

## دور البنى التحتية في التنمية المدن الصناعية



## الخلاصة

قامت المملكة العربية السعودية، وبدافع توجهها نحو الخصخصة وتفادي الأعباء المالية، بدعوة القطاع الخاص للعب دور مميز في تطوير المدن الصناعية في البلاد. لقد كانت وما تزال أراضي المدن الصناعية توجر إلى الصناعيين في جميع أنحاء المملكة بأسعار مدعومة وتعتبر زهيدة جداً. وعلى أية حال، فخلال السنوات العشرة الأخيرة، لم تستطع السلطات تلبية الطلب على الأراضي الصناعية الإضافية في المناطق الحضرية الكبيرة مثل الرياض وجدة.

إن التشكيل الأخير للهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية كان خطوة رئيسية لإشراك القطاع الخاص بشكل أوسع في تطوير المدن الصناعية الجديدة بالإضافة إلى قيامهم بصيانتها وتشغيلها.

لقد اهتمت السلطات بهذه المواضيع وتدارست حلول وأفكار مختلفة وذلك بتكليف المؤسسات الاستشارية المرموقة وبعض الهيئات الدولية ذات العلاقة مثل البنك الدولي. تضمنت التوصيات الرئيسية تبني المبادئ والمعايير الرئيسية ومنها: يجب أن يكون تطوير الأراضي الصناعية منطلقاً مع حجم الطلب عليها، كفاءة تخصيص الأراضي من خلال تسعير السوق لها، شفافية الإجراءات، تطوير الشراكة مع القطاع الخاص في تزويد الأراضي الصناعية، تقديم الخدمات المتميزة للصناعيين واسترجاع الكلفة لكافة مراحل الصيانة والتطوير للأراضي الصناعية.

سيستمر القطاع العام، ممثلاً بالهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية، بلعب دوره الرئيسي بالتخطيط والتنظيم لتطوير المدن الصناعية. ولتنفيذ أهداف الهيئة ومسؤولياتها ستحتاج الهيئة إلى تهيئة مصادر مالية كبيرة. إن الطريق الأكثر عملية لتحقيق ذلك، دون اللجوء إلى طلب الأموال الإضافية من الميزانية الرسمية، هو المضي قدماً ببيع الأراضي الصناعية المشغولة حالياً من قبل الصناعيين حيث أن هذا الإجراء مسموح به وفق النظام الأساسي للهيئة.

لقد كشف مسح أجرى للصناعيين في يونيو ٢٠٠٣م، بأن أكثرهم مهتمون جداً بشراء الأرض التي تقع عليها مصانعهم لعدد من الأسباب الوجيهة ولأغراض التخطيط طويل الأجل. واستناداً إلى نتائج المسح المذكور فقد بينت فرضيات واقعية بأن العائدات المحتملة الناجمة عن بيع الأراضي الحالية إلى الصناعيين تتراوح ما بين ١,٦ بليون ريال كحد أدنى إلى ٢,٥ بليون ريال كحد أعلى.

## ١- المقدمة

اتخذت الحكومة السعودية خلال السنوات الثلاث الماضية عدة خطوات لإعادة هيكلة اقتصاد البلاد. وقد بدأ ذلك بتأسيس المجلس الاقتصادي الأعلى والخصخصة التدريجية لعدد من مؤسسات الدولة المختلفة مثل شركة الاتصالات السعودية وشركات الكهرباء. كذلك فإن هناك إجراءات جارية لخصخصة مؤسسات أخرى كالخطوط الجوية العربية السعودية، البريد، سكك الحديد العامة وغيرها.

ونظراً لبعض القيود المالية في ميزانية الدولة وكذلك إيمان الحكومة السعودية بضرورة إشراك القطاع الخاص بشكل أقوى في تأمين النمو الاقتصادي، فإن توجه هذه السياسة الجديدة سئصبُ قابلة للتطبيق أيضاً عند خصخصة المدن الصناعية.

تسعى هذه الورقة إلى اقتراح مخطط مالي هام وعملي يهدف إلى جمع أموال تشكل موارد ضخمة للهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية. إن بيع الأراضي الصناعية المشغولة حالياً إلى أصحاب المصانع المنشأة مصانعهم عليها مسموح به وفق قانون

تشكيل الهيئة (بعد أخذ الموافقات الرسمية) وقد بينت هذه الدراسة بأن اعتماد بيع تلك الأراضي سوف يولد عائداً يتراوح ما بين ١,٦ - ٢,٥ بليون ريال سعودي. إن هذه العائدات المالية ستساعد الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية على القيام بوظائفها بشكل سريع خصوصاً في إعادة تأهيل المدن الصناعية القائمة وتطوير مدن صناعية جديدة.

## ٢- دور المدن الصناعية في التنمية الاقتصادية

تساهم المدن الصناعية في النمو الاقتصادي من خلال عدة طرق، فالمدن الصناعية تستطيع أن:

- تكون بؤرة مركزية لتطوير مجموعات (Clusters) من شبكات المصانع المعززة ذاتياً
- تجهز الوسائل لاستهداف الدعم إلى الصناعات الناشئة من خلال اختيار المصانع لتعمل في هذه المدن والاستفادة من توفير الخدمات المدعومة
- تستعمل كوسيلة لجذب الصناعة إلى المناطق البعيدة.

يأخذ بعين الاعتبار الجزء الأول من هذه المقدمة المناقشات الاقتصادية المتعلقة بتأسيس المدن الصناعية. أما الجزء الثاني منها فيتطرق إلى دور الحكومة في تطوير المدن الصناعية وكذلك تجربة عدد من البلدان الآسيوية.

