

نوسازی با تراکم اضافه



بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، بحران خاموشی است که در همه دوره‌ها برای حل و فصل آن تلاش شده اما برنامهریزی‌های متوالی جز بخش کوچکی از مشکل را برطرف نکرده است. در دوره اخیر نیز، شورای عالی معماری و شهرسازی ایران، سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری را که شرکت بازاریابی شهری ایران تهیه کرده بود به تصویب رسانده است.

محمد ایبنی، معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازاریابی شهری ایران با اشاره به این مصوبه، از ابلاغ سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کالبدی برای نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری خبر داده که می‌تواند با بالا بردن صرفه و تمتع اقتصادی مالکان و مسازندگان، روند احیای این بافت‌ها را تسریع کند. تسهیل در تأمین پارکینگ، تسهیل شرایط توده و نما، اعطای یک یا ۲ طبقه تشویقی و ایجاد کاربری انتفاعی در طبقه همکف برای حمایت از کسب‌وکارهای خانگی از جمله این مشوق‌ها است که به گفته ایبنی، جذابیت سرمایه‌گذاری در بافت‌ها را بالا می‌برد.

بر اساس اظهارات مدیرعامل شرکت بازاریابی شهری ایران، ۴ گروه مشمول این امتیازات و مشوق‌ها می‌شوند که از ویژگی‌ها و شرایط متفاوتی برخوردار خواهند بود. این گروه‌های چهارگانه، «بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری است»، «نوسازی در مقیاس محوهای اصلی محله‌ای»، «نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری» و «نوسازی قطعات غیرقابل جمعیت» هستند که برای هر یک از آنها مشوق‌ها و ضوابطی با رعایت الزامات لحاظ شده است. به‌طور مثال، برای گروه اول، حمایت از کسب‌وکار خانگی پیش‌بینی شده و برای گروه سوم یک طبقه تشویقی اعطا می‌شود، مشروط به اینکه حداثت تکنیک و مجاورت قطعه با یک معبر دارای عرض حداقل ۶ متر نیز لحاظ شده باشد. از منظر اقتصادی این مشوق‌ها می‌تواند به بهبود روند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری منجر شود؛ اما نکته اینجاست که پیش‌ازین سند مترقی و ملی بازاریابی شهری پایدار برای حل مشکل بافت‌های فرسوده، ناکارآمد و حاشیه‌های شهری تدوین شده که اجرای آن می‌تواند از بسیاری تبعات احتمالی طرح فعلی جلوگیری کند.

منطقه مناطق آزاد

خبر: نصرالله ابراهیمی، سرپرست دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد از تقاضای ایران و روسیه برای ایجاد مناطق آزاد مشترک آکشور خبر داد. او با اشاره به مذاکرات با طرف روسی اعلام کرد: بر اساس توافق ایران و روسیه، بین مناطق آزاد، منطقه آزاد مشترک یا ناحیه سرمایه‌گذاری مشترک بین مناطق آزاد آکشور ایجاد خواهد شد تا سطح تعاملات و همکاری‌های اقتصادی، تجاری و صنعتی را در راه‌های انرژی، صنعت، گردشگری، ترانزیت و لجستیک، حمل‌ونقل و مؤسسات پولی، بانکی، مالی و بورس بین‌الملل توسعه یابد.

نقد: لازم است قبل از ایجاد هر منطقه آزاد تجاری مشترک با کشورها، ظرفیت‌ها، فرصت‌ها و مخاطرات احتمالی در بلندمدت پیش‌بینی شده و منطق اقتصادی بر آن حاکم باشد. تجربه ایجاد مناطق آزاد تجاری در کشور نشان داده که در شرایط پیش‌بینی ناپذیری چشم‌انداز آینده اقتصاد، این مناطق از اهداف اصلی قانونگذاران و دولت‌مدران فاصله گرفته و عملاً فلسفه وجودی‌شان را از دست می‌دهند. تازه این تجربه در مناطق آزاد در قلمروی سرزمینی رخ داده و اگر بنا بر ایجاد منطقه آزاد مشترک با دیگر کشورهای جمله با روسیه باشد، مهم این است که وای اراده سیاسی بین تهران و مسکو، آکشور چه تصویری در استراتژی بلندمدت خود برای توسعه روابط اقتصادی و تجاری دارند.

