

پیشکش مردم پایتخت

برخی از پروژه‌های کلان و شاخص تهران با مشارکت سرمایه‌گذاران اجرا می‌شود

دست در دست هم برای آبادانی شهر

شهرداری تهران و بخش خصوصی خصوصی پروژه‌های مشارکتی موفق را به سرانجام رسانده‌اند



سرمایه گذاری مردم برای توسعه پایتخت فرصت‌هایی که مردم می‌شود

تصویرسازی: همشهری تهران خرداد

چطور در پایتخت سرمایه‌گذاری کنیم؟

برخی از پروژه‌های سرمایه‌گذاری پایتخت آتقدیر بزرگ است که برای سرمایه‌مورد نیاز در ساختن از اعداد و ارقامی مانند ۷۰۰، ۵۰ و ۹۰ همت و حتی بیشتر نام برده می‌شود (همت همان هزار میلیارد تومان است) و گاه برای اجرای یک پروژه، سرمایه‌گذار باید ۷۰ هزار میلیارد تومان اعتبار صرف کند. اما به گفته نوید خاصه باف، مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران، برای مشارکت در اجرای طرح‌ها همیشه به چند همت نیاز نیست و مردم با سرمایه‌های خرد هم می‌توانند سرمایه‌گذار شوند و با بهره‌مندی از فرصت‌ها زمینه بهبود وضعیت شهر را فراهم کنند. بنابراین مشارکت افراد برای سرمایه‌گذاری پایتخت در چند بخش تقسیم می‌شود.

۱ بخش خصوصی یا همان سرمایه‌گذاران

از نگاه مدیران شهری در پروژه‌هایی که مستلزم صرف هزینه‌های بالا در اجرای طرح‌های میلیاردی هستند، سرمایه‌گذاران دیگر پیمانکار نیستند و شرکای شهرداری تهران در بهبود وضعیت شهر به شمار می‌آیند. این افراد با استناد به تبصره‌های قانون بودجه ۱۴۰۲ شهرداری تهران، بر اساس سقف تعیین شده مجوز می‌گیرند. در واقع برای پروژه‌های مشارکتی تا سقف ۴ هزار میلیارد تومان، سازمان سرمایه‌گذاری به آنها مجوز می‌دهد. مشارکت پروژه‌های ۸ تا ۸ هزار میلیارد تومانی هم در کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران بررسی می‌شود. محل تصمیم‌گیری پروژه‌های با بیش از ۸ هزار میلیارد تومان هم صحن علنی شورای شهر است. اما برای اینکه شهرداری‌های مناطق در اجرای پروژه‌های مشارکتی خود معطل نشوند و سرمایه‌گذاران روندهای طولانی را سپری نکنند، تسهیلاتی پیش‌بینی شده است. در واقع سطح اختیارات شهرداری مناطق بالا رفته است، به طوری که در پروژه‌ها تا سقف ۱۰۰ میلیارد تومان آورده، تکلیف سرمایه‌گذار پس از انجام بررسی‌های لازم در منطقه با حضور نماینده سازمان سرمایه‌گذاری مشخص می‌شود. تصمیم‌گیری درباره پروژه‌هایی به ارزش ۱۰۰ تا ۳۰۰ میلیارد تومان هم با امضای مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری است و برای پروژه‌هایی با ارزش ۵۰۰ تا ۵۰۰۰ میلیارد تومان هم پس از درخواست بررسی توسط شهرداران مناطق، این موضوع در هیأت‌مدیره سازمان سرمایه‌گذاری بررسی و در صورت تأیید به مناطق تفویض اختیار می‌شود تا روند فعالیت سرمایه‌گذاران آسان‌تر باشد.

۲ مشارکت عمومی

به گفته خالصیاف، تا پیش از این دوره مدیریت شهری، حلقه مفقوده در سرمایه‌گذاری شهر تهران، مشارکت مردم بود. به همین دلیل اخیراً با شعار بهره‌مندی از مشارکت مردمی اجرای یک طرحی شروع شده است که در قالب پلتفرم انجام می‌شود و بر اساس آن شهرداری گاه به‌عنوان پشتوانه و گاه به‌عنوان آورده بخشی از سرمایه‌گذار ایفای نقش می‌کند و بقیه سرمایه را تعداد زیادی از مردم به‌صورت خرده تأمین می‌کنند. این طرح در کشورهای مختلف اجرایی شده و در قالب یونیت‌های سرمایه‌گذاری موفق بوده است. این طرح با این هدف بوده که به جای سرمایه‌گذاری مردم در حوزه‌هایی مثل خودرو و سکه و... که مولد نیستند و به تعداد سرمایه‌های فرد افزوده نمی‌شود، سرمایه‌های افراد با مشارکت در ساخت پروژه‌های شهری هم‌زمان با تورم ارتقا یابد. خواه سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن باشد یا در بخش تولید که نتیجه‌اش اشتغال، ارزش افزوده و افزایش ثروت می‌شود. برای این کار هم سازمان سرمایه‌گذاری در حال تهیه پلتفرمی است که در آن افرادی که سرمایه‌های مالی، تخصص و مهارتی دارند کنار هم قرار می‌گیرند. مثلاً فردی در زمینه خیاطی دارای تخصص است و نفر دیگر هم در حد خرید چند چرخ خیاطی توان مالی فردی هم در زمینه بازاریابی مهارت دارد. در این میان شهرداری به‌عنوان پشتوانه با در اختیار قرار دادن مکانی به آنها وارد عرصه می‌شود و با کار مشترک محصولی را تولید می‌کنند و در این میان هر یک از افراد به نسبت آورده‌شان سود می‌برند. این پلتفرم در مراحل نهایی طراحی رami گذرانند و به‌زودی از آن رونمایی می‌شود تا مردم به‌عنوان سرمایه‌گذار وارد عرصه شوند.

