



بعد أن أصبح شماربيع أراضي الدولة

أثار قرار أحمد المغربي وزير الإسكان ببيع الأراضي المخصصة للبناء والشقق السكنية بنظام المزاد العلني تساؤلات متعددة حيث تقدم النائب عبد المنعم سمك عضو مجلس الشعب بطلب احاطة اشارة فيه الى ان قرار الوزير سيؤدى الى احتكار قلة من اصحاب المال لتلك الاراضى والشقق وسيخلق نوعاً من المضاربة عليها كما سيؤدى الى حرمان المواطنين من الحصول على قطعة ارض أو شقة سكنية تساهم في حل أزمة الإسكان مع الدولة.. ولن يؤدى قرار الوزير الى توسيع مشاركة

المصريين في شراء الأراضي لأن مشتري الاراض بنظام المزاد سيبيعها بسعر اعلى بحثاً عن الربح ولن يكون الهدف النهائي البناء على هذه الاراضى ولكن المضاربة عليها وستبقى صحراء كما هي.. ولكن انصار ومؤيدى قرار الوزير يعتقدون ان المزايدات هي الوسيلة المحايدة لتحديد الاسعار بنزاهة وبشفافية والمزايدات سوف تضمن خروج المتلاعبين باراضى الدولة لأنها تتطلب اجراءات قانونية وتحدد وسائل دفع الثمن وبالتالي تسد الثغرات التي كان يستغلها لصوص الاراضى.

المزاد العلنى يطارد لصوص الأراضى

بالملايين ولم تجد من يشتريها.. وهذا يدل على أن الآثار السلبية لقرار الوزير لن تظهر مباشرة.

ويقترح د. أحمد صلاح حلاً يشتمل على شقين الشق الأول هو تخصيص اراض ومساكن للشباب ومحدودى الدخل بالمدن الجديدة بنسبة لا تقل عن ٧٠٪ والثانى ان يتم تخصيص ٣٠٪ من هذه الاراضى للشباب بالمزاد العلنى حتى يحدث توازن وبناء على شروط بان تخصص الوزارة جزءاً من اموال رجال الاعمال الذين سيقومون بشراء الاراضى بالمزاد العلنى لتدعيم مساكن الشباب ومحدودى الدخل.

كما يجب ان يتم بيع الاراضى بالمدن الجديدة لصالح صاحب الاراضى الاساسى الذى تعثر في سداد قيمة مبالغ الاراضى وذلك بان تعلن الوزارة عن بيعها بالمزاد العلنى وتعطى صاحب الارض ٧٥٪ من قيمة المبلغ الذى حصلت عليه وان تأخذ الوزارة ٢٥٪ من هذه المبالغ بشرط ان تخصص الوزارة من صاحب الارض ١٠٪ مصاريف ادارية وبالتالي فقد استفادت جميع الاطراف سواء بالنسبة لصاحب الارض الذى الحق بها المرافق وبعض الخدمات على نفقته الخاصة ناهيك عن انه في حالة بيعها لا بد ان يحصل على ربح فاذا كان قد اشتراها بربح معين كما ان الوزارة ستستفيد ورجل الاعمال يستفيد من حصوله على الاراضى وبالتالي ستكسب الوزارة رأياً عاماً ايجابياً.

القيمة الشرائية
ويرى د. محمد عبد الباقي إبراهيم بهندسة عين شمس ورئيس مركز الدراسات التخطيطية انه من الواجب تحديد القيمة الشرائية للمتر في المدن الجديدة وتعلن للمستثمرين من الشباب وراغبى الاستيطان بهذه المدن على ان توضع شروط لجدية البناء والتشطيب خلال سنتين بداية من تسليم الموقع كسامل المرافق وان يكون تخصيص بالقرعة او من يسد اعلى مقدم للأرض مع اهمية ثبات سعر الأرض لدعم مشروعات اسكان الشباب وذوى الدخل المحدود ولا مانع من بيع بعض الاراضى المتميزة او ان تظل على شوارع رئيسية أو حدائق عامة ان تباع بمزاد علنى ويتم البيع لمن يدفع اعلى سعر وبذلك يمكن تحقيق مقاصد من خلال توفير موارد مالية من بيع اراضى المزاد العلنى لتدعيم مشروعات المرافق والبنية الاساسية لاسكان الشباب وذوى الدخل المحدود.. وبالتالي تنوع أعمال البيع طبقاً للاحتياج ولعطيات السوق واليات العرض والطلب ويسد المتر الذى يختلف من منطقة لأخرى طبقاً لعوامل التميز المتوفرة لها.

