

بررسی عملکرد وزارت راه و شهرسازی
در دولت یازدهم
(ب) بخش مسکن و شهرسازی

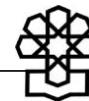
معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی
دفتر: مطالعات زیربنایی

کد موضوعی: ۲۵۰
شماره مسلسل: ۱۵۵۰۶
شهریورماه ۱۳۹۶

به نام خدا

فهرست مطالب

۱.....	چکیده
۱.....	مقدمه
۲.....	عمده تکالیف قانونی.....
۲.....	الف) تکالیف اساسنامه‌ای بخش مسکن و شهرسازی.....
۴.....	ب) بررسی وضعیت تحقق برنامه پیشنهادی جناب آقای دکتر آخوندی در زمان اخذ رأی اعتماد.....
۷.....	ج) بررسی اجرا و تحقق برنامه‌های وزیر در هنگام اخذ رأی اعتماد.....
۲۰.....	جمع‌بندی.....
۲۱.....	منابع و مآخذ.....



بررسی عملکرد وزارت راه و شهرسازی در دولت یازدهم (ب) بخش مسکن و شهرسازی

چکیده

در اساسنامه وزارت مسکن و شهرسازی که در حال حاضر به‌عنوان وزارت راه و شهرسازی شناخته می‌شود، مدیریت اعمال سیاست مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها، تنظیم برنامه‌ها، تعیین حدود و تأمین مکان کافی و مناسب برای اسکان و توزیع جمعیت، تهیه و تنظیم سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اجرایی و ضوابط لازم برای هدایت و کنترل شهرنشینی، اعتلای هنر معماری ایران، نظارت بر تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی، نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان، تهیه و تنظیم موازین و استانداردها و مشخصات فنی برای ساختمان‌ها و مسکن، تعیین سیاست‌های دولت در زمینه تولید و عرضه مسکن و ده‌ها وظیفه دیگر برعهده وزارت راه و شهرسازی (فعلی) گذاشته شده است تا بدین طریق سیاست‌ها و اهداف تأمین مسکن در کشور تحقق یابد. توضیح آنکه در این وزارتخانه با توجه به گستردگی ساختار آن مجموعه، علی‌الخصوص بخش حمل‌ونقل، بخش مسکن و شهرسازی و تکالیف قانونی آن غالباً مورد غفلت قرار گرفته است.

مقدمه

در ارزیابی و تحلیل عملکرد دولت یازدهم در ابعاد کمی و کیفی و محدود به دوره چهارساله آن دولت، ابتدائاً باید مروری بر محورها، تکالیف اساسنامه‌ای و قانونی به همراه رویکردهای برنامه وزیر متبوع در زمان اخذ رأی اعتماد از مجلس شورای اسلامی داشت و سپس رویکردها و عملکردهای صورت گرفته را در انطباق با آن تکالیف و برنامه معرفی شده، مورد سنجش قرار داد. نکته با اهمیت آنکه شمولیت هر یک از تعهدات وزیر در زمان اخذ رأی اعتماد به ابعاد کل سرزمین و داخل مرزهای جغرافیایی کشور و کل کانون‌های جمعیتی بوده است و نمی‌توان تشکیل جلسات و کارگروه‌های ارزیابی و یا تعهدی را که تنها برای مثلاً یک یا چند شهر اعم از جدید و یا غیره محقق شده را به‌عنوان تحقق آن تعهد تلقی کرد. با این توضیح و در ادامه این مبحث، ابتدا مروری کلی بر تکالیف و برنامه موضوعه ارائه و سپس کلیاتی از اقدامات بایسته در ازای انطباق با آن محورها و تکالیف مورد توجه قرار خواهد گرفت.

عمده تکالیف قانونی

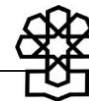
الف) تکالیف اساسنامه‌ای بخش مسکن و شهرسازی

در ابتدای این بخش ذکر این نکته ضروری است که وزارت راه و شهرسازی براساس قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی (مصوب ۱۳۹۰/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی) و از ادغام دو وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت راه و ترابری شکل گرفته است. براساس ماده (۱) آن، از تاریخ تصویب این قانون وزارت راه و شهرسازی از تجمیع وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و راه و ترابری تشکیل می‌شود. شرح وظایف و اختیارات وزارتخانه جدید شامل وظایف و اختیارات دو وزارتخانه مسکن و شهرسازی و راه و ترابری است. به عبارت دیگر برای بررسی ابعاد مسکن و شهرسازی باید همان شرح وظایف و تکالیف قانون وزارت مسکن و شهرسازی را مورد توجه قرار داد.

گفتنی است که مطابق با ماده (۳) قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی، تکلیف بود تا حداکثر سه ماه پس از ابلاغ این قانون، وظایف و اختیارات وزارت راه و شهرسازی با توجه به قوانین برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران، اجرای سیاست‌های کلی اصل چهارم قانون اساسی و مدیریت خدمات کشوری در کارگروهی متشکل از وزیر راه و شهرسازی و معاونین برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی، توسعه مدیریت و سرمایه انسانی، امور حقوقی و امور مجلس رئیس‌جمهور، تنقیح و پس از تصویب هیئت وزیران به مجلس شورای اسلامی تقدیم شود. اما از آن تاریخ تا زمان نگارش این گزارش، چنین اقدامی محقق نشده است و به کلیه امور بخشی، کماکان براساس همان تکالیف و وظایف گذشته پرداخته می‌شود که با ابهام و جاهت قانونی مواجه است.

صرفنظر از اهمیت جهانی اسکان، مسئله تأمین مسکن در ایران یکی از مهمترین دغدغه‌های سیاستگذاران، قانونگذاران و هر خانواده ایرانی است. اهمیت مسئله چنان بوده است که تأمین مسکن در مواد (۳۱) و (۴۳) قانون اساسی، قوانین برنامه‌های توسعه و سنواتی و شرح وظایف دستگاه ذیربط، به‌عنوان یکی از اهداف نظام جمهوری اسلامی تکلیف شده است.

در اساسنامه وزارت مسکن و شهرسازی که در حال حاضر به‌عنوان وزارت راه و شهرسازی شناخته می‌شود، مدیریت اعمال سیاست مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها، تنظیم برنامه‌ها، تعیین حدود و تأمین مکان کافی و مناسب برای اسکان و توزیع جمعیت، تهیه و تنظیم سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اجرایی و ضوابط لازم برای هدایت و کنترل شهرنشینی، اعتلای هنر معماری ایران، نظارت بر تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی، نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان، تهیه و تنظیم موازین و استانداردها و مشخصات فنی برای ساختمان‌ها و مسکن، تعیین



سیاست‌های دولت در زمینه تولید و عرضه مسکن و ده‌ها وظیفه دیگر برعهده وزارت راه و شهرسازی (فعلی) گذاشته شده است تا بدین طریق سیاست‌ها و اهداف تأمین مسکن در کشور تحقق یابد. در این بخش از گزارش با نگاهی به مجموعه قوانین و مقررات عام و خاص حوزه مسکن و شهرسازی، برنامه‌های تکلیفی و سنواتی وزارت راه و شهرسازی^۱ که شامل تکالیف و تعهدات کمی و کیفی این دستگاه در این بخش است و دقیقاً همان تکالیف قانونی وزارت مسکن و شهرسازی اسبق می‌باشد، به اختصار ارائه و سپس اقدامات بایسته مورد توجه قرار خواهد گرفت:

جدول ۱. وضعیت تحقق اهم تکالیف وزارتخانه در دوره دولت یازدهم

ردیف	اهم تکالیف اساسنامه‌ای	وضعیت عملکرد طی دوره چهارساله
۱	ایجاد امنیت سرمایه‌گذاری کلان و افزایش سهم تولید انبوه مسکن؛	سازوکار و تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۲	ساماندهی بازار زمین؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۳	تنظیم بازار مسکن؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۴	ساخت مسکن استیجاری؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۵	توسعه و عمران روستایی؛	تنها تهیه طرح کالبدی روستایی در غالب تعیین نوع کاربری بافت سنتی روستاها و اختصاص سالیانه ۲۰۰ هزار تسهیلات کم‌بهره از طریق بنیاد مسکن انقلاب اسلامی صورت می‌پذیرد، اما تحقق توسعه روستایی قابل رصد نیست.
۶	ارتقای کیفیت ساخت‌وسازها؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۷	بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده؛	شایان ذکر است که بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده تنها به صورت خودمالکی با اعطای تسهیلات صورت می‌گیرد که این روند با توجه به عدم انطباق افزایش چندین برابری جمعیت با سرانه‌های روبنایی، زیربنایی و خدمات شهری و عدم اصلاح ساختار کالبدی آن مناطق، مشکلات بسیاری را برای جامعه و دولت‌های ملی و محلی آتی ایجاد خواهد کرد.
۸	اتخاذ و اعمال سیاست‌های تنظیم برنامه‌های جامع و هماهنگ برای ایجاد تعادل مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها در سطح کشور؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۹	تعیین محل شهرها و مراکز جمعیت آینده؛	با توجه به نیاز گسترده کشور، تحقق وظایف این

۱. توضیح آنکه براساس ماده (۳) قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی تکلیف شد تا وظایف و اختیارات وزارت راه و شهرسازی با توجه به قوانین برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران، اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل‌وچهارم قانون اساسی و مدیریت خدمات کشوری در کارگروهی متشکل از وزیر راه و شهرسازی و معاونین برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی، توسعه مدیریت و سرمایه انسانی، امور حقوقی و امور مجلس رئیس‌جمهور، تنقیح و پس از تصویب هیئت‌وزیران حداکثر سه‌ماه پس از ابلاغ این قانون به مجلس شورای اسلامی تقدیم می‌شود.

ردیف	اهم تکالیف اساسنامه‌ای	وضعیت عملکرد طی دوره چهارساله
		ردیف در دوره چهارساله مذکور قابل رصد نیست.
۱۰	تهیه و تنظیم سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اجرایی و ضوابط لازم برای هدایت و کنترل شهرنشینی در جهت تحقق طرح جامع سرزمین؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۱۱	اعتلای هنر معماری - ایرانی و رعایت سبک‌های مختلف معماری سنتی و ملی و تقویت و توسعه فرهنگ و ارزش‌های اسلامی در معماری و شهرسازی؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۱۲	نظارت بر فعالیت‌های شهرسازی بخش خصوصی از حیث رعایت معیارها و ضوابط شهرسازی؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۱۳	نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و طرح‌های شهرسازی و عمرانی شهری؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۱۴	نظارت بر مدیریت اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات و بافت‌های قدیمی شهرها؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۱۵	تعیین سیاست‌های دولت در زمینه تولید و عرضه مسکن در کشور و توسعه و بهبود استانداردهای کمی و کیفی مسکن؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست و حتی طرح جامع مسکن در دوره مذکور قابلیت اجرا نداشته است.
۱۶	ارائه خط‌مشی و نظارت بر چگونگی تأمین نیازهای اقشار مختلف به مسکن؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۱۷	ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا در بازار مسکن و تأمین و توسعه مسکن مناسب؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۱۸	ساخت مسکن و عرضه به صورت استیجاری یا اجاره به شرط تملیک؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۱۹	بازنگری در ضوابط و مقررات شهرسازی در جهت تسهیل عبور و مرور معلولین؛	تحقق وظایف این ردیف قابل رصد نیست.
۲۰	نظارت بر تشکیل و عملکرد سازمان نظام مهندسی ساختمان و ارکان آن و رسیدگی به تخلفات حرفه‌ای صاحبان حرف مهندسی؛	این نظارت با توجه به نبود ساختار لازم استانی ذیل اداره تشکل‌های فنی و مهندسی وزارتخانه مذکور، امکان‌پذیر نبوده و تنها به صورت موردی و برحسب شکایت به آن اداره امکان‌پذیر می‌گردد.

ب) بررسی وضعیت تحقق برنامه پیشنهادی جناب آقای دکتر آخوندی در زمان اخذ رأی اعتماد برنامه پیشنهادی جناب آقای دکتر آخوندی برای تصدی وزارت راه و شهرسازی، در سه بخش حوزه عمومی وزارتخانه، حوزه حمل‌ونقل و حوزه زمین، مسکن و شهرسازی تقدیم مجلس شد. مهمترین



برنامه‌ها در حوزه زمین، مسکن و شهرسازی عبارتند از:

- احیای قانون جامع شهرسازی و معماری؛ یکپارچه‌سازی نظام طرح‌ریزی و کنترل بین شهر و روستا و در همه سطوح ملی و منطقه‌ای و ناحیه‌ای؛ قانونمندی عوارض توسعه و عمران؛ تطویل مدت اجاره واحدهای مسکونی در جهت حمایت از حقوق مستأجران؛ حمایت از گروه‌های آسیب‌پذیر اقتصادی و اجتماعی؛ بهسازی پهنه‌های گرفتار فقر شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده و جلوگیری از سوداگری اراضی واقع در این محدوده‌ها؛ مشارکت دادن شهرداری‌ها و نهادهای اجتماعی و خیریه مردم در افزایش بهره‌وری؛ تأمین خدمات زیربنایی و بهبود محیط مسکونی مجموعه‌های مسکن مهر؛ حمایت از ایجاد صندوق‌های سرمایه‌گذاری مسکن و رفع موانع از طریق بازنگری در مقررات مربوط. گفتنی است که غالب برنامه‌های ارائه‌شده، راهبردی بوده و تنها در حد نظری است و به نحوه و وجوه عملیاتی آنها نپرداخته است.

موضوعاتی مانند نبود پویایی مجموعه‌های مسکن مهر؛ نبود برنامه برای تعیین نحوه تأمین مسکن اقشار متوسط درآمدی به پایین؛ رویه نامناسب در نوسازی بافت‌های فرسوده که به‌صورت انفرادی صورت می‌پذیرد و فاقد تبعیت از معیارها و استانداردهای شهرسازی نوین و مدرن و براساس طرح‌های جامع است؛ بی‌توجهی به ضرورت کاهش نرخ مسکن در سبد هزینه خانوار و یا افزایش توان خرید خانوار؛ عدم برقراری تعادل بین عرضه با تقاضا؛ نبود برنامه برای توزیع جمعیت و تناسب جمعیت شهری؛ عدم زمینه‌سازی برای تحقق توسعه روستایی؛ عدم بهره‌وری عوامل تولید؛ نبود نظارت و عدم اعمال قانون در بخش مسکن و شهرسازی؛ استمرار کاستی‌های مدیریتی و ضعف‌های عملکردی در این حوزه از جمله مواردی است که نیازمند بازنگری جدی می‌باشد.

حوزه‌های برنامه جناب آقای دکتر آخوندی

مقدمه

وزارت راه و شهرسازی در گستره‌ای وسیع فعالیت دارد. فعالیت این مجموعه دارای ماهیت اقتصادی، اجتماعی و انسانی است. از همین رو، سعی شده است در تدوین سیاست‌ها، راهبردها و برنامه‌ها به این سه ویژگی توجه شود. این برنامه پیشنهادی در چارچوب سند چشم‌انداز و برنامه پنجم توسعه کشور؛ مواد (۱۶۱) تا (۱۷۷) در سه بخش تنظیم شده است:

الف) حوزه عمومی وزارتخانه،

ب) حوزه حمل‌ونقل،

ج) حوزه زمین، مسکن و شهرسازی.

