

سامانه اطلاعات مدیریت معاملات املاک و مستغلات کشور

[www.iranamlaak.ir](http://www.iranamlaak.ir)

معاونت/سازمان/موسسه: معاونت توسعه بازرگانی داخلی

نوع پروژه: اجرایی  مدیریتی  عملی-پژوهشی

طبقه بندی: عادی  محرمانه

## ۱- بیان موضوع و ضرورت انجام آن:

طرح ساماندهی امور املاک و مستغلات کشور بر اساس نیاز و خواسته اتحادیه های مشاورین املاک و در راستای طرح تحول اقتصادی دولت در سطح هیات محترم وزیران مطرح و در کارگروه مسکن تصویب و ابلاغ گردید. از اهم ضروریات آن می توان به موارد ذیل اشاره نمود :

- ۱- مدیریت یکپارچه واحدهای صنفی مشاورین املاک سراسر کشور
- ۲- استاندارد سازی و جلوگیری از فعالیت واحدهای بدون مجوز کسب
- ۳- شفاف سازی اطلاعات واحدهای صنفی و طرفین قرارداد در سراسر کشور
- ۴- کسب اطلاعات انجام شده از معاملات در کل کشور جهت استفاده در تصمیم گیریهای مدیریتی
- ۵- ساماندهی به واحدهای صنفی مجاز و جلوگیری از فعالیت واحدهای صنفی غیر مجاز

---

## ۲-ارتباط طرح با برنامه ها و سیاست های کلان وزارت بازرگانی (ارتباط با سند های بالادستی دیگرمانند برنامه

چهارم، چشم انداز ایران و ...):

برای اولین بار سامانه جامع که نتیجه کارگروه های مختلف در دولت نهم و همچنین مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی تهیه و با بسترسازی لازم در سطح کشور که در راستای چشم انداز ایران و برنامه چهارم می باشد عملیاتی شده است.

---

## ۳-اهداف پروژه (بیان اهداف اصلی و فرعی طرح و ارتباط آنها با سایر اهداف معاونت، سازمان، موسسه):

از اهداف پروژه می توان به موارد ذیل اشاره کرد:

- ۱- هدف اصلی از طراحی، پیاده سازی و راه اندازی سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور، ثبت کلیه معاملات املاک و مستغلات و ساماندهی به امور معاملات مسکن می باشد.
- ۲- ایجاد سامانه ای جهت مدیریت کلان امور معاملات املاک و مستغلات کشور
- ۳- شفاف سازی فعالیت مشاورین املاک و مستغلات کشور

۴- جلوگیری از فعالیت واحدهای صنفی بدون پروانه و افراد غیر مجاز

۵- احیاء شأن و منزلت حقیقی مشاورین املاک دارای پروانه کسب

۶- یکپارچه سازی اطلاعات واحدهای صنفی مشاورین املاک

۷- استانداردسازی فعالیت واحدهای صنفی

۸- یکسان سازی روش ثبت معاملات بین تمامی واحدهای صنفی(مشاورین املاک)

۹- استفاده از امضای دیجیتال برای مشاورین املاک دارای پروانه

در ارتباط با سایر اهداف معاونت می‌توان به رابطه و تعامل این سیستم با سیستم نظام طبقه بندی و کدینگ اصناف (اصناف کارت) و استفاده از اصناف کارت در آن سیستم اشاره نمود.

۴-تاریخچه طرح: (شامل سابقه کار، وضعیت پیش از آغاز طرح، بیان مسایل و دشواریهای سابق بهمراه الحاق

برخی از گزارشات مکتوب، تصویری و رسانه‌ای مانند عکس، فیلم)

قبل از اجرای این طرح آمار دقیقی از واحدهای صنفی مشاورین املاک مجاز فعال در عرصه معاملات و همچنین قراردادهای معاملات املاک در سطح کشور وجود نداشت و مدیریت براین عرصه هم غیر ممکن بود و مشکلات زیر بوجود آمده بود:

۱- شکایات مردم از واحدهای صنفی بدون پروانه مشاورین املاک موجب نا امنی در این حوزه بود