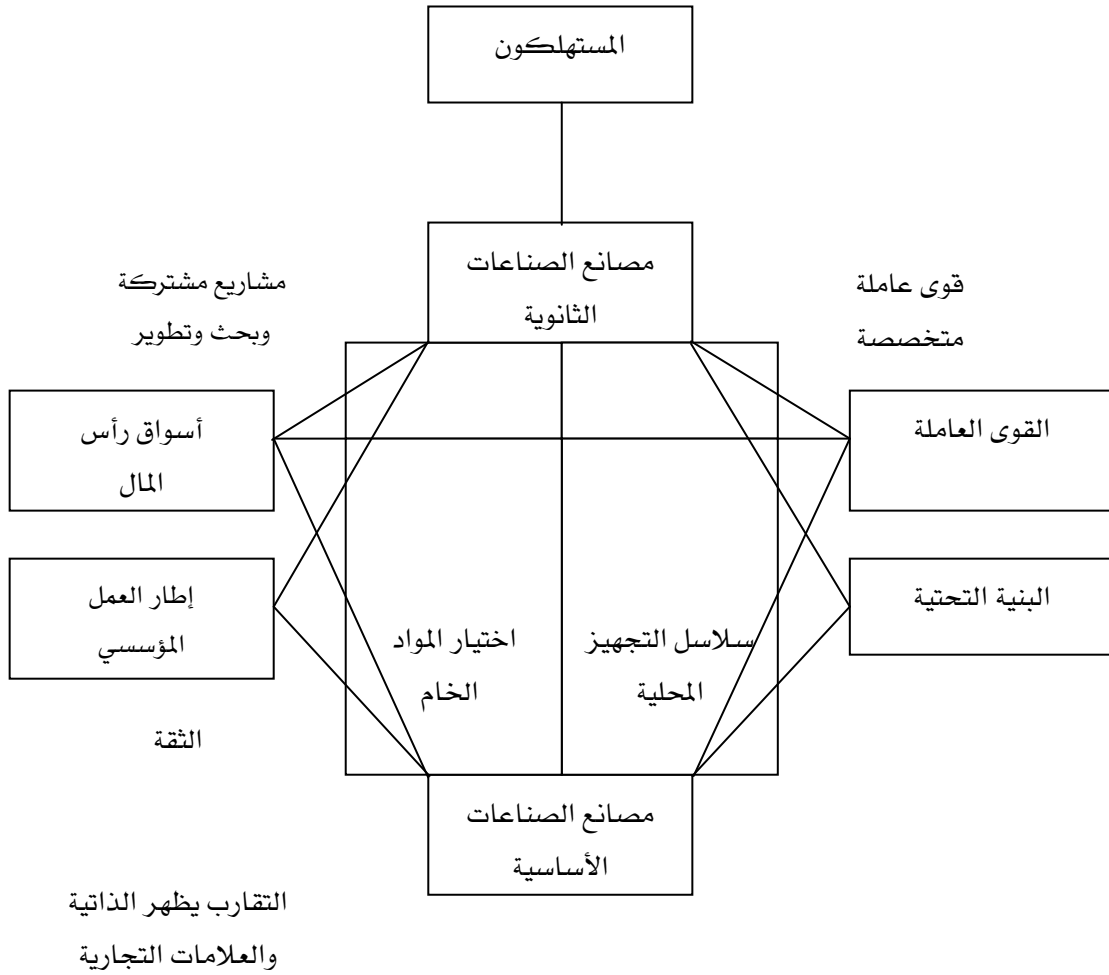
## ١-٢ اقتصاديات المجموعات

يحدث تجمع المصانع، أو تطوير المجموعات الصناعية، كنتيجة للتأثير المتبادل بين الموقع المطلوب وموقع المواد الخام والآليات المسببة للتجمع الناشئة عن التكامل بين المصانع. وتلعب البنية التحتية دوراً حاسماً في هذا المجال وخصوصاً نوعية النقل وشبكة الاتصالات.

إن وجود مجمع صناعي يمكن أن يكون مكاناً أكثر جاذبية لتحديد موقع مصنع جديد بسبب تشكيلة من العوامل التي تتضمن الفوائد الملموسة من توفر سلاسل التجهيز المحلي المتطورة والقوى العاملة المتخصصة والخدمات والمواد الخام إضافة إلى إمكانية المشاركة بتحمل المخاطر باستعمال الشبكات المتوفرة ومن خلال الأعمال المشتركة. المجمعات أو المدن الصناعية تمكن الشركات من تحقيق توفير اقتصادي من ميزة اقتصاديات سعة الحجم (Economies of Scale)، وذلك عند تجهيز الأرض وتشديد الخدمات المختلفة وشبكات التوزيع المشتركة لها. كذلك تساعد هذه المدن على نمو العمليات الصناعية الأساسية والثانوية من خلال الترابط الناتج عنها.

إن الفوائد غير الملموسة للمدن الصناعية، والتي تتجاوز الفوائد الملموسة، تحقق مرونة إضافية وتتضمن: توليد الثقة بين الشركات، والتعلم من خلال مشاركة المعرفة الواضحة والضمنية وتطوير أسواق العمالة الرسمية والغير الرسمية. تجسد المجموعات توازن داخلي رفيع بين المنافسة والتعاون بين الشركات ويتحقق النمو بكل من الإبداع والتقليد. وقد قيل بأنه بينما يبني الإبداع شركة قوية فإن التقليد والمنافسة اللاحقة ستبني مجموعة صناعية قوية. وبعبارة بسيطة، يمكن اعتبار المجموعات الصناعية كالكتل الصناعية المختلطة الكبيرة باستثناء أن التحولات الداخلية تحكمها توجهات قوى السوق، بدلا من السياسات الداخلية. الشكل رقم ٣ يوضح منافع التجمعات الصناعية بشكل بياني.

الشكل رقم ١: منافع التجمعات الصناعية



إن التعرّض المستمر إلى قوى السوق والضغط التي تفرضها على الشركات ضمن المجموعات الصناعية من أجل الإبداع والتقليد تستطيع إبقاء تنافسيتها في أغلب الأحيان حتى عند التغيير السلبي للأساسيات الاقتصادية مثل كلف العمل ورأس المال. وكمثال كلاسيكي هو صناعة عُدّ الآلات على نطاق صغير شمال إيطاليا والتي تواصل النجاة من منافسة المنتجين الأوطأ كلفة في آسيا.

تعطي صناعة المنسوجات في إيطاليا مثلاً آخر: استعملت مجموعة صناعية ميزتها المتأصلة في التصميم والنوعية لتحدث نقلة أمامية في السوق عند ظهور منتجي الملابس الأوطأ كلفة عالمياً. على أية حال، ليست هناك ضمانات للنمو المستمر فقد هبطت العديد من المجموعات في العالم واختفت أو ظلت تصارع للبقاء حية فقط.

### ٢-٢ دور الحكومة

تستطيع الحكومة أن تلعب دوراً مهماً في وضع إطار عمل للشركات والصناعات الناجحة للنمو ضمن المجموعات الصناعية. سيظهر التجمع الصناعي فقط عندما تكون المقومات الأساسية له موجودة مثل البنية التحتية الملائمة وأجور النقل المنخفضة بما فيه الكفاية وإطار عمل مؤسسي مناسب.

إن تطوير المدن الصناعية من قبل الحكومة يستطيع أن يلعب دوراً ثميناً وذلك برعاية مقومات التجمع أعلاه والتي تؤدي إلى ظهور مجموعات صناعية قوية معززة ذاتياً، كذلك تستطيع الحكومة تقديم الدعم المالي إلى الصناعات الناشئة. بالإضافة إلى ذلك فبإمكان المصانع التمتع بالكلف الأوطأ بالاستفادة؛ من ميزة اقتصاديات سعة الحجم؛ أولاً في تطوير وإنشاء الأراضي الصناعية وثانياً في الخدمات المشتركة والوصول إلى المنافع والطرق والاتصالات، كما ذكر أعلاه.

المطور الخاص الذي يبني المدن الصناعية للربح مع دعم القطاع الخاص، من الممكن، كجزء من خطة أوسع للأخير، أن يستطيع الحصول على منافع أيضاً من ميزة سعة الحجم وذلك بمشاركة الكلف عبر عدد كبير من المستأجرين.

من المحتمل أن تكون المدن الصناعية المطورة من القطاع الخاص أوطأ كلفة وأكثر كفاءة بسبب حوافز مطوري المدن في تحقيق حاجات المستأجرين مع تقليل الكلف لتحقيق الحد الأقصى من الأرباح. كذلك فهم يتجنبون المشاكل التي تظهر من التدخل السياسي في اختيار موقع المدن وأنواع المستأجرين وهذا يعني بأن المدن الجديدة لن تمثل استنزافاً للأموال العامة.

اليوم، أكثر المدن الصناعية في العالم تميل إلى أن تكون نتيجة للمبادرات الخاصة التي أظهرت معدل نجاح معقول في الدول المتطورة والنامية.

