

روزنامه داخلی

# شهر تامین نهضت



شهرمان را با همت  
شهروندانش می‌سازیم

همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر



چهارشنبه ۲۲ آذر ۱۴۰۲ - ۲۹ جمادی الاول ۱۴۴۵ - ۱۳ دسامبر ۲۰۲۳

با حضور اساتید مجرب  
حوزه مالی و بورس برگزار شد

## ۱۸ کارگاه آموزشی

### در نخستین روز

### «همایش نهضت

### تامین مالی شهر»



رنجبر، معاون امور شهرداری‌های بانک شهر:

متولیان، دبیر اجرایی «همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر» عنوان کرد:

دولت‌ها به دنبال  
افزایش مشارکت مردم هستند

برنامه سه سر برد شهرداری  
در تامین مالی شهر





با حضور اساتید مجرب حوزه مالی و بورس برگزار شد

# ۱۸ کارگاه آموزشی در نخستین روز همایش نهضت تامین مالی شهر

در نخستین روز از «همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر» ۱۸ کارگاه آموزشی تخصصی در حوزه تامین مالی در شهرداری‌ها صبح سه‌شنبه ۲۱ آذرماه ۱۴۰۲ در مرکز همایش‌های برج میلاد تهران برگزار شد.

به گزارش ستاد خبری «همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر»، شش کارگاه آموزشی با موضوع «صندوق»، «اوراق اسلامی»، «تامین جمعی»، «بورس کالا»، «اوراق دولتی» و «اوراق اسلامی» با حضور شهرداران، اعضای شوراها، مدیران و معاونین اجرایی و مالی شهرداری‌ها همچنین کارشناسان حوزه شهری، اقتصادی، امور مالی و پولی و بانکی در سالن‌های مرکز همایش‌های بین‌المللی برج میلاد برگزار شد.

## چگونگی استفاده شهرداری‌ها از بستر تامین مالی جمعی



کارشناس بازار سرمایه استفاده شهرداری‌ها از شیوه تامین مالی جمعی را به دو شیوه کلی عنوان کرد و افزود: شهرداری‌ها با تامین مناسب می‌توانند اعتماد شهروندان را برای تامین مالی جمعی جلب و مشارکت آنها را دریافت کنند. همچنین می‌توانند با ایجاد سکوی تامین مالی جمعی به صورت جداگانه و ویژه ضمن معرفی پروژه‌های شهری در این بستر، مشارکت شهروندان را در تامین مالی پروژه‌های خود داشته باشند.

در این کارگاه آموزشی شرکت کنندگان با مبانی و شیوه‌های استفاده از تامین مالی جمعی در پروژه‌های شهرداری‌ها در نقش سرمایه‌گذار، متقاضی سرمایه و پیگیری پروژه‌های سرمایه‌گذاری شده، آشنا شدند. تامین مالی جمعی که همان تامین مالی از منابع خرد مردم است.

محقق نشده است. شهرداری‌های سراسر کشور با این شیوه تامین مالی به درستی آشنا نیستند و البته ممکن است محدودیت‌های بازار سرمایه نیز مشارکت عمومی برای تامین مالی پروژه‌های شهرداری‌ها بی‌تاثیر نباشد. وی خاطرنشان کرد: تاکنون در رابطه با تامین مالی شهرداری‌ها از طریق تامین مالی جمعی در بورس و فرابورس هیچ بازتابی دریافت نکردیم. این شیوه تامین مالی می‌تواند موجب توسعه پروژه‌های شهرداری‌ها شود. به ویژه که پروژه‌هایی که ویژگی‌های خلاقانه دارند و یا در ذیل شرکت‌های دانش‌بنیان شهرداری‌ها قرار گرفته‌اند می‌توانند به این شیوه به خوبی اجرایی شوند. این پروژه‌ها تا ۲۵ میلیارد تومان می‌توانند تامین مالی جمعی را به خود جذب کنند.

همایش در کارگاه‌های آموزشی تخصصی معرفی می‌شوند. کارشناس بازار سرمایه تامین مالی جمعی را وابسته به مشارکت عموم مردم دانست و به فواید آن پرداخت و گفت: یکی از فواید تامین مالی با مشارکت مردم جامعه این است که این ترتیب در منافع یک پروژه شهری سهیم می‌شوند و همچنین از دیگر فواید این مشارکت احساس تعلق و نزدیکی است که مردم جامعه با پروژه‌های شهری خواهند داشت. با مشارکت‌های هر چند اندک شهروندان پروژه‌هایی بر زمین مانده شهری اجرا شوند و اینطور به سبب خنوار نیز فشاری وارد نمی‌شود. کیلانی با اشاره به مصوبه هیئت وزیران در سال گذشته در رابطه با تامین مالی جمعی در رابطه با پروژه‌های شهرداری‌ها، عنوان کرد: این مصوبه هیئت وزیران متأسفانه هنوز در شهرداری‌ها اجرایی نشده و تامین مالی جمعی

کارگاه آموزشی «تامین مالی جمعی» در نخستین روز از برگزاری «همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر» برگزار شد.

فاطمه کیلانی «کارشناس بازار سرمایه با اشاره به تنوع روش‌های تامین مالی اظهار کرد: سازمان‌های مالی مختلف متولی اجرای روش‌های متنوع تامین مالی هستند. در این همایش با روش‌های تجمیعی تامین مالی آشنا می‌شویم که برای نظام اجرایی و مالی شهرداری‌ها مفید است. ایران در موضوع تامین مالی با جهان از روش‌های مدرن استفاده می‌کند و این موضوعی مهم است.

وی ادامه داد: دانش تامین مالی موضوعی به روز و خوب است که در این همایش با جدیدترین متد شیوه‌های تامین مالی جهان آشنا می‌شویم و ابزارهای تامین مالی در این

## تامین مالی از طریق مردم منجر به مشارکت بیشتر در حوزه اقتصادی می‌شود



ناذر در ادامه با بیان اینکه بورس کالا به عنوان یکی از نهاد های سرمایه راهکارهای مختلفی می‌تواند به شهرداری‌ها و هر نهاد اقتصادی دیگری ارایه دهد، تصریح کرد: شهرداری‌ها می‌توانند منابع مالی مورد نیاز خود را در بستر بورس کالا تامین کنند. همانطور که می‌دانید بازارهای مختلفی همچون فیزیکی، بازار مالی و مشتقه وجود دارد که هر کدام از این بازارها به نوبه خود با توجه به زمینهای که برای آن طراحی شده است می‌تواند به درد شهرداری و هر نهاد اقتصادی دیگر بخورد.

همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر با شعار «شهرمان را با همت شهروندان می‌سازیم» از ۲۱ الی ۲۴ آذرماه در مرکز همایش‌های بین‌المللی برج میلاد تهران، برگزار می‌شود.

سمتی پیش می‌روند که بتوانند بازار سرمایه را توسعه بدهند و امید است با برگزاری این کارگاه‌های آموزشی بتوانیم با منابع عمومی و سرمایه‌های خرد مردم در راستای تامین مالی فعالیت‌های اقتصادی قدم برداریم.

این کارشناس مطالعات اقتصادی بورس کالا ایران درباره جنبه‌های مختلف تامین مالی توسط مردم خاطرنشان کرد: تامین مالی از طریق مردم سه وجه مثبت دارد یکی اینکه می‌تواند به مشارکت بیشتر مردم در حوزه فعالیت‌های اقتصادی کشور منجر شود و دوم هزینه‌های تامین مالی را کاهش داده و سوم جلوی تورم بیشتر را در جامعه بگیرد. در واقع مردم با مشارکت خود می‌توانند به صورت یک مولد، وارد اقتصاد کشور شده و در تامین مالی شهر موثر واقع شوند.

چگونه خریدهای خود را از طریق بازار فیزیکی انجام دهند. در این کارگاه آموزشی قصد داریم ابزارهای معاملاتی بازار مالی شامل صندوق‌ها را معرفی کنیم تا شهرداری‌ها بتوانند از صندوق‌های کالایی و همچنین صندوق‌های املاک و مستغلات در راستای اجرای پروژه‌های خود استفاده کنند. نادر درباره اهمیت تامین منابع مالی در توسعه پروژه‌های عمرانی بیشتر توضیح داد و افزود: هر نهادی که فعالیت اقتصادی دارد شهرداری هم یکی از این نهادهاست، برای انجام فعالیت اقتصادی خود احتیاج به یکسری منابع مالی دارد که به طور طبیعی این منابع مالی را می‌تواند از راه‌های مختلفی کسب کند. یکی از راه‌هایی که به ذهن فعالان اقتصادی برای تامین منابع مالی می‌رسد بازار پول و بانک‌هاست. در حال حاضر کشورهای پیشرفته و کشور ایران به

در کارگاه تخصصی که با محوریت معرفی و آشنایی با بورس کالای ایران برگزار شد، گیایانه نادر، کارشناس مطالعات اقتصادی بورس کالای ایران، بر استفاده از ابزارهای تامین مالی موجود در بورس کالا تاکید کرد و گفت: در این پلن آموزشی، قصد داریم مدیران شهرداری‌ها را با بورس کالای ایران و راهکارهای تامین مالی در مدیریت شهری و پروژه‌های عمرانی آشنا کنیم. در همین راستا ابتدا مدیران ارشد شهرداری‌ها باید بدانند که ابزارهای تامین مالی موجود در بورس کالای ایران کدامند و چه پتانسیلی در بورس کالا وجود دارد که شهرداری‌ها بتوانند از آن استفاده کنند.

کارشناس مطالعات اقتصادی بورس کالای ایران به سه بازار فیزیکی، مشتقه و مالی، اشاره کرد و گفت: در بخش بازار فیزیکی ابتدا مدیران و کارمندان شهرداری‌ها باید بدانند که

## تامین مالی با اوراق مشارکت، وکالت و منفعت



خواهد بود. اوراق وکالت در چندین طرح قابل اجرا است و دارای سود متناسبی برای دارندگان اوراق است.

معاون خدمات مالی شرکت تامین سرمایه امین نهضت تامین مالی شهر را یک اتفاق مهم دانست و عنوان کرد: بازار سرمایه به دلیل آشنایی کمتری که مردم و مشارکت کنندگان دارند، یک بازار کم‌عمق است. انواع فعالیت‌های آموزشی در این زمینه قطعاً به شرکت‌ها و شهرداری‌ها کمک می‌کند تا با ابزارهای استاندارد بازار سرمایه آشنا شوند و مزیت‌ها و انواع تامین مالی‌ها را که می‌توانند انجام دهند را بهتر بشناسند.

اوراق منفعت در بازار به فروش می‌رسانند و مبالغ را جمع‌آوری و در فعالیت خودشان سرمایه‌گذاری می‌کنند و سود علی‌الحسابی را به دارندگان اوراق پرداخت خواهند کرد که در انتهای دوره اصل و سود قطعی پرداخت می‌شود.

آلودری، اوراق وکالت را بر مبنای عقد وکالت معرفی کرد و افزود: در این روش کسی که اوراق را خریداری می‌کند، به مجموعه مورد نظر این وکالت را می‌دهد که در مجموعه‌ای از عملیات‌های سودآور سرمایه‌گذاری کند. این عملیات شامل خرید یک دارایی، اجاره، یا سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار و یا صرفاً خرید و فروش یک دارایی و حتی مشارکت در پروژه

از این ابزارهای استفاده کنند. در بحث اوراق مشارکت که مشارکت عموم مردم در طرح‌های یک شرکت مطرح است، کسی که مشارکت کننده است در سود و زیان پروژه شریک است. سودهای مشارکت در زمان‌هایی مشخص شده که معمولاً سه یا شش ماهه است، پرداخت می‌شود و در انتهای دوره سود قطعی محاسبه و پرداخت می‌شود.

وی درباره اوراق منفعت گفت: این اوراق برای شرکت‌هایی قابل استفاده است که منابع و دارایی‌های مستمر و آتی دارند؛ این شرکت‌ها از طریق انتشار اوراق منفعت، منافع آتی را هم اکنون تبدیل به وجه نقد می‌کنند و از طریق انتشار

قاسم آلودری معاون خدمات مالی شرکت تامین مالی کارگاه آموزشی اوراق اسلامی به تشریح تامین مالی از طریق انتشار «اوراق اسلامی» پرداخت و گفت: تامین مالی از طریق انتشار بهادار یا اوراق بدهی با سه ابزار اوراق مشارکت، اوراق منفعت و اوراق وکالت صورت می‌گیرد. این‌ها ابزارهای استانداردند و هستند که توسط سازمان بورس تدوین و مقررات و دستورالعمل‌های اجرایی آن‌ها به تصویب رسیده و به تمام اهالی بازار سرمایه ابلاغ شده است.

