

بسمه تعالی  
"یا صلوات بر محمد و آل محمد"

جناب آقای دکتر حداد عادل  
رئیس محترم مجلس شورای اسلامی

"لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن" که بنا به  
پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۲/۳۰  
هیئت وزیران با قید یک فوریت به تصویب رسیده است، برای طی تشریفات  
قانونی به پیوست تقدیم می شود.

محمود احمدی نژاد  
رئیس جمهور

۳۱۲۷۳  
۸۶،۳۸

رونوشت: دفتر رئیس جمهور، دفتر معاون اول رئیس جمهور، معاونت  
حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور، شورای نگهبان، وزارت مسکن و  
شهرسازی، وزارت اموراتصادی و دارایی، وزارت بازرگانی، وزارت کار و  
اموراجتماعی، وزارت صنایع و معادن، وزارت کشور، بانک مرکزی جمهوری  
اسلامی ایران، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، دبیرخانه شورای  
اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت.

ورود به دبیرخانه شورای نگهبان  
شماره ثبت: ۸۶،۱۱/۹۲۴۴ صبح  
تاریخ ثبت: عصر  
اقدام کننده: ۸۶،۲/۵



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

### بسمه تعالی

#### مقدمه توجیهی:

در اجرای اصول (۳۱) و (۴۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و مفاد بندهای (۳۹) و (۴۱) سیاستهای کلی نظام و ماده (۳۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۳ - مبنی بر ایجاد زمینه و بسترسازی مناسب جهت تأمین مسکن مناسب برای آحاد ملت به خصوص اقشار کم درآمد، نقش حاکمیتی دولت در امر تأمین مسکن و در راستای حصول به عدالت اجتماعی و توانمندسازی گروههای کم درآمد با رویکرد تقویت تعاونیهای مسکن و خیرین مسکن ساز، حصول مدیریت یکپارچه و منسجم، زمینه کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده واحد مسکونی، حمایت و هدایت انبوه سازی، نظارت و آموزش - صنعتی سازی، استاندارد سازی و استفاده از فناوری ساخت و ساز، لایحه زیر برای طی تشریفات قانونی تقدیم می شود:

#### لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

ماده ۱ - به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروههای کم درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه گذاری و تولید مسکن با استفاده از فناوریهای نوین و تولید صنعتی مسکن، دولت موظف است از طریق حمایتیهای لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف سهم زمین در قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات ارزان قیمت، اعمال معافیتهای مالیاتی و تأمین سایر نهادههای مورد نیاز بخش مسکن در چارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها، نسبت به افزایش ظرفیت سرمایه گذاری، تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک بار) و با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

ماده ۲ - به دولت اجازه داده می شود نسبت به واگذاری زمین یا اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره برداری به صورت اجاری ارزان قیمت در قالب برنامه های ذیل اقدام نماید:

۱ - حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره ای.



## جمهوری اسلامی ایران

### رئیس جمهور

۲ - حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروههای کم درآمد عضو تعاونیهای مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروهها یا خیرین مسکن ساز یا سایر تشکلهای غیردولتی مرتبط.

۳ - حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاههای متولی گروههای کم درآمد و خیرین و واقفین مسکن ساز.

۴ - حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن با استفاده از فناوریهای نوین با رعایت الگوی مصرف مسکن توسط بخش غیردولتی.

۵ - حمایت از سرمایه گذاریهای داخلی و خارجی در طرحهای تولید مسکن.

ماده ۳ - وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذارکننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده سازی اراضی واگذاری (اجرای جوی، جدول، آسفالت، شبکه های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاهترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده سازی مجاز بوده و در طرحهای شهرهای مربوط جانی خدمات روینمایی (مانند آموزشی، بهداشتی) صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاههای مربوط واگذار خواهد شد.

ماده ۴ - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکانیابی جهت تأمین اراضی در قالب انواع طرحهای توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی)، منفصل (ایجاد مجتمعها، شهرکها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونتگاههای موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه دستگاههای موضوع ماده (۱۶۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۳ - مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب مکانیابی های موضوع این قانون واقع می گردند به استثنای مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارتخانه مذکور با فوریت اقدام نمایند. سایر موارد استثناء به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

کارکنان واجد شرایط هر یک از دستگاههای واگذارنده زمین در اولویت استفاده از واحدهای مسکونی احداثی بر روی اراضی قرار خواهند گرفت.

ماده ۵ - اراضی با مالکیت بخش غیردولتی که در درون طرحهای مکانیابی قرار می گیرند در صورتی که مالکان آنها متقاضی اجرای برنامه های مسکن موضوع این قانون باشند در اولویت توسط خود مالکین طبق برنامه زمان بندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می رسد، احداث خواهد گردید. وزارتخانه مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود.



## جمهوری اسلامی ایران

### رئیس جمهور

ماده ۶ - به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای این قانون وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز به فروش رساند.

ماده ۷ - رسیدگیهای قضایی در خصوص دعاوی مرتبط با اجرای قوانین مربوط به اراضی شهری از جمله قانون زمین شهری، قانون اراضی شهری و این قانون در شعب تخصصی و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دولت از پرداخت هزینه دادرسی ناشی از اجرای آن معاف می‌باشد.

ماده ۸ - دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونتی روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجرای طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات ارزان قیمت جهت ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت با ارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح با دوام و شیوه‌های جدید ساخت در پیوند با فناوری بومی از بهسازی محیط و مسکن روستایی حمایت نماید.

