



شهر نمایشگاهی و مرکز بین‌المللی اکسپو منطقه آزاد شهر فرودگاهی

Imam Khomeini Airport City International Exhibition &
Expo Center



این مستند صرفاً به عنوان معرفی و تشریح با موضوع مذکور در منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) بوده و سرمایه‌گذاران محترم می‌بایست در طرح خود، اطلاعات و ارقام پیشنهادی مندرج در این مستند را بررسی، بروزآوری، تدقیق و جرح و تعدیل نمایند.

This document is intended solely as an introductory and descriptive overview of the investment opportunity pertaining to the aforementioned subject within the Free Zone of Imam Khomeini Airport City. Esteemed investors are respectfully advised that, in formulating their respective investment proposals, they bear the sole responsibility to independently examine, update, verify, and, where deemed necessary, critically reassess and adjust the indicative information, data, and figures contained herein.

بخش اول: عنوان و مشخصات فرصت سرمایه گذاری

عناوین فارسی و انگلیسی طرح

عنوان فارسی کامل: شهر نمایشگاهی و مرکز بین‌المللی اکسپو در منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

English Title: Imam Khomeini Airport City International Exhibition & Expo Center

کد شناسایی طرح:

نوع طرح:

زیرساختی – خدماتی با ماهیت «نمایشگاهی، کنفرانسی، رویدادمحور و خدمات ارزش افزوده تجارت و سرمایه گذاری»

مقیاس طرح (حجم سرمایه گذاری):

حدوداً بین ۳.۱ تا ۳.۴ میلیارد دلار (با توجه به وسعت ۲۰۰ هکتار و تعداد اجزای زیرساختی و ساختمانی)

نرخ بازده داخلی (IRR) برآوردی:

حدود ۱۴٪ تا ۱۷٪ (بر اساس سناریوهای محتمل تقاضا، نرخ اجاره سالن‌ها، خدمات جانبی و رویدادهای بین‌المللی)

دوره بازگشت سرمایه (Payback Period):

حدود ۶ تا ۷ سال (بسته به سرعت بهره‌برداری مرحله‌ای، جذب رویدادهای بین‌المللی و مدل درآمدی)

ظرفیت فیزیکی طرح:

مساحت تقریبی ۲۰۰ هکتار

(با امکان توسعه مرحله‌ای در قالب فازهای ۵۰ تا ۷۰ هکتاری)

مدت پیشنهادی اجرای طرح:

۴۸ تا ۷۲ ماه از تاریخ تصویب نهایی و امضای قرارداد سرمایه گذاری

(با امکان بهره‌برداری تدریجی بخشی از سالن‌ها و فضاهای خدماتی)

افق زمانی بهره‌برداری:

۳۰ سال با امکان تمدید (در قالب قرارداد BOT یا BOOT بر اساس سیاست‌های منطقه آزاد)

ماهیت و لایه‌های تخصصی طرح

این عنوان و طراحی، ماهیت چندلایه و تخصصی طرح را نشان می‌دهد: از یک سو تمرکز بر ایجاد «زیرساخت یکپارچه نمایشگاه‌ها، کنفرانس‌ها و رویدادهای بین‌المللی» و از سوی دیگر ایجاد یک اکوسیستم کامل خدمات پشتیبان تجارت، لجستیک، گردشگری نمایشگاهی و سرمایه‌گذاری خارجی در منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره).

طرح، ترکیبی از کاربری‌های زیر است (در مقیاس ۲۰۰ هکتار):

(۱) مجموعه نمایشگاهی بین‌المللی:

- سالن‌های چندمنظوره نمایشگاهی (Modular Halls) با ظرفیت‌های متنوع (۵ تا ۳۰ هزار مترمربع)
- سالن‌های تخصصی برای نمایشگاه‌های صنعتی، تکنولوژی، خودرو، تجهیزات پزشکی، کشاورزی، غذایی و ...
- فضاهای باز نمایشگاهی (Outdoor Exhibition Grounds) برای نمایش ماشین‌آلات سنگین، نمایش‌های میدانی و رویدادهای بزرگ مقیاس.

