

دکتر مهیار اردشیری^۱

مرجان زحمتکشان^۲

بانک زمین شهری و ضرورت ایجاد آن در کلانشهرها (نمونه موردی شهر شیراز)

چکیده

رشد سریع شهرنشینی در کشورهای رو به رشد و مسایل ناشی از ضرورت انطباق بافت کالبدی شهرها با روند فزاینده کمی و کیفی نظام های شهری، موجب افزایش تقاضا برای اراضی قابل ساخت و ساز در شهرها گردیده است. این در حالی است که عرضه زمین در این شهرها تحت تاثیر عوامل گوناگونی نظیر بورس بازی زمین، نارسائی خدمات زیر بنایی، مسایل ناشی از وراثت، موانع حقوقی و قانونی در ثبت و صدور اسناد مالکیت، محدودیتهای ناشی از ضوابط و مقررات شهرسازی، وجود عوارض طبیعی و ... با کندی صورت می گیرد.

بدیهی است محدودیت عرضه زمین مناسب و آماده عمران موجب افزایش بی رویه قیمت زمین و نابرابری شدید آن در سطح شهرها می گردد. این افزایش قیمت نه تنها به مرور دسترسی دولت و نهادهای عمومی و اقشار کم درآمد و حتی متوسط را به بازار زمین کاهش می دهد، بلکه این بازار را به محل امنی برای جذب و دفن سرمایه های سرگردان مبدل می سازد. بورس بازی زمین که یکی از پیامدهای افزایش روز افزون قیمت زمین است همراه با بازتابهای نامطلوب اقتصادی، اجتماعی و کالبدی ناشی از آن یکی از موانع جدی در عمران شهرها و حتی توسعه اقتصادی در این کشورها به شمار می رود. از اینرو اتخاذ راهکارهای مؤثر برای افزایش عرضه زمین و تثبیت قیمت نسبتاً موزون آن در سطح شهرها مورد تاکید برنامه ریزان شهری و نظریه پردازان توسعه اقتصادی است.

۱. عضو هیئت علمی دانشگاه شیراز rdeshiri@shirazu.ac.ir

۲. کارشناسی ارشد شهرسازی دانشگاه شیراز Marjan_zahmatkeshan@yahoo.com

هدف افزایش عرضه زمین در بازار و تثبیت قیمت آن، موجب ارائه سیاستهای متنوعی در جهت اصلاح عملکرد بازار گردیده، لیکن منطق و کاربرد این سیاستها در هر کشوری نیازمند مطالعه و شناخت گذشته تاریخی و نحوه عملکرد بازار زمین است. یکی از سیاستهای پیشنهادی، ایجاد بانک زمین در شهرهاست. وظیفه اصلی بانک زمین، تامین زمین برای توسعه هماهنگ شهر و عرضه آن با شرایطی مناسب برای اجرای برنامه های عمران شهری است. ایجاد بانک زمین همچنین موجب می شود تا از دسترسی دولت و سازمانهای عمومی به بازار زمین جهت تأمین خدمات عمومی در شهرها اطمینان حاصل شود.

در این مقاله ضمن بررسی ضرورت ایجاد بانک زمین در شیراز، با توجه به تجارب جهانی و ویژگیهای منحصر بفرد بازار زمین در شهر شیراز، اهداف، وظایف و کاربرد ایجاد بانک زمین مورد بحث قرار می گیرد.

کلید واژه ها: بانک زمین، سیاست زمین، مدیریت شهری

مقدمه

طی چند دهه اخیر، بویژه از دهه ۱۹۹۰ تاکنون، نگرش جدیدی در مدیریت شهری مورد توجه فزاینده سازمانهای بین المللی، برنامه ریزان شهری حکومتها و سازمانهای محلی قرار گرفته است. در این نگرش، عرصه ها و وظایف جدیدی برای مداخله سیاستگذاران، مدیران و برنامه ریزان شهری، در برخورد با مسائل و تنگناهای ناشی از شهرنشینی سریع در کشورهای رو به رشد و محدودیتهای ظرفیتهای تولیدی در این کشورها تعیین شده است. به عنوان دو نمونه برجسته از توجه به نگرش جدید می توان به مفاد «برنامه مدیریت شهری» (Urban Management Program, UMP) سازمان ملل و بانک جهانی و همچنین مصوبات اجلاس ۱۹۹۶ «هابیتات ۲» (Habitat II) در استانبول ترکیه اشاره کرد.

در برنامه مدیریت شهری (UMP) که نوعی برنامه همکاریهای فنی بین المللی به شمار می رود و با مشارکت سازمان ملل متحد (UNDP) و کارگزاران بین المللی و بانک جهانی (WB) طراحی و اجرا شده است، توجه عمده معطوف تقویت بنیه شهرهای بزرگ و کوچک برای بهبود مدیریت رشد اقتصادی شهری، توسعه اجتماعی شهری و کاهش فقر شهری است. طبق این برنامه، عرصه های عملیاتی مدیریت شهری عبارتند از:

- مدیریت زمین شهری (Urban Land Management)
- مدیریت زیرساختهای شهری (Urban Infrastructure Management)
- مدیریت امور مالی شهرداری ها (Municipal Finance Management)
- مدیریت محیط زیست شهری (Urban Environment Management)
- کاهش فقر شهری (Urban Poverty Alleviation)

در بین برنامه های فوق، مدیریت زمین شهری بواسطه اثر بخشی در سایر برنامه از نقش و حساسیت بیشتری برخوردار است. علاوه بر آن، چالشهای دهه ۱۹۹۰ در فاز اول (UMP) برپایه تجارب جهانی و نمونه های موردی در چندین کشور جهان به سه چالش مهم در بحث مدیریت زمین رسید که شامل موارد زیر بودند:

۱. کارآتر ساختن مکانیزم بازار زمین (با تشخیص جاهایی که عملکرد نامناسب است و سیاستها و مقرراتی که به این اختلال کمک می کنند).
۲. ارتقاء بخشی نهادها و ابزارهایی که از عملکرد کارآی بازار زمین حمایت می کنند (اطلاعات و امنیت)
۳. ارتقاء بخشی حاکمیت (نیروهای نهادی تکنیکی، فرهنگی، مالی، محیطی و بالاتر از همه نیروهای سیاسی که در تصمیم گیریهای مدیریتی دخیل هستند) (Clarke 1991).

نقش مؤثر بازار زمین در کشور های جهان سوم و قابلیت آن در تأثیر گذاری بر روی سایر محورهای استراتژیک موجب گردیده است تا مدیریت زمین به عنوان مؤثر ترین ابزار مدیریت شهری محسوب گردد. بهبود عملکرد بازار زمین و افزایش میزان دسترسی به این بازار، متناسب با نرخ شهر نشینی، محور سیاست گذاری در این زمینه است. برای اصلاح عملکرد بازار زمین نه تنها لازم است سیاستهایی در جهت افزایش عرضه زمین مناسب اتخاذ شود، بلکه شایسته است کنترل تقاضا و بهبود دسترسی دولت و اقشار مختلف جامعه به بازار زمین مورد توجه مدیریت شهری قرار گیرد. شایان ذکر است که

اصلاح عملکرد بازار زمین تأثیر بسزایی در افزایش تولید، بهبود محیط شهری، عدالت اجتماعی و توزیع قدرت در جامعه خواهد داشت.

اهداف سیاستهای زمین

فلیپ کی ول در مورد مفهوم سیاست زمین می گوید: "سیاست زمین عبارت است از شیوه کنترل و اثر گذاری بر استفاده از زمین، برنامه ریزی زمین، نحوه مالکیت، قیمت و استفاده های گوناگون از آن، خصوصاً در فرآیند توسعه که عموماً توسط دولتها اعمال می شود". این تعریف بر این نکته تأکید دارد که کنترل و نظارت بر کاربری اراضی شهری در راستای دستیابی به اهداف طرحهای مصوب شهری نمی تواند تنها محور سیاستگذاری باشد، بلکه مدیریت زمین بایستی توانایی لازم را برای بهبود دسترسی اقشار کم درآمد به بازار زمین، کنترل قیمت زمین و حتی کنترل مالکیت زمین نیز داشته باشد.

سیاستهای زمین شهری معمولاً در راستای دو هدف کلی تنظیم می گردند: هدف اول این سیاستها بهبود عملکرد بازار زمین به گونه ای که بازار پاسخگوی نرخ تقاضا ناشی از روند شهرنشینی باشد. لذا سیاستهای زمین عمدتاً متوجه تطبیق عرضه و تقاضای زمین در بازار است. در این راستا شایسته است سیاستها در جهت تأثیر گذاشتن بر هر دو طرف این معادله (عرضه و تقاضا) به کار گرفته شوند. در حالی که برخی از این سیاستها بایستی وظیفه افزایش عرضه زمین را در بازار داشته باشند، برخی دیگر می بایست در راستای افزایش میزان کارایی در استفاده از اراضی شهری و لذا کاهش تقاضای مؤثر در بازار زمین تنظیم گردند.

هدف دوم سیاستهای زمین، افزایش دسترسی گروههای ویژه (گروههای هدف) به ویژه طبقات کم درآمد به بازار زمین است. این توجه بواسطه تأثیر عملکرد آزادانه بازار زمین بر روی قیمت اراضی شهری است؛ زیرا در کوتاه مدت معمولاً عدم توانایی دولت و بخش خصوصی تحت تأثیر فشارهای سیاسی، اقتصادی و اجتماعی در عرضه زمین به میزان کافی و توزیع عادلانه تر ثروت در جامعه باعث افزایش قیمت زمین می گردد. افزایش قیمت زمین عملاً دسترسی گروههای آسیب پذیر و کم درآمد و همچنین نهادهای خدماتی را به بازار زمین کاهش خواهد داد. به عبارت دیگر، مدیریت توسعه پایدار شهرها ایجاب می نماید تا ضمن تنظیم سیاستهای اصلی زمین در جهت بهبود

عملکرد بازار، همزمان سیاستهایی در راستای افزایش دسترسی اقشار کم درآمد و سازمانهای خدماتی به بازار زمین نیز اتخاذ گردد.

