

سهم نورداری

نشریه داخلی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

سال چهارم - شماره دهم - زمستان ۱۳۸۹

مدیرعامل و رئیس شورای سیاستگذاری:

مهندس احمد نوروزی

سرمدیر:

حمیدرضا شوشتریان

هیأت تحریریه:

حسین روحبخش - حبیب ایزدی - هادی جلالی -
دکتر سیدجواد حسینی - دکتر محمدرضا مقیمی

مدیراجرایی:

محمود حامدی یکتا

همکاران روابط عمومی و تحریریه:

علیرضا مدیری

طراحی:

ندا ملانی

عکس:

حسین نظامی - محمود حامدی یکتا -
محمدرضا فهیمی - حمید شیرزادخان

ناشر: روابط عمومی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

نشانی: مشهد - بلوارسجاد - خیابان بزرگمهر جنوبی -

خیابان جامی - پلاک ۵۹

تلفن: ۰۵۱۱-۶۰۲۷۰۰۰

www.maskanshargh.com

mail@maskanshargh.com

آدرس شرکت افق سهام شرق:

میدان استقلال - به سمت میدان قائم - نبش آزادی ۴۱ - بلاک ۱ - طبقه ۳

تلفن و نمابر: ۰۵۱۱-۶۰۷۳۴۰۱ سامانه پیام کوتاه: ۳۰۰۰۷۸۴۸

www.ofoghsaham.com

E-mail: saham@ofoghsaham.com

امور فنی و چاپ:

موسسه اقتصاد آسیا

تلفن: ۰۵۱۱-۷۶۵۷۶۳۱



فهرست

- بافت های فرسوده به دلیل اهمیت ویژه آن باید
اولویت اول مدیران شهری باشد ۲
افتتاح سه برج طرح عظیم مجد با حضور وزیر
مسکن، معاونین و استاندار خراسان رضوی ۴
شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در
نمایشگاه سالانه انبوه سازان مشهد ۷
آخرین اقدامات اجرایی در پروژه سارا ۸
اخبار ویژه سهامداران ۹
نقش عدم مدیریت نقدینگی در ایجاد حباب
قیمتی ۱۰
طرح زعفرانیه تربت حیدریه گامی ارزنده در
نوسازی شهر ۱۲
سهامدار پروژه، شیوه موثر در بازسازی و نوسازی
بافت های فرسوده ۱۴
آخرین اقدامات اجرایی در طرح مجد ۱۷
محدودیتی در معرفی متقاضیان نوسازی بافت
فرسوده به بانک وجود ندارد ۱۸
مزایای سازمانی و اقتصادی سهامدار پروژه ۲۰



بافت های فرسوده به دلیل اهمیت ویژه آن باید اولویت اول مدیران شهری باشد

* در نگاه مسئولان دولتی به موضوع نوسازی بافت های فرسوده نوعی افراط و تفریط وجود دارد. مشکل افراط این است که بعضی مدیران معتقدند که مردم نمی توانند کاری در این خصوص انجام دهند و لذا باید متولی همه کارها دولت و شهرداری باشند تا کار به درستی انجام گیرد. تفریط به این معنی است که مردم خودشان با همان وام و پروانه رایگانی که دریافت می کنند، اقدام به نوسازی بافت های فرسوده کنند.

* مردم نیازمند به پشتیبانی، طرح و برنامه هستند. از مردم نمی توان انتظار داشت که خودشان جهت تهیه طرح و سازماندهی جهت پیش بردن کارها در این زمینه گردهم آیند. باید این کار با یک طرح مناسب با رعایت خواسته ها و سلیقه های مردم و به عبارتی شهرسازی مشارکتی با هدایت مدیران شهری اتفاق افتد.

* ما در شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق سعی داریم که گام به گام نقش مردم در نوسازی بافت های فرسوده را افزایش دهیم در این راستا، ابتدا سعی در الگو سازی نمودیم و بعد در ادامه موضوع انتقال کار از مجموعه خود به مردم را برنامه ریزی کردیم که گام به گام به اهداف خود در این زمینه نزدیک شده ایم.

به تنهایی کفایت می کند که مسئولان ما با درک درست از این موضوع، جهت حل آن تلاش مضاعف کنند. واقعا علت عدم درک صحیح برخی مسئولان از این موضوع قابل فهم نیست، شاید ضعف ما باشد که نتوانستیم به خوبی اطلاع رسانی کنیم یا اینکه مسئولین فرصتی را به بررسی این موضوع اختصاص نداده اند و متأسفانه شاهد این هستیم که این موضوع مورد توجه بعضی از مسئولان قرار نمی گیرد.

در مجموع می توان گفت که دولت در سالهای اخیر توجه خوبی به موضوع بافت های فرسوده داشته و تسهیلات مناسبی به آن اختصاص داده است به طوریکه شاهدیم که تسهیلات بانکی از ۱۴ میلیون تومان به ۲۵ میلیون تومان برای هر واحد مسکونی با سود ۱۲ درصد فراهم شده است. حتی اخیراً هم برای کسانی که منزلشان را جهت ساخت مجتمع مسکونی تخریب می کنند، تسهیلاتی به صورت قرض الحسنه برای ترهین محل سکونت به مدت ۲ سال داده می شود که این فرصت مناسبی است که مسئولان شهر دست به دست هم دهند و کار اجرایی کنند.

*موانع کنونی نوسازی بافت های فرسوده را بیان نمایید؟

گاهی اوقات دیده می شود که مانع عمده در موضوع نوسازی بافت های فرسوده، برخی مسئولین شهری هستند که آنان معتقد به کسب درآمد از نوسازی بافت های فرسوده هستند. از این رو مانع فعالیت افراد در این مناطق جهت نوسازی می گردند، گرچه با این کارشان، بعد از چند سال هیچ اتفاقی در این زمینه در شهر نمی افتد.

شکی نیست که با توجه به قرار گرفتن اکثر شهرهای کشور روی گسل زلزله، نوسازی بافت های فرسوده باید یکی از اولویت های دولت و مدیران شهری باشد. چرا که وقوع یک زلزله می تواند منجر به وقوع فاجعه عظیمی شود خدمات رسانی به واحدهای مسکونی این بافت ها به دلیل فرسودگی و معایر تنگ به کندی صورت می گیرد. ضمن آنکه پیامدهای سیاسی، اجتماعی و امنیتی در پی خواهد داشت و این وضع اهمیت نوسازی بافت های فرسوده را چندین برابر می کند، برای بررسی نقش سایر نهادها و مدیریت های ذیربط و یافتن راهکارهایی برای مدیریت متمرکز بحران های طبیعی با آقای مهندس نوروزی مدیر عامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به گفت و گو نشستیم.

*جناب آقای مهندس نوروزی، وضعیت کنونی بافت های فرسوده در کشور را چگونه ارزیابی می کنید و آیا توجه لازم از سوی مسئولان ذی ربط به آن می شود؟

بافت های فرسوده یکی از معضلات شهرها است چنانچه مسئولان شهر اعم از مدیریت شهری، سیاسی و غیره درک درستی از معضلات و تبعات فرسودگی، نفوذناپذیری و ریزدانی این بافت ها در زمینه های اجتماعی، ایمنی و بسیاری از مسائل دیگر و حتی هدر رفتن سرمایه و پتانسیل ملی یک شهر داشته باشند باید این موضوع اولویت اول مدیران هر شهر قرار گیرد.

در خطر قرار گرفتن جان گروه زیادی از شهروندان در بافت های فرسوده به دلیل قرار گرفتن اکثر شهرهای کشور روی خط زلزله

با توجه به حجم و مساحت بافت های فرسوده زمینه کاری برای همه مردم وجود دارد به این معنی که به عنوان مثال در مشهد حدود ۲۳۰۰ هکتار و در سایر شهرهای استان نیز حدود ۱۶۰۰ هکتار بافت فرسوده وجود دارد که باید در آن دست افراد مدعی کار در این مناطق را فشرده و از آنان استقبال کرد.

هم اکنون شهرهایی وجود دارد که هیچ اتفاقی در زمینه نوسازی بافت های فرسوده در آنجا نیفتاده است و پیشنهادهایی که در این زمینه توسط مردم ارائه می شود به دلیل انتظارات بعضی مسئولین عملیاتی نمی شود، در حالی که ما شاهدیم در بخش هایی از شهر مشهد و تهران نوسازی بافت های فرسوده همراه با تغییر کاربری و افزایش تراکم یا تراز صفر انجام شده است ولی در شهرهای کوچک تر، انتظار کسب درآمد از این بخش مانع جدی در این امر می باشد.

به نظر می رسد که با اطلاع رسانی و انجام مراودات در خصوص نوسازی بافت های فرسوده از طرف وزارت های مسکن و شهرسازی و کشور، نوسازی این بافت ها باید اولویت اول کاری مدیران شهری و حتی سیاسی قرار گیرد.

نوسازی واحدهای مسکونی در بافت های فرسوده باید با در نظر گرفتن کدام اصول شهرسازی باشد که به ارتقاء شهر منجر گردد؟
نکته ای که باید به آن توجه کرد، این است که نوسازی تک واحدها به ارتقاء شهر، ایجاد سازه مقاوم و معماری مناسب منجر نمی شود، به عبارت دیگر نوسازی تک واحد و کوچک، کوچه های باریک و سازه های مشکل دار باعث ارتقاء شهر نمی شود، نوسازی باید در یک مقیاس محله ای اتفاق افتد.

ما ضمن آنکه انتظار توجه، پشتیبانی و حمایت مسئولان ذی ربط از این موضوع و تسهیل کار را داریم، در عین حال باید بستر کار برای حضور مردم فراهم شود تا شرایط جهت آموزش، آگاه سازی مردم نسبت به منافع خودشان جهت تجمیع کردن واحدها و حذف کوچه های باریک و ایجاد بناهای خوب و ارزشمندی ایجاد گردد.

در نگاه مسئولان دولتی به موضوع نوسازی بافت های فرسوده نوعی افراط و تفریط وجود دارد، افراط این است که بعضی مدیران معتقدند که مردم نمی توانند کاری در این خصوص انجام دهند و لذا باید متولی همه کارها دولت و شهرداری باشند تا کار به درستی انجام گیرد. تفریط به این معنی است که مردم خودشان با همان وام و پروانه رایگانی که دریافت می کنند، اقدام به نوسازی بافت های فرسوده کنند، در حالی که این کار باید به گونه ای برنامه ریزی شود که مدیران ملی سیاست گذاری و مدیران میانی و شهری برنامه ریزی و هدایت مردم در این کار را انجام دهند چرا که نمی شود مردم را رها کرد و انتظار یک کار اصولی را داشت مردم نیازمند به پشتیبانی، طرح و برنامه هستند. از مردم نمی توان انتظار داشت که خودشان جهت تهیه طرح تفصیلی و سازماندهی جهت پیش بردن کارها در این زمینه گردهم آیند. باید این کار با یک طرح مناسب با رعایت خواسته ها و سلیقه های مردم و به عبارتی شهرسازی مشارکتی با هدایت مدیران شهری اتفاق افتد.

