

بررسی موضوع منابع درآمد در شهرداری

منصور اپرور^{۱*}

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۷/۰۱ تاریخ چاپ: ۱۴۰۳/۱۰/۰۱

چکیده

منابع درآمدی شهرداری‌ها معمولاً شامل عوارض ناشی از ساخت و سازهای شهری، مالیات‌های محلی و وجوه انتقالی از دولت مرکزی است. این منابع به شهرداری‌ها کمک می‌کند تا نیازهای شهروندان را برآورده کرده و نقش فعالی در مدیریت شهری ایفا کنند. با این حال، بسیاری از شهرداری‌ها با چالش‌هایی در تأمین تمام نیازهای مالی خود مواجه هستند. درآمدزایی شهرداری بخشی از مدیریت تأمین منابع مالی در این نهاد است که به استقلال مالی و مدیریت شهری پایدار کمک به‌سزایی می‌نماید. درآمدزایی پایدار و تأمین مالی در شهرداری یک مفهوم کلیدی در اداره شهرها است. در ایران از سویی به الزام مواد قانونی، شهرداری‌ها باید استقلال مالی خود را حفظ نمایند. از سوی دیگر فشارهای پایداری و توسعه پایدار نیز مدیران را کسب درآمدهای پایدار ملزم می‌کند. براین اساس مدیران شهری برای کسب درآمد نباید تنها به مالیات شهری و عوارض متکی باشند. کارآفرینی شهری و روش‌های زاینده برای کسب درآمد باید در دستور کار قرار گیرد. در مجموع می‌توان گفت به استناد اسناد بالادستی، درآمدزایی شهرداری یک مساله حیاتی در مدیریت شهری است. با این وجود اصول مدیریت مالی راهکارهایی کاربردی در این زمینه در اختیار قرار می‌دهد.

واژگان کلیدی

نسبت‌های مالی، نقدی، تعهدی، شهرداری

۱. حوزه مالی، شهرداری اوز.

مقدمه

در زمانی که در قانون بودجه سال ۱۳۶۲ وزارت کشور مکلف شد طرح خودکفایی شهرداری ها را ظرف شش ماه تهیه کند، تا به امروز موضوع تامین منابع درآمدی پایدار برای شهرداری ها به بحثی جدی تبدیل شده و تلاش هایی از سوی وزارت کشور و نیز شهرداری ها در این خصوص به عمل آمده است. هر چند وزارت کشور لایحه خودکفایی شهرداری ها را هیچ وقت تهیه نکرد اما هر ساله در قانون بودجه سالیانه کشور در بند ج تبصره ۱۹ مجلسیان آوردند که توزیع عواید متمرکز شهرداری ها نزد وزارت کشور باید منجر به خودکفایی شهرداری ها شود و این موضوع که تبدیل به هدفی آرمانی برای شهرداری ها شده بود هر ساله در دستورالعمل توزیع عواید متمرکز شهرداری ها موضوع بند ج تبصره ۱۹ قانون بودجه کشور ذکر می شد تا اینکه قانون موسوم به تجمیع عوارض در اواخر سال ۱۳۸۱ در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید و کلیه منابع عوارض موضوع تبصره مذکور این بار در قامت قانون تجمیع عوارض جمع بندی و عرضه شد و دیگر صحبتی از خودکفایی به میان نیامد. بحث خودکفایی شهرداری ها هر چند به طرح و لایحه یی برای قانونمند کردن این موضوع نینجامید، بلکه بهانه یی شد که سهم دولت در تامین منابع اعتباری شهرداری ها به تدریج کم و کمتر شود به گونه یی که نسبت کمک های دولتی به بودجه شهرداری ها از حدود ۵۵ درصد در سال ۱۳۵۶ به کمتر از ۱۰ درصد در سالیان اخیر رسیده است و شهرداری ها به ناچار به سمت منابع درآمدی رفتند که قانونی برای دریافت آن در اختیار نداشتند، فروش تراکم و کاربری خارج از طرح جامع و طرح های تفصیلی شهری تبدیل به محور اصلی تامین درآمد برای شهرداری ها شد. به گونه یی که در برخی از کلانشهرها ۸۰ درصد درآمد شهرداری از محل عوارض ساختمان ها و اراضی و فروش تراکم و کاربری بوده است. حرکت شهرداری ها به سمت استفاده از درآمد حاصل از فروش تراکم و تکیه بر عوارض ساخت و ساز اراضی، منابع درآمدی شهرداری ها را به سمت عدم تعادل و عدم پایداری در بودجه سمت و سود بدین ترتیب که رونق ساخت و ساز، افزایش درآمد شهرداری ها را موجب شده و رکود ساخت و ساز، کاهش منابع درآمدی شهرداری ها را سبب شده است. این پیوند و ارتباط تنگاتنگ میان مقوله ساختمان و مقوله درآمد شهرداری ها می تواند تاثیرات مخربی بر هر دو بخش بگذارد: از یک سو، اخذ عوارض برای احداث ساختمان هم می تواند موجب کاهش ساخت و ساز شده و هم می تواند موجب افزایش هزینه های تمام شده ساختمان شود البته این به معنای تایید سخنان رئیس جمهور مبنی بر ارتباط گرانی مسکن و عوارض شهرداری نیست چرا که این ارتباط از دهه هفتاد در تمام شهرهای کشور شکل گرفته است و سنگینی بار هزینه های شهرداری ها بر دوش بخش ساخت و ساز بوده است. هر چند تلاش هایی در دهه اخیر صورت پذیرفته که از سهم عمده عوارض ساخت و ساز در منابع درآمدی شهرداری کاسته شود لیکن تاکنون سایه این ارتباط و نیز رویه همچنان بر سر شهرداری ها سنگینی می کند. در سال ۱۳۸۰ پیش نویس لایحه یی با عنوان تامین منابع درآمدی پایدار برای شهرداری ها در دفتر برنامه ریزی عمرانی وزارت کشور تهیه شد که در آن سعی شده بود تکیه منابع درآمدی شهرداری ها از منابع ناپایدار به منابع پایدار تغییر یابد. به عنوان مثال عوارض بر بهره برداری از ساختمان به جای عوارض برای احداث ساختمان قرار گرفت و بخشی

