

# برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری

سجدا نازو : (عضوهیات علمی دانشگاه پیام نور)  
محمد کریم : رئیس (عضوهیات علمی دانشگاه پیام نور)  
اصغر محمدحیط سکه روانی

۱۷۹۷۲۷۹

www.ketab.ir

|                     |                                                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| سرشناسه             | : بازوند، سجاد، ۱۳۶۳ -                                                                                    |
| عنوان و نام پدیدآور | : برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری / تألیف سجاد بازوند، محمدکریم رئیسی، اص<br>محیط‌سکه‌روانی. |
| مشخصات نشر          | : تهران: انتخاب، ۱۳۹۷.                                                                                    |
| مشخصات ظاهری        | : ۱۵۲ ص.: مصور (رنگی)، جدول، نمودار (رنگی).                                                               |
| شابک                | : ۹۷۸-۶۲۲-۶۰۷۹-۰۹-۹                                                                                       |
| وضعیت فهرست نویسی   | : فیبا                                                                                                    |
| موضوع               | : مسکن اقشار کم درآمد -- ایران                                                                            |
| موضوع               | : Low-income housing -- Iran                                                                              |
| موضوع               | : فقرای شهری -- مسکن -- برنامه‌ریزی                                                                       |
| موضوع               | : Urban poor -- Housing -- Planning                                                                       |
| موضوع               | : فقرای شهری -- آسیا -- مسکن                                                                              |
| موضوع               | : Asia -- Housing Urban poor--                                                                            |
| شناسه افزوده        | : رئیسی، محمدکریم، ۱۳۵۵ -                                                                                 |
| شناسه افزوده        | : محیط سکه‌روانی، اصغر، ۱۳۶۴ -                                                                            |
| رده‌بندی کنگره      | : HD۷۲۸۷/ب۲، ۱۳۹۷                                                                                         |
| رده‌بندی دیویی      | : ۳۶/۳۰۲                                                                                                  |
| شماره کتابشناسی ملی | : ۵۱۹۱۶۳                                                                                                  |



نشر انتخاب

ناشر کتاب‌های دانشگاه

برنامه‌ریزی مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری

سجاد بازوند، محمدکریم رئیسی، اصغر محیط سکه‌روانی

| حروف‌چینی نسیم ناصری مقدم | چاپ و صحافی موسسه بهراد |

| چاپ ۱۳۹۷ | شمارگان ۱۰۰ جلد |

| شابک ۹۷۸-۶۲۲-۶۰۷۹-۰۹-۹ |

حق چاپ محفوظ است

خیابان ۱۲ فروردین، خیابان شه‌دای ژاندارمری، شماره ۱۲۶، طبقه چهارم

nashreentekhab.com

nashreentekhab@gmail.com

اگر بپنداریم که داشتن سرپناه از جمله اساسی ترین نیازهای آدمی به شمار می رود؛ بنابراین تامین مسکن مناسب برای تمامی اقشار جامعه ضرورتی انکارناپذیر جلوه می کند. اما نباید از نظر دور داشت که بسیاری از اقشار کم درآمد در مرتفع ساختن این نیاز حیاتی ناتوانند. آنان که بخشی از بدنه ی اصلی جامعه محسوب می گردند و همواره نیازمند دریافت کمک و توجه بیشتر مسئولان بوده و هستند. به طور کلی سیاست های مسکن، قبل از هر چیز بیانگر نگرش ها، آرمان ها و باورهای سیاسی دولت هاست. اتخاذ هرگونه سیاستی در خصوص مسکن گروه های کم درآمد، منعکس کننده خراست واقعی دولت ها در جهت بهبود کیفی زندگی این گروه ها تلقی می شود. فراهم آوردن سرپناه مناسب در حال حاضر از عمده ترین مشکلات افزایش سریع جمعیت شهری کشورهای در حال توسعه می باشد. پیوسته بخشی از جمعیت شهرها را اقشار کم درآمد تشکیل خواهند داد که هنر نظام اجتماعی - اقتصادی هر جامعه در کوچک نمودن نسبت آنها و پاسخگویی به نیازهای پایه ایشان، از جمله مسکن است. تجاربی که در امر تامین مسکن کشورهای در حال توسعه به دست آمده است، برنامه ریزان مسکن، روش هایی را برای تامین حداقل مسکن پیشنهاد کرده اند. در این کتاب سیاست های مسکن در کشورهای توسعه یافته، برنامه های توسعه مسکن مورد بررسی قرار گرفته و در انتها وضعیت مسکن ارزان قیمت و مسکن های متوسط و پیشنهادهای دستیابی به این نوع مسکن مورد بررسی قرار گرفته است.

