

واکاوای درآمد پایدار شهرداری ها با رویکرد توسعه پایدار شهری؛ مطالعه موردی در شهر بندرعباس

احمدعلی اسدپور* - گروه علوم اقتصادی، واحد بندرعباس، دانشگاه آزاد اسلامی، بندرعباس، ایران

چکیده

شهرداری ها به عنوان بالاترین مقام برنامه ریزی و مدیریت شهری در شهرها شناخته شده اند. این نهاد که وظیفه خدمات رسانی به شهروندان را دارد جهت ایجاد محیط قابل قبول برای شهروندان دارای هزینه هایی جهت اجرای پروژه ها و برنامه های خود می باشد که به نام درآمد شهرداری ها شناخته می شود. این درآمدها گاه به صورت مستقیم و گاه در شرایطی غیر مستقیم می باشند. بررسی واکاوی این درآمدها می تواند راهگشا و یاری رسان مسوولان جهت برنامه ریزی بهتر در شهرها باشد. بدین منظور در پژوهش حاضر به بررسی درآمد پایدار شهرداری ها با رویکرد توسعه پایدار شهری در شهر بندرعباس پرداخته خواهد شد. جامعه آماری پژوهش، ساکنان شهر بندرعباس و مسوولان مدیریت شهری می باشند. بر این اساس از آزمون تی استیودنت جهت سنجش وضعیت پایداری کلی منابع مالی و درآمدی مورد بررسی استفاده شده و همچنین تحلیل واریانس رگرسیون تأثیر افزایش درآمد پایدار و توسعه اجتماعی، فرهنگی و عمران شهری شهرداری بندرعباس مورد سنجش قرار گرفته و در نهایت منابع درآمدی شهرداری از طریق مدل VIKOR مورد سنجش و رتبه بندی قرار گرفته اند.

واژگان کلیدی: درآمد پایدار، شهرداری، توسعه پایداری شهری، بندرعباس.

Analysis of stable income urban municipalities with a sustainable development approach Case Study in Bandar Abbas

Abstract

As head of the municipal planning and urban management in cities are known; It is the duty of service to the citizens. In order to create an acceptable environment for citizens to implement projects and programs, their costs are known by the name of municipal revenue. These revenues are sometimes directly and sometimes indirectly in the circumstances. Review and analysis of these revenues can be useful and helpful for planning better in cities. Therefore, in this study, stable income urban municipalities with a sustainable development approach will be discussed in Bandar Abbas. The research populations are residents of Bandar Abbas and officials of the civil administration. The Student t-test to measure used to evaluate the stability of financial resources and income. As well as regression analysis the effect of increasing revenue and developing sustainable social, cultural and development of Bandar Abbas municipal evaluated. And finally municipal revenue sources through VIKOR models were evaluated and ranked.

Keywords: stable income, municipalities, sustainable development, Bandar Abbas.

مقدمه و طرح مسأله

توسعه سریع اقتصادی و رشد جمعیت، زیرساخت های ناکافی و تخصص، و کمبود زمین مدیریت شهر برای شهرداری ها را دچار مشکل کرده است. همچنین از مسائل مهمی که در اکثر شهرهای جهان مورد بحث و تمرکز می باشد کسب درآمد پایدار جهت تأمین هزینه خدمات شهری است. اتکای بیش از حد بسیاری از شهرداریها به درآمدهای ناپایدار، شهرداری را با مشکلات مالی مواجه ساخته است (دانش جعفری و همکاران، ۱۳۹۲، ص ۱). یکی از مشخصات مهم اداره شهر، مشارکت مردم در تصمیم گیری ها و برنامه های شهری و نیز تأمین منابع مالی شهر می باشد. شهرداری های کشورهای پیشرفته جهان، اختیارات زیادی دارند؛ در حالی که در ایران، اتکای بیش از حد بسیاری از شهرداری های کشور (همانند بندرعباس) به درآمد ناشی از بخش مسکن است که علاوه بر تأثیر آن در افزایش قیمت مسکن، شهرداری ها را در مقاطع زمانی مختلف با مشکلات و بحرانهای مالی قطعی، مواجه ساخته است (مهندسان مشاور هامونپاد، ۱۳۸۱). از طرفی مدیریت مالی شهر در واقع نوعی عمل بهینه یابی است که با تعیین اهدافی برای عرضه کالا و خدمات شهری به بحث درباره منابع درآمدی و چگونگی هزینه کردن آنها می پردازد و درآمد پایدار که در حال حاضر بخش اندکی از کل منابع درآمدی شهرداریها را تشکیل می دهد درآمدی است که از منابعی و به گونه ای کسب شود که حقوق آیندگان پایمال نشود (تداوم پذیر باشد)، کیفیت زندگی کاهش نیابد (به سلامت شهری خدشه وارد نکند) و منابع حیاتی برای استفاده نسلهای آتی از بین نرود (مطلوب باشد) (ایراندوست، ۱۳۹۴، ص ۱۰).

در مدیریت شهری در جهان امروز، بسیاری از دولت های محلی در حال توسعه و کشورهای در حال گذار با فشار مالی به دلیل افزایش مسئولیت ها و کاهش یارانه ها از سطوح بالاتر دولت، و به رسمیت شناخته شده مواجه هستند، که مازاد واقعی عمومی

اموال ممکن است یک منبع مستقیم اضافی و درآمدهای متنوع برای این نهادها داشته باشد. به عنوان بخشی از این روند، در ایالات متحده و کانادا به تنهایی، بیش از یک هزار مناطق مرکز شهر در پروژه های دولتی و خصوصی شرکت توسعه مجدد شرکت دارند که منبع درآمد برای این شهرها تلقی می شود (Segal, ۱۹۹۸). برای کشورهای در حال گذار دولت های محلی تمایلی به خصوصی سازی اموال مازاد شهرداری جهت تأمین درآمد و بودجه شهرداری ها را دارند (Kaganova and Stone, ۲۰۰۰: ۴). همچنین شهرداری به عنوان سازمان محلی مسئول اداره امور شهر، طبعاً وظیفه مدیریت مالی شهر از طریق اعمال روشها و مکانیزمهای توسعه اقتصادی و گسترش سرمایه گذاری شهری را نیز بر عهده دارد تا بتواند در همین چارچوب مدیریت و تأمین مالی شهرداری را نیز متقبل گردد (قدمی و همکاران، ۱۳۹۲، ص ۹). همچنین همواره درآمد شهرداری ها به این دلیل که درصد قابل توجهی از آن از طریق فروش تراکم و صدور پروانه ساختمان که از درآمدهای ناپایدار است حاصل می شود در دوره های رکود و رونق دچار نوسان شده و در دوره رکود به کسری بودجه شهرداری ها می انجامد در حالی که اگر مدیریت شهری بخواهد در چارچوب اصول توسعه پایدار حرکت کند باید به درآمدهای پایدار متکی باشد. که از جمله مهم ترین آنها عوارض نوسازی و عمران شهری است (زاهدی، ۱۳۸۹، ص ۴). به دنبال کاهش وابستگی درآمدی شهرداریها به دولت و با توجه به تشدید مسایل و مشکلات شهرها در نتیجه رشد جمعیت و مهاجرتها، حجم زیاد تقاضا برای خدمات شهری و اتکای شهرداری ها به درآمدهای ناپایدار شرایط کار را برای متولیان امور در شهرداریها دشوار کرده است (نجاریان بهنمیری، ۱۳۷۸، ص ۲). با در نظر گرفتن ناپایداری درآمد حاصل از عوارض ساخت و ساز و عوارض مازاد تراکم، مشکلات جدی این درآمدها در اداره شهر و رسیدن به توسعه پایدار شهری و نیز از

