



پیشکش مردم پایتخت

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

۱۸

■ شنبه ۳۰ خرداد ۱۴۰۲ | ۱ ذی‌الحجه ۱۴۴۴ | سال سی و یکم | شماره ۸۸۰۵

مروری بر پروژه های تجاری
و مشارکتی موفق در تهران

شهرداری تهران و بخش خصوصی پروژه های مختلفی را به سرانجام رسانده اند

۲۰

همیشه برای تهران



فرصت برای توسعه تهران

بیش از ۱۰۰ هزار میلیارد سرمایه گذاری در پایتخت انجام شده است

گزارش

پروانه بهرام‌نژاد
روزنامه‌نگار

ظرفیت‌های متنوع و جذابی دارد که همین جذابیت‌ها نیز باعث شده تا برخی از افراد و شرکت‌ها سرمایه‌های خود را وارد عرصه و پروژه‌هایی به نفع مردم کنند. این پروژه‌ها گاه به‌صورت مشارکتی با

شهرداری تهران اجرایی می‌شود و در این میان سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت شهرداری تهران بیشترین نقش را ایفا می‌کند. البته نه سال‌های گذشته به‌دلیل برخی

مشکلات و برنامه‌های 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 خاصه‌یاف، مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران اطلاعات بیشتری را در این زمینه به ما ارائه می‌دهد.

به روایت اعداد

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

۴۳ کلان پروژه

۳۰۰ هزار میلیارد تومان

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

۴۰۰ هکتار

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.

۲۰۰ هزار میلیارد تومان

ظرفیت فعلی شهرداری تهران برای مشارکت با سرمایه‌گذاران است.

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.

فرصت محور حمل و نقل و ترافیک:

شامل پارکینگ مکانیزه، مرکز خدمات خودرویی، خرید خودروهای برقی اشتراکی و موتوربرقی، ساخت پل‌های مکانیزه، مجتمع ایستگاهی و...

فرصت در محور عمران و شهرسازی:

شامل ساخت تونل، پارکینگ طبقاتی، مجتمع‌های تجاری، اداری و مسکونی، در مانگاه، دهکده سلامت و...

محور خدمات زیربنایی و پسماند:

شامل پروژه‌های مشارکتی مدیریت پسماند، نیروگاه خورشیدی، جایگاه‌های سوخت، پل‌های مکانیزه و...

محور گردشگری و تفریحات سالم:

شامل هتل کوهستان، کارتینگ، مجموعه‌های توریستی و گردشگری، شهر بازی، رستوران، نمایشگاه‌های گل و گیاه، گاردن سنتر و...

محور خدمات فرهنگی، اجتماعی و ورزشی:

بوستان‌های تفریحی و تندرستی، مجموعه سوارکاری، مسجد، ورزشگاه، سالن‌های چندمنظوره و استادیوم، پردیس سینمایی و...

محور شهر هوشمند و دانش بنیان:

شامل بازار آفرینی کارخانه سیمان ری، پارک فناوری و نوآوری، بوستان زلزله و...

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 پیشنهادهایی مطرح شده و برخی حتی دنبال وارد کردن تجهیزات و امکانات هستند. البته بسیاری از این طرح‌ها به تازگی شروع شده و در مرحله تشریفات قانونی هستند. پروژه‌هایی از جمله:



نگاه

نوید خاصه‌یاف
مدیرعامل سازمان
سرمایه‌گذاری و
مشارکت‌های مردمی
شهرداری تهران

قفل
سرمایه‌گذاری
در تهران باز شد



در دوره حضور شهردار اسبق تهران سرمایه‌گذاران بسیاری در بخش‌های مختلف پایتخت پروژه‌هایی را شروع کرده و وارد عرصه شدند اما پس از آن و در دوره‌های بعدی رفتارهای قهری با سرمایه‌گذاران و سنگ اندازی‌ها باعث قفل بسیاری از پروژه‌ها شدند و راکد ماندند. حتی سرمایه‌گذاران به دادگاه‌ها رفتند.

■ ■ ■



نتیجه این رفتار قهری نه تنها به سرمایه‌گذاران، بلکه به شهر هم آسیب زد چون پروژه‌ای که باید در حداقل ۳ تا ۴ سال تکمیل می‌شد، در همان مراحل اولیه باقی ماند و شهروندان از داشتن امکاناتی مانند پارکینگ طبقاتی، شهر بازی، مجموعه‌های تفریحی و... بی‌بهره ماندند. البته این تمام ماجرا نبود چون گاهی سرمایه‌گذار از روی ناچاری بخش‌هایی از سرمایه‌های خود را برای جلوگیری از ضرر خود، به گروه‌های دیگری واگذار می‌کرد که در برخی موارد سرمایه‌های شهرداری هم جزو آن بود.

■ ■ ■



همین موضوع باعث شد تا بازای 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 به دنبال 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.

■ ■ ■



در حال حاضر ۹۳ هزار میلیارد تومان کلان پروژه به عنوان فرصت سرمایه‌گذاری در شهر تهران تعریف شده که تا ۳ سال آینده عملیاتی می‌شود. این پروژه‌ها شامل ساخت شهر بازی، تونل، مراکز تفریحی و گردشگری، هتل و... است.

راهنما

چطور در تهران سرمایه‌گذاری کنیم؟

برخی از پروژه‌های سرمایه‌گذاری پایتخت آنقدر بزرگ است که برای سرمایه‌مورد نیاز در ساختن از اعداد ارقامی مانند ۵۰، ۷۰ 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 خاصه‌یاف، مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران، برای مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران، 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 هزینه‌ای بالا در اجرای طرح‌های میلیاردی هستند، سرمایه‌گذاران دیگر پیمانکار نیستند و شرکای شهرداری تهران در بهبود وضعیت شهر به‌شمار 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 ۴ 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، به‌طوری‌که 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 ۳۰۰ تا ۵۰۰ 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 خاصه‌یاف، 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 طرحی شروع شده است که در قالب پلتفرم انجام می‌شود و بر اساس آن شهرداری گاه به‌عنوان پشخوانه 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 پوینت‌های 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، سرمایه‌افراد 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 سرمایه مالی، تخصص و مهارتی دارند کنار هم قرار می‌گیرند. مثلاً فردی در زمینه خیاطی دارای تخصص است و یک نفر دیگر هم در حد خرید چند چرخ خیاطی توان مالی و فردی هم در زمینه بازاریابی مهارت دارد. در این میان شهرداری به‌عنوان پشخوانه با در اختیار قرار دادن مکانی به آنها وارد عرصه می‌شود و با کار مشترک محصولی را تولید می‌کند و در این میان هر یک از افراد به نسبت آورده‌شان سود می‌برند. این پلتفرم مراحل نهایی طراحی را می‌گذراند 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، زمینه‌ای فراهم می‌شود تا مردم در قالب پوینت‌های سرمایه‌گذاری مسکن (واحد‌های سرمایه‌گذاری) بتوانند در شهر تهران فعال شوند. این پوینت‌ها می‌تواند حتی خرید سانی‌متی مسکن باشد. البته این بخش هنوز عملیاتی نشده است. آن‌جا که احتمال حضور دلالان 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.