



بررسی چالش‌های سرمایه‌گذاری و توسعه اقتصادی در حوزه مدیریت شهری تبریز

موضوع چالش‌های سرمایه‌گذاری و توسعه اقتصادی در حوزه مدیریت شهری تبریز در جلسه کارگروه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی استان مورد بررسی قرار گرفت.

به گزارش روابط عمومی اتاق تبریز، جلسه کارگروه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی به منظور بررسی چالش‌های سرمایه‌گذاری و توسعه اقتصادی در حوزه مدیریت شهری در اتاق تبریز برگزار شد.

مسئول دبیرخانه شورای گفتگوی استان در این جلسه با بیان این که توسعه شهری با سرمایه‌گذاری امکان پذیر است، گفت: با شرایط اقتصادی موجود این موضوع صرفاً با سرمایه‌گذاری بخش خصوصی امکان پذیر خواهد بود.

نسرین درخشانی افزود: بر خلاف این که قوانین و مقررات جاری کشور شامل تمامی شهرها می‌شود ولی متأسفانه تبریز به نسبت کلانشهرهای دیگر کشور در جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، خوب عمل نکرده است.

مدیر عامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تبریز نیز با اشاره به اهمیت موضوع سرمایه‌گذاری گفت: نخستین سرمایه‌گذاری در حوزه مدیریت شهری در تبریز در سال ۱۳۸۶ خورشیدی با ایجاد اولین کارخانه برق با مشارکت شهرداری وقت و بخش خصوصی اتفاق افتاده بود.

رضا خلیلی افزود: اولین سرمایه‌گذاری شهری به شکل BOT (بحث باغلاباغی در زمان آقای عبدالعزیززاده و آقای درویش زاده) از شهر تبریز شروع شده است به طوری که سرمایه‌گذاران آذربایجان شرقی با شجاعت و جسارت در برهه‌های مختلف پیشگام بودند و سرمایه علمی، معنوی و مادی خود را در اختیار شهر و کشورمان قرار داده‌اند ولی مورد بی‌مهری واقع شده‌اند.

وی تأکید کرد: از دیدگاه دکتر هوشیار، شهردار تبریز باید جهشی در سرمایه‌گذاری ایجاد شود، بر همین اساس در صدد آن هستیم که فضای مناسبی برای سرمایه‌گذاری ایجاد کنیم.

مدیر عامل سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تبریز گفت: با توجه به این که محدودیت‌های اقتصادی و تحریم‌ها در کشور ثابت است ولی در برخی استان‌ها و شهرها از جمله مشهد، از سرمایه‌گذاران حمایت بیشتری انجام می‌شود.

خلیلی اظهار کرد: بهترین کار برای آسیب‌شناسی این موضوع و حل مشکلات موجود سرمایه‌گذاران این است که به صورت مستقیم با آنها در ارتباط بوده تا با جمع‌بندی نظرات آنها در صحن اصلی شورای گفتگو، این موارد را مطرح کنیم.

مدیر عامل پروژه برج تجارت جهانی تبریز نیز مشورت را لازمه هر پیشرفتی دانست و گفت: قبل از انجام هر کاری باید با متخصصان آن موضوع مشورت شود. متأسفانه دیدگاه شهرداری‌های منطقه به سرمایه‌گذاری همانند اعطای پروانه برای ساختمان ۴ طبقه است که این موضوع با سرمایه‌گذاری در تناقض است.

علی کمک پناه افزود: بر خلاف این که در تمامی کارها ریسک وجود دارد، ولی اگر این مورد بیش از حد باشد، مورد قبول نخواهد بود. با توجه به محدوده ریسکی که سرمایه‌گذار برای اجرای پروژه‌ها در نظر می‌گیرد، اگر ریسک، فراتر از آن باشد اقدامی نخواهد کرد.

کمک پناه با بیان این که باید به فکر روش‌های کاهش ریسک باشیم تا سرمایه‌گذار در شهر فعالیت کند، افزود: بنابراین باید دستگاهی باشد که زبان سرمایه‌گذاری و ریسک سرمایه‌گذاری را درک کند.

