

ویژه سهامداران

سهم‌داری

نشریه داخلی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

سال چهارم - شماره نهم - پاییز ۱۳۸۹

مدیرعامل و رئیس شورای سیاست گذاری:

مهندس احمد نوروزی

سردبیر:

حمیدرضا شوشتریان

هیأت تحریریه:

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

مدیر اجرایی:

محمود حامدی یکتا

همکاران روابط عمومی و تحریریه:

زهرا دهقان - گلناز مشام

طراحی:

ندا ملایی

عکس:

محمدرضا فهیمی - محمود حامدی یکتا
حسین نظامی - حمید شیرزادخان

ویراستار:

جواد کامیابی

ناشر: روابط عمومی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

نشانی: مشهد - بلوار سجاده - خیابان بزرگمهر جنوبی - خیابان جامی -

پلاک ۵۹ تلفن: ۰۵۱۱-۶۰۳۷۰۰۰

www.maskanshargh.com

mail@maskanshargh.com

امور سهام: مشهد - میدان استقلال به طرف میدان قائم - نبش آزادی ۴۱ -

پلاک ۱

سامانه پیام کوتاه: ۳۰۰۰۷۸۴۸

تلفن: ۰۵۱۱-۶۰۷۳۴۰۱

www.ofoghsaham.com

saham@ofoghsaham.com

امور فنی: اقتصاد آسیا

لیتوگرافی و چاپ: خوشه



فهرست

- * نوسازی بافت فرسوده، نیازمند مدیریت واحد، ثابت و
تام الاختیار است ۲
- * آینده نگری در سرمایه گذاری ۴
- * اندازه گیری رضایت سهامداران پروژه ها در شرکت
افق سهام شرق با استفاده از روش CSM ۶
- * خریداران واحدهای پروژه های شرکت شرق از
هرگونه نوسان بازار در امانند ۹
- * آخرین وضعیت پیشرفت طرح مجدد ۱۰
- * اخبار ۱۲
- * آخرین وضعیت پیشرفت پروژه سارا ۱۴
- * باید در نهضت نوسازی بافت فرسوده اصولی کار کنیم ۱۶
- * آخرین وضعیت پیشرفت طرح زعفرانیه تربت حیدریه ۱۷
- * بافت های فرسوده شهری و ابعاد مدیریتی ۱۸
- * زلزله، ۲۰۸ میلیارد تومان در تربت حیدریه و زاوه
خسارت بر جای گذاشت ۳۰



مهندس نوروزی، مجری نوسازی بافت فرسوده خراسان رضوی نوسازی بافت فرسوده، نیازمند مدیریت واحد، ثابت و تام الاختیار است

مهندس نوروزی با بیان این که نوسازی بافت فرسوده یک کار اجتماعی است، خاطرنشان کرد: با بهسازی به جایی وارد می شویم که مردم در آن زندگی می کنند و حیات در آن جاری است و زمین ها دارای مالکین متعددی می باشند که همه دارای منافع مشترک هستند؛ موفقیت در نوسازی زمانی صورت می گیرد که این موارد در نظر گرفته شود. وی گفت: ما اگر نتوانیم مردمی که ذی نفع درجه اول به شمار می آیند را همراه کنیم به نیروهای مقاوم در برابر طرح تبدیل می شوند و انرژی فراوانی صرف حذف این مقاومت می گردد.

مجری نوسازی بافت فرسوده استان خراسان رضوی تصریح کرد: نقش اصلی در نوسازی را باید مردم ایفا کنند. وی در رابطه با همکاری مردم در پروژه های شرکت اظهار داشت:

با اطلاع رسانی گام به گام و برقراری ارتباط توانسته ایم همراهی مردم را روز به روز افزایش دهیم به نوعی که مشارکت مردم در پروژه اول، ۲ درصد، در طرح مجدد حدود ۳۰ درصد و در طرح طبرسی که هم اکنون در دست اقدام است، به حدود ۷۰ درصد رسیده است.

وی عمده علت افزایش مشارکت در پروژه طبرسی را تعریف پروژه به صورت مردمی دانست و گفت: اولویت تعریف پروژه را از یک کار عمرانی صرف به یک فعالیت اجتماعی، اقتصادی و عمرانی تغییر داده ایم و به جای مهندس و اقتصاددان یک جامعه شناس را به عنوان محور قرار دادیم تا خواسته های مردم را شناسایی کرده و آن را در اجرای کار لحاظ نمایند و در نهایت جایگاه خود را از کارفرما به کارگزار مردم تغییر دادیم.

نوروزی مقاوم سازی در برابر حوادث غیرمترقبه، استفاده بهینه از زمین، تولید مسکن، ارتقا معماری و شهرسازی و ایجاد اشتغال را

مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق گفت: برای نوسازی بافت فرسوده نیازمند یک مدیریت واحد، ثابت و تام الاختیار هستیم.

مهندس نوروزی در مصاحبه اختصاصی با خبرنگار ما گفت: در بافت فرسوده باید آنچه را که لازم است، از جمله ضوابط و مقررات شهر سازی، عوارض و حقوق شهرداری، بخشودگی و امتیازات برای مشارکت کنندگان است در ابتدای کار مشخص نموده و مصوبات لازم را اخذ نمود و در ادامه با یک مدیریت واحد که در حال حاضر نبود آن بزرگترین مشکل در این زمینه به شمار می آید کار نوسازی را ادامه داد.

وی با اشاره به عمر کوتاه مدیریت شهری در کشور و تغییر و تحولات در مدیران شهری افزود: پروژه ای اقتصادی، آن هم در نوسازی بافت فرسوده که با مشکلات عدیده همراه و طولانی مدت است نباید متأثر از این تغییرات باشد؛ چراکه هر مدیریتی با یک نوع سلیقه و افکار به پروژه می نگرد، اما اینکار جز با یک مدیریت بخش خصوصی امکان پذیر نمی باشد.

وی ادامه داد: یک مدیر باید دارای اختیار تام باشد تا ارباب رجوع حس کند آن مدیر می تواند تصمیم گیری کند؛ البته به این مورد در طرح قانون حمایت از نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری توجه ویژه شده است. در این لایحه حضور تشکل های بخش خصوصی در مدیریت بهسازی و نوسازی نیز پیش بینی شده که امیدواریم به تایید نهایی برسد. وی افزود: اگر بخواهیم جان و مال مردم در برابر حوادث حفظ شود ناگزیر از این هستیم که سازوکار مناسبی برای نوسازی گسترده بافت ها فراهم کنیم که در این لایحه علی الظاهر از تجربیات کشورهای مختلف بهره گیری شده است.

از مهمترین اهداف نوسازی بافت فرسوده برشمرد و خاطرنشان کرد: با نوسازی می توانیم خدمات بهتری برای شهروندان تامین کنیم.

وی با بیان آن که، هنوز مقوله نوسازی بافت فرسوده شهری به عنوان یک اولویت برای مدیران عالی کشور و دستگاه های دولتی و خصوصی تعریف نشده گفت: دستگاه های اجرایی نوسازی بافت فرسوده را باید به عنوان یک ضرورت در اولویت فعالیت ها قرار دهند.

نوسازی بافت فرسوده بیش از منابع نیازمند توجه مدیریتی، توجه ساز و کار اجرایی و ساختار مردمی مناسب می باشد.

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق پایه گذار سهام پروژه

وی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق را پایه گذار طرح شیوه های نوین تأمین منابع منجمله سهام پروژه دانست و گفت: **پروژه سارا اولین پروژه ای بود که در سطح کشور با برآورد هزینه ۲۸ میلیارد تومان با نرخ سال ۱۳۸۳ و زیربنای ۸۴ هزار مترمربع تعریف شد و از طریق عرضه سهام پروژه به مالکین، کارکنان دولت و شهرداری و مشارکت پیمانکاران، تجهیز منابع و سپس با استفاده از تسهیلات بانکی کار خود را ادامه داده است.**

وی ادامه داد: به صورتی که پروژه به ۱۴ میلیون سهم ده هزار ریالی تقسیم شد و سهام را به کسانی که دارای سرمایه خرد بودند دادیم که در حال حاضر پروژه در مرحله نازک کاری می باشد.

مهندس نوروزی در رابطه با تسهیلات برای واحد های مسکونی در نوسازی بافت فرسوده گفت: اعطای تسهیلات از محل خط اعتباری مسکن مهر تامین می شود که ارایه این تسهیلات تأثیر بسزایی در روند نوسازی واحدهای مسکونی بافت فرسوده داشته است.

وی کار نوسازی بافت فرسوده را یک وظیفه خطیر انسانی دانست و گفت: باید تمامی احاد جامعه با آگاهی از خطرات ساختمان های فرسوده بسیج شوند و در جهت نوسازی این مناطق تلاش کنند چراکه خسارات احتمالی در صورت وقوع زلزله در این مناطق قابل جبران نخواهند بود.

بهره برداری سه برج از طرح عظیم مجد، موفق ترین طرح با شیوه های نوین جلب مشارکت مالکین و ساماندهی سرمایه های خرد

مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق از بهره برداری سه برج طرح مجد مشهد خبر داد.

نوروزی با اشاره به ویژگی های طرح مجد افزود: مطالعات شهرسازی و معماری این مجموعه با بهره گیری از خدمات مهندسين مشاور رتبه یک کشوری انجام شده است.