ويضيف د. عبد الباقي انه يجب على وزارة الاسكان ان تفرق في اسلوب البيع بين الاراضى المخصصة للبيع في المدن الجديدة والمراكز الحضارية وان ينعى ذلك من خلال البيع بالمزاد العلنى وان ما ينطبق على المدن الحضارية ذات عناصر الجذب السكانى لا ينطبق على المدن الجديدة التي مازالت تعاني من قصور شديد في عناصر جذب كلها من الاستيطان البشرى والصناعى والخدمى.. وبالتالي لابد من ان توفر الوزارة عناصر جذب كافية لاستيطان الشباب بالمدن الجديدة من خلال اسعار اراض منخفضة وتوفير وسائل مواصلات جيدة تربط المدن الجديدة بالمدن القائمة وتوفير عناصر للخدمات المميزة والمنافسة لمثلها بالمدن القائمة.

ويرى د. عبد الباقي ان وزير الاسكان قد يكون اتخذ هذا القرار اعتقاداً منه بأنه فرصة لتقليل الفساد الذى استشرى بالوزارة في الماضى وبالتالي فانه قد يدعو لهذا القرار الى اعادة الثقة المقودة سابقاً.. لكن لابد ان تكون هناك رؤية واضحة وان يتم مناقشة هذه القرارات على مستوى الجامعات ومراكز البحث العلمى وطرحها في ندوات عامة لمناقشتها حتى يتكون رأى عام واضح نحو هذه القضايا.

توزيع الاراضى
بينما يرى هانى بكير صاحب شركة مقاولات ان هذا القرار جيد وقد يقضى على فكرة توزيع الاراضى والشقق على المحاسبين بل سيتم توزيعها من خلال بيعها بالمزاد العلنى وبالتالي قد يقضى على الفساد المستشري بالوزارة لكن لابد ان يتميز البيع بالشفافية وعدم تحديد الاراضى والشقق السكنية لناس معينة كما انه يجب تخصيص جزء من العائد الذى يرجع للدولة من حصيلة بيع الاراضى والشقق السكنية بالمدن الجديدة لاسكان الشباب.

ويشير بكير الى ان الهدف من قرار الوزير استعادة الثقة فى الوزارة وتقليل فرص الفساد المستشري. لكن يجب ايضا ان يتم تحديد سقف مالى لاسكان الشباب يتناسب مع امكانياتهم وامكانيات محدودى الدخل حتى يحقق هذا القرار الهدف منه حتى لا تتحول الوزارة الى مجرد سمسار يبيع ويشترى لصالح اصحاب المال فقط.



خبراء إسكان:

سياسة وزارة الاسكان تشجع على المضاربة ورفع أسعار الاراضى والشقق بالمدن الجديدة

نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية:

أساليب لبيع الأراضى تضمن حقوق الدولة وتوفر فرصاً مناسبة للشباب



د. محمد عبد الباقي

العلنى يكون المزاد على اعلى عرض مقدم على ان تلتزم الهيئة بتقديم تسهيلات كبيرة في حالة الالتزام والسداد في الموعد المحدد.

دور السمسار

ويؤكد د. أحمد صلاح استاذ التخطيط بهندسة عين شمس ان قرار وزير الاسكان يفيد الفئة القادرة اقتصادياً ويضر ضرراً شديداً بالشباب كما انه حول وزارة الاسكان الى مقاليد سمسار وبالتالي لابد من معارضة هذا القرار لان الهدف الاساسى منه توفير عائد اقتصادى للمتر وللجانب الذى يجرى عملية البيع بمزايدة بالمطاريق المغلقة لاعلى سعر للمتر اما الاراضى التي تقل مساحتها عن ٨ الاف متر فسيتم بيعها بالسعر المحدد من جانب لجنة التسعير بالهيئة في حالة زيادة عدد المتقدمين عن عدد قطع الارض المتاحة وسيتم البيع بمزايدة بالمطاريق المغلقة لاعلى نسبة من مقدم ثمن الارض.