۲-نوسانات برنامه‌ریزی شده مسکن توسط واسطه‌ها و ایجاد مشکلات متعدد برای مردم

۳- وجود تخلفات بی‌شمار در حوزه مسکن و معاملات مسکن

۴-سرازیر شدن سرمایه‌های بی‌حساب به حوزه مسکن خصوصاً معاملات مسکن و افزایش بی‌اندازه قیمت و سودجویی بسیار بدون

پرداخت مالیات بر درآمد حاصله از این امور

## ۵- سابقه طرح (شامل زمان شروع، زمان پایان، دست‌اندرکاران و مسئولین انجام پروژه، همکاران کلیدی طرح):

شروع طرح از خرداد ماه سال ۸۷، پایان طرح بستگی به هماهنگی لازمه سایر نهادها و ارگانهای ذیربط و همکاران از اتحادیه سراسر کشور و شرکت راهبر بعنوان تهیه کننده سامانه طرح، کارگروه مسکن با حضور کلیه وزارتخانه‌ها و سازمانهای مرتبط، متولی طرح در وزارت بازرگانی معاونت توسعه بازرگانی داخلی وزارت بازرگانی و مجری طرح شرکت خدمات انفورماتیک راهبر به عنوان طراح،

پیاده‌ساز و اجرای سامانه در سراسر کشور

.....

.....

## ۶- قلمرو پروژه (شامل حوزه عملکرد طرح از نظر جغرافیایی، تعداد نفر تحت پوشش پس از انجام طرح، بازه زمانی

اجرا، طیف مخاطبان، و در مجموع بیان حوزه اثرگذار طرح) :

سراسر کشور در قلمرو طرح می‌باشند و کلیه شهرهایی که دارای واحد صنفی مشاور املاک می‌باشد در حوزه عملکرد این طرح قرارداد در این سامانه حدود ۶۵/۰۰۰ مشاور املاک، ۴۵۰ اتحادیه، ۳۰ سازمان بازرگانی، ۴۰۰ اداره امور مالیاتی و چندین وزارتخانه

