

مدیرعامل و رئیس شورای سیاست گذاری:
مهندس احمد نوروزی

زیر نظر هیأت تحریریه:
حسین روحبخش
یلدا پسندیده - علی نقی قائمی نیک

طراحی و امور فنی و چاپ:
ماهنامه اقتصاد آسیا

عکس:
محمود حامدی یکتا
محمدرضا فهیمی - حمید شیرزادخان

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق
بلوار شهید قرنی، بین قرنی ۲۳ و ۲۵، نبش بلوار جدید الاحداث
شهید کریمی، ساختمان فروردین، طبقه هفتم
تلفن: ۰۵۱۱-۷۲۳۵۶۰۰

www.maskanshargh.com
mail@maskanshargh.com

ناشر: شرکت افق سهام شرق:
میدان استقلال - به سمت میدان قائم - نبش آزادی ۴۱ -
پلاک ۱ - طبقه ۳

تلفن: ۰۵۱۱-۶۰۷۳۴۰۱۰
سامانه پیام کوتاه: ۰۷۸۴۸۳۰۰
www.ofoghsaham.com
saham@ofoghsaham.com

- یادداشت: سخن مدیرعامل با سهامداران ۲
پروژه تجاری - اقامتی سارا ۳
احیاء بافت های فرسوده نیازمند تلاش شبانه روزی ۴
شهرهای کشور از نحوه اجرای پروژه مجد الگو می گیرند ۵
تحلیل و چشم انداز آینده بازار مسکن ۶
گزارشی از نوسازی و بهسازی اراضی شهری -
سبزوار، محله امیریه ۹
مراحل پیشرفت برج های مجد ۱۰
گزارشی از طرح مشارکت مردمی طبرسی ۱۲
گزارشی از طرح زعفرانیه تربت حیدریه ۱۴
چرا سهام دار پروژه مردمی مجد شدم؟ (گفتگو با مهندس
شهرستانی - شهردار سابق تهران) ۱۵
۶ قانون اساسی دکوراسیون - همنشینی رنگ ها ۱۶



سهامداران ارجمند پروژه ها و خریداران گرامی واحدها

باعنایت حضرت حق ، اعتماد و لطف و صبوری شما عزیزان پروژه سارا ، ایمان و تعدادی از پروژه های طرح مجد تکمیل و برخی در حال تکمیل شدن است . معترفیم که با تاخیرات زیادی مواجه بوده ایم و از این بابت عذر خواهیم . گر چه مشکلات عدیده ای ما را ناخواسته در این شرایط قرار داده است که از جمله می توان به تبعات منفی رکود گسترده و طولانی مدت اقتصاد کشور، سیاستهای انقباضی بانک مرکزی، اظهارات غیرمسئولانه برخی از مسئولین و در مقطعی کمبود شدید سیمان، عدم تخصیص تسهیلات مصوب و غیره اشاره کرد.

امروز ارزش افزوده سهام پروژه بسیار مناسب بوده که براساس آخرین ارزشیابی، سهام پروژه سارا برای تبدیل به واحدهای اقامتی - اداری و تجاری ۷۴,۷۰۰ ریال و طرح مجد ۳,۴۲۰ ریال می باشد که البته باتوجه به گذشت ۹ ماه از زمان ارزشیابی سهام طرح مجد و باتوجه به اینکه پیشرفت در برج های ۳۴-Sw2 و ۲-S1 قابل توجه بوده و اجرا در برج های ۳-S1 و ۴-S1 نیز توسط پیمانکار آغاز شده سهام طرح مجد نیز بزودی با ارزشیابی مجدد، قیمت جدید آن اعلام خواهد شد که ارزش افزوده مناسب دیگری برای سهام پروژه در بر خواهد داشت.

و اما درخصوص بازخريد سهام پروژه و پاسخ به سؤال سهامداران محترم پروژه که تا کی باید صبر کرد؟ باید عرض کنم ما مجبور بودیم بخاطر ضرورت انکارناپذیر تامین منابع جهت اجرا پروژه ها تمامی نقدینگی حاصل از تسهیلات و پیش فروش را صرف اجرا نمائیم در غیر اینصورت توقف پروژه ها باعث تبعات منفی فراوان ، کاهش ارزش پروژه و بالتبع قیمت سهام پروژه ها و زیان کل مجموعه می شد، ما انتقادات را تحمل کردیم و درآمدها را صرف اجرا نمودیم . باتوجه به وضعیت موجود درصددیم از سال آتی بخشی از درآمد حاصل از

فروش را صرف بازخريد سهام سهامداران پروژه که مایل به نقد شدن وجه سهام خود میباشند با قیمت مناسب تر از نرخ موجود بازار بنمائیم هر چند توصیه ما به سهامداران پروژه ها برای تبدیل سهام به واحدهای تجاری و اداری در دست احداث به صورت انفرادی یا جمعی برای بهره مندی از ارزش افزوده مناسبتر می باشد و ما حتی این فرصت را برای سهامداران پروژه ها ایجاد کرده ایم که حتی بتوانند از پروژه ایمان هم با واگذاری سهام هر یک از پروژه ها واحد تجاری بگیرند. هنوز بازار به ارزش واقعی سهام پروژه ها پی نبرده و خرید و فروش سهام پروژه ها با ارزش خیلی کمتر از قیمت واقعی صورت می گیرد. انشاء... با اعتماد شما در پایان، سهام پروژه در جامعه نهاده شده و همچون ارزش واقعی آن از یک ملک قیمت گذاری شود .

قابل ذکر است گرچه بااعتماد و حمایت شما اولین سهام پروژه ها توسط این شرکت تعریف و اجرائی گردید و پس از آن به صورت ناقص در چند مورد به اجرا در آمد اما الحمدا... در قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری که در مورخ ۸۹/۱۰/۱۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده و طی نامه شماره ۲۱۸/۷۵۵۲۳ مورخ ۸۹/۱۱/۱۰ ریاست محترم جمهوری ابلاغ گردیده، سهام پروژه به رسمیت شناخته شده و در بند ۲ ماده ۲ این قانون قید گردیده :

سهام پروژه ، حق السهمی از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می کند و در آینده نزدیک آئین نامه اجرائی آن هم تهیه و تصویب خواهد شد. به یقین اگر حمایت و اعتماد شما در سرمایه گذاری سهام پروژه سارا و طرح مجد نبود احتمال به رسمیت شناخته شدن قانونی سهام پروژه بسیار ضعیف بود.

با این حال وظیفه خود و همکارانم می دانم که مجدداً از اعتماد شما سپاسگزاری نموده و امیدوارم پشتیبانی شما را تا تکمیل پروژه ها و بهره برداری نهائی داشته باشیم.

* امروز ارزش افزوده سهام پروژه بسیار مناسب بوده که براساس آخرین ارزشیابی سهام پروژه سارا برای تبدیل به واحدهای اقامتی - اداری و تجاری ۷۴,۷۰۰ ریال و طرح مجد ۳,۴۲۰ ریال می باشد که البته باتوجه به گذشت ۹ ماه از زمان ارزشیابی، سهام طرح مجد و باتوجه به اینکه پیشرفت در برج های ۳۴-Sw2 و ۲-S1 قابل توجه بوده و اجرا در برج های ۳-S1 و ۴-S1 نیز توسط پیمانکار آغاز شده سهام طرح مجد نیز بزودی با ارزشیابی مجدد، قیمت جدید آن اعلام خواهد شد که ارزش افزوده مناسب دیگری برای سهام پروژه در بر خواهد داشت .

* گرچه بااعتماد و حمایت شما اولین سهام پروژه ها توسط این شرکت تعریف و اجرائی گردید و پس از آن به صورت ناقص در چند مورد به اجرا در آمد، اما الحمدا... در قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری که در مورخ ۸۹/۱۰/۱۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده و طی نامه شماره ۲۱۸/۷۵۵۲۳ مورخ ۸۹/۱۱/۱۰ ریاست محترم جمهوری ابلاغ گردیده، سهام پروژه به رسمیت شناخته شده است.

پروژه تجاری - اقامت سارا

- ۱ - اتمام عملیات تاسیسات مکانیکی در بلوک ۱A و ۱B
- ۲ - شروع عملیات سفیدکاری واحدهای اقامتی بلوک ۱A و ۱B
- ۳ - اتمام نصب سنگ راهروهای تجاری و سفیدکاری واحدهای تجاری در بلوک ۱A و ۱B
- ۴ - تکمیل عملیات نصب سنگ قرنیز پارکینگ ها
- ۵ - آماده سازی موتورخانه ها جهت نصب تجهیزات
- ۶ - خرید و حمل اقلام عمده تاسیساتی پروژه شامل چیلرها ، هواسازها ، فن کویل ها و سایر اقلام موتورخانه
- ۷ - شروع عملیات سقف کاذب واحدهای اقامتی بلوک ۲A و ۲B
- ۸ - شروع عملیات آهنکشی آسانسورها



پروژه تجاری - اقامتی ایمان

- ۱ - شروع عملیات نصب سنگ نما
- ۲ - اتمام عملیات سفتکاری شامل دیوارچینی ، شیب بندی ، محوطه سازی و ...