بدیهی است هر چه سطح روابط ایران با کشورهای همسایه و منطقه افزایش یابد، فرصتی برای افزایش ضریب تاب‌آوری اقتصادی خواهد بود، مشروط بر اینکه مزیت‌های اقتصادی ایران تحت لوی منافع ملی تعریف شود و طرفین در عمل نشان دهند که با احترام به استقلال و تمامیت ارضی، حاضر به سرمایه‌گذاری در حول محور منافع مشترک بلندمدت را دارند. چنان که اراده سیاسی دولت‌ها در گذر زمان تغییر می‌کند و مهم این است که سنگ‌بنای اراده سیاسی بر منافع اقتصادی گذاشته شود.

اقتصاد



مسکن پایتخت در مهرماه ۱,۴ درصد گران‌تر شد

تورم خزانده در خانه‌های تهران

به چشم می‌آید و کارشناسان این اتفاق را ناشی از کوچ متقاضیان کم‌توان شده برای تبدیل دارایی ریالی خود به مسکن در این مناطق عنوان می‌کردند.

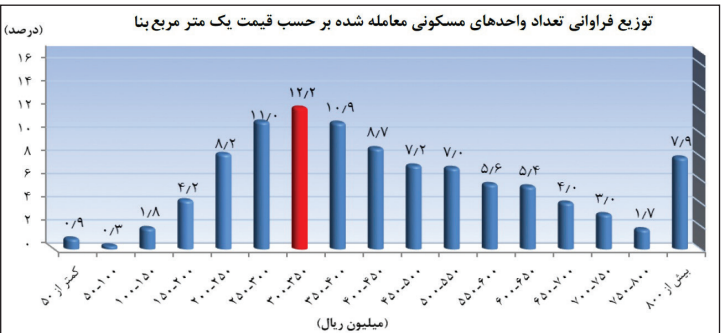
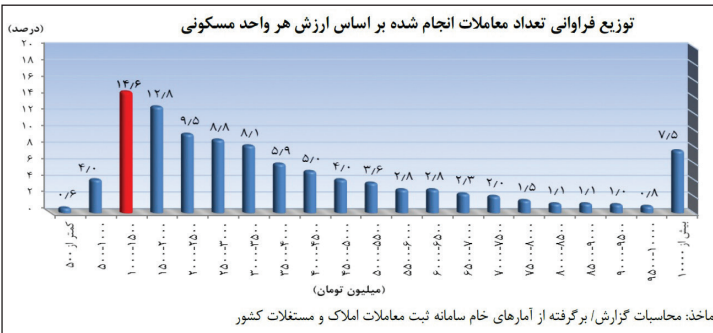
نقشه معاملات بازار تهران

در مهرماه امسال، از مجموع ۵۴۱۶ واحد مسکونی معامله شده در شهر تهران، ۵۶,۸ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع اختصاص داشته که عمدتاً واحدهای متناسب با الگوی مصرف قلمداد می‌شوند. طبق آمار، برطرف‌ترین واحدهای معامله شده در مهرماه امسال، واحدهای ۵۰ تا ۶۰ مترمربعی بوده‌اند که به‌تنهایی ۱۵,۲ درصد از کل معاملات را به خود اختصاص داده‌اند. از نگاهی دیگر، بررسی توزیع معاملات مسکن تهران بر اساس میانگین قیمت یک مترمربع نیز نشان می‌دهد که در مجموع ۵۶,۱ درصد از کل معاملات مسکن تهران در مهرماه مربوط به واحدهایی بوده که میانگین قیمت یک مترمربع‌شان از میانگین قیمت شهر پایین‌تر است.

