

باستان

سند توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری استان زنجان

کزارش موضوع بخش ۵ از مرحله دوم شرح خدمات مشاوره اداری

سند سگتاهی توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری در استان برای دوران برنامه پنجم توسعه (۱۳۹۰-۱۳۹۴)

(اداره کل مسکن و شهرسازی استان زنجان)

ویرایش سوم

مجری: جماد انصاری و احمد استان زنجان

میراجرایی: محمد عباسی

میر علمی: علی نصیری اقدم

بهکاران: میرا عطیی، سید قودجانی، سیا سروش



فهرست مطالب

صفحه	موضوع
------	-------

۱	پیشگفتار
۳	۱- نقش قانونی (مأموریت‌ها و وظایف) دستگاه در توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصاد
۴	۲- مستندات تنظیم برنامه توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری دستگاه (اسناد بالا دست)
۴	۴-۱- چشم‌انداز بیست ساله
۵	۴-۲- استراتژی مدون دستگاه در افق چشم‌انداز
۵	۴-۳- برنامه چهارم توسعه
۹	۴-۴- سیاست‌های اجرایی - ابلاغی مقام رهبری
۱۰	۴-۵- قانون برنامه پنجم توسعه
۱۵	۳- ارزیابی تحول رشد اقتصادی، بهره‌وری نیروی کار، اشتغال و سرمایه‌گذاری در برنامه‌های سوم و چهارم توسعه
۱۸	۳- ارزیابی تحولات اشتغال در بخش مسکن و شهرسازی
۱۸	۳-۱- اشتغال در بخش مسکن و مستغلات استان زنجان
۲۵	۳-۴- ارزیابی تحولات سرمایه‌گذاری
۳۳	۴- ارزیابی سیاست‌ها و اقدامات اجرایی دستگاه برای توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری در برنامه‌های سوم و چهارم توسعه
۳۳	۴-۱- ارزیابی بخش مسکن استان در حوزه سیاست‌گذاری
۳۳	۴-۲- ارزیابی بخش مسکن استان در حوزه برنامه‌ریزی
۳۴	۴-۳- ارزیابی بخش مسکن استان در حوزه زمین و مسکن
۳۷	۴-۴- بررسی برنامه و طرح‌های مصوب ناحیه‌ای و طرح‌های جامع شهری و میزان تأثیرگذاری و ارتباط دوسویه آن بر بازار مسکن
۳۸	۴-۵- عملکرد مدیریت املاک و مسکن
۴۱	۴-۶- طرح‌های جامع توسعه و عمران شهری
۴۳	۵- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای اشتغال در بخش‌های تحت تصدی و نظارت دستگاه به منظور تعیین مزیت‌های نسبی و رقابتی بخش‌های تولیدکننده کالاها و خدمات قابل مبادله در بازار
۵۰	مسکن مهر
۵۰	۶- تعیین اهداف کمی دستگاه در دوران برنامه پنجم
۵۲	۷- راهبردهای اساسی اشتغال دستگاه در دوران برنامه پنجم
۵۲	۷-۱- اولویت بخشیدن به طرح‌های نیمه تمام و راکد با توجیه فنی و اقتصادی
۵۳	۷-۲- تحول در آموزش و ارتقای مهارت کارکنان بخش عمومی و خصوصی و ظرفیت‌های مدیریت در بخش دولتی و خصوصی متناسب با تقاضای بازار کار
۵۳	۷-۳- ارتقای کارایی و بهره‌وری
۵۴	۸- سیاست‌ها و اقدامات اجرایی دستگاه برای پیشبرد اهداف توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری در دوران برنامه پنجم

۱-۹	- برنامه دستگاه برای سازماندهی و اجرای طرح‌های سرمایه‌گذاری بخش عمومی، خصوصی و تعاونی	۵۷
۱-۹	- سیاست‌های اجرایی مسکن استان در حوزه تحریک بخش مسکن استان با تشدید رشد اقتصادی	۶۰
۲-۹	- سیاست‌های اجرایی براساس راهبرد ارتقاء کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن استان.....	۶۱
۳-۹	- سیاست‌های اجرایی براساس راهبرد تقویت شهرداری‌های استان برای بهبود مدیریت بازار مسکن.....	۶۳
۱۰	- برآورد سرمایه‌گذاری مورد نیاز برای تحقق اهداف کمی دستگاه به تفکیک بخش‌های عمومی، خصوصی و تعاونی در دوران برنامه پنجم برای فعالیت‌های تحت پوشش دستگاه.....	۶۵
۱۰	-۱- برآورد سرمایه‌گذاری در دوره برنامه پنجم توسعه.....	۶۷
۱۰	-۲- سرمایه‌گذاری مورد نیاز در برنامه پنجم استان به تفکیک بخش‌ها	۶۸
۱۱	-۳- تأمین منابع مالی برای سرمایه‌گذاری‌های بخش عمومی، خصوصی و تعاونی در دوران برنامه پنجم	۶۹
۱۲	-۴- تعهدات دستگاه برای تسهیل ایجاد اشتغال و توسعه سرمایه‌گذاری در بخش‌های خصوصی و تعاونی	۶۹
۱۲	-۵- ۱- کمک‌های فنی	۶۹
۱۲	-۵- ۲- آموزش.....	۷۰
۱۲	-۵- ۳- تخصیص تسهیلات بانکی ارزان قیمت به پروژه‌های بخش خصوصی	۷۰
۱۲	-۵- ۴- وضع استاندارد برای محصولات.....	۷۰
۱۲	-۵- ۵- ساده‌سازی مقررات و تشریفات اداری.....	۷۰
۱۲	-۵- ۶- سرمایه‌گذاری در پروژه‌های زیر بنایی	۷۰

فهرست جداول

موضوع

صفحه

جدول ۱. مقایسه ارزش افزوده بخش ساختمان استان زنجان با کشور به قیمت ثابت سال ۱۳۸۶ ۱۵
جدول ۲. رشد ارزش افزوده بخش ساختمان استان و کشور طی دوره ۱۳۸۰-۱۳۸۶ ۱۶
جدول ۳. رشد ارزش افزوده فعالیتهای اقتصادی استان طی دوره ۱۳۸۰-۱۳۸۶ ۱۶
جدول ۴. رشد ارزش ستانده بخش ساختمان طی دوره ۱۳۷۹-۱۳۸۶ در استان زنجان ۱۶
جدول ۵. تحولات بهره‌وری نیروی کار در فعالیتهای اقتصادی استان زنجان طی سال‌های ۱۳۷۹-۱۳۸۶ ۱۷
جدول ۶. توزیع درصد شاغلان استان بر حسب گروههای عمده فعالیت ۱۸
جدول ۷. میزان اشتغال در گروههای عمده فعالیت اقتصادی در مناطق شهری و روستایی ۱۹
جدول ۸. میزان رشد اشتغال در فعالیتهای اقتصادی استان به تفکیک مناطق شهری و روستایی ۲۰
جدول ۹. آمار اشتغال استان ۲۰
جدول ۱۰. توزیع نسبی شاغلان بر حسب فعالیت ساختمان و مستغلات، اجاره در استان زنجان در سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۷۵ ۲۱
جدول ۱۱. شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب گروههای عمده فعالیت و جنس در نقاط شهری و روستایی ۱۳۸۵ ۲۳
جدول ۱۲. برآورد شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب گروههای عمده فعالیت به تفکیک شهرستان ۱۳۸۵ ۲۳
جدول ۱۳. توزیع نسبی شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر در سالهای ۱۳۸۰-۸۸ ۲۴
جدول ۱۴. برآورد شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب جنس، گروههای عمده فعالیت و گروههای عمده شغلی ۱۳۸۵ ۲۴
جدول ۱۵. کارکنان دولت بر حسب وضعیت استخدامی: ۱۳۸۸ - نفر ۲۵
جدول ۱۶. کارکنان دولت بر حسب وضعیت استخدامی: ۱۳۸۸ ۲۵
جدول ۱۷. میزان سرمایه‌گذاری در مسکن استان زنجان و سهم آن در دوره ۱۳۷۳-۸۵ (میلیون ریال-درصد) ۲۶
جدول ۱۸. میزان سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی توأم با تجاری استان زنجان و سهم آن در کشور در دوره (۱۳۸۰-۸۵)، (۱۳۸۶=۱۰۰)، میلیون ریال-درصد) ۲۷
جدول ۱۹. سهم سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی توأم با تجاری از کل سرمایه‌گذاری‌های بخش در دوره ۱۳۸۰-۸۵ ۳۰
جدول ۲۰. برآورد ارزش سرمایه‌گذاری برای احداث واحدهای موردنیاز نقاط شهری استان بر حسب شهرستان ۳۰
جدول ۲۱. سهم سرمایه‌گذاری در مسکن نقاط شهری استان در مقایسه با کشور ۳۱
جدول ۲۲. مخاطره سرمایه‌گذاری در هر فعالیت اقتصادی ۳۱
جدول ۲۳. ریسک سرمایه‌گذاری در هر فعالیت اقتصادی با توجه به ارزش افزوده فعالیت ۳۲
جدول ۲۴. عملکرد مسکن مهر استان زنجان در مقایسه با سایر استان‌ها در شهرهای زیر و بالای ۲۵۰۰۰ نفر تا پایان ۳۴ ۸۹/۱۱/۲۶

جدول ۲۵. تعداد واگذاری واحدهای مسکن مهر در ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ و سهم آن از برنامه تامین مسکن مهر تا سال ۱۳۹۰	۱۳۹۰
..... ۳۵	
جدول ۲۶. واحدهای مسکونی مقاومسازی شده در روستاهای استان	۳۶
جدول ۲۷. نسبت واحدهای مسکونی مقاومسازی شده به کل واحدهای مسکونی روستایی غیر مقاوم	۳۶
جدول ۲۸. کاهش یا افزایش نرخ تملک مسکن در دهکهای استان	۳۸
جدول ۲۹. استان سهمیه استان در بخش ساخت مسکن به تفکیک شهرستان	۳۹
جدول ۳۰. آمار مسکن ۹۹ ساله در شهرهای استان	۳۹
جدول ۳۱. مسکن اجاره‌ای (در زمین‌های دولتی)	۴۰
جدول ۳۲. مسکن اجاره‌ای (از زمین‌های شخصی)	۴۰
جدول ۳۳. پروژه اراضی غرب شهر زنجان (شورجه)	۴۰
جدول ۳۴. پروژه اراضی غرب شهر زنجان (نباتچیان)	۴۰
جدول ۳۵. پروژه اراضی شرق شهر زنجان (کهنهاب)	۴۱
جدول ۳۶. برنامه‌ها و طرح‌های در دست اقدام در بخش مسکن استان	۴۲
جدول ۳۷. اهداف کلان عمران شهری و روستایی زنجان	۵۱
جدول ۳۸. پروژه‌های استانی در دست اجرا بر حسب فعالیت	۵۸
جدول ۳۹. پروژه‌های استانی در فعالیت ساختمان	۵۹
جدول ۴۰. پروژه‌های استانی در دست اجرا بر حسب دستگاه اجرایی	۵۹
جدول ۴۱. پروژه‌های استانی سازمان بنیاد مسکن	۶۰
جدول ۴۲. پروژه‌های استانی اداره کل مسکن و شهرسازی	۶۰
جدول ۴۳. برآورد ارزش سرمایه‌گذاری برای احداث واحدهای موردنیاز نقاط شهری استان بر حسب شهرستان در دوره ۱۳۸۶-۱۴۰۵	۶۶
جدول ۴۴. پیش‌بینی سرمایه‌گذاری بر حسب فعالیت‌های عمده اقتصادی در دوران برنامه پنجم توسعه به قیمت ثابت سال ۱۳۸۶ (میلیون ریال)	۶۸
جدول ۴۵. سرمایه‌گذاری مورد نیاز در برنامه پنجم استان به تفکیک بخش‌ها به قیمت ثابت سال ۱۳۸۶ (میلیارد ریال)	۶۸

فهرست نمودارها

صفحه

موضوع

نمودار ۱. تحولات بهرهوری نیروی کار در بخش ساختمان استان زنجان طی سال های ۱۳۷۹-۱۳۸۶	۱۷
نمودار ۲. توزیع درصد شاغلان استان در بخش ساختمان	۱۹
نمودار ۳. توزیع درصد شاغلان استان در بخش مستغلات، اجاره و فعالیتهای کسب و کار	۱۹
نمودار ۴. مقایسه اشتغال در بخش ساختمان در سال های ۱۳۷۵ و ۸۵	۲۰
نمودار ۵. روند رشد اشتغال در بخش ساختمان از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵	۲۱
نمودار ۶. توزیع نسیی شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب فعالیت ساختمان و مستغلات و... استان زنجان در سال ۱۳۷۵ و ۸۵	۲۲
نمودار ۷. روند رشد شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب فعالیت ساختمان و مستغلات و... استان زنجان در سال ۱۳۷۵ و ۸۵	۲۲
نمودار ۸. مقایسه روند رشد شاغلان در فعالیتهای ساختمان و مستغلات طی سال های ۸۸-۱۳۸۰	۲۴
نمودار ۹. مقایسه روند سرمایه‌گذاری در ساختمان های مسکونی و مسکونی توأم با تجاری در استان زنجان	۲۸
نمودار ۱۰. مقایسه روند سرمایه‌گذاری در ساختمان های مسکونی و مسکونی توأم با تجاری در استان زنجان	۲۸
نمودار ۱۱.	۲۹
نمودار ۱۲.	۳۰
نمودار ۱۳. نمودار ریسک سرمایه‌گذاری در فعالیت اقتصادی	۳۲

پیشگفتار^۱

لازمه یک زندگی سالم، دسترسی به فرصت‌های شغلی مناسب و امرار معاش از محل درآمدهای آن است و لازمه در دسترس بودن فرصت‌های شغلی مناسب سرمایه‌گذاری است. لذا هر جامعه‌ای برای دستیابی به رشد و توسعه پایدار و رقم زدن حداقلی از رفاه برای شهروندان خود باید به الزامات و پیش زمینه‌های سرمایه‌گذاری و اشتغالزایی امعان نظر داشته باشد و مقدمات آن را مهیا نماید.

سند توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری استان زنجان با هدف ایجاد فضای مساعد سرمایه‌گذاری و رفع موانع کسب و کار و در نتیجه ایجاد فرصت‌های شغلی پایدار تهیه شده است. در این سند ضمن پرداختن به عملکرد گذشته استان در بازار کار و شناسایی مزیت‌های نسبی استان، نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدهای سرمایه‌گذاری در استان شناسایی شده و بر مبنای آن برنامه‌های توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری استان تدوین شده است.

در بخشی از این سند عملیاتی به نقش و جایگاه دستگاه‌ها و سازمان‌های دولتی در توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری پرداخته شده و در راستای ترسیم آن نقش و جایگاه تهیه اسناد توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری دستگاهی تهیه شده است.

این نکته به غایت درست است که وظیفه دستگاه‌های دولتی خلق فرصت‌های شغلی مستقیم نیست و نمی‌توان انتظار داشت که این دستگاه‌ها از طریق سرمایه‌گذاری و بر عهده گرفتن تصدی‌های جدید برای افراد بیکار استان شغل ایجاد کنند. لکن تهیه و تنظیم اسناد توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری دستگاهی از این حیث حائز اهمیت است که هر دستگاه در ارتباط با وظایف قانونی و فعالیت‌های تحت ناظارت و تصدی خود محورهایی را شناسایی می‌کند که بر هزینه سرمایه‌گذاری اثرگذار است و دستگاه می‌تواند با برنامه‌ریزی از دامنه آن هزینه‌ها بکاهد و بر رقابت‌پذیری فعالیت‌های اقتصادی بیفزاید.

«اداره کل مسکن و شهرسازی استان زنجان» وظایف متعددی در حیطه‌های گوناگون بر عهده دارد که مهمترین سرفصل‌های آنها عبارتست از؛

- اتخاذ و اعمال سیاست‌ها و تنظیم برنامه‌های جامع و هماهنگ برای ایجاد تعادل مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها در سطح استان
- تعیین محل شهرها و مراکز جمعیت آینده
- بررسی ارتباط شهرهای فعلی و آینده در سطح منطقه و کشور

^۱ در این سند به دلیل فقدان آمار و اطلاعات مورد نیاز و یا عدم موضوعیت تعدادی از بندهای شرح خدمات با ساختار سازمانی مسکن و شهرسازی استان زنجان، بررسی برخی زیربخش‌های شرح خدمات از دستور کار خارج شده است. لازم به ذکر است که این سند پیش از ادغام دو وزارت‌خانه مسکن و شهرسازی و راه و ترابری تنظیم شده است.



- تهیه و تنظیم سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اجرایی و ضوابط لازم برای هدایت و کنترل شهرنشینی در جهت تحقق طرح جامع سرزمین. با لحاظ اولویت‌های آمایشی.
- مشخص نمودن شهرها و شهرک‌ها از نظر فعالیت‌های صنعتی، کشاورزی، جهانگردی، تاریخی، خدماتی و غیره.
- تعیین حدود توسعه و ظرفیت شهرهای آینده و طرح و تنظیم نقشه توزیع جمعیت (تهیه طرح جامع برای هریک از شهرها با توجه به ضوابط و استانداردهای مصوب و تعیین ضوابط و استانداردها برای تهیه نقشه‌های هادی و اعلام آن به وزارت کشور).
- تهیه معیارها، ضوابط و آئین‌نامه‌های شهرسازی و ابلاغ مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های مسئول و ارشاد و راهنمایی دستگاه‌های مربوط در مورد مسائل ناشی از اجرای طرح‌های جامع شهری.
- سیاست‌گذاری در مورد طرح‌بزی شهری و نحوه مدیریت مجموعه‌های شهری.
- راهبری تعیین استانداردها برای مسکن، ساختمان‌های دولتی و تأسیسات شهری و همچنین تهیه و اجرای طرح‌های عمرانی شهری در چارچوب نظام فنی و اجرایی کشور.
- اعمال سیاست‌های دولت بر اراضی شهری اعم از خالصه و موات، بایر، دایر و سایر رقبات شهری و اجرای قانون زمین شهری و آئین‌نامه اجرایی آن.
- برنامه‌ریزی و مدیریت‌عمران زمین‌های شهری و نظارت در زمینه استفاده بهینه از زمین در محدوده‌های شهری.
- تعیین سیاست‌های دولت در زمینه تولید و عرضه مسکن در کشور و توسعه و بهبود استانداردهای کمی و کیفی مسکن

به منظور انجام وظایف برشمرده، این اداره برخی برنامه‌ها و اقدامات اجرایی در پیش رو قرار داده است که می‌تواند نقش مهمی در بهبود محیط کسب و کار، کاهش هزینه‌های سرمایه‌گذاری و توسعه فرصت‌های شغلی ایفا نماید.

با این رویکرد، سند حاضر در ۱۲ بند به شرح زیر تنظیم شده است:

- ✓ بند نخست، بررسی نقش قانونی دستگاه در توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصاد
- ✓ بند دوم، مطالعه مستندات تنظیم برنامه توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری دستگاه (استناد بالا دست)
- ✓ بند سوم، ارزیابی تحول رشد اقتصادی، بهره‌وری نیروی کار، اشتغال و سرمایه‌گذاری در برنامه‌های سوم و

چهارم



- ✓ بند چهارم، ارزیابی سیاست‌ها و اقدامات اجرایی دستگاه برای توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری در طی برنامه‌های سوم و چهارم
- ✓ بند پنجم، تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای اشتغال در بخش‌های تحت تصدی و نظارت دستگاه به منظور تعیین مزیت‌های نسبی و رقابتی بخش‌های تولیدکننده کالاها و خدمات قابل مبادله در بازار
- ✓ بند ششم، تعیین اهداف کمی دستگاه در دوران برنامه پنجم توسعه
- ✓ بند هفتم، راهبردهای اساسی اشتغال دستگاه در دوران برنامه پنجم
- ✓ بند هشتم، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی دستگاه برای پیشبرد اهداف توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری در دوران برنامه پنجم توسعه
- ✓ بند نهم، برنامه دستگاه برای سازماندهی و اجرای طرح‌های سرمایه‌گذاری بخش عمومی، خصوصی و تعاونی
- ✓ بند دهم، برآورد سرمایه‌گذاری مورد نیاز برای تحقق اهداف کمی دستگاه به تفکیک بخش‌های عمومی، خصوصی و تعاونی در دوران برنامه پنجم توسعه
- ✓ بند یازدهم، تأمین مالی برای سرمایه‌گذاری‌های بخش عمومی، خصوصی و تعاونی در دوران برنامه پنجم توسعه
- ✓ و در نهایت بند دوازدهم، ارایه تعهدات دستگاه برای تسهیل ایجاد اشتغال و توسعه سرمایه‌گذاری در بخش‌های خصوصی و تعاونی

۱- نقش قانونی (مأموریت‌ها و وظایف) دستگاه در توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصاد

بر طبق اطلاعات ارایه شده از سوی «اداره کل مسکن و شهرسازی استان زنجان»، این اداره موظف به انجام برنامه‌ها و سیاست‌های دولت در قالب مأموریت‌های زیر می‌باشد:

- تعیین مراکز جمعیتی و تعادل مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها در سطح کشور به منظور برنامه‌ریزی عمران منطقه‌ای و استفاده بهتر از منابع سرزمین نظیر خاک و آب و جلوگیری از ایجاد مشکلات شهری در اثر رشد و توسعه ناموزون آنها و در نتیجه ائتلاف منابع اقتصادی و انسانی کشور.
- تأمین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن.



- کمک به حفظ تعادل اقتصادی از طریق اعمال سیاست‌های تشویقی و استفاده از سرمایه‌گذاری در امر ساختمان.
- تأمین رفاه کارکنان دولت از طریق احداث خانه‌های سازمانی.
- راهبری تحقیقات ساختمانی بمنظور ایمن‌سازی ساختمان‌ها در قبال حوادث طبیعی، استفاده بهتر از منابع و مصالح محلی و افزایش کیفیت مصنوعات ساختمانی.
- هماهنگی و تمرکز در تهییه و اجرای طرح‌ها و ساختمان‌های دولتی.
- نظارت بر تهییه برنامه‌های طرح جامع، تفصیلی و...
- نظارت بر اجرای برنامه‌های فوق که توسط شهرداری‌ها اجرا می‌شود.
- نظارت بر ساختمان‌سازی و طرح‌های دولتی در شهرهای استان
- کنترل نظام ساخت و ساز شهری و انطباق با قوانین و مقررات و طرح‌های بالادست از طریق سازمان نظام مهندسی ساختمان
- نظارت بر تهییه زمین، آماده‌سازی اراضی

۲- مستندات تنظیم برنامه توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری دستگاه (اسناد بالا دست)

۱-۲- چشم‌انداز بیست ساله

در سند چشم‌انداز کشور به منظور تحقق رشد اقتصادی پیوسته، باثبات و پرشتاب، همچنین عدالت اجتماعی، رفاه و همچنین توزیع فرصت‌های برابر برای بخش مسکن، اهداف و چشم‌اندازهای زیر در حوزه مسکن و شهرسازی ترسیم شده است؛

- ✓ فراهم ساختن محیط رشد فکری و علمی و تلاش در جهت رفع دغدغه‌های شغلی، ازدواج، مسکن و آسیب‌های اجتماعی آنان
- ✓ هویت‌بخشی به سیمای شهر و روستا
- ✓ باز آفرینی و روز آمدسازی معماری ایرانی- اسلامی
- ✓ رعایت معیارهای پیشرفت‌های برای ایمنی بناها و استحکام ساخت و سازها
- ✓ حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و نیازمند^۱

^۱ سند چشم‌انداز ۲۰ ساله



۲-۲- استراتژی مدون دستگاه در افق چشم‌انداز

در سند برنامه راهبردی استان، استراتژی اداره کل مسکن و شهرسازی استان زنجان بدین شرح عنوان شده است:

در راستای تحقق چشم‌انداز بیست ساله کشور، استان زنجان در افق سال ۱۳۹۴ در ارتباط با بخش مسکن و عمران شهری و روستایی به استانی پیشرو و الگویی مناسب برای توسعه سایر استان‌ها تبدیل خواهد شد و به گواه شاخص‌های کلیدی توسعه در این بخش، گویی سبقت را از بسیاری از استان‌ها دیگر خواهد ربود. با اتکا بر ارزش‌های اصیل اسلامی، فرهنگی به توسعه پایدار و بهبود محیط زندگی دست یافته به نحوی که تا سال ۱۳۹۴ دسترسی به مسکن مناسب و مقاوم در برابر حوادث طبیعی و خدمات کالبدی مطلوب در ساختار نظاممند شهرها و روستاهای تأمین و تراکم ۱ خانوار در واحد مسکونی محقق شود.

۳- برنامه چهارم توسعه

در قانون برنامه چهارم توسعه مصوب ۱۳۸۳/۶/۱۱ مجلس شورای اسلامی، وظایفی بر عهده اداره کل مسکن و شهرسازی گذاشته شد که در زیر به این مواد اشاره می‌شود:

طبق ماده ۳۰ دولت مکلف شده است به منظور هویت‌بخشی به سیمای شهر و روستا، استحکام‌بخشی ساخت و سازها، دستیابی به توسعه پایدار و بهبود محیط زندگی در شهرها و روستاهای اقدام‌های ذیل را در بخش‌های عمران شهری و روستائی و مسکن به عمل آورد؛

الف) هویت‌بخشی به سیمای کالبد شهرها، حفظ و گسترش فرهنگ معماري و شهرسازی و ساماندهی ارائه خدمات شهری از طريق:

۱- تهییه و تدوین قانون جامع شهرسازی و معماری کشور تا پایان سال اول برنامه چهارم.
۲- مناسبسازی فضاهای شهری و روستائی برای جانبازان و معلولین جسمی حرکتی و اعمال این ضوابط در اماكن و ساختمان‌های عمومی و دولتی تا پایان برنامه چهارم.