شیوه های دخالت دولت در مقوله زمین شهری

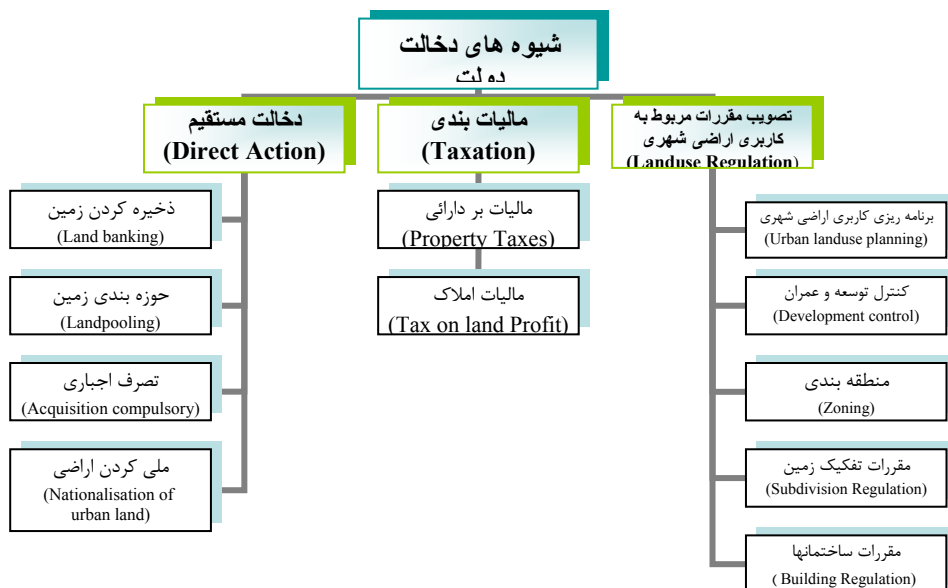
دخالت دولتها در بازار زمین شهری و کنترل یا هدایت عملکرد آن می تواند به شکلهای زیر صورت گیرد:

الف) تصویب مقررات مربوط به کاربری اراضی شهری (Landuse Regulation)

ب) مالیات بندی (Taxation)

ج) دخالت مستقیم (Direct Action)

اکنون در تمام کشورها دولتها متقاعد شده اند که برای تامین منافع عموم جامعه لازم است نحوه استفاده از زمین شهری را کنترل نمایند. عمده ترین دلیل برای دخالت دولت معمولا نیاز به زمین برای احداث خیابانها و گذرگاهها، تامین تسهیلات و امکانات شهری و خدمات عمومی و یا جلوگیری از رها شدن قطعات زمین در شهرهاست (جوادی، ۱۳۷۸). شیوه های دخالت دولت در مقوله زمین شهری در نمودار زیر خلاصه شده است:



نمودار شماره (۱) - شیوه های دخالت دولت در مقوله زمین شهری

بانک زمین (land bank)

بانک زمین به عنوان یکی از ابزارهای سیاست زمین به یک رشته از فعالیتهای بخش عمومی و خصوصی اطلاق می شود که در آن زمین را جهت بهره برداری عادلانه و منطقی ذخیره می کنند. بانک زمین در نظامهای مختلف حکومتی هدفهای گوناگونی را تعقیب می کند، اما اگر هدفهای این بانک را به دور از نظامهای حکومتی در نظر بگیریم می توان گفت که نوسازی شهرها، استفاده صحیح از زمینهای شهری و فضاهای سبز شهری، مکان گزینی تجهیزات و تاسیسات شهری و بالاخره ایجاد خانه های ارزان قیمت و سیاست زمین و مسکن و در کل کاربری مناسب زمینهای شهری جهت کاربری مناسب زمینهای شهری جهت کنترل سامان مند رشد شهری از وظایف این بانک است.

بانک زمین می تواند طرح های بزرگ و کوچک شهری را شامل شود. این طرحها می تواند شامل ایجاد فرودگاههای بین المللی، استادیومهای بزرگ ورزشی، سالنهای اجتماعات، پارکهای جنگلی، خطوط حمل و نقل و گاهی تاسیسات و تجهیزات کم وسعت مثل ایجاد مدارس، کلینیکها و پارکهای محله ای در واقع بانک زمین استفاده از

زمینهای شهری را در سالهای آتی بصورت منطقی و بدون تحمیل هزینه های سنگین خرید زمین، امکان پذیر ساخته و بدین طریق راه را برای توسعه پایدار شهرها فراهم می کند. بدین سان ملاحظه می شود که تنظیم قیمت زمین یکی از هدفهای بانک زمین است.

ریچارد پی - فیشمن (Richard P. Fishman) معتقد است بانک زمین می تواند در موارد زیر نقش مؤثری ایفا کند:

۱. در ایجاد زمینه برنامه ریزی مناسب و بهینه در استفاده از زمین ؛
۲. استفاده از زمینهای بانک زمین در ارائه خدمات شهری مناسب نظیر احداث فضاهای باز، خطوط حمل و نقل عمومی، لوله های آب و گاز و سایر خدمات شهری ؛
۳. هنگام اجرای طرحهای محلی و ناحیه ای مسئولین بانک زمین می توانند به شرط نیاز بخش خصوصی به زمین و به جهت جلوگیری از افزایش قیمت، مقداری از اراضی تحت تسلط بانک را با قیمت مناسب در اختیار متقاضیان بخشهای مختلف از جمله بخش خصوصی قرار دهند. این امر در کنترل قیمت زمین و جلوگیری از معاملات اقماری آن بسیار مناسب است.

پیشینه بانک زمین در دیگر کشورها

کشورهای پیشرفته جهان از مدتها پیش به منظور توسعه جامع شهری، با استفاده از تمهیدات خاص از جمله استراتژی سیاست زمین و بانک زمین به کنترل زمین به عنوان یکی از مهمترین عوامل توسعه پرداخته اند. در کشورهای اسکاندیناوی، هلند و انگلستان، مالکیت عمومی زمین تحت شرایط حاکمیت سیستم مالیاتی، زمین برای ساختمان، طرح جامع، کاربری زمین، کنترل فضاهای سبز بویژه زمینهای کشاورزی اطراف شهر ها صورت می گیرد. در کشور انگلستان سیاست زمین از سال ۱۹۰۹ به نحوی در امر برنامه ریزی کاربری زمین توسط حکومتهای محلی اجرا می شد، اما از سال ۱۹۴۸ با ایجاد تفکر برنامه ریزی در راه ایجاد شهرهای جدید، سیاست زمین جهت کنترل آن به نحو موثرتری مورد توجه قرار گرفت. طی دهه ۱۹۸۰ جهت حل مسائل و مشکلات شهری انگلستان استراتژی سیاست زمین فعالیت گردید و زمینهای بانک زمین برای مصارف عمومی به کار گرفته شد. در هلند تمامی شهرداریها یک برنامه فعال برای توسعه بانک زمین دارند.

در دانمارک زمینهای این بانک برای احداث راهها و ساخت زیربنای شهری مورد استفاده قرار می گیرد. در این کشور بانک زمین معاملات قماری و بورس بازی زمین را کنترل می کند. در سه شهر بزرگ دانمارک بیشتر زمینهای شهری در مالکیت بانک زمین قرار دارد.

در کشور فرانسه دو عامل باعث توجه به تدوین استراتژی سیاست زمین از سال ۱۹۴۶ گردید نخستین عامل، گستردگی حکومتهای محلی و کنترل آنها بر ایالات مختلف این کشور بود (حدود ۳۶ هزار دولت محلی در این کشور وجود دارد که ۸۵٪ آنها کمتر از ۱۵۰۰ نفر جمعیت دارند). دومین عامل در ارتباط با رشد سریع شهری در این اواخر است بویژه از هنگامی که این کشور رقابت را با انگلستان، آلمان و آمریکا آغاز کرد (رحیمی ۱۳۷۸).

در کشور ایتالیا سیاست زمین شهری و برنامه ریزی، از هنگام تدوین « قانون شهرنشینی » در سال ۱۹۴۲ که در آن به برنامه ریزی کاربری اراضی و نقش برنامه ریزان توجه شد، مورد توجه قرار گرفت.

در کشور سوئد نیز بیش از دو دهه بیشتر اراضی شهر استکهلم در مالکیت عمومی قرار گرفته است. در امریکا نیز سیاست زمین به طور عمومی توسط صاحبان شرکتهای خصوصی بزرگ، بهره برداران عمده و طرفداران بازار آزاد مورد توجه قرار گرفت. در میان کشورهای در حال توسعه نیز کشورهایی چون زامبیا، فیلیپین، شیلی، سریلانکا و زیمبابوه با تاسیس بانک زمین و اتخاذ سیاستهای خاص در ارتباط با زمین تا حدودی با توجه به نظام حکومتی و شرایط فرهنگی، تاریخی، اقتصادی و اجتماعی جامعه شان، توانسته اند بر مسائل و مشکلات شهری فائق آمده و توسعه شهری را تحت کنترل در آورند.

در ایران نیز از هنگام انقلاب اسلامی چندین قانون در خصوص زمین شهری به منظور استفاده های عمومی شهروندان به تصویب رسیده است. در سال ۱۹۷۹ همه زمینهای شهری که به صورت سرگردان و رها شده یا دارای مالکیت مشخصی نبودند، طبق قانونی به اراضی عام المنفعه تبدیل شدند (عزیزی، ۱۳۷۷).

بانک زمین؛ ماهیت، اهداف و وظایف

۱. ماهیت بانک زمین

درباره ماهیت و وظایف بانک زمین، قبلاً توضیح دادیم و نیز گفتیم که شامل چه طرحهایی می شود.