## فهرست مطالب

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| فصل اول: کلیات برنامه‌ریزی مسکن .....                | ۱۰ |
| مقدمه .....                                          | ۱۱ |
| مفهوم مسکن .....                                     | ۱۱ |
| اهداف برنامه‌ریزی مسکن .....                         | ۱۲ |
| فرایند برنامه‌ریزی مسکن .....                        | ۱۳ |
| عوامل مؤثر، عرض و تقاضای مسکن .....                  | ۱۴ |
| مروری بر سیاست‌های متداول در زمینه تأمین مسکن .....  | ۱۵ |
| سیاست‌های متکی بر استفاده از زمین .....              | ۱۵ |
| دخالتهای مستقیم دولت در زمین .....                   | ۱۶ |
| سیاست سلب و محدودیت مالکیت .....                     | ۱۷ |
| سیاست مالیات بر زمین .....                           | ۱۷ |
| بررسی مربوط به ایجاد بانک زمین و ملی کردن زمین ..... | ۱۸ |
| بررسی سیاست‌های اعتباری تأمین مسکن .....             | ۱۸ |
| سیاست تأمین مالی مسکن .....                          | ۱۸ |
| تشویق جهت تجهیز پس‌انداز مردم برای مسکن .....        | ۱۸ |
| انتشار اوراق قرضه .....                              | ۱۹ |
| سیاست جلب اعتبارات بخش خصوصی .....                   | ۱۹ |
| سیاست تخفیف‌های مالیاتی .....                        | ۱۹ |
| بررسی سیاست‌های استیجاری .....                       | ۲۰ |
| سیاست تبدیل مستأجر به مالک آینده .....               | ۲۰ |
| سیاست احداث واحدهای مسکونی استیجاری .....            | ۲۰ |
| سیاست کنترل اجاره‌بها .....                          | ۲۰ |

|                                     |                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| ۲۱                                  | سیاست کمک اجاره                                        |
| <b>Error! Bookmark not defined.</b> |                                                        |
| ۲۱                                  | سایر سیاست‌ها                                          |
| ۲۱                                  | جمع‌بندی و نتیجه‌گیری                                  |
| ۲۲                                  | فصل دوم: سیاست‌های اجرایی بخش مسکن در برنامه‌های توسعه |
| ۲۳                                  | مقدمه                                                  |
| ۲۵                                  | برنامه اول توسعه کشور ۱۳۷۳-۱۳۶۸                        |
| ۲۶                                  | اهداف و سیاست‌ها                                       |
| ۲۶                                  | برنامه‌ها                                              |
| ۲۷                                  | برنامه دوم توسعه کشور ۱۳۷۴-۱۳۶۹                        |
| ۲۷                                  | اهداف و سیاست‌ها                                       |
| ۲۷                                  | برنامه‌ها                                              |
| ۲۸                                  | برنامه سوم توسعه کشور ۱۳۷۹-۱۳۸۳                        |
| ۲۸                                  | اهداف و سیاست‌ها                                       |
| ۲۹                                  | برنامه‌ها                                              |
| ۳۰                                  | برنامه چهارم توسعه کشور ۱۳۸۸-۱۳۸۴                      |
| ۳۰                                  | اهداف سیاست‌ها                                         |
| ۳۰                                  | برنامه‌ها                                              |
| ۳۱                                  | برنامه پنجم توسعه کشور ۱۳۹۴-۱۳۹۰                       |
| ۳۱                                  | اهداف سیاست‌ها                                         |
| ۳۲                                  | برنامه‌ها                                              |
| ۳۲                                  | جمع‌بندی و نتیجه‌گیری                                  |
| ۳۵                                  | فصل سوم: سیاست‌گذاری مسکن در کشورهای جنوب شرق آسیا     |

