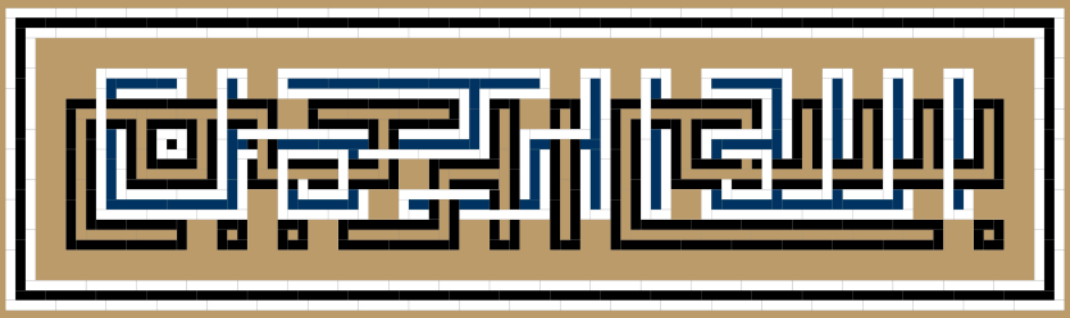
سرمایه‌گذاری در بحران

ویژه‌نامه عملکرد پنج ساله سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری اصفهان

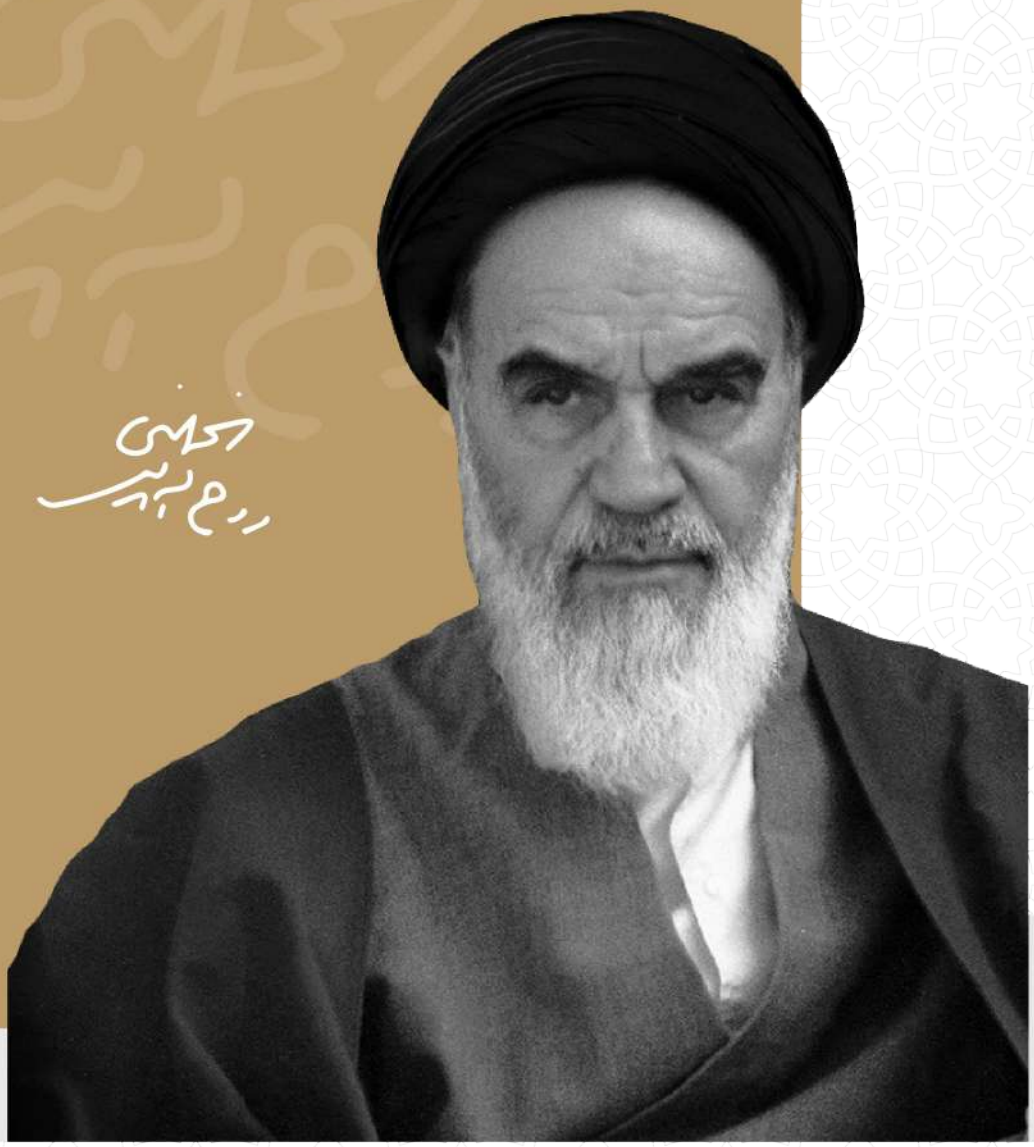


پاییز ۱۴۰۵


هتل آیریک
AYRIC
HOTEL



نظام اقتصادی اسلام، نظامی کاملاً مستقل و جدای از نظام‌های سرمایه‌داری و سوسیالیستی است و با سرمایه‌داری و سوسیالیسم موافقتی ندارد و هر دو را محکوم می‌کند.



سـرمایه‌گذاری به‌عنـوان یکـی از ارکان مهم شـکل‌گیری تولید، نقش اساسـی در توسعه اقتصادی کشور ایفا می‌کند.



رهبر شهیدمان اعلی‌الله‌مقامه در سال‌های مختلف، محور اصلی و شعار سال را متوجه امر اقتصاد کرده بودند. به نظر قاصر این حقیر، هم تأمین معیشت مردم و ارتقای زیرساخت‌های زیستی و رفاهی و تولید ثروت برای عموم مردم نکته کانونی و نوعی دفاع و بلکه پیشروی چشمگیر در مقابل جنگ اقتصادی که دشمن به راه انداخته است، تلقی شود.

سید ابراهیم رئیسی



تهیه کنندگان: گروه فرهنگی، هنری، مطبوعاتی شرکت پیام اصفهان زیبا، هامون شیرازی، مسئول امور ارتباطات سازمان سرمایه گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری اصفهان

مدیر مسئول: دکتر علی قاسم‌زاده

مدیرعامل شرکت فرهنگی، هنری، مطبوعاتی پیام اصفهان زیبا: سیدعلیرضا حسینی

معاون بازرگانی: سید محمد وحید حکیم فعال

مدیر اجرایی: علی اسلامی دهکردی

دبیر ویژه‌نامه: زهره قندهاری

طراح و گرافیست: سید محمد طاها اورازانی

ویراستاران: عذرا دیانی و سارا حفیظی

با تشکر از: سید علی معرک‌نژاد، مدیرکل ارتباطات و امور بین‌الملل شهرداری اصفهان، میثم علینقیان، معاون مالی و اقتصادی شهرداری اصفهان، مسعود حیدری، مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری اصفهان و تمامی کارکنان سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری اصفهان

۰۳۱۳۶۲۸۷۱۲۰
۰۳۱۳۶۲۸۷۱۱۹
۰۹۳۳۳۰۱۳۶۰۵

invests@ipoim.ir

@city_opportunitys

INVEST.ISFAHAN.IR

فهرست

بخش اول: **هم‌صدایی برای فردا** ۸

پیام **مسعود حیدری**، مدیر عامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری اصفهان ۹

مهدی جمالی‌نژاد، استاندار اصفهان ۱۰

علی قاسم زاده، شهردار اصفهان ۱۳

میثم علینقیان، معاون مالی و اقتصادی شهرداری اصفهان ۱۵

حمید شاه‌محمدی، رئیس کل بازرسی اصفهان ۱۷

مسعود حیدری، مدیر عامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری اصفهان ۱۹

محمد نورصالحی، رئیس شورای اسلامی شهر اصفهان ۲۷

عباس حاج‌رسولی‌ها، رئیس کمیسیون اقتصادی، سرمایه‌گذاری و گردشگری شورای اسلامی شهر اصفهان ۲۸

سیدامیر سامع، نایب رئیس شورا و رئیس کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر اصفهان ۲۹

فرزانه کلاهدوزان، عضو هیئت رئیسه و رئیس کمیسیون ویژه خانواده،بانوان و جوانان شورای اسلامی شهر اصفهان ۳۱

منوچهر مهروی‌پور، عضو شورای اسلامی شهر اصفهان ۳۲

ابوالفضل قربانی، رئیس کمیسیون هوشمندسازی و حمل و نقل شهری شورای اسلامی شهر اصفهان ۳۴

مصطفی نباتی‌نژاد، رئیس مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی شهر اصفهان ۳۶

علی صالحی، سخنگو و رئیس کمیسیون فرهنگی، اجتماعی و ورزشی شورای اسلامی شهر اصفهان ۳۸

احمد شریعتی، خزانه دار و عضو هیات رئیسه شورای اسلامی شهر اصفهان ۴۰

احمدرضا مصور، رئیس کمیسیون حقوقی، برنامه‌ریزی و پایش مصوبات شورای اسلامی شهر اصفهان ۴۱

رسول میرباقری، رئیس کمیسیون عمران، معماری، شهرسازی و بافت تاریخی شورای اسلامی شهر اصفهان ۴۳

مجید نادرالاصلی، رئیس کمیسیون ویژه آب و مناطق کم‌برخوردار شورای اسلامی شهر اصفهان ۴۴

محمدرضا فلاح، عضو شورای اسلامی شهر اصفهان و نماینده استان اصفهان در شورای عالی استان‌ها ۴۸

بخش دوم: **از بذر تا برج** ۵۰

بخش سوم: **ترازنامه مالی و توسعه شهری** ۱۱۸





هم صدایی برای فردا



بسم الله الرحمن الرحیم

با اهتمام به رویکرد شهردار محترم و اعضای گرامی شورای شهر در راستای تسهیل فرصت‌های سرمایه‌گذاری برای فعالان اقتصادی در روزگاری که پیشرفت بر پایه تصمیم‌گیری هوشمندانه، خلاقیت و مشارکت فراگیر شکل می‌گیرد، سازمان سرمایه‌گذاری شهرداری اصفهان باتکیه‌بر تاریخ پربار و ظرفیت‌های اقتصادی شهر، نقشی محوری در هدایت مسیر توسعه برعهده دارد. مأموریت ما فراتر از تسهیل روندهای سرمایه‌گذاری است؛ ما می‌کوشیم بستری مطمئن و پویا برای شکوفایی ایده‌های نو و هدایت سرمایه‌ها به‌سمت منافع پایدار شهری فراهم کنیم.

در سال‌های اخیر با شناسایی فرصت‌های تازه و ایجاد زیرساخت‌های لازم زمینه اجرای پروژه‌های مهمی همچون مجموعه‌های جهان‌نما، کمرزرین و علیخانی فراهم شد؛ دستاوردهایی که حاصل اعتماد سرمایه‌گذاران و هم‌افزایی مدیریت‌شهری است. طی دوره چهارساله، اهمیت سرمایه‌گذاری هوشمندانه برای پاسخ به نیازهای روبه‌افزایش شهر بیش از هر زمان دیگری آشکار بوده است.

اصفهان با ظرفیت‌های گسترده در گردشگری، فناوری، صنایع خلاق و خدمات شهری آماده تبدیل ایده‌های تحول‌آفرین به پروژه‌هایی ماندگار است. سازمان سرمایه‌گذاری با رویکردی شفاف، حرفه‌ای و آینده‌نگر زمینه همکاری‌های پایدار و اثرگذار با شهروندان و سرمایه‌گذاران را فراهم می‌کند.

امید داریم با همراهی شما، مسیر توسعه پایدار را قدرتمندتر از قبل ادامه دهیم و آینده‌ای روشن‌تر برای شهر رقم بزنیم.

دکتر مسعود حیدری
مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان

به دنبال توسعه هستیم





مهدی جمالی‌نژاد
استاندار اصفهان

اصفهان امروز فقط یک استان صنعتی نیست؛ اصفهان یک اقتصاد چندلایه و متنوع است که در آن صنعت، معدن، گردشگری، فناوری، کشاورزی، انرژی، سلامت، صنایع خلاق و اقتصاد دانش‌بنیان می‌توانند در کنار یکدیگر فرصت‌های جدید سرمایه‌گذاری ایجاد کنند.

مزیت نخست اصفهان زنجیره‌های اقتصاد شکل‌گرفته و بازار بزرگ موجود است. ما در استان، هم زیرساخت صنعتی و نیروی انسانی متخصص داریم و هم دانشگاه‌ها، مراکز پژوهشی و مجموعه‌هایی مانند شهرک علمی و تحقیقاتی اصفهان که می‌توانند میان دانش و بازار ارتباط برقرار کنند. شهرک علمی و تحقیقاتی نیز امروز به‌عنوان یکی از زیرساخت‌های اصلی زیست‌بوم فناوری استان، به‌طور مستمر میزبان شرکت‌های فناور و دانش‌بنیان است.

مزیت دوم، تنوع جغرافیایی استان است. فرصت سرمایه‌گذاری در اصفهان فقط محدود به مرکز استان یا صنایع بزرگ نیست؛ از گردشگری تاریخی و طبیعی و صنایع خلاق گرفته تا انرژی‌های تجدیدپذیر، معدن، صنایع تبدیلی، کشاورزی کم‌آب‌بر، فناوری و خدمات نوین، در شهرستان‌های مختلف ظرفیت‌های متفاوتی وجود دارد.

مزیت سوم، بازار و زنجیره صنعتی موجود است. سرمایه‌گذار می‌تواند به‌جای ایجاد یک واحد منفرد، وارد زنجیره‌های ارزش موجود شود؛ یعنی از تأمین مواد اولیه و تجهیزات گرفته تا فناوری، خدمات تخصصی، تولید محصول نهایی و صادرات.

در کنار این‌ها، ما در حال فعال‌سازی ظرفیت‌های جدیدی نیز هستیم؛ از جمله انرژی‌های نو، اقتصاد دانش‌بنیان، هوش مصنوعی، فناوری‌های پیشرفته، صنایع دارویی و سلامت، گردشگری تخصصی، صنایع خلاق و شهرک‌های تخصصی؛ به عنوان نمونه، توسعه شهرک صنعتی تخصص پوشاک با هدف تجمیع زنجیره تأمین، کاهش هزینه‌های تولید و تقویت صادرات، نمونه‌ای از همین رویکرد زنجیره‌ای به سرمایه‌گذاری است؛ بنابراین اگر بخواهم در یک جمله بگویم، مزیت امروز اصفهان برای سرمایه‌گذاری فقط «داشتن صنعت» نیست؛ مزیت اصلی، امکان اتصال سرمایه به دانش، بازار، نیروی انسانی، زنجیره تولید و ظرفیت صادراتی است.

ما به سرمایه‌گذار نمی‌گوییم فقط در اصفهان کارخانه بساز؛ می‌گوییم در اصفهان به یک زنجیره اقتصادی متصل شو و ارزش افزوده ایجاد کن. در این میان، یکی از عمده‌گلایه‌های سرمایه‌گذاران، قوانین دست‌وپاگیر است؛ این گلایه را باید جدی گرفت. سرمایه‌گذار نباید برای آغاز یک فعالیت اقتصادی ماه‌ها بین دستگاه‌های مختلف رفت‌وآمد کند. زمان برای سرمایه‌گذار، بخشی از هزینه سرمایه‌گذاری است و هر روز تأخیر می‌تواند یک پروژه را از توجیه اقتصادی خارج کند.

نگاه ما در استانداری این است که دستگاه اجرایی باید تا حد امکان از یک «مانع اداری» به یک «تسهیل‌گر سرمایه‌گذاری» تبدیل شود. در ماه‌های اخیر نیز بر تغییر نگاه حکمرانی از رویکرد محدودیت‌زا به تسهیل‌گری حداکثری تأکید شده است.

یکی از مسیرهایی که دنبال می‌کنیم، حرکت به سمت فرصت‌های سرمایه‌گذاری آماده و مجوزهای بی‌نام است؛ یعنی تا جایی که قانون اجازه می‌دهد، بخشی از مطالعات، شناسایی زمین، بررسی‌های اولیه و هماهنگی‌های دستگاهی پیش از ورود سرمایه‌گذار انجام شود تا سرمایه‌گذار به‌جای اینکه وقت خود را صرف پیداکردن مسیر اداری کند، وقتش را برای تأمین مالی و اجرای پروژه بگذارد. این رویکرد پیش‌تر نیز در قالب طرح فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان مطرح و پیگیری شده است.

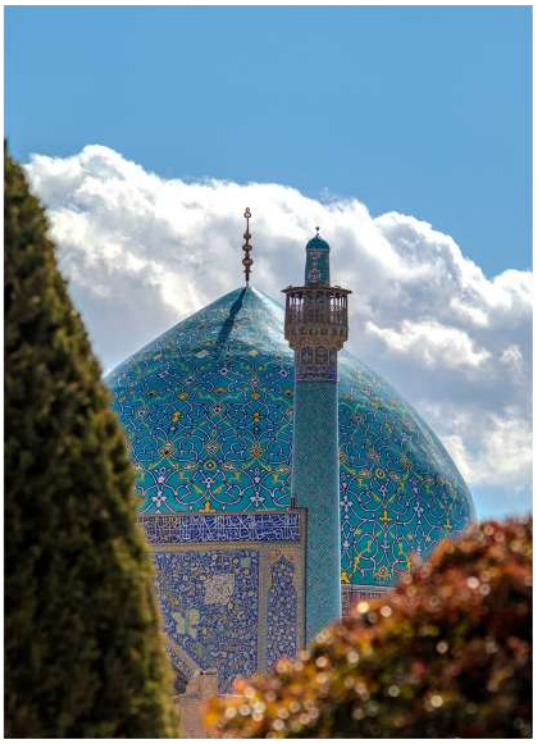
ما همچنین بر پنجره واحد و مدیریت یکپارچه فرایند سرمایه‌گذاری تأکید داریم؛ به این معنا که سرمایه‌گذار نباید خودش مسئول هماهنگی میان دستگاه‌ها باشد. این هماهنگی باید در داخل نظام اجرایی اتفاق بیفتد.

از سوی دیگر، موضوع فقط مجوز نیست. سرمایه‌گذار به زمین، زیرساخت، انرژی، تأمین مالی، محیط زیست، بازار و ثبات تصمیمات نیاز دارد؛ بنابراین سیاست ما این است که موانع هر پروژه به‌صورت موردی و زمان‌بندی شده شناسایی و برای آن‌ها تصمیم مشخص گرفته شود.

یک نکته مهم دیگر هم وجود دارد: ما نباید تصور کنیم برای حمایت از سرمایه‌گذار باید قانون را کنار بگذاریم. قانون برای همه محترم است؛ اما فرایند اجرای قانون می‌تواند سریع، شفاف، هماهنگ و پیش‌بینی‌پذیر باشد.

هدف ما این است که سرمایه‌گذار در اصفهان احساس کند با یک مدیریت واحد، پاسخگو و همراه مواجه است؛ نه مجموعه‌ای از دستگاه‌های جدا از هم.





در نهایت، معیار موفقیت ما تعداد جلسه‌ها و بخشنامه‌ها نیست؛ معیار این است که از زمان اعلام آمادگی سرمایه‌گذار تا زمان آغاز عملیات پروژه، چه میزان از زمان و هزینه غیرضروری او کاهش پیدا کرده است.

ما در اصفهان به‌دنبال تغییر مسیر توسعه هستیم، نه توقف توسعه. اصفهان یک استان صنعتی است و صنعت برای ما یک سرمایه و مزیت مهم است؛ اما شرایط امروز استان، به‌ویژه محدودیت منابع آب و ضرورت افزایش بهره‌وری، ایجاب می‌کند که نسل جدید سرمایه‌گذاری‌ها کم‌آب‌بر، دانش بنیان، صادرات‌محور و دارای ارزش افزوده بالا باشند؛ به همین دلیل، نقشه راه ما بر چند محور استوار است:

اول: هدایت سرمایه‌های جدید به سمت فعالیت‌های کم‌آب‌بر و پربازده

در ارزیابی طرح‌های جدید باید علاوه بر سودآوری اقتصادی، میزان مصرف آب، انرژی، ارزش افزوده، اشتغال تخصصی و ظرفیت صادراتی پروژه نیز موردتوجه قرار گیرد.

دوم: تبدیل صنایع موجود به صنایع هوشمند

قرار نیست صنعت موجود را کنار بگذاریم. اتفاقا یکی از بزرگ‌ترین فرصت‌های اصفهان این است که صنایع بزرگ استان به بازار فناوری برای شرکت‌های دانش‌بنیان تبدیل شوند؛ یعنی هوش مصنوعی، اتوماسیون، اینترنت اشیا، تحلیل داده، مدیریت انرژی، نگهداری پیش‌بینانه و فناوری های نوین وارد خطوط تولید شوند.



سوم: توسعه اقتصاد دانش‌بنیان

دانشگاه، شرکت دانش‌بنیان و صنعت باید سه ضلع یک مثلث باشند. هدف ما این است که پژوهش از آزمایشگاه خارج شود و به محصول و بازار برسد. اصفهان در این زمینه یک مزیت مهم دارد و وجود دانشگاه‌ها، مراکز تحقیقاتی و شهرک علمی و تحقیقاتی، زیرساخت مناسبی برای این اتصال فراهم کرده است.

چهارم: تقویت صنایع دارویی و سلامت

صنایع دارویی، تجهیزات پزشکی، زیست‌فناوری و فناوری‌های سلامت از جمله حوزه‌هایی هستند که می‌توانند با مصرف نسبتاً محدود منابع طبیعی، ارزش افزوده و اشتغال تخصصی فراوانی ایجاد کنند. این حوزه باید به یکی از محورهای جدی سرمایه‌گذاری آینده استان تبدیل شود.

پنجم: توسعه صنایع‌های تک و فناوری‌های آینده

هوش مصنوعی، فناوری اطلاعات، اتوماسیون صنعتی، مواد پیشرفته، نانوفناوری، تجهیزات پزشکی، فناوری‌های زیست‌محیطی و انرژی‌های نو، حوزه‌هایی هستند که باید سهم بیشتری از سرمایه‌گذاری‌های آینده اصفهان را به خود اختصاص دهند.

ششم: استفاده از ظرفیت سرمایه‌گذاری صنایع بزرگ برای تحول اقتصادی

صنایع بزرگ استان فقط نباید در توسعه ظرفیت تولید خود سرمایه‌گذاری کنند؛ بخشی از سرمایه‌گذاری آن‌ها باید به سمت فناوری، تحقیق و توسعه، هوشمندسازی، کاهش مصرف آب و انرژی و حمایت از شرکت‌های دانش‌بنیان هدایت شود. حتی پروژه انتقال آب دریای عمان نیز می‌تواند صرفاً یک پروژه تأمین آب نباشد؛ بلکه فرصتی برای حضور شرکت‌های دانش‌بنیان در فناوری‌های مرتبط با آب، انتقال، شیرین‌سازی و مدیریت مصرف باشد.

هفتم: ایجاد یک نظام انتخاب پروژه

ما باید از «سرمایه‌گذاری به هر قیمت» عبور کنیم و به سمت «سرمایه‌گذاری هوشمند» برویم؛ یعنی هر پروژه‌ای که وارد استان می‌شود، از منظر آب، انرژی، محیط زیست، فناوری، اشتغال، صادرات و ارزش افزوده ارزیابی شود.

به بیان ساده، اگر بخواهیم آینده اقتصادی اصفهان را در یک جمله ترسیم کنیم، می‌گوییم: «**صنعت موجود را هوشمند، سرمایه‌گذاری جدید را دانش‌بنیان و منابع محدود استان، به‌ویژه آب را از یک محدودیت به یک محرک برای تغییر الگوی توسعه تبدیل می‌کنیم.**»

هدف نهایی ما این است که اصفهان از استانی که صرفاً «تولیدکننده محصول» است، به استانی تبدیل شود که دانش، فناوری، محصول با ارزش افزوده بالا و راه‌حل‌های صنعتی صادر می‌کند.



بسته‌های تشویقی و افق روشن سرمایه‌گذاری در اصفهان



علی فاسم‌زاده
شهردار اصفهان



در حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت‌ها، بسته‌ای جامع و متنوع در عرصه‌های تجاری، مسکونی، تفریحی و گردشگری آماده شده است. این فرصت‌ها در قالب مجموعه‌ای مدون و به‌صورت کتاب منتشر شده و علاوه بر بارگذاری روی پایگاه اطلاع‌رسانی حوزه مشارکت‌ها، در دوره‌های مختلف اجلاس اینکس در اتاق بازرگانی، به سرمایه‌گذاران معرفی شده و خواهد شد. هدف از این اقدامات، فراهم‌آوردن بستری جذاب برای تمامی علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در شهر اصفهان است. این فرصت‌ها متناسب با موقعیت زمین، کاربری تعریف‌شده و تمهیدات شهرداری، مزیت‌های ویژه‌ای دارند؛ برای نمونه، شهرداری برای ساخت هتل امتیازات خاصی در صدور پروانه قائل شده و در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده نیز مشوق‌هایی همچون اعطای طبقه مازاد نسبت به ضوابط منطقه یا ۷۰ درصد بخشودگی عوارض پروانه در نظر گرفته است. در واقع بسته به موقعیت و کاربری هر پروژه، جذابیت‌های اثرگذاری برای ورود بخش خصوصی تعریف شده است. در خصوص افق پیش‌رو، به‌رغم تمام سیاه‌نمایی‌ها، سم‌پاشی‌ها و تلخ‌کامی‌هایی که درباره مسائلی نظیر

فرونشست یا خشک‌سالی مطرح شد، اصفهان طی یک دهه گذشته و به‌ویژه پنج سال اخیر، شتاب بسیار چشمگیری در جذب سرمایه‌گذار داشته است. سرمایه گذاران شهر به‌واسطه تعلق خاطر عمیق به دیار خود، پای شهر ایستادند و دستاوردهای بزرگی را رقم زدند. نمود عینی این موضوع، توسعه زیرساخت‌های گردشگری و جهش در احداث هتل‌های پنج‌ستاره است؛ در حالی که سال‌ها نام هتل در اصفهان تنها به هتل‌های عباسی و کوثر با قدمت بیش از ۴۰ سال خلاصه می‌شد، طی پنج سال اخیر شاهد ساخت و بهره‌برداری از چندین هتل پنج‌ستاره جدید در شهر بوده‌ایم.

سالانه برگزاری اجلاس را به‌عنوان یکی از محورهای اساسی توسعه پیش‌رو داریم؛ رویدادی راهبردی که نه تنها در سطح کشور و منطقه، بلکه در نوع خود در سراسر جهان بی‌نظیر و کم‌سابقه به شمار می‌رود.

در بافت تاریخی و بافت فرسوده، رویدادها و اقداماتی صورت پذیرفت که نشان داد این مناطق نیز به‌شدت مستعد توسعه و جذب سرمایه‌گذاری هستند. «بازار خورشید» در حال حاضر نمونه‌ای بارز از الگوی توسعه هویت‌محور در بافت تاریخی و در جوار مسجد جامع است؛ بنایی که احداث آن کاملاً قابل دفاع و افتخارآمیز بوده و تحت عنوان توسعه هویت‌محور، نمونه و نظیری در سطح کشور ندارد.

تمام این شواهد نشان می‌دهد که اصفهان اکنون بر مدار توسعه سرمایه‌گذاری و جذب سرمایه‌گذاران قرار گرفته و تحولات بسیار مثبتی رقم خورده است. یک نمونه دیگر، ساختمان ارگ جهان‌نماست که سال‌ها به‌عنوان یکی از معضلات شهر تلقی می‌شد و در مرکز شهر به فضای بی‌دفاع شهری بدل شده بود؛ اما اکنون به یک مزیت و فرصت شهری تبدیل شده و به هتل پنج‌ستاره‌ای اختصاص یافته که با استقبال بسیار گسترده روبه‌رو شده است. این هتل موردتوجه گردشگران داخلی قرار گرفته و با گشایش و ورود گردشگران خارجی نیز بی‌شک در اصفهان زیرساخت‌های مناسبی برای پذیرایی و استقبال از آنان مهیا شده است. در خصوص چالش‌های پیش‌رو، همانند هر استان یا در مقیاس کلان کشوری، چالش اصلی سرمایه‌گذاران، بروکراسی اداری است. ما در مجموعه شهرداری تلاش کرده‌ایم با تعریف مسیرهای ویژه (VIP) برای سرمایه‌گذاران، این بروکراسی را به حداقل ممکن تقلیل دهیم تا ضمن رعایت تشریفات قانونی، از گرفتارشدن سرمایه‌گذار در پیچ‌وخم‌های فرسایشی اداری جلوگیری کنیم.



سرمایه‌گذاری در اصفهان؛
از ظرفیت‌های راکد تا فرصت‌های مولد



میثم علینقیان
معاون مالی و اقتصادی
شهرداری اصفهان

سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری اصفهان این روزها به یکی از جدی‌ترین بازوهای اقتصادی مدیریت‌شهری تبدیل شده است؛ جایی که قرار است ظرفیت های راکد شهر را به سرمایه‌های مولد بخش خصوصی متصل کند و از مسیر مشارکت، توسعه پایدار شهری را رقم بزند. در شرایطی که اقتصاد شهری با چالش‌های متعددی روبه‌روست، نقش چنین نهادهایی در فعال‌سازی منابع و ایجاد اعتماد میان مدیریت‌شهری و سرمایه‌گذاران، بیش از هر زمان دیگری اهمیت پیدا کرده است.

این سازمان فراتر از یک نهاد صرفاً تأمین‌کننده منابع و پل ارتباطی میان فرصت‌های شهری و سرمایه‌گذاران است؛ پلی که باید شفاف، سریع و قابل‌اعتماد باشد. موفقیت در جذب سرمایه، فقط به تعریف پروژه‌های جذاب خلاصه نمی‌شود؛ بلکه به توانایی نهاد در ایجاد فضای مطمئن برای مشارکت، کوتاه‌کردن مسیرهای اداری و ارائه تصویری روشن از بازدهی سرمایه‌گذاری بستگی دارد.

یکی از نمونه‌های درخشان این مسیر، پروژه هتل ارگ جهان‌نماست (آیریک)؛ جایی که نزدیک به شش‌هزار میلیارد تومان سرمایه بخش خصوصی جذب شد و پروژه حدود یک سال زودتر از موعد مقرر به بهره‌برداری رسید. این اتفاق در پروژه‌های مشارکتی بزرگ‌مقیاس کم‌نظیر است و نشان می‌دهد وقتی بستر مشارکت درست طراحی شود، بخش خصوصی با جدیت و سرعت بیشتری پای کار می‌آید. هتل ارگ جهان‌نما (آیریک) امروز نه‌فقط یک مجموعه تجاری، بلکه نمادی از توانمندی مدیریت‌شهری اصفهان در هم‌افزایی با سرمایه گذاران است. در کنار این پروژه، مجموعه پل‌ها و زیرگذرهای شهید آیت‌الله رئیسی با تأمین مالی یک‌هزارو۵۰۰میلیاردتومانی جلو رفته و بخش مهمی از زیرساخت‌های حمل‌ونقل شهری را پوشش داده است. این پروژه‌ها نشان می‌دهد که مشارکت بخش خصوصی فقط محدود به پروژه‌های تجاری و سودآور نیست؛ بلکه می‌تواند در حوزه زیرساخت‌های عمومی و خدماتی هم نقش مؤثری ایفا کند؛ جایی که نیاز شهر به توسعه با ظرفیت مالی بخش خصوصی گره می‌خورد.



در حوزه حمل‌ونقل عمومی نیز فروش ۳۳ هزار و ۵۰۰ میلیارد ریال اوراق مشارکت رقم خورده که نشان می‌دهد برنامه‌ریزی مالی شهرداری فقط معطوف به پروژه‌های بزرگ تجاری نیست و توسعه زیرساخت‌های عمومی را هم جدی گرفته است. این تنوع در منابع تأمین مالی، از نشانه‌های یک مدیریت مالی بالغ و چندبعدی است که به ابزارهای مختلف برای پیشبرد اهدافش تکیه می‌کند؛ اما شاید مهم‌تر از پروژه‌های فعلی، بستری است که برای آینده فراهم شده. فراخوان‌های مشارکتی با نیاز سرمایه‌گذاری حدود ۱۷ هزار میلیارد تومان در دستورکار قرار دارد؛ از مرکز خریدوفروش خودرو در هشت طبقه گرفته تا نمایشگاه دائمی سنگ، پروژه های مجاور باغ ارغوان و باغ تندرستی و دستگاه زباله‌سوز. این تنوع در تعریف پروژه‌ها، نشان‌دهنده نگاه چندبعدی به نیازهای شهر است؛ از نیازهای تجاری و اقتصادی گرفته تا مسائل زیست‌محیطی و زیرساخت‌های خدماتی.

در کنار همه این‌ها، راه‌اندازی «پنجره واحد سرمایه‌گذاری» اتفاق مهمی بوده که مسیر سرمایه‌گذاری را برای بخش خصوصی هموار کرده است. کوتاه‌کردن مسیرهای اداری و بهره‌گیری هوشمندانه از فناوری اطلاعات، مهم‌ترین عاملی است که سرمایه‌گذار را از شر بوروکراسی‌های پیچیده نجات





می‌دهد و اعتماد را به فضای مشارکت برمی‌گرداند. این پنجره واحد، درواقع پاسخ مدیریت‌شهری به یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های همیشگی سرمایه‌گذاران است، دغدغه‌ای که سال‌ها به‌عنوان مانعی جدی بر سر راه مشارکت بخش خصوصی مطرح می‌شد. نکته دیگر، تأکید بر شفافیت و انضباط مالی است. اعتماد سرمایه‌گذار، ارزشمندترین سرمایه هر نهاد اقتصادی بوده و این اعتماد فقط با شفافیت در فرایندها، گزارش‌دهی دقیق و پایبندی به تعهدها ساخته می‌شود. در همین راستا، سازمان سرمایه‌گذاری تلاش کرده با بازنگری فرایندها و بهره‌گیری از ابزارهای نوین، فضایی قابل پیش‌بینی و مطمئن برای مشارکت فراهم کند.

درمجموع، سازمان سرمایه‌گذاری شهرداری تصویر سازمانی است که با شفافیت، انضباط مالی و نگاه مشارکت‌محور، در مسیر «شهر زندگی» گام برمی‌دارد. سازمانی که نه‌فقط به دنبال جذب سرمایه برای پروژه‌های امروز است؛ بلکه زیرساخت‌های اعتماد و مشارکت را برای توسعه پایدار فردا فراهم می‌کند و تلاش دارد اصفهان را به فرصتی جدی و مطمئن برای سرمایه‌گذاران سراسر کشور تبدیل کند. این مسیر اگرچه با چالش‌هایی همراه است، نشانه‌های روشنی از حرکت درست و برنامه‌ریزی‌شده در آن دیده می‌شود.

توسعه پایدار شهری با بهره‌گیری بهینه از منابع مالی



حمید شاه‌محمدی
رئیس کل
بازرسی اصفهان

بازرسی و نظارت ویژه بر فرایندهای سرمایه‌گذاری در شهر اصفهان در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار شهری، حمایت از سرمایه‌گذاران، ارتقای شفافیت اداری و تسهیل فرآیندهای جذب سرمایه، ضروری است. همه مراحل مربوط به شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری، صدور مجوزها، انعقاد قراردادها، واگذاری اراضی و املاک، اجرای پروژه‌ها و نظارت بر تعهدات سرمایه‌گذاران در شهر اصفهان، به‌صورت دقیق، مستمر و کارشناسی بازرسی و ارزیابی می‌شود. این بازرسی با هدف شناسایی موانع و چالش‌های موجود، پیشگیری از تخلفات و مفاسد احتمالی، صیانت از حقوق عمومی و منافع شهروندان، رعایت قوانین و مقررات و ایجاد بستر مناسب برای حضور مؤثر سرمایه‌گذاران بخش خصوصی انجام می‌شود.

توسعه پایدار شهری مستلزم استفاده بهینه از منابع مالی، ظرفیت‌های اقتصادی و توان تخصصی بخش خصوصی است. شهرداری‌ها به‌عنوان نهادهای مسئول اداره امور شهری، برای اجرای پروژه‌های عمرانی، خدماتی، گردشگری و زیرساختی نیازمند روش‌های متنوع تأمین مالی هستند. در این میان، سرمایه‌گذاری و مشارکت با بخش خصوصی می‌تواند زمینه اجرای پروژه‌هایی را فراهم کند که تأمین کامل منابع آن‌ها از محل بودجه عمومی دشوار است. سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری اصفهان در این چارچوب، نقشی مهم در شناسایی فرصت‌های اقتصادی، جذب سرمایه‌گذار، تنظیم قراردادهای مشارکتی و پیگیری اجرای پروژه‌ها دارد. در کنار این مأموریت توسعه‌ای، ضرورت دارد عملکرد سازمان و پروژه‌های با نظارت آن از منظر رعایت قوانین، حفظ منافع شهرداری، شفافیت مالی و تحقق تعهدات قراردادی به‌صورت مستمر ارزیابی شود.

بازرسی در این حوزه نباید صرفاً رویکردی کشف‌محور و پس از وقوع تخلف داشته باشد؛ بلکه باید با شناسایی مخاطرات، ارائه هشدارهای به‌موقع و پیشنهاد اصلاح فرآیندها، از بروز خسارت جلوگیری کرده و به اجرای صحیح پروژه‌ها کمک کند.

جایگاه بازرسی در فرایند سرمایه‌گذاری شهری فرآیند سرمایه گذاری شهری از مرحله شناسایی فرصت و امکان‌سنجی آغاز می‌شود و پس از انتخاب سرمایه‌گذار، انعقاد قرارداد، تأمین منابع، اجرای پروژه و بهره‌برداری ادامه می‌یابد. هر یک از این مراحل دارای مخاطرات مالی، حقوقی، اجرایی و مدیریتی خاص خود است. بازرسی مؤثر باید تمام چرخه سرمایه‌گذاری را پوشش دهد و به‌جای تمرکز صرف بر اسناد نهایی، فرایند تصمیم‌گیری و نحوه اجرای تعهدات را نیز بررسی کند. مهم‌ترین وظایف نظارتی در این زمینه عبارت‌اند از:

- **بررسی رعایت ضوابط و تشریفات قانونی در انتخاب سرمایه‌گذار**
- **ارزیابی صحت مطالعات امکان‌سنجی و توجیه اقتصادی پروژه‌ها**
- **کنترل نحوه ارزش‌گذاری املاک، اراضی و سایر اوراق‌های شهرداری**
- **بررسی مفاد قراردادها، الحاقیه‌ها، تضمین‌ها و تعهدات طرفین**
- **ارزیابی پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه‌ها**
- **شناسایی انحراف از برنامه زمان‌بندی و بررسی علل آن**
- **پیگیری اجرای تعهدات و اقدامات اصلاحی**

این اقدامات باید با رعایت حدود اختیارات واحد بازرسی و بدون جایگزین‌شدن آن با مسئولیت‌های

اجرایی، مالی، حقوقی و فنی واحدهای ذی‌ربط انجام شود، اهمیت صیانت از اموال و منافع عمومی در پروژه‌های مشارکتی شهرداری، بخشی از آورده یا منافع قرارداد ممکن است به زمین، ملک، حقوق بهره‌برداری، امکانات شهری یا سایر دارایی‌های عمومی مرتبط باشد، بنابراین هرگونه ضعف در ارزیابی اقتصادی یا تنظیم قرارداد می‌تواند آثار بلندمدتی بر منابع مالی شهرداری و حقوق شهروندان داشته باشد. از مهم‌ترین محورهای بازرسی در این بخش می‌توان به بررسی مستندات مالکیت، روش ارزش‌گذاری آورده‌ها، مبنای تعیین سهم شهرداری، نحوه تقسیم منافع، تعهدات مربوط به تحویل پروژه و شرایط بهره‌برداری اشاره کرد؛ همچنین باید بررسی شود که آیا تصمیمات اتخاذشده مبتنی بر مطالعات کارشناسی معتبر بوده و آیا منافع و ریسک‌های قرارداد به‌صورت متوازن میان طرفین توزیع شده است یا خیر؟ تأکید بر این موارد به معنای فرض وجود تخلف در پروژه‌ها نیست؛ بلکه اقدامی پیشگیرانه برای کاهش احتمال زیان، اختلافات قراردادی و تضییع حقوق عمومی است.

شفافیت و سلامت اداری در انتخاب سرمایه‌گذار

انتخاب سرمایه‌گذار یکی از حساس ترین مراحل مدیریت سرمایه‌گذاری شهری است. هرگونه ابهام در شرایط فراخوان، معیارهای ارزیابی، نحوه مقایسه پیشنهادها یا مستندات تصمیم‌گیری می‌تواند اعتماد عمومی و اطمینان فعالان اقتصادی را تحت تأثیر قرار دهد.

واحد بازرسی باید بررسی کند که فرآیند انتخاب سرمایه‌گذار مطابق مقررات مربوط انجام شده، معیارهای ارزیابی از پیش مشخص بوده، تصمیمات مستند شده و تعارض منافع احتمالی به‌درستی مدیریت شده است. انتشار اطلاعات قابل انتشار درباره فرصت‌های سرمایه‌گذاری، قراردادها و وضعیت اجرای پروژه‌ها نیز می‌تواند به افزایش پاسخ‌گویی و کاهش زمینه‌های بروز ابهام کمک کند؛ مشروط بر آنکه الزامات قانونی مربوط به محرمانگی، حقوق قراردادی و اطلاعات حفاظت شده رعایت شود. نظارت بر عملکرد مالی و اجرایی پروژه‌ها یکی از چالش های مهم در مدیریت پروژه‌های سرمایه‌گذاری، تفاوت میان پیشرفت اعلام‌شده و پیشرفت واقعی پروژه است. ممکن است پروژه‌ای از نظر عملیات اجرایی پیشرفت داشته باشد؛ اما در تحقق تعهدات مالی، تأمین تجهیزات، اخذ مجوزها یا آماده‌سازی برای بهره‌برداری با مشکل مواجه باشد؛ به همین دلیل، بازرسی باید ارزیابی یکپارچه‌ای از وضعیت فیزیکی، مالی و قراردادی پروژه ارائه دهد؛ اگر تسهیل سرمایه‌گذاری بدون نظارت کافی دنبال شود، احتمال افزایش ریسک‌های مالی و قراردادی وجود خواهد داشت؛ بنابراین رویکرد مطلوب، ترکیب نظارت دقیق با حل مسئله و اصلاح فرآیندهاست. در این راستا پیشنهاد می‌شود جلسات دوره ای مشترک برای بررسی پروژه‌های دارای تأخیر، اختلاف قراردادی یا مخاطرات مالی برگزار شود. در این جلسات، ضمن حفظ استقلال و بی‌طرفی واحد بازرسی، موانع اجرایی بررسی و مسئولیت هر واحد در رفع مشکل مشخص شود؛ همچنین بهتر است میان خطای اداری قابل اصلاح، ضعف مدیریتی، اختلاف قراردادی و تخلف احتمالی تمایز روشن وجود داشته باشد تا تصمیمات متناسب با ماهیت و مستندات هر مورد اتخاذ شود.

بازرسی و نظارت در سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری اصفهان، یکی از ابزارهای اساسی برای حفظ حقوق عمومی، افزایش شفافیت و بهبود عملکرد پروژه‌های شهری است. اثربخشی این نظارت زمانی افزایش می‌یابد که از مرحله انتخاب سرمایه‌گذار تا انعقاد قرارداد، اجرای تعهدات و بهره‌برداری از پروژه استمرار داشته باشد. نظام بازرسی مطلوب باید مبتنی بر شواهد، ریسک‌محور، تخصصی و نتیجه‌گرا باشد؛ همچنین لازم است ضمن شناسایی موارد عدم انطباق، علل ریشه‌ای مشکلات را بررسی کرده و راهکارهای عملی برای اصلاح فرایندها ارائه دهد. در نهایت، تعامل سازنده میان بازرسی و سازمان سرمایه‌گذاری، همراه با رعایت استقلال نظارتی و حدود اختیارات قانونی، می‌تواند زمینه اعتماد بیشتر سرمایه‌گذاران، کاهش اختلافات، استفاده بهینه از دارایی‌های شهری و تحقق اهداف توسعه پایدار اصفهان را فراهم کند.



جهش چهار برابری جذب سرمایه در مدیریت شهری اصفهان



اختصاص ۳۸درصد از بودجه ۱۴۰۵ به پروژه‌های مشارکتی و گذر از درآمدهای سنتی

مدیریت‌شهری اصفهان در دوره ششم با اتخاذ استراتژی «تاب‌آوری و ارزش‌آفرینی واقعی» در شرایط تورمی، مدل‌های تأمین مالی خود را از درآمدهای سنتی به‌سمت مشارکت‌های نوین و پروژه‌محور سوق داده است؛ به‌طوری‌که ۲۲ همت (۳۸درصد) از بودجه ۵۷،۸ همتی سال ۱۴۰۵ شهرداری اصفهان به پروژه‌های سرمایه‌گذاری مشارکتی اختصاص یافته است؛ همچنین با جذب ۷۶ همت سرمایه بخش خصوصی در این دوره، رشد چهار برابری حجم سرمایه‌گذاری نسبت به عملکرد سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۰ به ثبت رسیده است. در همین راستا، گفت‌وگویی با مسعود حیدری، مدیرعامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری اصفهان انجام داده‌ایم تا ابعاد این چرخش استراتژیک، راهکارهای مواجهه با تورم، تعیین‌تکلیف پروژه‌های زمین مانده ۲۵ساله، اخذ استقلال اداری ماده ۸۴ و اصلاح آیین نامه‌ها برای جذب سرمایه‌گذاران را بررسی کنیم.



در دوره ششم مدیریت شهری، سازمان سرمایه‌گذاری چه جایگاهی در تأمین منابع مالی شهرداری اصفهان داشته و سهم آن از بودجه کل شهرداری چقدر بوده است؟

در بودجه ۱۴۰۵ با احتساب سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه رقم بودجه حدود ۵۷٫۸ همت است که در حدود ۲۲ همت آن پروژه سرمایه‌گذاری برای اجرای طرح‌ها به‌صورت مشارکتی پیش‌بینی شده و مأموریت سازمان، گذار از تأمین مالی متکی بر درآمدهای سنتی به‌سمت تأمین مالی ترکیبی، مشارکت بخش خصوصی و سرمایه‌گذاری پروژه‌محور است. باتوجه‌به ۲۲ همت پروژه سرمایه‌گذاری پیش‌بینی‌شده، می‌توان گفت که مشارکت بخش خصوصی به یکی از محورهای مهم سیاست تأمین مالی دوره ششم تبدیل‌شده ۳۸ درصد از تأمین مالی بودجه مصوب شهرداری را در بر گرفته است.

مهم‌ترین دستاوردهای سازمان در این دوره چیست و کدام پروژه‌ها را می‌توان به‌عنوان شاخص‌ترین موفقیت‌ها معرفی کرد؟

توسعه زیرساخت‌های زیست‌محیطی با مشارکت بخش خصوصی (افتتاح شهرک بازیافت و مدیریت پسماند و بازیافت پسماند ساختمانی)، هوشمندسازی و تسهیل مشارکت‌های مالی، توسعه پروژه‌های عمرانی و زیرساختی، رویکرد اصفهان، فرصت جهانی (تلاش برای جذب سرمایه‌گذاران فرامرزی و بزرگ برای پروژه‌هایی که اصفهان را به‌عنوان یک قطب اقتصادی و گردشگری در سطح جهانی معرفی می‌کند)، تقویت مشارکت‌های اجتماعی و فرهنگی.

باتوجه‌به شرایط تورمی و نوسان‌های اقتصادی، استراتژی سازمان برای جذب سرمایه‌گذار و حفظ جذابیت پروژه‌ها چه بوده است؟

فعالیت در محیطی با تورم بالا و نوسان‌های شدید اقتصادی، برای سازمان‌های سرمایه‌گذاری و مشارکت‌ها، نیازمند تغییر رویکرد از «رشد تهاجمی» به‌سمت «تاب‌آوری و ارزش‌آفرینی واقعی» است. در چنین شرایطی، سرمایه‌گذاران به‌شدت به ریسک حساس هستند و به‌دنبال دارایی‌هایی می‌گردند که ارزش پولشان را حفظ کند.

استراتژی‌های کلیدی برای جذب سرمایه و حفظ جذابیت پروژه‌ها در شرایط تورمی شامل:

۱. تمرکز بر «حفظ ارزش» به جای «سود اسمی»: سرمایه‌گذاران در زمان تورم، بیش از سود، نگران ازدست‌رفتن اصل سرمایه هستند.

دارایی‌های واقعی (Real Assets): پروژه‌هایی که با دارایی‌های مشهود (مثل املاک، ماشین‌آلات یا زیرساخت‌ها) گره خورده‌اند، جذابیت بسیار بیشتری دارند. سازمان باید تأکید کند که سرمایه، به‌جای نقدینگی صرف، به یک دارایی فیزیکی تبدیل می‌شود که با تورم رشد می‌کند.

