

طرح ملی تأمین مسکن ارزان قیمت و توسعه مسکن اجتماعی

با رویکرد کاهش قیمت مسکن، حذف هزینه زمین از قیمت اولیه مسکن و نوسازی بافت‌های فرسوده

مقدمه

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای زندگی انسان و از مهم‌ترین مؤلفه‌های امنیت اقتصادی و اجتماعی خانواده‌هاست. افزایش شدید قیمت زمین و مسکن در سال‌های اخیر موجب شده است که بخش قابل توجهی از خانوارها، به‌ویژه جوانان و اقشار متوسط و کم‌درآمد، توانایی خرید مسکن مناسب را نداشته باشند.

یکی از مهم‌ترین عوامل افزایش قیمت مسکن، سهم بالای قیمت زمین در بهای نهایی ساختمان است. بنابراین، یکی از راهکارهای مؤثر برای کاهش قیمت مسکن آن است که دولت و مدیریت شهری، زمین را در قالب سازوکاری مشخص و شفاف، بدون دریافت قیمت اولیه زمین، در اختیار طرح‌های ساخت مسکن ملی قرار دهند تا هزینه زمین از قیمت اولیه واحد مسکونی حذف یا به میزان قابل توجهی کاهش یابد.

بر این اساس، طرح حاضر با هدف کاهش قیمت تمام‌شده مسکن، افزایش عرضه مسکن، حمایت از خانه‌اولی‌ها، نوسازی بافت‌های فرسوده و ایجاد رونق در بخش ساخت‌وساز و اشتغال پیشنهاد می‌شود.

ماده ۱ - واگذاری زمین برای ساخت مسکن ملی

دولت می‌تواند اراضی مناسب و متعلق به دولت را، با همکاری شهرداری‌ها و دستگاه‌های ذی‌ربط، برای اجرای پروژه‌های مسکن ملی در اختیار انبوه‌سازان واجد شرایط قرار دهد.

این واگذاری باید صرفاً برای ساخت مسکن و در چارچوب قراردادهای شفاف، رقابتی و قابل نظارت انجام شود و انبوه‌ساز موظف باشد واحدهای مسکونی را با رعایت استاندارد الگوی مصرف و اقتصاد مقاومتی، با متراژ مناسب، کیفیت قابل قبول و حداقل هزینه ممکن احداث کند.

هدف اصلی این است که با حذف یا کاهش سهم قیمت زمین از قیمت اولیه واحد مسکونی و همچنین استفاده از روش‌های صنعتی و اقتصادی ساخت، قیمت تمام‌شده مسکن برای مصرف‌کننده به میزان قابل توجهی کاهش یابد.

ماده ۲ - تفکیک مالکیت زمین و اعیان

در این طرح، واحدهای مسکونی ساخته‌شده به متقاضیان به‌صورت مالکیت اعیانی واگذار می‌شود؛ به این معنا که خریدار مالک ساختمان و واحد مسکونی خود خواهد بود، اما مالک عرصه یا زمین نخواهد شد.

سهم زمین مربوط به هر واحد مسکونی، به‌صورت حق بهره‌برداری و اجاره سالیانه عرصه تعریف می‌شود و مالک اعیان و استفاده‌کننده از ملک موظف خواهد بود اجاره سالیانه زمین را مطابق مقررات، به شهرداری یا نهاد عمومی مالک زمین پرداخت کند.

این قرارداد نباید ماهیت اجاره به شرط تملیک داشته باشد؛ یعنی پرداخت اجاره‌بها موجب انتقال مالکیت زمین به مالک اعیان نخواهد شد و زمین همچنان در مالکیت عمومی باقی می‌ماند.

این شیوه موجب می‌شود که زمین، که بخش مهمی از قیمت نهایی مسکن را تشکیل می‌دهد، از قیمت اولیه خرید واحد مسکونی حذف شود و خانوارها بتوانند با هزینه‌ای بسیار کمتر صاحب مسکن شوند.

ماده ۳ - اولویت واگذاری به افراد فاقد مسکن

اولویت اصلی در واگذاری واحدهای این طرح باید با افرادی باشد که فاقد مسکن ملکی مناسب هستند، به‌ویژه:

- زوج‌های جوان و خانواده‌های فاقد مسکن؛
- افراد و خانوارهای کم‌درآمد و متوسط؛

- کارگران، کارمندان و سایر گروه‌های دارای درآمد ثابت؛

- خانواده‌های دارای فرزند؛

- متقاضیانی که تاکنون از تسهیلات دولتی مؤثر برای خرید مسکن استفاده نکرده‌اند.