(۲) مرکز همایش‌ها و کنفرانس‌های بین‌المللی (Congress Center & Convention):

- سالن همایش اصلی با ظرفیت ۳ تا ۵ هزار نفر
- سالن‌های جلسات و کنفرانس‌های جانبی (۵۰ تا ۱۰۰۰ نفر)
- مراکز ترجمه همزمان، اتاق‌های VIP، Business Lounge و فضاهای B2B/B2G

(۳) دهکده خدمات نمایشگاهی و گردشگری تجاری:

- هتل‌های ۴ و ۵ ستاره متصل به سایت نمایشگاهی
- اقامتگاه‌های آپارتمانی برای شرکت‌کنندگان طولانی‌مدت
- مجتمع‌های تجاری-خدماتی (B, Entertainment&Retail, F)
- فضاهای فرهنگی، هنری و رویدادهای جانبی (فستیوال‌ها، رویدادهای برندینگ)

(۴) خدمات لجستیک نمایشگاهی متصل به فرودگاه:

- انبارها و مراکز لجستیک نمایشگاهی (Exhibition Logistics Hubs)
- گمرک اختصاصی مرکز ترخیص کالای نمایشگاهی و Free Warehouse
- ات‌صال مستقیم به پایانه بار فرودگاه امام خمینی (ره) برای حمل‌ونقل تجهیزات و کالا

(۵) بازار دائمی (Trade Center & Permanent Fair):

- Showroom های دائمی برندهای داخلی و خارجی

- مراکز عرضه دائم کالا و خدمات B2B و B2C
- فضای معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری و همکاری‌های مشترک (Investment Pavilion)

۶) زیرساخت دیجیتال نمایشگاه و رویداد (Hybrid Events & E-Exhibition):

- پلتفرم دیجیتال نمایشگاه‌های مجازی و هیبریدی
- سامانه ثبت‌نام، بلیت‌فروشی، مدیریت غرفه و ارتباطات B2B آنلاین
- مرکز تولید محتوا (Media Center & Broadcasting) برای پوشش آنلاین رویدادها

۷) مرکز نوآوری، فناوری و استارت‌آپ‌های نمایشگاه‌محور:

- هاب استارت‌آپ‌ها در حوزه EventTech, TradeTech, LogisticsTech
- آزمایشگاه‌های دیجیتال مارکتینگ، پلتفرم‌های B2B، مارکت پلیس صادرات
- مرکز نوآوری برای توسعه ابزارهای هوشمند مدیریت رویداد (AI, Big Data in Events)

۸) خدمات پشتیبان و زیرساختی:

- پارکینگ‌های طبقاتی و روباز بزرگ‌مقیاس
- ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی و شاتل فرودگاهی
- مراکز امنیت، آتش‌نشانی، اورژانس، خدمات شهری و فضای سبز

در طراحی این «شهر نمایشگاهی»، استانداردهای بین‌المللی زیر مدنظر قرار گرفته‌اند:

- استانداردهای UFI (Union of International Fairs) برای مراکز نمایشگاهی
- استانداردهای ICCA و UIA برای مراکز کنگره و همایش
- استانداردهای LEED/BREEAM برای طراحی پایدار و کم‌کربن
- استانداردهای ISO 9001 (مدیریت کیفیت خدمات)، ISO 20121 (مدیریت پایدار رویدادها)، ISO 45001 (ایمنی و سلامت شغلی)

بخش دوم: تعریف و تشریح طرح

تعریف کلی:

طرح حاضر، یک پروژه «زیرساختی – تخصصی» در حوزه نمایشگاه‌ها، همایش‌ها و رویدادهای بین‌المللی است که با هدف زیر طراحی شده است.

- تبدیل منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) به «هاب نمایشگاهی و رویدادهای بین‌المللی» در غرب آسیا
- ایجاد مجرای ورودی رسمی، امن و کارآمد برای فعالان اقتصادی، تجاری و سرمایه‌گذاران خارجی
- تقویت صادرات غیرنفتی، توسعه بازارهای هدف و افزایش تعاملات B2B و B2G

- ارزآوری پایدار و کاهش هزینه‌های برگزاری رویدادهای بین‌المللی برای کشور
- هم‌افزایی با زیرساخت‌های حمل‌ونقل هوایی، لجستیک و گردشگری کشور

نقش منطقه آزاد شهر فرودگاهی:

منطقه آزاد شهر فرودگاهی با مزایای قانونی، گمرکی و لجستیکی ویژه، در این طرح نقش «درگاه رسمی نمایشگاهی و تجاری» را بر عهده دارد. نمایشگاه‌ها و رویدادها در این شهر نمایشگاهی برگزار شده و:

- شرکت‌ها و هیات‌های تجاری از طریق پروازهای مستقیم وارد فرودگاه امام خمینی (ره) می‌شوند.
- فرآیندهای ورود، اقامت، ثبت‌نام در نمایشگاه، حمل‌ونقل کالا و تجهیزات در همان منطقه آزاد انجام می‌شود.
- شرکت‌کنندگان و بازدیدکنندگان پس از پایان رویداد، در صورت نیاز به مذاکره و بازدید صنعتی، به سایر شهرها و مناطق صنعتی کشور هدایت می‌شوند.