همچنین همانگونه که اشاره شد دستیابی به توسعه پایدار شهر مستلزم مدیریت صحیح زمین از طریق استراتژیهای مناسب، سیاستگذاری و اعمال نظارت و کنترلهای لازم است. ایجاد بانک زمین به عنوان یک اهرم کنترلی در امر سیاست گذاری زمین از جایگاه و اهمیت ویژه ای برخوردار است. موفقیت در استفاده صحیح ابزاری از بانک زمین خود مستلزم ایجاد شرایط و بستر مناسب است. لذا برای ایجاد بانک زمین لازم است شرایط چندی در نظر بگیریم و آنها را فراهم نمائیم:

- شناخت عامل زمان برای اجرای طرحهای مورد نیاز شهر، حداقل در ۲۰ سال آینده؛

- تعیین وسعت زمینهای مورد نیاز جهت انجام طرحهای شهری؛

- فراهم نمودن امکانات مالی لازم برای بانک زمین؛

- تهیه آیین نامه های لازم جهت نحوه تهیه زمین و ذخیره آن و همچنین واگذاری زمین به متقاضیان.

با توجه به نکات فوق بهتر است به هنگام تاسیس بانک زمین بر روی دو نکته اساسی تاکید گردد:

۱. کدام زمین در چه زمانی و برای چه هدف هایی باید خریداری شود؛

۲. کدام زمین در چه زمانی، برای چه مدتی و به چه کسی باید فروخته شود و یا در اختیار او قرار گیرد.

۲. اهداف کلان بانک زمین

به طور سنتی غالب سیستمهای مدیریت زمین رویکرد اصلاحی نسبت به عملکرد بازار زمین دارند. حرکتی تکاملی جهت نیل به یک ساختار اطلاعاتی زمین که موجب توسعه اقتصادی مدیریت بهینه و ثبات اجتماعی می شود هم در کشورهای توسعه یافته و هم در کشورهای در حال توسعه به وجود آمده است. در حالی که اطلاعات و امنیت برای عملکرد کارایی مکانیزم بازار دو نیاز بحرانی به شمار می آیند (Clarke 1991)، بانک زمین می تواند با ارتقاء بخشی اطلاعات، امنیت بازار اقتصاد زمین را بهبود بخشد و بر کارایی مکانیزم بازار آن صحنه گذارد. اطلاعات به روز و کافی آن می تواند ابزار بسیار

با ارزشی را در دست مدیریت شهر قرار دهد. از جمله مهمترین اهداف بانک زمین می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- کاهش هزینه های خدمات عمومی؛
 - تنظیم نظام عادلانه میان مالکان و مردم با توجه به منافع عمومی؛
 - ایجاد الگوی توسعه مناسب برای شهرها، توسعه منطقی به جای توسعه نسنجیده؛
 - توسعه و عمران زمینهای رها شده؛
 - نگهداری بخشی از اراضی شهری به سبب چشم اندازهای زیبای طبیعی یا تاریخی و فرهنگی؛
 - تنظیم عملکرد بازار زمین و کنترل آن برای جلوگیری از معاملات قمار و بورس بازی زمین؛
 - تهیه زمین کافی برای بخش خصوصی.
- با توجه به اهداف فوق، تاسیس بانک زمین دارای بازتابهای اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، طبیعی، زیست محیطی و کیفیت کاربری سالم زمینهای شهری است. از این رو ایجاد بانک زمین در تمامی شهرها ضروری و لازم به نظر می رسد.

جدول شماره (۱) - اهداف اصلی و فرعی بانک زمین

ردیف	هدف اصلی	اهداف فرعی
۱	اهداف زیست محیطی	جلوگیری از تخریب زمین، حفظ پیوند شهر و طبیعت، توسعه منابع حفظ منابع تاریخی و فرهنگی - گسترش فضای سبز - مکان یابی صنایع و...
۲	اهداف اقتصادی	استفاده بهینه از زمین، جلوگیری از سوداگری زمین، تعدیل حقوق مالکیت، استفاده از اضافه ارزش زمین در جهت منافع عمومی و ...
۳	اهداف اجتماعی	کاهش نابرابری در استفاده از زمین، گسترش فضاهای جمعی افزایش تسهیلات و خدمات عمومی، بهسازی بافت های قدیمی، زیبا سازی محیط شهری، تقویت هویت محله ای، اعتلای کیفیت کاربری مسکونی و تفریحی و...
۴	اهداف کالبدی-	توزیع متعادل کاربری ها، جلوگیری از تداخل کاربری های

ناسازگار فقط تناسب در توسعه عمومی و افقی، تشویق تنوع و اختلاط در کاربری ها، حفظ تناسب میان توده و فضا و...	فضایی	
--	-------	--

۳. وظایف بانک زمین

تاسیس بانک زمین تنها برای ذخیره سازی اراضی شهری نیست، بلکه هدف از آن ایجاد روابط منطقی بین نحوه کاربری زمین و فعالیتها و خدمات شهری است. این جریان بخش مرکزی و بافت قدیم تا حومه های جدید شهری را در بر می گیرد. از این رو بانک زمین می تواند در نگهداری زمین، مالکیت زمین، میزان سود حاصل از زمین، مدت نگهداری زمین در دست مالکان خصوصی و سیاست مسکن دولتها تاثیر گذارد و زمین را به عنوان عامل سود رسانی مهم و قماری از اقتصاد شهری جدا سازد. لذا با توجه به ماهیت و اهداف کلان بانک زمین اهم وظایف این بانک به شرح زیر است:

۱. تهیه زمین مورد نیاز توسعه هماهنگ شهر در زمان مناسب
۲. ذخیره زمین با شیوه های منطقی؛
۳. عرضه زمین مورد نیاز سازمانهای عمومی و بخش خصوصی بر اساس برنامه و اهداف توسعه شهر.

ضرورت ایجاد بانک زمین در شیراز

جایگاه شهر شیراز در سطوح ملی و منطقه ای باعث شده تا شیراز در بین شهرهای بزرگ، ویژگیهای منحصر به فردی را دارا باشد. رشد شتابان جمعیتی دهه های اخیر، جوانی جمعیت، افزایش مهاجرت به این شهر، وجود متقاضیان غیر بومی خرید مسکن در شیراز و الگوی مصرف در این شهر، فشار بر روی بازار زمین را به شدت افزایش داده است و شیراز را به یکی از گرانتترین شهرهای کشور در خصوص زمین و ساختمان تبدیل کرده است. بالا بودن تقاضا و گرانی زمین، باغات و مناطق طبیعی ارزشمند این شهر را در معرض خطر نابودی قرار داده است.

بررسی عملکرد بازار زمین در شیراز

در بررسی عملکرد بازار زمین شایسته است تا با مقایسه میزان تقاضا و عرضه زمین پردازیم. بدین منظور ابتدا نگاهی خواهیم داشت به رشد جمعیت در شهر شیراز تا با توجه به استناداردها و سرانه ها میزان تقاضا برای فضای مورد نیاز شهر

در سالهای آینده و در نتیجه زمین مورد نیاز شهر را برآورد نماییم. در قسمت بعد با بررسی میزان عرضه زمین و مقایسه آن با حجم تقاضا مقدمات لازم برای آشنایی با نحوه عملکرد بازار زمین در شیراز را فراهم می نماییم.

تحولات جمعیتی شهر شیراز

جمعیت شهر شیراز در سال ۱۳۷۵ معادل ۱۰۵۳۰۲۵ گزارش شده است. از این تعداد بالغ بر ۵۴۱۳۰۷ نفر مرد و ۵۱۱۷۱۸ نفر زن بوده اند که نشان دهنده نسبت جنسی ۱۰۵/۸ است. بالا بودن نسبت جنسی حاکی از مهاجر پذیری این شهر است. سن نزدیک به یک سوم جمعیت سر شماری شده در این سال بین ۱۰ تا ۲۰ سال گزارش شده است که این شاخص نیز نشان دهند جوان بودن جمعیت این شهر است.

طی ۷۵ سال گذشته (بین سالهای ۱۳۰۰ تا ۱۳۷۵) جمعیت شهر ۲۱ برابر شده است که رشدی معادل ۲/۲۸ درصد در سال را نشان می دهد. هرچند در دهه ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ از نرخ رشد جمعیت کاسته شده است لیکن با توجه به نسبت جمعیت جوان انتظار می رود در دو دهه آینده بر میزان رشد جمعیت افزوده شود و جمعیت این شهر با نرخ رشدی معادل ۲/۳^۱ درصد در سال افزایش یابد. بدین ترتیب انتظار می رود در سال ۱۴۰۰ بالغ بر ۸۰۰ هزار نفر به جمعیت این شهر افزوده گردد. جدول شماره (۱) جمعیت شهر، نسبت جنسی، تعداد خانوار و بعد خانوار و جدول شماره (۲) نرخ رشد جمعیت شهر را در بین سرشماریها نشان می دهند.

جدول شماره (۱): جمعیت شهر شیراز در ۴۰ سال گذشته

سال	جمعیت	نسبت جنسی	خانوار	بعد خانوار
۱۳۳۵	۱۷۰۶۵۹	۱۰۶/۷	۳۴۹۶۱	۴/۸۸
۱۳۴۵	۲۶۹۸۶۵	۱۱۲/۴۶	۵۲۵۴۸	۵/۱۳
۱۳۵۵	۴۲۵۸۱۳	۱۱۵٫۰	۸۷۸۶۷	۴/۸۴
۱۳۶۵	۸۴۸۲۸۹	۱۰۳/۳	۱۷۰۶۵۲	۴/۹۷
۱۳۷۵	۱۰۵۳۰۲۵	۱۰۵/۷۸	۲۲۶۸۴۲	۴/۶۴

1 متوسط نرخ ۱/۳ درصد برای رشد طبیعی و ۱ درصد برای مهاجرت

مأخذ: سرشماریهای نفوس

جدول شماره (۲): نرخ رشد جمعیت در بین سرشماریها

نرخ رشد	دوره ها
۴/۶۹	۱۳۳۵-۴۵
۴/۶۷	۱۳۴۵-۵۵
۷/۱۴	۱۳۵۵-۶۵
۲/۶۱	۱۳۶۵-۷۵

مأخذ: استخراج از سرشماری نفوس و مسکن

آمار فوق نشان می دهد که در ۲۰ سال گذشته جمعیتی بالغ بر ۶۰۰۰۰۰ نفر به جمعیت شهر افزوده شده است که حاکی از افزایشی معادل ۳۰۰۰۰ نفر در سال بوده است. رشد بالای جمعیت در دهه ۶۵-۱۳۵۵ موجب می گردد که در دو دهه آینده به دلیل وارد شدن متولدین این دهه به بازار کار و تشکیل خانواده نه تنها بر شدت تقاضا برای فضاهای شهری افزوده شود، بلکه نرخ رشد جمعیت نیز شدت یابد. همانگونه که اشاره شد انتظار می رود بین سالهای ۱۴۰۰-۱۳۷۵ نیز سالیانه بین ۳۰ تا ۳۵ هزار نفر به جمعیت شهر افزوده شود.