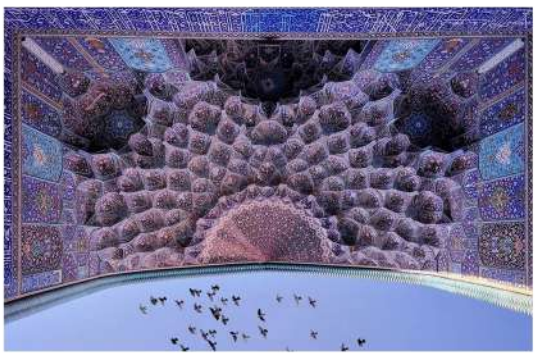
شفافیت در نرخ بازگشت واقعی: نرخ بازگشت سرمایه (ROI) را به‌صورت «واقعی (Real Return)» یعنی پس از کسر نرخ تورم ارائه دهید تا سرمایه‌گذار درک کند پروژه واقعاً ثروت‌آفرین است.

۲. استراتژی‌های مالی هوشمند برای کاهش ریسک: سرمایه‌گذار نباید تمام ریسک نوسان‌های اقتصادی را بر دوش بکشد.

تضمین‌های ارزی یا ریالی منعطف: اگر امکان دارد، بازگشت سرمایه را با شاخص‌های تورمی (مثل قیمت طلا، ارز یا سبد کالایی مشخص) لینک کنید تا اعتماد سرمایه‌گذار جلب شود.

سرمایه‌گذاری مرحله‌ای (Milestone-based): به‌جای جذب کل سرمایه در ابتدا، پروژه را به فازهای اجرایی تقسیم کنید. این کار ریسک سرمایه‌گذار را کاهش داده و به شما اجازه می‌دهد در هر مرحله، قیمت‌گذاری را با شرایط اقتصادی جدید تطبیق دهید.

استفاده از ابزارهای مشتقه و پوشش ریسک (Hedging): اگر سازمان ابزارهای مالی پیشرفته دارد، از استراتژی‌های پوشش ریسک برای کاهش نوسان‌های قیمت مواداولیه و هزینه‌ها استفاده کنید و این اطمینان را به سرمایه‌گذار بدهید که پروژه دچار توقف ناشی از کمبود نقدینگی نخواهد شد.



۳. مدیریت هزینه‌ها و بهره‌وری عملیاتی (Lean Management): وقتی تورم هزینه‌ها را بالا می‌برد، پروژه‌هایی که چابک نیستند، شکست می‌خورند.

تثبیت هزینه‌ها (Locking in Costs) : با تأمین‌کنندگان قراردادهای بلندمدت و با قیمت ثابت ببندید تا پروژه از نوسان‌های لحظه‌ای بازار مصون بماند.

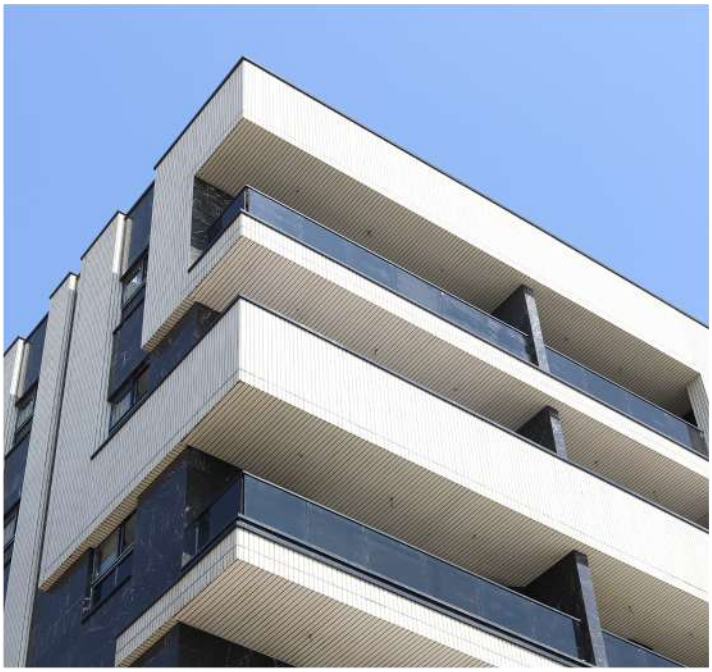
استفاده از فناوری: هرچه پروژه مکانیزه‌تر بوده و وابستگی کمتری به نیروی انسانیِ متغیر و تورم‌زده داشته باشد، برای سرمایه‌گذار جذاب‌تر است.

۴. داستان‌سرایی و برندینگ (Value Proposition) : در بازار بی‌ثبات، سرمایه‌گذاران به‌سمت «برندهای معتبر» و «تیم‌های باسابقه» فرار می‌کنند.

تمرکز بر رزومه و پایداری: سازمان شما باید ثابت کند که در دوره‌های بحرانی قبلی چگونه از سرمایه‌های قبلی محافظت کرده است. «سابقه درخشان در عبور از بحران» در شرایط تورمی، مهم‌ترین دارایی بازاریابی شماست.

هم‌راستایی با نیازهای اساسی: پروژه‌هایی که به نیازهای اولیه مردم (غذا، مسکن، انرژی و سلامت) پاسخ می‌دهند، در برابر تورم مقاوم‌ترند. نشان دهید پروژه شما یک نیاز حیاتی را حل می‌کند که حتی در بدترین شرایط اقتصادی هم تقاضا خواهد داشت.





۵. ساختارهای مشارکت نواورانه (Creative Partnerships)

مشارکت در سود (Profit Sharing) : اگر نگران نوسان‌ها هستید، مدل‌های سنتی نرخ ثابت را کنار بگذارید و به‌سمت مدل‌های «مشارکت در درآمد» بروید. این کار به سرمایه‌گذار حس مالکیت واقعی می‌دهد و ریسک را بین دو طرف تقسیم می‌کند.

استفاده از ابزارهای بازار سرمایه: انتشار اوراق بدهی یا مشارکت با سود شناور (متصل به تورم) جذابیت بسیار بالاتری نسبت به سپرده‌های بانکی یا قراردادهای مشارکت مدنی ثابت دارد.

خلاصه راهکار عملیاتی برای سازمان

۱. فروشنده نباشید؛ مشاور مالی باشید: به سرمایه‌گذار کمک کنید تا با سرمایه‌گذاری در پروژه شما، در برابر کاهش قدرت خریدش بیمه شود.

۲. شفافیت حداکثری: در زمان نوسان، ابهام بزرگ‌ترین دشمن سرمایه‌گذار است. گزارش‌های دوره‌ای از پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه را با جزئیات ارائه دهید.

۳. پروژه‌های کوتاه‌مدت و زودبازده: در شرایط اقتصادی غیرقابل‌پیش‌بینی، پروژه‌هایی با دوره بازگشت سرمایه کوتاه‌تر یا بخش‌هایی که زودتر به بهره‌برداری می‌رسند (فازهای درآمدزا)، در اولویت بازاریابی قرار دهید.

در این دوره چه میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی جذب‌شده و این رقم نسبت به دوره‌های قبل چه تغییری داشته است؟

در حدود ۷۶ همت جذب سرمایه داشتیم که نسبت به دوره‌های گذشته (از ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۰) حدود چهار برابر افزایش داشته است.

مهم‌ترین چالش‌های پیش روی جذب سرمایه‌گذار در اصفهان چه بوده و سازمان چه راهکارهایی برای رفع آن‌ها در پیش گرفته است؟

۱. ریسک بالای اقتصادی و نوسان قیمت‌ها

- تورم و تغییر شدید هزینه ساخت
- نوسان نرخ ارز و قیمت مصالح
- دشواری پیش‌بینی درآمد پروژه در افق ۱۰ تا ۲۰ ساله
- نامشخص‌بودن نرخ واقعی بازگشت سرمایه

۲. نبود پروژه‌های «سرمایه‌پذیر»

بسیاری از پروژه‌هایی که شهرداری‌ها به‌عنوان پروژه مشارکتی معرفی می‌کنند، الزاماً پروژه اقتصادی نیستند. سرمایه‌گذار قبل از هر چیز می‌پرسد: «درآمد پروژه از کجا ایجاد می‌شود و سرمایه من چه زمانی برمی‌گردد؟»

۳. ریسک حقوقی و تغییر تصمیم‌های شهرداری

سرمایه‌گذار نگران است که بعد از ورود سرمایه:

- ضوابط شهرسازی تغییر کند
- مجوزها با تأخیر صادر شوند
- مدیریت شهری تغییر کند
- تعهدهای طرفین تغییر کند
- یا قرارداد در معرض تفسیرهای مختلف قرار گیرد

۴. طولانی‌بودن فرایندهای اداری

یکی از مهم‌ترین موانع، طولانی‌بودن مسیر:

پیشنهاد پروژه > تصویب > کارشناسی > فراخوان > مذاکره > قرارداد > مجوز > اجرا

است. سرمایه‌گذار خصوصی معمولاً نمی‌تواند ماه‌ها یا سال‌ها در انتظار تصمیم‌های اداری بماند.





۵. ضعف مطالعات امکان‌سنجی

سرمایه‌گذار حرفه‌ای به یک بروشور چندصفحه‌ای اکتفا نمی‌کند. به مطالعاتی مانند:

- امکان‌سنجی اقتصادی
- تحلیل بازار
- پیش‌بینی جریان نقدی
- تحلیل حساسیت
- ارزش زمین و ملک
- IRR و NPV
- نقطه سربه‌سر
- سناریوهای بدبینانه و خوش‌بینانه

نیاز دارد

۶. عدم تعادل در تقسیم ریسک

اگر شهرداری بخواهد تقریباً تمام ریسک‌ها را به سرمایه‌گذار منتقل کند، پروژه جذابیت خود را از دست می‌دهد. در PPP باید مشخص شود هر ریسک برعهده چه کسی است؛ برای مثال، ریسک ساخت، مجوز، تقاضا، تأمین مالی، تغییر مقررات و بهره‌برداری. مدل‌های استاندارد PPP نیز بر تحلیل و تخصیص همین ریسک‌ها تأکید دارند.

۷. مشکل تأمین مالی سرمایه‌گذار

حتی اگر پروژه سودآور باشد، سرمایه‌گذار ممکن است نتواند منابع مالی لازم را با شرایط مناسب تأمین کند؛ بنابراین شهرداری باید به جای تمرکز صرف بر «جذب سرمایه‌گذار»، به ساختار تأمین مالی پروژه هم توجه کند.



۸. عدم شفافیت در ارزش‌گذاری آورده شهرداری

یکی از حساس‌ترین موضوع‌ها در پروژه‌های مشارکتی، ارزش‌گذاری آورده‌هایی مانند:

- زمین
- تراکم
- مجوز
- حق بهره‌برداری
- زیرساخت
- معافیت یا تخفیف عوارض

است.

اگر سرمایه‌گذار احساس کند ارزش آورده شهرداری غیرواقعی یا غیرشفاف محاسبه شده است، اعتماد او کاهش پیدا می‌کند.

۹. ضعف اعتماد بین شهرداری و بخش خصوصی

سرمایه‌گذار فقط به سود پروژه نگاه نمی‌کند؛ به قابلیت اتکای شهرداری به تعهداتش هم توجه می‌کند. پیچیدگی مقررات و ضعف محیط کسب‌وکار می‌تواند مانع مشارکت بخش خصوصی شود.

از نگاه سرمایه‌گذار، مسئله اصلی چیست؟

درواقع می‌توان تمام این چالش‌ها را در پنج سؤال سرمایه‌گذار خلاصه کرد:

۱. چقدر سرمایه‌گذاری کنم؟

۲. چقدر و از چه محلی درآمد داشته باشم؟

۳. چه زمانی اصل سرمایه‌ام برمی‌گردد؟

۴. چه ریسک‌هایی ممکن است سود من را تهدید کند؟

۵. اگر شهرداری به تعهداتش عمل نکرد، چه ضمانت اجرایی دارم؟

بنابراین شهرداری موفق، صرفاً «زمین و پروژه» را عرضه نمی‌کند؛ بلکه یک بسته سرمایه‌گذاری کم‌ابهام، دارای مدل مالی، مجوزهای مشخص، تقسیم ریسک منطقی و ضمانت اجرایی قابل اتکا ارائه می‌دهد.

چه مشوق‌ها و بسته‌های تشویقی برای سرمایه‌گذاران در نظر گرفته شده و این بسته‌ها چقدر مؤثر بوده‌اند؟

پروژه‌های مشارکتی (ppp): مشارکت عمومی و خصوصی ابزاری حیاتی برای تأمین مالی و توسعه شهری هستند؛ زیرا شهرداری‌ها به تنهایی توان مالی کافی برای اجرای تمامی پروژه‌های عمرانی را ندارند.

مشوق‌ها و بسته‌های تشویقی رایج شهرداری‌ها معمولاً برای جذاب‌ترکردن پروژه‌ها برای بخش خصوصی، از ابزارهای زیر استفاده می‌کنند:

تغییر کاربری و تراکم تشویقی: یکی از قوی‌ترین اهرم‌هاست. دادن اجازه تغییر کاربری (مثلاً از خدماتی به تجاری) یا اعطای تراکم ساختمانی مازاد به سرمایه‌گذار در ازای انجام پروژه، سودآوری پروژه را به‌شدت افزایش می‌دهد.

تسهیل و تسریع در صدور پروانه: صدور مجوزهای ساختمانی در کمترین زمان ممکن و کاهش بوروکراسی اداری (پنجره واحد صدور مجوز) برای سرمایه‌گذار.

معافیت‌های عوارض: تخفیف در عوارض صدور پروانه، عوارض نوسازی یا عوارض کسب‌وپیشه در طول دوره بهره‌برداری پروژه.

سهم‌بندی سودآور (Profit Sharing): تعریف سهم‌بندی عادلانه، به‌نحوی‌که سرمایه‌گذار در سال‌های اولیه بازگشت سرمایه، سهم بیشتری از بهره‌برداری تجاری پروژه داشته باشد.





واگذاری حق بهره‌برداری (BOT, BOOT): واگذاری حق بهره‌برداری از پروژه برای یک دوره زمانی مشخص (مثلاً ۲۰ تا ۳۰ سال) که به سرمایه‌گذار اجازه می‌دهد سرمایه اولیه خود را به‌همراه سود موردانتظار بازگرداند.

تضمین‌های خرید خدمات یا حداقل درامد: در برخی پروژه‌های زیرساختی (مثل پارکینگ‌های طبقاتی یا مراکز تفریحی)، شهرداری ممکن است کف درآمدی را تضمین کرده یا خرید بخشی از خدمات (مثل خرید پارکینگ‌ها توسط شهرداری) را تعهد کند.

کدام حوزه‌ها (مسکن، گردشگری، حمل‌ونقل، زیرساخت و...) بیشترین سهم سرمایه‌گذاری را در این دوره به خود اختصاص داده‌اند؟

در این پنج سال در حدود ۷۲ پروژه (در حوزه‌های مختلف مسکن، گردشگری، حمل‌ونقل، زیرساختی و...) قرارداد شده‌اند که تعدادی در حال انجام هستند و برخی به بهره برداری رسیده‌اند. بیشتر پروژه‌ها در حوزه مسکن و بعد حمل‌ونقل عمومی و گردشگری و رفاه اجتماعی است.

آیا پروژه‌های شاخص یا پرچم‌داری وجود دارد که به‌عنوان الگوی موفق مشارکت عمومی خصوصی در اصفهان معرفی شود؟

می‌توان به بازار طلای خورشید، مجموعه خان (آیینه شهر ۲)، آیینه شهر (۱)، هتل آیریک، فضای کار اشتراکی آبی سفید (فناپ)، پروژه‌های مسکونی گل نرگس، ایستگاه متروی انقلاب ضلع غربی (مترو بام)، مجتمع تجاری‌اداری میدان شهید علیخانی و فضای تجاری ایستگاه متروی میدان شهید علیخانی اشاره کرد که با حضور بخش خصوصی به سرانجام رسیده و رضایت عمومی خوبی ایجاد کرده است.

سازمان برای شفاف‌سازی فرایندها و اعتمادسازی میان سرمایه‌گذاران چه اقدام‌هایی انجام داده است؟

۱. شفاف‌سازی فرصت‌های سرمایه‌گذاری

- انتشار فهرست پروژه‌ها، زمین‌ها و املاک قابل سرمایه‌گذاری؛
- ارائه اطلاعات مالی، فنی، حقوقی و اقتصادی هر پروژه؛
- اعلام دقیق میزان سرمایه موردنیاز، بازده موردانتظار و ریسک‌ها

۲. ایجاد فرایند مشخص و قابل رهگیری

- تعریف مراحل مشخص از ثبت درخواست تا عقد قرارداد
- اعلام مدارک، زمان‌بندی و معیارهای ارزیابی از ابتدا

۳. کاهش تصمیم‌گیری سلیقه‌ای

- استفاده از فراخوان و مناقصه‌های شفاف
- تعیین شاخص‌های امتیازدهی از پیش
- تشکیل کمیته‌های تخصصی و ثبت مستند تصمیم‌ها

۴. ارائه اطلاعات در یک پنجره واحد

- راه‌اندازی سامانه سرمایه‌گذاری شهرداری
- انتشار پروژه‌ها، اسناد، فرصت‌های مشارکت و فراخوان‌ها در یک بستر واحد
- ارائه خدمات غیرحضوری برای کاهش مراجعه‌ها و تعامل‌های غیررسمی

۵. تضمین حقوق سرمایه‌گذار

- استفاده از قراردادهای استاندارد و شفاف
- مشخص‌کردن تعهدهای شهرداری و سرمایه‌گذار
- پیش‌بینی سازوکار حل اختلاف و تضمین اجرای تعهدها



گزارش عملکرد این دوره چه پیام روشنی برای سرمایه‌گذاران آینده و شهروندان اصفهانی دارد؟

ما در بدو ورود با پروژه‌هایی که ۲۰،۱۵ و حتی ۲۵ سال در حال ساخت بودند یا اصلاً شروع نشده‌اند و تنها در حد یک کاغذ و مجوز اولیه باقی مانده بودند، روبه‌رو شدیم؛ پس اولویت اولمان شناسایی و دسته‌بندی این پروژه‌های نیمه‌تمام یا ناتمام بود. تیم‌های ویژه‌ای متشکل از کارشناسان حقوقی، فنی و مالی تشکیل دادیم تا عوارض هر پروژه را به دقت بررسی کنند. با همکاری مناطق، سازمان عمران و سایر ارگان‌ها، موانع را یکی‌یکی شناسایی و در برداشتن آن‌ها تلاش کردیم. ما نه‌تنها با بخش خصوصی، بلکه با نهادهای دولتی نیز مذاکره کردیم تا مجوزهای لازم سریع‌تر صادر شوند.

وقتی مسئولیت سازمان را برعهده گرفتم، یکی از اولین‌اقدام‌هایم این بود که پیگیری کنم تا اختیارات واقعی سازمان ماده۸۴ به ما ابلاغ شود. این کار ساده‌ای نبود. ما با بوروکراسی اداری و مقاومت‌های داخلی مواجه شدیم؛ اما با پشتکار و ارائه مستندات قوی، سرانجام چند هفته قبل از این مصاحبه، ابلاغیه رسمی برای استقلال و اختیارات کامل این سازمان صادر شد؛ این یعنی ما اکنون یک نهاد مستقل با هیئت‌مدیره قدرتمند هستیم که می‌تواند سریع‌تر، منعطف‌تر و با تصمیم‌گیری‌های بهتر عمل کند.

همچنین در جهت اصلاح آیین‌نامه «درآمد پایدار» که از دیگر موانع بزرگ سرمایه‌گذاران بود، تلاش کردیم؛ چون آیین‌نامه‌های قبلی، موانع بسیار سنگینی برای سرمایه‌گذاران خارجی و داخلی ایجاد کرده بودند. شرایطی مانند لزوم خرید ملک در ایران برای سرمایه‌گذاران خارجی یا فرایندهای طولانی برای اخذ مجوزها، بخش خصوصی را فراری می‌داد. ما با برگزاری جلسه‌های تخصصی دوروزه با حضور معاونان مالی کلان‌شهرها، مدیران سرمایه‌گذاری سایر کلان‌شهرها و مشاوران حقوقی بین‌المللی، ایرادهای این آیین‌نامه را شناسایی و سپس گزارش‌های دقیق و مستند خود را به دولت و مجلس ارسال کردیم. نتیجه این تلاش‌ها، تغییر شرایطی بود که باعث شد سرمایه‌گذاران خارجی نیز بتوانند به راحتی در فراخوان‌های ما شرکت کنند؛ همچنین «کمیته فنی بازرگانی» را تشکیل دادیم که هر هفته با حضور برخی از اعضای شورای اسلامی شهر اصفهان، شهردار و معاونان، بر پروژه‌ها نظارت کرده و موانع را سریعاً برطرف می‌کند.



۶. گزارش‌دهی و پاسخ‌گویی؛

- انتشار گزارش عملکرد پروژه‌های سرمایه‌گذاری؛
- اعلام پروژه‌های برنده، میزان سرمایه جذب‌شده و وضعیت اجرا؛
- ایجاد کانال رسمی برای اعتراض، شکایت و دریافت بازخورد سرمایه‌گذاران.

۷. جلب اعتماد از طریق سابقه و اعتبار؛

- معرفی پروژه‌های موفق قبلی؛
- ارائه صورت‌های مالی و گزارش‌های حسابرسی‌شده در موارد قابل انتشار؛
- همکاری با نهادهای حرفه‌ای و مشاوران مستقل برای ارزیابی پروژه‌ها.

در عمل، اعتماد سرمایه‌گذار زمانی شکل می‌گیرد که سه چیز قابل‌پیش‌بینی باشد: «اطلاعات»، «فرایند» و «تصمیم»؛ یعنی سرمایه‌گذار بداند چه چیزی عرضه شده، چگونه ارزیابی می‌شود، چه کسی تصمیم می‌گیرد و چرا یک پیشنهاد، پذیرفته یا رد شده است.

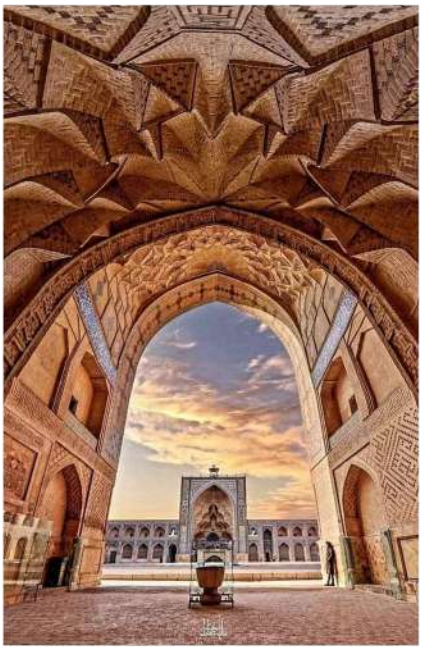
چشم‌اندازهای روشن سرمایه‌گذاری در اصفهان



محمد نورصالحی
رئیس شورای اسلامی شهر اصفهان

اصفهان از گذشته یکی از قطب‌های صنعتی کشور بوده و هم‌زمان در حوزه صنایع‌دستی نیز ظرفیت‌های بسیار مناسبی داشته است. این استان همچنین در بخش گردشگری همواره بسترهای ارزشمندی در اختیار داشته است. در مجموع، اصفهان در حوزه‌های گردشگری، صنایع‌دستی و به‌ویژه صنایع غیرآلاینده، تولیدات فناورانه، شرکت‌های دانش‌بنیان و مجموعه‌های کم‌آب‌بر که فاقد آلایندگی زیست محیطی باشند، بستری بسیار مساعد در اختیار دارد. وجود دانشگاه‌های معتبر، شهرک علمی و تحقیقاتی و مجموعه‌های فناوری، در کنار تکمیل زیرساخت‌هایی نظیر حمل‌ونقل عمومی و قطار سریع‌السیر، سبب شده است تا اصفهان از ابعاد گوناگون از دیرباز کانون توجه و همچنان ظرفیت‌های گسترده‌ای برای سرمایه‌گذاری در حوزه‌های مختلف داشته باشد. اصفهان در حال حاضر پس از تهران، دومین استان صنعتی کشور به شمار می‌رود و پس از پایتخت، دومین استانی است که بالاترین بستر را برای صنایع دانش‌بنیان، صنایع خلاق و نوآوری‌های نوین داراست؛ به‌گونه‌ای که تولیدات استان در این عرصه در سطح کشور کم‌نظیر است؛ همچنین در حوزه گردشگری و صنایع‌دستی جایگاهی منحصربه‌فرد دارد که این خطه را برای سرمایه‌گذاری کاملا مستعد می‌کند. یکی از تازه‌ترین حوزه‌ها، بحث انرژی‌های تجدیدپذیر است که با توجه به شرایط اقلیمی و میزان تابش آفتاب در اصفهان، بستر مناسبی برای تولید انرژی خورشیدی فراهم آورده است. در زمینه کشاورزی و دامداری نیز اصفهان در بسیاری از شاخص‌ها سرآمد است و در این بخش‌ها هم زمینه‌های مناسبی برای حضور سرمایه‌گذاران وجود دارد. چشم‌انداز بازدهی سرمایه‌گذاری در استان، بسته به علاقه، تخصص و تجربه سرمایه‌گذاران در بخش‌های گوناگون اعم از گردشگری، صنایع‌دستی، صنایع دانش‌بنیان، صنایع مختلف، دامداری و کشاورزی کاملاً روشن است؛ بسترهای آن در حال حاضر فراهم بوده و قابلیت توسعه و گسترش دارد.

گرچه امروزه ممکن است تحت‌تأثیر فضای عمومی کشور و مباحث مرتبط با تهدیدات و تنش‌های منطقه‌ای، روند رشد سرمایه‌گذاری در کل کشور تا حدی محدود شده باشد؛ اما رویدادها و تحولات سال‌های اخیر در اصفهان نشان می‌دهد که بخش خصوصی، صاحبان سرمایه و فعالان اقتصادی چشم‌اندازهای روشنی در این استان پیش‌رو دارند. بر همین اساس، در سال‌های اخیر شاهد رشد سرمایه‌گذاری در اصفهان بوده‌ایم و پیش‌بینی می‌شود این مسیر در آینده نیز تداوم یابد؛ به ویژه هم‌وطنان مقیم خارج از کشور نیز تمایل و اشتیاق مناسبی برای سرمایه‌گذاری در اصفهان نشان داده‌اند و با اتکا به این ظرفیت‌ها، وضعیت استان در آینده نسبت به شرایط کنونی به‌مراتب مطلوب‌تر خواهد بود.



ادبیات مدیریت شهری در ورود سرمایه‌گذاران



عباس حاج‌رسولی‌ها
رئیس کمیسیون اقتصادی، سرمایه‌گذاری و گردشگری شورای اسلامی شهر اصفهان



اصفهان از ظرفیت‌های بی‌نظیری برای جذب سرمایه‌گذاری برخوردار است؛ اما تحقق این ظرفیت، نیازمند همراهی همه‌جانبه تمام دستگاه‌های مرتبط با مدیریت شهری است. مدیریت شهری اصفهان بستر و فضای مناسبی برای حضور سرمایه‌گذاران فراهم‌کرده و پیگیری‌های لازم برای فعال‌شدن سایر بخش‌ها نیز انجام شده است. اگر دستگاه‌های مرتبط هم‌گام شوند، منافع ورود سرمایه‌گذاران به شهر اصفهان، نصیب همه مردم خواهد شد؛ چراکه اصفهان با برخورداری از پیشینه تاریخی غنی و موقعیت جغرافیایی مرکزی، استعداد فراوانی برای جذب سرمایه‌گذار دارد و ادبیات شورای شهر اصفهان نیز بر تسهیل ورود سرمایه‌گذاران استوار است. سازمان مشارکت‌های مردمی شهرداری نیز در این زمینه فعالیت چشمگیری داشته است. شورای شهر تمهیدهایی برای نوسازی بافت فرسوده با سرعت و سهولت بیشتر پیش‌بینی کرده و در این راستا، تخفیف‌های چشمگیری برای ساخت‌وساز در بافت فرسوده شهری اختصاص یافته است؛ ضمن اینکه صدور مجوز مراکز گردشگری و بوم‌گردی در این بافت‌ها تقریباً رایگان لحاظ شده است.

اصفهان از بافت فرسوده چشمگیری برخوردار بوده که بازآفرینی آن نیازمند اقدام‌های جدی است. خوشبختانه جذب سرمایه‌گذار در شهر اصفهان روند مطلوبی داشته است. هتل آیریک در مجموعه جهان‌نما ازجمله بزرگ‌ترین پروژه های سرمایه‌گذاری شهر بود که با محوریت شورای شهر انجام شد. برآورد اولیه برای تکمیل این هتل پنج‌ستاره چهار همت بود؛ اما نزدیک به هفت تا هشت میلیارد تومان برای تکمیل آن هزینه شد.

هتل پنج‌ستاره ویرا نیز که در خیابان باغ‌گلدسته توسط بخش خصوصی در حال احداث است، مهر امسال به بهره‌برداری خواهد رسید. مدیریت شهری اصفهان در صدور پروانه تأسیس این هتل، حداکثر مساعدت را داشته است؛ برخی قوانین نیز نقش تسهیل‌کننده‌ای در جذب و فعالیت سرمایه‌گذاران بخش خصوصی در شهر اصفهان ایفا کرده‌اند. ماده ۲۴ قانون نوسازی و عمران شهری، قانونی کاربردی برای مدیریت‌های شهری بود که اجرای آن متوقف شد؛ درحالی‌که این قانون برای احداث اتوبان‌های شهری و پروژه مهمی چون رینگ چهارم از اهمیت فراوانی برخوردار بود و ضرورت بازنگری برای اجرای دوباره این ماده‌قانونی وجود دارد.

بخش مهمی از درآمدهای شهرداری از محل عوارض خدمات و ارزش‌افزوده تأمین می‌شود که درآمدهایی پایدار به‌شمار می‌روند. کاهش ساخت‌وساز و سرمایه‌گذاری در مقاطع مختلف می‌تواند بر میزان این درآمدها اثرگذار باشد؛ اما با بهبود شرایط اقتصادی و افزایش سرمایه‌گذاری، روند رونق شهری تقویت شده و درآمدهای مدیریت شهری به وضعیت مطلوب خواهد رسید.

شهرداری باید مدلی تعریف کند که بر اساس آن، از ظرفیت شهروندان به شکل مطلوب استفاده شود. سرمایه‌گذاران بسیاری هستند که در صورت فراهم‌شدن بسترهای لازم، می‌توانند در پروژه‌های مختلف اصفهان سرمایه‌گذاری کنند؛ همچنین با ایجاد ارتباطات مناسب بین‌المللی، شرایط برای بهره‌گیری از ظرفیت سرمایه‌گذاران خارجی در پروژه‌های مشارکتی فراهم است و مدیریت شهری می‌تواند از این ظرفیت بهترین بهره را ببرد.

گسترش فرصت‌های سرمایه‌گذاری سبز در اصفهان با مشارکت بخش خصوصی



سید امیر سامع
نایب‌رئیس شورا
و رئیس کمیسیون سلامت،
محیط زیست و خدمات شهری
شورای اسلامی شهر

ظرفیت‌های مدیریت شـهری اصفهان برای جذب سرمایه‌گذاری و توسعه مشارکت‌های مردمی و بخش خصوصی در حوزه فضای سـبز، ایجاد بوسـتان‌های موضوعی با محورهایی همچون مدیریت پسـماند، انرژی، محیط زیست، نشاط، تفریح و آموزش کودکان از جمله فرصت‌هایی است که می‌تواند با مشارکت سـرمایه‌گذاران و همکاری شهرداری توسـعه یابد. همچنین بوستان‌های موضوعی معارفی برای آشنایی با اموزه های دینی می‌توانند ضمن ایجاد فضاهای جذاب برای شـهروندان، زمینه آموزش‌های کاربردی به کودکان و خانواده‌ها را فراهم کنند.

مشـارکت در پروژه‌هـای تفکیک پسـماند از مبدأ، جمع‌آوری مـواد آلی از منازل، تسـهیل فرایند تفکیک خانگـی، تولید انرژی و سـوخت مایع و کربن فعال از طریق پیرولیز، احـداث واحدهای هاضم با ظرفیت های مختلف پنج، ۱۰ و ۵۰ تن و همچنین زباله‌سـوزهای ۳۰۰ و ۶۰۰ تنی امکان‌پذیر اسـت. در این زمینه با فراخوان‌هـایی اطلاع رسـانی شـده اسـت و سـرمایه‌گذاران می‌تواننـد در این فرصت‌ها مشـارکت کنند. همچنیـن امکان مشـارکت در احـداث نیروگاه‌های خورشیـدی در مقیاس کوچک، از حـدود ۱۰۰ تا ۵۰۰ کیلووات، مقیاس متوسط پنج تا ۱۰ مگاوات و مقیاس‌های بزرگ‌تر ۳۰، ۴۰ و حتی ۱۰۰ مگاوات فراهم است.

شهرداری می‌تواند با تأمین فضا، امکانات و بخشی از سرمایه لازم، زمینه همکاری سرمایه‌گذاران در تأمین تجهیـزات، احـداث نیـروگاه و تأمین مالـی پروژه‌ها را فراهم کند. ایـن الگو امکان افزایـش ظرفیت اجرای طرح‌هـا را نیز فراهم می‌کند؛ به‌گونه‌ای که در صورت پیش‌بینـی احداث ۱۰ مگاوات نیروگاه خورشیدی با منابع شهرداری، می‌توان با مشارکت بخش خصوصی ظرفیت را به ۲۰ یا ۳۰ مگاوات افزایش داد.



در حوزه بازیافت و تصفیه مجدد پساب، پروژه‌هایی اجرا شده و طرح‌های مشارکتی دیگری نیز در دست پیگیری است. برای تصفیه‌خانه‌هـای بـزرگ شـرق و شـمال اصفهـان نیـز مدل‌های جدیدی از مشـارکت در حال بررسـی و شـکل‌گیری اسـت که قابلیت توسعه در سایر نقاط شـهر را دارد. در برخی بوسـتان‌ها و فضاهای شـهری، از جمله بوسـتان‌های بزرگ و محدوده پارک شرق ویامرکز همایش‌های

اصفهـان، امکان بررسـی و بازیافت مجدد زه‌آب‌های ناشـی از آبیـاری با اسـتفاده از سـامانه‌های تصفیـه و آب‌شیرین‌کن‌ها وجـود دارد و این طرح‌هـا نیز می‌توانند با الگوهای مشـارکت بخش خصوصی دنبال شوند.

برنامه‌هـای توسـعه‌ای باغ فدک نیز در دسـتور کار اسـت. در فاز سـوم ایـن مجموعـه و محـدوده دریاچه، ظرفیـت ایجاد فضای تفریحی و گردشـگری بـا بهره‌گیـری از طراحی دریاچه، جزایـر، مسیرهـای پیرامونـی، توپوگرافـی و آب‌نمـا پیش‌بینی شده است.

شرکت سیاحتی شهرداری اصفهان در حال پیگیری این طرح اسـت و از سـرمایه‌گذاران دعـوت می‌شـود با ایجـاد امکانات مناسـب بـرای تفریـح، گردشـگری و اقامـت در فضـایی طبیعی و آرام، در توسعه این مجموعه مشارکت کنند.

زیرساخت‌های اولیه طرح «محله فردا» برای ایجاد فضاهای آموزشی و تعاملی فراهم شده است تا دانش‌آموزان بتوانند در باغچه‌های کوچک به کاشت درخت، سبزیجات، گل و گیاه و فعالیت‌های باغبانی بپردازند و از طریق بازی و تجربه عملی با موضوعاتی مانند مدیریت مصرف آب و انرژی، بازیافت آب و بهره‌گیری از انرژی باد آشنا شوند. شهرداری آمادگی دارد زمینه ایجاد فضاهای مشابه را در مجموعه‌هایی همچون پارک طبیعی شرق باغ تندرستی

ناژوان و دیگر بوستان‌های بزرگ شهر فراهم کند تا مدارس، خانواده‌ها، ساکنان محلات و بازنشستگان بتوانند از این فضاهای آموزشی و تفریحی بهره‌مند شوند. سرمایه‌گذاران علاقه‌مند نیز می‌توانند با تأمین امکانات و اجرای برنامه‌های مرتبط، در تحقق این طرح‌ها مشارکت کنند.

تولید گل و گیاه با روش‌های نوین و فناورانه نیز از فرصت‌های قابل توجه سرمایه‌گذاری در حوزه فضای سبز است. با توجه به نیاز فصلی شهرداری اصفهان به گل و گیاه، امکان همکاری با تولیدکنندگان و سرمایه‌گذاران برای تأمین این نیاز وجود دارد.

شهرداری و سازمان پارک‌ها و فضای سبز از زیرساخت‌ها و امکاناتی در مرکز تحقیقات و گلخانه‌های بزرگ واقع در غرب اصفهان برخوردارند و آمادگی دارند این ظرفیت‌ها را در اختیار مشارکت‌کنندگان قرار دهند تا تولید گل و گیاه و تأمین نیازهای مدیریت شهری با همکاری بخش خصوصی توسعه یابد.

امکان همکاری برای ایجاد گلخانه‌های کم‌مصرف از نظر آب و انرژی از جمله باغ تندرستی، باغ ارغوان، ناژوان و برخی مجموعه‌های فضای سبز گلخانه‌ای وجود دارد. برخی روش‌های پیشرفته گلخانه‌ای امکان افزایش چندبرابری سطح کشت نسبت به مساحت فیزیکی گلخانه را فراهم می‌کنند و می‌توانند با مصرف کمتر آب و انرژی، تولید محصولاتی با صرفه اقتصادی مناسب را امکان‌پذیر سازند.

تنوع فرصت‌های سرمایه‌گذاری در حوزه فضای سبز، مدیریت پسماند، انرژی خورشیدی، بازیافت آب، گردشگری و آموزش محیط زیست، ظرفیت مناسبی برای گسترش همکاری میان شهرداری و بخش خصوصی فراهم کرده است و بهره‌گیری از این ظرفیت‌ها می‌تواند به توسعه زیرساخت‌های شهری، ارتقای کیفیت خدمات، افزایش بهره‌وری منابع و گسترش فضاهای تفریحی و آموزشی پایدار در اصفهان کمک کند.



سرمایه‌گذاری در اصفهان؛
از صنایع آب‌بر تا گردشگری و اقتصاد دانش‌بنیان



فرزانه کلاهدوزان
عضو هیات رئیسه
و رئیس کمیسیون ویژه
خانواده، بانوان و جوانان
شورای اسلامی شهر اصفهان

محدودیت منابع آبی، آلودگی‌های زیست‌محیطی و ضرورت حفظ بافت تاریخی، مسیر سرمایه‌گذاری در اصفهان را با تغییرات جدی روبه‌رو کرده است؛ به‌گونه‌ای که مدیریت‌شهری تلاش دارد به جای تمرکز بر صنایع آب‌بر، زمینه جذب سرمایه‌گذاری در حوزه‌هایی مانند گردشگری، اقتصاد دانش‌بنیان، صنایع خلاق، انرژی‌های تجدیدپذیر، تصفیه پساب و احیای بافت تاریخی را فراهم کند.

محدودیت منابع آبی در اصفهان موجب شده است سیاست‌های مدیریت‌شهری از صنایع آب‌بر و توسعه صنعتی به‌سمت گردشگری، اقتصاد دانش‌بنیان و صنایع خلاق تغییر کند. این تغییر رویکرد در برنامه «اصفهان ۱۴۱۰» و کلان‌هدف‌های آن نیز دیده می‌شود. نخستین کلان‌هدف این برنامه، بهره‌برداری پایدار از محیط‌زیست و حفظ آن است و سیاست‌های سرمایه‌گذاری نیز بر همین اساس دنبال می‌شود.

در این چارچوب، سرمایه‌گذاری در حوزه صنایع خلاق و گردشگری موردتوجه قرار گرفته است. بسیاری از ظرفیت‌های گردشگری اصفهان در بافت تاریخی و فرسوده شهر قرار دارند و این دو بافت در بخش‌هایی در کنار یکدیگر واقع شده‌اند؛ بنابراین، هرچه سرمایه‌گذاری در بافت تاریخی افزایش یابد، ظرفیت‌های تاریخی و فرهنگی شهر بهتر و بیشتر حرکت می‌کند.

یکی از اقدام‌های انجام‌شده برای حمایت از سرمایه‌گذاری در حوزه گردشگری، تخفیف عوارض صدور پروانه برای هتل‌ها بوده و در سال‌های اخیر، سیاست‌گذاری‌های شورا در حوزه سرمایه‌گذاری بیشتر در همین مسیر حرکت کرده است. درباره مشوق‌های مالیاتی و معافیت‌های مربوط به سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده و مناطق کمترتوسعه‌یافته نیز باید گفت که مشوق‌های مالیاتی در اختیار شورا و شهرداری نیست و متولی آن، دستگاه‌های دولتی هستند؛ بااین‌حال، شورا در حوزه‌هایی که در اختیار شهرداری قرار دارد، ازجمله عوارض، تراکم و صدور پروانه، نقش تسهیلگر دارد. شورا در این دوره تلاش کرده است در فرایند سرمایه‌گذاری، در کنار سرمایه‌گذاران باشد و روندهای مربوط به عوارض، تراکم و صدور پروانه را تسهیل کند.

تصفیه پساب، مدیریت پسماند و انرژی‌های تجدیدپذیر از دیگر حوزه‌های موردتوجه مدیریت‌شهری هستند. درزمینه تصفیه پساب، برای تصفیه خانه‌های محلی سرمایه‌گذاری و با سرمایه‌گذاران مشارکت شده است؛ در حوزه پسماند نیز چند پروژه مشارکتی دنبال شده که پروژه پسماند نخاله‌های ساختمانی ازجمله آن‌هاست. در حوزه انرژی‌های نوین، ازجمله انرژی خورشیدی، سرمایه‌گذاری‌های خوبی انجام شده است و این موضوع بر اساس برنامه‌ها و شاخص‌های پیش‌بینی‌شده در برنامه اصفهان ۱۴۱۰ دنبال می‌شود.

مدیریت‌شهری درزمینه تسهیل مشارکت و سرمایه‌گذاری، به‌ویژه برای ایجاد زیرساخت‌های هتلداری، اقدام‌هایی انجام داده است. در این حوزه، شرکت سیاحتی و تفریحی سپاهان در به روزرسانی مجموعه تله‌کابین و شهر رؤیاها فعالیت کرده است؛ همچنین ایجاد مجموعه‌های سینمایی کودک در شهر رؤیاها و فراهم‌کردن امکانات مناسب برای نوجوانان، با هدف افزایش جذابیت این مجموعه دنبال شده است. در منطقه ناژوان نیز اقدام‌هایی برای جذب گردشگر انجام شده که آکواریوم ازجمله زیرساخت‌های گردشگری این منطقه است و شهرداری تلاش کرده زیرساخت‌های گردشگری و تفریحی شهر را به‌روزرسانی و تقویت کند.

در حوزه صنایع‌دستی نیز در سال‌های اخیر، مرکز رشد صنایع‌دستی در حوزه بانوان ایجاد و افتتاح شده است. این مرکز با همکاری شهرک علمی و تحقیقاتی اصفهان، به‌سمت جذب هسته‌های فناور حرکت می‌کند و برای شناسایی و انتخاب هسته‌های واجدشرایط نیز فراخوان منتشر شده است. پس از انتخاب این هسته‌ها، مرکز رشد صنایع‌دستی وارد مرحله بهره‌برداری کامل خواهد شد.

حذف رانت و فساد؛ پیش‌شرط توسعه اقتصادی و رونق سرمایه‌گذاری شهری



حجت‌الاسلام
منوچهر مهروی‌پور
عضو شورای اسلامی
شهر اصفهان



اگر به‌دنبال ساختن یک ساختار اقتصادی مطلوب و شکل‌گیری اقتصادی پویا هستیم، یکی از مهم‌ترین اقدام‌هایی که باید در دستورکار قرار گیرد، حذف رانت و فساد به‌عنوان بزرگ‌ترین موانع توسعه است. وجود رانت در اقتصاد، بی‌تردید به افزایش فساد، کاهش رقابت و توزیع ناعادلانه منابع دامن می‌زند و درنهایت، رشد اقتصادی موردنظر محقق نخواهد شد. یکی از مهم‌ترین موضوع‌هایی که در سال های اخیر بر آن تأکید شده، سرمایه گذاری در زیرساخت‌های شهری است. تحقق این امر می‌تواند زمینه ساز رشد پایدار باشد. شهرداری‌ها باید اطمینان، انگیزه و امنیت لازم را برای مجموعه‌های سرمایه‌گذاری فراهم کنند. طبیعی است که وقتی سرمایه‌گذار در خصوص آینده سرمایه‌گذاری خود نگران باشد و اعتماد کافی را احساس نکند، به این سمت حرکت نخواهد کرد؛ بنابراین، نخستین تلاش ما باید معطوف به حل همین مسئله باشد. در این مسیر، باید همراهی مؤثری با سرمایه‌گذاران داشته باشیم. یکی از عواملی که معمولاً باعث می‌شود سرمایه‌گذاران توانمند برای ورود به سرمایه‌گذاری‌های ویژه شهری تردید کنند، نبود فرایندهای چابک و مناسب است. به نظر می‌رسد فرایندهای موجود در برخی موارد دست‌وپاگیرند و ما نباید به پیچیدگی آن‌ها بیفزاییم؛ بلکه باید فضایی شفاف ایجاد کنیم تا سرمایه‌گذار از امنیت لازم برخوردار باشد و امور با سرعت بیشتری پیش برود؛ همچنین نباید ساختارهای فرعی و موازی متعددی ایجاد شود که درنهایت به آزار و اذیت سرمایه‌گذاران بینجامد. در موضوع سرمایه‌گذاری، باید برای حضور سرمایه‌گذاران نیز انگیزه ایجاد کنیم. معمولاً در این زمینه اقدام هایی مانند مشوق‌های مالی، حقوقی، قراردادی و درنهایت مشوق های فناورانه انجام می‌شود که همگی از اهمیت فراوانی برخوردارند. به عبارت دیگر، باید فرش قرمز برای سرمایه‌گذار پهن کنیم تا یک فضای تعاملی دوسویه شکل بگیرد؛ به‌گونه‌ای که هم سرمایه‌گذار از حضور خود در شهر منتفع شده و هم شهر از این سرمایه‌گذاری بهره‌مند شود.

یکی از مهم‌ترین عرصه‌های سرمایه گذاری، موضوع بافت‌های فرسوده است که فرصت بسیار مناسبی برای سرمایه‌گذاری در اقتصاد شهری به‌شمار می‌رود. اگر به‌دنبال بازآفرینی شهری، خلق ارزش اقتصادی و ایجاد شهری باکیفیت برای زندگی هستیم، حتماً باید به‌سمت نوسازی بافت‌های ساختمانی و فرسوده حرکت کنیم. این بافت‌ها معمولاً از امتیازهای ویژه‌ای برخوردارند؛ اغلب در موقعیت‌های مناسب شهری قرارداشته و دسترسی مطلوبی به زیرساخت‌ها دارند؛ ازهمین‌رو، می توانند از مهم‌ترین فرصت‌های سرمایه گذاری بوده و حتی بازدهی اقتصادی مناسبی نیز داشته باشند. اگر این اتفاق محقق شود، قطعاً شاهد رونق های مختلف، ازجمله توسعه محله و رونق اقتصاد محلی خواهیم بود. نمونه بارز این موضوع، بافت فرسوده همت‌آباد است که بخش خصوصی در آن ورود یافته و شهرداری نیز با آن همراهی کرد. امروز شاهدیم که بخشی

از این محدوده با مشارکت و همیاری مردم به فضایی مناسب تبدیل شده و مردم از نتایج آن بهره‌مند می‌شوند. این محدوده در موقعیتی خاص از شهر قرار دارد و درعین حال، از شهر و شهرنشینی فاصله نگرفته و به یک شهرک جدید تبدیل نشده است؛ نمونه‌ای درخشان از مشارکت و بازآفرینی شهری.

خوشبختانه قوانین مناسبی برای حمایت از سرمایه‌گذاران در مجموعه‌های شهری وجود دارد. در موضوع بافت‌های فرسوده نیز می‌توان به ظرفیت‌های پیش‌بینی شده در برنامه هفتم توسعه اشاره کرد که فرصت‌های مناسبی را برای حمایت از مردم و سرمایه‌گذاران فراهم کرده است. درواقع، خود مردم ساکن در بافت فرسوده نیز می‌توانند در زمره سرمایه‌گذاران قرار گیرند و در کنار آن، سرمایه‌گذاران عمده نیز می‌توانند در این عرصه حضور داشته باشند. ازجمله حمایت‌های قانونی که در برنامه هفتم توسعه مورداشاره قرارگرفته، می‌توان به معافیت‌های مالیاتی اشاره کرد. نمونه دیگر، امکان استفاده از تسهیلات و وام‌های کم بهره بوده که تحقق آن نیازمند همراهی نظام بانکی است و در این زمینه، شهرداری ممکن است اختیارات محدودی داشته باشد؛ همچنین می‌توان از معافیت‌هایی نام برد که از طریق مصوبات شورا درزمینه پروانه و سایر موارد مرتبط با ساخت وساز امکان اعمال آن‌ها وجود دارد.

در خصوص حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی نیز باید توجه داشت که این موضوع به معنای ایجاد تفاوت میان سرمایه‌گذار داخلی و خارجی نیست. طبیعتاً هدف ما باید تأمین منافع





شهر باشد؛ اما درعین حال لازم است از سرمایه‌گذاران داخلی نیز به‌صورت ویژه حمایت کنیم. این سرمایه‌گذاری می‌تواند در مقیاس خرد باشد؛ مانند مردمی که در بافت‌های فرسوده در کنار یکدیگر قرارمی‌گیرند و برای احیای محل زندگی خود وارد عرصه سرمایه‌گذاری می‌شوند؛ همچنین می‌تواند در مقیاس کلان باشد؛ مانند ساخت یک مجموعه موردنیاز شهر که یک سرمایه‌گذار برای اجرای آن ورود می‌کند.

