

کتابخانه تخصصی مدیریت

چکیده مقالات دومین همایش مالیه شهرداری «مشکلات و راهکارها»

۲۴ و ۲۵ تیرماه ۱۳۸۸ تهران



پیش همایه شهرداری
دومین مشکلات و راهکارها
2nd Municipality Finance Conference

عنوان: چکیده مقالات دومین همایش مالی 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: تابستان ۱۳۸۸

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

طرح جلد و صفحه‌آرایی: مهدی کامکار

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

نشانی: تهران - خیابان سهروردی شمالی - بالاتر از چهارراه شهید مطهری - کوچه تقوی - پلاک ۲۵

فهرست مطالب

۶ پیشگفتار

۱ اقتصاد شهری

- ۸ شهرها در بحران اقتصادی جهانی کنونی / نایجل هریس
- ۹ اقتصاد شهر تهران و بحران مالی جهانی / کمال اطهاری
- ۹ بررسی میزان انطباق درآمدها با ظرفیت اقتصادی شهر: (مطالعه موردی شهر تهران و کرج) / مرکز مطالعات
- ۱۱ تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف - گروه مالی و سرمایه‌گذاری
- ۱۳ رقابت کلان‌شهرها در عرصه‌های فراملی با استفاده از ابزار استراتژی‌یابی / مرتضی قورچی و جواد مالکی
- ۱۳ حمل و نقل درون شهری در ابعاد مقایسه اقتصادی ارزیابی پیامدهای اجرایی BRT در حمل و نقل شهر
- ۱۵ تهران / شکرالله بنار
- ۱۷ سیاست‌های حمل و نقل شهری و اقتصاد شهری / پژمان اللهوردیزاده
- ۱۸ تحلیل ویژگی‌های بازار مسکن و چشم‌انداز آن / نادر عربی

۲ تمرکززدائی در مناسبات مالی

- ۲۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و اثرات درآمدی آن بر شهرداری‌ها / سیدمناف هاشمی و احمد ملک صنیع
- ۲۲ ضرورت کمک‌های بلاعوض دولت به شهرداری‌ها (مطالعه سیستم کنونی کشور فرانسه) / نگار فتح‌الله‌زاده
- ۲۳ روابط مالی دولت و شهرداری در بخش حمل و نقل عمومی / محمد رئوفی
- ۲۵ مناسبات مالی دولت و شهرداری‌ها: گذشته، حال، آینده / کیمیا مؤذنی
- ۲۵ منطقه‌گرایی مالی: راهبرد کاهش نابرابری در بهره‌مندی از خدمات عمومی در مناطق کلان شهری / ایرج
- ۲۶ اسدی و میثم بصیرت

۳ مدیریت مالی

- ۲۸ نقش بودجه‌بندی عملیاتی و سرمایه‌ای در ارتقای کارایی بودجه‌بندی شهرداری‌ها / سیدمصطفی رسولی‌منش
- ۲۸ و علی اصغر شیره‌پز آرنی

- ۳۰ - مبانی نظری حسابداری تعهدی در شهرداری تهران / اسماعیل غفاری
- ۳۱ - آسیب‌شناسی نظام مالی شهرداری تهران / رشید اصلانی
- ۳۲ - تجارب نوین کاهش هزینه‌های شهرداری تهران با به‌کارگیری راهبرد از دغدغه تا بهبود/ جعفر معصوم‌زاده
- ۳۳ - مدیریت منابع با صرفه‌جویی در هزینه‌ها به عنوان منابع جدید / رشید اصلانی
- ۳۴ - چالش‌های مدیریتی برای پیاده‌کردن اصلاح الگوی مصرف / مراد کردی
- ۳۵ - طراحی سیستم سنجش و ارزیابی بهره‌وری شهرداری‌های کشور / غلامرضا حاجی خانی
- ۳۶ - مسئولیت پاسخگویی مبنای نظام نوین حسابداری شهرداری‌ها (سازمان‌های غیرانتفاعی)/ سید مصطفی موسوی
- ۳۷ - طراحی نظام ساماندهی وضعیت شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه شهرداری تهران / سعید اقدامیان
- ۳۸ - طراحی نظام ساماندهی وضعیت شرکت‌ها و سازمان‌های تابعه شهرداری تهران / سعید اقدامیان

۴ نظام اخذ بهای خدمات شهری

- ۴۰ - قیمت‌گذاری بلیت مترو در شهرداری تهران / بهروز هادی زنوز
- ۴۱ - بهای خدمات پسماند، تنگناها و چالش‌ها / نیما حیدرزاده
- ۴۲ - مبانی نظری پرداخت یارانه در حمل‌ونقل عمومی شهری / سحر منصف شمرده و افشین برمکی
- ۴۳ - مبانی نظری و روش‌های سنجش پیامدهای بیرونی حمل و نقل با خودرو شخصی / مسعود خداپناه
- ۴۴ - مبانی نظری و روش‌های سنجش پیامدهای بیرونی حمل و نقل با خودرو شخصی / مسعود خداپناه

۵ عوارض و مالیات‌های محلی

- ۴۶ - ایجاد منابع مالی پایدارتر در شهرداری / ریچارد گراور و رامین کیوانی
- ۴۷ - اخذ افزایش ارزش دارایی سرمایه‌ای - تجربه جهانی / حمیده امکچی
- ۴۸ - چالش‌های مدیریت اجرایی عوارض نوسازی در شهر تهران / ابراهیم جمشیدزاده
- ۴۹ - بررسی تطبیقی منابع درآمدی کلان‌شهرها و ارائه یک الگوی مطلوب درآمدی / امید آبگون و امیرعباس امامی
- ۵۰ - ضرورت ارائه راهکار مناسب به منظور اخذ و نحوه هزینه ارزش افزوده ناشی از کاربری‌های پیشنهادی و ضوابط مقررات شهرسازی و ساختمانی در طرح‌های توسعه شهری (جامع و تفصیلی) / سیده فاطمه موسوی
- ۵۱ - مقررات شهرسازی و ساختمانی در طرح‌های توسعه شهری (جامع و تفصیلی) / سیده فاطمه موسوی

۵۷ مدل برآورد قیمت املاک در شهر تهران / یدالله سبحی و هما آقا

۶ نظام تشخیص و وصول مالیات‌های محلی

- ۶۰ - بررسی عوامل اجتماعی و فرهنگی مؤثر بر عدم تمایل شهروندان به پرداخت عوارض شهری / ناصرالدین غراب ...
- ۶۱ - سرمایه اجتماعی؛ آموزش پرداخت عوارض نوسازی / نوید سعیدی رضوانی و علیرضا پوررستم
- ۶۲ - تبیین رابطه افزایش سرمایه اجتماعی و کاهش هزینه‌های شهرداری / حسین ایمانی جاجرمی
- ۶۴ - ارزیابی تبلیغات تلویزیونی از منظر جلب مشارکت مردمی در امور شهرداری / مسعود کوثری
- ارزیابی نظام تشخیص و وصول عوارض در شهر تهران و ارائه الگوی مناسب / علی همت‌جو و اسماعیل و صاف
- ۶۶ - بررسی محیط مالیاتی و پرداخت عوارض و وجوه قانونی شهرداری (مطالعه موردی شهر کرج) / مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف - گروه مالی و سرمایه‌گذاری
- ۶۸ - طرح مکانیسم جدید در پرداخت و وصول عوارض خودرو و موتورسیکلت در راستای تأمین مالی برای شهرداری‌ها / هومن احتقری
- ۷۰

۷ دسترسی شهرداریها به بازارهای مالی (تأمین مالی شهرداری)

- ۷۲ - تأمین مالی مجدد، راهکاری نو برای توانمندسازی مالی شهرداری‌ها / محمد آئینی
- ۷۴ - تأمین مالی طرح جامع شهر تهران (مشکلات و راهکارها) / حبیب‌اله طاهرخانی
- ۷۶ - اوراق قرضه - تأمین مالی با پشتوانه ضمانت ملکی / داریوش اسفاری
- ۷۷ - روش‌های تأمین مالی اسلامی پروژه‌های شهری / علی حسن‌زاده و فاطمه مهربانی
- ۷۹ - ضرورت تشکیل یک نهاد مالی (بانک) در شهرداری‌های کشور / علی ارشدی
- بررسی آسیب‌شناسانه انتشار اوراق مشارکت شرکت‌ها در ایران: با تأکید بر انتشار اوراق مشارکت شهرداری / کوروش معدلت
- ۸۰
- ۸۱ - ابزارهای تأمین مالی مسکن / علی چگنی
- ۱۴۰ - چکیده انگلیسی

پیشگفتار

در دنیای جهانی شده معاصر، کلانشهرها نقش بسیار مهمی در توسعه اقتصادی و رقابت‌پذیری در عرصه جهانی دارند. به همین دلیل امروزه وظایف مدیریت شهری تنها محدود به توسعه زیرساخت‌های شهری و ارائه خدمات شهری نمی‌شود؛ بلکه برداشتن موانع رشد اقتصادی شهر و شناخت فرصت‌ها و مزیت‌های اقتصادی شهر و دستیابی به چشم‌اندازی روشن و مورد توافق درباره‌ی آینده اقتصادی آن موضوع بسیار با اهمیتی است. شهرهایی در عرصه‌ی جدید می‌توانند موفق باشند که مزیت‌های رقابتی خود را بشناسند؛ تغییرات اقتصادی شهر را ارزیابی کنند و انعطاف لازم برای پاسخ-دهی سریع به تغییرات اقتصادی را داشته باشند.

با توجه به ضرورت بررسی و تحلیل ابعاد اقتصادی توسعه شهرها و کلانشهرها و شناسایی مشکلات مالی شهر و توجه به یافته‌ها و دستاوردهای ارزشمند علوم و فنون مختلف در حوزه اقتصاد شهر و مالیه شهرداری، اولین همایش ملی شهرداری، مشکلات و راهکارها در خرداد ماه ۱۳۸۷ برگزار گردید و نتایج به دست آمده از این همایش علمی، تخصصی انگیزشی شد برای برگزاری دومین همایش فوق در سال ۱۳۸۸، امید است برگزاری این همایش گامی هر چند اندک در راستای تبادل تجربیات و دستاوردهای جدید علمی و تجربی و مدیریتی بین شهرداریهای کشور، ایجاد ارتباط بین مراکز علمی و آموزشی داخلی و خارجی و شهرداریها و همچنین یافتن راهکار برای پایداری در منابع درآمدی و بهره‌وری و هدفمندی هزینه‌های شهرداری و جلب نظر سیاست‌گذاران و تصمیم‌گیران کلان اقتصادی کشور باشد.

فصل اول

اقتصاد شهری

شهرها در بحران اقتصادی جهانی کنونی

• نایجل هریس^۱

دکتر در اقتصاد از کالج دانشگاهی لندن

چکیده

این مقاله در ابتدا در نظر دارد نقش در حال ظهور و تغییر شهرهای بزرگ را که در اقتصاد دنیا رو به جهانی شدن پیش می‌رود، بررسی نماید. برای مشخص شدن وظیفه‌های در حال تغییر مدیریت شهر، از نظر مدیریت اقتصادی، برنامه‌ریزی زیرساختی حمایتی و نیازهای متعاقب برنامه‌ریزی کالبدی و طراحی، بخش‌های اصلی ویژگی‌ها و فعالیت‌های شهر شناسایی شده است.

در این متن، تأثیر رکود جهانی اقتصادی اخیر، مسائل ویژه و منحصر به فردی را در رابطه با تجدید ساختار سریع اقتصاد شهر مطرح می‌نماید: افول سریع برخی بخش‌ها (که طیفی از مشکلات را از صف‌آرایی مجدد نیروی کار تا متروکه شدن بالقوه بافت شهری برخی محله‌های شهر ایجاد می‌کند) و توسعه بخش‌های دیگر (به علت نیازهای متفاوت مهارتی و گشایش مناطق جدید، هدایت مجدد جریان‌های زیرساختی و حمل‌ونقل شهری و جز آن). چنین تغییرات بنیادی در گذشته، به ویژه در تغییر وابستگی شهرها از تولید به خدمات مختلف، به وجود آمده است.

مدیریت شهر تجربه فراوانی را در زمینه مدیریت تجدید ساختار اقتصادی، کاهش رکود و تسهیل رشد بخش‌های جدید پشت سر گذاشته، که تمامی این امور در زمینه روابط در حال تغییر میان حکومت‌های مرکزی و شهر اتفاق افتاده است.

بنابراین، رکود اقتصادی اخیر، چالش‌های جدی و فرصت‌های عمده‌ای را برای مدیریت شهر فراهم می‌کند. کیفیت رهبری حکومت محلی می‌تواند باعث بازآفرینی نتایج و بازده موفقیت‌آمیز - شهری با تقاضای روزافزون برای کارمندان و درآمد رو به رشد؛ یا شهری گرفتار رکود، با درآمدهای رو به کاهش، مهاجرت برونی بالا و ویرانی شدید شهری شود.

کلیدواژه: بحران اقتصادی، اقتصاد شهر، مدیریت شهری، حکومت محلی، شهر، تجدید ساختار

اقتصادی

اقتصاد شهر تهران و بحران مالی جهانی

• کمال اطهاری
پژوهشگر اقتصاد و توسعه و مسکن

چکیده

بحران جهانی، در اقتصاد جهانی شده، بی‌تردید اثرات بسیاری بر اقتصاد کشورهای مرکزی و به تبع آن کشورهای پیرامونی (مانند ایران) گذاشته و می‌گذارد. با توجه به مرحله توسعه هر کشور نوع میزان پیوند این اثرات مرحله توسعه هر کشور، با اقتصاد جهانی متفاوت است. هم‌اکنون آثار این بحران بر اقتصاد ایران خود را به صورت رسیدن بهای نفت به یک سوم قیمت آن در پیش از بحران، تشدید رکود در بخش مسکن و مستغلات و افت قیمت و رکود در بازار سهام نشان داده است. این آثار در شهر تهران، که سرپل ارتباط بخش کالایی و مالی ایران با جهان به شمار می‌رود، شدیدتر است و به تبع آن درآمد شهرداری تهران نیز، در صورت ادامه بحران دچار نقصان بسیار خواهد شد.

باید در نظر داشت که بالغ بر ۲۵ درصد اقتصاد غیر نفتی ایران، ۵۴/۳ درصد از بخش نوین اقتصادی (موسوم به خدمات مولد) ایران، بیش از ۶۲/۹ درصد از ارزش افزوده بخش مالی و ۳۸/۵ درصد از بخش مستغلات، در شهر تهران متمرکز است. تمرکزی اجتناب‌ناپذیر که در شهرهای جهانی در تمام کشورهای جهان در دوران جهانی شدن مشاهده می‌شود و بدین ترتیب چنین شهرهایی بیشتر در معرض نوسانات ناشی از بحران‌ها قرار می‌گیرند. به خصوص که مخارج عمرانی دولت در این شهر از ۲ - ۳ درصد کل بودجه عمرانی کشور تجاوز نکرده است. به عبارت دیگر شهر تهران به طور مستقیم به درآمد نفت متکی نیست و چرخش اقتصادی در آن به شدت به شرایط اقتصادی ایران وابسته است.

از سوی دیگر بحران جهانی، از رکود در بخش مسکن در ایالات متحده آمریکا شروع شد که بدین ترتیب بخش مسکن نقشی تعیین کننده در ورود و خروج از بحران یافت. در ایران نیز بخش مسکن نقشی تعیین کننده در تحرک اقتصادی بخش های دیگر و نیز جذب نقدینگی و از این رو جلوگیری از بیکاری و تورم داشته است. این در حالی است که این بخش سهم عمده ای از درآمد شهرداری تهران را نیز تأمین می کرده است.

با این زمینه می توان دریافت که بدون شناخت و پیش بینی آثار بحران جهانی بر اقتصاد ایران، شهر تهران، بخش مسکن و درآمد شهرداری تهران، به هیچ وجه نمی توان و نباید به تنظیم بودجه برای شهرداری تهران، در آینده، دست زد. بی تردید بحران جهانی به جز تنگناها و تهدیداتی که ایجاد کرده، فرصت هایی خاص را در اختیار کشورها و اقتصادهای منطقه ای آنها (مانند شهر تهران) می گذارد، که این فرصت ها نیز بنابر مرحله توسعه، نوع و میزان پیوند آنها با اقتصاد جهانی متفاوت خواهند بود. هدف این مقاله سنجش و پیش بینی آثار بحران جهانی بر اقتصاد شهر تهران و ارائه راهبردهای پایه برای برون رفت یا به حداقل رساندن آثار آن است.

کلیدواژه: اقتصاد شهری، بحران اقتصادی، تهران

بررسی میزان انطباق درآمدها با ظرفیت اقتصادی شهر: (مطالعه موردی شهر تهران و کرج)

مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف
گروه مالی و سرمایه‌گذاری*

چکیده

یکی از سیاست‌هایی که امروزه در تمام جهان در حال پیگیری است تمرکززدایی و واگذاری امور به سطوح پایین‌تر دولت و دولت‌های محلی است. مهم‌ترین شرط موفقیت سیاست تمرکززدایی وجود منابع مستقل در مناطق است.

در ایران نیز همسو با سایر کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه جهان، حرکت به سمت تمرکززدایی آغاز شده است. لازم به یادآوری است که هر چند در کشور ما نظام فدرالی حاکم نیست. اما می‌توان سه سطح مختلف دولت را از یکدیگر جدا کرد:

- دولت مرکزی؛
- دولت‌های استانی و
- دولت‌های محلی (که در ایران معادل شهرداری‌ها و دهیاری‌ها هستند).

از سال ۱۳۶۲ به بعد شهرداری‌های کشور به سمت خودکفایی مالی سوق داده شده‌اند. اما دولت نتوانست به موازات آن به جهت ایجاد بسترهای قانونی لازم برای اخذ عوارض و هزینه خدمات شهری گام بردارد.

نظام درآمدی شهرداری‌های کشور به تدریج و در گذر زمانی دراز از طریق اصلاحات موردی و مقطعی در قوانین مربوط به آن شکل گرفته و متحول شده است. متأسفانه این نظام امروزه بسیار

عقب‌مانده و بنیان‌های استوار نظری و سازگاری لازم را با اهداف و نیازهای مالی شهرداری‌ها ندارد. به همین جهت شهرداری‌های کشور پیوسته در معرض بحران‌های مزمن قرار می‌گیرند. شهرداری به عنوان نهادی عمومی و دولتی محلی باید از نظر مالی به شهروندان خود متکی باشد. با این که به دلیل سرریزهای خارجی برخی خدمات شهرداری‌ها، اغلب دولت‌های مرکزی کمک‌های مالی متنوعی در اختیار شهرداری‌ها قرار می‌دهند، عمده درآمد شهرداری‌ها باید از طریق شهروندان تأمین گردد. با توجه به این مسئله که در یک نظام مطلوب مالی شهرداری‌ها، ارتباطی متناظر میان قدرت اقتصادی شهروندان و قدرت مالی شهرداری‌ها برقرار است، در این مقاله تلاش شده تا وضعیت شهر کرج و تهران را از این نظر بررسی کرده و به ارتباط منطقی میان قدرت اقتصادی شهر کرج و تهران و میزان درآمدهای شهرداری این شهرها (در کدهای مرتبط) بپردازیم. در نهایت پیشنهادهایی برای رسیدن به وضعیت مطلوب و استفاده از ظرفیت کامل اقتصادی شهر در تأمین مالی دو شهر ارائه خواهد شد. در این مقاله از ارزش افزوده اقتصادی به عنوان معیار قدرت اقتصادی شهر استفاده شده است.

کلیدواژه: منابع درآمدی شهرداری، بخش عمومی، ارزش افزوده اقتصادی، نظام مالی شهرداری

رقابت کلان‌شهرها در عرصه‌های فراملی با استفاده از ابزار استراتژی‌یابی

- مرتضی قورچی*
- جواد مالکی**

چکیده

در آغاز قرن بیست و یکم، جهانی شدن و نوآوری در عرصه‌های فناوری اطلاعات سبب شده تا شهرها نیز در فضاها فراملی همانند شرکت‌های چندملیتی، رقابت روزافزونی را برای کسب منافع اقتصادی با یکدیگر داشته باشند. به همین دلیل است که هیچ نقطه شهری در جهان نمی‌تواند به حفظ جایگاه و نقش سنتی خود در سلسله مراتب شهری تکیه نماید زیرا نقاط شهری دیگر، در ساختار شبکه‌ای با شهرهای دیگر در رقابت هستند تا جایگاه خود را در شبکه ارتقا دهند و بر رقیبان دیگر خود غلبه نمایند. این رقابت سبب شکل‌گیری برند شهری و ارائه تصویری مثبت از یک نقطه شهری در ساختار سلسله مراتب شبکه شهری در مقیاس جهانی خواهد شد. به همین دلیل است که مدیران شهری در سال‌های اخیر تلاش گسترده‌ای داشته‌اند تا شهر خود را در شبکه کلان‌شهرهای جهانی ارتقا داده و منافع اقتصادی بسیاری را برای شهروندان خود فراهم سازند. این هدف امروزه با شناخت و اتخاذ رویکرد هوشمندی رقابتی که همان نظارت هدفمند بر محیطی است که سازمان در آن به فعالیت و رقابت می‌پردازند، امکان‌پذیر شده و با هدف گرفتن تصمیمات راهبردی توسعه یافته است. مدیران شهری با بهره بردن از این رویکرد و به خصوص ابزار استراتژی‌یابی آن برای رقابت با شهرهای دیگر، آمادگی کسب کرده و سبب شد تا استراتژی خود را در عرصه‌های فراملی برای رقابت با کلان‌شهرهای دیگر تدوین کنند. استراتژی‌یابی تکنیکی است که در گذر سده بیستم

شرکت‌های چندملیتی برای رقابت با شرکت‌های دیگر و بازاریابی خود استفاده می‌کردند و حداکثر تلاش آنها نیز این بود تا با تکیه بر این ابزار بتوانند رفتارهای رقیب را تحلیل کرده و برای رقابت با این نوع رفتارها، استراتژی‌های جدیدی را برای شرکت خود فراهم سازند. هم‌اکنون این ابزار در حوزه مدیریت شهری نیز به کار می‌رود تا مدیران شهری بتوانند از حداکثر فرصت‌های پیش‌رو برای رقابت با سایر شهرها در شبکه و پیشبرد شهر خود بهره‌لزم را برده و به حداکثر منافع اقتصادی برای توسعه شهر خود دست یابند. این مقاله درصدد است تا با روش توصیفی - تحلیلی فضای رقابتی کلان‌شهرها را در عرصه‌های فراملی به بحث گذاشته و چگونگی رویکرد هوشمندی رقابتی و کاربرد ابزار استراتژی‌یابی را در حوزه مدیریت شهری به تحلیل درآورد.

کلیدواژه: جهانی شدن، ساختار شبکه کلان‌شهرها، رقابت شهرها در عرصه‌های فراملی، هوشمندی رقابتی، استراتژی‌یابی شهرها

حمل و نقل درون شهری در ابعاد مقیاس اقتصادی ارزیابی پیامدهای اجرایی BRT در حمل و نقل عمومی شهر تهران

• شکرالله بنار
دانشجوی دکتری اقتصاد

چکیده

تهران، پایتخت ایران، با جمعیت ساکن حدود ۸ میلیون نفر و وسعت ۸۰۰ کیلومترمربع یکی از متراکم‌ترین شهرهای دنیا به شمار می‌رود. با شمارش جمعیت ساکن در حومه، جمعیت تهران به ۱۳ میلیون نفر می‌رسد که طبق برآوردهای انجام شده، روزانه ۱۲/۵ میلیون سفر، در این کلان‌شهر ایران صورت می‌گیرد. عواملی که امروزه این کلان‌شهر را با ترافیک سنگین روبه‌رو کرده عبارتند از: خارج شدن سیستم حمل و نقل تهران از حالت متوازن؛ توجه به سرمایه‌گذاری برای ساخت معابر شهری در دوران پیش و غفلت از توسعه حمل و نقل همگانی، دوچرخه و عابر پیاده، ساخت راه‌های جدید چاره کار نیست؛ زیرا بلافاصله بهره‌برداری، آنها نیز به همان وضعیت راه‌های دیگر گرفتار خواهند شد. تعریض معابر موجود برای حل مشکل ترافیک همانند آن است که فردی برای حل مشکل چاقی خود کمربندش را شل‌تر نماید! مطالعات بسیاری نشان داده که تعریض معابر و ساخت راه‌های جدید باعث افزایش تراکم ترافیک خواهد شد نه کاهش آن. از این رو برای بررسی و حل سیستماتیک مشکل این، مقاله تلاش دارد راه حلی ارائه کند که با مراعات صرفه‌های ناشی از مقیاس، به مطالعه ارزیابی اجرای BRT در سطح شهر تهران پرداخته و منطقی بودن این تصمیم را به عنوان راه حلی مطمئن، ارزیابی کند؛ تا در افق بلند مدت نیازهای ترافیکی شهر را در کنار توسعه زیرساخت‌ها و عرضه تسهیلات حمل و نقل با رویکرد رعایت صرفه‌ها به مرحله اجرا درآید.

در سال ۱۴۰۴ (۲۰۲۵ میلادی) شهر تهران دارای سیستم حمل و نقلی است که کیفیت زندگی و فعالیت ساکنان شهر را مطابق با استانداردهای بین‌المللی ارتقا داده که این امر متضمن این است که این سیستم، یکپارچه، در دسترس، روان، راحت، ایمن، پاک و در جهت توسعه اقتصادی تهران باشد و با در نظر گرفتن محدودیت منابع، اجرا شدنی باشد. با گذشت بیش از ۵۰ سال از تأسیس شرکت واحد اتوبوس‌رانی تهران با بیش از ۶ هزار اتوبوس با ۳۲۲ خط بیش از ۴/۵ میلیون مسافر را در سطح شهر جابه‌جا می‌کند که سهم ۱۷/۲ درصد از جابه‌جایی‌های این کلان‌شهر را پوشش می‌دهد. طبق طرح جامع حمل و نقل و ترافیک تهران هدف رساندن سهم حمل و نقل عمومی از ۲۵ درصد موجود به ۵۵ درصد است که در این میان سهم مترو از ۵/۱ درصد به ۳۰ درصد اتوبوس از ۱۷/۲ درصد به ۲۲ درصد و مینی‌بوس از ۳/۳ درصد به ۳ درصد تغییر خواهد یافت. در این میان سهم حمل و نقل نیمه عمومی (پارامترانزیت) از ۳۱/۵ درصد موجود به ۲۰ درصد و حمل و نقل خصوصی از ۴۲/۳ درصد به ۲۵ درصد کاهش خواهد یافت. در این مقاله به دنبال بررسی نتایج به دست آمده در این موضوعات هستیم:

- افزایش مسافر جابجا شده؛
- بهره‌وری در استفاده از ناوگان؛
- کاهش زمان سفر؛
- صرفه‌جویی در وقت و هزینه شهروندان و
- کاهش آلودگی هوا.