نوسازی را چگونه می توان به شکل تجمعی انجام داد؟

نوسازی بافت های فرسوده باید به صورت محله ای انجام شود چرا که نبود و کم بودن خدمات شهری مانند معابر، فضاهای سبز و غیره یکی از بزرگترین مشکلات بافت های فرسوده است، چنانچه طرح نوسازی به صورت مجموعه ای در این مناطق انجام شود، این امکان وجود دارد که با افزایش تراکم و تغییر کاربری در بخشی از این مجموعه؛ بتوان هزینه های تامین فضای خدماتی در بخش دیگر از مجموعه فراهم شود.

همین کار در میدان شهدا، پروژه مجد و بافت پیرامونی حرم مطهر امام رضا(ع) در حال انجام است، فقط مشکل ما این است که باید بیاییم در این طرح، جایگاه و نقش مردم را تعریف و واگذار کنیم و ما ایفاء گر نقش مردم نباشیم، ما در شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق سعی داریم که گام به گام در جهت افزایش نقش مردم در نوسازی بافت های فرسوده تلاش کنیم در این راستا، ابتدا سعی در الگو سازی نمودیم و بعد در ادامه موضوع انتقال کار را از مجموعه خود به مردم را برنامه ریزی کردیم که به حمدا... تا حد نسبتاً مطلوبی به اهداف خود در این زمینه نزدیک شده ایم.

به عنوان مثال در پروژه سارا الگو سازی را دنبال کردیم و در طرح مجد مشارکت مردم را به ۳۰ درصد و در طرح طبرسی با اصلاح نقایص و شیوه های قبلی، مشارکت مردم را تا ۷۵ درصد افزایش دادیم که امیدواریم با تامین منابع برای خرید املاک آن دسته از مالکین که تمایل به مشارکت ندارند، بتوانیم این طرح را به زودی اجرایی کنیم.

آیا تامین فضاهای خدماتی در مجموعه های نوسازی شده بر عهده شهرداری نیست؟

تامین فضای خدماتی به عهده متولیان شهر است ولی برای متولیان شهر از جمله شهرداری باید منابعی تامین شود تا بتوانند فضای خدماتی را آزاد و خریداری کنند متأسفانه شرایط شهرداری در دوران رکود به گونه ای است که درآمدهای آنان کفاف هزینه ها را در حد اجرای طرح های تفصیلی که در آن فضاهای خدماتی و فضای سبز پیش بینی شده در مجموعه ها را نمی دهد در عین حال اگر طرح به صورتی اجرا شود که بتواند تراز مالی مثبت برای شهرداری یا لاقط صفر داشته باشد، می تواند این کار را اجرایی کرد.

شهرداری در مناطق دیگر شهر قبل از آنکه ساخت و ساز انجام شود، فضاهای خدماتی و سبز را برای آن پیش بینی می کند ولی در داخل شهر که همه فضاها ساخته شده است، ساخت فضاهای خدماتی بسیار سخت و دشوار است و لذا چنانچه بخواهد این کار را شهرداری انجام دهد باید منابع زیادی را هزینه کند، شهرداری با منابعی که در اختیار دارد اقداماتی را انجام می دهد مانند اینکه در زمان بسیار زیاد معابری را باز می کند ولی شهرداری توان بیشتر از این را به تنهایی ندارد و این کار باید در طرح های تفصیلی دیده شود و هم در مکانیزم اجرای کار.

متأسفانه ما در طرح های تفصیلی تراز فیزیکی را داریم ولی تراز مالی کار حساب شده نمی باشد و به صورت اجمالی انجام می شود.



افتتاح ۳ برج از طرح عظیم مجد با حضور وزیر مسکن، معاون وزیر و استاندار خراسان رضوی

علیرضا مدیری - خبرنگار

ساخت است.

معاون وزیر مسکن:

دولت در صدد حضور مردم در بخش خصوصی برای احیای بافت فرسوده می باشد

مهندس صادقی، معاون وزیر مسکن و شهرسازی ضمن ابراز رضایت از روند ساخت و ساز و شیوه اجرای طرح عظیم مجد به عنوان نمونه ای از مشارکت مردم و مسوولین گفت: تنها ۵ هزار هکتار از بافت های فرسوده کشور بهسازی و یا در حال نوسازی است ولی در عین حال، هم اکنون بیش از ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده شهری در شهرهای کشور وجود دارد، که باید بهسازی شود. صادقی افزود: میزان اعتبار لازم برای بهسازی و نوسازی در هر هکتار بیش از ۶۰ میلیارد ریال است.

مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران افزود: رویکرد دولت در احیای بافت های فرسوده بر اساس مشارکت مردم است از این رو دولت با بسترسازی لازم برای احیای بافت های فرسوده، عزم در مشارکت مناسب مردم و بخش خصوصی در این فعالیت دارد. وی به بسته های حمایتی دولتی برای مشارکت کنندگان در احیای بافت های فرسوده کشور اشاره کرد و افزود: دولت با ارائه ودیعه مسکن موقت، اختصاص پروانه و اصلاح قوانین موجود به بخش خصوصی در مشارکت هر چه پرشورتر در این فعالیت کمک می کند.

صادقی ادامه داد: برای بهسازی و نوسازی تمام بافت های فرسوده سراسر کشور به رقمی افزون بر ۳۹۰ هزار میلیارد تومان اعتبار نیاز است.

وی افزود: در همین راستا دولت مجوز فروش و عرضه بیش از ۵۰ هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت برای احیای بافت فرسوده کشور را صادر کرده است.

وی با اشاره به بافت فرسوده مشهد و به ویژه اطراف حرم مطهر امام رضا (ع) ادامه داد: بیش از ۱۵۰ میلیون متر مربع با اعتباری افزون بر ۳ هزار میلیارد ریال اعتبار در بافت فرسوده حرم مطهر رضوی در دست اجرا است.

وزیر مسکن و شهرسازی در مراسم بهره برداری از سه برج تجاری در طرح مجد در بافت فرسوده شهر مشهد، با اشاره به انتشار بیش از ۵۰ هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت جهت نوسازی بافت های فرسوده کشور اظهار داشت: این اقدام به منظور بهبود روند فعلی شهرسازی و همچنین کاهش خسارت های مالی و جانی به شهروندان انجام می شود. نیکزاد با بیان اینکه هم اکنون بیش از ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور وجود دارد، تصریح کرد: این رقم در خراسان رضوی به بیش از ۳۳۰۰ هکتار می رسد.

وزیر مسکن و شهرسازی اکثر بافت فرسوده خراسان رضوی را در مشهد برشمرد و خاطرنشان کرد: اجازه استفاده از خط اعتباری ویژه مسکن مهر برای اجرای بافت فرسوده کشور از جمله نقاط قوت در بهبود وضعیت این مناطق است.

وی به شش ماهه اول امسال و سال گذشته درباره صدور پروانه ساخت در مناطق دارای بافت فرسوده اشاره کرد و گفت: تعداد پروانه های صادر شده از ۲۱۶ هزار پرونده در شش ماهه سال ۸۸ با بیش از ۵۰ درصد رشد به افزون بر ۳۲۶ هزار پرونده رسیده است.

نیکزاد تصریح کرد: فقط در شهر تهران از ۳۲ هزار واحد در سال گذشته با بیش از ۸۵ درصد رشد به افزون بر ۶۰ هزار واحد رسیده است.

وی ادامه داد: همچنین تسهیلات و امکانات اعطایی به متقاضیان ورود به بخش بافت فرسوده همچون تسهیلات مسکن مهر خواهد بود.

وزیر مسکن و شهرسازی تصریح کرد: در تمام دنیا ارتباط افزایش قیمت واحد با تعداد پروانه با هم مطابق است.

وی تصریح کرد: با این حال برای نخستین بار در دنیا در ایران با افزایش ساخت مسکن، هزینه های تحویل آن کاهش یافته است.

نیکزاد ابراز داشت: بعضی از افراد مخالف ارائه تسهیلات به مردم هستند در حالیکه دولت بدون توجه به این مخالفت ها در جهت آسایش هر چه بیشتر مردم گام بر می دارد.

وی افزود: در شهر مشهد بیش از یک میلیون و ۵۰۰ هزار مترمربع بافت فرسوده با اعتباری افزون بر ۳۰ هزار میلیارد ریال در دست



مهر به احیای بافت‌های فرسوده می‌تواند کمک زیادی به بهسازی ساختمان‌های کهنه‌ساز و قدیمی این مناطق بکند. استاندار خراسان رضوی به وجود انقلاب در ارائه خطوط اعتباری به بخش مسکن در چند سال اخیر اشاره کرد و تصریح کرد: در گذشته برای دریافت کمترین مقدار وام مردم باید خود را با مشکلات زیادی درگیر می‌کردند.

وی افزود: هم‌اکنون با تلاش‌های ویژه دولت، در ارائه خطوط اعتباری مخصوص مسکن و احیای بافت‌های فرسوده هیچ‌گونه مشکلی وجود ندارد.

صلاحی تشریح کرد: پروژه مسکن مهر سبب ایجاد امیدواری، نشاط، کاهش قیمت مسکن و افزایش مشارکت مردم شده است. وی به مهار قیمت زمین در چند سال گذشته در کشور اشاره کرد و گفت: با این حال در بسیاری از کشورهای دیگر جهان مشکلات اقتصادی ناشی از افزایش قیمت مسکن است.

ارزش کار شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در شیوه اجرای پروژه‌ها است

مدیر عامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق کشور در ادامه جلسه گفت: ارزش کار ما در این نیست که یک پروژه بزرگی را افتتاح می‌کنیم یا بزرگترین پروژه‌های شهر مشهد را در دست اجرا داریم، ارزش کار ما در شیوه‌ای بوده که در پروژه‌ها به کارگیری شده است.

مهندس نوروزی با بیان مطلب فوق افزود: ما اولین پروژه‌هایی را تعریف کردیم که در آن به تمامی کسانی که در آنجا زندگی می‌کردند و یا مالک بودند، کتبا و رسماً با طراحی مکانیزمی آنان را دعوت به مشارکت نمودیم.

وی با اشاره به ۳ روش برای اجرای پروژه‌های عمرانی توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در بافت‌های فرسوده اظهار داشت: اولین روش ما این بود که ما پروژه‌ها را برای اخذ وام برآورد هزینه می‌کردیم و سپس این مجموعه را به مالکین و کارمندان دولت به عنوان دارندگان سرمایه‌های خرد در غالب سهام پروژه عرضه می‌کردیم.

نوروزی ادامه داد: با این روش موفق شدیم، در ۲ پروژه ۳۲ میلیارد تومان منابع جمع‌آوری کنیم، علاوه بر این مشارکت مالکین به روش‌های دیگر هم در این پروژه‌ها شکل گرفته است و سرجمع منابعی که

صادقی تشکیل صندوق حرم‌های مطهر را از دیگر اقدامات انجام شده برای بهبود وضعیت فضای این اماکن مقدس خواند و افزود: این صندوق در آینده‌ای نزدیک منشأ خوبی برای احیای بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت رضا (ع) و دیگر اماکن مقدس کشور می‌شود.

