

دکتر رضا خواجه نائینی معاون مالی و اقتصادی و رییس سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های شهرداری مشهد تشریح کرد:

آیین نامه اجرایی مشوق های سرمایه گذاری در حوزه ساخت و ساز

وی این را هم می گوید که این مشوق ها برای پروژه های گروه «د» است و در توضیح آن نیز اظهار می کند: منظور پروژه هایی است که بیشتر از ۵ هزار متر مربع زیربنا دارند یا ۱۰ طبقه و بیشتر هستند. در چند سال اخیر در مشهد پروژه شاخص گروه «د» اتفاق نیفتاده است. دلایل هم این است که شاید سهم پروانه شهرداری در ساخت پروژه ها در یک بازه زمانی زیاد بوده است. توجه به منافع مردم، مدیریت شهری و سرمایه گذار وی به تبادل نظر و مشورت با سرمایه گذاران نیز اشاره می کند و می گوید: با سرمایه گذاران از طریق مصاحبه و پرسش نامه موضوع را در میان گذاشتیم و نتیجه این شد که پروژه تجاری صرف و تک بعدی در مشهد پاسخ گو نیست و به پروژه خانواده محور نیاز است. همچنین علاوه بر تمامی تشویق هایی که در نظر گرفته ایم، در نحوه پرداخت باقی مانده سهم سرمایه گذار نیز تنفس قائل شده ایم. منافع مردم، مدیریت شهری و سرمایه گذار یک رابطه پهنه است و سه ضلع مطالعات ما را در بر می گیرد که هر سه مورد را در نظر گرفته ایم. معاون اقتصادی شهردار مشهد با ابراز امیدواری از تأثیرات این لایحه در توسعه صنعت ساخت و ساز بیان می کند: به نظر می رسد، با وجود این که این لایحه هنوز در فرمانداری تصویب نشده است اما چندین سرمایه گذار با ما مذاکره کرده اند و تفاهم نامه های اولیه منعقد شده است.

نظارت ها، چطور و چگونه؟

از خواجه نائینی در خصوص چگونگی نظارت ها بر پروژه هایی که مشوق دریافت می کنند، سوال می کنیم که در توضیح آن اظهار می کند: در قراردادها، مختلف برای پروژه ها، ضمانت نامه بانکی و وثیقه ملکی دریافت می کنیم که در این موضوع نیز شورا تأکید کرده که ضمانت ها و جریمه های سنگینی در نظر بگیریم تا اگر سرمایه گذاری، قول ساخت این ترکیب را داد اما به آن عمل نکرد، آن پروژه برایش غیر اقتصادی باشد. وی با تأکید بر این که در این لایحه علاوه بر ارائه تشویق، نظارت را نیز در نظر گرفته ایم، با ذکر مثالی یادآور می شود: پروژه ای را در منطقه هاشمیه با ۶۰۰ مشوق های ما، هزینه پروانه کاهش می یابد و به ۷۰ میلیارد می رسد، به بیان دیگر کاهش حدود ۱۲۰ میلیاردی را شاهد خواهیم بود به عبارتی ۳۵ درصد نرخ بازگشت می شود. اما اگر سرمایه گذاری این تعهد را اجرا نکند و پروژه اش را مطابق آن چه در پروانه ذکر شده است نساخت، همانا چه که به آن پروژه به عنوان تخفیف تعلق می گیرد، پس گرفته می شود.



در هر کجای
شهر، سرانه ای
کم باشد مشوق
های مابیشتر
است. اگر منطقه
ای محروم باشد
شامل تخفیف
بیشتری
می شود و
به مناطق
برخوردار
تخفیف کمتری
تعلق می گیرد



در صورت زیربنای پروژه اش پارکینگ عمومی باشد، ۲۰ درصد کاربری تجاری با هزینه بسیار ناچیز به آن تعلق می گیرد، حتی بدون این که عوارضی دریافت کنیم. علاوه بر این برای پروژه های مسکونی نیز مشوق داریم اما فقط در پهنه های شرقی. کم برخوردارترین محدوده شهر کجاست؟ وی تأکید می کند: با این اتفاق، سرمایه گذاران سعی می کنند در مناطق کم برخوردار بیشتر سرمایه گذاری کنند. در هر کجای شهر، سرانه ای کم باشد مشوق های ما بیشتر است. اگر منطقه ای محروم باشد شامل تخفیف بیشتری می شود و به مناطق برخوردار تخفیف کمتری تعلق می گیرد. در واقع یکی دیگر از دلایلی که به این سمت و سو رفتیم این بود که وقتی سرانه های فرهنگی و خدماتی فاقد کمبود است، ضریب ۳ و در مجموع نظام تشویقی را تعریف کردیم. وی می افزاید: در حوزه درآمدی یک و ۲ که مناطق برخوردار محسوب می شود، اگر سرمایه گذار ۱۰ درصد در یک پروژه اقامتی، بحث های خدماتی و رفاهی تعریف کند، به سرمایه گذار ۳۰ درصد تخفیف در تغییر بهره برداری می دهیم اما اگر پروژه تجاری بود و ۱۰ درصد از آن را به موضوعات درآمدی، آموزشی یا تفریحی اختصاص داد، ۱۰ درصد تخفیف برای آن قائل می شویم. اگر در پروژه اقامتی ۲۰ درصد از آن به آموزش، درمان یا فضاها، تفریحی اختصاص داده شد، ۳۸ درصد تخفیف قائل می شویم و تخفیف های ما تا ۱۰۰ درصد شامل می شود به این شرط که برای مثال پروژه ای که کاربری اقامتی دارد، ۱۰۰ درصد درآمدی استفاده شود یا تعریف ورزشی داشته باشد. معاون اقتصادی شهردار مشهد در خصوص ارائه مشوق برای احداث پارکینگ نیز می گوید: این مشوق ها، پارکینگ ها را هم شامل می شود بدین صورت که اگر سرمایه گذاری ۸۰