کلیدواژه: BRT، حمل و نقل عمومی، تهران، بهره‌وری، کیفیت زندگی

سیاست‌های حمل‌ونقل شهری و اقتصاد شهری

• پژمان اللهوردیزاده
کارشناس ارشد حمل‌ونقل و ترافیک

چکیده

اقتصاد شهرهای بزرگ به سبب حمل‌ونقل شهری ناکارآمد و پر ازدحام، متحمل صدمات زیادی شده است و در این میان هر دو قشر فقیر و ثروتمند جامعه، با هم زیان می‌بینند. افزایش ظرفیت مسیرها به منظور تسریع حرکت خودروها در شبکه معابر شهری در کنار بی‌نظمی سیستم حمل‌ونقل همگانی، منجر به کاهش تدریجی خدمات حمل‌ونقل عمومی و افزایش ازدحام و تراکم و تأخیر جریان ترافیک می‌شود. در واقع در برنامه‌ریزی طرح جامع حمل‌ونقل شهری، اثرات اقتصادی سیستم بر اقتصاد جامعه شهری باید در نظر گرفته شود. در این مقاله به بررسی اثرات مثبت و منفی حمل‌ونقل شهری بر اقتصاد شهری پرداخته و ضمن بررسی نقش اقتصادی حمل‌ونقل شهری، تعریف اقتصاد و تقاضای حمل‌ونقل شهری، منافع و هزینه‌های اقتصادی سیستم‌های حمل‌ونقل شهری، روش‌های ارزیابی اقتصادی، سیاست‌ها و عوامل مؤثر ساختاری مدیریت شهری در اقتصاد حمل‌ونقل شهری در ۱۵ سرفصل ارائه می‌گردد.

کلیدواژه: حمل‌ونقل، اقتصاد شهری، جامعه شهری، ترافیک، مدیریت شهری

تحلیل ویژگی های بازار مسکن و چشم انداز آن

• نادر عربی^۱

کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری

چکیده

یکی از مهمترین بخش های اقتصادی در ایران بخش مسکن است؛ از این رو بسیاری از فرصت های مناسب سرمایه گذاری متعلق به این حوزه می باشد؛ به طوری که در حدود ۲۰ تا ۳۰ درصد از تشکیل سرمایه کشور سالانه به این بخش اختصاص می یابد.

کشور ایران با جمعیتی بالغ بر ۷۰ میلیون نفر که بیشتر آن را جوانان تشکیل می دهد با کمبودی در حدود ۱/۵ میلیون واحد مسکونی روبه رو است و برآورد می شود تا سال ۱۳۹۰ نیاز به تولید سالانه بیش از یک میلیون واحد مسکونی ضرورت یابد؛ تا بدین وسیله بتوان نیاز خانواده های تازه شکل گرفته را در سال های آتی پوشش داد و البته بخشی از کمبودهای موجود را نیز جبران کرد. از دیگر عوامل مؤثر در بازار مسکن تولید و عرضه مسکن و ویژگی های کمی و کیفی آن است. برای ورود به این بازار لازم است ابعاد آن شناخته و بررسی و تحلیل شود. شرایط حاکم بر بازار مسکن کشور بعد از جهش قیمتی در سال ۱۳۸۵ و به پیرو آن، افزایش میزان تولید در سال ۱۳۸۶، از سال ۱۳۸۷ وارد دوره رکود شده است و در حال حاضر نیز هم در بخش تولید مسکن و هم بازار قیمت مسکن، این رکود تداوم داشته و طبیعی است که بسیاری از سیاست ها و نظرات را به خود معطوف کرده است. بنابراین این مسئله سیاست گذاران و برنامه ریزان امر مسکن را از یک سو و فعالین اقتصادی بخش مسکن را از سوی دیگر به فکر ارائه راهکارهایی برای برون رفت از وضعیت موجود واداشته است؛ تا بتوان ضمن پاسخگویی به حجم تقاضای پیش گفته با رونق بخشیدن به این بخش، سایر بخش های اقتصادی را نیز به تحرک واداشت.

با توجه به موارد بیان شده هدف این مقاله ارائه تحلیلی توصیفی از وضعیت حاکم بر بازار مسکن در بخش عرضه و تقاضا، عوامل مؤثر بر آن، ویژگی های بازار قیمت مسکن و عوامل مؤثر در رکود و رونق این بخش با توجه به چشم انداز نیاز آتی به مسکن می باشد تا با بررسی و شناخت وضعیت حاکم بر بخش مسکن، بتوان راهکارهایی را برای برون رفت از شرایط موجود ارائه نمود.

کلیدواژه: مسکن، رکود، اقتصاد، بازار مسکن، عرضه و تقاضا

فصل دوم

تمرکززدایی در مناسبات مالی

قانون مالیات بر ارزش افزوده و اثرات درآمدی آن بر شهرداری‌ها

- سید مناف هاشمی*
کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری
- احمد ملک صنیع**
کارشناس مدیریت صنعتی

چکیده

یکی از نظام‌های اخذ مالیات در سال‌های اخیر، نظام مالیات بر ارزش افزوده می‌باشد که در ۲۰ سال اخیر بسیار مورد توجه قرار گرفته و به سرعت رو به گسترش است. مالیات بر ارزش افزوده در ابتدا ویژه اقتصادهای توسعه یافته‌تر اروپا و آمریکای لاتین بود، اما اکنون به عنصری محوری از نظام‌های مالیاتی کشورهای در حال توسعه و در حال گذار تبدیل شده است.

در ایران نیز اهمیت استقرار این نظام مالیاتی از سال‌ها پیش به خوبی درک و لایحه آن در سال ۱۳۶۶ تهیه و ارائه گردید؛ اما به دلایل مختلف به تناوب مسکوت ماند. در نهایت با هدف اصلاح نظام مالیاتی از برنامه‌های هفت‌گانه طرح تحول اقتصادی دولت به آن پرداخته و مالیات بر ارزش افزوده به عنوان یکی از مهم‌ترین برنامه‌های عملیاتی این نظام ذکر شده که مورد تأیید تمام صاحب‌نظران اقتصادی نیز می‌باشد. مالیات بر ارزش افزوده در جهان قدمتی ۶۰ ساله دارد و هم اکنون بیش از ۱۳۶ کشور دنیا از این شیوه اخذ مالیات بهره می‌برند. اما آنچه در این مقاله مورد توجه است اثرات درآمدی مالیات بر ارزش افزوده بر منابع درآمدی شهرداری‌هاست. نرخ مالیات بر ارزش افزوده ۳ درصد و شامل دو بخش مالیات و عوارض می‌باشد که ۱/۵ درصد سهم سازمان امور مالیاتی کشور

و ۱/۵ درصد سهم شهرداری‌ها و دهیاری‌ها می‌باشد. در این راستا عوارض سهم شهرداری‌ها از قانون بیان شده جایگزین عوارض قانون موسوم به تجمیع عوارض می‌گردد. بنابراین به عنوان یکی از محورهای درآمد پایدار شهرداری‌ها به شمار رفته و در صورت اجرای صحیح در تأمین بخشی از درآمد شهرداری‌ها فاکتور مهمی به شمار می‌رود.

این مقاله درصدد است تا ضمن ارائه تاریخچه پیاده‌سازی این نظام مالیاتی در جهان و ایران، مفاهیم و آثار مثبت و منفی آن به ویژه عوارض شهرداری‌های کشور از محل اجرای این قانون را بیان نماید.

کلیدواژه: مالیات بر ارزش افزوده، منابع درآمدی شهرداری‌ها، شهرداری‌ها، دولت، قانون

* مدیر کل تشخیص و وصول درآمد شهرداری تهران

** معاون تشخیص و ایجاد منابع درآمد اداره کل تشخیص و وصول درآمد شهرداری تهران

ضرورت کمک‌های بلاعوض دولت به شهرداری‌ها (مطالعه سیستم کنونی کشور فرانسه)

• نگار فتح‌الله زاده^۱

دانشجوی دکتری حقوق مالی دانشگاه سوربون - پاریس

چکیده

تدوین قوانین مربوط به تمرکززدایی اداری و مالی در کشور فرانسه، در اواخر دهه ۷۰ میلادی، که به واحدهای محلی از جمله شهرداری‌ها، استقلال در تصمیم‌گیری یا نظارت نامستقیم دولت را اعطا نمود، تأثیرات قابل توجهی بر توسعه زندگی شهری و رشد اقتصادی حاکم بر آن داشته است. این قوانین که باعث انتقال قسمت وسیعی از صلاحیت‌های دولت به واحدهای محلی شده‌اند، لزوم ایجاد منابع درآمدی جدید و افزایش مالیات‌های موجود را به دنبال داشتند ولی روشن است که حتی در آن دوره زمانی نیز - با وجود درصد پایین تر مخارج شهرداری‌ها نسبت به وضع کنونی - افزایش نرخ‌های مالیاتی، ایجاد مالیات‌های جدید و یا استقراض نمی‌توانست به تنهایی نیاز شهرداری‌ها را در اجرای تعهدات مختلف و روزافزون‌شان تأمین کند. همین امر باعث پررنگ شدن نقش حمایتی دولت در اختصاص کمک‌های بلاعوض و ایجاد موازنه و تعادل درآمد میان انواع سه‌گانه واحدهای محلی در حقوق فرانسه شد. در این راستا کمک‌های مختلفی با توجه به نیازهای شهرداری‌ها طراحی، طبقه‌بندی و تدوین شد. و یا برخی از کمک‌هایی که پیش از آن وجود داشت پس از ایجاد مطابقت با شرایط زمانی و مکانی به چرخه کمک‌های دولتی بازگشتند. در این تحقیق تلاش شده تا با انعکاس تجربه عملی کشور فرانسه در زمینه استفاده از کمک‌های بلاعوض، به عنوان اهرمی مهم در گردش چرخه فعالیت‌های شهرداری، به انواع مختلف کمک‌های موجود در این سیستم، ضرورت وجود آن، هدف‌های دولت مرکزی از اعطای آن، معایب گسترش چنین انتقالی و نیز مراجع مختلف ناظر و قراردادهای صورت پذیرفته در این زمینه میان دولت و شهرداری‌ها، پرداخته شود تا از رهگذر داده‌های ارائه شده به شاخص‌های ویژه و شرایط لازم برای کاربرد موفقیت آمیز آن در ایران دست یابیم.

کلیدواژه: تأمین مالی، واحدهای محلی، شهرداری‌ها، کمک‌های دولتی، قوانین و مقررات

روابط مالی دولت و شهرداری در بخش حمل و نقل عمومی

• محمد رئوفی*

کارشناس ارشد برنامه‌ریزی حمل و نقل و ترافیک

چکیده

شهرداری‌ها مؤسسات عمومی غیردولتی هستند که براساس قانون، موظف به انجام خدمات عمومی مهم و ضروری در محدوده قانونی و حریم شهرها می‌باشند. یکی از این خدمات مهم ارائه حمل و نقل عمومی کارا و قابل اعتماد به منظور پاسخ‌گویی به سفرهای روزانه شهروندان برای انجام فعالیت‌های روزانه آنها می‌باشد.

از سال ۱۳۳۴ که می‌توان گفت قانون‌گذاری در امور شهرداری‌ها روندی مطلوب یافته، به موضوع درآمدهای پایدار توجه کمی شده است. اما در ارتباط با حمل و نقل در سال ۱۳۴۳ در قانون تأمین اعتبارات عمرانی و عمومی مصوب آذر ۴۳ این‌گونه آمده است: از اول فروردین ۱۳۴۴ عوارض شهرداری‌ها از بابت فروش هر لیتر بنزین ۵۰ دینار خواهد بود. این امر بیانگر توجه مسئولان به تأثیر حمل و نقل و ترافیک در شهرهاست. و این قانون، در زمان خود قانونی پیشرو بوده است. پس از این نیز پیش‌بینی‌های مهمی صورت گرفته، از جمله در بند ۳ ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه پیش‌بینی شده تا سهم حمل و نقل عمومی از جابه‌جایی مسافر در شهرها از ۴۴ درصد سال ۱۳۸۳ در پایان برنامه به ۷۵ درصد افزایش یابد که در ماده ۷ قانون توسعه حمل و نقل عمومی و مدیریت مصرف سوخت مصوب سال ۱۳۸۶، نتیجه این اقدام مهم و ضروری به جای سال پایان برنامه به سال ۱۳۹۱ تغییر یافت و در ماده ۱۰ همین قانون محل تأمین اعتبار سالانه ۴۰ هزار میلیارد ریالی برای بخش درون شهری تعیین شده، اما این مهم از سوی دولت تحقق نیافته است.

بر اساس ماده ۲۹ آیین نامه مالی شهرداری‌ها، درآمدهای شهرداری در ۶ بند پیش‌بینی شده است که بند ۵ کمک‌های اعطایی دولت و سازمان‌های دولتی است.

مهم‌ترین منابع درآمدی شهرداری‌ها تا سال ۱۳۶۲ از محل اعتبارات عمومی و به وسیله دولت تأمین می‌شد. فرایندی که قانون بودجه سال ۱۳۶۲ کل کشور با تأیید بر استقلال مالی و درآمدهای شهرداری‌ها بر آن نقطه پایان گذاشت. اما وضعیت اقتصادی نابسامان کشور که خود از یک سو کمبود منابع درآمدی شهرداری‌ها را در پی داشت و از سوی دیگر افزایش جمعیت، پدیده مهاجرت به شهرها که باعث افزایش هزینه‌ها شده و ناکافی و ناپایدار بودن کمک‌های دولت، شهرداری‌ها را در وضعیتی قرار داده که در انجام تعهدات برای اجرای پروژه‌های عمرانی و توسعه‌ای بسیار کند و یا ناتوان می‌باشند و در نتیجه ارائه خدمات، پاسخ‌گوی انتظار شهروندان نبوده است. باید اذعان نمود که برای پاسخ‌گویی به حداقل خدمات عمومی مورد نیاز شهروندان دولت نباید نسبت به وضع اعتبار و درآمد شهرداری‌ها بی‌تفاوت باشد.

موارد عنوان شده در مقاله می‌تواند دست‌مایه‌ای علمی برای پیگیری مسئولان (شهرداری، شورای شهر، دولت و مجلس) در تأمین اعتبار پایدار برای بخش حمل‌ونقل عمومی و برنامه‌ریزی برای ارائه خدمات بهتر و در شأن و منزلت شهروندان باشد.

کلیدواژه: حمل‌ونقل عمومی، دولت و شهرداری، قانون توسعه حمل‌ونقل عمومی

مناسبات مالی دولت و شهرداری‌ها: گذشته، حال، آینده

• کیمیا مؤذنی

کارشناس ارشد شهرسازی

چکیده

تأکید بر اجرایی نمودن اصل ۴۴ قانون اساسی، بندب ماده ۱۳۷ قانون برنامه چهارم و مانند آن، بیانگر این واقعیت است که از مدت‌ها پیش دست‌اندرکاران مدیریت شهری به این نتیجه رسیده‌اند که با مناسبات پیشین و کنونی نمی‌توان شهرها را اداره کرد. هم‌چنین تنظیم مناسبات مالی دولت و شهرداری‌ها به منظور اداره بهینه شهر، حفظ هویت و ویژگی‌های کالبدی، تاریخی، فرهنگی و اجتماعی و رفع معضلات و آلودگی‌های زیست‌محیطی، کالبدی و بصری شهرها مسئله‌ای چند بعدی است که در گرو تغییر اساسی در نگرش و کنش دستگاه‌ها، نهادها، سازمان‌ها و اشخاص حقیقی و حقوقی بی‌شماری می‌باشد که در قالب رویکرد راهبردی با چشم‌انداز اصلاح نظام مالیه شهری به برخی از این عوامل اشاره خواهد شد.

بهسازی مدیریت شهری، ارتقای کیفیت اداره شهر، رشد اقتصادی محلی برای افزودن میزان سرمایه‌گذاری، ارتقای سطح زندگی اقشار فقیر، تحقق‌پذیری برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری متأثر از به دست آوردن درآمدهای قابل اتکا، حاکمیت شهری بهبود یافته است و این مهم از یک سو در گرو به روزآوری، تدقیق و تصویب قوانین و ضوابط و از سوی دیگر عملیاتی کردن طرح جامع درآمدهای پایدار از راه تهیه دستورالعمل‌های مربوط به آن می‌باشد. در این راه اولین گام تدوین طرح استراتژی توسعه شهری با برنامه‌ریزی مشارکتی و حضور مدیران شهری، شهروندان و سرمایه‌گذاران، براساس نقش و عملکرد شهر از منابع مالی بخش خصوصی و عمومی استفاده خواهد شد و مدیریت واحد شهری، شهر را همانند یک بنگاه اقتصادی سودده به مکانی قابل زندگی با اداره خوب تبدیل می‌کند.

دستیابی به یک الگوی مناسب مالیه شهری که شرط ضروری و الزام‌آور توسعه پایدار شهری است، با ترکیب مشخصی از منابع تأمین مالی برنامه‌ها، پروژه‌ها و طرح‌های شهری (شامل عوارض و مالیات‌های محلی، پرداخت بهای خدمات شهری، پرداخت هزینه‌های پروژه‌های عمرانی فراشه‌ری، فروش اوراق مشارکت، استفاده از وام‌های داخلی و خارجی، سرمایه‌گذاری در پروژه‌های سودده و جز آن) ماحصل بازآیی روابط مالی دولت و شهرداری‌ها با تأکید بر تمرکززدایی از دولت و واگذاری وظایف به همراه منابع مالی آنها به شهرداری در راستای تحقق مدیریت واحد شهری است.

کلیدواژه: مالیه شهری، توسعه پایدار، حاکمیت شهری بهبود یافته، مدیریت واحد شهری، برنامه‌ریزی مشارکتی

منطقه‌گرایی مالی: راهبرد کاهش نابرابری در بهره‌مندی از خدمات عمومی در مناطق کلان شهری

• ایرج اسدی^۱

دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشگاه تهران

• میثم بصیرت^۲

دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشگاه تهران

چکیده

نابرابری در بهره‌مندی از خدمات در مناطق کلان‌شهری به این دلیل رخ می‌دهد که سطح خدمات عمومی میان شهرداری‌های مختلف با میزان یا سطح پرداخت مالیات بر املاک یا ظرفیت و توان مالی قلمروهای شهرداری تعیین شود. در این حالت شهرداری‌های ثروتمند می‌توانند خدمات بهتری ارائه کرده و شهرداری‌های فقیرتر از این امکان محروم خواهند شد. به این ترتیب، منطقه کلان‌شهری به عنوان یک کل ارگانیک ماهیتی بسیار ناهمگون و نامتجانس خواهد داشت که این عدم تجانس در حوزه‌های اجتماعی می‌تواند به معضلات و ناپایداری‌های سیاسی و اجتماعی بزرگی مانند آشوب‌های شهری ختم شود؛ آن چیزی که در دهه ۱۳۷۰ در منطقه کلان‌شهری تهران به وقوع پیوسته و زمینه‌ساز تهیه طرح‌های مجموعه شهری در کشور گشت. در این مقاله تلاش می‌شود تا مسئله نابرابری در بهره‌مندی از خدمات شهری در شهرداری‌های مختلف موجود در مناطق کلان‌شهری مورد بحث قرار گرفته و راه‌حلهایی برای کاهش آن پیشنهاد شود. یکی از تدابیر مؤثر در این زمینه یعنی کاستن از میزان نابرابری‌های موجود میان شهرداری‌های منطقه کلان‌شهری، اجرای راهبرد منطقه‌گرایی مالی یا اشتراک پایه مالیاتی میان شهرداری‌های منطقه کلان‌شهری است. در ساده‌ترین شکل این راهبرد مقداری از رشد ارزش تجاری و مالیات بخش املاک صنعتی شهرداری‌ها از کنترل مستقیم آنها خارج می‌گردد و به صندوق مشترک -که شهرداری‌های منطقه ایجاد کرده‌اند- واریز می‌شود. روش یکنواختی درباره وجوه صندوق اعمال می‌شود و وجوه حاصل دوباره براساس فرمول مبتنی بر نیاز میان شهرداری‌ها توزیع می‌گردد.

کلیدواژه: منطقه‌گرایی مالی، شهرداری، منطقه‌گرایی شهری، مالیات مشترک منطقه‌ای

1- lasadi@ ut.ac.ir

2- Mbasirat@ ut.ac.ir

فصل سوم

مدیریت مالی

نقش بودجه‌بندی عملیاتی و سرمایه‌ای در ارتقای کارایی بودجه‌بندی شهرداری‌ها

- سیدمصطفی رسولی‌منش
کارشناس ارشد مدیریت سیستم
- علی‌اصغر شیره‌پز آرانی
کارشناس ارشد مدیریت مالی

چکیده

بودجه سالانه شهرداری، یک برنامه مالی برای اجرای فعالیت‌های مختلف شهرداری، برای نیل به هدف‌های تعیین شده در سطح شهر است. شهرداری برای دستیابی به بهترین برنامه تخصیص، باید بودجه سالانه را به صورت یک مسئله برنامه‌ریزی کوتاه‌مدت طرح کند و با حل آن، تخصیص بهینه منابع مالی به فعالیت‌های مختلف صورت می‌گیرد.

هر چند این ایده از نظر جهت‌گیری عمومی در تخصیص منابع مالی برنامه‌های کوتاه‌مدت مفید است، اما در عمل امکان طراحی و حل مسئله بهینه‌سازی برای بودجه سالانه شهرداری وجود ندارد. این امر تنها به دلیل حجم عظیم اطلاعات مورد نیاز یا ساختار پیچیده، تابع هدف مسئله و تعدد محدودیت‌های آن نیست؛ بلکه فرایند تصمیم‌گیری برای تخصیص منابع شهرداری در مقایسه با بخش خصوصی متفاوت است. تفاوت فرایند تصمیم‌گیری در تخصیص منابع در بخش عمومی با مصرف‌کننده خصوصی از آنجا نشئت می‌گیرد که تصمیم‌های بودجه افزون بر آنکه یک موضوع فنی است، امری سیاسی، اجتماعی و اداری نیز به شمار می‌رود. نارسایی موجود در نظام بودجه‌ریزی شهرداری‌ها افزون بر آنکه ناشی از ضعف کارشناسی و یا سطح تکنیکی شیوه‌های بودجه‌بندی است، ریشه در نارسایی‌های نظام تصمیم‌گیری شهری در تخصیص منابع نیز دارد. ارتقای کارایی نظام بودجه‌بندی در شهرداری‌ها منوط به ایجاد ارتباط میان نظام سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و بودجه‌بندی است که می‌تواند در قالب بودجه‌بندی عملیاتی تحقق یابد.

در این مقاله تلاش بر این است تا به تشریح و تبیین مفاهیم بودجه‌بندی عملیاتی و بودجه عملیاتی و سرمایه‌ای در شهرداری پردازیم.

در بودجه عملیاتی و سرمایه‌ای باید نخست اولویت‌های راهبردی توسعه شهر (اهداف)، که با توجه به ضرورت‌های نظام اقتصادی، اجتماعی و خواسته‌های شهروندان تعیین شده و در برنامه راهبردی شهرداری اعلام گردیده را در خود انعکاس دهد و دوم اینکه میان اولویت‌های راهبردی تخصیص منابع، شفاف کردن فرایندهای تخصیص منابع و بهبود شیوه‌های مدیریت بودجه ارتباط برقرار کرده و در این مسیر عملکرد بودجه را به منظور تحقق اهداف، کنترل و ارزیابی نماید.

از نتایج تدوین بودجه عملیاتی و سرمایه‌ای در شهرداری‌ها می‌توان به این موارد اشاره کرد: فرایندهای تخصیص منابع و چگونگی کنترل عملکرد برای دستیابی به شفافیت، کنترل‌پذیری و پاسخ‌گویی نظام بودجه و تحقق نظارت مردم و نمایندگان آنها بر منابع و مصارف شهرداری.

کلیدواژه: کارایی بودجه، بودجه عملیاتی و سرمایه‌ای، بودجه‌بندی عملیاتی، افزایش کارایی

مبانی نظری حسابداری تعهدی در شهرداری تهران

• اسماعیل غفاری*

کارشناس ارشد حسابداری

چکیده

سده بیست و یکم، سده شهرهاست زیرا اکنون بیش از نیمی از مردم دنیا شهرنشین هستند. نوشتن این مقاله بر این باور است که باید شهرها از ابعاد گوناگون بهتر شناخته شوند زیرا در این صورت هم دانش خود را گسترش داده و هم زندگی نسل‌های کنونی و آینده را بهتر خواهیم ساخت. یکی از مهم‌ترین ابعاد شهرها، جنبه اقتصادی و مالی و به اختصار مالیه شهرهاست؛ زیرا بخش مهمی از فعالیت‌های اقتصادی و مالی کشورها به وسیله شهرداری‌ها تحقق می‌یابد. فعالیت‌هایی که از تنوع گسترده‌ای برخوردار بوده و بر وضعیت حال و آینده ساکنان آن تأثیر بسزایی می‌گذارند. این فعالیت‌ها زمانی پیچیده‌تر می‌شوند که رویکرد شهرداری‌ها، رویکردی اجتماعی باشد؛ بنابراین این فعالیت‌ها با استفاده از استانداردهای حسابداری واحدهای بازرگانی که هدف سودآوری را دنبال می‌کنند، قابل اندازه‌گیری، بازتاب و گزارش دهی نیستند؛ به همین جهت تلاش بیشتر کشورها که سیستم‌های پیشرفته مدیریت شهری دارند این است که ضمن تدوین مبانی نظری حسابداری شهرداری‌ها، استانداردهای مناسب حسابداری را طراحی و به اجرا درآورند تا بتوانند رویدادهای مالی شهرداری‌ها را که از ویژگی‌های خاص برخوردارند به گونه‌ای صحیح شناسایی و گزارش نمایند. در این راستا سازمان‌های بین‌المللی حسابداری مانند فدراسیون بین‌المللی حسابداری برای ایجاد همگرایی در تدوین استانداردهای حسابداری بخش عمومی، اقدامات مهمی را انجام داده‌اند. هدف اصلی از تدوین مبانی نظری و استانداردهای حسابداری بخش عمومی، افزایش اعتماد عمومی در مدیریت مالی شهرداری‌هاست.

با توجه به تغییر مبنای حسابداری شهرداری تهران از مبنای نقدی به مبنای تعهدی، تدوین مبانی نظری حسابداری تعهدی شهرداری‌ها با توجه به روند بین‌المللی آن و قوانین خاص کشورمان در دستور کار قرار گرفته است. بنابراین در این مقاله به این موضوع از ابعاد گوناگون پرداخته می‌شود.

کلیدواژه: مبنای نقدی، مبنای تعهدی، استانداردهای حسابداری، مبانی نظری، گزارشگری مالی

آسیب‌شناسی نظام مالی شهرداری تهران

• رشید اصلانی*

دکتری در مدیریت استراتژیک

چکیده

اگر وظیفه اصلی نظام مالی را تخصیص بهینه منابع و کنترل هزینه‌ها تصور کنیم، موفقیت این نظام هنگامی میسر است که نظام‌های دیگر مانند نظام مدیریت، نظام اجرایی، نظام نظارت و نظام‌های سازمانی دیگری که به گونه‌ای در برهم‌کنش با نظام‌های مالی هستند به صورت هماهنگ با نظام مالی و خرده‌نظام‌های آن دادوستد داشته باشند.

