

# مدل مناسب اوراق وقفی تأمین مالی فضاهای عمومی پیرامون حرم رضوی علیه السلام

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۱۰/۲۵ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۴/۱۱

مرتضی جعفرزاده نجار\* محمود هوشمند\*\*  
محمد رضا لطفعلی پور\*\*\* مهدی بهنامه\*\*\*\*

## چکیده

یکی از مهم‌ترین و حیاتی‌ترین بافت‌های فرسوده در کشور مجموعه پیرامون حرم مطهر حضرت رضا علیه السلام می‌باشد که علاوه بر مجاوران سالانه پذیرای بیش از بیست میلیون زائر است. با توجه به اهمیت موضوع طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر حضرت رضا علیه السلام از سال ۱۳۷۲ آغاز شد که متأسفانه پس از گذشت بیش از ۲۰ سال از پیشرفت قابل توجهی برخوردار نبوده است. یکی از مهم‌ترین دلایل عدم موفقیت این طرح، مشکل تأمین مالی به‌ویژه تأمین وجوه لازم جهت احداث فضاهای عمومی می‌باشد. در تحقیق حاضر، تمایل افراد به مشارکت در بهسازی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر امام رضا علیه السلام از طریق خرید اوراق وقف با استفاده از روش ارزش‌گذاری مشروط برآورد شد. به همین منظور با ۲۴۰ زائر و مجاور مصاحبه شد. به منظور تمایز عوامل مؤثر بر تصمیم به مشارکت و میزان مشارکت، از الگوی توییت و روش دومرحله‌ای حکمن استفاده شد. با حذف پاسخ‌های ناقص، ۵۷ درصد از افراد حاضر به خرید اوراق وقف بوده‌اند. نتایج الگوی حکمت نشان داد، متغیرهای اعتماد به نهادهای محلی و آگاهی اجتماعی، فقط بر تصمیم پاسخگویان برای خرید اوراق اثر معنی‌دار دارد و احساس تعلق نسبت به شهر و محله فقط بر میزان تمایل به مشارکت تأثیر دارد؛ درحالی‌که اعتقاد به وقف و وضعیت اقتصادی خانواده، هم در مرحله اول (تصمیم به پرداخت) و هم در مرحله دوم (میزان تمایل به پرداخت)، اثر معنی‌دار دارد؛ همچنین میانگین تمایل به مشارکت هر نفر ۱،۶۶۰،۰۰۰ ریال برآورد شد.

**واژگان کلیدی:** اوراق وقفی، تأمین مالی، نوسازی و بهسازی، بافت پیرامون حرم مطهر، فضاهای عمومی.

طبقه‌بندی JEL: R51, G23, D69, G23

\* دانشجوی دکتری اقتصاد، د.ا.ا، دانشگاه فردوسی مشهد. Email: mjeconomist@gmail.com.

\*\* استاد اقتصاد، د.ا.ا، دانشگاه فردوسی مشهد (نویسنده مسئول). Email: m-hoshmand@um.ac.ir.

\*\*\* استاد اقتصاد، د.ا.ا، دانشگاه فردوسی مشهد. Email: lotfalipour @um.ac.ir.

\*\*\*\* استادیار اقتصاد، د.ا.ا، دانشگاه فردوسی مشهد. Email: mehdi\_behname @um.ac.ir.

## ۱. مقدمه

مراکز قدیمی شهرها در سراسر جهان از اهمیت اقتصادی ویژه‌ای برخوردار بوده‌اند؛ اما گسترش این شهرها ناشی از رشد جمعیت و رشد شهرنشینی به کاهش اهمیت اقتصادی این مراکز انجامیده است. با توجه به اینکه حفظ و بازسازی مراکز قدیمی شهر با هدف احیای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، تاریخی و حتی سیاسی در سطح جهان جایگاه ویژه‌ای به خود اختصاص داده است، امروزه صاحب‌نظران و کارشناسان برنامه‌ریزی شهری در صدد هستند در این جهت راهکارهای علمی و عملی بیابند و به کار گیرند. در این میان می‌توان گفت فرسودگی و وجود بافت‌های فرسوده شهری، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت می‌باشند. ضرورت اساسی نوسازی و بهسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها، توسعه محیط زندگی برای انسان‌هاست. این ضرورت‌ها در قالب ضرورت‌های اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی جای می‌گیرند (جعفرزاده نجار و جنتی، ۱۳۹۲، ص ۱۲). اولین مسئله‌ای که درباره نوسازی بافت‌های فرسوده مطرح می‌شود چگونگی تأمین مالی این امر است. منابع مالی موتور محرکه فعالیت‌های اقتصادی است؛ بنابراین قبل از شروع هرگونه فعالیت، باید منابع مالی مورد نیاز برای اجرای فعالیت یا پروژه، برآورد و در مورد روش‌های تأمین آن، مطالعه و بررسی لازم انجام گیرد (همان).

یکی از مهم‌ترین و حیاتی‌ترین بافت‌های فرسوده در کشور مجموعه پیرامون حرم مطهر حضرت رضا علیه السلام می‌باشد که علاوه بر مجاوران، سالانه پذیرای بیش از بیست میلیون زائر است که متأسفانه پس از گذشت بیش از ۲۰ سال از شروع پروژه بهسازی و نوسازی بافت پیرامونی آن در خوشبینانه‌ترین حالت تنها در حدود ۴۵ درصد پیشرفت داشته و به‌رغم تلاش مسئولین و متخصصین سازمان مجری طرح برای تحقق هر چه بیشتر برنامه و طرح‌های تدوین‌شده، به دلیل برخی عوامل مانند همچون کمبود منابع مالی، دستاوردهای قابل توجهی نصیب مردم و مدیریت شهری نگشته است.

تاکنون روش‌های تأمین مالی متفاوت مانند مشارکت بخش خصوصی در اجرای طرح، اوراق مشارکت، منابع حاصل از صدور پروانه ساختمانی، استفاده محدود از منابع دولتی، سهامدار پروژه، فروش متری و غیره برای تأمین منابع مالی در بافت محدوده حرم مطهر

مورد استفاده قرار گرفته است که اکثر این روش‌ها برای فضاهای انتفاعی (پروژه‌های تجاری، اقامتی) کاربرد داشته است؛ لذا مهم‌ترین معضل تأمین مالی این بافت، عدم تأمین وجوه لازم جهت احداث فضاهای عمومی همچون خیابان‌ها، معابر، پارکینگ، ره‌باغ‌ها و فضاهای سبز و غیره می‌باشد. یکی از روش‌های مناسب تأمین مالی در این خصوص، بهره‌گیری از سرمایه‌های خرد مردمی به‌ویژه کمک‌های خیرخواهانه افراد همچون وقف اموال و پول و انتشار اوراقی مانند اوراق وقف و قرض‌الحسنه می‌باشد.

در چنین شرایطی نوسازی و بهسازی بافت رشد شتابان‌تر یافته و از طرف دیگر شهروندان (مجاوران و زائران) نیز این مشارکت مالی را با میل و به‌صورت داوطلبانه انجام می‌دهند که در پایداری رفتارها تأثیر ویژه‌ای خواهد داشت. این مطالعه تلاش دارد با پیمایش میدانی بر شهروندان و زائرین، ضمن بررسی تمایل به مشارکت آنان در روش تأمین مالی اوراق وقفی، میزان تمایل به پرداخت آنها برای تأمین فضاهای عمومی در چارچوب روش مذکور تعیین و عوامل تأثیرگذار بر میزان تمایل به پرداخت‌ها مورد بررسی قرار گیرد؛ لذا سؤال تحقیق عبارت است از اینکه، آیا امکان استفاده از اوراق وقف در تأمین مالی فضاهای عمومی بافت فرسوده پیرامون حرم وجود دارد؟

## ۲. چارچوب نظری موضوع

### ۲-۱. تأمین مالی مطلوب در فضاهای شهری

در دهه‌های اخیر به همراه گسترش جمعیت شهری در جهان تقاضا برای خدمات و کالاهای مورد نیاز در شهرها اضافه شده است؛ هرچندکه نظام تولیدی در شهرها و حواشی آنها به‌شدت رشد کرده‌اند؛ اما تولید کالاهای عمومی و خدمات شهری که باید توسط متولیان و نهادهای عمومی شهری مهیا و ارائه شود، نتوانست از سرعت و رشد مناسبی برخوردار شود. این ناکارایی نه‌تنها ریشه در مسائل محیطی از جمله نبود ظرفیت‌های لازم برای تولید کالاهای عمومی و شهری دارد بلکه کمبود منابع مالی شهرداری‌ها و ناتوانی آنها برای دستیابی به یک نظم مالی قدرتمند نیز از عوامل اصلی این ناکارآمدی تلقی می‌شود. از سوی دیگر تأمین مالی شهرداری‌ها دارای پیچیدگی‌های خاص خود است. از یک طرف متولیان شهری باید درآمد مورد نیاز خود را از نظام شهر و شهروندان تأمین کنند، از سوی

دیگر منبع درآمدی باید به‌گونه‌ای باشد که فرآیند حرکت شهر به سمت توسعه پایدار شهری را با خطر روبه‌رو نسازد و فرصت زندگی برای نسل‌های حال و آینده را نیز حفظ کند (شرزه‌ای، ۱۳۹۰، ص ۲۲).

موضوع تأمین مالی در شهرها در راستای نیل به توسعه پایدار و یا راهبرد توسعه شهری در اغلب موارد در ذیل مفهوم درآمد پایدار مورد بحث و بررسی قرار گرفته است در حقیقت مباحث مطرح در تأمین مالی مطلوب در فضاهای عمومی شهری بیشتر در ذیل موضوع درآمد پایدار مورد نقد و بررسی قرار گرفته است.

