

کتابخانه

چکیده مقالات
همایش مالیه شهرداری
«مشکلات و راهکارها»

عنوان: چکیده مقالات همایش مالیه شهرداری «مشکلات و راهکارها»
گردآوری و تنظیم: اداره کل تشخیص و وصول درآمد (حوزه درآمدهای پایدار)

ناشر: شهرداری تهران - معاونت مالی و اداری

تاریخ انتشار: بهار ۱۳۸۷

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

طرح جلد و صفحه‌آرایی: مهدی کامکار

چاپ و صحافی: شرکت پیام رسا (وابسته به شهرداری تهران)

نشانی: تهران - خیابان پاسداران - بالاتر از برج سفید - خیابان سوری - بعداز میدان احتشامیه خیابان

حجت اسماعیلی - پلاک ۶

فهرست مطالب

پیشگفتار	۶
فصل اول جهانی شدن و اقتصاد شهرها	
جهانی شدن و رقابت شهری در شهرهای کشورهای در حال توسعه چالش‌ها و فرصت‌ها برای مقامات	
شهرداری / رامین کیوانی	۸
جهانی شدن، اقتصاد پساфорديسم و نقش کلانشهرها در عرصه‌های فراملی / مرتضی قورچی ...	۱۱
فصل دوم تأمین منابع درآمدی شهرداری و روابط مالی دولت و شهرداری‌ها	
مبانی نظری وصول درآمدهای شهرداری / بهروزهادی زنوز	۱۴
ایجاد پایداری در منابع شهرداری تهران؛ راهکارها، موانع و مشکلات / سیدمناف هاشمی	۱۶
تأمین مالی شهرداری‌ها در فرانسه / علیرضا آیت‌اللهی	۱۷
الگوی تأمین مالی کارآمد برای شهرداری‌های کلان شهرها / علی حسن‌زاده - پرویز خسروشاهی ..	۱۸
تحول تاریخی درآمد شهرداری‌ها به روایت اسناد / عباس جلالی	۲۰
نقش دولت مرکزی و شوراهای شهر در تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها / شاپور نظرپور	۲۱
فصل سوم نظام اخذ بهای خدمات شهری و عوارض و مالیات‌های محلی	
مالیات بر خودرو / مهنوش عبدالله میلانی	۲۴
ارائه الگوی مطلوب تعیین بلیت اتوبوس‌های درون شهری تهران / شکرالله بنار	۲۵

رهیافتی برای اخذ بهای خدمات رفع ترافیک روشی جهت تامین مالی ساخت پارکینگ‌های عمومی /	
نصرافهانی - حسین پیراسته	۲۶
بررسی روش ارزیابی اقتصادی و تحلیل هزینه‌های حمل و نقل و ترافیک شهری در مدیریت شهری /	
پژمان اللهوردیزاده	۲۸
جایگاه عوارض نوسازی (property tax) در تامین مالی شهرداری‌ها / ابراهیم جمشیدزاده ...	۲۹

فصل چهارم دسترسی شهرداری‌ها به بازارهای مالی و پولی

تامین مالی پروژه‌های سرمایه‌ای، تجربه‌ی انگلستان در ابتکارات مالی بخش خصوصی (PFI) / رامین	
کیوانی	۳۲
مفهوم و روش‌شناسی رتبه‌بندی اعتباری شهرداری‌ها / حبیب‌اله طاهرخانی	۳۴
انتشار و مدیریت اوراق قرضه / داریوش اسفاری	۳۵
ارزیابی تجربه تاسیس صندوق مشترک شهرداری‌ها / علی نوذریپور	۳۶
تامین مالی صنعت بهسازی و نوسازی شهری / محمد آئینی	۳۷
تامین مالی پروژه‌های شهری / مصطفی رسولی منش	۳۹

فصل پنجم نظام تشخیص و وصول درآمد

نگرش سیستمی به منابع مالی شهرداری‌ها / رشید اصلانی	۴۲
معرفی رویکرد W.T.P و کاربرد آن در پایدارسازی منابع مالی شهرداری‌ها / مجتبی رفیعیان - رها	
پولادی - رضا سرداری	۴۳

- کارایی بخشی به نظام تشخیص و وصول درآمد شهرداری تهران / محسن رزایان. ۴۵
- روش شناسی قیمت گذاری واقعی املاک / ابراهیم ضیائی. ۴۶
- سامانه‌ی مکانیزه محاسبه قیمت املاک مسکونی برپایه‌ی مدل‌های ریاضی و داده‌های مکانی / مهرداد سپانلو نژاد-حمیدرضا فلاح. ۴۷
- بررسی عوارض صدور پروانه ساختمانی با تحلیلی بر نظام ارزش افزوده امتیاز تراکم مازاد / مجید پاکساز-افسانه صادقی. ۴۸
- نقش عوارض ناشی از ساخت و ساز و اراضی بر قیمت مسکن / ابراهیم جمشیدزاده. ۴۹
- قوانین و مقررات شهرسازی و نظام درآمدی شهرداری / اسماعیل صالحی. ۵۰

فصل ششم استراتژی مدیریت هزینه

- نهادینه‌سازی بهره‌گیری از مهندس ارزش، راهکاری برای مدیریت درآمد و هزینه در شهرداری‌ها / حمیده محمدزاده. ۵۲
- پیاده‌سازی سیستم حسابداری ماتریسی جهت محاسبه قیمت تمام شده خدمات و کنترل بودجه‌های عملیاتی / هادی کلانی- بهروز نصرآزادانی. ۵۴
- نظام برنامه‌ریزی و بودجه‌بندی در شهرداری‌ها / حسن حاجی الیاسی - رضا قنبریان. ۵۶
- استراتژی مدیریت هزینه شهرداری تهران / جعفر معصوم‌زاده. ۵۷
- تحلیل ارزش افزوده ناشی از به کارگیری روش‌های معماری سستی در بهبود فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری / احمدرضا فروزان‌مهر. ۵۸

پیشگفتار

اولین محدودیت برای حل مسایل شهری و ناکارآمدی خدمات رسانی در بیشتر شهرهای کشورهای در حال توسعه از جمله ایران ناشی از فقدان منابع مالی کافی، نظام ناکارآمد مدیریت و کنترل مالی بودجه‌بندی و برنامه‌ریزی هزینه است.

از ابتدای قانون‌گذاری در امور شهری موضوع مالیه شهری به خصوص در بخش درآمدی از موارد مغفول مانده قوانین محسوب می‌شود. حتی در قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ تصویر واضحی از تامین منابع مالی شهرداری‌ها ارائه نمی‌شود. این روند تاکنون ادامه یافته بدین معنی که تامین منابع مالی شهرداری‌ها در خارج از سامانه‌ی کلان اقتصادی کشور مورد تأکید است طرح موضوع خودکفائی و خوداتکائی شهرداری در سال ۱۳۶۲ بی‌توجه به مبانی نظری حاکم به روابط مالی دولت و شهرداری و ادامه این سیاست در سال‌های بعدی، شهرداری‌های کشور را در شرایط بغرنجی قرار داد که نتیجه‌ی آن اتکای شهرداری‌ها به درآمدهای ناپایدار است. عدم ورود اقتصاددانان به مباحث مربوط به اقتصاد شهری و مالیه‌ی شهرداری و کم‌اطلاعی از این موضوع در بین سیاست‌گذاران کلان کشور، شرایط را برای اصلاح این نظام دشوار و پیچیده‌تر کرده است.

از سوئی دیگر مدیریت هزینه‌ها در شهرداری‌ها عموماً بی‌توجه به تحولات علمی جدید در این حوزه راه خود را می‌پیماید و قوانین مربوط نیز با تحولات جدید علمی منطبق نیست.

موارد پیشگفته برگزاری همایش به منظور تبادل نظر و دیدگاه‌ها و یافتن راهکار برای ایجاد پایداری در منابع درآمد و بهره‌وری و هدفمندی هزینه‌های شهرداری و جلب نظر سیاست‌گذاران و تصمیم‌گیران کلان اقتصادی کشور را ضروری می‌نماید.

مقالات رسیده متناسب با محورهای همایش در شش بخش مجزا تنظیم و ارائه گردیده‌اند. امید است که برگزاری این همایش و تنظیم و انتشار چکیده و اصل مقالات ارائه شده زمینه را برای مواجهه عمیق‌تر با موضوع تامین مالی و درآمدی شهرداری‌ها در کشور را فراهم نماید.

فصل اول

جهانی شدن و اقتصاد شهرها

جهانی سازی و رقابت شهری در شهرهای کشورهای در حال توسعه چالش ها و فرصت های پیشروی مقامات شهرداری

دکتر رامین کیوانی^۱
دانشگاه اکسفورد بروکس - انگلستان

چکیده

اغراق آمیز نیست که بگوییم جهانی سازی عامل مشخصه مباحثات جاری در مورد توسعه اقتصادی است. البته روش های متفاوتی برای مطالعه جهانی سازی حوزه های اقتصاد، سیاسی و فرهنگی - ایدئولوژیکی وجود دارد (تیلور، ۲۰۰۵). در اینجا ما عمدتاً حوزه اقتصاد، خصوصاً ادغام اقتصادی جهانی و تاثیر آن بر شهرها و رقابت شهری در زمینه اقتصادی انتقالی، را مورد بررسی قرار می دهیم.

شهرهای مورد بحث مکان هایی هستند که کار جهانی سازی در آنها پیاده می شود (ساسن، ۲۰۰۰). این مناطق گره های استراتژیک یا مناطق مرکزی تمرکز زیرساخت ها / شبکه های فنی، اقتصادی و انسانی و فرآیندهای انعکاسی لازم برای عملکرد شرکت ها و بازارهای جهانی هستند. در عین حال فشارهای رقابتی و برنامه های استنتاج شده و عکس العمل های عمرانی برای جذب سرمایه گذاری بین المللی و عملکردهای اقتصادی استراتژیک، در عوض، توسعه آتی شهرها را تغییر داده و مجدداً تشکیل می دهند.

بنابراین، سؤال اصلی این است: چگونه شهرها وضعیت رقابتیشان را بهبود می بخشند؟ ساسن در کار نوآورانه اش «شهر جهانی»، (۲۰۰۱) خدمات سازنده (تبلیغات، حسابداری، خدمات حقوقی) را برای درجه بندی شهرهای جهانی مورد استفاده قرار داده و نشان داده است که نیویورک، لندن و توکیو در بالاترین درجه قرار دارند. این شهرها نقاط متمرکز فرماندهی در سازماندهی اقتصاد جهانی بوده و بعنوان مناطق اصلی مالیه و شرکت های خدماتی متخصص مشخص شده اند، که در عین حال، مکان های تولید نوآوری ها و ابتکارات بودند.

در عین حال ساسن، سلسله مراتبی (رتبه بندی) از شهرهای جهان را با عملکردهای متفاوت اما مکمل

در حمایت از اقتصاد جهانی مشخص کرده است. این مسئله مستلزم صحنه اقتصادی پیوسته در حال تغییر است. همانطور که بسیاری از شهرها بر ارائه خدمات، دانش پایه با ارزش افزوده بالاتر (high value knowledge based) و عملکردهای خدماتی مشترک متمرکز شده اند، و در عین حال که ارزش قدیمی تر و پایین تر را به کناری نهاده اند، عملکردهای سنگین تر تولیدی و صنعتی را به مناطقی که از روش های سنتی پیروی نمی کنند افزوده اند و بدین طریق به وضعیتی رسیده اند که ساسن از آن بعنوان دستور تمرکز در شهرهای اصلی و تولید تمرکززدایی در شهرهای فرعی پایین تر از رتبه بندی یاد می کند.

در این روند بسیاری از شهرهای جنوبی با جذب بیشتر صنایع تغییر مکان داده شده با ارزش افزوده پایین تر از طریق امتیاز رقابتی آنها در هزینه های کار پایین تر و ظرفیت های حمل و نقل و زیرساختی بهتر برای حمایت از تولید تمرکززدایی شده و دسترسی به بازارهای جهانی، بعنوان گره های صنعتی و تجاری بین المللی ظاهر شده اند. همچنین بسیاری از این شهرها به سرعت ظرفیت های سازمانی، زیرساختی و منابع انسانی شان را برای حفظ و بهبود وضعیت رقابتی شان توسعه می دهند، این توسعه نه تنها برای سرمایه گذاری صنعتی خارجی مستقیم (FDI)، بلکه برای ترفیع خودشان در سلسله مراتب رتبه بندی و تبدیل به گرهی بین المللی با عملکردهای ارزش افزوده، صورت می گیرد.

مثال های عالی در این زمینه سنگاپور و هنگ کنگ هستند که پایه های اقتصادیشان را در فازهایی پیاپی از کارگاه های بهره کشی سال های دهه ۶۰ به مراکز بین المللی تکنولوژی پیشرفته و اقتصاد اطلاعاتی و ادارات مرکزی منطقه ای و مراکز خدمات صادراتی آسیا، تغییر داده اند. (مک لود و مک گی، ۱۹۹۶؛ هو و سو، ۱۹۹۷؛ سیم و سایر نویسندگان، ۲۰۰۳). به همین صورت می توانیم ظهور اخیر شهرهای سواحل جنوبی خلیج فارس را مشاهده کنیم که در زمانی کمتر از ۳۰ سال شن های خالی در صحرای عرب به بالاترین شهرهای جهانی تبدیل شده اند. از میان این شهرها دبی در امارات، در زمانی کمتر از ۳۰ سال، منامه در بحرین بعنوان کانون های حمل و نقل هوایی و دریایی منطقه، مراکز توریستی بین المللی و گره های خدماتی و ادارات مرکزی، مالی، تدارکاتی و شرکتی در سرتاسر خاورمیانه و فراتر از آن شناخته می شوند (پارسا و کیوانی، ۲۰۰۲؛ استنلی، ۲۰۰۲).

دگرگونی جهانی شهرها در میان کشورهای در حال توسعه گسترش یافته و تغییرات عمده ای را در عملکرد جهانی و منطقه ای، از شهرهای چین و هند در آسیا تا عملکردهای اصلی نوظهور در

سائوپائولو و مکزیکوسیتی در آمریکای لاتین بوجود آورده است (کیوانی و متینگلی، ۲۰۰۷). با این وجود، از آنجائیکه این روند بسیار به روش عمل وابسته است، موفقیت کاملاً بستگی به شناخت فرصت‌ها، اتکا به امتیازات نسبی موجود و ایجاد امتیازات رقابتی دارد که باعث می‌شود شهرها روند جهانی‌سازی را بهتر برای منافع خودشان مدیریت کرده و از آن استفاده کنند. نقش شهرداری‌های شهرها در این روند حائز اهمیت است. این مقاله روند جهانی‌سازی اقتصادی و تاثیر آن بر شهرهای کشورهای در حال توسعه و بالاخص نقش شهرداری‌ها در ایجاد و حفظ موقعیت رقابتی شهرها در سلسله مراتب (رتبه‌بندی) شهرهای منطقه‌ای و جهانی را مورد بررسی قرار می‌دهد.

کلید واژه: جهانی شدن، کشورهای در حال توسعه، رقابت، شهرداری‌ها، توسعه اقتصادی

جهانی شدن، اقتصاد پساوردیسم و نقش کلانشهرها در عرصه‌های فراملی

مرتضی قورچی

دانشجوی دکتری دانشگاه تربیت مدرس

چکیده

جهانی شدن معاصر که مبتنی بر اقتصاد پساوردیسم و بر پایه محور سرمایه‌داری اطلاعاتی شکل گرفته است به واسطه خصیصه‌هایی چون اقتصاد اطلاعاتی، اقتصاد جهانی و فعالیت‌های اقتصادی شبکه‌ای از سایر تعبیرهای جهانی شدن متمایز می‌شود.

خصیصه‌ی اقتصاد پساوردیستی وضعیتی را فراهم ساخته است تا سرمایه و تولید کالا از جنبه‌ی مکانی به سوی نرمش فضایی حرکت کنند و به صورت سیال در آیند. در چنین وضعیتی شهرها به عنوان تکیه‌گاه‌های مکانی - فضایی در ساختار پایگان جامعه شبکه‌ای و در درون اقتصاد پساوردیستی به عنوان بازیگران نوین عرصه‌های فراملی به ایفای نقش می‌پردازند. جهان شهرها با استفاده از ابزار دیپلماسی شهری هر چه بیشتر تلاش می‌کنند تا بخشی از هزینه‌های خود را از فضای جهانی شدن معاصر که مبتنی بر اقتصاد پساوردیسم است، تامین نمایند. امروزه مدیران کلانشهرها هر چه بیشتر تمایل دارند تا شهر خود را به شبکه‌ی جهان شهرها پیوند زده و گذشته از تأمین هزینه‌های مدیریت شهری، برای شهروندان خود نیز فرصت‌های شغلی گسترده‌ای را فراهم نمایند. این کار به وسیله‌ی دیپلماسی شهری هم اکنون مهیا شده است. در حقیقت این وضعیت سبب شده است تا شهرها در سده بیست و یکم به عنوان بازیگران نوظهور در درون شبکه‌ی پایگان جهان شهرها در جستجوی منافع اقتصادی خود باشند.