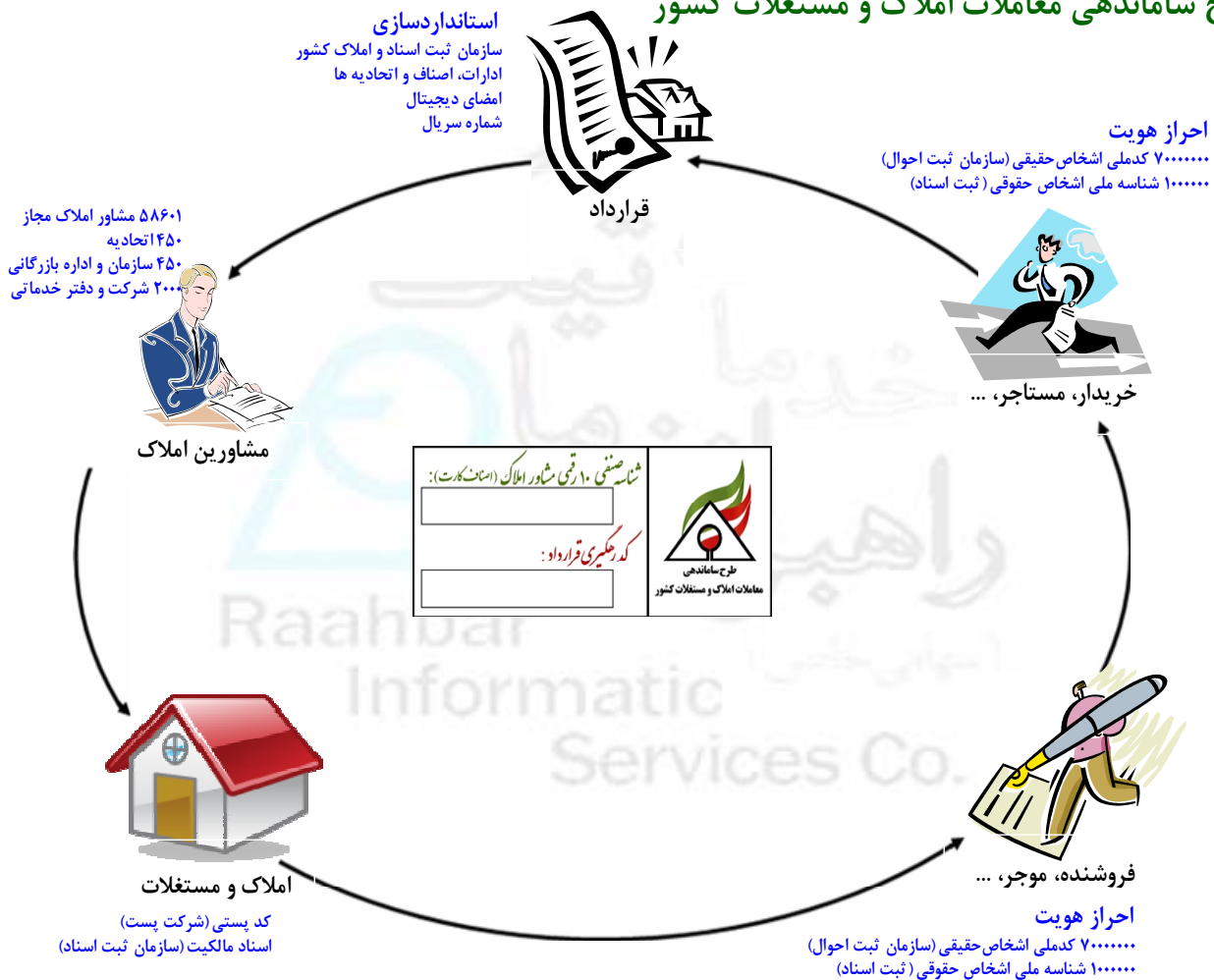
عضو هستند

به جزء واحدهای صنفی مشاورین املاک، متعاملین قرارداد خرید و فروش مسکن نیز جزو قلمروی این طرح می‌باشند به عبارتی

دیگر کلیه افراد واجد شرایط خرید و فروش، اجاره مسکن مخاطبان سامانه خرید و فروش املاک و مستغلات می‌باشند.

با راه‌اندازی این سامانه، کلیه کاربران می‌توانند بصورت سابقه قراردادهای خود را ثبت نمایند.