به این ترتیب، شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) به «پایگاه اول تماس اقتصادی» بین ایران و جهان تبدیل شده و نقش قانونی در معرفی ظرفیت‌های تولیدی، خدماتی و سرمایه‌گذاری کشور ایفا می‌کند.

پارادایم نوین مدیریت یکپارچه رویداد و نمایشگاه

این طرح بر یک پارادایم نوین در مدیریت نمایشگاه‌ها و رویدادهای بین‌المللی استوار است که محورهای آن عبارتند از:

۱) کاهش زمان و هزینه دسترسی شرکت‌کنندگان به رویداد:

- ورود مستقیم از طریق فرودگاه به سایت نمایشگاهی
- حذف بخش بزرگی از هزینه‌های انتقال بین فرودگاه و مراکز نمایشگاهی در شهرهای بزرگ
- کاهش زمان آماده‌سازی غرفه و انتقال تجهیزات با استفاده از مراکز لجستیک متصل به پایانه بار فرودگاه

۲) افزایش کیفیت و ایمنی خدمات:

- طراحی سالن‌ها، مسیرها و خدمات با استانداردهای جهانی UFI و ICCA
- سیستم‌های امنیتی و مدیریت بحران، پایش هوشمند، کنترل دسترسی و مدیریت ازدحام
- رعایت پروتکل‌های بهداشتی و ایمنی مطابق استانداردهای جهانی برای رویدادهای بزرگ

۳) بهینه‌سازی هزینه‌ها و افزایش شفافیت:

- پلتفرم دیجیتال یکپارچه برای ثبت‌نام، اجاره غرفه، خدمات جانبی، پرداخت‌ها و گزارش‌دهی
- کاهش وابستگی به واسطه‌های غیررسمی در اجاره غرفه، خدمات لجستیکی و اقامت

- ارائه بسته‌های یکپارچه خدمات نمایشگاهی (One-Stop Shop)

چرخه عملیاتی رویدادها و نمایشگاه‌ها

در عمل، شرکت کنندگان، بازدید کنندگان و هیئت‌های تجاری:

- از کشورهای هدف منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای با پروازهای مستقیم به فرودگاه امام خمینی (ره) وارد می‌شوند.
 - پس از انجام فرآیندهای ورود (روادید، ثبت‌نام نمایشگاهی، تخصیص غرفه)، به‌طور مستقیم به سایت نمایشگاهی منتقل می‌شوند.
 - کالاها و تجهیزات نمایشگاهی از طریق پایانه بار فرودگاه وارد و در انبارهای نمایشگاهی مستقر می‌شوند.
 - پس از پایان رویداد، فرآیند ترخیص، بازگشت کالاها و خروج شرکت کنندگان به‌صورت یکپارچه مدیریت می‌شود.
- این چرخه، با کاهش ۲۰ تا ۳۰ درصدی هزینه‌ها و زمان برگزاری نسبت به مدل‌های سنتی، تجربه‌ای شفاف، مطمئن و رقابت‌پذیر برای برگزار کنندگان و مشارکت کنندگان ایجاد می‌کند.

- زیرساخت‌های فیزیکی و طراحی پایدار

از منظر فنی و کالبدی، «شهر نمایشگاهی بین‌المللی» بر اساس اصول زیر توسعه می‌یابد:

- استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر، به‌ویژه انرژی خورشیدی برای تأمین بخش قابل توجهی از برق سالن‌ها و فضاهای عمومی
- سیستم‌های مدیریت هوشمند ساختمان (BMS) برای کنترل مصرف انرژی، تهویه، روشنایی و ایمنی
- سیستم‌های مدیریت پسماند (Waste Management) مخصوص رویدادهای نمایشگاهی، تفکیک و بازیافت
- طراحی فضاهای سبز، میدان‌ها، مسیرهای پیاده، و فضاهای رویداد روباز با حداقل اثر منفی زیست‌محیطی
- پیش‌بینی مسی‌رهای جداگانه برای کالا، مشارکت کنندگان و بازدید کنندگان جهت مدیریت ترافیک و ایمنی

- ابعاد اجتماعی و اشتغال‌زایی

این طرح با توجه به وسعت ۲۰۰ هکتاری و تنوع کاربری‌ها، نقش مهمی در ابعاد زیر ایفا می‌کند:

- ایجاد اشتغال مستقیم در حوزه‌های نمایشگاهی، رویداد، هتلداری، حمل‌ونقل، امنیت، خدمات فنی، IT و ...
- ایجاد اشتغال غیرمستقیم در زنجیره تأمین، تولید کنندگان، شرکت‌های خدماتی و گردشگری
- تقویت مهارت‌های نیروی انسانی در حوزه مدیریت رویداد، بازاریابی نمایشگاهی، خدمات بین‌الملل

برنامه‌های آموزشی مشترک با دانشگاه‌ها، موسسات آموزشی بین‌المللی، انجمن‌های نمایشگاهی (UFI, ICCA, ...) برای ارتقای ظرفیت‌های انسانی و حرفه‌ای در نظر گرفته شده است.

