

# دیدگاه Viewpoint

مصاحبه با مهندس محمدرضا توسلی  
(مدیر عامل شرکت سرمایه‌گذاری شهر)  
نقش سرمایه‌گذاری شهری در  
توسعه و رونق اقتصاد شهری

An Interview with Mohammad Reza  
Tavassoli (Engineer)  
(The Managing Director of Shahr  
Investment Company)

## The Role of Urban Investment in the Development of Urban Economics



مقدمه □

از مهمترین مؤلفه‌های سرمایه‌گذاری، فراهم آوردن بسترهای امنیت سرمایه‌گذاری است و مدیریت شهری، نقش بسزایی را در ایجاد این مهم ایفا می‌نماید. اگر مجموعه مدیریت شهری بتواند در دنیای رقابتی، نقاط قوت و ضعف شهر خود را بشناسند و در صدد تقویت مزایای رقابتی آن برآید، از این رهگذر شهر می‌تواند نقطه قابل اتکایی در شبکه جهانی شهرها بیابد و کارکردهای خود را در نظام سرمایه‌داری بین‌الملل بهبود بخشد. بدین ترتیب می‌توان گفت که «مدیر شهری» با «مدیر شهرداری» تفاوت‌های بسیاری دارد؛ اولی مسئول ارتقای قابلیت‌ها و توانمندی‌های شهر و شهرنشینان است، در حالی که دومی بیشتر مجری است و پاسخگویی آن تنها محدود به نحوه عملکرد است نه نتایج و پیامدها. بسیاری معتقدند که جامعه آینده، جامعه‌ای شهرنشین خواهد بود. بنابراین، به جای این که شهرها، مکان‌هایی بی‌ثمر برای سرمایه‌گذاری اقتصادی یا تراکم کارگران بیکار با انبوه مشکلات اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی باشند، باید به مراکز رشد و پویایی اقتصادی و اجتماعی در چارچوب ملی، بدل شوند تا آفرینش‌گر فرصت‌هایی ارزنده برای رفاه و پیشرفت نه تنها جمعیت ساکن در آن، بلکه جمعیت تمامی کشور باشند. بر این مبنا، وظایف کنونی مدیریت شهری (صرف نظر از تنوع و اختلاف در نظام‌های اجتماعی و سیاسی گوناگون) تنها به مواردی از قبیل برنامه‌ریزی، خدمات‌رسانی، مدیریت فرهنگ محلی، انجام پروژه‌های عمرانی و... محدود نمی‌شود، بلکه جهت‌دهی فعالیت‌های شهری و ترسیم چشم‌انداز شهر در راستای

قیمت، مستلزم هزینه بسیار بالایی است و می‌توان گفت که در جهت کمک به بخش حمل‌ونقل شهری، اختصاص ردیف‌های اعتباری بیشتری ضروری می‌باشد.