۳- بهبود وضعیت عبور و مرور شهری به همراه افزایش سهم حمل و نقل عمومی تا میزان هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) نسبت به کل سفرهای درون شهری.

۴- ارتقاء شاخص‌های جمعیت تحت پوشش شبکه آب شهری و فاضلاب شهری به ترتیب تا سقف صدرصد (۴۰٪) و چهل درصد (۱۰٪).

۵- احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری و ممانعت از گسترش محدوده شهرها براساس طرح جامع شهری و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای در شهرهای کشور با رویکرد توانمندسازی ساکنان این بافت‌ها.



- ب) ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و شهرها به منظور کاهش خسارات انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیرمترقبه شامل:
- ۱- کلیه سازندگان و سرمایه‌گذاران احداث بنا در کلیه نقاط شهری و روستائی و شهرک‌ها و نقاط خارج از حریم شهرها و روستاهای ملزم به رعایت آیین‌نامه (ایران) در رابطه با طراحی ساختمان‌ها در مقابل زلزله هستند. وزارت مسکن و شهرسازی مکلف به اعمال نظارت عالیه در مراحل مختلف طراحی و ساخت ساختمان‌ها است.
 - ۲- استاندارد کردن مصالح و روش‌های مؤثر در مقاوم‌سازی ساختمانی تا پایان برنامه چهارم و حمایت از تولیدکنندگان آنها.
 - ۳- صدور پایان‌کار برای ساختمان‌های عمومی و مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی منوط به ارائه بیمه‌نامه کیفیت ساختمان است.
 - ۴- صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران و وزارت‌خانه‌های فرهنگ و ارشاد اسلامی، علوم، تحقیقات و فناوری، مسکن و شهرسازی و آموزش و پرورش مکلفند خطرات ناشی از سکونت در ساختمان‌های غیر مقاوم در مقابل زلزله و لزوم رعایت اصول فنی در ساخت و سازها و نیز چگونگی مقابله با خطرات ناشی از زلزله را به مردم آموزش دهند.
 - ۵- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است با استفاده از تجارب سایر کشورها نظام بیمه ساختمان و ابنيه در مقابل زلزله و سایر حوادث را گسترش داده و راهکارهای همگانی شدن بیمه حوادث را مشخص و مقدمات قانونی اجرای آن را فراهم نماید.
 - ۶- دولت مکلف است بازسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهرها و روستاهای و مقاوم‌سازی ابنيه موجود در مقابل زلزله را با استفاده از منابع داخلی و خارجی ماده (۱۳) این قانون آغاز و ترتیباتی اتخاذ نماید که مذکور در بند «ب» حداقل طرف ده سال عملیات اجرائی مربوط به این امر، در کل کشور خاتمه یابد.
 - ۷- وزارت‌خانه‌های نفت، نیرو، ارتباطات و فناوری اطلاعات و شرکت‌های تابعه مکلفند با استفاده از آخرین فناوری‌ها، سیستم خدماتی آب، برق، گاز، مخابرات و سوخت‌رسانی را به گونه‌ای ایمن سازند که در اثر بروز حادث، خدمات‌رسانی مختل نگردد.
 - ۸- در صورت عدم رعایت آیین‌نامه‌های مربوطه یا عدم اجرای صحیح نقشه‌های طراحی شده توسط مهندسان مشاور یا مهندس محاسب یا سازندگان ساختمان‌ها اعم از پیمانکار و کارفرما و مهندس ناظر مربوطه مکلف به جبران خسارت وارد به ساکنین و مالکین (در صورتی که خود مقصراً نباشند) می‌باشد. در صورت تکرار، پرونده کار مقصرين لغو خواهد شد.
- ج) وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است با توجه به اثرات متقابل بخش مسکن و اقتصاد ملی و نقش تعادل بخش آن در ارتقای کیفیت زندگی و کاهش نابرابری‌ها، طرح جامع مسکن را حداقل تا پایان سال اول برنامه چهارم



تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند. این طرح مشتمل بر محورهای زیر با رویکرد توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و توانمندسازی اقشار کم درآمد خواهد بود:

- ۱- تقویت تعاضنی‌های تولید مسکن و سازمان‌های خیریه و غیردولتی فعال در بخش مسکن.
- ۲- مدیریت یکپارچه و منسجم زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب طرح‌های توسعه و عمران.

۳- تشکیل بازار ثانویه رهن، براساس ضوابط قانونی که به تصویب مجلس شورای اسلامی می‌رسد.

۴- افزایش سهم انبوه‌سازی در امر ساخت به میزان ۳ برابر عملکرد برنامه سوم.

۵- گسترش بازار سرمایه مسکن و اتخاذ تدبیر لازم برای تأمین سرمایه در بخش.

(د) دولت موظف است در اجرای اصل (۳۱) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، اقدام‌های ذیل را به انجام برساند:

۱- حمایت از ایجاد و بهره‌گیری از مشارکت تشكیل‌ها، انجمن‌ها و گروه‌های خیّر مسکن‌ساز برای اقشار آسیب‌پذیر.

۲- تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن.

۳- دادن یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان (بخش‌های خصوصی، تعاضنی و عمومی) واحدهای مسکونی ارزان قیمت و استیجاری در چارچوب ضوابط و استانداردهای مصوب در شهرهای کوچک و متوسط و کلیه روستاهای کشور برای گروه‌های کم درآمد، کارگران، کارمندان و زنان سرپرست خانوار.

۴- ارتقاء شاخص بهسازی مسکن روستائی تا دو برابر عملکرد این شاخص در برنامه سوم.

۵- پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی در بخش مسکن.

۶- دادن کمک‌های اعتباری و فنی، برای بهسازی و نوسازی مسکن و روستائی و حمایت از ایجاد کارگاه‌های تولید و عرضه مصالح ساختمانی و عرضه کنندگان خدمات فنی.

(ه) به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور اجرای قانون استیجار، واگذاری معوض نصاب مالکانه و اجرای سایر طرح‌های عمرانی املاک مناسب مورد نیاز را در بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری، به قیمت کارشناسی روز خریداری نماید.

(و) به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای قانون «تشویق عرضه و احداث واحدهای مسکونی استیجاری» مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۳ زمین‌های شهری در تملک خویش را به قیمت روز و به صورت مزایده که از قیمت کارشناسی روز کمتر نخواهد بود به فروش رساند.

در ماده ۳۱ دولت موظف است به منظور افزایش کارآمدی و اثر بخشی طرح‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری با رویکرد نتیجه‌گرا و دستیابی به سیستم کنترل کیفی، متناسب با شرایط اقتصادی و اجتماعی و اقلیمی کشور، تا پایان

سال اول برنامه چهارم، نسبت به تدوین نظام فنی و اجرایی کشور و اجرای آن در تمامی دستگاههای موضوع ماده (۱۶۰) این قانون به شرح ذیل اقدام نماید

الف) نظام کنترل هزینه، کیفیت و زمان را، در تمامی مراحل طراحی، اجراء و بهره‌برداری پروژه‌ها و طرح‌ها و بهره‌مندی از روش‌های نوین، نظیر طرح و ساخت کلید در دست و مدیریت طرح با ارائه برنامه مشخص، ایجاد و در حداقل چهل درصد (۴۰٪) از طرح‌ها مستقر کند.

ب) با هدف افزایش ایمنی بناها و استحکام ساخت و سازها، نسبت به ترویج فرهنگ بهسازی و تدوین ضوابط، مقررات و بخشنامه‌های مورد نیاز با رویکرد تشویقی و بازدارنده و به کارگیری مصالح و روش‌های ساخت نوین اقدام نماید.

ج) سازوکارهای لازم به منظور استقرار نظام مدیریت کیفیت و مهندسی ارزش، در پروژه‌های تملک دارائی‌های سرمایه‌ای، از سال اول برنامه چهارم، فراهم نماید.

د) سازوکار ارزیابی پروژه‌های پیشنهادی پس از حصول اطمینان از تأمین اعتبار، با رویکرد توجیه فنی، اقتصادی و زیست محیطی را، به منظور جلوگیری از اجرای پروژه‌های فاقد توجیه، از ابتدای برنامه چهارم، ایجاد نماید.

ه) حذف تقاضای مفاصاحساب حقوق دولتی در خاتمه کار از پیمانکاران و مشاوران.

و) تدوین «استاندارد ملی حسابداری طرح‌های تملک دارائی‌های سرمایه‌ای» برای تعیین دقیق عملکرد حسابهای سرمایه‌گذاری بخش عمومی و تعیین قیمت تمام شده طرح‌ها براساس شاخص‌های بهره‌وری در هر بخش و إعمال مدیریت ارزش در آنها.

ز) آیین‌نامه اجرائی این ماده به پیشنهاد سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۱۷ که به منظور اصلاح ساختار تربیت بدنی، ترویج فرهنگ ورزش، توسعه کمی و کیفی دسترسی به ورزش پرورشی و همگانی و توسعه نظام استعدادیابی، تقویت حضور بخش غیردولتی، توسعه امور پژوهشی و تربیت نیروی انسانی کیفی، در برنامه چهارم توسعه تدوین شده است وظایفی را نیز در بر عهده وزارت مسکن و شهرداری نهاده است که شامل بندهای زیر است:

د) وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها، در راستای تأمین و توزیع عادلانه فضاهای آموزشی، ورزشی و فرهنگی در کشور، مکلف هستند به هنگام صدور مجوز احداث شهرها، شهرک‌ها، مجریان پروژه‌های مذکور را نسبت به تأمین و احداث فضاهای مذکور، متناسب با زیربنای مسکونی موظف نمایند

ه) وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است، اراضی با کاربری ورزشی را در سراسر کشور با هماهنگی سازمان تربیت بدنی خریداری نموده و به روش‌های ذیل واگذار نماید:

۱- به صورت رایگان برای سازمان تربیت بدنی و شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی.

۲- به قیمت تمام شده برای بخش خصوصی و تعاونی کشور.

به موجب ماده ۱۳۳، به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاهای وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) موظف است، به نمایندگی از طرف روستائیان طی مدت برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستان‌ها نقشه تفکیکی وضع موجود روستا را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نمایند و نقشه‌های تفکیکی تهیه شده، نیاز به تأیید سایر مراجع دولتی ندارد.

۴-۲- سیاست‌های اجرایی - ابلاغی مقام رهبری

مقام معظم رهبری خطمشی و جهت‌گیری نظام را به شرح زیر برای بخش مسکن و شهرسازی ایراد فرمودند:

- ✓ مدیریت زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب استعداد اراضی و سیاست‌ها و ضوابط شهرسازی و طرح‌های توسعه و عمران کشور و ایجاد و توسعه شهرهای جدید.
- ✓ احیای بافت‌های فرسوده شهری و روستایی از طریق روش‌های کارآمد.
- ✓ برنامه‌ریزی دولت در جهت تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و نیازمند و حمایت از ایجاد و تقویت مؤسسات خیریه و ابتكارهای مردمی برای تأمین مسکن اقشار محروم.
- ✓ ایجاد و اصلاح نظام مالیات‌ها و ایجاد بانک اطلاعاتی زمین و مسکن.
- ✓ حمایت از تولید حرفه‌ای، انبوه و صنعتی مسکن.
- ✓ اجباری کردن استانداردهای ساخت‌وساز، مقررات ملی ساختمان و طرح‌های صرفه جوئی انرژی.
- ✓ رعایت ارزش‌های فرهنگی و حفظ حرمت و منزلت خانواده در معماری مسکن.
- ✓ تقویت پژوهش و ارتقاء سطح دانش علمی در حوزه مسکن.
- ✓ مکان‌یابی توسعه شهرها در چارچوب طرح آمایش سرزمینی و بر اساس استعدادهای اقتصادی و با رعایت معیارهای زیست محیطی و مراقبت از منابع آب و خاک کشاورزی، و اینمی در مقابل سوانح طبیعی و امکان استفاده از زیرساخت‌ها و شبکه شهری.
- ✓ تعیین ابعاد کالبدی شهرها در گسترش افقی و عمودی با تأکید بر هویت ایرانی اسلامی و با رعایت ملاحظات فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، امنیتی، حقوق همسایگی و امکانات زیربنایی و الزامات زیست‌محیطی و اقلیمی...



- ✓ هماهنگ‌سازی مقررات و ایجاد هماهنگی در نظام مدیریت تهیه، تصویب و اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهری و روستایی.
- ✓ تأمین منابع پایدار برای توسعه و عمران و مدیریت شهری و روستایی با تأکید بر نظام درآمد-هزینه‌ای و در چارچوب طرح‌های مصوب.
- ✓ حفظ هویت تاریخی در توسعه موزون شهر و روستا با احیای بافت‌های تاریخی و بهسازی یا نوسازی دیگر بافت‌های قدیمی.
- ✓ جلوگیری از گسترش حاشیه‌نشینی در شهرها و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای و نامناسب موجود.
- ✓ تقویت و کارآمد کردن نظام مهندسی.
- ✓ رعایت هویت تاریخی و معنوی شهرها در توسعه و بهسازی محیط شهری بویژه شهرهایی از قبیل قم و مشهد.
- ✓ سطح‌بندی شهرهای کشور و جلوگیری از افزایش و گسترش بی‌رویه کلان شهرها.
- ✓ رعایت نیاز و آسایش جانبازان و معلولان در طراحی فضای شهری و اماكن عمومي.

۲-۵- قانون برنامه پنجم توسعه

در ماده ۶ برنامه پنجم توسعه به منظور توسعه فضاهای مذهبی فرهنگی و بهره‌گیری بهینه از بقای متبکره، گلزار شهدا و اماكن مذهبی و ثبتیت جایگاه مسجد به عنوان اصلی‌ترین پایگاه عبادی و تربیتی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی، وزارت مسکن و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و شهرداری‌ها موظفند در طراحی و اجرای طرح‌های جامع تفصیلی شهری و هادی روستایی و شهرک‌ها و شهرهای جدیدالاحداث، اراضی مناسبی را برای احداث مسجد پیش‌بینی و پس از آماده‌سازی، بدون دریافت هزینه و با حفظ مالکیت عمومی و دولتی در اختیار متقاضیان احداث مساجد قرار دهند.

✓ در ماده ۴۴ تصريح شده است که دولت به منظور استمرار، توسعه و ترویج فرهنگ ایثار و شهادت، در جهت حفظ کرامت ایثارگران با اولویت عرضه منابع مالی، فرصت‌ها، امکانات و تسهیلات و امتیازات به ایثارگران، پدر، مادر، همسر و فرزندان شهداء و همچنین جانبازان، آزادگان و افراد تحت‌تکفل آنان موظف است به منظور کاهش هزینه‌های مهندسی ساخت مسکن برای خانواده‌های شهداء و ایثارگران، بنیاد شهید و امور ایثارگران مجاز است با رعایت قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان، صدرصد (۱۰۰٪) هزینه‌های خدمات مربوطه را برای یک بار و حداقل برای یک‌صدمتر مربع تأمین نموده و هزینه آن را در بودجه سنواتی پیش‌بینی نماید. همچنین در بند دیگر این ماده آمده است که وزارت مسکن و شهرسازی موظف است تا

- پایان برنامه، مسکن جانبازان پنجاه درصد (۰.۵۰٪) و بالاتر، جانبازان بیست و پنج درصد (۰.۲۵٪) تا پنجاه درصد (۰.۵۰٪) را که حداقل دو سال سابقه حضور در جبهه داشته‌اند و همچنین آزادگان و فرزندان شهداء و جانبازان هفتاد درصد (۰.۷۰٪) و بالاتر فاقد مسکن را در صورتی که قبلاً از زمین یا مسکن دولتی استفاده نکرده‌اند تأمین نماید. به استناد ماده ۵۶ دولت موظف شده است که به منظور حذف تشکیلات موازی، تمرکز ساخت و ساز ساختمان‌های دولتی و عمومی قوه مجریه، ارتقاء کیفیت ساخت و ساز و نیز لزوم رعایت مقررات و ضوابط و استانداردها، دولت موظف است امور برنامه‌ریزی، مطالعه، طراحی و اجرای ساختمان‌های مزبور را در وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مجری ساختمان‌ها، تأسیسات دولتی و عمومی) متمرکز نماید. وزارت‌خانه‌های آموزش و پرورش و اطلاعات، نیروهای مسلح، سازمان انرژی اتمی و مواردی که به پیشنهاد معاونت به تصویب هیأت وزیران می‌رسد، از شمول این حکم مستثنی است. معاونت توسعه و سرمایه انسانی مؤلف است تا پایان سال اول برنامه نسبت به اصلاح ساختار دستگاه‌هایی که به ساخت و ساز ساختمان‌های عمومی دولتی می‌پردازند، اقدام نماید.
- ✓ طبق ماده ۱۴۴ به منظور حمایت از بخش کشاورزی، پایداری تولید و توسعه صادرات و رقابت‌پذیری و کاهش قیمت تمام‌شده وزارت‌خانه‌های صنایع و معادن، جهاد کشاورزی، بازرگانی و مسکن و شهرسازی با سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی هماهنگ براساس تفاهم‌نامه‌ای که به تأیید معاونت می‌رسد، نسبت به حمایت هدفمند از استقرار و گسترش صنایع تبدیلی، تکمیلی و نگهداری محصولات اساسی کشاورزی توسط بخش غیردولتی در قطب‌های تولیدی اقدام نمایند
 - ✓ براساس ماده ۱۶۷ در ماده (۱۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن عبارت «باقیمانده از برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران» به عبارت «برنامه پنجم» تغییر می‌یابد.
 - ✓ ماده ۱۶۸- به منظور مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و اصلاح الگوی مصرف به ویژه مصرف انرژی در بخش ساختمان و مسکن اقدامات زیر انجام می‌شود:
 - الف- شهرداری‌ها مکلفند نسبت به درج الزام رعایت مقررات ملی ساختمان در پروانه‌های ساختمانی اقدام نمایند.
 - صدور پایان‌کار برای واحدهای احداث شده بر مبنای این پروانه‌ها، منوط به رعایت کامل این مقررات است.
 - تبصره- متخلفان از مقررات ملی ساختمان از جمله طراح، ناظر، مجری و مالک براساس آئین‌نامه‌ای که به تصویب هیأت وزیران می‌رسد موظف به رفع نقص و جبران خسارت می‌شوند.



ب- صدور پروانه هرگونه ساختمان منوط به ارائه موافقت اصولی بیمه کیفیت ساختمان احداشی است. شرکت‌های بیمه مکلفند بر اساس بیمه‌نامه صادره در صورت ورود هرگونه خسارت در طی ده سال به ساختمان احداشی، خسارت‌های واردہ را ظرف سه ماه جبران نمایند.

ج- کلیه مجریان دولتی موظفند مسؤولیت حرفای خود و در صورت نیاز، مسؤولیت سایر عوامل مرتبط در طراحی، محاسبه و نظارت ساختمان‌های تحت پوشش خود اعم از شهری و روستایی را نزد یکی از شرکت‌های دارای صلاحیت بیمه نمایند.

د- به منظور انجام مطالعات لازم برای کاهش خطرپذیری زلزله:

۱- شبکه ایستگاه‌های شتابنگاری و زلزله‌نگاری و پیش‌نشانگرهای زلزله توسعه یابد.

تبصره- ایستگاه‌های شتابنگاری در شهرستان و روستاهای بزرگ به ازای هر بیست و پنج هزار نفر یک ایستگاه توسعه می‌یابد.

۲- طی برنامه مصالح و روش‌های مؤثر در مقاوم‌سازی ساختمانی، استاندارد و از تولیدکنندگان آنها حمایت شود.
ماهه ۱۶۹ شورای عالی شهرسازی و معماری موظف می‌دارد به منظور تدوین و ترویج الگوهای معماری و شهرسازی اسلامی- ایرانی اقدامات زیر را عملی سازد:

الف- با تشکیل کارگروهی مرکب از نمایندگان دستگاه‌های ذی‌ربط و صاحب‌نظران و متخصصان رشته‌های معماری، شهرسازی و حوزوی نسبت به انجام پژوهش‌های کاربردی، سیاست‌گذاری، تدوین ضوابط و مقررات و ترویج الگوهای موردنظر اقدام نماید.

ب- طرح‌های مناسب‌سازی ساختمان‌ها و فضاهای شهری و روستایی برای معلولین جسمی و حرکتی را بررسی، تهییه و تدوین نماید.

شهرداری‌ها و دهیاری‌ها موظفند براساس ضوابط و طرح‌های موضوع این بند نسبت به مناسب‌سازی معابر و فضاهای عمومی شهری و روستایی اقدام نمایند.

ماهه ۱۷۰ وزارت مسکن و شهرسازی موظف است به منظور تحقق توسعه پایدار در مناطق شهری و روستایی، تعاملات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی فی‌مابین شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر یا روستاهای واقع در حريم آنها را از طریق تهییه و اجرای طرح‌های مجموعه شهری، جامع و تفصیلی شهری با رویکرد اولویت توسعه درونی شهرها، بهره‌گیری از ظرفیت‌های توسعه روستاهای مستعد، صیانت از اراضی کشاورزی و باغ‌های واقع در داخل و حاشیه شهرها و روستاهای ساماندهی نماید.

- ماده ۱۷۱ -



الف- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف است نسبت به احصاء مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافت‌های فرسوده و دسته‌بندی طرح‌های واقع در این مناطق، با اولویت:

۱- طرح‌هایی که به دلیل وجود منافع عمومی، اجرای به موقع آنها ضروری است.

۲- طرح‌هایی که از طریق تدوین ضوابط و مقررات و مشارکت مردم و حمایت دولت، شهرداری‌ها و دهیاری‌ها به مرور زمان قابل انجام است، اقدام نماید.

تبصره- طرح‌های گروه (۱) مشمول برنامه‌های عمومی و عمرانی دولت موضوع «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مصوب ۱۳۵۸ شورای انقلاب» است که تمام یا بخشی از منابع مورد نیاز آن می‌تواند از طریق بخش‌های غیردولتی تأمین شود. رأی صادره موضوع ماده (۴) قانون مذکور قابل اعتراض در مراجع صالحه قضائی است.

ب- دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط موظفند به منظور افزایش بهره‌وری و استحصال زمین نسبت به احیاء بافت‌های فرسوده و نامناسب روستایی اقدام نمایند.

ج- وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها موظفند با اعمال سیاست‌های تشویقی و در چهارچوب قانون حمایت از احیاء بافت‌های فرسوده از اقدامات بخش غیردولتی برای احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده در قالب بودجه مصوب حمایت نمایند.

د- وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها موظفند هر سال در طول برنامه حداقل ده درصد (۱۰٪) از بافت‌های فرسوده شهری را احیاء و بازسازی نمایند. تسهیلات و بودجه مورد نیاز همه‌ساله با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در بودجه عمومی پیش‌بینی و در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها یا مجریان طرح‌های نوسازی با معرفی شهرداری قرار خواهد گرفت.

تبصره- دولت موظف است حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) از منابع، اعتبارات و تسهیلات اعطائی برای بخش مسکن اعم از طرح‌های مسکن مهر، مسکن جوانان و نیازمندان و مانند آن را به اجرای طرح‌های مذکور در محدوده بافت‌های فرسوده شهری اختصاص دهد.

ه- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ساماندهی و احیاء شهرهای آسیب دیده از جنگ تحمیلی و استفاده از اراضی رها شده و ساختمان‌های مخربه باقیمانده داخل شهرهای موردنظر را در اولویت قرار دهد.

ماده ۱۷۲- ب دولت موظف است به منظور ارتقاء شرایط محیطی پایدار و فراگیر، برخورداری ساکنان مناطق حاشیه‌نشین از مزایای شهرنشینی و پیش‌نگری و پیشگیری از ایجاد سکونتگاه‌های غیرمجاز اقدامات زیر را انجام دهد:

الف- سامان بخشی مناطق حاشیه نشین تعیین شده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از طریق تدوین و اجرای سازوکارهای حقوقی، مالی و فرهنگی و توانمندسازی ساکنان بافت های واقع در داخل محدوده های شهری با مشارکت آنها، در چهار چوب «سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه های غیر مجاز» و ایجاد شهرک های اقماری برای اسکان جمعیت مهاجر.

ب- وضع مقررات بازدارنده و اعمال ممنوعیت ارائه کلیه خدمات زیربنایی به ساخت و سازهای غیر مجاز خارج از محدوده شهرها و روستاهای و تخریب آنها با همکاری قوه قضائیه.

ج- تهیه و اجرای طرح هادی برای روستاهای واقع در حریم کلان شهرها با رویکرد کنترل محدوده روستاهای مذکور در حد رشد طبیعی آنها.

د- طراحی و ایجاد کمربند سبز در اطراف مراکز جمعیتی از طریق منابع دولتی توسط شهرداری ها.

ماده ۱۷۳- دولت مجاز است در طول برنامه نسبت به تهیه برنامه جامع مدیریت شهری به منظور دستیابی به ساختار مناسب و مدیریت هماهنگ و یکپارچه شهری در محدوده و حریم شهرها، با رویکرد تحقق توسعه پایدار شهرها، تمرکز مدیریت از طریق واگذاری وظایف و تصدی های دستگاه های دولتی به بخش های خصوصی و تعاونی و شهرداری ها، بازنگری و به روزرسانی قوانین و مقررات شهرداری ها و ارتقای جایگاه شهرداری ها و اتحادیه آنها اقدام قانونی به عمل آورد.

ماده ۱۷۴- شوراهای اسلامی و شهرداری ها و سایر مراجع ذیر بسط موظفند تا پایان سال اول برنامه از طریق تدوین نظام درآمدهای پایدار شهرداری ها با اعمال سیاست های ذیل اقدام نماید:

الف- کاهش نرخ عوارض صدور پرونده ساختمانی در کاربری های تجاری، اداری، صنعتی مناسب با کاربری های مسکونی همان منطقه با توجه به شرایط اقلیمی و موقعیت محلی و نیز تبدیل این عوارض به عوارض و بهای خدمات بهره برداری از واحدهای احدهای این کاربری ها و همچنین عوارض بر ارزش افزوده اراضی و املاک، ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری.