معاون خدمات مالی شرکت تامین سرمایه امین تصریح کرد: متقاضیان می‌توانند بر اساس نیازها، ساختار شرکت و نوع دارایی‌هایشان یا نوع محصولات و خدماتی که ارائه می‌کنند،

## تمرکز صندوق‌های مالی بیشتر روی تامین مالی شهر است



بانک‌ها سرمایه‌گذاری کردند. وی خاطرنشان کرد: در همان ساختار ما ابزاری داریم به نام صندوق سرمایه‌گذاری زمین ساختمان، صندوق سرمایه‌گذاری پروژه و صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات داریم که تمرکز اصلی این سه صندوق سرمایه‌گذاری روی تامین مالی است.

وی در ادامه افزود: ما در این دوره قصد داریم در وهله اول مردم را با صندوق‌های سرمایه‌گذاری آشنا کنیم تا این آشنایی منجر به مشارکت بیشتر مردم برای سرمایه‌گذاری در پروژه‌های عمرانی شهر شود.

می‌تواند کمک کننده باشد. چاوشی با بیان اینکه در این کارگاه آموزشی شیوه‌های تامین مالی صندوق‌های سرمایه‌گذاری که می‌تواند به شهرداری‌ها کمک کند مورد بررسی قرار می‌گیرد، گفت: در سال‌های اخیر شاهد بودیم که عموم جامعه دنبال صندوق‌های سرمایه‌گذاری بودند و در اکثر شعب بانک‌ها صندوق‌های سرمایه‌گذاری وجود دارد که بیشتر آحاد جامعه با صندوق‌های سرمایه‌گذاری آشنا هستند و به نوعی، بسیاری از دوستان در صندوق سرمایه‌گذاری از طریق شعب

سرمایه دارد و مربوط به راهکارهای تامین مالی مختلف این موضوع است افزود: مجموعه‌های شهرداری‌ها ام از پروژه‌های توسعه و پروژه‌های ساختمانی و راهسازی که همسو هستند، در این کارگاه‌ها با هم مرتبط می‌شوند و این دوره می‌تواند کاملاً کاربردی باشد.

چاوشی اظهار داشت: در واقع صندوق‌ها منافع مجموعه شهرداری و منافع ملی را تامین می‌کنند، ولی چون موضوع، گسترده و در این دوره مبسوط می‌شود، به طور قطع با تعاملاتی که بعد از این دوره بین شهرداری و سازمان بورس کشور به وجود بیاید، تعاملات بیشتری امضا بشود

بهنام چاوشی مدیر عامل شرکت سید بازده مربوط به صندوق‌های سرمایه‌گذاری و کارشناس بازار سرمایه در نشست تخصصی صندوق‌ها با اشاره به تنوع روش‌های تامین مالی اظهار کرد: به طور قطع شهرداری‌ها در حوزه‌های مختلف، فرصت‌های تامین مالی متعددی دارند و موضوع مادر این کارگاه آموزشی قسمت‌های مختلف سرمایه‌گذاری است.

وی با بیان اینکه صندوق‌های سرمایه‌گذاری که توسط سازمان بورس و بازار سرمایه طراحی و تدوین شده است همان فلسفه وجودی است که سازمان بورس در تامین



## کاهش هزینه‌های پروژه‌های شهرداری با کمک بورس کالا



هستند، فرصت‌های مناسبی کسب کنند و اگر شهرداری‌ها روابط مالی را در بورس کالا درک کنند می‌توانند با شرکت‌های زیر مجموعه خود که با آنها طرف قرارداد هستند با هزینه مالی کم تأمین مالی پروژه‌ها را انجام دهند. در این کارگاه آموزشی با بازارهای و ظرفیت‌های تأمین مالی بورس کالا و کاهش هزینه تمام شده پروژه‌های شهری آشنا شدند.

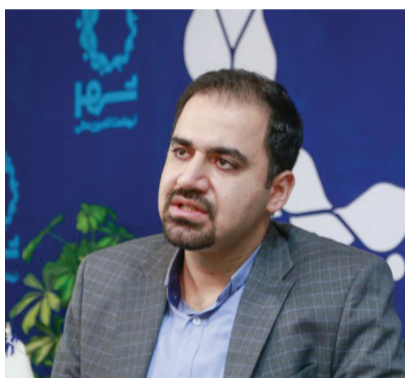
صندوق‌های مستغلات در محیط شفاف و رقابتی محصولات خود را حتی پیش از آنکه به اتمام رسیده باشد، ارائه دهند و از طریق اوراق به جامعه عرضه کنند. کارشناس بورس کالا در بخشی از این کارگاه آموزشی تصریح کرد: استفاده از ظرفیت‌های بورس کالا این اطمینان را به شهرداری‌ها می‌دهد که در تأمین مالی پروژه‌های خود که معمولاً با مشکل مواجه

شبهه خرید در بورس کالا پیش بینی شده که شرکت‌های دولتی می‌توانند این اوراق را حتی به صورت سلف تهیه کنند و پرداخت آن را با تاخیر انجام دهند. وی در رابطه با تأمین هزینه پروژه‌هایی که در شهرداری‌ها در حال ساخت است، عنوان کرد: در این مرحله از پروژه‌ها و یا پروژه‌هایی که به اتمام رسیده است شهرداری‌ها می‌توانند از طریق صندوق‌های مسکن همچنین

بسیار سودمند است، شهرداری‌ها می‌توانند در تأمین مواد اولیه پروژه‌های خود به بورس کالا متوسل شوند. فرج‌نیا تأمین مواد اولیه‌ای چون سیمان فولاد و نظایر آن را از طریق بورس کالا با تقاضای شهرداری‌ها ممکن دانست و ادامه داد: شهرداری‌ها می‌توانند در اجرای پروژه‌های خود مواد اولیه را با تقاضا در بورس کالا به صورت اعتباری خریداری کنند، اوراق گام برای این

سلمان فرج‌نیا دکتر اقتصاد و کارشناس بورس کالا در کارگاه آموزشی بورس کالا با اشاره به اهمیت بهره‌گیری از ظرفیت‌های بورس کالا برای اجرای پروژه‌های حوزه‌های شهری توسط شهرداری‌ها مجریان پروژه‌ها اظهار کرد: بورس کالا دارای قدمت و سابقه بالایی در عرصه بازار سرمایه ایران نیست اما شناخت و استفاده از آن به‌عنوان یک روش تأمین مالی برای شهرداری‌ها

## ابزارهای نوین تامین مالی مقدمه تحول است



جدید تأمین مالی آشنا شوند. رئیس اداره تأمین مالی بودجه و تلفیق سازمان برنامه‌گفت: اینکه مدیران شهری از تفکر سنتی تأمین مالی مبتنی بر عوارض و تراکم‌فروشی، حرکت به سمت ابزارهای نوین تأمین مالی کنند، اتفاق مهمی است که برای شهر درآمد پایدار ایجاد می‌کند و بدهی‌های شهرداری‌ها را فعال و به جریان اقتصاد وارد می‌کند تا از این طریق شهر از رکود خارج شود.

