های ۹۹ساله انبوه‌سازی از ابتدای طرح	
جمع مبلغ آورده متقاضی (میلیارد تومان)	۲۴۰,۱۲۳
جمع مبلغ برداشتی (میلیارد تومان)	۲۲۴,۱۹۲



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
دفتر طرح ریزی و پایش طرح های مسکن

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۵/۱۲
شماره: ۱۶۲۰/۴۶۰ صادره
پیوست: دارد

آنی و حائزاهمیت

بسمه تعالی

اقتصاد مقاومتی در سایه وحدت ملی و انسجام ملی

مدیران کل محترم ادارات راه و شهرسازی استان ها

موضوع: ابلاغ افزایش سقف فردی تسهیلات طرح‌های حمایتی مسکن به مبلغ ۸۵۰ میلیون تومان

با سلام و احترام

به پیوست تصویر نامه شماره ۰۵/۱۱۰۸۰۳ مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۲ بانک مرکزی ج.ا.ا درخصوص افزایش سقف فردی تسهیلات طرح‌های حمایتی مسکن از ۶۵۰ به ۸۵۰ میلیون تومان برای پروژه‌های با پیشرفت فیزیکی ۶۵ درصد جهت استحضار و دستور پیگیری ارسال می‌گردد.

رضا فرهاد زاده
مدیر کل دفتر طرح ریزی و پایش طرح های مسکن

رونوشت:
جناب آقای طاهرخانی-معاون محترم مسکن و ساختمان-جهت استحضار
جناب آقای حسنی-عضو محترم هیئت مدیره شرکت مادرتخصصی عمران شهرهای جدید-جهت استحضار و دستور پیگیری
جناب آقای صادقیان فر-معاون محترم فنی و مهندسی سازمان ملی زمین و مسکن-جهت استحضار
جناب آقای هدایت- معاون محترم مسکن شهری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی-جهت استحضار و دستور پیگیری
جناب آقای شکوری-مدیرعامل محترم شرکت ایده سبز همراه-جهت اطلاع و اقدام لازم

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، خیابان عباس آبادساختمان شهید دادمان،وزارت راه وشهرسازی(کدپستی:۱۵۱۹۶۶۸۰۲) تلفن:۹-۸۸۷۸۰۲۳۱
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۷۸۰۲۰۵، دبیرخانه مرکزی:۸۸۴۶۶۲۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



گزارش عملکرد متولیان در انعقاد قرارداد مشارکت مدنی متمم ۸۵۰ میلیون تومانی					
استان	متولی	مجموع پروژه‌های با پیشرفت بالای ۶۵٪	مجموع تعداد واحد معرفی شده به بانک	مجموع تعداد واحد انعقاد قرارداد ثبتی توسط بانک عامل	نسبت تعداد واحد انعقاد قرارداد به تعداد واحد معرفی شده
مجموع		۱۵۸,۸۸۹	۱۲۳,۳۲۷	۵۳,۲۵۰	۴۳٪
مجموع اداره کل		۹۶,۶۴۹	۶۳,۶۴۲	۳۴,۸۳۹	۵۵٪
مجموع شهرهای جدید		۳۱,۳۱۰	۳۱,۰۱۳	۱۱,۲۷۰	۳۶٪
مجموع بنیاد مسکن		۳۰,۹۳۰	۲۷,۸۳۲	۷,۱۴۱	۲۵٪

گزارش عملکرد بانک‌های عامل در انعقاد قرارداد مشارکت مدنی متمم ۸۵۰ میلیون تومانی			
بانک	تعداد واحد معرفی شده	تعداد واحد انعقاد قرارداد متمم ثبتی توسط بانک عامل	نسبت تعداد واحد انعقاد قرارداد به تعداد واحد معرفی شده
مجموع	۱۲۳,۳۲۷	۵۳,۲۵۰	۴۳٪
مسکن	۷۱,۷۵۴	۳۱,۵۹۹	۴۴٪
ملت	۱۴,۳۷۱	۹,۹۲۱	۶۹٪
ملی ایران	۱۷,۳۴۷	۶,۵۱۹	۳۸٪
تجارت	۱۱,۰۹۱	۴,۷۳۵	۴۳٪
پاسارگاد	۱۶۰	۱۶۰	۱۰۰٪
پست بانک	۵۴	۵۰	۹۳٪
رفاه کارگران	۴۳۶	۱۰۸	۲۵٪
پارسیان	۵۷۶	۸۰	۱۴٪
صادرات ایران	۳,۷۸۲	۷۸	۲/۱٪
شهر	۱,۲۲۴	۰	۰٪
اقتصادنوین	۹۴۰	۰	۰٪
سینا	۱,۵۲۰	۰	۰٪
سپه	۷۲	۰	۰٪



زیرساخت

ساخت جلوتر است یا خدمات زیربنایی؟

با عنایت به حجم بالای تعهدات طرح مسکن ملی و لزوم تکمیل خدمات زیربنایی اعم از آب، برق، فاضلاب و ... همزمان با ساخت واحدهای طرح مذکور، در جلسات شورای عالی مسکن مقرر شد تأمین مالی خدمات زیربنایی به‌طور مشترک توسط وزارت نیرو (منابع عمومی و منابع دستگاه‌های خدمات‌رسان)، وزارت راه‌وشهرسازی (از محل منابع صندوق ملی مسکن) و استانداری‌ها صورت پذیرد. با آغاز به کار دولت چهاردهم و تأکیدات وزیر محترم راه‌وشهرسازی شرط افتتاح و بهره‌برداری از واحدهای طرح مسکن ملی تکمیل خدمات زیربنایی و همچنین تکمیل محوطه‌سازی و آماده‌سازی سایت پروژه‌ها و شروع به ساخت خدمات روبنایی و پشتیبان سکونت به‌ویژه خدمات خرد تجاری و سرانه‌های آموزش قرار گرفت. تمامی این تأکیدات درراستای این است تا واحدهای مسکونی که تحویل متقاضیان می‌شود در شأن و کرامت انسانی باشند.

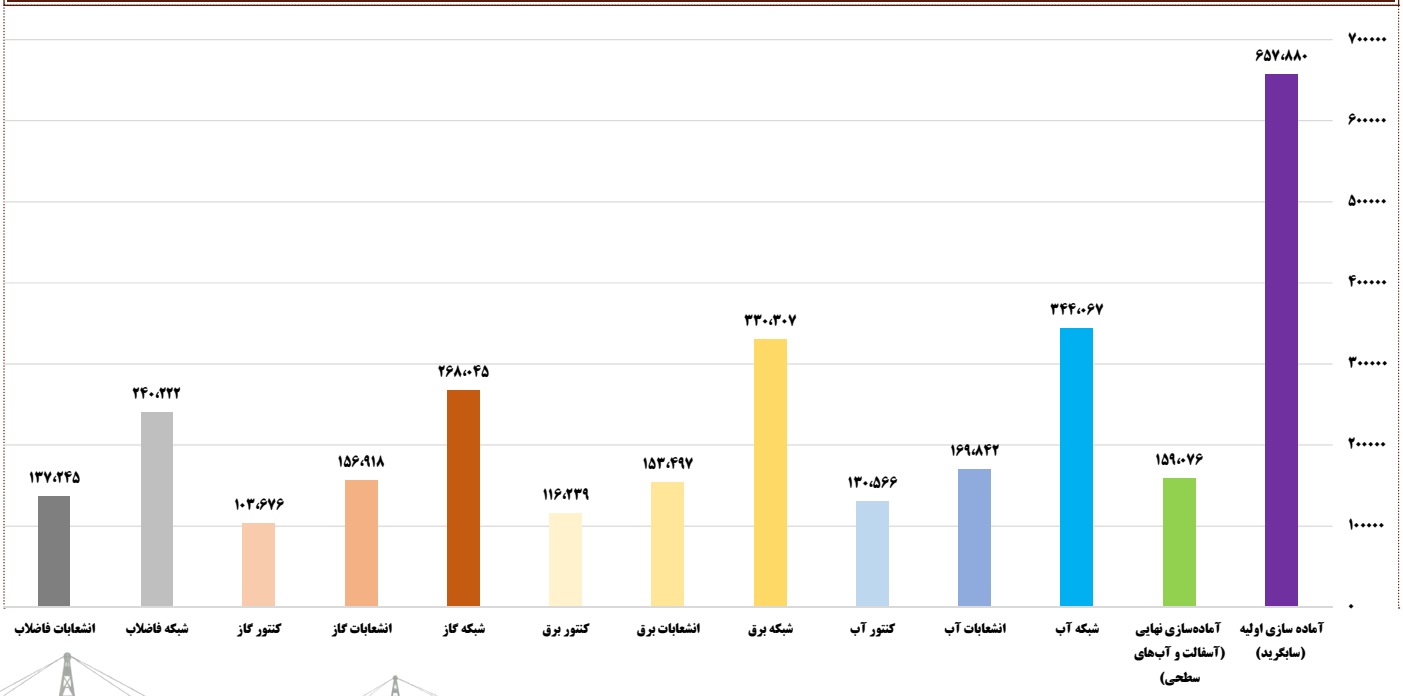
مجموع تأمین اعتبار خدمات زیربنایی در طرح مسکن ملی

سال	وزارت نیرو- منابع عمومی (میلیارد تومان)	وزارت نیرو- منابع داخلی شرکت‌های خدمات‌رسان استانی (میلیارد تومان)	صندوق ملی مسکن (میلیارد تومان)	استانداری‌ها (میلیارد تومان)	جمع کل (میلیارد تومان)
۱۴۰۰	۶۶۸	۳۶۹	۰	۰	۱,۰۳۷
۱۴۰۱	۶۵۸	۹۰۲	۳,۷۳۰	۱۲	۵,۳۰۲
۱۴۰۲	۷۶۰	۱,۹۷۰	۵,۹۳۵	۵۲۳	۹,۱۸۸
۱۴۰۳	۱,۵۰۱	۳,۲۴۵	۱۱,۵۵۷	۸۳	۱۶,۳۸۶
۱۴۰۴	۱,۳۶۰	۴,۰۳۰	۱۴,۶۶۰	۲۷۲	۲۰,۳۲۲
مجموع	۴,۹۴۷	۱۰,۵۱۶	۳۵,۸۸۲	۸۹۰	۵۲,۲۳۵

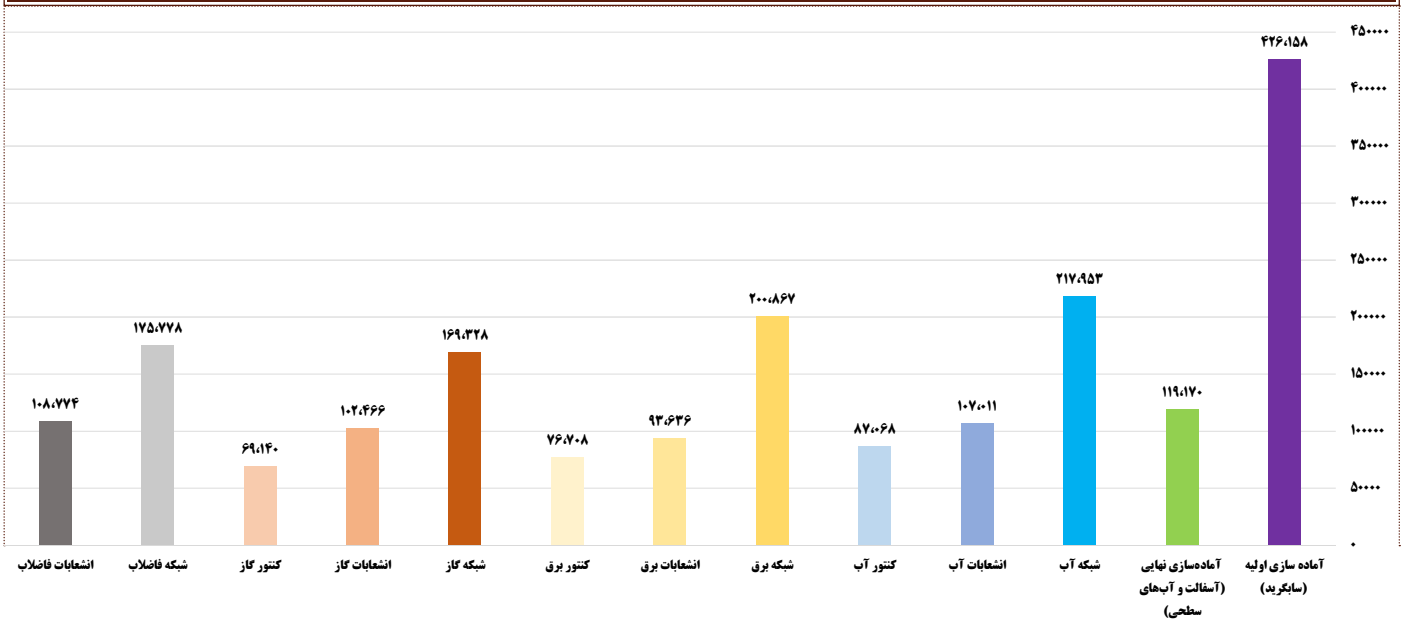


مجموع اعتبار تخصیص یافته به خدمات زیربنایی پروژه‌های طرح مسکن ملی از محل منابع صندوق ملی مسکن					
شرکت خدمت رسان	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴ تا کنون	تجمیعی تا کنون (میلیارد تومان)
آب منطقه‌ای	۱۳۵	۰	۸۵	۱۵۵	۳۷۵
آب و فاضلاب	۲,۴۹۹	۳,۷۴۳	۸,۹۱۱	۱۱,۲۲۷	۲۶,۳۸۱
برق منطقه‌ای	۱۸۴	۶۰	۵۰۰	۶۳۱	۱,۳۷۵
توزیع نیروی برق	۹۱۳	۲,۱۳۲	۲,۰۶۱	۲,۶۱۳	۷,۷۱۸
	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴ تا کنون	تجمیعی تا کنون
مجموع مبلغ تخصیص داده شده (میلیارد تومان)	۳,۷۳۰	۵,۹۳۵	۱۱,۵۵۷	۱۴,۶۶۰	۳۵,۸۸۲
مبلغ سرانه خدمات زیربنایی (تومان)	۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۸,۰۰۰,۰۰۰
تعداد شبکه مورد انتظار از محل منابع صندوق (تعداد واحد)	۴۱,۴۴۶	۴۹,۴۶۱	۶۴,۲۰۶	۴۵,۸۵۹	۲۰۰,۹۷۱

