



ورقة سياسات

الأراضي الصناعية: التحديات والحلول المقترحة

مقدمة من جمعية تحديث الصناعات الصغيرة

مارس ٢٠٢٣



بمساندة من CIPE

مركز المشروعات الدولية الخاصة





فهرس

3	مقدمة
4	وصف المشكلة
6	أسباب المشكلة
9	تحليل التكلفة والعائد
10	السياسة العامة المقترحة لحل المشكلة

مقدمة

في إطار الجهود الحكومية المبذولة لدعم القطاع الصناعي كقطاع قائد للنمو الاقتصادي لمصر؛ يبرز رصد المشكلات والقضايا التي تواجهها الوحدات الصناعية وتعرقل من نشاطها الإنتاجي كضرورة وحتمية لا تقبل التأجيل. لا سيما وأن الأزمة الاقتصادية التي تعيشها مصر في الوقت الراهن تحتاج إلى دعم وتنمية الإنتاج المحلي كأداة رئيسية لحل مشكلات ارتفاع سعر الصرف، وصعوبات التوريد، وارتفاع التضخم، واتساع عجز الميزان التجاري.

في هذا السياق، نجد على مدار ثلاثون عاماً أن الوحدات الصناعية في حي العامرية والعجمي بمحافظة الإسكندرية تعاني من مشكلة طويلة الأمد متعلقة بترخيص الأراضي الصناعية وتوفيق أوضاعها. وهي مشكلة ليست فقط تولد المزيد من الصعوبات لبيئة ممارسة الأعمال للصناعة الوطنية، بل هي مشكلة تهدد استمرارية هذه المصانع في الإنتاج.

وبناء على ما سبق، أخذت جمعية تحديث الصناعات الصغيرة زمام المبادرة من أجل دراسة هذه المشكلة وصياغة سياسة عامة مقترحة لحلها حلاً جذرياً من شأنه أن يكون نموذجاً لحل مشكلات المناطق الصناعية الأخرى الشبيهة في مراكزها القانونية والتي تعاني من نفس المشكلة.

تهدف هذه الورقة إلى توصيف المشكلة الخاصة بتعثر تقنيين أوضاع الأراضي الصناعية بحي العامرية حي العجمي وآثارها والهدف من حلها، تحديد الأطراف الفاعلة والأطراف ذات الصلة، وموقفهم من حل المشكلة، صياغة السياسة العامة المقترحة لحل المشكلة، وكسب تأييد الأطراف ذات الصلة والمصلحة حول سياسة الحل المقترحة.

وصف المشكلة

يواجه أصحاب الوحدات الصناعية في أحياء العامرية والعجمي بمحافظة الإسكندرية أزمة تتمثل في عدم تسوية وتوفيق الوضع القانوني للأراضي الصناعية التي أقاموا عليها مصانعهم منذ مدى طويل يمتد إلى نحو ثلاثين عاماً، منذ عام 1989. فقد أصدرت لجان التسعير التي تشكلها المحافظة بالتنسيق مع جهاز حماية أملاك الدولة عن قرارات تسعيرية غير منطقية متوالية بأسعار مرتفعة للغاية عن متوسط أسعار الأراضي الصناعية في مصر، تراوحت ما بين 2500 جنيه/اللمتر إلى 6000 جنيه/اللمتر.

نتج عن ذلك أن انقسمت الأوضاع القانونية الحالية للوحدات الصناعية بالمناطق محل الدراسة إلى ما يلي:

- وحدات صدرت لصالحها أحكام قانونية واجبة النفاذ في موضوع قيمة التسعير.
- وحدات سددت المستحقات بالكامل، ولم تحصل على عقود الملكية نتيجة تباطؤ من جانب المحافظة.
- وحدات سددت المستحقات جزئياً نتيجة لعدم الرد عليهم من جانب المحافظة، أو لتعثر السداد.
- وحدات قامت بشراء كراسات توفيق الأوضاع من الحي قبيل الثورة ويرفض الحي التعامل عليها.
- مستثمرين يرغبون في تقنين أراضي وضع يد ودفع القيمة كاملة ولا توجد آلية لذلك.
- مستثمرين حصلوا على قرار تخصيص الأرض منذ 2021 ولم يصدر لها قرار تسعير.
- مستثمرين مصريين عادوا من الغربية للاستثمار في مصر ولم يوفقوا في إنهاء توفيق الأرض لبدء الاستثمار ومنهم من يريد التوسع ولا توجد آلية لذلك.
- وحدات لم تسلك الاتجاه الرسمي لتقنين الأوضاع واستمرت على حالة وضع اليد.

المناطق محل المشكلة

أولاً: مناطق تابعة لقسم العامرية

1. منطقة مرغم الصناعية بحري وقبلي بالإسكندرية

- الجهة الإدارية التابع لها منطقة مرغم بحري وقبلي: حي العامرية بالإسكندرية بحري طريق الإسكندرية القاهرة الصحراوي وتقع من الكيلو 19 وحتى الكيلو 29.
- تقع جنوب بحيرة مريوط ويحدها شمالاً مصرف غرب النوبارية ثم امتداد بحيرة مريوط جنوباً وطريق الإسكندرية / القاهرة الصحراوي وشرقاً مصرف غرب النوبارية وغرب كوبري الذراع البحري بأم زغيو.
- المساحة الإجمالية لمنطقة مرغم قبلي وبحري: 6201 فدان.
- الجهة المالكة للأرض: أملاك أميرية (جهاز حماية أملاك الدولة).
- القرارات الخاصة بمنطقة مرغم الصناعية بحري وقبلي:
 - قرار محافظ رقم 23 لسنة 1986
 - قرار وزير الإسكان رقم 523 لسنة 1990
 - قرار محافظ رقم 185 لسنة 1990
 - قرار وزير الإسكان رقم 336 لسنة 1998

2. منطقة مصنع السفن آب الصناعية – الكيلو 31

- الجهة الإدارية التابع لها منطقة مصنع السفن آب الصناعية – الكيلو 31: حي العامرية غرب طريق الإسكندرية/ القاهرة الصحراوي.
- المساحة الإجمالية لمنطقة مصنع السفن آب الصناعية الكيلو 31: 814 فدان
- الجهة المالكة للأرض: أملاك مستردة – المنطقة غير مخططة.
- القرارات الخاصة بمنطقة مصنع السفن آب الصناعية الكيلو 31:
 - قرار وزاري رقم 1123 لسنة 1998.

3. منطقة الناصرية الصناعية

- الجهة الإدارية التابع لها منطقة الناصرية الصناعية: حي العامرية غرب طريق الإسكندرية/ القاهرة الصحراوي
- المساحة الإجمالية لمنطقة الناصرية الصناعية: 198 فدان
- الجهة المالكة للأرض: شركة مربوط الزراعية – المنطقة غير مخططة.
- القرارات الخاصة بمنطقة الناصرية الصناعية:
 - قرار وزير الإسكان رقم 523 لسنة 1990.
 - قرار محافظ رقم 232 لسنة 1994.

ثانياً: مناطق تابعة لحي العجمي

4. أم زغيبو الصناعية

- الجهة الإدارية التابع لها المنطقة: حي العجمي بالإسكندرية قبلي طريق الإسكندرية / مطروح الساحلي.
- إجمالي المساحة بمنطقة أم زغيبو الصناعية: إجمالي المساحة بالمنطقة: 2851 فدان.
- الجهة المالكة للأرض: أملاك أميرية (جهاز حماية أملاك الدولة) – المنطقة غير مخططة
- القرارات الخاصة بمنطقة أم زغيبو الصناعية:
 - قرار وزاري رقم 523 لسنة 1990.
 - قرار محافظ برقم 906 لسنة 1997.