ابزارهای نوین تأمین مالی را مقدمه یک تحول خواند و تأکید کرد: ادامه این مسیر به تأمین مالی شهر کمک خواهد کرد و موجب می‌شود، نظام تأمین مالی سنتی بانک محور به سمت یک نظام مالی بازار محور حرکت کند. وی به همایش و نمایشگاه نهضت تأمین مالی شهر اشاره کرد و گفت: به‌نظر من این رویداد در جهت تغییر دادن نگاه مدیران شهری، شهرداران و معاونین شهرداری‌ها موثر خواهد بود که حداقل با الگوهای

مثل عرضه اوراق و مولدسازی دارایی‌ها بتوانند تأمین مالی شهرداری‌ها را انجام دهند. رئیس اداره تأمین مالی بودجه و تلفیق سازمان برنامه، به مشکلات شهرداری‌ها در تأمین مالی پرداخت و گفت: طبیعی است که در این راه مشکلاتی وجود دارد چراکه شهرداری‌ها ظرفیت‌های محدودی دارند، از طرفی بانک‌ها و نظام‌های مالی، سرمایه‌گذاران پایهی اوراق هستند که قدرت و توان خرید اوراق را شکل می‌دهند. اخوان رویکرد شهرداری‌ها از مسیر سنتی به سمت

محمد رضا اخوان در کارگاه اوراق دولتی به ابعاد اوراق تأمین مالی دولتی پرداخت و انواع اوراق دولتی، کارکردها و روش‌های تأمین بودجه از طریق اوراق، پیامدهای پولی اوراق بر نظام بانکی و پولی، کارکردهای موثر تأمین مالی برای شهرداری‌ها و نحوه و استفاده از موضوع تأمین مالی برای شهرداری‌ها را تشریح کرد. وی متنوع‌سازی ابزارهای تأمین مالی را مهم و حیاتی دانست و افزود: شهرداری‌ها باید از روش‌های مختلف

## صندوق‌های سرمایه‌گذاری راهکاری مناسب برای تجهیز منابع مالی



سرمایه‌گذاری خواهد شد. معاون توسعه ابزارها و نهادها گروه مالی کاریزما اظهار داشت: صندوق‌های سرمایه‌گذاری یکی از مباحث مهم در بازار سرمایه ایران است که اخیراً مطرح شده است اما این مبحث در جهان سابقه‌ای ۱۵۰ ساله دارد. در واقع صندوق‌های سرمایه‌گذاری در بازارهای بین‌المللی توانسته جایگاه خود را در بازار سرمایه تثبیت کند.

عمل کرده است. وی با اشاره به اینکه صندوق‌های سرمایه‌گذاری راهکاری مناسب برای تجهیز منابع مالی مورد نیاز از عموم مردم هستند، افزود: نیاز است تا سرمایه‌گذاران با انواع صندوق‌های سرمایه‌گذاری، ویژگی‌ها و مزایای آنها آشنا شوند، شناخت این نیازها باعث ایجاد فرصت‌های طلایی در بازار سرمایه و استفاده از صندوق‌های

صباغیان تصریح کرد: این امر به حفظ منابع مردمی و ایجاد اعتماد در بحث سرمایه‌گذاری کمک شایانی می‌کند اگر سرمایه‌گذار بداند در چه حوزه‌هایی نیاز است که در جامعه سرمایه‌گذاری کند و با صندوق‌های سرمایه‌گذاری که یک سرمایه‌گذاری غیر مستقیم محسوب می‌شود آشنا شود، آن زمان می‌توان گفت که سرمایه‌گذار در بحث بازار سرمایه موفق

«راضیه صباغیان» معاون توسعه ابزارها و نهادها گروه مالی کاریزما در کارگاه آموزشی صندوق با بیان اینکه برخی سرمایه‌گذاری‌ها بدون اطلاعات و آگاهی‌های لازم در جامعه صورت می‌گیرد، افزود: اگر فرهنگ سرمایه‌گذاری به سمت بازار سرمایه هدایت شود به سرمایه‌گذاری آگاهانه و جلوگیری از کلاهبرداری‌های فعلی منجر خواهد شد.

## استفاده مدیران شهرداری از اوراق اسلامی در بودجه بندی



رسمی دادگستری ارزش‌گذاری کرده و آن را وارد صندوق کند. وی در ادامه گفت: صندوق‌های سرمایه‌گذاری کالایی عمدتاً مبتنی بر سپرده طلا هستند. صندوق سرمایه‌گذاری دیگری با عنوان صندوق در صندوق داریم که اقدام به خرید و فروش صندوق واحدها می‌کنند و در مورد صندوق‌های بازنشتگی تکمیلی هم صحبت کردیم که چه کمک بزرگی برای اقتصاد کشور هستند. اگر مراجع دیصلاح برای این صندوق معافیت‌های مالیاتی در نظر بگیرند، کمک بزرگی به شرکت‌ها برای حفظ نیروهای خود می‌کنند. کمبود منابع برای صندوق‌های بازنشتگی یکی از مضطرب بزرگ کار ما است.

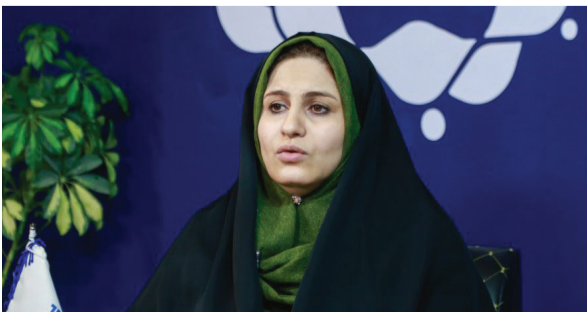
وی افزود: صندوق‌های سرمایه‌گذاری مختلف منابع را به سهام و اوراق بهادار و درآمد ثابت تخصیص می‌دهند. ما صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان داریم که یک زمین به عنوان آورده به صندوق وارد می‌شود، سپس منابع لازم برای خرید اون زمین و تکمیل آن پروژه ساختمانی از مردم جمع‌آوری می‌شود. در نهایت آن ملک فروخته می‌شود و تمام عواید بین سهامداران تقسیم می‌شود. صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات را طوری تشریح دادیم که مدیر می‌تواند به دو شکل منابع نقدی را جمع‌آوری و بعدها اقدام به خرید و فروش ملک و املاک کند یا اینکه از اول به عنوان یک آورده غیرنقدی توسط کارشناسان