### کلید خریدهای خارجی شهرداری تهران در حیطه وظایف و اختیارات شرکت سرمایه‌گذاری شهر می‌باشد

## ۲- از نظر جنابعالی موارد انگیزش و بازدارنده‌های اصلی در رشد و توسعه سرمایه‌گذاری در کلان‌شهرها، به خصوص تهران، چیست؟

یکی از مسائل اصلی که در حوزه اقتصاد شهری بسیار حائز اهمیت می‌باشد، بحث ترافیک موجود در شهر است که باید بدان پرداخته شده و در جهت رفع آن برنامه‌ریزی مناسب صورت پذیرد، چرا که در حدود ۵۰ سال قبل در کشورهای پیشرفته به این موضوع پرداخته شده و در جهت حل آن، اقدام گردیده است. بنابراین در کشورمان و به خصوص در کلان‌شهر تهران، مثلاً می‌توانیم با احداث بازارها یا فروشگاه‌های بزرگ که دارای پارکینگ نیز باشند، برای این مشکل چاره‌جویی نمود. به‌عنوان مثال احداث هایپر مارکت در غرب تهران؛ احداث چنین مراکزی می‌تواند به میزان زیادی از حجم ترافیک و تردد شهروندان بکاهد، البته این موضوع یکی از برنامه‌های شهرداری تهران در این حوزه است که نیازمند سرمایه‌گذاری‌های کلان در این بخش می‌باشد که در حال پیگیری آن هستیم. اما مسلماً در حال حاضر در کشورهای پیشرفته جهت توسعه شهری با محوریت پروژه‌های بزرگ، یک هدف را تعیین می‌نمایند، بدین صورت که هر پروژه بزرگی که تعریف می‌گردد باید تمام شبکه‌های ترافیکی، ارتباطی و غیره نیز به تبع آن تعریف و تبیین گردد و هم‌چنین دارای شعاع تأثیر نیز باشد که این شعاع‌های تأثیر با متصل شدن به یکدیگر، شهر را اصلاح می‌نمایند. به عقیده بنده این هدف باید یکی از اولویت‌های شهرداری تهران در دهه پیش رو باشد، زیرا سیستم اصلاح شهرها یکی از عوامل تأثیرگذار در بخش توسعه اقتصاد شهری به‌شمار می‌رود، مثلاً مسئله مهمی که در بخش شمال تهران با آن مواجه می‌باشیم،

دستیابی به توسعه پایدار، از جمله مهمترین وظایف مدیران شهری به‌شمار می‌رود. یک مدیر شهری باید در دنیای رقابتی بتواند نقاط قوت و ضعف شهر خود را شناخته و درصدد تقویت مزایای رقابتی آن برآید. بنابراین امروزه شهرها از دو جنبه اهمیت یافته‌اند: یکی به‌عنوان مرکز تجمع گروه عظیمی از مردم و دیگری به‌عنوان عمده‌ترین بازیگر نقش اقتصادی و در کل اقتصاد ملی. از این‌رو، باید به مسائل و مشکلات آن‌ها، توجه بیشتر و دقیق‌تری کرد، زیرا همان‌طور که برنامه‌ریزی دقیق و درست، سبب رشد اقتصادی، تثبیت سیاسی و افزایش مشارکت شهروندان در امور شهرها می‌گردد، شکست در حل مشکلات و مسائل شهری نیز، سبب رکود اقتصادی، نارضایتی‌های اجتماعی و سیاسی، فقر، بیکاری و تخریب محیط‌زیست خواهد شد.

## ۱- لطفاً در خصوص ارتباط متقابل بین سازمان سرمایه‌گذاری و شرکت‌های مردمی شهر تهران و شرکت سرمایه‌گذاری شهر توضیح دهید.

شرکت سرمایه‌گذاری شهر، یکی از شرکت‌های زیرمجموعه و وابسته به سازمان سرمایه‌گذاری می‌باشد که ۹۹ درصد سهام آن نیز متعلق به این سازمان بوده و مدیر عامل سازمان هم به‌عنوان رئیس هیئت مدیره شرکت است. در حال حاضر، طبق بخشنامه شهردار محترم تهران، کلید خریدهای خارجی شهرداری تهران در حیطه وظایف و اختیارات شرکت سرمایه‌گذاری شهر می‌باشد. به‌عنوان مثال، خرید اتوبوس‌های BRT به وسیله این شرکت انجام شده که اتوبوس‌های مورد نیاز ۱۰ خط موجود را تأمین نموده است و در حال حاضر ۲۰۰ دستگاه اتوبوس نیز خریداری شده که مقرر گردیده هزینه آن‌ها از فصل هزینه‌های حمل‌ونقل شهری پرداخت شود. البته درصددیم که بتوانیم جهت ترخیص این اتوبوس‌ها، از تسهیلات بودجه عمومی کشور استفاده نماییم. تا اول مهرماه سال جاری باید ۳۲۵ دستگاه اتوبوس وارد کشور گردد که علاوه بر ۲۰۰ دستگاه موجود، بیش از ۱۰۰ دستگاه دیگر نیز در مسیر حمل قرار دارند که ان‌شاءالله بتوانیم این تعداد اتوبوس‌ها را وارد کشور نماییم. البته در حال حاضر با توجه به افزایش قیمت ارز، هزینه گمرکی هر دستگاه اتوبوس بالغ بر ۷۸ میلیون تومان می‌باشد که تأمین ۳۲۵ دستگاه با این میزان



با مرور قوانین موجود، نسبت به تدوین قوانین جدید مورد نیاز حوزه مدیریت و اقتصاد شهری و نیز بسترسازی امنیت سرمایه‌گذاری در شهر اقدام گردد، چرا که امنیت سرمایه‌گذاری و وجود قوانین مشوق جهت این کار می‌تواند یکی از عوامل رشد و رونق اقتصاد شهر باشد.