وی با اعلام خبر کلنگ‌زنی بیش از یک‌هزار واحد مسکونی در بافت فرسوده اطراف حرم رضوی اظهار داشت: این واحدها با هدف توسعه متوازن بافت پیرامون حرم امام هشتم (ع) و همچنین نوسازی مقداری از این بافت، کلنگ‌زنی شده است.

به گفته معاون وزیر مسکن و شهرسازی، این واحدها باید ظرف دو سال ساخته و به متقاضیان تحویل داده شود.

احیای بافت فرسوده نگین درخشان فعالیت دولت است
استاندار خراسان رضوی نیز در این جلسه، احیای بافت‌های فرسوده در کشور را نگین درخشان فعالیت دولت‌های نهم و دهم برشمرد و اظهار داشت: دولت‌های نهم و دهم آهنگ سازندگی کشور را به شیوه شگفت‌انگیزی دگرگون نموده و به آن سرعت بخشیدند.

محمود صلاحی با اشاره به وجود بیش از ۳ هزار و ۵۰۰ هکتار بافت فرسوده در استان خاطرنشان کرد: اقدامات مناسب جهت بهسازی و نوسازی این بافت باعث ایجاد تحول و امنیت در جامعه می‌شود ضمن آنکه ساخت مسکن و تحویل آن به افراد کم‌درآمد و آسیب‌پذیر جزو ارزشمندترین و ماندگارترین کارها و امورات در هر جامعه‌ای است.

وی بافت فرسوده را جزو پر معضل‌ترین نقاط شهری بر شمرده و افزود: ضرورت احیای بافت‌های فرسوده در کشور نیز بر هیچ‌کس پوشیده نبوده و باید هر کس به مقدار توان خود در آن مشارکت کند.

صلاحی افزود: هم‌اکنون وضعیت بسیار اسفباری در خیلی از نقاط شهر مشهد در بافت فرسوده به ویژه اطراف حرم مطهر رضوی دیده می‌شود. وی تصریح کرد: شهر مشهد با میزبانی بیش از ۲۰ میلیون نفر زائر و گردشگر از سراسر ایران و کشورهای جهان باید یکی از زیباترین شهرهای کشور باشد.

استاندار خراسان رضوی با بیان اینکه تغییر در بافت فرسوده سبب زیباسازی شهر نیز می‌شود، اظهار داشت: همچنین کاهش خطرات در زمان وقوع حوادث و بلایای طبیعی از دیگر مزایای احیای بافت‌های فرسوده در کشور است.

وی با اشاره به این موضوع که در مقوله مسکن، احیای بافت‌های فرسوده در اولویت قرار دارد، افزود: اعطای تسهیلات پروژه مسکن



را با حمایت شهرداری مشهد و شهرداری ثامن در دست اقدام داریم به عبارت دیگر پروژه ای را به صورت کلان در ۱۱ هکتار طراحی کردیم که ۵۳ درصد آن خدماتی است. وی افزود: مالکین در این پروژه که ۵۳ درصد آن خدماتی بوده، شریک می شوند و پروژه برای آنان ساخته می شود. مدیر عامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق خاطرنشان کرد: ما در طبرسی که از حرم مطهر شروع می شود و تا شارسن ادامه دارد، ۳۲ پروژه را در ۵ هکتار با این روش تعریف نمودیم و امروز خوشحالیم که ۷۵ درصد مالکین اعلام آمادگی برای مشارکت نموده اند. به گفته نوروژی اجرایی شدن مشارکت محله ای می تواند با سرعت بخشیدن به روند بازسازی بافت های فرسوده به ویژه اطراف حرم و کاهش نارضایتی ها در این خصوص الگویی برای سایر نقاط کشور شود.

امروزه ما در پروژه ها در اختیار داریم ۱۵۰ میلیارد تومان است که این جدا از منابع شهرداری و دولت برای این امر بوده، گرچه دو پروژه، انتشار اوراق مشارکتی است که مستثنی از پروژه های ما است. وی مشارکت واحدی را دومین روش اجرای پروژه های شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق برشمرد و ابراز داشت: مشارکت واحدی به این معنی است، کسانی که متقاضی واحد مسکونی هستند، متناسب با واحد دلخواه خودشان که بعد از طراحی طرح انتخاب می کنند، در پروژه سهیم می شوند و هزینه ها را به قیمت تمام شده به اضافه ۵ درصد هزینه های بالاسری پرداخت می کنند و مالک واحد می شوند به عبارتی یک تعاونی مسکن با یک مدیریت قوی که در این مجموعه ها بکار گیری می شود. نوروژی ادامه داد: روش جدید ما برای اجرای پروژه ها، مشارکت محله ای است، در این راستا، برای اولین بار محله ای ۱۱ هکتاری



تقدیر شدگان در مراسم افتتاحیه سه برج از طرح مجد با حضور وزیر مسکن و شهرسازی:

- ۷- مهندس نوروژی: مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
- ۸- مهندس سید حسن رهنمایی: مدیرفروش شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
- ۹- محسن جاودانی عاقل: شریک پروژه عمران و مسکن سازان منطقه شرق
- ۱۰- آقای ایزدی: مدیر برنامه ریزی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
- ۱۱- مهندس بهرام نژاد: مدیرعامل شرکت بانی راه (پیمانکار پروژه)

- ۱- مهندس تاتار: مدیر پروژه SE طرح مجد
- ۲- مهندس نورانبخش: مدیر فنی شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد
- ۳- مهندس ساعتیان: مدیر تهاتر شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد
- ۴- مهندس بلوری: سرپرست نظارت پروژه SE طرح مجد
- ۵- مهندس موهبتی: قائم مقام مدیرعامل شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد
- ۶- مجید فرزاد فرد: مدیرعامل شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در نمایشگاه سالانه انبوه سازان مشهد

بازدید مهندس صادقی مدیرعامل محترم شرکت مادر تخصصی عمران و
بهسازی شهری ایران



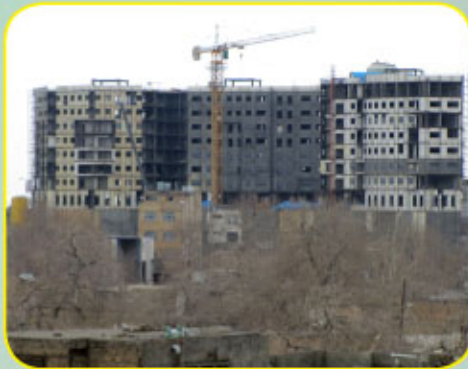
بازدید دکتر صلاحی استاندار محترم خراسان رضوی
از غرفه شرکت



به گزارش روابط عمومی شرکت عمران و مسکن سازان شرق این شرکت به نمایندگی از شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و با کلیه زیرمجموعه خود در نمایشگاه مسکن و انبوه سازان مشهد در آذرماه سال جاری حضور یافت. این نمایشگاه که با حضور انبوه سازان، تعاونی ها و شرکت های مسکن ساز برگزار شده بود، مورد بازدید هزاران نفر از کارشناسان، سرمایه گذاران و مردم قرار گرفت. درغرفه شرکت که با دیدار و استقبال مردم روبرو شد، مسوولین شرکت به پرسش های مراجعین، پاسخ گفتند. در طول برگزاری نمایشگاه علاوه بر مهندس صادقی، مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی، دکتر صلاحی استاندار خراسان رضوی و جمعی از مسوولین ازغرفه شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق بازدید کردند. همچنین در این نمایشگاه مسابقه ای با موضوع شناخت بافت فرسوده برگزار که پس از پایان نمایشگاه به برندگان، جوایزی اعطا گردید.

آخرین اقدامات اجرایی در پروژه سارا همراه با تلاشگران پروژه سارا

ابنیه:



- ۱- تکمیل نماسازی سنگ در بلوکهای ۱A، ۱B، ۲A و ۴
- ۲- زیرسازی جهت اجرای نمای شرقی بلوک ۱B و ۵
- ۳- اجرای نمای سنگ راهروی طبقات تجاری بلوک ۱A و ۱B
- ۴- تکمیل نصب 3D پانل پیرامونی بلوک ۵
- ۵- تکمیل شاتکریت دیوارهای پله اداری بلوک ۱B و دیوارهای بلوک ۵
- ۶- اتمام عملیات بنایی خرپشته های بلوک های اداری ۱A و ۱B
- ۷- اتمام نماسازی رامپ بلوک ۱B
- ۸- آماده سازی راهروی نمونه اقامتی
- ۹- اجرای نمای نمونه ورق کامپوزیت
- ۱۰- عملیات نقشه برداری نما جهت اجرای نمای کامپوزیت
- ۱۱- تکمیل برداشت و نقشه های اولیه چاله های آسانسور کلیه بلوک ها



تاسیسات مکانیکی:

- ۱- ساخت و اجرای کانالهای اگزاست طبقات در کلیه سرویس های بهداشتی بلوک ۱A
- ۲- ساخت و اجرای کانالهای اگزاست رایزرهای بلوک ۱B به تعداد ۹ رایزر
- ۳- اجرای لوله های هود کلیه طبقات بلوک ۱B برای واحدها به تعداد ۹ رایزر و انشعابات آن
- ۴- اجرای لوله های آب باران بلوک ۱B
- ۵- اجرای لوله های سرد و گرم و گالوانیزه در بلوک اداری
- ۶- شروع ساخت کانال های فن کویل بلوک اداری
- ۷- اجرای خطوط جمع آوری درین فن کویل ها در طبقات تجاری و بلوک های ۱A و ۱B
- ۸- نصب لوله های نیوپایپ انشعابات آب مصرفی در بلوک ۱B



تاسیسات الکتریکی:

- ۱- اجرای چاه ارت برقگیر
- ۲- اجرای لوله کشی اعلام حریق واحدهای تجاری
- ۳- اجرای شاسی کشی با نبشی و قوطی در رایزر اداری بلوک ۱B جهت نصب نرده بانی کابل
- ۴- نصب نرده بانی کابل رایزر اداری بلوک ۱B
- ۵- اجرای لوله کشی مربوط به روشنایی سقف کاذب نمای جنوبی بلوک ۵
- ۶- اجرای لوله کشی ترموستات در کلیه واحدهای تجاری دارای فن کویل کانالی



اخبار ویژه سهامداران



راه اندازی سایت جدید شرکت افق سهام شرق:

سایت شرکت با طراحی جدید و امکانات بهتر جهت دسترسی سهامداران به اطلاعات مورد نیاز با همان آدرس قبلی www.ofoghsaham.com از ۲۱ بهمن ۸۹ راه اندازی گردید.

شرکت در هفتمین نمایشگاه مسکن و انبوه سازان مشهد
طبق روال سال های گذشته در آذرماه ۸۹ در هفتمین نمایشگاه مسکن و انبوه سازان که در محل نمایشگاه بین المللی مشهد تشکیل گردیده بود شرکت بصورت فعال حضور داشته و فعالیتهای آن مورد بازدید سهامداران و مردم قرار گرفت در این نمایشگاه کلیه مدیران و مسئولین شرکت به منظور پاسخگویی به سئوالات حاضرین حضور داشتند.

