



صورتجلسه کمیسیون سرمایه گذاری و بازار پول
اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی خراسان رضوی

تعداد صفحات: 5
تاریخ برگزاری: 1400/07/25
شماره جلسه: 2

رئیس جلسه: آقای چمنیان مقدم دبیر جلسه: آقای صفار ساعت شروع 10:30 ساعت خاتمه: 12

دستورکار جلسه:

- تبادل نظر پیرامون راهکارهای دستیابی به تولید سالیانه یک میلیون مسکن که توسط رئیس جمهور مطرح گردید و ارائه بسته پیشنهادی به دولت

دومین جلسه کمیسیون سرمایه گذاری و بازار پول اتاق بازرگانی صنایع، معادن و کشاورزی خراسان رضوی در سال جاری روز یک شنبه مورخ 1400/07/25 در محل ساختمان مرکزی اتاق بازرگانی و اعضای کمیسیون برگزار گردید.

✓ **محمدعلی چمنیان رئیس کمیسیون سرمایه گذاری و بازار پول اتاق بازرگانی خراسان رضوی،**

- اگرچه دولت موضوع تامین مالی طرح مسکن را به مدد منابع بانک های خصوصی و دولتی مطرح نموده اما جذب سرمایه گذاری خصوصی و استفاده از ظرفیت بازار سرمایه نیز می تواند ضمانت بیشتری برای این طرح و پیشبرد آن ایجاد کند.
- طرح عنوان شده، با موانع و مشکلاتی نیز روبه رو خواهد بود. در همین راستا قصد داریم تا کارگروه مسکن را ذیل کمیسیون سرمایه گذاری و بازار پول اتاق مشهد تشکیل دهیم. هدف نیز احصاء چالش هایی است که در مسیر اجرای این طرح بزرگ، بروز خواهند کرد. از دستگاه های اجرایی نیز درخواست داریم تا پای کار بیایند و به پیگیری این بحث کمک کنند.
- آمارهایی در مورد خانه های خالی عنوان می شود اما این خانه های مسکونی با توجه به هزینه بالایی که دارند، مناسب نیاز موجود نیست. در واقع هدف دولت سیزدهم ایجاد مسکن اقتصادی است تا خانوارهای با درآمد کمتر هم بتوانند آن را تهیه کنند.

✓ **منوچهری، دبیر انجمن صنفی شرکت های ساختمانی و تاسیسات خراسان رضوی**

- برای ساخت یک میلیون واحد مسکونی باید حداقل معادل 100 میلیون مترمربع ساخت و ساز در سطح کشور انجام شود. 10 درصد از این میزان یعنی 10 میلیون متر مربع سهم استان خراسان رضوی است که اگر به طور متوسط برای هر متر، 5 میلیون تومان هزینه در نظر بگیریم، به بودجه ای 50 هزار میلیارد تومانی نیاز است تا این میزان مسکن در استانمان ساخته و تامین شوند.
- انجمن شرکت های ساختمانی حدود 1700 عضو حقوقی دارد که سقف کاری این دوستان، 73 هزار میلیارد تومان است و اگر حدود یک سوم از این مبلغ را ظرفیت آزاد جهت سرمایه گذار دری نظر بگیریم، چیزی حدود 24 هزار میلیارد تومان خواهد بود.
- نگرانی ما این است که سرنوشت طرح ساخت یک میلیون واحد مسکونی به تجربه طرح «مسکن مهر» ختم شود. آن طرح از یک نگاه نسنجیده نشأت می گرفت که اثرش ایجاد بحرانی تورمی به ویژه در بحث قیمت مصالح بود.

✓ حسینعلی زاده، رئیس هیات مدیره شرکت بتن ساز تربت

- نگرانی‌هایی در خصوص تامین و هزینه نیروی انسانی برای اجرای این طرح و توامان بحث مصالح آن وجود دارد. به هر رو اگر احتساب درستی برای هزینه‌ها صورت نگیرد، اثر آن قیمت بالای تمام شده برای واحد مسکونی در میان انبوه سازان است. برای این مسائل باید تدابیر لازم اندیشیده شود تا نگرانی‌ها کاهش یابد.