چالش‌هایی برای سرمایه‌گذاران ایجاد می‌شود. از سوی دیگر سیواش پرویزی نژاد رییس اداره امور صندوق‌های سرمایه‌گذاری سازمان بورس و اوراق بهادار، استاد مدعو در خصوص موضوعات ارائه شده در کارگاه دیگر گفت: مادر این کارگاه انواع مختلف صندوق‌های سرمایه‌گذاری و فرایند شکل‌گیری آن را آموزش دادیم. این صندوق‌ها با توجه به نوع و کارویژه‌ای که دارند در مسیر سرمایه‌گذاری حرکت می‌کنند. ما صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار را بررسی کردیم که به چه صورت منابع را از افراد جمع‌آوری می‌کنند و به خرید اوراق و درآمد ثابت اختصاص می‌دهند. مثل اوراق مشارکت شهرداری‌ها، گواهی سپرده، سپرده بانکی و....

در این کارگاه آموزشی که با هدف ارتقای سواد مالی مدیران شهری برگزار شد، سیدامیر اعتصامی تأمین مالی شهرداری‌ها را از طریق اوراق بهادار اسلامی در بازار سرمایه آموزش داد و مقدماتی در حوزه محدودیت‌ها، چالش‌ها و الزامات تأمین مالی شهرداری‌ها را مطرح کرد. همچنین اوراق بهادار اسلامی در بازار سرمایه و اوراق مشارکت شهرداری‌ها به صورت تخصصی با توجه به ساختارها، الزامات و چالش‌های اوراق معرفی شد تا مدیران شهرداری‌ها در بودجه بندی از این اوراق استفاده کنند همچنین به نحو درست از اوراق مالی در اجرای پروژه‌های خود کمک بگیرند و بدانند در چه پروژه‌هایی می‌توانند از این اوراق استفاده کنند و چه

**نخستین همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر به همت مجمع شهرداران کلان شهرها از سه شنبه ۲۱ تا جمعه ۲۴ آذرماه در سالن همایش‌های بین‌المللی برج میلاد برگزار می‌شود.**

## تأمین مالی جمعی ابزاری نوین در تأمین مالی توسعه شهری



تاکید کرد: تأمین مالی جمعی ابزاری نوین و کارآمد در تأمین مالی توسعه شهری با کمک مشارکت مردم است. وی اظهار داشت: در این کارگاه آموزشی ما بیشتر به مدل‌های مختلف روش‌های تأمین مالی جمعی و طریقه تاسیس سکوی مختلفی که می‌تواند به تأمین مالی کمک کند متمرکز شدیم و بر آشنایی مدیران و نهاد‌های مالی شهر تأکید کردیم.

مهسا قربانی عضو هیات علمی دانشگاه علامه طباطبایی (گروه مالی و بانکداری) در کارگاه آموزشی «تأمین مالی جمعی» نهضت تأمین مالی شهر، با تأکید بر تبیین روش‌های تأمین مالی جمعی در فضای شهرسازی تأکید کرد و افزود: تبیین روش‌های مختلف تأمین مالی جمعی در فضای شهرسازی می‌تواند به تأمین مالی حوزه شهری کمک شایانی کند. این عضو هیئت علمی دانشگاه علامه طباطبایی





دبیر اجرایی «همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر» عنوان کرد:

# برنامه سه سر برد شهرداری در تأمین مالی شهر

دبیر اجرایی «همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر» عنوان کرد: شهرداری با کمک بازار سرمایه و مشارکت شهروندان فصل جدیدی در اجرای پروژه‌های شهری باز می‌کند و شهروندان با مشارکت در پروژه‌های سودآور منتفع می‌شوند و شهر خود را خواهند ساخت.

احسان متولیان، دبیرکل مجمع شهرداران کلانشهرهای ایران و دبیر اجرایی «همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر» در گفت‌وگو با استاد خبری، اظهار کرد: شهرداری‌ها بر اساس شیوه‌های سنتی تامین مالی پروژه‌های خود را انجام می‌دهند، درآمدهای جاری و مستمر شهرداری‌ها یکی از این شیوه‌هاست مانند عوارض و بهای خدمات و صدور پروانه که یک شیوه معمول است و بر اساس این درآمدها بودجه شهرداری‌ها برای انجام پروژه‌های شهری تأمین می‌شود. وی اوراق مشارکت را از دیگر شیوه‌های تامین مالی پروژه‌های شهرداری‌ها برشمرد و ادامه داد: طبق قانون بودجه سالانه کشور اوراق مشارکت یک شیوه تامین مالی برای شهرداری‌ها به حساب می‌آید که متناسبانه بهره‌سنجینی برای شهرداری‌ها دارد در حال حاضر برای آنها مناسب نیست.

دبیر اجرایی «همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر» هدف از برگزاری این همایش را روی آوردن شهرداری‌ها به شیوه‌های نوین تامین مالی عنوان کرد و ادامه داد: انواع اوراق غیر از اوراق مشارکت، صندوق پروژه‌ها که در بازار بورس شکل می‌گیرد، سپرده‌های سرمایه‌گذاری خاص که از طریق بانک‌ها و نهادهای مالی ایجاد می‌شود و پلتفرم‌های جدید که شهروندان می‌توانند از طریق گوشی تلفن همراه خود می‌توانند سرمایه‌هایشان را در تأمین مالی پروژه‌های شهرداری‌ها مشارکت دهند.

