

ارزیابی شیوه‌های تأمین مالی در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری؛ نمونه موردی: محله حمزه آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران

مصطفی حسین آبادی - کارشناس اقتصاد و کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
علی اکبر تقوایی* - دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

Analyzing of Methods of Financing for Renewal Projects of Deteriorated Urban Textures (Case Study: Hamzehabad Neighborhood / Tehran)

Abstract:

Lack of required investments is one of the most important factors leading to increasing texture deterioration and renewal plans failure. This research evaluates different financing methods to renew deteriorated texture. Hamzehabad Neighborhood in district 20 of municipality of Tehran, in which revitalization and renewal plan is prepared, has been selected as the case study. Here, financing is a problem to execute the project. Regarding financing methods weaknesses and strengths, we should determine the effective selection criteria. In this research we evaluate 6 financing methods in order to renew this neighborhood. Participation, administrative convenience and efficiency are the three criteria according to which financing methods are evaluated. Freidman Test and Internal Rate of Return (IRR) have been applied to prioritize the methods on the basis of each index. Data are analyzed using SPSS and CAMFAR software. Results show that Hamzehabad inhabitant's participation rate has been rather good. Joint venture method has the highest priority among financial resources methods. Bank loans, project shareholder, metric sale and participation bonds are placed, respectively, in the lower priorities. According to the urban manager's view, the simplest method from execution point of view is metric sale and participation bonds and the others are in the lower priorities. It seems that here, Joint venture method with the highest IRR is the best financing method. Metric sale, BOT, civil participation, bank loans and project shareholder are placed in the lower rankings.

Keywords: renewal, finance, deteriorated texture, participation

چکیده

امروزه یکی از مهمترین عوامل تأثیرگذار در روند رو به افزایش فرسودگی و متروک شدن بافت‌های فرسوده شهری و عدم تحقق پذیری طرح‌های نوسازی، نبود منابع مالی مورد نیاز است. هدف این پژوهش ارزیابی شیوه‌های تأمین مالی قابل اجرا در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری است. محله حمزه آباد شهر تهران یکی از محلات فرسوده شناسایی شده در منطقه ۲۰ این شهر است که طرح نوسازی آن تهیه شده و پروژه‌های اجرایی نوسازی برای آن تدوین گردیده‌اند. جهت اجرای پروژه‌های نوسازی این محله نیاز به منابع مالی است که در حال حاضر یکی از دلایل اصلی عدم اجرای آن است. با توجه به نقاط قوت و ضعف هر یک از روش‌های تأمین مالی، لازم است معیارهای مؤثر در انتخاب از میان آنها مشخص شود. در این پژوهش ۶ 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 الویت‌بندی روش‌ها بر اساس هر یک از این شاخص‌ها از آزمون فریدمن (Freidman Test) و نرخ بازدهی داخلی (IRR) استفاده شد و تحلیل داده‌ها توسط نرم افزارهای SPSS و CAMFAR صورت گرفته است. با توجه به نتایج بدست آمده از تحلیل داده‌های تحقیق سطح مشارکت ساکنین محله حمزه آباد از مقبولیت نسبی برخوردار است. روش مشارکت مدنی در بین روش‌های تأمین مالی مورد نظر از بیشترین سطح مشارکت ساکنین برخوردار است و در رتبه‌های بعدی به ترتیب دریافت تسهیلات بانکی، سهامدار پروژه، روش فروش متری و اوراق مشارکت قرار دارد. از نظر مدیران شهری شیوه فروش متری زمین در مدیریت شهری در حال حاضر بهترین شیوه از نظر سهولت در اجراست. روش‌های اوراق مشارکت و سایر روش‌ها در رتبه‌های بعدی از نقطه نظر اجرایی قرار دارند. روش انتشار اوراق مشارکت با بیشترین نرخ بازدهی داخلی، بهترین روش تأمین مالی است. روش فروش متری، BOT، مشارکت مدنی، دریافت وام از مؤسسات و بانک‌های داخلی، سهامدار پروژه در رتبه‌های بعدی از نظر بازدهی اقتصادی طرح قرار گرفته‌اند.

واژگان کلیدی: نوسازی، تأمین مالی، بافت فرسوده، مشارکت مردمی.

۱- مقدمه و ضرورت تحقیق

بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) را بررسی کرده و نقاط قوت و ضعف هر یک از این روش‌ها را مورد ارزیابی و دلایل موفقیت یا عدم موفقیت هر یک از شیوه‌ها را مورد تحلیل قرار داده و در نهایت راهکارهای موفقیت در تامین مالی پروژه‌های بافت را تبیین می‌نماید. در این پژوهش یکی از مشکلات عمده در تامین مالی پروژه‌های بافت‌های فرسوده را عدم برنامه ریزی و مدیریت صحیح از طرف دولت برمی‌شمرد. به طوری که سرمایه‌گذاری در مراحل تملک، آماده سازی و اجرای ساخت پروژه با مشکلات شدید چون بروکراسی اداری روبرو است. از نظر ایشان ضعف برنامه ریزی و مدیریت در بازسازی بافت‌های فرسوده و تامین مالی آن موجب می‌گردد که سرمایه‌گذاران خصوصی علاقه کمتری برای ورود به این عرصه داشته باشند و باعث طولانی شدن فرآیند بازسازی و در نهایت ایجاد فضای بی‌اعتمادی مردم و مالکین در امر مشارکت در بازسازی این گونه بافت‌ها خواهد شد. لذا در انتها پیشنهاد می‌نماید با توجه به سرمایه بالای مورد نیاز جهت اجرای این طرح، اتکا به یک یا چند منبع محدود کافی نخواهد بود و دولت نیز به تنهایی از پس حجم بالای هزینه اجرای چنین طرحی بر نخواهد آمد لذا پیشنهادی که این تحقیق می‌دهد این است که سببی از منابع مختلف شامل منابع داخلی و خارجی، مشارکت مردم و دولت را برای اجرای طرح می‌بایست در نظر بگیرد (لطفعلی پور و همکاران، ۱۳۸۹).