## طرح ساماندهی معاملات املاک و مستغلات کشور

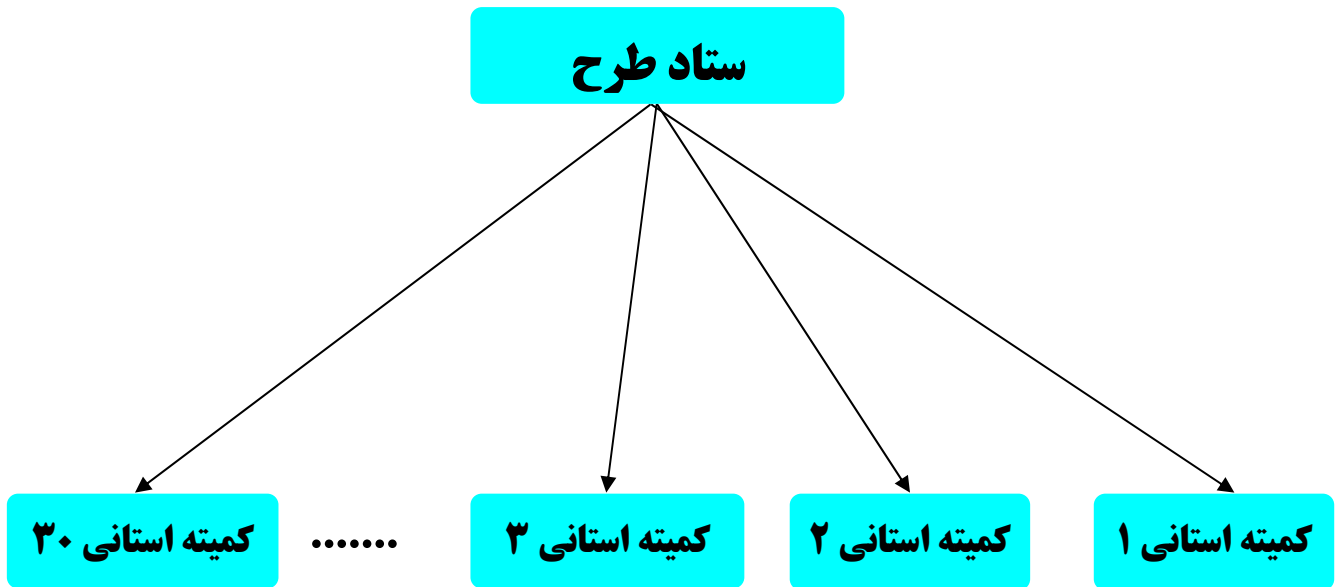


### تشکیل کمیته های استانی :

۱. مدیریت متمرکز طرح در کشور توسط معاونت توسعه بازرگانی داخلی وزارت بازرگانی (ستاد طرح ساماندهی معاملات

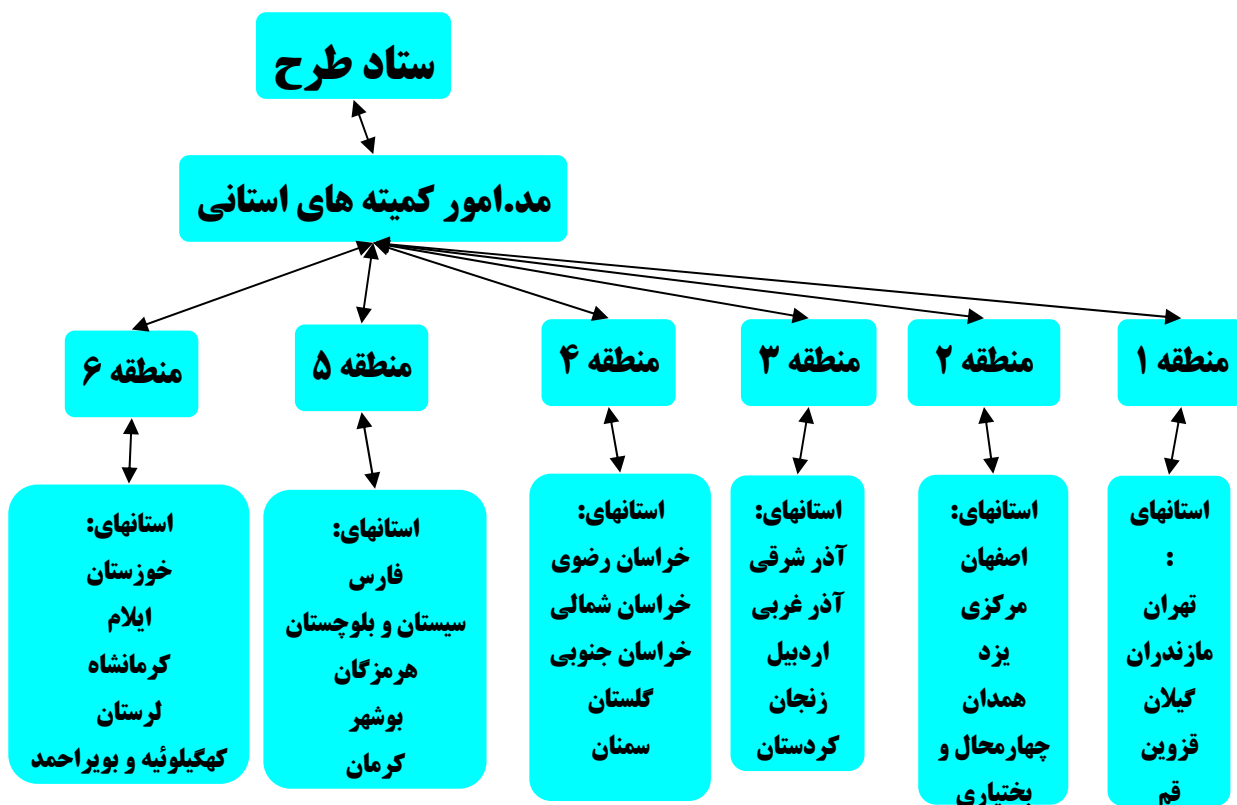
املاک و مستغلات)

۲. مدیریت غیرمتمرکز طرح در استانها از طریق سازمانهای بازرگانی استانهای کشور (کمیته های استانی طرح)



در جلسه ستاد طرح ساماندهی معاملات املاک و مستغلات کشور که در تاریخ ۱۳۸۷/۰۹/۰۲ در وزارت بازرگانی تشکیل گردید، مقرر شد که به منظور اجرای طرح ساماندهی معاملات املاک و مستغلات کشور و پیگیری و رفع موانع و مشکلات راه اندازی این طرح در هر استان کمیته استانی طرح مذکور تشکیل گردد.

