



Egyptian Businessmen's Association
جمعية رجال الأعمال المصريين

محضر إجتماع لجنة التطوير العقاري والمقاولات

مع: رئيس شركة العاصمة الإدارية الجديدة

الثلاثاء ٧ فبراير ٢٠٢٣ - بمقر الجمعية



عقدت لجنة التطوير العقاري والمقاولات بجمعية رجال الأعمال المصريين إجتماعاً برئاسة: المهندس / فتح الله فوزي – نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة، وذلك مع المهندس / خالد عباس – رئيس شركة العاصمة الإدارية الجديدة، كما حضر اللقاء الدكتور/ مهند طه خالد – أمين الصندوق، والمهندس / علاء فكري – نائب أول رئيس اللجنة، والمهندس / محمد عجلان – نائب ثاني رئيس اللجنة، وعدد كبير من السادة أعضاء الجمعية من ممثلي مجتمع الأعمال المصري العاملين بقطاعات التشييد والبناء والتطوير العقاري والمقاولات وذلك في تمام الساعة العاشرة صباحاً يوم الثلاثاء الموافق ٧ فبراير ٢٠٢٣ بمقر الجمعية بالجيزة، حيث عُقد اللقاء بهدف:

” إستعراض الفرص الإستثمارية المتاحة لجذب الإستثمارات

الوطنية والأجنبية ”

بدأ اللقاء بكلمة المهندس / فتح الله فوزي – نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة ، وقد رحب سيادته بالمهندس / خالد عباس – رئيس شركة العاصمة الإدارية الجديدة، وقد أكد سيادته على أهمية هذا اللقاء لإستعراض كافة الفرص الإستثمارية المتاحة لجذب الإستثمارات الوطنية والأجنبية بالعاصمة الإدارية الجديدة، خاصة في ظل الإنتهاء من ٤٠٪ من الاعمال الإنشائية بها.

كما أكد سيادته أن ما حققته شركة العاصمة الإدارية في تطوير مشروع العاصمة والعلمين الجديدة خلال ٨ سنوات الماضية يعادل إنجاز ٢٥ عامًا، ويدل على أن الدولة تشجع الاستثمار واثاحة الأراضي، ما يؤكد على وجود رغبة حقيقية من الدولة لتشجيع القطاع الخاص على الاستثمار من خلال طرح فرص استثمارية متنوعة أمامه.

ثم بدأ المهندس / خالد عباس - رئيس شركة العاصمة الإدارية الجديدة ، كلمته بتوجيه الشكر للجمعية لدعوته لهذا اللقاء الهام، وقد أكد سيادته أن العاصمة الإدارية الجديدة صممت لتكون مدينة عالمية ذكية ومستدامة وصديقة للبيئة حيث كانت توجيهات السيد الرئيس عبد الفتاح السيسي رئيس الجمهورية منذ بداية المشروع بهدف الوصول لأعلى المعدلات العالمية للمدن المستدامة وتقديم رفاهية وجودة الحياة للمواطنين.

وأكد سيادته أن البنية التحتية للمدينة ذكية smart بالكامل من مشروعات المياه والصرف والكهرباء، وتدار من قبل كبرى الشركات العالمية المتخصصة في إدارة المرافق بجانب شبكة الطرق والمواصلات واللوجستيات العالمية وكذلك خدمات متنوعة، مثل شركات النقل الجماعي وشركة إدارة مرافق المياه والشرب وشركة للكهرباء وغيرها.

كما أشار سيادته إلى انه قد تم الانتهاء من مشروعات المرافق للمرحلة الأولى بالكامل وطرح المرحلتين الثانية والثالثة للتخطيط، حيث أقدم على التعاقد ٤ مكاتب استشارية عالمية، لوضع تصميم لمرافق المرحلتين الجديدتين.

كما أكد أن خدمات البنية التحتية المنفذة بالحي الحكومي جاهزة لاستقبال العاملين بالوزارات والمقدر عددهم نحو ٤٠ إلى ٥٠ ألف موظف، موضحاً أن البنية التحتية ذكية ويتم إدارتها بالكامل من خلال مركز تحكم، كما أن المدينة مراقبة بالكاميرات بداية من بوابات الدخول.