- در مقاله ای تحت عنوان روش‌های نوین تامین منابع مالی برای بازسازی بافت‌های فرسوده، حشمتی مولایی (۱۳۸۹) با عنایت به وجود بیش از ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور عمده‌ترین چالش مسئولان در این زمینه را مساله تامین مالی جهت بازسازی این گونه بافت‌ها بر می‌شمرد. از یک طرف محدودیت‌های بین المللی و از طرف دیگر محدودیت دسترسی به منابع مالی و سرمایه‌گذاری داخلی را می‌توان به عنوان نمونه اشاره کرد. امروزه کشورهای بزرگ جهان، بر خلاف سیاستی که تاکنون تحت عنوان ساخت شهرکهای جدید و یا افزایش تراکم اجرا می‌شد، رویکردی بر مبنای باز آفرینی زمین در پیش گرفته‌اند. ایشان در مقاله خود کاربرد این گونه ابزارهای نوین مالی را در چارچوب بازارهای پولی و مالی

بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از دغدغه‌های اساسی مورد توجه مدیران و برنامه‌ریزان شهری در سطوح ملی و محلی و چالشی اساسی فراروی ایده توسعه پایدار شهری است. در این راستا رهیافت مناسب جهت حل معضلات و مشکلات بافت‌های فرسوده و تحقق عملیات بهسازی و نوسازی مستلزم برنامه‌ریزی اجرایی کارآمد و غیرمتمرکز از یک سو و توجه به ابعادی فرای مباحث کالبدی، از سوی دیگر است. با وجود گذشت بیش از چند دهه از تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در کشور و توجه به این بافت‌ها به عنوان فرصتی جهت توسعه درونی شهرها همچنان شاهد افزایش رو به رشد فرسودگی در شهرها و عدم تحقق پذیری این طرح‌ها هستیم. یکی از مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در توسعه فرسودگی و متروک شدن بافت‌های فرسوده شهری و عدم تحقق پذیری طرح‌های نوسازی، عامل اقتصادی و عدم سرمایه‌گذاری است. مشکلات و تنگناهای موجود در زمینه جذب منابع مالی پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و عدم شناسایی شیوه‌های مناسب تأمین مالی باعث شده تا قابلیت لازم برای اجرا برخوردار نباشند. طبق آخرین برآوردها با وجود بیش از ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور نیاز به بیش از ۶۵۰۰ هزار میلیارد ریال اعتبار جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده است.

مشکلات اشاره شده در سایه شناخت و بررسی دقیق روش‌های تامین مالی، تنوع بخشیدن به آنها و رویکرد اقتصاد محور به مسئله نوسازی قابل حل است. مطالعاتی که تاکنون روی شرایط و ویژگی‌های تامین مالی در طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری انجام شده هر چند در بررسی جوانب مختلف، دستاوردهای خوبی داشته است اما نتوانسته به طور کاربردی معضلات و موانع موجود را در کنار فرصت‌ها بررسی نموده و راهکارهای لازم برای رفع این موانع اشاره نماید.

۱-۱ پیشینه تحقیق

- لطفعلی پور روش‌های مختلف تامین مالی پروژه‌ها در



دسته بندی و شرایط استفاده از هر یک از آنها را در رابطه با بازسازی بافت‌های فرسوده شهری با توجه به ضوابط اسلامی بیان می‌نماید (حشمتی مولایی و همکاران، ۱۳۸۹).

- هادی زنونز در سال ۱۳۸۲ به این نتیجه می‌رسد که نحوه تامین مالی طرح دارای اشکالاتی از جمله نبود تقسیم کار روشن میان نهاده‌ها و سازمان‌های مسئول شهری و بخش خصوصی است و همچنین با خرید و عمران تدریجی اراضی و مستغلات شهری، قیمت این اراضی افزایش خواهد یافت، اما افزایش قیمت در نتیجه تغییر کاربری و تراکم زمین و همچنین افزایش قیمت ناشی از تورم در برنامه تامین مالی لحاظ نمی‌گردد (هادی زنونز، ۱۳۸۲، ص ۴۹).

- «اکسینگ» در مقاله ای تحت عنوان «بازسازی سیستم مالی مسکن در شهرهای چین» به بررسی تحولات صورت گرفته در بخش مالی و نظام تامین مالی بخصوص در بخش مسکن پرداخته است. در این تحقیق به این نکته اشاره می‌گردد که قبل از سال ۱۹۸۰، تامین مالی مسکن در این کشور از طریق ابزارهای اجرایی بوسیله دولت تخصیص داده می‌شد. اما با تغییرات صورت گرفته تامین مالی به مکانیسم بازار انتقال یافت. در واقع بعد از بازسازی دو نوع از نهادهای مالی مسکن شامل نهادهای مالی عمومی و نهادهای تامین مالی تخصصی بوجود آمده‌اند. با اصلاح نظام تامین مالی مسکن، مسکن اساساً از طریق نهادهای مالی رسمی تامین و جوه می‌گردد (Xing, 2000, 339-345).

مطالعه حاضر در پی آن است تا با شناسایی چالش‌های تامین مالی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، شیوه‌های مناسب در تامین مالی طرح‌های بافت فرسوده را مورد بررسی قرار دهد. با توجه به تنوع و گستردگی روشها و منابع تامین مالی، انتخاب بهترین گزینه اغلب کار دشواری است و تصمیم‌گیری در مورد آن نیاز به در نظر گرفتن عناصر متعددی از جمله ذینفعان و شرایط اقتصادی - اجتماعی دارد (حسن زاده، ۱۳۹۰، ص ۲). در این پژوهش ۶ شیوه تامین مالی مناسب جهت

نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از سه شاخص مشارکت مردمی، سهولت اجرایی و بازدهی اقتصادی طرح مورد ارزیابی قرار گرفته است.

۲- مبانی نظری

۱-۲- نوسازی شهری، منابع مورد نیاز و موانع اقتصادی تحقق آن

بافت‌های فرسوده شهرها بازمانده از چرخه توسعه شهرها که امروزه مأمّن مهاجران و گروه‌های کم درآمدی شهری است، جلوه‌هایی از گستره‌های فقر شهری می‌باشند (بمانیان و همکاران، ۱۳۹۰). ضرورت مداخله در بافت‌های فرسوده به منظور ارتقاء کیفیت زندگی در آنها امری قطعی است. از آنجاکه بافت‌های فرسوده به دلیل ویژگی‌های مبتلا به، عملاً از فعالیتهای اقتصادی پویا برخوردار نیست و در عین حال پذیرای طبقات ضعیف اقتصادی نیز می‌باشد، معضلات مداخله در بافت‌های فرسوده را عمدتاً مسائل اقتصادی تشکیل می‌دهد (290 Ferguson, 2010).