شهرداری تهران با توجه به گستردگی وظایف و پیچیدگی و تنوع فعالیت‌ها، در راستای تحقق اهداف مدیریت مالی، نیازمند ایجاد تحولاتی در بخش‌های گوناگون است که از آن جمله می‌توان به ضرورت برنامه‌ریزی عمرانی، برنامه‌ریزی نیروی انسانی، تدوین نظام فنی و اجرایی، سازماندهی امور پیمانکاران و اصلاح ساختار سازمانی اشاره کرد.

کلیدواژه: نظام مالی، تخصیص منابع، تعامل سیستم‌ها، نظام فنی اجرایی

* مشاور شورای اسلامی شهر تهران

تجارب نوین کاهش هزینه‌های شهرداری تهران با به‌کارگیری راهبرد از دغدغه تا بهبود

• جعفر معصوم‌زاده*
کارشناس ارشد مدیریت

چکیده

در این مقاله در پی آنیم تا به بیان و بررسی طرح‌های جامع جدید کاهش هزینه بپردازیم که توسط سایر شهرداری‌های کشور نیز می‌تواند قابل بهره‌گیری باشد. از آن میان می‌توان به طرح جامع استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) در مدیریت شهری اشاره کرد که با توجه به وجود ظرفیت بالقوه و پتانسیل مهمی در بخش سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) در شهرداری تهران - که هم اکنون در سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات وجود دارد - استفاده از این سیستم در کاهش هزینه‌های شهرداری مؤثر خواهد بود که بعضاً مصادیق آن مطرح خواهد شد. از جمله طرح‌های دیگر می‌توان طرح جامع بهسازی روال برگزاری مناقصات و مدیریت پروژه‌ها و ارزیابی پیمانکاران شهرداری تهران را نام برد. با به‌کارگیری این طرح امکان کاهش زمان مناقصه‌ها وجود دارد. طرح جامع ساماندهی تخفیفات، معافیت‌ها و کمک‌های اعطایی شهرداری تهران طرح دیگری است که شهرداری تهران حسب وظیفه قانونی خود به برخی اشخاص حقیقی تخفیفات و معافیت‌های ویژه‌ای را اعطا می‌کند. کنترل مکانیزه این گونه تسهیلات و هم‌چنین کمک‌های پرداختی از محل ماده ۱۷ می‌تواند موجب جلوگیری از سوء استفاده (بهره‌گیری چندباره از این تسهیلات در مناطق مختلف و ...) می‌شود. در نهایت از طرح جامع استقرار سامانه مدیریت معابر شهری و آسفالت می‌توان نام برد که هم‌اکنون در منطقه ۸ در حال اجرا است.

کلیدواژه: کاهش هزینه‌های شهرداری، منابع درآمدی پایدار، مدیریت شهری، شهرداری تهران

مدیریت منابع با صرفه‌جویی در هزینه‌ها به عنوان منابع جدید

• رشید اصلانی*

دکتری در مدیریت استراتژیک

چکیده

گرایش عمومی به افزایش درآمدها و منابع در شهرداری‌ها برای انجام وظایف محول شده و ارائه خدمات به شهروندان است. از این رو اندیشیدن در روش‌های مصرف بهینه و در مجموع مدیریت منابع، می‌تواند ما را از هزینه‌های بی‌منطق و مبتنی بر اسراف بازداشته و منابعی را در اختیار ما قرار دهد که توانایی ما را در ارائه خدمات، افزون‌تر کند.

بهره‌گیری از ساختار سازمانی کهنه و سیستم‌ها و روش‌هایی که تنها به سبب آشنایی کاربران و سهولت اجرا به آنها توجه می‌شود، منابع قابل ملاحظه‌ای را بیهوده هدر داده و نیازمند بازنگری و جایگزینی یا اصلاح است.

ایجاد نظام فنی و اجرایی، تدوین برنامه‌های بلندمدت، میان‌مدت و سالانه اجرایی هدفمند عمرانی، ایجاد استانداردهای اجرایی و نظارت بر کمیت و کیفیت برنامه‌ها و فعالیت‌های جاری و عمرانی نیز می‌تواند در بلندمدت نقش بسیار مهمی را در افزایش عمر مفید ساخته‌هایمان ایفا کرده و نیاز به منابع جدید را کاهش دهد؛ در حالی که منابع موجودمان را نیز افزایش می‌دهد.

افزون بر موارد بیان شده نکته‌های پرشماری در عرصه عمل و اجرا وجود دارد که پرداختن به آنها مستلزم یک عزم همگانی و توجه و پشتیبانی ویژه مدیران بلندمرتبه مدیریت شهری است که در این مقاله به آن پرداخته می‌شود.

کلیدواژه: مصرف بهینه منابع، کارایی، اثربخشی، استانداردهای اجرایی، نظارت کمی و کیفی

* مشاور شورای اسلامی شهر تهران

چالش‌های مدیریتی برای پیاده‌کردن اصلاح الگوی مصرف

• مراد کردی
دکتری مدیریت

چکیده

اصلاح الگوی مصرف که مقام معظم رهبری به درستی و بسیار گسترده در بیانات خود به آن اشاره کرده‌اند، نیازمند اصلاح نوع نگاه در میان تمام افراد جامعه است. در این میان لازم است، دولت و مسئولین نیز در این راه گام مؤثری برداشته و نسبت به اصلاح زیرساخت‌ها در تمام بخش‌ها اقدام مؤثری انجام دهند. از جمله وظایف مدیران در تحقق این امر افزون بر برنامه‌ریزی، ساماندهی و کارشناسی دقیق برنامه‌ها و عملکردها می‌باشد.

هم‌زمان با اصلاح الگوی مصرف، اصلاح الگوی درآمد، تولید و توزیع را نیز باید پیش‌رو قرار داد. به عبارت دیگر پیش‌نیاز اصلاح الگوی مصرف، اصلاح الگوی درآمد و تولید می‌باشد، مدیریت صحیح فرصت‌ها سبب می‌شود که مدیران، محورهای بهینه‌ای را برای اصلاح الگوی تولید، توزیع و مصرف به کار گرفته و با استفاده درست از منابع موجود، فرصت‌های نوینی را برای رشد کشور خلق کنند.

در این مقاله در پی آنیم تا چالش‌های مدیریتی برای پیاده‌کردن اصلاح الگوی مصرف را بررسی کرده و راهکارهایی عملی برای اصلاح الگوی مصرف ارائه دهیم.

کلیدواژه: اصلاح الگوی مصرف، اصلاح الگوی تولید، بهینه‌کردن مصرف، انرژی، مدیریت

طراحی سیستم سنجش و ارزیابی بهره‌وری شهرداری‌های کشور

• غلامرضا حاجی خانی*
کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری

چکیده

استفاده از منابع محدود برای تحقق یک هدف موجب محدودیت در بهره‌گیری از آن منابع در تحقق هدف‌های دیگر می‌شود، از این رو اگر از منابع به طور کارآمد استفاده شود تعداد هدف‌هایی که به طور هم‌زمان قابل دستیابی خواهند بود بیشتر می‌شوند. در هر برنامه‌ریزی و ارزیابی‌های بعدی، مشخص کردن اولویت‌ها و نقش هر عامل در رسیدن به اهداف، به منظور بهره‌گیری مطلوب از منابع محدود اجتناب‌ناپذیر است. بر این اساس اقدام به افزایش توانایی سازمان، در بهره‌گیری هر چه بیشتر منابع آن در مفهوم بهره‌وری مطرح می‌شود که در بردارنده تعریف جامع از بهره‌وری به شرح زیر است: «استفاده مؤثر از هر یک از عوامل تولید از طریق تلاش نظام یافته برای بهبود مستمر نظام» با توجه به ماهیت فعالیت بهره‌وری که از جنس برنامه‌ریزی است قابلیت‌های اندازه‌گیری در آن از اهمیت ویژه برخوردار است و در راستای آن وجود معیارها و شاخص‌ها، نقشی اساسی دارند. اطلاعات، از اساسی‌ترین ابزارهای لازم در برنامه‌ریزی، به منظور کشف فرصت‌ها، تهدیدها، امکانات و محدودیت‌هاست. و از سوی دیگر برنامه‌ریزی بدون کنترل و نظارت مخاطره‌آمیز خواهد بود. در این راستا یکی از اساسی‌ترین صفات اطلاعات مورد نیاز، وجود یا درج بار مثبت یا منفی و یا «جهت» آن است که لزوم طرح شاخص‌ها را ضروری می‌نمایاند. شاخص‌ها، نماینده یک وضعیت هستند. اطلاعات حاصل از شاخص‌ها مبین هشدارها و جهت‌گیری برای اصلاح مسیر برنامه و تعیین راه حل‌ها می‌باشد.

قابلیت‌های ارزیابی از طریق پردازش تدریجی اطلاعات شاخص‌ها توسعه می‌یابند؛ به بیان دیگر افزون بر تدوین اهداف عالی و درازمدت، اهداف مرحله‌ای و میزان صحت عملکرد در مراحل

مختلف، از طریق شاخص‌ها پشتیبانی می‌شوند. بنابراین به عنوان یک فعالیت مستمر فضای عملکرد با فضای برنامه‌ریزی شده همواره از طریق شاخص‌ها مقایسه می‌شوند. در این پروژه با طراحی نرم‌افزاری جامع مکانیزم عملکردی برای ارزیابی کمی بهره‌وری خدمات شهری در تمام شهرداری‌ها یا مؤسسات مرتبط و وابسته با قابلیت‌های راهبردی و تحلیل در سطوح مختلف طراحی شده است. با بهره‌گیری از این سیستم، قابلیت‌های اطلاعاتی در سطوح عملیاتی، برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری برای نظارت بر روند امور و عوامل مؤثر در تغییرات روندها با شیوه‌های سیستماتیک آماده شده است.

این سیستم که در قالب وب طراحی شده، قادر است به کاربران در سطوح عملیاتی، امکان ورود داده‌های استاندارد شده بهره‌وری در دوره‌های زمانی را بدهد و در مرحله بعدی با توجه به اولویت‌های برنامه‌ای که از سوی مراجع عالی تصمیم‌گیری در وزارت کشور تعیین می‌گردد، امکان گزارش‌گیری میزان بهره‌وری سازمان براساس اطلاعات پردازش شده در سطح شهر برای مسئولین شهری، در سطح استان و نیز در سطح کشور برای مسئولین کشوری را مهیا کرده است، با تکیه بر این گزارش‌ها افزون بر ارزیابی عملکرد مدیریتی، تعیین نقاط ضعف و قوت روند عمومی تحقق اهداف، شرایط مناسبی برای امکان اولویت‌بندی در تخصیص تسهیلات برای شهرداری‌ها میسر می‌شود.

کلیدواژه: شاخص، خدمات شهری، شهرداری، اطلاعات پردازش شده، بهره‌وری

مسئولیت پاسخگویی مبنای نظام نوین حسابداری شهرداری‌ها (سازمان‌های غیرانتفاعی)

• سید مصطفی موسوی*
دکتری مدیریت مالی

چکیده

حسابداری مانند سایر علوم و فنون براساس نیاز و ضرورت درگذر دوران به وجود آمده و توسعه یافته است. با توجه به اینکه حسابداری زبان فعالیت‌های مالی، اقتصادی و تجاری است، توسعه آن در دوران و کشورهای مختلف با توجه به توسعه‌یافتگی آن در فعالیت‌های بیان شده متفاوت است. نظام حسابداری و گزارشگری مالی در بخش غیرانتفاعی کشورهای توسعه‌یافته در سه دهه اخیر از تحولات در خور ملاحظه‌ای برخوردار شده است. اغلب نظام‌های حسابداری بر مبنای مفهوم مسئولیت پاسخگویی مالی و عملیاتی طراحی گردیده‌اند. تغییر از مبنای تصمیم‌گیری به مبنای پاسخگویی مالی و عملیاتی طراحی گردیده‌اند. تغییر از مبنای تصمیم‌گیری به مبنای پاسخگویی به عنوان انقلابی در نظام حسابداری بخش غیرانتفاعی به شمار می‌رود. در چهارچوب نظری مبتنی بر تصمیم‌گیری، هدف حسابداری، فراهم ساختن اطلاعات مفید برای تصمیم‌گیری‌های اقتصادی است. اما در چهارچوب نظری مبتنی بر مسئولیت پاسخگویی، هدف حسابداری ایجاد یک سیستم مناسب جریان اطلاعات میان مسئول یا پاسخگو و صاحب حق می‌باشد. بر این اساس نظام حسابداری و گزارشگری مالی بر این مبنای ارائه مدل حسابداری و گزارشگری با تقویت پاسخگویی مالی با قابلیت پاسخگویی عملیاتی می‌باشد.

کلیدواژه: نظام حسابداری، اقتصاد شهر، شهرداری، گزارشگری مالی

* دبیر کمیته راهبردی مدیریت مالی شهری

طراحی نظام ساماندهی وضعیت شرکتها و سازمانهای تابعه شهرداری تهران

• سعید اقدامیان*

چکیده

در راستای تخصصی نمودن فعالیت کلیه سازمانها و شرکتها و جلوگیری از فعالیت‌های موازی، غیرضروری و غیرمرتبط آنها و تعیین شاخص‌های ارزیابی عملکرد برای سازمانها و شرکتها و همچنین تعیین تکلیف کلیه سازمانها و شرکت‌هایی که شاخص ارزیابی آنها منفی است، موضوع ساماندهی شرکتها و سازمانهای تابعه مطابق مصوبه شورای اسلامی شهر تهران در دستور کار قرار گرفت.

انجام این موضوع با پیچیدگی‌های فراوانی همراه بود برخی از پیچیدگی‌ها عبارت بودند از:

- الف- سهام‌دار بودن شرکتها و سازمانها در شرکت‌های مشمول ادغام
- ب- عدم تجانس فعالیت در سازمانها و شرکتها تابعه
- ج- وجود شرکت‌هایی دارای سهامداران خارج از شهرداری
- د- نهایتاً تعداد نزدیک به ۷۱۰۰ نفر کارکنان این واحدها که باید در این فرآیند ساماندهی به نحو مطلوبی تعیین تکلیف شوند.

در این مقاله سعی می‌شود ضمن تشریح فرآیند ساماندهی سازمانها و شرکتها، شاخص‌های تصمیم‌گیری درخصوص ادغام، انحلال یا ادامه فعالیت‌های آن تشریح شده و راهکارهای ادغام صورت‌های مالی و سایر موارد اثرگذار از جمله وضعیت نیروی انسانی شاغل ارائه می‌گردد.

کلیدواژه‌ها: سازمانها و شرکت‌های تابعه، ادغام، انحلال، انتقال سهام، اساسنامه

* مدیرکل امور مجامع و شوراهای سازمانها و شرکت‌های شهرداری تهران

فصل چهارم

نظام اخذ بهای خدمات شهری

قیمت گذاری بلیت مترو در شهرداری تهران

• بهروز هادی زنونز

دانشیار دانشگاه علامه طباطبایی

چکیده

در این مقاله وضع موجود قیمت گذاری بلیت مترو در شهر تهران ارزیابی و شیوه مطلوب آن پیشنهاد شده است. برای این منظور ابتدا مبانی نظری بحث به اختصار بیان و سپس ترتیبات نهادی و قانونی قیمت گذاری تشریح شده است. آن گاه بر اساس صورت های مالی شرکت بهره برداری مترو تهران و حومه قیمت تمام شده سفر برآورد و چگونگی پوشش دادن هزینه تمام شده در سال پایه بر اساس نرخ های رایج بلیت مترو محاسبه شده است. در نهایت در قسمت پایانی مقاله پیشنهاداتی برای اصلاح روش قیمت گذاری ارائه شده است.

تا جایی که به مبانی نظری بحث مربوط می شود باید گفت پرداخت یارانه به حمل و نقل عمومی بر بنیاد کارایی تخصیصی قرار دارد و در قالب دو تفسیر قابل طرح است: نخست؛ از آن جا که استفاده کنندگان از حمل و نقل با خودروی شخصی تمام هزینه هایی را که بر جامعه تحمیل می کنند، پرداخت نمی نمایند، می توان گفت یارانه پنهان دریافت می کنند. بنابراین این توجیهی برای پرداخت یارانه به بخش حمل و نقل عمومی است. تفسیر دوم، اثر مهرینگ است، این اثر بدان سبب ایجاد می شود که هزینه کل یک سفر تنها قیمت پرداختی برای شیوه انتخاب شده نیست، بلکه هزینه زمان از دست رفته استفاده کنندگان دیگر را نیز در برمی گیرد. بنابراین از دید مبانی نظری، اختلاف نظر جدی در مورد پرداخت یارانه به مترو شهری وجود ندارد؛ بلکه سخن بر سر پرداخت یارانه به عرضه کنندگان یا تقاضا کنندگان حمل و نقل با مترو شهری و مقدار بهینه آن است.

روش تعیین قیمت بلیت مترو در شهر تهران به این ترتیب است که در اواخر هر سال شرکت بهره بردار مترو پیشنهاد قیمت های سال بعد را به شورای شهر ارائه داده و پس از تصویب شورا موضوع در فرمانداری تهران بررسی می شود. در صورت تأیید نکردن فرمانداری، دولت ناگزیر باید به میزان مابه التفاوت قیمت مصوب شورا و فرمانداری بر یارانه پرداختی به شرکت بهره بردار بیافزاید.

شورای شهر و فرمانداری تهران در هنگام تصویب قیمت بلیت مترو و اتوبوس به توان پرداخت شهروندان و پیامدهای سیاسی و اجتماعی تصمیمات خود توجه دارند.

مطالعات ما بیانگر آن است که در سال ۱۳۸۶ قیمت تمام شده هر سفر با مترو ۴,۸۷۴ ریال و قیمت متوسط بلیت مترو در همان سال ۵۷۷ ریال بوده است. بنابراین تنها ۱۲ درصد قیمت تمام شده از طریق فروش بلیت پوشش داده شده است. در صورتی که هزینه استهلاک را کسر کنیم، قیمت تمام شده به ۲۵۴۱ ریال کاهش خواهد یافت و نسبت بالا به ۲۲/۷ درصد خواهد رسید. گفتنی است که برای نمونه در مترو واشنگتن میزان پوشش هزینه‌ها از محل فروش بلیت در سال ۲۰۰۷ در حدود ۳۶ درصد گزارش شده است. در مورد تحول آتی قیمت‌گذاری باید به دو نکته مهم توجه داشت: اول آن که با توجه به نرخ‌های تورم دو رقیبی در کشور بیم آن می‌رود که با گذشت زمان شورای شهر و فرمانداری تهران قیمت بلیت مترو را به تناسب افزایش سطح عمومی قیمت‌ها افزایش ندهند و در درازمدت شرکت بهره‌برداری مترو دچار همان مشکلاتی شود که امروزه شرکت واحد اتوبوس‌رانی گرفتار آن است. دوم آن که با گذشت زمان و گسترش شبکه مترو تهران انتظار می‌رود شاهد بهره‌گیری روز افزون از صرفه‌های مقیاس باشیم و بدین ترتیب قیمت تمام شده هر سفر به قیمت ثابت سال پایه کاهش یابد.

از معایب دیگر شیوه رایج قیمت‌گذاری می‌توان گفت که شورای شهر تهران بیش از اندازه وارد جزئیات ساختار قیمت‌ها می‌شود. بدین ترتیب از آزادی عمل شرکت بهره‌بردار برای مدیریت تقاضای سفر با مترو و حداکثرسازی درآمد خود با توجه به سقف و کف قیمت تعیین شده به شدت کاسته می‌شود.

نکته در خور توجه دیگر این است که شرکت بهره‌بردار باید از آزادی عمل لازم برای استفاده بهینه از امکانات ایجاد درآمد از طریق دریافت آگهی‌های تجاری، واگذاری فضاهای موجود در ایستگاه‌های مترو به غرفه‌داران و جز آن برخوردار باشد. اگر شورای شهر و شهرداری بخواهند با استفاده از این امکانات به شرکت‌ها و دیگر سازمان‌های وابسته شهرداری یارانه پرداخت کنند، این کار برخلاف قواعد شرکت‌داری خواهد بود و بار مالی یارانه‌های متقابل بر دوش شرکت بهره‌بردار خواهد افتاد. در نهایت نیز این هزینه‌ها به صورت غیرشفاف بر دوش دولت یا شهرداری قرار خواهد گرفت.

کلیدواژه: یارانه حمل‌ونقل، قیمت تمام شده سفر، توان پرداخت شهروندان، قیمت‌گذاری بلیت مترو

بهای خدمات پسماند، تنگناها و چالش‌ها

• نیما حیدرزاده^۱

دانشجوی دکتری مهندسی محیط‌زیست

چکیده

از زمانی که براساس ماده ۸ قانون مدیریت پسماندها، به شهرداری‌ها اختیار داده شد تا به اخذ بهای خدمات ارائه شده در زمینه مدیریت پسماند بپردازند چشم اندازی جدید برای جبران بخشی از هزینه‌های گزاف مدیریت پسماند، به ویژه برای شهرداری‌های کوچک گشوده شد. اهمیت این موضوع زمانی آشکارتر می‌گردد که بدانیم هزینه مدیریت پسماندهای جامد شهری به طور میانگین حدود ۱۸ درصد از هزینه‌های شهرداری‌های کشور را شامل می‌شود و این نسبت در شهرهای کوچکتر به مراتب بیشتر و در کلان‌شهرها (به جز تهران) به طور میانگین حدود ۸ درصد است. تدوین دستورالعمل اخذ بهای خدمات مدیریت پسماند از سوی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در حقیقت نقطه عطفی برای ساماندهی این موضوع به شمار می‌رفت. اما با گذشت چندین سال از تصویب این دستورالعمل، میزان کارایی آن در شهرهای مختلف به فراموشی سپرده شد و هیچ‌گاه نقد یا بازنگری نشد. این مقاله با بررسی نقاط قوت و ضعف دستورالعمل بالا، دیدگاه‌ها و راهکارهایی را که سبب راحتی اجرای آن می‌گردد، تبیین نموده است. در این راستا مهمترین موضوعات قابل تعمق را می‌توان به این ترتیب برشمرد: سطح‌بندی شهرها، مکانیسم اجرایی و جمع‌آوری بهای خدمات، تعادل بخشی میان میزان و کیفیت خدمات ارائه شده و بهای خدمات، و رضایتمندی شهروندان.

کلیدواژه: مدیریت پسماندها، بهای خدمات، دستورالعمل اجرایی

مبانی نظری پرداخت یارانه در حمل و نقل عمومی شهری

• سحر منصف شمرده

کارشناس ارشد اقتصاد، دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبایی

• افشین برمکی

کارشناس ارشد اقتصاد، دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبایی

چکیده

هدف از نگارش این مقاله بررسی مبانی نظری موجود در خصوص پرداخت یارانه به بخش حمل و نقل، به ویژه حمل و نقل عمومی است. برای این منظور پس از بازبینی ادبیات موجود، با استفاده از روش تحلیلی و توصیفی، مبانی نظری مربوطه در یک ساختار منظم ارائه شده است؛ البته در مواردی با ارائه نمونه‌هایی از نقاط دیگر جهان با استفاده از روش تطبیقی، برخی مسائل مورد واکاوی بیشتری قرار گرفته است.

مطالعه یارانه‌های حمل و نقل عمومی، حوزه جدیدی نبوده و ادبیات گسترده‌ای در خصوص طراحی و اجرای یارانه‌ها وجود دارد. بخش گسترده‌ای از این ادبیات اثر توزیعی یارانه‌ها را نادیده گرفته و وضعیت کارایی تخصیصی یارانه‌های حمل و نقل عمومی را تأیید می‌کند. استدلال کارایی تخصیصی برای یارانه‌های حمل و نقل در قالب دو تفسیر آمده است: اول آنکه یارانه شیوه‌های دیگر حمل و نقل، به ویژه حمل و نقل با خودروی شخصی کمتر از حد قیمت‌گذاری شده‌اند و استفاده‌کنندگان آنها کل هزینه‌ای را که بر جامعه تحمیل می‌کنند، پرداخت نمی‌نمایند. به عبارت دیگر می‌توان گفت که یارانه نیز دریافت کرده‌اند. بنابراین این توجیهی برای پرداخت یارانه به بخش حمل و نقل عمومی است. تفسیر دوم اثر مهرینگ است؛ این اثر بدان سبب ایجاد می‌شود که هزینه کل یک سفر تنها قیمت پرداختی برای شیوه انتخاب شده نیست، بلکه هزینه زمان از دست رفته استفاده‌کنندگان را نیز در برمی‌گیرد.

به نظر می‌رسد در کشورهای در حال توسعه به توجیه اجتماعی یارانه بیشتر توجه شود. در ضرورت پرداخت یارانه‌های حمل‌ونقل می‌توان استدلال کرد که دسترسی به خدمات حمل‌ونقل ارزان و قابلیت جابه‌جایی، لازمه دسترسی کودکان به خدمات آموزشی، زنان و کودکان به خدمات بهداشتی و شاید سایر کالاها و خدمات است. یارانه‌های حمل‌ونقل صرف‌نظر از این که توجیه‌پذیر هستند یا نه، در بیشتر کشورها به ویژه در کشورهای توسعه‌یافته فراگیرند و پدیده جدیدی به شمار نمی‌روند. از آنجا که یارانه‌ها اغلب بر مبنای بهبود توان پرداخت اقشار کم درآمد توجیه می‌شوند، پرداختن به مفهوم توان پرداخت ضروری است. در اغلب مطالعاتی که در زمینه فقر و حمل‌ونقل انجام شده، درصدی از درآمد یا مخارج ماهانه خانواده‌های فقیر که به خرید خدمات حمل‌ونقل اختصاص یافته با درصد مشابهی که به عنوان معیار توان پرداخت خانوار در نظر گرفته شده، مقایسه می‌شود. یارانه‌ها را می‌توان بر حسب دریافت‌کنندگان انتقال‌های مالی، ساز و کار هدف‌گیری به منظور توزیع منافع یارانه و چگونگی تأمین مالی، طبقه‌بندی کرد.

شواهد تجربی اغلب تصدیق می‌کنند که یارانه‌های سمت عرضه به طور اخص از فقرا حمایت نمی‌کنند. یارانه‌های سمت تقاضا، اگر برخی انواع معیارهای گزینش مؤثر برای تفکیک خانوارهای فقیر و غنی را رعایت کنند، توان هدف‌گیری نهفته بالایی دارند.

در مجموع می‌توان نتیجه‌گیری کرد که هدفمند کردن یارانه‌ها برای رسیدن به فقرا خیلی مشکل است و هدف کامل یا نزدیک به کامل غیرممکن می‌باشد. شواهد زیادی وجود دارد مبنی بر اینکه یارانه‌های غیرمشروط سمت عرضه کارایی تولیدی را کاهش می‌دهند. مسائل انگیزشی نیز مهم هستند. هنگامی که یارانه‌ها از یارانه‌های متقابل تأمین مالی شوند، عواملی می‌توانند برای ارائه خدمت برای گروه‌های با کرایه پایین انگیزه نداشته باشند. در مجموع یارانه سمت عرضه ارزان می‌شود، زیرا سازمان‌های کمتری درگیر خواهند بود و هیچ نیازی به استقرار مکانیزم‌های غربالگری نیست.