وأكد سيادته ان الحكومة ستنتقل بالكامل للعمل من العاصمة الإدارية الجديدة بنهاية شهر مارس المقبل بالاتفاق مع مجلس الوزراء، مشيراً أن ٩ وزارات انتقلت بالفعل للحي الحكومي حيث بدأ الانتقال التدريجي منذ يناير بالاتفاق مع مجلس الوزراء.

وأضاف سيادته أنه في الوقت الحالي يوجد ٦ جامعات تضم ١٢ ألف طالب، وجامعات أخرى مخطط تنفيذها، كما أنه قد تم تخريج أول دفعة من إحدى الجامعات بالعاصمة الإدارية الجديدة حيث بدأت الدراسة بها في ٢٠١٨.

وأشار سيادته أن العاصمة الإدارية الجديدة تضم أكبر حديقتين على مساحات ١٠٠٠ فدان سيتم تجهيزهم للجمهور بجانب اول طريق عالمي عرضه ١٢٥ متر به كل الخدمات، بالإضافة إلى أول مبني زيروكاربون وقرية أولمبية والمدينة الرياضية.

وأكد سيادته إنه تم الانتهاء من معظم الأعمال الإنشائية للمدينة الرياضية بالعاصمة على أن يتم تسليمها لوزارة الشباب والرياضة خلال النصف الثاني من العام الجاري.

كما أكد سيادته أنه جار العمل أيضاً علي إنشاء منطقة صناعية جنوب طريق العين السخنة مخصصة للصناعات الخضراء والصديقة للبيئة ومنتوق أن يكون عليها طلب كبير من المستثمرين خاصة وأن البنية التحتية وشبكة الطرق الحالية تم تخطيطها وإنجازها علي أعلى مستوى.

وأشار سيادته أن العديد من المناطق والأراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة أصبحت أكثر تميزاً للإستثمار وتشهد طلب من دول الخليج من مستثمرين وصناديق استثمار وشركات خارجية، مؤكداً أن الشركة على وشك الانتهاء من توقيع اتفاقيات جديدة وان تشهد قريباً إستثمارات ضخمة، كما أعلن سيادته عن طرح بعض المباني والمراكز التجارية علي شركات للإدارة، فضلاً عن وجود بعض المناطق المتاحة للتأجير.

وأوضح إن خطة الشركة للإستثمار وتعظيم العوائد تعتمد في الوقت الحالي على تأسيس نوعين من الشركات، الأولى شركات لإدارة المرافق وتتم مع شركات عالمية متخصصة في مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء وغيرها بجانب تأسيس شركات للإستثمار.

وقد قام سيادته بإستعراض كافة التطورات التي شهدتها العاصمة الإدارية وفرص الإستثمار المتاحة بها، من خلال Presentation ، والذي يمكن الإطلاع عليه من خلال زيارة الرابط التالي:

<https://bit.ly/3I8oL9E>

ثم تم فتح باب الحوار والمناقشة للسادة الحضور حيث تم تناول أهم النقاط التالية:

- تم التأكيد على أن هناك حالة ثقة من المطورين في الإدارة الجديدة لشركة العاصمة الإدارية الجديدة وتوقع كبير بحدوث انفراجة كبيرة خلال الفترة المقبلة.
- تم التأكيد على أهمية وجود إدارة لعلاقات المستثمرين تليق بحجم الجمهورية الجديدة من حيث الكفاءة وسرعة الانجاز، **وتم الرد:** بالتأكيد أنه سيتم تخصيص دور بالكامل بمقر شركة العاصمة الإدارية لرخص المطورين يضم كافة خدمات الشباك الواحد والجهاز القومي للبحوث وفرع لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، حيث من المستهدف تقديم جميع طلبات المطورين واصدار الرخص أون لاين، حيث تمتلك الشركة البنية المعلوماتية والتكنولوجية ونسعي لاستغلالها.
- تم إقتراح توفير دليل للإجراءات المحددة للمستثمرين يتضمن كافة الإجراءات الوارد إتباعها للحصول على الأراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة وآليات التعاقد، بحيث يتم الرجوع إليه في حالة رغبة المستثمر في الحصول على مشروع جديد مما سيعطي ثقة وسرعة تفاعل مع المستثمرين.
- تم التأكيد على أهمية وجود رؤية مستقبلية لإضافة عناصر جذب للشركات وسرعة في الإجراءات وعدم وجود البيروقراطية لإعطاء ميزة تنافسية للشركات المصرية باعتبارها الأكثر تحيزاً للإستثمار المحلي والوطني.

