

بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، موضوعی پیچیده، چند وجهی و میان بخشی با ابعاد کالبدی، شهرسازی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و ... است. توجه به صرفه های اقتصادی و مزایای بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، به ویژه در زمینه ارتقای بهره وری زمین شهری، استفاده از ظرفیت های بی بدیل آن در اسکان سرریز جمعیت و کاهش هزینه های مدیریت شهری فارغ از موضوع حفظ سرمایه انسانی ماهر و آموزش دیده با توجه به سهم آنان در تولید ناخالص ملی و کاهش خسارات مالی و جانی و بررسی نقش و میزان تأثیر عوامل اقتصادی در گسترش و یا مهار فرسودگی بافت های شهری و تأثیر متقابل بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری بر عوامل اقتصادی از جمله جلوگیری از افت شدید قیمت زمین در عمق بافت های مذکور و افزایش مرغوبیت محدوده و افزایش اقبال سرمایه گذاران و قرارگیری مجدد آنها در چرخه حیات اقتصادی شهر به لحاظ ابعاد اقتصادی، واجد اهمیت فراوان است. این مقاله علاوه بر بررسی و تحلیل موارد پیش گفته، شاخص هایی را نیز جهت بررسی و اندازه گیری ابعاد اقتصادی و سرمایه گذاری بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری ارائه نموده است.

کلیدواژه: بافت فرسوده، ابعاد اقتصادی، صرفه های اقتصادی و بهره وری زمین شهری.

Rehabilitation and Renewal of Urban Worn-Out Structures from the Economic Issues Point of View

Mohammad Aeeni

Abstract:

Urban renewal and rehabilitation is a multi dimensional and complicated subject. On the other hand no one can deny the economic benefits of renewal deteriorated districts. Such districts have a good potential providing housing for people.

There for it is so important to consider how economics factors can have an influence on ascending or discending trends of urban erosion. Effect of urban renewal and rehabilitation on economic factors like land value and investment rate is mutually so vital.

This paper aims to set some in dice for study of economic aspect of urban renewal.

Keywords :urban deteriorated areas ,economic dimensions economic advantage efficiency of urban lands

توسعه شهری و ساز و کارهای اقتصادی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده

در فرایند توسعه شهری، برخی از فضاهای شهری به علت عدم همسازی و هماهنگی با ساخته های جدید از رونق باز می ماند و نسبت به سایر کالبد های شهر فرسوده تر می شوند. بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده از مجموعه مداخلاتی است که احیای مجدد این بافت ها را تضمین می کند و زندگی در این بخش را پویاتر می نماید شهر تهران نیز مانند سایر شهرها فضاهای فرسوده برخوردار است که نیازمند مداخله جدی است. لیکن اجرای طرح ها به دلیل ضعف تأمین منابع مالی دچار کندی شده است. حال، به منظور رفع این موانع رعایت مقدمات و پیش شرطها مانند هدایت و کنترل بازار، ارتقای آگاهی مردم، یکپارچگی مدیریت و سایر موارد را ضروری می سازد تا زمینه راهکارهای اجرایی جذب سرمایه های خارجی و داخلی (تشکیل سازمان های محلی، مالیات اضافی، وام، اوراق مشارکت و استقراض از بانک های خارجی) فراهم آید.

کلیدواژه: بافت های فرسوده، بهسازی و نوسازی شهری، جذب سرمایه گذاری

Rehabilitation Structures Out-Worn of Mechanism Economic and Development Urban Renewal(Tehran)

By :Seyed Majid davoodi) PhD,(Seyed Hashem Jalaly

Abstract:

Some urban districts can not be renewal in harmony with other parts of the cities and it led them to the deterioration.

On the other hand, urban rehabilitation and renewal is an efficient tool to revitalize such districts.

But the main problem is the shortage of financial resources which can paralyze the urban renewal process most often.

Consideration of market control improvement of public awareness and management solidation is obligatory to overcome the mentioned problem. It can also help the formation process of a reliable base for internal and external investment absorption.