۳ صندوق پروژه در بورس

علاوه بر سرمایه‌گذاری در پروژه‌های کلان میلیاردی و مشارکت مردم در پلتفرم، طرحی در قالب صندوق پروژه و شرکت پروژه پیشنهاد شده و حتی یکی از فرصت‌های سرمایه‌گذاری در این بخش در حال برنامه‌ریزی است. بر اساس این طرح در بخش املاک، زمینه‌های فراهم می‌شود تا مردم در قالب یونیت‌های سرمایه‌گذاری مسکن (واحد‌های سرمایه‌گذاری) بتوانند در شهر تهران فعال شوند. این یونیت‌ها می‌تواند حتی خرید مسکنی متری مسکن باشد. البته این بخش هنوز عملیاتی نشده است. از آنجا که احتمال حضور دلالتان در این طرح وجود دارد که باعث به‌هم‌ریختگی قیمت مسکن می‌شود، برنامه‌ریزان سازمان سرمایه‌گذاری در حال آماده‌سازی طرح هستند تا بتوانند زمینه مشارکت مردم در بخش مسکن را فراهم کنند و این موضوع حتی ممکن است در قالب ارائه اوراق مشارکت یا سهام در بورس انجام شود که تا پایان سال اجرایی خواهد شد.

به روایت اعداد

با اعتبار حداقل ۸۰۰ میلیارد تومان، توسط سرمایه‌گذاران در شهر تهران در جریان است. بر آورد ارزش تقریبی شهرداری از این پروژه‌ها ۱۰۰ هزار میلیارد تومان است.

ظرفیت فعلی پایتخت برای جذب سرمایه‌گذار فقط توسط بخش خصوصی است.

ظرفیت فعلی شهرداری تهران برای مشارکت با سرمایه‌گذاران است.

کلان پروژه به‌عنوان فرصت سرمایه‌گذاری در شهر تهران تعریف شده که تا ۲ سال آینده عملیاتی می‌شود. این پروژه‌ها شامل ساخت شهرپازی، تونل، مراکز تفریحی و گردشگری، هتل... است.

از اراضی آزاد شده توسط نهادهای نظامی، عمومی و دولتی مانند ارتش و سپاه قرار است با توجه به مذاکرات صورت گرفته با سازمان سرمایه‌گذاری به مجتمع‌های مسکونی و مجموعه‌های گردشگری، پارک علم و فناوری، پارکینگ شهری، مراکز تهیه غذا و... تبدیل شود.

انواع قراردادهای مشارکتی را بشناسیم



آسیب به شهر یا سنگ اندازی‌ها

خاصه باف: در دوره حضور محمدباقر قالیباف، به‌عنوان شهردار تهران، سرمایه‌گذاران بسیاری در بخش‌های مختلف پایتخت پروژه‌هایی را شروع کرده و وارد عرصه شدند اما پس از آن دوره‌های بعدی رفتارهای فحری با سرمایه‌گذاران و سنگ اندازی‌ها باعث قفل بسیاری از پروژه‌ها شد و راکد ماندند. حتی سرمایه‌گذاران به دادگاه‌ها رفتند. نتیجه این رفتار فحری نه تنها به سرمایه‌گذاران، بلکه به شهر هم آسیب زد چون پروژه‌های که باید در حداقل ۲ تا ۳ سال تکمیل می‌شد، در همان مراحل اولیه باقی ماند و شهروندان از داشتن امکاناتی مانند پارکینگ طبقاتی، شهرپازی، مجموعه‌های تفریحی و... بی‌بهره ماندند. البته این تمام ماجرا نبود چون گاه سرمایه‌گذار از روی ناچاری بخش‌هایی از سرمایه‌ها را قفل شده و برای جلوگیری از ضرر خود، به گروه‌های دیگری واگذار کرد که در برخی موارد سرمایه‌شهرداری هم جزو آن بود. همین موضوع باعث شد تا با پای سرمایه‌گذاران به دادگاه‌ها باز شود و شهرداری برای احقاق حقوق مردم شکایت کند. به همین دلیل در برخی موارد اعتمادها کم‌رنگ شده است. اما در دوره مدیریت شهری جدید به شرط اینکه سنگ اندازی صورت نگیرد و به‌دنبال بهره‌مندی از توان سرمایه‌گذاران و جذب سرمایه‌های جدید هستیم. همچنین امیدواریم بتوانیم پروژه‌های قفل شده را آزاد کنیم و دوباره مشارکت در پایتخت رونق بگیرد.

