راهبردهای تأمین منابع مالی پایدار شهرداری تهران در برنامه پنج‌ساله، با تأکید بر سیاست‌های ابلاغی اقتصاد مقاومتی

رضا نثاری
کارشناسی‌ارشد مدیریت شهری، دانشکده مدیریت و اقتصاد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

رسول منتظری
دانشجوی دکتری اقتصاد جهانی، دانشکده شرق‌شناسی، آکادمی علوم، آذربایجان، باکو، آذربایجان

نعمت حسین‌زاده*
کارشناسی‌ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات اردبیل، اردبیل، ایران

دریافت: ۹۴/۰۱/۲۹ پذیرش: ۹۴/۰۵/۰۵

فصلنامه علمی- پژوهشی
اقتصاد و مدیریت شهری
شاپا: ۲۳۴۵-۲۸۷۰
نمایه در ISC، SID، Noormags، Magiran، Ensani، RICeST
www.Iueam.ir
سال سوم، شماره یازدهم، صفحات ۱۱۶-۹۹
تابستان ۱۳۹۴

چکیده: تأمین منابع مالی، یکی از مهم‌ترین وظایف نهادهای عمومی؛ مانند شهرداری‌هاست. منابع مالی شهرداری‌ها، به صورت مختلف، قابل وصول می‌باشند، اما همه آنها از خصوصیات درآمدهای پایدار، برخوردار نیستند. پایداری درآمدها، مستلزم آن است که اولاً این اقلام، از استمرار نسبی برخوردار باشند و ثانیاً دستیابی به این درآمدها نباید شرایط کیفی شهر را در معرض تهدید و تخریب قرار دهد. هدف پژوهش حاضر، ارائه راهبردهای تأمین منابع مالی پایدار شهرداری تهران در برنامه پنج ساله، با تأکید بر سیاست‌های ابلاغی اقتصاد مقاومتی با استفاده از روش توصیفی- تحلیلی می‌باشد. برای دستیابی به این هدف، ابتدا، احکام منابع درآمدی پایدار در برنامه پنج ساله دوم شهرداری تهران، استخراج شدند و سپس به بررسی و شناخت درآمدهای پایدار و ناپایدار شهرداری تهران پرداخته و در نهایت، راهبردهای تأمین منابع مالی پایدار در شهرداری تهران، ارائه شد. نتایج پژوهش نشان می‌دهند بخش عمده‌ای از درآمدهای اصلی شهرداری‌ها، با مفاهیم پایداری، سازگار نیستند و از استمرار و مطلوبیت، برخوردار نمی‌باشند؛ پس این ضرورت به وجود می‌آید که شهرداری‌ها بهتر است با مطالعه ساختار درآمدی و بر پایه اقتصاد مقاومتی، راهکارهای جدیدی را برای تأمین منابع درآمدی پایدار و مستمر به منظور ارائه خدمات مطلوب به شهروندان داشته باشند.

واژگان کلیدی: منابع درآمدی پایدار، راهبردهای تأمین مالی، برنامه پنج ساله، اقتصاد مقاومتی، شهرداری تهران

طبقه‌بندی JEL: M59, L32, O15, G32

*مسئول مکاتبات: Nemat.1986@yahoo.com

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

۱- مقدمه

در دهه‌های اخیر، مدیریت شهری در ایران با مشکلاتی روبه‌رو بوده است که ناشی از عوامل گوناگون اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اجرایی، مالی و حقوقی متعددی می‌باشد (معزّی مقدم، ۱۳۸۱). بدیهی است یکی از مسائلی که بر ابعاد مشکلات و معضلات دامن زده است، رشد و توسعه سریع و شتابزده و غالباً بی‌رویه می‌باشد که به واسطه رشد سریع جمعیت شهری است (معاونت عمرانی دفتر برنامه‌ریزی وزارت کشور، ۱۳۸۱). وجود بیش از ۶۰ درصد از جمعیت کشور در شهرها، بالا بودن نرخ رشد جمعیت شهری به نرخ رشد جمعیت ملی و اختصاص درآمد بسیار بالایی از ارزش‌افزوده و اشتغال مردم در شهرها، نشان از جایگاه اقتصاد شهری در ایران دارد (قادری، ۱۳۸۵). از دید اقتصاد شهری؛ عواملی مانند گسترش دامنه فعالیت‌های شهرداری‌ها، ارتقای سطح انتظارات مردم از آن‌ها و مشکلات ناشی از افزایش جمعیت شهری، نیاز به گسترش منابع مالی و درآمدی شهرداری‌ها را بیشتر می‌کند (قلعه‌دار، ۱۳۸۲). بنابراین در میان بخش‌های مختلف مدیریت شهری، تأمین منابع مالی و درآمدی شهرداری‌ها، اهمیت ویژه‌ای دارد؛ زیرا از یک سو کسب درآمد شهرداری‌ها، تأثیر عمده‌ای در ارائه خدمات به شهروندان دارد و از سوی دیگر، فقدان درآمد کافی، نه تنها مانع از ایجاد خدمات ضروری در شهر می‌شود بلکه اجرای تمامی طرح‌ها و برنامه‌های شهری را با مشکل، مواجه خواهد ساخت. اهمیت موضوع، زمانی روشن می‌شود که بدانیم بیش از ۹۵درصد از منابع مالی شهرداری‌ها، از محل درآمدهای محلی درون شهرها تأمین می‌شوند و وابستگی به کمک‌های بلاعوض دولتی، کمتر از ۵ درصد است. اگر چه از ابتدای تأسیس بلدیه در سال ۱۲۸۶ و به دنبال آن در قانون جدید شهرداری‌ها در سال ۱۳۰۹ قوانینی در زمینه تأمین هزینه‌های شهری وضع شده است، اما درآمد حاصل، چندان زیاد نبود و نظام شهری به کمک‌های دولتی، بسیار متکی است (صفری، ۱۳۸۳). طرح موضوع خودکفایی و خوداتکایی شهرداری‌ها در سال ۱۳۶۲ بدون توجه به مبانی نظری حاکم بر روابط مالی دولت و شهرداری‌ها و ادامه این سیاست در سال‌های بعدی، شهرداری‌های کشور را در شرایط بغرنجی قرار داد و شمارش معکوس برای کاهش سهم آن‌ها، از بودجه دولت، آغاز شد. به دنبال کاهش وابستگی درآمدی شهرداری‌ها به دولت و با توجه به تشدید مسائل و مشکلات شهرها در نتیجه رشد جمعیت و مهاجرت‌ها، حجم زیاد تقاضا برای خدمات شهری و اتکای شهرداری‌ها به درآمدهای ناپایدار، شرایط کار را برای متولیان امور در شهرداری‌ها دشوار کرد (نجاریان بهمنمیری، ۱۳۷۸)؛ بنابراین عدم‌برخورداری از منابع مستمر درآمدی- حداقل برای پاسخگویی به هزینه‌های دائمی- برنامه‌ریزی مالی و بودجه‌ای شهرداری‌ها را مختل کرده است و با این روند، در سال‌های آتی، منابع درآمدی فعلی، جوابگوی هزینه‌های رو به تزاید شهرداری‌ها نخواهد بود (قادری، ۱۳۸۵)؛ به گونه‌ای که برخی نظیر مارتین و شومن[1] معتقد هستند که مهم‌ترین معضل مدیریت شهری در هزاره سوم، حول هزینه‌ها متمرکز خواهد بود و تحصیل درآمد، کانون سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌ها در سطح مدیریت محلی (شهری) قرار خواهد گرفت (مارتین و شومن، ۱۳۸۲). شهرداری‌ها به لحاظ ارائه خدمات به شهروندان که هزینه‌های زیادی را می‌طلبد، نیازمند منابع درآمدی جدید و پایدار می‌باشند. شهر تهران با جمعیتی حدود ۸/۵ میلیون نفر، یک شهر با چند خیابان و دروازه کوچک و بزرگ نیست که بتوان آن را با هزینه‌های کم، اداره کرد و خدمات مناسبی به شهروندانش ارائه داد. ساماندهی ترافیک، جمع‌آوری زباله، رفت و روب معابر و فعالیت‌های عمرانی، از جمله نیازهایی هستند که هر

1- Martin and Schumann

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

کدام از آنها با هزینه‌های سرسام‌آوری، در تهران، اجرایی می‌شوند. واقعیت موضوع این است که تهران را نمی‌توان با دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های موردی، راهبری کرد. در سال‌های اخیر به علت کمبود منابع مالی مناسب و ضرورت خدمات، اگر مدیریت شهری بخواهد در چارچوب اصول توسعه پایدار حرکت کند باید متکی به درآمدهای پایدار باشد. نگرش موردی و مقطعی به نظام درآمدی شهرداری‌ها و عدم‌تعیین تکلیف آن در قالب یک نظام کلان اقتصادی، عدم‌شفافیت کامل نظام بودجه و درآمد شهرداری تهران، به همراه هدفمند نبودن شکل‌گیری و تأسیس بعضی سازمان‌های تابعه و توزیع نامناسب برخی از درآمدها و نبود ساختار تشکیلات مناسب، از دیگر معضلات درآمدی است. همچنین گستره شهر، جمعیت روزافزون و موضوعاتی نظیر: ناهنجاری‌های بصری و زیست‌محیطی، ترافیک، آلودگی هوا، ناپایداری و ناایمنی بنا و نارسایی در عرضه خدمات شهری، مدیریت شهری را در این مسیر قرار می‌دهد. حال مسئله این است که چگونه می‌توان عوامل مربوط به معضلات درآمدی شهرداری را شناسایی و حل کرد و به درآمدهای پایدار با ایمنی قابل قبولی رسید. پژوهش حاضر با مطالعه ساختار درآمدی شهرداری‌ها سعی دارد راهکارهای جدیدی را برای تأمین منابع درآمدی پایدار و مستمر در این نهاد به منظور ارائه خدمات مطلوب به شهروندان، پیشنهاد کند.

