



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاونت مسکن و ساختمان

دفتر اقتصاد مسکن

## طرح تامین مسکن کارکنان دولت (تام کاد)

تیر ماه ۱۳۹۸

## هدف اصلی طرح:

- کمک به تامین مسکن کارکنان دولت (فاقدین مسکن).
- رونق بخشی به تولید و تامین مسکن جهت سایر آحاد جامعه.

## موضوع اولیه طرح:

هدف از این طرح، حمایت از تامین مسکن کارکنان فاقد مسکن در دستگاههای دولتی است که از طریق واگذاری زمین به سازندگان و انبوهسازان ذیصلاح و مشارکت در ساخت برنامه ریزی شده است. کلیات این برنامه به گونه ای خواهد بود که:

۱- اراضی مناسب، از سوی دستگاهها و نهادهای دولتی که تمایل به احداث مسکن برای کارکنان خود دارند، به طرح تخصیص داده می شود.

۲- پروژه مسکونی متناسب با ظرفیت اراضی تخصیصی، در قالب مشارکت با سازنده واجد صلاحیت تعریف می شود.

۳- منابع لازم برای ساخت واحد مسکونی توسط انبوهساز تامین و از طریق واحدهای تولید شده سهم-الشرکه تسویه می گردد.

۴- هزینه عرصه و اعیان واحدهای سهم دولت که به کارکنان واگذار می گردد، به صورت اقساطی یا نقد و اقساط از حقوق ایشان کسر می شود.

## متولیان طرح:

- **دولت:** دستگاهها و نهادهای دولتی که نیاز به احداث مسکن برای کارکنان واجد شرایط خود دارند.
- **متقاضیان:** کارکنان دولت که فاقد مسکن ملکی می باشند.
- **صندوق:** صندوق پس انداز مسکن کارکنان دستگاههای دولتی طرح.
- **سازنده:** پیمانکار یا انبوهساز واجد شرایط و خوش نام بخش خصوصی که توسط دستگاه واگذار کننده زمین انتخاب می شود.

## شیوه اجرا:

فرآیند اجرا به شرح زیر می باشد:

- ۱- دستگاههای دولتی برای کارکنان متقاضی واجد شرایط خود صندوق پس انداز مسکن تشکیل می دهند و درصدی از حقوق ماهانه ایشان را کسر و به حساب صندوق واریز می نمایند.
- ۲- دستگاهها و نهادهای دولتی، اراضی مناسب اجرای طرح را معرفی و در اختیار صندوق پس انداز مسکن خود قرار می دهند.
- ۳- اراضی تخصیصی به طرح، براساس قیمت کارشناسی روز قیمت گذاری می شود.
- ۴- پیمانکار یا انبوه ساز واجد شرایط مطابق ضوابط قانونی، جهت مشارکت در طرح انتخاب می شود.
- ۵- توافقات لازم فی مابین سازنده (پیمانکار/ انبوه ساز) و صندوق انجام و قرارداد مشارکت منعقد می گردد.
- ۶- حداکثر دوره مشارکت ساخت ۲۴ ماه تعیین می گردد.
- ۷- پس از پایان دوره ساخت، عرصه و اعیان واحدهای سهم سازنده، به ایشان واگذار شده و واحدهای سهم صندوق به اعضا واگذار می گردد.
- ۸- فرآیند کسر مبالغی از حقوق کارمند و واریز به صندوق تا استهلاك کامل هزینه اعم از عرصه و اعیان ادامه پیدا می کند.

## مستندات قانونی:

- اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی
- اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن (بندهای ۱، ۳، ۵، ۸، ۱۴ و ۱۶ ماده ۶ و بندهای ۸، ۱۰ و ۱۲ ماده ۱۴)
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین نامه مربوطه (مواد ۱، ۲ و ۶)
- قانون تشکیل حساب پس انداز کارکنان دولت مصوب ۱۳۷۶

## مزایای طرح:

- ایجاد امید برای خانه دار شدن در کارکنان و تشویق به پس انداز جهت تامین مسکن مناسب.

