

درخواست پیشنهاد پژوهشی (RFP)

موضوع: شناسایی و بررسی موانع حقوقی و ارائه راهکارهای بهبود فضای سرمایه‌گذاری برای توسعه شهرهای جدید خصوصی در کشور

۱. مقدمه و ضرورت انجام پژوهش

با توجه به محدودیت منابع دولتی و ضرورت توسعه پایدار شهرنشینی، مشارکت بخش خصوصی در ایجاد و اداره شهرهای جدید به عنوان یک رویکرد نوین در کشور مطرح شده است. تجربه‌های جهانی نشان می‌دهد که شهرهای خصوصی یا شهرهای جدید ایجادشده با محوریت سرمایه‌گذاری غیر دولتی می‌توانند نقش مهمی در توسعه اقتصادی، افزایش سطح کیفیت زندگی و کاهش فشار بر بودجه عمومی داشته باشند.

با این حال، فضای حقوقی و نهادی موجود در ایران با چالش‌ها و موانع متعدد مواجه است. قوانین و مقررات پراکنده، خلاءهای حقوقی در حوزه مالکیت زمین، تأمین مالی، مدیریت شهری و ارائه خدمات شهری، امکان شکل‌گیری و موفقیت شهرهای جدید خصوصی را محدود کرده است. از سوی دیگر، نبود مدل‌های بومی و اجرایی برای سرمایه‌گذاری خصوصی، ریسک‌های حقوقی و مالی را برای سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی افزایش می‌دهد. لذا، شناسایی دقیق موانع حقوقی، تحلیل تجارب بین‌المللی و ارائه راهکارهای عملی و سیاستی برای ارتقای فضای سرمایه‌گذاری و تسهیل مشارکت بخش خصوصی در این عرصه، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است.

۲. اهداف پژوهش

اهداف اصلی:

۱. شناسایی قوانین، مقررات و نهادهای مرتبط با ایجاد و اداره شهرهای جدید در ایران.
۲. بررسی موانع و چالش‌های حقوقی در مسیر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در شهرهای جدید.
۳. تحلیل تجربه‌های بین‌المللی در ایجاد شهرهای خصوصی (مانند شهرهای آزاد، شهرهای ویژه اقتصادی، و شهرهای شرکت‌محور).
۴. ارائه راهکارهای اصلاحی در قوانین و مقررات برای تسهیل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی.
۵. طراحی بسته سیاستی و حقوقی برای بهبود فضای سرمایه‌گذاری و تحقق شهرهای جدید خصوصی در ایران.

اهداف فرعی:

- شناسایی خلاءهای قانونی در حوزه‌های مالکیت زمین، مدیریت شهری، تأمین مالی و ارائه خدمات شهری.
- تدوین چارچوب حقوقی و سیاستی پیشنهادی برای کاهش ریسک‌های سرمایه‌گذاری و افزایش جذابیت اقتصادی پروژه‌ها.

۳. پرسش‌های کلیدی پژوهش

- چه قوانین و مقررات فعلی مانع اصلی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ایجاد شهرهای جدید هستند؟

- خلاءها و محدودیت‌های حقوقی در حوزه مالکیت زمین، مدیریت شهری، تأمین مالی، و ارائه خدمات کدامند؟
- چه تجربه‌های موفق جهانی در زمینه شهرهای خصوصی یا مشارکت کامل بخش خصوصی وجود دارد و کدام یک قابلیت تطبیق با شرایط ایران را دارند؟
- چه مدل‌های حقوقی و نهادی می‌توانند سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی را به ایجاد شهرهای جدید خصوصی ترغیب کنند؟
- چه اصلاحاتی در قوانین، مقررات و سیاست‌ها برای بهبود فضای سرمایه‌گذاری و کاهش ریسک‌های مربوط به آن ضروری است؟
- نقش نهادهای دولتی و محلی در حمایت یا محدودسازی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی چیست؟
- چگونه بسته سیاستی و حقوقی پیشنهادی می‌تواند هم نیازهای دولت و هم سرمایه‌گذاران را متوازن کند؟

