

# مسکن سسد

تاریخ:  
ایران تور:



نام خانوادگی: تجلیل

نام: ساشا

دانشکده: معماری و شهرسازی

رشته تحصیلی و گرایش: شهرسازی

نام استاد راهنما: دکتر محمد حسین شریف زادگان

تاریخ فراغت از تحصیل: ۱۳۸۹/۶/۲۴

عنوان پایان نامه: برنامه ریزی مسکن مبتنی بر تحلیل عرضه و تقاضا در بازار مسکن شهر قزوین

## چکیده رساله:

در تحقیق حاضر سعی بر این شده تا ضمن ارائه برنامه ای راهبردی جهت بهبود وضعیت مسکن شهر قزوین به بررسی و شناسایی عوامل موثر در عرضه و تقاضای مسکن این شهر پرداخته شود. برای رسیدن به این هدف، علاوه بر مطالعه ساختار جمعیتی و کالبدی شهر قزوین، دو مدل ریاضی جهت تحلیل و پیش بینی عرضه و تقاضای مسکن بکار گرفته شد.

در بخش تقاضا، مدل هدنانیک بررسی گردید. با استفاده از این مدل مشخص شد عوامل کالبدی مثل زیر بنا و مساحت زمین، دارای بیشترین تاثیر بر قیمت واحد مسکونی شهر قزوین هستند. همچنین در منطقه ۲ شهرداری این شهر، متغیر مطلوبیت همسایگی کاملاً بر قیمت واحدهای مسکونی تاثیر گذار می باشد. از اینرو راهبردهای مبتنی بر کوچک سازی و استفاده از الگوی بهینه زمین می تواند مشرثر باشد. از یافته دیگر در این زمینه، نیاز به تامین ۳۸۰۶۶ واحد مسکونی تا سال ۱۳۹۵ می باشد که برای جبران این نیاز می باید به طور متوسط سالیانه ۳۸۰۷ واحد مسکونی تولید شود.

در این تحقیق راهبردهای طرف تقاضا جهت پاسخگویی به تقاضای مسکن ناشی از متغیرهای دموگرافیکی عبارتند از تقویت تقاضای موثر و کنترل تقاضای مسکن ناشی از مهاجرت که این راهبردها از طریق سیاست هایی مانند انتقال بخشی از سرریز جمعیت شهر قزوین به شهرهای اطراف در قالب طرحهای خانه های ارزان قیمت، ایجاد خوابگاه های دانشجویی مناسب قابل حصول می باشند.

همچنین گران بودن قیمت مسکن و زمین، بالا بودن شاخص دسترسی به مسکن و کاهش تقاضای موثر از مهمترین مشکلات مسکن شهر قزوین در بخش تقاضا شناسایی شده اند که بدون حل آن سایر راهبردها کاربرد موثری نخواهند داشت. برای حل این معضل، اهم راهبردهای ارائه شده در این تحقیق در قالب راهبرد تامین مالی و اعتباری هزینه ساخت و اجاره بهاء در راستای توانمند سازی گروه های کم درآمد و متعادل ساختن ترکیب وام (تعادل بین عرضه و تقاضا) بیان شده است.

در مدل بکار گرفته شده در بخش عرضه مسکن، سه متغیر قیمت واحد مسکونی، قیمت زمین و هزینه ساخت بعنوان متغیرهای تاثیر گذار مورد بررسی قرار گرفتند که در این بین، قیمت واحد مسکونی بیشترین تاثیر افزاینده و همچنین قیمت زمین بیشترین تاثیر کاهنده را بر عرضه مسکن شهر قزوین دارا می باشد که ضمناً بررسی قیمت زمین شهر قزوین با سایر شهرهای بزرگ ایران موید این مطلب می باشد. راهبردهای این تحقیق در بخش عرضه در راستای ارتقا کمی و کیفی عرضه می باشند. بر اساس مدل برآورد شده، طی دوره ۱۰ ساله برنامه ریزی، سالیانه به طور متوسط ۱۳۶۰ پروانه ساختمانی صادر خواهد شد که برای جبران نیاز به مسکن می باید به طور متوسط ۲۸ واحد مسکونی در هر پروانه دیده شود.

اهم راهبردها جهت افزایش عرضه مسکن شهر قزوین، براساس سه محور اصلی زیر تدوین شده اند:

- جهت دهی سرمایه انبوه سازان کشور و استان قزوین به تولید انبوه مسکن با توجه به سودآور بودن ساخت و ساز در این شهر
- راهبردهای کنترل قیمت زمین در شهر قزوین و تامین زمین مسکونی ارزان در شهرهای اطراف
- راهبردهای مبتنی بر ورود نواحی فرسوده شهر قزوین به چرخه تولید مسکن نوساز

واژه های کلیدی: برنامه ریزی مسکن، عرضه و تقاضای مسکن، مدل هدنانیک

۱۳۸۹/۱۰/۱۹



IRANDOC

وزارت علوم، تحقیقات و فناوری  
پژوهشگاه علوم و فناوری اطلاعات ایران  
مرکز اطلاعات و مدارک علمی ایران

۱۴۹۲۰۳

۱۳۸۹/۱۰/۱۹

تقدیم به

مهربانترین پدر، پدرم

دلنوازترین مادر، مادرم

بهترین مادر بزرگ و عمه دنیا

یارترین یار و تمام انگیزه و ام، سیمه

قبل از هر چیز خداوند بخشنده مهربان را به خاطر تمام نعمتهایی که تاکنون به من ارزانی داشت تا گرام، خداوند سبحانی که اراده او بالاتر از همه اراده‌هاست.

باشکرت از استاد بزرگوار و ارجمند جناب آقای دکتر شریف زادگان که راهمایی این تحقیق را بر عهده داشتند و در این مسیر کوششها و راهنمایی‌های بی‌دریغ ایشان همیشه فراراه من بود.

در پایان از همه عزیزان و دوستانی که لطف و عنایت بی‌دریغشان شامل حال من بوده است قدردانی میکنم و از درگاه خداوند متعال سلامتی و موفقیت برایشان خواهم.

## فهرست

### بخش اول: کلیات

- ۱-۱- مقدمه
- ۱-۲- طرح مساله و تشریح موضوع پایان نامه
- ۱-۳- تشریح پرسش های پایان نامه
- ۱-۴- بیان اهداف پایان نامه
- ۱-۵- قلمرو مکانی تحقیق
- ۱-۶- بیان محدودیت های تحقیق
- ۱-۷- تشریح روش کار پایان نامه

### بخش دوم: معرفی مبانی نظری و تجربی

#### ۲-۱ فصل اول: مقدمه

- ۲-۱-۱- کلیات
- ۲-۱-۲- هدف
- ۲-۱-۳- روش کار

#### ۲-۲ فصل دوم: معرفی تعاریف و ویژگی های مسکن

- ۲-۲-۱- مقدمه
- ۲-۲-۲- تعاریف
- ۲-۲-۲-۱- تعریف مسکن
- ۲-۲-۲-۲- تعریف واحد مسکونی
- ۲-۲-۲-۳- تعریف واحد مسکونی معمولی
- ۲-۲-۲-۴- احتیاجات مسکن طبق استانداردهای بین المللی
- ۲-۲-۳- معرفی ویژگی های مسکن
- ۲-۲-۴- شاخص های مسکن
- ۲-۲-۴-۱- شاخص دسترسی به مسکن
- ۲-۲-۵- کیفیت کالبدی مسکن
- ۲-۲-۶- مشکلات مسکن