به عبارتی این واحدها با عمر بسیار بالای داشته و کلنگی بوده‌اند تا عمدتاً در مناطق پایین و ارزان شهر قرار داشته‌اند. از نگاهی دیگر، در مهر امسال ۵۰,۲ درصد معاملات مسکن ثبت شده در شهر تهران ۳ میلیارد تومان یا کمتر ارزش داشته و طبق آمار بانک مرکزی، آپارتمان‌های با ارزش یک تا ۱,۵ میلیارد تومان، با سهم ۱۴,۶ درصدی، بیشترین سهم را از معاملات این ماه داشته‌اند.

تورم داغ بازار اجاره در پاییز

خلاصه‌ترین و البته مهم‌ترین بخش گزارش بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن تهران مربوط به بازار اجاره در مهرماه امسال، با رسیدن میانگین قیمت یک‌متر مسکن شهر تهران به ۴۳ میلیون و ۷۲۵ هزار تومان، عملاً ارزش یک واحد آپارتمان ۷۵ مترمربعی حدود ۱۵ ساله در مناطق متوسط تهران به ۳ میلیارد و ۲۸۰ میلیون تومان رسیده است. این رقم حدود ۴۵ میلیون تومان بیش از قیمت این آپارتمان در مهرماه باید ۴۵ میلیون تومان بیشتر از ماه قبل هزینه کند. در بهترین حالت اگر میانگین درآمد یک خانوار متقاضی مسکن در پایتخت ۲۰۰ میلیون تومان برآورد شود، افزایش یک‌ماهه قیمت مسکن معادل یک‌چهارم کل در آمد این خانوار است. برتری قیمت مسکن تهران به دلار نیز حاکی از این است که ارزش دلاری مسکن تهران فقط در مهرماه ۰,۹ درصد افزایش یافته و تورم آن از بازار ارز نیز بیشتر بوده است. در آن سوی ماجرا و در سایه این تحولات بازار مسکن، تورم شدیدی به بازار اجاره تریق شده که تبعات آن شاید در بهار سال آینده نمایان شود. به هر صورت، هم تورم خزانده و آرام بازار مسکن و هم تورم عجیب بازار اجاره، مستقیماً معیشت خانوارها را تهدید می‌کند و اگر تهدیدی برای علاج آن اندیشیده نشود، زمانی مانند بهمن سقوط می‌کند و مقابله با آن نیز سخت و حتی غیرممکن خواهد بود.



همه‌شهری

در شبکه‌های اجتماعی همراه شماست

www.hamshahronline.ir

news.hamshahr.ir

@hamshahrnews

hamshahrnews

hamshahrnews

hamshahrnews

hamshahrnews

hamshahrnews

hamshahrnews

آگهی برگزاری مناقصه عمومی

سازمان اتکا ETKA ORGANIZATION

شرکت کشت و صنعت شادان

از شرکتهای زیر مجموعه سازمان اتکا در نظر دارد **دستگاه کمپرسور هوا** مورد نیاز خود را از طریق برگزاری مناقصه عمومی از تأمین‌کننده واجد صلاحیت خریداری نماید. لذا متقاضیان شرکت در مناقصه می‌توانند از تاریخ انتشار آگهی لغایت پایان وقت اداری روز شنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ از طریق مراجعه به نشانی ذیل اقدام به دریافت اسناد مناقصه نمایند.

● محل دریافت اسناد: تهران - سه‌رودی شمالی - کوچه تیکو قدم - پلاک ۶ - معاونت بازرگانی

تلفن: ۰۲۱-۸۸۷۵۹۷۰۶

آگهی مناقصه عمومی

شماره ۳۵-۱۴۰۱

شرکت پتروشیمی خراسان (سهامی عام) در نظر دارد انتخاب مدیر طرح (MC) پروژه احداث تصفیه‌خانه تکمیلی، ایستگاه پمپاژ و خط لوله انتقال پساب خروجی تصفیه‌خانه فاضلاب بجنورد به رسوبگیر بند قارلق را از طریق مناقصه عمومی و بر اساس شرایط مندرج در اسناد مناقصه و ضوابط آن، به پیمانکار ذیصلاح واگذار نماید. لذا بدینوسیله از کلیه پیمانکاران دارای صلاحیت دعوت بعمل می‌آورد نسبت به دریافت اسناد مناقصه از طریق مراجعه به سایت www.khpc.ir اقدام نمایند. ضمناً در صورت نیاز به کسب اطلاعات بیشتر با تلفن ۳۱۳۳ (۵۸۸) تماس حاصل فرمائید. تاریخ تحویل پاکت ۱۴۰۱/۰۸/۱۶ به دفتر حراست واقع در سایت صنعتی مجتمع می‌باشد. واحد پژوهش و توسعه: داخلی ۲۶۹۵ واحد حقوقی و پیمانها: داخلی ۲۷۸۰