کلید واژه: یارانه، کارایی تخصیصی، اثر توزیعی، کارایی تولیدی، توان پرداخت هزینه، حمل‌ونقل شهری

مبانی نظری و روش‌های سنجش پیامدهای بیرونی حمل و نقل با خودرو شخصی

• مسعود خداپناه^۱
دانشجوی دکتری دانشگاه علامه طباطبائی

چکیده

در این مقاله با توجه به گسترش روزافزون استفاده از خودروی شخصی در کشور، ابتدا مبانی نظری پیامدهای بیرونی حمل و نقل با این خودرو ارائه و برای دسترسی به تخصیص بهینه منابع، هزینه‌های پیامدهای بیرونی شناسایی و اثرات هر کدام مطرح شده است. سپس ضمن معرفی روش‌های سنجش هزینه‌های پیامدهای بیرونی، کاربرد آنها با توجه به مطالعات و تجربیات داخل و خارج کشور بررسی شده و در پایان به صورت جداگانه روش پولی کردن هر پیامد بیرونی پیشنهاد شده است.

کلیدواژه: پیامدهای خارجی، خودرو شخصی، حمل و نقل، روش‌های سنجش

1- Khodapanah@scu.ac.ir

فصل پنجم

عوارض و مالیات‌های محلی

ایجاد منابع مالی پایدارتر در شهرداری

- ریچارد گراور
دانشگاه آکسفورد بروکس، انگلستان
- رامین کیوانی
دانشگاه آکسفورد بروکس، انگلستان

چکیده

این مقاله درصدد است تا در نهایت به دو پرسش زیر پاسخ گوید:

- آیا لزومی برای داشتن منابع مستقل درآمدی در شهرداری‌ها وجود دارد؟
- منابع درآمدی در دسترس شهرداری‌ها کدام است؟

این امکان برای شهرداری‌ها وجود دارد که منابع مستقل درآمدی داشته باشند و همچنین از راه انتقالات ناشی از درآمد و سرمایه مرکزی تأمین مالی شوند. این انتقالات می‌تواند به صورت کمک بلاعوض یا مالیات‌های رهنی^۱ صورت گیرد. برای نمونه این مسئله را می‌توان در مالیات‌های غیرداخلی انگلستان^۲، که نوعی از مالیات بر مستغلات^۳ است و بر املاک غیرداخلی^۴ وضع می‌شود، مشاهده کرد. نرخ این مالیات توسط دولت مرکزی تعیین می‌شود در حالی که درآمد حاصل از آن میان مراجع مسئول محلی توزیع می‌گردد. گزینه دیگر ارائه خدمات کنترل و تأمین مالی مرکزی آن است، که مشابه این مورد در بخش مراقبت سلامت در انگلستان دیده می‌شود یعنی حکومت مرکزی، بخش سلامت ملی را تأمین مالی کرده و مراجع محلی را برای تحویل خدمات مراقبت سلامت منصوب می‌نماید. راه دیگر تأمین مالی مستقیم تأمین کنندگان خدمات محلی، که می‌توانند از بخش دولتی یا خصوصی باشند، به وسیله حکومت مرکزی است. این مسئله در انگلستان در مدارس عالی آموزشی که آموزش متوسطه را ارائه می‌دهند و همچنین در تعاونی‌های مسکن نیز وجود دارد.

در این دو نمونه، از بخش خصوصی نیز از طریق وام یا حمایت مالی^۵ کمک گرفته می‌شود. نتیجه این بحث آن است که منابع پایدار مالی شهرداری شرط کافی برای تأمین خدمات محلی عمومی نیست؛ مگر اینکه انتقالات مالی قابل توجهی از دولت مرکزی به شهرداری یا هر سازمان دیگری که

این خدمات را ارائه می‌کند، وجود داشته باشد. در صورت نبود منابع مالی مستقل این مشکلات را می‌توان برای شهرداری‌ها برشمرد:

- آیا پاسخ‌گویی و حسابدگی محلی در مورد حذف هزینه یا سیاست‌گذاری‌ها وجود دارد؟
 - آیا گوناگونی سطح و کیفیت خدمات دولتی در میان شهرداری‌ها مطلوب و قابل قبول است یا شهروندان آن را نوعی قرعه‌کشی منطقه‌ای^۱ تلقی می‌کنند که در آن مناطق ثروتمند از خدمات بهتری بهره‌مند می‌شوند.
 - سؤال سوم در رابطه با لزوم و مطلوبیت کنترل مالیه شهرداری توسط دولت مرکزی بنا به دلایل اقتصاد کلان مطرح می‌شود: مانند کنترل تورم، کنترل استقراض حکومتی، بی‌نظمی بالقوه محرک‌ها و پتانسیل ایجاد اختلال در اولویت‌های محلی.
- آخرین پرسشی که مطرح می‌شود این است که آیا ضمانت ضمنی دولت مرکزی در مورد دیون شهرداری وجود دارد یا امکان ورشکستگی نیز برای شهرداری‌ها ممکن است.
- با در نظر گرفتن تمایل شهرداری‌ها به تأمین مالی حداقل بخشی از هزینه‌های جاری و عمرانی خود از منابع مستقل‌شان این سؤال مطرح می‌شود که منبع بهینه کدام است؟ این منبع می‌تواند مالیات‌ها، حق‌الزحمات، اجاره بهاها و عوارض محلی، یا فروش دارایی‌ها و استقراض باشد، که هیچکدام از آنها به صورت کامل بدون مشکل نیست. این مقاله محسنات نسبی منابع مختلف درآمد را مورد بررسی قرار می‌دهد.
- گروهی از مالیات‌های محلی را می‌توان به عنوان منابع بالقوه درآمد در نظر گرفت که مالیات بر املاک و مستغلات، مالیات بر فروش، مالیات بر سود و درآمد و مالیات سرانه را در برمی‌گیرد. این مالیات‌ها را می‌توان با معیارهایی مانند کارایی اداری، عدالت، خنثی بودن تأثیر اقتصادی و میزان امکان اجتناب از این مالیات‌ها بررسی کرد. با وجود تلاش‌های بسیاری که جهت یافتن جایگزین مناسب برای مالیات‌های املاک و مستغلات صورت گرفته، این مالیات‌ها اغلب به علت عدم امکان اجتناب از آن، ایجاد صرفه‌جویی‌های حاصل از مقیاس^۲ قابل ملاحظه و بازتاب توانایی پرداخت مالیات^۳، مبنای سیستم‌های مالیاتی محلی قرار می‌گیرند.
- بسیاری از اجرت‌ها و هزینه‌ها بر مبنای املاک و مستغلات قرار دارند و اجاره بها، سهم سازنده

(بساز و بفروش)، هزینه‌های خدمات و عوارض خدماتی مانند جمع‌آوری پسماند را برای ساکنین املاک در برمی‌گیرند. تضاد بالقوه‌ای میان اهداف مختلف شهرداری‌ها وجود دارد. با وجود اینکه ایجاد درآمد، هدفی منطقی و معقول است، این هدف ممکن است با نقش سرپرستی شهرداری‌ها از سوی اجتماع بر املاکی خاص متناقض باشد، برای نمونه، آیا املاک میراث ملی فرهنگی نیز باید منبع درآمدی تلقی شوند یا به همان صورت حفظ و نگهداری شوند. فروش دارایی‌ها راه حل کوتاه مدتی برای ایجاد درآمد است. شهرداری‌ها، برای ایجاد منبع درآمدی پایدار، باید راهی برای آزادسازی سرمایه از دارایی‌ها بیابند به صورتی که باعث ایجاد درآمد شده و به رشد آتی سرمایه کمک کند. این امر ممکن است با قیمت‌های بازار متناقض باشد زیرا تمایل دارد ارزش دارایی‌هایی با عمر به نسبت کوتاه را پایین نگه دارد.

پاسخی قطعی برای این سؤال وجود ندارد که آیا شهرداری‌ها باید منابع مستقل درآمدی داشته باشند و یا بهترین منبع برای ایجاد چنین جریان درآمدی چیست؟ با این وجود این مقاله، مروری بر مباحث اصلی و مهم انجام داده و رویکردهای ممکن و جایگزین را برای دسترسی به تأمین مالی پایدارتر در شهرداری مشخص می‌نماید.

کلیدواژه: منابع مالی پایدار، مالیات‌های محلی، حکومت مرکزی، حکومت محلی، حمایت مالی، استقلال درآمدی شهرداری

-
- 1- Hypothecated Taxes
 - 2- Uk's non – Domesticrates
 - 3- Property Tax
 - 4- Non – domestic property
 - 5- Sponsorship
 - 6- Postcode Lottery
 - 7- Economies of Scale
 - 8-Ability to Pay

اخذ افزایش ارزش دارایی سرمایه‌ای - تجربه جهانی

• حمیده امکچی

دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

چکیده

شهرها بنگاه‌ها اقتصادی بزرگی هستند که ویژگی متمایز آنها مقیاس و تنوع فعالیت‌هایی است که در آن صورت می‌گیرد. توسعه شهری و رشد سکونتگاه‌ها بر بستری منحصر به فرد و یکه، یعنی زمین، رخ می‌دهد؛ مؤلفه‌ای ویژگی‌های مهم آن عرضه محدود، تقاضای نامحدود (به ویژه با توجه به رشد فزاینده جمعیت)، وابستگی شدید آن به مکان (عدم امکان جابه‌جایی) و قابل جایگزین نبودن آن است؛ امری که بر کشش تقاضا و کشش قیمتی آن اثر می‌گذارد. نکته مهم دیگر اینکه، عرضه و تقاضای آن از نظر زمانی و مکانی لازم نیست بر هم منطبق باشند؛ مسئله‌ای که پدیده زمین شهری را با پیچیدگی‌های بیشتری مواجه می‌سازد.

اراضی شهری بر اثر دو نوع اقدام یا مداخله، اهمیت و ارزشی بیش از قیمت اولیه یا پایه‌ای خود می‌یابند مورد نخست ارزشی است که به سبب اقدامات مالک آن به وجود می‌آید؛ اما مورد بعدی که بسیار مهم‌تر و تعیین‌کننده‌تر نیز ارزیابی می‌شود، مداخلاتی است که از سوی شهر و نهادهای عمومی آن صورت می‌گیرد، به نوعی که اراضی شهری به طور عام و بخشی که در آن اقدامات عمرانی صورت می‌گیرد به طور خاص، از ارزشی بیش از آنچه که در گذشته داشته، برخوردار می‌شوند. این مداخلات را در موارد زیر می‌توان خلاصه کرد:

- تعیین و القای کاربری‌های جدید؛
- تأمین زیرساخت‌ها و تاسیسات مورد نیاز؛
- ارائه و تنوع بخشی به خدمات شهری؛
- گسترش محدوده شهر و ورود بخشی از اراضی به داخل محدوده؛
- اجازه تفکیک و قطعه‌بندی یا رفع موانع پیشین؛

- اجرای مصوبات طرح‌ها از جمله افزایش تراکم و

- اتخاذ هر نوع تصمیمی که به افزایش حقوق مکتسبه منجر شود.

از آنجایی که ارزش افزوده یا اضافه ارزشی که از آن یاد شد، از محل منابع و بودجه‌های عمومی فراهم می‌شود، باید تراز مالی منصفانه‌ای در تنظیم چهارچوب‌های آن تدارک دیده شود. بنابراین برای برقراری توافقی و عادلانه دستیابی به سازوکاری مناسب و قابل دفاع، هم از نظر عملی و هم نظری از الزامات یک نظام توسعه شهری پایدار است. این کار با تنظیم و اعمال عوارض یا مالیات‌هایی صورت می‌پذیرد اما از آنجایی که توجه به هر یک از مؤلفه‌های تأثیرگذار بر ارزش زمین، بنا و مستغلات به طور منفرد و جداگانه پیامدهای محدودکننده‌ای نیز به دنبال دارد، تدوین نگرشی جامع و همه‌سونگر باید در دستور کار قرار گیرد، که فارغ از محدودیت‌های اشاره شده باشد. توجه به موضوع برقراری توازن در هزینه و درآمد شهری و بازتاب آن در ارزش زمین شهری از چندین دهه پیش مورد توجه متخصصان اقتصاد شهری و مدیران و به ویژه مسئولان مالیه شهری در کشورهای توسعه یافته بوده و برای آن متناسب با شرایط و ویژگی‌های خاص خود چاره‌اندیشی کرده‌اند. آموزه‌های این تجربیات، دست آوردهای خوبی برای کشورهایی است که در این راه گام می‌گذارند، تا از آن آموزه‌ها در ترکیب با شرایط و خصوصیات سرزمین خود به راهکارهای مناسب و شایسته‌ای دست یابند. در این مقاله تلاش خواهد شد تا با نگاهی به کشورهای دیگر، از تجربیات قابل انتقال آنها به این تحول اساسی در نظام هزینه و درآمد شهری کشورمان بهره جوید.

کلیدواژه: ارزش افزوده، رانت، بازتوزیع رانت، مالیه شهری، مدیریت مالی شهری، زمین شهری

چالش‌های مدیریت اجرایی عوارض نوسازی^۱ در شهر تهران

• ابراهیم جمشیدزاده^۲
کارشناس ارشد شهرسازی

چکیده

امروزه کسب درآمد پایدار برای شهرداری‌های ایران یکی از دغدغه‌های اصلی به شمار آمده و شهرداری‌های ایران برای رسیدن به این هدف با چالش‌های اساسی از قبیل نبود قوانین و مقررات، نبود ضمانت اجرایی قوانین موجود، عدم تمایل شهروندان به پرداخت مطالبات شهرداری‌ها، نبود تعریف مشخص از منابع درآمدی پایدار و وابستگی به منابع درآمدی ناشی از ساخت و ساز و مسکن مواجه می‌باشند و این مسائل، شهرداری‌ها را در ارائه خدمات شهری با کیفیت و تأمین زیرساخت‌های شهری ناتوان کرده است.

منبع تأمین درآمد برای جبران هزینه احداث تأسیسات زیربنایی و عمران و نوسازی شهری برای شهرداری‌ها دریافت عوارض سالانه از ساختمان‌ها و اراضی واقع در محدوده و حریم شهر است. به طوری که بخشی از منابع تأمین هزینه‌های پیش‌گفته براساس سهمی از قیمت اراضی و ساختمان با نام «عوارض نوسازی» تأمین می‌شود. این مقاله درصدد است تا چالش‌های اجرایی وصول و محاسبه عوارض نوسازی در شهرداری تهران را مورد بررسی قرار دهد.

کلیدواژه: منابع درآمدی، عوارض نوسازی، مالیات بر اراضی و ساختمان، قانون نوسازی و عمران شهری،

شهرداری

1- - Property tax

2- Ziyaz11@yahoo.com

بررسی تطبیقی منابع درآمدی کلان‌شهرها و ارائه یک الگوی مطلوب درآمدی

- امید آبگون
کارشناس ارشد مهندسی مالی
- امیر عباس امامی
کارشناس ارشد مدیریت مالی

چکیده

گسترده‌گی حوزه عمل شهرداری به عنوان یک نهاد عمومی، ارائه خدمات متنوعی مانند ایجاد امنیت عمومی، بهبود محیط شهری، ساخت زیرساخت‌های شهری، روشنایی معابر، احداث خیابان‌ها، سیل‌بندها و تأمین بهداشت عمومی را اجتناب‌ناپذیر کرده است. این نوع از خدمات به علت ویژگی‌ها و خصوصیات خاص نمی‌توانند به صورت مستقیم از سوی بخش خصوصی ارائه شوند. بر این اساس چگونگی و ترکیب تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها برای ارائه بهینه خدمات پیش‌گفته امری ضروری به نظر می‌رسد. برای دستیابی به ساختار مطلوب تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها، بررسی ساختار منابع درآمدی شهرداری‌های کلان‌شهرهای جهان می‌تواند به عنوان راهنما و الگوی مناسبی برای اصلاح و تدوین ساختار بهینه درآمدی استفاده شود. بدین منظور در این مقاله ساختار اداری و منابع درآمدی تعدادی از کلان‌شهرهای منتخب جهان بررسی شده و در نهایت با استفاده از مزایا، معایب و ترکیب‌های درآمدی هر آیت‌م، ترکیبی مطلوب از ساختار درآمدی شهرداری‌های کلان‌شهرها ارائه خواهد شد.

در این مورد بیان دو نکته ضروری به نظر می‌رسد: اول آنکه بررسی ساختار درآمدی شهرداری‌های کلان‌شهرها به جای بررسی کلی نظام درآمدی شهرداری‌های کشورهای مختلف، با این آگاهی انجام شده است که ۱- ساختارهای مالی و درآمدی کلان‌شهرها با شهرهای کوچک تفاوت‌های عمده‌ای دارد و شناخت این تفاوت‌ها در بررسی‌های کلی (در سطح کشورها) قابل شناسایی نیست. ۲- حتی در خود کشورها نیز سهم منابع درآمدی مختلف کلان‌شهرها به دلایل مختلفی مانند تفاوت وظایف،

سطح خدمات، داشتن پتانسیل‌های مختلف درآمدی و جز آن تفاوت‌های عمده‌ای با یکدیگر دارد. به این ترتیب به نظر می‌رسد بررسی خاص شهرداری‌های کلان‌شهرها دید مناسب‌تری از ساختار درآمدی مطلوب شهرداری یک کلان‌شهر ارائه می‌دهد.

دوم اینکه در انتخاب کلان‌شهرها تلاش شده شهرهای مختلف با پیشینه‌های اقتصادی، فرهنگی و اقلیمی متفاوت انتخاب و تا حد امکان بررسی جامعی صورت گیرد. در نهایت با توجه به محدودیت منابع اطلاعاتی، شهر اتاوا از قاره آمریکا، شهرهای آنتالیا، برلین، پاریس، بارسلونا و استکهلم از قاره اروپا، شهرهای سئول، تایپه و توکیو از قاره آسیا و سیدنی از قاره اقیانوسیه انتخاب و ساختارهای درآمدی آنها بررسی خواهد شد. لازم به یادآوری است که تلاش بسیاری برای به دست آوردن اطلاعات مالی شهرهای عربی حوزه خلیج فارس نیز انجام شد که متأسفانه اطلاعات قابل توجهی به دست نیامد.

کلیدواژه: منابع درآمدی شهرداری، بخش عمومی، کلان‌شهر، الگوی مطلوب درآمدی

ضرورت ارائه راهکار مناسب به منظور اخذ و نحوه هزینه ارزش افزوده ناشی از کاربری‌های پیشنهادی و ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی در طرح‌های توسعه شهری (جامع و تفصیلی)^۱

• سیده فاطمه موسوی^۲
کارشناس ارشد شهرسازی

چکیده

بیش از چهار دهه از تهیه طرح‌های توسعه شهری در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی در کشور ما می‌گذرد. با وجود تحقق ناپذیری و ایراداتی که به این گونه از طرح‌ها وارد می‌باشد، همچنان در حال تهیه بوده، به گونه‌ای که مقرر گردید تا سال ۱۳۸۸ وزارت مسکن و شهرسازی برای تمام شهرهای ایران طرح جامع تهیه نماید.

با تعیین محدوده و زمین‌های قابل ساخت شهری، پیشنهاد فعالیت‌ها و کاربری‌های مختلف انتفاعی، دسترسی به معابر شهری و تراکم ساختمانی بالا در طرح‌های توسعه شهری، اضافه ارزشی برای مالکین برخی از اراضی شهری ایجاد می‌شود که این امر به علت موقعیت این اراضی در رابطه با طرح‌های توسعه شهری است. در برابر چنین رانتهی مالکین اراضی که به کاربری خدماتی و معابر اختصاص می‌یابند، به علت ناتوانی سازمان‌ها و مراجع وابسته به آن در خصوص تملک و اجرای طرح به دلایل مختلف دچار زیان و کاهش ارزش زمین و یا منجر به تخلفات شهرسازی و ساختمانی خواهند شد. بدین ترتیب نوع بی‌عدالتی در شهرها در رابطه با طرح‌های توسعه شهری به وجود می‌آید که در صورت به کارگیری روش‌های مناسب برای اخذ ارزش افزوده ناشی از طرح‌های توسعه شهری و مصرف آن به منظور تحقق و تأمین کاربری-های خدماتی گامی مؤثر برای تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری و عدالت اجتماعی و تأمین خدمات عمومی می‌باشد.

این مقاله با هدف ارائه راهکار مناسب برای اخذ و چگونگی هزینه ارزش افزوده ناشی از کاربری‌های پیشنهادی و ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی در طرح‌های توسعه شهری (جامع و تفصیلی) به مطالعه موردی طرح جامع و تفصیلی شهر بابل پرداخته است. به همین منظور در ابتدا به بررسی قوانین و مصوبات و بخشنامه‌های مربوط به آن و راهکارهای آنها و پس از آن به بررسی طرح‌های جامع و تفصیلی شهر بابل و چگونگی اخذ ارزش افزوده و هزینه و ضرورت تشکیل سازمان توسعه و عمران شهری برای نظام‌مند کردن آن پرداخته است. در پایان میزان تحقق‌پذیری راهکارهای اشاره شده در این طرح‌ها و علل آن بررسی و پیشنهادهایی نیز برای دستیابی به الگویی مناسب برای شهرهای متوسط و کوچک ارائه خواهد شد.

کلیدواژه: طرح‌های توسعه شهری، ارزش افزوده، سازمان توسعه و عمران شهری

۱- این مقاله برگرفته از قسمتی از پژوهش نویسنده با همین عنوان می‌باشد که نمونه‌های مطالعه شده آن طرح‌های توسعه شهری کل شهرهای استان مازندران بوده است.

مدل برآورد قیمت املاک در شهر تهران

• یدالله سیوحی*

دکتری مهندسی سیستم‌های انرژی

• هما آقا

کارشناس ارشد جمعیت‌شناسی

چکیده

توسعه پایدار جامعه مستلزم توسعه پایدار مناطق شهری است و ارزیابی فرایند توسعه پایدار شهری ایجاب می‌کند به ابعاد مختلف زندگی در جوامع انسانی (شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و زیست بومی) در فرایند بهبود «کیفیت زندگی» توجه شود. مطالعه جامع فرآیند تکوین و توسعه «کیفیت زندگی»، از طریق به کارگیری ابزارهای تحلیلی (مدل) برای بررسی و ارزیابی تحولات ارتباطات کار و زندگی با ابعاد مختلف جامعه انسانی انجام می‌گیرد. مدل توسعه پایدار جوامع شهری مبتنی بر ارزیابی تعادل عمومی است و برای ارزیابی تعادل بازارهای مختلف (مانند بازار کالا و خدمات و مسکن طراحی و استفاده می‌شود. عرضه و تقاضای خدمات عمومی دو وجه عمده تعادل در بخشی از بازارهای مناطق شهری هستند و قیمت تعادلی املاک شالوده مهم برای تأمین منابع مالی برای عرضه خدمات عمومی به شمار می‌آید. از این رو، ارزیابی قیمت املاک و برآورد تغییرات آن ضرورت یافته که لازمه انجام آن، توسعه مدل برآورد قیمت املاک است.

مدل قیمت املاک، ابزار تحلیل تحولات و تخمین قیمت است که کاربردهای متعددی برای مدیریت توسعه پایدار مناطق شهری دارد. نتایج حاصل از کاربرد مدل قیمت املاک برای این موارد قابل استفاده می‌باشد: تعیین عوارض املاک، خرید و فروش اراضی و املاک برای توسعه مناطق شهری، تنظیم بودجه شهری، مدیریت املاک شهرداری، تنظیم سیاست‌های واگذاری املاک دولتی، امور مالیاتی و تعیین مبنایی برای قیمت‌گذاری خدمات شهری.

مدل‌های تعیین قیمت املاک در چهار دهه گذشته در مناطق مختلف جهان توسعه یافته و استفاده شده

است. بررسی روش‌شناسی‌های توسعه مدل تعیین قیمت املاک، حاکی از آن است که کاربرد مفهوم بهره‌مندی و مدل‌های مبتنی بر روش هدانیک در دو دهه گذشته در زمینه تعیین قیمت املاک متداول شده است. قیمت املاک در روش هدانیک، تابعی از ویژگی‌های واحد مسکونی است و تسهیلات و امکانات و خصوصیات فیزیکی و گاه موقعیتی واحد مسکونی یا عرصه مشخص متغیرهای تعیین‌کننده قیمت املاک است. بررسی تغییرات قیمت املاک و واحدهای مسکونی در تهران حاکی از آن است که املاک در ایران به دلیل ویژگی‌های نظام اقتصادی کشور کارکردهای خاصی دارد و عوامل دیگری افزون بر ویژگی‌های ملک بر تحول بازار ملک و مسکن اثر می‌گذارند که تحولات اقتصاد کلان، خصوصیات منطقه وقوع ملک و موقعیت ملک در منطقه از آن جمله هستند.

مدل تعیین قیمت املاک تهران با توجه به عوامل مؤثر بر بازار املاک، براساس ساختار سلسله مراتبی توسعه یافته است. قیمت یک واحد مسکونی در این مدل، تابعی از ویژگی‌های واحد مسکونی، موقعیت عرصه در منطقه، ویژگی‌های منطقه وقوع و تغییرات متوسط قیمت ساختمان در تهران است. ویژگی‌های واحد مسکونی به صورت قیمت نسبی و موقعیت عرصه واحد مسکونی به شکل نسبت قیمت عرصه به متوسط قیمت عرصه در منطقه و خصوصیت منطقه نیز در متوسط قیمت عرصه در منطقه به متوسط قیمت واحد مسکونی در تهران انعکاس پیدا کرده است.

در این مقاله ضمن توصیف روند توسعه روش‌شناسی و مدل‌های ارزیابی قیمت املاک به عوامل مؤثر بر قیمت املاک اشاره و سپس توضیحات تفصیلی درباره مبانی و ویژگی‌های مدل برآورد قیمت املاک که در چهارچوب این پروژه توسعه یافته ارائه می‌شود. تشریح کاربرد مدل در منطقه ۸ تهران به عنوان مطالعه موردی در بخش پایانی مقاله صورت می‌پذیرد.

کلیدواژه: مدل ارزیابی قیمت املاک، مدل سلسله مراتبی، مدل هدانیک

فصل ششم

نظام تشخیص و وصول مالیات‌های محلی

بررسی عوامل اجتماعی و فرهنگی مؤثر بر عدم تمایل شهروندان به پرداخت عوارض شهری

• ناصرالدین غراب

دکتری در جامعه‌شناسی نظری و فرهنگی

چکیده

یکی از مهم‌ترین منابع پایدار درآمدی شهرداری تهران، وصول عوارض و وجوه قانونی تعیین شده از جامعه شهری مانند عوارض نوسازی، کسب و پیشه، عوارض سالیانه اتومبیل و بهای خدمات ناشی از بهره‌برداری خدمات عمومی شهری است. با وجود این بخش مهم و قابل توجهی از عوارض از سوی شهروندان پرداخت نمی‌شود که این امر شهرداری را با مشکلات بسیاری در امر خدمات‌رسانی مواجه ساخته است. متأسفانه با وجود تلاش‌ها و کوشش‌های فراوان در مجموعه شهرداری به دلایل گوناگون رغبتی برای پرداخت این عوارض و وجوه قانونی از سوی جامعه شهری دیده نمی‌شود و در مواردی نیز که این وجوه پرداخت می‌شود اغلب از روی اجبار و بی‌میلی است.