**مشکلی که هم‌اکنون در کشورمان در رابطه با شهرداری‌ها وجود دارد، این است که تمام بخش‌ها در یک شهر، تحت کنترل و اختیار نهاد شهرداری نیست**

#### ۴- از دیدگاه جنابعالی مسائل و مشکلات موجود در بازار سرمایه مرتبط با حوزه اقتصاد شهری، کدام موارد است؟

همان‌گونه که اشاره شد در تمام نقاط دنیا، پایه اقتصاد مربوط به بخش ساخت‌وساز و املاک می‌باشد، مثلاً در آمریکا زمانی که بحث ساخت‌وساز با مشکل مواجه گردید، بالطبع مسایل و مشکلات مالی و اقتصادی نیز در آمریکا و اروپا به وجود آمد که کشور ما نیز از این قاعده مستثنی نخواهد بود. یعنی با توجه به این که پشتوانه واحدهای صنعتی تولیدکننده، ملک و املاک می‌باشد، بنابراین با وقوع رکود حاکم بر بازار، این واحدها نیز دچار مشکل می‌گردند.

در بازار سرمایه نیز، رشد اقتصاد شهری می‌تواند به‌عنوان عامل مهمی در رونق بازار سرمایه به حساب آید و به همین دلیل است که اولین و مهم‌ترین اقدام شرکت‌های سرمایه‌گذاری بانک‌ها، ورود و اقدام به ساخت‌وساز می‌باشد. چون ساخت‌وساز در تهران در زمینه‌های تجاری و هم‌چنین در حوزه‌های اداری مثرتر واقع خواهد شد اما مسلماً باید در طرح جامع و تفصیلی نسبت به مکان‌یابی و جانمایی واحدهای اداری در شهر تهران دقت کافی صورت پذیرد، زیرا این امر تأثیر بسیار زیادی بر اقتصاد فضایی شهر خواهد گذاشت. بنابراین اگر شهرداری نسبت به ایجاد ساختمان‌های اداری در مکان‌هایی که دارای زیرساخت‌های لازم جهت ارائه خدمات باشند، اقدام نماید، می‌توان گفت که گام مؤثری در جهت کاهش حجم ترافیک و تردد و توسعه اقتصاد شهری برداشته خواهد شد، چرا که در حال

مربوط به برج‌هایی است که احداث گردیده، اما نسبت به وضعیت ترافیکی آن‌ها توجه کافی و مؤثری صورت نگرفته است، در حالی که بخش ترافیک می‌باید دارای سهم مهم و مناسبی در احداث برج‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری باشد. در مورد برجی که قیمت هر متر مربع آن ۷ میلیون تومان می‌باشد، باید سهمی نیز برای بحث ترافیکی آن در نظر گرفته شود که تا این موقع، چنین اقدامی صورت نگرفته در حالی که این امر اقدام مؤثری در این زمینه به شمار می‌رود، به‌طوری که اگر آن‌گونه که برای هر متر مربع آپارتمان، مقدار برق، گاز و غیره مشخص می‌گردد، مکانیسمی نیز به وسیله شهرداری در این مورد طراحی و در نظر گرفته شود، مقدار و حجم ترافیک جهت احداث هر متر مربع آپارتمان در هر منطقه مشخص می‌شود. زیرا در کلان‌شهر تهران، به‌طور متوسط، شهروندان هر روز دوساعت از وقت خود را در ترافیک می‌گذرانند، بنابراین اگر فصلنامه اقتصاد و مدیران، راهکارهای مؤثری را در این زمینه ارائه دهد، بسیاری از مشکلات در این حوزه برطرف خواهد شد.