احیاء بافت های فرسوده نیازمند تلاش شبانه روزی



مهندس مجید کیانپور - معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیر عامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

این سازمان امیدوار است با تلاش شبانه روزی، مجاهدت و مراقبت بتواند در بسیج نمودن آحاد مردم و شهرداری ها برای احیاء و بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری بیش از پیش موفق باشد. آمارها و روند صعودی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده، به خوبی نشانگر این روند موفقیت آمیز است. در سال ۱۳۸۹ میزان حمایت از نوسازی واحدهای مسکونی نسبت به سال ۱۳۸۴ به عنوان سال آغازین دولت نهم و تمامی سالهای قبل از آن شش برابر شده و به ۶۰ هزار واحد رسید و قرار است در سال جاری نیز با یاری خداوند متعال و توجه ویژه وزیر محترم راه و شهرسازی و همراهی سیستم بانکی کشور به ۱۵۰ هزار واحد برسد در کنار این موضوع تهیه طرح های بهسازی و نوسازی به عنوان یک اقدام مهم و پایه ای به شدت مورد توجه بوده و با تلاش شرکت عمران و بهسازی شهری ایران برای ۴۲۰۰۰ هکتار طرح بهسازی و نوسازی تهیه که تاکنون ۱۲۰۰۰ هکتار آن پس از تصویب مراجع قانونی به شهرداری ها برای اجرا ابلاغ شده و سازندگان می توانند براساس ضوابط و مقررات مربوط نسبت به نوسازی و تجمیع واحدهای فرسوده اقدام نمایند و ۱۷۰۰۰ هکتار نیز به زودی ابلاغ خواهد شد. تا پایان سال آینده ان شاء... در مجموع طرح بهسازی و نوسازی ۵۵۰۰۰ هکتار بافت فرسوده به مردم شریف ایران هدیه خواهد شد. از این پس نیز با توکل به خداوند متعال و توسل به ائمه معصومین علیهم السلام، پیروی از ولایت فقیه، تلاش شبانه روزی و مجاهدت و مراقبت در انجام تکلیف، همانگونه وزیر محترم راه و شهرسازی بیان داشته اند توفنده و بالنده در تحقق برنامه بهسازی و نوسازی خواهیم کوشید.

عمومی، اجرای به موقع آنها ضروری است. ۲- طرحهایی که از طریق تدوین ضوابط و مقررات و مشارکت مردم و حمایت دولت، شهرداری ها و دهیاری ها به مرور زمان قابل انجام است، اقدام نمایند. وزارت راه و شهرسازی و شهرداریها نیز موظف شده اند با اعمال سیاستهای تشویقی و در چهارچوب قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده از اقدامات بخش غیردولتی برای احیاء و بازسازی بافتهای فرسوده حمایت نمایند. به نحوی که هر سال در طول برنامه حداقل ده درصد (۱۰٪) از بافتهای فرسوده شهری را احیاء و بازسازی نمایند و 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.

از این رو در برنامه ارائه شده توسط وزیر محترم راه و شهرسازی به مجلس شورای اسلامی نه تنها یک محور مستقل به موضوع احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری اختصاص یافته بلکه در محور شهرسازی و معماری نیز به آن پرداخته شده است. احیاء بافت فرسوده درون شهرها وسیله ای مناسب برای بهره برداری از ظرفیت اراضی درون شهرها در جهت اسکان سرریز جمعیت و تحقق سیاست توسعه درونی شهرها که مزیت ها و صرفه های اقتصادی قابل توجهی نسبت به سایر سیاست های توسعه شهری دارد

وزارت راه و شهرسازی برنامه و وظایف خود را از طریق سازمان عمران و بهسازی شهری ایران به استناد قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری پیگیری می نماید.

در تحلیل جایگاه بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده در وزارت راه و شهرسازی لازم است گفته شود بافتهای فرسوده شهری، مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنائی، زیربنائی، ابنیه، مستحدثات، خیابانها و دسترسی ها دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می برند.

به عبارت فنی تر ناپایدار در برابر سوانح، نفوذناپذیر در برابر وسایل امداد رسان و متراکم به لحاظ جمعیت و ریزدانه هستند و به این ترتیب مستعدترین شرایط را برای بالاترین آسیب پذیری در برابر سوانح طبیعی و غیر طبیعی فراهم می آورند. شاید تا چند سال پیش ضرورت بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، چندان احساس نمی شد اما زلزله بم این حقیقت را روشن ساخت، درصد قابل توجهی از جمعیت شهری کشور در معرض شدید تلفات جانی و مالی قرار دارند که هر چه زودتر باید با عزمی راسخ و در قالب یک اقدام و نهضت جهادی این خطر را مدیریت و مهار نمود. بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، موضوعی پیچیده، چند وجهی و میان بخشی با ابعاد کالبدی، شهرسازی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و ... است. بررسی ها نشان می دهد به رغم ظاهر ساده، این موضوع ابعاد ریشه دار مختلفی دارد و ضرورت های بهبود آن از جنبه های مختلف قابل تبیین است. به عبارت دیگر، علاوه بر ضرورت اصلاح وضعیت کالبدی و استحکام بخشی و مقاوم سازی بناهای موجود در جهت رفع و یا کاهش آسیب پذیری و حفاظت از جان و مال ساکنان بافت های فرسوده، از منظر اقتصادی و مالی نیز دارای مزیت های نسبی قابل توجهی می باشد.

با توجه به این ضرورت ها در ماده ۱۷۱ قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف شده است نسبت به احصاء مناطق ویژه نیازمند بهسازی و نوسازی در بافتهای فرسوده و دسته بندی طرحهای واقع در این مناطق، با اولویت: ۱- طرحهایی که به دلیل وجود منافع



در نشست شهردار منطقه ۲ با معاون دادستانی مشهد عنوان شد : شهرهای کشور از نحوه اجرای پروژه مجد الگو می گیرند

رها شده در سطح منطقه، از جمله اقداماتی است که با همکاری دادگستری و شهرداری امکان پذیر است.

همچنین معاون دادستان مشهد در این نشست با اشاره به اینکه برگزاری این گونه جلسات را با نهادهای مختلف در دستور کار قرار دادیم، گفت: هدف از برگزاری این نشست ها هماهنگی بیشتر بین دستگاههای دولتی و عمومی است.

محمد بخشی مقدم ادامه داد: قبل از اجرای این طرح ها، باید از راه های مختلف و به نحو احسن اطلاع رسانی شود، تا مردم برای همکاری با شهرداری با مشکل مواجه نشوند.

وی تاکید کرد: در دستگاه قضایی به صورت قاطع با اشخاصی که باعث مشکلات برای مردم و همچنین اجرای طرح های عمرانی می شوند، برخورد می نماییم و در همین راستا دستورات لازم به نیروی انتظامی داده شده است.

افزوده و سطح رضایت مردم دانست و ادامه داد: برای اجرای هر چه بهتر این طرح ها، به دنبال مشارکت با بخش خصوصی هستیم.

شهردار منطقه ۲ مشهد طرح تعریض خیابان عامل را از دیگر طرح های در دست اجرای این منطقه نام برد و اظهار داشت: این خیابان ۲۰ متری یکی از خیابان های قدیمی مشهد بود، که با تدابیر اندیشیده شده باید به یک خیابان ۳۵ متری تبدیل شود.

ظفر جعفرزاده بیان داشت: برای اجرای طرح های بزرگ عمرانی، شهرداری با مشکلات زیادی از جمله مشارکت نکردن برخی مالکان و بنگاه های املاک روبروست که برای رفع این مشکل به همکاری و پیگیری های دادگستری نیاز داریم.

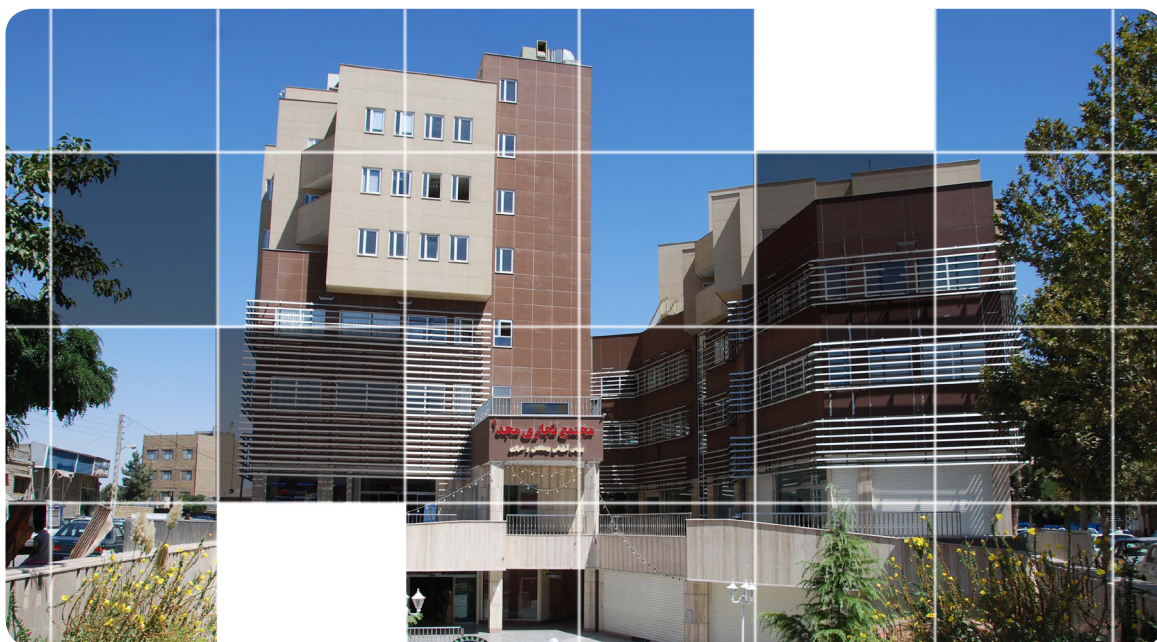
وی در همین خصوص افزود: ساماندهی مشاغل مزاحم در کوچه نور که باعث نارضایتی مردم شده بود، تغییر مکان ایستگاه اتوبوس چهارراه ابوطالب که ترافیک شدیدی را به وجود آورده بود و رسیدگی به زمین های

شهردار منطقه ۲ مشهد گفت: همکاری شهرداری با وزارت مسکن و شهرسازی برای اجرای پروژه مجد، به عنوان یک الگو برای دیگر شهرهای کشور مطرح است.