نمودار وضعیت زیرساخت در پروژه‌های حمایتی ۹۹ساله شهری



نمودار وضعیت زیرساخت در پروژه‌های حمایتی انبوه سازی



منابع مصوب خدمات زیربنایی وفق جلسه بیست و دوم شورای عالی مسکن (حدود ۱۵۴ همت)

سازمان		سال اول – ۱۴۰۴		سال دوم – ۱۴۰۵		سال سوم – ۱۴۰۶	
		مبلغ مصوب (همت)	سهم از کل	مبلغ مصوب (همت)	سهم از کل	مبلغ مصوب (همت)	سهم از کل
صندوق ملی مسکن		۱۸	٪۵۴,۵۵	۲۶	٪۵۰,۹۸	۳۲	٪۴۶,۳۸
وزارت نیرو	منابع داخلی	۷	٪۳۰,۳۰	۱۰	٪۳۳,۳۳	۱۴	٪۳۹,۱۳
	بودجه عمومی	۳		۷		۱۳	
استانداری‌ها		۵	٪۱۵,۱۵	۸	٪۱۵,۶۹	۱۰	٪۱۴,۴۹
مجموع		۳۳	–	۵۱	–	۶۹	–

ردیف	دستگاه اجرایی	تکلیف تأمین مالی سال ۱۴۰۴(همت)	پرداختی تاکنون سال ۱۴۰۴(همت)	عملکرد پرداخت (درصد)
۱	صندوق ملی مسکن	۱۸	۱۴,۶۶	۸۱
۲	وزارت نیرو(منابع داخلی)	۷	۴,۰۳	۵۸
۳	وزارت نیرو (بودجه عمومی)	۳	۱,۳۶	۴۵
۴	استانداری ها	۵	۰,۲۷	۵
مجموع		۳۳	۲۰,۳۲	۶۲



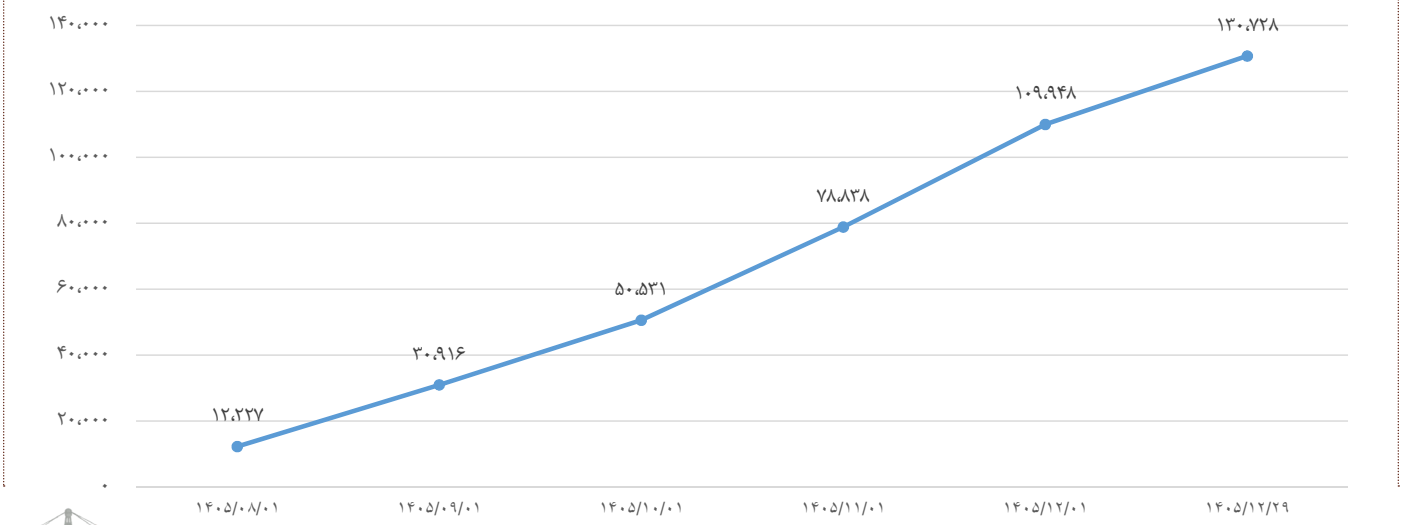
آخرین متر تا تحویل

برنامه افتتاحات نیمه دوم سال ۱۴۰۵

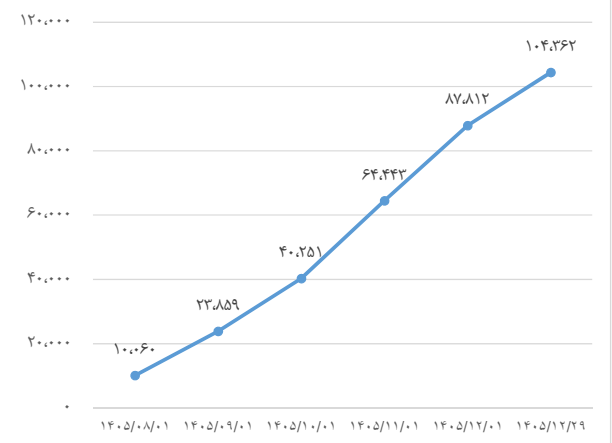
با توجه به اینکه تا قبل از شروع دولت چهاردهم و براساس اطلاعات مثبوت در سامانه جامع طرح‌های حمایتی مسکن (TEM)، صرفا عملیات ساختمانی ۲۱هزار واحد از واحدهای مسکونی ۹۹ساله شهری که تماما در دولت دوازدهم شروع شده بودند اتمام یافته بود و ازآنجاکه این واحدها غالبا بدون تأمین کامل خدمات زیربنایی، آسفالت معابر و دسترسی‌ها و همچنین بدون توجه به تأمین سرانه‌ها و خدمات پشتیبان سکونت افتتاح و تحویل شده بودند، وزارت راه‌وشهرسازی در دولت چهاردهم در جهت جبران عقب‌ماندگی‌ها و جلوگیری از نارضایتی‌های اجتماعی و لزوم تسریع در تکمیل و تحویل واحدها ورود جدی به موضوع داشته و ضمن آسیب‌شناسی و تحلیل‌های دقیق با برنامه‌ریزی و پایش مستمر پروژه‌ها و پیگیری تأمین مالی مناسب، عملیات اجرایی بالغ بر ۷۸هزار واحد را تا پایان سال ۱۴۰۴ به اتمام رساند (حدود ۴برابر دولت‌های گذشته). با شروع سال ۱۴۰۵ و علی‌رغم شرایط جنگی کشور، وزارت راه‌و شهرسازی با رویکرد حمایتی بیشتر و با توجه به اهمیت کاهش فشار بر متقاضیان، کمک به تأمین مالی سهم آورده متقاضیان به‌ویژه متقاضیان کم‌برخوردار (دهک‌های ۱ تا ۴) را در دستور کار قرار داد. براین‌اساس تأمین مالی از محل تهاتر اراضی در اختیار سازمان ملی زمین‌ومسکن و شرکت عمران شهرهای جدید تا سقف ۴۰۰میلیون تومان تسهیلات قرض‌الحسنه برای متقاضیان دهک‌های ۱ تا ۴ در پروژه‌های با پیشرفت فیزیکی بالای ۷۰درصد و همچنین تسهیلات قرض‌الحسنه تا سقف ۲۰۰میلیون تومان برای تمام متقاضیان پروژه‌های با پیشرفت فیزیکی بالای ۸۰درصد پیش‌بینی شده و منابع در حال تخصیص به پروژه‌های مربوطه می‌باشد.

با عنایت به لزوم ایجاد تحول و تسریع در تکمیل پروژه‌ها و دستورات تأکیدی وزیر محترم راه‌وشهرسازی و معاون محترم مسکن‌وساختمان، از ابتدای سال ۱۴۰۵ با رویکردی جدید مبتنی‌بر تحلیل‌های دقیق، برنامه تکمیل و تحویل ۱۸۰هزار واحد مسکونی ۹۹ساله شهری پیش‌بینی شد که ازاین‌میان بالغ بر ۲۰هزار واحد در خردادماه و به مناسبت سالروز آزادسازی خرمشهر قهرمان و بالغ بر ۳۰هزار واحد تا پایان شهریورماه به مناسبت هفته‌های دولت و دفاع مقدس با ملاحظات وزیر محترم راه‌وشهرسازی (مسکن درخور شأن و کرامت انسانی با برقراری کلیه خدمات زیربنایی و حداقل‌های خدمات روبنایی از جمله تجاری‌های خرد) و بدون نقص افتتاح و تحویل متقاضیان شد و تحویل ۱۳۰هزار واحد دیگر را نیز تا پایان سال جاری در دستور کار قرار داد که برش ماهانه آن به ادارات راه‌وشهرسازی و سایر متولیان ابلاغ شده و به‌صورت هفتگی در جلسات پایش طرح‌های حمایتی مسکن روند پیشبرد ساخت و زیرساخت آن‌ها رصد می‌شود. لازم به ذکر است تحقق کامل برنامه افتتاحات نیازمند تأمین زیرساخت‌های مورد نیاز به‌ویژه شبکه‌های برق، گاز، آب و فاضلاب توسط شرکت‌های خدمات‌رسان و تأمین مالی به‌موقع در این خصوص و تخصیص منابع وفق مصوبات بیست‌ودومین جلسه شورای عالی مسکن می‌باشد.