- تمت الإشارة إلى ملاحظات الوفد السعودي الذي قام بزيارة ميدانية مؤخراً للعاصمة الإدارية، بشأن المساحات بالحي الحكومي التي تتنافى مع اهداف الرقمنة وتقليل المساحات، **وتم الرد:** أنه تم تصميم كافة الوزارات والمباني بالحي الحكومي بالعاصمة الإدارية الجديدة وفقاً لأحدث المقاييس والمعايير الإنشائية، كما أن الخدمات الحكومية التي ستقدم من الحي الحكومي بالعاصمة ستكون لامركزية حيث أن المباني الحكومية مبنية علي أعلى مستوى من التكنولوجيا لتوجيه الخدمات لمستحقيها إلكترونياً، كما وفرت الحكومة البرامج التشاركية بين الوزارات، وقام جهاز التنظيم والإدارة بتدريب الموظفين علي هذه البرامج.
- تم التساؤل حول حوافز تشجيع الاستثمارات الأجنبية والحوافز الضريبية التي تقدمها شركة العاصمة الإدارية الجديدة، **وتم الرد:** أن الشركة تعمل على تيسير إجراءات الاستثمار كأولوية عن الحوافز الضريبية حيث أن الدولة بالفعل وقعت العديد من اتفاقيات عدم الازدواج الضريبي ومنح إعفاءات للمستثمرين الأجانب من سداد الضريبة مرتين لتشجيع جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة.
- تمت الإشارة إلى التسهيلات الكبيرة المتاحة لدى الدول المجاورة المنافسة مثل المملكة العربية السعودية، وخاصة التسهيلات التمويلية، وتم التساؤل حول ما يمكن ان تقدمه شركة العاصمة الإدارية الجديدة من تسهيلات لمجاراة تلك الدول المنافسة والتفوق عليها، **وتم الرد:** أن التيسيرات المالية عامل مساعد للمطورين والمستثمرين ولكن التنفيذ يمثل العبء الأكبر علي المطور، حيث أن المستثمر يبحث في المقام الأول عن اشتراطات وإجراءات واضحة لتنفيذ استثماره في أقرب وقت، وهذا ما تعطيه شركة العاصمة أولوية، كما أنه بالتوازي قد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء بمنح مدد تنفيذية 6 أشهر فضلاً عن اتخاذ العديد القرارات بشأن التيسير في الغرامات والتسويات.
- تم التأكيد على ضرورة وجود تطبيق Application مخصص للتراخيص بالنسبة للعاصمة الادارية الجديدة بحيث يتم إنجازها والإنتهاء منها بالكامل اونلاين على غرار المدن الكبرى الجديدة بالخارج، **وتم الرد:** أن شركة العاصمة الإدارية الجديدة ستطلق قريباً تطبيق ابلكيشن متخصص لإدارة مرافق العاصمة الإدارية كما سيتم تقديم الطلبات للمستثمرين من خلاله والرد عليها أون لاين.
- تم التساؤل حول الخطط التسويقية والترويجية للعاصمة الإدارية الجديدة وما تم من إنجازات بها، بما يسهم في إستهداف وجذب إستثمارات جديدة، **وتم الرد:** أن الشركة بصدد طرح خطة تسويقية للعاصمة خلال الفترة المقبلة، كما أنه يوجد شبه اتفاق علي اختيار بعض البرامج الأكثر مشاهدة لشراء جزء او فقرة حصرية منها تنقسم إلى تصوير المدينة وماذا يحدث في العاصمة والجزء الثاني منها للمطورين العقاريين المتعاقدين مع الشركة للترويج لمشروعاتهم حصرياً، حيث لن يسمح بالإعلان أو الدعاية للشركات العاملة في العاصمة خارج إطار شركة العاصمة وذلك بغرض إستهداف الوقوف بجانب الشركات الجادة وتشجيع المستثمرين.

