مدیریت شهری
شماره ۲۸ پاییز و زمستان ۱۳۹۰
No.28 Autumn & Winter
۲۳۵-۲۴۶
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۰/۶/۳ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۱/۱/۲۳

ارزیابی شیوه‌های تأمین مالی در طرح‌های نوسازی بافتهای فرسوده شهری؛ نمونه موردی: محله حمزه آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران

مصطفی حسین آبادی- کارشناس اقتصاد وکارشناس ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
علی اکبر تقوایی*- دانشیارگروه شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

چکیده
امروزه یکی از مهمترین عوامل تأثیرگذار در روند رو به افزایش فرسودگی و متروک شدن بافت‌های فرسوده شهری و عدم تحقق پذیری طرح‌های نوسازی، نبود منابع مالی مورد نیاز است. هدف این پژوهش ارزیابی شیوه‌های تأمین مالی قابل اجرا در نوسازی بافتهای فرسوده شهری است. محله حمزه آباد شهر تهران یکی از محلات فرسوده شناسایی شده در منطقه ۲۰ این شهر است که طرح نوسازی آن تهیه شده و پروژه‌های اجرایی نوسازی برای آن تدوین گردیده‌اند. جهت اجرای پروژه‌های نوسازی این محله نیاز به منابع مالی است که در حال حاضر یکی از دلایل اصلی عدم اجرای آن است. با توجه به نقاط قوت و ضعف هر یک از رو شهای تأمین مالی، لازم است معیارهای مؤثر در انتخاب از میان آنها مشخص شود. در این پژوهش ۶ شیوه تأمین مالی مناسب برای نوسازی بافتهای فرسوده شهری با استفاده از سه شاخص مشارکت، سهولت اجرایی و بازدهی اقتصادی طرح مورد ارزیابی قرارگرفته است. جهت الویت‌بندی روش‌ها بر اساس هر یک از این شاخص‌ها از آزمون فریدمن (Freidman Test) و نرخ بازدهی داخلی (IRR) استفاده شد و تحلیل داده‌ها توسط نرم افزارهای SPSS و CAMFAR صورت گرفته است. با توجه به نتایج بدست آمده از تحلیل داده‌های تحقیق سطح مشارکت ساکنین محله حمزه آباد از مقبولیت نسبی برخوردار است. روش مشارکت مدنی در بین روش‌های تأمین مالی مورد نظر از بیشترین سطح مشارکت ساکنین برخوردار است و در رتبه‌های بعدی به ترتیب دریافت تسهیلات بانکی، سهامدار پروژه، روش فروش متری و اوراق مشارکت قرار دارد. از نظر مدیران شهری شیوه فروش متری زمین در مدیریت شهری در حال حاضر بهترین شیوه از نظر سهولت در اجراست. روش‌های اوراق مشارکت و سایر روش‌ها در رتبه‌های بعدی از نقطه نظر اجرایی قرار دارند. روش انتشار اوراق مشارکت با بیشترین نرخ بازدهی داخلی، بهترین روش تأمین مالی است. روش فروش متری، BOT، مشارکت مدنی، دریافت وام از مؤسسات و بانک‌های داخلی، سهامدار پروژه در رتبه‌های بعدی از نظر بازدهی اقتصادی طرح قرار گرفته‌اند.
واژگان کلیدی: نوسازی، تأمین مالی، بافت فرسوده، مشارکت مردمی.

Analyzing of Methods of Financing for Renewal Projects of Deteriorated Urban Textures (Case Study: Hamzehabad Neighborhood / Tehran)

Abstract:
Lack of required investments is one of the most important factors leading to increasing texture deterioration and renewal plans failure. This research evaluates different financing methods to renew deteriorated texture. Hamzehabad Neighborhood in district 20 of municipality of Tehran, in which revitalization and renewal plan is prepared, has been selected as the case study. Here, financing is a problem to execute the project. Regarding financing methods weaknesses and strengths, we should determine the effective selection criteria. In this research we evaluate 6 financing methods in order to renew this neighborhood. Participation, administrative convenience and efficiency are the three criteria according to which financing methods are evaluated. Freidman Test and Internal Rate of Return (IRR) have been applied to prioritize the methods on the basis of each index. Data are analyzed using SPSS and CAMFAR software. Results show that Hamzehabad inhabitant's participation rate has been rather good. Joint venture method has the highest priority among financial resources methods. Bank loans, project shareholder, metric sale and participation bonds are placed, respectively, in the lower priorities. According to the urban manager's view, the simplest method from execution point of view is metric sale and participation bonds and the others are in the lower priorities. It seems that here, Joint venture method with the highest IRR is the best financing method. Metric sale, BOT, civil participation, bank loans and project shareholder are placed in the lower rankings.
Keywords: renewal, finance, deteriorated texture, participation

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۳۱۸۷۰۵۵، رایانامه: taghvaea@modares.ac.ir

۱ـ مقدمه و ضرورت تحقیق

بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از دغدغه‌های اساسی مورد توجه مدیران و برنامه‌ریزان شهری در سطوح ملی و محلی و چالشی اساسی فراروی ایده توسعه پایدار شهری است. در این راستا رهیافت مناسب جهت حل معضلات و مشکلات بافت‌های فرسوده و تحقق عملیات بهسازی و نوسازی مستلزم برنامه‌ریزی اجرایی کارآمد و غیرمتمرکز از یک سو و توجه به ابعادی فرایِ مباحث کالبدی، از سوی دیگر است. با وجودگذشت بیش از چند دهه از تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری درکشور و توجه به این بافت‌ها به عنوان فرصتی جهت توسعه درونی شهرها همچنان شاهد افزایش رو به رشد فرسودگی در شهرها و عدم تحقق‌پذیری این طرح‌ها هستیم. یکی از مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در توسعه فرسودگی و متروک شدن بافت‌های فرسوده شهری و عدم تحقق پذیری طرح‌های نوسازی، عامل اقتصادی و عدم سرمایه‌گذاری است. مشکلات و تنگناهای موجود در زمینه جذب منابع مالی پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و عدم شناسایی شیوه‌های مناسب تأمین مالی باعث شده تا پروژه‌های نوسازی باکمبود منابع مالی مواجه شده و از قابلیت لازم برای اجرا برخوردار نباشند. طبق آخرین برآوردها با وجود بیش از ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده در کشور نیاز به بیش از ۶۵۰۰ هزار میلیارد ریال اعتبار جهت بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده است.

مشکلات اشاره شده در سایه شناخت و بررسی دقیق روش‌های تامین مالی، تنوع بخشیدن به آنها و رویکرد اقتصاد محور به مسئله نوسازی قابل حل است. مطالعاتی که تاکنون روی شرایط و ویژگی‌های تامین مالی در طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری انجام شده هر چند در بررسی جوانب مختلف، دستاوردهای خوبی داشته است اما نتوانسته به طور کاربردی معضلات و موانع موجود را درکنار فرصتها بررسی نموده و راهکارهای لازم برای رفع این موانع اشاره نماید.