### ٣- تحليل ووضع المدن الصناعية في المملكة العربية السعودية

#### ١-٣ نظرة تاريخية

يشمل تحليل المدن الصناعية في المملكة العربية السعودية والخاص بهذه الدراسة المدن الحالية فقط أو التي ستكون ضمن مسؤولية "الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية" المشكّلة مؤخراً. ويعني ذلك استثناء المدن الصناعية في ينبع والجبيل حيث تتولى مسؤوليتهما الهيئة الملكية للجبيل وينبع (لاحظ الجدول رقم ١).

ومن أجل تقييم الوضع بشكل أفضل، يجب أن يُلاحظ بأن هناك في الوقت الحاضر حوالي ٣.٣٠٠ مصنعاً عاملاً في المملكة منها ١.٤٣٢ مصنعاً (أي ٤٣٪ من جميع المصانع) تقع في المدن الصناعية التي يشملها هذا التحليل. أما المصانع الباقية والتي تُمثل أكثر من النصف فتقع في المدن الصناعية في ينبع والجبيل. كذلك فإن هناك العديد من المصانع التي تقع بشكل عشوائي خارج المدن الصناعية على أراض مملوكة لأصحاب تلك المصانع (المرجع رقم ١).

تأسست المدن الصناعية الأولى في المملكة عام ١٣٩٠ هـ (١٩٧٠ ميلادية) وبعد مرور أربع سنوات تم تبني السياسة الصناعية للحكومة وأسس صندوق التنمية الصناعية السعودي (SIDF). تأسست وزارة الصناعة والكهرباء في عام ١٣٩٥ هـ (١٩٧٥ م)

وأصبحت مديرية المدن الصناعية إحدى أقسام هذه الوزارة. كانت أهداف هذه المديرية تطوير المدن الصناعية وتولي مهمة إدارتها وتشغيلها وصيانتها لقاء سعر رمزي مدعوم وهو ٨ هلاللات للمتر المربع بضمنه الإيجار.

في عام ١٩٩٩م وبسبب بعض القيود المالية واحتمال دخول المملكة في منظمة التجارة العالمية (WTO) نظرت الحكومة إلى إمكانية تخصيص المدن الصناعية. وفي الحقيقة، كان هذا القرار منسجماً مع الإصلاحات الاقتصادية الأخرى التي تبنتها الحكومة. علاوة على ذلك، وفي السنة نفسها، أجرى البنك الدولي دراسة وقدم تقريراً أوصى بسياسة بديلة وإطار رسمي لإصلاح المدن الصناعية وذلك بالاستناد إلى المبادئ والمعايير الرئيسية المهمة التالية (مرجع رقم ٢):

- يجب أن تكون الكفاءة في توزيع الأراضي من خلال السعر السائد في السوق وليست كحصى إدارية. تطوّر مشاركة القطاع الخاص مع العام في تزويد الأراضي الصناعية.
- شفافية الإجراءات.
- يجب أن تكون سياسة تطوير الأراضي الصناعية منطلقة مع حجم الطلب عليها.
- التأكيد على استرجاع الكلفة في مراحل التطوير والصيانة لضمان الكفاءة في عملية تطوير الأراضي ولتجنب أي عبء على الميزانية.

- المرونة في النظام للتمكن من تزويد مجموعة كاملة من الخدمات المميزة والمواصفات العالية إلى المستثمرين الصناعيين. لقد تبنت الحكومة السعودية أغلب هذه التوصيات وبدأت بشكل تدريجي في تطبيقها. وفي نوفمبر ٢٠٠١ تم تشكيل الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية" ككيان مستقل مالياً وبمجلس إدارة تحت رئاسة وزير الصناعة والتجارة. ويتضمن المجلس خمسة أعضاء ممثلين للوزارات ذات العلاقة ( الصناعة، التجارة، الشؤون البلدية والقروية، التخطيط والمالية) ، ممثل واحد من الهيئة العامة للاستثمار والمدير العام لهيئة المدن الصناعية إضافة إلى ستة ممثلين للقطاع الخاص. يقوم مجلس الوزراء بتعيين ممثلي القطاع الخاص بالتشسيق مع مجلس الغرف التجارية والصناعية السعودي.

### ٢-٣ الوضع الحالي

يعطي الجدول رقم ١\* من هذه الورقة فكرة مفصلة عن الوضع الحالي للمدن الصناعية في المملكة لغاية ٣١ مايو ٢٠٠٣م. ويلاحظ بأن هناك ٢٦ مدينة صناعية بمساحة كلية مقدارها ٤٧٥ مليون متر مربع من الأراضي الحكومية خصّصت من قبل السلطات لصالح الصناعيين. تسعة بالمائة من المساحة الكلية قد تم تطويرها فعلاً لأن المصانع تعمل حالياً في تسعة مدن فقط. إن سدير هي أكبر المدن وتبعد حوالي ١٣٠ كيلومتراً عن الرياض وتبلغ مساحتها الكلية ٢٥٨ مليون متر مربع لا تزال غير مطورة. إن أغلب المدن الصناعية الطرفية لها نسبة إشغال منخفضة ومتطورة جزئياً. لقد صرفت الحكومة حتى الآن أكثر من ٢ بليون ريال لتطوير حوالي ٤٢ مليون متر مربع بكلفة تطوير داخل الموقع تتراوح بين ٣٠ - ٥٠ ريال للمتر المربع (مرجع ١ و ٣). إن التطوير داخل الموقع يتضمن:

- إنشاء الطّرق الممهّدة والمضادة
- إنشاء شبكات الماء والكهرباء
- نصب شبكات الهاتف والاتصالات
- إنشاء شبكات مياه المجاري والتّصريف

\* الجداول في نهاية الورقة.

- تزويد مباني المنافع والخدمات ( الشرطة، مكتب البريد، المصارف، الدفاع المدني، المستوصف، المطاعم، الجوامع، الورشات، الخ).

إنّ كلفة التطوير خارج الموقع تقدر ب ٥٠ ريال للمتر المربع وتغطي كلفة إيصال المنافع الرئيسية إلى حدود بوابات المدن الصناعية وهي: الماء، الهاتف، الكهرباء وشبكات مياه المجاري.

وعلى أية حال، يجب أن يلاحظ هنا بأنّ شركات المنافع (الماء والكهرباء والهاتف وغيرها) ستتحمل كلفة التطوير خارج الموقع كجزء من تطوير أعمالها دون أن تتحمل الهيئة أو المطور الخاص أي من تلك النفقات.

يوجد الآن ١,٤٣٢ مصنعاً عاملاً في المدن الصناعية منها ٤٤٪ في الرياض، ٢٨٪ في جدة و ٢١٪ في الدمام. أي ٩٣٪ من المصانع تقع الآن في المدن الصناعية الواقعة قرب مراكز سكانية ماهرة بشكل كبير حيث استطاعت أن تنمو سريعاً. إن سهولة الوصول إلى أسواق المنتجات والعمالة ورأس المال كانت العوامل الرئيسية في التأثير على اختيار موقع هذه المصانع ( لاحظ جدول رقم ١ ومرجع رقم ٤).