#### ۲-۳ فصل سوم: تشریح مبانی اقتصاد مسکن

- ۲-۳-۱- مقدمه
- ۲-۳-۲- تشریح مفهوم بازار مسکن
- ۲-۳-۲-۱- تقسیم بندی بازار مسکن

- ۲-۳-۳ میانی نظری تقاضای مسکن
- ۲-۳-۳-۱ انواع تقاضای مسکن
- ۲-۳-۳-۱-۱ تقاضای مصرفی مسکن
- ۲-۳-۳-۱-۲ تقاضای سرمایه ای مسکن
- ۲-۳-۳-۲ عوامل موثر بر تقاضای مسکن
- ۲-۳-۴ تشریح میانی نظری عرضه مسکن
- ۲-۳-۴-۱ تعریف عرضه مسکن
- ۲-۳-۴-۲ تشریح تفاوت عرضه مسکن با سایر کالاها
- ۲-۳-۴-۳ عوامل موثر در عرضه مسکن
- ۲-۳-۴-۴ میانی نظری سرمایه گذاری مسکن
- ۲-۳-۴-۴-۱ عوامل موثر بر قیمت مسکن
- ۲-۳-۴-۴-۲ عوامل موثر بر قیمت زمین

#### ۲-۴ - فصل چهارم: تشریح میانی برنامه ریزی مسکن

- ۲-۴-۱ مقدمه
- ۲-۴-۲ تعریف برنامه ریزی مسکن
- ۲-۴-۳ فواید برنامه ریزی مسکن
- ۲-۴-۴ تشریح اهداف برنامه ریزی مسکن
- ۲-۴-۴-۱ اهداف کلی برنامه ریزی مسکن
- ۲-۴-۴-۲ اهداف جزئی برنامه ریزی مسکن
- ۲-۴-۵ مراحل برنامه ریزی مسکن
- ۲-۴-۶ فرآیند برنامه ریزی مسکن
- ۲-۴-۷ روشها و مدل‌های مورد استفاده در برنامه های مسکن
- ۲-۴-۷-۱ روش استفاده از مدل‌های اقتصادسنجی
- ۲-۴-۷-۲ روش استفاده از مدل چندبخشی
- ۲-۴-۷-۳ روش متداول برنامه ریزی مسکن
- ۲-۴-۸ بررسی روشهای برآورد نیاز به مسکن
- ۲-۴-۸-۱ روش انبوهه
- ۲-۴-۸-۲ روش شاخص
- ۲-۴-۸-۳ روش های نرخ سرپرستی
- ۲-۴-۸-۴ روش کلی
- ۲-۴-۸-۵ روش خام
- ۲-۴-۸-۶ مدل لجستیک
- ۲-۴-۹ اطلاعات و آمار مورد نیاز در مراحل مختلف برنامه ریزی مسکن

#### ۵ - فصل پنجم: مروری بر سوابق برنامه ریزی مسکن در جهان و ایران

- ۲-۵-۱-۱- مروری بر تجربه کشورهای مختلف در تامین مسکن
- ۲-۵-۱-۲- بررسی تجربه برخی کشورهای توسعه یافته در زمینه تامین مسکن
- ۲-۵-۲- بررسی تجربیات برنامه ریزی مسکن در ایران
- ۲-۵-۲-۱- برنامه های مسکن قبل از انقلاب
- ۲-۵-۲-۲- برنامه های مسکن بعد از انقلاب
- ۲-۵-۳- خلاصه و نتیجه گیری فصل پنجم از بخش دوم

## ۲-۶ فصل ششم: بررسی طرحهای فرادست در بخش مسکن

- ۲-۶-۱- مسکن در سند چشم انداز ۱۴۰۴
- ۲-۶-۲- طرح جامع مسکن
- ۲-۶-۲-۱- اهداف راهبردی طرح جامع مسکن
- ۲-۶-۳- بررسی طرحهای حمایتی دولت از تولید مسکن در دو دهه اخیر
- ۲-۶-۳-۱- طرحهای حمایتی دولت از تولید مسکن طی دهه ۸۰-۱۳۷۰
- ۲-۶-۳-۲- طرح مسکن مهر (واگذاری زمین ۹۹ساله)

## ۲-۷- فصل هفتم: جمع بندی و نتیجه گیری بخش دوم

بخش سوم: معرفی مبانی فنی (بررسی روشهای متداول تخمین عرضه و تقاضا)

### ۳-۱- فصل اول: مقدمه

- ۳-۱-۱- کلیات
- ۳-۱-۲- هدف
- ۳-۱-۳- روش کار

### ۳-۲- فصل دوم: تشریح مفهوم مدل سازی

مقدمه

### ۳-۳- فصل سوم: تشریح مدلهای تخمین تقاضای مسکن

- ۳-۳-۱- مقدمه
- ۳-۳-۲- انواع مدلهای تخمین تقاضای مسکن
- ۳-۳-۲-۱- مدلهای ساده تخمین تقاضای مسکن
- ۳-۳-۲-۲- الگوها مرکب تقاضای مسکن
- ۳-۳-۳- مروری بر مطالعات و تجارب عملی در بکارگیری تابع هدانیک مسکن
- ۳-۳-۳-۱- مقدمه

۳-۳-۲-۲- بررسی تجارب جهانی در بکارگیری تابع هدانیک مسکن  
۳-۳-۳-۳- بررسی مطالعات انجام شده در خصوص تابع هدانیک مسکن در ایران