Keywords: deteriorated urban districts, urban renewal and rehabilitation, investment absorption

کاربرد اوراق مشارکت شهری برای تأمین مالی نوسازی بافت های فرسوده

مینم هاشم خانی، ص ۲۲

تأمین مالی انواع پروژه های شهری از طریق فروش «اوراق قرضه شهری»^۱ در بسیاری از شهرهای کوچک و بزرگ دنیا سابقه ای بسیار طولانی داشته و در مورد برخی از شهرداری ها و دولت های محلی، قدمتی در حدود یکصد سال دارد. شهرداری ها و دولت های محلی در سراسر دنیا، همواره بخشی از فرآیند تأمین مالی پروژه های شهری را از طریق استقراض مستقیم از شهروندان و در چارچوب انتشار و فروش «اوراق قرضه شهری» پیگیری نموده اند. از سوی دیگر طراحی ابزار مالی معادل اوراق قرضه به صورت منطبق با قوانین اسلامی، سابقه ای نسبتاً طولانی داشته و مدت ها از طراحی «اوراق مشارکت» به عنوان جایگزین اسلامی «اوراق قرضه» می گذرد. با این وجود، متأسفانه انتشار و عرضه اوراق مشارکت توسط شهرداری های مختلف ایران، امری بسیار نوظهور و نه چندان گسترده محسوب شده و بخش عمده ای اوراق مشارکت شهری نیز تاکنون توسط دو شهرداری (شهرداری تهران و مشهد) منتشر شده است. مایه تأسف است که آشنایی ناچیز شهرداری های مختلف کشور با تأمین مالی از طریق فروش اوراق مشارکت شهری، باعث تعویق مکرر ساخت بسیاری از پروژه های شهری سودآور شده و شهروندان را از منافع اقتصادی و اجتماعی این پروژه ها محروم ساخته است. در این مقاله، ابعاد مختلف کاربرد «اوراق مشارکت شهری» برای تأمین مالی «نوسازی بافت های فرسوده» در شهرداری تهران مورد بررسی قرار می گیرد و در ادامه به تجزیه و تحلیل ابعاد مختلف پروژه امام علی (ع) خواهیم پرداخت؛ پروژه نسبتاً بزرگی که با فروش حدوداً چهار هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت شهری، جدیدترین پروژه شهرداری تهران در زمینه نوسازی بافت های فرسوده که با اوراق مشارکت شهری تأمین مالی می شود، محسوب می گردد.

Abstract:

Financing the urban projects through releasing loan bonds has a history of about one century.

In Iran as an Islamic country, participatory financial bonds were replaced due to Islamic laws.

Unfortunately, just a few number of municipalities) Tehran and Mashhad (utilize this tool to provide their projects with efficient financial resources. This paper is about the different dimension of municipal participatory financial bonds as a good tool for financing the urban renewal projects of Tehran municipality.

Financial analysis of Imam Ali project which was supported by a billion RIs. municipal participatory financial bond, as one of recent important projects of Tehran municipality is reflected at the last part of this paper.

By : Meisam Hashemkhani

بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، موضوعی پیچیده، چند وجهی و میان بخشی با ابعاد کالبدی، شهرسازی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و ... است. توجه به صرفه های اقتصادی و مزایای بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، به ویژه در زمینه ارتقای بهره وری زمین شهری، استفاده از ظرفیت های بی بدیل آن در اسکان سرریز جمعیت و کاهش هزینه های مدیریت شهری فارغ از موضوع حفظ سرمایه انسانی ماهر و آموزش دیده با توجه به سهم آنان در تولید ناخالص ملی و کاهش خسارات مالی و جانی و بررسی نقش و میزان تأثیر عوامل اقتصادی در گسترش و یا مهار فرسودگی بافت های شهری و تأثیر متقابل بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری بر عوامل اقتصادی از جمله جلوگیری از افت شدید قیمت زمین در عمق بافت های مذکور و افزایش مرغوبیت محدوده و افزایش اقبال سرمایه گذاران و قرارگیری مجدد آنها در چرخه حیات اقتصادی شهر به لحاظ ابعاد اقتصادی، واجد اهمیت فراوان است. این مقاله علاوه بر بررسی و تحلیل موارد پیش گفته، شاخص هایی را نیز جهت بررسی و اندازه گیری ابعاد اقتصادی و سرمایه گذاری بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری ارائه نموده است.

کلیدواژه: بافت فرسوده، ابعاد اقتصادی، صرفه های اقتصادی و بهره وری زمین شهری.