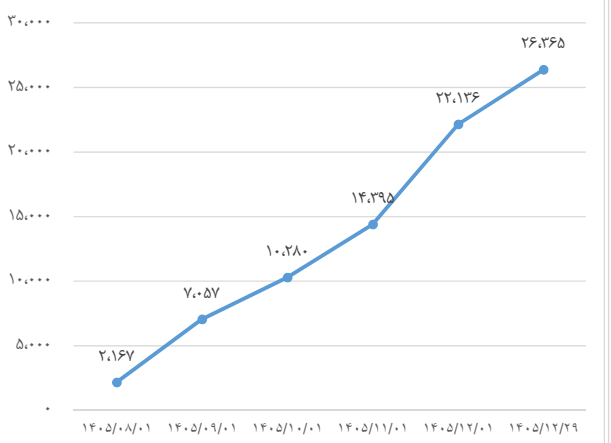
برنامه زمان‌بندی افتتاحات کل کشور در نیمه دوم سال ۱۴۰۵



برنامه زمان‌بندی افتتاحات ادارات کل در نیمه دوم سال ۱۴۰۵



برنامه زمان‌بندی افتتاحات شهرهای جدید در نیمه دوم سال ۱۴۰۵



برنامه افتتاحات پروژه‌های طرح ملی مسکن در نیمه دوم سال ۱۴۰۵

ردیف	اداره کل	تعداد واحد کل برنامه افتتاحات نیمه دوم سال ۱۴۰۵	تعداد واحد در برنامه افتتاحات مهرماه ۱۴۰۵	تعداد واحد در برنامه افتتاحات آبان‌ماه ۱۴۰۵
	مجموع	۱۳۰,۷۲۸	۱۲,۲۲۷	۱۸,۶۸۹
۱	اداره کل ایرانشهر	۱,۳۰۶	۰	۰
۲	آذربایجان شرقی	۴,۱۶۹	۶۷۹	۱۳۰
۳	آذربایجان غربی	۱,۲۷۰	۱۱	۵۰
۴	اردبیل	۱۱,۹۴۲	۲۲۰	۱,۰۰۰
۵	اصفهان	۸,۱۴۲	۵۰۵	۸۲۵
۶	البرز	۴,۳۳۷	۱۶۰	۱۹۴
۷	ایلام	۹۷۳	۰	۰
۸	بوشهر	۳۳۶	۰	۰
۹	تهران	۷,۸۶۷	۰	۱,۷۳۱
۱۰	جنوب کرمان	۱,۳۸۲	۰	۰
۱۱	چهارمحال‌وبختیاری	۱,۱۶۹	۰	۰
۱۲	خراسان جنوبی	۳,۴۹۱	۶۲۲	۸۰
۱۳	خراسان رضوی	۹,۵۷۴	۵۶۵	۱,۶۱۰
۱۴	خراسان شمالی	۳,۱۳۵	۲۸۸	۲۶۷
۱۵	خوزستان	۱,۴۶۴	۲۸	۱۲
۱۶	زنجان	۲,۹۱۵	۰	۰
۱۷	سمنان	۲,۴۲۵	۲۷۶	۸۷۱
۱۸	سیستان‌وبلوچستان	۴,۱۸۶	۱۵۴	۱

برنامه افتتاحات پروژه‌های طرح ملی مسکن در نیمه دوم سال ۱۴۰۵				
ردیف	اداره کل	تعداد واحد کل برنامه افتتاحات نیمه دوم سال ۱۴۰۵	تعداد واحد در برنامه افتتاحات مهرماه ۱۴۰۵	تعداد واحد در برنامه افتتاحات آبان‌ماه ۱۴۰۵
	مجموع	۱۳۰,۷۲۸	۱۲,۲۲۷	۱۸,۶۸۹
۱۹	شرق سمنان	۱,۵۷۱	۱	۸۳۲
۲۰	فارس	۶,۹۷۳	۴۸۷	۸۰
۲۱	قزوین	۶,۱۶۸	۵۲۸	۷۰۴
۲۲	قم	۲۵,۴۸۱	۴,۵۸۸	۹,۸۰۹
۲۳	کردستان	۱,۰۲۶	۰	۹
۲۴	کرمان	۱,۱۱۶	۱۰۰	۴۰
۲۵	کرمانشاه	۲,۲۰۸	۰	۸۰
۲۶	کهگیلویه‌وبویر احمد	۹۲۰	۶	۰
۲۷	گلستان	۹۷۴	۰	۸
۲۸	گیلان	۱,۰۰۳	۹۵	۰
۲۹	لارستان	۷۴۱	۲	۰
۳۰	لرستان	۱۶۰	۰	۰
۳۱	مازندران	۸۸۲	۱۵۶	۰
۳۲	مرکزی	۳,۷۶۵	۵۹۳	۱۰۵
۳۳	هرمزگان	۴,۵۵۵	۲,۰۵۰	۱۴۹
۳۴	همدان	۱,۲۶۰	۳	۱۲
۳۵	یزد	۱,۸۴۲	۱۱۰	۹۰

۵ استان با بیشترین ظرفیت افتتاح واحد مسکن حمایتی شهری در پایان مهرماه ۱۴۰۵

۱ قم

۴,۵۸۸ واحد

۲ هرمزگان

۲,۰۵۰ واحد

۳ آذربایجان شرقی

۶۷۹ واحد

۴ خراسان جنوبی

۶۲۲ واحد

۵ مرکزی

۵۹۳ واحد



عملکرد متولیان

عملکرد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

قسمتی از پیام تاریخی امام خمینی(ره) در ۲۱ فروردین سال ۱۳۵۸ خطاب به ملت ایران (افتتاح حساب شماره ۱۰۰):

«همهٔ محرومان باید خانه داشته باشند. هیچ‌کسی در هیچ گوشهٔ مملکت نباید از داشتن خانه محروم باشد.»

تجربه چند دهه‌ای بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در حوزه مسکن روستایی، مسکن اقشار کم‌درآمد، مسکن مهر در شهرهای کوچک و بازسازی مناطق آسیب‌دیده، در کنار شبکه استانی و شهرستانی آن، یک مزیت مهم برای اجرای برنامه‌ای در مقیاس طرح مسکن ملی ایجاد کرده است. بنیاد فقط با یک پروژه ساختمانی مواجه نیست؛ با مجموعه‌ای از مسائل و ظرفیت‌های محلی روبه‌رو است که باید در کنار یکدیگر دیده شوند. به همین علت، نقش بنیاد در طرح مسکن ملی را نمی‌توان صرفا «ساخت واحد مسکونی» تعریف کرد. بنیاد در بسیاری از پروژه‌ها، مسئولیت زنجیره‌ای از اقدامات را بر عهده می‌گیرد؛ از سازماندهی متقاضیان و آماده‌سازی اراضی تا طراحی، انتخاب پیمانکار، نظارت فنی، ساخت و تحویل.

مقیاس مسئولیتی که بنیاد مسکن در طرح مسکن ملی پذیرفته، خود گویای اهمیت این نقش است. در سال ۱۴۰۱، بنیاد اجرای حدود ۲۸۰هزار واحد را در قالب طرح مسکن ملی در بخش‌های شهری و روستایی بر عهده گرفت. این روند ادامه یافت و در فروردین ۱۴۰۴، مجموع واحدهای شهری و روستایی عملیاتی‌شده توسط بنیاد به ۹۵۹هزار و ۵۹۷ واحد رسید؛ از این تعداد، ۴۳۵هزار و ۲۵۹ واحد تکمیل و تحویل شده و ۵۲۴هزار و ۳۳۸ واحد در حال اجراست. از واحدهای تحویل‌شده نیز بیش از ۴۰۳هزار واحد، روستایی و بیش از ۳۱هزار واحد، شهری بوده است.



تجربه اجرای طرح مسکن ملی نشان داده است که دشواری کار فقط در ساخت دیوار و سقف نیست. تأمین مالی و تسهیلات بانکی، آورده متقاضیان، آماده‌سازی زمین، مجوزها و تغییر کاربری، تأمین آب و برق و گاز و فاضلاب، دسترسی، مدرسه و سایر خدمات عمومی، همه بخش‌هایی از یک زنجیره به‌هم‌پیوسته‌اند. گاهی ممکن است یک ساختمان از نظر فیزیکی تقریبا به پایان رسیده باشد، اما نبود زیرساخت یا خدمات عمومی، تحویل واقعی آن را ماه‌ها به تعویق بیندازد.

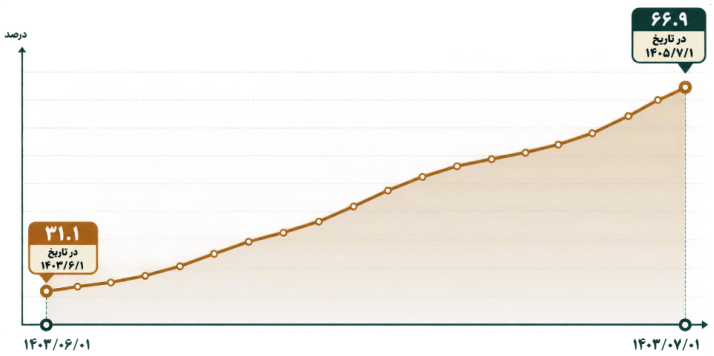
از سوی دیگر، تأخیر در انعقاد قراردادهای بانکی یا پرداخت سهم بانک، ناتوانی برخی متقاضیان در تأمین به‌موقع آورده، افزایش قیمت مصالح و دستمزد و محدودیت ظرفیت برخی پیمانکاران، می‌تواند جریان اجرا را کند کرده و هزینه نهایی را افزایش دهد. این مسائل نشان می‌دهد که موفقیت این طرح، یک مسئولیت مشترک میان دستگاه‌هاست. وزارت راه‌وشهرسازی، سازمان ملی زمین‌ومسکن، بنیاد مسکن، بانک‌های عامل، دستگاه‌های خدمات‌رسان، مدیریت استان‌ها و سایر نهادهای مرتبط، هریک بخشی از این زنجیره را در اختیار دارند. در این میان، بنیاد به‌علت حضور مستقیم در پروژه‌ها، می‌تواند بسیاری از مسائل را در همان سطح میدان شناسایی و به فرآیند تصمیم‌گیری منتقل کند؛ و همین ویژگی، نقش آن را در هماهنگی و پیشبرد پروژه‌ها پررنگ‌تر می‌کند

شاید یکی از مهم‌ترین درس‌های اجرای طرح مسکن ملی این باشد که نباید موفقیت را تنها با تعداد پروژه‌های آغازشده یا حتی درصد پیشرفت فیزیکی سنجید. معیار نهایی، خانه‌ای است که به خانواده برسد؛ خانه‌ای ایمن، باکیفیت، دارای خدمات و متناسب با توان اقتصادی خانوار. از این منظر، در مرحله پیش‌رو، تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام و دارای پیشرفت بالا باید در اولویت قرار گیرد. رفع گلوگاه‌های بانکی و زیرساختی، تخصیص هدفمند منابع و تحویل مرحله‌ای واحدهای آماده، می‌تواند از توقف سرمایه و افزایش هزینه‌ها جلوگیری کند و زمان انتظار متقاضیان را کاهش دهد. در کنار آن، برای دهک‌های کم‌درآمد نیز لازم است ابزارهای حمایتی متنوع‌تری از جمله تسهیلات کم‌بهره، منابع صندوق ملی مسکن، کمک‌های حمایتی، حساب ۱۰۰ امام خمینی(ره) و ظرفیت خیرین در کنار یکدیگر قرار گیرند تا فاصله میان توان اقتصادی خانوار و هزینه واقعی مسکن کاهش یابد. این نگاه، همان تغییری است که می‌تواند سیاست مسکن را از «مدیریت پروژه» به «مدیریت نتیجه» نزدیک کند.

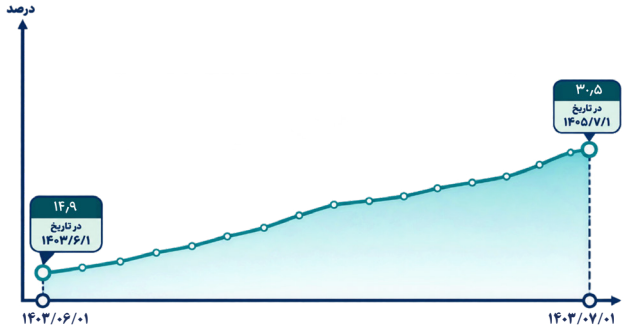
درصد پیشرفت پروژه های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

درصد پیشرفت	انبوه‌سازی	گروه ساخت	مجموع
تعداد واحد تعریف شده	۸۳,۶۱۰	۱۷۰,۸۶۳	۲۵۴,۴۷۳
تعداد واحد زیر ۲۰ درصد	۵,۵۶۴	۹۷,۷۳۲	۱۰۳,۲۹۶
تعداد واحد ۲۰ تا ۶۵ درصد	۳۱,۷۰۸	۳۴,۱۰۰	۶۵,۸۰۸
تعداد واحد ۶۵,۵ تا ۹۹درصد	۲۶,۳۹۹	۱۷,۸۱۵	۴۴,۲۱۴
تعداد واحد بالای ۹۹ درصد	۱۹,۹۳۹	۲۱,۲۱۶	۴۱,۱۵۵

نمودار روند پیشرفت فیزیکی پروژه‌های انبوه‌سازی



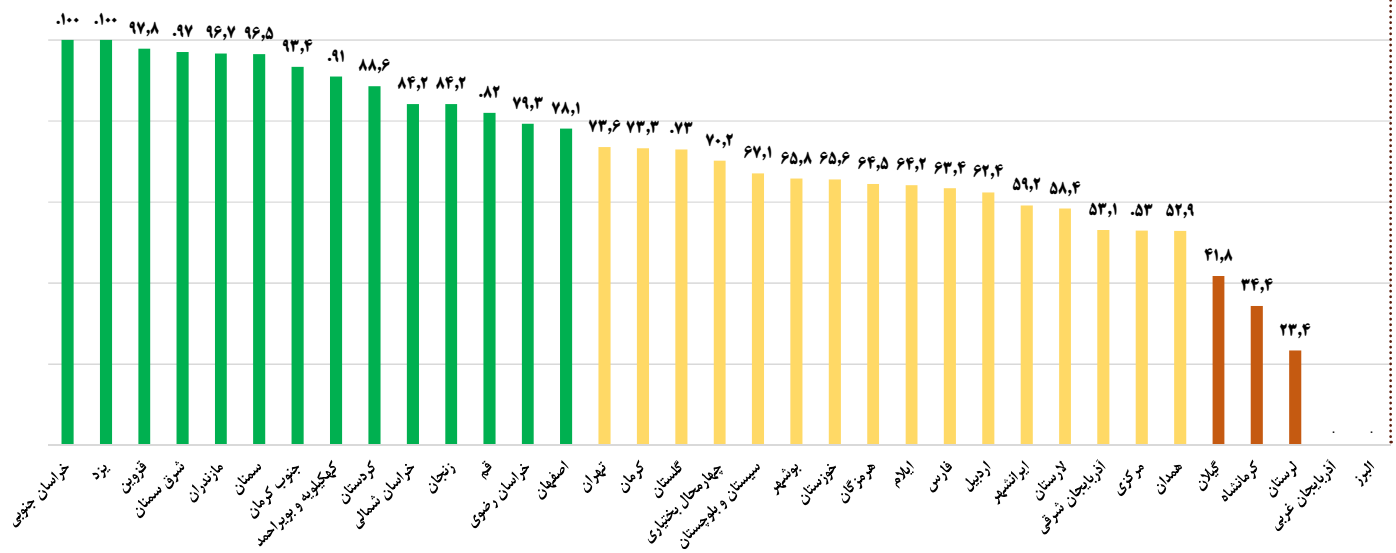
نمودار روند پیشرفت فیزیکی پروژه‌های گروه ساخت