#### ۳- به نظر شما اثرات سرمایه‌گذاری شهری در توسعه اقتصاد شهری چگونه و به چه منوال می‌باشد؟

به عقیده بنده در این خصوص، ارتباط متقابل اقتصاد شهری و ساخت‌وساز، بحثی است که در اکثر شهرهای بزرگ دنیا مطرح بوده است. مشکلی که هم‌اکنون در کشورمان در رابطه با شهرداری‌ها وجود دارد، این است که تمام بخش‌ها در یک شهر، تحت کنترل و اختیار نهاد شهرداری نیست. در کشورهای پیشرفته، تمام بخش‌های آب، برق، گاز و مخابرات در اختیار شهرداری می‌باشد، به‌طوری که این بخش‌ها برای احداث شبکه‌های خود نیازمند کسب مجوز از شهرداری هستند و هماهنگی کامل بین این بخش‌ها وجود دارد، بنابراین به عقیده بنده اقتصاد شهری، مجموعه‌ای کلی است که باید با یک دیدگاه به آن نگریده شود. یعنی در وهله اول نیازمند بازنگری در قوانین مربوط به شهرداری و مدیریت شهری می‌باشیم، زیرا از ابتدای تأسیس بلده تهران تا به امروز، دارای قوانین متعدد و متناقضی هستیم که اینک ضرورت بازنگری ساختاری و قانونی در شهرداری احساس شده و باید که



حاضر مزاحمت ساختمان‌ها و واحدهای اداری در شهر تهران برای مردم زیاد می‌باشد.

شهر، عملیات بانکی و حرفه‌ای را با در نظر گرفتن اولویت برای پروژه‌های شهری انجام داده اما سازماندهی و مدیریت بازار مالی و سرمایه با نهاد شهرداری می‌باشد.

## ۵- نظر جنابعالی در مورد تشکیل نهاد سرمایه‌گذاری مشترک در بدنه شهرداری‌های کشور چیست؟

در بحث سرمایه‌گذاری، در حقیقت وظیفه سازمان سرمایه‌گذاری، ساماندهی سرمایه‌گذاری‌هایی است که با مشارکت شهروندان و بخش خصوصی صورت می‌گیرد. در بودجه سال جاری شهرداری تهران نیز ذکر گردیده که هر نوع مشارکتی باید از طریق سازمان سرمایه‌گذاری صورت پذیرد و البته بانک شهر یکی از پایه‌های اصلی بحث سرمایه‌گذاری در شهر به شمار می‌رود. با توجه به این‌که بودجه شهرداری به صورت سالانه بوده، بانک شهر می‌تواند که بودجه شهرداری را به‌عنوان وثیقه خود قرار داده و برای سال‌های آتی تعهد نماید و این کاری است که سازمان و شرکت سرمایه‌گذاری شهر در بعضی از خریدها انجام داده‌اند و بانک شهر LC ریالی را برای بانک‌های دیگر گشوده تا آن بانک‌ها، آن را تبدیل به LC دلاری نمایند که پشتوانه این اقدام نیز، ردیف اعتباری است که در بودجه شهرداری در ارتباط با مثلاً بخش حمل‌ونقل وجود دارد. بنابراین، این اقدامی است که باید اتفاق بیفتد و نقش بانک شهر باید پررنگ‌تر گردد، چرا که نقش اصلی بانک شهر<sup>(۱)</sup>، مدیریت اقتصاد شهری می‌باشد. این نقش بانک شهر نه تنها در تهران بلکه در تمام کلان‌شهرهای کشور قابل تسری است که به این ترتیب خود به عنوان نهاد سرمایه‌گذاری مشترک تعریف خواهد گردید.

