



Journal of Urban Environmental Policy

Vol 2, No 5, Spring 2022

p ISSN: 2783-3496 - e ISSN: 22783- 3909

<http://juep.iaushiraz.ac.ir/>

DOR: 20.1001.1.27833496.1401.2.5.7.0

Research Paper

Analysis of Strategies for securing sustainable income sources in Metropolitan Tehran

Ali aram¹: Assistant professor in road and construction, yasouj Branch, Islamic azad university, yasouj, iran

Abdoreza shahvazi: master student in urban and planinig, Islamic azad university, yasouj, iran

Received: 2022/02/02 **PP:** 103- 114 **Accepted:** 2022/03/18

Abstract

Making money in municipalities is one of the things that has a major impact on providing urban services to citizens. If municipalities are not able to generate sufficient and sustainable revenue, they will not be able to create and operate the necessary facilities in the city. But the important point in the discussion of financing and reforming the financial resources of municipalities is the sustainability of revenue sources; So that these revenues, in addition to being reliable and sustainable, should not be a threat to sustainable urban development. This research is an applied research and its method is descriptive-analytical. The reason for choosing the research is to achieve the principles and effective criteria of "providing sustainable revenue sources for the municipality of Tehran". A questionnaire was prepared for field assessment and accreditation of the status of the studied incomes and was prepared by 150 professors and urban planning experts, city council members, senior financial managers and deputies, consultants, financial experts and experts, expert professors, managers. And revenue recognition experts of 22 municipalities in Tehran were completed. The purpose of preparing a questionnaire and collecting information in this way was to determine the stability of financial and revenue resources of municipalities and determine the possibility of using these resources in Tehran Municipality. The results showed that the most stable type of revenue for the city of Tehran, which is also enforceable, is to receive an appropriate share of government taxes, either in the form of VAT or in the form of a percentage transfer of national taxes as a share of the municipality.

Keywords: Sustainable Revenue of Municipalities, Tehran Municipality, Municipal Revenue Sources.

Citation: Aram, Ali, Shahvazi, Abdoreza (2022): **Analysis of Strategies for securing sustainable income sources in Metropolitan Tehran**, Journal of Urban Environmental Policy, Vol 2, No 5, Shiraz, PP 103- 114.

¹ . **Corresponding author:** Majid Sanaei, **Email:** majid.sanaei1396@gmail.com, **Tell:** +989111964895

Extended Abstract

Introduction:

Making money in municipalities is one of the things that has a major impact on providing urban services to citizens. If municipalities cannot generate sufficient and sustainable revenue, they will not be able to build and operate the necessary facilities in the city. One of the most important concerns of managers and urban planners is to achieve sustainable urban development. Due to the rapid growth of urbanization, the demand for goods and services in cities has increased significantly, and in this regard, meeting the needs of its citizens requires sufficient financial resources. But the important point in the discussion of financing and reforming the financial resources of municipalities is the sustainability of revenue sources; So that these revenues, in addition to being reliable and sustainable, should not be a threat to sustainable urban development.

Methodology:

This research is an applied research and its method is descriptive-analytical. The reason for selecting the research is to achieve the principles and effective criteria of "providing sustainable revenue sources for the municipality of Tehran". A questionnaire was prepared for field assessment and accreditation of the status of the studied incomes and was prepared by 150 professors and urban planning experts, city council members, senior financial managers and deputies, consultants, financial experts and experts, expert professors, managers. And revenue recognition experts of 22 municipalities in Tehran were completed.

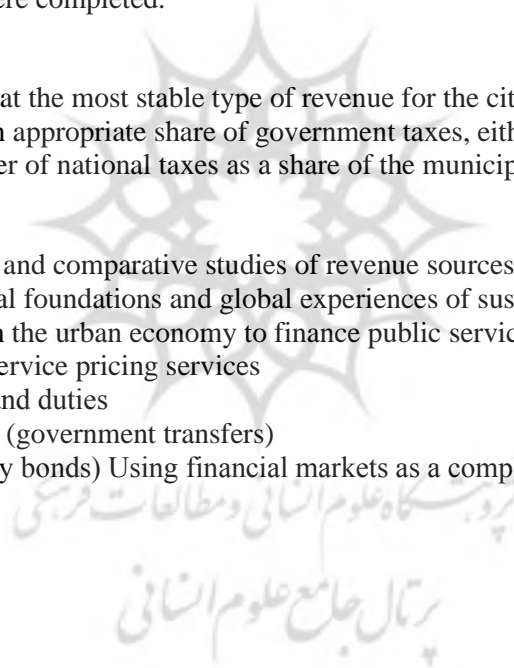
Results and discussion:

The results showed that the most stable type of revenue for the city of Tehran, which is also enforceable, is to receive an appropriate share of government taxes, either in the form of VAT or in the form of a percentage transfer of national taxes as a share of the municipality.

Conclusion:

Findings from library and comparative studies of revenue sources of different municipalities around the world, theoretical foundations and global experiences of sustainable revenue systems of municipalities, four ways in the urban economy to finance public services, are known:

- Direct sale of municipal service pricing services
- Collection of local taxes and duties
- Use of government grants (government transfers)
- Borrowing and issuing city bonds) Using financial markets as a complement to the income system





فصلنامه سیاست‌گذاری محیط شهری

دوره ۲، شماره ۵، بهار ۱۴۰۱

شاپا چاپی: ۳۴۹۶-۳۷۸۳- شاپا الکترونیکی: ۳۹۰۹-۳۷۸۳

<http://juep.iaushiraz.ac.ir/>

DOR: 20.1001.1.27833496.1401.2.5.7.0

مقاله پژوهشی

تحلیلی بر ارائه راهکارها و سیاست‌های تأمین منابع درآمد پایدار در کلانشهر تهران

علی آرام^۱: استادیار گروه مهندسی عمران و شهرسازی، واحد یاسوج، دانشگاه آزاد اسلامی، یاسوج، ایران
عبدالرضا شهوازی: کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، واحد یاسوج، دانشگاه آزاد اسلامی، یاسوج، ایران

دریافت: ۱۴۰۰/۱۱/۱۳ صص ۱۱۴-۱۰۳ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۲/۲۷

چکیده

کسب درآمد در شهرداری‌ها از اموری است که تأثیر عمده‌ای در ارائه خدمات شهری به شهروندان دارد. اگر شهرداری‌ها نتوانند درآمد کافی و پایدار به دست آورند، نخواهند توانست تاسیسات ضروری در شهر را ایجاد و اداره کنند. نکته حائز اهمیت در بحث تأمین و اصلاح منابع مالی شهرداری‌ها، پایداری منابع درآمدی است؛ به طوری که این درآمدها باید علاوه بر داشتن قابلیت اتکاء و استمرار پذیری، تهدیدی برای توسعه پایدار شهری نیز نباشند. این پژوهش، یک تحقیق کاربردی و روش آن توصیفی تحلیلی است. علت انتخاب تحقیق، دستیابی به اصول و معیارهای تاثیرگذار «تأمین منابع درآمدی پایدار برای شهرداری شهر تهران» است. برای دستیابی به اهداف پژوهش، پس از بررسی ادبیات نظری و مصاحبه‌های اکتشافی ۱۱ مؤلفه اصلی شاخص‌های تأمین مالی پایدار شناسایی شد و پس از مطالعات تطبیقی، جهت بررسی میدانی و اعتباربخشی به وضعیت پایداری درآمدهای مورد مطالعه، پرسشنامه‌ای تهیه شد و توسط ۱۵۰ نفر از اساتید و کارشناسان شهرسازی، اعضای شورای شهر، مدیران و معاونان ارشد مالی، مشاوران، کارشناسان و صاحب نظران مالی، اساتید صاحب نظر، مدیران درآمد و کارشناسان تشخیص درآمد شهرداری‌های ۲۲ گانه مناطق تهران تکمیل شد. نتایج تحقیق نشان داد پایدارترین نوع درآمد برای شهر تهران که قابلیت اجرایی نیز دارد دریافت سهم مناسبی از مالیات‌های دولت چه در قالب مالیات بر ارزش افزوده و چه به صورت انتقال درصدی از مالیات‌های ملی به عنوان سهم شهرداری می‌باشد.