- جایگاه اقتصادی کلان

از منظر اقتصادی کلان، این شهر نمایشگاهی:

- به عنوان یکی از مهم ترین ابزارهای توسعه صادرات غیرنفتی و معرفی توانمندی های کشور به بازارهای جهانی عمل می کند.
- با جذب رویدادهای بین المللی، نمایشگاه های تخصصی و کنفرانس های جهانی، ارزآوری پایدار ایجاد می کند.
- با مدل درآمدی چندمنظوره (اجاره سالن، خدمات لجستیک، اقامت، خرده فروشی، تبلیغات، خدمات دیجیتال و ...) نرخ بازده جذابی برای سرمایه گذاران فراهم می آورد.
- با اسناد بالادستی کشور در حوزه «توسعه صادرات»، «اقتصاد مبتنی بر دانش و نوآوری» و «توسعه زیرساخت های لجستیک و تجارت» هم راستا است.

بخش سوم: اهداف طرح در سه سطح – کلان، میانی و خرد

۱. اهداف کلان (استراتژیک)

- تقویت جایگاه ایران به عنوان «هاب منطقه ای نمایشگاه ها و رویدادهای بین المللی» در غرب آسیا از طریق ایجاد درگاهی رسمی، استاندارد و متصل به شبکه حمل و نقل هوایی و لجستیک جهانی.
- افزایش صادرات خدمات نمایشگاهی، کنفرانسی و رویدادی
- و جذب سرمایه گذاری خارجی (FDI) در حوزه زیرساخت های نمایشگاهی، هتلینگ و خدمات جانبی.
- هم سویی با اهداف توسعه پایدار به ویژه:

○ رشد اقتصادی و اشتغال

○ صنعت، نوآوری و زیرساخت

○ مشارکت ها برای تحقق اهداف

از طریق طراحی پایدار، اقتصاد سبز رویدادها و تقویت همکاری های بین المللی.

۲. اهداف میانی

- دستیابی به ظرفیت برگزاری سالانه:
 - حداقل ۱۵۰ نمایشگاه بین المللی تخصصی
 - ۱۰۰ رویداد بزرگ (کنفرانس، کنگره، همایش، رویداد برندینگ)
- در افق پنج ساله بهره برداری.
- کاهش متوسط هزینه و زمان برگزاری رویدادها برای برگزارکنندگان
- حداقل ۲۰ تا ۳۰٪ نسبت به مراکز نمایشگاهی سنتی (شهرهای بزرگ و ترافیک زده)
- از طریق اتصال مستقیم به فرودگاه، لجستیک متمرکز و خدمات یکپارچه.
- استقرار مدیریت دیجیتال رویدادها:

به گونه‌ای که حداقل ۹۰٪ فرآیندهای ثبت‌نام، اجاره غرفه، قراردادهای پرداخت‌ها، صدور کارت‌ها و گزارش‌دهی به صورت الکترونیکی و بدون کاغذ انجام شود.

- ایجاد هم‌افزایی میان:

- انجمن‌های نمایشگاهی و تجاری داخلی و بین‌المللی
- اتاق‌های بازرگانی، سازمان توسعه تجارت، مناطق آزاد
- شرکت‌های فناوری (EventTech, TradeTech)

با هدف نوآوری در مدل‌های برگزاری و بازاریابی رویدادها.

۳. اهداف خرد (عملیاتی و اجرایی)

- طراحی و ساخت سالن‌های نمایشگاهی و مراکز همایش

بر اساس استانداردهای UFI، ICCA، ISO 9001، ISO 20121 و الزامات ایمنی و آتش‌نشانی بین‌المللی.

جذب و آموزش نیروی انسانی متخصص در حوزه‌های زیر با اولویت نیروهای محلی واجد صلاحیت:

- مدیریت نمایشگاه و رویداد
- بازاریابی بین‌المللی، جذب نمایشگاه‌ها و اسپانسرها
- هتلداری و گردشگری تجاری
- فناوری اطلاعات و مدیریت سامانه‌های رویدادی
- ایجاد پلتفرم هوشمند یکپارچه رویداد و نمایشگاه برای:

- اتصال برگزارکنندگان، مشارکت‌کنندگان، بازدیدکنندگان، هتل‌ها، خطوط هوایی و خدمات لجستیک
- مدیریت چرخه کامل رویداد از ثبت‌نام تا گزارش نهایی (End-to-End Event Management)
- پیاده‌سازی سیستم‌های مدیریت هوشمند انرژی و پسماند:

- کاهش حداقل ۳۰٪ مصرف انرژی سالن‌ها نسبت به متوسط مراکز نمایشگاهی سنتی
- کاهش و مدیریت پسماند رویدادها (کارتن، پلاستیک، مواد تبلیغاتی) با هدف حداقل ۵۰٪ بازیافت و استفاده مجدد نسبت به میانگین متعارف صنعت رویداد.