به گزارش پایگاه اطلاع رسانی شهرداری مشهد، رضا ظفر جعفرزاده در نشست که با حضور معاون دادستانی مشهد و مسئولان شهرداری منطقه ۲ برگزار شد، افزود: در هر شهر محدوده هایی به عنوان بافت فرسوده به تصویب مراجع قانونی می رسد، که بافت فرسوده مجد از جمله این محدوده ها در مشهد است.

وی با اشاره به اینکه تعامل بیشتر بین دستگاه هایی که در مدیریت شهری مسئولیت دارند، باعث افزایش سرعت و کیفیت کار می شود، تصریح کرد: اجرای اینگونه طرح های عمرانی باعث ایجاد اشتغال و رفع مشکل بیکاری و در نهایت جلوگیری از وقوع جرم می شود.

وی اجرای این طرح ها را باعث افزایش ارزش



بازار مسکن

تحلیل و چشم انداز آینده

حسین روجبخش



این صورت به سوی بازارهای دیگر حرکت خواهد کرد.

۳ - نرخ تورم: تورم دو اثر بر قیمت ها دارد. اثر اول به صورت کاهش قدرت خرید مردم است. چرا که با افزایش سطح عمومی قیمت ها، توان خرید کاهش می یابد. اثر دوم این است که با کاهش ارزش پول ملی، افراد برای حفظ ارزش سرمایه و دارایی های خود تقاضا را برای بازار کالاهایی مثل مسکن و طلا افزایش می دهند. این همان دلیل اصلی برای افزایش همیشگی و بلند مدت قیمت مسکن و طلا از گذشته تا به حال بوده است.

۴ - نرخ بیکاری: با فعال شدن و رونق بازار مسکن به دلیل مشغول به کار شدن بسیاری از افراد در این بخش، نرخ بیکاری کاهش چشمگیری پیدا می کند. علاوه بر آن موجب رونق اقتصادی نیز می شود.

۵ - نرخ ارز: در صورتی که نرخ ارز به هر دلیلی مانند کمک به صادرات و حمایت از تولیدات داخلی افزایش پیدا کند به علت فعال شدن بخش تولید، بازاری همچون بورس با رونق بیشتری همراه می گردد و نقدینگی زیادی را جذب می کند. تاثیر افزایش این نرخ بر قیمت مصالح ساختمانی به صورت افزایش آن بروز پیدا می کند. در مجموع افزایش نرخ ارز باعث ادامه رکود فعلی ولی افزایش جهشی قیمت مسکن در سال های بعد می گردد.

۶ - قیمت مصالح ساختمانی: مصالح ساختمانی مانند آهن، آجر، سیمان و موزاییک از مهمترین مواد اولیه تولید مسکن می باشند. افزایش قیمت این مصالح منجر به افزایش هزینه های ساخت و در نهایت افزایش قیمت مسکن می شود و از عمده موارد افزایش قیمت مصالح، افزایش شاخص بورس در ماه های اخیر و اجرای طرح تحول اقتصادی بوده که باعث افزایش چشمگیر هزینه تمام شده انرژی این شرکت ها گردیده و طبیعتاً قیمت محصولات آن ها نیز افزایش یافته و سیاست های حمایتی دولت در بلند مدت می تواند اثر کنترلی بر قیمت مصالح داشته باشد.

برای یک خانواده را تشکیل می دهد. برخلاف سایر کالاها مسکن جانشین ندارد. غیرمنقول بوده و امکان واردات آن از خارج وجود ندارد. در مجموع عوامل موثر بر عرضه و تقاضا به دو بخش عوامل درونی و عوامل بیرونی تقسیم می شوند.

از عوامل درونی می توان به این موارد اشاره نمود: ۱- جمعیت ۲- نرخ سود بانکی ۳- نرخ تورم ۴- نرخ بیکاری ۵- نرخ ارز ۶- قیمت مصالح ساختمانی ۷- تسهیلات بانکی ۸- خانه های خالی موجود ۹- پروانه های ساختمانی صادر شده ۱۰- شاخص اعتماد متقاضی.

عوامل بیرونی مانند: ۱- قیمت نفت ۲- سیاست های دولت مانند طرح مسکن مهر ۳- طرح تحول اقتصادی و هدفمند کردن یارانه ها که در سالهای اخیر مطرح بوده است.

۴- وضعیت بازارهای رقیب جهت بهره مندی از سرمایه گذاری مثل بازار طلا و بورس

عوامل درونی موثر بر عرضه و تقاضا

۱ - جمعیت: با انفجار جمعیتی که در دهه ۶۰ اتفاق افتاده است و با تشخیص هرم جمعیتی کشور می توان فهمید که در ابتدای سال ۸۹ حدود ۹ میلیون نفر از جمعیت کشور در سنین ۲۴ تا ۳۰ سالگی قرار داشته است. با توجه به این که میانگین سن ازدواج دختران و پسران که بین همین اعداد یعنی ۲۴ تا ۳۰ سالگی قرار دارد به سادگی می توان تقاضای حدود ۴,۵ میلیون خانه را تا ۳ سال آینده به راحتی فهمید و هم چنین مقایسه آن با توان تولید مسکن در کشور که اغلب از تکنولوژی روز دنیا بی بهره بوده را می توان برتری کامل تقاضا بعنوان یک عامل مهم شناخت.

۲ - نرخ سود بانکی: از مقایسه نرخ سود بانکی سپرده گذاری در بانکها با نرخ متوسط تورم می توان فهمید آیا بازار پول دارای جذابیت های سرمایه گذاری می باشد یا نه؟ چرا که جذب نقدینگی را که کشور منجر به کاهش تورم و افزایش تولید می گردد در غیر

* با توجه به شرایط ذکر شده دو حالت کلی برای قیمت مسکن در آینده می توان در نظر گرفت. حالت اول کاهش بیشتر قیمت هاست که با عنایت به وضعیت بازار در سال ۹۰ امری بعید به نظر می رسد مگر اتفاق خاصی در صحنه اقتصادی رخ دهد. حالت دوم تثبیت قیمت ها می باشد که این احتمال هم به دلیل وضعیت فعلی حاکم بر بازار تا پایان سال جاری و این که قیمت ها از ثبات نسبی برخوردار شوند هم بعید بنظر می رسد و قطعاً می توان گفت که رکود قیمتها در این بخش به پایان رسیده و شاهد رونق در آن بوده و خواهیم بود و افزایش قیمت شروع شده است..

آیا رکود در بازار زمین و مسکن پایان یافته است؟

آیا دوران افزایش قیمت که آغاز گردیده تداوم خواهد داشت؟

آیا می توان دوره های رونق و رکود در بازار زمین و مسکن را تشخیص داد؟

آیا حباب قیمت مسکن قابل تشخیص است؟ سعی داریم با تحلیلی علمی متغیرهای تاثیرگذار بر قیمت مسکن را شناسایی و چشم انداز بازار مسکن را در سال آینده مشخص نماییم. برای تحلیل قیمت هر کالایی معمولاً ۲ راه وجود دارد:

الف) تحلیل اقتصادی (بنیادی)

معمولاً مقدار عرضه و تقاضا تعیین کننده قیمت یک کالا می باشد. افراد در بازار مسکن دارای دو دیدگاه هستند. دیدگاه اول مصرفی و دیدگاه دوم سرمایه گذاری است. عامل رونق و تحرک بازار همیشه تقاضای مصرفی بوده است. چرا که در ایران و حتی در جهان، مسکن به عنوان مهمترین دارایی هر خانوار به حساب می آید و از نظر دارایی و سرمایه گذاری سهم بزرگی

۷ - تسهیلات بانکی: در مجموع حجم تسهیلات بانکی حتی در زمان رونق هم نسبت به کل بازار از سطح قابل توجهی برخوردار نبوده است. چرا که متوسط قیمت مسکن در کشور بسیار بالاتر از سطح وام پرداختی است. البته افزایش سطح تسهیلات پرداختی همیشه امکان تحرک بازار را فراهم می نماید.

۸ - خانه های خالی موجود: طبق آمار موجود حدود ۴۰۰ هزار خانه نوساز خالی در کشور وجود دارد که بنا به استانداردها باید همین مقدار هم خالی باشد. مسائلی هم چون مهاجرت، ازدواج جوانان، مستاجر شدن عده ای از افراد و یا سرمایه گذاری عده ای دیگر در بازار مسکن هم همین حدود خانه خالی را نیز می طلبد. یعنی حدود ۲/۵ الی ۵ درصد خانه های هر شهر باید خالی باشد. بنابراین تامین خانه های خالی موجود نسبت به کل تقاضا ناچیز است.