کلید واژه: جهانی شدن، اقتصاد پساوردیستی، جهان شهرها، دیپلماسی شهری، کلانشهرها

فصل دوم

تأمین منابع درآمدی شهرداری و روابط مالی دولت و شهرداری‌ها

مبانی نظری نظام درآمدی شهرداری‌ها

بهروز هادی زنوز^۱
دانشیار دانشگاه علامه طباطبایی

چکیده

واقعیت این است که طراحی نظام درآمدی شهرداری‌ها در ایران بدون توجه به مبانی نظری مالیه محلی صورت گرفته است. حتی اغلب مطالعاتی که به منظور اصلاح این نظام صورت گرفته‌اند فاقد این خصیصه می‌باشند. فقدان مبانی نظری پیامدهای منفی را به بار آورده است، که کاهش کارایی تخصیصی در اقتصاد شهری، ناسازگاری مالیات‌ها و بهای خدمات شهری با عدالت افقی و عمودی، بی‌ثباتی درآمدهای شهرداری و عدم حسابدھی شهرداری به عنوان عرضه کننده خدمات شهری در مقابل شهروندان از آن جمله است.

در این مقاله مبانی نظری مالیه محلی با تأکید بر منابع درآمدی آن مورد بحث قرار گرفته است و تلاش شده تا معیارهای علمی مناسبی برای طراحی نظام مطلوب درآمدهای شهرداری‌ها بدست داده شود. مباحث این مقاله چهار موضوع محوری زیر را پوشش می‌دهد.

یکم- مبانی نظری عدم تمرکز مالی

به موجب نظریه فدرالیسم مالی، دولت‌های محلی در سطوح مختلف، میزان کارآمدی از کالاهای عمومی را عرضه می‌دارند که منافع آن عاید سکنه قلمرو جغرافیایی این دولت‌ها می‌شود. این پیامد به عنوان انطباق کامل جغرافیایی یا به گفته اولسون برابری مالی نامیده می‌شد.

دوم- اقتصاد مالیات محلی

مالیات محلی مالیاتی است که: اولاً- مقام محلی نرخ و یا پایه آن را مشخص می‌سازد و ثانیاً- عواید حاصل از آن را برای مقاصد خاص خود نگه می‌دارد. مالیات محلی که در کشور ما عوارض شهرداری نام گرفته، برای تأمین مالی یارانه‌هایی به کار می‌رود که شهرداری‌ها در موارد زیر می‌پردازند:

- در مواردی که عرضه خدمات شهرداری با آثار خارجی مثبت درخور توجه همراه است؛
- در مواردی که خدمات عرضه شده توسط شهرداری اصطلاحاً به صورت کالای ارزشمند است ولی شهروندان به دلیل کوتاه بینی آن را کمتر از واقع ارزش گذاری می‌کنند.

• در مواردی که خدمات شهرداری به صورت کالای عمومی است که دریافت بهای آن از شهروندان امکان پذیر نیست.

سوم- اقتصاد بهای خدمات شهرداری

اخذ بهای خدمات شهری باید کارکردهای بسیار متنوعی داشته باشد و تنها در خدمت کارایی تخصیصی نباشد. این کارکردها عبارتند از: افزایش درآمد؛ پوشش هزینه‌ها؛ نیاز برآورده ساختن اهداف مالی یا نرخ بازده مورد نیاز برای دارائی‌ها؛ کنترل استفاده بی‌رویه از خدمات شهری و هدفمند کردن یارانه‌ها و تعقیب هدف عدالت.

چهارم- اقتصاد کمک دولت مرکزی به شهرداری‌ها

کمک دولت به شهرداری می‌تواند به صورت کمک عمومی (غیر مشروط، غیر انتخابی) و یا به صورت کمک مشخص (مشروط یا انتخابی) باشد. کمک بلاعوض عمومی را می‌توان برای تأمین مالی انواع خدماتی به کار برد که توسط شهرداری ارایه می‌شود. کمک بلاعوض مشخص برای تأمین خدمات مشخص یا پروژه معین پرداخت به همین دلیل این نوع کمک‌ها را مشروط، انتخابی یا تخصیص یافته نیز می‌گویند. در جایی که دولت بخواهد شهرداری را به ارایه خدمات مورد نظر خود و یا انجام پروژه‌هایی که از نظر او دارای اولویت است ترغیب کند به کمک‌های انتخابی متوسل می‌شود.

کلید واژه: نظام درآمدی شهرداری‌ها، مالیه محلی، شهرداری‌ها، عدم تمرکز، بهای خدمات شهری

ایجاد پایداری در منابع درآمدی شهرداری تهران (راهکارها، موانع و مشکلات)

سید مناف هاشمی^۱

کارشناسی ارشد شهرسازی

مدیرکل تشخیص و وصول درآمد شهرداری تهران

چکیده

دلایل متعددی برای اتخاذ سیاست تمرکز زدائی به خصوص عدم تمرکز مالی وجود دارد، پاسخگویی به اولویت‌های محلی، افزایش پاسخگویی و ارتقاء بهره‌وری و کارائی نهادهای محلی و همچنین ایجاد رقابت سالم بین قلمروهای مدیریتی برای بروز نوآوری و خلاقیت از جمله‌ی این دلایل است.

درک این ضرورت در قوانین مربوط به اداره‌ی شهرها در کشورمان به شکل‌گیری نظام خاص به نام اداره‌ی امور محلی و نظام درآمد و هزینه‌ی شهرداری‌ها انجامیده است که بیش از ۱۰۰ سال از طراحی این نظام در قالب قانون بلدیة مصوب ۱۲۸۶ خورشیدی می‌گذرد. متأسفانه نبود تعریف مشخص از نظام درآمدی شهرداری در قالب نظام کلان اقتصادی کشور و تغییرات و مداخلات موردی و پی‌درپی، طرح و اجرای سیاست خودکفایی و خود اتکایی شهرداری‌ها در طی سی دهه گذشته بی‌توجه به مبانی نظری و تجربه‌های جهانی حاکم بر این بخش، بخش درآمدی شهرداری تهران را در وضعیت ناپایداری قرار داده است. محدود شدن عرصه‌های قانونی و معقول کسب درآمد شهرداری در سه دهه‌ی گذشته، منجر به وابستگی شدید بخش درآمدی شهرداری به ساخت و ساز شهری شده که بیگمان در مواقع رکود ساخت و ساز، می‌تواند شهرداری تهران را از لحاظ خدمات‌رسانی به شهروندان در موقعیت بحرانی قرار دهد. در این مقاله تلاش شده است که راهکارها، همچنین موانع و مشکلات حرکت از وضعیت ناپایدار به پایدار در بخش درآمدی شهرداری تهران تشریح گردد. وضعیتی که هم بدنه‌ی شهرداری و هم شهروندان به آن خو گرفته‌اند، اما در عین حال دچار بی‌ثباتی مفرط است.

تعهد و اراده‌ی بدنه‌ی مدیریتی و کارشناسی شهرداری تهران برای تغییر وضعیت، لحاظ عدالت در میان لایه‌های فرودست جامعه در فرآیند ایجاد پایداری درآمد، حمایت و همراهی دولت مرکزی با این حرکت اصلاحی از مهم‌ترین راهکارهایی است که در این مقاله مورد بررسی قرار می‌گردد.

کلید واژه‌ها: درآمد پایدار، عدم تمرکز مالی، روابط مالی دولت و شهرداری‌ها

تأمین مالی شهرداری‌ها در فرانسه

علیرضا آیت‌اللهی^۱

دکتر در آمایش شهری از فرانسه

چکیده

خودمختاری مالی

استقلال مالی در شهرداری‌ها، عامل اصلی آزادی آنان در حوزه‌های مدیریت مالی و امور بودجه است. در اصلاحات قانون اساسی فرانسه طی ماده‌ی ۲-۷۲، برخوردمختاری مالی شهرداری‌ها تأکید شده است:

- شهرداری‌ها می‌توانند از منابعی مالی که خود حاصل می‌کنند استفاده کنند.

- شهرداری‌ها می‌توانند از تمام یا بخشی از منابع مالی کشور بهره‌مند شوند؛ که در این خصوص لازم است سهم آنان در هر نوع از مالیات‌ها دقیقاً تعیین شود.

- درآمدهای مالیاتی و سایر منابع خاص شهرداری‌ها، هریک بخش معینی از منابع مالی آنها را تشکیل می‌دهند.

- تمام اختیارات جدیدی که تحت عنوان برنامه‌ریزی عدم تمرکز به شهرداری‌ها واگذار می‌شوند، منابعی معادل آنچه که توسط دولت برای آنها هزینه می‌شده است را با خود می‌آورند.

قانون تشکیلاتی ۲۹ ژوئیه ۲۰۰۴، در ارتباط با استقلال مالی شهرداری‌ها، که براساس ماده‌ی پیشگفته به وجود آمده است، منابع خاص شهرداری‌ها را تعیین کرده است:

مهم‌ترین منابع مالی شهرداری‌ها در فرانسه را مالیات‌ها و عوارض تشکیل می‌دهند و بعد از آن کمک دولتی در قالب تأمین بودجه جاری حکومت‌های محلی و تأسیسات و تجهیزات محلی دومین منبع درآمدی است. استقرار سومین منبع درآمدی شهرداری‌ها در فرانسه تعریف شده است در این مقاله سیر تاریخی تأمین منابع درآمدهای شهرداری‌ها در فرانسه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

کلید واژه: منابع درآمد، استقلال مالی، مالیات، فرانسه

الگوی تأمین مالی کارآمد برای شهرداری‌های کلان‌شهرها (مطالعه موردی شهر تهران)

دکتر علی حسن‌زاده

عضو هیئت علمی و معاون پژوهشی پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی

پرویز خسروشاهی

کارشناسی ارشد اقتصاد و مشاور رئیس کل بیمه ایران

چکیده

نظر به اینکه دارایی‌ها و بدهی‌های نهاد شهرداری، عمومی است، بنابراین بر اساس نظریه‌های اقتصادی و مالیه عمومی، منابع لازم برای سرمایه‌گذاری‌های آن باید از طریق دریافت مالیات از شهروندان تأمین گردد و متقابلاً منافع خصوصی و اجتماعی حاصل از این سرمایه‌گذاری‌ها به تأمین‌کنندگان مالی آن (مالیات‌دهندگان) تخصیص یابد.

در مورد تأمین مالی هزینه‌های جاری تولید و عرضه کالاها و خدمات توسط شهرداری‌ها، رویکرد نظری در مورد کالاها و خدمات خصوصی و عمومی متفاوت است. شهرداری‌ها در مورد تأمین مالی هزینه‌های جاری تولید و عرضه کالاها و خدمات عمومی ناچار به استفاده از مکانیزم مالیات‌گیری نظیر: تأمین مالی منابع سرمایه‌گذاری خود هستند. اما در مورد کالاها و خدمات خصوصی می‌توانند بهای کالاها و خدمات تولیدی را از مصرف‌کنندگان ذیربط دریافت نمایند. در مورد این نوع از کالاها و خدمات وجود آثار خارجی مثبت و یا نیاز به تولید کالاها دارای ارزش فرهنگی و هنری (کلاً موارد شکست بازار)، باعث می‌شود که شهرداری‌ها در برخی موارد نیازمند اعطای یارانه و در نتیجه استفاده از مالیات محلی باشند.

نکته مهمی که در این زمینه معمولاً از دیدگان نظری مغفول می‌ماند، عدالت اجتماعی است. غفلت از این موضوع، باعث خواهد شد که شهروندانی که توان پرداخت مالیات ندارند، استفاده از کالاها و خدمات تولیدی شهرداری محروم شوند. به منظور مرتفع کردن این معضل، ابزار مالیات‌های محلی تصاعدی و کمک‌های مالی بلاعوض دولت به شهرداری مورد استفاده قرار می‌گیرد تا هم در مقوله جمع‌آوری مالیات و هم در دریافت بهای کالاها و خدمات شهری، معافیت‌ها و تخفیف‌های متناسب برای این دسته از شهروندان در نظر گرفته شود.

حال با عنایت به این امر، این مقاله با استفاده از مبانی نظری پیرامون شیوه‌های تأمین مالی شهرداری‌ها و همچنین بررسی تجربه شهرداری‌ها تعدادی از کلان‌شهرهای دنیا، به بررسی و تجزیه و تحلیل عملکرد درآمدی شهرداری تهران پرداخت و نهایتاً الگوی پیشنهادی برای تأمین مالی و خدمات شهری در تهران را پیشنهاد می‌نماید.

کلید واژه: کارائی بخشی، شهرداری، یارانه، هزینه، مدل‌های تامین مالی

تحول تاریخی تامین درآمد شهرداری‌ها به روایت اسناد (چشم اسفندیار بر مردمی‌ترین نهاد شهری)

عباس جلالی^۱
کارشناس جغرافیا

چکیده

روند شکل‌گیری شهرداری در ایران، می‌تواند در سه دوره قاجاری، پهلوی و جمهوری اسلامی بررسی شود که توجه به شیوهی کسب درآمدها در آن بازگوکننده‌ی قدرت و ضعف این نهاد در هر یک از دوره‌های پیشگفته است. این توان و ضعف در هر دوره می‌تواند میزان وابستگی نهاد شهرداری را به سازمان‌های دولتی نشان دهد. مقاله‌ی پیش‌رو بر آن است تا با شیوهی تکیه بر اسناد درجه اول و قوانین درآمدی و مالی به بررسی یکی از مهمترین دوره‌های شکل‌گیری و گذار از اداره‌ای درباری و بی‌بنیان (احتسابیه و تنظیفیه) به دوره‌ای که بلدیة/شهرداری، همچون نهادی ملی و قانونمند از میان جنبش مشروطه سر بر می‌آورد، پردازد و سرانجام رنجوری و ناتوانی آن را در پایان دوره قاجاری نشان دهد و در واپسین بخش، وابستگی بناگزیر و محتوم آن را به قدرت دولت در کودتای ۱۲۹۹ و رشد و بلندی دولتی آن در روزگار پهلوی اول (۱۳۰۴/۱۳۲۰ ش) را به نمایش بگذارد. دریافت از آن همه اینست؛ بلدیة‌ای که پیش از مشروطه ریشه در دربار داشت و جواهرهای یک سازمان با روابط پولی - مالی دولتی را از خود نشان می‌داد، تنها در یک دوره کوتاه و زیر تأثیر جنبش مشروطیت توانست شکل نهادی مردمی و خودجوش را بیابد و با همیاری مردم بشکوفد و ببالد. - اما بی‌خبری توده مردم از بلدیة و قوانین مصوبه‌ی آن، عدم دسترسی بسیاری از بلدی‌ها و ادارات شهرهای دیگر به این قوانین، بازگشت بازیگران سیاسی در پادشاهی احمدشاه، حتی فرصت اجرا نیز به آن نداد. - نتیجه دیگر اینکه جای خالی و در واقع غفلت از تعیین دقیق منابع مالی برای بلدیة در قانون اول، توان ادامه‌ی حیات را از این نهاد و قانون پیشرو آن گرفت. چندانکه در کودتای سید ضیاءالدین طباطبایی که تشکیلاتی قانونمند و اداری نیز یافته بود، بی‌وابستگی به منابع مالی کاری از پیش نبرد و سرانجام یکبار دیگر به خاطر نیازهای مالی به آغوش سازمان‌های فرادست بازگشت و بخشی از دستگاه‌های اجرایی کشور گردید.

کلید واژه: بلدیة، احتسابیه، شهرداری، مشروطیت، انجمن بلدیة، قوانین بلدی، مالیات.

نقش دولت مرکزی و شوراهای شهر در تعیین منابع درآمدی شهرداری‌ها

شاپور نظریور^۱
دانشجوی دکتری حقوق بین الملل

چکیده

شهرداری نهادی عمومی با شخصیت مستقل است که به حکم قانون مأمور به انجام خدمات عمومی بسیار مهمی در محدوده‌ی قانونی و حریم شهرها به عنوان واحدی از تقسیمات کشوری شده است؛ بنابراین باید گفت شهرداری مؤسسه‌ای است که به دلیل قبول بخش عمده‌ای از تصدی‌های دولت و حاکمیت برای ارائه خدمات به شهروندان، غلبه‌ی نفع عمومی در فعالیت‌هایش، نمود عینی انکار ناپذیری دارد یقیناً به همین جهت است که حاکمیت نمی‌تواند نسبت به وضعیت این نهاد بی‌تفاوت باشد شاید دقیقاً با همین نگاه و به خاطر همان علاقه‌های نفع عمومی بوده که تا سال ۱۳۶۲ عمده‌ی منابع درآمدی و مالی شهرداری‌ها از محل اعتبارات عمومی و به وسیله‌ی دولت تأمین شده است، فرآیندی که قانون بودجه‌ی سال ۱۳۶۲ کل کشور با تأیید بر استقلال مالی و درآمدی شهرداری‌ها بر آن نقطه پایان گذاشت. البته در همان زمان و با توجه به لزوم ایفای نقش دولت در تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها پیش‌بینی شده بود که وزارت کشور ظرف مدت شش ماه لایحه‌ی مربوط به منابع درآمدی شهرداری‌ها را تهیه و از طریق دولت برای تصویب مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید که متأسفانه عملی نشد. با این حال و در ارتباط با نقش دولت مرکزی و شوراهای شهر در تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها باید ابتدا به مبانی الزام دولت و شوراهای شهر در این باره و سپس به حدود صلاحیت‌های هر کدام اشاره نمود.

