

## محضر ندوة لجنة التشييد مع رئيس شركة العاصمة الإدارية الجديدة

الثلاثاء الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٧

نظمت لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال المصريين برئاسة المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بالجمعية ندوة عامة في تمام الساعة الثانية من بعد ظهر يوم الثلاثاء الموافق ٢٤ أكتوبر ٢٠١٧ بمقر الجمعية بالجيزة وذلك مع السيد اللواء / أحمد زكى عابدين رئيس مجلس الإدارة شركة العاصمة الإدارية الجديدة ، وقد حضر الندوة السيد المهندس / حسن عبد العزيز - رئيس الإتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء وعدد كبير من السادة أعضاء الجمعية وأعضاء منظمات الأعمال، ورجال الصحافة والإعلام، وذلك بغرض مناقشة وإستعراض

### ” خطة تطوير العاصمة الإدارية الجديدة والمشروعات الإستثمارية المتاحة في القطاعات

#### المختلفة ودور مجتمع الأعمال في تحقيق ذلك ”

**بدأ الإجتماع بكلمة ترحيب من المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بالجمعية مرحباً بالسيد اللواء / أحمد زكى عابدين رئيس مجلس إدارة شركة العاصمة الإدارية الجديدة وبالسادة الحضور ثم أعطى نبذة عن المناصب التي شغلها اللواء عابدين قبل أن يتولى مسؤولية إدارة شركة العاصمة الإدارية الجديدة منذ أن منذ أن كان على رأس الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ، ثم نائباً لوزير الإسكان ، فمحافظ لبنى سويف ثم محافظاً لكفر الشيخ ثم وزيراً للإدارة المحلية مشيراً إلى إسهامه بالشفافية والصراحة والجدية في أداء ما يوكل إليه من مهام على مدار تاريخه حيث أنه قد ترك بصمة قوية في كل منصب تولاه واليوم تستمر الرحلة في إدارة واحد من المشروعات القومية التي نطمح في أن يحقق بصمة نجاح كبيرة في هذا المشروع الهام موضحاً حمله لمهمة صعبة وتحديات كبيرة حيث أخذت شركة العاصمة الإدارية على عاتقها مهام تمويل الحي الحكومي بالكامل دون تحمل موازنة الدولة لأي تكاليف أو أعباء، وذلك لن يأتي الا من خلال جذب الاستثمارات وتسريع وتيرة طرح الأراضي الاستثمارية، لتوفير التمويل اللازم لبناء حي الوزارات، ولذلك فقد قامت الشركة بزيادة مساحة الأسبقية الأولى من المرحلة الأولى بمعدل أربع أضعاف من ١٠ الاف فدان الى ٤٠ الف فدان لتحقيق هذه الأهداف التي نثق تماماً في تحقيقها مشيراً إلى أن مساحة العاصمة الادارية الجديدة ١٧٠ ألف فدان وجاري العمل في المرحلة الأولى ٤٠ ألف فدان ومن المخطط ان تستوعب ٦,٥ مليون نسمة بعد اكتمالها .**

ثم تقدم سيادته باسم جمعية رجال الأعمال المصريين لسيادته بوافر الشكر لتبليته للدعوة وحضوره لهذا اللقاء الهام الذي يهدف إلى عرض الفرص الاستثمارية المتاحة أمام مجتمع رجال الأعمال، وتوضيح الرؤية الاستثمارية لهم، لافتاً إلى أن رجال الأعمال عليهم دور كبير في دعم وتنمية مشروع العاصمة الإدارية الجديدة ، حيث أنها منطقة واعدة تمثل نقلة في مفهوم العمارة والتخطيط وفي انشاء المدن الذكية ، وبها عدد من الفرص الاستثمارية الكبرى، في مختلف القطاعات الإقتصادية والتي سيتم التطرق لها خلال الندوة ، مؤكداً على هدف اللقاء وهو التعرف على الفرص الاستثمارية المتاحة

للاستثمار في العاصمة الجديدة وطريقة تسويق وجذب المستثمرين للاستثمار بالمشروعات المتاحة بالعاصمة الجديدة وكيفية التعامل مع الطلبات التي يتقدم بها المستثمرين للاستثمار بالمشروع .

**كما رحب المهندس / حسن عبد العزيز - رئيس الإتحاد المصري لقاولي التشييد والبناء بالسادة الحضور مؤكداً على**  
تفاؤله الشديد بهذا المشروع العملاق ومنتظماً له النجاح والتوفيق .