- کمک به تامین مسکن کارمندان فاقد مسکن که عمدتاً در طبقات متوسط و حتی پایین‌تر جامعه قرار دارند.
- کاهش هزینه‌ی تمام شده مسکن از طریق واگذاری زمین دولتی و ملاحظات مربوط به نوع ساخت.
- کاهش هزینه‌های ساخت مسکن از طریق ایجاد رقابت بین سازندگان (فرآیند مناقصه).
- پایه‌گذاری نظام پس‌اندازی برای کارکنان دولت.
- ایجاد اختلاط در طبقات جامعه با واگذاری سهم سازندگان به سایر آحاد جامعه.

### الزامات اجرای طرح:

- ۱- اصلاح آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه‌ی مسکن جهت امکان واگذاری زمین به صندوق پس‌انداز مسکن کارکنان دولت.
- ۲- الزام دستگاههای اجرایی به تخصیص زمین‌های مناسب طرح با حداقل نیاز به هزینه‌های آماده‌سازی و تشکیل صندوق پس‌انداز مسکن کارکنان پس از تخصیص و تایید زمین.
- ۳- تدوین آیین‌نامه اجرایی طرح جهت نحوه‌ی مشخص نمودن تخصیص زمین، آماده‌سازی، مشارکت در ساخت و ... .
- ۴- تعیین گروه‌های هدف و برآورد تعداد افراد واجد شرایط در دستگاههای اجرایی مشمول طرح.
- ۵- ابلاغ شرایط اراضی قابل تخصیص به طرح به لحاظ موقعیت جغرافیایی، کاربری، آماده‌سازی، خدمات زیربنایی و ... .
- ۶- تعیین نقش و وظایف ارکان دولت در طرح.
- ۷- تسریع در اصلاح و تصویب قانون پیش‌فروش ساختمان.
- ۸- تعیین بانکهای عامل مشارکت‌کننده در طرح و تعیین ساز و کار بهینه استفاده از منابع موجود در صندوق‌ها.

### ملاحظات طرح:

- ۱- پیش‌بینی روشهای جبران کاهش ذخیره زمین دولتی.
- ۲- منابع تامین مالی و مشوقهای جلب مشارکت سازندگان.
- ۳- پیش‌بینی و برنامه‌ریزی جهت ایجاد مکانیزم بلندمدت تولید و عرضه‌ی مسکن کارکنان دولت.
- ۴- دشواری تدقیق محاسبات تنزیل و درصد رشد حقوق کارکنان در درازمدت.

- ۵- احتمال افزایش قیمت زمین در نواحی اطراف اراضی تخصیصی به طرح.
- ۶- به رسمیت شناختن صندوق پسانداز مسکن کارکنان دولت در کلیه‌ی دستگاه‌های دولتی.
- ۷- برخی ملاحظات مربوط به عدالت اجتماعی در طرح.
- ۸- هزینه‌های آماده‌سازی زمین و نحوه‌ی تامین مالی آن.
- ۹- همکاری مطلوب دستگاه‌های ذیربط در تخصیص امکانات زیربنایی و روبنایی به طرح و تامین منابع مالی.
- ۱۰- مدیریت انتظارات کارکنان دولت.
- ۱۱- نحوه‌ی تامین زمین برای دستگاه‌های اجرایی فاقد اراضی مناسب.
- ۱۲- احتمال ایجاد رانت برای تعدادی از دستگاه‌های اجرایی، ناشی از تغییر کاربری، نحوه و میزان تخصیص زمین.
- ۱۳- احتمال ایجاد تقاضای غیر واقعی از سوی دستگاه‌های اجرایی برای دریافت زمین از سازمان ملی زمین و مسکن حتی در شرایطی که خود زمین در اختیار دارند.