مقایسه‌ی منابع درآمدی شهرداری‌ها

شهر	مالیات مستقیم (وصولی خود شهرداری)	مالیات‌های مشترک (باز توزیع از طرف دولت)	کمک‌های دولتی	مالیات‌های مرتبط با دارایی	تأمین مالی	فروش کالا و خدمات
آنتالیا	۱۱	۵۵	۷	۵	۱۰	۱۷
بارسلونا	۳۰	۳	۴۰	۲۷	۰/۶	۱۸
سنول	۶۵	۱۵	۵	۱۵	۴	نامشخص
استکهلم	۶۵	۱/۵	۰	۴۳	۶/۲	۲۱
تایپه	۷۳	۱۱	۰/۱۶	۵۲	۴/۴۵	۲۰
سیدنی	۵۰	۰	۲۸	۳۴	۶	۱۶
پاریس	۵۳	۲۵	۱۷	۱۳	۳	۴
برلین	۳۱	۲۳	۲۴	نامشخص	۰/۱	۵
اتاوا	۵۷	۰	۱۹	۲۲	۳	۲۱
توکیو	۷۸	۰	۱	۷۲	۱۱	۴

آنجا که سیاست کلان کشور و به تبع آن شهرداری ها، دست یافتن به توسعه پایدار می باشد، ضرورت انجام چنین تحقیقی، بیش از پیش احساس می شود. در همین راستا پژوهش حاضر به بررسی پایداری درآمد شهرداری ها با رویکرد توسعه پایدار شهری بندرعباس پرداخته است.

مبانی نظری پژوهش

امروزه در ایران مدیریت شهری با مشکلات زیادی روبرو بوده است که این امر ناشی از عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اجرایی، مالی و حقوقی متعددی است. رشد و توسعه سریع و شتابزده و غالباً بی رویه شهرها به واسطه رشد سریع جمعیت شهری، یکی از مسائلی که بر ابعاد مشکلات و معضلات حاضر افزوده است (معاونت عمرانی دفتر برنامه ریزی وزارت کشور، ۱۳۸۱، ص ۱۱). رشد سریع جمعیت شهری به همراه واگذاری برخی از وظایف دولت به شهرداریها (که انتظار می رود در آینده وظایف بیشتری نیز به شهرداریها واگذار شود)، موجب افزایش شدید نیازهای مالی شهرداریها شده است. شهرداریها بخشی از این نیاز را از طریق مالیات های محلی، وجوه انتقالی از دولت مرکزی و دیگر منابع درآمدیشان برآورده می کنند. اما این منابع درآمدی نمی توانند تمام نیازهای سرمایه گذاری و عمرانی شهرداریها را پوشش دهند.

از این رو، روی آوردن شهرداری ها به بازارهای مالی و مشارکت با بخش خصوصی به منظور تجهیز منابع مالی ضروری به نظر می رسد. متأسفانه در ایران به دلیل توسعه نیافتگی بازارهای مالی از یک سو و فقدان بستر مناسب نهادی و قانونی لازم در این حوزه، شهرداری ها تاکنون قادر به بهره گیری مناسب از امکانات بازارهای مالی نبوده اند (آبگون، ۱۳۸۸). بالعکس در اروپا در کشورهایی که دولت محلی کنترل بخش بزرگی از امور مالی عمومی، توانایی دولت مرکزی برای حفظ تعهد خود را نداشته باشد یک موضوع دشوار برای آن دولت ها تلقی می شود. قوانین اروپایی خواهان آن هست که بودجه کلی متعادل در میان مدت صرف کند. استفاده از این قانون در سطح زیر مرکزی ممکن است بی جهت هزینه های سرمایه و خودمختاری مالی محلی را کاهش دهد (valles and Zarate, ۲۰۰۷: ۱). در جدول زیر برخی از منابع درآمدی در شهرهای مختلف جهان آورده شده است:

ترازنامه (درآمد و بدهی) شهرداری ها

توجه شهرداری ها بر اهمیت ترازنامه شهری در تصمیم گیری در مورد دارایی های شهری نادیده انگاشته شده اند. این امر به ویژه در کشورهای در حال توسعه صدق می کند. ترازنامه شامل تمام دارایی ها و بدهی که ارزش مالی آن ها را شهرداری

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۶ بهار ۹۶
No.46 Spring 2017

■ ۹۹ ■

شناسایی می کند، می باشد. در زیر نحوه محاسبه این ترازنامه آورده شده است (Kaganova and Stone, ۲۰۰۰: ۲):

دارایی = بدهی + حقوق (درآمدها)

درک ترازنامه شهرداری ها به تجزیه و تحلیل مالی شهرداری به دلایلی مهم است. در زیر به برخی از این دلایل با توجه به نگرش شهرداری های شهرهای جهان اشاره می شود:

۱. درک ترازنامه شهرداری به تجزیه و تحلیل مالی شهرداری، به این دلیل مهم است که دارایی (و بدهی) شهرداری شهرهای در حال توسعه و کشورهای در حال گذار اغلب نسبت به درآمدهای بودجه سالانه خود یا هزینه بسیار بزرگ هستند. ۲. شهرداری معمولاً آزادی بیشتری در انتخاب دارایی ها و بدهی های از درآمد کل شهرداری دارند.

۳. ترازنامه شهرداری برای بسیاری از شهرداری های در حال توسعه و یا کشورهای در حال گذار، یک ابزار مفید تر از تجزیه و تحلیل است (Peterson, ۱۹۹۹).

منابع درآمدی شهرداری ها

دولت باید به عنوان مسئول تامین زندگی شهروندان، درصدی از بار مالی خدمات شهری را که از عهده شهرداریها خارج است، برعهده گیرد و از برخی طرح ها و پروژه ها (مانند طرح های تامین نیازهای افراد کم درآمد شهری و تامین طرح های تحقیقاتی مهم) حمایت کند (سعیدنیا، ۱۳۸۲، ص ۸۷). گستره فعالیتهای شهرداری ها به گونه ای است که برای انجام هر یک از وظایف اصلی و فرعی سرمایه گذاری های کلان باید توسط خود شهرداریها انجام گیرد. به عنوان مثال، حفاظت شهرها در مقابل حریق و یاسیل، مستلزم صرف هزینه های بسیار ارزی و ریالی می باشد و یا نظیف شهرها، و یا ایجاد معابر جدید، بزرگراه ها، پل ها، پارک ها، آسفالت معابر، پرداخت غرامت و صدها فعالیت دیگر شهرداری ها، بدون در اختیار داشتن اعتبارات و یا درآمدهای کافی ناممکن خواهد بود.

به سخن دیگر، اداره شهرها و اعمال مدیریت شهری کارا مستلزم در اختیار داشتن منابع درآمدی مستمر، و بدون تبعات سوء، می-بایست به عنوان یکی از مهم ترین مسائل اداره شهرها مورد توجه قرار گیرد (مهندسین مشاور هامونپاد، ۱۳۸۱، ص ۸۵). در واقع وظیفه مدیریت و تامین مالی شهرداری تابعی از مدیریت مالی-اقتصادی شهر بوده و مستقیماً تحت تاثیر پتانسیل ها و محدودیت های ناشی از آن قرار می گیرد (کاظمیان و سعیدی رضوانی، ۱۳۸۳، ص ۲۵).