۱-۱ پیشینه تحقیق

- لطفعلی پور روش‌های مختلف تامین مالی پروژه‌ها در بافت پیرامون حرم مطهرامام رضا (ع) را بررسی کرده و نقاط قوت و ضعف هر یک از این روش‌ها را مورد ارزیابی و دلایل موفقیت یا عدم موفقیت هر یک از شیوه‌ها را مورد تحلیل قرار داده و در نهایت راهکارهای موفقیت در تامین مالی پروژه‌های بافت را تبیین می‌نماید. در این پژوهش یکی از مشکلات عمده در تامین مالی پروژه‌های بافت‌های فرسوده را عدم برنامه ریزی و مدیریت صحیح از طرف دولت بر می‌شمرد. به طوری‌که سرمایه‌گذاری در مراحل تملک، آماده سازی و اجرای ساخت پروژه با مشکلات شدید چون بروکراسی اداری روبرو است. از نظر ایشان ضعف برنامه ریزی و مدیریت در بازسازی بافت‌های فرسوده و تامین مالی آن موجب می‌گردد که سرمایه‌گذاران خصوصی علاقه‌کمتری برای ورود به این عرصه داشته باشند و باعث طولانی شدن فرآیند بازسازی و در نهایت ایجاد فضای بی‌اعتمادی مردم و مالکین در امر مشارکت در بازسازی این‌گونه بافت‌ها خواهد شد. لذا در انتها پیشنهاد می‌نماید با توجه به سرمایه بالای مورد نیاز جهت اجرای این طرح، اتکا به یک یا چند منبع محدودکافی نخواهد بود و دولت نیز به تنهایی از پس حجم بالای هزینه اجرای چنین طرحی بر نخواهد آمد لذا پیشنهادی که این تحقیق می‌دهد این است که سبدی از منابع مختلف شامل منابع داخلی و خارجی، مشارکت مردم و دولت را برای اجرای طرح می‌بایست در نظر بگیرد (لطفعلی پور و همکاران، ۱۳۸۹).

- در مقاله ای تحت عنوان روش‌های نوین تامین منابع مالی برای بازسازی بافت‌های فرسوده، حشمتی مولایی (۱۳۸۹) با عنایت به وجود بیش از ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده درکشور عمده‌ترین چالش مسئولان در این زمینه را مساله تامین مالی جهت بازسازی این گونه بافت‌ها بر می‌شمرد. از یک طرف محدودیتهای بین المللی و از طرف دیگر محدودیت دسترسی به منابع مالی و سرمایه‌گذاری داخلی را می‌توان به عنوان نمونه اشاره کرد. امروزه‌کشورهای بزرگ جهان، بر خلاف سیاستی که تاکنون تحت عنوان ساخت شهرکهای جدید و یا افزایش تراکم اجرا می‌شد، رویکردی بر مبنای باز آفرینی زمین در پیش گرفته‌اند. ایشان در مقاله خودکاربرد این گونه ابزارهای نوین مالی را در چارچوب بازارهای پولی و مالی

دسته بندی و شرایط استفاده از هر یک از آنها را در رابطه با بازسازی بافت‌های فرسوده شهری با توجه به ضوابط اسلامی بیان می‌نماید (حشمتی مولایی و همکاران، ۱۳۸۹).

- هادی زنوز در سال ۱۳۸۲ به این نتیجه می‌رسد که نحوه تامین مالی طرح دارای اشکالاتی از جمله نبود تقسیم کار روشن میان نهاده‌ها و سازمان‌های مسئول شهری و بخش خصوصی است و همچنین با خرید و عمران تدریجی اراضی و مستغلات شهری، قیمت این اراضی فزایش خواهد یافت، اما افزایش قیمت در نتیجه تغییر کاربری و تراکم زمین و همچنین افزایش قیمت ناشی از تورم در برنامه تامین مالی لحاظ نمی‌گردد (هادی زنوز، ۱۳۸۲، ص ۴۹).

- «**اکسینگ**» در مقاله ای تحت عنوان «**بازسازی سیستم مالی مسکن در شهرهای چین**» به بررسی تحولات صورت گرفته در بخش مالی و نظام تامین مالی بخصوص در بخش مسکن پرداخته است. در این تحقیق به این نکته اشاره می‌گردد که قبل از سال ۱۹۸۰، تامین مالی مسکن در این کشور از طریق ابزارهای اجرایی بوسیله دولت تخصیص داده می‌شد. اما با تغییرات صورت گرفته تامین مالی به مکانیسم بازار انتقال یافت. در واقع بعد از بازسازی دو نوع از نهادهای مالی مسکن شامل نهادهای مالی عمومی و نهادهای تامین مالی تخصصی بوجود آمده‌اند. با اصلاح نظام تامین مالی مسکن، مسکن اساساً از طریق نهادهای مالی رسمی تامین وجوه می‌گردد (Xing, 2000, 339-345)

مطالعه حاضر در پی آن است تا با شناسایی چالش‌های تأمین مالی در بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری، شیوه‌های مناسب در تأمین مالی طرح‌های بافت فرسوده را مورد بررسی قرار دهد. با توجه به تنوع و گستردگی روشها و منابع تأمین مالی، انتخاب بهترین گزینه اغلب کار دشواری است و تصمیم گیری در مورد آن نیاز به در نظرگرفتن عناصر متعددی از جمله ذینفعان و شرایط اقتصادی ـ اجتماعی دارد (حسن زاده، ۱۳۹۰، ص ۲). در این پژوهش ۶ شیوه تأمین مالی مناسب جهت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از سه شاخص مشارکت مردمی، سهولت اجرایی و بازدهی اقتصادی طرح مورد ارزیابی قرارگرفته است.