اصول حاکم بر برنامه

این برنامه دارای پشتوانه نظری با محوریت چند متغیر اصلی است که عبارتند از:

۱. عدالت محوری

عدل به مثابه برترین فضیلت به حکم قرآن کریم و با تعریفی که حضرت امیر (ع) از آن ارائه فرموده‌اند: «وضع هر چیز در جایگاه خود و دادن حق هر ذیحقی به وی» ارزش بنیادین در این برنامه است. فعالیت این وزارتخانه ناظر بر تنظیم محیط کسب‌وکار و فعالیت‌های حرفه‌ای و اقتصادی گروه کثیری از مردم و همچنین بهره‌برداران از خدمات آنان است. ازسوی دیگر، کارآیی و بهره‌وری این خدمات در زندگی حرفه‌ای فعالان اقتصادی این بخش و سهم هزینه آن در سید هزینه خانوار به میزان برخورداری مناطق مختلف از زیرساخت‌ها و نحوه توسعه ظرفیت‌های طبیعی و انسانی در سرزمین ایران بستگی دارد. رعایت عدالت جغرافیایی در هدایت منابع با رویکرد حداکثر کردن منفعت ملی از بارزترین مؤلفه‌های مدنظر است.

۲. حقوق شهروندی

رعایت حقوق شهروندی مبتنی بر قانون اساسی و رعایت آن در تمام شئون فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی متناظر با مأموریت‌های این وزارتخانه با رویکرد احترام به حق انتخاب مردم، پذیرش تنوع‌های محلی در عین وحدت هویت ملی و اقدام در جهت بهبود کیفیت زندگی مردم اصل حاکم بر این برنامه است. بر همین مبنا، حق دسترسی ایمن و آزاد به منابع اعم از اطلاعات، فرصت‌ها و منابع فیزیکی، مالی و اداری، توسعه امکان مشارکت و پرسشگری تمام مردم و همچنین فعالان اقتصادی و اجتماعی در حوزه‌های مرتبط با مأموریت وزارتخانه در ارتقای کیفیت محیط سکونتگاه‌های ایران و شبکه‌های ایمن و کارآمد حمل‌ونقل و رعایت رقابت منصفانه در تمام فعالیت‌های حرفه‌ای و کسب‌وکار مرتبط اصول حاکم بر این برنامه هستند.

• درخصوص رعایت حقوق شهروندی می‌توان به اقداماتی ازجمله آزادسازی خرید و فروش

واحدهای مسکن مهر، فراهم نمودن دسترسی کلیه شهروندان به سامانه اطلاعات بازار

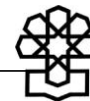
املاک ایران در سال ۱۳۹۶، اشاره کرد.

۳. یکپارچگی و سازگاری درونی

با توجه به سرمایه‌گذاری‌های عظیم انباشته‌شده در زیرساخت‌ها، افزایش بهره‌وری و کاربری آنها مستلزم نگاه یکپارچه و منسجم به توسعه کالبدی و صنعت حمل‌ونقل است. این موضوع در سطوح و لایه‌های مختلف قابل تحقق است ازجمله:

الف) یکپارچگی و سازگاری درونی بین سیستم‌های مختلف حمل‌ونقل شامل دریایی، هوایی، ریلی و

جاده‌ای،



ب) ایجاد یکپارچگی و سازگاری نهادی و فرآیندی به منظور بهبود محیط کسب و کار فعالان صنعت حمل و نقل،

ج) ایجاد یکپارچگی بین حمل و نقل جاده‌ای و شبکه عبور و مرور شهرها،

د) ایجاد یکپارچگی بین برنامه‌های توسعه کالبدی در سطوح ملی، منطقه‌ای و محلی و همچنین توسعه شهری و سکونتگاهی ایران و برنامه حمل و نقل،

ه) ایجاد یکپارچگی بین برنامه‌های توسعه صنعتی و خدماتی ملی و برنامه حمل و نقل،

و) ایجاد همگرایی و یکپارچگی بین صنعت حمل و نقل و حفاظت از محیط زیست.

۴. تولید ثروت

مدیریت این بخش باید به نحوی صورت گیرد که در کنار توجیه اجتماعی برنامه‌ها از شکل‌گیری مؤثر و کارآمد ثروت ملی نیز اطمینان حاصل شود. بر این اساس، رویکرد غالب در نهادسازی، برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌ها توجه به سه عنصر کیفیت، هزینه و زمان خواهد بود.

۵. مقابله با فساد مالی

شفافیت، رقابت و پذیرش حق پرسشگری برای فعالان اقتصادی بخش و تمام شهروندان راهکار اصلی برای مقابله با فساد خواهد بود. این امر از طریق ایجاد پایگاه‌های اطلاعاتی روزآمد و کارآمد از تمام داده‌های بخش و همچنین اطلاع‌رسانی شفاف از تصمیم‌های مهم وزارتخانه در زمینه برنامه‌ریزی و فعالیت‌ها، ارجاع کار، واگذاری‌ها، مدیریت منابع و آگاهی از روند امور جاری صورت خواهد گرفت.

۶. دوره‌های زمانی برنامه

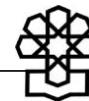
برنامه در سه دوره کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت تقسیم خواهد شد. در دوره کوتاه‌مدت تمرکز و تأکید بر رفع موانع در محیط کسب و کار حرفه‌ای و بهره‌برداری فوری از طرح‌هایی که از پیشرفت کار بالایی برخوردارند و یا آنکه قابلیت تحقق فوری دارند. در دوره میان‌مدت، برنامه‌های نهادسازی، توسعه‌ای و ایجاد یکپارچگی مورد توجه قرار خواهند گرفت. در برنامه بلندمدت توسعه ساختاری و ارتقای استانداردهای بخش به سطح بین‌المللی مورد توجه قرار خواهد گرفت.

ج) بررسی اجرا و تحقق برنامه‌های وزیر در هنگام اخذ رأی اعتماد

نکته با اهمیت آنکه شمولیت هریک از تعهدات وزیر در زمان اخذ رأی اعتماد به ابعاد کل سرزمین و داخل مرزهای جغرافیایی کشور و کل کانون‌های جمعیتی بوده است و نمی‌توان تشکیل جلسات و کارگروه‌های ارزیابی و یا تعهدی را که تنها برای مثلاً یک یا چند شهر اعم از جدید و یا غیره محقق شده را به عنوان تحقق آن تعهد تلقی کرد.

جدول ۲. حوزه عمومی وزارتخانه

ردیف	برنامه‌های اعلان شده برای حوزه عمومی وزارتخانه	وضعیت عملکرد
۱	با توجه به ادغام صورت گرفته و مأموریت ابلاغی از سوی مجلس محترم، ساختار وزارتخانه به مفهوم مأموریت قانونی، سازمان نیروی انسانی، روابط تشکیلاتی، مقررات و فرآیندهای اداری کسب‌وکارهای مرتبط با مأموریت وزارتخانه مورد بررسی قرار خواهد گرفت و از طریق انجام مهندسی مجدد با اولویت دادن به موارد زیر بازتعریف خواهد شد.	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۲	تدقیق مأموریت وزارتخانه با رویکرد یکپارچگی و آمایش سرزمین به منظور دستیابی توسعه متوازن منطقه‌ای	توضیح: مأموریت‌های وزارتخانه در شرح وظایف اساسنامه‌ای ستاد وزارتخانه و تشکیلات وابسته مشخص است و تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۳	توجه به جنبه اقتصادی فعالیت‌ها افزون بر منافع اجتماعی به منظور افزایش بهره‌وری در این بخش	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۴	کاهش هزینه‌های جاری دولت در این بخش و کوچک‌سازی و چابک‌سازی سازمان	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۵	توسعه و ترویج کاربرد فناوری اطلاعات به منظور استقرار دولت الکترونیک و انجام امور برخط در جهت افزایش رفاه شهروندان، ارتباط دوجانبه با آنان و کاهش فساد	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۶	تشکیل صندوق‌های سرمایه‌گذاری به منظور سازماندهی طرف تقاضا در بخش به‌ویژه مسکن و عمران شهری	توضیح: گرچه چنین سیاستی می‌تواند با برخورداری از تجارب موفق سایر کشورها و منوط به اتکاء به بهره‌های ۱ الی ۴ درصد بانکی و دوره‌های زمانی بلندمدت و تأمین حداکثر تا ۸۵ درصد منابع تأمین مسکن مورد توجه قرار گیرد. - اما براساس اعلان وزارت راه و شهرسازی، دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن در تاریخ ۱۳۹۵/۰۶/۱۶ به تصویب شورای پول و اعتبار رسیده است و طرح‌های تجاری ارائه شده در سه استان اصفهان، فارس و بوشهر و همچنین سواحل مکران جهت راه‌اندازی این مؤسسات توسط شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن در دست بررسی می‌باشد. - براساس اعلام وزارت راه و شهرسازی سقف تسهیلات این صندوق برای تهران، شهرهای بزرگ و دیگر نقاط شهری به ترتیب ۸۰،۶۰ و ۴۰ میلیون تومان و برای زوجین به ۱۶۰،