از دیگر ویژگیهای تحولات جمعیت در شهر شیراز توزیع ناموزون آن در سطح مناطق شهری است. با توجه به وسعت شهر در این سال تراکم جمعیت در سال ۱۳۷۵ معادل ۷۵ نفر در هکتار بوده است. آمار سال ۱۳۷۵ همچنین نشان می دهد که در بین مناطق، منطقه ۲ با تراکمی بالغ بر ۲۱۵ نفر در هکتار بیشترین و منطقه ۶ با تراکمی معادل ۲۷ نفر در هکتار از پایین ترین تراکم برخوردار بوده اند. جدول شماره (۳) توزیع جمعیت را در مناطق مختلف نشان می دهد.

جدول شماره (۳): جمعیت، تراکم ناخالص و نسبت جنسی به تفکیک

مناطق ششگانه شیراز

مناطق	جمعیت	سطح	تراکم	نسبت	% از کل جمعیت
-------	-------	-----	-------	------	---------------

شهر	جنسی		(هکتار)		
۱۴/۶	۱۰۶/۷	۲۸	۵۵۰۰	۱۵۳۷۹۳	۱
۲۵/۵	۱۰۵/۴	۲۱۵/۲	۱۲۵۰	۲۶۹۰۵۵	۲
۲۵/۰۵	۱۰۴	۹۲/۵	۲۸۵۰	۲۶۳۷۵۲	۳
۱۷/۸	۱۰۲/۷	۷۴/۹	۲۵۰۰	۱۸۷۳۵۹	۴
۱۳/۱۵	۱۱۳/۸	۱۱۰/۶	۱۲۵۰	۱۳۸۳۱۸	۵
۳/۹	۱۰۴/۷	۲۷/۲	۱۵۰۰	۴۰۷۴۸	۶
۱۰۰	۱۰۵/۸	۷۵	۱۴۸۵۰	۱۰۵۳۰۲۵	جمع

مأخذ: سرشماری نفوس و مسکن ۷۵ و آمار مرکز کامپیوتر شهرداری شیراز

ناموزونی تراکم جمعیت در بین مناطق نشان می دهد که تقاضای زمین در بین مناطق یکسان نیست. ناموزونی در تقاضای زمین که حاکی از فشار تقاضا در نقاط خاصی از شهر شیراز است، از دیگر ویژگیهای تقاضا در بازار زمین شهر شیراز است که بازتابهای گسترده ای را بر روی بافت کالبدی شهر داشته و خواهد داشت.

اشتغال

دومین عاملی که بر روی تقاضا در بازار زمین تاثیر می گذارد میزان تقاضا برای کار و فعالیتهای اقتصادی است. نگاهی به تحولات اشتغال در شیراز نیز نه تنها می تواند نشان دهنده حجم تقاضای زمین در شهر باشد، بلکه ترکیب اشتغال خود نوع تقاضا را تا حدودی روشن می سازد. این اطلاعات می تواند در تعیین وظایف بانک زمین کمک نماید.

جدول شماره (۴) وضعیت اشتغال در شیراز در سرشماریهای گذشته

درصد شاغلین در بخشهای مختلف اقتصادی	شاغل	فعال	۱۰ ساله و بیشتر	جمعیت	سال

خدمات	صنعت	کشاورزی	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد		
۶۰/۵	۳۳/۱	۶/۴	۹۴/۰	۶۸۸۰۱	۳۸/۵	۷۳۲۳۸	۷۰/۵	۱۹۰۲۱۴	۲۶۹۸۶ ۵	۱۳۴۵
۶۳/۳	۳۱/۸	۴/۹	۹۴/۰	۱۱۵۵۴ ۱	۳۸/۲	۱۲۲۹۷ ۶	۷۵/۵	۳۲۱۴۲۸	۴۲۵۸۱ ۳	۱۳۵۵
۶۵/۱۶	/۱۲ ۲۵	۲/۲۵	۷۹/۰	۱۸۱۵۳ ۰	۳۹/۲	۲۲۹۸۱ ۰	۷۰/۰	۵۸۴۹۴۲	۸۴۸۲۸ ۹	۱۳۶۵
۶۷/۳	۲۸/۷	۲/۰	۹۰/۴	۲۵۰۶۳ ۸	۳۳/۴	۲۷۷۲۳ ۶	۷۹/۱	۸۳۰۶۱۲	۱۰۵۳۰۲ ۵	۱۳۷۵

مأخذ: سرشماریهای نفوس و مسکن

به طوری که در جدول شماره (۴) مشاهده می شود طی ده سال ۷۵-۱۳۶۵ نزدیک به ۷۰ هزار شغل در شیراز ایجاد شده است که نشان دهنده افزایش معادل ۷۰۰۰ شغل در سال بوده است. آنچه که در مورد جدول فوق حائز اهمیت است بالا بودن درصد شاغلین در بخش خدمات است که به علت استقرار در بافت شهری مستقیماً بر روی بازار زمین تأثیر می گذارد. در بخش اشتغال نیز توزیع مشاغل همانند توزیع جمعیت از ناموزونی برخوردار است. این ناموزونی بیشتر از جهت نوع اشتغال و تأثیر آن بر بازار زمین حائز اهمیت است. جدول شماره (۵) وضعیت اشتغال را به تفکیک مناطق مختلف شهری نشان می دهد.

جدول شماره (۵) : وضعیت اشتغال در بخشهای مختلف اقتصادی به تفکیک مناطق

شهر شیراز

سایر مشاغل	شاغلین در بخش خدمات		شاغلین در بخش صنعت		شاغلین در بخش کشاورزی		شاغلین کل	مناطق	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد			
۲/۳	۹۴۱	۷۵/۸	۳۱۰۵۱	۱۹/۱	۷۸۰۹	۲/۸	۱۱۴۳	۴۰۹۴۴	۱
۲/۴	۱۵۱۳	۶۸/۰	۴۳۱۸۸	۲۸/۲	۱۷۹۴۸	۱/۴	۹۱۰	۶۳۵۵۹	۲
۱/۹	۱۱۷۷	۶۴/۲	۳۸۶۶۹	۳۱/۱	۱۸۷۲۲	۲/۶	۱۵۷۲	۶۰۱۴۰	۳
۱/۷	۷۳۹	۶۲/۱	۲۶۷۵۷	۳۴/۵	۱۴۸۴۳	۱/۶	۷۱۰	۴۳۰۴۹	۴
۱/۲	۳۸۵	۶۴/۴	۲۰۴۰۵	۳۳/۰	۱۰۴۴۲	۱/۴	۴۴۴	۳۱۶۷۶	۵
۱/۶	۱۷۷	۷۶/۷	۸۶۴۷	۱۹/۷	۲۲۲۵	۲/۰	۲۲۱	۱۱۲۷۰	۶
۲/۰	۴۹۳۲	۶۷/۳	۱۶۸۷۱۷	۲۸/۷	۷۱۹۸۹	۲/۰	۵۰۰۰	۲۵۰۶۳ ۸	۷

مأخذ: سرشماری نفوس ومسکن ۱۳۷۵

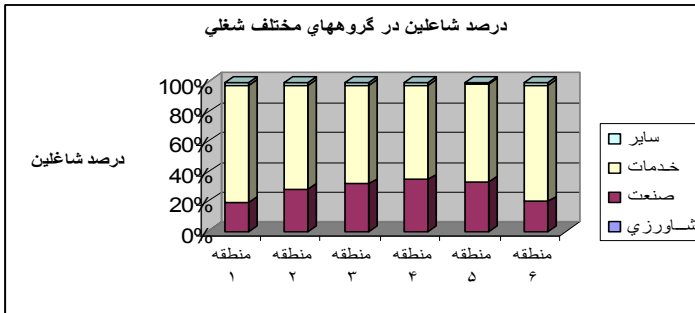
به طوری که در جدول فوق ملاحظه می شود، مناطق ۱ و ۶ بیشترین درصد اشتغال را در بخش خدمات دارند. تقاضای بالای بخش خدمات برای اراضی خوب شهر با دسترسی مناسب نشان دهنده فشار بیشتر تقاضا در این دو منطقه است که بر روی قیمت زمین و بورس بازی زمین در این دو منطقه تأثیر خواهد داشت.

وضعیت اشتغال در مناطق مختلف شهر می تواند تا حدودی گویای وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنین این مناطق باشد. به طوری که در جدول شماره (۵) مشاهده می شود، منطقه یک با ۱۴,۶ درصد از کل جمعیت شهر ۱۶,۳ درصد از کل شاغلین را در بر گرفته است. از ویژگیهای این منطقه درصد پایین شاغلین در بخش صنعت و معدن است. به عبارت دیگر ساکنین در این منطقه را عمدتاً شاغلین در بخش خدمات و کشاورزی تشکیل می دهند.

منطقه ۶ نیز از شرایط نسبتاً مشابهی برخوردار است. در این منطقه در مقابل ۳,۹ درصد جمعیت شهر، ۴,۵ درصد از شاغلین قرار دارند. ۷۷ درصد از شاغلین در این منطقه در بخش خدمات مشغول به کار هستند. در سایر مناطق درصد شاغلین از

درصد جمعیت ساکن در منطقه پایتتر است که نشان دهنده بالاتر بودن بار تکفل در این مناطق است. بالاتر بودن نسبت شاغلین در بخش صنعت در این مناطق موجب گردیده تا نقش اقتصادی این مناطق به نقش بازرگانی نزدیکتر شده و از نقش خدماتی مناطق یک و شش فاصله بگیرند. نمودار شماره (۱) امکان مقایسه مناطق را از نظر نسبت شاغلین در بخشهای مختلف فراهم می سازد.