۲ـ مبانی نظری

۲-۱ـ نوسازی شهری، منابع مورد نیاز و موانع اقتصادی تحقق آن

بافت‌های فرسوده شهرها بازمانده از چرخه توسعه شهرهاکه امروزه مأمن مهاجران وگروه‌های کم درآمدی شهری است، جلوه‌هایی از گستره‌های فقر شهری می‌باشند (بمانیان و همکاران، ۱۳۹۰). ضرورت مداخله در بافت‌های فرسوده به منظور ارتقاء کیفیت زندگی در آنها امری قطعی است. از آنجاکه بافت‌های فرسوده به دلیل ویژگیهای مبتلابه، عملاً از فعالیتهای اقتصادی پویا برخوردار نیست و در عین حال پذیرای طبقات ضعیف اقتصادی نیز می‌باشد، معضلات مداخله در بافت‌های فرسوده را عمدتاً مسائل اقتصادی تشکیل می‌دهد (Ferguson, 2010, 290)

ارائه تعریف جامع از نوسازی شهری بطوریکه پیچیدگی موضوعات مطرح در این زمینه را نشان دهد دشوار است. ادبیات شهری اغلب بدون هیچ‌گونه تعریفی، واژه هایی از قبیل «**بازتولید**»[1]، «**باززنده سازی شهری**»[2]، «**اعیان سازی**»[3]، «**نوسازی محله**»[4]، «**بهسازی**»[5] و «**نوسازی**»[6] را بکار می‌برند. نوسازی شهری از جمله راهکارهای تدبیری در مواجه با این دسته از بافت‌ها می‌باشدکه طبق تعریف، بازآفرینی هستی‌ها و معاصرسازی بافت و عناصر درونی آن با حفظ ماهیت‌های شکلی را در ابعاد کالبدی و معاصرسازی همنواخت با زندگی نوین را در ابعاد غیرکالبدی در دستور کار دارد (حبیبی، ۱۳۸۱، ص ۲۰). نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، بازسازی یا تجدید حیات مناطق شهری از طریق تلاشهای مشارکت جویانه شهرداریها، مالکان بافت‌های فرسوده و سایر ذینفعان است (عندلیب، ۱۳۸۸، ص ۴۳).

برخی اصول و مبانی و پارادایمهای موجود در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده شهری شامل موارد زیر است:

1. Regeneration
2. Urban Revitalization
3. Gentrification
4. Neighborhood Renewal
5. Rehabilitation
6. Renovation

۱ـ لزوم توجه مشارکت ساکنان در طرح؛ ۲ـ توجه به ابعاد فرهنگی و اجتماعی موجود در بافتها؛ ۳ـ لزوم توجه به تجارب جهانی؛ ۴ـ ماهیت بلند مدت سرمایه گذاری (خانی و همکار، ۱۳۸۷، ص ۵۸).

منابع مالی و غیر مالی مورد نیاز پروژه‌های نوسازی و توسعه شهری شامل زمین، طرح‌های بهسازی در مقیاس منطقه و محله، طرح‌های اجرایی در مقیاس پروژه‌های تعریف شده در محله، مجوزهای مورد نیاز، تجهیزات، ماشین آلات و مصالح ساختمانی، عوامل و مدیریت ساخت، نظارت و مدیریت طرح (پروژه)، تبلیغات و آگهی‌ها و منابع مالی است (آیینی، ۱۳۸۶، ص ۱۴۲-۱۴۶). منابع مالی پیش نیاز هر یک از منابع دیگر است و اجرای گسترده پروژه‌های نوسازی شهری مستلزم تحقق مشارکت صاحبان هریک از منابع فوق خواهد بود. (Toruk, 2005, 145)

به طور کلی موانع اقتصادی و مالی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را می‌توان به شرح ذیل خلاصه کرد: «استطاعت پایین مالی ساکنان این نواحی، سرمایه‌گذاری بسیار عظیم مورد نیاز برای نوسازی و بهسازی نواحی نابسامان شهری در برابر منابع موجود اندک، سودآوری پایین سرمایه گذاری در این نواحی در همسنجی با سایر مناطق شهر، ریسک بالای سرمایه گذاری، شکست بازارهای مالی در راستای تأمین مالی پروژه‌های نوسازی و طولانی بودن دوره بازگشت سرمایه» (تقوایی، ۱۳۸۷).

از طرفی با توجه به منابع عمومی‌کشور همانطورکه ارقام جدول شماره ۱ نشان می‌دهد ضرورت مشارکت بخش خصوصی و ساکنین در نوسازی بافت فرسوده شهری بیش از پیش احساس می‌شود. در جدول زیر منابع مالی مورد نیاز جهت نوسازی بافتهای فرسوده شهری در مقایسه با شاخص‌های کلان اقتصادی کشور آمده است.

۲-۲ـ تأمین مالی

تأمین مالی اصطلاحاً به فرایند تمرکز منابع مالی یا سرمایه به صورت میان مدت و بلند مدت اطلاق می‌شود (شبانی، ۱۳۸۶، ص ۳۵). همچنین شاخه ای از علم اقتصاد است که به موضوع فراهم کردن سرمایه برای اشخاص،کسب وکارها و دولت‌ها می پردازد. تأمین مالی به نهادهای پیش گفته اجازه می‌دهد تا به جای در دست داشتن پول از اعتبار برای خرید کالا، سرمایه گذاری در پروژه یا دیگر مبادلات اقتصادی خود استفاده کنند (Filipenko,2003.167).

کمبود سرمایه در مباحث اقتصادی به عنوان یکی از مهمترین عوامل توسعه نیافتگی مطرح شده است. به عبارت دیگر رشد و توسعه اقتصادی بدون انباشت سرمایه امکان پذیر نخواهد بود. به‌گونه ای‌که بسیاری از

جدول ۱. مقایسه منابع مالی مورد نیاز نوسازی بافت فرسوده شهری با شاخص‌های کلان اقتصادی (به میلیارد ریال)؛ مأخذ: گردآوری نگارندگان.

هزینه های نوسازی بافتهای فرسوده شهری	شاخص کلان اقتصادی کشور		نسبت هزینه نوسازی بافت فرسوده به شاخص کلان اقتصادی
	شاخص	مبلغ	
۶,۵۰۰,۰۰۰	بودجه عمومی دولت در سال ۸۹	۱,۳۰۰,۰۰۰	۵
	بودجه کل شهرداری های کشور در سال ۸۷	۱۱۰,۰۰۰	۵۹
	درآمد ملی کل کشور در سال ۸۶	۲,۶۰۰,۰۰۰	۲/۵
	تشکیل سرمایه ملی در سال ۸۶	۳۸۷,۰۰۰	۱۷
	نقدینگی کل کشور در سال ۸۸	۲,۱۷۰,۰۰۰	۳
	ارزش بازار سهام سال ۸۷	۴۵۰,۰۰۰	۱۴/۵
	سرمایه گذاری در بخش مسکن در سال۸۷	۳۵۰,۰۰۰	۱۸/۵

متفکران دلیل توسعه نیافتگی بسیاری ازکشورها راکمبود درآمد و پس انداز و در نتیجه سرمایه گذاری ناکافی می‌دانند. روش‌های متعدد و رویکردهای متنوعی در حوزه تامین مالی وجود دارد، که گزینه‌ها و تصمیمات متفاوتی را در اختیار قرار می‌دهد، که خود می‌تواند موجبات پیچیدگی بیشتر این فرآیند را سبب گردد (شبانی، ۱۳۸۶، ص ۵۶).

در چرخه عمر پروژه ها، استراتژیهای متنوعی در مقولات مختلف فنی، نیروی انسانی، تدارک پروژه، تأمین مالی و غیره برنامه ریزی و اجرا می‌گردند. تأمین مالی پروژه یکی از این استراتژیهای مهم می‌باشد که به نحوه تأمین اعتبارات مالی مورد نیاز برای طراحی، ساخت، بهره برداری، نگهداری و برچیدن تأسیسات و تسهیلات پروژه می‌پردازد.