دبیرکل مجمع شهرداران کلانشهرهای ایران، فقدان استمرار و نبود آهنگ یکنواخت در تامین مالی پروژه‌های شهرداری‌ها را از مهمترین چالش‌های شهرداری‌ها برشمرد و گفت: منابع و توان درآمدی شهرداری‌ها محدود است که بر این اساس ایجاد تحول در مدیریت شهری ممکن نیست زیرا از آنجایی که شهرداری‌ها از بودجه دولتی استفاده نمی‌کنند و به درآمدهای خود متکی هستند، تامین نوین مالی می‌تواند اجرای پروژه‌های شهرداری‌ها را سرعت بخشد. متولیان دولت را از بعد نظارتی کمک کننده در تامین مالی شهرداری‌ها معرفی کرد و ادامه داد: صدور مجوز از دیگر مواردی است که دولت می‌تواند با تسهیل کردن فرایند آن به تامین مالی شهرداری‌ها کمک کند. در پروژه‌های شهری شهرداران تضامین کافی را برای اجرای پروژه‌ها در نظر می‌گیرند. برخی از چالش‌های شهرداری‌ها همچون آلودگی هوا مربوط به تکالیفی است که دولت باید به آنها عمل کند. هزینه‌هایی که به نظام مالی کشور از طریق های آلودگی هوا وارد می‌شود، که این موضوع می‌تواند با تقویت سیستم حمل و نقل پاک، کاهش خسارت ۲ میلیارد دلاری در شهرها و حفظ جان شهروندان را موجب شود. وی در اختیار قرار دادن منابع خارجی برای اجرای پروژه‌های شهرداری‌ها را از دیگر اقدام‌هایی عنوان کرد که دولت می‌تواند در تامین مالی شهرداری‌ها کمک کند و افزود: خوشبختانه دولت سیزدهم همت بالایی برای کمک به شهرداری‌ها دارد و نقش شهرداری‌ها را در کمک به حاکمیت درک کرده است.

دبیر اجرایی «همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر»، بازار سرمایه را اولویت شهرداری‌ها برای تامین مالی خواند و ادامه داد: اگر بخواهیم تامین مالی را در انواع روش‌های آن برای شهرداری‌ها مورد توجه قرار دهیم، شیوه مناسب‌تری است. استفاده از تسهیلات بانکی همواره برای شهرداری‌ها دارای محدودیت بوده و گزینه مطلوبی نیست، ضمن آنکه منابع بانک‌ها محدود است و نمی‌توانند منابع مورد نیاز پروژه‌های شهرداری‌ها را تامین کنند.

دبیرکل مجمع شهرداران کلانشهرهای ایران قوانین دریافت تسهیلات در اجرای پروژه‌های شهری را ناکارآمد و غیر مناسب معرفی کرد و گفت: تضامین تعریف شده از سوی بانک مرکزی به گونه‌ای است که تنها یک یا دو بانک امکان پرداخت تسهیلات به این شیوه را به شهرداری‌ها دارند. سایر بانک‌ها تضامین سختگیرانه‌ای برای ارائه تسهیلات به شهرداری‌ها دارند که در عمل ارائه چنین تضامینی و دریافت تسهیلات برای شهرداری‌ها ممکن نیست. سود تسهیلات بانکی نیز مناسب پروژه‌های شهری نیست.

متولیان منابع خرد شهروندان را مناسب و دارای اولویت برای شهرداری‌ها در تامین مالی خواند و اظهار کرد: انتفاع شهروندان در مشارکت پروژه‌های شهری مطلوب‌تر از سرمایه‌گذاری در بانک‌هاست. روش تامین مالی جمعی یک روش مرسوم جهانی است اما در کشور ما به صورت نادر اتفاق افتاده و یا حتی محقق نشده است. مشارکت پذیری شهروندان در پروژه‌های کوچک و ابر پروژه‌های

سرمایه آشنا نیستند و این خلأ در نظام مدیریت شهری وجود دارد. از سویی بازار سرمایه با نظام مدیریت شهری آشنایی ندارد. این رویداد در گام اول کمک می‌کند مدیران حوزه مالی و اقتصادی شهرداری‌ها با بازار سرمایه و قوانین آن و با نحوه ایجاد صندوق پروژه‌ها تعریف کردن انواع و اقسام اوراق برای مشارکت شهروندان در پروژه‌های خود آشنا شوند. متولیان، افزود: در این فرایند بازار سرمایه با نظام مدیریت شهری و شهروندان با پروژه‌های سودآور شهری آشنا می‌شوند. هر شهروند از بدو تولد تا پایان زندگی با شهر و شهرداری در ارتباط است چقدر مطلوب است که با مشارکت او و منتفع شدن آن از پروژه‌های شهری بتوان شهرها را توسعه داد. «همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر» بیست و یکم تابست و چهارم آذر ماه ۱۴۰۲ در سالن همایش‌های بین‌المللی برج میلاد برگزار می‌شود.



شیراز  
شهرمان را با همت

۲۰ سال  
تجربه

مدیریت و تامین  
سرمایه انسانی

۱۵۰۰  
عنوان شغلی

پرسنل  
تحت پوشش  
۱۰۰۰۰ نفر

طرف قرارداد با  
۷۰ شرکت و سازمان

ارتباطات هوشمند شهر  
SHAHR BANK ICT HOLDING  
هنگام فناوری اطلاعات و ارتباطات بانک شهر

زنجیره ارزش شهرداری  
SCF  
Supply Chain Finance  
زنجیره تامین مالی

خدمات شهرداری

- خدمات گزینده (اینیوستر)
- خدمات گزینده (مشتریان غیره بانک شهرداری)
- خدمات گزینده (شهروندی)
- سایر خدمات گزینندگان از شهرداری
- بیمانگر شهرداری
- فرهنگدانان شهرداری
- سازمانهای عمومی و خدمات (تأمین اجتماعی، کتابخانه)
- سایر تامین کنندگان شهرداری

کسب اعتبار از طریق  
اهم کردن دارایی‌های  
غیرمنقول (زمین و  
مستغلات شهر)

کسب اعتبار از طریق  
سند اوراق (اوراق  
سود، سند مشارکت  
و غیره)

کسب اعتبار از طریق  
وکالتی اوراق بهادار  
سهولت (تأمین و باز  
فروش)

کسب اعتبار از طریق  
مطابقت‌ناپذیر شده  
شهرداری از دولت

www.faash  
www.smcc.ir

گروه مالی شهر  
خدمات ویژه گروه مالی شهر  
برای شهرداری‌ها

گروه مالی شهر به عنوان بازوی تخصصی و اجرایی بانک شهر  
آمادگی ارائه خدمات مشاوره‌ای و عملیاتی در حوزه‌های زیر  
را به شهرداری‌های محترم کلانشهرهای کشور اعلام می‌دارد:

- مشاوره، طراحی و تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان و املاک و مستغلات
- مدیریت منابع مازاد شهرداری‌ها با تمرکز بر کسب ارزش افزوده اقتصادی بالاتر از نرخ‌های بدون ریسک بازار
- مشاوره و اجرای عملیات طراحی و استقرار سامانه‌های نظام مدیریت و تامین مالی یکپارچه زنجیره تامین (SCF و SCM)