وی ادامه داد: در تبریز چند پروژه نیمه‌تمام شکست خورده از جمله سون استار، موزه فرش و هشت بهشت وجود دارد که هر سرمایه‌گذاری وارد شهر شود ابتدا این پروژه‌های نیمه‌تمام را مشاهده خواهد کرد بنابراین برای بهبود وضعیت اولین مسیری که شهرداری، مدیریت شهری و سرمایه‌گذاری باید طی کند بررسی راهکار فعال کردن این پروژه‌ها است.

مدیر عامل پروژه برج تجارت جهانی تبریز گفت: برای مثال در شهر مشهد، نهادی به نام شهرداری ثامن ایجاد شده که خرید زمین، جذب سرمایه‌گذار و تهیه امکانات مورد نیاز برای سرمایه‌گذار بر عهده این شهرداری است. همکاران تبریزی در شهر مشهد سرمایه‌گذاری زیادی انجام داده‌اند و متأسفانه عملکرد شهرداری تبریز در حوزه سرمایه‌گذاری مناسب نبوده است.

کمک پناه افزود: برای جذب سرمایه‌گذار به تبریز اولاً شهرداری باید برنامه و تشکیلات ویژه‌ای برای خود داشته باشد تا سرمایه‌گذار درگیر شهرداری مناطق نشود دوماً باید ریسک سرمایه‌گذاری کاهش یابد و سوم این که در این زمینه باید سرمایه‌گذاران تبریزی که در خارج از تبریز هستند را جذب کنیم.

مدیر عامل مجموعه هلیا پارک تبریز نیز گفت: پیشنهاد بنده این است که این تشکیلات تنها در شهرداری ایجاد نشود چون بقیه ادارات نیز در این موضوع دخیل هستند. سیروس اکبری افزود: به دلیل این که پروژه‌های سرمایه‌گذاری دارای مترای زیادی هستند و هر چند سال یک بار تکرار می‌شوند باید پروانه‌های آن‌ها به صورت ویژه و طول مدت اعتبار پروانه‌های ساخت آن‌ها بیشتر باشد.

وی ادامه داد: همچنین باید پروژه‌های سرمایه‌گذاری در کنار آثار تاریخی تبریز توسط میراث فرهنگی و شهرداری به مردم شناسانده شود تا توریست‌هایی که برای سرمایه‌گذاری به کشور مسافرت می‌کنند با این پروژه‌ها آشنا شوند.

مدیر عامل مجموعه هلیا پارک تبریز اظهار کرد: در ماده ۲۴ آئین نامه اجرائی قانون جهانگردی و ایرانگردی، مصوبه‌ای در سال ۱۳۷۰ مصوب شده که بر اساس آن باید زیرساخت‌های طرح‌های گردشگری و سرمایه‌گذاری به ویژه آب، برق و گاز تامین شده و حتی به اقساط ۲ تا ۵ ساله تقسیت شود.

اکبری اضافه کرد: متأسفانه این امر در استان و شهر ما رعایت نمی‌شود و هزینه این موارد را به صورت نقدی اخذ می‌کنند و گاهی اوقات بعد از ۵ تا ۶ ماه خدمات خود را ارائه می‌دهند.

وی با بیان این که ادارات به بخش سرمایه‌گذاری به دید تجارت نگاه می‌کنند، افزود: متأسفانه برای پروژه‌های در حال ساخت نیز از بابت نصب تابلو از سوی سازمان زیباسازی شهرداری هزینه اخذ می‌شود.

اکبری با بیان این که درخواست اجازه نصب تابلو در چند محل شهر برای معرفی پروژه‌های خود داریم، ادامه داد: مسئولان باید در کنار سرمایه‌گذاران و با دید توسعه استان با آنها همکاری کنند.

مدیر عامل مرکز تجاری تفریحی لاله پارک تبریز نیز گفت: این جلسات باید ادامه داشته و آسیب های سرمایه گذاری بیشتر بررسی شود. همچنین باید تیمی تشکیل شده تا با پاسخگو بودن، متولی موضوع سرمایه گذاران باشد.