مشارکت در چهارمین نمایشگاه بین المللی فرصت های

سرمایه گذاری در کیش

با توجه به برگزاری چهارمین نمایشگاه بین المللی فرصت های سرمایه گذاری در محل نمایشگاه های جزیره کیش در تاریخ ۲۹ آذر لغایت ۲ دیماه و تاکید ستاد سرمایه گذاری استان مبنی بر حضور فعال در این نمایشگاه، شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در کنار شرکت عمران و مسکن سازان ثامن در نمایشگاه شرکت نموده و به معرفی پروژه ها و فعالیت های خود در زمینه عمران و نوسازی شهری پرداخت.

افتتاح سه برج از طرح مجد:

پروژه های SEY، SEA و SW۱-۳۳ طرح مجد با حضور آقای نیکزاد وزیر مسکن و شهرسازی، آقای صادقی معاون وزیر و مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری، آقای صلاحی استاندار خراسان رضوی، آقای قاسمی رئیس مسکن و شهرسازی خراسان رضوی، آقای نوروزی مدیر عامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق و نمایندگان سهامداران، مورد بهره برداری قرار گرفت و به خریداران واحدهای یادشده تحویل گردید.

گردهمایی نمایندگان سهامداران:

به منظور اطلاع رسانی به سهامداران، جلسه ای در تاریخ ۸۹/۱۰/۲۹ با حضور نمایندگان سهامداران و مدیران شرکت در محل طرح مجد برگزار و گزارشی از آخرین وضعیت پروژه های سارا و مجد توسط آقای مهندس نوروزی مدیر عامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به اطلاع حاضرین رسانده و در انتها به سئوالات مطرح شده توسط نمایندگان پاسخهای لازم ارائه گردید. دیگر مدیران حاضر در جلسه آقایان حسین روح بخش مدیر عامل شرکت افق سهام شرق، مجید فرزادفرد مدیر عامل شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد و سیدحسین رهنمائی مدیر عامل شرکت پویا اتحاد شرق (واحد فروش) بودند.

نقش عدم مدیریت نقدینگی در ایجاد حباب قیمتی

* بخشی از نقدینگی جامعه میتواند مشابه اتفاقی که در سال‌های ۸۵ و ۸۶ گریبانگیر این بخش از اقتصاد شد به خرید و فروش زمین و مستغلات اختصاص یابد که هدف تعدادی از سرمایه‌گذاران از این خرید و فروش‌ها، فقط بورس بازی و کسب منافع در کمترین زمان بوده است. ممکن است خریدار ملک خریداری شده را مورد استفاده قرار ندهد و تغییراتی فیزیکی هم در آن نداده باشد و باعث ایجاد ارزش افزوده در آن نشود.

* از عوامل تشکیل دهنده این حباب‌های قیمتی می‌توان بوجود نقدینگی بیش از حد معمول و وجود سرمایه‌های سرگردان در بازار اشاره نمود و چنانچه مدیران اقتصادی جامعه در جهت هدایت اینگونه سرمایه‌ها و نقدینگی، برنامه ریزی مدونی نداشته باشند اثرات مخربی را در اقتصاد شاهد خواهیم بود و در صورتی که مدیریت صحیح برای هدایت نقدینگی جامعه صورت گیرد و از سرمایه‌ها در مسیری صحیح استفاده شود شکوفایی در بخشهای مختلف را به همراه داشته و نتایج مطلوبی برای صاحبان اینگونه سرمایه‌ها در بر خواهد داشت.



حسین روحبخش - مدیرعامل شرکت افق سهام شرق

بعنوان مثال چنانچه نقدینگی و سرمایه‌های سرگردان موجود در جامعه به بخش زمین و مستغلات ورود داشته باشد نتایجی در اثر آن حاصل می‌شود که بشرح زیر خواهد بود:

بخش اول: سرمایه‌گذاری بدون ایجاد زیرساخت‌ها و عدم

مدیریت و برنامه‌ریزی صحیح

بخشی از نقدینگی جامعه میتواند مشابه اتفاقی که در سال‌های ۸۵ و ۸۶ گریبانگیر این بخش از اقتصاد شد به خرید و فروش زمین و مستغلات اختصاص یابد که هدف تعدادی از سرمایه‌گذاران از این خرید و فروش‌ها، فقط بورس بازی و کسب منافع در کمترین زمان بوده است. ممکن است خریدار ملک خریداری شده را مورد استفاده قرار ندهد و تغییراتی فیزیکی هم در آن نداده باشد و باعث ایجاد ارزش افزوده در آن نشود.

نتایج حاصله:

۱-۱ افزایش بیش از حد معمول طی مدت کوتاه، در قیمت زمین و مستغلات شهری و سایر املاکی که در هر شرایطی معاملات روی آنها رایج بوده و انجام می‌شود. در اثر بورس بازی و خرید و فروشهای مکرر قیمتها بعنوان مثال از ۱۰۰ ریال به ۲۰۰ ریال افزایش و در دوران رکود به ۱۵۰ ریال کاهش یافته و تا مدتی در همین سطح می‌ماند رقم فرضی ۱۵۰ ریال مبنایی برای معاملات و افزایش‌های معمول سالانه در مراحل

از زمان شروع انقلاب صنعتی، اقتصاد جهان امواج طولانی مدت رشد و انقباض را تجربه کرده است. تقریباً هر ۴۵ تا ۶۵ سال، یک رکود شدید و هر ۶ تا ۱۲ سال همین رکود را با شدت کمتری به خود دیده و با آن دست و پنجه نرم کرده است.

اغلب دیده شده که قبل از هر رکود و بحرانی، قیمتها از رشدی غیرقابل پیش بینی و دور از انتظار برخوردار شده و کنترل و نظارت بر آنها دشوار گردیده و باعث تشکیل حباب‌های قیمتی میگردد. تشکیل حباب در بازارهای سرمایه اتفاق عجیبی نیست. حباب در واقع نتیجه سرمایه‌گذاری بیش از حد و غیر منطقی در یکی از بخش‌های اقتصاد است که بوجود می‌آید.

از عوامل تشکیل دهنده این حباب‌های قیمتی میتوان بوجود نقدینگی بیش از حد معمول و وجود سرمایه‌های سرگردان در بازار اشاره نمود و چنانچه مدیران اقتصادی جامعه در جهت هدایت اینگونه سرمایه‌ها و نقدینگی، برنامه ریزی مدونی نداشته باشند اثرات مخربی را در اقتصاد شاهد خواهیم بود و در صورتی که مدیریت صحیح برای هدایت نقدینگی جامعه صورت گیرد و از سرمایه‌ها در مسیری صحیح استفاده شود شکوفایی در بخشهای مختلف را به همراه داشته و نتایج مطلوبی برای صاحبان اینگونه سرمایه‌ها در بر خواهد داشت.

نتایج حاصله:

- ۱-۲ عمران و آبادانی شهری
 - ۲-۲ کمک به تولید مسکن و فعال نگهداشتن سایر بخش‌های مرتبط با صنعت ساختمان و اشتغال‌زایی
 - ۳-۲ بهره‌مندی مناسب برای سرمایه‌گذار در حد قابل قبول در مقایسه با سایر سرمایه‌گذاری‌ها
- با این اوصاف صاحبان سرمایه‌های خرد و کلان می‌توانند با آگاهی از عواقب و نتایج گزینه‌های مطرح شده، اهداف خود را از سرمایه‌گذاری مشخص و سپس اقدام نمایند.
- در شیوه اول امکان اینکه به سودهای خارج از حد انتظار در زمان کوتاهی برسیم وجود دارد ولی به دلیل اینکه دارای ریسک بالایی بوده امکان زیان دهی و ازدست دادن اصل سرمایه نیز وجود دارد. لذا اینگونه سرمایه‌گذاری‌ها پیشنهاد نمی‌گردد.
- در شیوه دوم ممکن است دوره‌ریسین به سود منطقی و قابل قبول طولانی باشد ولی اصل سرمایه محفوظ و سودی که پیش‌بینی می‌شود دور از انتظار نبوده و ریسک آن بسیار پایین می‌باشد.
- از نمونه‌های بارز سرمایه‌گذاری سالم و موفق در شرایط فعلی می‌توان به پروژه‌های سارا و مجد و زعفرانیه تربت حیدریه اشاره نمود که نتایجی به شرح زیر دربرداشته است:
- اصلاح و بهسازی و زیباسازی بافت فرسوده شهری و استفاده بهینه از زمین
 - ایجاد ارزش افزوده برای املاک خریداری شده و به تبع آن برای سرمایه‌گذاران به جهت تغییر کاربری و افزایش تراکم و احداث بناهای جدید و حذف معابر باریک و غیر قابل استفاده
 - تضمین اصل سرمایه (ارزش اسمی) و سود مشابه سود سپرده‌گذاری نزد بانک‌های خصوصی در صورتی که سرمایه‌گذار خواستار استرداد سرمایه خود قبل از پایان طرح باشد.
 - امکان خرید واحدهای ساخته شده از محل ارزش افزوده سهم سرمایه‌گذار در طرح و بهره‌مندی از شرایط ویژه خرید با پرداخت‌های طولانی مدت

بعد بوده و علیرغم رکود بازار، به علت چسبندگی رو به بالای قیمت‌ها ارزشهای معاملات به رقم اولیه باز نمی‌گردد در نتیجه ۵۰٪ افزایش در قیمت نتیجه سرمایه‌گذاری بی‌رویه در این بخش می‌باشد.

۱-۲ افزایش بیش از حد معمول در قیمت زمین‌هایی که قبل از آن، معاملات بر روی آنها به علت خارج از محدوده بودن و کاربری خاصی که داشته صورت نمی‌گرفته و اغلب در صورت تغییر مالکیت، خرید و فروش روی این گونه املاک انجام می‌گردیده، این بخش ظرفیت انجام معاملات پی‌در پی را نداشته و لذا مشاهده می‌گردد که معاملات انجام شده در طی سال‌های ۸۵ و ۸۶ بر روی زمینهای کشاورزی و ویلاهای حاشیه شهر، در مواردی از عدد فرضی ۱۰۰ ریال به ۵۰۰ ریال هم افزایش یافته و با آغاز دوران رکود (بهار ۸۷ به بعد) به حدود ۱۵۰ ریال تقلیل یافته و حتی پس از آن دیده می‌شود با همین حداقل قیمت هم، به ندرت معاملات بر روی آنها انجام می‌گردد. متأسفانه از نتایج دیگر اینگونه سرمایه‌گذاران علاوه بر عدم سود دهی مناسب برای سرمایه‌گذار و داشتن ریسک بالا، باعث گردیده خساراتی به بخش کشاورزی به علت تفکیک زمینهای زراعی و باغی به قطعات کوچک به منظور تسهیل در معاملات، وارد گردیده و عملاً از چرخه فعالیت و تولید خارج گردد.