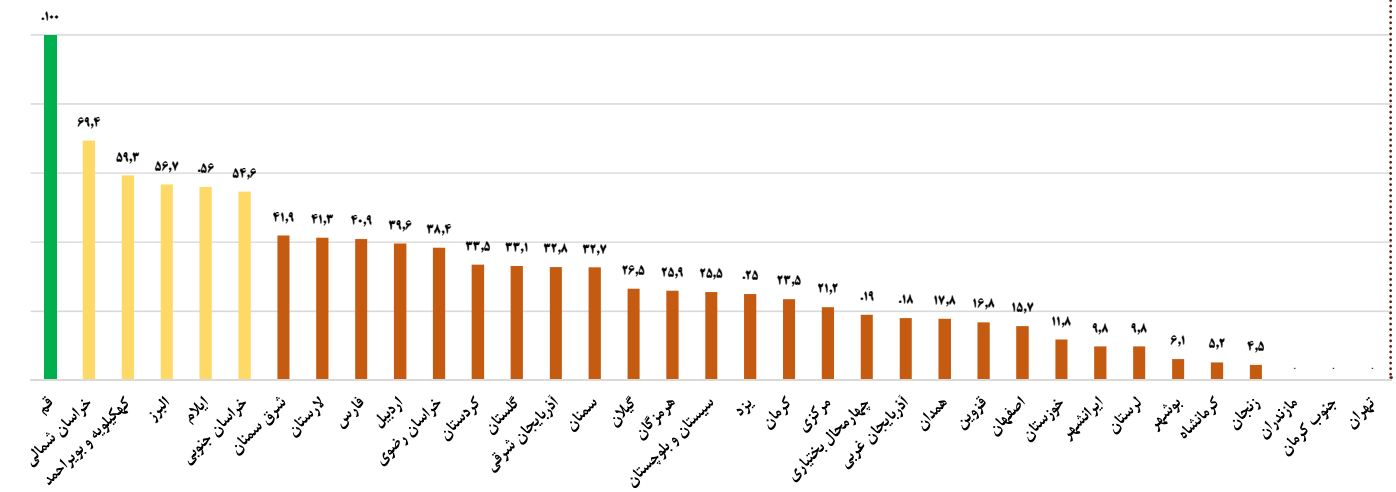


تنوع روش اجرا یکی از ویژگی‌های مهم تجربه ساخت مسکن شهری است. «**بنیادساخت**» و «**گروه‌ساخت**» دو قالبی هستند که امکان استفاده از ظرفیت‌های متفاوت را فراهم می‌کنند. در بنیادساخت، مدیریت ساخت بر عهده بنیاد است و در گروه‌ساخت، زمین در اختیار گروه‌های متقاضی قرار می‌گیرد و ساخت‌وساز در چهارچوب فنی و با نظارت بنیاد پیش می‌رود. اهمیت این دو شیوه در آن است که یک نسخه واحد برای همه متقاضیان و همه مناطق تجویز نمی‌شود. شرایط پروژه و توان گروه‌های متقاضی می‌تواند در انتخاب شیوه اجرا اثرگذار باشد و بنیاد در هر دو مدل، نقش خود را در ایجاد چهارچوب فنی و هدایت فرآیند ایفا می‌کند در شهریور ۱۴۰۵ نیز ۸۳ هزار واحد در قالب بنیادساخت و ۱۱۳هزار واحد در قالب گروه‌ساخت تحت اجرای بنیاد قرار داشت و میانگین پیشرفت فیزیکی پروژه‌هایی که بنیاد مسئولیت مستقیم آنها را بر عهده داشت، حدود ۵۵درصد گزارش شده است. البته این ارقام تنها زمانی معنا پیدا می‌کنند که در کنار یک پرسش مهم قرار گیرند: چند واحد واقعاً به مرحله سکونت رسیده‌اند؟

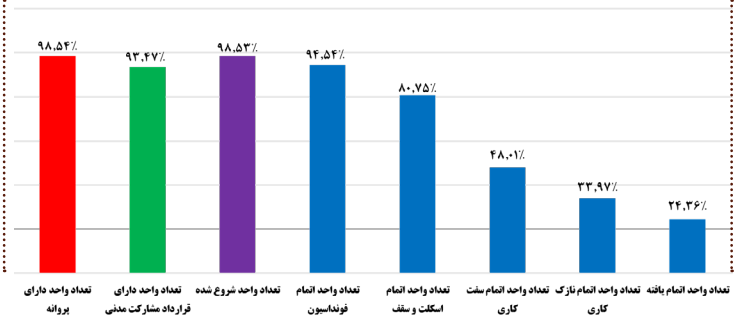
نمودار برش استانی پیشرفت فیزیکی پروژه‌های انبوه‌سازی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی



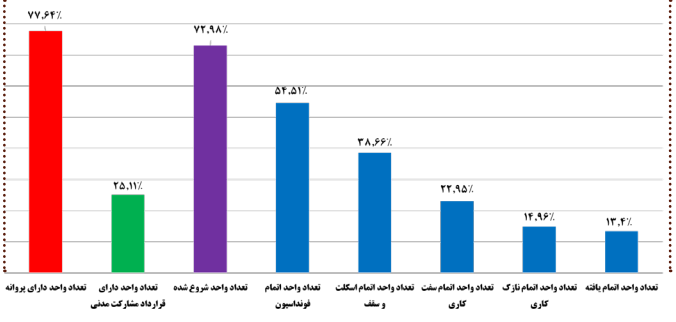
نمودار برش استانی پیشرفت فیزیکی پروژه‌های گروه ساخت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی



پیشرفت پروژه‌های انبوه‌سازی به نسبت واحدهای تعریف‌شده



پیشرفت پروژه‌های گروه ساخت به نسبت متقاضیان تخصیص‌شده



یکی از سرمایه‌های بنیاد مسکن، تجربه‌ای است که در طول دهه‌ها در موقعیت‌های مختلف شکل گرفته است؛ از تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و توسعه مسکن روستایی تا بازسازی مناطق آسیب‌دیده. این تجربه، به‌ویژه در مشارکت دادن گروه‌های محلی، می‌تواند در اجرای پروژه‌های مسکن ملی نیز مورد استفاده قرار گیرد. تجربه نشان داده است که مشارکت متقاضیان، در کنار نظارت فنی، تسهیلات مناسب و تأمین به‌موقع مصالح و خدمات، می‌تواند هم به پیشرفت بهتر پروژه و هم به افزایش حس تعلق خانوارها نسبت به محل سکونت خود کمک کند.

در کنار طرح مسکن ملی، مشارکت بنیاد در برنامه‌های مکمل نیز اهمیت پیدا کرده است؛ از جمله برنامه‌های مسکن حمایتی استیجاری که بخشی از ظرفیت اجرایی بنیاد را به خود اختصاص داده است. چنین برنامه‌هایی نشان می‌دهد که حل مسئله مسکن برای همه خانوارها لزوما از یک مسیر عبور نمی‌کند و سیاست مسکن باید متناسب با توان اقتصادی و شرایط گروه‌های مختلف، ابزارهای متنوعی در اختیار داشته باشد. همچنین همکاری در طرح‌هایی مانند «مسکن امید» را می‌توان در چهارچوب همین رویکرد مکمل دید؛ رویکردی که به‌دنبال استفاده از ظرفیت‌های مختلف برای گسترش دسترسی به مسکن است.

طرح مسکن ملی را شاید بتوان یکی از بزرگ‌ترین آزمون‌های هماهنگی و ظرفیت اجرایی کشور در حوزه مسکن دانست. موفقیت این طرح نه فقط به تعداد واحدهایی که ساخته می‌شوند، بلکه به کیفیت زندگی‌ای بستگی دارد که پس از تحویل آن واحدها شکل می‌گیرد. به همین علت، شاخص‌هایی مانند زمان واقعی تحویل، برخورداری از خدمات، کیفیت و ایمنی ساختمان، سهم هزینه مسکن از درآمد خانوار، رضایت متقاضی و پایداری محله، باید در کنار پیشرفت فیزیکی مورد توجه قرار گیرد. بنیاد، صرفا یک دستگاه مجری دیگر در میان مجموعه‌ای از دستگاه‌ها نیست؛ نهادی است با تجربه میدانی، شبکه گسترده اجرایی و سابقه طولانی در حوزه مسکن اقشار کم‌درآمد که می‌تواند میان سیاست ملی و ظرفیت‌های محلی پیوند ایجاد کند.

در نهایت، ارزش واقعی طرح مسکن ملی زمانی نمایان خواهد شد که آمارهای ساخت‌وساز به آمار خانوارهایی تبدیل شود که پس از سال‌ها انتظار، در خانه‌ای امن، مناسب و قابل استطاعت زندگی می‌کنند و درست در همین نقطه است که می‌توان نقش بنیاد مسکن را بهتر دید: جایی که سیاست مسکن از روی کاغذ عبور می‌کند و به خانه می‌رسد.





طرح مسکن ملی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قم

سایت‌های شاخص طرح مسکن ملی

معرفی سایت شهید رئیسی در استان قم

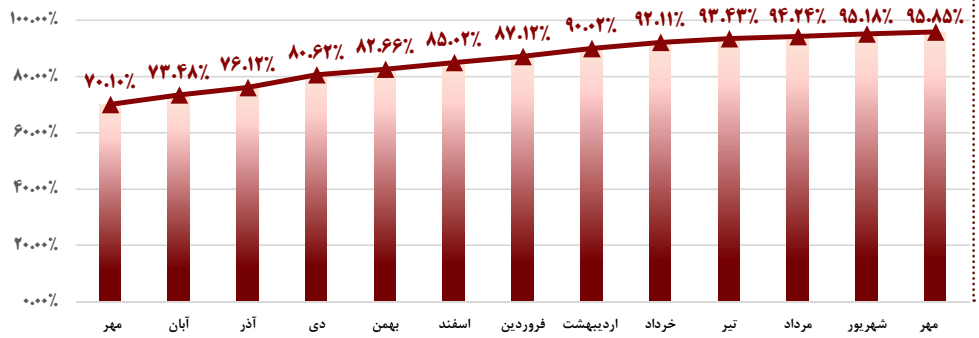
سایت ۵۶۰ هکتاری شهید رئیسی در منطقه پردیسان شهر قم، بزرگ‌ترین پروژه متمرکز طرح مسکن ملی در سطح کشور است که عملیات اجرایی آن از بهار سال ۱۴۰۲ آغاز شد. در این مجموعه، احداث ۲۸هزار و ۲۸۰ واحد حمایتی مسکن در قالب ۱,۴۴۰ بلوک ساختمانی با مشارکت حدود ۷۰ شرکت پیمانکاری در حال اجراست. ویژگی مهم این پروژه، **پیشبرد هم‌زمان عملیات ساختمانی، آماده‌سازی زمین و اجرای زیرساخت‌های شهری** در محدوده‌ای گسترده است. در کنار ساخت واحدهای مسکونی، شبکه‌های آب، فاضلاب، گاز، برق، معابر، روشنایی و آسفالت نیز اجرا شده‌اند؛ موضوعی که با توجه به حجم عملیات و تعدد عوامل اجرایی، نیازمند هماهنگی مستمر میان دستگاه‌های خدمات‌رسان، پیمانکاران، عوامل نظارتی و مهندسان مشاور است. همچنین پیگیری شرایط تحویل و سکونت و سامان‌دهی فرآیند تخصیص واحدها از دیگر محورهای اصلی پروژه به شمار می‌روند.