#### ۳-۴- فصل چهارم: بررسی مدل های متداول عرضه مسکن

۳-۴-۱- مقدمه

۳-۴-۲- مدل عرضه مسکن با استفاده از نظریه لوکاس

۳-۴-۲-۱- مطالعه خلیلی عراقی و موسوی

۳-۴-۳- مدل عرضه مسکن با استفاده از عوامل درونزای عرضه مسکن

۳-۴-۳-۱- مطالعه نجفی

۳-۴-۳-۲- مطالعه یزدانی در مورد تابع عرضه مسکن نقاط شهری اصفهان

۳-۴-۳-۳- مطالعه سازمان برنامه و بودجه در خصوص عرضه مسکن در نقاط شهری ایران

#### ۳-۵- جمع بندی و نتیجه گیری بخش سوم

#### بخش چهارم: معرفی نمونه موردی (شهر قزوین)

۴-۱- فصل اول: مقدمه

۴-۱-۱- کلیات

۴-۱-۲- هدف

۴-۱-۳- روش کار

#### ۴-۲- فصل دوم: شناخت محیط پیرامون شهر قزوین (استان و شهرستان قزوین)

۴-۲-۱- موقعیت جغرافیایی

۴-۲-۲- وضعیت توپوگرافی

۴-۲-۳- آب و هوا

۴-۲-۴- منابع آب

۴-۲-۵- تقسیمات سیاسی

۴-۲-۶- بررسی جمعیت استان و شهرستان قزوین

۴-۲-۶-۱- تعداد جمعیت و خانوار استان و شهرستان قزوین بر اساس سرشماری سال ۱۳۸۵

۴-۲-۶-۲- سهم استان قزوین از جمعیت کل کشور

۴-۲-۶-۳- بررسی تحولات جمعیتی استان قزوین

۴-۲-۶-۴- بررسی تحولات نرخ رشد جمعیت استان در مقایسه با کشور

۴-۲-۶-۵- بعد خانوار در استان قزوین

- ۴-۲-۶-۶ توزیع جمعیت به خانوار در نقاط شهری و روستایی استان به میزان شهر نشینی
- ۴-۲-۶-۷ تراکم نسبی جمعیت استان قزوین
- ۴-۲-۶-۸ بررسی جمعیت استان قزوین از نظرسواد، نیروی انسانی و اشتغال
- ۴-۲-۶-۸-۱ نرخ با سوادی جمعیت ۶ ساله و بالاتر در مقایسه با کل کشور به تفکیک شهر و روستا
- ۴-۲-۶-۸-۲ جمعیت فعال
- ۴-۲-۶-۸-۳ جمعیت شاغل به تفکیک بخش های کشاورزی، صنعت و معدن و خدمات و سهم هر یک از مجموع اشتغال در سال ۱۳۸۵

- ۴-۲-۷ بررسی ساختار اقتصادی استان قزوین
- ۴-۲-۷-۱ ویژگی ها و قابلیت های اقتصادی استان قزوین

### ۴-۳ فصل سوم: بررسی شهر قزوین

- ۴-۳-۱ بررسی تحولات جمعیتی شهر قزوین
  - ۴-۳-۱-۱ بررسی تحولات شمار و بعد خانوار در شهر قزوین
  - ۴-۳-۱-۲ بررسی تحولات توزیع جنسی جمعیت در شهر قزوین
  - ۴-۳-۱-۳ تراکم نفر در واحد مسکونی
  - ۴-۳-۱-۴ بررسی روند مهاجرت
  - ۴-۳-۲ بررسی نحوه کاربرد زمین
    - ۴-۳-۲-۱ نظام تقسیمات شهری شهر قزوین
    - ۴-۳-۲-۲ بررسی نظام کاربرد زمین شهر قزوین در وضع موجود
    - ۴-۳-۲-۳ تحلیل کاربرد اراضی در نواحی توسعه یافته شهر قزوین (در محدوده طرح تفصیلی در جنوب اتوبان)
    - ۴-۳-۳ محدودیتهای توسعه کالبدی شهر قزوین
    - ۴-۳-۴ وضعیت و مشخصات واحدهای مسکونی شهر قزوین
    - ۴-۳-۵ وضعیت و مشخصات واحدهای مسکونی شهر قزوین
    - ۴-۳-۶-۱ بررسی متوسط مساحت واحدهای مسکونی
    - ۴-۳-۶-۲ بررسی متوسط تعداد واحدهای مسکونی موجود در ساختمان (بر اساس نمونه گیری مطالعات طرح جامع)
    - ۴-۳-۶-۳ بررسی تعداد طبقات ساختمانهای مسکونی شهر قزوین
    - ۴-۳-۶-۴ نحوه تصرف واحد مسکونی
    - ۴-۳-۶-۵ بررسی تحولات قیمت مسکن، زمین، اجاره بها در شهر قزوین
    - ۴-۳-۶-۶ بررسی پروانه های صادر شده ساختمانی در نواحی مختلف شهر قزوین
    - ۴-۳-۷ بررسی خصوصیات کیفی واحدهای مسکونی در شهر قزوین
      - ۴-۳-۷-۱ بررسی نوساز یا مرمتی بودن واحدهای مسکونی
      - ۴-۳-۷-۲ بررسی عمر ساختمانهای مسکونی
      - ۴-۳-۷-۳ ارزیابی امکانات و تسهیلات موجود در واحد مسکونی
      - ۴-۳-۷-۴ ارزیابی تأسیسات موجود در ساختمانهای مسکونی
      - ۴-۳-۷-۵ تعداد اتاق در واحد مسکونی
      - ۴-۳-۸ بررسی الگوی مسکن

۴-۳-۹ نواحی فرسوده شهر قزوین

۴-۴ خلاصه و نتیجه گیری

بخش پنجم: بکارگیری مدل‌های مناسب تخمین عرضه و تقاضای مسکن شهر قزوین

فصل اول - مقدمه

۱-۱- کلیات

۱-۲ - هدف

۱-۳ - روش کار

۵-۲ فصل دوم: بکارگیری تابع هدانیک جهت شناخت تقاضای مسکن شهر قزوین

۵-۲-۱- مقدمه

۵-۲-۲- نحوه جمع آوری اطلاعات و شیوه آمارگیری

۵-۲-۲-۱- معرفی جامعه آماری

۵-۲-۲-۲- نحوه بلوک بندی آماری

۵-۲-۲-۳- بررسی پرسشنامه و نتایج حاصل از آن

۵-۲-۲-۴- تشریح روش برآورد قیمت زمین و زیربنای واحد مسکونی در مناطق مختلف شهر قزوین

۵-۲-۳- معرفی متغیرهای بکار گرفته شده در تابع هدانیک تحقیق

۵-۲-۳-۱- متغیر وابسته تابع هدانیک

۵-۲-۳-۲- متغیرهای مستقل

۵-۲-۳-۲-۱- متغیرهای معرف و ویژگیهای فیزیکی واحد مسکونی

۵-۲-۳-۲-۲- متغیرهای معرف و ویژگیهای محیطی واحد مسکونی

۵-۲-۳-۲-۳- متغیرهای معرف و ویژگیهای مکانی واحد مسکونی

۵-۲-۴- تخمین تابع تقاضای مسکن شهر قزوین و تجزیه و تحلیل نتایج آن

۵-۲-۴-۱- تحلیل تقاضا در منطقه ۱ شهرداری قزوین

۵-۲-۴-۲- تحلیل نتایج تخمین منطقه ۲ شهرداری قزوین

۵-۲-۴-۳- تحلیل نتایج تخمین منطقه ۳ شهرداری قزوین

۵-۲-۵- جمع‌بندی نتایج بدست آمده از تابع هدانیک مسکن شهر قزوین و مناطق سه گانه آن

۵-۳ فصل سوم: برآورد نیاز به مسکن شهر قزوین تا سال ۱۳۹۵

۵-۳-۱- مقدمه

۵-۳-۲- پیش بینی جمعیت شهر قزوین تا سال افق برنامه ریزی

۵-۳-۲-۱- مقدمه

۵-۳-۲-۱-۱- اصول پایه در آینده نگری های جمعیتی

۵-۳-۲-۱-۲- طبقه بندی فنون پیش بینی جمعیت

۵-۳-۲-۲- بکارگیری فرضیات و اصول پایه در آینده نگری جمعیت شهر قزوین (مورد استفاده قرار گرفته در این تحقیق)