ارائه تعریف جامع از نوسازی شهری بطوریکه پیچیدگی موضوعات مطرح در این زمینه را نشان دهد دشوار است. ادبیات شهری اغلب بدون هیچ‌گونه تعریفی، واژه‌هایی از قبیل «بازتولید»^۱، «باززنده سازی شهری»^۲، «اعیان سازی»^۳، «نوسازی محله»^۴، «بهسازی»^۵ و «نوسازی»^۶ را بکار می‌برند. نوسازی شهری از جمله راهکارهای تدبیری در مواجهه با این دسته از بافت‌ها می‌باشد که طبق تعریف، بازآفرینی هستی‌ها و معاصر سازی بافت و عناصر درونی آن با حفظ ماهیت‌های شکلی را در ابعاد کالبدی و معاصر سازی هم‌نواخت با زندگی نوین را در ابعاد غیرکالبدی در دستور کار دارد (حبیبی، ۱۳۸۱، ص ۲۰). نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، بازسازی یا تجدید حیات مناطق شهری از طریق تلاش‌های مشارکت جویانه شهرداریها، مالکان بافت‌های فرسوده و سایر ذینفعان است (عندلیب، ۱۳۸۸، ص ۴۳).

برخی اصول و مبانی و پارادایم‌های موجود در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری شامل موارد زیر است:

1. Regeneration
2. Urban Revitalization
3. Gentrification

4. Neighborhood Renewal
5. Rehabilitation
6. Renovation



۱- لزوم توجه مشارکت ساکنان در طرح؛ ۲- توجه به ابعاد فرهنگی و اجتماعی موجود در بافتها؛ ۳- لزوم توجه به

تجارب جهانی؛ ۴- ماهیت بلند مدت سرمایه گذاری (خانی و همکار، ۱۳۸۷، ص ۵۸).

منابع مالی و غیر مالی مورد نیاز پروژه‌های نوسازی و توسعه شهری شامل زمین، طرح‌های بهسازی در مقیاس منطقه و محله، طرح‌های اجرایی در مقیاس پروژه‌های تعریف شده در محله، مجوزهای مورد نیاز، تجهیزات، ماشین آلات و مصالح ساختمانی، عوامل و مدیریت ساخت، نظارت و مدیریت طرح (پروژه)، تبلیغات و آگهی‌ها و منابع مالی است (آیینی، ۱۳۸۶، ص ۱۴۲-۱۴۶).

منابع مالی پیش نیاز هر یک از منابع دیگر است و اجرای گسترده پروژه‌های نوسازی شهری مستلزم تحقق مشارکت صاحبان هر یک از منابع فوق خواهد بود. (Toruk, 2005, 145)

به طور کلی موانع اقتصادی و مالی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را می‌توان به شرح ذیل خلاصه کرد: «استطاعت پایین مالی ساکنان این نواحی، سرمایه‌گذاری بسیار عظیم مورد نیاز برای نوسازی و بهسازی نواحی نابسامان شهری در برابر منابع موجود اندک، سودآوری پایین سرمایه گذاری در این نواحی در همسنجی با سایر مناطق شهر، ریسک بالای سرمایه گذاری، شکست بازارهای مالی در راستای تأمین مالی

پروژه‌های نوسازی و طولانی بودن دوره بازگشت سرمایه» (تقوایی، ۱۳۸۷).

از طرفی با توجه به منابع عمومی کشور همانطور که ارقام جدول شماره ۱ نشان می‌دهد ضرورت مشارکت بخش خصوصی و ساکنین در نوسازی بافت فرسوده شهری بیش از پیش احساس می‌شود. در جدول زیر منابع مالی مورد نیاز جهت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در مقایسه با شاخص‌های کلان اقتصادی کشور آمده است.

۲-۲- تأمین مالی

تأمین مالی اصطلاحاً به فرایند تمرکز منابع مالی یا سرمایه به صورت میان مدت و بلند مدت اطلاق می‌شود (شبانی، ۱۳۸۶، ص ۳۵). همچنین شاخه ای از علم اقتصاد است که به موضوع فراهم کردن سرمایه برای اشخاص، کسب و کارها و دولت‌ها می‌پردازد. تأمین مالی به نهادهای پیش‌گفته اجازه می‌دهد تا به جای در دست داشتن پول از اعتبار برای خرید کالا، سرمایه‌گذاری در پروژه یا دیگر مبادلات اقتصادی خود استفاده کنند (Filipenko, 2003, 167).

کمبود سرمایه در مباحث اقتصادی به عنوان یکی از مهمترین عوامل توسعه نیافتگی مطرح شده است. به عبارت دیگر رشد و توسعه اقتصادی بدون انباشت سرمایه امکان پذیر نخواهد بود. به گونه ای که بسیاری از

جدول ۱. مقایسه منابع مالی مورد نیاز نوسازی بافت فرسوده شهری با شاخص‌های کلان اقتصادی (به میلیارد ریال):
مأخذ: گردآوری نگارندگان.

نسبت هزینه نوسازی بافت فرسوده به شاخص کلان اقتصادی	شاخص کلان اقتصادی کشور		هزینه های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری
	مبلغ	شاخص	
۵	۱,۳۰۰,۰۰۰	بودجه عمومی دولت در سال ۸۹	۶,۵۰۰,۰۰۰
۵۹	۱۱۰,۰۰۰	بودجه کل شهرداری های کشور در سال ۸۷	
۲/۵	۲,۶۰۰,۰۰۰	درآمد ملی کل کشور در سال ۸۶	
۱۷	۳۸۷,۰۰۰	تشکیل سرمایه ملی در سال ۸۶	
۳	۲,۱۷۰,۰۰۰	نقدینگی کل کشور در سال ۸۸	
۱۴/۵	۴۵۰,۰۰۰	ارزش بازار سهام سال ۸۷	
۱۸/۵	۳۵۰,۰۰۰	سرمایه گذاری در بخش مسکن در سال ۸۷	

متفکران دلیل توسعه نیافتگی بسیاری از کشورهای راکمبود درآمد و پس انداز و در نتیجه سرمایه گذاری ناکافی می دانند. روش های متعدد و رویکردهای متنوعی در حوزه تامین مالی وجود دارد، که گزینه ها و تصمیمات متفاوتی را در اختیار قرار می دهد، که خود می تواند موجبات پیچیدگی بیشتر این فرآیند را سبب گردد (شبانی، ۱۳۸۶، ص ۵۶).

در چرخه عمر پروژه ها، استراتژیهای متنوعی در مقولات مختلف فنی، نیروی انسانی، تدارک پروژه، تامین مالی و غیره برنامه ریزی و اجرا می گردند. تامین مالی پروژه یکی از این استراتژیهای مهم می باشد که به نحوه تامین اعتبارات مالی مورد نیاز برای طراحی، ساخت، بهره برداری، نگهداری و برچیدن تأسیسات و تسهیلات پروژه می پردازد.

