

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مدیریت مالی نوین شهری

تألیف

محمد آئینی

رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید اندیشه

انتشارات



سید فخر محمد
راهنما قدیم

۱۳۹۳

سرشناسه	: آئینی، محمد، ۱۳۵۲
عنوان و نام پدیدآور	: مدیریت مالی نوین شهری / تألیف محمد آئینی
مشخصات نشر	: تهران، موسسه فرهنگی هنری رایحه تسنیم، ۱۳۹۳
مشخصات ظاهری	: ۱۷۲ ص، مصور، جدول، نمودار
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۹۴۴۷۴-۳-۵ ۱۲۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
موضوع:	: شهرداری—ایران—امور مالی
موضوع:	: مدیریت مالی
رده بندی کنگره	: ۹۷۷۹ HJ ۱۳۹۳ ۹۹ الف/۱
رده بندی دیسی	: ۳۳۶/۰۱۴۵۵
شماره کتابت و سی	: ۳۴۷۶۱۸۳

نام کتاب..... مدیریت مالی نوین شهری

مؤلف..... محمد آئینی

صفحه آرائی..... نجمه معنوی

طراح جلد..... سارا شهبازی

نوبت چاپ..... اول

ناشر..... انتشارات موسسه فرهنگی هنری رایحه تسنیم

تیراژ..... ۵۰۰ نسخه

لیتوگرافی.....

چاپ و صحافی.....

قیمت..... ۱۲۰۰۰۰ ریال

شابک..... ۹۷۸-۶۰۰-۹۴۴۷۴-۳-۵



آدرس ناشر: تهران، بزرگراه فتح - خ خلیج فارس - خ شهید منتظری، پلاک ۳۴
 تلفن: ۶۶۲۵۹۹۸۴
 کلیه حقوق برای انتشارات موسسه فرهنگی هنری رایحه تسنیم محفوظ است

فهرست مطالب

۶	یادداشت آغازین:
۷	مقدمه ی مؤلف:
۹	فصل اول - مبانی مدیریت مالی
۹	مقدمه
۱۰	مدیریت مالی
۱۰	الایف مدیریت مالی
۱۱	مداف مدیریت مالی
۱۲	سفر فراروی مدیریت مالی
۱۴	رت مدیریت مالی با مدیریت حسابداری
۱۵	ابزار مدیریت مالی
۱۷	انواع ابزارهای مالی
۱۸	انواع نهادهای مالی
۲۰	بانکهای تجاری
۲۰	بانکهای پس انداز
۲۱	اتحادیه های اعتباری
۲۱	شرکتهای اجاره دار
۲۱	مؤسسات مالی خرد
۲۲	شرکتهای بیمه
۲۳	صندوق بازنشستگی
۲۳	بازار مالی و انواع آن
۲۴	کارکردهای بازار مالی
۲۵	طبقه بندی بازارهای مالی
۲۹	فصل دوم - مهندسی مالی
۲۹	وجه تمایز مدیریت مالی و مهندسی مالی
۲۹	کارکردهای مهندسی مالی
۳۰	توانمندبهای مورد نیاز مهندسی مالی
۳۰	لزوم آشنایی مدیران و مهندسان مالی با صورتهای مالی اساسی
۳۰	چگونگی تجزیه و تحلیل صورتهای مالی اساسی
۳۱	مفهوم اهرم مالی
۳۵	محاسبه ریسک مالی
۳۵	کاربردهای اهرم مالی
۳۸	ارزش زمانی پول و مفهوم آن
۳۸	برنامه ریزی مالی
۳۹	آشنایی با برخی محصولات و ابتکارات مهندسی مالی
۴۵	فصل سوم - تجهیز و تأمین مالی شهری (ساختار سرمایه)

۴۵	رابطه شهر با بازارهای مالی
۴۵	اصول و کلیات تأمین مالی
۴۷	عوارض عمومی و معرفی آن
۵۶	اموال و داراییهای شهرداری
۵۶	کمک های انتقالی و بلاعوض دولت
۵۷	اوراق قرضه
۵۸	اوراق مشارکت
۵۹	اوراق قرضه و انواع آن
۶۹	وراق مشارکت
۷۵	نکته آخر: پایداری و ناپایداری منابع درآمدی شهری
۷۷	انواع پروژه های شهر: قابل سرمایه گذاری
۷۸	برآیند هزینه بندی سرمایه های
۸۱	روش گشت سرمایه
۸۵	فصل پنجم - مدیریت منابع پایدار: اقتصاد و مالی عمومی شهری
۸۵	نقش شهرداریها در مدیریت مالی شهر
۸۶	اصول مدیریت مالی
۸۶	اهداف مدیریت مالی شهری
۸۶	وظایف مدیریت مالی شهری
۸۸	اقتصاد و مالی عمومی شهری
۹۱	منابع درآمدی حکومت های محلی
۹۷	تجربیات جهانی شیوه های تأمین مالی شهرداریها
۹۹	ضرورت های بودجه ریزی شهری
۱۰۰	عناصر اصلی بودجه ریزی شهری
۱۰۰	سیر تکامل و تکوین بودجه ریزی شهری
۱۰۱	کاربردهای بودجه
۱۰۳	مراحل (روند) بودجه ریزی در شهرداریها
۱۰۹	روشهای پیش بینی درآمدها
۱۱۰	طبقه بندی کلی هزینه های جاری در شهرداریها
۱۱۰	انواع هزینه های عمرانی شهرداریها
۱۱۲	روشهای پیشینی و برآورد هزینه ها
۱۱۶	فصل هفتم - مدیریت ریسک سرمایه گذاری شهری
۱۱۷	مدیریت ریسک: مفهوم و فرآیند آن
۱۱۸	انواع ریسک سرمایه گذاریها و طبقه بندی آنها
۱۲۰	راهکارهای مدیریت ریسک سرمایه گذاریهای شهری
۱۲۲	مدیریت ریسک سرمایه گذاری در بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری
۱۲۳	شناسایی انواع ریسک سرمایه گذاری در طرحها و پروژه های نوسازی شهری