## مدیریت امور کمیته های استانی :



### اعضای کمیته های استانی طرح :

۱. رئیس اداره اصناف سازمان بازرگانی استان (رئیس کمیته)
۲. رئیس مجمع امور صنفی شهرستان مرکز استان (عضو کمیته)
۳. رئیس اتحادیه شهرستان مرکز استان (عضو کمیته)
۴. مدیر عامل شرکت نمایندگی راهبر (عضو کمیته)
۵. کارشناس اداره اصناف سازمان بازرگانی استان (دبیر کمیته)

## شرح وظایف کمیته های استانی طرح :

۱. برگزاری مرتب جلسات هفتگی کمیته استانی
۲. پیگیری اجرایی شدن طرح در استان
۳. برنامه ریزی به منظور رفع موانع و مشکلات اجرای طرح در استان
۴. نظارت بر ثبت قراردادها و صدور کدرهگیری قراردادها توسط مشاورین املاک
۵. برگزاری نشستهای مستمر مطبوعاتی به منظور فرهنگ سازی و اطلاع رسانی طرح و روند پیشرفت طرح در استان
۶. ارائه گزارش مستمر پیشرفت طرح به طور هفتگی به نماینده معاونت توسعه بازرگانی داخلی

.....

.....

.....

## ۷- مختصات طرح (شامل هزینه های انجام طرح، ابعاد طرح، نفر ساعت و...):

هزینه های انجام طرح، شامل کلیه هزینه های طراحی، برنامه ریزی، آموزشی، پیاده سازی نرم افزار مدیریت متمرکز و استانی، ثبت نام، تبلیغات، امضای دیجیتال و ... بیش از ریال بود و حدود ۱۲۰/۰۰۰ نفر ساعت کارفنی، مدیریتی، آموزشی و اجرایی صرف شده است.

اطلاعات مرتبط با ۷۰۰۰۰۰۰۰ شخص حقیقی بر مبنای کد ملی از سازمان ثبت احوال دریافت شده و احراز هویت آنها انجام می شود.

اطلاعات مرتبط با ۱۰۰۰۰۰۰۰ شخص حقوقی بر مبنای شناسه ملی از سازمان ثبت اسناد دریافت شده و احراز هویت آنها انجام می شود.

.....

.....

## ۸- مراحل انجام طرح (فازبندی انجام طرح بهمراه شرح هر یک از مراحل):

طرح از اوایل خرداد ماه سال ۱۳۸۷ شروع و بصورت پایلوت در ۴۰۰ واحد صنفی شمیرانات اجراء و پس از برطرف کردن نقاط کور طرح در کل کشور عملیاتی شده است و بیش از ۶۵۰۰۰ واحد صنفی از سامانه استفاده لحظه ای می کنند

## فرآیندهای اصلی طرح:

۱. فرآیند ثبت نام مشاورین املاک
۲. فرآیند تأیید مشاورین املاک
۳. فرآیند ثبت قرارداد معاملات املاک و مستغلات در سیستم
۴. فرآیند عضویت و معرفی مدیران و کارشناسان سازمان امور مالیاتی کشور
۵. فرآیند استعلام کد رهگیری توسط واحدهای مالیاتی
۶. فرآیند عضویت و معرفی مدیران و کارشناسان وزارت مسکن و شهرسازی
۷. فرآیند تحویل، نصب، راه اندازی، آموزش و پشتیبانی شناسه الکترونیکی مشاورین املاک
۸. فرآیند صدور گزارشات مدیریتی
۹. فرآیند عضویت و معرفی مدیران سازمانهای بازرگانی و روسای اتحادیه ها
۱۰. فرآیند عضویت و معرفی اپراتورهای ثبت نام و ثبت قرارداد(شرکتهای نمایندگی استانی و شهرستانی و دفاتر پستی سراسر کشور)
۱۱. فرآیند کنترل اطلاعات متعاملین قرارداد از طریق سازمان ثبت احوال کشور
۱۲. فرآیند استعلام کد پستی از طریق شرکت پست ج.ا.ا.

