

The Role of the Law on the Completion and Renting of Residential Units in Managing the Housing Market in the Second Pahlavi Era¹

Mohsen Parvish²

Abstract

Purpose: To examine the Completion and Rental Law of Residential Units in the Pahlavi era as a successful measure for housing market management and resolving the housing crisis and to identify the reasons for its failure.

Method and Research Design: This study employs a descriptive-analytical approach in investigating the impact of the Completion and Rental Law of Residential Units on the housing market and tenancy conditions and the challenges associated with them. A documentary analysis method has been employed where documents and texts relating to the law and its impacts on the housing market and tenancy conditions have been examined and analyzed.

Findings and Conclusion: The result of the study indicates that the law failed to bring an end to the housing crisis and rentals. The contributing factors were the lack of funds, population growth, and infrastructural shortages, which all led to the failure of the success of the law's objectives. Urban conditions and the rentals remained strained, and the law failed to live up to people's expectations. The results also point out that the absence of master planning, coordination failure between the public and private institutions, public needs' negligence, and a lack of sufficient incentives for the investors were among the key factors behind the collapse of the law.

Keywords: Completion and Rental Law of Residential Units; Housing Market; Renting; Financial Constraints.

Citation: Parvish, M. (2024). The Role of the Law on the Completion and Renting of Residential Units in Managing the Housing Market in the Second Pahlavi Era. *Ganjine-ye Asnad*, 34(4), 102-123 | doi: 10.30484/ganj.2024.3196

**GANJINE-YE
ASNAD**
Historical Research &
Archival Studies Quarterly

Research paper

1. This work was supported by the Iran National Science Foundation (INSF) and is grounded on research project No. 4027087.

2. Assistant Professor, Department of History, Faculty of Social Sciences, University of Mohaghegh Ardabili, Ardabil, Iran.

Mohsen.parvish@uma.ac.ir

Copyright © 2024, NLAI (National Library & Archives of I. R. Iran). This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International, which permits others to download this work, share it with others and adapt the material for any purpose.

Ganjine-Ye Asnad

«136»

Peer-reviewed Journal | National Library & Archives of I. R. Iran, Archival Research Institute

ISSN: 1023-3652 | E-ISSN: 2538-2268

Digital Object Identifier(DOI): 10.30484/ganj.2024.3196

Indexed by Google Scholar, Researchgate, ISC, SID & Iran Journal | <http://ganjineh.nlai.ir>

Vol: 34, No: 4, Winter 2025 | pp: 102 -123 (22) | Received: 26, Oct. 2024 | Accepted: 28, Nov. 2024

Historical research





فصلنامه تحقیقات تاریخی
و مطالعات آرشئولوژی

مقاله پژوهشی

نقش قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی در سامان‌دهی بازار مسکن در دوره پهلوی دوم^۱

محسن پرویش^۲

چکیده:

هدف: بررسی قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی در دوره پهلوی دوم به عنوان اقدامی مهم برای سامان‌دهی بازار مسکن و پاسخ به بحران مسکن؛ و تحلیل دلایل ناکامی این قانون.

روش/ رویکرد پژوهش: این مطالعه با استفاده از رویکرد توصیفی-تحلیلی تأثیرات قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی بر بازار مسکن و شرایط اجاره‌نشینی را بررسی کرده و چالش‌های موجود را شناسایی کرده است. برای این منظور، از روش تحلیل اسنادی استفاده شده است. در این روش، متون و مستندات مرتبط با قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی و تأثیرات آن بر بازار مسکن و شرایط اجاره‌نشینی بررسی و تجزیه و تحلیل شده است.

یافته‌ها: بررسی‌ها نشان داد که قانون مذکور نتوانست به طور مؤثری به حل بحران مسکن و مشکلات اجاره‌نشینی کمک کند. یافته‌ها حاکی از آن است که چالش‌هایی نظیر کمبود منابع مالی، افزایش جمعیت، و نقص در زیرساخت‌ها مانع از تحقق اهداف این قانون شدند. هم‌چنین، شرایط زندگی شهری و بازار اجاره هم‌چنان تحت فشار باقی ماند و این قانون نتوانست انتظارات جامعه را برآورده کند.

نتایج: فقدان برنامه‌ریزی جامع، ناهماهنگی میان نهادهای دولتی و خصوصی، بی‌توجهی به نیازهای واقعی مردم و نبود مشوق‌های کافی برای سرمایه‌گذاران، از عوامل شکست قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی بودند.

واژگان کلیدی: قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی؛ بازار مسکن؛ اجاره‌نشینی؛ کمبود منابع مالی؛ دوره پهلوی.

استناد: پرویش، محسن. (۱۴۰۳). نقش قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی در سامان‌دهی بازار مسکن در دوره پهلوی دوم. *گنجینه اسناد*، ۳۴(۴)، ۱۲۳-۱۰۲ | ۱۰۳۰۴۸۴/ganj.۲۰۲۴,۳۱۹۶ | doi: ۱۰,۳۰۴۸۴/ganj.۲۰۲۴,۳۱۹۶

۱. این اثر تحت حمایت مادی بنیاد ملی علم ایران (INSE) برگرفته شده از طرح شماره «۴۰۲۷۰۸۷» انجام شده است.

۲. استادیار گروه تاریخ، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران. mohsen.parvish@uma.ac.ir



گنجینه اسناد

۱۳۶

فصلنامه علمی | سازمان اسناد و کتابخانه ملی ج.ا.ایران - پژوهشکده اسناد

شاپا (چاپی): ۱۰۲۳-۳۶۵۲ | شاپا (الکترونیکی): ۲۵۳۸-۲۲۶۸

شناسانه برنمود رقمی (DOI): ۱۰,۳۰۴۸۴/ganj.۲۰۲۴,۳۱۹۶

نمایه در Google Scholar, Researchgate, SID, ISC و ایران ژورنال | http://ganjineh.nlai.ir

سال ۳۴، دفتر ۴، زمستان ۱۴۰۳ | صص: ۱۲۳-۱۰۲ (۲۲)

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۸/۵ | تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۹/۸

تحقیقات تاریخی

۱. مقدمه

در دهه ۵۰ خورشیدی، ایران با بحران جدی مسکن مواجه شد که ناشی از افزایش جمعیت، مهاجرت به شهرها، و نبود تناسب میان عرضه و تقاضای مسکن بود. این وضعیت نه تنها کیفیت زندگی شهری را تحت تأثیر قرار داد، بلکه به بروز تنش‌های اجتماعی و اقتصادی نیز منجر شد. در این راستا، قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی به‌عنوان اقدامی کلیدی از سوی دولت پهلوی مطرح شد. هدف این قانون سامان‌دهی بازار مسکن، افزایش عرضه واحدهای مسکونی، و بهبود شرایط اجاره‌نشینی بود. قانون مذکور تلاش داشت تا با ایجاد چارچوب‌های قانونی، حقوق مستأجران و مالکان را تأمین کند و از بروز تنش در بازار اجاره جلوگیری کند.

در دهه ۱۳۵۰، نوسانات اقتصادی به شدت بر زندگی روزمره مردم ایران تأثیر گذاشت و رشد اقتصادی ناشی از افزایش قیمت نفت و برنامه‌های توسعه‌ای، باعث بی‌ثباتی در بازار مسکن شد. افزایش ناگهانی قیمت مسکن قدرت خرید مردم را به شدت کاهش داد (اطلاعات، ش ۱۴۷۶، ۳۰ تیر ۱۳۵۴، ص ۱۵) و بسیاری از خانواده‌ها قادر نبودند مسکن مناسب تأمین کنند. در این شرایط، بازار اجاره نیز تحت فشار قرار گرفت و قیمت‌های اجاره به طرز چشمگیری افزایش یافت؛ به طوری که بسیاری از افراد و خانواده‌ها مجبور شدند در شرایط نامناسب زندگی کنند. علاوه بر این، سیاست‌های اقتصادی دولت در تأمین مسکن و ایجاد تسهیلات مالی به طور کامل موفق نبود. با وجود تلاش برای دادن وام مسکن و برنامه‌های حمایتی، بسیاری از مردم به دلیل دسترسی نداشتن به منابع مالی کافی، از خرید یا اجاره مسکن مناسب بازماندند (ساکما، ۱۵۸۷۳۵/۲۹۳). علاوه بر این وجود قوانین ناکارآمد در حوزه اجاره‌داری و مالکیت به مشکلات اساسی در بازار مسکن در دوره پهلوی منجر شد. قوانین تصویب شده، از جمله قانون تعدیل و تثبیت اجاره‌بها، هرچند در ظاهر به حمایت از مستأجران و کنترل قیمت‌ها پرداخته بودند، ولی در عمل به دلیل تطابق نداشتن با شرایط اقتصادی و اجتماعی آن زمان، کارایی لازم را نداشتند. بوروکراسی پیچیده و فرایندهای قانونی نیز باعث می‌شد که مستأجران و مالکان نتوانند به راحتی حقوق خود را پیگیری کنند. این ناکارآمدی‌ها، به ویژه در دوران بحران‌های اقتصادی و اجتماعی، موجب افزایش نارضایتی عمومی و تنش‌های اجتماعی شد و در نهایت به بی‌اعتمادی به سیستم حقوقی و قانونی کشور دامن زد (تهران اکونومیست، ۲۹ مرداد ۱۳۵۶، ص ۴۶).