واژه‌های کلیدی: درآمد پایدار شهرداری‌ها، شهرداری تهران، منابع درآمد شهرداری‌ها.

استناد: آرام، علی و عبدالرضا شهوازی (۱۴۰۱): *تحلیلی بر ارائه راهکارهای و سیاست‌های تأمین منابع درآمد پایدار در کلانشهر تهران*، فصلنامه سیاست‌گذاری محیط شهری، دوره ۲، شماره پیاپی ۵، شیراز، صص ۱۱۴-۱۰۳.

^۱. نویسنده مسئول: علی آرام، پست الکترونیک: aliaram172@yahoo.com، تلفن: ۰۹۱۲۲۱۸۳۵۵۷

مقدمه:

در دهه های اخیر مدیریت شهری در ایران به طور فزاینده ای با چالش های فراوانی روبه رو بوده است که ناشی از عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اجرایی، مالی و حقوقی متعددی است، بدیهی است که یکی از مسایلی که بر ابعاد مشکلات و معضلات حاضر افزوده، رشد توسعه سریع و شتابزده و غالباً بی رویه شهرها به واسطه رشد سریع جمعیت شهری بوده است. (shoori&noahdi,2018:26) در دنیایی که ساخت و سازهای بدون برنامه، گرایش به سمت حومه نشینی و بروز تغییرات فراوان در ساختار شهرها تقاضای عظیمی جهت توسعه زیرساخت های پایه بوجود آورده در این راستا، توجه به برنامه های نوین شهری که همسو با اندیشه های پارادایم غالب توسعه پایدار، در صدد کاهش مسائل و مشکلات شهری می باشند از اهمیت بسیاری برای شهرداری ها به عنوان مدیر و مرجع اصلی هماهنگ کننده اداره امور شهر برخوردارند (saeedinia,2004:41). در این رابطه کشور ایران نیز همراه با سایر کشورهای جهان در حال توسعه، شاهد رشد و گسترش شهرنشینی بوده است (maneshizadeh & taslimipour,2004:107) و در دهه های اخیر، اثرات شگرفی بر ساختار اجتماعی، اقتصادی و کالبدی کشور بر جای گذاشته و باعث برهم خوردن تعادل های منطقه ای شده که می توان ریشه این مسئله را در نحوه توزیع منابع در سطح این مناطق ((rahnama & tavangar,2008:85) و تجمع تبعیض آمیز سرمایه در این فضاهای منطقه ای، جستجو نمود. در این میان شهرداریها به عنوان مدیر و مرجع اصلی هماهنگ کننده اداره امور شهر، نقش بسیار مهمی در حل معضلات شهرنشینی دارند که این مهم مسلماً در سایه وجود منابع مالی مناسب و پایدار مقدور خواهد بود. بنابراین در میان بخش های مختلف مدیریت شهری، تأمین منابع مالی و درآمدی شهرداری ها اهمیت ویژه ای دارد، زیرا از یک سو کسب درآمد شهرداری ها، تأثیر عمده ای در ارائه خدمات به شهروندان دارد و از سوی دیگر فقدان درآمد کافی نه تنها سبب عدم ایجاد خدمات ضروری در شهر می شود، بلکه اساساً اجرای تمامی طرحها و برنامه های شهری را با مشکل مواجه می نماید (jamshidzadeh,2003:29). همچنین عدم برخورداری از منابع مستمر و پایدار درآمدی، برنامه ریزی مالی و بودجه ای شهرداری ها را مختل و هزینه های رو به تزاید شهرداری ها در سال های آتی را با مشکل مواجه خواهد نمود (Ghaderi:2006:23). بگونه ای که برخی نظیر پیتر مارتین معتقد است که مهمترین چالش مدیریت شهری در هزاره سوم، حول هزینه ها متمرکز خواهد بود و تحصیل درآمد، کانون سیاستگذاریها در سطح مدیریت محلی قرار خواهد گرفت. (ziari & partner,2013:108). کسب درآمد از منابع پایدار در طول زمان موجب تقویت شهرداری می شود که این خود سبب می گردد شهرداری نقش فعال تر و مفیدتری در محیط شهری ایفا نماید و پاسخگویی مناسبی به نیازهای شهروندان در محیط شهری داشته باشد. (zahoo& partner,2015:97) در کشورهای در حال توسعه از جمله کشور ایران که دارای سیستم اقتصادی ناکارآمد، نظام های مالیاتی ضعیف در تامین هزینه های شهر می باشند، سیستم تامین درآمد شهرداری ها به سمت منابع درآمدی ناپایدار کشیده می شود. (vosofi,2016:37)

اهمیت موضوع زمانی روشن می شود که بدانیم بیش از ۹۵ درصد از منابع مالی شهرداری ها از محل درآمدهای محلی درون شهرها تأمین می شود و وابستگی به کمکهای بلاعوض دولتی کمتر از ۵ درصد است. اگر چه از ابتدای تأسیس بلدیة درسال ۱۲۸۶ (ه.ش) و به دنبال آن در قانون جدید شهرداریها در سال ۱۳۰۹ (ه.ش) قوانینی در زمینه تأمین هزینه های شهری وضع شده است اما درآمد حاصل، چندان زیاد نبوده و نظام شهری به کمک های دولتی بسیار متکی بوده است (safari,2004:331). طرح موضوع خودکفایی و خود اتکایی شهرداریها در سال ۱۳۶۲ و به دنبال کاهش وابستگی درآمدی شهرداریها به دولت و با توجه به تشدید مسائل و مشکلات شهرها در نتیجه رشد جمعیت و مهاجرت ها، حجم زیاد تقاضا برای خدمات شهری و اتکای شهرداریها به درآمدهای ناپایدار، شرایط کار را برای متولیان امور در شهرداریها دشوار کرده است (najarian behnamiri, 1999:2). بنابراین عدم برخورداری از منابع پایدار درآمدی، می تواند پایه گذار بسیاری از مسائل باشد که شهر و شهرداری یک شهر را حتی از رسیدن به اهداف کوچک خود نیز بازدارد. در همین راستا فقدان نگرش جامع به منابع درآمدی شهرداری ها در قالب نظام کلان اقتصادی کشور، تغییرات و مداخلات موردی، اجرای سیاست خود اتکایی و خودکفایی شهرداری ها، بخش درآمدی شهرداری تهران را در وضعیت ناپایدار قرار داده است. به نحوی که در ادامه این وضعیت اثر نامطلوبی و هزینه های اجتماعی، فرهنگی و زیرساختی را برای مدیریت شهری تهران به دنبال داشته است (madadi & partner, 2020:346). این پژوهش، یک تحقیق کاربردی و روش آن توصیفی تحلیلی است. علت انتخاب تحقیق، دستیابی به اصول و معیارهای تاثیرگذار «تأمین منابع درآمدی پایدار برای شهرداری شهر تهران» است و پیرامون دو فرضیه شکل گرفته:

- به نظر می رسد که عدم استفاده از فرصت ها یکی از علل عدم دستیابی شهرداری ها به درآمدهای پایدار باشد
- نظر می رسد قوانین و مقررات موجود امکان پایدارسازی درآمدها در شهرداری تهران را فراهم نمی نماید.