برای متقاضیان واجد شرایط، **امتیاز ویژه و تسهیلات مناسب وام مسکن** در نظر گرفته شود تا قیمت پایین واحد مسکونی، همراه با تأمین مالی مناسب، امکان خرید واقعی مسکن را برای آنان فراهم کند.

ماده ۴ - حمایت از نوسازی بافت‌های فرسوده

مالکان واحدهای مسکونی واقع در بافت‌های فرسوده نیز می‌توانند در این طرح مشارکت کنند.

این افراد می‌توانند با ارائه ملک فرسوده خود، در چارچوب ضوابط قانونی، نسبت به **معاوضه یا جایگزینی ملک فرسوده با واحد مسکونی جدید** اقدام کرده و از تسهیلات وام مسکن و مشوق‌های نوسازی نیز بهره‌مند شوند.

به این ترتیب، طرح مسکن ملی صرفاً برنامه‌ای برای ساخت واحدهای جدید نخواهد بود، بلکه می‌تواند به‌عنوان موتور محرک **نوسازی گسترده بافت‌های فرسوده شهری** نیز عمل کند.

ماده ۵ - نقش انبوه‌سازان

دولت به‌جای تصدی‌گری مستقیم در امر ساخت‌وساز، می‌تواند نقش سیاست‌گذار، تأمین‌کننده زمین و ناظر را ایفا کند و اجرای عملیات ساخت را به انبوه‌سازان و شرکت‌های ساختمانی واجد صلاحیت واگذار نماید.

انبوه‌سازان موظف خواهند بود:

1. واحدها را مطابق الگوی مصرف و استانداردهای مصوب احداث کنند؛
2. هزینه ساخت را با استفاده از روش‌های صنعتی و مدیریت بهینه کاهش دهند؛
3. کیفیت مصالح و ایمنی ساختمان را رعایت کنند؛
4. برنامه زمان‌بندی ساخت را رعایت نمایند؛
5. قیمت نهایی واحدها را مطابق قرارداد و ضوابط طرح به متقاضیان اعلام کنند.

عملکرد انبوه‌سازان نیز باید تحت نظارت دقیق دولت، شهرداری و نهادهای نظارتی قرار گیرد تا از افزایش غیرواقعی هزینه ساخت، سوداگری و رانت جلوگیری شود.

ماده ۶ - نقش شهرداری‌ها

شهرداری‌ها می‌توانند در این طرح نقش مهمی در تأمین زمین، صدور مجوزهای ساخت، توسعه زیرساخت‌های شهری و مدیریت اجاره سالیانه عرصه داشته باشند.

درآمد حاصل از اجاره سالیانه عرصه نیز می‌تواند صرف توسعه زیرساخت‌های شهری، حمل‌ونقل عمومی، خدمات شهری، فضای سبز و نگهداری و توسعه شهرها شود.

همچنین لازم است هزینه‌های صدور پروانه و عوارض ساخت برای واحدهای مشمول طرح، به‌صورت هدفمند و با تخفیف یا تقسیط مناسب تعیین شود تا هدف اصلی طرح، یعنی کاهش قیمت مسکن، محقق گردد.

ماده ۷ - جلوگیری از سوداگری

برای آنکه این طرح به هدف اصلی خود یعنی تأمین مسکن مصرفی برسد، لازم است سازوکارهایی برای جلوگیری از خرید و فروش سوداگرانه واحدهای مشمول طرح پیش‌بینی شود.

واحدهای مسکونی این طرح باید در درجه اول برای **مصرف واقعی خانوارها** اختصاص یابد و انتقال آنها در سال‌های نخست پس از واگذاری، تابع مقررات مشخصی باشد.

همچنین اطلاعات مربوط به متقاضیان، قیمت تمام‌شده ساخت، هزینه زمین، قراردادهای انبوه‌سازان و نحوه واگذاری باید تا حد امکان شفاف و قابل نظارت عمومی باشد.