از مالیات های فعلی که توسط دولت دریافت می شود ولی در ماهیت، از جنس عوارض هستند، به عنوان عوارض تصویب شدند و مباحث متعدد دیگری که به نظر می رسد در صورت اهتمام دولت قبلی و دولت فعلی در تصویب لایحه و ارسال آن به مجلس شورای اسلامی، گام بلندی برای گسست رابطه احداث ساختمان و درآمد شهرداری و ایجاد رابطه صحیحی بین اقتصاد شهر و بودجه شهرداری برداشته شود. متأسفانه بررسی لایحه مذکور در دولت قبلی به درازا کشید و دولت نهم با توجه به اینکه لایحه مربوط به دولت قبلی بود چندان اهمیتی برای بررسی و تصویب آن به عمل نیاورده است: موضوعی که قطعاً گلایه و انتقاد جدی شهرداران و شوراهای شهری را برای دولت نهم به همراه دارد. در این خصوص در کلانشهر تهران با تصویب طرح جامع جدید و تثبیت تراکم ها و کاربری ها، مشکل درآمدی شهرداری تهران با تنگنای جدی مواجه خواهد شد چرا که امکان فروش تراکم را از شهرداری سلب خواهد کرد. همین مطلب قاعدتاً برای سایر شهرداری ها با تصویب طرح های جامع جدید یا طرح های معماری جدید، مشکلات جدی را فراهم خواهد کرد. از این رو اخیراً شهرداری تهران طرح تامین منابع جدید درآمدی برای شهرداری تهران را به شورای اسلامی شهر تهران ارسال کرده است که قاعدتاً پس از تصویب در شورا مواردی از آن باید به تصویب مجلس شورای اسلامی برسد. در سال های گذشته مجمع مشورتی شهرداران کلانشهرها و نیز امسال شوراهای اسلامی کلانشهرها این مساله را پیگیری کرده اند، لیکن با توجه به اینکه منابع درآمدی پایدار شهرداری ها با سکوت وزارت کشور در دولت مواجه شده و در این خصوص اطلاع رسانی نیز نشده است. بهتر است که با توجه به وظایف شوراهای استان ها مستند به قانون اساسی، طرح تامین منابع درآمدی پایدار برای شهرداری ها تهیه و مستقیماً به مجلس شورای اسلامی ارائه شود و با رایزنی با فراکسیون مدیریت شهری مجلس شورای اسلامی که با شهردار تهران نیز ارتباط خوبی دارند و با پشتیبانی و همراهی شهرداران و شوراهای شهری از طرح مذکور امکان تصویب آن را در مجلس شورای اسلامی فراهم کنند.