بر مبنای تعریف هیکس درآمد پایدار، عبارت است از: حداکثر درآمد قابل دسترس در یک دوره زمانی با تضمین ایجاد همان سطح درآمد در دوره آینده در شرایطی که نظام اقتصادی با محدودیت‌های منابع، نیروی کار، سرمایه‌های تولیدی توسط بشر و سرمایه‌های طبیعی مواجه است. از دیدگاه اقتصاددانان نئوکلاسیک، درآمد پایدار عبارت است از: حداکثر میزان مخارج مصرفی در یک دوره بدون اینکه سبب کاهش در مخارج مصرفی واقعی در دوره‌های بعد گردد. لازم است ذکر شود که در متون اقتصادی مقوله درآمدهای پایدار، مستقل از توسعه پایدار نیست و شرط توسعه پایدار، در اقتصاد شهری تابعی است از میزان و چگونگی استفاده از منابع طبیعی شهر، حفاظت از اکوسیستم‌های شهری و حفاظت از منابعی از قبیل آب، هوا و فضای سبز شهری؛ به عبارت دیگر می‌توان این‌گونه گفت که استمرار در افزایش درآمدها و تولید کالاها و خدمات در آینده، باید به‌گونه‌ای باشد که کیفیت محیط زیست شهری حفظ گردد و رفاه مردم و شهروندان کاهش نیابد؛ در واقع درآمدهای شهرداری‌ها در صورتی پایدار تلقی خواهند شد که حداقل از دو خصیصه «تداوم‌پذیری و حفظ کیفیت محیط زیست و فضای شهری» برخوردار باشد. تداوم‌پذیری بدین مفهوم است که اقلام درآمدی باید به‌گونه‌ای باشند که در زمان‌های مختلف قابل اتکا بوده و بتوان برای دستیابی به آن برنامه‌ریزی لازم را صورت داد. آن دسته از اقلام درآمدی شهرداری‌ها که تحت تأثیر شرایط اقتصادی شهر از قبیل بحران‌های مالی، نوسانات شدید اقتصادی و تغییر قوانین و مقررات قرار گرفته و اطمینانی در جهت وصول آن در آینده وجود ندارد را می‌توان اقلام فاقد خصیصه پایداری دانست.

ویژگی دوم تأمین مالی پایدار یا درآمدهای پایدار در ارتباط با حفظ کیفیت محیط زیست شهر به عنوان یک پدیده زنده می‌باشد. درآمدهای پایدار آن دسته ارقام درآمدی می‌باشند که کسب آنها شرایط کیفی و زیستی شهر را دچار نقصان یا تخریب ننماید و یا به عبارتی مطلوب بودن و سالم بودن درآمد حائز اهمیت است. چنین نگرشی به درآمدهای شهری در واقع همان نگرش اساسی است که محققین در طی قرن بیستم سعی در تأکید بر آن در اقتصادهای ملی داشته‌اند. بدیهی است حفظ کیفیت فضای زیستی شهر از قبیل هوا، آب در واقع همان خمیرمایه نظریه اقتصاددان برجسته سولو (Solow, 1974) می‌باشد که حالت پایدار را شرایطی می‌داند که در آن معیار مناسبی برای عدالت بین نسلی وجود داشته باشد. بدیهی است حفظ فضاهای کالبدی شهر و تلاش در جهت نگهداری محیط زیست شهر شرایط مناسبی برای رفاه و زندگی بهتر برای آیندگان را فراهم می‌آورد.

## ۲-۲. تأمین مالی اسلامی

به‌طورکلی تأمین مالی اسلامی را می‌توان در ذیل سه دسته فروش کالا و خدمات، جذب سرمایه و در نهایت جذب کمک‌های مردمی تقسیم نمود که استفاده از لفظ تأمین مالی برای آن چندان مناسب نیست و بهتر است از لفظ کسب درآمد یا درآمد پایدار استفاده نمود.

در تقسیم‌بندی موسویان (۱۳۸۸) ابزارهای تأمین مالی اسلامی به دو بخش انتفاعی و غیر انتفاعی تقسیم می‌شوند و بر این اساس اوراق وقف و قرض‌الحسنه را در ذیل ابزارهای غیر انتفاعی قرار می‌دهند؛ همچنین قراردادهای انتفاعی اسلامی را به دو دسته کلی عقود معاملاتی و مشارکتی تقسیم می‌نمایند: عقود معاملاتی دارای سود مشخص و ثابتی مانند اوراق مرابحه، اجاره، سلم و استصناع‌اند و عقود مشارکتی سود قطعی ندارند و مشتمل‌اند بر اوراق مشارکت، مضاربه، مزارعه و مساقات.

وقف در لغت به معنی متوقف کردن و در اصطلاح فقهی به مفهوم حبس کردن اصل مال و آزادگذاشتن منافع آن می‌باشد. به نظر می‌رسد می‌توان تعریفی اقتصادی نیز برای وقف در نظر گرفت. تعریف اقتصادی وقف را می‌توان تغییر در کاربرد منابع، از مصرف نسل حاضر، به یک سرمایه‌گذاری مولد که خدمات و یا درآمدی برای مصرف نسل‌های آینده ایجاد

می‌نماید، در نظر گرفت؛ از این رو توسعه وقف، به عنوان نهادی خصوصی (غیر دولتی) در اقتصاد اسلامی، از یک طرف موجب افزایش پس‌انداز و کاهش مصرف بوده و از طرف دیگر این پس‌اندازها می‌تواند در نهایت به سرمایه تبدیل شود. سرمایه‌ای که خود می‌تواند مولد کالاهای خصوصی و یا خدمات اجتماعی در حال و آینده بوده و در نتیجه زمینه افزایش تولید ناخالص داخلی را فراهم آورد؛ همچنین نهاد وقف به دلیل ماهیت خیرانه‌ای که دارد، موجب تقویت بنیادهای اجتماعی و روحیه تعاون در جامعه شده که خود منجر به ارتقای سرمایه اجتماعی و افزایش کارایی کل اقتصاد خواهد شد (بختیاری، ۱۳۸۱).

برای تبیین بعد اقتصادی وقف می‌توان آن را به شکل دیگری بازتعریف نمود: انتقال نقد - یا دیگر منابع - از بخش مصرف و سرمایه‌گذاری آنها در دارایی‌های تولیدی که منفعت یا درآمد جهت مصرف آینده برای افراد یا گروه‌ها در پی خواهد داشت. با این تعریف، سرمایه یا دارایی وقف شده به صورت‌های مختلف به منظور اهداف گوناگون مثل مذهبی، درمانی، فعالیت‌های تولیدی و دیگر موارد مورد استفاده قرار می‌گیرد. سرمایه یا دارایی وقف شده به دو صورت می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد: اول؛ برای ارائه خدمات جهت استفاده گروهی از افراد - مثلاً ساخت بیمارستان، مسجد و غیره - دوم؛ به عنوان سرمایه تولیدی برای تولید کالاهایی که در آن بازار به فروش می‌رسد. با این مبانی اساس ویژگی‌ها و منافع اقتصادی یک نهاد وقف نمایان می‌شوند. از یک سو توسعه وقف به معنای افزایش ذخایر و کاهش مصرف است - پدیده‌ای که در جوامع اسلامی توسعه نیافته تا حد زیادی مورد تأکید است - ؛ به عبارت دیگر می‌توان این ذخایر را به سرمایه‌ای تبدیل کرد که هم می‌تواند خدمات اجتماعی و هم کالا تولید کند؛ همچنین توسعه وقف که همراه با ترویج فرهنگ نوع‌دوستی و امت واحده است منجر به تقویت پایه‌های جامعه و احساس جمعی به رشد سرمایه اجتماعی و تأثیر گسترده بر تولید کل اقتصاد می‌شود (پیراسته و عبدالملکی، ۲۰۰۷، ص ۱۵۰).

برخی از محققان بر نقش بااهمیت وقف در شهرآفرینی و شکل‌دهی ساختار فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی شهرهای ایران به عنوان یکی از نیروهای فضاآفرین و چهره‌پرداز سیما و فضای کالبدی شهرها تأکید دارند (مؤمنی، ۱۳۶۵، ص ۳). ریمون (۱۳۷۰) معتقد است وقف موضوعی قابل توجه در شکل‌دهی به سازمان فضایی شهر است. وقف که بر اساس نیتی

زاهدانه برای تخصیص سرمایه‌های مردمی جهت هدف‌های مذهبی، خیریه یا کارهای اجتماعی است، سرمایه‌ای است دائمی، غیر قابل خرید و فروش که فقط جهت انجام کارهای نیک از آنها استفاده می‌شود. وی در سرزمین‌های عربی - اسلامی دو نوع وقف را مشخص کرد: نخست وقف عام که همه درآمد موقوفات کاملاً برای خیریه با کارهای مفید عمومی صرف می‌شود. دوم وقف خاص که در آن ابتدا مقداری از درآمد موقوفه بین واقف و پس از او به جانشین‌هایی که او در سند معین کرده است و سپس در آخرین مرحله برای خیریه به مصرف می‌رسد.