وی با بیان اینکه برای اولین بار در کشور مجموعه ۸/۶ هکتاری با زیربنای ۴۰۰ هزار مترمربع طراحی شهری و مطالعات مرحله اول معماری آن صورت گرفته افزود: در زمان تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان مورد تقدیر قرار گرفت.

وی ادامه داد: این مجموعه نه تنها هیچگونه بار مدیریتی و مالی برای شهرداری ایجاد ننموده بلکه درآمدهایی نیز برای شهرداری در پی خواهد داشت به عبارتی شرکت عمران و مسکن سازان

منطقه شرق، کلیه هزینه های تملک و آزادسازی فضای خدماتی و اجرا آن را پذیرفته و در قبال آن پروانه احداث بنا طبق طرح مصوب را برای مشارکت کنندگان در پروژه ها دریافت خواهد نمود.

وی افزود: زمینه مشارکت مالکین برای اجرای پروژه های طرح مجد که یادمانی در شهرمشهد خواهد شد به صورت برج هایی با عرصه حدود ۲۰۰۰ متر فراهم شده است.

وی با بیان اینکه تا کنون حتی یک مورد تملک با اعمال قانون صورت نگرفته است تصریح کرد: مالکین در صورت تملک رأساً مجاز به اجرای طرح برای خود بوده و فقط متعهد به پرداخت هزینه های طرح به نسبت سهم می باشند.

نوروزی در ادامه اظهار داشت: مابقی تامین منابع علاوه بر مشارکت مالکین که در برج های ۸ و ۷-SE بیش از ۵۰ درصد بوده به روش های مختلف از جمله واگذاری معوض به مالک واحد تجاری واقع در عرصه اولیه، ساماندهی سرمایه های خرد (سهام دار پروژه) و در برج ۳۳-1 SW مشارکت متقاضیان واحدهای مسکونی به روش مشارکت واحدی و تسهیلات بانکی و پیش فروش صورت گرفته است. وی در خصوص ساماندهی سرمایه ها گفت:

برای اولین بار زمینه سرمایه گذاری دارندگان سرمایه های خرد در زمین و مستغلات فراهم گردیده و پنج هزار و هفتصد نفر از کارکنان دولت و شهرداری ها حدود ۱۲۰ میلیارد ریال یعنی بخشی از منابع مورد نیاز طرح مجد را تامین نموده و شریک پروژه هستند.

مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق با اشاره به ترکیب مشارکت متقاضیان واحدهای مسکونی تصریح کرد: جمعی از اساتید دانشگاه برای کسب مالکیت واحد مسکونی دلخواه با متراژ مورد نیاز هزینه های خرید املاک، تهیه طرح، تملک فضای خدماتی و اجرای پروژه را متناسب با پیشرفت کار پرداخت و مالکیت واحد ها را به قیمت تمام شده به اضافه ۵ درصد بابت هزینه های مدیریتی کسب می نمایند.

نوروزی در ادامه تامین بخشی از منابع را از محل تسهیلات بانک های خصوصی (سینا و اقتصاد نوین) و بانک ملی و همچنین بخشی دیگر از هزینه های اجرا برج های (۸ و ۷-SE) از محل پیش فروش واحدهای احداثی دانست. وی در ادامه خاطرنشان ساخت:

این مجموعه موفق ترین در اجرای یک طرح در شهرسازی، معماری، جلب مشارکت مالکین، ساماندهی سرمایه های خرد در کشور می باشد که الگویی برای تسریع در نوسازی بافت های فرسوده شهری خواهد بود.

وی در پایان از تلاش های مدیران خوش فکر، مشاورین توانمند، کارمندان آینده نگر و مجریان سخت کوش و مجموعه مدیران استان و شهر مشهد قدردانی نموده و یاد مرحوم دکتر رزمی رییس پیشین شورای اسلامی شهر مشهد را که نقش ویژه ای در شکل گیری، انعقاد قرارداد و پشتیبانی از طرح در زمان تصدی ریاست شورای اسلامی شهر مشهد ایفا نمودند



آینده نگری در سرمایه گذاری



حسین روحبخش - مدیرعامل شرکت افق سهام شرق

رشد مثبت برخی از سهام می شود.

طبقاً اجرای این قانون در سهام تاثیر گذار است و تحولات ویژه ای در این بخش به وجود می آورد. با توجه به سیاست دولت مبنی بر افزایش بلکانی قیمت های انرژی نباید نگرانی خاصی وجود داشته باشد. در این بین نیز صنایع انرژی بر نسبت به دیگر صنایع با توجه به اینکه ساختار در آمدی آنها تغییر می کند، تاثیر پذیری بیشتری از اجرای این قانون دارند که بازار سهام و سرمایه نیز بی نصیب نمی ماند.

یکی از صنایعی که با اجرای طرح هدفمند کردن یارانه ها پیش بینی می شود و از افزایش قیمت تمام شده متاثر می گردد بخش ساختمان است.

بزرگترین تشکل انبوه سازی کشور عنوان می کند چهار گروه مصالح ساختمانی پر مصرف در ساخت و ساز وجود دارد که برای تولید آنها بین ۲ تا بیش از ۱۰ درصد انرژی (سوخت) مورد استفاده قرار می گیرد که اگر قیمت حامل های انرژی یک دفعه آزاد شود، قیمت تمام شده مصالح اصلی بین ۲۰ تا ۸۰ درصد افزایش خواهد یافت.

در ابتدا نگاهی به مصالح ساختمانی خواهیم داشت و اثر حذف تدریجی یارانه ها را در این بخش بررسی می کنیم. در این راستا تولید مصالح ساختمانی را به چهار گروه به لحاظ میزان مصرف انرژی تقسیم می کنیم:

۱ - مصالحی همچون آهن - آجر - آلومینیوم و... که مصرف انرژی در تولید آنها نقش عمده ای دارد و عمدتاً بالای ۱۰ درصد می باشد.

۲ - مصالحی همچون سیمان - آهک - گچ و... که شامل تولیدات

خرید سهام به نوعی رویکرد صاحبان سرمایه و پس انداز در جهت حفظ ارزش نقدینگی، سرمایه و ارتقاء ارزش افزوده آن می باشد. چنانچه صاحبان سرمایه به ارزش افزوده دارائی های خود توجه نمایند در اصل قدرت خرید و سرمایه خود را کاهش داده اند. در اقتصادی که سالانه کمترین نرخ که بر تورم آن اعمال می گردد حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد در سال باشد برای رسیدن به هدف حفظ ارزش دارائی ها می بایست سرمایه ها در بخش هایی از اقتصاد به کار گرفته شود که منافع حاصله در طی سال حداقل بیش از نرخ تورم باشد. به تجربه ثابت گردیده که به غیر از زمین و ساختمان در سایر بخش های اقتصادی تضمینی در جهت افزایش ارزش سالانه آن وجود ندارد هر چند این بخش هم هر چند سال یکبار با رکود در معاملات مواجه می گردد ولی پس از سیری شدن این دوران، میزان رشد متوقف شده، جبران می گردد.

در حال حاضر وضعیت حاکم بر بازار سرمایه به نوعی بالاتکلیفی را در افراد ایجاد نموده که آینده و سرنوشت بازار را پس از اجرای قانون هدفمند کردن یارانه ها شفاف نمی بینند. حذف یارانه ها از سبد مصرفی انرژی خانوار و صنعت کشور به یقین تحولاتی اساسی در اقتصاد ایجاد نموده که قابل پیش بینی نمی باشد این تجربه در کشور ما وجود نداشته که ابزار مقابله با آن مهیا گردد.

قانون هدفمند کردن یارانه ها ابعاد مختلفی دارد و نمی توان گفت که در هریک از بخش ها به طور خاص چه تاثیری می گذارد و لذا مقدار بار تاثیر حذف یارانه ها برای هر قسمت نامشخص می باشد. به طور کلی می توان گفت که این فرایند در صنایع غیر انرژی بر، باعث

انرژی بر تا ۱۰ درصد است.

۳ - مصالحی همچون سرامیک - کاشی - تولید و پرداخت سنگ - شیشه و... که شامل تولیدات انرژی بر تا ۵ درصد هستند.

۴ - مصالحی همچون تولیدات چوبی - درب و پنجره - ساخت قطعات بتی و... که شامل تولیدات انرژی بر کمتر از ۲ درصد می باشد.

با این تقسیم بندی می توان دید که قیمت مصالح اصلی ساختمان با حذف یارانه ها افزایش می یابد که به سهم خود موجب افزایش قیمت مسکن خواهد شد. لیکن برنامه ریزی و اعمال تدابیر درست و حذف تدریجی یارانه های انرژی در بخش تولیدی و صنعتی، کنترل و نظارت بر اجرای طرح در مراحل تولید و به کارگیری روش های جدید ماشین آلات کم مصرف می تواند از افزایش قیمت تولید بکاهد.

به گفته اکثر کارشناسان و اقتصاددانان، هدفمند کردن یارانه ها اثر مثبتی بر اقتصاد کشور دارد و اجرای آن امری ضروری و گامی به سوی صنعتی شدن می باشد. اما بررسی اثر آن در بخش های مختلف به خصوص در بخش مسکن با توجه به اینکه در حال حاضر کشور در حال ساخت و ساز وسیع در طرح مسکن مهر است و یکی از چالش های مهم جوانان تامین مسکن است؛ شاید بتواند کمکی در جهت پیش بینی وضعیت قیمت مسکن باشد؛ چرا که حجم بالای ساخت و ساز در مسکن مهر مسوولیت دست اندرکاران را دوچندان می کند و به نوعی می توان گفت که وظیفه آنها را سنگین تر و اهمیت بررسی و تحقیق درباره تاثیر هدفمند کردن یارانه ها را در بخش مسکن ضروری و مهم می کند.

