

۸ضابطه جدید نظام فنی و اجرایی ابلاغ شد

معاون رئیس‌جمهور و رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور در بخشنامه‌های جداگانه‌ای به دستگاه‌های اجرایی، مهندسان مشاور و پیمانکاران، هشت ضابطه جدید نظام فنی و اجرایی کشور ابلاغ کرد.

به گزارش بازار از سازمان برنامه و بودجه کشور، هشت ضابطه جدید ابلاغ شده در دهه نخست تیرماه ۱۴۰۳ شامل «دستورالعمل تعیین حق الزحمه خدمات نظارت- سال ۱۴۰۳»، «آیین‌نامه بتن ایران- جلد پنجم-دستورالعمل ساخت و اجرای بتن خودتراکم (SCC)»، «دستورالعمل ناحیه‌بندی استقرار کاربری در حریم کیفی منابع آب سطحی (یا زنگری اول)»، «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد دارای معلولیت (جلد اول) دستورالعمل طراحی و مناسب‌سازی فضاهای باز برای افراد دارای معلولیت»، «دستورالعمل تعدیل حق‌الزحمه خدمات تهیه طرح‌های توسعه و عمران، حوزه نفوذ و تفصیلی شهرها»، «دستورالعمل تعدیل حق‌الزحمه خدمات تهیه طرح توسعه و عمران جامع (ناحیه)»، «دستورالعمل تعدیل حق‌الزحمه خدمات تهیه طرح‌های هادی روستایی» و «فهرست بهای واحد پایه رشته قضای سبز سال ۱۴۰۳ است که در پایگاه اطلاع‌رسانی نظام فنی و اجرایی کشور منتشر شده است.

۱۳استان، رکورددار زمین‌خواری در سه ماه گذشته

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: سه استان تهران، خوزستان و فارس، رکورددار تعرض اراضی و زمین‌خواری در کشور شدند.

ارسلان مالکی، مدیرعامل سازمان ملی زمین با بیان اینکه جلوگیری از افزایش تعرض به اراضی دولتی یکی از مهم‌ترین اقدامات در سازمان ملی زمین و مسکن بوده است، گفت: از سال گذشته برنامه ریزی‌های دقیقی برای جلوگیری از افزایش میزان تعرض به اراضی دولتی انجام شده و در این زمینه هم توانسته‌ایم رتبه‌های بسیار خوبی را به دست بیاوریم.

وی افزود: با استفاده از توان یگان حفاظت سازمان ملی زمین و مسکن در سه ماه ابتدای امسال موفق به رفع فوری یک‌هزار و ۱۵۸مورد تعرض به اراضی دولتی به مساحت حدود ۴۳۵ هکتار شدایم.

معاون وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه یگان حفاظت در ۳ ماه گذشته ۸۳ مورد حکم قطعی رفع تصرف را هم اجرا کرده است، افزود: مساحت اراضی آزادشده توسط یگان حفاظت سازمان ملی زمین و مسکن در کشور بیش از ۲۰۸ هکتار زمین بوده است. مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن اظهار کرد: سیاست ما در صیانت از اراضی دولتی به عنوان بخشی از بیت‌المال همواره بر اقدامات پیشگیرانه بوده که این امر با تلاش‌های همکاران ما در یگان حفاظت سازمان ملی زمین و مسکن میسر شده است.