إن نسبة إشغال المدن الصناعية في مواقع مثل مكة، القصيم، الإحساء وعسير بقيت منخفضة جداً. فبينما تكوّن هذه المدن ١٤٪ من مجمل الأراضي المطورة، فهي تحتوي على ٧٪ من المصانع فقط. ويقترح بشكل عام أن تتعش المدن الصناعية غير المشغولة بتأسيس " نواة " لمشاريع صناعية عليها. إن ذلك سيشتجّع الصناعيين على إنشاء مصانعهم على تلك المدن وسيحافظ عليها بنفس الوقت كمدن صناعية.

تقدر القيمة الكلية لاستثمارات الصناعيين في هذه المدن الصناعية ب ٤٢,٥ بليون ريال كما تقدر القيمة المضافة حالياً ب ١١ بليون ريال. على أية حال، وإجمالاً فإن القيمة الكلية للاستثمارات من قبل جميع المنتجين السعوديين تقدر ب ٢٣٥ بليون ريال وذات قيمة مضافة تقدر ب ٥٢ بليون ريال. إن القطاع الصناعي السعودي يساهم اليوم ب ٩ بالمائة في الناتج المحلي الكلي ويوظف حوالي ٣٢٥,٠٠٠ شخصاً (مرجع رقم ٢ و ٥ و ٦).

تؤجر الأرض في المدن الصناعية حالياً بمبلغ سنوي مدعوم وهو ٠,٠٢ ريال للمتر المربع سواء كانت الأرض في المواقع التي عليها طلب كبير مثل الرياض أو جدة أو في المواقع البعيدة مثل عسير أو الإحساء. ويضاف مبلغ ٠,٠٦ ريال للمتر المربع على الإيجار السنوي أعلاه لتغطية نفقات التشغيل والصيانة. ونظراً لنقص الجودة في صيانة التجهيزات والمنافع الرئيسية، فقد أنشأ الصناعيون في بعض المدن الصناعية صندوقاً تعاونياً لتغطية هذا النقص بجمع مبلغ سنوي مقداره نصف ريال للمتر المربع. وعلى أية حال، فإن أقل من نصف هؤلاء الصناعيين يدفعون هذه المبالغ الإضافية ويظهر بأنه من الصعب إلزام الجميع بتسديدها.

إن الوضع القائم في المدن الصناعية له مضامين عكسية على تكاليف وربحية الصناعات بسبب المستويات المنخفضة لخدمة المصانع والتي تدفعها إلى تحمل مستويات عالية من النفقات الإضافية ( مثل شراء الماء بالناقلات وشراء وتشغيل مولدات الطاقة البديلة).

تبين الفقرات التالية أرقاماً مهمة تتعلق بتقييم الطلب للأراضي الإضافية وأسعار السوق والاهتمام بشراء الأراضي في المدن الصناعية .. الخ. وقد تم استخلاص تلك الأرقام من مسح أجرته الغرفة التجارية الصناعية بالرياض خلال شهر يونيو ٢٠٠٣م. ورغم أن عينة مقابلة الصناعيين كانت صغيرة (٣٢) لكن مصانعهم تحتل مساحة كلية للأرض مقدارها ثلاثة ملايين متر مربع في كل من الرياض وجدة والدمام وهي تمثل أكثر من ٩ بالمائة من مجمل الأراضي الصناعية. على أية حال، وبما أن هؤلاء الصناعيين الذين تمت مقابلتهم يمثلون عدة صناعات ومن المناطق الرئيسية الثلاث، فقد تم الافتراض بأن وجهة نظرهم تعكس الواقع الحقيقي لأغلبية صناعيي القطاع الخاص.

### ٣-٣ تقييم الطلب على الأراضي الصناعية:

طبقاً للبيانات المتوفرة لدى "هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية" لغاية يونيو ٢٠٠٣م فإن هناك ٥٠٣ طلبات معلقة لأراضٍ صناعية في الرياض و٢٩٨ طلباً في جدة. إن المساحات المطلوبة هي ٥,١ و ٢,٦ مليون متر مربع على التوالي. هذه الطلبات قدّمت بين أبريل ١٩٩٣ وأغسطس ٢٠٠٢ (لاحظ الجدول رقم ٢).

على أية حال وبسبب الفترة الطويلة التي انقضت (١٠ سنوات) بدون رد إيجابي من السلطات، فمن المعتقد بأن الطلبات المقدمة خلال السنوات الأربع الماضية فقط يجب أن تعتبر جدية وما تزال صالحة. ولذلك، فإن الطلبات المعلقة ستصبح ٣٣٠ في الرياض و٢١٨ في جدة. كذلك فإن الطلب على مساحات الأرض الإضافية سيكون حوالي ٣,٣ مليون متر مربع في الرياض و١,٩ مليون متر مربع في جدة (لاحظ الجدول رقم ٢).

في الحقيقة فإن الأرقام أعلاه تقترب جداً من تلك الواردة في نتائج المسح المذكور أعلاه والذي أشار إلى طلب المنتجين في الرياض إلى ٢٤٪ (أي ٣,٣ مليون متر مربع) مساحة إضافية من الأراضي على المساحات الحالية. أما في جدة فإن الطلب قد قدر ب ٢,٢ مليون متر مربع. إن النتائج المذكورة قد بينت الطلب على الأراضي الصناعية للمدى المتوسط، أي للسنوات الخمس القادمة. كذلك فإن نتائج المسح على الطلب الإضافي للأراضي الصناعية لفترة طويلة الأمد، أي ١٥ سنة، ستكون حوالي خمسة ملايين متر مربع في الرياض و٣,٣ مليون متر مربع في جدة.

تظهر الأرقام أعلاه مقدار الطلب على الأراضي الصناعية والتي تعتمد أيضاً على سرعة ومدى انتعاش الاستثمار الصناعي خلال السنوات القادمة. إن هناك دليلاً مؤكداً على الطلب للأراضي الصناعية الجديدة وخاصة في المساحات الحضرية قرب المدن الرئيسية. إن بعض منتجي القطاع الخاص والعاملين في إدارة العقارات بدأوا مؤخراً بتطوير أراضٍ خاصة في مناطق الرياض حتى بدون الانتظار للحصول على الترخيص من الجهات الرسمية المعنية.

تقترح هذه الورقة قيام "هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية" بإجراء دراسة مفصلة تستكشف من خلالها الحاجة الحقيقية للصناعيين من الأراضي الصناعية المطلوبة. إن نتيجة هذه الدراسة ستحدّد قوائم الطلبات الحالية وتساعد الهيئة في وضع خطط عملها المستقبلية. علاوة على ذلك، فإن هناك اقتراح ملح وهو أن تقوم الهيئة بتطبيق سياسة تطوير الأراضي بمراحل تدريجية وتبعاً لتوفر الطلب عليها.

### ٤- التحديات الرئيسية:

#### ٤-١ توفير الطلب على الأراضي الصناعية الجديدة

إن توفير الأراضي الجديدة غير المطورة لا تشكل مشكلة في المملكة العربية السعودية حيث تمتلك الحكومة أراضٍ متوفرة وبمساحات كبيرة. يبين الجدول رقم ١ بأن هناك ٩١ بالمائة من ٤٧٥ مليون متر مربع من الأراضي المخصصة تنتظر التطوير والاستخدام.