در هر دو حالت، چه سرمایه‌گذار داخلی باشد و چه خارجی، نباید تفاوتی در اصل حمایت از سرمایه‌گذار وجود داشته باشد. این موضوع با اقتضاهای کشور نیز سازگار است؛ بنابراین، حمایت از سرمایه‌گذاران، فارغ از داخلی یا خارجی‌بودن آن‌ها، باید همواره مدنظر قرارگیرد.

اصفهان باید هاب حمل‌ونقل جنوب کشور شود



ابوالفضل فربانی
رئیس کمیسیون هوشمندسازی و حمل‌ونقل شهری

مهم‌ترین موضوع سرمایه‌گذاری در حوزه حمل‌ونقل، بحث مشارکت سرمایه‌گذار در حمل ونقل عمومی، ازجمله استفاده از خطوط اتوبوس‌رانی است. این اقدام مدتی است در سطح شهر اصفهان آغاز شده و در این راستا، تعداد زیادی اتوبوس با شرایط بسیار ویژه و طبق بخش‌نامه دولت به بخش خصوصی واگذار شده است که اکثریت آن‌ها از رانندگان سابق شرکت واحد اتوبوس‌رانی اصفهان بودند.

در خصوص اینکه شرکت‌های بزرگ، قسمت‌هایی از خطوط اتوبوس‌رانی شهر اصفهان را برعهده بگیرند (اعم از تأمین ناوگان، تأمین راننده و نیروهای خدماتی و تعمیرگاه‌های موردنیاز) پیگیری‌هایی انجام‌شده که تمام این موارد کاملاً برعهده بخش خصوصی باشد. با تعدادی از شرکت‌هایی که می‌توانستند این کار را انجام دهند، گفت‌وگوهایی صورت گرفته است؛ باوجوداین، به‌دلیل سنگین‌بودن قیمت اتوبوس و اینکه سهم و دریافت کرایه را بسیار پایین می‌بینند، این کار برایشان از لحاظ اقتصادی به‌صرفه نیست. هرچند مدیریت شهری در این حوزه، تفاوت نرخ کرایه دریافتی از مردم با قیمت تمام‌شده را قطعاً به بخش خصوصی پرداخت خواهد کرد، به‌دلیل اینکه حوزه‌های دیگر جذابیت سرمایه‌گذاری بیشتری برای آن‌ها دارند و می‌توانند در بخش‌های دیگر سود بیشتری به‌دست بیاورند، به این سمت علاقه نشان نمی‌دهند؛ هرچند این میدان باز است و مدیریت شهری این آمادگی را دارد تا با هر مجموعه‌ای که بتواند این کار را انجام دهد (اعم از بخش خصوصی یا حتی خصولتی‌ها) وارد مذاکره و گفت‌وگو شود؛ حتی برای خطوط پرتردد مثل خطوط BRT که تقاضای بسیار فراوانی برای آن‌ها وجود دارد. در خصوص خطوط BRT، حضور سرمایه‌گذار باید با درنظرگرفتن این نکته باشد که مدیریت شهری بخشی از خیابان را به‌صورت انحصاری در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌دهد. نکته دیگر در خصوص حمل‌ونقل عمومی، بحث مربوط به تاکسی هاست. حمل‌ونقل با تاکسی در همه جای دنیا خصوصی است؛ اما شکلی که در کشور ما و اصفهان پیاده می‌شود، حالت عمومی دارد؛ یعنی به گونه‌ای است که تاکسی‌های خطی در سطح شهر می‌توانند چند نفر مسافر را که با هم ارتباطی ندارند، سوار کنند؛ اما برای تاکسی‌های اینترنتی که کاملاً خصوصی هستند، اجازه توسعه آن‌ها و حتی حضور شرکت‌های دیگر در سطح شهر کاملاً بلامانع است.



حتی سازمان تاکسی‌رانی به‌دنبال این است که با استفاده از ابزار و امکاناتی که در اختیار دارد، سیستمی شبیه به تاکسی های اینترنتی ایجاد کند و آن را در اختیار بخش خصوصی قراردهد. در حال حاضر مقدمات این کار فراهم شده است تا زمینه فعالیت تاکسی‌های اینترنتی با مدیریت و هدایت بهتر مدیریت‌شهری فراهم شود. در این راستا نیز پیشنهادهایی مطرح‌شده و در حال بررسی است. در حوزه قطارشهری، این موضوع فعلاً انحصاری است؛ اما این آمادگی وجود دارد که در صورت تمایل بخش خصوصی، واگذاری بخشی از خدمات یا برای خطوط جدید به‌صورت کامل این اتفاق رخ دهد. در حال حاضر نیز بخش خصوصی این امکان را دارد که اگر ناوگان جابه‌جایی در قطارشهری را که اصل مطلب آن واگن است تهیه کند، از ظرفیت آن بهره‌مند شود و از خدمات و امکانات خط دو بهره ببرد؛ البته با رعایت همه استانداردها و مباحثی که در بحث مربوط به مترو وجود دارد.

در دیگر حوزه‌های این بخش نیز مانند احداث پارکینگ‌ها، احداث جایگاه‌های CNG، موضوع نگهداری، بحث خدمات مهندسی، ایجاد و نگهداری خدمات مهندسی در حوزه حمل ونقل شهری و ترافیک شهری، آمادگی لازم برای ورود بخش خصوصی وجود دارد. از سوی دیگر، برای اصفهان به‌عنوان یک شهر تاریخی که تقاضای گردشگر برای آن زیاد است، یکی از پارامترهای اصلی و ویژگی‌های کلیدی آن باید حمل‌ونقل مناسب، اعم از حمل‌ونقل برون‌شهری و حمل‌ونقل داخل شهر باشد. میزان پروازها به فرودگاه شهید بهشتی اصفهان قابل‌قبول نیست و باید از سوی دولت برنامه‌ریزی مناسبی در این خصوص انجام شود. پیگیری‌هایی از ناحیه مدیریت شهری برای این منظور ایجاد شده و با همراهی مسئولان ارشد استان، نتایجی هم به‌دست آمده، اما هنوز کامل نشده است.

از مسائل مهم آن، وجود بیس هوایی برای فرودگاه شهید بهشتی اصفهان است؛ زیرا موضوع‌های مربوط به حمل‌ونقل ریلی در بحث گردشگری شهر اصفهان اهمیت بسیاری دارد و دولت برای توسعه آن باید اقدام‌های لازم را انجام دهد.

شهر اصفهان و استان اصفهان می‌تواند هاب حمل‌ونقل بسیار خوبی برای جنوب کشور باشد و راهی هم غیر از این وجود ندارد؛ زیرا در صورت تحقق حمل‌ونقل ریلی، نیمی از کشور توسعه پیدا خواهد کرد.



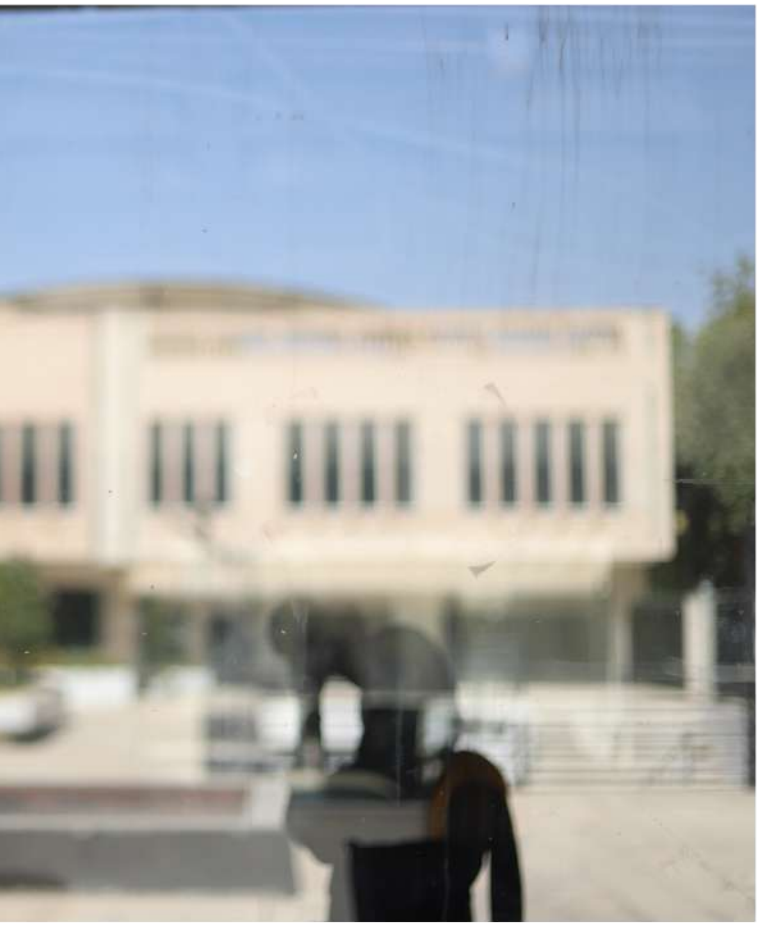
سه‌گانه توسعه اصفهان: زندگی، سرمایه‌گذاری و گردشگری



مصطفی نباتی‌نژاد
رئیس مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی شهر اصفهان

توسعه اصفهان در سال‌های اخیر با چالش‌های بنیادین زیست‌محیطی ازجمله کمبود شدید آب، فرونشست زمین و آلودگی هوا روبه‌رو بوده است؛ چالش‌هایی که بازتعریف الگوی اقتصادی و شیوه‌های جذب سرمایه‌گذاری در این جهان‌شهر را به ضرورتی اجتناب‌ناپذیر تبدیل کرده‌اند. اصفهان باید در تعریف مدل توسعه خود بازنگری جدی داشته باشد. نمی‌توان آینده شهر را بر صنایع آب‌بر و آلاینده بنا نهاد؛ چراکه هرگونه توسعه بدون درنظرگرفتن محدودیت‌های محیط زیستی درنهایت علیه اقتصاد شهر عمل خواهد کرد. آینده اقتصادی اصفهان باید متکی بر بخش‌هایی با ارزش‌افزوده بالا و مصرف حداقلی منابع باشد؛ حوزه‌هایی چون اقتصاد دانش‌بنیان، فناوری‌های نوین، شهر هوشمند، اقتصاد خلاق، خدمات تخصصی، گردشگری و لجستیک باید پیشران‌های اصلی اشتغال و توسعه استان باشند.

در خصوص پروژه‌های انتقال آب نیز باید تأکید کرد که انتقال آب از دریا هرگز نباید مجوزی برای تأسیس صنایع آب‌بر جدید تلقی شود؛ بلکه این منابع در وهله اول باید جایگزین برداشت صنایع از منابع کنونی استان شوند تا بار تحمیل‌شده بر طبیعت کاهش یابد؛ اما مسئله اصلی در مسیر جذب سرمایه‌گذار، فراتر از ارائه تخفیف و مشوق‌های مقطعی است. مهم‌ترین خواسته یک سرمایه‌گذار، شفافیت فرایندها، تعیین‌تکلیف پیشینی مجوزها و عدم مواجهه با تصمیم‌های خلق‌الساعه در میانه راه است. در همین راستا، مدیریت شهری باید رویکرد خود را از ساختار دستگاه‌محور به پروژه‌محور تغییر دهد؛ به این معنا که بسته‌های سرمایه‌گذاری را به‌صورت آماده همراه با استعلام‌ها و مجوزهای اخذشده در اختیار بخش خصوصی بگذارد تا سرمایه‌گذار ماه‌ها معطل هماهنگی میان دستگاهی نماند؛ همچنین باید فرهنگ سازمانی در بدنه مدیریت شهری اصلاح شود؛ نگاه مدیران و کارکنان به سرمایه‌گذار باید تغییر کند؛ چراکه سرمایه‌گذار یک مزاحم اداری نیست؛ بلکه شریک راهبردی توسعه شهر است. با الکترونیکی کردن و شفاف‌سازی فرایندها باید وابستگی تصمیم‌ها به اشخاص را به حداقل رساند تا امنیت سرمایه‌گذاری با تغییر مدیران دچار خدشه نشود.

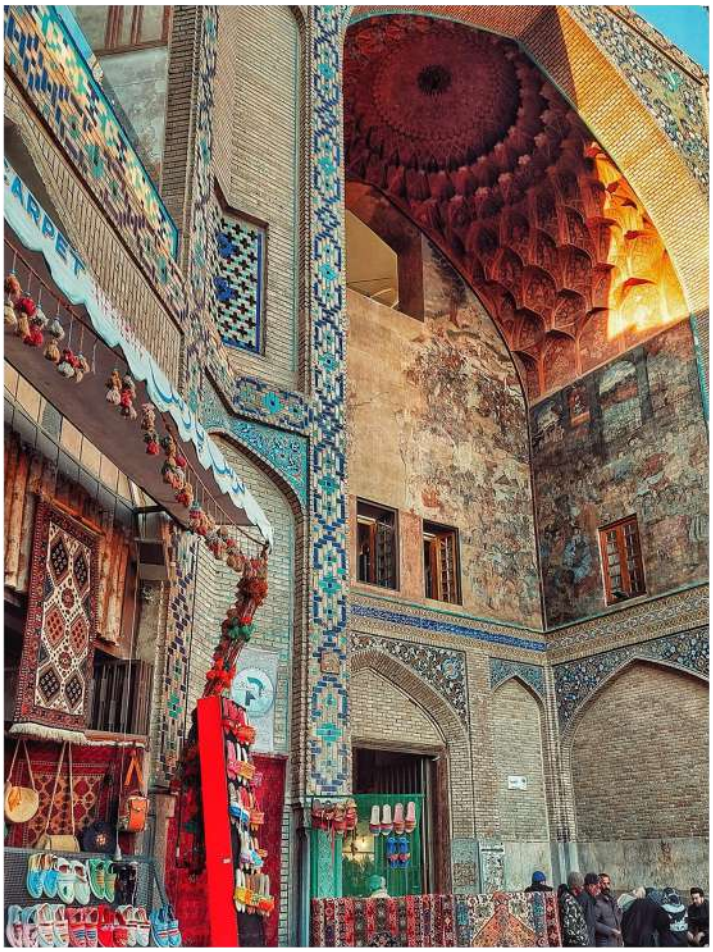


گردشگری نیز نه یک مقوله صرفاً فرهنگی، بلکه یک بخش کلیدی اقتصادی است. برای بهره‌گیری واقعی از ظرفیت‌های میراثی و طبیعی اصفهان، باید از رویکردهای شعاری عبور کرد و سراغ تکمیل زنجیره ارزش رفت؛ جایی که اقامت، حمل ونقل، بازاریابی، صنایع‌دستی و رویدادهای تخصصی هم راستا عمل کنند. بافت تاریخی نیز هرگز مانع توسعه نیست؛ بلکه یکی از مهم‌ترین فرصت‌های توسعه پایدار شهر است. حفاظت از آثار تاریخی به معنای رهاسازی و متروک‌گذاشتن

آن‌ها نیست؛ بلکه باید با تعریف بسته‌های سرمایه‌گذاری روشن و ضابطه مند، پای بخش خصوصی را برای احیا و بهره‌برداری اقتصادی پایدار به بافت تاریخی باز کرد؛ بدون آنکه اصالت و هویت بناها مخدوش شود.

از سوی دیگر، موقعیت استراتژیک جغرافیایی اصفهان در مرکز کشور، ظرفیت بی‌نظیری در حوزه لجستیک فراهم کرده است. لجستیک باید به عنوان یک صنعت و زنجیره اقتصادی دیده شود؛ نه صرفاً یک موضوع حمل‌ونقلی ساده. ایجاد یک مجموعه و شهرک لجستیکی مدرن که بتوان آن را به مثابه یک بندر خشک متصل به شبکه‌های ریلی و جاده‌ای توصیف کرد، خدمات انبارداری، گمرکی و تفکیک کالا را متمرکز خواهد کرد و جهش چشمگیری در اشتغال خدماتی استان پدید خواهد آورد.





شهرداری به‌تنهایی توان مالی و اجرایی اداره تمامی پروژه‌ها را ندارد؛ بنابراین مشارکت با بخش خصوصی نباید به فروش زمین یا برگزاری مزایده‌های سنتی خلاصه شود. مدیریت شهری باید به‌سمت مدل‌های متنوع قراردادی نظیر BOT، پیوند با سرمایه‌های خطرپذیر و جذب سرمایه‌های خرد و متوسط حرکت کند؛ مشروط بر آنکه ضوابط شهرسازی و حقوق شهروندان قربانی سود کوتاه‌مدت نشود. درزمینه جذب سرمایه‌گذاران خارجی و مقیم خارج نیز اگرچه عوامل کلان سیاسی و اقتصادی نقش دارند، مدیریت شهری می‌تواند با طراحی پروژه‌ها بر اساس استانداردهای بین‌المللی، عرضه فرصت‌ها به زبان جهانی و بهره‌گیری فعال از پیوندهای خواهرخواندگی، زمینه جذب سرمایه‌ها را مهیا سازد.

درنهایت، اصفهان باید از رویکرد توسعه به هر قیمت فاصله بگیرد. هویت ممتاز این شهر حاصل پیوند دانشگاه، سرمایه انسانی، میراث تاریخی و موقعیت سرزمینی است. آینده اصفهان در گرو تحقق هم‌زمان سه ویژگی است: شهرِ زندگی با محیط زیستی سالم و پایدار، شهرِ سرمایه‌گذاری با اقتصادی دانش‌بنیان و خدمات‌محور و شهرِ گردشگری؛ الگویی که در آن، رشد اقتصادی نه در تقابل با هویت تاریخی اصفهان، بلکه در خدمت شکوفایی و حفاظت از آن خواهد بود.

جهش درآمدی در مدیریت شهری اصفهان؛ گذار از الگوهای سنتی به سرمایه‌گذاری نوین



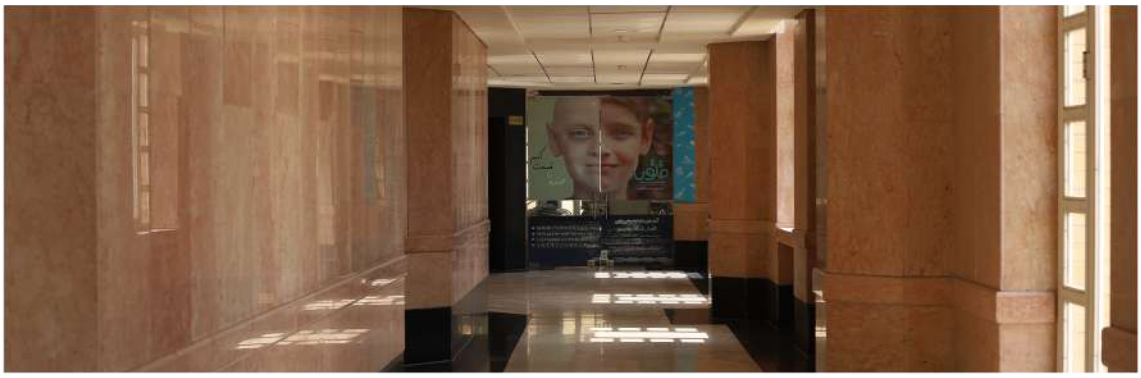


علی صالحی
سخنگو و رئیس کمیسیون فرهنگی، اجتماعی و ورزشی شورای اسلامی شهر اصفهان

طی سال‌های اخیر، بازنگری بنیادین در الگوهای کسب منابع مالی و تنوع‌بخشی به درآمدهای پایدار، به نیازی انکارناپذیر در نظام مدیریت شهری بدل شده است. اتکای صرف به منابع سنتی نظیر درآمدهای ناشی از انرژی یا عوارض مرسوم، دیگر پاسخ‌گوی نیازهای روزافزون اداره شهرها نیست و مدیریت پویا ایجاب می‌کند دایره تأمین مالی گسترش یابد. در این میان، ورود هدفمند سرمایه‌های خرد و کلان شهروندان و ظرفیت‌های بخش خصوصی، مهم‌ترین اهرم برای شکستن تمرکز تک‌بعدی منابع به‌شمار می‌رود. تأکیدات مستمر رهبر معظم انقلاب بر مقوله جهش تولید و نقش‌آفرینی آحاد جامعه در اقتصاد، بستر قانونی و انگیزشی مضاعفی برای نهادهای شهری فراهم آورده تا طرح‌های خود را با جهت‌گیری‌های کلان کشور هم‌سو سازند. پیوندزدن مدیریت شهری با ابزارهای نوین مالی و جذب نقدینگی بخش خصوصی، علاوه بر بهینه‌سازی و ارتقای بهره وری طرح‌ها به دلیل حاکمیت منطق اقتصادی، مدلی پایدار از توسعه توأم با عدالت اجتماعی ایجاد می‌کند که با کمترین آسیب و شکاف طبقاتی همراه است. این فرآیند به‌طورمستقیم به رونق اقتصادی، کارآفرینی و ایجاد فرصت‌های شغلی تازه منجر می‌شود.

رویکرد شورای ششم و مدیریت شهری اصفهان بر مبنای برنامه‌ای تحول‌گرا شکل گرفت که در آن تأمین ۳۰ درصد از منابع درآمدی شهر از محل سرمایه‌گذاری هدف‌گذاری شد؛ برنامه‌ای که به نقطه اتکای اعتماد شورا به شهردار تبدیل شد. با هدف تحقق این چشم‌انداز، تسهیل ساختارها و کاهش بروکراسی فرساینده اداری در دستور کار قرار گرفت تا شورا نقش سپر بلای سرمایه‌گذاران را برای هموارسازی مسیر ایفا کند. ثمره این هم‌گرایی، خروج برخی از پروژه‌های بزرگ و قدیمی از رکود و بلاتکلیفی بود.

شاخص‌ترین نمونه این اقدامات، تعیین‌تکلیف بخش غربی ارگ جهان‌نما پس از گذشت دو دهه سکون بود که انعقاد قرارداد آن را می‌توان بزرگ‌ترین توافق سرمایه‌گذاری در تاریخ بلدیه اصفهان و حتی در سطح مدیریت‌های شهری کشور دانست؛ اقدامی که منطبق با ضوابط بافت تاریخی اجرا شد و رضایت عمومی را به سبب سرعت پیشرفت در پی داشت. علاوه بر این، پس از یک وقفه طولانی بیش



از ده‌ساله که توسعه اماکن تفریحی پس از طرح شهر رؤیاها متوقف مانده بود، با هدایت شرکت توسعه سیاحتی شهرداری، موج تازه‌ای از سرمایه‌گذاری‌های سنگین در عرصه گردشگری و زیرساخت‌های تفریحی شهر به جریان افتاد.

رویکرد سرمایه‌پذیری در این دوره با فاصله‌گرفتن از الگوهای سنتیِ محدود به ساختمان‌سازی و ناوگان حمل‌ونقل، افق‌های تازه‌ای را تجربه کرد. امروز دامنه‌های فرهنگی، تفریحی و گردشگری در کانون توجه قرار گرفته و هم‌زمان فرصت‌های نوینی در چارچوب دیپلماسی شهری و خواهرخوانده‌های اصفهان برای ورود سرمایه‌گذاران خارجی تعریف شده است. پیگیری مدل های ابتکاری در شورای عالی استان‌ها و بهره‌برداری از ابزارها و قراردادهای مالی چندوجهی، گواهی بر این تحول ساختاری است.

با این حال، اصلاح فرایندها و آسیب‌شناسی تعهدات متقابل در قراردادها همواره ضرورتی اجتناب‌ناپذیر بوده است؛ چراکه در ادوار گذشته، فقدان شفافیت و نادیده‌گرفتن توازن هزینه‌فایده، انگیزه مشارکت‌کنندگان را مخدوش می‌کرد. اگرچه اقدامات ارزنده‌ای برای گشودن این افق‌ها صورت گرفته؛ اما تا رسیدن به سقف پیش‌بینی‌شده درآمدهای سرمایه‌گذاری فاصله وجود دارد. نام‌گذاری پیاپی سال ها به مضامین اقتصادی حاکی از وجود چالش‌های برطرف‌نشده در این بستر است؛ از همین رو، بازتعریف مرز میان «پیمانکار» و «سرمایه‌گذار» ضرورتی بنیادین محسوب می‌شود. سرمایه‌گذار نه‌تنها به آبادانی شهر یاری می‌رساند؛ بلکه نیازمند توجیه اقتصادی و سودآوری منطقی است؛ امری که مستلزم بازنگری در مقررات چند دهه پیش و هماهنگی یکپارچه میان تمامی نهادهای اجرایی استان است تا امنیت و آرامش خاطر سرمایه‌گذاران تضمین شود.

ساختار مالی شهرداری‌ها به سبب اتکا به نظام «درآمدهزینه»، از انعطاف‌پذیری و چابکی تصمیم‌گیری بسیار بیشتری نسبت به دیوان‌سالاری سنگین بدنه دولتی برخوردار است. حجم بودجه عمرانی چند کلان‌شهر اصلی کشور با مجموع اعتبارات عمرانی دولت برابری کرده یا حتی از آن پیشی می‌گیرد؛ ضمن آنکه ضریب تحقق عملیاتی پروژه‌ها در شهرداری‌ها به‌مراتب بالاتر و سریع‌تر است.

تنوع چشمگیر بسترهای سرمایه‌پذیری اعم از خدمات عمومی، صنعت گردشگری، انرژی‌های پاک و زیرساخت‌های شهری، در کنار مشارکت مالی و تضمینی مدیریت شهری معادل سهم بخش خصوصی، ریسک اجرا را به حداقل می‌رساند. این شرایط در صورت پیگیری سیاست‌های مقررات‌زدایی، می‌تواند در وضعیت دشوار اقتصادی فعلی، جذابیت چشمگیرتری نسبت به بازارهای سوداگرانه نظیر طلا و ارز فراهم آورد. پیوند نزدیک شهرداری با زندگی روزمره آحاد شهروندان و مصرف‌کنندگان نهایی نیز ظرفیتی بی‌همتا در پیشبرد پروژه‌ها ایجاد می‌کند که پشتیبانی قاطع مراجع قانون‌گذار و نهادهای نظارتی را برای حذف موانع اداری توجیه‌پذیر می‌سازد.

بر پایه تجارب حاصل از احصای شعار سال‌های ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ و با هدف تحقق عینی اهداف سال ۱۴۰۴، مدیریت شهری نیازمند اعمال مجموعه‌ای از سازوکارهای عملیاتی هماهنگ است؛ به‌گونه‌ای‌که نخست باید با مانع‌زدایی از مقررات زائد و ایجاد مشوق‌های ملموس به‌ویژه در بخش ساخت مسکن، زمینه ثبات، شفافیت و تسریع تصمیمات اداری فراهم شود. هم‌راستا با این تسهیل‌گری حقوقی، توسعه الگوهای پرداخت اعتباری و اقساطی و طراحی سازوکارهای مشارکتی با محوریت بهره‌برداری مستقیم، راه را برای مشارکت همه‌جانبه هموار می‌سازد. در امتداد این مسیر، جذب سرمایه‌های خرد مردمی در ابرپروژه‌ها از طریق تأسیس صندوق‌های تأمین مالی جمعی و تدوین آیین‌نامه‌های همکاری سه‌جانبه میان مردم، بخش خصوصی و مدیریت شهری، گامی کلیدی محسوب می‌شود؛ رویکردی که باید با تخصیص زیرساخت‌ها و اصلاح قوانین به‌نفع کارآفرینی خرد، توسعه فضاهای کار اشتراکی و رونق مشاغل خانگی و محلی همراه شود و در نهایت با به‌کارگیری ابزارهای نوین بازار سرمایه جهت هدایت نقدینگی سرگردان به طرح‌های عمرانی، چرخه تأمین مالی پایدار شهر تکمیل شود.

فرش قرمز برای سرمایه‌گذاران پهن است



احمد شریعتی
خزانه دار و عضو هیات رئیسه شورای اسلامی شهر اصفهان

شهر اصفهان در مرکز ایران واقع شده و به دلیل برخورداری از ساختارهای خاص استانی، از موقعیت ویژه‌ای برخوردار است. وجود دانشگاه‌های معتبر (مانند دانشگاه صنعتی، دانشگاه اصفهان، دانشگاه آزاد اسلامی و سایر دانشگاه‌های شهرهای همجوار)، موقعیت راهبردی در شبکه ارتباطی با چندین استان حساس کشور و تمرکز بر مراکز صنعتی (از جمله فولاد، پتروشیمی، مواد غذایی و صنایع تبدیلی)، ظرفیت‌های منحصربه‌فردی برای این کلان‌شهر فراهم کرده است. علاوه بر این، میراث ملموس و جایگاه اصفهان به‌عنوان نخستین مقصد گردشگری برای مسافران ورودی به ایران، اهمیت بسیاری در ایجاد انگیزه برای سرمایه گذاری دارد. در همین راستا، حوزه املاک و مستغلات با تمرکز بر بازدهی میان‌مدت و بلندمدت، یکی از امن‌ترین بسترهای سرمایه‌گذاری در اصفهان محسوب می‌شود. اصفهان به‌عنوان شهری با تمدن دیرینه، از بافت تاریخی ارزشمندی برخوردار است. احیای این بافت مرکزی از طریق بازسازی خانه‌های تاریخی و تبدیل آن‌ها به اقامتگاه‌های بوم‌گردی و مراکز گردشگری (به‌ویژه در محدوده میدان نقش‌جهان، میدان امام‌علی(ع)، بازارچه‌ها، راسته‌بازارها و دولت‌خانه صفوی)، فرصتی طلایی برای ایجاد هتل‌ها و رستوران های سنتی است که ظرفیت فراوانی برای بازگشت سریع سرمایه دارد؛ همچنین ایجاد بازارهای تجاری در مناطق شمالی و پرتردد شهر، نتایج مطلوبی به همراه داشته است. وجود ده‌ها منطقه صنعتی در حومه اصفهان، فرصت مناسبی برای اشتغال‌زایی ایجاد کرده است؛ برای نمونه، منطقه صنعتی دهق و علویجه در فاصله ۴۰ تا ۵۰ کیلومتری اصفهان، با فراهم‌کردن زیرساخت‌ها، زمین و امکانات خدماتی، بستر مناسبی برای سرمایه‌گذاری صنعتی بدون آسیب‌های زیست‌محیطی به هسته مرکزی شهر است. اصفهان به‌دلیل جایگاه ویژه در صنایع فولاد، پتروشیمی و همچنین تولید محصولات پروتئینی، لبنی و کشاورزی، بهترین موقعیت را برای سرمایه‌گذاری در صنایع غذایی و صنایع تبدیلی (به‌ویژه در حوزه بسته‌بندی و فرآوری محصولات کشاورزی) داراست. وجود مرکز تحقیقاتی بی‌نظیر در کنار دانشگاه صنعتی و همچنین فعالیت استارتاپ‌ها و شرکت‌های دانش‌بنیان در حوزه‌های تکنولوژی و پزشکی، بستر علمی لازم را برای هدایت سرمایه‌گذاران و تحقق اهداف آنان فراهم کرده است؛ درواقع برای آن‌ها فرش قرمز پهن است.

توسعه زیرساخت‌های گردشگری، به‌ویژه هتلداری و رستوران‌های سنتی، از اولویت‌های مهم است. با وجود پیشرفت‌های اخیر و بهره‌برداری از هتل‌هایی نظیر هتل چهارباغ، هنوز ظرفیت کار وجود دارد. مدیریت شهری برای حمایت از سرمایه‌گذاران حوزه زیرساخت های گردشگری، بسته‌های تشویقی از جمله اعطای تا ۷۰ درصد تخفیف در صدور پروانه‌های مرمت و احداث در بافت‌های تاریخی را ارائه می دهد. امیدواریم با تشکیل معاونت اقتصادی و تأکید ویژه استاندار محترم، جناب آقای دکتر جمالی‌نژاد، بر کاهش سخت‌گیری‌های اداری و تسهیل در ارائه خدمات، موانع موجود برطرف شود. عدم جذب سرمایه‌گذاران اصفهانی در داخل استان موضوعی تأمل‌برانگیز است؛ بنابراین باید با رفع محدودیت‌ها و سخت‌گیری ها، انگیزه لازم برای سرمایه‌گذاری بومی در اصفهان فراهم شود. در پایان باید به طرح ابتکاری استاندار در حوزه پنل‌های خورشیدی اشاره کرد که در سطح جهانی کم‌نظیر است. سرمایه‌گذاری در این حوزه، نقش مؤثری در توسعه انرژی‌های پایدار و پیشگیری از ناترازی انرژی در شهر خواهد داشت.

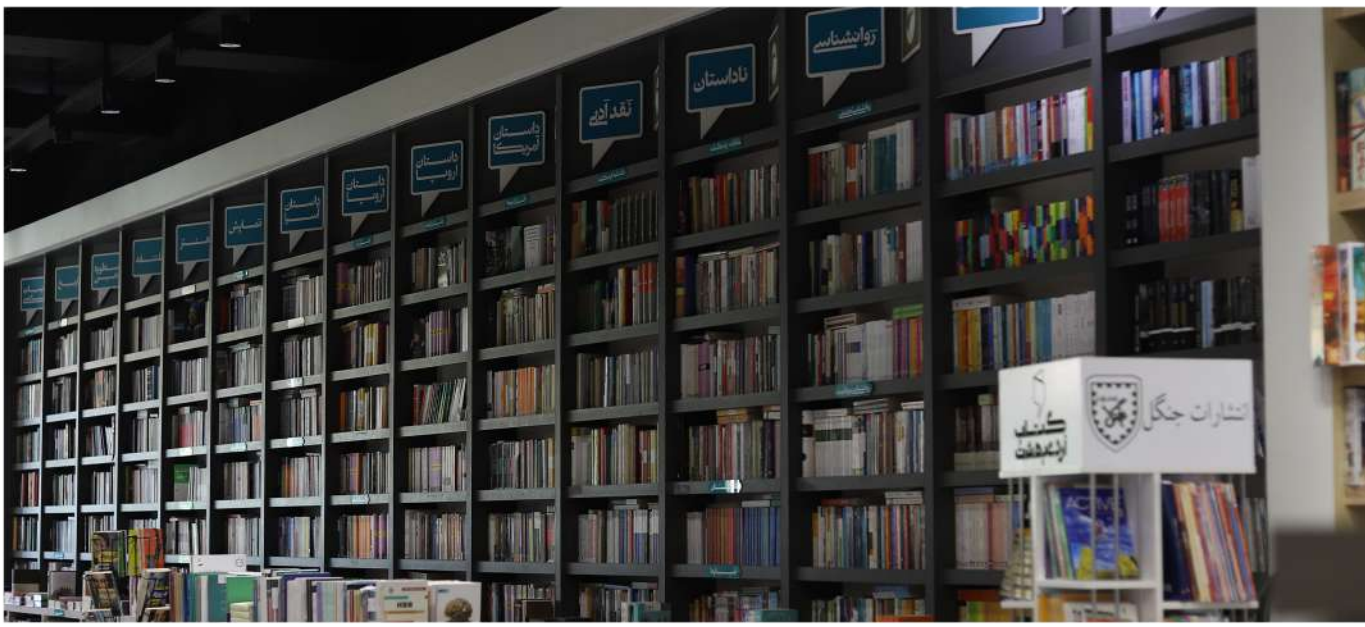


قوانین دست‌وپاگیر و گریز سرمایه‌گذاران



احمدرضا مصور
رئیس کمیسیون حقوقی، برنامه ریزی و پایش مصوبات شورای اسلامی شهر اصفهان

اصفهان همچنان به‌عنوان نگین اقتصادی کشور و با توجه به ویژگی‌های جغرافیایی‌اش، یکی از پرجذبه‌ترین نقاط برای انواع سرمایه‌گذاری محسوب می‌شود. البته به‌مرور زمان، نوع و دسته‌بندی این سرمایه‌گذاری‌ها در حال تغییر است و به گمانم در حال حاضر، سرمایه‌گذاری در حوزه گردشگری نسبت به سایر موارد، نظیر امور ساختمانی و صنعتی، بازدهی بهتری دارد. واقعیت این است که ما در سرمایه‌گذاری صنعتی به حد اشباع رسیده‌ایم و سرمایه‌گذاری ساختمانی نیز شاید بیش از این قدرت رشد نداشته باشد؛ اگرچه همچنان جذابیت‌های خود را حفظ کرده است. درباره جذابیت سرمایه‌گذاری در شهرداری و حوزه شهری، علاوه بر مزیت‌های موجود برای سرمایه‌گذار نسبت به شهر اصفهان، این نقطه در حوزه شهرداری برجسته‌تر نیز می‌شود. علت این امر آن است که در برنامه‌های ده‌ساله و پنج ساله و در بنیان‌های بودجه‌ای، سهم سرمایه گذاری به‌شدت افزایش یافته و ظرفیتی ایجاد شده است تا سرمایه‌گذاران بتوانند ورود کنند و در ساخت شهر به مدیریت شهری یاری برسانند. این جذابیت همچنان در شهر اصفهان باقی است و چون از جانب مدیریت شهری نیز استقبال برای جذب سرمایه‌گذار وجود دارد، تصور می‌کنم سال‌به‌سال شرایط بهبود یابد و می‌توان روی این مسیر حرکت کرد. موانع و چالش‌هایی برای سرمایه‌گذاری البته وجود دارد که برخی اکتسابی و برخی اجباری هستند. بار جمعیتی شهر اصفهان تقریباً به مرحله‌ای رسیده که امکان بارگذاری بیشتر وجود ندارد. این بحثی روشن است و به‌عنوان یکی از موانع باید به آن توجه کرد؛ همچنین وضعیت آلودگی و کیفیت هوا که به‌واسطه حضور قطب‌های صنعتی و وسایل حمل‌ونقل غیراستاندارد ایجاد شده است، با توجه به سهم‌شان در آلودگی، یکی دیگر از چالش‌های سرمایه‌گذاری در شهر اصفهان محسوب می‌شود؛ چراکه به‌هرحال، سرمایه به جایی می‌رود که شرایط خود را دنبال کند و



بهره‌وری مطلوب را داشته باشد. یکی دیگر از موانع و چالش‌های موجود در اصفهان و کشور، قوانین بسیار دست وپاگیر، مفصل، موازی، پی‌درپی و متأسفانه دائما درحال‌تغییر برای سرمایه و پول در گردش است که شامل سرمایه‌گذاری نیز می‌شود؛ این مانعی است که باید برطرف شود. ما به شدت دست‌خوش تغییرات پی‌درپی بخش‌نامه‌ای در مدیریت شهری ویژه و مجموعه شهر هستیم؛ درحالی‌که بحث‌های سرمایه‌گذاری را نمی‌توان با بخش‌نامه حل کرد؛ بلکه باید اعتماد و اطمینان ایجاد کرد. یکی دیگر از موانع بسیار مهم که در اصفهان وجود دارد و مدیریت شهری و مجموعه شهر اصفهان با آن دست‌وپنج نرم می کنند، موضوع نظارت‌های موازی، پی درپی، وسیع و گاه فراقانونی است که اعمال می‌شود و مرتب به‌عنوان یک هشدار برای شهر عمل می‌کند. نمونه هایی را در پروژه‌های بسیار بزرگ سرمایه‌گذاری دیده‌ایم که با ورود یک نهاد نظارتی، سرمایه‌گذار از کل پروژه عقب‌نشینی کرده است؛ درصورتی‌که می‌شد هم نظارت انجام داد و هم سرمایه‌گذار را فراری نداد. این یکی از موانعی است که در اصفهان متأسفانه بسیار پررنگ شده و شرایط مطلوبی را رقم نمی‌زند. این موضوع باید حل شود؛ زیرا تا زمانی که این وضعیت برقرار باشد، نباید انتظار داشت سرمایه‌گذار به جایی ورود کند که پیوسته برای هر حرکت و هر میزان سرمایه‌ای که می‌گذارد، قراردادهایش باید به ده‌ها نهاد و ناظر پاسخ‌گو باشد. این قطعا چالش مهمی است که در شهر اصفهان در کنار سایر موانع وجود دارد. واقعیت این است که اصفهان به‌دلیل مرکزیت ژئوپلیتیک، وجود سرمایه‌های عظیم مردمی و امکانات لجستیکی نظیر جاده‌ها، راه‌آهن و فرودگاه، همواره موردتوجه بوده است. برخی تصور می‌کردند که این تمایل پس از جنگ کاهش یابد؛ اما چنین نشده است. تنها به دلیل موانعی که پیش‌تر برشمردم، سرمایه‌گذار در بخش ساختمانی به شمال کشور و در حوزه صنعتی به سایر نقاط متمایل می‌شود؛ اما همچنان بخش گردشگری ما حوزه‌ای بکر و ویژه است که می‌توان بر آن تمرکز کرد؛ بنابراین استنباط من این است که تمایل به سرمایه‌گذاری ارتباطی با جنگ ندارد و پس از آن نیز به همان شدتِ قبل وجود دارد. با این حال، باید مراقب باشیم که در مدیریت شهری، مجموعه شهرداری و نهادهای بالادستی و پایین‌دستی، رفتاری نداشته باشیم که این تمایل را تضعیف کند. برای مثال، زمانی که قصد دارید بافت تاریخی را احیا کنید و این اقدام مستلزم ورود سرمایه‌گذار خصوصی است، نباید موانع جدید ایجاد کرد. سرمایه‌گذاری که به‌مثالِ شهر یزد، قصد توسعه هتل‌ها، بوم‌گردی یا سایر خدمات را در بافت تاریخی دارد، نباید با ده‌ها مانع مواجه شود؛ به‌ویژه از سوی دستگاه‌هایی که خود متولی گردشگری هستند؛ اما کمترین تحرکی در این زمینه نشان نمی‌دهند. بستر ساختارهای جذب سرمایه‌گذار، در درجه اول بر پایه جاده اعتمادِ دوسویه بنا شده است. باید توجه داشت که نمی‌توان امور را به حال خود رها کرد تا هر کس با داشتن سرمایه، هر کاری که بخواهد انجام دهد و همچنین نمی‌توان مسیر را چنان محدود کرد و موارد بازدارنده قرار داد که سرمایه برای ورود به شهر انگیزه‌ای نداشته باشد. به باور من، این امر از هر زیرساخت دیگری مهم‌تر است. به‌طور طبیعی، در بحث سرمایه گذاری، مؤلفه‌ها مانند دومینو عمل می‌کنند؛ برای نمونه، هنگامی که قصد دارید حوزه گردشگری را تقویت کنید، حتما باید تعداد تخت کافی برای اسکان مسافران فراهم باشد. برای تأمین این تعداد تخت، باید امکان ساخت‌وساز هتل و اقامتگاه فراهم شود و برای تحقق آن، باید قوانین دست‌وپاگیر را از پیشِ پا برداشت. به همین ترتیب، در سایر زیرساخت‌ها نیز باید حمل‌ونقل عمومی را توسعه دهیم. خیابان‌های شهر اصفهان برای اینکه فضایی را نمایش دهد که سرمایه در آن با آرامش جریان یابد، نیازمند حمل ونقل عمومی است. با اتکا به تاکسی یا وسایل نقلیه شخصی، شهری آرام و باکیفیت برای زندگی نخواهیم داشت؛ بنابراین باید حمل‌ونقل عمومی را به‌عنوان یک زیرساخت توسعه دهیم و سپس انتظار رونق سرمایه‌گذاری در تمامی بخش‌ها را داشته باشیم. اتفاقاً برخی از این بخش‌ها خود می‌توانند به‌صورت مستقل بسترهای سرمایه‌گذاری باشند. اکنون به‌شدت نیازمند توسعه خطوط ۲ و ۳ مترو هستیم. با توجه به محدودیت منابع ارزی و نبودِ امکانات وسیع در بودجه‌های عمومی شهرداری، قطعا باید جذب سرمایه گذار داشته باشیم. این زیرساخت‌ها تأثیر متقابل دارند؛ یعنی سرمایه گذاری که حمل‌ونقل عمومی را توسعه می‌دهد، خود زمینه‌ساز سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های شهر می‌شود؛ زیرا مقدماتِ لازم فراهم شده است. گمان می‌کنم اگر بخواهیم بسترها و زیرساخت‌ها را، که بهتر است بگوییم آن‌ها را در اختیار داریم و باید بهبود یا توسعه دهیم، ارتقا دهیم، لازم است جاده اعتماد دوسویه را تا حد ممکن وسیع‌تر و مستحکم‌تر کنیم. در عین حال، باید نظارت‌های متعدد بازدارنده در این مسیر را به حداقل برسانیم و پروتکل های لازم را برای تعیین حدود وظایف در عرصه شهر تدوین کنیم. معتقدم اصفهان از جمله شهرهایی است که همچنان ظرفیت‌های بسیاری برای سرمایه‌گذاری دارد.

بسته‌های تشویقی ویژه برای سرمایه‌گذاران طراحی شود



رسول میربافری
رئیس کمیسیون عمران، معماری، شهرسازی و بافت تاریخی شورای اسلامی شهر اصفهان



اصفهان شهری تاریخی، فرهنگی و پایتخت فرهنگ و تمدن ایران اسلامی بوده است؛ از این رو، این شهر ظرفیت‌ها و قابلیت‌های سرمایه گذاری گسترده‌ای در حوزه‌های تاریخی و فرهنگی دارد. ما در اصفهان از وجود بناهای واجد ارزش تاریخی، آثار ثبت‌شده در فهرست آثار ملی و مؤلفه‌های ارزشمند در بافت تاریخی بهره‌مند هستیم که این عناصر، خود به رونق و توسعه صنعت گردشگری کمک شایانی می‌کنند. با این حال، اگر بخواهیم سیاستی مدون و افقی بلندمدت جهت ایجاد جذابیت‌ها یا بسته‌های تشویقی برای سرمایه گذاری در شهر اصفهان ترسیم کنیم، باید بگوییم این شهر در حوزه گردشگری نیازمند طراحی پروژه‌هایی در مقیاس‌های کوچک، متوسط و بزرگ است. منظور از مقیاس بزرگ این است که باید سیاست‌گذاری کلان و ریل‌گذاری اساسی در زمینه تعریف پروژه‌های بزرگ‌مقیاس جهت جذب حداکثری گردشگران به شهر اصفهان صورت پذیرد. باید تأکید کرد که ظرفیت بنیادین و اصلی اصفهان به‌عنوان جاذبه گردشگری، همان بافت تاریخی و مؤلفه‌های ارزشمند مستقر در آن است. اگر سرمایه‌گذاران به عرصه‌هایی نظیر ساخت هتل‌ها، احداث شهربازی‌های متنوع و توسعه جاذبه‌های تفریحی ورود کنند، متوجه خواهند شد که جاذبه‌های گردشگری بسیار متنوعی در اصفهان وجود دارد که مستعد احیا هستند. البته در حوزه‌های گردشگری و فرهنگی محدودیت‌های بسیاری داریم. این محدودیت‌ها ناشی از طرح تفصیلی، میراثی‌بودن شهر اصفهان و عدم قابلیت ارتفاع‌پذیری در برخی نقاط است. واقعیت این است که برای سرمایه‌گذار محدودیت‌های زیادی وجود دارد؛ برای نمونه، زمانی که سرمایه‌گذار قصد احداث هتل یا اجرای پروژه‌ای را دارد، به‌ویژه اگر آن پروژه در بافت تاریخی یا لکه‌های بافت فرسوده باشد، با محدودیت ارتفاع مواجه خواهد شد و به همین دلیل، فعالیت در آن مقیاس مقرون‌به‌صرفه نخواهد بود. محدودیت دیگر این است که صرف و صلاح اقتصادی سرمایه‌گذار مستلزم بازگشت سرمایه پس از مدتی است؛ در حالی که در برخی از پهنه‌های شهری، بازگشت سرمایه تضمین‌شده نیست. همچنین جریان دائمی رودخانه زاینده‌رود می‌تواند عامل جذب سفر باشد؛ اما مسائل مربوط به خشک‌سالی، فرونشست و از این قبیل چالش‌ها، از محدودیت‌های سرمایه‌گذاری در اصفهان محسوب می‌شوند. علاوه بر این، پس از دوران جنگ، روند سرمایه‌گذاری در سراسر کشور با افت و توقف نسبی همراه شده و به‌نوعی ترمز سرمایه‌گذاری در ایران را کشید. در چنین شرایطی، ما موظف‌ایم سیاست‌هایی اتخاذ کنیم که طی آن، بسته‌های تشویقی ویژه و سازوکارهای اختصاصی (VIP) برای سرمایه‌گذاران طراحی و پیش‌بینی شود تا آن‌ها بتوانند با آسودگی خاطر و در بهترین فرصت ممکن به حوزه سرمایه‌گذاری ورود کنند. هرچند پس از جنگ در کل کشور با رکود مواجه بوده‌ایم؛ اما با گذشت زمان و بازگشت ثبات و آرامش، باید فضایی اطمینان‌بخش و خنثی فراهم آید تا سرمایه‌گذار بتواند اعتماد لازم را کسب کرده و در شهر اصفهان و کشور ایران سرمایه‌گذاری کند. از این منظر، به یاری خداوند، شاهد آینده‌ای بسیار درخشان و امیدبخش برای کشور و شهر اصفهان خواهیم بود.

