هفته نامه
پیام ساختمان
هر هفته شنبه ها
پرتیراژترین نشریه صنعت ساختمان

• شنبه ۳ تیر ۱۳۹۶ . سال سیزدهم
• شماره ۳۰۷ .مسلسل ۲۴۹ هفته‌نامه

• اولین نیازمندی‌های تخصصی ساختمان
• به همراه ضمیمه‌های:
- معماری و دکوراسیون (شماره بعد)
- بازار ساختمان (هرشماره)
- ساخت و ساز (این شماره)
- تاسیسات (این شماره)

۳۲ صفحه ۲۰۰۰ تومان
پیامک: ۲۰۰۰۸۸۱۰۰۰۱۰
www.payampress.com

فروش مستقیم به سازندگان
با مشاهده درخواست کالاهای مورد نیاز آنها در سایت پیام ساختمان
- ایجاد صفحه اختصاصی رایگان با امکان ویرایش
- نمایش لیست درخواست کالا و خدمات سازندگان ساختمان
- امکان ثبت درخواست کالا برای تولیدکنندگان
www.payampress.com

چه کسی برای وزارت مسکن مناسب است؟

صفحه ۴

بلندمرتبه سازی ها بیشتر از ظرفیت تهران

صفحه ۲۹

پایان رکود مسکن

۳۰

خرید املاک مردم زیر قیمت

۶

معافیت مالیاتی برای سرمایه‌گذاران انرژی

۲۰

سرمقاله

امید هفت و نیم میلیون مستاجر به تدبیر دولت

باز فصل گرم و طاقت فرسای تابستان فرا رسید، فصل داغ و طاقت فرسایی که اگر نباشد...

صفحه ۳

ویژه نامه نمایشگاه
آشپزخانه حمام سونا و کاشی سرامیک
(اطلاعات بیشتر در صفحه ۳۲)

هزینه های ساخت را کاهش دهید

سازنده گرامی:

دیگر نگران خرید با قیمت و شرایط مناسب نباشید

با مراجعه به سایت یا اپلیکیشن پیام ساختمان نیاز خود را به طور رایگان ثبت کنید

تا تولید کنندگان و مجریان مستقیم با شما تماس بگیرند.

راه های ثبت درخواست

۱ - مراجعه به پنل ثبت درخواست در سایت پیام ساختمان

۲ - مراجعه به پنل ثبت درخواست در اپلیکیشن پیام ساختمان

راه های دریافت نرم افزار موبایل

نشان QR code

بازار

www.payampress.com

نمایشگاه ساختمان تهران
برای هفتیمن سال متوالی (۲۱ الی ۲۴ مرداد ۹۶)
ویژه نامه‌های رسمی روزانه
توسط هفته نامه پیام ساختمان طی ۴ روز نمایشگاه منتشر می شود

شمارگان روزانه ۱۰۰۰۰ نسخه

ستاد خبری ۶ سال گذشته نمایشگاه
میزبان انبوه سازان و پیمانکاران سراسر کشور

توزیع رایگان و نامحدود
• توزیع در ورودی های نمایشگاه و تمام سالن های اصلی
• توزیع به صورت روزانه در غرفه‌های پیام ساختمان واقع در نقاط استراتژیک و ورودی های نمایشگاه
• توزیع در فضای باز نمایشگاه

زمان: ۲۱ تا ۲۴ مرداد
مکان: نمایشگاه بین المللی تهران

پیام ساختمان
پرتیراژترین نشریه صنعت ساختمان
توزیع رایگان و نامحدود
۸۸۱۰۰۰۱۰

ساخت و ساز	
مصالح پایه	صفحه
نمایشگاه بین المللی صنعت ساختمان	۱و۲۱
نرم افزار پیام ساختمان	۱و۵و۲۴
نمایشگاه‌تجهیزات‌آشپزخانه‌وکاشی‌وسرامیک	۳
صنایع شمیایی رزین و چسب شمال	۴
نمایشگاه آسانسور	۱۳
یزد گنبد(پارسیس سرامیک)	۱۶
نمایشگاه سنگ	۲۴
سازه، جدار و سقف	صفحه
مهندسی پناه ساز الوند	۱۵و۲۰
برنا ایستا بنای پارس	۱۵
بتن و صنایع وابسته	صفحه
قطعات بتنی پیش ساخته آکام	۲
همگرایان تولید(کاپکو)(کپکو)	۳
آرملات	۲۰
گروه تخصصی مهندسی N.S.G	۲۳
معماری و دکوراسیون	
پوشش های نما، سقف، دیوار و کف	صفحه
نمایشگاه بین المللی صنعت ساختمان	۱و۲۱
نرم افزار پیام ساختمان	۱و۵و۲۴
نمایشگاه‌تجهیزات‌آشپزخانه‌وکاشی‌وسرامیک	۳
آجر نسوز نما کهن سرام	۵
آراوال دکور	۶
آرین آذین رایکا(جلوه آذین)	۹

لی میکس	۹
پارس ایده آرتمن	۱۰
ایران لینک	۱۱
نیکان تجارت	۱۲
نمایشگاه آسانسور	۱۳
گروه فناوری های نوین	۱۴
سیماب رزین	۱۴
آجر نما شاهرخ	۱۷
توسعه تجهیز سمیر	۲۲
آجر سهند	۲۳
نمایشگاه سنگ	۲۴
تزئینات ودکوراسیون	صفحه
پروباند	۵
سفال نقش برجسته نگین	۵
کارا در	۹
تاشار قشم	۱۰
سنگ و پوشش سنگی	صفحه
تزیینات حجار	۱۷
کاشی و سرامیک؛ چینی بهداشتی	صفحه
مگاپخش‌پارس(فروشگاه‌چسب‌غفاری)	۷
میبد سرام	۱۱
یزد گنبد(پارسیس سرامیک)	۱۷
مبلمان	صفحه
دکوراسیون مدولار	۴
درب و پنجره	صفحه
پنجره عایق کویر(مهسان توری ساز)	۷

نوید سیال	۱۴
توری سازان ساکار	۱۶
آسیل درب	۱۷
شرکت دنا	۲۰
تجهیزات آشپزخانه، حمام و استخر	صفحه
زرین آب	۸
(بادآب)E.S.K	۱۲
تاسیسات و تجهیزات	
تجهیزات تاسیساتی	صفحه
نمایشگاه بین المللی صنعت ساختمان	۱و۲۱
نرم افزار پیام ساختمان	۱و۵و۲۴
نمایشگاه‌تجهیزات‌آشپزخانه‌وکاشی‌وسرامیک	۳
نمایشگاه آسانسور	۱۳
فابست (عمران آب زیست)	۱۵
نمایشگاه سنگ	۲۴
عایق و ایزولاسیون	صفحه
پرهیزکالا مهر	۱۳
آسانسور و پله برقی	صفحه
آسانسور بنیس فراز	۱۳
آلتای صنعت آذربایجان	۱۶
زمینه‌های مرتبط ساختمانی	
گوناگون	صفحه
نبض ودرمان	۲
مجتمع فنی تهران	۱۱
جویا کپی	۱۴
باشگاه فرمانیه	۱۶

فهرست

لنگ اصلی

مالیات، قیمت مسکن را افزایش می‌دهد؟..... ۲
امید هفت و نیم میلیون مستاجر به تدبیر دولت..... ۳
از دست رفتن سپرده‌ها، ترس این روزهای بانک ها..... ۳
وام ۱۲۰ میلیونی مسکن با اوراق قدیمی ابلاغ شد ۳
چه کسی برای وزارت مسکن مناسب‌تر است؟!..... ۴
بلندمرتبه‌سازی‌های بیش از ظرفیت در تهران..... ۲۹
رونق بدون شوک قیمتی ۲۹
پایان رکود مسکن ۳۰
نقش مؤثر دولت یازدهم بر فهم تلفیق راه و مسکن..... ۳۲

ساخت و ساز

خرید املاک مردم زیر قیمت منطقه..... ۶
بی‌عدالتی در اخذ عوارض نوسازی توسط شهرداری..... ۷
مالیات‌های جدید فساد را افزایش می‌دهد..... ۸
چهار ویژگی یک مشاور املاک خوب..... ۸
رفع یک ایراد حقوقی مهم در مایعه‌نامه..... ۹
راه‌های افزایش عمر مفید ساختمان‌ها در ایران..... ۱۱
تولید بتون از لاستیک‌های مستعمل..... ۱۲

تاسیسات

غفلت از مبحث انرژی در ساختمان‌ها..... ۱۴
نقش صنعت برق در اشتغال زایی..... ۱۵
شکاف تکنولوژی در صنعت ساختمان..... ۱۶
اجرای طرح استاندارد اجباری گازوییل از شهریور..... ۱۷
میزان برق مصرفی کولرها در تابستان..... ۱۸
تسویه‌حساب سیاسی ممنوع!!..... ۱۸
معافیت مالیاتی برای سرمایه گذاران انرژی..... ۲۰

بازار ساختمان

استفاده از مازاد سیمان در راهسازی..... ۲۲
اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم ضعیف است..... ۲۲
قیمت مسکن در آستانه جهش..... ۲۳
بازگشت بازار مسکن به حالت عادی..... ۲۸

آخوندی نظرش را در مورد تفکیک وزارتخانه راه و شهرسازی اعلام کرد

کد مطلب: ۹۱۵۰

عباس آخوندی وزیر راه و شهرسازی درباره تفکیک وزارت راه و شهرسازی و تشکیل وزارتخانه‌های راه و ترابری و مسکن و شهرسازی گفته است: تفکیک وزارتخانه‌ها بستگی به تصمیم دولت دارد و هر تصمیمی که بگیرد ما انجام می‌دهیم.

این در حالی است که طی هفته‌های اخیر زیرمجموعه‌های وزارت راه و شهرسازی از مدیران و مشاوران کنونی تا مدیران مستعفی این وزارتخانه نسبت به طرح دولت برای تفکیک وزارت راه موضع گیری‌های انتقادی بعضا شدیدی گرفته‌اند.

مشاور وزیر راه و شهرسازی با این ادعا که "دولت هیچ استدلالی برای تفکیک وزارت راه و شهرسازی ندارد، گفته بود: تفکیک وزارت راه و شهرسازی بازگشت به عقب است و هزینه دوباره و جدیدی را به دولت و به تبع آن به مردم تحمیل می‌کند.

سلامی بابیان این‌که دوره دوم چهارساله آقای روحانی زمان مناسبی برای تفکیک نیست، مدعی شد: دولت اصلاً استدلالی برای تفکیک ندارد، چون کار کارشناسی جامع و دقیقی انجام نداده است.

وی بابیان این‌که تابه‌حال تحلیل قوی و محکمی برای تفکیک ندیده‌ام، گفت: تنها دلیلی که شنیده‌ام این است که وزارتخانه خیلی بزرگ است.

حناچی معاون معماری وزیر راه نیز بابیان این‌که تفکیک وزارت راه و شهرسازی آرامش را بر هم می‌زند، گفته بود: مصوبه دولت برای تفکیک این چسن را دارد که هر یک از بخش‌ها متولی مستقلی می‌یابد تا با جدیت بیشتری موضوعات مربوط به خود را پیگیری کنند، به‌خصوص بخش مسکن و موضوع شهرسازی و مسائل مرتبط با مدیریت شهری که در دوره‌ای به دلیل توجه کمتر، با نقایصی جدی مواجه شده بود.

مدیرعامل مستعفی راه‌آهن جمهوری اسلامی ایران درباره تفکیک گفته بود: تفکیک بخش راه از بخش مسکن اشتباه است.

مالیات، قیمت مسکن را افزایش می‌دهد؟

کد مطلب : ۹۱۴۹

عضو هیئت‌مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران گفت: تولیدکنندگان مسکن با دریافت مالیات، بازار ساخت‌وساز مسکن را به سمت افزایش قیمت سوق می‌دهند و همین موضوع باعث رکود در این بخش می‌شود.

به گزارش پیام ساختمان، هیئت دولت در روزهای اخیر آیین‌نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم را تصویب کرده است. براساس ماده مذکور، علاوه بر اشخاص حقوقی، تمام اشخاص که در صنعت ساخت‌وساز فعالیت دارند، ملزم به پرداخت مالیات عملکرد از محل درآمد حاصل از فروش مسکن خواهند شد.

در حال حاضر فرمول جدید مالیاتی در میان انبوه‌سازان و فعالان ساختمانی با واکنش روبه‌رو شده و معتقدند در شرایط رکودی، دریافت این مالیات منطقی به نظر نمی‌رسد و باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود.

ایرج رهبر با اشاره به اینکه دولت در دریافت مالیات از ساخت‌وساز به نفع خود اقدام می‌کند، گفت: تمامی محاسبات دولت در دریافت مالیات از تولیدکنندگان مسکن به صورتی است که توجیه اقتصادی خود را به همراه دارد و در این محاسبات تولیدکنندگان متضرر می‌شوند.

وی با اشاره به اینکه دولت در محاسبه مالیات، مواردی را در نظر می‌گیرد که تولیدکنندگان آن‌ها را به عنوان هزینه و یا سود محاسبه نمی‌کنند، گفت: انبوه‌سازان در محاسبه هزینه ساخت‌وساز موارد خاصی دارند که باید براساس قیمتِ کارشناسی شده، آن‌ها را ارزیابی کنیم.

رهبر یادآور شد: متأسفانه در محاسبه مالیات از ساخت‌وساز، نمی‌شود کارشناسان را در برآورد هزینه توجیه کرد، بنابراین در این طرح تنها تولیدکنندگان هستند که متضرر می‌شود.

عضو هیئت‌مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران گفت: تولیدکنندگان مسکن با دریافت مالیات، بازار ساخت‌وساز مسکن را به سمت افزایش قیمت سوق می‌دهند و همین موضوع باعث رکود در این بخش می‌شود.

گفتنی است دریافت ۲۵ درصد از سود ساخت‌وساز به صورت مالیات از تولیدکنندگان چند روزی است که بازار مسکن را متشنج کرده و همین موضوع باعث سوءاستفاده سوداگران از این بازار و در نتیجه افزایش قیمت شود.

سرمقاله

امید هفت و نیم میلیون مستاجر به تدبیر دولت

کد مطلب: ۹۱۴۳

باز فصل گرم و طاقت فرسای تابستان فرا رسید، فصل داغ و طاقت فرسایی که اگر نباشد « گرمایش »، قطعا هیچکدام از شما نخواهید توانست مزه های خوش میوه های رنگارنگ و آبدار این فصل را بچشید. شاید در میان شما نباشند اما هستند در میان ما کسانی که با وجود سپری شدن تابستان های متوالی مزه هیچکدام از میوه ها را نمی چشند. تابستان گرم اما، مضاف بر فصل برداشت میوه و محصول بودن برای باغداران و کشاورزان روستایی و شهری، فصل برداشت متفاوت دیگری نیز برای مالکان و بالاخص موجران است، مالکانی که با دارا بودن املاک مازاد بر نیاز شخصی، از واحدهای مازاد مسکونی و تجاری شان در فصل تابستان محصول «افزایش اجاره بهاء» برداشت می کنند.

هم میوه های خوشمزه و هم «املاک اجاره ای» مالکان دارای املاک مازاد، هر دو محصول یا محصولات و یا میوه هایی هستند که موعد برداشت و عرضه شان به بازار در فصل تابستان فرا می رسد اما وجه تمایز این دو برای مصرف کننده و طرف تقاضا خیلی متفاوت از هم است؛ در برداشت میوه ها همانطور که اشاره شد امکان عدم استفاده برای آنهایی که تمکن مالی ندارند وجود دارد و اگر خانواده یا خانواده هایی حتی چند تابستان متوالی از میوه های خوردنی تابستان استفاده نکنند به نظر نمی رسد اتفاق خاصی در زندگی شان بیفتد اما در رابطه با عدم استفاده از محصول عرضه شده توسط موجران(املاک اجاره ای مسکونی و تجاری) به بازار که طرف تقاضایش فقط و فقط «مستاجران» هستند، موضوع متفاوت است.

مستاجران ناچارند از محصول موجران - که همان واحدهای استیجاری باشد - استفاه کنند. اجاره خانه، یا واحد تجاری اجاره ای، میوه ای نیست که مستاجران بدون آن بتوانند به زندگی آبرومندانه حداقل در میان اهل و عیال خود ادامه دهند. البته در این مورد(عدم استفاده از میوه و محصول موجر یعنی همان سرپناه) خانواده مستاجر بخت برگشته نیز دیگر نمی تواند مانند چشم پوشی از میوه خوردنی تابستانی از استفاده آن خودداری کند چرا که بهره مندی از یک سرپناه قوطی کبریتی از حداقل های یک زندگی آبرومندانه یک مستاجر است.

همین عدم توانایی چشم پوشی مستاجران از برخوردار نشدن از سرپناه، خود موجب داغ تر شدن بازار «محصول اجاره » و دامن زدن مالکان و موجران به افزایش« اجاره بهاء» در فصل تابستان می شود و مستاجران هم ناگزیر می شوند در آشفته بازار داغ اجاره خانه یا مغازه در تابستان داغ به هر قیمتی که شده به خواسته مالکان و موجران از خدا بی خبر- البته در خلاء و فضای عدم ورود و مداخله دولتمردان و صاحب منصبان- تن بدهند تا سرپناه مورد نیاز یا مغازه اجاره ای را که همه نیازها و معیشت زندگی خود را از قبل اجاره و کسب و کار از آن تامین می کنند، با قیمت مدنظر و دلخواه مالک بپذیرند چرا که مستاجر، نه توان در کنار خیابان نگه داشتن خانواده اش را دارد و نه امکان خودداری از اجاره نکردن واحد تجاری که تامین مایحتاج زندگی اش به اجاره آن وابسته است.

به نقل از معاون وزیر راه و شهرسازی در تاریخ ۱۵ اردیبهشت ۱۳۹۳: حدود ۵ میلیون و ۳۰۰ هزار مستاجر در کشور داریم که از این تعداد، ۲/۵ میلیون مستاجر کم درآمد تلقی می شوند.

بر اساس نتایج سرشماری نفوس ومسکن سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران نیز آمار مستاجران در سال ۹۵ نسبت به سال ۹۰ با افزایش روبه رو شده و آنگونه که سکاندار مرکز آمار ایران اعلام کرده است، در سال ۹۰ حدود ۲۶/۶ درصد از ایرانیان در محل سکونت استیجاری ساکن بوده اند که این آمار در سرشماری ۹۵ با حدود ۴ واحد درصد افزایش به ۳۰/۸ درصد رسیده است.

از آنجایی که باز بنابرهمین منبع؛ ۲۴ میلیون و ۱۹۶ هزار خانوار در کشور وجود دارد و ۳۰/۸ - تقریبا ۳۱ - درصد ۲۴ میلیون و ۱۹۶ هزار خانوار حدود هفت میلیون و ۵۰۰ و ۷۶۰ خانوار مستاجر خواهد شد که این رقم فقط آمار مستاجران واحدهای مسکونی به غیراز مستاجران واحدهای تجاری را شامل می شود.

با این اوصاف- و با توجه به آمار رو به رشد و در حال افزایش مستاجران- اکنون و در تابستان گرم و طاقت فرسای جدید، چند سئول مطرح می شود:

برای رهایی مستاجران از این وضعیت سخت و دشوار چه باید کرد؟

آیا مستاجران واحد های مسکونی یا تجاری از اجاره صرفنظر کنند تا خود بازار بر اساس معادله«عرضه- تقاضا» قیمت اجاره ها را تنظیم کند؟

آیا خود مستاجران دست به کار شوند و با اجاره های سر به فلک کشیده مبارزه کنند؟

آیا مجلس و نمایندگان مجلس به عنوان وکلای مردم باید آستین همت بالا بزنند واز حقوق ضایع شده مستاجران - که عمده رای دهنده های نماینده ها را تشکیل می دهند- دفاع کنند؟

آیا دولت به عنوان حامی اقشار آسیب پذیر و بلکه همه آحاد مردم باید دست به کار شود و از ظلمی که بر مستاجران می رود جلوگیری کند؟ و اما چگونه؟

مستاجران به عنوان یک قشر نیازمند حمایت هم مجلس و هم دولت، چشم امید و انتظارشان باید به کدامیک از مراجع فوق الذکر باشد؟

اگر بنا براین باشد که به این معضل همیشگی و دمل چرکین مستاجران - که معمولا در تابستان های هر سال سر باز می کند- طبق روال قانونی رسیدگی شود می بایستی کارشناسان و اقتصاددانان دولتی پس از شناسایی معضل افزایش نابسامان اجاره بهاء- و البته همه معضلات جامعه- با ارایه راهکارهای کارشناسی خود به دولت برای رفع هر کدام از معضلات و از آن جمله افزایش اجاره بهای مسکونی یا تجاری مستاجران اقدامات اولیه کارشناسی شده را انجام داده و آن را به هیات دولت ارجاع دهند. هیات دولت نیز در قالب لایحه، پیشنهاد رفع معضل را به مجلس شورای اسلامی ارایه می دهد تا پس از بررسی با دیدگاه های کارشناسانه تر و مردم محورانه تر نمایندگان مستقر در خانه ملت! به شکل قانون درآید، قانونی که در حمایت از مردم و در این مورد بخصوص در حمایت از مستاجران به کار گرفته شده و در استیفای حقوق ضایع شده آنها اجرایی شود.

اگر این اتفاق بیفتد، مالکان یا موجران زالو صفتی که چند ده، صد و یا حتی هزار واحد مسکونی یا تجاری مازاد دارند و عمدتا هم موسسات غیر مجازی هستند که در حال حاضر زور دولت هم به آنها نمی رسد دیگر نخواهند توانست با عرضه به بازار واحد های اجاره ای خود به هر قیمتی که دلشان می خواهد خون مستاجران بی بضاعت را در شیشه کنند.

جمعیت بالای هفت میلیون و ۵۰۰ هزارنفری مستاجران واحد های مسکونی و خیلی بیشتر از این رقم واحد های اجاره ای تجاری در آغاز فصل تابستان طاقت فرسایی که تازه از راه رسیده و در شرایطی که دعواها و بگو مگو های سیاسی ایام انتخاباتی فروکش کرده است چشم امیدشان به تدبیر دولمردان اقتصادی دولت است تا فارغ از هرگونه مرافعه جناحی و ایجاد فضای مهیج مشارکت حداکثری به بهانه انتخابات، دم دست ترین و به روز ترین معضل مستاجران را که افزایش اجاره بهاء - البته با فضاسازی های هدفمندانه عده ای از جریان های مشخص و سودجو- است، سرو سامان دهند تا آنها بیشتر از این شرمنده و شرمسار اهل و عیال خود نباشند.

قادر نصیری ترزنق

سخن سردبیر

از دست رفتن سپرده‌ها، ترس این روزهای بانک ها

کد مطلب: ۹۱۴۲

این روزها شاهد شدت اعتراض مردم به عملکرد بانک‌ها و مؤسسات مالی هستیم و این جریان‌ها در کنار کاهش نرخ سود سپرده‌گذاری، روی گرایش مردم به سپرده‌گذاری تأثیر منفی خواهد داشت. در بین همه این جدال‌ها و اعتراض‌ها که سپرده‌گذاران را از تجمع مقابل بانک مرکزی به مجلس کشاند، می‌توان به این نکته پی برد که نه‌تنها ضعف در اجرای نظارت بانک‌ها وجود دارد، بلکه نظام بانکی به تحول و تغییر اساسی نیاز دارد.

چالش‌های موجود بانک‌ها ناشی از مشکلاتی است که از دوره‌های قبلی به شکل لاینحل و پیوسته از دولتی به دولت جدید منتقل و روی هم انباشته‌شده است.

مهم‌ترین و اساسی‌ترین پشتوانه بانک‌ها سرمایه و منابع مالی است که از سرمایه‌گذاری‌های منطقی و منطبق با اصول اقتصادی، نظام و شرایط حاکم بر کشور تأمین شود، در شرایط نامناسب اقتصادی، بانک‌ها با ترس و بحران عمده از دست رفتن سپرده‌ها، مواجه شده‌اند؛ چراکه سرمایه‌گذاران تحت تأثیر تردید حاکم بر جامعه، به دنبال پاسخ این سؤال که سرمایه‌ها به کدام سمت برود، مناسب‌تر است، بی‌اعتماد بوده ریسک‌پذیر نیستند.

زمانی که تسهیل گری از سوی بانک‌ها نادیده گرفته شد و به‌جای اعطای تسهیلات و حمایت به تولیدکننده، برای سرمایه‌گذاری‌های کلان شروع به ساخت‌وساز کرده و در زمان رونق صنعت ساختمان منتظر بودند کامشان به سودهای کلان شیرین شود، در هر کوی و برزن برج، مجتمع، مال و آپارتمان‌های لوکس سر برآورد و امروز در دوره رکود این صنعت، سازه‌های قد برافراشته بدون متقاضی نه‌تنها به سوددهی نرسیدند بلکه مشمول مالیات خانه‌های خالی در انتظار ورشکستگی تلخکامی را نصیب صاحبان سهامشان کردند.

بانک مرکزی به‌عنوان متولی و ناظر با صدور مجوزهای بی‌شمار به رشد بی‌رویه این بانک‌ها و مؤسسات دامن زده و در چند سال اخیر شهرهای کشور به شهر بانک بیشتر شباهت دارد تا با میلمان شهری دارای هویت فرهنگی و تاریخی.

اگر بحران مالی بانک‌ها حل نشود قطعا روی اقتصاد ملی و توسعه پایدار کشور تأثیر گذاشته و در بلندمدت نتایج تلخی را به بار خواهد آورد. باید منتظر بود و دید اعلام ورشکستگی بانک‌ها یک‌به‌یک انجام خواهد شد یا بانک مرکزی اقدام به اصلاح نظام بانکی خواهد کرد؟

معصومه غلامی همدانی

یک مقام مسئول خبر داد؛

وام ۱۲۰ میلیونی مسکن با اوراق قدیمی ابلاغ شد

کد مطلب : ۹۱۴۸

مدیر طرح و برنامه بانک مسکن از امکان دریافت وام ۱۲۰ میلیون تومانی خرید مسکن با استفاده از اوراق تسه قبل از مهر ۹۴ خبر داد.

به گزارش پیام ساختمان، محمدحسن مرادی گفت: از ابتدای شروع فرآیند تسهیلات دهی به متقاضیان خانه اولی خرید مسکن (خرداد ۹۴) تا پایان سال ۹۵، حدود ۷ هزار (۶ هزار و ۹۹۸) فقره تسهیلات به زوج های جوان خانه اولی پرداخت‌شده است.

مدیر امور و طرح و برنامه بانک مسکن با تشریح عملکرد این بانک در خصوص پرداخت وام خرید یا ساخت مسکن از محل صندوق پس‌انداز مسکن یکم اظهار کرد: طی بازه زمانی خرداد ۹۴ تا پایان اسفندماه ۹۵ در «شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر»، «شهر تهران» و «مراکز استان ها و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر» به ترتیب، هزار و ۱۱۴ فقره، ۲ هزار و ۱۴۵ فقره و ۳ هزار و ۷۳۹ فقره تسهیلات به متقاضیان پرداخت‌شده است.

وی در خصوص مجموع ارزش ریالی تسهیلات پرداخت‌شده تأکید کرد: ارزش کل این وام‌ها حدود ۴۲۴ میلیارد تومان تسهیلات خرید مسکن به سپرده‌گذاران صندوق پس‌انداز مسکن یکم بوده است. این مبلغ در شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر بیش از ۴۴ میلیارد تومان، در شهر تهران ۱۶۳ میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومان و در مراکز استان ها و شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر، بیش از ۲۱۶ میلیارد تومان گزارش‌شده است.

این مقام مسئول در بانک مسکن درباره آمار مانده حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم طی اسفندماه ۹۵ گفت: جمع کل سپرده های متقاضیان در این صندوق به لحاظ تعداد سپرده ها، به ۱۵۴ هزار و ۸۱ فقره رسید که در شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر جمعیت ۳۲ هزار و ۶۰۰ فقره، در شهر تهران ۴۱ هزار و ۶۲۸ فقره و در مراکز استان ها و شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر ۷۹ هزار و ۸۵۳ فقره بوده است.

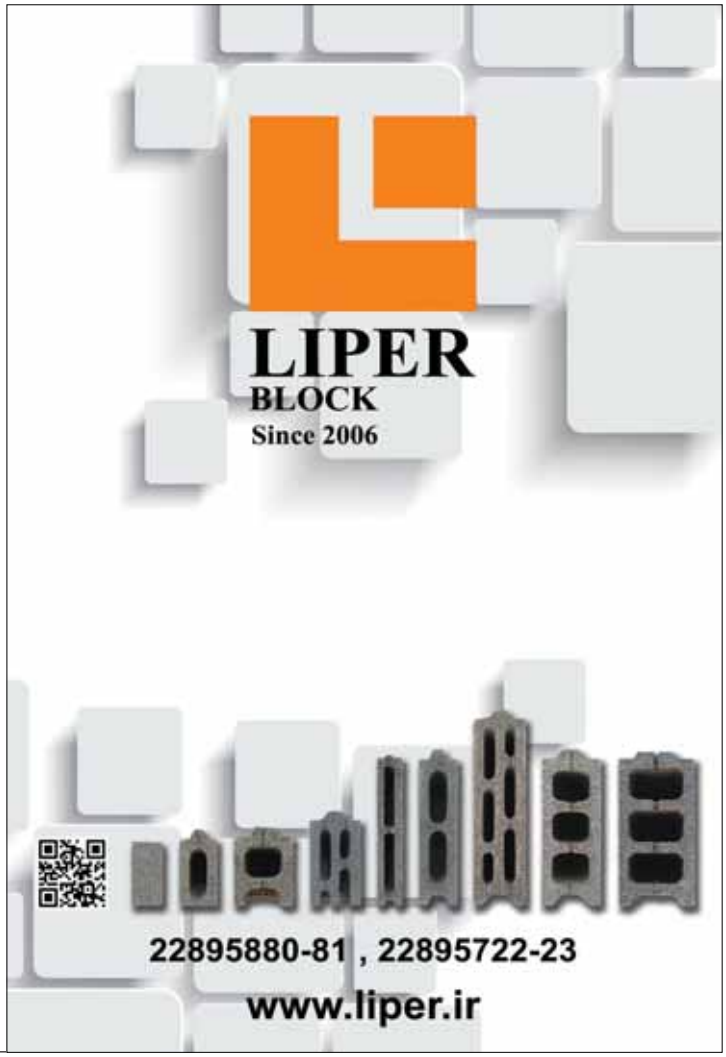
به گفته مرادی مانده عددی (حجم ریالی) این صندوق نیز در اسفند ۹۵ حدود ۳ هزار و ۳۷۶ میلیارد تومان گزارش‌شده است.

امکان دریافت وام ۱۲۰ میلیون تومانی با اوراق قدیمی تسه

مدیر طرح و برنامه بانک مسکن در بخش دیگری از اظهارات خود با اشاره به مصوبه شورای پول و اعتبار در مهر ۱۳۹۴ مبنی بر ممنوعیت پرداخت وام مسکن ۶۰ میلیون تومانی به دارندگان اوراق گواهی حق تقدم تسهیلات مسکن (تسه) قبل از این تاریخ که در فرابورس با نماد «تسه۹۴۰۷» خریدوفروش می‌شود و صرفا اعطای وام ۳۵ میلیون تومانی خرید مسکن به آن‌ها، خاطرنشان کرد: بانک مسکن در بخشنامه‌ای که اخیرا به شعب ابلاغ کرده ممنوعیت پرداخت تسهیلات مازاد بر ۳۵ میلیون تومان از محل ارائه اوراق «تسه ۹۴۰۷» و قبل از آن را لغو کرده است.

مرادی خاطرنشان کرد: بنابراین پرداخت تسهیلات مسکن از محل اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن به تنهایی و یا توأم با سایر حساب‌ها در تمام حالات انفرادی و زوجین، فارغ از نماد اوراق صادره و صرفا مبتنی بر توجه به معتبر بودن اوراق ارائه‌شده با رعایت کلیه شرایط و ضوابط مقرر امکان‌پذیر است و دیگر الزامی به ارائه بخشی از اوراق (مازاد بر ۳۵ میلیون تومان) از محل نمادهای «۹۴۰۸» و بعدازآن نیست.

وی بابیان اینکه این اقدام بانک مسکن می‌تواند در تحرک بازار مسکن نقش داشته باشد گفت: در حال حاضر امکان بهره‌مندی از تسهیلات ۱۲۰ میلیون تومانی خرید مسکن بدون نیاز به سپرده‌گذاری و به صورت آنی وجود دارد که در نتیجه نیاز به خرید اوراق در بازار مسکن تابستان که فصل طلایی نقل و انتقالات ملکی است، رو به افزایش خواهد گذاشت.



ساختمانی‌ها به پیام ساختمان پاسخ دادند؛

چه کسی برای وزارت مسکن مناسب‌تر است؟!

کد مطلب: ۹۱۴۱

سید سجاد موسوی: حدود شش سال از ادغام «وزارت مسکن و شهرسازی» و «وزارت راه و ترابری» باهدف کوچک‌سازی دولت می‌گذرد اما ظاهرا آزمون‌وخطا در کشور ما پایانی ندارد و دولت دوازدهم قصد تفکیک راه از مسکن و شهرسازی را دارد. لایحه این تفکیک هم تقدیم مجلس شده و آن‌گونه که از اظهارات نمایندگان مجلس برمی‌آید، این تفکیک احتمالا رأی لازم را کسب خواهد کرد. گذشته از اینکه تفکیک موردنظر چه عواقبی برای دو وزارتخانه مذکور به همراه خواهد داشت، رفته‌رفته به انتخاب کابینه دولت دوازدهم از سوی رئیس جمهوری نزدیک می‌شویم و سؤال این است درهرصورت (تصویب یا عدم تصویب تفکیک دو وزارت خانه) سکان هدایت بخش مسکن و شهرسازی در کابینه دولت باید به چه کسی سپرده شود؟ آیا انتخاب مجدد عباس آخوندی برای بخش مسکن چارساز خواهد بود یا افراد دیگری باید زمام امور را در دست بگیرند؟! وزیر جانشین باید سابقه وزارت داشته باشد یا اینکه از بین مدیران میانی جوان انتخاب شود؟ پیام ساختمان به سراغ چند تن از کارشناسان صنعت ساختمان رفته و نظرات آن‌ها را در این خصوص جویا شده است.

آخوندی گزینه اول، ایزدی گزینه دوم

فرشید پور حاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان کشور به خبرنگار پیام ساختمان گفت: انتظارات ما از بخش مسکن در چهار سال اخیر برآورده نشد، اما به نظر بنده آقای آخوندی هم در حوزه مسکن و هم در بخش راه گزینه مناسبی است چراکه در این مدت به امور اشراف پیداکرده است.

وی اظهار داشت: اگر آقای آخوندی تمایلی به ادامه فعالیت در بخش مسکن نداشته باشد، به نظرم آقای محمد سعید ایزدی، مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری می‌تواند در جایگاه وزارت به صنعت ساختمان کمک کند.

پور حاجت خاطرنشان کرد: این انتخاب بنده هم به دو دلیل است: اولا حدود ۳۵ درصد از جمعیت شهری ما در بافت فرسوده ساکن هستند که آبستن حوادث در زلزله‌هاست و از طرفی نوسازی این بافت‌ها می‌تواند باعث رونق مسکن و توسعه همه جانبه شهرها شود.

عبدالعلی‌زاده تجربه لازم را دارد

مهدی مؤذن، عضو هیئت‌مدیره سازمان نظام کاردانی ساختمان استان تهران نیز به پیام ساختمان گفت: قبل از هر چیز باید به این نکته اشاره کنم که در دولت یازدهم و وزارت آقای آخوندی اتفاق مثبتی در بخش مسکن نیفتاد؛ نه در مقاوم‌سازی و نوسازی بافت فرسوده نه نظم و نسق دادن به تشکل‌ها و نه رونق مسکن به‌عنوان بخش پیشران اقتصادی؛ عمده وقت مسئولان در این دوره مصروف تجدیدنظر در شیوه‌نامه ماده ۳۳ شد که روند تصویب آن‌هم در آخرین لحظات با مخالفت تشکل‌ها متوقف شد.

وی بابیان اینکه آقای آخوندی در بخش راه و ترابری عملکرد قابل قبولی داشته اما در بخش مسکن موفقیتی به دست نیاورده است، افزود: واقعیت این است که برای کسب تجربه وزرا وقتی وجود ندارد، بنابراین کسی که قرار است متولی بخش مسکن باشد، باید به تمام بخش‌های آن اشراف داشته و به نظر بنده کسانی که در دوره‌ای مسئولیت وزارت داشته‌اند، می‌توانند مؤثر باشند. آقای عبدالعلی‌زاده قادر است مسکن را از وضعیت کنونی نجات دهد.

مهدی مؤذن، عضو هیئت‌مدیره سازمان نظام کاردانی ساختمان استان تهران

بهروز سرابندی، رئیس مرکز توسعه صنعتی ساختمان

فرشید پور حاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان کشور

سعیدی کیا و بیطرف بهترین گزینه‌ها هستند

سید باقر زنده‌دل، عضو انجمن پیمانکاران عمرانی استان تهران نیز به خبرنگار ما گفت: متأسفانه آقای آخوندی به سراغ افراد کارکشته برای مدیریت بخش‌های مختلف وزارت راه شهرسازی نرفت و بیشتر به سراغ افراد بی‌تجربه‌ای رفت که با آن‌ها رابطه دوستی داشت. این مدیران هم تقریبا قانون را کنار گذاشته و طرز تفکر خودشان را مبنا قراردادند، بنابراین به نظر بنده نباید آقای آخوندی مجدد برای وزارت مسکن انتخاب شود.

وی افزود: کسی که روی کار می‌آید باید بخش خصوصی را به معنای واقعی حمایت کند. به نظر بنده آقای سعیدی کیا به‌عنوان کسی که سابقه وزارت مسکن را در کارنامه خود داشته و هم‌اکنون رئیس بنیاد مستضعفان است و همچنین آقای بیطرف به‌عنوان کسی که ۸ سال وزیر نیرو بوده و تجربه ریاست در سازمان نظام‌مهندسی استان تهران را دارد، می‌تواند اقدامات ارزنده‌ای برای نجات صنعت ساختمان و عمران داشته باشد.