✓ محمود پژوم، رئیس هیات مدیره انجمن سازان خراسان رضوی

- اگر دولت از اعتبار لازم برای اجرای این طرح برخوردار نیست و قصد دارد از ظرفیت کشور چین برای پیشبرد کار بهره بگیرد، باید پیش از آن بخش خصوصی فعال در حوزه صنعت ساختمان را همراه کند. انجمن تشکل‌های ساختمانی و انبوه ساز و سایر تشکل‌ها و فعالان این حوزه باید در مذاکرات دولت با چین حضور و حتی مشارکت داشته باشد. توان بخش خصوصی باید در این رابطه به کار گرفته شود.
- در طرح اقدام ملی مسکن که با تعجیل بسیار همراه بود برای ساخت 400 هزار واحد توفیقی حاصل نیامد، در واقع طرح اقدام ملی همان مسکن مهر بود البته با عنوانی دیگر.
- تعجیل در ساخت اجرای پروژه‌های کلانی از این دست یک اشتباه استراتژیک است و باید با نگاه منطقی به توان و ظرفیت‌های موجود چه در بخش منابع مالی و چه در بحث زیرساخت‌ها، برای اجرا آن گام برداریم.

✓ ثنائی، رئیس هیات مدیره شرکت آثار طوس

- بخش خصوصی فعال در حوزه ساختمان در ایران، از توان خوبی برخوردار است. مشارکت جویی از کشورهای خارجی نظیر چین و ترکیه برای ورود به این طرح بزرگ، باید با محوریت بخش خصوصی و بانک‌ها باشد تا اثرات بهتری ایجاد کند. مصالح ساختمانی در ایران در حجم بالا تولید می‌شود و حتی در بعضی بخش‌های این حوزه، چینی‌ها نیز حضور دارند.
- اگر قرار باشد چینی‌ها به پروژه ساخت مسکن ورود پیدا کنند باید جدیدترین تجهیزات را جهت صنعتی سازی ساختمان وارد کنند. حضور بخش خصوصی نیز در مذاکرات راهگشای واردات جدیدترین تجهیزات صنعتی سازی ساختمان از سوی چینی‌هاست.

✓ اکرمی، رئیس هیات مدیره شرکت ساختمانی نرانو

- جامعه هدف برای ساخت این تعداد از واحد مسکونی و سرمایه این پروژه‌ها باید مشخص باشد. خوشبختانه تشکل‌های بسیار قوی در حوزه صنعت ساختمان در استان ما وجود دارد اما باید بررسی شود که آیا ساخت این حجم از واحد مسکونی با ارزش افزوده همراه خواهد بود یا نه؟

- در رابطه با خروج سرمایه های ایرانیان از کشور برای خرید ملک و خانه در کشور باید گفت، وضعیت موجود، خروج سرمایه ها از کشور را در پی دارد و اگر طرح های موجود در بحث مسکن سازی به درستی اجرا شود و بعضی نهادها و سازمان ها نیز با ظرفیت های خود پای کار بیایند، شاید بشود این جریان سرمایه را به سمت داخل کشور سوق داد.
- ✓ **بابازاده، رئیس اتحادیه صادرکنندگان خدمات فنی و مهندسی خراسان رضوی**
- توان شرکت های فعال در حوزه صنعت ساختمان برای بیش از یک دهه به فراموشی سپرده شده بود و همین امر، به تضعیف آن ها منجر گردید. در حال حاضر زیرساخت های در اختیار این شرکت ها و ماشین آلات این حوزه، تا حدی فرسوده شده و طبیعی است که اگر قرار بر اجرای طرح های کلان مسکن سازی باشد، باید به ویژه در موضوع انتقال تکنولوژی، از توان کشورهای خارجی بهره بگیریم.
- ما در استان و کشورمان چند شرکت خدمات فنی و مهندسی چالاک داریم. متأسفانه عمده این شرکت ها خصولتی هستند. ورود کشورهای خارجی نظیر چین، می تواند ظرفیت خوبی را برای انتقال تکنولوژی فراهم کند. در حال حاضر شاهدیم که یک ساختمان 10 الی 15 طبقه، ظرف یک ماه با کیفیت و استحکام لازم بنا می شود و این اقدام نیز به مدد ظرفیت های تکنولوژی صنعتی در بخش ساختمان است.
- ✓ **شرکا، نایب رئیس کمیسیون سرمایه گذاری و بازار پول اتاق بازرگانی مشهد**
- درخصوص ورود سرمایه گذاران خارجی به صنعت ساختمان سازی کشورمان و مشارکت آن ها در اجرای طرح های کلان مسکن سازی، باید گفت این اقدام می تواند در قالب شکلی از تهاجر خدمات و تکنولوژی ما به ازای فروش نفتی باشد که توان اخذ پول آن را برای کشورمان نداریم. تاکید ما بر این است که دولت در این مشارکت، تهاجر تکنولوژی را مطالبه کند چون ارزش ظرفیت هایی که به این واسطه برای کشورمان فراهم می آید، دو چندان است.
- در حال حاضر چین به رکود و تورم در صنعت ساختمان خود رسیده است چین میخواهد این ظرفیت را به کشورهای دیگر مانند ایران انتقال دهد و توان شرکت های خود را در این حوزه به کار بگیرد.
- اگر قرار بر ورود سرمایه، تکنولوژی و ظرفیت های جدید از خارج است، حتما باید مشارکت بخش خصوصی داخلی هم جلب شود.
- در کشور ما نقدینگی بسیار بالاست لذا باید با ایجاد انگیزه، سرمایه بخش خصوصی به سمت مسکن سازی هدایت شود. باید امتیازی برای بخش خصوصی فراهم شود تا سرمایه های خود را به صنعت ساختمان وارد کند.
- نقدینگی یکی از آسیب های کشور ما است که باید به سمت بخش هایی نظیر مسکن و صنایع ساختمان هدایت شود و با ایجاد انگیزه می توان برای صنعت ساختمان، سرمایه ایجاد کرد. در همین راستا دولت می تواند با اعمال بعضی معافیت ها و مشوق ها سبب شود تا بخش خصوصی سرمایه خود را به این حوزه وارد کند. در این صورت می توان ظرف 4 سال کشور را از مسکن بی نیاز کنیم.