۴. دامنه و محدوده پژوهش

- تحلیل قوانین و مقررات فعلی مرتبط با ایجاد و اداره شهرهای جدید (از جمله: قانون ایجاد شهرهای جدید و آیین‌نامه اجرایی آن، قوانین و مقررات سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی و سایر آیین‌نامه‌های مرتبط با شهرهای جدید).
- شناسایی موانع حقوقی و نهادی کلیدی در مسیر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حوزه‌های کلیدی:

◦ مالکیت و تخصیص زمین

◦ مجوزها و فرآیندهای اداری

- نظام مدیریت و حکمرانی شهری
- ابزارهای مالی و بانکی
- تعهدات و ضمانت‌های دولتی
- مطالعه تطبیقی تجارب کشورهای مختلف در زمینه شهرهای خصوصی، مناطق ویژه اقتصادی و شهرهای شرکت محور و تطبیق آن‌ها با شرایط ایران (امارات، چین، ترکیه، مالزی، هند، و آمریکای لاتین).
- ارائه مدل پیشنهادی برای اصلاحات حقوقی و نهادی.
- ارائه راهکارهای حقوقی و سیاستی برای بهبود فضای سرمایه‌گذاری و کاهش ریسک‌ها در افق میان‌مدت و بلندمدت

۵. خروجی‌ها و Deliverables مورد انتظار

۱. گزارش جامع شناسایی موانع حقوقی موجود در مسیر ایجاد شهرهای جدید خصوصی.
۲. تحلیل تطبیقی تجارب جهانی و درس‌آموخته‌های آن برای ایران.
۳. بسته پیشنهادی اصلاحات حقوقی و نهادی. (Draft Policy Package)
۴. الگوی پیشنهادی حقوقی-سیاستی برای تسهیل سرمایه‌گذاری در شهرهای جدید خصوصی.
۵. نقشه راه اصلاحات با اولویت‌بندی اقدامات کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت.
- ۶- خلاصه مدیریتی ویژه مدیران و تصمیم‌گیران برای استفاده در سیاست‌گذاری
- ۷- بسته پیشنهادی راهکارهای اصلاحی و سیاستی. (Legal Reform Package)
- ۸- ارائه جدول تطبیقی قوانین ایران و نمونه‌های بین‌المللی.

۹- خلاصه مدیریتی (Executive Summary) در حداکثر ۲۰ صفحه برای مدیران ارشد.

۱۰- ارائه نهایی (Presentation) جهت طرح در شورای پژوهشی.

۶. زمان بندی پیشنهادی

مدت زمان اجرای پروژه: ۵ ماه

- فاز اول : جمع آوری داده ها و بررسی قوانین موجود.
- فاز دوم : شناسایی موانع و تدوین چارچوب تحلیلی.
- فاز سوم : مطالعات تطبیقی و استخراج مدل های بین المللی.
- فاز چهارم : طراحی بسته سیاستی و ارائه گزارش نهایی.

۷. ترکیب تیم پیشنهادی

- مدیر طرح (دکتری حقوق یا حقوق شهری با سابقه در سیاست گذاری).
- کارشناس اقتصاد شهری و سرمایه گذاری.
- کارشناس مدیریت شهری و حکمرانی.
- کارشناس تطبیق حقوقی (آشنا با تجارب جهانی).
- پژوهشگر میدانی برای گردآوری داده های داخلی.

۹. نحوه ارزیابی و انتخاب مجری

- نوآوری و کیفیت علمی در تحلیل و ارائه راهکارها (۳۰٪)
- تجربه پژوهش های مشابه در حوزه حقوق شهری و سرمایه گذاری (۲۵٪)

- توان و ترکیب تیم میان رشته‌ای (۲۰٪)
- روش‌شناسی و برنامه اجرایی (۱۵٪)
- شفافیت مالی و قابلیت اجرایی (۱۰٪)