اولین روزنامه سراسری تخصصی صنعت ساختمان کشور

شماره ۲۲۴ سه شنبه

صنعت ساختمان

در حال حاضر حتی خوش‌بینانه‌ترین برنامه‌ریزان نیز پذیرفته‌اند که ساخت ارزان‌ترین خانه با ساده‌ترین طرح و مصالح نیز از توان حداقل یک‌سوم خانوارهای شهری خارج است. تبدیل‌شدن مسکن از یک نیاز بنیادی بشر به یک کالای سرمایه‌ای در ایران، موجب سرمایه‌گذاری افراد خاص در این بخش شده و بازار مسکن همچون دیگر بازارهای مالی تحت تسلط افراد محدودی درآمده است. نتیجه چنین رخدادی رکود بی‌سابقه بازار مسکن است. هزینه تمام‌شده یک ساختمان در شهر و روستا آنقدر زیاد شده است که بخشی از دهک‌های پایین و حتی متوسط باید به‌طورکلی قید اصلی‌ترین نیازرفاهی خود را بزنند و به سمت امکانات استیجاری بروند.

سهم هزینه مصالح ساختمانی در ساخت‌وساز

بر اساس آمارهای به دست آمده از کف بازار ساخت‌وساز، سهم بزرگی از قیمت تمام‌شده هر مترمربع یک‌واحد مسکونی در شهر و روستا که در شهرهای بزرگ بین ۹ تا ۱۸ میلیون تومان در روستاها ۶ تا ۸ میلیون تومان است؛ بعد از قیمت زمین به هزینه مصالح ساختمانی مربوط است که البته قیمت این نهاده‌ها از پاییز سال گذشته به دلیل افزایش نرخ ارز در برخی از مصالح با رشد ۳۰ درصدی روبه‌رو شده‌است.

به گفته فعالان ساخت‌وساز، بازار مصالح ساختمانی همواره مانند سایر حوزه‌های اقتصادی به شدت تحت‌تأثیر نوسانات ارز بوده و به همین دلیل از اواخر آذرماه سال گذشته با توجه به تغییرات ناگهانی قیمت‌ها، این کالاها نیز افزایش قیمت داشته‌اند و علیرغم اینکه از ابتدای ماه جاری نوسانات ارز کاهش‌یافته، اما تنش حاصل از این تغییرات از بنطن این بازار خارج نشده است.

۴عامل مهم در هزینه ساخت‌وساز

در همین راستا بهادر علیزاده، یک فعال صنعت ساخت‌وساز با بیان اینکه هزینه‌های ساخت مسکن شامل ۴ عامل مهم قیمت زمین یا هزینه خرید خانه کلنگی، هزینه جواز ساخت، هزینه مصالح ساختمانی و هزینه دستمزدها است، گفت: به‌جز قیمت زمین که بخش بزرگی از هزینه‌های نهایی یک ملک را شامل می‌شود، هزینه‌های ساخت مسکن هر مترمربع در حال حاضر به شکل میانگین، در واحدهای یک تا ۱۶ طبقه در محدوده شهرهای بزرگ ۱۰ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان تا ۲۰ میلیون تومان

برآورد می‌شود که البته این ارقام با توجه به متریال‌های وارداتی ۲۰ تا ۳۰درصد بالاتر از نرخ عنوان‌شده‌است. به گفته این سازنده مسکن، بیش از ۵۳درصد هزینه ذکر‌شده مربوط به هزینه‌های مصالح ساختمانی است.

وی ادامه داد: به‌طور نسبی هزینه دستمزد کارگران بدون سود پیمانکار، به‌ازای هر مترمربع بالای ۲ میلیون و هزینه‌های بیمه، پروانه ساختمانی، خدمات مهندسی، مالیات ارزش افزوده و سود پیمانکار نیز مترمربعی ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان برآورد می‌شود.

علیزاده با یادآوری این که به‌طور نسبی برآورد قیمت‌ها نشان می‌دهد که ۵۳ تا ۵۵درصد هزینه‌های ساخت، که ۵۳ تا ۵۵درصد صرف مصالح ساختمانی می‌شود، ادامه داد: از مجموع هزینه‌ها

۲۳درصد برای دستمزد کارگران و ۲۵درصد برای هزینه‌های غیرساختمانی است.

