

بانک مرکزی اعلام کرد: تخلف درباره نرخ‌های سود، موجب رقابت کاذب میان بانک‌ها، افزایش هزینه‌ها و گرانی تسهیلات می‌شود. بانک مرکزی، هیأت مدیره و هیأت عامل بانک‌ها را در قبال رعایت نرخ سود مصوب سپرده‌های بانکی پاسخگو می‌داند و در صورت تخلف، ناچار به برخورد قانونی با آنهاست.



با افزایش شفافیت و کمک به حذف تقاضای کاذب در بازار مسکن

# سرمایه‌گذاری متری مسکن

۲



بررسی موادی از «قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها» مصوب اردیبهشت ۱۴۰۳

## محدودیت مالکین در فروش خانه‌های نهضت ملی مسکن

داشته باشند. به زبان ساده‌تر در انتقال آن حق تقدم به افرادی است که قبلاً از تسهیلات مسکن استفاده نکرده و یا فرم جیم آنها سفید باشد. این مقرر قانونی از این جهت مطلوب ارزیابی می‌گردد که مانع از شیوع سفته بازی و دلالی در طرح‌های حمایتی مسکن می‌گردد و این طرح‌ها را به جامعه هدف نزدیک‌تر می‌نماید. ضمانت اجرایی که مقنن برای انتقالات خارج از این چهارچوب تعیین کرده عدم پذیرش معاملات و قراردادهای آنها در دستگاه دولتی و قضایی است. در حقیقت طرفین این نوع قراردادهای و معاملات در برابر دولت و محاکم قضایی حق استناد به قرارداد خود را به عنوان مدرک مالکیت خود نداشته و دستگاه‌های اداری و قضایی مالکیت خریدار را به رسمیت نمی‌شناسند. این ضمانت اجرای محکمی است که نیازمند توجه جدی مردم و به ویژه خریداران در این معاملات است. این نوع از واحدهای مسکونی است.

تأیید وزارت راه و شهرسازی (ثبت‌نام کنندگان واجد شرایط در سامانه طرح‌های حمایتی تأمین مسکن)، نداشته باشند. ثبت رسمی معاملات و کالتنامه‌های مذکور منوط به استعلام از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر رعایت شروط و قیود فوق است و معاملاتی که بدون رعایت شروط و قیود مذکور در این ماده انجام می‌شود، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی‌شود. منظور از اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی، اشخاص واجد شرایط دریافت طرح‌های حمایتی تأمین مسکن است و در صورتی که متقاضی واجد شرایط کافی وجود نداشته باشد، وزارت راه و شهرسازی امکان انتقال به سایر افراد را فراهم می‌کند.

همانطور که پیداست نه تنها نقل و انتقال واحد مسکونی قبل از تکمیل و تحویل آن ممنوع شده است بلکه انتقال آن نیز باید به افرادی صورت گیرد که شرایط دریافت حمایت‌های مسکن را

نموده و هر نوع نقل و انتقال قبل از تحویل واحد مسکونی یا نصب شمارشگر (کنتور) برق یا اخذ گواهی پایان کار ساختمانی (هر کدام زودتر صورت پذیرفت)، را ممنوع اعلام نموده است. ماده ۱۳ این قانون بیان داشته: «در راستای کاهش التهابات بازار مسکن و به منظور جلوگیری از معاملات سفته‌بازی واحدهای در حال احداث کلیه طرح‌های حمایتی تأمین مسکن مانند اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن که مطابق ماده (۷) قانون جهش تولید مسکن به صورت اجاره ۹۹ ساله واگذار می‌شود، متقاضیان این طرح‌ها در قرارداد واگذاری، به صورت قید قرارداد و به نحو سلب حق، ملزم می‌شوند تا قبل از تحویل واحد مسکونی یا نصب شمارشگر (کنتور) برق یا اخذ گواهی پایان کار ساختمانی (هر کدام زودتر صورت پذیرفت)، حق انعقاد معاملات و اعطای وکالت مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت‌نام را جز به اشخاص مورد