یکی از وظایف شهرداری و دستگاه های دولتی تأمین این سرانه هاست اما با وضعیت بودجه، امکان تأمین این مهم فراهم نیست و از طرف دیگر پروژه ها باید اقتصادی باشد. بر همین اساس تصمیم گرفتیم این دو قضیه را با هم مرتبط کنیم تا اگر سرمایه گذاری قصد تعریف پروژه را دارد، اولاً پروژه اش اقتصادی باشد و در مرحله بعد و در صورت تأمین سرانه های مدنظر، موارد تشویقی به آن ها تعلق گیرد، این دو موضوع با هم ترکیب شد و کمبودها را در مناطق مختلف شناسایی کردیم. بر اساس این لایحه، هر چه مناطقی که پروژه های سرمایه گذاری برای آن تعریف می شود کم برخوردارتر باشد، ضریب تخفیفی بیشتری به آن مناطق تعلق می گیرد، برای مثال مناطقی که دارای کمبودهای زیادی است، ضریب یک و مناطقی که فاقد کمبود است، ضریب ۳ و در مجموع نظام تشویقی را تعریف کردیم. وی می افزاید: در حوزه درآمدی یک و ۲ که مناطق برخوردار محسوب می شود، اگر سرمایه گذار ۱۰ درصد در یک پروژه اقامتی، بحث های خدماتی و رفاهی تعریف کند، به سرمایه گذار ۳۰ درصد تخفیف در تغییر بهره برداری می دهیم اما اگر پروژه تجاری بود و ۱۰ درصد از آن را به موضوعات درآمدی، آموزشی یا تفریحی اختصاص داد، ۱۰ درصد تخفیف برای آن قائل می شویم. اگر در پروژه اقامتی ۲۰ درصد از آن به آموزش، درمان یا فضاها، تفریحی اختصاص داده شد، ۳۸ درصد تخفیف قائل می شویم و تخفیف های ما تا ۱۰۰ درصد شامل می شود به این شرط که برای مثال پروژه ای که کاربری اقامتی دارد، ۱۰۰ درصد درآمدی استفاده شود یا تعریف ورزشی داشته باشد. معاون اقتصادی شهردار مشهد در خصوص ارائه مشوق برای احداث پارکینگ نیز می گوید: این مشوق ها، پارکینگ ها را هم شامل می شود بدین صورت که اگر سرمایه گذاری ۸۰

به غیر اقتصادی شدن پروژه ها و بی کیفیتی آن ها می شود. از این رو جلساتی با سرمایه گذاران برگزار شد و آن ها نیز اعتقاد داشتند پروژه های تجاری در مشهد فاقد نگاهی جامع و به اصطلاح خشک است و حتی از کوچک ترین فضاها، استفاده تجاری می شود، در حالی که یکی از انتظارات مردم از رفتن به یک پروژه در کنار ویژگی تجاری بودنش، برآورده کردن نیازهای گردشگری، درمانی، تفریحی و... است. علاوه بر این سرمایه گذاران اعتقاد داشتند هزینه های شهرداری به اندازه ای بالاست که مجبوریم نگاه صرف اقتصادی را در پروژه ها دخیل کنیم. وی می افزاید: این ذهنیت ها باعث شد پس از مشورت به این نتیجه برسیم که مشوق هایی را به پروژه ها اختصاص دهیم تا اگر سرمایه گذار در مجموعه اش مواردی مانند فضاها، فرهنگی، تفریحی، گردشگری و درمانی را لحاظ کند، به جای پرداخت هزینه های بالا، تشویق به سرمایه گذاری و ادامه کار شود. خواجه نائینی که در چارت جدید با ادغام دو معاونت، وظیفه معاونت های مالی، پشتیبانی و اقتصادی شهرداری مشهد را به عهده دارد با اشاره به این که مشوق های موجود در شهرداری های کلان شهرهای داخلی و خارجی را احصا کردیم و در روند جزئیاتش قرار گرفتیم، می گوید: پس از انجام این اقدامات، طرح جامعی پیشنهاد شد که افق ۱۴۰۵ شهر را مشخص و تأکید می کرد در این افق چند ساله، باید چه میزان سرانه خدماتی، سرانه درمانی، آموزشی، ورزشی و... داشته باشیم و مشخص شد ما از این طرح جامع عقب هستیم.