حسین جداری افزود: اگر تمام نمایندگان دولت در این تیم حضور نداشته باشند و امنیت سرمایه گذاری فراهم نشود، نباید انتظار حل مشکلات را داشته باشیم. وی با بیان این که بررسی و پیگیری نکردن مشکلات از سوی مسئولان، باعث ایجاد دلسردی سرمایه گذاران می شود، ادامه داد: لاله پارک جزو پروژه های موفق و سرمایه گذاری سالم است زمانی که دولت متعهد می شود با سرمایه گذار مشارکت داشته باشد نباید بعد از چند مدت تعهدات خود را زیر پا گذارد. در این پروژه بعد از ساخت مرکز خرید، هتل باقی مانده بود و سرمایه گذاران نگران بودند ولی با یک جمله حمایتی آقای خلیل الهی مبنی بر تضمین امنیت سرمایه گذاری به پروژه ادامه دادند.

مدیرعامل هتل ارسی نیز گفت: کل دنیا برای بازگشت سرمایه خود در حال رقابت برای جذب سرمایه گذار است. ما سرمایه گذاران تعصب ملی داریم و سرمایه های خود را از کشورهای دیگر جمع کرده و در شهر خود سرمایه گذاری کرده ایم.

مهدی کلانتری افزود: سرمایه گذار برای نقطه شروع باید از لحاظ سرمایه گذاری دارای امتیاز باشد که کشور ما به دلیل شرایط خاص در پایین ترین حالت قرار دارد. وی ادامه داد: مرحله دوم نیز دارا بودن بستر قانونی است که در این زمینه پیشنهاد می شود بنگاه یا سازمانی مشخص باشد که سرمایه گذار تنها با این سازمان سروکار داشته باشد.

مدیرعامل هتل ارسی افزود: دومین پیشنهاد من این است که بستر حقوقی و قانونی متناسب ایجاد شود که این بسترها می تواند توسط چندین حقوقدان و با هماهنگی شهرداری و مشاوران اقتصادی با دیدگاه سرمایه گذاری تعیین شود.

وی ادامه داد: علت تفاوت شهرهایی مثل مشهد و اصفهان با تبریز در موضوع برندینگ شهر است. بنگاه های خصوصی به هر مقدار نیز بزرگ باشند، قادر به انجام این کار نخواهند بود. باید شهرداری و استانداری در کنار همدیگر کمپین تبلیغاتی بزرگی ایجاد کنند تا شهر تبریز بتواند به رقابت با شهرهای دیگر بپردازد.

مدیرعامل هتل ارسی افزود: سرمایه گذاران در دنیا دارای سبد ریسکی بوده و ریسک های خود را تقسیم می کنند.

مدیرعامل شرکت آذر پیمان (پروژه ترلان) نیز گفت: در جاده اثل گلی پروژه بزرگ تجاری خدماتی شروع کرده بودیم که بعد از هزینه های کلان و بحث های زیاد، استانداری اعلام کرد این محل گردشگری بوده و امکان ایجاد مرکز تجاری وجود ندارد و به هتل آپارتمان تغییر دهید.

محمد کوره پز افزود: ایجاد این تغییرات و اخذ مجوز از میراث فرهنگی ۱/۵ سال زمانبر بوده و سپس موانع موجود در شهرداری و پرداخت هزینه های زیاد باعث شد، صاحب ملک از انجام کار پشیمان شود.

وی ادامه داد: در پروژه ترلان، با شهرداری توافق کردیم که گذرگاهی ایجاد شود (پروژه ۶۰ متری دو کمال و ...) که هیچ کدام عملی نشده است و ما مجبور شدیم پروژه را با سرمایه شخصی خود پیش ببریم که به علت ریسک پیش فروش نیز اقدام نکردیم حتی تسهیلات نیز اخذ نشده است.

مدیرعامل شرکت آذر پیمان با بیان این که مشکلات ایجاد شده باعث طولانی شدن اجرای پروژه شد، افزود: زیربنای این پروژه ۴۴ هزار متر است و با مهلت ۸ ساله پروانه عملا به اتمام نخواهد رسید بنابراین از شهرداری درخواست عمل به تعهدات خود را داریم تا باعث فراری شدن سرمایه گذاران نشود.