تحقيق: ناهد النبراوى

الاف متر فسيتم بيعها بنظام المزاد بالمطاريق المغلقة بحيث تتقدم الشركات بعروض تتضمن قدرتها المالية وخبراتها السابقة وحجم الاستثمارات المتوقعة للمشروع والبرنامج الزمنى لتنفيذه وتجرى عملية البيع بمزايدة بالمطاريق المغلقة لاعلى سعر للمتر اما الاراضى التي تقل مساحتها عن ٨ الاف متر فسيتم بيعها بالسعر المحدد من جانب لجنة التسعير بالهيئة في حالة زيادة عدد المتقدمين عن عدد قطع الارض المتاحة وسيتم البيع بمزايدة بالمطاريق المغلقة لاعلى نسبة من مقدم ثمن الارض.

وبالنسبة لاسلوب تخصيص الوحدات السكنية فسيتم الاعلان عن المتاح منها بالصحف اليومية ونظام السداد وشروطه ويكون التخصيص من خلال القرعة العلنية بين المتقدمين ويحدد السعر عن طريق لجنة التسعير بهيئة المجتمعات العمرانية.. مشيراً الى ان اساليب السداد ستختلف من حالة لأخرى فالأراضى سيتم السداد بواقع ١٠٪ مقدم من الثمن الاجمالي محملاً بالفوائد ثم ٣ سنوات فترة سماح وباقى الثمن يسدد على ٧ سنوات اما الوحدات السكنية فتسدد بواقع ١٠٪ من الثمن محملاً بالفوائد كـمقدم والباقى يسدد على ٩ سنوات محملاً بالفوائد وفى حالة الترخيص بحق الانتفاع بالمزاد

تحديد السعر من خلال اللجنة المختصة بالتسعير فى هيئة المجتمعات العمرانية اما اراضى الانشطة التجارية والترفيهية فسيتم طرحها بالمزاد العلنى على ان تتضمن شروط المزاد مدة تنفيذ المشروع وفكرته ومكوناته.. اما الاراضى التي تزيد مساحتها على ٨

اظمة الاسكان الذى تعاني منها مصر.

ويؤكد الخبراء ان مبالغة الوزارة في تقدير قيمة تكاليف الوحدات السكنية التي تبنيها في المدن الجديدة اشعلت السوق العقارى ورفعت اسعار الوحدات السكنية ومع ذلك تظل اسعار شقق الوزارة اعلى بكثير مما يطرحه القطاع الخاص وتحولت الوزارة الى خدمة الاغنياء فقط لان الاراضى والوحدات السكنية المملوكة للوزارة مرهونة برغبة الاغنياء ومن يملكون المال الوفير.

شروط وقواعد

ويؤكد المحاسب صفوت غانم نائب رئيس هيئة المجتمعات العمرانية ان القرارات الصادرة عن الهيئة تضمن الاساليب المتبعة في تخصيص الاراضى والوحدات السكنية بالمدن الجديدة.. مشيراً الى ان تخصيص الاراضى يتضمن ٤ أساليب اساسية تشمل الاراضى الخاصة بالمشروعات المتكاملة ذات المساحات الكبيرة وسيتم الاعلان عن بيعها في مزايدة بالمطاريق المغلقة حيث ستتقدم الشركات الراغبة في الشراء بعروض فنية تتضمن الملاءة المالية للشركة وخبراتها السابقة وفكرة المشروع وحجمه وعناصره والبرنامج الزمنى لتنفيذه ويتم تقييم العروض بنظام النقاط لتحقيق الشفافية بين الجميع ثم يتم البيع من خلال مزايدة بالمطاريق المغلقة بين الشركات لاعلى سعر للمتر وبالنسبة للاراضى السكنية ذات المساحات الصغيرة التي تشمل العمارات والفيلات سيتم بيع القطع المميزة منها بالمزاد العلنى وباقى القطع سيتم الاعلان عنها في الصحف اليومية بحيث يتضمن الاعلان المساحات المتوفرة ونظم السداد ويتم التخصيص بالقرعة العلنية بين المتقدمين على ان يتم

تعميمات

د. محمد عبد الباقي:

قرار الوزير يهدف

الى ملاحقة

الفساد فى وزارة

الاسكان وتحقيق

الشفافية

هانى بكير:

القرار سيمنع

توزيع الاراضى

والشقق

على المحاسبين

واصحاب النفوذ