الف: ثبت نام

درصد ثبت نام شدگان	تعداد ثبت نام شدگان
۱۰۰ درصد	۶۱۵۰۰ واحد صنفی

ثبت نام از واحدهای مشاور املاک مجاز سراسر کشور ادامه دارد و با توجه به اینکه قریب به ۳ ماه است که ثبت نام متوقف شده

است، پیش بینی می‌شود تعداد ثبت نام شدگان همان تعداد واجدین شرایط باشد.

واحد های مشاور املاک مجاز ثبت نام شده دارای بر چسب (لوگو) ویژه هستند که از طریق اتحادیه ها توزیع شده است.

برای کلیه مشاورین املاک ساماندهی شده کارت هوشمند اصناف صادر شده است.

### **فرآیند ثبت نام مشاورین املاک:**

۱. ثبت نام توسط خود مشاورین املاک
۲. ثبت نام توسط مرکز آموزش بازرگانی
۳. ثبت نام توسط اپراتورهای اتحادیه
۴. ثبت نام توسط نمایندگی های شرکت راهبر در استان
۵. ثبت نام توسط اتحادیه ها و نمایندگی های شرکت راهبر در استان

### **فرآیند تأیید مشاورین املاک:**

۱. عضویت در سایت توسط مدیر اجرایی اتحادیه
۲. معرفی مدیر اجرایی اتحادیه به شرکت راهبر
۳. بررسی ، تأیید و تخصیص سطح دسترسی مدیر اجرایی اتحادیه توسط شرکت راهبر
۴. ورود مدیر اجرایی اتحادیه به سایت و بررسی (تأیید/عدم تأیید) مشاورین املاک ثبت نام شده شهرستان مربوطه

### **فرآیند عضویت و معرفی مدیران و کارشناسان سازمان امور مالیاتی :**

۱. عضویت در سایت توسط خود کاربران
۲. معرفی مدیران و کارشناسان به همراه مدارک مورد نیاز توسط سازمان به شرکت راهبر
۳. بررسی ، تأیید و تخصیص سطح دسترسی کاربران

۴. شروع فعالیت کاربران در سامانه

۵. صدور و تحویل امضای دیجیتال مدیران و کارشناسان

### فرآیند استعلام کد رهگیری توسط واحدهای مالیاتی :

۱. ورود به سامانه با استفاده از نام کاربری و کلمه عبور یا امضای دیجیتال

۲. کلیک روی کلید استعلام قرارداد

۳. درج شناسه مشاور املاک و کد رهگیری و جستجوی قرارداد

۴. درج اطلاعات مورد نیاز در صفحه مربوطه و ثبت اطلاعات

### ب: آموزش

درصد شرکت کنندگان در دوره های آموزشی	تعداد شرکت کنندگان در دوره های آموزشی
۹۵ درصد	۵۴۹۶۵ نفر

علاوه بر آموزشهای اولیه، مراکز آموزش وابسته به وزارت بازرگانی و شرکتهای فناوری اطلاعات همکار ساماندهی شده در سراسر کشور از ابتدای دی ماه ۱۳۸۷ برنامه های آموزشی تکمیلی برای متقاضیان جدید را برگزار نموده اند.

### ج: ثبت قرارداد

تا کنون تعداد بیش از ۶۴۰۰۰ قرارداد منعقد شده در واحدهای مشاور املاک مجاز توسط مشاورین املاک یا شرکتهای دفاتر مجاز در سامانه ثبت شده است .

### فرآیند ثبت قرارداد توسط مشاورین املاک:

۱. ورود مشاورین املاک تأیید شده به سایت و ثبت قرارداد

۲. مراجعه به اتحادیه ها و ثبت قرارداد توسط اپراتور اتحادیه

۳. مراجعه به دفاتر نمایندگی مجاز و ثبت قرارداد توسط اپراتورهای شرکتهای همکار

#### د: گواهی دیجیتال

به منظور محرمانگی، یکپارچگی، احراز هویت و انکار ناپذیری برای مشاورین املاک امضای دیجیتال صادر می‌شود. تا کنون برای بیش از ۵۷۰۰۰ نفر از مشاورین املاک ثبت نام و تأیید شده، گواهی دیجیتال صادر و توزیع شده است. گواهی دیجیتال کلیه مشاورین املاک ثبت نام و تأیید شده طبق زمان بندی حداکثر یک هفته پس از صدور، تحویل می‌شود.