إنّ التحدي الرئيسي هو بالترويج لتأسيس سوق فعّالة للأراضي الصناعية وتحسين تطورها وتشغيلها وصيانتها من قبل مستثمري القطاع الخاص.

#### ٤ - ٢ تخفيض تمويل القطاع العام

إن الاستجابات للسياسة المقترحة، كما ستلخص في الفقرة التالية، ستخفف تمويل القطاع العام بالتأكيد للمناطق الصناعية. في واقع الأمر، طبقت الحكومة الخطوة الرئيسية في هذا الاتجاه والتي تضمنت تأسيس "هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية" كهيئة تنظيمية بكيان مستقل. إن أحد الأهداف الرئيسية للهيئة هو دعوة المطورين والمشغلين من القطاع الخاص ليحلوا محل الدولة في تزويد الأراضي الصناعية المطورة والخدمات الخاصة بها إلى الصناعيين وبأسعار السوق. كما تضمن النظام الأساسي للهيئة فقرة هامة تسمح ببيع أراضي المدن الصناعية إلى الصناعيين. سيؤدي تطبيق هذه الفقرة إلى توفير الأموال اللازمة للهيئة.

## ٥- الاستجابات المحتملة للسياسة

تقترح الدروس العامّة المستقاة من النظريات والتجارب الدولية عدداً من استجابات السياسة للتحديات المذكورة أعلاه. بعض من تلك الاستجابات شملت جزءاً من التوصيات التي قدّمها البنك الدولي إلى وزارة الصناعة في عام ١٩٩٩ والتي تم تبني معظمها من قبل السلطات من حيث المبدأ وكذلك باتخاذ السياسات والقوانين المناسبة ولكنها بحاجة الآن إلى التطبيق. تمثل الاستجابات التالية الخطوات العملية القادمة التي يوصي بها من أجل تطبيق ناجح:

- ٥- ١ فصل مسؤوليات التخطيط والتنظيم عن وظائف التعاقد والتطوير وإدارة المدن.
- ٥- ١- ١ إن عملية الفصل أعلاه ممكنة التطبيق حيث أنه من الواضح بأن التخطيط والتنظيم سوف تقوم بهما "هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية" وان مهام التعاقد والتطوير وإدارة المدن الصناعية ستحوّل إلى القطاع الخاص. على أية حال، هذا الفصل لن يحدث فوراً وبشكل آني حيث أن الهيئة يجب أن تتولى مسؤوليات الصيانة والتشغيل للمناطق الصناعية الحالية والتي ورثتها عن المديرية السابقة للمدن الصناعيّة في وزارة الصناعيّة والكهرباء.
- ٥- ١- ٢ يجب أن تفرض آلية قانونية لترخيص منح الرخص للورشات والمخازن بالهيئة وليست بالوزارات الأخرى.
- ٥- ٢ السماح باشتراك القطاع الخاص في عملية تطوير وتشغيل وصيانة المدن الصناعية .
- ٥- ٢- ١ في واقع الأمر، فإن الإطار القانوني لهذه النقطة موجود في المكان الصحيح. لكن يجب أن تؤخذ بعض النواحي بعين الاعتبار من أجل جذب اهتمام القطاع الخاص لمثل هذه المشاريع المحفوفة بالمخاطر والتي تتطلب استثمارات كبيرة مقدماً. يمكن أن تتصف بعض هذه النواحي بما يلي:
- ٥- ٢- ٢ يجب إيجاد حلول قانونية أو عملية لحماية المطورين والمشغلين من القطاع الخاص من جراء عدم دفع إيجار الأراضي من قبل الصناعيين.
- ٥- ٢- ٢ يجب توفير حلول تمويلية إلى المطورين والمشغلين من القطاع الخاص. وإحدى هذه الحلول تعديل نظام صندوق التنمية الصناعية السعودي للإقراض طويل الأمد ليشمل تطوير المدن الصناعية رغم أن ذلك نشاط غير إنتاجي. إن هناك حالة مشابهة تم تطبيقها بتقديم قرض خاص إلى كيان تعاوني من الصناعيين تعاقدوا مؤخراً لإنشاء شبكة الغاز الطبيعي في المدينة الصناعيّة الثانية بالرياض.
- ٥- ٢- ٣ هناك حاجة لوجود تسويق أفضل للتعليمات الصارمة بين السلطات الحكومية. وهذا يعني حجب إصدار الرخص من البلديات لإنشاء المصانع على الأراضي الخاصة قرب المدن الكبيرة والمزدحمة. إن ذلك سيقود إلى احترام التعليمات البيئية ويدفع المستثمرين الصناعيين لتأسيس مصانعهم الجديدة على الأراضي الصناعيّة المطوّرة حديثاً تحت إشراف الهيئة.
- ٥- ٣ تخفيض القلق بين المنتجين بالسماح لهم بأن يمتلكوا أرض مصانعهم الحاضرة والمستقبلية.
- ٥- ٣- ١ لقد كشف المسح الذي أجري في يونيو ٢٠٠٣م للغرفة التجارية الصناعية بالرياض العديد من القضايا التي تهم كلا من الصناعيين والسلطات وكما يلي:
- ٥- ٣- ١ ثمان وسبعون بالمائة (٧٨٪) من الصناعيين الذين تمت مقابلتهم اظهروا قلقاً على مستقبل عقود الإيجار لأراضيهم مع وزارة الصناعيّة على ضوء التغييرات الأخيرة. وقد صرّحوا بأنهم يشعرون بأمان أكثر إذا تملّكوا أراضيهم التي تقع مصانعهم عليها.