ب- تعیین سهم شهروندان در تأمین هزینه های خدمات عمومی و شهری، نگهداری، نوسازی و عمران شهری و همچنین تعیین سهم دولت در ایجاد زیرساخت های توسعه، عمران شهری و حمل و نقل.

ج- تبدیل عوارض موضوع درآمد شهرداری ها از عوارض بر املاک به عوارض ناشی از مصرف و خدمات.

د- تعیین ضمانت اجرائی برای وصول عوارض، بهای خدمات و سایر درآمدهای قانونی شهرداری ها.

ه- افزایش تراکم زمین های مشجر با سطح اشغال کمتر نسبت به زمین های غیر مشجر با سطح اشغال بیشتر.

و- تقویت سازوکارهای مدیریت و نظارت بر هزینه کرد شهرداری.



ز- برونو سپاری وظایف قابل واگذاری و هدایت بودجه شهرداری‌ها به سمت هزینه کرد در حوزه وظایف اصلی و قانونی آنها و ممنوعیت پرداخت هرگونه هزینه از اعتبارات شهرداری به دستگاه‌های اجرائی.

ماده ۱۷۶- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مکلف است به منظور تأمین منابع مالی لازم جهت پرداخت موضع نصاب مالکانه اعم از موات و غیرموات و خرید اراضی موردنیاز اجرای طرح‌های مسکن به ویژه مسکن زوج‌های جوان و اقشار کم درآمد، اراضی شهری در اختیار خود را به صورت مزایده به فروش رسانده و وجود حاصل را به حساب خزانه‌داری کل کشور به عنوان درآمد اختصاصی واریز نماید تا در قالب بودجه سنواتی برای تحقق موارد مذکور به مصرف برسد.

تبصره- اجرای طرح‌های موضوع این ماده از طریق بخش‌های خصوصی و تعویقی انجام می‌شود.

۳- ارزیابی تحول رشد اقتصادی، بهره‌وری نیروی کار، اشتغال و سرمایه‌گذاری در برنامه‌های سوم و چهارم توسعه

۳-۱- ارزیابی تحولات رشد اقتصادی

به منظور ارزیابی تحولات رشد اقتصادی، از شاخص «ارزش افزوده» و «ارزش ستانده» استفاده شده است. در جدول زیر ارزش افزوده بخش ساختمان استان و کشور را به قیمت ثابت سال ۱۳۸۶ نشان می‌دهد. همانطور که ملاحظه می‌شود، سهم استان از ارزش افزوده کشور در بخش ساختمان معادل ۱.۴۷ درصد می‌باشد.

جدول ۱. مقایسه ارزش افزوده بخش ساختمان استان زنجان با کشور به قیمت ثابت سال ۱۳۸۶

سهم استان از ارزش افزوده کشور در فعالیت	ارزش افزوده کشور به قیمت ثابت میلیون ریال	ارزش افزوده استان به قیمت ثابت میلیون ریال	فعالیت‌ها
1.47	139456671	2044462	ساختمان

مأخذ: سالنامه‌های آماری استان و کشور

در جدول زیر رشد ارزش افزوده فعالیت‌های اقتصادی طی دوره ۱۳۸۰-۸۶ در سطح استان زنجان و کشور نشان داده شده است. مشاهده می‌شود که متوسط رشد ارزش افزوده استان معادل ۱۶.۳ درصد و متوسط رشد ارزش افزوده کشور برابر با ۴.۸ درصد بوده است. بنابراین رشد ارزش افزوده بخش ساختمان در سطح استان طی سال‌های ۱۳۸۰-۸۶ بیش از کشور می‌باشد.

جدول ۲. رشد ارزش افزوده بخش ساختمان استان و کشور طی دوره ۱۳۸۰-۱۳۸۶

متوسط رشد	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	فعالیت
16.3	-11.4	11.4	0.9	84.9	20.2	6.2	1.8	استان
4.8	-4.4	8.5	22.9	13.7	-7.6	0.2	0.1	کشور

منبع: سالنامه‌های آماری استان

در جدول زیر رشد ارزش افزوده بخش ساختمان، مستغلات، خدمات واحدهای مسکونی و خدمات واسطه‌های مستغلات به تفکیک نشان داده شده است. ملاحظه می‌شود که در سال ۱۳۸۶، بخش خدمات واسطه‌ای مستغلات، بیشترین میزان رشد ارزش افزوده را ایجاد کرده‌اند.

جدول ۳. رشد ارزش افزوده فعالیتهای اقتصادی استان طی دوره ۱۳۸۰-۱۳۸۶

حساب‌های منطقه‌ای	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰
ساختمان	40.9	11.4	0.9	84.9	20.2	6.2	-36.0
مستغلات	78.9	0.8	0.5	29.3	-10.2	49.9	-55.4
خدمات واحدهای مسکونی	85.5	-1.8	0.3	31.4	-12.5	54.8	-59.1
خدمات واسطه‌های مستغلات	97.8	32.2	3.6	-1.8	13.6	38.0	5.9

منبع: سالنامه آماری

ستانده واحدهای تولید، مجموع کالا و خدماتی است که در آن واحد تولید می‌شود و برای استفاده در اختیار عموم قرار می‌گیرد. به عنوان مثال ارزش ستانده بخش کشاورزی استان زنجان، مجموع کالا و خدماتی است که توسط بخش کشاورزی استان زنجان تولید شده است. افزایش ارزش ستانده در یک فعالیت را می‌توان به عنوان نشانه‌ای از تولید بیشتر در آن بخش و بزرگتر شدن آن بخش تلقی کرد.

در جدول زیر رشد ارزش ستانده بخش ساختمان طی دوره ۱۳۷۹-۸۶ در سطح استان و کشور نشان داده شده است. بر طبق این جدول، متوسط رشد ارزش ستانده در استان معادل ۱۸۴.۱ درصد بوده است اما این رقم در کشور به میزان ۷.۱ درصد می‌باشد.

جدول ۴. رشد ارزش ستانده بخش ساختمان طی دوره ۱۳۷۹-۱۳۸۶ در استان زنجان

متوسط رشد	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	فعالیت
184.1	1295.3	-89.1	-5.1	104.3	22.9	-4.3	-35.2	استان
7.1	53.4	5.8	17.0	16.8	-5.4	-4.0	-33.7	کشور

منبع: سالنامه آماری

۲-۳- ارزیابی تحولات بهره‌وری نیروی کار

بهره‌وری نیروی کار رابطه میان نهاده نیروی کار و ستانده است. بهره‌وری نیروی کار هنگامی بالا می‌رود که افزایش ستانده در اثر افزایش کمتر از مقدار متناسب نیروی کار اتفاق افتاده باشد و یا همان ستانده با نیروی کار کمتری تولید شده باشد به عبارت دیگر، افزایش بهره‌وری نیروی کار می‌تواند بدون تغییر میزان نهاده‌های تولید (سرمایه و نیروی کار) تولید را افزایش دهد. از سوی دیگر هرچه بهره‌وری در یک فعالیت اقتصادی افزایش یابد به معنای توانمندی آن فعالیت در پژوهش نیروی کار ماهر بوده و آن فعالیت می‌تواند با صرف هزینه‌های کمتر به تولید بالاتر دست یابد و آن بخش را به عنوان یک بخش پیشرو در اقتصاد معرفی نماید. در این بخش از مطالعه به تحلیل بهره‌وری نیروی کار در بخش ساختمان استان زنجان در دوره ۱۳۷۹-۱۳۸۶ خواهیم پرداخت.

بر اساس جدول زیر، متوسط بهره‌وری در فعالیتهای ساختمانی استان طی دوره ۱۳۷۹ - ۸۶ معادل ۶۰.۵ درصد می‌باشد.

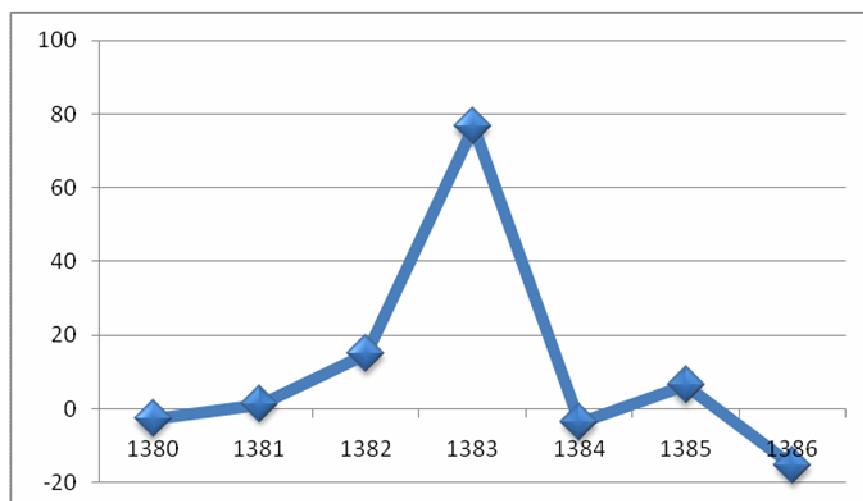
جدول ۵. تحولات بهره‌وری نیروی کار در فعالیتهای اقتصادی استان زنجان طی سال‌های ۱۳۷۹-۱۳۸۶

نوع فعالیت	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۹	متوسط
ساختمان	71.3	84.2	79.0	82.0	46.4	40.4	39.7	40.8	60.5
رشد - درصد	-15.3	6.5	-3.6	76.7	14.9	1.5	-2.7	-	11.2

مأخذ: محاسبات تحقیق

بر طبق نمودار زیر، بیشترین میزان بهره‌وری در بخش ساختمان استان در فاصله سال‌های ۱۳۸۲-۸۳ ایجاد شده و به رقم ۷۶.۷ افزایش یافته و سپس از سال ۱۳۸۳ به بعد با افت شدیدی مواجه شده است.

نمودار ۱. تحولات بهره‌وری نیروی کار در بخش ساختمان استان زنجان طی سال‌های ۱۳۷۹-۱۳۸۶





۳- ارزیابی تحولات اشتغال در بخش مسکن و شهرسازی

در این بخش به بررسی تحول ساختار بخشی اشتغال در سالهای ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ می‌پردازیم. روش کار به این صورت است که درصد شاغلان در هریک از فعالیت‌های اقتصادی در دو سال مذکور در جدول ۶ ارایه شده، سپس به بررسی میزان تغییر سهم هریک از بخش‌ها از سال ۱۳۷۵ به ۱۳۸۵ پرداخته می‌شود. این تحلیل‌ها به ما کمک می‌کند تا علاوه بر اینکه نگاه روشنی به اشتغال در هریک از بخش‌ها پیدا می‌کنیم، بتوان تعیین کرد که اشتغال در کدام بخش‌ها کاهش و در کدام بخش‌ها افزایش یافته است.

در سال ۱۳۷۵ بخش ساختمان با به دست آوردن ۱۰.۷ درصد از کل فعالیت‌ها رتبه سوم را پس از کشاورزی، شکار و جنگلداری و صنعت به خود اختصاص داده است.

در سال ۱۳۸۵ سهم بخش ساختمان با افزایش مواجه شده و به ۱۲.۱ درصد می‌رسد. از تحولات ارزش افزوده و اشتغال استان می‌توان دید که با گذشت ۱۰ سال (از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵) سهم بخش کشاورزی کاهش یافته و به جای آن سهم بخش‌های صنعت، ساختمان و خدمات افزایش یافته است.

۳-۱- اشتغال در بخش مسکن و مستغلات استان زنجان

در سال ۱۳۷۵ بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن کل شاغلان استان ۲۱۸۳۲۲ نفر بود که از این تعداد در فعالیت ساختمان (ساختمان مسکونی و سایر ساختمان‌ها) ۲۳۳۳۷ نفر و در فعالیت مستغلات و اجاره نیز ۱۰۴۵ نفر شاغل بوده‌اند. به صورت نسبی نیز در سال ۱۳۷۵، معادل ۱۰/۷ درصد از شاغلان در فعالیت ساختمان و ۰/۴۷ درصد در فعالیت مستغلات و اجاره اشتغال داشته‌اند.

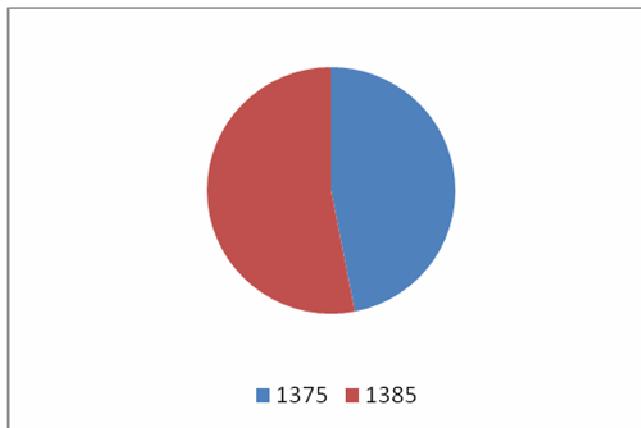
در سال ۱۳۸۵ بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن کل شاغلان استان ۳۰۲۷۰۶ نفر بود. از این تعداد ۳۶۶۵۳ نفر در فعالیت ساختمان و ۳۳۰۸ نفر نیز در فعالیت مستغلات شاغل بوده‌اند که حاکی از رشد فعالان در این بخش‌ها در دهه اخیر است. (طرح جامع. ج ۲: ۱۴۷)

جدول ۶. توزیع درصد شاغلان استان بر حسب گروه‌های عمدۀ فعالیت

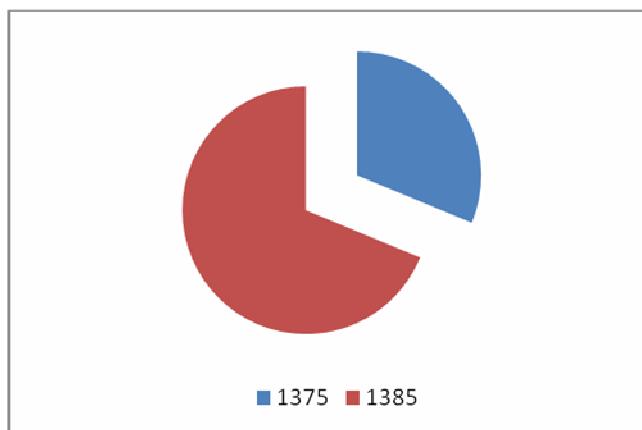
ردیف	عنوان	۱۳۷۵	۱۳۸۵
۱	ساختمان	۱۰.۷	۱۲.۱
۲	مستغلات، اجاره و فعالیت‌های کار و کسب	۰.۵	۱.۱

مأخذ: اداره کل مسکن و شهرسازی استان

نمودار ۲. توزیع درصد شاغلان استان در بخش ساختمان



نمودار ۳. توزیع درصد شاغلان استان در بخش مستغلات، اجاره و فعالیتهای کسب و کار



جدول ۷. میزان اشتغال در گروههای عمده فعالیت اقتصادی در مناطق شهری و روستایی

گروههای عمده فعالیت اقتصادی	شهری ۱۳۷۵	شهری ۱۳۸۵	روستایی ۱۳۷۵	روستایی ۱۳۸۵	
ساختمان	14120	9217	21041	15613	
مستغلات، اجاره	957	88	3121	187	
جمع کل	15077	9305	24162	15800	
درصد هر یک از بخشها	۶۲%	۳۸%	۶۰%	۴۰%	

مأخذ: سالنامه های آماری استان

طبقه‌بندی اشتغال در بخش ساختمان و مستغلات، اجاره... بر اساس شهری و روستایی نشان می‌دهد که در سال ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ جمعیت بیشتری در بخش مسکن شهری مشغول به کار بوده‌اند. یعنی ۶۲ درصد در سال ۷۵ در بخش شهری و ۳۸ درصد در بخش روستایی مشغول به کار بوده‌اند. این روند در سال ۸۵ با کمی کاهش در بخش شهری به ۶۰ درصد و در بخش روستایی با کمی افزایش به ۴۰ درصد می‌رسد.

جدول ۸. میزان رشد اشتغال در فعالیت‌های اقتصادی استان به تفکیک مناطق شهری و روستایی

گروه‌های عمده فعالیت اقتصادی	رشد مناطق شهری	رشد مناطق روستایی
ساختمان	0.49	0.69
مستغلات، اجاره	2.26	1.12

مأخذ: محاسبات تحقیق

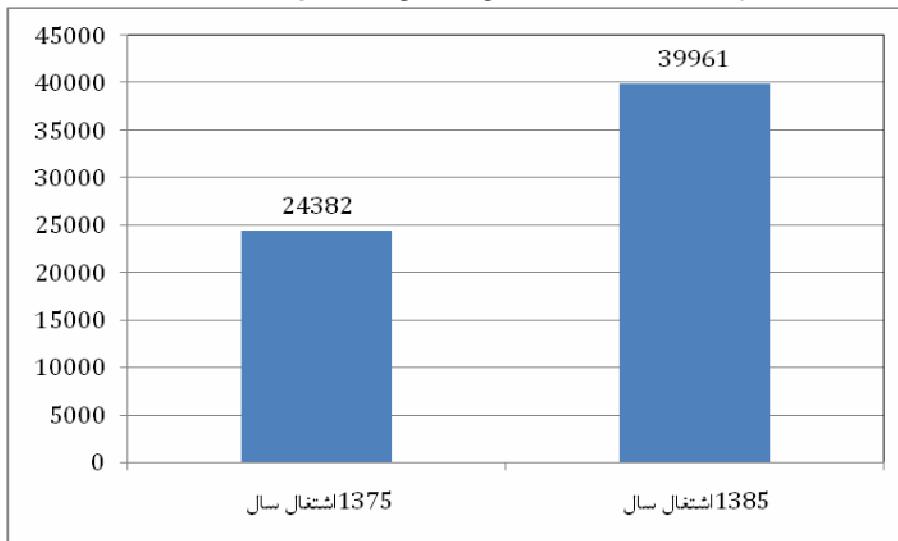
جدول ۸ میزان رشد اشتغال در فعالیت‌های ساختمان و مستغلات و اجاره را به تفکیک مناطق شهری و روستایی نشان می‌دهد. و حاکی از آن است که بخش ساختمان طی دهه مورد بررسی در مناطق شهری ۴۹ درصد و در مناطق روستایی ۶۹ درصد رشد داشته است. همچنین در بخش مستغلات و اجاره، مناطق شهری ۲۲۶ درصد و مناطق روستایی ۱۱۲ درصد رشد کرده‌اند.

جدول ۹. آمار اشتغال استان

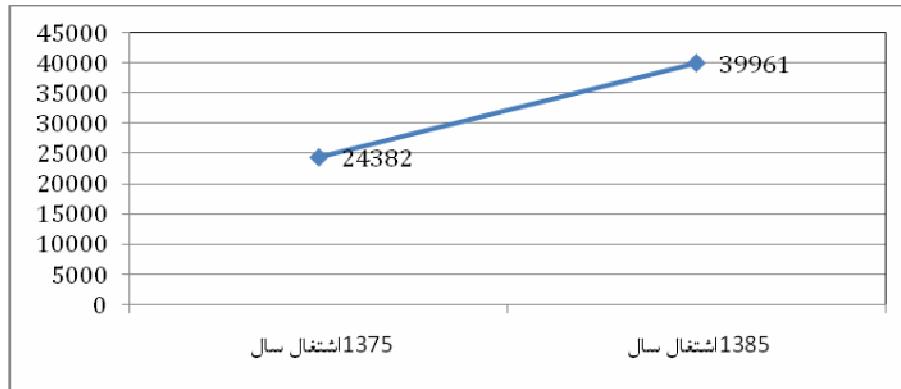
نام فعالیت	اشتغال سال ۱۳۷۵	اشتغال سال ۱۳۸۵
ساختمان	23337	36653
مستغلات، اجاره و فعالیت‌های کاروکسب	1045	۲۳۰۸

مأخذ: سالنامه‌های آماری استان

نمودار ۴. مقایسه اشتغال در بخش ساختمان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵



نمودار ۵. روند رشد اشتغال در بخش ساختمان از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵



جدول ۹ و نمودارهای مربوط به آن روندی صعودی را در اشتغال بخش مسکن از سال ۷۵ تا ۸۵ نشان می‌دهد.

این نرخ در سال ۱۳۷۵ به ۲۴۳۸۲ و در سال ۱۳۸۵ به ۳۹۹۶۱ نفر می‌رسد.

طبق جدول زیر توزیع نسبی شاغلان در بخش ساختمان در سال ۱۳۸۵ با نسبت ۱۲.۱ با بیشترین میزان خود روبرو بوده است و کمترین میزان آن در سال ۱۳۸۴ با نسبت ۶.۳ بوده است. از سال ۱۳۷۵ تا ۸۰ این روند با شبیه نسبتاً تند کاهش می‌یابد و از سال ۸۰ تا ۸۳ روندی افزایشی پیدا می‌کند تا سال ۸۴ که دوباره این نسبت کاهش می‌یابد و در نهایت در سال ۱۳۸۵ دوباره این نسبت به بالاترین حد خود در این دهه می‌رسد. اما در بخش مستغلات و اجاره، روند افزایشی از سال ۷۵ تا ۸۵ ادامه داشته است و در سال ۸۵ به بالاترین حد خود می‌رسد.

(مأخذ: طرح جامع مسکن ج ۲: ۱۴۹)

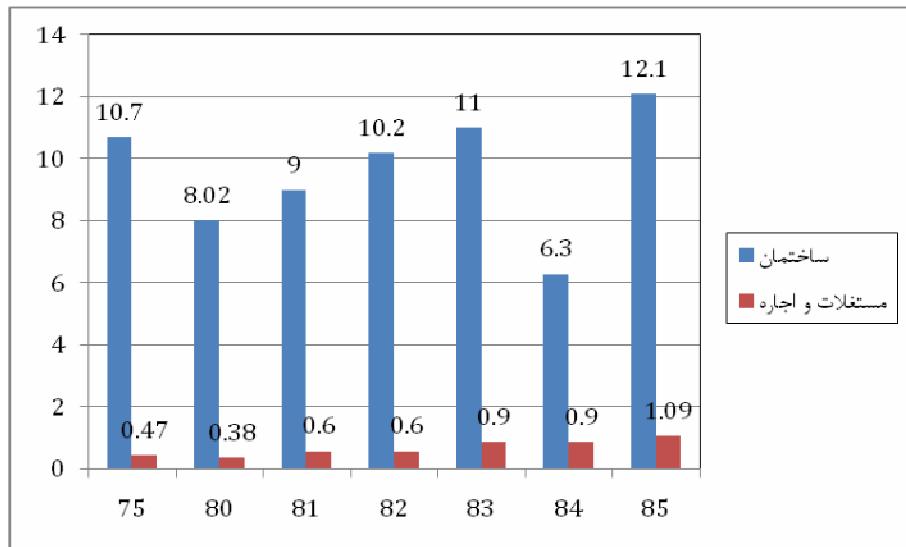
جدول ۱۰. توزیع نسبی شاغلان بر حسب فعالیت ساختمان و مستغلات، اجاره در استان زنجان در سال ۱۳۷۵ تا ۸۵/درصد

	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۳	۱۳۸۲	۱۳۸۱	۱۳۸۰	۱۳۷۵	فعالیت
ساختمان	12.1	6.3	11	10.2	9	8.2	10.7	
مستغلات و اجاره	1.09	0.9	0.9	0.6	0.6	0.38	0.47	

مأخذ: اداره کل مسکن و شهرسازی استان

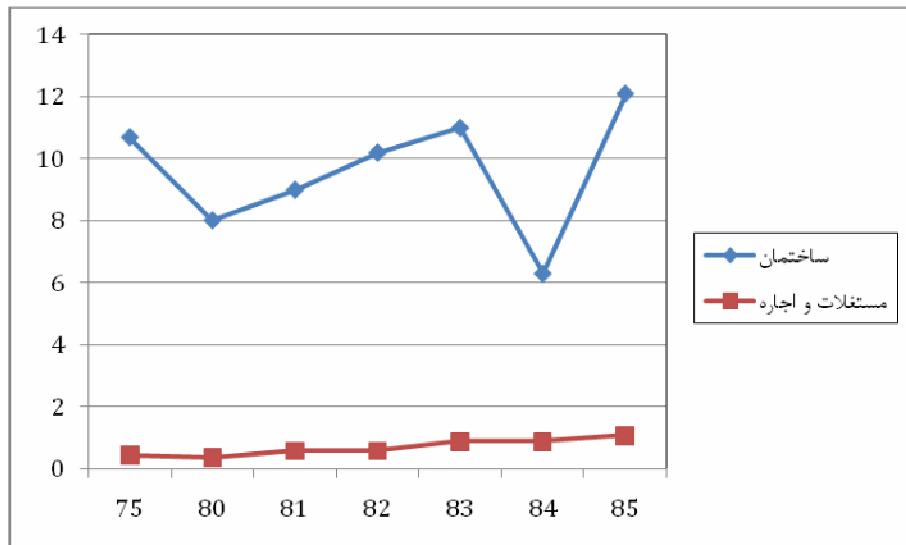


نمودار ۶. توزیع نسبی شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب فعالیت ساختمان و مستغلات و... استان زنجان در سال ۱۳۷۵ و ۸۵



نمودار زیر نشان می‌دهد که روند رشد شاغلان در بخش مستغلات و اجاره، با شیب بسیار کم طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ صعودی بوده است. اما برای بخش ساختمان از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۰ روند رشد شاغلان بخش ساختمان کاهشی بوده، از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۳ رشد شاغلان این بخش رشد صعودی داشته، مجدد از سال ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۴ کاهش و در طول ۱۳۸۴-۸۵ روند افزایشی خود را از سر گرفته است.