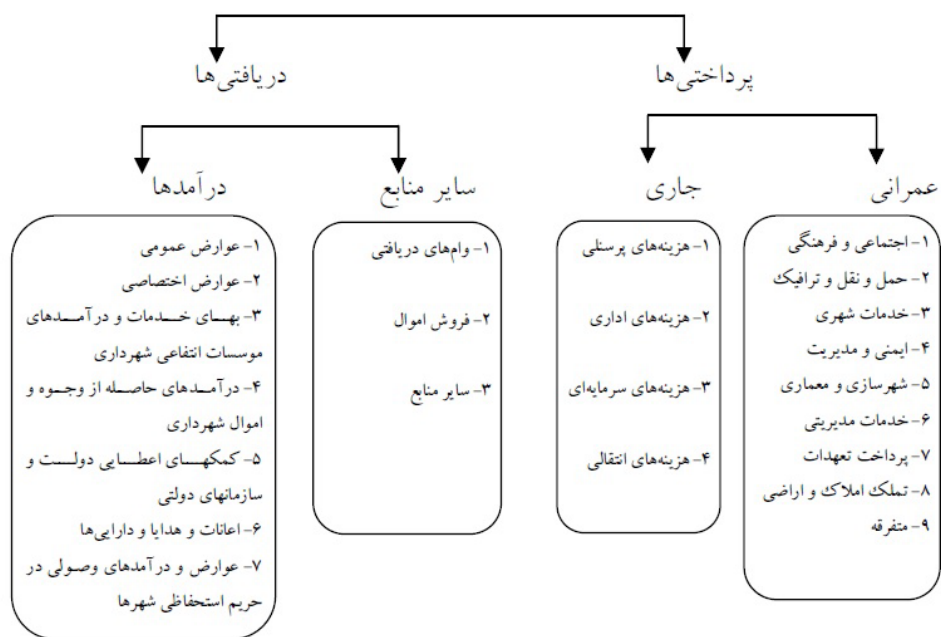
منابع درآمدی شهرداریها تا قبل از سال ۸۱ به دو گروه درآمدهای عمومی شهرداری و درآمد مؤسسات و سازمانهای وابسته تقسیم میگردد و کلیه درآمدهای شهرداری در نهایت توسط واحد درآمد محاسبه و وصول میگردد.

الف) بخش اول: درآمدهای عمومی شهرداری:

سهمیه شهرداری از پرداختهای وزارت کشور؛ عوارض توأم با مالیات وصولی در محل؛ عوارض بر ساختمانها و اراضی؛ عوارض بر ارتباطات و حملونقل؛ عوارض بر پروانه ها، کسب، فروش و تفریحات؛ درآمدهای حاصل از فروش و خدمات؛ درآمدهای تأسیسات شهرداری و جرایم و تخلفات؛ درآمدهای حاصل از وجوه و اموال شهرداری؛ کمک های بلاعوض، هدایا، وام و استفاده از موجودی های دوره های قبلی.

ب) بخش دوم: درآمد مؤسسات و سازمانهای وابسته

در هر سال مالی شهرداری که معمولاً یک سال شمسی است درآمدها پیش بینی می گردد و پس از آن که در کدهای مربوطه ذکر گردید، می بایستی در هر کد سهم پروژه های عمرانی از هزینه های جاری جدا گردد و حداقل ۴۰٪ از مبلغ کدهای درآمد را به پروژه های عمرانی و حداکثر ۶۰٪ از مبلغ کدهای درآمد را به هزینه های جاری اختصاص داد (عباس زاده و همکاران، ۱۳۹۰). از سال ۸۱ به بعد طبقه بندی جدیدی از منابع درآمدی شهرداری صورت گرفت که کل درآمدهای شهرداری به هفت



شکل ۲. نظام درآمد - مخارج شهرداری‌ها؛ ماخذ: یافته‌های تحقیق.

انتخاب شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و قانون موسوم به تجميع عوارض، وضع و اخذ عوارض جدید را بر عهده شوراها و شهرداریها گذاشته است. علاوه بر این، قانون اساسی نیز با تأکید بر اینکه شوراها یکی از ارکان تصمیم‌گیری و اداره امور کشور هستند بر این امر صحنه گذاشته است. اما در مورد قانونی بودن عوارض دریافتی توسط شهرداریها، تنها مورد غیر قانونی بر اساس آنچه در قوانین آمده، فروش تراکم مازاد است که علاوه بر غیر قانونی بودن با مباحث توسعه پایدار نیز در تضاد است. مهدی و همکاران (۱۳۹۲)، در مقاله‌ای تحت عنوان «مطالعه و شناخت منابع مالی و ارائه راهکارهایی برای بهبود پایداری درآمد شهرداری‌ها، مورد پژوهش؛ شهرداری مهاباد» به این نتیجه رسیدند که شهرداری مهاباد با عدم وجود مکانیسم و راهبردهای درآمدزایی پایدار می‌باشد. منتظری و خدایی (۱۳۹۱)، در مقاله‌ای به بررسی نقش تأمین منابع مالی پایدار در بهبود منابع درآمدی مدیریت شهری شهر تهران پرداخته‌اند. بدین منظور ابتدا به بررسی منابع درآمدی

کد درآمدی زیر تقسیم می‌شوند: درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر)؛ درآمد ناشی از عوارض اختصاصی؛ بهای خدمات و درآمدهای مؤسسات انتفاعی شهرداری؛ درآمدهای حاصل از وجوه و اموال شهرداری؛ کمکهای اعطایی دولت و سازمانهای دولتی؛ درآمد حاصل از اعانات و هدایا و داراییها؛ سایر منابع تأمین اعتبار.

پیشینه پژوهش

نگین تاجی و همکاران (۱۳۹۲)، در مقاله‌ای تحت عنوان «درآمدهای پایدار؛ چالش مدیریت شهری در تحقق سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ (با تأکید بر درآمدهای ناشی از سرمایه‌گذاری و مشارکت شهروندان در شهر تهران»، به این نتیجه رسیدند که مشارکت و سرمایه‌گذاری شهروندان تهرانی در انجام طرح‌های عمرانی و خدماتی شهری در دوره انجام پژوهش ۱۳۸۲-۱۳۸۸ پایین بوده است.

قدمی و همکاران (۱۳۹۲)، در مقاله‌ای تحت عنوان «تحلیلی بر مبانی حقوقی منابع درآمدی شهرداری‌ها با تأکید بر عوارض»، به این نتیجه رسیدند که موادی از قانون شهرداریها و قانون تشکیلات، وظایف و

شهرداریهای کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه و مقایسه آنها با شهرداری های کشورمان پرداخته اند، سپس نقش منابع مالی پایدار در تأمین پروژه های شهری از طریق مشارکت های عمومی - خصوصی در حوزه های شهری و دستیابی نهاد شهرداری به درآمدهای پایدار، مورد ارزیابی قرار گرفته است و در پایان راهبردهای زیر به منظور اصلاح نظام درآمدی شهرداریها با تأکید ویژه بر شهر تهران ارائه شده است: نظام تشخیص و وصول درآمد، تنظیم روابط مالی دولت و شهرداری، گرفتن بهای خدمات، نظام کسب درآمد از دارایی های شهری (عوارض نوسازی)، دسترسی به بازارهای داخلی و خارجی، نظام کسب درآمد از فعالیت های ترابری و ترافیک شهری، کسب درآمد از فعالیت های اقتصادی شهر و سیاست گذاری بهینه عوارض کسب و پیشه، نظام گرفتن عوارض افزوده برآمده از فعالیت های توسعه و ارائه خدمات شهری. آنچه در پژوهش فوق قابل تأمل است این که در صورت وجود اختیار سیاستگذاری تام (همچنان که قانون به شهرداری واگذار کرده)، در راستای دریافت عوارض کسب و پیشه و مواردی از این دست، ذکر این امر به عنوان راه حل برای افزایش درآمد شهرداری، منطقی نمی نماید. در نتیجه میتوان استدلال کرد که شهرداریها در راستای سیاستگذاری در حوزه عوارض از اختیار چندانى برخوردار نیستند.

