



Egyptian Businessmen's Association
جمعية رجال الأعمال المصريين

القاهرة 15 أغسطس 2024

السيد الفريق / كامل الوزير

نائب رئيس مجلس الوزراء للتنمية الصناعية ووزير النقل و الصناعة

تحية طيبة وبعد،،،

تماشياً مع رؤية القيادة السياسية في مواجهة كافة التحديات والعقبات التي تواجه المستثمر الصناعي والعمل على تذليلها بهدف دفع عجلة التنمية في مصر، و من أهم التحديات التي تواجه هذا القطاع الحيوي الهام هو موضوع الأراضي الصناعية لذا نتشرف بأن نرفق لسيادتكم التحديات التي تواجه طرح الأراضي الصناعية و سبل الوقوف عليها:-

- أولاً:- طرق إتاحة الحصول على الأراضي الصناعية و نظم طرحها بما في ذلك الورش و المخازن و غيرها:-
- فيما يخص الأراضي الصناعية التي يُعلن عنها من خلال هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة نرى أن يكون السعر المعلن هو السعر النهائي مما يمكن المستثمر الصناعي من إجراء دراسة جدوى المشروع وفقاً للسعر النهائي المعلن، كما سيجذب ذلك المزيد من المستثمرين حيث أن سعر الأرض يمثل نسبة كبيرة من قيمة المشروع الصناعي، حيث أن الأرض ليست سلعة في حد ذاتها وإنما هي الوسيلة الرئيسية للإستثمار الأمر الذي يتطلب إتاحتها للمستثمر بحيث لا تكون عائق أمامه سواءً من حيث الإتاحة أو السعر، حيث نرى أن تتاح للمستثمر الجاد بسعر رمزي مناسب مما سيؤدي إلى زيادة الاستثمار ومن ثم النهوض بالاقتصاد ككل.
- ثانياً:- يوجد تأخير في الإعلان عن السعر النهائي لسعر متر الأرض بداية من طرح الأراضي مروراً بالإعلان عن السعر التقديري لها حتى ورود السعر النهائي من لجنة التسعير، لذا نرى أن يتم الإعلان عنها أثناء أو فور طرحها من خلال النوافذ الرسمية، الموقع الرسمي، الجريدة الرسمية .. إلخ مما يسهل الوصول إليها .
- ثالثاً:- (تحديات أخرى):-

- تحديات تطبيقية:- تتمثل في تأخير الإعلان عن السعر النهائي للأرض بما يعوق قيام المستثمر بإجراء الدراسات الإقتصادية الفعلية للمشروع.
- تحديات إدارية وقانونية:- تتمثل في غياب الإطار الزمني اللازم للإعلان عن السعر النهائي للأرض بما يمنع المستثمر من توقيع العقد الخاص بالأرض، الأمر الذي قد يستغرق مدة طويلة تصل في بعض الأحيان إلى سنه، بالإضافة إلى وجود فارق كبير بين السعرين الإبتدائي والنهائي بما يسبب خسائر مالية كبيرة للمستثمر.
- تحديات الشفافية والإفصاح:- تتمثل في غياب الحوار المجتمعي بين الحكومة والقطاع الخاص والذي يهدف في الأساس إلى تحقيق المنفعة لكافة الأطراف مع الوصول لحلول توافقية تضمن حق الدولة في المقام الأول وتحفظ حق المستثمر.

وبناءً على ما سبق نرجو من سيادتكم التكرم بالقاء الضوء على التحديات المشار إليها ووضع هذا الأمر بعين الاعتبار بما سيساهم في النهوض بهذا القطاع الحيوي الهام باعتباره من أهم ركائز الإقتصاد المصري، أملين في عودة نظام الإعلان عن السعر النهائي لمتر الأرض منذ بداية الطرح لما له من وضوح وشفافية تخدم الجميع وتحقق أهداف الدولة في الإسراع بعجلة التنمية الصناعية إلى آفاق المستقبل بخطوات ثابتة وقوية في ظل قيادتنا الرشيدة.