### شمای کلی سناریوهای مختلف اجرای طرح:

- ✓ برای اجرای این برنامه دو سناریوی مختلف که هر یک به دو روش قابل اجرا می‌باشد در نظر گرفته شده است.
  - ✓ تقسیم بندی اولیه‌ی سناریوها به ترتیب ذیل می‌باشد:
  - **روش اول:** در این روش ابتدا هزینه‌ی اعیان و سپس هزینه عرصه از حقوق متقاضی کسر می‌گردد (در این حالت معادل ۲۰٪ از حقوق کارمند به صورت ماهانه کسر خواهد شد).
- دولت قیمت زمین را پس از پایان اقساط ساخت (اعیان)، از مالکان واحدهای مسکونی (سهم خود) و به صورت اقساطی دریافت می‌نماید. (در رابطه با انتقال عرصه‌ی واحدهای تخصیصی به کارمندان، می‌توان در چند سناریوی مختلف به صورت اقساطی، پرداخت نقدی و یا عدم انتقال عرصه، بسته به شرایط پروژه و سطح درآمدی کارمندان تصمیم‌گیری نمود) در واقع اعیان ملک تا پایان زمان پرداخت اقساط در رهن صندوق باقی می‌ماند و در رابطه با عرصه در زمان شروع پرداخت اقساط عرصه تصمیم‌گیری خواهد شد.

قابل توجه است که در این روش متقاضی در مقابل افزایش قیمت زمین در سالهای آتی مصون نمی ماند.

- **روش دوم:** در این روش هزینه اعیان و عرصه به صورت همزمان از حقوق متقاضی کسر می گردد (در این حالت معادل ۴۰٪ از حقوق کارمند به صورت ماهانه کسر خواهد شد).

دولت هزینه ی زمین را همزمان با دریافت اقساط ساخت (اعیان)، از مالکان واحدهای مسکونی (سهم خود) دریافت می نماید. در واقع اعیان و عرصه ی ملک تا پایان زمان پرداخت اقساط در رهن صندوق باقی می ماند و پس از استهلاك کامل هزینه، اسناد از رهن صندوق خارج می شوند.

قابل توجه است که در این روش متقاضی در مقابل افزایش قیمت زمین در سالهای آتی مصون می ماند.

✓ هر یک از روشهای فوق از دو طریق قابل اجرا خواهد بود به این ترتیب که متقاضی می تواند هزینه واحد مسکونی را به صورت اقساط کامل و یا ترکیب نقد و اقساط پرداخت نماید.

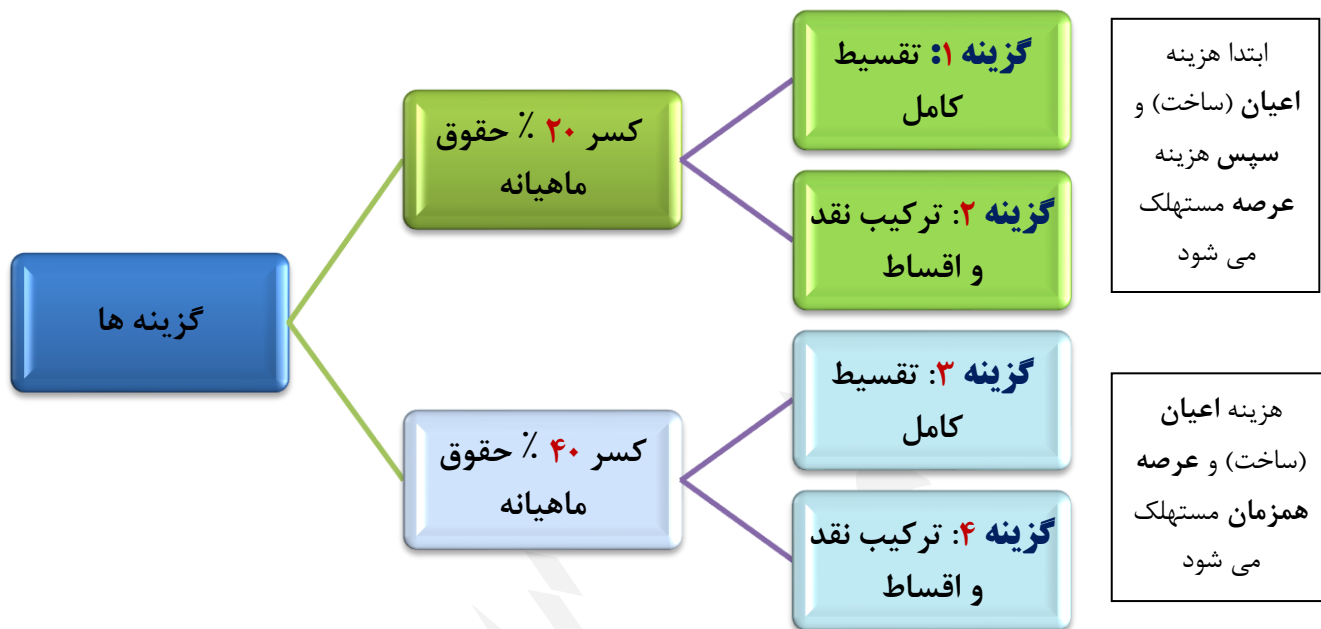
✓ در روش ترکیبی نقد و اقساط، حداقل آورده متقاضی، معادل مجموع ارقام قابل کسر در طول ۵ سال خواهد بود.