شرزه ای و ماجد (۱۳۹۰)، در مقاله ای تحت عنوان «تأمین مالی پایدار؛ چگونگی تأمین مالی به منظور توسعه پایدار شهری»، به این نتیجه رسیدند که بخش عمده ای از درآمدهای حاصله شهرداری های کشور، با مفاهیم پایداری و مطلوب بودن همخوان نیستند و عمدتاً از منابع ناپایدار کسب می شوند. بصیری و اکبری (۱۳۸۹)، در پژوهش خود تحت عنوان «پایداری درآمد شهرداریها و توسعه شهری پایدار: مطالعه موردی شهر همدان» به این نتیجه رسیده اند که بیشتر درآمدهای شهرداری همدان از نوع درآمدهای ناپایدار است لذا عوارض نوسازی یکی

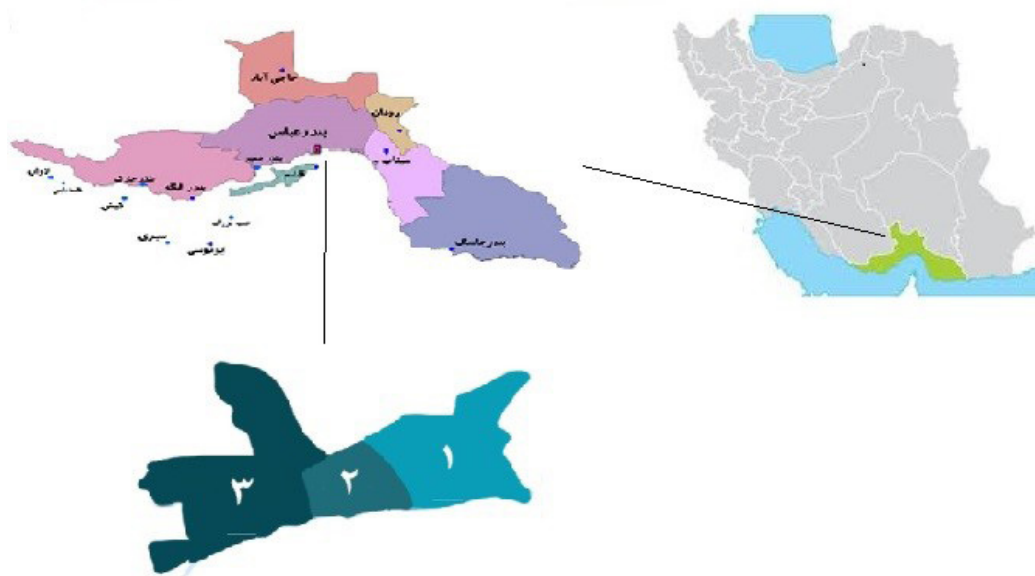
از عوارض مستمر و پایدار است که منبع مناسبی برای شهرداری می تواند باشد و شهرداری ها باید اتکای منابع درآمدی رابه عوارض ساختمانی کاهش دهند و به سمت این نوع عوارض بروند، همچنین شهرداری ها می توانند با فراهم نمودن شرایط و بستر مناسب از طریق وضع قوانین و مقررات، از مشارکت مردمی و بخش خصوصی جهت تأمین خدمات مورد نیاز شهر استفاده کنند. در نهایت وابستگی شهرداری ها را به درآمدهای ناپایدار یکی از موانع توسعه شهری پایدار می دانند چرا که توسعه شهری پایدار در گرو منابع پایدار و منابع پایدار نیز در گرو درآمدهای پایدار می باشد.

روش پژوهش

روش تحقیق توصیفی- تحلیلی است و نوع آن کاربردی- توسعه ای است. جامعه ی آماری پژوهش ساکنان شهر بندرعباس می باشد در بخش جمع آوری اطلاعات وضع موجود، دو روش مطالعات میدانی و مطالعات اسنادی به کار رفته است در شیوه ی میدانی با استفاده از تکنیک های تهیه پرسشنامه و مشاهده، مصاحبه با مسئولین (شهرداری بندرعباس) و مردم به جمع آوری اطلاعات پرداخته و برای تجزیه و تحلیل داده ها و بررسی با تکنیک های آماری Excel , Spss استفاده شده است و در ادامه مدل ویکور جهت رتبه بندی درآمدها بکار گرفته شده است.

محدوده مطالعه

شهر بندرعباس (مرکز استان هرمزگان) با وسعتی معادل ۵۳/۲۳ کیلومتر مربع می باشد. از نظر تقسیمات اقلیمی، این شهر در گروه اقلیم گرم و مرطوب قرار می گیرد. شهر بندرعباس که در جنوب استان هرمزگان واقع شده است از شمال به ارتفاعات و کوه ها و از جنوب به دریا منتهی می شود؛ بنابراین شیب عمومی شهر در راستای شمال به جنوب می باشد. شهر بندرعباس از سه منطقه تشکیل شده است. جمعیت بندرعباس را نمی توان به طور دقیق عنوان کرد زیرا از بومیان و مهاجرین تشکیل شده



شکل ۳. موقعیت بندر عباس در استان هرمزگان؛ مأخذ: نگارنده.

درک بهتر مسئله، در این تحقیق سعی شده است ویژگی‌های سنی جامعه نمونه به تفکیک شهروندان تشریح و تبیین شود.

جدول زیر نشان‌دهنده وضعیت سنی جامعه نمونه شهروندان در این تحقیق می‌باشد. همانطور که مشاهده می‌شود براساس مطالعات میدانی صورت گرفته بیش‌ترین تعداد پاسخگویان (معادل ۴۲/۴۲ درصد) مربوط به گروه سنی ۳۵ تا ۴۴ ساله می‌باشد و کم‌ترین تعداد پاسخگویان با تعداد ۱۶ نفر (معادل ۴/۸۵ درصد) مربوط به گروه سنی کمتر از ۲۵ سال می‌باشد.

وضعیت جنسی پاسخگویان

جدول ۲ بیانگر وضع جنسیت در جامعه نمونه شهروندان است. طبق اطلاعات مندرج در این جدول تعداد ۲۷۶ نفر (معادل ۸۳،۶۴ درصد کل جامعه نمونه) از جامعه نمونه مرد و تعداد ۵۴ نفر (معادل ۱۶،۳۶ درصد) نیز زن می‌باشند.

وضعیت تحصیلی پاسخگویان

سطح و میزان تحصیلات به عنوان یک ویژگی بارز نقشی تعیین‌کننده و تأثیرگذار در توسعه فرهنگی - اجتماعی، میزان بهره‌وری جامعه از امکانات و نهایتاً

و تعداد مهاجرین بنا به فصول سال متغیر است اما به استناد بر سرشماری سال ۱۳۹۰ جمعیت شهر بندرعباس ۴۳۵۷۵۱ نفر اعلام شده است.

یافته‌های تحقیق

الف) بخش توصیفی

یافته‌های توصیفی در واقع بیانگر ویژگی‌های جمعیت شناختی و خصوصیات اقتصادی - اجتماعی نمونه آماری محدوده مورد مطالعه می‌باشد. از جمله یافته‌های توصیفی که در این بخش مورد بررسی قرار می‌گیرند عبارت‌اند از: سن، جنس، میزان تحصیلات و وضعیت شغلی می‌باشند.