**ثم بدأ اللواء / أحمد زكى عابدين رئيس مجلس إدارة شركة العاصمة الإدارية الجديدة** كلمته بشكر الجمعية على دعوتها له ومؤكداً أنه من دواعي سروره لقائه مع كبار رجال الأعمال ، ثم أعطى سيادته نبذة عن الوضع الحالي لموقع العاصمة الإدارية الجديدة وما تم بها من إنجازات كما أكد أن المستهدف أن تكون العاصمة الجديدة مدينة ذكية Smart City من خلال إستخدام تكنولوجيا المعلومات في كافة الإستخدامات اليومية لقاطني المدينة، كما أشار إلى أنه سيتم نقل الوزارات والهيئات الحكومية إلى العاصمة الإدارية الجديدة في يونيو ٢٠١٩، مشيراً إلى أن الرئيس عبد الفتاح السيسي شدد على أهمية الإسراع في نقل الوزارات في أقرب وقت. كما أوضح سيادته أن نسبة التنفيذ بالحي السكنى تبلغ نحو ٤٠٪ بالنسبة للوحدات المنفذة من قبل هيئة المجتمعات العمرانية، ونسبة ٣٠٪ للوحدات التي تنفذها الهيئة الهندسية، مضيفاً أن المتبقى من إجمالي الأراضى المطروحة للاستثمار فى المرحلة الأولى يبلغ ٣٨٠٠ فدان فقط. كما أوضح أنه سيتم إنشاء شركة لإدارة ونقل الأصول تتبع وزارة المالية بهدف إدارة ونقل أصول الوزارات والهيئات الحكومية التي سيتم نقلها للعاصمة الإدارية الجديدة لتقييمها من خلال وضع القيمة الدفترية لهذه الأصول، ثم تحديد القيمة السوقية لها، مؤكداً على أن شركة العاصمة الإدارية ستقوم فور تأسيس الشركة الجديدة وانتقال الوزارات والهيئات الحكومية للحي الحكومى ستقوم باسترداد ما تم إنفاقه على هذه المباني من خلال بيع تلك الأصول. أما بالنسبة للمباني والمنشآت وخاصة المباني ذات الطابع التراثى والثقافى مثل مجلس الشعب أو القصور الثقافية لن يتم معاملتها أو التصرف فيها بالبيع وإنما ستؤول ملكيتها لوزارة المالية، موضحاً أن هناك توجهها للحكومة وهو نقل نحو ٤٠ ألف موظف وليس كل العمالة للعاصمة الإدارية الجديدة، وسيتم نقل العناصر الشابة من هؤلاء الموظفين حتى يستطيعون التعامل مع التكنولوجيا الجديدة بالعاصمة ويستطيعون الانتقال ، كما أنه سيتم إقامة محطة قطار على غرار محطة واشنطن يوجد بها مول وسينما ومطاعم، كما أنه سيكون بالعاصمة خطوط نقل جماعية، حتى أن هناك شركات قدمت عروض لتشغيل ميكروباصات داخلية" ، إلا أن تكلفة بناء العاصمة وإتاحة المرافق الخاصة بها في سنوات قليلة أمر صعب جدا ولذلك فقد تم مراعاة أن تكون الإمكانيات المالية مناسبة مع الأعباء المالية" ، كما أكد سيادته أن المستثمر يستطيع إنهاء كافة إجراءات الحصول على الأرض من خلال الشركة، بجانب إعطائه رخصة تشغيل المشروع دون الرجوع إلى الشباك الواحد أو اي جهات أخرى.

ثم أوضح سيادته أنه قد تم الانتهاء من حجز ١٦٠٠ فدان بالعاصمة خلال شهرين فقط، كما تم طرح ٥ آلاف فدان آخرين ، مشيراً إلى أنه قبل طرح المساحة الجديدة تم حجز ١٢٠٠ فدان منهم، وهناك طلبات حجز لإقامه ١٦ جامعات و٢٨ مدرسة دولية" ، وبالنسبة للمرافق الخاصة بالعاصمة، قال سيادته أنه بالنسبة للغاز الطبيعي فإن وزارة البترول ستقوم بإدخاله إلى داخل المرحلة الأولى (٤٠ ألف فدان) عن طريق شركة غاز مصر والقاهرة والقابضة للغاز الطبيعي كما ستقوم بعمل الشبكات على أن تتحمل شركة العاصمة الإدارية الجديدة كامل التكاليف الخاصة بذلك ، أما بالنسبة للمياه فإن المدينة تحتاج إلى ٦٥٠ ألف متر مكعب تم توصيل ٢٠٠ ألف متر مكعب بالفعل سنكفي احتياجات المدينة لمدة ٣ سنوات ، منهم ١٠٠ ألف من المحطة الرئيسية بمدينة العاشر من رمضان و ١٠٠ ألف من القاهرة الجديدة والكمية الباقية ستأتي إما من محطات التحلية في العين السخنة أو سيتم عمل مأخذين على النيل في منطقة حلوان أحدهما للمدينة والآخر للكبان العسكري

الذي سينقل تدريجياً جميع إداراتهم وهيئاتهم ومكاتبهم من مصر الجديدة ومدينة نصر وضواحيهما بالكامل للعاصمة الإدارية الجديدة .

