



منظمة المدن العربية
المعهد العربي لإنماء المدن

أدبيات الاستثمار في المدن: نموذج مدينة العاشر
من رمضان بجمهورية مصر العربية
د. محمد محمود عبد الله يوسف

المصدر

مؤتمر : تخطيط وإدارة النمو العمراني وضغوط الاستثمار في المدن العربية الكبرى

القاهرة / جمهورية مصر العربية

٩ - ١١ رجب ١٤٣٤ هـ الموافق ١٩ - ٢١ مايو ٢٠١٣ م

سجل البحوث و أوراق العمل

جميع الحقوق محفوظة للمعهد العربي لإنماء المدن

أدبيات الاستثمار في المدن: نموذج مدينة العاشر من رمضان

بجمهورية مصر العربية

د. محمد محمود عبد الله يوسف

المدرس المساعد بكلية التخطيط العمراني

جامعة القاهرة - جمهورية مصر العربية

الملخص:

تهدف هذه الورقة العلمية إلى عرض الأدبيات المختلفة للاستثمار في المدن الكبرى والمدن الجديدة أيضاً، على اعتبار أن المدن الجديدة قد تعد امتداداً للمدن الكبرى القائمة، كما أنها تعد نموذجاً للمدن التي تم وضع مخططات لإنشائها ونموها، وتحقق بها طفرات استثمارية ضخمة تجاوزت المخطط، وحقق الاستثمار في هذه المدن الجديدة أهدافاً اقتصادية وعمرانية مختلفة.

ونتناول هذه الورقة البحثية . التي تندرج في إطار المحور الثاني من محاور المؤتمر " اتجاهات وأولويات الاستثمار في المراكز الحضرية". الفصول التالية:

الفصل الأول : أدبيات الاستثمار في المدن.

الفصل الثاني: الآثار المتوقعة للاستثمار في المدن.

الفصل الثالث: نموذج مدينة العاشر من رمضان.

الفصل الرابع: نتائج وتوصيات

وتوصل الباحث إلى نتائج من أهمها تعاضم أهمية الاستثمار المخطط في المدن القائمة والجديدة، وتعدد آثاره العمرانية والاقتصادية والاجتماعية، وأهمية دور القطاع الخاص في تحمل جزء كبير من الاستثمار في المدن، كما قدم الباحث عدة توصيات لتفعيل دور الأطراف المختلفة في تمويل الاستثمار بالمدن.

الفصل الأول: أدبيات الاستثمار في المدن

يقصد بكلمة الاستثمار عادة "التضحية بالأموال الحالية في سبيل أموال مستقبلية"، ويرتبط هذا التعريف ببعدين أساسيين وهما الزمن والخطر، فالتضحية تكون في الزمن الحالي وهي مؤكدة، أما العائد فيأتي في المستقبل وهو عادة غير مؤكد (١).

١-١ مصادر الاستثمار في المدن

جرى العرف الاقتصادي على التفرقة بين الاستثمار والادخار، حيث يعرف الادخار بأنه "الاستهلاك المضى به"، في حين أن الاستثمار عادة يترتب عليه زيادة فعلية في الناتج القومي في المستقبل.

ومن المهم أيضاً إظهار الفرق بين "الاستثمار الحقيقي" و "الاستثمار المالي"، فالاستثمار الحقيقي يتضمن أصولاً مادية ملموسة مثل الأراضي والآلات ومعدات المصانع، أما الاستثمار المالي فيتضمن عقوداً مكتوبة مثل الأسهم العادية والسندات.

ويمكن تقسيم مصادر الاستثمار في المدن حسب المعايير الآتية:

١-١-١ وفقاً للنوع: يمكن تقسيم مصادر الاستثمار في المدن حسب النوع إلى

(أ) الاستثمار الخاص: وهو الناجم عن الحد من الاستهلاك العائلي، وتعظيم المدخرات وتوظيفها في شكل استثمارات، إلا أنه يواجه بصعوبات في الدول النامية أهمها انخفاض متوسط دخل الفرد الذي تستقطع منه المدخرات.

(ب) الاستثمار الحكومي: الناجم عن الفرق بين إيرادات الحكومة ونفقاتها، وعادة هذا الاستثمار سالب في الدول النامية، نتيجة زيادة النفقات العامة على الإيرادات.

(ج) الاستثمارات الأجنبية غير المباشرة: والتي تأتي عادة من البنوك التجارية والهيئات الدولية.

١-١-٢ وفقاً للجنسية: تنقسم مصادر الاستثمار أيضاً إلى:

١-٢-١-١ وسائل التمويل المحلية: أهمها المدخرات القومية (من كافة القطاعات) والضرائب والإيرادات السيادية والقروض الداخلية وفائض القطاع العام والإصدار النقدي "بما فيه التمويل التضخمي".

١-٢-٢-١ وسائل التمويل الأجنبية: وتنقسم إلى:

(أ) المنح والإعانات: نقدية كانت في صورة عملات قابلة للتحويل أو عينية في صورة سلع وخدمات استهلاكية وإنتاجية، وهي بطبيعتها لا تمثل عبئاً مادياً على الدولة حيث لا تحمل في طياتها أي التزام لاحق بالوفاء.

(ب) **القروض الخارجية:** سواء كانت قروضاً عامة أو خاصة، فالقروض العامة الخارجية هي تلك التي تحصل عليها حكومات الدول النامية من الحكومات الأجنبية أو من الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين المقيمين في الخارج، وكذلك القروض التي تحصل عليها حكومات الدول النامية من الهيئات الدولية مثل البنك الدولي للتعمير والتنمية IBRD وصندوق النقد الدولي IMF والهيئة الدولية للتنمية IDA وصندوق الإنماء العربي.

والقروض الخاصة الخارجية هي تلك القروض التي يحصل عليها كلاً من الأشخاص الطبيعيين والمعنويين في الدول النامية من الأشخاص الطبيعيين والمعنويين والمقيمين في الخارج أو من المنظمات الدولية مثل مؤسسة التمويل الدولية IFC، وقد يتم الحصول على القروض الخارجية وفقاً للشروط التجارية التي تحددها أسواق رأس المال Capital Market لكل قرض على حدة، أو قد يتم الحصول عليها بشروط سهلة أي بشروط أقل من تلك الشروط التجارية التي تحددها أسواق رأس المال . (٢)

(ج) **الاستثمار الأجنبي :** وينقسم بدوره إلى:

- الاستثمار الأجنبي غير المباشر: ويتمثل في قيام الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين المقيمين في دولة أجنبية بشراء أسهم الشركات القائمة في إحدى أو بعض الدول النامية، كما قد تقوم بعض المنظمات الدولية مثل المؤسسة الدولية للتمويل، والتي أنشأت خصيصاً منذ عام ١٩٥٦م للعمل على مساعدة ونشر شركات القطاع الخاص في الدول النامية بالاكتتاب في أسهم هذه الشركات .
- الاستثمار الأجنبي المباشر : يعرف الاستثمار الأجنبي المباشر بأنه حصة ثابتة للمستثمر المقيم في بلد أو اقتصاد ما في مشروع مقام في اقتصاد آخر، ووفقاً للمعيار الذي وضعه صندوق النقد الدولي يكون الاستثمار مباشراً حين يمتلك المستثمر الأجنبي ١٠% أو أكثر من أسهم رأسمال إحدى مؤسسات الأعمال، ومن عدد الأصوات فيها، وتكون هذه الحصة كافية عادة لإعطاء المستثمر حقاً في مشاركة إدارة المؤسسة .