أسباب المشكلة

تعد المشكلة محل الدراسة على درجة مرتفعة إلى حد ما من التعقيد إذ أن أسبابها متعددة متشعبة من أسباب أخرى وتشتبك مع عدة أطراف. وفيما يلي نستعرض الأسباب المباشرة للمشكلة:-

1. عدم معالجة القانون المطبق رقم 144 لسنة 2017 لخصائص ومتطلبات الأراضي الصناعية

ينبع النزاع القائم بين ملاك الوحدات الصناعية ولجنة تسعير الأراضي التي تشكلها المحافظة وجهاز حماية أملاك الدولة من غياب معالجة القانون رقم 144 لسنة 2017 الخاص بالتصرف في أملاك الدولة الخاصة - لخصائص ومتطلبات الأراضي الصناعية. وذلك على الرغم من أن القانون نفسه يشتمل على مادة خاصة تراعي خصائص الأراضي الزراعية وتلزم الجهة الإدارية بضم ممثل عن الوزارة المختصة إلى لجنة التسعير، وهي المادة السادسة.

تكشف المشكلة القائمة عن وجود تعارض بين القانون المشار إليه والذي يعمل وفقه جهاز حماية أملاك الدولة مع السياسة العامة للدولة الداعمة للنهوض بالصناعة المحلية ولا سيما الصناعات الصغيرة، بالإضافة إلى تعارضه مع عدد من التشريعات المتمثلة في قوانين وقرارات. وذلك كما هو مبين على النحو التالي:

القانون/القرار	وجه التعارض
قرار رئيس مجلس الوزراء 1107 لسنة 1995.	ينص على أن يتم التسعير بمثل السعر عن تاريخ وضع اليد.
قانون تنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة رقم 152 لسنة 2020، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 654 لسنة 2021.	<ul style="list-style-type: none"> - تخصيص ما لا يقل عن 30% من الأراضي الشاغرة بالمجمعات العمرانية والمناطق الصناعية وغيرها من الأراضي لصالح المشروعات الصغيرة والمتوسطة، على أن يكون سعر بيع هذه الأراضي في حدود تكلفة المرافق. - منح حوافر غير ضريبية للمشروعات الصناعية أو المشروعات التي تعمل على تعميق المكون المحلي في منتجاتها، أو المشروعات التي تقوم بإحلال وتجديد المعدات والأنظمة التكنولوجية المرتبطة بعمليات الإنتاج. - منح حوافر غير ضريبية للمشروعات العاملة بالقطاع غير الرسمي والتي تتقدم بطلب توفيق أوضاعها. - تشمل الحوافر غير الضريبية إمكانية رد قيمة توصيل المرافق إلى الأرض المخصصة للمشروع أو جزء منها، وذلك بعد تشغيله.
جهود الدولة لدعم الصناعة خلال العام 2022	<ul style="list-style-type: none"> - نفذت الدولة أكثر من 32 إصلاحًا لزيادة وتحسين تنافسية القطاع الصناعي.

<ul style="list-style-type: none"> - أصدر مجلس الوزراء قراراً بمنع فرض أية رسوم جديدة تحت أي مُسمى، من شأنها أن تزيد من التكلفة أو تؤثر سلباً على القطاع. - إعفاء 19 قطاعاً صناعياً من الضريبة العقارية. - إقرار تخصيص الأراضي بنظام حق الانتفاع أو بنظام التملك، وتسدد القيمة بالنسبة للتملك على أقساط. - تم تسعير كل الأراضي الصناعية على مستوى الجمهورية بسعر ثابت، وهذا السعر يشمل فقط قيمة المرافق - شبكات المرافق - وليس حتى المرافق السيادية. - التوسع في إصدار الرخصة الذهبية. <p>إطلاق مبادرة لدعم الفائدة على القروض التي تتم من خلال البنوك على أن يتحملوا 11% فقط وتقوم الدولة بتحمل النسبة المتبقية.</p>	
--	--

2. ارتفاع تسعير الأراضي وغموض الأسس الاقتصادية للتسعير

على مدار الأعوام السابقة، ومنذ العام 1986، صدرت عدة قرارات من محافظة الإسكندرية بتشكيل العديد من لجان التسعير، والتي انتهت إلى تغير مستمر في مستويات تسعير الأراضي. وذلك كما هو موضح على النحو التالي:

الشريحة الثالثة	الشريحة الثانية	الشريحة الأولى	العام
	30	35	1986
100	60	70	1993
150	85	100	1998
250	125	150	2001
300	175	200	2007-2004
سعر يبدأ من 2500		2017	

تتسم قرارات التسعير الراهنة بارتفاعها الحاد مقارنة بمستوى تسعير الأراضي الصناعية على مستوى الجمهورية عموماً، وعلى مستوى محافظة الإسكندرية خصوصاً. بما يكشف عن عدم وضوح الأسس الاقتصادية للتسعير التي تستند إليها قرارات اللجنة التسعيرية.

فقرارات التسعير في المناطق محل المشكلة تتعارض مع عدد من قرارات رئاسة مجلس الوزراء وهيئة التنمية الصناعية وقانون تنمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة، بل وتتعارض بشكل واضح مع توجهات الدولة لدعم الصناعة المحلية، ومنها ما يلي:-

1. قرار رئيس مجلس الوزراء 1107 لسنة 1995 ينص على ان يتم التسعير بمثل السعر عن تاريخ وضع اليد.
2. سعر مناقصة الهيئة العامة للتنمية الصناعية بمنطقة الألف مصنع في عام 2018 وقدره 1100 جنيها للمتر المربع.
3. السعر المعلن من رئيس هيئة التنمية الصناعية بتاريخ 8/10/2018 بجريدة الأهرام من 800 الى 1000 جنيها للمتر المربع.
4. أسعار الأراضي في برج العرب من 500 الى 800 جنيها للمتر المربع.
5. أسعار تملك الأراضي مقابل الترفيه في برج العرب بموجب قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 3308 لسنة 2022 بقيمة 1050 سعر المتر المربع للأرض – وسعر المتر للوحدات المقامة 1470 جنيها.
6. أسعار الأراضي منطقة الكرنك وأبو سمبل بالعامرية أملاك خاصة مسجلة ومصنفة مناطق صناعية ضمن حدود منطقة النهضة الصناعية ومتوفر بها جميع المرافق سعر المتر يبدأ من 500 جنيها الى 1500 جنيها كحد أقصى.

• غياب التنسيق مع الجهات المختصة بالنشاط.

كانت لجان التسعير المشكلة خلال السنوات الماضية دائماً ما تخلو من مسؤولي وزارة الصناعة، لا سيما هيئة التنمية الصناعية. وهو ما نراه يعد خلل في تشكيل اللجنة حيث إن المنطقة محل التسعير هي منطقة نشاط تصنيعي منذ نحو ثلاثين عاماً ومعظمها حاصلة على التراخيص الصناعية. في المقابل تتشكل اللجنة من موظفين ومهندسين بالحي والمحافظة وجهاز أملاك الدولة. ويعد هذا السبب خلل مؤسسي وتنظيمي.

• عدم تخطيط المناطق محل الدراسة كمناطق صناعية.

غابت يد الدولة في التخطيط والتنظيم والترفيق منذ بدأ النشاط الصناعي في منقطة مرغم في الثمانينات بالرغم من تصنيفها مناطق صناعية ضمن التخطيط العام للمحافظة. فكانت الأراضي المقام عليها الوحدات الصناعية هي بالأساس أراضي غير مسجلة رسمياً، ويتم تملكها بوضع اليد. وقام أصحاب الوحدات الصناعية بمرغم بأعمال الترفيهي وتقسيم المنطقة لشوارع وترقيم الوحدات. أدى هذا السبب إلى تعقد المشكلة وصعوبة تقنين الأراضي وعدم الوصول إلى مستوى سعري مستقر لها. ويعد هذا السبب خلل تنظيمي.