در این قلمرو ضرورت دارد بررسی شود که آیا اعتبارات هر کدام از مراجع پیشگفته در تعیین و تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها در تکمیل یکدیگر بوده یا رو در روی هم است رابطه این دو مرجع در انجام این تکلیف مهم در طول یکدیگر یا در عرض هم می‌باشد و سرانجام آنکه نقاط پیوند و همبستگی دو مرجع در این مقوله کدام است. مشکلات و راهکارهای برون رفت از آنها چیست مقاله از این دیدگاه در مقام پاسخگویی به سؤالات و فروض بالاست. یقیناً

رسیدن به پاسخ‌های قانع‌کننده در ارتباط با هر کدام از پرسش‌ها می‌تواند دستمایه‌ای علمی برای برنامه‌ریزی‌های آینده در تعیین و تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها باشد.

کلید واژه: حاکمیت، شهرداری، شورای شهر، منابع درآمدی، رابطه بین دولت و شهرداری

فصل سوم

نظام اخذ بهای خدمات شهری، عوارض و مالیات‌های محلی

مالیات بر خودرو

مهنوش عبدالله میلانی
 استادیار دانشکده اقتصاد - دانشگاه علامه طباطبائی

چکیده

فعالیت دولت‌های (ملی و محلی) از دیدگاه اقتصادی در سه وظیفه‌ی تخصیصی، توزیعی و تثبیتی می‌توان بیان کرد. بدین شیوه برخی از فعالیت‌ها و تصمیمات دولت در حوزه‌ی تخصیص منابع در تولید و مصرف، برای دستیابی به شرایط کارآمد اقتصاد، برخی از سیاست‌ها و فعالیت‌های دولت در راستا بهبود یا تأثیرگذاری بر پراکنش درآمد و برخی دیگر در راستای ایجاد ثبات اقتصادی در جامعه مطرح می‌باشد. انجام این وظایف نیازمند تأمین مالی بوده و مالیات یکی از منابع مالی دولت است که در کنار کسب درآمد می‌تواند برای دستیابی به هدف‌ها در چارچوب وظایف دولت نیز عمل نماید. مالیات بستن بر کالاها و خدمات در جوامع مختلف با هدف هر یک از سه وظیفه‌ی دولت قابل بررسی است که با هر هدفی که مالیاتی وضع گردد، کسب درآمد مالیاتی یکی از آثار برآمده از اعمال مالیات است. در سال‌های اخیر و در ارتباط با کالاهایی که دارای پیامد خارجی منفی بوده و در کنار مصرف یا تولید آنها هزینه‌هایی برای اجتماع و محیط زیست پدید می‌آید، اعمال مالیات‌های زیست‌محیطی از اهمیت بیشتری برخوردار و از رخصاره‌های مختلف مورد توجه قرار گرفته است. مالیات بر خودرو یکی از این دسته مالیات‌های زیست‌محیطی است که گذشته از کسب درآمد برای دولت از جنبه‌ی تأثیرگذاری بر میزان بکارگیری آن و انتخاب نوع خودرو از دیدگاه بهره‌بردار از انرژی و دیگر موارد مؤثر بر آلایندگی و پیامدهای منفی ناشی از خودرو قابل توجه است. این مقاله با تحلیل نظری اقتصادی در برقراری مالیات بر خودرو، به بررسی اعمال این مالیات در برخی از کشورها مانند انگلستان، دانمارک، ایتالیا، آلمان... پرداخته است. شناخت پایه‌های مورد نظر در این گونه مالیات و نرخ‌های مالیاتی اعمال شده بر خودرو در این کشورها و درآمدهای حاصل از آن می‌تواند در اصلاح سیستم مالیات بر خودرو در کشورمان، با آثار بهتر درآمدی و تخصیصی پیش نظر قرار گیرد.

کلیدواژه: مالیات بر خودرو، درآمد، اقتصاد، حکومت‌های محلی

ارائه الگوی مطلوب تعیین بلیت اتوبوس‌های درون شهری تهران

شکرالله بنار^۱
دانشجوی دکتری اقتصاد

چکیده

حمل و نقل یکی از الزامات توسعه اقتصادی بوده و ابزاری کارآمد در توسعه جوامع بشری به حساب می‌آید. پویایی و کارآمدی آن یکی از شاخصه‌های سنجش توسعه یافتگی در جهان کنونی محسوب می‌شود. حمل و نقل درون شهری بویژه در کلانشهرها بدلیل زیر از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار بوده و به واسطه‌ی انعطاف‌پذیری و سهولت جابجایی، تاکسی و اتوبوس مورد توجه برنامه‌ریزان حمل و نقل درون شهری قرار گرفته است. یکی از نگرانی‌های موجود در سال‌های اخیر، یافتن روشی برای تعیین کرایه‌ی وسایل نقلیه‌ی عمومی در شرایط بی‌ثباتی قیمت‌ها و انعطاف‌ناپذیری مناسب درآمدها بود.

قیمت خدمات تولیدی از جمله شاخص‌هایی است که در تصمیم‌گیری هر سرمایه‌گذار مؤثر خواهد بود. بدیهی است وقتی فعالیت سرمایه‌گذار، توجیه اقتصادی مناسب داشته باشد، انگیزه‌ی لازم برای توسعه‌ی فعالیت در این بخش از سوی بخش خصوصی ایجاد خواهد شد. اگر کرایه‌ی وسایل نقلیه نتواند توجیه مناسبی را برای سرمایه‌گذار ایجاد نماید، ما باید انتظار کیفیت نازل خدمات را داشته باشیم. نظام نرخ‌گذاری برپایه‌ی هزینه‌ها بدیهی‌ترین شکل نرخ‌گذاری است، که عدم دسترسی به اطلاعات دقیق در انجام این فرآیند به علت اختلاف هزینه‌ها کار مشکلی می‌باشد. در این مقاله الگوی تعیین بلیت اتوبوس‌های درون شهری با توجه به مباحث مطروحه ارائه می‌شود.

کلیدواژه: اتوبوس، قیمت‌گذاری، مدل قیمت‌گذاری، شهرداری، حمل و نقل

رهیافتی برای اخذ بهای خدمات رفع ترافیک روشی جهت تامین مالی ساخت پارکینگ‌های عمومی (مطالعه موردی؛ مشاغل پزشکی خیابان‌های آمادگاه و شمس آبادی در شهر اصفهان)

رضا نصر اصفهانی^۱
 دانشجوی دکتری اقتصاد شهری دانشگاه اصفهان
 حسین پیراسته^۲
 دانشیار گروه اقتصاد دانشگاه اصفهان

چکیده

کمبود اعتبارات شهرداری از یک طرف و بالا بودن هزینه‌های تمام شده احداث پارکینگ‌های عمومی در نقاط پر ترافیک شهر از طرف دیگر، منجر به ایجاد ناهنجاری ترافیکی در نقاط پر رفت و آمد شده است. آنچه موجبات تشدید مسئله فوق را فراهم می‌آورد، وجود برخی مشاغل پر ترافیک (دارای تعداد زیاد مراجعه‌کننده در واحد زمان) در مناطق مرکزی از شهر است. این مشاغل به لحاظ قانونی دارای شرایط (امتیازات) خاصی بوده و در این چارچوب، تغییر کاربری‌های مسکونی به دفاتر کار (امکان دایر کردن دفتر کار در منزل مسکونی شخصی و یا استیجاری، بدون اخذ مجوز از شهرداری مانند پزشکان، مهندسان، وکالت و...) خارج از اختیارات شهرداری‌ها به سهولت انجام می‌پذیرد. اگر پذیرفته شود که افزایش ترافیک به عنوان یک اثر بیرونی این نوع مشاغل است و ترافیک نوعی آلودگی می‌باشد (موارد شکست در مکانیزم بازار). پس آلوده‌کنندگان باید هزینه‌های جبران آلودگی خود را به جامعه بپردازند.

در این مقاله، به منظور ارائه رویکردی جهت تامین هزینه‌های احداث پارکینگ‌های عمومی در شهر اصفهان (به عنوان حداقل هزینه‌های جبران آلودگی) به مطالعه موردی در دو منطقه شمس‌آبادی و آمادگاه پرداخته شده است. به استناد آمارهای موجود از تعدد مشاغل مرتبط با خدمات درمانی در محدوده مورد بررسی، و استفاده از نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاری به عنوان شاخص ارزیابی اقتصادی در احداث پارکینگ‌های عمومی، پایه‌ای برای محاسبه بهای خدمات رفع ترافیک از مشاغل پر ترافیک پیشنهاد شده است، همچنین با مقایسه روش‌های مختلف تامین مالی ساخت پارکینگ‌های عمومی از طریق دریافت بهای خدمات رفع ترافیک می‌توان گفت: فروش اوراق مشارکت بلندمدت،

راه کار مناسبی برای تامین مالی ساخت پارکینگ‌های عمومی در مقایسه با سایر گزینه‌ها می‌باشد. در این صورت فرع اوراق مشارکت یاد شده مبنای محاسبه قابل قبولی برای دریافت بهای خدمات رفع ترافیک از مشاغل پر ترافیک می‌باشد.

کلید واژه: پارکینگ عمومی، بهای خدمات، ترافیک شهری.

بررسی روش ارزیابی اقتصادی و تحلیل هزینه‌های حمل و نقل و ترافیک شهری در مدیریت شهری

پژمان اللهوردیزاده

کارشناس ارشد مهندسی و برنامه‌ریزی حمل و نقل

چکیده

بسیاری از مطالعاتی که تاکنون پیرامون ارزیابی حمل و نقل صورت گرفته، دامنه‌ی نسبتاً محدودی از عوامل تولید و تاثیرات را پیش نظر قراردادده است. چنین برای مقایسه‌ی گزینه‌های نسبتاً مشابه مناسب می‌باشد. مانند انواع تخصیص بزرگراه‌ها. اما برای مقایسه حالت‌های گوناگون و ارزیابی قیمت‌گذاری و سایر شیوه‌های مدیریت تقاضای سفر و اجرای برنامه‌ریزی‌های پایدار و استراتژیک یا ارزیابی عدالت اجتماعی نامناسب می‌باشد. بطور کلی ارزیابی حمل و نقل بایستی تا حد امکان جامع و فراگیر باشد از جمله تاثیرات غیرمستقیم، طولانی مدت و غیرپولی را دربرگیرد. هرچه تحلیل هزینه جامع‌تری انجام گیرد. باعث افزایش کارایی سیاستگذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌ها می‌گردد. شیوه‌های ارزیابی قراردادی که صرفاً مجموعه‌ی نسبتاً محدودی از تاثیرات را برای حل یک مسئله ارائه می‌نماید دیگر مسائل را تشدید خواهد کرد. تنها زمانی که تمامی این‌گونه تاثیرات بررسی شوند، تصمیم‌گیرنده‌ها می‌توانند اطمینان پیدا کنند که آنها حقیقتاً تصمیمات درستی را اتخاذ کرده‌اند.

کلید واژه‌ها: حمل و نقل، ترافیک، هزینه اقتصاد، تحلیل، برآورد

جایگاه عوارض نوسازی^۱ در تامین مالی شهرداری‌ها (مقایسه موردی با چند شهر بزرگ آسیایی)

ابراهیم جمشیدزاده^۲
کارشناسی ارشد شهرسازی

چکیده

بدون شک شهرداری برای فراهم کردن موجبات گسترش موزون و متناسب شهر و تامین تاسیسات زیربنایی و تجهیزات شهری، و خدمات عمومی مورد نیاز شهروندان، احتیاج به منابع مالی کافی و مطمئن دارد و بدون آن امکان هیچگونه فعالیت عمرانی و خدمات‌رسانی وجود نخواهد داشت. براساس بررسی‌های انجام شده عمده هزینه‌های شهر و شهرداری را می‌توان به شرح زیر دسته‌بندی کرد:

الف- تهیه زمین مورد نیاز برای تاسیسات عمومی و اجتماعی.

ب- هزینه احداث تاسیسات زیر بنایی و عمران و نوسازی شهری.

ج- هزینه‌های خدمات مستمر و جاری و نگهداری و اداره تاسیسات و تجهیزات شهری.

منبع تامین درآمد برای جبران هزینه‌های گروه «ج»، دریافت عوارض سالانه از ساختمان‌ها و اراضی واقع در محدوده و حریم شهر براساس درصدی از قیمت آنهاست که در کشور ما به نام «عوارض نوسازی» معروف است. در این مقاله سعی می‌شود نقش عوارض نوسازی را در تامین منابع درآمدی شهرداری در شهرهای نمونه ایران و چند شهر بزرگ آسیایی مقایسه کنیم.

کلید واژه: منابع درآمدی، عوارضی نوسازی، شهرداری، توسعه شهری

1- Property tax

2- ziyaz11@yahoo.com

فصل چهارم

دسترسی شهرداری‌ها
به بازارهای مالی

تأمین مالی پروژه‌های سرمایه‌ای تجربه انگلستان در ابتکارات مالی بخش خصوصی (PFI)

دکتر رامین کیوانی^۱
دانشگاه آکسفورد بروکس - انگلستان

چکیده

استیلای استراتژی‌های توسعه بازار موقت (pro-market) در انگلستان در اواخر دهه ۷۰ تأثیر قابل توجهی بر تنظیم برنامه‌ریزی شهری به سمت برنامه توسعه بازرگانی انعطاف‌پذیرتر داشت (آکینسون - مون، ۱۹۹۴ - جونز، ۱۹۹۴). این مسئله با عقلایی کردن مالیه دولتی محلی، خصوصاً اعمال محدودیت در هزینه‌های عمومی محلی و ظرفیت افزایش درآمد از طریق نرخ‌های محلی تقویت شده صورت گرفت. بنابراین، مسئولین شهرها، بطور فزاینده‌ای در شهرهایشان از نظر توانایی بکارگیری برنامه‌های کاری دولتی مستقیم یا سرمایه‌گذاری دولتی در بخش مسکن یا پروژه‌های سرمایه‌ای برای باز توسعه مناطق آسیب‌دیده یا توسعه عمومی و خدمات‌رسانی با محدودیت مواجه شدند.

این روند دولت مرکزی و حکومت‌های محلی انگلستان را مجبور به جستجو برای پیدا کردن راه‌حل‌های جایگزین تأمین بودجه پروژه‌های سرمایه‌ای و فعالیت‌های خدمات‌رسانی کرد، که عمدتاً وابسته به اشکال مختلفی از همکاری مؤسسات خصوصی - دولتی و استراتژی‌های خصوصی‌سازی بود. این همکاری‌ها و استراتژی‌ها طیفی از خصوصی‌سازی کامل یا بر پایه امتیازدهی وظایف عمومی و شهرداری، تا خدمات‌رسانی از خارج و اشکال مختلف سهام و قراردادهای همکاری مالی را در برمی‌گیرد. همچنین این قراردادها علاوه بر پذیرفتن منابع مالی جدید، سطح بالاتری از قوانین مالی را در بین مسئولین محلی و دولتی معرفی کرده، فساد را کاهش داده و کارایی و تأثیر خدمات‌رسانی را افزایش داده و از طریق ساختارهای جدید، دارایی‌های عمومی را مدیریت کرده و دستورالعمل‌های مالی بازار خصوصی را با بخش دولتی برای خدمات‌رسانی ترکیب می‌کنند.

ابتکارات مالی بخش خصوصی (PFI) عامل مهمی برای توسعه قراردادهای همکاری برای پروژه‌های سرمایه‌ای و خدمات‌رسانی است که در انگلستان به میزان گسترده‌ای مورد استفاده قرار می‌گیرد. این

عامل به میزان زیادی به توسعه خصوصی امکانات و خدمات‌رسانی به ازای درآمدی بلندمدت و تضمین‌شده و بازگشت متعاقب دارایی به مالکیت عمومی در پایان مدت قرارداد بسته است. با این وجود، کاربرد موفقیت‌آمیز این عامل بسته به شرایط مقاطعه‌ای و عملیاتی و تغییر ساختار فکری و چشم‌انداز مسئولین دولتی دارد.