از عوامل و دلایل مؤثر در بی‌رغبتی شهروندان به پرداخت عوارض می‌توان به این موارد اشاره کرد:

- نبود روابط مبتنی بر اعتماد میان جامعه شهری و سیاست‌گذاران و مدیران شهری؛
- نبود اطلاع‌رسانی صحیح و آموزش در زمینه کاربرد عوارض در بهبود خدمات رسانی شهری و ارتقاء سطح کیفی محیط شهری و کیفیت زندگی
- میزان توان پرداخت گروه‌های اجتماعی و طرز تلقی و نگرش شهروندان از شهرداری و عملکرد آن.

بر این اساس در این مقاله به صورت‌بندی نظری مسئله بیان شده و همچنین دسته‌بندی عوامل مؤثر با توجه به گزارش‌های تهیه شده در این زمینه پرداخته می‌شود.

کلیدواژه: عوارض، شهروندی، عدم تمایل پرداخت، عوامل اجتماعی

سرمایه اجتماعی؛ آموزش پرداخت عوارض نوسازی

- نوید سعیدی رضوانی
دکتری شهرسازی
- علیرضا پوررستم
کارشناس ارشد شهرسازی

چکیده

عوارض نوسازی یکی از پایدارترین منابع نوسازی درآمدی شهرداری‌هاست که به موجب قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۷) از شهروندان دریافت می‌شود. برای ضمانت دریافت این عوارض پیش‌بینی‌هایی صورت گرفته که به دلیل هزینه‌های اجتماعی و هم‌چنین نیاز به هماهنگی با سازمان‌هایی که خارج از ساختار شهرداری قرار دارند، در عمل این پیش‌بینی‌ها تحقق نیافته است؛ بدین ترتیب جز عده‌ای که به هنگام نقل و انتقالات مجبور به پرداخت این عوارض می‌شوند، شهروندان دیگر انگیزه‌ای قوی برای پرداخت این نوع عوارض شهری را ندارند. بنابراین توانمندسازی شهروندان، ظرفیت‌سازی در شهرداری و برنامه‌ریزی فرهنگی متناسب باید برای ارتقای همکاری شهروندان در تأمین هزینه‌های شهر خود و از جمله پرداخت عوارض نوسازی پیش‌رو قرار گیرد، برای تبیین چگونگی عمل در این خصوص، در این مقاله تلاش شده تا با بررسی مفاهیم نظری، بررسی تجارب جهانی، واری تجارب سازمان‌های مشابه و مطالعه تجارب پیشین شهرداری تهران و شهرداری‌های دیگر، راهکارهای مؤثری را ارائه دهد.

کلیدواژه: عوارض نوسازی، فرهنگ‌سازی، سرمایه اجتماعی، متقاعدسازی

تبیین رابطه افزایش سرمایه اجتماعی و کاهش هزینه‌های شهرداری

• حسین ایمانی جاجرمی*
دکتری جامعه‌شناسی توسعه

چکیده

مفهوم «سرمایه اجتماعی» در سال‌های اخیر، از علوم اجتماعی وارد مباحث عادی و روزمره شده است. سیاستمداران، برنامه‌ریزان و فعالان اجتماعی، امیدوارانه و خوش‌بینانه، سرمایه اجتماعی را راه درمانی برای مشکلات و مسائل اجتماعی مانند توسعه نیافتگی اقتصادی، ناکارآمدی نهادهای دموکراتیک و مدنی، جرم و بزه کاری و حتی مشکلات سلامتی و بهداشتی می‌دانند. جذابیت این مفهوم به ظاهر جدید، سبب کاربرد فزاینده آن در حوزه‌ها و زمینه‌های مختلف از جامعه‌شناسی و علوم سیاسی تا مباحث پزشکی شده است. یکی از پیامدهای مثبتی که برای سرمایه اجتماعی بر می‌شمارند، کاهش هزینه‌های عمل و افزایش عملکرد کارآمد و اثربخش نهادهای حکومتی و مدیریتی است. در یک نگاه وسیع سرمایه اجتماعی از دو عنصر یا مؤلفه اصلی تشکیل شده است. اولین عنصر «سرمایه اجتماعی ساختاری» نام دارد که عناصر عینی و ساختارهای اجتماعی قابل مشاهده مانند: شبکه‌ها، انجمن‌ها، نهادها، قوانین و رویه‌هایی که در انواع انجمن‌های فرهنگی، هنری، ورزشی، انجمن‌های خانه و مدرسه، انجمن‌های محلی و نمونه‌های دیگر از این نوع انجمن‌ها را شامل می‌گردد. دومین عنصر «سرمایه اجتماعی شناختی - ذهنی» نام دارد که شامل عناصر غیرملموس و ذهنی مانند: طرز تلقی‌ها و هنجارهای رفتاری، ارزش‌های مشترک، اعتماد و هنجارهای معامله متقابل می‌باشد. این دو عنصر سبب می‌شوند تا هزینه‌های ناشی از سواری مجانی و نبود اعتماد در کنش‌های میان کنشگران اجتماعی (سازمان‌ها و افراد) کاهش یابد. مدیریت شهری در هدایت و توسعه شهر نقشی مهم و منحصر به فرد دارد. می‌توان این اهداف را برای تمام نظام‌های مدیریت شهری تعیین کرد: حفاظت از محیط فیزیکی شهر، تشویق توسعه

ارزیابی تبلیغات تلویزیونی از منظر جلب مشارکت مردمی در امور شهرداری

• مسعود کوثری*
دکتری جامعه‌شناسی

چکیده

یکی از شاخص‌های مهم توسعه، مشارکت مردم در سطوح مختلف امور اجتماعی است. اهمیت مشارکت مردمی بسیار زیاد است و بدون مشارکت امکان تحقق توسعه منتفی است؛ زیرا، توسعه امری نیست که برای مردم به ارمغان آورده شود، بلکه باید توسط خود آنان تحقق یابد. با این همه، جلب مشارکت‌های مردمی در کشورهایی که فاصله تاریخی گسترده‌ای میان حکومت و مردم داشته است، کار چندان آسانی نیست. از این رو، جلب مشارکت مردمی پیش از آن که به هرگونه توسعه‌ای «در بیرون» بینجامد، خود نوعی توسعه است.

رسانه‌های جمعی یکی از ابزارهایی است که در جلب مشارکت مردمی به کار می‌آید. رسانه‌های جمعی می‌توانند در راستای اقناع مردم برای مشارکت در امور مختلف کشور کارا باشند. اما به نظر می‌رسد این تبلیغات آن‌چنان که باید و شاید مؤثر نیستند. این بی‌تأثیری از سویی به برداشت منفی از ادبیات مشارکت توسط دستگاه‌های دولتی، و بی‌تردید سازندگان تبلیغات منجر می‌شود. مفید بودن مشارکت برای مردم چنان بدیهی به نظر می‌آید که درخصوص فهم مفاهیم و بنیان‌های آن که توسط دستگاه‌های دولتی و سازندگان تبلیغات صورت می‌گیرد تلاشی نمی‌کنند.

دستگاه‌های دولتی هزینه‌های گزافی صرف آن می‌کنند تا به تبلیغ به منظور جلب مشارکت‌های مردمی بپردازند. غافل از آن که چیزی را که بدیهی و روشن می‌دانند چندان نیز آشکار و روشن نیست. و مستلزم دقت نظر بیشتر است. از سوی دیگر تکنیک‌های به کار رفته در تبلیغات تلویزیونی سفارش داده شده چنان ضعیف است که قادر به اقناع و جلب مشارکت‌های مردمی نیست. تبلیغات تلویزیونی سفارش داده شده چنان ضعیف است که قادر به اقناع و جلب مشارکت‌های مردمی نیست.

تبلیغات تلویزیونی برای جلب مشارکت مردمی چنان سازمان یافته‌اند که گویی از استقبال مخاطب ایرانی، چگونگی و میزان تأثیرپذیری او از این گونه تبلیغات چندان بررسی نشده تا براساس آن بتوان به چند و چون این تأثیرپذیری پی برد. مقاله حاضر درصدد است تا به ارزیابی تبلیغات تلویزیونی ساخته شده برای جلب مشارکت مردمی در عرصه وظایف شهرداری بپردازد و نقاط قوت و ضعف چنین تبلیغاتی را روشن سازد. سرانجام، این مقاله به این موضوع خواهد پرداخت که با فرض ساختن تبلیغاتی خوب درباره موضوعی مانند مشارکت مردم در امور شهرداری، انتظار چه دوره زمانی برای تأثیرگذاری را باید داشت. آیا تبلیغاتی از این دست بلافاصله تأثیر خواهند گذاشت و یا تأثیر آنها «آنی و فوری» نیست.

کلیدواژه: رسانه‌های جمعی، تبلیغات، مشارکت مردمی، شهرداری

ارزیابی نظام تشخیص و وصول عوارض در شهر تهران و ارائه الگوی مناسب

• علی همت‌جو^۱

پژوهشگر و کارشناس اقتصادی مهندسین مشاور هامون

• اسماعیل وصاف

کارشناس اقتصادی دفتر اقتصاد مسکن وزارت مسکن و شهرسازی

چکیده

مسئله اساسی که مدیریت شهری با آن مواجه است، چگونگی تأثیر سیاست‌های شهری بر نظام اقتصادی شهر می‌باشد. به بیان دیگر، همواره چگونگی تعامل بازار و نظام برنامه‌ریزی شهری، چالشی اساسی در فرایند برنامه‌ریزی شهر بوده است. از یک سو مدیریت شهری براساس الزامات تئوریک به انجام پیش‌بینی (اغلب جمعیت و خانوار) و برآورد نیازها می‌پردازد و از سوی دیگر، نظام بازار نسبت به آن عکس‌العمل نشان می‌دهد. روشن است که مسیر حرکت نظام بازار منطبق بر مسیر پیش‌بینی شده در طرح‌های فرادست نمی‌باشد و از این نظر چالش جدی در ادبیات برنامه‌ریزی شهری وجود دارد. پرسش اساسی این است که چگونه هم‌گرایی و همسویی نظام بازار و برنامه‌ریزی شهری حداکثر شود.

از نظر درآمدی عدم هم‌گرایی این دو نظام می‌تواند چالشی اساسی در تعیین و کسب انواع مختلف عوارض برای شهرداری‌ها به شمار رفته و به تبع آن شهرداری‌ها فرصت‌های زیادی برای کسب حداکثر درآمد را از دست بدهند. آنچه که مدیریت شهری در چهارچوب طرح‌های توسعه شهری انجام می‌دهد، مدیریت طرف عرضه کاربری‌های مختلف از جمله کاربری تجاری در شهر می‌باشد که به دنبال آن میزان عوارض شهرداری از کاربری‌های مختلف مشخص می‌شود. اما طرف تقاضا این چنین نیست و عوامل تأثیرگذار بر آن فراتر از کنترل طرح‌های جامع و تفصیلی می‌باشد. هدف اصلی این مقاله نیز بررسی طرف تقاضای کاربری تجاری در شهر تهران و ارائه الگوی مناسب با

در نظر گرفتن طرف عرضه و تقاضای کاربری تجاری برای حداکثر کردن میزان وصول عوارض شهرداری از این کاربری می‌باشد. بدین منظور در این مطالعه در مرحله اول با استفاده از تابع قیمت هدانیک متغیرهای مهم تأثیرگذار بر قیمت زمین واحدهای تجاری در شهر تهران شناسایی خواهد شد. در مرحله بعد، با استفاده از یک مدل احتمالی، برآوردی از عکس العمل شهر نسبت به اعمال سیاست‌های موردنظر طرح جامع شهر تهران، به دست خواهد آمد. در نهایت نیز با استفاده از این مدل، الگویی فضایی از شهر تهران برای کاربری تجاری در جهت استفاده حداکثر شهرداری تهران برای اخذ حداکثر عوارض واحدهای تجاری ارائه خواهد شد.

کلیدواژه: تابع هدانیک، پهنه‌بندی قیمتی، منابع درآمدی، طرح‌های توسعه شهری، شهرداری

بررسی محیط مالیاتی و پرداخت عوارض و وجوه قانونی شهرداری (مطالعه موردی شهر کرج)

مرکز مطالعات تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف
گروه مالی و سرمایه‌گذاری*

چکیده

کمبود داده‌ها و اطلاعات، بر تمام وجوه شهر شامل مدیریت شهری، برنامه‌ریزی بخشی و استراتژیک، مشارکت بخش خصوصی و جز آن تأثیر می‌گذارد. برای نمونه در بیشتر شهرها داده‌های اقتصادی که عوامل عمده اقتصاد شهری مانند تولید، سرمایه‌گذاری، نابرابری درآمد و وضعیت مالی را اندازه‌گیری می‌کند، به ندرت جمع‌آوری می‌شوند.

هم‌چنین در این شهرها داده‌های مربوط به رشد جمعیت، مهاجرت از روستا به شهر، وضعیت زیرساخت‌ها و محیط‌زیست در یک پایگاه داده و یا به شکل قابل مقایسه موجود نمی‌باشند. اطلاعات مربوط به نظر ساکنین شهر درباره وضعیت خدمات شهری از نظر کمیت و کیفیت، تمایل به پرداخت و توان پرداخت نیز هیچ‌گاه جمع‌آوری و توجه نشده است. در نتیجه اطلاعات اندکی برای درک رابطه خط‌مشی‌های اعمالی از سوی مدیریت شهر و نتایج حاصل از آنها در شهر و یا عملکردهای زیربخش‌ها و توسعه اقتصادی و اجتماعی وجود دارد. به همین دلیل مدیران شهرها فرصت‌های بسیاری را برای بهبود خدمات و کارایی در مدیریت شهرها از دست می‌دهند. در حالی که در صورت وجود داده‌ها می‌توان از آنها برای بهینه‌کاو، تعیین اهداف و استانداردهای خدمات، شهروندمداری، تعیین بهترین موارد و روش‌ها، تبادل اطلاعات و مقایسه روند پیشرفت شهر نسبت به گذشته و هم‌چنین مقایسه با شهرهای دیگر استفاده کرد.

بنابراین با توجه به مجموع عوامل بیان شده، در این مقاله به بررسی محیط مالیاتی در شهر کرج و تمایل افراد به پرداخت و میزان رضایت از خدمات ارائه شده توسط شهرداری خواهیم پرداخت.

به این منظور به طراحی یک نظرسنجی از ساکنین شهر کرج اقدام نمودیم. در این نظرسنجی جامعه آماری برابر ساکنین شهر کرج می‌باشد که براساس سرشماری سال ۱۳۸۵ جمعیت این شهر ۱,۶۶۶,۶۷۴ نفر بوده است که با استفاده از فرمول نمونه‌گیری ساده تعداد نمونه‌ها ۱۵۱ نفر می‌شود.

در این راستا با توجه به محدودیت‌های موجود و اهداف مقاله اقدام به طراحی سه پرسشنامه نمودیم. این پرسشنامه‌ها، در سه حوزه عوارض نوسازی به عنوان یکی از مدرن‌ترین قوانین حکومت محلی که در ایران وجود دارد و عوارض خودرو و حمل و نقل عمومی به عنوان نماینده‌ای از خدمات شهری و یکی از ملموس‌ترین آنها که توسط شهرداری ارائه می‌شود، نظام یافته‌اند. نتایج حاصل از اجرای نظرسنجی در سه بخش جدا در ادامه مقاله خواهد آمد. اما پیش از ارائه نتایج به معرفی جامعه آماری و روش نمونه‌گیری و در پایان نیز یک نتیجه‌گیری کلی ارائه خواهیم داد.

کلیدواژه: محیط مالیاتی شهر، نمونه‌گیری، مالیات‌های محلی، عوارض شهرداری

* این مقاله از نتایج پروژه مطالعاتی «اصلاح نظام درآمدی شهرداری کرج» توسط آقایان امید آبگون و امیرعباس امامی استخراج شده است.

طرح مکانیسم جدید در پرداخت و وصول عوارض خودرو و موتورسیکلت در راستای تأمین مالی برای شهرداری‌ها

• هومن احقری*

چکیده

حفظ و نگهداشت کلانشهر تهران هزینه‌های بسیار بالایی را به دنبال دارد که برای تحقق آن (حفظ وضعیت فعلی) لازم است منابع و درآمدهای مستمری ایجاد شود، در این راستا به منظور نیل به این هدف در تحقق منابع درآمدی مستمر، فارغ از اتکا به عوارض و جرایم ساختمانی (فروش تراکم و مانند آن)، توجه خاص به عوارض پایدار را در دستور کار قرار داده‌ایم. از آنجایی که به عوارض سالیانه خودرو و موتورسیکلت جزء یکی از درآمدهای پایدار در شهرداری‌های ایران و جهان توجه می‌شود، نوع اخذ عوارض و میزان آن بسیار اهمیت داشته و در برخی از آنان نیز متفاوت می‌باشد.

با توجه به هزینه‌هایی که شهرداری‌ها در حفظ محیط‌زیست، پاک نگهداشتن هوای شهر، ایجاد راه‌های ارتباطی و نیز برطرف ساختن مشکلات ترافیکی دارند، اخذ چنین عوارضی که درآمدی پایدار به شمار می‌رود در جهت بهسازی شهر نقش مهمی را ایفا می‌کند.

در این طرح، ضمن استفاده از فناوری نوین انفورماتیک برای انجام امور به صورت کاملاً مکانیزه تلاش شده تا با اجرای آن با توجه به وصول ۱۰۰ درصدی تمام عوارض معوقه و کسب درآمدی قابل ملاحظه برای شهرداری، به طور کامل اهداف بنیادی اخذ این عوارض محقق گردد.

کلیدواژه: خودرو، درآمد، عوارض خودرو، فناوری اطلاعات، شهر الکترونیک، شهرداری الکترونیک

فصل هفتم

دسترسی شهرداریها به بازارهای مالی (تأمین مالی شهرداری)

تأمین مالی مجدد، راهکاری نو برای توانمندسازی مالی شهرداری‌ها

• محمد آئینی

دکتری در مدیریت برنامه‌ریزی و توسعه

چکیده

تجربه دنیا نشان از امکان‌پذیری تبدیل هرگونه دارایی (مشهود و نامشهود) به اوراق بهادار و تأمین مالی مجدد از طریق فروش اوراق پیش‌گفته برای مقاصد مورد نظر دارد در تأمین مالی مجدد، برگه‌های سبزی که یک بار در پروژه‌ای در قالب مواد اولیه و مصالح ساختمانی به کار رفته است، می‌تواند بار دیگر به برگه‌های سبز تبدیل شده و در پروژه‌ای دیگر به کار برده شود.

شهرداری‌ها دارایی‌های مختلفی در اختیار دارند و پیش از آن سرمایه‌گذاری‌های متعددی را انجام داده‌اند. برخی از این دارایی‌ها و سرمایه‌گذاری‌ها مانند ساختمان‌های اداری، ساختمان‌های خدماتی، کشتارگاه‌ها، فرهنگسراها، پارکینگ‌های طبقاتی و مانند آن فیزیکی هستند و برخی از دارایی‌ها غیرفیزیکی و جزء دارایی‌های مالی شامل مطالبات مدت‌دار و اقساطی از دستگاه‌ها و مردم و مانند آن می‌باشند. برخی از دارایی‌ها نیز انتظار می‌رود در آینده‌ای نزدیک به دست آیند، منابع حاصل از اخذ عوارض مختلف جزء این دسته به شمار می‌روند. به پستوانه هر یک از این دارایی‌ها و جریان‌های مالی حال و آتی مربوط به آنها، می‌توان اوراق بهاداری منتشر و به فروش رسانیده و از این راه توان شهرداری را در دستیابی به منابع مالی جدید ارتقا بخشید.

با توجه به ارزش و سرمایه‌های نهفته و حبس شده در دارایی‌های در اختیار شهرداری‌ها و به پستوانه حجم بسیار بالای عایدی جاری و آتی آنها، می‌توان از طریق تبدیل آنها به اوراق بهادار، منابع بسیاری را برای تأمین منابع مالی پروژه‌های جدید ایجاد و بسیاری از تنگناهای بودجه‌ای را رفع کرد.

در گام اول با توجه به تمرکز مالکیت ساختمان‌های عمومی قابل توجه در دست شهرداری‌ها، تبدیل کردن ساختمان‌های پیش‌گفته به اوراق بهادار از جمله پارکینگ‌های طبقاتی، مورد نظر این

مقاله است. اجاره دریافتی در قالب اجاره‌های بلندمدت ماهانه، سالیانه و اجاره موقت چندساعته و بالارفتن ارزش معاملاتی واقعی فروش قطعی پارکینگ‌ها، حاصل بالا رفتن سطح عمومی قیمت‌ها و ارزش یافتن واقعی آن به دلیل تغییرات محیطی و بالا رفتن نیاز به استفاده از پارکینگ در محدوده مربوط به ترتیب عایدات جاری و آتی پارکینگ می‌باشد. به دلیل توجیه اقتصادی حاصل از این دو جریان مالی می‌توان اوراق بهاداری را طراحی و منتشر کرد که عموم مردم با خرید این اوراق در عمل سهام‌دار پارکینگ‌ها می‌شوند که بنگاهی اقتصادی است. از سوی دیگر شهرداری با وجوه حاصل از فروش سهام پارکینگ‌ها، نسبت به احداث پارکینگ یا اجرای پروژه‌های عمرانی دیگر اقدام می‌کند که این مفهوم عملی تأمین مالی مجدد است.

کلیدواژه: تأمین مالی مجدد^۱، تبدیل کردن به اوراق بهادار^۲، دارایی‌های فیزیکی، دارایی‌های مالی^۳، شهرداری‌ها

1- Refinance

2- Securitization

3- Financial assets

تأمین مالی طرح جامع شهر تهران (مشکلات و راهکارها)

• حبیب‌اله طاهرخانی*

کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای

چکیده

محدودیت منابع مالی بخش عمومی برای تحقق پیشنهادات طرح‌های توسعه شهری، اغلب مدیران شهری را برای اجرای این پیشنهادات با مشکلات جدی مواجه می‌کند. توجه به موضوع تأمین مالی طرح‌های توسعه شهری از یک سو موجب بازنگری در محتوا و فرایند طرح‌های توسعه شهری و توجه به بازاریابی مکان در آنها و از سوی دیگر موجب یافتن راهکارهای جایگزین برای تأمین مالی این طرح‌ها توسط حکومت‌های محلی شده است.

اغلب طرح‌های توسعه شهری در کشور ما بدون توجه به امکانات و محدودیت‌های مالی بخش عمومی تهیه می‌شوند. ارائه نتایج طرح‌ها در قالب رنگ‌ها، سرانه‌ها و تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی صورت می‌گیرد. در حالی که این نحوه ارائه برای بازار قابل فهم نیست. از سوی دیگر بخش عمومی (شهرداری) نیز توان و قابلیت تبدیل پیشنهادات این طرح‌ها را به پروژه‌های متنوع و بانک‌پذیری ندارد.

اخذ عوارض و درآمدهای ناشی از ساخت و ساز و هزینه آن برای اجرای پیشنهادات طرح‌های توسعه شهری روش غالبی است که هم‌اکنون در تهران و شهرهای دیگر کشور برای تأمین مالی اجرای طرح‌های توسعه شهری اعمال می‌شود.

این روش به دلایل مختلف مشکلات فراوانی دارد:

- ۱- این منبع ناکافی است و دلیل آن عدم تحقق درصد پایینی از طرح‌های توسعه شهری است؛
- ۲- این منبع درآمدی در بسیاری از موارد خود هزینه مضاعف بر توسعه شهری تحمیل می‌کند؛
- ۳- کسب درآمد بدین شکل اغلب به عنوان مانع در برابر کسب و کارهای بزرگ و جدید عمل

می‌کند و

۴- موجب شکل‌گیری توسعه ناهمگون، نامتوازن و گسسته در شهر می‌شود.

هم اکنون طرح جامع جدید شهر تهران به تصویب مراجع ذی‌صلاح قانونی رسیده است. برای اجرا دو راه فرا روی مدیریت شهری قرار دارد: ۱- همان راه‌های کهنه، منسوخ و ناکارآمد را پیش خواهد رفت که نتیجه آن کاهش کیفیت زندگی و عدم تحقق بخش عمده‌ای از پیشنهادات طرح جامع شهر تهران است و ۲- به دنبال راهکارها و ابتکارات مالی جایگزین حرکت خواهد کرد. خوشبختانه در طرح جامع جدید شهر تهران با پیش‌بینی طرح‌های موضعی زمینه برای تغییر رویکرد در تأمین مالی فراهم شده است؛ اما بالفعل کردن این شرایط نیازمند حرکت‌های برنامه‌ریزی شده است. در این مقاله تلاش بر این است تا با تشریح موانع و مشکلات پیش روی تأمین مالی طرح‌های توسعه شهری در ایران و تهران، راهکارهایی برای تأمین مالی طرح جامع شهر تهران ارائه گردد. در این زمینه ابتکارات مالی چند کشور در تأمین مالی پروژه‌های سرمایه‌ای نیز ارائه می‌گردد.

کلیدواژه: طرح توسعه شهری، تأمین مالی پروژه‌های شهری، ابتکارات مالی بخش خصوصی^۱ (PFI)، مشارکت عمومی - خصوصی^۲ (PPP)، طرح جامع تهران

* مدیر حوزه درآمدهای پایدار شهرداری تهران

1- Private Finance Initiative (PFI)

2- Private Public Partnership (PPP)

اوراق قرضه تأمین مالی با پشتوانه ضمانت ملکی

• داریوش اسفاری*

کارشناس ارشد مدیریت اجرایی

چکیده

در جهان کنونی، همواره از حکومت‌های محلی درخواست می‌شود تا زیرساخت‌های عمومی را نه تنها برای ساکنین و کسب و کارهای موجود، بلکه برای ساکنین جدید و کسب و کارهای رو به رشد تازه فراهم نمایند. زمینی که در گذشته آباد نشده، گستره کامل تأسیسات رفاهی عمومی را می‌طلبد، این گستره، خیابان‌ها، امکانات مربوط به پلیس و آتش‌نشانی، سیستم‌های آب و فاضلاب، پارک‌ها، امکانات تفریحی و مدارس را در برمی‌گیرد. افزون بر این، ممکن است زمین بایر به تأسیسات رفاهی عمومی جدیدی برای اسکان افراد بیشتر یا استفاده مؤثرتر و پربازده‌تر نیازمند باشد.

بهسازی‌های عمومی می‌تواند متنوع و پیچیده باشد. تنوع آن ناشی از نوع عملکرد بهسازی است که می‌تواند برنامه‌ریزی، طراحی، خرید، توسعه ساخت و ساز، یا بازسازی املاک در تمام یا نواحی خاصی از یک شهر را در برگیرد؛ هم‌چنین نوع پروژه‌های بهسازی است که می‌تواند بازجورسازی (تغییر و تبدیل در ساختمان یا طرز کار آن و افزودن تجهیزات نوین‌تر) ساختمان‌های کلنگی یا ضد زلزله ساختن آن، ساخت کتابخانه‌ها و پارک‌های جدید و امکانات تفریحی، ورزشی و جز آن باشد. پیچیدگی پروژه‌های مربوط به بهسازی، بافت قانونی، اداری، مالی، فنی، فرهنگی و اجتماعی حکومت و شهروندان را در هم می‌آمیزد.