سرمایه‌گذاران خارجی در پایتخت

بهره‌مندی از توان سرمایه‌گذاران خارجی و جذب مشارکت‌های آنها یکی دیگر از سیاست‌های مدیریت شهری جدید و سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران است. در این زمینه هم پیشینه‌هایی مطرح شده و برخی حتی دنبال وارد کردن تجهیزات و امکانات هستند. البته بسیاری از این طرح‌ها به تاخیر شروع شده و در مرحله تشریفات قانونی هستند. پروژه‌هایی از جمله:

- ساخت شهرپازی
- فعالیت در حوزه پسماند
- هتل در کنار برج میلاد
- در حال سبزی‌شدن مراحل قانونی
- در حال بررسی و انجام توافقات
- در حال سبزی‌شدن مراحل قانونی
- بلندمرتبه‌سازی در محدوده‌های مجاز
- در مرحله ارائه پیشنهاد و انجام بررسی‌های اولیه



گزارش پروانه بهرام‌نژاد

روزنامه‌نگار

شهر تهران در کنار همه شلوغی‌هایش، ظرفیت‌های متنوع و جذابی دارد که همین جذابیت‌ها نیز باعث شده تا برخی از افراد و سرمایه‌گذاران و مشارکت‌های شهرداری تهران اجرایی می‌شود و در این میان سازمان سال‌های گذشته به دلیل برخی مشکلات و پرنام‌های مدیران قبلی شهر، پروژه‌های سرمایه‌گذاری گاه تعطیل یا فسخ شده بود اما در ماه‌های اخیر خبرهای خوشی از فعالیت دوباره پروژه‌های سرمایه‌گذاری و شروع طرح‌هایی به گوش می‌رسد. نوید خاصه باف، مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران اطلاعات بیشتر در این زمینه به ما ارائه می‌دهد.

فرصت‌های سرمایه‌گذاری کلانشهر تهران

در شهر تهران صدها فرصت سرمایه‌گذاری وجود دارد که به گفته مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران می‌تواند به ثروت تبدیل شود. این فرصت‌ها اکنون در محورهای مختلف با تعداد متنوع، تعریف و شناسایی شده و آماده تحویل به سرمایه‌گذاران هستند.

- فرست محور حمل و نقل و ترافیک:** ۴۸ شامل پارکینگ مکانیزه، مرکز خدمات خودرویی، خرید خودروهای برقی اشتراکی و موتوربرقی، ساخت پل‌های مکانیزه، مجتمع ایستگاهی و...
- فرست در محور عمران و شهرسازی:** ۳۹ شامل ساخت تونل، پارکینگ طبقاتی، مجتمع‌های تجاری، اداری و مسکونی، در مانگاه، دهکده سلامت و...
- محور خدمات زیربنایی و پسماند:** ۱۵ شامل پروژه‌های مشارکتی مدیریت پسماند، نیروگاه خورشیدی، جایگاه‌های سوخت، پل‌های مکانیزه و...
- محور گردشگری و تفریحات سالم:** ۶۶ شامل هتل کوهستان، کارتینگ، مجموعه‌های توریستی و گردشگری، شهرپازی، رستوران، نمایشگاه‌های گل و گیاه، گاردن سنتر و...
- محور خدمات فرهنگی، اجتماعی و ورزشی:** ۵۳ بوستان‌های تفریحی و تندرستی، مجموعه سوارکاری، مسجد، ورزشگاه، سالن‌های چندمنظوره و استادیوم، پردیس سینمایی و...
- محور شهروشمند و دانش‌بنیان:** ۱۰ شامل بازار فرینی کارخانه سیمان ری، پارک فناوری و نوآوری، بوستان زلزله و...

شهرهایی زیرزمین

با توجه به کمبود فضای شهری و ساخت و سازهای صورت گرفته، طرحی با عنوان شهرهای زیرزمینی در قالب ساخت پارکینگ و مراکز تجاری به‌عنوان فرصت سرمایه‌گذاری مطرح شده که ۳ مورد در بخش پارکینگ تاکنون مجوز گرفته‌اند.

- پارکینگ زیرسطحی شهرک غرب با مشارکت بانک پارسیان
- پارکینگ زیرسطحی جوانمردان زین‌بوستان جوانمردان
- پارکینگ زیرسطحی حرم عبدالعظیم حسنی