با توجه به آنکه ۷۵ درصد از درآمدهای شهرداری تهران، جزء درآمدهای ناپایدار هستند و این نوع وصول درآمد، دارای سه اصل مطلوبیت، انعطاف‌پذیری و ثبات نمی‌باشد و همیشه در معرض کاهش عوارض ناشی از ساخت و ساز به دلایل مختلف هستند، این نوع از عوارض، قابل اتکاء نیستند تا بتوان بر مبنای آنها برای شهرداری تهران، برنامه‌های میان‌مدت و بلندمدت تنظیم کرد؛ لذا ضروری است نسبت به شناسایی عوامل مربوط به درآمدهای پایدار، اقدام شود؛ بر همین اساس، هدف اصلی و کلی پژوهش حاضر، ارائه مدلی از عوامل تأثیرگذار بر معضلات درآمدی شهرداری تهران می‌باشد و پس از شناسایی عوامل فوق، موضوع مهم، اولویت‌بندی آنها و میزان تأثیرگذاری هر یک می‌باشد؛ به طوری که با اولویت‌بندی این عوامل بتوان برنامه مدون درآمدهای پایدار را به نحو مطلوب، اجرا کرد. به طور کلی، اهداف پژوهش حاضر را می‌توان چنین برشمرد:

۱- شناخت مهم‌ترین تنگناها و معضلات درآمدی تأثیرگذار در شهرداری تهران

۲- اولویت‌بندی این عوامل در راستای برنامه‌ریزی اصولی و کارآمد درآمدی برای رسیدن به درآمدهای پایدار در شهرداری تهران

۳- ارائه راهبردهای تأمین منابع مالی پایدار شهرداری تهران با رویکرد اقتصاد مقاومتی.

۲- پیشینه تحقیق

اولین محدودیت برای حل مسائل شهری و ناکارآمدی خدمات‌رسانی به شهروندان، ناشی از فقدان منابع مالی کافی است. صاحب‌نظران مسائل مالیه عمومی، معیارها و راهکارهای متفاوتی را برای تأمین درآمدی شهرداری‌ها ارائه کرده‌اند که به چند مورد آن اشاره می‌شود:

قنبری در مقاله خود تحت عنوان «راهکارهای توانمندسازی افزایش درآمد شهرداری‌ها با مقایسه بین شهرداری تهران و شهرداری آمریکا» به این نتیجه رسید که بیشترین منبع درآمدی شهرداری تهران ناشی از بخش زمین و ساختمان؛ یعنی فروش تراکم است و کمک‌های دولتی، درصد خیلی کمی را تشکیل می‌دهند، در حالی‌که درصد قابل ملاحظه‌ای از درآمدهای شهرداری‌های آمریکا، از منبع کمک‌های دولتی است (قنبری، ۱۳۹۰).

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

پانایاتو[1] (۱۹۹۵) در مطالعه خود تحت عنوان «تأمین مالی مؤثر به منظور توسعه پایدار در آسیای مرکزی و اروپای شرقی» به این نتیجه رسید که تمرکززدایی مالی و نقش آن در توسعه اقتصاد شهری، اصلی مهم و اساسی به شمار می‌رود.

هادی‌زنور (۱۳۸۱) در پژوهشی تحت عنوان «اصلاح نظام درآمدی شهرداری تهران» پیشنهادهایی را به منظور برون‌رفت از درآمدهای ناپایدار ارائه کرد که شامل اصلاح قانون نوسازی و عمران شهری با رویکرد نقش شهرداری و شورای شهر، تعیین نرخ عوارض نوسازی (مالیات بر دارایی) با توجه به موقعیت اقتصادی و اجتماعی هر شهر و با نظر شورای شهر، به رسمیت شناختن حضور شهرداری و شورای شهر در ارزیابی و تعیین بهای زمین‌های شهری، مکانیزه شدن بانک اطلاعات املاک و استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی برای ممیزی املاک، به‌روز کردن اطلاعات املاک و اصلاح آیین‌نامه‌های مرتبط براساس قوانین خاص و عام شهرسازی بود.

آخوندی و هادی‌زنور (۱۳۸۴) در گزارش «بازنگری ساختاری و طراحی نظام مدیریت و مالیه کلان‌شهر تهران»، نظام درآمدی شهرداری‌ها در کشورهای جهان، خصوصاً کشورهای سازمان همکاری اقتصادی و توسعه (OECD)[2] را مورد بررسی قرار دادند. سپس قوانین و روش‌های تشخیص و وصول عوارض و بهای خدمات شهری ایران را براساس معیارهای به دست آمده در مراحل قبلی پژوهش، ارزیابی کردند و در پایان، پیشنهادهایی را مشابه پژوهش‌های قبلی برای اصلاح نظام درآمدی شهرداری تهران، ارائه دادند.

شرزه‌ای و همکارانش (۱۳۸۵) در پژوهشی مشابه، تحت عنوان «اصلاح و تأمین منابع درآمدی شهرداری‌های کشور» نشان دادند که استفاده از منابعی همچون دریافت عوارض و مالیات‌های محلی، در صدر قرار دارد. همچنین منابعی مانند: فروش خدمات و استقراض، استفاده از صندوق‌ها یا کمک‌های تخصصی و دریافت کمک‌های بلاعوض دولتی، از عمده‌ترین منابع درآمدی شهرداری‌های جهان هستند. علاوه‌بر موارد فوق، صندوق‌های توسعه شهری یا بانک‌های تخصصی که در برخی از شهرهای دنیا مورد استفاده قرار می‌گیرند، باعث اعتبار دولت‌های محلی شده و منبع درآمدی مناسبی برای شهرداری‌ها هستند. سایر نتایج پژوهش نشان می‌دهند برای مقابله مؤثرتر با کسری بودجه شهرداری‌ها باید با افزایش کارایی سیستم موجود، وصولی عوارض را افزایش داد و با تعریف جدید مبنای مالیات، نسبت به ایجاد منابع جدید مالیاتی، اقدام کرد.

محمودی و همکارانش (۱۳۹۰) در مقاله‌ای با عنوان «بررسی عوامل مربوط به درآمدهای پایدار شهرداری تهران و اولویت‌بندی آنها»، چهار عامل مهم تأثیرگذار در دستیابی شهرداری تهران به درآمدهای پایدار را به ترتیب اهمیت، معرفی کردند که عبارتند از: ۱- افزایش نرخ عوارض بر ارزش زمین (پیشنهاد می‌گردد جایگزین عوارض ناپایداری همچون تراکم شود) ۲- نظام تشخیص و وصول عوارض شهرداری تهران ۳- روابط مالی بین دولت و شهرداری تهران ۴- دسترسی به بازارهای پولی و مالی، از این طریق.

حسن‌زاده و خسروشاهی (۱۳۸۸) در مقاله «الگوی تأمین مالی کارآمد برای شهرداری‌های کلان‌شهرها»، الگویی را برای تأمین مالی شهرداری‌ها پیشنهاد کردند که شامل مالیات محلی بر زمین‌ها و مستغلات، عوارض نوسازی، عوارض سطح شهر، عوارض بر پروانه‌های ساختمانی، عوارض مازاد تراکم، عوارض بر جداسازی زمین‌ها و ساختمان‌ها، عوارض بر زمین‌ها و املاک رهاشده

1- Panayatou
2- Organization for Economic Cooperation and Development

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

شهر، بهای کالاها و خدمات، کمک‌های بلاعوض دولت، وام و استقراض، اعانات و کمک‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و درآمدهای اتفاقی می‌باشد. همچنین نتایج این مقاله نشان می‌دهند که شهرداری برای اصلاح نظام تأمین مالی خود باید با توجه به پایداری نسبتاً کامل عوارض نوسازی و کارآمدی آن، این عوارض را به عنوان اصلی‌ترین مالیات محلی برای تأمین هزینه‌های شهرداری در نظر بگیرد و به تدریج و در بازه زمانی میان‌مدت، آن را با عوارض بر پروانه‌های ساختمانی و مازاد تراکم که ناپایدار هستند، جایگزین کند؛ به‌گونه‌ای که سهم این عوارض در کل درآمدهای شهرداری، به بیش از ۱۶ درصد برسد. شهرداری‌ها باید با ارائه استدلال‌های لازم، سهم خود را از مالیات‌های دریافتی دولت در قالب کمک بلاعوض، دریافت کنند.