عوامل مهم و موثر بر قیمت ساخت مسکن را می توان به سه عامل به شرح ذیل مرتبط دانست:

۱ - مصالح ساختمانی و تجهیزات

۲ - نیروی انسانی

۳ - حمل و نقل ماشین آلات

البته قیمت مسکن وابسته به قیمت زمین نیز می باشد که چون در سال های اخیر به حد بالای خود رسیده و بعید به نظر می رسد که بعد از حذف یارانه ها به طور چشمگیری ترقی کند.

در ضمن چون زمین کالایی است که نمی توان تولید کرد، شاخصی است که به هر شکلی همیشه در حال رشد است اما با شبیهی کمتر نسبت به سه عامل ذکر شده باید گفت قیمت مسکن با احتساب قیمت زمین از نوسانات بیشتری برخوردار می باشد.

بنابراین با اجرای طرح، انتظار می رود قیمت مسکن با توجه به ازدیاد قیمت تمام شده ساخت، با افزایش مواجه گردد. این افزایش قیمت شامل ساختمان های در دست ساخت و ساخته شده نیز می گردد، بنابراین ساختمان هایی هم که احداث بخشی از آن قبل از اجرای طرح بوده بالطبع با افزایش مواجه می گردد و این افزایش همان ارزش افزوده ای خواهد بود که به دارائی های سهامداران تعلق خواهد گرفت.

در اجرای طرح ها و تغییرات اساسی در اقتصاد هر کشوری افزایش قیمت دارائی های غیر نقدی و نقدی نسبت معکوسی با هم دارند یعنی این که چنانچه بر اثر اجرای طرح های اقتصادی ارزش دارائی های غیر نقدی (از جمله زمین و ساختمان) با افزایش مواجه گردد، ارزش پول که همان دارائی های نقدی است، کاهش می یابد. همچنین در صورت کاهش ارزش دارائی های غیر نقدی ارزش پول نقد افزایش

خواهد یافت. بنابراین حفظ سهام و جلوگیری از فروش آن در بازار که همیشه به آن تاکید گردیده است به نوعی حافظ منافع سهامداران می باشد چون با افزایش ارزش ساختمان های ساخته شده قیمت سهام در بازار افزایش خواهد یافت ولی چنانچه این سهام به وجه نقد تبدیل شده باشد به دلیل کاهش ارزش وجه نقد، قدرت خرید افراد با کاهش مواجه گردیده و با وجه نقدی که افراد ممکن است پس انداز نموده باشند قادر به خرید همان سهام قبل خود نخواهند بود.

تاکید می گردد، فروش سهام در وضعیت فعلی به هیچ وجه به مصلحت سهامداران نمی باشد و بهترین شیوه ای که پیشنهاد می شود، خرید واحد از محل واگذاری و ابطال سهام می باشد در این روش سود سهامدار با خرید واحد از محل ارزش افزوده ای که واحد در دست ساخت به همراه خواهد داشت تضمین می گردد.

در طی ماه های گذشته سهامداران از محل ابطال و باز خرید سهام خود بشرح زیر نسبت به خرید واحد اقدام نموده اند:

پروژه سارا ۴۹۲,۸۶۳ سهم به ارزش ۲۶,۵۹۶,۶۰۲,۰۰۰ ریال

طرح مجد ۱۴,۱۳۱,۱۷۶ سهم به ارزش ۳۹,۶۵۶,۱۸۷,۳۶۰ ریال

امتیازی که جهت سهامداران طرح مجد، پروژه سارا و زعفرانیه تربت حیدریه در نظر گرفته شده خرید واحد محدود به پروژه ای که سهامدار در آن دارای سهام می باشد نخواهد بود و سهامدار در صورت تمایل می تواند با سهام خود از سایر پروژه ها هم خرید نماید. در این گونه موارد سهام سهامدار با قیمت کارشناسی تهاتر می گردد.

مثال:

فردی که دارای ۱,۰۰۰ سهم از پروژه سارا می باشد و متقاضی خرید واحد از طرح مجد است در مورد آن به صورت زیر عمل می گردد:

ارزش کارشناسی هر سهم پروژه سارا ۶۰,۰۰۰ ریال و هر سهم طرح مجد در حال حاضر ۳,۲۰۰ ریال است. طبق مصوبه هیئت مدیره شرکت سهامداری که متقاضی خرید واحد از پروژه بوده به جهت ریسک های احتمالی در خصوص افزایش و یا کاهش قیمت ها، سهام آنان با ۹۰٪ قیمت کارشناسی در قبال خرید واحد باز خرید و از لیست سهامداران حذف می گردند.

ارزش کارشناسی ۱,۰۰۰ سهم پروژه سارا ۶۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بوده که در قبال آن ۱۸,۷۵۰ سهم طرح مجد در صورت تهاتر واگذاری می شود سهامدار با تهاتر سهام پروژه سارا با طرح مجد می تواند از واحدهای مجد خریداری نماید.

ارزش هر سهم مجد با ۹۰٪ قیمت کارشناسی ۲,۸۸۰ ریال می باشد که با ابطال ۱۸,۷۵۰ سهم مجد سهامدار، مبلغ ۵۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال در راستای خرید واحدهای انتخابی محاسبه می گردد.

باما تماس بگیرید

آدرس شرکت افق سهام شرق:

مشهد - میدان استقلال به طرف میدان قائم - نبش

آزادی ۴۱ - طبقه سوم - پلاک یک

تلفن: ۰۵۱۱ - ۶۰۷۳۴۰۱

سامانه پیام کوتاه: ۳۰۰۰۷۸۴۸

سایت: www.ofoghsaham.com

ایمیل: saham@ofoghsaham.com



اندازه گیری رضایت سهامداران پروژه ها در شرکت افق سهام شرق با استفاده از روش CSM

واحد تحقیقات و بازار
شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

طراحی و استقرار سیستم های اندازه گیری رضایت مشتریان جزو اولویت های شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق قرار دارد. در روشی که در این پژوهش مورد استفاده قرار گرفته، از طریق کسب نظرات سهامداران پروژه ها درباره عوامل اثرگذار بر رضایت آنها، تجزیه و تحلیل نظرات و آرایه بازخورهای لازم از سوی آنان، تضمین تداوم حیات سازمان و حفظ و ارتقا جایگاه آن در جامعه میسر خواهد شد.

ضرورت تحقیق

اگرچه به طور سنتی بیشتر تلاش های بازاریابی بر بازاریابی تهاجمی معطوف شده است، بررسی ها نشان داده اند که استراتژی های تدافعی می توانند سودآورتر باشند. لذا حفظ و نگهداری مشتری (سهامدار) می تواند بسیار بیشتر از افزایش تعداد سهامداران، سودآور باشد.

اهمیت و ضرورت توجه به رضایت سهامداران پروژه و سنجش رضایت به شرح زیر می باشد:

۱- سهامداران راضی، وسیله تبلیغ برای شرکت:

سهامداران راضی تجربیات مثبت خود را به دیگران منتقل می کنند و به این ترتیب وسیله تبلیغ برای سازمان شده و در نتیجه هزینه جذب مشتریان جدید را کاهش می دهند در همین راستا در پی انجام یک مطالعه بازاریابی، نتیجه ذیل به دست آمده است:

- هر مشتری راضی، رضایت خود را حداقل به ۵ نفر دیگر اعلام می کند.
- هر مشتری ناراضی، ناراضی خود را حداقل به ۹ نفر دیگر اعلام می کند و ۱۳ درصد از مشتریان ناراضی، عدم رضایت خود را با بیش از ۲۰ نفر درمیان می گذارند.

۲- رضایت مشتری، صرفه جویی در هزینه و زمان:

یکی از اصول بسیار معروف در تجارت که اصل ۱۰-۱۰-۱۰ نامیده می شود، این مزیت را به خوبی تعریف می کند؛ براساس این اصل به دست آوردن یک مشتری جدید ۱۰ هزار ثانیه طول می کشد، ۱۰ ثانیه طول می کشد تا یک مشتری را از دست بدهیم و ۱۰ سال طول می کشد تا مشتری از دست رفته را دوباره بازگردانیم.

۳- رضایت بالای مشتری، بیمه ای در برابر اشتباهات احتمالی سازمان:

رضایت بالای مشتری نوعی بیمه در برابر اشتباهات احتمالی سازمان است. مشتریان دائمی در مواجهه با چنین موقعیت هایی اغماض بیشتری دارند زیرا به دلیل تجربیات خوشایند قبلی اشتباهات اندک سازمان را به راحتی نادیده می گیرند.

۴- اهمیت رضایت مشتری از دیدگاه اسلام:

در کتاب خلقت و فرهنگ و معارف اسلامی، آیات و دستورات الهی و فرامین متعددی وجود دارد که به ظرافت خاصی به رعایت حقوق مردم و مشتریان و جلب رضایت آنان اشاره می نماید. اساساً اطاعت و بندگی خداوند به منظور نیل به رضایت و خرسندی پروردگار

از آنجایی که یکی از فعالیت های شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق به غیر از ارزیابی فیزیکی روند پروژه، اندازه گیری رضایت سهامداران از پیشرفت کار و برنامه ریزی برای پاسخ به دغدغه های شرکای طرح است، واحد تابعه شرکت، در هر دوره مشخص، اقدام به این بررسی می کنند. در این راستا پژوهشی کاربردی در خصوص اندازه گیری رضایت سهامداران پروژه های سارا، مجد مشهد و زعفرانیه تربت حیدریه توسط واحد تحقیقات و بازار شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق انجام گردیده که نتایج آن به شرح زیر آرایه می گردد:

مقدمه:

امروزه بازاریابی براساس تامین رضایت مشتریان استوار شده است و مشتری مداری به دلیل افزایش حق انتخاب مشتری، اهمیت روزافزون یافته است و افزایش رضایت مشتری هدف اصلی کلیه کسب و کارهاست.