مشارکت‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری از ارکان کلیدی در اداره شهر اصفهان است



مجید نادرالاصلی
رئیس کمیسیون
اب و مناطق کم‌برخوردار
شورای اسلامی شهر اصفهان



موضوع مشارکت‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری یکی از ارکان کلیدی در اداره شهر اصفهان به‌شمار می‌رود. اصفهان همواره استانی پیشرو در عرصه اقتصاد است و ظرفیت‌های بسیار گسترده‌ای دارد؛ به‌ویژه در بخش درآمدهای مردمی و نقدینگی‌هایی که با عنوان «سرمایه‌های سرگردان» شناخته می‌شوند و در مقاطعی حجم چشمگیری را به خود اختصاص داده‌اند.

چند محور اساسی برای سرمایه‌گذاری اولویت دارند:

۱. **حمل‌ونقل عمومی و پاک:** امروزه توسعه حمل‌ونقل ترکیبی، پاک و به‌ویژه حمل‌ونقل برقی اولویت دارد. ورود بخش خصوصی به نوسازی و توسعه ناوگان اتوبوس‌رانی و تاکسی‌رانی نیازمند سرمایه‌گذاری‌های چند هزار میلیارد تومانی است و با توجه به ناترازی‌ها، دولت و مدیریت شهری کاملاً از آن استقبال می‌کنند.

۲. **توسعه خطوط و ناوگان مترو:** در حوزه قطارشهری، چه در بخش احداث ایستگاه‌ها و چه در تأمین و تجهیز واگن‌ها و ناوگان، بسترهای بسیار مستعدی برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی وجود دارد.

۳. **صنعت ساختمان و ساخت‌وساز انبوه:** حضور انبوه‌سازان، گروه‌های مهندسی و شرکت‌های ساختمانی در پروژه‌های مشارکتی اصفهان همواره بازدهی و بازگشت سرمایه و توجیه اقتصادی مناسبی به‌همراه داشته است.

۴. **پروژه‌های کلان مدیریت منابع آب:** یکی از فرصت‌های مقتضی مسئله آب است. بحران آب و کمبود منابع زیرزمینی مهم‌ترین مسئله اصفهان است. مشارکت صنایع و شرکت‌های توانمند در طرح انتقال آب از دریا رویداد مبارکی است؛ علاوه‌براین، برای اجرای طرح‌های جایگزین و تأمین آب پایدار جهت جاری‌سازی دائمی زاینده‌رود، به اعتبارات چند ده هزار میلیارد تومانی نیاز است که زمینه ورود سرمایه‌گذاران و مشارکت بخش خصوصی در آن کاملاً مهیاست.

گرچه در بخش صنعت که محل ورود مدیریت شهری نیست و در بخش مسکن نیز فرصت‌ها فراوان است و شهرداری وظیفه تسهیلگری دارد، مدیریت شهری این چهار محور (حمل‌ونقل، مترو، ساخت‌وساز و آب) را شاخص‌ترین فرصت‌ها می‌داند.

چالش اساسی جذب سرمایه‌گذار در اصفهان

در خصوص چالش اساسی جذب سرمایه‌گذار در اصفهان، بدون تعارف و خودزنی، باید اذعان کنیم که در اصفهان آن‌چنان‌که شایسته و بایسته بوده، از سرمایه‌گذاران علاقه‌مند و مؤثر به‌خوبی استقبال نکرده ایم. موانع اصلی این مسئله را می‌توان در سه بخش خلاصه کرد:



موانع و پیچیدگی‌های قانونی و اداری؛

برخوردهای سلیقه‌ای و فرایندهای فرسایشی؛

فقدان رویکرد عملی در پهن‌کردن «فرش قرمز» برای علاقه‌مندان به تولید و سرمایه‌گذاری در اصفهان.

برخلاف برخی از استان‌ها که توانسته‌اند مسیر جذب سرمایه را به شکل مناسبی تسهیل کنند، ما نتوانسته‌ایم این فرایند را به نحو مطلوب انجام دهیم. نتیجه این رویکرد آن شده است که سرمایه‌های سرگردان اصفهان به جای توسعه همین شهر، جذب سایر استان‌ها یا حتی خارج از کشور می‌شوند؛ درحالی‌که وظیفه ما اقناع، حمایت و هدایت این سرمایه‌ها به‌سمت پروژه‌های بومی است. امیدوارم بتوانیم با توجیه این سرمایه‌گذاران از این فرصت‌ها در اصفهان استفاده کنیم.

بافت تاریخی؛ ظرفیت سرمایه‌پذیری در گردشگری اصفهان

باید در جذب سرمایه‌گذاری‌های جدید از بافت و هویت تاریخی‌فرهنگی اصفهان حفاظت شود تا توسعه شهری آسیبی به این میراث نزند.

اصفهان ذاتاً یک قطب بین‌المللی گردشگری است. جاری‌شدن مقطعی زاینده‌رود در دوسه‌ماهه اخیر به خوبی نشان داد که چه ظرفیت مهم بزرگی در گردشگری داخلی و خارجی این شهر وجود دارد. اصفهان نیازی به احداث هتل‌های چندطبقه در بافت تاریخی ندارد. ظرفیت بی‌نظیر ما در توسعه بوم‌گردی و احیای خانه‌ها و ابنیه سنتی و تبدیل آن‌ها به هتل‌رستوران‌های فاخر است؛ ظرفیتی که در قیاس با کل کشور با این وسعت، چشمگیر است.

متأسفانه به‌دلیل برخی ناهماهنگی‌های بین‌دستگاهی و استفاده از این ظرفیت حوزه بافت تاریخی کوتاهی کرده‌ایم؛ درحالی‌که این فرصت بی‌مثالی است برای سرمایه‌گذاری روی مرمت و بهره‌برداری از این خانه‌های تاریخی در شهر اصفهان و مناطق پیرامونی و حتی روستاها که هم توجیه اقتصادی فوق‌العاده‌ای دارد و هم هویت شهر را حفظ می‌کند. بازهم متأسفانه در این زمینه تبلیغات کمی صورت گرفته است.

اصفهان با آب و بی‌آب جذابیت دارد

یکی از مسائل سرمایه‌گذاران، بحران آب است که از دغدغه‌های اصلی فعالان اقتصادی برای ورود به اصفهان به‌شمار می‌رود. این موضوع بحث مفصلی است. اصفهان با آب و اصفهان بی‌آب جاذبه‌های خاص خودش را دارد. حیات و جاذبه اصفهان به زاینده‌رود وابسته است و افت شدید سفره‌های آب زیرزمینی یک زنگ خطر جدی محسوب می‌شود. به‌رغم اینکه در تمام دوره‌های مدیریت شهری موضوع آب برایشان مهم بوده، در دوره ششم مدیریت شهری، مسئله آب به‌عنوان اولویت اصلی پیگیری و منتج به نتایج بسیار خوبی شده است:

پروژه انتقال آب دریا: این کلان‌پروژه از ۱۴۰۱ کلید خورد و در ۱۴۰۳ و ۱۴۰۴ به اصفهان رسید. این اقدام بار برداشت صنایع بزرگ از زاینده‌رود را که عدد بسیار بزرگی است، کاملاً حذف می‌کند. این پروژه در فاز یک به نتیجه رسیده و امیدواریم فاز دوم آن که اتصال به دریای عمان است، به‌زودی انجام شود.

طرح‌های جایگزین و تکمیلی و خطوط انتقال حوزه‌ای: مسئله مهم دیگر این است که ما سرآب استان را پرمایه کنیم. در این خصوص علاوه‌بر پیگیری تونل سوم



زاینده‌رود که بحث بسیار مهمی است، ازنظر بودجه‌ای و اعتباری، کمتر به آن توجه شده است. طرح‌های جدید انتقال آب درون‌استانی (از شهرستان‌های جنوبی استان) که در دولت سیزدهم، دولت شهید رئیسی، شروع شد، با جدیت دنبال می‌شود. این مسئله در دوره ششم با پیگیری‌های زیاد خوشبختانه به نتایج خوبی رسیده است و امیدوارم به‌زودی به نتیجه قطعی نیز برسد.

هدف قطعی و تأکید مدیریت شهری و شورای اسلامی شهر در طرح جامع، تحقق جریان دائمی و ۳۶۵ روز سال زاینده‌رود است تا ریسک سرمایه‌گذاری و ناامنی روانی ناشی از بی‌آبی کاملاً برطرف و بسترهای سرمایه‌گذاری بیشتری در شهر فراهم شود. نکته مهم این است که دیگر نباید بار اصلی را بر دوش مردم گذاشت؛ بااین‌حال اگر بستر لازم فراهم و رودخانه هم جاری باشد، مسئله‌ای دیگر باقی می‌ماند: اتفاق‌نظر در جذب سرمایه‌گذار معتقد به مبانی کشور. روشن است که سرمایه‌گذار در پی منافع اقتصادی شخصی خویش است؛ اما سرمایه‌گذارانی که معتقد به مبانی کشور هستند و خوشبختانه در اصفهان هم تعدادشان کم نیست، می‌توانند زمینه سود جمعی را فراهم کنند؛ برای نمونه، مجموعه مرکز همایش‌های بین‌المللی شهید امام خامنه‌ای در اصفهان را ببینید. این پروژه فرصت فوق‌العاده‌ای برای برگزاری دیدارهای تجاری، نشست‌های سرمایه‌گذاری و معرفی ظرفیت‌های اصفهان فراهم کرده است. به گواه بسیاری از صاحب‌نظران، سالنی با این ظرفیت، کیفیت، امکانات و دسترسی، نه‌تنها در کشور و منطقه، بلکه در سطح بین‌المللی کم‌نظیر است. این‌گونه پروژه‌ها زیرساخت هایی هستند که حضور سرمایه‌گذاران را تسهیل و توجیه پذیر می‌کنند.

زمینه‌های سرمایه‌گذاری در حوزه مدیریت آب

درزمینه سرمایه‌گذاری زیرساختی، به‌ویژه در حوزه مدیریت آب، فاضلاب و تصفیه پساب اصفهان، نقش بخش خصوصی می‌تواند پررنگ باشد؛ اما متأسفانه هنوز فضای لازم را آن‌طور که باید فراهم نکرده‌ایم. در حال حاضر کل شبکه توزیع پساب تصفیه کامل شده اصفهان را با فناوری‌های روز ایجاد می‌کنیم تا آب موردنیاز برای آبیاری مجموعه پنج‌هزارهکتاری «باغ‌شهر اصفهان» تأمین شود. تا این مرحله، تأسیسات و تصفیه‌خانه‌های متعددی با فناوری‌های روز راه‌اندازی شده که اقدام ارزشمندی است؛ اما می‌شد همین پروژه را از طریق جذب سرمایه‌گذار بخش خصوصی پیش برد.

اگر فرایندی به‌وجود می‌آمد که سرمایه‌گذار با تأمین بخشی از هزینه‌ها، اقدام به احداث تصفیه‌خانه‌های محلی کند، هم مشکل کم‌آبی فضای سبز، پارک‌ها و استخرها برطرف می‌شد و هم فشارهای ناشی از بحران آب بر بخش کشاورزی را می‌توانستیم کاهش دهیم.

سرمایه‌گذاران زیادی آمادگی ورود به این حوزه را داشتند؛ اما در استفاده از ظرفیت بخش خصوصی برای احداث تصفیه‌خانه‌های پساب سرعت لازم را نداشته‌ایم؛ علاوه براین، شهرداری دارای املاک و ساختمان‌های متعدد قابل‌واگذاری یا مشارکتی است که می‌توان آن‌ها را در اختیار سرمایه‌گذاران قرارداد تا منفعت متقابل برای شهر و سرمایه‌گذار حاصل شود.

توجه به سرمایه‌گذاری در مناطق کم‌برخوردار

درحالی‌که به نظر می‌رسد بیشتر سرمایه‌گذاری‌ها در مناطق مرکزی اصفهان متمرکز است و مناطق حاشیه‌ای سهم کمی دارند، می‌بینیم که در دوره ششم دو اتفاق بزرگ رخ داد: یکی، خط مترو است که ما کار را از محروم‌ترین نقطه منطقه، یعنی دارک زینبیه و خیابان لاله آغاز کردیم. ایستگاه‌هایی نیز به مرحله بهره‌برداری رسیدند؛ البته در حال حاضر چالش اصلی، تأمین قطار است که امیدواریم باوجود سرمایه‌گذاری‌ها برطرف شود. هدف ما از اجرای این پروژه‌ها در مناطق کم‌برخوردار، توسعه منطقه، حمایت از ساکنان این مناطق و بهبود وضعیت زندگی و شرایط حمل‌ونقل آن‌هاست.

در ۲۵ سال اخیر، پروژه‌های زیرگذر، روگذر و کنارگذرهای بسیار مؤثری در اصفهان اجرا شده است. این بزرگراه‌ها، روگذرها و چند دهانه پل که در مسیر ورود و به اسم فرودگاه بوده، در عمل باعث رونق منطقه و از بن‌بست خارج‌شدن محله حصه شمالی و جنوبی شده است. در تاریخچه بیست‌سی‌ساله اخیر اصفهان، اجرای این زیرگذرها، روگذرها و کنارگذرها بسیار مؤثر واقع شد و به محیط، رونق و ایمنی بخشید. این پروژه‌ها باوجود هزینه‌های چندهزارمیلیاردی و دشواری‌های فراوان به انجام رسید. ما سعی کرده‌ایم سیما و منظر مناطق کم برخوردار را با بودجه‌های اندک، ولی با اثرگذاری زیاد تغییر دهیم که برای این مناطق مسکونی، سرمایه‌گذاری و مدیریت شهری مناسبی را رقم زد.





برای جذب سرمایه‌گذار در این مناطق باید زیرساخت‌ها را فراهم کنیم. اصفهان به‌دلیل دارابودن امکانات، تجهیزات و بزرگراه‌هایی مثل کاوه، بستر بسیار خوبی برای ایجاد مجموعه‌های بزرگ فروشگاهی و خدماتی است که به‌طور ذاتی منطقه را یک منطقه تشویقی می‌کند. خودِ منطقه، به‌دلیل دسترسی‌ها و ارزان‌بودن زمین، دارای جذابیت‌های تشویقی برای سرمایه‌گذاری است؛ البته باید سازوکارهای تشویقی بیشتری در نظر بگیریم.

مسئله ضعف زیرساخت‌های حمل‌ونقل بین‌شهری

به‌طورکلی، زیرساخت‌های اصفهان کافی نیست. یکی از این مشکلات، ضعف زیرساخت‌های حمل‌ونقل بین‌شهری است؛ برای مثال، عدم تکمیل قطار سریع السیر تهران-قم-اصفهان-جنوب که می‌توانست فرصتی برای تسریع رفت‌وآمد سرمایه‌گذاران باشد یا فقدان یک شرکت هواپیمایی اختصاصی برای اصفهان، فرصت‌های اقتصادی، فنی و صنعتی بسیاری را از ما گرفته است. باوجود فرودگاه بین‌المللی شهید بهشتی، متأسفانه جای خالی یک ایرلاین قوی که در شأن مردم اصفهان باشد، احساس می‌شود.

پایتخت درمانی کشور

به نظر من بزرگ‌ترین فرصت اصفهان، تبدیل‌شدن به «پایتخت درمانی کشور» است. اصفهان با داشتن بیمارستان‌های فوق‌تخصصی و استادان پزشکی متبحر و متعهد، می‌تواند نه‌تنها برای داخل کشور، بلکه برای کشورهای عربی منطقه و کشورهای آسیایی نیز به‌عنوان یک مرکز درمانی بزرگ عمل کند. اگر می‌توانستیم این ظرفیت را با صنعت گردشگری ترکیب کنیم، ارزش‌افزوده فوق‌العاده ایجاد می‌شد؛ اما متأسفانه زیرساخت‌هایش فراهم نیست و باید با پهن‌کردن فرش قرمز برای کسانی که اهل سرمایه‌گذاری متعهدانه برای کشور هستند، این فرصت را ایجاد کنیم.

از برندسازی تا تجمیع سرمایه‌های سرگردان

اصفهان در یک‌کلام، شهری با فرصت‌های مثال‌زدنی است. مردمی باایمان، اهل عمل، انقلابی و دارای پیشینه فرهنگی و علمی غنی دارد؛ همچنین از گلستان‌شهدا گرفته تا تخت‌فولاد، همه نشان‌دهنده وجود بازوی بزرگ گردشگری فرهنگی و علمی است.

باوجود تمام ظرفیت‌های مالی و سرمایه‌های موجود در دست مردم و بخش خصوصی، اگر به‌عنوان مدیریت شهری یا دستگاه‌های دولتی، فرش قرمز برای سرمایه‌گذاران پهن کنیم، می‌توانیم از این منابع برای حل مسائل کلان استان ازجمله آب، صنعت و گردشگری بهره ببریم.

یکی از نکته‌هایی که پیوسته مطرح می‌شود، بحث سرمایه‌های در گردش (سرگردان) است. اصفهان با یک ظرفیت عظیمِ چندصدهزارمیلیاردی مواجه است» سرمایه‌هایی که یا به‌صورت نقدینگی در دست مردم است یا به‌صورت ارزی در جای نامشخصی صرف می‌شود که بازدهی اقتصادی برای شهر ندارد. چالش اصلی ما این است که به‌رغم نامهربانی‌های مدیریتی در بخش‌های مختلف، این فرصت‌های مالی و سرمایه‌ها را به چرخه اقتصاد شهری وارد کنیم.

اصفهان در تولیدات دامی، لبنیات، طیور و خشکبار، کیفیت بسیار بالایی دارد؛ اما مشکل اینجاست که ما صرفاً بر صنعت تمرکز کرده‌ایم. اصفهان نیاز دارد به جای تمرکز بر حجم تولید، به‌سمت «برندسازی ملی» حرکت کند؛ کاری که شرکت‌های بزرگ لبنیاتی در کشور انجام دادند. محصولات استان باید با نام و نشان اصفهان در بازارهای ملی و جهانی شاخص شوند.

ظرفیت‌شناسی خوب و ارائه ظرفیت‌های مطلوب شهر و افق‌نگری که یکی از ویژگی‌های آقای شهید ما بود و کشور را به اقتدار کنونی رساند، می‌تواند اصفهان را به جایگاه شایسته خود بازگرداند.

اصفهان؛ شهری که باید «فرصت» بماند





محمدرضا فلاح
عضو شورای اسلامی شهر اصفهان
و نماینده استان اصفهان در شورای عالی استان‌ها

اگر بخواهم اصفهان را در یک کلمه توصیف کنم، می‌گویم: «فرصت». اصفهان هم‌زمان یک شهر تاریخی و فرهنگی، یک قطب صنعتی و اقتصادی، یک مرکز دانشگاهی و علمی و یکی از مهم‌ترین مقاصد گردشگری کشور است. کمتر شهری در ایران این مجموعه‌ظرفیت‌ها را به‌صورت هم‌زمان در اختیار دارد. مزیت اصلی اصفهان همین تنوع است؛ یعنی سرمایه‌گذار فقط با یک بازار یا یک حوزه مواجه نیست؛ بلکه مجموعه‌ای از ظرفیت‌های گردشگری، شهری، صنعتی، فناوری، خدماتی و دانش‌بنیان پیش روی او قرار دارد. رویکرد ما در سرمایه‌گذاری تک‌بعدی نیست؛ اما اگر بخواهم یک اولویت ویژه را مشخص کنم، گردشگری و اقتصاد شهری مبتنی‌بر خدمات و فناوری ظرفیت بسیار فراوانی برای اصفهان دارد. اصفهان نباید صرفاً از ظرفیت تاریخی و فرهنگی خود برای جذب گردشگر استفاده کند؛ بلکه باید از گردشگری به‌عنوان موتور ایجاد اشتغال، رونق کسب‌وکارهای محلی و جذب سرمایه بخش خصوصی بهره ببرد. در کنار آن، حوزه‌های فناوری، اقتصاد دانش‌بنیان، بازآفرینی شهری و پروژه‌های خدماتی نیز برای ما اهمیت جدی دارند.

مهم‌ترین عامل، اعتماد سرمایه‌گذار است. سرمایه‌گذار بیش از هرچیز به‌دنبال ثبات، شفافیت، سرعت در تصمیم‌گیری و قابل‌پیش‌بینی‌بودن فرایندهاست. اگر سرمایه‌گذار بداند پروژه‌اش در چه مدت و با چه فرایندی تعیین‌تکلیف می‌شود، چه تعهدهایی برعهده اوست و مدیریت شهری چه حمایتی از او خواهد داشت، بخش مهمی از نگرانی‌اش برطرف می‌شود؛ بنابراین باید کاری کنیم که سرمایه‌گذار احساس کند مدیریت شهری، شریک و تسهیلگر اوست؛ نه یک مانع اداری.

اصفهان از نظر زیرساخت‌های شهری و ظرفیت‌های موجود، شرایط مطلوبی دارد؛ اما برای پذیرش سرمایه‌گذاری‌های بزرگ هنوز باید برخی زیرساخت‌ها را تقویت کنیم.

در حوزه گردشگری نیز باید واقع‌بین باشیم. ظرفیت گردشگری اصفهان بسیار زیاد است؛ اما صرف داشتن جاذبه تاریخی، به‌تنهایی تضمین‌کننده بازگشت سرمایه نیست. باید زنجیره گردشگری را کامل کنیم؛ از حمل‌ونقل و اقامت گرفته تا رویداد، تفریح، خدمات، تبلیغات و اقتصاد شبانه.

هدف ما این است که اصفهان از «شهر مقصد» به «شهر مقصدِ ماندگار» تبدیل شود؛ یعنی گردشگر زمان بیشتری در شهر بماند و هزینه بیشتری در اقتصاد شهری ایجاد کند.

به اعتقاد من، پیچیدگی و طولانی‌بودن فرایندهای اداری و تعدد مراجع تصمیم‌گیر یکی از مهم‌ترین موانع است. سرمایه‌گذار نباید برای یک پروژه، ماه‌ها میان دستگاه‌های مختلف رفت‌وآمد کند و پاسخ‌های متفاوت بگیرد. ما نیازمند فرایندی شفاف، یکپارچه و زمان‌بندی‌شده هستیم. اگر سرمایه‌گذار بداند که در یک بازه زمانی مشخص پاسخ نهایی را دریافت می کند، بخش چشمگیری از ریسک ذهنی سرمایه‌گذاری کاهش پیدا می‌کند. به نظر من، علاوه‌بر زیرساخت‌های فیزیکی، باید بر زیرساخت حکمرانی و خدمات سرمایه‌گذاری تمرکز کنیم. سرمایه‌گذار به همان اندازه که به زمین، راه، حمل‌ونقل و امکانات شهری نیاز دارد، به فرایند سریع صدور مجوز، اطلاعات شفاف، خدمات الکترونیک و پاسخ‌گویی مشخص نیازمند است. در کنار آن، توسعه حمل‌ونقل عمومی، دسترسی مناسب به مراکز گردشگری، زیرساخت‌های فناوری و بازآفرینی بافت‌های شهری نیز باید با جدیت دنبال شود.

بزرگ‌ترین ریسک سرمایه‌گذاری در اصفهان، عدم قطعیت است؛ نه صرفاً مسائل اقتصادی. سرمایه‌گذار باید بتواند آینده پروژه خود را پیش‌بینی کند. تغییرات مکرر مقررات، فرایندهای طولانی، ناهماهنگی دستگاه‌ها و مشخص‌نبودن زمان تصمیم‌گیری، هزینه سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد. ما باید تلاش کنیم ریسک‌های قابل‌کنترل را از دوش سرمایه‌گذار برداریم؛ البته بخشی از ریسک‌های اقتصادی کشور در اختیار مدیریت شهری نیست؛ اما می‌توانیم محیط شهری را برای سرمایه‌گذاری شفاف‌تر، سریع‌تر و قابل پیش‌بینی‌تر کنیم.



اصفهان از نظر ظرفیت، قطعاً در زمره شهرهای اول کشور قرار دارد؛ اما معتقدم بین ظرفیت واقعی اصفهان و میزان سرمایه‌ای که بالفعل جذب می‌کنیم، فاصله وجود دارد. این فاصله باید برای ما یک هشدار و درعین‌حال یک فرصت باشد.

تهران، مشهد، تبریز، شیراز و برخی دیگر از شهرها در بعضی حوزه‌ها توانسته‌اند سرمایه‌گذاری‌های چشمگیری را جذب کنند. اصفهان باید از تجربه این شهرها استفاده کرده، اما درنهایت مدل اختصاصی خودش را بر اساس مزیت‌های بومی طراحی کند. ما نباید فقط به‌دنبال جذب سرمایه باشیم؛ باید در پی جذب سرمایه درست و مولد باشیم. بخشی از مشکلات بانکی و سیاست‌های کلان اقتصادی، خارج از اختیارات شورای شهر و شهرداری است و باید این موضوع را صادقانه با مردم و فعالان اقتصادی در میان گذاشت؛ اما مدیریت شهری می‌تواند در حوزه اختیارات خود، فرایندهای سرمایه‌گذاری را تسهیل کند، پروژه‌های مشارکتی را توسعه دهد، از ظرفیت بخش خصوصی استفاده کرده و از طریق تعامل با دستگاه‌های ملی و استانی، موانع پروژه‌های بزرگ را پیگیری کند.

اعتقاد ما این است که شهرداری نباید خودش را رقیب بخش خصوصی بداند؛ بلکه باید بستر فعالیت بخش خصوصی را فراهم کند. اگر قرار باشد یک تصمیم فوری بگیریم، پیشنهاد من ایجاد یک مسیر واحد و شفاف برای سرمایه‌گذار، با زمان‌بندی مشخص و پاسخ‌گویی واحد است. سرمایه‌گذار باید بداند پروژه‌اش از روز اول تا زمان اجرا چه مراحلی دارد، مسئول هر مرحله چه دستگاهی است و حداکثر زمان پاسخ‌گویی چقدر است. به نظرم «کاهش زمان و افزایش قطعیت» می‌تواند سریع‌ترین اثر را بر بهبود فضای سرمایه‌گذاری اصفهان داشته باشد. من به آینده سرمایه‌گذاری در اصفهان خوش‌بین هستم؛ البته این خوش‌بینی باید همراه با اصلاح فرایندها و تصمیم‌های عملی باشد.

افق جدید اصفهان را در چند حوزه می‌بینم: گردشگری و اقتصاد فرهنگی، بازآفرینی شهری، حمل‌ونقل و زیرساخت، فناوری و اقتصاد دانش‌بنیان، خدمات شهری و پروژه‌های بزرگ‌مقیاس شهری.

اصفهان امروز نیازمند سرمایه‌گذاری‌هایی است که علاوه‌بر سودآوری اقتصادی، کیفیت زندگی شهروندان را نیز ارتقا دهد؛ بنابراین نگاه ما به سرمایه‌گذاری صرفاً تأمین منابع مالی برای شهرداری نیست؛ بلکه می‌خواهیم سرمایه‌گذاری به ایجاد اشتغال، افزایش نشاط اجتماعی، رونق اقتصادی و توسعه پایدار شهر کمک کند.

پیام من به بخش خصوصی این است که اصفهان ظرفیت‌های بزرگی دارد و مدیریت شهری باید تلاش کند مسیر استفاده از این ظرفیت‌ها را برای سرمایه‌گذاران هموارتر کند. آینده اصفهان را نمی‌توان فقط با منابع دولتی ساخت؛ بخش خصوصی، سرمایه‌گذاران و مردم باید در ساختن آینده شهر نقش‌آفرین باشند.



از بندر تا برج

روایت رشد از ایده
تا پروژه‌های بزرگ شهری

هتل آیریک؛ الگوی موفق مشارکت در گردشگری شهری

پروژه هتل آیریک با مشارکت ۷۵ درصدی سرمایه‌گذار و ۲۵ درصدی شهرداری، یکی از موفق‌ترین نمونه‌های مشارکت عمومی‌خصوصی در کشور است.

ارزش این پروژه از ۳۹٫۶۹۰ میلیارد ریال در زمان عقد قرارداد، به ۱۶۹٫۹۲۱ میلیارد ریال در سال جاری رسیده که نشان‌دهنده رشد ۳۲۸ درصدی است؛ رشدی فراتر از تورم و اغلب بازارهای مالی. سرمایه گذار با آورده ۱۲۷٫۵۸۰ میلیارد ریال و شهرداری با ۴۲٫۳۴۱ میلیارد ریال در این پروژه شریک شده‌اند و نسبت ۷۵ به ۲۵، توازن مناسبی بین ریسک و بازده ایجاد کرده است. هتل آیریک با ۶٫۰۱۵ مترمربع زمین و ۳۱٫۳۶۸ مترمربع زیربنا، ظرفیت اقامتی گسترده و توانایی برگزاری رویدادها و همایش‌ها را دارد. هتل‌های شهری به دلیل تقاضای پایدار گردشگری تجاری و تفریحی، جزو مقاوم‌ترین سرمایه‌گذاری‌ها در برابر نوسانات اقتصادی هستند. این پروژه می‌تواند الگویی برای پروژه‌های آتی در حوزه سلامت، محیط زیست و خدمات شهری باشد و نشان می‌دهد مشارکت هوشمندانه شهرداری و بخش خصوصی، مسیری عملیاتی برای توسعه پایدار شهری است.





صنعت گردشگری و اقامت، یکی از پایدارترین و پرسودترین حوزه‌های سرمایه‌گذاری در اقتصاد شهری محسوب می‌شود. در این میان، پروژه‌های مشارکتی بین شهرداری و بخش خصوصی، به دلیل تقسیم ریسک و بهره‌مندی از ظرفیت‌های دو طرف، از جذابیت مضاعفی برخوردارند. پروژه هتل آیریک یکی از برجسته‌ترین نمونه‌های این نوع مشارکت است که با تکیه بر مدل مشارکت مدنی و نسبت هوشمندانه ۷۵ به ۲۵، توانسته به موفقیت چشمگیری دست یابد. این گزارش به تحلیل ابعاد مختلف اقتصادی، مالی و راهبردی این پروژه می‌پردازد.

مشخصات پروژه

هتل آیریک در قالب مشارکت مدنی بین شهرداری و سرمایه‌گذار تعریف شده است. زمین پروژه به مساحت ۶٫۰۱۵ مترمربع اختصاص یافته و زیربنای کل آن ۳۱٫۳۶۸ مترمربع است. این مقیاس، هتل را در زمره پروژه‌های بزرگ اقامتی شهر قرار می‌دهد که ظرفیت پذیرش چشمگیری دارد و می‌تواند میزبان گردشگران داخلی و خارجی، همایش‌ها و رویدادهای تجاری باشد.

- **نخست:** میانگین رشد سالانه حدود ۴۵ درصد است. این رقم نه‌تنها از نرخ تورم رسمی کشور در سال‌های اخیر بالاتر بوده؛ بلکه از بازدهی اغلب بازارهای مالی از جمله بورس، سپرده‌های بانکی و حتی بازار مسکن در برخی بازه‌ها پیشی گرفته است.
- **دوم:** این رشد نشان‌دهنده افزایش ارزش زمین و ساختمان در منطقه مدنظر است. با توجه به موقعیت پروژه، می‌توان پیش‌بینی کرد این روند صعودی در سال‌های آینده نیز ادامه یابد.
- **سوم:** رشد ارزش پروژه، اعتماد سرمایه‌گذاران به ظرفیت‌های گردشگری پایتخت و مدل مشارکت با شهرداری را تأیید می‌کند. این اعتماد، مهم‌ترین سرمایه برای جذب سرمایه‌های جدید در پروژه‌های آتی است.

تحلیل آورده‌ها و نسبت مشارکت

در پروژه هتل آیریک، آورده سرمایه‌گذار معادل ۱۲۷٫۵۸۰ میلیارد ریال و آورده شهرداری معادل ۴۲٫۳۴۱ میلیارد ریال است. نسبت مشارکت ۷۵ به ۲۵ به نفع سرمایه‌گذار، یک مدل متعادل و هوشمندانه است که دلایل متعددی برای انتخاب آن وجود دارد:

- **کاهش ریسک شهرداری:** شهرداری با تخصیص ۲۵ درصد از کل سرمایه، ریسک مالی خود را محدود کرده و در عین حال از ۲۵ درصد منافع بلندمدت پروژه بهره‌مند می‌شود.
- **کنترل عملیاتی سرما**
سرمایه‌گذار با ۷۵ درصد آورده، عملا کنترل عملیاتی پروژه را در دست می گیرد و می‌تواند با سرعت و کارایی بیشتری پروژه را پیش ببرد.
- **جذابیت برای بخش خصوصی:** این نسبت برای سرمایه‌گذاران جذاب است؛ زیرا هم سهم غالب در منافع را دارند و هم از حمایت‌های شهرداری در زمینه مجوزها، زیرساخت‌ها و تسهیلات شهری بهره‌مند می‌شوند.
- **مدل قاب تکرار:** این نسبت می‌تواند به‌عنوان یک الگوی استاندارد برای پروژه‌های مشترک آتی در حوزه‌های مختلف از جمله سلامت، محیط زیست و خدمات شهری مورداستفاده قرار گیرد.

مزایای سرمایه‌گذاری در هتل آیریک

- **۱. تقاضای پایدار گردش**
هتل‌های شهری به دلیل تقاضای مداوم گردشگری تجاری و تفریحی، جزو مقاوم‌ترین انواع سرمایه‌گذاری در برابر نوسانات اقتصادی هستند. برخلاف هتل‌های فصلی، هتل‌های شهری در تمام طول سال ضریب اشغال قابل‌قبولی دارند.
- **۲. ظرفیت برگزاری رویدادها:** با زیربنای ۳۱ هزار مترمربع، هتل آیریک ظرفیت برگزاری همایش‌ها، کنفرانس‌ها و رویدادهای تجاری را دارد که خود منبع درآمدزایی مضاعفی محسوب می‌شود.
- **۳. اشتغال‌زایی پایدار:** پروژه‌های هتلی در مقیاس بزرگ، به‌طور مستقیم برای صدها نفر اشتغال ایجاد می‌کنند و به‌طورغیرمستقیم نیز رونق کسب‌وکارهای خدماتی جانبی مانند رستوران‌ها، آژانس‌های مسافرتی و فروشگاه‌ها را به همراه دارند.
- **۴. بازگشت سرمایه مطمئن:** دوره بازگشت سرمایه در هتل‌های شهری معمولا کوتاه است. با توجه به رشد ارزش ملک در این پروژه، بازگشت سرمایه حتی زودتر از این بازه نیز قابل‌تحقق است.
- **۵. دارایی سرمایه‌ای پایدار:** برخلاف بسیاری از سرمایه‌گذاری‌های مالی، هتل یک دارایی فیزیکی و ملموس است که ارزش آن در بلندمدت حفظ شده و حتی افزایش می‌یابد.

قابلیت الگوسازی برای پروژه‌های آتی

موفقیت پروژه هتل آیریک می‌تواند به‌عنوان یک الگوی عملیاتی برای توسعه پروژه‌های مشابه در حوزه‌های تحت پوشش کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری مورداستفاده قرار گیرد:

- **سلامت شهری:** احداث کلینیک‌های تخصصی، مراکز درمانی و خانه‌های بهداشت با مدل مشارکت ۷۵ به ۲۵
- **محیط زیست:** ایجاد تأسیسات مدیریت پسماند، تصفیه‌خانه‌های پساب و نیروگاه‌های خورشیدی با مشارکت بخش خصوصی
- **خدمات شهری:** احداث پارکینگ‌های طبقاتی، مراکز تفریحی‌ورزشی و ایستگاه‌های آتش‌نشانی با مدل سرمایه‌گذاری مشترک

هتل آیریک یک پروژه موفق و الهام‌بخش در حوزه سرمایه‌گذاری شهری است. رشد ۳۲۸ درصدی ارزش پروژه، نسبت مشارکت متعادل ۷۵ به ۲۵، مقیاس بزرگ پروژه با ۳۱ هزار مترمربع زیربنا و کاربری راهبردی هتلی، این پروژه را به یکی از کم‌ریسک‌ترین و پربازده‌ترین گزینه‌های سرمایه‌گذاری در پرتفوی شهرداری تبدیل کرده است. این پروژه ثابت می‌کند که مشارکت هوشمندانه شهرداری و بخش خصوصی، نه یک شعار، که یک راهکار عملیاتی برای توسعه پایدار شهری است و می‌تواند الگویی برای پروژه‌های آتی در حوزه‌های سلامت، محیط زیست و خدمات شهری باشد.






هتل آیریک
AYRIC
HOTEL






هتل آیریک
AYRIC
HOTEL





هتل آیریک

مشارکت مدنی

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۱۶۹,۹۲

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۳۹,۶۹

آورده **شهرداری**
%۲۵

آورده **سرمایه‌گذار**
%۷۵



ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۱۲۷,۵۸

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۲۹,۸

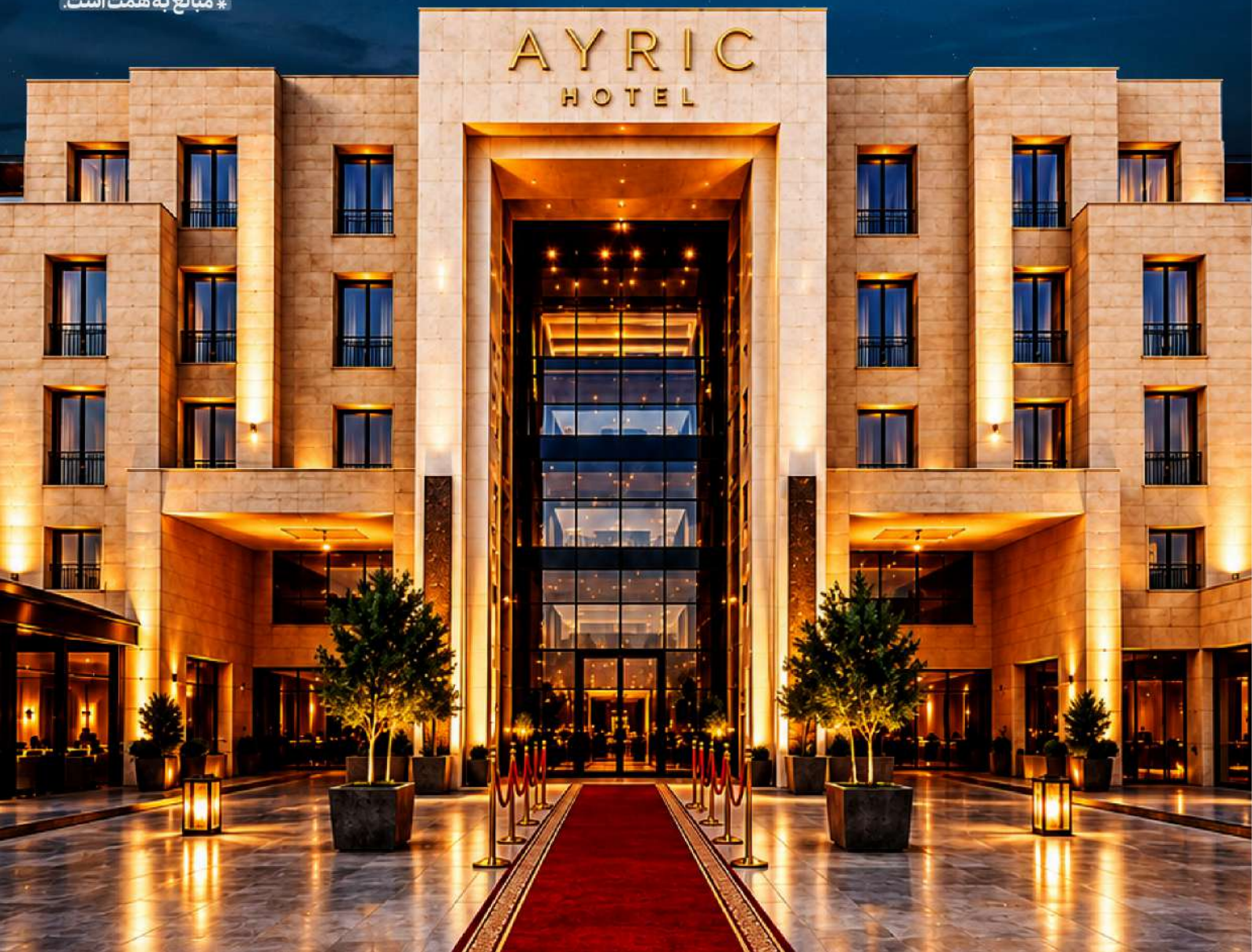
متراژ **زمین**
۶,۰۱۵ m²

متراژ **زیربنا**
۳۱,۳۶۸ m²

ارزش ریالی آورده شهرداری
به سال جاری
۴۲,۳۴

ارزش ریالی آورده شهرداری
به زمان قرارداد
۹,۸۹

* مبالغ به هممت است.



مجموعه تجاری‌اداری چهارباغ بالا (هفت‌دست-آیینه‌شهر)

غول سرمایه‌گذاری مشارکتی پایتخت

پروژه آیینه شـهر با مشـارکت ۵۳درصدی شـهرداری و ۴۷درصدی سـرمایه‌گذار، یکی از بزرگ‌ترین و پربازده‌ترین پروژه‌های مشارکتی شهر اصفهان است. ارزش این پروژه از ۲,۶۰۰میلیارد تومان در زمان عقد قرارداد به۱۶۶,۳۱۵میلیارد تومان در سال جاری رسیده که نشان‌دهنده رشد خیره‌کننده ۶,۲۹۷درصدی است؛ رشدی فراتر از هر بازار مالی و سرمایه‌گذاری در کشور. ایـن پروژه با ۵,۷۶۳ مترمربع زمین و۳۵,۸۳۵ مترمربع زیربنا، یک غـول تجاری‌اداری در قلب منطقه چهارباغ بالای اصفهان محسـوب می‌شـود کـه ظرفیـت درآمـدزایی و اشـتغال‌زایی عظیمـی دارد. آورده شـهرداری ۸۸,۱۴۷میلیـارد ریـال و آورده سـرمایه‌گذار ۷۸,۱۶۸میلیارد ریال در سـال جاری است و نسـبت متوازن ۵۳ به ۴۷، یک شراکت واقعی و متعادل بین بخش عمومی و خصوصی را رقم زده است. این پروژه با رشد ۶,۲۹۷درصدی، نه‌تنها یک موفقیت اقتصادی، که یک رکورد در تاریخ مشارکت‌های شهری محسوب می‌شود.

گزارش تحلیلی اقتصادی پروژه

پروژه‌هـای تجـاری‌اداری در کلان‌شـهرهایی مانند اصفهان، به‌دلیل تراکـم جمعیت، فعالیت‌های اقتصادی گسـترده و نیاز روزافزون به فضاهای کسب‌وکار از جذابیت سرمایه‌گذاری فراوانی برخوردارند. مجموعه چهارباغ بالا با کاربری ترکیبی تجاری و اداری، یکی از شاخص‌ترین پروژه‌های مشارکتی اصفهان است که با سرمایه‌گذاری مشترک شهرداری و بخش خصوصی، به یک ابرپروژه اقتصادی تبدیل شده. این گزارش به تحلیل ابعاد مالی، اقتصادی و راهبردی این پروژه می‌پردازد.

مشخصات پروژه

پروژه چهارباغ بالا در قالب مشـارکت مدنی بین شهرداری و سرمایه‌گذار تعریف شده اسـت. زمین پروژه به مساحت ۵,۷۶۳ مترمربـع اختصـاص یافتـه و زیربنـای کل آن ۳۵,۸۳۵ مترمربع است. این مقیاس، پروژه را در زمره بزرگ‌تریـن مجموعه‌هـای تجـاری‌اداری شـهر قـرار می‌دهـد. کاربـری ترکیبـی تجـاری و اداری، یک مزیـت رقابتی مهم محسـوب می‌شـود؛ زیـرا هـم از محـل اجـاره واحدهای تجـاری و هـم از محل فـروش یا اجـاره فضاهـای اداری، جریان درآمدی پایدار ایجاد می‌کند.

تحلیل رشد ارزش سرمایه‌گذاری

شـاخص‌ترین ویژگـی ایـن پروژه، رشـد نجومـی ارزش آن اسـت. ارزش ریالـی پـروژه در زمـان عقـد قـرارداد معادل ۲,۶۰۰میلیـــارد و ۵۰۶ میلیـــون تومـــان (۲,۶۰۰,۵۰۶,۷۴۶,۶۶۶ ریال) بوده است. این رقم در سال جـاری بـه ۱۶۶,۳۱۵میلیـارد و ۱۹۵ میلیـون تومـان (۱۶۶,۳۱۵,۱۹۵,۷۴۱,۴۶۸ ریال) رسیده است.

رشـد ۶,۲۹۷درصدی یعنـی ارزش پروژه بیـش از ۶۳ برابر شـده اسـت. این رقـم در نوع خـود یک رکورد محسـوب می‌شود و دلایل متعددی برای آن وجود دارد:

- **نخسـت:** افزایـش سرسـام‌آور قیمـت زمیـن و ملـک در منطقه چهارباغ بالا که یکی از مناطق ارزشمند و روبه‌رشد اصفهان است؛
- **دوم:** تکمیـل فازهای سـاختمانی و افزایـش ارزش‌افزوده ناشی از اتمام پروژه؛
- **سـوم:** رشـد تقاضا برای فضاهای تجـاری و اداری در این منطقه به‌دلیل توسعه شهری و افزایش جمعیت‌پذیری؛
- **چهـارم:** تـورم ملکـی در سـال‌های اخیـر کـه ارزش دارایی‌های فیزیکی را به‌شدت افزایش داده است.

تحلیل آورده‌ها و نسبت مشارکت

در پـروژه چهاربـاغ بـالا، آورده شـهرداری معـادل ۸۸,۱۴۷میلیـــارد و ۵۳ میلیـــون تومـــان (۸۸,۱۴۷,۰۵۳,۷۴۲,۹۷۸ ریال) و آورده سرمایه‌گذار

معادل ۷۸،۱۶۸میلیارد و ۱۴۱ میلیون تومان (۷۸،۱۶۸،۱۴۱،۹۹۸،۴۹۰ ریال) در سال جاری است.

نسبت مشارکت ۵۳درصد شهرداری و ۴۷درصد سرمایه‌گذار، یکی از متعادل‌ترین نسبت‌ها در پروژه‌های مشارکتی است:

- **شراکت واقعی** این نسبت نزدیک به ۵۰-۵۰، نشان‌دهنده یک شراکت واقعی و هم‌ارزش است که در آن هیچ طرفی بر دیگری برتری ندارد.
- **تقسیم متوازن ریسک و بازده:** هر دو طرف به میزان نزدیک به هم در ریسک پروژه شریک هستند و به همان نسبت از منافع بهره‌مند می‌شوند.
- **اعتماد متقابل:** این نسبت نشان می‌دهد شهرداری به توانمندی سرمایه‌گذار اعتماد داشته و سرمایه‌گذار نیز به ظرفیت‌های شهرداری و موقعیت پروژه اطمینان کرده است.
- **الگوی توسعه مشترک:** این نسبت می‌تواند الگویی برای پروژه‌های بزرگ‌مقیاس باشد که نیازمند تعهد جدی هر دو طرف است.

مزایای سرمایه‌گذاری در مجموعه چهارباغ بالا

- **۱. کاربری ترکیبی تجاری‌اداری** این پروژه هم‌زمان دو جریان درآمدی دارد: اجارهٔ واحدهای تجاری و فروش و اجاره فضاهای اداری. این تنوع درآمدی، ریسک سرمایه‌گذاری را کاهش می‌دهد.
- **۲. مقیاس بزرگ و موقعیت استراتژیک:** با ۳۵هزار مترمربع زیربنا در منطقه چهارباغ بالا، این مجموعه یک مقصد تجاری‌اداری منحصربه‌فرد در سطح منطقه خود محسوب می‌شود.
- **۳. ظرفیت اشتغال‌زایی عظیم:** مجموعه‌های تجاری‌اداری در این مقیاس، به‌طور مستقیم برای صدها نفر اشتغال ایجاد می‌کنند و به‌طور غیرمستقیم، رونق کسب‌وکارهای خدماتی جانبی را به همراه دارند.
- **۴. دارایی سرمایه‌ای با بازدهی بالا:** رشد ۶،۲۹۷درصدی ارزش پروژه، آن را به یکی از پربازده‌ترین سرمایه‌گذاری‌های شهری تبدیل کرده است.
- **۵. ظرفیت درامدزایی پایدار:** واحدهای تجاری و اداری، جریان درآمدی ماهیانه و پایدار از محل اجاره ایجاد می‌کنند که در بلندمدت، بازگشت سرمایه را تضمین می‌کند.

قابلیت الگوسازی برای پروژه‌های آتی

موفقیت پروژه چهارباغ بالا می‌تواند الگویی برای توسعه پروژه‌های مشابه در حوزه‌های مختلف باشد:

- **مجموعه‌های چندمنظوره شهری:** احداث مجموعه‌های تجاری، اداری و تفریحی با کاربری ترکیبی و مشارکت متوازن؛
- **بازآفرینی بافت‌های فرسوده:** استفاده از این مدل برای نوسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با جذب سرمایه‌گذار؛
- **توسعه قطب‌های تجاری جدید:** ایجاد قطب‌های تجاری‌اداری در مناطق کمترتوسعه‌یافته با مشارکت متعادل شهرداری و بخش خصوصی.

مجموعه تجاری‌اداری چهارباغ بالا (هفت‌دست- آیینه شهر) یک پروژه استثنایی و رکوردشکن در حوزه سرمایه‌گذاری شهری است. رشد ۶،۲۹۷درصدی ارزش پروژه، نسبت مشارکت متوازن ۵۳ به ۴۷، مقیاس عظیم ۳۵هزار مترمربعی و کاربری ترکیبی تجاری‌اداری، این پروژه را به یکی از موفق‌ترین و پربازده‌ترین پروژه‌های مشارکتی پایتخت تبدیل کرده است. این پروژه ثابت می‌کند که مشارکت متوازن و هوشمندانه شهرداری و بخش خصوصی، می‌تواند به خلق ارزش‌های عظیم اقتصادی منجر شود و الگویی الهام‌بخش برای پروژه‌های آتی در سطح شهر باشد.