۹ - پروانه های صادر شده ساختمانی: این متغیر در تشخیص پایان رکود و یا شروع دوران رونق مورد استفاده قرار می گیرد. هم چنین وضعیت عرضه در سال های بعد را برای ما مشخص می کند. در کشور ما به طور میانگین از زمان صدور پروانه تا اتمام ساخت حدود ۲۲ ماه زمان لازم است. تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده می تواند شاخص مناسبی در شناخت وضعیت موجود و پیش بینی وضعیت آینده باشد. با بررسی وضعیت پروانه های ساختمانی متوجه می شویم روند صدور پروانه های ساختمانی تا پایان سال ۸۶ یعنی زمان رونق بازار سیر صعودی داشته و سپس روند آن در سال های ۸۷ و ۸۸ از کاهش چشمگیری برخوردار بوده است. اما از سال گذشته وضعیت صدور پروانه های ساختمانی روندی صعودی داشته است.

۱۰ - شاخص اعتماد متقاضی: همانطور که قبلا اشاره کردیم تقاضای مصرفی عامل اصلی تحرک قیمت می باشد. پس از بروز حباب قیمت در سال ۸۶ تقاضای مصرفی، منتظر از بین رفتن کامل حباب است. هم اکنون سطح قیمت ها به زمان قبل از تشکیل حباب رسیده است. پس می توان با توجه به تورم موجود استنباط نمود که حباب قیمت مسکن از بین رفته و سطح خرید در بازار مسکن در حال افزایش است.

عوامل بیرونی تاثیرگذار بر قیمت بازار مسکن

۱ - قیمت نفت: مهم ترین عامل تاثیرگذار خارجی بر بازار مسکن قیمت نفت می باشد. این

عامل از آن جهت مهم است که درآمد اصلی کشور از صادرات نفت به دست می آید. طبیعتا افزایش قیمت این ماده خام منجر به افزایش درآمدهای کشور و افزایش حجم نقدینگی خواهد شد. همان اتفاقی که در سال های ۸۴ تا ۸۶ موجب بروز حباب قیمتی گردید. حال دوباره تاریخ در حال تکرار است و این به چرخه زمانی قیمت نفت نیز بی ارتباط نمی باشد و روند فعلی قیمت نفت نوید افزایش درآمدهای نفتی کشور را می دهد. هم چنین تحقیقات اقتصادی نشان می دهد افزایش قیمت نفت با تاخیری ۶ تا ۱۲ ماهه در قیمت مسکن منعکس می شود. پس باید شاهد تحرکاتی در بازار باشیم.

۲ - سیاست های دولت: مهم ترین سیاست دولت در بخش مسکن مربوط به طرح مسکن مهر می باشد. از متقاضیان زیادی ثبت نام و تا به حال بیش از یکصد هزار واحد تحویل گردیده است. توان ساخت مسکن از طریق این طرح ۲۵۰ هزار واحد در سال می باشد که حتی اگر ۲ برابر آن هم اجرایی شود باز هم حجم انبوهی از تقاضای یک میلیونی ثبت نام شده بدون پاسخ باقی می ماند.

۳ - طرح تحول اقتصادی و هدفمند کردن یارانه ها: نتیجه بررسی ها درباره پیامدهای طرح تحول نشان می دهد با واقعی شدن قیمت حامل های انرژی از یک طرف هزینه ساخت و ساز و قیمت مسکن در کوتاه مدت افزایش و از سوی دیگر به دلیل تورم ایجاد شده و افزایش هزینه اقلام مصرفی در بودجه خانوار ، پس اندازها و تقاضای مصرفی نیز کاهش می یابد که این موضوع نیز موجب رکود دیگری در بازار مسکن می شود. مهم ترین آثار اجرای طرح هدفمندسازی یارانه ها افزایش قیمت مصالح ساختمانی مانند سیمان و آهن و سپس افزایش دستمزد کارگر ساختمانی پس از افزایش عمومی سطح قیمت ها می باشد. هم چنین این طرح منجر به تغییر الگوهای سنتی تولید مصالح ساختمانی خواهد شد.

۴ - بازارهای رقیب: بررسی وضعیت بازارهای رقیب به ما وضعیت نقدینگی فعال کشور را نشان می دهد. از مهم ترین بازارهای رقیب بازار مسکن می توان به بازارهای طلا ، بورس ، تولید و کشاورزی ، بازار مسکن سایر کشورها و بازار ارز اشاره نمود.

۱- بازار طلا: در سال جاری این بازار هم چنان بازار خوبی برای سرمایه گذاری بوده

است اما عدم آشنایی غالب افراد با نحوه نوسان در این بازار و هم چنین در ابتدای راه بودن بازار معاملات آتی سکه طلا در بورس کالا نمی توان این بازار را رقیب جدی بازار مسکن تلقی نمود.

۲- بازار بورس: بازار بورس کشور سال گذشته بازده بسیار خوبی نصیب سهامداران خود کرده است. اصولا بازار بورس دماسنج اقتصادی هر کشور است. اما وجود ریسکهای شدید در این بازار و تاثیرپذیری از مسائل سیاسی، کسب سود از این بازار را برای افراد عادی دچار مشکل می کند. چرا که بازار بورس بازاری تقریبا تخصصی است که افراد باید تجربه نسبی برای فعالیت در آن داشته باشند. البته افرادی که به صورت حرفه ای یا نیمه حرفه ای در این بازار فعال هستند اکثر اوقات سود بسیار مناسبی از این بازار کسب می کنند.

۳- بازار تولید و کشاورزی: با توجه به ثابت بودن نرخ ارز، طرح تحول و هدفمند کردن یارانه ها، کاهش ذخایر آب زیرزمینی کشور، ریسک و کم بازده بودن این بخش در حال حاضر نمی توان آن را رقیب جدی بازار مسکن در این شرایط در نظر گرفت.

۴- بازار مسکن سایر کشورها: از مهم ترین بازارهای رقیب بازار مسکن داخل، بازار مسکن امارات علی الخصوص دبی است وجود نا به سامانی های بسیار در بازار مسکن این کشور و خروج سرمایه های بسیار در طی سالهای ۸۷ و ۸۸ از جمله موارد قابل ذکر است. همچنین این بحران به پایتخت این کشور ابوظبی نیز سرایت کرده است. با توجه به بحران اقتصادی جهان و پیش بینی کارشناسان این بازارها در حال حاضر جذابیتی برای سرمایه گذاری همچون گذشته را ندارند چرا که خروج از بحران و شروع رونق برای این کشورها مدت زمان طولانی را می طلبد.

۵- بازار ارز: با توجه به سیاست های دولت در بخش ارزی که تمایل به ثبات نرخ ارز در این بازار دارد نمی توان آن را رقیب جدی برای بازار مسکن تلقی کرد.

(ب) تحلیل فنی

در بازار مسکن بعد از انقلاب شاهد دوران رکود و افزایش قیمت در بسیاری از مقاطع بوده ایم.

اگر از ابتدای انقلاب تا سال ۶۸ را به علت شرایط خاص و جنگ حذف کنیم، می بینیم



متوسط دوران افزایش قیمت ۲,۵ سال و رکود ۳ سال بوده است. با این حساب اگر متوسط دوران رکود را در نظر بگیریم، پایان سال ۸۹ پایان دوره رکود بوده است. با این حساب شاید بتوانیم رکود آینده بازار مسکن که در حدود سال های ۹۴ و ۹۵ (شاید به علت خروج هرم جمعیتی کشور از بازار تقاضای مسکن) خواهد بود را از همین حالا پیش بینی نمائیم.

نتیجه گیری:

با توجه به شرایط ذکرشده دو حالت کلی برای قیمت مسکن در آینده می توان در نظر

گرفت. حالت اول کاهش بیشتر قیمت هاست که با عنایت به وضعیت بازار در سال ۹۰ امری بعید به نظر می رسد مگر اتفاق خاصی در صحنه اقتصادی رخ ندهد. حالت دوم تثبیت قیمت ها می باشد که این احتمال هم به دلیل وضعیت فعلی حاکم بر بازار تا پایان سال جاری و این که قیمت ها از ثبات نسبی برخوردار شوند هم بعید بنظر می رسد و قطعاً می توان گفت که رکود قیمتها در این بخش به پایان رسیده و شاهد رونق در آن بوده و خواهیم بود و افزایش قیمت شروع شده است. از طرفی افزایش قیمت ها مستلزم جلب اعتماد مردم از جهت عدم بازگشت قیمتها به

وضعیت بازار در سال های ۸۷ و ۸۸ بوده و می بایست رشد قیمت ها در حد قابل قبولی افزایش یابد که در نتیجه آن تقاضا برای خرید هم با افزایش مناسب برخوردار گردد که گذر از این مرحله قدری زمان بر خواهد بود پس از آن تقاضای سرمایه گذاری به بازار افزایش یافته و موجب رشد بیشتر قیمت ها می گردد.

با تشریح وضعیت گذشته و حال پیش بینی که از آینده این بخش از سرمایه گذاری در کشور میتوان داشت مطلوب بوده و نهائیتا سود آوری مناسبی دربر خواهد داشت.

نام گذاری برج های پروژه:

به منظور ارج گذاری به همکاری ارزشمند مالکین در طرح مجد برخی از برج های ساخته شده به نام آنان نام گذاری شده است که از جمله می توان به برج های فروردین، جاودان و اطمینان اشاره نمود. افراد فوق از مشارکت کنندگان در طرح بوده و زمین خود را به صورت مشارکت و یا خرید از سهام طرح واگذار نموده اند.