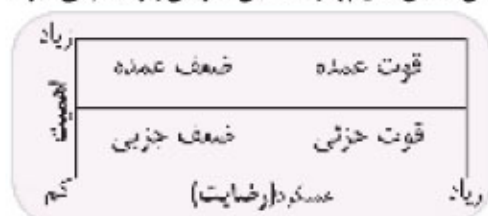
شایان ذکر است که امروزه طیف مشتریان بسیار گسترده بوده و سهامداران، پیمانکاران، تامین کنندگان و حتی کارکنان را در بر می گیرد، لذا توجه به رضایت سهامداران پروژه به عنوان گروه مهمی از مشتریان حایز اهمیت می باشد.

فیلیپ کاتر، صاحب نظر برجسته بازاریابی، ارضای نیاز ها و خواسته های مشتریان را به عنوان محوری ترین عامل در بازاریابی مورد تاکید قرار داده است.

به گفته وی "هرسازمان باید سیستمی داشته باشد که رضایت مشتریان را به طور مستمر اندازه گیری نماید این عمل مانند این است که همواره عوامل حیاتی بدن از قبیل فشارخون، ضربان قلب و... را در مقابل دیدگان خود قرار دهیم." بنابراین

تجزیه و تحلیل های عملکرد (رضایت) - اهمیت

در دهه های اخیر تجزیه و تحلیل های عملکرد (رضایت) - اهمیت به عنوان ابزاری برای ارزیابی موقعیت رقابتی سازمان ها، شناخت فرصت های بهبود و هدایت تلاش های برنامه ریزی استراتژیک مورد بحث قرار گرفته است. در این روش تحلیل های چهارگانه طبق ماتریس زیر انجام می گیرد:



عملکرد ویژگی ها و عواملی که اهمیت زیادی دارند، اما رضایت از آنها کم است، به عنوان ضعف عمده شناسایی می شوند. اغلب پژوهشگران پیشنهاد می کنند که ضعف های عمده باید بیشترین اولویت را در فرصت های بهبود به خود اختصاص دهند. قوت های جزئی عواملی هستند که اهمیتشان پایین است، اما عملکرد در آنها بالاست که این موارد هدررفت منابع را نشان می دهند، یعنی روی چیزی کار شده است که از نظر مشتریان کم اهمیت یا بی اهمیت است.

نتایج پژوهش:

عوامل اثرگذار بر رضایت سهامداران پروژه ها از طریق انجام مطالعات اکتشافی و با پرکردن ۱۲۰ پرسشنامه توسط سهامداران پروژه ها شناسایی گردید که نتایج آن در جدول زیر آمده است. قابل ذکر است: همراه هر نشریه برای کلیه سهامداران، فرم های نظرسنجی ارسال می گردد.

جدول عوامل اثرگذار بر رضایت سهامداران

۱- اطلاع رسانی صادقانه در مورد پیشرفت و زمان اتمام پروژه ها	۱۷- شناسایی سود و توزیع آن از طریق افزایش تعداد سهام پروژه
۲- اطلاع رسانی در خصوص نحوه و میزان سوددهی سهام	۱۸- اتمام یک پروژه خاص از محل سهام و سپس شروع پروژه دیگر
۳- اطلاع رسانی به موقع و سریع در مورد سهام پروژه	۱۹- در نظر گرفتن امتیازات خاص برای سهامداران در خرید سهام
۴- اطلاع رسانی در مورد نحوه واگذاری واحدها	۲۰- برقراری ارتباط با کارکنان سازمان ها و ارگان ها جهت فروش سهام
۵- اطلاع رسانی در خصوص شرایط عرضه و فروش سهام (تقدواقسا)، جهت تامین منافع سهامداران	۲۱- عرضه سهام پروژه های جدید شرکت از طریق بورس یا فرابورس
۶- استفاده از سامانه پیام کوتاه در اطلاع رسانی	۲۲- عمل به تعهدات شرکت در جهت بازخرید سهام
۷- استفاده از نشریه پیام نوسازی در اطلاع رسانی	۲۳- تسریع در احداث معابر اصلی و فضاهای عمومی طرح
۸- استفاده از ابزار بیلپورد در اطلاع رسانی	۲۴- استفاده از تکنولوژی روز در مدیریت اجرای پروژه ها
۹- استفاده از ابزار اینترنت در اطلاع رسانی	۲۵- توسعه کانال های ارتباطی با مدیران
۱۰- اطلاع رسانی در مورد حقوق و امتیازات سهامداران	۲۶- ارائه پلاش و تشویق به سهامداران (انتخاب بهترین و قدیمی ترین سهامدار)
۱۱- اطلاع رسانی در مورد صورتهای مالی پروژه ها	۲۷- انجام اقدامات در جهت افزایش سودآوری
۱۲- میزان پیشرفت فیزیکی پروژه ها	۲۸- مزیت های موجود در سهام پروژه های شرکت نسبت به سایر رقبا
۱۳- بازدید حضوری سهامداران از پروژه ها	۲۹- اعتماد و اطمینان به مجموعه و به مدیران آن
۱۴- رضایت از فروش سهام توسط شرکت با توجه به شرایط بازار	۳۰- نظم در اعلام ارزش کارشناسی سهام
۱۵- امتیازات در نظر گرفته شده برای سهامداران	۳۱- استفاده از شیوه های متنوع تامین مالی و جذب سرمایه گذار
۱۶- نحوه برخورد پرسنل شرکت و پاسخگوی به سهامداران	

شالوده و بنیان کامل ترین دین الهی یعنی اسلام را تشکیل می دهد. والاترین هدف قله تکامل و تعالی و عروج انسان جلب رضایت و خشنودی خداوند است. خداوند در آیه ۳۵ سوره اسراء می فرماید: "هر چه را به وزن می بسنجید تمام ببیمایید و همه چیز را با ترازوی عدالت بسنجید که این کاری بهتر و عاقبتش نیکوتر است."

روش CSM در اندازه گیری رضایت مشتری:

این روش از دو مرحله اساسی تشکیل شده است. در مرحله اول که مرحله نیازسنجی نامیده می شود از طریق انجام مطالعاتی اکتشافی کلیه عوامل اثرگذار بر رضایت مشتریان مورد شناسایی قرار می گیرند. این عوامل تا حد ممکن ادغام و طبقه بندی می شوند همچنین عوامل و انتظارات نامعقول و ناممکن مشتریان و یا مواردی که غیرقانونی هستند حذف می گردند.

نتیجه حاصله که فهرستی از عوامل اثرگذار به رضایت مشتریان و برخواسته از دل و زبان خودشان می باشد در طراحی پرسشنامه مرحله دوم مورد استفاده قرار می گیرد.

مرحله دوم که مرحله اندازه گیری رضایت نام دارد، در آن از طریق یک پرسشنامه خاص که از یک طرف اهمیت هر عامل و از طرف دیگر رضایت از هر عامل یا عملکرد شرکت مورد هر عامل مورد سنجش قرار می گیرد.

شاخص CSI

در روش CSI مقیاس مرکب برای سنجش رضایت در نظر گرفته می شود که دامنه آن از صفر تا صد درصد بوده و ورودی هایی از هر دو ویژگی اهمیت و عملکرد (رضایت) را در برمی گیرد.

چنانکه ملاحظه می شود روش فوق، اقدامی علمی جهت ارزیابی و شناخت عوامل مهم و تاثیرگذار از نظر سهامداران پروژه ها و نیز شناخت شرکت و میزان رضایت مشتریان از عملکرد شرکت برای هر یک از عوامل بوده است.

شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق که تلاش و کوشش خود را در جهت ارتقاء زندگی شهری، آبادانی و بهسازی بافت های فرسوده شهری و افزایش رضایتمندی مشتریان و سهامداران قرار داده است سعی دارد با چنین مطالعات و بررسی هایی بیش از پیش در بهبود هرچه بیشتر عملکرد خود بکوشد.



در مرحله دوم از طریق پرسشنامه اندازه گیری رضایت در یک طرف و اهمیت عوامل فوق، در طرف دیگر قرار می گیرند. میزان رضایت از عملکرد در مورد هر یک از عوامل فوق مورد سنجش قرار گرفت، حدود ۳۲۰ پرسشنامه تکمیل و تحلیل نتایج زیر حاصل گردید:

۱- شاخص کلی رضایت (CSI) معادل عدد ۸۰ به دست آمده که رضایت بالایی می باشد.

۲- تجزیه و تحلیل های عملکرد حاکی از این است که اهمیت عوامل از نظر سهامداران خیلی بالا و اما رضایت در تمامی موارد تقریباً متوسط می باشد. این بدین معنی است که شرکت در مرز بین قوت و ضعف قرار دارد و با تلاش های بیشتر و بهتر در جهت برآوردن انتظارات و پرداختن به عوامل اثرگذار بر رضایت خواهد توانست این عوامل را به قوت های عمده و جزیی تبدیل نماید.