شهر آینه
AYENEH SHAHR
مجتمع تجاری اداری


ARENA
MOVE & OUTRUN



مجموعه تجاری دفتر کار چهارباغ بالا (هفت دست- آیینه شهر)

مشارکت مدنی

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۷۸,۱۷

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۱,۲۲

آورده **شهرداری**
٪۵۳

آورده **سرمایه‌گذار**
٪۴۷

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۷۸,۱۶

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۱,۲۲

متراژ **زمین**
۵,۷۶۳ m²

متراژ **زیربنا**
۳۵,۸۳۵ m²

ارزش ریالی آورده شهرداری
به سال جاری
۸۸,۱۵

ارزش ریالی آورده شهرداری
به زمان قرارداد
۱,۳۸

* مبالغ به همت است.



دیوان؛ لنگرگاه سرمایه در اقتصاد اداری اصفهان

مجموعه تجاری و پارکینگ عمومی غدیر (دیوان) با موقعیت استراتژیک در خیابان ۲۲بهمن، زیربنای ۱۳،۳۹۷ مترمربع و مدل مشارکت مدنی شهرداری و سرمایه‌گذار، یک فرصت سرمایه‌گذاری با ریسک حداقلی و بازدهی حداکثری در بازار املاک تجاری اصفهان است.

دیوان؛ نقطه تلاقی تجارت، پارکینگ و سرمایه‌گذاری مطمئن در قلب مجموعه اداری اصفهان

در دل مجموعه اداری خیابان ۲۲بهمن اصفهان، جایی که تراکم مراجعه‌های اداری و نیاز روزافزون به فضای تجاری و پارکینگ به اوج خود رسیده، «مجتمع اداری غدیر (دیوان)» به‌عنوان یک فرصت سرمایه‌گذاری مشارکتی با پشتوانه شهرداری، هم‌زمان سه نیاز حیاتی را پاسخ می‌دهد: فضای تجاری پربازده، پارکینگ عمومی راهبردی و یک مدل مشارکتی کم‌ریسک برای سرمایه‌گذار. این پروژه نه فقط یک ملک، بلکه یک «جریان درآمدی پایدار» است.

۱. موقعیت استراتژیک؛ نیمی از معادله سودآوری

مهم‌ترین مزیت این طرح، موقعیت مکانی آن است. قرارگیری در مجموعه اداری خیابان ۲۲بهمن اصفهان به این معناست که پروژه در همسایگی مستقیم مراکز اداری، سازمان‌ها و نهادهای پرمراجعه قرار دارد. این موقعیت چند مزیت کلیدی ایجاد می‌کند:

- **تقاضای دائمی و تضمین‌شده:** مراجعه‌کنندگان اداری، کارمندان و ارباب‌رجوع، یک بازار مصرف ثابت و روزانه برای واحدهای تجاری و کافه رستوران‌ها ایجاد می‌کنند.
- **نیاز حیاتی به پارکینگ:** تراکم اداری یعنی کمبود شدید جای پارک. پارکینگ عمومی این مجموعه به یک «نیاز ضروری» پاسخ می‌دهد که تقاضای آن نه‌تنها کاهشی نیست؛ بلکه با رشد مراجعه‌های اداری افزایش می‌یابد.
- **قیمت‌گذاری ممتاز:** املاک تجاری در مناطق پرتردد اداری، هم از نظر ارزش ملک و هم از نظر اجاره‌بها، به‌طور ساختاری بالاتر از میانگین شهر هستند.

۲. مدل مشارکت مدنی؛ ریسک پایین، اطمینان بالا

یکی از جذاب‌ترین مزایای این طرح، ساختار مشارکت مدنی با شهرداری است:

سهم ۵۵درصد شهرداری به‌عنوان آورده (شامل زمین به ارزش ۲۱۶،۵میلیارد ریال و پروانه به ارزش ۱۴۵،۵میلیارد ریال) نشان‌دهنده تعهد جدی نهاد عمومی به پروژه است.

سهم ۴۵درصد سرمایه‌گذار، یعنی ورود با سرمایه‌ای کنترل‌شده در یک پروژه بزرگ‌مقیاس؛ به این معنا که سرمایه‌گذار با کمتر از نیمی از سرمایه کل، به سهمی از یک مجموعه چند هزار متری دست می‌یابد.

- **پشتوانه نهادی:** مشارکت با شهرداری، ریسک‌های اداری، مجوزی و حقوقی را به‌طور چشمگیر کاهش می‌دهد و فرایند اخذ مجوزها و پروانه را تسهیل می کند.

۳. مقیاس و ظرفیت؛ زیربنای چشمگیر

با زیربنای ۱۳،۳۹۷ مترمربع روی زمینی به مساحت ۱،۹۶۹ مترمربع، نسبت زیربنا به زمین حدود ۶،۸ برابر بوده که نشان‌دهنده بهره‌برداری حداکثری از زمین و تراکم بالای تجاری است. این مقیاس به معنای:

- **تنوع کاربری:** ترکیب فضای تجاری و پارکینگ عمومی، ریسک وابستگی به یک منبع درآمد واحد را از بین می‌برد.
- **اقتصاد مقیاس:** مدیریت یک مجموعه بزرگ، هزینه‌های سربار را به ازای هر مترمربع کاهش داده و حاشیه سود را افزایش می‌دهد.

۴. درآمدزایی دوگانه؛ تجارت + پارکینگ

این پروژه یک مدل درآمدی دوگانه ارائه می‌دهد که مزیت رقابتی مهمی است:

- **بخش تجاری:** فروش یا اجاره واحدهای تجاری در یک موقعیت اداری پرتردد، جریان نقدی سریع و بازدهی بالا ایجاد می‌کند.

پارکینگ عمومی: درآمد پارکینگ، یک جریان نقدی پایدار و ماهانه است که مستقل از نوسان‌های بازار ملک، درآمد ثابتی تولید کرده و به‌عنوان یک «سرمایه‌گذاری دفاعی» عمل می‌کند.

۵. ارزش‌افزوده و رشد سرمایه

ارزش سرمایه‌گذاری از ۶۵۷میلیارد ریال (زمان قرارداد) به ۵,۷۵۶میلیارد ریال (سال جاری) رشد کرده است؛ یعنی افزایشی حدود ۸,۷ برابر. این رشد چشمگیر نشان‌دهنده:

تورم و رشد ارزش املاک در منطقه ظرفیت گسترده بازدهی برای سرمایه گذار در بلندمدت و افزایش ارزش زمین و پروانه به‌عنوان بخشی از آورده شهرداری است.

۶. مزیت برای شهرداری و شهر

این طرح فقط برای سرمایه‌گذار سودمند نیست؛ برای شهرداری و شهروندان هم مزیت دارد:

- **کاهش ترافیک و الودگی:** پارکینگ عمومی، مشکل پارک حاشیه‌ای و ترافیک ناشی از جست‌وجوی جای پارک در منطقه اداری را کاهش می‌دهد.
- **توسعه زیرساخت‌های شهری:** شهرداری بدون صرف کامل هزینه، زیرساخت تجاری و پارکینگی شهر را توسعه می‌دهد.
- **ایجاد اشتغال:** بهره‌برداری از مجموعه، فرصت‌های شغلی مستقیم و غیرمستقیم ایجاد می‌کند.

مجتمع اداری غدیر (دیوان) یک فرصت سرمایه‌گذاری مشارکتی با پشتوانه نهادی، موقعیت استراتژیک و مدل درآمدی دوگانه است. ترکیب تقاضای تضمین‌شده منطقه اداری، سهم ۵۵درصدی شهرداری، زیربنای چشمگیر و رشد چندبرابری ارزش، این پروژه را به گزینه‌ای جذاب برای سرمایه‌گذارانی تبدیل می‌کند که به‌دنبال بازدهی بالا با ریسک کنترل‌شده هستند. در دنیایی که سرمایه‌گذاری‌های پرریسک و بی‌ثبات فراوان‌اند، «دیوان» یک لنگرگاه مطمئن در قلب اقتصاد اداری اصفهان است.













مجتمع تجاری‌اداری غدیر(دیوان)

مشارکت مدنی

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۵,۷۵۶,۰

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۶۵۷,۵

آورده **شهرداری**
%۵۵

آورده **سرمایه‌گذار**
%۴۵

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۲,۵۸۵,۷

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۲۹۵,۳

متراژ زمین
۱,۹۶۵ m²

متراژ **زیربنا**
۱۳,۳۹۷ m²

ارزش ریالی آورده شهرداری
به سال جاری
۳,۱۷۰,۳

ارزش ریالی آورده شهرداری
به زمان قرارداد
۳۶۲,۱

* مبالغ به میلیارد است.

برآورد ارزش ریالی
زمین
۲۱۶,۶

برآورد ارزش ریالی
پروانه
۱۴۵,۵



آبی‌سفید، بازآفرینی ارزش در قلب تاریخ
تحلیل اقتصادی یک اکوسیستم خلاق

آبی‌سفید تنها یک فضای کار نیست؛ بلکه بازتعریفی از ارزش اقتصادی در بافت میراث جهانی است. ما با تبدیل ساختمان سابق آموزش شهرداری به یک قطب خلاق، توانسته‌ایم رشد خیره‌کننده سرمایه را با مدل‌های نوین صرفه‌جویی اقتصادی پیوند بزنیم؛ مسیری که در آن، اعداد و ارقام، روایتگر شکوفایی یک سرمایه‌گذاری استراتژیک در اصفهان هستند.

پروژه فضای کار اشتراکی «آبی‌سفید»، واقع در موقعیت استراتژیک روبه‌روی هتل عباسی، با اتکا به مدل بازآفرینی سازه‌های شـهری، موفق به ایجاد تعادل میان ارزش تاریخی و بازدهی اقتصادی شـده است. این گزارش با استناد به داده‌های مالی و ارزش‌گذاری سال جاری، روند رشد سرمایه و کارایی اقتصادی این مجموعه را مورد واکاوی قرار داد.

تحلیل کارایی و سهم صرفه‌جویی

«سهم صرفه‌جویی» یکی از شاخص‌های حیاتی در این تحلیل بوده که نشان دهنده میزان بهینه‌سازی هزینه‌ها در مقایسه با مدل‌های سنتی است. در زمان قرارداد، سهم صرفه‌جویی معادل ۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال برآورد شده بود که در محاسبه‌های سال جاری، این رقم به ۱۲۴,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسیده است. برابری عدد «سهم صرفه‌جویی» با «ارزش سرمایه‌گذاری» (در هر دو بازه زمانی)، نشان‌دهنده یک مدل اقتصادی بسیار کارآمد است؛ به این معنا که پروژه از همان ابتدای فعالیت، توانسته هزینه های فرصت و هزینه‌های اضافی ناشی از مدیریت سنتی را به‌طور کامل پوشش دهـــد و سرمـــایه را در قالـــب «صرفه‌جویی عملیاتی» بازگرداند.

از منظر اقتصادی، پروژه آبی‌سفید یک نمونه موفق از تبدیل «سرمایه ثابت» به «سرمایه پویا» است. با توجه به اینکه ارزش سال جاری پروژه به ۱۲۴,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسیده و هم‌زمان این میزان صرفه‌جویی در هزینه‌ها ایجاد شده است، پروژه نه‌تنها ازنظر مالکیت دارایی سودآور بوده؛ بلکه ازنظر مدیریت عملیاتی نیز دارای بالاترین سطح بهره وری (Efficiency) است. این ترکیب، موقعیت پروژه را برای جذب سرمایه‌های بعدی و توسعه اکوسیستم خلاق در اصفهان تثبیت می‌کند.










digikala


آبی‌سفید فناپ
فضای کار اشتراکی





فضای کار اشتراکی آبی‌سفید

B.O.L.T

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۱۲۴,۸

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۲۰,۰

سهم صرفه جویی ریال
به سال جاری
۱۲۴,۸

سهم صرفه جویی ریال
به زمان قرارداد
۲۰,۰

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۱۲۴,۸

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۲۰,۰

* مبالغ به میلیارد است.



آیینه شهر۲؛ تجلی ارزش در ابعاد کلان بازتعریف ارزش دارایی‌ها و مدیریت هوشمند مشارکت مدنی

احداث پروژه «مجموعه تجاری خان» (آیینه شهر۲) با عبور از مرزهای رشد سنتی، موفق شده است با تکیه بر مدل مشارکت مدنی، جهشی بی‌سابقه در ارزش دارایی‌های خود رقم بزند. این گزارش، مسیر تبدیل یک طرح توسعه شهری به یک پدیده اقتصادی با ارزش ۱۲تریلیون‌ریالی را از منظر مدیریت سرمایه و زیرساخت‌های کلان بررسی می‌کند.

در عصر حاضر، توسعه شهری تنها به ساخت سازه محدود نمی‌شود؛ بلکه هنر مدیریت ارزش و ایجاد هم‌افزایی میان بخش عمومی و خصوصی است. پروژه «آیینه شهر۲» در منطقه۱۵ شهرداری اصفهان، با تمرکز بر توسعه تجاری‌اداری و بازتعریف مبلمان شهری، فراتر از یک پروژه ساختمانی، یک پلتفرم اقتصادی برای مشارکت مدنی است. این پروژه با مدیریت هوشمندانه۴,۰۴۸ مترمربع زمین و ایجاد زیربنای گسترده ۲۱,۴۱۵ مترمربع، توانسته است میان میراث شهری و نیازهای مدرن بازار، پلی از ارزش‌آفرینی بنا کند. گزارش حاضر، با رویکردی تحلیلی، به بررسی جهش‌های قیمتی و ساختار سرمایه‌گذاری این پروژه عظیم می‌پردازد.



۱. تحلیل ساختار مشارکت و وزن اقتصادی طرفین

پروژه «آیینه شهر۲» بر پایه یک مدل مشارکت مدنی استوار است که در آن، توازن میان آورده‌های دولتی و خصوصی، موتور محرک توسعه محسوب می‌شود. با تحلیل دقیق سهم هریک از طرفین، مشخص است که شهرداری با اختصاص ۵۴درصد از وزن اقتصادی پروژه، نقش حاکمیت و تأمین‌کننده زیرساخت (زمین و مجوز) را ایفا می‌کند؛ درحالی‌که سرمایه‌گذار با اختصاص ۴۶درصد، نقش فعال در تأمین نقدینگی و مدیریت اجرایی را برعهده دارد. این تقسیم‌بندی، ریسک پروژه را به‌طور هوشمندانه توزیع کرده است. از سوی دیگر، حجم عظیم زیربنای طراحی‌شده (۲۱,۴۱۵ مترمربع) نشان‌دهنده نگاه بلندمدت طرفین برای تسخیر سهم بازار در منطقه۱۵ است.

۲. واکاوی جهش ارزش دارایی‌ها

یکی از خیره‌کننده‌ترین بخش‌های این گزارش، بررسی روند تغییرات ارزش کل پروژه است. در زمان انعقاد قرارداد، ارزش کل پروژه ۵۹۰,۳۲۷,۵۱۳,۵۰۳ ریال برآورد شده بود؛ اما با گذشت زمان و با توجه به تغییرات نرخ تورم، تغییرات ساختاری در بازار مسکن و توسعه زیرساخت‌های منطقه، این ارزش در سال جاری به عدد خیره‌کننده ۱۲,۰۴۱,۹۰۹,۵۹۹,۳۳۶ ریال رسیده است. این رشد۲۰ برابری، نشان‌دهنده یک پدیده اقتصادی در این پروژه است. این جهش صرفاً ناشی از تورم نیست؛ بلکه حاصل «ارزش‌گذاری مجدد دارایی‌های غیرمنقول» و

«افزایش ارزش حقوق قانونی» (مانند پروانه ساخت) است. این رشد، نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری در این پروژه، نرخ بازگشت سرمایه (ROI) بسیار فراوانی را در مقایسه با سایر ابزارهای مالی کلاسیک تضمین کرده است.

۳. تحلیل دقیق آورده‌های سرمایه‌گذاری

برای درک ریشه‌های این رشد، باید به جزئیات آورده‌ها نگریست:

الف) شهرداری: آورده شهرداری در زمان شروع پروژه، شامل ارزش زمین به میزان ۲۴۲,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و ارزش برآوردی پروانه ساخت به میزان ۷۶,۴۸۵,۰۱۳,۵۰۳ ریال بود که مجموع آن ۵۰۳,۳۱۹,۳۶۵,۰۱۳ ریال را تشکیل می‌داد. با نگاهی به سال جاری، ارزش این آورده‌ها با توجه به تغییرات بازار به ۶,۵۱۴,۶۲۸,۸۰۱,۵۱۶ ریال رسیده است. این افزایش نشان‌دهنده رشد فوق‌العاده ارزش دارایی‌های غیرنقدی شهرداری است که در قالب این مشارکت، به نقدینگی و ارزش‌افزوده تبدیل شده‌اند.

ب) سرمایه‌گذار: سرمایه‌گذار نیز با رویکردی مشابه، شاهد رشد چشمگیری در ارزش آورده‌های خود بوده است. آورده ریالی سرمایه‌گذار از مبلغ ۲۷۰,۹۶۲,۵۰۰,۰۰۰ ریال در زمان قرارداد، به ۵,۵۲۷,۲۸۰,۷۹۷,۸۲۰ ریال در سال جاری رسیده است. این روند صعودی نشان‌دهنده مدیریت صحیح جریان سرمایه و هم‌سویی کامل بخش خصوصی با استراتژی‌های توسعه شهری منطقه۱۵ است.





۴. تحلیل ظرفیت‌های بازار و زیرساخت‌های فیزیکی

پروژه با بهره‌گیری از ۴,۰۴۸ مترمربع زمین، ظرفیت فراوانی برای ایجاد یک «مرکز تجاری‌اداری یکپارچه» دارد. زیربنای ۲۱,۴۱۵ مترمربع، اجازه می‌دهد طیف وسیعی از کاربری‌ها (از واحدهای اداری لوکس تا مراکز تجاری مدرن و حتی فضاهای عمومی شهری) در این مجموعه گنجانده شوند.

موقعیت منطقه۱۵ اصفهان به‌عنوان یکی از قطب‌های توسعه‌ای، باعث می‌شود این زیربنای گسترده، به‌سرعت به جریان نقدینگی تبدیل شود؛ درواقع، این پروژه با ایجاد زیرساخت‌های «مبلمان‌شهری»، نه‌تنها یک کالا می‌سازد؛ بلکه یک «ارزش اجتماعی‌اقتصادی» ایجاد می‌کند که می‌تواند تقاضای مستمر برای اجاره و خرید در این منطقه را تضمین کند.

۵. تحلیل ریسک و فرصت‌های آتی

باتوجه‌به حجم فراوان سرمایه و ارزش دارایی‌ها، پروژه با چالش‌های مدیریت نقدینگی و نوسان‌های بازار مواجه است؛ اما این چالش‌ها به‌وسیله «ارزش بالای زمین» و «پیمان مشارکت مدنی» پوشش داده شده‌اند. فرصت اصلی پیش رو، بهره‌برداری از زیربنای عظیم پروژه برای ایجاد یک منطقه تجاری (Business District) جدید در اصفهان است که می‌تواند منبع درآمدی پایدار و بلندمدت برای هر دو طرف مشارکت باشد.

درنهایت پروژه «آیینه شهر۲» نمونه‌ای بارز از موفقیت در مدل‌های مشارکت مدنی است. جهش ارزش از ۵۹۰میلیارد ریال به بیش از ۱۲تریلیون ریال، گویای این واقعیت است که این پروژه از یک طرح ساختمانی، به یک «دارایی استراتژیک ملی» تبدیل شده است. با توجه به توازن سهم شهرداری (۵۴درصد) و سرمایه‌گذار (۴۶درصد)، این مجموعه ظرفیت چشمگیری برای تبدیل‌شدن به قطب جدید اقتصادی منطقه۱۵ و یکی از شاخص‌ترین پروژه‌های تجاری‌اداری اصفهان دارد.


پارکینگ عمومی
P
پارکینگ
عمومی








آینه شهر ۲





مجموعه تجاری‌اداری و مبلمان شهری خان(آیینه شهر ۲)

مشارکت مدنی

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۱۲,۰۴۱,۹

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۵۹۰,۳

آورده **شهرداری**
%۵۴

آورده **سرمایه‌گذار**
%۴۶

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۵,۵۲۷,۳

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۲۷۱,۰

متراژ **زمین**
۴,۰۴۸ m²

متراژ **زیربنا**
۲۱,۴۱۵ m²

ارزش ریالی آورده شهرداری
به سال جاری
۶,۵۱۴,۶

ارزش ریالی آورده شهرداری
به زمان قرارداد
۳۱۹,۳

* **مبالغ به میلیارد است.**

برآورد ارزش ریالی
زمین
۲۴۲,۹

برآورد ارزش ریالی
پروانه
۷۶,۵



سمفونی آجر و اقتصاد در پهنه شهری کالبدشکافی هم‌افزایی مدنی در پروژه تجاری‌اداری فجر

توسعه پایدار شهری در عصر کنونی، دیگر صرفاً بر دوش بودجه‌های محدود و سنتی شهرداری‌ها قرار ندارد، بلکه نیازمند بازتعریف پیوندهای میان مدیریت عمومی و پویایی بخش خصوصی است. پروژه‌های مشارکت مدنی به عنوان ابزاری کارآمد، خصلتی دوگانه دارند؛ از یک سو دارایی‌های خفته و راکد شهری را فعال می‌کنند و از سوی دیگر با تزریق سرمایه و تخصص بخش خصوصی، ارزش‌افزوده‌ای پایدار برای کالبد شهر و شهروندان به ارمغان می‌آورند. در این میان، پروژه تجاری و اداری فجر، نمونه‌ای عینی و مطالعاتی ارزشمند از تلفیق هوشمندانه فضا، سرمایه و مدیریت ساخت است که می‌تواند به عنوان الگویی برای سایر طرح‌های توسعه شهری مورد تحلیل و واکاوی قرار گیرد.



کالبدشناسی طرح؛ هنر بهره‌برداری حداکثری از مساحت در پهنه متراکم

یکی از ویژگی‌های بارز پروژه تجاری و اداری فجر، نسبت هندسی و کالبدی آن است که نشان‌دهنده معماری اقتصادی فضا در بافت‌های شهری است. این پروژه در زمینی با مساحت محدود ۴۷۳ متر مربع پایه‌گذاری شده است، اما با بهره‌گیری از ضوابط شهرسازی، طراحی بهینه و تراکم گذاری هدفمند، موفق شده زیربنایی معادل ۲,۷۶۴ متر مربع را در خود جای دهد. این ضریب بهره‌برداری و نسبت زیربنا به زمین، گویای این حقیقت است که در پروژه‌های مقیاس‌کوچک اما با ارزش‌افزوده بالا، هر متر مربع از زمین نقشی حیاتی در توجیه اقتصادی طرح ایفا می‌کند و مدیریت شهری با ارائه چنین عرصه‌هایی، بستر مناسبی را برای جذب سرمایه‌گذاران خرد و کلان فراهم می‌سازد.

عیارسنجی مالی در آستانه قرارداد؛ توازن اولیه میان زمین، پروانه و سرمایه

بررسی ارقام و اعداد در زمان انعقاد قرارداد، نمایی شفاف از تفکیک وظایف و آورده‌های طرفین شراکت را به نمایش می‌گذارد. کل حجم سرمایه‌گذاری اولیه در این طرح معادل ۴۶ میلیارد ریال برآورد و تثبیت شده است؛ رقمی که پایه‌های نخستین شکل‌گیری این مجموعه تجاری و اداری را بنا نهاده است. در این ساختار مشارکتی، شهرداری به عنوان متولی مدیریت شهری و تأمین کننده بستر قانونی و ملکی، آورده‌ای بالغ بر ۲۱ میلیارد ریال را به نام خود ثبت کرده است. این سهم خود به دو بخش کلیدی تفکیک می‌شود: نخست، برآورد ارزش ریالی زمین به میزان ۱۷ میلیارد ریال که بهای مالکانه عرصه محسوب می‌شود؛ و دوم، برآورد ارزش ریالی پروانه و عوارض ساختمانی به مبلغ ۴ میلیارد ریال که سهم شهرداری در تسهیل فرایندهای قانونی و حقوقی ساخت‌وساز است. در سوی دیگر میدان، سرمایه‌گذار با تقبل ریسک‌های اجرایی، تأمین مصالح، تجهیز کارگاه و پیشبرد عملیات عمرانی، آورده‌ای نقدی و فنی به ارزش ۲۶ میلیارد ریال را به میان آورده است تا سهمی فراتر از نیمی از سرمایه اولیه را به خود اختصاص دهد و موتور محرک اجرای پروژه باشد.

طوفان تورم و جهش ارقام تحلیل ارزش‌های ریالی به سال جاری

گذر زمان و تحولات ساختاری اقتصاد کلان کشور، معادله‌های مالی پروژه‌های عمرانی را دستخوش دگرگونی‌های ژرفی ساخته است. بررسی ارزیابی‌های مالی پروژه تجاری اداری فجر در سال جاری، گویای جهشی خیره کننده و چندبرابری در حجم کل سرمایه‌گذاری است؛ به‌طوری‌که این رقم از مرز اولیه خود عبور کرده و به مبلغ سرسام‌آور ۱,۲۱۲ میلیارد ریال بالغ شده است. در این بازبینی تورمی و پویای ارزش دارایی‌ها، سهم به‌روزرسانی‌شده آورده شهرداری به رقم ۵۴۰ میلیارد ریال ارتقا یافته است و در مقابل، ارزش آورده سرمایه‌گذار برای صیانت از پیشرفت فیزیکی و تکمیل عملیات ساختمانی به مبلغ ۶۷۳ میلیارد ریال رسیده است. این رشد عظیم در اعداد و ارقام جاری، اگرچه از منظر ارزش‌گذاری دارایی‌ها نشان‌دهنده حفظ و حتی رشد ارزش دارایی‌های طرفین است، اما زنگ خطری جدی برای مدیران پروژه به شمار می‌رود تا با اعمال انضباط مالی سخت‌گیرانه، سرعت بخشیدن به عملیات اجرایی و کاهش بروکراسی‌های دست‌وپاگیر، از فرسایش منابع مالی جلوگیری کنند و نگذارند هزینه‌های سرسام‌آور ساخت، حاشیه سود پیش‌بینی‌شده را ببلعد. مجموعه تجاری و اداری فجر، فراتر از یک بلوک ساختمانی در پهنه شهری، آزمونی است برای سنجش کارآمدی الگوهای مشارکت عمومی و خصوصی در اقتصاد شهری ایران. این پروژه ثابت کرده است که حتی در مقیاس‌های زمین کوچک، با اتکا به طراحی دقیق، کاربری های ترکیبی مناسب و تعهد متقابل میان شهرداری و سرمایه‌گذار، می‌توان ارزش‌آفرینی پایدار ایجاد کرد. موفقیت نهایی این طرح در گروی نظارت مستمر، همدلی اجرایی و مدیریت هوشمندانه ریسک‌های تورمی است تا در نهایت، این مجموعه بتواند هم به اهداف اقتصادی خود جامه عمل بپوشاند و هم گامی مؤثر در جهت پویایی کالبدی و تجاری شهر بردارد.






CARGO


CARGO






فرهنگسرای تخصصی
توانمندسازی بانوان
شهرداری اصفهان منطقه ۱۵



مجموعه تجاری اداری و تکمیل فرهنگ‌سرا و محوطه خیابان فجر

مشارکت مدنی



متراژ زمین	متراژ زیربنا
۱,۹۳۴ m²	۵,۰۹۲ m²

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری به سال جاری	ارزش ریالی سرمایه‌گذاری به زمان قرارداد
۲,۵۳۲,۶	۸۲۷,۷

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار به سال جاری	ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار به زمان قرارداد
۱,۶۵۳,۸	۵۴۰,۵

ارزش ریالی آورده شهرداری به سال جاری	ارزش ریالی آورده شهرداری به زمان قرارداد
۸۷۸,۸	۲۸۷,۲

* مبالغ به میلیارد است.



پروژه قطعه ۳۱ گل نرگس (موژان) روایتی از هم‌افزایی سرمایه و زمین در دل بازار مسکن

در میان پروژه‌های مشارکتی شهرداری‌ها، کمتر نمونه‌ای را می‌توان یافت که ارزش سرمایه‌گذاری‌اش در بازه‌ای کوتاه نزدیک به ۱۲ برابر شود. مجموعه مسکونی گل نرگس (قطعه ۳۱ - موژان) دقیقاً همین روایت را رقم زده است؛ مشارکتی مدنی که در آن بخش خصوصی با ۵۹درصد سهم، موتور تأمین مالی را روشن نگه داشته و شهرداری با ۴۱درصد سهم زمین و پروانه را به میدان آورده است. حاصل این هم‌افزایی، پروژه‌ای است که ارزش آن از ۶۶۳میلیارد تومان در زمان قرارداد به بیش از ۷٫۹ هزار میلیارد تومان در سال جاری رسیده و به یکی از پرشتاب‌ترین رشدهای ارزشی در پروژه‌های مشارکتی تبدیل شده است.

ساختار سرمایه و منطق مشارکت

نسبت مشارکت ۵۹ به ۴۱ به نفع سرمایه‌گذار، از منظر اقتصادی منطقی و متوازن ارزیابی می‌شود. در این ساختار، بخش خصوصی نقش اصلی تأمین مالی و اجرا را برعهده دارد و شهرداری با آورده غیرنقدی، یعنی زمین و پروانه در سود نهایی شریک می‌شود؛ الگویی که ریسک نقدینگی را از دوش شهرداری برمی‌دارد و درعین‌حال سهم چشمگیری از ارزش‌آفرینی را برای آن حفظ می‌کند. در زمان قرارداد، سرمایه‌گذار ۳۹۳٫۷ میلیارد تومان و شهرداری ۲۶۹٫۸ میلیارد تومان آورده داشته است. آورده شهرداری از دو جزء تشکیل شده: ارزش زمین به میزان ۲۳۴٫۳ میلیارد تومان و ارزش پروانه به میزان ۳۴٫۸ میلیارد تومان. نکته مهم اینکه، سهم زمین از کل آورده شهرداری حدود ۸۷ درصد است؛ یعنی شهرداری عملاً بدون تزریق نقدی سنگین، با آورده زمین در پروژه شریک شده است. در سال جاری، آورده سرمایه‌گذار به ۴٫۷ هزار میلیارد تومان و آورده شهرداری به ۳٫۲ هزار میلیارد تومان رسیده است. حفظ تقریباً دقیق نسبت ۵۹ به ۴۱ در سال جاری، نشانه‌ای از ثبات ساختار مشارکت در طول اجراست؛ هر دو طرف به‌طور متناسب منابع خود را افزایش داده‌اند و هیچ‌یک از تعهد اولیه عقب‌نشینی نکرده است. این هماهنگی، ریسک قراردادی را کاهش می‌دهد و اعتماد متقابل را تقویت می‌کند.

تحلیل رشد ارزش سرمایه‌گذاری

رشد ارزش کل از ۶۶۲٫۸ میلیارد به ۷٬۹۱۱٫۲ میلیارد تومان، یعنی رشدی حدود ۱۱٫۹ برابری. این عدد در نگاه اول خیره‌کننده است؛ اما تحلیلگر اقتصادی باید آن را به اجزای تشکیل‌دهنده تفکیک کند. مهم‌ترین عامل این رشد، تورم و افزایش قیمت مصالح و دستمزد در سال‌های اخیر بوده که هزینه تمام‌شده پروژه‌های ساختمانی را به‌شدت افزایش داده است؛ عامل دوم، احتمالاً افزایش زیربنا یا تغییر مشخصات فنی پروژه است؛ با زیربنای ۱۷٬۲۴۱ مترمربع که به نظر می‌رسد دامنه پروژه در طول اجرا گسترش یافته باشد؛ عامل سوم نیز بازنگری در برآوردهای اولیه است که در پروژه‌های بلندمدت امری رایج محسوب می‌شود. نکته کلیدی این است که این رشد لزوماً به معنای سودآوری واقعی نیست. بخش بزرگی از آن، صرفاً بازتاب تورم است. برای سنجش سود واقعی، باید ارزش تعدیل‌شده بر اساس شاخص قیمت مسکن و نرخ تورم محاسبه شود. اگر رشد ارزش پروژه از نرخ تورم بخش ساختمان بیشتر باشد، می‌توان نتیجه گرفت که ارزش واقعی نیز افزایش یافته است.

تحلیل متراژ، تراکم و ظرفیت‌سازی

زمینی به مساحت ۲٬۳۷۰ مترمربع با زیربنای ۱۷٬۲۴۱ مترمربع، نسبت زیربنا به زمین حدود ۷٫۳ را نشان می‌دهد. این عدد بیانگر تراکم ساختمانی بسیار بالایی است که برای یک مجموعه مسکونی، معادل برج یا بلوک های چندطبقه است.

این تراکم بالا ملاحظه‌های فنی مهمی را مطرح می‌کند: نخست، باید سازگاری آن با ضوابط شهرسازی منطقه راستی‌آزمایی شود؛ دوم، تأمین پارکینگ برای ۱۷هزار متر زیربنا نیازمند برنامه‌ریزی دقیق است؛ سوم، محوطه‌سازی و فضای سبز در تراکم بالا معمولاً قربانی می‌شود و باید در طراحی اولویت داشته باشد. از نظر

اقتصادی، تراکم بالا به معنای بهره‌وری بیشتر از زمین است؛ اما هزینه‌های سازه‌ای مانند اسکلت، تأسیسات و آسانسور را نیز افزایش می‌دهد.

تحلیل مدل درآمدی و بازگشت سرمایه

کاربری صرفاً مسکونی، مدل درآمدی ساده‌تری نسبت به پروژه‌های مختلط دارد؛ اما ریسک‌های خاص خودش را هم به‌همراه می‌آورد. اصلی‌ترین مسیر بازگشت سرمایه، فروش واحدهاست و پیش‌فروش حین ساخت نیز ابزاری حیاتی برای تأمین نقدینگی و کاهش ریسک تورمی سرمایه‌گذار محسوب می‌شود. از مزیت‌های این مدل می‌توان به عدم وابستگی به بازار اجاره و درآمد دوره‌ای و نقدشوندگی نسبتاً بالای واحد مسکونی در بازار ایران اشاره کرد. درمقابل، عدم تنوع درآمدی یک محدودیت جدی است؛ اگر بازار مسکن دچار رکود شود، کل پروژه تحت فشار قرار می‌گیرد؛ همچنین وابستگی شدید به قدرت خرید خانوار و شرایط کلان اقتصادی از دیگر محدودیت‌هاست.





ریسک‌ها و چالش‌های کلیدی

ریسک تورمی با بالاترین اولویت، مهم‌ترین تهدید محسوب می‌شود. نوسان قیمت مصالح و دستمزد می‌تواند هزینه تمام‌شده را از برآورد اولیه فراتر ببرد و در پروژه‌های بلندمدت، این ریسک معمولاً بزرگ‌ترین تهدید حاشیه سود است. ریسک بازار مسکن نیز در صورت افزایش عرضه واحدهای مسکونی در منطقه نسبت به تقاضا، فروش با کندی مواجه می‌شود و فشار نقدینگی به سرمایه‌گذار منتقل می‌شود.

ریسک نقدینگی سرمایه‌گذار با ۵۹درصد سهم، بخش عمده تأمین مالی برعهده بخش خصوصی است و هرگونه تأخیر در فروش یا پیش‌فروش می‌تواند بحران نقدینگی ایجاد کند. ریسک حقوقی و قراردادی نیز شامل ابهام در نحوه تقسیم سود، زمان‌بندی تحویل واحدها و مسئولیت‌های هر طرف در قبال تأخیرهاست.

درنهایت، ریسک تراکم و ضوابط شهرسازی برای تراکم ۷٫۳ ممکن است با محدودیت‌های قانونی یا اعتراض‌های محلی مواجه شود.

این پروژه از نظر ساختار مشارکت، متوازن و منطقی ارزیابی می‌شود. حفظ نسبت ۵۹ به ۴۱ در طول اجرا، نشانه سلامت قراردادی و تعهد دوطرفه است؛ رشد ارزش ۱۲ برابری نیز ظرفیت بالای پروژه را نشان می‌دهد؛ هرچند بخش بزرگی از آن بازتاب تورم است.


مجتمع مسکونی مرجان










مجتمع مسکونی مرجان


مجتمع مسکونی مرجان

مجموعه مسکونی گل نرگس
قطعه ۳۱ (نوژان)

مشارکت مدنی

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۷,۹۱۱,۲

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۶۶۲,۸

آورده **شهرداری**
٪۴۱

آورده **سرمایه‌گذار**
٪۵۹



ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۴,۶۹۹,۵

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۳۹۳,۷

متراژ **زمین**
۲,۳۷۰ m²

متراژ **زیربنا**
۱۷,۲۴۱ m²

ارزش ریالی آورده شهرداری
به سال جاری
۳,۲۱۱,۷

ارزش ریالی آورده شهرداری
به زمان قرارداد
۲۶۹,۱

* مبالغ به میلیارد است.

برآورد ارزش ریالی
زمین
۲۳۴,۳

برآورد ارزش ریالی
پروانه
۳۴,۸



گل‌نرگس قطعه ۱۲؛ غول خاموش مشارکت‌های شهری در ترازوی تحلیل اقتصادی

اگر پروژه‌های مشارکتی شهرداری را بر اساس مقیاس بسنجیم، مجموعه مسکونی گل نرگس قطعه ۱۲ در صدر قرار می‌گیرد؛ زمینی به وسعت ۱۱,۳۹۹ مترمربع و زیربنایی نزدیک به ۴۸ هزار مترمربع که آن را به بزرگ‌ترین پروژه در میان هم‌خانواده‌هایش تبدیل کرده است. ارزش سرمایه‌گذاری این مشارکت مدنی از ۱,۸۵۰ میلیارد تومان در زمان قرارداد به بیش از ۲۲ هزار میلیارد تومان در سال جاری رسیده؛ رشدی حدود ۱۲ برابری که در کنار مقیاس عظیم پروژه، آن را به یکی از مهم‌ترین نمونه‌های هم‌افزایی سرمایه خصوصی و زمین شهری بدل کرده است.

ساختار سرمایه و منطق مشارکت

نسبت مشارکت ۶۱ به ۳۹ به نفع سرمایه‌گذار، ساختاری متوازن و درعین‌حال سنگین برای بخش خصوصی است. در این مدل، سرمایه گذار نقش اصلی تأمین مالی و اجرا را برعهده دارد و شهرداری با آورده غیرنقدی، یعنی زمین و پروانه در سود نهایی شریک می‌شود. در زمان قرارداد، سرمایه‌گذار ۱,۱۲۸ میلیارد تومان و شهرداری ۷۲۲,۲ میلیارد تومان آورده داشته است. آورده شهرداری از دو جزء تشکیل شده: ارزش زمین به میزان ۶۲۶,۹ میلیارد تومان و ارزش پروانه به میزان ۹۵,۳ میلیارد تومان. سهم زمین از کل آورده شهرداری حدود ۸۷ درصد است؛ یعنی شهرداری عملاً بدون تزریق نقدی سنگین، با آورده زمین در پروژه شریک شده است. در سال جاری، آورده سرمایه‌گذار به ۱۳,۵ هزار میلیارد تومان و آورده شهرداری به ۸,۶ هزار میلیارد تومان رسیده است. حفظ تقریباً دقیق نسبت ۶۱ به ۳۹ در طول اجرا، نشانه‌ای از ثبات ساختار مشارکت و تعهد دوطرفه است؛ هر دو طرف به‌طور متناسب منابع خود را افزایش داده‌اند و هیچ‌یک از تعهد اولیه عقب‌نشینی نکرده است.

تحلیل رشد ارزش سرمایه‌گذاری

رشد ارزش کل از ۱,۸۵۰ میلیارد به ۲۲,۰۸۳ میلیارد تومان، یعنی رشدی حدود ۱۱,۹ برابری. این عدد در نگاه اول خیره‌کننده است؛ اما تحلیلگر اقتصادی باید آن را به اجزای تشکیل‌دهنده تفکیک کند. مهم‌ترین عامل این رشد، تورم و افزایش قیمت مصالح و دستمزد در سال‌های اخیر است که هزینه تمام‌شده پروژه‌های ساختمانی را به‌شدت افزایش داده. عامل دوم، احتمالاً افزایش زیربنا یا تغییر مشخصات فنی پروژه است؛ با زیربنای ۴۷,۹۸۷ مترمربع، به نظر می‌رسد دامنه پروژه در طول اجرا گسترش یافته باشد. عامل سوم نیز بازنگری در برآوردهای اولیه است که در پروژه‌های بلندمدت امری رایج محسوب می‌شود. نکته کلیدی این است که این رشد لزوماً به معنای سودآوری واقعی نیست. بخش بزرگی از آن صرفاً بازتاب تورم است. برای سنجش سود واقعی، باید ارزش تعدیل‌شده بر اساس شاخص قیمت مسکن و نرخ تورم محاسبه شود. اگر رشد ارزش پروژه از نرخ تورم بخش ساختمان بیشتر باشد، می‌توان نتیجه گرفت که ارزش واقعی نیز افزایش یافته است.

تحلیل متراژ، تراکم و ظرفیت‌سازی

زمینی به مساحت ۱۱,۳۹۹ مترمربع با زیربنای ۴۷,۹۸۷ مترمربع، نسبت زیربنا به زمین حدود ۴,۲ را نشان می‌دهد. این عدد در مقایسه با قطعه ۳۱ (نسبت ۷,۳) تراکم ملایم‌تری دارد و نشان می‌دهد در این قطعه، فضای بیشتری برای محوطه‌سازی، فضای سبز و تردد در نظر گرفته شده است. این تراکم میانه، از منظر فنی مزیت‌های چشمگیری دارد. تأمین پارکینگ برای نزدیک به ۴۸ هزار متر زیربنا با فشار کمتری مواجه است. محوطه‌سازی و فضای سبز در این تراکم امکان‌پذیرتر است و کیفیت زندگی ساکنان را ارتقا می‌دهد. از نظر اقتصادی، تراکم ۴,۲ همچنان بهره‌وری مناسبی از زمین ایجاد می‌کند؛ اما هزینه‌های سازه‌ای نسبت به تراکم‌های بسیار بالا کمتر است؛ بااین‌حال، مقیاس عظیم پروژه چالش‌های خاص خودش را دارد؛ مدیریت یک مجموعه ۴۸ هزارمتری نیازمند برنامه‌ریزی دقیق در تأمین مصالح، نیروی کار و زمان‌بندی اجراست و هرگونه خطا در این مقیاس، اثر چندبرابری بر هزینه‌ها خواهد داشت.

تحلیل مدل درآمدی و بازگشت سرمایه

کاربری صرفاً مسکونی، مدل درآمدی ساده‌تری نسبت به پروژه‌های مختلط دارد؛ اما در مقیاس بزرگ، ریسک‌های خاص خودش را به‌همراه می‌آورد. اصلی‌ترین مسیر بازگشت سرمایه، فروش واحدهاست و پیش‌فروش حین ساخت نیز ابزاری حیاتی برای تأمین نقدینگی و کاهش ریسک تورمی سرمایه‌گذار محسوب می‌شود.

از مزیت‌های این مدل می‌توان به عدم وابستگی به بازار اجاره و درآمد دوره‌ای و نقدشوندگی نسبتاً بالای واحد مسکونی در بازار ایران اشاره کرد. درمقابل، عدم تنوع درآمدی یک محدودیت جدی است. اگر بازار مسکن دچار رکود شود، کل پروژه تحت فشار قرار می‌گیرد. در مقیاس ۴۸هزارمتری، این ریسک تشدید می‌شود؛ زیرا فروش تعداد بسیار زیادی واحد در یک بازه زمانی مشخص، به قدرت جذب بازار وابسته است و هرگونه کندی در فروش، فشار نقدینگی سنگینی به سرمایه‌گذار وارد می‌کند.

ریسک‌ها و چالش‌های کلیدی

ریسک تورمی با بالاترین اولویت، مهم ترین تهدید محسوب می‌شود. نوسان قیمت مصالح و دستمزد می‌تواند هزینه تمام‌شده را از برآورد اولیه فراتر ببرد و در پروژه‌های بلندمدت و بزرگ مقیاس، این ریسک به‌دلیل حجم بالای خرید مصالح، اثر چندبرابری دارد.

ریسک بازار مسکن نیز در صورت افزایش عرضه واحدهای مسکونی در منطقه نسبت به تقاضا، فروش با کندی مواجه‌شده و فشار نقدینگی به سرمایه‌گذار منتقل می‌شود. در این مقیاس، جذب بازار برای تعداد بالای واحدها چالش برانگیزتر است. ریسک نقدینگی سرمایه‌گذار با ۶۱درصد سهم، بخش عمده تأمین مالی برعهده بخش خصوصی است و هرگونه تأخیر در فروش یا پیش‌فروش می‌تواند بحران نقدینگی ایجاد کند. ریسک حقوقی و قراردادی نیز شامل ابهام در نحوه تقسیم سود، زمان‌بندی تحویل واحدها و مسئولیت‌های هر طرف در قبال تأخیرهاست.

درنهایت، ریسک اجرایی و مدیریتی در مقیاس بزرگ اهمیت ویژه‌ای پیدا می‌کند؛ مدیریت یک پروژه۴۸هزارمتری نیازمند تیم اجرایی قوی، زنجیره تأمین پایدار و کنترل کیفیت دقیق است.

این پروژه از نظر ساختار مشارکت، متوازن و منطقی ارزیابی می‌شود. حفظ نسبت ۶۱ به ۳۹ در طول اجرا، نشانه سلامت قراردادی و تعهد دوطرفه است. رشد ارزش ۱۲برابری نیز ظرفیت بالای پروژه را نشان می‌دهد؛ هرچند بخش چشمگیری از آن بازتاب تورم است.

توصیه‌های کلیدی پیش از ادامه سرمایه‌گذاری

- **یکم:** مطالعه امکان‌سنجی به‌روز با محاسبه ارزش تعدیل‌شده بر اساس شاخص قیمت مسکن و نرخ تورم منطقه.
- **دوم:** تحلیل دقیق بازار تقاضا برای واحدهای مسکونی در محدوده پروژه؛ با توجه به مقیاس بزرگ، این تحلیل از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.
- **سوم:** شفاف‌سازی سازوکار تقسیم سود و حل اختلاف‌ها در قرارداد.
- **چهارم:** برنامه‌ریزی پیش‌فروش مرحله‌ای برای مدیریت نقدینگی و کاهش ریسک تورمی.
- **پنجم:** راستی‌آزمایی ضوابط شهرسازی برای تراکم۴٫۲ و تأمین پارکینگ در مقیاس بزرگ.

درمجموع، این پروژه با مدیریت صحیح ریسک‌های تورمی، بازار و اجرایی، ظرفیت تبدیل‌شدن به یک سرمایه‌گذاری موفق و پایدار را دارد؛ اما تصمیم‌گیری نهایی باید بر پایه اعداد تعدیل‌شده و تحلیل بازار به‌روز صورت گیرد؛ نه ارقام اسمی که بخش عمده‌شان بازتاب تورم است.








شرکت توسعه مسکن اصفهان





مجموعه مسکونی گل نرگس
قطعه ۱۲

مشارکت مدنی



متراژ زمین	متراژ زیربنا
۱۱,۳۹۹ m²	۴۷,۹۸۷ m²

برآورد ارزش ریالی زمین	برآورد ارزش ریالی پروانه
۶۲۶,۹	۹۵,۳

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری به سال جاری	ارزش ریالی سرمایه‌گذاری به زمان قرارداد
۲۲,۰۸۲,۹	۱,۸۵۰,۲

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار به سال جاری	ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار به زمان قرارداد
۱۳,۴۶۲,۹	۱,۱۲۸,۰

ارزش ریالی آورده شهرداری به سال جاری	ارزش ریالی آورده شهرداری به زمان قرارداد
۸,۶۱۹,۹	۷۲۲,۲

* مبالغ به میلیارد است.




MASSAGE
IRANIAN
PHYSIOTHERAPY
IRANIAN
SKIN BEAUTY
IRANIAN
GYM
IRANIAN
مجموعه سلامت ایرانیان
فیزیوتراپی - آب درمانی - باشگاه ورزشی


مجتمع تجاری ماهان
دارای پارکینگ عمومی

رمزگشایی از دومدل مشارکت در پروژه‌های شهری

مجموعه تجاری ماهان و مجتمع ورزشی استانداری دو مدل مشارکت، یک منطق اقتصادی

در یک نگاه، دو پروژه کاملاً متفاوت در کنار هم قرار گرفته‌اند: یکی، مجموعه تجاری ماهان با پارکینگ در جوار حرم حضرت زینب(س) و دیگری، مجتمع ورزشی استانداری با مدل B.O.T؛ اما هر دو از یک منطق مشترک پیروی می‌کنند: به‌کارگیری ظرفیت زمین و دارایی‌های شهری برای جذب سرمایه خصوصی. تفاوت در مدل‌های مشارکت، نسبت آورده‌ها و ماهیت کاربری، این دو پروژه را به نمونه‌ای جذاب برای تحلیل تطبیقی اقتصاد مشارکت‌های شهری تبدیل کرده است.