روابط عمومی شرکت پتروشیمی خراسان (سهامی عام)

رونمایی از نحوه عرضه ریال دیجیتال

بانک مرکزی پیش‌نویس مقرراتی‌اش را منتشر کرد

پس از ماه‌ها انتظار فعالان عرصه اقتصاد دیجیتال، بانک مرکزی به جای انتشار آزمایشی ریال دیجیتال، از پیش‌نویس سند اولیه آن رونمایی کرد. علی‌صالح‌آبادی، رئیس کل بانک مرکزی، در آخرین اظهارنظرهای خود گفت: رمز ریال یا ریال دیجیتال جایگزین اسکناس ریال است و کارهای آن انجام شده است. ریال دیجیتال طبق وعده به‌صورت آزمایشی در شهریور ماه اجرایی می‌شود. او اواخر شهریور امسال اعلام کرد: رمز ریال بانک مرکزی که از ۱۴ شهریورماه به‌صورت پیش‌آزمایشی و با مبلغ یک میلیارد تومان رسماً منتشر شده، در اختیار تعداد محدودی از افراد قرار دارد و بسیاری آنان هم امکان خرید کالا از برخی فروشگاه‌ها فراهم شده است. حالا بانک مرکزی پیش‌نویس سند ریال دیجیتال را منتشر و اعلام کرده ریال دیجیتال همان اسکناسی است که به‌صورت دیجیتال درآمد و بانک مرکزی در چارچوب قانون پولی و بانکی و با رعایت همه ضوابط ناظر بر انتشار اسکناس منتشر می‌شود.

به گزارش همشهری، بر اساس پیش‌نویس منتشر شده، ریال دیجیتال در معماری بانک مرکزی، شکل دیجیتال اسکناس و جزئی از پایه پولی است و امتیاز انتشار آن در انحصار بانک یادشده خواهد بود و واسطه‌های توزیع هم بانک‌ها و مؤسسات اعتباری دارای مجوز هستند که از تباط با کاربران نهایی را مدیریت می‌کند. به این ترتیب ریال دیجیتال بانک مرکزی پس از طی مراحل قانونی و اخذ مجوزهای لازم در حجم مشخص در بانک مرکزی تولید و در اختیار هیات نظارت بر اندوخته اسکناس قرار می‌گیرد و پس از توزیع آن، هر واحد ریال دیجیتال، بدهی مستقیم بانک مرکزی به دارندگان قلمداد می‌شود. ریال دیجیتال منتشر شده عیناً همان ریال جاری است و از نظر بانک مرکزی هر واحد آن معادل یک ریال ارزش دارد. بانک مرکزی می‌گوید: بر اساس این پیش‌نویس کاربران برای انجام یک تراکنش نیاز به اجزای هویت و فعال‌سازی کیف دیجیتال خود دارند و با این کیف تراکنش را انجام داده و مبلغ مورد نظر را به ادرس مقصد ارسال می‌کنند.