۳- تحلیل های آماری:

۳-۱ در هر دو بعد اهمیت و رضایت تفاوت معناداری بین مردان و زنان مشاهده نگردیده است.

۳-۲ تفاوت معناداری بین افراد با شغل های مختلف وجود ندارد.

۳-۳ تفاوت معناداری بین رضایت سهامداران پروژه های مجد، سارا و زعفرانیه مشاهده نگردید.



مراسم تحویل واحد های برج SE طرح مجد

مراسم گشایش واحدهای تجاری و اداری برج های ۷ و ۸ SE، همزمان با سالروز فرخنده میلاد حضرت ثامن الحجج علی ابن موسی الرضا (ع) با حضور کسبه پاساژ آیانی و جمع کثیری از سرمایه گذاران برگزار شد. مهمانان این مراسم علاوه بر خریداران واحدها، بازاریان مجاور برج، مالکین و همسایگان طرح عظیم مجد بودند.

در این مراسم پس از تلاوت آیاتی چند از کلام ا... مجید، مهندس نوروبی، مدیرعامل شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق و مجری طرح ضمن تبریک میلاد حضرت امام رضا (ع)، از سهامداران پروژه و خریداران واحدها که در این بخش سرمایه گذاری کرده تا علاوه بر کسب ارزش افزوده و تجمیع صنفی در نوسازی بافت فرسوده نیز مشارکت کردند، تقدیر و تشکر به عمل آورد. وی همچنین گزارشی از روند اجرای طرح مجد و مشارکت مردم به ویژه مالکین، ارائه نمود.

در ادامه این مراسم رهنمایی، مدیر بازرگانی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق نیز توضیحاتی از روند شکل گیری واحدها و آینده این مجتمع ارائه کرد.

مراسم با پذیرایی، اجرای برنامه نمایشی و تقدیم هدایای ارزنده ای به ۱۲ نفر از برندگان خاتمه یافت.

مدیرفروش شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق:

خریداران واحدهای پروژه‌های شرکت شرق از هرگونه نوسان بازار در امانند



تمامی نوسانات بازار و افزایش قیمت مصالح ساختمانی در واحدهای پیش فروش شده را شرکت عهده دار می باشد که این یکی از مزیت های پروژه ها به شمار می آید.

سید حسن رهنمایی مدیرفروش شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق در مصاحبه با خبرنگار ما گفت: هرگونه نوسان بازار در حوزه‌ی اجرای واحدهای فروخته شده به عهده شرکت می باشد.

وی با بیان اینکه قیمت گذاری پروژه ها توسط کارشناسان رسمی دادگستری انجام می شود، افزود: تمامی نوسانات بازار و افزایش قیمت مصالح ساختمانی را شرکت عهده دار می باشد که این یکی از مزیت های پروژه ها به شمار می آید.

وی در رابطه با واگذاری پروژه ها اظهار داشت: سیاست گذاری شرکت بر این مبناست که پروژه ها به صورت صنفی واگذار شوند و هرکدام را به یک صنف خاص اختصاص دهیم.

رهنمایی در ادامه افزود: در همین راستا برج SW2-37 به صنف لوله و لوازم بهداشتی واگذار شده است و به دلیل تقاضای زیاد تعداد واحدهای تجاری در امتداد این برج افزایش داده شده است. (برج SW1-34)

رهنمایی، قیمت های کارشناسی شده قطعی، واگذاری مالکیت، همجواری دو بلوار پرتردد و منتهی به حرم (قرنی و حرعامل) بازگشایی ۳۵ متری مجد و همچنین وجود پارکینگ های متعدد مستقر در پروژه را از دلایل استقبال خریداران از این پروژه ذکر نمود.

وی طرح مجد را بزرگترین پروژه عمرانی در سطح استان دانست و گفت: طرح مجد در عرصه ۸/۶ هکتار در قالب ۳۶ برج طراحی شده است و در حال حاضر ۸ برج در حال ساخت می باشد که شاید بتوان گفت تاکنون در سطح استان ها پروژه ای به این وسعت با معماری همگن، پارکینگ های یکپارچه نداشته ایم.

ص را به صنف خرازی و لوازم التحریر اختصاص داده ایم که بنکداران و بزرگان این صنف در این مکان مستقر خواهند شد.

وی با بیان این که تاکنون ۸۵ درصد واحدهای تجاری این پروژه واگذار شده است، گفت: ۱۵ درصد باقیمانده واحدهای تجاری و واحدهای اداری نیز به متقاضیانی که پروانه صنفی دارند واگذار می شود.

وی تصریح کرد: به رغم رکود دوساله بازار املاک و مستغلات خریداران واحدهای تجاری و اداری این پروژه ها از حاشیه سود مناسبی بهره مند شده اند، این امر به دلیل ایجاد مرکز بورس صنفی بوده است.

رهنمایی رونق اقتصادی را یکی از عمده عوامل واگذاری صنفی دانست و افزود: زمانی که اصناف در یک محل مشغول فعالیت شوند رقابت افزایش می یابد و مردم نیز در انتخاب و خرید کالا بسیار آزاد هستند، به همین دلیل خرید از بورس کالا را ترجیح می دهند.

آخرین وضعیت پیشرفت



بلوک SW2-37

اجرای نازک کاری
اجرای سرامیک واحدهای تجاری
اجرای تاسیسات مکانیکی و الکتریکی
اجرای شیشه سکوریت واحدهای تجاری
اجرای گچ سفید
اجرای اسکلت پارت ۲

شرح مجدد



بلوک S2-9

بلوک S2-6

اجرای نازک کاری
اجرای سرامیک واحدهای تجاری
شیب بندی آبدارخانه و سرویس ها
اجرای نما
اجرای تاسیسات مکانیکی و الکتریکی
سنگ کف واحدهای تجاری



بلوک S1-1

بلوک S1-1

اجرای نازک کاری
سرامیک واحدهای تجاری، آبدارخانه سرویس ها
اجرای شیشه سکوریت واحدهای تجاری
سنگ کف واحدهای تجاری و اداری
اجرای سنگ پله ها
اجرای نما
اجرای تاسیسات مکانیکی و الکتریکی



بلوک S1-2

بلوک S1-2

اجرای اسکلت
اجرای فونداسیون
اجرای دیوار حائل
اجرای سقف ۳-



پروژه 8 & 7-SE
اتمام پروژه

اخبار

۳ برابر رشد اعتبارات با اقدام سه جانبه استانداران، شهرداری ها و شرکت مادر تخصصی عمران و توسعه مسکن مهر در بافت های فرسوده



جاری در بافت های فرسوده شهری به بهره برداری می رسد ۴۰ هزار واحد مسکونی تا پایان امسال به اتمام خواهد رسید. مهندس صادقی از ۲۴۳ پروژه مسکونی و عمران شهری در دست اجرا با بیش از شش میلیون متر مربع در سطح شهرها خبر داد که برای این منظور ۱۳ هزار میلیارد و ۱۰۰ میلیون ریال اعتبار اختصاص یافته است.

وی تصریح کرد: پروژه های مذکور با مشارکت ۷۰ درصدی بخش خصوصی و مردم به مورد اجرا گذاشته شده و بقیه سهم شرکت مذکور است.

معاون وزیر مسکن و شهرسازی از اقدام سه جانبه استانداران، شهرداری ها و شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران برای افزایش منابع لازم به منظور نوسازی بافت های فرسوده شهری به عنوان گام جدیدی که در این بخش برداشته شده نام برد و اظهار داشت: حرکت مذکور سبب شده تا اعتبارات نوسازی بافت های فرسوده نسبت به پیش از برنامه چهارم توسعه رشد سه برابری داشته باشد.

مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران از مردم دعوت کرد با بهره گیری از تسهیلات پیش بینی شده در جهت نوسازی بافت های فرسوده شهری مشارکت کنند. دولت نیز از این حرکت به منظور ایمن سازی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی پشتیبانی می کند.

صادقی معاون وزیر مسکن و شهرسازی و مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران اظهار داشت: براساس برنامه ریزی صورت گرفته، توسعه مسکن مهر در بافت های فرسوده شهری در دستور کار قرار دارد و امسال ۵۸ هزار واحد مسکونی از تسهیلات بانکی این بخش برخوردار می شوند.

به گزارش روابط عمومی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، مهندس احمد صادقی با بیان مطلب فوق گفت: سال ۱۳۸۸ برای نوسازی ۳۰ هزار واحد مسکونی واقع در بافت های فرسوده شهری تسهیلات ۱۴۰ و ۱۵۰ میلیون ریالی اختصاص یافت.

معاون وزیر مسکن و شهرسازی افزود: دولت سالانه تسهیلات ویژه ای برای رونق نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری اختصاص می دهد که تخفیف در عوارض نوسازی و کمک ودیعه مسکن از جمله این اقدامات است. مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران با بیان این که تسهیلات ۲۰۰، ۲۲۰ و ۲۵۰ میلیون ریالی که به ترتیب مربوط به ساخت و ساز سنتی، نیمه صنعتی و صنعتی در قالب طرح مهر است به افرادی که در بافت های فرسوده شهری اقدام به نوسازی می کنند، تخصیص می یابد. گفت: علاوه بر ۱۰ هزار واحد مسکونی که تا نیمه اول سال

آغاز پرداخت وام ودیعه مسکن از مهر ماه

در شهرستانها ۴ تا ۴٫۵ میلیون تومان است.