۵-۳-۲-۳- برآورد جمعیت و تعداد خانوار و ضریب سکونت خانوار در واحد مسکونی در سال افق برنامه ریزی

۵-۳-۳- پیش بینی واحد مسکونی مورد نیاز تا سال افق برنامه ریزی

۵-۳-۳-۱- بررسی کمبود مسکن شهر قزوین در وضع موجود



- ۵-۳-۳-۲- برآورد ضریب خانه های خالی و ضریب استهلاک مسکن شهر قزوین
- ۵-۳-۳-۳- تخمین میزان شده تعداد واحد مسکونی سالیانه مورد نیاز شهر قزوین تا سال ۱۳۹۵
- ۵-۳-۴- تخمین مساحت مسکونی مورد نیاز در آینده
- ۵-۴-۵- بررسی و جمع بندی از تخمین نیاز مسکن شهر قزوین تا سال افق برنامه ریزی

#### ۵-۴ فصل چهارم: برآزش تابع عرضه مسکن شهر قزوین

##### ۵-۴-۱- مقدمه

- ۵-۴-۲- متغیرهای تابع عرضه مسکن
- ۵-۴-۲-۱- متغیر وابسته تابع عرضه مسکن
- ۵-۴-۲-۲- متغیرهای مستقل تابع تخمین عرضه
- ۵-۴-۲-۳- برآزش تابع عرضه مسکن شهر قزوین
- ۵-۴-۴- تحلیل نتایج بدست آمده از تابع عرضه مسکن شهر قزوین
- ۵-۴-۵- پیش بینی تولید مسکن تا افق ۱۳۹۵ در سطح شهر قزوین
- ۵-۴-۶- خلاصه و نتیجه گیری بکارگیری مدل عرضه مسکن قزوین

#### ۵-۵ فصل پنجم: بررسی شکاف بین عرضه و تقاضای مسکن شهر قزوین

##### ۵-۵-۱- مقدمه

- ۵-۲-۲- بررسی شکاف بین عرضه و تقاضا مسکن شهر قزوین
- ۵-۵-۳- شناسایی مشکلات از نتایج مدل های بکار گرفته شده عرضه و تقاضا

#### بخش ششم: برنامه ریزی مسکن قزوین مبتنی بر تحلیل عرضه و تقاضا

##### ۶-۱- فصل اول: مقدمه

- ۶-۱-۱- کلیات
- ۶-۱-۲- هدف
- ۶-۱-۳- روش کار

#### ۶-۲ فصل دوم: معرفی گام های برنامه راهبردی در رویارویی با مساله مسکن شهر قزوین

- ۶-۲-۱- بیانیه نهایی مشکلات عرضه و تقاضای مسکن شهر قزوین
- ۶-۲-۲- تولید بیانیه اهداف خرد و کلان
- ۶-۲-۲-۱- گام نخست: استنتاج اهداف برنامه های موجود
- ۶-۲-۲-۲- گام دوم: استنتاج اهداف از مشکلات برنامه ریزی
- ۶-۲-۲-۳- گام سوم: تولید بیانیه نهایی اهداف خرد و کلان برنامه راهبردی

- ۶-۲-۳- توليد راهبرد
- ۶-۲-۳-۱- گام نخست: راهبردهای موجود در برنامه های مسکن
- ۶-۲-۳-۲- گام دوم: جمع بندی نقاط قوت و ضعف، فرصتها و تهديدات تقاضای مسکن شهر قزوین
- ۶-۲-۳-۳- گام سوم: استنتاج راهبرد از ماتريس SWOT تقاضا
- ۶-۲-۳-۴- گام چهارم: جمع بندی نقاط قوت و ضعف، فرصتها و تهديدات عرضه مسکن شهر قزوین
- ۶-۲-۳-۵- گام پنجم: استنتاج راهبرد از ماتريس SWOT عرضه
- ۶-۲-۳-۵- گام ششم: ارزشیابی و انتخاب راهبرد برتر
- ۶-۲-۴- توليد سياستهای مناسب
- ۶-۲-۴-۱- گام نخست: سياستهای مناسب تقاضای مسکن شهر قزوین
- ۶-۲-۴-۲- گام دوم: سياستهای مناسب عرضه ی مسکن شهر قزوین

#### بخش هفتم: نتیجه گیری و جمع بندی

- ۷-۱- مقدمه
- ۷-۲- مرور کلی پایان نامه
- ۷-۳- پاسخگویی به پرسش ها و دستیابی به اهداف پایان نامه
- ۷-۴- بیان دستاوردهای پایان نامه
- ۷-۵- پیشنهادات پایان نامه برای ادامه کار

### فهرست جداول

- جدول ۱-۱ منابع اطلاعاتی مورد استفاده در مراحل مختلف پایان نامه
- جدول ۲-۱ ابعاد اساسی تقاضای مسکن
- جدول ۲-۲ عوامل موثر بر تقاضای مسکن
- جدول ۲-۳ عوامل موثر بر بازار مسکن
- جدول ۲-۴ جنبه های مختلف در برنامه ریزی مسکن
- جدول ۲-۵ فرآیند برنامه ریزی مسکن
- جدول ۲-۶ اطلاعات و آمار مورد نیاز در مراحل مختلف برنامه ریزی مسکن
- جدول ۲-۷ تجربیات تامین مسکن در کشورهای توسعه یافته
- جدول ۲-۸ نحوه کنترل دولت ها بر قیمت زمین در کشورهای مختلف
- جدول ۲-۹ نقاط قوت برنامه های مسکن قبل و بعد از انقلاب
- جدول ۲-۱۰ نقاط ضعف برنامه های مسکن قبل و بعد از انقلاب