شکل سوم پول

این گزارش می‌افزاید: ریال دیجیتال بانک مرکزی در کنار ذخایر بانک‌ها و اسکناس و مسکوک، شکل سوم پول بانک مرکزی است و همانند اسکناس و مسکوک کاربری عمومی دارد و البته ریال دیجیتال مشتریان بانک‌ها در حساب بانکی نگهداری نمی‌شود بلکه در مشابهن با اسکناس بدون نیاز به حساب بانکی تنها در کیف ریال دیجیتال آنها نگهداری خواهد شد. بر اساس نظر بانک مرکزی، ریال دیجیتال مبتنی بر توکن بوده و در آن از فناوری رمزنگاری استفاده شده و امکان تبدیل آن به سایر انواع پول رایج نظیر اسکناس وجود دارد و سقف تراکنش و مقدار نگهداری آن قابل تعریف است اما هیچ سسود یا بهرهای بر ریال دیجیتال در بانک‌ها پرداخت نمی‌شود زیرا ریال دیجیتال تنها برای تسویه مبادلات خرید استفاده خواهد شد و برای تسویه بین بانک‌ها و اجرای سیاست‌های پولی کاربرد ندارد. افزون بر این ریال دیجیتال در عین‌اینکه امکان تبدیل به اسکناس و پاس‌سیده بانکی را دارد، اما نمی‌توان در قالب حساب ریال دیجیتال نزد بانک‌ها سپرده‌گذاری کرد.

جایگزینی برای پول نقد

سیاست‌گذاری پولی، یکی از مزیت‌های انتشار پول دیجیتال را مکتبی برای پول نقد و باعث جلوگیری از رشد هزینه‌های چاپ و توزیع اسکناس عنوان و تأکید می‌کند: پول نقد فیزیکی دارای خصوصیات خاصی است و تنها سطحی از حریم خصوصی را در معاملات بین مردم پوشش می‌دهد که معمولاً با سیستم‌های پرداخت الکترونیک موجود امکان‌پذیر نیست.

ابهام‌ها و خطرها

بانک مرکزی در سند پیش‌نویس ریال دیجیتال نسبت به برخی ابهام‌ها و خطرهای هشدار داده و می‌گوید: به‌دلیل کافی نبودن داده‌های جامع برای تجزیه و تحلیل عملکرد پول دیجیتال بانک مرکزی، نحوه اثر آن بر سیاست‌های پولی و ثبات مالی و قدرت بازاری بانک‌های تجاری در مواجهه شدن با شوک‌های خارج از اقتصاد نظیر تورم‌ها و... با ابهام مواجه است. این گزارش می‌افزاید: پول دیجیتال بانک مرکزی اگرچه می‌تواند به‌گونه‌ای طراحی شود که دارندگان آن را به ارائه اطلاعات دقیق درباره خود و تراکنش‌های‌شان به بانک مرکزی ملزم سازد و مخاطرات پولشویی را به حداقل می‌رساند، اما نگرانی‌های قابل توجهی را در مورد حفظ حریم خصوصی افراد به همراه دارد. افزون بر این پول دیجیتال تحت نظارت بانک مرکزی می‌تواند به‌گونه‌ای طراحی شود که به طرفین دادوستد اجازه دهد به‌صورت کاملاً ناشناس باهم معامله کنند و نگرانی از خدشه‌دار شدن حریم خصوصی مشتریان را کاهش می‌دهد اما غافل نباید بود که این کار خطرات پولشویی قابل توجهی را به‌همراه خواهد داشت.

چارچوب معماری پول دیجیتال

مولفه‌های فنی

مولفه‌های کسب‌وکار

مولفه‌های اقتصادی

میزان انطباق با الزامات اقتصاد دیجیتال

نحوه مواجهه با عدم تعادل در منابع و مصارف بانک‌ها

میزان مشابهن با ویژگی‌های اسکناس

تعیین ناشر ریال دیجیتال

تعیین دامنه جغرافیایی، حوزه و هدف کاربرد

سازوکار انتشار و توزیع ریال دیجیتال

سازوکار مورد نیاز تسویه‌های احتمالی

نحوه ایجاد فرصت‌های جدید سودسازی برای بانک‌ها

نوع زیرساخت ذخیره بلوکی مورد نیاز

تعیین فرایند تأیید تراکنش و اجماع

پشتیبانی از قراردادهای هوشمند

قابلیت انتشار توکن‌های مختلف

سازوکار ثبت و نگهداری اطلاعات در دفتر کل

میزان گمنامی تراکنش و سطح حریم خصوصی کاربران

مقیاس‌پذیری خدمات قابل ارائه