۲-۱-۱- شيوه های تامین مالی پروژه های نوسازی بافت فرسوده

در پروژه های نوسازی بافت فرسوده شهری بنا به شرایط خاص اجتماعی - اقتصادی این بافتها و ضرورت توجه به مشارکت مردم در نوسازی، نمی توان از تمام روش های رایج تامین مالی که در حال حاضر در پروژه های نفت و پتروشیمی، عمرانی و زیرساختی مورد استفاده قرار می گیرد بهره برد. اهمیت این موضوع به اندازه ای است که حتی از روش های تامین مالی که در سایر پروژه های شهری استفاده می شود نیز نمی توان بدون به روز رسانی آنها و تطبیق و اصلاح جهت کاربرد در پروژه های نوسازی بافت فرسوده، استفاده کرد. بررسی های تجارب نوسازی جهانی نیز نشان می دهد که اگر در تعیین روش تامین مالی پروژه های نوسازی نقش مردم و مشارکت مؤثر آنها نادیده گرفته شود، پروژه به موفقیت کامل نخواهد رسید. پژوهش حاضر با در نظر گرفتن موارد فوق و با توجه به تجارب جهانی و ایران ۶ روش را به عنوان روش تامین مالی در پروژه های نوسازی بافت های فرسوده ارائه خواهد داد. در این قسمت تلاش خواهد شد هم روش هایی که تاکنون در تامین مالی نوسازی بافت های فرسوده شهری مورد استفاده قرار گرفته و هم روش های نوین تامین مالی که قابلیت کاربرد در نوسازی بافت های

فرسوده را دارند، معرفی گردد. همچنین با توجه به شرایط سیاسی - اقتصادی کشور به نظر می رسد جذب سرمایه خارجی از تحقق پذیری پایینی برخوردار است. در نتیجه در روش های مورد اشاره از گنجاندن تامین مالی از طریق منابع خارجی صرف نظر گردیده است.

الف - «استفاده از وام بانک های داخلی»

استفاده از این روش در نوسازی بافتهای فرسوده درگرو همکاری بانک ها جهت پرداخت وام است. مجریان یک پروژه می توانند بخشی از و جوه مورد نیاز را به شکل وام هایی از مؤسسات مالی و به ویژه بانک های تجاری دریافت نمایند. در وام مساله مورد توجه بازپرداخت به موقع وام است. در صورتی گیرنده اعتبار قادر به بازپرداخت به موقع می باشد که پروژه طبق برنامه مشخص شده، به بهره برداری برسد و این امر مستلزم داشتن مدیریت صحیح پروژه و آشنایی با ریسک های پروژه است. عدم مدیریت صحیح باعث ایجاد تاخیر و افزایش هزینه، و عدم جوابگویی وام در زمان مناسب می شود.

ب - «سهامدار پروژه»

در این روش تامین منابع با واگذاری سهامی از عین پروژه در قالب یک شرکت خاص و یا قرارداد مشارکت مدنی انجام می پذیرد. این روش از عینی ترین روش های مشارکت است و به عنوان استفاده از سرمایه های خرد مردمی در قالب عرضه سهام پروژه به عموم مردم یکی از روش های اصلی در اجرای طرح های مصوب در بازسازی بافتهای فرسوده و فرصتی ایده آل برای جذب سرمایه های خرد به منظور بکارگیری در زمین و مستغلات محسوب می شود. در این روش سرمایه گذاران با خرید سهام می توانند از سود مناسب و یا مالکیت واحدهای احداثی بهره مند شوند. گرچه سهامدار پروژه می تواند به خوبی تامین کننده منابع باشد، اما برای دستیابی به اهداف سایر راهبردها بایستی از دیگر ابزارها استفاده نمود. به عنوان مثال فروش عام سهام پروژه و تعیین حق مالکیت آتی، می تواند همگونی اجتماعی آینده محیط و اهداف حاکمیتی در پروژه را به خطر اندازد، حال آنکه در صورت تعیین گروه های خاص بعنوان سهامدار و نظارت



در پروژه، چنین مشکلی پیدا نخواهد شد (تقوایی و همکاران، ۱۳۸۹).

اوراق مشارکت نوسازی در حقیقت اوراق مشارکتی است که به منظور مشارکت در خرید تسهیلات شهرداری بوسیله ناشر منتشر می‌شود. اوراق مشارکت نوسازی را می‌توان بر سه نوع عقد مشارکت، عقد خرید دین و عقد وکالت مبتنی نمود. از آنجاکه نرخ خرید دین، حق الوکاله و دیگر هزینه‌های انتشار و نظارت معین و مشخص است، بنابراین اوراق مشارکت نوسازی اوراقی با سود ثابت بوده و سود آنها از پیش مشخص و معین است و بر اساس آن قیمت گذاری می‌شوند. تسهیلات شهرداری نیز عبارت است از تسهیلات بانکی مبتنی بر دارایی دینی با سر رسید بیش از یکسال که به منظور خرید زمین و ساختمان اعطا شده است (جعفرزاده نجار، ۱۳۸۸، ص ۵).

انتشار اوراق مشارکت برای اولین بار بعد از انقلاب اسلامی، در مهرماه سال ۱۳۷۳ توسط شهرداری تهران و به منظور اجرای طرح نواب صورت گرفت. سپس طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) در سال ۱۳۷۵ اوراق ثامن را عرضه نمود و پس از آن عرضه این اوراق توسط سایر شهرداری‌ها توسعه و گسترش یافت (جعفرزاده نجار، ۱۳۹۰).

اوراق مشارکت نوسازی مانند اوراق بهادار با پشتوانه تسهیلات شهرداری حق استفاده از منافع دارایی یا مجموعه‌ای از دارایی‌ها که به صورت فروش اقساطی به فردی واگذار شده است در برابر مبالغی خاص و در اقساطی معین از بانک به شخص دیگری منتقل می‌شود. از آنجا که اوراق مشارکت بهسازی، اوراق بهاداری است که بیانگر مالکیت مشاع فرد است، می‌توان آن را در بازار ثانویه و به قیمتی که بوسیله عامل‌های بازار تعیین می‌شود معامله کرد. همانطور که گفته شد در این نوع از اوراق مشارکت افراد در خرید دین با یکدیگر مشارکت می‌کنند. مشارکت در خرید دین را می‌توان به صورت خدمتی تلقی کرد، از این رو می‌توان آنرا مشمول ماده قانون اوراق مشارکت دانست (تقوایی، ۱۳۸۹).