## ۷- آقای مهندس، مدیریت شهری چگونه می‌تواند بر بهبود وضعیت مالی و سرمایه‌گذاری در شهرها و شهرداری‌ها تأثیرگذار باشد؟

کلان‌شهر تهران، شهر وسیعی می‌باشد و یکی از پروژه‌هایی که در صدد برنامه‌ریزی و اجرای آن بوده، بحث پهنه اقتصاد جهانی است که ۱۰۵۰ هکتار از اراضی جنوب شهر تهران را در برمی‌گیرد و در حال حاضر به لحاظ این‌که نهاد طرح توسعه شهر تهران، تولی‌گری این بخش را برعهده داشت، اما هم‌اکنون این نهاد وجود ندارد، جایگاه مدیریت در این بخش، کم‌رنگ بوده و از طرفی به میزان ۳۰۰ هکتار از مقدار ۱۰۵۰ هکتار، به بخش قلعه مرغی و بوستان ولایت تعلق دارد که شرکت سرمایه‌گذاری شهر، طرح پردیس جهانی اقتصاد سبز تهران را در این محدوده مطالعه و تعریف نموده است. البته بحث و تعریف‌های موضوعی اولیه جهت پایلوت یک شهر با استانداردهای جهانی و یا پهنه سبز شروع شده که ضروری است مدیریت شهری این موارد مهم را در نظر داشته باشد، زیرا در پهنه اقتصاد جهانی همه موارد تعبیه گردیده است، به‌ویژه این‌که در قسمت جنوب تهران، بافت‌های فرسوده زیاد و مراکز مهمی مانند ترمینال مسافری جنوب و ایستگاه مرکزی راه‌آهن وجود دارد که مساحت زیادی را اشغال نموده و در حیطه این پهنه، تعریف شده است. البته مقرر است که ایستگاه راه‌آهن مرکزی به دو بخش شرقی و غربی تقسیم گردد. در حال حاضر حدود ۸۰۰ هکتار از زمین‌های شهر، در اختیار راه‌آهن مرکزی می‌باشد که می‌توان آن را در طرح پهنه جهانی تعریف و ساماندهی نمود. البته برنامه‌ریزی مناسب در این جهت با توجه به شعاع تأثیرگذاری بسیار وسیع آن‌ها، می‌تواند گام مؤثری از سوی مدیریت شهری در جهت بهبود وضعیت سرمایه‌گذاری در تهران باشد.

در حقیقت وظیفه سازمان سرمایه‌گذاری، ساماندهی سرمایه‌گذاری‌هایی است که با مشارکت شهروندان و بخش خصوصی صورت می‌گیرد

## ۶- یعنی شما معتقدید که بانک شهر به‌عنوان این نهاد انجام وظیفه می‌نماید؟

بله، البته باید سرمایه موجود باشد تا مدیریت این سرمایه در درون شهرداری انجام گیرد، به عبارتی، بانک

## ۸- نقش و تأثیر مشارکت بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری پروژه‌های شهری در کشور را چگونه ارزیابی می‌نمایید؟



آن چه مسلم است، ذکر این نکته است که پروژه‌های بزرگ شهر تهران را می‌توان با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی راه‌اندازی نمود و بخش خصوصی نیز می‌تواند انتظارات متقابلی را از شهرداری در ارتباط با سرمایه‌گذاری‌های خود داشته باشد، یعنی امکان تهاتر بین نیازهای شهری و سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی. مثلاً شرکت‌های سرمایه‌گذاری نسبت به باز کردن و هموار ساختن مسیر اتوبان امام علی (ع) اقدام می‌کنند و در عوض انتظار دارند که از تراکم و مجوزهای شهرداری برای پروژه‌هایی که تعریف شده است، استفاده نمایند و این چیزی است که باید در مورد آن اقدام گردد، خوشبختانه شهرداری تهران نیز در جهت آن، برنامه‌ریزی نموده است. بنابراین برنامه‌ریزی در جهت تهیه بسته‌هایی که هم بخش خصوصی و هم شهرداری از آن سود حاصل نمایند و هم‌چنین Bankable بوده، یعنی بانک‌ها پشتوانه آن‌ها باشند، می‌تواند اقدام مؤثری در این زمینه باشد. زیرا پروژه‌هایی که در حوزه اقتصاد شهری تعریف می‌گردد، باید به گونه‌ای باشد که بانک‌ها قادر باشند تسهیلات مورد نیاز را به این پروژه‌ها پرداخت نمایند، مثلاً در نظر بگیرید که پروژه‌های صنعتی تنها با یک طرح مطالعاتی که نوشته می‌شود و تحویل بانک مربوطه می‌گردد، به آسانی تسهیلات دریافت می‌کنند، اما در مورد پروژه‌های شهری چنین اتفاقی نیفتاده و یکی از وظایف بانک شهر هم، این است که پروژه‌های بزرگ شهری را تعریف نموده و با استفاده از کارشناسان خود، آن‌ها را Bankable نموده و از منابع بانک‌های دیگر در جهت توسعه اقتصاد شهری استفاده نماید.