این مقاله با استفاده از مثال باز توسعه خوابگاهی در دانشگاه آکسفورد بروکس منطبق استفاده از PFI، شاخص‌های ویژه و شرایط لازم برای کاربرد موفقیت‌آمیز آن را بررسی می‌کند.

کلید واژه: پروژه‌های شهری، تامین مالی، خصوصی‌سازی، قوانین و مقررات

مفهوم و روش‌شناسی رتبه‌بندی اعتباری شهرداری‌ها

حیب‌اله طاهرخانی^۱

کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای

مدیر پروژه طرح جامع درآمد‌های پایدار شهرداری تهران

چکیده

بسیاری از مشکلات کنونی کلانشهرها، بویژه شهر تهران، نتیجه‌ی انباشت مسائل و مشکلات و نیاز روزافزون برای ایجاد زیرساخت‌های شهری است. بدون شک غلبه بر دور انباشت این مشکلات از جمله آلودگی هوا، ترافیک سنگین و ناکارآمد و فرسودگی بافت شهری از طریق منابع داخلی شهرداری تهران امکان‌پذیر نیست. بی‌گمان بهره‌گیری از ظرفیت بازارهای مالی داخلی و خارجی شرط لازم برای غلبه بر مشکلات مذکور است. دسترسی به بازارهای مالی بویژه بازارهای پولی و مالی خارجی و بین‌المللی که می‌تواند منابع کافی و ارزان در اختیار اهداف مدیریت شهری قرار دهد، نیازمند فراهم آمدن زمینه‌ها و بسترهای لازم است. یکی از بسترها و پیش‌زمینه‌ها، صدور رتبه‌بندی اعتباری برای شهرداری‌ها به دست مؤسسات معتبر رتبه‌بندی است. رتبه‌بندی اعتباری ابتدا در نهادهای مالی و پولی مطرح گردید سپس دولت‌های مرکزی و به تازگی حکومت‌های محلی و منطقه‌ای، به این فرآیند پیوسته‌اند و صدها نهاد محلی و منطقه‌ای به خصوص شهرداری‌های بزرگ به دست این مؤسسات رتبه‌بندی شده‌اند. رتبه‌بندی علاوه بر فراهم کردن زمینه دسترسی بیشتر به بازارهای مالی و پولی زمینه استانداردسازی فعالیتهای مالی و درآمدی شهرداری را در حین رتبه‌بندی و با انتقال تجربه، رویه و ابتکارات سایر شهرداری‌ها فراهم می‌کند. در این مقاله ضمن بیان مفهوم رتبه‌بندی اعتباری، کارکردها، نحوه‌ی انجام رتبه‌بندی اعتباری و مزایای آن برای شهرداری‌ها، همچنین روش‌شناسی رتبه‌بندی اعتباری برای حکومت‌های محلی که کاملاً با رتبه‌بندی دیگر مؤسسات متفاوت است، تبیین می‌شود.

کلید واژه‌ها: رتبه‌بندی اعتباری، حکومت‌های محلی، روش‌شناسی رتبه‌بندی، ساختار پایدار درآمدی

انتشار و مدیریت اوراق قرضه

داریوش اسفاری

کارشناسی ارشد MBA

مدیر سابق اوراق قرضه شهرداری سن خوزه

چکیده

این مقاله به موضوع انتشار و مدیریت اوراق قرضه به عنوان منابع تامین مالی حکومت‌های محلی در قالب مبانی نظری و تجارب جهانی به شرح زیر به بحث می‌نشیند:

۱- چرا اوراق قرضه صادر می‌شود و از بانکها استقراض پولی صورت نمی‌گیرد؟

I. دلایل موافق و مخالف تأمین بودجه بانکی در برابر صدور قرضه

۲- نوع قرضه صادر شده؛ اهداف و سایر عوامل:

I. کالای دولتی در برابر کالای خصوصی - سود اجتماعی در برابر سود کاری

II. کدام نوع از پروژه‌ها را می‌توان با عواید قرضه تأمین بودجه کرد؟

III. چه نوع اوراق قرضه مناسب پروژه‌ها هستند؟

IV. ساختار قرضه و روش پرداخت بهره.

۳- انتخاب متد فروش؛ چگونگی و چرایی، دلایل موافق و مخالف.

۴- اسناد قرضه، چه کسی و برای چه هدفی آنها را تهیه می‌کند؟ (توافقات قراردادی)

۵- سیاست‌ها و روش‌های مدیریت دیون: این سیاست‌ها و روش‌ها چه هستند و چرا به آنها نیاز است؟

۶- سیاست‌ها و روش‌های مدیریت سرمایه‌گذاری: چه هستند و چرا به آنها نیاز است؟

۷- گزارش‌های مالی (CAFR): چه چیز باید گزارش شود و به چه صورت، چه کسی از این گزارش‌ها استفاده می‌کند؟ چرا، چه وقت و چگونه.

۸- بودجه‌ها (عملیاتی / سرمایه‌ای): چه چیز باید گزارش شود، چه کسی از آن استفاده می‌کند، چرا، چه وقت و چگونه.

۹- چه مقرراتی مورد نیاز است و چرا؟

۱۰- نتیجه‌گیری

کلید واژه: اوراق قرضه، اسناد قرضه، بودجه، قوانین و مقررات، حکومت‌های محلی

ارزیابی تجربه‌ی تأسیس صندوق مشترک شهرداری‌ها در ایران

علی نوذرپور
 دکتر در شهرسازی،
 رئیس هیات مدیره جامعه شهرسازان ایران

چکیده

در ادامه فعالیت‌های اتحادیه‌ی شهرداری‌های کشور در دهه‌ی ۳۰، ضرورت تأسیس صندوق مشترک شهرداری‌ها مورد توجه مشاوران اتحادیه‌ی نامبرده قرار گرفت و بدین ترتیب لایحه‌ی تأسیس صندوق مذکور در سال ۱۳۵۴ به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

هدف از تشکیل صندوق، ایجاد تسهیلات در پیشبرد و توسعه‌ی امور عمرانی شهرها گفته شده بود که از طریق دادن وام و کمک بلاعوض به شهرداری‌ها و نیز راهنمایی و ارشاد آنها در زمینه‌ی مسائل مالی وابسته به طرح‌های عمرانی صورت می‌پذیرفت.

به رغم عمر کوتاه صندوق (۱۳۵۴ - ۱۳۶۲)، تأثیر مثبت آن در مدیریت شهرداری‌ها موجب شد که دوباره وزارت کشور در ۷۸/۲/۲۶ لایحه‌ی احیای دوباره‌ی صندوق مشترک شهرداری‌ها را به دولت پیشنهاد نماید.

هرچند لایحه‌ی پیشگفته سرانجام نیافت، لیکن برخی از عملکردهای صندوق در قالب ساختاری غیررسمی در سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها ادامه یافته‌است. که مورد انتقاد شهرداری‌هاست و تلاش برای تشکیل رسمی صندوق مشترک شهرداری‌ها مورد اهتمام شهرداران کشور است.

البته تشکیل دوباره‌ی صندوق با تغییراتی در وظایف، مأموریت‌ها و ارکان آن مورد نظر است. بویژه حضور شوراهای اسلامی شهرها در اداره‌ی امور شهرهای کشور بر اصلاحات مذکور پافشاری بیشتری داشته‌است. این مقاله در پی آن است که ضمن بررسی سیر تحولات مربوط به فعالیت صندوق مشترک شهرداری‌ها، راهکارهای احیای دوباره‌ی آن را با نگرش به تجربه‌های جهانی در این زمینه پیشنهاد نماید.

کلید واژه : صندوق مشترک شهرداری‌ها، اتحادیه شهرداری‌ها، وام، مدیریت شهرداری

تامین مالی صنعت بهسازی و نوسازی شهری

محمد آئینی^۱

دکتر در مدیریت برنامه‌ریزی و توسعه

معاون برنامه‌ریزی و توسعه شرکت عمران و بهسازی شهری

چکیده

بافت‌های فرسوده شهری حجم بسیار وسیعی دارد. برای بهسازی و نوسازی آن سرمایه‌گذاری هنگفتی لازم است برای این کار شهرداری‌ها به عنوان محور اصلی بهسازی و نوسازی شهری چاره‌ای جز جلب مشارکت کلیه‌ی آحاد مرتبط ندارند. این یگان‌ها عبارتند از: ساکنان، مالکان، سازندگان جزء، انبوه‌سازان، سرمایه‌گذاران داخلی (دارندگان سرمایه‌های کوچک و بزرگ) و خارجی، مدیران و مشاوران طراحی و اجرایی، تسهیل‌گران و دولت. به دور از ابعاد شهرسازی، معماری، فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، از رویکرد تامین مالی و سرمایه‌گذاری، تحقق مشارکت واقعی آحاد نام برده، بویژه سرمایه‌گذاران، به بسترسازی و نهادسازی مالی و ابداع ابزارهای نوین مالی نیاز دارد.

بهسازی و نوسازی شهری، به دلیل آمیختگی با مسائل بخش مسکن و ساختمان می‌تواند همانند صنعتی قابل سرمایه‌گذاری مطرح بشود، در این حوزه، ویژگی‌های یک صنعت از جمله تغییر برای بهره‌برداری بیشتر و بهتر و خلق ارزش افزوده فراهم است. از اینرو می‌توان در مورد راهکارهای تامین مالی این صنعت بحث و بررسی نمود و با یافتن و یا ابداع راهکارهای جدید تامین مالی زمینه توسعه این صنعت را فراهم ساخت.

مقاله پیش‌شرط‌های ورود سرمایه‌های خرد و کلان به این صنعت را مطرح و بررسی نموده است راهکار معمول تامین منابع مالی از جمله منابع داخلی شهرداری‌ها، کمک‌های دولت در زمینه‌ی تهیه طرح بهسازی و نوسازی شهری و بازگشایی معابر و ایجاد فضاهای عمومی، اخذ تسهیلات بانکی، انتشار اوراق مشارکت را یادآور شده است. گذشته از اینها، راهکارهای نوینی مانند انتشار سهام پروژه، تشکیل شرکت‌های سرمایه‌گذاری توسعه‌ی شهری، انتشار اوراق سرمایه‌گذاری با

عایدات تصادفی، انتشار اوراق بهادار به پشتوانه دارایی‌های فیزیکی و ساختمان‌های شهرداری را نیز پیشنهاد نموده است.

کلید واژه: تامین مالی، صنعت بهسازی و نوسازی، بافت‌های فرسوده شهری، نهادسازی

تأمین مالی پروژه‌های شهری

سید مصطفی رسولی منش^۱
کارشناس ارشد مهندسی سیستم

چکیده

بخش عمده منابع شهرداری‌ها علی‌الخصوص در کلانشهرها به انجام پروژه‌های عمرانی مورد نیاز شهرها مانند ساختن معابر، بزرگراه‌ها، میادین، پارک‌ها و فضاهای عمومی و... اختصاص می‌یابد. برپایه‌ی ماده‌ی یکم قانون عمران و نوسازی شهری، متولی انجام طرح‌های توسعه‌ی شهری و ساخت معابر و فضای عمومی، شهرداری‌ها می‌باشند و این کار مستلزم صرف هزینه‌های بسیار کلان و قابل توجهی (به طور متوسط بالای ۵۰ درصد اعتبارات شهرداری) است که البته توجه و اجرای آن بدلیل نیازهای شهر کاملاً ضروری و حیاتی بنظر می‌نماید.

از دیگر سو این پروژه‌ها در بطن خود از ویژگی‌هایی برخوردارند که می‌توان با تعریف مدل‌های جدید امکان سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی را در آن فراهم نمود. مدل‌های مختلف و متعدد مشارکت و سرمایه‌گذاری در حوزه‌هایی مانند انرژی- پتروشیمی و... بکار گرفته شده است اما در پروژه‌های شهری به دلیل بی‌توجهی به ظرفیت‌ها و امتیازات پروژه‌های عمرانی این موضوع کمتر مورد توجه بوده است.

در این مقاله سعی شده است با بررسی تأثیرات اجرای پروژه‌های شهری بر فضای پیرامون، اقدام به طرح مدل و پیشنهاداتی نماید که بتواند پروژه‌های مختلف شهری را با بهره‌برداری از ظرفیت‌های آن پروژه و البته با تکیه بر مبانی قانونی موجود و یا مورد نیاز به اجرا برساند که البته در صورت تحقق، تحولی شگرف در نظام مالی و تأمین منابع شهرداری و نظام اجرایی پروژه‌های عمرانی شهری رخ خواهد داد.

کلید واژه: سرمایه‌گذاری، مشارکت، شهرداری

فصل پنجم

نظام تشخیص و وصول در آمد

نگرش سیستمی به منابع مالی شهرداری‌ها

رشید اصلانی

دکتر در مدیریت استراتژیک

چکیده

یکی از پرسش‌های اساسی در فرآیند برگزاری همایش‌های تخصصی و علمی کسب نتیجه از راهکارهای ارائه شده در جهت بهبود نظام اجرایی است، در حالیکه این مهم اتفاق نمی‌افتد، زیرا عدم تعامل بین سازمانی و فقدان تفکر سیستمی یکی از مشکلات اساسی در این مسیر است. مقاله حاضر در صدد است با توجه به مبانی نظری نظام مالی و هزینه‌ای شهرداری‌ها مسیر دستیابی به تعامل با سازمان‌های مرتبط و تأثیرگذار در حوزه شهری را در چارچوب یک نگرش سیستمی مورد بررسی و نقد قرار داده و با معرفی نظام مالی، درآمد و هزینه شهرداری به عنوان یک سیستم و برشمردن اجزاء زیر سیستم آنها فرآیند تدوین برنامه مالی و درآمدی را با رهیافت سیستمی در شهرداری‌ها مورد بررسی قرار دهد.

کلید واژه‌ها: نظام مالی، نگرش سیستمی، هزینه و درآمد، نظارت، شهرداری

معرفی رویکرد تمایل به پرداخت «W.T.P» و کاربرد آن در پایدارسازی منابع مالی شهرداری‌ها

مجتبی رفیعیان^۱

عضو هیات علمی گروه شهرسازی دانشگاه تربیت مدرس

رها پولادی^۲

کارشناس ارشد شهرسازی - دانشگاه تربیت مدرس

رضا سرداری

کارشناس ارشد شهرسازی - دانشگاه تربیت مدرس

چکیده

شهر پدیده‌ای پویا و تغییرپذیر است که براساس میزان تحولات وارده و انطباق فرآیندهای درونی خود با آن، جریان توسعه را طی می‌کند. از مهمترین وجوه پایداری شهری، دستیابی به الگوی پایدار منابع اقتصادی برای تأمین هزینه‌های جاری و عمرانی مورد نیاز شهر می‌باشد که امکان سرمایه‌گذاری در نظام زیرساخت‌های توسعه‌ای شهر و همچنین خدمات رفاهی مورد نیاز را فراهم می‌آورد. در الگوی تامین منابع مالی سنتی مدیریت شهری، عمدتاً منابع سریع و قابل حصول و ناپایدار، منبع اصلی تامین نیازهای مالی دستگاه‌های مدیریت شهری قلمداد می‌شود که نمونه‌ی بارز آن را در حوزه‌ی مدیریت شهری کشور - در فروش تراکم و نیاز بسیار جدی شهرداری‌ها به منابع دولتی - مشاهده نمود. نکته‌ای که در جریان تولید درآمدهای ناپایدار مالی، به حوزه‌ی مدیریت شهری وارد می‌شود، ناتوانی دستگاه‌های متولی مدیریت شهری از جذب و تولید سایر منابع قابل استحصال است که به دلیل وابستگی زیاد شهرداری‌ها به منابع ناپایدار و غیرمشارکتی مردم و نهادهای عملکردی شهر، باعث می‌شود با اندک تغییرات ایجاد شده در سیاست‌گذاری‌های ملی و تحولات مالی دولت، به شدت آنها را تحت تاثیر قرار دهد. به همین منظور با طرح و رویکرد نوین اقتصاد شهری، مباحث کاملاً جدیدتری پا به عرصه تئوری و اجرا گذاشته است که هدف عمده آنها، شناسایی مکانیسم‌های ارتقاء و تولید منابع مالی پایدار و مطلوب برای تامین نیازهای هزینه‌ای حوزه‌ی مدیریت شهری است. از جمله این مباحث، رویکرد W.T.P است که به معنی تمایل به پرداخت می‌باشد. عموماً سنجیدن تمایل به پرداخت مصرف‌کنندگان برای کالاها و خدماتی که دارای بازار مشخصی هستند از طریق مازاد عرضه و تقاضا دست‌یافتنی است، اما در زمان نبود بازاری مشخص و نبود قیمت

بازاری برای کالا و خدمتی، تمایل به پرداخت باید از راه‌های گوناگون تخمین زده شده و ارزش کالا و خدمت مورد انتظار برآورد شود. که از جمله روش‌های برآورد تمایل به پرداخت مصرف‌کنندگان برای کالا و خدمت غیربازاری می‌توان از روش ارزیابی تصویری^۴ (پیشینه)، روش تجربه انتخاب^۵، روش هزینه سفر، روش قیمت‌گذاری هدونیک و... نام برد. در این مقاله با استفاده از جدیدترین منابع قابل دسترس، تلاش خواهد شد ضمن بیان مفاهیم و فرآیندهای رویکرد تمایل به پرداخت، با ذکر نمونه‌های موثر جهانی، کاربرد استفاده از این رویکرد در حوزه‌ی شناسایی میزان تمایل به پرداخت ساکنان محلات شهری نسبت به پروژه‌های توسعه‌ی شهری، بررسی گردد تا امکان بهره‌برداری موثر از این رویکرد در تجربه‌های آینده‌ور کشور فراهم شود.