۵۶۰ هکتار وسعت سایت | ۲۸,۲۸۰ واحد مسکونی در محدوده ساخت | ۱,۴۴۰ بلوک ساختمانی | حدود ۷۰ شرکت پیمانکاری فعال در پروژه

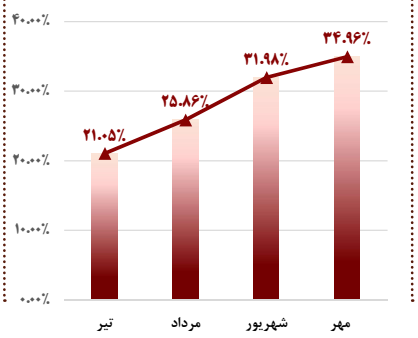
بیش از ۱۲۰ هزار نفر ظرفیت جمعیت‌پذیری مجموعه



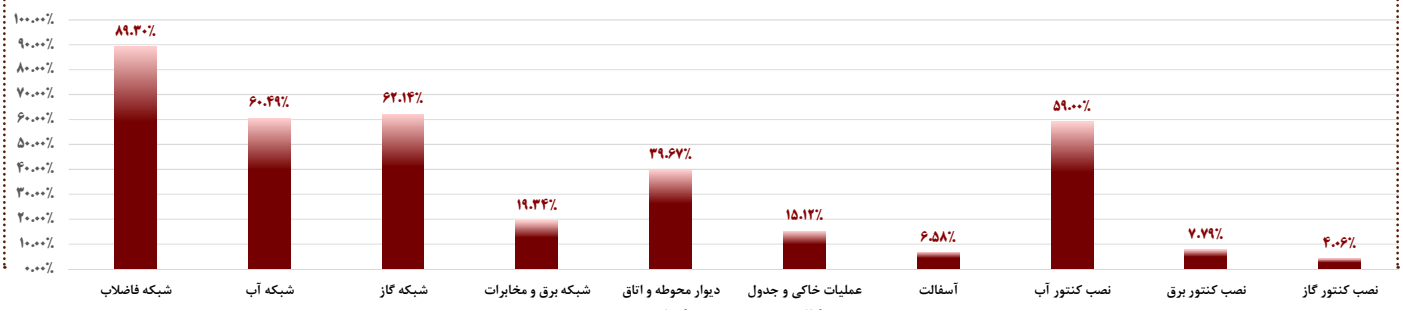
پیشرفت فیزیکی کل سایت ۵۶۰ هکتاری شهید رئیسی در ۱۴۰۴-۱۴۰۵



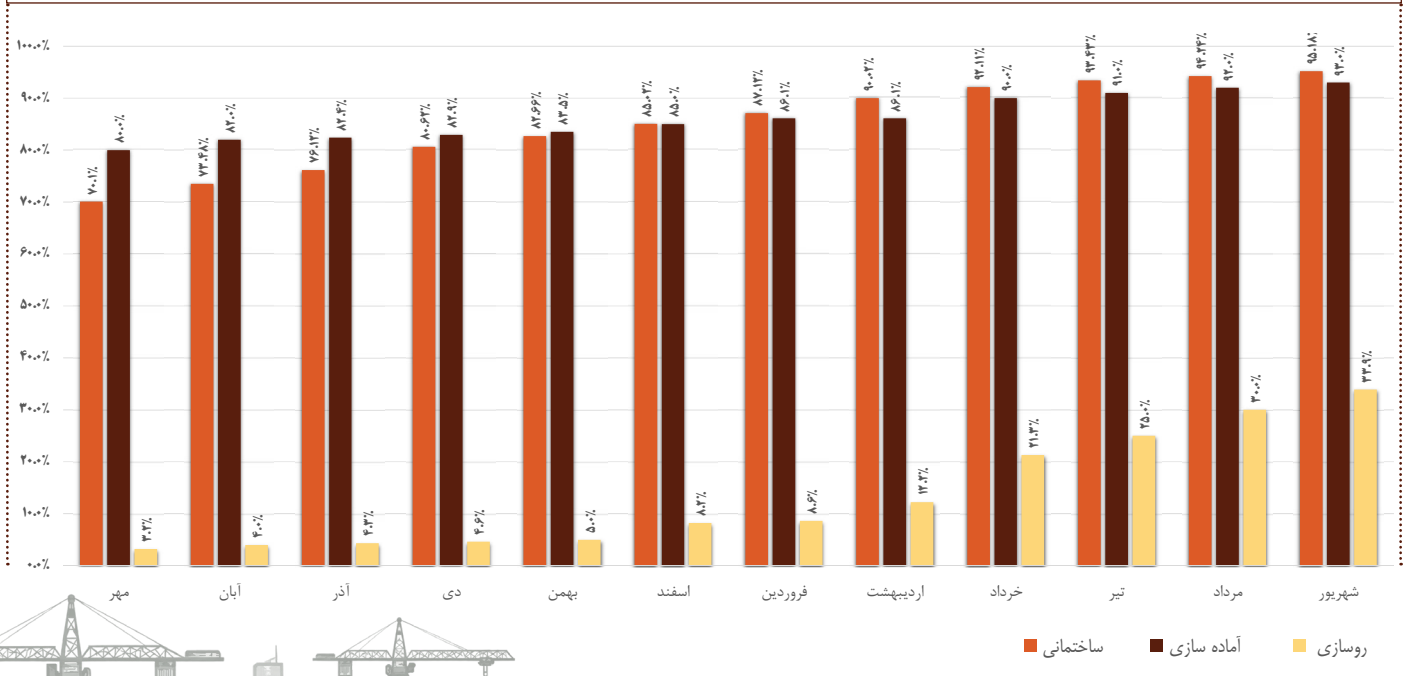
پیشرفت محوطه‌های سایت



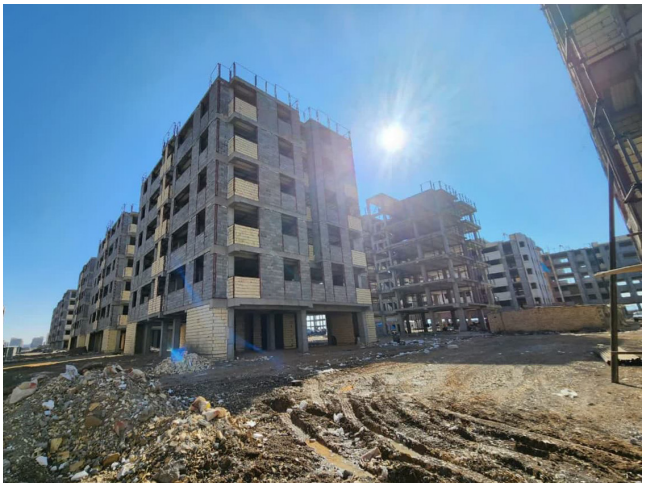
پیشرفت فیزیکی تأسیسات زیربنایی سایت ۵۶۰ هکتاری شهید رئیسی در ۱۴۰۴-۱۴۰۵



درصد پیشرفت کلی تأسیسات زیربنایی سایت ۵۶۰ هکتاری شهید رئیسی در ۱۴۰۴-۱۴۰۵










یکی از سازوکارهای مهم اجرایی در این پروژه، اجرای فازبندی شده پروژه‌ها و عرضه پلکانی واحدها و فراهم‌کردن امکان انتخاب واحد برای متقاضیانی است که حداقل معادل ۸۰درصد برآورد اولیه هزینه ساخت را پرداخت کرده‌اند. این رویکرد، ضمن ایجاد انگیزه برای تأمین به‌موقع آورده و افزایش مشارکت مالی متقاضیان، امکان بهره‌مندی از امتیازات متناسب با میزان و زمان مشارکت را فراهم کرده است.

در این چهارچوب، متقاضیانی که توانایی تأمین آورده بیشتری داشتند، می‌توانستند از مزایایی همچون اولویت در انتخاب واحدهای دارای موقعیت مکانی و متراژ مناسب‌تر و تثبیت هزینه‌ها در چهارچوب ضوابط و شرایط اعلام‌شده بهره‌مند شوند. چنین سازوکاری، علاوه‌بر ایجاد انگیزه برای تسریع در پرداخت‌ها، به مدیریت آسان‌تر تقاضا، سامان‌دهی فرآیند تخصیص واحدها و پیش‌بینی‌پذیرتر شدن روند مالی پروژه کمک می‌کند.

اجرای دقیق عرضه پلکانی، در پروژه‌ای با این وسعت و تنوع واحدها، مستلزم شفافیت در ضوابط، اطلاع‌رسانی منظم، رعایت ترتیب و اولویت‌های تعیین‌شده و هماهنگی میان وضعیت پرداخت متقاضیان و مراحل آماده‌سازی و تحویل واحدهاست. از این منظر، تجربه سایت شهید رئیسی قم می‌تواند نمونه قابل توجهی از به‌کارگیری ابزارهای مالی و اجرایی برای پیشبرد پروژه‌های بزرگ مسکن به‌ویژه پروژه‌های طرح مسکن ملی باشد.

عوامل موثر در پیشرفت سایت شهید رئیسی قم

۱. برنامه‌ریزی یکپارچه

۲. هماهنگی میان عوامل اجرایی

۳. پیشبرد هم‌زمان عملیات ساختمانی و زیرساخت‌ها

٤. اجرای فازبندی شده پروژه‌ها و عرضه پلکانی واحدها

٥. استفاده از سازوکارهای شفاف مالی و تخصیصی

در مسیر اجرای پروژه، چالش‌هایی از جمله کندی و دشواری در فرآیند تقسیط وام‌های بانکی، شرایط سخت‌گیرانه معرفی ضامن برای متقاضیان در شرایط دشوار اقتصادی و طولانی شدن فاصله زمانی میان انتخاب واحد تا تحویل نهایی کلید وجود داشته است؛ مسائلی که ضرورت هماهنگی بیشتر با شبکه بانکی، تسهیل فرآیندهای اداری و مالی را دوچندان می‌کند.



تأمین مسکن

یک سیاست چند مسیر

بر اساس اصل ۳۱ قانون اساسی، برخورداری از مسکن مناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است و دولت موظف است با رعایت اولویت گروه‌های نیازمند، به‌ویژه روستاییان و کارگران، زمینه تحقق این حق را فراهم کند.
ازآنجاکه واقعیت‌های اقتصادی، اجتماعی و جغرافیایی کشور متنوع است، تحقق این هدف نیازمند راهکارهای متناسب و چندگانه است. براین‌اساس، سیاست تأمین مسکن از طریق مسیرهای مکمل، هماهنگ و همزمان دنبال می‌شود تا هر خانواده متناسب با شرایط، ظرفیت و نیاز خود از مسیر مناسب به مسکن دسترسی پیدا کند.

عرضه زمین ۹۹ساله به‌علاوه تسهیلات ساخت و تأمین زیرساخت؛ در این خصوص اولویت در تکمیل پروژه‌های انبوه‌سازی ۹۹ساله شهری و همچنین واگذاری زمین‌های آماده سازی شده با امکان تأمین خدمات زیربنایی در شهرهای کوچک و میانی جهت ساخت توسط خود متقاضیان با تأکید بر رسالت تسهیل‌گری تا اتمام کار است.

استفاده از ظرفیت نوسازی مسکن در محدوده‌های مصوب بافت فرسوده شهری با تأکید بر اصلاح و بازآفرینی بافت و سکونتگاه‌های ناکارآمد شهری.

استفاده از ظرفیت مسکن استیجاری عمومی با تأکید بر رسالت تنظیم‌گری و ساماندهی و مدیریت بازار اجاره‌بها و به‌ویژه حمایت و توانمندسازی زوج‌های جوان.

ارائه تسهیلات کمک ودیعه مسکن جهت حمایت از مستأجران.

ارائه تسهیلات ارزان‌قیمت روستایی جهت نوسازی و بهسازی مساکن روستایی.

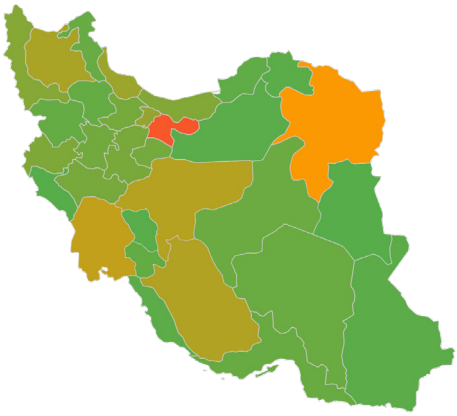
ارائه تسهیلات خودمالک شهری جهت تشویق بخش خصوصی در تولید و عرضه مسکن.

واگذاری زمین‌های آماده‌سازی شده وفق قانون حمایت از خانوار و جوانی جمعیت جهت تشویق خانواده‌ها به فرزندآوری و جلوگیری از بسته‌شدن پنجره جمعیتی.