چالش اصلی که صاحب منصبان دولتی و سازندگان املاک و فعالین در کسب و کار در انجام بهسازی‌های عمومی با آن مواجه هستند، چگونگی تضمین منابع مالی است.

در این مقاله پایه و اساس تأمین مالی بهسازی‌های عمومی را در جهان امروزی (عمدتاً در ایالات متحده)، با تمرکز بر مزایا و خطریذیری موجود در هر کدام از گزینه‌های تأمین مالی، به اختصار بررسی خواهد شد. اصول تأمین مالی با پشتوانه ضمانت ملکی از طریق Assessment Bonds مورد بحث قرار گرفته و نیاز به قوانین و مقررات برای تسهیل این روند در کلان‌شهرهای ایران، اعلام می‌شود.

کلیدواژه: بهبود محیط کسب و کار، ضمانت ملکی، تسهیلات عمومی، اوراق قرضه، تأمین مالی، حکومت‌های محلی

* مدیر پیشین اوراق قرضه شهرداری سن خوزه

روش‌های تأمین مالی اسلامی پروژه‌های شهری

• علی حسن‌زاده

عضو هیئت علمی پژوهشکده پولی و بانکی، بانک مرکزی ج.ا.ا.

• فاطمه مهربانی

دانشجوی دوره دکتری اقتصاد واحد علوم و تحقیقات و کارشناسی ارشد پژوهشکده پولی و بانکی

چکیده

تاکنون شیوه‌های بسیار متنوع و گوناگونی برای تأمین مالی طرح‌ها در بازارهای سرمایه در سطح جهانی ابداع و به کار گرفته شده است. ولی همواره در کشورهای اسلامی این دغدغه وجود داشته که آیا تأمین مالی از طریق این شیوه‌ها با فقه و شریعت اسلامی سازگاری دارد یا اینکه مانند اوراق قرضه با آن در تضاد است. این موضوع سبب شد متفکران مسلمان به دنبال معرفی ابزارهای جدیدی باشند تا هم نیازهای رو به رشد کشورهای اسلامی را تأمین مالی نمایند و هم مطابق شریعت اسلامی باشند.

در دهه‌های اخیر تأمین مالی اسلامی با روند رو به رشد قابل ملاحظه‌ای مواجه بوده است. یکی از مشخصات مهم آن این است که تأمین‌کننده مالی به هیچ وجه نمی‌تواند بهره‌ای را شارژ نماید و به جای آن یک شاخص یا سهم را در متفعل لحاظ می‌نماید. ابزارهای مختلفی در زمینه تأمین مالی برای دستیابی به نیازهای تجارت و پروژه‌ها ایجاد شده است؛ که با توجه به نوع پروژه می‌توان از ابزارهای مختلفی در جهت تأمین مالی استفاده نمود اما بهترین و رایج‌ترین ابزار مالی صکوک (اوراق قرضه اسلامی) می‌باشد.

اوراق صکوک در جریان تبدیل به اوراق بهادار دارای مشکل می‌باشد در نتیجه در طبقه‌بندی اوراق بهادار در زمره اوراق بهادار به پشتوانه دارایی قرار می‌گیرد. بر خلاف ساختار مرسوم ابزارهای مالی، در فرایند اوراق صکوک یک دارایی ملموس معامله می‌شود که این معامله می‌تواند به صورت انتقال مالکیت و یا توافق‌نامه اجاره اعتباری (لیزینگ) باشد. در حقیقت فرایند اوراق صکوک برگرفته از فرایند تبدیل به اوراق بهادار کردن است که در آن یک واسطه‌داری‌هایی را به دست آورده و بر

مبنای آنها اوراقی را منتشر می‌کند که نشان‌دهنده ذی‌نفع بودن دارندگان اوراق آن دارایی‌ها است. در نتیجه، شرط اصلی انتشار اوراق صکوک، وجوه دارایی ملموس در ترازنامه نهادی است که قصد تجهیز منابع مالی خود را دارد.

به هر ترتیب از آنجا که همواره سرمایه‌گذاران به دنبال کسب سود بوده و از سوی دیگر این اوراق بر خلاف اوراق مشارکت تنها برای پروژه خاص انتشار می‌یابد، پیش‌بینی می‌شود که در صورت به اجرا درآمدن این شیوه تأمین مالی در پروژه‌ها بخش خصوصی از آن استقبال نماید. این شیوه هم‌اکنون در کشورهایمانند عربستان و مالزی استفاده می‌شود. با به‌کارگیری این روش در تأمین مالی پروژه‌های سرمایه‌گذاری از یک سو ابزارهای مالی اسلامی در کشور گسترش می‌یابد و از سوی دیگر با توجه به خصوصیات منحصر به فرد این ابزار، استقبال قابل توجهی از آن توسط سرمایه‌گذاران صورت خواهد گرفت.

بر این اساس این مقاله در پی آن است تا با معرفی و امکان استفاده گسترده از این ابزار در تأمین مالی پروژه‌های شهری به بررسی بپردازد.

کلیدواژه: تأمین مالی اسلامی، صکوک، بازارهای مالی، اوراق مشارکت

ضرورت تشکیل یک نهاد مالی (بانک) در شهرداری‌های کشور

• علی ارشدی

عضو هیئت علمی پژوهشکده پولی و بانکی، بانک مرکزی ج.ا.ا.

چکیده

به طور کلی یکی از پرسش‌های اساسی در اقتصاد شهری مربوط به چگونگی تأمین مالی برای ارائه خدمات عمومی توسط شهرداری‌ها به عنوان یک نهاد عمومی می‌باشد. از سوی دیگر همواره روش‌های تأمین مالی سنتی اعم از داخلی (عوارض) و یا خارجی (استقراض و کمک‌های دولتی) با محدودیت‌هایی مواجه می‌باشند که به پیرو آن بر چگونگی ارائه خدمات عمومی تأثیر خواهند گذاشت؛ این در حالی است که به خودی خود هر یک از روش‌های بیان شده معایب خاص خود را دارند در این مقاله تلاش بر این است تا ضمن بررسی محدودیت‌های منابع مالی شهرداری‌های کشور، امکان ایجاد یک نهاد مالی شهرداری (بانک) برای دسترسی به منابع بیشتر و نیز کیفیت مدیریت بهتر منابع مالی بررسی شود. بر این اساس ضمن مروری بر وضعیت موجود، تجربه کشورهای دیگر و روش‌های استفاده شده بررسی و تجزیه و تحلیل خواهد شد. لازم به ذکر است نکته مهم در این بررسی توجه به موارد قانونی در این زمینه می‌باشد. به بیان دیگر جدا از تحلیل هزینه - فایده ایجاد یک نهاد مالی توسط شهرداری (بانک) لازم است موانع قانونی احتمالی نیز بررسی شود. به هر ترتیب مقاله موجود در پایان ضمن توجیه ایجاد یک نهاد مالی توسط شهرداری، موانع قانونی را نیز بررسی کرده و همچنین در پایان توصیه‌های سیاستی لازم را در این زمینه ارائه می‌نماید.

کلیدواژه: تأمین مالی، نهاد مالی، سیستم بانکی و بخش عمومی، شهرداری

بررسی آسیب‌شناسانه انتشار اوراق مشارکت شرکت‌ها در ایران: با تأکید بر انتشار اوراق مشارکت شهرداری

• کوروش معدلت

دبیر هیئت عامل بانک مرکزی ج.ا.ا.

چکیده

اوراق مشارکت گونه‌ای ابزار مالی طراحی شده در اقتصاد ایران است که برای تأمین مالی مواد اولیه مورد نیاز (سرمایه در گردش) و یا تأمین منابع مورد نیاز برای اجرای طرح‌های توسعه‌ای مشخص (تشکیل سرمایه ثابت) بنگاه‌های اقتصادی دولتی و غیردولتی، منتشر و عرضه می‌شود. این اوراق در کنار فراهم کردن جریان درآمد یا سود برای دارندگان آن، ممکن است در نهایت به یک جریان پیوسته سرمایه‌گذاری نیز تبدیل شوند. انتشار اوراق مشارکت اثرات بسیاری بر متغیرهای پولی و واقعی اقتصاد دارد؛ برای نمونه انتشار اوراق پیش‌گفته بر متغیرهایی مانند رشد اقتصادی، پس انداز، نرخ بهره، نقدینگی، کسری بودجه دولت و اعتبارات بانکی تأثیر می‌گذارد. تداوم و گسترش توجه عمومی به چنین شیوه تأمین مالی در اقتصاد به عنوان گونه‌ای ابزار مالی، پیش از هر چیز در گرو فراهم بودن امکان داد و ستد دست دوم اوراق پیش‌گفته و تأمین قدرت مؤثر نقدشوندگی آن است که اثر نهایی آن در افزایش شتاب حرکت به سوی توسعه اقتصادی بازتاب می‌یابد.

محدود بودن حجم اوراق مشارکت منتشر شده در کشور و توانایی‌های گوناگون اوراق مشارکت (اعم از ابزاری برای تأمین منابع مالی بخش دولتی، انتشار آن از سوی بخش غیردولتی برای تجهیز منابع مالی مورد نیاز این بخش، تأمین مالی بافت‌های فرسوده شهری و امکان استفاده از آن به عنوان ابزاری برای خشتی‌سازی اثر انبساط پولی توسط بانک مرکزی) این امکان را فراهم می‌آورد که از آن برای تحقق اهداف متفاوتی بهره گرفته شود. بنابراین ضروری است که استراتژی مشخصی برای توسعه این ابزار پیش‌رو قرار گیرد.

در این مقاله، ابتدا انواع اوراق مشارکت و ویژگی‌های آنها بیان شده و سپس با مروری بر تجارب جهانی و داخلی انتشار اوراق به آسیب‌شناسی وضع موجود اوراق مشارکت مالی (دولت و شرکت‌ها) پرداخته می‌شود. در ادامه آثار اقتصادی مورد انتظار از انتشار اوراق مشارکت شرکت‌ها و شهرداری و جهت‌گیری‌های کلی برای توسعه بازارهای اولیه و ثانویه اوراق مورد بحث قرار گرفته و راهکارهای اصلاحی در این زمینه ارائه می‌شود. در پایان نیز نتیجه و توصیه‌های سیاستی خواهد آمد.

کلیدواژه: اوراق مشارکت مالی، اوراق قرضه، بازار ثانویه داد و ستد اوراق مشارکت و اقتصاد ایران، شهرداری

ابزارهای تأمین مالی مسکن

• علی چگنی
کارشناس ارشد اقتصاد

چکیده

یکی از مهمترین عوامل در تأمین و تولید مسکن، موضوع تأمین منابع مالی است. این موضوع همیشه به عنوان یکی از دغدغه‌ها و مشکلات از یک سو فرا روی سیاست‌گذاران و متولیان و از سوی دیگر متقاضیان مسکن بوده است.

بررسی این موضوع از دیدگاه خانوار (اقتصاد خرد) به لحاظ مقایسه میزان اعتبار با قیمت واحد مسکونی و هم‌چنین از دیدگاه اقتصاد کلان که مجموعه اعتبارات تخصیصی با میزان تولید و سرمایه‌گذاری و تقاضای کل مسکن را می‌سنجد، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

تأمین مالی مسکن از اجزای اصلی نظام مسکن است. نبود سیستم تأمین مالی کارای مسکن، مانع حضور خانوارهای با درآمد کم و متوسط در بازارهای مسکن می‌شود؛ زیرا خرید مسکن برای بیشتر آحاد اقتصادی تنها با گسترش پرداخت هزینه‌های سنگین آن در گذر زمان و با استفاده از ابزارهای تأمین مالی ممکن است. بنابراین در دسترس نبودن تأمین مالی بلندمدت برای مسکن در طول زمان بسیار مهم است. در کنار روش‌های تأمین مالی بانک پایه، می‌توان گفت تا حدودی تمام نوآوری‌های تأمین مالی رهنی در کشورهای با درآمد بالا اتفاق افتاده است. از توصیه‌های مهم مبتنی بر تجربه کشورها آن است که دولت برای ایجاد سیستم تأمین مالی کارا، باید الزامات اساسی از جمله توسعه و اصلاحات ابزارهای مالی، نهادی، قانونی، حقوقی و نظارتی را در یک فرایند تدریجی منظم و منطقی فراهم نماید. بنابراین پرسش اساسی این است که چگونه می‌توان با توجه به تجربیات کشورهای دیگر، استراتژی‌های مناسب توسعه بازارهای رهنی در یک اقتصاد در حال توسعه را طراحی نمود؛ این مقاله با هدف بررسی مبانی نظری و تجربی سیستم‌های تأمین مالی مسکن، تلاش دارد تا به این سؤال پاسخ گوید.

کلیدواژه: تأمین مالی، مسکن، توسعه بازارهای رهنی، اقتصاد در حال توسعه، برنامه‌ریزی مسکن

Housing Financing Tools

• Ali Chgni

Abstract

Financing is one of the most important factors in housing provision.

Policy makers and authorities, as well as applicants have always been facing this problem. Considering this issue, from the viewpoint of households (micro economics), in terms of comparing fund amounts with residential unit prices, and also from the viewpoint of macro economics which compares total allocated funds with total housing output, investment and demand, is particularly important.

Housing finance is one of the housing system basic components. Lack of efficient housing finance system, is an impediment for low / moderate income households to attend housing markets, as for most people being houses is only possible through extending payment of its heavy costs through time as well as using financing tools. Therefore unavailability of long term finance for housing is very important during the time. It might be said that besides basic needs including reform and develop financial, structural, legal, juridical and supervisory tools in a continuous and gradual process.

Therefore the fundamental question is regarding other countries experiments, how to plan appropriate strategies for mortgage markets development in developing countries. This article, considering housing financing systems theoretical and empirical basis, tries to answer this question.

Keywords: Financial Resources, Mortgage Markets Development, Development, Developing Economy

Companies Stock Challenges in Iran, Emphasizing on Municipality Stocks

• Kourosh Madelat
Executive Board Secretary
Of IRI Central Bank

Abstract

Stocks Bond are kind of designed financial instruments provided and issued in Iran to finance initial needed materials (working capital) or resources required for implementation of certain development plans (constant capital formation) of government and non-government enterprises. This financial method, besides providing revenue of profit stream for owners, may become a continuous investment stream. This issuance has several impacts on economic and financial variables including economic growth, saving, interest rate, liquidity, government's budget deficit and bank credits. Continuation and expansion of public attention to this financing method as a kind of financial instrument is related more than any thing to the possibility of second-hand trading of these participation certificates and providing effective power to encase them, that is final effect is reflected to increase the speed of moving toward economic development .

The limitation of stock, Bond in Iran and their different capabilities (including being an instrument to finance public and private sectors, to finance old urban fabrics and to neutralize financial expansion by central bank) May be used to achieve various goals. Hence, If is necessary to develop a certain strategy to expand these instrument.

In this article, first various stock and their features is defined, then we review foreign and domestic experiences issuing these partnership certificates while challenging existing situation of financial participation certificates (government and companies). Then expected economic effects on municipality and companies stock, and general orientation for initial and secondary markets of these kinds are considered and reforming procedures are presented. Finally conclusion and policy suggestion are made.

Keywords: Stock, Bonds, Participation, Certifies' Secondary Market and Iran Economy

The Necessity of Establishing a Financial Structure (Bank) for Municipalities

• Ali Arshadi

Member of Academic Staff of Financial
And Banking Study Centre, IRI Central Bank

Abstract

One of the fundamental questions in urban economies is how to finance public services by municipalities as a public institution. On the other hand traditional financing methods (domestic like taxes or foreign like borrowings and grants) have always been faced with limitations that consequently affect on providing these services; while each method has its shortcomings by it self. This article tries to consider municipality's financial limitations in Iran, as well as the possibility to establish a municipality financial entity (bank) to have access to more resources and better financial resources management. Thus the existing situation is reviewed and other countries experiments are analyzed. It is worth mentioning that legal issues are emphasized in these considerations.

In other words, in addition to profit – cost analyze of establishing a municipal financial entity (bank), it is necessary to address possible legal impediments. This article finally provides policy recommendations regarding this issue.

Keywords: Financing, Financial Entity, Bank System and Public Sector, Municipality

The Islamic Finance Model for Urban Projects

• Ali Hassan Zadeh

Member IRI Financial and Banking Study Center Academies Staff

• Fatemeh Mehrabani

PHD Student Economic

Abstract

By now, a wide variety of different methods to finance the projects in the capital market world wide has been invented and used. At Islamic countries, there is always concerns regarding whether financing through these methods are in compliance with shariah' rules or are in contrast with it in case of bonds and securities. This fact caused many Islamic thoughtful to pursue introducing new tools to satisfy the ever growing needs of the Islamic countries in this regard and to be in compliance with shariah' rules as well.

In recent decades, Islamic finance has enjoyed an ever increasing growth. One of its main features is the fact that the financier can not claim any interest and instead, includes an index or a share in the benefits. A variety of different tools in finance have been invested to fulfill the requirements in trade and projects. It must be mentioned that with regard to the kind of the project, different tools may be used for financing but the best and the most common financial tool is sukuk bonds (Islamic bonds).

Sukuk has been created while transforming the assets into bonds and as a result, it is categorized into asset-backed securities. Unlike the common structures of the financial tools, sukuk bonds are transacted as feasible assets and this transaction may take place in the form of transfer of ownership or a leasing agreement. In fact, the process of sukuk bonds is extracted from the process of transforming into securities in which an intermediate obtains the assets and issues asset-backed securities which shows that owners of these securities have interest and benefit in them. As a result, the main condition to issue the sukuk bonds is that there should be assets in the balance sheet of the institute which intends to equip its financial resources. Anyway, since investors are always seeking profits on one hand and unlike the partnership certificates these securities are issued to merely a special project on the other hand, so it is forecasted that in case of execution of this kind of financing for projects, it will be welcomed by the private sector. This method is currently used in countries such as Saudi Arabia and Malaysia. In fact, with utilizing this method for financing investment projects, Islamic financial tools will be developed on one hand, and with regard, the unique specifications of this tool, the investors will significantly welcome it on the other hand. Based on this, the present article is trying to introduce this tool and to investigate wide utilization of that for financing urban projects.

Keywords: Islamic Financing, Sukuk, Financial Market Stock

Assessment District Bonds (Land Secured Financing)

• Daryosh Asfari
MAMBA

Former Bonds Manager of San Jose Municipality

Abstract

Every day throughout modern world, local governments are asked to provide public infrastructure not only for existing residents and businesses, but for new residents as well as new and growing businesses.

Previously-undeveloped land requires the entire spectrum of public improvements, including streets, police and fire facilities, water and wastewater systems, parkland, recreational facilities, and schools. Meanwhile, previously-developed land may require new public improvements in order to accommodate a more intensive or more productive, or simply a different use.

Public improvement can become diverse and complex. It is diverse because the type of **improvement functions** may include planning, design, purchase, construction expansion, or rehabilitation of property in all or certain districts of a city, and, the type of **improvement projects** may include retrofitting condemned building or seismic retrofit, redevelopment of blighted area (streets, allies, buildings, sewer and utility systems, etc.), new business centers, new libraries, new parks and recreational facilities, sport facilities, etc. Complexity of public improvement projects weaves legal, administrative, financial, technical, cultural and social fabric of government and its citizenry.

The primary challenge facing government officials, businesses and property developers, to accomplish public improvements, is how to secure financial resources. This paper will briefly address the fundamentals of public improvement financing in the modern world (primarily in the United States) focusing on the benefits and risks associated with each financing option. Basics of **land secured financing** through issuance of **assessment bonds** is discussed and call is made for laws and regulations to facilitate the process for the metropolitan cities in Iran.

Keywords: Financing, Assessment District Bonds, Community Facilities districts, Assessment Districts, Business Improvement Districts, Land Secured Financing

2. Search for replacing financial strategies and initiatives. Fortunately, local plans are projected in the new Tehran city comprehensive plan to change the approach to financing; however the actual change needs scheduled movements.

In this study, defining problems and impediments exist in financing urban development plans in Iran and Tehran it is tried to present strategies to finance Tehran city comprehensive plan.

Some countries financial initiatives in financing capital projects are also presented.

Keywords: Urban Development Plans, Urban Projects Financing, Private Finance Initiatives (PFI), Public – Private Partnership (PPP)

Financing Tehran City Comprehensive Plan (Problems and Solutions)

• Habibollah Taherkhani

MA Urban and Regional Planning

Head of Tehran Municipality Sustainable Revenues Department

Abstract

Public sector's financial recourse has limitation in achieving urban development suggestions problems for urban managers to implement them. Addressing urban development plans financing contributes in revising urban development plans contents and procedures and considering place marketing on the one hand, and results in finding replacement strategies to finance these plans by local governments, on the other hand.

In our country, most of urban development plans are provided ignoring public sector's facilities and limitations- plan's outcomes are presented in form of colors, per capita and building and population densities, but this presentation method is not market understandable. On the other hand, public sector (municipality) does not have the capability of transforming these plans to various projects and bank ability.

The dominant procedure which is now applied in Tehran and other cities to finance the implementation of urban development plans is collecting revenues earned from construction taxes and spend them to implement suggestions of urban development plans.

This method has several problems including:

1. This source is insufficient, for little percentage of urban development projects are not achieved;
2. This revenue source burden additional expenditures on urban development;
3. This way of revenue collection mostly operates as a resource for great and new businesses and
4. Causes heterogeneous, unbalanced and incoherent development formation.

Today, Tehran city's new comprehensive plan is approved by legal authorities – urban management may use one of these procedures for implementation:

1. Those out – dated, old and insufficient method which result in declining life quality and not achieving major part of Tehran city comprehensive plan suggestions, and

Refinancing, a New Method, for Municipalities Financial Empowerments

• **Mohammad Aeeni**

PHD Planning and Development Management

Abstract

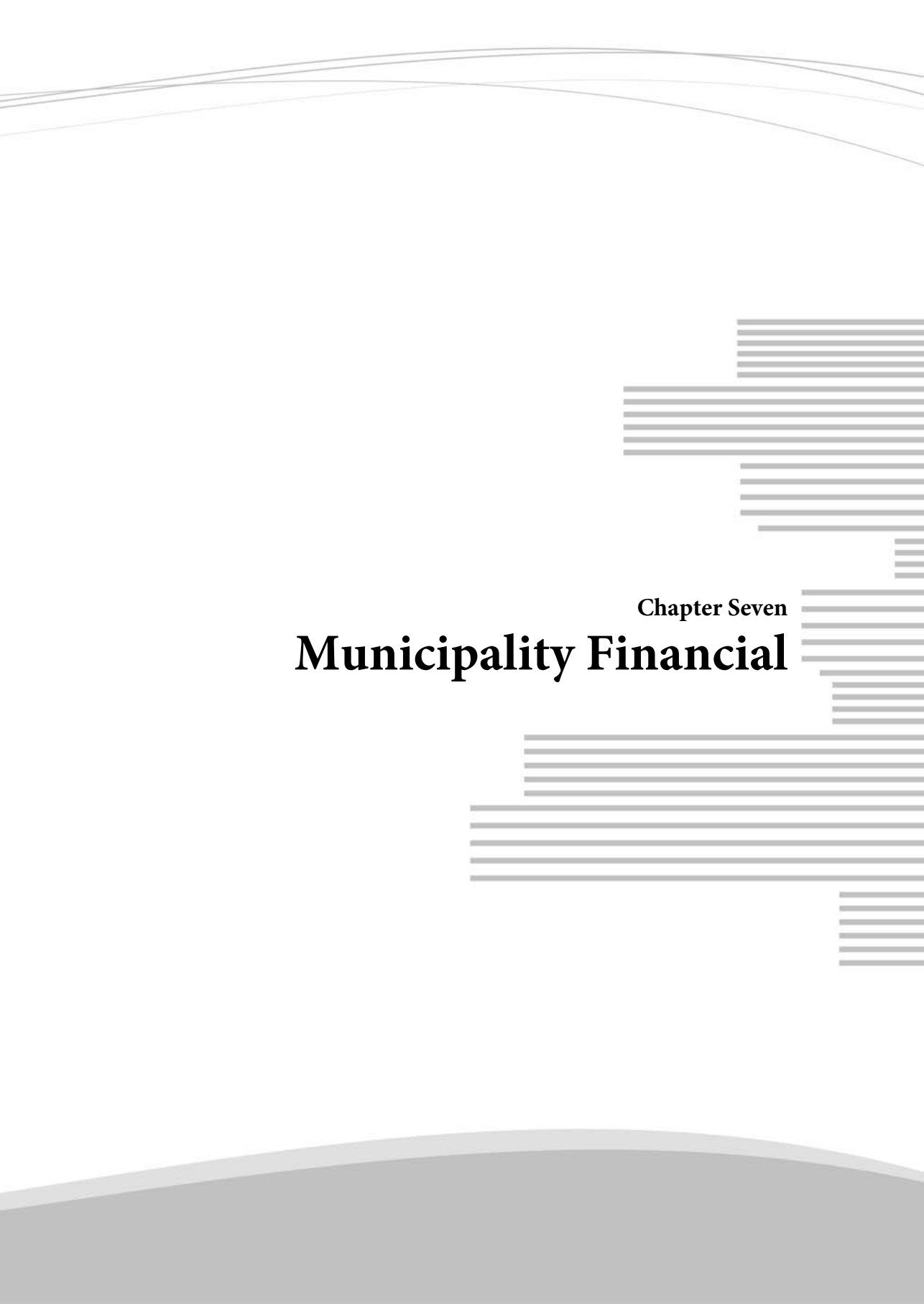
Theoretical Principles and global experiences have shown the feasibility of asset securitization and refinancing through the issuing of these bonds. Refinancing bonds allow for funds that have been invested in project in the form of primary and construction material to be used a second time for another project.

Municipalities own various assets and have made many investments. Some of this assets and investments are physical such as service and administrative buildings cultural centers, community centers, parking lots and slaughter houses and the like, and others are financial assets such as the receivables from organizations, the people, and the like. Some other assets are expected to be fulfilled in the near futures such as revenues from various charges and levies. Securities can be issued with these assets and the present and future financial flows as the backing and through this the municipalities' ability to obtain new financial resources can be elevated.

Considering the value and worth of the hidden and trapped capital in the assets under the municipalities' control and their very large present and future revenues, through the issuance of bonds on assets, large financial resources can be made available for new projects and many of their budget issues can be resolved.

In the first step, and considering the large number of public buildings owned by municipalities, the use of these buildings including multilevel parking lots is the focus of this paper. The hourly, monthly or yearly receivable rent and the increase in value due to rise in the selling prices because of the changes in the areas and the increase in need for parking spaces will lead to higher present and future revenues, based on which securities can be issued. Through buying these bonds in effect people become the shareholders of these parking lots as economic enterprises. On the other hand through the revenues from the sale of these bonds the municipality can build new parking lots or other civil projects and this is the practical definition of refinancing. In addition this approach can help the municipalities to implement operational budgeting, elevate their resource productivity and to benefit from other related advantages.