پیشینه تحقیق و مبانی نظری:

درآمد پایدار شهری: درآمد پایدار به درآمدهایی گفته می شود که مداوم، سالم و مطلوب باشند. یعنی نوسانات اقتصادی و اجتماعی تأثیری در دریافت و میزان آن تأثیر نداشته، سلامت شهری را تضمین نماید و آثار زیست محیطی منفی نداشته باشد (hasanzadeh,2018:27). طبق نظر انجمن دولت های محلی استرالیا تعریف تأمین مالی پایدار زمانی اتفاق می افتد که توانایی دولت برای مدیریت منابع مالی اش به اندازه ای باشد که بدون تغییر برنامه ریزی نشده در مالیات ها، بتواند تعهدات حال و آینده اش را برای ارائه خدمات برآورده کند. بر این اساس از مهم ترین منابع درآمدی پایدار شهرداری ها، درآمد عوارض نوسازی و عوارض پسماند، عوارض سطح شهر، کسب و پیشه، مالیات بر مستغلات، عوارض سالانه اتومبیل می باشند (jamshidzadeh,2020:60). ویژگی های پایدار بودن در آمد به شرح زیر می باشد: منبع آن از بین رفتنی نباشد یا با از بین رفتن آن جایگزینی داشته باشد، به طور پیوسته قابل وصول باشد، در دوره های مالی مختلف نوسان شدید نداشته باشد، همراه با افزایش هزینه ها افزایش یابد، موجب آسیب رساندن به توسعه شهری نشود.

منابع مالی پایدار-منابع مالی ناپایدار:

بخش عمده ای از منابع درآمدی شهرداری ها بخصوص شهرداری تهران علاوه بر ناپایدار بودن ناسالم نیز می باشد. درآمد ناشی از فروش مازاد تراکم که ۴۸ درصد از کل درآمدهای وصولی شهرداری ها را پوشش میدهد تغییر کاربری اراضی بدون توجه به اصول و معیارهای شهرسازی وضع عوارض و تعرفه برای نقض قوانین و مقررات تحت عنوان جرایم تخلفات ساختمانی، منافع و آرمانهای شهرسازی را به شدت در معرض تهدید قرار داده است. بیابراین باید علاوه بر ایجاد منابع درآمدی پایدار به کسب درآمد سال نیز توجه شود. اگر چه ایجاد منابع درآمدی پایدار برای شهرداری های کل کشور یک اولویت محسوب می شود اما این موضوع در کلانشهر تهران بدلیل پیوند خوردن منابع درآمدی شهرداری به ساخت و ساز و نقض گسترده قوانین و مقررات شهرسازی و رشد و توسعه سکونتگاهی ضرورتی حیاتی محسوب میشود. بدون شک عدم اتخاذ تمهیدات مناسب در این زمینه میتواند هر نوع طرح و برنامه یا تصمیمی را در این زمینه با شکست مواجه سازد. همچنین ادامه این وضعیت منافع پایدار منطقه ای را در معرض تهدید جدی قرار میدهد. اتکا به درآمدهای ناشی از ساخت و ساز شهری که وابسته به نوسان (رونق و رکود) بازار ساخت و ساز است. از مصادیق ناپایداری در منابع درآمدی شهرداری های کلانشهرها از جمله شهرداری تهران است. این اتکا در شهرداری تهران در سال ۱۳۹۴ معادل... درصد بوده است (zare & partner,2011:39).

جدول ۱- معیارهای یک سیستم پایدار تأمین درآمد شهرداری

معیارهای اصلی	تعریف	زیرمعیارها
تداوم پذیری	یعنی اقلام درآمدی در طول زمان مستمر بوده و تحت تأثیر شوک بازار قرار نگیرد	مستمر و همیشگی بودن عدم وابستگی به نوسانات بازار و تحریم های اقتصادی
مطلوبیت	یعنی درآمدها به گونه ای باشند که دستیابی به آنها شرایط کیفی شهر به عنوان یک پدیده زنده و پویا را تهدید نکند، به عبارت یک سب درآمد موجب ارتقاء رویکرد عدالت محوری شده و به ساختارهای زیست محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی شهر آسیب نزنند	عدم تخریب محیط زیست و ایجاد انواع آلودگیها عدم تخریب ساخت فضایی کالبدی شهر عدم آسیب رسانی به سیما و منظر شهری عدم تخریب ساختارهای اقتصادی شهر عدم آسیب رسانی به کیفیت زندگی شهروندان در طولانی مدت برخورداری تمام شهروندان از منابع و ثروتهای عمومی شهر سهم بری از خدمات شهر براساس میزان مشارکت در پرداخت عوارض
انعطاف پذیری	پایه درآمدی در طی زمان بزرگ شده و همپا با گسترش مخارج افزایش یابد	اشتغالزایی و کارآفرینی پایدار افزایش توان تولیدی جامعه در طولانی مدت ایجاد رقابت در بخش خصوصی برای سرمایه گذاری نوآوری در ارائه طرح اقتصادی
مشارکت پذیری	مشارکت شهروندان، نهادهای ملی و بین المللی در تأمین مالی شهرداری بیشتر شود تا به تدریج شهرداریها تبدیل به سازمانهایی جامعه محور و مردم نهاد گردند.	افزایش مشارکت مالی بانکها افزایش مشارکت بخش خصوصی افزایش مشارکت بخش بین المللی واگذاری تصمیم گیریها و کارها به مردم
محله پذیری	هر کد درآمدیه تدریج منجر به کاهش حوزه ها و فضاهای مدیریتی، افزایش نقش شوراهای محله، انجمن های محله ای و شهردار در درآمدزایی شود	کاهش حوزهها و فضاهای مدیریتی افزایش نقش شوراهای محله در درآمدزایی افزایش نقش شهردار محله در درآمدزایی افزایش نقش انجمن های محلهای در درآمدزایی

منابع درآمدی شهرداری‌ها در شرایط بحران:

اپیدمی کرونا سبب شده است تا کسب و کارهای محلی تعطیل، کارگران بیکار و اقتصاد محلی نیز با چالش اساسی مواجه شود و در این میان نقش دولت‌های محلی به عنوان متولیان توسعه اقتصاد محلی علاوه بر کمک به دولت مرکزی، باعث شده تا خود نیز مشوق‌های اقتصادی و بهداشتی را برای مقابله با این ویروس در نظر بگیرند. در حال حاضر، این ویروس تلفات انسانی چشمگیری بر جای گذاشته است و از طریق قرنطینه اجباری و اختیاری، در امور روزمره شخصی و تجاری، اختلال ایجاد کرده است (تعطیلی کسب و کارها و محدودیت‌های جابجایی). آثار مخرب واقعی ویروس بر اقتصاد، در سه حوزه؛ زنجیره عرضه تولیدات کارخانه‌ای، گردشگری و حمل و نقل قابل مشاهده است. برآوردها نشان می‌دهد تعطیل شدن کارخانه‌ها در آینده‌ای نزدیک اثرات بزرگی از سرریز شدن تولید را در کوتاه مدت نشان می‌دهد، اما پس از پایان قرنطینه و بازگشایی کارخانه‌ها، خطوط تولید دوباره راه اندازی خواهند شد (jamshidzadeh, 2020). در بیشتر کشورها، دولت‌های مرکزی، راهبری و هدایت مسیر کاهش ویروس را عهده دار شده و شهرداریها مجری سیاست گذاری‌های ملی هستند. در بسیاری از کشورها، دولت‌های محلی نقش‌های اساسی را در عصر کرونا ایفا کرده‌اند: نخست؛ دولت‌های محلی به عنوان بازوی اجرایی دولت‌های مرکزی، از توان اجرایی خود مانند اعمال نفوذ بر اداره شهر و فضاهای عمومی برای کمک به اجرای سیاست‌های محدودسازی حضور شهروندان استفاده می‌کنند. دوم؛ دولت‌های محلی با استفاده از منابع مالی و انسانی و فناوری‌های در اختیار، در جستجوی راه حل‌های ابتکاری برای حل مشکل برای گروه‌های آسیب پذیر شهری هستند. در سومین مورد؛ دولت‌های محلی در قالب وظایف خود مشوق‌های مالیاتی را در حوزه وصول منابع درآمدی خود به اجرا می‌گذارند و از این طریق ضمن به تعویق انداختن زمان پرداخت و دریافت مالیات‌های محلی به کسب و کارهای آسیب دیده و همچنین خانوارها کمک می‌کنند. (shahvazi, 2021: 12).

بررسی تجارب جهانی نشان می‌دهد شهرداری‌ها از چند منبع جهت کسب درآمد و تامین مالی برای ارائه خدمات شهری و تامین زیرساختها استفاده می‌کنند: نخست؛ درآمد ناشی از مالیات محلی (عوارض) است؛ مالیات محلی مهم‌ترین بخش درآمد شهرداریها هستند که جزء منابع درآمدی عمومی دولت محلی به شمار می‌آیند و شامل مالیات بر اموال و دارایی واقعی و مالیات بر مشاغل و مصرف است. سایر مالیات‌ها مانند مالیات بر سوخت و مالیات بر هتل سهم کوچکی از درآمدهای شهرداری را در بر می‌گیرد. (shahvazi, 2021: 74) دومین منبع، کمک‌های بلاعوض یا انتقالات بین دولتی است، در واقع انتقالاتی است که به وسیله دولت مرکزی و فدرال انجام می‌شود و به دو بخش کمک بلاعوض با هدف خاص و کمک بلاعوض عمومی تقسیم می‌شوند. این درآمدها پس از درآمد مالیاتی مهم‌ترین اقلام درآمد شهرداری را تشکیل می‌دهند. درآمد ناشی از فروش کالاها و خدمات (بهای خدمات) سومین منبع درآمدی شهرداریهاست که بخشی از درآمد شهرداریها در جهان در قالب فروش کالا و خدمات و تحت عنوان بهای خدمات تامین می‌شود. مورد بعدی، سایر منابع درآمدی است، این درآمدها شامل پرداختی بابت دریافت پروانه، مجوز، اجاره بها و جریمه است که بعضاً حدود ۱۰ درصد منابع درآمدی شهرداریها را شامل می‌شود و به درآمدهای اتفاقی معروف است. (jamshidzadeh, 2020)

لازم به یادآوری است که، دولت‌های محلی علاوه بر منابع درآمدی تعریف شده از ابزارها و روش‌های تامین مالی خاص نیز مانند صندوق‌های تامین مالی و مشارکت بخش خصوصی بهره می‌برند. بررسی تجارب بحران‌های گذشته در جهان نشان می‌دهد، اثرات بحران مالی بر اقتصاد محلی، سبب افت مالیات بر فروش، مالیات بر درآمد، مالیات بر املاک و همچنین افت اعتبار و استقرار نیز شده است. بخش اقتصادی حکومت‌های محلی نیز با انقباض اقتصاد جهانی متاثر شده و درآمدهای ناشی از سرمایه گذاری شهرداریها نیز رشد نزولی داشته‌اند. (shahvazi, 2021: 75) با توجه به موارد پیش گفته، اصلی‌ترین منابع درآمد شهرهای بزرگ دنیا، مالیات و عوارض شهروندان است و یکی از پایدارترین منابع مالیاتی، مالیات بر دارایی است. نزدیک به ۴۰ درصد درآمد حکومت‌های محلی در کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی، ۱۰ درصد درآمد حکومت‌های محلی در کشورهای اروپای مرکزی و شرقی، ۲۳ درصد درآمد حکومت‌های محلی در آمریکای لاتین، ۱۱ درصد درآمد حکومت‌های محلی در آسیا را مالیات بر دارایی تشکیل می‌دهد (madadi & partner, 2020: 346).

چالش‌های اساسی نظام درآمدی شهرداری تهران:

اتکای شدید به درآمدهای ناشی از ساخت و ساز و ناپایدار، عدم تمایل شهروندان به پرداخت عوارض و جوجه قانونی شهرداری (به دلیل عدم شفافیت وصول عوارض و ...)، ناکارآمدی نظام تشخیص و وصول درآمد شهرداری تهران، عدم دسترسی به بازارهای مالی، عدم تنظیم و شفافیت روابط مالی دولت و شهرداری تهران (hashemi taherkhani, 2010: 35).

راهبردهای اصلاح نظام درآمدی شهرداری تهران

راهبردهای اصلاح نظام درآمدی با توجه به پایه‌های نظری حاکم بر این بخش و مشکلات و چالش‌های درآمدی شهرداری و با ملاحظه نظام درآمدی شهرداریها در سایر کشورهای جهان به شرح زیر ارائه شده است (hashemi taherkhani, 2010: 163).