ويتنوع الاستثمار الأجنبي المباشر بين عدة صور من أبرزها الاستثمار الثنائي، حيث يشارك المستثمر الأجنبي المستثمر المحلي في ملكية المشروعات الاقتصادية المقامة على أرضيه، أما الشكل الآخر من أشكال الاستثمار الأجنبي المباشر الأكثر شيوعاً، هو الاستثمار في صورة شركات متعددة الجنسيات، التي

تمتلك فروعاً متعددة تمتد إلى عدة دول مختلفة، وتتميز بـكبر حجم إنتاجها وتنوعه، وباحتكارها لأحدث أساليب التكنولوجيا، كما أنها تدار مركزياً من مركزها الرئيس في الوطن الأم.

١-٢ التجارب العربية والدولية في الاستثمار في المدن :

يمكن الاسترشاد ببعض التجارب الدولية والعربية في تمويل استثمارات المدن، وذلك للتعرف بعمق على أدبيات الاستثمار بمعرفة أنواع الاستثمار في المدن كالتالي:

١-٢-١ التجربة الإنجليزية

تعتبر بريطانيا دولة رائدة في تخطيط وإدارة المدن الجديدة، فقد تبنت هذه الفكرة مع بداية الأربعينيات، ووضع الغطاء التشريعي لسياسة المدن الجديدة الإنجليزية في عام ١٩٤٦ حيث صدر قانون خاص بتنظيم إدارة المتجمعات الجديدة *New Town Act* .

ويخول القانون الصادر في عام ١٩٤٦م في بريطانيا لجهاز المدينة أن يتقدم بميزانية تقديرية إلى وزارة تخطيط المدن والأقاليم، وفي حالة الموافقة والتصديق عليها تحصل المدينة على قرض طويل الأجل تقوم بتسديده خلال سنتين عاما بأسعار فائدة منخفضة ٦%، ويكون تسديد القرض من العوائد الذاتية للمدينة. ويخصص القرض لتجهيز الأرض التي ستقام عليها المدينة وإقامة البنية الأساسية والخدمات الاجتماعية والإسكان في المراحل الأولى . (٣)

وقد دلت تجربة إنشاء المدن الجديدة في بريطانيا على أن انشاء وتنمية هذه المجتمعات يعد استثماراً طويل الأجل لا يبدأ في تحقيق الربح قبل مرور فترة زمنية تتراوح بين ١٥-٢٠ سنة، والدولة لا تتحمل عبء تنمية المدينة كاملاً، بل تركت للقطاع الخاص الفرصة للمشاركة في تنميتها عن طريق إنشاء المشروعات الصناعية والعمراية وبعض الخدمات، وخلال السنة المالية ١٩٨٢-١٩٨٣م تراوحت نسبة مشاركة القطاع الخاص في تمويل مشروعات بعض المدن الجديدة ما بين ٤٨% في مدينة رديتش *Redditch*، و ٦١% في مدينة ميلتون كينز *Melton Keynes* .

وفي عام ١٩٧٩م اتخذت الحكومة البريطانية قراراً ببيع الأصول المملوكة لها في المدن الجديدة، والتي يشرف عليها جهاز المدينة إلى القطاع الخاص، لكي يتولى عملية التنمية بالكامل، وتحصل الدولة على مبالغ نقدية تستخدمها في إنشاء وتنمية مجتمعات جديدة أخرى، إلى جانب إتاحة مصادر تمويلية جديدة لأجهزة المدن تساعدها في التوسع في نشاطها والإسراع بمعدلات الإنجاز للوصول بهذه المدن لمراحلها النهائية.

١-٢-٢ التجربة الأمريكية

نشطت حركة بناء المدن في المجتمعات الجديدة في الولايات المتحدة عقب الحرب العالمية الثانية، ويذكر تقرير لقسم الإسكان والتنمية الحضرية في واشنطن (HUD) أن عددها وصل إلى ٦٣ مدينة جديدة في عشرين ولاية تم بناؤها تحت الإنشاء خلال الفترة ١٩٤٧م - ١٩٦٩م، كما يذكر التقرير أن حوالي نصف هذا العدد تركز في ثلاث ولايات هي كاليفورنيا وأريزونا وفلوريدا ، وتراوحت مساحتها ما بين ١٢٠٠ - ٥٣٨٠٠ فدان . ومعظم هذه المدن تمت تنميتها من قبل القطاع الخاص، ولعل أكثرها وضوحا على الخريطة الأمريكية مدن كولومبيا، ميريلاند، رستون، وفرجينيا وكلها من نمط مدن محاطة بحزام أخضر. ونمت المدن الجديدة الأمريكية في ظل تشريع تضمنه قانون الإسكان لعام ١٩٦٨م، الذي نص في بنده الرابع على جواز منح قروض طويلة الأجل للمستثمرين الراغبين في إنشاء مجتمعات أو مدن جديدة بضمان الحكومة الفيدرالية، بحيث لا تزيد جملة هذه القروض على ٢٥٠ مليون دولار، وألا يزيد نصيب المشروع الواحد على ٥٠ مليون دولار.

ويمكن القول إن المدن الجديدة في أمريكا هي نتاج طبيعي لنشاط القطاع الخاص والاستثمارات الخاصة، فقد اتجهت هذه الاستثمارات في البداية إلى إنشاء ضواحي سكنية على أطراف المدن الكبرى كمشروعات استثمارية، ثم امتدت إلى إنشاء المدن الجديدة والتي يبلغ متوسط عدد مساكنها حوالي ١٠٠٠٠ مسكن ، يمكن أن يضمن نجاحه إذا ما توافرت الأرض اللازمة للبناء.