نمودار ۷. روند رشد شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب فعالیت ساختمان و مستغلات و... استان زنجان در سال ۱۳۷۵ و ۸۵



همان‌گونه که جدول ۱۱ نشان می‌دهد در پایان برنامه سوم توسعه در سال ۱۳۸۵ تعداد شاغلان در بخش مسکن به طور کلی ۳۹۹۶۱ نفر بوده است که از این تعداد ۳۶۶۵۳ نفر مربوط به بخش ساختمان و ۳۰۸ نفر مربوط به بخش مستغلات، اجاره و فعالیت‌های کسب و کار بوده‌اند. همچنین ۶۰ درصد این فعالیت‌ها در نقاط شهری و ۴۰ درصد در نقاط روستایی بوده است. تعداد زنان شاغل نسبت به مردان در منطقه شهری و روستایی بسیار کمتر است.

جدول ۱۱. شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب گروه‌های عمدۀ فعالیت و جنس در نقاط شهری و روستایی ۱۳۸۵

نقاط روستایی		نقاط شهری		گروه عمدۀ فعالیت
زن	مرد	زن	مرد	
32	15581	260	20781	ساختمان
0	187	520	2601	مستغلات، اجاره و فعالیت‌های کسب و کار
32	15768	780	23382	جمع
15800		24162		جمع کل

مأخذ: سالنامه آماری استان

بر طبق جدول زیر، در سال ۱۳۸۵ شهرستان زنجان نسبت به سایر شهرستان‌های استان، بیشترین تعداد شاغل در بخش ساختمان و همچنین مستغلات، و اجاره را داشته است و در عرض شهرستان طارم با کمترین تعداد روبرو بوده است.

جدول ۱۲. برآورد شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب گروه‌های عمدۀ فعالیت به تفکیک شهرستان ۱۳۸۵

گروه عمدۀ فعالیت	ساختمان	مستغلات، اجاره و فعالیت‌های کسب و کار
استان	36653	3308
ابهر	5539	367
ایجرود	1386	12
خدابنده	8434	202
خرمده	2081	172
زنجان	16890	2476
طارم	686	43
ماهنشان	1638	36

مأخذ: سالنامه آماری استان

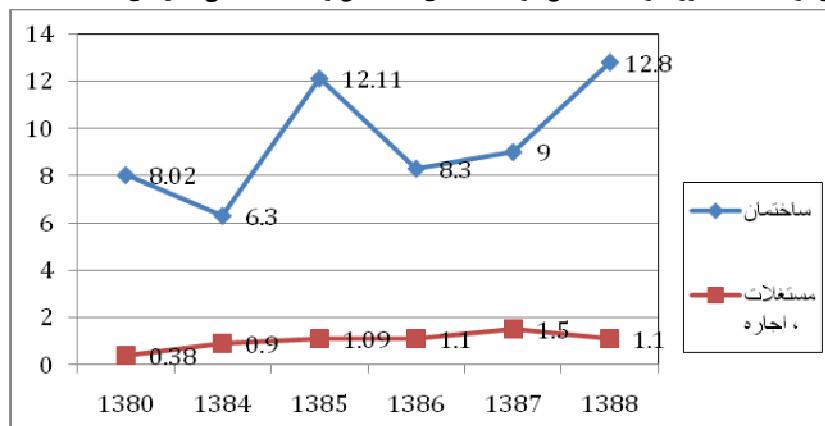
جدول و نمودار زیر گویای آن است که روند رشد شاغلان در بخش مستغلات و اجاره تقریباً ثابت بوده اما در مقابل بخش ساختمان با رشد افزایشی و کاهشی در سال‌های مختلف مواجه بوده است. به طوری که در سال‌های ۱۳۸۰ - ۸۴ و ۱۳۸۵ - ۸۶ رشد تعداد شاغلان در این بخش کاهشی بوده و در مابقی سال‌ها از روندی افزایشی برخوردار بوده‌اند.

جدول ۱۳. توزیع نسبی شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر در سالهای ۸۸-۱۳۸۰

گروه عمده فعالیت	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴	۱۳۸۰
ساختمان	12.8	9	8.3	12.11	6.3	8.02
مستغلات، اجاره	1.1	1.5	1.1	1.09	0.9	0.38

مأخذ: محاسبات تحقیق

نمودار ۸. مقایسه روند رشد شاغلان در فعالیتهای ساختمان و مستغلات طی سالهای ۸۸-۱۳۸۰



بنابر جدول زیر، بیشترین گروه شغلی در سال ۱۳۸۵ در بخش ساختمان را کارگران ساده تشکیل می‌دهند و بعد از آن صنعتگران و کارکنان و مشاغل مربوطه و در بخش مستغلات و اجاره، بیشترین گروه شغلی تکنسینها و دستیاران و سپس متخصصان در رتبه دوم جای دارند.

جدول ۱۴. برآورد شاغلان ۱۰ ساله و بیشتر بر حسب جنس، گروههای عمده فعالیت و گروههای عمده شغلی ۱۳۸۵

گروه عمده فعالیت	جمع	قانونگذاران، مقامات عالی رتبه و مدیران	متخصصان	تکنسینها و دستیاران	کارمندان امور اداری و دفتری	کارکنان خدماتی و فروشندهان	کارکنان مشاورزی، جنگلداری و ماهیگیری	مشاغل مریبوط	کارکنان ماهر	متغیرگران و کارکنان مشاغل	مونتاژ کاران ماشین آلات و دستگاهها و رانندگان وسایل نقلیه	سایر و اظهار نشده	کارگران ساده	کارگران
ساختمان	36653													
مستغلات، اجاره و فعالیتهای کسب و کار	3308													
جمع کل	39961													

مأخذ: سالنامه آماری استان



جدول زیر نشان می‌دهد که کل کارکنان شاغل در بخش مسکن و شهرسازی استان زنجان ۱۱۳ نفر هستند که از این تعداد ۵۱ نفر رسمی، ۲۳ نفر پیمانی، ۱۶ نفر قراردادی، ۴ نفر شرکتی هستند و کارگر موقت و دائم وجود ندارد و سایر گروه‌ها هم ۱۹ نفر هستند.

جدول ۱۵. کارکنان دولت بر حسب وضعیت استخدامی: ۱۳۸۸ - نفر

دستگاه متبع	جمع تعداد کارکنان	رسمی	پیمانی	کارگر دائمی	کارگر موقت	قراردادی	شرکتی	سایر
اداره کل مسکن و شهرسازی استان زنجان	۱۱۳	۵۱	۲۳	۰	۰	۱۶	۴	۱۹

مأخذ: سالنامه آماری استان

در جدول زیر کارکنان اداره کل مسکن و شهرسازی بر اساس وضعیت تحصیلی نشان داده شده است. ملاحظه می‌شود که در سال ۱۳۸۸، ۵۴ نفر با مدرک لیسانس، ۱۷ نفر با دیپلم، ۱۷ نفر زیر دیپلم، ۱۴ نفر فوق لیسانس و ۱۱ نفر فوق دیپلم مشغول به کار هستند و فردی با مدرک دکترا در این اداره در استان فعالیت ندارد و غالب افراد لیسانس هستند.

جدول ۱۶. کارکنان دولت بر حسب وضعیت استخدامی: ۱۳۸۸

مدرک تحصیلی						دستگاه متبع
دکتری	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس	زیر دیپلم	
۰	۱۷	۱۱	۵۴	۱۴	۰	اداره کل مسکن و شهرسازی

مأخذ: سالنامه آماری استان

۴-۴-۳- ارزیابی تحولات سرمایه‌گذاری

از نتایج حاصله از تحلیل جدول داده- ستانده استان، بررسی شاخص کاربری فعالیتها بیانگر آن است که فعالیت ساختمان‌های مسکونی استان از بخش‌های کاربر است و می‌توان ادعا کرد که این بخش چون به صورت سنتی در استان تولید می‌شود به سرمایه کمتری نیاز دارد.

این رقم که از نسبت جبران خدمات به تولید حاصل شده، معادل $0/229$ است که نشان می‌دهد $22/7$ درصد از ستانده بخش به جبران خدمات کارکنان اختصاص یافته و از بخش‌های نسبتاً کاربر محسوب می‌شود. (طرح جامع).

ج ۲: (۱۵۰)

نتایج نشان می‌دهد که فعالیت ساختمانی مسکونی اثر اشتغال‌زایی مستقیم و غیرمستقیم و کل بالاتر از میانگین در اقتصاد استان دارد. به بیان دیگر، با افزایش یکصد میلیون ریال تقاضای نهایی به ترتیب $1/1$ و $2/9$ نفر اشتغال در

خود بخش و سایر بخش‌ها ایجاد می‌نمایند که در مجموع چهار نفر اشتغال ایجاد خواهد شد. اثر اشتغال‌زایی بخش ساختمان از میانگین اقتصاد استان بالاتر بوده است و در مقایسه با سایر بخش‌ها، رتبه پنجم را بعد از فعالیت‌های دامداری، مرغداری و... (۵/۱۸)، زراعت و باغداری (۵/۱)، ساخت منسوجات (۴/۷۸)، تولید محصولات غذایی و انواع آشامیدنی‌ها (۴/۱۵) را دارد. اثر اشتغال‌زایی مستقیم و غیرمستقیم فعالیت مستغلات در استان بسیار ناچیز است.

(سالنامه آماری استان)

به طور کلی سرمایه‌گذاری در مسکن استان زنجان در سال‌های برنامه سوم و چهارم در دوره ۱۳۷۷-۸۵ (با توجه به تقسیمات سیاسی جدید استان زنجان) از رقم ۱۲۹/۳ میلیارد ریال به ۱۸۸۶/۷ میلیارد ریال با متوسط نرخ رشد ۳۹/۸ درصد به قیمت‌های جاری بالغ گردید. نرخ رشد کل دوره برنامه سوم (۱۳۷۹-۸۳) براساس سال پایه معادل ۱۹/۷ درصد است.

در این دوره سهم استان مابین ۰/۷ درصد در سال‌های ۱۳۸۰-۸۱ تا ۱/۷ درصد در سال ۱۳۸۵ در نوسان بوده که حاکی از آن است که سهم استان در تشکیل سرمایه در بخش مسکن به مرتب پایین‌تر از شاخص‌هایی چون سهم جمعیت است.

جدول ۱۷. میزان سرمایه‌گذاری در مسکن استان زنجان و سهم آن در کشور در دوره ۱۳۷۳-۸۵ (میلیون ریال-درصد)

شرح	کل	شروع شده	نیمه تمام	تکمیل شده	سهم استان در کشور
۱۳۷۳	۱۶۹۶۲	۶۹۱۸	۴۳۴۰	۵۷۰۴	۰.۳
۱۳۷۴	۱۷۶۲۲	۷۰۳۲	۷۷۰۲	۲۸۸۹	۰.۲
۱۳۷۵	۴۴۹۹۶	۲۵۹۵۸	۱۲۵۳۲	۶۵۰۶	۰.۴
۱۳۷۶	۵۱۴۲۷	۲۴۴۳۵	۱۳۷۱۲	۱۳۲۸۰	۰.۴
۱۳۷۷	۱۲۹۲۸۱	۴۸۸۲۳	۵۴۶۷۹	۲۵۷۷۹	۰.۸
۱۳۷۸	۳۳۵۳۸۳	۱۳۷۲۹۱	۷۶۹۳۳	۱۲۱۱۵۹	۱.۵
۱۳۷۹	۲۲۹۴۲۷	۸۶۳۴۳	۸۷۱۱۷	۵۵۹۶۷	۰.۸
۱۳۸۰	۲۶۸۸۳۵	۸۹۱۷۸	۱۱۳۰۵۵	۶۶۶۰۲	۰.۷
۱۳۸۱	۳۴۵۲۱۳	۱۲۲۲۵۷	۱۶۷۵۲۰	۵۴۴۳۶	۰.۷
۱۳۸۲	۵۵۳۵۷۸	۱۹۹۸۳۱	۲۶۲۴۰۹	۹۱۳۳۸	۰.۹
۱۳۸۳	۸۲۴۱۷۰	۲۳۶۳۹۹	۳۱۳۸۰۲	۲۷۳۹۶۹	۱.۱
۱۳۸۴	۱۳۸۹۶۹۳	۴۷۵۴۲۳	۵۷۴۵۶۶	۳۳۹۶۹۴	۱.۳
۱۳۸۵	۱۸۸۶۹۳۵	۶۴۳۶۵۷	۷۱۳۷۵۵	۵۲۹۲۲۳	۱.۷
متوجه نرخ رشد دوره ۱۳۷۴-۸۵	۵۲.۹	۵۰.۸	۵۰.۹	۶۰.۶	-
متوجه نرخ رشد دوره ۱۳۷۷-۸۵	۳۹.۸	۳۸	۳۷.۹	۴۵.۹	-
متوجه نرخ رشد دوره ۱۳۷۸-۸۳	۱۹.۷	۱۱.۵	۳۲.۵	۱۷.۷	-

مأخذ: طرح جامع مسکن.ج۱



در دوره ۱۳۷۷-۸۴ نکته حائز اهمیت سهم تقریباً متعادل سرمایه‌گذاری به صورت شروع شده در هر سال است که بین اعداد $\frac{33}{2}$ درصد تا $\frac{40}{9}$ درصد در نوسان بوده است در حالی که سرمایه‌گذاری به صورت نیمه تمام و تکمیل شده که می‌تواند ناشی از نوسانات بازار مسکن باشد به شدت در نوسان بوده و غالباً افزایش سهم یکی منجر به کاهش سهم گروه دیگر شده است. این تحولات سهم می‌تواند القاء کننده چرخه‌های تجاری در بخش مسکن استان باشد که نیاز به تحلیل جامع‌تری است.

مقایسه میزان سرمایه‌گذاری به ارقام ثابت بیانگر آن است که سرمایه‌گذاری مسکن در استان زنجان در دوره ۱۳۷۷-۸۴ با متوسط نرخ رشد سالانه $\frac{22}{31}$ از رقم $\frac{107}{3}$ میلیارد ریال به $\frac{439}{4}$ میلیارد ریال رسیده است. این نرخ رشد تقریباً به طور سالانه ۹ درصد بیشتر از نرخ رشد کشور در این دوره است.

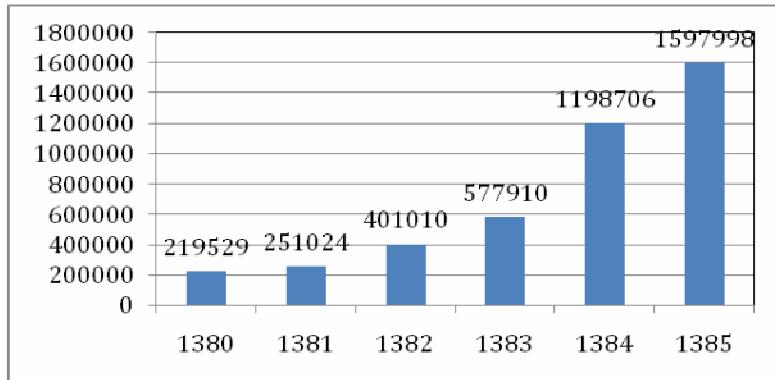
تفاوت نرخ رشد سرمایه‌گذاری مسکن استان به نرخ ثابت سال ۱۳۷۶ با ارقام جاری به طور متوسط ۱۸ درصد در سال است.

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی تؤمن با تجاری نقاط شهری استان در دوره ۱۳۸۰-۸۵ با نرخ رشد متوسط سالانه $\frac{48}{7}$ درصد، از رقم $\frac{219}{5}$ میلیارد ریال در سال ۱۳۸۰ به $\frac{159}{8}$ میلیارد ریال رسید. در این دوره سهم استان در کشور از $\frac{1}{7}$ درصد به $\frac{1}{7}$ درصد افزایش یافت. این بررسی با ارقام ثابت بیانگر آن است که در سال ۱۳۸۰ کل سرمایه‌گذاری انجام شده در ساختمان‌های مسکونی (شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده) معادل $\frac{123}{7}$ میلیارد ریال بوده و با نرخ رشد متوسط سالانه $\frac{29}{5}$ درصد به $\frac{448}{7}$ میلیارد ریال افزایش یافته است. سهم ساختمان‌های مسکونی و مسکونی تؤمن از کل سرمایه‌گذاری های بخش نیز از $\frac{70}{1}$ درصد در سال ۱۳۸۳ تا $\frac{86}{3}$ درصد در سال متغیر است.

جدول ۱۸. میزان سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی تؤمن با تجاری استان زنجان و سهم آن در کشور در دوره ۱۳۸۰-۸۵ (۱۳۷۶=۱۰۰)، میلیون ریال-درصد)

شرح	کل	شروع شده	نیمه تمام	تکمیل شده	سهم استان در کشور	کل به قیمت ثابت
۱۳۸۰	219529	65261	98085	56183	0.7	122985.4
۱۳۸۱	251024	83761	124662	42601	0.7	118631.4
۱۳۸۲	401010	145843	179782	75385	0.9	160983.5
۱۳۸۳	577910	192623	253744	141543	1.1	202562.2
۱۳۸۴	1198706	390432	513470	294804	1.3	378977.6
۱۳۸۵	1597998	505612	645379	447007	1.7	448682.0
متوسط نرخ رشد دوره ۱۳۸۰-۸۵	48.74	50.6	45.76	51.41	-	29.54

نمودار ۹. روند سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی در دوره ۱۳۸۰-۱۳۸۵-میلیون ریال

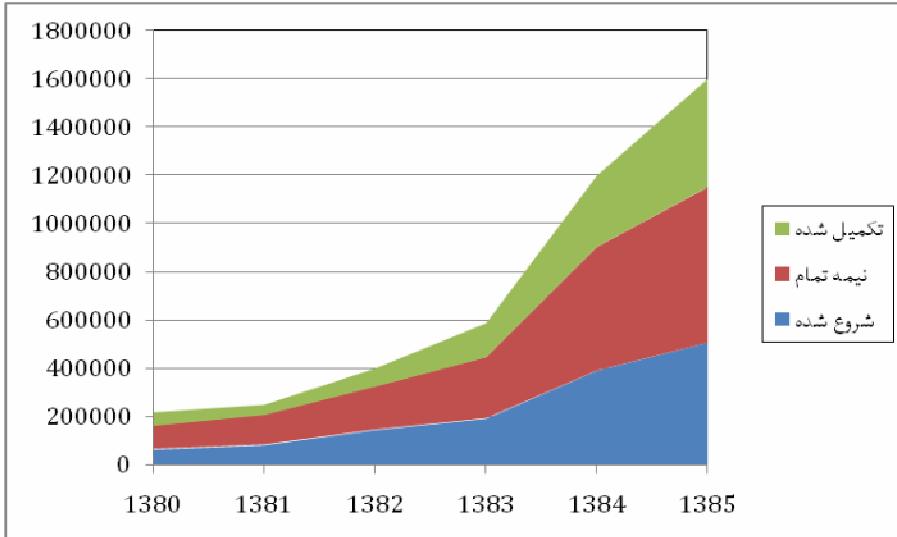


همانگونه که نمودار و جدول نشان می‌دهند بیشترین میزان سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی توأم با تجاری استان زنجان طی دوره مورد بررسی در سال ۱۳۸۵ صورت پذیرفته است و کمترین میزان آن مربوط به سال ۱۳۸۰ است.

میزان سرمایه‌گذاری کل به قیمت ثابت در دوره مورد بررسی روندی صعودی را نشان می‌دهد به ویژه از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۸۵ این روند با شبیه تندتر افزایش می‌یابد.
سهیم سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی توأم با تجاری استان زنجان در کشور در سال ۱۳۸۵ با ۱.۷ بیشترین میزان و در سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ با ۰.۷ کمترین میزان را داشته است.

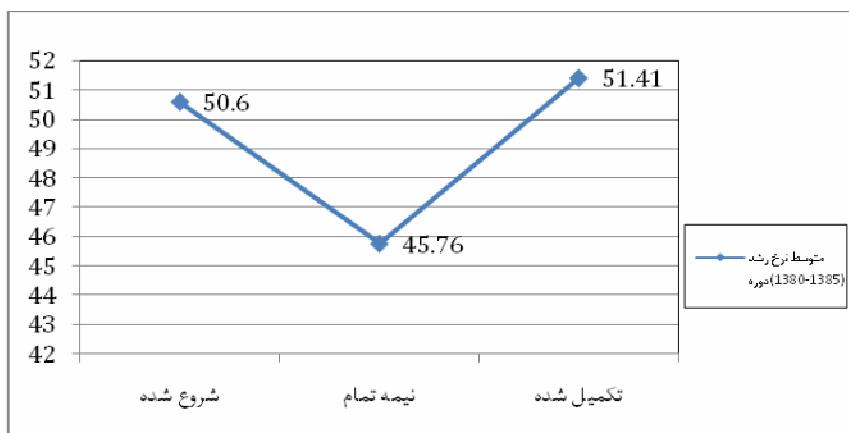
همانگونه که از نمودار پیداست طی دوره ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۵ سرمایه‌گذاری‌های نیمه تمام در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی توأم با تجاری استان زنجان بیشترین میزان، و طرح‌های تکمیل شده کمترین میزان را داشته است.

نمودار ۱۰. مقایسه روند سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی توأم با تجاری در استان زنجان



متوجه نرخ رشد دوره در سرمایه‌گذاری‌های تکمیل شده بیشترین میزان و در طرح‌های نیمه تمام کمترین میزان را به خود اختصاص داده است.

نمودار ۱۱. مقایسه متوسط نرخ رشد ۸۵-۱۳۸۰



برآورد ارزش سرمایه‌گذاری برای احداث واحدهای موردنیاز نقاط شهری استان برای شهرستان زنجان از سال ۸۶ تا ۸۸ بیشترین میزان و برای ایجاد کمترین میزان است.

مسکن به عنوان یکی از عوامل اصلی تأثیرگذار در سبد هزینه خانوارهای شهری می‌باشد. روند تحولات این سهم بین سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۸ برای نقاط شهری استان نشان می‌دهد که در دوره مذکور این سهم از $\frac{35}{1}$ درصد به $\frac{21}{2}$ درصد از کل هزینه خانوارهای شهری کاهش یافته است در حالی که شتاب کاهش آن در سطح متناظر کشوری کمتر از نقاط شهری استان می‌باشد. به نظر می‌رسد اتخاذ سیاست‌هایی برای استمرار و تداوم روند کاهشی آن از ضروریات توسعه بخش مسکن نقاط شهرهای استان خواهد بود.

جدول ۱۹. سهم سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی و مسکونی توأم با تجاری از کل سرمایه‌گذاری‌های بخش در دوره ۱۳۸۰-۸۵

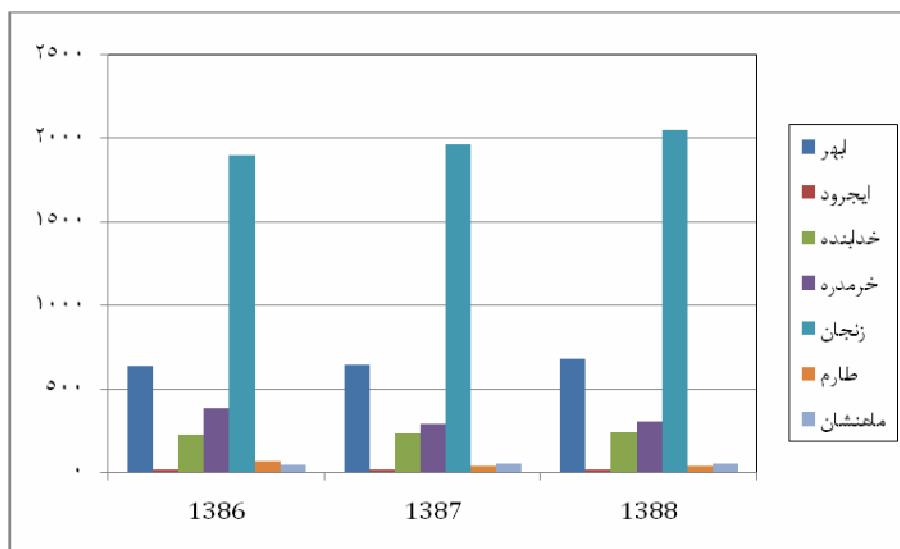
متوجه سطح زیر بنای ساختمان‌ها (مترمربع)	متوجه سطح زیر بنای ساختمان‌ها (مترمربع)	هزینه یک مترمربع زیر بنای ساختمان‌ها (هزار ریال)	هزینه یک مترمربع زمین (هزار ریال)	متوجه ارزش زمین در ساختمان (درصد)	شرح
199	184.7	504.8	335	38.1	1380
168	180.4	560.8	588	53	1381
230	180	693.4	1082.7	55	1382
388	219.3	1016.6	1530.3	46	1383
215	157.8	1090.3	1034.8	41.1	1384
250	195.2	1291	1257	43.2	1385

مأخذ: اداره کل مسکن و شهرسازی استان

جدول ۲۰. برآورد ارزش سرمایه‌گذاری برای احداث واحدهای موردنیاز نقاط شهری استان بر حسب شهرستان

سال/شهرستان	کل استان	ابهر	ایجرود	خرمده	خدبنده	زنجان	طارم	ماهنشان
۱۳۸۶	۳۲۶۶	۶۳۷	۱۴	۲۸۴	۲۲۲	۱۸۹۸	۶۷	۴۴
۱۳۸۷	۳۲۳۰	۶۴۴	۱۴	۲۹۲	۲۳۰	۱۹۶۴	۳۷	۴۹
۱۳۸۸	۳۳۸۲	۶۷۸	۱۴	۲۴۲	۳۰۵	۲۰۵۳	۳۸	۵۲

مأخذ: اداره کل مسکن و شهرسازی استان

نمودار ۱۲. برآورد ارزش سرمایه‌گذاری برای احداث واحدهای موردنیاز نقاط شهری استان بر حسب شهرستان


بررسی شاخص سهم سرمایه‌گذاری در مسکن نقاط شهری استان در مقایسه با کشور بیانگر روند رو به رشد آن بین سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۸ است که ۰.۴ در سال ۱۳۷۶ به میزان ۱.۴ در سال ۱۳۸۸ افزایش یافته است.