- جدول ۲-۱۱ نقاط اشتراک و تمایز برنامه های مسکن قبل از انقلاب
- جدول ۲-۱۲: طرح های حمایتی دولت از تولید مسکن طی دهه ۱۳۸۰-۱۳۷۰
- جدول ۳-۱ طبقه بندی مدل ها بر حسب عوامل پنجگانه
- جدول ۳-۲ خلاصه بررسی تعدادی از مطالعات خارجی در مورد تابع هدانیک
- جدول ۳-۳ خلاصه بررسی تعدادی از مطالعات داخلی در مورد تابع هدانیک
- جدول ۴-۱ مقایسه جمعیت استان و شهرستان قزوین از نظر جنسیت و میزان شهرنشینی
- جدول ۴-۲ تحولات جمعیتی استان قزوین طی سالهای ۸۵-۱۳۶۵
- جدول ۴-۳ نرخ رشد سالانه جمعیت استان قزوین (۸۵-۱۳۳۵)
- جدول ۴-۴ متوسط رشد سالانه جمعیت استان قزوین نسبت به کل کشور به تفکیک نقاط شهری و روستایی طی سالهای (۸۵-۱۳۶۵)
- جدول ۴-۵ تحولات جمعیتی استان قزوین طی سالهای (۸۵-۱۳۶۵)
- جدول ۴-۶ مقایسه تراکم نسبی نفر در کیلومتر مربع طی سالهای (۸۵-۱۳۶۵)
- جدول ۴-۷ نرخ باسواد جمعیت ۶ ساله و بیشتر استان قزوین به تفکیک شهری و روستایی در سال ۱۳۸۵
- جدول ۴-۸ جمعیت ده سال به بالا بر حسب وضع فعالیت در استان قزوین و شهرستانهای تابعه در سال ۱۳۸۵
- جدول ۴-۹ سیر تحولات جمعیت شهر قزوین طی سالهای ۸۵-۱۳۵۵
- جدول ۴-۱۰ تحولات جمعیتی شهر قزوین در سالهای ۸۵-۱۳۵۵
- جدول ۴-۱۱ نرخ رشد جمعیت در مقاطع سرشماری سالهای ۱۳۸۵-۱۳۳۵
- جدول ۴-۱۲ جمعیت به تفکیک جنس طی پنج دوره سرشماری ۴۵، ۵۵، ۶۵، ۷۵، ۱۳۸۵
- جدول ۴-۱۳ تعداد خانوار ساکن در واحد مسکونی
- جدول ۴-۱۴ مهاجران وارد شده به شهر قزوین طی دهه ۷۵-۱۳۶۵
- جدول ۴-۱۵ تعداد جمعیت و واحد مسکونی در مناطق سه گانه شهر قزوین
- جدول ۴-۱۶ توزیع سطوح کاربری اراضی (بافت تحقق یافته) وضع موجود در محدوده طرح تفصیلی پیشین
- جدول ۴-۱۷ تعداد واحدهای مسکونی شهر قزوین به تفکیک مساحت آنها
- جدول ۴-۱۸ تعداد واحد غیرمسکونی
- جدول ۴-۱۹ تعداد واحد مسکونی در ساختمان
- جدول ۴-۲۰ تعداد واحد مسکونی خالی
- جدول ۴-۲۱ تعداد طبقات ساختمانهای شهر قزوین
- جدول ۴-۲۲ نوع مالکیت واحدهای مسکونی
- جدول ۴-۲۳ تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده شهر قزوین طی سالهای ۸۷-۱۳۸۰
- جدول ۴-۲۴ توزیع سطوح کیفیت ابنیه موجود شهر قزوین
- جدول ۴-۲۵ عمر واحدهای مسکونی موجود در شهر قزوین
- جدول ۴-۲۶ امکانات و تسهیلات موجود در واحد مسکونی
- جدول ۴-۲۷ تعداد اتاق در واحدهای مسکونی
- جدول ۴-۲۸ نوع واحدهای مسکونی شهر قزوین
- جدول ۵-۱ بلوک بندی آماری نمونه گیری تحقیق
- جدول ۵-۲ میانگین اطلاعات مربوط به مشخصه های فیزیکی، محیطی و مکانی واحدهای مسکونی شهر قزوین براساس تحلیل نتایج پرسش نامه
- جدول ۵-۳ اطلاعات مربوط به مشخصه های اجتماعی خانوار براساس تحلیل نتایج پرسش نامه
- جدول ۵-۴ توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر اساس برخورداری از تسهیلات فیزیکی ساختمان براساس تحلیل نتایج پرسش نامه
- جدول ۵-۵ توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب سطح زیربنا براساس تحلیل نتایج پرسش نامه

- جدول ۵-۶ توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب تعداد اتاق براساس تحلیل نتایج پرسش نامه
- جدول ۵-۷ توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب قدمت آن براساس تحلیل نتایج پرسش نامه
- جدول ۵-۸ پیش بینی جمعیت و تعداد خانوار شهر قزوین تا سال ۱۳۹۵
- جدول ۵-۹ وضعیت مسکن شهر قزوین در وضع موجود
- جدول ۵-۱۰ تخمین میزان شده تعداد واحد مسکونی سالیانه مورد نیاز شهر قزوین تا سال ۱۳۹۵
- جدول ۵-۱۱ بررسی سهم عرصه به ازای هر واحد مسکونی طی سالهای ۸۴ و ۸۳ و ۸۲ تا ۱۳۹۵
- جدول ۵-۱۲ برآورد مساحت مسکونی مورد نیاز شهر قزوین تا سال ۱۳۹۵
- جدول ۵-۱۳ پیش بینی پروانه های صادر شده طی سالهای ۱۳۸۵ الی ۱۳۹۵ بر اساس تابع عرضه مسکن برازش شده
- جدول ۶-۱ بیانیه نهایی مشکلات
- جدول ۶-۲ تدوین اهداف از بیانیه مشکلات
- جدول ۶-۳ بیانیه نهایی اهداف برنامه ریزی مسکن شهر قزوین
- جدول ۶-۴ راهبردهای موجود در برنامه های مسکن
- جدول ۶-۵ ماتریس ارزیابی عوامل داخلی تاثیرگذار در تقاضای مسکن شهر قزوین
- جدول ۶-۶ ماتریس ارزیابی عوامل خارجی تاثیرگذار در تقاضای مسکن شهر قزوین
- جدول ۶-۷ ماتریس SWOT تقاضای مسکن شهر قزوین
- جدول ۶-۸ ماتریس ارزیابی عوامل داخلی تاثیرگذار در عرضه مسکن شهر قزوین
- جدول ۶-۹ ماتریس ارزیابی عوامل خارجی تاثیرگذار در عرضه مسکن شهر قزوین
- جدول ۶-۱۰ ماتریس SWOT عرضه مسکن شهر قزوین
- جدول ۶-۱۱ بیانیه نهایی مشکل، هدف، راهبرد، سیاست مسکن شهر قزوین مبتنی بر دو مقوله عرضه و تقاضا
- جدول ۷-۱ مرور ی بر پرسش ها و اهداف پایان نامه

## فهرست نمودار

- نمودار ۱-۱ روش کار پایان نامه
- نمودار ۱-۲ روش کار بخش دوم
- نمودار ۲-۲ عوامل موثر در عرضه و تقاضای مسکن (ماخذ: مومنی الکامی ۱۳۷۵)
- نمودار ۲-۳ برنامه ریزی چند بخشی
- نمودار ۲-۴ روش متداول برنامه ریزی مسکن
- نمودار ۳-۱ نمودار روش کار بخش سوم
- نمودار ۴-۱ روش کار بخش چهارم
- نمودار ۴-۲ تغییرات جمعیت شهر قزوین در سی ساله اخیر
- نمودار ۴-۳ مقایسه میزان جمعیت در مناطق مختلف شهر و سهم هر منطقه از مساحت شهر
- نمودار ۴-۴ مقایسه مترآز و تعداد واحد های مسکونی شهر قزوین ۱۳۸۵
- نمودار ۴-۵ تعداد پروانه های صادره ساختمانهای مسکونی
- نمودار ۴-۶ در جات مختلف کیفیت بنا در شهر قزوین ۱۳۸۴
- نمودار ۵-۱ روش کار بخش پنجم

- نمودار ۵-۲ روش کار فصل دوم بخش پنج
- نمودار ۵-۳ مقایسه متوسط هزینه ساخت یک مترمربع بنا در شهر قزوین با شهرهای بزرگ کشور طی سالهای ۱۳۸۶-۱۳۷۰
- نمودار ۵-۴ مقایسه قیمت یک مترمربع زمین در شهر قزوین با شهرهای بزرگ کشور طی سالهای ۱۳۸۶ - ۱۳۷۱
- نمودار ۶-۱ روش کار بخش ششم
- نمودار ۶-۲ روش تدوین بیانیه نهایی اهداف برنامه