ه- «مشارکت مدنی» (Joint Venture)

عقد مشارکت مدنی عبارت است از در هم آمیختن سهم شرکت نقدی و یا غیر نقدی متعلق به اشخاص حقیقی و

مراحل استفاده از این روش بدین صورت است که ابتدا هزینه‌های ساخت پروژه به ارزش حال محاسبه شده و بر اساس آن اقدام به صدور و عرضه سهام پروژه می‌شود و پس از اجرای پروژه منافع حاصل از اجرای پروژه به نسبت مالکیت تعداد سهام در بین سهامداران پروژه تقسیم می‌گردد.

ج- «فروش متری مسکن»

در طرح فروش متری، شرکت‌های سرمایه‌گذار مسکن با جذب سرمایه‌های خرد از جمله سرمایه‌های فردی و پس اندازهای تدریجی، متقاضیان را به مجاری تولید مسکن از طریق انعقاد قرارداد و بازار انبوه سازان مسکن هدایت می‌کنند. در شیوه اجرایی متداول فروش متری در کشور، واحدهایی با حمایت دولت احداث شده و بوسیله شرکت‌های سرمایه‌گذاری عرضه خواهد شد و متقاضیان با خرید اوراق به میزان حداقل لازم، دست کم نیمی از بهای مسکن مورد نظر خود را هنگام خرید قطعی تامین نموده و ۵۰ درصد باقیمانده بهای واحد مسکونی حتی المقدور در اجرای توافق به عمل آمده بین شرکت سرمایه گذاری و بانک عامل طرف قرارداد به صورت تسهیلات بلند مدت در اختیار خرید قرار گیرد. در مجموع فروش متری مسکن را می‌توان شیوه نوینی از پیش فروش مسکن دانست که از طریق فعال کردن سرمایه سعی در رونق بخشیدن به فضای تولید مسکن می‌نماید (جعفرزاده نجار، ۱۳۸۹).

طرح سرمایه گذاری متری مسکن با کاهش مقیاس سرمایه‌گذاری از یک واحد مسکونی به یک مترمربع بنای مسکونی امکان مشارکت سرمایه‌های (پس اندازهای) خرد را در فعالیتهای اقتصادی بخش مسکن با هدف تامین زمانی مسکن یا بهره مندی از ارزش افزوده اقتصادی این بخش فراهم می‌سازد. اساس طرح «فروش متری مسکن» در پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده از مشارکت سرمایه‌گذاران در ساخت حداقل ۵ مترمربع از بنای مسکونی تکمیل شده می‌باشد.

حقوقی به نحو مشاع به منظور انتفاع بر طبق قرار داد.

۳- روش شناسی پژوهش
پژوهش حاضر از نوع «تحلیلی- توصیفی» است. شیوه پیمایش، «میدانی» با «هدف اکتشافی و تحلیلی» استفاده گردید. اطلاعات مورد نیاز این روش با استفاده از پرسشنامه جمع‌آوری شده و با تجزیه و تحلیل این اطلاعات سطح مشارکت و سهولت اجرایی برای هر یک از شیوه‌های تأمین مالی مورد ارزیابی سنجیده شد. روش نمونه‌گیری در این پژوهش خوشه‌ای چند مرحله‌ای است. جامعه آماری مورد مطالعه بافت فرسوده ساکنان محله حمزه آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران است که بر اساس تخصیص متناسب حدود ۲۱۴ خانوار به عنوان نمونه و سرپرست این خانوارها به عنوان واحد تحلیل انتخاب شدند. بخش دیگر جامعه آماری تحقیق حاضر مدیران شهری مرتبط با نوسازی این محله می‌باشد که در قالب پرسشنامه در بین ۳۰ نفر از مدیران و کارشناسان شرکت نوسازان منطقه ۲۰ شهر تهران، سازمان نوسازی شهر تهران و شرکت نوسازان مادر مناطق شهر تهران و شهرداری منطقه ۲۰ توزیع و مورد سنجش قرار گرفت. جهت تحلیل سنجش میزان مشارکت مردمی و سهولت اجرایی در مدیریت شهری برای هر یک از شیوه‌های تأمین مالی، اطلاعات جمع‌آوری شده در نرم افزار SPSS وارد گردیده و سپس روابط بین متغیرها با استفاده از آزمون فریدمن (Friedman Test) مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. جدول ۲ روش‌ها و شاخص‌های مرتبط بکار گرفته شده جهت سنجش بهترین روش تأمین مالی پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده آورده شده است.

و- روش B.O.T (ساخت- بهره برداری- انتقال)
این روش به علت مزایای فراوان که برای آن بر شمرده می‌شود در جهان مورد استقبال زیادی قرار گرفته است به نحوی که به روش غالب در تأمین مالی پروژه‌های کلان شناخته می‌شود (خزایی، ۱۳۸۸، ص ۶۰)؛ ولی به کارگیری این روش در پروژه‌های شهری و بافت‌های فرسوده نیازمند شناخت خصوصیات و ویژگیهای آن در مقایسه با دیگر روش‌های تأمین مالی معمول است (احمدی، ۱۳۸۵، ص ۳).

در این روش، شهرداری زمین مورد نظر را بصورت موقت در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌دهد و کل پروژه توسط سرمایه‌گذار احداث می‌شود. به مدت معینی، شهرداری و سرمایه‌گذار از منافع آن بهره‌برمند می‌شوند و پس از اتمام مشارکت، کلیه اموال منقول و غیر منقول پروژه، در اختیار شهرداری خواهد بود. چنانچه قرار باشد پس از اتمام دوران مشارکت، قسمتی از وسایل و تجهیزات، به سرمایه‌گذار تعلق گیرد، ارزش وسایل مستهلک شده پیش‌بینی شده و از مبلغ حجم سرمایه‌گذار، کسر خواهد شد.

جدول ۲. روش‌ها و شاخص‌های مرتبط بکار گرفته شده جهت سنجش روش‌های مناسب تأمین مالی؛ مأخذ: نگارندگان.