ردیف	برنامه‌های اعلان شده برای حوزه عمومی وزارتخانه	وضعیت عملکرد
		<p>۱۲۰ و ۸۰ میلیون تومان می‌باشد همچنین نرخ سود این تسهیلات در بافت‌های فرسوده ۸ درصد و در سایر مناطق (۹/۵) درصد تعیین شده است.</p> <p>- طبق اعلام وزارت مذکور.</p> <p>- تعداد تسهیلات اعطایی، ۷/۳۵ هزار فقره و مبلغ ۴/۳ میلیارد ریال تسهیلات اعطایی می‌باشد. چنین به نظر می‌رسد که اگر جمع تسهیلات اعطایی بر تعداد تسهیلات تقسیم شود، مبلغ تخصیصی بسیار ناچیز خواهد بود.</p>
۷	تشکیل صندوق‌های زمین و ساختمان به منظور سازماندهی طرف عرضه در بخش به‌ویژه حوزه مسکن و عمران شهری	<p>توضیح:</p> <p>- براساس اعلان وزارت راه و شهرسازی، دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن در تاریخ ۱۳۹۵/۰۶/۱۶ به تصویب شورای پول و اعتبار رسیده است و طرح‌های تجاری ارائه شده در سه استان اصفهان، فارس و بوشهر و همچنین سواحل مکران جهت راه‌اندازی این مؤسسات توسط شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن در دست بررسی می‌باشد.</p> <p>- تاکنون به تعداد ۴ صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان در شهرهای تهران، اراک، تبریز و شهر ری با ظرفیت ۵۹۵ واحد مسکونی و ۴ واحد درمانی با هزینه ساخت بالغ بر ۹۲۹ میلیارد ریال (بدون احتساب ارزش زمین و پروانه ساخت) راه‌اندازی شده است.</p> <p>- در این خصوص مشخص نیست که ظرفیت و منابع اعلام شده به تفکیک چهار صندوق است یا مجموعاً در نظر گرفته شده است.</p> <p>درخصوص تشکیل صندوق‌های زمین و ساختمان بایستی اظهار داشت که هدف از این صندوق‌ها جمع‌آوری پس‌اندازهای خرد و اختصاص آن به ساخت پروژه‌های ساختمانی و سپس تقسیم عواید ناشی از فروش واحدهای ساخته شده بین سرمایه‌گذاران می‌باشد. در این راستا انطباق نیازهای کمی و کیفی تسهیلات با شرایط، تعداد و منابع در نظر گرفته شده و کمیت موضوع، نیازمند اطلاعات بیشتری است که وصول نشده است.</p>
۸	شکل‌دهی بازار ثانویه رهن	<p>توضیح: بنا به گزارش وزارت راه و شهرسازی به کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، ضوابط و مقررات ناظر بر انتشار اوراق بهادار رهنی در مرحله بررسی و تدوین پیش‌نویس بوده و در این رابطه هنوز چیزی به تأیید نهایی نرسیده است. جالب توجه اینکه</p>

وضعیت عملکرد	برنامه‌های اعلان شده برای حوزه عمومی وزارتخانه	ردیف
<p>در گزارش معاون وزیر به کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی بیان شده است که «مهمترین مانع در راه‌اندازی بازار رهن ثانویه، بستر اقتصاد کلان و عدم توجه‌پذیری نرخ بازدهی دارایی‌ها و پول می‌باشد». در واقع در شرایط اقتصادی فعلی کشور، راه‌اندازی بازار رهن ثانویه با توجه به نرخ سود آن، هیچ‌گونه توجه‌پذیری و کارایی نداشته و مورد استقبال واقع نخواهد شد. حال باید پرسید با توجه به‌وضوح این واقعیت، وزیر راه و شهرسازی و نیز طرح جامع مسکن به چه علت بر این مورد تأکید کرده است؟</p>		
<p>توضیح: در خصوص تطویل مدت اجاره‌داری نیز گفتنی است که وزارت راه و شهرسازی طی گزارشی بیان داشته است که «به‌علت ملاحظات شرعی و قانونی، سیاست دولت مداخله مستقیم و دستوری با شیوه بهره‌برداری املاک از سوی مردم نیست، اما تدوین سیاست‌های مناسب جهت تعادل بخشی به بازار به تدریج اهداف مورد نظر را محقق خواهد کرد». جالب اینکه این گزارش بیان می‌دارد که آرامش بازار و نیز تصویب مالیات از خانه‌های خالی به تحقق نسبی هدف مذکور منجر شده است. این در حالی است که وزیر راه و شهرسازی در نامه‌ای به رئیس مجلس خواهان حذف مالیات از خانه‌های خالی از لایحه اصلاح مالیات‌های مستقیم بود. گرچه این مهم حاکی از نوعی تناقض‌گویی و اختلاف بین رأس و بدنه وزارت راه و شهرسازی تلقی می‌شود، اما اخذ مالیات از خانه‌های خالی با توجه به ضرورت در نظر گرفتن شقوق مختلف خانه‌های خالی (اعم از نبودن متقاضی، مشکلات حقوقی، ملکی و مالکیتی و...) موجبات افزایش قیمت تمام شده و خروج فعالان و سازندگان مسکن (به جهت وجود تقاضاهای غیرمؤثر و ترس از عدم استقبال متقاضیان) می‌شود و برآیند سیاست‌های تحدیدی به‌جای سیاست‌های تشویقی موجبات افزایش فاصله بین عرضه و تقاضا و همچنین غیرمؤثر ماندن تقاضاهای مسکن خواهد شد. شایان ذکر است که رشد اجاره‌نشینی در سال‌های اخیر به‌علت عدم بهبود شاخص‌های اقتصادی مسکن و از روی اجبار بوده است.</p>	<p>اجاره‌داری بلندمدت نهادی و بیمه واحدهای خالی به‌منظور افزایش سهم اجاره در تأمین مسکن شهروندان</p>	<p>۹</p>
<p>توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست..</p>	<p>بهبود مستمر محیط کسب‌وکار در حوزه فعالیت‌های اقتصادی مرتبط با این وزارتخانه به‌منظور افزایش بهره‌وری منابع در این بخش با مشارکت گسترده فعالان حرفه‌ای</p>	<p>۱۰</p>