افراد پس از ثبت نام در نهضت ملی مسکن امتیاز آن را در بازار خرید و فروش می‌کردند و عده‌ای نیز از ابتدا با همین قصد و نیت ثبت نام می‌کنند. این امر نه تنها شناسایی مالک حقیقی را به لحاظ قانونی دچار مشکل می‌کند بلکه گسترش این نوع دلالی و خرید و فروش‌های مکرر آن امتیاز برای بازار مسکن نیز التهاب ساز بوده و منجر به افزایش قیمت‌های گزاف و بی ضابطه شده است. وقوع چنین تبعات و نتایج منفی با فلسفه نهضت‌های حمایتی مسکن همچون نهضت ملی مسکن و یا مسکن مهر منافات دارد. زیرا هدف و فلسفه این نوع طرح‌ها خانه‌دار شدن افراد بدون خانه بوده و کمک‌ها و تسهیلات دولت در این زمینه نیز تماماً صرف رسیدن به چنین هدف مثبتی است. از این رو و با توجه به چالش‌هایی که در حوزه خرید و فروش و انتقالات واحدهای مسکونی قبل از اتمام و تحویل پروژه وجود داشت قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها به این موضوع ورود

مقاله



نویسنده  
دکتر یاسر غلامی

یکی از سوالاتی که در ذهن بسیاری از ثبت‌ثبت نام کنندگان در نهضت ملی مسکن وجود دارد این است که آیا حق فروش واحد مسکونی را پیش از اتمام پروژه و تکمیل و تحویل آن دارند یا خیر؟ ابهامی که در این حوزه وجود داشت هم مالکین را با سردرگمی مواجه می‌کرد و هم فقدان مقرر و قانون مشخصی در این خصوص زمینه سفته بازی و دلالی و سو استفاده برخی از افراد سودجو را فراهم کرده بود. به نحوی که برخی

با افزایش شفافیت و کمک به حذف تقاضای کاذب در بازار مسکن

# سرمایه گذاری متری مسکن

حذف تقاضای کاذب در بازار مسکن، فروش متری مسکن می تواند به توسعه صنعت ساخت و ساز و افزایش اشتغال کمک کند. همچنین، این روش می تواند به کاهش حباب مسکن و اثر گذاری منطقه ای روی نرخ ها کمک کند.

علاوه بر این، فروش متری مسکن سبب می شود علاقمندان به سرمایه گذاری در حوزه مسکن به سمت این بازار حرکت کنند. نکته دیگر اینکه این امکان فراهم می شود تا افراد با سرمایه های خرد در این حوزه سرمایه گذاری کنند و با توجه به شرایط اقتصادی، این مسیر مناسبی برای آن ها خواهد بود تا در حوزه مسکن سرمایه گذاری داشته باشند.



نویسنده  
محسن عظیمی

سرمایه گذاری متری در حوزه مسکن یک روش ارزان تر و کم ریسک برای شرکت در پروژه های مسکونی است. این نوع سرمایه گذاری به افراد با تجربه کافی یا حتی با سرمایه های خرد امکان می دهد تا در پروژه های مختلف و با اندازه های مختلف سرمایه گذاری کنند. فروش متری مسکن،

علاقمندان را به سرمایه گذاری در حوزه مسکن جذب می کند و این امکان فراهم می شود تا افراد با سرمایه های خرد در این حوزه سرمایه گذاری کنند. با افزایش شفافیت و کمک به

## تأثیر زمین و مسکن بر تورم



زمین علاوه بر جنبه مصرفی، به دلیل توانایی حفظ ارزش پول و بازدهی بالا، به عنوان یک بازار سرمایه گذاری در نظر گرفته می شود.

اما دولت هم باید سیاست هایی برای کنترل قیمت زمین در نظر بگیرد. در سنت سرمایه داری، زمین به همراه سرمایه و کار به عنوان عوامل اساسی تولید شناخته شده است. زمین کالای خاص است، چون عرضه آن محدود است. در دو قرن گذشته، زمین به عنوان کالای خرید و فروش در سیستم های سرمایه گذاری استفاده می شده است.

دولت همچنین می تواند با اعمال مجموعه ای از مالیات ها بر زمین، عایدی سرمایه و سود، کاهش عایدی سرمایه و سود از زمین را فراهم کند و باعث خروج زمین از حالت کالای سرمایه ای شود.