راهبردهای همگانی: ایجاد هم ترازوی میان تأمین میاب درآمد در سه بخش اصلی آن شامل گرفتن بهای خدمات شهری گرفتن عوارض و مالیاتهای محلی و واگذاریهای دولتی، نظام تشخیص و وصول درآمد: همخوان سازی و اصلاح نظام کدیندی درآمدی و هزینه ای شهرداری تهران برابر با استانداردهای جهانی؛ تنظیم روابط مالی دولت و شهرداری تهران: ساماندهی و پیریزی مناسبات مالی دولت و شهرداری تهران با توجه به نوع فعالیت های شهرداری در قالب کمک تسهیلات تضایبات و مالیات (پولهای) مشترک؛ گرفتن بهای خدمات شهری: تعریف و رده بندی خدمات شهری شهرداری تهران بقرار زیر است:

دسترسی به بازارهای مالی داخلی و خارجی: پی ریزی صندوق توسعه ی شهری با محوری شهرداری تهران و عضویت کلانشهرها برای آسان سازی دسترسی به بازارهای مالی تضمین باز پرداخت ها و تأمین منابع برای پروژه های کلان، نظام کسب درآمد از دارایی های شهری (عوارض نوسازی): روزآمدی و به هنگام سازی بانک اطلاعات املاک برای پوشش کامل املاک مشمول قانون نوسازی و عمران شهری، نظام کسب درآمد از فعالیت های ترابری و ترافیک شهری: قیمت گذاری منطقی استفاده از خودروهایی شخصی با به کار بستن اصولی مانند سیاستگذاری تدریجی بر پایه ی میزان درآمد انتقال منافع به سمت حمل و نقل کمتر توسعه یافته (ترابری همگانی) و بهبود دسترسی پایه، کسب درآمد از فعالیت های اقتصادی شهر و سیاستگذاری بهینه عوارض پیشگان (کسب و پیشه)، نظام گرفتن عوارض افزوده برآمده از فعالیت های توسعه و ارائه خدمات شهری (Tehran municipality, general office of revenue recognition (shahvazi, 2007)

روش تحقیق:

این پژوهش به لحاظ موضوعی، کاربردی بوده و در چارچوب روشهای تحقیق توصیفی- تحلیلی قرار میگیرد. برای ارائه الگوی تأمین میاب مالی پایدار شهرداری تهران پس از بررسی ادبیات نظری و مصاحبه های اکتشافی مدل اولیه طراحی گردید. در مدل اولیه شاخصهای اقتصاد مقاومتی راهبردهای نظام درآمدی تأمین منابع مالی شهرداری تهران و کسب درآمدهای پایدار نشأت میگیرد. شاخصهای تأمین مالی پایدار مشتمل بر یازده مولفه اصلی است که مولفه های آن در جدول زیر ارائه شده است. سپس برای آزمون فرضیات پرسشنامه ای تهیه شد و توسط ۱۵۰ نفر از اساتید و کارشناسان شهرسازی، اعضای شورای شهر، مدیران و معاونان ارشد مالی، مشاوران، کارشناسان و صاحب نظران مالی، اساتید صاحب نظر، مدیران در آمد و کارشناسان تشخیص درآمد شهرداریهای ۲۲ گانه مناطق تهران تکمیل شد.

جدول ۲- مولفه های اقتصاد پایدار تأمین مالی شهرداری

مولفه ها	بعد
برونگرا بودن	اقتصاد پایدار تأمین مالی شهرداری ها
فرهنگ سازی	
اصلاح الگو و مدیریت مصرف	
دانش بودمی و بومی سازی دانش	
تقویت تعامل و گفتمان سازی	
ایجاد کارآفرینی	
تهیه زیرساخت کشور برای پیشرفت جهشی	
حمایت از فعالان اقتصادی به خصوص بخش خصوصی	
مدیریت بهینه منابع مالی موجود	
حمایت از کار و سرمایه ایرانی	
فرماندهی متمرکز	

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰.

جامعه آماری در این تحقیق حدود ۱۵۰ نفر از اساتید و کارشناسان شهرسازی، اعضای شورای شهر، مدیران و معاونان ارشد مالی، مشاوران، کارشناسان و صاحب نظران مالی، اساتید صاحب نظر، مدیران در آمد و کارشناسان تشخیص درآمد شهرداریهای ۲۲ گانه مناطق تهران خواهند بود. روش نمونه گیری مورد استفاده، نمونه گیری طبقه ای بوده که به شیوه های تقسیم مساوی، انتساب بهینه و انتساب متناسب است که برای تعیین حجم نمونه از روش کوکران استفاده گردیده است.

یافته های تحقیق:

در سوال اول از پرسش شوندگان خواسته شد تا بین برخی عوامل مهم ترین چالش ها و فرصت های پایدارسازی درآمد در شهرداری تهران را تعیین کنند. در سوال دوم از پرسش شوندگان خواسته شد تا عوامل دارای اهمیت در راهبردهای منابع مالی پایدار شهرداری تهران را تعیین کنند. در سوال سوم از پرسش شوندگان خواسته شد تا عوامل دارای اهمیت در ایجاد منابع مالی پایدار شهرداری تهران را مشخص کنند پس از جمع آوری پرسشنامه ها و بررسی روایی و پایایی، جداول آماری و تحلیل آنها به شرح زیر می باشد ابتدا آزمون T تک نمونه ای برای هر یک از متغیرها به صورت جداگانه انجام گرفت:

جدول ۳- تعداد، میانگین و انحراف استاندارد

شاخص ها	تعداد	میانگین	انحراف استاندارد
قدیمی بودن قوانین و عدم هماهنگی لازم بین دستگاههای اجرایی	۱۵۰	۳.۹۲۶۷	۰.۸۸۳
فقدان فرهنگ عمومی در شناختن شهرداری به عنوان یک سازمان محلی	۱۵۰	۴.۲۴	۰.۷۴۷
مشکلات مالی شهرداری ها	۱۵۰	۳.۸۴۶۷	۰.۸۸۷
نبود زیرساخت های توسعه ی شهری برای تامین مالی پایدار	۱۵۰	۴.۲	۰.۸۵۹
کنترل و بررسی درآمد حاصل از اجرای مالیات بر ارزش افزوده در شهر تهران	۱۵۰	۳.۶۵۳۳	۰.۹۴۸
مشارکت با بخش خصوصی در جهت اجرای طرح های عمرانی	۱۵۰	۴.۷۶۶۷	۰.۴۹
سرمایه گذاری خارجی و تامین مالی بین المللی و بازارهای پولی	۱۵۰	۴.۸۴	۰.۵۰۶
کاهش هزینه های بازسازی بافت های فرسوده	۱۵۰	۳.۶۰۶۷	۱.۱۶۹
اتخاذ روش های تشویقی و ایجاد زمینه مناسب در پرداخت عوارض شهرداری	۱۵۰	۳.۹۱۳۳	۱.۰۱۶

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰.

جدول ۴- آزادی، سطح معناداری

شاخص ها	مقدار T	درجه آزادی	سطح معناداری
قدیمی بودن قوانین و عدم هماهنگی لازم بین دستگاههای اجرایی	۱۲.۸۵۲	۱۴۹	۰
فقدان فرهنگ عمومی در شناختن شهرداری به عنوان یک سازمان محلی	۲۰.۳۰۴	۱۴۹	۰
مشکلات مالی شهرداری ها	۱۱.۶۷۸	۱۴۹	۰
نبود زیرساخت های توسعه ی شهری برای تامین مالی پایدار	۱۷.۱۰۵	۱۴۹	۰
کنترل و بررسی درآمد حاصل از اجرای مالیات بر ارزش افزوده در شهر تهران	۸.۴۳۸	۱۴۹	۰
مشارکت با بخش خصوصی در جهت اجرای طرح های عمرانی	۴۳.۵۱۸	۱۴۹	۰
سرمایه گذاری خارجی و تامین مالی بین المللی و بازارهای پولی	۴۴.۵۳	۱۴۹	۰
کاهش هزینه های بازسازی بافت های فرسوده	۶.۳۵۳	۱۴۹	۰
اتخاذ روش های تشویقی و ایجاد زمینه مناسب در پرداخت عوارض شهرداری	۱۱.۰۰۷	۱۴۹	۰

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰.