محمدمهدی مافی، عضو هیئت‌مدیره انجمن انبوه‌سازان مسکن و ساختمان استان تهران

سید باقر زنده‌دل، عضو انجمن پیمانکاران عمرانی استان تهران

آخوندی کم خطا بوده است

محمدمهدی مافی، عضو هیئت‌مدیره انجمن انبوه‌سازان مسکن و ساختمان استان تهران نیز در پاسخ به سؤال ما که چه کسی در دولت دوازدهم برای سکان‌داری بخش مسکن مناسب‌تر است، در نام بردن از شخص خاصی امتناع کرد و صرفا به بیان شاخصه‌هایی که وزیر مسکن باید داشته باشد، اکتفا کرد. «به نظر بنده اگرچه آقای آخوندی برخی کارهای مفید را در صنعت ساختمان و مسکن انجام نداد اما می‌توان گفت مجموعه عملکرد و فعالیت‌های ایشان در بخش مسکن بسیار کم خطا بوده است.»

وی با انتقاد از اجرایی شدن قانون پیش‌فروش افزود: به‌شخصه توقع نداشتم در دولت یازدهم چنین قانون ضد تولیدی اجرایی شود با این وجود در زمان وزارت جناب آخوندی، اگرچه منافع سازندگان تا حدودی دچار آسیب شده است، اما منافع ملی و مصرف‌کننده تحت شعاع قرار نگرفت.

وی در پایان گفت: نباید صرفا به خاطر رکود مسکن عملکرد آقای آخوندی را زیر سؤال ببریم. چه‌بسا اگر مسکن همچون سال‌های دورتر رونق بی‌حساب‌وکتاب پیدا می‌کرد، وضعیت اقتصادی به‌مراتب بدتر می‌شد؛ بنابراین اگرچه رونق مسکن مهم است اما هر رونقی برای اقتصاد مفید نیست.

عبدالعلی‌زاده؛ به‌شرط تفکیک راه و مسکن

بهروز سرابندی، رئیس مرکز توسعه صنعتی ساختمان نیز به پیام ساختمان گفت: آقای آخوندی در دوره نخست وزارت خود عملکرد خوبی در بخش مسکن داشتند ولی در دوره اخیر به خاطر مشغله کاری فراوان و توجه به بخش راه، نتوانستند بخش مسکن را از رکود خارج نمایند.

وی افزود: درصورتی که تفکیک وزارت راه و شهرسازی صورت پذیرد، انتخاب آقای دکتر عبدالعلی‌زاده برای وزارت مسکن بسیار پسندیده است اما چنانچه تفکیک توسط مجلس تصویب نشود، با توجه به تجربه آقای آخوندی در بخش راه، ایشان گزینه مناسبی برای وزارت راه و شهرسازی می‌باشند.

هفته نامه
پیام ساختمان
پرتیراژترین نشریه صنعت ساختمان
ساخت و ساز
• شنبه ۳ تیر ۱۳۹۶
• سال سیزدهم
• شماره ۳۰۷ مسلسل • ۲۴۹ هفته نامه
صفحه ۱۲-۵
www.payampress.com

خرید املاک زیر قیمت منطقه

صفحه ۶

بی عدالتی در اخذ عوارض نوسازی توسط شهرداری

۷

راه های افزایش عمر مفید ساختمان در ایران

۱۱

مالیات های جدید فساد را افزایش می دهد

صفحه ۸

خرید املاک مردم زیر قیمت منطقه

کد مطلب : ۹۱۲۳

گروه ساخت‌وساز: حقوق شهروندی یکی از اصطلاحاتی است که در ادبیات روزمره بسیار مورداستفاده قرار می‌گیرد اما در عمل نهادهای مرتبط خودشان را ملزم به رعایت آن نمی‌بینند. یکی از صنایعی که مسائل آن ارتباط تنگاتنگی با حقوق شهروندی دارد، صنعت ساختمان است و درعین‌حال یکی از مهم‌ترین نهادهایی که عملکردش به‌طور مستقیم با حقوق شهروندی گره‌خورده، شهرداری است که باید طبق قانون مدافع حقوق مردم باشد. بااین‌وجود بسیاری از صاحب‌نظران شهرداری را در مسائلی مانند فروش تراکم ، صدور پروانه و اخذ جرائم به عدم رعایت حقوق شهروندی متهم می‌کنند و اعتقاددارند که حقوق مردم در بسیاری از شرایط تضییع می‌شود. در ادامه سلسله گزارش‌های پیام ساختمان از مراجعات مردم به شهرداری، به سراغ یکی دیگر از مناطق ۲۲ گانه تهران رفته‌ایم.

تخلف برخلاف نقشه

حمزه. س یکی از کسانی بود که می‌گفت باوجود تأیید نقشه در فرایند ساخت‌وساز دچار مشکلات عدیده‌ای شده است. «حدود دو ماه پیش نقشه ساختمان را از شرکت‌های حقوقی طراحی تهیه کردم و مورد تأیید هم قرار گرفت. پس از انجام سایر امور شهرداری کار ساخت‌وساز را با یک مجری باتجربه شروع کردم امادر مراحل اجراضعف‌های عمده نقشه پدیدارشد.»

وی افزود: پس از گذشت مدتی از آغاز به کار مجری، متوجه شدیم که نقشه دارای ایرادات اساسی است و در عمل جوابگوی کیفیت نیست. برای همین مجبور شدیم برای تأمین کیفیت، تا حدودی نقشه‌ها راتغییر دهیم. در همان زمان با مهندس ناظر تماس گرفتم تا موضوع را با او در میان بگذارم اما ایشان هر بار به دلایلی نظیر اینکه «خودم باید بیایم و ببینم» و «با چند نفر خبره مشورت کنید»، از پاسخ قطعی امتناع کردند.

این شهروند ادامه داد: ازآنجایی که کار به درازا می‌کشید، تصمیم گرفتم با همکاری چند مهندس نحوه ساخت را تا حدودی تغییر دهیم. پس از مدتی مهندس ناظر از پروژه بازدید کرد و من هم ماجرا را به‌طور کامل برایش شرح دادم. اما پایش را در یک کفش کرد و گفت که این کار خلاف قانون است و نباید بدون اجازه من کار می‌کردید.

وی افزود: بنده که شرایط را این‌گونه دیدم به ناظر گفتم که ماجرا را به شهرداری گزارش نکند چون در غیر این صورت یا باید جریمه سنگینی به شهرداری پرداخت می‌کردیم یا اینکه ساختمان را تخریب می‌کردند. خلاصه اینکه مهندس ناظر را با هر شیوه‌ای که بود راضی کردم اما بعد از گذشت حدود یک ماه شهرداری مطلع شد و حالا کار سخت‌تر از قبل شده است. اگر قبلا با ۱۰ میلیون تومان ختم به خیر می‌شد حالا دیگر با ۳۰ میلیون تومان هم رضایت نمی‌دهند چون می‌دانند که تخریب ساختمان یعنی نابودی بیش از ۱۰۰ میلیون تومان از سرمایه بنده. حالا هم آمده‌ایم که التماس کنیم. در یک‌کلام شهرداری را نمی‌شود پیچاند چون خودش استاد پیچش است. (می‌خندد)

سوزنی به خود جوال‌دوزی به مردم

مراجعه‌کننده دیگری بابیان اینکه ملک بنده در طرح شهرداری قرار دارد و اجازه ساخت‌وساز به ما داده نمی‌شود، اظهار داشت: از طرفی ملک ما در طرح قرار دارد و ساخت، خریدوفروش آن امکان‌پذیر نیست و از طرف دیگر قیمتی را برای ملک ما تعیین کرده‌اند که از قیمت مکان‌های مشابه در محل به‌مراتب پایین‌تر است؛ درحالی‌که زمین خودشان را به قیمت نجومی به مردم می‌فروشند اما می‌خواهند زندگی ما را مفت از چنگمان دربیاورند. آدم خوب است سوزنی به خودش بزند جوال‌دوزی به مردم.

وی اضافه کرد: این موضوع را از طریق دیوان عدالت اداری پیگیری کرده‌ام اما متأسفانه دیوان هم تا به این لحظه کاری از پیش نبرده و اعلام کرده که بروید با شهرداری توافق کنید. اگر قرار به توافق بود که به دیوان شکایت نمی‌کردم.

مبنای محاسبه پول تغییر کاربری

ارباب‌رجوع دیگری به خبرنگار پیام ساختمان گفت برای تغییر کاربری آمده است. «ساختمان ما در پهنه مسکونی قرار دارد اما در حال حاضر با کاربری اداری از آن استفاده می‌کنیم. چندی پیش که برای حل این مشکل به شهرداری مراجعه کردیم، مقرر شد به ازای هر مترمربع یک‌میلیون تومان به شهرداری پرداخت کنیم تا ساختمان ما از مسکونی به اداری تغییر کاربری پیدا کند.

وی در پاسخ به اینکه مبنای دریافت یک‌میلیون تومان برای هر مترمربع چیست، اظهار داشت: مبنای خاصی ندارد. بیشتر مرتبط با میزان استفاده‌ای است که شخص از ملک عایدش می‌شود. اگر عایدی زیادی از ملک داشته باشید، مبلغ افزایش پیدا می‌کند و بالعکس. به‌هرحال خدا خیرشان بدهد می‌خواهند کار مردم راه بیفتد.

بدون اجازه همسایه مهاربندی نکنید

خانم قاسمی نیز به‌عنوان یکی دیگر از ارباب‌رجوع‌ها بابیان اینکه شهرداری باید جوانب حقوقی ساخت‌وساز را در نظر بگیرد، گفت: بنده وکیل یکی از سازندگان هستم. مدتی پیش در حین عملیات گودبرداری جهت جلوگیری از ریزش ساختمان همسایه، موکل من تصمیم می‌گیرد کار ایستایی دیوارهای گود را انجام دهد و به خاطر ماهیت کار مجبور می‌شود نگه‌دارنده‌های خاک را در زیر ساختمان همسایه بکوبد. به‌دلیل اینکه همسایه در ایران تشریف نداشتند، سازنده نتوانسته از او اجازه کار را بگیرد اما ازآنجایی که دفع خطر احتمالی عقلا واجب است، تصمیم به انجام کار می‌گرد.

وی افزود: بعدازاینکه صاحب‌ملک از خارج کشور برگشت، معترض شد و کار به شکایت کشید که با چه اجازه‌ای این کار را انجام داده‌اید. ما هم وارد این ماجرا شده‌ایم و پیگیر هستیم. اگرچه از منظر قانونی سازنده این حق را ندارد چون کسی که زمینی دارد مالک زیرزمین و آسمان آن‌هم است و اگر کسی به آن تجاوز کند، تصرف عدوانی محسوب می‌شود و می‌توانند جلوی آن را بگیرند اما طبق ماده ۱۳۲ قانون مدنی اگر غیرازاین کار راهی برای حفظ جان همسایه نباشد، ایرادی ندارد.

درخواست برای پارکینگ

مراجعه‌کننده دیگری با اشاره به مشکلات ترافیکی تهران گفت: کوچه ما بسیار قدیمی است و عرض معابر اجازه ورود خودرو را نمی‌دهد و در حال حاضر مشکلات عدیده‌ای با افزایش خودروها پیش‌آمده است.

وی ادامه داد: بعد از مشورت با همسایه‌ها به فکر احداث پارکینگ مکانیزه در نزدیکی محله‌مان افتادیم. با سرمایه‌گذار این طرح هم‌صحبت‌هایی داشته‌ایم و حتی حاضریم مبلغی هم کمک کنیم اما ظاهرا آن‌گونه که سرمایه‌گذار می‌گفت آن‌قدر برخی نهادها از سرمایه‌گذار پول می‌گیرند که طرح از صرفه اقتصادی می‌افتد. امیدواریم شهرداری در این خصوص مساعدت کند.

بی عدالتی در اخذ عوارض نوسازی توسط شهرداری

کد مطلب: ۹۱۳۲

بررسی جزئیات فرمول معیوب «عوارض نوسازی» در تهران که مالکان املاک مسکونی و البته سایر کاربری‌ها مطابق ضوابط شهری، باید همه‌ساله به شهرداری پرداخت کنند، حاکی است: سه ایراد اساسی در عوارض نوسازی شهر تهران وجود دارد که شامل «سهم نزدیک به صفر مبلغ عوارض نوسازی از ارزش روز املاک»، «جایگاه تزیینی عوارض نوسازی در بودجه شهرداری» و همچنین «نسبت نابرابر عوارض در شمال و جنوب شهر» می‌باشد.

تفاوت عوارض نوسازی تهران و توسعه‌یافته‌ها

نتایج مطالعات کارشناسی دراین‌باره نشان می‌دهد: نرخ «عوارض نوسازی» که مالکان املاک مسکونی سایر کلان‌شهرهای دنیا که به‌صورت منظم و سالانه آن را در قالب «شارژ شهری» به شهرداری‌ها پرداخت می‌کنند، در تهران با احتساب متوسط مبلغ عوارض در مناطق مختلف و میانگین قیمت مسکن، حدود «۰/۰۲ درصد ارزش روز ملک» است و نرخ متعارف این عوارض در کلان‌شهرهای توسعه‌یافته دنیا، معادل «یک درصد ارزش ملک» است که به‌این‌ترتیب، یک وجه فرمول معیوب شارژ مالی پایتخت، از این محل، کاملا قابل تشخیص است.

از طرفی، دولت‌های محلی در کشورهای مختلف، به‌واسطه «نرخ مؤثر شارژ شهری»، حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد منابع مالی اداره شهر را با این نوع عوارض که از آن به «پایدارترین و سالم‌ترین عوارض شهری» و همچنین «مالیات شهری سه منظوره» یاد می‌شود، تأمین می‌کنند. اما در تهران، سهم عوارض نوسازی از کل بودجه اداره شهر ۲ درصد است که این موضوع، دومین ایراد اساسی در نحوه اعمال عوارض شهری در پایتخت محسوب می‌شود. ایراد سوم که روند معیوب تأمین مالی هزینه‌های پایتخت را تشدید و تبعات جانبی آن، متغیرهای بازار مسکن را از تنظیم خارج کرده، به نسبت معکوس مبلغ عوارض نوسازی بین شمال و جنوب پایتخت مربوط است.

عوارض بیشتر از کم بضاعت‌ها

نسبت عوارض نوسازی به قیمت مسکن در گران‌ترین منطقه پایتخت به لحاظ ارزش روز املاک مسکونی در منطقه یک- چیزی در حدود ۰/۰۱ درصد است اما همین نسبت در مناطق جنوبی شهر که توانایی اقتصادی خانوارهای مالک، پایین‌تر از پردرآمدهای بالای شهر است، به ۰/۰۴ درصد می‌رسد. صرف‌نظر از اختلاف محسوس بین بنیه مالی و توان اقتصادی ساکنان شمال و جنوب شهر تهران، شکاف قیمت ملک و خدمات شهری بین مناطق شمالی و جنوبی پایتخت، ایجاب می‌کند، نرخ و مبلغ «عوارض نوسازی» با نسبت برابر و متعادل با ارزش روز املاک در مناطق مختلف، محاسبه و اعمال شود. در حال حاضر متوسط قیمت هر متر مربع آپارتمان در منطقه یک تهران به‌عنوان گران‌ترین منطقه، ۱۰ میلیون تومان و در منطقه ۱۸ به‌عنوان یکی از مناطق جنوبی و ارزان‌قیمت شهر، ۲/۲ میلیون تومان است. به‌رغم شکاف ۴/۵ برابری ارزش ملک مسکونی در این دو منطقه، یک اختلاف حدود ۳۰ درصدی بین میزان اخذ مبالغ عوارض نوسازی آن‌ها وجود دارد.

نسبت وارونه «عوارض نوسازی» فقط به مناطق شمال و جنوب شهر محدود نیست. در منطقه ۲ که متوسط قیمت مسکن ۴۰ درصد گران‌تر از منطقه یک است، مبلغ «عوارض نوسازی»، حدود ۳ تا ۵ درصد، بیشتر از منطقه یک است. در منطقه ۲، نرخ عوارض نوسازی با همان شارژ شهری، حدود ۰/۰۲ درصد ارزش روز املاک را دربر می‌گیرد.

رفع عیب از فرمول عوارض نوسازی

کارشناسان برای رفع عیب از فرمول «عوارض نوسازی» تأکید می‌کنند: مطابق فرمول جهانی «شارژ شهری»، نرخ این عوارض متناسب با سطح توسعه‌یافتگی مناطق، باید تنظیم شود و رابطه مستقیم باارزش روز املاک در مناطق مختلف داشته باشد. همچنین نسبت عوارض نوسازی به قیمت مسکن در کل شهر، برای تبعیت از فرمول متعارف سایر کشورها، نیازمند بازتعریف اساسی است.

افزایش ریسک احتکار خانه خالی

در برخی از شهرهای آمریکا، نرخ این عوارض معادل یک تا ۳ درصد ارزش روز ملک است.

بررسی‌ها درباره سه مزیت طلایی فرمول جهانی شارژ شهری، نشان می‌دهد: شهرداری‌های موفق دنیا با ابزار «مالیات شهری» و دریافت آن از مالکان، از یک‌سو «خرج شهر را با درآمد پایدار و مقاوم در برابر نوسانات اقتصادی تأمین می‌کنند» و از سوی دیگر، «ریسک سوداگری در بازار ملک به شکل خالی گذاشتن خانه‌ها را افزایش می‌دهند». در برخی کشورها ازجمله آمریکا، دولت‌های محلی، با تنظیم شناور نرخ شارژ شهری، در مقابل «تخریب زودرس خانه‌ها» بازدارندگی اقتصادی ایجاد می‌کنند به‌طوری‌که، مبلغ این نوع مالیات شهری، متناسب با افزایش سن بنای خانه‌ها، کاهش پیدا می‌کند، اما به‌محض تخریب و نوسازی، بالاترین نرخ عوارض، به آن ملک اعمال می‌شود که معادل دو برابر کمترین سطح عوارض شهری است.

در کشورهای مختلف، پرداخت شارژ شهری معادل یک درصد ارزش روز ملک، هزینه خانه‌های خالی را برای مالک افزایش می‌دهد و باعث می‌شود تا آن را در بازار اجاره، عرضه می‌کنند، اما در تهران، بی‌اثر بودن مبلغ عوارض نوسازی بر املاک از یکسو و تأخیرهای طولانی مالکان در پرداخت آن تحت تأثیر جرائم ناچیز، باعث شده هزینه شهری احتکار ملک برای مالکان، تقریبا نزدیک به صفر باشد و درنتیجه، تعداد خانه‌های خالی در پایتخت ظرف ۵ سال از ۳۰۰ هزار واحد مسکونی به نیم میلیون واحد افزایش یابد.

درصورتی که نسبت عوارض نوسازی به متوسط ارزش روز املاک مسکونی در تهران از سطح فعلی ۰/۰۲ به ۰/۲ درصد تغییر کند، در این صورت، منابع مالی قابل وصول از این محل برای شهرداری، به حدود ۴۲ هزار میلیارد تومان افزایش پیدا می‌کند که این رقم بخش قابل توجهی از هزینه نگهداشت و جاری شهر را پوشش خواهد داد و می‌تواند کاملا جایگزین عوارض تغییر کاربری یا فروش تراکم شود. بهترین حالت برای واقعی سازی نرخ «عوارض نوسازی»، افزایش سهم منابع مالی ناشی از این عوارض به حداقل یک‌سوم بودجه سالانه اداره پایتخت است.

چهار ملاحظه اجرای طرح

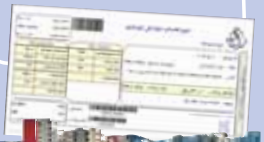
حبیب‌الله طاهرخانی پژوهشگر حوزه برنامه‌ریزی شهری با اشاره به اشکالات فعلی نرخ عوارض نوسازی، چهار ملاحظه برای واقعی سازی نرخ این شارژ شهری را ضروری دانست و ادامه داد: یکی از مهم‌ترین اشکالات نرخ عوارض نوسازی سهم نامتعادل و نابرابر این عوارض در شمال و جنوب شهر است. به این معنا که نرخ عوارض نوسازی در مناطق مختلف شهر تهران برخلاف قیمت متفاوت املاک به یک نسبت تعیین می‌شود.

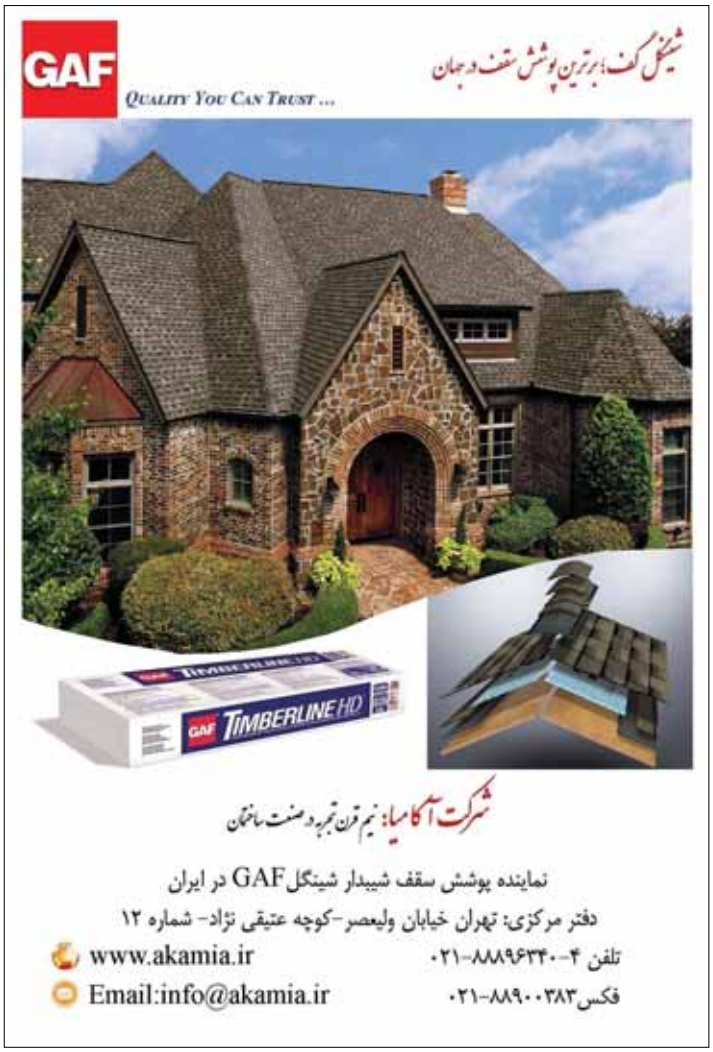
طاهرخانی با تأکید بر اینکه برای رفع این اشکالات نیاز است فرآیند واقعی سازی عوارض نوسازی در دستور کار قرار بگیرد، اظهار کرد: اما در این جریان باید چهار ملاحظه مدنظر مدیران شهری باشد. نخست ایجاد سامانه‌ای برای پایش قیمت روز املاک است. در بسیاری از کلان‌شهرهای دنیا، شهرداری‌ها مجهز به سامانه‌ای هستند که از طریق آن قیمت روز املاک را به‌صورت مرتب پایش می‌کنند و از این مسیر در نرخ شارژ شهری اعمال می‌کنند و نرخ عوارض را به‌صورت منعطف بر مبنای قیمت روز املاک تعیین می‌کنند. به‌عنوان مثال اگر قیمت املاک به‌شدت افزایش پیدا کند نرخ عوارض نوسازی را کاهش می‌دهند.

این پژوهشگر شهری دومین ملاحظه را محافظت از افراد کم‌درآمد در مناطق آسیب‌پذیر شهری در فرآیند واقعی سازی نرخ عوارض نوسازی دانست. او توضیح داد: در الگوی جهانی شارژ شهری، گروه‌های کم‌درآمد شهر به‌نوعی از پرداخت عوارض نوسازی معاف می‌شوند یا آنکه سهم کمتری در پرداخت عوارض نوسازی دارند.

طاهرخانی سومین ملاحظه را متناسب‌سازی نرخ عوارض نوسازی با قیمت املاک خواند و گفت: در مناطق شمالی شهر نرخ عوارض نوسازی باید متناسب با قیمت روز املاک بالاتر تعریف شود و در مناطق جنوبی شهر متناسب با قیمت ملک این نرخ کاهش پیدا کند.

به گفته وی چهارمین ملاحظه نیز آن است که عوارض نوسازی دریافتی از ساکنان هر محله برای ارتقای شرایط سکونتی ساکنان همان محله هزینه شود تا شهروندان تأثیر پرداخت این عوارض را به‌صورت ملموس حس کنند.





مالیات‌های جدید فساد را افزایش می‌دهد

کد مطلب : ۹۱۲۵

عضو هیئت‌مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان مسکن و ساختمان کشور معتقد است تحمیل مالیات‌های سنگین به انبوه‌سازان درحالی‌که رکود کامل بر بخش مسکن حاکم است، نشانگر بی‌تدبیری مسئولان اقتصادی دولت نسبت به کارآفرینان است.

علی عندلیبی در گفتگو با خبرنگار پیام ساختمان بابیان این مطلب، افزود: قانون مالیات‌های مستقیم در عمل ساخت‌وساز در سطح حرفه‌ای را هدف قرار می‌دهد و موجب انحلال شرکت‌ها و گروه‌های ساخت‌وساز حرفه‌ای شده و عملا دست بالا را به ساخت‌وسازهای فردی و در حد استفاده شخصی می‌دهد. درعین‌حال فساد و ریسک‌های سرمایه‌گذاری را افزایش خواهد داد.

وی ادامه داد: اجرای این قانون و تصویب آن موجب تعمیق و دیرپا شدن رکود فعلی خواهد شد. چراکه در چنین شرایطی عملا هیچ پروژه ساخت و سازی مقرون‌به‌صرفه نخواهد بود. مگر این‌که در یک دوره طولانی‌تر به‌تدریج قیمت زمین کاهش یابد و یا قیمت واحدهای ساخته‌شده افزایش را تجربه کند.

عضو هیئت‌مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان افزود: این قانون بر اساس توهم فرار مالیاتی سازندگان نوشته‌شده است درحالی‌که صنعت ساختمان ۱۵درصد رشد منفی داشته است. علاوه بر این شاهد مالیات ۹ درصدی بر ارزش‌افزوده و سایر قوانین ناعادلانه توسعه گری هستیم که کارآفرینی و اشتغال پایدار را به نابودی کشانده است.

عندلیبی خاطرنشان کرد: وضع مالیات بر تولید و عرضه مسکن به هر شکلی در شرایطی کنونی امری غیرمنطقی است. عرضه مسکن قابل استطاعت نه لوکس، امروز در اقتصاد ایران جز کالاهای ضروری محسوب می‌شود و در صورت توجه دولت به بخش خصوصی و تسهیل شرایط ساخت‌وساز، ضمن جلوگیری از هزینه‌های اجتماعی ناشی از عدم عرضه مسکن بر جامعه، از هزینه مضاعف دولت در بخش مسکن نابسامان نیز جلوگیری خواهد شد. بنابراین در شرایط فعلی عرضه در این بخش باید موردحمایت قرار گیرد.

دبیر انجمن انبوه‌سازان استان همدان عنوان کرد: در دوره‌هایی به دلیل بی‌انظباطی مالی دولت‌ها و تزریق بی‌حساب‌وکتاب درآمد نفتی به بخش مسکن، این منابع به سمت مسکن لوکس هدایت شد و این چالش نتیجه عدم امکان جذب منابع تزریقی توسط سازندگان واقعی به دلیل ساختار ناکارآمد اقتصاد ایران بود. امروز یکی از راه‌حل‌های جلوگیری از سوداگری در بخش مسکن احیا قانون نوسازی و عمران شهری است. اخذ مالیات سالیانه املاک به‌صورت واقعی درعین‌حال که منبع درآمدی پایداری برای شهرداری‌ها ایجاد می‌کند و آنان را از آتش بیاری معرکه سوداگری در بخش مسکن بی‌نیاز می‌کند، تنظیم‌کننده مناسبی برای عرضه در بازار مسکن است.

وی افزود: سیاست‌گذاران سردرگم اقتصادی این نکته را باید مدنظر داشته باشند که یکی از وجوه برجسته عرضه بخش مسکن در ایران نسبت به سایر کشورها متکی بودن تمام‌عیار آن به فعالیت بخش خصوصی است و دولت موظف به پاسداری و حمایت از این بخش است.

چهار ویژگی یک مشاور املاک خوب

کد مطلب: ۹۱۳۶

مشاور املاک یک حرفه است و تمام افرادی که در این مسیر قدم گذاشته‌اند باید رفتار حرفه‌ای داشته باشند. این حرفه در ردیف فعالیت‌های خدماتی طبقه‌بندی می‌شود. اگرچه مشاوران املاک کالایی تولید نمی‌کنند اما خدماتی که به مردم (متقاضی مسکن) ارائه می‌دهند سبب قرار گرفتن در ردیف مشاغل خدماتی می‌شوند. ما در این نوشته سعی کردیم چهار ویژگی یک مشاور املاک خوب را بیان کنیم.

مشاوره املاک، شغل اولتان باشد

در این صنف عمده فعالان در سطح مدیریت‌بنگاه‌ها، بازنشسته‌شغل‌های غیرموثر در سطوح کارمندی هستند. در قسمت پایین‌تر یعنی لایه مشاوران املاک -کسانی که در پشت میز بنگاه‌ها پاسخگوی خریدار و فروشنده هستند نیز اغلب گروه‌های سنی جوانی هستند که یا پشت کنکور مانده‌اند یا اصلا علاقه‌ای به تحصیل دانشگاهی ندارند. طوری که قشر دانشجوی کاسب در بنگاه مسکن به‌ندرت دیده می‌شود. این وضعیت موجب شده در بنگاه‌های مسکن نوعی فعالیت صوری و ظاهر آنچه باید توسط مشاوران املاک انجام شود، اتفاق بیفتد. البته گروه‌های تحصیل‌کرده در رشته‌های حقوق یا مدیریت تجاری نیز در ردیف مدیران بنگاه‌ها وجود دارد که این گروه یکی از بهترین روش‌های بازاریابی را در بازار مسکن پیاده می‌کند. اینکه شما شغل اولتان مشاور املاک باشد یا نه، بر روی فروش شما بسیار مؤثر خواهد بود.

شنونده باشید نه شروع‌کننده بحث

بدترین کار در مشاوره املاک این است که بدون اینکه از احساسات و تفکرات مشتری اطلاعی کسب کرده باشید شروع به صحبت ورهنمود بکنیم، بنابراین مشاور املاک خوب همیشه اول شنونده خوبی است. بگذارید مشتریان حتی از مشکلات بازار ملک و مسکن گله و شکایت بکنند اما هیچ‌گاه حرف آن‌ها را قطع نکنید. خود را در نقش یک مشاور برای حل مشکل مسکنِ مشتری خود ببینید.

برای ملک، مشتری پیدا کنید نه بلعکس

رسم کهنه مشاوران املاک در این بازار این است که مشاور املاک به‌جای اینکه برای مشتری ملک پیدا کند، برای ملک مشتری پیدا می‌کند. ما باید بیاموزیم که به هر قیمتی مشتری را مجاب به خرید ملک موردنظر خود نکنیم. با یکسری واژه‌های مردم‌پسند و مشتری جذب کن همچون «ملک اکازیون است»، «اگر نخرید از دستتان رفته است»، «طرف پول لازم شده و می‌توانید ملکش را زیر قیمت بخرید»، «قیمت‌ها شروع به بالا کشیدن کرده، باید عجله کنید» و درنهایت «بهترین آپارتمان محله را برای شما خرید کردیم» خریداران مسکن به‌صورت ناآگاه جذب نکنیم بلکه برای هر مشتری، با توجه به وسع مالی و شأن اجتماعی ملک مناسبی پیشنهاددهیم.

در زمین فروشنده مِلک، توپ نزنید

آنچه هم‌اکنون در اکثریت‌قریب‌به‌اتفاق بنگاه‌های مسکن رایج شده، حرکت از ته خط به سرخط است. مشاوران املاک عادت کرده‌اند در زمین فروشنده ملک توپ بزنند به این صورت که بازاریابی‌هایشان را کاملا به نفع مالک یک‌طرفه کرده‌اند. مشاوران املاک عادت کرده‌اند قیمت مسکن را از روی آنچه فروشنده اعلام می‌کند، تعیین می‌کنند و همین شیوه غلط در قیمت‌گذاری، امروز باعث نوسان‌های غیرمنطقی قیمت مسکن شده است تا جایی که در سال‌های نه‌چندان دور، آن‌چنان حبابی وارد قیمت ملک گردید که به خاطر ناتوانی در خرید، بازار در رکود فرورفت. متأسفانه‌سطح‌پایین‌سوادآکادمیک در بین اکثر مشاوران املاک و مدیریت قیمت‌گذاری ملک توسط این افراد، ضعف اصلی حرفه مشاوران املاک محسوب می‌شود.

رفـــع یک ایـــراد حقوقی مهم در مـــبایعه‌نـــامه

کد مطلب : ۹۱۲۶

یکی از مشـکلاتی که اکثر خریداران و فروشـندگان مسـکن با آن روبه‌رو هسـتند، عدم توجه به بندهای مندرج در مبایعه‌های چاپی بنگاه‌های معاملات ملکی است و همه برگه‌هایی که مشاوران املاک در برابر آن‌ها قرار می‌دهند را امضا می‌کنند؛ حال‌آنکه این مبایعه‌نامه‌ها بندهایی دارند که می‌تواند در صورت متضرر شدن خریدار یا فروشنده از انجام آن معامله، امکان اعتراض یا شکایت را از فرد متضرر سلب کند.

گفتنی اسـت بر اسـاس ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی، سند به دو نوع عادی و رسمی تقسـیم می‌شود که سـند رسمی، سندی اسـت که در دفاتر اسناد رسمی تهیه‌شده باشـد و هر نوع سـند دیگـری غیرازآن، سـند عادی اسـت. بنابراین هر نوشته‌ای که تحت عنـوان مبایعه‌نامه در بنگاه‌های معاملات ملکی در خصوص جابه‌جایی ملک و واحد مسـکونی میـان متعاملین (خریدار و فروشـنده) به امضا برسد، در حکم سند عادی اسـت و در دادگاه به آن اسـتناد می‌شـود؛ حتی در مواردی سند عادی می‌تواند سـند رسمی را در صورت داشـتن شـرایطی ازجمله تقدم تاریخی، ابطـال کند؛ حتی اگر آن سـند عادی در بنـگاه معاملات ملکی هم امضا نشـده و صرفـا یک دست‌نوشـته میان دو طرف باشـد. بنابراین خریداران و فروشـندگان لازم اسـت پیش از امضای مبایعه‌نامه‌ها در دفاتر مشاوران املاک، از جزئیات همه بندهای آن مطلع شوند.

یکی از بندهایی که در مبایعه‌نامه‌های چاپـی موجـود در بنگاه‌هـای امـلاک گنجانده‌شـده و اکثر خریداران مسـکن بـدون توجه بـه آن، مبایعه‌نامـه را امضا می‌کننـد، عبارت حقوقی «اسـقاط کافه خیارات ولو خیار غبن فاحش» است.

برخی حقوقدانـان معتقدند معاملات خریدوفروش مسـکن با توجـه به اینکه باید الزام‌آور باشـند، وجود چنین عبارتی نه‌تنها یک ایراد و معضل نیسـت، بلکه از وقوع مشـکلات حقوقی متعدد بعدازآن نیز جلوگیری می‌کند. بااین‌وجود، برخی از کارشناسان حقوقی نیز معتقدند وجود چنین عبارتـی در مبایعه‌نامه‌ها، متعاملین را از حـق طبیعـی و ذاتی آن‌هـا محروم می‌کند.

برای توضیح ایـن عبارت باید تک‌تک واژه‌های آن به‌صورت کامل تشریح شود:

اسـقاط: به معنی ساقط شدن است بر وزن افعال از مصادر ثلاثی مزید که براثر قوانین زبان عربی، اثرگذاری آن بر جمله عـلاوه بر آنکه فعـل را از صورت لازم به متعـدی تغییر می‌دهد، معنـی واژه را نیز از شک و تردید به قطعیت تغییر می‌دهد؛ این اثر وضعی لغات و واژه‌ها، در مباحث حقوقی نیز واردشـده و معنی واژه ساقط شدن در حالت شک و تردید را به قطعیتی که بار حقوقی دارد، تغییر می‌دهد. بنابراین اگر فردی ذیل این واژه را امضا کند، امکان برگشت ازنظر خود را ندارد.

کافه: (به تشـدید فا) بـه معنی کلیه و همه‌چیزهایی است که تحت این عبارت قـرار می‌گیرد. ایـن واژه نیز بـار معنایی قطعیت در خود داشـته و اثرگذاری آن از واژه‌های «همه و کلیه» بیشتر است.

خیـارات: در اصطـلاح حقوقـی که برگرفته از اصطلاحات فقه شـیعه است، به معنی داشتن اختیار دو فرد معامله‌کننده در بر هم زدن معامله اسـت که در قانون تجـارت و مدنـی ایران تعـداد خیارات مشخصی وجود داشته که در ادامه مبحث به آن اشاره خواهد شد.

ولو: حرف «لو» در زبان عربی همراه با واو ماقبل از آن معنای تقلیل و جدا کردن حداقل از مابعد خود را می‌دهد؛ بنابراین ولـو در این عبارت درصدد ضمیمه کردن حداقل‌ها به یک دسـتورالعمل کلی است بـه این معنا کـه این دسـتورالعمل هیچ استثنایی را شامل نمی‌شود.

خیار غبن: یک نوع از خیارات اسـت که در ماده ۳۹۶ قانون مدنی ۱۰ نوع خیار ذکرشـده و تعریف غبن بـه این صورت است: «اختیار فسـخ معامله برای کسی کـه دچار غبن فاحش شـده اسـت.» به این معنی که اگـر خریدار ببیند که در اثر انجام این معامله متضرر شده و این ضرر فاحش است، بر اساس قانون امکان فسخ آن قرارداد را دارد.