#### فرآیند تحویل، نصب، راه اندازی، آموزش و پشتیبانی شناسه الکترونیکی مشاورین املاک :

۱. تحویل شناسه الکترونیکی مشاورین املاک ( از طریق کمیته استانی اجرای طرح )
۲. نصب، راه اندازی و آموزش شناسه الکترونیکی مشاورین املاک ( توسط خود مشاورین املاک و یا نمایندگی استانی شرکت راهبر در صورت نیاز )
۳. پشتیبانی کارکردی شناسه الکترونیکی مشاورین املاک ( توسط نمایندگی استانی شرکت راهبر )

#### محتویات بسته شناسه الکترونیک:

۱. شناسه الکترونیک (گواهی دیجیتال) در قالب توکن یا کارت هوشمند
۲. کارت رمز امضای دیجیتال
۳. CD برنامه راه انداز و راهنما
- ✓ برنامه راه انداز گواهی دیجیتال
- ✓ راهنمای نصب گواهی دیجیتال
- ✓ راهنمای ثبت قرارداد
۴. فرم رسید تحویل بسته امضای دیجیتال

#### ه: ساماندهی شرکتهای و دفاتر همکار طرح

تعداد ۲۰۰۰ شرکت و دفتر فناوری اطلاعات بخش خصوصی در مراکز استان‌ها و شهرستانهای کشور برای ارائه خدمات ثبت نام، ثبت قراردادها، آموزش و گواهی دیجیتال ساماندهی شده است.

کلیه دفاتر اتحادیه های مشاورین املاک کشور مجاز به ارائه خدمات ثبت قرارداد به مشاورین املاک فاقد رایانه هستند.

برای شرکتها و دفاتر فناوری اطلاعات همکار طرح گواهی نمایندگی صادر می گردد و شرکتها و دفاتر فناوری اطلاعات ساماندهی شده دارای برچسب (لوگو) ویژه هستند.

#### و: زمینه های تثبیت کد رهگیری

- ✓ معافتهای مالیاتی برای اجاره
- ✓ رسیدگی به دعاوی در محاکم حقوقی و قضایی
- ✓ خدمات استعلام از دواپر دولتی نظیر دارایی و ...
- ✓ خدمات دفاتر اسناد رسمی (در حال پی گیری)
- ✓ مسائل فرهنگی اجتماعی و پیش گیری از مشکلات قضایی و حقوقی معاملات برای مردم
- ✓ اطلاع رسانی

#### ۹- خروجی ها، دستاوردهای کنونی و نتایج حاصله (بهمراه تصاویر و فیلم های وضعیت کنونی):

- تعداد ۶۵۰۰۰ واحد صنفی مجاز شناسایی و مجوز دریافت کرده اند

- روزانه بیش از ۲۰۰۰ قرارداد در این سامانه ثبت می گردد

- جمع آوری اطلاعات و آمار از وضعیت مسکن کشور به تفکیک مناطق جغرافیایی و کشوری

- نظارت به خرید و فروش مسکن و نوسانات قیمت

- نظارت بر عملکرد واحدهای صنفی مجاز

- مدیریت بر اطلاعات کلیه خریداران، فروشندگان، موجرین و مستأجرین و ...