اگرچه وقف در گذر زمان بیشتر سمت‌وسوی خاصی را هدف‌گیری کرده و واقفان نیز در همین مسیر هدایت شده‌اند؛ اما بررسی تجربیات موجود در حوزه وقف نشان می‌دهد در موارد معدودی سمت‌گیری وقف به حوزه شهر بوده است و تأسیسات و نیازهای جامعه شهری را مورد هدف قرار داده است؛ به نحوی که خارج کردن این موقوفات از شهرها، هویتی دیگر به او می‌دهد. با نگاهی گذرا به سیما و بافت کالبدی شهرهای ایران بسیاری از عناصر و اجزای شهری را که نقش عمده‌ای در عملکرد و حیات زندگی شهری دارند، می‌توان مشاهده نمود که عنصر وقف در آنها نقش به‌سزایی داشته است. بسیاری از تأسیسات زیربنایی و روبنایی در مجتمع‌های زیستی بدون اینکه حکومت‌ها وظیفه‌ای در ایجاد آنها احساس کنند توسط مردم ساخته می‌شدند.

بنابراین وقف علاوه بر اینکه از نظر اجتماعی و اقتصادی دارای کارکردهای فراوان و مهمی در زندگی روزانه و فعالیت‌های شهری بوده، از نظر کالبدی در شکل‌گیری و تولید فضاهای عمومی شهری اهمیت برجسته‌ای داشته است؛ به طوری که شهرها را نه تنها از نظر اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی انسجام می‌بخشیده بلکه از نظر کالبدی نوعی پیوستگی و وحدت فضایی بین مناطق و محلات مختلف شهر به وجود می‌آورده است. اگر فضاهای عمومی و عام‌المنفعه که در ساختار شهرهای ایران تقریباً بسیاری از آنها از طریق وقف شکل گرفته‌اند حذف شوند، چیزی که می‌ماند مجموعه‌ای از خانه‌ها، مراکز تجاری و در کل فضاهای خصوصی هستند که از نظر مدنی به صورت پراکنده، گسسته و بی‌ربط خواهند بود. فضاهای عمومی شیرازه و عامل پیونددهنده مجموعه عناصر تشکیل‌دهنده شهر به یکدیگرند.

### ۳. پیشینه تحقیق

به دلیل گستردگی و اهمیت مسئله بافت‌های فرسوده و نحوه تأمین مالی آنها، مطالعات فراوانی درباره تأمین مالی بافت فرسوده و اولویت‌بندی روش‌های آن انجام گرفته است که از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد.

شهبازی (۱۳۸۳) در مقاله «مبانی و چارچوب نظری تأثیر وقف در شکل‌گیری فضاهای شهری» به بررسی اصلی‌ترین و مهم‌ترین اجزا و عناصر کالبدی یک شهر پرداخت و به این نتیجه رسید که رابطه نزدیکی بین ماندگاری و موقوفه‌بودن وجود دارد؛ همچنین جدای از ارزش‌های بسیار بالای مذهبی، اجتماعی و اقتصادی نهفته در فرهنگ غنی وقف، تأثیر آن در تشکیل و تولید فضاهای عمومی و کالبد شهری، یکی از موضوعات مهم در پژوهش شهرسازی می‌باشد. هدف اصلی در این تحقیق ایجاد یک چارچوب نظری به منظور فراهم‌ساختن یک روش تحقیق مناسب جهت بررسی نقش وقف در شکل‌گیری فضاهای عمومی شهری از طریق مطالعات نظری و تعمیق‌بخشیدن به آن با انجام مطالعه مجموعه‌های وقفی بوده است.

سعادت‌نفر (۱۳۸۵) در مقاله «امکان‌سنجی وقف پول» بحث می‌کند که آیا می‌توان پول را در قالب فعالیت‌های وقفی مورد استفاده قرار داد؟ این مقاله با شیوه تحلیلی - توصیفی از ترکیب روش‌های کتابخانه‌ای اسنادی و استدلال‌های اقتصادی و شرعی استفاده کرده است. ابتدا به مباحث اولیه و طرح موضوع پرداخته و سپس استدلال موافقان و مخالفان وقف پول بررسی شده است.

احمدی (۱۳۸۹) در پایان‌نامه خود به بررسی شیوه‌های مناسب تأمین مالی طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی (مطالعه موردی پروژه تجاری - اقامتی سارا) پرداخته است. این تحقیق ضمن بررسی روش‌های مختلف تأمین مالی و بیان اهمیت و نقش هر کدام در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده پیرامون حرم مطهر رضوی، سعی دارد الگوی مناسب تأمین مالی با استفاده از تکنیک برنامه‌ریزی آرمانی برای یکی از پروژه‌های منتخب این محدوده ارائه نماید. نتایج نشان می‌دهد برای تأمین مالی طرح نوسازی بافت‌های فرسوده پیرامون حرم مطهر باید سبدهی از منابع مختلف مالی استفاده شود؛ سبدهی که شامل منابع مالی خارجی، مشارکت مردم و کمک‌های دولتی باشد.



همچنین در پژوهشی دیگر با عنوان «ارزیابی شیوه‌های تأمین مالی در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، نمونه موردی: محله حمزه‌آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران» که توسط حسین‌آبادی و تقوایی (۱۳۹۱) نگارش یافته است، شش شیوه تأمین مالی مناسب برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از سه شاخص مشارکت، سهولت اجرایی و بازدهی اقتصادی طرح مورد ارزیابی قرار گرفته است. جهت اولویت‌بندی روش‌ها بر اساس هر یک از این شاخص‌ها از آزمون فریدمن و نرخ بازدهی داخلی (IRR) استفاده شده. با توجه به نتایج به دست آمده از تحقیق سطح مشارکت ساکنین محله حمزه‌آباد از مقبولیت نسبی برخوردار است. روش مشارکت مدنی در بین روش‌های تأمین مالی مورد نظر از بیشترین سطح مشارکت ساکنین برخوردار است و روش انتشار اوراق مشارکت با بیشترین نرخ بازدهی داخلی، بهترین روش تأمین مالی است.

۲۴۷

مصباحی مقدم و همکاران (۱۳۹۱) در مقاله «وقف به مثابه منبع تأمین مالی خرد اسلامی» الگویی بومی برای مؤسسات تأمین خرد مالی ارائه کرده و آن را مورد تجزیه و تحلیل قرار دادند. وی ضمن طرح الگوی پیشنهادی و تبیین روش‌های تجهیز و تخصیص منابع برای مؤسسه، امکان‌سنجی فقهی و ضرورت اقتصادی تشکیل چنین مؤسساتی در کشور را مورد بحث قرار داده و تلاش کردند با استفاده از ادبیات تأمین مالی خرد، راهکارهایی به منظور به حداقل رساندن این مشکلات ارائه نمایند.

بابایی اقدم و همکاران (۱۳۹۴) در پژوهش خود به ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی در محله ججین اردبیل پرداخته‌اند. ایشان با استفاده از ابزار پرسشنامه که دربرگیرنده متغیرهای سرمایه اجتماعی و متغیرهای اقتصادی بوده با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران و نرم‌افزار SPSS به این نتیجه رسیده‌اند که رابطه معناداری بین متغیرهای اقتصادی، متغیرهای اجتماعی و آگاهی با میزان مشارکت مردم وجود دارد.

تقدی و کولیوند (۱۳۹۵) با استفاده از تکنیک مصاحبه و مشاهده عینی به بررسی مشارکت اجتماعی شهروندان در نوسازی بافت‌های فرسوده خیابان مدرس کرمانشاه پرداختند. نتایج مطالعه نشان می‌دهد هم‌انگیزه‌های مردمی برای مشارکت اجتماعی کم است و هم‌سازمان مربوطه در مورد انجام این طرح‌ها نظراتی مغایر با هم دارند.

حیب (۲۰۰۷) در تحقیق خود مباحث و چالش‌های اقتصادی، حسابداری و مدیریت ریسک مؤسسات تأمین مالی خرد متعارف را مورد بحث قرار داده و نشان داد اگر مؤسسه تأمین مالی خرد وقفی از طریق وقف پول و قرض‌الحسنه تأمین مالی گردد، با مشکلاتی که مؤسسات تأمین مالی خرد متعارف با آن مواجه هستند - از جمله ریسک اعتباری (Credit Risk)، مخاطرات اخلاقی (Moral Hazard) و پایداری اقتصادی (Economic Viability) - مواجه نخواهد شد.

حسن و اشرف (Hassan & Ashraf, 2010) در پژوهشی الگویی ارائه دادند که در آن از زکات و اوقاف به عنوان منبعی برای مؤسسه تأمین مالی خرد استفاده شده است. در این پژوهش پس از بیان ویژگی‌های زکات و اوقاف نشان داده‌اند استفاده از الگوی پیشنهادی چالش‌هایی که مؤسسات تأمین مالی خرد بهره - محور با آن مواجه هستند (مشکل پایداری) را کاهش می‌دهد.

احسن لهاسنا (Ahsene Lahsasna, 2010) نقش پول وقفی به عنوان یک مدل مالی جدید را در سیستم مالی اسلامی تحلیل کرد. وی تفسیر کرد که وقف پول پتانسیل بالایی در بهبود رشد اقتصادی داخلی دارد و از طریق تأمین مالی سرمایه‌گذاری‌های خرد و متوسط، نقش حیاتی در توسعه اقتصادی - اجتماعی خواهد داشت. مدلی که در این مطالعه ارائه شده است، تابع کارآفرینی را با استفاده از گزینه‌هایی مثل تأمین مالی مضاربه و مشارکت و همچنین چگونگی اجرای آنها را بهبود بخشیده است.