ماده ۸ - آثار و نتایج مورد انتظار

در صورت اجرای صحیح و گسترده این طرح، می‌توان انتظار داشت:

1. قیمت اولیه خرید مسکن به دلیل حذف یا کاهش سهم قیمت زمین، به میزان قابل توجهی کاهش یابد؛
2. امکان خانه‌دار شدن اقشار متوسط و کم‌درآمد افزایش پیدا کند؛
3. عرضه مسکن افزایش یافته و کمبود مسکن کاهش یابد؛
4. تقاضای سفته‌بازانه و سوداگری در بازار مسکن کاهش پیدا کند؛
5. بافت‌های فرسوده شهری با سرعت بیشتری نوسازی شوند؛
6. سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و صنایع وابسته افزایش یابد؛
7. اشتغال گسترده‌ای در حوزه ساخت‌وساز، مصالح ساختمانی و خدمات وابسته ایجاد شود؛
8. توسعه متوازن شهرها و ایجاد شهرک‌های جدید با زیرساخت مناسب امکان‌پذیر شود؛
9. هزینه اولیه خرید مسکن برای خانوارها کاهش یابد؛
10. زمین به‌عنوان یک منبع عمومی، از طریق اجاره عرصه، در خدمت تأمین مسکن عمومی و توسعه شهری قرار گیرد.

نتیجه‌گیری

طرح مسکن ملی پیشنهادی بر یک اصل اساسی استوار است: **مسکن باید برای مردم قابل دسترس باشد و قیمت زمین نباید مانع خانه‌دار شدن خانوارها شود.**

در این الگو، دولت و شهرداری‌ها زمین را به‌عنوان یک سرمایه عمومی در اختیار فرآیند تولید مسکن قرار می‌دهند، انبوه‌سازان با رعایت استانداردهای اقتصادی و فنی، واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت و استاندارد احداث می‌کنند و مردم مالک ساختمان یا اعیان واحد مسکونی خود می‌شوند؛ در حالی که زمین در مالکیت عمومی باقی می‌ماند و استفاده از آن در برابر پرداخت اجاره سالیانه عرصه امکان‌پذیر خواهد بود.

این مدل، در صورت طراحی حقوقی دقیق، تأمین مالی مناسب، نظارت شفاف و جلوگیری از رانت و سوداگری، می‌تواند به کاهش محسوس هزینه دسترسی به مسکن، افزایش عرضه، نوسازی بافت‌های فرسوده و رونق اقتصادی بخش ساختمان کمک کند.

هدف نهایی طرح، ایجاد نظامی پایدار برای تأمین مسکن است که در آن، زمین به‌عنوان سرمایه عمومی حفظ شود و ساختمان به‌عنوان محل زندگی، با قیمت مناسب و متناسب با توان اقتصادی خانوارها در اختیار مردم قرار گیرد.

در ادامه، طرح را به شکل یک پیشنهاد رسمی سیاستی - اجرایی قابل ارائه به دولت، مجلس شورای اسلامی و وزارت راه و شهرسازی تنظیم کرده‌ام؛ با تأکید بر اینکه هدف آن کاهش قیمت تمام‌شده مسکن، حفظ مالکیت عمومی زمین و تسریع نوسازی بافت‌های فرسوده است.

پیشنهاد طرح ملی تأمین مسکن ارزان قیمت

«طرح ملی مسکن با مالکیت اعیان و حفظ مالکیت عمومی عرصه»

خطاب به:

ریاست محترم جمهوری اسلامی ایران

ریاست محترم مجلس شورای اسلامی

وزارت محترم راه و شهرسازی

وزارت محترم کشور

سازمان برنامه و بودجه کشور

شهرداری‌های سراسر کشور

مقدمه و ضرورت طرح

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای جامعه و از مهم‌ترین عوامل تأمین امنیت و آرامش خانواده‌هاست. با این حال، افزایش قیمت زمین و مسکن موجب شده است که بخش بزرگی از خانوارهای ایرانی، به‌ویژه جوانان، زوج‌های جدید، کارگران، کارمندان و اقشار متوسط و کم‌درآمد، امکان خرید مسکن مناسب را از دست بدهند.