## فهرست نقشه ها

- نقشه ۴-۱ تقسیمات سیاسی استان قزوین
- نقشه ۴-۲ منطقه بندی اداری شهر قزوین
- نقشه ۴-۳ موانع رشد کالبدی شهر قزوین
- نقشه ۴-۴ نواحی فرسوده شهر قزوین
- نقشه ۵-۱ بلوک بندی آماری تحقیق
- نقشه ۵-۲ پراکنش قیمت زمین در شهر قزوین

بخش اول:

کلیات

## ۱-۱ مقدمه

از بدو پیدایش بشر تامین سرپناهی که بتواند او را از گزند بلایای طبیعی مصون نگه دارد از اساسی ترین نیازهای انسان بوده است. با گذار بشر از دوران اولیه و گام نهادن به تمدن و با هرچه بیشتر مورد توجه قرار گرفتن نیازهای روانی و اجتماعی فرد، نتنها اصل تامین سرپناه همچنان بر قوت خود باقی ماند بلکه شکل تامین سرپناهی که صرفاً نیازهای زیستی انسان را برآورده سازد به ساخت مسکنی که جوابگوی نیازهای روانی و اجتماعی او نیز باشد، تکامل پیدا کرد.

وقوع انقلاب صنعتی و به تبع آن تبدیل شدن صنعت بعنوان بخش اصلی اقتصاد سبب شد مهاجرت‌های زیادی از روستاها به شهرها اتفاق بیفتد که این خود سبب رشد شهرها و افزایش قیمت زمین در آن و نیز مشکلات تامین مسکن گردید. با ادامه این روند و به خصوص بعد از وقوع جنگ جهانی دوم، در کشورهای غربی و توسعه یافته مساله مسکن و تامین مسکن افراد جامعه با دخالت دولتها تا حد زیادی حل شده است. اما در کشورهای درحال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت و شهرنشینی، مهاجرت‌های داخلی، فقدان منابع مالی کافی، مشکلات مربوط به عرضه زمین، تامین مصالح ساختمانی و کمبود نیروی انسانی متخصص و در موازات این مشکلات فقدان خط مشی، سیاستگذاری و برنامه های مناسب در خصوص زمین و مسکن، مساله تامین مسکن به شکل مشکلی حاد و بحرانی درآمده است.

در ایران نیز مساله مسکن طی چند دهه گذشته به یکی از چالش های اصلی در برنامه های توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور بدل شده است. گذار از وضعیتی خودبخودی در تامین مسکن که مشخصه جوامع قبل از مدرن است به ضرورت برنامه ریزی در جهت فراهم آوردن مسکن مناسب در شرایط توسعه شتابان که ویژگی دوران مدرن است، از دهه ۱۳۴۰ بدین سو، خصوصیات مسکن را در کشور ما معین و مشخص می کند. برای شهرهایی که با افزایش جمعیت، روند رو به رشد مهاجرت و رشد پدیده شهرنشینی مواجه هستند این مساله ابعاد تازه تری به خود می گیرد.

شهر قزوین نمونه ای مناسب از شهرهایی به شمار می آید که نه تنها دارای پیچیدگی های عمومی بازار مسکن کشور می باشد، بلکه به علت نزدیکی به کلانشهر تهران، مهاجرپذیری زیاد به سبب قطب صنعتی بودن و وجود مراکز دانشگاهی متعدد و نیز امکان توسعه کالبدی محدود، به طور اخص دارای پیچیدگی های عديده و تحت تاثیر عوامل مختلف درونی و بیرونی موثر در بازار عرضه و تقاضای مسکن می باشد که افزایش شدید قیمت مسکن در این شهر را می توان موید این مطلب دانست. در چنین شرایطی برنامه ریزی و برآورد مسکن مورد نیاز این شهر تنها در سایه شناسایی دقیق عوامل تاثیرگذار در بازار مسکن و تحلیل صحیح آن امکان تحقق می یابد.

## ۲-۱ طرح مساله و تشریح موضوع پایان نامه

تامین مسکن همواره یکی از مشکلات اساسی جوامع شهری در ایران بوده است. هرگونه برنامه ریزی برای تامین مسکن نیازمند داشتن آگاهی از ساختار هر دو طرف عرضه و تقاضا در بازار مسکن می باشد از آنجا که مسکن کالایی چندبعدی و دارای ویژگی های متفاوت است، موفقیت اجرای سیاستهای تامین مسکن مستلزم شناخت دقیق ترجیحات مصرف کنندگان و تمایلات آنها

نسبت به ویژگی های خاص مسکن می باشد. از سوی دیگر عمده عرضه و تولید مسکن در ایران توسط بخش خصوصی و سازندگان شخصی انجام می پذیرد، لذا تحلیل روند عرضه مشخص می کند که چه عواملی سبب تشویق در امر سرمایه گذاری و چه عواملی بازدارنده می باشند.

هم راستا با مشکلات عمومی تامین مسکن در کشور طی چند دهه اخیر، شهر قزوین به دلیل نزدیک بودن به پایتخت، همجواری با شهرکهای صنعتی و داشتن مراکز متعدد آموزش عالی از یک طرف و محدودیت امکان رشد کالبدی از سه طرف جنوب، غرب و شرق همواره یکی از پنج شهر گران کشور از نظر متوسط قیمت زمین، قیمت واحد مسکونی و اجاره بها بوده است. بطوریکه علاوه بر بورس بازی که از مشخصات عمومی معضلات تامین مسکن در کشور می باشد، گرانی زمین و بالا بودن هزینه ساخت واحد مسکونی در شهر قزوین به نسبت متوسط کشور، سبب بروز مشکلات عدیده برای هر دو طرف عرضه و تقاضای مسکن در این شهر شده است.

در این پایان نامه کوشش شده است ضمن تحلیل عرضه و تقاضای مسکن شهر قزوین و شناسایی مشکلات آن، با استفاده از اصول تفکر و فرآیند برنامه ریزی راهبردی، راهکارهایی جهت بهبود وضع مسکن این شهر ارائه شود.

### ۳-۱ تشریح پرسش های پایان نامه

پرسش های کلی این پایان نامه را می توان این چنین مطرح نمود:

- عوامل موثر در عرضه و تقاضای مسکن کدامند؟
  - چه مدلهایی جهت شناسایی رفتار عرضه و تقاضای مسکن وجود دارند؟
  - چگونه می توان با استفاده از فرایند برنامه ریزی راهبردی به بهبود مساله مسکن کمک کرد؟
- این پرسش ها در مورد نمونه موردی چنین مطرح می شوند:
- عوامل موثر در عرضه و تقاضای مسکن شهر قزوین کدامند؟
  - چه مدلهایی جهت شناسایی رفتار عرضه و تقاضای مسکن شهر قزوین کارایی دارند؟
  - چگونه می توان با استفاده از فرایند برنامه ریزی راهبردی به بهبود مساله مسکن شهر قزوین کمک کرد؟

### ۴-۱ بیان اهداف پایان نامه

نظر به موضوع تحقیق، هدف اصلی این پژوهش تحلیل عرضه و تقاضای مسکن شهر قزوین و به تبع آن ارائه برنامه ای جهت تامین مسکن شهر قزوین در یک افق زمانی پنج و ده ساله از سال پایه برنامه ریزی یعنی سال ۱۳۸۵ می باشد.