حمایت از مستأجران

با پرداخت تسهیلات کمک ودیعه مسکن

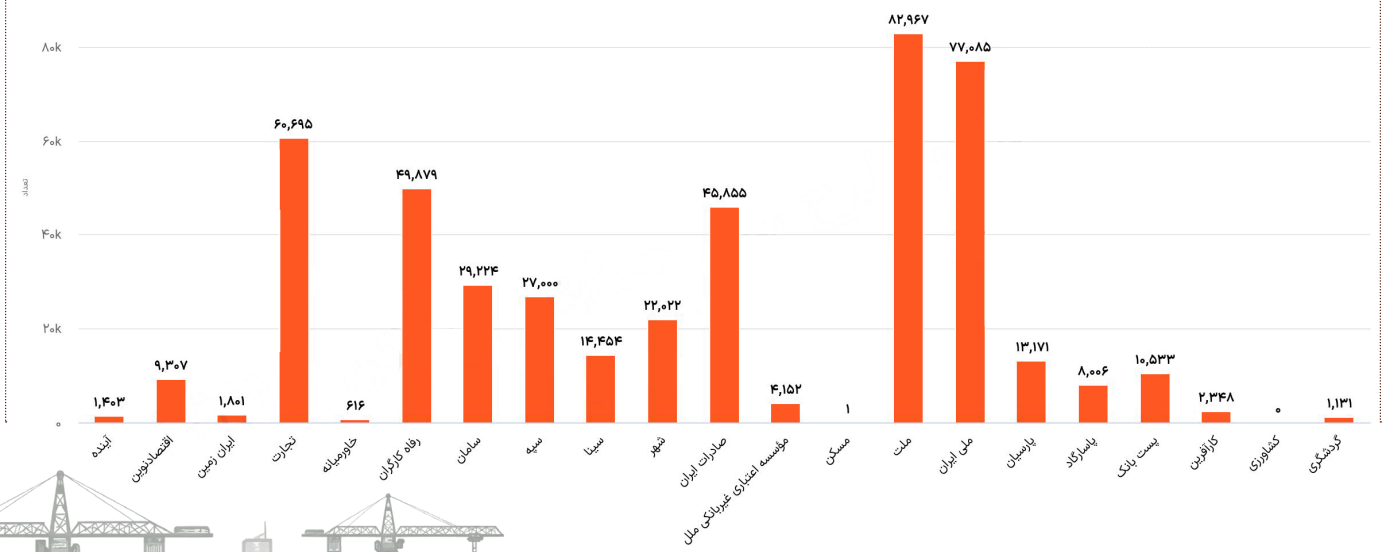


عملکرد پرداخت ودیعه مسکن از شروع طرح (سال۱۴۰۰) تا مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۱			
تعداد متقاضیان ثبت‌نام شده	تعداد متقاضیان واجد شرایط	تعداد ودیعه پرداخت شده	مبلغ پرداخت شده (میلیارد تومان)
۵,۹۴۹,۵۲۴	۳,۴۴۰,۵۹۰	۱,۴۱۳,۸۲۷	۱۷۴,۸۰۸

عملکرد پرداخت ودیعه مسکن (از مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۶ تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۱)			
تعداد متقاضیان ثبت‌نام شده	تعداد متقاضیان واجد شرایط	تعداد ودیعه پرداخت شده	مبلغ پرداخت شده (میلیارد تومان)
۱,۷۶۸,۷۱۰	۱,۱۰۳,۴۰۸	۴۵۸,۴۱۵	۹۳,۸۷۳

عملکرد پرداخت ودیعه مسکن از زمان ابلاغ افزایش وام ودیعه در فاز ۱۴۰۴-۱۴۰۵ (۱۴۰۵/۰۲/۱۷) تا کنون			
تعداد متقاضیان ثبت‌نام شده	تعداد متقاضیان واجد شرایط	تعداد ودیعه پرداخت شده	مبلغ پرداخت شده (میلیارد تومان)
۳۷۲,۲۸۴	۲۳۰,۳۹۱	۸۸,۹۱۶	۲۲,۶۶۰

نمودار تعداد تسهیلات کمک ودیعه مسکن در فاز ۱۴۰۴-۱۴۰۵ به‌تفکیک بانک‌های عامل کشور





مسکن استیجاری

طرح آشیان

ماده ٦ :

برنامه تأمین ۱۰ هزار واحد استیجاری از محل منابع داخلی وزارت راه‌وشهرسازی (خانه‌های سازمانی و یا منابع حاصل از فروش آنها) و همچنین تهاتر با املاک نهادهای عمومی غیردولتی و مجموعه‌های مرتبط مانند بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و بانک مسکن، بنیاد مستضعفان، ستاد اجرایی فرمان امام(ره)، آستان قدس و ... و پس‌از آن سازندگان بزرگ بخش خصوصی به ویژه در بافت‌های فرسوده.

شرایط لازم برای متقاضیان

زوج‌های جوان
حداکثر ۵ سال از تاریخ ازدواج رسمی گذشته باشد.

عدم مالکیت
متقاضی، همسر و افراد تحت تکفل نباید در پنج سال گذشته مالک مسکن ملی یا زمین با کاربری مسکونی بوده باشند.

دهک‌های درآمدی
متقاضیان باید براساس اطلاعات پایگاه رفاه ایرانیان در دهک‌های درآمدی ۱ تا ۶ قرار داشته و واجد شرایط شناخته شوند.

سابقه سکونت
حداقل ۵ سال سابقه سکونت در شهر محل تقاضا داشته باشند. در شهرهای جدید، سابقه سکونت در کل مجموعه شهری ملاک است.

فرم «ج» سبز
متقاضی و همسر وی باید دارای فرم «ج» سبز باشند.

ثبت توسط سرپرست خانوار
ثبت درخواست از طریق سامانه جامع طرح‌های حمایتی مسکن (saman.mrud.ir)

مسیر ثبت‌نام تا تخصیص واحد

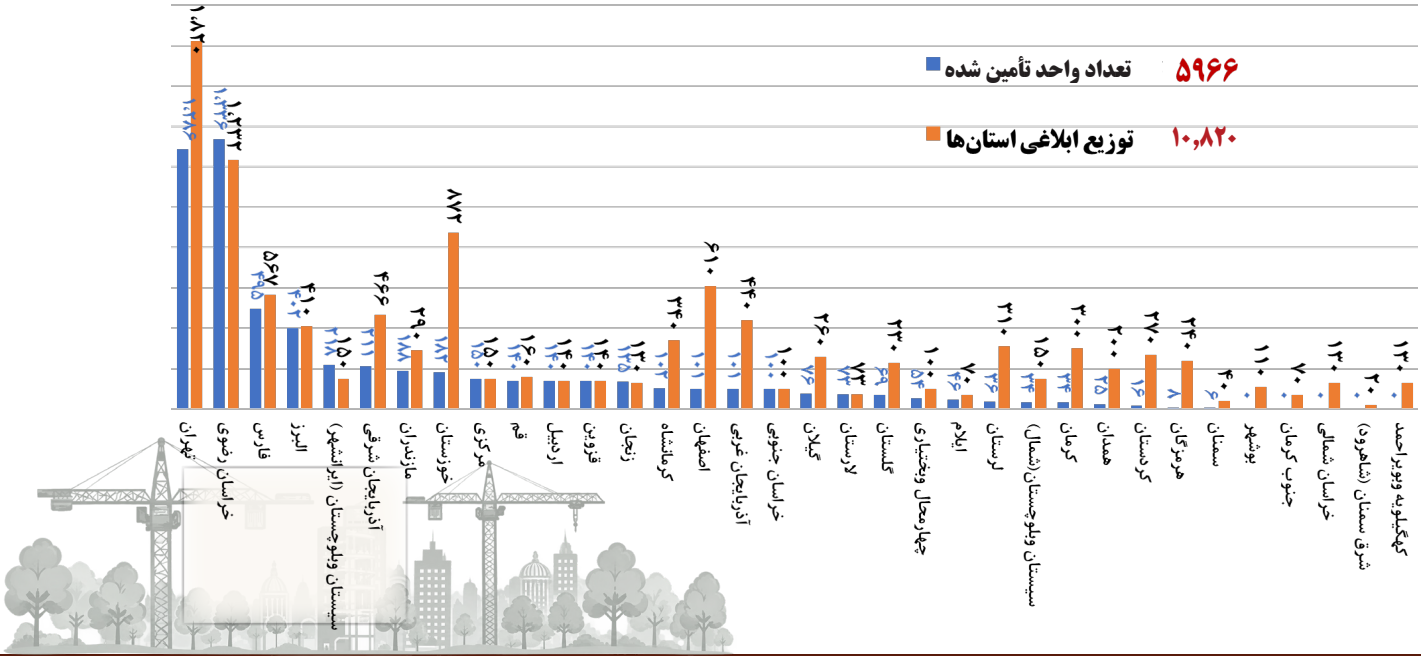
۱. ثبت درخواست
ثبت درخواست توسط سرپرست خانوار در سامانه جامع طرح‌های حمایتی مسکن.

۲. پالایش و بررسی
اطلاعات متقاضیان پالایش و افراد واجد شرایط شناسایی می‌شوند.

۳. اولویت‌بندی
اولویت‌بندی متقاضیان براساس دهک درآمدی، تعداد فرزندان و میزان آسیب‌پذیری خانوار.

٤. انتخاب واحد
پس‌از تأیید نهایی و براساس اولویت، امکان انتخاب واحدهای عرضه شده فراهم می‌شود.

۵. انعقاد قرارداد
قرارداد اجاره واحدها به صورت یک‌ساله منعقد می‌شود. (توسط کارگزار)



دستورالعمل ماده ۸

بسته مدیریت بازار اجاره



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
وزیر

تاریخ : ۱۴۰۵/۰۳/۰۵
شماره : ۲۵۳۵۶/۱۰۰/۰۲

بسمه تعالی

جناب آقای کاظمیان– معاون محترم شهرسازی و معماری
جناب آقای نیبان– مدیرعامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن
جناب آقای ملکی– مدیرعامل محترم شرکت عمران شهرهای جدید
جناب آقای گلپایگانی– مدیرعامل محترم شرکت بازآفرینی شهری ایران
جناب آقای خواجه دلویی– رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
جناب آقای مختاری– رئیس محترم هیات عامل صندوق ملی مسکن
جناب آقای خورسندیان– مدیرعامل محترم بانک مسکن
مدیران کل محترم راه و شهرسازی استان ها

موضوع: ابلاغ دستورالعمل اجرایی ماده (۸) بسته مدیریت بازار اجاره مصوب بیستمین جلسه شورای عالی مسکن

با سلام

در اجرای مصوبات بیستمین جلسه شورای عالی مسکن مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۴ ابلاغی طی نامه شماره ۳۰۹۳۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۲۴ رئیس جمهور محترم (تصویر پیوست) و نظر به تکلیف وزارت متبوع درخصوص واگذاری زمین به سازندگان جهت ساخت واحدهای مسکونی اجاره‌ای برای حمایت از زوج‌های جوان واجد شرایط، به پیوست " دستورالعمل اجرایی ماده (۸) بسته مدیریت بازار اجاره" مصوب بیست‌ودومین نشست شورای عالی مسکن جهت اقدام ابلاغ می‌گردد.

در راستای حمایت از زوج‌های جوان، تسریع در اجرای برنامه واگذاری زمین به سازندگان حسب ضوابط و مقررات و ارائه گزارش فصلی به معاونت مسکن و ساختمان مورد انتظار است.