Keywords: Refinancing, Securitization, Physical assets, Financial assets, Municipality



Chapter Seven

Municipality Financial

New mechanism for payment and collection of automobile and motorcycle taxes to finance municipalities

• Hooman ahgari

Expert of general office for revenue recognition and collection

Abstract

Protecting and maintaining Tehran metropolitan city enquirers substantial resources which should be provided through continuous revenue resources

This article independent from construction taxes and finest (sale of building density, etc), considers sustainable taxation. Regarding automobile and motorcycle taxes are sustainable taxation. regarding automobile and motorcycle taxes as sustainable revenues in municipalities of Iran and other countries ,type and rate of tax collection is crucial and in some cases different .

Regarding municipalities expenditures in environment protection, air control, communicative roods construction as well as resolving traffic problems, collecting such taxes which regarded as sustainable revenues has a crucial role in improving the city.

This plan, using new informatics technologies for mechanical implementation of the process, will be implemented considering the 100% collection of outstanding taxes and gathers substantial revenue for municipality and achieves fundamental objectives of collecting these taxes.

Keywords: automobile, revenue. Automobile tax, IT, Electronic city, Electronic Municipality

Evaluation of Tax Recognition and Collection Mechanism in Tehran City and Providing an Appropriate Model

• Ali Hemmatjou

Researcher and economics expert

Hamoon consulting engineers

• Esmail Vassaf

Economics expert

Office for housing economy, Ministry of Housing and Development

Abstract

The fundamental issue urban management faced with, is how urban policies influence on the economic system of the city. In other words, market and urban planning system interactions, is a basic challenge in urban management process. On the one hand, urban management forecasts (usually population and households) and estimates prerequisites and on the other hand, market responds to it. Obviously, market path is not in accordance with expected paths in superior plans. So urban planning is subject to a serious challenge in urban planning literature. The fundamental question is how to maximize the convergence of the market and urban planning.

Lack of this convergence may be regarded as a basic challenge in assigning and collecting different tax types and consequently municipalities lose many opportunities to collect maximum revenue. Urban management manages the supply side of different land uses including business ones in the city and consequently municipality taxes from different land uses are determined. But demand side is not similar to the supply side and its effective factors are beyond the control of comprehensive and detailed plans. This article's basic objective is considering demand side of business land use in Tehran City and presenting an appropriate model regarding supply and demand sides of business land uses to maximize municipalities' revenue from this land use. Therefore at the first step, using hedonic price function, effective variables on business units land prices are identified. In the next step, using a contingency model, city reaction to implementation of Tehran City comprehensive plan's considered policies are estimated. Finally, a spatial model of Tehran City business land use is presented to maximize Tehran Municipality tax collection of business units.

Keywords: hedonic function, price zoning, revenue resources, urban development plans, municipality

A Survey TV Advertisement and Community Participation in Municipality Affairs

• Masoud Kousari ¹

Member of Academic Staff in Tehran University Communications Group

Abstract

Community participation in different levels of Social affairs is one of the important features of development. This participation is crucial for development, as the development does not come to people but acquired by them. However, encourage the community participation in the countries in which a historical distance exists between the government and community, is not an easy work. Therefore, this encouragement is more than a cause to develop from “outside”, but an in rill development.

Mass media is one of the tools to be used for encouraging toward this participation. They can motivate people to participate in national affairs.

But, it appears that these advertisements are not as effective as they should be. This is because of the negative impression of the government bodies of participation literature and advertisers. The benefits of this participation are considered to be so obvious that no effort is made by government bodies and advertisers to understand its concepts and basis.

Government spend a lot to advertise this participation, but this fact is ignored that this is not as obvious and clear as it seems to, and it needs scouting. On the other hand techniques which are used in ordered advertisements are so poor that can not motivate people’s participation. These advertisements are organized in a way that it seems their effectiveness extent is not examined for Iranian audience to find the procedure of this effectiveness. This article examines TV advertisements produced for encouraging people’s participation in municipality affairs and out lines its privileges and shortcomings finally, it is considered that in existence of a good advertisement a bout people’s participation in municipality affairs, how long will it take for this advertisement to affect on people.

Keywords: Mass Media, Advertisement, Community Participation, Municipality

1- Mkousari@ut.ac.ir

Explaining the Relationship between Increasing Social Capital and Declining Municipality Costs

• Hussein Imani Jajarmi

PHD Development Sociology

Member of Tehran University academic Staff

Abstract

In recent years, “social capital” has become from social science to a common and every topic. Politicians, planners and social activists, hopefully believe that social capital is a cure for social problems like economic under development, inefficiency of civil and democratic structures, crime and even health problems. The attraction of this apparently new concept, had led to its significant use in different areas including sociology, politics, medicine, etc. Declining operation costs and increasing efficient and effective performance of government and administrative structures is one of the positive outcomes of social capital. Generally social capital has two basic components. First is called “structural social capital” which includes objective and visible social structures for example: networks, associations, structures, laws and other procedures in various cultural, arts, athletic and local associations. Second, known as “subjective and cognitive social capital” includes conceptual and intangible elements like behavioral measures, common values, and truth and interaction measures. These two elements caused the cost of free riders and lack of trust in interactions between social interactions (organizations and individuals), to decrease. Urban management has a crucial role in cities direction and development. These goals may be determined for all urban management systems: protecting urban physical environment encouraging sustainable social and economic development and improving all citizens’ employment and life conditions with a particular attention to groups of little income.

Achieving these goals costs too much and may be financed through city resources like levies and local taxes or rents like sale of building density. However, inadequacy of resources always prevents urban management from effective achievement to its goals. It seems that using non-financial resources including social capital is a strategy for policy makers and urban managers. However it is also necessary to address social capital negative impacts.

Keywords: Social Capital, Cost, Urban Management, Municipality, Capital Revenues

Culture Building for Paying Property Tax

• N.Saeedi Rezvani
PHD in Urban Planning
• A. Por rostam
MA in Urban Planning

Abstract

Property tax is one of the sustainable revenue sources of municipalities that received from citizens on base urban development and renovation “1347”, warranty for this tax there are some predicts but there isn’t any implementation because of social costs and the need for coordination. With other organizations out side of municipalities’ structure, thus except when the number of citizens transfer states and bound to pay, there isn’t a strong incentive for other citizens to pay this tax. Therefore enabling, capacity building and cultural planning should consider for improving citizen’s participation for financing the costs of urban renewal.

For elaborate mode of operation in this regard the paper has tried to review theoretical concepts, review international experiences, investigate and study the experiences of similar organization and other municipalities for providing for effective solutions.

Keywords: Property Tax, Culturalization, Social Capital, Willingness

The Social and Cultural Factors Impacts on the Citizen Unwillingness to Pay the Local Tax

• Naser-Aldin Gorab

Abstract

One of the important revenues, of the Tehran municipality is collection of the local tax and charge fees from the citizens like property tax, business tax, car fees and other fees on the public services. The citizens Unwillingness to pay these tax eland fees causes more problems for the municipality to delivery the quality services.

The main factors for these are:

- This is untruth relation between the citizens and the politician, and urban managers.
- This is no correct information and no training about these local tax and its roles in the quality of the local services and upgrading of the urban environment.
- The economic ability of the citizens and their looks the municipality duties.

Keywords: Fees, local tax, Citizenship, Unwillingness to pay social factors

Chapter Six

**Local Taxes and Urban Services
Fees Systems**

variables, spatial characteristics and location of a property are among the determining factors.

An appraisal model of properties in Tehran has been developed on the basis of hierarchical structure. The price of a property has been considered as a function of physical characteristics of the property, its location in the region, landscape of the region and average price of a land in Tehran. Physical characteristics are represented in relative prices and the location has been depicted in relative price of the land. Relative price of a land in a region to the average price of land in Tehran has been considered to indicate the regional characteristics.

The trend of development of mass appraisal methods and property pricing models is reviewed in the present paper. The determining factors of property prices are then described. It is then followed by an explanation of the fundamental aspects of the appraisal model for Tehran. The final part of the paper is devoted to the application of the model in region 8 of Tehran.

Keywords: Property Appraisal Model, Hierarchy Model, Hedonic Model

Model for Property Appraisal in Tehran

• Yadollah Sobouhi

PHD Energy Systems Engineering Head of Sanati Sharif University Science
and Technology Study Center

Abstract

Sustainable development of society is subject to the sustainable development of urban areas. Assessment of the process of urban sustainable development requires a multi disciplinary approach and it may include an analysis of various dimension of human life (such as economical, social, cultural, environmental and ecological) in the process of improving the “quality of life”. Detailed analysis of the process of development of “quality of life” may be maintained through the application of analytical tools (models) and evaluation of the interactions surrounding human life.

Model of urban sustainable development is usually based on general equilibrium and it is applied for assessment of the equilibrium in various markets (such as commodity, service, and housing markets). Supply and demand of goods and services are two important aspects of market equilibrium in urban areas and prices representing market equilibrium provide an important foundation for financial resources to provide public services in urban areas. Therefore, property assessment and an estimation of the changes in prices of properties are required and it can be done with the help of models of property assessment.

Model for pricing a property is an analytical tool which may have many applications for management of sustainable development in urban areas. Application of appraisal models may avail information for developing council taxes, purchase/sale of properties for developing urban areas, urban budgeting, and management of properties of municipality, developing policies for allocating public properties, taxes and pricing urban public services.

Models of property appraisal have been developed and applied extensively in the last four decades. A review of the methodologies of appraisal models shows that the concept of maximizing utility and models based on hedonic has been used widely in the last two decades. Hedonic models represent the price as a function of the physical characteristics of the property and location of houses. A review of the changes in the prices of properties and houses in Tehran indicate that property in Iran has special functionality that stems from the state of the economy in the country. Impact of changes in macro economic

The Necessity of Providing a Suitable Strategy to Collect Value Added Costs from Proposed Land Uses and Urban Planning and Construction Rules and Regulations in Urban Development Plans (Comprehensive and Detailed)

• Seyede Fatemeh Mousavi
MA Urban Planning

Abstract

It has been over four decades that urban development plans have been provided in our country. They are still provided, in a way that it has been said the ministry of housing and urban development should provide these plans for all the cities of Iran, however they are not feasible and there have been criticism over them.

Determination of urban boundaries and usable lands, suggestions for profit making activities and different land uses, access to urban pavements and high building density in urban development plans, a surplus value will add to lands of some owners which are the result of these lands situation in urban development plans. On the other hand, owners whose lands are allocated to service land use and pavements face with decline of their land values or violation of urban planning and construction laws are the organizations and authorities are weak in acquisition and plans implementation. Therefore cities face with kind of inequity in terms of urban development plans which could be prevented by making use of appropriate methods to collect value added derived from urban development plans and applying them to achieve and provide service land uses.

This article aims to present appropriate techniques to collect and formulate value added cost of proposed land uses and urban planning and constructions laws and regulations in urban development plans, and considers the case study of the city of Babol. For this purpose, first laws and enactments and related procedures and strategies are considered, then Babol Comprehensive and detailed and the collecting value added and cost and necessity of establishment of an urban development and expansion organization to systematize it, is addressed. Finally, feasibility extents and reasons of these strategies and suggestions to achieve an appropriate model for small and medium cities are considered.

Keywords: Fees, local tax, Citizenship, Unwillingness to pay social factors

Examining the In Conformity of City Income with Urban Economic Capacity Case Study: Tehran and Karaj

• Omid Abgoun

MA Financial Engineering

• Amir Abbas Emami

MA Financial Management

Abstract

One of the policies that are common in the world is decentralization and authorize to local governance and municipality. Having independent financial resource is important for success of this policy.

In Iran like other developed and developing country, decentralization has been started. We most know that we don't have federalism in Iran but we can find 3 level of government:

- Central government
- Province government
- Local government (municipality)

Since 1362 the municipality in Iran became financially independent. But central government didn't apply appropriate law for obtaining tax and price of service by municipality. Municipality incoming system in Iran reformed during the time. Unfortunately this system isn't modern and today do not match with need of municipality. For this reason the municipality always faces with financial crisis.

Municipality as a public organization must be affiliated with citizen. Although for providing some service central government most financially support municipality but citizen most provides most of source that city need. In a desirable incoming system there is symmetry between economic power of citizen and financial power of municipality. In this article we examine the Tehran and Karaj condition from this view. At least we will give some suggestion for reach to a desirable condition and taking advantage of full economic capacity of the city. In the context economic value added will be used as economic power of city.

Keywords: Municipality Revenue Resources, Public Sector, Economic Value Added, Municipality Financial System

The Administration of Property Tax Challenges in Tehran

• Mr. Ebrahim Jamshidzadeh ¹
MA in Urban Planning

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 are on the role of the property tax revenue for municipalities financing, and how local government can muster it.

Keywords: Revenue, Property tax, Municipality, Land and Building Tax, Property tax

1- Email: ziyaz11@yahoo.com

of the municipality or other public institutions. This is implemented by imposition and regularization of taxes and levies.

However since each particular attention to each component individually affecting the land and construction value has separate restrictive consequences, composing a comprehensive strategy with holistic view must be in the agenda.

Attention to balance in the urban income and expenditure and its reflection on urban land value has been considered for decades by the urban economists and managers, especially those responsible for the urban finance in developed countries. They have come up with solutions and proposals appropriate to the condition and particularities of their own countries. What we learn from their experience is a useful and strong beginning for those countries that are just beginning to consider and solve this problem; we can combine what we have learnt with the particularities of our own country to obtain suitable approaches and procedures.

In this article with a view to other countries, we try to benefit from the transferable experience to a fundamental development in the system of urban income and expenditure in our country.

Keywords: Value Added, Rent, Rent Redistribution, Urban Finance, Urban Financial Management, Urban Land

A Study of the World Experiences on Property Taxation Capital Gain and Value Added of Urban Land and Properties

• Hamideh Amakchi
PHD Urban Planning and Geography

Abstract

Cities are enterprises which their significant differences from ordinary ones are their size and scale.

Urban growth and settlement expansions take place on unique base i.e. Land, a component with high limitation in supply and at the same time high demand, (especially with regards to increasing population growth), strong dependence on location (impossibility of mobility), such properties strongly affect the elasticity of demand and pricing. Another important point is that, supply and demand does not necessarily coincide in location and time, which adds to their complexity and uniqueness.

The value of urban land acquires importance and increases with respect to its original value in response to two kinds of activities. The first is the activities of the owner, but the second considered to be much more important and effective is the activities by the city and its public institutions. In the latter kind urban land in general, and parts under development, I particular are most affected and their price increase. Such interference can be summarized as follows,

- Specification and induction of new land use
- Provision of needed infrastructures
- Provision and diversification of urban services
- Extension of urban boundaries and inclusion of new lands into urban areas
- Permitting land division into smaller lots and removal of previous restrictions
- Implementation of certain planned decision such as increase in construction density
- Decisions leading to more rights and privileges

Since the added value due to above activities is provided from the public funds a fair balance sheet must be prepared for regulation of its frame work. From both theoretical and practical points of view and for a sustainable urban development this requires a fair and defendable mechanism and fair balance.

The most common method practiced in the world is making a financial balance or balance sheet for all lands that gain or loose value in response to different plans and actions

finances for macroeconomic reasons, such as the control of inflation, control over government borrowing, the potential distortion of incentives, and the potential for distorting location preference decisions.

- Whether there is an implicit central government guarantee of municipal debts or whether municipalities can go bankrupt.

Assuming that it is desirable for municipalities to be able to fund at least part of their current and capital expenditure from their own sources, the issue arises as to which sources can be regarded as being optimal. There is a choice between local taxes, fees, rents and charges, and asset sales and borrowing, none of which is wholly without problems. The paper discusses the relative merits of the alternative sources of revenue.

A variety of local taxes have been put forward as potential sources of revenue including real estate taxes, sales taxes, income and profits taxes, and poll taxes. They can be evaluated against criteria that include administrative efficiency, equity, whether they are neutral in their economic effect and how difficult they are to avoid. Whilst various attempts have been made to find alternatives to real estate taxes, these are often the basis of local tax systems as they are difficult to avoid, produce significant economies of scale in collection, and reflect the ability to pay.

Many fees and charges are real estate based and include rents, developer contributions, service charges, and charges to property occupiers for services such as for refuse collection. There is a potential conflict between different objectives of municipalities. Whilst income generation is a legitimate objective, it may conflict with the role of municipalities in acting as custodian of certain properties on behalf of society, for example, whether heritage properties should be treated as sources of income or to be conserved for their own sake. Asset sales offer a short term solution to income generation. In order to provide a sustainable source of income, municipalities need to find ways of releasing capital from assets in a way that enables income to be generated and to share in future capital growth. This may conflict with market prices which tend to discount the value of assets with a relatively short term life.

There are no easy answers to the question as to whether municipalities ought to have an autonomous source of income, or to what the best basis for such an income stream. This paper, nevertheless, provides an overview of the main debates and outlines possible alternative approaches towards achieving a more sustainable municipal finance.

Developing sustainable municipal finances

• Richard Grover and Ramin Keivani

Oxford Brookes University, UK

Tehran Municipal Finance Conference – July 2009

Abstract

This paper raises two questions:

- Whether it is necessary for municipalities to have autonomous sources of revenue?
- What are the optimal sources of revenue available to municipalities?

It is feasible for municipalities not to have their own sources of revenue but to be funded through transfers from centrally raised revenue and capital. This can be by grants or through hypothecated taxes. This happens, for example, with the UK's non-domestic rates, which are a property tax levied on non-domestic property. The tax rate is set by central government but the income is distributed to local authorities. Another possibility is for services to be delivered locally by centrally controlled and funded bodies, as happens with healthcare in the UK where the National Health Service is funded by central government, which appoints local trusts to deliver healthcare services. A further possibility is for central government to directly fund local service providers who may be public bodies but who might also come from the private sector. This happens in the UK with education academies, who provide secondary education and with housing associations who provide social housing. In both cases, they also draw in private sector finance through loans and sponsorship.

The implication is that sustainable municipal finances are not essential to the provision of local public services providing that there are effective means of transferring finance from central government to municipalities or other bodies providing these services. However, there are issues that arise if municipalities lack their own financial resources. These include:

- The issue of whether there is local accountability for spending and policy decisions.
- Whether diversity in the level and quality of public services between municipalities is acceptable or desirable or is regarded by the population as being a “postcode lottery” whereby richer neighbourhoods receive better services.
- Whether it is necessary and desirable for central government to control municipal

Chapter Five
Local Taxes

The Externalities of the Transportation Systems using private Cars: Theory and Practice

• M. Khodapanah

PhD Student at Allameh Tabatabaiee, Tehran, Iran

Abstract

By the increasing of using the private cars in the Iranian transportation system is a challenge. This paper aims first to elaborate on theoretical aspects of external consequences of transportation with an emphasis on using private cars in the system. Then, allocation of optimal sources in external consequences is to be identified and their respective effects are to be dealt with. After words, techniques of measuring expenses in externalities, along with their particular application (with an eye on experiences both in Iran and a number of other countries will be discussed. Finally, some suggestions are offered as to monetize each external consequence.

Keywords: Externalities, Private Cars, Transportation, Measurement Techniques

The empirical evidence confirms for the most part that supply side subsidies are not particularly pro-poor. Demand side subsidies have a higher targeting potential if some type of effective eligibility criteria is used to screen poor and non-poor households.

Overall we can safely conclude that targeting subsidies to reach the poor is very difficult and perfect or near perfect targeting is impossible. There is ample evidence that supply side unconditional subsidies reduce productive efficiency. Incentive issues are also important. When subsidies are funded from cross subsidies, operators may not have an incentive to provide service to low fare groups. In general, a supply side subsidy will be cheaper to implement, since there are less agents involved and no screening mechanisms need to be setup.

Keywords: Subside, Efficiency, Distribution Effects, Product, Payment Power, Urban Transportation

The Subsidizing Methodology in the Public Urban Transportation System

• Sahar Monsef Shemorde

MA Economics Allameh Tabatabaee University

• Afshin Barmaki

MA Economics Allameh Tabatabaee University

Abstract

The main objective of this paper is the review of literature on subsidies in public urban transport. For this purpose the theoretical framework of this subject reviewed systematically and some specific cases have been addressed.

The study of subsidies in public transport is not a new area. There is an extensive Literature has focuses on the design and implementation of subsidies. For the most part, this literature ignores the distributional incidence of subsidies and concentrates on the allocate efficiency case for public transport subsidies. The allocate efficiency argument for transport subsidies came in two explanations. First that, users of other alternative modes, especially private car, have underpriced and they do not pay the full cost they impose on society. They are thus being subsidized. So this is justification for subsidizing public transport. Second explanation is the Mooring effect. This effect arises due to the fact that the total cost of a trip is not just the price paid for the mode chosen, but also includes the time cost of users.

In developing countries, the social justification of subsidies seems to be of more concern. For transport subsidies there may be an argument along these lines in the case of children's education, children and women's access to health services and perhaps other goods and services requiring mobility. Justified or not, transport subsidies are ubiquitous, especially in developed countries and this is not a recent phenomena.

Given that subsidies are usually justified based on the premise that they increase affordability of low income segments of the population, due to concept of affordability is necessary. Most studies on poverty and transport estimate the percentage of monthly income or expenditure devoted to transport by poor families¹⁴ and compare this figure to a benchmark considered "affordable" to households.

Subsidies can be classified along many dimensions according to who receives the financial transfers, the targeting mechanism used to distribute benefits and how they are funded.

Waste Management Services Fee, Concerns and Challenges

• Nima Heidarzadeh ¹

Senior PHD Student in Environmental Engineering

Abstract

Article 8 of Waste Management Rule allowed collecting the waste management services fees by municipalities. It was a new scope particularly for smaller municipalities, to compensate a part of their huge costs related to waste management practices. Municipal waste management costs have been about 18% of the total budget of the municipalities, in average. The ratio is much higher in the smaller cities while it is equal to 8% in metropolises (except of Tehran). The guideline of “collecting the waste management services fees” approved by Municipalities and Dehyaris Organization, has been an important action to order the concern mentioned above. However, after many years from enforcing the guideline, its effectiveness was never considered. This paper tries to study the advantages and defects of the guideline, and also propose the suitable measures to improve the guideline implementation. The most considerable issues are as follows: Classification of the Cities, Executive mechanism to collect the waste management services fee, balancing between quantity/quality of the services and the services fee, and the Citizens’ satisfactory.

Key words: Waste Management, Services Fee, Executive Guideline, Municipality

1- N_H_Zadeh@yahoo.com

the ratio will increase to 22.7 percent. It is worth mentioning that this ratio was 36 percent for Washington Metro in the year 2007. The existing system is not sustainable. Having in view the limited capacity of metro in Tehran the demand for it is much more than the supply at the prevailing prices. Having in view the two digit inflation rate in Iran there is a danger that in the coming years the real price of metro fares will diminish to a negligible amount.

Another problem in setting the rates is that the city council is very keen to determine the whole structure of the rates, leaving a little space for the demand management by price discrimination.

As far as other sources of revenues are concerned we should say that the city council forces the Metro Company to let commercial spaces to municipality affiliated companies at low prices. Such limitations off course have negative effects on the revenues and by and large the budget deficits should be covered by the central government.

Keywords: Transportation Subsidy, Travel Cost, Citizens Affordability, Metro Tickets Pricing

Tehran Municipality Metro Tickets Pricing

• Behrooz Hadi Zonouz

Assistant professor in Allameh Tabatubae University

Abstract

In this paper the prevailing methods of setting metro fares in Tehran is examined and the appropriate reforms in the pricing system is suggested. For this purpose, the theoretical foundation of subsidies to the public urban transport is briefly reviewed. Then, the institutional arrangement for setting metro fares in Tehran is evaluated and its shortcomings are identified. The unit cost per journey is estimated and compared with the average fair rate. Finally certain suggestion for improving the existing system is made.

As far as the theoretical basis of subsidies to the public transport is concerned, payment of these subsidies is justified for improving the allocate efficiency. Two arguments have been put forward in this respect. It is argued that since the users of private cars do not pay the full costs that they impose on the urban citizens they benefit from a hidden subsidy. So the payment of subsidies to the urban public transport will compensates allocate inefficiency in private transportation. The second argument is based on mooring effect. Mooring argues that the cost of each journey does not include only the costs paid by the users, but it includes also the cost of forgone time by other users in travel. Having in view these arguments one can conclude that the problem is not to pay subsidies or not, but the main issue is the appropriateness of supply side or demand side subsidies and its optimum rate.

As far as the institutional arrangements for setting metro fares In Tehran is concerned, at the end of each year, Tehran Metro Company proposes the new fares for the next year to the city council. The city council approves it having in view the financial statements of the Company as well as the socio-economic implications of its decisions. The approved document should be overseen by the provincial government. It has the right to modify the rates. In that case the central government legally is obliged to pay the extra subsidy required to balance the uses and sources of financial bill.

Our estimates shows that in the year 2005, unit cost of per journey by metro in Tehran was about Rials 4874 and the average fair rate was as low as Rials 577. Thus only 12 percent of costs were covered by selling the tickets. If we deduct the depreciation costs,



Chapter Four

Urban Services Fees Collection



A Studying In Karaj City Tax Environment

• Omid Abgoun

MA Financial Engineering

• Amir Abbas Emami

MA Financial Management

Abstract

Lacks of data and information is a common problem in most cities in around the world and have a big impact on city management issue like strategic planning, public private partnership and etc. for example in most city economic data like product, investment, income and financial situation didn't gather.

Also in this city there aren't any data about population growth, immigration, substructure situation and environment. Furthermore the municipality doesn't have any data about citizen opinion about service quality, price of service, local tax and etc. So there is a little information about the impact of municipality strategy on city and its economic and social environment and the city managements lose a lot of opportunity for providing better service. But if they have this kind of information, they can use them for optimizing, collection of procedure for providing better service, city development trend analysis and compare with other city.

So in this article we will study the local tax environment in city of Karaj. For this reason we design three questionnaires: First about tax on land, second about tax on auto and last about public transportation. Based upon a census in 1385 the population of this city in that year was 1666674 that are equal to our sampling population. We use simple sampling method and the sample size is equal to 151.

In this article we present the results of doing sampling and before that we will introduce sampling population, sampling method and etc.

Keywords: City Tax Setting, Sampling, Local Taxes, Municipality Charges

New Municipality Accounting System's Accountability (Non-Profit Organizations)

• Seyed Mostafa Mousavi
PHD Financial Management
Secretary of Urban Financial
Management Strategic Committee

Abstract

Like any other sciences and techniques accounting, has been established based on its necessity and developed during the Tim. Regarding this fact that accounting is the language of financial, economic and business activities, its development in different periods and countries depends on its development in mentioned activities.

Finanancial accounting and reporting systems has been changed substantially in developed countries non-profit sector. Accounting systems are usually designed based on financial and operational accountability concept. Changing from determining basis to accountability basis is regarded as a revolution in non-profit sector's accounting system. In determining based theoretical framework, accounting objective is providing useful information for economic decision makings, but in accountability based theoretical framework, the objective is establishing a suitable information stream system between the authority or accountable and the stakeholder. Therefore financial accounting and reporting system based on this objective, provides an accounting and reporting model enforcing financial accountability and having operational accountability.