بخش دوم: سرمایه‌گذاری با انجام مطالعات مورد نیاز و تعیین اهداف مشخص

بخشی از نقدینگی جامعه میتواند به خرید املاک به منظور استفاده مالک از آن و یا با هدف کسب درآمد از محل اجاره اختصاص یابد و سالهای متمادی از آن بهره‌مند گردد و یا زمین و ملک فرسوده‌ای را خریداری و ساخت و ساز بر روی آن انجام دهد.



طرح زعفرانیه تربت حیدریه

گامی ارزنده در نوسازی شهر

این شرکت با برنامه ریزی انجام شده ضمن پیگیری امور اجرایی بلوکهای N-۲ و C-۲۸، اولویت کاری خود را در ۳ ماهه چهارم سال ۸۹ در بازگشایی خیابان ۲۴ متری متمرکز نموده است.

اولویت اجرایی می باشند.
* اخذ مصوبه از شورای محترم شهر جهت انتشار اوراق مشارکت به مبلغ ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال از طریق شهرداری
* پیگیری از طریق معاونت عمرانی استانداری و بانک مرکزی جهت انتشار اوراق مشارکت

اقدامات اجرایی

آماده سازی عرصه بلوک C-۲۸ به منظور اجرای بلوک مسکونی
اجرای فونداسیون و ستون های طبقه ۲
قالب بندی سقف طبقه ۲
تملک و تخریب ملک در مسیر ضلع جنوبی بلوک N-۲ ملک خانم محترم بکاتیان
پیشرفت فیزیکی پروژه در حال حاضر ۲۰ درصد می باشد.
اطلاعات اجرایی بلوک N-۲ در وب سایت:
www.tpt-n2.com موجود می باشد.

آدرس جدید شرکت: تربت حیدریه - خیابان ابوذر غفاری
- انتهای ابوذر غفاری ۲
تلفن: ۲۲۳۹۰۲۹ (۰۵۳۱) - فکس: ۲۲۲۲۰۳۴ (۰۵۳۱)

از آنجائی که طرح زعفرانیه یکی از طرح های الگو در احیاء بافتهای فرسوده شهری با موقعیت ممتاز و ویژه ای در مرکز شهر تربت حیدریه می باشد، در طراحی این محدوده سعی شده است تمامی امکانات مورد نیاز شهری با یک معماری نوین و ویژه در نظر گرفته شود. با توجه به اینکه یکی از اصول نوسازی بافت های فرسوده آزادسازی معابر با عرض کم است در این محدوده به موازات خیابان فردوسی جنوبی، خیابان ۲۴ متری جدیدالاحداث در نظر گرفته شده که اجرای آن سهم بسزایی در حل معضلات این منطقه از جمله کاهش بار ترافیکی خواهد داشت، لذا این شرکت با برنامه ریزی ضمن پیگیری امور اجرایی بلوکهای N-۲ و C-۲۸، اولویت کاری خود را در ۳ ماهه چهارم سال ۸۹ بر بازگشایی خیابان ۲۴ متری متمرکز نموده است. به همین منظور اقدامات ذیل تاکنون انجام گرفته است:

* شناسایی تمامی املاک واقع شده در مسیر خیابان و ایجاد بانک اطلاعاتی
* تهیه نقشه یک پانصدم از منطقه و برداشت میدانی
* بلوک بندی اطراف خیابان با هدف تجمیع املاک
* مذاکره با مالکین واقع در طرح
* تهیه گزارش توجیهی برای بعضی از بلوک هایی که دارای





مهندس صادق:

سال آینده سقف وام ها در بافت های فرسوده افزایش نمی یابد

گفت: با توجه به برنامه ریزیهای انجام گرفته تعداد وام از ۶۰ هزار و ۵۰۰ واحد به حدود حداقل ۱۵۰ هزار واحد افزایش می یابد که رشد بیش از ۲۵۰ برابری را نشان می دهد.

صادقی با اشاره به تسهیلات بافت فرسوده در سال آینده، اظهار داشت: ۳ هزار میلیارد تومان تسهیلات بافت فرسوده برای سال آینده پیش بینی شده است که سقف این وام ها ۲۰ تا ۲۵ میلیون تومان است. تسهیلات اسکان موقت به پلاکهای تجمع شده حداقل ۱۵۰ متر مربع، اختصاص می یابد و بازپرداخت این تسهیلات دو ساله خواهد بود.

مهندس احمد صادقی درباره چگونگی پرداخت وام ودیعه مسکن به متقاضیان گفت: پرداخت وام ودیعه مسکن به بانک عامل و شعب آن در استانها ابلاغ شده است و تا پایان بهمن ماه مردم می توانند با مراجعه به بانک، این تسهیلات را دریافت کنند. وی با بیان اینکه مابه التفاوت این وام از ۴ تا ۱۲ درصد از سوی دولت پرداخت می شود، افزود: اگر متقاضیان مدارک خود را کامل کرده باشند تا پایان سال می توانند از تسهیلات وام ودیعه مسکن بهره مند شوند و عقد اجاره کنند.

مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری با بیان اینکه برای سال آینده سقف وام در بافتهای فرسوده افزایش نمی یابد،

در نخستین جشنواره انتخاب بنای برتر مشهد

بناهای سارا و مجد از شرکت مسکن سازان شرق برگزیده شدند

فرد مدیر عامل شرکت عمران و نوسازی مجد مشهد، مالک و مجری پروژه طرح مجد بنای برگزیده سال ۱۳۸۹ به لحاظ برتر بودن در زمینه معماری و شهرسازی، تأسیسات و صرفه جویی برگزیده شدند.

شایان ذکر است علاوه بر این دو عنوان، جشنواره در بخش های دیگر نیز برگزیدگانی در چند گروه داشت که معرفی گردیدند.

به گزارش ستادجشنواره انتخاب بنای برتر که به همت شهرداری مشهد، سازمان مسکن و شهرسازی - استانداری و نظام مهندسی خراسان رضوی برگزار شده بود: آقای مهندس سید جلیل لاری مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری و عمران سارا، مالک و مجری پروژه سارا در بخش بنای برگزیده سال ۸۹ به لحاظ برتر بودن در زمینه معماری و شهرسازی، مهندس مجید فرزاد



پازدید منتخبین کار گزاران املاک مشهد از پروژه های شرکت

تسهیلات نوسازی بافت فرسوده شهری نیز ارائه شد. در ادامه مهندس رهنمایی مدیرفروش شرکت مسکن سازان شرق با بیان ویژگی شرکت و مزیت های پروژه های آن از کارگزاران خواست نقطه نظرات و پیشنهادات سازنده خود پیرامون پروژه های شرکت به منظور تکمیل و بروز رسانی واحدهای در دست احداث را ابراز کرده و همزمان در بخش بازاریابی واحدها اقدام نمایند.

حاضرین در جلسه ضمن استقبال از این نشست خواستار استفاده از تخصص و تجربه کارگزاران املاک در زمینه فروش پروژه ها شدند. در پایان مهندس نوروزی و آقای رهنمایی به سوالات حاضرین پاسخ دادند.

به گزارش روابط عمومی به دعوت شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به منظور آشنایی با شرکت و پروژه های آماده فروش و همچنین در دست احداث، تعدادی از کارگزاران منتخب املاک مشهد از پروژه سارا دیدار و با مسئولین پروژه و واحد فروش مذاکره کردند.

در این جلسه مهندس نوروزی مدیر عامل شرکت و آقای رهنمایی مدیر فروش شرکت و جمعی از مدیران شرکت حضور داشتند. در ابتدا مهندس نوروزی پس از معرفی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق، به تشریح روشهای مدیریتی و جذب سرمایه شرکت پرداخت. همچنین توضیحاتی در مورد نحوه پرداخت



سهامدار پروژه شیوه موثر در بازسازی و نوسازی بافتهای فرسوده

دکتر سید جواد حسینی: عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی
محمدرضا حیدری: مدرس مراکز تربیت معلم مشهد

چکیده

این مقاله با بر شماری مشکلات عمده کلان شهرها، بافتهای فرسوده شهری را از جمله عمده ترین آنها قلمداد می نماید. یکی از شیوه های موثری که ضمن فائق آمدن بر این مشکل آثار اجتماعی - اقتصادی فراوانی را موجب گردیده، روش سهامدار پروژه می باشد که با همت آقای مهندس احمد نوروزی مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در سطح استانیهای گلستان، سیستان و بلوچستان، خراسان شمالی، جنوبی و رضوی و خصوصاً شهر مشهد در قالب دو پروژه سارا و مجد با هماهنگی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران طراحی و به اجرا گذاشته شده است.

الف: مزایای اقتصادی سهامدار پروژه :

ب: آثار اجتماعی

- ۱- توسعه اجتماعی ۲- سرمایه اجتماعی ۳- تقویت تعلق به محیط شهری ۴- تسریع اجرای پروژه ها ۵- کاهش روحیه مصرف گرایی و تقویت روحیه سرمایه گذاری ۶- مشروعیت بخشی به طرحها و کاهش مقاومت مردم در طرحهای نوسازی بافت فرسوده ۷- تقویت نهادهای اجتماعی و نقش آنها در مدیریت شهری

شیوه سهامدار پروژه با توجه به آثار برشمرده در عمل هم از حیث اجراء و هم جلب نظر سهامداران پروژه موفق بوده است به گونه ای

که به عنوان مثال در پروژه سارا پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی اسکلت ۵۸/۸ و در پروژه های طرح مجد بین ۹ تا ۶۳/۲۷ درصد می باشد. همچنین سهام پروژه مجد از ابتدا تاکنون ۱۲۰ درصد و سارا ۴۴۰ درصد رشد را نشان می دهد. به همین جهت نظر سنجی های انجام شده نشان می دهد ۶۵ درصد سهامداران ارزش افزوده سهام را بسیار خوب توصیف نموده و از پیشرفت فیزیکی پروژه ها ابراز رضایت نموده اند.

نکته مهم اینکه شیوه سهامدار پروژه بستری برای جلب مشارکت مالکین بافتهای فرسوده و ساماندهی سرمایه های خرد بوده و در روند اجراء کار شیوه های متعددی برای مشارکت مالکین، سازندگان و سرمایه گذاران می توان بکار گرفت و برای حل مشکلات احتمالی مالکین در دوران ساخت (اسکان، درآمد و) نیز راهکارهای مناسب بکار گرفته می شود.

معرفی سهامدار پروژه:

روند تحولات اقتصادی در سال های اخیر به گونه ای بوده که نقش دو واسطه مالی مهم در کشور یعنی بورس و بانک ها را از انتقال سرمایه از سرمایه گذار به سرمایه پذیر به شدت کاهش داده است. سرمایه های خرد عموماً جذب بازارهای غیر مولد نظیر خرید و فروش اتومبیل، املاک و سایر معاملات واسطه ای شده و یا اینکه جذب

بازارهای مصرفی می شوند و علت آن است که بازدهی سرمایه در بورس و نرخ سود تسهیلات نزد بانکها اثر تورم را نتوانسته خنثی کند و در نتیجه هزینه فرصت مصرف پایین آمده و تمایلی به پس انداز نزد مردم وجود ندارد در چنین شرایط اقتصادی طراحی و اجرای مکانیزمهای جذب سرمایه بخصوص سرمایههای خرد و هدایت آنها به بخش ساخت و ساز که سوددهی بالاتری دارد اهمیت پیدا کرده و با استقبال مردم روبرو می شود.