نأمل أن نكون قد وفقنا في عرض رؤيتنا على سيادتكم،

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

رئيس مجلس إدارة الجمعية

م. علي عيسى

الأمين العام

ورئيس لجنة الصناعة و البحث العلمي

م. مجد الدين المنزلاوي

21 شارع شارل ديغول - برج النيل الإداري - الجيزة - تليفون: 35723020 - 35736030 - 0100/5384604 - 0100/5384605
فاكس: 35737258 - 35723855 - 35681014 - بريد إلكتروني: committees@eba.org.eg





جمهورية مصر العربية
وزارة الصناعة
مكتب الوزير

السيد المهندس / على عيسى

رئيس مجلس إدارة جمعية رجال الأعمال المصريين

تحية طيبة وبعد،،،

بالإشارة إلى كتاب سيادتكم الوارد إلى السيد الفريق نائب رئيس مجلس الوزراء للتنمية الصناعية وزير الصناعة والنقل المؤرخ ٢٠٢٤/٨/١٩ المتضمن التحديات التي تواجه طرح الأراضي الصناعية ومنها (طرق إتاحة الحصول على الأراضي الصناعية ونظم طرحها) ورؤية الجمعية في أن يكون سعر الأرض المعلن هو السعر النهائي وطلب عدم التأخير في الإعلان عن السعر حتى يتمكن المستثمر في إجراء الدراسة الاقتصادية الفعلية للمشروع ، وكذا وجود فارق بين سعر المتر الابتدائي والنهائي مما يتسبب في خسائر مالية للمستثمرين. نتشرف بالإحاطة بالآتي:

- يتم تحديد سعر المتر المربع من خلال لجنة التسعير المشتركة مع كل من (وزارة المالية - وزارة التنمية المحلية - هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة) وفقا لنصيب المتر المربع من أعمال الترفيق فقط ولا يتم إضافة أي هامش ربح أو مصروفات أخرى.
- يتم عرض نتائج أعمال لجنة التسعير المشار إليها بعاليه على السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء لاعتماده وإصدار القرار الخاص بالأسعار وآلية السداد ، علما بأن سعر المتر المربع المعلن عنه هو سعر نهائي ملزم لكافة جهات الولاية على الأراضي الصناعية وتكون فترة سريان السعر عام من تاريخ صدوره ، علما بأنه صدر قرارى مجلس الوزراء أرقام (٣٣٠٨) لسنة ٢٠٢٢ بشأن أسعار الأراضي عن عام ٢٠٢٢-٢٠٢٢، (١٦٧٠) لسنة ٢٠٢٤ بشأن أسعار الأراضي عن عام ٢٠٢٤-٢٠٢٢ وتم نشر القراراتين بالجريدة الرسمية.
- الأسعار المعلنة بالقرارين المشار اليهما بعاليه تكون في حالة السداد الفوري وحال رغبة المستثمر في التسيط يتم إضافة فائدة بنسبة ١٠% سنويا بدلا من فائدة البنك المركزي المصري تشجيعا للصناعة ودعمًا للاستثمار

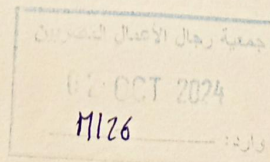
وبناءً على ما تقدم ، يتبين أن سعر المتر المعلن يعد سعر نهائي وصادر بشأنه قرار من مجلس الوزراء ويتم تحديده بشكل دوري سنويا وأن أي فروقات بالأسعار قد تكون بعد احتساب الفائدة المقررة على نظام التسيط على النحو المشار اليه بعاليه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس الإدارة المركزية
لشئون مكتب الوزير

محمد زكي محمد
٩/٢٩
٢٠٢٤

(محمد زكي محمد)



تحريرا في : ٢٠٢٤/ ٩/