در ادامه به بررسی هر یک از شاخص‌های ذکر شده بنا به نتایج به دست آمده‌ی حاصل از پرسشنامه، پرداخته می‌شود.

وضعیت سنی پاسخگویان

سن به عنوان یک متغیر در دیدگاه‌ها و نظرات افراد اثرات غیرقابل انکاری دارد و انسان‌ها براساس ویژگی‌های سنی‌شان دارای دیدگاه‌های متفاوتی می‌باشند. قدر مسلم سن پاسخگویان می‌تواند یکی از عوامل موثر در ارائه دیدگاه‌ها و نظرات آنها در رابطه با موضوع تحقیق محسوب شود، لذا جهت

جدول ۱. توزیع سنی جامعه نمونه (شهروندان)؛ مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۵

سن (سال)	فراوانی	درصد (%)	درصد فراوانی تجمعی
کم‌تر از ۲۵	۱۶	۴/۸۵	۱۴/۵۵
۲۵-۳۴	۹۲	۲۷/۸۸	۳۲/۷۳
۳۵-۴۴	۱۴۰	۴۲/۴۲	۷۵/۱۵
۴۵-۵۴	۵۶	۱۶/۹۷	۹۲/۱۲
۵۵+	۲۶	۷/۸۸	۱۰۰
مجموع	۳۳۰	۱۰۰	—
میانگین	کم‌ترین سن	بیش‌ترین سن	
۴۰,۴۷	۲۳	۶۱	

جدول ۲. نسبت جنسی جمعیت جامعه نمونه (شهروندان)؛ مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۵

جنس	فراوانی	درصد
مرد	۲۷۶	۸۳,۶۴%
زن	۵۴	۱۶,۳۶%
جمع	۳۳۰	۱۰۰

جامعه نمونه (شهروندان) نشان می‌دهد که از بین کل پاسخگویان (۳۳۰ نفر)، ۱۷/۲۷ درصد پاسخگویان کارمند، ۲۷/۸۸ درصد دارای شغل آزاد، ۶/۹۷ درصد دانشجو، ۹/۷۰ درصد خانه‌دار، ۵/۷۶ بازنشسته، ۱/۲۱ درصد کشاورز، ۱۲/۴۲ درصد راننده، ۹/۳۹ درصد دبیر و ۹/۳۹ درصد اشتغال در سایر مشاغل را تشکیل می‌دهند.

ب) یافته‌های تحلیلی

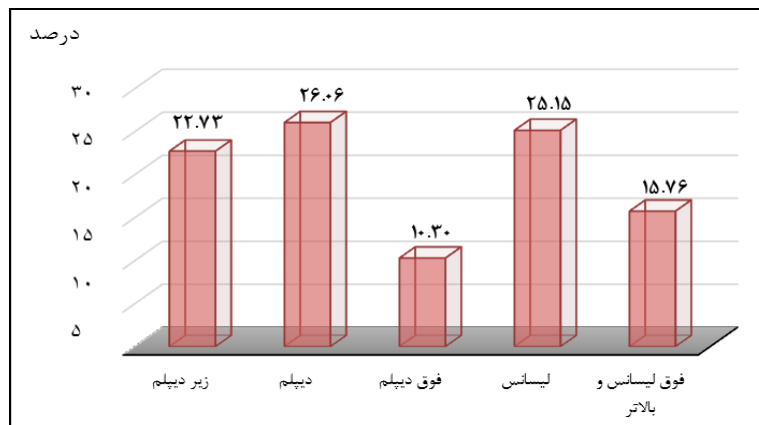
- سنجش وضعیت پایداری کلی منابع مالی و درآمدی مورد بررسی جهت تعیین پایداری یا عدم پایداری منابع مورد مطالعه، از آزمون تی استیودنت استفاده شد که نتایج این آزمون در جدول ۳ آمده است. با توجه به این که مقدار P برای مالیات بر املاک و دارایی، عوارض مختلف، در نظر گرفتن سهم مناسبی از مالیات دولت برای شهرداری، دریافت بهای خدمات و خصوصی سازی خدمات، کمتر از ۵٪ می‌باشد؛ این منابع درآمدی، منابع پایداری هستند.

با توجه به جدول شماره ۳ مشاهده می‌شود که منابع درآمدی شامل: عوارض بر معاملات بنگاههای

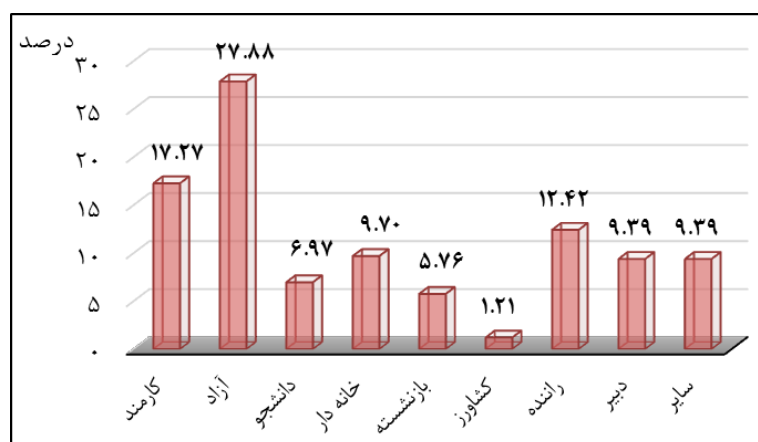
میزان مشارکت شهروندان در مدیریت شهری دارد. در واقع هر چه سطح تحصیلات بالاتر باشد مسئولیت اجتماعی بالاتر و در نتیجه مشارکت بیشتر خواهد بود. لذا در این مطالعه به بررسی میزان تحصیلات جامعه نمونه و توزیع فراوانی آن پرداخته می‌شود. همان طور که در نمودار زیر مشاهده می‌شود از بین ۳۳۰ نفری که مورد پرسش قرار گرفته‌اند ۸۶ نفر (معادل ۲۶,۰۶ درصد از کل جامعه نمونه) از جامعه نمونه دارای تحصیلات دیپلم و تعداد ۳۴ نفر (معادل ۱۰,۳۰ درصد از کل جامعه نمونه) دارای تحصیلات فوق دیپلم بوده‌اند که به ترتیب بیشترین و کمترین میزان پاسخگو را به خود اختصاص داده‌اند. سایر سطوح تحصیلی نیز بدین گونه است که پاسخگویان با تحصیلات زیردیپلم با تعداد ۷۵ نفر پاسخگو ۲۲,۷۳ درصد جامعه مورد مطالعه، لیسانس با ۸۳ پاسخگو ۲۵,۱۵ درصد و گروه تحصیلی فوق لیسانس نیز با ۵۲ نفر پاسخگو ۱۵,۷۶ درصد جامعه مورد مطالعه را به خود اختصاص داده‌اند.