روش سهامدار پروژه یکی از این روشها یا یکی از موفقترین روشهاست که برای تامین مالی پروژههای ساختمانی در بافت های فرسوده طراحی گردیده است.

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق برای اولین بار در کشور با استفاده از این روش در سال ۱۳۸۳ بازسازی بافت فرسوده در شهر مشهد در شرق حرم مطهر حضرت رضا تحت نام پروژه سارا و در سال بعد مدیریت نوسازی بخشی دیگر از بافت های فرسوده در بلوار قرنی تحت نام طرح مجد را عهده دار گردید.

سهامدار پروژه روشی برای تامین مالی پروژههای ساختمانی در بافتهای فرسوده شهری از طریق جذب مشارکت مالکین و ساماندهی سرمایه های خرد است.

در روش سهامدار پروژه صاحبان سهام در پروژه شریک می شوند و با اتمام پروژه سود صاحبان سهام بر مبنای میزان سهمشان محاسبه و پرداخت می گردد پرداخت اصل و سود سرمایه در پایان و یا در جریان اجرای پروژه موجب جذابیت و اقبال از این شیوه گردیده، چرا که عموم پروژههای ساختمانی پس از پیشرفت بخشی یا تمام پروژه و پیش فروش یا فروش قسمت های ساخته شده به بازدهی می رسند. نکته در این روش شرکت مجری در پایان اجرای کامل پروژه فقط ۵ درصد حق مدیریت و اجرای پروژه را به عنوان حق الزحمه به خود اختصاص می دهد.

نکته عمده این است در سهامدار پروژه تکیه اصلی بر مالکین محل اجرای پروژه و سرمایه های غیر نقدی ایشان است و سقف ارزش سهام پروژه برای آزادسازی عرصه ها و تهیه طرح و نیز ۳۰ درصد هزینه های اجراء می باشد و سایر منابع از طریق تسهیلات بانکی، پیش فروش یا مشارکت با دیگران تامین می شود. لذا سهامدار پروژه و برگه های سهام تفاوت اساسی با اوراق مشارکت دارد. اوراق سهام پروژه بهتر است به برگه های سهم الشرکه تعبیر شود.

هدف از اجرای سهامدار پروژه:

رشد شدید نقدینگی در سال های اخیر موجب گردیده که مردم در تبدیل پول به یک دارایی مطمئن بکوشند، آنچه باعث می شود مردم تصمیم بگیرند چقدر پول نگه دارند به نیازهای مبادلاتی آنها و

بازدهی سایر دارایی ها که پول را می توان به آنها تبدیل کرد وابسته است. در علم اقتصاد رشد تولید ناخالص داخلی به عنوان شاخصی برای نیازهای مبادلاتی استفاده می شود. با بررسی حقیقی تولید ناخالص داخلی از سال ۸۱ تا ۸۵ متوجه می شویم که نیاز مبادلاتی در این سال ها به طور متوسط ۶/۱ درصد رشد داشته است در صورتی که به طور متوسط رشد نقدینگی ۳۲ درصد بوده که فراتر از نیاز مبادلاتی است در نتیجه مردم به جستجوی راه هایی می پردازند که ارزش نقدینگی مازاد خود را حفظ کنند.

سرمایه ها به دو دسته تقسیم می شوند، خرد و کلان، سرمایه های خرد می توانند به محصولات مالی مختلف که از طرف بازار پیشنهاد می گردد تبدیل شوند ولی از طرفی اگر گزینه های سرمایه گذاری جذاب نباشد مثلاً بازدهی پایین داشته باشد یا دستخوش عدم اطمینان باشد سرمایه ها جذب بازار مصرف می گردد با توجه به اینکه نرخ سود حقیقی سپرده گذاری نزد بانکها منفی است یعنی اثر تورم را هم خنثی نمی کند در نتیجه در این شرایط اقتصادی بازاری برای جذب سرمایه های خرد وجود ندارد.

سرمایه های کلان نیز به علت عدم اطمینان در بخش تولید اکثراً جذب سوداگری زمین و ساخت و ساز می گردند و یا حتی برای سرمایه گذاری های امن به خارج از کشور منتقل می شود.

بنابراین بر مبنای دلایل فوق طرح سهامدار پروژه که به شکل مشابه صندوق عام املاک و مستغلات می باشد توانسته است در جذب سرمایه های خرد که به سمت سرمایه گذاری در پروژه های ساختمانی است در شرایط موجود اقتصادی کشور با توجه به اعتباری که نزد خریداران بدست آورده توانسته است سرمایه های خرد را به راحتی جذب نماید.

مراحل اجرا و فروش سهامدار پروژه:

از نظر حقوقی سهامدار پروژه عقد خصوصی است که بین صاحب پروژه و خریدار سهام پروژه منعقد می گردد. اجرای سهامدار پروژه بر مبنای ماده ۱۰ قانون مدنی ایران که ذیلاً درج می گردد بلامانع است.

(قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است)

عقد قرارداد سهامدار پروژه نیازی به اخذ مجوز از مراجع قانونی ندارد، این شیوه تامین مالی بر پایه یک قرارداد خصوصی بین ناشر و خریداران سهام با توافق طرفین شکل می گیرد. از عمده ترین برتری های این روش برای مجری نسبت به سایر روش های مشابه مانند اوراق مشارکت و صندوق های عام حذف بروکراسی اخذ مجوزها و طی مراحل انتشار است.

در این روش شرکت مجری پس از تعریف پروژه و اخذ مجوزهای قانونی از مراجع ذیربط مراتب فروش سهامدار پروژه را به طرق

مختلف بین جوامع هدف اطلاع‌رسانی نموده و موضوعی را که مردم می‌توانند با سرمایه‌گذاری در سهامدارپروژه در سود و زیان آن مشارکت داشته باشند را به اطلاع می‌رسانند. این اطلاعیه شامل نحوه و میزان سرمایه‌گذاری، مدت زمان و فرصتی که طی آن می‌توان در سهامدارپروژه مشارکت نمود، موضوع مورد مشارکت و محل و موقعیت آن و مدارک مورد نیاز جهت ثبت نام و ... خواهد بود.

پس از اطلاع‌رسانی متقاضیان با در دست داشتن مدارک مورد نیاز به محلی که در متن اطلاعیه قید گردیده است مراجعه و با ارائه مدارک نسبت به تکمیل فرم‌های مربوطه و برگه سهام اقدام و پس از امضاء آن را در اختیار امور سهام قرار داده و در برابر آن رسید مربوطه را دریافت می‌نمایند.

برگه‌های تکمیل شده ثبت کامپیوتر گردیده و پس از طی مراحل اداری و ثبت شماره توسط مسئولین ذیربط شرکت (مدیر عامل و مدیریت امور سهام و ...) امضاء و مهرور گردیده و به صاحبان‌شان تحویل می‌گردند.

با توجه به اینکه مشارکت در سهامدار پروژه به صورت نقد و اقساط صورت می‌گیرد، اقساط مربوطه نیز طی سیستمی تعریف شده توسط قسمت مالی امور سهام از زمان‌های تعریف شده از خریداران اخذ و در پرونده آنان منعکس می‌گردد.

و مالکین املاک بافت فرسوده محدوده پروژه در قبال واگذاری ملک یا حقوق خود در ملک (سرقطی) که ارزش آن توسط کارشناسان رسمی قیمت‌گذاری می‌شود به میزان ارزش ملک $+ 20\%$ آن به عنوان امتیاز ویژه آنان از سهام پروژه دریافت می‌نمایند.

ویژگی‌های سهامدارپروژه:

* در هیچیک از قوانین و مقررات موجود تامین مالی پروژه از طریق سهامدارپروژه تعریف نشده است ولی شرکت شرق به استناد ماده ۱۰ قانون مشارکت مدنی که قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ می‌داند اقدام به عرضه عمومی و ابتکاری ابزاری مالی به نام سهامدارپروژه برای دو پروژه سارا و مجد خود نموده است.

* نظر به اینکه سهامدارپروژه قبل از تصویب قانون بازار اوراق بهادار مطرح شده، سازمان بورس و اوراق بهادار ۲ سال بعد از تصویب قانون مزبور با استفاده از تجربه ابتکاری سهامدارپروژه در بومی‌سازی سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان استفاده نموده و مقررات و ضوابطی برای این صندوق‌ها تعریف نموده. هرچند که این ضوابط هنوز هم به مرحله اجرا نرسیده است و مراحل آن سخت و دست و پاگیر است.

* شرکت شرق اصل سرمایه و حداقل از سود را برای سرمایه‌گذار تضمین نموده است به این جهت از این بابت که سرمایه‌گذار در

سود شریک است. این روش را می‌توان در زمره روش تامین مالی مبتنی بر سرمایه دانست. بدان جهت که اصل سرمایه را تضمین می‌نماید می‌توان آن را روش تامین مالی مبتنی بر بدهی دانست.

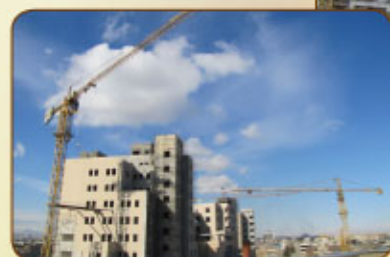
* ناهمگونی نهادها، قوانین و مقررات در هم تنیده و پیچیده، بازار سرمایه غیرکارآمد و فقدان ابزارهای مالی متناسب، در کنار بازار پولی که از دوگانگی و دخالت‌های دستوری دولت‌ها در رنج است به افزایش ریسک‌های متعدد سرمایه‌گذاری می‌انجامد. علیرغم آنکه بیماری هلندی به سودآوری بخش غیرقابل مبادله (Non-Tradable) در ایران منجر شده و سرمایه‌گذاری در بخش ساختمانی به لحاظ این پدیده از سودآوری بالایی برخوردار است ولی در عمل ریسک‌هایی که سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده را احاطه کرده بیش از ریسک دو بخش ساختمان (Equity-based) قرارداد و از آن جهت که حداقل سود برای سرمایه‌گذاری در نظر گرفته شده به روش تامین مالی مبتنی بر بدهی (Deb-based) نزدیک می‌شود.

* سهامدارپروژه ابزاریست که سرمایه‌گذاران خود را به مشارکت ترغیب می‌نماید. سرمایه‌گذاری که به خاطر نداشتن منابع مالی کافی امکان اجراء پروژه‌های سودآور ساختمانی بصورت انفرادی یا جمع محدود را ندارند با این روش می‌توانند در پروژه‌های بزرگ ساختمانی شریک شوند.