ساختار سرمایه و منطق مشارکت

نسبت مشارکت در این پروژه از الگوی رایج متفاوت است؛ شهرداری با ۵۴درصد سهم، سهمی بیشتر از سرمایه‌گذار (۳۶درصد) دارد. این ساختار نشان می‌دهد که شهرداری نقش پررنگ‌تری در تأمین منابع ایفا کرده است. در زمان قرارداد، سرمایه گذار ۱۶۴٫۱میلیارد تومان و شهرداری ۲۹۴٫۶میلیارد تومان آورده داشته است. آورده شهرداری از دو جزء تشکیل شده: ارزش زمین به میزان ۱۵۸٫۳میلیارد تومان و ارزش پروانه به میزان ۱۳۶٫۳میلیارد تومان. نکته مهم اینکه سهم پروانه از کل آورده شهرداری حدود ۴۶درصد است؛ یعنی در این پروژه، ارزش پروانه سهم چشمگیری دارد و شهرداری علاوه‌بر زمین، از طریق ارزش مجوز ساخت نیز مشارکت کرده است. در سال جاری، آورده سرمایه‌گذار به ۲٫۶هزار میلیارد تومان و آورده شهرداری به ۴٫۷هزار میلیارد تومان رسیده است. ارزش کل سرمایه‌گذاری نیز از ۴۵۸٫۷میلیارد به ۷,۳۷۹٫۶میلیارد تومان افزایش یافته است.

تحلیل رشد ارزش پروژه

رشد ارزش کل از ۴۵۸٫۷میلیارد به ۷,۳۷۹٫۶میلیارد تومان، یعنی رشدی حدود ۱۶برابری؛ رقمی بالاتر از رشد پروژه‌های مسکونی مشابه. این رشد بیشتر از آنکه ناشی از تورم عمومی باشد، به موقعیت استراتژیک پروژه در جوار حرم حضرت‌زینب(س) و ظرفیت بالای کاربری تجاری و پارکینگ در این محدوده بازمی‌گردد.

تحلیل متراژ و تراکم

زمینی به مساحت ۲,۴۳۵ مترمربع با زیربنای ۱۱,۸۲۷ مترمربع، نسبت زیربنا به زمین حدود ۴٫۹ را نشان می‌دهد؛ تراکمی نسبتاً بالا که برای کاربری تجاری و پارکینگ در یک موقعیت پرتردد، منطقی به‌نظر می‌رسد. کاربری تجاری در جوار حرم، جریان دائمی مراجعه‌کننده ایجاد می‌کند و پارکینگ نیز به‌عنوان زیرساخت مکمل، ارزش‌افزوده چشمگیری دارد.

تحلیل مدل درآمدی

برخلاف پروژه‌های صرفاً مسکونی، این پروژه از تنوع درآمدی برخوردار است. فروش یا اجاره واحدهای تجاری و ارزش‌افزوده موقعیت زیارتی، سه منبع درآمدی مجزا ایجاد می‌کنند. این تنوع، ریسک پروژه را به‌طور چشمگیری کاهش می‌دهد و آن را به یکی از جذاب‌ترین مدل‌های درآمدی در میان پروژه‌های مشارکتی تبدیل می‌کند.

ساختار سرمایه و منطق مشارکت

این پروژه با مدل B.O.T (ساخت، بهره‌برداری، انتقال) اجرا می‌شود؛ مدلی که در آن سرمایه‌گذار پروژه را می‌سازد، برای مدت مشخصی بهره‌برداری کرده و سپس آن را به مالک اصلی (دولت یا شهرداری) منتقل می‌کند. نسبت مشارکت ۶۵ به ۳۵ به نفع شهرداری است؛ یعنی شهرداری سهم بیشتری از

آورده را برعهده دارد. در زمان قرارداد، سرمایه‌گذار ۲۰٫۷ میلیارد تومان و شهرداری ۳۷٫۸ میلیارد تومان آورده داشته است. نکته جالب اینکه در این پروژه، کل آورده شهرداری از محل ارزش پروانه (۳۷٫۸ میلیارد تومان) تأمین شده و ارزش زمین در برآوردها صفر یا درج نشده است. این موضوع نشان می‌دهد که زمین احتمالاً به صورت رایگان یا با شرایط خاص در اختیار پروژه قرارگرفته است. در سال جاری، آورده سرمایه‌گذار به ۴۲۳ میلیارد تومان و آورده شهرداری به ۷۷۱ میلیارد تومان رسیده است. ارزش کل سرمایه‌گذاری نیز از ۵۸٫۵ میلیارد به ۱٫۱۹۴ میلیارد تومان افزایش یافته است.

تحلیل رشد ارزش و صرفه‌جویی

رشد ارزش کل از ۵۸٫۵ میلیارد به ۱٫۱۹۴ میلیارد تومان، یعنی رشدی حدود ۲۰ برابری؛ بالاترین نرخ رشد در میان پروژه‌های بررسی‌شده. این رشد چشمگیر، هم بازتاب تورم و هم افزایش ارزش کاربری ورزشی در منطقه است. نکته برجسته این پروژه، سهم صرفه‌جویی ریالی است که در هر دو مقطع (زمان قرارداد و سال جاری) معادل کل ارزش سرمایه‌گذاری درج شده است. این عدد نشان می‌دهد که در مدل B.O.T، شهرداری به جای پرداخت هزینه ساخت، از محل بهره‌برداری موقت سرمایه‌گذار، صرفه‌جویی کرده است؛ یعنی بدون تزریق نقدی مستقیم، یک مجتمع ورزشی ساخته و پس از دوره بهره‌برداری، مالک آن می‌شود.

تحلیل متراژ و تراکم

زمینی به مساحت ۶۳۷ مترمربع با زیربنای ۱٫۲۴۷ مترمربع، نسبت زیربنا به زمین حدود دو را نشان می‌دهد؛ تراکمی پایین و منطقی برای یک مجتمع ورزشی که نیازمند فضاهای باز، سالن‌های بزرگ و تأسیسات جانبی است. مقیاس کوچک پروژه (زیربنای ۱٫۲۴۷ متر) آن را به پروژه‌ای کم‌ریسک و قابل‌مدیریت تبدیل کرده است.

تحلیل تطبیقی دو پروژه

مقایسه این دو پروژه، درس‌های مهمی درباره مدل‌های مختلف مشارکت ارائه می‌دهد. در مدل مشارکت مدنی (ماهان)، شهرداری با آورده زمین و پروانه در سود شریک می‌شود و ریسک بازار را با سرمایه‌گذار تقسیم می‌کند. این مدل برای پروژه‌هایی با ظرفیت درآمدی بالا مانند کاربری تجاری مناسب است.

در مدل B.O.T (مجتمع ورزشی)، شهرداری بدون تزریق نقدی، زیرساخت عمومی می‌سازد و پس از دوره بهره‌برداری، مالک آن می‌شود. این مدل برای پروژه‌های زیرساختی و خدماتی که بازگشت سرمایه بلندمدت دارند، ایدئال است.

از منظر ریسک، پروژه ماهان با تنوع درآمدی، ریسک کمتری دارد؛ اما مقیاس بزرگ‌تر و وابستگی به بازار تجاری، چالش‌های خاص خودش را ایجاد می‌کند. مجتمع ورزشی با مقیاس کوچک و مدل B.O.T، ریسک کمتری دارد؛ اما بازگشت سرمایه آن بلندمدت‌تر است.

ریسک‌ها و چالش‌های کلیدی

در پروژه ماهان، ریسک بازار تجاری مهم‌ترین تهدید است؛ ریسک تورمی نیز به‌دلیل حجم بالای مصالح، چشمگیر است؛ علاوه‌براین، مدیریت هم‌زمان کاربری تجاری و پارکینگ نیازمند تخصص مجزا در هر حوزه است.

در مجتمع ورزشی، ریسک اصلی، بازگشت سرمایه در دوره بهره‌برداری است. اگر درآمد حاصل از بهره‌برداری ورزشی کمتر از پیش‌بینی باشد، سرمایه‌گذار با زیان مواجه می‌شود؛ ریسک حقوقی نیز در مدل B.O.T اهمیت ویژه‌ای دارد؛ زیرا تعیین دقیق مدت بهره‌برداری، شرایط انتقال و مسئولیت‌های نگهداری، نیازمند قراردادی شفاف است.

این دو پروژه، دو رویکرد متفاوت، اما مکمل در مشارکت‌های شهری را نشان می‌دهند. پروژه ماهان با مدل مشارکت مدنی و کاربری تجاری، به‌دنبال حداکثرسازی ارزش از موقعیت استراتژیک است؛ درحالی‌که مجتمع ورزشی با مدل B.O.T به‌دنبال ایجاد زیرساخت عمومی بدون فشار نقدینگی بر شهرداری است.



توصیه‌های کلیدی

- **یکم:** بـرای پروژه ماهان، تحلیل دقیـق بازار تجاری محدوده حرم و ظرفیت واقعی تقاضا بـرای واحدهای تجاری و پارکینگ ضروری است.
- **دوم:** برای مجتمع ورزشی، شفاف‌سازی کامل شرایط قرارداد B.O.T شامل مدت بهره‌برداری، نحوه انتقال و مسئولیت‌های نگهداری، از اهمیت حیاتی برخوردار است.
- **سوم:** در هر دو پروژه، محاسبه ارزش تعدیل‌شده بر اساس تورم برای سنجش سود واقعی ضروری است؛ رشد اسمی ۱۶ و۲۰ برابری، بخش بزرگی از آن بازتاب تورم است.
- **چهـارم:** تنوع درآمدی پـروژه ماهان، آن را به گزینه‌ای جذاب‌تر برای سـرمایه‌گذار ریسـک‌پذیر تبدیـل می‌کند؛ درحالی‌که مجتمع ورزشی برای سرمایه‌گذاری با افق بلندمدت و ریسک کمتر مناسب‌تر است.

درمجموع، هر دو پروژه از سـاختار مشـارکت منطقی و ظرفیت رشـد بالایی برخوردارند؛ اما تصمیم‌گیـری نهایی باید بر پایه تحلیل بازار به‌روز و اعداد تعدیل‌شده صورت گیرد؛ نه ارقام اسمی که بخش عمده‌شان بازتاب تورم است.






مجتمع
تجاری






مجتمع تجاری ماهان
دارای پارکینگ عمومی





مجموعه تجاری ماهان
و پارکینگ مقابل حرم حضرت زینب علیها السلام

مشارکت مدنی

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۷,۳۷۹,۶

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۴۵۸,۷

آورده **شهرداری**
%۵۴



آورده **سرمایه‌گذار**
%۳۶

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۲,۶۴۰,۱

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۱۶۴,۱

متراژ **زمین**
۲,۴۳۵ m²

متراژ **زیربنا**
۱۱,۸۲۷ m²

ارزش ریالی آورده شهرداری
به سال جاری
۴,۷۳۹,۴

ارزش ریالی آورده شهرداری
به زمان قرارداد

* مبالغ به میلیارد است.

برآورد ارزش ریالی
زمین
۱۵۸,۲

برآورد ارزش ریالی
پروانه
۱۳۶,۳



بازخوانی اقتصاد شهری در پروژه B.O.T استانداری

توسعه پایدار شهری در عصر کنونی، بیش از هر چیز نیازمند بازتعریف پیوندهای میان مدیریت عمومی و توانمندی بخش خصوصی است. در این میان، مدل‌های واگذاری و ساخت همچون «ساخت، بهره‌برداری و انتقال(B.O.T) » به عنوان ابزاری کارآمد عمل می‌کنند که به شهرداری‌ها اجازه می‌دهد بدون تقبل بار سنگین اجرایی، بستر لازم را برای جذب سرمایه‌های تخصصی فراهم آورند. پروژه مشارکت B.O.T استانداری، نمونه‌ای برجسته و مطالعاتی از این هم‌افزایی است که در فضایی محدود اما پربازده، ابعاد تازه‌ای از اقتصاد پروژه‌های ساختمانی و ارزش‌آفرینی در پهنه شهر را به نمایش می‌گذارد.

بررسی ویژگی‌های کالبدی این طرح گویای هندسه‌ای دقیق و هوشمندانه در طراحی شهری است؛ به‌طوری‌که این پروژه بر بستر زمینی به مساحت ۶۳۷ متر مربع پایه‌گذاری شده و با بهره‌گیری از ضوابط قانونی، زیربنایی معادل ۱,۲۵۰ متر مربع را در خود جای داده است. این نسبت کالبدی نشان می‌دهد که در پروژه‌های مقیاس پایه، ارزش واقعی نه تنها در وسعت عرصه، بلکه در کیفیت بهره‌برداری از تراکم و ظرفیت‌های قانونی اعیان نهفته است؛ رویکردی که حداکثر بهره‌وری را از فضای محدود شهری به ارمغان می‌آورد و بستر مناسبی برای توجیه اقتصادی طرح فراهم می‌کند.

نگاهی به اعداد و ارقام در زمان انعقاد قرارداد این پروژه، گویای شکل‌گیری ساختاری است که در آن شهرداری با تکیه بر دارایی‌های حقوقی و پروانه‌ای خود به میدان آمده است. کل حجم سرمایه‌گذاری اولیه در این طرح معادل ۵۸٫۵ میلیارد ریال برآورد و تثبیت شده است. در این معادله مشارکتی، شهرداری سهم عمده‌ای را به ارزش ۳۷٫۸ میلیارد ریال به نام خود ثبت کرده است؛ رقمی که تماماً معادل برآورد ارزش ریالی پروانه و امتیازات ساختمانی است و نشان می‌دهد شهرداری ارزش افزوده حقوقی را به عنوان آورده اصلی به شراکت آورده است. در سوی دیگر میدان، سرمایه‌گذار با تقبل تعهدات اجرایی، تجهیز کارگاه و پیشبرد عملیات عمرانی، آورده‌ای نقدی و فنی به ارزش ۲۰٫۷ میلیارد ریال را به میان آورده است تا موتور محرک فیزیکی پروژه باشد.

با گذر زمان و نوسانات شدید شاخص‌های اقتصادی، محاسبات مالی این پروژه دستخوش دگرگونی‌های ژرفی شده است. بررسی ارزیابی‌های مالی پروژه استانداری در سال جاری، گویای جهشی خیره‌کننده است؛ به‌طوری‌که حجم کل سرمایه‌گذاری پروژه از مرز اولیه فاصله گرفته و به رقم سرسام‌آور ۱,۱۹۴ میلیارد ریال بالغ شده است. در این بازبینی تورمی، سهم به‌روزرسانی‌شده آورده شهرداری به رقم چشمگیر ۷۷۱ میلیارد ریال ارتقا یافته و در مقابل، ارزش آورده سرمایه‌گذار برای تکمیل و بهره برداری از پروژه به مبلغ ۴۲۳ میلیارد ریال رسیده است. در این میان، مقادیر مربوط به صرفه‌جویی و ارزش‌های کلان ریالی طرح در زمان قرارداد و سال جاری (به ترتیب معادل ۵۸٫۵ میلیارد ریال و ۱,۱۹۴ میلیارد ریال) بازتاب دهنده مقیاس اقتصادی کلان این شراکت در چرخه عمر پروژه است.

در نهایت، پروژه استانداری با تکیه بر ساختار حقوقی مستحکم، مدل واگذاری B.O.T و مقیاس متناسب کالبدی، آزمونی موفق برای ارزیابی کارآمدی شراکت‌های عمومی و خصوصی محسوب می‌شود. در این الگو، سرمایه‌گذار پس از تکمیل ساخت‌وساز، فرصت بهره‌برداری از فضا را در بازه زمانی مشخصی خواهد داشت تا آورده خود را بازستاند و سپس کل مجموعه به شهرداری منتقل شود. موفقیت نهایی این طرح در گروی نظارت مستمر بر روند بهره‌برداری، پایش دقیق تعهدات دوره B.O.T و مدیریت هوشمندانه هزینه‌هاست تا اطمینان حاصل شود که این شراکت راهبردی، حداکثر بهره‌وری اقتصادی و اجتماعی را برای شهر و شهروندان به ارمغان می‌آورد.




مجموعه سلامت ایرانیان
فیزیوتراپی - آب درمانی - باشگاه ورزشی


مجموعه سلامت ایرانیان
فیزیوتراپی - آب درمانی - باشگاه ورزشی


مجموعه سلامت ایرانیان
فیزیوتراپی - آب درمانی - باشگاه ورزشی


مجموعه سلامت ایرانیان
فیزیوتراپی - آب درمانی - باشگاه ورزشی
LAMIZ COFFEE
قهوه لمیز


مجموعه سلامت ایرانیان
فیزیوتراپی - آب درمانی - باشگاه ورزشی

مجتمع ورزشی استانداری

B. O. T

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۱,۱۹۴,۰

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۵۸,۵

آورده **شهرداری**
%۶۵

آورده **سرمایه‌گذار**
%۳۵



ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۴۲۲,۹

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۲۰,۷

متراژ **زمین**
۶۳۷ m²

متراژ **زیربنا**
۱,۲۴۷ m²

ارزش ریالی آورده شهرداری
به سال جاری
۷۷۱,۰

ارزش ریالی آورده شهرداری
به زمان قرارداد
۳۷,۸

برآورد ارزش ریالی
زمین

برآورد ارزش ریالی
پروانه
۳۷,۸

سهم صرفه جویی ریال
به سال جاری
۱,۱۹۴,۰

سهم صرفه جویی ریال
به زمان قرارداد
۵۸,۵

* مبالغ به میلیارد است.



پروژه مسکونی تجاری سپهر الگوی کلاسیک مشارکت مدنی با غلبه سهم بخش خصوصی

پروژه مسکونی‌تجاری سپهر نمونه‌ای شاخص از مدل‌های مشارکت مدنی شهری است که در آن، سنگینی وزنه ساخت و تأمین مالی بر دوش سرمایه‌گذار بخش خصوصی قرار گرفته است. بررسی ابعاد مالی و ساختاری این پروژه نشان می‌دهد که چگونه شهرداری توانسته است با تکیه بر اهرم زمین و پروانه ساختمانی، ارزش‌آفرینی چشمگیری بدون درگیرکردن نقدینگی مستقیم ایجاد کند؛ الگویی که در عین دارابودن ظرفیت‌های سودآوری بالا، نیازمند ریزبینی هوشمندانه در تحلیل سود اسمی در برابر تورم واقعی است.

ساختار سرمایه و منطق مشارکت

در پروژه سپهر، تسهیلگری شهرداری و توان اجرایی بخش خصوصی در قالب یک مشارکت مدنی ۶۰ به ۴۰ شکل گرفته است. در زمان انعقاد قرارداد، ارزش کل سرمایه‌گذاری برابر با ۵۴۳٫۴میلیارد تومان برآورد شده که از این میزان، آورده سرمایه‌گذار ۳۲۳٫۷میلیارد تومان (۶۰درصد) و آورده شهرداری ۲۱۹٫۷میلیارد تومان (۴۰درصد) بوده است. نگاهی به اجزای آورده شهرداری، ترکیب ساختاری جالب‌توجهی را نشان می‌دهد. ارزش زمین با ۲۰۱٫۶میلیارد تومان، سهم غالب و حدود۹۲درصدی از کل آورده شهرداری را تشکیل می‌دهد؛ درحالی‌که ارزش پروانه ساختمانی تنها ۱۸٫۱میلیارد تومان (حدود ۸درصد از آورده شهرداری) برآورد شده است. این ساختار نشان می‌دهد برخلاف پروژه‌های با تراکم فوق‌العاده بالا، در پروژه سپهر ارزش پایه زمین محرک اصلی مشارکت شهرداری بوده است.



رشد ارزش و تحلیل تورمی

در مقطع سال جاری، کل پروژه با رشدی ۲٫۳ برابری (۱۳۰درصد افزایش) از ۵۴۳٫۴میلیارد تومان به بیش از ۱٬۲۵۲٫۵میلیارد تومان (۱٫۲۵هزار میلیارد تومان) رسیده است. در این راستا، ارزش آورده شهرداری به حدود ۵۰۶٫۵میلیارد تومان و ارزش آورده سرمایه‌گذار به حدود ۷۴۶٫۱میلیارد تومان افزایش یافته است. اگرچه این رشد اسمی نمایانگر ارتقای ارزش ریالی دارایی‌هاست، نرخ رشد ۲٫۳ برابری در مقایسه با برخی پروژه‌های تجاری سنگین و پرتراکم، رشدی متعادل‌تر محسوب می‌شود. بخش عمده‌ای از این افزایش ارزش، بازتاب تورم عمومی بخش مسکن و مصالح ساختمانی بوده و سنجش سودآوری واقعی پروژه مستلزم تعدیل این ارقام با نرخ تورم سالانه و محاسبه نرخ بازده داخلی واقعی (Real IRR) است.

متراژ، تراکم و کاربری ترکیبی

پروژه سپهر روی زمینی به مساحت ۷۲۰ مترمربع با زیربنای کل ۲,۹۲۹ مترمربع احداث می‌شود. این ابعاد، نسبت زیربنا به زمین (تراکم کالبدی) را حدود ۴٫۰۷ نشان می‌دهد که نشان‌دهنده بهره‌برداری بهینه و متراکم از یک قطعه‌زمین شهری با مقیاس متوسط است. ترکیب کاربری مسکونی و تجاری در این متراژ، یک مزیت دوگانه ایجاد می‌کند؛ بخش تجاری جریانی از نقدینگی و ارزش‌افزوده محلی ایجاد کرده و بخش مسکونی نیز جذابیت بازارپذیری و فروش سریع‌تر را تضمین می‌کند؛ همچنین مقیاس متوسط زیربنا (کمتر از سه‌هزار مترمربع)، مدیریت پروژه و کنترل هزینه‌های ساخت را برای سرمایه‌گذار تسهیل می‌کند و ریسک زمان‌بندی را کاهش می‌دهد.

ریسک‌ها و چالش‌های کلیدی

- **ریسک رکود بازار مسکن و تجاری:** بخش مسکونی تابع نوسان‌ها و رکود دوره‌ای بازار املاک و از سوی دیگر، بخش تجاری پروژه نیازمند جانمایی و کشش منطقه‌ای مناسب برای جذب خریداران یا مستأجران است.
- **ریسک تورم ساخت و تامین مصالح:** با توجه به سهم ۶۰درصدی سرمایه‌گذار که عمدتاً متمرکز بر عملیات اجرایی و ساخت است، نوسان‌های شدید قیمت مصالح می‌تواند فشار مالی مضاعفی بر آورده سرمایه‌گذار وارد کند.
- **تعهدهای زمانی و دوره بهره‌برداری:** تأخیر در تکمیل کارهای ساختمانی می‌تواند دوره بازگشت سرمایه را طولانی کند و نرخ بازدهی واقعی هر دو شریک را تحت‌الشعاع قرار دهد.

پروژه مسکونی‌تجاری سپهر را می‌توان یک الگوی متوازن و کم‌ریسک از مشارکت‌های شهری دانست. شهرداری با واگذاری زمین و پروانه، سهم ۴۰درصدی خود را تثبیت کرده و بدون ورود به ریسک‌های اجرایی، از ارزش‌افزوده زمین بهره‌مند شده است. درمقابل، سرمایه‌گذار با سهم ۶۰درصدی از اهرم زمین شهری برای ساخت پروژه‌ای با حجم مالی قابل‌مدیریت استفاده کرده است.

برای تضمین موفقیت مالی نهایی، توصیه می‌شود پیش‌فروش واحدها طبق برنامه زمان‌بندی دقیق صورت پذیرد تا نقدینگی ساخت تأمین شود؛ همچنین محاسبات سودآوری بر پایه ارزش حال خالص (NPV) و ارقام تعدیل‌شده با تورم انجام شود تا تصویر واقعی از بازدهی این مشارکت حاصل شود.













مجموعه مسکونی تجاری سپهر

مشارکت مدنی

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۱,۲۵۲,۵

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۵۴۳,۳

آورده **شهرداری**
%۴۰

آورده **سرمایه‌گذار**
%۶۰



ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۷۴۶,۰

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۳۲۳,۶

متراژ **زمین**
۷۲۰ m²

متراژ **زیربنا**
۲,۹۲۹ m²

ارزش ریالی آورده شهرداری
به سال جاری
۵۰۶,۵

ارزش ریالی آورده شهرداری
به زمان قرارداد
۲۱۹,۷

* مبالغ به میلیارد است.

برآورد ارزش ریالی
زمین
۲۰۱,۶

برآورد ارزش ریالی
پروانه
۱۸,۱



هنر سرمایه‌گذاری صفر در میدان علیخانی؛ تجارت در قلب حمل‌ونقل شهری

پروژه احداث و بهره‌برداری از مجموعه تجاری ایستگاه مترو میدان شهید علیخانی، نمادی برجسته از تحقق الگوی ساخت، بهره‌برداری و انتقال در زیرساخت‌های حمل‌ونقل شهری است. در این پروژه، شهرداری بدون تزریق حتی یک ریال منابع مالی یا واگذاری مالکیت زمین، توانسته است حجم عظیمی از سرمایه بخش خصوصی را برای توسعه زیرساخت‌های تجاری شهری جذب کند؛ الگویی هوشمندانه که ارزش‌افزوده گره‌های ترافیکی را به دارایی پایدار برای مدیریت شهری تبدیل می‌کند.



ساختار سرمایه و منطق مشارکت (الگوی ۱۰۰درصد خصوصی)

در این پروژه، ساختار آورده‌ها به صورت ۱۰۰درصد متکی بر بخش خصوصی است. در زمان انعقاد قرارداد، کل سرمایه‌گذاری پروژه برابر با ۲۰۰میلیارد تومان بوده که تماما توسط سرمایه‌گذار تأمین شده و آورده مستقیم ریالی شهرداری صفر ثبت شده است. منطق اقتصادی این مدل بر پایه بهره‌برداری تجاری از فضاهای زیرزمینی و پیرامونی مترو شکل گرفته است. شهرداری حقوق بهره‌برداری موقت از این موقعیت پرتردد را در اختیار سرمایه‌گذار قرار داده و در مقابل، سرمایه‌گذار تمامی هزینه‌های ساخت و تجهیز ۱۸،۲۳۰ مترمربع زیربنا را متقبل شده است. پس از انقضای دوره بهره‌برداری مشخص‌شده در قرارداد B.O.T، کل مستحدثات و تجارب عملیاتی پروژه بدون پرداخت هزینه‌ای به مالکیت شهرداری درخواهد آمد.

رشد ارزش و تحلیل صرفه‌جویی ریالی

بررسی ارقام مربوط به سال جاری نشان می‌دهد که ارزش سرمایه‌گذاری پروژه از ۲۰۰میلیارد تومان زمان قرارداد



به بیش از ۲,۳۸۶,۹ میلیارد تومان (حدود ۲,۳۸ هزار میلیارد تومان) جهش یافته است. این امر نمایانگر رشدی در حدود ۱۲ برابری (حدود ۱۱۹۰ درصد) در ارزش دارایی ایجادی است. نکته کلیدی در تحلیل اقتصادی این پروژه، بند «صرفه جویی ریالی» است. عدد ۲,۳۸۶,۹ میلیارد تومان صرفه‌جویی برای شهرداری به این معناست که بخش عمومی موفق شده پروژه‌ای با استقراض بانکی ایجاد کند. به عبارت دیگر، شهرداری بودجه عمرانی پرداختی خود را به صفر رسانده و در عین حال زیرساختی چندهمتی در حوزه خدمات تجاری شهری خلق کرده است.

ابعاد کالبدی، تراکم و موقعیت استراتژیک

پروژه در زمینی به مساحت ۷ هزار مترمربع با زیربنای کل ۱۸,۲۳۰ مترمربع تعریف شده است. نسبت زیربنا به زمین حدود ۲,۶ است که تراکمی بسیار متوازن و کارآمد برای فضاهای تجاری ایستگاهی محسوب می‌شود. ویژگی ممتاز این پروژه در «پاخور» و جریان دائمی مسافران مترو نهفته است:

- **تضمین پاخور و مشتری:** ایستگاه‌های مترو جریان نقدشوندگی کلان و مشتری بالقوه دائمی برای واحدهای تجاری ایجاد می‌کنند.
- **کاهش ریسک بازاریابی:** برخلاف مجتمع‌های تجاری عادی که نیازمند تبلیغات سنگین برای جذب مشتری هستند، مجتمع‌های تجاری ایستگاهی متکی بر تقاضای واقعی و روزمره مسافران هستند.

ریسک‌ها و چالش‌های کلیدی

- **ریسک دوره بهره‌برداری و مدل درآمدی سرمایه‌گذار:** بازگشت اصل و سود سرمایه‌گذاری ۲,۳۸ هزار میلیارد تومانی سرمایه‌گذار کاملا متکی بر دوره بهره‌برداری تعریف‌شده است. هرگونه انحراف در دوره تنفس یا دوره بهره‌برداری می‌تواند تعادل مالی طرح را برای بخش خصوصی برهم بزند.
- **ریسک پیچیدگی‌های فنی و ایمنی:** احداث زیربنای ۱۸ هزار متری در مجاورت یا تراز زیرزمینی ایستگاه مترو، نیازمند رعایت الزامات دقیق مهندسی، پدافند غیرعامل و مدیریت مخاطرات سازه‌ای است.
- **ریسک حقوقی انتقال:** در انتهای دوره B.O.T، شفافیت شرایط استهلاک، نگهداری تجهیزات و چگونگی واگذاری کل مجموعه به شهرداری نیازمند چارچوب قراردادی کاملا دقیق است تا شهرداری یک دارایی کارآمد (و نه یک مجموعه مستهلک و پرهزینه) تحویل بگیرد.

پروژه تجاری ایستگاه مترو میدان شهید علیخانی یک کلاس درس موفق در حوزه «توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل همگانی (TOD)» است. این پروژه اثبات می‌کند که شهرداری‌ها می‌توانند با اهرم‌سازی «حق امتیاز و دسترسی» به جای «زمین و پول»، پروژه‌های کلان شهری را مدیریت کنند.

پیشنهاد می‌شود چارچوب نظارتی قوی بر کیفیت ساخت و نگهداری تأسیسات در طول دوره بهره‌برداری اعمال شود تا کیفیت دارایی نهایی در زمان انتقال را حفظ کند؛ همچنین تدوین فرمول‌های روشن برای سودآوری دوره بهره‌برداری می‌تواند این پروژه را به یک شابلون استاندارد برای سایر ایستگاه‌های مترو کلان شهرها تبدیل کند.


NOVIN MARKET
نوین مارکت


آقای عزت ایران


NOVIN MARKET
نوین مارکت
NOVIN MARKET


NOVIN MARKET
نوین مارکت
NOVIN MARKET


مردم علاج در وطن است




NOVIN MARKET
نوین مارکت
NOVIN MARKET

احداث و بهره‌برداری از مجموعه تجاری ایستگاه مترو میدان شهید علیخانی

B. O. T

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۲,۳۸۶,۹

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۲۰۰,۰

آورده **شهرداری**
%۰

آورده **سرمایه‌گذار**
%۱۰۰



ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۲,۳۸۶,۹

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۲۰۰,۰

متراژ **زمین**
۷,۰۰۰ m²

متراژ **زیربنا**
۱۸,۲۳۰ m²

سهم صرفه جویی ریال
به سال جاری
۲,۳۸۶,۹

سهم صرفه جویی ریال
به زمان قرارداد
۲۰۰,۰

* مبالغ به میلیارد است.



شاهکار مشارکت مدنی در پروژه تجاری-اداری میدان شهید علیخانی

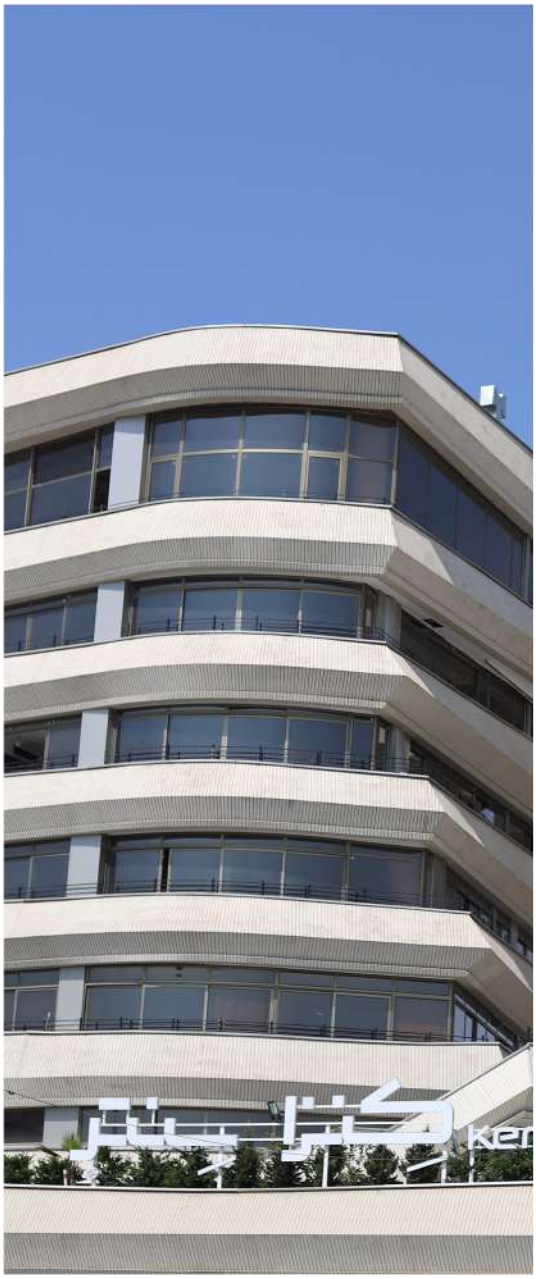
مجموعه تجاری‌اداری میدان شـهید علیخانی نمونه‌ای کلاسیک و مؤثر از مدل مشارکت مدنی در مدیریت شهری است که در آن اهرم‌سـازی «حق امتیاز سـاخت» در کنار «زمین شهری»، نقشـی برابر در ساختار دارایی‌های عمومی ایفا کرده است. بررسی روند مالی این پروژه نشان می‌دهد که چگونه سهم ۵۸درصدی بخش خصوصی در کنار آورده ۴۲درصدی شهرداری، بسـتری برای رشـد ارزش کل سـرمایه‌گذاری از ۴۳۸٫۶ میلیـارد تومان به بیش از ۹٫۷هـزار میلیارد تومان فراهم آورده اسـت؛ الگویی که متضمن خلق ارزش‌افزوده در یکی از گره‌های اصلی حمل‌ونقل و تردد شهری است.

ساختار سرمایه و منطق مشارکت

در پـروژه تجـاری‌اداری میـدان شـهید علیخانـی، الگوی تقسیـم مسـئولیت بـر پایـه مشـارکت ۵۸ بـه ۴۲ بـه نفع سـرمایه‌گذار بخش خصوصی تنظیم شده است. در زمان انعقـاد قـرارداد، کل ارزش سـرمایه‌گذاری پـروژه ۴۳۸٫۶ میلیارد تومان برآورد شـده که از ایـن مقدار ۲۵۲٫۵ میلیارد تومـان (۵۸ درصـد) سـهم سـرمایه‌گذار و ۱۸۶٫۱ میلیـارد تومان (۴۲ درصد) آورده شهرداری بوده است. نکته بسیار حائز اهمیت در ترکیب آورده شهرداری، تعادل میان ارزش زمین و پروانه است:

- **ارزش براوردی زمین:** ۹۱٫۶ میلیارد تومان (حدود ۴۹ درصد از آورده شهرداری)
- **ارزش براوردی پروانه:** ۹۴٫۶ میلیارد تومان (حدود ۵۱ درصد از آورده شهرداری)

ایـن وزن‌دهـی نشـان می‌دهـد کـه شـهرداری علاوه بـر واگـذاری زمیـن، بـا اهرم‌سـازی مجوزهای سـاختمانی و ارزش پروانـه در تراکم بالا، موفق شـده بـدون درگیرکردن نقدینگی مسـتقیم، سـهم ۴۲درصـدی خـود را تثبیت و نقش مهمی در تسهیل کاربری تجاری‌اداری ایفا کند.



جهش ارزش اسمی و ارزیابی اقتصادی

در سـال جاری، ارزش کل سـرمایه‌گذاری پروژه با رشـدی بیـش از ۲۲ برابری (حـدود ۲۱۱۳ درصـد) از ۴۳۸٫۶ میلیارد تومـان به بیش از ۹٫۷۰۸٫۵ میلیارد تومان (۹٫۷ هزار میلیارد تومان) رسیده اسـت. در این بـازه، آورده بخش خصوصی بـه ۵٫۵۸۸٫۷ میلیارد تومان و ارزش دارایی شـهرداری به ۴٫۱۱۹٫۸ میلیارد تومان ارتقا یافته است.

نـرخ رشـد ۲۲ برابری این پـروژه یکی از بالاتریـن نرخ‌های رشـد در میـان پروژه‌هـای مشـارکتی شـهری محسـوب می‌شـود. اگرچه بخش چشـمگیری از ایـن افزایش ارزش ناشی از تورم عمومی املاک و مصالح ساختمانی است؛

اما بخش دیگری از آن به‌طورمستقیم حاصل ارزش‌افزوده موقعیت کلیدی میدان شهید علیخانی و کشش بالای کاربری‌های تجاری و اداری در این محدوده است.

تراکم، زیربنا و کاربری ترکیبی

ابعاد کالبدی پروژه نشان‌دهنده احداث یک مجتمع مقیاس‌بزرگ در قلب منطقه است:

مساحت زمین: ۲٫۱۸۰ مترمربع

زیربنای کل: ۱۸٫۲۳۰ مترمربع

شاخص تراکم کالبدی (نسبت زیربنا به زمین): ۸٫۳۶

شاخص تراکم ۸٫۳۶ نشان‌دهنده استفاده حداکثری و فوق‌العاده متراکم از سطح زمین است که برای کاربری‌های تجاری و اداری در نقاط پرتردد شهری توجیه کاملا اقتصادی دارد. ترکیب کاربری تجاری (ایجاد نقدشوندگی و جریان پایدار مراجعه‌کننده) و اداری (ثبت تقاضای پایدار) در زیربنای ۱۸هزار متری، ریسک سرمایه گذاری را به‌طورچشمگیری توزیع می‌کند.

ریسک‌ها و چالش‌های کلید

ریسک بازار مسکن تجاری و اداری: فروش یا اجاره ۱۸هزار متر مربع زیربنا در شرایط رکود احتمالی سرقفلی‌ها می‌تواند دوره بازگشت سرمایه را طولانی‌تر کند.

ریسک نوسانات هزینه ساخت: با توجه به سهم ۵۸درصدی سرمایه‌گذار که متمرکز بر اجرای کارهای ساختمانی است، تورم مصالح در حجم زیربنای ۱۸هزار متری، فشار مالی فزاینده‌ای بر بخش خصوصی وارد می‌آورد.

مدیریت ترافیک و زیرساخت مکمل: تراکم بالای ساختمانی (تراکم ۸٫۳۶) نیازمند تأمین دقیق زیرساخت های مکمل نظیر پارکینگ و مدیریت دسترسی‌های ترافیکی در میدان شهید علیخانی است تا از کشش تجاری مجموعه کاسته نشود.

پروژه تجاری‌اداری میدان شهید علیخانی الگویی کاملا موفق از مشارکت مدنی در پروژه‌های مقیاس‌بزرگ شهری است. شهرداری با استفاده هوشمندانه از ارزش پروانه (که نیمی از آورده‌اش را تشکیل داده) و واگذاری زمینی با موقعیت ممتاز، توانسته دارایی پایدار ۴٫۱ هزار میلیارد تومانی برای مدیریت شهری خلق کند.

















مجموعه تجاری اداری میدان شهید علیخانی

مشارکت مدنی

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۹,۷۰۸,۵

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۴۳۸,۶

آورده **شهرداری**
%۴۲

آورده **سرمایه‌گذار**
%۵۸



ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۵,۵۸۸,۷

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۲۵۲,۴

متراژ **زمین**
۲,۱۸۰ m²

متراژ **زیربنا**
۱۸,۲۳۰ m²

ارزش ریالی آورده شهرداری
به سال جاری
۴,۱۱۹,۷

ارزش ریالی آورده شهرداری
به زمان قرارداد
۱۸۶,۱

* مبالغ به میلیارد است.

برآورد ارزش ریالی
زمین
۹۱,۵

برآورد ارزش ریالی
پروانه
۹۴,۵



تجارت و خدمات در قلب انقلاب
رازهای موفقیت یک الگوی سرمایه‌گذاری شهری

پروژه تجهیز، آماده‌سازی، بهره‌برداری و انتقال مجموعه ایستگاه غربی مترو انقلاب (ابتدای خیابان عباس‌آباد)، نمونه‌ای عینی و کارآمد از اهرم‌سازی دارایی‌های عمومی غیرنقدی در شبکه حمل‌ونقل شهری است. در این طرح، مدیریت‌شهری بدون تخصیص منابع ریالی مستقیم، واگذاری ملکیت زمین یا ایجاد بدهی بانکی، تنها از طریق واگذاری امتیاز بهره‌برداری تجاری در یک موقعیت پرتردد، موفق شده است سرمایه بخش خصوصی را برای توسعه و تجهیز زیرساخت‌های عمومی جذب کند. نتیجه این مدل، خلق دارایی ۱٫۲۴هزارمیلیاردتومانی برای بخش عمومی است که در انقضای دوره قرارداد، به‌طور کامل به شهرداری منتقل خواهد شد.

ساختار مالی و منطق مشارکت الگوی B.O.T

در پروژه ایستگاه غربی متروی انقلاب، ساختار تأمین مالی بر پایه آورده ۱۰۰درصدی سرمایه‌گذار بخش خصوصی و صفردرصد سهم نقدی شهرداری تنظیم شده است. در زمان انعقاد قرارداد اولیه، کل حجم سرمایه گذاری پروژه ۲۰۰میلیارد تومان برآورد شده بود که تمامی آن را سرمایه‌گذار متقبل شد. منطق اقتصادی حاکم بر این پروژه بر پایه «توسعه مبتنی‌بر حمل‌ونقل همگانی (TOD) ، ارزش افزوده و پاخور تجاری» استوار است. شهرداری به جای تزریق مستقیم منابع مالی یا بودجه عمرانی، حق امتیازی تحت عنوان «دسترسی به فضاهای تجاری‌سازی ایستگاه» را ارائه کرده است. سرمایه‌گذار با سرمایه شخصی اقدام به تجهیز، آماده‌سازی و ساخت فضاهای خدماتی‌تجاری کرده و در طول دوره تنفس و بهره‌برداری تعیین‌شده در قرارداد، از طریق فروش، اجاره یا عرضه خدمات، اصل سرمایه و سود پیش‌بینی‌شده خود را بازمی‌گردانند. با پایان این دوره، مالکیت کامل مجموعه به‌همراه تمامی مستحدثات و تأسیسات به شهرداری منتقل می‌شود.

جهش ارزش اسمی و ارزیابی شاخص صرفه‌جویی ریالی

بررسی ارقام روزآمد مالی پروژه نشان می‌دهد که ارزش کل سرمایه‌گذاری از ۲۰۰میلیارد تومان زمان قرارداد به بیش از۱٬۲۴۸٫۴میلیارد تومان (۱٫۲۴هزار میلیارد تومان) در سال جاری رسیده است. این تغییر، نشان‌دهنده رشد ۶٫۲ برابری (معادل ۵۲۴درصد افزایش) در ارزش اسمی دارایی ایجادی است؛ اما مهم‌ترین متغیر اقتصادی در ارزیابی این پروژه، شاخص «صرفه‌جویی ریالی» است که دقیقاً معادل ارزش روز پروژه، یعنی۱٬۲۴۸٫۴میلیارد تومان برآورد می‌شود. این شاخص مبین سه نقطه عطف اقتصادی است:

- **تجهیز زیرساخت بدون بودجه عمومی:** شهرداری موفق شده بدون برداشت یک ریال از خزانه یا تخصیص اعتبارات عمرانی، زیرساختی با ارزش ۱٫۲۴ همت را در اختیار شهروندان قرار دهد.
- **صفرکردن هزینه فرصت بودجه:** عدم تخصیص نقدینگی به این پروژه، دست شهرداری را برای هدایت بودجه‌های عمرانی نقد به‌سمت سایر پروژه‌های حیاتی و فاقد توجیه تجاری (مانند آسفالت، مهار آب‌های سطحی یا توسعه بوستان‌ها) باز گذاشته است.

ایجاد دارایی پایدار برای آینده: ارزش ۱٫۲۴ همتی خلق‌شده پس از اتمام دوره بهره‌برداری، مستقیماً به دفتر دارایی‌های مدیریت‌شهری اضافه شده و جریان درآمد پایدار جدیدی ایجاد خواهد کرد.

تحلیل موقعیت مکانی و مزیت‌های استراتژیک کالبدی

موقعیت جغرافیایی پروژه (ایستگاه غربی مترو انقلاب، ابتدای عباس‌آباد) یکی از استراتژیک‌ترین گره‌های ترافیکی و انسانی کلان‌شهر محسوب می‌شود. این موقعیت، ابعاد اقتصادی زیر را تقویت می‌کند:

- **تضمین تقاضا و جریان دائمی مس** این محدوده کانون تقاطع جریان‌های اداری، تجاری و دانشگاهی است. وجود جریان دائمی خریداران عبوری، نرخ نقدشوندگی واحدهای تجاری را تضمین می‌کند و ریسک تجاری پروژه را به حداقل می‌رساند.
- **حذف هزینه بازاریابی و تبلیغات:** برخلاف مجتمع‌های تجاری مستقل شهری که برای کشاندن خریدار نیازمند هزینه‌های سنگین تبلیغاتی هستند، مجتمع‌های ایستگاهی متکی بر تقاضای واقعی و سفر روزانه مسافران هستند.

ارزش‌افزوده متقابل برای مترو: تجهیز و سامان‌دهی این بخش از ایستگاه، نه‌تنها کیفیت خدمات‌رسانی به مسافران را ارتقا می‌دهد، بلکه با جذاب‌ترکردن محیط ایستگاه، تمایل عمومی به استفاده از حمل‌ونقل همگانی را افزایش می‌دهد.

ریسک‌ها، چالش‌ها و ملاحظه‌های مدیریتی

توازن مالی در دوره بهره‌برداری: نرخ تورم بخش تجهیزات و مصالح ممکن است بازگشت سرمایه ۱٫۲۴ همتی بخش خصوصی را تحت فشار قرار دهد. درصورتی‌که دوره بهره‌برداری با مدل درآمدی واقعی همخوانی نداشته باشد، ریسک توقف یا افت کیفیت خدمات وجود دارد.

استهلاک تجهیزات و پروتکل تحویل: یکی از چالش‌های اصلی پروژه‌های BOT، کیفیت نگهداری تأسیسات در سال‌های پایانی بهره‌برداری است. شهرداری باید با اعمال نظارت‌های فنی دوره‌ای اطمینان حاصل کند که مجموعه در زمان تحویل نهایی، مستهلک و پرهزینه نباشد.

عدم تداخل کاربری تجاری با جریان حرکت: طراحی و بهره‌برداری از واحدهای تجاری نباید موجب ایجاد گلوگاه‌های ترافیکی، ازدحام ناایمن یا کندی حرکت مسافران در ترازهای زیرزمینی ایستگاه شود.

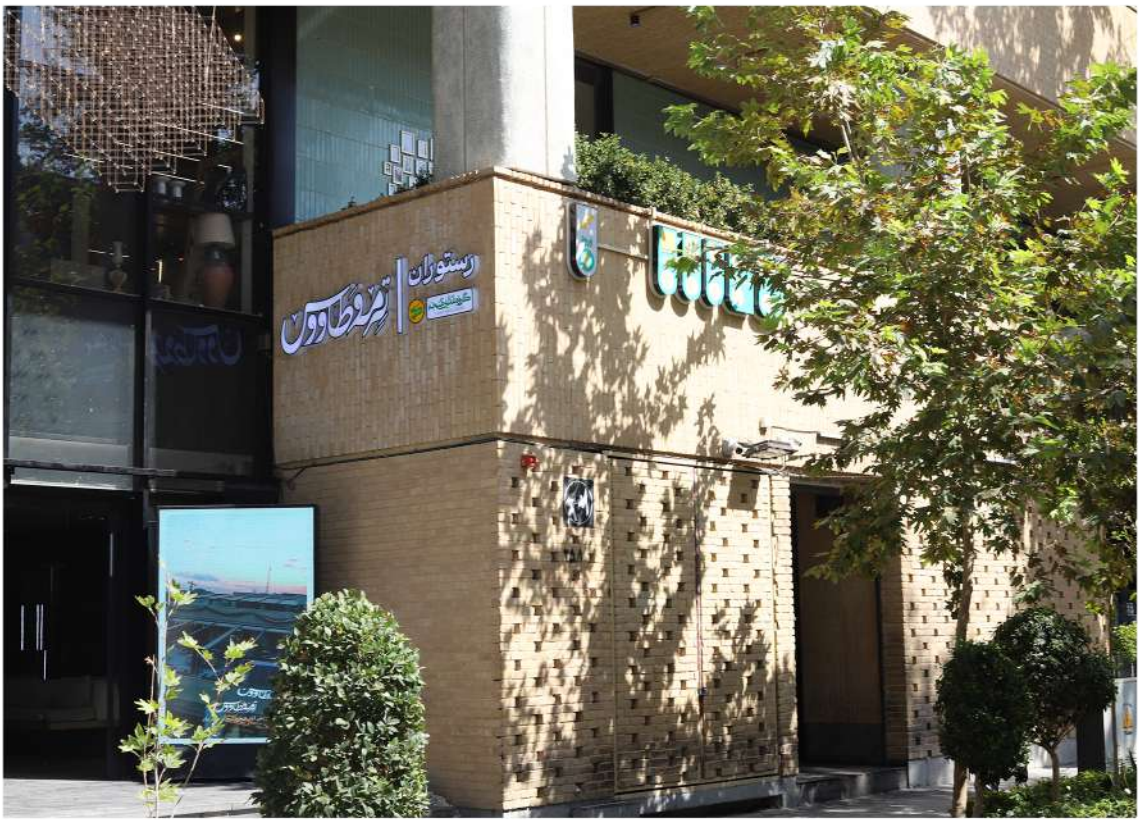
پروژه تجهیز و بهره‌برداری ایستگاه غربی مترو انقلاب الگو و شابلونی کارآمد برای مدیریت شهری در شرایط محدودیت منابع مالی است. این پروژه ثابت می‌کند که «حق دسترسی» و «موقعیت‌های پرتردد» می‌توانند جایگزین تزریق مستقیم نقدینگی شوند و بدون فشار به بودجه عمومی، خدمات شهری را ارتقا دهند.