- ٥ - ٣ - ٢ أظهرت نسبة أعلى من المقابلين (٩٤٪) اهتمام عظيم في الشراء الآن، أو خلال ١٢ شهراً، وذلك لكل الأرض ( وليس جزء منها ) والتي تقام عليها مصانعهم.
- ٥ - ٣ - ٣ كذلك يعتقد كل المشتريين المتوقعين وبشدة بأن ملكية أرضهم تعطيمهم الطمأنينة ضد التغييرات المستقبلية للنواحي القانونية أو التنظيمية المتعلقة بالأرض.
- ٥ - ٣ - ٤ أربعة وثمانون بالمائة (٨٤٪) من الصناعيين المقابلين يعتقدون بأن ملكية أرضهم ستسمح لهم بالحصول على فوائد إضافية مثل تسهيلات اعتماد من المصارف للرهن أو غيرها.
- ٥ - ٣ - ٥ بالنسبة إلى سعر شراء الأراضي فقد تم سؤال الصناعيين الذين تمت مقابلتهم بأن يحددوا سعراً معقولاً وملائماً للمتر المربع الواحد للأراضي التي تقع عليها مصانعهم. وقد تراوحت الأجوبة المقترحة ما بين ١٥ إلى ١٢٠ ريالاً وكان معدل السعر ٥٥ ريالاً للمتر المربع. كذلك فقد أبدى الصناعيون عدم ممانعتهم من وضع سعر بيع الأرض من قبل سلطات الدولة طالما سيتم تقدير القيمة بشكل منصف.
- ٥ - ٣ - ٦ يعتقد ٧١ ٪ من الصناعيين الذين قوبلوا بأن سعر البيع المقترح لا يجب أن يكون ثابتاً لكنه خاضع للزيادات المعقولة كل خمس سنوات بالنسبة للمشتريين الجدد .
- ٥ - ٣ - ٧ لقد اشترط معظم الذين قبلوا بشراء الأراضي التي تقع عليها مصانعهم بأن يسمح لهم بإعادة البيع إلى الصناعيين فقط مع إمكانية تقسيم الأرض إلى مساحات القطع التي كانت عليها أصلاً وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة.
- ٥ - ٣ - ٨ يعتقد (٨٠٪) من الصناعيين المقابلين بأن النظام الجديد للهيئة وبالذات تلك الفقرة التي تسمح ببيع الأراضي إلى المنتجين، ستؤدي إلى خدمة أفضل وأسرع تجاه الاستجابة لحاجة المنتجين في تزويد الأراضي الصناعية المطورة حديثاً.
- ٥ - ٣ - ٩ كذلك فإن (٩٤٪) من المقابلين يعتقدون بأنه يجب إحياء لجان إدارة المدن الصناعية المحلية وإدارتها من قبل عدد أكبر من الأعضاء الذين يمثلون منتجي القطاع الخاص لغرض مراقبة أداء مشغلي صيانة مدنهم الصناعية لأنهم المستفيدون من هذه الخدمات. كما أنهم يعتقدون بأن زيادة عدد الصناعيين في هذه اللجان سيقود إلى زيادة شراء الأراضي الصناعية وذلك سيزيد من دخل الهيئة.
- ٥ - ٣ - ١٠ لدى بعض المنتجين مصانع في المدن الصناعية الأولى في الرياض والدمام وقد أصبحت هذه المدن حالياً قرب أو ضمن المدينة نفسها مما جعل تلك المصانع وسط عقارات تجارية ذات أسعار عالية لأراضيها خصوصاً بالنسبة للمدينة الصناعية بالدمام وأقل قليلاً بالنسبة للرياض بسبب القرب من محطة سكة الحديد للعاصمة والميناء الجاف ( مخازن الجمارك). وقد أظهر نصف المنتجين الذين لديهم مصانع في تلك المدن الصناعية اهتماماً كبيراً لشراء الأرض بما يعادل ٥٠٪ من السعر التجاري مع إعفائهم من شرط التقييد بالاستعمال الصناعي. إنَّ السَّعر الحقيقي لمثل هذه الأراضي التي تقع مثلاً على طريق الدمام - الخبر يتراوح ما بين ٨٠٠ - ١٠٠٠ ريال للمتر المربع.
- ٥ - ٣ - ١١ يعتقد الصناعيون عند شرائهم للأراضي التي تقع عليها مصانعهم بضرورة تقسيط قيمة الشراء على دفعات ميسرة بدون فائدة وعلى عشرة سنوات طالما أن تلك الأراضي ستستمر بكونها للاستخدام الصناعي.

#### ٥ - ٤ مصادر تمويل هيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية

- ينص نظام الهيئة على كونها هيئة مستقلة ، ذاتية التمويل ومستقلة ماليا. وعلى أية حال ، فإن ذلك لا يمكن أن يكون واقعياً منذ اليوم الأول لعملها بل يتوقع أن تحتاج لفترة انتقالية بين ٢ - ٣ سنوات لإنهاء الترتيبات الإدارية والمالية الضرورية. هذا يعني بأنه من المهم للهيئة أن تستمر الحكومة في مساندها المالية لها ولفترة ملائمة من الوقت.
- تسمح الفقرة الثامنة من نظام الهيئة ببيع الأراضي الصناعية المشغولة حالياً ، ويعتقد بأنه على جانب كبير من الأهمية أن يتم تبني وتطبيق هذا الاختيار فوراً للأسباب الواضحة التالية:
- ٥ - ٤ - ١ تخفيض العبء على ميزانية الدولة باستعمال العائدات التي يتم تحصيلها بسرعة من مثل هذه المبيعات لتمويل الهيئة في الفترة الانتقالية المذكورة أعلاه.
- ٥ - ٤ - ٢ إن عائدات بيع الأراضي الصناعية ستسمح أيضاً للهيئة بتطوير مدناً صناعية جديدة خاصة في المناطق مثل سدیر، الخرج، الطائف، جيزان وغيرها.
- ٥ - ٤ - ٣ سيُمكن استعمال هذه العائدات لإعادة تأهيل المناطق الصناعية الحالية ودفع معظم نفقات الصيانة حتى إنهاء إجراءات تعاقد مشغلي القطاع الخاص.
- ٥ - ٤ - ٤ هذه العائدات مهمة لتطوير أراضٍ صناعية جديدة في المناطق البعيدة والأقل تطوراً في المملكة.
- ٥ - ٤ - ٥ إن بيع الأراضي إلى الصناعيين سيطمئنهم ويحسن شعورهم بالأمان الذي يحتاجونه بالنسبة لاستثماراتهم الصناعية. كما وسيزيد قيمة أصولهم الثابتة مما يتيح لهم الحصول على تسهيلات مصرفية أفضل. يجب أن يلاحظ بأن الصناعيين قد وافقوا على أن يبيع الأراضي الصناعية يجب أن يكون مشروطاً بالتالي:
- ٥ - ٤ - ٦ المشترون ملتزمون بتنفيذ جميع القوانين والتعليمات التي تضعها الهيئة وبالذات تلك المرتبطة بدفع كل مستحقاتهم الخاصة بتكاليف الصيانة والخدمات.
- ٥ - ٤ - ٧ يكون البيع اختيارياً ويستمر أولئك الذين لا يستطيعون أو لا يرغبون بشراء الأراضي التي تقع عليها مصانعهم في استئجار أراضيهم بموجب عقود الإيجار الحالية الثابتة.
- ٥ - ٤ - ٨ يعامل مالكو الأرض والمستأجرون على حد سواء فيما يتعلق بتخصيص الأراضي الجديدة والحصول على المنافع .. الخ طالما التزموا بتسديد المستحقات والأجور المعنية بتشغيل وصيانة مدنهم الصناعية.
- ٥ - ٤ - ٩ صك ملكية الأراضي التي يتم شراؤها لن يعطى للمشتريين إلا بعد إكمال دفع كافة الأقساط وأي مستحقات مالية مترتبة عليهم من تلك الأراضي.
- ٥ - ٤ - ١٠ يتعهد المشتري أن يستعمل الأرض فقط للغرض التي أجازت له أو أن يبيعها فقط إلى الصناعي المجاز من وزارة الصناعة أو الهيئة العامة للاستثمار.
- طبقاً لنتائج المسح الذي جرى في يونيو ٢٠٠٣م فإن العوائد المحتملة من عملية بيع الأراضي الصناعية تعتمد بشكل كبير على مستوى الفرضيات التي أخذت في هذا المجال.
- الفرضية الأولى: إذا قرّر نصف الصناعيين شراء الأراضي التي تقع عليها مصانعهم بسعر متوسط قدره ٦٥ ريالاً للمتر المربع، فإن الدّخل الكليّ الناجم عن البيع في المدن الصناعية الأولى والثانية في الرياض وجدة والمدينة الصناعية الثانية بالدمام سيكون ٩٦٨ مليون ريال. وضمن هذا المستوى المنخفض للفرضية هناك مبلغ إضافي مقداره ٦٧٦ مليون ريال ناجم عن بيع الأراضي في المدينة الصناعية الأولى بالدمام إذا اعتمد السعر المقترح ٢٥٠ ريالاً للمتر المربع وتم الشراء من قبل جميع المستأجرين. وبذلك سيكون مجمل عائدات بيع الأراضي الصناعية في هذه الفرضية ١,٦ بليون ريال.