• تمت الإشارة إلى وجود معوقات فيما يخص الأكواد والإشتراطات البنائية الخاصة بالجراجات في العاصمة الإدارية الجديدة، حيث يوجد صعوبة كبيرة في تنفيذها كما أن كافة الشركات ومراكز البحوث رأت أيضاً صعوبة في تنفيذها وتطبيقها على أرض الواقع، **وتم الرد:** أنه تم الانتهاء من تخطيط بعض الأماكن لبناء بعض الجراجات متعددة الطوابق حيث أن هذا النظام سيوفر للمطور الوقت والأموال.

• تم التساؤل حول إمكانية طرح شركة العاصمة الإدارية الجديدة بالبورصة **وتم الرد:** أن الشركة تعتبر من أكبر الشركات العقارية في العالم وتقييم أصولها يعد أمر صعب للغاية نظراً لأنه يتعدى حجم الشركات المقيدة بالبورصة المصرية، وبالتالي لا يمكن طرحها ولكن قد يتم طرح الشركات التابعة لها في المستقبل كفرصة للاستحواذ أو الطرح.

• تم التأكيد على ضرورة إتباع شركة العاصمة الإدارية الجديدة اعتماد تطبيق الأكواد والإشتراطات العالمية المعترف بها في شبكة المواصلات ومراكز التبريد والجراجات وكافة المباني، بدلاً من تطوير أكواد مخصصة جديدة بالكامل، خاصة أن هذا الأمر قد يؤثر على جذب الإستثمارات الأجنبية لعدم تفضيل العمل وفقاً للأكواد غير المتداولة عالمياً.

• تم التساؤل حول الموعد المخطط له لإفتتاح العاصمة الإدارية الجديدة، حيث تم التأكيد على ضرورة التنظيم الجيد لهذا الحدث الكبير والترويج له عالمياً، خاصة في ظل وجود منافسات لمدن بالخارج مثل مدينة نيوم بالسعودية، **وتم الرد:** أنه تم تحديد أكثر من موعد للإفتتاح ، ولكن الازمات العالمية المتتالية غيرت الجدول الزمني، كما أن الإهتمام الأكبر حالياً موجه لكفاءة الهي الحكومي وجودة الخدمات التي ستقدم من خلاله، ولن يضطر المواطن التوجه للمصالح الحكومية والوزارات بالعاصمة الإدارية لان كافة الخدمات ستصبح لامركزية وستقدم إلكترونياً لذا جاري تدريب كافة الموظفين الذين سيتم نقلهم للهي الحكومي، لذا لن يتم تحديد تاريخ الإفتتاح الا بعد الوصول لمرحلة متقدمة، لان التوجه ليس افتتاح ووضع حجر اساس فقط، وذلك وفقاً لتوجهات السيد رئيس الجمهورية حالياً بالإعلان عن مدن جديدة بعد افتتاحها والإنتهاء منها بالكامل.

• تمت الإشارة إلى كارثة الزلزال الذي شهدته تركيا وسوريا، وتم التساؤل حول مدى توفير عوامل الأمان ومقاومة الزلازل في الابراج بالعاصمة الإدارية الجديدة لتتحمل الزلازل والكوارث الطبيعية، **وتم الرد:** أن لجنة الاكواد قد وضعت كود اعلى من الاكواد الامريكية من خلال نقل تكنولوجيا حديثة في بناء الابراج التي تتعدى إرتفاعها ٢٠٠ متر .

ثم إنتهى اللقاء حيث قام المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة، بتوجيه الشكر للمهندس / خالد عباس - رئيس شركة العاصمة الإدارية الجديدة على تشريفه الجمعية بالحضور لهذا الاجتماع الهام، كما تم توجيه الشكر لكافة السادة الحضور على حسن المشاركة الفعالة خلال اللقاء