فرزانه صادق

رونوشت:
- جناب آقای طاهرخانی ، معاون محترم مسکن و ساختمان جهت آگاهی

میدان آرژانتین، بلوار آفریقا
ارامنه صلیبی آباد
ساختمان فرهنگ ناهنجان
کدپستی: ۱۵۱۶۷۳۱۱۱۱
صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۲۵۵۸
www.mrud.ir

وضعیت ثبت زمین در سامانه تم (TEM) توسط ادارات کل

ردیف	مجموع / اداره کل	تعداد زمین	مجموع مساحت (متر مربع)	تعدادکل واحد پیش‌بینی شده
		۱۲۴	۱,۶۲۳,۶۲۰,۵۶	۹۰۴۱
۱	تهران	۴	۸۲۵,۸۳۸,۸۰	۳,۳۰۰
۲	سیستان‌وبلوچستان	۱	۴۳۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
۳	خوزستان	۷۸	۹۰,۹۱۱,۴۰	۱,۱۳۷
۴	کرمانشاه	۲	۱۳,۵۸۹,۶۰	۳۳۶
۵	ایلام	۱	۸,۴۲۸	۳۰۰
۶	قزوین	۵	۵,۲۹۰	۲۰۰
۷	کرمان	۱۲	۱۷۱,۳۴۱,۶۰	۱۰۳۲
۸	جنوب کرمان	۱۱	۲۷۴۷,۹	۵۶
۹	هرمزگان	۱	۳۸,۴۴۲	۴۶۲
۱۰	آذربایجان غربی	۶	۱۷۲۲۸,۴۳	۲۳۰
۱۱	اصفهان	۷	۱۹,۸۰۲,۸۶	۶۴۰

دستورالعمل ماده (۸) بسته مدیریت بازار اجاره

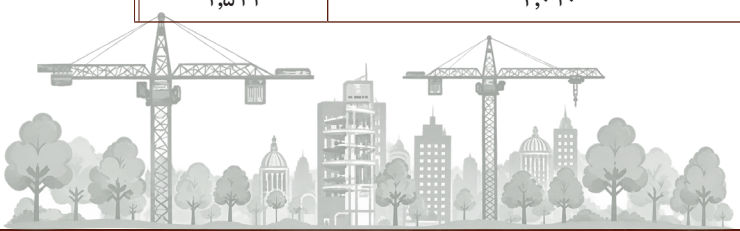
ردیف	اداره کل	توزیع استانی برنامه– واحدمسکونی
	مجموع	۷۵,۰۰۰
۱	آذربایجان شرقی	۳,۳۷۵
۲	آذربایجان غربی	۳,۳۰۰
۳	اردبیل	۱,۰۵۰
۴	اصفهان	۳,۲۲۵
۵	البرز	۲,۷۲۵
۶	ایلام	۵۲۵
۷	بوشهر	۸۲۵
۸	تهران	۱۰,۰۰۰
۹	چهارمحال بختیاری	۷۵۰
۱۰	خراسان جنوبی	۹۵۰
۱۱	خراسان رضوی	۶,۹۵۰
۱۲	خراسان شمالی	۹۷۵
۱۳	خوزستان	۵,۱۷۵
۱۴	زنجان	۹۷۵
۱۵	سمنان	۵۰۰
۱۶	شرق سمنان	۲۰۰
۱۷	سیستان و بلوچستان	۲,۰۵۰
۱۸	ایرانشهر	۸۰۰
۱۹	فارس	۵,۰۰۰
۲۰	لارستان	۱,۰۰۰
۲۱	قزوین	۱,۰۵۰
۲۲	قم	۱,۵۰۰
۲۳	کردستان	۲,۰۲۵
۲۴	کرمان	۲,۰۰۰
۲۵	جنوب کرمان	۷۷۵
۲۶	کرمانشاه	۲,۵۵۰
۲۷	کهکیلویه و بویراحمد	۹۷۵
۲۸	گلستان	۱,۷۲۵
۲۹	گیلان	۱,۹۵۰
۳۰	لرستان	۲,۰۰۰
۳۱	مازندران	۲,۱۷۵
۳۲	مرکزی	۱,۱۲۵
۳۳	هرمزگان	۱,۸۰۰
۳۴	همدان	۱,۵۰۰
۳۵	یزد	۱,۵۰۰

طرح جوانی جمعیت

فرصتی برای جلوگیری از بسته شدن پنجره جمعیتی

واگذاری زمین در طرح جوانی جمعیت				
مکان	ثبت‌نام	تایید نهایی	تعداد واحد زمین پیش‌بینی شده (بدون معارض)	تخصیص زمین
مجموع	۸۴۶,۹۹۱	۳۵۸,۵۳۶	۱۵۴,۱۸۳	۱۱۴,۶۱۵
شهری	۷۳۰,۲۰۶	۳۱۵,۹۲۴	۱۲۶,۳۹۳	۹۴,۹۲۵
شهر جدید	۵۶,۷۷۶	۲۱,۷۴۲	۱۲,۲۲۳	۷,۲۹۴
روستایی	۶۰,۰۰۹	۲۰,۸۷۰	۱۵,۵۶۷	۱۲,۳۹۶

آخرین وضعیت طرح جوانی جمعیت					
ردیف	اداره کل	ثبت‌نام	تأیید نهایی	تعداد واحد زمین پیش‌بینی شده (بدون معارض)	تخصیص زمین
	مجموع	۸۴۶,۹۹۱	۳۵۸,۵۳۶	۱۵۴,۱۸۳	۱۱۴,۶۱۵
۱	اداره کل ایرانشهر	۳,۲۳۱	۴۴۵	۴۴۷	۴۰۴
۲	آذربایجان شرقی	۲۸,۸۸۵	۱۲,۳۷۱	۲,۸۳۶	۲,۳۷۴
۳	آذربایجان غربی	۳۲,۴۸۶	۱۰,۴۹۵	۴,۷۳۴	۳,۶۵۹
۴	اردبیل	۹,۶۵۲	۳,۴۰۴	۴۲۲	۳۹۸
۵	اصفهان	۴۵,۷۹۸	۱۹,۹۹۶	۸,۷۱۸	۶,۸۲۹
۶	البرز	۱۳,۸۶۱	۸,۲۰۲	۷,۶۵۱	۷,۳۸۴
۷	ایلام	۷,۱۸۹	۳,۹۵۷	۱,۱۵۴	۱,۱۰۷
۸	بوشهر	۱۸,۴۳۱	۷,۸۷۵	۷,۳۳۱	۴,۲۹۷
۹	تهران	۴۷,۳۷۶	۷,۶۳۴	۱,۴۸۸	۱,۱۲۰
۱۰	جنوب کرمان	۱۸,۵۱۶	۱۲,۷۴۷	۲,۴۰۶	۸۴۰
۱۱	چهارمحال و بختیاری	۲۱,۶۹۲	۴,۱۱۶	۱,۶۸۵	۱,۵۲۲
۱۲	خراسان جنوبی	۳۲,۲۳۲	۱۷,۱۴۲	۱۲,۵۳۲	۱۱,۲۱۵
۱۳	خراسان رضوی	۸۹,۱۸۵	۳۸,۳۷۰	۱۱,۴۴۵	۸,۷۲۰
۱۴	خراسان شمالی	۱۷,۹۳۲	۱۰,۹۵۰	۲,۸۴۶	۲,۰۷۳
۱۵	خوزستان	۸۸,۸۴۷	۳۴,۱۰۳	۱۰,۶۸۸	۷,۳۷۴
۱۶	زنجان	۱۴,۶۵۷	۶,۳۰۷	۲,۲۴۴	۲,۱۲۰
۱۷	سمنان	۶,۰۱۷	۴,۲۳۱	۲,۰۱۰	۱,۵۱۱



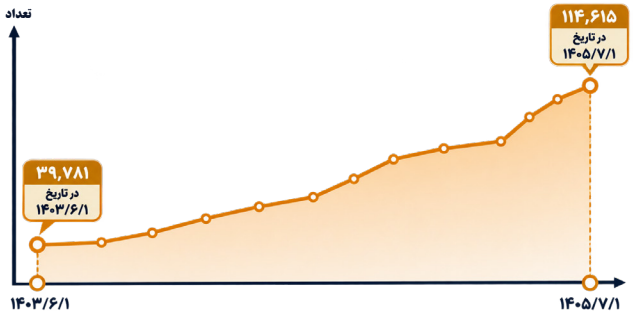
آخرین وضعیت طرح جوانی جمعیت

ردیف	اداره کل	ثبت‌نام	تأیید نهایی	تعداد واحد زمین پیش‌بینی شده (بدون معارض)	تخصیص زمین
	مجموع	۸۴۶,۹۹۱	۳۵۸,۵۳۶	۱۵۴,۱۸۳	۱۱۴,۶۱۵
۱۸	سیستان و بلوچستان	۱۴,۲۴۸	۳,۱۷۹	۱,۶۲۱	۱,۴۱۱
۱۹	شرق سمنان	۳,۶۶۱	۲,۰۴۰	۳۹۴	۳۶۵
۲۰	فارس	۴۲,۰۲۶	۲۱,۳۷۱	۱۲,۱۳۲	۵,۷۶۹
۲۱	قزوین	۱۴,۴۶۹	۸,۲۹۵	۵,۱۵۹	۴,۷۱۱
۲۲	قم	۲۶,۶۶۱	۸,۳۶۰	۱۲,۴۱۳	۷,۲۴۹
۲۳	کردستان	۱۶,۸۹۲	۵,۹۷۳	۴۲۳	۴۰۷
۲۴	کرمان	۳۷,۵۲۱	۱۷,۰۸۱	۹,۱۷۰	۸,۱۶۲
۲۵	کرمانشاه	۱۷,۷۱۰	۱۰,۸۸۹	۲,۵۶۴	۲,۴۸۳
۲۶	کهگیلویه و بویراحمد	۱۶,۵۹۳	۱۲,۴۳۳	۲,۲۳۸	۴۸۲
۲۷	گلستان	۲۵,۶۶۹	۵,۸۷۸	۱,۷۶۳	۱,۳۳۰
۲۸	گیلان	۵,۳۶۷	۲,۴۸۹	۱,۰۲۴	۹۸۳
۲۹	لارستان	۹,۸۹۶	۲,۱۲۳	۱,۹۳۳	۱,۶۶۱
۳۰	لرستان	۲۷,۶۱۲	۱۵,۱۰۷	۴۰۴	۲۶۹
۳۱	مازندران	۷,۲۶۱	۳,۴۵۵	۸۳۶	۵۴۳
۳۲	مرکزی	۱۲,۳۱۶	۶,۱۹۹	۳,۲۵۳	۱,۶۸۲
۳۳	هرمزگان	۳۰,۹۳۰	۹,۷۴۶	۷,۹۲۶	۶,۱۵۱
۳۴	همدان	۱۷,۰۵۸	۴,۰۸۳	۳۵۲	۲۹۹
۳۵	یزد	۲۴,۸۵۴	۱۷,۶۲۴	۹,۹۴۱	۷,۷۱۵

نمودار ثبت‌نام در طرح جوانی جمعیت



نمودار تخصیص زمین در طرح جوانی جمعیت





مسکن روستایی

واگذاری زمین و اعطای تسهیلات ساخت ارزان‌قیمت

براساس بند «پ» از ماده (۵۱) قانون برنامه هفتم پیشرفت، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف است با ابعاد زیرساخت‌های لازم و بازنگری محدوده طرح‌های هادی روستاهای فاقد زمین نسبت به واگذاری زمین به متقاضیان فاقد مسکن با اولویت افراد بومی (متولدان روستا و یا دارای حداقل دو سال سابقه سکونت) جهت سکونت دائمی به‌صورت اجاره ۹۹ساله یا واگذاری قطعی اقدام نماید.
در این راستا وزارت راه‌وشهرسازی در دولت چهاردهم ضمن تدقیق اراضی شناسایی شده و ثبت این اراضی در سامانه جامع طرح‌های حمایتی مسکن (TEM) نسبت به تدوین و ابلاغ دستورالعمل مربوطه و استفاده از این ظرفیت جهت متقاضیان طرح‌های مسکن ملی و جوانی جمعیت اقدام کرد. دراین‌خصوص دستورالعمل اجرایی واگذاری اراضی روستایی در ابتدای تیرماه ۱۴۰۵ توسط وزیر محترم راه‌وشهرسازی و فرآیند اجرایی واگذاری اراضی روستایی در ابتدای شهریورماه ۱۴۰۵ توسط معاون محترم مسکن‌وساختمان ابلاغ شد و بعد از ساماندهی متقاضیان در صف انتظار و امکان جابجایی محل درخواست از شهر به روستا، امکان ثبت‌نام جدید از سایر متقاضیان از اوایل مهرماه سال جاری در ۱۴هزار روستای کشور و برای بالغ بر ۲۳۰هزار واحد زمین که فرآیند ثبت‌نام و پالایش متقاضیان درحال انجام می‌باشد.


جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
وزیر

تاریخ : ۱۴۰۵/۰۴/۰۲
شماره : ۴۰۸۵۷/۱۰۰/۰۲

بسمه تعالی

جناب آقای طاهرخانی – معاون محترم مسکن و ساختمان
جناب آقای کاظمیان – معاون محترم شهرسازی و معماری
جناب آقای نیبان – مدیرعامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن
جناب آقای ملکی – مدیرعامل محترم شرکت عمران شهرهای جدید
جناب آقای خواجه دلویی – رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

موضوع: ابلاغ دستورالعمل اجرایی واگذاری اراضی روستایی

با سلام

به منظور زمینه سازی و تسهیل دسترسی به مسکن مناسب برای افراد واجد شرایط طرح‌های حمایتی مسکن ، به پیوست تصویر دستورالعمل اجرایی واگذاری اراضی روستایی جهت بهره‌برداری و اقدام لازم ابلاغ می‌گردد.