فراخوان نام گذاری برج های طرح مجد:

شرکت در نظر دارد کلیه برج های طرح مجد را نام گذاری نماید و یکی از برج های در حال ساخت خود را هم که نسبت به سایر برج ها از ارتفاع و وسعت بیشتری برخوردار بوده به نام سهامداران طرح که از مالکین پروژه اصلی می باشند نام گذاری نماید لذا تقاضا می گردد حداقل ۳ نام پیشنهادی جهت این برج ویژه پروژه را حداکثر تا پایان دی ماه ۹۰ به شرکت افق سهام شرق اعلام نمایند. اسامی پیشنهادی بررسی و به دو نفر از پیشنهاد دهندگان که بهترین نام ها را ارائه داده باشند دو ربع سکه بهار آزادی اهدا خواهد شد. اسامی پیشنهادی خود را از طریق: تلفن، سامانه پیام کوتاه یا ایمیل شرکت افق سهام شرق ارسال نمائید.

قیمت گذاری سهام پروژه های سارا و مجد:

آخرین قیمت جدید کارشناسی سهام پروژه سارا در جلسه هیات مدیره شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق مورخ ۹۰/۰۶/۰۶ مبلغ ۸۳,۰۰۰ ریال و سهام پروژه مجد مطابق جلسه هیات مدیره مورخ ۹۰/۰۲/۰۴ مبلغ ۳,۸۰۰ ریال برای هر سهم اعلام گردیده است. قیمت گذاری جدید سهام طرح مجد توسط کارشناسان در دست اقدام بوده و به زودی اعلام می گردد.

خرید گروهی از واحدهای در دست احداث:

بهترین گزینه پیشنهادی به سهامداران تبدیل سهام پروژه به واحدهای در دست احداث میباشد که میتواند انجام این امر بصورت انفرادی و یا گروهی باشد که مراحل انجام کار آن ابتدا انتخاب واحد در واحد فروش شرکت بوده و سپس سهام با ۹۰٪ قیمت کارشناسی طبق مصوبه هیئت مدیره شرکت باز خرید و ابطال شده و ارزش سهام ابطال شده از مبلغ واحد واگذار شده کسر می گردد. بانجام این کار سهام سهامدار ابطال شده و در مقابل مالکیت یک واحد مشخص

را بدست می آورد و سهم الشرکه سهامدار از وضعیت مشاعی به قطعی تبدیل می گردد.

در حال حاضر شرکت آمادگی دارد که برخی از واحدهای تجاری از جمله رستوران های پیش بینی شده در طبقات پروژه سارا و مجد را به تشکیلات گروهی از سهامداران واگذار نماید بدین منظور سهامداران میتوانند در صورت تمایل نسبت به تجمیع سهام خود با سایرین اقدام و قرارداد خرید منعقد نمایند. اجرای این طرح در ادارات و سازمان هایی که تعداد کارکنان آنها زیاد بوده باتشکیل شرکتی جدید و یا استفاده از امکانات شرکتهای تعاونی کارمندی و یا کارگری آنان که در حال حاضر فعال می باشند در این خصوص اقدام و ضمن به روز نمودن قیمت سهام هرفرد در پروژه پس از آن درآمذایی جدیدی داشته باشند.

در صورت آمادگی این گروه از سهامداران شرکت همکاری لازم را در تمام زمینه ها ارائه خواهند نمود.

بهبود نسبی در بازار معاملات سهام پروژه ها

در سال جاری نسبت به سالهای ۸۷ تا ۸۹ وضعیت معاملات بازار سهام از وضعیت بهتری برخوردار گردیده و در ۶ ماهه اول امسال رشد بهتری داشته است هرچند که در هیچ زمانی از ابتدای زمان واگذاری سهام سهامداران برای تبدیل به نقد کردن وجه سهام خود با مشکل جدی مواجه نبوده اند و شرکت به تعهدات خود از نظر باز خرید سهام عمل نموده است ولی چنانچه سهامداری تمایل داشته که سهام خود را به قیمت مناسب بفروشد برساند توسط این شرکت بازاریابی صورت گرفته و به درخواست سهامدار اجابت و به قیمت مناسب سهام به فروش رسیده است.

با ما تماس بگیرید:

آدرس شرکت افق سهام شرق:

مشهد - میدان استقلال به طرف میدان قائم - نبش آزادی

۴۱ - پلاک یک - طبقه سوم

تلفن: ۶۰۷۳۴۰۱ - ۰۵۱۱

سامانه پیام کوتاه: ۳۰۰۰۷۸۴۸

سایت: www.ofoghsaham.com

ایمیل: saham@ofoghsaham.com



طرح امیریه سبزوار : گزارشی از نوسازی و بهسازی ۳/۴ هکتار از اراضی شهری سبزوار، محله امیریه

تاریخ ۹۰/۶/۲۲ به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان رسید. به موازات فعالیت های مربوط به تهیه طرح هسته مرکزی کارگروه های اجتماعی، معماری و شهرسازی، حقوقی، روابط عمومی و تبلیغات، اقتصادی نیز از کارشناسان و صاحب نظران همان رشته ها تشکیل شدند. از اهم فعالیت های کارگروه اجتماعی که در مراحل ابتدایی و طی مدت اجرای پروژه مهمترین مسئولیت را بر عهده دارد می توان نهاد سازی، مستند سازی، تشکیل کمیسیون های توافق و تعامل و هیات عامل مردمی، تشکیل کمیته راهبردی، تهیه پرسش نامه، آموزش پرسشگران، مراجعه و ملاقات چهره به چهره با ساکنین در درب منازل و تکمیل پرسش نامه ها بوده است که تا کنون پرسشگران ۵۲۶ پلاک ثبتی واقع در محدوده امیریه را کاملاً پرسشگری کردند که پرسش نامه های فوق در حال تحلیل می باشد.

در زمینه معماری و شهرسازی رایزنی ها و نشست هایی با چند شرکت مشاور انجام گرفته که انشا الله بزودی مشاور جهت انجام مطالعات و تهیه فازهای معماری تعیین خواهد شد.

سخن پایانی :

به نظر می رسد اولین گام در حل مسائل و معضلات بافت فرسوده و فائق آمدن بر مشکلات و پیچیدگی های این سکونت گاه ها، شناخت ابعاد گوناگون وضعیت موجود کشف نیازهای آن است. شاید اغراق نباشد اگر بگوییم به تعداد مالکین ساکن در محله، انگیزه ها و گرایشات آنها بایستی روش مداخله و جلب مشارکت طراحی و اجرا گردد.

مدیر پروژه
قاسم ایزدی

فرسوده پس از مشهد دومین شهر استان خراسان رضوی از می باشد. شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در مورخه ۸۷/۸/۲۲ با استناد به مصوبه شورای شهر طی قراردادی با شهرداری سبزوار به عرصه بافت های فرسوده شهر سبزوار ورود پیدا نمود. منطقه مورد مداخله محدوده ای به مساحت ده هکتار حد فاصل خیابان های بیهق، عطاملک، مدرس، و امیر مسعود است که در طرح تفصیلی شهر مطالعه شده توسط مشاورین زیست کاوش و محدوده نوسازی و بهسازی در طرح شناسایی بافت فرسوده مورد مطالعه مهندسین مشاور شاران جزو موقعیت های واجد فرصت توسعه بوده و بعنوان اولویت اول مداخله کالبدی در بافت نیز معرفی شده است.

در طرح تهیه شده نوسازی و بهسازی ۳/۴ هکتار از ده هکتار بعنوان پخش مداخله متمرکز مشخص گردیده است که شامل بخش های تجاری و اداری می باشد.

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در پایان سال گذشته با یک مجموعه بومی (شرکت سپهر توسعه اسرار) قراردادی جهت اجرای سریع و مطلوب طرح پایلوت بهسازی و نوسازی منطقه مذکور که پروژه امیریه نام گرفته است منعقد نمود که این شرکت رسماً در تاریخ ۹۰/۲/۵ در اولین کارگاه تخصصی و نشست هم اندیشی مسئولان پیرامون بافت فرسوده محله امیریه در محل شهرداری سبزوار افتتاح گردید آغاز به کار نمود.

طی جلسات متعدد با مجموعه مدیران شهری و نمایندگان مجلس شورای اسلامی و سازمان نظام مهندسی ساختمان اصلاحاتی روی طرح انجام گرفت و پس از تأیید در شهرستان در

بافت های فرسوده شهر سبزوار مجموعه ای از فرصت های طلایی بوده که در صورت کم توجهی به آن می تواند برای مدیریت شهری مشکل آفرین باشد.

پتانسیل های بافت فرسوده مذکور، قابلیت تبدیل شدن به ظرفیت های اقتصادی، مدیریتی و حتی اجتماعی شهر را دارد. این مناطق نیز از نظر ناپایداری، عدم دسترسی مناسب، مسائل و مشکلات زیست محیطی و ... قابل توجه است.

این بافت ها به علت فقر ساکنان و مالکان آنها، امکان نوسازی خود بخودی نداشته و نیازمند مداخله همه جانبه از حیث اقتصادی، فرهنگی، کالبدی، و ... می باشد که بتواند با احیای بافت فرسوده، بستر ارتقای کیفیت زندگی را در همان نواحی برای مردم مستقر در آن فراهم نماید.

تحقق عدالت اجتماعی و ایجاد و شکل گیری محیط زیستی سالم، ایمن و مطلوب برای زندگی و فعالیت شهروندان در راستای برخورداری از فرصت های برابر زندگی، از اهداف کلان سند چشم انداز کشور است که بدون شک بافت فرسوده شهر سبزوار، با داشتن مشکلاتی که گریبان گیر آن است ناهنجاری هایی را در تضاد با این اهداف ایجاد نموده اند.