که در این جا به مشاوران خبره‌ای نیاز است تا توانایی تعریف آن را داشته باشند و در قالب یک بسته مالی و مورد اعتماد به بانک‌ها ارائه دهند تا بانک‌ها نیز بتوانند در قبال آن تسهیلات بپردازند. زیرا در اکثر نقاط دنیا هیچ بخش خصوصی وجود ندارد که از منابع نقدی خود در جهت سرمایه‌گذاری استفاده نماید بلکه بخش‌های خصوصی در دنیا، به میزان ۸۰ درصد از تسهیلات بانکی و ۲۰ درصد از تسهیلات خود جهت سرمایه‌گذاری استفاده می‌نمایند. پس مهیا نمودن بسته‌های مالی مناسب برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، اقدامی است که باید در شهرداری‌های کلان‌شهرها و به‌ویژه تهران اتفاق بیفتد به گونه‌ای که این بسته‌ها تا جایی که امکان داشته باشد، به وسیله بانک شهر تأمین گردد و مابقی آن از طریق مشارکت منابع بانک‌های دیگر تأمین شود. یعنی باید عاملیت بسته‌های سرمایه‌گذاری شهری را سازمان سرمایه‌گذاری و بانک شهر برعهده گرفته و در اختیار بخش خصوصی قرار دهند تا همراه با تسهیلاتی که از بانک‌های دیگر دریافت می‌نمایند، قادر باشند به نحو مؤثری در امر سرمایه‌گذاری اقدام نمایند.

**IRR اغلب پروژه‌های شهری در تهران، بالای ۳۰ درصد می‌باشد که این موضوع به عنوان یک نقطه قوت جهت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به شمار می‌رود**

۱۰- راهبرد شرکت سرمایه‌گذاری شهر را در جهت جذب مشارکت و سرمایه‌ها در توسعه اقتصاد گردشگری شهری تشریح نمایید.

از مهم‌ترین پروژه‌های گردشگری در سطح شهر تهران، پروژه هزار و یک شهر می‌باشد که در سال جاری کلنگ احداث آن زده شده و در منطقه ۲۲ قرار دارد و تقریباً می‌توان گفت که بزرگ‌ترین پروژه گردشگری در سطح کشور به شمار می‌رود، جالب‌تر این‌که این طرح، قابلیت آن را دارد که به عنوان یک نمونه و الگو برای دیگر کلان‌شهرها در این زمینه واقع گردد. اما در مورد توسعه و گسترش جلب سرمایه‌گذاری، آن چه مهم است، بحث جذب سرمایه‌گذاری و به‌ویژه سرمایه‌گذاری خارجی در

۹- نقاط قوت و ضعف موجود پیش روی سرمایه‌گذاری در کلان‌شهرها و به خصوص تهران چه مواردی است؟

نقطه قوت در شهر تهران، تعریف پروژه‌هایی است که در داخل شهرداری انجام گرفته که این پروژه‌ها غالباً Feasible هستند و جالب‌تر این‌که IRR اغلب پروژه‌های شهری در تهران، بالای ۳۰ درصد می‌باشد که این موضوع به عنوان یک نقطه قوت جهت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به شمار می‌رود. نقطه ضعف آن نیز در زمینه نحوه ارائه بسته‌های مالی مناسب به مردم و بخش خصوصی می‌باشد