الفرضية الثانية: إذا اشترى جميع المستأجرين في المدينة الصناعيّة الأولى في الرياض والدمام أرضهم بسعر ٢٠٠ و ٤٠٠ ريالاً على التوالي، فإن الدّخل العائد عن بيع مثل هذه الأراضي سيكون ١.١٧ بليون ريالاً. وضمن هذا المستوى الأعلى للفرضية، فإن هناك عائدات إضافية مقدارها ١.٣٣ بليون ريالاً ستأتي من بيع ٧٠٪ من الأراضي الصناعيّة المطوّرة في المدن الصناعيّة الثّانية في الرياض والدمام وأيضا في جدة بسعر ٦٥ ريالاً للمتر المربع وبالتالي سيكون مجموع العائدات في هذه الفرضية ٢.٥ بليون ريالاً.

## ٦- الاستنتاجات والتوصيات

لقد بيّنت هذه الورقة دور المدن الصناعيّة في النمو الاقتصادي ووضعها الحالي في المملكة العربيّة السعوديّة والتحديات التي تواجهها. وفيما يلي أهم الاستنتاجات والتوصيات:

- ٦-١ يجب أن يستمرّ القطاع العام ممثلاً بهيئة المدن الصناعيّة ومناطق التقنيّة بتأدية دوره الرئيسي كمخطّط عام ومنظم لتطوير المدن الصناعيّة. كذلك سيقوم بتنظيم استعمال الأراضي الصناعيّة ومراقبة أداء شركات القطاع الخاص، بينما سيبدأ القطاع الخاص بمهامّه الضرورية لتنظيم وحشد المصادر الماليّة للاستثمار في المدن وإدارة الاحتياجات اليوميّة للصناعيين.
- ٦-٢ ستقوم الهيئة، من خلال عملية شفافة للعطاءات المنافسة، باختيار شركة مطوّرة لتطوير وإدارة مدن صناعيّة جديدة بموجب عقد وتحول ملكيتها إلى الهيئة في نهاية فترة العقد. كذلك وبالطريقة نفسها ستختار الهيئة شركة ذات امتياز لتجديد وتشغيل مدن حالية على أساس قاعدة إعادة التّأهيل ثم التشغيل ثم نقل الملكية .
- ٦-٣ تحتاج الهيئة إلى تهيئة مصادر لعوائد ماليّة أساسية من أجل أن تنفّذ أهدافها الإجماليّة ومسؤولياتها. ولتحقيق ذلك بدون مساندة الدّولة، وخاصة خلال الفترة الانتقاليّة، يجب أن تتجه إلى بيع الأراضي الصناعيّة الحاليّة المستعملة من قبل الصناعيين. إن هذا الاتجاه مسموح به في نظام الهيئة وإن نفذ فسيقابل بالترحاب والتقدير من الصناعيين لأنه سيعطيهم الطمأنينة والأمان لاستثماراتهم على الأراضي التي تقع عليها مصانعهم.
- ٦-٤ إن العائدات الماليّة المتوقعة من عملية بيع الأراضي الحاليّة إلى الصناعيين تتراوح بين ١.٦ بليون ريال كحد أدنى إلى ٢.٥ بليون ريال كحد أعلى وكما مبينة تفصيلها بالجدول رقم ٣ (فرضية الحد الأدنى) وكذلك الجدول رقم ٤ (فرضية الحد الأعلى).

## ٧- المراجع:

- ١- ( إستراتيجية تطوير المدن الصناعيّة بخدمات متميزة ) عرض تم تقديمه إلى أعضاء اللّجنة الوطنيّة الصناعيّة بمجلس الغرف السّعوديّة في ١٣ / ٦ / ١٤٢١ هـ. وزارة الصّناعة والكهرباء ، وكالة الوزارة لشؤون الصناعة.
- ٢- ( *Industrial Estates: Policy and Institutional Framework for Reform* ) تقرير سرّي. البنك الدولي في المملكة العربيّة السّعوديّة ، الشرق الأوسط ومنطقة شمال أفريقيا (٣٠ يونيو ١٩٩٩).
- ٣- ( المدن الصناعيّة: إنجازات لا زالت تتحقق ) تقرير لوزارة الصّناعة والكهرباء، وكالة الوزارة لشؤون الصناعة، الإدارة العامّة للمدن الصناعيّة ( ١٤٢٠ هـ / ١٩٩٩ م).
- ٤- ( بيانات أساسية للمدن الصناعيّة لغاية ٣٠ / ٣ / ١٤٢٤ هـ ) الهيئة السّعوديّة للمدن الصناعيّة ومناطق التقنيّة، الرياض

- ٥- وزارة الصناعة والكهرباء، قسم الإحصاءات الصناعية، ١٤٢٣ هـ.
- ٦- قسم ( الصناعة ) في الكتاب الإحصائي السنوي رقم ٣٧ ، ١٤٢١ - ١٤٢٢ هـ ، وزارة التخطيط ، الإدارة العامة للإحصاءات.

## الجدول رقم ١

المعلومات الأساسية للمدن الصناعية بالمملكة العربية السعودية ❖ (لغاية ٣٠/٣/١٤٢٤هـ) ❖