• صعوبة التنسيق مع الموظفين المسؤولين في جهاز أملاك الدولة والمحافظة

تغيب بعض أعضاء لجنة التسعير أثناء العديد من الزيارات والمعائنات وتعدد المراسلات، مما أدى إلى تراجع وتأخر إصدار القرارات لفترات طويلة. كما واجه عدد من أصحاب المصانع الذين سددوا مستحقات التقنين تباطؤ في استصدار عقود لهم، بينما واجه آخرون ممن سددوا جزئياً تأجيل الرد عليهم واللازم لإتمام السداد، ومنهم من صدر لهم خطاب تخصيص و لم يتم تسعير الارض لفترة استمرت أكثر من عام ونصف.

تحليل التكلفة والعائد

العائد من حل المشكلة	تكلفة استمرار المشكلة
<ul style="list-style-type: none"> - تحول عدد من الوحدات الصناعية من الاقتصاد غير الرسمي إلى الاقتصاد الرسمي. - المساهمة في دفع استقرار تكلفة الإنتاج والحفاظ على استقرار التدفقات النقدية للوحدات الصناعية المعنية. - ارتفاع حجم الاستثمارات الداخلة إلى منطقة مرغم (سواء توسعات لوحدات قائمة أو إنشاء وحدات جديدة). - تشجيع الدخول في شركات جديدة. - زيادة فرص الوحدات الصناعية بمرغم في الحصول على تسهيلات ائتمانية. - ارتفاع حجم الإنتاج والتصدير لمنطقة مرغم الصناعية. - ارتفاع حصيلة المستحقات التي ستحصل عليها المحافظة. - خلق الوظائف وتخفيض معدل البطالة - تخفيض التضخم وارتفاع قيمة العملة المحلية - دعم نمو الصادرات. - ارتفاع الإنتاج المحلي من السلع الصناعية 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود نسبة من الوحدات الصناعية خارج الاقتصاد الرسمي. - ارتفاع تكلفة الإنتاج بما يؤدي إلى تعثر تمويلي للوحدات الصناعية. - عرقلة خطط التوسع في الاستثمار، أو خطوط الإنتاج. - صعوبة الدخول في شركات جديدة. - ضعف فرص الحصول على تسهيلات ائتمانية من مؤسسات التمويل والبنوك. - تراجع حجم الإنتاج والتصدير لمنطقة مرغم . - صعوبة تحصيل المحافظة لمستحقات ترخيص وتقنين الأراضي بالمنطقة نتيجة لتعثر سداد أصحاب الوحدات الصناعية لها. - وجود تهديد لأصحاب المصانع الصغيرة بإزالة مصانع طبقا للخطابات المرسله من الحي لهم

السياسة العامة المقترحة لحل المشكلة

التوصية الرئيسية:

إضافة مادة تشريعية تختص بتسعير الأراضي التي تقع بحدود المناطق الصناعية بالمحافظة، تسند فيها قرار تسعيرها إلى هيئة التنمية الصناعية

بناء على ما ورد في المادة الرابعة من القانون 144 لسنة 2017 والتي تنص على "يجوز للجهة الادارية المختصة صاحبة الولاية تفويض المحافظ وفقا لاحكام هذا القانون في الاراضي المملوكة لهذه الجهات ملكية خاصة و الخاضعة لوالياتها." وعلى ما ورد في المادة الخامسة من القانون رقم 144 لسنة 2017، والتي تنص على "ويحدد مجلس الوزراء قواعد عمل اللجان المشار إليها وإجراءاتها، وكيفية إخطار مقدمي الطلبات بقراراتها، وطرق سداد مقابل التصرف".

فإن هذه الورقة توصي بإضافة مادة إلى القرار رقم 18 لسنة 2017 - بشأن الأحكام المنفذة لقانون رقم 144 لسنة - يتم بموجبها النص على البنود التالية:

بالنسبة للأراضي والمصانع القائمة في مناطق صناعية طبقا لقرارات أو التخطيط العمراني للمحافظة.