وضعیت شغلی پاسخگویان

نتایج حاصل از بررسی وضعیت فعالیت و اشتغال



نمودار ۱. میزان تحصیلات در جامعه نمونه (شهروندان)؛ مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۵



نمودار ۲. وضع شغلی در جامعه نمونه (شهروندان)؛ مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۵

عوارض پایدار شهرداری بندر عباس قرار دارند. - رگرسیون خطی درآمد پایدار و توسعه اجتماعی، فرهنگی و عمران شهری

رگرسیون خطی ساده برای تعیین رابطه‌ی خطی بین دو متغیر تابع (Y) و متغیر مستقل (X) کاربرد دارد. با تعیین معادله خط می‌توان برای هر داده‌ی X مقدار Y را پیش‌بینی نمود در پژوهش حاضر متغیر وابسته توسعه فعالیت‌های اجتماعی، فرهنگی و عمرانی شهر و متغیر مستقل افزایش درآمد پایدار بوده است. همانطور که در جدول شماره ۴- مشاهده می‌شود، ضریب تعیین برابر ۰/۱۶۸ است، یعنی ۱۶/۸ درصد از پراکندگی مشاهده شده در متغیر وابسته توسط متغیر مستقل توجیه می‌شود. و

اقتصادی، عوارض بر حق نظارت دریافتی مهندسی‌نظر ساختمان، عوارض بر آگهی و نصب تابلوهای تبلیغاتی بر دیوارها جزو درآمدهای ناپایدار شهرداری می‌باشند. و از طرفی درآمدهای عوارض برپایی غرفه‌ها در بازارهای شهری و نمایشگاه‌ها، درآمد حاصل از دریافت بهای خدمات ارائه شده به شهروندان، عوارض جمع‌آوری زباله، فاضلاب خانگی و منابع آلاینده، عوارض بر آگهی و نصب تابلوهای تبلیغاتی بر دیوارها، عوارض نقلوانتقال زمین، اموال و املاک، عوارض بر املاک معادل عوارض نوسازی، عوارض بر دارایی‌ها مانند وسائط نقلیه، ماشین‌آلات و ...، عوارض آب، برق و تلفن (در قالب مالیات بر ارزش‌افزوده)، و عوارض بابت استفاده از خدمات ویژه شهری در دسته

جدول ۳. آزمون تی استیودنت جهت سنجش وضعیت پایداری کلی منابع مالی و درآمدی مورد بررسی؛ مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۵

ضریب معنی داری (P-Value)	t	منابع درآمدی
۰,۰۰۰	۹/۵۴۵	عوارض برپایی غرفه‌ها در بازارهای شهری و نمایشگاه‌ها
۰,۰۰۹	۶/۷۶۵	عوارض بابت استفاده از خدمات ویژه شهری
۰,۰۴۹	-۰/۳۲۱	عوارض بر معاملات بنگاههای اقتصادی
۰,۰۴۳	۱۰/۸۷۰	عوارض جمعآوری زباله، فاضلاب خانگی و منابع آلاینده
۰,۰۰۳	-۰/۹۸۴	عوارض بر آگهی و نصب تابلوهای تبلیغاتی بر دیوارها
۰,۰۰۰	۵/۲۴۳	عوارض نقلوانتقال زمین، اموال و املاک
۰,۰۰۰	۹/۴۲۵	عوارض بر املاک معادل عوارض نوسازی
۰,۰۰۰۹	۸/۹۸۰	عوارض بر داراییها مانند وسائط نقلیه، ماشین آلات و..
۰,۰۴۰	۷/۴۳۲	عوارض آب، برق و تلفن (در قالب مالیات بر ارزش افزوده)
۰,۰۰۰	-۰/۹۷۴	عوارض بر حق نظارت دریافتی مهندسین ناظر ساختمان
۰,۴۵۳	۱۰/۲۶۸	درآمد حاصل از دریافت بهای خدمات ارائه شده به شهروندان

جدول ۴. تحلیل واریانس رگرسیون تأثیر افزایش درآمد پایدار و توسعه اجتماعی، فرهنگی و عمران شهری شهرداری بندرعباس

خطای استاندارد	R تعدیل شده	ضریب تعیین	ضریب همبستگی
۰/۴۰۸۱	۰/۱۵۱	۰/۱۶۸	۰/۳۹۶
سطح معناداری	F	مجموع مربعات	درجه آزادی
۰/۰۰۰	۲۴/۲۳۹	۴/۰۳۶	۱
تأیید شده	۰/۱۵۴	۲۲/۵۷۲	۱۳۰
		۲۴/۷۶۲	۱۳۴
			کل

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۶ بهار ۹۶
No.46 Spring 2017

۱۰۶

باتوجه به سطح معنی داری بدست آمده که برابر ۰/۰۰۰ و از حداکثر سطح معنی داری (۰/۰۵) کمتر می باشد بنابراین با اطمینان ۹۹٪ می توان بیان نمود که افزایش درآمد پایدار و توسعه اجتماعی، فرهنگی و عمران شهری موثر است.

رتبه بندی درآمدهای مورد بررسی با مدل VIKOR

همانطور که اشاره شد در پژوهش حاضر به منظور بررسی درآمدهای مورد بررسی در شهرداری بندرعباس در راستای ارزیابی وضعیت مطلوب آن ها در شهر سؤالات پرسشنامه مربوط به ارزیابی مؤلفه ها، اساس محاسبات مدل قرار گرفتند که با

استفاده از داده های خام به دست آمده از پرسشنامه به تجزیه و تحلیل موضوع مورد مطالعه براساس مراحل زیر پرداخته شده است.

۱- تشکیل ماتریس تصمیم گیری

پس از شناسایی مهم ترین درآمدها، با نظرخواهی از مسئولان و شهروندان در پرسشنامه، سؤالات مربوط به این مؤلفه ها گنجانده شد که مبنایی برای مدل تحقیق و ماتریس تصمیم گیری به شمار می رود. در جدول ۵ ماتریس مؤلفه های مورد بررسی را بیان می کند.

۲- محاسبه مقادیر نرمال شده

فرض می کنیم m گزینه و n معیار داریم. گزینه های

جدول ۵. ماتریس درآمدها در شهر بندرعباس

منابع درآمدی	علامت اختصاری
عوارض برپایی غرفه ها در بازارهای شهری و نمایشگاه ها	M1
عوارض بابت استفاده از خدمات ویژه شهری	M2
عوارض بر معاملات بنگاه های اقتصادی	M3
عوارض جمع آوری زباله، فاضلاب خانگی و منابع آلاینده	M4
عوارض بر آگهی و نصب تابلوهای تبلیغاتی بر دیوارها	M5
عوارض نقلوانتقال زمین، اموال و املاک	M6
عوارض بر املاک معادل عوارض نوسازی	M7
عوارض بر دارایی ها مانند وسائط نقلیه، ماشین آلات و ..	M8
عوارض آب، برق و تلفن (در قالب مالیات بر ارزش افزوده)	M9
عوارض بر حق نظارت دریافتی مهندسین ناظر ساختمان	M10
درآمد حاصل از دریافت بهای خدمات ارائه شده به شهروندان	M11

سطوح طیف لیکرت (خیلی کم تا خیلی زیاد) را در مقیاسی بین (۱-۰) به دست می آوریم. رابطه زیر بیانگر فرمول ریاضی محاسبه وزن نسبی معیارها به روش توان رتبه ای می باشد.

$$w = \frac{(n - r_j + 1)^2}{\sum (n - r_k + 1)^2}$$

پس از محاسبه وزن استاندارد در هر یک از معیارهای مورد مطالعه، وزن نهایی در هر معیار بر مقادیر نرمال شده هر یک از متغیرهای مورد بررسی ضرب می گردد.