سپس سطح معناداری هر یک از شاخص ها بررسی می شود. همانطور که نتایج نشان می دهد سطح معناداری همه شاخص صفر و در واقع کمتر از ۰.۰۵ بوده و در نتیجه می توان آزمون T را برای همه شاخص ها محاسبه کرد.

برای سنجش میزان اثرات هر شاخص بر اهمیت آن در راهکارهای تأمین مالی پایدار شهرداری تهران، مقدار میانگین ارزیابی هر یک از شاخص در جدول (۱) بررسی می شود که باید بیشتر از ۳ باشد که نتایج حاکی از این است که همه شاخص ها تأثیرات مثبتی در طراحی تأمین مالی پایدار شهرداری تهران است. در این میان، مشارکت با بخش خصوصی در جهت اجرای طرح های عمرانی و سرمایه گذاری خارجی و تأمین مالی بین المللی و بازارهای پولی و فقدان فرهنگ عمومی در شناختن شهرداری به عنوان یک سازمان محلی دارای بیشترین سهم را دارد. برای آزمون کلی این فرضیه نیز از آزمون T تک نمونه ای استفاده می گردد. برای این منظور ابتدا ضرورت دارد نتایج ارزیابی ۹، با یکدیگر ترکیب شده و به یک متغیر واحد به نام متغیر منابع مالی پایدار تبدیل گردد. برای ترکیب متغیرها، از ابزار Compute در نرم افزار SPSS استفاده می گردد. در اینجا میانگین نتایج ارزیابی محاسبه شد. در نهایت آزمون T تک نمونه برای متغیر جدید گرفته شد که نتایج آن به صورت زیر می باشد:

جدول ۵ منابع مالی پایدار

شاخص ها	تعداد	میانگین	انحراف استاندارد
منابع مالی پایدار	۱۵۰	۴.۰۹۱	۰.۳۵۸

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰.

جدول ۶ - منابع مالی پایدار

شاخص ها	مقدار T	درجه آزادی	سطح معناداری
طراحی	۳۷.۲۹	۱۴۹	۰.۰۰

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰.

نتایج آزمون نشان از تایید فرضیه ها دارد. سطح معناداری صفر آزمون، حاکی از معنادار بودن آن دارد. میانگین کلی آزمون T در ارزیابی های صورت گرفته برابر ۴.۰۹۱ می باشد که حاکی از این مسئله است همه ی عوامل ذکر شده تاثیر مناسب در تأمین منابع مالی پایدار در شهرداری تهران را دارد.

بحث و تحلیل یافته ها:

یافته های حاصل از مطالعات کتابخانه ای و تطبیقی منابع درآمدی شهرداریهای مختلف جهان، مبانی نظری و تجارب جهانی نظام درآمدی پایدار شهرداریها، چهار شیوه در اقتصاد شهری برای تأمین مالی خدمات عمومی، شناخته شده است: فروش مستقیم خدمات اخذ بهای خدمات شهری، اخذ مالیات و عوارض محلی، ستفاده از کمک های دولتی (انتقال های دولتی)، استقراض و انتشار اوراق قرضه شهری) استفاده از بازارهای مالی به عنوان مکمل نظام درآمدی. پس از مطالعات تطبیقی، جهت بررسی میدانی و اعتباربخشی به وضعیت پایداری درآمدهای مورد مطالعه، پرسشنامه ای تهیه شد. هدف از تهیه پرسشنامه و جمع آوری اطلاعات از این طریق، مشخص شدن وضعیت پایداری منابع مالی و درآمدی شهرداریها و تعیین امکان استفاده از این منابع در شهرداری تهران بود. قسمت دوم شامل منابع درآمدی و مالی بود که در کلانشهرهای مورد مطالعه و نیز تهران استفاده میشود. بسیاری از منابع درآمدی شهرهای جهان با تهران مشترک بودند. هر یک از این منابع از سه لحاظ میزان پایداری منابع مالی، امکان اجرای آنها در تهران و علل عدم امکان اجرای آنها در تهران مورد بررسی قرار گرفتند؛

نتایج تحقیق نشان داد پایداری نوع درآمد برای شهر تهران که قابلیت اجرایی نیز دارد دریافت سهم مناسبی از مالیات های دولت چه در قالب مالیات بر ارزش افزوده و چه به صورت انتقال درصدی از مالیاتهای ملی به عنوان سهم شهرداری می باشد. پس از آن، پایداری منابع درآمدی و مالی قابل استفاده به ترتیب درجه پایداری عبارتند از: درآمد حاصل از دریافت بهای خدمات ارائه شده به شهروندان (خدمات حملونقل، حق پارک، ورودیه به مراکز تفریحی و سرگرمی متعلق به شهرداری، اجاره بهای تأسیسات شهرداری و ...)، تأمین مالی از طریق خصوصی سازی خدمات و زیرساخت های شهری (مترو، جمع آوری پسماندهای شهری، احداث پارکینگ های طبقاتی و مراکز تفریحی و سینما (جهت کاهش هزینه های شهری، انواع عوارض محلی) شهری (به استثنای عوارض ساخت و ساز و مازاد تراکم و عوارض امالک و نوسازی و سپس انواع عوارض بر امالک و دارایی مانند عوارض نوسازی. بنابراین برخلاف مطالعات قبلی که پایداری نوع

درآمد را عوارض نوسازی و مالیات بر امالک به عنوان اصلی ترین مالیات محلی برای تأمین هزینه های شهرداری می دانستند، این پژوهش نشان داد که دریافت سهم مناسبی از مالیات های دولت خصوصاً در قالب مالیات بر ارزش افزوده برای شهر تهران، پایداری بیشتری نسبت به عوارض نوسازی دارد؛ از این جهت که در حال حاضر، دریافت عوارض نوسازی از شهروندان تهرانی با مشکلاتی همراه است؛ مثالاً قیمت منطقه ای ملک به درستی تعیین نشده یا برخی شهروندان از نظر اقتصادی قادر به پرداخت آن نمی باشند. گرچه در سایر کلان شهرهای دنیا، مالیات بر امالک و دارایی، پایدارترین نوع درآمد است. نتایج نشان می دهد شهرها و مدیریت شهری ایران اغلب متأثر از سطح پایین مشارکت مردمی در اداره امور محلی می باشند. همچنین اعمال ضمانت های اجرایی قانون و اصلاح آیین نامه های مرتبط براساس قوانین خاص و عام شهرسازی، از نتایج مهم این پژوهش است که مطالعات پژوهشگر پوی و بانکی مرکزی نیز مؤید این مطلب میباشد. تجربه سایر کشورها، هم در این مطالعه و هم در سایر مطالعات انجام شده در این زمینه نشان داده است که استفاده از منابعی همچون سهم قابل ملاحظه ای از مالیات های دولت به شهرداری و دریافت عوارض و مالیات های محلی، در صدر قرار دارد. همچنین منابعی همچون دریافت بهای خدمات، استفاده از صندوق ها یا کمکهای تخصصی و دریافت کمک های بلاعوض دولتی، از عمده ترین منابع درآمدی شهرداریهای جهان هستند. علاوه بر موارد فوق، صندوق های توسعه شهری یا بانک های تخصصی که در برخی شهرهای دنیا مورد استفاده قرار می گیرند باعث اعتبار دولت محلی شده و منبع درآمد خوبی برای شهرداری هستند. از دیگر نتایج مشابه این پژوهش با پژوهشهای قبلی این است که شهرداریها باید از طریق خصوصیسازی برخی خدمات از جمله حمل و نقل شهری و در نتیجه افزایش کارایی، نسبت به کاهش هزینه ها اقدام کنند. شهرداری ها از جمله شهرداری تهران، با ارائه استدلال های الزم، سهم خود را از مالیات های دریافتی دولت بابت ارائه خدمات به شهروندان، در قالب مالیات های مشترک یا کمک های بلاعوض، دریافت می کنند.