ردیف	برنامه‌های اعلان شده برای حوزه عمومی وزارتخانه	وضعیت عملکرد
۱۱	ارتقای نظام حرفه‌ای راه و ساختمان و همچنین سطح و کیفیت خدمات حمل‌ونقل با استانداردهای بین‌المللی به‌منظور افزایش سطح رفاه پایدار شهروندان و همچنین دسترسی به بازارهای منطقه‌ای و بین‌المللی و حمایت از صدور خدمات فنی و مهندسی	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۱۲	با توجه به اینکه بخش ساختمان ۵۰ درصد انباشت سرمایه‌گذاری ملی را شکل می‌دهد و سهم آن از درآمد ملی بستگی به سال‌های رونق و کساد چیزی بین ۱۰ الی ۱۲ درصد است شفافیت اطلاعات در این بخش اثر مستقیمی در حفظ منافع شهروندان (خریداران مسکن و خدمات) و همچنین کارآیی بازار دارد. از همین رو ایجاد یکپارچگی در پایگاه اطلاعاتی موجود و افزایش کارآیی و کارآمدی آنها مورد توجه است.	توضیح: تحقق چنین رویکردی در سطح ملی و وزارتخانه و تا سال ۱۳۹۶ قابل رصد نیست.
۱۳	توجه خاص به مقاوم‌سازی تأسیسات و ابنیه با ارزش موجود در برابر خطر زلزله به‌منظور حفظ سرمایه‌های ملی	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست..
۱۴	ایجاد پایگاه‌های اطلاعاتی جامع برای استفاده تمام فعالان بخش	توضیح: تحقق چنین رویکردی در سطح ملی قابل رصد نیست.
۱۵	غربالگری پروژه‌های در دست اجرا و اولویت‌بندی آنها برای جلوگیری از خواب سرمایه‌ها و اتلاف منابع.	توضیح: تحقق چنین رویکردی در سطح ملی قابل رصد نیست.
۱۶	تعیین جایزه کیفیت برای شناسایی و معرفی پروژه‌های برتر.	توضیح: چنین سیاستی از طریق فناوری‌های ریاست‌جمهوری تحقق می‌یافته است.
۱۷	تعامل با دانشگاه‌ها و مراکز علمی و پژوهشی از طریق انجام پروژه‌های کاربردی	توضیح: تحقق چنین رویکردی در سطح ملی قابل رصد نیست.
۱۸	حمایت از نتیجه کار دانشمندان و محققان برای تبدیل آن به محصول	توضیح: تحقق چنین رویکردی در سطح ملی قابل رصد نیست
۱۹	استفاده گسترده از ظرفیت‌های صنعت بیمه به‌منظور کاهش مخاطرات سرمایه‌گذاران و عموم شهروندان.	توضیح: چنین سیاستی قبل از تشکیل دولت یازدهم و از طریق مصوبه مجلس شورای اسلامی مورد توجه قرار گرفته بود.

جدول ۳. برنامه‌های اعلان شده برای بخش اختصاصی مسکن و شهرسازی

ردیف	برنامه اعلان شده برای بخش مسکن و شهرسازی	وضعیت عملکرد
۱	احیای قانون جامع شهرسازی و معماری	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست..
۲	یکپارچه‌سازی نظام طرح‌ریزی و کنترل بین شهر و روستا و در کلیه سطوح ملی و منطقه‌ای و ناحیه‌ای	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست..
۳	واگذاری تدریجی تهیه و تصویب طرح‌ها به شهرداری‌ها همراه با بازنگری در وظایف و اختیارات شوراها و شهرداری‌ها همراه با ظرفیت‌سازی در تشکیلات آنها	توضیح: این رویکرد در جزء «۱۱» ماده (۷۰) ذیل وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر می‌باشد.
۴	انطباق محدوده‌های طرح‌ریزی کالبدی با تقسیمات کشوری و احیاناً پیشنهاد اصلاح قانون تقسیمات کشوری با هماهنگی وزارت کشور	توضیح: اختلافات در تداخل مرزها از جمله در شهرهای مشهد، تبریز، خمینی شهر و خسرو شهر و... برقرار است.
۵	بازنگری در مدیریت منابع اراضی با هدف تأمین اراضی مورد نیاز مسکن و خدمات عمومی همراه با مشارکت دادن مدیریت‌های محلی	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست..
۶	ورود مدیریت‌های شهری به عرصه برنامه‌ریزی توسعه اقتصاد شهری و پیوند زدن آن با توسعه زیرساخت‌ها و کاهش فقر شهری	توضیح: تحقق ورود شهرداری‌های ۱۲۴۵ شهر به عرصه برنامه‌ریزی توسعه اقتصاد شهری و پیوند زدن آن با توسعه زیرساخت‌ها و کاهش فقر شهری قابل رصد نیست.
۷	قانونمندسازی عوارض توسعه و عمران	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۸	مشارکت دادن مردم در تهیه و تصویب طرح‌های توسعه و عمران	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۹	رفع و منع هرگونه تبعیض در برخورداری از ثمرات توسعه و عمران	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۱۰	تضمین حقوق متقابل توسعه بین شهروندان و مدیریت‌های توسعه و خدمات	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۱۱	تطویل مدت اجاره واحدهای مسکونی در جهت حمایت از حقوق مستأجران	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۱۲	حمایت از گروه‌های آسیب‌پذیر اقتصادی و اجتماعی	توضیح: تحقق چنین رویکردی قابل رصد نیست.
۱۳	بهسازی پهنه‌های گرفتار فقر شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده و جلوگیری از سوداگری اراضی واقع در این محدوده‌ها	توضیح: - شناسایی محدوده و محله‌های هدف در ۴۹۵ شهر و تهیه بهسازی و نوسازی برای ۲۳۴ شهر کشور؛ - تهیه طرح ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی (حاشیه‌نشینی) برای ۹۱ شهر؛ - اجرای ۴۵ پروژه نوسازی مسکن با مشارکت بخش خصوصی؛ - مدیریت فرآیند نوسازی ۲۸۸,۸۸۱ واحد فرسوده مسکونی و در نتیجه نوسازی ۹۷۶,۳۶۷ در محدوده‌ها و



ردیف	برنامه اعلان شده برای بخش مسکن و شهرسازی	وضعیت عملکرد
		محلات هدف. - تصویب پرداخت ۳۰۰ هزار فقره تسهیلات ارزان قیمت ساخت بافت فرسوده و حدود ۴۰ هزار فقره تسهیلات بجز موارد پرداختی از محل مسکن مهر در بافت‌های فرسوده شهری پرداخت شده است. <u>- (جلوگیری از سوداگری محدوده بافت‌های فرسوده قابل رصد نیست).</u>
۱۴	ایجاد مبانی حقوقی و ثبتی لازم برای تسهیل امر مشارکت بخش خصوصی در تجمیع و نوسازی بافت‌های فرسوده	توضیح: یکی از اولویت‌های برنامه‌ریزی و اقدام عملیاتی در حوزه مسکن و شهرسازی، نوسازی بافت‌های فرسوده است، اما متأسفانه از دولت‌های نهم و دهم تاکنون، نوع برخورد با موضوع نوسازی این‌گونه بافت‌ها، تنها به ارائه تسهیلات بانکی برای مالکین و سازندگان خلاصه و معطوف شده است. چنین رویه‌ای به مثابه افزایش جمعیت بین چهار تا شانزده برابر نسبت به جمعیت فعلی این‌گونه مناطق؛ بدون توجه به ضرورت افزایش سایر نیازها و پارامترها از جمله تغییر ساختار کالبدی و خدمات شهری در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، درمانی، آموزشی، فرهنگی و... تلقی می‌شود و می‌تواند ضمن ایجاد و افزایش تعهدات حاکمیتی برای متولیان (در ابعاد ملی و محلی)، زمینه‌های بروز مشکلات عدیده و موضوعه را فراهم نماید. از این‌رو، ضرورت دارد تا هرگونه نوسازی بافت‌های فرسوده براساس معیارها و استانداردهای شهرسازی نوین و در غالب طرح‌ها و برنامه‌های مدون صورت پذیرد و از استمرار رویه موجود پرهیز شود. تدوین دستورالعمل تشخیص صلاحیت و نحوه اقدام توسعه‌گر در بافت‌های ناکارآمد.
۱۵	بازسازی نظامات حرفه‌ای به‌منظور ارتقای استانداردهای حرفه‌ای به سطح رقابت بین‌المللی	توضیح: تصویب درج تخصص بازآفرینی شهری در نظام فنی - اجرایی کشور در شورای عالی فنی و امور زیربنایی
۱۶	ایجاد مرجعیت تخصصی حرفه‌ای در امر شهرسازی و معماری و پاسداری از ارزش‌های شهرسازی و معماری ملی و اسلامی	توضیح: تشکیل کمیته «تخصصی معماری طراحی شهری و بافت‌های واجد شرایط» (کمیته فنی ۳) به‌عنوان بازوی تخصصی شورای عالی در راستای ارتقای کیفیت معماری و فضای شهری، به استناد مصوبه مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۲۱ و وفق ماده (۱) قانون