صورتجلسه کمیسیون سرمایه گذاری و بازار پول
اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی خراسان رضوی

تعداد صفحات: 5
تاریخ برگزاری: 1400/07/25
شماره جلسه: 2

رئیس جلسه: آقای چمنیان مقدم دبیر جلسه: آقای صفار ساعت شروع 10:30 ساعت خاتمه: 12

✓ **احدیان، رئیس انجمن توسعه سرمایه گذاری و عمران خراسان رضوی**

- در حال حاضر دولت برای ساخت مسکن چاره ای جز مذاکره با چینی ها ندارد. لذا تقاضای ما این است که بخش خصوصی در مذاکرات دولتمردان و طرف چینی حضور داشته باشد.
- برای ساخت 100 میلیون متر مربع سهم خراسان رضوی قطعا با کمبود سیمان مواجه خواهیم بود. کارخانجات سیمانی ما در هر فصل توان تولید تناژ مشخصی را دارند.
- موضوع حمل و نقل سیمان و فلز نیز مطرح است که زیرساخت های ترانسفری موجود ما فعلا با آن همخوانی ندارد. مسئله مهم دیگری که دولت باید به آن توجه کند، زیرساخت آب، برق و گاز برای این تعداد مسکن است که باید ظرفیت آن به درستی پیش بینی شود، در غیر این صورت شاهد هرفت سرمایه های چشمگیر بدون ایجاد اثر و بهره وری خواهیم بود.

✓ **همت آبادی، معاون مالی و فناوری بانک مسکن خراسان رضوی**

- بانک مسکن سهم بسیار بزرگی در تامین مالی پروژه مسکن مهر داشته است و در حال حاضر نیز در این رابطه با مشکلات و چالش هایی دست به گریبان است. متاسفانه تعجیل در استارت پروژه مسکن مهر و جانمایی نامناسب به این مسائل دامن زده است و لذا باید در پروژه های بعدی کار را باید به متخصصین سپرد و ابعاد طرح های کلان مسکن سازی، پیش از اجرا با دقت بررسی و همه چالش های احتمالی شناسایی و چاره جویی شوند.
- در پارت نخست پروژه اقدام ملی مسکن 210 هزار واحد سهمیه بانک مسکن معرفی شده و در مناطق شهری 250 میلیون تومان و در بافت روستایی تا سقف 100 میلیون تومان تسهیلات ارائه می دهیم. بانک مسکن آمادگی همکاری با پیمانکاران و یا اشخاص حقیقی را دارد.