SHAHR FINANCIAL GROUP  
ShahrFG  
www.sfg.ir





شهرمان را با همت  
شهروندان می‌سازیم

چهارشنبه ۲۲ آذر ۱۴۰۲ | ۲۹ جمادی الاول ۱۴۴۵ | ۱۳ دسامبر ۲۰۲۳

همایش و نمایشگاه نهضت تأمین مالی شهر

WWW.MUNIFIN.IR

# قلب تپنده شهر باشید...

دارندگان کارتخوان بانک شهر  
هزاران جایزه نقدی

**شهر بانک**  
BANK SHAHR



[shahr-bank.ir](http://shahr-bank.ir)

سامانه نظارت و ارتباطات مردمی ۰۲۱-۸۶۵۵

- یکم آذر ماه ۱۴۰۲ تا پایان اردیبهشت ماه ۱۴۰۳  
**جوایز روزانه:**
- ۳۰ برنده یک میلیون تومانی از میان پذیرندگان با بیش از یک میلیون تومان تراکنش روزانه  
**جوایز ماهانه:**
- ۶۰ نفر برنده جایزه نقدی ۵ میلیون تومانی
- ۲۵ نفر برنده جایزه ویژه ۱۰ میلیون تومانی اعتبار خرید از دیجی شهر از میان پذیرندگان با بیش از ۱۰ امتیاز

هر ۵ میلیون تومان افزایش میانگین حساب

یک امتیاز ویژه جشنواره تپش





معاون امور شهرداری‌های بانک شهر:

# دولت‌ها به دنبال افزایش مشارکت مردم هستند

**استفاده از استارت‌آپ‌ها در تأمین مالی شهر ایده جدیدی است، آیا بانک شهر از این ظرفیت استفاده کرده است؟**

بله، بانک شهر در هلدینگ فناوری اطلاعات خود از روش‌های جدید همچون کارت شهروندی و جریان مالی زنجیره‌ای استفاده کرده و پلتفرم‌های آن را کار کرده است. به عنوان نمونه عوارض سالیانه نوسازی که شهروندان پرداخت می‌کنند و با کمک استارت‌آپ‌ها این عوارض در همان محلات هزینه کنند، روشی جدید است و بانک شهر بستر آن را فراهم می‌کند.



**به نظر شما استفاده از تسهیلات بانکی به عنوان منابع تأمین مالی روش درستی است؟**

با وجود سابقه خوبی که این ابزار نداشته اما به عنوان یک ابزار مالی همچنان مورد توجه است. شهرداری‌ها دائماً در تسهیلات دریافتی، به‌هکارت شدن. بانک شهر مجبور است در تهاوت اموال در قبال اقساط پرداخت‌نشده پروژه‌های شهری اقدام کند که این اقدام دارایی‌های بانک شهر را منجمد می‌کند.

**منابع جدید در تأمین مالی شهرداری‌ها کدام‌اند؟**

مهمترین منبع مشارکت مردم است. در هر شهر افراد متمول و توسعه‌دهنده حرفه‌ای شهر وجود دارند. شهرداری‌ها و شوراهای شهر با ایجاد بستر مناسب می‌توانند برای توسعه شهر پروژه‌هایی را تعریف کنند. بانک شهر و سازمان بورس با ایجاد مکانیزم‌هایی در بازار سرمایه از مردم در جهت سرمایه‌گذاری حمایت کنند تا بهترین تأمین مالی برای توسعه شهرها ایجاد و از آن‌ها استفاده کنند.

**یعنی شما به روش‌های سنتی مثل دخالت مردم اعتقاد دارید؟**

نه این فضا اصلاً سنتی نیست. دولت‌ها دنبال این هستند که مشارکت مردم را افزایش دهند. مشارکت وقتی افزایش پیدا می‌کند که اعتماد وجود داشته باشد. این اعتماد سازی باید از طریق یک مرجع قانونی به عنوان تضمین‌کننده صورت بگیرد. به این صورت که آقای شهردار اگر شما در یک صندوق یا اوراق سرمایه‌گذاری کردید، اصل به علاوه ارزش افزوده از طریق این سازوکار تأیید شود. این روش‌ها جدید است. مثلاً الان دنبال این هستند که اموال و املاک شهرداری‌ها را به واحدهای کوچک تبدیل کنند. چون مثلاً مردم به خاطر قیمت بالای یک ملک نمی‌توانند آن ملک را داشته باشند، اما این تبدیل کردن به سهام کوچک، می‌تواند ایده خوبی برای عرضه به مردم باشد. این موارد روش‌های جدید بر پایه فناوری اطلاعات هستند که می‌تواند به دولت کمک کند و قانونگذار خوبی برای آن‌ها باشد.

**شهرداری‌ها چطور می‌توانند با استفاده از بورس سرمایه مثبت جذب کنند؟**

شهرداری‌ها در دو موضوع می‌توانند از بورس استفاده کنند. در پروژه‌های عمرانی صندوق زمین و ساختمان و صندوق پروژه‌های می‌توانند مورد استفاده شهرداری‌ها باشد. این مشمول پروژه‌های مناسبی است که بورس بپذیرد آنها را به صندوق تبدیل کند. می‌توان پروژه‌ها را با توجه به تعریف سازمان بورس، صندوق‌هایی برای جذب سرمایه مردم ایجاد کرد به این ترتیب نقدینگی مورد نیاز پروژه‌های شهری تأمین می‌شود. ایده تأسیس این واحد، خوب است و بانک شهر به عنوان بانک تخصصی شهرداری‌ها به دنبال این است که تفاهم‌نامه‌ای با سازمان بورس برای ایجاد یک واحد تخصصی در همین همایش منعقد کند تا خط ویژه‌ای برای استفاده شهرداری‌ها از بورس فراهم شود.

محسن زنجیر معاون امور شهرداری‌های بانک شهر با حضور در نمایشگاه نهضت تأمین مالی شهرداری‌های کشور از این رویداد بازدید کرد. او در گفت‌وگوی کوتاهی به سوالات خبرنگار ستاد خبری در خصوص شیوه‌های تأمین درآمد برای شهرداری‌ها پاسخ داد.