زمین نیز به عنوان یک کالا در اقتصاد تحت تأثیر نوسانات نرخ ارز قرار دارد. اثر نرخ ارز بر تورم در کوتاه مدت و از سمت عرضه به صورت فشار هزینه خواهد بود. همچنین، بعضی نظریه ها معتقدند که نرخ ارز تأثیر قابل توجهی بر سطح عمومی قیمت ها از طریق ایجاد و افزایش انتظارات تورمی در جامعه دارد؛ به طوری که افزایش نرخ ارز باعث افزایش انتظارات تورمی در جامعه می شود و قیمت زمین نیز از این فرایند تأثیر می پذیرد.

همچنین، بررسی روند رشد قیمت زمین و رشد نرخ ارز نشان می دهد که دو متغیر یاد شده دارای همبستگی قوی هستند. در حقیقت، قیمت زمین علاوه بر تأثیرپذیری از انتظارات تورمی، از طریق مکانیسم قیمت سایه ای نیز تأثیر می پذیرد. بازار

**گروه اقتصادی نسیم:** در اقتصاد ایران، سرمایه گذاری در زمین و مسکن به دلیل وجود تورم بالا، باعث حفظ قدرت خرید خانواده ها می شود. زمین به عنوان یک منبع اصلی و تجدیدناپذیر در توسعه شهری و تولید مسکن محسوب می شود. بنابراین، مدیریت زمین برای کنترل قیمت و توزیع عادلانه آن ضروری است. زمین یک کالای ضروری برای هر فرد به عنوان نهاده ای برای ساخت مکان زندگی است. بنابراین، سیاست گذاری برای دسترس قرار گرفتن زمین و کنترل افزایش قیمت آن، وظیفه دولت است و باید با شناخت عوامل مؤثر بر قیمت زمین و کنترل آنها بازار زمین را کنترل کند. با توجه به وابستگی اقتصاد ایران به نرخ ارز، تغییرات در نرخ ارز تأثیر قابل توجهی بر تورم و قیمت کالاها دارد.

# تخصیص ۵۰ درصدی اعتبارات عمرانی سفر دولت سیزدهم به خراسان شمالی



استان، بازنگری طرح هادی ۱۱۶ روستا، برگزاری جشن گازرسانی به تمامی مناطق روستایی را از دیگر دستاوردهای دولت سیزدهم در خراسان شمالی عنوان کرد. منبع ایرنا

■ ارتقای چهار درصدی بهره مندی روستاییان از راه مناسب وی درباره دستاوردهای دولت سیزدهم در ساخت راه در محورهای روستایی خراسان شمالی گفت: تامین ۱۲ هزار میلیارد ریال اعتبار در سفر دولت سیزدهم به استان برای اجرای طرح های راهسازی مصوب شد که تاکنون بیش از ۶ هزار میلیارد ریال برای راه های روستایی جذب شده است.

معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار خراسان شمالی خاطرنشان کرد: ۱۶۰ کیلومتر راه روستایی استان در دولت سیزدهم آسفالت و ۷۰۰ کیلومتر روکش این محورها انجام شد که در این مدت شاخص بهره مندی روستاییان استان از راه مناسب چهار درصد ارتقا یافت. رشیدی اجرای آسفالت در ۷۸۰ هزار متر مربع از معابر ۳۲۱ روستای

■ تکلیف صنایع به استفاده از پساب تصفیه خانه ها وی با تاکید بر اینکه در دولت سیزدهم توجه ویژه به بازچرخانی آب شد، گفت: علاوه بر پتروشیمی خراسان، واحدهای صنعتی بزرگ از جمله نیروگاه شیروان، فولاد در اسفراین و آلومینای ایران واقع در شهرستان جاجرم هم مکلف شدند برای بازچرخانی وارد عرصه شوند و رویکرد این است که ۲۰ میلیون متر مکعب آب مورد استفاده در صنعت استان از محل پساب تصفیه خانه ها تامین شود.

رشیدی افزود: پروژه انتقال آب شمال استان با ۶۰ میلیارد ریال اعتبار اولیه در دست پیگیری است که با بهره برداری از آن ۴۰ میلیون مترمکعب آب به ظرفیت ۸۰ میلیون مترمکعبی آب مورد نیاز آشامیدن استان افزوده می شود.

رشیدی ادامه داد: دولت سیزدهم به وضعیت کم آبی این خطه آگاه بود و با پیگیری های انجام شده، اجرای انتقال آب های زیرزمینی شمال استان در دستور کار قرار گرفت.

معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار خراسان شمالی خاطرنشان کرد: حفر ۷۱ حلقه چاه به عمق ۲۵۰ تا ۳۰۰ متر در شهرها و روستاهای استان در دولت سیزدهم در دستور کار قرار گرفت، جدای از آن اجرای طرح انتقال آب منطقه پلنگ دره به شهر بجنورد و اجرای طرح آبرسانی در اسفراین و شهر شیروان نیز پیگیری شد.

وی تصریح کرد: اجرای انتقال پساب تصفیه خانه بجنورد به پتروشیمی خراسان با ۱۳ هزار میلیارد ریال اعتبار نیز نشان از اهتمام دولت در حل مشکل آب دارد.

معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار خراسان شمالی گفت: ۵۰ درصد از اعتبارات مصوب سفر دولت سیزدهم به این استان معادل ۶۲ هزار میلیارد ریال تاکنون تخصیص یافته است.

مهدی رشیدی در نشست خبرنگاران اظهار کرد: تامین ۱۲۸ هزار میلیارد ریال اعتبار در سفر دولت به خراسان شمالی در قالب ۲۰۰ طرح مصوب شد که تلاش می شود این پروژه ها تکمیل و مردم از مزایای آن بهره مند شوند.

وی با بیان اینکه تامین آب شرب پایدار و بهداشتی از اولویت های اصلی خراسان شمالی است، افزود: این استان سال هاست که با خشکسالی دست و پنجه نرم می کند به گونه ای که ۹۲.۵ درصد از پهنه این خطه درگیر خشکسالی شدید و نسبتا شدید است.

## طرح تفصیلی شهر شیروان تایید شد



بجنورد جنگل گلستان نیز منجر به کاهش ۶۰ درصدی تصادفات در این محور در ایام نوروز سال جاری شده است.

رئیس جمهور شهید تأیید شده اند و پروژه بزرگ آب سَرانی نیز در حال پیگیری است.

در زمینه راه های روستایی، رشیدی اعلام کرده است که تاکنون ۱۵۰ کیلومتر راه روستایی ساخته شده و بیش از ۶۰۰ تا ۷۰۰ کیلومتر مرمت و روکش آسفالت صورت گرفته است. همچنین زیرساخت های آسفالت معابر روستاها و شهری به مساحت ۸۵۰ هزار متر مربع و ۸۳۰ هزار متر مربع نیز اجرا شده است. اجرای ۱۵ کیلومتر از جاده

اتصال باند کندرو با معبر ۱۶ متری شهرک آزادگان، تأیید شده است مهدی رشیدی، در جلسه کمیسیون، به تأکید بر اهمیت اقدامات زیربنایی در استان و پروژه های مختلف نظیر انتقال پساب به پتروشیمی، انتقال آب سرانی و پروژه پلنگ دره اشاره کرده و اظهار کرده است که این پروژه ها در حال حاضر در حال پیشرفت قابل توجهی هستند. وی همچنین افزوده است که پروژه های حوزه عمرانی به مبلغ ۱۲۸۰۰ میلیارد تومان در دور اول سفر

گروه خبر: طرح تفصیلی شهر شیروان با تأیید کمیسیون ماده پنج شورای عالی معماری و شهرسازی تأیید شد، به اعتقاد معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری خراسان شمالی، یک گام مهم در جهت توسعه و سرمایه گذاری در این شهر است. این طرح با اعمال تغییرات اصلاحی توسط مشاوران و اعمال باند کندرو در امتداد کمربندی خاتم الانبیا (ص) از فاصله ۳۰۰ متر تا میدان امام علی (ع)، دو تقاطع بلوار ساحلی با کمربندی قدیم و حمل و



آرشیو روزنامه نسیم خراسان شمالی  
<http://B2n.ir/y44431>

## این مالکان مسکن معاف از مالیات می شوند



وی بیان کرد: بخش اعظمی از قانون متکی به برنامه های کوتاه مدت است که طبق این قانون کنشگران بازار مسکن به سمت برنامه های تشویقی هدایت می شوند. شاکری اظهار کرد: معافیت های مالیاتی برای مالکان واحدهای مسکونی در نظر گرفته می شود به طوری که اگر مالکان واحدهای های خود را دو یا سه ساله اجاره دهند و یا از سقف قیمتی در نظر گرفته شده کمتر اجاره بدهند از معافیت های مالیاتی ۱۰۰ درصد بهره مند می شوند.