فرزانه صادق

رونوشت:
– استانداران محترم سراسر کشور جهت استحضار
– مدیران کل محترم راه وشهرسازی استان ها جهت اطلاع و اقدامات لازم

میدان آزادتین، بلوار افرینا
ارامنه عباسی آباد
ساختمان شهید دادمان
کدپستی: ۱۵۱۹۷۱۳۱۱۱
صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۶۵۴۸
www.mrud.ir


جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاونت مسکن و ساختمان

تاریخ : ۱۴۰۵/۰۶/۰۲
شماره: ۷۲۳۱۵/۴۰۰صادره
پیوست : دارد

بسمه تعالی

اقتصاد مقاومتی در سایه وحدت ملی و امنیت ملی

جناب آقای خواجه دلویی
رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

موضوع: فرآیند اجرایی واگذاری اراضی روستایی

با سلام و احترام

در راستای اجرای دستورالعمل ابلاغی شماره ۴۰۸۵۷/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۲ مقام عالی وزارت با موضوع "واگذاری اراضی روستایی" و با توجه به تأمین زمین برای حدود ۳۰۰،۰۰۰ واحدزمین توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و پیرو هماهنگی‌های فی‌مابین دفتر طرح‌ریزی و پایش طرح‌های مسکن این معاونت و حوزه معاونت توسعه و عمران روستایی بنیاد مذکور، فرآیند اقدامات به شرح ذیل اعلام می‌گردد.

۱- زمانبندی اجرا:

مرحله اجرا	تاریخ اجرا	اولویت بندی
مرحله اول	ازتاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۰۸	متقاضیان‌موثر فاقد تخصیص پروژه و متقاضیان ثبت‌نامی تا پایان سال ۱۴۰۰ در سامانه TEM
مرحله دوم	ازتاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۸	متقاضیان ثبت نامی از سال ۱۴۰۱ تا پایان سال ۱۴۰۲ در سامانه TEM
مرحله سوم	ازتاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۸	متقاضیان ثبت نامی از سال ۱۴۰۳ به بعد در سامانه TEM
مرحله چهارم	ازتاریخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۷	فراخوان ثبت نام عمومی جدید

تبصره: با توجه به محدودیت اراضی، ملاک عمل برای ساماندهی متقاضیان **تاریخ ثبت نام** می‌باشد.

۲- اطلاع رسانی پیامکی از طریق سامانه به متقاضیان:
در مراحل اول تا سوم برای متقاضیان مشمول، از طریق سامانه پیامکی با مضمون زیر ارسال خواهد شد تا امکان تغییر شهر/روستا به روستاهای دارای ظرفیت مثبت در سامانه TEM برای آنان فراهم گردد:

متن پیامک: متقاضی محترم طرح ملی مسکن، با توجه به تأمین زمین روستایی، امکان انتخاب روستای دارای ظرفیت برای شما فراهم گردیده است. لذا می‌توانید با مراجعه به آدرس الکترونیکی https://saman.mrud.ir نسبت به انتخاب روستایی که در آن سابقه سکونت و یا ریشه و نسب دارید، جهت دریافت زمین ۹۹ساله (با پرداخت هزینه آماده سازی) اقدام فرمائید.

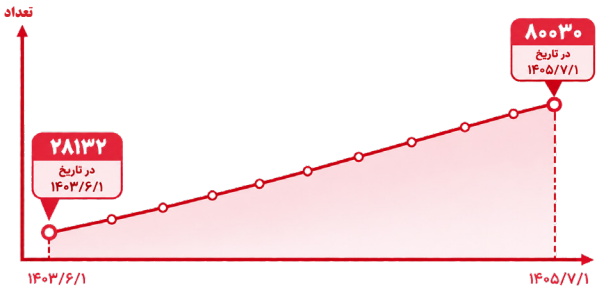
۱

آدرس سیدان آزادتین، بلوار افرینا،ارامنه عباس آبادساختمان شهید دادمان،وزارت راه وشهرسازی(کدپستی:۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن:۹-۸۸۸۷۸۰۳۱ دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵ دبیرخانه مرکزی:۸۸۶۴۶۲۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

نمودار ثبت‌نام روستایی در طرح جوانی جمعیت



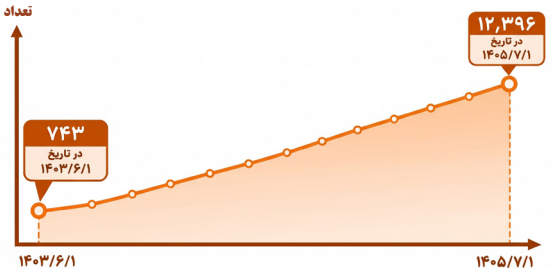
نمودار ثبت‌نام ۹۹ساله روستایی در طرح مسکن ملی



آخرین وضعیت مسکن روستایی

ردیف	استان	تعداد واحد زمین پیش‌بینی شده ۹۹ساله	تعداد واحد زمین پیش‌بینی شده جوانی جمعیت
	مجموع	۲۰۷,۵۷۴	۱۵,۵۶۷
۱	آذربایجان شرقی	۷,۸۱۵	۱۱۱
۲	آذربایجان غربی	۵,۰۳۸	۱,۸۹۷
۳	اردبیل	۷۵۱	۲۱
۴	اصفهان	۲۰,۱۰۰	۳۲۳
۵	البرز	۱,۷۱۵	۰
۶	ایلام	۲,۰۱۷	۵
۷	بوشهر	۲,۱۱۲	۱۵
۸	تهران	۶۳۵	۵۱
۹	چهارمحال وبختیاری	۳,۲۵۸	۷۷
۱۰	خراسان جنوبی	۲۰,۰۱۸	۵۰۲
۱۱	خراسان رضوی	۱۵,۳۲۵	۳,۴۷۶
۱۲	خراسان شمالی	۲۸,۷۶۷	۱,۷۵۱
۱۳	خوزستان	۸,۰۱۶	۲۷۹
۱۴	زنجان	۴,۴۹۲	۴۴۴
۱۵	سمنان	۲,۱۲۲	۱۲
۱۶	سیستان وبلوچستان	۶۰۲	۲۰۶
۱۷	فارس	۷۷۶	۰
۱۸	قزوین	۱,۸۳۳	۴۴۱
۱۹	قم	۰	۶
۲۰	کردستان	۱۰,۵۹۰	۱۰
۲۱	کرمان	۱۶,۱۹۳	۷۱
۲۲	کرمانشاه	۳,۰۳۴	۲
۲۳	کهگیلویه وبویراحمد	۷۰	۴
۲۴	گلستان	۱۴۰	۱,۰۳۴
۲۵	گیلان	۱۷۲	۵۲۳
۲۶	لرستان	۶۸۰	۰
۲۷	مازندران	۰	۰
۲۸	مرکزی	۱,۹۰۰	۰
۲۹	هرمزگان	۳۸,۸۹۴	۱,۴۹۸
۳۰	همدان	۶,۵۹۳	۰
۳۱	یزد	۳,۹۱۶	۲,۸۰۸

تخصیص زمین روستایی در طرح جوانی جمعیت



تخصیص زمین ۹۹ساله روستایی در طرح مسکن ملی

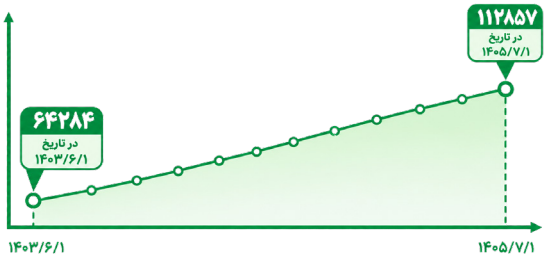


براساس بند «ث» از ماده (۵۱) قانون برنامه هفتم پیشرفت، وزارت راه‌وشهرسازی مکلف است با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، نسبت به بهسازی و نوسازی سالانه حداقل ۲۰۰هزار واحد مسکونی روستایی با پرداخت تسهیلات ارزان‌قیمت و با سود ۵درصد در قالب ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن و تأمین مابه‌التفاوت سود تسهیلات برای دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی با نرخ مصوب سود تسهیلات از محل صندوق ملی مسکن اقدام نماید. در این راستا و وفق تصویب‌نامه هیئت وزیران سقف فردی این تسهیلات در روستاها و شهرهای زیر ۲۵هزار نفر جمعیت و تأمین مسکن محرومین ۵میلیارد ریال تعیین شده است.

تعداد واحد پروژه‌های در وضعیت انعقاد قرارداد



مبلغ انعقاد قرارداد تسهیلات خودمالک روستایی (میلیارد تومان)



مبلغ پرداختی تسهیلات خودمالک روستایی (میلیارد تومان)





جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور
تصویب‌نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی

وزارت راه و شهرسازی – سازمان برنامه و بودجه کشور
بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
معاونت رئیس‌جمهور در امور توسعه روستایی و مناطق محروم کشور
بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۴/۱۱/۱۲ به پیشنهاد شماره ۵۲۸۳/ص مورخ ۱۴۰۴/۹/۳۰ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، بند (ث) ماده (۵۱) برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳ و مواد (۱)، (۱۱) و (۱۲) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ و سایر قوانین مرتبط تصویب کرد:

۱- سقف فردی تسهیلات طرح ویژه بهسازی و نوسازی مسکن در روستاها و شهرهای زیر (۲۵) هزار نفر جمعیت و تأمین مسکن محرومین - سهمیه سال ۱۴۰۴- با رعایت مقررات ملی ساختمان برای حداقل دویست و بیست هزار واحد با رعایت سقف مقرر در بند (ث) ماده (۵۱) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳، مبلغ پنج میلیارد (۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال برای دوره مشارکت مدنی و فروش اقساطی (مجموعاً به مدت (۲۰) سال) می‌باشد.

۲- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف است نسبت به تعیین بانک‌های عامل و سهمیه آنها برای پرداخت تسهیلات طرح ویژه بهسازی و نوسازی حداقل دویست و بیست هزار واحد مسکونی در روستاها، شهرهای زیر (۲۵) هزار نفر جمعیت و کمک به تأمین مسکن محرومین، با ضمانت سقفه زنجیره‌ای اقدام کند. بانک‌های عامل مکلفند به منظور پایش(کنترل) عدم عمق شدن تسهیلات به هنگام انعقاد قرارداد، قصامین لازم در دستورالعمل اعطای تسهیلات خرد سال ۱۴۰۴ ابلاغیه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران را اخذ نمایند.

از نزدیک

گزارش میدانی از پروژه‌ها در بازدیدهای استانی




تهران




چهارمحال‌وبختیاری





فارس




هرمزگان

پایش از پشت میز کامل نمی‌شود...

کرمان





لرستان





محورهای کلی جلسات و بازدیدها

۱. برنامه افتتاحات طرح مسکن ملی در سال ۱۴۰۵.
۲. پروژه‌های مشکل‌دار و پروژه‌های با پیشرفت فیزیکی زیر ۲۰٪.
۳. نظارت بر کیفیت عملیات اجرایی و قیمت تمام‌شده پروژه‌ها.
۴. خدمات زیربنایی و اعتبارات مورد نیاز پروژه‌های طرح مسکن ملی (فرم‌های شماره ۱ و ۲).
۵. اطلاعات ثبت‌شده در سامانه در خصوص فرآیندهای پایانی و زیرساخت.
۶. اطلاعات اراضی ثبت‌شده در سامانه، واگذاری روستایی و طرح جوانی جمعیت.
۷. وضعیت تأمین مالی اعتبارات مورد نیاز ساخت واحدها (تسهیلات، آورده متقاضیان، کمک دهک‌ها و صندوق و ...).
۸. خدمات روبنایی سایت‌های طرح مسکن ملی.
۹. موارد ۶ و ۸ بسته مدیریت بازار اجاره.
۱۰. مسکن محرومین، روستایی، خودمالک شهری و بافت فرسوده.
۱۱. مصوبات شورای مسکن استان.
۱۲. تسهیلات متمم بانکی.

جلسات و تصمیم‌ها

نشست‌های تخصصی از جلسه تا اقدام



جلسه پایش طرح‌های حمایتی مسکن با حضور مقام عالی وزارت و معاونین محترم بخش مسکن (مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۰۱)


جلسه با بانک‌ها (مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۶)


نشست خبری (مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۳)


نشست بررسی روند اجرای پروژه‌های شهرهای جدید (مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۴)


جلسه با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۱)

نتایج و دستاوردهای جلسات

- تسریع در پیشرفت پروژه‌ها و تحقق برنامه افتتاحات
- تأمین و جذب منابع مالی پایدار برای طرح‌ها
- تعیین تکالیف مشخص و زمان‌بندی دقیق اقدامات
- هماهنگی و هم‌افزایی بین دستگاه‌های اجرایی و حمایتی
- رفع موانع و تسهیل فرآیند اجرای پروژه‌های مسکن



جلسه پایش طرح‌های حمایتی مسکن با حضور معاونین محترم بخش مسکن (مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۵)



جلسه با استاندار همدان–پروژه ۸۲۰۰واحدی کوی پرواز (مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۴)



جلسه با بانک‌های عامل جهت رفع موانع تفکیک (مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۸)



جلسه پایش (مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۰۱)



جلسه ساخت و زیرساخت (مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۶)

دیدبان مسکن

مهرماه ۱۴۰۵

میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، اراضی عباس آباد،
ساختمان شهید دادمان، وزارت راه‌وشهرسازی

صندوق پستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲
وبسایت: www.mrud.ir
شماره تماس: ۰۲۱۸۸۸۷۸۰۳۱