بنابراین عبارت «اسـقاط کافه خیارات ولو خیار غبن فاحش» به این معنی است کـه متعاملین ـ دو طرف قرارداد از هرگونه اختیاری برای بر هم زدن معامله حتی اگر ضرر فاحشـی به آن‌ها برسد، ممنوع‌اند و اجازه فسخ قرارداد را ندارند.

برخی حقوقدانان وجود واژه فاحش را در این مبایعه‌نامه‌ها را نوعی اشتباه حقوقی می‌دانند بـه این معنا که اگـر خریدار یا فروشـنده مدعی غبن أفحِـش ـ به معنی ضرری که فاحش‌تر از غبن فاحش باشد، شـود و بتواند این ادعای خـود را اثبات کند، امکان فسخ قرارداد را داراست. البته اثبات غبن افحش در دادگاه بسیار مشکل است.

چگونه این وضعیت را به سود خود تغییر دهیم؟

در همیـن ارتبـاط، امیرحسـین عسـکری دیارجانی، کارشـناس ارشـد حقوق خصوصی می‌گویـد: در صورت درخواسـت طرفین معامله، و در صورت موافقـت طرف دیگر معامله، این بند را می‌توان از قـرارداد حذف کرد یعنی روی آن را خط کشید.

وی ادامـه می‌دهـد: طرفیـن معامله باید همه بندهـای مبایعه‌نامه‌های موجود در دفاتر مشـاور امـلاک را به‌طور کامل مطالعه کنند؛ از سـویی نیز بـا توجه به اینکه مبایعه‌نامه‌ها در سـه نسـخه (برای هرکدام از خریدار، فروشـنده و مشـاور املاک، یک نسخه) تهیه می‌شود، هرگونه دخـل و تصـرف در آن بایـد به‌صورت یکسان باشـد؛ بنابراین اگر مثلا خریدار یا فروشنده بخواهد عبارت «اسقاط کافه خیـارات ولو خیار غبن فاحش» را از متن مبایعه‌نامه حذف کند، باید امحای این بند از مبایعه‌نامه به‌صورت یکسان در هر سه نسـخه انجام شود تا این عبارت را از حیّز انتفاع ساقط کند.

هر نوشته‌ای که تحت عنوان مبایعه‌نامه در بنگاه‌های معاملات ملکی در خصوص جابه‌جایی ملک و واحد مسکونی میان متعاملین (خریدار و فروشنده) به امضا برسد، در حکم سند عادی است و در دادگاه به آن استناد می‌شود

تاسیس ۱۳۵۲
سازه
فیال بتون

تولیدکننده انواع کفپوش بتونی و جدول
طراحی و اجرای تخصصی محوطه

دفتر فروش تهران
خیابان آفریقا، بالاتر از پل میرداماد، خیابان قبادیان شرقی، پلاک ۱۷، طبقه دوم- واحد غربی
تلفن: ۸-۷۷ ۳۹ ۶۴ ۸۸ (۰۲۱)
فکس: ۹۴ ۴۳ ۶۴ ۸۸ (۰۲۱)

کارخانه تبریز
جاده سنتو، سه راهی فرودگاه، کوی صنعتی فیال بتون، شرکت فیال بتون
تلفن: ۱۳-۱۲ ۸۸ ۸۹ ۳۲ (۰۴۱)
فکس: ۱۱ ۸۸ ۸۸ ۳۲ (۰۴۱)

www.Fialbeton.com /Fialbeton /Fialbetonsazeh

راه‌های افزایش عمر مفید ساختمان‌ها در ایران

کد مطلب : ۹۱۲۷

پایین بودن عمر مفید ساختمان‌ها و خانه‌ها در ایران علاوه بر هدر دادن سرمایه‌های کشور، آمار تلفات ناشی از حوادث ساختمانی در کشور را نیز در سال‌های اخیر افزایش داده است. به اعتقاد صاحب‌نظران و متولیان امر یکی از مهم‌ترین دلایل این معضل، عدم حضور مجریان ذی‌صلاح در پروژه‌های ساختمانی به‌صورت واقعی است که باوجود تأکید صریح قانون، اراده‌ای بر رعایت آن از سوی مالکان، شهرداری و... وجود ندارد. به‌تازگی نیز حامد مظاهریان معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی ۴ عامل «بی‌انظباطی شهری»، «طراحی»، «اجرای نامناسب» و «استفاده از مصالح غیراستاندارد» را در کاهش عمر مفید ساختمان‌ها مؤثر دانسته و اعلام کرده است که با تدوین آیین‌نامه‌ها و مقررات، جلوی مداخلات ناصحیح را می‌گیریم.

فعالیت‌های سوداگرانه در ساخت‌وساز

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی با اشاره به اینکه عمر مفید ساختمان در ایران در مقایسه با کشورهای دیگر پایین است، تصریح کرد: به اعتقاد من مهم‌ترین دلیل، کم بودن عمر مفید ساختمان در کشور ما، فعالیت‌های سوداگرانه در عرصه ساخت‌وساز در شهرهاست، به این معنا که سفته‌بازی و کالایی شدن مقررات در عرصه ساخت‌وساز فرصتی را ایجاد کرده خانه‌ای که ساخته می‌شود باقیمت بالاتری عرضه و سود بیشتری را نصیب صاحب زمین کند و تنها چیزی اهمیت ندارد، این است که کیفیت ساختمان‌هایی که ساخته می‌شوند، چگونه است.

وی افزود: این موضوع سبب شده ساختمان تبدیل به کالایی شود که می‌تواند ارزش‌افزوده ایجاد کند. این موضوع هم ناشی از بی‌انظباطی شهری است. به این معنا که قوانین شهری توسط نهادهای محلی یعنی شهرداری‌ها مورد هجوم قرارگرفته و می‌گیرند.

عامل دیگر از جهت بعد فنی است. در این خصوص هم باید بگویم ساختمان‌ها در کشور ما در معرض آسیب قرار دارند. برای ساختمشدن یک ساختمان باکیفیت نیاز است آن ساختمان طراحی خوبی داشته باشد، مصالح استاندارد در آن به‌کاررفته باشد و درنهایت پروسه اجرا به‌خوبی انجام‌شده باشد. اشکال در هر یک از این مراحل می‌تواند عمر مفید ساختمان را کاهش دهد.

طی ۴ساله گذشته که بازار مسکن در رکود به سر می‌برده است تا حدی مسئله تخریب و نوسازی ساختمان‌های با عمر کم به‌دلیل کاهش چشمگیر سود سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز افت کرده است، اما این مسئله ممکن است بار دیگر و در سال‌های پیش‌رو دوباره ایجاد شود و سرمایه‌های ملی کشور از این طریق به هدر رود.

عدم حضور سازندگان ذی‌صلاح

مظاهریان با تأکید بر اینکه نبود سازندگان ذی‌صلاح در فرآیند ساخت‌وساز بر کاهش عمر مفید ساختمان‌ها در ایران بسیار مؤثر است، گفت: هدف ما در قانون نظام‌مهندسی ساختمان این است که سازندگان و مجریان فاقد صلاحیت به عرصه ساخت‌وساز ورود نکنند.

وی همچنین در مورد وضعیت ایمنی ساخت‌وساز در کشور نیز گفت: در یک دهه گذشته ما شاهد افزایش کیفیت ساخت‌وساز بوده‌ایم، آمارها هم این موضوع را تأیید می‌کند. ساختمان‌ها هم پیچیده‌تر شده‌اند. ۲۰سال قبل ساختمان‌ها در طبقات، تجهیزات و با پیچیدگی کمتری ساخته می‌شدند. اما امروز ساختمان‌ها به لحاظ ارتفاع و به لحاظ تجهیزات، گسترده‌تر و پیچیده‌تر شده‌اند. به نظر می‌رسد، باوجوداینکه شیب مثبتی را به سمت افزایش کیفیت ساخت‌وساز شاهدیم، همچنان با شرایط مطلوب فاصله‌داریم.

از سوی دیگر کارشناسان حوزه ساخت‌وساز معتقدند، ساختمان‌های کشورمان به‌ویژه کلان‌شهرها دچار پیری زودرس شده‌اند که دو عامل نخست استفاده از مصالح بی‌کیفیت و دوم روش غیراصولی ساخت را در این امر دخیل می‌دانند. درواقع اگر قرار باشد، تولیدکنندگان کالاهایی باکیفیت و ماندگاری پایین تولید و عرضه کنند و مصرف‌کنندگان هم مجبور به خرید و مصرف این‌گونه کالاها بشوند، استهلاک آن‌هم افزایش می‌یابد. در بخش مسکن و ساختمان، مقوله کیفیت و عمر مفید از اهمیت بالایی برخوردار است.

بیمه کیفیت و شناسنامه فنی

فرهاد بیضایی، کارشناس اقتصاد مسکن با اشاره به اینکه در کشور ما عمر مفید، مدت بهره‌برداری از ساختمان و عمر استهلاک ساختمان پایین است، ادامه داد: درواقع پایین بودن عمر ساختمان‌ها در کشور ما به دلیل این نیست که واحدی ساخته‌شده باشد و عرضه و تقاضا ایجاب کند که ساختمان‌ها با عمر کمتر از ۱۰ تا ۲۰ سال تخریب شوند و واحدهای جدید و مرتفع‌تر ساخته شوند؛ بلکه این اتفاق به دو دلیل نبود بیمه کیفیت ساختمان و موضوع شناسنامه فنی اتفاق می‌افتد.

بیضایی تأکید کرد: زمانی که این دو موضوع مطرح‌شده اجرا شوند، کیفیت ساختمان‌ها و به دنبال آن عمر ساختمان‌ها نیز افزایش پیدا می‌کند.

مدیر مرکز مطالعات دانشگاه علم و صنعت ایران در خصوص میزان تخریب واحدهای مسکونی با عمر کم برای ساخت واحدهای جدید از سوی سوداگران در دوره رکود نیز گفت: تا قبل از اینکه دوره رکود آغاز شود، تخریب و ساخت واحدهای مسکونی با عمر پایین برای ساخت واحدهای جدید زیاد بود، اما در دوره رکود از شدت این مسئله به دلیل کمبود تقاضا برای خرید واحدهای مسکونی کاسته شد. درواقع با کاهش میزان تقاضا از شدت تخریب ساختمان‌هایی که عمر متوسط دارند و هنوز به پایان عمر مفید خود نرسیده‌اند، کم می‌شود.

قوانین حامی سوداگری

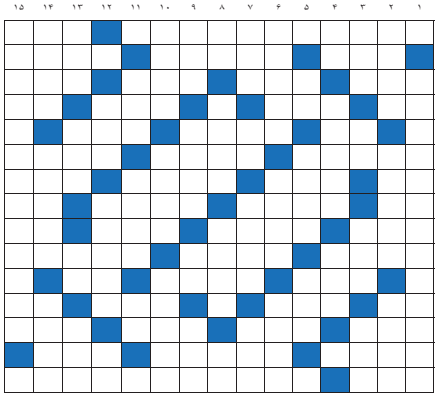
محمدی، یکی دیگر از کارشناسان حوزه مسکن نیز در خصوص علل کاهش عمر مفید ساختمان‌ها در ایران گفت: یکی از عوامل مؤثر بر کوتاه شدن عمر متوسط ساختمان‌ها در ایران علاوه بر استاندارد نبودن مصالح، ضعیف بودن قوانین ساخت و مجریان فاقد صلاحیت، سودجو است.

او ادامه داد: در تمام کشورها برای صدور بیمه کیفیت، مهندس ناظری که از سوی شرکت بیمه انتخاب‌شده بر فرآیند ساخت ساختمان نظارت دارد و پس از پایان ساخت بر اساس استانداردهایی که در طول ساخت رعایت شده، شرکت بیمه ساختمان را بیمه می‌کند. درصورتی‌که در کشور ما فرآیند صدور بیمه تنها به‌صورت صوری انجام می‌شود، به‌طوری‌که پس از پایان ساخت ساختمان، مجری یا سازنده ساختمان با مراجعه به مراجع ذی‌ربط و با تکمیل فرمی که موارد استاندارد ساختمان‌ها در آن ذکرشده است، برای دریافت بیمه کیفیت اقدام می‌کنند.

وی تأکید کرد: درواقع بیمه کیفیت در ایران بدون ملاحظه فنی و کارشناسی به ساختمان‌ها داده می‌شود و به همین خاطر است که اکثر ساختمان‌هایی که این بیمه را دریافت می‌کنند کیفیت بالایی ندارند و عمر مفیدشان نیز پایین است.

جدول کلمات متقاطع شماره ۳۰۷

طراح جدول: رسول نادری



افقی:

کد مطلب: ۹۱۲۴

۱- یکی از دلایل افزایش اجاره- مردم ۲- از انرژی‌های رایگان- فروش آن منبع درآمد برای شهرداری‌ها- پراکنده و آشکار

۳- روی سقف خانه‌ها می‌اندازند- چربی گوسفندی- شهری در استان فارس- شهر نیروگاه در شمال کشور

۴- هنوز به عکاسی نرسیده!- خال- آیفون جای آن را گرفته- اسم ترکی

۵- عدد ماه- قوای نظامی - جایی که تیر در دیوار می‌نشیند

۶- نوعی عدسی- حاکمان- سحر و افسون

۷- غرور- کشور آسیایی با معماری دیدنی- سهل- جام قهرمانی

۸-آب منجمد- عدد بلبل- گهواره تمدن- حرف نفی عرب

۹- از وسایل آشپزخانه- گروه- از حروف الفبا- حرف ندا

۱۰- شهری در استان مرکزی- وسیله‌ای برای اتصال بین صفحه‌ستون با بتن- حیله

۱۱-گل سفید-در معماری همراه با پروژه به کار میرود- واحد سطح

۱۲-مغز سر- پهلوی هم قرار دادن آجرها- ستون آجری ۵۰سانتی‌متری- خشکی

۱۳-کشیدنی دزدکی!- سرپرست- کاخ حکومتی- همراه هوی

۱۴-نوعی ماهی- نوعی کاربری - از مصالح‌ساختمانی

۱۵-مردم قرآنی- از مصالح جدید ساختمانی

عمودی:

۱- عضویت در این سازمان‌ها راهی برای خانه‌دار شدن است

۲- شهر مصالح ساختمانی استان قزوین- فروبردن آجر در آب- میله‌های مستقیم که به‌طور مفصلی به هم متصل شده‌اند

۳-آتش عرب- حیوان باوفا- سقفی بتنی باضخامت ۱۰سانتی‌متر- نوعی طبل

۴-ضربه سر- همراه بلوک به کار می‌رود- مظهر سبکی

۵- شالوده ساختمانی- خداوند- صفحه فلزی نازک در کارهای ساختمانی ۶-امپراتور خون‌خوار- نسبت دهنده- ستارهشناسی

۷- رفیق مشهدی- رحمت بی‌پایان!- زیباتر کردن عکس و فیلم- شهرها

۸-دوش و کتف- میلگردی جهت تحمل نیروهای برشی- خرمن ماه- بالای انگلیسی

۹- خوردن- شبکه اطلاع‌رسانی ساختمان ایران- نوعی بتن- کلمه تصدیق

۱۰- سخن‌چین- کارگران ساختمانی جلو صورت می‌گذارند- محله‌ای در تهران باساختمان‌های بلندمرتبه

۱۱- از عناصر اصلی دکوراسیون- مقاصد- معبر خون

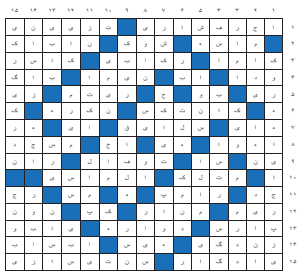
۱۲- سرگشته- مجزا نمودن سهم مشاع هر ملک- اشاره به دور

۱۳- اسباب زندگی- نوعی موسیقی- شکوه- مشخص کردن اصوات یک کلمه

۱۴- دانه‌رس سبک در صنعت ساختمان- ورودی خانه‌های قدیمی- سرد و خنک

۱۵- از الزامات سازه‌ای در ساخت‌وساز

پاسخ جدول شماره ۳۰۵



جالب و خواندنی

تولید بتون از لاستیک‌های مستعمل

کد مطلب : ۹۱۲۱

نادیا زکالوند

مهندسان با استفاده از لاستیک‌های کهنه، نوع جدید و منعطفی از بتون تولید کرده‌اند که می‌توان از آن در ساخت بنا، جاده، سد و پل‌ها استفاده کرد و بدین ترتیب از پر کردن زمین‌های دفن زباله لاستیک‌های کهنه کاست.

محققان برای دستیابی به ترکیب ایده آل الیاف لاستیک، نسبت‌های متفاوت الیاف لاستیک و دیگر مواد به‌کاررفته در بتون- سیمان، ماسه و آب- را امتحان کردند و متوجه شدند که استفاده ۰/۳۵ درصد استفاده از الیاف لاستیک مناسب است.

جاده‌های آسفالت شده از لاستیک، پدیده جدیدی نیست. در آسفالت این جاده‌ها، از خرده‌های لاستیک‌های پاره شده استفاده می‌شود. با استفاده از الیاف پلیمری به‌دست‌آمده از لاستیک می‌توان انعطاف و دوام بتون و طول عمر آن را افزایش داد. در آزمایش‌ها مشخص شد که این بتون تقویت‌شده با الیاف می‌تواند نسبت به بتون‌های معمولی، بیش از ۹۰ درصد جلوی ایجاد ترک را بگیرد.

ساختارهای بتونی همیشه پس از مدتی دچار ترک می‌شوند اما این الیاف پلیمری جلوی این اتفاق را می‌گیرد و دوام بتون را بسیار بالا می‌برد.

نتایج این تحقیق بسیار حیاتی است. ازآنجایی‌که هرسال در سراسر دنیا حدود ۳ بیلیون لاستیک تولید می‌شود، می‌توان هنگام بازیافت این لاستیک‌ها تا ۳ بیلیون کیلوگرم الیاف به دست آورد. گذر بیشتر لاستیک‌های کهنه به مکان‌های دفن زباله می‌افتد اما با افزودن الیاف این لاستیک‌ها به بتون، نه‌تنها بتون محکم‌تری ایجادشده، بلکه از انتشار گازهای گلخانه‌ای کاسته می‌شود. زیرا سیمان، مهم‌ترین منبع آلودگی هوا و انتشار کربن است.

هرسال تقریبا ۶ بیلیون مترمکعب بتون تولید می‌شود و

پیام ساختمان
ضمیمه ساخت و ساز
شماره ۳۰۷-۳ تیر ۱۳۹۶
هفته‌نامه اختصاصی
خانه ، مسکن ، ساختمان
آموزشی - خبری - پژوهشی
صاحب امتیاز: شرکت رنگین کمان ساختمان و تأسیسات
مدیر عامل: مهندس مجید داوری ایرد موسی
مدیر مسئول: مهندس قادر نصیری ترزنق
لیتوگرافی و چاپ : هنرسرزمین سبز
توزیع: دنیای اقتصاد تابان
تلفن روابط عمومی: ۸۸۱۰۰۰۱۰
کد پستی: ۱۵۹۶۹۸۶۷۱۳
صندوق پستی: ۳۱۹-۱۵۸۵۵
آدرس سایت: www.payampress.com
آدرس پست الکترونیک: info@payampress.com
ارتباط با مدیریت: m.davari@payampress.com
شماره پیام کوتاه: ۲۰۰۰۸۸۱۰۰۰۱۰
آدرس دفتر مرکزی: تهران، تقاطع خیابان ولیعصر و بهشتی ساختمان پیام ساختمان

هفته نامه
پیام ساختمان
پرتیراژترین نشریه صنعت ساختمان
تاسیسات
• شنبه ۳ تیر ۱۳۹۶
• سال سیزدهم
• شماره ۳۰۷ مسلسل • ۲۴۹ هفته نامه
www.payampress.com
صفحه ۲۰-۱۳

الزامات وزارت راه در بخش ایمنی

میزان برق مصرفی کولرها در تابستان

صفحه ۱۸

غفلت از مبحث انرژی در ساختمان ها ۱۴
معافیت مالیاتی برای سرمایه گذاران انرژی ۲۰
نقش صنعت برق در اشتغال زایی ۱۵

جلوگیری از جیره بندی آب

کد مطلب : ۹۱۳۹

وزیر نیرو با اعلام اینکه در شهرهای اصفهان و شیراز و همچنین استان‌های بوشهر و سیستان و بلوچستان مشکل جدی تأمین آب داریم، گفت: درصورتی‌که مردم این مناطق با وزارت نیرو همکاری و مقداری مصارف خود را کم کنند، جیره‌بندی آب در این مناطق نخواهیم داشت.

حمید چیت چیان در حاشیه نشست هیئت دولت و در جمع خبرنگاران، در پاسخ به پرسشی در مورد احتمال جیره‌بندی آب در فصل تابستان گفت: درنتیجه بارش‌هایی که در ابتدای امسال رخ داد، نگرانی ما نسبت به بسیاری از شهرها مرتفع شد.

وی با تأکید بر مدیریت مصرف آب، گفت: همیشه چه در سال‌هایی که دچار کمبود باران هستیم و چه سال‌هایی که در شرایط عادی قرار داریم، نیازمند مدیریت مصرف آب هستیم؛ شرایط کشور ما این‌چنین است؛ کشور ما کشوری است که ۲۱۰ میلی‌متر در سال بارش دارد و این کمتر از یک‌سوم میانگین بارندگی جهان است.

وزیر نیرو اضافه کرد: البته در برخی شهرها از سال‌های گذشته کمبودهایی به‌صورت سنتی داریم که تلاش می‌کنیم این مشکلات را در سال آینده با احداث آب‌شیرین‌کن‌ها در طول سواحل خلیج‌فارس و دریای عمان به‌صورت کامل برطرف کنیم؛ شرایط امسال این مناطق مشابه سال‌های گذشته است.

پیک مصرف برق در حالی روز گذشته از مرز ۵۰ هزار مگاوات گذشت که سال گذشته چنین رقمی برای بار مصرف در نیمه‌های تیر اتفاق افتاده بود.

وزارت نیرو اعلام کرد، به دنبال تداوم گرمای هوا به‌ویژه در مناطق جنوب و جنوب شرق کشور پیک مصرف برق در روز گذشته از مرز ۵۰ هزار مگاوات گذشت.

نیاز مبرمی به نام «برچسب انرژی ساختمان»

کد مطلب : ۹۱۲۸

سیامک سرمدی

بخش مهم و عمده‌ای از فعالیت‌های انسان در ساختمان‌ها صورت می‌گیرد .سکونت ، کار و اشتغال در حوزه ساختمان و بنا شکل و قوام می‌گیرد . بر این اساس ، ایجاد شرایط مطلوب زیست‌محیطی مانند گرمایش ، سرمایش و روشنایی مناسب در داخل ساختمان‌ها اهمیت زیادی دارد .چیزی حدود ۳۶ درصد از کل انرژی مصرفی در کشور ما در ارتباط با مصارف ساختمانی انرژی است . که حدود ۵۰ تا ۶۰ درصد از این ۳۶ درصد ،صرف گرمایش و سرمایش ساختمان‌ها در فصول مختلف سال می‌شود .

با این اوصاف آیا تاکنون دیده‌اید که در ورودی یک ساختمان و بر روی شیشه‌های آن ، نمادی مانند برچسب انرژی نصب‌شده باشد تا به‌طور علمی و دقیق به ما بگوید که این بنا چه مقدار هدر رفت انرژی دارد؟ نیازی که با توجه به افزایش گازهای گلخانه‌ای ، گرم شدن زمین و همچنین محدودیت منابع انرژی فسیلی و غیرقابل‌تجدید پذیر ، اهمیت آن بسیار زیاد احساس می‌شود .

در این مبحث ، تدابیری برای صرفه‌جویی در مصرف انرژی در ساختمان‌ها اندیشیده شده است . همچنین ، ضوابط فنی به‌منظور صرفه‌جویی در مصرف انرژی نیز در این مبحث مورد دقت قرارگرفته است که بیشتر به معماری ساختمان یا همان بحث فنی ابنیه و عمران می‌پردازد . یعنی بیشتر به موضوع سقف و کف بنا ، پنجره‌ها و درها ، دیوارهای خارجی و مانند آن پرداخته و کمی هم به تأسیسات سرمایشی ، گرمایشی و روشنایی اشاره‌شده است . متأسفانه این پردازش اندک با توجه به نقش مهم انرژی و اتلاف آن در ساختمان ، آن‌چنان‌که بایدوشاید درخور اهمیت و اعتنا نیست . اشکال دیگر مبحث نوزده در بحث انرژی این است که بسیار کم به سیستم‌های هوشمند انرژی و استفاده از انرژی‌های نو پرداخته است . در کل باید گفت کم‌مصرف بودن انرژی ساختمان نسبت به ساختمانی دیگر که مصرف انرژی بالاتری دارد در این مبحث موردتوجه جدی قرار نگرفته است . بنابراین ضروری به نظر می‌رسد که ساختمان‌ها به «برچسب انرژی» مجهز شوند تا مانند لوازم‌خانگی دارای برچسب انرژی که اتلاف انرژی در ساختمان خود باخبر باشند.

شاید در یک نگاه اجمالی گفته شود که این نیاز در مبحث ۱۹ پاسخ‌داده‌شده است . حال‌آنکه بامطالعه دقیق این مبحث متوجه می‌شویم که این‌چنین نیست . در این مبحث ، حداقل مدارک لازم برای دریافت پروانه ساختمان از نگاه بهینه بودن مصرف انرژی این موارد است :

اول؛ گواهی صلاحیت علمی مهندس یا شرکت طراح ساختمان . دوم ؛ فرمی به نام چک‌لیست انرژی . سوم ؛ گواهی بررسی اجزای خارجی پوسته ساختمان . چهارم ؛ نقشه‌های ساختمان . پنجم ؛ بررسی مصالح خارجی و سیستم‌های عایق حرارتی ساختمان . ششم؛ نحوه تأمین آبگرم مصرفی و مشخصات فنی سیستم‌های گرمایشی ، سرمایشی بنا.(نگاه کنید به مبحث مقررات ملی ساختمان و همچنین استانداردهای شماره ۱۴۲۵ و ۱۴۲۵۴ سازمان ملی استاندارد ایران.)

براین اساس ، بیشتر نگاه قانون‌گذار به مواردی مانند عایق‌کاری دیوارهای خارجی ساختمان و یا فضاهایی که ازنظر دمایی کنترلی بر آن‌ها وجود ندارد ، عایق‌کاری کانال‌های هوا و نصب پنجره‌های دوجداره با قاب فلزی بوده است . در این نگاه ، صرفا به حداقل‌های مربوط به کاهش مصرف انرژی نگریسته شده است .درحالی‌که سال‌هاست کشورهای پیشرفته جهان به سمت ساختمان‌های صفر انرژی حرکت کرده‌اند تا آلودگی به محیط تحمیل نگردد . علاوه بر این ساختمان‌سازی در کشورهای پیشرفته به سمت ایجاد ساختمان‌های سبز نیز پیشرفت خوبی داشته است . ساختمان‌هایی سازگاربامحیط‌زیست که در آن‌ها امکان بهره‌برداری مناسب از انرژی آب ، باد ، خورشید و . . .فراهم است .

در کشور ما به دلیل پایین بودن قیمت حامل‌های انرژی ، مسئله بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساختمان‌ها موردتوجه جدی قرار نگرفته است . اما در درازمدت استفاده از برچسب‌های انرژی در ساختمان از مهم‌ترین اقدامات مدیریت مصرف در کشور است . در این زمینه اقدامات مناسبی تقریبا متناسب با کشورهای پیشرفته جهان شروع‌شده است . طرح تدوین برچسب انرژی ساختمان کشور ،از سال ۱۳۸۷ در کشور آغاز شد و دو استاندارد تعیین مصرف انرژی و دستورالعمل برچسب انرژی برای ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی (تجاری) تدوین گردید . قرار بر این بود که این دستورالعمل‌ها از سال ۱۳۹۲ جنبه اجرایی به خود بگیرد که به دلیل برخی مشکلات ، هنوز عملیاتی نشده است .

مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان

در قوانین و مقررات ساختمان‌سازی کشورمان ، بخشی وجود دارد که به نام مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان شناخته‌شده است .

غفلت از مبحث انرژی در ساختمان‌ها

کد مطلب : ۹۱۲۹

نگاهی به وضعیت ساخت‌وساز در ۲۰ سال گذشته بیانگر آن است که به‌موازات تصویب قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان و افزایش حضور مهندسان در ساخت‌وساز شهری، کیفیت ساختمان‌سازی نیز توانسته رشد قابل قبولی داشته باشد.

متأسفانه با تأخیر ۱۸ ساله پس از تصویب قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان و در ابتدای سال ۹۲، مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان که ناظر بر ضوابط و شرایط تعمیر و نگهداری ساختمان است، از سوی وزارت راه و شهرسازی تدوین شد. این تأخیر در تدوین و تکمیل قوانین و بخشنامه‌ها، فرصتی به شهرداری‌ها می‌دهد که غالبا و به‌طور سنتی در سال‌های گذشته از اجرای قانون کنترل ساختمان ازجمله الزام حضور سازنده ذی‌صلاح و صدور شناسنامه فنی و... استنکاف ورزیده‌اند و در مبحث نگهداری و بهره‌برداری نیز عملا هیچ اقدام جدی انجام نداده‌اند.

وجود بیش از ۲ میلیون واحد مسکونی در شهر تهران و ۲۵۰۰ ساختمان بلندمرتبه و عدم توجه به وضعیت دوران بهره‌برداری آن‌ها علاوه بر تأثیرگذاری در نوع و کیفیت زندگی مردم، کاهش سطح ایمنی شهر و آسیب‌پذیر بودن در قبال حوادث را به دنبال داشته است.

در حوزه انرژی نیز وجود این تعداد واحد مسکونی که بیش از ۹۰ درصد آن‌ها ضوابط مربوط به مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان را نیز رعایت نکرده‌اند، عاملی شده تا انرژی که با صرف هزینه و آلوده کردن محیط‌زیست تولید می‌شود، در دوران بهره‌برداری ساختمان‌ها با استفاده از سیستم‌های هوشمند و کنترل‌های دوره‌ای در موتورخانه‌ها و...، ۵ برابر بیش از میانگین جهانی در ساختمان‌های ما مصرف شود.

انرژی که می‌تواند باعث ایجاد انتقال و به حرکت درآمدن چرخ‌های صنعت کشور شود با مدیریت نامناسب به هدر می‌رود. نگاه نو به مسائل ساخت‌وساز در کشور، به‌خصوص در شهر تهران با توجه به خطرات و تهدیدات پیش‌رو تنها راه برون‌رفت از کلاف سردرگم سیستم مدیریت شهری هستند. امید است شروع این تحول از حوزه ساختمان‌های موجود به افزایش بهره‌وری و نگهداری ساختمان‌ها منجر شود.

رضا حیدریون رئیس انجمن مهندسان عمران شهر تهران

نقش صنعت برق در اشتغال زایی

کد مطلب : ۹۱۱۵

یکی از صنایعی که در بحث تولید ملی و اشتغال‌زایی، تأثیری یک سر و گردن بالاتر از دیگر صنایع کشور دارد، صنعت برق است. صنعت برق کشور علاوه بر اشتغال‌زایی مستقیم و غیرمستقیم فعالیت‌های تولیدی در همین صنعت، به‌صورت مستقیم در فعالیت دیگر صنایع نقش داشته و به‌صورت غیرمستقیم در اشتغال‌زایی صنایع دیگر نقش‌آفرین است.

به گزارش پیام ساختمان، مقام معظم رهبری در نخستین روز سال ۹۶ در بخشی از بیانات خود در اجتماع زائران و مجاوران حرم مطهر رضوی فرمودند: آنچه بنده در مورد آینده به‌عنوان نقطه‌ی اولویت‌دار و کلیدی به آن نگاه می‌کنم، عبارت است از تولید؛ تولید ملی، تولید داخلی. توصیه بنده، خواسته بنده، مطالبه بنده، تکیه بر روی تولید داخلی است. تولید داخلی یک کلیدواژه است. این‌ها را عرض می‌کنیم تا اولاً، چون در محضر ملت ایران این حرف‌ها دارد گفته می‌شود، مسئولین محترم به این توجّه کنند و روی آن تکیه کنند، ثانیاً افکار عمومی مردم هم در همین جهت مطالبه گر باشد؛ مطالبات مردم هدایت بشود به این سمتی که مورد توجّه و مورد تعرّضِ امروز ما است. من این‌جور احساس می‌کنم که اساس کار فعلا برای این برهه از اقتصاد کشور، مسئله تولید ملی و تولید داخلی است. این یک کلیدواژه است، سرفصل‌های متعدّدی از این مسئله ناشی می‌شود. اگر ما توانستیم تولید داخلی را رونق بدهیم، اشتغال به وجود می‌آید و مشکل بیکاری - که یکی از مصیبت‌های امروز کشور ما بیکاری جوانان است و نرخ بیکاری، بالا است - برطرف خواهد شد یا کاهش پیدا خواهد کرد.

ایشان با تأکید بر لزوم توجه به اشتغال پایدار، سال جاری را سال «اقتصاد مقاومتی؛ تولید و اشتغال» نام‌گذاری کردند.

این تأکید ایشان که اساس کار در برهه فعلی اقتصاد کشور را مسئله تولید ملی و تولید داخلی دانسته‌اند، از نیاز جامعه امروز ایران به ایجاد اشتغال و پایداری شغل‌های موجود نشأت می‌گیرد.

یکی از صنایعی که در بحث تولید ملی و اشتغال‌زایی، تأثیری یک سر و گردن بالاتر از دیگر صنایع کشور دارد، صنعت برق است. صنعت برق کشور علاوه بر اشتغال‌زایی مستقیم و غیرمستقیم فعالیت‌های تولیدی در همین صنعت، به‌صورت مستقیم در فعالیت دیگر صنایع نقش داشته و به‌صورت غیرمستقیم در اشتغال‌زایی صنایع دیگر نقش‌آفرین است؛ چراکه صنعت برق زیرساخت فعالیت دیگر صنایع کشور است و اگر صنعت برق فعال نباشد، امکان فعالیت صنایع دیگر که موتور محرکه هرکدام با برق تولیدی در صنعت برق و همچنین استفاده از تجهیزات تولیدی این صنعت می‌چرخد، وجود نخواهد داشت.

ایران در حال حاضر بیش از ۹۰ درصد در صنعت برق به خودکفایی رسیده است. حمید چیت چیان وزیر نیرو در این خصوص معتقد است که با تدبیر وزارت نیرو و اتکا به توان داخلی و خودباوری توانستیم در ساخت نیروگاه‌ها، پست‌ها، ترانسفورماتورها و تجهیزات صنعت برق تا ۹۰ درصد خودکفا شویم.

به دست آوردن این میزان خودکفایی در ساخت نیروگاه‌ها، تأسیسات و تجهیزات صنعت برق، اشتغال‌زایی قابل‌توجهی در کشور به دنبال داشته به‌طوری‌که به گفته «علیرضا کلاهی» رئیس سندیکای صنعت برق، در حال حاضر ۷ درصد از کل اشتغال صنعتی ایران در صنعت برق است. پرواضح است که ۹۳ درصد دیگر نیز به‌صورت غیرمستقیم متأثر از صنعت برق است.

اسحاق جهانگیری معاون اول رئیس‌جمهور دو ماه پیش در آیین افتتاح بخش گاز نیروگاه سیکل ترکیبی ماهشهر در استان خوزستان، توسعه صنعت برق را جلوه‌ای از خودکفایی ملی و تحقق اقتصاد مقاومتی دانست و گفت: بر تداوم بومی‌سازی صنعت برق و حمایت از دانش فنی و مهندسی داخلی تأکید می‌کنم.

همچنین وزیر نیرو صبح اولین روز کاری سال ۹۶ و در حاشیه دیدار نوروزی با کارکنان و مدیران ارشد این وزارتخانه، از ایجاد زیربناهای لازم در بخش آب و برق و ظرفیت‌های جدید برای تحقق توسعه‌ای تولید ملی و اشتغال خبر داد و گفت: ایجاد ظرفیت‌های جدید در صنعت آب و برق برای تحقق اهداف تولید ملی و اشتغال موردتوجه قرارگرفته است.

به این منظور، تکمیل و به بهره‌برداری رساندن ۴ هزار و ۵۰۰ مگاوات ظرفیت جدید تولید برق در سال ۹۶ با استفاده از توان داخلی در دست انجام است و به دستور وزیر نیرو، ظرفیت‌سازی‌های جدید برای افزایش ظرفیت تولید برق با احداث نیروگاه‌های حرارتی و تجدید پذیر در دست بررسی و اقدام است.

مجموعه وزارت نیرو برنامه‌ای را در دست اجرا دارد که از ابتدای سال ۹۶ تا پایان برنامه ششم توسعه، حدود ۲۵ هزار مگاوات ظرفیت جدید نیروگاهی وارد مدار کند. بدین منظور هم استفاده از ظرفیت‌های داخلی در دستور کار قرار دارد و هم جذب سرمایه خارجی موردتوجه قرارگرفته است. در این زمینه حتی واگذاری اجرای پروژه‌های نیروگاهی به شرکت‌های نیروگاه ساز اروپایی و آسیایی نیز که مایل به اجرای پروژه در ایران باشند، در برنامه وزارت نیرو قرار دارد.

در خصوص استفاده از توان شرکت‌های خارجی در ساخت نیروگاه‌های حرارتی در کشور، قرارداد ساخت واحدهای نیروگاهی به مجموع ظرفیت ۱۴۰۰ مگاوات با شرکت تکنوپروم اکسپورت روسیه به امضا رسیده است. همچنین مذاکراتی با شرکت اینترائو اکسپورت به‌منظور نوسازی نیروگاه رامین اهواز در حال انجام است. تفاهم‌نامه‌ای به‌منظور احداث ۱۵۰۰ مگاوات نیروگاه شامل پروژه‌های نیروگاهی زنجان ۴، نیزار و بافق با سه شرکت هیوندای، دایلم و کپکو، هر سه از کشور کره جنوبی امضاشده است.