نمودار شماره (۱): درصد شاغلین در گروههای مختلف شغلی به تفکیک مناطق



مآخذ: سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۷۵

برآورد تقاضای زمین در بازار

با عنایت به روند رشد جمعیت در شهر شیراز جمعیت این شهر در سال ۱۴۰۰ بالغ بر ۱۸۵۰۰۰۰ نفر پیش بینی می شود (متوسط نرخ رشد جمعیت ۲/۳ درصد در سال). چنانچه متوسط بعد خانوار را ۴ نفر در نظر بگیریم انتظار می رود که تعداد خانوارهای ساکن در شهر شیراز نیز بالغ بر ۴۶۰۰۰۰ خانوار باشد. این افزایش به معنی افزایش میانگین بیش از ۹۰۰۰ خانوار در سال است. بدیهی است این افزایش به معنی نیاز به احداث حداقل ۹۰۰۰ واحد مسکونی در سال خواهد بود (بدون احتساب کمبودهای موجود). همچنین افزایش ۹۰۰۰ خانوار در سال نیز نیاز به بیش از ۱۰۰۰۰ شغل در شهر است که از این میان بیش از ۷۰۰۰ شغل مربوط به مشاغل خدماتی خواهد بود که در محدوده خدماتی شهر شیراز استقرار خواهند یافت. چنانچه سرانه زمین مورد نیاز این افزایش جمعیت معادل ۱۰۰ متر مربع در نظر گرفته شود (برای کلیه نیازهای شهری اعم از مسکن، اشتغال، شبکه حمل و نقل و

غیره که به مفهوم تراکم ناخالص ۱۰۰ نفر در هکتار خواهد بود) میزان تقاضای مؤثر در بازار زمین در حدود ۳۷۰ هکتار در سال برآورد می‌گردد. به کلامی دیگر انتظار می‌رود که میزان تقاضا برای زمین در شهر شیراز در طی ۲۵ سال (۱۴۰۰-۱۳۷۵) بیش از ۹ هزار هکتار باشد که سطحی معادل ۶۴ درصد مساحت شهر در سال ۱۳۷۵ را تشکیل می‌دهد.

میزان عرضه زمین در شیراز

به منظور بررسی میزان عرضه زمین در شیراز می‌توان به آمار پروانه های صادره از سوی شهرداری شیراز مراجعه نمود، زیرا زمانی که میزان تقاضا در بازار بیش از میزان عرضه است، میزان تولید می‌تواند نشان دهنده ظرفیت عرضه در بازار باشد. لازم به ذکر است که در هر حال نقش تقاضای مؤثر در تغییرات عرضه نیز غیر قابل تردید است.

همانگونه که در جدول شماره (۶) مشاهده می‌شود، آمار پروانه های صادر شده از سوی شهرداری شیراز از نوسان نسبتاً چشمگیری برخوردار بوده است و از ۲۲۶۵ پروانه در سال ۱۳۸۴ تا ۵۰۵۲ پروانه در سال ۱۳۸۱ متغیر است. هرچند بخشی از این نوسانات به وضعیت اقتصادی کشور و سیاستهای عمومی دولت مربوط می‌شود، لیکن دسترسی به عوامل تولید و بویژه زمین، نقش تعیین کننده ای را در تولید کاربری های مختلف شهری داشته است. چنانچه سال ۱۳۸۱ را که بالا ترین آمار صدور پروانه و مصرف زمین را نشان می‌دهد مبنا قرار دهیم (بدین معنا که شرایط عمومی کشور در جهت تسهیل تولید بوده است) میزان عرضه زمین در شیراز کمتر از ۱۶۰ هکتار می‌باشد. این در حالی است که روند تقاضا بیش از ۲۰۰ هکتار در سال را نشان می‌دهد (بدون احتساب سطح کاربریهایی که نیاز به صدور پروانه ساختمانی ندارند نظیر فضای سبز و شبکه معابر). بدیهی است این اختلاف می‌تواند حاکی از وجود فشار بر روی بازار زمین و در نتیجه افزایش قیمت آن باشد. کاهش میانگین زمین به ازای هر پروانه در چهار سال اول نیز نشان دهنده این فشار است، زیرا با افزایش قیمت زمین، سطح واحدها نیز تقلیل می‌یابد.

جدول شماره (۶): آمار پروانه های صادره از سوی شهرداری شیراز در ۵ سال

گذشته

سال	تعداد پروانه	تعداد	مساحت کاربری	میانگین
-----	--------------	-------	--------------	---------

واحد	پروانه	زمین	واحد	صادره	
۱۲۴,۶	۳۵۳	۱۴۰۶۳۶۵	۱۱۲۸۳	۳۹۰۴	۸۰
۱۰۰,۱	۳۱۱	۱۵۷۲۸۰۱	۱۵۷۰۶	۴۹۷۱	۸۱
۷۶,۸	۳۴۳	۱۵۲۴۹۰۱	۱۹۸۴۵	۴۳۶۲	۸۲
۶۷,۶	۲۸۶	۹۹۳۵۶۳	۱۴۸۰۵	۳۳۹۱	۸۳
۹۱,۶	۳۵۵,۹	۸۰۶۰۰۳	۸۸۰۲	۲۱۸۱	۸۴

مأخذ: مرکز خدمات کامپیوتری شهرداری شیراز

توزیع زمین برای کاربریهای مختلف نیز می تواند به روشنتر شدن ظرفیت عرضه عوامل تولید کمک نماید. فرضیه حاکم در این زمینه این است که عرضه این عوامل، بویژه زمین در کاربریهای صورت می گیرد که از بازده اقتصادی بالاتری برخوردارند، زیرا قیمت بالای زمین مانع از آن می شود که زمین برای کاربریهای که فاقد بازده اقتصادی کافی باشند صرف گردد. جدول شماره (۷) نشان می دهد که بیش از ۹۰ درصد زمین مورد استفاده، برای تولید فضاهای مسکونی و تجاری اختصاص یافته است. این درحالیست که سرانه این دو کاربری حداکثر ۷۰ درصد را بایستی به خود اختصاص دهند. نکته قابل توجه افزایش چشمگیر سطح کاربری تجاری در سال ۱۳۸۴ است. هرچند در این سال تعداد پروانه های صادره از سوی شهرداری به شدت کاهش نشان می دهد، لیکن مساحت پروانه های تجاری به بیش از ده برابر افزایش یافته است.

جدول شماره (۷) : آمار مساحت استفاده شده به تفکیک کاربریهای شهری

در ۵ سال گذشته

سال	مسکونی	تجاری	مسکونی	تجاری	صنعتی	آموزشی	درمانی	سایر	جمع
۸۰	۲۴۶۸۳۹	۸۸۱۷	۱۳۰۸۷	۰,۹	۲۲۰۲۵	۱,۶	۱۳۹۱۹	۱,۰	۴۰۶۳۶۵
									۱۰۰

۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱
۱۰۷۱۰۰	۵۳۳۰	۹۹۳۵۱۳	۱۰۷۱۰۰
۱۰۱	۳۰۱	۳۰۲	۲۰۹
۱۷۸۳۳	۳۰۰۷۳	۳۱۵۳	۲۳۵۵۷
۳۰	۱۰۰	۹۰	۵۰
۷۵۵۷	۱۳۳۲	۸۸۵	۳۸۷۱
۳۰	۱۰۱	۵۱	۳۰
۹۳۶۷	۷۳۷۸	۱۰۰۵۱	۳۵۳۱
۱۰۵۱	۷۰	۹۱	۱۷
۲۳۳۸۷	۱۷۵۲۱	۳۱۷۷۱	۳۰۸۳۱
۳۰	۶۰۹	۵۰۵۱	۱۷
۷۵۳۱۱	۳۵۹۳	۵۱۰۳۵۱	۸۱۱۵۱
۱۰۱	۲۰	۲۰	۳۰۲
۱۷۸۳۰	۲۹۹۱۹	۲۷۰۸۱	۱۰۳۵۱
۹۰۵	۰۳۷	۷۳۳	۳۰۲
۱۱۳۳۳۳	۹	۷۸۲۲۷	۱۱۷۳۳۵
۱۷	۲۸۰۷۱	۸۸۲۲۷	۳۷

مأخذ: مرکز خدمات کامپیوتری شهرداری شیراز

از دیگر نکات قابل توجه تفاوت عرضه زمین در نقاط مختلف شهر است که به هر حال متاثر از مزیت نسبی مناطق و تقاضای مؤثر در بازار است. همان گونه که در جدول شماره (۸) ملاحظه می شود بیش از یک چهارم پروانه های صادره (۲۸,۷٪) در منطقه ۴ بوده که بیشترین سطح اراضی باز قابل ساخت و ساز را نیز دارد (گزارش اراضی رها شده). بعد از منطقه ۴ مناطق ۶ و ۷ به ترتیب با ۱۶,۵ و ۱۳ درصد (میانگین ۵ ساله) که از نواحی حاشیه ای شهر می باشند و منطقه ۱ با ۱۷ درصد که از مزیت های نسبی بالایی برخوردارند قرار می گیرند.

جدول شماره (۹) نیز مساحت اراضی مورد استفاده در مناطق مختلف شهر را نشان می دهد. در این جدول نیز مشاهده می شود که منطقه ۱ با ۲۹ درصد بیشترین سهم را در استفاده از اراضی شهری دارد و مناطق ۴ و ۶ به ترتیب با ۲۴ و ۱۹,۶ درصد در مکان های بعدی قرار می گیرند. میانگین زمین عرضه شده در منطقه یک ۳۶ هکتار و در مناطق ۴ و ۶ به ترتیب ۳۰ و ۲۴,۷ هکتار در سال بوده است.