✓ در روش ترکیب نقد و اقساط زمان لازم برای تشریف اولیه وجود ندارد (حق تشریف صفر سال است) و زمان انتظار تا تحویل واحد مسکونی حدود دو سال می باشد (بنابراین متقاضی پس از دو سال واحد مسکونی خود را تحویل می گیرد).

✓ در روش اقساطی کامل زمان لازم برای تشریف اولیه، معادل ۵ سال و زمان انتظار تا تحویل واحد مسکونی حدود دو سال می باشد (بنابراین متقاضی پس از هفت سال واحد مسکونی خود را تحویل می گیرد).

✓ شمای اولیه ی روشهای اجرایی فوق و محاسبات ابتدایی آن به شرح جداول ذیل می باشد.

شمای کلی روشهای اجرا:



### کلیات روش مشارکت:

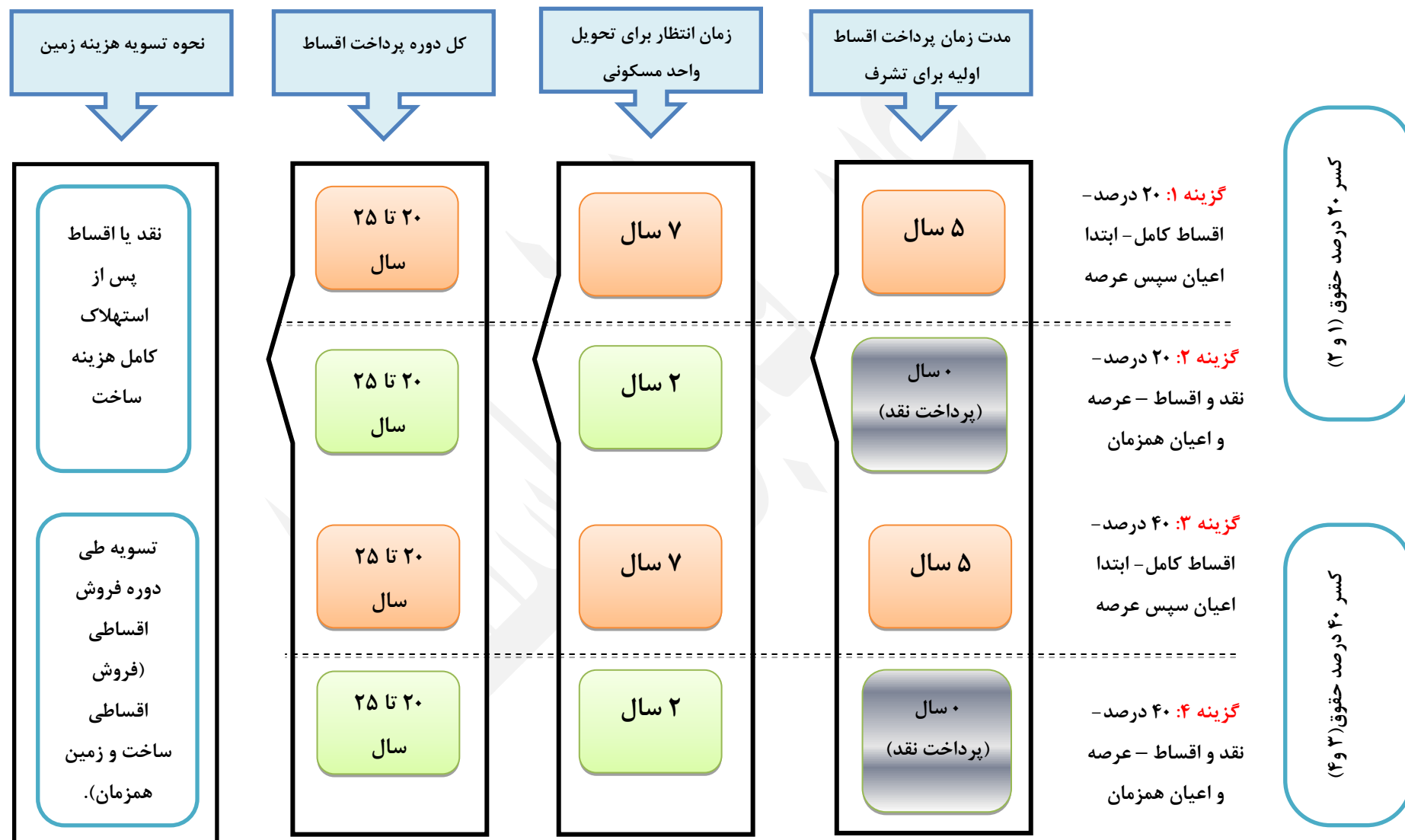
✓ ساخت ۱۰۰٪ واحدها توسط سازنده.