سود تک‌رقمی پیمانکاری ساخت‌وساز بر اساس اعلام فعالان ساخت‌وساز، اگر بخواهیم به شکل جزئی‌تری به هزینه‌های ساخت بپردازیم، باید بگوییم که به‌جز مصالح پرکاربردی مثل سیمان و فولاد، هزینه‌های مصالح ۳۶درصد از قیمت تمام‌شده مسکن می‌شود. هزینه فولاد ۱۴درصد است. مالیاتی که دولت برای ساخت دریافت می‌کند، ۸درصد است و سازندگان باید ۷درصد هم مالیات ارزش افزوده پرداخت کنند. بیمه پیمانکاری ۶درصد از کل هزینه‌ها را شامل می‌شود و سود پیمانکار، ۳درصد است.

به گزارش دنیای اقتصاد، سهم بیمه کارگران از کل هزینه‌های جاری، ۲درصد است و ۲درصد هم به پروانه ساختمانی اختصاص دارد. درنهایت باید بگوییم که هزینه خدمات مهندسی کمترین سهم هزینه‌ها را دارد که یک درصد است.

در همین راستا رامین رزازی فعال صنعت تاسیسات، با بیان اینکه افزایش تورم باعث شده میزان ساخت‌وساز کاهش یابد، خاطرنشان کرد: اگرچه براساس اعلام سازمان نظام مهندسی ساختمان، قیمت هر مترمربع از یک واحد مسکونی یک تا دو طبقه ۵ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان عنوان شده، اما کف بازار این ارقام را تأیید نمی‌کند.

بدون تردید ارقام اعلام‌شده برای ساخت مسکن با کیفیت بسیار نازل است؛ چراکه حقیقت بازار به خوبی نشان می‌دهد، با این ارقام نمی‌توان محصول خوب به بازار ارائه داد.

هزینه ساخت‌وساز در شهرهای کشور به روایت سازندگان

ساخت مسکن چقدر آب می‌خورد؟



هزینه ساخت آپارتمان در ابتدای سال ۱۴۰۳ طبق اعلام رسمی در هر مترمربع زیربنای حداقل ۱۰ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان اعلام‌شده که نسبت به رقم ۹ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان سال گذشته حدود ۱۳درصد افزایش داشته است، اما توجه داشته باشید که این مبلغ فقط هزینه ساخت‌وساز است و هزینه عوارض شهرداری، بیمه، نظام مهندسی و سایر سازمان‌ها را نیز باید به مبلغ فوق اضافه کرد و بدون تردید با افزایش این ارقام ساخت مسکن در یک حد معمول با کیفیت معقول بالای ۱۵ میلیون تومان است.

توربینتی و زیارتی صرفه اقتصادی ساخت‌وساز در شهرهای

در همین راستا اعتمادی، فعال یک شرکت ساختمانی در شهرهای مختلف کشور با بیان اینکه ساخت‌وساز در شهرهای کوچک‌تر منافع بیشتری برای شرکت‌های ساختمانی دارد، گفت: در حال حاضر ساخت یک واحد ویلایی به‌متراژ ۱۰۰ مترمربع با کیفیت ساخت خوب بدون هیچ امکانات اضافی مانند جکوزی، استخر، باربیکیو و... در محدوده شهری بدون محوطه‌سازی حدود یک میلیارد و ۷۸۰ میلیون تومان بدون هزینه‌های غیرقابل‌پیش‌بینی است.

وی افزود: هر مترمربع از ساخت این واحد ۱۷ میلیون تومان برآورد می‌شود که سود قابل‌توجهی را برای سازنده به همراه دارد چرا که این سازنده همین ملک را ۲ تا ۳ میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومان می‌تواند به بازار عرضه کند. به‌طور متوسط سود سازنده از هر پروژه رقم قابل‌قبولی است. البته کشتش بازار و منطقه در این سودسازی مهم و مؤثر است.