١-٢-٣ التجربة المصرية

اتبعت مصر سياسة التمويل المشترك بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص في تمويل استثمار المدن، وبذلك تكون التجربة المصرية قد استفادت من بعض التجارب العالمية الناجحة مثل التجارب الفرنسية والإنجليزية والهندية، إذ اعتمدت على التمويل العام في إقامة البنية الأساسية والخدمات وجزء من الإسكان، وتركت جميع الاستثمارات في مجال الصناعة والزراعة والأنشطة الخدمية من الإسكان للقطاع الخاص، وقد اعتمد التمويل العام على التمويل الحكومي والعوائد الذاتية والقروض الداخلية من الهيئات التعاونية والقروض والمنح الخارجية.

واتبعت مصر سياسة خاصة لتمويل استثمارات المدن الجديدة تقوم على أساس التمويل المشترك، وتقوم هيئة المجتمعات العمرانية وأجهزة المدن الجديدة التابعة لها، بتخطيط وإدارة تنفيذ مشروعات إنشاء المدن الجديدة، ويتم تقسيم عبء تمويل استثمارات المدن الجديدة بين جهتين هما:

أ - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزة المدن الجديدة التابعة لها : وتتحمل عبء تمويل الدراسات التخطيطية واستثمارات البنية الأساسية كاملاً، وتمويل الجزء الأكبر من استثمارات الإسكان وكذلك تمويل الجزء الأكبر من أنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة.

ب- القطاع الخاص: ويترك للقطاع الخاص عبء تمويل استثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية كاملاً، وتمويل الجزء الباقي في استثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة، وكذلك الجزء الباقي في استثمارات الإسكان.(٤)

والجدول التالي رقم (١) يبين أنواع الاستثمارات في المدن في التجارب المختلفة كالتالي:

جدول رقم (١) مقارنة بين التجربة المصرية والتجارب الدولية في تمويل المدن الجديدة

| التجربة البريطانية | الأمريكية | الفرنسية | الهندية | المصرية |
|--|--|---|---|---|
| قروض حكومية طويلة الأجل والتسديد خلال ٦٠ سنة بفائدة ميسرة. - المشاركة مع القطاع الخاص عن طريق إنشاء المشروعات الصناعية والعمرانية وبعض الخدمات الخاصة. - قيام الحكومة عقب ذلك ببيع الأصول المملوكة لها في المدن الجديدة والتي يشرف عليها جهاز المدينة إلى القطاع الخاص ، لكي يتولى هو عملية التنمية بالكامل في هذه المجتمعات وتحصل الدولة على مبالغ نقدية تستخدمها في إنشاء وتنمية مجتمعات جديدة أخرى. | - منح قروض حكومية طويلة الأجل للمستثمرين الراغبين في إنشاء مجتمعات أو مدن جديدة بضمن الحكومة الفيدرالية، بحيث لا تزيد جملة هذه القروض على ٢٥٠ مليون دولار وألا يزيد نصيب المشروع الواحد على ٥٠ مليون دولار. -القطاع الخاص يقوم في البداية بالاستثمار في إنشاء ضواحي سكنية على أطراف المدن الكبرى كمشروعات استثمارية. | - وجود موازنة أولية لكل مدينة على أساس خطة خمسية وتخصص كل وزارة الاعتمادات اللازمة لمشروعات كل مدينة. - تقوم إدارة المدينة بسداد الالتزامات المالية عليها من عدة مصادر أهمها عائد المدينة من بيع وإيجار الأراضي وضرائب محلية لصالح المدن الجديدة. - يكون الدعم التمويلي من جانب الدولة أكبر ما يمكن في المراحل الأولى لنمو المدينة. - قيام القطاع الخاص بإقامة المشروعات الصناعية والتجارية وتمويل الأنشطة والخدمات التي تمكنه من الحصول على عائد مادي. | - قيام الحكومة المركزية بالتمويل في المراحل الأولى فقط من خلال القروض اللازمة لتغطية كل النفقات المطلوبة لإنشاء المدن الجديدة، وذلك بفائدة سنوية قدرها ٤,٥% ومدة القرض عشرون عاما. - اعتمدت تجربة إنشاء المدن الهندية الجديدة على جذب استثمارات القطاع الخاص وتشجيع الصناعات الصغيرة. | سياسة التمويل المشترك بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص. -قيام الحكومة بالتمويل في إقامة البنية الأساسية والخدمات وجزء من الإسكان من خلال -الموازنة العامة. ب-العوائد الذاتية. ج-القروض الداخلية من الهيئات التعاونية. د-القروض والمنح الخارجية. - منح القطاع الخاص فرصة الاستثمار في مجال الصناعة والزراعة والأنشطة الخدمية من الإسكان. |

المصدر: محمد محمود عبد الله يوسف، أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان... دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من

رمضان والسادات، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ٢٠٠٨م.

الفصل الثاني: الآثار المتوقعة للاستثمار في المدن

هناك العديد من الآثار العمرانية والاجتماعية والاقتصادية التي تترتب على الاستثمار في المدن وخاصة المدن الجديدة ويمكن استعراض بعضها كالتالي:

١-٢ يؤدي الاستثمار في المدن إلى ضبط وتصحيح النمو الزائد لمدينة قائمة OVER GROWTH وذلك للتخفيف من تفاقم عدم التوازن فيها بين متطلبات الحياة اليومية للسكان وقدرة المدينة على إشباعها.

٢-٢ توجيه النمو الحضري نحو مناطق معينة مقصودة، كما هو الحال في خطط المدن الجديدة في الدول الإسكندنافية، والنمو الحضري يقصد به نمو السكان في منطقة معينة تقوم على نشاط اقتصادي أو أنشطة مختلفة، وتوجيه النمو الحضري يعني إمكانية توزيع السكان في مناطق أخرى قابلة للاستيعاب.

٢-٣ الحد من هجرة السكان إلى المدن القائمة وبخاصة المدن الكبرى، وذلك عن طريق توفير فرص السكن والعمل في المدن الجديدة، والتي تنشأ قريبة من مصادر الهجرة الداخلية ويطلق على هذا النمط من المدن الجديدة (مدن المصدات)، وكمثال لذلك (٥) مجموعة المدن التوائم Twin Towns التي خططت مصر لإنشائها، وتم البدء بالفعل في بناء تلك المدن في الضفة الصحراوية المقابلة لنهر النيل في الوجه القبلي مثل بني سويف الجديدة والمنيا الجديدة وأسيوط الجديدة وأسوان الجديدة وسوهاج (أخميم).

٢-٤ تحقيق التوزيع المتوازن للصناعة والاستثمارات في مختلف الأقاليم في الدولة، ويقوم مفهوم التوزيع المتوازن للاستثمارات على إمكانية توجه الاستثمارات إلى مناطق أو مدن قابلة للاستيعاب الاقتصادي وخلق أنشطة اقتصادية جديدة وزيادة فرص العمالة والمساهمة في الناتج المحلي الإجمالي .