شاخص‌های مورد آزمون جهت سنجش روش‌های مناسب تأمین مالی	نرم افزار مورد استفاده	آزمون و نرخ محاسبه شده
قابلیت اجرایی (در مدیریت شهری)	SPSS	Friedman Test
مشارکت (در بین ساکنین)		
بازدهی سود طرح	CAMFAR	IRR

مدیریت شهری

دو فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۲۹ بهار و تابستان ۱۳۹۱
No.29 Spring & Summer

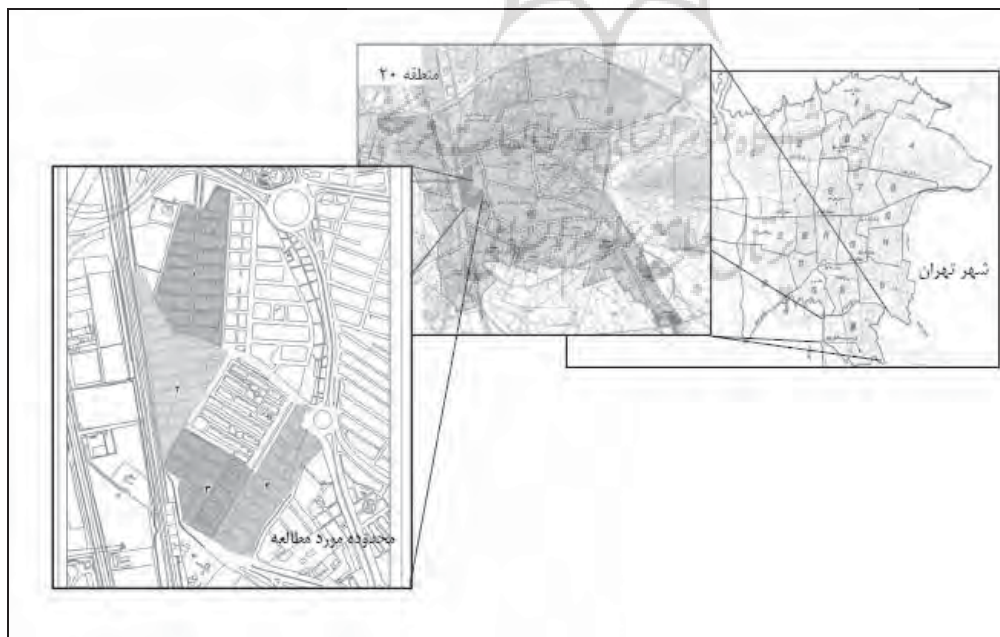
۲۴۱

محلۀ ای آرام و نسبتاً مطلوب را به لحاظ اجتماعی پیش روی هر بیننده‌ای قرار می‌دهد. به بیان دیگر مشاهدات بیانگر این است که محدوده مورد نظر اگر چه به لحاظ کالبدی فرسوده شناخته شده اما به لحاظ اجتماعی در حال رسیدن به ثبات نسبی و هویت خود به عنوان یک محلۀ می‌باشد که در این صورت ایجاد هرگونه تغییری در آن هزینه سنگینی را برای سازگار شدن ساکنین تحمیل می‌کند و لذا برنامه ریزی برای آن دقت و حساسیت مضاعفی را می‌طلبد.

نوسازی شهری ذیل مفهوم توسعه درونی تهران جزء مأموریت‌های ذاتی شهرداری تهران قرار دارد و در اسناد بالادست همانند چشم‌انداز ۲۰ ساله و طرح جامع شهر تهران نیز مورد اشاره و توجه جدی قرار گرفته است. طرح بهسازی و نوسازی محلۀ حمزه آباد توسط سازمان نوسازی شهر تهران در سال ۱۳۸۸ تهیه شده است. در این طرح پس از انجام مطالعات پایه، جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و غیره محلۀ حمزه آباد و تحلیل‌های صورت گرفته، سازمان فضایی و کاربری‌های پیشنهادی برای نوسازی این محلۀ ارائه گردیده است. کاربری‌های پیشنهادی برای نوسازی و بهسازی این محلۀ از نوع انتفاعی و غیرانتفاعی می‌باشد (سازمان نوسازی شهر

هزینه ساخت هر یک از کاربری‌ها، برآورد گردیده و شاخص اقتصادی نرخ بازده داخلی که به کمک نرم افزار کامفار استخراج گردید، رتبه بندی هر یک از روش‌ها انجام شد.

محدوده مورد مطالعه در محلۀ حمزه آباد، ناحیه ۲، منطقه ۲۰ شهر تهران واقع شده است. بر پایه اطلاعات بدست آمده از این محدوده جمعیت آن بر خلاف اکثر محلات شهر تهران، جمعیت جوانی محسوب نشده و ساختار سنی آن از گروه‌های نوجوان و جوان به سمت گروه‌های میان‌سالی و مسن‌گرایش یافته است. زیرا کم‌تر از ۳۰ درصد (۲۱/۵ درصد) جمعیت آن در گروه‌های سنی زیر ۱۵ سال و هم‌چنین بیش از ۵۰ درصد (۵۳/۵ درصد) جمعیت آن در گروه‌های سنی بالای ۲۵ سال قرار دارند. این امر هرگونه برنامه ریزی در محدوده مورد نظر را با شرایط ویژه‌ای روبه‌رو می‌سازد؛ چراکه با افزایش سن، قدرت ریسک و میزان پذیرش تغییرات کاهش یافته و افراد عمدتاً گرایش به ثبات دارند. سطح پایین تحصیلات، سطح نسبتاً بالای بازنشستگی در میان سرپرستان خانوار و قرار گرفتن اکثر خانوارها در گروه‌های متوسط رو به پایین تا پایین، از دیگر ویژگی‌های جمعیت این محدوده است. از سوی دیگر پوسته‌ظاهری محدوده



تصویر ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه در شهر تهران؛ مأخذ: نگارندگان.

تهران، ۱۳۸۸). اجرای طرح نوسازی مورد نظر به منابع مالی قابل توجهی نیازمند است. در واقع هدف این تحقیق ارزیابی شیوه مختلف تأمین مالی جهت اجرای طرح مورد می باشد

بازپرداخت وام و یا خرید اوراق مشارکت ندارند. همانطور که در جدول مربوط به نتایج آزمون فریدمن مشخص است سطح معناداری آزمون برابر ۰/۰۰۱ می باشد. از آنجا که تحلیل داده ها در سطح اطمینان ۹۵ درصد ($\alpha = 0/05$) انجام می گیرد می توان گفت که فرضیه تحقیق که این ادعا را دارد که بین روش های تأمین مالی از نظر ساکنین محله حمزه آباد تفاوت قابل ملاحظه ای وجود ندارد رد می شود و فرضیه خلف آن که این ادعا را دارد که بین روش ها تفاوت قابل ملاحظه ای برقرار است، تأیید می شود.

۴- تحلیل یافته های تحقیق

همانطور که اشاره شد جهت اولویت بندی روش های تأمین مالی با استفاده از نظر از آزمون ناپارامتریک فریدمن و شاخص نرخ بازده داخلی استفاده شد.