أولاً: بالنسبة لاختصاص التسعير

- تلتزم جهات ولاية الاراضي التي تقع ضمن المناطق الصادر لها قرارات كمنطقة صناعية بتفويض هيئة التنمية الصناعية في تسعير الأراضي.
- تتولى لجنة تسعير الاراضي بالهيئة العامة للتنمية الصناعية تسعير هذه الاراضي بناء على طلب مقدم من واضع اليد مقابل رسم قدرة 1000 جنية وبالنسبة للصناعات الصغيرة مقابل رسم 500 جنية (مع اعتماد ما تم سداداً من رسم حال تقدمه مسبقاً مع ارفاق الايصال الدال)، ويتم تسليم مقدم الطلب خطاب موجه للمحافظة لاجراء المعاينة.

ثانياً: بالنسبة لقواعد التسعير:

- أن يكون تسعير الأراضي طبقاً للقرارات المنظمة لذلك، أو بناء على تكلفة المرافق على أن يؤخذ في الاعتبار خصم قيمة المرفق الذي قد يكون قام المستثمر بالحصول عليه على نفقته الخاصة (كهرباء- مياه - رصف شارع - تليفونات). كما يؤخذ بعين الاعتبار أعمال تسوية الأراضي من ردم للقطع ذات المستوى المنخفض حسب طبيعة كل منطقة، على أن يتم دفع قيمة الأرض طبقاً لقرار التسعير لصالح جهة الولاية أو في جهة الولاية. مع مراعاة ما جاء بقانون تنمية المشروعات الصغيرة ولائحته التنفيذية من حوافز في هذا الشأن. على أن يتم الاعفاء من مقابل الانتفاع عن الفترة السابقة لتقديم الطلب حال التقدم بطلب شراء الارض.

ثالثاً: المعاينات والحدود الزمنية:

- بناء على خطاب موجه من هيئة التنمية الصناعية الى المحافظة تتم المعاينة من (المحافظة) وتسليم صاحب الطلب تقرير المعاينة خلال مدة محددة مقترحة 30 يوم من تاريخ استلام المحافظة لخطاب طلب المعاينة.
- كما تلتزم هيئة التنمية الصناعية خلال مدة محددة مقترحة 30 يوم من استلام تقرير المعاينة، بتوفيق أوضاع الأرض إلى المستثمر بعد دفع القيمة المحددة للأرض إلى جهة الولاية.

رابعاً: بالنسبة لجهة الولاية:

- تلتزم جميع جهات الولاية بقرار التسعير الصادر من هيئة التنمية الصناعية ومنح المستثمر خطاب لتسجيل الأرض بالشهر العقاري دون أي اعتراض أو إجراءات أو رسوم إضافية فور التقدم بقرار توفيق الاوضاع أو قرار تخصيص الأرض لطالها. على أن يراعى أن إنهاء إجراءات توفيق تملك الأرض غير مرتبط بأي مخالفات تمت من أي جهة فيما يخص النشاط القائم عليه المنشأة.

خامساً: قواعد وتيسيرات سداد قيمة الارض:

- تقسيط الأراضي بنفس النظام المتبع في طرح الأراضي الصناعية للمستثمرين مع مراعاة أن تتناسب مدد السداد مع الظروف الاقتصادية الراهنة.
- بالنسبة للصناعات والمشروعات الصغيرة يتم منح مدد اضافية قدرها عامان لسداد.

سادساً: بالنسبة للحاصلين على قرار تخصيص أو تقرير معاينة:

- كل وحدة صناعية صدر لها قرار تخصيص يتم إنهاء إجراءاتها من خلال هيئة التنمية الصناعية في مدة أقصاها شهر من تاريخ التقدم بطلب للهيئة مع مراعاة عدم تكرار طلب رسوم الطلب.

توصية مساندة:

تشكيل لجنة تنسيق ومتابعة لملف تقنين أوضاع الأراضي الصناعية بالمحافظة.