جدول شماره (۸) : آمار پروانه های صادر شده به تفکیک مناطق در ۵ سال گذشته

سال	تعداد پروانه صادره به تفکیک مناطق							
	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱
۰۷	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱
۰۸	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱
۰۹	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱
۱۰	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱
جمع	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱	۱۰۱

۰۰۱	۰۰۱	۰۰۱	۰۰۱	۰۰۱	۰۰۱
۷۱۶۸۳	۱۷۱۶	۱	۱۸۴۳	۱۸۵۳	۱۸۵۳
۵۰	۴۶	۱۱	۶۰	۸۰	۸۰
۳۰۸۳	۰۵	۶۳	۷۶	۸۳	۸۳
۰۰۱	۵۱۱	۵۱۱	۴۳۱	۴۳۱	۴۳۱
۱۰۷۷۳	۰۶۱	۵۰۳	۴۱۱	۴۱۱	۴۱۱
۵۶۱	۸۶۱	۵۰۱	۰۷۱	۱۰۷۱	۱۰۷۱
۳۰۶۶	۷۸۱	۰۸۱	۵۷۱	۵۰۵	۵۰۵
۸۶۱	۷۳۱	۸۳۱	۰۱۱	۱۰۱۱	۱۰۱۱
۵۸۳	۱۰۴	۷۵۳	۷۷۳	۰۵۵	۰۵۵
۸۷۸	۵۷۸	۰۷۸	۵۳۸	۱۰۰۴	۱۰۰۴
۱۰۵۸۰۱	۸۸۱	۱۱۵	۵۷۰۱	۸۵۳۱	۸۵۳۱
۰۶	۴۵	۱۵	۶۵	۵۰۳	۵۰۳
۱۰۵۶۱	۸۰۶	۰۱۶	۶۳۶	۳۸۶	۳۸۶
۱۵	۱۶	۳۶	۰۵	۵۰۳	۵۰۳
۱۵۱	۴۴۱	۶۱۱	۰۲۱	۲۲۱	۲۲۱
۱۶۱	۳۵۱	۶۰۱	۶۰۲	۰۷۱	۰۷۱
۳۰۳۶	۵۴۳	۰۳۶	۷۵۷	۷۳۷	۷۳۷
میانگین	۳۷	۴۷	۸۷	۸۷	۱۷

مأخذ: مرکز خدمات کامپیوتری شهرداری شیراز

جدول شماره (۹): آمار مساحت استفاده شده به تفکیک کاربریهای شهری در ۵ سال گذشته

سال	مساحت زمین عرضه شده به تفکیک مناطق							
	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸
۸۰	۳۰۵۰۱۶	۲۹۰۲	۴۳۱۶۳	۳۰۰۱۶	۴۰۲	۲۲۵۲۲	۸۸۶۵۵	۱۰۶۳۱۰۶
۸۱	۳۳۴۲۰	۲۷۰۲	۴۳۸۵۳	۱۶۸۳۶	۷۰۵	۲۴۶۲۷	۳۳۸۰۵	۱۰۷۸۸۵۱
۸۲	۳۳۸۴۱	۲۹۰۴۵	۴۳۸۵۳	۳۷۸۳۳	۶۰۵	۳۲۱۹۴	۱۲۱۲۰	۱۰۶۳۳۵۱
۸۳	۳۳۵۲۲	۳۸۰۲	۴۳۸۵۳	۳۳۳۳۳	۱۰۰۰	۱۳۲۳۳	۸۵۶۵۷	۱۰۶۳۳۵۱
۳۷	۳۳۵۷۹	۲۹۰۲	۴۳۸۵۳	۳۳۳۳۳	۶۰۵	۳۲۱۹۴	۱۲۱۲۰	۱۰۶۳۳۵۱
میانگین	۳۳۵۷۹	۲۹۰۲	۴۳۸۵۳	۳۳۳۳۳	۶۰۵	۳۲۱۹۴	۱۲۱۲۰	۱۰۶۳۳۵۱

مأخذ: مرکز خدمات کامپیوتری شهرداری شیراز

بررسی آمار پروانه های صادره از سوی شهرداری شیراز نشان می دهد در شرایطی که عرضه زمین پاسنگوی تقاضا موجود در بازار نیست، قیمت زمین به عنوان مهمترین عامل تولید افزایش می یابد و در نتیجه اراضی شهری در زمینه هایی مورد استفاده قرار می گیرد که از بازده اقتصادی بالایی برخوردارند تا پاسنگوی هزینه تولید باشند. این امر نه تنها موجب می گردد تا بخشی از کاربریهای مورد نیاز شهروندان کمتر از نیازها و استانداردهای پذیرفته شده ایجاد شوند بلکه تاثیر تفاوت در مزیت های نسبی مناطق مختلف سرمایه گذاریها را متوجه مکانهای خاص خواهد نمود و در نتیجه شهر از ساختی دوگانه برخوردار خواهد شد. برخی از نتایج تفصیلی در بررسی آمار پروانه های شهرداری به شرح زیر است:

- در منطقه یک، در سال ۸۲-۸۱ عرضه مسکن نسبت به سال ۸۴، ۸۳، ۸۰ بیشتر بوده است و تقاضای بیشتر برای ساختمانهای بالای دو طبقه به چشم می خورد.
- در منطقه دو، در سالهای ۸۳-۸۱ افزایش عرضه و در سال ۸۴ کاهش عرضه وجود دارد. همچنین تقاضا برای ساختمانهای ۱ و ۲ طبقه بیشتر است.
- در منطقه ۳، از سال ۸۰ به بعد افزایش عرضه وجود دارد که این روند افزایش در سال ۸۳ به اوج رسیده است و بیشتر شامل ساختمانهای ۱ و ۲ طبقه است.
- در منطقه ۴، در سال ۸۱ شاهد افزایش عرضه نسبت به سال ۸۰ می باشیم و سپس مجدداً از سال ۸۴-۸۲ تقاضا جهت ساخت و ساز با یک روند کاهشی روبرو شده است. البته باید گفت که از سال ۸۱ به بعد تقاضا جهت احداث ساختمانهای بالای دو طبقه بیشتر به چشم می خورد.
- در منطقه پنج، از سال ۸۰ به بعد کاهش عرضه مسکن وجود داشته و تقاضا جهت احداث ساختمانهای ۱ طبقه بیشتر از سایر طبقات می باشد.
- در منطقه شش، در سال ۸۱ نسبت به سال ۸۰ عرضه مسکن افزایش یافته و از سال ۸۲ به بعد با کاهش عرضه روبرو هستیم. همچنین احداث ساختمانهای دو طبقه و بالاتر در سال ۸۲-۸۱ بیشتر مورد توجه بوده که سپس در سال ۸۴ این توجه رو به کاهش نهاده است.
- در منطقه هفت، سال ۸۱ و ۸۲ افزایش عرضه مسکن وجود داشته و از سال ۸۳ به بعد با کاهش عرضه روبرو شده است و افزایش تقاضا برای ساخت واحدهای یک و دو طبقه در سال ۸۱ و ۸۲ بیشتر از سایر طبقات به چشم می خورد که از سال ۸۳ رو به کاهش گذارده است.
- در منطقه هشت، بر خلاف مناطق دیگر از وضعیت نسبتاً با ثباتی برخوردار بوده و یک روند افزایشی ملایم را دنبال نموده است. در این منطقه بواسطه قدمت ساختمانها و ضوابط شهرسازی، احداث ساختمانهای ۱ و ۲ طبقه بیشتر از سایر طبقات است.

قیمت زمین در شیراز

- سطح قیمت اراضی در شهر را می توان به عوامل مختلفی نسبت داد. این عوامل در دو سطح ملی و محلی قابل تفکیک می باشند. در سطح ملی عواملی نظیر:
- جایگاه شهر در نظام سلسله مراتبی شهرهای کشور

- سیاستهای عمران شهری دولت
 - نقش اقتصادی شهر در اقتصاد ملی
 - سطح توسعه اجتماعی - فرهنگی شهر در مقایسه با سایر سکونتگاههای شهری
 - گذشته تاریخی و وجود هویت‌های تاریخی، مذهبی، علمی و ...
- در سطح محلی نیز سطح قیمت اراضی متأثر از عوامل زیر است. وضعیت طبیعی شهر از نظر آب و هوا و عوامل زیست محیطی
- وضعیت شهر از نظر چشم اندازهای طبیعی و منظر شهری
 - وجود یا عدم وجود اراضی ملی در سطح شهر
 - موقعیت استقرار اراضی باز شهر نسبت به مراکز عمده اقتصادی و مرکز تجاری شهر " CBD "
 - میزان محدودیت عرضه زمین قابل توسعه در بازار
 - میزان پویایی و یا متروکه بودن بافت های شهر
 - وضعیت اقتصادی اجتماعی ساکنین شهر
 - ضوابط شهرسازی در طرحهای مصوب
 - وضعیت شبکه دسترسی و شریانهای عبوری
 - وسعت، شکل و ابعاد اراضی باز
 - وضعیت عمومی مالکیتها
- شیراز در مقایسه با سایر شهرهای مراکز استانهای کشور از نظر قیمت زمین در وضعیت نسبی بالایی قرار دارد. همانگونه که در جدول شماره ۱۷ ملاحظه می شود در سال ۱۳۷۲ متوسط قیمت زمین در شیراز پس از تهران و اصفهان در مرتبه سوم قرار داشت. این موقعیت در ده سال بعد یعنی در سال ۱۳۸۲ با پیشی گرفتن دو شهر مشهد و قزوین به جایگاه پنجم تغییر یافته است.