صادقی در عین حال تاکید کرد: به هر تعداد از متقاضیان که شرایط دریافت وام ودیعه مسکن را داشته باشند، وام ودیعه مسکن پرداخت خواهد شد. معاون وزیر مسکن و شهرسازی اظهارداشت: متقاضیان این نوع وام از طریق سازمان مسکن و شهرسازی یا شرکت عمران و مسکن سازان هر استان به بانک ها معرفی خواهند شد.

وی تصریح کرد: وام ودیعه مسکن بدون سود بوده و قرار است ظرف مدت دو سال بازپرداخت شود. صادقی در ادامه با تاکید بر ضرورت نوسازی بافت های فرسوده، افزود: امسال ۵۰ هزار واحد مسکونی در کشور نوسازی می شوند که از این تعداد نوسازی ۱۰ هزار واحد پایان یافته و از هفته چهارم مهرماه تا هفته چهارم آذرماه افتتاح خواهند شد. وی از افتتاح ۴۰ هزار واحد مسکونی نوسازی شده از دی ماه تا آخر سال جاری خبرداد و روند نوسازی این بافت ها را مناسب ارزیابی کرد.

است. وی تاکید کرد: پرداخت وام ودیعه مسکن که سودی به آن تعلق نمی گیرد از مهر ماه توسط بانک مسکن آغاز می شود. صادقی گفت: برای تعیین حداقل و حداکثر این وام (۴ میلیون تومان تا ۱۲ میلیون تومان) از معاونت ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی استعلام گرفته شده و این مبلغ ها نهایی شده است. معاون وزیر مسکن و شهرسازی افزود: پرداخت وام ودیعه از مهر ماه به این دلیل بود که در این ماه فصل جابجایی ها به اتمام رسیده است، بنابراین شروع پرداخت آن تأثیر منفی بر روی اجاره بها نخواهد گذاشت. به گفته وی، قرار است وزیر مسکن و شهرسازی نیز اعلام رسمی این مصوبه را در مهر ماه در طی بازدید از پروژه های بافت فرسوده تهران اعلام کند.

جزئیات پرداخت وام ودیعه مسکن
رقم وام ودیعه مسکن در تهران ۱۲ میلیون تومان، در کلان شهرها ۸ میلیون تومان، در مراکز استانها ۶ تا ۷٫۵ میلیون تومان و

معاون وزیر مسکن و شهرسازی از آغاز پرداخت وام ۴ تا ۱۲ میلیون تومانی ودیعه مسکن در کشور از مهر ماه امسال خبر داد.

به گزارش روابط عمومی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه مرکزی، احمد صادقی افزود: وام ۴ تا ۱۲ میلیون تومانی ودیعه مسکن به متقاضیانی که می خواهند در بافت فرسوده اقدام به ساخت، انبوه سازی و تجمیع کنند، پرداخت می شود.

وی خاطرنشان کرد: افرادی که واحد مسکونی آنها در بافت فرسوده قرار دارد و می خواهند واحد مسکونی جدیدی احداث کنند می توانند با دریافت این وام و اجاره یک واحد مسکونی با خیال آسوده اقدام به ساخت واحد مسکونی خود کنند. صادقی ادامه داد: حداقل وام ودیعه مسکن به متقاضیان ساخت مسکن در بافت فرسوده ۴ میلیون تومان و حداکثر آن برای شهرهای بزرگ مثل تهران ۱۲ میلیون تومان

عضو هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران:
هدف اصلی ما از بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده، نجات جان انسان ها و ارتقای کیفیت زندگی است



به گزارش روابط عمومی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، محمد آئینی با بیان این که بنا به سند چشم انداز هر ایرانی حق دارد از محیط زندگی مطلوب برخوردار باشد، تصریح کرد: شاخص های زندگی مناسب و با کیفیت شهری باید در رویکرد نوسازی و بهسازی گنجانده شود.

عضو هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران در پاسخ به این سوال که آیا ساخت و سازهای انجام شده در بافت های فرسوده طی سال های گذشته در تضاد با طرح های بهسازی نیستند؟ خاطرنشان کرد: نوسازی محلی که به آن اشاره شد، ایده آل است، اما در عمل موانعی وجود دارد.

وی افزود: منطقی نیست واحدهای مسکونی ساخته شده مطابق با مقررات ملی ساختمان را که ایجاد شده اند، تخریب کرده و اقدام به نوسازی محلی کنیم، چرا که تخریب ساختمان های ایجاد شده طی سال های اخیر، به نوعی هدر دادن سرمایه های ملی است.

آخرین وضعیت پیشرفت

نمایی از آینده پروژه



پانل پله اداری و شاتکریت



اجرای زیرسازی نمای سمت شارستان بلوک ۲



نصب چهار چوب درها



اجرای سنگ نما در بلوک ۱



روژه سارا

نمای آینده پروژه سارا



اجرای شاتکریت نمای اداری



باید در نهضت نوسازی بافت فرسوده اصولی کار کنیم



اختصاص یافته است. وی در خصوص روند اعطای وام گفت: مالکین بافت فرسوده با داشتن پروانه از شهرداری و مراجعه به شرکت می توانند برای دریافت وام اقدام نمایند مدارک نیز پس از ارایه به کارگروه، بررسی و بعد از تصویب متقاضی به بانک معرفی می شود.

اگر متقاضیان آورده خود را در زمینه انبوه سازی به کار گیرند و پروژه تعریف کنند استقبال و حمایت ما نیز به طور ویژه خواهد بود؛ و ارزش افزوده فوق العاده ای نصیب آنها خواهد شد. وی با اعلام این مطلب خاطرنشان کرد: در صورت انبوه سازی در بافت فرسوده، اعطای وام به آن ها در اولویت قرار دارد.

بافت فرسوده در مشهد محدوده بسیار وسیعی را تشکیل می دهد که هیچ ارگان و نهادی به تنهایی نمی تواند عملیات نوسازی آن را انجام دهد؛ بنابراین باید تمام مسئولین و مردم دست به دست هم داده تا با همکاری هم این نهضت عظیم را با موفقیت به اتمام برسانیم.

مدیر برنامه ریزی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق با بیان این که تاکنون تجمیع املاک در بافت بسیار کم داشته ایم، افزود: مردم نباید منتظر مراجعه دولت، شهرداری و مسکن سازان باشند بلکه باید خود مالکین هرچه سریعتر برای نوسازی اقدام نمایند و با توافق با همسایه ها و همکاری و همفکری با آن ها پروژه انبوه سازی مسکن را در محله خود تعریف و با تسهیلات اختصاصی اجرا نمایند.

ایزدی معابر اصلاح شده، فضاهای خدماتی، پیش بینی پارکینگ مورد نیاز را از ضروریات یک محله نوسازی شده اصولی دانست و گفت: باید زمین ها را یکپارچه کنیم و استفاده بهینه را از زمین داشته باشیم در این صورت است که محله ها آباد می شوند.

وی در پایان با بیان اینکه بسیاری از نقاط ایران روی خط زلزله قرار دارد، اذعان داشت: با توجه به سیاست وزارت مسکن و شهرسازی به مالکین بافت ها توصیه می شود در ارتباط با انبوه سازی و احداث مجتمع های مسکونی فعالیت کنند.

مدیر برنامه ریزی شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق گفت: در حال حاضر که نوسازی بافت فرسوده با استقبال مردم به یک نهضت تبدیل شده است باید همت کنیم و روند کار را اصولی پیش ببریم.

ایزدی در گفتگو با خبرنگار ما با بیان اینکه مهمترین فعالیت واحد برنامه ریزی، آموزش و اطلاع رسانی به مردم است، افزود: بستر برای حضور مردم در بافت فرسوده و ساخت و ساز اصولی فراهم شده است. وی با اشاره به وجود ۲۳۰۰ هکتار بافت فرسوده در مشهد خاطرنشان کرد: بافت فرسوده در مشهد محدوده بسیار وسیعی را تشکیل می دهد که هیچ ارگان و نهادی به تنهایی نمی تواند عملیات نوسازی آن را انجام دهد؛ بنابراین باید تمام مسئولین اعم از ارگان های دولتی، شهرداری و بخش خصوصی و مردم دست به دست هم داده تا با همکاری هم این نهضت عظیم را با موفقیت به اتمام برسانیم.

مالکین بافت فرسوده با داشتن پروانه از شهرداری و مراجعه به شرکت می توانند برای دریافت وام اقدام نمایند مدارک نیز پس از ارایه به کارگروه، بررسی و بعد از تصویب، متقاضی به بانک معرفی می شود.

وی نوسازی بافت را در قالب دو نوع شخصی سازی و انبوه سازی برشمرد و اظهار داشت: هرگروهی از مردم که تصمیم به انبوه سازی در بافت فرسوده داشته باشند باید در قالب ساخت مجتمع مسکونی زمین ها را تجمیع نموده و حداقل ۳۵ واحد بسازند که این روش تاثیر بهتری در نوسازی بافت خواهد داشت.

ایزدی میزان سهمیه وام بافت فرسوده از محل خط اعتباری مسکن مهر را از سال گذشته تا کنون ۱۸۶۰ واحد دانست و تصریح کرد: از این میزان بخشی به انبوه سازی و بخشی به ساخت و ساز شخصی

مراحل پرداخت تسهیلات ویژه نوسازی بافت فرسوده شهری از محل خط اعتباری مسکن مهر

غیر صنعتی	۱۵٪ فونداسیون	۳۰٪ سقف آخر	۳۰٪ سفت کاری	۲۵٪ نازک کاری
فناوری نوین و صنعتی	۱۵٪ فونداسیون	۳۵٪ سقف آخر	۳۰٪ سفت کاری	۲۰٪ نازک کاری

* توضیح: مبلغ ۱۰ میلیون ریال از وام اختصاص یافته جهت تخریب، آماده سازی و شروع عملیات پس از معرفی متقاضی به بانک و تکمیل مدارک و انعقاد قرارداد قابل پرداخت است.