تتطلب التعقيدات البيروقراطية والمؤسسية التي تزيد من صعوبات ممارسة الأعمال للوحدات الصناعية بمحافظة الإسكندرية اعتماد شكلاً أكثر مرونة وجدية للتنسيق بين الأطراف المختلفة المعنية بملف تقنين أوضاع الأراضي الصناعية. وعليه؛ فإن الورقة تقترح تشكيل لجنة متابعة وتنسيق، تتولى متابعة وتقييم إجراءات التقنين المتبعة وتسهيلاتها ومدى اتساقها مع الاتجاه العام للدولة الداعم للإنتاج الصناعي المحلي. على أن يتضمن تشكيل اللجنة ممثلين عن اتحاد الصناعات، والغرف التجارية وجمعيات الاعمال والمستثمرين بالمناطق محل الدراسة. هذا وترفع اللجنة تقاريرها إلى وزير الصناعة والمحافظة.

عنوان التوصية	السبب الذي تعالجه	المسؤولون	المدى	النتيجة المترتبة
إضافة مادة تشريعية تسند قرار تسعير الأراضي الصناعية التي يتقدم أصحابها بطلب توفيق أوضاعها إلى هيئة التنمية الصناعية.	- عدم معالجة القانون المطبق رقم 144 لسنة 2017 لخصائص ومتطلبات الأراضي الصناعية المنشأ عليها المصانع. - غياب التنسيق مع الجهة المختصة بالنشاط	- رئيس مجلس الوزراء - لجنة الصناعة بالبرلمان - لجنة المشروعات الصغيرة بالبرلمان.	قصير - ثلاثة شهور	- ضمان تسعير الأراضي الصناعية في حي العامرية وحي العجمي بسعر عادل مناسب وداعم للقطاع الصناعي ومقارب للمستوى العام لتسعير الأراضي الصناعية في مصر. - الحد من مخاطر ارتفاع تكلفة الإنتاج الصناعي، ومن ثم التشجيع على زيادة الاستثمار الصناعي في هذه المناطق. - حل مشكلات المناطق الصناعية الأخرى التي تتسم بنفس المراكز القانونية للمناطق محل الدراسة.
تحديد آلية تسعير الأراضي الصناعية بتكلفة المرافق بنص قانوني ملزم.	عدم وضوح الأسس الاقتصادية لقرارات تسعير الأراضي التي تتخذها اللجنة.	رئيس مجلس الوزراء. لجنة الصناعة بالبرلمان لجنة المشروعات الصغيرة بالبرلمان.	قصير- خلال ثلاثة شهور	- إقبال أصحاب الوحدات الصناعية بالمناطق محل الدراسة على تسديد رسوم توفيق الأراضي، ومن ثم زيادة حصيلة إيرادات المحافظة. - ضمان أن يكون سعر الأراضي عادلاً وداخل حدود تحمل المشروعات الصناعية القائمة.
تحديد اجراءات محددة وتوقيتات محددة ومنح فترات مناسبة للتسديد.	صعوبة التنسيق مع الموظفين المسؤولين في جهاز أملاك الدولة والمحافظة	رئاسة مجلس الوزراء	مدى قصير- خلال ثلاثة شهور	- حل مشكلة البيروقراطية وبطء الإجراءات التي قد تصل لسنوات وتتسبب إما تعطيل الاستثمار الصناعي أو توقفه وعزوف المستثمرين. - تحفيز أصحاب المصانع للإسراع في التقدم لتوفيق أوضاعهم. - دعم المستثمرين المتعثرين مالياً، ومن ثم رفع حصيلة الأموال المسددة للمحافظة. - اظهار دعم الدولة للمصنعين في هذه الفترة الحرجة اقتصادياً.
تشكيل لجنة تنسيق ومتابعة لملف تقنين أوضاع الأراضي الصناعية بالمحافظة.	صعوبة التنسيق مع الموظفين المسؤولين في جهاز أملاك الدولة والمحافظة	ممثلون عن اتحاد الصناعات بالمناطق محل الدراسة. ممثلون عن الغرف التجارية بالمناطق محل الدراسة.	مدى قصير - خلال سنة	

