CONCEPT

دورة استرداد قيمة الأراضي وتمويل البنية التحتية: رسوم التحسين والتطوير المشترك حول المحطات

31 مايو – 4 يونيو 2027

دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال



دورة استرداد قيمة الأراضي وتمويل البنية التحتية: رسوم التحسين والتطوير المشترك حول المحطات

المرجع: 25979_1642 **التاريخ:** 31 مايو – 4 يونيو 2027 **المكان:** دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال **الرسوم:** SAR 19500

مقدمة:

دورة استرداد قيمة الأراضي وتمويل البنية التحتية، من رسوم التحسين إلى التطوير المشترك حول المحطات، تمتد أسبوع وتخاطب موظفي البلديات وهيئات النقل وجهات التطوير الحضري، وتنتهي بإعداد خطة تمويل باسترداد القيمة لمشروع نقل أو طريق حالة. فالجهات العامة تنشئ المحطات والطرق وشبكات المرافق فترتفع أسعار الأراضي المحيطة بها، بينما تذهب هذه الزيادة إلى الملاك وتتحمل الموازنات الرأسمالية كامل التكلفة. ويمارس المشاركون فعلا إعداد الخطط الرأسمالية أو اعتمادات التطوير أو صفقات الأراضي العامة، ويبنون نماذج للزيادة والإيرادات على بيانات ممر حالة. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة في استرداد قيمة الأراضي وتمويل البنية التحتية.

أهداف الدورة:

- التمييز بين أدوات استرداد القيمة القائمة على الضرائب وتلك القائمة على التطوير وربط كل أداة بفجوة تمويل في برنامج للبنية التحتية
- تقدير الزيادة في قيمة الأراضي حول محطة أو طريق أو ممر مرافق جديد بطرق التسعير الهيدوني ومؤشر المبيعات المتكررة والمقارنة بين وجود المشروع وغيابه
- تصميم رسوم التحسين ومناطق التقييم الخاص ورسوم الأثر التنموي بنطاق انتفاع قابل للدفاع عنه وأساس واضح للفئة وجدول للسداد
- هيكلة التطوير المشترك حول المحطات والتصرف في حقوق الفراغ الهوائي ومشروعات إعادة تقسيم الأراضي بما يوزع الزيادة بين الجهة العامة والملاك
- التنبؤ بحصيلة الزيادة الضريبية والرسوم واختبار حساسيتها وتحديد الإيرادات التي يمكن أن تسند الاقتراض
- إعداد خطة تمويل باسترداد القيمة تتضمن الأساس النظامي وهيكل الحوكمة والحساب المخصص وآلية الإفصاح الدوري لمشروع حالة

الفئة المستهدفة:

- موظفو المالية والإيرادات في البلديات المسؤولون عن التمويل الرأسمالي والرسوم المحلية وجداول المقابل المالي
- موظفو هيئات النقل المسؤولون عن تخطيط المحطات وأراضي الممرات والإيرادات غير المرتبطة بالأجرة
- موظفو جهات التطوير الحضري المسؤولون عن تجديد الأحياء والتصرف في الأراضي العامة واتفاقيات المطورين
- موظفو التخطيط والرقابة على التطوير المسؤولون عن تعديلات استعمالات الأراضي وحوافز الكثافة واشتراطات التخطيط
- موظفو تقييم الأراضي والعقارات المسؤولون عن تقدير أسعار الأراضي وتقييمات الانتفاع
- موظفو الشراكة بين القطاعين العام والخاص وتمويل المشاريع المسؤولون عن هيكلة مصادر إيرادات البنية التحتية

محاور الدورة:

اليوم 1: مبادئ استرداد القيمة وعائلات الأدوات ومراجعة فجوة التمويل

- مبدأ الزيادة غير المكتسبة ومنطق تحميل المنتفع التكلفة
- أدوات استرداد القيمة الضريبية مقابل الأدوات القائمة على التطوير
- مجموعة أدوات التمويل القائم على الأراضي بإيراداتها السبع
- بيان فجوة تمويل البنية التحتية لبرنامج رأسمالي
- مسح جاهزية استرداد القيمة للصلاحيات النظامية وبيانات الأراضي

اليوم 2: تقدير الزيادة في قيمة الأراضي ونماذج نطاق الانتفاع

- نموذج التسعير الهيدوني لعلاوة القرب من المحطات
- مؤشر المبيعات المتكررة لتتبع تغير أسعار أراضي الممر
- مقارنة الزيادة بين وجود المشروع وغيابه باستخدام أحياء ضابطة
- مناطق الانتفاع المتدرجة بالمسافة حول المحطات ونقاط التبديل
- نسبة الزيادة إلى البنية التحتية وإعادة التنظيم واتجاه السوق

اليوم 3: رسوم التحسين ورسوم الأثر التنموي وحقوق التطوير وإعادة تقسيم الأراضي

- تصميم رسوم التحسين بنطاق الانتفاع وأساس احتساب الفئة
- توزيع أعباء منطقة التقييم الخاص حسب الواجهة ومساحة الطوابق
- دراسة الصلة لرسوم الأثر التنموي واختبار التناسب
- بيع حقوق التطوير وتسعير حوافز الكثافة الإضافية
- إعادة تقسيم الأراضي بالتجميع ونسبة المساهمة وإعادة القطع المخدومة