**فکر می‌کنید نظارت دولت جهت تأمین بودجه شهرداری‌ها کافی است یا باید حضور فیزیکی و ملموس داشته باشد؟**

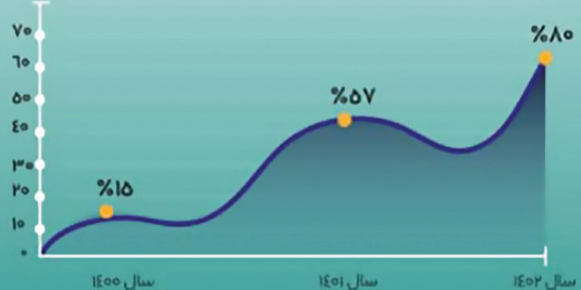
ابزارهای نظارت دولت به شهرداری‌ها، فرمانداری‌ها هستند که مصوبات شورای اسلامی شهرها را کنترل می‌کنند. بسترسازی بهترین کاری است که دولت می‌تواند در جهت تأمین مالی شهرداری‌ها حرکت کند. دولت به عنوان یک پیشنهاد دهنده می‌تواند بسترسازی ظرفیت‌های جدید برای تأمین مالی شهرها باشد. شهرداری‌ها، ارگان‌هایی هستند که تا مردم وجود دارند، آن‌ها هم هستند. تا شهر سرپا است، جایی برای اداره کردن می‌خواهد. وجود شهر هم به شهروندان بستگی دارد. استاد سقاییان نژاد تعبیر جالبی دارند که مثال شهرداری و مردم شهر، مثل ماهی و آب است. مردم شهر باید به کمک شهرداری بیایند. دولت‌ها هم باید برای این همیاری و کمک بسترسازی کنند.

**نهادهای قانونی چه نقشی در تعریف منابع جدید مالی دارند؟**

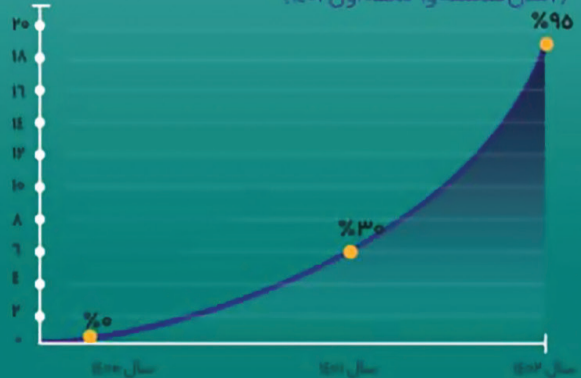
مثلاً در شهرداری‌ها املاک و مستغلاتی داریم که نیاز به باورری و ارزش افزوده آن‌هاست تا به توسعه شهر برای زیرساخت‌های عمرانی و زیست‌محیطی دست پیدا کنیم. یکی از روش‌های آن این است که مردم در این دارایی‌ها شریک شوند. دولت می‌تواند پیشنهادهایی مثل فروش متری مسکن یا فروش متری دارایی‌های شهر یا شریک شدن شهروندان در این ارزش افزوده‌ها را از طریق سازمان بورس به سمت مجلس ببرد. دولت و نهادهای قانونی از این طریق می‌توانند به شهرداری‌ها کمک کنند.

**شرکت حامیان تدبیر و توسعه در سال ۹۴ با رویکرد توسعه و ارائه راهکارهای نوین در حوزه منابع انسانی تاسیس شد. این شرکت در طول سالیان گذشته تلاش کرده است که در کنار سازمان‌ها، معاونت‌ها و شرکت‌های متعلق به شهرداری تهران نسبت به ارائه خدمات در حوزه‌های گوناگون داشته باشد.**

● گزارش مقایسه‌ای قراردادهای نیروی انسانی (۲ سال گذشته و ۶ ماهه اول ۱۴۰۲)



● گزارش مقایسه‌ای قراردادهای بازرگانی (۲ سال گذشته و ۶ ماهه اول ۱۴۰۲)

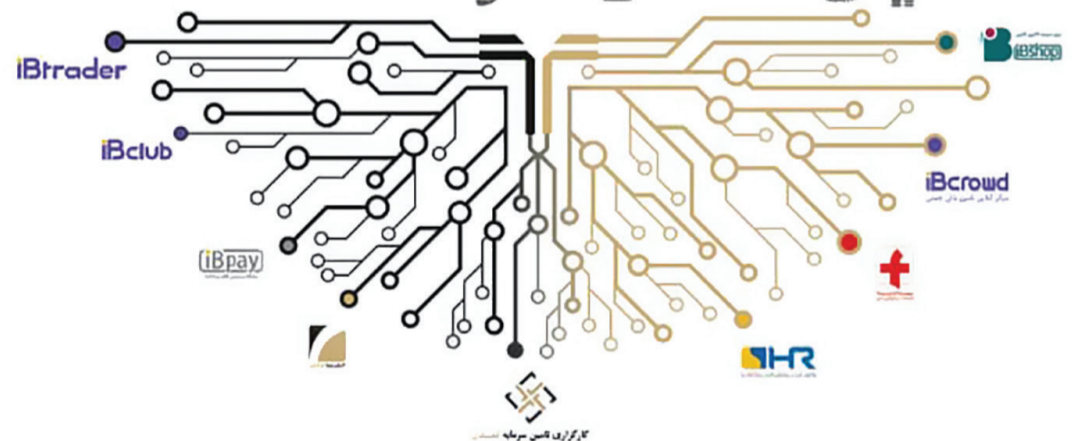


حامیان تدبیر و توسعه

تمدن  
تأمین سرمایه دانش‌بنیان



این تمدن، هوشمند است.



انتشار ۸۱،۵۰۰ میلیارد ریال اوراق مشارک شهرداری  
بیش از ۸۰۰،۰۰۰ میلیارد ریال دارایی تحت مدیریت



tamadonib.com





شهرمان را با همت  
شهروندانش می‌سازیم

چهارشنبه ۲۲ آذر ۱۴۰۲ | ۲۹ جمادی الاول ۱۴۴۵ | ۱۳ دسامبر ۲۰۲۳  
همایش و نمایشگاه نهضت تامین مالی شهر

WWW.MUNIFIN.IR

شهر بانک شهر  
BANK SHAHR



[shahr-bank.ir](http://shahr-bank.ir)

[Reitshahr.ir](http://Reitshahr.ir)



- با خرید واحدهای صندوق املاک و مستغلات، به نسبت مالک املاک آن می‌شوید.
- قابل معامله در شبکه کارگزاری‌های فرابورس ایران
- امکان سرمایه‌گذاری با حداقل سرمایه
- معاف از مالیات

## سهام تو از این شهر

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم با مجوز و تحت نظارت سازمان بورس اوراق بهادار