توصیه به سرمایه‌گذاران و مدل‌های تحلیلی

به سرمایه‌گذاران محترم در چارچوب رویکرد برد-برد منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) توصیه می‌شود:

- ارزیابی طرح را با استفاده از مدل‌های تحلیلی پیشرفته ماندروش‌های زیر انجام دهند:

- تحلیل هزینه-فایده (CBA)
- شبیه‌سازی گسسته رویداد (DES) برای مدل‌سازی جریان مشارکت‌کنندگان، بازدیدکنندگان و کالاها

- روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره (MCDM) با معیارهای فنی، مالی، اجتماعی و زیست‌محیطی
- بهره‌گیری از مدل‌های تصادفی و فازی در تحلیل‌های مالی

برای درک بهتر عدم قطعیت‌های مربوط به:

- تقاضای رویدادها و نمایشگاه‌ها
 - نرخ ارز
 - هزینه خدمات
 - فرآیند جذب FDI و مشارکت‌های بین‌المللی
- این رویکرد، تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاری را بر پایه‌ای «واقع‌بینانه، مقاوم و پایدار» قرار داده و ریسک‌های ناشی از نوسانات بازار و تحولات محیطی را کاهش می‌دهد.

بخش چهارم: ضرورت، مزایا و فرصت‌های ایجادشده توسط طرح

۱. ضرورت اجرای طرح

ضرورت راه‌اندازی «شهر نمایشگاهی و مرکز بین‌المللی نمایشگاه‌ها و رویدادها» در منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) از چند بعد راهبردی، لجستیکی، اقتصادی و ساختاری قابل تبیین است.

۱.۱. ضرورت راهبردی ناشی از موقعیت ژئواستراتژیک فرودگاه امام خمینی (ره)

فرودگاه بین‌المللی امام خمینی (ره) در قلب کریدورهای هوایی غرب آسیا قرار دارد و از نظر دسترسی به بیش از ۳۰ کشور منطقه، آسیای مرکزی، قفقاز، ترکیه، خلیج فارس، هند و شمال آفریقا، مزیتی استثنایی دارد. اکنون بیش از ۶۵٪ رویدادها و نمایشگاه‌های بزرگ منطقه در کشورهایی برگزار می‌شوند که مزیت حمل‌ونقل هوایی و مراکز نمایشگاهی متصل به فرودگاه دارند. ایران با وجود ظرفیت صنعتی، فناوری و تولیدی بسیار بالا، فاقد یک مرکز نمایشگاهی مدرن، یکپارچه و متصل به فرودگاه بین‌المللی است. این شکاف موجب شده سهم ایران از بازار چند میلیارد دلاری نمایشگاه‌ها و رویدادهای منطقه‌ای بسیار کمتر از ظرفیت واقعی باشد. راه‌اندازی «شهر نمایشگاهی» در مجاورت ترمینال‌های مسافری و پایانه بار فرودگاه امام خمینی (ره)، این خلأ ساختاری را به‌طور کامل برطرف می‌کند.

۲.۱. ضرورت ناشی از رشد تقاضای جهانی و منطقه‌ای برای رویدادهای تجاری

گزارش‌های UFI و ICCA نشان می‌دهد:

- حجم بازار نمایشگاه‌های بزرگ جهانی تا سال ۲۰۳۰ سالانه حدود ۶٪ رشد خواهد داشت.
 - رویدادهای ترکیبی (Hybrid Events) و نمایشگاه‌های صنعتی، تکنولوژی و صادرات محور بیشترین رشد را دارند.
 - کشورهایی که مراکز نمایشگاهی متصل به فرودگاه دارند، میانگین اشغال بالاتری ثبت کرده‌اند.
- ایران با داشتن صنایع قدرتمند در حوزه‌های انرژی، پتروشیمی، معدن، ساختمان، خودرو، کشاورزی، IT و تجهیزات صنعتی، نیازمند یک زیرساخت بین‌المللی برای معرفی توانمندی‌هاست.
- شهر نمایشگاهی ۲۰۰ هکتاری، دقیقاً پاسخ به این نیاز است.

۳.۱. ضرورت استانداردسازی و ساماندهی رویدادهای بین‌المللی

اکنون نمایشگاه‌های ایران به‌صورت پراکنده، بدون فضای کافی، بدون استانداردهای UIA/UFI و بدون اتصال لجستیکی برگزار می‌شوند.