یکی از مهم‌ترین دلایل افزایش قیمت مسکن، سهم بالای قیمت زمین در بهای نهایی واحد مسکونی است. در بسیاری از مناطق شهری، قیمت زمین بخش قابل توجهی از هزینه خرید یک واحد مسکونی را تشکیل می‌دهد؛ در حالی که زمین، برخلاف ساختمان، قابل تولید نیست و افزایش قیمت آن می‌تواند به‌صورت مستقیم موجب افزایش قیمت مسکن شود.

بر این اساس، پیشنهاد می‌شود دولت جمهوری اسلامی ایران با طراحی یک نظام جدید برای تأمین مسکن، زمین را از قیمت اولیه خرید مسکن جدا کند و امکان خانه‌دار شدن مردم را از طریق واگذاری مالکیت اعیان و حفظ مالکیت عمومی عرصه فراهم سازد.

در این مدل، دولت و شهرداری‌ها زمین را در اختیار طرح ملی مسکن قرار می‌دهند، انبوه‌سازان بر روی این زمین‌ها واحدهای مسکونی استاندارد و اقتصادی احداث می‌کنند و متقاضیان، مالک ساختمان یا «اعیان» می‌شوند؛ در حالی که مالکیت زمین یا «عرصه» در اختیار دولت، شهرداری یا نهاد عمومی باقی می‌ماند.

این طرح می‌تواند با کاهش هزینه اولیه خرید مسکن، افزایش عرضه، حمایت از خانه‌اولی‌ها، نوسازی بافت‌های فرسوده و ایجاد اشتغال، به‌عنوان یکی از محورهای اصلی سیاست ملی مسکن مورد توجه قرار گیرد.

فصل اول - اهداف طرح

ماده ۱ - اهداف اصلی

اهداف این طرح عبارت است از:

۱. کاهش قیمت تمام‌شده مسکن برای مصرف‌کنندگان واقعی؛

۲. کاهش یا حذف سهم قیمت زمین از قیمت اولیه خرید واحد مسکونی؛

۳. افزایش عرضه مسکن متناسب با نیاز واقعی جامعه؛

۴. فراهم کردن امکان خانه‌دار شدن جوانان و خانوارهای فاقد مسکن؛

۵. حمایت از اقشار متوسط و کم‌درآمد؛

۶. تسریع در نوسازی بافت‌های فرسوده؛

۷. کاهش سوداگری و سفته‌بازی در بازار زمین و مسکن؛

۸. ایجاد رونق پایدار در صنعت ساختمان؛

۹. ایجاد اشتغال مستقیم و غیرمستقیم در بخش ساخت‌وساز و صنایع وابسته؛

۱۰. حفظ زمین‌های عمومی و دولتی به‌عنوان سرمایه ملی و بین‌نسلی؛

۱۱. ایجاد درآمد پایدار برای مدیریت شهری از محل اجاره عرصه؛

۱۲. توسعه شهرها و شهرک‌های جدید بر اساس برنامه‌ریزی اصولی و تأمین زیرساخت‌های مناسب.

فصل دوم - الگوی مالکیت عرصه و اعیان

ماده ۲ - اصل تفکیک مالکیت زمین و ساختمان

در واحدهای مسکونی احداث‌شده در چارچوب این طرح، مالکیت اعیان از مالکیت عرصه تفکیک می‌شود.

مقتضای پس از خرید واحد مسکونی، مالک رسمی اعیان، یعنی ساختمان و واحد مسکونی خود خواهد بود؛ اما عرصه یا زمین در مالکیت دولت، شهرداری یا سایر نهادهای عمومی باقی خواهد ماند.

تبصره ۱

مالک اعیان حق استفاده و بهره‌برداری از عرصه را در حدود قوانین و قرارداد مربوط خواهد داشت.

تبصره ۲

مالک اعیان موظف است بابت استفاده از عرصه، مبلغی را به‌عنوان اجاره‌بهای سالیانه عرصه پرداخت نماید.

تبصره ۳

اجاره عرصه در این طرح به شرط تملیک نبوده و پرداخت اجاره‌بها موجب انتقال مالکیت زمین به مالک اعیان نخواهد شد.

تبصره ۴

حقوق مالک اعیان باید به‌صورت رسمی و قابل ثبت در اسناد مالکیت تثبیت شود و مالک بتواند در حدود قوانین، نسبت به فروش، انتقال، ارث، وثیقه‌گذاری و سایر حقوق قانونی مربوط به اعیان اقدام نماید.