مقاله حاضر درصدد است تا به پرسش‌های زیر پاسخ دهد:

۱- قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی در دوره پهلوی چه اهدافی را دنبال

می‌کرد؟



۲- اجرای این قانون چه تأثیری بر شرایط اجاره‌نشینی و کیفیت زندگی مستأجران داشت؟

۲. پیشینه پژوهش

مقالات گوناگونی ابعاد مختلف مسکن در حکومت پهلوی را بررسی کرده‌اند. یکی از این مقالات «بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۵۰-۱۳۹۱)» نوشته جعفر قادری و بهنام ایزدی است. این پژوهش به تحلیل متغیرهای کلان اقتصادی نظیر میزان شهرنشینی، اجاره‌بها، درآمد سرانه، اعتبارات بانک مسکن، مالیات بر مسکن، بیکاری، تولید ناخالص ملی و سایر عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن می‌پردازد. این مطالعه با استفاده از روش برآورد معمولی حداقل مربعات، تغییرات قیمت مسکن در بازه زمانی ۱۳۵۰-۱۳۹۱ را بررسی کرده‌است. سارا غلامی و همکاران نیز در مقاله‌ای با عنوان «تأثیر تحولات اجتماعی و فرهنگی بر گونه‌های مسکن طبقه متوسط (در دوره میانی و پایانی پهلوی دوم بین سال‌های ۱۳۳۲ تا ۱۳۵۷)» تحولات اجتماعی و فرهنگی دوره پهلوی دوم را بررسی کرده‌اند. این تحقیق عوامل مؤثر بر ظهور طبقه متوسط جدید و ویژگی‌های مسکن آن، و همچنین چگونگی تأثیر تحولات اجتماعی و فرهنگی بر شکل‌گیری و توسعه مسکن طبقه متوسط را بررسی می‌کند. ازسوی دیگر، مقاله‌ای با عنوان «تحلیل مسکن طبقه متوسط دوره پهلوی دوم براساس دستور زبان شکل (مطالعه موردی: محله نارمک و شهرک اکباتان تهران)» به قلم سارا غلامی و همکاران، قوانین حاکم بر کالبد و گونه‌های مسکن طبقه متوسط جدید در دوره پهلوی دوم را شناسایی می‌کند. این تحقیق از روش‌شناسی خاصی به نام «دستور زبان شکل» استفاده می‌کند که ویژگی‌های ظاهری و ساختاری مسکن طبقه متوسط و ارتباط میان فرم و مفهوم در طراحی آن را عمیق‌تر بررسی می‌کند.

باوجود این تحقیقات، ولی در زمینه وضعیت مسکن در دهه آخر حکومت پهلوی، به‌ویژه در ارتباط با نقش قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی در سامان‌دهی بازار مسکن در دوره پهلوی تحقیقات مستقلی وجود ندارد. این خلأ تحقیقاتی نیاز به بررسی‌های بیشتر را نمایان می‌کند و می‌تواند به درک بهتر چالش‌های موجود در بازار مسکن در این دوره کمک کند.

۳. قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی

۳.۱. تاریخچه و زمینه‌ها

مهاجرت‌های گسترده از نواحی روستایی به شهرهای بزرگ ایران، به‌ویژه در دهه‌های اخیر، به بروز مشکلات جدی در زمینه توسعه شهری منجر شده‌است. این پدیده به دلیل افزایش

جمعیت در کانون‌های اصلی شهری، نظیر تهران، فشاری مضاعف بر زیرساخت‌های شهری وارد می‌کند. رشد جمعیت شهری به دلیل افزایش طبیعی و هم‌چنین مهاجرت توسعه مسکن، بهداشت و خدمات عمومی را ضروری می‌کند و نبود توازن میان افزایش جمعیت و توسعه زیرساخت‌ها، موجب بروز مشکلاتی چون کمبود مسکن و افزایش قیمت‌ها می‌شود که در نهایت کیفیت زندگی مستأجران را کاهش می‌دهد (اهریان صدر، ۱۳۹۶، ص ۸۷)؛ تهران از دیرباز با مشکل مذکور مواجه بوده است. تهران که در سال ۱۲۸۴ شمسی شهری محصور با ۱۹ کیلومتر مربع وسعت و حدود ۱۶۰'۰۰۰ نفر جمعیت بود، تا دهه ۱۳۱۰ شمسی چنان رشد کرد که بیش از ۳۰۰ هزار نفر را در خود جای داد. علاوه بر این، بخشی از جمعیت تهران در محله‌هایی خارج از محدوده شهری ساکن شده بودند. در سال ۱۳۰۹، سرانجام دیوار تهران برداشته شد و خیابان‌های مدرن به شکل راست و عمود بر هم شکل گرفتند. این امر نشان‌دهنده مرحله جدیدی در ساختار شهرنشینی بود. از دهه ۱۳۲۰، با شروع به کار برنامه‌ریزی شهری، نظام محله‌ای سابق جایش را به الگوی طراحی شده منطقه‌ای داد که عمدتاً بر نوعی جداسازی طبقاتی متکی بود. گروه‌های کم‌درآمد همواره در طرح‌های جامع شهری نادیده گرفته می‌شدند (بیات، ۱۳۹۹، ص ۵۷). از دهه ۱۳۳۰ به بعد صدها هزار خانواده تهی‌دست بخشی از جریان مهاجرت طولانی و پیوسته از روستاها و شهرهای کوچک به کلان‌شهرها بودند که به دلایل مختلفی انجام می‌شد. برخی از مهاجران به دنبال بهبود وضعیت زندگی خود بودند؛ در حالی که دیگران تنها به دنبال تضمین بقا و زنده ماندن در شرایط دشوار اقتصادی و اجتماعی بودند. بسیاری از این افراد، چه به طور فردی و چه با همراهی خویشاوندانشان، در زمین‌های بلااستفاده یا قطعه‌های ارزان‌قیمتی که در حواشی شهرها خریداری می‌کردند ساکن می‌شدند. این خانواده‌ها که معمولاً از لحاظ مالی در مضیقه بودند، برای اجتناب از پرداخت اجاره‌های خارج از توان و هم‌چنین فرار از ازدحام جمعیت در مرکز شهر، سرپناه‌هایشان را به دست خودشان و یا کمک خویشاوندانشان در نقاط غیرقانونی بنا می‌کردند. سپس، برای تحکیم موقعیت زیستگاه غیرقانونی‌شان، به رشوه‌دهی به دیوان‌سالاران روی می‌آوردند و سعی می‌کردند از خدمات شهری بهره ببرند (بیات، ۱۳۹۹، ص ۱۲).

افزایش سریع جمعیت و مهاجرت روستائیان به شهرها در دهه ۱۳۵۰، نیازمندی‌های شهری به ویژه نیاز به مسکن را شدیداً افزایش داد. هدف اساسی این برنامه در بخش مسکن افزایش تعداد واحدهای سکونت برای گروه‌های مختلف به ویژه طبقات کم‌درآمد و در نتیجه کاهش تراکم افراد در واحدهای مسکونی بود. در چارچوب این هدف، برنامه تأمین مسکن در مناطق شهری شامل ایجاد ۷۴۰ هزار واحد مسکونی جدید بود. از این تعداد ۵۷۵ هزار واحد را بخش خصوصی و ۱۶۵ هزار واحد را بخش عمومی احداث می‌کرد. طبق برنامه

عمرانی پنجم قرار بود برای هر خانوار جدیدی که در طول برنامه به جمعیت شهرنشین کشور اضافه می‌شد، واحد مسکونی جدیدی تأمین شود. به این ترتیب در پایان برنامه پنجم تعداد واحدهای مسکونی موجود برای هر هزار نفر جمعیت شهری از ۱۱۷ واحد به ۱۳۱ واحد افزایش می‌یافت (سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۵۲، ص ۶۴۴). در این بین، قوانین مختلفی برای حمایت از مستأجران و مالکان تدوین شد که هدف آن‌ها ایجاد تعادل و عدالت در روابط اجاره‌ای و تأمین حقوق هر دو طرف بود. اولین قانون منسجم در زمینه تنظیم اجاره‌بها و احداث خانه‌های ارزان، احتمالاً لایحه قانونی تعدیل اجاره‌بها و احداث خانه‌های ارزان در دهه ۱۳۳۰ بوده است. این لایحه برای پاسخ به نیازهای مسکن در آن زمان و کنترل قیمت‌های اجاره‌ای به تصویب رسید و تلاش کرد تا شرایط بهتری را برای مستأجران فراهم آورد (ساکما، ۱۳۵۳/۳۰۷۴۳). هم‌چنین، قانون تعدیل و تثبیت اجاره‌بها مصوب ۲۹ بهمن ۱۳۵۲ نیز اقدامی مهم در زمینه تنظیم بازار اجاره مسکن در ایران شناخته می‌شد. این قانون برای کنترل و تثبیت قیمت‌های اجاره و جلوگیری از افزایش بی‌رویه آن‌ها تصویب شد (ساکما، ۱۳۵۳/۱۲۱۸۹۱). این در حالی است که سوءمدیریت و سیاست‌های نادرست در حوزه مسکن، به‌ویژه در زمینه قوانین مربوط به مالک و مستأجر، از عوامل اصلی بروز بحران مسکن به‌شمار می‌رفت. دولت به جای اصلاح قوانین ناکافی، تنها به تغییرات جزئی بسنده کرد و این امر به تداوم مشکلات در این حوزه منجر شد. اصلاحات ناقص در قانون مالک و مستأجر - که نتوانسته بود شرایط سرمایه‌گذاری را بهبود ببخشد - باعث محدودیت‌های بیشتری برای سرمایه‌گذاران شده بود. هم‌چنین، قوانین مربوط به اجاره دادن خانه‌های خالی و کنترل نرخ‌ها به عنوان موانع جدی در برابر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن عمل کردند. یکی از عوامل مؤثر در بروز بحران مسکن در ایران، قانون تثبیت نسبی زمین بود که در مجلس سنا بررسی شد. این قانون به دولت اجازه می‌داد تا در آغاز هر سال، بهای عادلانه زمین را تعیین کند و حد افزایش قیمت را به میزان تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی محدود کند. هدف از این اقدام، کنترل افزایش غیرمنطقی قیمت زمین بود؛ زیرا قیمت زمین به‌طور مداوم در حال افزایش بود و این موضوع به یکی از مسائل مهم تبدیل شده بود. هم‌چنین، این قانون شامل مجازات‌هایی بود که به هیئت وزیران اجازه می‌داد معاملات را ابطال کند و وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری‌ها زمین را به قیمت عادلانه خریداری کنند (ساکما، ۱۳۸۳/۳۷۴۸۳). با این حال، اجرای این قانون با چالش‌هایی مواجه بود که مانع از تحقق کامل اهداف آن شد. محدودیت‌های قیمتی ممکن بود به کاهش انگیزه سرمایه‌گذاران برای ساخت و ساز منجر شود و در نتیجه، کمبود عرضه مسکن را تشدید کند. هم‌چنین، اعمال مجازات‌ها و ابطال معاملات می‌توانست به بی‌اعتمادی در بازار زمین و مسکن منجر شود و بر وضعیت مسکن تأثیر معکوس بگذارد.