کلید واژه: تمایل به پرداخت (W.T.P)، روش ارزیابی تصویری (C.V.M)، پایدارسازی منابع مالی، مشارکت اقتصادی

1- Willingness To Pay
 2- mrafyan@gmail.com
 3- raha.pouladi@gmail.com
 4- Contingent Valuation Method
 5- Choice Experiment Method

کارایی بخشی نظام تشخیص و وصول درآمد

محسن رزایان
دکتر در مدیریت

چکیده

مناسب‌ترین منابع درآمدی در حوزه اقتصاد شهری کارآمد نمودن نظام تشخیص اقتصادی منابع است که زیربنای رشد اقتصادی را برای همه شهرداری‌ها از جمله شهرداری تهران فراهم می‌سازد. برای تحقق جذب منابع درآمد پایدار، خروج از ناکارآمدی آیت‌های درآمدی است که در طول عمر سازمانی شهرداری‌ها شکل گرفته و اثربخشی خود را از دست داده و هم‌اکنون نیاز به بازبینی عناصر اثرگذار منابع نوین مالی پایدار در حوزه اقتصادی و مالی شهرداری تهران دارد تا با هم‌افزایی در نظام تشخیص به توان زمینه‌های تحول چشم‌انداز را با افزایش کارایی فراهم آورد.

آنچه در تحقق درآمدهای شهرداری تهران از اهمیت فراوانی برخوردار است، شناخت سازمان اجرایی درآمدی در شهرداری تهران است تا با بررسی وضعیت موجود آن از اداره‌ی کل ستادی به سمت و سوی وضعیت مطلوب سازمان اقتصاد شهرداری تهران به عنوان یک نگاه ایده‌آل مدیریت شهری که از آن انتظار می‌رود، محقق گردد.

برای کارایی بخشی اهداف اشاره‌شده می‌توان به عوامل درون‌سازمانی که تأثیر مستقیم بر ساختار نظام درآمدی دارد اشاره کرد که عبارتند از: ۱- نیروی انسانی کارآمد ۲- ساختار سازمانی مناسب ۳- آموزش تخصصی و حرفه‌ای مدیران، کارشناسان ۴- ایجاد و توسعه‌ی بانک اطلاعات و به‌هنگام نمودن آن ۵- ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورکارهای اجرایی در حوزه درآمدی اشاره داشت. در این مقاله راهکارهای کارایی بخشی به نظام وصول و تشخیص درآمد بر پایه پنج عامل نامبرده در شهرداری تهران مورد بررسی می‌گردد.

کلید واژه: نظام وصول و تشخیص، درآمد، منابع انسانی، ساختار سازمانی

روش‌شناسی تعیین قیمت واقعی املاک

ابراهیم ضیایی

کارشناسی عمران

مدلساز پروژه تعیین قیمت واقعی املاک

چکیده

دامنه‌ی عوامل و متغیرهای مؤثر در تعیین قیمت واقعی املاک به عنوان یکی از شاخص‌های جدی برآورد درآمدهای پایدار شهری و همچنین نمادی از جانمایی گونه‌های فرهنگی/اقتصادی/اجتماعی محدوده‌های هم‌رفتار و هم‌ارزش شهری مطرح است. از این‌رو تغییر در کمیت و کیفیت (چندی و چونی) متغیرهای مؤثر نتیجتاً تغییراتی در ارزش ملک را بدنبال خواهد داشت و از این‌رو با رصد کردن مقادیر متغیرهای مورد بحث می‌توان در قالب یک مدل واقعی که بیانگر ارتباط پویا و یا اندامه‌ای قیمت ملک با اندازه‌ی متغیرها باشد قیمت ملک را ارزیابی و با مدل‌سازی زمانی با پذیرش دامنه‌ی خطای پذیرفته‌شده آن را مدیریت نمود.

از قدیمی‌ترین روش‌های تعیین قیمت ملک روش‌های بر و عمق جبهه که بیانگر موقعیت استقرار ملک نسبت به معبر می‌باشد، روش هدانیک به عنوان روش ارزیابی تأثیر متغیرهای فیزیکی و گاه محیطی می‌توان نام برد. روش مکملی برای روش هدانیک که ارتباط آماری و ریاضی مناسب‌تری را به دست می‌دهد روش تحلیلی رگرسیون می‌باشد

در حال حاضر روش چند تخصصی متعامل موسوم به روش خودبُردار که در آن بررسی اثرات غیرپارامتریک فرهنگی/اجتماعی/اقتصادی/امنیت محلی/رضایت‌مندی و... و همچنین اثرات متغیرهای پارامتری فیزیکی، محیطی، همسایگی، دسترسی را مورد تحلیل فضایی و زمین مرجع با بکارگیری فناوری GIS قرار می‌دهد مورد توجه جدی قرار گرفته‌است.

آنچه در این مقاله ارائه می‌گردد روش‌شناسی تعیین قیمت واقعی املاک برپایه‌ی تعیین ارتباط خودبُردار آماری و ریاضی متغیرهای مرتبط با برداشت میدانی ارزش روز املاک است و آنچه بدست خواهد آمد پهنه‌بندی محدوده‌های هم‌ارزش بر پایه سرجمع همگونگی‌های فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی، تعیین قیمت عرصه هر ملک با هرگونه مشخصات هندسی، دسترسی، همسایگی، اعیانی ملک اعم از ویلایی، آپارتمانی و آپارتمانی تک‌سند خواهد بود.

کلید واژه: قیمت املاک، متدولوژی، منابع درآمدی شهرداری، قیمت‌گذاری.

سامانه‌ی مکانیزه محاسبه قیمت املاک مسکونی بر پایه‌ی مدل‌های ریاضی و داده‌های مکانی

حمیدرضا فلاح

مدیر پروژه قیمت‌گذاری املاک

مهرداد سپانلو نژاد

مسئول پروژه تعیین قیمت املاک

چکیده

همزمان با اقدامات برنامه‌ریزی شده در ارتباط با تهیه الگوهای توسعه و طرح جامع و طرح تفصیلی شهر تهران که بی‌گمان مفاد آنها بر بازار مسکن و مستغلات شهر تهران و قیمت املاک مسکونی، تجاری و... و اقتصاد شهر و شهرداری تهران اثرگذار می‌باشد، به دستور شورای اسلامی شهر تهران و هماهنگی با معاونت‌های محترم شهرسازی و معماری، مالی و اداری و هماهنگی و برنامه‌ریزی وقت شهرداری تهران، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری (وابسته به شهرداری تهران) موظف گردید که از طریق یک پروژه‌ی مطالعاتی/کاربردی نسبت به شناسایی عوامل/ پارامترهای اثرگذار بر قیمت املاک مسکونی اقدام و با استفاده از روش‌های نوین فناوری و تحلیل‌های ریاضی و مکانی نسبت به طراحی مدل‌های قیمت اینگونه املاک به تفکیک مدل‌های قیمت عرصه و اعیانی برای یک منطقه از شهرداری تهران اقدام نموده و نتایج بدست آمده را در قالب یک سیستم آزمایشی «تعیین قیمت املاک CAMA-GIS» ارائه نماید.

مقاله حاضر، بازتاب فعالیت‌ها، دستاوردها و تجربیات بدست آمده از انجام مرحله اول پروژه‌ی مطالعاتی پارامترهای اثرگذار بر قیمت املاک مسکونی در ارتباط با مفاهیم و مراحل طراحی و پیاده‌سازی سیستم محاسبه مکانیزه قیمت املاک بر پایه‌ی خروجی مدل‌های تعیین قیمت املاک و رؤس عملکرد این سیستم و فناوری‌های فنی و چشم‌انداز بهره‌برداری از آن در شهرداری تهران در راستای دستیابی به برخی از اهداف توسعه‌ی پایدار اقتصادی در سطح ۲۲ منطقه شهرداری تهران می‌باشد.

کلید واژه: قیمت املاک، مدل‌های ریاضی، املاک شهری، شهرداری.

بررسی صدور پروانه ساختمانی با تحلیلی بر ارزش واگذاری امتیاز تراکم مازاد

مجید پاکساز
کارشناسی ارشد معماری
افسانه صادقی^۱
کارشناسی ارشد شهرسازی

چکیده

با توجه به رشد و گسترش سریع و جمعیت فزاینده‌ی کلانشهر تهران، کارایی مدیریت شهری در انجام وظایف، تأمین خدمات عمومی و ارتقای کیفیت محیط شهری مستلزم وجود نظام مالی پایدار و مناسب برای تأمین درآمد و مدیریت هزینه خواهد بود. نظر به سهم بالای انواع عوارض ساختمانی بویژه عوارض تراکم مازاد در منابع درآمدی شهرداری تهران، بررسی، ارزیابی و طراحی نظام اخذ عوارض بر مبنای اضافه ارزش حاصل از اجرای طرح‌های توسعه‌ی شهری می‌تواند گام مهمی در جهت دستیابی به نظام مالی پایدار محسوب شود. از اینرو مقاله‌ی حاضر به بررسی و نقد مصوبات و ضوابط ملاک عمل برای تعیین انواع عوارض شهری و بطور خاص عوارض تراکم مازاد پرداخته و ضمن مقایسه سهم مدیریت شهری و سازندگان از اضافه ارزش حاصل از واگذاری تراکم مازاد به تحلیل مبنای نظام اخذ عوارض بر مبنای این اضافه ارزش می‌پردازد.

کلید واژه: عوارض ساختمانی، اضافه ارزش، تراکم مازاد و مالیهی شهری

نقش عوارض ناشی از ساخت و ساز و اراضی بر قیمت مسکن (نمونه موردی شهر تهران)

ابراهیم جمشیدزاده^۱
کارشناسی ارشد شهرسازی

چکیده

قیمت زمین و مسکن از چند سال پیش تاکنون بطور برگشت‌ناپذیری رو به فزونی گذاشته است؛ بطوری که سودآوری سرمایه‌های انباشته در زمین و مسکن، قابل مقایسه با هیچ‌یک از بخش‌های دیگر اقتصاد کشور نیست و زمین و مسکن، بجای کالاهای مصرفی بادوام، به کالاهای سرمایه‌ای پربازده تبدیل شده‌اند. در نیمه‌ی دوم سال ۱۳۸۵ نیز بار دیگر قیمت زمین و مسکن افزایش فزاینده‌ای یافت. این معضل در شهر تهران به طور چشمگیری مشهود بود. از یک سو شهروندان با درآمد متوسط و پایین کشور، امید را به دستیابی به مسکن را از دست دادند و از دیگر سوی متولیان تامین مسکن واکنش نشان دادند و در توجیه علل افزایش قیمت مسکن نرخ بالای عوارض دریافتی شهرداری را عامل افزایش قیمت مسکن، اعلام کردند. مقاله‌ی حاضر حاصل تحقیقی محدود در سه منطقه از شهر تهران است که در آن به سنجش تطبیقی عوارض دریافتی شهرداری تهران در حوزه‌ی ساخت و ساز در سه ماهه‌ی اول و سوم سال ۱۳۸۵ با قیمت زمین و مسکن در همین دوره‌ی زمانی پرداخته است. نتایج حاصل بیانگر آن است که گرچه سهم منابع درآمدی شهرداری از سرفصل درآمد حاصل از اراضی و ساختمان بیش از ۷۰ درصد درآمد شهرداری را تشکیل می‌دهد، اما سهم عوارض دریافتی شهرداری در سنجش با قیمت تمام شده‌ی ساختمان و زمین در حدود ۵ درصد است. از اینرو افزایش قیمت مسکن را در کلانشهر تهران باید در عوامل دیگری جستجو کرد.

کلید واژه: عوارض، منابع درآمدی شهرداری، مسکن، قیمت زمین و مسکن، گرانی

قوانین و مقررات شهرسازی و نظام درآمدی شهرداری‌ها

اسماعیل صالحی^۱

عضو هیأت علمی دانشگاه تهران

چکیده

مجموعه تصمیمات مردم ساکن هر شهر، شکل آن شهر را می‌سازد. ولی شهر باید کنترل شود، چون زندگی شهر با هرج و مرج و بدون سازوکارهای انتظام بخش و قابل اجرا رو به انحطاط خواهد رفت.

بر همین اساس همه جوامع برای کنترل تصمیمات مردم و عملکرد صحیح و آسان نیاز به قوانین و مقررات دارند تا همان مردم با اطمینان زندگی کنند و به کار خود بپردازند و بدانند که از دیگران هم می‌توان انتظار پیروی از این مقررات را داشت.

ضوابط و مقررات شهرسازی، آن بخش از تصمیمات مردم را که بازتاب فضایی و کالبدی دارد، کنترل و هدایت می‌کند و قدر مسلم «توسعه پایدار» که مفهوم عدالت را در طول زمان و همچنین در عرض زمان در بردارد، می‌تواند به عنوان آرمان و مقصد نهایی این نوع از ضوابط و مقررات قرار گیرد. در واقع، اگر ضوابط و مقررات شهرسازی، به نحو کارآمدی به منظور تحقق اهداف و آرمان‌های توسعه پایدار تدوین شود و در صورتی که به نحو کارآمدی هم به اجرا درآید، «تضمین‌کننده» شکل‌گیری نوعی سکونتگاه (شهر) با آرمان‌های توسعه پایدار خواهد بود.

در این میان تنگناهای مالی نظام مدیریت شهری و اتکا آن به تامین درآمد از طریق شیوه‌های ناپایدار، آفت این نقش خواهد شد و عدم پایداری توسعه شهری را موجب می‌گردد.

این مقاله اختصاص به تحلیل این موضوع و خطاهای رایج در تامین منابع مالی شهرداری‌ها دارد، همچنین به بررسی آثار آن در کارآمدی ضوابط و مقررات شهرسازی می‌پردازد.

کلید واژه: ضوابط و مقررات، شهرسازی، توسعه پایدار شهری، مدیریت شهری

فصل ششم

استراتژی مدیریت هزینه

نهادینه‌سازی بهره‌گیری از مهندسی ارزش، راهکاری برای مدیریت درآمد و هزینه در شهرداری‌ها

حمیده محمدزاده تیتکانلو
عضو هیات علمی و مدیر گروه
مهندسی شهرسازی دانشگاه بجنورد

چکیده

مهندسی ارزش، شیوه‌ای برای تصمیم‌گیری بر پایه‌ی شاخص «ارزش» است که برای دستیابی به بالاترین کیفیت و کمترین هزینه و اولویت‌بندی طرح‌ها و برنامه‌ها بر پایه‌ی آن، مورد بهره‌برداری بسیاری از کشورهاست. در دهه‌های کنونی، دانش مهندسی ارزش در کشورهای توسعه‌یافته به شکل گسترده‌ای در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری و نیز در عرصه‌های تجاری، صنعتی، خدماتی و ساخت و ساز (از نخستین گام‌های مطالعه‌ی طرح تا تهیه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری پروژه‌ها) به کار گرفته می‌شود و نتایج سودمند آن از جمله کاهش ۳۵-۱۰ درصدی هزینه‌های پروژه‌های عمرانی مورد پذیرش صاحب‌نظران و متخصصان می‌باشد و در عرصه‌های دانشگاهی نیز در چارچوب یک رشته جای خود را باز کرده‌است.

با این همه، به نظر می‌رسد در حوزه‌ی مدیریت شهری کشور، جایگاه مهندسی ارزش، تعریف نشده باقی مانده و استفاده از آن به صورت سلیقه‌ای، پراکنده، حسب مورد و با ابتکارهای فردی در برخی شهرداری‌ها همراه می‌باشد.

شهرداری‌های کشور با مشکل نقدینگی و کمبود منابع مالی برای اجرا یا تکمیل پروژه‌های عمران شهری و وجود هزینه‌های غیرضروری در درون طرح‌های عمرانی و غیرعمرانی، روبه‌رو هستند. این مشکل اهمیت تأمین منابع مالی پایدار برای شهرداری‌ها را دوچندان کرده و استفاده‌ی بهینه از منابع موجود ضرورت بیشتری یافته‌است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که مهندسی ارزش علاوه بر موارد پیشگفته، تأثیر به‌سزایی در صرفه‌جویی سرمایه‌گذاری اولیه، پیشگیری از هزینه‌های دوره‌ی بهره‌برداری و نگهداری، صرفه‌جویی در زمان و هزینه و به‌طور کلی در بودجه‌ی پروژه، افزایش ارزش کلی و جزیی پروژه‌های عمران شهری (بهینه کردن ارزش)، بالابردن کیفیت و روان‌سازی گردش کارها دارد.