تأثیرات نوسازی بافت فرسوده به دو بخش خرد و کلان تقسیم می شوند:
اهداف کلان طرح: توسعه پایدار، عدالت اجتماعی، امنیت، رفاه، احیاء هویت محله ای.

اهداف خرد طرح: توجه خاص به ساکنین و نیازمندی های آنان، تقویت بنیه اقتصادی بافت، ایجاد کاربری های مناسب و سازگار، ارتقا کیفیت محیط زیست سالم و امن، ایجاد فضا های باز شهری، تقویت هویت محله، انتقال فعالیت های ناسازگار با بافت شهری به سایر مناطق.

سبزوار با ۳۴۰۰ هکتار مساحت دارای ۲۸۲ هکتار بافت فرسوده پراکنده در ۱۰ تا ۲۰ محله می باشد. که از این مقدار ۱۸۶ هکتار از مساحت بافت فرسوده مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی و ۱۰۰ هکتار باقی مانده، در اولویت دوم قرار گرفته است. که از این میان ۴۳ هکتار بافت با ارزش تاریخی می باشد. سبزوار با این حجم بافت

نمایه از مراحل پیشرفت برج های مجد شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

آبان ۹۰



اتمام نصب کاشی و سرامیک
نصب پنجره و شیشه ها
نصب سقف های کاذب ٪۹۵
نصب کلید و پریزها
اتمام لوله کشی های تأسیسات
نصب فن کوئل ها ٪۹۰
نصب چهارچوب درب ها
نقاشی ٪۳۵

آبان ۸۹



انجام سیم کشی برق ٪۹۵
انجام نمای گرانولیت و نمای سنگ
اجرای نمای ورق کامپوزیت آلومینیوم ٪۷۵
اجرای پله برقی و آسانسورها ٪۶۰
طبقات اداری :
اتمام سنگ کف
اتمام سفیدکاری دیوارها

S1-۱

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 ویتترین ها
اتمام سفید کاری دیوارها
اتمام زیر سازی سقف های کاذب
نصب تایل گچی سقف های کاذب در بعضی طبقات ٪۸۵
اتمام لوله کشی های تأسیسات

آبان ۹۰



نصب پنجره و شیشه ها ٪۹۵
نصب سقف های کاذب ٪۹۵
نصب کلید و پریزها ٪۹۵
نصب فن کوئل ها ٪۹۰
نصب چهارچوب درب ها
نقاشی ٪۲۵
لوله کشی تأسیسات و عایق کاری ٪۹۰
نصب درهای چوبی داخلی ٪۳۰

آبان ۸۹



انجام نمای گرانولیت ٪۹۵
اتمام سنگ نما
انجام زیرسازی نمای ورق کامپوزیت آلومینیوم ٪۸۵
طبقات اداری :
اتمام سنگ کف
اتمام سفید کاری دیوارها
اتمام نصب کاشی و سرامیک

S2-۶

کلیه مراحل فونداسیون ، اسکلت و دیوارچینی به اتمام رسیده و پروژه در مرحله نازک کاری می باشد
طبقات تجاری :

انجام سنگ کف
انجام سفیدکاری
انجام نصب شیشه های سکوریت ویتترین ها ٪۹۰
نصب سرامیک
انجام زیرسازی سقف کاذب ٪۹۵
انجام سنگ پله (طبقات ۳- و ۲- انجام شده) ٪۲۰



آبان ۸۹

آبان ۹۰



۴-۵۲

خاکبرداری ۷۵٪

اجرای فونداسیون ۶۰٪

اجرای سازه نگهدارنده ۲۰٪

اسکلت طبقه ۳- ۴۰٪

اسکلت طبقه ۲- ۱۰٪

آبان ۸۹

آبان ۹۰



۳۷-۵۲ SW

کلیه مراحل فونداسیون به اتمام رسیده و نازک کاری همزمان با اسکلت و دیوارچینی انجام می شود.

طبقات تجاری :

سرامیک کف معادل ۵۰٪

سنگ کف معادل ۵۰٪

شیشه سکوریت ویتترین معادل ۳۰٪

اجرای دیوار داخلی ۸۵٪

اجرای سقف بتنی معادل ۱۰۰٪

طبقات اداری:

کاشی و سرامیک معادل ۱۰۰٪

نصب پنجره ها معادل ۶۰٪

اتمام کامل چهارچوب درب ها

سنگ کف معادل ۱۰۰٪
اتمام نصب سنگ های ازاره
اجرای موزائیک تراس ۸۰٪

۲-۵۱

اتمام خاکبرداری و اجرای فونداسیون

اتمام اجرای سازه نگهدارنده

اتمام اجرای سقف، ستون و دیوار برشی همکف

دیوار چینی و ایزولاسیون دیوارهای حائل از

طبقه ۳- تا همکف

اجرای سقف طبقه ۱+ ۴۰٪

اجرای دیوار برشی طبقه ۱+

آبان ۸۹

آبان ۹۰



۳۴-۵۱ SW

اجرای فونداسیون ۹۵٪

اسکلت طبقه ۳- ۹۰٪

اسکلت طبقه ۲- ۹۰٪

اسکلت طبقه هم کف ۹۰٪

اسکلت طبقه ۱+ ۶۰٪

آبان ۸۹

آبان ۹۰



درصد پیشرفت پروژه ها تا آخر شهریور ۹۰

پیشرفت	بلوک
۹۸/۲۵٪	۵۱-۱
۹۱٪	۵۲-۶
۶۱٪	۳۷-۵۲ SW
۳۱٪	۵۱-۲
۵۲٪	۳۴-۵۱ SW



طرح مشارکت مردمی طبرسی

چگونگی مشارکت مردم و تامین منابع در نوسازی بافت فرسوده



الف - مشخصات و مختصات طرح

طبرسی:

طرح مردمی طبرسی در قطاع دو پیرامون حرم مطهر رضوی به مساحت تقریبی ۱۱ هکتار واقع شده است. در مجموع تعداد ۵۴۵ پلاک با ۹۳۴ مالک و صاحب حقوق که عمدتاً ریز دانه و کوچک می باشند در طرح قرار دارد. از آنجا که برای نوسازی این محدوده که عرصه آنها عمدتاً زیر یک هزار مترمربع می باشد و براساس ضابطه پروانه صادر نمی گردد لذا باید این پلاکها تجمیع تا به حد نصاب تعریف شده برابر با ضابطه جهت ساخت برسند بنابراین مالکین و صاحبان حقوق یا می بایست اقدام به واگذاری ملک و حقوق خود نموده و یا به منظور نوسازی نسبت به ادغام و تجمیع املاک خود و مشارکت در ساخت با دیگران اقدام کنند که این موضوع با توجه به درخواست جمعی از آنان و سپس پذیرش شیوه مشارکتی در نوسازی تا سقف ۷۵٪ با همکاری شهرداری منطقه ثامن و ارجاع کار به گروه مشاورین همکار و اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ شهر سازی استان ۳۲ پروژه در محدوده ذکر شده تصویب گردیده

است.

ب - آموزش و اطلاع رسانی:

به منظور توجیه طرح و آشنا نمودن و آموزش و اطلاع رسانی به ذی نفعان اقداماتی به شرح زیر صورت گرفته است:

- ۱- برگزاری جلسات توجیهی گروهی برای کلیت طرح (بیش از ۶۰ جلسه)
- ۲- مذاکره با مخالفین کلی طرح مشارکتی
- ۳- مذاکره با مالکین هر پروژه بصورت انفرادی (چهره به چهره) و گروهی با هدف تبیین ویژگی های پروژه ها با طرح مسائلی از جمله:

الف - اجراء طرح مشارکت محله و به حداکثر رساندن مشارکت مالکین و صاحبان حقوق.

ب - به حداکثر رساندن رضایت مالکان با فراهم آوردن امکان طراحی، اجرا و تامین منابع پروژه به وسیله مالکین

ج - آزادسازی فضاهای خدماتی پیش بینی شده در طرح مصوب (حدود ۵۳٪ عرصه)

د- اجراء طرحهای شهرسازی با معماری متناسب با حریم رضوی.

ه- ایجاد فضایی مناسب و آرام جهت استفاده

بهینه زائران حریم رضوی

* با عنایت به قیمت پایه یک متر مربع (۷۸/۲۵ میلیون ریال) مبلغ عرصه کل طرح معادل ۶/۸۸۶/۰۰۰ میلیون ریال می باشد و سهم مشارکت مالکین در کل پروژه ها برابر با ۵/۱۶۴/۵۰۰ میلیون ریال خواهد شد و این یعنی تأمین بخش بزرگی از منابع مورد نیاز نوسازی توسط مردم در شیوه مشارکتی

* در نظر سنجی اشاره شده میزان آگاهی مخاطبین از اجرای طرح نوسازی ۷۰٪ و میزان اطمینان و خوش بینی آنان از اجرای طرح ۷۳٪ و مجموع کسانی که مشارکت خواهند نمود ۷۵٪ می باشد و فقط ۲۵٪ علی رغم آگاهی و اطمینان خاطر به هر دلیل از مشارکت در نوسازی معذور بوده و همراهی نمی نمایند.