۱۲۶	راهکارهای مدیریت ریسک طرحها و پروژه های نوسازی شهری
۱۳۰	فصل هشتم - مفاهیم، ابزارها، نهادها و ساختارهای مالی نوین شهری
۱۳۱	اصول مدیریت مالی نوین شهری
۱۳۳	راهکارها و ابتکارات مدیریت مالی نوین شهری
۱۳۴	راهکارهای جریان خدمات بخش خصوصی توسط بخش عمومی در مشارکت عمومی خصوصی
۱۳۴	انواع مدل‌های مشارکت عمومی خصوصی
۱۳۴	مزایای مشارکت عمومی خصوصی
۱۴۳	مدل دادایی ها به اوراق بهادار
۱۴۶	اوراق سرمایه گذاری صکوک
۱۶۵	تجربیات شناسی (منابع و مآخذ):

یادداشت آغازین:

کتاب مدیریت مالی نوین شهری تالیف آقای محمد آئینی تلفیقی از مباحث پایه مدیریت مالی، مهندسی مالی و مدیریت شهری است که بیشتر برای دست اندرکاران و دانشجویان رشته شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری و مسئولان مالی در شهرداری و مجموعه دست اندرکاران مدیریت شهری نوشته شده است. مؤلف امیدوار است که این کتاب با ارائه مطالب نظری و کاربردی، با توجه به تجربه ۲۰ ساله در حوزه مدیریت شهری، دانش پایه در این زمینه گسترش دهد و زمینه را برای ابتکارات لازم به منظور توسعه بازار سرمایه شهری و تأمین مالی طرح‌های شهری فراهم آورد.

اگرچه این کتاب به اندازه‌ای که در این زمینه دارد به این کار ادامه داده و در کتاب‌های بعدی خود به گسترش ابزارها و سندهای مالی مرتبط بپردازد.

مهدی تقوی

استاد تمام دانشکده اقتصاد

دانشگاه علامه طباطبائی

این اثر تقدیم به:

روح پیر فرزانه حاج خدامرادآئینی پدر بزرگوارم

مقدمه‌ی مؤلف:

همه نمودن زندگی امن، آرامش و اطمینان خاطر شهروندان و ارتقاء کیفیت و سرزندگی شهری در کنار مشارکت همه جانبه شهروندان، مستلزم تجهیز و تأمین منابع مالی هنگفتی است. این مهم با روش‌های سنتی تأمین مالی میسر نیست. این موضوع در کشور ما، در مقایسه با کشورهای توسعه یافته از فقدان ابزارها و نهادها و نظام‌های مالی به‌طور مضاعف رنج می‌برد. غلبه بر این شرایط نیازمند فراهم نمودن بستر مشارکت هر چه بیشتر در امر ارائه ابتکارات در زمینه طراحی ابزارها و نهادها و نظام‌های مالی نوین است.

آگاهی و احاطه به این مدیریت مالی سنتی شهری، تجارت عملی و هوش محیطی و حرفه‌ای مدیران شهری از مسائل مدیریتی برای به‌کارگیری این زمینه برای ارائه این ابتکارات است اما علاوه بر اینها لازم است مدیران، حداقل دانش لازم برای مدیریت مالی بدست آورند تا بهتر بتوانند متخصصان حرفه‌ای مالی را بکارگیرند و زمینه برای طراحی بکارگیری روش‌های مالی نوین شهری فراهم نمایند.

این اثر بدنبال ارتقاء سطح دانش دانشجویان و افزایش مهارت مدیران شهری به ویژه اعضای محترم شورای اسلامی شهرها و کارکنان شهرداری‌ها در زمینه مدیریت مالی شهری است، امید است موثر باشد و در نظر آید. از خوانندگان محترم به ویژه صاحب نظران انتظار داریم که از نقطه نظرات اصلی و نقد سازنده از طریق پایگاه اینترنتی شرکت عمران شهر جدید اندیشه به آدرس Andisheh-ntoir@gmail.com و یا آدرس الکترونیکی aeenim@gmail.com در پیغ نورزند.

محمد آئینی

رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید اندیشه

اسفند ۱۳۹۲