تفاهم‌نامه امضاشده با شرکت یونیت اینترنشنال ترکیه نیز که به‌منظور احداث ۵ هزار مگاوات نیروگاه حرارتی در ساختگاه‌های اهواز، مهران، بناب، ساوه و زاهدان بود، برای احداث ۲ هزار مگاوات نیروگاه حرارتی در ۲ ساخت گاه ساوه و زاهدان به مرحله امضای قرارداد رسیده است.

همچنین ساخت نیروگاه یک هزار مگاواتی با عنوان فاز نخست نیروگاه جلال در تهران با شرکت زیمنس آلمان در دست مذاکره است.

علاوه بر این، اخیرا برخی تاجران داخلی اقدام به واردات واحدهای دسته دوم نیروگاهی از کشورهای خارجی کرده‌اند تا از افزایش ظرفیت‌های موردنظر در تولید برق کشور در طول برنامه ششم توسعه با این واحدهای دسته دوم که راندمانی نسبتا پایین دارند، سهمی به دست بیاورند.

بخش اعظمی از اشتغال مولد در صنعت برق کشور در بخش تولید تجهیزات از کابل و سیم و پیچ گرفته تا توربین و بویلر است و درصورتی‌که استفاده از توان شرکت‌های خارجی برای ساخت نیروگاه از بخش استفاده از توان داخلی در ساخت واحدهای نیروگاهی پیشی بگیرد، این مسئله می‌توان اشتغال‌زایی مولد در صنعت برق کشور را با چالش مواجه کند. همچنین باید توجه داشت که شرکت‌های خارجی اغلب به استفاده از تجهیزات خارجی تمایل دارند که باید در امضای قراردادهای مربوطه با آن‌ها، اجرای قانون استفاده حداکثری از توان داخل موردتوجه قرارگرفته و وزارت نیرو و سازمان‌های مربوطه به عدم واردات کالاهایی که مشابه آن‌ها در داخل کشور باکیفیت مناسب تولید می‌شوند تأکید کنند.

البته درصورتی‌که فاینانسی در کار باشد، به‌طورمعمول شروط اولیه فاینانس‌های خارجی، تأمین بخش اعظمی از کالاها و تجهیزات از شرکت‌های مبدأ فاینانس است که این مسئله به‌خوبی خود، چالشی در بخش استفاده از ظرفیت‌های تولید داخلی کشور است.

این مسئله در کنار واردات تجهیزات دسته دوم از کشورهای خارجی، می‌تواند اشتغال‌زایی مستقیم ۷ درصدی در صنعت برق کشور را تحت الاشعاع قرار دهد. اما درصورتی‌که مسئولان مربوطه همان‌طور که مقام معظم رهبری بارها در مورد آن تأکید کرده‌اند، به موضوع استفاده از توان داخلی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های تولید داخل و فراهم‌سازی بسترهای توسعه این ظرفیت‌ها توجه کنند، نه‌تنها اشتغال فعلی صنعت برق حفظ خواهد شد، بلکه صنعت برق کشور ظرفیت‌های بیشتری برای اشتغال‌زایی پایدار و مولد در سال «اقتصاد مقاومتی - تولید و اشتغال» دارد که می‌توان این ظرفیت‌ها را با سیاست‌گذاری‌های درست به مرحله اجرا درآورده و فعال کرد.

ظرفیت‌های نظام مهندسی و الزامات وزارت راه در بخش ایمنی

کد مطلب : ۹۱۲۰

آیین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله یا استاندارد ۲۸۰۰ و مقررات ملی ساختمان، دو قانونی است که در آن‌ها به مبحث ایمنی پرداخته‌شده است. در استاندارد ۲۸۰۰ به موضوعاتی ازجمله ضوابط طراحی لرزه‌ای سازه‌های ساختمانی، ضوابط طراحی لرزه‌های غیر ساختمانی و ضوابط ساختمان‌های با مصالح کلاف دار پرداخته‌شده است.

در مقررات ملی ساختمان هم به نکاتی چون حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق، الزامات عمومی ساختمان، بارهای وارد بر ساختمان، پی و پی‌سازی، طرح و اجرای ساختمان‌های بتن‌آرمه یا فولادی، ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا، طرح و اجرای تأسیسات برقی، تأسیسات مکانیکی، آسانسورها و پلکان‌های برقی، تأسیسات بهداشتی لوله‌کشی گاز، عایق‌بندی و تنظیم صدا، پدافند غیرعامل، مراقبت و نگهداری از ساختمان و صرفه‌جویی در مصرف انرژی اشاره‌شده است.

در همین راستا مسئولان وزارت راه و شهرسازی تنها راه ارتقای ایمنی و کیفیت ساختمان‌ها در کشور را رعایت دقیق مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی تلقی می‌کنند و بر این باورند که دولت با نگاه کاملا غیرسیاسی به حوزه ایمنی ساختمان‌ها، بر موضوع رشد کیفیت زندگی و بهبود وضعیت سکونت در کشور تأکید دارد، اما بااین‌وجود، واقعیت آن است که در حوزه رعایت ایمنی ساخت‌وساز، علاوه بر اینکه فرهنگ‌سازی مناسبی در بین عموم مردم برای توجه به الزامات ایمنی چه در دوره ساخت و چه در دوره بهره‌برداری از ساختمان شکل نگرفته است و نهادهای مسئول هم در این زمینه به وظایف قانونی خود عمل نمی‌کنند.

کوتاهی شهرداری در حوزه ایمنی

اگرچه ساخت‌وسازهای غیراصولی چه ازنظر فنی و چه ازنظر عدم رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی، برخورد قاطع شهرداری‌ها را می‌طلبد، اما متأسفانه در این بخش با یک تناقض و پارادوکس قانونی هم مواجهیم. یعنی ازیک‌طرف باید جلوی احداث ساختمان‌هایی گرفته شود که در حوزه تراکم و یا سطح اشغال، مقررات ملی و قواعد شهرسازی را رعایت نمی‌کنند و حکم تخریب برای آن‌ها صادر شود، اما از سوی دیگر با استفاده از ظرفیت‌هایی که در کمیسیون ماده ۱۰۰ تعریف‌شده و تزریق منابع و نقدینگی به شهرداری‌ها، متأسفانه این قبیل ساخت‌وسازها را ادامه می‌دهند.

از سوی دیگر، در راستای تحقق ایمنی مراکز تجاری و اماکن عمومی، قانون به‌صراحت شهرداری‌ها را ملزم به نظارت کرده و طبق قانون شهرداری‌ها، وظیفه نظارت بر نحوه رعایت موارد ایمنی در اماکن عمومی به‌طور مشخص بر عهده شهرداری‌ها است و شهرداری مسئول ایجاد ایمنی در اماکن عمومی است.

اما آنچه عملا در این بخش مشاهده می‌شود حاکی از آن است که در بخش الزام ساختمان‌ها به ایمن‌سازی، با ضعف قانونی مواجهیم و شهرداری اقدام خاصی برای ایجاد ایمنی در ساختمان‌ها به‌ویژه ساختمان‌های قدیمی انجام نداده است. علاوه بر این، در بخش نظارت بر ضوابط ایمنی در ساختمان‌های مسکونی با خلأ قانون مواجهیم و نمی‌توان مالک یک ساختمان مسکونی را ملزم به اجرای قوانین کرد.

ظرفیت‌های نظام‌مهندسی و الزامات وزارت راه

آنچه کارشناسان درباره آن هشدار و تذکر می‌دهند، این است که متأسفانه ایمنی ساختمان‌ها موردتوجه هیچ دستگاه و نهادی نیست و درواقع هیچ سازمانی نمی‌پذیرد که تا چه میزان در بحث ایمنی ساختمان‌ها به‌ویژه ساختمان‌های قدیمی و فرسوده مسئول است.

در این میان برخی مسئولان، سازمان نظام‌مهندسی ساختمان را به‌عنوان یک نهاد اثرگذار در تعیین و ارزیابی میزان ایمنی ساختمان‌ها و شناسایی ساختمان‌های خطرآفرین معرفی می‌کنند و معتقدند که چون این سازمان نسبت به موضوعات و مسائل شهری حساسیت بیشتری از خود نشان می‌دهد، لذا می‌تواند در استان‌ها و شهرهای مختلف، با ارزیابی میزان ایمنی ساختمان‌ها از بروز حوادث تلخ در کشور جلوگیری کند.

اما مجلسی‌ها با تأکید بر اینکه آماده‌سازی آیین‌نامه ایمنی ساختمان‌ها در شورای عالی معماری و شهرسازی، یک الزام و ضرورت است، خواستار توجه و بررسی دقیق شورای عالی معماری و شهرسازی در خصوص ساختمان‌های نایمن و اعمال‌نظر در رابطه با آن‌ها شده‌اند.

ساختمان‌های قدیمی و نوساز از منظر ایمنی

در این میان کارشناسان در پاسخ به اینکه امنیت ساختمان‌ها در کلان‌شهری مثل تهران چگونه باید تأمین شود معتقدند: امنیت ساختمان‌ها باید در دو بخش موردتوجه قرار گیرد. اول اینکه ساختمان‌های قدیمی بر اساس نظام طراحی و محاسبات فنی مهندسی آیین‌نامه‌های قدیمی اجراشده و امروز این آیین‌نامه‌های فنی با پیشرفت علم تغییر کرده است.

لذا آنچه مسلم است ایمن‌سازی ساختمان‌ها باید هم به لحاظ محاسبات و اجرای سازه‌ها و هم به لحاظ بهره‌برداری انجام گیرد. در ساختمان‌های جدیدی که محاسبه می‌شوند، آیین‌نامه‌های محاسباتی در حد نسبتاً خوبی اعمال‌شده و باید نظارت مضاعفی در بخش اجرا اعمال و مهندسان را مأمور کنیم تا نظارت عالی و متعالی‌تری بر ساخت‌وسازهای شهری داشته باشند. در این حوزه قاعدتا نظارت دقیق بر عهده سازمان نظام‌مهندسی است و شهرداری نیز در هنگام صدور پروانه باید به گزارش‌های مجموعه‌ای از مهندسان مورد تأیید سازمان نظام‌مهندسی توجه کند.

به‌این‌ترتیب اگرچه این تغییرات فنی جدید در ساختمان‌های جدید و در حال ساخت، در محاسبات سازه‌ای اعمال می‌شود و سازمان نظام‌مهندسی و شهرداری، تأیدیه‌های فنی لازم و کنترل‌های مضاعف را از این بابت اعمال می‌کنند تا در آینده با کمترین آسیب به لحاظ محاسبات، اجرا و بهره‌برداری از ساختمان‌ها مواجه شویم، اما آنچه امروز به‌شدت موردبحث است، ساختمان‌های قدیمی است که در عین داشتن کاربری‌های مختلف، ایمنی لازم را ندارند و نظام کنترل ایمنی آن‌ها باید بازنگری و قانونمند شود.

تمدید پروانه صنفی افراد منوط به گذراندن دوره ایمنی

صاحب‌نظران با ابراز تأسف از اینکه، مراکز تجاری مشابه پلاسکو در تهران و دیگر شهرها فراوان هستند، معتقدند: آموزش ساکنان و افرادی که از ساختمان‌ها به‌ویژه بناهای قدیمی تجاری بهره‌برداری می‌کنند، جزو الزامات بعدی است و درواقع تمدید پروانه صنفی هر فردی منوط به گذراندن دوره آموزشی مرتبط با ایمنی ساختمان‌ها باشد. همچنین آموزش آتش‌نشان‌ها بر اساس علم روز و ضوابط و آیین‌نامه‌ها نسبت به موضوعاتی از قبیل رفتار سازه‌های فلزی در برخورد با آتش و زلزله، الزامی است تا متناسب با این احتمالات و وقوع حادثه، رهبری درستی در مورد مسائل پیش‌آمده انجام دهند. از طرف دیگر باید با شناسایی ساختمان‌های ناایمن، تا جای ممکن نسبت به تقویت سازه‌ای و رعایت مباحث ایمنی آن‌ها تلاش شود.

ساختمان‌های قدیمی چندکاربره

در حال حاضر آنچه جای شگفتی دارد این است که همین ساختمان‌های قدیمی ناامن، کاربری‌های مختلف پیداکرده و چندکاربره شده‌اند. یعنی نیروهای کاری بعضا در همان ساختمان زندگی و کار می‌کنند و این بناها هم‌زمان به کارگاه‌های تولیدی و فروشگاه تبدیل‌شده‌اند.

به‌بیان‌دیگر یک بارگذاری خارج از عرف ظرفیت برای برخی مراکز تجاری تعریف‌شده و میزان انرژی‌ای که از این ساختمان‌ها خارج می‌شود، با توجه به نصب خودسرانه کلید، پریز، سیم برق، سیستم گرمایش و... از سوی مالکان، متناسب با ظرفیت اولیه تعریف‌شده برای آن ساختمان نیست.

درمجموع باید گفت ازآنجایی‌که خدماتی که بابت عدم رعایت موازین ایمنی در ساختمان‌ها انجام می‌شود، بسیار زیاد و شمار تلفات هم بالا است، سختگیری در بخش ایمنی چه در دوره ساخت و طراحی و چه در حین بهره‌برداری امری بسیار مهم و بجا است.

شکاف تکنولوژی در صنعت ساختمان

کد مطلب : ۹۱۳۰

تعریف نگهداری از ساختمان به بررسی وضعیت آسانسور و موتورخانه ساختمان محدودشده است، درحالی‌که نگهداری از ساختمان تعریفی فراتر داشته و امری کاملا تخصصی است. به گزارش پیام ساختمان، مشکل ازاینجا آغاز می‌شود که نقشه as will (نقشه جزییات داخلی) از قبل تعبیه نشده و برنامه‌ای برای آینده ساختمان در نظر گرفته نمی‌شود. خوشبختانه در سال‌های اخیر با ورود سازمان نظام‌مهندسی شاهد بهبود نسبی در این حوزه هستیم بخصوص در بخش برق اما در بخش گاز مواردی جدیدی ذکر نشده است.

نگهداری ساختمان اگر تعریفی فراتر از موارد فعلی در ذهن سازندگان و ساکنان داشته باشد، باعث افزایش عمر سازه خواهد شد. این در حالی است که بنا به آمار غیررسمی، عمر ساختمان در شهر تهران حدود ۳۵ سال است؛ درحالی‌که این رقم باید چیزی در حدود ۱۰۰ سال باشد. اختلاف میانگینی که نشان از اتلاف سرمایه، انرژی و امکانات دارد.

نگهداری از مصالح و تجهیزات باعث افزایش عمر ساختمان می‌شود. با استفاده از مصالحی با کیفیت بالاتر و نیز حفاظت‌هایی مثل رنگ یا کاتدی، می‌توان عمر تأسیسات انتقالی را افزایش داد.

از طرف دیگر ارتقای سیستم‌های تبدیل انرژی، موجب افزایش بهره‌وری متناسب با فناوری می‌شود. ناگفته نماند که تأسیسات اگر به‌صورت مرکزی طراحی و اجرا شوند، عمر بیشتری خواهند داشت. در بخش نمای ساختمان با نماهایی سنگین، ساخته‌شده از سنگ و سیمان مواجه هستیم که نگهداری نما را با معضل مواجه کرده است. از سوی دیگر واقع‌شدن در منطقه‌ای زلزله‌خیز، ریسک استفاده از نماهای سنگین را افزایش می‌دهد، استفاده از نماهای خشک همچون سرامیک‌های ابعاد بزرگ که قابل نظافت هستند، در این شرایط توصیه می‌شود، ضمن اینکه شهرداری نیز توصیه جدی دارد که اگر ارتفاع ساختمان از حدی بیشتر شد، از نمای خشک استفاده شود.

استفاده از شیشه یکی دیگر از مثال‌های نمای خشک است؛ ولی به دلیل اقلیم گرم ایران، لازم است به‌صورت پوششی به انجام برسد. باید طراحی شیشه به‌گونه‌ای صورت بگیرد که نما به‌صورت خودبه‌خود، این انرژی را به بیرون انعکاس دهد. استفاده از نماهای خشک، نیازمند فرهنگ‌سازی و آموزش در قشر متخصص است تا از این طریق به سرمایه‌گذار منتقل شود.

از ثمرات برجام،

همکاری استراتژیک بوتان و بوش در صنعت گرمایش ایران

کد مطلب : ۹۱۱۴

با امضای قرارداد همکاری بوتان و بوش ترموتکنولوژی آلمان، بازار تأسیسات ایران در انتظار روزهای هیجان‌انگیزی خواهد بود.

این همکاری دوجانبه سرآغاز فصل جدیدی از رفاه و آسایش خاطر مصرف‌کنندگان ایرانی با فن‌آوری روز خواهد بود تا امکان انتخابی مطمئن را بیش‌ازپیش برای همگان فراهم آورد.

گروه صنعتی بوتان با بیش از ۶۳ سال تجربه صنعتی و خدمت به مشتریان ایرانی، قرارداد همکاری استراتژیکی را با بوش ترموتکنولوژی آلمان منعقد کرد.

بر اساس این قرارداد، گروه صنعتی بوتان به‌صورت انحصاری، تولید، فروش و خدمات پس از فروش تمامی محصولات گرمایشی و آب گرم خانگی بوش ترموتکنولوژی را در ایران عهده‌دار خواهد بود.

مشارکت استراتژیک این دو برند بین‌المللی، دستاوردهای بسیاری نیز برای منافع ملی و صنعت کشورمان به همراه خواهد داشت که افزایش تولید داخلی و ایجاد فرصت‌های شغلی جدید برای جوانان ایرانی ازجمله پراهمیت‌ترین آن‌ها به شمار می‌روند.

بوتان که محصولاتش در خانه بیش از ۱۱ میلیون خانواده ایرانی مورداستفاده است، نخستین و بزرگ‌ترین تولیدکننده محصولات گرمایشی و آب گرم در ایران به شمار می‌رود.

بوتان نام‌آشنای خانواده‌های جوان و قدیمی ایرانی، کار خود را با محصولات گازسوز آغاز کرد و به‌تدریج، و با توسعه تولیدات خود محصولات خانگی مختلفی را به سبد عرضه اضافه کرد. رضایت خاطر مصرف‌کنندگان از کیفیت این محصولات به‌اندازه‌ای است که با گذشت بیش از ۴۰ سال از تولید اجاق‌های قدیمی بوتان همچنان در خانه بسیاری از ایرانی‌ها یار باوفای پخت‌وپز و سمبل کیفیت ماندگار ایرانی است.

به‌تدریج و با توسعه شبکه گاز در ایران، بوتان نخستین آبگرمکن گازی و سپس اولین پکیج شوفاژ دیواری گازی را به بازار ایران عرضه کرده و طی گذشت بیش از دو دهه از شروع عرضه این محصولات، امروز پرطرفدارترین محصولات گرمایشی بازار ایران به شمار می‌روند.

در سال‌های اخیر، بوتان با صادرات روزافزون و مستمر به اروپا و آسیا بازارهای جدیدی را فتح و با شکستن رکورد صادرات بیش از ۴۰۰ هزار دستگاه، به نامی شناخته‌شده در این صنعت در اروپا تبدیل‌شده است.

در ادامه مسیر توسعه، بوتان از اسفندماه سال جاری وارد این شراکت استراتژیک با بوش شد.

با نگاهی دقیق به این دو برند، وجوه اشتراک فراوانی دیده می‌شود: هر دو شرکت معتقد به عرضه محصولات مدرن، احترام به محیط‌زیست، و ارائه خدمات بی‌نظیر به مشتریانشان می‌باشند.

تشابه این دو برند را می‌توان در کلام مؤسسین هر یک مشاهده کرد: تکیه‌کلام معروف بنیان‌گذار بوتان همواره "خاک‌پای مشتری توتیای چشم ماست" بوده است و شهرت بنیان‌گذار شرکت بوش در جمله معروفی که می‌گوید " من ترجیح می‌دهم سرمایه‌ام را از دست بدهم تا اعتماد را".

جالب اینکه اولین حضور بوش ترموتکنولوژی در ایران به ۹۳ سال پیش برمی‌گردد و از همان زمان و به‌تدریج، فعالیت‌های مختلفی را در ایران دنبال کرده است. در ماه مه ۲۰۱۶ ، شرکت بوش با آگاهی از اهمیت ویژه بازار ایران، اقدام به تأسیس دفتری در ایران کرد و اکنون با امضای این قرارداد با گروه صنعتی بوتان، بوش تعهد عمیق خود را به ایران تجدید کرده است.

گروه بوش ترموتکنولوژی آلمان با بیش از ۷۳ میلیارد یورو درآمد فروش و ۳۹۰ هزار کارمند، در ۱۵۰ کشور دنیا حضور دارد. تعهد این گروه به فن‌آوری مدرن را می‌توان به‌خوبی در قالب سرمایه‌گذاری ۱۰ درصد از درآمد فروش سالانه و تخصیص ۵۹ هزار نفر مهندس درزمینهٔ تحقیق و توسعه مشاهده کرد. این تیم گسترده تحقیقاتی، به دنبال خلق راه‌حل‌هایی برای شکل دادن آینده‌ای ایمن‌تر، اقتصادی‌تر، راحت‌تر و دوست‌تر با محیط‌زیست در جهت زندگی بهتر انسان‌ها هستند.

بخش بوش ترموتکنولوژی آلمان که قسمتی از گروه رابرت بوش است، راهبر بازار بین‌المللی درزمینهٔ گرمایش، آب گرم خانگی، سرمایش و مدیریت انرژی است. بوش ترموتکنولوژی با بیش از ۱۴ هزار کارمند و ۳/۳ میلیارد یورو درآمد فروش در سراسر دنیا حضور دارد.

تعهد این مجموعه بین‌المللی به محیط‌زیست در قالب طراحی محصولاتی مدرن و صرفه‌جویی در مصرف انرژی است.

اجرای طرح استاندارد اجباری گازوییل از شهریور

کد مطلب : ۹۱۱۶

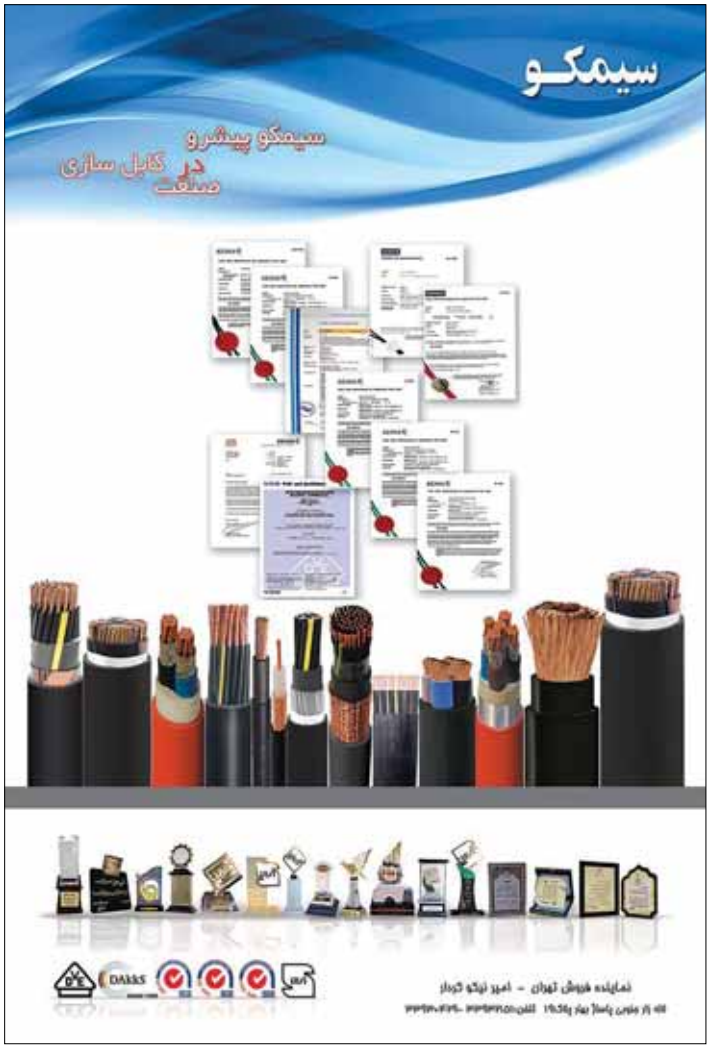
رئیس سازمان ملی استاندارد ایران از استاندارد اجباری گازوییل خبر داد و اعلام کرد: قطعا این مسئله از شهریور امسال به مرحله اجرا درمی‌آید.

به گزارش پیام ساختمان، نیره پیروز بخت، بابیان اینکه به‌صورت کلی در مصوبه هیئت دولت استاندارد اجباری فرآورده‌های سوختی مدنظر قرارگرفته است، اظهار کرد: استاندارد اجباری گازوییل در لایحه هوای پاک به مجلس تقدیم شده و از صحن علنی مجلس نیز گذشته است و بر اساس این مصوبه استاندارد موردنظر بر عهده سازمان ملی استاندارد است.

وی ادامه داد: سازمان ملی استاندارد از چند جهت محکم‌کاری‌های لازم را انجام خواهد داد تا شاهد تغییر ویژه‌ای در این زمینه باشیم. در این راستا از سال ۱۳۹۵ سازمان ملی استاندارد فعالیت‌های خود را مدنظر قرار داده و گزارش‌های مربوط به نمونه‌برداری‌های انجام‌شده از گازوئیل‌ها نیز ارسال‌شده است.

رئیس سازمان ملی استاندارد ایران با تأکید بر اینکه کیفیت گازوئیل روند رو به بهبودی داشته اما تغییرات آن نسبت به بنزین فاصله دارد، گفت: در مورد بنزین کنترل‌های لازم صورت گرفته اما در مورد گازوئیل شدت لازم همانند بنزین نبوده است و به همین دلیل شاهد تغییرات کیفی مطلوب‌تر در مورد کیفیت بنزین نسبت به گازوییل هستیم.

پیروز بخت افزود: امیدواریم در نمونه‌برداری جدید که امسال انجام می‌دهیم کیفیت گازوییل نیز نسبت به قبل بهتر شود، چراکه همه فعالیت‌ها و مقدمات کار نسبت به این مسئله مدنظر قرارگرفته است و تا پایان شهریورماه قطعا گازوئیل نیز مشمول استاندارد اجباری می‌شود.



میزان برق مصرفی کولرها در تابستان

کد مطلب : ۹۱۱۷

بررسی‌های صورت گرفته نشانگر آن است که حدود ۲۶ درصد از برق مصرفی در فصل تابستان خانه‌ها مربوط به وسایل سرمایشی است.

به گزارش پیام ساختمان، کولرها یکی از پرمصرف‌ترین وسایل برقی خانگی در فصل‌های گرم سال هستند. درواقع کولرها که از تنوع بسیاری هم برخوردار هستند، جزو وسایل حذف نشدنی در زندگی امروزه قرار دارند.

بررسی‌های صورت گرفته نشانگر آن است که به‌صورت میانگین ۲۶ درصد از برق مصرفی در خانه‌ها مربوط به وسایل سرمایشی است که البته این میزان در مناطق مختلف آب و هوایی و نیز با توجه به نوع مصرف و فرهنگ خانوار متفاوت است. به‌طورکلی این نوع وسایل را می‌توان به دو بخش کولرهای گازی و کولرهای آبی تقسیم‌بندی کرد.

همچنین موارد دیگری مانند تمیز کردن فیلترهای کولر و نصب سایبان روی کولر می‌تواند هزینه‌های مربوط به کولرگازی را کاهش دهد ولی درهرصورت توجه داشته باشید که هزینه کم‌مصرف‌ترین کولرگازی حدوداً ۴ برابر هزینه کولرهای آبی است. بنابراین تا حد امکان سعی کنید مصرف کولرگازی را به حداقل برسانید.

اما بهتر است کولرگازی خود را بین ۲۳ تا ۲۵ درجه تنظیم کنید تا از این طریق مصرف برقتان به‌صورت چشمگیری کاهش پیدا کند.

کولرهای آبی هزینه کمتری نسبت به کولرهای گازی دارند و انرژی کمتری مصرف می‌کنند، ولی رعایت نکات زیر باعث می‌شود که هزینه استفاده از این کولرها، نسبت به قبل کاهش بیشتری پیدا کند.

در خصوص کولرهای گازی باید گفت که استفاده از این کولرها، هزینه برق شما را به‌شدت افزایش می‌دهد بنابراین تا حد امکان از آن استفاده نکنید و یا در صورت لزوم در ساعات اوج بار از آن‌ها استفاده نکنید، همچنین نصب کندانسورهای کولرگازی در سایه باعث جلوگیری از اتلاف میزان قابل‌توجهی از انرژی مصرفی این کولرها خواهد شد؛ علاوه بر این موارد به این نکته نیز توجه کنید که برای استفاده از کولرگازی بهتر است کولرهای دارای آرم استاندارد و با رتبه انرژی بالا انتخاب شود، درصورتی‌که از یک کولرگازی با رتبه A. به‌جای کولر با رتبه G. استفاده شود بیش از ۴۰ درصد در میزان مصرف برق صرفه‌جویی خواهد شد.

در خصوص کولرهای آبی سعی کنید هرسال پوشال‌ها را تعویض کنید، چون این کار باعث می‌شود کولر انرژی کمتری مصرف کند. به‌طورمعمول این اقدام باعث کاهش ۱۰ درصدی مصرف برق کولرهای آبی می‌شود.

سعی کنید در طول روز کولر را روشن نگذارید و همچنین از دور آهسته کولر استفاده کنید.

اوج مصرف برق در چه ساعتی از روز است

کد مطلب : ۹۱۱۹

در اکثر روزهای شش ماه نخست سال، نقطه اوج مصرف برق در بین ساعت‌های ۱۴ تا ۱۵ ثبت می‌شود. نکته جالب آنکه نقش تنها یک نوع وسیله برقی در این میان بسیار پررنگ و قابل‌توجه است.

به گزارش پیام ساختمان، تقریبا در اکثر روزهای شش‌ماهه اول سال (به‌جز روزهای تعطیل، نقطه اوج مصرف برق بین ساعت‌های ۱۴ تا ۱۵ به ثبت می‌رسد.

بررسی‌ها نشان می‌دهد که نوسان اندکی میان ساعت‌ها و حتی دقایق نقطه اوج مصرف برق در این روزها وجود دارد که همین موضوع نشانگر آن است که در همان ساعت‌ها، دمای هوای نیز به اوج خود می‌رسد و این عامل مصرف برق را افزایش می‌دهد.

احمدی یزدی در این خصوص می‌گوید: به ازای هر یک درجه افزایش دمای هوا، مصرف برق بین ۵۰۰ تا ۷۰۰ مگاوات افزایش می‌یابد.

به گفته وی افزایش مصرف برق بین ساعت‌های ۱۱ تا ۱۶ هرروز، نشانگر ورود یک نوع مصرف‌کننده خاص به شبکه برق است.

معاون دفتر مدیریت مصرف برق توانیر، انگشت اتهام را به‌سوی وسایل سرمایشی نشانه می‌رود و با تأکید بر آنکه نمی‌توان مشترکان را از داشتن و استفاده وسایل سرمایشی (انواع کولرها، چیلرها و..) محروم کرد، تصریح می‌کند: نحوه درست استفاده از این نوع وسایل باید توسط مشترکان رعایت شود.

احمدی یزدی بابیان این‌که مشترکان تنها با یک عمل ساده می‌توانند در ساعت‌های گرم روز (۱۱ تا ۱۶ هرروز)، ضمن حفظ رفاه و بهره‌گیری از باد خنک وسایل سرمایشی، از میزان قبض برق خود نیز بکاهند، می‌گوید: براین اساس دارندگان کولرهای گازی با تنظیم دمای این نوع کولرها بین ۲۴ تا ۲۶ درجه سانتی‌گراد و دارندگان کولرهای آبی با استفاده از دور کند این نوع وسایل می‌توانند از مصرف برق خود به میزان بسیاری بکاهند و درعین‌حال مبلغ قبض برق خود را نیز کاهش دهند.

وی درعین‌حال با اشاره به این‌که میزان مصرف برق کولرهای گازی حدود ۴ برابر بیش از کولرهای آبی است، یادآور می‌شود: میزان مصرف برق کولرهای گازی دست‌دوم (مستهلک) بین ۳ تا ۴ برابر بیشتر از کولرهایی است که به‌صورت نو خریداری و نصب می‌شود و ازاین‌رو مشترکان در صورت استفاده از کولرهای گازی دست‌دوم، مبلغ قبض برق بسیار بیشتری را شاهد خواهند بود.

به گفته معاون دفتر مدیریت مصرف برق، سرعت افزایشی مصرف برق از ساعت ۱۱ شروع و در بین ساعت‌های ۱۴ تا ۱۵ هرروز به اوج خود می‌رسد.

بر پایه این گزارش، حدود ۷۰ درصد از خانوارهای ایرانی در فصل گرما از کولرهای آبی و یا گازی برای خنک کردن محیط زندگی خود استفاده می‌کنند. توان کولرهای آبی در حدود ۵۰۰ وات و در مورد کولرهای گازی بالغ‌بر ۲۰۰۰ وات است.

کولرهای آبی در مناطقی که رطوبت هوا بالا است، مانند شمال و جنوب کشور از کارایی خوبی برخوردار نیستند، لذا در این مناطق از کولرهای گازی به‌طور گسترده استفاده می‌شود. لکن در مناطقی که شرایط آب و هوایی برای استفاده از کولرآبی مساعد است، استفاده از کولرگازی اشتباه است.

تسویه‌حساب سیاسی ممنوع!!

کد مطلب : ۹۱۳۸

مدیر امور بین‌الملل شرکت ملی گاز ایران با تشریح روند رسیدگی به پرونده‌های صادرات گاز به ترکیه و واردات گاز از ترکمنستان می‌گوید: برخی رسانه‌ها نباید از قراردادهای بین‌المللی به‌عنوان وجه‌المصالحه و تسویه‌حساب سیاسی استفاده کنند زیرا با این کار تنها به منافع ملی ضربه می‌زنند و دستمان را در مذاکرات می‌بندند.

بهزاد بابا زاده مدیر امور بین‌الملل شرکت ملی گاز ایران درباره ادعاهای مطرح‌شده در برخی رسانه‌ها درباره صادرات گاز ایران به ترکیه، بیان داشت: قراردادهای خریدوفروش گاز، بین‌المللی هستند که از قبل توسط الگوهایی آماده‌شده‌اند. اینکه چقدر قدرت و دانش این را داریم که بتوان تأثیر بر تیپ قراردادها بگذاریم چیزی نیست که بتوان در صفحه اول روزنامه‌ها روی آن بحث کرد.

وی افزود: شما فرض کنید یك قرارداد به زبان انگلیسی به‌اضافه پیوست‌های آن شامل ۴۰۰ صفحه می‌شود، آیا می‌توان آن را در صفحه نخست یك روزنامه منتشر و روی آن بحث کرد؟!

مدیر امور بین‌الملل شرکت ملی گاز بابیان این‌که بدون شك انتشار چنین مطالبی باهدف اصلاح انجام نمی‌شود، اضافه کرد: جای اصلاح در صفحه اول روزنامه نیست. ما منکر آزادی رسانه‌ها برای انتشار اطلاعات و تحلیل‌هایشان نیستیم اما اینکه برخی از رسانه‌ها می‌خواهند از قراردادهای بین‌المللی به‌عنوان وجه‌المصالحه و تسویه‌حساب سیاسی استفاده کنند تنها به منافع ملی ضربه می‌زنند و دستمان را برای مذاکره می‌بندند.

بابا زاده ادامه داد: به دلیل اینکه تعداد کارشناسان داخلی که در حوزه قراردادهای بین‌المللی متخصص‌اند، محدودند این موضوع به ایجاد فضای ناآگاهی دامن می‌زند و همین امر موجب می‌شود تا رسانه‌ها در بسیاری موارد ناخواسته در مسیر نادرست قرارگرفته و به‌اشتباه بیفتند.

وی با اشاره به جزئیات صادرات گاز به ترکیه، بیان داشت: قرارداد صادرات گاز ایران به ترکیه در سال ۱۳۷۴ باهدف صادرات سالانه ۱۰ میلیارد مترمکعب گاز به امضا رسید. قیمت آن‌هم فرمولی از پایه قیمت فرآورده‌های نفت بود که در زمان خود، قرارداد بسیار خوب و برد- برد بوده است.

مدیر امور بین‌الملل شرکت ملی گاز گفت: ۲ بند در این قرارداد درباره بازنگری در قیمت (Price revision) و کاهش قیمت (price reduction) وجود دارد که موضوع اشاره روزنامه‌ها قرارگرفته است.

بابا زاده بابیان این‌که در قرارداد صادرات گاز ایران به ترکیه، هر یك از ۲ طرف می‌توانند پنج بار از بند بازنگری در قیمت استفاده کنند، افزود: ترکیه نخستین بار در سال ۱۳۸۷ از بند بازنگری در قیمت استفاده کرد و در سال ۱۳۸۹ آن را به داوری برد و در آن سال توانست ۱۲/۵ درصد از ایران تخفیف دریافت کند.

وی اضافه کرد: به دلیل این‌که در طول داوری که سه سال طول کشید، ایران صورت‌حساب را به قیمت قبل از تخفیف صادر کرده است بنابراین پس از حکم داوری باید اضافه دریافتی را مستهلك می‌کرد که به آن جریمه نمی‌گویند.

مدیر امور بین‌الملل شرکت ملی گاز ادامه داد: جالب این است که ترکیه در آن مقطع به دلیل این‌که کشش مصرف گاز ما را با این حجم نداشته، مشمول بند جریمه «بگیر یا بپرداز» (Take or Pay) شده است که البته این دو، موضوع کاملا جدا به شمار می‌روند.

بابا زاده یادآور شد: اما در سال ۹۱، ترکیه بار دیگر ۲ ادعای بازنگری در قیمت و کاهش قیمت را مطرح کرد که در ادعای ۲۵ درصدی نخست، با مذاکرات صورت گرفته ایران پیروز شد و در ادعای دوم، ترکیه خواستار ۳۷/۵ درصد تخفیف شد که با تلاش‌های مستمر و مذاکرات فشرده، این میزان به ۱۳/۵ درصد کاهش پیدا کرد.