در نهایت، قانون تثبیت نسبی زمین نتوانست به طور مؤثری از بروز بحران‌های بیشتر در بازار مسکن جلوگیری کند.

۳.۲. مفاد قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی

قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی در پاسخ به نیازهای روزافزون جامعه به مسکن و مشکلات ناشی از کمبود واحدهای مسکونی تصویب شد. در دهه‌های ۱۳۴۰ و ۱۳۵۰، با افزایش جمعیت و مهاجرت‌های گسترده به شهرها، فشار بر بازار مسکن به شدت افزایش یافت. این وضعیت به بروز بحران مسکن و افزایش قیمت‌ها منجر شد که طبقات متوسط و پایین جامعه را تحت تأثیر قرار داد؛ بنابراین دولت تصمیم گرفت این قانون را تصویب کند تا از یک سو، فرایند تکمیل واحدهای مسکونی نیمه‌کاره را تسهیل کند و از سوی دیگر، شرایط اجاره‌نشینی را بهبود ببخشد. این قانون شامل تسهیلاتی برای سازندگان و مالکان بود تا با تشویقشان به تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی، به کاهش نقص عرضه مسکن، و بهبود شرایط زندگی مردم کمک کند (ساکما، ۱۳۴۰/۵۷۰).

قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی بندهای مختلفی برای سامان‌دهی بازار مسکن و حل مشکلات واحدهای ناتمام داشت:

ماده ۱ این قانون شهرداری‌ها را موظف می‌کرد که ظرف دو ماه از تاریخ اجرای قانون، فهرستی از ساختمان‌های ناتمام را تهیه و تنظیم کنند.

ماده ۲ تعیین می‌کرد که شهرداری باید طرحی زمان‌بندی شده برای تکمیل این ساختمان‌ها تهیه کند و در صورت موافقت نکردن مالکان، خود ملزم باشد طرح را در همان مدت اجرا کند. در ماده ۴، مالکان واحدهای مسکونی که عملیات ساختمانی آن‌ها تمام شده بود، موظف بودند وضعیت ساختمان و نظر خود را به شهرداری اعلام کنند. اگر مالکان ظرف سه ماه این اقدام را انجام نمی‌دادند، شهرداری می‌توانست واحدها را اجاره دهد و هزینه‌ها را از مال‌الاجاره برداشت کند.

ماده ۸ نیز به نحوه رسیدگی به اختلافات بین شهرداری و مالکان اشاره داشت و کمیسیون‌هایی را برای بررسی این اختلافات تشکیل می‌داد (ساکما، ۱۳۴۳/۲۲۹۷۱).

۴. الزامات قانونی برای اجاره خانه‌های خالی: چارچوب‌ها و شرایط اجرایی

۴.۱. ثبت اطلاعات مالکیت

در راستای سامان‌دهی بازار مسکن و کاهش معضلات ناشی از خانه‌های خالی، ثبت اطلاعات مالکیت به عنوان یکی از الزامات قانونی مطرح شد. این اقدام برای ایجاد شفافیت



در بازار مسکن و شناسایی مالکان خانه‌های خالی ضروری بود. با ثبت دقیق اطلاعات، دولت می‌توانست به راحتی بر وضعیت ملک‌ها نظارت کند و از احتکار و افزایش بی‌رویه قیمت‌ها جلوگیری کند. مالکان موظف بودند اطلاعاتی همچون مشخصات کامل ملک، آدرس، شماره تماس و وضعیت اجاره‌داری را در فرم‌های مربوطه ثبت کنند. این اطلاعات به شهرداری‌ها و نهادهای مربوطه کمک می‌کرد تا به‌طور مؤثری بر روند اجاره‌داری نظارت کنند. ثبت نکردن اطلاعات می‌توانست به جریمه‌های مالی برای مالکان منجر شود. این موضوع به‌عنوان روشی تشویقی برای ثبت اطلاعات بود؛ ولی مسئله به این آسانی‌ها هم نبود. آئین‌نامه‌هایی که برای شناسایی وضعیت خانه‌های خالی تدوین شده بودند مالکان را ملزم می‌کردند تا پرسش‌نامه‌هایی را پر کنند؛ ولی بسیاری از مالکان با استفاده از روش‌هایی مانند آویزان کردن پرده‌های کرکره‌ای یا تغییرات ظاهری در ملک، از شناسایی واقعی وضعیت املاک خود جلوگیری کردند و این امر به نارضایتی‌های عمومی منجر شد. نظارت و کنترل بر تخلفات نیز به یکی از مسائل اصلی تبدیل شده بود. نهادهای مسئول، به‌ویژه شهرداری‌ها، برای ورود به خانه‌ها و بررسی وضعیت آن‌ها با چالش‌های زیادی مواجه بودند. در بسیاری از موارد، مالکان به بهانه‌های مختلف از ورود مأموران جلوگیری می‌کردند؛ که این موضوع باعث ایجاد شکاف‌های قانونی و نظارتی می‌شد. در این شرایط، اجاره‌های صوری و انتقال ملک به افراد دیگر به‌شدت افزایش یافت؛ به‌طوری‌که مالکان خانه‌های خود را به‌صورت صوری به اعضای خانواده یا دوستان اجاره می‌دادند و از این طریق از زیر شناسایی آن‌ها به‌عنوان خانه‌های خالی فرار می‌کردند (اطلاعات، ش ۱۵۴۲۴، چهارشنبه ۶ مهر ۱۳۵۶، ص ۵).

۴.۲. مدت زمان خالی ماندن

یکی دیگر از الزامات قانونی برای اجاره خانه‌های خالی، تعیین مدت زمانی بود که ملک باید خالی می‌ماند تا مشمول قانون اجاره خانه‌های خالی شود. این مدت زمان برای جلوگیری از احتکار و افزایش قیمت‌ها تعیین می‌شد. درواقع، هدف اصلی از تعیین این مدت زمان، تشویق مالکان به اجاره دادن ملک‌های خود و جلوگیری از نگهداری غیرضروری آن‌ها بود. قانون‌گذاران به این نتیجه رسیده بودند که اگر مالکان مجبور شوند ملک‌های خود را اجاره دهند، این امر می‌تواند به افزایش عرضه مسکن و کاهش قیمت‌ها منجر شود. بدین ترتیب مالکان موظف شدند تا در صورتی که ملک‌های خود را برای مدت معینی خالی نگه دارند، به ثبت آن اقدام کنند؛ در غیر این صورت مالکان مشمول جریمه‌های مالی می‌شدند.

۴.۳. تعیین قیمت عادلانه

تعیین قیمت عادلانه برای اجاره خانه‌ها یکی از مهم‌ترین الزامات قانونی در راستای اجاره خانه‌های خالی بود. قیمت اجاره باید براساس معیارهای مشخص تعیین می‌شد تا از استثمار مستأجران جلوگیری شود و دسترسی به مسکن مناسب برای اقشار آسیب‌پذیر تأمین شود. برای تعیین قیمت عادلانه، معیارهای مختلفی از جمله موقعیت جغرافیایی، امکانات موجود در ملک، وضعیت بازار و قیمت‌های مشابه در منطقه بررسی می‌شد. این معیارها به شهرداری‌ها و نهادهای مربوطه کمک می‌کرد تا قیمت‌های منطقی و عادلانه‌ای را برای اجاره تعیین کنند. شهرداری تهران برای سامان‌دهی این وضعیت و تعیین اجاره‌بهای مناسب برای این واحدها، بخش‌نامه‌ای را به نواحی دوازده‌گانه ابلاغ کرده بود. در این بخش‌نامه میزان کرایه سالانه آپارتمان‌ها و خانه‌ها براساس قیمت کل آن‌ها و جداول مشخص تعیین می‌شد.