۲-۱-۱- شیوه‌های تأمین مالی پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده

در پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده شهری بنا به شرایط خاص اجتماعی - اقتصادی این بافتها و ضرورت توجه به مشارکت مردم در نوسازی، نمی‌توان از تمام روش‌های رایج تأمین مالی که در حال حاضر در پروژه‌های نفت و پتروشیمی، عمرانی و زیرساختی مورد استفاده قرار می‌گیرد بهره برد. اهمیت این موضوع به‌اندازه‌ای است که حتی از روش‌های تأمین مالی که در سایر پروژه‌های شهری استفاده می‌شود نیز نمی‌توان بدون به روز رسانی آنها و تطبیق و اصلاح جهت‌کاربرد در پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده، استفاده‌کرد. بررسی‌های تجارب نوسازی جهانی نیز نشان می‌دهد که اگر در تعیین روش تأمین مالی پروژه‌های نوسازی نقش مردم و مشارکت مؤثر آنها نادیده‌گرفته شود، پروژه به موفقیت‌کامل نخواهد رسید. پژوهش حاضر با در نظرگرفتن موارد فوق و با توجه به تجارب جهانی و ایران ۶ روش را به عنوان روش تأمین مالی در پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده ارائه خواهد داد. در این قسمت تلاش خواهد شد هم روش هایی که تاکنون در تأمین مالی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مورد استفاده قرارگرفته و هم روش‌های نوین تأمین مالی که قابلیت‌کاربرد در نوسازی بافت‌های فرسوده را دارند، معرفی گردد. همچنین با توجه به شرایط سیاسی - اقتصادی کشور به نظر می‌رسد جذب سرمایه خارجی از تحقق پذیری پایینی برخوردار است. در نتیجه در روش‌های مورد اشاره ازگنجاندن تأمین مالی از طریق منابع خارجی صرف نظرگردیده است.

الف- «استفاده از وام بانک‌های داخلی»

استفاده از این روش در نوسازی بافتهای فرسوده درگرو همکاری بانک‌ها جهت پرداخت وام است. مجریان یک پروژه می‌توانند بخشی از وجوه مورد نیاز را به شکل وام هایی از مؤسسات مالی و به ویژه بانک‌های تجاری دریافت نمایند. در وام مساله مورد توجه بازپرداخت به موقع وام است. در صورتی گیرنده اعتبار قادر به بازپرداخت به موقع می‌باشد که پروژه طبق برنامه مشخص شده، به بهره‌برداری برسد و این امر مستلزم داشتن مدیریت صحیح پروژه و آشنایی با ریسک‌های پروژه است. عدم مدیریت صحیح باعث ایجاد تاخیر و افزایش هزینه، و عدم جوابگویی وام در زمان مناسب می‌شود.

ب- «سهامدار پروژه»

در این روش تامین منابع با واگذاری سهامی از عین پروژه در قالب یک شرکت خاص و یا قرارداد مشارکت مدنی انجام می‌پذیرد. این روش از عینی‌ترین روش‌های مشارکت است و به عنوان استفاده از سرمایه‌های خرد مردمی در قالب عرضه سهام پروژه به عموم مردم یکی از روشهای اصلی در اجرای طرحهای مصوب در بازسازی بافتهای فرسوده و فرصتی ایده آل برای جذب سرمایه‌های خرد به منظور بکارگیری در زمین و مستغلات محسوب می‌شود. در این روش سرمایه گذاران با خرید سهام می‌توانند از سود مناسب و یا مالکیت واحدهای احداثی بهره مند شوند .گرچه سهامدار پروژه می‌تواند به خوبی تامین کننده منابع باشد، اما برای دستیابی به اهداف سایر راهبردها بایستی از دیگر ابزارها استفاده نمود. به عنوان مثال فروش عام سهام پروژه و تعیین حق مالکیت آتی، می‌تواند همگونی اجتماعی آینده محیط و اهداف حاکمیتی در پروژه را به خطر اندازد، حال آنکه در صورت تعیین گروه‌های خاص بعنوان سهامدار و نظارت

در پروژه، چنین مشکلی پیدا نخواهد شد (تقوایی و همکاران، ۱۳۸۹).
مراحل استفاده از این روش بدین صورت است که ابتدا هزینه‌های ساخت پروژه به ارزش حال محاسبه شده و بر اساس آن اقدام به صدور و عرضه سهام پروژه می‌شود و پس از اجرای پروژه منافع حاصل از اجرای پروژه به نسبت مالکیت تعداد سهام در بین سهامداران پروژه تقسیم می‌گردد.

ج- «فروش متری مسکن»

در طرح فروش متری، شرکت‌های سرمایه‌گذار مسکن با جذب سرمایه‌های خرد از جمله سرمایه‌های فردی و پس اندازهای تدریجی، متقاضیان را به مجاری تولید مسکن از طریق انعقاد قرارداد و بازار انبوه سازان مسکن هدایت می‌کنند. در شیوه اجرایی متداول فروش متری درکشور، واحدهایی با حمایت دولت احداث شده و بوسیله شرکت‌های سرمایه‌گذاری عرضه خواهد شد و متقاضیان با خرید اوراق به میزان حداقل لازم، دست‌کم نیمی از بهای مسکن مورد نظر خود را هنگام خرید قطعی تامین نموده و ۵۰ درصد باقیمانده بهای واحد مسکونی حتی المقدور در اجرای توافق به عمل آمده بین شرکت سرمایه گذاری و بانک عامل طرف قرارداد به صورت تسهیلات بلند مدت در اختیار خرید قرار گیرد. در مجموع فروش متری مسکن را می‌توان شیوه نوینی از پیش فروش مسکن دانست که از طریق فعال کردن سرمایه سعی در رونق بخشیدن به فضای تولید مسکن می‌نماید (جعفرزاده نجار، ۱۳۸۹).
طرح سرمایه گذاری متری مسکن با کاهش مقیاس سرمایه‌گذاری از یک واحد مسکونی به یک متر مربع بنای مسکونی امکان مشارکت سرمایه‌های (پس اندازهای) خرد را در فعالیت‌های اقتصادی بخش مسکن با هدف تامین زمانی مسکن یا بهره مندی از ارزش افزوده اقتصادی این بخش فراهم می‌سازد. اساس طرح «فروش متری مسکن» در پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده از مشارکت سرمایه گذاران در ساخت حداقل ۵ مترمربع از بنای مسکونی تکمیل شده می‌باشد.