ردیف	برنامه اعلان شده برای بخش مسکن و شهرسازی	وضعیت عملکرد
		تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و برگزاری ۷۰ جلسه کمیته تخصصی
۱۷	تجدیدنظر در ضوابط و نحوه صدور صلاحیت شرکت‌های مهندس مشاور در جهت واگذاری اختیارات بیشتر به حرفه	توضیح: تحقق چنین سیاستی قابل رصد نیست. اما شایان ذکر است که اصلاح قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان از طریق طرح پیشنهادی نمایندگان محترم در دستور کار کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی قرار دارد.
۱۸	ارتقای دائمی استانداردها و شاخص‌های کیفیت محیط و زیرساخت‌ها	توضیح: تحقق چنین سیاستی قابل رصد نیست. ضمن آنکه ضرورت دارد تا رصد این‌گونه استانداردها در سطح جامعه برقرار گردد.
۱۹	مشارکت دادن شهرداری‌ها و نهادهای اجتماعی و خیریه مردم در افزایش بهره‌وری، تأمین خدمات زیربنایی و بهبود محیط مسکونی مجموعه‌های مسکن مهر	توضیح: تحقق چنین سیاستی قابل رصد نیست.
۲۰	بررسی خدمات زیربنایی مسکن مهر و تدبیر برای حل مشکلات خریداران	توضیح: تأمین خدمات زیربنایی باید از طریق مراجع اصلی و متولی آن خدمات تأمین گردد که با توجه به کسری اعتبارات، با ضعف عملکردی مواجه است. مشخص نیست که عبارات «بررسی» و «تدبیر» متضمن چه اقدامی است.
۲۱	تدوین روش مناسب و اخذ مجوزهای لازم برای ایجاد رابطه منطقی بین یارانه هدفمندی، اقساط پرداختی خریداران مسکن مهر و هزینه‌های تأمین خدمات زیربنایی آنها با همکاری مجلس محترم و نهادهای ذیربط	توضیح: تحقق چنین سیاستی قابل رصد نیست. تأمین خدمات زیربنایی باید از طریق مراجع اصلی و متولی آن خدمات تأمین گردد که با توجه به کسری اعتبارات، با ضعف عملکردی مواجه است.
۲۲	حمایت از تأسیس شهرک‌های مسکونی توسط بخش خصوصی با استفاده از قانون ایجاد شهرک‌ها	توضیح: دامنه و ابعاد حمایت، مشخص نبوده و تحقق این سیاست قابل رصد نیست.
۲۳	حمایت از ایجاد صندوق‌های سرمایه‌گذاری مسکن و رفع موانع از طریق بازنگری در مقررات مربوط	توضیح: - براساس اعلان وزارت راه و شهرسازی، دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر مؤسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن در تاریخ ۱۳۹۵/۰۶/۱۶ به تصویب شورای پول و اعتبار رسیده است و طرح‌های تجاری ارائه شده در سه استان اصفهان، فارس و بوشهر و همچنین سواحل مکران جهت راه‌اندازی این مؤسسات توسط شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن در دست بررسی می‌باشد. - تاکنون به تعداد چهار صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان در شهرهای تهران، اراک، تبریز و شهر ری با



ردیف	برنامه اعلان شده برای بخش مسکن و شهرسازی	وضعیت عملکرد
		<p>ظرفیت ۵۹۵ واحد مسکونی و چهار واحد درمانی با هزینه ساخت بالغ بر ۹۲۹ میلیارد ریال (بدون احتساب ارزش زمین و پروانه ساخت) راه اندازی شده است.</p> <p>- در این خصوص مشخص نیست که ظرفیت و منابع اعلام شده به تفکیک چهار صندوق است یا مجموعاً در نظر گرفته شده است.</p> <p>- در خصوص تشکیل صندوق‌های زمین و ساختمان بایستی اظهار داشت که هدف از این صندوق‌ها جمع‌آوری پس‌اندازهای خرد و اختصاص آن به ساخت پروژه‌های ساختمانی و سپس تقسیم عواید ناشی از فروش واحدهای ساخته شده بین سرمایه‌گذاران می‌باشد. در این راستا انطباق نیازهای کمی و کیفی تسهیلات با شرایط، تعداد و منابع در نظر گرفته شده و کمیت موضوع، نیازمند اطلاعات بیشتری است که وصول نشده است.</p>
۲۴	استفاده و بهنگام‌سازی اسناد مطالعات و پژوهش‌های انجام شده در توسعه ملی و منطقه‌ای و طرح‌های اسکان جمعیت و خارج کردن نتایج آنها از محدوده نظریه‌پردازی به نمونه‌سازی و عملیاتی (شهرسازی اجرایی)	توضیح: تحقق چنین سیاستی قابل رصد نیست.
۲۵	توجه به راهبرد توسعه شهرها از طریق انجام کارهای الگوسازی	توضیح: تحقق چنین سیاستی قابل رصد نیست.
۲۶	احیای شهرسازی محله‌محور	توضیح: بر این اساس برای ۲۷۰۰ محله در ۴۹۵ شهر با وسعتی بالغ بر ۶۰ هزار هکتار بافت ناکارآمد میانی مشتمل بر ۱۰۰۰ محله و همچنین ۱۶۸ شهر با وسعتی بالغ بر ۲۵ هزار هکتار بافت تاریخی مشتمل بر ۶۰۰ محله و نیز در ۹۱ شهر با وسعتی بالغ بر ۴۵ هزار هکتار سکونتگاه غیررسمی مشتمل بر ۱۱۰۰ محله فرآیند برنامه‌ریزی و تعیین اولویت‌ها و برنامه اقدام به انجام رسیده است (۵۸ محله تاریخی، ۲۷ محله ناکارآمد میانی و ۱۸۷ محله در سکونتگاه‌های غیررسمی)
۲۷	تدوین ضوابط فنی، معماری، شهری بلندمرتبه‌سازی	توضیح: تحقق چنین سیاستی قابل رصد نیست.
۲۸	حمایت از تجارب ساخت صنعتی مسکن و بهبود شیوه‌ها برای اقتصادی شدن روش‌های نوین	توضیح: تحقق چنین سیاستی قابل رصد نیست.
۲۹	مشارکت فعال در بهبود کیفیت ساخت‌وساز ساختمان‌های مسکونی	توضیح: فارغ از پرداختن به مبهم بودن نوع مشارکت و مجری آن، تحقق چنین سیاستی قابل رصد نیست.

وضعیت عملکرد	برنامه اعلان شده برای بخش مسکن و شهرسازی	ردیف
<p>توضیح: گرچه مشخص نیست که توجه خاص، شامل چه اقداماتی می‌شود، اما بررسی آمار اعلام شده از سوی وزارت راه و شهرسازی در زمینه مسکن روستایی نشان می‌دهد از سال ۱۳۸۴ تاکنون سالیانه به ۲۰۰ هزار واحد مسکونی از طریق بانک‌های عامل سهمیه اختصاص داده شده است که طی سنوات اجرایی ۱,۷۵۸,۰۰۰ واحد تحت پوشش قرار گرفته‌اند و از این تعداد ۱,۵۷۶,۵۴۲ واحد به اتمام رسیده است و از تعداد مذکور در دولت یازدهم و تا پایان سال ۱۳۹۵ به تعداد ۳۳۱,۸۲۷ واحد اقدام شده است.</p>	<p>توجه خاص به نوسازی روستاها و ایمن‌سازی ساختمان‌های موجود در برابر خطر زلزله و سایر خطرات طبیعی</p>	۳۰
<p>توضیح: تحقق چنین سیاستی از قبل از تشکیل دولت یازدهم به وقوع پیوسته بود.</p>	<p>ایجاد تمرکز در ساخت ساختمان‌های اداری، ورزشی، فرهنگی، درمانی از طریق تقویت سازمان مجری ساختمان‌ها برای ارتقای کیفیت طراحی و اجرا و مدیریت حرفه‌ای بر مهندسان مشاور و پیمانکاران</p>	۳۱

طبق اعلام وزارت راه و شهرسازی وضعیت پروژه مسکن مهر به قرار ذیل است :

• آخرین وضعیت مسکن مهر در تاریخ ۱۳۹۶/۵/۷

- ذیلاً به‌طور اختصار آخرین وضعیت مسکن مهر کشور شامل روند پیشرفت فیزیکی، پرداخت تسهیلات بانکی و خلاصه‌ای از اقدامات انجام شده در دولت یازدهم و مقایسه آن با کل عملکرد این طرح از ابتدا تاکنون ارائه می‌شود:

- طرح مسکن مهر از سال ۱۳۸۶ ابتدا به‌منظور ساخت ۱/۵ میلیون واحد مسکونی شهری برای فاقدان مسکن، برنامه‌ریزی و در طول اجرای طرح تا ابتدای دولت یازدهم این عدد به ۲,۳۰۰,۰۰۰ واحد افزایش یافت که از این تعداد به ۲,۲۰۱,۵۶۶ واحد، تسهیلات بانکی پرداخت شده است.