خوشبختانه مطالعات و تحقیقات متعددی در این خصوص در وزارت کشور و نیز در سایر شهرداری ها به ویژه شهرداری تهران در خصوص بررسی مشکلات و ارائه راهکارها برای بهبود وضعیت درآمدی شهرداری ها انجام شده است که در تهیه طرح مذکور به شورای عالی استان ها کمک بسیار زیادی خواهد کرد. قاعدتاً اگر دولت و به ویژه وزارت کشور به وظیفه خود در ارائه لایحه مذکور عمل می کردند نیازی به انداختن مشکل گرانی مسکن در دامن شهرداری ها نبود.

پیشینه تحقیق

اولین محدودیت برای حل مسایل شهری و ناکارآمدی خدمات رسانی به شهروندان ناشی از فقدان منابع مالی کافی است. صاحب نظران مسایل مالی عمومی معیارها و راهکارهای متفاوتی برای تامین منابع درآمدی شهرداری ها ارائه کردند. تجارب کشورهای مختلف نشان می دهد مهمترین منابع مالی شهرداری ها را مالیات و عوارض و پس از آن کمک های دولتی در قالب بودجه های جاری حکومت های محلی و تأسیسات و تجهیزات محلی و نهایتاً استقراض تشکیل می دهد (آیت الهی، ۱۳۸۷: ۱۷). همچنین، ترکیب بهینه ی منابع مالی شهرداری ها مجموعه ای از فروش کالا و خدمات شهری، انواع مالیات و عوارض و کمک های مالی دولت مرکزی را شامل می شود. با مقایسه ی بین شهرداری

تهران و شهرداری های آمریکا می توان گفت که بیشترین منبع درآمدی شهرداری تهران ناشی از بخش زمین و ساختمان یعنی فروش تراکم است و کمک های دولتی درصد خیلی کمی را تشکیل می دهد در حالی که درصد قابل ملاحظه ای از درآمدهای شهرداری های آمریکا از منبع کمک های دولتی است (Sullivan, 2003: 451, O). بنابراین در ارزیابی مالیات ها به عنوان یک منبع عمده ی درآمدی، سه هدف عمده؛ انتقال منابع از بخش خصوصی به بخش عمومی، توزیع منصفانه ی هزینه ها بین سطوح مختلف، و افزایش رشد اقتصادی برای مالیات ها ارایه شده است (Pechman, 1987: 131-135). در کشور ما شیوه های تأمین منابع درآمدی شهرداری ها مشتمل بر روش های کسب درآمد شامل فروش مستقیم خدمت، اخذ مالیات محلی، کمک های دولتی، وام و استقراض می باشد که باید از منظر معیارهای بهینگی و سپس عدالت مورد ارزیابی دقیق قرار گرفته تا کفایت آن منبع تأمین مالیاتی مشخص شود که در این صورت می توان آن را ساده ترین و زودپای ترین روش های کسب درآمد معرفی نمود (معزی مقدم، ۱۳۸۱: ۷). در نتیجه شهرداری ها برای تأمین مخارج خود، هم باید از منابع مالی داخلی و هم منابع مالی دولت بهره مند شوند ولی با بزرگتر شدن اندازه شهر، سهم کمک های دولتی می تواند کاهش یابد (عابدین درکوش، ۱۳۸۲: ۹). بررسی منابع درآمدی شهرداری ها روشن می سازد که منابع درآمدی پایدار سهم ناچیزی در تأمین مالی شهرداری ها دارند بنابراین درآمد شهرداری ها باید در ماهیت خود به سمت منابع پایدار، منظم و قابل وصول حرکت کند و منابع درآمدی ناپایدار جای خود را در ردیف های درآمدی شهرداری ها به منابع پایدار، مستمر و قابل وصول بدهد (علی آبادی و معصوم، ۱۳۸۰: ۸). به گونه ای که مناسب ترین منبع درآمدی در حوزه ی اقتصاد شهری را می توان کارآمد نمودن نظام تشخیص اقتصادی منابع دانست که زیربنای رشد اقتصادی را برای همه ی شهرداری ها فراهم می سازد و عواملی چون نیروی انسانی کارآمد، ساختار سازمانی مناسب، آموزش تخصصی و حرفه ای مدیران، ایجاد و توسعه ی بانک اطلاعات و ضوابط و آیین نامه ها و دستور کارهای اجرایی در حوزه ی درآمدی می تواند سبب کارآمدی این نظام گردد (رزازیان، ۱۳۸۷: ۴۵). در نهایت مالیات و وضع عوارض بر املاک و دارایی های غیر منقول- اعم از واحدهای صنعتی، مسکونی، تجاری، تفریحی، زمین و جزء اینها- می تواند منبع درآمدی مناسبی برای شهرداری ها باشد و شهرداری های ایران می توانند با استفاده از تجارب سایر کشورها در جهت چگونگی وصول این منبع درآمدی در جهت تأمین منابع جدید درآمدی استفاده کنند (جمشیدزاده زیازی، ۱۳۸۰: ۵۷).