اعتمادی ادامه داد: البته سود ساخت‌وساز در شهرهای بزرگ نیز رقم اندکی نیست؛ اما به دلیل پروسه‌های طولانی اخذ مجوز و نظارت‌های متعدد و مالیات‌های سنگین نسبت به شهرهای کوچک سود آن کوچک تلقی می‌شود.

صنعت ساخت‌وساز همچنان پرسود است

وی در پاسخ به این سوال که آیا اگر مالکان ملک‌ها را نفروشدند در طول زمان دچار ضرر و زیان می‌شوند، زیرا سرمایه‌شان خوابیده است، خاطرنشان کرد: اگرچه دست سازنده تا حدودی از پروژه‌های جدید کوتاه می‌ماند، اما به دلیل رشد تورمی، سال به سال این صنعت همچنان پرسود است. هم‌اکنون متوسط هزینه

ساخت هر مترمربع مسکن در کشور بین ۹ تا ۱۵ میلیون تومان است. اما بین استان‌های مختلف، اختلاف قیمت زیادی وجود دارد. به‌طور مثال در شهرهای کم‌بضاعت این رقم کمتر از ۷ تا ۸ میلیون تومان در هر مترمربع است. دلیل این اختلاف را می‌توان در کشتش کف بازار این مناطق جست‌وجو کرد. به‌طور مثال اگر در استان‌های محروم مانند سیستان و بلوچستان یا ایلام هر مترمربع مسکن بالای این رقم ساخته شود، به مدت طولانی در بازار عرضه بلوکه می‌شود. دوما در این شهرها ساخت‌وساز کاملاً رقابتی است و سازنده‌ها برای جذب متقاضی بیشتر و عرضه سریع‌تر مجبوره کاهش هزینه می‌شوند. البته انعطاف حکمرانان محلی در این شهرها نیز بسیار زیادتر از شهرهایی مانند قم و تهران است که بالاترین هزینه ساخت‌وساز را دارند.

به گفته وی، به‌طور خلاصه ساخت‌وساز در شهرهای توربینتی و خوش آب و هوا یا شهرهایی که ملمو از بازار کار هستند، رقم بالاتری دارد. به‌طور مثال هزینه ساخت‌وساز در شهرهای زیارتی مانند مشهد و قم یا شهرهای توربینتی هم‌تراز یا اندکی کمتر از تهران است. در این شهرها هزینه هر مترمربع از ساخت‌وساز مطلوب بالای ۱۴ میلیون تومان است.

سهم ۲۵درصدی هزینه‌های مازاد در ساخت‌وساز

در همین راستا محمدزاده، فعال صنعت ساخت‌وساز بیان کرد: کف هزینه برای ساخت هر مترمربع زیربنای مسکونی به صورت استاندارد نزدیک ۱۱ میلیون تومان است که البته حدود ۶ میلیون تومان این رقم مربوط به هزینه مصالح ساختمانی است.

بعد از برآورد هزینه مصالح ساختمانی، بیشترین هزینه در تولید مسکن به هزینه‌های غیرساختمانی اعم از بیمه، مالیات، عوارض، پروانه، خدمات مهندسی و سود پیمانکار اختصاص دارد که ۲۵درصد معادل ۲ میلیون و ۷۵۰ هزار تومان برای هر متر زیربنا است. البته این ارقام کاملاً نسبی است و نسبت به شرایط ساخت و منطقه متفاوت است.

وی گفت: البته این نرخ‌ها، برای احداث مسکن متعارف و به‌صورت میانگین هزینه برآورد شده و طبیعتاً با تغییر کیفیت مصالح، کم و زیاد شدن امکانات، بلندمرتبه‌سازی یا احداث خانه ویلایی، این ارقام نیز تغییر خواهد کرد؛ اما کف هزینه ساخت بدون احتساب هزینه تامین و آماده‌سازی زمین، در محدوده ۱۱ میلیون تومان در شهرهای بزرگ است.