✓ **زهره کدخدا مزرچی، رئیس دایره امور اعتباری مدیریت بانک مسکن خراسان رضوی**

- روند پرداخت تسهیلات ساخت (مشارکت مدنی) به نحوی است که بانک مسکن در مرحله خاصی به پروژه ورود پیدا می کند. به عنوان مثال، در پروژه مسکن مهر بانک مسکن از مرحله فنداسیون وارد پروژه می شد و تسهیلات پرداخت می کرد و خط اعتباری این طرح هم از سوی دولت به بانک مسکن تخصیص یافته بود اما در طرح جهش تولید، دولت بانک ها را موظف کرده است که تسهیلات پرداخت نمایند و به بیان دیگر بانک باید این تسهیلات را از منابع داخلی تامین کند و از طرفی بودجه قراردادهای مشارکت هنوز به ما ابلاغ نشده است. به استناد قرارداد مشارکت، در کلانشهر مشهد 450 میلیون تومان تسهیلات اعطا می شود و مثلا بانک از مرحله خاصی وارد قرارداد مشارکت می شود.



صورتجلسه کمیسیون سرمایه گذاری و بازار پول
اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی خراسان رضوی

تعداد صفحات: 5
تاریخ برگزاری: 1400/07/25
شماره جلسه: 2

رئیس جلسه: آقای چمنیان مقدم دبیر جلسه: آقای صفار ساعت شروع 10:30 ساعت خاتمه: 12

- توفیق طرح های کلان مسکن سازی و عدم تکرار تجربه های پُرچالش گذشته، در گرو آن است که واحدهای مسکونی از جذابیت زیرساختی، جانمایی مطلوب و قیمت تمام شده مناسب برخوردار باشند.
- ✓ **اشرفی، کارشناس مسئول مسکن اداره کل راه و شهرسازی استان**
- اداره کل راه و شهرسازی چندین سال است که با شرکت ها وارد قرارداد شده تا اگر شرکتی زمینی در بافت فرسوده دارد، بتواند در طرح اقدام ملی از مزایای مشارکت برای ساخت در آن استفاده کند.
- اختلافات بین ادارات دولتی و شرکت ها زیاد شده است. در طرح مسکن مهر ایراداتی به شرکت های انبوه ساز وارد بود. متأسفانه تعدادی از انبوسازان از اعتبارات بانک ها استفاده نکردند و نتوانستند واحدها را سر موعد تحویل دهند و لذا در این طرح جدید، باید سراغ شرکت های انبوه ساز قوی برویم که بتوانند تعهدات خود را به شایستگی ایفا نمایند.
- ✓ **تقوایی، مدیر کل دفتر هماهنگی امور سرمایه گذاری و اشتغال استانداری خراسان رضوی**
- بخشی از تسهیلات اعطایی مربوط به بخش حقیقی و بخشی مربوط به انبوه سازان است.
- برخی از مردم به دنبال خانه دوم و سوم هستند و لذا باید تدبیری اندیشیده شود تا مسکن از شکل کالای سرمایه ای خارج شود و رفع نیاز افراد فاقد مسکن، اولویت قرار بگیرد.
- مسکن مهر دارای نکاتی است که می توان به شایستگی از آن بهره برداری کرد. باید از خطاهای این پروژه درس گرفت و رویکردهای غلط آن را در بسته پیشنهادی به دولت منعکس نمود. توجه به زیرساخت ها، آمایش سرزمینی، کیفیت و قیمت تمام شده مسکن و... از دیگر مواردی هستند که باید در کانون توجه قرار بگیرد.
- درخصوص سرمایه گذاران افغانستان برای مشارکت در طرح هایی از این دست، باید گفت سرمایه گذاری در صنعت ساختمان با مشارکت انبوه سازان می تواند به مشوق هایی برای اقامت سرمایه گذاران این بخش منجر شود.

مصوبات جلسه : مقرر شد تا کارگروهی برای این امر ایجاد گردد و مباحث ساختمان در 5 حوزه ذیل تبادل نظر و تشریح مساعی صورت گیرد . 1: حضور شرکتهای خارجی 2: عارضه یابی مسکن مهر 3: نقش شهرداری و سازمان مسکن و شهر سازی در تامین زمین و مجوزها 4: نقش موسسات مالی و اعتباری در تامین سرمایه 5: قیمت ، کیفیت و استانداردها

حاضرین جلسه :

آقایان: چمنیان، شرکا، صفار، تقوایی، اکرمی، علیرضا اکرمی، ثنایی، پژوم، حسینعلی زاده، مقدم، ذوقی، همت آبادی، بابازاده، منوچهری، احدیان، اخلاقی، اشرفی، مصطفوی، خردمند
خانم ها: کدخدا مزرچی، آزاد، خبرنگار)