فصل سوم - تأمین و واگذاری زمین

ماده ۳ - منابع تأمین زمین

زمین مورد نیاز این طرح می‌تواند از منابع زیر تأمین شود:

۱. اراضی دولتی؛

۲. اراضی متعلق به شهرداری‌ها؛

۳. اراضی مازاد دستگاه‌های دولتی؛

۴. اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، مطابق قوانین و طرح‌های توسعه شهری؛

۵. اراضی مناسب واقع در شهرک‌های جدید؛

۶. اراضی حاصل از تجمیع و نوسازی بافت‌های فرسوده؛

۷. سایر اراضی عمومی که مطابق قوانین امکان اختصاص آنها به طرح‌های مسکن عمومی وجود دارد.

ماده ۴ - نحوه واگذاری زمین

زمین برای اجرای پروژه‌های این طرح، بدون دریافت قیمت روز زمین از انبوه‌ساز، در اختیار پروژه قرار می‌گیرد؛ مشروط بر اینکه انبوه‌ساز متعهد شود واحدهای مسکونی را با قیمت و مشخصات از پیش تعیین شده احداث و در اختیار متقاضیان واجد شرایط قرار دهد.

واگذاری زمین باید از طریق قراردادهای شفاف و قابل نظارت انجام شود و قیمت زمین نباید به صورت مستقیم یا غیرمستقیم به قیمت اولیه فروش واحد مسکونی اضافه شود.

فصل چهارم - نقش انبوه‌سازان

ماده ۵ - اجرای ساخت‌وساز

دولت به جای ورود مستقیم به عملیات اجرایی ساخت‌وساز، می‌تواند ساخت پروژه‌ها را از طریق مناقصه یا فراخوان رقابتی به انبوه‌سازان و شرکت‌های ساختمانی واجد صلاحیت واگذار نماید.

انتخاب انبوه‌ساز باید بر اساس معیارهای زیر صورت گیرد:

- سابقه و توانایی فنی؛
- توان مالی؛
- ظرفیت ساخت؛
- قیمت پیشنهادی؛
- کیفیت ساخت؛
- سرعت اجرا؛
- رعایت استانداردهای ساختمانی.

ماده ۶ - الگوی مصرف اقتصادی

واحدهای مسکونی باید بر اساس استاندارد الگوی مصرف اقتصاد مقاومتی طراحی و ساخته شوند.

این الگو باید شامل موارد زیر باشد:

- متراژ متناسب با نیاز خانوار؛

- حذف فضاهای غیرضروری و پرهزینه؛
 - استفاده از مصالح باکیفیت و اقتصادی؛
 - بهره‌گیری از فناوری‌های نوین ساخت؛
 - کاهش مصرف انرژی؛
 - استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر در صورت امکان؛
 - کاهش هزینه نگهداری ساختمان.
- هدف از الگوی مصرف، ساخت مسکن کوچک، استاندارد، باکیفیت و ارزان‌قیمت است؛ نه ساخت واحدهای کم‌کیفیت یا فاقد استاندارد.

فصل پنجم - تأمین مالی

ماده ۷ - تسهیلات بانکی

بانک‌های کشور موظف یا مکلف خواهند بود، در چارچوب سیاست‌های اعتباری مصوب، تسهیلات مناسب و بلندمدت برای خرید واحدهای مشمول این طرح اختصاص دهند.

وام مسکن باید به‌گونه‌ای طراحی شود که اقساط آن متناسب با توان پرداخت خانوارهای هدف باشد.

ماده ۸ - صندوق ملی تأمین مسکن

پیشنهاد می‌شود صندوق ملی تأمین مسکن ایجاد شود.

منابع این صندوق می‌تواند شامل موارد زیر باشد:

۱. اعتبارات بودجه‌ای دولت؛

۲. منابع حاصل از بازپرداخت تسهیلات مسکن؛

۳. درآمدهای حاصل از اجاره عرصه؛

۴. منابع حاصل از مالیات بر سوداگری و معاملات غیرمصرفی مسکن، در صورت تصویب قوانین مربوط؛

۵. منابع بانکی اختصاص‌یافته به بخش مسکن؛

۶. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی؛

۷. سایر منابع قانونی.