ويعتمد التوزيع المتوازن للاستثمارات على توجيه الأموال بشكل متوازن، يتناسب طردياً مع حجم المدينة أو المنطقة الجديدة، ويتناسب طردياً أيضاً مع إمكانيات وموارد المدينة والفرص الاستثمارية المقترحة.

ولذلك يؤدي التوزيع المتوازن للاستثمارات في مختلف الأقاليم في مصر إلى ما يلي (٦):

- أ- توزيع الأنشطة الاقتصادية والعمالة بشكل متوازن، ويتناسب مع حجم وموارد المدينة الجديدة.
- ب- إعادة هيكلة السكان وتحديث الخريطة السكانية لمصر، بل وتحديث الخريطة العمرانية والاقتصادية لمصر بشكل إيجابي وملاموس.
- ج- إيجاد أنوية اقتصادية عديدة وقاعدة اقتصادية أساسية تشكل ركيزة قوية للحياة العمرانية في المدن الجديدة.

د- يساهم التوزيع المتوازن للاستثمارات في مختلف أقاليم الدولة إلى تحقيق نوع من الاستقلال الاقتصادي،

مما يعني إثراء القاعدة الاقتصادية وزيادة في توطن الأنشطة وتوطن العمران في المناطق الجديدة.

هـ- التوزيع المتوازن للاستثمارات يؤدي إلى خلق عدالة اجتماعية من خلال تخصيص جزء من الموازنة العامة للدولة، لمد المدينة الجديدة أو المنطقة العمرانية الجديدة القائمة على النشاط الاقتصادي فيها بالأموال أو التمويل اللازم للتوسع.

ز. يعد التوزيع المتوازن للاستثمارات بمثابة خط أمان يحمي المجتمع من مشكلات اقتصادية خانقة، كالبطالة كما يساهم في تحقيق التوزيع الأمثل للسكان والموارد.

و- تنوع الاستثمارات في المدينة خاصة الاستثمارات في قاعدة اقتصادية متنوعة بالمدينة يحمي اقتصاد المدينة من هزة اقتصادية أو مالية نتيجة ركود في بعض الأسواق، وذلك بسبب وجود انتعاش أو زيادة طلب على منتجات الأسواق الأخرى مما يجعل المدينة مستقرة اقتصاديا. (٧)

ي- المساهمة في حل مشكلة البطالة بتقديم فرص عمل مختلفة وزيادة متوسط دخل المواطنين وجذب منخفض الدخل وتوفير بيئة اجتماعية جذابة، فتعزيز الاستثمارات بالمدينة يؤدي إلى خلق العديد من الوظائف مما يعني تشغيل الشباب ومختلف الفئات الأخرى وتوليد دخول جديدة تضيف إلى الدخل المحلي كما أن القاعدة الاقتصادية في المدينة قد تتنوع ما بين الصناعة والتجارة والخدمات، مما يجعل هذا التنوع في الوظائف، وفي النشاط مصدر جذب لمختلف الفئات الاجتماعية والعمال المهرة لتكوين مجتمع محلي متوازن.

الفصل الثالث: نموذج مدينة العاشر من رمضان :

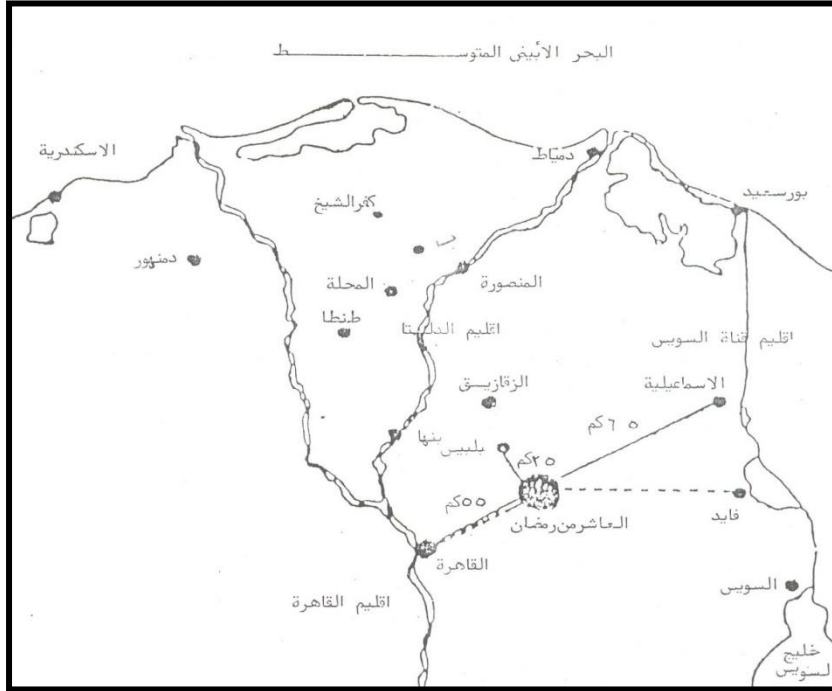
تعد مدينة العاشر من رمضان باكورة المدن الجديدة التي قامت مصر بإنشائها، حيث تم وضع الأساس لها عام ١٩٧٨م لتكون مدينة صناعية تساهم في تحقيق عدة أهداف اقتصادية واجتماعية وعمرانية، ولتستوعب نصف مليون نسمة عند اكتمال نموها، والمقدر له ٢٥ عاما منذ بدء تعمير المدينة.

٣-١ دلالات الموقع

تم اختيار موقع مدينة العاشر من رمضان مدينة خارج نطاق إقليم القاهرة الكبرى في منطقة صحراوية تتوسط ثلاثة أقاليم هي: إقليم القاهرة الكبرى، إقليم قناة السويس، وإقليم شرق الدلتا، وتقع المدينة على مسافة ٥٥ كم من وسط القاهرة وحوالي ٦٥ كم من مدينة الإسماعيلية، وحوالي ٢٥ كم من بلبيس، كما

تطل على طريق القاهرة - الإسماعيلية الصحراوي, كذلك ترتبط المدينة بإقليم الدلتا بواسطة الطريق المتجه إلى بلبيس والذي يتصل بطريق القاهرة - السويس, (شكل رقم ١) .

شكل رقم (١) موقع مدينة العاشر من رمضان



ويمثل هذا الموقع دوراً مهماً في توطن الصناعة بالعاشر من رمضان. وهو موقع جاذب بطبيعته ليس لأنه بقرار سيادي، فقد منح الموقع للمدينة ميزة القرب من الأسواق الرئيسية التي تتوافر فيها المدخلات اللازمة للصناعات المختلفة، والقرب من مصادر العمالة بكافة أنواعها بالإضافة للقرب من الموانئ والمطارات.