بیشترین میزان این سهم با ۲.۱ درصد در سال ۱۳۸۶ و کمترین میزان با ۰.۴ در سال ۱۳۷۶ ثبت شده است.
 (گزارش‌های اداره کل مسکن و شهرسازی استان)

جدول ۲۱. سهم سرمایه‌گذاری در مسکن نقاط شهری استان در مقایسه با کشور

کشور/ استان	سهم استان در کشور	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱	۱۳۸۲	۱۳۸۳	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸
	۱.۴	۱.۳۴	۲.۱	۱.۷	۱.۳	۱.۱	۰.۹	۰.۷	۰.۷	۰.۸	۱.۵	۰.۸	۰.۴	

مأخذ: اداره کل مسکن و شهرسازی استان

چنانچه رشد ارزش افزوده فعالیت‌های اقتصادی را به عنوان معیاری از بازدهی آنها قلمداد کنیم آنگاه بازدهی بالاتر به معنای فرصت بهتر سرمایه‌گذاری است ولی هر سرمایه‌گذاری با مخاطره‌هایی همراه است. جهت تصمیم‌گیری در رابطه با سرمایه‌گذاری در یک فعالیت لازم است تا هم بازدهی و هم نوسانات آن مورد توجه قرار گیرند. دامنه تغییرات بازدهی، نشانه‌ای از مخاطره سرمایه‌گذاری است.

جدول ۲۲. مخاطره سرمایه‌گذاری در هر فعالیت اقتصادی

فعالیت‌های اقتصادی	مرز پایین رشد	مرز بالای رشد	دامنه نوسان
ساختمان	-36	84.9	120.9
مستغلات، کرایه و خدمات کسب و کار	-53	76.2	129.2

مأخذ: اداره کل مسکن و شهرسازی استان

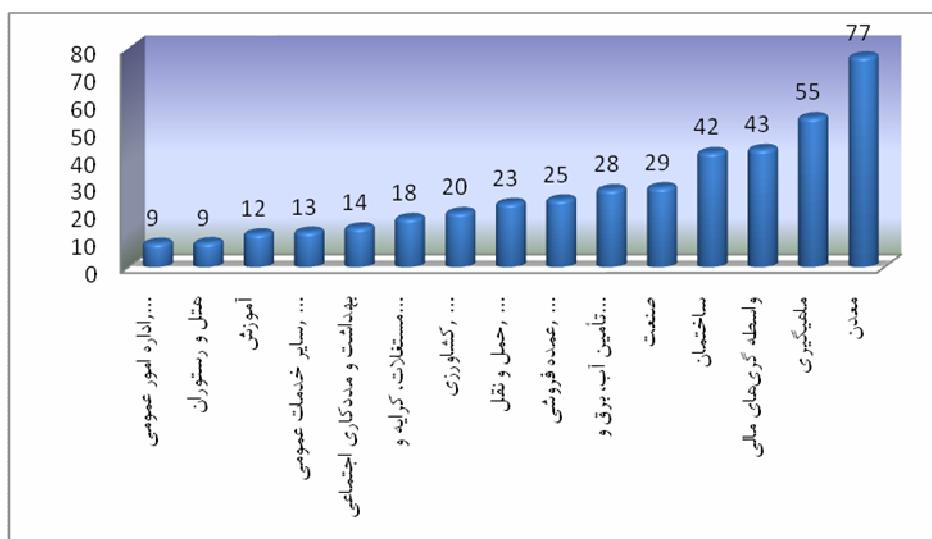
همچنین باید توجه داشت که نمی‌توان تنها با توجه به بالاتر بودن ارزش افزوده یک بخش در مورد سرمایه‌گذاری در آن تصمیم‌گیری کرد زیرا چنان که مشاهده شد ارزش افزوده از سالی به سال دیگر دستخوش نوسانات بسیاری می‌شود و این مسئله ریسک سرمایه‌گذاری را افزون می‌کند. در این بخش از گزارش فعالیت‌های مختلف اقتصادی از منظر ریسک سرمایه‌گذاری مورد بررسی قرار می‌گیرند. از آنجا که انحراف معیار نشان‌دهنده میزان پراکندگی داده‌ها از میانگین می‌باشد می‌تواند معیار مناسبی برای اندازه‌گیری میزان نوسانات در هر بخش و در نتیجه ریسک سرمایه‌گذاری باشد. در جدول ۲۳ میانگین و نیز انحراف معیار ارزش افزوده ۱۵ فعالیت اقتصادی در فاصله زمانی ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۶ محاسبه شده است. با توجه به سهم متفاوت بخش‌ها در ارزش افزوده کل استان و تفاوت چشم‌گیر این سهم‌ها با هم، انحراف معیار هم متناسب با سهم‌ها به دست می‌آید. بنابراین برای محاسبه دقیق‌تر میزان ریسک سرمایه‌گذاری در هر فعالیت، درصد انحراف معیار به میانگین محاسبه شده است و این عدد به عنوان معیار اندازه‌گیری ریسک در هر فعالیت منظور شده است.

جدول ۲۳. ریسک سرمایه‌گذاری در هر فعالیت اقتصادی با توجه به ارزش افزوده فعالیت

فعالیت	متوسط ارزش افزوده (میلیون ریال)	سهیم از ارزش افزوده استان (درصد)	انحراف معیار	ریسک (درصد)
کشاورزی، شکار و جنگلداری	4127756	20.8	823362	19.9
ماهیگیری	11072	0.1	6053	54.7
معدن	371171	1.9	285346	76.9
صنعت	3462298	17.4	1006852	29.1
تأمین آب، برق و گاز طبیعی	372971	1.9	105808	28.4
ساختمان	2044462	10.3	856409	41.9
عمدهفروشی، خردهفروشی، تعمیر وسایل نقلیه و کالاها	2131923	10.7	525361	24.6
هتل و رستوران	175409	0.9	15713	9.0
حمل و نقل، اتبارداری و ارتباطات	924283	4.7	215459	23.3
واسطه‌گری‌های مالی	289773	1.5	124772	43.1
مستغلات، کرایه و خدمات کسب و کار	2140204	10.8	381701	17.8
اداره امور عمومی، و خدمات شهری	1275352	6.4	111852	8.8
آموزش	1395289	7.0	170263	12.2
بهداشت و مددکاری اجتماعی	805029	4.1	115792	14.4
سایر خدمات عمومی، اجتماعی شخصی و خانگی	342281	1.7	44095	12.9

منبع: یافته‌های تحقیق

نمودار ۱۳. نمودار ریسک سرمایه‌گذاری در فعالیت اقتصادی



در رابطه با تحقق اهداف برنامه‌های سوم و چهارم به دلیل ضعف آمارها نمی‌توان اظهارنظر قطعی کرد. ضمن اینکه بسیاری از اهداف برنامه چهارم بر اساس مقایسه با اهداف برنامه سوم (به طور مثال ارتقای شاخص بهسازی تا دو برابر و افزایش سهم انبوه سازی تا سه برابر) بیان شده‌اند که این موضوع بر افزایش ابهامات آماری و دشواری مقایسه‌ها دامن زده است. با این وجود بدیهی است که بسیاری از اهداف این بخش همچون احیای بافت‌های فرسوده، رعایت آیین‌نامه زلزله در کلیه ساخت و سازهای شهری و روستایی محقق نشده‌اند اما در مقایسه با دیگر فعالیت‌های

اقتصادی، بخش ساختمان یکی از پر رونق ترین فعالیت‌های اقتصادی استان بشمار می‌رود که توانسته تعداد قابل ملاحظه‌ای اشتغال ایجاد نماید.

۴- ارزیابی سیاست‌ها و اقدامات اجرایی دستگاه برای توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری در برنامه‌های سوم و چهارم توسعه

۴-۱- ارزیابی بخش مسکن استان در حوزه سیاست‌گذاری

- ✓ سیاست‌گذاری و راهبری تدوین سیاست‌ها، برنامه‌ها و راهبردهای مربوط به زمین‌شهری و تأمین و توسعه مسکن در چارچوب برنامه‌های مصوب و نظارت عالی بر تحقق آنها.

برخی از فعالیت‌ها در این بخش عبارت است از:

- ✓ تهیه سند راهبردی طرح جامع مسکن، تهیه و تدوین سند اجرایی طرح جامع مسکن، تهیه سند منطقه‌ای طرح جامع مسکن، تدوین و تصویب بند «د» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ به منظور اولویت دادن به تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد، تدوین و تصویب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، تدوین و تصویب آیین‌نامه ایجاد تسهیلات برای شاغلان دولتی متقاضی انتقال از تهران و کلان‌شهرها به سایر مناطق کشور در سال ۱۳۸۶ و تمدید اجرای آن برای سال‌های بعد و تدوین نظام ارزیابی عملکرد کمی و کیفی شاخص‌های بخش مسکن.

- ✓ سیاست‌گذاری و نظارت عالی بر فعالیت شرکت‌های تعاونی پس انداز و تأمین مسکن.
- ✓ نظارت عالیه بر تهیه و تحقق برنامه‌ها و طرح‌های تولید مسکن و راهبری تدوین مصوبات، ضوابط و دستورالعمل‌های مربوط به تولید انبوه مسکن در راستای تشویق ساخت و ساز انبوه واحدهای مسکونی.

۴-۲- ارزیابی بخش مسکن استان در حوزه برنامه‌ریزی

- ✓ تهیه برنامه‌های کوتاه‌مدت، میان‌مدت و درازمدت (طرح جامع مسکن) در بخش زمین و مسکن شهری و روستایی در سطح کشور.

- ✓ بررسی امکانات بالقوه و بالفعل برای زمینه‌سازی و ایجاد تسهیلات در راستای جذب مشارکت بخش خصوصی، تعاونی و مؤسسه‌های مالی و اعتباری در امر تولید مسکن و برنامه‌ریزی و تجهیز منابع بهمنظور تأمین مسکن برای گروه‌های نیازمند حمایت فاقد مسکن.

- ✓ ارایه راه حل‌های مناسب و تهیه دستورالعمل برای تولید، مدیریت نگهداری مجتمع‌های مسکونی استیجاری توسط بخش غیردولتی متقاضی تولید یا بهره‌برداری از واحدهای مسکونی احداثی اجاره‌ای.



✓ بررسی و راهبری تنظیم بازار مصالح و اجزای ساختمانی در بخش ساختمان و مسکن با توجه به امکانات و موقعیت‌های مختلف در کشور و تهیه طرح‌های لازم برای استفاده از مصالح ساختمانی محلی با همکاری دستگاه‌های ذیربط.

۴-۳-۳- ارزیابی بخش مسکن استان در حوزه زمین و مسکن

جدول زیر وضعیت عملکرد مسکن مهر استان زنجان را در مقایسه با سایر استان‌ها نشان می‌دهد.

جدول ۲۴. عملکرد مسکن مهر استان زنجان در مقایسه با سایر استان‌ها در شهرهای زیر و بالای ۲۵۰۰۰ نفر تا پایان ۸۹/۱۱/۲۶

استان	عملکرد مسکن مهر در شهرهای بالای ۲۵۰۰۰ نفر	عملکرد مسکن مهر در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر
خوزستان	31	31
آذربایجان غربی	34	42
چهارمحال و بختیاری	35	43
همدان	39	42
کردستان	40	40
البرز	40	20
گیلان	43	45
خراسان رضوی	45	35
لرستان	49	48
یزد	50	48
کرمان	51	50
خراسان جنوبی	51	50
مازندران	52	51
خراسان شمالی	54	48
گلستان	54	59
سیستان و بلوچستان	54	43
تهران	55	36
اصفهان	56	41
هرمزگان	56	54
کرمانشاه	56	54
آذربایجان شرقی	58	48
فارس	60	43
بوشهر	60	58
ایلام	61	64
قم	63	61
قزوین	64	61
اردبیل	66	65
مرکزی	69	69
سمنان	74	69
زنجان	75	72
کهگلوبه و بویراحمد	76	77

مأخذ: اداره کل مسکن و شهرسازی استان زنجان

وضعیت تولید مسکن شهری طبق برنامه تأمین مسکن دولت از طریق وزارت مسکن و شهرسازی در استان زنجان به تفکیک تا قبل از سال 1384 و بعد از سال 1384 بررسی شده است. سیاستهای تأمین مسکن در دوره قبل از سال 1384 شامل پروژه‌های استیجاری دولتی، انبوهسازی مشارکتی و بنگاههای زود بازده می‌باشد. در دوره بعد از سال 1384 سیاست تأمین مسکن شامل مسکن مهر 99 ساله، بخش خصوصی، اجاره 5 ساله، تسهیلات حمایتی بافت فرسوده و حمایت از تولید مسکن بر مبنای فناوریهای نوین می‌باشد. آمار جدول نشان می‌دهد که کل مسکن تولید شده تا سال 1384 معادل 4772 واحد، و بین سال 1384 تا 1389 میزان تولید برابر 24568 واحد بوده که نرخ رشد سالانه تولید مسکن در دوره 5 ساله مذکور معادل 43.8 درصد می‌باشد. یکی از دلایل افزایش میزان تولید در دوره ۸۴-۸۹ ورود شهرهای زیر 25000 نفر به شهرهای مشمول سیاستهای تأمین مسکن دولتی است. در این شهرها تا قبل از سال 1384 تولید مسکن شهری وجود نداشته ولی بعد از سال 1384 تا 1389 به میزان 5798 واحد مسکونی در این شهرها احداث می‌شود. در شهرهای بالای 25000 نفر استان تا سال 1384 میزان تولید معادل 4772 واحد می‌باشد که در دوره 5 ساله ۸۹-۸۴ میزان تولید با افزایش قابل توجه معادل 18770 واحد می‌باشد که نرخ رشد سالانه دوره 5 ساله فوق معادل 37.5 درصد است. همچنین مقایسه دوره ۸۴-۸۹ با دوره قبل از سال 1384 بیانگر تنوع بیشتر سیاستهای تأمین مسکن می‌باشد.

جدول ۲۵. تعداد و اگذاری واحدهای مسکن مهر در ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ و سهم آن از برنامه تامین مسکن مهر تا سال ۱۳۹۰

واحدهای واگذار شده در سال ۱۳۹۰	واحدهای واگذار شده در سال ۱۳۸۸		
درصد از برنامه	تعداد	درصد از برنامه	تعداد
71.3	۶۷۷۳	28.7	2727

مأخذ: اداره کل مسکن و شهرسازی استان زنجان

برنامه مصوب تأمین مسکن از طریق سیاست‌های وزارت مسکن و شهرسازی در استان زنجان تا سال 1390 حداد 9500 واحد مسکونی در 4 شهر اول استان می‌باشد. در چارچوب این برنامه تاکنون تنها در سال 1388 معادل 2729 واحد به واجدین شرایط واگذار شده که سهم آن از کل برنامه 28.7 درصد است به عبارتی تا پایان سال 1390 مابقی به میزان 6771 می‌باشد به مرحله واگذاری برسد که متعادل 71.3 درصد از کل تعداد تعیین شده در برنامه را شامل می‌شود. همچنین لازم به ذکر است که در سال 90 باید قرارداد 10000 واحد مسکونی دیگر نیز منعقد شده و ساخت این تعداد به سال 91 موکول خواهد شد.



جدول ۲۶. واحدهای مسکونی مقاومسازی شده در روستاهای استان

1389	1388	1387	1386	1385	1384	تعداد واحدهای مسکونی غیر مقاوم	شهرستان / استان / کشور
						تعداد واحدهای مسکونی مقاوم	
4412	4222	3328	2567	1721	1032	7230	ابهر
2998	2927	2233	1631	1108	717	4696	ایجرود
7355	7274	6175	5184	3954	1987	10557	خدابنده
1171	1138	888	589	395	226	1398	خرمده
6387	5968	4667	3486	2131	1143	13035	زنجان
2959	2771	2139	1588	1057	632	4894	طارم
2432	2099	1499	1099	719	494	4747	ماهنشان
27714	26399	20929	16144	11085	6231	46557	استان
1090026	1016920	809779	621201	398868	199011		کشور

جدول ۲۷. نسبت واحدهای مسکونی مقاومسازی شده به کل واحدهای مسکونی روستایی غیر مقاوم

1389	1388	1387	1386	1385	1384	شهرستان / استان / کشور
61.2	58.4	46.03	35.5	23.8	14.27	ابهر
63.84	62.33	47.55	34.73	23.59	15.27	ایجرود
69.67	68.9	58.49	49.1	37.45	18.82	خدابنده
83.76	81.4	63.52	42.13	28.25	16.17	خرمده
49	45.78	35.8	26.74	16.35	8.77	زنجان
60.46	56.62	43.71	32.45	21.6	12.91	طارم
51.23	44.22	31.58	23.15	15.15	10.41	ماهنشان
59.53	56.7	44.95	34.68	23.81	13.38	استان

ارقام جدول در ارتباط با نسبت واحدهای مسکونی مقاومسازی شده روستایی به کل واحدهای مسکونی روستایی غیر مقاوم، بیانگر شتاب قابل قبول فرآیند مقاومسازی واحدهای مسکونی روستایی می‌باشد به طوری که سهم آن از کل واحدهای مسکونی روستایی غیر مقاوم از ۱۳.۳۸ درصد در سال ۱۳۸۴ به ۵۹.۵۳ درصد در سال ۱۳۸۹ رسیده است. لازم به ذکر است حجم عمدۀ مقاومسازی واحدهای مسکونی روستایی در قالب استفاده از وام‌های مسکن روستایی بوده است. در حال حاضر شهرستان خرمده به ۸۳.۷۶ درصد در سال ۱۳۸۹ بهترین وضعیت این شاخص را در بین هفت شهرستان به خود اختصاص داده شهرستان خداربندۀ نیز با ۶۹.۶۷ درصد رتبه دوم در استان را به خود اختصاص داده است که با توجه به تعداد بالای نقاط روستایی این شهرستان، وضعیت آن قابل توجه بوده و در افزایش شاخص استانی تأثیر بسزایی گذاشته است. شهرستان زنجان نیز با ۴۹ درصد واحدهای مسکونی مقاومسازی شده کمترین میزان این شاخص را در بین هفت شهرستان بخود اختصاص داده است.

۴-۴- بررسی برنامه و طرح‌های مصوب ناحیه‌ای و طرح‌های جامع شهری و میزان تأثیرگذاری و ارتباط دوسویه آن بر بازار مسکن

استان زنجان دارای ۱۶ شهر است که تنها ۳ شهر زنجان، ابهر و خرمدره دارای طرح جامع شهری بوده و بقیه شهرهای استان نیز دارای طرح‌های هستند. شهر زنجان علاوه بر طرح جامع دارای طرح تفصیلی و تجدید نظر در طرح تفصیلی است.

همچنین استان دارای دو طرح جامع ناحیه‌ای ابهر و زنجان است. طرح‌های فوق، موقعی موفق خواهند بود که پیش‌بینی آنها به واقعیت نزدیک باشد. و هر گونه انحراف در پیش‌بینی متغیرهای تأثیرگذارش میزان جمعیت، بعد خانوار و ... مشکلات جدی در اجرای طرح خواهد داشت. به عبارت دیگر عدم پیش‌بینی درست زمین مناسب مورد نیاز برای بخش مسکن و خدمات پشتیبان و خدمات عمومی عدم تعدل در بخش مسکن را موجب خواهد شد.

✓ بررسی طرح‌های جامع و تفصیلی و تأثیر آن بر بازار مسکن

قبلًا از تجزیه و تحلیل در این مورد طرح جامع و طرح تفصیلی باید تعریف شود.

طرح جامع : طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی... تعیین می‌شود. ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بناها و نهادهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم میگردد و بر حسب ضرورت قابل تجدیدنظر است.

طرح تفصیلی : این طرح بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع، نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود.

اولین طرح جامع شهر زنجان در مورخ ۱۳۵۷/۱۰/۸ تصویب گردید در حالی که طرح تفصیلی شهر زنجان در سال ۱۳۶۸ تهیه شده است. تجدید نظر در طرح تفصیلی نیز طی سال‌های ۱۳۸۱-۸۵ توسط مهندسین مشاور آرمان شهر تهیه شده است.

با توجه به تعریفی که از طرح‌های جامع و تفصیلی شد یکی از وظایف مهم این طرح‌ها تعیین اراضی مناسب برای احداث واحدهای مسکونی در کنار سایر نیاز در قالب یک مجموعه به هم پیوسته است. هر گاه این وظیفه به طور مناسب و متناسب با شرایط صورت گیرد با فرض ثابت بودن عوامل بروزای خارج از بازار مسکن نباید مشکلی از بابت زمین برای احداث واحدهای مسکونی وجود داشته باشد.



✓ برنامه سوم (۱۳۷۹-۱۳۸۳)

در طی سال‌های برنامه سوم به طور متوسط درصد خانوارهای دارای واحد مسکونی تملک شده از ۷۸/۴ درصد در سال ۱۳۷۹ به ۶۷/۸ درصد در سال ۱۳۸۳ کاهش یافته است. در این مدت دهکهای سوم، هفتم و هشتم با افزایش و بقیه دهکهای با کاهش درصد مواجه شده است.

✓ دو سال اول برنامه چهارم (۱۳۸۴-۱۳۸۵)

در طی دو سال ابتدائی برنامه چهارم به طور متوسط درصد خانوارهای دارای واحد مسکونی تملک شده در استان از ۶۵/۶ درصد در سال ۱۳۸۴ به ۶۷/۸ درصد در سال ۱۳۸۵ افزایش یافته است. در این مدت دهکهای اول، سوم، ششم، هفتم و نهم با افزایش و بقیه دهکهای با کاهش درصد مواجه شده است. (طرح جامع. ج ۲: ۱۳۳)

جدول ۲۸. کاهش یا افزایش نرخ تملک مسکن در دهکهای استان

دهکهای	برنامه سوم	دو سال اول برنامه چهارم
+	-	1
-	-	2
+	+	3
-	-	4
-	-	5
+	-	6
+	+	7
-	+	8
+	-	9
-	-	10

مأخذ: طرح جامع (ج ۲: ۱۳۴)

۴-۵- عملکرد مدیریت املاک و مسکن

طبق گزارشات اداره کل مسکن و شهرسازی در آبان ماه ۱۳۸۷ عملکرد سازمان به شرح زیر است:

مقدار مساحت واگذاری در سطح استان در سال‌های ۸۵، ۸۶، ۸۷ و ۸۸ به ترتیب ۲۵، ۴۹ و ۱۲۲ هکتار بوده است.

همانگونه که مشاهده می‌شود واگذاری در سال ۸۷ بالاترین میزان و رشد بیش از دو برابر نسبت به سال ۸۶ داشته است که این میزان ۶۲ درصد کل واگذاری‌ها در طی سه سال برنامه چهارم توسعه را به خود اختصاص داده است.

طبق مصوبه ستاد تأمین مسکن استان سهمیه استان در بخش ساخت مسکن به تفکیک شهرستان به شرح زیر اعلام شده است:



جدول ۲۹. استان سهمیه استان در بخش ساخت مسکن به تفکیک شهرستان

تعداد واحد	شهرستان(واحد)
19140	زنجان
600	خدابنده
1000	ابهر
500	خرمدره
200	طارم
1060	ماهن Shan
2700	ایجرود
25200	جمع

مأخذ: طرح جامع (ج: ۱۳۴)

طبق جدول ۲۵۲۰۰ واحد مسکونی به منظور ساخت و واگذاری در سطح استان زنجان به تصویب رسیده است که بیشترین ساخت مسکن به تفکیک واحداً مختص به شهر زنجان با ۱۹۱۴۰ واحد و کمترین میزان مختص به طارم با ۲۰۰ واحد، مصوب شده است.

یکی از سیاست‌های دولت در جهت کاهش نابرابری اجتماعی-اقتصادی و گسترش عدالت اجتماعی؛ تأمین مسکن اقشار کم درآمد در سطح استان‌های کشور است به این منظور طرحی با عنوان مسکن ۹۹ ساله (مسکن مهر) تصویب و در حال اجرا در تمام استان‌ها است؛ این طرح در استان زنجان نیز در حال اجرا است. همچنین طرح اجاره‌ای (۵ ساله) نیز در همین راستا است. طبق گزارش آبان ماه ۸۷ احداث و عرصه مسکن اجاره ۹۹ ساله (مسکن مهر) به این شرح است:

جدول ۳۰. آمار مسکن ۹۹ ساله در شهرهای استان

ردیف	شهرستان	واحد	مساحت (متر مربع)
۱	زنجان	۴۷۵۹	۳۰۴۷۱۶/۴۷
۲	ابهر	۱۶۰	۶۱۵۶
۳	خرمدره	۹۶	۳۲۴۶/۱۸
۴	سلطانیه	۸۳	۵۳۹۰
۵	هیدج	۴۷۵	۲۶۵۹۰/۵۸
۶	سجاس	۳۲	۱۲۲۹
۷	طارم(آبر)	۱۵۰	۸۵۷۵
۸	زنجان(در دست اقدام)	۳۶۹۷	۲۸۰۲۵۷/۱۴
	جمع	۹۴۵۲	۶۳۶۱۶۰/۳۷

مأخذ: طرح جامع (ج: ۱۳۴)

جدول ۳۱. مسکن اجاره‌ای (در زمین‌های دولتی)

ردیف	شهرستان	واحد	مساحت (متر مربع)
۱	زنجان	۲۲۶۵	۱۰۶۶۲۹/۲۹
۲	ابهر	۱۰۵	۳۵۹۶/۶
۳	هیدج	۱۴۴	۱۰۹۳۸/۸۷
۴	صائین قلعه	۱۸	۸۰۰
جمع			۱۲۱۹۶۴/۷۶

مأخذ: طرح جامع (ج:۲:۱۳۴)

جدول ۳۲. مسکن اجاره‌ای (از زمین‌های شخصی)

ردیف	شهرستان	واحد	مساحت (متر مربع)
۱	زنجان	۱۰۲۹	۴۴۱۱۳/۰۷
۲	ابهر	۲۶۸	۸۲۹۸/۰۷
۳	خرمدره	۴۱	۲۸۹۲/۰۲
۴	هیدج	۲	۲۰۰/۴۸
۵	صائین قلعه	۵۰	۱۰۲۵۴
۶	سجاس	۸۰	۴۰۰۰
۷	آبیر	۳	۱۱۳/۵۹
۶	خدابنده	۸	۱۴۹۰
جمع			۶۷۲۴۷/۶۴

مأخذ: طرح جامع (ج:۲:۱۳۴)

جدول ۳۳. پروژه اراضی غرب شهر زنجان (شورجه)

مساحت زمین(هکتار)	جمعیت پذیری(نفر)	تعداد خانوار	هزینه آماده‌سازی(ریال)
۲۱	۱۰۰۰	۲۵۰۰	۵۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

مأخذ: طرح جامع (ج:۲:۱۳۴)

جدول ۳۴. پروژه اراضی غرب شهر زنجان (باتچیان)

مساحت زمین(هکتار)	جمعیت پذیری(نفر)	تعداد خانوار	هزینه آماده‌سازی(ریال)
۱۴	۱۲۰۰	۳۰۰	۳۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

مأخذ: طرح جامع (ج:۲:۱۳۴)



جدول ۳۵. پروژه اراضی شرق شهر زنجان(کهنهاب)

مساحت زمین(هکتار)	جمعیت پذیری(نفر)	تعداد خانوار	هزینه آماده سازی (ریال)
۲۷۰	۶۵۰۰۰	۱۵۰۰۰	۱۰۰۸۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰

مأخذ: طرح جامع (ج:۲:۱۳۴)

۴-۶- طرح های جامع توسعه و عمران شهری

- ✓ در حال حاضر از میان ۱۷ نقطه شهری موجود در استان زنجان، شهر های زنجان و ابهر و خرمدره دارای طرح جامع مصوب است.
 - ✓ همچنانی مراحل تهییه طرح جامع توسعه و عمران و تفصیلی برای ۱۱ شهر دیگر استان نیز به طور همزمان در حال تهییه است.
- مراحل تهییه طرح تفصیلی برای شهرهای ابهر و خرمدره در دست اقدام است.