* محدود بودن بازار ثانویه به بورس اوراق بهادار در ایران و صرفاً معامله سهام برخی از شرکت‌های سهامی عام (و تنها یک مورد اجرای اوراق مشارکت ناموفق) در بورس معطل نقدشوندگی ابزارهای مالی ارائه شده در بازار اولیه را بوجود آورده است شرکت شرق برای حل این مشکل اقدام به تاسیس شرکتی نموده که عرضه کنندگان و تقاضا کنندگان را در یک بازار نسبتاً شفاف در مقابل هم قرار دهد. ضمناً این شرکت بازاری‌گردانی این سهام را بر عهده دارد تا اجازه ندهد در قیمت روز سهام پروژه از ارزش ذاتی آن انحراف چشمگیری رخ دهد.

* حسن عمده سهامدارپروژه اینست که تا زمانی که این سهام پروژه توسط شرکت بازخريد نشود مجری تعهد پرداخت سود برای هر دوره مالی را ندارد. بدین جهت شرکت ناشر از بابت پرداخت سود با مشکل کمبود نقدینگی در طی عمر پروژه روبرو نمی‌شود. * نظر به اینکه سهامدارپروژه عقد خصوصی است، می‌توان از دخالت سرمایه‌گذار در تصمیم‌گیری‌های مدیریتی و اجرای پروژه جلوگیری نموده. در حالی که فرهنگ مشارکت گروهی برای سرمایه‌گذاری در کشورهای جهان سوم بالاخص ایران بسیار ضعیف است این مهم می‌تواند از تشتت ارا که بعضاً پیشرفت پروژه و یا فعالیت شرکت‌ها را به مخاطره می‌اندازد جلوگیری نماید.

آخرین اقدامات اجرایی در طرح مسجد



S2-6

کلیه مراحل فونداسیون، اسکلت و دیوار
چینی به اتمام رسیده و پروژه در مرحله
نازک کاری می باشد

طبقات تجاری

انجام ۸۰٪ سنگ کف
انجام ۹۵٪ سفید کاری
انجام ۵۰٪ نصب شیشه های سکوریت
ویرین ها
انجام ۹۰٪ نصب سرامیک
انجام ۹۰٪ زیرسازی سقف کاذب
انجام ۲۰٪ سنگ پله (طبقات ۳- و ۲-
انجام شده

انجام ۷۵٪ نمای گرانولیت

اتمام سنگ نما

انجام ۳۵٪ زیرسازی نمای ورق کمپوزیت
آلومینیوم

طبقات اداری

اتمام سفید کاری دیوارها

اتمام کاشی و سرامیک

اتمام نصب چهارچوب درب ها

اتمام نصب سنگ های ازاره

اتمام لوله کشی های تاسیسات و عایق کاری

SW2-37

کلیه مراحل فونداسیون به اتمام رسیده و
نازک کاری همزمان با اسکلت و دیوار چینی
انجام می شود

S1-1

کلیه مراحل فونداسیون، اسکلت و دیوار
چینی به اتمام رسیده و پروژه در مرحله
نازک کاری می باشد

طبقات تجاری:

اتمام نصب سنگ پله و کف
اتمام نصب شیشه های سکوریت ویرین ها
اتمام سفید کاری دیوارها
انجام زیرسازی سقف های کاذب
نصب تایل گچ سقف کاذب در بعضی
طبقات

اتمام لوله کشی های تاسیسات

اتمام سیم کشی برق

انجام ۸۰٪ نمای گرانولیت و ۹۵٪ نمای
سنگ

اجرای زیرسازی نمای ورق کمپوزیت آلومینیوم

طبقات اداری:

اتمام سنگ کف

اتمام سفید کاری دیوارها

اتمام نصب سرامیک و کاشی

انجام ۵۰٪ نصب پنجره و شیشه ها

انجام ۶۰٪ نصب سقف های کاذب

نصب کلید و پریز ها

اتمام لوله کشی های تاسیسات

نصب فن کوئل ها

نصب چهارچوب درب ها

طبقات تجاری

سرامیک کف معادل ۳۵٪

سنگ کف معادل ۳۰٪

شیشه سکوریت ویرین ها معادل ۳۰٪

نصب دیوار معادل ۴۰٪

اجرای سقف بتنی معادل ۸۰٪

طبقات اداری

کاشی و سرامیک معادل ۱۰۰٪

نصب پنجره ها معادل ۶۰٪

اتمام کامل چهارچوب درب ها

سنگ کف معادل ۸۰٪

اتمام نصب سنگ های ازاره

S1-2

اتمام خاکبرداری و اجرای فونداسیون

اتمام اجرای سازه نگهدار

اتمام اجرای سقف، ستون، دیوار حایل و برشی

طبقات ۳- و ۲- و دیوار حائل طبقه ۱-

انجام ۴۰٪ اجرای ستون های طبقه ۲-

دیوار چینی و ایزولاسیون دیوارهای حائل از

طبقه ۳- تا همکف

SW1-34

آرماتور بندی فونداسیون ۷۰٪

قالب بندی فونداسیون ۷۰٪

بتن ریزی فونداسیون ۵۰٪

آرماتور بندی دیوارهای سازه نگهدار ۸۰٪

قالب بندی دیوارهای سازه نگهدار ۸۰٪

بتن ریزی فونداسیون ۵۰٪

محدودیتی در معرفی متقاضیان نوسازی بافت فرسوده به بانک وجود ندارد.

خبرنگار: علیرضا مدیری

* در استان خراسان رضوی ۱۷ شهر وجود دارد که محدوده بافت فرسوده آنان به تصویب رسیده است که عبارت است از مشهد، قوچان، درگز، سبزوار، نیشابور، تربت حیدریه، تربت جام، کاشمر، بردسکن، گناباد، بجستان، بیدخت، خواف، تایباد، سرخس، فریمان و چناران.

* ۸۰ درصد پلاک های واقع در بافت فرسوده و سکونت گاه های غیررسمی مستقر در مشهد فاقد سند هستند که این باعث شده است که مردم نتوانند پروانه ساختمانی بگیرند تا از تسهیلات بانکی جهت نوسازی بافت فرسوده استفاده کنند. چنانچه مشکل سند در پلاک های مشهد حل شود ما شاهد رشد قابل توجهی از مراجعه کنندگان برای نوسازی بافت فرسوده هستیم.

*جناب آقای ایزدی، به عنوان اولین سؤال چه میزان بافت فرسوده در استان خراسان رضوی وجود دارد؟

محدوده بافت فرسوده از طریق سازمان مسکن و شهرسازی و کارگروه تخصصی مربوطه و استفاده از خدمات مشاوره است، تعیین می شود تا کنون بالغ بر ۴۰۰۰ هکتار بافت فرسوده در شهرهای مشهد، قوچان، درگز، سبزوار، نیشابور، تربت حیدریه، تربت جام، کاشمر، بردسکن، گناباد، بجستان، بیدخت، خواف، تایباد، سرخس، فریمان و چناران شناسایی و تصویب شده است و روزانه در حال افزایش است، تعدادی از شهرهای دیگر استان مانند خرو، کلات، طرقيه، رشتخوار و جغتای نیز در مرحله تصویب بافت فرسوده در مرجع مربوطه قرار دارد.

لازم به ذکر است از حجم ذکر شده بالغ بر ۲۳۰۰ هکتار بافت فرسوده مربوط به شهر مقدس مشهد وجود دارد که ۸۰ درصد آن در نقاط حاشیه ای شهر و مابقی سایر محلات است، نقاط مرکزی مانند سرشور، ایستگاه سراب، چهار قطاع اطراف حرم مطهر، محله پشت بازار رضا(ع) مانند قلعه آبکوه، مجد، خیابان سرخس، پشت باغ نادری، خسروی، محمدآباد و گل ختمی واقع شده است. طبرسی شمالی، التیمور، بخشی از محله ۵ تن، ۳ راهی کلات، پشت آرامگاه خواجه ربیع؛ بخشی از کوی امام هادی(بحرآباد)، شهید غلامی، قلعه وکیل آباد، نه دره و سین آباد.

*مشکلات مردم در اخذ تسهیلات بانکی برای نوسازی بافت های فرسوده را بیان نمایید؟

در ارتباط با تسهیلات بافت فرسوده به ۲ بخش می توان اشاره کرد، بخش اول مربوط به سهمیه و بخش دوم مربوط به نحوه جذب است. در بخش سهمیه در خراسان رضوی مشکلی نداریم و سهمیه لازم برای استان خراسان رضوی در نظر گرفته شده است و هر تعداد متقاضی نوسازی بافت فرسوده وجود داشته باشد با معرفی به بانک تسهیلات دریافت می کنند و ما از مردم دعوت می کنیم با استفاده از این فرصت خوب و طی مراحل، تسهیلات دریافت کنند تا سرپناه محکم برای خود و خانواده خود بسازند. به عبارتی این ۱۷ شهر مشکلی جهت نوسازی بافت فرسوده ندارند و متقاضیان نوسازی بافت های فرسوده می توانند با طی مراحل قانونی به بانک ها جهت اخذ وام معرفی گردند.

در ارتباط به نحوه جذب تسهیلات نیز باید گفت که با توجه به اینکه گرفتن وام جهت نوسازی بافت فرسوده ازبانک دارای ضوابط و شرایطی است که باید رعایت شود، متأسفانه بعضی افراد آن مراحل را طی نمی کنند مانند اینکه باید ملک در بافت فرسوده باشد که در غیر این صورت وام ویژه نوسازی بافت فرسوده به آن ها



بافت فرسوده به بافت هایی گفته می شود که در داخل محدوده شهر و یا روستا و یا حاشیه آن شکل گرفته اند و به دلیل قدمت و یا نبودن برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آنها و نبود شرایط زیستی و ایمنی و نیز نابه سامانی های کالبدی اجتماعی و اقتصادی فرسوده شده اند و از نظر برخورداری از ایمنی استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند، اهمیت این موضوع در این جا است که اکثر شهرهای کشور روی گسل زلزله قرار دارد، بنابراین لازم است به منظور جلوگیری از لطمات و خسارات، حداقل واحدهای مسکونی آن در مقابل این پدیده مقاوم شوند.

بر اساس آمار ارائه شده توسط دولت، شهر مشهد که سالانه پذیرای بیش از ۲۰ میلیون زائر است به نسبت، بیشترین حجم بافت فرسوده و سکونتگاه های غیر رسمی را در کشور به خود اختصاص داده است که باید نوسازی و مقاوم سازی شود، لازمه به سرانجام رسیدن این کار بزرگ، مهیا شدن بستر لازم آن است ولی مشکلاتی در این راه وجود دارد که در این خصوص با آقای ایزدی معاون برنامه ریزی شرکت عمران منطقه شرق به گفت و گو می نشینیم که در پی می آید:

تعلق نمی گیرد.