انواع منابع درآمد شهرداری ها و دهیاری ها بر اساس قانون

۱- استفاده از ابزارهای تأمین مالی

بر اساس ماده یک قانون شهرداریها و دهیاری ها می توانند در چهارچوب قوانین و مقررات از انواع ابزارهای تأمین منابع مالی و روشهای اجرائی مناسب برای اجرای طرحهای مصوب شهری و روستایی و طرحهای سرمایه گذاری و مشارکتی با پیش بینی تضامین کافی استفاده کنند.

واقعیت آن است که تا قبل از تدوین آیین نامه مالی مربوط به این ماده، نمی توان تشخیص داد که منظور از عبارت تفسیر بردار «ابزارهای تامین مالی» چیست؟

۲- طبق تبصره یک ماده یک قانون:

دهیاری ها می توانند به عنوان دستگاه اجرائی از اعتبارات تملک دارایی ها استفاده نمایند. در این باره نیز بایستی توسط وزارت کشور با همکاری سازمان برنامه و بودجه، آیین نامه اجرایی تهیه و به تصویب هیات وزیران برسد.

۳- دریافت عوارض و بهای خدمات:

از کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی که ساکن محدوده و حریم شهر هستند و یا به نوعی از خدمات شهری و روستایی استفاده می نمایند. (مستند به ماده ۲ قانون) لذا الزامی نیست که مودیان لزوماً ساکن محدوده و حریم شهر و روستا باشند بلکه بهره مندی از خدمات شهری و روستایی ملاک می باشد.

۴- درآمد ناشی از عوارض محلی مستند به تبصره یک ماده دو قانون

در این تبصره می خوانیم: « وجوهی است که برای تأمین بخشی از هزینه های شهر و روستا بر مواردی اعم از اراضی، مستحدثات، تأسیسات، تبلیغات معابر و فضاهای درون شهری و روستایی و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری و روستایی و دارایی های غیر منقول مطابق قوانین و مقررات تعیین می گردد. عناوین عوارض و ترتیبات وصول آن با پیشنهاد شورای اسلامی شهرها و بخشها پس از تأیید شورای عالی استانها، تهیه گردیده و دستورالعمل آن حداکثر تا پایان آذرماه هر سال توسط وزیر کشور، تصویب و ابلاغ می شود. وضع هرگونه عوارض به غیر از موارد اعلام شده ممنوع می باشد و مشمول یکی از مجازاتهای تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۱/۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی خواهد بود.

مطمنناً این تبصره تغییرات مهمی را خصوص تجویز برخی عناوین عوارضی که تا کنون توسط هیات عمومی دیوان عدالت اداری، غیر قانونی اعلام شده اند، ایجاد می نماید.

۵- درآمد ناشی از بهای خدمات

با توجه به بند «ب» از تبصره یک ماده دو قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها، دریافت کارمزد در قبال ارائه خدمات مستقیم توسط شهرداری ها و دهیاری ها در چهارچوب قوانین و مقررات مجاز است.