این نوشتار اهمیت موضوع را با هدف بررسی فرض‌های یادشده و مرور پایه‌های نظری، روش‌ها و تجربه‌ها طرح می‌کند. در ضمن به تحلیل عقلانیت حاکم بر این شیوه و تبیین ضرورت به کاربرد آن به عنوان یک راهکار تصمیم‌گیری بهینه می‌پردازد. سپس پیشنهاداتی را برای نهادینه کردن بهره‌گیری از مهندسی ارزشی در فرآیند کار شهرداری‌ها و تعیین جایگاه حقوقی و چارچوب مشخص برای آن در ساختار و تشکیلات ارائه می‌کند. همچنین با استفاده از روش تحقیق زمینه‌ای و فنون مشاهده‌ی اسنادی به بررسی امکان طراحی الگوی مناسب برای آنالیز ارزش در انطباق با شرایط عمومی و ساختار مالی شهرداری‌های ایران می‌پردازد.

کلید واژه: مهندسی ارزش، مالیه شهرداری‌ها، کیفیت، بهره‌وری، پروژه‌های عمرانی

پیاده‌سازی سیستم حسابداری ماتریسی برای محاسبه بهای تمام‌شده‌ی خدمات و کنترل بودجه‌های عملیاتی

هادی کلانی
کارشناس ارشد مدیریت مالی
بهر روز نصرآزادانی
کارشناس برنامه‌ریزی و تحلیل سیستم‌ها

چکیده

سیستم‌های امور مالی دارای سیر تکاملی ثابتی هستند که هنجارهای حسابداری جدید، معیارهای تازه‌ای را برای مدیریت ریسک و حتی سازمان‌دهی و مسئولیت‌های جدید پدید می‌آورد. این مقاله، گزارش رویکرد عملی به طراحی و عملیاتی نمودن «سیستم مدیریت مالی یکپارچه» در سازمان‌های وابسته به شهرداری اصفهان است. سیاست، اعمال مدیریت مالی یکپارچه در تمام سازمان‌های شهرداری طبق تعاریفی است که در گزارش حاضر ارائه می‌شود. این طرح، برای دستیابی به اهداف زیر می‌باشد:

- ۱- ایجاد نظام حسابداری با قابلیت ارائه گزارش‌ها عملکردی مالی و محاسبه بهای تمام‌شده خدمات؛
- ۲- رفع حاکمیت قوانین زیربنایی سنتی در مدیریت بودجه و امور مالی؛
- ۳- یکپارچگی در ساختار بودجه؛
- ۴- مشخص شدن سهم هزینه‌های ستادی و اجرایی از محل ردیف‌های تعیین‌شده‌ی بودجه؛
- ۵- نظارت و ارزیابی مناسب فعالیت‌ها.

که در آن، نرم‌افزارهای حسابداری و بودجه، انبار و فروش، حقوق و دستمزد، و اموال با قابلیت سیستم‌های اطلاعاتی رابطه‌ای از گونه‌ای پیوندی* طراحی و پیاده‌سازی شده است. در این مقاله، ضمن ذکر ساختار کلی سیستم مذکور، ابتدا مفاهیم بکار رفته در پروژه بررسی شده قرار گرفته، سپس

مراحل پیاده‌سازی سیستم مالی یکپارچه در سازمان‌های وابسته به شهرداری و برخی از نتایج حاصله و نیز موانع آن مورد بررسی قرار گرفته است.

کلید واژه: مدیریت مالی، حسابداری، بودجه‌ی عملیاتی، بهای تمام‌شده، گزارش‌های تجمیعی.

نظام برنامه‌ریزی و بودجه‌بندی در شهرداری‌ها

حسن حاجی الیاسی^۱

کارشناسی حسابداری

رضا قنبریان^۲

کارشناس ارشد حسابداری

چکیده

یکی از ویژگی‌های محیطی متمایزکننده‌ی بخش بازرگانی با نهادهای عمومی «بودجه‌بندی» است. نقش برجسته‌ی نظام بودجه‌بندی و کنترل بودجه‌ای در ارتقای سطح مسئولیت پاسخگویی عمومی مدیریت شهری به شهروندان و نمایندگان آنها، از یک سو، سبب گشته تا در قوانین اساسی و محاسباتی کشورهای مختلف مقرراتی دایر بر رعایت کنترل بودجه‌ای مقرر گردد. از دیگر سو، هیأت‌های تدوین‌کننده‌ی استانداردهای حسابداری در کشورهای توسعه‌یافته و نهادهای بین‌المللی نیز در بیانیه‌ها و رهنمودهای خود توجه ویژه‌ای به کار بودجه‌بندی و کنترل‌های بودجه‌ای داشته‌اند. در کشور ما نیز اگر چه در قوانین مختلف (از جمله قوانین ناظر بر شهرداری‌ها) اصول اولیه بودجه‌بندی مورد توجه قرار گرفته است، لیکن به دلایل مختلف از جمله محدودیت‌های نظام حسابداری نهادهای بخش عمومی ایران و... بودجه‌بندی بر مبنای روندهای گذشته، حدسیات، توقعات، ملاحظات، ضرایب افزایشی و... انجام می‌شود.

در این مقاله کوشیده‌ایم ضمن بازبینی اهمیت بودجه‌بندی، برخی از روش‌های متداول بودجه‌بندی شهرداری‌ها، به رابطه میان سیستم حسابداری (حسابداری تعهدی) و بودجه‌بندی شهرداری‌ها پرداخته و کانون توجه خویش را بر تمایز و برهمکنش (تعامل) بین بودجه‌بندی عملیاتی و سرمایه‌ای متمرکز نماییم.

کلید واژه: بودجه‌بندی، سیستم بودجه‌بندی و حسابداری، بودجه عملیاتی، بودجه سرمایه‌ای.

1- elyasi9876@yahoo.com

2- reza.ghanbarian@gmail.com

استراتژی مدیریت هزینه شهرداری تهران

جعفر معصومزاده

کارشناسی ارشد مدیریت

مدیر پروژه کاهش هزینه شهرداری تهران

چکیده

امروزه محدودیت منابع و رشد روزافزون نیازها، موضوع «مدیریت هزینه» را از یک مزیت به یک ضرورت تبدیل کرده است. در دنیای امروز، سازمان‌ها و شرکت‌های تولیدی، پس از برنامه‌ریزی راهبردی و با در نظر داشتن نقاط ضعف و قوت و فرصت‌ها و تهدیدها، بر سر تولید محصولات یا ارائه خدمات با کمیت و کیفیت بالاتر و قیمت و هزینه کمتر با هم رقابت می‌کنند. در این میان در بخش خدمات، رشد روزافزون نیازها و انتظارات بحق شهروندان، توجه مدیریت شهری را بویژه در کلان‌شهرها، به سوی مدیریت هزینه معطوف کرده است. شهرداری تهران نیز از این قاعده مستثنی نیست و تشکیل ستاد عالی بهبود منابع و کارایی مالی (و کارگروه مدیریت هزینه جهت کاهش هزینه‌های شهرداری تهران به ویژه در بخش جاری) نیز در همین راستا بوده است. اما کاهش هزینه در کنار مبانی و روش‌های علمی و فنون تجربی خود، ریشه در آموزه‌های دینی ما نیز دارد. در کاهش هزینه راهبردی فرهنگ‌سازی و آموزش در کنار استفاده از فناوری روز دنیا بسیار مهم است. لازم است ضمن سیاست‌گذاری تعدیل و متناسب‌سازی هزینه‌ها، با تیم‌سازی (تشکیل کمیته‌های اجرایی مدیریت هزینه در واحدها) و از کارگروهی و نظام مشارکت بهره جست.

در این مقاله ابتدا «راهبرد از دغدغه تا بهبود» به عنوان روش استانداردسازی برای کاهش هزینه تشریح می‌شود و سپس تجارب مدیریتی در زمینه مدیریت هزینه طی دو سال و نیم در شهرداری تهران ارائه می‌گردد. پس از تعریف هزینه، علائم بروز مسایل مدیریت هزینه رویکردهای سنتی و راهبردی کاهش هزینه، روش‌های شناسایی نقاط خونریزی هزینه‌ای، ملاحظات انتخاب فرصت‌ها و پروژه‌های کاهش هزینه و... تبیین می‌شود.

کلید واژه: مدیریت هزینه، مدیریت اجرایی درآمد، آموزش، شهرداری تهران

تحلیل ارزش افزوده ناشی از به کارگیری روش‌های معماری سنتی در بهبود فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

احمدرضا فروزان مهر^۱

پژوهشگر دوره دکترا دانشکده معماری

چکیده

امروزه رشد فزاینده جمعیت، توسعه بی‌رویه شهرها، فرسودگی بافت‌ها و بناهای قدیمی شهری و هزینه‌های سنگین مالی ناشی از آنها از مشکلات عمده مدیریت شهرها به شمار می‌رود. در ایران، بر اساس آمار رسمی مرکز آمار ایران، ۱۱/۵ میلیون واحد مسکونی از ۱۵/۹ میلیون واحد مسکونی شمارش شده کل کشور در سال ۱۳۸۵، در شهرها قرار داشته‌اند و پیش‌بینی شده است که با این رشد جمعیت و روند شهرنشینی تا سال ۱۴۰۰ هجری شمسی مساحت شهرهای ایران به دو برابر مساحت کنونی خود افزایش خواهد یافت (حبیبی، ۱۳۸۶، ص ۱۹).

این توسعه نابسامان، توأم با کاسته شدن مقبولیت الگوهای بومی و سنتی زندگی شهری باعث هجوم خانوارها به نواحی جدید و رها و فرسوده شدن نواحی تاریخی گشته است. عدم حمایت مناسب بخش‌های دولتی در سرمایه‌گذاری در طرح‌های بومی و مردمی، فرسودگی این بافت‌ها را تشدید کرده است.

این بافت‌ها با ارزش کالبدی و فرهنگی نهفته در خود بهترین نشانه هویت شهری برای وحدت بخشی به پیکره شهر می‌باشند و حیات و رشد آنها می‌تواند مانع از فرسودگی شهر از درون گشته، توسعه بی‌رویه آنرا محدود کند. اهمیت بافت‌های سنتی شهرها از نظر اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی، لزوم حفظ، بهسازی و نوسازی آنها را دو چندان می‌سازد.

از آنجا که بیش از نیمی از بافت‌های قدیمی کشور فرسوده هستند، بازسازی و نوسازی آنها هزینه سنگینی را به شهرداری‌ها تحمیل کرده و می‌کند، و چه بسا که این مداخله‌های کالبدی پر هزینه همیشه ارزش افزوده‌ای را برای آنها در پی نیاورده است. در حالیکه اگر در این فرایند، ارزش‌ها و پتانسیل‌های موجود در معماری بافت‌ها و بناهای سنتی به طور سیستماتیک مطالعه و شناسایی شده و در تصمیم‌گیری‌ها و طرح‌های جدید به کار برده شوند، نه تنها هزینه‌های نوسازی و بازسازی کاهش

می‌یابد بلکه ارزش افزوده این طرح‌ها نیز به طور چشمگیری افزایش پیدا خواهد کرد. در این مقاله مقدمه و متدولوژی طرحی پژوهشی ارائه می‌شود که بر بناهای سنتی به عنوان اجزای اصلی تشکیل‌دهنده بافت‌های قدیمی تاکید دارد. این تحقیق به طور خاص نشان خواهد داد که چگونه شناخت، تلفیق و به کارگیری روش‌های سنتی معماری در روند بازسازی و نوسازی بافت‌ها، از طریق کاهش مصرف انرژی و حفاظت از محیط‌زیست، باعث افزایش ارزش افزوده در مقیاس شهرها خواهد شد.

کلید واژه : مالیات بر ارزش افزوده، احیاء، نوسازی بافت‌های شهری

dwellings -particularly vernacular passive strategies incorporated in them- as the main components of old urban fabrics. The paper discusses how identification, reconsideration and integration of vernacular methods in the process of upgrading urban fabrics could add economic and environmental values to them.

Keys: Added value, vernacular urban fabric, regeneration, intervention, dwelling



Added value of better design: Application of vernacular architectural strategies to improve the process of regeneration of old fabrics

Ahmadreza Foruzanmehr¹
March., MSc., PhD Researcher
Dep. of Architecture, School of the Built Environment
Oxford Brookes University

Abstract

Currently, high rate of population growth, uncontrolled development of cities, degradation of traditional urban fabrics and dwellings, and the high cost of renovations are amongst the main challenges confronting the decision-makers of cities. According to the Statistical Centre of Iran (2008), 11.5 million out of 15.9 million dwellings - counted in the nation-wide census of 2006 - in Iran, are located in the cities. It has predicted (Habibi, 2005, p.19) that the surface area of urban spaces in Iran will be doubled by 2021 if the rate of population growth and urbanism stays as it is. The disorganised development of cities regardless the vernacular cultural values, has resulted in abandoned old urban areas, more prone to degradation. Scarcity of appropriate public projects in accordance with local people's need and negligence of the existing traditions in old areas have doubled the pace of degradation.

Although vernacular urban fabrics acquire physical and cultural values which could help create a sense of unity and provide the real signs of identity within cities, they are still being damaged. The vernacular urban fabrics could prevent cities from internal degradation and restrict their unstructured development. The economic, social, cultural, environmental and physical significance of traditional urban fabrics & buildings necessitate their conservation, rehabilitation and regeneration; more importantly the methods by which they are conserved, rehabilitated and regenerated.

Statistics show that more than half of the old urban fabrics in Iran are damaged and their maintenance, as it has before, generates a huge cost for municipalities; although these costly physical interventions have not satisfactorily paid back so far, neither have they increased the values of old fabrics.

In this regard, if the values and knowledge embedded in vernacular buildings and fabrics are systematically studied, identified and taken into account in the process of making decisions for urban interventions, not only the cost will considerably come down but the value added to these schemes will also be drastically increased.

This paper provides an introduction to and methods for research focusing on traditional

Cost management strategy in Tehran Municipality

Jafar Masoumzad
M.A Management

Abstract

The limitation of the resource and the rising of the equipments cause the cost management is important methods for the organization cost management for the urban management in the local government levels make the management more effective local government for delivering the urban services and urban infrastructures need to have an productivity and satisfy the citizens needs.

This paper examine the experiences of the cost management process in the Tehran municipalities, here we explain the process of the cost management methods and the result by the methodology and scientific theories.

Keys: Cost management, Implementation, Revenue, Training. Tehran municipality

Planning system And Budgeting In Municipalities

Hasan Haji Elyasi¹
Reza Ghanbarian²

Abstract

One of environmental features which separate the business and public sector is budgeting. The important role of budgeting system and budget control in promoting the level of public accountability of urban management to citizens and their representatives on one hand has caused that in financial and constitutional laws of different countries, the laws be enacted for observing the budget control. On the other hand, public accounting standard setters in advanced countries and international institutions have taken into consideration the budgeting and budget controls in their statement and guidance.

In our country, although in different laws (including municipality laws), initial principles of budgeting have been considered, but by different reasons, including the accounting system limitations in Iran public sector and , the budgeting will be accomplished on the basis of past trends, assumptions, expectations, considerations and incremental coefficients

Therefore, in this paper, we try to review the importance of budgeting, and take into consideration some of current methods of budgeting in municipalities and a relation between the budgeting and accounting system in municipalities and focus on the difference and interaction between the capital and operational budgeting.

Keys: budgeting, accounting and budgeting system, operational budget, capital budget.

1- elyasi9876@yahoo.com

2- reza.ghanbarian@gmail.com

The establishment of the matrix accounting for calculating the price of services and budgeting control

Hadi kalani
M.A Finance Management
Behruz Nasr azadani ¹
B.S

Abstract

Financing systems have a constant progressive process that resulted new accounting norms, new standards of risk management and even new responsibilities and organization.

This paper examines an approach to design and operate an integrated financial system in the Isfahan municipality.

Here we have more report followed:

- 1- established and accounting system
- 2- Integrated the native accounting legal systems.
- 3- Integrated budgeting
- 4- Identifying the share of the cost between the municipality and organizations.
- 5- Monitoring the activities

Here we report the project results and the process of the study.

Keys: finance management, accounting, Operational budgeting, pricing

Foundation the exploiting of Value Engineering: a procedure for managing the expenditures and revues in municipalities

Hamideh Mohamadzadeh Titkanlou ¹
Member of academic staff in university of Bojnord

Abstract

Value engineering, is an important procedure for decision – making based on “Value” indicator, which is employed by many countries due to attain highest quality, lowest cost and obtain the priority or plans based on it. In the last decades, the knowledge of Value Engineering has been used in urban planning and management, and also in the commercial, industrial, services and construction fields. Also, its useful effects, among them, 10-35 percent discount in costs of development projects, are accepted by experts, planners and managers. Even, it took its own place in academic lines as an academic discipline.