٢-٣ المناخ الاستثماري بالعاشر من رمضان

يعد المناخ الاستثماري عاملاً مهماً لنجاح دور الصناعة بمدينة العاشر وتخضع المشروعات الاستثمارية بالمدينة لأحكام القانون رقم ٥٩ لعام ١٩٧٩م في شأن الاستثمار بالمجتمعات الجديدة، وتمثل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة الجهة المسؤولة عن تنفيذ أحكام هذا القانون، ومتابعة تنفيذ المشروعات التي تأسست وفقاً له.

وهناك تبرير اقتصادي لقيام العاشر من رمضان يتمثل في العديد من الأهداف الاقتصادية مثل قدرة تصديرية أعلى للصناعات المتوطنة بالمدينة، وإقامة صناعات الإحلال محل الواردات في المدينة، وتخطيط جيد ومختار للصناعات التي تتكامل مع بعضها البعض ولها روابط بالاقتصاد القومي، وتخطيط مادي أو ملموس بما يفيد الصناعة وقطاع الخدمات، وتحقيق فرص توظيف إنتاجية أعلى للعمالة غير

الماهرة والعمالة شبه الماهرة في المدينة، بالإضافة إلى تحقيق تخفيض تكلفة الإسكان وإمكانية تقديم سياسة أراضي حيث أن المدينة مقامة وفق برنامج زمني، مما يعكس زيادة في قيمة الأرض، والدخل المتولد من تخصيص الأراضي يعد مصدراً مهماً للإيرادات الحكومية. (٨)

وبمقتضى هذا القانون - القانون رقم ٥٩ لعام ١٩٧٩م - تتوافر للمشروعات العاملة بمدينة العاشر من رمضان العديد من الضمانات القانونية، وتجنبي عدداً من المزايا والإعفاءات كاعتبار المشروعات والشركات المنتفعة بأحكام هذا القانون مشروعات وشركات قطاع خاص أيا كانت الطبيعة القانونية للأموال الوطنية المساهمة فيها، ولا يجوز تأميم أو مصادرة المشروعات والشركات المنتفعة بأحكام هذا القانون.

٣-٣ الاستثمار في مدينة العاشر من رمضان

أرسى المخطط العام لمدينة العاشر من رمضان أن المساحة الإجمالية لمدينة العاشر من رمضان تبلغ ٣٨٨ كم، أي حوالي ١٣٤٠٨ فدان، وأوصى المخطط بثلاث مناطق صناعية مختلفة تحقق متطلبات الصناعات العديدة والمختلفة في المدينة، كما حدد مواقع المشروعات تبعاً لطبيعتها فالمشروعات التي تتطلب كميات مياه عالية أو استهلاك كهرباء يجب إقامتها بالمناطق ذات تركيز عالي لشبكات البنية التحتية. (٩)

ويعد عامل رأس المال الاجتماعي ذا أهمية بالغة في نجاح الصناعة في العاشر من رمضان، والمتمثل في أعمال البنية الأساسية كالطرق والكباري والمياه والصرف الصحي، والخدمات التعليمية والصحية، وتوفير المساكن، وقد قامت الدولة بإنفاق ما يقرب من ٥٨٠ مليون جنيه كرأس مال اجتماعي في العاشر من رمضان وذلك حتى ١٩٩١/٩/٣٠ م (١٠) لجذب الاستثمارات الصناعية، ويمثل هذا الرقم حوالي ٢١ % من إجمالي الانفاق الاستثماري على المجموعة الأولى من المدن الجديدة، والتي تضم بجانب العاشر من رمضان مدن السادات، ١٥ مايو، السادس من أكتوبر، برج العرب الجديدة، الصالحية، ودمياط الجديدة. وتشتمل المدينة على أربع مراحل، (شكل رقم ٢) وكل مرحلة أربع أحياء سكنية، وعدد الوحدات السكنية المسندة والتي يقوم بتنفيذها جهاز المدينة ٢٦١٠ ٤ وحدة سكنية تشتمل على عدد ٢٠٩٨٥ وحدة سكنية مختلفة المستويات (فيلات - متميز - فوق المتوسط - متوسط - اقتصادي - منخفض التكاليف) وعدد ٢٩٨٦ وحدة إسكان شباب وعدد ٢١٣٣ وحدة إسكان مستقبل، هذا بخلاف عدد ٤٢٥٢٩ وحدة سكنية تم تنفيذها بواسطة الهيئات الحكومية الأخرى والقطاع الخاص. (١١)

شكل رقم (٢) تقسيم العاشر من رمضان



٣-٣-١ البرنامج الزمني لتنفيذ الاستثمارات المختلفة بالعاشر

تم تحديث المخطط القديم للعاشر في عام ٢٠٠٢م بحسب المتغيرات الجديدة، ويقدر المخطط المحدث للعاشر إجمالي رأس المال المستثمر بالصناعات القائمة والتوسعات المقترحة بحوالي ١٦٩٦٣ مليون جنيه، وفيما يلي بيان بإجمالي الاستثمارات المقدره بالمدينة.

جدول (٢) تقدير رأس المال المستثمر بمدينة العاشر

| النسبة | القيمة بالمليون جنيه | النشاط |
|--------|----------------------|--|
| ١,٧ | ٢٨٧,٠٥ | المناطق السكنية |
| ١,١ | ١٨٧,٥٤ | مناطق الاستصلاح الزراعي |
| ١,٩ | ٣١٤,٩٢ | المناطق الترفيهية والثقافية والترفيهية |
| ١,١ | ١٨٠ | الأنشطة السياحية |
| ٢,٢ | ٣٧٥ | الأنشطة الصحية |
| ٠,٣ | ١٣٠ | أنشطة التعليم والبحث العلمي |
| ٩١,٣ | ١٥٤٨٨ | الأنشطة الصناعية |
| ١٠٠ | ١٦٩٦٣ | الإجمالي |

المصدر: تحديث المخطط العام لمدينة العاشر من رمضان، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠٠٢م.