وی بابیان این‌که ادعای ۶۲/۵ درصدی ترک‌ها با ۱۳/۵ درصد به پایان رسید، بیان داشت: ایران پس از حکم داوری باید اضافه دریافتی پول گاز از ترکیه از سال ۹۱ را پرداخت کند یعنی ایران نزدیك چهار سال با قیمت قبل صورتحساب صادر کرده است که باید مستهلك شود و استهلاك آن باید در صورتحساب‌های بعدی محاسبه شود.

مدیر امور بین‌الملل شرکت ملی گاز درباره ادعاهای منتقدان مبنی بر ارتباط پرونده صادرات گاز به ترکیه با کرسنت، گفت: من ۲۹ سال است که در شرکت ملی گاز ایران هستم ولی اصلا نمی‌توانم درك کنم ارتباط کرسنت با بند بازنگری در قیمت و کاهش قیمت قرارداد صادرات گاز ایران به ترکیه چیست؟

بابا زاده افزود: کشاندن بحث‌هایی که اتفاقا با منافع ملی ما گره‌خورده است به صفحه اول روزنامه‌ها از روی صداقت و باهدف اصلاح نیست.

وی درباره اقدام ترکمنستان در افزایش قیمت گاز صادراتی به ایران، گفت: افزایش قیمت گاز از سوی ترکمنستان در سال‌های گذشته بدون استناد به بندهای قراردادی و توافقی بوده است. برایم جالب است که همین منتقدان که امروز دلواپس کاهش ۱۳ درصدی قیمت گاز ایران به ترکیه به دلیل بندهای قراردادی هستند و آن را ظالمانه می‌دانند در سال‌های گذشته، هیچ اعتراضی نسبت به زیاده‌خواهی ترکمنستان نداشتند و بدون حساب‌وکتاب به آن‌ها پول پرداخت می‌شد.

مدیر امور بین‌الملل شرکت ملی گاز در پاسخ به سؤالی درباره قانونی و عادی بودن اقدام ترکمنستان در قطع صادرات گاز به ایران، افزود: خیر، این‌گونه نیست.

وی خاطرنشان کرد: تنها راه جلوگیری از باج دادن، این است که از شرایط ضعف خارج شویم که به لطف خدا سال گذشته این اتفاق افتاد.

بابا زاده اضافه کرد: شرکت ملی گاز ایران پیش از آغاز مذاکره با ترکمن گاز و برای تسهیل گازرسانی به استان‌های شمالی کشور اقدام به اجرای خط رشت- سنگر و رساندن خط کیاسر به ساری کرد تا با پشتوانه تأمین گاز مردم استان‌های شمالی کشور به مذاکره برود.

وی ادامه داد: بلافاصله بعد از حضور در جلسه، ترکمن‌ها درخواست افزایش قیمت گاز را مطرح کردند که ایران نپذیرفت و آن‌ها گاز را قطع کردند. آن‌ها منتظر بودند تا مانند سنوات گذشته ایران متقاضی باز کردن شیر گاز شود اما ما این کار را نکردیم و هنوز گاز قطع است و یك مترمکعب گاز از ترکمن‌ها دریافت نمی‌کنیم.

مدیر امور بین‌الملل شرکت ملی گاز بیان داشت: اما به ترکمن‌ها هم گفته‌ایم که ما درهرصورت، شریك تجاری هم هستیم و در خصوص رساندن گاز ترکمنستان به هرجایی که مقدور باشد با گرفتن حق سوآپ همکاری می‌کنیم.

وی گفت: ما انتظار داریم که قیمت گاز ترکمنستان که در سنوات گذشته، ۹ برابر افزایش‌یافته است، بر مبنای قیمت منطقه‌ای و بین‌المللی کاهش پیدا کند.

مدیر امور بین‌الملل شرکت ملی گاز افزود: ترکمن‌ها، اشتباه کردند و غیر قراردادی عمل کردند. البته آن‌ها ادعای بدهی ایران به این کشور را از سنوات گذشته دارند.

بابا زاده اضافه کرد: در مقابل ما نیز ادعای خسارت وارده به دلیل قطع گاز، استفاده از سوخت‌های میان تقطیر و آسیب‌های که به مردم منطقه و محیط‌زیست رسیده را مطرح کردیم که با ادعای آن‌ها برابری می‌کند. بدین ترتیب ما معتقدیم دیگر پولی به آن‌ها بدهکار نیستیم. این موارد قطعا در داوری مشخص می‌شود.

وی در پاسخ به این سؤال که ادعای برخی رسانه‌های ایرانی مبنی بر ارسال گاز مجانی به ترکیه، چه تأثیری بر روند مذاکرات ایران و شکایت ایران از ترکمن گاز در داوری خواهد داشت، گفت: مطمئنا در روند داوری ما اثر می‌گذارد. همه عدد و ارقامی که درست و غلط در روزنامه‌ها می‌نویسند دست کارشناسان ما را می‌بندد و ما را آزار می‌دهد.

مدیر امور بین‌الملل شرکت ملی گاز افزود: داوری، دادگاه نیست، شما را صدا می‌کنند و می‌گویند فلان روز عددی را گفتید چه بود؟ اگر راست بگویید که داوری را باختید و دروغ هم بگویید و آن دروغ ثابت شود کلا می‌بازید.

بابا زاده اضافه کرد: شهادت شاهدان در روند داوری اثر بسزایی دارد. منافع ملی نباید درگیر این مرزبندی‌های داخلی شود. ممکن است مرزبندی مصرف داخلی داشته باشد اما در قراردادهای بین‌المللی و تعامل جهانی نباید این مرزبندی‌ها اثر داشته باشد.

شرکت «ترکمن گاز» در دی سال گذشته، برخلاف قرارداد، به‌یک‌باره، صادرات گاز را به ایران متوقف کرد. میزان گاز صادراتی این کشور به ایران روزانه حدود پنج میلیون مترمکعب بوده است.

شرکت «ترکمن گاز» در حالی خواستار طلب ۱/۸ میلیارد دلاری از شرکت ملی گاز ایران بابت صادرات در سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ شده که تهران آن را قبول ندارد و خواستار ارجاع موضوع به داوری بین‌المللی است.

در دی سال ۱۳۸۶ که سرمای زمستان به اوج خود رسید و بیش از ۲۰ استان کشور با افت شدید دمای هوا و یخبندان مواجه شدند، «ترکمن گاز» با سوءاستفاده از این فرصت اعلام کرد قیمت گاز صادراتی خود به ایران را ۹ برابر بالابرده و از ۴۰ دلار به ازای هر هزار مترمکعب به ۳۶۰ دلار افزایش می‌دهد.

دولت وقت ایران، به هر دلیلی در آن مقطع زمانی با این درخواست موافقت کرد و بدین ترتیب بر اساس محاسبات ترکمن‌ها، طلبی حدود ۱/۸ میلیارد دلار به‌حساب ایران نوشته می‌شود. البته باگذشت زمان و پس از افت قیمت گاز در بازارهای جهانی، قیمت گاز صادراتی این کشور به ایران کاهش می‌یابد که همچنان ادامه دارد.

ایران گرچه گاز بخشی از استان‌های شمالی و شمال شرقی را از محل واردات گاز از ترکمنستان تأمین می‌کرد، اما به گاز این کشور وابسته نیست به‌طوری‌که اکنون گاز این مناطق توسط منابع داخلی در حال تأمین است.

قرار است با راه‌اندازی خط لوله نکا به دامغان در فصل تابستان، مشکل کمبود و افت فشار گاز در استان‌های شمالی برای همیشه رفع شود.

بررسی قانون نظریه دوم در طراحی پایدار منظر

کد مطلب: ۹۰۳۵

ترجمه: الهه گودرزی، ناصر قنبری

کاهش سوخت‌های فسیلی و تغییرات اقلیمی گذر به سیستم‌های انرژی پایدار را ضروری می‌سازد. کنفرانس محیط و توسعه موریس استرونگ، دبیر کل اسبق سازمان ملل تأکید کرد که "مفهوم کلی اسکان انسان باید مورد بازبینی دوباره قرار گیرد مسائل وسیع‌تر کاربری زمین و برنامه‌ریزی شهری". اسکان بشر و منظره‌ها بخشی از محیط فیزیکی هستند که با قانون ترمودینامیک‌ها کنترل می‌شوند. درحالی‌که قانون اول ترمودینامیک‌ها (FLT) تأکید بر حفظ و بقا انرژی دارد، اما قانون دوم (SLT) بیان می‌کند که انرژی و کارمایه‌ای (ظرفیت کار) تلف می‌شود و آنتروپی (اختلال) تولید می‌شود.

نظریه "قانون دوم" در طی دهه‌های اخیر به افزایش اثربخشی بقا انرژی و پردازش مؤثر مواد و مصالح کمک کرده است. اکولوژیست‌های صنعتی که از اکوسیستم‌های بسیار مؤثر و کارآمد طبیعی الهام می‌گیرند، قادر به طراحی چرخه مصالح بسته ایجادشده به‌وسیله منابع انرژی قابل‌تجدید بودند. مجموعه‌ای از پارک‌های اکو-صنعتی مثل کالوندبورگ (دانمارک)، نشان می‌دهند که اتلاف انرژی می‌تواند درزمان تبدیل انرژی و نیز پردازش مصالح کاهش داده شوند.

اخیراً رشته‌های علمی مختلف توجه زیادی به SLT کرده‌اند. مهندسی ساختمان، معماری، و برنامه‌ریزی شهری از نظریه قانون دوم استقبال کرده‌اند و ابزاری را برای کاهش مصرف انرژی در محیط ساختمانی شناسایی کرده‌اند. بهینه‌سازی انرژی‌زایی پروسه‌های ترمودینامیکی، نیروگاه‌ها و ساختمان‌های مسکونی با موفقیت محقق شده‌اند و همسایگان کم انرژی در حال بررسی می‌باشند.

قانون دوم علی‌رغم این پیشرفت‌ها در رشته‌های چون برنامه‌ریزی فضایی و طراحی منظره به‌خوبی درک نمی‌شود. این بسیار مشکل‌ساز است زیرا مفاهیم انرژی‌زایی و آنتروپی برای توسعه پایدار، هدف معمول طراحی معاصر محیطی ضروری می‌باشد. مسئله اصلی این است که آیا نظریه قانون دوم می‌تواند برنامه‌ریزی و طراحی منظرهای پایدار را توسعه دهد یا آیا می‌تواند طراحی و برنامه‌ریزی فضایی می‌تواند به کاهش تخریب انرژی‌زایی در محیط ساخت‌وساز کمک کند.

مفهوم انرژی برای ما به علت اینکه یک مفهوم شهودی و شمی است بسیار آشنا می‌باشد، اما ما در تعریف دقیق آن دچار مشکل هستیم.

به‌منظور بهبود مؤثر سیستم‌های انرژی نمی‌توان تحقیقات را به کیفیت منابع انرژی محدود کرد، بلکه وجود و احتیاجات چاهک انرژی مهم هستند. زیر ساختار انرژی نیز برای بهینه‌سازی مهم است. منابع آب گرم نزدیک سیستم گرمایش منطقه‌ای دارای ظرفیت کار بیشتری از موقعیت فاقد زیر ساختار انرژی است. ادواری و دوره‌ای ویژگی و جنبه مهم نظریه قانون دوم است. آب گرم در فصل زمستان انرژی بیشتری از فصل تابستان دارد. ذخیره‌سازی فصلی انرژی گرما و سرما می‌تواند ظرفیت کار را افزایش دهد. پتانسیل انرژی جهت انجام کار وابسته به موارد ذیل است:

منبع
محیط سیستم
چاهک انرژی
زیر ساختار انرژی
ادواری و دوره‌ای

تخریب انرژی‌زا در اکوسیستم‌های انسان

کورنیلسن (۱۹۹) به علت حذف مقدار زیادی از کارمایه دهی یا انرژی‌زایی در طی احتراق تجدید نشدنی‌ها اعلام کرد که اتلاف انرژی باید به‌منظور دستیابی به توسعه پایدار کمینه شود. حال باید چگونگی تفاوت اتلاف انرژی را بین منابع انرژی تجدید شدنی و تجدید نشدنی درک کنیم. بعلاوه، ما در این بخش باید روش برآورد اتلاف انرژی را در سیستم‌های منطقه‌ای بررسی می‌کنیم - پرسشی که برای برنامه‌ریزی مصرف سوخت‌های فسیلی منبع اصلی اتلاف انرژی تصور می‌شوند. این ناشی از این مسئله است که سوخت‌های فسیلی حامل‌های انرژی بالا - درجه هستند. انسان در طی دو قرن گذشته مصرف منابعی را مدیریت کرده است که در طی هزار میلیون سال جمع‌آوری‌شده‌اند و مقادیر زیادی از آنتروپی _ آنتروپی به شکل گرما و برون‌ریزی‌های گاز گلخانه‌ای (GHG) در محیط آزاد می‌شوند. غیر از اتلاف انرژی موجود در سوخت‌های فسیلی، مقدار زیادی انرژی برای تولید سوخت‌های فسیلی استفاده شد. اگرچه مسئله مقدار انرژی سرمایه‌گذاری در تولید سوخت‌های فسیلی فضا انرژی - آگاه و طراحی منظره مهم است.

منابع تجدید نشدنی

کیفیت انرژی می‌تواند عملیات "درجه -انرژی" بیان شود. درجه انرژی به‌صورت نسبت انرژی‌زایی به انرژی تعریف می‌شود.

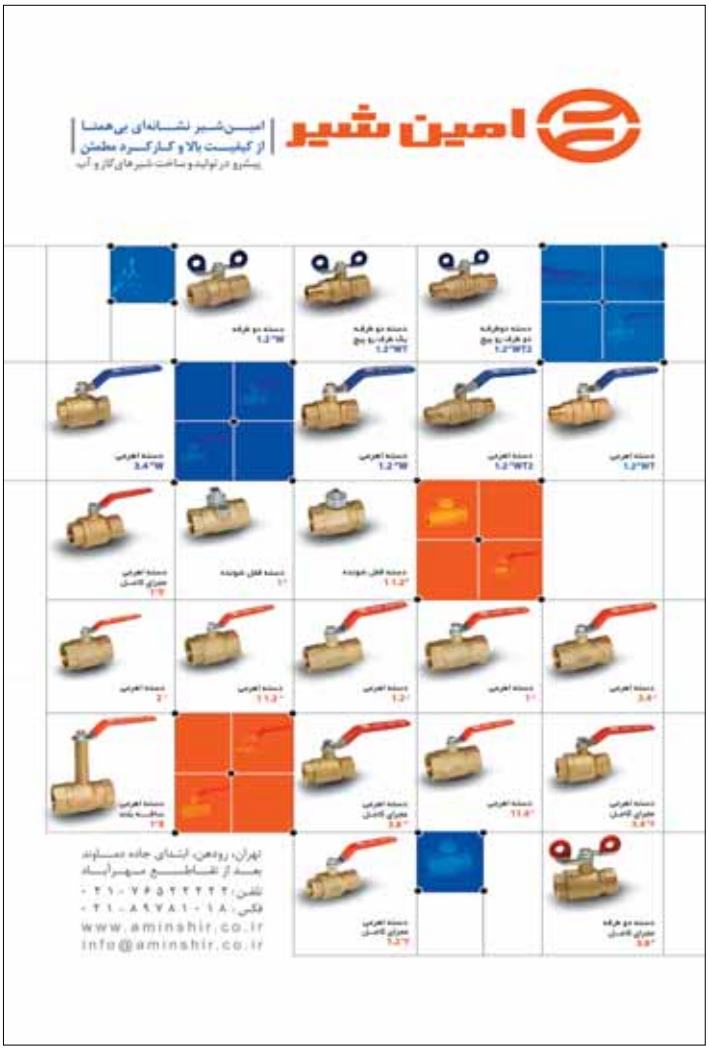
درجه انرژی الکتریسیته، پر کیفیت‌ترین حامل انرژی ۱/۰ است. سوخت‌های فسیلی معمولا منبع انرژی درجه بالا تصور می‌شود. مثلاً، درجه انرژی گاز طبیعی ۰/۹۱۳ است. در مقابل، بسیاری از تجدیدشونده ها حامل انرژی درجه پایین تصور می‌شوند. مثلا، درجه انرژی آب گرم منبع ژئو گرمایی ۰/۰۰۹۲۱ است.

هرچند این مسئله بسیار بحث‌انگیز است، اما سیوبا و پولگاتی (۲۰۰۵) مثال و نمونه زیر را ارائه دادند. اگر فتوسنتز را با اثربخشی ۰/۱٪ تصور کنیم، آنگاه حدود ۱۰۰۰ ژول انرژی خورشیدی برای ۱ ژول توده زیستی موردنیاز می‌شود. برای تولید۱ ژول نفت خام، که توده زیستی تبدیل‌شده با اثربخشی کم در طی چند میلیون سال است، حدود ۵۴/۰۰۰ ژول انرژی خورشیدی موردنیاز می‌شود. آنچه از این مثال فرامی‌گیریم این است که چرخه عمر سوخت‌های فسیلی با استخراج آن‌ها شروع نمی‌شود، آن‌ها مقادیر زیادی از انرژی خورشیدی را در سرتاسر سنتز خود کسب می‌کنند.

منابع انرژی تجدید شدنی

انرژی تجدید شدنی انرژی منابع دارای دسترسی‌پذیری نامتناهی (مثل خورشید) یا از منابعی است که می‌توانند دوباره تولید شوند (مثل توده زیستی). شرط "منبع تجدید شدنی" این است که مقدار مصرف از مقدار پرشدگی تجاوز نکند.

علاوه بر بحث مداوم کیفیت انرژی تجدید شدنی‌ها، مسئله دیگر این است که آیا کاربرد و استفاده از تجدید شدنی‌ها منجر به افزایش یا کاهش آنتروپی می‌شود؟. کونلی و کوشلند (۲۰۰۱) اعلام کردند که آنتروپی صرف‌نظر از استفاده یا عدم استفاده از منبع تجدید شدنی تولید خواهدز تولید، سات و عملیات دستگاه‌های فنی مثل پیل‌های PVC و توربین‌های بادی است. البته ساخت و نگهداری نیروگاه‌های مرسوم نیز منجر به ایجاد آنتروپی می‌شود. مع‌هذا، تفاوت مهم‌تری بین سوخت‌های فسیلی و تجدید شدنی‌ها وجود دارد: منبع تجدید شدنی‌ها متناسب با مقادیر غیر مناسب فضایی است و درنتیجه فشار کاربری زمین را افزایش می‌دهد. نتیجه می‌گیریم که اثربخشی جریان انرژی باید به‌منظور بهینه‌سازی تولید آنتروپی و کاهش فشار کاربری زمین افزایش داده شود.



تجدیدپذیرها معاف می‌شوند

معافیت مالیاتی برای سرمایه گذاران انرژی

معافیت های مالیاتی

کد مطلب : ۹۱۱۸

رئیس‌کل سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های فنی و اقتصادی ایران گفت: سرمایه‌گذاران بخش خصوصی انرژی‌های تجدید پذیر از ۵ تا ۱۳ سال از پرداخت مالیات معاف می‌شوند.

به گزارش پیام ساختمان، محمد خزاعی رئیس‌کل سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های فنی و اقتصادی ایران بابیان این مطلب که سرمایه‌گذاران بخش خصوصی انرژی‌های تجدید پذیر از ۵ تا ۱۳ سال از پرداخت مالیات معاف می‌شوند، اظهار داشت: خرید تضمینی ۲۰ ساله برق تولیدی از بخش خصوصی توسط وزارت نیرو یکی از مهم‌ترین بسته‌های تشویقی برای حضور این بخش در عرصه تولید خواهد بود.

وی افزود: بر اساس معافیت‌های مالیاتی که در ماده ۱۳۲ قانون مالیات‌های کشور وجود دارد، شرکت‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بسته به اینکه در چه نقطه‌ای از کشور در بخش انرژی‌های تجدید پذیر سرمایه‌گذاری می‌کنند، می‌توانند بین ۵ تا ۱۳ سال از معافیت مالیاتی برخوردار شوند.

محمد خزاعی با اشاره به انعقاد تفاهم‌نامه بین وزارت نیرو و وزارت صنعت، معدن و تجارت گفت: بر اساس این تفاهم‌نامه سامانه بهینه یابی ایجادشده که یکی از کمک‌های آن سرمایه‌گذاری در حوزه انرژی‌های تجدید پذیر است.

وی ادامه داد: تجهیزات و لوازمی که برای این حوزه استفاده می‌شود درصورتی‌که از کیفیت و بهره‌وری بالایی برخوردار باشند، با تأیید وزارت صنایع از عوارض گمرکی نیز معاف خواهند بود.

رئیس‌کل سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های فنی و اقتصادی ایران با اشاره به اینکه هم‌اینک یک گروه اقتصادی از کشورمان در آلمان بسر کمی برند که در همین راستا گفت‌وگوهایی در حوزه اقتصادی در حال انجام است، افزود: با توجه به اینکه انرژی‌های تجدید پذیر سهم مهمی را در حوزه انرژی بازی می‌کنند، یکی از سیاست‌های اساسی دولت نیز کاهش وابستگی به نفت و روی آوردن به منابع انرژی تجدید پذیر برای تأمین انرژی و حفظ محیط‌زیست است.

وی با اشاره به اینکه سیاست دولت این است تا وابستگی به انرژی‌های فسیلی آرام‌آرام کاهش یابد، گفت: دولت یازدهم و همت بخش‌های مختلف ازجمله وزارت نیرو سبب شده تا شاهد آثار خوبی در این زمینه باشیم.

خزاعی بابیان اینکه حرکت به سمت تولید انرژی از منابعی غیر از منابع سوخت فسیلی گام مهمی برای کشور است و موقعیت حاصله در ۳ الی ۴ سال گذشته چشمگیر بوده است، افزود: در دولت یازدهم ۴۸ پروژه مهم که برای تولید برق موردنیاز کشور از انرژی‌های بادی و خورشیدی و ... با وزارت نیرو مذاکراتی داشتند، پس از تصویب طرح آن‌ها، برخی از این طرح‌ها در همدان و اصفهان و سایر شهرها به اجرا درآمد و برخی دیگری مراحل اجرایی را طی می‌کنند.

وی با اشاره به اینکه حجم پروژه‌های مصوب انرژی‌های تجدید پذیر نسبت به سایر بخش‌ها از بالاترین میزان برخوردار بوده است افزود: در این خصوص حدود ۳ میلیارد و ۶۰۰ میلیون دلار پروژه به تصویب رسیده که تعدادی از آن‌ها به بهره‌برداری رسید و برخی نیز در دست اجرا است.

رئیس‌کل سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های فنی و اقتصادی ایران با اشاره به اینکه در بند ۳ ماده ۴۸ قانون برنامه ششم توسعه یک درصد منابع به تشویق و کمک به حوزه انرژی‌های تجدید پذیر اختصاص‌یافته است افزود: هدف از این طرح این است تا دولت مکلف شود در تولید و کیفیت و انتقال انرژی به بخش خصوصی کمک و مساعدت کند.

وی با اشاره به اینکه یکی از دلایل پافشاری ایران بر صلح‌آمیز بودن انرژی هسته‌ای در کشور این بود که به نیازهای انرژی از منابع متعدد من‌جمله استفاده از انرژی هسته‌ای پاسخ دهد تأکید کرد: ما بایستی حداقل حدود ۲۰ هزار مگاوات برق تولید کنیم که با تنوع‌بخشی به منابع تولید انرژی، و دوری از منابع فسیلی، وضعیت درخشان و امیدوارکننده‌ای را برای انرژی کشور در آینده رقم بزنیم.

پیام ساختمان ضمیمه تأسیسات

شماره۳۰۷-۳ تیر۱۳۹۶
هفته‌نامه اختصاصی
خانه، مسکن، ساختمان
آموزشی، خبری، پژوهشی

صاحب امتیاز: شرکت رنگین کمان ساختمان و تأسیسات
مدیر عامل: مهندس مجید داوری ایرد موسی
مدیر مسئول: مهندس قادر نصیری ترزنق
لیتوگرافی و چاپ: هنرسرزمین سبز
توزیع: دنیای اقتصاد تابان
تلفن روابط عمومی: ۸۸۱۰۰۰۱۰
کد پستی: ۱۵۹۶۹۸۶۷۱۳
صندوق پستی: ۱۵۸۵۵-۳۱۹
آدرس سایت: www.payampress.com
آدرس پست الکترونیک: info@payampress.com
ارتباط با مدیریت: m.davari@payampress.com
شماره پیام کوتاه: ۲۰۰۰۸۸۱۰۰۰۱۰
آدرس دفتر مرکزی: تهران، تقاطع خیابان ولیعصر و بهشتی ساختمان پیام ساختمان

تازه های انرژی

کد مطلب : ۹۱۴۰

تصمیم توتال برای توسعه فاز ۱۱ پارس جنوبی

پاتریک پویان، مدیرعامل شرکت فرانسوی توتال گفت: این شرکت تابستان امسال طرح توسعه فاز ۱۱ میدان گازی پارس جنوبی را با سرمایه‌گذاری اولیه یك میلیارد دلار آغاز می‌کند.

امضای قرارداد طرح توسعه فاز ۱۱ پارس جنوبی، نخستین سرمایه‌گذاری یك شرکت بزرگ غربی در بخش انرژی ایران از زمان لغو تحریم‌ها خواهد بود.

پویان بابیان اینکه ارزش این سرمایه‌گذاری در طرح یادشده وجود دارد، افزود: این طرح بازار بسیار بزرگی را پیش روی ما باز می‌کند و ما درباره برخی ریسك‌ها ازجمله بازگشت احتمالی تحریم‌ها نیز بسیار هوشیار هستیم.

شرکت «انی» ایتالیا، ۲ میدان نفت و گاز ایران را مطالعه می‌کند

به گزارش رویترز، با امضای تفاهم‌نامه همکاری میان شرکت ملی نفت ایران و شرکت انی ایتالیا، این شرکت خارجی عهده‌دار مطالعه میدان گازی کیش و فاز سوم میدان نفتی دارخوین شد.

بر مبنای این تفاهم‌نامه، شرکت انی ایتالیا ۶ ماه فرصت دارد نتایج مطالعات خود را روی میدان‌های نامبرده به شرکت ملی نفت ایران ارائه دهد.

پایبندی اوپك و غیر اوپك به توافق کاهش تولید

رویترز به نقل از منابع آگاه گزارش کرد: میزان پایبندی اعضای سازمان کشورهای صادرکننده نفت (اوپك) و کشورهای غیر عضو به توافق کاهش تولید نفت در ماه مه به بالاترین میزان خود یعنی ۱۰۶ درصد رسید.

به گفته این منابع، میزان پایبندی اعضای اوپك در این مقطع ۱۰۸ درصد و کشورهای غیر عضو ۱۰۰ درصد اعلام شد.

نشست فوق‌العاده روسیه با اوپك

به گزارش رویترز، «الکساندر نواك» وزیر انرژی روسیه اعلام کرد که تصمیمی برای نشست فوق‌العاده میان روسیه و کشورهای عضو و غیر عضو سازمان اوپك یا تولیدکنندگان نفت شیل آمریکا وجود ندارد.

نواك گفت که انتظار نداشته، نشست کمیته نظارت متشکل از اعضای اوپك و غیر اوپك که قرار است ماه ژوئیه در روسیه برگزار شود، به چنین نشست وسیعی بدل شود.

هفته نامه
پیام ساختمان
پرتیراژترین نشریه صنعت ساختمان
بازار ساختمان
• شنبه ۳ تیر ماه ۱۳۹۶
• سال سیزدهم
• شماره ۳۰۷ مسلسل • ۲۴۹ هفته نامه
صفحه ۲۸ - ۲۱
www.payampress.com

بازگشت بازار مسکن به حالت عادی

صفحه ۲۸

اصلاحیه قانون مالیات های مستقیم ضعیف است

صفحه ۲۲

قیمت مسکن در آستانه جهش

۲۳

استفاده از مازاد سیمان در راهسازی

۲۲

استفاده از مازاد سیمان در راهسازی

کد مطلب : ۹۱۱۳

رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی بابیان اینکه با توجه به جدی‌تر شدن رویه‌های بتنی در راه‌سازی، تأکید کرد: هم‌اکنون نزدیک به ۱۰ میلیون تن مازاد تولید سیمان در کشور وجود دارد که بخشی از آن می‌تواند در ساخت راه‌ها استفاده شود.

به گزارش پیام ساختمان، محمد شکرچی زاده با اشاره به مزایای استفاده از رویه‌های بتنی اظهار داشت: نزدیک به ۸ دهه در کشور ایران از سیمان و بتن به‌خصوص در حوزه ساختمان و بندرها و سدسازی و پل‌سازی مورداستفاده قرار می‌گیرد.

او افزود: طی این مدت بتن توانسته مزیت‌های خود نسبت به فولاد و سدهای خاکی نشان دهد اما نسبت به رویه‌های بتنی غفلتی صورت گرفته درحالی‌که رویه‌های بتنی دارای عمر بیشتر، دوام مناسبت‌تر، ایمنی بیشتر و مصرف سوخت کمتر و با محیط‌زیست سازگارتر است.

رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی بابیان اینکه «میزان استفاده از بتن در رویه راه‌ها طی سال‌های گذشته از مجموع ۲۰۰ هزار کیلومتر نزدیک به صفر بوده است» گفت: علت آن ناشی از قیمت ارزان و در دسترس بودن قیر است همچنین مهندسین مشاور نیز آشنایی چندانی با بتن نداشتند.

این مقام مسئول به سه پروژه آزادراه تهران- شمال، آزادراه اصفهان-شیراز و باند ۲۹ راست فرودگاه امام خمینی که قرار است با حضور رئیس‌جمهوری افتتاح شود اشاره کرد و گفت: این باند فرودگاه در آزمایش‌ها مورد رضایت خلبانان قرارگرفته است زیرا علاوه بر کیفیت بالا حداقل چند دهه عمر مفید خواهد داشت.

شکرچی زاده تصریح کرد: یکی از مشکلات جاده‌ها در مناطق دارای ترافیک توأم با توقف و حرکت زیاد؛ نظیر ایستگاه‌های اتوبوس، تقاطعات، باسکول‌ها و آشیانه‌های هواپیما، بروز خرابی‌هایی چون شیارافتادگی مسیر چرخ، موج‌زدگی و کنار رفتگی است که در عرض چند سال، جاده را از درجه بهره‌برداری ساقط کرده و انجام روسازی را الزام می‌سازد؛ این در حالی است که در روسازی جدید که غالباً در ایران و سایر کشورها، از نوع روسازی آسفالتی است پس از گذشت زمان کوتاهی، همان خرابی‌ها مجدداً ظاهر می‌شوند.

او یادآور شد: در روسازی‌های بتنی استفاده از پودر سرباره کوره آهن‌گدازی به‌جای ۲۵٪ سیمان، به تراکم و غیرقابل نفوذ کردن بتن و سنگدانه های آهکی به کاهش تبادلات حرارتی بتن با محیط کمک می‌کند؛ الیاف پلی‌پروپیلن در بهبود مقاومت کششی، انعطاف‌پذیری و انسجام بتن، پس از ترک‌خوردگی تأثیر بسزایی دارد.

سیمان سفید بنوید

گروه شرکت‌های بنوید		
محصول	واحد بسته بندی	قیمت در تیرماه / تومان
سیمان سفید بنوید	۲۵ کیلویی	۷۱۴۰
سیمان سفید بنوید	۴۰ کیلویی	۱۱۱۵۰
سیمان سفید بنوید	۵۰ کیلویی	۱۳۷۴۰
سامیکس(ملات سفید آماده)	۲۰ کیلویی	۷۵۰۰
گچ سامان (زمرد)	۴۰ کیلویی	۱۶۵۰
پودر بندکشی سفید مخصوص آجر	۲۰ کیلویی	۲۵۰۰۰
تلفن تماس: ۲ - ۲۳۰۷۷۷۳۰		

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی عنوان کرد؛

اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم ضعیف است

کد مطلب : ۹۱۳۴

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی ضمن تشریح سه ایراد مرتبط با آیین‌نامه مالیات بر ساخت‌وساز گفت: اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم نقطه‌ضعف‌هایی دارد و موضع رسمی دولت کاهش این نقاط ضعف است.

به گزارش پیام ساختمان، معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی، با اشاره به جمله فوق در مورد نقاط قوت و ضعف آیین‌نامه مالیات بر ساخت‌وساز، گفت: با ابلاغ آیین‌نامه مالیات بر ساختمان‌های نوساز شاهد یک تغییر رویکرد در اخذ مالیات از فعالیت ساخت و فروش ساختمان هستیم. ماجرا از اسفند ۱۳۹۴ شروع می‌شود که قانون مالیات‌های مستقیم در مجلس شورای اسلامی اصلاح شد. در ماده ۷۷ آن پیش‌بینی‌شده که از فعالیت‌های خریدوفروش ساختمان نیز همانند سایر صنوف بر اساس میزان سودآوری آن‌ها مالیات اخذ شود.

حامد مظاهریان افزود: نگاه جدید به‌جای در نظر گرفتن رقم ثابت برای مالیات ساخت‌وساز، به رویکرد مبتنی بر سنجش سودآوری تغییریافته و متناسب با اظهارنامه و اتفاقات فرآیند ساخت تغییر کرده است.

معاون وزیر راه و شهرسازی بابیان اینکه همه با این اصل قضیه که مالیات عادله باید در امر ساخت‌وساز وضع شود موافق هستند گفت: حتی کسانی هم که درگیر امر ساخت‌وساز هستند بر این مسئله اتفاق‌نظر دارند. اما به نظر می‌رسد اصلاحیه نقطه‌ضعف‌هایی دارد و موضع رسمی دولت این است که بتواند این نقاط ضعف را کاهش دهد.

مالیات‌های قابل‌مذاکره‌ای

مظاهریان تصریح کرد: یکی از مهم‌ترین نقاط ضعف این است که میزان مالیات مسکن به‌نوعی قابل‌مذاکره شده است. در دوره قبل چون قیمت‌ها ثابت بود میزان مالیات مشخص بود اما هم‌اکنون چون مسکن صنعتی است که با بخش‌های مختلف درگیر است و استخراج قیمت و سود آن می‌تواند متفاوت باشد اصلاحیه جدید، میزان مالیات را قابل‌مذاکره می‌کند که این کار نامطبوع است.

افزایش خریدوفروش‌های قول‌نامه‌ای

وی ایراد دیگر را احتمال دامن زدن به خریدوفروش قولنامه‌ای دانست و گفت: در این آیین‌نامه ذکرشده مسکن نوساز تا سه سال بعد از اتمام پایان کار شامل مالیات می‌شود و اگر سه سال بگذرد قانون‌گذار فرض را بر این گذاشته که مسکن برای مصرف ساخته‌شده و شامل مالیات نمی‌شود. البته این رویکرد مثبت است ولی این نگرانی را ایجاد می‌کند که به معاملات غیررسمی و قولنامه‌ای روی آورده شود.

مالیات کمتر برای حرفه‌ای سازها

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی تأکید کرد: نقد دیگر وارد بر این اصلاحیه این است که عنوان‌شده شرکت‌های حرفه‌ای نسبت به کسانی که املاک خردتر را می‌سازند مالیات کمتری بپردازند. این می‌تواند با سیاست‌های اصلی که باید به سمت ساخت‌وسازهای حرفه‌ای‌تر و حقوقی‌تر حرکت کنیم تنافر داشته باشد.

مظاهریان در پاسخ به این سؤال که آیا احتمال اصلاح قانون «مالیات بر ساخت‌وسازهای مسکونی» وجود دارد، گفت: بله ما دنبال اصلاح این قانون هستیم. البته بعضی پیشنهادهای ما در فرآیند تصویب موردتوجه قرار گرفت و لحاظ شد. بخش‌هایی دیگر مانده که به مصوبه قانون برمی‌گردد. لذا باید از طریق اصلاح قانون پیگیری کنیم و این موضوع را در دستور کار داریم. به‌هرحال فرآیند اصلاح قانون کمی پیچیده‌تر است ولی تغییرات کوچکی می‌تواند در آن صورت گیرد.

قیمت مسکن در آستانه جهش

کد مطلب : ۹۱۳۳

رکود ۵ ساله بازار مسکن که ارزش‌افزوده و اشتغال این بخش را بشدت تحت تأثیر قرار داده و بر دامنه بیکاری در کشور افزوده اینک بر دوراهی رونق و رکود ایستاده است.

بنابر اظهارات کارشناسان سه عامل انباشت تقاضا، سود بالای بانکی و مالیات ۱۰ درصدی فروش مسکن قیمت مسکن را افزایش خواهد داد و این در حالی است که برخی دیگر نیز معتقدند شیب قیمت مسکن ملایم خواهد بود.

به گزارش *پیام ساختمان*، نگاهی به گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس که به بررسی رشد ارزش‌افزوده بخش ساختمان پرداخته نشان می‌دهد که این بخش از سال ۱۳۹۱ تاکنون وارد رکودی پنج‌ساله شده، به‌گونه‌ای که رشد این بخش در دوره ۱۳۹۱-۱۳۹۴ به ترتیب برابر با ۳/۶-، ۳/۱-، ۰/۴-، ۱۳/۵- بوده است. طبق داده‌های مرکز آمار، زیرگروه ساختمان از بخش صنعت در سال ۹۵ نیز کماکان در رکود شدید دست‌وپا زده و نرخ رشد منفی ۱۱درصدی را از سر گذرانده است.

این رکود که به‌عنوان یک تنش اقتصادی مطرح است، سرمایه‌های حوزه خانه‌سازی را به بازار سکه و ارز و بخش‌های زودبازده کشانده و عملاً این عرصه که ۱۴۰شغل از مهندسی تا کارگری ساده را پشتیبانی می‌کند به حال خود رها کرده است.

این در حالی است که بافت جمعیتی ایران سالانه یک‌میلیون تقاضا برای خرید مسکن دارد و می‌تواند هزاران میلیارد تومان چرخش مالی در این بخش به‌عنوان محرک اقتصاد ملی عمل کند.