کمبود بیشتر، ضریب بیشتر

وی تصریح می کند: بعد از آن که سرانه موجود را با سرانه افق ۱۴۰۵ مقایسه کردیم، درست است که



می خواهیم
شهر را به صورت
هدفمند،
یکپارچه و با
کمک بخش
خصوصی
توسعه بخشیم
و کمک بخش
خصوصی پاییده
صورت برد
باشد. مادر نظر
داریم نگاهی
جامع را در ابعاد
سرمایه گذاری
داشته باشیم

اشاره - در چند سال اخیر، نوسانات قیمت ارز و شرایط پرتلاطم اقتصادی، بر همه حوزه ها تأثیرات سوء گذاشته و باعث رکود بازار شده است. صنعت ساخت و ساز نیز از این قاعده مستثنا نیست و در مشهد شاهد بر زمین ماندن پروژه های نیمه تمام ساختمانی و تجاری و بی رغبتی سرمایه گذاران برای ایجاد پروژه های جدید هستیم. از نگاه فعالان صنعت ساختمان، این بی رغبتی در حوزه ساخت و ساز به نبود شرایط و بستری مناسب برای سرمایه گذاری و سودآوری مربوط می شود. اما پر واضح است که به موازات رونق ساخت و ساز، آن هم نه فقط پروژه های تجاری بلکه با لحاظ شدن حوزه های فرهنگی، درمانی، آموزشی و تفریحی در دل مجتمع های تجاری، شاهد بهبود فضای ساخت و ساز و رونق گرفتن کسب و کار در شهر خواهیم بود. اما نگاه عدالت محورانه به مناطق کم برخوردار را نیز نباید و نمی توان نادیده گرفت. زمانی که پروژه های تجاری با محورهای ذکر شده در مناطق کم برخوردار ساخته شود، علاوه بر این که از تمرکز واحدهای تجاری در مرکز شهر جلوگیری می شود، اشاعه آن در تمام شهر، در دراز مدت آثار مثبتی در مناطق کم برخوردار خواهد داشت. موضوعی که شهرداری و شورای پنجم مشهد به روشنی به آن پرداخته اند و برای تسهیل و جذب سرمایه گذاری در مناطق مختلف شهر به خصوص مناطق کم برخوردار در چهل و هفتمین جلسه علنی شورا، لایحه ای با عنوان «آیین نامه اجرایی مشوق های سرمایه گذاری در حوزه ساخت و ساز» را به تصویب رساندند تا مشهود اولین کلان شهر کشور باشد که با ارائه مشوق هایی، گامی جدی در صنعت ساخت و ساز به ویژه در مناطق کم برخوردار بر می دارد و زمینه صدور پروانه را برای فعالان این حوزه آسان می کند. متولیان مدعی هستند که به بطن این لایحه، علاوه بر ارائه مشوق و تسهیلات به سرمایه گذاران و ایجاد انگیزه برای سرمایه گذاری، نظارت هایی دقیق نیز در نظر گرفته شده است تا اگر سرمایه گذاری به تعهد خود عمل نکند فقط شیوه قبل یعنی پروژه های صرفاً تجاری پاییده کرد، برایش اقتصادی و به اصطلاح سودآور نباشد.

تشریح جزئیات لایحه مشوق های سرمایه گذاری از زبان معاون شهردار

اما این لایحه دارای جزئیات فراوانی است که به منظور اطلاع از این جزئیات و بررسی آن با معاون مالی و اقتصادی شهردار مشهد گفت و گومی کنیم. دکتر رضا خواجه نائینی معاون مالی و اقتصادی و رییس سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های شهرداری مشهد، ابتدا به زمینه شکل گیری ارائه و تصویب این لایحه می پرد و اظهار می کند: با آغاز به کار شورای پنجم و همچنین حضور بنده در معاونت اقتصادی، پس از بررسی پروژه هایی در شهر که قصد گرفتن پروانه یا تسویه حساب داشتند، به این نتیجه رسیدیم که شهرداری در خصوص پروژه هایی با فضاها، فرهنگی، تفریحی و... رقم های سرسام آوری را دریافت می کند و همین قضیه منجر

گزارش تصویری

بازدید معاونین اقتصادی شهرداران کلان شهرهای کشور از اولین نمایشگاه فرصت های سرمایه گذاری، خدمات و صنایع وابسته در مشهد