این صندوق می‌تواند وظیفه حمایت از خانه‌اولی‌ها، پرداخت یارانه سود تسهیلات، کمک به نوسازی بافت فرسوده و تأمین مالی پروژه‌های مسکن ملی را بر عهده داشته باشد.

فصل ششم - اولویت متقاضیان

ماده ۹ - گروه‌های دارای اولویت

اولویت دریافت واحدهای مسکونی و تسهیلات طرح با گروه‌های زیر خواهد بود:

۱. خانوارهای فاقد مسکن ملکی؛

۲. زوج‌های جوان فاقد مسکن؛

۳. خانواده‌های دارای فرزند؛

۴. کارگران و کارمندان فاقد مسکن؛

۵. خانوارهای کم‌درآمد و متوسط؛

۶. ساکنان بافت‌های فرسوده؛

۷. خانواده‌هایی که واحد مسکونی آنها به دلیل فرسودگی یا شرایط نایمن نیازمند نوسازی است.

ماده ۱۰ - نظام امتیازدهی

برای جلوگیری از رانت و تبعیض، سامانه‌ای ملی برای ثبت‌نام متقاضیان ایجاد شود و متقاضیان بر اساس شاخص‌هایی مانند:

- نداشتن مسکن؛
 - مدت زمان انتظار؛
 - تعداد اعضای خانواده؛
 - تعداد فرزندان؛
 - میزان درآمد؛
 - سابقه سکونت در شهر؛
 - وضعیت سکونت در بافت فرسوده؛
 - عدم استفاده قبلی از تسهیلات دولتی مسکن؛
- امتیازدهی و اولویت‌بندی شوند.

فصل هفتم - نوسازی بافت‌های فرسوده

ماده ۱۱ - معاوضه و جایگزینی واحدهای فرسوده

مالکان واحدهای واقع در بافت‌های فرسوده می‌توانند با ارائه ملک خود، در چارچوب ضوابط طرح، نسبت به دریافت واحد مسکونی جدید اقدام کنند.

در این فرآیند، ارزش ملک موجود می‌تواند به‌عنوان بخشی از بهای واحد جدید محاسبه شود و مالک، در صورت واجد شرایط بودن، از تسهیلات نوسازی و وام مسکن نیز استفاده نماید.

ماده ۱۲ - مشوق‌های نوسازی

برای تشویق مالکان به نوسازی، دولت و شهرداری‌ها می‌توانند مشوق‌هایی از قبیل:

- تخفیف یا تقسیط عوارض؛
- تسهیلات بانکی؛

- افزایش تراکم در چارچوب طرح‌های شهری؛
- تأمین زمین جایگزین؛
- کمک هزینه اسکان موقت؛
- اولویت در دریافت واحدهای جدید؛

را پیش‌بینی کنند.

هدف آن است که اجرای طرح ملی مسکن به‌طور همزمان موجب افزایش عرضه مسکن و نوسازی سریع بافت‌های فرسوده شود.

فصل هشتم - نحوه تعیین اجاره عرصه

ماده ۱۳ - اجاره سالیانه زمین

اجاره‌بهای عرصه باید به‌گونه‌ای تعیین شود که:

۱. از افزایش غیرمنطقی هزینه سکونت جلوگیری شود؛
۲. امکان خانه‌دار شدن خانوارها را مختل نکند؛
۳. هزینه‌های نگهداری و توسعه زیرساخت‌های شهری را پوشش دهد؛
۴. موجب سوداگری و افزایش مصنوعی قیمت اعیان نشود.

پیشنهاد می‌شود اجاره‌بهای عرصه بر اساس فرمولی شفاف و قانونی تعیین شود و افزایش سالیانه آن تابع سقف‌های مشخص باشد.

تبصره

برای خانوارهای کم‌درآمد، مددجویان و گروه‌های حمایتی، امکان تخفیف یا یارانه اجاره عرصه پیش‌بینی شود.

فصل نهم - جلوگیری از رانت و فساد

ماده ۱۴ - شفافیت

تمام مراحل طرح، از جمله:

- زمین‌های اختصاص یافته؛
- قراردادهای انبوه‌سازان؛
- هزینه ساخت؛
- تعداد واحدها؛
- قیمت فروش؛
- اسامی انبوه‌سازان؛
- نحوه انتخاب متقاضیان؛

- میزان تسهیلات؛
- درآمد حاصل از اجاره عرصه؛

باید در سامانه‌ای شفاف ثبت و تا حد امکان در معرض نظارت عمومی قرار گیرد.