بااین‌حال چشم‌انداز بازار مسکن در سال ۹۶، به‌گونه‌ای ابهام‌آمیز باقی‌مانده و درحالی‌که عده‌ای تحول در این حوزه را تا مرز انفجار پیش‌بینی می‌کنند و معتقدند در موعدی که دولت به بخش ساختمان سرمایه تزریق می‌کند، شاهد رشد مهارناپذیر در این بخش هستیم، عده‌ای دیگر بر این باورند تا فضای غبارآلود اقتصادی روشن نشود آبی از این اجاق گرم نخواهد شد و فروشندگان و خریداران همچنان به معامله مسکن با دیده تردید می‌نگرند.

انباشت تقاضای مسکن

رئیس انجمن انبوه‌سازان استان تهران از رکود طولانی چهارساله در مسکن می‌گوید و معتقد است تاکنون سایه‌ای به این سنگینی بر سر صنعت ساختمان نیفتاده بود، معمولاً انتظار برای رونق یک تا یک و نیم سال به طول می‌انجامید اما این بار شاهدیم که بختک رکود به جان این بخش افتاده و رخسار فعالان ساخت‌وساز کشور را زرد کرده است.

ایرج رهبر با اشاره به اینکه این آمادگی در مسکن وجود دارد که به دوره پویایی و رشد خود وارد شود می‌افزاید: درصورتی‌که برای مدیریت این بخش چاره‌اندیشی نشود و این سکون همچنان ادامه داشته باشد، تبعات جبران‌ناپذیری گریبان گیر مردم می‌شود به‌طوری‌که بخش مسکن مانند مرداب اقتصاد کشور را در کام خویش فرومی‌برد.

وی با تأکید بر انباشت تقاضا برای مسکن در سال‌های اخیر ادامه می‌دهد: درحالی‌که باید هرسال یک‌میلیون واحد ردوبدل شود، معاملات از جریان افتاده و این یعنی فشرده شدن فنر تقاضا که پیامد رها شدن آن، جهش غیرقابل‌کنترل قیمت خواهد بود.

رهبر با تأکید بر اینکه علل رکود را همراهی دولت و بخش خصوصی از بین می‌برد، می‌گوید: از یکسو باید تحولی در اقتصاد به وجود بیاید تا قدرت خرید مردم بالا رفته و بازار مسکن تحریک بشود، از طرف دیگر باید هزینه ساخت‌وساز را با ترفندهای مختلف پایین بیاوریم تا تولید مسکن رونق پیدا کند این دو به‌موازات هم، موتور محرکه اقتصاد را به حرکت درخواهد آورد.

رئیس انجمن انبوه‌سازان استان تهران با اشاره به اینکه منابع مالی گران (تسهیلات) نیز سبب گرانی واحد مسکونی می‌شود، ادامه می‌دهد: بنزین این موتور، فراهم کردن تسهیلات ارزان‌قیمت است، شبیه آنچه در مسکن مهر اتفاق افتاد یعنی درنهایت خریدار بتواند خانه‌ای را دریافت کند که وام دارد، درحالی‌که اکنون تسهیلات انبوه‌سازی قطع‌شده و قبل از این هم سود تسهیلات به‌صورت اسمی ۱۸ درصد بود ولی با طی مراحل قانونی ۲۵ درصد تمام می‌شد و گاهی تا ۳۰ درصد، برای ما آب می‌خورد.

پیشگیری از جهش قیمتی

رهبر ادامه می‌دهد: با وام ۲۵ درصد تولیدکننده باید حداقل ۴۰ درصد سود کند تا بتواند ۲۵ درصد را به بانک بدهد و درنهایت ۲۵ درصد هم برای خود تولیدکننده بماند که این به معنای گران شدن مسکن برای خریدار است.

وی ادامه می‌دهد: برای پیشگیری از جهش قیمتی، باید بهای زمین که عمده هزینه را به خود اختصاص می‌دهد کاهش بدهیم و برای این کار نیاز به آمایش سرزمین و برنامه مدونی داریم تا از هجوم مردم به کلان‌شهرها و انبوه ساختمان‌های سر به فلک کشیده در این مناطق جلوگیری شود و روستاها و شهرهای کوچک که قیمت زمین نیز در آنجا ارزان تمام می‌شود مبدأ ساخت‌وسازها قرار گیرند و این مهم نیز جز با ایجاد شغل و جلوگیری از مهاجرت روستاییان مکان پذیر نیست.

شیب ملایم قیمت مسکن

یک کارشناس فعال حوزه بازار مسکن نیز معتقد است در سال ۹۶ قیمت مسکن از بام رکود پرواز خواهد کرد، اما با شیبی ملایم و همگام با نرخ تورم به سیر خود ادامه می‌دهد.

عابد زاده با اشاره به اینکه عوامل فراوانی بر قیمت مسکن و رونق این بازار تأثیرگذارند معتقد است که تجربه۴۰ ساله در ادوار مختلف نشان داده هر زمان قیمت نفت بالا می‌رود در سال سوم آن به دلیل افزایش حجم نقدینگی، مسکن افزایش قیمت را تجربه خواهد کرد.

تأثیر مالیات ۱۰ درصدی

اما بیت‌الله ستاریان، کارشناس مسکن از زاویه دیگری به این موضوع می‌پردازد، وی معتقد است: در دوره رکود، دولت‌ها مالیات را می‌بخشند. تسهیلات مالیاتی ایجاد می‌کنند و با انواع و اقسام ابزارها تلاش می‌کنند تا بخش تولید با آسیب کمتری این دوره را سپری کند اما در ایران با کنش متفاوتی از سوی دولت مواجه هستیم. هر جا که بدنه عظیم دولت فشل می‌شود و دیرکرد دارد و نمی‌تواند هزینه‌های کشور را جبران کند، سخت‌گیری‌ها بیشتر می‌شود و مالیات را اضافه می‌کنند.

در نظر گرفتن مالیات ۱۰درصدی در معاملات مسکن برای اشخاص حقیقی زمانی که مسکن در حالت تعادل رسیده و عرضه و تقاضا تنظیم‌شده است، مسئله‌ای نیست. در حالت تعادل این مالیات بین فروشنده و خریدار تقسیم می‌شود اما زمانی که بازار راکد است، فروشنده این میزان مالیات را روی قیمت ملک می‌کشد درنتیجه مسکن گران می‌شود.

رکود عمیق‌ترمی‌شود

رئیس سابق انجمن انبوه‌سازان استان تهران هم با تأکید بر اینکه ابلاغ فرمول جدید مالیات بر ساخت‌وسازهای مسکونی از سوی دولت موجب بازدارندگی رونق و رکود بیشتر بخش مسکن خواهد شد، گفت: اخذ مالیات به شکل جدید بازار تولید و عرضه و تقاضای مسکن را محدود می‌کند.

حسن محتشم افزود: در شرایطی که اقتصاد کلان کشور در رکود به سر می‌برد و متأثر از آن، بخش مسکن نیز چهارمین سال رکود خود را سپری می‌کند، دولت باید عوامل تشویقی و تسهیلاتی بهتری را برای بخش مسکن تدارک ببیند، چراکه رونق‌بخشی مسکن موجب ایجاد اشتغال بیشتر و درآمد مالیاتی بیشتر برای دولت خواهد داشت.

فنر فشرده یا شیب ملایم

درمجموع پیش‌بینی‌ها نشان می‌دهد که امسال در تمام بخش‌های مسکن که شامل قیمت، سرمایه‌گذاری، تولید و معامله است از سال جاری رشد را شاهد خواهد داشت و فنر فشرده مسکن ممکن است که رها شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد بخش مسکن ۳۰۰ رسته شغلی را در خود جای‌داده و تحرک در این صنعت می‌تواند تحرک در سایر صنایع را نیز به همراه داشته باشد. البته علی چگنی مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن با تأکید بر شیب آرام قیمتی در آینده بازار معاملات گفته است که افزایش شدیدی در قیمت‌های مسکن چه درفروش و چه در اجاره‌بها نخواهیم داشت.

ویستا بست
پروفیل در و پنجره یو پی وی سی

تنها تنها
آیا میدانید دارنده گواهینامه و عضو موسسه رال آلمان در ایران
از سال ۲۰۱۰، مابین ۲۷ تولید کننده پروفیل یو پی وی سی
(دارنده گواهینامه رال) در دنیا چه شرکتی است ؟؟؟

تنها ۳۰ ثانیه برای اثبات کیفیت، زمان نیاز است
www.gkfp.de RAL

https://Telegram.me/vistabest
https://instagram.com/vistabest_group
https://www.linkedin.com/company/vista-best
https://twitter.com/vistabest

"آلو پنجره" سامانه ارتباطی
۰۲۱-۲۳۰۰۲۴۰۰
www.vistabest.com

نانو بلوک نوین سازه
تولید کننده بلوک های سبک نانو (NBAC)
مشخصات فنی:
سبک، ۱۰۰٪ عایق صوتی و حرارتی
ارزان با کارایی و چیدمان سریع و آسان
مصالح پذیری بالا (سازگار با سایر مصالح ساختمان)
ضد حریق، مقاومت در برابر زلزله و ضربات شدید
کاهش بار مرده سازه
کاهش هزینه تمام شده سازه
تلفن دفتر فروش: ۴۲۲۴۵۹۱۶ - ۰۸۶
تلفن همراه: ۷۵۵۳۸۳۱ - ۰۹۱۲ ۰۹۸۳۷۸۳ - ۰۹۱۲

تاسیس ۱۳۵۲
شرکت ایران دانو
مجری جدیدترین طرحهای استخر، سونا و جکوزی
و خدمات و نگهداری پس از فروش
آدرس: تجریش نرسیده به دوراهی قرمانیه خیابان شهید کریمی نبش کوچه کلهرکی پلاک ۲۶۸
شماره های تماس: ۰۲۱۲۲۲۱۰۹۷۳
۰۲۱۲۲۲۳۷۹۴۲

D.N
گروه صنعتی دی.اِن
D.N
KITZ
ALTA
B.N
تهران، گلوبندک، پاساژ ثابت، همکف، پلاک ۶
تلفن: ۵۵۵۷۳۷۶۴ فکس: ۵۵۸۰۳۹۵۵ همراه: ۰۹۱۲۳۱۱۲۹۰۰

سیماب رزین
تولید کننده رزین‌های اکریلیک پایه آب
رنگ های پایه آب و پوشش‌های مینرال
پوشش‌های اکاستوری
چسب بتن
آب‌بند بتن
سیمان انعطاف‌پذیر
آدرس: تهران- خاصدرا- شیرازی جنوبی- بن بست فلاحی- پلاک ۶۶
تلفن: ۱۸-۸۸۴۱۱۴۱۶
نمابر: ۸۸۰۳۱۰۶۷
www.simabresin.com
info@simabresin.com

هامون
پروفیل
Hamoon Profile
Drywall System Profile Producer
تولید کننده پروفیل های سقف و دیوار کاذب
hamoonprofile.drywall
@hamoonprofile
Tel:021-33704048(10 line)
www.hamoonprofile.com

Kaveh San.at
کاوه صنعت
Kaveh Sanat
7000
www.kavehsanat.ir
Tel: 66 75 52 46
66 71 95 72

خدمات ساخت و ساز

- پیمانکاری (بازسازی، مقاوم سازی و...) ۲۶
- خانه های پیش ساخته و کانکس ۲۶
- تخریب ، خاکبرداری ، گودبرداری ۲۶
- حمل نخاله ومصالح ۲۶
- ماشین آلات و لوازم ساختمانی ۲۶
- بتن و صنایع وابسته ۲۶
- فونداسیون، انواع اسکلت و سوله ۲۶
- انواع سقف ۲۶
- مصالح ساختمانی ۲۶
- آهن آلات وفلزات ۲۶
- بنایی ۲۶
- ایزولاسیون، عایق و آسفالت ۲۶
- داربست ۲۶
- خدمات رابل ۲۶
- کفسابی نماشویی ۲۶
- نقشه برداری ۲۶
- نقشه و نظارت ۲۶
- آزمایش خاک جوش بتن ۲۶
- سایر موارد خدمات ساختمانی ۲۶

پیام ساختمان
مشاور فروش تلفنی
(خانم)
دعوت به همکاری
تلفن: ۸۸۱۰۰۰۱۰
داخلی ۲۰۲

خدمات معماری و دکوراسیون

- طراحی و اجرای دکوراسیون ۲۶
- آهنگری وجوشکاری ۲۶
- دروپنجره ۲۶
- دروپنجره UPVC ۲۶
- انواع نمای ساختمانی ۲۶
- کامپوزیت ۲۶
- شیشه ساختمان ۲۶
- سقف ودیوار کاذب ۲۶
- نقاشی، کاغذدیواری ۲۶
- شومینه ۲۶
- انواع کفپوش و دیوار پوش ..... -
- کابینت ۲۶
- ابزار و یراق ..... -
- پارتیشن و سازه های چوبی ۲۶
- پرده ۲۶
- فضای سبز ..... -
- نردهوحفاظ ۲۷

خدمات تأسیسات

- درب و کرکره اتوماتیک ۲۷
- آیفون تصویری ۲۷
- برق و صنایع الکتریکی ۲۷
- اعلام و اطفاء حریق ۲۷
- سیستم های امنیتی و حفاظتی ۲۷
- دوربین مدار بسته ۲۷
- آسانسور ۲۷
- بالابر ۲۷
- کانال سازی ۲۷
- استخر، سونا، جکوزی ۲۷
- خدمات فنی تاسیسات ۲۷
- گرمایشی و سرمایشی ۲۷
- لوله‌کشی (آب، گاز و...) ۲۷
- سایر موارد تاسیسات ساختمانی ۲۷

املاک تهران به‌همراه قیمت فروش

- خدمات املاک ۲۷
- آژانس املاک ۲۷
- معاوضه ۲۷
- فروش املاک مسکونی ۲۷
- آپارتمان مسکونی تا ۵۰ متر ۲۷
- آپارتمان مسکونی ۵۱ تا ۷۰ متر ۲۷
- آپارتمان مسکونی ۷۱ تا ۹۰ متر ۲۷
- آپارتمان مسکونی ۹۱ تا ۱۱۰ متر ۲۷
- آپارتمان مسکونی ۱۱۱ تا ۱۳۰ متر ۲۷
- آپارتمان مسکونی ۱۳۱ تا ۱۵۰ متر ۲۷
- آپارتمان مسکونی ۱۵۱ تا ۱۹۰ متر ۲۷
- خانه مسکونی ۱۹۱ تا ۲۷۵ متر ۲۷
- کلنگی ۲۰۱ تا ۳۰۰ متر ۲۷
- کلنگی ۳۰۱ تا ۴۰۰ متر ۲۷
- کلنگی ۵۰۱ تا ۷۵۰ متر ۲۷
- کلنگی ۷۵۱ متر به بالا ۲۷
- زمین مسکونی ..... -
- املاک با سند اداری ۱۰۱ متر به بالا ..... -
- املاک موقعیت اداری تا ۵۰ متر ..... -
- موقعیت اداری ۵۱ تا ۷۵ متر ..... -
- موقعیت اداری ۷۶ تا ۱۰۰ متر ۲۷
- موقعیت اداری ۱۰۱ تا ۲۰۰ متر ۲۷
- موقعیت اداری ۲۰۱ متر به بالا ..... -
- املاک تجاری ..... -
- باغ، مزرعه گلخانه ..... -
- زمین، اداری و تجاری ..... -
- کارگاه و کارخانه ..... -
- مغازه ۲۱ تا ۳۰ متر ..... -
- مغازه ۳۱ تا ۴۰ متر ..... -

آگهی‌های این شماره و آرشیو شماره‌های قبل نیازمندی ها را در www.payampress.com مشاهده کنید

انجام کلیه امور نقشه برداری راه ساختمان ، تونل ، توپوگرافی
UTM ، محاسبه احجام و ...
۰۹۱۲۳۱۷۹۹۸۴

انجام کلیه امور نقشه برداری
محاسبه احجام ، ازیمات ، توپوگرافی
مانیتورینگ ، فونداسیون
۰۹۳۵۴۷۱۲۹۷۵ - ۰۹۱۲۷۱۶۲۰۳۸

اطلس
مجری دکوراسیون داخلی و خارجی
@atlastazeen
۰۹۱۹۶۱۷۰۰۱۷

باروک
بازسازی، دکوراسیون ،کاغذ دیواری
نقاشی ،لمینت ،انواع پالاژ موکت
۸۸۵۸۱۲۰۵ - ۶۶۵۲۶۹۷۸

خدمات ساختمانی نوساز
تعمیرات-بازسازی-طراحی‌نماوداخلی
سنگ - کاشی - گچ - تاسیسات
۰۹۱۲۴۸۴۳۹۴۱ - ۶۶۸۳۰۲۷۰

گچ کاری و گچ بری نوین
ازپروژه های درحال اجرا ما
درمنطقه ۱ و ۳ دیدن فرمایید
۰۹۳۹۵۱۷۵۵۲۴ - ۰۹۱۲۵۰۱۷۵۵۲۴

شرکت مهندسی سه کنج
فروش برندهای مطرح لمینت
تضمین اصالت و بهترین قیمت
۴۴۱۶۵۵۸۹ - ۴۴۱۶۵۵۸۸

شگرف سازه شریف
طراحی، نظارت، اجرا، نما، داخلی
فاز ۲، برگه مجری، استحکام بنا و...
۰۹۱۲۱۵۰۵۷۶۱ - ۶۶۰۳۴۴۴۶

آهنگری و جوشکاری
نرده ، حفاظ،پل شیروانی،درب
آکاردئونی،رابیتس،خرده کاری درمحل
۰۹۱۲۸۳۶۸۷۱۲ - ۰۹۳۶۷۸۷۳۱۵۴

واردات و پخش مستقیم کفپوش
پی وی سی تایلی و کاغذدیواری
۸۸۹۱۹۴۲۹ - ۰۹۳۸۴۰۵۴۰۴۴

شرکت مهندسی آنا آرسی
اجرای مراحل ساخت از صفرتا صد
طراحی نما ، داخلی ، محاسبات
۷۷۲۱۲۵۶۹ - ۰۹۱۲۱۳۳۳۳۸۲

شرکت مهندسی پارس الیس
متخصص انواع کفپوش صنعتی
اپوکسی،پلی یورتان،بتن سخت رنگی
۷۷۱۳۰۴۸۸و۸۶
۰۹۱۲۳۹۶۳۰۶۰

خدمات عایق بندی موتورخانه
عایق بندی لوله های سرد وگرم
شوفاژ ، کانال های هواساز
باپشم شیشه و عایق فلکس
بهترین کیفیت و مناسب ترین قیمت
۰۹۱۲۵۰۷۲۱۸۰
۰۹۲۲۳۲۶۲۷۱۲

گروه صنعتی ارس
اولین تولیدکننده در و پنجره
دوجداره(u p v c) ویتنک و پرشین
۵۵۲۹۳۱۲۶ - ۰۹۱۲۴۱۵۳۷۷۰

وارد کننده کفپوش و لمینت ترکیه
(به قیمت واردات)
۴۴۲۴۸۱۹۸ - ۰۹۱۲۱۴۹۰۸۱۲

سالار بام شرق دلیجان
تولید و عرضه ایزوگام دولایه فویلدار
پلیمری تحویل و عمده
به قیمت کارخانه
متری ۴۵۰۰الی ۵۵۰۰
ونصب باکادرمجرب
متری ۲۵۰۰
با ۱۰ سال ضمانت
۵۶۵۲۴۷۰۹ - ۰۹۱۲۴۷۷۹۳۰۵

انجام آزمایشات مکانیک خاک بتن ، جوش و میلگرد
با تأییدیه نظام مهندسی
و شهرداری تهران
۰۹۱۲۴۰۲۱۵۷ ۵۵ ۲۹ ۱۳ ۴۹

تکنیک upvc برتر
تولید درب و پنجره upvc
باناز لترین قیمت
۰۹۱۲۳۳۶۷۴۷۹ - ۷۷۷۶۱۱۲۶

آزمایش خاک - تست بتن
مورد تایید شهرداری و نظام مهندسی
با قیمت مناسب
۶۶۲۵۰۹۴۰ - ۰۹۱۲۲۴۲۸۹۸۳

تولید و اجرا
کابینت ، کمد ، دکور
دارای کارگاه مجهز و کادرمجرب
۳۳۰۷۷۷۳۸ - ۰۹۱۲۵۳۳۰۸۰۴

آزمایش خاک
بتن - جوش - میلگرد
۰۹۱۲۹۳۰۸۴۴۱ - ۴۴۵۱۹۱۰۱

کیان کامپوزیت
طراحی و اجرای نمای کامپوزیت‌وترمود
۰۹۱۲۸۶۶۰۵۵۲

پناه چوب
طراحی تولیدونصب سیستم های مدرن
آشپزخانه‌دکوراسیون‌وبترین
۷۷۰۴۷۱۵۴ - ۰۹۱۰۹۸۸۵۸۱۰

داربست فلزی یگانه
نصب داربست بالوله شرکت
و بدون لوله برج رول پلاک و. . .
۴۴۷۳۰۷۸۲ - ۰۹۱۲۴۴۰۲۲۸۶

داربست فلزی دولت
اجرای و نصب داربست
در تمام نقاط با مناسب ترین قیمت
۰۹۱۲۱۴۹۸۵۹۱ - ۰۹۳۹۱۴۹۸۵۹۱

داربست فلزی شهرآرا
فوری - ارزان
تمام نقاط
۸۸۲۸۹۱۹۲ - ۰۹۱۲۱۱۲۸۱۳۸

دستگاه پرس کارتون ۷۰۰ کیلویی
ساخته شده با بهترین
قطعات سام گروه
۰۹۲۱۶۳۷۱۴۲۴ - ۰۹۱۲۵۵۵۷۰۳۸

اجاره هیلتی
به صورت تخصصی
تعمیرات تخصصی هیلتی
« سیه تکنیک »
(افراسیابی)
۶۶۷۴۳۸۲۴ - ۶۶۷۶۱۷۵۴
۰۹۱۲۶۴۶۸۶۷۸

اجاره و فروش
انواع لیفتراک
(از ۱ تن تا ۱۵ تن)
۰۹۱۲۳۱۵۹۳۳۰

فروش یک دستگاه بچینگ
طرح لیبهرنیم متری در حال کار
۰۹۱۰۰۰۴۲۵۰۱

شومینه باربیکیو
سنگ اتنیک
۰۹۱۲۲۳۳۹۱۸۲

فروش ۱ دستگاه لیفتراک
هایستر ۱۲ تن
کاملا سالم
۰۹۱۲۸۴۴۶۰۰۲

شرکت پیشرو موتور پارسیان
نماینده رسمی AKSA در ایران
فروش دیزل ژنراتور و ژنراتور گازی
Cummins-Perkins-Volvo
STAMFORD
۳۳۹۹۳۴۵۷ - ۸
۰۹۱۲۱۱۳۲۲۰۵

کمنس
۴۰۰ و ۳۲۵ و ۲۵۰ KVA
جهت فروش و اجاره
۰۹۱۲۲۱۷۶۲۴۹

خدمات رابل
(بدون داربست)

پیچ رولپلاک نما ، بدون داربست
رنگ نما ، نماشویی ، درزانقطاع
همراه با بیمه
۰۹۱۲۴۷۷۱۳۱۱

فوم بتن آوانگارد
اجرای کفسازی و شیب بندی
با قیمت مناسب
پوریان ۰۹۱۲۸۱۲۹۲۳۴

فوم بتن برادران
اجرای شیب بندی و کفسازی
کیفیت تضمینی در تمام نقاط
۰۹۱۲۶۷۹۲۱۰۷

دیزل ژنراتور دنا
خرید و فروش، اجاره
ساخت اتاق سایلنت
۰۹۱۲۷۹۷۷۰۷۳

تاور ۱۰ تن
مدل potainV/۴۴ ارتفاع ۴۲ متر
طول فلش ۴۵ متر سال ساخت ۱۹۸۵
۰۹۱۲۵۱۶۳۶۶۰

فوم بتن سازه‌کاران
صد درصد تضمینی - با نمونه کار
تسویه بعد از تایید
۰۹۱۹۳۱۳۲۰۳۶

سوراخکاری ،کاشت آرماتور و بولت ،نصب پلیت باچسب هیلتی
مقاوم سازی (FRP)
ایده ساز ۰۹۱۲۸۹۰۵۳۴۳

کفسابی، نماشویی

پوکه معدنی دماوند دانه بندی
و شن و ماسه و بلوک های
سبک پوکه ای و سیمانی
۰۹۱۲۲۷۵۰۶۷۲

تولید انواع سنگ‌های ساختمانی
تراورتن‌ایبانه،عباس‌آباد-آتشکوه
دره‌بخاری انواع‌مرمریت‌وگرانیت
۰۹۱۲۳۳۶۱۶۷۲ - ۴۴۲۵۷۵۶۴

آریان فوم بتن
اجرای کف سازی طبقات
شیب بندی پشت بام
۰۹۱۲۰۹۷۷۲۳۴

طراحی و اجرای
سقفهای شیب دار،سوله، پوشش،خرپا
سقف ویلا، آلاچیق،سردر، نما
۰۹۱۲۴۳۷۲۰۴۷ - ۰۲۶۳۴۶۵۵۳۶۹

کنینکس ، نقاشی ، روپاد
ارزانتر ازهمه جا
۶۶۸۹۲۴۰۴
انوری ۰۹۱۲۲۸۶۷۸۹۳

پخش ابزار آلات و انواع‌دستکش‌کار
WWW.pakhsheabzar.com
مزینانی۷۷۵۳۴۰۹۲ - ۷۷۵۳۷۳۱۲

Hi WOOD
طراحی و اجرای دکوراسیون داخلی
کلاسیک و مدرن
۷۶۲۶۶۵۲۲ - ۷۶۲۶۶۵۲۱

« دکوراسیون داخلی گلناز »
طراحی و اجرای
کلیه امور داخلی ساختمان
۲۶۳۰۵۵۶۹ - ۰۹۳۶۷۳۰۰۲۱۴

نقاشی ساختمان اطلس
رنگهای داخلی و خارجی و نما، صنعتی
اپوکسی - رنگ متالیک
۰۹۱۲۴۴۵۳۵۵۹ - ۲۲۶۳۷۳۴۸

پیمانکاری

اجرای اسکلت
اسکلت بتنی
فنداسیون و دیوار
۴۴۰۸۲۸۰۶ - ۰۹۱۲۰۳۱۳۳۰۲

طراحی، ساخت و فروش
نیروگاه برق -تولید پراکنده
صنعتی نو و سود آور
مناسب مجتمع های
تجاری و کارخانجات و...
۰۹۱۲۳۲۶۵۹۳۷
۰۲۱۸۸۷۴۹۶۴۴

مصالح ساختمانی

بالاترین خریدارآهن ، ضایعات
مس ، چدن ، آلومینیوم ، کابل و ...
۰۹۱۲۸۵۸۳۳۴۷ - ۰۹۱۷۰۱۱۱۴۹۶
۰۹۱۴۷۴۱۹۵۹۸

تخریب ، خاکبرداری ، نیلینگ با
کادرمجرب تخریب‌با فک هیدرولیکی
درسربهترین زمان
۰۹۳۶۷۴۳۵۸۰۰

گروه مهندسی نوین سازان
پیمان مدیریت
پیمانکاری - بازسازی
۰۹۱۲۵۰۲۰۰۳۲ - ۰۹۱۲۷۰۳۸۲۶۶

تخریب، خاکبرداری، گود برداری

کفسابی و نماشویی
سنگ های گرانیت - معمولی
موزائیک و بتون
۴۴۴۴۷۶۵۴ - ۰۹۱۲ ۳۱۸ ۲۶ ۵۲

مجری تخصصی
نمای کلاسیک و مدرن
اجرای نمارا با خیال راحت
به ما بسپارید
جهت‌مشاهده نمونه‌کار
با ماتماس بگیرید
۲۲۶۱۱۶۰۱ - ۰۹۱۲۱۸۵۶۸۴۰

تزئینات بزرگی
کرکره/لوردرابه/نصوبری
زیرا/پرده پارچه ای
کاغذ دیواری، مستقیم از کارخانه
تعمیر و شستشو، بازدید رایگان
۴۴۴۶۲۷۴۱و۲۲۳۷۷۱۶۹
۷۷۲۲۹۹۸۶و۸۸۳۳۷۹۵۵

تزئیناتی نقاشان
فروش واجرای کاغذدیواری ، پارکت
لمینت، پوسترسه بعدی و ...
۷۷۵۴۹۷۵۷ - ۰۹۱۲۶۷۹۱۸۶۹

خدمات نقاشی داخلی و نمای
ساختمان -بازسازی داخلی ساختمان
باقیمت مناسب و بازدید رایگان
۰۹۱۱۳۳۶۷۰۰۸

اجرای اسکلت
فنداسیون و دیوار
۴۴۰۸۲۸۰۶ - ۰۹۱۲۰۳۱۳۳۰۲

پرده

کفسابی و نماشویی

نقشه برداری

آهن آلات وفلزات

کلیه خدمات نقشه برداری
ساختمانی ، U T M ، ماده ۱۴۷
احجام و غیره (خلفی)
۰۹۱۲۶۵۹۴۶۰۶

نقشه برداری تخصصی
۸۸۳۶۱۰۰۰

فرا بلوک
دیوارسیک دقیق آسان و ارزان
بابلوک‌های چسبی فرا بلوک
۰۹۱۱۵۸۰۰۳۰۰ - ۸۸۵۱۸۲۵۷

نقشه برداری

نقاشی ساختمان
کارتضمینی
با قیمت توافقی
۴۴۸۵۳۰۷۳ -۰۹۱۹۹۰۵۴۱۱۶

Hi WOOD
طراحی و اجرای دکوراسیون داخلی
کلاسیک و مدرن
۷۶۲۶۶۵۲۲ - ۷۶۲۶۶۵۲۱

[تزئینات آریو]
لوردرابه/کرکره/نصوبری/زیرا
پرده پارچه ای، دوخت، طراحی، نصب
۲۲۵۳۸۴۸۶و۸۸۵۷۵۴۱۴

جهت فروش ملک خود
با شماره ۸۸۱۰۰۰۱۰
تماس بگیرید

گروه .....ATA.....دکور
---- کابینت ----
سمیران CLASIC---متری ۶۵۰ هایگلاس AGT---متری ۵۵۰
کمد دیواری MDF---متری ۲۵۰ هایگلاس AGE---متری ۴۵۰
کابینت MDF---متری ۳۹۰
۰۹۱۲۳۳۸۳۵۹۹ - ۰۹۱۲۲۲۶۱۷۹۰ - ۶۶۲۰۸۵۹۱

نرده و حفاظ

کیان استیل
مجری نرده،حفاظ و سازه‌های استیل-اسپایدر
۰۹۳۵۱۶۱۶۵۲۸ - ۰۹۱۲۸۶۸۹۳۸۹

پرشین‌حفاظ*آکاردئون‌باخم‌ایتالیایی
رنگ استاتیک هرعدد۳۰۰تومان
نقش دار۳۵۰تومانی(فروش)
۰۹۱۲۲۳۷۴۰۵۷ - ۰۵۵۵۰۸۷۷۱

سازنده انواع شاخ گوزنی
پله پیچ - نرده آکاردئون
شیروانی و آلاچیق ۵۵۴۴۹۶۸۴
۰۹۱۲۲۴۰۴۷۱۹ - ۰۹۱۲۰۳۵۷۶۲۰

خدمات تأسیسات

کرکره برقی آسان گستر
فروش نصب و تعمیرات
بادوسال گارانتی
۰۹۱۲۷۲۲۶۸۶۶ - ۷۷۳۹۴۶۰۳

نماینده فروش دربازکن های
SOMMER آلمان
keyautomation ایتالیا
۷۷۲۴۷۳۳۴ - ۰۹۱۲۶۴۳۴۳۱۲

آرارات الکترونیک
چشمی دیجیتال - قفل الکترونیکی
دزدگیرهوشمندبیسیم - RFID
www.araratco.co

بالابر ماهان صنعت
ساخت، نصب، تعمیر،سرویس
نگهداری با قیمت مناسب
۰۹۱۲۸۳۸۹۲۳۵ - ۰۹۱۸۹۶۰۴۵۰۷

ساخت و نصب کانال کولر
هود،کانال گرد ، دریچه
غرب تهران ۸۸۵۶۱۹۹۲
۰۹۱۲۴۸۰۵۱۹۸ - ۰۹۱۹۴۸۰۵۱۹۸

ساخت و نصب کانال کولر
هواساز داکت اسپیلت
با اجرای ورق گالوانیزه PRI
۰۹۱۹۴۳۶۲۳۲۵

کانال سازی
لوله های موتورخانه و دریچه
۰۹۱۹۹۳۵۳۸۵۸

تاسیسات فنی کوشا
ساخت و نصب انواع کانال کرد
چهارگوش فلاشینگ دریچه
۰۹۱۲۸۵۸۳۴۳۹ - ۰۹۱۲۶۹۴۲۷۴۶

خدمات فنی تاسیسات

لوله بازکنی و تخلیه چاه
بامجوز کامل - تمام نقاط تهران
۰۹۱۹۴۳۵۴۶۰۹
۶۶۸۶۸۶۲۰ - ۰۹۱۹۸۰۳۰۱۵۹

تاسیسات لوله کشی
آب، شوفاژ،فاضلاب،نصب‌موتورخانه
چیلر(کلی و جزئی)
۵۶۷۷۳۴۶۵ - ۰۹۱۲۴۹۵۴۶۸۸

شوفاژ شریعتی
کلیه امور تاسیسات ساختمان
((بازدیدرایگان))
۷۷۶۹۸۰۵۰ - ۰۹۱۲۷۶۲۱۳۳۲

سرمایشی و گرمایشی

نصب و فروش سیستم های نهویه مطبوع
(داکت اسپیلت و اسپیلت)
۰۹۱۲۸۳۹۸۷۷۱ - ۰۹۱۲۶۰۸۳۰۳۴

درب و کرکره اتوماتیک

بـرند مارکت (با ۱۵ سال سابقه)
طراحی و نصب درهای اتوماتیک
کرکره برقی، جک و اپراتور شیشه ای
۵۵۴۴۵۰۴۱-۲ - ۰۹۱۲۲۳۳۵۶۸۳

سیستم های امنیتی و حفاظتی

بالابر

کانال سازی

خدمات املاک تهران

سایر خدمات املاک

رهن و اجاره
شریعتی قبا ۹۵۰ متر زمین نوساز
جهت مشاغل مجوز دار
۰۹۰۲۲۵۵۴۴۴۶۵

فروش املاک مسکونی

آپارتمان مسکونی ۵۱ تا ۷۰ متر

KOOMEH
نوبنیاد -گلزار
متری ۶ م
۰۹۱۲۱۳۲۱۸۸۷ - ۲۶۱۲۱۷۲۶ سیفی

KOOMEH
ولیعصر - جنب بازار رضا - ۶۰ متر
۲خوابه-فقط۶۸۰م
۰۹۱۲۵۵۸۱۴۳۰ - ۲۶۱۲۱۷۲۶

KOOMEH
کامرانیه - نوساز-۷۵متر
۲خوابه-فقط۶۸۰م
۰۹۱۲۵۵۸۱۴۳۰ - ۲۶۱۲۱۷۲۶

کاخ تجرا
یوسف آباد - متری ۷/۳۰۰ میلیون
۶۳ متر- ۲ خ - فول امکانات
۱۰ ساله - موقعیت عالی
۸۸۷۲۰۰۰۰ - ۰۹۱۲۴۷۹۰۳۲۰

کاخ تجرا
یوسف آباد - این سینا
یک مورد استثنایی
۶۳ متر - ۲ خواب بزرگ
۸ ساله - فول امکانات
فقط متری ۷/۵۰۰
۸۸۷۲۰۰۰۰
شیخی ۰۹۳۶۴۵۰۰۵۹۸۰

سعادت آباد
۵۳ متر ۱ خوابه با امکانات ۱۰ساله
۴۰۰میلیون
۸۸۵۷۴۲۲۲

مسکن دادمان
سعادت آباد - عباس آباری
۵۴ متر ، ۴ ساله، طبقه چهارم
سند اداری ۶۴۸ میلیون
حسینی ۰۹۱۲۰۲۹۷۸۳۳
۸۸۵۷۴۲۲۲

مسکن دادمان
شهرک غرب
۷۰ متر نوساز، ط ۴
۶۶۵ میلیون
حسینی ۸۸۵۷۴۲۲۲
۰۹۱۲۰۲۹۷۸۳۳

خدمات املاک

آپارتمان مسکونی ۷۱ تا ۹۰ متر

KOOMEH
فرمانیه شرقی-۹۰متر-۲خوابه
بانقشه-قیمت۹۷۰م
۰۹۱۲۵۵۸۱۴۳۱-۲۶۱۲۱۷۲۶

آژانس املاک

مسکن دادمان
شهرک‌غرب،بلوارفرحزادی۸۴متر‌نوساز
سه‌واحدی‌طاول،۲خ،۷۰میلیون
فرهاد۰۹۱۲۰۲۹۷۸۳۳ - ۸۸۵۷۴۲۲۲

KOOMEH
مشاور املاک کومه
فروش،رهن و اجاره
۲۶۱۲۱۷۲۶

گروه فنی مهندسی دلتا
طراحی، اجرا، نگهداری
خدمات استخر، سونا، جکوزی
موتورخانه های سرمایش و گرمایش
و تامین ملزومات
مهندس هاشمی: ۰۹۱۲۳۱۶۰۷۱۴
مهندس پورنوری: ۰۹۱۲۵۵۷۰۴۶۶۱
تلفکس: ۷۷۷۳۸۹۲۱

کاخ تجرا
یوسف آباد
۱۲۵ متر۳ خوابه ۱ ساله
موقعیت عالی - متری ۹۷۵ میلیون
۰۹۱۲۹۴۰۰۱۱۲ - ۸۸۷۲۰۰۰۰

کاخ تجرا
یوسف آباد - ۸۰۰ میلیون
۱۲۰ متر - ۲ خ - بهترین نقشه
۷ ساله - فروشنده واقعی
۸۸۷۲۰۰۰۰ - ۰۹۱۲۹۴۰۰۱۱۲

گروه املاک نگین
قیطریه-جهانتاب-۱۲۹متر-۲خوابه
متری۹م-متریال برند
۰۹۱۰۱۰۱۲۳۱۰ مظلوم