د- «اوراق مشارکت نوسازی»

اوراق مشارکت نوسازی در حقیقت اوراق مشارکتی است که به منظور مشارکت در خرید تسهیلات شهرداری بوسیله ناشر منتشر می‌شود. اوراق مشارکت نوسازی را می‌توان بر سه نوع عقد مشارکت، عقد خرید دین و عقد وکالت مبتنی نمود. از آنجاکه نرخ خرید دین، حق الوکاله و دیگر هزینه‌های انتشار و نظارت معین و مشخص است، بنابراین اوراق مشارکت نوسازی اوراقی با سود ثابت بوده و سود آنها از پیش مشخص و معین است و بر اساس آن قیمت گذاری می‌شوند. تسهیلات شهرداری نیز عبارت است از تسهیلات بانکی مبتنی بر دارایی دینی با سر رسید بیش از یکسال که به منظور خرید زمین و ساختمان اعطا شده است (جعفرزاده نجار، ۱۳۸۸، ص ۵).
انتشار اوراق مشارکت برای اولین بار بعد از انقلاب اسلامی، در مهرماه سال ۱۳۷۳ توسط شهرداری تهران و به منظور اجرای طرح نواب صورت گرفت. سپس طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع) در سال ۱۳۷۵ اوراق ثامن را عرضه نمود و پس از آن عرضه این اوراق توسط سایر شهرداری‌ها توسعه و گسترش یافت (جعفرزاده نجار، ۱۳۹۰).
اوراق مشارکت نوسازی مانند اوراق بهادار با پشتوانه تسهیلات شهرداری حق استفاده از منافع دارایی یا مجموعه ای از دارایی‌هاکه به صورت فروش اقساطی به فردی واگذار شده است در برابر مبالغی خاص و در اقساطی معین از بانک به شخص دیگری منتقل می‌شود. از آنجا که اوراق مشارکت بهسازی، اوراق بهاداری است که بیانگر مالکیت مشاع فرد است، می‌توان آن را در بازار ثانویه و به قیمتی که بوسیله عامل‌های بازار تعیین می‌شود معامله کرد .همانطورکه گفته شد در این نوع از اوراق مشارکت افراد در خرید دین با یکدیگر مشارکت می‌کنند. مشارکت در خرید دین را می‌توان به صورت خدمتی تلقی کرد، از این رو می‌توان آنرا مشمول ماده قانون اوراق مشارکت دانست (تقوایی، ۱۳۸۹).

ه- «مشارکت مدنی» (Joint Venture)

عقد مشارکت مدنی عبارت است از در هم آمیختن سهم الشرکت نقدی و یا غیر نقدی متعلق به اشخاص حقیقی و

حقوقی به نحو مشاع به منظور انتفاع بر طبق قرار داد. نکته مهم و در واقع امتیاز شیوه عقد مشارکت مدنی بر خلاف سایر عقود این است که در این عقد می‌توان از سرمایه‌ی نقدی و غیرنقدی اشخاص مثل مایملک تخصص و سایر توانایی هایشان بهره برد. از سوی دیگر این عقد ابتکار عمل را در اختیار مشارکت کننده و مشارکت پذیر قرار می‌دهد و آنها را در دامن گرفتاری‌های دریافت مجوز از مراجع متعدد ذی ربط اسیر نخواهد کرد و زمینه را برای کاربردی ساختن و عملی شدن هر چه بیشتر موضوع فراهم می‌کند (آیینی، ۱۳۸۶، ص ۷۸).

و- روش B.O.T (ساخت- بهره برداری- انتقال)

این روش به علت مزایای فراوان که برای آن بر شمرده می‌شود در جهان مورد استقبال زیادی قرار گرفته است به نحوی که به روش غالب در تامین مالی پروژه‌های کلان شناخته می‌شود (خزاینی، ۱۳۸۸، ص ۶۰)؛ ولی به کارگیری این روش در پروژه‌های شهری و بافت‌های فرسوده نیازمند شناخت خصوصیات و ویژگیهای آن در مقایسه با دیگر روش‌های تامین مالی معمول است (احمدی، ۱۳۸۵، ص۳).

در این روش، شهرداری زمین مورد نظر را بصورت موقت در اختیار سرمایه گذار قرار می‌دهد و کل پروژه توسط سرمایه‌گذار احداث می‌شود. به مدت معینی، شهرداری و سرمایه گذار از منافع آن بهره بهرمند می‌شوند و پس از اتمام مشارکت، کلیه اموال منقول و غیر منقول پروژه، در اختیار شهرداری خواهد بود. چنانچه قرار باشد پس از اتمام دوران مشارکت، قسمتی از وسایل و تجهیزات، به سرمایه‌گذار تعلق گیرد، ارزش وسایل مستهلک شده پیش بینی شده و از مبلغ حجم سرمایه‌گذار، کسر خواهد شد.

۳- روش شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نوع «تحلیلی- توصیفی» است. شیوه پیمایش، «میدانی» با «هدف اکتشافی و تحلیلی» استفاده گردید. اطلاعات مورد نیاز این روش با استفاده از پرسشنامه جمع‌آوری شده و با تجزیه و تحلیل این اطلاعات سطح مشارکت و سهولت اجرایی برای هر یک از شیوه‌های تأمین مالی مورد ارزیابی سنجیده شد. روش نمونه گیری در این پژوهش خوشه ای چند مرحله ای است. جامعه آماری مورد مطالعه بافت فرسوده ساکنان محله حمزه آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران است که بر اساس تخصیص متناسب حدود ۲۱۴ خانوار به عنوان نمونه و سرپرست این خانوارها به عنوان واحد تحلیل انتخاب شدند. بخش دیگر جامعه آماری تحقیق حاضر مدیران شهری مرتبط با نوسازی این محله می‌باشد که در قالب پرسشنامه در بین ۳۰ نفر از مدیران و کارشناسان شرکت نوسازان منطقه ۲۰ شهر تهران، سازمان نوسازی شهر تهران و شرکت نوسازان مادر مناطق شهر تهران و شهرداری منطقه ۲۰ توزیع و مورد سنجش قرار گرفت. جهت تحلیل سنجش میزان مشارکت مردمی و سهولت اجرایی در مدیریت شهری برای هر یک از شیوه‌های تأمین مالی، اطلاعات جمع آوری شده در نرم افزار SPSS وارد گردیده و سپس روابط بین متغیرها با استفاده از آزمون فریدمن (Friedman Test) مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. جدول ۲ روش‌ها و شاخص‌های مرتبط بکار گرفته شده جهت سنجش بهترین روش تأمین مالی پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده آورده شده است.