Rehabilitation and Renewal of Urban Worn-Out Structures from the Economic Issues Point of View

Mohammad Aeeni

Abstract:

Urban renewal and rehabilitation is a multi dimensional and complicated subject. On the other hand no one can deny the economic benefits of renewal deteriorated districts. Such districts have a good potential providing housing for people.

There for it is so important to consider how economics factors can have an influence on ascending or discending trends of urban erosion. Effect of urban renewal and rehabilitation on economic factors like land value and investment rate is mutually so vital.

This paper aims to set some in dice for study of economic aspect of urban renewal.

Keywords :urban deteriorated areas ,economic dimensions economic advantage efficiency of urban lands

توسعه شهری و ساز و کارهای اقتصادی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده

در فرایند توسعه شهری، برخی از فضاهای شهری به علت عدم همسازی و هماهنگی با ساخته های جدید از رونق باز می ماند و نسبت به سایر کالبد های شهر فرسوده تر می شوند. بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده از مجموعه مداخلاتی است که احیای مجدد این بافت ها را تضمین می کند و زندگی در این بخش را پویاتر می نماید شهر تهران نیز مانند سایر شهرها فضاهای فرسوده برخوردار است که نیازمند مداخله جدی است. لیکن اجرای طرح ها به دلیل ضعف تأمین منابع مالی دچار کندی شده است. حال، به منظور رفع این موانع رعایت مقدمات و پیش شرطها مانند هدایت و کنترل بازار، ارتقای آگاهی مردم، یکپارچگی مدیریت و سایر موارد را ضروری می سازد تا زمینه راهکارهای اجرایی جذب سرمایه های خارجی و داخلی (تشکیل سازمان های محلی، مالیات اضافی، وام، اوراق مشارکت و استقراض از بانک های خارجی) فراهم آید.

کلیدواژه: بافت های فرسوده، بهسازی و نوسازی شهری، جذب سرمایه گذاری

Rehabilitation Structures Out-Worn of Mechanism Economic and Development Urban Renewal(Tehran)

By :Seyed Majid davoodi) PhD,(Seyed Hashem Jalaly

Abstract:

Some urban districts can not be renewal in harmony with other parts of the cities and it led them to the deterioration.

On the other hand, urban rehabilitation and renewal is an efficient tool to revitalize such districts.

But the main problem is the shortage of financial resources which can paralyze the urban renewal process most often.

Consideration of market control improvement of public awareness and management solidation is obligatory to overcome the mentioned problem. It can also help the formation process of a reliable base for internal and external investment absorption.

Keywords: deteriorated urban districts, urban renewal and rehabilitation, investment absorption

کاربرد اوراق مشارکت شهری برای تأمین مالی نوسازی بافت های فرسوده

مینم هاشم خانی، ص ۲۲

تأمین مالی انواع پروژه های شهری از طریق فروش «اوراق قرضه شهری»^۱ در بسیاری از شهرهای کوچک و بزرگ دنیا سابقه ای بسیار طولانی داشته و در مورد برخی از شهرداری ها و دولت های محلی، قدمتی در حدود یکصد سال دارد. شهرداری ها و دولت های محلی در سراسر دنیا، همواره بخشی از فرآیند تأمین مالی پروژه های شهری را از طریق استقراض مستقیم از شهروندان و در چارچوب انتشار و فروش «اوراق قرضه شهری» پیگیری نموده اند. از سوی دیگر طراحی ابزار مالی معادل اوراق قرضه به صورت منطبق با قوانین اسلامی، سابقه ای نسبتاً طولانی داشته و مدت ها از طراحی «اوراق مشارکت» به عنوان جایگزین اسلامی «اوراق قرضه» می گذرد. با این وجود، متأسفانه انتشار و عرضه اوراق مشارکت توسط شهرداری های مختلف ایران، امری بسیار نوظهور و نه چندان گسترده محسوب شده و بخش عمده ای اوراق مشارکت شهری نیز تاکنون توسط دو شهرداری (شهرداری تهران و مشهد) منتشر شده است. مایه تأسف است که آشنایی ناچیز شهرداری های مختلف کشور با تأمین مالی از طریق فروش اوراق مشارکت شهری، باعث تعویق مکرر ساخت بسیاری از پروژه های شهری سودآور شده و شهروندان را از منافع اقتصادی و اجتماعی این پروژه ها محروم ساخته است. در این مقاله، ابعاد مختلف کاربرد «اوراق مشارکت شهری» برای تأمین مالی «نوسازی بافت های فرسوده» در شهرداری تهران مورد بررسی قرار می گیرد و در ادامه به تجزیه و تحلیل ابعاد مختلف پروژه امام علی (ع) خواهیم پرداخت؛ پروژه نسبتاً بزرگی که با فروش حدوداً چهار هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت شهری، جدیدترین پروژه شهرداری تهران در زمینه نوسازی بافت های فرسوده که با اوراق مشارکت شهری تأمین مالی می شود، محسوب می گردد.