گروه املاک نگین
آجودانیه-۱۲۱متر-۲خوابه-نوساز
لوکس متری۱۱/۵۰۰م
۰۹۱۰۱۰۱۲۳۱۰ مظلوم

گروه املاک نگین
آجودانیه - ۱۲۲متر
یکساله- متری۱۱/۵۰۰م
۰۹۱۰۷۷۹۶۹۶۳ وفا

مسکن دادمان
۱۲۰ متر، ۴ ساله، ط۴، تک واحدی
۱ میلیارد
حسینی ۸۸۵۷۴۲۲۲
۰۹۱۲۰۲۹۷۳۳۰

سعادت آباد(علامه)
۱۳۰ تک واحدی نوساز
بهترین کوچه ۱/۲۸۰میلیارد
۰۹۱۲۵۵۷۳۵۸۵ - ۸۸۵۷۴۲۲۲

مسکن دادمان
شهرک غرب
۱۲۰ متر۲ خواب ۱۵ ساله ط ۴
مناسب سرمایه گذاری ۵۰۰ میلیون
جناب ۸۸۵۷۴۲۲۲
۰۹۱۲۵۵۷۳۵۸۵

مسکن دادمان
سعادت آباد م شهرداری
۱۲۰ متر نوساز ط۲و۴
۳ خواب قیمت۱/۳۸۰ میلیارد
نظری ۸۸۵۷۲۲۲
۰۹۳۶۲۹۵۲۲۸۳

آپارتمان مسکونی ۱۳۱ تا ۱۵۰ متر

KOOMEH
اقدسیه
گلزار-۱۴۰ متر-متری۷/۳۰۰م
۲۶۱۲۱۷۲۶ - ۰۹۱۲۱۳۲۱۸۷۸

KOOMEH
فرمانیه شرقی ۱۴۵ متر - ۳ خوابه
نوساز - نور و نقشه - متری۱۵م
۹۳۶۶۰۰۱۸۰۷

KOOMEH
فرمانیه شرقی - نوساز
۱۳۱ متر - ۲ پارکینگ - متری۱۳ م
۰۹۳۶۶۶۷۰۸۰۹ اصفریان

KOOMEH
فرمانیه - عسگریان-۱۴۵مترمشاعات
نوساز-فروشنده واقعی-متری۱۲م
۰۹۳۰۱۲۸۹۴۶۱

KOOMEH
کامرانیه - نوساز-۷۵متر
۲خوابه-فقط۶۸۰م
۰۹۱۲۵۵۸۱۴۳۰ - ۲۶۱۲۱۷۲۶

شهرک غرب
۱۵۰ متر ۳ خ قیمت باور نکردنی
۲ میلیارد
۸۸۵۷۴۲۲۲

سعادت آباد (صرافها)
۱۳۱ متر۳ خواب نوساز
طبقه اول ۱/۳۷۰ میلیارد
۰۹۳۶۲۹۵۲۲۸۳ - نظری ۸۸۵۷۴۲۲

آپارتمان مسکونی ۱۵۱ تا ۱۹۰ متر

KOOMEH
پاسداران- ۱۸۰متر
خوش نقشه - متری۹/۵۰۰م
۰۹۱۲۱۳۲۱۸۷۸ - ۲۶۱۲۱۷۲۶

KOOMEH
آجودانیه - فرمانیه شرقی
۱۰۰ متر۲خوابه - متری۹م
۰۹۳۶۶۰۰۱۸۰۷ امیری

گروه املاک نگین
فرمانیه-اندرزگو-۱۸۵متر-۳خوابه
نوساز-متری۱۳/۵۰۰م
۰۹۱۲۴۸۹۰۶۰۰

گروه املاک نگین
فرمانیه-۱۷۵متر-۳خوابه-لوکس
متری۱۰م - نوساز
۰۹۱۰۱۰۱۲۳۱۰ مظلوم

فرمانیه غربی-لواسانی
۱۵۵متر-۳خ-متری۱۲م
۰۹۱۰۷۷۹۶۹۶۳ وفا

کاخ تجرا
یوسف آباد
۹۹ متر - ۲ خواب - ۱ساله
بهترین متریال- فروشنده واقعی
۷۷۵ میلیون
جلالی منش ۰۹۱۲۹۴۰۰۱۱۲
۸۸۷۲۰۰۰۰

کاخ تجرا
یوسف آباد - ابن سینا
۸۷ متر - نوساز - ۹۵ متر-۲ساله
فول - دربهترین فرعی
زیرقیمت منطقه - فوری
متری ۷/۵۰۰ میلیون
۸۸۷۲۰۰۰۰
شیخی ۰۹۳۶۴۵۰۰۵۹۸۰

گروه املاک نگین
اندرزگو-۱۰۰متر-۲خوابه-نوساز
متری۱۰/۵۰۰م
قنبری ۰۹۱۲۴۸۹۰۶۰۰

گروه املاک نگین
آجودانیه-۱۱۰متر-۲خوابه-نوساز
لوکس متری۱۱/۵۰۰م
۰۹۱۰۱۰۱۲۳۱۰ مظلوم

گروه املاک نگین
فرمانیه شرقی-مهماندوست-۹۵
و۱۰۵متر-۲خوابه-متری۱۳م
۰۹۱۰۱۰۱۲۳۱۰ مظلوم

آپارتمان مسکونی ۱۱۱ تا ۱۳۰ متر

KOOMEH
فرمانیه-آجودانیه
۱۲۵ متر - نوساز-متری ۱۲ م
۰۹۳۶۶۰۰۱۸۰۷ - ۲۶۱۲۱۷۲۶ امیری

KOOMEH
بوکان - کوهسار-۲۹۰متر با ۷۵ متر
سوییت ۴ میلیارد و ۳۰۰ میلیون
۰۹۱۲۱۳۲۱۸۷۸ - ۲۶۱۲۱۷۲۶

لواسان(آپارتمان باغ)
۳۱۳متر زمین - با یک واحد ۲خوابه
متر ۷م
۰۹۳۰۳۴۱۹۰۶۶ - ۲۶۱۲۱۷۲۶

KOOMEH
کامرانیه شمالی-۲۴۰متر-سوییت۷۰
و۱۲۰متری-متری۹م
۰۹۱۲۶۱۹۵۷۴۰

KOOMEH
مطهری-۲۸۰متر- نقشه فوق
العاده-متری۹ م
۰۹۱۲۳۹۹۵۹۰۹

ونک (برج آفتاب)
۱۶۰ متر ،۳ خواب بهترین طبقه
ویو ابدی ۱/۴۰۰/۰۰۰
گرگین ۰۹۱۲۳۱۸۵۷۳۶ - ۸۸۵۷۴۲۲۲

شهرک غرب (بهاران)
۱۵۶ متر - ۳ خواب - ۱۲ ساله
۱/۲۴۰ میلیارد
نظری ۰۹۳۶۲۹۵۲۲۸۳ - ۸۸۵۷۴۲۲۲

آپارتمان مسکونی ۱۹۱ تا ۲۷۵ متر

KOOMEH
قیطریه-۲۱۸ متر فروش بامعاوضه
متری ۱۰م - فول امکانات
۰۹۱۲۱۳۲۱۸۷۸ - ۲۶۱۲۱۷۲۶ سیفی

KOOMEH
فرمانیه-۲۰۰ متر
متری ۲۰ م - سوپرلوکس
۰۹۳۶۶۰۰۱۸۰۷ - ۲۶۱۲۱۷۲۶ امیری

KOOMEH
نوبنیاد - گلزار ۱۱۵ - متر
نوساز متری ۷/۶۰۰م
۰۹۱۲۱۳۲۱۸۰۷سیفی ۲۶۱۲۱۷۲۶

KOOMEH
آجودانیه-۱۱۰ متر
۲خوابه - نوساز -متری۱۰/۲۰۰م
۰۹۳۶۶۰۰۱۸۰۷ - ۲۶۱۲۱۷۲۶

KOOMEH
آجودانیه (اکازیون)- ۱۱۰ متر ۲خوابه
فقط متری ۹/۳۰۰م
۰۹۱۰۸۸۸۸۳۹۳-۲۶۱۲۱۷۲۶

KOOMEH
آجودانیه - فرمانیه شرقی
۱۱۰ متر۲خوابه - متری ۱۰م
۰۹۳۶۶۰۰۱۸۰۷ امیری

فرمانیه
فرمانیه - سنبل-۲۶۰متر- شخصی
ساز-متریال برند-متری۱۲م
۰۹۱۲۲۷۷۱۸۷۷

گروه املاک نگین
فرمانیه-اندرزگو-۲۴۰متر-۴خوابه
نوساز-متری۱۰/۵۰۰م
۰۹۱۲۴۸۹۰۶۰۰-قنبری

گروه املاک نگین
فرمانیه - اندرزگو-۲۴۵متر-تک
واحدی-متری۱۲/۵۰۰م
۰۹۱۲۴۸۹۰۶۰۰ قنبری

گروه املاک نگین
قیطریه-جهانتاب-۲۰۰متر-۲خوابه
متری۹م-متریال برند
۰۹۱۰۱۰۱۲۳۱۰ مظلوم

گروه املاک نگین
فرمانیه-۲۱۷متر-تک واحد-خوش
نقشه-متری۱۵م
۰۹۱۰۱۰۱۲۳۱۰ مظلوم

گروه املاک نگین
آجودانیه-۲۷۰متر-۳خوابه-ویدو
ویوعالی-متری۱۸م
۰۹۱۲۳۲۲۳۱۳۵

گروه املاک نگین
فرمانیه شرقی - ۲۱۲ متر ۳خ
فول امکانات-متری۱۱م
۰۹۱۰۷۷۹۶۹۶۳ وفا

گروه املاک نگین
فرمانیه - مهماندوست
۲۰۰متر- متری۱۶م
۰۹۱۰۷۷۹۶۹۶۳

گروه املاک نگین
نیاوران-گلسنگ-۲۰۰متر
نوساز- متری۱۷م
۰۹۳۰۲۶۴۶۷۸۴ عباسی

مسکن زمردی
نیاوران
۲۴۰ متر - تک واحدی - نوساز
فول امکانات - ۴ خواب
متری ۱۸ میلیون
۲۲۸۰۷۰۳۱
رضایی ۰۹۱۲۶۰۷۴۶۸۶

آپارتمان مسکونی ۲۷۵ متر به بالا

KOOMEH
آجودانیه - فرمانیه شرقی
۱۰۰ متر۲خوابه - متری۹م
۰۹۳۶۶۰۰۱۸۰۷ امیری

گروه املاک نگین
فرمانیه-اندرزگو-۱۸۵متر-۳خوابه
نوساز-متری۱۳/۵۰۰م
۰۹۱۲۴۸۹۰۶۰۰

گروه املاک نگین
اندرزگو-۱۲۵متر-۲خوابه-نوساز
متری۹/۵۰۰م
۰۹۱۲۴۸۹۰۶۰۰ قنبری

فرمانیه
۵۰۰متر-ابعاد عالی
بدون مشابه-متری ۱۲م
۰۹۱۲۳۵۹۰۳۰۳

گروه املاک نگین
نیاوران-گل سنگ- ۲۸۴متر-برج
باغ- آسانسور-متری۱۸م
۰۹۱۲۳۲۲۳۱۳۵ شهاب

گروه املاک نگین
فرمانیه‌شرقی-۵۷۰متر-۴خوابه
۲۰۰مترتراس-متری۳۵م
۰۹۱۲۳۲۲۳۱۳۵ شهاب

گروه املاک نگین
نیاوران-گل سنگ- ۲۸۴متر-برج
باغ- آسانسور-متری۱۸م
۰۹۱۲۳۲۲۳۱۳۵ شهاب

گروه املاک نگین
فرمانیه شرقی-۳۰۰متر-۴خوابه-تک
واحدی-متری۱۷م
۰۹۱۲۳۲۲۳۱۳۵ شهاب

گروه املاک نگین
نیاوران-پوکان-۵۱۵متر-۴خوابه
روف گاردن-متری۱۸م
۰۹۱۲۳۲۲۳۱۳۵ شهاب

گروه املاک نگین
کامرانیه شمالی - ۳۰۰متر
تک واحدی -متری ۱۳م
۰۹۱۰۷۷۹۶۹۶۳

KOOMEH
جمشیدیه-۲۸۰متر-طبقه آخر- نقشه
فوق العاده-متری۹ م
۰۹۱۲۳۹۹۵۹۰۹

KOOMEH
جمشیدیه-۲۸۵متر-طبقه آخر-متری۸ م
۰۹۱۲۳۹۹۵۹۰۹

صاحبقرانیه
صاحبقرانیه-ساختمان برند
۲۴۰متر-۴خوابه-متری۹م
۰۹۱۲۳۵۹۰۳۰۳۳

فرمانیه
فرمانیه - سنبل-۲۶۰متر- شخصی
ساز-متریال برند-متری۱۲م
۰۹۱۲۲۷۷۱۸۷۷

گروه املاک نگین
فرمانیه-اندرزگو-۲۴۰متر-۴خوابه
نوساز-متری۱۰/۵۰۰م
۰۹۱۲۴۸۹۰۶۰۰-قنبری

گروه املاک نگین
فرمانیه - اندرزگو-۲۴۵متر-تک
واحدی-متری۱۲/۵۰۰م
۰۹۱۲۴۸۹۰۶۰۰ قنبری

گروه املاک نگین
فرمانیه-۲۷۰متر-۳خوابه-ویدو
ویوعالی-متری۱۸م
۰۹۱۲۳۲۲۳۱۳۵

گروه املاک نگین
فرمانیه شرقی - ۲۱۲ متر ۳خ
فول امکانات-متری۱۱م
۰۹۱۰۷۷۹۶۹۶۳ وفا

گروه املاک نگین
فرمانیه - مهماندوست
۲۰۰متر- متری۱۶م
۰۹۱۰۷۷۹۶۹۶۳

گروه املاک نگین
نیاوران-گلسنگ-۲۰۰متر
نوساز- متری۱۷م
۰۹۳۰۲۶۴۶۷۸۴ عباسی

مسکن زمردی
نیاوران
۲۴۰ متر - تک واحدی - نوساز
فول امکانات - ۴ خواب
متری ۱۸ میلیون
۲۲۸۰۷۰۳۱
رضایی ۰۹۱۲۶۰۷۴۶۸۶

KOOMEH
بوکان - کوهسار-۲۹۰متر با ۷۵ متر
سوییت ۴ میلیارد و ۳۰۰ میلیون
۰۹۱۲۱۳۲۱۸۷۸ - ۲۶۱۲۱۷۲۶

لواسان(آپارتمان باغ)
۳۱۳متر زمین - با یک واحد ۲خوابه
متر ۷م
۰۹۳۰۳۴۱۹۰۶۶ - ۲۶۱۲۱۷۲۶

KOOMEH
کامرانیه شمالی-۲۴۰متر-سوییت۷۰
و۱۲۰متری-متری۹م
۰۹۱۲۶۱۹۵۷۴۰

KOOMEH
مطهری-۲۸۰متر- نقشه فوق
العاده-متری۹ م
۰۹۱۲۳۹۹۵۹۰۹

مسکن زمردی
گلستان شمالی - ۳۸۰ متر
۴ خواب - تک واحدی
سوپر لوکس باپهترین مصالح
فقط متری ۳۵ میلیون
۲۲۸۰۷۰۳۱
یوسفی ۰۹۳۳۱۲۰۷۲۶۲

کلنگی ۳۰۱ تا ۴۰۰ متر

کاخ تجرا
یوسف آباد -مدبر-متری۱۸/۵۰۰م
۳۴۰متر-دوبر-موقعیت عالی
قابل سکونت و ساخت
۰۹۳۶۴۵۰۰۵۹۸۰-۸۸۷۲۰۰۰۰

کلنگی ۴۰۱ تا ۵۰۰ متر

گروه املاک نگین
قیطریه شمالی- پارک- ۴۵۳مترزمین
دوکله با۴واحدمجز
۰۹۱۲۱۵۷۲۵۲۷

مسکن زمردی
نیاوران
۲۸۰ متر - ۵ ساله - فول
۴ خواب - فرعی دنج
متری ۱۲ میلیون
۲۲۸۰۷۰۳۱
رضایی ۰۹۱۲۶۰۷۴۶۸۶

کلنگی ۵۰۱ تا ۷۵۰ متر

گروه املاک نگین
کامرانیه شمالی-۶۲۳مترزمین
بر۱۵شمالی بابنای قابل سکونت
۰۹۱۲۱۵۷۲۵۲۷

مسکن زمردی
اقدسیه گلستان شمالی
۲۸۰ متر - تک واحدی - فول
۴ خواب - فرعی دنج
متری ۲۵ میلیون
۲۲۸۰۷۰۳۱
رضایی ۰۹۱۲۶۰۷۴۶۸۶

کلنگی ۷۵۱ متر به بالا

گروه املاک نگین
کامرانیه-۹۹۰مترزمین دوکله-۱۰ واحد
۰۹۱۲۱۵۷۲۵۲۷

مسکن زمردی
فرمانیه شرقی
۳۴۰ متر - تک واحدی - ۴ خواب
مستر سازه ای
لوکس ازسازنده ای بنام
متری ۲۵ میلیون
۲۲۸۰۷۰۳۱
رضایی ۰۹۱۲۶۰۷۴۶۸۶

گروه املاک نگین
اقدسیه شمالی-۹۰۰مترزمین
بر۳۰دربهترین موقعیت
۰۹۱۲۱۵۷۲۵۲۷

مسکن زمردی
فرمانیه سنبل
۳۳۰ متر - تک واحدی - ۴ خواب
۸ساله - فول - متری ۱۳ میلیون
۲۲۸۰۷۰۳۱
رضایی ۰۹۱۲۶۰۷۴۶۸۶

ویلا مسکونی

شهرک غرب
خوارزم ۶۴۰ متر ۱۳ میلیارد
سیمای ایران ۶۰۰ متر۱۲ میلیارد
۸۸۵۷۴۲۲۲

مسکن زمردی
نیاوران
بهترین فرعی ۳۶۵ متر
۴ خواب مسترسازه ای
لوکس ازسازنده ای بنام
نوساز - متری ۲۵ میلیون
۲۲۸۰۷۰۳۱
رضایی ۰۹۱۲۶۰۷۴۶۸۶

مسکن زمردی
نیاوران
فرعی دیپلمات نشین
۵۳۰ متر - پنت - بسیارلوکس
درکم واحدترین ساختمان منطقه
متری ۲۲ میلیون
۲۲۸۰۷۰۳۱
رضایی ۰۹۱۲۶۰۷۴۶۸۶

فروش املاک اداری و تجاری

مسکن زمردی
اقدسیه - متری ۲۵ میلیون
فرعی دیپلمات نشین
منطقه ۴۴۰ متر- سوپرلوکس
برج باغ سازه ای بی نظیر
ازسازنده بنام
۲۲۸۰۷۰۳۱
رضایی ۰۹۱۲۶۰۷۴۶۸۶

مسکن زمردی
فرمانیه - آقایی
۴۰۰ متر - نوساز - فول امکانات
نوروبنقشه عالی
شرایط پرداخت استثنایی
متری ۱۹ میلیون پایه
۲۲۸۰۷۰۳۱
رضایی ۰۹۱۲۶۰۷۴۶۸۶

مسکن زمردی
فرمانیه - سنبل
۳۳۰ متر - نوساز - فول - تک
واحدی دید و نورعالی
بازدید - خرید
متری ۲۲ میلیون پایه
۲۲۸۰۷۰۳۱
رضایی ۰۹۱۲۶۰۷۴۶۸۶

املاک با موقعیت اداری ۷۶ تا ۱۰۰ متر

کاخ تجرا
یوسف آباد - براصلی
۶۸ و ۷۸ و ۸۳ و ۸۷ متر
موقعیت اداری - ۶ ساله
باامکانات -متری ۷/۵۰۰ میلیون
۸۸۷۲۰۰۰۰
جلالی منش ۰۹۱۲۹۴۰۰۱۱۲

شهرک غرب ابتدای فخار مقدم
۹۵ متر، ۱۲ ساله موقعیت اداری
طبقه دوم ۱۲ ساله، پنج طبقه
۸۳۰ میلیون
حسینی۸۸۵۷۴۲۲۲
۰۹۱۲۰۲۹۷۸۳۳

بازگشت بازار مسکن به حالت عادی

کد مطلب : ۹۱۳۵

بازگشت آرام و بی‌صدای بازار مسکن از اغمای طولانی به نام رکود به حالت عادی، تقریبا چهار سال پس از تزریق این شوک سنگین به صنعت ساختمان، اکنون اما علائم حیاتی دوباره در پیکر بی‌جان بازار مسکن اندک‌اندک، مشاهده می‌شود.

به گزارش پیام ساختمان، وجود نشانه‌هایی از عادی شدن بازار مسکن به این معنی نیست که این بازار از بستر رکود برخاسته، بلکه علائم این بازگشت در قالب تکمیل واحدهای ساختمانی نیمه‌کاره و افزایش میزان معاملات خود را نشان می‌دهد.

بانک مرکزی، با انتشار گزارشی، متوسط قیمت خریدوفروش هر مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله‌شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال جاری را ۴۵.۳ میلیون ریال دانسته که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵.۷ درصد افزایش نشان می‌دهد و افزوده که تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶.۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

فرضیه ثابت نشده‌ای در حال شکل‌گیری بوده که بازار مسکن در نیمه دوم سال جاری با رونق بیشتری مواجه می‌شود! پرسشی که ذهن بسیاری را اکنون درگیر خودساخته این است که آیا بازار مسکن در سال جاری با افزایش جدی در قیمت مواجه می‌شود یا خیر؟

ارائه پاسخ صریح به این پرسش به‌هیچ‌روی کار آسانی نیست، چراکه از نگاه حسام عقبایی، رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران، در شش‌ماهه نخست امسال شاهد افزایش قیمت مسکن نخواهیم بود و قیمت مسکن شرایط ثبات را سپری خواهد کرد.

واقعیت این است که در زیرپوست شهر اتفاقات جالبی در حال شکل‌گیری بوده که یکی از آن‌ها را می‌توان حرکت آرام و خزنده در بازار مسکن برشمرد.

بازاری که با رکودشکنی در پافشاری برای ماندن در دوره رکود، در عطش سیری‌ناپذیر تزریق نقدینگی لحظه‌شماری کرده و با توجه به کاهش میزان ساخت‌وساز تا حد ۳۰۰ هزار واحد مسکونی در طول یک سال، افت شدید صدور پروانه ساختمانی، عقب‌ماندگی در احیای بافت فرسوده و پاسخ ندادن به تقاضای مؤثر ساخت مسکن در کشور را به نظاره نشسته.

همه این موارد یک پیام روشن و واضح داشته که صنعت ساختمان در این مدت رو به احتضار بوده و با تنفس مصنوعی به حیات خویش ادامه داده.

سرشماری سال ۱۳۹۵ مرکز آمار تأکید دارد که موجودی مسکن کل کشور (بدون احتساب واحدهای مسکونی خالی از سکنه) بیش از ۲۲.۸ میلیون واحد مسکونی بوده حال‌آنکه تعداد خانوار موجود در کشور ۲۴.۱۹ میلیون واحد است.

با یک ضرب و تقسیم ساده می‌توان نتیجه‌گیری کرد که نظام عرضه از تقاضا در این سال‌ها به‌شدت عقب‌مانده و بیم آن می‌رود که با جابجایی مؤلفه‌های تأثیرگذار، این عرصه دچار نوسان قیمتی جدی شود.

واقعیت این است که در زیرپوست شهر اتفاقات جالبی در حال شکل‌گیری بوده که یکی از آن‌ها را می‌توان حرکت آرام و خزنده در بازار مسکن برشمرد

هرچند که عباس آخوندی وزیر راه و شهرسازی گفته که سرمایه‌ای بالغ‌بر ۲۵۰ میلیارد دلار در خانه‌های خالی در کشور، بی‌استفاده مانده و ۲ میلیون و ۱۰۰ هزار خانه دوم در ایران تولیدشده و افزوده که مجموع خانه‌های خالی و دوم که در دولت قبل بنا شد به ۴ میلیون و ۷۰۰ هزار واحد مسکونی می‌رسد.

از این گفته می‌توان نتیجه گرفت که عمده ساخت‌وسازهای مورداشاره، جنبه تجاری داشته و نه پاسخگویی به نیاز مؤثر در بازار، اما هرچه که هست فقدان ساخت‌وساز واحدهای موردنیاز به‌طورقطع، دیر یا زود به‌عنوان یک چالش در این عرصه خودنمایی خواهد کرد. زیرا که باوجود ۲.۵ میلیون واحد مسکونی خالی از سکنه در کشور، اما دستکم ۳۰ درصد از جمعیت شهری کشور در بافت‌های فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند و از نداشتن مسکن مناسب رنج می‌برند.

بر این تعداد، باید مسکن موردنیاز دستکم ۶۰۰ هزار زوج در هرسال و نوسازی سالانه ۲۰۰ هزار بافت فرسوده را هم افزود. ناگفته نماند که بخشی از واحدهای مسکونی در راستای پاسخگویی به تقاضای مؤثر بوده که همه این‌ها سرجمع، ساخت سالانه ۹۰۰ هزار واحد مسکونی در کشور را ضروری می‌سازد، هرچند که در عمل، ساخت سالانه ۳۰۰ هزار واحد مسکونی به مرحله اجرا رسید.

تحرک موضعی فعالیت‌های ساختمانی کلید خورد

"علی چگنی"، مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی گفته است که وجود خانه‌های خالی به معنای عدم نیاز به تولید مسکن نیست و تأکید کرده که بررسی روند تاریخی سیاست‌گذاری در حوزه مسکن طی سال‌های اخیر، حاکی از رویکردهای مختلف به مقوله مسکن و انجام برخی خطاهای استراتژیک در این بخش بوده است.

خطاهایی که ممکن است در آینده، دامن دولت دوازدهم را گرفته و عملکرد وزارتخانه راه و شهرسازی این دولت را به زیر تیغ انتقاد فروببرد.

بررسی‌ها نشان می‌دهد که با توجه به پرداخت تسهیلات ساخت مسکن، شمار ساخت‌وسازهای متکی به وام بانکی در سال گذشته در شش استان کشور که کمترین تعداد خانه خالی در آن‌ها وجود داشته، ۵۰ درصد افزایش‌یافته است و تحرک موضعی فعالیت‌های ساختمانی در ۱۳ استان کشور کلید خورده است.

در یکی دو سال اخیر، بازار سرمایه ذائقه بورس بازان را چندان هم تحریک نکرده و با توجه به‌احتمال کاهش بیشتر نرخ سود بانکی در ادامه سال جاری، گمان می‌رود که میل به حرکت در صنعت ساختمان ازاین‌پس فزونی یابد.

در صورت ادامه این روند، افزایش قیمت مسکن تا حد نرخ تورم پیش خواهد رفت و نه بیشتر، مگر اینکه احساس کسری واحدهای ساختمانی با متراژ کوچک در یک بازه زمانی محدود، ناگهان برجسته‌تر شود.!

در این صورت می‌توان انتظار داشت که قیمت مسکن اندکی از عدد نرخ تورم سالانه هم عبور کند که چندان هم نگران‌کننده نیست. همه این موارد به سیاست دولت گره‌خورده و باید دید که رفتار دولت دوازدهم، همچون ادامه دولت یازدهم در مدار کنترل تورم پیش خواهد رفت یا خیر؟

ضمیمه
پیام ساختمان
بازار ساختمان
شماره ۳۰۷- ۳ تیر ۱۳۹۶
هفته‌نامه اختصاصی
خانه ، مسکن ، ساختمان
آموزشی - خبری - پژوهشی

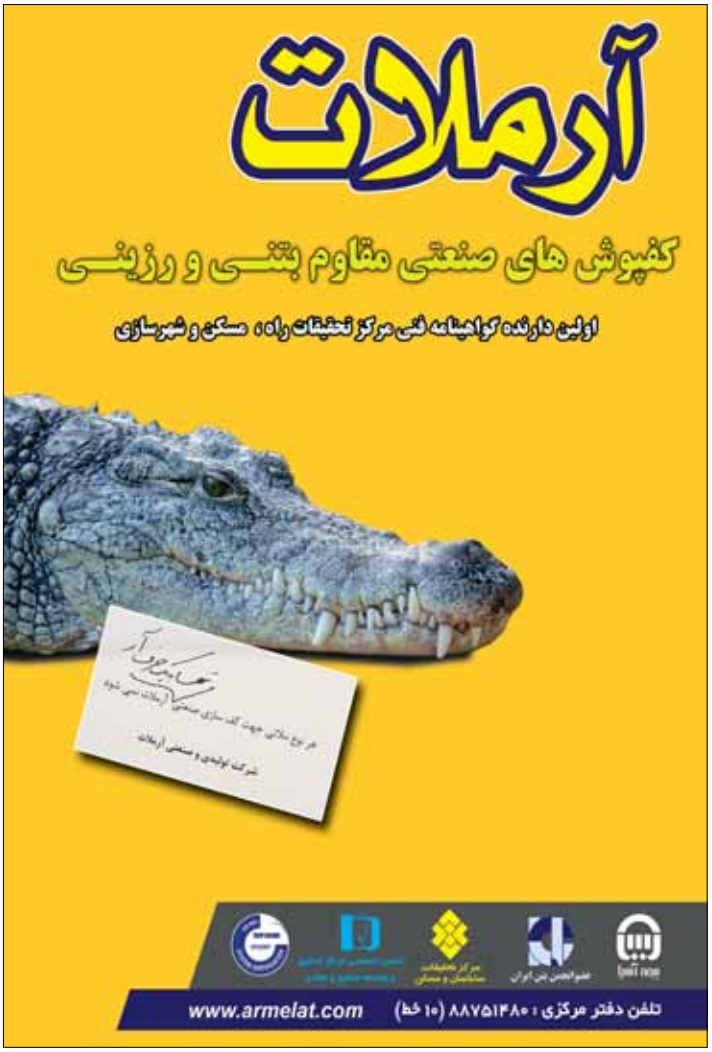
صاحب امتیاز: شرکت رنگین کمان ساختمان و تاسیسات
مدیر عامل: مهندس مجید داوری ایرد موسی
مدیر مسئول: مهندس قادر نصیری ترزنق
لیتوگرافی و چاپ : هنرسرزمین سبز
توزیع: دنیای اقتصاد تابان
تلفن روابط عمومی: ۸۸۱۰۰۰۱۰
کد پستی: ۱۵۹۶۹۸۶۷۱۳
صندوق پستی: ۳۱۹-۱۵۸۵۵
آدرس سایت: www.payampress.com
آدرس پست الکترونیک: info@payampress.com
ارتباط با مدیریت: m.davari@payampress.com
شماره پیام کوتاه: ۲۰۰۰۸۸۱۰۰۰۱۰
آدرس دفتر مرکزی: تهران، تقاطع خیابان ولیعصر و بهشتی ساختمان پیام ساختمان

موفقیت در سازندگی با پری
Successful construction with peri

شرکت پری پارس (با مسئولیت محدود)
قالب های بتن- داربست های هوشمند- طراحی و محاسبات
تهران، شریعتی نبش شهید کلاهدوز، برج نگین قلهک، طبقه ۵، واحد ۵۵
تلفن ۱۷۰-۱۴-۲۶۶۰۴۷۱۱ ۹۸/۲۱+
فکس: ۲۶۶۰۴۷۰۸ ۹۸/۲۱+
info@peri.ir
www.peri.com

PERI
Formwork
Scaffolding
Engineering

آرملات
کفپوش های صنعتی مقاوم بتنی و رزینی
اولین دارنده گواهینامه فنی مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی



www.armelat.com
تلفن دفتر مرکزی: ۸۸۷۵۱۴۸۰ (۱۰ خط)

بلندمرتبه‌سازی‌های بیش از ظرفیت در تهران

کد مطلب : ۹۱۴۶

کارشناسان معتقدند در بلندمرتبه‌سازی، حفظ فرهنگ، حفظ ارزش‌های محیطی، ارزش‌های دینی و مذهبی و توجه به هویت شهری بسیار مهم است. امروز بلندمرتبه سازان حتی به ارتفاعات رحم نکرده‌اند و ساخت‌وسازهای وسیعی را به جریان انداخته‌اند.

به گزارش پیام ساختمان، در شهر تهران ۷۴۵ ساختمان بیش از ۱۲ طبقه وجود دارد که نیمی از آن‌ها در دهه ۸۰ به بعد ساخته‌شده‌اند. در دهه ۶۰ به خاطر جنگ تحمیلی ساخت ساختمان‌های بلند در تهران کاهش پیدا کرد و در دهه ۷۰، ۲۲۵ ساختمان بلند در تهران ساخته شد اما از سال ۸۵ تا ۹۲ تعداد ساختمان‌های بلند مرتبه افزایش داشته که حدود ۳۷۰ ساختمان است. مجوز ساخت این برج‌های بلندمرتبه‌ها چرا و چطور صادرشده است؟

سیاست‌های شهرسازی پایتخت نیازمند دگرگونی

در این باره محمد شکرچی‌زاده، رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی می‌گوید: شیوه‌نامه‌هایی درباره ساخت‌وساز بلندمرتبه‌ها وجود داشت و مسئولیت مدیریت شهری این بود که سال ۱۳۸۶ در مدت ۶ماه ضوابط را عرضه کنند اما این کار را نکردند و در سال ۱۳۹۳ این اقدام را انجام دادند. در آن شرایط از خلأ قانونی استفاده شد و اجازه ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه در معابر کوچک صادر کرد. سال‌های گذشته در شهرداری برای ساخت صدها ساختمان بلندمرتبه در معابر باریک مجوز صادر شد که اگر اتفاقی در آن موقعیت‌ها بیفتد امکان مدیریت مناسب بحران وجود نخواهد داشت.

دراین‌باره نماینده مردم درود و ازنا و عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی بابیان اینکه به نظر می‌رسد سیاست‌های شهرسازی در پایتخت نیازمند دگرگونی است، گفت: در حال حاضر مناطقی در مرکزیت شهر واقع شدند و حیاط شهری در آن‌ها جریان دارد، به‌جای اینکه جذبه نوسازی و مرمت و احیا را در این‌گونه مناطق ایجاد کنیم سعی کرده‌ایم ساخت‌وسازها را به سمت و سویی هدایت کنیم که در خارج از آن مناطق مرکز شهر و بیشتر در اطراف شهر هستند.

مجید کیان‌پور افزود: در زمینه بلندمرتبه‌سازی‌هایی که در حال انجام است کوتاهی‌هایی اتفاق می‌افتد، مقصر این کوتاهی‌ها یک نفر نیست بلکه عوامل متعددی از جمله وزارتخانه‌ها و دستگاه‌هایی اجرایی نقش دارند، ما نمی‌توانیم شخص خاصی را مقصر این کوتاهی‌ها اعلام کنیم.به عنوان نمونه گفته می‌شود در منطقه ۲۲ حدود ۴ برابر ظرفیتی که دارد بارگذاری انجام‌شده است، این پرسش پیش می‌آید این ظرفیت‌ها را چه کسی ایجاد کرده؟ یا اینکه چه کسی ارزش‌افزوده برای اراضی ایجاد کرده است؟ آیا مسائل زیست‌محیطی در نظر گرفته‌شده؟ آیا جریان هوا مد نظر قرارگرفته شده است؟ اگر این موارد در نظر گرفته می‌شد و با تمام سمت و سوهای مختلف کارها به اتمام می‌رسید این بلندمرتبه‌سازی‌ها در تهران انجام نمی‌شد.او ادامه داد: من مخالف بلند مرتبه‌سازی نیستم اما درصورتی‌که با اصول انجام شود، نباید فقط واحدها را در کنار هم بسازیم بلکه باید از تجربه‌های موفق در دنیا استفاده کنیم و اگر بلندمرتبه‌سازی داریم همراه آن اصول شهرسازی هم رعایت کنیم.

نماینده مردم درود و ازنا و عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی تصریح کرد: باید فضاها و کاربری‌های موردنیاز در اطراف شهر لحاظ شود، حداکثر در ۱۰ درصد زمین اجازه بلندمرتبه‌سازی داده شود که بتوانیم کاربری‌های مرتبط با آن را در زمینه ورزش، فضای سبز، خدماتی و بهداشتی و درمانی را احیا کنیم اما در کشور ما هیچ‌کدام از این موارد رعایت نمی‌شود.

کیان پور تاکید کرد: در کشور ما در برابر مشکلاتی که وجود دارد همه مقصر هستند، باید طرح‌هایی که در این زمینه مصوب می‌شود را به طور کامل پیگیری کرد. بلندمرتبه‌سازی کار بسیار خوبی است اما باید ملزومات و زیرساخت‌های آن فراهم شود. باید تلاش کنیم مناطق مرکزی شهر و مناطقی که در حال فرسوده‌شدن هستند را دریابیم و برای آنها معافیت مالیاتی در نظر بگیریم و عوارض را رایگان کنیم در این صورت مناطق مرکزی شهر حیات شهری خود را پیدا می‌کند، در این زمینه می‌توانیم اقدامات مناسبی انجام دهیم.

پایبندی شهرداری‌ها به مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری

نماینده مردم جهرم و رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی درباره وضعیت بلندمرتبه‌سازی در پایتخت گفت: شهرداری‌ها قسمت عمده درآمد خود را از ساخت‌وساز، کاربری‌ها و فروش تراکم تامین می‌کنند، حال این نهاد با توجه به وضعیت رکود در حوزه مسکن، برای تامین درآمد خود در بسیاری از شهرها به تراکم‌فروشی روی آورده‌اند که بر اساس طرح جامع شهری خلاف قانون است.

محمدرضا رضایی کوچی افزود: تراکم‌های اضافی یا با مجوزهای کمیسیون ماده ۱۰۰ ساخته‌شده یا از ابتدا با تخلفی که شهرداری‌ها نسبت به فروش تراکم مرتکب شده‌اند، ایجادشده که مشکلات جدی برای مردم به وجود آورده، حتی سبب اسکان حجم بسیاری از مردم در منطقه محدودی شده است.

او تصریح کرد: تراکم فروشی‌ها و بلندمرتبه‌سازی سبب تخریب زیرساخت‌ها و اشکال در رفت‌وآمد مردم شده است، درواقع شهرداری‌ها باید به مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری پایبند باشند، که اگر تاکنون این ملاحظات موردتوجه مجریان قرار می‌گرفت، پایتخت با مشکلات کمتری مواجه بود.