۱-۴ نتایج آزمون فریدمن برای ساکنین محله

نتایج بدست آمده با استفاده از آزمون فریدمن برای رتبه بندی روش های تأمین مالی از نظر ساکنین در جدول شماره ۳ آمده است. به نظر می رسد با توجه به اینکه اکثر خانوارهای محدوده در سطح پایینی از درآمد قرار دارند بیشتر تمایل به مشارکت به صورت روش مشارکت مدنی دارند. در واقع می توان گفت بیشتر ساکنین محله حمزه آباد با توجه به پس انداز پایین، توانایی لازم را برای

۲-۴ نتایج آزمون برای مدیران شهری

نتایج حاصل از آزمون فریدمن جهت سنجش نظر مدیران و کارشناسان مرتبط با نوسازی محله حمزه آباد در جدول شماره ۴ آمده است. به نظر مدیران شهری روش فروش متری مسکن در رتبه اول روش های تأمین مالی پروژه های نوسازی محله حمزه آباد قرار دارد. در رتبه بعدی روش BOT قرار گرفته است. در واقع به نظر

جدول ۳. نتایج آزمون فریدمن برای رتبه بندی روش های تأمین مالی بر اساس نظر ساکنین؛ مأخذ: نگارندگان.

رتبه	Sig*	df	Chi-Square	تعداد	میانگین رتبه ها	روش ها
۱	۰/۰۰۱	۴	۲۳/۱۵۶	۲۱۴	۴/۲۵	مشارکت مدنی
۲					۴/۰۳	دریافت تسهیلات بانکی
۳					۳/۹۳	سهامدار پروژه
۴					۳/۸۲	روش فروش متری
۵					۳/۳۲	اوراق مشارکت

جدول ۴. نتایج آزمون فریدمن برای رتبه بندی روش های تأمین مالی بر اساس نظر مدیریت شهری؛ مأخذ: نگارندگان.

رتبه	Sig*	df	Chi-Square	تعداد	میانگین رتبه ها	روش ها
۱	۰/۰۰۲	۵	۲۵/۱۴۷	۲۱۴	۴/۱۳	روش فروش متری
۲					۴	BOT
۳					۳/۸۶	مشارکت مدنی
۴					۳/۴۲	اوراق مشارکت
۵					۳/۱۲	سهامدار پروژه
۶					۲/۸۹	دریافت تسهیلات بانکی

جدول ۵. نرخ بازده محاسبه شده طرح به ازای استفاده از روش‌های تأمین مالی مختلف؛ مأخذ: نگارندگان.

IRR	شیوه های تأمین مالی
۳۸٪	اوراق مشارکت
۳۴٪	فروش متری
۳۰/۴٪	BOT
۲۷/۹٪	مشارکت مدنی
۲۵/۵۷٪	دریافت وام از مؤسسات و بانک های داخلی
۲۳/۶۵٪	سهامدار پروژه

۵- نتیجه گیری و جمع بندی

در حال حاضر مسائل اقتصادی موجود در بافتهای فرسوده به یکی از چالشهای مهم مدیریت شهری تبدیل شده است. ساکنین این بافتها به دلیل درآمد پایین و نداشتن پس انداز کافی، به تنهایی قادر به نوسازی با حداقل استانداردها نخواهند بود. منابع محدود دولتی نیز نمی تواند هزینه‌های سنگین نوسازی را تأمین نماید. در نتیجه ضرورت حضور بخش خصوصی داخلی در نوسازی بافتهای فرسوده نمایان می شود.

در این مقاله ۶ شیوه تأمین مالی که می توان از آنها در پروژه‌های نوسازی بافتهای فرسوده شهری استفاده نمود فرار گرفت. با توجه به نتایج بدست آمده از تحلیل داده‌های تحقیق سطح مشارکت ساکنین محله حمزه آباد از مقبولیت نسبی برخوردار است. میانگین رتبه‌ها در آزمون مورد استفاده در تحلیل داده‌ها، نشان دهنده مشارکت نسبی در تأمین مالی نوسازی محله حمزه آباد می باشد. روش مشارکت مدنی در بین روش‌های تأمین مالی مورد نظر از بیشترین سطح مشارکت برخوردار است و در رتبه‌های بعدی به ترتیب دریافت تسهیلات بانکی، سهامدار پروژه، روش فروش متری و اوراق مشارکت قرار دارد. اکثر ساکنین محدوده مورد مطالعه در گروه‌های پایین درآمدی قرار دارند. در مباحث اقتصادی این دهک‌های درآمدی جزء پائین‌ترین سطوح اقتصادی جامعه در نظر گرفته می شوند و این موضوع با انتخاب روش مشارکتی به عنوان شیوه تأمین مالی طرح توسط ساکنین حله حمزه آباد مطابقت دارد، زیرا خانوارهای ساکن در این محله در واقع توانایی بازپرداخت وام و یا خرید سهام پروژه را ندارند و حاضرند در صورت مشارکت

مدیران شهری که در ارتباط با نوسازی این محله هستند می توان از این روش در نوسازی آن استفاده کرد. همانطور که در جدول فوق برای پرسشنامه مربوط به مدیران شهری مشخص است سطح معناداری آزمون برابر ۰/۰۰۲ می باشد. از آنجا که تحلیل داده‌ها در سطح اطمینان ۹۵ درصد ($\alpha = 0/05$) انجام می‌گیرد می توان گفت که فرضیه تحقیق که این ادعا را دارد که بین روش‌های تأمین مالی از نظر مدیران شهری تفاوت قابل ملاحظه ای وجود ندارد رد می شود و فرضیه ای که این ادعا را دارد که بین روش‌ها تفاوت قابل ملاحظه ای برقرار است تأیید می شود.

۴-۳- تحلیل نرخ بازدهی داخلی

محاسبه نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاری در هر کدام از روش‌های تأمین مالی مورد بحث در این پژوهش توسط نرم افزار اقتصادی CAMFAR III انجام شده است. این نرم افزار توانایی محاسبه نرخ سود را به ازای شیوه‌های مختلف مشارکت و تأمین مالی داراست. پس از ثبت ورودی‌های مورد نیاز در نرم افزار CAMFAR برای هر یک از روش‌های تأمین مالی مورد بحث در این پژوهش نتایج زیر حاصل گردید. در جدول شماره ۵ نرخ بازده داخلی طرح نوسازی محله حمزه آباد به ازای استفاده از هر یک از روش‌های تأمین مالی آمده است. اولویت بندی روش‌های تأمین مالی با توجه به نرخ بازده داخلی طرح برای هر یک از این روش به ترتیب اوراق مشارکت، فروش متری، BOT، مشارکت مدنی و دریافت وام از مؤسسات و بانک‌های داخلی می باشد.