• روند پیشرفت فیزیکی پروژه‌های مسکن مهر

- از مجموع ۲,۲۰۱,۵۶۶ واحد تعهد شده، ۱,۰۹۱,۷۲۰ واحد (۴۹/۶ درصد) در اراضی دولتی (در قالب تفاهمنامه سه‌جانبه و تعاونی‌های مسکن)؛ ۸۴۷,۶۴۱ واحد (۳۸/۵ درصد) در قالب طرح خودمالکین و ۲۶۲,۲۰۵ واحد (۱۱/۹ درصد) در بافت‌های فرسوده (هر دو در اراضی غیردولتی و متعلق به خودشان)، با حمایت دولت و پرداخت تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت توسط اشخاص حقیقی و حقوقی در برنامه مسکن مهر قرار گرفته که بخش اعظم آن اتمام یافته است و الباقی در دست احداث می‌باشد.



- تاکنون از مجموع ۲,۲۰۱,۵۶۶ واحد تعهد شده، ساخت ۱,۹۵۰,۶۱۹ واحد به اتمام رسیده و از آن تعداد ۱,۸۳۵,۶۳۲ واحد افتتاح گردیده است.

- در حال حاضر تعداد ۱۱۲,۰۰۰ واحد نیز به شرط تأمین خدمات زیربنایی (آب، برق، گاز و...) توسط دستگاه ذیربط قابلیت افتتاح دارد که پیش‌بینی می‌شود، به مناسبت هفته دولت، حداقل ۶۰,۰۰۰ واحد (از ابتدای هفته دولت تا پایان مهرماه سال جاری) در سطح کشور افتتاح و تحویل شود. ضمناً علیرغم مشکلات عدیده مسکن مهر و تنگناهای مالی دولت، اقداماتی به شرح جدول زیر صورت گرفته است.

جدول ۴. سهم دولت یازدهم از کل عملکرد مسکن مهر»

ردیف	عنوان	عملکرد تاکنون (کل عملکرد) (واحد)	عملکرد دولت یازدهم (واحد)	درصد عملکرد دولت یازدهم نسبت به کل (از ابتدا تاکنون)
۱	تکمیل و افتتاح واحد	۱,۸۳۵,۶۳۲	۸۲۵,۴۳۱	۴۵
۲	تحویل واحد به متقاضی	۱,۵۶۶,۵۷۸	۸۷۶,۶۵۹	۵۶
۳	اخذ اسناد اعیان و انتقال آن به نام متقاضیان	۱,۱۵۷,۶۰۹	۶۳۳,۱۵۶	۵۵
۴	فروش اقساطی شهری (اخذ دفترچه قسط)	۱,۳۵۴,۸۱۹	۸۷۶,۳۸۷	۶۵

- تسهیلات بانکی

تسهیلات بانکی پرداخت شده توسط بانک‌های عامل تاکنون ۵۰۷۴۵ میلیارد تومان می‌باشد که ۴۸۲۴۲ میلیارد تومان آن توسط بانک مسکن (۴۵۰۰۰ میلیارد تومان از محل خط اعتباری و ۳۲۴۲ میلیارد تومان از محل وصول اقساط) پرداخت شده است.

- سایر اقدامات

در سه سال اخیر، مصوبات زیر از شورای پول و اعتبار اخذ شده است:

- افزایش سقف کلی تسهیلات بانکی از ۴۸۰۰۰ میلیارد تومان به ۵۵۵۰۰ میلیارد تومان
- افزایش مدت‌زمان بازپرداخت اقساط از ۱۵ سال به ۲۰ سال (مجموع دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی) جهت کاهش مبالغ اقساط ماهیانه و سهولت برگشت پول بانک مرکزی توسط متقاضیان
- افزایش سقف فردی تسهیلات از ۲۵ میلیون تومان به ۳۰ میلیون تومان به‌منظور افزایش توان مالی متقاضیان
- تثبیت نرخ‌های مسکن مهر (۴، ۷ و ۹ درصد) در سایر بانک‌های عامل مانند بانک مسکن

○ افزایش سقف فردی تسهیلات از ۳۰ میلیون تومان به ۴۰ میلیون تومان برای بخشی از واحدهای باقیمانده تا بدین وسیله بتواند در اتمام سریع پروژه‌ها کمک کند.

– تعداد و وضعیت واحدهای باقیمانده

از کل واحدهای در دست احداث مسکن مهر ۲۵۳,۶۵۳ واحد نیمه تمام است که از این تعداد:

○ ۱۱۰,۰۰۰ واحد به دلیل جانمایی اشتباه مکان ساخت و دوری از مراکز خدماتی و هزینه‌های بالای تأمین خدمات، فاقد متقاضی می‌باشد و علیرغم مجوز دولت جهت تعدیل شرایط متقاضیان، استقبال چندانی از آن واحدها به عمل نیامده است که به هر حال جهت تعیین تکلیف آنها شیوه‌نامه و دستورالعمل‌هایی به استان‌ها ابلاغ شده است.

○ تعداد ۲۴,۰۰۰ واحد نیز از نظر ساخت، راکد و دارای متقاضی غیرمؤثر می‌باشد که به عدد ۱۱۰,۰۰۰ فاقد متقاضی اضافه شده است.

○ پرونده حدود ۳۶,۰۰۰ واحد مسکن مهر به دلایل مختلف از جمله اختلافات سازندگان با تعاونی‌های مسکن یا با ادارات استانی و... در مراجع قضایی تحت رسیدگی است. در این خصوص، با قوه محترم قضائیه هماهنگی لازم صورت گرفته که به این پرونده‌ها خارج از نوبت رسیدگی گردد.

– مشکلات و چالش‌ها

۱. محدودیت منابع مالی، اساسی‌ترین مشکل پروژه‌های مسکن مهر است که هم در اتمام ساخت و آماده‌سازی و هم در تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی تأثیر منفی گذاشته است.

۲. مشکلات عدیده پروژه‌های تحت مدیریت تعاونی‌های مسکن مشاغل آزاد از دیگر مسائلی است که مانع اتمام سریع پروژه‌ها شده است.

۳. عدم توان مالی متقاضیان در تکمیل سهم آورده نقدی خود (این سهم به مرور زمان افزایش یافته و به متقاضیان آن تحمیل شده است):

○ اغلب متقاضیان مسکن مهر اقشار کم‌درآمدی هستند که توانایی تأمین به‌موقع سهم خود را ندارند (این سهم به مرور زمان افزایش یافته و به متقاضیان آن تحمیل شده است) و این امر از سرعت اتمام پروژه‌ها کاسته است، با این اوصاف همان‌طور که فوقاً عرض شد، برنامه‌ریزی گردیده پرونده این طرح (واحدهای بلامعارض) تا پایان سال ۱۳۹۶ بسته شود.



