

بخش دولتی منتشر می‌کند و حتی در کشورهای ثروتمند، اوراق مشارکت را شهرداری‌ها منتشر می‌کنند، چون برقرار کردن ارتباط با مردم برای مدیریت شهرداری آسان‌تر از مدیریت کلان کشور است.

در گام اول باید این مسئله را بپذیریم، علاوه بر این ایجاد برنامه‌های کلانی که مردم بتوانند در ذیل آن برنامه‌های خرد را تنظیم کنند، باید حس اعتماد مردم به اقتصادی کشور را ارتقا داده و هم واقعیت‌های اقتصاد را به مردم نشان دهیم، بی‌تردید در پی آن شاهد کاهش نقدینگی سرگردان در محیط اقتصادی خواهیم بود. کشوری نظیر ژاپن بعد از جنگ جهانی دوم توانست به سرعت پیشرفت کند زیرا مباحث و مشکلات اقتصادی را با مردم صادقانه در میان گذاشت.

■ به‌غیر از مدل اوراق مشارکت می‌توانید به انواع مدل‌های مشارکت مردم که در آن مشارکت‌ها فعالانه است، اشاره‌ای داشته باشید؟

در مدیریت شهری موضوع اوراق مشارکت به‌عنوان یک ابزار خوب در سطح دنیا شناخته شده است، ما در کشور مان اوراق را ۴ ساله می‌فروشیم اما در سایر کشورها ۲۵ ساله می‌فروشند، یعنی فرد به مدت ۲۵ سال منابع مالی‌اش را در اختیار مدیریت آن مجموعه قرار می‌گیرد و برای آن منطقه خاص ایجاد رفاه می‌کند، اینکه فرد حس کند که با منابع او ایجاد رفاه می‌شود، حس فوق‌العاده خوبی است.

بنابراین توصیه می‌شود اوراق مشارکت برای پروژه‌های شهری به کار گرفته شود، اینکه در کشور ما اوراق مشارکت برای پروژه‌های ملی استفاده می‌شود، خیلی توصیه جهانی ندارد، به‌عنوان نمونه اینکه برای خطوط انتقال گاز اوراق مشارکت منتشر شود،

این اوراق قرضه است چون مشارکتی در کار نیست. در اوراق مشارکت باید به سرمایه‌گذار که مردم هستند از محل منافع مستقیم حاصل از پروژه، سود و اصل پول داده شود، در حالی که پروژه‌های زیرساختی هزینه‌ای است و سودی ندارد، بنابراین انتشار اوراق مشارکت برای پروژه‌های زیرساختی در دنیا توصیه نمی‌شود، چون مردم آثار مشارکت خود را نمی‌بینند و ما باید یک سود کاذب را به آن‌ها بدهیم و این سود واقعی نیست اما در پروژه‌های شهری مردم آثار مشارکت خود را می‌بینند و به آن‌ها سود واقعی داده می‌شود، پروژه‌های شهری روبنایی است و هزینه-فایده وجود دارد. موضوع اوراق مشارکت جزء مشارکت‌های فعال به حساب می‌آید اما اگر بخواهیم از آن جلوتر برویم به مدل شرکت‌های سهامی خاص با بدنه سهام‌داری بزرگ مثل شرکت سپاد می‌رسیم، فرد اگر بخواهد وارد حوزه برنامه‌ریزی و اجرا هم

شود، باید در قالب شرکت باشد، شرکت‌های سهامی خاص، سهامی عام و یا شرکت‌های تعاونی؛ دو حوزه برنامه‌ریزی و اجرا مکمل توسعه است، مدل اقتصاد مقاومتی در پهنه شهری این نیست که تنها افراد سرمایه‌های خود را بیاورند، تمکین مردم به راهبردهایی که اقتصاد کشور را به سمت اقتصاد مقاومتی می‌برد، اهمیتش کمتر از این نیست که منابع مالی خود را بیاورند، یعنی در شهرها بعد فرهنگ اقتصاد مقاومتی از بعد اقتصادش پررنگ‌تر است، رفتارهای روزمره مردم باید راهبردهای اقتصاد مقاومتی را دنبال کند و این از اینکه منابع مالی خود را در اقتصاد مقاومتی بگذارند، دارای اهمیت بالاتری است.