قیمت کل آپارتمان (ریال)	میزان کرایه سالانه (درصد)
کمتر از ۵ میلیون	بین ۱۰ تا ۱۲ درصد
بین ۵ تا ۱۵ میلیون	بین ۹ تا ۱۰ درصد
بیشتر از ۱۵ میلیون	بین ۸ تا ۹ درصد

جدول ۱

میزان کرایه سالانه نسبت به قیمت کل
آپارتمان در بخش‌نامه شهرداری تهران

در اجرای قوانین مربوط به ارزیابی املاک و تعیین اجاره‌بها، شهرداری‌ها با چالش‌های متعددی مواجه بودند. یکی از مشکلات اصلی، نبود معیارهای شفاف و مشخص برای ارزیابی ملک بود. این موضوع می‌توانست به نارضایتی مالکان و مستأجران منجر شود؛ زیرا مالکان ممکن بود ادعا کنند که ارزش واقعی املاکشان به درستی تعیین نشده است و یا از طرف دیگر، مستأجران نیز با افزایش ناگهانی اجاره‌بها روبه‌رو شوند. به همین دلیل، نیاز به کارشناسان و افراد مطلع در این زمینه احساس می‌شد تا بتوانند قوانین را به درستی و با صداقت اجرا کنند. علاوه بر این، تأثیرات اقتصادی این قوانین بر بازار مسکن و اجاره نیز قابل توجه بود. اگر ارزیابی مال الاجاره براساس معیارهای منطقه‌ای انجام می‌شد، احتمالاً مالکان اعتراض می‌کردند زیرا آن‌ها معتقد بودند که سرمایه‌گذاری در بانک‌ها سود بیشتری نسبت به مال الاجاره به همراه دارد. از سوی دیگر، اگر ارزیابی‌ها براساس قیمت‌های روز صورت می‌گرفت، این موضوع می‌توانست به افزایش نرخ‌ها و ایجاد تورم منجر شود، که فشار بیشتری به مستأجران وارد کرده و ناپایداری در بازار مسکن ایجاد کند؛ بنابراین، نیاز به رویکردی متوازن برای تعیین مال الاجاره وجود داشت که منافع هر دو طرف را در نظر بگیرد.



در آئین نامه مشخص شده بود که معادل ۱۲ تا ۱۵ درصد بهای ملک، مبنای مال الاجاره سالانه آن خواهد بود. برای نمونه، در خانه کوچک ۳۰۰ متری در منطقه شمیران به دلیل قیمت زمین در کوچه‌های دزاشیب که حداقل دو هزار تومان بود، بهای زمین به ۶۰۰ هزار تومان می‌رسید. همچنین، اگر ۱۵۰ متر از ساختمان را با حداقل متری دو هزار تومان محاسبه کنیم، بهای اسمی ملک به ۹۰۰ هزار تومان می‌رسید. با احتساب حداقل معیار ارزیابی، اجاره ماهانه این ملک باید بیش از ده هزار تومان می‌شد، در حالی که در پاییز سال ۱۳۵۶ این خانه‌ها بین ۵ تا ۷ هزار تومان اجاره داده می‌شدند. (اطلاعات، ش ۱۵۴۲۴، چهارشنبه ۶ مهر ۱۳۵۶، ص ۵).

در این راستا، شهرداری به مالکان خانه‌های خالی فرصت داده بود که تا پایان روز پنجم اسفند ۱۳۵۶ به اجاره‌های تعیین شده از سوی کارشناسان شهرداری اعتراض کنند. همچنین مالکان می‌توانستند با متقاضیان بر سر اجاره توافق کنند و در این صورت واحدهای خود را از فهرست خانه‌های خالی خارج کنند. این فرایند به مالکان امکان می‌داد که با توجه به شرایط بازار و نیاز مستأجران، تصمیمات بهتری اتخاذ کنند. تعیین اجاره‌بها در تهران براساس قیمت منطقه‌ای، هزینه‌های صرف شده برای ساختمان، و وضعیت مالی صاحب خانه انجام می‌شد. کمیسیون‌های مختلف نیز مسئول رسیدگی به اعتراضات و شکایات مالکان بودند (اطلاعات، ش ۱۵۵۳۶، یکشنبه ۲۳ بهمن ۱۳۵۶، ص ۲۸).

۴.۴. نظارت شهرداری

نظارت شهرداری بر روند اجاره‌داری یکی دیگر از الزامات قانونی‌ای بود که برای حفظ حقوق مستأجران و مالکان ایجاد شده بود. در فاصله سال‌های ۱۳۵۴-۱۳۵۶ یکی از چالش‌های اساسی در حوزه مسکن، وجود تعداد زیادی منزل نیمه‌تمام بود که به دلایل مختلفی از جمله مشکلات اقتصادی و کمبود منابع به اتمام نرسیده بودند. این وضعیت نه تنها بر کیفیت زندگی شهروندان تأثیر می‌گذاشت، بلکه به بروز معضلات اجتماعی و اقتصادی نیز دامن می‌زد. به همین دلیل، شهرداری پایتخت تصمیم گرفت ماده ۱۰۰ را اجرا کند که هدف آن تسریع در تکمیل این واحدهای مسکونی و رفع مشکلات موجود بود. براساس این قانون، شهرداری از مالکان خواسته بود که وضعیت خانه‌های نیمه‌تمام خود را حداکثر تا پایان اسفندماه ۱۳۵۶ به اطلاع شهرداری‌های مناطق دوازده گانه برسانند. مقام‌های شهرداری با تأکید بر این نکته که منازل نیمه‌تمام به ساختمان‌هایی اطلاق می‌شود که حداقل ۴۰ درصد از کار آن‌ها به پایان رسیده‌است، از مالکان خواسته بودند که درباره شرایط تکمیل واحدهای مسکونی خود با شهرداری مشورت کنند. این اقدام برای شناسایی دقیق وضعیت ساختمان‌ها و برنامه‌ریزی برای تکمیل آن‌ها انجام می‌شد. شهرداری اعلام



کرده بود که در صورت پاسخ ندادن مالکان، پس از بیستم اسفندماه خودسرانه خانه‌های نیمه‌ساز را تکمیل خواهد کرد. براساس آمار، تعداد خانه‌های مشمول ماده ۱۰۰ بالغ بر سه هزار واحد ساختمانی بود که پس از تکمیل و رفع موانع قانونی، برای مردم قابل استفاده می‌شد (اطلاعات، ش ۱۵۵۲۹، پنج‌شنبه ۱۳ بهمن ۱۳۵۶، ص ۳).

دولت برای تأمین بخشی از نیاز مسکن در تهران، پرسش‌نامه‌هایی را در زمینه اجاره خانه‌های خالی توزیع کرد. این اقدام باعث شد تا اجاره‌نشین‌ها هر روز صف‌هایی طولانی در مقابل نواحی شهرداری تشکیل دهند؛ ولی این طرح نتوانست مشکلات حوزه مسکن را به طور مؤثر حل کند. دولت اعلام کرد که متقاضیان خانه‌های اجاره‌ای می‌توانند در شناسایی خانه‌های خالی به مأموران شهرداری کمک کنند. این همکاری می‌توانست به شناسایی بهتر خانه‌های خالی و در نتیجه کاهش فشار بر بازار اجاره کمک کند. با این حال، باید توجه داشت که خانه‌های خالی به خودی خود در تغییر در بازار مسکن نقش انفرادی نداشتند. این خانه‌ها بستری برای فعالیت عوامل دیگری مانند دلالان مسکن و سازندگان شده بودند که سبب افزایش قیمت‌ها می‌شدند. مقامات مسئول وظیفه داشتند تا خانه‌های نیمه‌تمام را شناسایی کنند و قیمت عادلانه‌ای برای آپارتمان‌های استیجاری تعیین کنند. با این حال، فقدان آمار دقیق و نبود ضابطه‌ای مشخص، شناسایی و ارزیابی وضعیت بازار مسکن را به شدت دشوار کرده بود. برای حل این مشکلات، ابتدا باید میزان واقعی احتیاج به مسکن، مقدار قطعی عرضه مسکن، کل تعداد واحدهای مسکونی تهران، و هم‌چنین تعداد ساختمان‌های در حال سکونت مشخص می‌شد. جدول ۲ اقدامات شهرداری‌های مشمول در زمینه اجاره واحدهای مسکونی را نشان می‌دهد:

ردیف	شرح عملیات اجرایی	مدت زمانی قانونی انجام کار		شرح عملیات انجام شده	توضیحاتی که شهرداری‌ها لازم می‌دانند.
		پایان	شروع		
۱	آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار محلی با هدف اعلام به مالکان واحدهای مسکونی خالی برای تکمیل فرم‌های ارسالی و تسلیم به شهرداری در مقابل دریافت رسید باتوجه به ماده ۵ آیین‌نامه و اجرای ماده ۲ قانون				
۲	تهیه فرم‌های درخواست اجاره و عرضه آن به متقاضیان باتوجه به ماده ۲۲ آیین‌نامه				

جدول ۲

اقدامات شهرداری‌ها در زمینه اجاره واحدهای مسکونی موضوع قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی (ساکما، ۲۹۳/۱۳۲۶۱۸)