جدول ۳۶. برنامه ها و طرح های در دست اقدام در بخش مسکن استان

پیشرفت فیزیکی	عنوان طرح	برنامه های در دست اقدام			وینگیهای جمعیت ۸۵					نقاط شهری استان	شهرستان
		افق طرح	تاریخ تصویب	عنوان طرح	تراکم خانوار در واحد مسکونی	تعداد واحد مسکونی	بعد خانوار	خانوار	جمعیت		
-	-	۱۳۸۵	۱۳۶۵	طرح جامع	۱۰۲۵	۷۲۱۱۹	۳۰۸۹	۸۹۹۲۸	۲۴۹۷۱۳	زنجان	زنجان
۹۰	طرح تجدید نظر تفصیلی	۱۳۷۷	۱۳۶۷	طرح تفصیلی							
-	طرح تفصیلی	۱۴۰۵	۱۳۸۵	طرح جامع	۱۰۱۶	۱۶۵۶۱	۳۰۷۸	۱۹۱۶۸	۷۲۳۶۰		
۷۰	طرح جامع	۱۳۸۲	۱۳۷۲	طرح هادی	۱۰۱۲	۱۴۷۲	۳۰۹۰	۱۶۵۷	۶۴۵۸		
۲۰	طرح جامع و تفصیلی	۱۳۸۹	۱۳۷۹	طرح هادی	۱۰۱۰	۲۶۳۳	۳۰۸۸	۲۹۰۰	۱۱۲۶۴		
۲۰	طرح جامع و تفصیلی	۱۳۸۹	۱۳۷۹	طرح هادی	۱۰۱۴	۲۶۵۰	۳۰۹۴	۲۰۱۵	۱۱۸۷۳		
۹۰	طرح جامع	۱۳۸۳	۱۳۷۳	طرح هادی	۱۰۱۲	۱۱۲۵۳	۳۰۸۵	۱۲۵۷۹	۴۸۳۹۸		
۷۰	طرح جامع	۱۳۸۸	۱۳۷۸	طرح هادی	۱۰۱۲	۵۵۹۲	۴۰۱۹	۶۲۷۰	۲۶۲۶۹		
۲۰	طرح جامع و تفصیلی	۱۳۸۸	۱۳۷۸	طرح هادی	۱۰۱۹	۶۵۷	۴۰۷۹	۷۸۰	۲۷۳۹		
۲۰	طرح جامع و تفصیلی	۱۳۹۳	۱۳۸۳	طرح هادی	۱۰۱۹	۹۶۴	۴۰۴۹	۱۱۴۹	۵۱۶۴		
۲۰	طرح جامع و تفصیلی	۱۳۸۹	۱۳۷۹	طرح هادی	۱۰۹	۱۲۴۰	۴۰۲۳	۱۳۵۰	۵۸۴۶		
-	-	در حال تصویب	طرح هادی			۴۰۲۶	۱۳۵۷	۵۷۸۷	۰		
۲۰	طرح جامع و تفصیلی	۱۳۸۹	۱۳۷۹	طرح هادی	۱۰۹	۱۲۵۱	۳۸۱	۱۳۶۸	۵۲۱۲		
-	-	۱۳۹۷	۱۳۸۷	طرح هادی	۱۱۶	۳۲۸	۴۲۹	۳۸۱	۱۶۳۳		
-	-	۱۳۹۷	۱۳۸۷	طرح هادی	۱۱۷	۱۹۰	۵۴۱	۲۲۳	۱۲۰۶		
۲۰	طرح جامع و تفصیلی	۱۳۸۸	۱۳۷۸	طرح هادی	۱۱۷	۴۴۱	۴۲۱	۵۱۷	۲۲۷		
۲۰	طرح جامع و تفصیلی	۱۳۸۸	۱۳۷۸	طرح هادی	۱۱۰	۶۰۷	۴۵۴	۶۶۵	۳۰۱۷		
۲۰	طرح جامع و تفصیلی	۱۳۸۸	۱۳۷۸	طرح هادی	۱۰۹	۱۰۲۵	۴۲۹	۱۱۲۹	۴۹۶۱		

مأخذ: طرح جامع (ج:۲:۱۳۴)



۵- تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای اشتغال در بخش‌های تحت تصدی و نظارت دستگاه به منظور تعیین مزیت‌های نسبی و رقابتی بخش‌های تولیدکننده کالاها و خدمات قابل مبادله در بازار

به طور کلی عمدۀ مشکلات بخش مسکن استان عبارتند از:

✓ مسکن خانوارهای کم درآمد

- عدم دسترسی به اطلاعات در سطح شهرستان با دوره زمانی قابل قبول
- عدم مدیریت مرکزی در استان بر توزیع یارانه‌ها
- متوسط زیربنای در اختیار خانوارهای نقاط شهری استان ما بین ۸۸/۴ مترمربع در سال ۱۳۸۵ تا ۹۹/۹ مترمربع در سال ۱۳۷۸ متغیر بوده است (پنج دهک اول عموماً بین ۴۴ درصد متوسط نقاط شهری از سطوح زیربنای فوق برخوردار است).
- نرخ اجاره‌نشینی در نقاط شهری استان در دهک اول، دوم و سوم به ترتیب ۲۱/۲ درصد، ۱۹/۳ و ۱۶/۵ درصد است که بالاتر از متوسط اجاره‌نشینی در استان (۱۵/۶ درصد) است.
- توان پس‌انداز خانوارهای دهک‌های پائین و بازپرداخت به دلیل پایین بودن سطح درآمد، پایین است.
- قدرت خرید و تملک واحد مسکونی در سال ۱۳۸۵ نسبت به سال قبل به ویژه در گروه‌های کم درآمد کاهش یافته است.

✓ مقاومسازی ساختمان‌های موجود

- ساختمان‌های غیر مقاوم در استان بیشتر از میانگین کشوری است.

✓ نوسازی و بازسازی بافت فرسوده

- بافت‌های فرسوده محدود به سه شهر اول استان.
- کم بودن سرعت و اراده دخالت در اصلاح بافت‌های فرسوده شهرهای استان.
- عدم وجود طرح‌های نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری.
- رویکرد مداخله‌گرایانه و عدم مشارکت مردمی در بهسازی بافت فرسوده.

✓ نظام مالی تأمین مسکن

- مجموع سهم سپرده‌های بانکی استان در کشور به عنوان منابع سرمایه‌گذاری در مقایسه با شاخص‌های کلان استان پایین‌تر از سطح متوسط کشوری است.
- عدم پوشش خانوارهای با توان پس‌انداز و بازپرداخت پایین.
- نسبت مانده تسهیلات به مانده سپرده‌های دریافتی بانک مسکن استان در سال ۱۳۸۰ معادل ۴۵/۷ درصد بوده و با نوسانات در سال ۱۳۸۵ به ۷۳/۴ درصد رسیده است که پایین‌تر از وضعیت موردنظر در شبکه بانکی استان بوده و بیانگر ناکافی بودن و ناکارایی در تأمین منابع بخش توسط بانک تخصصی است.
- سهم منابع بانکی استان در تأمین منابع مالی بخش مسکن استان با نوساناتی در حد متوسط ۲۱ درصد همراه است.
- امکان تأمین منابع بانکی متکی بر سپرده داخلی استان برای اجرای طرح‌های ویژه تأمین مسکن در استان زنجان وجود ندارد.

✓ تنظیم بازار شهری

- واگذاری اراضی با توجه به تأثیر سیاست‌گذاری‌های مختلف در استان، روند خاصی را در سال‌های اخیر طی نکرده است.
- افت نرخ حمایت از بازار زمین در استان که در سال‌های اخیر به ترتیب ۱/۷، ۱/۴، ۴/۴ درصد رسیده است.
- تشدید شکاف بین شهرستانی در مناطق شهری استان.

✓ صنعت ساختمان

- در استان این صنعت به طور منسجم وجود ندارد و نقش و سهم انبوه‌سازان مسکن در تأمین مسکن خانوارها پایین است.
- تولید در این بخش عمدتاً توسط مصرف‌کننده صورت می‌گیرد.
- کنترل برکیفیت مصالح و ساخت در تمام نقاط استان یکسان نیست.

✓ مدیریت بخش مسکن

- نوسان قیمت زمین به ویژه مرکز استان با جهت رو به بالا زیاد است.
- نرخ بازده سرمایه‌گذاری در زمین در استان به شدت نوسان نشان می‌دهد.
- دوره ساخت در پروژه‌های تعاوینی‌های مسکن نسبت به سایر روش‌های تولید مسکن زیاد است.



- نوسان درآمد کشاورزان باعث ایجاد نوسانات در بازار مسکن استان می‌شود.
- رواج بورس بازی در بخش مسکن و زمین (مسکونی و غیر مسکونی) با ورود و خروج منابع سرگردان مالی به بخش مسکن.
- ناپایداری در سیاست‌های بخش مسکن استان و تأثیرپذیری سیاست‌ها از عوامل خارج از بخش.
- وجود بازارهای جداگانه و تا حدودی نامداخل برای تقاضای مصرفی، و تقاضای سرمایه‌ای مسکن.
- سهم قابل توجه تقاضای سرمایه‌ای برای مسکن به طور عمد توسط خانوارهای پردرآمد، و نوسانات شدید در این تقاضا.

✓ حاشیه‌نشینی و سکونتگاههای فرودست

- بلا تکلیفی سیاست‌های بخش در ساماندهی حاشیه‌نشینی در شهرهای اول استان.
 - عدم کفایت توان مالی خانوارهای کم درآمد و عموماً مهاجر در تأمین مسکن متعارف شهری.
- در ادامه به ارایه نقاط ضعف، قوت، فرصت و تهدیدهای این بخش به تفکیک می‌پردازیم.

مسکن گروههای کم درآمد

تحلیل	نقاط قوت S	نقاط ضعف W
عامل درونی	<ul style="list-style-type: none"> - جدید التأسیس بودن و کوچک بودن غالب شهرهای استان - و امکان اجرای طرح‌های مورد نیاز در محدوده شهرها - تأثیر افزایش سرمایه‌گذاری بخش مسکن استان در سال‌های اخیر بر توان اجرائی بخش خصوصی در جهت اقدامات دولتی در مسکن گروههای کم درآمد - تحربک نهادهای مؤثر در بخش مسکن استان 	<ul style="list-style-type: none"> - پایین بودن درآمد دهکه‌های فقیر استان نسبت به میانگین کشوری - پایین بودن توان پس‌انداز و باز پرداخت وام در دهکه‌های فقیر استان - پایین بودن توان مالی برای ساخت و ساز در دهکه‌های پائین استان و تطویل اجرای انفرادی احداث واحد مسکونی - پایین بودن سهم مالکیت در دهکه‌های فقیر استان - عدم دسترسی گروههای کم درآمد به سایر منابع تأمین مالی - پائین بودن پوشش بانکی خانوارهای کم درآمد از طریق شبکه بانکی استان - اختلال بورس بازی در اراضی و اکثار شده به گروههای کم درآمد در صورت تحويل مستقیم اراضی - تورم غیر قابل پیش‌بینی و کاهش توان مالی خانوارهای هدف و تشديد مضلات موجود بخش
تحلیل	فرصتها O	Tهدید T
عامل بیرونی	<ul style="list-style-type: none"> - اقدامات دولتی برای حل معضل - توافق نسی دلت و مجلس اجرایی رفع حقوقی و مالی - همسوئی تغییرات در فرایند اجرائی قوانین و مقررات شهرسازی برای حل معضل 	<ul style="list-style-type: none"> - احتمال انحراف حین اجرای مصوبات و آئین‌نامه مسکن گروههای کم درآمد - تورم بخش مسکن و افزایش هزینه‌های عمومی در جهت به خانوارهای هدف

مقاوومسازی و نوسازی بافت فرسوده

تحلیل	نقاط قوت S	نقاط ضعف W
عامل درونی	<ul style="list-style-type: none"> - مطالعه و شناخت محدوده بافت فرسوده شهرهای استان - امکان استفاده از بافت‌های فرسوده در عرضه واحدهای مسکونی مدیریت شده توسط بخش دولتی استان - اقدامات اجرایی اولیه در بافت‌های فرسوده استان - بازسازی قسمتی از بافت‌های تخریبی روستائی شهرستان خدابنده (جنوب غربی استان) - اعطای تسهیلات کم بهره مرتبط به روستائیان 	<ul style="list-style-type: none"> - ساخت و سازهای غیر مقاوم در استان به خصوص در نقاط روستایی - عدم آگاهی عمومی ساکنین بافت‌های فرسوده استان از مضلات، اقدامات و برنامه‌های دولتی - ناکارائی نظارت و نبود کمکهای فنی و مهندسی ساخت - عدم تناسب استانداردهای رایج ملی با توان مالی و خصوصیات اجتماعی فرهنگی مردم - ناکافی بودن کمبود خدمات و امکانات شهری نوین در بافت‌های فرسوده استان - معطل ترافیک و استقرار فعالیت‌های تجاری و خدماتی عمده در بافت‌های فرسوده به ویژه در شهرهای زنجان و ابهر - فقدان توان اجرایی و مدیریتی در استان در امر برنامه‌ریزی و تأمین مالی در زمینه نوسازی و بازسازی بافت فرسوده - نبود تحریه مدیریت بحران در استان با وجود گستردگی بافت‌های فرسوده خصوصاً در مرکز استان
عامل بیرونی	فرصتها O	Tهدید T
عامل بیرونی	<ul style="list-style-type: none"> - با توجه به بافت‌های فرسوده در برنامه‌های ملی و قوانین بودجه سنواتی - امکان تأمین مالی از منابع جهانی و خارج از کشور برای اقدامات در بافت فرسوده از جمله شهر زنجان 	<ul style="list-style-type: none"> - فقدان برنامه‌ریزی هماهنگ و نبود برنامه‌های جامع فرآگیر برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده - فقدان مدیریت یکپارچه برای برنامه‌ریزی اجراء، نظارت و عملکرد برنامه‌های نوسازی و بهسازی بافت - فقدان استراتژی منسجم برای ارتقاء کیفیت زیست در بافت‌های فرسوده - عدم توجه به درآمد زا بودن اقدامات در بافت‌های فرسوده برای شهرباری‌ها - سیاست‌گذاری متمرکز در بافت‌های فرسوده

نظام تأمین مالی مسکن

تحلیل	نقاط قوت S	نقاط ضعف W
عوامل درونی	افزایش موجودی سرمایه در بخش مسکن استان	<ul style="list-style-type: none"> - نبود منابع اعتباری کافی، ارزان، بلندمدت و پایدار در بخش مسکن - عدم امکان ورود خانوارهای کم درآمد به نظام بانکی تأمین مالی مسکن - شرایط یکسان برای تسهیلات بانکی بخش مسکن استان در شهرها و روستاهای مختلف درآمدی - محدود و اندر بودن تعداد و مبلغ پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن - پایین بودن شاخص‌های تأمین مالی سیستم بانکی استان- بانک مسکن- برای اجرای طرح‌های ویژه مسکن - نسبت تسهیلات واقعی به قیمت مسکن استان در حال تنزل است
تحلیل	فرصت ها O	تهدید T
عوامل بیرونی	<ul style="list-style-type: none"> - لحاظ مسکن به عنوان دارایی خانوار - رشد اقتصادی و اثرات مشبّث سنتاندهای سایر بخش‌ها در بخش مسکن و تأمین درونگرای مالی بخش 	<ul style="list-style-type: none"> - نسبت وام خرید (تسهیلات بلندمدت) به وام ساخت (تسهیلات کوتاه‌مدت) بسیار کم است - عدم اتكای نظام تأمین مالی مسکن به بازار سرمایه - حجم نقینگی بالا در اقتصاد و عدم توان جذب سایر بخش‌های واقعی عامل گسترش بورس بازی در بخش مسکن - افزایش سهم زمین در قیمت تمام شده ساختمان مسکونی - تأثیر منفی دخالت‌های مستقیم دولت در بخش مسکن - ناکارائی مدیریت مالی در بخش به دلیل خود مصرفی بودن فعالیت در بخش مسکن کشور

تنظیم بازار زمین

تحلیل	نقاط قوت S	نقاط ضعف W
عوامل درونی	<ul style="list-style-type: none"> - سیاست‌های تراکم در تنظیم بازار زمین - امکان استفاده از بافت فرسوده در تأمین زمین در شهرهای زنجان، اهر و خرمدره - امکان مدیریت براراضی با اجرای سیاست تهییه طرح‌های جامع شهری در تمام شهرها - وجود اراضی مناسب در حاشیه شهرها 	<ul style="list-style-type: none"> - افزایش سهم زمین در قیمت تمام شده ساختمان مسکونی در استان به ویژه در شهر زنجان - بورس بازی شدید و افزایش بی‌رویه قیمت زمین در استان - فقدان نگرش افزایش بهره‌وری از زمین - مشخص و هدفمند نبودن یارانه‌های زمین و کاهش نرخ حمایت در استان - فقدان بانک اطلاعات بهروز اراضی شهری در استان و مدیریت نامناسب از این اراضی - کاربردی نشدن سرانه‌ها و قواعد تفکیک در طرح‌های شهری نسبت توان اقتصادی گروهی کم درآمد - وجود مازاد بر نیاز زمین در برخی از شهرهای استان و امکان بورس بازی در این اراضی
تحلیل	فرصت ها O	تهدید T
عوامل بیرونی	<ul style="list-style-type: none"> - امکان کنترل قیمت زمین از طریق برقراری نظام مالیاتی منطقی - تقویت شهرداری‌ها در جهت مدیریت زمین شهری 	<ul style="list-style-type: none"> - نبود سیاست پایدار ملی در زمینه زمین شهری

صنعت ساخت

نقاط ضعف W	نقاط قوت S	تحلیل
<ul style="list-style-type: none"> - تولید واحد مسکونی در استان عمدتاً توسط مصرف‌کننده صورت می-گیرد. - صنعت ساخت حرفه‌ای و کارآمد نیست. - وجود موافق اقتصادی، اجتماعی در مسیر صنعت ساخت که مانع از دستیابی به تولید صنعتی ساختمان و مسکن می‌گردد. - جهت کاهش هزینه‌های تمام شده ساخت کیفیت ساخت توسط برخی از اینبودسان کاهش می‌یابد. - اغلب نیروهای فنی در پایتخت متتمرکز هستند - بستر مناسب برای ورود فن‌آوری‌های روز م وجود نیست 	<ul style="list-style-type: none"> - افزایش اولیه سرمایه‌گذاری در بخش مسکن استان می‌تواند زمینه مناسب برای نوین سازی تولید باشد. - موقعیت خاص استان در نزدیکی به مرکز کشور و مراکز عمده جمعیتی، می‌تواند سرمایه‌گذاری در صنعت ساخت را توجیه‌پذیر نماید 	عوامل درونی
Tهديد	O فرصت‌ها	تحلیل
<ul style="list-style-type: none"> - عدم حمایت مستمر از اینباست سرمایه در بخش تولید صنعتی ساخت مسکن - عدم ورود رقیب خارجی در بخش ساخت 	<ul style="list-style-type: none"> - همچوایی با هفت استان و آماده بودن زیرساخت‌های اولیه - وجود نیروهای جوان و جویا کار در فعالیت‌های اقتصادی 	عوامل بیرونی

یارانه‌های نظام حمایتی

نقاط ضعف W	نقاط قوت S	تحلیل
<ul style="list-style-type: none"> - نیاز حمایتی بیشتر در استان - غیرشفاف و غیرهدفمند بودن نظام حمایتی - تعدد نهادهای ارائه‌کننده یارانه - نبود بانک اطلاعات در خصوص جامعه هدف یارانه‌بگیر - پایین بودن سهم تعاضوی‌ها در امر تولید و ساخت 	<ul style="list-style-type: none"> - روش تأمین زمین و خدمات زیربنائی می‌تواند سهم مهمند در نظام کنونی حمایتی به جای گذارد 	عوامل درونی
Tهديد	O فرصت‌ها	تحلیل
<ul style="list-style-type: none"> - مهاجرت شدید روستا به شهرها و توسعه فیزیکی شهرهای استان در دهه اخیر 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود زمینه برای ایجاد ضوابط و مقررات حمایتی - افزایش انگیزه‌های حمایتی دولت - وجود زمینه‌های قانون اساسی در زمینه مسکن - وجود ضوابط قانونی تشکیل و توسعه تعاضوی‌ها 	عوامل بیرونی

مدیریت بخش

تحلیل	نقاط قوت S	نقاط ضعف W
عوامل درونی	<ul style="list-style-type: none"> - پتانسیل استان جهت ساخت مسکن به صورت خصوصی - امکان مدیریت درصدی از بخش مسکن استان با روش‌های انبوه‌سازی 	<ul style="list-style-type: none"> - ناهماهنگی بین سازمان‌ها و نهادهای مرتبط با مسکن استان - عدم مدیریت منابع مالی ورودی به بخش مسکن استان در ادوار تجاری و بحران پولی - محدودیت توان اجرایی دولت به دلیل ناهماهنگی و عدم انسجام، بین برنامه‌های سکونتی و سیاست‌های تأمین مسکن - تعدد نهادهای تصمیم‌گیر و غیر رسمی در بازار مسکن و زمین استان - ناکارآمدی و شفاف نبودن کمک بارانه‌های بخش مسکن - ناکارآمد بودن ساخت و ساز توسط تعاقوبی‌ها - سهم ناچیز مسکن استجاری در عرضه کل مسکن استان - فشار بازار نهادهای بر بازار مسکن استان - نبود تجربه استانی در زمینه تولید مسکن به روش‌های نوین
تحلیل	فرصت‌ها O	تهدید T
عوامل بیرونی	<ul style="list-style-type: none"> - اولویت‌دار شدن بخش مسکن برای تصمیم‌گیران 	<ul style="list-style-type: none"> - تغییرات متعدد در سیاست‌های زمین و مسکن - کمبود عرضه و افزایش شاخص نسبت خانوار به واحدهای مسکونی - فشار مشکلات گروههای خاص اجتماعی بر مدیریت بخش

حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی

تحلیل	نقاط قوت S	نقاط ضعف W
عوامل درونی	<ul style="list-style-type: none"> - داشتن روحیه مشارکت و همکاری در امر مسکن - امکان ایجاد توافق ساکنان با بهسازی محله 	<ul style="list-style-type: none"> - کم دوام بودن و عدم رعایت استاندارد در ساخت و سازها - مشکل مالکیت اراضی - کمبود تأسیسات و تجهیزات و خدمات شهری و زیرساخت‌های اساسی - آسیب‌پذیری بافت و مشکلات زیست محیطی
تحلیل	فرصت‌ها O	تهدید T
عوامل بیرونی	<ul style="list-style-type: none"> - وجود تجربیات فراوان جهانی و دیگر شهرهای ایران در ساماندهی و توانمندسازی اسکان غیررسمی 	<ul style="list-style-type: none"> - نبود مدیریت یکپارچه و هماهنگ در امر مسکن - افزایش قیمت، ادامه روند مهاجرت و امکان تشدید اسکان غیررسمی

نظام مالیات و عوارض

تحلیل	نقاط قوت S	نقاط ضعف W
عوامل درونی	<ul style="list-style-type: none"> - امکان ایجاد مشوق از سوی شورای شهر با ابزار عوارض - امکان برقراری مالیات بر اراضی بایر - مالیات بر تغییر کاربری زمین در زمانی که افزایش وجود دارد 	<ul style="list-style-type: none"> - نگاه درآمدی صرف به عوارض ازسوی شهرباری‌ها به ویژه شهرباری‌های بز - عدم جهت‌گیری نظام مالیاتی در ارتباط با افزایش عرضه مسکن - ناکارآمد بودن نظام مالیاتی و عوارض در امر زمین و مسکن
تحلیل	فرصت‌ها O	تهدید T
عوامل بیرونی	<ul style="list-style-type: none"> - وجود نظام مالیاتی به عنوان ابزار مناسبی برای توسعه و مدیریت 	<ul style="list-style-type: none"> - برقراری مالیات‌های سنگین موجب افزایش قیمت زمین و رکود ساخت و بخش مسکن