وی گفت: همچنین اگر مشاوران املاک تعرفه های خود را ثبت نکنند از تمامی اقدامات حقوقی منع می شوند و اگر پرداختی غیر از مبادعه نامه صورت گیرد تمامی حساب های تجاری آنها کنترل می شود.

عضو کمیسیون عمران مجلس گفت: معافیت مالیاتی ۱۰۰ درصدی و بسته های تشویقی برای مالکان خوش حساب در نظر گرفته خواهد شد. اقبال شاکری عضو کمیسیون عمران مجلس با بیان اینکه قانون تنظیم گیری در مجلس یازدهم تصویب شد گفت: هدف قانون تنظیم گیری بازار مسکن است و تمامی کنشگران بازار مسکن از جمله مشاوران املاک، مستأجران و مالکان بازار، بانکها، شهرداری در این قانون نقش دارند و برای آنها برنامه و احکامی در نظر گرفته شده است.

وی افزود: برای بخشی از معاملات و دارایی های بازار مسکن که اثر گذار است احکامی در نظر گرفته شده و برای خانه های خالی و زمین های رها شده هم برنامه های را در دستور کار قرار داده ایم.

شاکری اظهار کرد: ابتدای هفته شورای عالی مسکن تشکیل جلسه داد و در این شورا سقف اجاره با توجه به نرخ تورم در مناطق مختلف و استان ها تعیین شد که این اقدام حاکی از آن است دولت اهتمام دارد بازار مسکن را کنترل کند.



فراخوان

در طراحی و اجرای پروژه های مسکونی عنوان شده است. در این فراخوان از همکاران و فعالین این حوزه دعوت شده است که مقالات، گزارش ها، یا مطالب مرتبط خود را جهت انتشار در روزنامه نسیم خراسان شمالی از طریق شبکه اجتماعی «ایتا» به شماره ۰۹۱۹۳۷۴۰۲۴۳ ارسال نمایند.

هیئت تحریری روزنامه نسیم خراسان شمالی تاکید کرده است که هر گونه نقد، پژوهش، یا تجربیات عملی در زمینه مسکن و جامعه مهندسی نیز مورد توجه قرار خواهد گرفت.

هیئت تحریریه روزنامه نسیم خراسان شمالی با اعلام فراخوانی نسبت به دریافت مقالات و گزارش های مرتبط با حوزه مسکن و جامعه مهندسی اعلام آمادگی کرد. در این فراخوان آمده است: این روزنامه در راستای رسالت رسانه ای خود به دنبال انتشار مقالات و گزارش های تازه و پربار در زمینه مسکن و جامعه مهندسی است. اهداف اصلی این فراخوان ارتقاء دانش و آگاهی عمومی در حوزه ساخت و ساز، ترویج استفاده از تکنولوژی های نوین در صنعت مسکن، و ترویج استانداردهای بالا

**ویژه شعبه استقلال**

**۱۶ ماهه اقساط**

**با جیب خالی خرید کن حتی بدون پیش پرداخت**

**خرید نقدی تخفیف عالی**

**reyhani.shop**

**بجنورد / چهاره استقلال به سمت خرمشهر / مبلمان ریحانی**  
۰۵۸ ۳۲۲ ۱۰۱۰۱-۲ / ۰۹۱۵ ۸۱۰ ۲۱۵۷

**مرکز خرید سرگرمی و اقلیتی طلای سفید**

جهت رفاه بیشتر هم استانی های عزیز شیروانی اسفراینی مانده و سملقانی، راز و جرگلانی، گرمه و جارمی در مرکز استان در بخش فود کورت و رستوران همه روزه از ساعت ۱۲ الی ۱۶ و ۱۸ الی ۲۳ و در بخش شهر بازی از ساعت ۱۷ الی ۲۳ و روزهای جمعه و اعیاد از ساعت ۱۱ الی ۲۳ و پارکینگ از ساعت ۹ الی ۲۳ آماده خدمت رسانی به شما عزیزان می باشد.

**بجنورد / خیابان امام خمینی**  
جنب اداره پست خراسان شمالی  
**www.talaesefid.com**  
Talaesefid  
3100