به علاوه جهت ارزیابی هر یک از روش‌ها با در نظرگرفتن بازده طرح، ابتدا هزینه‌ها و درآمدهای طرح با توجه به قیمت املاک و نوع کاربری پیشنهادی در محدوده و

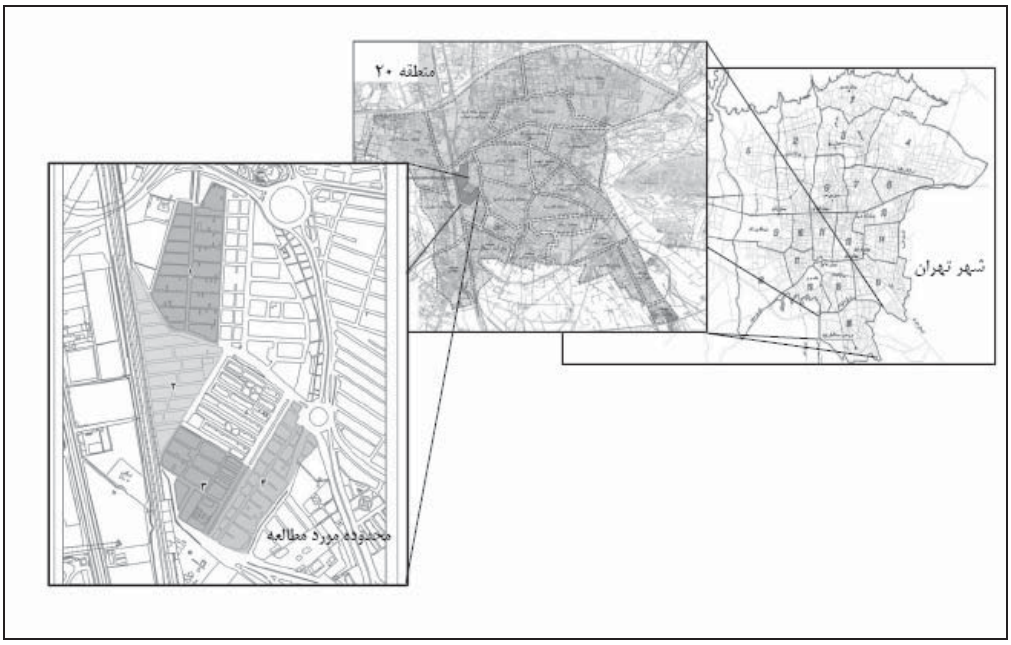
جدول۲. روش‌ها و شاخص‌های مرتبط بکار گرفته شده جهت سنجش روشهای مناسب تأمین مالی؛ مأخذ: نگارندگان.

شاخص های مورد آزمون جهت سنجش روش های مناسب تامین مالی	نرم افزار مورد استفاده	آزمون و نرخ محاسبه شده
قابلیت اجرایی (در مدیریت شهری)	SPSS	Friedman Test
مشارکت (در بین ساکنین)		
بازدهی سود طرح	CAMFAR	IRR

هزینه ساخت هر یک از کاربری ها، برآورد گردیده و با شاخص اقتصادی نرخ بازده داخلی که به‌کمک نرم افزار کامفار استخراج گردید، رتبه بندی هر یک از روش‌ها انجام شد.

محدوده مورد مطالعه در محله حمزه آباد، ناحیه ۲، منطقه ۲۰ شهر تهران واقع شده است. بر پایه اطلاعات بدست آمده از این محدوده جمعیت آن بر خلاف اکثر محلات شهر تهران، جمعیت جوانی محسوب نشده و ساختار سنی آن از گروه‌های نوجوان و جوان به سمت گروه‌های میانسالی و مسن گرایش یافته است. زیراکم‌تر از ۳۰ درصد (۲۱/۵ درصد) جمعیت آن درگروه‌های سنی زیر ۱۵ سال و هم چنین بیش از ۵۰ درصد (۵۳/۵ درصد) جمعیت آن درگروه‌های سنی بالای ۲۵ سال قرار دارند. این امر هرگونه برنامه ریزی در محدوده مورد نظر را با شرایط ویژه‌ای روبه رو می‌سازد؛ چراکه با افزایش سن، قدرت ریسک و میزان پذیرش تغییرات کاهش یافته و افراد عمدتاً گرایش به ثبات دارند. سطح پایین تحصیلات، سطح نسبتاً بالای بازنشستگی در میان سرپرستان خانوار و قرارگرفتن اکثر خانوارها درگروه‌های متوسط رو به پایین تا پایین، از دیگر ویژگی‌های جمعیت این محدوده است. از سوی دیگر پوسته ظاهری محدوده محله ای آرام و نسبتاً مطلوب را به لحاظ اجتماعی پیش روی هر بیننده‌ای قرار می‌دهد. به بیان دیگر مشاهدات بیانگر این است که محدوده مورد نظر اگر چه به لحاظ کالبدی فرسوده شناخته شده اما به لحاظ اجتماعی در حال رسیدن به ثبات نسبی و هویت خود به عنوان یک محله می‌باشدکه دراین صورت ایجاد هرگونه تغییری در آن هزینه سنگینی را برای سازگار شدن ساکنین تحمیل می‌کند و لذا برنامه ریزی برای آن دقت و حساسیت مضاعفی را می‌طلبد.

نوسازی شهری ذیل مفهوم توسعه درونی تهران جزء مأموریت‌های ذاتی شهرداری تهران قرار دارد و در اسناد بالادست همانند چشم‌انداز ۲۰ ساله و طرح جامع شهر تهران نیز مورد اشاره و توجه جدی قرارگرفته است. طرح بهسازی و نوسازی محله حمزه آباد توسط سازمان نوسازی شهر تهران در سال ۱۳۸۸ تهیه شده است. در این طرح پس از انجام مطالعات پایه، جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و غیره محله حمزه آباد و تحلیل‌های صورت گرفته، سازمان فضایی و کاربری‌های پیشنهادی برای نوسازی این محله ارائه گردیده است. کاربری‌های پیشنهادی برای نوسازی و بهسازی این محله از نوع انتفاعی و غیرانتفاعی می‌باشد (سازمان نوسازی شهر



تصویر ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه در شهر تهران؛ مأخذ: نگارندگان.

تهران، ۱۳۸۸). اجرای طرح نوسازی مورد نظر به منابع مالی قابل توجهی نیازمند است. در واقع هدف این تحقیق ارزیابی شیوه مختلف تأمین مالی جهت اجرای طرح مورد می‌باشد

۴- تحلیل یافته‌های تحقیق

همانطورکه اشاره شد جهت اولویت بندی روش‌های تأمین مالی با استفاده از نظر از آزمون ناپارامتریک فریدمن و شاخص نرخ بازده داخلی استفاده شد.

۴-۱- نتایج آزمون فریدمن برای ساکنین محله

نتایج بدست آمده با استفاده از آزمون فریدمن برای رتبه بندی روش‌های تأمین مالی از نظر ساکنین در جدول شماره ۳ آمده است. به نظر می‌رسد با توجه به اینکه اکثر خانوارهای محدوده در سطح پایینی از درآمد قرار دارند بیشتر تمایل به مشارکت به صورت روش مشارکت مدنی دارند. در واقع می‌توان گفت بیشتر ساکنین محله حمزه آباد با توجه به پس انداز پایین، توانایی لازم را برای بازپرداخت وام و یا خرید اوراق مشارکت ندارند.