Keywords: accounting system, city economy, municipality

Designing a System to Evaluate Municipality's Productivity

• Gholamreza Haji Khani
MA Urban Planning

Abstract

Using limited resources to achieve an objective leads to limitation in using these resources for other purposes. Therefore, efficient use of resources results in achieving more purposes simultaneously. Determining priorities and component's role in achieving the goal, in efficient use of limited resources in planning and evaluations, is inevitable. Thus, improving organizations abilities to apply more resources is considered in productivity concept which includes this comprehensive definition: "Efficient use of each production component through organized effort for continuous system improvement".

Measurement capabilities have an important role regarding productivity nature which is kind of planning. So, having measures and indexes is crucial. Information is one of the basic instruments in planning to find opportunities, threats, facilities and limitations. On the other hand planning will be hazardous without monitoring. Therefore one of the basic characteristics of required information is existed or determining it's positive / negative charge or its "direction" which makes considering indexes indispensable. Indexes are representatives of situation. Information derived from them shows alerts and directions to reform plans' line and determine solutions. Evaluation capabilities are developed through gradual indexes data processing; In other words, in addition to provide long term goals, phased purposes and extent of performance accuracy are supported through indexes. Thus, as a continuous activity, performance setting is always compared with planned setting through indexes.

In this project, through a comprehensive soft ware, a performance mechanism for quantitative evaluation of urban services productivity in all municipalities or affiliated organizations is planned with strategic capabilities and analyzing in different levels. Using this system, Information capabilities in operational, planning and policy making levels to control the procedure and effective factors in changing them is provided through systematic methods. This web – designed system, enables users in operational levels. To input periodical standardized productivity data; In the next phase, according to program priorities determined by authorities in the ministry of the interior, this system makes it possible for authorities to receive organizations' productivity report based on processed data of urban, province and country levels. Depending on these reports, in addition to management performance evaluation and general process' advantages and disadvantages determination in achieving goals, it would be possible to prioritize fund allocations for municipalities.

Keywords: Index, Urban Services, Municipality, Processed Data, Urban Management

Management Challenges in Reforming Consumption Model

• Morad Kordi
PHD Management

Abstract

Reforming consumption model was mentioned accurately and in detail by the supreme header, needs reforming the whole community's view. The government and authorities should also reform infrastructures and take effective actions in all sectors. In addition to planning, the manager's responsibility is organizing and scrutinizing plans and performances.

Parallel with reforming consumption model, reforming in come, production and distribution model should also be considered. In other words, the latter is prerequisite of the former; proper opportunities management causes the managers to use optimal features to reform production, distribution and consumption model and create new opportunities for country's growth through proper use of existing resources.

This article, considers management challenges in reforming consumption model and offer feasible strategies to reform consumption model.

Keywords: Reforming Consumption Model, Reforming Production Model, Optimizing Consumption, energy, Management.

Resources Management Using Cost Economies as a new Resource

• Rashid Aslani*
PHD Strategic Management

Abstract

There is a general tendency in municipalities to increase revenues and resources to implement assigned responsibilities and provide services for citizens. We rarely ask how we have spent resources or about the efficiency and effectiveness of our achievements.

Therefore considering optimal consumption methods and generally resources management may prevent us from illogical and wasting – based costs as well as offer us resources to increase to increase our ability in providing services.

Using out – dated organizational structure and systems and methods which are popular only for users familiarity and ease of implementation, waste substantial resources and requires be reviewing, replacing or reforming.

Developing technical and administrative system, providing long, medium term and annual purposeful, administrative development plans, creating administrative standards, and monitoring quality and quantity of development and current activities and plans are also important in long term and in improving our constructions efficient life and reduce the need of new resources as well as increase existing ones.

In addition to mentioned issues, there are several administrative items that considering them needs a public intention and particular support of urban management officials.

Keywords: Optimal Use of Resources, Efficiency, Effectiveness, Administrative Standards, Qualitative and Quantitative

* Tehran City Islamic Council Counselor

The Cost Reduction in Tehran Municipality “From Problem to Improvement” Strategy – Modern Experiences

• Jafar Masoumzadeh
MBA

Head of Tehran Municipality Cost Reduction Project

Abstract

Last year, an article entitled “Cost reduction as One of Stable Revenue Resources” approaching the strategy of “from problem to improvement” for cost management was prepared along with a report on certain management experiences, which was presented in the “1st Tehran Municipality Finance Conference”. Since last year, some new subjects have also been introduced either by Suggestions System or individual initiatives that were defined and studied as “improvement project”, some of which had considerable effects on reducing the municipality costs after implementation. The new comprehensive plans of cost reduction which could be used by other municipalities are as follow:

1. Comprehensive Plan of Improving Tenders and Evaluating Tehran Municipality Contractors
2. Comprehensive Plan of Establishing Asphalt Management System in Urban Roads
3. Comprehensive Plan of Using Geographical Information System (GIS) in Urban Management
4. Comprehensive Plan of Settling Discounts, Exemptions and Financial Aids offered by Tehran Municipality

Keywords: Cost Reduction; Cost Management, Stable Revenue, Urban Management, Municipality

Tehran Municipality Financial System Challenges

• Rashid Aslani
PHD Strategic Management

Abstract

If financial systems major responsibility is optimal resource allocation and cost control, This goal would be achieved through coordinated interactions of other systems including management, administrative, monitoring and other related organizational systems with financial system and subsystems.

Regarding Tehran Municipality range of responsibilities and its variety and complexity of activities, it requires transforming various sections to achieve financial management objectives, including necessity of development planning, human resources planning, providing administrative and technical systems, organizing contractors and reforming organizational structure.

Keywords: Financial System, Resources Allocation, Systems Interaction, Technical and Administrative System

Accounting in Tehran Municipality (Theories)

• Ismaeil Ghafary

Abstract

The 21Th century is the cities century. We try to introduce the important aspects of the economic and financial and municipal finance. We know the most of the economic factors are organized by the municipality and the municipality activities have an extremely affects on the city economies. When we look a glance on the social activities in the city we see the municipality's activities impacts. The most of the municipality activities not for profit because the municipalities introduce the public goods and do the local government duties in the cities. Here, the municipality accountancy application is necessary and we need to apply the local government accountancy standards. In this paper we try to introduce the theories of the municipality accountant and its application.

Keywords: cash base, accountant standards, theoretical base, finance reports

this allocation transparent, and improving budget-management styles, and, in this way, the budget performance should be controlled and evaluated, in order for realization of the goals. The followings are some results of composing operating and capital budget in municipalities: processes of allocation of resources and the quality of the control on the performance to attain transparency, controllability and responsibility of the budget system, and realization of the surveillance of people or their representatives on the municipality's resources and expenditures.

Keywords: Budget Efficiency, Operating and Capital Budget, Performance Budgeting, Efficiency Improvement

The Role of Performance Budgeting in Enhancing the Efficiency of Municipalities

- Seyyed Mostafa Rasoolimanesh
MA System Management
- Ali Asghar Shirepaz arani
MA Financial Management

Abstract

The annual budget of a Municipality is a financial program for performing various municipal activities so as to achieve the assigned goals for the city. To attain the best allocation of the annual budget, the municipality should put it forward as a short-term planning problem, by solving which financial resources would optimally be allocated to the related activities. Although this idea is useful for a general orientation to allocation of financial resources for short-term plans, it is not possible, in practice, to design and solve the problem of optimization for municipality's annual budget. This is not only because of the huge mass of required information or the complicated structure depended on the problem's goal and the multiplicity of its limitations, but, also, because of the fact that the process of decision-making for allocation of municipality's resources, comparing with that of the private sector, is different. This difference originates from the reality that decision-making on budget is not only a technical subject, but also is a political, social, and administrative matter. The existing inadequacy in the municipalities' budgeting system is more rooted in the deficiencies in urban decision-making system in the allocation of resources, than due to the weakness of expertise and/or the technical level of budgeting styles. Enhancing the efficiency of municipalities' budgeting system is depended upon the establishment of relationships among policy-making system, planning, and budgeting, which can be realized in form of performance budgeting. In this article, effort have been made to describe and explain concepts of performance budgeting, operating budget, and capital budget in municipalities. The operating and capital budget should, first, reflect the strategic priorities of development of the city (goals), which have been specified regarding the necessities of the financial and social system and the citizens' wants. Second, the budget should establish relationships among the strategic priorities of allocation of resources, making the process of

Chapter Three

Finance Management

Fiscal Regionalism: A Strategy for Decreasing Service Inequality in Metropolitan Regions

• Iradj Asadie¹

PhD Candidate, University of Tehran

• Maysam Basirat²

PhD Candidate, University of Tehran

Abstract

Service inequality in metropolitan regions, particularly between core and periphery, occurs when quantity and quality of services used by habitants depends on tax paid by them and fiscal capacity of their municipalities. So, wealthy municipalities can supply more public services than poor ones. Under this condition, metropolitan region as an organic whole is transformed into a heterogeneous identity. This kind of heterogeneity particularly in social domain lead to unsustainable situation and make many social and political problems such as urban riots occurred in Tehran metropolitan region during 1990s. Present paper aims at examination of service inequality among municipalities of metropolitan regions and present strategies for coping with them. A well-known strategy that can be applied for decreasing service inequality and its impacts in metropolitan regions is “Fiscal Regionalism” and “Tax-base Sharing”. In its simplest kind, some parts of commercial values and industrial tax of municipalities are collected within a “common fund”, encompassing all municipalities in the region. These funds according to a formula based on the needs of municipalities, redistributed among them.

Keywords: Fiscal Regionalism, Tax –Base Sharing, Service Inequality, Metropolitan Regions

1- iasadi@ ut.ac.ir

2- mbasirat@ ut.ac.ir

condition for sustainable urban development with a particular formulation of projects finance resources, urban projects such as local taxes and tolls, paying urban services costs, paying ultra-urban civil projects costs, selling Investment Funds, using local and foreign loans, investing in profitable projects, etc... are all the results of rearranging financial relations of government and municipalities by emphasizing decentralization from the government and allocating duties together with their financial resources to the municipality aiming at fulfillment of Integrated Urban Management.

Keywords: Urban Finance; Sustainable Development; Improved Urban Governance; Integrated Urban Management; Partnership Planning

Financial Relations of Government and Municipalities: Past, Present and Future

• Kimiya Moazeni
MA Urban Planning

Abstract

In the first part, challenges on financial relations between government and municipalities in the past will be reviewed focusing on the changes in public transfers in two sections of distribution of joint funds and non-refundable aids.

Emphasis on the execution of Principle 44 of Constitution, Item B of Article 37 related to the Fourth Plan Law represents the fact that authorities and decision makers of urban management have concluded that cities could not be administered with past and present relations. At the same time, adjustment of financial relations of government and municipalities for optimum urban management, maintaining structural, historical, cultural and social identities and characteristics, removing environmental, structural and visual problems and pollutions is a multi-dimensional issue which is subject to a significant change in the attitudes and actions of many governmental bodies, organizations and real and legal individuals. Some of these factors will be pointed out in the form of a strategic approach from the view point of reforming urban financial system.

Improving urban management, enhancing city management quality, local economic growth for increasing investment funds, upgrading living level of poor classes, realizing plans and projects of urban development are influenced by achieving sustainable revenues and improved urban governance. This will be obtained through updating, scrutinizing and issuing laws and regulations on one hand and operating the comprehensive plan of sustainable incomes via preparing related directions on the other. In this way, the first step is to formulate the city development strategy (CDS) as a complimentary plan and finance other urban development projects. In the City Development Strategy (CDS), the financial resources of public and private sections will be used by partnership planning with the presence of urban managers, citizens and investors based on city functions and integrated urban management will change the city as a profitable economic agency into a favorable living place with an efficient management.

Achieving a suitable urban finance pattern is considered as an important and necessary

Government – Municipality Financial Relations

• Mohammad Raoufi

MA Traffic and Transportation Planning

Abstract

Municipalities are public non – government institutions that according to the law are obliged to deliver necessary public services in city boundaries. Providing efficient and reliable public transportation which accounts for citizens daily trips is one of these important services.

Since 1955 which municipality legislations have become desirable, sustainable revenues have received not much attention. How even in providing capital and general funds act, ratified in December 1964 it has been said: From 21st march 1965 municipality taxes from each liter of petrol sale would be so dinar. This shows authority's attention to traffic and transportation impacts in cities and this was an advanced act at the time. Since then important fore casts have been made, including Claus 3, article 30 of forth development plan act which is expected for the public transportation contribution from passenger transfers to increase from 44 percent in 2004 to 75 percent at the and of the plan which in article 7 of public transportation development and fuel consumption management 2007 act, The outcome of this important step was replaced by 2012. In article 10 of the same act, 40 thousand billion rails were allocated to inner city sections, but this has not been achieved by the government.

According article 29 of municipality financial by law, municipality revenues are forecasted in 6 clauses that clause 5 is government and government organizations' grants.

Up to 1983, major municipalities revenue resources were government funds 1983 budget act put an. End to this by emphasizing municipality's financial autonomy.

But this has resulted in chaotic economic condition that consequently reflected in municipality's revenue deficit on the one hand, and caused population growth, immigration to cities, on the other hand, which provoked cost increase.

Insufficiency and unsustainable government grants made the municipalities in a situation in which they are unable to fulfill their obligations appropriately and consequently service delivery did not accounts for citizen's expectation.

It should be admitted that for delivering basic public services, the government should not be indifferent to municipalities' revenues and funds situation.

These mentioned issues may be regarded as a motivation for authorities (municipality, city council, government and parliament) to provide sustainable funds for public transportation and planning for better service delivery.

Keywords: Public Transportation, Government and Municipality, Public Transportation Development Act.

The Demand for Government Grants to Municipalities (The Study of the Current System in France)

• Negar Fathollah zadeh

Phd candidate of financial Law in Sorbonne University, in France

Abstract

Issuing rules and regulations concerning official and financial non-centralizing in France in late 70s has authorized the local governments, including municipalities, to make independent decisions under indirect supervision of the central government. This has had considerable impacts on the development of the urban life and the dominant economic growth.

These rules and regulations which transferred wide range of the governments' qualifications to the local governments, firstly and by nature, consider the need for generation of new sources of revenue and income and tax increases however; as it is obvious even then-regardless of the lower percentage of the municipalities' costs compared to the present – increase in tax rates, generating new taxes, or borrowing could not solely satisfy the needs of the municipalities in meeting their various and growing commitments.

This has highlighted the supportive role of the government concerning offering grants and providing a balance among the three type of local governments in Law of France. In this regard, based on the demands of the municipalities, different supports were planned, classified and approved, or some of the already existing supports after adjustments and adaptations were returned to the governmental transfer system.

This study attempts to reflect on practical experience of France in using grants as the central lever circulating the circle of municipality's affairs, the variety of the available supports in this system, the necessities of such supports, the aims of the central government to offer such grants, the disadvantages of such transfers and also different authorities who oversee between the state and the municipalities, in order to come up with particular indices, required conditions and successful application in Iran.

Keyword: Decentralizing, Financial support, local governments, municipalities, government grants, codified Law and regulations

Value Added Act and its Impact on Municipalities Revenue

• Sayed Manaf Hashemi
• Ahmad Malek Sanie

Abstract

Today the value added tax is an extremely tax system in the world. The value added tax begins on the European and Latin American developed economies, but now it is developed in the developing and transition economies.

In Iran the important of the value added tax begins from the 1366 but there are more gaps. So the reform for the tax system is the main branch of the economics reform plan.

In this paper we acknowledge the impact of the value added tax rates in Iran is 3% and divided in to 1.5% for the national tax and 1.5% for the urban and rural municipalities. So it is a kind of the stable revenue for the local government in Iran. We try to inform the positive and negative affects of the value added tax on municipality revenues.

Keywords: value added tax, municipalities revenues, municipalities, national government



Chapter Two

Financial Decentralization

Housing Market Characteristics Analyses and its out

• Nader Arabi¹
MA in Urban Planning

Abstract

Housing is one of the most important sectors in Iran economy; therefore many of appropriate investment opportunities belong to this sector, as about 20 to 30 percent of country's capital formation allocates to this area.

Iran with a population of more than 70 million residential has more hosing shortages. It has been estimated that it is necessary to establish more than one million residential units annually, until the year 2011; so new family's demands in the future are covered and part of existing deficit is compensated. Provide and supply housing and its quantity and quality features is another effective factor in housing market. To enter this market, its dimensions should be recognized and analyzed. Following price spring in 2006 and often and increasing turn out in 2007, since 2008 this market has faced with recession. This recession is continuing, both in turnout and housing price market and naturally has shifted many policies ideas toward it. Therefore, this problem has made housing to exit from this situation, and while answering mentioned demand, motivate other economic sectors through causing this paper aims to present a descriptive analysis of the dominant situation is housing market (supply and demand , factors influencing on it , housing price market characteristics housing future demand outlook; and considers and recognizes existing housing sector situation to find solutions to exit from existing crisis.

Key words: Housing, Recession, Economy, Housing Vision, Housing Market

1- E-mail: naderarabi2@yahoo.com

Urban Transportation Policies and Urban Economics

• Pejman Allahverdizadeh
MA Transportation and Traffic

Abstract

Metropolitans economies has suffered from inefficient and crowded urban transportation, both high and low income groups of the society are hurt. Increasing lane capabilities can speed the automobile movements in urban passageways network, as well as public transportation system's disorder result in the gradual reduction of public transportation services and density and delay in traffic stream. In fact, system's economic impacts on urban community economics should be considered in urban transportation comprehensive plan. This article considers positive and negative impacts of urban trans potation on urban economy, as well as urban transportation's economic role; and further, defines economics and urban transportation demand, urban transportation systems economic profits and costs, economic evaluation methods, urban management policies and effective factors in urban transportation economics in is headlines.

Keywords: Transportation, Urban Economy, Urban Community, Traffic, Urban Management

The Role of The BRT in The Public Transportation (The Case of Tehran)

• Shokrallah Banar

Abstract

Tehran is the capital city of Iran with the population more than 8 million at the 800 km² surfaces.

By the estimation about 12.5 million person travel in Tehran and suburb at one day .

There are no enough infrastructure , road and no enough investment in the urban public transportation , nothing solve the Tehran transportation problems . solve the urban transportation problems we need to do a systematic looks , by substituting a new transportation systems till have a urban transportation without problems . Here

We introduce the BRT system can more travel in Tehran and will be a new way to solve the Tehran transportation problems . This paper analysis the:

- Rising of the passenger traveling
- Productivity of the system
- Decline of the traveling times
- decline the air pollution

Keywords : BRT , public transportation , Tehran , productivity , life quality

Metropolitans' Competition in trans-National arenas Using Strategy Finding Tools

• Morteza Ghourchi

Coanslor of Tehran City Studies and Planning Center

• Javad Maleki

Financial & Administrative Deputy of Tehran City Studies and Planning Center

Abstract

In early 21st century, globalization and initiatives in IT arenas has caused cities to have increasing competition in transnational atmosphere to get economic advantages. Therefore cities can not depend on their traditional places and roles in urban hierarchy, as other cities, are competing in a network structure to enhance their place and overcome their rivals. This competition motivates urban brand formation and provides a positive image of a city in global urban network structure. So, in recent years urban managers have made an increasing effort to enhance their place in global metropolitan's network and provide substantial economic advantages for their citizens. Today, this goal has been achieved through understanding and adopting competition intelligence approach that is purposeful monitoring of the environment in which the organization is working, and has been developed through aiming strategic decisions.

Using this approach, particularly strategy finding tools for having competition with other cities, urban managers are prepared and provide their strategy in transnational arenas to have competition with other cities. Strategy finding is a technique which multi-national companies use to complete with other companies and marketing in 20th century. They tried to analyze their competitors' behaviors and provide their new strategies to compete with these behaviors. Today, these tools are used by urban managers to take the maximum advantage of forehead opportunities to compete with other cities in the network and advance their cities and achieve the maximum economic advantages to develop them. In this article metropolitan's competition setting is discussed through descriptive-analytic, Metropolitan's competition environment in transnational arenas and competition intelligence approach conditions and applicability of strategic tools in urban management are also analyzed.

Keywords: Globalization, Metropolitans' network Structure, Cities' Transnational Competition, Competition Intelligence Cities Strategic Findings

A Comparative Survey About Incoming Source of Metropolises and Presentation an Incoming Desirable Pattern

• Omid Abgoun

MA Financial Engineering

• Amir Abbas Emami

MA Financial Managements

Abstract

Municipality as a public institution must deliver a wide range of service like people security, improvement of urban environment, urban substructure, construction road, public health and etc. Basically this kind of service for its condition can't be delivered by private sectors. Based upon this, local government must combine his income source for providing optimum service in this sector. Reviewing the structure of incoming source of metropolises can be helpful for access to an incoming desirable structure. For this purpose in this article we examine the administrator structure and incoming source of some Metropolises.

In this article we don't examine the incoming system of the entire city in that country or region but focus on the Metropolises incoming instruction for two reason: first the incoming system of Metropolises differ from small city and in the examination of the entire city this different didn't show and second even the incoming system of two Metropolises in one country can be differ for such reason like different in function, service level and etc of municipality. So examination of incoming system in Metropolis level can give a better view for an incoming desirable pattern.

In choosing Metropolises we try to choose city whit different economic, culture and environment from around the world. At least Ottawa from America continent, Antalya, Berlin, Paris, Barcelona and Stockholm from Europe continent, Seoul, Taipei and Tokyo from Asia continent and Sidney from Australia continent has been chosen. Unfortunately we can't find any information about the Arab city in around of Persian Gulf.

Keywords: Municipality Revenue Resources, Public Sector, Metropolitan, Incoming Desirable Pattern

Tehran city Economy and the world financial crisis

• Kamal Athari

Abstract

The world crisis in the globalization economies has more impact on the control country economies and the Iran economy .Now we can consider this crisis in the Iranian economy by the oil price decline and the crisis on the Housing Market and the stock market . It is impact more on the Tehran capital city economy to the bridge of the Iranian economy and the abroad . Over 25% non oil income 54.3% services and the 62.9% financial value added and 38.5% property values centralized in Tehran . We can see the economic of this city not dependent on the oil income but depend to non oil income . While more revenue of the municipality collect from the construction , so we must consider the impact of the crisis on the municipality budgeting .

Here we forecast the impact of the crisis and its impact on the Tehran economy . Do we introduce an strategy to reduce this impact .

Keywords: urban Economic , economic crisis , Tehran , Financial crisis , municipality revenue

Cities in the Current Global Economic Crisis

• Nigel Harris
University College London

Abstract

1. This presentation seeks initially to outline the emerging and changing economic role of big cities in a globalizing world economy. Key sectors of city specialization and activity are identified in order to outline the changing tasks of city management, both in economic management, supportive infrastructural planning and the resulting requirements for physical planning and design.

2. In this context, the impact of the current world economic recession poses peculiar problems of accelerated restructuring of the city economy – the rapid decline of some sectors (creating a range of problems from the redeployment of the labor force to the potential dereliction of the urban fabric of some city localities); the expansion of others (with a different demand for worker skills and opening up new areas, redirecting the flows of urban infrastructure and transport etc.). Such radical shifts have occurred in cities in the past, particularly in the transition from cities dependent on manufacturing to cities with a diversity of services. City management has a rich experience in managing economic restructuring, easing decline and facilitating new growth sectors, all within a context of changing relationships between central and city governments.

3. Hence, the current economic recession presents both severe challenges and major opportunities for city management. The quality of local government leadership can make the difference between recreating a successful outcome – a city with a growing demand for workers and growing incomes, or one trapped in decline, with declining incomes, high outmigration and severe urban dereliction

Keywords: Economic Crisis, City Economic, Urban Management Local Government, City



Chapter One

Urban Economics



6 Local Taxes and Urban Services Fees Systems

- The Social and Cultural Factors Impacts on the Citizen Unwillingness to Pay the Local tax ... 96
- Culture Building for Paying Property Tax 95
- Explaining the Relationship between Increasing Social Capital and Declining Municipality Costs 94
- A Survey TV Advertisement and Community Participation in Municipality Affairs 93
- Evaluation of tax recognition and collection mechanism in Tehran City and providing an appropriate model 92
- New mechanism for payment and collection of automobile and motorcycle faxes to finance municipalities 91

7 Municipality Financial

- Refinancing, a New Method, for Municipalities Financial Empowerments 89
- Financing Tehran City Comprehensive Plan (Problems and Solutions) 88
- Assessment District Bonds (Land Secured Financing) 86
- The Islamic Finance Model for Urban Projects 85
- The Necessity of Establishing a Financial Structure (Bank) for Municipalities 84
- Companies Stock Challenges in Iran, Emphasizing on Municipality Stocks 83
- Housing Financing Tools 82

Experiences	120
- Resources Management Using Cost Economies as a new Resource	119
- Management Challenges in Reforming Consumption Model	118
- Designing a System to evaluate municipality's productivity	117
- New Municipality Accounting System's Accountability (Non-Profit Organizations)	116
- A Studying In Karaj City Tax Environment	115

4 Urban Services Fees Collection

- Tehran Municipality Metro Tickets Pricing	113
- Waste Management Services Fee, Concerns and Challenges	111
- The Subsidizing Methodology in the Public Urban Transportation System	110
- The Externalities of the Transportation Systems using private Cars: Theory and Practice	108

5 Local Taxes

- Developing sustainable municipal finances	106
- A Study of the World Experiences on Property Taxation\ Capital Gain and Value Added of Urban Land and Properties	104
- The Administration of Property Tax Challenges in Tehran	102
- Examining the In Conformity of City Income with Urban Economic Capacity\ Case Study: Tehran and Karaj	101
- The Necessity of Providing a Suitable Strategy to Collect Value Added Costs from Proposed Land Uses and Urban Planning and Construction Rules and Regulations in Urban Development Plans (Comprehensive and Detailed)	100
- Model for Property Appraisal in Tehran	99

Content

1 Urban Economics

- Cities in the Current Global Economic Crisis/ Nigel Harris 139
- Tehran city Economy and the world financial crisis/ Kamal Athari 138
- Examining the In Conformity of City Income with Urban Economic Capacity(Case Study: Tehran and Karaj) 137
- Metropolitans' Competition in trans-National arenas Using Strategy Finding Tools 136
- The role of the BRT in the public transportation (the case of Tehran) 135
- Urban Transportation Policies and Urban Economics 134
- Housing Market Characteristics Analyses and its out 133

2 Financial Decentralization

- Value Added Act and its Impact on Municipalities Revenue 131
- The demand for Government Grants to municipalities (The study of the Current system in France) 130
- Government – Municipality Financial Relations 129
- Financial Relations of Government and Municipalities:(Past, Present and Future) 128
- Fiscal Regionalism: A Strategy for Decreasing Service Inequality in Metropolitan Regions 126

3 Finance Management

- The Role of Performance Budgeting in Enhancing the Efficiency of Municipalities 124
- Accounting in Tehran Municipality (Theories) 122
- Tehran Municipality Financial System Challenges 121
- The Cost Reduction in Tehran Municipality «From Problem to Improvement» Strategy – Modern

In the name of God

**2_{nd} Papers Abstracts of the
Municipality Finance Conference**

14 & 15 July 2009 - Tehran