مسکن مهر

➤ نقاط قوت

- جوان بودن غالب متقدضیان مسکن مهر و تمایل زیاد آنها به مشارکت در این پروژه
- عقد قراردادهای مسکن مهر بصورت صنعتی

➤ نقاط ضعف

- کاهش کیفیت واحدهای مسکونی مهر به علت تعهد بالای استان در ساخت این واحدها
- کمبود خدمات و تسهیلات لازم در واحدهای مسکونی مهر
- وجود زمین های مشارکتی و ایجاد مشکلات مالکیتی

➤ تهدیدها

- توقف پروژه های نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده به علت تخصیص اعتبارات به پروژه مسکن مهر
- روند نامنظم اعطای تسهیلات
- عدم انجام ارزیابی های کارشناسی در حوزه های اجتماعی، فرهنگی و معماری مسکن مهر
- عدم بررسی اثرات جانبی ساخت مسکن مهر
- عدم طراحی نحوه مدیریت واحدهای مسکونی مهر
- وجود ساختارهای قومی و جمعیتی بسیار متنوع در واحدهای مسکونی مهر و بروز تعارضات فرهنگی
- مغفول ماندن ایجاد زمینه های حقوقی مسکن مهر

۶- تعیین اهداف کمی دستگاه در دوران برنامه پنجم

اهداف کلان توسعه بخش عمران شهری و روستائی استان زنجان در قالب شاخص های کلیدی توسعه بر اساس وضعیت موجود شاخص در سال پایه و پیش بینی در سال پایانی برنامه به شرح جدول ذیل می باشد:



جدول ۳۷. اهداف کلان عمران شهری و روستایی زنجان

ردیف	شاخص‌های کلیدی توسعه	واحد اندازه‌گیری	وضعیت سال پایه	بیش‌بینی سال ۱۳۹۴
			مقدار	سال
1	نسبت شهرهای دارای طرح جامع- تفصیلی به شهرهای استان	درصد	89	22
2	سرانه فضای سبز شهری	مترا مربع	88	4
3	سرانه خدمات شهری	مترا مربع	88	25
4	سهم حمل و نقل عمومی شهری به کل سفرهای درون شهری	درصد	88	*
5	نسبت هزینه عمرانی شهرداری‌ها به کل هزینه	درصد	88	77
6	نسبت کمک بلاعوض دولت به کل درآمد شهرداری‌ها	درصد	88	62
7	سرانه مسکونی در شهرهای استان	مترا مربع	88	40
8	تعداد خانوار به واحد مسکونی در استان	تراکم خانوار در واحد مسکونی	88	1.17
9	متوسط نرخ رشد تولید مسکن شهری	درصد	85	2.43
10	متوسط نرخ رشد تولید مسکن روستایی	درصد	85	1.3
11	سهم تولید انبو مسکن از کل ساخت و سازهای مسکن نقاط شهری استان	درصد	88	34.66
12	دهای مسکونی بهره‌برداری شده برای اقشار کم درآمد و محرومین روستایی به کل خانوارهای مشمول	درصد/ واحد	88	**
13	سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن	درصد	88	56
14	متوسط هزینه یک متر مربع زیر پنا در نقاط شهری	هزار ریال	88	2682
15	سهم مسکن در سبد خانوار شهری	درصد	88	21.2
16	سهم سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی شهری استان زنجان در مقایسه با کشور	درصد	88	1.4
17	سهم ارزش افزاده بخش ساختمان از کل ارزش افزوده فعالیت‌های اقتصادی استان	درصد	85	9.31
18	سهم ارزش افزاده بخش ساختمان‌های مسکونی از کل ارزش افزوده فعالیت‌های اقتصادی استان	درصد	85	4.74
19	واحدهای واگذار شده مسکن مهر به مقاضیان	تعداد	88	2729
20	نسبت ساختمان‌های با مصالح با دوام به کل ساختمان‌های شهری	درصد	85	26
21	نسبت محلات اسکان غیررسمی دارای طرح توانمندسازی مصوب به کل محلات اسکان غیررسمی	درصد	88	28
22	سرانه کاربری‌های خدماتی محلات اسکان غیررسمی شهرهای استان	مترا مربع	88	2.52
23	نسبت پروانه‌های ساختمانی صادره در بافت‌های فرسوده به کل مناطق شهری	درصد	88	11
24	نسبت شهرهای دارای بافت فرسوده مصوب به شهرهای استان	درصد	88	27
25	واحدهای مسکونی مقام‌سازی شده به کل واحدهای مسکونی روستایی غیر مقاوم	درصد	89	59.53
26	نسبت روستاهای دارای سند مالکیت به کل روستاهای استان	درصد	87	49
27	نسبت روستاهای بالای ۲۰ خانوار دارای طرح‌های به کل روستاهای بالای ۲۰ خانوار	درصد	87	70
28	نسبت روستاهای بالای ۲۰ خانوار دارای طرح‌های اجرا شده به کل روستاهای بالای ۲۰ خانوار	درصد	87	27
29	مساحت زمین‌های تملک شده واقع در طرح بازگشایی معابر شهری به کل مساحت آنها (۴ شهر اول)	زمغان اهبر خرمده قیدار	88	85 3 40 0.3
30	مساحت زمین‌های تملک شده واقع در طرح های عمومی (کاربری‌های عمومی) به کل مساحت آنها (۴ شهر اول)	زمغان اهبر خرمده قیدار	88	0.67 1.17 12.35 13.43

مأخذ: سند برنامه راهبردی توسعه استان زنجان

۷- راهبردهای اساسی اشتغال دستگاه در دوران برنامه پنجم

در این قسمت راهبردهای مورد نظر برای توسعه بخش ساختمان و مسکن بیان شده است که به منظور عملیاتی ساختن آنها، برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌های اجرایی در نظر گرفته شده است. این راهبردهای کلی عبارتند از:

- افزایش بهره‌وری
- جذب سرمایه‌گذار
- افزایش توانمندی استان در زمینه خدمات فنی و مهندسی
- ساماندهی بافت‌های فرسوده و حاشیه شهری
- افزایش میزان تحقق طرح‌های توسعه
- ایجاد درآمد مستمر و پایدار شهرداری‌ها
- ایجاد مدیریت واحد شهری برای شهرهای استان
- ارتقای کارایی سیستم حمل و نقل عمومی درون شهری
- ایجاد نظام مدیریت زباله‌های شهری و روستایی
- افزایش عرضه مسکن و مقاومسازی
- ایجاد نظام مدیریت بحران شهری

و ...

به دنبال جذب سرمایه جهت توسعه بخش مسکن و ساختمان، یکی از زمینه‌های مهم جهت افزایش اشتغال استان فراهم خواهد شد. همچنین با افزایش توانمندی‌های استان در زمینه خدمات فنی و مهندسی، سطح تکنولوژی این بخش ارتقا یافته و بدین ترتیب بستر لازم افزایش سطح تولید فراهم می‌شود. این امر خود موجب افزایش بهره‌وری فعالیت‌های ساختمانی شده و میزان تولیدات بخش دوچندان خواهد شد. بنابراین می‌توان گفت: هر یک از این موارد می‌توانند به طور مستقیم و یا غیرمستقیم موجب افزایش اشتغال و سرمایه‌گذاری در استان شوند. در ادامه به شرح راهبردها به تفکیک حوزه‌های مختلف می‌پردازیم:

۷-۱- اولویت بخشیدن به طرح‌های نیمه تمام و راکد با توجیه فنی و اقتصادی

- تکمیل طرح‌های نیمه تمام با اولویت طرح‌های مهمتر
- تکمیل طرح‌های پایین دستی مسکن و شهرک‌های ساختمانی بزرگ استان مانند برق‌رسانی و آبرسانی
- حمایت از مجریان طرح‌های نیمه تمام به جهت تکمیل با توجه به اولویت‌های سرمایه‌گذاری
- ایجاد، توسعه و تقویت زیرساخت‌های بخش مسکن



- ایجاد و تجهیز شهرک‌های مسکونی در اطراف شهرهای استان
- توسعه امکانات و زیرساخت‌های شهرک‌های موجود در تمامی شهرک‌های استان

۷-۲- تحول در آموزش و ارتقای مهارت کارکنان بخش عمومی و خصوصی و ظرفیت‌های مدیریت در بخش دولتی و خصوصی متناسب با تقاضای بازار کار

- برگزاری دوره‌های آموزشی نرم‌افزارهای تخصصی و الزام شرکت‌های ساختمانی برای شرکت در این دوره‌ها
- برگزاری دوره‌های آموزشی آشنایی با مقررات در تمامی ادارات به صورت الزامی
- برگزاری دوره‌های آموزشی برای کارفرمایان بخش مسکن
- برگزاری همایش‌ها و سمینارهای توجیهی برای توجیه کارفرمایان انبوه ساز
- برگزاری دوره‌های آموزشی مدیریتی
- برگزاری همایش‌ها و همایش‌های مرتبط با صنعت ساختمان
- برگزاری دوره‌های آموزشی برای کارشناسان و کارگران
- برگزاری همایش برای مدیران ارشد استان با حضور مقامات عالی کشور
- برگزاری همایش‌هایی با محوریت صرفه جویی در مصرف انرژی در واحدهای مسکونی
- حمایت از پایان‌نامه‌های تحصیلی مرتبط با بخش ساختمان
- تشکیل جلسات برای روان‌سازی سیستم اداری دستگاه‌های اجرایی مرتبط با سرمایه‌گذاری (امور اراضی، محیط زیست، منابع طبیعی و...)
- ایجاد ارتباط مستمر و مؤثر میان بخش مسکن و شهرسازی با دیگر ارگان‌ها

۷-۳- ارتقای کارایی و بهره‌وری

- ساماندهی کارگران ساختمانی متناسب با فعالیت‌های مختلف بخش مسکن
- اجرای طرح تحقیقاتی شناسایی قوانین و مقررات بازدارنده و ارایه پیشنهاد اصلاح
- برقراری سیستم‌های مدیریتی نو
- توانمندسازی منابع انسانی
- آموزش و بهسازی نیروی انسانی
- استقرار نظام ارزیابی عملکرد و مدل‌های تشويقی متناسب با عملکرد کاری در کارگاه‌های انبوه‌سازی

۸- سیاست‌ها و اقدامات اجرایی دستگاه برای پیشبرد اهداف توسعه اشتغال و سرمایه‌گذاری در دوران برنامه پنجم

مجموعه برنامه‌های اجرایی اداره کل مسکن و شهرسازی استان در معاونت‌های مختلف، نیازمند انجام سرمایه‌گذاری جدید بوده و بطور غیر مستقیم موجب افزایش اشتغال در سطح استان می‌شود:

معاونت مسکن

- راهبری برنامه‌های حوزه معاونت و هدایت واحدهای تحت سرپرستی در اجرای وظایف محوله
- راهبری اجرای اهداف و خط مشی‌های قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
- راهبری و هدایت واحدهای تابعه در امور مرتبط با اداره کل نظام مهندسی ساختمان استان و کانون کاردانهای فنی و سایر تشکلهای حرفه‌ای و صنفی
- راهبری امر ارتقاء کیفی مهندسی ساختمان در استان از طریق پیشنهاد اصلاح قوانین، مقررات، روشها و ساختار اداری و اجرائی مربوطه
- راهبری اجرای برنامه‌های مرتبط با تامین و توسعه مسکن و ارائه راهبردهای لازم به منظور جلب مشارکت بخش خصوصی و تعاونی در سرمایه‌گذاری بخش مسکن
- راهبری امور مرتبط با خانه‌های سازمانی
- راهبری امر همکاری و هماهنگی با سایر دستگاههای ذیربیط استانی در راستای وظایف مرتبط با بخش مسکن و ساختمان

اداره برنامه‌ریزی، تجهیز منابع و اقتصاد مسکن

- جمع آوری و پردازش آمار و اطلاعات سایر داده‌های مورد نیاز مرتبط با شاخص‌های زمین و مسکن و تهییه گزارشها و تحلیل‌های آماری
- گردآوری آمار و اطلاعات عملکرد در خصوص فعالیت‌های مربوط به زمین و مسکن شهری و تهییه گزارش و جداول آماری
- انجام مطالعه و نیاز سنجی مسکن برای مناطق شهری و روستایی با اولویت گروههای کم درآمد
- برنامه‌ریزی و ایجاد بسترهای لازم در جهت تامین منابع مالی مورد نیاز بخش مسکن و توسعه شهری از محل اعتبارات استانی
- برنامه‌ریزی و ایجاد روشهای حمایتی و تشویقی برای استفاده کنندگان از فناوری‌های نوین ساخت در تولید انبوه مسکن و ساختمان



- نظارت بر تهیه و تحقق برنامه ها و طرحهای تامین مسکن و خانه سازی که با حمایت دولت انجام می شود
- انجام امور دبیرخانه ای ستاد تامین مسکن استان
- تهیه و تدوین اهداف، راهبردها و برنامه های اجرائی مسکن در سطح استان و ارائه آن به ستاد تامین مسکن استان جهت تصویب

اداره اجرائی و بررسی طرحهای مسکن

- انجام وظایف مربوط به امور خانه های سازمانی و ایجاد بانک اطلاعاتی در ارتباط با کمیسیون های واگذاری و فروش خانه های سازمانی
- اعمال نظارت در امور شرکتها و ارائه کمکهای فنی و راهنمایی به اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی بخش غیر دولتی که منحصرا در زمینه ایجاد و احداث واحدهای مسکونی فعالیت دارند.
- اعمال نظارت بر فعالیت های شرکتهای پس انداز و تامین مسکن در سطح استان
- رسیدگی و نظارت بر خانه های سازمانی از نظر وضعیت ساختمن و تاسیسات
- نظارت بر نحوه استفاده از فن آوری های نوین ساخت در تولید انبوه مسکن
- انتخاب مهندسین مشاور ذیصلاح و تهیه طرحهای آماده سازی و طرحهای معماري تولید انبوه مسکن طبق آئین نامه های مصوب ابلاغی

انجام اقدامات لازم جهت نقشه برداری اراضی برای پروژه ها

- عقد قراردادهای تهیه طرحهای آماده سازی و معماري و انجام امور مربوط به انعقاد قراردادهای اجرای پروژه ها

ایجاد بانک اطلاعات مربوط به تولید کنندگان مسکن در سطح استان و به روز نگهداشت آن

- نظارت بر اجرای صحیح پروژه های تصویبی از حیث معماري ، محاسبات ، تاسیسات و ...
- نظارت بر کیفیت و مشخصات فنی مصالح کاربردی در ساخت
- رسیدگی به صورت وضعیت ها و تعديل پروژه ها

شرکت در کمیسیونهای تحويل موقت و قطعی طرحها و پروژه ها

- همکاری در تهیه گزارش های مربوط به پیشرفت عملیات اجرائی طرحها و پروژه ها
- تهیه برنامه های اجرایی لازم و شرکت در جلسات منعقده به منظور تسهیل در اجرا و پیشرفت پروژه ها و ارائه گزارش به مدیر کل استان

- بررسی و ارائه پیشنهادات لازم در زمینه برنامه های میان مدت و کوتاه مدت در راستای الگو سازی ساختمنها و تاسیسات دولتی بر اساس نیازمندیهای اقلیم و منطقه
- بررسی و تائید فرم یک موافقتنامه های تملک دارائیهای سرمایه ای استان
- تهییه برنامه های اجرایی لازم و شرکت در جلسات منظور تسهیل در اجرا و پیشرفت پروژه ها و ارائه گزارش به مدیر کل استان
- اداره نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان و توسعه فن آوری های نوین ساخت
- همکاری و نظارت بر برگزاری انتخابات هیأت مدیره اداره کل نظام مهندسی ساختمان و کانون کاردانهای فنی ساختمان استان و سایر تشکلهای حرفه ای موضوع قانون و شرکت در مجمع عمومی آنها
- بررسی عملکرد اداره کل نظام مهندسی ساختمان و کانون کاردانهای فنی استان و گزارش هیأت عمومی اداره کل نظام مهندسی استان جهت ارائه به مراجع ذیربطری
- بررسی مدارک، تایید و صدور پرونده اشتغال به کار اشخاص حقیقی و حقوقی مهندسی، کارданی و تجربی در سطح استان و کنترل موردی پرونده های صادره مذکور
- جمع آوری ، بررسی و انکاس آمار و اطلاعات دوره ای و سالانه مربوط به چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی در محدوده عملیاتی اداره کل استان به مراجع ذیربطری
- هماهنگی با هیات نظارت بر صنوف کارهای ساختمانی استان و همکاری با اداره کل فنی و حرفه ای استان در مورد صدور کارت مهارت فنی کارگران ماهر و نیمه ماهر
- همکاری در برگزاری مسابقات حرفه ای و آزمون های تخصصی مهندسین ، کاردانهای فنی ، آموزش تکمیلی و معماران تجربی
- نظارت بر اقدامات ترویجی در زمینه ارتقاء کیفی ساختمان ، خدمات مهندسی ، استفاده از کنترل کیفی ، افزایش سطح دانش حرفه ای و صنعتی کردن تولید ساختمان در سطح استان
- ترویج و بهینه سازی روشهای مربوط به صنعتی شدن امر ساختمان سازی
- برنامه ریزی به منظور توسعه استفاده از فن آوری های نوین ساخت در ساختمان سازی
- همکاری در برنامه ریزی و برگزاری دوره های آموزشی ، بازآموزی و آموزشیهای تکمیلی برای مهندسین ، کاردانهای فنی و معماران تجربی استان
- نظارت بر عملکرد سازمانهای مهندسی ، کانون کاردانهای فنی ساختمان استان و تشکلهای حرفه ای و شرکتهای شاغل در بخش ساختمان و ارائه کمک های فنی و راهنمایی به موسساتی که در زمینه ایجاد و احداث واحدهای ساختمانی و ابنيه فعالیت دارند

- برنامه ریزی و فراهم آوردن زمینه اجرای اهداف و خط مشی های قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و ترویج مقررات ملی ساختمان و نظارت عالیه بر عملکرد سازمانهای عهده دار کنترل و اجرای مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی و معماری و عن dall الزوم ارائه پیشنهادات در خصوص تغییر مقررات مذکور مناسب با شرایط ویژه استان
- کنترل نمونه ای و موردی ساخت و سازها از لحاظ چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی و معماری و نحوه ارائه خدمات مهندسی و تنظیم گزارشات مربوطه جهت اقدامات بعدی پیگیری و نظارت بر صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و انجام امور مربوط به کمیته کنترل ساختمان
- اهتمام در جهت مورد استفاده قرار دادن فهرستهای بازبینی ضوابط و روش‌های کنترل ساختمان و تهیه و ارائه گزارش‌های فنی لازم بطور مستمر به مدیر کل استان
- اخذ گزارش‌های موردی و دوره ای از شهرداریهای استان و سایر مراجع ذیربیط و مراقبت بر ارسال به هنگام آنها به حوزه ستادی وزارت‌خانه جهت انجام بررسیها و اقدامات بعدی
- بررسی شکایات واصله از اشخاص و موسسات در خصوص عدم رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی و معماری و انجام بازدیدهای محلی لازم، تهیه گزارش و اقدام تا حصول نتیجه
- جمع آوری، بررسی و انعکاس آمار و اطلاعات دوره ای و سالانه مربوط به چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی و معماری در محدوده عملیاتی اداره کل استان به مراجع ذیربیط
- تهیه گزارش‌های سالانه و کنترل ساختمان در محدوده عملیاتی اداره کل استان با همکاری اداره کل نظام مهندسی ساختمان استان و سایر مراجع
- توزیع جزوای راهنمای، مقاله‌ها و پیامدهای ترویجی در زمینه ساختمان در سطح استان
- همکاری در برگزاری گردهمایی‌ها و سمینارهایی که از طرف ستاد وزارت‌خانه برنامه ریزی و ابلاغ می‌شود
- بهره برداری از بانکهای اطلاعاتی ساختمانها و تاسیسات دولتی و عمومی موجود در استان

۹- برنامه دستگاه برای سازماندهی و اجرای طرح‌های سرمایه‌گذاری بخش عمومی، خصوصی و تعاونی

در این بخش ابتدا به ارایه تعداد پروژه‌های استانی بخش مسکن و ساختمان می‌پردازیم و سپس برخی از پروژه‌های مربوط به این بخش بیان می‌شود.

در جدول زیر، تعداد پروژه‌های استانی در دست اجرا در بخش ساختمان بیان شده است. بر طبق این جدول، از مجموع ۱۳۹۸ پروژه استانی، ۶۰۶ پروژه مربوط به بخش ساختمان است. یعنی سهمی معادل ۴۳.۳۵ درصد را به خود اختصاص داده است.

جدول ۳۸. پروژه‌های استانی در دست اجرا بر حسب فعالیت

ردیف	فعالیت	تعداد طرح‌ها	سهم
۱	ساختمان	۶۰۶	۴۳.۳۵
جمع		۱۳۹۸	۱۰۰

مأخذ: معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی

بر طبق جدول زیر، شهرستان زنجان بیشترین سهم پروژه‌های استانی را کسب کرده است زیرا ۲۲.۶ درصد از کل پروژه‌های استان به این شهرستان اختصاص یافته است. سپس شهرستان خدابنده جای دارد که دارای سهمی معادل ۱۸.۹۷ درصد می‌باشد.

جدول ۳۹. پروژه‌های استانی در فعالیت ساختمان

ردیف	شهرستان	تعداد طرح	سهم
۱	ابهر	۷۸	۱۲.۸۷
۲	اچگرد	۶۰	۹.۹۰
۳	خدابنده	۱۱۵	۱۸.۹۷
۴	خرمدره	۴۸	۷.۹۲
۵	درسطح استان	۵۵	۹.۰۷
۶	زنجان	۱۳۷	۲۲.۶۰
۷	طارم	۵۸	۹.۵۷
۸	ماهنشان	۵۵	۹.۰۷
	جمع کل استان	۶۰۶	۱۰۰

مأخذ: معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی

بر اساس دستگاه‌های اجرایی استان، از مجموع ۱۳۹۸ پروژه استانی، ۶۰ طرح (۴.۱۳ درصد) به اداره مسکن و شهرسازی و ۹۴ طرح (۶.۶۵ درصد) به بنیاد مسکن استان تعلق دارد.

جدول ۴۰. پروژه‌های استانی در دست اجرا بر حسب دستگاه اجرایی

ردیف	درصد پیشرفت	تعداد طرح‌ها	سهم
۱	بنیاد مسکن	۹۴	۶۶۵
۲	مسکن و شهرسازی	۶۰	۴.۱۳
	جمع	۱۳۹۸	۱۰۰

مأخذ: معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی

در ادامه پروژه‌های استانی بنیاد مسکن و اداره مسکن و شهرسازی به تفکیک شهرستان‌های استان ارایه شده است.