* تسهیلات برای ساخت غیر صنعتی تا ۲۰۰ میلیون ریال و برای فناوری نوین و صنعتی سازی تا ۲۵۰ میلیون ریال به ازای هر واحد و با نرخ ۱۲٪ می باشد.

آخرین وضعیت پیشرفت طرح زعفرانیه تربت حیدریه

نصب تاور کرین



آخرین اقدامات انجام گرفته در بلوک N۲ طرح زعفرانیه تربت حیدریه

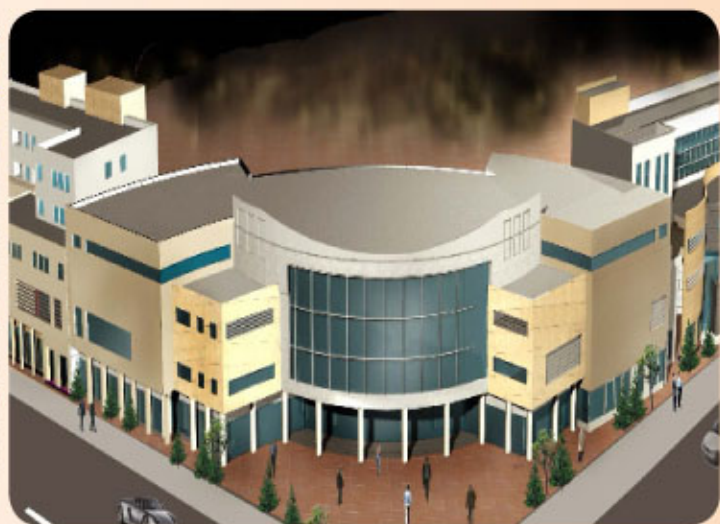
- انتخاب پیمانکار
- تجهیز کارگاه توسط پیمانکار (شرکت تیار پی توس)
- تکمیل عملیات ایمن سازی سازه نگهدارنده و عملیات خاکبرداری و تسطیح.
- اجرای شمع های مورد نیاز، جداره سازه
- نصب تاور کرین در محل پروژه توسط پیمانکار
- عملیات آرماتوربندی و بتن ریزی فونداسیون
- اجرای آرماتوربندی و قالب بندی ستون و دیواره های طبقه ۲-

پیشرفت فیزیکی پروژه در حال حاضر حدود ۱۵ درصد می باشد.
اطلاعات تکمیلی در وب سایت:
www.tpt-n2.com
قرار داده شده است.

عملیات آرماتوربندی



نمایی از آینده طرح





احمد حیدری - ایمان طبسی

۱- ویژگی های بافت های فرسوده:

بافت فرسوده که بخش مهمی از فضاهای شهرهای قدیم را به خود اختصاص داده است به عرصه هایی از محدوده شهرها اطلاق می گردد که به دلیل فرسودگی کالبدی و عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و سرمایه گذاران نیز انگیزه ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند. ویژگی های عمومی این بافت ها عبارت اند از:

الف- عمر ابنیه: ساختمان های موجود در این گونه بافت ها عمدتاً قدیمی یا فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند به گونه ای که غیر استاندارد بودن آن ها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت ها اغلب طاق مقاومت در مقابل زلزله ای با شدت متوسط را ندارد.

ب- دانه بندی و تعداد طبقات: ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافت ها عمدتاً دانه ریز بوده و اکثر آن ها یک یا دو طبقه هستند.

پ- نوع مصالح: مصالح به کار رفته در این گونه بافت ها غالباً از خشت، آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی هستند.

ت- وضعیت دسترسی ها: بافت های فرسوده عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی به آن ها غالباً به صورت پیاده ممکن است به گونه ای که اغلب معابر آن بن بست یا به عرض کمتر از شش متر بوده و ضریب نفوذ پذیری در آن کمتر از ۳۰ درصد است. متوسط مساحت عرصه ابنیه واقع در این بافت ها عمدتاً کمتر از ۲۰۰ متر مربع می باشد.

ث- وضعیت خدمات و زیرساخت های شهری: بافت های فرسوده از خدمات زیرساخت ها و فضاهای باز سبز و عمومی دچار کمبود جدی اند.

۲- مدیریت و توسعه بافت های فرسوده:

اکنون که با مفاهیم اساسی و جایگاه بافت فرسوده در کالبد شهر آشنا شدیم بهتر می توانیم در ارتباط با مدیریت و توسعه این مناطق و نقش چالش های پیشرو در روند توسعه، تفکر و چاره اندیشی کنیم. مدیریت عامل اصلی در پیوند بافت فرسوده و توسعه و سازندگی است. نحوه مدیریت گام نخست در مسیر پیشرفت و حصول آن است.

اما مفهوم مدیریت چیست؟ دایره آن چگونه است؟ آیا عامل اساسی عقب ماندگی ما در توسعه شهرها را می توان در نقصان مدیریت جست و جو نمود؟

مدیریت فرآیند هماهنگ کردن منابع انسانی و مادی برای نیل به اهداف سیستم است که این امر در قالب یک سازمان انجام می شود و سه وظیفه اساسی برنامه ریزی، اجرا و کنترل فعالیت های سیستم را بر عهده دارد. برای بررسی بهتر مدیریت توسعه بافت های فرسوده و نحوه نقش آفرینی نهادهای مربوط اعم از خصوصی و دولتی به تشریح ابعاد مختلف مدیریت شهری می پردازیم:

۱-۲- مدیریت اجتماعی:

هدف از مدیریت اجتماعی نگهداری ساکنان موجود در بافت و حفظ ساختار جمعیتی آن است. در این بین دو اصل مشارکت و هماهنگی در این حیطه از ارزش بالایی برخوردارند موارد زیر شاخص ترین مباحث در مقوله مدیریت اجتماعی است.

الف) حفظ مشخصه های ساکنان تجار کسبه در اهداف و اقدامات نوسازی و برنامه ریزی اجتماعی و توسعه

ب) بالا بردن سطح آگاهی به بخش های مشارکت دهنده

پ) حفظ مشخصه های شهر قدیم از طریق برانگیختن اعتماد و اطمینان مردم به مرمت و نوسازی بناها و مجموعه های بافت فرسوده

۲-۲- مدیریت فرهنگی:

مدیریت فرهنگی در واقع توجه به بناها و مجموعه های تاریخی به مثابه یک ثروت و نه صرفاً یک میراث است و توجه به ارزش های تاریخی و فرهنگی در کنار نیازهای امروزی زندگی اولویت اصلی مدیریت فرهنگی است در این راستا توجه به مسائل مشروحه ذیل حائز اهمیت است:

الف) حفظ دستاوردهای گذشته و سنت های فرهنگی

ب) نگهداری نواحی و بخش های با ارزش معماری و واجد زیبایی طبیعی

پ) تقویت بنیه فرهنگی و تاریخی شهر قدیم

ت) اصلاح مدیریت فرهنگی در جهت مهار فساد اجتماعی

از آنجا که میراث فرهنگی سند فرهنگی هر قوم است تشکیل NGO های محلی (انجمن های حفظ میراث فرهنگی) در حوزه بافت فرسوده که در مدیریت داخلی بافت موثر اند، راهکارهای مفید در جهت مصون ماندن دستاوردهای فرهنگی در بافتهای آسیب پذیر است، بر این اساس ایجاد مراکز پژوهشی و مطالعاتی در عرصه کلان کشور دستاویز مناسبی جهت رسیدن به اهداف و سیاست های فرهنگی است.

۳-۲- مدیریت اقتصادی:

ارائه وام و اعتبارات و حمایت مالی و همچنین مساعدت مردم در

جهت پیشبرد فعالیت های اقتصادی در مناطق و محلات محروم الگوی مدیریت اقتصادی است.

در این مسیر می توان به اعمالی همچون افزایش تعداد شاغلان در محدوده ی بافت فرسوده، کاهش رکود اقتصادی توسعه گردشگری به عنوان یک فعالیت درآمدزا و ایجاد انگیزه های اقتصادی دست زد.

اهداف و ملاحظات اقتصادی که در پی مدیریت مطلوب اقتصادی به دست می آید در چارچوب ذیل می گنجد:

الف) برقراری نظام اجاره پایین بر حسب توان مالی خانوارها

ب) پرداخت یارانه دولتی به خانوارهای مایل به نوسازی

پ) تشکیل شرکت های سهامی عام

ت) تعیین حدود مشارکت و حقوق مادی ساکنان که در اثر طرح مرمت شهری دچار خسارت می گردند.

۴-۲- مدیریت آموزشی:

استفاده و انتقال تجربه ها به برنامه های درسی دانشگاهی و به مردم ساکن در محله ها و همچنین انجام دادن تحقیقات معماری و شهرسازی و ارائه راهکارها و نتایج آن در قالب جلسات توجیهی به مدیران شهری جهت ارتقا و بهبود مدیریت در زمینه های شهری، مخصوصا در زمینه های بافت های فرسوده که مقوله ای پیچیده و تخصصی است مفهوم اصلی مدیریت آموزشی است. در این راستا آموزش حقوق و تکالیف شهروندان از طریق نهادهای گوناگون فرهنگی و اجتماعی و رسانه های عمومی جهت آشنایی شهروندان با حقوق و مسوولیت های خویش که موجب افزایش حس مسوولیت پذیری شهروندان و انگیزش آن ها در جهت مشارکت در امور مربوطه می شود بسیار می تواند موثر باشد.