Abstract:

Financing the urban projects through releasing loan bonds has a history of about one century.

In Iran as an Islamic country, participatory financial bonds were replaced due to Islamic laws.

Unfortunately, just a few number of municipalities) Tehran and Mashhad (utilize this tool to provide their projects with efficient financial resources. This paper is about the different dimension of municipal participatory financial bonds as a good tool for financing the urban renewal projects of Tehran municipality.

Financial analysis of Imam Ali project which was supported by a billion RIs. municipal participatory financial bond, as one of recent important projects of Tehran municipality is reflected at the last part of this paper.

By: Meisam Hashemkhani

بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، موضوعی پیچیده، چند وجهی و میان بخشی با ابعاد کالبدی، شهرسازی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و ... است. توجه به صرفه های اقتصادی و مزایای بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، به ویژه در زمینه ارتقای بهره وری زمین شهری، استفاده از ظرفیت های بی بدیل آن در اسکان سرریز جمعیت و کاهش هزینه های مدیریت شهری فارغ از موضوع حفظ سرمایه انسانی ماهر و آموزش دیده با توجه به سهم آنان در تولید ناخالص ملی و کاهش خسارات مالی و جانی و بررسی نقش و میزان تأثیر عوامل اقتصادی در گسترش و یا مهار فرسودگی بافت های شهری و تأثیر متقابل بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری بر عوامل اقتصادی از جمله جلوگیری از افت شدید قیمت زمین در عمق بافت های مذکور و افزایش مرغوبیت محدوده و افزایش اقبال سرمایه گذاران و قرارگیری مجدد آنها در چرخه حیات اقتصادی شهر به لحاظ ابعاد اقتصادی، واجد اهمیت فراوان است. این مقاله علاوه بر بررسی و تحلیل موارد پیش گفته، شاخص هایی را نیز جهت بررسی و اندازه گیری ابعاد اقتصادی و سرمایه گذاری بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری ارائه نموده است.

کلیدواژه: بافت فرسوده، ابعاد اقتصادی، صرفه های اقتصادی و بهره وری زمین شهری.

Rehabilitation and Renewal of Urban Worn-Out Structures from the Economic Issues Point of View

Mohammad Aeeni

Abstract:

Urban renewal and rehabilitation is a multi dimensional and complicated subject. On the other hand no one can deny the economic benefits of renewal deteriorated districts. Such districts have a good potential providing housing for people.

There for it is so important to consider how economics factors can have an influence on ascending or discending trends of urban erosion. Effect of urban renewal and rehabilitation on economic factors like land value and investment rate is mutually so vital.

This paper aims to set some in dice for study of economic aspect of urban renewal.

Keywords :urban deteriorated areas ,economic dimensions economic advantage efficiency of urban lands

توسعه شهری و ساز و کارهای اقتصادی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده

در فرایند توسعه شهری، برخی از فضاهای شهری به علت عدم همسازی و هماهنگی با ساخته های جدید از رونق باز می ماند و نسبت به سایر کالبد های شهر فرسوده تر می شوند. بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده از مجموعه مداخلاتی است که احیای مجدد این بافت ها را تضمین می کند و زندگی در این بخش را پویاتر می نماید شهر تهران نیز مانند سایر شهرها فضاهای فرسوده برخوردار است که نیازمند مداخله جدی است. لیکن اجرای طرح ها به دلیل ضعف تأمین منابع مالی دچار کندی شده است. حال، به منظور رفع این موانع رعایت مقدمات و پیش شرطها مانند هدایت و کنترل بازار، ارتقای آگاهی مردم، یکپارچگی مدیریت و سایر موارد را ضروری می سازد تا زمینه راهکارهای اجرایی جذب سرمایه های خارجی و داخلی (تشکیل سازمان های محلی، مالیات اضافی، وام، اوراق مشارکت و استقراض از بانک های خارجی) فراهم آید.