احمد توهیرین (Achmad Tohiri, 2011) در مطالعه خود به بررسی مدل پول وقفی در جهت تقویت تجارت‌های خرد پرداخت. بر اساس این مطالعه، پول وقفی دارای پتانسیل بسیار بالایی در تقویت کسب‌وکارهای کوچک می‌باشد؛ چراکه بسیاری از صاحبان مشاغل کوچک به وثیقه‌ها و موارد مورد نیاز بانک‌ها در جهت دریافت وام و سرمایه دسترسی ندارند.

سان آونگ و همکاران (San Onget, 2012) در مقاله «صندوق املاک و مستغلات مالزی؛ عملکرد و تجزیه و تحلیل مقایسه‌ای» به بررسی تطبیقی عملکرد صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات متعارف و اسلامی پرداخته است. داده‌ها در این مطالعه از منابع مختلفی همچون بانک مالزی و کمیسیون اوراق بهادار و از مجموعه‌ای جامع از

اندازه‌گیری عملکرد مانند شاخص شارپ و آلفا بهره گرفته است. تجزیه و تحلیل‌های وی نشان می‌دهد صندوق‌های املاک و مستغلات چه به صورت اسلامی و چه به صورت متعارف باعث پوشش ریسک ناشی از بحران مالی شده و گزینه مناسبی برای سرمایه‌گذاران خواهد بود.

موساری (Musari, 2016) در مطالعه خود به بررسی استفاده از اوراق وقف - صکوک در مالزی پرداخته‌اند. نتایج مطالعه وی نشان می‌دهد اوراق صکوک و وقف ابزارهای اسلامی مناسبی برای بسیج منابع خرد جامعه هستند، ضمن اینکه از طریق کاهش هزینه‌های صندوق در تأمین مالی جوامع خیلی کوچک مناسب هستند.

موساری و سیمانجونتاک (Musari & Simanjuntak, 2016) اذعان می‌دارند بسیاری از نهادهای تأمین مالی خرد اسلامی، اکنون در کانون توجه بسیاری از جوامع بوده و فرصت‌هایی را جهت دسترسی به خدمات مالی برای افراد کم‌درآمد و پروژه‌های خرد فراهم می‌آورند.

آمبروس و دیگران (Ambrose et al, 2018) در مطالعه خود به ارائه مدل تأمین مالی وقف برای کالاهای عمومی و کالاهای ترکیبی در مالزی پرداخته‌اند. با استفاده از تکنیک تلفیق داده‌ها، نتایج مطالعه ایشان نشان می‌دهد بازدهی صندوق وقف می‌تواند در ۱۱ مورد از هزینه‌های دولت فدرال استفاده شود.

به‌طورکلی تاکنون پژوهش‌های بسیاری برای معرفی روش‌های تأمین مالی برای بافت‌های فرسوده انجام شده است؛ اما این پژوهش بر آن است الگوهای تأمین مالی مناسبی برای فضاها عمومی در بافت فرسوده ارائه نماید که با بررسی میزان تمایل به پرداخت و مشارکت مردم، استقبال مردم از الگوی ارائه‌شده را با اطمینان بیشتری همراه سازد؛ بنابراین این مطالعه با ایجاد رویکردی نوین به مدل‌های تأمین مالی بافت فرسوده در داخل کشور امکان برنامه‌ریزی برای استفاده از پتانسیل روش وقف جهت تأمین مالی فضاها عمومی به منظور نوسازی و بهسازی بافت فرسوده برای مسئولین و متولیان امر ایجاد خواهد کرد.

## ۴. روش‌شناسی تحقیق

### ۴-۱. نمونه‌گیری و تعیین حجم نمونه

همان‌گونه که پیش‌تر نیز گفته شد این مطالعه در دو جامعه شهروندان مشهد، ساکنین و مالکین بافت پیرامون حرم مطهر و زائران و گردشگران این شهر انجام می‌شود. در این پژوهش به منظور انتخاب نمونه‌ها از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده در جوامع مختلف تحت مطالعه استفاده می‌شود. برای حجم تعداد نمونه از قانون کوکران استفاده خواهد شد. در این فرمول  $n$  حجم نمونه،  $N$  حجم کل جامعه آماری،  $Z_{\alpha/2}$  ضریب اطمینان مورد استفاده جهت تعیین حجم نمونه  $P$  نسبت موفقیت (درستی فرضیه)  $q$  نسبت شکست و  $e$  خطای برآورد نمونه است. در این پژوهش حجم نمونه ۲۴۰ نفر است.

$$n = \frac{N \cdot (Z_{\alpha/2})^2 \cdot p \cdot q}{(N - 1)e^2 + (Z_{\alpha/2})^2 \cdot p \cdot q}$$

### ۴-۲. روش‌های تجزیه و تحلیل داده‌ها

سؤال تحقیق این است که آیا امکان استفاده از انتشار اوراق وقف در تأمین مالی فضاهای عمومی در حوزه دخالت مستقیم و غیر مستقیم بافت وجود دارد؟ این سؤال در قالب سه سؤال فرعی بررسی شده است که عبارت‌اند از:

۱. آیا تمایلی در شهروندان و زائران برای مشارکت در این روش‌ها وجود دارد؟
۲. میزان تمایل به پرداخت شهروندان و زائران برای تأمین فضاهای عمومی در چارچوب روش‌های اسلامی بیان‌شده، چقدر است؟
۳. عوامل اقتصادی - اجتماعی مؤثر بر تمایل‌های به پرداخت شهروندان و زائران کدامند؟

به منظور تعیین میزان تمایل به پرداخت شهروندان و زائران در قالب برخی روش‌های تأمین مالی اوراق وقفی برای فضاهای عمومی بافت پیرامون حرم مطهر از روش ارزش‌گذاری مشروط استفاده خواهد شد. رویکرد مستقیم برای برآورد میزان تمایل به پرداخت، روش ارزش‌گذاری مشروط نامیده می‌شود که معمولاً با استفاده از پرسشنامه انجام می‌پذیرد. برای تحلیل داده‌های حاصل از پیمایش میدانی مبتنی بر پرسشنامه‌های

تکمیل شده از آماره‌های توصیفی بهره گرفته شد. روش «CVM» مبتنی بر این ایده ساده است که اگر شما می‌خواهید بدانید تمایل به پرداخت مردم برای برخی از کالاهای عمومی اطرافشان چقدر است می‌توانید به سادگی از مردم بپرسید. لفظ «مشروط» به این خاطر استفاده می‌شود که فرد باید خود را در موقعیت بازار فرضی قرار دهد.

مراحلی که در این پژوهش برای اندازه‌گیری تمایل به مشارکت مردم در تأمین مالی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر انجام شده است به شرح زیر می‌باشند:

۱. تعیین متغیرهایی که امکان دارد بر مشارکت یا عدم مشارکت افراد مؤثر باشند.
۲. تعیین مبالغ پیشنهادی برای اوراق وقف در پرسشنامه ارزش‌گذاری مشروط بر اساس نظرات افراد خبره.
۳. تعیین و تشخیص پاسخگویانی که باید مورد توجه قرار گیرند، شامل فرآیند نمونه‌گیری که برای انتخاب پاسخگویان استفاده می‌شود.
۴. طراحی و به‌کارگیری پرسشنامه از طریق مصاحبه‌های شخصی.
۵. تحلیل نتایج پاسخ‌های فردی جمع‌آوری شده برای برآورد ارزش‌های گروه‌هایی که از تغییرات محیط زیستی تأثیر گرفته‌اند.

روش متداول آن است که یک پیشنهاد را مطرح کنیم و آن‌قدر این پیشنهاد را افزایش دهیم تا به پاسخ منفی برسیم. در برخی از مطالعات، تعدادی از مشاهدات به دلیل عدم مشارکت - به عنوان مثال مشاهدات بدون تمایل به پرداخت - حذف و این امر به آریبی نتایج منجر می‌شود؛ درحالی‌که این مشاهدات دارای شرایط مشابهی برای برخورداری از مشارکت می‌باشند. از دیدگاه اقتصادسنجی چنین مدل‌هایی دو نوع خطا به همراه دارند. اول خطای ناشی از غیر تصادفی بودن نمونه (Sample Selection Bias) و دوم خطای یکسان فرض کردن متغیرهایی که تعیین‌کننده تصمیم فرد برای مشارکت می‌باشند و آنهایی که بر میزان مشارکت پس از تصمیم‌گیری اولیه مؤثرند.

به عبارت دیگر تصمیم‌گیری برای مشارکت در بهسازی بافت فرسوده در دو مرحله صورت می‌گیرد؛ مرحله اول، تصمیم‌گیری برای مشارکت یا عدم مشارکت و مرحله دوم میزان مشارکت. عوامل مؤثر بر تصمیم‌گیری اولیه می‌توانند با عوامل مؤثر بر مرحله دوم متفاوت باشند. یک مرحله‌ای‌دانسن تصمیم‌گیری سبب عدم شناسایی عواملی می‌شود که

منجر به عدم تمایل به پرداخت می‌شوند. به همین دلیل توییت هر دو مجموعه مشاهدات را لحاظ کرد و از این طریق از یک سو عوامل مؤثر بر مشارکت و از سوی دیگر عوامل مؤثر بر سطوح مشارکت را مورد مطالعه قرار داد. هکمن برای مرتفع کردن مشکل خطای دوم روش دومرحله‌ای برآورد مدل توییت را پیشنهاد نمود.