المدينة	المساحة الكلية (م <sup>٢</sup> )	المساحة المطورة (م <sup>٢</sup> )	نسبة التطوير	كلفة التطوير الكلية (ريال)	كلفة تطوير المتر المربع الواحد	عدد المصانع	معدل مساحة المصنع (م <sup>٢</sup> )
الرياض (المدينة الأولى)	٤٥١,٠٠٠	٤٥١,٠٠٠	%١٠٠	٣٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٨	٥١	٨,٨٤٣
الرياض (المدينة الثانية)	١٨,٧٨٦,٠٠٠	١٣,٣٠٠,٠٠٠	%٧١	٥٦٨,٠٠٠,٠٠٠	٤٣	٥٧٣	٢٣,٢١١
سدير	٢٥٨,٠٠٠,٠٠٠	٠	%٠				
جدة (المدينة الأولى)	١٢,٨٠٧,٠٠٠	٩,٢٠٠,٠٠٠	%٧٢	٤١٨,٨٠٠,٠٠٠	٤٦	٣٩٩	٢٣,٠٥٨
جدة (المدينة الثانية)	٨,٠٠٠,٠٠٠	٠	%٠				
الدمام (المدينة الأولى)	٢,٧٠٤,٠٠٠	٢,٧٠٤,٠٠٠	%١٠٠	١١٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٣	١٢١	٢٢,٣٤٧
الدمام (المدينة الثانية)	٢٤,٨٥٨,٣٠٠	٦,٨٥٠,٠٠٠	%٢٨	٤٤٤,٠٠٠,٠٠٠	٦٥	١٨٦	٣٦,٨٢٨
مكة	٧٥٨,٠٠٠	٧٥٨,٠٠٠	%١٠٠	٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٥٩	٢٧	٢٨,٠٧٤
القصيم (المدينة الأولى)	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٣٤٢,٠٠٠	%٨٩	١٣٩,٢٠٠,٠٠٠	١٠٤	٣٧	٣٦,٢٧٠
القصيم (المدينة الثانية)	٤,٦٠٠,٠٠٠	٠	%٠				
الإحساء (المدينة الأولى)	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٣٠٠,٠٠٠	%٨٧	١٥٨,٨٠٠,٠٠٠	١٢٢	٢٥	٥٢,٠٠٠
الإحساء (المدينة الثانية)	٢,٥٠٤,٠٠٠	٠	%٠				
المدينة	٩,٩٤٨,٠٠٠	١,٧٥٠,٠٠٠	%١٨	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	١٩		
عسير	٢,٦٢٤,٠٠٠	٩٠٤,٠٠٠	%٣٤	٢٦,٠٠٠,٠٠٠	٢٩	١٣	٦٩,٥٣٨
حائل	٢,٥٦٠,٠٠٠	٧٦٩,٠٠٠	%٣٠	١١,٠٠٠,٠٠٠	١٤		
تبوك	٤,٠٠٠,٠٠٠	١,٣٥٠,٠٠٠	%٣٤	٩,٦٠٠,٠٠٠	٧		
ضباء	٤,٠٠٠,٠٠٠	٠	%٠				
الجوف	٣,٠٠٠,٠٠٠	٦٢٩,٠٠٠	%٢١	٩,٢٥٦,٠٠٠	١٥		
عرعر	٢,٠٠٠,٠٠٠	٠	%٠				
نجران	٦,٥٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	%١١	١٩,٦٩٨,٠٠٠	٢٦		
الخرج	٣٣,٠٠٠,٠٠٠	٠	%٠				
القرىات	٤,٠٠٢,٠٠٠	٠	%٠				
بناوان (الباحة)	٦,٠٠٠,٠٠٠	٠	%٠				
الزلفي	١٧,٨٦٤,٠٠٠	٠	%٠				
العقيق (الباحة)	٣,٠٠٠,٠٠٠	٠	%٠				
جازان	٣٩,٤٩٣,٠٠٠	٠	%٠				
المجموع	٤٧٤,٥٠٩,٣٠٠	٤٢,٠٥٧,٠٠٠	(المعدل) %٩	٢,٠٣٢,٣٥٤,٠٠٠	(المعدل) ٤٨	١,٤٣٢	(المعدل) ٢٩,٣٦٩

❖ المصدر: الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية – الرياض  
❖ لفاية ٣١ مايو ٢٠٠٣م مطورة جزئياً

## الجدول رقم ٢

## قائمة انتظار طلبات الصناعيين للأراضي الصناعية في المدن الصناعية بالرياض وجدة (♦)

المجموع	في مدينة جدة	في مدينة الرياض	المدينة الطلبات
٨٠١	٢٩٨	٥٠٣	مجموع الطلبات المقدمة منذ عام ١٤١٤هـ
٧,٧١٣,٩٤٥ متر <sup>٢</sup>	٢,٦٠٤,٨٤٥ متر <sup>٢</sup>	٥,١٠٩,١٠٠ متر <sup>٢</sup>	مجموع المساحات المطلوبة
١١٨	٣٩	٧٩	عدد الطلبات المقدمة في عام:
١٦١	٦٦	٩٥	١٤٢٠هـ
١٦٨	٧٥	٩٣	١٤٢١هـ
١٠٢	٣٨	٦٤	١٤٢٢هـ
٥٤٩	٢١٨	٣٣١	لغاية ٢٩/٦/١٤٢٣هـ
			المجموع
%٦٨,٥	%٧٣,٢	%٦٥,٨	نسبة طلبات الأربع سنوات الأخيرة إلى جميع الطلبات منذ ١٤١٤هـ
٥,٢ مليون متر <sup>٢</sup>	١,٩ مليون متر <sup>٢</sup>	٣,٣ مليون متر <sup>٢</sup>	مجموع المساحات المطلوبة للسنوات الأربع الأخيرة

(♦) لاحظ المرجع رقم ٤

الجدول رقم ٣

العائدات المتوقعة من بيع الأراضي الصناعية في المدن الصناعية  
في الرياض وجدة والدمام (فرضيات الحد الأدنى)

المدينة	المساحة الكلية (م <sup>٢</sup> )	المساحة المطورة (م <sup>٢</sup> )	سعر المتر المربع الواحد	نسبة الراغبين بالشراء	مجموع عوائد البيع (ريال)
الرياض (المدينة الأولى)	٤٥١,٠٠٠	٤٥١,٠٠٠	٦٥	%٥٠	١٤,٦٥٧,٥٠٠
الرياض (المدينة الثانية)	١٨,٧٨٦,٠٠٠	١٣,٣٠٠,٠٠٠	٦٥	%٥٠	٤٣٢,٢٥٠,٠٠٠
جدة (المدينة الأولى)	١٢,٨٠٧,٠٠٠	٩,٢٠٠,٠٠٠	٦٥	%٥٠	٢٩٩,٠٠٠,٠٠٠
الدمام (المدينة الأولى)	٢,٧٠٤,٠٠٠	٢,٧٠٤,٠٠٠	٢٥٠	%١٠٠	٦٧٦,٠٠٠,٠٠٠
الدمام (المدينة الثانية)	٢٤,٨٥٨,٣٠٠	٦,٨٥٠,٠٠٠	٦٥	%٥٠	٢٢٢,٦٢٥,٠٠٠
المجموع	٥٩,٦٠٦,٣٠٠	٣٢,٥٠٥,٠٠٠			١,٦٤٤,٥٣٢,٥٠٠

الجدول رقم ٤

العائدات المتوقعة من بيع الأراضي الصناعية في المدن الصناعية  
في الرياض وجدة والدمام (فرضيات الحد الأعلى)

المدينة	المساحة الكلية (م <sup>٢</sup> )	المساحة المطورة (م <sup>٢</sup> )	سعر المتر المربع الواحد	نسبة الراغبين بالشراء	مجموع عوائد البيع (ريال)
الرياض (المدينة الأولى)	٤٥١,٠٠٠	٤٥١,٠٠٠	٢٠٠	%١٠٠	٩٠,٢٠٠,٠٠٠
الرياض (المدينة الثانية)	١٨,٧٨٦,٠٠٠	١٣,٣٠٠,٠٠٠	٦٥	%٧٠	٦٠٥,١٥٠,٠٠٠
جدة (المدينة الأولى)	١٢,٨٠٧,٠٠٠	٩,٢٠٠,٠٠٠	٦٥	%٧٠	٤١٨,٦٠٠,٠٠٠
الدمام (المدينة الأولى)	٢,٧٠٤,٠٠٠	٢,٧٠٤,٠٠٠	٤٠٠	%١٠٠	١,٠٨١,٦٠٠,٠٠٠
الدمام (المدينة الثانية)	٢٤,٨٥٨,٣٠٠	٦,٨٥٠,٠٠٠	٦٥	%٧٠	٣١١,٦٧٥,٠٠٠
	٥٩,٦٠٦,٣٠٠	٣٢,٥٠٥,٠٠٠			٢,٥٠٧,٢٢٥,٠٠٠



دراسات منتدى الرياض الاقتصادي الأول

					المجموع
--	--	--	--	--	---------