در بعضی مواقع مشکلات دیگری وجود دارد، از جمله در، بعضی شهرها که پلاک ها سند ندارد، تقاضای می شود که مسئولان این مشکل را حل کنند. مشکل سند در بافت های فرسوده استان به خصوص در مشهد در سطح وسیع مشاهده می شود که عزم مسوولین ذیربط را می طلبد. اگر پلاک ها دارای سند شوند می توانند پروانه برای نوسازی اخذ و سپس وام دریافت نمایند. هم اکنون ۸۰ درصد پلاک های واقع در بافت فرسوده و سکونت گاه های غیررسمی مستقر در مشهد فاقد سند هستند که این باعث شده است که مردم نتوانند پروانه ساختمانی جهت ساخت و ساز و استفاده از تسهیلات بانکی جهت نوسازی بافت فرسوده استفاده کنند. این مشکل باعث شده است که ساخت و سازها و تسهیلاتی که به متقاضیان در این خصوص در شهر مشهد می دهیم به شدت پایین باشد و در شهرهای دیگر به دلیل آنکه ملک های واقع در بافت های فرسوده مشکل سند ندارند، وضع بهتر است. هم اکنون استقبال مردم از این تسهیلات در شهرهایی مانند قوچان، سبزوار و نیشابور نسبتا مطلوب می باشد.

«ایا هم اکنون اقداماتی توسط مسئولان ذی ربط جهت حل این مشکل انجام شده است؟»

هم اکنون اقداماتی توسط شهرداری در حال انجام است و شهرداری تصمیم دارد، برای پلاک هایی که مالک آن مشخص است و فاقد سند هستند، سند صادر نماید. در این راستا اقداماتی توسط شهرداری در مناطق ۳ و ۴ مشهد به صورت پایلوت انجام شده است که امیدواریم که این کار نتیجه دهد تا شاهد ساخت و ساز اصولی در بافت های فرسوده و سکونت گاه های غیررسمی مشهد باشیم.

«در ۶ ماه گذشته، چه تعداد متقاضی نوسازی بافت های فرسوده به بانک ها معرفی شده اند؟»

طی ۶ ماه گذشته، بالغ بر هزار و چهارصد واحد متقاضی تسهیلات بانکی برای نوسازی بافت فرسوده در استان خراسان رضوی به بانک مسکن معرفی شده است که این روند هم اکنون ادامه دارد. چنانچه مشکل سند در پلاک های فاقد سند مشهد حل شود، شاهد رشد قابل توجه دریافت تسهیلات جهت نوسازی بافت فرسوده شهر مشهد خواهیم بود.

«نوسازی اصولی بافت فرسوده را در چه می دانید؟»

نوسازی اصولی و کامل بافت های فرسوده زمانی محقق می شود که همزمان به رفع ۳ معضل فرسودگی و ناپایداری بنا، ریزدانی پلاک ها و نفوذ ناپذیری معابر که در وضع موجود شاهد هستیم، توجه شود. متأسفانه مردم ما بیشتر به یک عامل که مقاوم سازی بنا می باشد، توجه می کنند و علاقه مند به دریافت وام جهت مقاوم سازی منزل خود هستند که در این صورت تکلیف ۲ عامل دیگر چه می شود. از طرفی همه روزه شاهد افزایش تقاضای مسکن در کشور به دلیل جوان بودن جمعیت هستیم نیاز مسکن مردم در شهرها به ۲ صورت توسعه برون شهری و توسعه درون شهری قابل حل است. توسعه برون شهری در قالب ایجاد شهرهای جدید و شهرک های اقماری به دلیل آنکه باعث نابودی مزارع و کشاورزی و افزایش رفت و آمدها و خدمات شهری می شود، روشی مناسب برای خانه دار شدن مردم نیست و ماباید به دنبال توسعه درونی شهرها باشیم و

بیایم قسمت هایی از شهر که از درون فرسوده و خالی شده است را باز سازی کنیم. ما باید بخشی از نیاز مردم در ارتباط با مسکن را در بافت های فرسوده شهری تامین نماییم. از فضاهایی که در این قسمت از شهر داریم استفاده مطلوب کرده و با تجمیع خانه های کوچک و ریزدانه و تبدیل آن ها به پلاک های بزرگ، ضمن پیش بینی فضاهای خدماتی، مجتمع های مسکونی احداث نماییم، لازمه این کار، نهادینه شدن مشارکت مالکین پلاک های ریز دانه است. هم اکنون بزرگترین مشکل ما در بافت های فرسوده این است که تجمیع پلاک ها در بافت های فرسوده نهادینه نشده و این کار مقبولیت لازم را بین مردم کسب نکرده است. در حالیکه زمانی که یک مالک راضی شود چند واحد در ملک قدیمی خود بسازد و مستاجر بیاورد و زندگی مشاعی داشته باشند می توانند چند همسایه با یکدیگر توافق کنند و یک مجتمع کامل و بزرگ را از تجمیع پلاک ها ایجاد کنند که مزایایی از جمله طراحی مدرن و زیبا، استفاده بهتر از نور خورشید، اصلاح معابر، ایجاد فضای باز، دریافت تراکم جمعیتی، بهتر شدن موقعیت ملک و رونق اقتصادی نیز به همراه داشته باشد.

تعداد زیادی جهت دریافت وام جهت نوسازی به شهرداری و شرکت عمران مراجعه نموده اند که این تعداد بالغ بر ۲ هزار واحد بوده که از این تعداد بالغ بر ۱۳۰۰ واحد، موفق به دریافت وام شده اند که بقیه نیز در حال تهیه مدارک برای اخذ تسهیلات بانکی هستند.

«مشکلات انبوه سازان در ساخت واحدهای مسکونی در بافت فرسوده را بیان فرمایید؟»

در محدوده بافت فرسوده متقاضی انبوه ساز جهت ساخت مسکن داریم که در بخش هایی از بافت در حال کار هستند. به عنوان مثال تعاونی مسکن فرهنگیان شهرستان نیشابور به تعداد ۸۸ واحد و یا در تربت جام تعاونی مسکن کارگران کارخانه قند به تعداد ۱۲۰ واحد در محدوده بافت فرسوده مشغول ساخت و ساز هستند. بیش از هزار واحد مسکونی با استفاده از تسهیلات بافت فرسوده در منطقه ثامن در حال اجرا است.

توصیه ما به تعاونی های مسکن و انبوه سازان این است که بیایند در بافت فرسوده مسکن تولید کنند چرا که متقاضی مسکن در بافت های فرسوده و مرکزی شهر از جاهایی مانند شهرهای جدید بیشتراست. به مالکین نیز توصیه می نمایم که بیایند به صورت گروه همسایگان ۲، ۳ و ۴ پلاک با یکدیگر منزل های کوچک خود را تجمیع کنند و مجتمع های بزرگ بسازند.

شرکت مسکن سازان آماده همکاری با انبوه سازان و مالکین است تا با تجمیع پلاک های ریزدانه، مجتمع های بزرگ بسازند. در این خصوص پروژه های انبوه سازی در دریافت تسهیلات بانکی جهت نوسازی بافت های فرسوده در اولویت هستند.

اگر مالکین اقدام به تجمیع پلاک های خود، حداقل به تعداد ۲ پلاک کنند که باعث ایجاد حداقل ۱۵۰ متر مربع زمین جهت ساخت مسکن شود، می توانند از تسهیلات کمک ودیعه مسکن نیز برخوردار شوند وعده این کار را وزارت مسکن در بسته حمایتی خود داده است.

مزایای سازمانی و اقتصادی سهامدار پروژه:

- (۱) **شریک شدن در سود پروژه‌های ساختمانی بزرگ:** در کشور، رشد بالای قیمت زمین و ساختمان باعث شده علاقه عمومی برای سرمایه‌گذاری در این بخش وجود داشته باشد. سهامدار پروژه راهی است که دارندگان سرمایه‌های خرد را به سمت سرمایه‌گذاری در پروژه‌های بزرگ ساختمانی هدایت کند.
- (۲) **راهی برای پس‌انداز کردن:** نکته مهم تر آنکه فرهنگ پس‌انداز از طریق پرداخت اقساطی که فشار کمتری بر مردم وارد می‌نماید را نیز ترویج می‌کند. ضمن آنکه چنین فرهنگی علاوه بر سود اقتصادی که برای مردم ایجاد می‌کند به افزایش روحیه مشارکت در عمران و توسعه شهری نیز کمک می‌کند.
- (۳) **ضمانت سود علی‌الحساب:** ضمانت پرداخت حداقل سود توسط ناشر این اطمینان را برای خریدار ایجاد می‌کند که هزینه‌ای از بابت این که سرمایه‌اش از بین برود و یا ارزش خود را همچون سهام بورس از دست بدهد، به او تحمیل نمی‌شود که برای اقشار کم درآمد بویژه زنان که اهل ریسک نیستند خیلی مهم است.
- (۴) **ضمانت بازخرید سهام پروژه:** ضمانت بازخرید سهام این اطمینان را در سهامدار ایجاد می‌کند که پول او بلوکه نشده و می‌تواند در صورت نیاز به سرمایه‌اش، سهامش را نزد ناشر با دریافت اصل و سود سرمایه بازخرید کند. لذا هزینه ریسک برای سهامدار را به شدت کاهش داده و دسترسی به سرمایه خود حسب ضرورت در هر شرایطی را مهیا می‌سازد.
- (۵) **خرید اقساطی سهام:** خرید قسطی سهامدار پروژه باعث می‌شود این سهام برای کارمندان یا شاغلانی که از دریافت حقوق ثابت اطمینان دارند، جذاب باشد، زیرا این گروه قدرت خرید نقدی ندارند اما می‌توانند از عهده خریدهای قسطی برآیند. در واقع مشارکت اقشار جامعه به شکل مدت دار با هزینه‌های پایین در این روش شکل می‌گیرد.
- (۶) **عدم حضور شخص ثالث در پروژه:** در سهامدار پروژه به دلیل آن که یک عقد خصوصی دو طرفه است فعالیت‌های شرکت ناشر تحت کنترل نهاد ثالثی نیست و شرکت در نحوه هزینه کردن منابع مالی آزادی عمل بیشتری دارد. البته برای ساماندهی و نظارت بر فرآیند گردش مالی پروژه کلیه منابع مالی بنام شرکت اختصاصی پروژه بوده و تداخلی با حسابهای شرکت ناشر ندارد و علاوه بر آن حسابرس مستقل و عضو جامعه حساب‌رسان کشور به عنوان حسابرس شرکت نقش کنترل کننده را ایفا می‌نماید.
- (۷) **کنترل بازار ثانویه:** ناشر سهام باید با حضور دائم در بازار از نوسان شدید قیمت سهام در بازار جلوگیری کند. کنترل نوسانات قیمت باعث می‌شود که جلوی بورس‌بازی سهام در بازار ثانویه گرفته شود. مجری قیمت سهام پروژه را با توجه به سهام پروژه که خود در اختیار دارد با اطلاع رسانی از وضعیت پروژه و ارزش آن و عرضه سهام پروژه با قیمت واقعی در زمان افزایش قیمت کاذب کنترل و در زمان کاهش حسب ضرورت با خرید سهام پروژه براساس تعهد مجری به ارزش اسمی + سود بانکی کنترل می‌کند.