کلیدواژه: بافت های فرسوده، بهسازی و نوسازی شهری، جذب سرمایه گذاری

Rehabilitation Structures Out-Worn of Mechanism Economic and Development Urban Renewal(Tehran)

By :Seyed Majid davoodi) PhD,(Seyed Hashem Jalaly

Abstract:

Some urban districts can not be renewal in harmony with other parts of the cities and it led them to the deterioration.

On the other hand, urban rehabilitation and renewal is an efficient tool to revitalize such districts.

But the main problem is the shortage of financial resources which can paralyze the urban renewal process most often.

Consideration of market control improvement of public awareness and management solidation is obligatory to overcome the mentioned problem. It can also help the formation process of a reliable base for internal and external investment absorption.

Keywords: deteriorated urban districts, urban renewal and rehabilitation, investment absorption

کاربرد اوراق مشارکت شهری برای تأمین مالی نوسازی بافت های فرسوده

مینم هاشم خانی، ص ۲۲

تأمین مالی انواع پروژه های شهری از طریق فروش «اوراق قرضه شهری»^۱ در بسیاری از شهرهای کوچک و بزرگ دنیا سابقه ای بسیار طولانی داشته و در مورد برخی از شهرداری ها و دولت های محلی، قدمتی در حدود یکصد سال دارد. شهرداری ها و دولت های محلی در سراسر دنیا، همواره بخشی از فرآیند تأمین مالی پروژه های شهری را از طریق استقراض مستقیم از شهروندان و در چارچوب انتشار و فروش «اوراق قرضه شهری» پیگیری نموده اند. از سوی دیگر طراحی ابزار مالی معادل اوراق قرضه به صورت منطبق با قوانین اسلامی، سابقه ای نسبتاً طولانی داشته و مدت ها از طراحی «اوراق مشارکت» به عنوان جایگزین اسلامی «اوراق قرضه» می گذرد. با این وجود، متأسفانه انتشار و عرضه اوراق مشارکت توسط شهرداری های مختلف ایران، امری بسیار نوظهور و نه چندان گسترده محسوب شده و بخش عمده ای از اوراق مشارکت شهری نیز تاکنون توسط دو شهرداری (شهرداری تهران و مشهد) منتشر شده است. مایه تأسف است که آشنایی ناچیز شهرداری های مختلف کشور با تأمین مالی از طریق فروش اوراق مشارکت شهری، باعث تعویق مکرر ساخت بسیاری از پروژه های شهری سودآور شده و شهروندان را از منافع اقتصادی و اجتماعی این پروژه ها محروم ساخته است. در این مقاله، ابعاد مختلف کاربرد «اوراق مشارکت شهری» برای تأمین مالی «نوسازی بافت های فرسوده» در شهرداری تهران مورد بررسی قرار می گیرد و در ادامه به تجزیه و تحلیل ابعاد مختلف پروژه امام علی (ع) خواهیم پرداخت؛ پروژه نسبتاً بزرگی که با فروش حدوداً چهار هزار میلیارد ریال اوراق مشارکت شهری، جدیدترین پروژه شهرداری تهران در زمینه نوسازی بافت های فرسوده که با اوراق مشارکت شهری تأمین مالی می شود، محسوب می گردد.

Abstract:

Financing the urban projects through releasing loan bonds has a history of about one century.

In Iran as an Islamic country, participatory financial bonds were replaced due to Islamic laws.

Unfortunately, just a few number of municipalities) Tehran and Mashhad (utilize this tool to provide their projects with efficient financial resources. This paper is about the different dimension of municipal participatory financial bonds as a good tool for financing the urban renewal projects of Tehran municipality.

Financial analysis of Imam Ali project which was supported by a billion RIs. municipal participatory financial bond, as one of recent important projects of Tehran municipality is reflected at the last part of this paper.

By: Meisam Hashemkhani