ثم قام سيادته بعرض فيديو عن الموقع والمخطط العام له وما تم به من إنجاز حتى تاريخه (لمشاهدة الفيديو : <https://goo.gl/2fafzs>)

وهنا أكد المهندس / فتح الله فوزي نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بالجمعية أن الالتزام بإنهاء العمل بالعاصمة الإدارية الجديدة وفقاً للبرنامج الزمني وفي موعدها المحدد يعطى دفعة كبيرة لرجال الأعمال للاستثمار في هذا المشروع العظيم ، موضحاً أن التوسع في طرح الأراضي للإسكان والخدمات وافتتاح فندق الماسة، وإنهاء جزء من الأعمال الإنشائية بالحي السكني، وظهور ملامح تنفيذ الوزارات والمباني الحكومية يؤكد سرعة سير معدلات التنمية بها ، واختصار سنوات طويلة في اقتراب تحقيق حلم إنشاء ذلك المشروع الضخم الذي يعتبر من أهم العوامل الجاذبة للاستثمار في المدينة الجديدة ، كما كما اقترح اتباع نموذج استراتيجية المطور العام وإشراك القطاع الخاص للقيام بهذا الدور ، لتحقيق تنمية سريعة في العاصمة وجذب أكبر عدد من شركات التطوير العقاري للعمل بها بما يتيح ترفيق أكبر قدر من الأراضي وتجهيزها للطرح على المستثمرين في أسرع وقت.

#### ثم تم فتح باب المناقشة حيث تم تناول النقاط التالية:

السؤال	الرد
- ما هي الخطة التنفيذية لنقل الوزارات إلى العاصمة الإدارية الجديدة ؟ وما هو عدد الوزارات التي سيتم نقلها ؟ وبالنسبة للوزارات التي سيتم نقلها هل سيتم ذلك بالكامل أم بشكل جزئي ؟	- وزارة التخطيط هي الجهة المنوطة بهذا الشأن وجاري حالياً دراسة الأمر من قبلها ولكن المعلوم أن عدد العاملين بالجهاز الإداري للدولة المخطط نقلهم سيتراوح بين ٤٠ و ٥٠ ألف موظف من متوسطي العمر ، على أن يتم ذلك من خلال نقل بعض الوزارات مع الإبقاء على ممثلين لهم بالقاهرة .
- كيف سيتم بيع المباني القديمة للوزارات التي سيتم نقلها ؟	- جاري إنشاء شركة لتقييم ونقل الأصول (تابعة لوزارة المالية) حيث أن الدولة لن تتحمل أية أعباء جراء بناء العاصمة الإدارية الجديدة وسيتم تعويض شركة العاصمة الإدارية الجديدة عن الأماكن التي ستمنح للوزارات المنقولة من خلال مقار قديمة لها بعد أن تتم عمليات التقييم .
- كيف سيتم التعامل مع الأبنية الأثرية القديمة التي تشغلها بعض الوزارات حالياً بعد أن تتم عملية النقل ؟	- ستقوم الوزارات المعنية بتحديد الأبنية التي سيتم الإبقاء عليها وإعتبارها أبنية أثرية .
- هل هناك برنامج زمني للإنتهاء من عمليات نقل الوزارات ؟	- من المتوقع أن تنتهي عملية نقل الوزارات بحلول ٣٠ يونيو ٢٠١٩ .
- هل هناك أي نية لتطبيق فكرة المطور العام من خلال بيع مساحات أراضي كبيرة لمطور عام (أو أكثر) وهو بدوره يقوم بعملية تقسيم تلك المساحات وعمل المخطط العام	- الفكرة واردة ومطروحة وتم بالفعل البيع بهذا النظام إلى شركتين صينيتين بنظام فائدة بسيطة ويتم السداد على مدار ٢٥ سنة إلا أن شركة العاصمة الإدارية الجديدة تشترط