۴- تعیین مقادیر بالاترین و پایین ترین ارزش ماتریس نرمال وزنی

بالاترین و پایین ترین هر یک از مقادیر شناسایی و به ترتیب به عنوان w^+ و w^- نامیده می شود. منظور از بزرگترین عدد، یعنی عددی که بیشترین ارزش مثبت را داراست و کوچکترین یعنی بیشترین ارزش منفی. پس اگر معیار ما از نوع منفی باشد، بزرگترین عدد برعکس می شود.

$$F_j^+ = \max F_{ij} \quad i = 1, 2, \dots, m$$

$$F_j^- = \min F_{ij} \quad j = 1, 2, \dots, n$$

مختلف (i) به عنوان X_i مشخص شده اند. برای گزینه X_i رتبه جنبه λ_m به عنوان X_{ij} مشخص شده و برای سایر گزینه ها نیز به همین ترتیب است. به منظور نرمال سازی مقادیر ابتدا همه مقادیر ماتریس که بیانگر دیدگاه متخصصان و شهروندان به میزان اهمیت هر یک از متغیرهای فوق در قالب طیف لیکرت می باشد؛ به توان دو رسانده و مجموع هر ستون جمع می گردد و سپس جذر مجموع هر ستون گرفته شده و در نهایت هر یک مقادیر بر جذر به دست آمده تقسیم می گردد. فرمول زیر بیانگر رابطه ریاضی نرمال سازی مقادیر می باشد (غفاری گیلانده، موسی زاده و آهنگری، ۱۳۹۳: ۸۹).

$$i = 1, 2, \dots, m \quad j = 1, 2, \dots, n \quad F_{ij} = \frac{x_{ij}}{\sqrt{\sum_{j=1}^n x_{ij}^2}}$$

۳- تعیین وزن معیارها

وزن معیارها باید برای بیان اهمیت روابط آنها محاسبه شده باشد که بدین منظور از روش های مختلفی نظیر روش توان رتبه ای، ANP، AHP، آنتروپی و غیره استفاده می شود. در پژوهش حاضر با استفاده از روش توان رتبه ای، اهمیت هر معیار یا

جدول ۶. جدول بی مقیاس درآمدهای شهرداری براساس تکنیک ویکور

علامت اختصاری	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم
M1	۰.۲۳۹	۰.۳۳۳	۰.۰۹۱	۰.۱۳۴	۰.۱۰۷
M2	۰.۱۸۰	۰.۱۶۲	۰.۲۶۰	۰.۳۱۸	۰.۱۷۰
M3	۰.۱۹۳	۰.۲۰۸	۰.۳۱۴	۰.۱۸۳	۰.۱۳۸
M4	۰.۰۹۷	۰.۰۷۶	۰.۲۷۷	۰.۴۱۸	۰.۴۷۸
M5	۰.۱۶۹	۰.۱۷۰	۰.۲۹۸	۰.۲۶۶	۰.۲۰۸
M6	۰.۲۵۲	۰.۱۲۳	۰.۲۹۸	۰.۲۰۲	۰.۲۷۷
M7	۰.۱۸۰	۰.۱۴۲	۰.۲۰۳	۰.۳۱۸	۰.۳۴۶
M8	۰.۲۵۲	۰.۳۱۳	۰.۱۱۲	۰.۱۳۴	۰.۰۶۹
M9	۰.۲۳۹	۰.۳۰۴	۰.۱۶۶	۰.۱۱۶	۰.۰۷۵
M10	۰.۲۷۷	۰.۲۳۸	۰.۲۰۳	۰.۱۳۴	۰.۱۰۱
M11	۰.۳۴۹	۰.۱۸۹	۰.۲۲۳	۰.۰۸۲	۰.۱۳۸

جدول ۷. وزن هر گزینه در معیارهای مورد مطالعه؛ مآخذ: یافته های تحقیق، ۱۳۹۴.

خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	وزن
۰.۰۵	۰.۱۰	۰.۱۶	۰.۳۰	۰.۳۹	

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۴۶ بهار ۹۶
No.46 Spring 2017

۱۰۸

۵- محاسبه فاصله گزینه ها از راه حل ایده آل

این مرحله، محاسبه فاصله هر گزینه از راه حل ایده آل و سپس حاصل جمع آنها برای ارزش نهایی براساس روابط ذیل است:

$$S_i = \sum_{j=1}^n w_j (F_j^+ - F_{ij}) / (F^+ - F_j^-)$$

$$S_i = \sum_{j=1}^n w_j (F_j^+ - F_{ij}) / (F^+ - F_j^-)$$

۶- محاسبه مقدار ویکور (Qi)

این مقدار برای هر یک از گویه ها به صورت رابطه زیر تعریف می شود
رابطه (۷-۴):

$$Q_i = V \left[\frac{S_i - S^-}{S^+ - S^-} \right] + (1-V) \left[\frac{R_i - R^-}{R^+ - R^-} \right]$$

در رابطه فوق

$$V = \frac{R^+ - R^-}{R^+ - R^-} \text{ و } R^- = \min R_i, R^+ = \max R_i, S^- = \min S_i, S^+ = \max S_i$$

وزن استراتژی اکثریت موافق معیار یا حداکثر مطلوبیت گروهی است.

بیانگر نسبت فاصله از راه حل ایده آل مثبت گزینه نام و به عبارت دیگر، موافقت اکثریت برای نسبت نام است.

بیانگر نسبت فاصله از راه حل ایده آل منفی گزینه نام و به عبارت دیگر، مخالفت اکثریت با نسبت نام است.

بنابراین هنگامی که مقدار V بزرگتر از ۰/۵ باشد، شاخص Q_i منجر به اکثریت موافق می شود و هنگامی که مقدار آن کمتر از ۰/۵ می شود، شاخص Q_i بیانگر نگرش توافقی متخصصان ارزیابی است (غفاری گیلانده و همکاران، همان: ۹۳). مقدار Q_i در این پژوهش برای هر یک از مؤلفه های مورد بررسی به شرح جدول ۸ می باشد.

با توجه به نتایج بدست آمده از جدول نهایی تکنیک ویکور مشخص شد که درآمدهای عوارض بر دارایی ها مانند وسائط نقلیه، ماشین آلات و غیره، عوارض

جدول ۸. محاسبه شاخص تکنیک ویکور برای هر مؤلفه یا متغیر (جدول نهایی تکنیک ویکور)

مقدار Q	علامت اختصاری	منابع درآمدی
۰,۷۱۳	M1	عوارض برپایی غرفه ها در بازارهای شهری و نمایشگاه ها
۰,۸۱۷	M2	عوارض بابت استفاده از خدمات ویژه شهری
۰,۹۱۲	M3	عوارض بر معاملات بنگاه های اقتصادی
۰,۷۱۳	M4	عوارض جمع آوری زباله، فاضلاب خانگی و منابع آلاینده
۰,۲۱۴	M5	عوارض بر آگهی و نصب تابلوهای تبلیغاتی بر دیوارها
۰,۳۱۸	M6	عوارض نقلوانتقال زمین، اموال و املاک
۰,۷۱۲	M7	عوارض بر املاک معادل عوارض نوسازی
۰,۹۷۴	M8	عوارض بر دارایی ها مانند وسائط نقلیه، ماشین آلات و ..
۰,۷۸۵	M9	عوارض آب، برق و تلفن (در قالب مالیات بر ارزش افزوده)
۰,۹۴۰	M10	عوارض بر حق نظارت دریافتی مهندسین ناظر ساختمان
۰,۹۳۴	M11	درآمد حاصل از دریافت بهای خدمات ارائه شده به شهروندان

بر حق نظارت دریافتی مهندسین ناظر ساختمان و درآمد حاصل از دریافت بهای خدمات ارائه شده به شهروندان در رتبه های اول تا سوم منابع درآمدی شهرداری بندرعباس بر اساس مدل ویکور قرار دارند.