جدول شماره (۱۸): مقایسه متوسط قیمت یک متر مربع زمین کلنگی در

چند شهر کشور در سالهای ۱۳۷۲ و ۱۳۸۲ (هزار ریال)

۱۳۸۳		۱۳۷۲		نام شهر
رتبه	قیمت	رتبه	قیمت	
۱	۵۹۵۴	۱	۴۸۱	تهران

۲	۲۸۸۹	۲	۲۲۸	اصفهان
۵	۱۹۸۹	۳	۱۷۹	شیراز
۸	۱۸۷۱	۴	۱۶۰	قم
۷	۱۸۷۳	۵	۱۵۹	اهوار
۴	۲۰۸۴	۶	۱۶۶	قزوین
۱۰	۱۶۲۵	۷	۱۶۲	تبریز
۳	۲۱۳۱	۸	۱۵۰	مشهد
۹	۱۷۵۷	۹	۱۵۰	رشت
۶	۱۹۱۴	۱۰	۱۴۰	اراک
۱۳	۱۵۰۹	۱۱	۱۳۲	همدان
۱۴	۱۳۹۹	۱۲	۱۲۹	ارومیه
۱۵	۱۳۶۷	۱۳	۱۲۵	کرمانشاه
۱۸	۱۱۳۵	۱۴	۱۲۶	کرمان
۱۷	۱۱۵۱	۱۵	۱۳۰	زنجان
۱۱	۱۵۳۹	۱۶	۱۰۹	دزفول
۱۲	۱۵۱۶	۱۷	۱۰۱	گرگان
۱۶	۱۲۴۵	۱۸	۹۷	اردبیل
۱۹	۹۴۲	۱۹	۹۳	یزد

مأخذ: تحولات اقتصادی اجتماعی کشور از نگاه آمار

جدول شماره (۱۹): متوسط قیمت یک متر مربع زمین در شهر شیراز بین سالهای

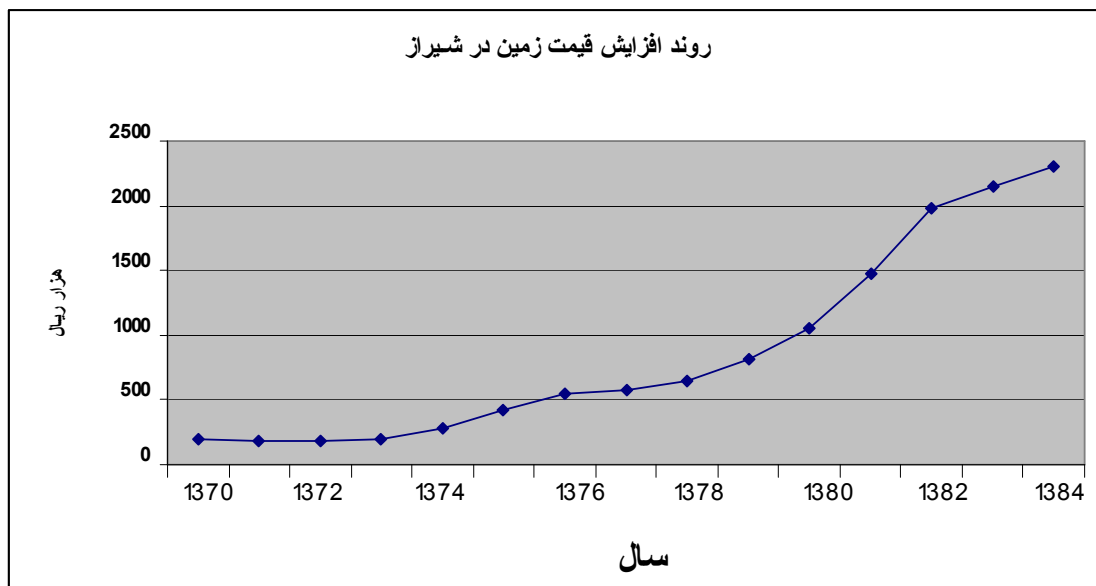
سال	۷۰	۷۱	۷۲	۷۳	۷۴	۷۵	۷۶	۷۷	۷۸	۷۹	۸۰	۸۱	۸۲
قیمت	۱۹۲	۱۸۴	۱۷۹	۱۹۲	۳۸۲	۴۶۳	۴۵۵	۴۵۲	۳۳۶	۱۲۱	۱۰۵۱	۱۴۳۱	۳۷۶۱

(هزار ریال) ۱۳۷۰-۸۴

مأخذ: مرکز آمار ایران (تحولات اقتصادی، اجتماعی کشور از نگاه آمار و برداشت

میدانی

نمودار شماره (۲): روند تغییر قیمت زمین در شیراز



جدول شماره (۲۰): نرخ رشد قیمت یک متر مربع زمین در شهر شیراز
(۸۱-۱۳۷۰ درصد)

سال	نرخ رشد
۷۱/۷۰	-۴/۷
۷۲/۷۱	-۲/۲
۷۳/۷۲	۷/۳
۷۴/۷۳	۴۷/۹
۷۵/۷۴	۳۰/۴
۷۶/۷۵	۲۹/۵
۷۷/۷۶	۳/۴
۷۸/۷۷	۱۲/۶
۷۹/۷۸	۲۷/۵
۸۰/۷۹	۲۸/۷
۸۱/۸۰	۳۹/۴
۸۲/۸۱	۳۴/۷
۸۳/۸۲	۱۳/۶
۸۴/۸۳	۷/۳

مسائل و تنگناهای موجود در عملکرد بازار زمین در شیراز

بررسیهای انجام شده در این بخش حاکی از عملکرد نامطلوب بازار زمین در شیراز است. علت این امر را می توان در عدم عرضه زمین متناسب با کمیت و کیفیت تقاضا در بازار جمع بندی نمود. در این بررسی ملاحظه گردید که وضعیت رو به رشد شهر شیراز در ابعاد کمی و کیفی موجب روند رو به رشد تقاضا برای انواع اراضی شهری است. تهیه مسکن مناسب، متناسب با وضعیت اقتصادی خانوارها، ضرورت پاسخگویی به ایجاد فرصتهای جدید شغلی برای جمعیت جوان شهر و همچنین عرضه فضاهای خدماتی و تأسیسات و تجهیزات شهری حداقل در دو دهه آینده، واقعیهایی است که بایستی مورد توجه مدیریت شهری قرار گیرد و برای آن چاره اندیشی شود.

از طرف دیگر عرضه زمین در شیراز با مشکلات جدی روبروست. بخشی از این مشکلات ناشی از کمبود زمین مناسب برای پاسخگویی به تقاضاهای مؤثر در بازار است. ولی بخش مهمتر آن به شیوه های عرضه زمین در شیراز مربوط می شود. ضعف در اطلاع رسانی، مسائل ناشی از وضعیت مالکیت و تعرفه های سنگین در نقل و انتقالات رسمی زمین موجب گردیده تا بیش از ۵۰ درصد از معاملات در بازار های غیر رسمی و یا از طریق ارتباطات خانوادگی صورت گیرد. عرضه محدود و شیوه های غیر رسمی در عرضه زمین موجب گردیده تا مشکل کمبود زمین در سطح شهر به مراتب بیش از واقعیت موجود جلوه گر شود. در این میان ضعف اطلاعات از امکانات عرضه زمین در بازار بیش از هر عامل دیگری در عدم انطباق کیفی و کمی عرضه و تقاضا مؤثر است. عملاً حمایت دلان از بازار انحصاری که منافع سر شار آنها را به همراه دارد مانع

از آن می‌گردد که اطلاعات در شکل مناسبی در اختیار بازار قرار گیرد؛ از اینرو خیل عظیم تقاضا برای زمین در یک بازار انحصاری پاسخ داده می‌شود که در نتیجه قیمت زمین نه توسط میزان کارایی و بازده اقتصادی زمین، بلکه به وسیله قدرت خرید در جامعه تعیین می‌شود. این امر موجب می‌شود تا قیمت زمین در بازار از تحولات اقتصادی در سطح ملی نیز متأثر گردد و دچار نوسان شود.

بدین ترتیب افزایش بی‌رویه قیمت زمین را که ناشی از عملکرد نامطلوب بازار است می‌توان به مشکل عرضه نامناسب زمین نسبت داد.

در نتیجه می‌توان گفت که رشد قیمت زمین و نوسانات در تولید بنا نشان دهنده غالب شدن نقش زمین به عنوان یک کالای خصوصی در اقتصاد شهر است که نه تنها وابستگی زیادی به نوسانات اقتصادی در سطح ملی پیدا می‌کند بلکه در نحوه استفاده از زمین و پیروی از ضوابط شهرسازی تأثیر می‌گذارد. در چنین شرایطی توسعه و عمران شهر ناموزون، کند و مغایر با نیازها و مصالح بلندمدت جامعه صورت خواهد گرفت. بازتابهای این عملکرد را می‌توان به شرح زیر جمع بندی نمود:

- تخریب محیط زیست
- توسعه ناموزون شهر و افزایش اختلاف مناطق شهری از نظر کیفی
- کمبود و توزیع ناموزون خدمات شهری
- بروز نوسانات در درآمد شهرداری و اختلال در برنامه های عمرانی شهر
- شیوع اسکان غیر رسمی و گسترش حاشیه نشینی
- افزایش بورس بازی زمین
- کاهش در سرمایه گذارهای تولیدی و در نتیجه ضعف پایه های اقتصادی شهر
- تفاوت میان توزیع درآمد مطلوب و توزیع واقعی آن
- عدم پاسخگویی به تقاضا
- ساخت و ساز در مناطق آسیب پذیر
- عدم بستر مناسب برای اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی
- پراکندگی ساخت و سازها
- سرمایه گذاری نامناسب بخش خصوصی