تامین منابع جهت نوسازی بافت های فرسوده به روش های زیر می باشد:

- ۱- با استفاده از آورده اولیه (ملک) و تامین هزینه های ساخت از سوی مالکین و صاحبان حقوق
- ۲- بهره گیری از اوراق مشارکت
- ۳- سرمایه گذاری موسسات مالی و اعتباری و بانک ها
- ۴- استفاده از تسهیلات اعطایی بانک ها اعم از بهره گیری از منابع تکلیفی و با منابع داخلی بانکی
- ۵- سرمایه گذاری مستقیم اشخاص حقیقی در قالب مشارکت در ساخت

در طرح مردمی طبرسی ضمن بهره گیری از تمامی گزینه های اشاره شده لکن عمدتاً برنامه ریزی معطوف به بند یک یعنی استفاده از توان مالی مالکین و صاحبان حقوق با لحاظ نمودن ارزش مالی آورده اولیه (املاک) و پرداخت هزینه های دوران ساخت به مدت دو سال می باشد. با بررسی میزان مشارکت ۷۵٪ مالکین در ۳۲ پروژه، از کل طرح یعنی ۸۷۰۰۰ مترمربع اعم از املاک در مسیر و املاک واقع در محل پروژه ها معادل ۶۶/۰۰۰ متر مربع مشارکت می نمایند.

حال با عنایت به قیمت پایه یک متر مربع (۷۸/۲۵ میلیون ریال) مبلغ عرصه کل طرح معادل ۶/۸۸۶/۰۰۰ میلیون ریال می باشد و سهم مشارکت مالکین در کل پروژه ها برابر با ۵/۱۶۴/۵۰۰ میلیون ریال خواهد شد و این یعنی تأمین بخش بزرگی از منابع مورد نیاز نوسازی توسط مردم در شیوه مشارکتی.



و- تسریع در بازسازی و نوسازی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر
۴- پاسخگویی مستمر به سوالات و رفع ابهامات فنی و حقوقی ذینفعان

۵- اطلاع رسانی پیرامون هر یک از پروژه ها به نحو مکتوب با تهیه بروشور خاص هر پروژه
در جلسات آموزشی و اطلاع رسانی مزایای نوسازی به روش مشارکت محله به شرح زیر مورد بحث و بررسی قرار گرفته است:

- ۱- مقاوم سازی بافت فرسوده و کاهش خسارات جانی و مالی
- ۲- تامین فضای خدماتی مورد نیاز در بافت فرسوده
- ۳- اجراء طرحهای شهرسازی با معماری مناسب و مدرن
- ۴- ایجاد اشتغال گسترده به صورت مستقیم و غیر مستقیم
- ۵- هدایت سرمایه ها به سوی توسعه و عمران اصولی شهرها با سودآوری عالی
- ۶- رعایت عدالت در بهره مندی از ارزش های افزوده در طرحهای نوسازی بافت برای همه دست اندرکاران
- ۷- تسریع در آزادسازی عرصه پروژه با جلب مشارکت مالکین
- ۸- کاهش نارضایتی مالکین بافتهای فرسوده با توجه به امکان مشارکت آنان در پروژه ها
- ۹- فراهم نمودن شرایط برای احداث پروژه های بزرگ و به یاد ماندنی

۱۰- حل مشکل تامین منابع در طرحهای نوسازی بافتهای فرسوده شهری

پس از انجام مراحل اشاره شده با هدف سنجش میزان آگاهی و همچنین برآورد میزان مشارکت نتیجه نظر سنجی بعمل آمده در زمستان سال ۱۳۸۷ به شرح زیر می باشد:

در نظر سنجی اشاره شده میزان آگاهی مخاطبین از اجرای طرح نوسازی ۷۰٪ و میزان اطمینان و خوش بینی آنان از اجرای طرح ۷۳٪ و مجموع کسانی که مشارکت خواهند نمود ۷۵٪ می باشد و فقط ۲۵٪ علی رغم آگاهی و اطمینان خاطر به هر دلیل از مشارکت در نوسازی معذور بوده و همراهی نمی نمایند.

ج - چگونگی تامین منابع در نوسازی بافت فرسوده محدوده ۱۱ هکتاری طرح مشارکت مردمی طبرسی:



طرح زعفرانیه تربت حیدریه

صدا و سیمای استان و رایزنی با سرمایه گذاران بومی و غیر بومی در کمتر از ۳ روز کاری به فروش رسید.

اقدامات اجرایی :

* تملک عرصه باقیمانده بلوک ۲-N و آزاد سازی کل عرصه این بلوک

* گود برداری قسمت باقیمانده بلوک ۲-N

* عقد قرارداد با مهندسین مشاور نقشان جهت تهیه طرح معماری خیابان ۲۴ متری جدید الاحداث

* عقد قرارداد با مهندسین مشاور ذیصلاح جهت تهیه طرح معماری فاز یک و دو بلوک E-۲۶

* عقد قرارداد با مهندسین مشاور زیست کاوش جهت تهیه طرح فاز ۲ معماری بلوک ۱-NE و E-۲۷

* عقد قرارداد با مهندسین مشاور خاک و سنگ الماس شرق جهت انجام مطالعات ژئوتکنیک محدوده طرح

* مذاکره با پیمانکاران ذیصلاح خارجی جهت اجرای بلوک های مسکونی C-۲۸

* اجرای ستون ها و آرماتور بندی سقف پنجم

* آرماتور بندی و بتن ریزی دال و پله در طبقات ۲- و ۱- و همکف ۳

مساحت: ۲۴ هکتار از محدوده ۲۴۰ هکتاری بافت فرسوده شهر تربت حیدریه

مدیریت طرح: شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق کارگزار شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران

مشاور طرح تفصیلی: مهندسین پژوهش عمران

تاریخ تصویب کمیسیون ماده ۵: ۱۳۸۵/۴/۱۱

تاریخ تایید ضرورت اجرای طرح توسط مقام عالی وزارت

مسکن و شهرسازی: ۱۳۸۶/۴/۳۰

مشاور طراحی شهری: مهندسین مشاور نقش پیراوش تأمین منابع:

با توجه به اینکه نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده نیاز به اعتبارات بالایی دارد و با عنایت به سود آوری و ارزش افزوده این گونه پروژه ها ، این شرکت پس از اخذ مجوزات و مصوبات لازم از شورای اسلامی شهر و شهرداری تربت حیدریه توانست با همکاری بانک شهر مجوز انتشار ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال اوراق مشارکت را از بانک مرکزی اخذ نماید. این اوراق در تاریخ ۸۹/۱۲/۲۱ تا ۸۹/۱۲/۲۶ در کلیه شعب بانک شهر کشور قابل فروش بود که با توجه به اطلاع رسانی گسترده این شرکت از طریق جراید کشوری و

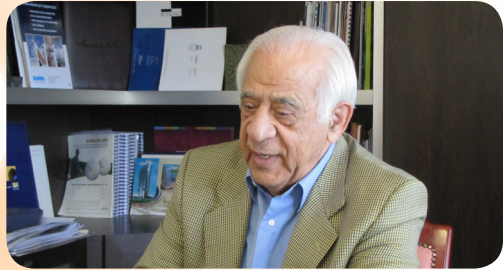
جدول املاک ملک شده از منابع مختلف:

ردیف	محل تأمین اعتبار	عرصه خریداری شده (مترمربع)	مبلغ خریداری شده (ریال)	بلوک های خریداری شده
۱	اوراق مشارکت شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری	۳۶۰۳/۲۲	۱۴/۷۱۵/۰۰۰/۰۰۰	N-۲ و C-۲۸
۲	عرصه در مسیر	۲۷۶۱/۴۴	۱۱/۵۵۴/۵۰۰/۰۰۰	-----
۳	سهامدار پروژه	۳۴۰۸/۴۲	۱۳/۵۳۹/۵۰۰/۰۰۰	N-۲ و C-۲۸ و C-۲۹
۴	اوراق مشارکت طرح زعفرانیه اسفند ۸۹	۹۴۷	۷/۴۷۷/۳۰۰/۰۰۰	N-۲ و E-۲۷ و W-۱۰ و NE-۱



در دیدار صمیمانه مدیر عامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق با مهندس شهرستانی:

چرا سهام دار پروژه مردمی مجد شدم؟



که اعتبار تامین شود این بازارها و اماکن موجود در آنجا را چه کسی می تواند خراب کند؟

من گفتم این طرح یک ریال بودجه نمی خواهد بلکه یک اعتبار فوق العاده برای شهرداری و آستان قدس ایجاد خواهد کرد. و دوم اینکه من پیش بینی کردم که اول مسیر بازار را در بافت فرسوده باز کرده و دو بازار روبسته و رو باز بسازیم و سپس بازاریان را به آنجا منتقل کنیم و وقتی آنان در موقعیت بهتری قرار بگیرند تفاوت آن را هر چه باشد یا می گیرند یا می دهند. و بعد بازاری ها را دعوت کردم برای آنها توضیح دادم و گفتم اگر راه حل بهتری دارید بگوئید همه موافقت کردند و نمایندگانشان هم طرح را امضا کردند که متأسفانه به دلیل تغییر مسئولیت موضوع محقق نشد.

مهندس نوروزی : جناب عالی طرح مجد و کارهای انجام شده در آن را چگونه ارزیابی می فرمائید ؟
مهندس شهرستانی :

به نظر من شیوه اجرای پروژه مردمی بوده که تاکنون هم خوب اجرا شده تا جایی که من می دانم سهامدار اصلی در این پروژه مردم بودند که مالکین ، کارکنان دولت و شهرداری بیشترین سهم را در پروژه دارند و همانطور که قبلا هم گفتم کارهای مردمی موفقیت به همراه دارد شما هم که در کارهایتان بیشتر به مردم متکی هستید سرمایه های خرد مردمی را جمع آوری کرده اید و در پروژه ها از آن استفاده می کنید ولی باید سعی کرد که اعتماد مردم همچنان که تاکنون همراه شما بوده باقی و من به دلیل شیوه کار مردمی ۱۰۰,۰۰۰ سهم از طرح مجد را خریداری نمودم .