|    |                                                 |
|----|-------------------------------------------------|
| ۳۶ | ..... سنگاپور                                   |
| ۳۶ | ..... مقدمه                                     |
| ۳۶ | ..... مشارکت دولت در بخش مسکن                   |
| ۳۸ | ..... عرضه مسکن                                 |
| ۳۹ | ..... تملک زمین                                 |
| ۴۰ | ..... تأمین منابع مالی                          |
| ۴۳ | ..... مصرف مسکن                                 |
| ۴۳ | ..... شرایط استحقاق برای مالکیت                 |
| ۴۵ | ..... تأمین منابع مالی رسمی                     |
| ۴۶ | ..... اثرات اقتصادی تقاضای مسکن                 |
| ۴۷ | ..... تقاضا برای کیفیت                          |
| ۴۹ | ..... چالش‌ها و توسعه آینده                     |
| ۴۹ | ..... دیون معوقه                                |
| ۵۱ | ..... سودجویی در مسکن و مقابله با آن            |
| ۵۱ | ..... سوداگری                                   |
| ۵۳ | ..... خواست مصرف‌کنندگان                        |
| ۵۴ | ..... سالمندان                                  |
| ۵۴ | ..... نتیجه‌گیری                                |
| ۵۵ | ..... هنگ کنگ                                   |
| ۵۵ | ..... مقدمه                                     |
| ۵۶ | ..... زیرساخت‌های سازمانی برای سیاست‌گذاری مسکن |
| ۵۶ | ..... سازمان مسکن هنگ کنگ                       |
| ۵۸ | ..... انجمن مسکن هنگ کنگ                        |

|     |                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------------|
| ۵۹  | از مصالح ساختمانی تا یارانه مسکن برای مصرف‌کننده                 |
| ۵۹  | از سرپناه ساده تا مسکن مناسب (۷۳-۱۹۵۴)                           |
| ۶۱  | نوسازی و توسعه برنامه مسکن در شهرک‌های جدید (۸۲-۱۹۷۳)            |
| ۶۳  | تحول از مسکن اجتماعی به عرضه عمومی واحدهای بخش خصوصی (دهه ۱۹۸۰)  |
| ۶۶  | تجاری‌سازی، ارتقای مالکیت مسکن و حق انتخاب مصرف‌کننده (دهه ۱۹۹۰) |
| ۷۲  | فصل چهارم: مسکن ارزان‌قیمت                                       |
| ۷۴  | سیاست مسکن و چارچوب‌های قانونی                                   |
| ۷۶  | رویکردها و برنامه‌های مسکن قابل‌استطاعت کنونی                    |
| ۸۳  | سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن بزرگ مقیاس کنونی (مطالعات موردی)      |
| ۸۳  | برنامه‌های ملی هند برای تشریح عرضه مسکن قابل‌استطاعت             |
| ۸۶  | ماموریت ملی نوسازی شهری جاوه و باندونگ                           |
| ۹۰  | برنامه‌های مسکن ملی در چین، بیر آسرام، و سرنگ در حال رشد است     |
| ۹۱  | مسکن اقتصادی و راحت (ECH)                                        |
| ۹۳  | صندوق مسکن آینده‌نگر (HPF)                                       |
| ۹۴  | مسکن اجاره‌ای ارزان (CRH)                                        |
| ۹۶  | چالش‌ها و جهت‌گیری‌های آینده                                     |
| ۹۷  | ذی‌نفعان مسکن                                                    |
| ۹۹  | مسکن تعاونی، ارتقاء اجتماعی زاغه‌ها و فرایندهای مردمی            |
| ۱۰۱ | تحولات مسکن دولتی                                                |
| ۱۰۲ | سهام سازمان‌های غیردولتی                                         |
| ۱۰۵ | مصالح ساختمانی، صنعت ساخت و مقررات ساخت                          |
| ۱۰۷ | خصوصی‌سازی مسکن دولتی                                            |

- ۱۰۸..... مشارکت‌های عمومی - خصوصی (PPP)
- ۱۰۹..... مکانیزم‌های تامین مالی
- ۱۱۲..... - قرضه‌های کوچک و گروه‌های پس‌انداز جامعه
- ۱۱۹..... وجوه ارسالی

www.ketab.ir