## ۵-۱ قلمرو مکانی تحقیق

محدوده مکانی این تحقیق محدوده فعلی ساخته شده شهر قزوین موسوم به زمینهای جنوب آزاد راه تهران - زنجان می باشد. این محدوده به وسعت ۳۳۴۷ هکتار و شامل سه منطقه شهرداری قزوین است و ۲۸۴۹ هکتار زمینهای واقع در شمال آزاد راه که وضعیت ساخت و ساز آن سالهاست نامشخص می باشد را شامل نمی شود.

## ۶-۱ بیان محدودیت های تحقیق

برنامه ریزی مسکن در سطح یک شهر، نیازمند داشتن اطلاعات گوناگونی از مشخصات جمعیتی و وضعیت کمی و کیفی مسکن آن شهر می باشد. این اطلاعات در سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ تا زمان انجام این پژوهش تنها در قالب استانی و بعضاً شهرستانی تفکیک شده است. برای رفع این کمبود وسیع اطلاعاتی، در وهله اول سعی شده از مدلی برای تخمین تقاضای مسکن استفاده شود که اطلاعات مورد نیاز آن توسط مطالعات میدانی و پرسش نامه قابل حصول باشد. در قدم دوم در بخش هایی از این تحقیق جهت شناسایی بهتر وضع موجود شهر قزوین از مطالعاتی که برای طرح جامع جدید شهر قزوین توسط مهندسين شهرسازی شهر و برنامه انجام پذیرفته، خصوصاً در بخش مطالعات کالبدی استفاده شده است. برخی از مهم ترین مشکلات این تحقیق عبارتند از:

- کمبود آمار و اطلاعات راجع به موضوع مسکن در سطح شهر قزوین
- وجود آمار و اطلاعات چندگانه در رابطه با مسکن شهر قزوین توسط منابع و سازمان های گردآورنده اطلاعات
- عدم همکاری مناسب و لازم سازمان های اجرایی با محقق
- گستردگی موضوع و نیاز به حجم بالای اطلاعات

## ۷-۱ تشریح روش کار پایان نامه

روش مطالعه بکار گرفته شده در این تحقیق آمیزه ای از روشهای تحقیق کتابخانه ای و میدانی است. روش کتابخانه ای عمدتاً برای مطالعه ادبیات موضوع و بررسی پیشینه تحقیق و نظریاتی که راجع به موضوع وجود داشت و نیز فراهم آوردن چارچوبی مناسب برای مطالعه موضوع انتخاب شده است. لذا در بخش نگارش مبانی نظری و تجربی و نیز معرفی مدل‌های عرضه و تقاضا محورهای عمده پژوهش بر منابع کتابخانه ای شامل کتابهای فارسی و لاتین مقالات فارسی و انگلیسی و پایان نامه های کارشناسی ارشد و دکتری می باشد.

در روش میدانی تحقیق، از طریق پرسشنامه اطلاعات مورد نیاز جهت بکارگیری در مدل تخمین تقاضای مسکن شهر قزوین گردآوری شد. و اطلاعات مورد نیاز جهت مدل تخمین عرضه، از طریق مراجعه به سازمانهای گردآورنده اطلاعات مثل سازمان آمار، مدیریت و برنامه ریزی، بانک مرکزی و سازمان مسکن و شهرسازی قزوین و شهرداری این شهر فراهم گردید.

جدول ۱: منابع اطلاعاتی مورد استفاده در مراحل مختلف پایان نامه

منابع اطلاعاتی	مراحل خرد پایان نامه	مراحل کلان پایان نامه
<ul style="list-style-type: none"> <li>مقالات خارجی</li> <li>کتاب خارجی</li> <li>مقالات و پایان نامه های داخلی</li> <li>کتاب داخلی</li> </ul>	مرور مبانی نظری تجربی و فنی پایان نامه	شناخت
<ul style="list-style-type: none"> <li>آمار سرشماری ها</li> <li>برنامه های موجود در شهر قزوین</li> <li>مقالات و کتاب داخلی و خارجی</li> </ul>	شناخت سیستم فضایی و تصمیم گیری نمونه موردی	
<ul style="list-style-type: none"> <li>پرسشنامه ها</li> <li>برنامه های موجود در شهر قزوین</li> </ul>	تحلیل نمونه موردی	تحلیل
<ul style="list-style-type: none"> <li>پرسشنامه ها</li> <li>برنامه های موجود</li> </ul>	ارائه برنامه	تجویز

ماخذ: تجلیل، (۱۳۸۸)، برای استفاده در این پایان نامه

این تحقیق در هفت بخش سازماندهی شده است: بخش اول ( کلیات تحقیق) شامل بیان مساله و ضرورت تحقیق، اهداف پژوهش و تشریح روش کار تحقیق می باشد. در بخش دوم (معرفی مبانی نظری و تجربی) به بیان مفاهیمی چون مسکن، بازار مسکن، عرضه و تقاضای مسکن، برنامه ریزی مسکن پرداخته شده است. در قسمت دوم این بخش تجربیات جهانی و ایران در برنامه ریزی مسکن و مشکلات مسکن بررسی شده است. قسمتی از این بخش نیز به بررسی اهداف برنامه های فرادست در بخش مسکن کشور مثل طرح جامع مسکن و سند چشم انداز اختصاص دارد.

از آنجا که ارائه برنامه مسکن در این تحقیق از طریق تحلیل عرضه و تقاضای مسکن صورت می گیرد، بخش سوم به طور جداگانه به تشریح مدل‌های تخمین عرضه و تقاضای مسکن اختصاص پیدا کرده است. در این فصل الگوهای مناسب جهت تخمین تابع عرضه و تقاضای مسکن شهر قزوین معرفی و نیز مطالعات جهانی و ایران در بکارگیری این مدلها بررسی می گردد.

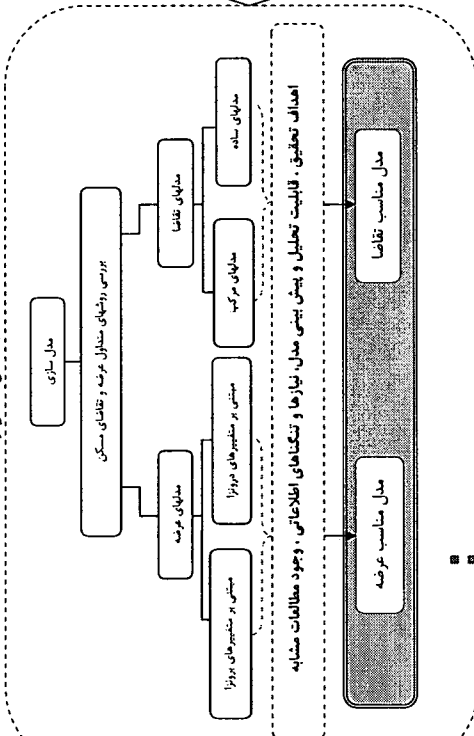
بخش چهارم این تحقیق به معرفی شهر قزوین خصوصاً بر اساس اطلاعات مورد نیاز جهت تحلیل عرضه و تقاضا و برنامه ریزی مسکن شهر قزوین می پردازد. این معرفی در قالب مطالعه محیط پیرامون شهر یعنی استان و شهرستان قزوین و نیز ساختار کالبدی و جمعیتی شهر قزوین می باشد.