✓ هزینه ساخت واحدهای سهم صندوق از طریق تهاتر زمین.

قدر سهم صندوق	قدر سهم سازنده
------------------	-------------------



## چرخه‌ی کلی دریافت اقساط و تحویل واحد



محاسبات اولیه سناریوی ۱: کسر ۲۰ درصد حقوق - اقساط کامل - ۲۵ سال اقساط

شرح	هزینه هر مترع زیربنای خالص (میلیون تومان)	رقم حقوق ماهانه (میلیون تومان)	رقم کسر شده از حقوق (هزار تومان)	ارزش حال ارقام کسر شده از حقوق کارمند (میلیون تومان)	مبلغ پرداخت شده در طول ۵ سال برای تشریف (میلیون تومان)	مترائ واحد قابل استحصال	دوره فروش اقساطی اعیان (سال)
سناریو ۱	۲.۵	۲	۴۰۰	۱۲۰	۲۴	۴۸	۲۰
		۳	۶۰۰	۱۸۰	۳۶	۷۲	۲۰
		۴	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۹۶	۲۰
		۵	۱۰۰۰	۳۰۰	۶۰	۱۰۰	۱۶
		۶	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۱۰۰	۱۲
سناریو ۲	۳	۲	۴۰۰	۱۲۰	۲۴	۴۰	۲۰
		۳	۶۰۰	۱۸۰	۳۶	۶۰	۲۰
		۴	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۸۰	۲۰
		۵	۱۰۰۰	۳۰۰	۶۰	۱۰۰	۲۰
		۶	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۱۰۰	۱۶
سناریو ۳	۳.۵	۲	۴۰۰	۱۲۰	۲۴	۳۴	۲۰
		۳	۶۰۰	۱۸۰	۳۶	۵۱	۲۰
		۴	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۶۹	۲۰
		۵	۱۰۰۰	۳۰۰	۶۰	۸۶	۲۰
		۶	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۱۰۰	۱۹

محاسبات اولیه سناریوی ۲: کسر ۲۰ درصد حقوق - نقد و اقساط - ۲۰ سال اقساط

شرح	هزینه هر مترع زیربنای خالص (میلیون تومان)	رقم حقوق ماهانه (میلیون تومان)	رقم کسر شده از حقوق (هزار تومان)	ارزش حال ارقام کسر شده از حقوق کارمند (میلیون تومان)	حداقل آورده نقدی متقاضی - معادل اقساط ۵ سال - (میلیون تومان)	مترائ واحد قابل استحصال	دوره فروش اقساطی اعیان (سال)
سناریو ۱	۲.۵	۲	۴۰۰	۱۲۰	۲۴	۴۸	۲۰
		۳	۶۰۰	۱۸۰	۳۶	۷۲	۲۰
		۴	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۹۶	۲۰
		۵	۱۰۰۰	۳۰۰	۶۰	۱۰۰	۱۶
		۶	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۱۰۰	۱۲
سناریو ۲	۳	۲	۴۰۰	۱۲۰	۲۴	۴۰	۲۰
		۳	۶۰۰	۱۸۰	۳۶	۶۰	۲۰
		۴	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۸۰	۲۰
		۵	۱۰۰۰	۳۰۰	۶۰	۱۰۰	۲۰
		۶	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۱۰۰	۱۶
سناریو ۳	۳.۵	۲	۴۰۰	۱۲۰	۲۴	۳۴	۲۰
		۳	۶۰۰	۱۸۰	۳۶	۵۱	۲۰
		۴	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۶۹	۲۰
		۵	۱۰۰۰	۳۰۰	۶۰	۸۶	۲۰
		۶	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۱۰۰	۱۹