Even though, it seems that in the field of urban planning and management in Iran, the place of VE hasn’t been definite and seldom municipalities employed this useful manner.

Nowadays, municipalities have financial difficulties and shortage of monetary sources for / due to fulfill and supplement the urban development projects, also existence of unnecessary costs in projects; so, necessity of supplying sustainable fiscal sources is very important. VE could optimize the use of existent resources. Surveys show that regarding to hypothesis of critical fiscal conditions of municipalities in one hand, and worth of applying VE on the other hand, the importance and stem of VE is very clear.

But it assumed that the basic difficult is described place of VE in structure of municipality and legal obligations for it.

The first aim of this paper is to pose the importance of the problem and hypothesis and the second one is analysis the rationality in VE and then explanation the necessity of it’s apply , as an optimum procedure to enhance the values and decrease the costs .

Also, it has some applicable suggestions for establishment of this manner in structure of municipalities with legal needs. Method of survey is contextual and observation technique is documentary studies.

Keys: Value Engineering, Municipalities, Development Projects, Productivity, Urban Planning and Management.



Chapter 6

Cost management strategy

Urban Planning Regulations and financial system of urban management

Esmail Salehi¹
Assistant Professor in University of Tehran

Abstract

The city form is shaped, by set of decisions made by residents. It must be controlled otherwise; chaos would rule the whole city systems. That is why all societies need codes and regulations to control decisions and correct and facilitate their performance till the same people live securely and know that they can expect others to follow the same regulations.

Part of people decision is a function of urban planning-codes and -regulations control that may have spatial and physical reflection. Sustainable development can lead to equity in length and width of time, which certainly can be considered as goal of such codes and regulations. In fact, composing urban - codes and - regulations is a mean to achieve goals of sustainable development and ensuring formation of a sustainable residency.

While, financial difficulties and shortcoming urban managements and this dependencies on unsustainable methods is a major obstacle for the goals of urban Planning Codes and Regulations.

Keys: Sustainable Urban Development, Tehran, Codes and Regulations, Urban Planning, urban management

The role of land and building taxes on housing market (The case of Tehran)

Ebrahim Jamshidzadeh ¹
Urban Planner

Abstract

The shortage of the housing is the big problem for the rising demand of the people. The high rising of the price of the housing in the cities followed by more factors: pricing of the land, pricing of the materials, the rising of demand for affordable and renting of the house, local and central property tax and so on.

However, in Tehran there was a critical theory that municipal tax (ratio) is the only factors that cause the rising of the housing price.

This paper examines the role of local tax on housing and land in the three district of Tehran metropolitan. In addition, here there are a nice reason that the local tax that controlled by the municipality has no more role to rising of the housing in the metropolitan. For this, there are a command that for providing the better urban services municipality must change his role in the control and collect the local tax on the land and housing.

Keys: local tax (ratio), municipality revenue, housing, land and housing price, expensive

Local Building tax- An analysis on high rise density ratio

Majid Paksaz
Architecture
Afsane Sadeghi ¹
Urban planner

Abstract

With attention to rapid extension and exceeding population of Tehran metropolis, efficiency of urban management in performance of duties, public services securing and promotion of urban environment quality will necessitate to be suitable and permanent financial system for income securing and cost management.

With attention to high share of kind of building tax and especially surplus density tax in sources of Tehran municipality revenue, the assessment and design of tax receipt system on the basis of extra worth to be obtained from implementation of urban development plans to be considered as an important step to gain access to permanent financial system.

Therefore, this paper surveys regulation of surplus density tax assigning and compares urban management and builders share from extra worth to be obtained from cession of surplus density. Consequently, this article analyses essential of tax receipt system on the basis of extra worth to be obtained from execution of urban plans.

Keys : Building tax, building density, High rising building, municipal revenue

Oriented by Mathematic models and lavational date

Hamidreza Fallah
Head of the project
Mehrddad sepanlue
Manger of the project

Abstract

During the planning for the urban development plan for the municipality of Tehran like master and comprehensive plans we assure the price of the land and housing will rise.

According to Tehran councils head and the implementation of the municipality. The study for designing of the new approaches to the pricing of the property accepts.

In this paper we explain the aim of the project and the process of the new system for the determination of the property price address to “CAMA – GIS”.

The process of the study, research and design to implement of it explain this paper.

Keys: Land and Housing Price, Mathematic Models, Urban Property, Municipality.

The Methodology of the Determination of Property Pricing

Ebrahim Ziyaei

Abstract

The determination of the property pricing is one of the good indicators for the local government revenue in the urban development affairs. For pricing of the property, we need more information on social, economical and cultural variable in the local area.

One of the old methods, for pricing the property, is the Hedonic method.

This paper examines the methods for increment between hedonic method and the mathematic analysis for pricing of the Tehran area for the property tax revenue.

This paper explains the process of the project and how the project teen study and gain the methods.

Keys: The price of property, Methodology, Municipal Revenue, Pricing.

The efficiency in the identity and collecting of the local tax

Mohsen Razaziyan
PHD Management

Abstract

The proportion resource for the municipality revenue efficient in the identity and collecting methods. For collecting of the stability in the revenue resources, change and reform in the native systems and existing revenue items is necessary.

For this we explain the system of the organization like:

- 1- human resource management
- 2- proportion organization chart
- 3- experts and professionals team
- 4- data bank
- 5- regulation, legal and laws

This paper examines the efficiency way for the collective and identity of the municipality revenue systems.

Keys: identity and collecting system, revenue, human resources, and organization chart

Pricing non-market good in urban projects By emphasizing on the concept of W.T.P

Mojtaba Rafieian ¹

Dept. of urban and regional planning
Faculty of art, tarbiat modarres university

Raha Pouladi ²

Student of M.A in urban and regional planning
tarbiat modarres university

Mohammad reza Sardari

M.A in urban and regional planning tarbiat
modarres university

Abstract

City is a dynamic and changing phenomenon which adapts itself to the imposed changes with internal functions in its way to development. One of the important aspects of sustainable development of a city is to reach a sustainable pattern of economic resource to provide finance for current and constructive expenditures for investigating in urban infrastructure and public welfare. On of the old fashion ways of providing finance in urban management was the unsustainable, short term resources, such as gaining money by increasing the density of the neighborhoods. As urban management authorities failed to gain proper and participatory financial resources, their dependence to the national policies and government changes are inevitable.

Nowadays new generations of urban economic models have come into life to identify the mechanisms of providing and increasing financial resources for urban expenditures. One of these concepts is willingness to pay (WTP). As evaluating the WTP of goods with specific market will be done by using principles of demand and supply curve, in the absence of a specific market for some goods and especially services, WTP is estimated by various methods to evaluate such goods. Therefore for such goods, methods like Contingent Valuation Method, Choice Experiment Method, Travel Cost Method, Hedonic Pricing Method, can be used. This paper will effort to study the concept of WTP and its usages in sustainable urban development projects for further approaches in our urban experiences.

Key: willingness to pay, contingent valuation method, sustaining financial resources, economic participation

1- mrafiyan@gmail.com

2- raha.pouladi@gmail.com

Systemic Approach to Municipal Finance

Rashid Aslani

Abstract

We usually plan meetings and seminars with determined goals but rarely achieve what we have planned for. Perhaps the main reason is approaching issues separately and not regarding the interactions among them.

Municipal finance, which includes budget (income and other resources) expenditures (current, capital and other payables), accounting, auditing and reporting, is a system in connection with other systems. Inside and outside the municipal system. In one hand is interacting with subsystems such as implementation. Systems human resource, and management systems inside the municipality, and cultural, economic, political, jurisdiction, legislative systems and the national government. Outside the municipality on the other hand, If we consider the financial system. In connection and interacting with others we can find suitable solutions for our problems and increase system's efficiency and effectiveness.

Keys: Financial system, System approach, Revenue and Expenditure, Monitoring, Municipality.

Chapter 5

Local collection Identification and collective systems

Urban project financing

S. Mostafa Rasolimanesh ¹
M.A in system engineering

Abstract

More than half of the municipality's revenue spends for the urban development project like streets, high ways, squares, parks and public spaces and so on.

Municipalities are the individual organization that constructs the urban projects and public spaces but they haven't enough revenues. How the municipality finances the urban projects costs is the main question in this paper.

Here we introduce a way for investment to build the urban projects. This paper examine the impact of the urban projects and the potential of the land use changes environment in the urban areas by law and the cost for construction of them explain a new way for municipality to spent it.

Keys: Urban projects, financing, law municipality

Financing Urban Rehabilitation & Regeneration Industry

Mohammad Aeeni¹
P.H.D Management

Abstract

The large number of Urban Distressed Areas(UDA) and great investments that is required for rehabilitation & regeneration ,leave no way except for attracting participation of residents ,owners, small and great constructors, small and great domestic and foreigner investors, managers , execution and design consultants ,facilitizers and governmental institutions and municipalities as pivotal actors of urban rehabilitation & regeneration.

Aside from economic, social, cultural, urban planning and architectural aspects of rehabilitation & regeneration of UDAs, in view of financing and investments, achieving actual participation of all groups especially investors require financial instituting and new financial instruments creating which could be achieved through providing required financial resources.

Urban rehabilitation & regeneration according to its relation to housing and building issues could be considered as an investment industry. Thus value added creation, better and more usage in this field could be achieved through its special characteristics .So this action can be called as an investment industry and financial methods for this industry will be studied.

It's cleared that through creating new financial methods, the background required for development of this industry could be provided.

This paper will introduce the conditions for participation of small and great investments for this industry and in addition to usual financial alternatives such as internal resources ,governmental helps for providing urban rehabilitation & regeneration plans, widening streets, creating public places, receiving bank facilities, distribution of participation papers and so on, modern alternatives such as distribution of project's stock bonds, establishing the urban development investing companies ,investment bonds with attractive profits, distribution of negotiable papers supported by physical and building assets of municipality, have been suggested.

Keys: financing, Rehabilitation & Regeneration Industry Urban Distressed Area (UDA), Institutionalization

The experience of the municipalities funds in Iran

Ali Nozarpur
Mphd urban planning

Abstract

During the 1330's (1941), the foundation of the Iranian Municipality cooperation, the necessity of the formation of the municipal funds was established and by the 1354(1975) the municipal funds act approved. The aims of the funds provided the finance for urban development by loan and consultant about the financing of the development plan for municipalities.

The cancellation of that let approved during the Islamic revolution. But nowadays, the barriers of late foundation of municipal funds are the big necessity for municipality in Iran. This papers examine how and what.

Keys: Municipality cooperation, loan, municipality management

Public Debt Issuance and Management Presentation (Regulatory and Institutional Settings)

Darush Asfari ¹
M.A MBA

1. Introduction: Why issue bonds and not borrow money from banks?
 - I. Pros and cons of bank financing v. bond issuance
2. Getting Started: Players in municipal project finance: why, how and when?
 - I. Local government leadership and senior managers
 - II. City attorney: compliance with the jurisdictional laws
 - III. Debt management unit (Finance Dept.)
 - IV. Debt issuance participants
 - V. Trustee (bondholders' protection)
3. Type of Bonds issued: Purpose and other factors:
 - I. Public good v. private good – social benefit v. business benefit
 - II. What type of projects can be financed with bond proceeds?
 - III. What type of bonds suites those projects?
 - IV. Bond structure and interest mode:
4. Choosing Method of Sale; how and why, pros and cons:
5. Bond documents, who prepares them and for what purpose (contractual agreements)
6. Debt Management Policies and Procedures: what is it and why needed:
7. Investment Management Policies and Procedures: what is it and why needed
8. Financial Reports (CAFR): what should be reported and in what format, who uses them, why, when and how:
9. Budgets (Operating/Capital): what should be reported, who uses them, why, when and how:
10. Why and what regulations are needed:
11. Wrap up and conclusion: IRI laws and regulations.

Keys: public debt, debt issuance, local government, budget, legislation

¹- dariush_asfari@yahoo.com

Credit rating concept and methodology for municipalities

Habibollah Taherkhani ¹
M.A in urban planning

Abstract

The megalopolises have more problems like the shortage of the infrastructure, unplanned affairs, pollution, traffic jam, and distressed areas and so on. Megalopolis for solving of this problems need to achieve the domestic or international financial markets till gain more finance resource.

Entrance to the financial market like monetary or financial is so good for metropolis implementation. But to achieve this market there are more way. One of these is credit rating by the international institutes.

This paper examines the methodology of the rating, mechanism, how the rating will be, and the local government needs for rating.

Keys: local government, stability revenue structure, rating methodology

1- hateherkhani@yahoo.com

Financing capital projects: the UK experience in Private Finance Initiative (PFI)

Dr. Ramin Keivani
Oxford Brookes University

Abstract

The ascendancy of pro-market development strategies in the UK from the late 1970s had a significant impact on reorienting city planning towards a more flexible commercial development agenda (Atkinson, Moon, 1994; Tewdwr-Jones, 1994). This was reinforced through rationalisation of local public finances, particularly caps on local public spending and revenue raising capacity through local rates. City authorities, therefore, were increasingly constrained in their ability for utilising direct public work programmes or local public investment in housing or capital projects for redevelopment of blighted areas or general development and service delivery in their cities.

This process has forced the central and local governments in the UK to seek alternative ways of funding for their capital project and service delivery activities, primarily relying on different forms of public-private partnership and privatisation strategies. These range from full or concession based privatisation of specific public and municipal functions, to outsourcing service delivery, and different forms of equity and financial partnership arrangements. In addition to tapping new financial sources such arrangements are also intended to introduce a higher level of financial discipline within local and public authorities, reduce corruption and increase efficiency and effectiveness of service delivery and managing public assets through new structures that will combine the financial discipline of the private market with public sector ethic for service delivery.

Private Finance Initiative (PFI) is an important vehicle for developing such partnership arrangements for capital projects and service delivery that has been widely applied in the UK. This vehicle essentially relies on private development of the facility and delivery of services in return for a guaranteed long term income and eventual return of the asset to public ownership at the end of the contract period. However, the successful application of this vehicle is dependent on certain contractual and operational conditions and changing of mind set and out look of public authorities.

Utilising the example of redevelopment of a hall of residence at Oxford Brookes University this paper examines the rationale for using PFI, its specific characteristics and necessary conditions for its successful application.

Keys: urban projects, financing, privatization, regulation



Chapter 4

**Financial markets and
Municipalities**

Property Tax And Municipality Financing

Mr. Ebrahim Jamshidzadeh ¹
Urban Planner

Abstract

A basic requirement for efficient and effective local government is the matching principle urban infrastructures, urban services and urban equipments-where expenditure needs match revenue and revenue capacities.

Local government owns or controls or has access to a variety of resources that can lever in revenue. Local government revenues should be collected only from local residents, businesses and service users to finance the locally provided services and maintaining of urban infrastructure and equipments primarily benefiting local residents.

local government should not only have access to those revenue sources that they are best equipped to exploit - such as residential property taxes and user charges for local services - but they should be both encouraged and permitted to exploit other sources.

The lessons and challenges outlined in this paper is on the role of the property tax revenue for municipalities financing, and how local government can muster it.

Keys: Revenue, Property tax, Municipality, Urban Development

Review of economical assessment and urban transportation costs Analysis policies in urban management

Pejaman Allahverdizadeh
MA. Transportation planning

Abstract

A lot of recent studies about transportation assessment have considered rather limited range of production and effects factors.

Although such studies are for similar choices comparison like different kinds of highways allocations, but they aren't suitable for different condition comparison, set prices and other method of journey demand management and accomplishment of strategic and steady planning or social justice assessment.

Generally transportation assessment should be comprehensive and consist indirect, long term and non financial effects. Comprehensive cost analyses cause more efficiency planning and policy making. Conventional assessment methods that present limited effects for solving a problem just intensify other aspect of problem. Only after consideration all of this effects. Decision madders could be assured that they have taken really tight decision.

Keys: Transportation, traffic, economy, analysis, estimate

An approach for charge fee for traffic problems A method for financing to parking lots

Reza Nasre Esfehani ¹
Urban economic student on PhD
Hussein Piraste ²
Professor of economic

Abstract

Municipality credit shortage from one side and enhancing the total costs of building up of public parking lots in traffic nodes of the city of the other side, have resulted traffic jam crowd.

Here we examine an approach for the cost of the building of the parking in the Isfehan. The case study for two district, shamsabadi and Amadgah. The entire job that concentrated here related the medical jobs were caused the traffic jams.

The economics analysis and indices related to the job mentioned was the base indicators for the studies.

This paper examines the new way for municipality to finance the building of the parking lots. And there are new approaches to collect and control the charge fee for parking lots.