همانطورکه در جدول مربوط به نتایج آزمون فریدمن مشخص است سطح معناداری آزمون برابر ۰/۰۰۱ می‌باشد. از آنجاکه تحلیل داده‌ها در سطح اطمینان ۹۵ درصد (α =۰/۰۵) انجام می‌گیرد می‌توان گفت که فرضیه تحقیق که این ادعا را داردکه بین روش‌های تأمین مالی از نظر ساکنین محله حمزه آباد تفاوت قابل ملاحظه ای وجود ندارد رد می‌شود و فرضیه خلف آن‌که این ادعا را داردکه بین روش‌ها تفاوت قابل ملاحظه ای برقرار است، تأیید می‌شود.

۴-۲- نتایج آزمون برای مدیران شهری

نتایج حاصل از آزمون فریدمن جهت سنجش نظر مدیران وکارشناسان مرتبط با نوسازی محله حمزه آباد در جدول شماره ۴ آمده است. به نظر مدیران شهری روش فروش متری مسکن در رتبه اول روش‌های تأمین مالی پروژه‌های نوسازی محله حمزه آباد قرار دارد. در رتبه بعدی روش BOT قرار گرفته است. در واقع به نظر

جدول۳. نتایج آزمون فریدمن برای رتبه بندی روش‌های تأمین مالی بر اساس نظر ساکنین؛ مأخذ: نگارندگان.

روش ها	میانگین رتبه ها	تعداد	Chi-Square	df	Sig*	رتبه
مشارکت مدنی	۴/۲۵	۲۱۴	۲۳/۱۵۶	۴	۰/۰۰۱	۱
دریافت تسهیلات بانکی	۴/۰۳					۲
سهامدار پروژه	۳/۹۳					۳
روش فروش متری	۳/۸۲					۴
اوراق مشارکت	۳/۳۲					۵

جدول۴. نتایج آزمون فریدمن برای رتبه بندی روش‌های تأمین مالی بر اساس نظر مدیریت شهری؛ مأخذ: نگارندگان.

روش ها	میانگین رتبه ها	تعداد	Chi-Square	df	Sig*	رتبه
روش فروش متری	۴/۱۳	۲۱۴	۲۵/۱۴۷	۵	۰/۰۰۲	۱
BOT	۴					۲
مشارکت مدنی	۳/۸۶					۳
اوراق مشارکت	۳/۴۲					۴
سهامدار پروژه	۳/۱۲					۵
دریافت تسهیلات بانکی	۲/۸۹					۶

جدول ۵. نرخ بازده محاسبه شده طرح به ازای استفاده از روش‌های تأمین مالی مختلف؛ مأخذ: نگارندگان.

شیوه های تأمین مالی	IRR
اوراق مشارکت	٪۳۸
فروش متری	٪۳۴
BOT	٪۳۰/۴
مشارکت مدنی	٪۲۷/۹
دریافت وام از مؤسسات و بانک های داخلی	٪۲۵/۵۷
سهامدار پروژه	٪۲۳/۶۵

مدیران شهری که در ارتباط با نوسازی این محله هستند می‌توان از این روش در نوسازی آن استفاده کرد.

همانطور که در جدول فوق برای پرسشنامه مربوط به مدیران شهری مشخص است سطح معناداری آزمون برابر ۰/۰۰۲ می‌باشد. از آنجاکه تحلیل داده‌ها در سطح اطمینان ۹۵ درصد (α =۰/۰۵) انجام می‌گیرد می‌توان گفت که فرضیه تحقیق که این ادعا را دارد که بین روش‌های تأمین مالی از نظر مدیران شهری تفاوت قابل ملاحظه ای وجود ندارد رد می‌شود و فرضیه ای که این ادعا را داردکه بین روش‌ها تفاوت قابل ملاحظه ای برقرار است تأیید می‌شود.

۴-۳- تحلیل نرخ بازدهی داخلی

محاسبه نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاری در هرکدام از روش‌های تأمین مالی مورد بحث در این پژوهش توسط نرم افزار اقتصادی CAMFAR III انجام شده است. این نرم افزار توانایی محاسبه نرخ سود را به ازای شیوه‌های مختلف مشارکت و تأمین مالی داراست. پس از ثبت ورودی‌های مورد نیاز در نرم افزار CAMFAR برای هر یک از روش‌های تأمین مالی مورد بحث در این پژوهش نتایج زیر حاصل گردید. در جدول شماره ۵ نرخ بازده داخلی طرح نوسازی محله حمزه آباد به ازای استفاده از هر یک از روش‌های تأمین مالی آمده است.

اولویت‌بندی روش‌های تأمین مالی با توجه به نرخ بازده داخلی طرح برای هر یک از این روش به ترتیب اوراق مشارکت، فروش متری، BOT، مشارکت مدنی و دریافت وام از مؤسسات و بانک‌های داخلی می‌باشد.

۵- نتیجه گیری و جمع بندی

در حال حاضر مسائل اقتصادی موجود در بافتهای فرسوده به یکی از چالشهای مهم مدیریت شهری تبدیل شده است. ساکنین این بافتها به دلیل درآمد پایین و نداشتن پس انداز کافی، به تنهایی قادر به نوسازی با حداقل استانداردها نخواهند بود. منابع محدود دولتی نیز نمی‌تواند هزینه‌های سنگین نوسازی را تأمین نماید. در نتیجه ضرورت حضور بخش خصوصی داخلی در نوسازی بافت‌های فرسوده نمایان می‌شود.

در این مقاله ۶ شیوه تأمین مالی که می‌توان از آنها در پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری استفاده نمود قرارگرفت. با توجه به نتایج بدست آمده از تحلیل داده‌های تحقیق سطح مشارکت ساکنین محله حمزه آباد از مقبولیت نسبی برخوردار است. میانگین رتبه‌ها در آزمون مورد استفاده در تحلیل داده‌ها، نشان دهنده مشارکت نسبی در تأمین مالی نوسازی محله حمزه آباد می‌باشد. روش مشارکت مدنی در بین روش‌های تأمین مالی مورد نظر از بیشترین سطح مشارکت برخوردار است و در رتبه‌های بعدی به ترتیب دریافت تسهیلات بانکی، سهامدار پروژه، روش فروش متری و اوراق مشارکت قرار دارد. اکثر ساکنین محدوده مورد مطالعه در گروه‌های پایین درآمدی قرار دارند. در مباحث اقتصادی این دهک‌های درآمدی جزء پائین‌ترین سطوح اقتصادی جامعه در نظر گرفته می‌شوند و این موضوع با انتخاب روش مشارکتی به عنوان شیوه تامین مالی طرح توسط ساکنین حله حمزه آباد مطابقت دارد، زیرا خانوارهای ساکن در این محله در واقع توانایی بازپرداخت وام و یا خرید سهام پروژه را ندارند و حاضرند در صورت مشارکت

با داشته‌های خود (زمین، پس انداز اندک و غیره) بصورت سهم الشرکه در پروژه شریک شوند.