نتیجه گیری و جمع بندی

کسب درآمد در شهرداری ها از اموری است که تاثیر عمده ای در ارائه خدمات شهری به شهروندان دارد. اگر شهرداری ها نتوانند درآمد کافی و پایدار به دست آورند، نخواهند توانست تاسیسات ضروری در شهر را ایجاد و اداره کنند. هر چند که منابع مالی شهرداری ها به صورت مختلف قابل حصول است اما همه آنها از خصوصیات درآمدهای پایدار برخوردار نیستند. پایداری در درآمدها مستلزم آن است که اولاً این اقلام از استمرار نسبی برخوردار باشند و ثانیاً حصول این درآمد ها شرایط کیفی شهر را در معرض تهدید و تخریب قرار ندهد. از این رو دستیابی به روش های جدید تامین منابع درآمدی پایدار و مطمئن و بدون تبعات ناگوار اقتصادی، اجتماعی و سیاسی نقش بسیار موثری در رضایت جامعه شهری، سرعت بخشیدن به توسعه و عمران محدوده های شهری و در نهایت مدیریت مطلوب شهرها خواهد داشت. بدین منظور در این

پژوهش درآمد پایدار شهرداری ها با رویکرد توسعه پایدار شهری در شهر بندرعباس مورد بررسی قرار گرفت. بر این اساس از آزمون تی استیودنت جهت سنجش وضعیت پایداری کلی منابع مالی و درآمدی مورد بررسی استفاده شده و همچنین تحلیل واریانس رگرسیون تأثیر افزایش درآمد پایدار و توسعه اجتماعی، فرهنگی و عمران شهری شهرداری بندرعباس مورد سنجش قرار گرفته و در نهایت منابع درآمدی شهرداری از طریق مدل VIKOR مورد سنجش و رتبه بندی قرار گرفته اند. نتایج حاکی از آن است که منابع درآمدی شامل: عوارض بر معاملات بنگاههای اقتصادی، عوارض بر حق نظارت دریافتی مهندسین ناظر ساختمان، عوارض بر آگهی و نصب تابلوهای تبلیغاتی بر دیوارها جزو درآمدهای ناپایدار شهرداری می باشند. همچنین با اطمینان ۹۹٪ می توان بیان نمود که افزایش درآمد پایدار و توسعه اجتماعی، فرهنگی و عمران شهری موثر است. همچنین با توجه به نتایج بدست آمده از جدول نهایی تکنیک ویکور مشخص شد که درآمدهای عوارض بر دارایی ها مانند وسائط نقلیه، ماشین آلات، عوارض بر حق نظارت دریافتی مهندسین ناظر ساختمان و درآمد حاصل از دریافت بهای خدمات ارائه شده به شهروندان در رتبه های



اول تا سوم منابع درآمدی شهرداری بندرعباس بر اساس مدل ویکور قرار دارند.

منابع و مآخذ

۱. ایران دوست، کیومرث (۱۳۹۴)، بررسی منابع مالی پایدار شهرداری ها، سنندج، ایران.
۲. آبگون (۱۳۸۸)، بررسی تطبیقی شیوه های تأمین مالی و مشارکت بخش خصوصی. مجموعه مقالات سومین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها، تهران.
۳. بصیری پارسا، نیره و نعمت اله اکبری، (۱۳۸۹)، پایدار درآمد شهرداریها و توسعه شهری پایدار: مطالعه موردی شهر همدان، نخستین همایش توسعه شهری پایدار، تهران، قطب علمی توسعه شهری پایدار.
۴. دانش جعفری، داود، باباجانی، جعفر، کریمی اسبویی، سمانه (۱۳۹۲)، ارزیابی پایدار منابع مالی و درآمدی شهرداری تهران، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره هفتم.
۵. زاهدی (۱۳۸۹)، مالیات برارزش زمین روشی جهت تحقق درآمد پایدار شهری، سومین همایش مالیه شهرداریها، تهران.
۶. سعیدنیا، احمد (۱۳۸۲) کتاب سبز شهرداریها، جلد یازدهم: مدیریت شهری. تهران: انتشارات سازمان شهرداریهای کشور.
۷. شرزه ای غلامعلی، ماجد وحید (۱۳۹۰)، تأمین مالی پایدار شهر؛ چگونگی تأمین مالی به منظور توسعه پایدار شهری، مدیریت شهری: بهار و تابستان ۱۳۹۰، دوره ۹، شماره ویژه نامه؛ از صفحه ۲۹۹ تا صفحه ۳۱۵.
۸. عباس زاده و همکاران (۱۳۹۰)، آشنایی با درآمد و روش های افزایش آن در شهرداری ها. تهران، سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، چاپ اول.
۹. غفاری گیلانده، ع.، موسی زاده، چ.، آهنگری، ن.، سطح بندی مشارکت های شهروندی محله مدار در نظام مدیریت شهری (مطالعه موردی: شهر بوکان)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۷ (۱۳۹۳).

۱۰. قدمی، مصطفی و همکاران (۱۳۹۲)، تحلیلی بر مبنای حقوقی منابع درآمدی شهرداریها با تأکید بر عوارض، فصلنامه مطالعات برنامه ریزی شهری، سال اول، شماره ۵۲-۲۷.

۱۱. کاظمیان، غلامرضا، و سعیدی رضوانی، نوید (۱۳۸۳)، امکان سنجی واگذاری وظایف جدید به شهرداریها، جلد سوم: بررسی و تحلیل وظایف شهرداریها در وضع موجود. تهران: انتشارات سازمان شهرداریهای کشور.

۱۲. معاونت عمرانی دفتر برنامه ریزی وزارت کشور (۱۳۸۱)، درآمدی بر طرح مطالعاتی و شهری شهرداری ها، مهندسین مشاور نقش جها نپارس. ۱۳. منتظری، رسول و زهرا خدایی (۱۳۹۱)، نقش منابع مالی پایدار در منابع درآمدی شهرداریها، فصلنامه اقتصاد شهر، شماره سیزدهم (بهار)، صص ۲۶-۳۹.

۱۴. مهدی، علی و همکاران (۱۳۹۲)، مطالعه و شناخت منابع مالی و ارائه راهکارهایی برای بهبود پایدار درآمد شهرداری ها، مورد پژوهش؛ شهرداری مهاباد، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۱، صص ۱۰۷-۱۲۴.

۱۵. مهندسان مشاورهامونپاد (۱۳۸۱)، شیوه های افزایش درآمد و کاهش هزینه های شهرداری ها، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور.

۱۶. نجاریان بهنمیری (۱۳۸۷)، بررسی درآمد و هزینه شهرداری ها درجه ۷ استان مازندران و عوامل مؤثر بر آن، پایان نامه کارشناسی ارشد مدیریت بازرگانی، دانشگاه علوم و فنون مازندران.

۱۷. نگین تاجی، زریب و همکاران (۱۳۹۲)، درآمدهای پایدار؛ چالش مدیریت شهری در تحقق سند چشم انداز ۱۴۰۴ (با تأکید بر درآمدهای ناشی از سرمایه گذاری و مشارکت شهروندان در شهر تهران، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۲، صص ۱۹۷-۲۱۰.

18. Olga Kaganova, Ritu Nayyar-Stone(2000), Mu-

municipal Real Property Asset Management: An Overview of World Experience, Trends and Financial Implications, *Journal of Real Estate Portfolio Management*, Vol. 6, No. 4.

19. Peterson, G., Municipal Assets, the Municipal Balance Sheet, and Municipal Finance, Chapter II in *Municipal Real Property Asset Management: An Overview of World Experience, Issues, Financial Implications, and Housing*, The Urban Institute Report, UI Project 06917-000, November 1999.

20. Segal, M. B., A New Generation of Downtown Management Organizations, *Urban Land*, 1998, 117, 86–89.

21. Jaime Vallés and Anabel Zárate(2007), Fiscal Federalism, European Stability Pact, and Municipal Investment Finance: A Microdata Analysis of Spanish Municipalities, *Publius* (2007) 37 (1): 68-102.