۳- مبانی نظری

درآمدهای شهرداری

اولین محدودیت برای حل مسائل شهری و ناکارآمدی خدمات‌رسانی به شهروندان، فقدان منابع مالی کافی است. صاحب‌نظران مسائل مالیه عمومی، معیارها و راهکارهای متفاوتی را برای تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها ارائه کرده‌اند. تجارب کشورهای مختلف نشان می‌دهند که مهم‌ترین منابع مالی شهرداری‌ها را مالیات و عوارض و بعد از آن، کمک‌های دولتی در قالب بودجه‌های جاری حکومت‌های محلی، تأسیسات و تجهیزات محلی و نهایتاً استقراض، تشکیل می‌دهد (آیت‌الهی، ۱۳۸۷). همچنین ترکیب بهینه منابع مالی شهرداری‌ها، مجموعه‌ای از فروش کالا و خدمات شهری، انواع مالیات و عوارض و کمک‌های مالی دولت مرکزی است. با مقایسه بین شهرداری شهر تهران و شهرداری‌های آمریکا می‌توان گفت بیشترین منبع درآمدی شهرداری شهر تهران، ناشی از بخش زمین و ساختمان (فروش تراکم) است و کمک‌های دولتی، درصد بسیار کمی را تشکیل می‌دهند؛ در حالی که درصد قابل ملاحظه‌ای از درآمدهای شهرداری‌های آمریکا، از منبع کمک‌های دولتی است (Sullivan, 2003). نگرش جدید مدیریت شهری در جهان، تنها در پی یافتن بسترهایی که بتوان درآمد مورد نیاز را به دست آورد نیست، بلکه پایدار بودن منابع درآمدی یا مطلوب بودن آن، در اولویت قرار دارد. وضعیت شهرداری‌های کشور نیز نمی‌تواند از این قانون، مستثنی باشد و نگرش حاکم بر دستیابی به منابع جدید و اصلاح منابع موجود باید به سمت اتکاء به درآمدهای پایدار و فاصله گرفتن از درآمدهای ناپایدار، حرکت کند (شرزه‌ای، ۱۳۸۸). بنابراین در ارزیابی مالیات‌ها به عنوان یک منبع عمده درآمدی، سه هدف عمده: انتقال منابع از بخش خصوصی به بخش عمومی، توزیع منصفانه هزینه‌ها بین سطوح مختلف و افزایش رشد اقتصادی برای مالیات‌ها، ارائه شده است (Pechman, 1988).

در کشور ما شیوه‌های تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها و روش‌های کسب درآمد؛ شامل فروش مستقیم خدمت، اخذ مالیات محلی، کمک‌های دولتی، وام و استقراض خدمت، اخذ مالیات محلی، کمک‌های دولتی، وام و استقراض باید از منظر معیارهای بهینگی و سپس عدالت، مورد ارزیابی دقیق قرار گیرند تا کفایت آن منبع تأمین مالیاتی، مشخص شود که در این صورت می‌توان آن را ساده‌ترین و زودیاب‌ترین روش‌های کسب درآمد معرفی کرد (معزّی‌مقدم، ۱۳۸۱). در نتیجه، شهرداری‌ها برای تأمین مخارج خود، هم باید از منابع مالی داخلی و نیز منابع مالی دولت، بهره‌مند شوند، ولی با بزرگتر شدن اندازه شهر، سهم کمک‌های دولتی می‌تواند کاهش یابد (عابدین درکوش، ۱۳۸۲). بررسی

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

منابع درآمدی شهرداری‌ها روشن می‌سازد که منابع درآمدی پایدار، سهم ناچیزی در تأمین مالی شهرداری‌ها دارند. بنابراین درآمد شهرداری‌ها باید در ماهیت خود، به سمت منابع پایدار، منظم و قابل وصول، حرکت کند و منابع درآمدی ناپایدار، جای خود را در ردیف‌های درآمدی شهرداری‌ها، به منابع پایدار، مستمر و قابل وصول بدهند (علی‌آبادی و معصوم، ۱۳۸۰). مناسب‌ترین دلیل نبود منبع درآمدی در حوزه اقتصاد شهری را می‌توان کارآمد نبودن منابع دانست که زیربنای رشد اقتصادی را برای همه شهرداری‌ها فراهم می‌سازد که عواملی مانند نیروی انسانی کارآمد، ساختار سازمانی مناسب، آموزش تخصصی و حرفه‌ای مدیران، ایجاد و توسعه بانک اطلاعات و ضوابط و آیین‌نامه‌ها و دستورکارهای اجرایی در حوزه درآمدی می‌توانند سبب کارآمدی این نظام شوند (رزازیان، ۱۳۸۷). مالیات و وضع عوارض بر املاک و دارایی‌های غیرمنقول؛ اعم از واحدهای صنعتی، مسکونی تجاری، تفریحی، زمین و نظیر اینها، می‌توانند منبع درآمدی مناسبی برای شهرداری‌ها باشند و شهرداری‌های ایران می‌توانند با استفاده از تجارب سایر کشورها، در زمینه چگونگی وصول این منبع درآمدی به منظور تأمین منابع جدید درآمدی، استفاده کنند.

شناخت مهم‌ترین تنگناها و مسائل شهرداری تهران

با توجه به اینکه شناخت وضع موجود هر نهاد و سازمانی، از اولویت‌های اساسی برای ارائه راهبرد برای مدیریت شهری می‌باشد؛ در این پژوهش، اهم مشکلات و تنگناهایی که شهرداری تهران با آن مواجه است، به شرح ذیل می‌باشد: قدیمی بودن برخی از قوانین شهرداری، نبود هماهنگی کافی بین دستگاه‌های اجرایی با شهرداری، عدم‌ضمانت اجرایی لازم برای اجرای کامل قوانین، فقدان فرهنگ عمومی در شناختن شهرداری به عنوان یک سازمان محلی منتخب مردم و عدم‌هماهنگی با شهرداری، مشکلات مالی شهرداری‌ها ناشی از عوامل گوناگون کمبود کمک‌های مالی به شهرداری‌ها، حذف برخی از عوارض شهرداری‌ها در قانون تجمیع و بسیاری از مشکلات اساسی دیگر، باعث تمایل شهرداری‌های کشور به کسب درآمد با روش‌های غیرمتداول و غیرمنطقی، به خصوص افزایش فروش تراکم، فروش و حذف پارکینگ، افزایش هزینه تفکیک واحد، زمین، عوارض تجاری و عوارض وصول پروانه شده است.

اقتصاد مقاومتی

اقتصاددانان در تعریف اقتصاد مقاومتی می‌گویند: اقتصاد مقاومتی، در رویارویی و تقابل با اقتصاد وابسته و مصرف‌کننده قرار می‌گیرد، منفعل نیست و در مقابل اهداف اقتصادی سلطه، ایستادگی می‌کند و سعی در تغییر ساختارهای اقتصادی موجود و بومی‌سازی آن براساس جهان‌بینی و اهداف دارد. پس می‌توان اقتصاد مقاومتی را اقتصادی مقاوم در برابر شرایط گوناگون که با توجه به همه قوت‌ها و ضعف‌های داخلی و خارجی و تهدیدها و فرصت‌های بیرونی، سناریوسازی می‌کند و برای هر شرایطی، برنامه‌ای دارد، تعریف کرد. اقتصاد مقاومتی، تشخیص حوزه‌های فشار در شرایط کنونی تحریم، محدودیت‌ها و متعاقباً تلاش برای کنترل و بی‌اثر کردن و در شرایط آرمانی، تبدیل چنین فشارهایی به فرصت می‌باشد. پس از تشدید تحریم‌ها علیه ایران اسلامی در سال‌های اخیر، این شیوه، ترویج یافت. در اقتصاد مقاومتی، هدف، استفاده از توان داخلی و مقاومت در مقابل تحریم‌ها با ایجاد کمترین بحران است. برای رسیدن به این هدف، باور و مشارکت همگانی و مدیریت عقلانی و مدبرانه، پیش‌شرط و لازمه چنین موضوعی است. اقتصاد مقاومتی، کاهش وابستگی‌ها و تأکید بر مزیت‌های تولید داخل و تلاش برای خوداتکایی می‌باشد؛ به بیان دیگر، استقلال نیز مانند امنیت، بعد فرهنگی،

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

سیاسی و اقتصادی دارد اما اهمیت استقلال اقتصادی، بیشتر از دیگر جنبه‌ها می‌باشد؛ زیرا لازمه وابستگی اقتصادی، وابستگی سیاسی و فرهنگی است و اگر استقلال از بین برود؛ استقلال فرهنگی و سیاسی نیز نابود می‌شود (معزی‌مقدم، ۱۳۸۱).

احکام منابع درآمدی پایدار در برنامه پنج ساله دوم شهرداری تهران

احکام منابع درآمدی پایدار در برنامه پنج‌ساله دوم شهرداری تهران عبارتند از:

ماده ۱۵۳: شهرداری موظف است در راستای دستیابی به توسعه اقتصادی و افزایش درآمدهای پایدار به ویژه عوارض و وجوه قانونی، ضمن بازنگری طرح جامع درآمدهای پایدار تا پایان سال نخست برنامه، میزان درآمدهای پایدار را هر ساله حداقل به مقدار ۱۰ درصد، افزایش دهد (میانگین نرخ رشد سالانه ۱۰ درصدی برای درآمدهای پایدار).

ماده ۱۵۵: در راستای تدوین نظام درآمدهای پایدار و همچنین حرکت به سوی عدالت اجتماعی، شهرداری مکلف است تا پایان سال اول برنامه، نسبت به انجام مطالعات و تهیه طرح تدوین سازوکار لازم به منظور تشخیص میزان ارزش‌افزوده و تأثیرات اقتصادی بر املاک و اراضی متأثر از اجرای طرح‌های توسعه شهری، اقدام کند و برای تصویب، به شورا، ارسال نماید.

ماده ۱۵۷: شهرداری مکلف است در راستای حداکثر کردن درآمدهای پایدار، ضمن استفاده از آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک ابلاغی در محاسبه عوارض مرتبط، تلاش لازم را به منظور به‌روزرسانی هر ساله دفترچه ارزش معاملاتی املاک از طریق شورا در کمیسیون تقویم املاک (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم) به عمل آورد.

ماده ۱۶۱: به منظور کشف ظرفیت‌های جدید درآمدی با اولویت درآمدهای پایدار، کلیه سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه شهرداری مجاز هستند در صورت امکان، حصول درآمد مازاد بر ردیف‌های درآمدی موجود، ظرفیت‌های جدید درآمدی را ضمن اخذ مجوزهای لازم- پیش‌بینی کنند و ضمن منظور کردن کلیه درآمدها به حساب خزانه شهرداری، عیناً توسط شهرداری در قالب بودجه‌های سنواتی به سازمان‌ها و شرکت‌ها پس از تصویب شورا، تخصیص گردد.