ويلاحظ من الجدول السابق أن الأنشطة الصناعية تمثل ٩١,٣% من إجمالي رؤوس الأموال المقترحة، وهي نسبة كبيرة جداً مما لا يراعي الاحتياجات الأخرى، وأن الاستثمارات الموجهة للمناطق الترفيهية والثقافية المقترحة تتجاوز بدرجة كبيرة الاستثمارات الموجهة للمناطق السكنية والأنشطة السياحية. واقترح المخطط المحدث للعاشر برنامجاً زمنياً لتنفيذ خطة تطوير وتحديث المنطقة الصناعية كالتالي:

- أ- الفترة من (٢٠٠٢م - ٢٠٠٥م) :وهي فترة الإعداد واختيار المواقع الجديدة وبدء تخطيطها وتنفيذ البنية الأساسية ومدّها بالمرافق والخدمات من شبكات طرق وكهرباء ومياه وصرف صحي وغيرها.
- ب- الفترة من (٢٠٠٥م - ٢٠١٠م) : البدء في تسويق القطاع الصناعية الجديدة، والعمل على إقناع أصحاب المنشآت التي أقيمت في غير الأماكن التي خصصت لها وأدت إلى التلوث بدرجات متفاوتة في المناطق المحيطة بها للانتقال إلى المنطقة الجديدة مع تقدير الدعم اللازم لهم.
- ج- الفترة من (٢٠١٠م - ٢٠١٧م) : وهي الفترة التي يتوقع تنفيذ الجزء الأكبر من مراحل التحديث حتى يتم الاستخدام الأمثل لكافة المساحات الصناعية، وتعظيم دور التنمية الصناعية في تنمية المدينة ومساهمته نحو الاكتفاء الذاتي على المستويين المحلي والاقليمي. (١٢)

٣-٣-٢ حجم رؤوس الأموال المستثمرة بمدينة العاشر

يوضح الجدول التالي رقم (3) حجم رؤوس الأموال وعدد العمالة وتكلفة فرص العمل بالمدن الجديدة حتى ٢٠٠٥/٦/٣٠م.

جدول (٣) رأس المال وعدد العمال بالمدن الجديدة في ٢٠٠٥/٦/٣٠م

| المدينة | رأس المال (بالمليون جنيه) | عدد العمال | معامل التوظيف (عامل / مليون جنيه) | مقلوب معامل التوظيف (بالألف جنيه) |
|-------------------|---------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| العاشر من رمضان | ١٦١٩٣,٦١٦ | ١٤٠٥٠١ | ٨,٦٨ | ١١٥,٢٦ |
| ١٥ مايو | ٥٠ | ٢٠٠٠ | ٦٠٠٠٠ | ١٦,٦٧ |
| السادات | ٢٠٨٦,٥ | ١٨٧٧٥ | ٩,٠٠ | ١١١,١٣ |
| ٦ أكتوبر | ٦٣٨٩,٦٨٩ | ٧٧٦٠٠ | ١٢,١٤ | ٨٢,٣٤ |
| الصالحية الجديدة | ٩٧٢ | ١١٤١٦ | ١١,٧٤ | ٨٥,١٤ |
| برج العرب الجديدة | ٣٠٠٦,٨٢٢ | ٣١٩٤٣ | ١٠,٦٢ | ٩٤,١٣ |
| دمياط الجديدة | ١٦٨,٣٣٢ | ٥٢١٩ | ٣١,٠٠ | ٣٢,٢٥ |

| | | | | |
|--------|-------|--------|-----------|-------------------|
| ٣٣,٧٢ | ٢٩,٦٥ | ١٥٥٨ | ٥٢,٥٤ | بني سويف الجديدة |
| ٨٥,١٢ | ١١,٧٥ | ٥٥٢٢ | ٤٧٠,٠٥٥ | بدر |
| ١١٢,٥٢ | ٨,٨٩ | ٦٨٨ | ٧٧,٤١٣ | النوبارية الجديدة |
| ١٥٥,٥٧ | ٦,٤٣ | ٢٣٢٤٥ | ٣٦١٦,٢ | العبور |
| ٢٣,٤ | ٤٢,٧٤ | ٢١١ | ٤,٩٣٧ | المنيا الجديدة |
| ٧٧,٠٠ | ١٢,٩٩ | ٨٥٢ | ٦٥,٢ | القاهرة الجديدة |
| ١٠٣,٤٣ | ٩,٦٧ | ٣٢.٥٣٠ | ٣٣١٥٣,٧٠٤ | الإجمالي |

المصدر: محمود ثابت حسن علي، العائد الاقتصادي من إنشاء المدن الجديدة بالتطبيق على مدينتي المنيا الجديدة وأسيوط الجديدة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التجارة، جامعة أسيوط، ٢٠٠٦م، ص ١٣٦.

ويتضح من الجدول (3) أن حجم رؤوس الأموال في مدينة العاشر من رمضان بلغت في ٢٠٠٥/٦/٣٠ ما يصل إلى ١٦١٩٣,٦ مليون جنيه، بنسبة ٤٨,٩% من إجمالي رأس مال المدن الجديدة، مما يعني أن العاشر من رمضان قد حظت بالنصيب الأكبر من الاستثمارات الموجهة للمدن الجديدة، كما يمكن تحليل حجم الاستثمار في العاشر من خلال الجدول التالي:

جدول (٤) نمو المشروعات الصناعية بالعاشر من رمضان خلال الفترة (١٩٨٨م - ٢٠٠٧م)

| البيان | * ٨٨/٦/٣٠ | * ٩٧/٦/٣٠ | ** عام ٢٠٠٠ | *** عام ٢٠٠٧ |
|---------------------------------------|-------------|-----------|-------------|--------------|
| عدد المصانع | منتجة | ٢٥٩ | ٨١٩ | ١٢٥٢ |
| | تحت الإنشاء | ٢٥٩ | ٣٠٥ | ٢٩٧ |
| | الإجمالي | ٥١٨ | ١١٢٤ | ١٥٤٩ |
| رأس المال المستثمر (بالمليون جنيه) | منتجة | ٣٩٢,٣ | ٧١٣٥,٢ | ١٦٤٠٠ |
| | تحت الإنشاء | ٢٤٧,٨ | ١٥٤٨,٣ | ١٦٠٠ |
| | الإجمالي | ٥٧٧,١ | ٨٦٨٣,٥ | ١٥٢٦٤,٨ |
| الإنتاج السنوي (بالمليون جنيه) | منتجة | ١١٦٥ | ١٠٦٨٧,١ | ١٤٩٢٥,٥٥ |
| | تحت الإنشاء | ٩٥٦,٤ | ١٤٠٦,٦ | ٤٥٨,٥٨ |
| | الإجمالي | ٢١٢١,٤ | ١٢٠٣٩,٧ | ١٥٣٨٤,١٣ |

| | | | | | |
|---------------------------|-------------|-------|--------|---------|--------|
| عدد العمالة | منتجة | ١٩٦٩٠ | ١٣٣١٠٨ | ١٠٤٦٠٨ | ١٤٣٧٠٠ |
| | تحت الإنشاء | ١٩١٣٦ | ١٥١٨٠ | ١١١٤ | ١٥٥٠٠ |
| | الإجمالي | ٣٨٨٢٦ | ١٤٨٢٨٨ | ١١٥٧٢٢ | ١٥٩٢٠٠ |
| الأجور (بالمليون جنيه) | منتجة | ٣٠,٧ | ٣١٧,٥ | ٢٧٩,٠١٧ | — |
| | تحت الإنشاء | ٣٨,٧ | ٢٤,٥ | ٥٧,٤٢٢ | — |
| | الإجمالي | ٥٩,٤ | ٣٤٢ | ٣٦٦,٤٣٩ | — |