مدیرعامل پروژه کلینیک امام رضا (رئیس هیات مدیره شرکت ساران سرمایه گستر) نیز با بیان این که برندینگ شهر ما بسیار ضعیف است، گفت: دو سال پیش شیخ واله وزیر بلدیة کشور قطر به ایران را به تبریز دعوت کردیم و به دیدار آقای شهین باهر شهردار وقت رفتیم. در آن زمان با زحمت اساتید، تبریز به عنوان پایتخت گردشگری کشورهای اسلامی تعیین شد و پرچم آن در اتاق آقای شهین باهر بود. آقای شیخ واله با دیدن آن از این موضوع ابراز بی اطلاعی کردند و بیان کردند به چه علت کوچکترین تبلیغاتی در کشورهای اسلامی در این خصوص ندارید؟ به چه علت کشورهای اسلامی از این موضوع بی اطلاع هستند؟ تنها پاسخ آقای شهردار این بود که ما برای تبلیغات بنر نصب کرده ایم.

حسن زارعی افزود: ما سازمان سرمایه گذاری داریم و به مدت ۵ سال برای شیوه نامه سرمایه گذاری تلاش می کنند ولی همه آنها رد می شود. در تمامی قراردادهای قید شده که اعطای پروانه به عهده شهرداری است ولی به آن عمل نمی کنند.

وی یکی از علل مشکلات این بخش را عدم پایداری شهرداری به قراردادهای فی مابین دانست و گفت: شهرداری های منطقه به سرمایه گذار به دید منفعت طلب نگاه می کنند. زارعی ادامه داد: باید انجمنی با حضور سرمایه گذاران تشکیل و چارچوب حقوقی در این انجمن تعریف شود تا سرمایه گذاران بتوانند با امنیت کامل به استان جذب شوند.

معاون اداره میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی آذربایجان شرقی نیز گفت: قوانین کشور ما تغییر نمی کند و همگی قائم به فرد است. علیرضا بیارم زاده افزود: اگر قانون مدونی وجود داشته باشد، با تغییر افراد نیز می توان کارها را به خوبی پیش برد همانطور که دوستان مطرح کردند باید به سمت برندسازی حرکت کنیم.

وی با اشاره به پیشینه تجاری شهر تبریز ادامه داد: زمانی تبریز، بازار ورود سرمایه به کشور بوده و از سویی، کشتیرانی دریایچه ارومیه مهم بود ولی در حال حاضر این جایگاه را نداریم و باید پیگیری این موضوع باشیم.

معاون اداره میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی آذربایجان شرقی گفت: در موضوع برندسازی، هیات وزیران مصوب کرده اند کسی که در نمایشگاه های خارج از کشور حضور داشته باشند، هزینه های صورت گرفته برای معرفی استان و صنایع خود در نمایشگاه خارجی با تایید میراث فرهنگی و گردشگری از مالیات مجموعه کسر شود بنابراین اگر ما بتوانیم قوانینی تشویقی برای سرمایه گذاری تدوین کنیم، فضا برای توسعه شهر و استان بهتر خواهد شد.

بیارم زاده با بیان این که در بحث برندسازی می توان همایش و آموزش مجزائی در نظر گرفت، افزود: مشکلات این سرمایه گذاران شامل قوانین دست و پاگیر و بروکراسی بسیار سنگین است به طوری که طی کردن بروکراسی اداری برای رسیدن به مرحله اخذ مجوز دو تا سه سال طول می کشد.

وی با بیان این که باید حمایت ویژه ای از پروژه های کلان سرمایه گذاری انجام شود، ادامه داد: متأسفانه شهرداری های مناطق، سرمایه گذاران را به دید منبع درآمد می بینند که باید بسترسازی مشخصی در این زمینه ایجاد شود.

سربازرس امور اقتصادی بازرسی کل استان نیز گفت: سازمان ما با توجه به اهمیتی که به موضوع حمایت از تولیدکنندگان قائل است در چارت خود، مدیریتی به نام "حمایت از تولید و سرمایه گذاری" ایجاد کرده بنابراین در بحث سرمایه گذاری اگر دغدغه ای برای سرمایه گذاران ایجاد شود این مرکز به مسایل و مشکلات رسیدگی خواهد کرد.