با فرض اینکه  $Y_i^*$  متغیر وابسته محدود شده و  $Y_i^*$  میزان تمایل به پرداخت توسط فرد  $i$  ام با امکانات و مشخصات  $X_i$  باشد، که در آن بردار  $\beta$  بردار  $K \times 1$  از پارامترها که بایستی برآورد شوند،  $X_i$  بردار متغیرهای مستقل  $(N \times K)$ ، شامل متغیرهای اقتصادی-اجتماعی و محیطی می‌باشند.  $N$  تعداد کل مشاهدات که شامل  $N_0$  مشاهده کمتر از  $L$  و  $N_1$  مشاهده بیشتر از صفر است.  $U_i$  جمله اخلاص  $U_i \sim N(0, \sigma^2)$  آستانه سانسور است که متغیر وابسته در بالای آن قابل مشاهده و در مقادیر کمتر از آن غیر قابل مشاهده است. با سطح محدودیت پایین نظیر  $L$  که  $L$  می‌تواند برای هر یک از مشاهدات مقادیر متفاوتی داشته باشد، در صورتی که مقادیر بیشتر از  $L$  با  $Y$  نشان داده شود ساختار الگوی اقتصادسنجی توییت به شکل زیر بیان می‌شود:

$$\begin{aligned} Y_i^* &= \beta'X_i + U_i & i &= 1, \dots, N \\ Y_i &= \beta'X_i + U_i & Y_i^* &> L \\ Y_i &= L & Y_i^* &\leq L \end{aligned} \quad (1)$$

متغیر وابسته  $Y_i$  که یک متغیر تصادفی است دارای توزیع احتمال زیر می‌باشد:

$$P(Y_i = L) = P(U_i < \beta'X_i) = 1 - F(\beta'X_i) \quad (2)$$

$$P(Y_i > L) = 1 - P(Y_i = L) = F(\beta'X_i) \quad (3)$$

که در آن  $P$  نشان دهنده توزیع احتمال و  $F(\cdot)$  تابع چگالی جمله اخلاص است.

در این بررسی میزان تمایل به پرداخت برای فضاهای عمومی به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته خواهد شد. در این حالت تمایل به پرداخت صفر برابر صفر و تمایل به پرداخت بالاتر از صفر برابر مقدار مشاهده شده لحاظ خواهد شد. سپس یک آستانه سانسور صفر برای متغیر وابسته منظور و الگو با استفاده از روش توییت برآورد خواهد شد. با توجه به

اینکه متغیر  $Y$  یک متغیر تصادفی بریده شده است؛ از این رو جزء اخلاص نیز یک متغیر تصادفی بریده شده خواهد بود. تابع توزیع احتمال برای متغیر تصادفی بریده شده به صورت زیر محاسبه می شود:

$$F(Y_i - \beta'X_i) = F(U_i) = P(Y_i > L) = F(Y_i | Y_i > L) \quad (4)$$

با فرض نرمال بودن  $u_i$  رابطه (4) به فرم ذیل خواهد بود:

$$F(Y_i - \beta'X_i) = F(U_i) = (2\pi\sigma^2)^{-1/2} \text{Exp} \left[ -\frac{(Y_i - \beta'X_i)^2}{2\sigma^2} \right] \quad (5)$$

که 2 واریانس جمله خطا و مقدار ثابت می باشد. بر اساس تعریف، تابع درست نمایی از حاصل ضرب توابع توزیع احتمال هر دو مجموعه از مشاهدات حاصل می شود:

$$L = \prod_0 (1 - F(\cdot)) \prod_1 (2\pi\sigma^2)^{-1/2} \text{Exp} \left[ -\frac{(Y_i - \beta'X_i)^2}{2\sigma^2} \right] \quad (6)$$

در رابطه فوق به ترتیب حاصل ضرب مشاهداتی است که برای آنها  $Y_i$  کوچک تر و بزرگ تر از حد پایین  $L$  است. شکل لگاریتمی رابطه فوق که برآورد سازگاری از الگوی توییت می دهد به شکل زیر است:

$$\log L = \sum_0 \log(1 - F(\cdot)) \sum_1 \log(2\pi^2\sigma^2)^{-1/2} - \sum_i \frac{1}{2\sigma^2} (Y_i - \beta X_i)^2 \quad (7)$$

که در آن  $\sum_0, \sum_1$  به ترتیب جمع روی  $N_0$  مشاهده کمتر از  $L$  و  $N_1$  مشاهده بیشتر از  $L$  می باشد. در روش حداکثر درست نمایی پارامترهای  $\beta$  و  $\sigma^2$  از طریق بیشینه سازی رابطه  $\gamma$  نسبت به هر یک از آنها برآورد می شود. با مشتق گیری رابطه  $\gamma$  نسبت به رابطه ذیل حاصل می شود.

$$\beta_{ML} = (Z_1'Z_1)^{-1} Z_1'Y_1 - \sigma(Z_1'Z_1)^{-1} Z_0'\gamma_0 \quad (8)$$

$$\beta_{ML} = \beta_{ols} - \sigma(Z_1'Z_1)^{-1} Z_0'\gamma_0 \quad (9)$$

که در آن  $Z1$  ماتریس  $K \times N1$  از  $Xi$  برای  $Y$  های بزرگتر از  $Z0, L$  ماتریس  $K \times N0$  از  $Xi$  برای  $Y$  های کوچکتر از  $L$  بردار  $1 \times N1$  از  $Y$  ها برای مشاهدات بزرگتر از صفر و  $0$  از رابطه مقابل و برای مشاهدات  $Yi$  کمتر از  $L$  به دست می آید، می باشد؛ همان گونه که توپین نشان داده است مقادیر مورد انتظار  $Y$  در الگوی توپیت از رابطه زیر به دست می آید:

$$E(Y_i) = X_i \beta \Phi(I) + \sigma \varphi(I) \dots I = 1, 2, \dots, N \quad (10)$$

این رابطه برای مشاهدات بیشتر از  $L$  نیز به صورت زیر تعریف می شود:

$$E(Y_i | Y_i > L) = X_i \beta + \sigma \frac{\varphi(I)}{\Phi(I)} \quad (11)$$

مک دونالد (McDonald) و موفیت (Mofit) نشان داده اند اثر تغییر در یک متغیر مثلاً  $X_j$

بر مقدار مورد انتظار متغیر وابسته از رابطه زیر به دست می آید:

$$\frac{\partial E(Y_i)}{\partial X_j} = \beta_j \Phi(I) \quad (12)$$

که در آن  $X_j$  ضریب متغیر  $X_j$  و  $\Phi(I)$  احتمال حضور مشاهدات کمتر از  $L$  در جمع مشاهدات بیشتر از  $L$  می باشد. اثرات کل منعکس شده در رابطه (۱۲) به شکل زیر قابل تفکیک می باشد:

$$\frac{\partial E(Y_i)}{\partial X_j} = \Phi(I) \left( \frac{\partial E(Y_i | Y_i > L)}{\partial X_j} \right) + E(Y_i | Y_i > L) \cdot \left( \frac{\partial \Phi(I)}{\partial X_j} \right) \quad (13)$$

مک دونالد و موفیت معتقدند جزء اول سمت راست اثر تغییر در  $X_j$  را بر سطح متغیر  $Y$  برای مشاهدات بالاتر از  $L$  ضرب در احتمال قرار گرفتن این دسته از مشاهدات در جمع مشاهدات بالاتر از  $L$  بیان می کند و جزء دوم سمت راست تأثیر تغییر در  $X_j$  را بر احتمال پیوستن مشاهدات کمتر از  $L$  به جمع مشاهدات بالاتر از  $L$  در میانگین مشاهدات بالاتر از  $L$  بیان می کند. در رابطه ۱۳ مشتقات جزئی به صورت زیر تعریف می شوند:



$$\frac{\partial \Phi(I)}{\partial X_j} = \Phi(I) \frac{\beta_j}{\sigma}$$

(۱۴)

$$\frac{\partial E(Y_i | Y_i > L)}{\partial X_j} = \beta_j [1 - (I \cdot \phi(I) / \Phi(I)) - (\phi(I)^2 / \Phi(I)^2)] \quad (۱۵)$$

رابطه (۱۴) نشان می‌دهد با استفاده از پارامترهای برآوردشده الگوی توبیت ( و ) این امکان فراهم می‌شود که اثر تغییر در هر یک از متغیرها بر تغییر در احتمال اینکه یک مشاهده کمتر از  $L$  مقداری بیشتر از  $L$  را داشته باشد، بررسی شود. رابطه (۱۵) نیز نشان می‌دهد با تعدیل پارامترهای برآوردشده الگوی توبیت می‌توان تأثیر تغییر در هر یک از متغیرهای مستقل را بر سطح متغیر وابسته برای مشاهداتی که بالاتر از سطح سانسور قرار دارند محاسبه کرد.

۲۵۵

الگوی توبیت با بهره‌گیری از هر دو گروه شهروندان و زائران - شهروندان و زائران دارای تمایل به پرداخت و گروه مقابل آن - خطای نوع اول (غیر تصادفی بودن نمونه) را برطرف می‌نماید؛ اما احتمال بروز خطای نوع دوم (عدم تمایز عوامل مؤثر بر اقدام به تمایل به پرداخت و عوامل مؤثر بر میزان تمایل به پرداخت) همچنان به قوت خود باقی است؛ زیرا تمایزی بین دو گروه عوامل مؤثر بر اقدام به تمایل به پرداخت و عوامل مؤثر بر میزان تمایل به پرداخت صورت نمی‌گیرد.