اصول اقتصاد مقاومتی

رهبر معظم انقلاب اسلامی (زید عزه) در تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۳۰ سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی را پس از مشورت مجمع تشخیص مصلحت نظام، ابلاغ نمودند. سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی با رویکردی جهادی، انعطاف‌پذیر، فرصت‌ساز، مولد، درون‌زا، پیشرو و برون‌گرا، با هدف تأمین رشد پویا و بهبود شاخص‌های مقاومت اقتصادی و دستیابی به اهداف سند چشم‌انداز بیست ساله، ابلاغ گردید. آنچه باید مورد توجه ویژه قرار گیرد اصول کلی اقتصاد مقاومتی است که به چند مورد آن با توجه به هدف پژوهش، اشاره می‌شود:

۱- تأمین شرایط و فعال‌سازی کلیه امکانات و منابع مالی و سرمایه‌های انسانی و علمی کشور به منظور توسعه کارآفرینی و به حداکثر رساندن مشارکت آحاد جامعه در فعالیت‌های اقتصادی با تسهیل و تشویق همکاری‌های جمعی و تأکید بر ارتقای درآمد و نقش طبقات کم‌درآمد و متوسط

۲- پیشتازی اقتصاد دانش‌بنیان، اجرای نقشه جامع علمی کشور و ساماندهی نظام ملی نوآوری به منظور ارتقای جایگاه جهانی کشور و افزایش سهم تولید و صادرات محصولات و خدمات دانش‌بنیان و دستیابی به رتبه اول اقتصاد دانش‌بنیان در منطقه

۳- محور قرار دادن رشد بهره‌وری در اقتصاد با تقویت عوامل تولید، توانمندسازی نیروی کار، تقویت رقابت‌پذیری اقتصاد، ایجاد بستر رقابت بین مناطق

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

۴- افزایش سهم سرمایه انسانی از طریق ارتقای آموزش، مهارت، خلاقیت، کارآفرینی و تجربه

۵- مدیریت مصرف با تأکید بر اجرای سیاست‌های کلی اصلاح الگوی مصرف و ترویج مصرف کالاهای داخلی همراه با برنامه‌ریزی برای ارتقای کیفیت و رقابت‌پذیری در تولید

۶- صرفه‌جویی در هزینه‌های عمومی کشور با تأکید بر تحول اساسی در ساختارها، منطقی‌سازی اندازه دولت و حذف دستگاه‌های موازی و غیرضروری و هزینه‌های زائد

۷- شفاف‌سازی اقتصاد و سالم‌سازی آن و جلوگیری از اقدامات، فعالیت‌ها و زمینه‌های فسادزا در حوزه‌های پولی، تجاری، ارزی و غیره

۸- تقویت فرهنگ جهادی در ایجاد ارزش‌افزوده، تولید ثروت، بهره‌وری، کارآفرینی، سرمایه‌گذاری و اشتغال مولد و اعطای نشان اقتصاد مقاومتی به اشخاص دارای خدمات برجسته در این زمینه

۹- باید برای تحقق سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی با هماهنگ‌سازی و بسیج پویای همه امکانات کشور، اقدامات زیر صورت گیرد:

- شناسایی و به کارگیری ظرفیت‌های علمی، فنی و اقتصادی برای دسترسی به توان و اقدامات مناسب

- رصد برنامه‌های تحریم و افزایش هزینه برای دشمن

- مدیریت مخاطرات اقتصادی، از طریق تهیه طرح‌های واکنش هوشمند، فعال، سریع و به‌هنگام در برابر مخاطرات و اختلال‌های داخلی و خارجی.

۴- روش تحقیق

با توجه به ماهیت موضوع و مؤلفه‌های مورد بررسی، رویکرد این پژوهش، «توصیفی- تحلیلی» و نوع آن، کاربردی می‌باشد. هدف اصلی این مقاله، ارائه راهکارهایی برای تأمین منابع درآمدی پایدار برای شهرداری‌های کشور است. برای دستیابی به این هدف، ساختار درآمدی شهرداری‌های کشورهای توسعه‌یافته و تجارب آنها در این زمینه و همچنین ساختار درآمدی شهرداری‌های ایران، مورد بررسی قرار می‌گیرد تا با در نظر گرفتن ویژگی‌ها و شرایط منطقه برای استفاده از تجارب کشورهای توسعه‌یافته در زمینه تأمین منابع درآمدی پایدار، مدیریت مطلوب شهرهای کشور و ارائه خدمات بهینه به شهروندان، حاصل شود.

۵- یافته‌های تحقیق

یکی از مهم‌ترین مسائل شهرداری‌ها، چگونگی تأمین منابع مالی، به منظور ارائه کالا و خدمات مورد نیاز شهروندان می‌باشد. منابع اصلی تأمین مالی عبارتند از: وجوه به دست آمده از عوارض، درآمدهای ناشی از فروش خدمات، استقراض و کمک‌های دولت. براساس قوانین و مقررات هر کشور، هر کدام از منابع چهارگانه فوق می‌توانند تقسیمات متعددی را شامل گردند یا کسب هر کدام از درآمدهای مزبور و اقلام زیرمجموعه آنها برحسب شرایط خاص و با ضوابط قانونی معینی، حاصل شوند. در تقسیم‌بندی جدید اقلام درآمدی شهرداری‌های کشور، هفت قلم اساسی و بالغ بر ۱۰۰ قلم زیرمجموعه درآمدی، وجود دارد که برخی از آنها پایدار و برخی ناپایدارند (شرزه‌ای، ۱۳۸۷). از آن جایی که درآمدهای پایدار مستلزم وجود توسعه پایدار در اقتصاد هستند و همچنین توسعه پایدار در اقتصاد، بستگی بسیار شدیدی به چگونگی استفاده از امکانات و خدمات زیست‌محیطی و حفاظت از این منابع؛ از قبیل استفاده از هوا، آب، فضای سبز و کلیه امکانات و فضاهای شهری دارد، درآمدهای پایدار باید از دو خصیصه تداوم‌پذیری و حفظ کیفی محیط شهری برخوردار باشند که در طول زمان، قابل اتکاء بوده و برای دستیابی به آن بتوان

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

برنامه‌ریزی‌های لازم را انجام داد. به عبارت دیگر، آن دسته از درآمدهای شهرداری که از خصایص تداوم‌پذیری (دارای ثبات بوده و حداقل در کوتاه‌مدت دچار نوسانات شدید نشوند)، مطلوب بودن (کسب درآمد از آن محل موجب ارتقای رویکرد عدالت‌محوری شود و به ساختارهای زیست‌محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی لطمه وارد نکند) و انعطاف‌پذیری (پایه درآمدی در طی زمان، بزرگ شود و همپا با گسترش مخارج، گسترش یابد تا از مضیقه مالی، اجتناب شود) برخوردار باشند و برای وصول آن بتوان برنامه‌ریزی‌های اجرایی لازم را تعریف کرد، درآمدهای پایدار محسوب می‌شوند. بنابراین کلیه اقلام درآمدی که به هر دلیل تحت تأثیر شوک‌ها، بحران‌ها، تغییر قوانین و مقررات و نوسانات اقتصادی قرار می‌گیرند، قابل اتکاء نمی‌باشند و خصیصه اول پایداری را ندارند. از طرف دیگر، درآمدهای پایدار باید به‌گونه‌ای تعریف شوند که دستیابی به آن‌ها، شرایط کیفی شهر را به عنوان یک پدیده زنده در معرض تهدید و تخریب قرار ندهد. به عبارت دیگر، مطلوب بودن و سالم بودن درآمد، حائز اهمیت است (شرزه‌ای و قطمیری، ۱۳۸۰).

به طور کلی، منابع درآمدی شهرداری‌ها در طول دوره‌های مختلف، دارای وزن‌های متفاوتی است. سهم کمک‌های دولتی در سال‌های قبل از ۱۳۶۲، سیر صعودی داشت؛ ولی براساس طرح خودکفایی شهرداری‌ها مصوب قانون بودجه سال ۱۳۶۲، مقرر گردید شهرداری‌ها طی یک برنامه‌ریزی سه ساله، به خودکفایی برسند. از آن پس، سهم کمک‌ها از ناحیه دولت، سیر نزولی را آغاز کرد[1]. خودکفایی شهرداری‌ها و حرکت در جهت کاهش وابستگی آنها به منابع اعتباری دولتی، از سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اساسی در برنامه‌های اول، دوم و سوم کشور بود. همزمان با کاهش کمک‌های دولت به شهرداری‌ها و اعمال سیاست‌های خودکفایی سازمان‌های محلی، شهرداری‌ها برای تأمین هزینه‌های شهری، به شیوه‌های مختلفی متوسل شدند که مهم‌ترین و عمومی‌ترین این شیوه‌ها، وضع عوارض جدید یا گسترش عوارض موجود است. در سال‌های اخیر، بیشترین منبع درآمدی قابل اتکای شهرداری‌های کشور به منظور تأمین هزینه‌های شهری، عوارض بر ساختمان‌ها، فروش تراکم و تغییر کاربری اراضی بوده است (اکبری، ۱۳۸۳).

اقلام درآمدی شهرداری‌ها در یک تقسیم‌بندی کلی، به چهار دسته اصلی: عوارض و مالیات‌های دریافتی، فروش خدمات، استقراض و دریافت کمک‌های بلاعوض، تقسیم می‌شوند. برخی از منابع مالی ناپایدار شهرداری عبارتند از: درآمد ناشی از عوارض عمومی، عوارض ناشی از اجرایی کمیسیون ماده صد، کمک‌های اعطایی دولت و سازمان‌های دولتی، استقراض از بانک‌ها و نهادهای مالی داخلی و خارجی، انتشار اوراق مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی. در ادامه نیز برخی از منابع پایدار شهرداری توضیح داده خواهد شد.