Keys: public parking, charge fees. Urban traffics, Medical land use

1- nasresfahani_reza@yahoo.com

2- purasteh_h@yahoo.com

A Study on the Methods for Determination of the Urban Bus-Transportation Carfare

Sh. Banar¹
Economic Consultant,
Deputy of transportation and traffic of Tehran
Municipality

Abstract

For the sake of the socioeconomic development, transportation is one of the most operative implementations. Nowadays, the dynamism and efficiency of transportation systems are considered as indication of the state of development in a country. The importance of mobility and flexibility of urban public transportation modes, especially in the case of metropolitan, made buses and taxi the main concerns of city planners. In order to find out a suitable method for determination of the carfares one of the difficulties is to adopt it with the unstable condition of prices and also the variability of the users' incomes. It is well recognized that the most efficient method is to provide competition marketing. On the other hand, this method is not compatible with the present economical structure of Iran, so it would be useful to seek some other feasible methods to determine the carfare. Evaluating the potential of benefits and prices changes would be an efficient method to determine the maximum tolerable carfare for the passengers. But, performing this feasibility study requires a competition market. In this study, a method was presented to determine the carfare as person-kilometer based on the annual cost factors which is able to encourage private investors to participate. As a benefit of this method it would be possible to determine carfare proportional with the quality of the provided services. In the present study, the method to estimate bus-transportation carfare in Tehran is investigated.

Keys: bus, pricing, pricing models, municipality, transportation

1- banar@tehran.ir

Vehicle Tax

Dr. Mahnoush Abdollah Milani
Assistant Professor in Economics- Faculty of
Economics

Abstract

Government has three identifiable economic functions; Allocation function, Distribution function and Stabilization function. Although the division of functions is analytically convenient, in practice these functions impinge on one another. Taxes are one of the sources which government can use to finance these functions. It can also be used to achieve different allocation or distributive goals.

In recent years, taxing goods and services with external diseconomies, which have major social and environment costs and effects with their production or consumption, have become much more important. Vehicle tax, as one of the environmental taxes, can be implied to increase the government's income and also to affect the amount of purchasing vehicles, the type of vehicle regarding energy consumption and the other aspects of externalities accompanied with cars.

This paper will present the economic theory in applying the vehicle taxes and analyzing this type of tax in different countries like England, Denmark, Italy, Germany and more. Knowing the tax bases and tax rates in these countries and the tax income achieved from it, could be useful in adjusting our own vehicle tax system, to have better allocation effects and income.

Keys: vehicle tax, local government, revenue, economy



Chapter 3

Urban services fees collective systems and local tax

The role of the government and city councils in determining of the municipality's revenue resources`

Nazarpour Shapure¹

Law reader & high provincial council Advisor

Abstract

It is obvious that municipality is a public institute and an autonomous entity which has been changed under the law to perhaps public services of more importance within the legal boundary and city limits as a unit of national divisions. Therefore it has to be said that the municipality is an entity that regarding the acceptance of a major part of governmental and authority allocations for providing services to citizens, the predominance of public benefits has a real and unbootable appearance in its activities.

Regarding this fact, the authority can not be indifferent to the situation of this entity.

This paper examines the central government obligation to approve the regulatory about the local government revenue, how and what.

Keys: councils, government, regulation, revenue resources, municipalities

1- nazarpour@yahoo.com

The history process of the municipality's revenue by the documentary

AbbasJalali¹
B.S Geography

Abstract

The foundation of the Municipality in Iran can be studied in three ages. The Qajar (1794-1925), Pahlavi dynasty (1925-1980) and the Islamic Republic period.

The way of earning by municipality may be a sign of weakness of power in this institute.

This paper has surveyed one of the important eras of municipalities formation in Iran which have begun in the Qajar dynasty and ended in Reza Shah Pahlavi (1925-1941).

The conclusions of this study are that municipalities before constitutional movement, grew in court and had a state fiscal relationship, but after a short time municipalities under the constitutional influence became a lawful and popular institute. The first municipality and city councils act was approved but because of citizens' ignorance and unpublishing of the act, among municipalities. Returning of old statements and politicians on jobs, this act couldn't execute. The biggest fault in this act was undefined and unexecuted revenue sources for municipalities.

Keys: Ehtesabiye, Municipality, Mashrotiyat, Baladiye council, Baladiye acts. Tax

An Efficient Finance Model for Gigantic Municipalities (Case Study of Tehran Municipality)

Dr. Hassanzadeh'.Ali
PHD Economics
Khosroshahi, Parviz
M.A Economics

Abstract

Since the total assets and debts of municipality organization are public , according to economic and public finance theories , the necessary investment sources for these organizations should be obtained through taxes collected from citizens and also the private and public benefits obtained from these investments should be allocated to these financers (tax payers).

Regarding the finance of current expenditures of production and supply of goods and services by the municipalities, there are different theoretic views to private and public goods and services. Municipalities are obliged to use tax instruments to finance their current expenditures for providing public goods and services, in the same way they finance their investments. But regarding the supply of private goods and services (to individual known persons). The costs should be charged to the user. Since some of these products have positive spill over effects or cultural and artistic values (or in general, changing the market mechanism), the municipalities some times have to subsidize them through local taxes.

The important issue which is usually ignored from theoretical point of view is social justice, neglecting this issue causes citizens who can not afford the taxes , be deprived from the goods and services rendered by the municipalities . In order to over come with this shortage , tools such as local progressive taxes and transfer government grants can be used in to take into account the collection of taxes and charging the citizens for goods and services , and also tax exemptions and tax reductions for the citizens .

Now regarding this issue , by using the principal theoretic basis of methods of financing municipalities and also the study of practices of gigantic municipalities around the world , the paper will study and analyze the income performance of the Tehran municipality , and finally will propose a model for financing and offering cervices in Tehran .

Keys: Efficiency. Cost, Municipality, subsidize, finance model

Municipal Finance in France

Alireza Ayatollahi ¹
PHD spatial planning

Abstract

The freedom of the municipal finance is the base arrangement for the finance management and the budgeted affair. The reform of the France constitution – the Article 72-2 do the freedom for municipality of finance affair like:

- The municipalities can spend the revenue on local area.
- The municipalities share the whole or the half of the national resources.
- Tax Income or the other revenue of the municipality is the principal, revenue for municipality in France.
- All new duties that decentralized must have its revenue by the national Government.
- The most important revenues resources for the municipality in France are; national and local tax, Ratio and the local – central relation, loan.

In this paper the financial resources for the municipality in France explain.

Keys: Revenue Resource, Financial Freedom, Tax, France.

1- yazdayar@yahoo.fr

Stability and the local government Revenue Resources “The case of Tehran municipality”

S. Manaf Hashemi ¹
General Director of Revenue office of Tehran Municipality

Abstract

The more reason for decentralization like: Responsibility, Accountability, efficiency and productivity for local government. So competition for the management to initiative on local tax for providing the best reason.

Though the age of the foundation of the municipality is about 100 years old and the stability revenue systems for this organization is too. But there are no any definitions for the municipal financial in the national levels.

In this paper we seek the new approaches and new horizontal for the local government revenue on the sustainable environment.

Here we explain the methods and the best solution for the sustainability on the Tehran municipality revenue.

Keys: Sustainable Revenue, Decentralization, Central – Local Relations.

citizens, and finally, achieving a better equality.

4. The economics of government transfers to municipalities:

- Transfer payments of central government to the local authorities can take the form of general (non-conditional and non-selective) aid or specific (conditional or selective) aid. The general transfer payments can be used for all kinds of services provided by municipalities. The specific payments, however, should be used for specific projects or specific services. When government intends to promote certain local priority services, it appeals to the selective transfer payments.

Keys: municipalities revenue, local finance, municipalities, decentralization, urban services fee

The Theoretical Foundation of Municipal Revenue System

Behrooz Hady Zonooz¹
Allameh Tabatabaee University

Abstract

It is a well-known fact that the municipal revenue system in Iran is designed without due consideration of principles of public finance theory and practice. Even most of the studies aimed at improving this system in recent years lack a theoretical foundation. As a consequence, we have been witnessing increasing inefficiency in resource allocation in the urban economy, instability in municipal revenues, inconsistency between local taxes and user charges with the horizontal and vertical equity, and a lack of transparency and accountability in municipal financial system.

This paper explains the theoretical basis of local public finance with an emphasis on municipal revenue. The main objective is to provide scientific criteria for designing an appropriate revenue system for municipalities in Iran. For this purpose, I discuss four essential aspects of local public finance.

1. The theoretical basis of fiscal federalism:

- According to the theory of fiscal federalism, local governments provide an efficient level of public goods, the benefits of which accrue to residents of the geographical territories of these governments. Olson has called this correspondence the “perfect fiscal equivalence.”

2. The economics of local tax system:

Local tax has two attributes: first, the tax base and the tax rate are determined by local authority, and second, local authority directly allocates the tax to its own needs. Local tax is used to finance the subsidies which municipalities provide in the following cases:

- when the provision of urban services involves a considerable positive externalities;
- when merit goods are provided by local authority and due to short-sightedness of citizens it is valued less than its cost and
- When municipality provides an urban service which is a public good and it is impossible to collect the user-charge.

3. The economics of urban services user-charge:

User-charges for urban services, in addition to enhancing allocative efficiency, also perform other functions, including increasing revenues of local authority, covering the costs of services, ensuring a minimum level of financial return on investment, limiting the excess demand for urban services, being used for directing subsidies to the most deprived



Chapter 2

**Municipality revenues resources
and central local relations**

Globalization, postfordism economics and the role of the Metropolitan cities

Morteza Ghorchi
Student of PHD in tarbiat modarres university

Abstract

Modern globalization that oriented by the postfordism economics principals on the Information liberty has more characters: information economics, global economics and economic network activities.

He postfordism economic causes that capitals and products go ahead to spatial. And here the cities have big and important roles. Global cities by the urban diplomacy try to finance the part of the expenditure on the infrastructure and other cost on the world environments.

This paper explains the role of the world cities and how they can finance in the world environments.

Keys: globalization, postfordism economics, global cities, urban diplomacy, metropolitan

kets. At the same time many of these cities are also rapidly developing their institutional, infrastructure and human resource capacities to maintain and improve their competitive position, not only in respect of industrial foreign direct investment (FDI), but to climb up the hierarchy and become international nodes of higher value added functions in their own right.

The prime examples are Singapore and Hong Kong shifting their economic bases in successive phases from being the sweatshops of the 1960s to becoming international centres of the high tech and information economy and regional HQ and export service centres of Asia (Macleod and McGee, 1996; Ho and So, 1997; Sim et al., 2003). Similarly we can see the recent emergence of cities on the southern shores of the Persian Gulf that have risen from empty sands of the Arabian deserts to become premier global cities in a short of space of less than 30 years. Among these Dubai in UAE and Manama in Bahrain particularly stand out as regional air and sea transportation hubs, centres of international tourism and HQ, financial, logistical and corporate service nodes for the entire Middle East and beyond (Parsa and Keivani, 2002; Stanley, 2002). The globally induced transformation of cities is spread across developing countries with major shifts in global and regional function of Chinese and Indian cities in Asia to new found lead functions for Sao Paulo and Mexico city in Latin America (Keivani and Mattingly, 2007).

Importantly however while this process is highly path dependent success is closely linked to identifying opportunities, building on existing comparative advantages and creating competitive advantages that enable cities to better utilise and manage the globalisation process to their own benefit. The role of city municipalities in this process is critical. This paper examines the economic globalisation process and its impact on cities of developing countries. In particular the paper is concerned with the role of municipalities in creating and sustaining the competitive position of their cities in the global and regional urban hierarchy.

Keys: globalization, developing countries, competition, municipality, economic development

Globalisation and urban competitiveness in the cities of developing countries: Challenges and opportunities for municipal authorities

Dr. Ramin Keivani¹
Oxford Brookes University

It is no exaggeration to state that globalisation has become the defining feature of the current debate on economic development. There are of course different approaches to the study of globalisation covering economic, political and cultural-ideological spheres (Taylor, 2005). Here we are primarily concerned with the economic sphere particularly global economic integration and its impact on cities and urban competitiveness in the context of transition economies.

Cities it is argued are the loci where the work of globalisation gets done (Sassen, 2000). They provide the strategic nodes or central places for the concentration of technological, social and human infrastructure/networks and reflexive processes necessary for the function of global corporations and markets. At the same time the competitive pressures and induced planning and developmental responses for attracting international investment and strategic economic functions in turn transform and shape the future development of cities.

The key question, therefore, is how cities enhance their competitive position?

In her seminal work 'The Global City', Sassen (2001) used producer services (advertising, accountancy, legal services) to rank global cities and showed New York, London and Tokyo to be at the apex. These cities were shown to be functioning as highly concentrated command points in the organization of the world economy. They were identified as key locations for finance and for specialist service firms, and were at the same time, sites of production of innovations. At the same time she identified a hierarchy of world cities with different but complementary functions in supporting the global economy. This entails a continuously shifting economic scene as many cities concentrate on higher value knowledge based and corporate service functions, while shedding the older and lower value added heavier manufacturing and industrial functions to alternative locations. Thereby leading to a situation, which Sassen describes as centralised command in core cities and decentralised production in more peripheral cities lower than the hierarchy.

In this process many cities of the South are emerging as international business and industrial nodes by attracting much of the relocated lower value added industries due to their comparative advantage in lower labour costs and better developed infrastructure and transport capacities for supporting decentralized production and access to the world mar-



Chapter 1

Globalization and cities economy

Urban Planning Regulations and financial system of urban management / Esmail Salehi.....	67
--	----

Chapter 6 Cost management strategy

Foundation the exploiting of Value Engineering: a procedure for managing the expenditures and revues in municipalities / Hamideh Mohamadzadeh Titkanlou	65
The establishment of the matrix accounting for calculating the price of services and budgeting control / Hadi kalani & Behruz Nasr Azadani	64
Planning system And Budgeting In Municipalities / Hasan Haji Elyasi & Reza Ghanbarian	63
Cost management strategy in Tehran Municipality / Jafar Masoumzade.	62
Added value of better design: Application of vernacular architectural strategies to improve the process of regeneration of old fabrics / Ahmadreza Foruzanmehr	61

Property Tax and Municipality Financing / Ebrahim Jamshidzadeh	83
--	----

Chapter 4 Financial market s and municipalities

Financing capital projects: the UK experience in Private Finance Initiative (PFI) / Ramin Keivani	81
Credit rating concept and methodology for municipalities / Habibollah Taherkhani . . .	80
Public Debt Issuance and Management Presentation (Regulatory and Institutional Settings) / Darush safari	79
The experience of the municipalities funds in Iran / Ali Nozarpur	78
Financing Urban Rehabilitation & Regeneration Industry / Mohmmad Aeeni	77
Urban project financing / s.mostafa rasolimanesh	76

Chapter 5 Local collection Identification and collective systems

Systemic Approach to Municipal Finance / Rashid Aslani	74
Pricing non-market good in urban projects By emphasizing on the concept of W.T.P / Mojtaba Rafieian & Raha Pouladi & Mohammad Reza Sardari	73
The efficiency in the identity and collecting of the local tax / Mohsen Razaziyan	72
The Methodology of the Determination of Property Pricing / Ebrahim Ziyaei	71
Oriented by Mathematic models and lavational date / Hamid Reza Fallah & Mehrdad Sepanlue	70
Local Building tax- An analysis on high rise density ratio / Majid Paksaz & Afsane Sadeghi	69
The role of land and building taxes on housing market (The case of Tehran) / Ebrahim Jamshidzadeh	68

CONTENTS

Chapter 1 Globalization and cities economy

- Globalization and urban competitiveness in the cities of developing countries:
Challenges and opportunities for municipal authorities / Ramin Keivani 99
Globalization, postfordism economics and the role of the metropolitan cities / Morteza
Ghorchi 97

Chapter 2 Municipality revenues resources and central local relations

- The Theoretical Foundation of Municipal Revenue System / Behrooz Hady Zonooz . . . 95
Stability and the local government Revenue Resources (The case of Tehran municipality)/
S. Manaf Hashemi 93
Municipal Finance in France / Alireza Ayatollahi 92
An Efficient Finance Model for Gigantic Municipalities (Case Study of Tehran Municipality) / Ali Hassanzadeh & Parviz Khosroshahi 91
The history process of the municipality's revenue by the documentary / Abbas Jalali . . 90
The role of the government and city councils in determinations of the municipality's
revenue resources` / Shapure Nazarpour 89

Chapter 3 Urban services fees collective systems and local tax

- Vehicle Tax / Mahnoush Abdollah Milani 87
Bus-Transportation Carfare / Sh. Banar 86
An approach for charge fee for traffic problems, a method for financing to parking lots /
Reza Nasre Esfehiani & Hussein Piraste 85
Review of economical assessment and urban transportation costs, Analysis policies in
urban management / Pejaman Allahverdizadeh 84

In the name of God

**Municipality Finance Conference
Papers Abstract**