اليوم 4: التطوير المشترك حول المحطات وتمويل الزيادة الضريبية ومخاطر البرنامج

- عقود الإيجار طويل الأجل وشروط تقاسم الإيرادات في التطوير المشترك
- تقييم حقوق الفراغ الهوائي فوق المستودعات والمحطات ومسارات السكك
- خط الأساس لمنطقة تمويل الزيادة الضريبية وإسقاط الزيادة
- رسوم الأراضي الحضرية الشاغرة أداة لرفع تكلفة الاحتفاظ وتحفيز البناء
- تقلب إيرادات استرداد القيمة واعتراض المطورين واختبارات العدالة

اليوم 5: بناء النموذج لخطة تمويل باسترداد القيمة لممر حالة

- حزمة بيانات ممر الحالة وخط أساس فجوة التمويل
- بناء نموذج الزيادة ورسم مناطق الانتفاع للحالة
- اختيار مزيج الأدوات وبناء جدول التنبؤ بالإيرادات
- تصميم الحساب المخصص ومجلس الرقابة وآلية الإفصاح
- استكمال خطة التمويل باسترداد القيمة ومراجعتها أمام لجنة

المهارات التي ستكتسبها:

- تقدير الزيادة في قيمة الأراضي
- تحديد نطاق الانتفاع
- تحديد فئات رسوم التحسين والأثر التنموي
- تسعير حقوق التطوير
- هيكلة مشروعات إعادة تقسيم الأراضي
- هيكلة صفقات التطوير المشترك
- التنبؤ بإيرادات الزيادة الضريبية
- حوكمة برامج استرداد القيمة

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تسليم خطة تمويل باسترداد القيمة لممر حالة إلى المدير المالي أو لجنة الاستثمار في البنية التحتية لاعتمادها
- اختيار المزيج المناسب من رسوم التحسين ورسوم الأثر التنموي وبيع حقوق التطوير والتطوير المشترك لمشروع وسوق أراض محددين
- تجنب الطعون النظامية واعتراض الملاك ونقص الإيرادات الناتجة عن ضعف أدلة الزيادة أو نطاق انتفاع غير مبرر
- تزويد فرق التخطيط والتقييم والشؤون القانونية والمالية بنماذج الزيادة وجداول فئات الرسوم ومسودات شروط التطوير المشترك

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يعرض المشارك خطة التمويل باسترداد القيمة على المدير المالي أو لجنة الاستثمار في البنية التحتية أو مجلس إدارة الجهة. وتعتمد القيادة على الخطة في اختيار الأدوات المناسبة لممر محطة أو طريق أو مرافق، وتحديد الحصة التي تمولها زيادة قيمة الأراضي من التكلفة الرأسمالية، وترتيب أولويات التفاوض مع الملاك. وبعد أول دورة تحصيل أو أول طرح للتطوير المشترك تقارن الجهة الحصيلة الفعلية وإقبال المطورين والاعتراضات بما ورد في التنبؤ، ثم تعدل الفئات ومناطق الانتفاع وضوابط الحوكمة حيث تختلف النتائج.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشارك قبل دورة استرداد قيمة الأراضي وتمويل البنية التحتية؟

ينبغي أن يعمل المشارك فعلا في الموازنات الرأسمالية أو اعتمادات التطوير أو تقييم الأراضي أو صفقات الأراضي العامة، وأن يجيد استخدام الجداول الحسابية، ولا يشترط تأهيل في الاقتصاد القياسي. ويفيد إحضار بيانات أسعار أراض لممر ما أو خريطة استعمالات أو خطة رأسمالية حديثة بعد إخفاء ما يدل عليها.

بم تختلف دورة استرداد قيمة الأراضي وتمويل البنية التحتية عن دورات تمويل المشاريع أو تحليل التكلفة والعائد؟

تركز هذه الدورة على استعادة جزء من ارتفاع أسعار الأراضي الذي يحدثه الاستثمار العام لتمويل ذلك الاستثمار نفسه. أما دورات تمويل المشاريع فتتناول هيكلة الدين لامتياز منفرد، ودورات التكلفة والعائد تختبر ما إذا كان المشروع يحقق قيمة اقتصادية صافية.

لماذا يهم تقدير الزيادة في استرداد قيمة الأراضي وتمويل البنية التحتية؟

أدلة الزيادة هي التي تحدد نطاق الانتفاع وتبرر فئة الرسم وتبين الحصيلة الواقعية التي يمكن أن يدرها الممر. والتقدير الضعيف يفتح باب الطعون ويحمل بعض الملاك أكثر من حصتهم ويبني خطط التمويل على إيرادات لا تتحقق.

ماذا يعود به المشارك من دورة استرداد قيمة الأراضي وتمويل البنية التحتية؟

يعود المشارك بخطة تمويل باسترداد القيمة لممر حالة، تضم نموذج الزيادة وخريطة مناطق الانتفاع ومزيج الأدوات والتنبؤ بالإيرادات وتصميم الحوكمة بما فيه الحساب المخصص وآلية الإفصاح، ويمكن تكييفها لجهة المشارك.