ماده ۱۵ - ممنوعیت تغییر کاربری

زمین‌های اختصاص یافته به این طرح نباید بدون مجوز قانونی و طی فرآیند شفاف، به فعالیت‌های تجاری یا غیرمسکونی تبدیل شوند.

فصل دهم - پیش‌بینی آثار اقتصادی و اجتماعی

اجرای گسترده این طرح می‌تواند آثار زیر را به همراه داشته باشد:

۱. کاهش قیمت مسکن

با حذف یا کاهش سهم قیمت زمین از قیمت اولیه خرید، انتظار می‌رود قیمت خرید واحدهای مسکونی برای مصرف‌کنندگان واقعی به‌طور محسوسی کاهش یابد. با توجه به تفاوت قیمت زمین در شهرهای مختلف، میزان کاهش قیمت نمی‌تواند برای همه مناطق یکسان باشد؛ اما در مناطقی که سهم زمین از قیمت نهایی مسکن بالاست، اثر این سیاست می‌تواند بسیار قابل توجه باشد.

۲. افزایش قدرت خرید خانوارها

کاهش قیمت اولیه مسکن، همراه با تسهیلات بلندمدت، موجب می‌شود خانوارها با درآمد متوسط نیز امکان خرید مسکن پیدا کنند.

۳. کاهش سوداگری

با افزایش عرضه مسکن مصرفی و تفکیک مالکیت زمین از ساختمان، جذابیت سوداگری در بازار زمین می‌تواند کاهش یابد.

۴. نوسازی بافت‌های فرسوده

با پیوند دادن طرح مسکن ملی با برنامه نوسازی شهری، امکان نوسازی سریع و گسترده مناطق فرسوده فراهم می‌شود.

۵. رونق اقتصادی

ساخت گسترده مسکن موجب رونق صنایع سیمان، فولاد، کاشی، سرامیک، شیشه، لوازم خانگی، حمل‌ونقل و خدمات فنی و مهندسی خواهد شد.

۶. ایجاد اشتغال

اجرای طرح می‌تواند هزاران فرصت شغلی مستقیم و غیرمستقیم ایجاد کند.

۷. افزایش درآمد پایدار مدیریت شهری

اجاره سالیانه عرصه می‌تواند منبع درآمدی پایدار برای شهرداری‌ها باشد که در صورت مدیریت صحیح، صرف توسعه زیرساخت‌های شهری خواهد شد.

پیشنهاد نهایی

پیشنهاد می‌شود دولت جمهوری اسلامی ایران، با همکاری مجلس شورای اسلامی و شهرداری‌ها، «طرح ملی مسکن با مالکیت اعیان و حفظ مالکیت عمومی عرصه» را به‌صورت آزمایشی در چند شهر اجرا و پس از ارزیابی نتایج، آن را در سراسر کشور توسعه دهد.

این طرح بر این اصل استوار است که:

زمین، به عنوان سرمایه‌ای محدود و غیرقابل تولید، می‌تواند در مالکیت عمومی باقی بماند؛ در حالی که مردم با پرداخت هزینه ساخت، مالک ساختمان و محل زندگی خود شوند.

در این الگو، دولت زمین را به صورت رایگان یا با هزینه بسیار پایین در اختیار پروژه‌های مسکن ملی قرار می‌دهد، انبوه‌سازان مسکن استاندارد و اقتصادی می‌سازند، خانوارها مالک اعیان می‌شوند و عرصه در مالکیت عمومی باقی می‌ماند.

به این ترتیب، می‌توان یک نظام جدید و پایدار برای تأمین مسکن ایجاد کرد که در آن مالکیت عمومی زمین، مالکیت خصوصی ساختمان، تأمین مالی مناسب، تولید انبوه مسکن و نوسازی بافت‌های فرسوده در کنار یکدیگر قرار می‌گیرند.

هدف نهایی این طرح آن است که هیچ خانواده‌ای صرفاً به دلیل گرانی زمین از دسترسی به مسکن مناسب محروم نماند و مسکن از یک کالای صرفاً سرمایه‌ای و سوداگرانه، به یک کالای در دسترس برای زندگی و رفاه خانوارها تبدیل شود.