این وضعیت:

- هزینه‌ها را برای برگزارکننده و مشارکت‌کننده افزایش می‌دهد
 - کیفیت ارائه خدمات را کاهش می‌دهد
 - مانع جذب برندهای جهانی به رویدادهای ایران می‌شود
- شهر نمایشگاهی می‌تواند با ایجاد نظام مدیریت یکپارچه، سامانه دیجیتال نمایشگاه‌ها، سالن‌های استاندارد UFI، و مراکز لجستیک متصل به فرودگاه، این چالش‌ها را رفع کند.

۱.۴. ضرورت توسعه اقتصاد خدمات محور در منطقه آزاد شهر فرودگاهی

- اشتغال‌زایی مستقیم در مدیریت رویداد، هتلداری، IT، رسانه، لجستیک، امنیت و خدمات پشتیبان
- توسعه اکوسیستم خدمات نمایشگاهی و گردشگری تجاری
- افزایش ضریب ماندگاری مسافران و فعالان تجاری در منطقه
- تقویت نقش شهر فرودگاهی به‌عنوان «هاب تجارت و رویدادهای اقتصادی منطقه»

۲. مزایای اقتصادی مستقیم و غیرمستقیم پروژه

۱.۲. مزایای اقتصادی مستقیم

شامل درآمدهای ناشی از:

- اجاره سالن‌های نمایشگاهی و مرکز همایش‌ها
- خدمات برگزاری رویداد (Event Services)
- فروش غرفه، خدمات رویدادی و اسپانسر

- خدمات لجستیک نمایشگاهی متصل به پایانه بار
 - اجاره Showroom های دائمی (Permanent Fair)
 - هتل های نمایشگاهی و مراکز اقامت شرکت کنندگان
 - خدمات B2B/B2G، جلسات VIP، مراکز تجاری و برندینگ
 - فروش خدمات دیجیتال رویداد، نمایشگاه های مجازی و Hybrid
- با بهره برداری کامل از ظرفیت ۲۰۰ هکتاری، این پروژه می تواند به یکی از مهم ترین مراکز درآمدزایی غیرنفتی کشور تبدیل شود.

۲.۲. مزایای اقتصادی غیرمستقیم

این مزایا شامل:

- رشد گردشگری تجاری، سفرهای کاری و توسعه صنعت هتلینگ
 - افزایش تقاضا برای خدمات حمل و نقل هوایی، ریلی و جاده ای
 - تقویت صنایع مرتبط با نمایشگاه شامل غرفه سازی، فناوری های رویداد، چاپ و تبلیغات
 - رشد صادرات به واسطه نمایشگاه های تخصصی B2B
 - ارتقای برند تجاری ایران در بازارهای منطقه ای و جهانی
 - افزایش تعاملات اقتصادی، صنعتی و تکنولوژیک با کشورهای هدف
- در یک نگاه کلان، اثرات غیرمستقیم این طرح بر اقتصاد کشور بیش از ۲ برابر اثرات مستقیم خواهد بود.

۳. مزایای ویژه سرمایه گذاری در شهر نمایشگاهی (متناسب با قوانین منطقه آزاد)

- **معافیت های مالیاتی بلندمدت** برای فعالیت های تجاری، خدماتی و رویدادی
- **انعطاف پذیری و رقابتی بودن نظام تعرفه ای** برای خدمات نمایشگاهی
- **معافیت از حقوق ورودی و عوارض گمرکی** برای واردات تجهیزات نمایشگاهی و مصالح پروژه
- **گمرک مستقل** و «ترمینال بار» در مجاورت مستقیم شهر نمایشگاهی
- **امکان ورود سریع کالاهای نمایشگاهی** بدون بروکراسی سنگین
- **ورود بدون نیاز به ویزا** برای مشارکت کنندگان و بازدید کنندگان بسیاری از کشورها
- **دسترسی مستقیم** به شبکه گسترده پروازهای بین المللی
- **امکان تأسیس شرکت های بین المللی**، دفاتر منطقه ای و مراکز بازاریابی در منطقه آزاد
- **ساده شدن فرآیند انتقال فناوری های رویدادی و نمایشگاهی**
- **سهولت صادرات مستقیم** کالاهای نمایشگاهی به دلیل قوانین تسهیل گر

- امکان احداث هتل، مراکز تجاری، دفاتر بین‌المللی، Showroom دائمی و پارک فناوری نمایشگاهی
- شرایط مساعد برای جذب سرمایه‌گذاران خارجی در قالب BOT/BOO/PPP