مهندس نوروزی : ما هم از اینکه شما را بعنوان سهامدار طرح مجد و هم بعنوان فردی باتجربه در مسائل مدیریتی بعنوان حامی خود داریم بسیار خوشحال هستیم و همیشه سعی داریم از رهنمودهای شما استفاده نمائیم .

مردم در کارها را مطرح نمودید و اینکه هر جا مردم همراهی نمودند موفق شدید و هر جا که به مردم توجه نشد و اگر هم حمایت همه مسئولین را داشتید موفق نشدید. بادم هست در جایی در خاطرات خود مطرح نمودید قبل از انقلاب در زمان تصدی مسئولیت شهرداری تهران، حتی موافقت وزیر کشور، نخست وزیر و شاه نیز نتوانست اجرای بلواری به موازات بلوار ولی عصر فعلی را محقق کند .

مهندس شهرستانی : بله از شورا مصوبه گرفتیم که از میدان ونک تا شمیران در سال ۴۷ یک بلوار به موازات بلوار ولی عصر فعلی و در سمت شرق آن ایجاد کنیم در مسیر ساختمانهای محدودی وجود داشت و بیشتر زمین بود و می خواستیم وسط بلوار را هم فضای سبز و رستوران و فضای گردشگری



ایجاد کنیم. وزیر کشور ، نخست وزیر و شاه هم ضمن بازدید هوایی با هلی کوپتر موضوع را تأیید کردند ولی پس از مخالفت مالکین منطقه، همه مسئولین عقب نشینی کردند و گفتند که شما طرح را پس بگیرید که من این کار را نکردم ولی آقایان انجمن، خودشان آن را باطل کردند .

در مشهد هم در سال ۴۲ طرحی را مطرح کردم برای ایجاد معبر جدید که خودروها به سمت حرم نیایند و بازار و فضای سبز هم ایجاد شود ، به تیمسار عزیزی (وزیر وقت کشور) که به مشهد آمد طرح را پیشنهاد کردم او گفت : این طرح اعتباری می خواهد که کسی قادر نیست تامین کند و به فرض

دیدار با پیشکسوتان عمران و سازندگی کشور برای قدردانی از تلاش های انجام گرفته و کسب تجارب ارزشمند آنها از برنامه های شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق و به ویژه مدیر عامل آن است . این بار نیز با هماهنگی انجام شده فرصتی دست داد تا به اتفاق آقای مهندس نوروزی مدیر عامل شرکت به دیدار یکی از خدمتگزاران این عرصه که هم اکنون نیز در مشهد در حال تلاش و سازندگی است بشتابیم. آقای مهندس شهرستانی متولد ۱۳۰۳ چهره آشنا و شاخص خدمتگزاری در قبل و بعد از انقلاب اسلامی در مشهد و سایر شهرهای کشور است که در دوران انقلاب در اعتراض به کشتار مردم استعفا خود را از سمت شهرداری تهران به امام خمینی تسلیم نمود و مردم مشهد، کرمانشاه و تهران ایشان را به عنوان مدیری دانا، موفق و توانمند می شناسند که بحمد الله هنوز دارای ایده های خوب برای توسعه و عمران منطقه و برای تحقق طرح بزرگ گردشگری شاندیز می باشند.

ایشان در زمان عرضه سهام طرح مجد تعداد ۱۰۰,۰۰۰ سهم خریداری نمود که برای ما خیلی جالب توجه بود ، بعدها متوجه شدیم هدف ایشان بگونه ای اعلام حمایت از این شیوه کار و طرح مردمی بوده است . به همین بهانه به اتفاق آقای مهندس نوروزی مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به دیدار ایشان رفتیم. در این جلسه محور صحبت ها بر ضرورت حضور مردم در نوسازی بافتهای فرسوده به عنوان پیش شرط موفقیت بود. مذاکرات جالبی مطرح شد که خلاصه ای از آن بشرح زیر تقدیم می گردد :

مهندس نوروزی : اولین جلسه که در زمان شهرداری خدمت شما بودم بحث مشارکت

در این بخش، طراحان دکور "منزل" به شما کمک می کنند تا با انواع رنگ ها و ترکیب آنها با یکدیگر آشنا شوید. قراردادن طیف های رنگی متنوع در کنار یکدیگر و خلق دکورهای جذاب، ایده های بسیاری به شما می دهد.

صورتی، بنفش سیر و سبز لیمویی

استفاده از رنگ بنفش برای دیوارهای کتابخانه، باعث می شود فضا بسیار دنج و آرام بخش شود. بهتر است رنگ صورتی برای دیوارهای اتاق نشیمن انتخاب شود و برای درها نیز از رنگ سبز لیمویی استفاده کنید. در این صورت بهترین حالت این ترکیب رنگ را خواهید داشت.

طیف های رنگ طوسی

استفاده از رنگ های طوسی به صورت سفید روشن همراه با کمی رنگ آبی روشن می تواند فضای رویایی را برای اتاق شما خلق کند. به طوری که اگر دیوارها را با طوسی ملایم و براق و رادیاتورها را با رنگ نوک مدادی (طوسی سیر) رنگ آمیزی کنید، بهترین حالت برای این ترکیب رنگ خلق می شود.

طوسی، صورتی زرد و سبز

دیوارها از نظر کاربرد و شرایط قرار گرفتن، حالات مختلفی دارند. برای دیوارها بر حسب موقعیتی که دارند باید از یک رنگ خاص مناسب با شرایط استفاده کرد. برای مثال دیواری که پشت آباژور قرار گرفته باید طوسی رنگ شود. دیواری که در آن قفسه کتابها قرار دارد بهتر است با رنگ صورتی نقاشی شود (اگر روی دیواری تابلوی هنری قرار دارد آن دیوار باید به رنگ زرد باشد). همچنین دیواری که شومینه در آن واقع شده اگر به رنگ سبز مایل به آبی رنگ شده باشد زیباتر است.

صورتی و سفید

دیوارها را با رنگ صورتی نقاشی کنید و برای چهارچوب ها، سقف و وسایل، رنگ سفید را برگزینید. حاصل، فضایی زیبا و خوش رنگ خواهد شد.

رابرت فراست، شاعر آمریکایی، معتقد است «خانه همان جایی است که وقتی قرار است به آن برگردیم، همه اجزایش آدم را به سمت خودش می کشد.» سوییچ های معنوی را اگر کنار بگذاریم، قطعاً یکی از این اجزایی که آدم را به سمت خانه اش می کشد، سلیقه ای است که در چیدمان اجزای خانه به کار رفته است. این چند قدم را بردارید تا به یک دکوراسیون مطلوب و درعین حال شخصی دست پیدا کنید.

۱) از نصب تابلوهای کوچک روی دیوارهای بزرگ اجتناب کنید. با این کار هم از ارزش اثر هنری کم می شود و هم دیوار خانه کوچک به نظر می رسد. تابلوهای هنری باید دوسوم پهنای دیوار را پوشش دهند تا بشود آنها را یک عنصر دکوراتیو به حساب آورد.

۲) اگر می خواهید دیوارهای اتاق تان مرتفع به نظر بیاید، از چندین تابلوی عمودی در کنار هم استفاده کنید. اگر دوست دارید دیوارهای اتاق تان پهن و طولانی به نظر آید، چندین تابلوی افقی را در کنار هم قرار دهید.

۳) قبل از انجام رنگ آمیزی نهایی، از علاقه تان به رنگ مورد نظر مطمئن شوید. شاید بد نباشد که آن را در جای کوچکی امتحان کنید و زمانی که از شدت روشنی، تیرگی و یا درخشندگی رنگ اطمینان حاصل کردید آن را برای کل دیوارها به کار ببرید. بهتر است امتحان رنگ را در زیر همان نوری انجام دهید که بیشترین زمان را با آن سپری می کنید.

۴) نورها می توانند روی رنگ ها تاثیر بگذارند. برای مثال، نورهای زرد مقداری گرما و زردی به رنگ اضافه می کنند. در مقابل، نورهای سفید، باعث اضافه شدن کمی رنگ آبی به دیگر رنگ ها می شوند.

۵) استفاده از تابلوهای نقاشی به هماهنگی و زیبایی خانه بسیار کمک می کند، ولی به هنگام نصب این تابلوها باید در نظر داشته باشید که در ارتفاعی بالاتر و یا پایین تر از حد تعریف شده قرار نگیرند. حد تعریف شده نصب تابلوها درحقیقت همان میانگین قد افراد بزرگسال خانواده است، یعنی در فاصله ای مابین ۱۵۸ تا ۱۷۰ سانتی متر از کف زمین. اگر قصد دارید مجموعه ای از تابلوها را روی دیوار به نمایش گذارید، می توانید این دامنه را به ۱۳۰ تا ۱۸۵ سانتی متر گسترش دهید.

۶) اگر می خواهید اتاق ها بزرگ تر از حد واقعی به نظر برسند، از رنگ های روشن و درخشنده استفاده کنید. برعکس، اگر فضای وسیعی در اختیار دارید و می خواهید که کوچکتر به نظر برسد، رنگ های تیره به کار ببرید.