بررسی و شناخت درآمدهای پایدار شهرداری‌ها

درآمدهای پایدار شهرداری عبارتند از:

۱- عوارض بر ارتباطات و حمل‌ونقل

عوارض بر ارتباطات و حمل‌ونقل؛ شامل عوارض بر شماره‌گذاری وسایل نقلیه و عوارض صدور پروانه تاکسی‌رانی، عوارض بلیت مسافرت و باربری و عوارض بر معاملات وسایل نقلیه، عوارضی هستند که می‌توان آنها را در یک نظام شهری، درآمدهای مستمر قلمداد کرد؛ زیرا این عوارض متأثر از فعالیت‌هایی هستند که همواره در بدنه شهر ارائه می‌شوند، هر چند ممکن است برخی از آنها تحت تأثیر تحولات و نوسانات اقتصادی شهر، دچار تغییر گردند، اما به هر حال عمده این عوارض، ضمن تأمین بخشی از نیازهای مالی شهرداری‌ها نه تنها باعث

۱- علت عمده این موضوع، عدم‌توان دولت برای تأمین منابع مالی لازم برای شهرداری‌ها به دلیل جنگ و تحریم اقتصادی بود.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

تخریب فضای شهری نمی‌شوند، بلکه باعث افزایش کیفیت آن نیز می‌شوند؛ برای مثال معاینه فنی اتومبیل‌ها.

۲- عوارض حاصل از صدور پروانه‌های ساختمانی

هر چند این عوارض می‌تواند تحت تأثیر نوسانات بازار مسکن و همچنین تحت تأثیر قوانین و مقررات ساخت و ساز در شهرها قرار گیرد، اما به لحاظ وجود تقاضای مؤثر برای مسکن در شهرها، از یک تداوم نسبی برخوردار است. چنانچه صدور پروانه‌های ساختمانی، طبق ضوابط شهرسازی مدرن و اصولی و منطبق با نقشه‌های جامع شهری انجام گیرد، درآمد حاصل از آن، پایدار خواهد بود.

۳- عوارض نوسازی

به جرأت می‌توان بیان کرد که مهم‌ترین درآمد پایدار شهرداری‌های کشور، عوارض نوسازی است. عوارض نوسازی که در کشورهای جهان، تحت عنوان مالیات بر دارایی‌های غیرمنقول[1] از آن نام برده می‌شود، از اقلامی است که هر ساله می‌تواند منبع درآمدی مناسبی برای شهرداری‌ها باشد؛ زیرا از یک تداوم قابل قبول برخوردار است و دریافت آن، نه تنها سلامت محیط‌زیست شهری را به خطر نمی‌اندازد بلکه به صورت مستمر، پتانسیل درآمدی شهرداری‌ها را به منظور افزایش توان تولیدی و ارائه کالاها و خدمات عمومی، افزایش می‌دهد. هر چند در سال‌های اخیر در شهرهای کشور، این رقم نسبت به گذشته، سهم خود را در درآمدهای شهرداری‌ها افزایش داده اما سهم آن از کل درآمدهای شهرداری‌ها، بسیار اندک است.

جدول ۱- سهم عوارض نوسازی از درآمدهای شهرداری‌های چند شهر

شهر	سال	سهم عوارض نوسازی از درآمدهای شهرداری
مادرید	۲۰۰۳	۱۲
تورنتو	۲۰۰۷	۴۱/۵
بمبئی	۲۰۰۸	۱۹
کیپ تاون	۲۰۰۸	۲۵/۴
سئول	۲۰۰۵	۶۳
مشهد مقدس	۱۳۸۸	۲/۶
مشهد مقدس	۱۳۸۹	۱/۵

منبع: (شرزه‌ای، ۱۳۸۷)

همان‌گونه که در جدول ۱ مشاهده می‌شود در شهرهای دنیا، سهم درآمدی حاصل از عوارض نوسازی، بالاست اما در ایران، این رقم در حال کاهش می‌باشد.

۴- بهای خدمات شهری و درآمدهای مؤسسات انتفاعی

از دیگر منابع درآمدی شهرداری‌ها، فروش خدمات به شهروندان و سازمان‌ها و نهادهای موجود در شهر می‌باشد. شهرداری‌ها، وظیفه تولید و ارائه خدمات شهری و کالاهای عمومی محلی را بر عهده دارند؛ بنابراین دریافت تعرفه و بهای این قبیل کالاها و خدمات می‌تواند منبع درآمدی برای شهرداری‌ها به شمار آید، البته اشکال اساسی، در تعریف تعرفه و بهای خدمات شهری است. در آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های صادر شده توسط

1- Property Tax

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

وزارت کشور و در فرم‌های بودجه‌ریزی شهرداری‌ها، فصلی تحت عنوان «بهای خدمات و درآمدهای مؤسسات انتفاعی شهرداری» وجود دارد، ولی این امر نیز نارسایی‌های موجود در تدقیق موضوع و شیوه تعیین تعرفه را برطرف نمی‌کند. از سوی دیگر، موضوع عوامل مؤثر بر نیازهای مالی و خدماتی شهری، رویکرد دیگری است که باید به عنوان پیش‌فرض‌های هرگونه محاسبه و تعیین بهای خدمات شهری، در نظر گرفته شود. چنانچه این عوامل را در دو بخش «جهت تقاضا» و «جهت عرضه»، تقسیم‌بندی موضوعی کنیم، در بخش جهت تقاضا اندازه رشد جمعیت، قلمرو جغرافیایی شهر، سطح توزیع درآمد خانوارها، نظام حمل‌ونقل شهری و نظام کاربری اراضی و در بخش جهت عرضه نیز قلمرو شهرداری، پوشش جمعیتی و خدمات شهری، استانداردهای خدمات شهری، سطح قیمت نهاده‌های تولیدی، نرخ تورم، کارایی فنی و تخصصی شهرداری و سازمان‌ها و شرکت‌ها، قرار می‌گیرند. این عوامل در واقع موضوعاتی هستند که مهم‌ترین و اساسی‌ترین پایه‌های نظری و عملی اثرگذار بر تعیین نوع و بهای خدمات شهری خواهند بود؛ موضوعی که در حال حاضر به دلیل فضای حاکم بر محدوده و قلمرو وظایف شهرداری‌ها با نارسایی‌های مواجه هست. اگر شهرداری‌ها وظیفه تولید و ارائه خدمات و کالاهای عمومی محلی را برعهده بگیرند و نظام درآمدی خود را بر این گونه خدمات، پایه‌گذاری کنند، به چارچوبی نظام‌مند، پویا و مطلوب خواهند رسید و اگر مدیریت شهری به تعیین و تعریف دقیق آنها بپردازد و قلمرو وظایف خود را به گسترش غیرمطلوب و مداخله‌گرانه در حیطه وظایف دولت یا نهادهای دولتی یا خصوصی، افزایش ندهد، می‌توان امیدوار بود که شرایط منطقی و نظام‌مندی در کسب درآمدهای پایدار داشته باشد. این درآمدها، از خصیصه سالم بودن و تداوم‌پذیری نیز برخوردار هستند. از مهم‌ترین این خدمات می‌توان به خدمات ارائه شده به نهادهای محلی و دستگاه‌های اجرایی، خدمات ارائه شده به بخش مسکن و زمین، خدمات ارائه شده به بخش حمل‌ونقل، خدمات ارائه شده برای ارتقای کیفیت زندگی شهری و خدمات ارائه شده به بخش‌های تجاری و بازرگانی نام برد.

۵- درآمد حاصل از پارکینگ شهری

درآمد حاصل از پارکینگ شهری، چه از طریق نصب پارکومتر و چه از طریق گماردن پارکبان، از اقلام درآمدی پایدار محسوب می‌شود. رقم مزبور، سهم قابل توجهی در درآمدهای شهرداری‌ها ندارد، اما به لحاظ وجود تقاضای فزاینده برای فضای پارک وسایل نقلیه در شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها و رشد بالای تعداد خودروها، پتانسیل فعال شدن این قلم درآمدی وجود دارد. به دلیل مستمر و همیشگی بودن درآمد حاصل از پارکینگ، این قلم، درآمد پایدار می‌باشد. درآمدهای حاصل از عوارض سالیانه اتومبیل نیز جزء درآمد پایدار هستند.

مأخذ قانونی منابع درآمدی شهرداری‌ها، به دو مرجع برمی‌گردد: مصوبات شورای اسلامی شهر و قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی.