نتایج پژوهش نشان می‌دهد که از نظر مدیران شهری شیوه فروش متری زمین در مدیریت شهری در حال حاضر بهترین شیوه از نظر سهولت در اجراست. روش‌های اوراق مشارکت و سایر روش‌ها در رتبه‌های بعدی از نقطه نظر اجرایی قرار دارند. به نظر می‌رسد با توجه به نظرات مدیران شهری در مورد شیوه‌های مشارکت خصوصی- عمومی‌در نوسازی شهری بتوان از روش هایی مانند BOT در نوسازی بافت فرسوده شهری تهران استفاده‌کرد.

با توجه به اینکه بازده طرح و سودآوری یکی از فاکتورهای مهم در توجیه پذیری هر سرمایه‌گذاری است در این تحقیق بازده طرح نوسازی و بهسازی محله حمزه آباد به ازای استفاده از هر یک از روش‌های تأمین مالی برآورد گردید. محاسبات انجام شده به کمک نرم افزار نشان دادکه روش انتشار اوراق مشارکت به لحاظ بازدهی طرح بهترین روش تأمین مالی است. روش فروش متری، BOT، مشارکت مدنی، دریافت وام از مؤسسات و بانک‌های داخلی، سهامدار پروژه در رتبه‌های بعدی از نظر بازدهی اقتصادی طرح قرارگرفته‌اند.

منابع و ماخذ

۱. احمدی، لوزا، بررسی الگوی مناسب BOT در پروژه‌های کلان شهری، پایان نامه کارشناسی ارشد مدیریت پروژه و ساخت، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس.

۲. اشکوه، حسین (۱۳۸۸) بررسی چالشهای تأمین مالی پروژه‌های نیروگاهی در مشارکت دولتی- خصوصی دومین‌کنفرانس نظام تأمین مالی در ایران، تهران، مرکز تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف.

۳. آیینی، محمد (۱۳۸۶) «موضوعات اقتصادی مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری»، تهران مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

۴. بمانیان، محمدرضا، هادی رضایی راد و مجید منصور رضایی (۱۳۹۰) ارزیابی خصیصه‌های اقتصادی در شناسایی گستره‌های فقر شهری با استفاده از تکنیکهای Delphi و AHP، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، مشهد.

۵. تقوایی، علی اکبر، حسین آبادی، مصطفی (۱۳۸۹) سنجش میزان مشارکت مردمی‌در تأمین مالی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، دومین همایش سالانه نوسازی بافتهای فرسوده شهری، تهران.

۶. تقوایی، علی اکبر، حسین آبادی، مصطفی (۱۳۸۷) «نقش ارزیابی در روند برنامه‌ریزی بافتهای فرسوده شهری و رویکردهای رایج آن»، اولین همایش نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد، شرکت عمران و بهسازی شهری.

۷. جعفرزاده نجار، مرتضی و جنتی، مینا (۱۳۹۰) تأمین مالی از طریق انتشار اوراق مشارکت؛ فرصت‌ها و تهدیدها، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران، مشهد، ایران.

۸. جعفرزاده نجار، مرتضی و مینا جنتی (۱۳۸۸) شیوه‌های موفق تأمین منابع مالی از محل منابع داخلی در طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، دومین کنفرانس نظام تأمین مالی در ایران، تهران، مرکز تکنولوژی دانشگاه صنعتی شریف.

۹. حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱) مرمت شهری، دانشگاه تهران، چاپ اول، تهران.

۱۰. حسن زاده، مهرنوش، (۱۳۹۰) روشهای تأمین منابع مالی نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران، اولین‌کنفرانس اقتصاد شهری ایران، مشهد.

۱۱. حشمتی مولایی، ح. و حشمتی مولایی، ا. (۱۳۸۹) روش‌های نوین تامین منابع مالی برای بازسازی بافت‌های فرسوده، مجموعه خلاصه مقالات برگزیده دومین همایش بهسازی و بازآفرینی بافت‌های تاریخی، فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی، شیراز.

۱۲. خانی، علی، منصوری، سید امیر (۱۳۸۷) طرح ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده، نشرری پور، سازمان نوسازی شهر تهران.

۱۳. خزاینی، گرشاسب، (۱۳۸۳) ارایه مدلی سیستماتیک برای ارزیابی موفقیت پروژه های BOT با الگوی مدیریت ریسک، پایان نامه کارشناسی ارشد مهندسی سیستمهای اقتصادی و اجتماعی، دانشگاه علم و

صنعت، دانشکده مهندسی صنایع.
۱۴. زنوز، هادی (۱۳۸۹) بررسی اقتصادی طرح نوسازی و بازسازی بافت فرسوده اطراف حرم مطهر در شهر مشهد، فصلنامه هفت شهر، سال چهارم، شماره چهاردهم، صفحات ۴۹-۵۰.
۱۵. سازمان نوسازی شهر تهران، (۱۳۸۸) طرح منظر شهری محله حمزه آباد تهران.
۱۶. شبانی، محمد، (۱۳۸۸) بازارهای مالی و پولی بین المللی، تهران، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت).
۱۷. عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۸) اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت‌های فرسوده، آذرخش، تهران.
۱۸. لطفعلی پور و امیر احمدی، و احمدی (۱۳۸۹) آسیب شناسی شیوه‌های تامین مالی انجام شده در طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر امام رضا (ع)، دومین همایش بهسازی و بازآفرینی بافت‌های تاریخی، فرسوده شهری و سکونتگاههای غیر رسمی، شیراز.
19. Ferguson, B. Smets, p (2010), Finance for incremental housing; current status and prospects for expansion, Habitat International, Volume 34, Issue 3, Pages 288–298
20. Filipenko, O.(2003). Design of Financial Contracts and Organizations, Doctor of Philosophy Dissertation in Finance, New York University.
21. Gullino, S. Haworth, A. and Raco, M. (2007) Urban regeneration and sustainable communities. Insights from the British experience, CLUP, Milano.
22. Rezaee, Naimeh (2008), The Necessity and General Principles of Intervention in Deteriorated Urban Areas, 10th Sharjah Planning Symposium (SPUS).
23. Toruk, I, (2005), Urban Regeneration, What Can Be Done and What We Can Avoid, Istanbul, Kucukcekmec Municipality Publication.
24. Zhang, X.Q. (2000), The restructuring of the housing finance system in urban China, Cities, Volume 17, Issue 5, Pages 339-348.