ردیف	شرح عملیات اجرایی	مدت زمانی قانونی انجام کار		شرح عملیات شهرداری ها لازم می دانند.
		پایان	شروع	
۳	ثبت درخواست متقاضیان اجاره به ترتیب تقدم و اولویت باتوجه به ماده ۲۲ آیین نامه			
۴	ابلاغ قانونی نظر شهرداری به مالکانی که خانه های آنها خالی تشخیص داده شده اند باتوجه به ماده ۷ آیین نامه			
۵	تشکیل کمیسیون ماده ۸ در رسیدگی به اعتراضات واصله به استناد ماده ۸ قانون و ۸ آیین نامه			
۶	اقدام به اجاره خانه های خالی پس از انجام اقدامات و تشریفات ردیف های ۱ تا ۵			

ادامه جدول ۲

اقدامات شهرداری ها در زمینه اجاره
واحدهای مسکونی موضوع قانون تکمیل
و اجاره واحدهای مسکونی (ساکما،
۲۹۳/۱۳۳۶۱۸)

براساس ماده ۶ قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی، در صورتی که تکمیل واحدهای مسکونی که طرح زمان بندی آنها تهیه شده بود، ظرف مدت های معین از طرف مالک به مرحله اجرا نمی رسید، شهرداری به قائم مقامی مالک و به حساب او، به وسیله پیمانکاران مجاز و طبق مقررات و ضوابط شهرداری، عملیات ساختمانی را انجام می داد. این اقدام از طریق اخذ وام از بانک ها و مؤسسات اعتباری با تضمین دولت انجام می شد و پس از اتمام عملیات، واحدهای مسکونی اجاره داده می شدند؛ بنابراین شهرداری های مشمول این قانون موظف بودند که زمان بندی تکمیل هریک از واحدهای مسکونی ناتمام را که مالک آن حاضر نبود تکمیلش کند، به وزارت کشور ارسال کنند. این طرح زمان بندی باید به گونه ای تنظیم می شد که تمام جزئیات مربوط به مراحل تکمیل واحدها و زمان لازم برای هر مرحله به وضوح مشخص باشد (ساکما، ۲۹۳/۱۳۳۶۱۸). وزارت کشور هم براساس طرح زمان بندی مذکور و باتوجه به دوره زمانی ای که برای اجرای طرح تکمیل واحدهای مسکونی ناتمام در نظر گرفته بود، میزان اعتبار مورد نیاز برای تکمیل این واحدها را در تمام شهرهای مشمول به تفکیک تعیین کرد و پیشنهاد خود را به هیئت وزیران ارائه داد. هیئت وزیران پس از بررسی دقیق این پیشنهاد، میزان وام سالیانه برای هر شهرداری را تصویب کرد و مراتب را برای تأمین اعتبار و تضمین به سازمان برنامه و بودجه و وزارت امور اقتصادی و دارایی اعلام کرد. بانک مرکزی ایران برای پرداخت وام به شهرداری ها، شعب یک یا چند بانک را برای هر شهر تعیین کرد. این شعب تعیین شده موظف بودند تا در قبال تضمین بانک مرکزی اعتبار مورد نیاز برای اجرای طرح زمان بندی شده را به



شهرداری‌ها پرداخت کنند. این اقدام به شهرداری‌ها امکان می‌داد که با بهره‌گیری از منابع مالی لازم، روند تکمیل واحدهای مسکونی ناتمام را تسریع کنند. شهرداری بازپرداخت اقساط وام هریک از واحدهای مسکونی را هم‌زمان با بهره‌برداری، و از محل اجاره‌بهای آن آغاز می‌کرد. این روش به شهرداری‌ها کمک می‌کرد تا واحدها را تکمیل کنند و به بازار اجاره عرضه کنند. هم‌چنین مدت استهلاك وام از تاریخ دریافت اولین قسط وام نباید از ده سال تجاوز می‌کرد؛ که این امر به شهرداری‌ها اجازه می‌داد تا با برنامه‌ریزی مناسب، بازپرداخت وام‌ها را مدیریت کنند.

۴.۵. جریمه برای تخلف

تعیین جریمه‌های مالی برای مالکانی که از اجاره‌دادن ملک‌های خالی خودداری می‌کردند، یکی از ابزارهای قانونی برای تشویق مالکان به اجاره‌دادن ملک‌های خود بود. این جریمه‌ها به‌عنوان انگیزه‌ای برای مالکان عمل می‌کرد و می‌توانست به کاهش تعداد خانه‌های خالی در بازار مسکن کمک کند. در صورتی که مالکان از اجاره‌دادن ملک‌های خود خودداری می‌کردند و یا اطلاعات ملک را ثبت نمی‌کردند، مشمول جریمه‌های مالی می‌شدند. این جریمه‌ها می‌توانستند به‌صورت نقدی یا به‌شکل محدودیت‌های قانونی برای مالکان اعمال شوند.

۴.۶. طرح‌های اجرایی برای تکمیل ساختمان‌های ناتمام

به‌موجب دستور تسریع در تکمیل ساختمان‌های ناتمام، دولت موظف بود در شهرها طرحی زمان‌بندی شده تهیه کند و به بازرسی شاهنشاهی ارسال کند. این طرح باید شامل جزئیات مربوط به زمان‌بندی، منابع مالی و نیروی انسانی موردنیاز می‌بود. هدف این طرح، تسریع در روند تکمیل ساختمان‌های ناتمام و تأمین مسکن بود. شهرداری‌ها باید علاوه‌بر تکمیل ساختمان‌های ناتمام، واحدهای مسکونی آماده‌ای را هم که مدت‌زمان آماده‌سازی آن‌ها گذشته بود و بدون عذر موجه فروش یا اجاره نرفته بودند، به‌قیمت مناسب اجاره می‌دادند. با توجه به اینکه بسیاری از واحدهای مسکونی به‌دلیل مشکلات اقتصادی و کمبود منابع نیمه‌تمام مانده بودند، این اقدام به‌عنوان راهکاری عملی برای تأمین مسکن و کاهش تعداد خانه‌های خالی مطرح شد. فرم زیر مربوط به خانه‌های خالی و ناتمام است؛ بازرسی شهرداری باید این فرم را تکمیل می‌کرد (ساکما، ۱۳۶۳/۲۹۳/۹۱).



استان	شهرستان	شهر
الف - مشخصات مدایحه کننده ساختمان		
نام و نام خانوادگی		
سمت		
تاریخ بازرسی		
ب - مشخصات مالک یا مالکین		
۱ - نام و نام خانوادگی	شغل	محل اقامت شهر
۲ -		خیابان
۳ -		کوچه
۴ -		پلاک
ج - مشخصات ملک (خانه)		
محل وقوع ملک: شهر		
نوع: خانه [] آپارتمان [] تاریخ اتمام بنا		
مساحت کل (مترمربع)		
مساحت زیربنا		
تعداد طبقات		
تعداد اتاق		
آشپزخانه		
حمام		
توالیت		
پارکینگ		
انبار		
تجهیزات		
آب لوله کشی [] برق [] تلفن [] گاز [] موتور [] سایر []		
نوع مصالح: آجر و آهک [] بتن و آرمه [] گشت و چوب [] سایر []		
علت خالی بودن خانه؟		

تصویر ۱

فرم مشخصات خانه‌های خالی و نامهم
(ساکه، ۱۳۳۶/۱۲۹۳)

۵. علل ناکامی قانون خانه‌های خالی در حل بحران مسکن

۵.۱. تضاد اهداف دولت و شهرداری در مدیریت شهری

یکی از نکات قابل توجه در این دوره، ورود زمین به بورس و تبدیل آن به کالایی باارزش بود. زمین به عنوان نوعی دارایی ثابت و خراب نشدنی، به گزینه‌ای جذاب برای سرمایه‌گذاران تبدیل شده بود و باعث شده بود که افراد بیشتری به خرید و نگهداری زمین روی آورند. شاخص قیمت زمین در مناطق شهری کشور طی ۱۳۵۳ تا ۱۳۵۵ گویای درستی این مطلب است (تهران/اکنون میست، ۶ آذر ۱۳۵۵، ص ۴۵).



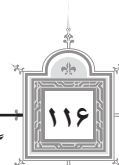
شاخص قیمت زمین در مناطق شهری کشور طی دوره‌های سه ماهه، (۱۰۰=۲۰۲۳)							
دوره‌های سه ماهه	کل نقاط شهری شاخص درصد تغییر به دوره قبل	تهران شاخص درصد تغییر به دوره قبل	شهرهای بزرگ شاخص درصد تغییر به دوره قبل	سایر مناطق شهری شاخص درصد تغییر به دوره قبل			
سه ماهه اول ۲۰۳۳	۸۹٫۸	۸۷٫۹	۹۱٫۱	۹۰٫۵			
سه ماهه دوم ۲۰۳۳	۹۵٫۸	۹۵٫۳	۷٫۳	۹۶٫۷			
سه ماهه سوم ۲۰۳۳	۱۰۶٫۶	۱۰۸٫۵	۱۵٫۰	۱۰۶٫۱			
سه ماهه چهارم ۲۰۳۳	۱۰۷٫۸	۱۰۹٫۳	۰٫۸	۱۰۶٫۷			
سه ماهه اول ۲۰۳۴	۱۱۸٫۸	۱۲۴٫۸	۱۴٫۲	۱۱۵٫۰			
سه ماهه دوم ۲۰۳۴	۱۲۰٫۶	۱۲۴٫۱	-	۱۱۹٫۹			
سه ماهه سوم ۲۰۳۴	۱۲۲٫۳	۱۲۱٫۹	-	۱۲۲٫۰			
سه ماهه چهارم ۲۰۳۴	۱۳۸٫۳	۱۴۸٫۶	۲۱٫۹	۱۳۳٫۱			
سه ماهه اول ۲۰۳۵	۱۶۵٫۷	۱۷۹٫۴	۲۰٫۷	۱۵۲٫۱			
سه ماهه دوم ۲۰۳۵	۲۰۳٫۸	۲۱۲٫۰	۱۸٫۲	۱۹۱٫۴			

تصویر ۲

شاخص قیمت زمین در مناطق شهری
کشور طی دوره‌های سه‌ماهه (۲۰۲۳-
نیمه ۲۰۳۵) (تهران/اکنونیست،
آذر ۱۳۵۵، ص ۴۵).