در جدول۲، کدهای درآمدی شهرداری و شرح آنها آورده شده است.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

جدول ۲- کدهای درآمدی شهرداری و شرح منابع آن

کدهای درآمدی	شرح عناوین	وضعیت درآمد
سهمیه شهرداری از پرداخت‌های وزارت کشور	دولت با پرداخت‌های متناسب با سطح اقتصادی و منابع درآمدی هر شهر می‌تواند سیاست‌های کلان اقتصادی را برای از بین بردن تفاوت‌های منطقه‌ای و ایجاد رونق اقتصادی، محقق سازد.	ناپایدار
عوارض توأم با مالیات وصولی در محل و ارزش‌افزوده	شامل عوارض بسته شده بر مواد نفتی، گاز و آب و سهم شهرداری‌ها از محل ماده ۳ می‌باشد.	پایدار
عوارض بر ساختمان‌ها و اراضی	عوارض بر پروانه‌های ساختمانی، عوارض بر مازاد تراکم و تفکیک اراضی و ساختمان‌ها و عوارض بر بالکن و پیشامدگی، بیشترین سهم را از کل درآمد این کد درآمدی، به خود اختصاص داده است.	ناپایدار
عوارض بر ارتباطات و حمل‌ونقل	اولین شماره‌گذاری و سالیانه اتومبیل و موتورسیکلت، حق امتیاز تاکسی و مینی‌بوس و اتوبوس، عوارض نقل و انتقال و معاینه اتومبیل، حق ثبت‌نام آموزش رانندگی، عوارض گذرنامه، عوارض مسافران هوایی داخلی و ...	پایدار
عوارض بر پروانه‌های کسب، فروش و تفریحات	شامل عوارض بر سینما و نمایش، اماکن عمومی، پروانه کسب و پیشه و حق صدور پروانه، دستگاه‌های قالیبافی، صادرات کالا و ... می‌باشد.	پایدار
درآمدهای حاصل از فروش اموالشهرداری و وصولی در مقابل خدمات	فروش اموال غیرمنقول و منقول، فروش زباله، حق آسفالت و لکه‌گیری، درآمد حاصل از فروش محصولات محلی، درآمد حاصل از کرایه ماشین‌آلات، عواید حاصل از پارکینگ و پارکومترها، حق کارشناسی و فروش نقشه و...	ناپایدار
درآمد تأسیسات شهرداری و جرایم تخلفات	شامل اتوبوسرانی، کشتارگاه‌ها، غسال‌خانه‌ها، پارک‌ها و کارخانه‌ها، آسفالت، تأسیسات معدن و درآمدهای حاصل از اجرای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری می‌باشد.	پایدار
درآمد حاصل از وجوه اموال شهرداری	از محل مال‌الاجاره ساختمان‌ها و تأسیسات شهرداری، حق ورود به تأسیسات شهرداری، درآمدهای حاصل از وجوه سپرده‌های شهرداری و درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری در سایر مؤسسات، کسب می‌شود.	ناپایدار
کمک‌های بلاعوض، هدایا، وام و استفاده از موجودی‌های دوره قبل	منابع بسیار کارا در توانمندسازی شهرداری‌ها توسط کمک‌های بلاعوض دولتی به منظور مناسب‌سازی محیط‌زیست، توسعه و تجهیز تأسیسات شهری، عمران شهرها، حفظ میراث و همچنین در موقع اضطراری و خرید اتوبوس از طریق وزارت کشور می‌باشد. کمک‌های بلاعوض از سایر مؤسسات یا هدایای دریافتی از شهروندان و همچنین مازاد درآمد بر هزینه دوره‌های قبل نیز جزء این منبع درآمدی هستند.	ناپایدار

منبع: (مطالعات نگارندگان)

راهبردهای تأمین منابع مالی پایدار شهرداری تهران با رویکرد اقتصاد مقاومتی

به منظور تأمین مالی پایدار برای شهرداری تهران، راهبردهایی براساس اقتصاد مقاومتی ارائه می‌شوند که عبارتند از:

۱- کنترل و بررسی درآمد حاصل از اجرای مالیات بر ارزش‌افزوده در شهر تهران: بررسی درآمدی مالیات بر ارزش زمین، از دو منظر قابل بررسی است: منظر اول، درآمدهای مستقیم این مالیات و منظر دوم، کاهش هزینه‌های شهرداری (درآمدهای غیرمستقیم) می‌باشد.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

به منظور بررسی امکان جایگزینی درآمد مالیات بر ارزش زمین، با درآمد حاصل از فروش تراکم و صدور پروانه ساختمانی، نیازمند بررسی تخمینی درآمد این مالیات و مقایسه آن با درآمد فروش تراکم و صدور پروانه ساخت می‌باشیم. به این منظور، با محاسبه مساحت زمین در مناطق مختلف تهران و ارزش زمین در هر منطقه و با فرض نرخ مالیاتی یک درصد که در سال ۱۳۸۹، ۱/۵ درصد بود، میزان مالیات در هر منطقه شهری، محاسبه می‌شود. آنگاه با جمع زدن مالیات حصولی در تمامی مناطق، حجم کل مالیات گرفته شده در شهر تهران، به دست می‌آید. لازم به ذکر است در قانون نوسازی و عمران شهری، نرخ مالیات، یک درصد برای عوارض نوسازی، در نظر گرفته شده است. مطابق محاسبات انجام شده، حجم مالیات دریافتنی در شهر تهران، بیش از ۳۷۰۰ میلیارد تومان برآورد می‌شود. این در شرایطی است که تنها، مالیات بر زمین‌های مسکونی، محاسبه شده است. با توجه به قیمت بالای زمین‌های با کاربری تجاری و اداری و دقت به این موضوع که بیش از ۳۰ درصد از زمین‌ها با این نوع کاربری هستند، کل مالیات بر ارزش زمین در شهر تهران، بیش از ۵۵۰۰ میلیارد تومان برآورد می‌شود. درآمد مالیات بر ارزش زمین باید جایگزین درآمدهای شهرداری از محل فروش تراکم و صدور پروانه‌های ساختمانی شود. مطابق صورت‌های مالی شهرداری تهران در انتهای سال ۱۳۸۷، کل درآمدهای شهرداری تهران برابر با ۴۶۹۷ میلیارد تومان بود (معاونت مالی و اداری شهرداری تهران، ۱۳۸۸). حدود ۷۵ درصد از این درآمد، از محل فروش تراکم و صدور پروانه ساختمانی، کسب شده است (اکبرپور، ۱۳۸۶). این درآمد، پایدار نیست و در سال‌های مختلف، تغییرات چشم‌گیری را نشان می‌دهد. درآمد حاصل از فروش تراکم که درآمدی ناپایدار، ضدتولید و دارای اثرات منفی اقتصادی است، می‌تواند با درآمد پایدار بر ارزش زمین که حاوی اثرات مثبت اقتصادی است، جایگزین شود.

۲- کاهش هزینه بازسازی بافت‌های فرسوده: یکی از موارد هزینه‌کرد شهرداری‌ها، به خصوص شهرداری تهران، بازسازی بافت‌های فرسوده شهری است (پورزرندی، ۱۳۸۹). وضع مالیات بر ارزش زمین، استفاده غیربهینه از زمین را توجیه‌ناپذیر می‌کند؛ لذا مالکان زمین را به سرمایه‌گذاری به منظور استفاده بهینه از زمین خود تشویق می‌کند. نتیجه این فرایند، افزایش ساخت و ساز به‌خصوص در مناطق فرسوده شهرها می‌باشد. مطابق تحقیقات انجام شده، وضع این مالیات در شهرهای مورد بررسی، منجر به افزایش قابل ملاحظه ساخت و ساز در آنها شده است. برای نمونه، وضع این مالیات در شهر پیترزبورگ در ایالت پنسیلوانیای امریکا منجر به افزایش بیش از ۳۰۰ درصدی ساخت و ساز در آن شهر شد یا در شهر سیدنی، منجر به افزایش ۱۱۰ درصدی ساخت و ساز شده است. این در حالی است که در سایر شهرهای مجاور و مشابه، رشد ساخت و ساز، تغییر معناداری را تجربه نکرده است. بدین ترتیب با وضع مالیات بر ارزش زمین، با توجه به ترغیب مالکان به سرمایه‌گذاری در ملک خود، از هزینه‌های شهرداری به منظور بازسازی بافت‌های فرسوده، کاسته می‌شود. عامل دیگری که باعث رونق ساخت و ساز می‌شود،کاهش نرخ فروش تراکم و هزینه صدور پروانه ساختمانی می‌باشد. درآمدهای مالیات بر ارزش زمین، جایگزین درآمد حاصل از فروش تراکم و صدور پروانه‌های ساختمانی می‌شود؛ از این رو کاهش هزینه خرید تراکم و هزینه صدور پروانه، عملاً به معنای کاهش هزینه‌های ساخت می‌باشد و در نتیجه، شاهد افزایش حجم ساخت و ساز خواهیم بود. این مسأله نیز به بازسازی بافت‌های فرسوده شهری کمک خواهد کرد؛ زیرا بسیاری از ساخت و سازها، در این مناطق، شکل می‌گیرند. در نتیجه، هزینه‌های

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

شهرداری در بازسازی بافت‌های فرسوده، کاهش خواهد یافت.

۳- سرمایه‌گذاری خارجی و تأمین مالی بین‌المللی: در دنیا برای تأمین مالی و کسب درآمد بین‌المللی، شیوه‌های مختلفی وجود دارد. روش جذب منابع خارجی دوگونه است: ۱- سرمایه‌گذاری خارجی مستقیم ۲- سرمایه‌گذاری خارجی غیرمستقیم. در هر دو روش، تأمین‌کننده منابع مالی حق خواهد داشت اصل و سود سرمایه خود را پس از پرداخت مالیات و هزینه‌ها طبق مقررات کشور میزبان، دریافت کنند. در سرمایه‌گذاری مستقیم، سرمایه‌گذار، سهام واحد تولیدی را خریداری می‌کند؛ در حالی که سرمایه‌گذاری مشترک یا قراردادهای ساخت و بهره‌برداری به نسبت سه مال‌الشراکه توافق شده، صورت می‌گیرد که ممکن است به صورت آورده نقدی یا آورده به صورت ماشین‌آلات و غیره باشد.