**روش برآورد دومرحله‌ای هکمن:** هکمن یک روش دومرحله‌ای را برای برآورد الگوی توبیت و به منظور رفع مشکل دوم پیشنهاد نموده است. روش دومرحله‌ای هکمن بر این فرض استوار است که یک مجموعه از متغیرها می‌توانند بر تصمیم به شرکت در فعالیت مورد نظر تأثیر بگذارند و مجموعه دیگری از متغیرها می‌توانند میزان انجام فعالیت مورد نظر را پس از اتخاذ تصمیم اولیه تحت تأثیر قرار دهند؛ بنابراین دو مجموعه مختلف از متغیرها می‌توانند در الگوی توبیت وارد شوند که البته این متغیرها لزوماً مانع‌الجمع نیستند. در روش هکمن برای تعیین عوامل مؤثر بر هر یک از دو مجموعه متغیرهای فوق‌الذکر، الگوی توبیت به دو الگوی پروبیت و الگوی رگرسیون خطی شکسته می‌شود. عواملی که می‌توانند بر تصمیم شهروندان به اقدام (پرداخت) برای فضاهای عمومی منطقه ثامن تأثیر بگذارند، به صورت متغیرهای مستقل در الگوی پروبیت وارد می‌شوند و عواملی که

می‌توانند بر میزان تمایل به پرداخت شهروندان و زائران برای فضاهای عمومی منطقه ثامن مؤثر باشند در مجموعه متغیرهای مستقل رگرسیون خطی قرار می‌گیرند. الگوی دوم با اضافه‌شدن متغیر جدیدی به نام عکس نسبت میلز (Inverse Mills Ratio) که با استفاده از پارامترهای برآوردشده الگوی اول ساخته می‌شود، به مجموعه متغیرهای مستقل آن به مرحله اول مرتبط می‌گردد. متغیر وابسته در الگوی پروبیت شامل یک متغیر دوجمله‌ای با مقادیر یک و صفر می‌باشد. یعنی متغیر وابسته برداری از صفر و یک است که در آن عدد یک به منزله تصمیم به انجام فعالیت و صفر به مفهوم تصمیم به عدم انجام آن فعالیت است. این متغیر از روی متغیر وابسته در الگوی تویت ساخته می‌شود. برای این منظور برای  $Y_i$ هایی که مقدار آنها بزرگ‌تر از صفر است عدد یک گذاشته می‌شود و برای  $Y_i$ هایی که مقدار آنها صفر است همان صفر باقی می‌ماند؛ بدین ترتیب متغیر مستقل الگوی پروبیت برای تمام مشاهدات ساخته می‌شود. با توجه به توضیحات فوق دو الگوی حاصل از تفکیک الگوی تویت به صورت زیر نشان داده می‌شوند:

$$Z_i = B'X_i + V_i \quad : i=1,2,3,\dots,N \quad (۱۶) \text{ الگوی پروبیت}$$

$$\begin{aligned} Z_i = 1 & \quad \text{اگر} \quad Y_i^* > 0 \\ Z_i = 0 & \quad \text{اگر} \quad Y_i^* \leq 0 \end{aligned}$$

(۱۷) الگوی رگرسیون خطی

$$Y_i = B'X_i + \sigma\lambda_i + e_i \quad : i=1,2,3,\dots,N$$

در الگوهای فوق  $B$  و  $\sigma$  پارامترهای الگو می‌باشند.  $\lambda_i$  نیز معکوس نسبت میلز است.  $e_i$  و  $V_i$  جملات خطا در الگوهای فوق‌الذکر می‌باشند. در مرحله اول از روش دومرحله‌ای حکمن، الگوی پروبیت با استفاده از روش حداکثر درست‌نمایی برآورد می‌گردد. در این مرحله نقش عوامل مؤثر بر تصمیم شهروندان به پرداخت برای فضاهای عمومی منطقه ثامن و میزان تأثیرگذاری هر کدام با محاسبه تغییر در احتمال ورود به فعالیت پرداخت برای فضاهای عمومی منطقه ثامن مشخص می‌شود. علاوه بر این متغیر عکس

نسبت میلز که به صورت  $\lambda_i = \frac{\phi(\beta'x_i / \sigma)}{\Phi(\beta'x_i / \sigma)}$  تعریف می‌شود با استفاده از پارامترهای برآوردشده الگوی پروبیت برای کلیه مشاهدات  $Y_i > 0$  ساخته می‌شود.

در مرحله دوم از روش دومرحله‌ای هکمن الگوی رگرسیون خطی (الگوی شماره ۱۷) برای مشاهداتی که  $Y_i$  برای آنها بزرگتر از صفر است برآورد می‌گردد. همان‌گونه که رابطه (۱۷) نشان می‌دهد در این مرحله متغیر معکوس نسبت میلز به مجموعه متغیرهای مستقل در الگوی رگرسیونی اضافه می‌شود. ضریب این متغیر خطای ناشی از انتخاب نمونه را بازگو می‌کند. چنانچه ضریب این متغیر از لحاظ آماری بزرگتر از صفر باشد حذف مشاهدات صفر از مجموعه مشاهدات باعث اریبی پارامترهای برآوردشده الگو خواهد شد و اگر ضریب این متغیر از لحاظ آماری برابر صفر باشد حذف مشاهدات صفر اگرچه منجر به اریب شدن پارامترهای برآوردشده نمی‌گردد؛ اما منجر به از بین رفتن کارایی برآوردکننده خواهد گردید؛ علاوه بر این به طوری که گرین نشان داده است، حضور متغیر عکس نسبت میلز در الگوی رگرسیون خطی مذکور، وجود واریانس ناهمسانی الگو اولیه  $t$  را رفع می‌کند و استفاده از برآوردکننده OLS را بلامانع می‌نماید؛ بنابراین با دومرحله‌ای نمودن برآورد پارامترهای الگوی توبیت، می‌توان عوامل مؤثر بر تصمیم به پرداخت برای فضاهای عمومی را از عوامل مؤثر بر میزان پرداخت برای فضاهای عمومی منطقه ثامن تفکیک کرد و در نتیجه نقش و میزان اثرگذاری هر یک از این عوامل در گروه‌های دوگانه بهتر مشخص می‌شود. در برآورد الگوی توبیت  $2R$  نمی‌تواند معیار قابل اعتمادی برای نیکویی برازش باشد؛ بنابراین آماره مورد استفاده در این الگو  $2t$  یعنی توان دوم ضریب همبستگی بین مقادیر واقعی و مقادیر پیش‌بینی شده  $Y_i$  است. هرچه  $2t$  به سمت یک نزدیک‌تر شود نیکویی برازش بیشتر خواهد بود.

برخی متغیرها در مدل هکمن دومرحله‌ای شامل عوامل شخصی مثل سن، درآمد، تحصیلات، اقامت و ... عوامل اقتصادی و عوامل اعتقادی همچون اعتقاد به وقف و کمک‌های خیرخواهانه، عوامل اجتماعی مثل اعتماد اجتماعی، آگاهی اجتماعی و اطلاعات و سؤالات مربوط به دیدگاه واقفین و خیرین به مدیریت شهری و ... می‌باشد که از طریق جمع‌آوری پرسشنامه و مصاحبه با افراد حاصل می‌گردد.

### تعریف متغیرها

متغیر وابسته در الگوی اول مشارکت یا عدم مشارکت است که به صورت صفر و یک می‌باشد. در الگوی دوم متغیر وابسته مبلغی است که پاسخ‌دهنده حاضر است اوراق وقف خریداری کند. متغیرهای توضیحی در هر دو مدل عبارت‌اند از:

۱. ویژگی‌های فردی: سن، جنسیت، تحصیلات، تأهل؛
۲. ویژگی‌های اقتصادی: درآمد، مخارج، مالکیت منزل مسکونی؛
۳. ویژگی‌های اجتماعی: بعد خانوار، متغیر آگاهی اجتماعی با استفاده از پرسشنامه ترومسو (TSIS)، متغیر اعتماد اجتماعی (اعتماد به نهادهای شهری و محلی)؛
۴. ویژگی‌های نگرشی: متغیر احساس تعلق با استفاده از پرسشنامه بری (Brew)، بتی (Beatty)، وات (Watt) (۲۰۰۴)، متغیر اعتقاد با استفاده از پرسشنامه اعتقاد به وقف و پاداش اخروی.

### ۵. یافته‌های تحقیق

برای برآورد میزان تمایل به خرید اوراق وقفی برای بهسازی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر، با دو گروه افراد زائر و مجاور مصاحبه شد. از مجموع ۲۵۷ پرسشنامه، ۱۷ پرسشنامه به دلیل عدم درک صحیح سؤالات و ناقص بودن حذف شد و تجزیه و تحلیل‌های آماری متغیرهای مورد مطالعه با ۲۴۰ پرسشنامه انجام شد. با توجه به بررسی‌های توصیفی، ۳۷ درصد افراد پاسخگو زن و ۶۳ درصد مرد بودند. میانگین سن پاسخگویان ۴۰، میانگین تحصیلات آنها کارشناسی و میانگین تعداد افراد خانوار ۴ نفر بود.

۴۳ درصد از پاسخ‌دهندگان (۱۰۳ نفر) تمایلی به مشارکت در خرید اوراق وقفی نداشتند (جدول (۱))؛ به عبارتی ۶۳ درصد از افرادی که تمایل به مشارکت نداشتند، پاسخ‌های اعتراض‌آمیز داشته‌اند و حدود ۳۹ درصد از آنان معتقدند بهسازی وظیفه آستان قدس و شهرداری است که منابع درآمدی کافی در اختیار دارند و ۲۸ درصد دیگر از شهروندان به شهرداری و سایر نهادهای دیگر برای امر وقف اعتماد نداشتند. حدود ۳۰ درصد نیز برای عدم مشارکت خود، دو مورد محدودیت درآمدی - ۱۸/۴ درصد - و اولویت‌بندی خرید این اوراق - ۱۱/۶ درصد - را ابراز کردند.