حسین جلیلی افزود: وظیفه دستگاه نظارتی، نظارت بر اجرای درست قوانین و مقررات است. وی ادامه داد: بنا به گفته دوستان محدودیت هائی که برایشان ایجاد شده در خصوص قوانین و مقررات می باشد که قابل اصلاح است.

سربازرس امور اقتصادی بازرسی کل استان گفت: قوانین و مقرراتی که در حال حاضر مورد استفاده قرار می گیرد مربوط به شرایط معمولی است در حالی که شرایط کنونی، شرایط خاص و اضطراری است و قابل مدیریت با قوانین و مقررات شرایط نرمال نیست.

جلیلی ادامه داد: دستگاه های نظارتی و بازرسی برای مثال "مدیریت خاص شهرداری" را با توجه به قوانین و مقررات ارزیابی می کند در حالی که قوانین مربوط به دستگاه های دولتی و وزارتخانه ها مصوب مجلس بوده و پروسه های طولانی دارند ولی اکثر قوانین شهرداری که ملاک عمل بوده مرجع تصویب آنها شورای شهر است و می توان در کوتاه مدت اقداماتی انجام داد.

عضو کمیسیون صنعت و معدن اتاق نیز با بیان این که برای رسیدن به هدف، اجماع نظر لازم است، گفت: به دلیل مشخص نبودن سیاست گذاری، امکان تعریف استراتژی وجود ندارد؛ اضطرها در زمان های مختلف، متفاوت است و نیاز به تغییر دارد.

محمدرضا کیهان افزود: تقسیم کار در انجام امور مشخص نشده و برای همین کارها نتیجه بخش نیست. در این زمینه سیستم مشخصی وجود ندارد و قائم به شخص هستیم. وی افزود: ریسک پذیری قاعده سرمایه گذاری است ولی قبل از آن باید برنامه ریزی لازم و دقیق انجام شود.

مشاور دبیرخانه شورای گفتگوی استان نیز گفت: با موارد ارائه شده به این نتیجه می رسیم که در نظام سرمایه گذاری توسعه مشارکت وجود ندارد. همان موضوع مشارکت عمومی-خصوصی که در قانون بودجه ذکر شده وجود واقعی ندارد.

مصطفی بهینا با بیان این که برای جلب مشارکت باید شفافیت در قراردادهای لحاظ شود، افزود: پروژه های شهری که در قالب مشارکت تعریف شده و به سرمایه گذاران ارائه می شود باید در قالب برنامه جامعی باشد که در آن مسائل زیست محیطی، فنی، ترافیکی، اقتصادی و فرهنگی و ... لحاظ شود.

وی ادامه داد: باید بتوانیم قوانین و ضوابط را مطابق با شرایط کنونی تغییر دهیم، در هیچ کجای دنیا کل سرمایه پروژه توسط سرمایه گذار تامین نمی شود و بانک به عنوان محل تزریق نقدینگی عمل می کند. بانک های ما به صورت بنگاه داری عمل می کنند و سرمایه گذار را به چشم رقیب می بینند.

مشاور دبیرخانه شورای گفتگوی استان پیشنهاد کرد: لایحه مشارکتی چه از طریق مجلس و چه از طریق شورای شهر تدوین و قوانین به صورت کاملا مشخص و شفاف طرح شود. بهینا گفت: باید در تمام حوزه ها طرح توجیهی، مسائل فنی و اقتصادی و پروژه های مشارکتی مشخص شده و سپس به سرمایه گذاران پیشنهاد شود.

وی ادامه داد: می توان برای شروع، پروژه های نیمه تمام را اولویت بندی و معضلات آن ها را شناسایی کرد و سپس وارد پروژه های جدید شد. رئیس اداره طرح های توسعه شهری راه و شهرسازی نیز گفت: چالش های موجود شامل پروژه های ملی، استانی و بخشی است که باید شناسایی شوند.

محمد عباس زاده با بیان این که در طرح های شهری نیازهای شهرها لحاظ شده است، افزود: در مورد برنامه جامع شهری، تمام شهرها دارای برنامه هستند. ظرفیت های زیادی خارج از تبریز وجود دارد که باید در مورد آنها نیز بررسی های لازم انجام شود.