دولت برای کنترل بازار مسکن اقداماتی انجام می‌داد؛ ولی این مداخلات معمولاً با واکنش‌های منفی مردم و سرمایه‌گذاران مواجه می‌شد. یکی از دلایل اصلی ناکامی طرح اجاره‌خانه‌های خالی، موانع قانونی و همکاری نکردن مالکان بود. ترس از مداخلات بیشتر و تأثیرات قوانین مالک و مستأجر، باعث شد که برخی از مالکان از اجاره‌دادن املاک خود پرهیز کنند و در نتیجه، بازار اجاره با کمبود عرضه مواجه شود. بسیاری از مالکان به دلیل ترس از کاهش ارزش ملک و اطمینان نداشتن از شرایط بازار، به اجاره‌دادن خانه‌های خالی خود تمایلی نداشتند. قوانین و مقررات هم به گونه‌ای نبودند که مالکان را به همکاری تشویق کنند و این امر به تضعیف طرح منجر شد. طرح کردن لایحه مورد بحث در مجلس شورای ملی و آغاز تلاش‌های تازه مأموران شهرداری، نمایانگر این حقیقت بود که متأسفانه آمار درست و دقیقی از وضع مسکن در دست نبود. تا چندی قبل از آن، سخن از این بود که تنها در تهران نزدیک به شصت هزار خانه خالی از سکنه است. مؤجران برای آنکه اجاره‌بهای بیشتری بگیرند، از اجاره‌خانه‌های خود سر باز می‌زدند. در پاره‌ای از موارد نیز افرادی که باید به عنوان مرجع معتبر شناخته می‌شدند، اعلام داشتند که تعداد خانه‌های خالی تهران از چهل هزار دستگاه بیشتر نیست. با وجود اینکه مشکل کمبود مسکن از سال‌ها پیش گریبانگیر تهران‌نشینان بود و تأثیر آن به بسیاری از شهرهای بزرگ دیگر نیز کشیده شده بود، ولی هرگز از آماری قابل استناد در این باره سخنی به میان نیامده بود (اطلاعات، ش ۱۵۳۷۶، یکشنبه ۹ مرداد ۱۳۵۶، ص ۶).

در قانون و آئین‌نامه اجرایی، موضوع «خالی» بودن خانه به روشنی مشخص نشده بود و این ابهام به چالش‌های بسیاری برای تشخیص و نظارت بر خانه‌های خالی منجر شد. بسیاری از مالکان با استفاده از پرده‌های کرکره‌ای سعی می‌کردند تا خالی بودن خانه‌هایشان از بیرون مشخص نشود. مأموران شهرداری نیز به دلیل نداشتن اجازه ورود به خانه‌ها،



در شناسایی این موارد با مشکل مواجه بودند. برخی مالکان ممکن بود تنها یک یا دو اتاق از خانه‌های خالی خود را به بستگان اجاره دهند، درحالی‌که خود در مکان دیگری زندگی می‌کردند. بنابراین، تشخیص خانه خالی و ضوابط مربوط به آن به روشنی مشخص نبود. برای نمونه اگر مالک ادعا می‌کرد که خانه‌اش برای فروش ارائه شده و ماه‌ها خالی مانده است، شهرداری باید باتوجه به مستندات و ادعاهای مالک، اقداماتی انجام می‌داد، اما وظایف دقیق آن به روشنی مشخص نبود. یکی از مواد آئین‌نامه اجرایی بیان می‌کرد که متقاضیان خانه‌های خالی باید پرسش‌نامه‌هایی را تکمیل و به شهرداری ارسال کنند، ولی در صورت گم شدن این پرسش‌نامه‌ها، مسئولیت آن مشخص نبود. علاوه بر این، در صورت تخلفات در واگذاری خانه‌ها برای اجاره، نظارت و کنترل بر این موارد به عهده کدام نهاد بود؟ اگر مأموران شهرداری تخلفاتی را مرتکب می‌شدند و خانه‌ها را به دوستان و آشنایان خود اجاره می‌دادند، شکایت باید به کجا ارسال می‌شد و کدام نهاد مسئول رسیدگی به این نوع تخلفات بود؟ (اطلاعات، ش ۱۵۴۲۲، دوشنبه ۴ مهر ۱۳۵۶، ص ۵).

در سال ۱۳۵۵، حجم کلی بودجه مسکن ۶۷'۰۰۰ میلیون ریال بود؛ ولی این بودجه در سال ۱۳۵۶ به ۴۸'۰۰۰ میلیون ریال کاهش یافت. این تغییرات در بودجه مسکن نشان‌دهنده تغییر جهت سیاست‌های دولتی در تخصیص منابع به بخش‌های مختلف مسکن است. کاهش کلی بودجه مسکن از ۶۷'۰۰۰ میلیون ریال در سال ۱۳۵۵ به ۴۸'۰۰۰ میلیون ریال در سال ۱۳۵۶، بیانگر کاهش توجه دولت به این بخش حیاتی است. این کاهش بودجه بر برنامه‌های ساخت مسکن ارزان‌قیمت و بهبود وضعیت مسکن برای اقشار کم‌درآمد تأثیرات منفی داشت. از سوی دیگر، افزایش چشمگیر بودجه خانه‌های سازمانی کارگران بخش دولتی از ۹'۱۵۰ میلیون ریال به ۲۳'۳۴۸ میلیون ریال، نشان‌دهنده اولویت‌دهی دولت به کارمندان و کارگران بخش دولتی است. درحالی‌که به‌جا بود این بودجه به هر دو بخش عمومی و خصوصی تعلق می‌گرفت؛ ولی به بخش خصوصی اختصاصی اعتنایی نشد. این درحالی است که بودجه احداث خانه‌های ارزان‌قیمت تنها کاهش جزئی از ۹'۱۵۰ به ۹'۰۶۰ میلیون ریال داشته است. این نبود توازن در تخصیص بودجه به افزایش نابرابری در دسترسی به مسکن مناسب بین بخش‌های مختلف جامعه منجر شد؛ بنابراین بسیاری بر این باور بودند که مشکل مسکن باید پیش از هرچیز از طریق سالم‌سازی محیط سرمایه‌گذاری در این حوزه حل شود. برای این منظور، به اصلاحات متعددی در سیاست تثبیت قیمت‌ها، تولید مصالح ساختمانی و همچنین مدیریت مهاجرت و شهرنشینی نیاز بود (تهران/اکنون میست، ۲۹ بهمن ۱۳۵۶، ص ۴۱).



۵.۲. ضعف نظارت و اجرای نادرست

ضعف نظارت و اجرای نادرست از دیگر دلایل ناکامی این طرح بود. دولت نتوانست به‌طور مؤثر بر اجرای این طرح نظارت کند و این موضوع باعث شد بسیاری از خانه‌های خالی هم‌چنان بدون استفاده بمانند. نبود نهادهای نظارتی قوی و کارآمد، مشکلاتی را در زمینه شفافیت و پاسخگویی در اجرای طرح ایجاد کرد. اگر شهرداری با صداقت و دقت این قانون را پیاده می‌کرد، می‌توانست به نتایج ارزنده‌ای دست یابد؛ ولی پرسش این بود که چه کسانی مأموریت اجرای این مقررات را برعهده داشتند؟ آیا این افراد مطلع و آگاه و صاحب‌نظر بودند؟ مسئله تنها شهرداری تهران نبود؛ این قانون باید در سراسر کشور اجرا می‌شد؛ بنابراین، شهردار شهری کوچک که تسهیلات و اطلاعات کافی نداشت یا در سازمان اداری خود افراد مطلع و پرسنل کافی نداشت، چگونه می‌توانست این وظیفه حساس اجتماعی و این مقررات دست‌وپاگیر را اجرا کند؟ (اطلاعات، ش ۱۵۴۲۴، چهارشنبه ۶ مهر ۱۳۵۶، ص ۴). علاوه‌براین، ماده ۱۸ قانون مربوط به اجاره واحدهای مسکونی، به شهرداری‌ها اختیار می‌داد که هنگام اجاره‌دادن، تجانس و شخصیت ساکنان و مستأجران را رعایت کنند. این ماده با هدف ایجاد همزیستی مسالمت‌آمیز و جلوگیری از بروز تنش‌های اجتماعی بین ساکنان طراحی شده بود (ساکما، ۱۰۲۲۱۹/۲۹۳). ولی عبارت رعایت تجانس و شخصیت، اصطلاحی مبهم بود که تفسیرهای مختلفی را به‌همراه داشت. این ابهام به‌راحتی می‌توانست بهانه‌ای برای نادیده‌گرفتن مسئولیت‌ها یا توجیه رفتارهای غیرقانونی مأموران شهرداری شود؛ به‌عبارت دیگر، مأموران با استناد به این ماده، از اعمال نظارت و کنترل لازم بر فرایند اجاره و انتخاب مستأجران خودداری می‌کردند و این موضوع می‌توانست به بروز مشکلاتی در سطح محله‌ها منجر شود. (ساکما، ۱۱۹۰۸۷/۲۹۳). این ماده به مالکان اجازه می‌داد که با استفاده از حق قانونی خود، به‌سادگی از زیر بار مسئولیت‌های ناشی از اجاره‌دادن ملک خود فرار کنند. برای نمونه، در شرایطی که مأموران شهرداری برای امضای قرارداد اجاره مراجعه می‌کردند، مالک می‌توانست با جابه‌جایی چند وسیله اضافی مانند فرش و اثاثیه خانگی به خانه خالی خود، ادعا کند که قصد دارد در آن سکونت کند. این ادعا درحالی مطرح می‌شد که احتمالاً هیچ‌گاه سکونت واقعی در آن ملک انجام نمی‌شد و این وضعیت می‌توانست به نفع مالک و به‌ضرر مستأجران واقعی تمام شود. این وضعیت نه تنها حقوق مستأجران را نقض می‌کرد، بلکه می‌توانست به بروز نارضایتی‌های اجتماعی منجر شود. درواقع، این قوانین و مواد قانونی، اگرچه با هدف سامان‌دهی و بهبود وضعیت مسکن طراحی شده بودند، ولی درعمل می‌توانستند به ابزاری برای سوءاستفاده تبدیل شوند. به‌همین دلیل، ضرورت داشت که