جدول (۱): دلایل عدم تمایل به خرید اوراق وقفی برای بهسازی بافت فرسوده حرم مطهر

وضعیت پاسخ	دلیل عدم تمایل به پرداخت	تعداد	درصد
پاسخ صفر اعتراض آمیز	بهسازی بافت فرسوده و وظیفه دولت، شهرداری یا آستان قدس است.	۴۱	۳۹
	به شهرداری و سایر نهادهای شهری اعتماد ندارند.	۲۹	۲۸
پاسخ صفر حقیقی	اولویت‌های دیگری برای بخشش و انفاق دارند.	۱۲	۱۱/۶
	به دلیل درآمد پایین قادر به مشارکت نیستند.	۱۹	۱۸/۴
پاسخ صفر بدون دلیل	دلیلی برای عدم پاسخگویی خود به مبالغ پیشنهادی را بیان نکردند.	۲	۱/۹
جمع		۱۰۳	۱۰۰

مأخذ: یافته‌های تحقیق.

۲۵۹

از میان پاسخ‌های معتبر، ۱۳۷ پاسخگو (۵۷ درصد) تمایل به خرید اوراق وقف داشتند. بیشتر دلیل تمایل افراد به خرید اوراق وقف - ۵۰ درصد - اعتقاد به وقف به عنوان وسیله‌ای برای اجر اخروی است؛ به عبارتی شهروندان و زائران مشهد از اجر و ثواب اخروی وقف آگاهی و اطلاع دارند. این امر نشان از این دارد که ارکان مختلف دخیل در این موضوع به خوبی توانسته‌اند حداقل‌های لازم را در زمینه ایجاد آگاهی و به تبع آن اعتقاد به نقش وقف در کسب اجر و ثواب اخروی ایفا نمایند. بر این اساس می‌توان گفت چنانچه تمهیدات حداقلی در زمینه انگیزش مشارکت در زمینه وقف فراهم گردد با برخورداری از این پتانسیل اعتقادی موفقیت چشمگیری را در پی خواهد داشت. دلیل دیگر خدمت به زائرین امام رضا علیه السلام (۲۷ درصد) و نهایتاً کمک به بهبود شرایط محیط پیرامونی حرم مطهر (۲۳ درصد) می‌باشد.

آشکار است که این اعتقاد می‌تواند از دو منبع عمده ناشی شده باشد: اول اینکه اعتقاد به وقف (به عنوان یک روش تأمین مالی در مدیریت شهری) ریشه در اعتقادات مذهبی و دینی افراد دارد و رواج آن باعث بسط فرهنگ مذهبی در جامعه می‌شود و به تبع آن می‌تواند از بسیاری از آسیب‌های اجتماعی جلوگیری کند، دوم اینکه بسیاری از هزینه‌های

اجتماعی که بر بدنه مدیریت شهری تحمیل می‌شود، چنانچه پس‌زمینه مذهبی و دینی را با خود به همراه داشته باشد، می‌تواند به مراتب کمتر از این مقدار باشد؛ به عبارت دیگر افراد معمولاً تلاش می‌کنند در هر شرایطی حرمت مقدسات مذهبی و اعتقادی خود را حفظ نمایند؛ بنابراین اگر در مدیریت شهری نیز از این نمادها و مؤلفه‌های مذهبی بهره گرفته شود، تأثیر مثبتی بر بهبود محیط خواهد داشت.

جدول (۲): دلایل تمایل به خرید اوراق وقفی برای بهسازی بافت فرسوده حرم مطهر

درصد	تعداد	انگیزه‌های مختلف برای تمایل به پرداخت
۵۰	۶۹	رضایت خدا و اجر اخروی
۲۷	۳۶	خدمت به زائرین امام رضا <small>علیه السلام</small>
۲۳	۳۲	کمک برای بهبود شرایط محیط پیرامون حرم و سهولت تردد
۱۰۰	۱۳۷	جمع

مأخذ: یافته‌های تحقیق.

چنانچه در بخش‌های پیشین شرح داده شد، در این بررسی به منظور تبیین عوامل مؤثر بر مشارکت مردم در تأمین مالی مبتنی بر وقف در بافت فرسوده از روش دومارحله‌ای حکمن استفاده شده است که یکی از بهترین روش‌های الگوسازی داده‌های سانسور شده است و در عین حال تورش ناشی از عدم تمایز عوامل مؤثر بر اقدام به تمایل به پرداخت و عوامل مؤثر بر میزان تمایل به پرداخت را که در توبیت یک مرحله‌ای ایجاد می‌شود در بر ندارد، به منظور الگوسازی رفتار تمایل به پرداخت برای وقف، مورد استفاده قرار می‌گیرد؛ به عبارت دیگر الگوی توبیت دومارحله‌ای امکان تشخیص پارامترهایی که باعث می‌شوند شهروندان برای وقف تمایل به پرداخت داشته باشند و همچنین عوامل مؤثر بر میزان این تمایل به پرداخت را فراهم می‌نماید.

جدول (۳): نتایج برآورد الگوی پروبیت برای تمایل به خرید اوراق وقف

متغیر	ضریب	آماره Z	p-value
X1 اعتقاد به وقف	۰/۱۱	۵/۸	۰/۰۰۰
X2 اعتماد به نهادهای محلی و اجتماعی	۰/۱۳	۴/۷	۰/۰۰۰
X3 اطلاعات	۰/۰۴	۱/۹۹	۰/۰۴۷
X4 وضعیت اقتصادی	۰/۳۱	۶/۲۳	۰/۰۰۰
X5 احساس تعلق	۰/۰۵۱	۲/۲۶	۰/۰۲۴
X8 آگاهی اجتماعی	۰/۱۳	۳/۳۹	۰/۰۰۱
X10 سن	۰/۰۱۲	۱/۴۶	۰/۱۴۵
X12 تحصیلات	۰/۱۶۵	۱/۷۴	۰/۰۸۲
ضریب ثابت	۲/۸۷	۳/۵۲	۰/۰۰۰

$R^2 = ۰/۴۰$

Log-Likelihood = -۹۷/۸۰

P-value = ۰/۰۰۰

مأخذ: یافته‌های تحقیق.

در جدول (۳)، تأثیر برآورد شده در الگوی پروبیت برای متغیرهای مورد بررسی نشان داده شده است. نتایج برآورد الگو نشان می‌دهد وضعیت اقتصادی خانوارها، اعتقاد به وقف، آگاهی اجتماعی، اعتماد به نهادهای محلی و اجتماعی و سطح تحصیلات شهروندان، تأثیر مثبت و قابل توجهی در احتمال ایجاد تمایل به پرداخت شهروندان برای وقف در امر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر حضرت رضا علیه السلام دارد. از طرف دیگر بر اساس نتایج این جدول، احساس تعلق، سن و اطلاعات اثر قابل توجهی بر ایجاد تمایل به پرداخت شهروندان ندارد.

جدول (۴): مرحله دوم، نتایج برآورد الگوی رگرسیون خطی برای میزان تمایل به خرید اوراق وقف

متغیر	ضریب	آماره $t$	prob
X1 اعتقاد به وقف	۰/۱۷	۲/۶	۰/۰۱
X2 اعتماد به نهادهای محلی و اجتماعی	۰/۰۹	۱/۳۶	۰/۱۷۷
X3 اطلاعات	۰/۰۴	۰/۹۸	۰/۳۳۰
X4 وضعیت اقتصادی	۰/۳۵	-۲/۴۷	۰/۰۱۵
X5 احساس تعلق	۰/۱۰	۲/۷۹	۰/۰۰۶
X8 آگاهی اجتماعی	۰/۱۱	-۱/۶۶	۰/۱۰۱
X10 سن	۰/۰۳	۱/۵۷	۰/۱۱۹
Imr (عکس نسبت میلز)	-۱/۷۳	۱/۶۷	۰/۰۹۸
ضریب ثابت	۰/۳۷۴	۰/۲۶	۰/۷۹۷
$R^2 = ۰/۳۲۵$			
Prob = ۰/۰۰۰۶			

مأخذ: یافته‌های تحقیق.

نتایج حاصل از برآورد مرحله دوم روش دومرحله‌ای همگن به روش حداقل مربعات معمولی در جدول شماره (۴)، ارائه شده است. معنی‌دار شدن عکس نسبت میل مبین آن است که عامل‌های اثرگذار بر تصمیم به تمایل به پرداخت با عوامل تعیین‌کننده میزان تمایل به پرداخت یکسان نیست و در واقع تأییدی برای استفاده از روش دومرحله‌ای همگن در این پژوهش است؛ همچنین حضور عکس نسبت میل در الگوی رگرسیون خطی، وجود ناهمسانی واریانس مدل اولیه را رفع می‌کند و استفاده از الگوی خطی را امکان‌پذیر می‌سازد. متغیرهای اعتقاد به وقف و احساس تعلق نسبت به شهر در سطح ۰/۰۱ و اطمینان ۰/۹۹ و وضعیت اقتصادی با اطمینان ۰/۹۵ و در سطح ۰/۰۵ دارای اثر معنی‌دار بر مقدار تمایل به پرداخت بیان‌شده (مرحله عمل بعد از تصمیم) هستند. متغیرهایی مثل اعتماد



اجتماعی، اطلاعات، سن، جنسیت و تحصیلات تأثیر معناداری بر میزان تمایل به پرداخت ندارند.