نتیجه گیری:

شهرداری به عنوان یک نهاد عمومی مسئولیت مدیریت و اداره شهرها را بر عهده دارد، باید به منظور تأمین منابع مالی خود، سعی در کم کردن اتکای خود به درآمدهای ناپایدار داشته باشد و از طریق افزایش سهم درآمدهای پایدار در منابع درآمدی خود، به ارائه کالاها و خدمات مورد نیاز شهروندان اقدام نماید افزایش مهاجرت و عدم توجه به زیرساخت های توسعه پایدار شهری، سبب مشکلات مالی شهرداری ها شده است. لذا تبیین راهکار درآمدهای مالی پایدار در شهرها یکی از الزامات شهرها می باشد. دلایل با توجه به نظرات خبرگان و صاحب نظران مالی شهرداری و مطالعات انجام شده، به پنج دسته تقسیم شد که شامل این موارد بود:

- فقدان قوانین و مقررات الزم جهت به کارگیری درآمدها (درآمدهایی که در تهران قابل استفاده نیستند)
- متفاوت بودن شرایط اقتصادی - سیاسی جامعه با شهرهایی که از آن درآمدها استفاده میکنند
- عدم استقلال شهرداری جهت کسب درآمد
- درآمد محلی محسوب نمیشود (درآمد ملی است)
- درآمدی که شهرداری تهران نمیتواند آن را بهکار گیرد

دسته بندی کلی درآمدها و منابع مالی مورد استفاده شهرداریها به صورت ذیل صورت گرفت که هر یک شامل چندین نوع منبع درآمدی میشدند: مالیات یا عوارض بر امالک و دارایی (۶ کد درآمدی)، سایر عوارض محلی (۲۷ کد درآمدی)، مالیات انتقالی از دولت به شهرداری (مالیاتگیری مشترک و مالیات بر ارزشافزوده در بخش خدمات)، دریافت بهای خدمات ارائه شده به شهروندان درآمد ناشی از عوارض ساخت و ساز و مازاد تراکم و تخلفات شهری، کمکهای بلاعوض، خصوصی سازی خدمات در زمینه توسعه مترو، جمعآوری پسماندهای شهری، احداث پارکینگهای طبقاتی، مراکز تفریحی و سینما (مشارکت بخش غیردولتی جهت پروژه های انتفاعی شهر و تأمین و راه اندازی صندوق های سرمایه گذاری). بدین منظور پیشنهادها و سیاست های کاربردی زیر ارائه می شود:

جدول ۷ - پیشنهادات کلی منابع مالی مورد استفاده شهرداریها

پیشنهادات	مولفه
ایجاد درآمدهای پایدار، تنظیم برنامه های معمول و پروژههای ارانی فرهنگی و ... شهرداری با مولفههای اقتصاد مقاومتی است اجرایی شدن و عملی نمودن مدیریت واحد شهری و یکپارچگی در اجرای کلیه پروژه های شهری ادارات مختلف می تواند مدیران شهری "شهرداران" را در تثبیت و موفقیت الگوی اقتصاد مقاومتی صد چندان موفق نماید. تشکیل مدیری واحد و یکپارچه شهری با توجه به وضعیت خاص شهرداری کلانشهر تهران (حکمرایی مطلوب شهری) -بکارگیری و اعمال مولفههای اقتصاد مقاومتی در کلیه سطوح مدیریتی - تقویت سیستم نظارتی در کلیه امور خصوصاً هزینه های پروژهها و طرحهای عمرانی -اصلاح نظام مدیری شهرداریها در جهت ارتقاء مدیری شهری	فرماندهی متمرکز