۶- عوارض نوسازی

طبق ماده ۳ قانون: نرخ عوارض نوسازی موضوع ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۷/۹ با اصلاحات و الحاقات بعدی به میزان دو و نیم درصد (۲,۵٪) ارزش معاملاتی آخرین تقویم موضوع صدر و تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم تعیین می گردد.

۷- منابع متفرقه درآمدی

دریافت ده درصد سهم شهرداری از بابت صدور و تمدید گذرنامه و گواهی نامه رانندگی توسط نیروی انتظامی (ماده ۵ قانون) عوارض پارک خودرو (موضوع ماده ۶ قانون) عوارض ثبت بارنامه و صدور آن (تبصره دو ماده ۶) عوارض ورود به محدوده طرح ترافیک و زوج فرد (تبصره ۳ ماده ۶) عوارض یا درآمد موضوع ماده ۷ قانون یعنی یک درصد از کل درآمدهای موضوع قانون مالیات های مستقیم، عوارض نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری (موضوع ماده ۸ قانون) و بالاخره دریافت عوارض از مراجع دولتی و عمومی (موضوع ماده ۹ قانون) از دیگر منابع درآمدی شهرداری های می باشند.

نکات قابل توجه و مهم قانون

نکات قابل توجه و مهم قانون به این قرارند:

- تهیه فهرست عوارض و جرم انگاری وضع هر گونه عوارض غیر از موارد اعلام شده
- تعیین ضوابط وضع عوارض که طبق بند الف از تبصره یک ماده دو قانون عبارتند از:
 - ۱ -تناسب وضع عوارض با توجه به شرایط محلی و دسته بندی شهرداریها اعم از کلانشهرها (شهرهای بالای یک میلیون نفر)، سایر شهرها و روستاها
 - ۲ -برنامه ریزی در جهت وضع عوارض بر بهره برداری به جای وضع عوارض بر سرمایه گذاری
 - ۳ -عدم اخذ عوارض مضاعف
 - ۴ -ممنوعیت دریافت بهای خدمات و سایر عناوین مشابه در مواردی که عوارض، وضع یا ابطال شده باشد.
 - ۵ -عدم اجحاف و تبعیض در اخذ عوارض بویژه بین اشخاص حقیقی و حقوقی
 - ۶ -توجه به افراد ناتوان در پرداخت و لحاظ معافیت ها یا تخفیف برای گروههای ناتوان از جمله افراد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور
 - ۷ -مبنای محاسبه عوارض در انواع عوارض محلی قیمتهای معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۳/۱۲/۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره های آن می باشد.
 - ۸ -حداکثر رشد عوارض محلی نسبت به سال قبل به میزان تورم اعلامی مراجع ذیصلاح می باشد.
 - ۹ -بهای خدمات دریافتی توسط شهرداریها و دهیارها منحصر در عناوینی است که در دستورالعمل موضوع صدر این تبصره به تصویب وزیر کشور رسیده است.
- مشترک شدن بیشتر احکام وصول عوارض و بهای خدمات بین شهرها و روستاها
- قانونی شدن عوارض بر نقل و انتقال املاک و انتقال حق واگذاری
- تعلق جریمه به تاخیر در تادیه عوارض

-تعیین مرجع مشابه کمیسیون ماده ۷۷ در مورد اختلاف بین مودیان و دهیاری در خصوص عوارض و بهای خدمات طبق تبصره سه ماده ۱۰ قانون

-جرم انگاری فروش تراکم و تغییر کاربری بر خلاف طرح تفصیلی
روشن است که در اجرای این قانون، وضع برخی عناوین عوارض و بهای خدماتی که بعضاً غیر قانونی بودن آنها، مسلم و مورد حکم ابطالی دیوان قرار گرفته بود و یا وضوع و وصول آنها شبهه ناک بوده است، تجویز گردیده است.
با این حال مشخص تر شدن منابع درآمدی دهیاری ها نسبت به گذشته، تعیین مرجع رسیدگی به اختلاف مربوط بدان و نیز تدوین ضوابط تعیین عوارض در این قانون، تحولات مثبتی می باشند.