با استفاده از مشخصه‌های برآوردشده الگوی رگرسیون خطی و میانگین متغیرهای مستقل معنی دار در الگوی مذکور، میانگین تمایل به خرید اوراق وقف برای بهسازی محیط پیرامون حرم برای هر پاسخ‌دهنده برابر ۰،۰۰۰،۶۶۰،۱ ریال به دست آمد.

## ۶. بحث و نتیجه‌گیری

نتایج نشان داد از ۲۴۰ پاسخگوی معتبر، ۴۳ درصد از پاسخ‌دهندگان تمایلی به مشارکت در خرید اوراق وقفی نداشتند و ۵۷ درصد از پاسخ‌دهندگان تمایل به خرید اوراق وقف داشتند. ۶۷ درصد از افرادی که تمایل به مشارکت نداشتند، معتقد بودند بهسازی وظیفه آستان قدس و شهرداری است که منابع درآمدی کافی در اختیار دارند. ۱۱/۶ درصد از آنها اولویت‌های دیگری نظیر کمک به مستمندان را برای وقف در نظر داشتند. ۱۸/۴ درصد محدودیت درآمدی را دلیل عدم مشارکت خود اعلام کردند.

بررسی دلایل افرادی که تمایل به خرید اوراق وقف نشان دادند حکایت از آن دارد که انگیزه بیشترین تعداد پاسخگویان برای وقف، اعتقاد به وقف به عنوان وسیله‌ای برای اجر اخروی، خشنودی امام رضا علیه السلام و خدمت به زائرین از طریق بهبود محیط اطراف حرم است. معنی‌دار شدن عکس نسبت میل در الگوی رگرسیون خطی نشان داد عامل‌های اثرگذار بر تصمیم به تمایل به پرداخت با عوامل تعیین‌کننده میزان تمایل به پرداخت یکسان نیست.

نتایج برآورد الگو نشان می‌دهد؛ متغیر اعتقاد به وقف، با اطمینان ۹۹ درصد هم بر تصمیم برای مشارکت و هم بر میزان مشارکت تأثیر داشته است. وضعیت اقتصادی با اطمینان ۹۹ درصد بر تصمیم مشارکت و با اطمینان ۹۵ درصد بر میزان مشارکت مؤثر است؛ اما احساس تعلق نسبت به شهر مشهد با اطمینان ۹۹ درصد بر میزان مشارکت و با اطمینان ۹۵ درصد بر تصمیم برای مشارکت تأثیر داشته است.

اعتماد به نهادها و آگاهی اجتماعی با اطمینان ۹۹ درصد و اطلاعات با اطمینان ۹۵ درصد اثر مثبت و معنی‌داری بر تمایل به خرید اوراق وقف دارد؛ درحالی‌که هیچ کدام بر

میزان خرید اوراق وقف تأثیر معنی‌داری نداشته‌اند. سطح تحصیلات با اطمینان ۹۰ درصد در تصمیم برای مشارکت مؤثر بوده؛ اما اثر آن بر میزان مشارکت معنادار نیست. متغیرهای سن، جنسیت، وضعیت تأهل و بعد خانوار تأثیر معناداری بر تمایل به خرید اوراق وقف و بر میزان تمایل به پرداخت نداشته‌اند. میانگین تمایل به خرید اوراق وقف برای بهسازی محیط پیرامون حرم برای هر پاسخ‌دهنده برابر ۱،۰۰،۶۶۰ ریال به دست آمد.

با توجه به نتایج این پژوهش ظرفیت استفاده از اوراق وقفی برای تأمین مالی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر امام رضا علیه السلام وجود دارد. بیش از نیمی از زائرین و مجاورین حرم مطهر برای خرید این اوراق تمایل نشان داده‌اند. اکثریت افرادی که پاسخ مثبت داده‌اند کسانی بوده‌اند که با وقف و همچنین مشکلات بافت فرسوده آشنایی داشته و نسبت به خدمت به زائرین حرم امام رضا علیه السلام علاقه نشان داده‌اند؛ همچنین هر چه اعتقاد به وقف و باور به تأثیر آن بیشتر بوده میزان تمایل به پرداخت افراد نیز افزایش یافته است؛ لذا می‌توان با آشناکردن افراد با موضوع وقف و آثار آن در محیط شهری و اجتماعی و همچنین آثار اخروی آن تمایل به مشارکت را بیشتر نمود؛ همچنین عدم اعتماد به نهادهای شهری و محلی عامل مؤثری در عدم مشارکت افراد بوده است. ایجاد اعتماد نسبت به مدیریت شهری بین مردم در مشارکت آنها برای بهبود محیط شهری گامی اساسی به شمار می‌رود. وضعیت اقتصادی و سطح درآمدی افراد تأثیر مثبت معناداری بر مشارکت آنها دارد؛ بنابراین در استفاده از ظرفیت‌های تأمین مالی با کمک اوراق وقفی بهتر است بیشترین توجه به سمت گروه‌های با درآمد متوسط به بالا باشد. احساس تعلق نسبت به شهر و محیط زندگی متغیر دیگری است که اثر معناداری را بر مشارکت مردم نشان داده است. برانگیختن حس تعلق به محیط زندگی برای ساکنین و حس تعلق معنوی برای زائرین می‌تواند میزان مشارکت آنها را افزایش دهد.

## منابع و مأخذ

۱. احمدی، محمدرضا؛ «بررسی شیوه‌های مناسب تأمین مالی طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی: مطالعه موردی پروژه تجاری-اقامتی سارا»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد؛ دانشکده علوم اداری و اقتصادی دانشگاه فردوسی مشهد، ۱۳۸۹.

۲. اسماعیل‌زاده، حسن، شمسی صالح‌پور و یعقوب اسماعیل‌زاده؛ «عوامل مؤثر بر مشارکت در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری: مطالعه موردی محدوده دولت‌خواه جنوبی»، فصلنامه جغرافیا؛ س ۱۲، ش ۴۳، ۱۳۹۳.
۳. بابایی اقدم، فریدون و همکاران؛ «ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی در محله ججین اردبیل»، فصلنامه ساختار و کارکرد شهری؛ س ۳، ش ۹، ۱۳۹۴.
۴. بختیاری، صادق؛ «وقف و نقش آن در توسعه اقتصادی و اجتماعی»، نشریه وقف میراث جاویدان؛ ش ۱۰، ۱۳۸۱.
۵. جعفرزاده نجار، مرتضی و مینا جنتی؛ «تأمین مالی از طریق انتشار اوراق مشارکت؛ فرصت‌ها و تهدیدها: نمونه موردی طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر حضرت رضا (علیه السلام)»، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران؛ ۱۳۹۰.
۶. حسین‌آبادی، مصطفی، تقوایی، علی‌اکبر و پازوکی، مهدی؛ «ارزیابی شیوه‌های تأمین مالی در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری: نمونه موردی محله حمزه‌آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران»، فصلنامه مدیریت شهری؛ س ۱۰، ش ۲۹، ۱۳۹۱.
۷. جعفرزاده نجار، مرتضی و جنتی نمین، مینا؛ «بررسی شیوه‌های تأمین منابع مالی در بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر امام رضا (علیه السلام)»، نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر؛ س ۴، ش ۴۳-۴۴، ۱۳۹۲.
۸. سعادت‌فر، جواد؛ «امکان‌سنجی فقهی وقف پول»، مجله وقف میراث جاویدان؛ ش ۵۴، ۱۳۸۵.
۹. شهابی، محمدرضا؛ «مبانی و چارچوب نظری تأثیر وقف در شکل‌گیری فضاهای شهری»، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی؛ ش ۱ (پیاپی ۷۲)، ۱۳۸۳.
۱۰. مصباحی مقدم، غلامرضا و همکاران؛ «وقف به مثابه منبع تأمین مالی خرد اسلامی: ارائه الگوی تشکیل مؤسسات تأمین مالی خرد وقفی در کشور»، پژوهش‌های رشد و توسعه اقتصادی؛ س ۲، ش ۵، ۱۳۹۱.

۱۱. موسویان، سیدعباس و داوود نصرآبادی؛ «طراحی اوراق وقف بر مبنای عقد صلح و وقف جهت تأمین مالی طرح‌های عام‌المنفعه»، دوفصلنامه علمی پژوهشی مطالعات اقتصاد اسلامی؛ دوره ۲، ش ۳، ۱۳۸۸.
12. Foster, M.; Financial intermediary coalitions **Journal of Economic Theory**. Vol.38, No.3, 1995.
13. Habib, A.; Waqf-Based Microfinance: Realizing The Social Role of Islamic banking **Paper presented in the International Seminar on integrating Awqaf in the Islamic Financial Sector**; Singapore, 2011.
14. Hassan, K. and Ashraf, A.; An Integrated Poverty Alleviation Model; Combining Zakat, Awqaf and Micro-Finance , **Paper presented at the Seventh International Conference – The Tawhidi Epistemology: Zakat and Waqf Economy**; Bangi, 2010.
15. Hicks, J. R.; **Value and Capital**; Thired Edition, Oxford University Press, 1974.
16. Musari, K.; Economic Sustainability For Islamic Nanofinance Through Waqf-Sukuk Linkage Program (Case Study In Indonesia) , **International journal of islamic economics and finance studies**, Vol.2, Issue.3, 2016.
17. San Onget, K., and Hassanein,K.M.; Integrating Zakah, Awqaf and IMF for Poverty Alleviation: Three Models of Islam c Micro Finance . **Economic and Social Thought**,Vol.2, Issue.3, 2012.
18. Solow,R.M.; Intergenerational equity. Yes-but what about inequality today?, human development report. New York, 1996.