۵-۲- مدیریت بحران:

بحران حادثه ای است که به طور طبیعی یا توسط بشر به طور ناگهانی یا به صورت فزاینده به وجود می آید و سختی و مشقتی را به جامعه ی انسانی تحمیل می کند که در جهت برطرف کردن آن نیاز به اقدامات اساسی و فوق العاده است. با توجه به این مفهوم می توان گفت که مدیریت بحران در برگیرنده یک سری عملیات و اقدامات پیوسته و پویاست که به طور کلی شامل برنامه ریزی، سازماندهی تشکیلات و رهبری و کنترل آن است. هدف از مدیریت بحران در واقع رسیدن به این اصل است که طرح ممکن است حین پیشرفت کار دچار تغییر شود از این رو باید دانست که با توجه به هر شرایطی نیاز به انعطاف پذیری خاصی است و باید از ابداع راه حل های جدید و متفاوت در پاسخ به مسائل مشابه صرفه نظر کرد.

۶-۲- مدیریت اجرایی:

مجموع اقداماتی که در جهت انجام موفقیت آمیز مراحل مختلف مرمت، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده صورت می گیرد. نقش ارگان ها و سازمان های دولتی در این زمینه بسیار پررنگ است. نحوه تعامل و مداخله این ارگان هاست که نهایتاً منجر به مطلوب و کلان نگر در عرصه بافت های فرسوده شهر می گردد. در این راستا مسائل زیر باید با دقت مورد بررسی قرار گیرد تا نتیجه حاصل توسعه ای همه جانبه نگر و مردم محور را به همراه داشته باشد.

الف) سازمان عمران و بهسازی شهری باید همه توان مالی و سرمایه ای خود را صرف تهیه طرح هایی که سبب سرزندگی در بافت ها می شوند، نماید. در این راستا بجاست از محل منابع قابل

تخصیص از بودجه و... در حد مناسبی این اقدامات صورت پذیرد تا چرخه منابع سرمایه ای سازمان مشمول مرور زمان گردیده تا مشکلاتی در این قسمت بوجود نیاید.

ب) باید سعی شود جلوی مجزا عمل کردن و ناهماهنگی بین دستگاه های دولتی و سازمان های کشور مسدود گردد. به گونه ای که شاهد آن نباشیم که به عنوان مثال سازمان مسکن و شهرسازی طرح تفصیلی و جامع تهیه کند اما شهرداری آن را نپذیرد یا سازمان میراث فرهنگی کشور پاره ای از اقدامات وزارت مسکن و شهرسازی را در سطوح و لایه های مختلف شهر و تو نماید و اجازه دخل و تصرف در مکان های تحت نظارت خود را به آنها ندهد و یا در شهرداری معاونت معماری و شهرسازی به گونه ای خاص در سیمای شهر تصرف کند و سازمان زیباسازی که زیر نظر معاونت خدمات شهری است به گونه ای دیگر اقدام نماید.

۳- بررسی مشکلات و راهکارها:

برای رسیدن به راهکارهای اصولی باید مشکلات به صورت کاملاً جزئی و فنی مورد تحلیل و بررسی قرار گیرد تا به توان و سازو کار موفقیت آمیزی در جهت مدیریت توسعه بافت های فرسوده دست یافت در این راستا باید به مسائل زیر با دقت نگریست.

- شیوه برخورد با تراکم ساختمانی در مراکز قدیمی و تاریخی باید تغییر یابد.
- قوانین و مقررات مورد عمل هر یک از ارگان ها با دیگران در تعارض است نتیجه این که اجرای طرح های توسعه ای و بهسازی در کشور ما به درازا می کشد و به جای تزریق انرژی و توان در بافت های فرسوده عملاً به رکود زندگی در آنها منجر می شود.

- از سویی دیگر هر سه ارگان مذکور در مجموعه تشکیلات دولت جای دارند و نهادهای مردمی هنوز به چرخه مشارکت وارد نشده اند. تحقق این امر در گرو ایجاد دگرگونی بنیادی در مجموعه ی مناسبات مربوط به مداخله در مناطق قدیمی و تاریخی است و بدون آن انتظار موفقیت طرح ها نا بجاست.

نتیجه این که بررسی تجربیات گذشته ضرورت زمینه گرایی را بیان می کند که در این راستا چند مانع عمده شاخص است:

۱- نارسایی قوانین ۲- شرایط ناپایدار اقتصادی ۳- ناآشنایی با نظام عامل (مدیریت شهری) ۴- وسعت حوزه مداخله ۵- تحقق ناپذیری با دوره زمانی بسیار طولانی ۶- غیبت شهروندان (نگرش بخشی از بالا به پایین بدون بازخورد (feed back). همه ی دست اندرکاران با این زنجیره و حوزه بازدارنده آن آشنا هستند ولی موانع همچنان باقی است.

امروزه الزامات توجه به نوسازی ساختار شهرها به خوبی شناخته شده است در این راستا:

- راهبری مثبت هیأت و سازماندهی مشارکتی لازمه کار است که این خود شامل مشارکت در مقوله تصمیم گیری و مدیریت مشارکت در تامین مالی هزینه طرح ها و تامین نیروی انسانی است.

- به دلیل پیچیدگی و اختلال و مشارکت، پاسخ ها ساده نیستند بلکه مجموعه ای از راه حل های مرکب (ترکیبی از ملاحظات اجتماعی، اقتصادی و محیطی) مورد نیاز است.

- سرمایه گذاری کلان بخشهای عمومی و خصوصی ضرورت دارد.

- مجموعه اقدامات فرایندی (نه راه حل های ساده و غیرمنعطف) ضرورت دارد.

استاندار خراسان رضوی:

زلزله، ۲۰۸ میلیارد تومان در تربت حیدریه و زاوه خسارت بر جای گذاشت

استاندار خراسان رضوی خسارات وارد شده به اماکن عمومی، زیرساخت ها و منازل مردم در اثر زلزله ۵/۷ ریشتری شهرستان های تربت حیدریه و زاوه را ۲۰۸ میلیارد تومان اعلام کرد و گفت: ۲۰ میلیارد تومان از این مبلغ مربوط به اماکن عمومی و زیرساخت هاست. محمود صلاحی از اختصاص کامل اعتبار مربوط به خسارات وارد شده به اماکن عمومی و زیرساخت ها در اثر این زلزله خبر داد و گفت: «از ردیف اعتبارات سازمان مدیریت بحران وزارت کشور مبلغ ۳ میلیارد تومان به استان اختصاص داده شد و

حدود ۷ میلیارد تومان هم طی چند روز آینده به استان پرداخت خواهد شد و ۱۰ میلیارد تومان باقی مانده نیز طی مراحل انجام کار اختصاص می یابد.» وی در عین حال ابراز داشت: «مقدمات فعالیت های بازسازی پیش از تخصیص اعتبار شروع شده است». این اظهارات استاندار در حالی عنوان می شود که مدیرکل بنیاد مسکن خراسان رضوی در نشست خبری در پاسخ به سوالی مبنی بر این که استاندار خراسان رضوی چندی قبل اعلام کرده که وزیر کشور با ابلاغ ۳ میلیارد تومان اعتبار برای بازسازی مناطق زلزله زده تربت حیدریه

و زاوه موافقت کرده است گفت: (ما هنوز چیزی دریافت نکرده ایم، ضمن این که آن ۳ میلیارد تومان را بهتر است اصلاً پرداخت نکنند چون توقع ایجاد خواهد کرد و کاری با آن اعتبار انجام نخواهد شد) استاندار هم چنین درباره خسارت وارد شده به منازل مردم نیز ابراز داشت: از محل خطوط اعتباری وزارت مسکن و شهرسازی تسهیلات ارزان قیمت در اختیار مردم قرار می گیرد.



تبدیل آب هدر رفته ساختمان به برق!

بهداشتی وارد سیستم فاضلاب شهری می شود. سیستم جدید قادر است این آب هدر رفته را به برق رایگان تبدیل کرده و از آن برای روشنایی خانه و روشن کردن لوازم خانگی الکتریکی استفاده کند. این ژنراتور، آبی را که از لوله کشی های اصلی ساختمان باثین می رود جمع آوری کرده و آن را کانال بندی می کند و با چهار توربین این آب را به برق تبدیل کرده و انرژی تولید شده را برای استفاده در خود ساختمان برای مثال برای روشنایی راه پله ها، آسانسور یا موتورخانه مرکزی مورد استفاده قرار می دهد.

یک دانشجوی طراح صنعتی سیستم جدیدی را ساخته است که می تواند تمام آب مصرف شده در خانه را به انرژی برق تبدیل کند.

براساس این گزارش، تام برودبنت دانشجوی طراحی صنعتی دانشگاه دومنت فورت در لچستر انگلیس این سیستم را که HighDro Power نام دارد، توسعه داده است. آب سیستم لوله کشی خانگی در زمان استفاده از دوش، ماشین لباسشویی، ماشین ظرفشویی و سایر مصارف به میزان زیادی هدر می رود به طوری که بررسی ها نشان می دهد سالانه ۷ هزار لیتر آب تنها از تخلیه پمپ آب سرویس های