با داشته‌های خود (زمین، پس انداز اندک و غیره) بصورت سهم‌الشرکه در پروژه شریک شوند.

نتایج پژوهش نشان می‌دهد که از نظر مدیران شهری شیوه فروش متری زمین در مدیریت شهری در حال حاضر بهترین شیوه از نظر سهولت در اجراست.

روش‌های اوراق مشارکت و سایر روش‌ها در رتبه‌های بعدی از نقطه نظر اجرایی قرار دارند. به نظر می‌رسد با توجه به نظرات مدیران شهری در مورد شیوه‌های مشارکت خصوصی - عمومی در نوسازی شهری بتوان از روش‌هایی مانند BOT در نوسازی بافت فرسوده شهری تهران استفاده کرد.

با توجه به اینکه بازده طرح و سودآوری یکی از فاکتورهای مهم در توجیه پذیری هر سرمایه‌گذاری است در این تحقیق بازده طرح نوسازی و بهسازی محله حمزه آباد به ازای استفاده از هر یک از روش‌های تأمین مالی برآورد گردید. محاسبات انجام شده به کمک نرم افزار

نشان داد که روش انتشار اوراق مشارکت به لحاظ بازدهی طرح بهترین روش تأمین مالی است. روش فروش متری، BOT، مشارکت مدنی، دریافت وام از مؤسسات و بانک‌های داخلی، سهامدار پروژه در رتبه‌های بعدی از نظر بازدهی اقتصادی طرح قرار گرفته‌اند.

منابع و ماخذ

۱. احمدی، لوزا، بررسی الگوی مناسب BOT در پروژه‌های کلان شهری، پایان نامه کارشناسی ارشد مدیریت پروژه و ساخت، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس.
۲. اشکوه، حسین (۱۳۸۸) بررسی چالش‌های تأمین مالی پروژه‌های نیروگاهی در مشارکت دولتی - خصوصی دومین کنفرانس نظام تأمین مالی در ایران، تهران، مرکز تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف.
۳. آیینی، محمد (۱۳۸۶) «موضوعات اقتصادی مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری»، تهران مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.
۴. بمانیان، محمدرضا، هادی رضایی راد و مجید منصور رضایی (۱۳۹۰) ارزیابی خصیصه‌های اقتصادی در شناسایی گستره‌های فقر شهری با استفاده از تکنیک‌های

۵. تقوایی، علی اکبر، حسین آبادی، مصطفی (۱۳۸۹)

سنجش میزان مشارکت مردمی در تأمین مالی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، دومین همایش سالانه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تهران.

۶. تقوایی، علی اکبر، حسین آبادی، مصطفی (۱۳۸۷) «نقش ارزیابی در روند برنامه‌ریزی بافت‌های فرسوده شهری و رویکردهای رایج آن»، اولین همایش نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد، شرکت عمران و بهسازی شهری.

۷. جعفرزاده نجار، مرتضی و جنتی، مینا (۱۳۹۰) تأمین مالی از طریق انتشار اوراق مشارکت؛ فرصت‌ها و تهدیدها، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، مشهد، ایران.

۸. جعفرزاده نجار، مرتضی و مینا جنتی (۱۳۸۸) شیوه‌های موفق تأمین منابع مالی از محل منابع داخلی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، دومین کنفرانس نظام تأمین مالی در ایران، تهران، مرکز تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف.

۹. حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱) مرمت شهری، دانشگاه تهران، چاپ اول، تهران.

۱۰. حسن زاده، مهنوش، (۱۳۹۰) روش‌های تأمین منابع مالی نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، مشهد.

۱۱. حشمتی مولایی، ح. و حشمتی مولایی، ا. (۱۳۸۹) روش‌های نوین تأمین منابع مالی برای بازسازی بافت‌های فرسوده، مجموعه خلاصه مقالات برگزیده دومین همایش بهسازی و بازآفرینی بافت‌های تاریخی، فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی، شیراز.

۱۲. خانی، علی، منصوری، سید امیر (۱۳۸۷) طرح ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده، نشرری پور، سازمان نوسازی شهر تهران.

۱۳. خزایی، گرشاسب، (۱۳۸۳) ارایه مدلی سیستماتیک برای ارزیابی موفقیت پروژه‌های BOT با الگوی مدیریت ریسک، پایان نامه کارشناسی ارشد مهندسی سیستم‌های اقتصادی و اجتماعی، دانشگاه علم و

صنعت، دانشکده مهندسی صنایع.

۱۴. زنوز، هادی (۱۳۸۹) بررسی اقتصادی طرح نوسازی و بازسازی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر در شهر مشهد، فصلنامه هفت شهر، سال چهارم، شماره چهاردهم، صفحات ۴۹-۵۰.

۱۵. سازمان نوسازی شهر تهران، (۱۳۸۸) طرح منظر شهری محله حمزه آباد تهران.

۱۶. شبانی، محمد، (۱۳۸۸) بازارهای مالی و پولی بین المللی، تهران، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت).

۱۷. عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۸) اصول نوسازی شهری: رویکردی نوبه بافت‌های فرسوده، آذرخش، تهران.

۱۸. لطفعلی پور و امیر احمدی، و احمدی (۱۳۸۹) آسیب شناسی شیوه‌های تامین مالی انجام شده در طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع)، دومین همایش بهسازی و بازآفرینی بافت‌های تاریخی، فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی، شیراز.

19. Ferguson, B. Smets, p (2010), Finance for incremental housing; current status and prospects for expansion, Habitat International, Volume 34, Issue 3, Pages 288-298

20. Filipenko, O.(2003). Design of Financial Contracts and Organizations, Doctor of Philosophy Dissertation in Finance, New York University.

21. Gullino, S. Haworth, A. and Raco, M. (2007) Urban regeneration and sustainable communities. Insights from the British experience, CLUP, Milano.

22. Rezaee, Naimeh (2008), The Necessity and General Principles of Intervention in Deteriorated Urban Areas, 10th Sharjah Planning Symposium (SPUS).

23. Toruk, I, (2005), Urban Regeneration, What Can Be Done and What We Can Avoid, Istanbul, Kucukcekmece Municipality Publication.

24. Zhang, X.Q. (2000), The restructuring of the housing finance system in urban China, Cities, Volume 17, Issue 5, Pages 339-348.

مدیریت شهری

دو فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۲۹ بهار و تابستان ۱۳۹۱
No.29 Spring & Summer

■ ۲۴۶ ■