المصدر: * شريف محمد علي أحمد، اقتصاديات المجتمعات العمرانية الجديدة بمصر مع دراسة تطبيقية على مدينة العاشر من رمضان، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية التجارة، جامعة عين شمس، ١٩٩٨م.
 ** عادة ابراهيم نور الدين عبد الحليم ، دور المجتمعات العمرانية في زيادة تصدير المنتجات السلعة المصرية.. دراسة تطبيقية على العاشر من رمضان، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التجارة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٠م.
 *** عمل الباحث من خلال بيانات موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (نوفمبر ٢٠٠٧م).

ويمكن من خلال الجدول السابق التوصل إلى الآتي:

أ- معدل نمو حجم رأس المال المستثمر: بلغ معدل نمو حجم رأس المال المستثمر في مدينة العاشر ١٠٠٤% عام ١٩٩٧م، ثم انخفض بدرجة ملموسة وبنسبة عالية إلى ٧٥% عام ٢٠٠٠م، ثم انخفض أكثر إلى ١٧,٩% عام ٢٠٠٧م، ليعكس اتجاهًا عامًا لانخفاض معدل نمو رأس المال المستثمر إلا أنه يتزايد باستمرار كقيمة موجبة.

ب- متوسط رأس المال لكل مصنع: بلغ متوسط رأس المال / مصنع في مدينة العاشر ١,١ مليون جنيه عام ١٩٨٨م، ثم ارتفع عام ١٩٩٧م إلى ٧,٧ مليون جنيه، وارتفع عام ٢٠٠٠م إلى ١١,٩ مليون جنيه، ثم انخفض عام ٢٠٠٧م إلى ١١,٦ مليون جنيه. ويلاحظ أن معظم العمالة الموجودة صناعية ومتزايدة، وتزايدت كثيراً منذ أن كان إجمالي عدد الوظائف الصناعية في مارس ١٩٨٢م مما يقرب من ١٨٠٠ وظيفة. (١٣) وقد بدأت مدينة العاشر من رمضان بحجم سكاني يقل عن ٢٠٠ نسمة عام ١٩٧٨م، تضاعف في العام التالي ليصل إلى ٤٠٨ نسمة بنسبة زيادة حوالي ١١٠,٣%، وهناك من يرى أن عدد سكان العاشر من رمضان وصل حتى ١٦٠.٠٠٠ / ٣٠ / ٦ / ١٩٩٠م إلى ١٦٠.٠٠٠ نسمة. (١٤) وقد بلغ عدد سكان العاشر من رمضان ١٢٤١٢٠ نسمة حسب تعداد ٢٠٠٦م.

الفصل الرابع : نتائج وتوصيات :

يتضح مما سبق تعظم أهمية الاستثمار المخطط والمدروس في المدن القائمة والجديدة، لما يترتب عليه من تحديث للخريطة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية للمدينة أو الإقليم أو الدولة ككل، ولما له من آثار إيجابية متنوعة، كما يتضح أهمية دور القطاع الخاص في تحمل جزء كبير من الاستثمار في المدن وفق القوانين والإجراءات المتبعة التي تضعها الدولة. ويجب التأكيد أن الاعتماد على الدولة فقط في عملية تمويل إنشاء المدن الجديدة يؤدي إلى تأخر تنميتها وعدم استمرارها، كما أنه يرهق ميزانية الدولة، ولذلك هناك مجموعة من التوصيات تهدف إلى تخفيف الأعباء عن الدولة دون الإخلال بتحقيق الأهداف الخاصة بتنمية المدن الجديدة، وذلك عن طريق مشاركة القطاع الخاص والأفراد في مراحل تنمية المدينة، ويمكن تحديد دور كل من المجموعات السابقة كالتالي:

(1) دور الدولة: قد يقتصر على مراحل الإنشاء الأولى للمدينة في المجالات التالية

أ- اختيار موقع المدينة الجديدة من خلال الدراسات المناخية والطبوغرافية، والبيانات والإحصاءات التي تساعد على ذلك.

ب- تخطيط وتصميم المدينة، وذلك بالاستعانة بالمكاتب الاستشارية المتخصصة.

ج - إصدار التشريعات الخاصة بالمباني، وتحديد الاستعمالات المختلفة للأراضي داخل المدينة.

د- تمويل أعمال البنية الأساسية داخل المدينة الجديدة.

هـ- تقديم التيسيرات المختلفة للأفراد بغرض اجتذابهم للإقامة في المدينة الجديدة.

و- توفير الخدمات المختلفة والضرورية للسكان في المدينة الجديدة.

ن- الإشراف على الأعمال التي يقوم بها القطاع الخاص والأفراد داخل المدينة من خلال التشريعات التي تصدرها الدولة، من خلال تشكيل هيئة خاصة بالمدينة الجديدة تختص بهذه الأعمال، بالإضافة إلى إدارة المدينة بعد الانتهاء من تنفيذها.

ي- تشجيع القطاع الخاص والأفراد على المشاركة في أعمال الإنشاءات في المدينة الجديدة وذلك من خلال المؤسسات المالية التي تقدم قروضاً بشروط ميسرة، وتوفير مواد البناء اللازمة بأسعار مناسبة، وتيسير إجراءات الحصول على تراخيص البناء، وتدريب الأفراد في مجال التشييد والبناء وصيانة المباني، بالإضافة إلى إمكانية إنشاء وحدة تختص بأعمال الاستشارات الهندسية للأفراد.

(٢) دور القطاع الخاص في المراحل والمجالات الآتية:

- أ- ضح الاستثمارات الصناعية والتجارية والخدمية في المدينة من خلال المشروعات و إقامة المصانع ومراكز الخدمات المختلفة وإن كانت الأخيرة مقابل رسوم معينة يتفق عليها.
- ب- المشاركة في أعمال بناء الوحدات السكنية في المدينة أو إلزامهم بتوفير مساكن دائمة للعمال بمصانعهم.
- ج- المشاركة في إنشاء المناطق المفتوحة والترفيهية في المدينة وتشغيلها وإدارتها.
- د- توفير خدمات النقل الداخلي بالمدينة، وكذلك النقل من المناطق المجاورة وفقاً للقوانين المتبعة والمنظمة.
- هـ- القيام بأعمال الصيانة للمرافق والمنشآت وأعمال النظافة في المدينة.