ماده ۹ - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران از طریق بانکهای عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتدای هر سال توسط دولت تعیین می‌گردد، صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی موضوع این قانون اقدام می‌نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی قابل انتقال به خریدار واحدهای تولیدی بوده و شرایط اعطای تسهیلات و بازپرداختها با پیشنهاد شورای پول و اعتبار به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۰ - وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آنها را تدوین و به مورد اجرا گذارد.

ماده ۱۱ - کلیه تولیدکنندگان و سازندگان واحدهای مسکونی که مقررات ملی و الگوی مصرف مسکن را رعایت کرده باشند و در مناطقی که دولت تعیین می‌کند مشمول معافیت مالیات تولید (ساخت مسکن) می‌گردند. همچنین اولین نقل و انتقال واحدهای مسکونی مذکور تا یکسال پس از پایان کار از مالیات نقل و انتقال معاف می‌باشند.

تبصره - چنانچه سازنده پس از تولید نسبت به واگذاری واحدها به صورت اجاره رسمی اقدام نماید، معافیت مالیات نقل و انتقال مشمول اولین معامله فروش آن واحدها پس از پایان مدت اجاره خواهد شد.

ماده ۱۲ - در راستای حمایت از تولید مسکن و جهت‌دهی منابع مالی و اراضی موجود در بخش به سمت تولید مسکن به جای معاملات واسطه‌گری، دولت موظف است از تاریخ تصویب این قانون نسبت به برقراری مالیات بر اراضی بایر شهری با کاربری مسکونی متناسب با سنوات بلااستفاده ماندن



## جمهوری اسلامی ایران

### رئیس جمهور

زمین و مالیات تغییر کاربری اراضی و مالیات بر معاملات مکرر زمین و مسکن متناسب با تعداد معامله سالانه بر روی هر ملک اقدام نماید.

ماده ۱۳ - کلیه طرحهای تولید مسکن ویژه گروههای کم درآمد و طرحهای تولید مسکن در بافتهای فرسوده شهرهای کشور مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می باشد.  
بخشی از تخفیف اعمال شده از سوی شهرداریها را که مازاد بر پنجاه درصد (۵۰٪) باشد دولت تأمین و پرداخت خواهد کرد.

ماده ۱۴ - به منظور هماهنگی، پیگیری تأمین نهادههای موردنیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی، مجوزها و عوارض مربوط، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون در هر استان شورای مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می گردد.

۱ - استاندار (رئیس شورا)

۲ - رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا)

۳ - رئیس سازمان جهادکشاورزی

۴ - مدیرکل آموزش فنی و حرفه ای

۵ - مدیرکل تعاون

۶ - مدیرکل ثبت اسناد و املاک

۷ - معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان

۸ - مدیرعامل شرکت توزیع برق

۹ - مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان

۱۰ - مدیرعامل شرکت گاز

۱۱ - مدیرعامل شرکت مخابرات

۱۲ - شهردار شهر مربوط (حسب مورد)

۱۳ - رؤسای بانکها در استان (حسب مورد)

۱۴ - مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

۱۵ - مدیرکل بنیاد شهید و امور ایثارگران

۱۶ - مدیرکل رفاه و تأمین اجتماعی

تبصره - شرح وظایف تفصیلی این شورا به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۵ - دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه های این قانون، اعتبارات مورد نیاز را به میزان سالانه حداقل مبلغ ده هزار میلیارد (۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰) ریال جهت سالهای باقیمانده



جمهوری اسلامی ایران  
رئیس جمهور

از برنامه چهارم از محل درآمدهای عمومی در بودجه‌های ستواتی پیش بینی و تأمین نماید. اعتبارات مذکور صددرصد تخصیص یافته تلقی شده و وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل بخشی از اعتبارات یادشده در قالب کمک سود تسهیلات بانکی یا منابع وجوه اداره شده از طریق انعقاد قرارداد با بانکهای عامل زمینه لازم را برای اعطاء تسهیلات ارزان قیمت و هدفمند کردن یارانه‌ها به منظور اجرای این قانون فراهم نماید.

تسهیلات موضوع این قانون براساس شاخصهای برنامه مسکن کشور بین استانهای مختلف توزیع و شورای مسکن هر استان موظف است براساس مفاد این قانون و در چارچوب برنامه های ابلاغی به بکارگیری تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملکرد را هر سه ماه یکبار به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

ماده ۱۶- وزارتخانه‌های بازرگانی و صنایع و معادن موظفند با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز به‌ویژه با حمایت از تولید مصالح با فناوریهای نوین ساختمانی اقدام و در صورت نیاز به واردات مصالح عمده اقدام نمایند.

ماده ۱۷- به منظور صیانت از فرهنگ غنی ایرانی - اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقاء کیفیت طرحها، توجه به میانی و رعایت هویت ایرانی - اسلامی در کلیه طرحهای شهرسازی، معماری و تولید مسکن ضروری است.

ماده ۱۸- به منظور ایجاد وحدت رویه و هماهنگی در سیاستگذاری و کاهش قیمت تمام شده مسکن وضع هرگونه عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی پس از تأیید وزارت کشور قابلیت اجرایی خواهد داشت.

ماده ۱۹- وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه‌ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون در زمینه‌های حرف ساختمانی (موضوع ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و جهت تصویب به هیئت وزیران ارایه نماید.

ماده ۲۰- آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و وزارت کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

وزیر مسکن و شهرسازی

رئیس جمهور

وزیر کشور