جمع بندی و نتیجه گیری

درآمدزایی شهرداری مساله‌ای بسیار حیاتی است که الزاماتی قانونی نیز برای آن وجود دارد. روشن است که در اجرای این قانون، وضع برخی عناوین عوارض و بهای خدماتی که بعضاً غیر قانونی بودن آنها، مسلم و مورد حکم ابطالی دیوان قرار گرفته بود و یا وضوع و وصول آنها شبهه ناک بوده است، تجویز گردیده است.
انواع منابع درآمد پایدار شهرداری‌ها تا قبل از تصویب قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها از نظم مطلوبی برخوردار نبود. به همین دلیل قانون مصوب ۱/۴/۱۴۰۱ مجلس جهت اجرا ابلاغ گردید. در این قانون راهکارهای درآمدزایی پایدار و هزینه کرد شهرداری‌ها و دهیاری‌ها تشریح گردید.
هر چند آیین‌نامه و دستورالعمل‌های مربوط به این قانون تدوین نگردید. ولی به جهت اهمیت تغییرات مهمی که بر اساس این قانون در زمینه منابع درآمدی شهرداری‌ها و دهیاری‌ها ایجاد شد. با این حال مشخص تر شدن منابع درآمدی دهیاری‌ها نسبت به گذشته، تعیین مرجع رسیدگی به اختلاف مربوط بدان و نیز تدوین ضوابط تعیین عوارض در این قانون، تحولات مثبتی می‌باشند.

منابع و مآخذ

- آزاد ارمکی، تقی، مبارکی، مهدی، و شهبازی، زهره. (۱۳۹۱). بررسی و شناسایی شاخص‌های کاربردی توسعه اجتماعی (با استفاده از تکنیک دلفی). مطالعات توسعه اجتماعی - فرهنگی، ۱(۱)، ۷-۳۰.
- اداره کل تشخیص و وصول درآمد شهرداری تهران. (۱۳۸۶). طرح جامع درآمدهای پایدار و سایر منابع مالی شهرداری تهران. مصوبه شصت و چهارمین، شصت و ششمین و شصت و هشتمین جلسه رسمی-علنی فوق العاده و عادی شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم)
- حاجی لو مهران، می‌ره ای محمد و پیله‌ور مهدی. (۱۳۹۶). بررسی منابع درآمدهای پایدار شهرداری‌ها (مورد مطالعه: شهر شبستر استان آذربایجان شرقی)، فصلنامه علمی و پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری. حاجی لو، مهران، می‌ره ای، محمد، و پیله‌ور، مهدی. (۱۳۹۶). بررسی منابع درآمدهای پایدار شهرداری‌ها (مورد مطالعه: شهر شبستر استان آذربایجان شرقی). اقتصاد و مدیریت شهری، ۵(۴) (پیاپی ۲۰). ۱-۲۲.

- دانش جعفری داوود، باباجانی جعفر و کریمی اسبویی سمانه. (۱۳۹۲). ارزیابی پایداری منابع مالی درآمدی شهرداری تهران. فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۲(۷)، ۱۵-۳۴.
- سپهوند رضا، عارف نژاد محسن. (۱۳۹۲). اولویت‌بندی شاخص‌های توسعه پایدار شهری با رویکرد تجزیه و تحلیل سلسله مراتبی گروهی (مطالعه موردی در شهر اصفهان). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری، ۱(۱)، ۴۳-۵۹.
- شرزه‌ای، غلامعلی. (۱۳۸۷). شناخت و تحلیل پایداری اقالام درآمدی شهرداری‌های کشور. فصلنامه مدیریت شهری، ۱(۲۰)، ۲۳-۳۷.
- عیسائی، خوش احمد. (۱۳۷۹). ارزیابی مبنای نقدی و شناخت درآمد در مناطق ۲۰ گانه شهرداری تهران. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده حسابداری و مدیریت، دانشگاه علامه طباطبائی.
- محمودی، محمود، زمردیان، غلامرضا، و آقایی، مرتضی. (۱۳۹۰). بررسی عوامل مربوط به درآمدهای پایدار شهرداری تهران و اولویت بندی آنها. مدیریت شهری، ۹(ویژه‌نامه)، ۲۵۹-۲۷۵.