اثربخشی استفاده از گرافن در صنعت سیمان تایید شد

هیدروگراف کلین پاور (HydroGraph Clean Power) یکی از تولیدکننده‌های تجاری نانومواد کربنی با کیفیت بالا است. این شرکت به تازگی با همکاری محققان دانشگاه ایالتی آریزونا موفق به انتشار مقاله‌ای در نشریه ACS Sustainable Chemistry and Engineering شده‌اند که در آن اثربخشی گرافن تولیدی آن‌ها در بخش سیمان تشریح شده است. سیمان تشربح شده‌های به گزارش ایسنا، یافته‌های این محققان نشان می‌دهد که افزودن گرافن به سیمان موجب افزایش مقاومت فشاری آن تا ۷۰ درصد مقدار دوره پخت اولیه شده و پس از ۲۸ روز پایداری می‌شود و ۱۵ درصد افزایش مقاومت را نیز تجربه می‌کند. این نتایج همچنین کاهش پتانسیل گرم‌شدن کره زمین (GWP) را نشان داد، معیاری که در ارزیابی چرخه طول عمر (LCA) –برای ارزیابی تأثیر گازه‌های مختلف گلخانه‌ای بر گرم‌شدن کره زمین استفاده می‌شود که میزان آن از ۱ تا ۱۵ درصد است.

تولید سیمان ۸ درصد از انتشار جهانی CO۲ را به خود اختصاص می‌دهد. اندازه کل بازار سیمان سبز به ۳۴/۹ میلیارد دلار آمریکا رسیده است که بین ۲۰۲۴ تا ۲۰۳۲ نرخ رشد ۱۰/۷ درصدی را تجربه کرده و به رقم ۸۷/۹ میلیارد دلار خواهد رسید.

رنجیت دیویگاپتیتیا از مدیران ارشد این شرکت می‌گوید: «نتایج این مطالعه دوباره تأثیر مثبت گرافن ما را بر عملکرد سیمان تأیید می‌کند. از آنجا که گرافن خالص ۹۹/۸ درصد ما با یک فرآیند پایدار و تکرارپذیر تولید می‌شود و کمترین ردپای کربن را نسبت به همه تولیدکنندگان فعلی گرافن دارد، اثر زیست محیطی بهتری دارد. از آنجا که صنعت جهانی سیمان و بتن به باید ردپای کربن خود را کاهش دهد شرکت هیدروگراف کلین پاور بخشی از این راه‌حل خواهد بود.»

پروفیسور نتالات از دانشگاه ایالتی آریزونا می‌گوید: «این مطالعه نشان می‌دهد که گرافن ما، که از طریق سنتز انفجار مقیاس‌پذیر و مقرون به صرفه تولید می‌شود، می‌تواند از مزایای قابل توجهی برای مهندسی و عملکرد محیطی بتن و سیمان برخوردار باشد.»

فرآیند انفجار هاپیریون ثبت شده این شرکت به دلیل مصرف کم انرژی و عدم انتشار گازهای گلخانه‌ای، گرافن با کیفیت بالا را با هزینه کمتر و روشی سازگار با محیط زیست ارائه می‌دهد. هیدروگراف کلین پاور، گرافن و مواد دیگر را با استفاده از فناوری خود یعنی سیستم انفجار هاپیریون، تولید می‌کند.

شرکت هیدروگراف کلین پاور به‌طور فعال فرآیند اختصاصی و انحصاری خود را برای تولید گرافن، هیدروژن و سایر مواد راهبردی با قیمتی رقابتی و اثرات منفی زیست‌محیطی اندک تجاری‌سازی کرده. محصولات این خط تولید شامل گرافن فراکتال استاندارد، یک ماده افزودنی که برای افزایش استحکام، مقاومت در برابر آب، انعطاف‌پذیری، رسانایی الکتریکی استفاده و «گرافن واکنشی» محصول اختصاصی دیگر با ویژگی منحصر به فرد است.