در بخش پنجم مدل‌های مناسب تخمین عرضه و تقاضای مسکن در مورد شهر قزوین بکار گرفته شده است. در این فصل جامعه آماری، نحوه تعیین تعداد نمونه، نحوه جمع آوری داده ها و روش عملی اجرای تحقیق در هر دو بخش تخمین عرضه و تقاضا تشریح شده است.

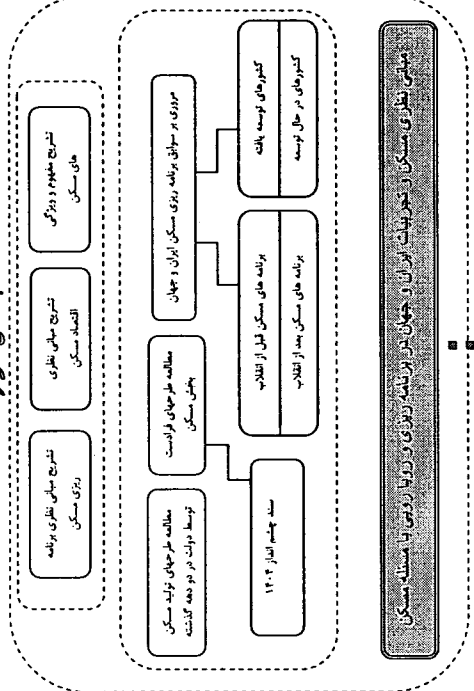
در بخش ششم، براساس مشکلات بدست آمده از بخش های پیشین، بیانیه نهایی مشکلات و اهداف مسکن شهر قزوین تدوین گردید. در ادامه با استفاده از تفکر برنامه راهبردی و با بررسی نقاط قوت و ضعف، و فرصتها و تهدیدات عرضه و تقاضای مسکن شهر قزوین به ارائه راهبرد و سیاست پرداخته شده است.

بخش هفتم بعنوان بخش پایانی، به جمع بندی و نتیجه گیری در قالب پاسخ به پرسش ها و اهداف پایان نامه و ارائه پیشنهادات جهت گسترش کار اختصاص یافته است.

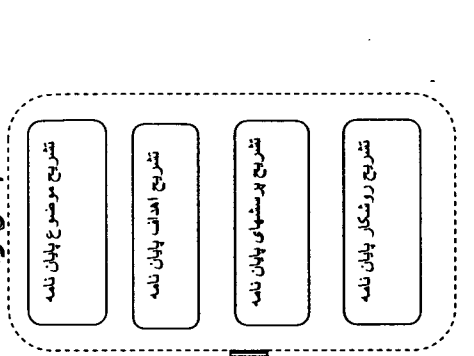
### بخش نهم



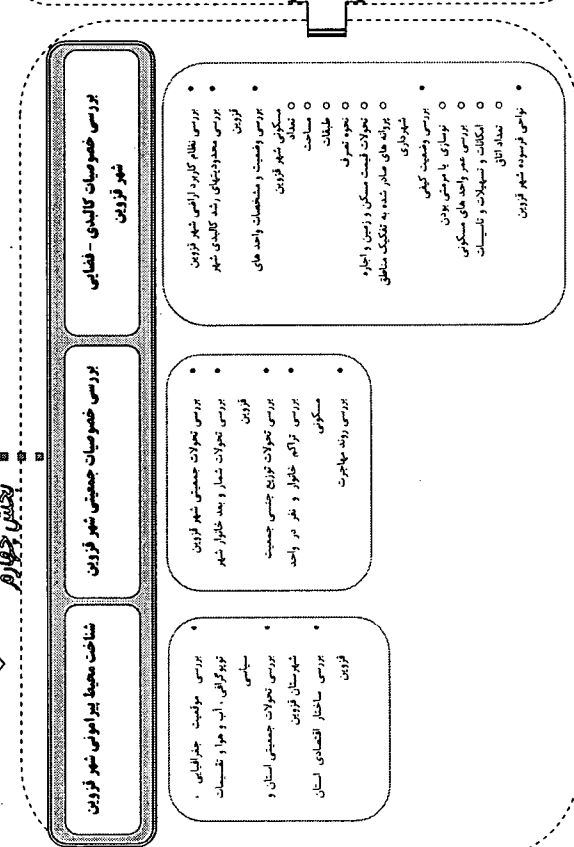
### بخش دهم



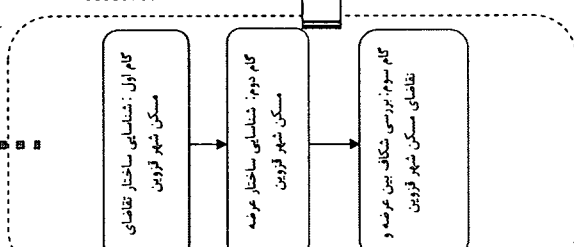
### بخش اول



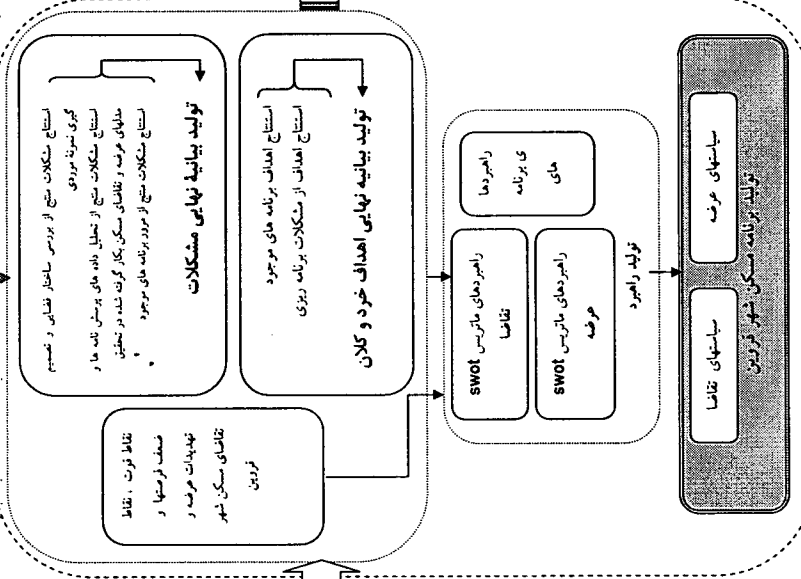
### بخش چهارم



### بخش پنجم



### بخش ششم



### بخش هفتم