توصیه‌های راهبردی برای مدیریت پروژه

تدوین دستورالعمل جامع: الزام سرمایه‌گذار به اورهال تجهیزات کلیدی (مانند تأسیسات سرمایشی/گرمایشی، پله‌های برقی و سیستم‌های اعلام حریق) پیش از تحویل قطعی به شهرداری.

ارزیابی دوره بهره‌برداری بر اساس سود تعدیل‌شده: محاسبه نرخ بازده داخلی واقعی (Real IRR) برای اطمینان از برقراربودن منطق اقتصادی و بازی برد-برد میان شهرداری و سرمایه‌گذار.

تعریف استاندارد برندینگ و چیدمان تجاری: مدیریت ترکیب مشاغل (Tenant Mix) در واحدهای تجاری ایستگاه جهت حفظ شأن فضاهای عمومی و پاسخ‌گویی به نیازهای واقعی مسافران عبوری.




کتاب
اردیبهشت


اردیبهشت
Cafe




رستوران
ترمه طوس


روانشناسی
روانشناسی
داستان
نقد ادبی
انتشارات جگل




رستوران
ترمه طوس

تجهیز، آماده‌سازی، بهره‌برداری و انتقال
مجموعه ایستگاه غربی مترو انقلاب

B. O. T

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری

۱,۲۴۸,۴

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد

۲۰۰,۰

آورده **شهرداری**

٪۰



آورده **سرمایه‌گذار**

٪۱۰۰

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری

۱,۲۴۸,۴

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد

۲۰۰,۰

سهم صرفه جویی ریال
به سال جاری

۱,۲۴۸,۴

سهم صرفه جویی ریال
به زمان قرارداد

۲۰۰,۰

* مبالغ به میلیارد است.

رقص سرمایه و آجر در کوچه‌باغ ولیعصر؛ ترازوی اقتصاد شهری در پروژه مسکونی جابر

پروژه‌های مشارکت مدنی در کالبد شهرها، فراتر از یک قرارداد مالی ساده، پیوندی استراتژیک میان دارایی‌های نهفته مدیریت شهری و پویایی سرمایه بخش خصوصی به‌شمار می‌روند. این ابزار کارآمد، موتور محرک نوسازی بافت‌ها و شتاب‌دهنده‌ای برای شکوفایی اقتصاد محلات است. در همین راستا، بررسی ابعاد اقتصادی و مالی پروژه مسکونی جابر (واقع در کوچه ولیعصر)، نه تنها روایتی از اعداد و ارقام، بلکه تصویری روشن از چگونگی موازنه ریسک، تورم و ارزش‌آفرینی در مقیاس مسکن شهری است. این پروژه با بهره‌گیری از الگوی مشارکت مدنی، در زمینی به مساحت ۶۱۷ مترمربع و با زیربنای کل ۲,۱۱۹ مترمربع پایه‌گذاری شده است؛ ترکیبی کالبدی که نشان‌دهنده استفاده بهینه از فضای شهری و خلق بالاترین ارزش‌افزوده در فضایی محدود است.

بررسی ساختار سرمایه‌گذاری پروژه در زمان انعقاد قرارداد، گویای تعادلی دقیق و حساب‌شده میان آورده‌های دو طرف شراکت است. حجم کل سرمایه‌گذاری اولیه در این طرح معادل ۴۳۰ میلیارد ریال برآورد شده که شالوده آن بر پایه شراکت هم‌ارز شهرداری و سرمایه‌گذار استوار شده است. در این میان، سهم شهرداری با رقم ۲۲۰ میلیارد ریال، بیش از نیمی از سرمایه اولیه را به خود اختصاص داده است. این آورده ملکی و حقوقی، ریشه در ارزش‌گذاری زمین پروژه به میزان ۲۱۶ میلیارد ریال و برآورد عوارض و پروانه ساختمانی به مبلغ ۴ میلیارد ریال دارد. در سوی دیگر میدان، سرمایه‌گذار با تزریق منابع مالی و فنی به ارزش ۲۱۰ میلیارد ریال، گام در میدان گذاشته است تا چرخ‌های اجرایی پروژه را به حرکت درآورد. تقارن نزدیک میان آورده ملکی شهرداری و سرمایه نقدی بخش خصوصی، نشان‌دهنده شکل‌گیری یک شراکت متوازن در گام نخستین است.

جهش ارقام و سایه سنگین تورم بر اقتصاد پروژه

گذر زمان در اقتصاد تورم‌زده کنونی، محاسبات پروژه‌های عمرانی را دگرگون ساخته و ارزش دارایی‌ها را با شیبی تند صعودی کرده است. ارزیابی‌های مالی پروژه مسکونی جابر در سال جاری، گویای جهشی خیره‌کننده در حجم سرمایه‌گذاری است؛ به‌طوری‌که کل ارزش سرمایه پروژه از مرز ۱,۸۴۳ میلیارد ریال عبور کرده است. در این بازبینی تورمی، سهم به‌روزرسانی‌شده آورده شهرداری به رقم ۹۴۲ میلیارد ریال رسیده و در مقابل، سهم آورده سرمایه گذار برای صیانت از پیشرفت پروژه به ۹۰۰ میلیارد ریال بالغ گردیده است. این رشد چندبرابری ارزش‌های جاری، زنگ خطری جدی و در عین حال پیامی راهبردی برای مدیران شهری و سرمایه‌گذار به همراه دارد؛ پیامی مبنی بر اینکه غفلت از زمان‌بندی دقیق اجرا و کندی عملیات ساختمانی می‌تواند ارزش‌افزوده پیش‌بینی‌شده را تحت‌تأثیر هزینه‌های سرسام‌آور مصالح و خدمات قرار دهد.

پروژه مسکونی جابر با تکیه بر مقیاس متناسب کالبدی، موقعیت محلی و ساختار شفاف مشارکت مدنی، از پتانسیل بالایی برای تحقق اهداف توسعه شهری و سودآوری اقتصادی برخوردار است؛ با این حال، موفقیت نهایی این شراکت در گروی پیاده‌سازی سازوکارهای دقیق کنترل پروژه، پایش مستمر هزینه‌های اجرایی و هم‌افزایی همه‌جانبه میان شهرداری و سرمایه‌گذار است. در فضایی که تورم بی‌رحمانه ارزش پول را دستخوش تغییر می‌کند، تنها انضباط مالی، مدیریت هوشمندانه زمان و پایبندی دقیق به تعهدات دوجانبه می‌تواند تضمین‌کننده این باشد که برج مسکونی جابر، به نمادی موفق از شراکت پایدار میان بخش عمومی و خصوصی در پهنه شهر تبدیل شود.













مجموعه مسکونی جابر (کوچه ولیعصر)

مشارکت مدنی



متراژ زمین	متراژ زیربنا
۶۱۷ m²	۲,۱۱۹ m²

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری به سال جاری	ارزش ریالی سرمایه‌گذاری به زمان قرارداد
۱,۸۴۲,۵	۴۳۰,۳

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار به سال جاری	ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار به زمان قرارداد
۹۰۰,۳	۲۱۰,۳

ارزش ریالی آورده شهرداری به سال جاری	ارزش ریالی آورده شهرداری به زمان قرارداد
۹۴۲,۱	۲۲۰,۰

برآورد ارزش ریالی زمین	برآورد ارزش ریالی پروانه
۲۱۵,۸	۴,۱

* مبالغ به میلیارد است.



تحلیل اقتصادی آورده‌ها و تورم سرمایه‌گذاری در پروژه مسکونی-تجاری جابر

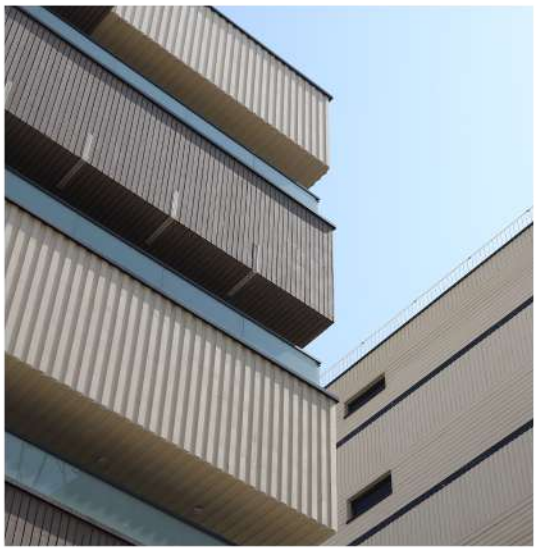


پروژه‌های مشارکت مدنی به عنوان یکی از راهبردهای کلیدی مدیریت شهری در سال‌های اخیر، نقش به سزایی در جذب سرمایه‌های بخش خصوصی، شتاب بخشی به توسعه کالبدی محلات و بهینه‌سازی دارایی های شهرداری‌ها ایفا کرده‌اند. در همین راستا، بررسی ابعاد اقتصادی و مالی پروژه مسکونی-تجاری جابر واقع در کوچه ولیعصر، به عنوان یک طرح میان‌مقیاس شهری، زوایای گوناگونی از نحوه شراکت، ارزش‌گذاری آورده‌ها و اثرات تورمی بر سرمایه‌گذاری شهری را نمایان می‌سازد. این پروژه در زمینی به مساحت ۶۸۱ متر مربع و با زیربنای کل ۴,۱۳۳ متر مربع در قالب قرارداد مشارکت مدنی پایه‌گذاری شده است که نسبت مناسب زیربنا به مساحت زمین، بستر مناسبی را برای بهره‌برداری فشرده و خلق ارزش‌افزوده فراهم می‌کند.

در زمان انعقاد قرارداد، حجم کل سرمایه‌گذاری پیش بینی‌شده برای این پروژه معادل ۹۰۶ میلیارد ریال برآورد شده است که این مابین، سهم شهرداری با احتساب ارزش زمین و پروانه ساختمانی به رقم ۴۸۵ میلیارد ریال بالغ می‌گردد. تفکیک این ارقام نشان می‌دهد که ارزش زمین پروژه ۳۸۸ میلیارد ریال و ارزش پروانه ساختمانی آن ۹۷ میلیارد ریال تخمین زده شده است که بیش از ۵۳ درصد از سرمایه اولیه را شامل می‌شود. در سوی دیگر، آورده سرمایه‌گذار برای تأمین هزینه‌های اجرایی و عملیات ساختمانی معادل ۴۲۰ میلیارد ریال تعیین شده است تا از این طریق، توازن منطقی میان دارایی‌های ملکی و حقوقی مدیریت شهری با منابع مالی بخش خصوصی برقرار شود.

با گذشت زمان و تحت تأثیر تحولات اقتصادی و نوسانات تورمی، ارزش ریالی این پروژه و آورده طرفین دچار جهش چشمگیری شده است؛ به‌طوری‌که بر اساس ارزیابی‌های سال جاری، کل ارزش سرمایه‌گذاری به رقم ۳,۸۷۸ میلیارد ریال رسیده است. در این میان، سهم به‌روزرسانی شده آورده شهرداری معادل ۲,۰۷۸ میلیارد ریال و سهم آورده سرمایه‌گذار معادل ۱,۸۰۰ میلیارد ریال برآورد می گردد. این رشد قابل‌توجه در ارزش‌های جاری، گویای لزوم مدیریت دقیق زمان‌بندی اجراست تا از تاثیرات منفی تورم بر هزینه‌های ساخت جلوگیری شده و تعادل اقتصادی توافق‌نامه حفظ شود.

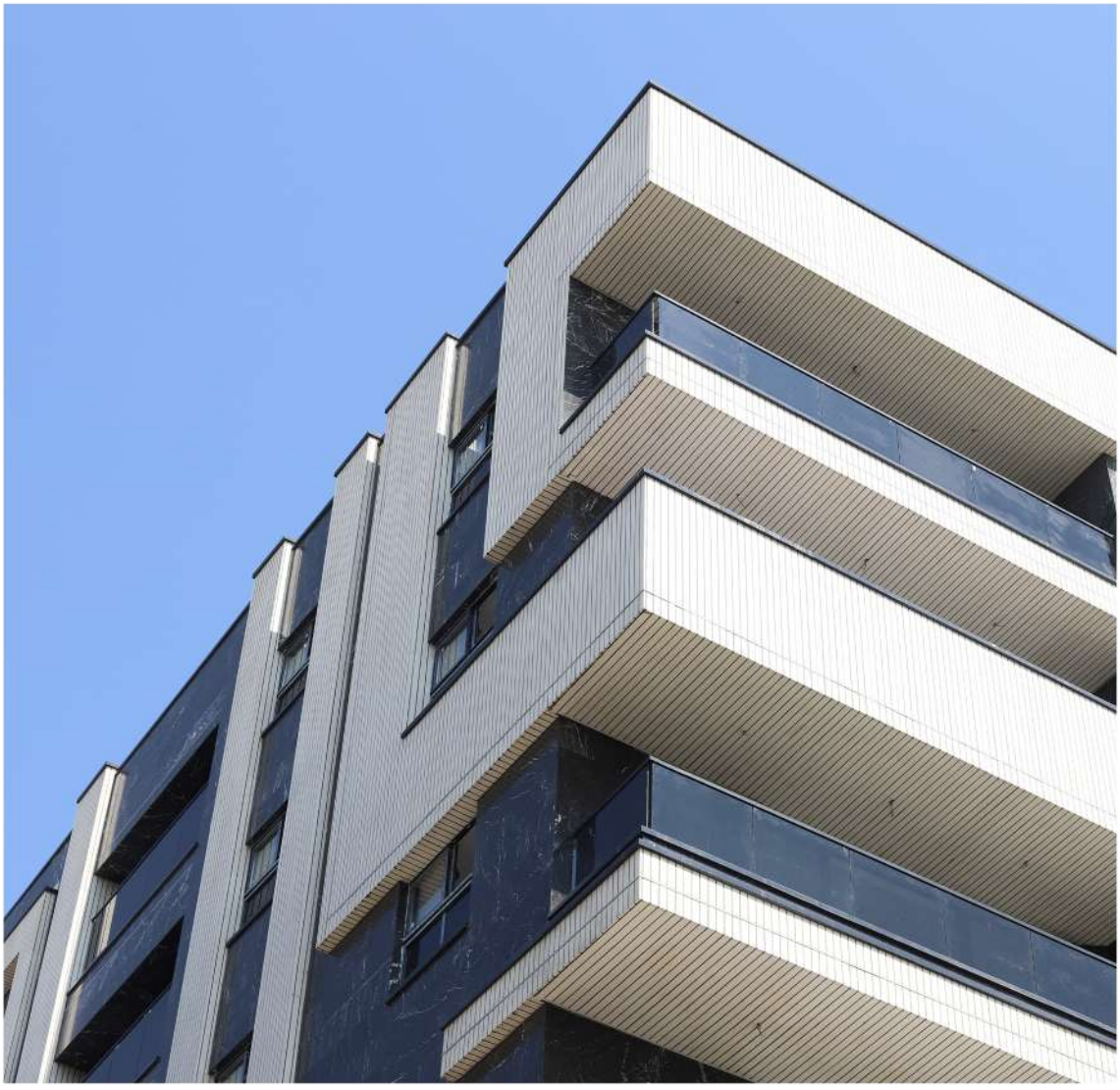
در نهایت، پروژه مسکونی-تجاری جابر با توجه به مقیاس کالبدی، ترکیب کاربری‌ها و ساختار مشارکت مدنی خود، ظرفیت مطلوبی برای سودآوری و توسعه اقتصادی محلی دارد. اگرچه ردیف‌های مربوط به سهم صرفه‌جویی در اطلاعات مالی این دوره خالی گزارش شده است، اما پایش مستمر هزینه‌های اجرایی، کنترل پیشرفت فیزیکی پروژه و پایبندی به تعهدات طرفین می‌تواند تضمین کننده تحقق اهداف توسعه شهری و بازدهی مالی مطلوب برای هر دو ضلع مشارکت یعنی شهرداری و سرمایه‌گذار باشد.



در زمان انعقاد قرارداد، حجم کل سرمایه‌گذاری پیش‌بینی‌شده برای این پروژه معادل ۹۰۶ میلیارد ریال برآورد شده است که این مابین، سهم شهرداری با احتساب ارزش زمین و پروانه ساختمانی به رقم ۴۸۵ میلیارد ریال بالغ می‌گردد. تفکیک این ارقام نشان می‌دهد که ارزش زمین پروژه ۳۸۸ میلیارد ریال و ارزش پروانه ساختمانی آن ۹۷ میلیارد ریال تخمین زده شده است که بیش از ۵۳ درصد از سرمایه اولیه را شامل می‌شود. در سوی دیگر، آورده سرمایه‌گذار برای تأمین هزینه‌های اجرایی و عملیات ساختمانی معادل ۴۲۰ میلیارد ریال تعیین شده است تا از این طریق، توازن منطقی میان دارایی‌های ملکی و حقوقی مدیریت شهری با منابع مالی بخش خصوصی برقرار شود.

با گذشت زمان و تحت تأثیر تحولات اقتصادی و نوسانات تورمی، ارزش ریالی این پروژه و آورده طرفین دچار جهش چشمگیری شده است؛ به‌طوری‌که بر اساس ارزیابی‌های سال جاری، کل ارزش سرمایه‌گذاری به رقم ۳،۸۷۸ میلیارد ریال رسیده است. در این میان، سهم به‌روزرسانی‌شده آورده شهرداری معادل ۲،۰۷۸ میلیارد ریال و سهم آورده سرمایه‌گذار معادل ۱،۸۰۰ میلیارد ریال برآورد می‌گردد. این رشد قابل‌توجه در ارزش‌های جاری، گویای لزوم مدیریت دقیق زمان‌بندی اجراست تا از تاثیرات منفی تورم بر هزینه‌های ساخت جلوگیری شده و تعادل اقتصادی توافق‌نامه حفظ شود.

در نهایت، پروژه مسکونی-تجاری جابر با توجه به مقیاس کالبدی، ترکیب کاربری‌ها و ساختار مشارکت مدنی خود، ظرفیت مطلوبی برای سودآوری و توسعه اقتصادی محلی دارد. اگرچه ردیف‌های مربوط به سهم صرفه‌جویی در اطلاعات مالی این دوره خالی گزارش شده است، اما پایش مستمر هزینه‌های اجرایی، کنترل پیشرفت فیزیکی پروژه و پایبندی به تعهدات طرفین می‌تواند تضمین‌کننده تحقق اهداف توسعه شهری و بازدهی مالی مطلوب برای هر دو ضلع مشارکت یعنی شهرداری و سرمایه‌گذار باشد.













مجموعه مسکونی تجاری جابر

مشارکت مدنی

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری
۳,۸۷۷,۶

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد
۹۰۵,۷

آورده **شهرداری**
٪۵۴

آورده **سرمایه‌گذار**
٪۴۶

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری
۱,۷۹۹,۷

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد
۴۲۰,۳

متراژ **زمین**
۶۸۱ m²

متراژ **زیربنا**
۴,۱۳۳ m²

ارزش ریالی آورده شهرداری
به سال جاری
۲,۰۷۷,۹

ارزش ریالی آورده شهرداری
به زمان قرارداد
۴۸۵,۳

* مبالغ به میلیارد است.

برآورد ارزش ریالی
زمین
۳۸۸,۴

برآورد ارزش ریالی
پروانه
۹۶,۹



بازار خورشید؛ بازتعریف اقتصاد شهری در بستر تاریخ اصفهان

محلـه جوبـاره، از کهن‌تریـن محله‌هـا در منطقه ۳ شـهرداری اصفهان، در طول سـده‌ها همواره نقشـی محـوری در حیات اقتصادی و اجتماعی شـهر ایفا کرده اسـت. اسـتقرار بازار تخصصی طلا و جواهر خورشید در این بافت تاریخی، نه صرفاً یک اقدام عمرانی، بلکه پدیده‌ای اقتصادی با ابعاد چندلایه اسـت که می‌تواند معادله‌های توسعه شهری اصفهان را دستخوش تحول سازد.

بازار خورشید؛ به‌مثابه قطب سرمایه‌گذاری شهری

طلا و جواهـر در اقتصـاد ایران، فراتر از کارکرد زینتی، نقشـی بنیادین در سبد سرمایه‌گذاری خانوارها ایفا می‌کند. در شـرایط تورمـی و بی‌ثباتی‌هـای ارزی، طلا به‌عنوان ابـزاری برای حفظ ارزش دارایی‌هـا شـناخته می‌شـود. بـازار خورشیـد با تجمیـع واحدهای صنفی ایـن حـوزه در یـک مجموعه مـدرن و متمرکـز، بـه کانونـی برای ایـن جریان سرمایه‌ای تبدیل شـده است. هرگونه نوسـان در قیمـت جهانی طلا یـا بازار ارز، به‌طـور مسـتقیم در معامله‌هـای ایـن مجموعه بازتـاب می‌یابد و به‌این ترتیب، بازار خورشید به شاخصی زنده و پویا از وضعیت اقتصادی شهر مبدل شده است. تمرکز عرضه در یک نقطه، افزون‌بـر تسـهیل فراینـد خریـد برای مصرف‌کننـده، امـکان رقابـت سـالم میـان عرضه‌کنندگان را فراهم می‌آورد. این رقابـت به نوبه خود، به شـفافیت قیمت‌گذاری و ارتقای کیفیت خدمات منجر می‌شـود. از منظـر اقتصاد خرد، چنین سـاختاری هزینه‌های مبادله را برای هر دو سوی بازار کاهش می‌دهد؛ مشتری با صرف کمترین زمان و هزینه جسـت‌وجو، بـه گسـتره‌ای وسـیع از گزینه‌ها دسـت می‌یابد و فروشنده نیز از مزایـای تراکـم تقاضـا بهره‌منـد می‌شود.

اثرات سرریز بر بافت پیرامونی

پیامدهـای اقتصـادی این بازار بـه محـدوده فیزیکی آن محـدود نمی‌ماند. استقرار یک مجموعه تجاری بزرگ در محله جوباره، زنجیره‌ای از اثرات سرریز را در منطقه ایجاد کرده اسـت: نخسـت آنکه، ارزش املاک مسکونی و تجاری پیرامـون به‌طور محسوسـی افزایش‌یافتـه و ثروت‌آفرینی برای سـاکنان بومی محلـه رقم خورده اسـت؛ دوم آنکـه، کسـب‌وکارهای مکمل و جانبـی اعم از صرافی‌ها، رسـتوران‌ها، کافه‌ها، خدمات بسته‌بندی و حمل‌ونقل در حاشیه این مجموعه شکل گرفته‌اند و هریک به نوبه خود، به ایجاد اشتغال و گردش مالی در منطقه دامن زده‌اند. این پویایی اقتصادی، توجه مدیریت شـهری را به زیرساخت‌های محله جوباره معطوف ساخته است. بهسازی معابر، بهبود روشنایی، سامان‌دهی پیاده‌روها و ارتقای امنیت عمومی ازجمله اقدام‌هایی اسـت که در سایه سرمایه‌گذاری انجام‌شده در بازار خورشید، شتاب بیشتری یافته اسـت؛ به‌این‌ترتیب، این بازار به محرکی برای نوسـازی و احیای شهری در یکی از فرسوده‌ترین بافت‌های تاریخی اصفهان تبدیل شده است.

جایگاه بازار خورشید در اقتصاد گردشگری اصفهان

اصفهان به‌عنوان یکی از مقاصد اصلی گردشگری ایران، سالانه پذیرای شمار چشـمگیری از گردشـگران داخلـی و خارجـی اسـت؛ بااین‌حـال، یکـی از چالش‌هـای مزمـن اقتصاد گردشـگری این شـهر، نبود مقصدی مشـخص و معتبر برای خرید کالاهای ارزشـمند بوده اسـت. بازار خورشید با ارائه فضایی مدرن، امن و متنوع، این خلأ را پر کرده و به عاملی برای افزایش مدت اقامت گردشـگر و درنتیجـه، افزایـش هزینه‌های او در شـهر مبدل شـده اسـت. هر گردشـگری کـه بـه جـای خریـد از بازارهـای پراکنـده، بـه ایـن مجموعـه مراجعـه کنـد، به‌طـور غیرمسـتقیم بـه رونـق هتـل‌داری، رسـتوران‌داری و حمل‌ونقل شـهری نیز کمک می‌کند. از منظری کلان‌تر، این بازار می‌تواند به ابـزاری بـرای ارزآوری و جـذب سـرمایه خارجـی در حـوزه صنایع‌دسـتی و جواهرسـازی تبدیل شود. معرفی هنر جواهرسازی اصفهان در قالبی مدرن و حرفه‌ای، ظرفیت صادرات فرهنگی و اقتصادی شهر را ارتقا می‌بخشد.

چالش‌های پیش رو

با وجود ظرفیت‌های یادشده، بازار خورشید با چالش‌هایی جدی نیز مواجه است. نخستین و مهم‌ترین چالش، رقابت با بازار سنتی اصفهان است. راسته‌های تاریخی بازار، با پیشینه‌ای چندصدساله و اعتباری که در اذهان عمومی تثبیت شده، همچنان مقصد بسیاری از خریداران است. بازار خورشید برای جلب این مشتریان، باید بتواند اصالت و حس نوستالژیک بازار سنتی را با مزایای فضای مدرن تلفیق کند؛ امری که نیازمند مدیریت خلاقانه و بازاریابی هوشمندانه است.

چالش دوم، وابستگی شدید این صنف به نوسان‌های ارزی و تورمی است. در مقاطعی که بازار ارز دچار تلاطم می‌شود، معامله‌های طلا به‌طور محسوسی کاهش می‌یابد و رکود، ویترین‌های این مجموعه را نیز در بر می‌گیرد. این آسیب‌پذیری ساختاری، ذاتی صنعت طلا و جواهر در اقتصاد ایران است و راه‌حلی کوتاه‌مدت برای آن متصور نیست.

چالش سوم، هزینه‌های جاری نگهداری یک مجموعه بزرگ با سیستم‌های امنیتی و تأسیساتی مدرن است. تأمین این هزینه‌ها از محل اجاره واحدها، مستلزم حفظ نرخ اشتغال بالا و جریان مستمر درآمد است که خود به پایداری رونق اقتصادی وابسته است.

درنهایت، بازار خورشید را می‌توان نمونه‌ای از بازتعریف اقتصاد شهری در بستر تاریخ دانست. این مجموعه، با تجمیع صنف طلا و جواهر در فضایی مدرن و امن، ضمن ایجاد قطب سرمایه‌گذاری، به احیای اقتصادی بافت تاریخی جوباره یاری رسانده و ظرفیت‌های تازه‌ای برای اقتصاد گردشگری اصفهان فراهم آورده است؛ بااین‌حال، تداوم موفقیت آن، درگرو توانایی مدیریت در ایجاد تعادل میان مدرنیته و اصالت، تاب‌آوری در برابر نوسان‌های کلان اقتصادی و حفظ جذابیت رقابتی در برابر بازار سنتی است. در صورت تحقق این شرایط، بازار خورشید می‌تواند به الگویی موفق برای توسعه اقتصادی در بافت‌های تاریخی سایر شهرهای ایران مبدل شود.

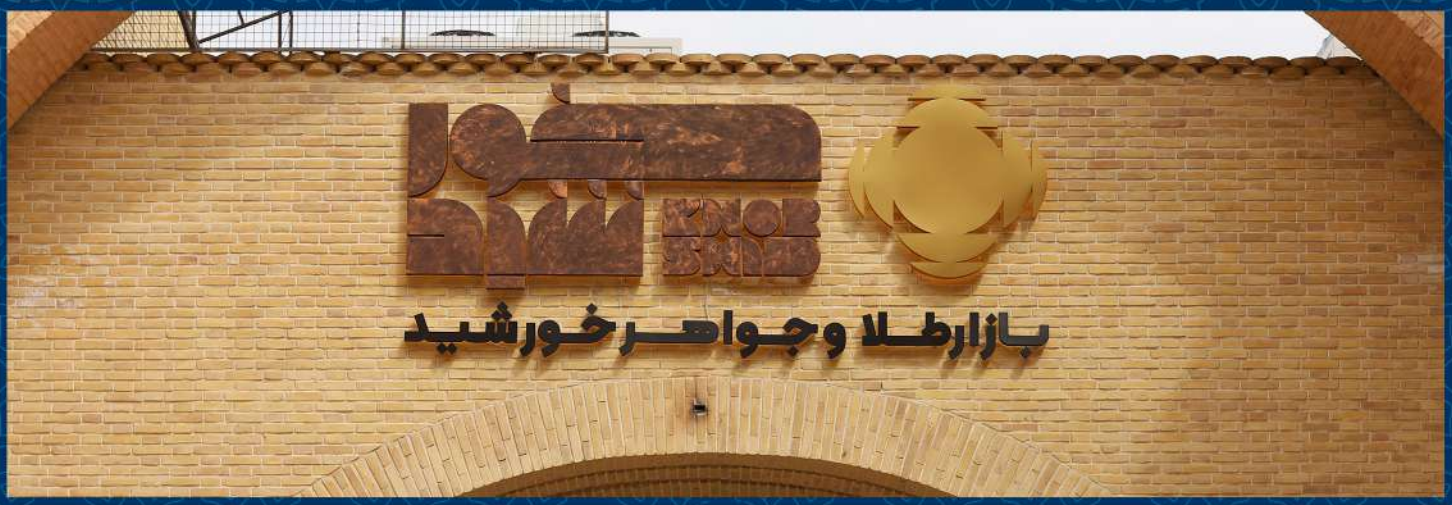











بازارطلا وجواهر خورشید





بازار طلا و جواهر خورشید

مشارکت مدنی

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به سال جاری

ارزش ریالی سرمایه‌گذاری
به زمان قرارداد

آورده **شهرداری**
٪۵۴

آورده **سرمایه‌گذار**
٪۴۶

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به سال جاری

ارزش ریالی آورده سرمایه‌گذار
به زمان قرارداد

متراژ **زمین**
۳۲,۰۰۰ m²

متراژ **زیربنا**
۸,۸۷۵ m²

ارزش ریالی آورده شهرداری
به سال جاری

ارزش ریالی آورده شهرداری
به زمان قرارداد

* مبالغ به میلیارد است.





تراز نامه مالی و توسعه شهری

گزارش دستاوردهای راهبردی سازمان سرمایه‌گذاری ومشارکت‌های مردمی شهرداری اصفهان

(دوره چهارساله گذشته)

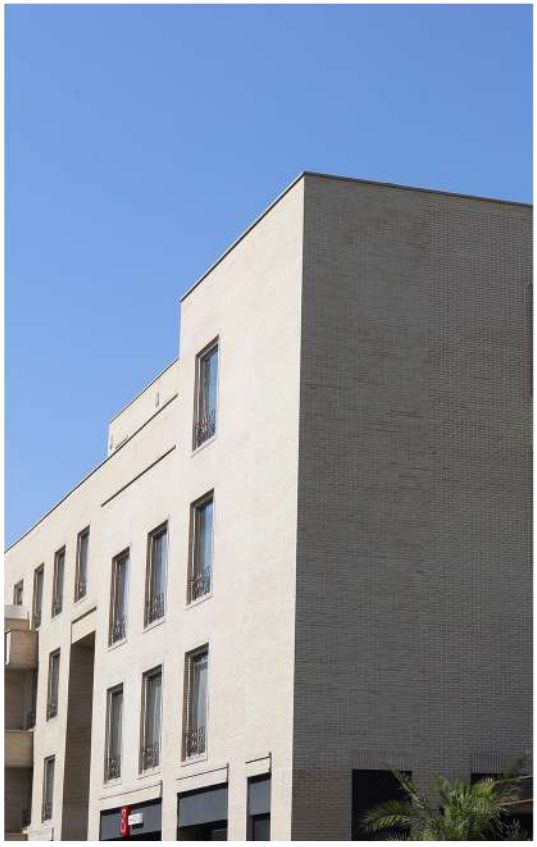


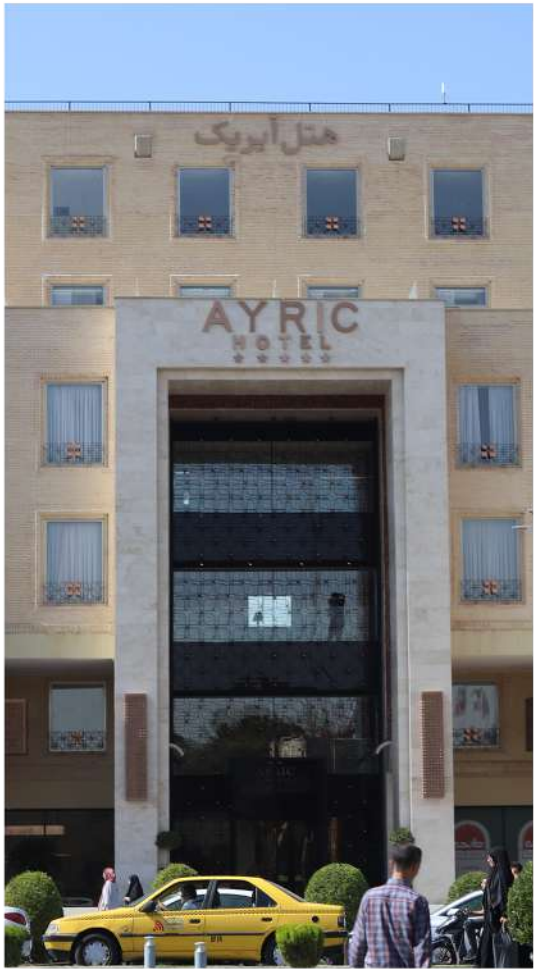
دوره چهارساله گذشته برای سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان، سال‌هایی سرشار از تحولات ساختاری و برداشتن گام‌های بلند در جهت تسهیل فرایندهای اقتصادی و جذب سرمایه‌گذاری پایدار بود. رویکرد اصلی سازمان در این دوره بر پایه «**تعامل حداکثری با بخش خصوصی**»، «**شفافیت در فرایندها**» و «**استقرار ساختارهای قانونی نوین**» بنا شد تا بستری امن، پویا و جذاب برای مشارکت سرمایه‌گذاران در پروژه‌های توسعه شهری فراهم شود.

تعامل‌های فرابخشی و هم‌راستایی با ضوابط شهری (به‌ویژه در حوزه میراث‌فرهنگی): یکی از دغدغه‌های مهم سازمان در این دوره، برقراری تعامل‌های سازنده با ادارات کل مرتبط، به‌ویژه اداره‌کل میراث‌فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی بوده است. تلاش بر این بوده که ضمن صیانت از میراث گران‌بهای تاریخی و فرهنگی اصفهان، موانع پیش روی پروژه‌های سرمایه‌گذاری با رویکردی کارشناسی و در چهارچوب ضوابط قانونی مرتفع شود تا توسعه شهری با حفظ هویت تاریخی شهر توأمان پیش رود.

هم‌راستایی با ضوابط شهری و حفظ میراث: در همکاری با نهادهای ذی‌ربط، به‌ویژه در حوزه میراث فرهنگی، تلاش شد ضمن صیانت از هویت تاریخی اصفهان، موانع قانونی و اجرایی پیش روی پروژه‌های سرمایه‌گذاری با رویکردی کارشناسانه و در چهارچوب ضوابط، مرتفع شود.

سامان‌دهی ساختار و فرایندهای داخلی: دستیابی به استقلال ساختاری و تثبیت جایگاه حقوقی «سازمان» از طریق پیگیری تصویب اساسنامه از اهداف کلیدی این دوره بود. هم‌زمان، تکمیل و بهره‌برداری از فضاهای اداری استاندارد و اجرای دقیق سازوکارهای قانون درآمد پایدار، گامی مهم در جهت تأمین مالی پایدار پروژه‌های شهری و ارتقای کیفیت خدمات به سرمایه‌گذاران بود.





تعیین‌تکلیف پرونده‌های راکد و حل‌وفصل اختلاف‌ها: یکی از مهم‌ترین دستاوردهای عملیاتی سازمان در طول این چهار سال، عبور از بن‌بست‌های گذشته در پروژه‌های سرمایه‌گذاری بوده است. با برگزاری جلسه های متعدد کارشناسی و تخصصی، اختلاف‌های پیچیده در پروژه‌های کلیدی شهری به‌سمت تسویه‌حساب نهایی و تعیین‌تکلیف پیش رفته است. پیگیری وضعیت پروژه‌های راکد و عزم جدی مدیریت برای فعال‌سازی ظرفیت‌های مغفول‌مانده، نشان از رویکردی اجرایی و نتیجه‌محور دارد.

دستاوردها و چشم‌انداز: سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان در این دوره چهارساله با اتخاذ رویکردی عملیاتی، توجه ویژه به نیازهای بخش خصوصی و تقویت هم‌افزایی بین‌سازمانی خود را به عنوان بازوی توانمند مدیریت‌شهری برای خلق ارزش، توسعه زیرساخت‌ها و جلب‌اعتماد سرمایه‌گذاران معرفی کرد. هدف نهایی، ترسیم نقشه‌راه شفاف، حذف بوروکراسی‌های زائد و هدایت سرمایه‌ها به‌سمت پروژه‌هایی بود که توسعه پایدار و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان اصفهان را تضمین می‌کنند.

پیشران توسعه شهری

(تعیین تکلیف پروژه‌های کلیدی اصفهان در چهار سال فعالیت مدیریت شهری)

در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار و رفع موانع اجرایی پروژه‌های شهری، سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان در طول چهار سال فعالیت مدیریت شهری، جلسه‌های متعددی را با هدف تعیین تکلیف و پیشبرد طرح‌های مختلف برگزار کرده است.

این اقدام‌ها، گامی مؤثر در جهت فعال‌سازی ظرفیت‌های اقتصادی و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان اصفهانی محسوب می‌شود. طی این دوره چهارساله تمرکز ویژه‌ای بر پروژه‌هایی با کاربری‌های متنوع از تجاری‌اداری تا خدماتی و زیربنایی صورت گرفته است.

پروژه‌های تجاری و اداری

- **پروژه تجاری‌اداری خان:** گشایش مسیر برای آغاز یا تسریع عملیات اجرایی.
- **پروژه آئینه شهر (هفت‌دست):** پیشبرد مراحل بهره‌برداری و فعال‌سازی.
- **بازار طلای کمرزرین:** تعیین تکلیف و برنامه‌ریزی برای بهسازی و توسعه.
- **پروژه بازار سرای خیار:** پیگیری جدی جهت رفع ابهام‌ها و آغاز فعالیت.
- **تجاری اداری ۲۲ بهمن:** تلاش برای حل اختلاف‌ها و پیشبرد پروژه.
- **پروژه تجاری کوالالامپور:** بررسی و تعیین تکلیف وضعیت اجرایی.
- **BOT علیخانی:** پیگیری مراحل قراردادی و اجرایی.
- **پروژه پارسیان ۴:** تعیین تکلیف نهایی و مشخص شدن وضعیت.
- **بازار یراق‌آلات:** پیگیری برای فعال‌سازی و رفع نواقص.
- **بازار موتورسیکلت (بازار روز سروش):** طی مراحل نهایی برای راه‌اندازی و سامان‌دهی.

پروژه‌های زیربنایی و خدماتی

- **پروژه‌های شهید کشوری:** بررسی جامع وضعیت و تعیین مسیر پیش رو.
- **هتل جهان‌نما:** تلاش برای رفع موانع و فعال‌سازی ظرفیت گردشگری.
- **شهرک سلامت:** پیگیری مسائل مربوط به توسعه و تکمیل.
- **قلب ارم:** تعیین تکلیف و برنامه‌ریزی برای فازهای آتی.
- **پروژه متروی انقلاب:** پیگیری مسائل فنی و اعتباری مرتبط.

اقدام‌های سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان در سال‌های اخیر نشان‌دهنده تعهد جدی و نقش‌آفرینی فعال این سازمان در پیشبرد پروژه‌های شهری است.

تعیین تکلیف و سامان‌دهی طرح‌های مهم و کلیدی زمینه‌ساز افزایش تحرک در عرصه سرمایه‌گذاری، تسریع اجرای پروژه‌های عمرانی و تقویت فعالیت‌های اقتصادی در سطح کلان شهر اصفهان است و مسیر توسعه، نوسازی و بالندگی شهر را هموارتر می‌سازد.

این تلاش‌ها علاوه بر ایجاد بسترهای مناسب برای جذب سرمایه و مشارکت بخش خصوصی افق تازه‌ای برای رونق اقتصادی، ارتقای زیرساخت‌ها و بهبود کیفیت زندگی شهروندان گشوده است.

سازمان سرمایه‌گذاری با رویکردی جهادی و مبتنی بر همکاری و هماهنگی نهادهای ذی‌ربط مسیر توسعه و بالندگی شهر را در چهار سال گذشته هموارتر ساخته است.



توسعه شبکه‌های همکاری راهبردی و هم‌افزایی ملی

در طول این چهار سال، سازمان با برگزاری جلسه‌های مستمر و هدفمند با نهادهایی چون سازمان سرمایه‌گذاری کلان‌شهرها، شورای عالی استان‌ها، اتاق بازرگانی اصفهان و همچنین برگزاری نشست‌های تخصصی با انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران، نقشی فعال در انتقال تجربه‌ها، تدوین سیاست‌های کلان و تسهیل تعامل‌های بی‌واسطه ایفا کرده است. این همکاری‌های فرابخشی، پیوند میان مدیریت‌شهری و پارلمان بخش خصوصی را به شکل چشمگیری تقویت کرده و زمینه را برای هم‌راستایی اهداف توسعه شهری با منافع اقتصادی سرمایه‌گذاران فراهم آورده است.

گامی نو در تقویت دیپلماسی سرمایه‌گذاری شهری اصفهان

سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان با رویکردی فعال و توسعه‌محور مجموعه‌ای از اقدام‌های اثرگذار را در راستای تقویت تعامل‌های حرفه‌ای و معرفی ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری شهر به انجام رسانده است.

۱. برگزاری نشست و هم‌اندیشی مدیران سازمان‌های سرمایه‌گذاری کلان شهرهای کشور (هتل عالی‌قاپو) زمینه‌ای برای تبادل تجربه‌ها، هم‌افزایی و تدوین رویکردهای مشترک فراهم کرد.

۲. برگزاری نخستین همایش «ایزینکس» در اتاق بازرگانی بستری تخصصی برای معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری و ایجاد ارتباط مستقیم میان مدیران شهری و فعالان اقتصادی ایجاد کرد.

۳. انتشار کتاب «فرصت‌های سرمایه‌گذاری» به دو زبان، گامی مؤثر در معرفی ظرفیت‌های اقتصادی اصفهان در سطح ملی و بین‌المللی به‌شمار می‌آید.

۴. انتشار ویژه‌نامه سازمان هم‌زمان با رویداد ایزینکس نیز به تبیین دستاوردها، برنامه‌ها و چشم‌اندازهای سرمایه‌گذاری شهری کمک شایانی کرد.

مجموع این اقدام‌ها نشان‌دهنده حرکت هدفمند سازمان در مسیر تقویت جایگاه اصفهان به‌عنوان یکی از قطب‌های اصلی سرمایه‌گذاری شهری کشور است.

فعال‌سازی پروژه‌ها و حل‌وفصل قراردادها؛ رویکرد جهادی سازمان در مناطق شهری

سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان با اتخاذ رویکردی فعالانه و جهادی تمرکز ویژه‌ای بر پیگیری، حل‌وفصل و فعال‌سازی پروژه‌های عمرانی و مشارکتی در مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان داشته است که در این راستا، برگزاری جلسه‌های مستمر و هفتگی با مناطق و سازمان‌های مرتبط به‌عنوان یک اصل کلیدی در دستورکار قرارگرفته تا موانع پیش روی پروژه‌ها شناسایی، تحلیل و برطرف شوند.



حرکت جهادی برای شتاب‌بخشی به پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکتی شهرداری اصفهان

اقدام‌های تفصیلی در منطقه یک شهرداری

مجموعه تجاری‌اداری مروارید (شیخ‌بهایی): پس از جلسه‌های مکرر و پیگیری‌های مستمر، مشکل انشعاب‌ها رفع و از وضعیت بلاتکلیفی خارج شد. پروژه وارد فاز رسیدگی به تأخیرات شده و با اخذ تعهد محضری (۲۰درصد) و بررسی سناریوی تهاتر با ویلای چادگان، گام‌های مؤثری برداشته شده است.

مجموعه مسکونی خیابان خرم: با برگزاری جلسه‌های منظم، این پروژه از وضعیت بلاتکلیفی خارج شد. با ایجاد فضای تعاملی با سرمایه‌گذار، برآورد نواقص، تعیین ارزش نهایی طبق وندور لیست و تعیین‌تکلیف از طریق کانون کارشناسان مسیر واگذاری به شرکت نفت جی هموار شده است.

مجموعه تجاری کوالالامپور: از طریق هماهنگی با «ارزش‌آفرین» به‌عنوان ناظر پروژه و پیگیری‌های انجام‌شده ساختمان به نفت جی واگذار شد.



مجموعه هتل جهان‌نما: با طرح موضوع در شورای عالی و انجام

مجموعه مسکونی خیابان طیب (صدف): پیگیری‌های مستمر به‌منظور تعیین‌تکلیف این پروژه در جریان است.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه ۲ شهرداری

مجموعه تجاری‌مسکونی نیکان (امام خمینی): با رفع موانع اداری و فنی از طریق حضور در منطقه و صدور مجوز شروع خاک‌برداری، پروژه مجدد فعال شده است.

مجموعه پردیس ورزشی غرب اصفهان (صمدیه لباف): تعیین‌تکلیف سناریوی تجمیع با پلاک مجاور، زمینه را برای اجرایی‌شدن این پروژه فراهم آورده است.

مجتمع مسکونی سجاد: پیگیری مسائل مربوط به ماده ۱۰۰، انشعاب‌ها و جزئیات اجرا، منجر به حل موضوع تقسیم واحد و آغاز فرایند تسویه پروژه شده است.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه ۳ شهرداری

مجموعه تجاری‌مسکونی خیابان مدرس: با بازدیدهای دوره‌ای و پیگیری رفع مشکلات انشعاب‌ها، پروژه آماده کلنگ‌زنی شده و مشکل آزادسازی آن مرتفع شده است.

مجموعه تجاری‌اداری و پارکینگ مکانیزه (میدان شهدا): فعال‌سازی پروژه و رفع مشکلات انشعاب‌ها در دستورکار قرار دارد.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه ۴ شهرداری

مجموعه تجاری‌اداری صیاد: برای تسریع در اجرا، تعهد محضری اخذ شده و پیگیری‌های مربوط به ماده ۱۰۰ و ماده ۳۸ به‌صورت جدی دنبال می‌شود.

تجاری‌اداری و پارکینگ غدیر: پیگیری ماده ۱۰۰ و تلاش برای فعال‌سازی مجدد پروژه در دستورکار است.

پروژه مسکونی مهران: اقدام‌های لازم به‌منظور تسریع در اجرا و امکان بهره‌برداری و افتتاح ازجمله صورت‌جلسه، در حال انجام است.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه ۵ شهرداری

مجموعه توتیا (خیابان هزارجریب- اراضی چشمه توتی): عملیات اجرایی پروژه پس از تجمیع آغازشده و با تعیین‌تکلیف بدهی مناطق ۵ و ۶ گام مهمی برداشته شده است.

تجاری‌اداری سپنتا (سپاهان‌شهر): مشکل تقسیم واحد با توجه به اختلاف سرمایه‌گذار با بانک و همچنین مسائل مربوط به انشعاب‌ها، پیگیری و مکاتبه‌های متعدد انجام شده است.

مجموعه مسکونی گل نرگس (قطعات ۱۲، ۲۶، ۳۱ و ۳۴): جلسه‌های متعدد با منطقه جهت رسیدگی به تأخیرات و پیگیری و انجام مکاتبه‌های مکرر در خصوص انشعاب‌ها برای قطعات مختلف این مجموعه، نشان‌دهنده تمرکز ویژه بر این پروژه است.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه۶ شهرداری

مجموعه تجاری دفتر کار چهارباغ بالا (هفت‌دست): تعیین‌تکلیف اختلاف مالی بین سرمایه‌گذار و مشاور، بررسی صورت‌وضعیت‌های سرمایه‌گذار، پیگیری صدور پایان کار، اخذ تأییدیه آتش‌نشانی و رفع مشکلات شهرسازی و ماده ۱۰۰ ازجمله اقدام‌های کلیدی بوده است.