نماینده مردم جهرم و رئیس کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی بیان کرد: شورای عالی شهرسازی و معماری باید ضمن تقویت نظارت بر اجرای طرح جامع شهری، شهرداری را مجاب به همکاری کند، شهرداری‌ها باید بدانند هرچند با فروش تراکم درآمدی را کسب می‌کنند اما در طولانی‌مدت هزینه‌های بسیاری چون ترافیک را به شهر تحمیل خواهند کرد.

صدها مجوز بلندمرتبه‌سازی در ۷ سال

رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی گفت: شیوه‌نامه‌هایی درباره ساخت‌وساز ساختمان‌های بلندمرتبه وجود دارد و مسئولیت مدیریت شهری این بود که در سال ۱۳۸۶ در مدت ۶ ماه ضوابط را عرضه کنند اما این کار را نکردند و در سال ۱۳۹۳ این اقدام را انجام دادند. در آن شرایط از خلأ قانونی استفاده شد و کمیسیون ماده ۵ اجازه احداث تعداد قابل‌توجهی از ساختمان‌های بلندمرتبه در معابر کوچک را صادر کرد.

محمد شکرچی‌زاده افزود: در سال‌های گذشته شهرداری برای احداث صدها ساختمان بلندمرتبه در معابر باریک مجوز صادر کرد که اگر اتفاقی در آن موقعیت‌ها بیفتد امکان مدیریت مناسب بحران وجود نخواهد داشت. بنابراین انتظار می‌رود با توجه به انتخابات برگزارشده در شورای شهر، این موضوع به عنوان یکی از اولویت‌ها در دستور کار قرار گیرد تا خطرآفرینی جدید و جدی‌تری همانند ساختمان پلاسکو در شهرهای بزرگ نداشته باشیم.

شکرچی‌زاده بر عزم دولت دوازدهم برای ارتقای ایمنی شهرها تاکید و تصریح کرد: در مجموعه وزارت راه و شهرسازی و نیز مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی سعی داریم در دولت دوازدهم به منظور تحقق برنامه‌های اعلامی رئیس‌جمهوری در جریان برنامه‌های انتخاباتی عزم جدی‌تری برای ایمنی بیشتر شهرها، راه‌ها و جاده‌های کشور نشان دهیم. وی با اشاره به حادثه ساختمان پلاسکو خاطرنشان کرد: با توجه به اتفاقی که در پلاسکو افتاد و باعث جریحه‌دار شدن افکار عمومی شد، باید مسئله افزایش تاب‌آوری شهرها موردتوجه قرار گیرد؛ به‌ویژه با توجه به تغییراتی که در ترکیب مدیریت شهری در انتخابات ۲۹ اردیبهشت رخ داد، انتظار مضاعفی برای مردم در شهرها ایجادشده که این مسئله را در دستور کار جدی قرار دهیم.

معاون وزیر راه و شهرسازی تاکید کرد: مرکز تحقیقات به مدیریت‌های جدید شهری اعلام آمادگی می‌کند با توجه به اینکه در بیش از ۲۰ شهر بزرگ کشور ترکیب شورای شهر دچار تغییر اساسی شده، در مجموعه این کلانشهرها توان تخصصی خود را برای مقوله افزایش تاب‌آوری قرار دهد تا در نهایت بتوانیم در پایان یک دوره ۴ساله به طور مشخص به مردم اعلام کنیم در زمینه‌ها و مؤلفه‌های مختلفی که ایمنی شهرها را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد اقدامات موثرتری را انجام داده‌ایم.

شکرچی‌زاده یادآور شد: مدیریت بحران در شهرها مسئله مهمی است که مسئولیت این کار در تهران با شهرداری است. باید ببینیم اگر با حادثه‌ای مانند زلزله و آتش‌سوزی در شهر مواجه شویم، شهر چقدر توان مقابله علمی و کارشناسانه با این حوادث دارد.از نگاه کارشناسان، مسئله‌ای که باید در دستور کار قرار گیرد این است که با ساختمان‌های موجود چه باید کرد؟ در این زمینه امیدواریم با همراهی مرکز بزرگی مانند مرکز تحقیقات که می‌تواند بر انجام ضوابط و اقدامات پیشگیرانه نظارت داشته باشد خدمات مطلوب‌تری در حوزه مدیریت شهری انجام شود.

رونق بدون شوک قیمتی

دورنمای بازار مسکن در یک سال آینده

کد مطلب : ۹۱۴۷

رکود بازار مسکن طی سالیان اخیر، تبعات مخرب بسیاری را برای اقتصاد کشور در پی داشته است اما آنچنان که از ظواهر امر پیداست رفته‌رفته بازار رونق را تجربه می‌کند؛ رونقی که بر خلاف دوره‌های گذشته با شوک‌های قیمتی همراه نیست.

رد سونامی قیمت مسکن

برخی کارشناسان و صاحب نظران اقتصادی، اصلی ترین و موثرترین راهکار برون‌رفت از وضعیت موجود اقتصادی را در احیای رونق بازار مسکن جستجو می‌کنند، ادعایی که چندان بیراه به نظر نمی‌رسد؛ با در نظر گرفتن وابستگی بسیاری از صنوف و واحدهای تولیدی و صنعتی به مسکن و تاثیر ساخت‌وسازها در رونق و شکوفایی اصناف و مراکز تولیدی مرتبط، بیش از پیش به عمق صحت و واقع‌بینی موجود در این تحلیل پی خواهیم برد.

مریم تیموری، کارشناس اقتصاد با اشاره به ضرورت بازگرداندن رونق به بازار مسکن عنوان کرد:مشاغل و صنوف بسیاری همچون شیشه بری، گچ کاری، لوله‌کشی، برق ساختمان، کاشی‌کاری، آرماتوربندی، سنگ‌کاری، حفاری چاه و نقاشی ساختمان مرتبط با بخش ساخت‌وساز هستند و این نکته موید نقش نافذ و تعیین‌کننده رونق‌بخش مسکن در شکوفایی و بهبود فضای کسب‌وکار است.

وی افزود: به اعتقاد بنده باید در اتخاذ تصمیمات و تدابیر به نحوی اقدام شود که شاهد افراط‌وتفریط در رکود یا رونق افسارگسیخته در حوزه اشاره‌شده نباشیم.

این کارشناس اقتصاد گفت: با عنایت به تجارب اتخاذشده و فراز و نشیب‌هایی که در سالیان پیش در حوزه مسکن پشت سر گذاشته‌ایم، بعید به نظر می‌رسد به یکباره بازار مسکن با شوک و تنش قیمتی مواجه شود زیرا اساسا بروز هرگونه شوک و تنش در اقتصاد مخرب است و عقلانی و منطقی به نظر نمی‌رسد.

تیموری عنوان کرد: اگرچه در این میان،برخی از سودجویان از بروز تنش های قیمتی منتفع می‌شوند، اما منافع عمومی جامعه ایجاب می‌کند که دولت و دستگاه‌های ذی‌ربط با تعریف و طراحی برنامه‌های مدون و هدفمند، ثبات بازار مسکن را با رونق گام به گام و تدریجی عِجین نمایند.

وی افزود: بسیاری از کارشناسان بر این عقیده هستند که نهایت رشد قیمتی در بازار مسکن در دوران رونق ۱۰ تا ۱۲ درصد خواهد بود و اعلام غیر رسمی برخی از اعداد و ارقام و گمانه‌زنی‌ها، بازارگرمی کاذب و غیر واقعی است که از سوی عده‌ای خاص با اهداف مشخص و سودجویانه مطرح می‌شود.

کارشناس اقتصادی عنوان کرد: آنچنان که از گزارشات واصله برآورد می‌شود، بازار مسکن شاهد تحرک آرام و منطقی است که استمرار آن در صورت اتخاذ تصمیمات سازنده در نظام پولی و بانکی، نویدبخش و امیدوارکننده خواهد بود.

نیمه دوم سال جاری، تحرک سازنده بازار مسکن

سعید ناظری، محقق و پژوهشگر اقتصادی با اشاره به ارزیابی‌های انجام‌شده در خصوص حِصولِ رونق در بازار مسکن گفت: گمانه‌زنی‌ها و برخی از تحلیل‌ها و بررسی‌های کارشناسی، حاکی از این واقعیت است که در نیمه دومِ سال جاری رونق در بازار مسکن احساس خواهد شد.

وی افزود:به هر ترتیب ،کسب موفقیت در عرصه‌های اقتصادی، مستلزم اتخاذ تدابیر سازنده، موثر و مقتضیِ خاص به خود است و این قاعده در خصوص بازار مسکن نیز مصداق دارد.

ناظری گفت: یکی از دستور کارهای سازنده که اجرای آن می‌تواند به حصول نتایجی مثبت منتهی شود، پیگیری و عملیاتی شدن احداث واحدهای مسکونی استیجاری برای گروه های متقاضی و نیازمند جامعه است.

محقق و پژوهشگر اقتصادی عنوان کرد: ساخت و احداث مسکن استیجاری می‌تواند تا حدودی در رونق بازار مسکن موثر واقع شود و از سوی دیگر با تحقق چنین امری قطعا ثبات هر چه بیشتری در نرخ اجاره بها شاهد خواهیم بود زیرا نرخ اجاره چنین مساکنی از سوی جامعه مستاجران که تعداد آن‌ها کم نیز نیست،به عنوان قیمت پایه مد نظر قرار می‌گیرد و همین امر مانع از بروز برخی سوء استفاده‌ها از سوی عده‌ای سودجو خواهد شد.

وی افزود: استمرار طرح مسکن مهر نیز از ضروریاتی است که بازبینی و تجدیدنظر در لغو آن، منتج به نتایج خوبی خواهد شد زیرا اصل و کلیت این طرح منطقی به نظر می‌رسد منوط بر اینکه در اجرا از تکرار اشتباهات پیشین پرهیز شود و عقلانیت و رویکرد کارشناسی در محور اجرایی طرح مذکور قرار گیرد..

وی افزود: طرح برخی از مباحث در ارتباط با بروز سونامی قیمتی در بازار مسکن نیز نزدیک به واقعیت به نظر نمی‌رسد و به اعتقاد بنده طرح این مطالب در قالب تبلیغات کاذب قابل‌بررسی و ارزیابی است.

کد مطلب : ۹۱۴۴

پایان رکود مسکن

بازار معاملات کشوری مسکن بعد از تعمیق رکود در سال ۹۵، از اوایل امسال وارد مسیری شد که سال گذشته در بازار مسکن پایتخت شکل گرفت. دمای یک‌ساله بازار مسکن در دو بعد عمده یعنی به لحاظ «حجم معاملات» و «متوسط قیمت»، بر اساس آخرین آمار استخراج‌شده از سامانه رهگیری مسکن و تازه‌ترین اطلاعات اعلام‌شده از دفتر اقتصاد مسکن، در حالی از رفتار متفاوت بازار کشوری معاملات ملک نسبت به بازار مسکن شهر تهران حکایت دارد که سه منبع اطلاعاتی بازار مسکن از ورود معاملات کشوری به فاز جدید از ابتدای امسال خبر می‌دهند.

هرچند کارنامه یکساله بازار مسکن از نبض متفاوت معاملات کشوری ملک در مقایسه با تحولات یکساله اخیر بازار خریدوفروش آپارتمان‌های مسکونی در شهر تهران حکایت دارد، اما اولین آمارها از معاملات کشوری مسکن در سال ۹۶، تحلیل رئیس اتحادیه مشاوران املاک کشور و برآورد فعالان و مشاوران املاک مراکز استان‌ها نشان می‌دهد بازار کشوری مسکن به‌رغم تعمیق رکود در سال ۹۵، هم‌اکنون وارد مسیری شده است که سال گذشته در تهران شکل گرفت و منجر به خروج بازار مسکن پایتخت از رکود و ورود آن به فاز پیش رونق شد

اردیبهشت سال گذشته، مجموعا ۶۰ هزار معامله خریدوفروش مسکن در قالب مبایعه‌نامه ملکی در سامانه رهگیری معاملات مسکن به ثبت رسید؛ این در حالی است که اردیبهشت امسال این رقم به ۱۰۰ هزار فقره معامله خرید مسکن ثبت‌شده در سامانه رهگیری افزایش یافت؛ براساس ویژگی‌های بازار مسکن در دوره‌های رکود ورونق، کارشناسان معتقدند یکی از نشانگرهای خروج بازار معاملات مسکن کشوری از حالت رکود افزایش حجم ماهانه معاملات خرید مسکن به حدود ۱۰۰ هزار واحد مسکونی است. به این معنا که به اعتقاد کارشناسان زمانی می‌توان ادعا کرد که بازار مسکن از فاز رکود خارج‌شده و در حال ورود به دوره پیش رونق است که حجم معاملات خرید مسکن کشور در هرماه به ۱۰۰ هزار فقره معامله واحد مسکونی برسد.

روند متفاوت در بازار کشوری مسکن

بااین‌حال، جغرافیای کشوری معاملات مسکن در حالی از شکل‌گیری دو جهت هماهنگ در تغییر فاز بازار مسکن پایتخت طی یک سال گذشته حکایت می‌کند که بازار معاملات مسکن در سایر مراکز استان‌ها، سال گذشته مسیری کاملا متفاوت با آنچه طی یک سال اخیر در شهر تهران شکل گرفت را تجربه کرد. بازار معاملات مسکن شهر تهران در حالی سال گذشته با افزایش حجم معاملات و ریز نوسان ۵ درصدی قیمت از ابتدای سال با عبور از دوره رکود به فاز پیش رونق وارد شد که کارنامه یک سال گذشته بازار معاملات مسکن در سایر مراکز استان‌ها روندی متفاوت یعنی «تعمیق رکود» در بازار مسکن دیگر شهرهای کشور را گزارش می‌کند.

یافته‌ها از تازه‌ترین آمارهای مربوط به تحولات کشوری قیمت مسکن که از سوی دفتر اقتصاد مسکن استخراج‌شده است و همچنین برآوردهای صورت گرفته از تحولات یکساله حجم معاملات خرید واحدهای مسکونی در ۳۱ مرکز استان، نشان می‌دهد درحالی‌که طی یک سال گذشته بازار معاملات مسکن در شهر تهران وارد فاز «پیش رونق» شده است، «رکود معاملات ملک» در سایر شهرهای کشور «عمیق‌تر» شده و این دو جهت ناهماهنگ بین روند یکساله بازار مسکن شهر تهران و سایر شهرهای کشور، نشان‌دهنده همان دو مسیر متفاوتی است که در یک‌طرف آن بازار مسکن شهر تهران و در سمت دیگر بازار معاملات مسکن سایر شهرهای کشور قرار دارد. این در حالی است که کارشناسان و فعالان بازار معاملات مسکن در شهرهای مختلف، پیش‌بینی می‌کنند از ابتدای امسال بازار کشوری معاملات مسکن حرکت در مسیر سال گذشته بازار مسکن شهر تهران را آغاز کرده است؛ تحلیل‌های کارشناسی حاکی است معاملات کشوری مسکن در سال ۹۶ با استارت خروج از رکود از ابتدای سال، طی ماه‌های پیش‌رو به سمت فاز پیش رونق حرکت خواهد کرد. این در حالی است که صاحب‌نظران اقتصاد مسکن معتقدند امسال بازار مسکن شهر تهران وارد فاز رونق می‌شود و مطابق با روال معمول همیشگی که بازار مسکن سایر شهرهای کشور با تأخیر یک تا دو فصل از تحولات بازار مسکن پایتخت تأثیر می‌پذیرد، عمق رکود در بازار معاملات سایر شهرها نیز کاهش‌یافته و حرکت آن‌ها در فاز پیش رونق آغاز می‌شود.

تازه‌ترین قیمت کشوری مسکن

بر اساس آخرین سطح متوسط قیمت کشوری مسکن اعلام‌شده از طرف دفتر برنامه‌ریزی و اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی، میانگین کشوری قیمت مسکن مربوط به زمستان ۹۵، مترمربعی ۲ میلیون تومان بوده است که نسبت به یک سال گذشته(زمستان ۹۴) رشد ۱۵ درصدی را نشان می‌دهد. میانگین قیمت کشوری هر مترمربع واحد مسکونی در زمستان سال ۹۴، معادل یک‌میلیون و ۷۳۹ هزار تومان بود که نشان از افزایش قیمت‌ها دارد.

همچنین تحولات فصلی بازار مسکن در ۳۱ مرکز استان کشور از رشد ۴ درصدی قیمت مسکن در زمستان ۹۵ نسبت به پاییز ۹۵ خبر می‌دهد؛ پاییز ۹۵، متوسط قیمت کشوری هر مترمربع واحد مسکونی یک‌میلیون و ۹۳۰ هزار تومان گزارش‌شده بود که این میزان در انتهای سال گذشته به حدود ۲ میلیون تومان افزایش یافت.

بااین‌حال، تحلیل‌های کارشناسی با استناد به شواهد فعلی بازار مسکن و همچنین اولین آمارهای منتشرشده از حجم کشوری معاملات ملک، بر تغییر فاز در بازار معاملات خرید مسکن در سایر شهرهای کشور در سال جاری، به عنوان یک پیش‌بینی قوی و قابل‌انتظار تاکید می‌کنند. فضای کارشناسی بازار مسکن معتقد است نشانه‌های اولیه از تحولاتی که سال گذشته مبنای خروج بازار معاملات مسکن شهر تهران از حالت رکود و حرکت آن در مسیر پیش رونق قرار گرفت هم‌اکنون در بازار معاملات کشوری مسکن رصد می‌شود.

رتبه تهران در رشد قیمت مسکن

بررسی‌ها نشان می‌دهد هم‌اکنون شهر تهران در لیست شهرهایی قرار دارد که کمترین میزان رشد قیمت مسکن را در بازه زمانی یک سال گذشته تجربه کرده‌اند و به لحاظ کمترین میزان نرخ رشد قیمت مسکن در مقایسه با سایر مراکز استان‌های کشور در رتبه نهم قرارگرفته است به این معنا که هم‌اکنون نوسانات قیمت مسکن در ۲۲ استان کشور به‌مراتب بیش از تورم مسکن در پایتخت بوده است.

آخرین سطح اعلام‌شده از روند تغییرات قیمت مسکن مربوط به زمستان سال ۹۵ نشان می‌دهد، در بازه زمانی یکساله(زمستان ۹۴ تا زمستان ۹۵) میانگین قیمت مسکن در شهر تهران ۶/ ۷ درصد افزایش‌یافته است که در مقایسه با مراکز استان‌های کشور به لحاظ کمترین نرخ رشد قیمت مسکن در رتبه نهم قرارگرفته است. زمستان سال گذشته، میانگین هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران به ۴ میلیون و۴۹۶ هزار تومان رسید که در مقایسه با پاییز سال گذشته نیز رشد ۲/ ۲ درصدی را تجربه کرده است. بیشترین رشد قیمت مسکن در بازه زمانی زمستان سال ۹۵ در مقایسه با زمستان ۹۴، مربوط به شهر زاهدان با ۶/ ۳۷ درصد رشد قیمت و کمترین میزان رشد قیمت مسکن در همین فاصله زمانی مربوط به شهر قم با نوسان قیمتی ۷/ ۰ گزارش‌شده است.

متوسط قدرت خرید مسکن با وام بانکی

برآوردها از متوسط قدرت خرید متقاضیان مسکن با استفاده از پوشش تسهیلات بانکی بدون سپرده نشان می‌دهد هم‌اکنون تسهیلات ۷۰ میلیونی، به‌طور متوسط هزینه خرید ۳۵ مترمربع واحد مسکونی در کشور را تامین می‌کند. کمترین قدرت خرید مسکن با استفاده از پوشش وام بدون سپرده بانکی با احتساب رقم ۸۰ میلیون تومان تسهیلات خرید مسکن با استفاده از اوراق حق تقدم تسهیلات، مربوط به شهر تهران و معادل ۵/۵۶ مترمربع است. این در حالی است که بیشترین سطح پوشش دهی تسهیلات بدون سپرده خرید مسکن درحال حاضر مربوط به استان سمنان با سهم ۵۱/۵۴ متر مربعی وام ۷۰ میلیونی برای خرید واحدهای مسکونی است. هم‌اکنون سقف تسهیلات انفرادی بدون سپرده خرید مسکن از محل اوراق حق تقدم تسهیلات، در شهر تهران ۸۰ میلیون تومان و در سایر مراکز استان‌های کشور ۷۰ میلیون تومان است.

نمایشگاه صنعت ساختمان در شهر آفتاب

کد مطلب : ۹۱۳۷

نخستین نمایشگاه بین‌المللی ساختمان و سازه‌های مدرن با رویکردی حرفه‌ای از ۲ تا ۵ آبان ماه در فضایی بالغبر ۲۱ هزار مترمربع در سالن‌های اصلی نمایشگاه‌های بین‌المللی شهر آفتاب برگزار خواهد شد.

به گزارش پیام ساختمان، در این نمایشگاه ده‌ها شرکت داخلی و خارجی، شرکت تعاونی‌های ساختمانی، انبوه‌سازان و تولیدکنندگان مصالح و صنایع ساختمانی، نوین‌ترین فناوری‌های ساختمانی، طرح‌ها، برنامه‌ها، تولیدات و خدمات حوزه صنعت ساختمان را به نمایش می‌گذارند.

این نمایشگاه با شعار صنعت ساختمان ایران پیشرو در تحقق اهداف اقتصاد مقاومتی با حضور و مشارکت بیش از ۳۵۰ شرکت داخلی و خارجی برگزار خواهد شد. گفتنی است تاکنون حضور شرکت‌هایی از کشورهای چین، ترکیه، کره جنوبی، آلمان و فرانسه قطعی شده است.

طبق گفته مدیر روابط عمومی نمایشگاه فوق، این نمایشگاه که با همکاری سامانه ملی ساختمان کشور و شرکت تجارت گستر جهان‌نما برگزار می‌شود؛ انواع تجهیزات و ماشین‌آلات ساختمانی، سیستم‌های سرمایشی و گرمایشی، محصولات نماهای داخلی و خارجی ساختمان‌ها، مصالح و سنگ‌های ساختمانی، دکوراسیون، معماری، پوشش‌های سقف و دیوار، کاشی و سرامیک، پارکت و پوشش‌های کف، انواع لوازم و تجهیزات برق و روشنایی، تأسیسات، لوله، اتصالات و شیرآلات، در و پنجره، یراق‌آلات، رنگ، چسب، رزین و عایق، آسانسور و بالابرها به نمایش گذاشته می‌شود.

در نخستین نمایشگاه بین‌المللی ساختمان و سازه‌های مدرن همچنین مشاوران و پیمانکاران، انبوه‌سازان، شرکت‌های تعاونی ساختمانی، رسانه‌های تخصصی و بانک‌ها، بیمه‌ها و مؤسسات حقوقی و خدماتی نیز خدمات خود را ارائه خواهند کرد.

این در حالی است که مجموعه‌های خدمات مشاوره طراحی، معماری و دکوراسیون و مجموعه‌های مربوط به ساختمان‌های هوشمند، ساختمان‌های انرژی صفر، بهینه‌سازی فضای پارکینگ و مؤسسات ارائه‌دهنده سیستم‌های جامع مدیریت آپارتمان به ارائه خدمات خود می‌پردازند.

حضور همزمان فعالان بازار عرصه و تقاضای صنعت ساختمان از طریق اختصاص پاویون انبوه‌سازان و پروژه‌های بزرگ ساختمانی کشور، رعایت ترکیب کاملی از گروه‌های کالایی متنوع صنعت ساختمان، دعوت از مشتریان کلیدی و مهم حوزه ساختمان با رعایت تشریفات ویژه، حضور متولیان انجمن‌ها و نهادهای تخصصی دولتی و خصوصی صنعت ساختمان و برپایی غرفه نوآوری‌ها و شرکت‌های دانش‌بنیان برخی از ویژگی‌ها و برنامه‌های نخستین نمایشگاه بین‌المللی ساختمان و سازه‌های مدرن است.

برگزاری چند نشست علمی، آموزشی با حضور صاحب‌نظران و استادان دانشگاه‌ها و حضور برخی، نمایندگان مجلس شورای اسلامی، شهرداران و معاونان شهرداری‌ها، برخی از اعضای شورای اسلامی شهرها و مجمع سازان و دانشجویان از برنامه‌های جانبی این نمایشگاه است.

علاقه‌مندان می‌توانند برای دریافت اطلاعات بیشتر این نمایشگاه با شماره تلفن‌های ۲۴۵۰۵ -۰۲۱ ستاد برگزاری نمایشگاه تماس بگیرند و یا به پایگاه اینترنتی www.sakhtemankala.ir مراجعه کنند.

نمایشگاه های سال ۹۶

آخرین اخبار و اطلاع رسانی نمایشگاه ها در کانال نمایشگاه
@buildex

کد مطلب : ۹۱۰۴

بیست و چهارمین نمایشگاه بین‌المللی کاشی، سرامیک و چینی بهداشتی

بیست و چهارمین نمایشگاه بین‌المللی کاشی، سرامیک و چینی بهداشتی ۹تا۱۲ تیر به همراه پانزدهمین نمایشگاه بین‌المللی صنایع و تجهیزات آشپزخانه، حمام، سونا و استخر در محل دائمی نمایشگاه بین‌المللی تهران، توسط انجمن کاشی و سرامیک برگزار می‌شود. علاقه‌مندان جهت ثبت‌نام می‌توانند با دبیرخانه نمایشگاه به شماره ۰۲۱۸۸۲۱۴۲۶۴ تماس گرفته، برای دریافت فرم ثبت‌نام به آدرس سایت زیر مراجعه نمایند.

www.ircps.ir

نوزدهمین نمایشگاه بین‌المللی صنعت ساختمان شیراز

نوزدهمین نمایشگاه بین‌المللی صنعت ساختمان شیراز ۱۲تا ۱۶ تیرماه سال جاری در محل دائمی نمایشگاه شیراز برگزار خواهد شد. علاقه‌مندان جهت ثبت‌نام و حضور می‌توانند با ستاد برگزاری نمایشگاه به شماره ۰۷۱۶۲۱۲۵۲۵ تماس گرفته، برای دریافت فرم ثبت‌نام به سایت زیر مراجعه کنند.

www.farsfair.ir

نمایشگاه سرمایش، گرمایش و تأسیسات ساختمان شهر آفتاب

اولین نمایشگاه تأسیسات سیستم‌های سرمایش و گرمایش ۱۳تا ۱۶ تیرماه همزمان با نمایشگاه در و پنجره در محل نمایشگاه شهر آفتاب تهران برگزار خواهد شد. علاقه‌مندان جهت ثبت‌نام می‌توانند با ستاد برگزاری نمایشگاه به شماره ۰۹۳۵۷۵۸۷۴۲۱ تماس حاصل نمایند.

پانزدهمین نمایشگاه صنایع و تجهیزات آشپزخانه،حمام،سونا و استخر

پانزدهمین نمایشگاه صنایع و تجهیزات آشپزخانه، حمام، سونا و استخر ۱۹تا ۲۱ تیرماه توسط مجری شرکت بین‌المللی بازرگانی و نمایشگاهی تهران در محل دائمی نمایشگاه بین‌المللی تهران برگزار خواهد شد. علاقه‌مندان جهت ثبت‌نام و مشارکت می‌توانند با دبیرخانه نمایشگاه به شماره ۰۲۱-۲۲۳۹۷۵۴۰ و همراه ۰۹۱۹۴۲۲۷۲۸۳ تماس گرفته، برای دریافت فرم ثبت‌نام به آدرس سایت زیر مراجعه نمایند.

www.titexgroup.com

ششمین نمایشگاه بین‌المللی آسانسور و صنایع وابسته

ششمین نمایشگاه بین‌المللی آسانسور و صنایع وابسته ۱۹تا ۲۲ تیرماه سال جاری در محل دائمی نمایشگاه بین‌المللی تهران برگزار خواهد شد. علاقه‌مندان جهت ثبت‌نام و حضور می‌توانند با ستاد برگزاری نمایشگاه به شماره ۰۲۱۲۲۶۶۲۸۲۸ تماس حاصل نمایند و یا به آدرس سایت زیر مراجعه کنند.

iranfair.com

نهمین نمایشگاه بین‌المللی سنگ‌های تزئینی، معدن، ماشین‌آلات و تجهیزات مربوطه

نهمین نمایشگاه بین‌المللی سنگ‌های تزئینی، معدن، ماشین‌آلات و تجهیزات مربوطه ۱۹تا ۲۲ تیرماه سال جاری در محل دائمی نمایشگاه بین‌المللی تهران برگزار خواهد شد. علاقه‌مندان جهت ثبت‌نام و حضور می‌توانند برای هماهنگی با ستاد اجرایی نمایشگاه به شماره ۰۲۱۸۸۷۴۳۵۹۵ تماس گرفته، یا به آدرس سایت زیر مراجعه کنند.

www.irsestonefair.com

شانزدهمین نمایشگاه تخصصی صنعت ساختمان کرمانشاه

شانزدهمین نمایشگاه تخصصی صنعت ساختمان، سیستم‌های سرمایش و گرمایش همزمان با شانزدهمین نمایشگاه لوله و اتصالات و در و پنجره در محل دائمی نمایشگاه بین‌المللی کرمانشاه در تاریخ ۳ تا ۶ مرداد ماه برگزار خواهد شد و علاقه‌مندان برای ثبت‌نام و حضور می‌توانند با ستاد برگزاری نمایشگاه به شماره ۰۸۳۳۸۳۸۲۳۰۳ و همراه ۰۹۱۸۷۲۳۹۰۹۶ تماس گرفته، یا به آدرس سایت زیر مراجعه کنند.

www.krfair.ir

نقش مؤثر دولت یازدهم بر فهم تلفیق راه و مسکن

کد مطلب : ۹۱۴۵

مدیرکل دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان وزارت راه و شهرسازی با اشاره به لایحه تفکیک وزارت خانه‌ها و جدایی دوباره دو بخش راه و مسکن گفت: ادغام دو بخش حجیم راه و شهرسازی مقوله قابل دفاع نبود اما به‌هرحال این تلفیق در سال ۹۲ و بدون اعمال مباحث کارشناسی صورت گرفت و اثرات منفی و مثبت خود را بر دو بخش راه و شهرسازی برجا گذاشت.

حامدمانی فر بابیان این مطلب گفت: زمانی که در یک سیستم به دنبال تلفیق هستیم باید نگاه جامع‌تری به ماهیت پدیده جدید داشته باشیم. هرکدام از این مباحث ماهیت جداگانه‌ای داشته که با گذر زمان ماحصل این ماهیت جدید در بخش‌های مختلف هویدا و در اثر این تلفیق چارت‌های سازمانی متناسب با هویت جدید انجام‌شده است. اگرچه در ابتدای تلفیق هرکدام از حوزه‌ها کار و فعالیت خود را انجام می‌دادند اما با ورود دولت یازدهم اتفاقات مهمی در این مقوله شکل گرفت.

وی بابیان اینکه دولت یازدهم با ارائه مفهوم جدید در خصوص ایران‌شهری و شهرسازی ریلی نقش مؤثری بر فهم تلفیق داشت، افزود: عباس آخوندی وزیر راه و شهرسازی با تغییر نگرش در مقوله شهرسازی و کیفیت زندگی در شهر باعث شد رویکرد بخش راه که پروژه محور بود تغییر پیدا کند.

وی گفت: زمانی مبحث راه تنها در ایمنی بالا، سرعت مناسب و مبدأ و مقصد خلاصه می‌شد. در این تفکر شهرها و روستاها در طول معبر از اهمیت بالایی برخوردار نبودند. در این مبحث کمربندی‌ها فاقد اهمیت بوده و رابطه محسوسی بین شهرها و راه‌ها دیده نمی‌شد.

وی بابیان اینکه شرایط کنونی متفاوت از ابتدای تلفیق دو بخش راه و مسکن است خاطرنشان کرد: در حال حاضر خطوط راه‌آهن برای رسیدن به شهرها طراحی‌شده و با رعایت فاصله منطقی از شهرها قرار دارند این دقیقاً ساختاری است در همه دنیا اجرایی می‌شود. در بیشتر کشورهای جهان ایستگاه‌های قطار در قلب شهرها قرار دارد تا شهروندان بتوانند با کمترین چالش خود را به مقصد نهایی برسانند.

مانی‌فر گفت: بعد از گذشت بیش از ۵ سال از این ادغام بخش‌های راه و ترابری و مسکن و شهرسازی، پیوستگی مناسبی پیداکرده و کار در سطحی مناسب تداوم دارد. و اکنون اعتقاددارم که نمی‌توان حمل‌ونقل درون‌شهری و برون‌شهری را از هم منفک دانست، این ساختارها به‌نوعی با یکدیگر در ارتباط است.

مدیرکل دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان وزارت راه و شهرسازی گفت: امروز تلاش می‌شود که تمام ایستگاه‌های راه، راه‌آهن و فرودگاه، تجمیع شده و به شکلی نظام‌مند به حمل‌ونقل درون‌شهری متصل شود. این امر در روستاها و در مسیرهای که سابقه تاریخی درند نیز در شرف اجرا است.

مانی‌فر بابیان اینکه دولت یازدهم تلاش مستمری برای بازیابی مفهوم جدید ادغام داشته گفت: در حال حاضر دو مقوله مسکن و شهرسازی رابطه درهم‌تنیده‌ای با بخش راه دارند و هیچ‌کدام مقوله جدا از هم نیست.

وی گفت: به‌هرحال با توجه به اینکه شش سال از ادغام وزارتخانه‌های راه و ترابری و مسکن و شهرسازی می‌گذرد، هرگونه تصمیم‌گیری در رابطه با تفکیک مجدد آن‌ها نیازمند آسیب‌شناسی علمی و کارشناسی است.

مدیرکل دفتر مقررات ملی ساختمان بابیان اینکه هیچ‌کس منکر منافع تفکیک یا تلفیق این دو بخش از هم نیست گفت: اگر تفکیک صورت گیرد با دو مزیت افزایش تخصص گرایی در هر بخش و چابک سازی وزارتخانه‌ها روبرو خواهیم بود اما این تفکیک چالش‌هایی مانند ضعف کارشناسی، ناسازگاری باهدف کوچک‌سازی دولت و امکان تصمیمات جزیره‌ای نیز به دنبال دارد.

وی گفت: با توجه به اینکه حدود شش سال از ادغام دو وزارت راه و ترابری و مسکن و شهرسازی می‌گذرد، انتظار آن است که پیش از هرگونه تصمیم‌گیری در رابطه با تفکیک این وزارتخانه‌ها، تجربه مذکور با رویکرد علمی و کارشناسی مورد آسیب‌شناسی واقع شود و پس از آسیب‌شناسی دقیق در این رابطه تصمیم‌گیری شود؛ زیرا اگر این اقدام با نگاه کارشناسی جلو نرود، این احتمال وجود دارد که صرفاً به تغییر صوری و شکلی منجر شود و در عمل اثرگذاری بالایی نداشته باشد.

وی همچنین خاطرنشان کرد: تفکیک دو حوزه راه و ترابری و مسکن و شهرسازی ممکن است سبب تصمیم‌گیری‌های جزیره‌ای در دولت شود. درواقع در حال حاضر می‌توان به موضوعات گوناگونی اشاره کرد که به نحوی به هر دو حوزه راه و ترابری و مسکن و شهرسازی مرتبط است؛ مانند شهرسازی ریل پایه بااین‌حال تفکیک دو وزاتخانه ممکن است سبب تضعیف تصمیم‌گیری در موضوعات مورداشاره شود.

مانی‌فر افزود: همان‌طور که ملاحظه شد، تفکیک وزارت راه و شهرسازی دارای منافع و هزینه‌های احتمالی مشخصی است و تصمیم‌گیری در رابطه با این مسئله، نیازمند ارزیابی دقیق‌تر موضوعات مطرح‌شده است. به‌نحوی‌که این تصمیم درمجموع به نفع نظام اقتصادی کشور باشد.

وی درنهایت گفت: البته ما تابع تصمیمات دولت و به دنبال اجرای فعالیت‌ها به بهترین نحو خواهیم بود. در این خصوص باید تصمیمات کارشناسی خوبی شکل بگیرد تا منافع عمومی در آن حاصل شود.

پیام ساختمان

شماره ۳۰۷- ۳ تیر ۱۳۹۶
هفته‌نامه اختصاصی
خانه ، مسکن ، ساختمان
آموزشی-خبری-پژوهشی

صاحب امتیاز: شرکت رنگین کمان ساختمان و تاسیسات
مدیر عامل: مهندس مجید داوری ایرد موسی
مدیر مسئول: مهندس قادر نصیری ترزنق
لیتوگرافی و چاپ : هنر سرزمین سبز
توزیع: دنیای اقتصاد تابان
تلفن روابط عمومی: ۸۸۱۰۰۰۱۰
کد پستی: ۱۵۹۶۹۸۶۷۱۳
صندوق پستی: ۱۵۸۵۵-۳۱۹
آدرس سایت: www.payampress.com
آدرس پست الکترونیک: info@payampress.com
ارتباط با مدیریت: m.davari@payampress.com
شماره پیام کوتاه: ۲۰۰۰۸۸۱۰۰۰۱۰
آدرس دفتر مرکزی: تهران، تقاطع خیابان ولیعصر و بهشتی ساختمان پیام ساختمان

سامانه پیام کوتاه

نظرات، پیشنهادات و درخواست تمدید اشتراک خود را از طریق پیامک به شماره ۲۰۰۰۸۸۱۰۰۰۱۰ ارسال نمائید.

پیام ساختمان ، در ویرایش و پیرایش مطالب آزاد است
مطالب ارائه شده توسط نویسندگان لزوما نظر نشریه نیست
مطالب فرستاده شده به رسم امانت در دفتر نشریه باقی می‌ماند.

فراخوان جذب نمایندگی

هفته نامه پیام ساختمان از افراد حقیقی یا حقوقی که خواهان دریافت نمایندگی در سایر استان ها هستند دعوت می‌نماید جهت دریافت شرایط نمایندگی درخواست خود را به آدرس info@payampress.com ارسال فرمایند.

روابط عمومی هفته‌نامه پیام ساختمان