پروژه‌های توسعه شهری می‌باشد. در حال حاضر با سازوکارها و قوانینی که موجود بوده، تنها از طریق سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های فنی و اقتصادی ایران می‌توان ارز خارجی و یا سرمایه خارجی را وارد کشور نمود که این خود، مسیری طولانی در مورد این کار می‌باشد، زیرا ورود ارز خارجی به داخل کشور برای سرمایه‌گذاری، نیازمند تضمین است، همان‌گونه که در مورد پروژه‌های دولتی نیز در بودجه سالانه، تضمین‌های لازم پیش‌بینی گردیده است. البته در مورد پروژه‌های شهری چندین سال است که در بودجه، تضمین‌هایی در نظر گرفته شده، اما نیاز است که پروژه‌های بزرگ شهری، از ردیف اعتباری مناسب در بودجه عمومی کشور بهره‌مند باشند تا دولت به آسانی بتواند تضمین‌های لازم را برای پروژه‌های مناسب تأمین نماید. البته نکته مهم دیگر در این زمینه، این است که نرخ پول در خارج از کشور ارزان‌تر و پایین‌تر از داخل کشور بوده و اگر زمینه لازم جهت دستیابی و جذب سرمایه‌های خارجی مهیا شود، با توجه به پایین‌تر بودن نرخ پول آن‌ها و سودآوری مناسب پروژه‌های شهری، قطعاً در امر توسعه شهری، موفق خواهیم بود.

پینوشت

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

-City Bank

پرتال جامع علوم انسانی

# دانشنامه اقتصاد شهری

## Urban Economics Databank

در این بخش مطالب زیر برای خوانندگان ارائه می‌گردد:

دورسی نامه

Educational Point



معرفی سازمان‌های ایرانی و خارجی

Iranian and Foreign Organizations



معرفی مجله‌های داخلی و خارجی

Domestic and Foreign Magazines



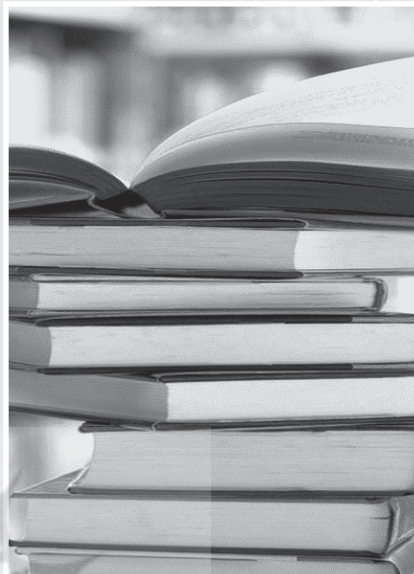
معرفی سایت

Websites



آرشیو مقالات اقتصاد شهری

Urban Economics Intellectuals



دورسی نامه

Educational Point



### ۱- تعریف بهبود درآمدهای شهرداری و منافع ناشی از آن:

بهبود درآمدهای شهرداری به معنای تعهد شهرداری برای بهینه کردن منابع قانونی درآمد خود و جستجوی فرصت‌ها برای متنوع کردن درآمدهایش جهت پاسخگویی به نیازهای در حال رشد و تغییر خویش است و این به معنای جدیت در عمل نمودن به مجموعه‌ای گسترده از بهبود در سیاست‌ها، روش‌ها، قوانین استخدام و ساختارهای سازمانی و اداری است. هدف از این کار، بهره‌برداری از منابع درآمدی به شکل حداکثری و در هماهنگی با اهداف و ارجحیت‌های سازمان است.

منافع بهبود درآمدهای شهرداری عبارتند از:

- کاهش نیاز به قطع برنامه‌ها و خدمات به علت کمبود منابع مالی
- امکان ارائه خدمات جدید و بهتر

### ارتباط برنامه‌ریزی منابع مالی با توسعه شهری The Relationship between Planning for Financial Resources and Urban Development

میزان توسعه یافتگی هر شهر با وضعیت مالی و درآمدی آن، ارتباط مستقیم دارد. در واقع شهرداری‌ها با سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های شهری و ارائه خدمات مناسب، باعث جذب سرمایه به شهرها شده و در بهبود فضای کسب و کار و توسعه اقتصاد محلی نقشی اساسی داشته و توسعه اقتصاد محلی نیز به نوبه خود، بهبود درآمد شهرداری‌ها را سبب می‌شود. از این رو آشنایی با اصول بهبود درآمدهای شهرداری و مدیریت دارایی‌های زیرساختی شهرداری‌ها برای متخصصان اقتصاد و مالیه شهری، خالی از لطف نیست.