۴- سرمایه‌گذاری در بازارهای پولی: صندوق‌های توسعه شهرداری (MDFs)[1]، مؤسسات دولتی هستند که برای سرمایه‌گذاری در تأسیسات زیربنایی، وام می‌دهند. این صندوق‌ها که به عنوان پشتیبان در تأمین اعتبار شهرداری‌ها عمل می‌کنند، ابتدا به عنوان مؤسساتی دولتی تشکیل می‌شوند و سپس به واسطه‌های مالی که فعالیت آنها بر اعتبارات شهرداری‌ها متمرکز است، تبدیل می‌شوند. این مؤسسات به حکومت‌های محلی و سایر مؤسسات سرمایه‌گذار در تأسیسات زیربنایی، اعتبار می‌دهند و مانند ابزاری سنتی برای ایجاد خودکفایی شهرداری‌ها عمل می‌کنند. تأمین بودجه این صندوق‌ها، توسط بازارهای سرمایه بین‌المللی و داخلی، صورت می‌گیرد. صندوق توسعه شهرداری‌ها، سرمایه‌های خود را به پروژه‌های سرمایه‌گذاری حکومت‌های محلی، اختصاص می‌دهند و روندی مشابه با روند بانک جهانی و بانک‌های توسعه منطقه‌ای در وام‌های بین‌المللی برقرار است. تنها تفاوت آنها با مؤسسات مذکور این است که این صندوق‌ها بیشتر به حکومت‌های محلی وام می‌دهند و در پروژه‌های کوچکتر، سرمایه‌گذاری می‌کنند.

اولین نوع صندوق‌های توسعه شهری که در حال حاضر در کشورهای در حال توسعه، متداول است، به عنوان جانشینی برای کمک بلاعوض از محل سرمایه دولتی به حکومت محلی، عمل می‌کنند. این برنامه‌ها که سرمایه را از طریق این صندوق‌ها، زیر نرخ بازار تأمین می‌کنند، اغلب وام‌های یارانه‌ای را با کمک‌های دولتی ادغام می‌کنند. این نوع صندوق‌ها در وام دادن به بخش‌های شهرداری، دارای یک حق انحصاری هستند. این قبیل صندوق‌ها، از شرایط مطلوب وام‌هایشان بهره می‌گیرند تا استانداردهای دقیق‌تری را در آماده‌سازی پروژه‌ها بر مقامات محلی، تحمیل کنند و در تعیین پروژه‌هایی که نیازمند کمک مالی می‌باشد، اولویت‌های سرمایه‌گذاری دولت‌های مرکزی را مدنظر قرار دهند. دومین نوع صندوق‌های توسعه شهری به عنوان پلی در بازار اعتباری خصوصی عمل می‌کند. شهرداری‌ها، انتخاب و آماده‌سازی پروژه‌ها را برعهده دارند و بانک‌های تجاری، تمام بررسی‌های اعتباری را انجام داده و کلیه خطرات بازپرداخت را می‌پذیرند.

۵- ایجاد منابع درآمدی، جایگزین روش‌های متداول موجود در شهرداری به جای افزایش و فروش تراکم

۶- مشارکت با بخش خصوصی در راستای اجرای طرح‌های عمرانی و خدماتی و فروش خدمات مناسب به متقاضیان

۷- اتخاذ روش‌های تشویقی و ایجاد زمینه مناسب در پرداخت عوارض از سوی شهروندان و تقویت سیستم مالیاتی

1- Municipal Funds Development

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

۸- استفاده مناسب و صحیح از املاک و مستغلات شهرداری در راستای افزایش درآمد شهرداری

۹- افزایش درآمد از طریق احداث کارخانجات تولیدی متناسب با وظایف شهرداری و فروش کالاها و مصالح تولیدی، استفاده از تجربیات کشورهای پیشرفته به منظور افزایش درآمد

۱۰- گسترش امر نظارت در امور مرتبط با طرح‌های عمران شهری

۱۱- برنامه‌ریزی، اعمال و اجرای طرح‌های درآمدزا: احداث مجتمع توریستی تفریحی در مناطق دارای استعداد و پتانسیل طبیعی، احداث کارخانه تولید مصالح شن و ماسه و قطعات بتنی، تولید انبوه گل و گیاه و نهال و گیاهان گلخانه‌ای و فروش آنها با توجه به اقلیم و آب و هوای منطقه، اجرای طرح تفکیک زباله‌های شهری، به‌کارگیری روش‌های جدید مکانیزه به منظور کاهش هزینه پرسنلی در خدمات شهری، ایجاد صنایعی تبدلی چون بازیافت کاغذ و پلاستیک و احداث کارخانه سیمان با مشارکت بانک‌ها و بخش خصوصی، ایجاد مرکز اجاره (بانک) ماشین‌آلات عمرانی شهرداری، افزایش بهره‌وری و نیروی کار با استفاده از ارتقای آموزش و دوره‌های بازآموزی، بررسی دقیق و توجیه اقتصادی و فنی طرح‌های خدماتی مورد نیاز شهروندان، نمونه‌هایی از طرح‌های درآمدزا هستند.

۱۲- دریافت عوارض از شرکت‌های بیمه: شرکت‌های بیمه، درصدی از سود سالیانه خود را به عنوان عوارض، به شهرداری‌ها اختصاص می‌دهند؛ زیرا واحدهای آتش‌نشانی شهرداری‌ها، کمک قابل توجهی به جلوگیری یا کاهش پرداخت خسارت بیمه حریق، می‌کنند. همچنین هر چه سطح آسفالت، گشایش و تعریض معابر توسط شهرداری‌ها افزایش یابد، غرامت جانی و مالی بیمه‌های شخص ثالث و بدنه برعهده شرکت‌ها، کاهش می‌یابد و در نتیجه، سود آنها افزایش می‌یابد که به جاست درصدی از آن را برای تأمین بخشی از هزینه‌های ترافیکی شهرداری‌ها، پرداخت کنند.

۱۳- اختصاص بخشی از وجوه حاصل از اخذ جرائم راهنمایی و رانندگی به شهرداری‌ها: انجام خدماتی از قبیل: خط‌کشی و نصب سرعت‌گیرها و علائم چراغ‌های راهنمایی و همچنین هوشمندسازی ترافیک، به عهده شهرداری‌ها است؛ بر این مبنا بهتر است که درصد بالایی از کلیه وجوه حاصل از اخذ جرائم راهنمایی و رانندگی هر شهر، به شهرداری همان محل، اختصاص یابد تا در همین رابطه، به ویژه در زمینه ساخت پارکینگ‌های عمومی، هزینه گردد.

۱۴- دریافت عوارض از ایران خودرو و شرکت‌های فروش خودرو: در چند سال آینده، میلیون‌ها اتومبیل به ناوگان درون‌شهری کشور اضافه خواهند شد و این در حالی است که خیابان‌ها و پارکینگ‌ها، جوابگوی وسایل نقلیه فعلی نیستند و نیاز است که شهرداری‌ها به فکر تعریض معابر و احداث معابر موازی و چند طبقه، به خصوص زیرگذر و روگذر اتومبیل‌رو باشند که دارای هزینه‌های سنگینی است؛ از این‌رو، درصد قابل توجهی از قیمت فروش هر نوع وسایل نقلیه و عوارض شماره‌گذاری آنها، حق طبیعی شهرداری‌هاست.

۱۵- اختصاص درصدی از درآمد اداره‌های خدمات‌رسان به شهرداری‌ها: با توجه به اینکه تمامی تأسیسات و تجهیزات خدمت‌رسانی؛ مانند آب، فاضلاب، برق، گاز و مخابرات، از معابر عمومی مربوطه به شهرداری عبور می‌کنند و بعضی از مواقع، هزینه‌های سنگینی را بر دوش شهرداری‌ها می‌گذارند، جا دارد درصدی از درآمدهای خویش را به شهرداری محل خدمت خود اختصاص دهند.

در نهایت می‌توان گفت به منظور برخورداری از درآمدهای پایدار، ضروری است که ابتدا ماهیت و نحوه

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

شکل‌گیری اقلام درآمدی، تعریف شود و سپس آنها را با ملاک‌های پایداری، سنجید. سلامت روحی و جسمی شهروندان و حفظ کیفیت محیط شهری و توسعه زیرساخت‌ها برای ایجاد و ارائه خدمات به شهروندان، در بلندمدت نیاز به برنامه‌ریزی صحیح و دقیق در راستای کاهش وابستگی به درآمدهای ناپایدار و حرکت به سمت اتکا به درآمدهای پایدار دارد.

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

جهاد اقتصادی، شروع حرکتی مؤثر برای ساختن بنیان آینده‌ای است که امروز برای هر ایرانی، یک آغاز است. اقتصاد مقاومتی، نتیجه و ثمره اقتصادی است که با تکیه بر حرکت‌های جهادی و فداکارانه در برابر احتکار، قد علم می‌کند و با تورم و گرانی مقابله می‌کند. یکی از مهم‌ترین اهداف اقتصاد مقاومتی، دست یافتن به منابع پایدار درآمدی داخلی است.