<p>تحصيل ٢٠٪ من قيمة الأرض مقدماً من المطور العام نظراً لحاجتها الشديدة إلى تمويل خلال الفترة الراهنة . ويقوم هذا النظام من خلال بيع شركة العاصمة الإدارية الجديدة لقطع الأراضي لوزارة الإسكان والتي بدورها تتعامل مع المطور العام وتقوم شركة العاصمة الإدارية الجديدة بالإدارة .</p>	<p>لها كما يقوم بالترويج لها وترفيقها وبيعها للمطورين المتخصصين (سياحي - عقاري - صناعي ... إلخ) ؟</p>
<p>- يعتبر الطلب عالي جدا خلال الفترة الراهنة وتهدف شركة العاصمة الإدارية الجديدة إلى إعطاء الأولوية للإستثمارات الأجنبية لضخ سيولة من النقد الأجنبي وعدم إلقاء أية أعباء على الدولة ولا البنوك المصرية ، وقد تم بالفعل التعاقد مع شركتين صينيتين وشركة كورية ومجموعة من الشركات الخليجية (مثل شركة إعمار تم تخصيص مساحة كبيرة لها).</p>	<p>- ما هو حجم الطلب على أراضي العاصمة الإدارية الجديدة في الراهنة ؟</p>
<p>- الصناعات غير الملوثة للبيئة (تكنولوجيا المعلومات - التليفون المحمول ... إلخ)</p>	<p>- ما هي أهم الصناعات التي سيتم الإستثمار فيها من خلال العاصمة الإدارية الجديدة ؟</p>
<p>- هناك قائمة أسعار بالفعل ويقوم المستثمر باستلام قطعة الأرض خلال ٢٤ ساعة بعد سداد نسبة ٢٠٪ من قيمتها ، ولكنه يحصل على القرار الوزاري خلال شهر من تسليم الأوراق .</p>	<p>- هل تقوم لجان تحديد الأسعار بالعاصمة الإدارية الجديدة بوضع قائمة أسعار بحيث يتمكن المستثمر من اختيار قطعة الأرض التي يرغب في شرائها (Online) وإستلامها وفقاً للسعر المعلن خلال ٢٤ ساعة ؟</p>
<p>- لا يوجد أي تعارض والسوق مفتوح وكون الشركة تقوم بدور المطور العقاري يزيد من المنافسة وبالتالي تحسين الأداء وتقليل من الأسعار .</p>	<p>- ألا يوجد أي تعارض من خلال قيام شركة العاصمة الإدارية الجديدة بدور البائع والمطور العقاري في نفس الوقت ؟</p>
<p>- الشيكات ضمانة لجدية السداد ويستردها المستثمر بمجرد سداده للأقساط .</p>	<p>- لماذا يقوم المستثمر بتوقيع شيكات للشركة عند حصوله على قطعة الأرض الخاصة به ؟ وهل هناك إزام في ذلك ؟</p>
<p>- هناك مرونة في التعامل مع أية أنظمة مريحة للطرفين طالما أنها وفقاً للقانون المصري .</p>	<p>- هل هناك إمكانية لتطبيق نظام الفيديك عند التعاقد مع شركات المقاولات مستقبلاً أسوة بالعقود التي أبرامها مع شركات مقاولات اجنبية ؟</p>
<p>- سعر المتر ٧٠٠٠ جنيهه بالنسبة للعقارات ٧ أدوار وكل دور إضافي يتم زيادة السعر وفقاً لمعادلة محددة .</p>	<p>- ما هو متوسط سعر المتر للمباني الإدارية والتجارية في العاصمة الإدارية الجديدة ؟</p>
<p>- لم يتم وضع خطة محددة لهذا الأمر في المرحلة الحالية حيث أن شركة العاصمة الإدارية الجديدة تحتاح ١٣٢ مليار جنيهه قيمة المرافق التي ستقوم بإنشائها في المنطقة بشكل عاجل .</p>	<p>- متى سيتم طرح الأراضي بالعاصمة الإدارية الجديدة للمواطن العادي بنظام التخصيص المباشر ؟ وهل سيتم مراعاة الشباب عند الطرح بالنسبة لمدد السداد والأقساط ؟</p>