محاسبات اولیه سناریوی ۳: کسر ۴۰ درصد حقوق - اقساط کامل - ۲۵ سال اقساط

شرح	هزینه هر مترع زیربنای خالص (میلیون تومان)	رقم حقوق ماهانه (میلیون تومان)	رقم کسر شده از حقوق (هزار تومان)	ارزش حال ارقام کسر شده از حقوق کارمند (میلیون تومان)	مبلغ پرداخت شده برای تشریف در طول ۵ سال (میلیون تومان)	مترای واحد قابل استحصال	دوره فروش اقساطی اعیان و عرصه (سال)
سناریو ۱	۲.۵	۲	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۴۸	۲۰
		۳	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۷۲	۲۰
		۴	۱۶۰۰	۴۸۰	۹۶	۹۶	۲۰
		۵	۲۰۰۰	۶۰۰	۱۲۰	۱۰۰	۱۸
		۶	۲۴۰۰	۷۲۰	۱۴۴	۱۰۰	۱۶
سناریو ۲	۳	۲	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۴۰	۲۰
		۳	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۶۰	۲۰
		۴	۱۶۰۰	۴۸۰	۹۶	۸۰	۲۰
		۵	۲۰۰۰	۶۰۰	۱۲۰	۱۰۰	۲۰
		۶	۲۴۰۰	۷۲۰	۱۴۴	۱۰۰	۱۸
سناریو ۳	۳.۵	۲	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۳۴	۲۰
		۳	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۵۱	۲۰
		۴	۱۶۰۰	۴۸۰	۹۶	۶۹	۲۰
		۵	۲۰۰۰	۶۰۰	۱۲۰	۸۶	۲۰
		۶	۲۴۰۰	۷۲۰	۱۴۴	۱۰۰	۱۹.۷

محاسبات اولیه سناریوی ۴: کسر ۴۰ درصد حقوق - نقد و اقساط - ۲۰ سال اقساط

شرح	هزینه هر مترع زیربنای خالص (میلیون تومان)	رقم حقوق ماهانه (میلیون تومان)	رقم کسر شده از حقوق (هزار تومان)	ارزش حال ارقام کسر شده از حقوق کارمند (میلیون تومان)	حداقل آورده نقدی متقاضی - معادل اقساط ۵ سال - (میلیون تومان)	مترارژ واحد قابل استحصال	دوره فروش اقساطی اعیان و عرصه (سال)
سناریو ۱	۲.۵	۲	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۴۸	۲۰
		۳	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۷۲	۲۰
		۴	۱۶۰۰	۴۸۰	۹۶	۹۶	۲۰
		۵	۲۰۰۰	۶۰۰	۱۲۰	۱۰۰	۱۸
		۶	۲۴۰۰	۷۲۰	۱۴۴	۱۰۰	۱۶
سناریو ۲	۳	۲	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۴۰	۲۰
		۳	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۶۰	۲۰
		۴	۱۶۰۰	۴۸۰	۹۶	۸۰	۲۰
		۵	۲۰۰۰	۶۰۰	۱۲۰	۱۰۰	۲۰
		۶	۲۴۰۰	۷۲۰	۱۴۴	۱۰۰	۱۸
سناریو ۳	۳.۵	۲	۸۰۰	۲۴۰	۴۸	۳۴	۲۰
		۳	۱۲۰۰	۳۶۰	۷۲	۵۱	۲۰
		۴	۱۶۰۰	۴۸۰	۹۶	۶۹	۲۰
		۵	۲۰۰۰	۶۰۰	۱۲۰	۸۶	۲۰
		۶	۲۴۰۰	۷۲۰	۱۴۴	۱۰۰	۱۹.۷