شهرداری به عنوان یک نهاد عمومی که مسئولیت مدیریت و اداره شهرها را برعهده دارد؛ باید به منظور تأمین منابع مالی خود، سعی در کم کردن اتکای خود به درآمدهای ناپایدار داشته باشد و از طریق افزایش سهم درآمدهای پایدار در منابع درآمدی خود، به ارائه کالاها و خدمات مورد نیاز شهروندان، مبادرت ورزد. افزایش جمعیت و مهاجرت به شهرها و مشکلات شهرنشینی که سبب افزایش حجم تقاضا برای خدمات شهری شده است، واحدهای شهرداری را با مشکلات مالی روبه‌رو کرده است که ضرورت دارا بودن درآمدهای پایدار شهری را برای اداره شهرداری‌ها بیش از پیش نشان می‌دهد. در سال‌های اخیر، اتکای درآمد شهرداری‌ها به دولت، با کاهش چشم‌گیری مواجه بوده و بیشتر درآمد، از فروش تراکم در شهرها، تأمین اعتبار شده است. این نوع درآمدها، مقطعی هستند و استمرار ندارند و حتی با تغییر فصل، بر درآمد شهرداری، تأثیرگذار هستند. اگر مدیریت شهری، خواهان استمرار در درآمد و اطمینان از حصول درآمدی باشد باید برای داشتن درآمدهای پایدار شهری فکری کند تا شرایط کیفی شهر نیز در معرض خطر قرار نگیرد. ایجاد درآمدهای پایدار نیاز به رویکرد جدید نسبت به امور دارد که بازنگری و اصلاح قوانین شهرداری‌ها با توجه به قدمت آنها از آن جمله است. از دیگر موارد در ایجاد درآمد پایدار، تنظیم برنامه‌های اقتصادی درازمدت و تأسیس کارخانجاتی مرتبط با مدیریت شهری و ایجاد یک مدیریت واحد شهری است که جای خالی آن در شهرها، بسیار حس می‌شود. آموزش شهروندان برای گسترش همکاری با شهرداری‌ها، یکی دیگر از موارد لازم در درآمدهای پایدار است. نظارت صحیح و کامل طرح‌های عمرانی و جلوگیری از هدر رفت مصالح نیز بسیار باعث صرفه‌جویی می‌شود. قانون‌گذاری صحیح و دید درازمدت و کلان در مصوبات شوراهای شهر نیز کمک شایانی به بودجه و منافع شهری می‌کند. شهرداری هر شهر، با توجه به وضعیت جغرافیایی و اقلیمی و وضعیت فرهنگی و اقتصادی خاص آن شهر باید مدیریت شهری را سامان‌دهی کند. از طرفی، بالا رفتن کیفیت زندگی در کلان‌شهرها نیازمند صرف هزینه بسیاری است که باید شهروندان از طریق پرداخت عوارض، آنها را تأمین کنند؛ بنابراین امروزه نمی‌توان کلان‌شهرها را با هزینه‌های اندک، اداره کرد و خدمات مناسبی به شهروندان ارائه داد. ساماندهی ترافیک، جمع‌آوری زباله، رفت‌وروب معابر و فعالیت‌های عمرانی، از جمله نیازهایی هستند که هر کدام از آنها با هزینه‌های سرسام‌آوری، در کلان‌شهرها اجرایی می‌شوند؛ این درحالی است که درآمدهای ناپایدار کنونی کلان‌شهرها نمی‌تواند ضامن رشد منطقی در این کلان‌شهرها باشد.

در رابطه با ایجاد درآمدهای جدید، راهبردهای اساسی در ادامه پیشنهاد می‌گردد:

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

۱- ارتقای سلامت اداری و اقتصادی و مبارزه با فساد در این عرصه با تدوین راهبرد ملی مبارزه با فساد و تصویب قوانین مربوط

۲- توسعه پایدار صنعت ایرانگردی

۳- بازنگری و اصلاح نظام درآمدها

۴- بازنگری و اصلاح نظام بودجه‌ریزی

۵- بازنگری و اصلاح نظام مالی و حسابداری

۶- بازنگری و اصلاح نظام مدیریت شهرداری‌ها.

در رابطه با عوارض، موارد زیر بهتر است مدنظر قرار گیرد:

- تعیین قیمت روز املاک
- ایجاد بانک اطلاعات املاک
- بهینه‌سازی نظام تخصیص و وصول
- شفاف‌سازی مبنای محاسبات
- شفاف‌سازی درآمدها و هزینه‌های شهرداری.

۷- منابع

آخوندی، عباس؛ هادی‌زنور، بهروز. (۱۳۸۴). *بازنگری ساختاری نظام درآمدی مدیریت مالیه کلان‌شهر، تهران*. شرکت خدمات ایرانیان، به پیشنهاد مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران.

آیت‌الهی، علیرضا. (۱۳۸۷). *تأمین مالی شهرداری‌های فرانسه، چکیده همایش مالیه شهرداری‌ها*، تهران: انتشارات شهرداری تهران- معاونت مالی و اداری.

اکبری، نعمت الله. (۱۳۸۳). *ظرفیت‌سنجی اقتصاد شهر برای تأمین درآمد شهرداری (مورد مطالعه نوسازی و عمران شهری در شهر اصفهان)*، خلاصه مقالات اولین همایش شهرداری‌ها و اقتصاد شهری، انتشارات سازمان شهرداری‌ها.

جدیدی میاندشتی، مهدی. (۱۳۸۱). *بررسی ساختار منابع درآمدی شهرداری های کشور طی سال‌های ۱۳۷۱-۱۳۷۹*. تهران: مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری سازمان شهرداری‌های کشور.

حسن‌زاده، علی؛ خسروشاهی، پرویز. (۱۳۸۸). *الگوی تأمین مالی کارآمد برای شهرداری‌های کلان‌شهرها (مطالعه موردی شهرداری تهران)*، پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی، همایش مالیه شهرداری.

رزازیان، محسن. (۱۳۸۷). *کارایی بخشی نظام تشخیص و وصول درآمد*، چکیده همایش مشکلات انتشارات مالیه شهرداری‌ها و راهکارها شهرداری تهران، تهران: معاونت مالی و اداری.

شرزه‌ای، غلامعلی. (۱۳۸۷). شناخت پایداری اقلام درآمدی شهرداری‌های کشور، *فصلنامه مدیریت شهری*، شماره ۲۰.

شرزه‌ای، غلامعلی؛ قطمیری، محمدعلی. (۱۳۸۰). *مطالعه روش‌های تأمین منابع مالی شهرداری‌ها (مطالعه موردی: ساختار مناطق مالی شهرداری شیراز)*، مجموعه مقالات همایش مدیری فضای شهری.

شرزه‌ای، غلامعلی؛ مجتهد، احمد و همکاران. (۱۳۸۵). *پروژه اصلاح و تأمین منابع درآمدی شهرداری‌های کشور*، پژوهشکده پولی و بانکی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، به پیشنهاد سازمان شهرداری‌های کشور.

صفری، عبدالحمید. (۱۳۸۳). *ساختار و ترکیب درآمدی شهرداری‌ها در کلان‌شهرهای ایران*، مجموعه مقالات همایش شهرسازی ایران، جلد دوم (مدیریت شهری)، شیراز: انتشارات دانشکده هنر و معماری دانشگاه شیراز.

عابدین درکوش، سعید. (۱۳۸۲). مدیریت مالی شهر، *فصلنامه مدیریت شهری*، ۴(۱۳).

عربشاهی، زهرا. (۱۳۸۵). بررسی تحولات درآمد سرانه شهرداری‌های کلان‌شهرهای کشور ۱۳۷۵، *فصلنامه مدیریت شهری*، *۱۷*(۴).

علی‌آبادی، جواد؛ معصوم، جلال. (۱۳۸۰). چالش‌های مدیریت شهری در ایران، *مجله شهرداری‌ها*، ۳(۳۵).

قادری، جعفر. (۱۳۸۵). ارزیابی نظام مالی و درآمدی شهرداری‌ها در ایران، *فصلنامه بررسی‌های اقتصادی*، ۳(۳).

قلعه‌دار، حسام. (۱۳۸۲). *مقایسه منابع درآمدی شهرداری ها در کلان‌شهرهای ایران و بررسی تأثیرات کالبدی آن*، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشگاه شیراز.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]

قنبری، ابوالفضل. (۱۳۹۰). راهکارهای توانمندسازی افزایش درآمد شهرداری‌ها، *مجله جغرافیا*، ۲۲ (۲۲).

مارتین، هانس پستر؛ شومن، هارالد. (۱۳۸۲). جهانی شدن، دامی برای دموکراسی و رفاه. مترجم فریبرز جعفرپور. *مجله اقتصادی*، شماره ۱۹ و ۲۰، صفحات ۷۱-۶۶.

محمودی، محمود؛ زمردیان، غلامرضا؛ آقایی، مرتضی. (۱۳۹۰). بررسی عوامل مربوط به درآمدهای پایدار شهر تهران و اولویت‌بندی آنها، *نشریه مدیریت شهری، دوره ۹*، شماره ویژه.

معاونت عمرانی دفتر برنامه‌ریزی وزارت کشور. (۱۳۸۱). درآمدی بر طرح مطالعاتی و شهری شهرداری‌ها، *نشریه ۲۹*.

معاونت مالی و اداری شهرداری تهران. (۱۳۸۸).

معزّی‌مقدم، حسین. (۱۳۸۱). *شیوه‌های تأمین منابع درآمدی شهرداری‌ها*، تهران: معاونت برنامه‌ریزی و توسعه، انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور، تهران.

منصور، جهانگیر. (۱۳۸۸). *قوانین مربوط به شهر و شهرداری‌ها*، تهران: انتشارات دیدار.

میرمعزی، سید حسین. (۱۳۹۱). اقتصاد مقاومتی و ملزومات آن (با تأکید بر دیدگاه مقام معظم رهبری). *فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی*، ۱۲(۴۷).

نجاریان بهمنمیری، محمد. (۱۳۷۸). *بررسی درآمد و هزینه شهرداری‌ها درجه ۷ استان مازندران و عوامل مؤثر بر آن طی سال‌های ۷۷-۱۳۶۷*. پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، رشته مدیریت بازرگانی، دانشگاه علو و فنون مازندران.

هادی‌زنوز، بهروز. (۱۳۸۱). *اصلاح نظام درآمدی شهرداری تهران*. معاونت هماهنگی و برنامه‌ریزی شهرداری تهران.

Sullivan, A. (2003). *Urban Economics*, 5thed, Mc Graw-Hill Higher Education.

Panayotou, Theodore. (1995). *Effective financing of environmentally sustainable development in eastern europe and central asia*. Harvard Institute for International Development One Eliot Street, Cambridge, MA 02138.

Pechman, J (1987). Federal Tax Policy Washington, DC, The brooking institution.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1394.3.11.6.6]