نظارت‌های بیشتری بر روی این فرایندها اعمال شود تا از بروز چنین مشکلاتی جلوگیری شود و حقوق مستأجران و ساکنان واقعی حفظ شود. هم‌چنین، نیاز به بازنگری در این قوانین و تدوین آئین‌نامه‌های دقیق‌تر و شفاف‌تر احساس می‌شد تا از تفسیرهای نادرست و سوءاستفاده‌های احتمالی جلوگیری شود.

علاوه‌براین، تضادها و اشتباهات ناشی از اصلاح‌نشدن زیرساخت‌ها و نادیده‌گرفتن بنیان‌های اقتصادی، مشکلات را تشدید کرده بود. به‌جای اینکه به توسعه روستاها و مشوق‌هایی برای زندگی در آن‌ها توجه شود، تمام منابع به‌سمت شهرها و شهرنشینی سرازیر می‌شد. این روند نه‌تنها به افزایش مهاجرت به شهرها منجر شده بود، بلکه باعث ایجاد نابرابری‌های اقتصادی و اجتماعی هم می‌شد؛ چنانکه در اوایل اسفند ۱۳۵۶، کمیته‌ای در سطح وزراء برای جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهر تهران تشکیل شد. این کمیته به‌عنوان پاسخی به چالش‌های فزاینده ناشی از رشد سریع جمعیت و نیازهای شهری شکل گرفت. در آن زمان، سازمان نظارت بر گسترش شهر تهران که چند سالی از تأسیسش می‌گذشت، با تشکیلات وسیع و متنوعی فعالیت می‌کرد و تحت سرپرستی چند نفر از وزراء قرار داشت. این سازمان وظیفه داشت تا به‌طور مستمر بر روند گسترش شهر نظارت کند و به دولت در اتخاذ تصمیمات کلیدی کمک کند (تهران اکونومیست، ۶ اسفند ۱۳۵۶، ص ۳۷).

اما نکته‌ای که در این میان توجه را جلب می‌کرد، تضاد بین اهداف دولت و اقدامات شهرداری بود. دولت به‌وضوح مایل بود که جلوی گسترش شهر را بگیرد و از هجوم بی‌رویه مردم به تهران جلوگیری کند (ساکما، ۲۴۰/۱۳۳۲۳۷) و در این راستا، برای تقویت شهرستان‌ها و ایجاد فرصت‌های شغلی در مناطق دیگر، تلاش‌هایی را هم انجام می‌داد. باین‌حال، شهرداری به‌طور مداوم نقشه جامع شهر تهران را زیر پا می‌گذاشت و نواحی جدیدی را خارج از محدوده برای شهرسازی آزاد می‌کرد (ساکما، ۳۴۰/۲۱۶). این تضاد در سیاست‌ها به‌وضوح قابل مشاهده بود و به‌نوعی نشان‌دهنده ناهماهنگی بین دو نهاد اصلی در مدیریت شهری بود. دولت در تلاش بود با سپردن اختیارات به شهرستان‌ها، از هجوم مردم به تهران جلوگیری کند؛ ولی در عمل، بخش اعظم امکانات خانه‌سازی و شهرسازی به تهران اختصاص می‌یافت (ساکما: ۳۴۰/۱۷۳؛ ۳۴۰/۲۲۴؛ ۳۴۰/۷۴۸). این وضعیت باعث می‌شد که در هر گوشه‌ای از شهر، تضاد در امور به‌ویژه در زمینه شهرسازی و خانه‌سازی مشهود باشد. درحالی‌که دولت به‌دنبال توسعه متوازن مناطق مختلف بود (ساکما، ۳۴۰/۳۲۷)، واقعیت‌های اقتصادی و اجتماعی به‌گونه‌ای دیگر پیش می‌رفت. تمام تلاش‌ها در جهت آبادی و پیشرفت شهر تهران و چند شهر بزرگ دیگر در حرکت بود و مردم هم‌چنان به‌سمت شهرها هجوم می‌آوردند. این هجوم به‌ویژه در شرایطی که

فرصت‌های شغلی و درآمد در شهرها بیشتر از روستاها بود، به‌وضوح قابل مشاهده بود. تحقیقی در سال ۱۳۵۰ در برخی از حاشیه‌نشین‌های تهران نشان داد که بیش از ۸۰ درصد ساکنان این مناطق در مشاغل غیرتخصصی و نیمه‌تخصصی به کار مشغول بوده‌اند. این مشاغل شامل کارهای ساختمانی، دست‌فروشی خیابانی، و کارهای دولتی با دستمزد کم بودند. ساکنان این مناطق به‌طور متوسط بین سه تا پنج ماه در سال بیکار می‌ماندند و درآمد ماهیانه هر خانواده - که به‌طور متوسط شامل ۴/۶ نفر بود - تنها به ۴'۶۰ ریال می‌رسید. این درآمد بسیار پایین و در نتیجه شرایط سخت اقتصادی حاکم بر این افراد بر کیفیت زندگی آن‌ها تأثیر منفی می‌گذاشت. بیکاری مداوم و ناپایداری شغلی، احساس ناامیدی و ناامنی را در میان ساکنان این مناطق افزایش داده بود. بسیاری از این افراد به دلیل دسترسی نداشتن به فرصت‌های شغلی مناسب و پایدار، به مشاغل غیررسمی و کم‌درآمد روی می‌آوردند. این وضعیت نه تنها مشکلات اقتصادی را تشدید می‌کرد، بلکه به بروز مسائل اجتماعی نیز منجر می‌شد (بیات، ۱۳۹۹، ص ۶۷).

۵.۳. تأثیرات اقتصادی و تورمی

تحولات اقتصادی و اجتماعی دوران پهلوی، به‌ویژه در زمینه بازار مسکن و زمین، تأثیرات عمیقی بر ساختار اجتماعی و اقتصادی کشور گذاشت. این تحولات به نوسانات قیمت و تغییر در الگوی تقاضا و عرضه مسکن منجر شد. در این دوره، قیمت زمین و مسکن به‌طور قابل توجهی افزایش یافت و باعث شکل‌گیری نگرشی جدید به زمین به عنوان کالایی سرمایه‌ای شد. زمین‌های بایر شهرها سرمایه‌گذاری مطمئنی شناخته می‌شدند و این طرز تفکر در بین اقشار مختلف جامعه رواج پیدا کرده بود و بسیاری از افراد، از جمله استادان دانشگاه و سرمایه‌گذاران، به خرید زمین و مسکن روی آورده بودند. این وضعیت به تدریج به سوءاستفاده در کار ساخت و ساز منجر شد و بساز و بفروش‌ها به‌طور فزاینده‌ای در این عرصه فعال شدند. رضوی‌نژاد، نماینده صومعه‌سرا، درباره این وضعیت در جلسه‌ای در مجلس درباره لایحه‌ای صحبت کرد و به‌وضوح به سوءاستفاده‌های انجام‌شده توسط بساز و بفروش‌ها اشاره کرد. او بیان داشت که این سوءاستفاده‌ها بر احادی پوشیده نیست و کار به جایی رسیده است که طالبان ثروت به بساز و بفروشی روی آورده‌اند. این وضعیت نه تنها به افزایش نارضایتی‌های اجتماعی انجامیده است، بلکه پایه‌های معنوی جامعه را نیز تهدید می‌کند. او تأکید کرد که این روند نمی‌تواند ادامه یابد و نیاز به اصلاحات جدی در این حوزه احساس می‌شود. این تحولات و چالش‌ها به‌خوبی در نشریات آن زمان منعکس می‌شد و به عنوان موضوعاتی مهم در بحث‌های اجتماعی و اقتصادی مطرح می‌شد (اطلاعات، ش ۱۵۳۷، سه‌شنبه ۱۱ مرداد ۱۳۵۶، ص ۴).