(٣) دور الأفراد أو المجتمع داخل المدينة " المشاركة المجتمعية"

من خلال قيام الدولة بتشجيع الأفراد داخل المدينة على القيام بمشروعات معينة، بل قد تقوم الدولة بتحديد مشروعات معينة وتدعو مجتمع المدينة إلى توفير التمويل من خلال الأسهم، أى طرح المشروع للاكتتاب العام وقيام المواطنين بشراء أسهم المشروع، على أن يتم تشكيل مجلس إدارة للمشروع يضم أعلى المساهمين من المواطنين، وجمعية عمومية تضم جميع المساهمين أو نسبة كبيرة منهم، لضمان المتابعة والتطوير ومتابعة الأداء المالي وتنفيذ الأهداف المتفق عليها.

الهوامش :

- ١- عبدالله الشاملي، سياسات الاستثمار في الدول العربية، دار الكتب، ٢٠٠٨م، ص ٥٤.
- ٢- المرجع السابق مباشرة، ص ٥٦.
- ٢- نجوى إبراهيم محمود، إدارة المدن الجديدة.. رؤية مستقبلية، مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧، ص ٢٣.
- ٤- طلعت الدمرداش، دراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة.. دراسة تحليلية على استثمارات إحدى المدن الجديدة في ج.م.ع، رسالة دكتوراه غير منشورة؛ كلية التجارة، جامعة الزقازيق، ١٩٩٠، ص ١٣٥.
- ٥- طلعت الدمرداش، اقتصاديات إنشاء المدن الجديدة، مكتبة المدينة، الزقازيق، ١٩٩٨، ص ٥٥.
- ٦- محمد محمود عبد الله يوسف، أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان.. دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ٢٠٠٨م. ص ٦٩.
- ٧- حسب الله الكفراوي وآخرون، إدارة المدن الجديدة، مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ٢٠٠١، ص ٣٨.
- 8- Tenth Of Ramadan New Industrial City Report, Ministry of Housing and Reconstruction, Working Paper .volume 2, Master Plan, SWECO.April 1976., p:86
- 9-- Tenth Of Ramadan New Industrial City Report, Ministry of Housing and Reconstruction, Working Paper .volume 3, Master Plan, SWECO.April 1976..P:6
- ١٠- محمد صديق نفاذي، تخطيط القطاع الصناعي بالمدن الجديدة في مصر ..دراسة تطبيقية على العاشر من رمضان، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الاقتصاد، ١٩٩٤م. ص ١٢٥.
- ١١- التوصيف البيئي لمحافظة الشرقية، وزارة الدولة لشئون البيئة والوكالة الدنماركية للتعاون الدولي، ٢٠٠٨م، ص ٩٤.
- ١٢- تحديث المخطط العام لمدينة العاشر من رمضان، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية الجديدة والهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠٠٢م. ص ٩٤
- ١٣- سويكو، مدينة العاشر من رمضان، خطة التنمية لسنة ١٩٨٢م، التقرير النهائي، يناير ١٩٨٣م، ص ٢١.
- ١٤- عبد العزيز حلمي، الإسكان والخدمات في المجمعات العمرانية الجديدة، ندوة المدن الجديدة بين التخطيط والتنفيذ، الهيئة العامة لمركز بحوث الإسكان والبناء، ١٩٩٠م، ص ١٩.

المراجع باللغة العربية

- ١- التوصيف البيئي لمحافظة الشرقية، وزارة الدولة لشئون البيئة والوكالة الدنماركية للتعاون الدولي، ٢٠٠٨م.
- ٢- تحديث المخطط العام لمدينة العاشر من رمضان، وزارة الإسكان والهيئة العامة للتخطيط العمراني، ٢٠٠٢م.
- ٣- حسب الله الكفراوي وآخرون، إدارة المدن الجديدة، مركز الإدارة العامة، كلية الاقتصاد، جامعة القاهرة، ٢٠٠١م.
- ٤- سويكو، مدينة العاشر من رمضان الصناعية الجديدة، خطة التنمية لسنة ١٩٨٢م، التقرير النهائي، يناير ١٩٨٣م.
- ٥- شريف محمد علي أحمد، اقتصاديات المجتمعات العمرانية الجديدة بمصر مع دراسة تطبيقية على مدينة العاشر من رمضان، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية التجارة، جامعة عين شمس، ١٩٩٨م.
- ٦- طلعت الدمرداش، اقتصاديات إنشاء المدن الجديدة، مكتبة المدينة، الزقازيق، ١٩٩٨م.
- ٧- طلعت الدمرداش، دراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة.. دراسة تحليلية على استثمارات إحدى المدن الجديدة في ج.م.ع، رسالة دكتوراه غير منشورة؛ كلية التجارة، جامعة الزقازيق، ١٩٩٠، ص ١٣٥.
- ٨- عبد العزيز حلمي، الإسكان والخدمات في المجتمعات العمرانية الجديدة، ندوة مركز بحوث الإسكان والبناء، ١٩٩٠م.
- ٩- عبدالله الشامي، سياسات الاستثمار في الدول العربية، دار الكتب، ٢٠٠٨م.
- ١٠- غادة ابراهيم نور الدين عبد الحليم، دور المجتمعات العمرانية في زيادة تصدير المنتجات السلعة المصرية.. دراسة تطبيقية على العاشر من رمضان، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التجارة، جامعة عين شمس، ٢٠٠٠م.
- ١١- محمد صديق نفاذي، تخطيط القطاع الصناعي بالمدن الجديدة في مصر.. دراسة تطبيقية على العاشر من رمضان، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الاقتصاد، ١٩٩٤م.
- ١٢- محمد محمود عبد الله يوسف، أثر الامتداد الصناعي في المدن الجديدة على توطن السكان...دراسة تطبيقية على مدينتي العاشر من رمضان والسادات، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ٢٠٠٨م.
- ١٣- نجوى إبراهيم محمود، إدارة المدن الجديدة.. رؤية مستقبلية، مركز الإدارة العامة، كلية الاقتصاد، جامعة القاهرة، ٢٠٠٧م.

المراجع باللغة الإنجليزية

1- Tenth Of Ramadan New Industrial City Report, Ministry of Housing and Reconstruction, Working Paper .volume 2, Master Plan, SWECO.April 1976.

2-Tenth Of Ramadan New Industrial City Report, Ministry of Housing and Reconstruction, Working Paper .volume 3, Master Plan, SWECO.April 1976.