<p>ارتقای سلامت اقتصادی و اداری با تدوین راهبردهای نظارتی تشویقی و مبارزه با فساد در سطوح مختلف نهادیه کردن وجدان کاری در پرسنل با روش های تشویقی تنبیهی و نظارتی برای عملی شدن ها مضاعف و کار مضاعف مشارک مردمی (فرهنگسازی شهری اطلاع رسانی گسترده درخصوص فعالیت های مدیریت شهری و...)</p> <p>تسهیل وصول عوارض از طریق مشارکت شهروندان در پرداخت عوارضات قانونی</p> <p>در سالهای اخیر اتکای درآمد شهرداریها به دولت با کاهش چشم گیری مواجه بوده و بیشتر درآمدها از فروش تراکم در شهرها تامین اعتبار شده و میشود. این نوع درآمدها مقطعی و ناپایدار هستند استمرار ندارند و حتی تغییر فصول بر میزان درآمد شهرداریها موثر و تاثیرگذارند. مدیران شهری و مدیری شهری اگر خواهان ارتقا الکرد و افزایش کارایی و ارایه خدمات بیشتر و بهتر به شهروندان هستید و اگر خواهان استمرار درآمدهای پایدارو تامین منابع مالی متقن و اطمینان از حصول آن هستند باید برای داشتن درآمدهای پایدار در شهرها فکری اساسی کنند و با ارایه الگوهای ایرانی اسلامی و بومی شده از جمله به کار بستن مفهوم و موضوع اقتصاد مقاومتی در راستای بهبود شرایط کیفی زندگی شهری قدمهای موثری بردارند. تامین منابع مالی مستمر و ایجاد درآمدهای پایدار در شهرداری تهران نیاز به رویکرد جدید نسب به امور دارد که الگوی اقتصاد مقاومتی از آن جمله است .</p>	<p>فرهنگ سازی</p>
<p>تامین منابع مالی از طریق سرمایه گذاری خارجی با اولویت نبروهای کارآمد داخلی</p> <p>شهرداریها باالخص شهرداری تهران به عنوان نهادی عمومی که مسئولیت اداره شهرها را به عهده دارند بایستی به منظور مدیریت بهینه و پیشرفته شهرها در جنبه های مختلف سعی درکم کردن اتکای خود به منابع ناپایدار شکننده و متزلزل داشته باشید و از طریق افزایش سهم درآمدهای پایدار در منابع درآمدی خود به ارائه کالاها و خدمات مورد نیاز شهروندان مبادرت ورزند.</p> <p>مشارک با بخش خصوصی در راستای اجرای طرحهای عمرانی و خدماتی و مدیریت مصرف و هزینه</p>	<p>ایجاد کاردفرینی</p>
<p>توجه و استفاده از تولیدات داخلی برای پروژههای عمرانی و زیرساخت شهری و اهمیت دادن به سرمایه انسانی و نیروی کار ایرانی و تاکید روی مزیتهای ملی-تامین منابع مالی از طریق سرمایه گذاری</p>	<p>حمایت از کار و سرمایه ایرانی</p>
<p>مشارکت با بخش خصوصی در راستای اجرای طرحهای عمرانی و خدماتی و مدیریت مصرف و هزینه</p> <p>تقویت سیستم مالیاتی (ایجاد زمینه مناسب در پرداخت عوارض اتخاذ روشهای تشویقی در وصول عوارض و شفاف سازی پرداخت ها برای جلب اعتماد شهروندان)</p> <p>شفاف سازی مبنای محاسبات عوارضات قانونی و وصول عوارضی و وصول درآمدها و هزینه های شهرداری (قابلیت مشاهده) شهروند مداری (دریاف عوارض متناسب با درآمد و توان درآمد شهروندان= عدالت افقی و عمودی)</p> <p>تمرکز زدایی (برون سپاری وظایف و تنفیذ امور برای تسهیل کار و کاهش بروکراسی اداری)</p> <p>انعطاف پذیری نسب به خواسته های قانونی شهروندان از قبیل تقسیط عوارض استعمال و ...</p>	<p>اقتصاد مردمی</p>
<p>اختصاص درصدی از اجرای مالیات بر ارزش افزوده و افزایش آن در شهر تهران</p> <p>استفاده بهینه و صحیح از املاک و مستغلات و ساماندهی املاک بلا تکلیف</p> <p>بازنگری به هنگام کارآمد و انعطاف پذیر عوارضات قانونی و اصلاح نظام درآمدها</p> <p>اصلاح نظام بودجه ریزی و ارتقاء به بودجه ریزی عملیاتی</p> <p>فراگیری اخذ عوارض و سهمیم شدن دولت در تامین بخشی از هزینه های استقرار وزارتخانه ها سفارتخانه ها و... در شهر تهران که کارکرد ملی و بین المللی دارند</p> <p>-مدیریت هزینه(صرفه جویی منطقی کاهش و حذف هزینه های اضافی و غیرضرور)</p> <p>مدیریت مصرف (اصلاح الگوی مصرف)</p> <p>اعطای کمکهای دولتی متناسب با هزینه ها و عملکرد مالی با توجه به اجرای پروژهها با کارکرد ملی و بین المللی به موقع و بدون پیش شرط</p> <p>اصلاح نظام وصول درآمدها با ایجاد بانک اطلاعات و تقویت روز املاک و مستغلات</p>	<p>مدیریت بهینه منابع مالی موجود</p>

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰.

References:

1. Akhoondi, Fereydoun (2012), The role of municipal revenue sustainability in the realization of urban development. City Economy, Fourth Year, No. 316, pp. 70-73.
2. Afshari, Mohammad (2014), Basic features of VAT as a source of income for municipalities, city economy 14
3. Akbari, Nematollah, Moazen Jamshidi, Homa (2013), Value Added Tax, Sustainable Source of Income for Urban Management (Case Study of Isfahan Metropolis), Fifth Conference on Urban Planning and Management, Mashhad.
4. Akbari, Nematollah, Yarmohammadian, Nasser (2012), Approximate amount of revenue from the municipality in case of construction tolls (Case study: Isfahan Municipality), Quarterly Journal of Economics and Urban Management, No. 1, pp. 115-103.

5. Bazargan, Abbas, Hejazi Yousef, Ishaqi, Fakhteh (2007), The process of internal evaluation, Tehran, Doran
6. Basiri Parsa, Nayreh, Akbari, Nemat A ... (2011), Municipal Revenue Sustainability and Sustainable Urban Development: A Case Study of Hamadan, The First Conference on Sustainable Urban Development, Tehran.
7. Banar, Shokrollah (2013) External financing of urban projects and efficiency of urban services) Case study: Tehran Municipality (PhD thesis, Department of Economic Sciences, Payame Noor University, Tehran)
8. Habibnia, Ali, Shahmoradi, Harmony (2011), Joint Venture Fund An Auxiliary Tool for Small Investors, Proceedings of the International Conference on Financial System Development in Iran.
9. Hassanzadeh, Ali, Khosroshahi, Parviz (2009), Efficient financing model for metropolitan municipalities (Case study of Tehran Municipality), Monetary Research Institute and Central Bank, Municipal Finance Conference.
10. Danesh Jafari, Davood, Karimi, Samaneh (2011), A comparative study of revenue sources and financing of Tehran Municipality with a number of important cities in the world. City Economy, No. 7, pp. 15-34
11. Danesh Jafari, Davood, Babajani, Jafar, Karimi Esbouei, Samaneh (2014), Assessing the Sustainability of Financial Resources and Revenue of Tehran Municipality, Quarterly Journal of Economics and Urban Management, No. 7, pp. 17-13.
12. Zanganeh Shahraki, Saeed, Hosseini, Seyed Ali (2013), Economic management of the city with emphasis on local tax and its effective variables (Case study of Tehran), Economics and urban management, first year, No. 2, pp. 87-107
13. Ziari, Keramatollah, Mehdi, Ali, Masoumeh Mehdiyan Bahnemiri (2013), Study and recognition of financial resources and provide solutions to improve the sustainability of municipal revenue, the case study of Mahabad Municipality, Urban Management, Urban Management Quarterly, No. 31, pp. 107-124
14. Sharzaei, Gholam Ali (2011), Recognition and Analysis of Sustainability of Revenue Items of Municipalities, Bi-Quarterly Journal of Urban Management
15. Van Dick, Maine Peter (2003), City Financial Management: Municipalities' Access to National and International Capital Markets to Finance Urban Infrastructure, translated by Mohammad Reza Moeini, Urban Management, No. 13
16. Antón, A., Boyd, Roy;, E., Alejandra , I., María E. (2016), Universal social insurance for Mexico: Modeling of a financing scheme, Economic Modelling, 52, pp.838–850.
17. Babbie, E.R. (2011), The Basics of Social Research, Cengage Learning, Belmont.
18. Bird, Richard M. (2005), Getting it Right: Financing Urban Development in China, Working Paper for the International Tax Program, Institute for International Business, Joseph L Rotman School of Management, University of Toronto.
19. Chetan, V., Hitesh, V. (2011), Creative Financing of Urban Infrastructure In India Through Market – based Financing and Public Private Partnership Options. University of Toronto, new Delhi National Institute of Public Finance and Policy new Delhi, No.3-7.
20. Ebel, R., Vaillancourt, F. (2004), Revenue sources of local governments: Nature and determinants, 131-144 in
21. Freire, Mila and Belinda Yuen (eds), Enhancing urban management in East Asia, England: Ashgate, Publishing Limited.
22. Govinda, R. M., Bird, R.M. (2010), Urban Governance and Finance India, University of Toronto, new Delhi National Institute of Public Finance and Policy, new Delhi, No 7-9.
23. Khmel, V., Zhao, S. (2015), Arrangement of financing for highway infrastructure projects under the conditions of Public–Private Partnership, IATSS Research, Article In Press, Available at.