یکی از مشکلات حوزه مسکن، کمبود مصالح ساختمانی و نیروی انسانی بود که به دلیل نوسانات اقتصادی و تغییر در سیاست‌های کلان اقتصادی به وجود آمده بود. این کمبودها، روند ساخت و ساز را کند کرد و باعث افزایش قیمت مسکن و اجاره‌ها شد. در شماره شهریور ۱۳۵۶ نشریه تهران/اکنونمیست، گزارشی جامع از آمار صدور پروانه‌های ساختمانی در شهرداری‌های مناطق مختلف کشور براساس داده‌های بانک مرکزی ارائه شده است. براساس این گزارش آمار صدور پروانه‌های ساختمانی در شهرداری‌های کشور به طور قابل توجهی کاهش یافته است. در تیرماه ۱۳۵۶، شهرداری‌ها برای ۷۵۸۶ ساختمان جدید پروانه صادر کرده‌اند که این رقم نسبت به تیرماه سال ۱۳۵۵، ۳۵/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد. هم‌چنین، سطح کل زیربنای طبقات این ساختمان‌ها به ۱۷۳۳۶/۸ هزار مترمربع رسیده بود که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل، ۴۲/۳ درصد کاهش دارد. این کاهش ناشی از عوامل اقتصادی، محدودیت‌های مالی و تغییرات بازار مسکن بود که به کاهش اعتماد سرمایه‌گذاران و سازندگان منجر شده بود. وضعیت تهران نیز به همین منوال بود جایی که شهرداری‌ها در تیرماه ۱۳۵۶ برای ۸۶۸ ساختمان جدید پروانه صادر کردند و این آمار نشان‌دهنده کاهش ۳۹/۷ درصد در تعداد پروانه‌ها و ۵۸ درصد در سطح کل زیربنا نسبت به سال قبل است. متوسط سطح کل زیربنای این ساختمان‌ها ۵۰۵ مترمربع بوده که ۳۰/۳ درصد کمتر از تیر سال قبل است (تهران/اکنونمیست، ۲۶ شهریور ۱۳۵۶، ص ۴۵). این روند نگران‌کننده در صنعت ساخت و ساز، زنگ خطری را برای آینده بازار مسکن و نیاز به توجه فوری سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری عصر پهلوی به صدا درآورد که متأسفانه چاره‌ای برای آن اندیشیده نشد و چالش‌های فراوانی به خصوص برای اقشار پایین جامعه به وجود آورد.

۶. نتیجه‌گیری

قانون تکمیل و اجاره واحدهای مسکونی به عنوان تلاشی مهم برای سامان‌دهی بازار مسکن و پاسخ به بحران مسکن در دوره پهلوی مطرح شد. این قانون با هدف افزایش عرضه مسکن و بهبود شرایط اجاره‌نشینی طراحی شد؛ ولی در عمل نتوانست به اهداف خود دست یابد. چالش‌های متعددی از جمله کمبود منابع مالی، نوسانات اقتصادی، و وجود قوانین ناکارآمد در حوزه اجاره‌داری و مالکیت مانع از تحقق اهداف این قانون شدند. هم‌چنین، تضاد بین اهداف دولت و شهرداری‌ها، ضعف نظارت و اجرای نادرست، و همکاری نکردن مالکان نیز به ناکامی این قانون دامن زد. با وجود تلاش‌ها برای بهبود شرایط بازار مسکن، تعداد خانه‌های خالی افزایش یافت و بسیاری از خانوارها همچنان



با مشکلات جدی در تأمین مسکن مواجه بودند. این وضعیت نه تنها بر کیفیت زندگی شهری تأثیر منفی گذاشت، بلکه به بروز نارضایتی‌های اجتماعی و اقتصادی نیز منجر شد.

منبع

اسناد

آرشیو سازمان اسناد و کتابخانه ملی (ساکما): ۲۴۰/۳۰۷۴۳؛ ۲۴۰/۱۲۱۸۹۱؛ ۲۴۰/۱۳۳۲۳۷؛ ۲۴۰/۱۷۳؛ ۲۴۰/۲۱۶؛ ۲۴۰/۲۲۴؛ ۲۴۰/۳۲۷؛ ۲۴۰/۵۷۰؛ ۲۴۰/۷۴۸؛ ۲۴۰/۲۲۹۷۱؛ ۲۴۰/۳۷۴۸۳؛ ۲۴۰/۱۰۲۲۱۹؛ ۲۴۰/۱۱۹۰۸۷؛ ۲۴۰/۱۳۲۶۱۸؛ ۲۴۰/۱۵۸۱۳۵؛ ۲۴۰/۳۰۶۶؛ ۲۴۰/۲۹۳/۹۱.

کتاب

بیات، آصف. (۱۳۹۹). *سیاست‌های خیابانی: جنبش تهی‌دستان در ایران*. (سیداسدالله نبوی چاشمی، مترجم). تهران: شیرازه.
سازمان برنامه و بودجه (۱۳۵۲). *برنامه پنجم عمرانی کشور ۱۳۵۲-۱۳۵۸*. پیش‌نویس محرمانه.

مقاله

اهرابیان صدر، میثم. (۱۳۹۶). «بررسی انتقادی رویکردهای نظری در تحلیل نابرابری فضایی (با تأکید بر نابرابری فضایی در تهران معاصر)». *فصل‌نامه علوم اجتماعی*، ش ۷۶، صص ۷۵-۱۱۰.

نشریه

روزنامه *اطلاعات*: (ش ۱۴۷۶۴، ۳۰ تیر ۱۳۵۴، ص ۱۵)؛ (ش ۱۵۳۷۶، یکشنبه ۹ مرداد ۱۳۵۶، ص ۶)؛ (ش ۱۵۳۷۷، سه‌شنبه ۱۱ مرداد ۱۳۵۶، ص ۴)؛ (ش ۱۵۴۲۲، دوشنبه ۴ مهر ۱۳۵۶، ص ۵)؛ (ش ۱۵۴۲۴، چهارشنبه ۶ مهر ۱۳۵۶، ص ۵)؛ (ش ۱۵۵۲۹، پنج‌شنبه ۱۳ بهمن ۱۳۵۶، ص ۳)؛ (ش ۱۵۵۳۶، یکشنبه ۲۳ بهمن ۱۳۵۶، ص ۲۸).
روزنامه *تهران اکونومیست*: (آذر ۱۳۵۵، ص ۳)؛ (۲۹ مرداد ۱۳۵۶، ص ۴۶)؛ (۲۶ شهریور ۱۳۵۶، ص ۴۵)؛ (۲۹ بهمن ۱۳۵۶، ص ۴۱)؛ (۶ اسفند ۱۳۵۶، ص ۳۷).

English Translation of References

Documents

Sāzmān-e Asnād va Ketābxāne-ye Melli-ye Irān (Sākmā) (National Library and Archives Organization of Iran):



240/30743; 240/121891; 240/133237; 240/173; 240/216; 340/224; 340/327; 340/570; 340/748;
293/22971; 293/37483; 293/102219; 293/119087; 293/132618; 293/158735; 91/293/3066.
[In Persian]

Books

Bayat, Asef. (1399/2020). "*Siyāsāt-hā-ye xiyābāni: Jonbeš-e tohi-dastān dar Irān*" (Street politics: Poor people's movement in Iran). Translated by Seyyed Asadollah Nabavi Chashmi. Tehran: Širāzeh. [In Persian]

Sāzmān-e Barnāme va Budje. (1352/1973). "*Barnāme-ye 'omrāni-ye panjom-e Kešvar 1352-1358*" (A collection of National Assembly deliberations). Confidential draft. [In Persian]

Articles

Ahrabian Sadr, Meysam. (1396/2017). "Barresi-ye enteqādi-ye ruykard-hā-ye nazari dar tahlil-e nābarābari-ye fazāyi (bā ta'kid bar nābarābari-ye fazāyi dar Tehrān-e mo'āser)" (A critical study of theoretical approaches to analysis of spatial inequality (With emphasis on spatial inequality in contemporary Tehran). *Fasl-nāme-ye 'Olum-e Ejtemā'ee* (Social Sciences), 76, pp. 75 – 110. [In Persian]

Press

Ruznāme-ye *Ettelā'āt* (Ettela'at Newspaper): (issue 14764, 30 Tir 1354 SH / 21 July 1975 AD, p. 15); (issue 15376, Sunday 9 Mordad 1356 SH / 31 July 1977 AD, p. 6); (issue 15377, Tuesday 11 Mordad 1356 SH / 2 August 1977 AD, p. 4); (issue 15422, Wednesday 6 Mehr 1356 SH / 28 September 1977 AD, p. 5); (issue 15529, Thursday 13 Bahman 1356 SH / 2 February 1978 AD, p. 3); (issue 15536, Sunday 23 Bahman 1356 / 12 February 1978, p. 28). [In Persian]

Ruznāme-ye *Tehrān Ekonomist* (Tehran Economist Newspaper): (6 Azar 1355 SH / 27 November 1976 AD, p. 3); (29 Mordad 1356 SH / 20 August 1977 AD, p. 46); (26 Shahrivar 1356 SH / 17 September 1977 AD, p. 45), (29 Bahman 1356 SH / 18 February 1978 AD, p. 41); (6 Esfand 1356 SH / 25 February 1978 AD, p. 37). [In Persian]