وی ادامه داد: باید برای هر شهری به صورت مجزا اتاق فکری ایجاد شود و چالش ها، محاسن و معایب مشخص شود. در این اتاق می توان از نظرات نمایندگان دفتر سرمایه گذاری، مدیریت استانداری، ادارات مختلف و بخش خصوصی استفاده کرد و راهکار مناسب را ارائه داد.

جواد کامرسی، مدیر سرمایه گذاری منطقه آزاد ارس نیز گفت: با توجه به این که چالش های مربوط به سرمایه گذاری در شهر تبریز مطرح شد، ۵۰ تا ۶۰ درصد این مسائل در منطقه آزاد ارس حل شده است. موضوع تغییر کاربری که در تبریز زمانبر بوده، براساس ماده (۶۵) قانون، داخل منطقه آزاد ارس قابل حل است.

مدیرکل امور شهری و شوراهای استانداری (عضو شورای سیاست گذاری همایش و نمایشگاه فرصت سرمایه گذاری شهرداری های آذربایجان شرقی) نیز گفت: بودجه سال ۱۴۰۱ شهرداری های استان حدود ۱۲ هزار میلیارد است که ۹۵۰۰ میلیارد آن به شهر تبریز اختصاص یافته و بقیه مربوط به شهرستان ها است.

مرتضی موحدنیا افزود: با بررسی اجمالی این بودجه و برآورد هزینه ها و درآمد به این نتیجه می رسیم که شهرداری نمی تواند با این بودجه انتظارات مردم را بجا آورد و به تبع آن نیز شهر تبریز روزه روز نسبت به سایر شهرها پسرقت خواهد داشت.

وی ادامه داد: این موضوع در شورای عالی سیاست گذاری و سرمایه گذاری در مدیریت شهری با حضور استاندار، رئیس دادگستری، نماینده محترم ولی فقیه در استان، معاون اقتصادی، معاون عمرانی و دارائی مطرح شد. در خصوص این موضوع از شریک خود غافل نشده و اتاق بازرگانی را نیز وارد این بحث کردیم.

مدیرکل امور شهری و شوراهای استانداری گفت: با بررسی چالش های مربوط به پروژه ها به این نتیجه رسیدیم که یک سری مشکلات از سوی متولی یعنی مدیریت شهری شهرداری و یک سری مشکلات نیز از سوی سرمایه گذار وجود دارد.

موحدنیا ادامه داد: در تمامی دستگاه ها مشکلاتی مطرح است و در این زمینه نباید همدیگر را مقصر اعلام کنند. وی اظهار کرد: به طور یقین در اجرای نقش خود در این زمینه مشکلاتی وجود خواهد داشت ولی باید ریسک آن را بپذیریم. از بازرسی و دستگاه نظارتی درخواست می کنیم برای ترک فعل مدیران کل در زمینه سرمایه گذاری، آن ها را مورد بازخواست قرار دهند (که چرا در بحث سرمایه گذاری حرکتی انجام نداده اند) نه صرفا در زمان اقدامات آن ها؛ این که هیچ اقدامی انجام نداده اند بدتر از انجام دادن کار خلاف است.

وی با بیان این که با وجود این ایرادات و آسیب ها، آذربایجان شرقی و تبریز ظرفیت خوبی برای سرمایه گذاری دارد، افزود: هدف از برگزاری این جلسه مطرح کردن صحبت های نمایشی نیست بلکه اولاً باید دبیرخانه دائمی سرمایه گذاری در مدیریت شهری ایجاد شده و دوم بسته های سرمایه گذاری در تمامی شهرداری ها به صورت تکمیل وجود داشته باشد تا بتوانیم سرمایه گذاران متقاضی که به اتاق بازرگانی مراجعه می کنند، معرفی کرده و اطلاعات لازم را با اتاق بازرگانی رد و بدل کنیم.

مدیرکل امور شهری و شوراهای استانداری ادامه داد: شهرداری تبریز به عنوان میزبان، سازمان همیاری دبیرخانه این موضوع است که آقای استاندار در راس آن قرار دارد.