۴. فرصت‌های استراتژیک ناشی از اجرای پروژه

۴.۱. فرصت‌های مربوط به سرمایه‌گذاران

- ورود به یک بازار با تقاضای رو به رشد در منطقه غرب آسیا
- بازدهی اقتصادی مناسب با ریسک مدیریت‌شده
- امکان سرمایه‌گذاری مرحله‌ای در فازهای توسعه
- مشارکت در ساخت بزرگ‌ترین شهر نمایشگاهی ایران
- تنوع بالای مدل‌های درآمدی (Multi-Revenue Streams)

۴.۲. فرصت‌های راهبردی برای دولت و حاکمیت

- توسعه صادرات غیرنفتی
- ارتقای برند بین‌المللی ایران در حوزه تجارت، صنعت و فناوری
- تبدیل فرودگاه امام خمینی (ره) به یک هاب اقتصادی و نمایشگاهی منطقه‌ای
- جذب سرمایه‌گذاری خارجی مستقیم (FDI)

۴.۳. فرصت‌ها برای بخش خصوصی داخلی

- مشارکت در زنجیره ارزش کامل رویداد و نمایشگاه
- توسعه شرکت‌های برگزارکننده رویداد (PEO/PCO)
- رشد شرکت‌های فناوری نمایشگاهی و EventTech
- توسعه خدمات جانبی شامل هتلداری، حمل‌ونقل، تبلیغات، IT و مالی

۴.۴. فرصت‌های فناورانه

این طرح بستر قدرتمندی برای توسعه فناوری‌های نمایشگاهی و رویدادی فراهم می‌کند:

- اینترنت اشیاء نمایشگاهی (IoT in Exhibition)
- سیستم‌های هوشمند مدیریت سالن‌ها و ازدحام
- پلتفرم‌های نمایشگاه مجازی و Hybrid Events
- هوش مصنوعی در مدیریت ارتباطات B2B

- داشبوردهای بلادرنگ برای پایش عملیات رویداد
- مراکز رسانه و Broadcasting برای پوشش آنلاین
- ایجاد «پارک فناوری رویداد و تجارت» در ۲۰۰ هکتار

۵.۴. فرصت‌های همکاری منطقه‌ای و جهانی

پروژه، زمینه‌ساز همکاری گسترده‌با:

- انجمن‌های بین‌المللی نمایشگاهی (UFI، ICCA، UIA)
 - اتاق‌های بازرگانی کشورهای مختلف
 - شرکت‌های برگزارکننده نمایشگاه‌های جهانی (DMG، Messe، Reed، Informa)
 - شرکت‌های چندملیتی علاقه‌مند به Showroom دائمی
 - دولت‌ها، سازمان‌های تجاری و مراکز سرمایه‌گذاری کشورهای منطقه
- این همکاری‌ها منجر به ارتقای کیفیت نمایشگاه‌های ایران و افزایش جایگاه کشور در تجارت جهانی می‌شود.

بخش پنجم: نمونه‌های مشابه جهانی و درس‌های کلیدی

برای ارزیابی قابلیت اجرا، پایداری مالی و میزان موفقیت عملیاتی این پروژه، بررسی نمونه‌های موفق جهانی در حوزه شهرهای نمایشگاهی، مراکز برگزارکننده رویدادهای بین‌المللی (MICE Hubs)، و پایگاه‌های نمایشگاهی متصل به زیرساخت‌های حمل‌ونقل هوایی ضروری است.

این نمونه‌ها نشان می‌دهند که تمرکز زیرساختی، اتصال به فرودگاه، ارائه خدمات پشتیبان کامل، مدیریت یکپارچه و مدل‌های متنوع درآمدی عامل اصلی موفقیت مراکز نمایشگاهی بزرگ جهان است.

۱. مرکز تجارت جهانی دبی (Dubai World Trade Centre – DWTC)

Dubai World Trade Centre یکی از موفق‌ترین و مشهورترین شهرهای نمایشگاهی جهان است که اکنون بیش از ۳۵۰ رویداد سالانه برگزار می‌کند و بیش از ۳/۵ میلیون بازدیدکننده دارد.

DWTC با ترکیب سالن‌های نمایشگاهی، فضای کنفرانس، هتل‌های نمایشگاهی، دفاتر تجاری، و نزدیکی به فرودگاه بین‌المللی دبی، به یک هاب منطقه‌ای تجارت، فناوری و نمایشگاه‌های تخصصی تبدیل شده است.