■ در عمده شهرهای ما موضوع بافت فرسوده یکی از عرصه‌های مشارکت مردم است که می‌توان نام مشارکت بافتی را بر آن گذاشت، چون مردم هر منطقه در همان منطقه مشارکت خواهند داشت اما مردم در این نوع مشارکت نفع خود را نمی‌بینند و حاضر نیستند، مشارکت کنند، دلیل آن چیست؟

یک واقعیتی وجود دارد که ما نشان ندادیم که در طراحی و اجرا پروژه‌های شهری خوب عمل می‌کنیم و در ذهن مردم خیلی خاطره خوشی از طرح‌های شهری باقی نمانده

است، پروژه میدان شهدای مشهد در یک مقطعی مقبولیت اجتماعی پیدا کرد و مردم می‌دیدند وقت تلف نمی‌شود، دوباره کاری نمی‌شود و هزینه‌ها هم هدر نمی‌رود اما در خیلی از پروژه‌ها مردم دیدند که پروژه هنوز به بهره‌برداری نرسیده، خراب می‌شود.

ما واقعاً کارنامه درخشانی در طرح‌های شهری نداشته‌ایم و بافت پیرامونی حرم مطهر و سایر بافت‌ها هیچ کدام حاکی از مدیریت بلندنظر و آینده‌نگر نیست و نتوانسته سطح شهر را ارتقاء دهد، پروژه بافت فرسوده پروژه اجتماعی است و باید نیازهای مردم را درک کنیم، از سوی دیگر مردم نسبت به اینکه انتفاع مادی هم دارد یا خیر دچار تردید هستند و نمی‌توانند خاطر جمع باشند که اگر سرمایه‌هایشان در یک پروژه گذاشته شود بعداً با یک نرخ بازدهی بالاتری سرمایه‌هایشان باز می‌گردد؟ در مورد اوراق مشارکت هم شاهد بودیم که این اوراق برای پروژه‌هایی استفاده می‌شد که سودآور نبود و حتی یکی از آن‌ها هم سود قطعی نمی‌داد، مردم باهوش هستند و می‌فهمند که وقتی شما به آن‌ها می‌گویید پس از پایان پروژه سود قطعی می‌دهیم ولی اوراق مشارکت قبلی سود قطعی نداده به معنای این است که سود قطعی در کار نیست! بنابراین مردم سودهایشان را بر سود علی‌الحساب می‌بستند، ما در بانک مرکزی گفتیم اجازه بدهید تا ما در مشهد سود قطعی هم پرداخت کنیم تا مردم باور کنند که فراتر از توقع آن‌ها هم ممکن است پروژه سودآوری داشته باشد و این امر باعث می‌شود تا آنان مشارکت بیشتری در پروژه‌ها داشته باشند.

■ با توجه به تجربه مشارکتی که در پروژه میدان شهدا داشتید، می‌توانید بگویید که چه اقدام خاصی در این زمینه انجام دادید؟

ما در این ارتباط خیلی بحث کردیم که اگر برای اوراق مشارکت مشتری عمده پیدا کنیم بهتر است یا مشتری خرد؟ ما در طرح میدان شهدا به شدت از فروش بلوک‌های پرهیز می‌کردیم و می‌گفتیم به مردم خرد بفروشیم زیرا فروش بلوک یک خطر است، یعنی کسی که ۱۰ میلیارد تومان اوراق برای شرکت می‌خرد، ممکن است در حال حاضر با پول خودکاری نداشته باشد اما بعداً یکجا ۱۰ میلیارد تومانش را بازخرد می‌کند و کمر منابع تأمین شده شمارا می‌شکند اما فروش به مردم سرمایه‌های اجتماعی پروژه را ارتقاء می‌دهد، هر فردی که یک برگه اوراق مشارکت طرح میدان شهدا را داشته باشد طرفدار شماست و آرزو می‌کند این پروژه موفق شود تا سود بیشتری ببرد. در پروژه میدان شهدا در جلب ساکنان محدوده طرح برای ادامه حضور در پروژه و اینکه زمین خود را با ما به اشتراک بگذارند خیلی موفق نبودیم و