<p>- تسعى الشركة لإقامة مكتب شهر عقاري بالمنطقة على أن تقوم باستخراج الرخص للمستثمر مباشرة إلا أن هذا الأمر يحتاج إلى قرار جمهوري .</p>	<p>- هل هناك خطة لتسجيل العقارات ونقل الملكيات بالمنطقة ؟</p>
<p>- المطار جاهز للتشغيل إلا أن الأمر يحتاج إلى بعض الإجراءات الأمنية وبعض أجهزة الكشف الأمني ، فالمطار يعمل حالياً وتوجد طائرات تقلع منه بالفعل، وقد وافقت وزارة النقل على توصيل القطار الكهربائي من محطة عدلي منصور لداخل العاصمة الجديدة .</p>	<p>- متى سيتم بدء تشغيل مطار العاصمة الإدارية الجديدة ؟ ومتى سيتم ربطه بمطار القاهرة الدولي ؟</p>
<p>- إسم الشركة الحالي هو "العاصمة الإدارية الجديدة" إلا أنه إذا كانت هناك مقترحات أفضل قد يتم التفكير في هذا الأمر .</p>	<p>- هل سيتم تغيير إسم شركة "العاصمة الإدارية الجديدة" مستقبلاً ؟</p>
<p>- حالياً لا يوجد ولكن طبيعة الأمور تؤكد أن أهمية المشروع تضمن إستكمال تنفيذه .</p>	<p>- هل هناك أي إلزام قانوني يضمن أن تقوم الحكومات المتعاقبة على إستكمال تنمية وتنفيذ مخطط العاصمة الإدارية الجديدة ؟</p>
<p>- تم تصميم ذلك بالفعل</p>	<p>- هل يوجد بالمنطقة (أو هناك مخطط ) محطات تكييف مركزية للأحياء والوزارات والمكاتب الإدارية والتجمعات السكنية ؟</p>
<p>- يشرفنا بالحضور في موقع الشركة : " فندق تيوليب للقوات المسلحة - التجمع الخامس - شارع التسعين)</p>	<p>- كيف يتم التواصل مع الشركة بالنسبة للمستثمر الجاد الذي يرغب في التعاقد وشراء مساحات ارض من الشركة ؟</p>
<p>- هناك مرونة في تطبيق أي نظام مع العلم بأن المرافق لم يتم تخصيصها حتى الآن وليس هناك نية لذلك خلال الفترة الراهنة فمزال هناك دعم ولن يتم إلغائه إلا بشكل تدريجي حيث أن التكاليف عالية وليس هناك إستعداد من المواطن على تحمل ذلك في الفترة الراهنة.</p>	<p>- هل هناك نية لتطبيق نظام ال BOT او P.P.P للشراكة في الإستثمار بالعاصمة الإدارية الجديدة ؟</p>
<p>- المدينة يتم تخطيطها لجميع طبقات المجتمع ولكن ليس هناك مخطط للإسكان الاجتماعي أو إسكان الشباب في الوقت الحالي نظراً لضخامة حجم الأعباء المالية ، إلا أنه سيحدث مستقبلاً .</p>	<p>- هل تعتبر العاصمة الإدارية الجديدة مدينة للأغنياء فقط ؟</p>
<p>- العمالة بالعاصمة كلها ماهرة وأغلب العاملين من الشباب وسيقوم هذا المشروع العملاق بتخريج عمالة ماهرة جداً من خلال الخبرات المتراكمة التي يكتسبونها حالياً من العمل هناك وأجورهم عالية جداً نسبياً وهم يستحقوا ذلك.</p>	<p>- ما هي جودة العمالة بالعاصمة الإدارية الجديدة ومستويات الأجور ؟</p>

<p>- ستقوم الشركة بالقيام بكافة إجراءات التراخيص وفقاً للقوانين المصرية على أن يتم إستخراجها خلال شهر على الأكثر بدلاً من سنة ، وبنفس التكاليف المعتادة .</p>	<p>- هل هناك إمكانية أن تتم إجراءات التراخيص من خلال نظام جديد (Model) تقوم به الشركة بحيث يتسم بالسهولة والتبسيط للمستثمر في العاصمة الإدارية الجديدة حتى يتم إستقطاب عدد كبير من الإستثمارات الجديدة في المنطقة ؟</p>
<p>- نعم تم بالفعل التخطيط لعمل مباني ذات جراجات متعددة الأدوار لمنع حدوث أي مشاكل متعلقة بهذا الأمر .</p>	<p>- هل هناك خطة لعمل أماكن إنتظار للسيارات في المنطقة ؟</p>
<p>- تم وضع هذا الأمر في الإعتبار وسيتم تلافي أية إختناقات مرورية من وإلى العاصمة الإدارية الجديدة .</p>	<p>- هل تم الوضع في الأعتبار شبكة الطرق من وإلى العاصمة الإدارية الجديدة خاصة في ظل وجود كثافة مرورية على طريق السويس والعين السخنة ؟</p>

**وفي نهاية اللقاء** قام المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بالجمعية ، بشكر جميع السادة الحضور على هذه المشاركة الفعالة أثناء اللقاء ، متمنياً تكرار هذا اللقاء المثمر للتعرف عن قرب على كل ما يستجد من إنجازات.