مجموعه‌های تجاری شهید کشوری و تعاونی ارتش (شرکت عمران اسپادانا): تعیین‌تکلیف پنج پروژه پس از سال‌ها بلاتکلیفی، پیگیری ماده ۳۸ (با سه بار مکاتبه با واحد حقوقی جهت تسریع) و مکاتبه برای تعیین‌تکلیف هتل و مجموعه مسکونی جنب سالن اجلاس در دستورکار قرار دارد.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه۷ شهرداری

مجموعه مسکونی‌تجاری خیابان نخل: با رفع مشکلات انشعاب‌ها، آسفالت خیابان و معارضات محلی، بلوک‌های A و B این مجموعه تحویل شد.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه ۸ شهرداری

مجموعه تجاری‌اداری آذران: با تهاتر بدهی ماده ۱۰۰ تخلف‌ها با واحدهای مجموعه، عملیات اجرایی پروژه مجدد آغاز شده است.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه۹ شهرداری

مجموعه مسکونی‌تجاری قدس- منصوری: پس از سال‌ها بلاتکلیفی، تعیین‌تکلیف این پروژه با دستور قضایی و مکاتبه با نظام‌مهندسی در خصوص تخلف ناظران در حال پیگیری است.

مجموعه تجاری و پارکینگ طبقاتی (مجاور منارجنبان): تعیین‌تکلیف و رفع مشکل «فلت‌شدن» پروژه پس از سال‌ها بلاتکلیفی، مستندسازی شده و در حال پیگیری است.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه۱۰ شهرداری

مجموعه تجاری‌مسکونی تقاطع پروین عطار (تعاونی مصرف): پیگیری ادعاها و مطالبه‌های سرمایه‌گذار در خصوص این مجموعه در جریان است.

مجتمع تجاری‌مسکونی مهرگان: رفع مشکل عرصه مجموعه و بررسی تأخیرها انجام شده است.

مجموعه فرهنگی، اداری، تجاری و پارکینگ مهستان: با مصوبه شورای عالی و تعیین مشاور (سامان طرح)، افتتاح سهم شهرداری تا بهمن ۱۴۰۴ با توافقی به ارزش حدود ۱۰میلیارد تومان پیش‌بینی شده است.

مجموعه مسکونی اقاقیا (شهید سردار خزایی): حل مشکلات اداری و جلسه‌های متعدد با سرمایه‌گذاران، روند اجرای پروژه را تسهیل کرده است.

مجموعه تجاری‌مسکونی صفا (حکمت): پیگیری ماده ۱۰۰ و تقسیم واحد صورت گرفته است.

کتابخانه راغب و فرهنگ‌سرای بوستان آرش: پس از جلسه‌های متعدد با سپاه و بسیج و مکاتبه‌های فراوان، مکان پروژه به سرمایه‌گذار تحویل و تخلیه کتابخانه انجام شده است.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه۱۱ شهرداری

حمام تاریخی رهنان: پس از سالیان متمادی با جلسه با امام‌جمعه رهنان و صدور نامه توافق، مرمت، احیا، نگهداری و بهره‌برداری از این اثر تاریخی صورت گرفته است.

مجموعه ابزار و یراق‌آلات خیابان کهندژ: مشکل عرصه مجموعه و کمیسیون ماده ۵ رفع شده و پروژه آماده اجراست.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه۱۲ شهرداری

مجموعه تجاری‌اداری علیخانی: حل مشکل انشعاب‌ها، محوطه‌سازی، حضور نمایندگان بازرسی، تقسیم واحد و بهره‌برداری سهم شهرداری با صورت‌جلسه (معاون محترم مالی و اداره‌کل محترم املاک) و صدور پروانه انجام شده است.

مجموعه مسکونی‌تجاری واقع در خیابان امام خمینی(ره)، ابتدای خیابان عاشق‌آباد: حل مشکلات اداری و برطرف‌کردن مسائل سرمایه‌گذار در تأیید نقشه‌های نهایی صورت گرفته است.

پردیس خانواده‌محور(خیابان بهارستان): افتتاح فاز یک این مجموعه انجام شد.

مجموعه تجاری امیرکبیر: اخذ تعهد محضری از سرمایه‌گذار مبنی‌بر پیگیری رفع مشکل ۴۰ متر زمین، حل مشکل انشعاب‌ها، محوطه‌سازی، حضور نمایندگان بازرسی و مکاتبه بازرسی(نامه) صورت گرفته است.



احداث و بهره‌برداری از مجموعه تجاری ایستگاه متروی میدان شهید علیخانی (مشارکت مدنی ۱۴۰۳): تبدیل قرارداد به مشارکت و صورت جلسه بهره‌برداری سه‌ساله با برگزاری مزایده انجام شده است.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه۱۴ شهرداری

مجموعه تجاری و پارکینگ ماهان (مقابل حرم حضرت‌زینب(س)): تقسیم واحد، تعیین‌تکلیف کارهای اضافی، رفع مشکل انشعاب‌ها و رسیدگی به ماده ۱۰۰ انجام شده است.

احداث مجموعه مسکونی خیابان بعثت، بلوار ایمان: رفع مشکل ناترازی مجموعه در خصوص گذر با تشکیل جلسه‌های متعدد جهت تعیین‌تکلیف صورت گرفته است.

هایپر و تجاری خیابان عاشق اصفهانی شرقی (جنب مجتمع شمال شهر): پیگیری ضبط تضامین پروژه و تشکیل جلسه‌های متعدد در خصوص آن انجام شده است.

پروژه توسعه حرم زینبیه و میدان سوم شهری: پیگیری تجمیع اطلاعات و موضوع کارگزاری با تشکیل جلسه‌های متعدد صورت گرفته است.

اقدام‌های تفصیلی در منطقه۱۵ شهرداری

مجموعه تجاری، اداری و مبلمان شهری خان: مذاکره با امام جمعه خوراسگان، بهره‌برداری از مجموعه پس از سال‌ها و ایجاد بام سبز انجام شده است.

پیگیری انشعاب‌های (برق) و فراخوان مجموعه بعد از سال‌ها: این پیگیری‌ها برای مجموعه‌هایی که پس از سال‌ها به انشعاب برق نیاز داشته‌اند، انجام شده است.

مجموعه فرهنگی، تجاری و اداری فجر: تعیین‌تکلیف مطالبه‌های سرمایه‌گذار در خصوص این مجموعه پیگیری شده است.

پیشران توسعه ۱۵ منطقه با رویکرد جهادی سازمان سرمایه‌گذاری

سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان با رویکردی فعالانه، جهادی و عملیاتی به حل‌وفصل مسائل پیچیده و راکد پروژه‌های عمرانی و مشارکتی در تمامی مناطق شهر (از ۱ تا ۱۵) پرداخته است. این سازمان از طریق پیگیری جدی اختلاف‌ها با ذی‌نفعان مختلف (سرمایه‌گذاران، مشاوران، نهادهای نظارتی، حقوقی، قضایی و...)، رفع موانع اداری و فنی و تعیین‌تکلیف و بهره‌برداری از سهم شهرداری، پروژه‌های معطل‌مانده را فعال کرده است.

با مدیریت و توسعه همکاری‌های مشارکتی، سازمان در حال گسترش سبد پروژه‌های خود بوده و تأکید بر شفافیت و مستندسازی (از طریق صورت جلسه‌ها، مکاتبه‌ها و تعهدهای محضری) از ویژگی‌های بارز این سازمان است. درنهایت، سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان با استراتژی «حل مسئله‌محور» و بسیج تمام ظرفیت‌ها، در راستای پیشبرد اهداف توسعه شهری، افزایش بهره‌وری از املاک و دارایی‌های شهرداری و تسریع در آبادانی شهر اصفهان گام برمی‌دارد.



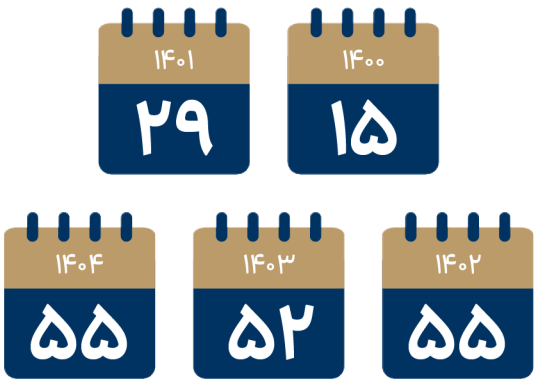
اوج‌گیری فراخوان‌های سرمایه‌گذاری نماد پویایی سازمان در اصفهان

سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان، در سال‌های اخیر با اتخاذ رویکردی نوآورانه و فعال در شناسایی و جذب فرصت‌های سرمایه‌گذاری، نقش محوری در پیشبرد اهداف توسعه شهری ایفا کرده است. برگزاری مستمر و روبه رشد فراخوان‌های جذب سرمایه‌گذاری، گواهی بر تلاش بی‌وقفه این سازمان در جهت گشودن مسیرهای نوین برای مشارکت بخش خصوصی و هدایت سرمایه‌ها به‌سمت پروژه‌های مولد و توسعه‌گرا در اصفهان است. سال‌های ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۴، شاهد روندی چشمگیر در تعداد و تنوع این فراخوان‌ها بوده که نشان‌دهنده عزم راسخ سازمان برای ارتقای جایگاه اصفهان به‌عنوان مقصدی جذاب برای سرمایه‌گذاری است.

روند فراخوان‌های سرمایه‌گذاری: نبض تپنده جذب مشارکت‌ها

فراخوان‌های برگزارشده توسط سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان در سال‌های اخیر به روشنی بیانگر استراتژی فعالانه این سازمان در شناسایی و معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری به بازار است. این آمار نشان‌دهنده تلاش مستمر برای ایجاد بستری مناسب به منظور مشارکت سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی در پروژه‌های توسعه شهری اصفهان است.

تعداد فراخوان‌های سال‌های ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۴



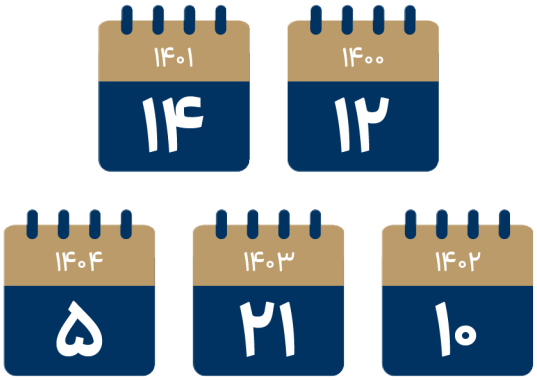
بلوغ در مشارکت خیز بلند اصفهان برای توسعه شهری با تکیه بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی

سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان طی چهار سال اخیر با عبور از رویکردهای سنتی موفق شده است با تکیه بر استراتژی‌های نوین و ایجاد بسترهای اعتماد روند منعقدسازی قراردادهای سرمایه‌گذاری را به‌عنوان موتور محرک توسعه شهر، با شتابی تحسین‌برانگیز هدایت کند.

نگاهی به آمار قراردادهای منعقدشده، گویای تحولی بنیادین است: از ۱۲ قرارداد در ۱۴۰۰ و ۱۴ قرارداد در ۱۴۰۱، اکنون شاهد جهشی راهبردی به ۲۱ قرارداد در ۱۴۰۳ هستیم. این رشد معنادار، تنها یک تغییر آماری نیست؛ بلکه نشان‌دهنده بلوغ سازمانی در شناسایی فرصت‌ها، مذاکره‌های حرفه‌ای و جذب سرمایه‌گذاران توانمندی است که اکنون در کنار مدیریت‌شهری، دغدغه ساختن اصفهانی پیشرفته‌تر را دارند.

اهمیت این قراردادها فراتر از اعداد در خروجی‌های ملموس آن نهفته است. هر یک از این توافق‌ها، قطعه‌ای از پازل توسعه شهر محسوب می‌شوند که در ابعاد مختلف از پروژه‌های زیرساختی و گردشگری گرفته تا طرح‌های رفاهی و خدماتی، مستقیماً به ارتقای کیفیت زندگی شهروندان کمک کرده‌اند. سازمان سرمایه‌گذاری شهرداری اصفهان با تبدیل مشارکت به یک فرهنگ پایدار توانسته است ضمن بهره‌گیری از توان بخش خصوصی، بار مالی پروژه‌های کلان را از دوش بودجه عمومی بردارد و با تزریق منابع جدید، سرعت پیشرفت پروژه‌های عمرانی را دوچندان کند.

تعداد قراردادهای سال‌های ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۴



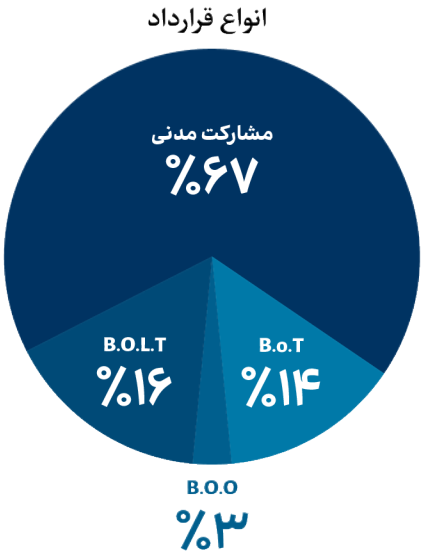
راهبرد توازن در مشارکت: قدرالسهم ۴۳درصدی شهرداری؛ تضمین منافع عمومی

در طول سال‌های ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۴ سهم شهرداری اصفهان در کلیه پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکتی، ۴۳ درصد تعیین شده است. این نسبت، اطمینان می‌دهد که منافع عمومی و سرمایه‌های شهری در اولویت هستند و پروژه‌ها در راستای اهداف کلان توسعه شهری اصفهان پیش می‌روند. این سهم به شهرداری اجازه می‌دهد تا نظارت مؤثری بر روند اجرای پروژه‌ها داشته باشد و از انطباق آن‌ها با استانداردها و نیازهای شهروندان اطمینان حاصل کند.

سهم ۵۷درصدی سرمایه‌گذاران: موتور محرکه نوآوری و توسعه در اصفهان

در دوره زمانی ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۴، پروژه‌های مشارکتی شهرداری اصفهان شاهد حضور پررنگ و سهم ۵۷درصدی سرمایه‌گذاران بخش خصوصی بوده است. این نسبت چشمگیر نشان‌دهنده اعتماد و استقبال فعالانه بخش خصوصی از فرصت‌های سرمایه‌گذاری تعریف‌شده در اصفهان است.

این میزان مشارکت، بیانگر انگیزه قوی و بازدهی مطلوب حاصل از سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری اصفهان بوده که دانش فنی، تجربه مدیریتی و منابع مالی بخش خصوصی را به‌سمت اهداف توسعه‌ای شهر هدایت کرده است. سهم ۵۷درصدی، دستاوردی ملموس از سیاست‌های حمایتی و بسترسازی مناسب برای جلب مشارکت‌های پایدار و اثربخش بوده که منافع دوسویه را برای شهر و سرمایه‌گذاران به ارمغان آورده است.

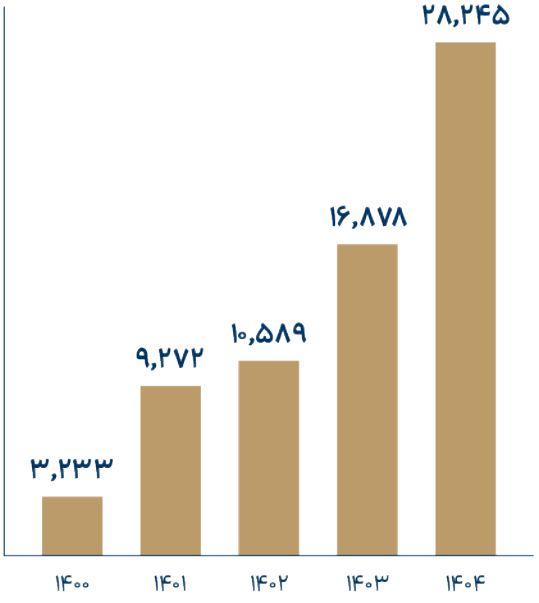


رشد خیره‌کننده ارزش ستانده‌های ملکی شهرداری اصفهان

شهرداری اصفهان در دوره چهارساله ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۴ شاهد رشد چشمگیر و چندبرابری ارزش ریالی ستانده‌های ملکی (اعیانی) حاصل از پروژه‌های سرمایه‌گذاری بوده است.

این ارزش که در ۱۴۰۰ مبلغ ۳,۲۳۳,۰۷۸,۸۰۵,۰۰۰ ریال بوده با روندی صعودی و پایدار، در پایان ۱۴۰۴ به رقم شگفت‌انگیز ۲۸,۲۴۵,۳۸۸,۲۰۶,۶۶۷ ریال رسیده است.

این افزایش بیش از هشت برابر در طول چهار سال نشان‌دهنده موفقیت استراتژی‌های سرمایه‌گذاری شهرداری، افزایش جذب مشارکت‌های ثمربخش و درنتیجه، تقویت چشمگیر منابع مالی برای توسعه و آبادانی شهر اصفهان است. این رشد، نویدبخش آینده‌ای روشن‌تر و پروژه‌های زیربنایی بزرگ‌تر برای شهروندان اصفهانی است.



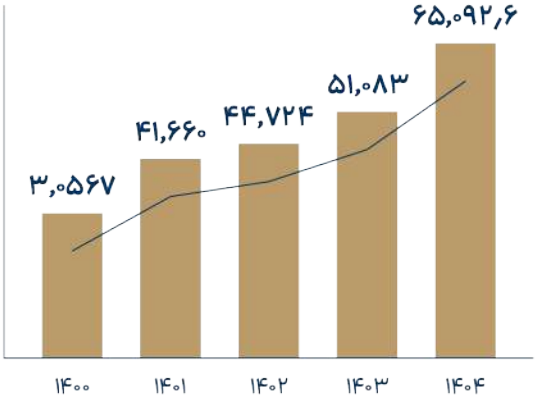
اعداد بر مقدار میلیارد ریال

رشد فزاینده ذخیره ملکی شهرداری اصفهان از طریق پروژه‌های مشارکت مدنی؛ افزایش بیش از دوبرابری زیربنای افزوده‌شده در چهار سال

شهرداری اصفهان در دوره چهارساله ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۴ شاهد رشد چشمگیر و مداوم در مساحت زیربنای افزوده‌شده به ذخیره ملکی خود از طریق پروژه‌های تقسیم واحد بوده است. این زیربنای تجمعی که در ۱۴۰۰ با عدد ۳۰،۵۶۷،۸۳۵ مترمربع آغاز شد، با روندی صعودی و چشمگیر در پایان ۱۴۰۴ به رقم ۶۵،۰۹۲،۶ مترمربع رسیده است.

این افزایش بیش از دوبرابری در طول چهار سال نشان‌دهنده توسعه فعال و موفقیت‌آمیز سبد دارایی‌های ملکی شهرداری است. این رشد نه‌تنها بیانگر افزایش حجم ذخایر ملکی، بلکه نشان‌دهنده قابلیت شهرداری در بهره‌برداری مؤثر از فرصت‌های سرمایه‌گذاری و ایجاد ارزش‌افزوده برای شهر اصفهان است. این توسعه پایدار زیربنای محکمی برای تأمین نیازهای آتی شهر و اجرای پروژه‌های توسعه‌ای فراهم می‌آورد.

مساحت زیربنای افزوده (تجمعی) به ذخیره ملکی در تقسیم واحد (محقق‌شده)



عزم جزم مدیریت شهری اصفهان برای تسهیل سرمایه‌گذاری و رونق پروژه‌ها

در راستای سیاست‌گذاری‌های کلان مدیریت شهری اصفهان و با تأکید ویژه جناب آقای شهردار، جلسه‌های شورای عالی سرمایه‌گذاری به‌صورت هفتگی برگزار می‌شود. این جلسه‌ها با هدف تسریع در فرایندهای سرمایه‌گذاری و رفع موانع پیش رو، بستری مناسب برای تعامل سازنده با فعالان اقتصادی فراهم می‌آورد؛ علاوه براین، به‌منظور پایش مستمر روند اجرای طرح‌ها و اطمینان از پیشرفت پروژه‌های عمرانی و اقتصادی، بازدیدهای دوره‌ای از پروژه‌های در دست اجرا به‌طور منظم صورت می‌پذیرد.

پروژه‌های شاخص و بهره‌برداری‌شده در ۱۴۰۴ نمایانگر جهش نوآوری و توسعه شهری در اصفهان

سال ۱۴۰۴ برای کلان‌شهر اصفهان، سالی سرشار از دستاوردها و گامی بلند در راستای تحقق چشم‌انداز توسعه پایدار و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان بود. در سایه رویکردی نوآورانه در حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهری، سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت های شهرداری اصفهان با همکاری اداره نظارت و پیمان، موفق شد ۳۴ پروژه مشارکتی مهم را به سرانجام رسانده و عملیات اجرایی آن‌ها را به اتمام برساند. این دستاورد عظیم نه‌تنها نشان‌دهنده توانمندی‌های اجرایی و مدیریتی در شهرداری، بلکه بیانگر تعهد راسخ به شکوفایی و بالندگی شهر در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیربنایی است.

۱۴۰۴؛ آیینه پیشرفت اصفهان در تکمیل پروژه‌ها

فهرست پروژه‌های تکمیل‌شده سال ۱۴۰۴، تصویری روشن از حرکت فعال شهرداری اصفهان به‌سمت شهری پویا و متوازن ارائه می‌دهد.

اجرای مجموعه‌هایی چون مروارید، نیکان، غدیر، سپنتا، دفتر کار چهارباغ بالا و روزان، سطح فضاهای اداری و تجاری را ارتقا داده و اقتصاد شهری را پویاتر کرده است؛ همچنین پروژه نوآورانه مجموعه تجاری ایستگاه مترو میدان شهید علیخانی نشان از بهره‌گیری خلاق از زیرساخت‌های حمل‌ونقل برای توسعه اقتصادی دارد.

مجموعه‌هایی چون گل نرگس، کهندژ، ماهان، تاک، باران، احسان، آفتاب، آسمان، کیان، ایلیا، میخک، رز، ترمه و قدس-منصوری با هدف بهبود کیفیت زندگی و پاسخ به نیاز مسکن اجرا شده‌اند.

پروژه‌هایی مانند ورزشی باغ فدک و اسکیت پارک گل‌محمدی، جلوه‌ای از توجه شهرداری به نشاط و سلامت شهروندان است.

طرح‌هایی نظیر مسکونی‌تجاری تابان و پردیس خانواده محور بیانگر رویکردی نو به توسعه شهری‌اند که سکونت، تجارت و تعامل اجتماعی را هم‌زمان در بر می‌گیرد.



توسعه ظرفیت‌های ملکی دستاوردهای کلیدی سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان در ۱۴۰۴

یکی از ارکان اصلی فعالیت‌های سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان، مدیریت و تقسیم بهینه واحدهای پروژه‌های ملکی است. این فرایند نه‌تنها به افزایش بهره‌وری دارایی‌های شهری کمک کرده، بلکه نقش حیاتی در توسعه اقتصادی و تأمین نیازهای متنوع شهری ایفا می‌کند. در ۱۴۰۴ سازمان موفق شد ۱۲ مورد از پروژه‌های مهم را با تقسیم واحدهای ملکی تکمیل کند که ارزش تقریبی آن‌ها به یک چهارم هزارمیلیارد تومان (معادل ۲۵۰ میلیارد تومان) می‌رسد.

تقسیم واحدهای اداری‌تجاری سپنتا، مسکونی میخک، تجاری‌اداری و پارکینگ غدیر، تجاری‌اداری روزان، مجموعه مسکونی حکمت، مجموعه تجاری‌اداری منارجنبان (اسفند ۱۴۰۳)، مجموعه مسکونی جابر، مجموعه مسکونی امید، مجموعه درمانی ایلیا، مجموعه مسکونی ولیعصر، مجموعه مسکونی تجاری سپهر و مجموعه مسکونی پرهام نه‌تنها باعث تنوع‌بخشی به ذخایر ملکی سازمان و افزایش ظرفیت‌های درآمدزایی پایدار برای شهر اصفهان شده است، بلکه گامی مهم در جهت تأمین نیازهای شهروندان در حوزه‌های مختلف مسکونی، تجاری و خدماتی محسوب می‌شود. سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان با اتکا به این موفقیت‌ها، همچنان بر مسیر توسعه و خلق ارزش برای شهروندان اصفهانی پایبند است.

توازن سرمایه‌گذاری در ۸۱ پروژه مشارکت مدنی جاری



درمجموع ۸۱ پروژه مشارکتی مدنی جاری و فعال در شهرداری اصفهان ساختار تأمین مالی به گونه‌ای طراحی شده است که منافع و مسئولیت‌ها به‌طور شفاف میان شهرداری و سرمایه‌گذاران خصوصی تقسیم شود. بر اساس آخرین آمار، سهم شهرداری در این پروژه‌های در دست اجرا، ۳۴ درصد از آورده‌ها را به خود اختصاص داده است؛ درحالی‌که سهم سرمایه‌گذاران بخش خصوصی معادل ۶۶ درصد است.

این توزیع سرمایه نشان‌دهنده رویکرد شهرداری در جذب حداکثری سرمایه‌های خصوصی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های بخش غیردولتی برای پیشبرد پروژه‌های توسعه شهری در حال انجام است. نسبت به ۳۴ درصد بیانگر اعتماد بخش خصوصی به ظرفیت‌های پروژه‌های شهری این سبد مشارکت و همچنین نقش حمایتی و تسهیلگری شهرداری در این مشارکت‌هاست. چنین مدلی از سرمایه‌گذاری مشترک امکان اجرای پروژه‌های بزرگ‌تر و متنوع‌تر را فراهم می‌آورد و به تسریع در رشد و توسعه زیرساخت‌های شهری کمک شایانی می‌کند.

نقشه سرمایه‌گذاری پروژه‌های مشارکتی شهرداری:
سهم شهرداری در برابر سهم سرمایه‌گذاران

در سبد ۸۱ پروژه مشارکتی جاری شهرداری، قدرالسهم شهرداری و سرمایه‌گذاران در هر منطقه و سازمان به تفکیک ارائه شده است که تصویری روشن از الگوی سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری به دست می‌دهد. این داده‌ها نشان‌دهنده رویکردهای متنوع در جذب و تخصیص سرمایه در مناطق مختلف شهر است.

مناطق با اولویت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی: مناطق ۲، ۱۰، ۷، ۳ و ۱۳ به ترتیب بیشترین سهم را به سرمایه‌گذاران اختصاص داده‌اند که نشان‌دهنده فرصت‌های سرمایه‌گذاری جذاب در این مناطق است.

مناطق با مشارکت متعادل: مناطق ۱ و ۶ دارای توازن نسبی در سهم شهرداری و سرمایه‌گذار هستند.

مناطق با اولویت شهرداری: مناطق ۴، ۵ و سازمان عمران شهرداری، بیشترین سهم را به شهرداری اختصاص داده‌اند که می‌تواند نشان‌دهنده تمرکز بر پروژه‌های توسعه‌ای یا زیربنایی تحت مدیریت مستقیم شهرداری باشد.

این جزئیات تفکیکی، امکان تحلیل دقیق‌تر وضعیت سرمایه‌گذاری در هر بخش از شهر را فراهم می‌آورد و می‌تواند مبنای تصمیم‌گیری‌های استراتژیک در حوزه مدیریت شهری و جذب سرمایه باشد.

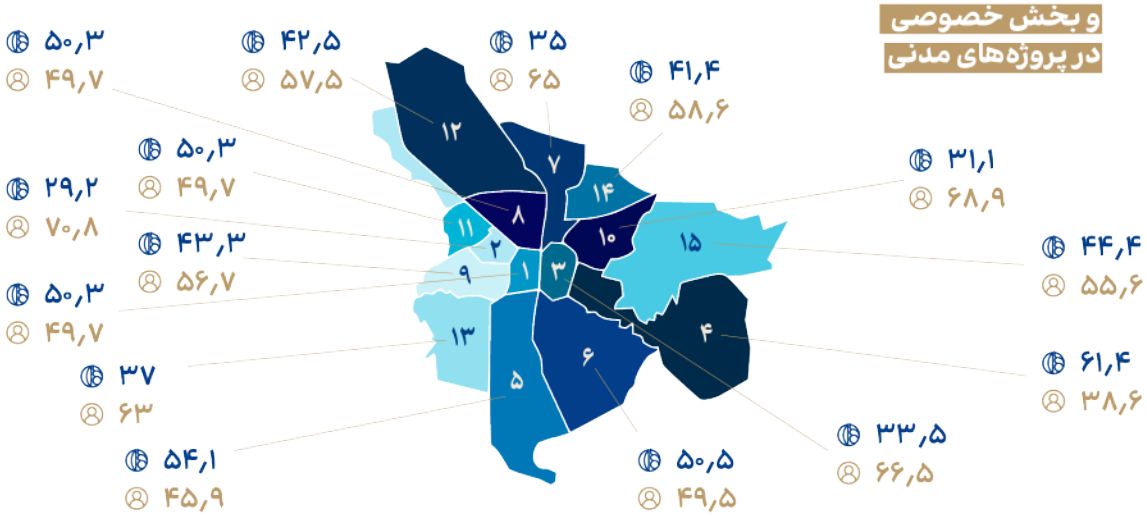
نبض پروژه‌های عمرانی و تجاری؛ تخصیص ۱٫۵ همت بودجه در ۱۴۰۴

تا پایان ۱۴۰۴ پروژه‌های متعددی در مناطق مختلف شهر با کاربری‌های متنوع به مرحله اجرا یا تکمیل رسیده‌اند. در منطقه ۶ مجموعه تجاری شهید کشوری با کاربری مختلط شاهد پیشرفت چشمگیری بوده است. منطقه یک میزبان مجموعه مسکونی خیابان خرم با کاربری صرفا مسکونی بوده و در منطقه ۸ مجموعه تجاری‌اداری آذران (نبش کوچه آذرکیش) با کاربری تجاری‌اداری و مجموعه مسکونی ارشاد و مجموعه مسکونی ایمان (هر دو با کاربری مسکونی) به فعالیت پرداخته‌اند.

همچنین منطقه ۱۰ شاهد اجرای پروژه تجاری‌مسکونی مهرگان با کاربری دوگانه مسکونی‌تجاری بوده است. پروژه‌های مجموعه مسکونی خیابان جابرانصاری پایانه‌ها (با کاربری مسکونی) و مجموعه مسکونی اداری صیاد شیرازی (با کاربری اداری) در منطقه ۴ اجرا شده‌اند؛ علاوه‌براین منطقه ۴ میزبان مجموعه مسکونی مهران نیز بوده است.

پروژه‌های مجموعه مسکونی‌تجاری خیابان جابرانصاری پایانه‌ها (با کاربری تجاری‌مسکونی) و مجموعه فرهنگی، تجاری و اداری فجر در منطقه ۱۵ (با کاربری فرهنگی، تجاری و اداری) نیز بخشی از این طرح‌های توسعه‌ای بوده‌اند. درنهایت، پروژه تجاری متروی علیخانی (شرکت مترو) با کاربری خدمات مختلط، جزئیات تقسیم واحد آن تا پایان ۱۴۰۴ بودجه‌ای بالغ‌بر ۱٫۵ (یک‌ونیم) همت (هزارمیلیارد تومان) را به خود اختصاص داده است.

مالکیت و مشارکت: بررسی فدرالسهم شهرداری و بخش خصوصی در پروژه‌های مدنی



سازمان ساماندهی مشاغل	سازمان عمران شهرداری	شرکت بهره‌برداری مترو
۵۶	۵۹٫۵	۶۶٫۶
۴۴	۴۰٫۵	۳۳٫۴

شهرداری ۵۶ | سرمایه‌گذار ۴۴

تحول دیجیتال در سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان

در مسیر هوشمندسازی فرایندها و ارتقای شفافیت، سازمان سرمایه‌گذاری طی سال اخیر مجموعه‌ای از زیرساخت‌های دیجیتال را ایجاد و به‌روزرسانی کرده است. این اقدام‌ها با هدف بهبود نظارت، تسهیل تصمیم‌گیری و یکپارچه‌سازی اطلاعات پروژه‌ها انجام شده است.

۱. سامانه رصا؛ مدیریت یکپارچه داده‌ها

راه‌اندازی سامانه «رصا» و بازنگری داشبورد مدیریتی کنترل پروژه، امکان پایش لحظه‌ای وضعیت پروژه‌ها، تحلیل پیشرفت و دسترسی سریع مدیران به اطلاعات کلیدی را فراهم کرده است.

۲. سامانه سیگما؛ کنترل حرفه‌ای پروژه‌ها

سامانه «سیگما» به‌عنوان بستر تخصصی کنترل پروژه راه‌اندازی، و اطلاعات پروژه‌های فعال در آن ثبت شد. این سامانه با تمرکز بر زمان، هزینه و پیشرفت فیزیکی، ابزار دقیق‌تری برای ارزیابی و مدیریت پروژه‌ها فراهم می‌کند.

۳. سامانه داکوور؛ بایگانی هوشمند مستندات

سامانه «داکوور» برای دیجیتال‌سازی و ساماندهی اسناد ایجاد شد و امکان ذخیره‌سازی، جست‌وجو و بازیابی سریع مستندات پروژه‌ها و قراردادها را فراهم کرد.

اقدام‌های انجام‌شده در حوزه فناوری اطلاعات، بخشی از برنامه راهبردی سازمان در مسیر تحول دیجیتال و مدیریت هوشمند سرمایه‌گذاری شهری است.

راه‌اندازی سامانه‌های «رصا»، «سیگما» و «داکوور» نه‌تنها موجب افزایش شفافیت و سرعت جریان اطلاعات شده‌اند، بلکه امکان نظارت دقیق، تصمیم‌گیری داده‌محور و هماهنگی مؤثر میان واحدهای سازمانی را فراهم کرده‌اند.

این تحولات بستری نوین برای بهبود فرایندهای اداری، ارتقای پاسخ‌گویی و ایجاد ارزش پایدار در پروژه‌های شهری ایجاد کرده است؛ به‌گونه‌ای که فناوری اطلاعات امروز به‌عنوان یکی از بازوان اصلی توسعه، کارآمدی و اعتمادسازی سازمان مطرح است.

فرصت‌های آینده سبد سرمایه‌گذاری ۱۴۰۵

شـهر اصفهـان، با تاریخ غنی و تمدن دیرینه، همواره پیشـگام در نوآوری و توسـعه بوده اسـت و سـازمان سـرمایه‌گذاری و مشـارکت‌های شهرداری اصفهان، همواره در تلاش است با شناسایی و معرفی فرصت‌های جدید، زمینه را برای حضور فعال بخش خصوصی در پروژه‌های توسعه شهری فراهم کند.

در ۱۴۰۵، سـازمان سـرمایه‌گذاری و مشـارکت‌های شـهرداری اصفهان با شناسـایی و ارائه ۶۳ فرصت متنوع سرمایه‌گذاری، نقشـه‌راهی روشن برای آینده‌ای شکوفاتر ترسیم کرده است. این فرصت‌ها که در قالب‌های B.O.L.T (ساخت، بهره‌برداری، اجاره، انتقال)، B.O.T (سـاخت، بهره‌برداری، انتقال) و مشـارکت مدنی تعریف شده‌اند، با هدف دوگانه تقویت ذخیره ملکی شـهرداری و هدایت سـرمایه‌ها به‌سـمت پروژه‌هایی که موجبات توسـعه همه‌جانبه شهر و ارتقای سـطح رفاه شهروندان را فراهم می‌آورند، تدوین شده‌اند.



نقشه‌راه توسعه همه‌جانبه؛ جامع‌ترین راهنمای پروژه‌ها و مشارکت‌های کلیدی

در دنیای پویای امروز شناسایی و بهره‌برداری از فرصت‌های سرمایه‌گذاری نوین کلید دستیابی به رشد پایدار و خلق ارزش است. این سازمان نمایانگر مجموعه‌ای غنی و متنوع از پروژه‌ها و فعالیت‌های کلیدی در حوزه‌های مختلف سرمایه‌گذاری است که با هدف ایجاد ارزش‌افزوده، توسعه زیرساخت‌ها و ارتقای کیفیت زندگی طراحی شده‌اند. از طرح‌های بزرگ عمرانی و توسعه کسب‌وکارهای نوآورانه گرفته تا پروژه‌های تحول‌آفرین در حوزه گردشگری، حمل‌ونقل هوشمند، فناوری اطلاعات و خدمات شهری و محیط‌زیست، گستره وسیعی از فرصت‌های سرمایه‌گذاری را در برمی‌گیرد؛ همچنین ابتکارهای مهم در عرصه‌های علمی، فرهنگی، اجتماعی و ورزشی نیز در این چهارچوب گنجانده شده‌اند. این چشم‌انداز، تصویری جامع از تلاش‌ها برای پیشبرد توسعه پایدار و تحقق اهداف اقتصادی و اجتماعی ارائه می‌دهد.

محورهای کلیدی سرمایه‌گذاری در ۱۴۰۵

۱. توسعه زیرساخت‌های نوین و پایدار

انرژی پاک و حمل‌ونقل هوشمند: با تأکید بر احداث ایستگاه‌های شارژ خودروی برقی (مانند ایستگاه‌های ۱۲۰KW در میدان جمهوری، کلاهدوزان، کنار اتوبان خرازی، خیابان صاحب‌روضات و همچنین ایستگاه‌های متعدد جنب جایگاه‌های سوخت) و راه‌اندازی سیستم اشتراک اسکوتر برقی، گام‌های مؤثری در جهت توسعه حمل‌ونقل پاک و کاهش آلودگی هوا برداشته خواهد شد.

مدیریت پسماند و انرژی‌های نوین: پروژه‌هایی نظیر احداث نیروگاه زباله‌سوز (واحد ریجکت‌سوز)، واحد هاضم بی‌هوازی و واحد تولید RDF، اصفهان را در مسیر مدیریت هوشمندانه پسماند و تبدیل آن به انرژی قرار می‌دهد.

۲. توسعه فضاهای شهری و اقتصادی

مجموعه‌های تجاری، اداری و خدماتی: احداث بازارهای روز کوثر در مناطق مختلف (مانند بازار غاز، منطقه۳ و ۱۲)، مجموعه‌های تجاری‌اداری (همچون میدان جمهوری، میدان امام‌علی(ع)، سپاهان‌شهر، خیابان گل نرگس، خیابان جی-لاله، خوراسگان)، هایپرمارکت‌ها و مجتمع‌های صنفی، به پویایی اقتصادی شهر و تسهیل دسترسی شهروندان به کالا و خدمات کمک شایانی خواهد کرد.

پارکینگ و حمل‌ونقل درون‌شهری: پروژه‌های احداث پارکینگ (ازجمله در میدان جمهوری و میدان امام(ره))، ضمن رفع معضل کمبود پارکینگ، به روان‌سازی ترافیک شهری یاری می‌رساند.

۳. ارتقای فضاهای فرهنگی، ورزشی و تفریحی

مراکز فرهنگی و تفریحی: پروژه‌هایی نظیر احداث هایپرپارک بزرگ گل نرگس (پارک مشاهیر)، تالار آیینه (پارک مشتاق)، ژوراسیک پارک و مجموعه غذایی و باغ نورانی گل رز، فضاهای جدیدی برای گذران اوقات‌فراغت شهروندان و جذب گردشگر فراهم می‌آورد.

اماکن ورزشی: با تمرکز بر احداث و تجهیز سالن‌های ورزشی (مانند ورزشگاه گلستان، ورزشگاه بوستان سرو، خانه کشتی طاحونه، مجموعه ورزشی بانوان سپاهان شهر، تجهیز باشگاه شماره۲) و زمین‌های ورزشی روباز (مانند پارک کوهستانی قائمیه و بوستان زمزم)، به سلامت و نشاط اجتماعی جامعه کمک خواهد شد.

گردشگری: پروژه‌هایی چون کمپ شرق اصفهان (مجتمع بین‌راهی)، پروژه مشارکتی احداث باشگاه سوارکاری و پرورش اسب و تکمیل، تجهیز و بهره‌برداری حمام رهنان، ظرفیت‌های گردشگری شهر را ارتقا می بخشد.

۴. توسعه مسکن و فضاهای زیست شهری

مجموعه‌های مسکونی و تجاری‌مسکونی: در مناطق مختلف شهر، پروژه‌هایی برای احداث واحدهای مسکونی (مانند مجموعه مسکونی شقایق، مجموعه مسکونی‌تجاری در بلوار شفق، اراضی۱۷۰هکتاری شهید کشوری و قطعات زمین در خیابان جامی، شهید کشوری، خیابان امام خمینی) تعریف شده است که پاسخ‌گوی نیاز روزافزون به مسکن خواهد بود.

اهمیت استراتژیک فرصت‌های سرمایه‌گذاری ۱۴۰۵

۶۳ فرصت سرمایه‌گذاری که برای سال ۱۴۰۵ برنامه‌ریزی شده‌اند، فراتر از فهرستی صرف از پروژه‌های عمرانی یا اقتصادی هستند؛ این‌ها سنگ‌بنای یک استراتژی جامع توسعه شهری محسوب می‌شوند. هدف اصلی از تدوین این فرصت‌ها، افزایش چشمگیر دارایی‌های مولد شهرداری اصفهان، ایجاد منابع درآمدی پایدار و اطمینان‌بخش، هدایت توسعه متوازن و فراگیر در تمامی مناطق شهر و درنهایت ارتقای ملموس کیفیت زندگی برای تمامی شهروندان اصفهانی است. مشارکت فعال و هدفمند بخش خصوصی در این پروژه‌های استراتژیک نه‌تنها به تسریع روند تحقق این اهداف کمک خواهد کرد، بلکه نویدبخش آینده‌ای روشن‌تر، شهری پویاتر، سبزتر و زنده‌تر برای اصفهان کهن و سرافراز خواهد بود. این فرصت‌ها، دروازه‌هایی به‌سوی رشد و شکوفایی پایدار را برای سرمایه‌گذاران عزیز می‌گشایند.



اصفهان نوین؛ دروازه فرصت‌های سرمایه‌گذاری پیش رو

اصفهان نگین درخشـان ایران و شـهر علم، فرهنگ و هنر همواره در مسیر توسـعه و بالندگی گام برداشـته است. شهرداری اصفهان با نگاهی آینده‌نگر و با اتکا بر ظرفیت‌های عظیم اقتصادی و سرمایه‌گذاری این کلان‌شهر، فرصت‌های بی‌نظیری را برای مشارکت بخش خصوصی و جذب سرمایه‌های مولد فراهم آورده است.

ما بر این باوریم که همکاری و هم‌افزایی با سرمایه‌گذاران کلید دستیابی به شهری پویا، پایدار و پیشرو است.

معماری فردای اصفهان؛ فرصت‌های بی‌نظیر برای سرمایه‌گذاران

فرصت‌های سـرمایه‌گذاری پیش روی شـهرداری اصفهان در راستای تحقق اهداف توسـعه پایدار و شهری هوشمند، طیف گسترده‌ای از پروژه‌ها را در حوزه‌های مختلف تعریف کرده است که هریک ظرفیت بالایی برای سودآوری و ایجاد ارزش‌افزوده دارند.

۱. توسعه زیرساخت‌ها و خدمات نوین شهری

بـا هـدف تسـهیل زندگـی شـهروندان و بهره‌گیـری از فناوری‌هـای روز، پروژه‌هـایی نظیـر ایسـتگاه‌های شـارژ خودروهـای برقـی در نقـاط مختلـف شـهر، راه‌انـدازی سیسـتم اشـتراک اسـکوتر برقـی، کـراس‌اور در خیابـان چهارباـغ پایین، مرکـز معاینه فنی خـودرو و ایجاد نیروگاه خورشیدی در شـرق سـجزی با ظرفیت ۱۰ مگاوات تعریف شـده‌اند؛ همچنیـن توسـعه حمل‌ونقـل پاک بـا احداث ایسـتگاه‌های متروی کاشانی و خلجا و ایستگاه‌های شارژ سریع خودروهای برقی در میدان جمهوری از اولویت‌های شـهرداری اسـت. پروژه‌هـای جایـگاه سوخت‌رسـانی فرزانگان و احداث واحدهای مدرن ریجکت‌سـوز و هاضم بی‌هوازی نیز در راسـتای مدیریت پسـماند و بهینه‌سازی خدمات شهری قرار دارند.

۲. ارتقای کیفی فضاهای سبز و محیط‌زیست

اهمیـت فضـای سـبز و محیط‌زیسـت پـاک در اصفهان، منجـر به تعریف پروژه هایی چون ارتقای باغ نورانی گل رز پارک جنگلـی ناژوان، ژوراسیک پـارک و مجموعه غذایی، سـاخت گلخانه گل‌وگیـاه محمودآباد و ایجـاد پارک بازی کودکان در بوستان مهر شده است. این پروژه‌ها با هدف افزایـش سـرانه فضـای سـبز، ایجـاد فضاهـای تفریحی و گردشـگری و بهبـود کیفیت هـوا، نقش مهمـی در ارتقای نشاط اجتماعی ایفا می‌کنند.

۳. توسعه اماکن ورزشی و تفریحی

سلامـت و شـادابی شـهروندان همـواره در کانـون توجه شـهرداری اصفهان بـوده اسـت. پروژه‌هـایی نظیر زمین ورزشـی باغ زیار، ورزشگاه گلستان و ورزشگاه بوستان سرو در شـهرک شـهید کشـوری، احداث زمیـن ورزشـی روباز بوسـتان زمـزم و مجموعـه ورزشـی الهیـه- ارغوانیـه فرصت‌های مناسبی را برای سرمایه‌گذاری در حوزه ورزش و تفریح‌های سالم فراهم می‌آورند.

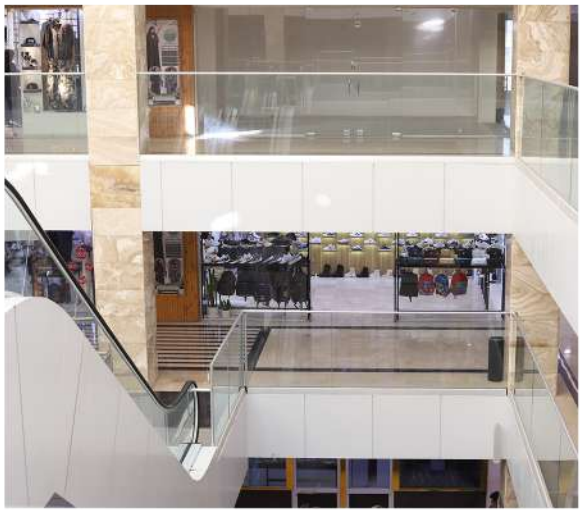
۴. پروژه‌های تجاری، اداری و مسکونی

در کنار توسـعه زیرساخت‌ها شهرداری اصفهان بسترهای لازم بـرای سـرمایه‌گذاری در بخش‌های تجـاری، اداری و مسـکونی را نیز فراهم کرده اسـت. پروژه‌هایی چون قطعه ۷۸ (تجاری- دفتر کار)، مجموعه تجاری، اداری و فرهنگی غدیـر سپاهان‌شـهر، پروژه‌هـای مشـارکتی مسـکونی آل‌یاسـین، بهشـت، میلاد و مجموعـه مسـکونی‌تجاری شـقایق، همچنیـن پـروژه مشـارکتی تجـاری و اداری در محل کنونی شـهرداری منطقـه فرصت‌های سـودآوری را برای فعالان اقتصادی در این حوزه‌ها مهیا می‌سازند.

کلید رونق اقتصادی اصفهان در دست‌های سرمایه‌گذاران؛ فرصت‌های طلایی شهرداری

اصفهان با ارائه این فهرست جامع از فرصت‌های سرمایه‌گذاری بار دیگر تعهد خود را به توسعه پایدار و مشارکت فعال بخش خصوصی نشان داده است. این پروژه‌ها نه‌تنها ظرفیت بالایی برای بازده اقتصادی دارند، بلکه در ارتقای کیفیت زندگی شهروندان، بهبود زیرساخت‌ها و رونق اقتصادی شهر اصفهان نقش کلیدی ایفا خواهند کرد. ما از تمامی سرمایه‌گذاران علاقه‌مند دعوت می‌کنیم با پیوستن به این حرکت توسعه‌محور در ساختن آینده‌ای روشن‌تر برای اصفهان سهیم باشند. شهرداری اصفهان آماده ارائه هرگونه همکاری و تسهیلگری برای تحقق این چشم‌انداز مشترک است.

مسیر توسعه در ۱۴۰۵ پروژه‌هایی برای مشارکت و رشد



سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های شهرداری اصفهان در راستای تحقق اهداف توسعه‌ای و ارتقای زیرساخت‌های شهری، پروژه‌های مهمی را برای سال مالی ۱۴۰۵ شناسایی و بودجه‌ریزی کرده است.

این پروژه‌ها در حوزه‌های مختلف ازجمله بهبود فضای شهری، توسعه انرژی‌های پاک، ارتقای زیرساخت‌های ارتباطی و ایجاد فضاهای فرهنگی و تفریحی تعریف شده‌اند.

اجرای این پروژه‌ها در ۱۴۰۵، گامی مهم در جهت توسعه پایدار، نوسازی زیرساخت‌ها و افزایش رضایتمندی شهروندان خواهد بود. سازمان از تمامی ظرفیت‌های مشارکتی برای پیشبرد این اهداف استقبال می‌کند.


آینه شهر ۲


مجتمع تجاری ماندگار




آینه شهر
AYENEH SHAHR
مجتمع تجاری اداری


آبی‌سفید فناپ


بازار طلا و جواهر خورشید