جدول ۵. آخرین وضعیت خدمات زیربنایی در پروژه‌های سه‌جانبه و تعاونی:
(بدون احتساب بافت‌های فرسوده و طرح خودمالکین)

عنوان	انشعاب آب (واحد)	انشعاب فاضلاب (واحد)	انشعاب برق (واحد)	انشعاب گاز (واحد)
فاقد خدمات نسبت به تعداد واحد قرارداد (۱۰۹۱۷۲۰)	۲۹۸,۱۷۲	۴۰۰,۷۷۸	۳۰۲,۵۴۶	۳۷۷,۰۷۳
فاقد خدمات نسبت به تعداد واحد اتمام نازک‌کاری (۸۸۷۷۱۵)	۹۵,۱۶۴	۱۹۷,۷۷۰	۹۹,۵۳۸	۱۷۴,۰۶۵

این جدول میزان نیاز پروژه‌های مسکن مهر را به خدمات زیربنایی نشان می‌دهد، ردیف اول جدول کل نیاز و ردیف دوم نشانگر نیاز پروژه‌هایی است که کار ساخت آنها به اتمام رسیده است.

جدول ۶. آخرین وضعیت خدمات روبنایی

مدرسه			مسجد			کلانتری			مرکز بهداشتی - درمانی		
تعداد مورد نیاز	تکمیل شده	تکمیل شده	تعداد مورد نیاز	تکمیل شده	تکمیل شده	تعداد مورد نیاز	تکمیل شده	تکمیل شده	تعداد مورد نیاز	تکمیل شده	تکمیل شده
طبق طرح مصوب	طبق طرح مصوب	طبق طرح مصوب	طبق طرح مصوب	طبق طرح مصوب	طبق طرح مصوب	طبق طرح مصوب	طبق طرح مصوب	طبق طرح مصوب	طبق طرح مصوب	طبق طرح مصوب	طبق طرح مصوب
۲,۲۵۵	۴۷۸	۲۳۲	۸۳۰	۴۴۲	۲۸۴	۳۰۳	۶۷	۴۹	۴۵۴	۷۲	۴۳

این جدول میزان نیاز پروژه‌های مسکن مهر را به خدمات روبنایی نشان می‌دهد که متأسفانه از ابتدا پیش‌بینی نشده و در ردیف‌های اعتباری هیچ‌یک از دستگاه‌ها منظور نشده است. با وجود این، جدول فوق تعداد پروژه‌های خدماتی شروع شده را که عمدتاً از منابع داخلی وزارتخانه بوده، نشان می‌دهد.

جدول ۷. میزان دستیابی به اهداف اسناد بالادستی و سند چشم‌انداز شاخص‌های اقتصادی مقاومتی و شاخص‌های کلان

عنوان	شاخص‌ها	عملکرد		
		ابتدای دوره (سال ۱۳۹۰)	ابتدای دوره (سال ۱۳۹۱)	انتهای دوره (سال ۱۳۹۵)
سند چشم‌انداز و برنامه‌های توسعه	تراکم خانوار در واحد مسکونی	۱/۰۶	-	۱/۰۶
	تعداد واحدهای مسکونی (هزار واحد)	۱۹,۹۵۴	-	۲۲,۸۲۵
	نسبت مسکن ملکی (درصد)	۶۲/۷	-	۶۰/۶
	سهم اعتبارات بانکی (بانک مسکن) (میلیارد ریال)	-	۱۴	۹/۸
	نرخ رشد سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های جدید در مناطق شهری توسط بخش خصوصی (۱۰۰=۱۳۹۰)	-	۶/۲	-۱۸/۸ (۶ ماهه اول سال ۱۳۹۵)
	شاخص کرایه مسکن اجاری (۱۰۰=۱۳۹۰)	-	۱۱۲/۶	۱۹۴/۲

(شایان ذکر است که در سال ۱۳۷۹، تعداد ۴۵ شاخص در بخش مسکن و شهرسازی مورد تصویب قرار گرفت که تنها تعداد معدودی از آنها ملاک عمل قرار می‌گیرند. مشاهده اطلاعات مرتبط با آنها که در قسمت ستون درصد تغییرات، درج شده است؛ ضعف گسترده عملکردی وزارتخانه در طول چهار سال دوره دولت یازدهم را تداعی می‌کند).

• بخشی دیگر از اهداف محقق نشده:

- پیشبرد برنامه مسکن اجتماعی مطابق با انتظار نبوده و به دلیل تأخیر در تخصیص منابع و بی‌کفایتی منابع لازم، هنوز نمود اجرایی نداشته است.
- منابع و اعتبارات یارانه مورد نیاز در مسکن مهر، بافت‌های فرسوده، مسکن اجتماعی، مسکن روستایی و دیگر برنامه‌ها به حد کفایت تخصیص نیافته است.
- برنامه‌های مربوط به متناسب‌سازی سقف تسهیلات خرید مسکن (بجز صندوق پس‌انداز یکم) با قیمت واحد مسکونی، کاهش نرخ سود تسهیلات ساخت و خرید مسکن و افزایش طول دوره بازپرداخت به حد کفایت نبوده است (لازم به توضیح است که اجرای این هدف مستلزم موافقت بانک مرکزی است).
- سامانه املاک و مستغلات که لازمه اجرای قانون مالیات‌ها به‌خصوص مالیات بر خانه‌های خالی است، هنوز اجرایی نشده است.
- به دلیل کمبود منابع اعتباری، مشکلات متقاضیان و به‌ویژه تعاونی‌های مسکن و نیز گستردگی برنامه مسکن مهر، برنامه تکمیل، بهره‌برداری و تحویل واحدهای مسکن مهر به متقاضیان در انطباق با برنامه‌ریزی انجام شده، صورت نگرفته است.

جمع‌بندی

با توجه به بررسی تکالیف قانونی در اسناد بالادستی، شرح وظایف اساسنامه‌ای و قوانین بخشی و با در نظر گرفتن رئوس و محورهای برنامه‌های ارائه شده در زمان اخذ رأی اعتماد مجلس شورای اسلامی، شرایط مسکن و شهرسازی و بازار مسکن در دوره تصدی وزارت راه و شهرسازی در دولت یازدهم و در حوزه مرتبط با بخش مسکن و شهرسازی، چنین به نظر می‌رسد که عملکرد وزارت مذکور در بخش مسکن و شهرسازی غالباً با عدم تحقق تکالیف و قوانین موضوعه و همچنین عدم تحقق برنامه‌های ارائه شده همراه بوده و بخش مسکن و شهرسازی و بازار مسکن با در نظر گرفتن انباشتگی متقاضیان مسکن (اعم از تقاضاهای مؤثر و تقاضاهای غیرمؤثر)، روند افزایشی کاهش قدرت خرید خانوار، نبود ضوابط قیمتگذاری ملک و افزایش تراکم جمعیت شهری در ازای گستردگی تشکیلات وزارتخانه و وجود ابزارهای قانونی از بابت ایفای نقش



برای بهبود وضعیت مسکن و شهرسازی در دوره دولت یازدهم؛ غالباً تکالیف مربوطه مغفول مانده است.

نکته با اهمیت آنکه شمولیت هریک از تعهدات وزیر در زمان اخذ رأی اعتماد به ابعاد کل سرزمین و داخل مرزهای جغرافیایی کشور و کل کانون‌های جمعیتی بوده است و نمی‌توان تشکیل جلسات و کارگروه‌های ارزیابی و یا تعهدی را که تنها برای مثلاً یک یا چند شهر اعم از جدید و یا غیره محقق شده را به‌عنوان تحقق آن تعهد تلقی کرد.

منابع و مأخذ

۱. قوانین و مقررات موضوعه.
۲. گزارش عملکرد وزیر راه و شهرسازی، ارائه شده از سوی وزارتخانه.



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۵۵۰۶

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: بررسی عملکرد وزارت راه و شهرسازی در دولت یازدهم ب) بخش مسکن و شهرسازی

نام دفتر: مطالعات زیربنایی (گروه مسکن و شهرسازی و مدیریت شهری)

تهیه و تدوین: محمدرضا فارسیان

ناظران علمی: حسین افشین، محسن صمدی

متقاضی: معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی

ویراستار تخصصی: —

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی:

۱. عملکرد

۲. راه و شهرسازی

۳. مسکن



تاریخ انتشار: ۱۳۹۶/۰۶/۰۶