نتیجه

عملکرد نا مطلوب بازار زمین یکی از جدی ترین و نگران کننده ترین مشکلات در کشورهای در حال توسعه است. عملکرد نا مطلوب بازار زمین موجب افزایش بی رویه قیمت زمین در بازار می گردد که نه تنها اختلافات اجتماعی را دامن می زند، بلکه موجب کاهش ظرفیتهای تولیدی، حاکمیت نیروهای اقتصادی - سیاسی در توسعه شهرها و تخریب محیط زیست می شود. از این رو افزایش سریع قیمت زمین همواره مورد انتقاد کارشناسان و برنامه ریزان شهری بوده است. چنانچه بازگشت سرمایه در بازار زمین بیش از سایر دارایی های متعارف در جامعه باشد، ماهیت خصوصی زمین در جامعه بر ماهیت عمومی آن پیشی می گیرد و در نتیجه سوء استفاده از زمین شدت می یابد. مالکین، استفاده از زمین را نه در جهت مصالح بلند مدت جامعه، بلکه در راستای منافع کوتاه مدت خود انجام می دهند. اولین بازتاب این نگرش خودداری مالکین اراضی شهری از عرضه زمین خود در بازار و در واقع احتکار زمین خواهد بود که در نتیجه بر شدت تورم قیمت در بازار خواهد افزود. چنانچه مالکین تصمیم به استفاده از زمین خود بنمایند در آن صورت استفاده از زمین در راستای حداکثر استفاده در عرضه آینده آن به بازار صورت می گیرد که این امر بر اساس تحلیل مالکین از نیاز آینده بازار صورت می گیرد. به هر حال اگر در این تحلیل، مالکین مقررات موجود را مغایر با استفاده مؤثر از زمین ببینند، به هر وسیله سعی در سرپیچی از قانون و مقررات خواهند داشت. در نتیجه انتظار می رود که از یکسو ساخت کالبدی شهرها به صورت ناهمگون و نا مطلوب برای ساکنین شکل گرفته و گسترش یابد و از سوی دیگر الگوی مصرف در جامعه نه بر پایه نیازها و توانمندیهای موجود، بلکه در راستای تصویری خیالی از آینده صورت گیرد. حتی انتظار می رود که سازمانهای عمومی و شهرداریها نیز از ارائه خدمات مورد نیاز شهری در مکانهایی با آینده بهتر خودداری نمایند.

در کشورهای در حال توسعه، گسترش بی رویه شهرنشینی باعث شده که عرضه زمین برای مصارف عمومی و پروژه های تامین مسکن حداقل، به سرعت رو به کاهش گذارد. به همین روی در این کشورها دولت برای حصول اطمینان از وجود زمین کافی برای مصارف عمومی، مجبور به مداخله در امر مالکیت زمین است. ذخیره سازی زمین در بانک زمین نه تنها موجب می شود دولت زمین کافی برای اجرای پروژه های عمرانی در اختیار داشته باشد، بلکه فراوانی و تعدد قطعاتی

که در مالکیت دولت قرار می گیرد این فرصت را فراهم می کند تا از زمینهای شهری به بهترین وجه برای بهره مندی مشترک بیشتر مردم استفاده شود. از آنجائی که تاسیس بانک زمین تنها برای ذخیره سازی زمین شهری نیست، بلکه هدف آن ایجاد روابط منطقی میان نحوه کاربری زمین و فعالیتهای و خدمات شهری است، پس این نهاد می تواند در نگهداری سالم زمین، مالکیت زمین، میزان سود حاصل از زمین، مدت نگهداری زمین در دست مالکان خصوصی و سیاست مسکن دولتها موثر باشد و زمین را به عنوان یک کالای سود رسان مهم، از اقتصاد شهر جدا کند.

نقش دیگر بانک زمین می تواند کنترل کننده توسعه شهری باشد. تجربه کشورهای مختلف از جمله سوئد، هلند، انگلستان، فرانسه، آمریکا و آلمان گواه این مدعا ست. در این گونه کشورها، شهرداریها هر شهر با ایجاد بانک زمین توانسته اند تا حدود بسیاری بر مسائل و معضلات شهری نظیر آلودگیها ترافیک، گرانی زمین و مسکن و کمبود آن، بورس بازی و توسعه ناسنجیده و نامناسب شهری، کمبود خدمات و امکانات عمومی شهر و... فائق آیند.

در کشورما با توجه به شرایط خاص اقتصادی، اجتماعی، محیطی وایدئولوژیکی نظام جمهوری اسلامی که یکی از شعارهای اصلی آن محو فقر و عدالت اجتماعی و توسعه همه جانبه پایدار است، نمی توان نسبت به زمین به عنوان رکن اصلی توسعه شهری بی اعتنا بود. در مادر شهرهایی چون تهران، مشهد، تبریز، اصفهان و شیراز جریان های مهاجرتی شدید از روستا و شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ در حال انجام است و محدودیت زمین و افزایش جمعیت و بی مسکنی بسیاری از خانوارهای کم درآمد شهری، تدوین استراتژی در مورد سیاست زمین و ایجاد بانک زمین را ضروری می سازد.

بر این اساس، وجود راهبرد سیاست زمین و ایجاد بانک زمین به عنوان ابزارهای کنترل کننده برای هر کشور لازم و ضروری است. کشورهای توسعه یافته مثل فرانسه، انگلستان، آمریکا، هلند و برخی دیگر از مدتها قبل با راهبردهای خاص و از جمله ایجاد بانک زمین در شهرهایشان مشکلات مربوط به بخش مسکن را حل کرده اند و با کاربری مناسب زمین، شهرها را به سمت پایداری رهنمون شده اند. در ایران برنامه ریزی در بخش زمین و مسکن در چنبره ای از هرج و مرج و سردرگمی گرفتار است. در حالی که طبق اصل سی و یکم قانون اساسی، دولت

موظف به تامین مسکن مناسب برای اقشار مختلف جامعه خصوصا اقشار ضعیف است، متأسفانه راهبرد مشخصی از طرف دولت در زمینه نظارت و کنترل بر زمین وجود ندارد. در نتیجه، دلالتان و بورس بازان با خرید زمین های شهری و احتکار آن وضعیت مسکن را بسیار بحرانی کرده و شهرها را با نابسامانی روبه رو ساخته اند. لذا از آنجا که داشتن شهری سالم، امر و پایدار مستلزم داشتن استراتژی و برنامه در رابطه با بستر شهری (زمین) است، پیشنهاد می شود دولت با تمهیدات خاص راهبرد سیاست زمین را به منظور استفاده مطلوب و منطقی از زمینهای شهری در جهت ایجاد شهرهای پایدار خصوصا در زمینه مسکن از طریق ایجاد بانک مسکن در شهرهای بزرگ و میانی به اجرا درآورد.

فهرست منابع و مآخذ:

۱. اردشیری، مهیار، نقش مدیریت زمین در سیاست های توسعه شهری، مجموعه مقالات همایش زمین و توسعه شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی، ۱۳۷۸
۲. اردشیری، مهیار، توسعه پایدار و مدیریت شهری، فصلنامه مدیریت شهری، پاییز ۱۳۷۹، شماره ۳
۳. اردشیری، مهیار، سیاستهای رایج در بازار زمین، فصلنامه مدیریت شهری، زمستان ۱۳۷۹، شماره ۴
۴. تورانیان فضیلت، پایان نامه تبیین و تدوین نظام مدیریتی منطقه کلان شهری، دانشگاه علم و صنعت ۱۳۸۱
۵. جوادی، اردشیر، ارزیابی سیستمها در مقوله زمین شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی، ۱۳۷۸
۶. خسروی، عباس، تحول در مدیریت شهری، فصلنامه پژوهش، پیش شماره دوم
۷. رحیمی، حسین، سیاست زمین و توسعه مناسب شهری، مجله دانشکده ادبیات و علوم اجتماعی دانشگاه مشهد شماره ۳۵
۸. رضویان، محمد تقی، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی، پاییز ۱۳۸۱ چاپ اول
۹. رضویان، محمد تقی، مدیریت عمران شهری، انتشارات پیوند نو، ۱۳۸۱ چاپ اول
۱۰. زیاری، کرامت اله، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات دانشگاه یزد، ۱۳۸۱، چاپ اول
۱۱. سیف الدینی، فرانک، فرهنگ واژگان برنامه ریزی شهری و منطقه ای، انتشارات دانشگاه شیراز، ۱۳۷۸، چاپ اول
۱۲. شابیرچیمما، جی، مدیریت شهر، مترجم دکتر پرویز زاهدی، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، ۱۳۸۲، چاپ دوم
۱۳. شکوئی، حسین، دیدگاههای نو در جغرافیای شهری، انتشارات سمت، ۱۳۷۳، جلد اول

۱۴. عزیزی، محمد مهدی ، زیر ساختهای شهری در ایران ، مطالعات شهری ، شماره ۳۲
۱۵. کریمی، کیومرث ، ارتفاعات موانع یا فرصتهای مطلوب ، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی، ۱۳۷۸
۱۶. کاظمیان شیروان غلامرضا، پایان نامه طراحی سیستم مدیریت شهری مناسب شهرهای ایران، دانشگاه شهید بهشتی ۱۳۷۳
۱۷. لارنس، گرهارد، سیستمهای کاداستر و ثبت زمین ، مترجم پورکمال میترا، مرکز اطلاعات جغرافیایی، زمستان ۱۳۷۶، چاپ اول
۱۸. ماجدی، حمید، زمین مسئله اصلی توسعه شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی، ۱۳۷۸
۱۹. مدنی پور، علی، ساختن شهر، فصلنامه شهر، زمستان ۱۳۷۹
۲۰. نجاتی، حسینی، سید محمود، پارادایم جدید مدیریت شهری، فصلنامه مدیریت شهری ۱۳۷۹، شماره اول

21. Blomley ,Nicholas ,**Unsettling The city**,Routledge,2004
- 22.Clarke ،Giles, **Urban Management in developing Countries**, A critical Role, CITIES , May 1991
- 23.Cowbell Richard, Owens Susan , **Land and limits**, UK, First Ed. 2002
- 24.Deakin, Mark, **Methodologies ,Models & instruments for Rural & Urban Land Management** ,MPG booksLtd.2nd,2004
- 25.Dunkerly ,H.B ,**Urban land policy** .Issues and opportunities, New York university press,Oxford,1983
- 26.Harvey,Jack, **Urban Land Economics** , London, Fourth edition, 1996
- 27.Kivell Philip, **Land and the city** ,London and New York , Rout ledge,1993
- 28.Mattingly, Michael , **Urban management Intervention in land marker** ,Longman Sigapore,1993