- جمع آوری اطلاعات، املاک و مستغلات در حال معامله

دستاوردهای کنونی :

- امکان کنترل اطلاعات طرفین قرارداد با بانک جامع سازمان ثبت احوال کشور
- امکان ثبت و استعلام مشخصات املاک و مستغلات بر اساس کد پستی، شماره پلاک ثبتی و شماره سریال سند مالکیت
- امکان ثبت و استعلام مشخصات طرفین قرارداد (متعاملین) بر اساس کد ملی برای افراد و شناسه ملی برای شرکتها
- امکان ردیابی و استعلام کلیه قراردادها با کد رهگیری
- امکان تعیین سطوح دسترسی گروه های کاربری برای اتحادیه ها (به منظور مدیریت مکانیزه فعالیت های مشاورین املاک)
- امکان اطلاع رسانی آخرین قوانین و مقررات و دستورالعمل ها از طریق سایت
- استفاده از امکانات شرکتهای همکار استانی جهت ثبت قرارداد
- صدور و الزام کد رهگیری برای انواع قراردادهای معاملات املاک
- امکان گزارش گیری از اطلاعات سیستم بر اساس سطح دسترسی تعریف شده برای کاربران
- امکان فسخ قراردادهای منعقد شده در سیستم
- ارسال اطلاعات مورد نیاز کاربران از طریق  **sms و E-mail**

نتایج حاصله :

- ✓ واحد های مشاور املاک غیر مجاز در سامانه جدید امکان دسترسی و ثبت قرارداد ندارند .
- ✓ هویت افراد حقیقی از طریق سازمان ثبت احوال احراز می گردد و سامانه ها در حال اتصال هستند .
- ✓ ثبت قرارداد و دریافت کد رهگیری در حال حاضر توسط مشاورین املاک مجاز اجباری است .
- ✓ توجه جدی به کد پستی به عنوان کلید اختصاصی برای املاک مستغلات در کشور، در این طرح در حال استقرار می باشد .
- ✓ هویت افراد حقوقی باید از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (ثبت شرکتها) انجام پذیرد که یک خواسته دولت از قوه  
محترم قضائیه است .

✓ احراز هویت اسناد و مدارک مالکیتها باید از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام پذیرد که یک خواسته دیگر دولت از قوه محترم قضائیه است .

✓ مباحثه نامه‌ها و سایر اسناد مورد استفاده در دفاتر مشاورین املاک مجاز سراسر کشور متحدالشکل و دارای قالب یکسان و استاندارد بوده و با مراجع قانونی ذیربط نیز هماهنگی لازم انجام گرفته است .

✓ برای کلیه قرارداد های ثبت شده، کدرهگیری صادر شده و با مهر مخصوص روی قراردادها درج می‌شود.

✓ سامانه دارای مرکز تماس (call center) است که در تمام اوقات شبانه روز از طریق تلفن ، فاکس، سایت اینترنتی و پست الکترونیکی کاربران سیستم را راهنمایی می‌کند.

✓ تدابیر مناسب به منظور ایجاد سایت پشتیبان (back up) و مسائل امنیتی ( security) و زیرساختهای اینترنتی مناسب اتخاذ شده است.

۱۰- دستاوردهای آتی طرح (شامل هدفگذاری های آتی و نتایج موردانتظار آینده و گامهای طراحی شده بعدی و زمان اجرای هر یک) :

۱- ساماندهی معاملات املاک و مستغلات در سراسر کشور و جلوگیری از سوداگری در امر زمین و مسکن و مستغلات توسط واحدهای صنفی غیر مجاز و یا افراد غیر مجاز

۲- کاهش قیمت مسکن که ناشی از تخلفات در این حوزه می‌باشد.

۳- دریافت حق و حقوق دولت از افرادی که به صورت حرفه‌ای خرید و فروش مسکن را انجام می‌دهند.

۱۱- سایر موارد (از جمله ساختار اجرایی، موانع و محدودیتهای اجرایی و...):

ساختار اجرایی پروژه در مجموعه شرکت راهبر تشکیل و با تعیین مدیر پروژه، ایجاد قسمتهای مدیریت آموزش، مدیریت فنی، مدیریت اجرایی و کمیته های استانی، مدیریت شرکتهای نمایندگی، مدیریت برنامه‌ریزی و کنترل، مدیریت مالی و پشتیبانی، مدیریت طراحی و مستندسازی و دفتر پروژه آغاز شد.

مشکلات :

۱-پراکندگی جغرافیایی

۲- پایین بودن سواد IT کاربران این سامانه

۳- مشکلات تجهیزات و سخت افزار مشاورین املاک و ...

---

---

۱۲- فهرست تصاویر و فیلم‌ها و مدارک پیوست:

( سایت [www.iranamlaak.ir](http://www.iranamlaak.ir) و اطلاعات موجود در آن )