جدول ۴۱. پروژه‌های استانی سازمان بنیاد مسکن

ردیف	شهرستان	تعداد طرح	سهم
۱	ابهر	۱۵	۱۵.۹۶
۲	ایجرود	۹	۹.۵۷
۳	خدابنده	۲۳	۲۴.۴۷
۴	خرمده	۴	۴.۲۶
۵	درسطح استان	۲	۲.۱۳
۶	زنجان	۲۱	۲۲.۳۴
۷	طارم	۱۱	۱۱.۷۰
۸	ماهنشان	۹	۹.۵۷
	جمع کل استان	۹۴	۱۰۰

مأخذ: معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی

جدول ۴۲. پروژه‌های استانی اداره کل مسکن و شهرسازی

ردیف	شهرستان	تعداد طرح	سهم
۱	ابهر	۹	۱۵
۲	ایجرود	۶	۱۰
۳	خدابنده	۱۰	۱۶.۶۷
۴	خرمده	۳	۵
۵	درسطح استان	۸	۱۳.۳۳
۶	زنجان	۱۵	۲۵
۷	طارم	۵	۸.۳۳
۸	ماهنشان	۴	۶.۶۷
	جمع کل استان	۶۰	۱۰۰

مأخذ: معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی

۹-۱- سیاست‌های اجرایی مسکن استان در حوزه تحریک بخش مسکن استان با تشدید رشد اقتصادی

✓ مسکن خانوارهای کم درآمد:

- اعطای زمین رایگان یا ارزان قیمت به تعاونی‌های تولید مسکن
- افزایش سرمایه‌گذاری در کلیه بخش‌های اقتصادی با ملاحظات استناد بالادست
- گسترش آموزش‌های فنی و حرفه‌ای با هدف توانمندسازی نیروی کار و بالا بردن دستمزدها

✓ مقاومسازی ساختمان‌های موجود

- ایجاد شرکت‌های فنی و مهندسی با هدف دخالت در بافت‌های فرسوده و نیازمند مقاومسازی



✓ نوسازی و بازسازی بافت فرسوده

- اعطای کمک‌های اعتباری در قالب وام کم بهره و کمک‌های فنی و اجرای جهت تشدید ساخت و ساز

✓ مسکن روستایی

- سیاست‌های افزایش درآمد روستائیان با تقویت زیر ساخت‌های تولید

✓ نظام مالی تأطین مسکن

- سیاست‌های افزایش درآمد روستائیان با تقویت زیر ساخت‌های تولید

- تعیین نرخ سود بانکی مناسب با نرخ تورم استان

- جذب سرمایه‌گذاری شرکت‌های خارجی در مسکن استان

- تجهیز پسانداز در بانک‌های استان با سیاست‌های تشویقی

✓ تنظیم بازار شهری

- اعطای وام و تسهیلات در شرایط ادوار تجاری (رونق و رکود) به بخش‌های عرضه و تقاضا

- اعمال ابزار مالیاتی در بخش مسکن از جمله خانه‌های فاقد سکنه و زمین‌های ساخته نشده

✓ صنعت ساختمان

- تشویق سرمایه‌گذاران در بخش صنعت استان از سوی سازمان صنایع و معادن استان به

سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان مطابق با مزیت نسبی استان

- جذب سرمایه‌گذاری صنعتی در استان با رویکرد صادراتی

۲-۹- سیاست‌های اجرایی بر اساس راهبرد ارتقای کمی و کیفی تولید و عرضه مسکن

استان

✓ مسکن خانوارهای کم درآمد

- اعطای وام‌های ارزان قیمت به تعاونی‌های تولید مسکن

- بخشودگی مالیاتی برای مسکن خانوارهای کم درآمد

✓ مقاوم‌سازی ساختمان‌های موجود

- اعطای کمک‌های فنی از طرف اداره کل مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها و نظام مهندسی

- اعطای کمک‌های اعتباری در قالب وام کم بهره جهت تقویت ساختمان‌های موجود

- اجرای طرح‌های مطالعاتی درخصوص مقاوم‌سازی ساختمان‌های موجود شهری و واحدهای خاص

- استفاده از توان فنی دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزش عالی در جهت مطالعه طرح‌های مقاوم‌سازی

✓ نوسازی و بازسازی بافت فرسوده

- مطالعات موردنی برای اجرائی نمودن طرح‌های شهری در بافت‌های فرسوده مشکل دار
- اجرای سیاست‌های تشويقی از جمله معافیت مالیاتی و عوارض و نوسازی برای ساختمان‌های واقع در

بافت‌های فرسوده

- پرداخت تسهیلات قرض‌الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) ساکنین در بافت‌های فرسوده
- پرداخت تسهیلات با نرخ کمتر از نرخ تسهیلات شبکه بانکی جهت بازسازی و نوسازی بافت‌های

فرسوده

- اعطای کمک‌های فنی از طرف اداره کل مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها و نظام مهندسی

✓ مسکن روستایی

- تقویت نظام مهندسی ساختمان روستائی
- ترویج و تغییر نگرش در ساخت و ساز در مناطق روستلئی در قالب برنامه‌های مدون
- اعطای کمک‌های اعتباری در قالب وام کم بهره جهت تشدید ساخت و ساز
- تهیه واجراهای هادی روستائی
- تهیه طرح‌های هادی روستائی با هدف بهسازی فضاهای مسکونی و نوسازی مسکن روستائی
- تهیه طرح‌ها و نقشه‌های ساختمانی متناسب با کارکرد و هویت و نیازهای جامعه روستائی
- اعطای سند مالکیت به مساکن روستائی

✓ نظام مالی تأمین مسکن

- تعیین نرخ سود بانکی متناسب با نرخ تورم استان
- جذب از سرمایه‌گذاری شرکت‌های خارجی در مسکن استان
- تأسیس شرکت‌های سرمایه‌گذاری زمین و مستغلات
- استفاده از شرکت‌های لیزینگ در تأمین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره و اجاره به شرط تملیک
- ایجاد صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن
- استفاده از ابزارهای بازار سرمایه برای تأمین مالی بخش مسکن استان
- اعمال مستمر ابزار مالیات و عوارض بر اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرها



✓ تنظیم بازار شهری

- اعطای وام و تسهیلات در شرایط ادوار تجاری (رونق و رکود) به بخش‌های عرضه و تقاضا
- مدیریت بر عرضه واحدهای مسکونی از طریق شهرداری‌ها

✓ صنعت ساختمان

- اجرای برنامه‌های آموزش برای متولیان بخش مسکن به طور جدی از شوی مرکز آموزش فنی و حرفه‌ای

- تشویق سرمایه‌گذاران در بخش صنعت استان از سوی سازمان صنایع و معادن استان به سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان مطابق با مزیت نسبی استان

✓ مدیریت بخش مسکن

- تقویت اداره کل مسکن و شهرسازی استان با جذب کارشناسان اقتصادی و دارای زمینه تحلیل و برنامه‌ریزی

- ایجاد معاونت برنامه‌ریزی در شهرداری مرکز استان

- ایجاد کمیته دائمی تخصصی برنامه‌ریزی مسکن استان

✓ حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های فرودست

- تقویت نظام خدمت‌رسانی به مناطق مذکور با رویکرد دخالت مؤثر
- اصلاح معابر مطابق با وضع موجود در این مناطق

- پرداخت تسهیلات قرض‌الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) ساکنین در سکونتگاه‌های غیررسمی

- پرداخت تسهیلات با نرخ کمتر از نرخ تسهیلات شبکه بانکی جهت بازسازی و ساماندهی در سکونتگاه‌های غیررسمی

۳-۹- سیاست‌های اجرایی بر اساس راهبرد تقویت شهرداری‌های استان برای

بهبود مدیریت بازار مسکن

✓ مسکن خانوارهای کم درآمد

- اعطای کمک‌های فنی از طرف اداره کل مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها و نظام مهندسی

✓ مقاوم‌سازی ساختمان‌های موجود

- الگوسازی از طریق شهرداری‌های شهرهای بزرگ استان در زمینه مقاوم‌سازی



✓ نوسازی و بازسازی بافت فرسوده

- اجرای سیاست‌های تشویقی از جمله معافیت مالیاتی و عوارض و نوسازی برای ساختمان‌های واقع در

بافت‌های فرسوده

- اعطای کمک‌های فنی از طرف اداره کل مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها و نظام مهندسی

- تهییه طرح‌های نوسازی، بازسازی توسط سازمان‌های متولی

✓ مسکن روستایی

- اعطای توان فنی و اجرائی در بنیاد مسکن استان و کمیته امداد امام

✓ نظام مالی تأمین مسکن

- مشارکت شهرداری‌ها با بخش خصوصی در تولید مسکن انبوه

✓ تنظیم بازار شهری

- اجرای کامل طرح‌های مصوب شهری توسط شهرداری‌ها

- مدیریت بر عرضه واحدهای مسکونی از طریق شهرداری‌ها

✓ صنعت ساختمان

✓ مدیریت بخش مسکن

- تقویت اداره کل مسکن و شهرسازی استان با جذب کارشناسان اقتصادی و دارای زمینه تحلیل و

برنامه‌ریزی

- ایجاد معاونت برنامه‌ریزی در شهرداری مرکز استان

- ایجاد کمیته دائمی تخصصی برنامه‌ریزی مسکن استان

✓ حاشیه‌نشینی و سکونتگاه‌های فرودست

- شناسائی و احصاء وضع موجود در سکونتگاه‌های غیر رسمی

- ثبت رسمی و اعطای استناد مالکیت به فضاهای موجود در چارچوب قوانین و مقررات و مدیریت بر

این مناطق

- تقویت نظام خدمت‌رسانی به مناطق مذکور

- اصلاح معابر مطابق با وضع موجود در این مناطق

به طور کلی برنامه‌های مسکن استان را می‌توان اینگونه خلاصه کرد¹:

¹ طرح جامع مسکن استان، جلد سوم

- برنامه مسکن خانوارهای کم درآمد، برنامه ایجاد صندوقهای اعتباری ملی و محلی، برنامه ارتقاء صنعت ساختمان، برنامه بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده، برنامه‌های منطقه‌ای و استانی مسکن، برنامه مسکن در شهرها و شهرهای جدید، برنامه ارتقاء بخش‌های پیشرو اقتصاد استان در قالب سیاست‌های شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، برنامه ایجاد شهرهای جدید و تقویت زیر ساخت‌های شهرهای زیر بیست هزار نفر استان، برنامه آموزش مستمر و تقویت تخصص شهرداری‌های استان در راستای ارتقاء مدیریت مسکن شهری، برنامه ارائه خدمات مشاوره‌ای به شوراهای شهرهای استان از سوی بخش عمومی با رویکرد تنظیم بازار زمین و مسکن، برنامه تقویت صنایع مرتبط با بخش مسکن استان، برنامه جذب سرمایه‌گذار خارجی، برنامه آموزش عوامل ساختمانی در استان.

- ۱۰- برآورد سرمایه‌گذاری مورد نیاز برای تحقق اهداف کمی دستگاه به تفکیک بخش‌های عمومی، خصوصی و تعاونی در دوران برنامه پنجم برای فعالیت‌های تحت پوشش دستگاه**
- ۱۰-۱- برآورد ارزش سرمایه‌گذاری برای احداث واحدهای موردنیاز نقاط شهری استان بر حسب شهرستان در دوره ۱۴۰۵-۱۳۸۶**

با توجه به ناکافی بودن آمارها- به ویژه ابهام در میزان منابع لازم برای مقاومسازی بناها و نوسازی بافت‌های فرسوده- معیار قطعی برای تعیین میزان سرمایه‌گذاری‌های لازم در این بخش وجود ندارد. به طور کلی می‌توان دید که بیشترین نرخ رشد سرمایه‌گذاری مسکن در استان در دو دهه اخیر، به دوره ۱۳۷۴ تا ۱۳۸۵ مربوط است (۵۲.۹٪ درصد). اگر چنین نرخی را به عنوان نرخ کمینه سرمایه‌گذاری در دوره ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۴ در نظر بگیریم و میزان اوج سرمایه‌گذاری در سال ۱۳۸۵ را برای سال ۱۳۹۰ نیز منظور کنیم، سرمایه‌گذاری در این بخش در استان زنجان در سال‌های ۱۳۹۰، ۱۳۹۱، ۱۳۹۲، ۱۳۹۳، ۱۳۹۴، و ۱۳۹۵ به ترتیب برابر با ۶۷۴۳۸۸۷، ۴۴۱۰۶۲۵، ۲۸۸۴۶۶۴، ۱۸۸۶۶۳۵، ۲۸۸۴۶۶۴، ۱۳۹۳، ۱۳۹۲، ۱۳۹۱، و ۱۰۳۱۱۴۰۵ (میلیون ریال) خواهد بود که در مجموع به ۲۶۲۳۷۲۱۵ میلیون ریال می‌رسد که کل سرمایه‌گذاری در هر دو بخش خصوصی و عمومی است. اگر همین نرخ رشد را برای تحقق اهداف بخش مسکن برقرار دانسته، سال مینما را ۱۳۸۸ فرض کنیم و سرمایه‌گذاری در دوره مورد نظر را با آن نرخ محاسبه کنیم، میزان سرمایه مورد نیاز به ۱۰۹۹۹۲۸۹۱ میلیون ریال خواهد رسید که حدود ۴ برابر میزان قبلی است.



البته در جدول ۴۳ نیز برآورد دیگری از سرمایه‌گذاری های لازم در مسکن استان ارایه شده است که بر آن اساس، میزان کل سرمایه دوره ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۴ به ۲۰۳۸۲۰۰۰ میلیون ریال می‌رسد که به نخستین برآورد فوق الذکر نزدیک تر است.

برای برآورد حجم سرمایه‌گذاری مورد نیاز با توجه به حجم ساخت و ساز مورد نیاز نقاط شهری استان، و با فرض قیمت ثابت سال ۱۳۸۶ براساس برآورد هزینه هر متر مربع زیربنای ساختمان و لحاظ قیمت زمین به شرح زیر محاسبه گردید.

جدول ۴۳. برآورد ارزش سرمایه‌گذاری برای احداث واحدهای موردنیاز نقاط شهری استان بر حسب شهرستان در دوره ۱۴۰۵-۱۳۸۶

سال/شهرستان	کل استان	ابهر	ایجرود	خدابنده	خرمده	زنجان	طارم	ماهنشان
۱۳۸۹	۳۵۴۲	۷۱۳	۱۵	۲۵۴	۳۱۹	۲۱۴۶	۳۹	۵۶
۱۳۹۰	۳۷۰۹	۷۴۹	۱۵	۲۶۷	۳۳۴	۲۲۴۳	۴۱	۶۰
۱۳۹۱	۳۸۸۵	۷۸۸	۱۶	۲۸۱	۳۴۹	۲۲۴۴	۴۳	۶۴
۱۳۹۲	۴۰۶۷	۸۲۹	۱۶	۲۹۵	۳۶۵	۲۴۵۰	۴۴	۶۸
۱۳۹۳	۴۲۶۰	۸۷۲	۱۷	۳۱۰	۳۸۱	۲۵۶۱	۴۶	۷۳
۱۳۹۴	۴۴۶۱	۹۱۷	۱۷	۳۲۶	۳۹۸	۲۶۷۷	۴۸	۷۸
۱۳۹۵	۴۶۷۳	۹۶۵	۱۸	۳۴۳	۴۱۷	۲۷۹۸	۵۰	۸۲
۱۳۹۶	۴۸۹۴	۱۰۱۵	۱۹	۳۶۰	۴۳۶	۲۹۲۵	۵۱	۸۸
۱۳۹۷	۵۱۲۶	۱۰۶۷	۲۰	۳۷۹	۴۵۵	۳۰۰۷	۵۴	۹۴
۱۳۹۸	۵۳۶۸	۱۱۲۲	۲۰	۳۹۸	۴۷۶	۳۱۹۶	۵۵	۱۰۱
۱۳۹۹	۵۶۲۳	۱۱۸۰	۲۱	۴۱۸	۴۹۸	۳۳۴۱	۵۸	۱۰۷
۱۴۰۰	۵۸۸۸	۱۲۴۱	۲۱	۴۴۰	۵۲۰	۳۴۹۲	۶۰	۱۱۴
۱۴۰۱	۴۸۴۰	۱۰۱۹	۱۷	۳۶۴	۴۶۲	۲۸۳۵	۵۴	۸۹
۱۴۰۲	۵۰۰۸	۱۰۵۸	۱۷	۳۷۸	۴۸۰	۲۹۲۷	۵۶	۹۲
۱۴۰۳	۵۱۹۴	۱۰۹۷	۱۸	۳۹۲	۴۹۷	۳۰۳۵	۵۸	۹۷
۱۴۰۴	۵۳۵۸	۱۱۳۹	۱۹	۴۰۷	۵۱۵	۳۱۱۸	۵۹	۱۰۱
۱۴۰۵	۵۵۴۳	۱۱۸۳	۱۹	۴۲۲	۵۳۵	۳۲۱۶	۶۲	۱۰۶

مأخذ: اداره کل مسکن و شهرسازی استان

بر این مبنای متوسط ارزش زیربنا معادل ۱۶۷ میلیون ریال در سال ۱۳۸۶ بوده که با اعمال آن در میزان مترمربع ساخت و ساز جدید و زمین مورد نیاز، ارزش سرمایه‌گذاری در سال ۱۳۸۶ معادل ۳۲۶۶ میلیارد ریال به ۵۵۴۳ میلیارد ریال در سال ۱۴۰۵ (به قیمت ۱۳۸۶) خواهد رسید. مجموع ارزش سرمایه‌گذاری صورت گرفته نیز در دوره ۱۴۰۰-۱۳۸۶ میلیارد ریال در دوره ۱۴۰۱-۱۴۰۵ معادل ۶۵۳۷۴ میلیارد ریال و در دوره ۱۴۰۱-۱۴۰۵ میلیارد ریال (به قیمت ۱۳۸۶) خواهد بود.



۲- برآورد سرمایه‌گذاری در دوره برنامه پنجم توسعه

جهت برآورد سرمایه‌گذاری در دوران برنامه پنجم به سه شیوه عمل شد. ابتدا با استفاده از جدول داده ستانده سرمایه‌گذاری مورد نیاز برای هر فرصت شغلی جدید در استان به تفکیک فعالیت‌های اقتصادی محاسبه گردید و در مشاغل جدید مورد نیاز استان به تفکیک فعالیت‌ها ضرب شد. و به این ترتیب سرمایه‌گذاری استان محاسبه گردید ولی نتایج دچار کم برآورده بود و میزان آن با تولید ناخالص داخلی استان تطابق نداشت. در روش دوم از نسبت افزایش سرمایه به افزایش محصول (ICOR) استفاده گردید. نتایج این روش بهتر از روش اول بود و به نظر می‌رسید با سهم سرمایه‌گذاری در تولید ناخالص داخلی تطابق دارد. در روش سوم از نسبت سرمایه‌گذاری به تولید در بخش‌های مختلف در جدول داده ستانده استانی استفاده شد. در نهایت نتایج روش دوم مبنای تنظیم سند قرار گرفت چرا که هم با معیار سهم سرمایه‌گذاری در تولید ناخالص داخلی تطابق داشت و هم سهم بخش‌های مختلف از سرمایه‌گذاری استان منطقی بود.

پیش‌بینی می‌شود در دوره برنامه پنجم توسعه سرمایه‌گذاری در استان زنجان از 6856615 میلیون ریال در سال ۱۳۹۰ به 10285627 میلیون ریال در سال ۱۳۹۴ ارتقا یابد. در این دوره سرمایه‌گذاری در استان زنجان صورت گیرد. در واقع لازمه رشد ۸.۲ درصدی تحقق آن است که در این دوره مجموعاً 42405382 میلیون ریال سرمایه‌گذاری در استان انجام شود و در صورتی که تلاش لازم برای تحقق این میزان سرمایه‌گذاری صورت نپذیرد بیکاری در استان بش از ۷ درصد خواهد شد.

در فاصله سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۴ سهم بخش صنعت از سرمایه‌گذاری بیش از سایر بخش‌ها و بالغ بر 10337606 میلیون ریال است و ۲۴.۴ درصد از سرمایه‌گذاری استان به این بخش اختصاص خواهد یافت. واسطه‌گری مالی و عمده‌فروشی، خرده‌فروشی، تعمیر وسایل نقلیه موتوری و کالاهای شخصی و خانگی به ترتیب با سهم‌هایی معادل ۱۷.۹ و ۱۳.۱ درصد در رتبه‌های بعدی سرمایه‌گذاری استان زنجان قرار می‌گیرند.

پیش‌بینی می‌شود کمترین سرمایه‌گذاری در شیلات انجام گیرد، به طوری که اعداد برآورده نشان می‌دهد که این بخش در دوره برنامه پنجم در مجموع ۱۳۷۰۳ میلیون ریال سرمایه را جذب می‌کند. هتل و رستوران و مستغلات، اجاره و فعالیت‌های کار و کسب از دیگر بخش‌هایی هستند که طبق پیش‌بینی‌های صورت گرفته کمترین سرمایه‌گذاری در آنها انجام می‌پذیرد.

بر طبق این جدول، در انتهای دوران برنامه پنجم، به میزان 921732 میلیون ریال سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان صورت خواهد پذیرفت.

جدول ۴۴. پیش‌بینی سرمایه‌گذاری بر حسب فعالیت‌های عمده اقتصادی در دوران برنامه پنجم توسعه به قیمت ثابت سال ۱۳۸۶ (میلیون ریال)

جمع برنامه پنجم	دوران برنامه پنجم ^۱					شرح
	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	
4428514	1026638	950770	880504	815433	755170	کشاورزی، شکار و جنگلداری
13703	3023	2875	2734	2599	2472	شیلات
2054164	496913	449574	406745	367997	332935	استخراج معدن
10337606	2609087	2304849	2036085	1798661	1588924	صنعت- ساخت
1433987	332490	307894	285109	264010	244484	تامین برق، گاز و آب
921732	238277	207613	180895	157615	137331	ساختمان
5573552	1330906	1212780	1105139	1007055	917671	عمده‌فروشی، خردۀ فروشی، ...
106611	22809	22040	21295	20580	19887	هتل و رستوران
3409780	801143	736550	677161	622561	572365	حمل و نقل و انبارداری و ارتباطات
7572483	1883925	1677883	1494372	1330932	1185371	واسطه‌گری‌های مالی
233423	52093	49235	46536	43986	41572	مستغلات، اجاره و فعالیت‌های کار و کسب
1001343	221547	210358	199731	189642	180065	اداره امور عمومی، ...
2754190	654191	597868	546402	499359	456369	آموزش
1757899	418656	382057	348656	318174	290357	بهداشت و مددکاری اجتماعی
806396	193928	176026	159776	145026	131640	سایر خدمات
42405382	10285627	9288371	8391141	7583629	6856615	جمع

مأخذ: محاسبات مشاور استانی

۳-۱۰- سرمایه‌گذاری مورد نیاز در برنامه پنجم استان به تفکیک بخش‌ها

با توجه به ارزیابی‌های کارشناسی، سرمایه‌گذاری مورد نیاز به تفکیک بخش‌ها در بخش ساختمان به شرح ذیل برآورد شده است. مشاهده می‌شود که سهم بخش خصوصی در انجام سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های ساختمانی بیش از دیگر بخش‌هاست.

جدول ۴۵. سرمایه‌گذاری مورد نیاز در برنامه پنجم استان به تفکیک بخش‌ها به قیمت ثابت سال ۱۳۸۶ (میلیارد ریال)

خصوصی	توزیع سرمایه‌گذاری			کل سرمایه‌گذاری در دوران برنامه پنجم	گروههای عمده فعالیت
	عاموی	تعاوی	تعاوی		
645.2	46.1	230.4	۹۲۱.۷	۹۲۱.۷	ساختمان
32513.5	4464.5	5427.4	۴۲۴۰۵.۴	۴۲۴۰۵.۴	جمع

مأخذ: محاسبات مشاور استانی



۱۱- تأمین منابع مالی برای سرمایه‌گذاری‌های بخش عمومی، خصوصی و تعاقنی در دوران برنامه پنجم

با توجه به روال بدون نظم و مصوبات پیش‌بینی نشده سفرهای استانی هیأت دولت- که به شکل موردنی به تصویب ناگهانی بودجه برای طرح‌های مسکن اقدام می‌کنند و منابع این طرح‌ها از قبل معلوم نیست- نمی‌توان درباره منبع مشخص تأمین مالی طرح‌ها در بخش عمومی صحبت کرد. با این حال در بخش خصوصی و تعاقنی یا انبوه‌سازی، اعتبارات و وام‌های هنگفتی به مردم و انبوه‌سازان واگذار شده است که البته باز هم منابع دقیق و از قبل مشخصی برای آنها وجود ندارد. واگذاری وام‌ها به درآمدهای دولت در هر سال و اوضاع مالی آن بستگی پیدا کرده و بدون برنامه‌ریزی انجام می‌شود.

با این حال طبق برآوردها، میزان وام‌های لازم برای تأمین مسکن در دوره ۱۳۹۰- ۱۳۹۴ چنین خواهد بود:

- سناریوی اول: مشارکت ۳۵ درصدی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، در مجموع ۵ سال، ۷۱۳۳ میلیارد ریال.
- سناریوی دوم: مشارکت ۴۰ درصدی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، در مجموع ۵ سال، ۸۱۵۲ میلیارد ریال.
- سناریوی سوم: مشارکت ۴۵ درصدی بانک‌ها و مؤسسات اعتباری: در مجموع ۵ سال، ۹۱۷۱ میلیارد ریال.^۱

۱۲- تعهدات دستگاه برای تسهیل ایجاد اشتغال و توسعه سرمایه‌گذاری در بخش‌های خصوصی و تعاقنی

در این بند به ارایه برخی تعهدات دستگاه در حوزه‌های تسهیلات بانکی، معافیت‌های مالیاتی برای سرمایه‌گذاران و وضع ضوابط استاندارد می‌پردازیم. مجموعه فعالیت‌هایی که در چارچوب این محورها صورت می‌گیرد، موجب افزایش اشتغال و انجام سرمایه‌گذاری در طول برنامه پنجم خواهد شد.

۱-۱۲- کمک‌های فنی

- سرمایه‌گذاری و تشویق کارفرمایان به استفاده از تکنولوژی‌های جدید
- جذب، تطبیق، اصلاح، نوآوری و توسعه فناوری در صنعت ساختمان‌سازی
- افزایش توانمندی‌های استان در زمینه خدمات فنی و مهندسی مسکن
- ارایه آگاهی‌های لازم از پیشرفت‌های تکنولوژیک روز دنیا به کارفرمایان بخش مسکن
- آموزش فواید به کارگیری از تجهیزات و مصالح جدید در جهت کاهش مصرف انرژی در ساختمان

^۱ جلد دوم طرح جامع مسکن استان زنجان

۱۲-۲- آموزش

- ارایه برنامه‌های کوتاه مدت و بلندمدت در خصوص برگزاری دوره‌های آموزشی برای مدیران، کارشناسان و کارگران بخش ساختمان
- برگزاری جلسات، نشستها، سمینارها، کارگاه‌های آموزشی و همایش جهت ارایه آموزش‌های تکمیلی برای کارفرمایان و مهندسان ساختمان و سازه
- برگزاری دوره‌های شیوه‌های نوین مدیریت برای مدیران پژوهشها
- برگزاری دوره‌های آموزشی تخصصی متناسب با نیازهای کارشناسان و دست‌اندرکاران بخش مسکن

۱۲-۳- تخصیص تسهیلات بانکی ارزان قیمت به پروژه‌های بخش خصوصی

مطابق برنامه راهبردی توسعه مسکن استان زنجان (بخش ۲-۶)، دولت موظف است سهم کمک بلاعوض خود از کل درآمد شهرداری‌ها را برای توسعه مسکن، در سال ۱۳۹۴ به ۶۰ درصد برساند.

۱۲-۴- وضع استاندارد برای محصولات

مشخص نشدن استاندارد مصالح ساختمانی و برنامه مدون برای این کار، یکی از ضعف‌های برنامه پنجم در حوزه مسکن است. البته در ماده ۱۵۰ به اجباری شدن بیمه کیفیت ۱۰ ساله ساختمان‌ها توسط شهرداری‌ها اشاره شده است.

۱۲-۵- ساده‌سازی مقررات و تشریفات اداری

- اتخاذ رویه یکسان به منظور هدفمند ساختن سرمایه‌گذاری بر مبنای مزیت‌های استان
- اصلاح فرایندهای اداری جهت راهاندازی فعالیت‌های ساختمانی با همکاری تمامی دستگاه‌های مربوطه
- تشکیل جلسات برای روان‌سازی سیستم اداری دستگاه‌های اجرایی مرتبط با سرمایه‌گذاری مانند اداره امور اراضی، محیط زیست، سازمان آب و فاضلاب، سیستم بانکی و...)

۱۲-۶- سرمایه‌گذاری در پروژه‌های زیر بنایی

- ایجاد خطوط ارتباطی مناسب در جهت فراهم ساختن دسترسی راحت‌تر به مناطق مسکونی و انتقال مواد اولیه، کالا و محصولات به نقاط مختلف
- سرمایه‌گذاری در بهینه سازی مصرف انرژی
- ارایه خدمات مورد نیاز واحدهای مسکونی مانند آب، برق، تلفن و خطوط گاز