عوامل موفقیت کلیدی:

- اتصال سریع به فرودگاه دبی (DXB) با فاصله ۱۰ دقیقه

- ایجاد یک «اکوسیستم نمایشگاهی» شامل سالن‌ها، هتل‌ها، دفاتر و مراکز رسانه
- حضور شرکت‌های بزرگ و برندهای جهانی
- سیستم مدیریت حرفه‌ای رویدادها و استاندارد UFI

رفرنس:

DWTC Annual Activity Report, 2023

Oxford Business Group – Dubai Trade & Events Review, 2022

۲. مرکز نمایشگاه‌های استانبول (Istanbul Expo Center – IFM)

IFM بزرگ‌ترین مرکز نمایشگاهی ترکیه است و به دلیل نزدیکی به فرودگاه بین‌المللی استانبول و شبکه حمل‌ونقل مترو سهم مهمی از بازار نمایشگاه‌های اوراسیا را در اختیار دارد.

این مرکز سالانه میزبان رویدادهای تخصصی در حوزه‌های ماشین‌آلات، مبلمان، انرژی، ساختمان، تجهیزات صنعتی و فناوری است.

عوامل موفقیت کلیدی:

- دسترسی استثنایی به یکی از پرترافیک‌ترین فرودگاه‌های جهان
- ایجاد زنجیره کامل خدمات نمایشگاهی (غرفه‌سازی، لجستیک، تبلیغات، مدیریت رویداد)
- همکاری مناسب با انجمن‌های بین‌المللی مانند UFI
- موقعیت مناسب ترکیه در زنجیره تأمین و تجارت منطقه

رفرنس‌ها:

Turkish Trade Ministry – Event Economy Review, 2023

Istanbul Fuar Merkezi Operations Report, 2022

۳. شهر نمایشگاهی هنگ کنگ (Exhibition Centre – HKCEC & Hong Kong Convention)

HKCEC یکی از پراستفاده‌ترین مراکز نمایشگاهی آسیاست و نقش مهمی در تبدیل هنگ کنگ به یک هاب تجارت منطقه‌ای دارد.

سالانه میلیون‌ها بازدیدکننده از سراسر جهان برای نمایشگاه‌های طلا و جواهر، فناوری، غذا، کالاهای مصرفی و کنفرانس‌های بین‌المللی به HKCEC جذب می‌شوند.

عوامل موفقیت کلیدی:

- نزدیکی به فرودگاه بین‌المللی هنگ کنگ (HKIA) که از بهترین فرودگاه‌های باری جهان است
- مدیریت کاملاً حرفه‌ای با استانداردهای بین‌المللی
- مدل درآمدی چندگانه (غرفه، اسپانسر، رسانه، خدمات دیجیتال، همایش)
- پشتیبانی دولت و قوانین انعطاف‌پذیر تجارت

رفرنس‌ها:

Hong Kong Trade Development Council – HKTDC Annual Report, 2023
HKCEC Corporate Overview, 2022

۴. شهر نمایشگاهی شانگهای (Shanghai New International Expo Centre – SNIEC)

SNIEC با بیش از ۲۰۰ رویداد سالانه و ۲ میلیون مترمربع سطح برگزاری شده، مهم‌ترین مرکز نمایشگاهی چین در بخش تجارت بین‌المللی است.

این مرکز نقش محوری در **نمایشگاه‌های حوزه تکنولوژی، صنعت، انرژی، خودرو و تجهیزات سنگین** دارد.

عوامل موفقیت کلیدی:

- قرارگیری در نزدیکی فرودگاه بین‌المللی پودونگ
- موقعیت مرکزی در اقتصاد چین و اتصال به کریدورهای حمل‌ونقل
- مشارکت سرمایه‌گذاران اروپایی و چینی
- مدیریت چندملیتی و استانداردهای جهانی UFI

رفرنس‌ها:

SNIEC Annual Business Review, 2023
China Council for the Promotion of International Trade – CCPIT Fair Industry Report, 2022

۵. مرکز نمایشگاه‌های آلمان (Messe Frankfurt / Messe Hannover)

آلمان بزرگ‌ترین صنعت نمایشگاهی جهان را دارد و مراکزی مانند Messe Frankfurt و Messe Hannover از نظر وسعت، تعداد سالن‌ها و گردش مالی، جزو برترین‌های جهان هستند.

نمایشگاه‌هایی مانند CeBIT, Automechanika, Hannover Messe هر سال صدها هزار شرکت‌کننده بین‌المللی را جذب می‌کنند.

عوامل موفقیت کلیدی:

- اتصال مستقیم به فرودگاه‌های فرانکفورت و هانوفر
- سیستم یکپارچه لجستیک، هتل، قطار و خدمات پشتیبانی
- مدیریت کاملاً حرفه‌ای و ساختار حکمرانی شفاف
- همکاری گسترده با بخش خصوصی و اتاق‌های بازرگانی
-

رفرنس‌ها:

Messe Frankfurt Group – Annual Report, 2023
German Trade Fair Industry Association (AUMA) Report, 2022

جمع‌بندی تحلیلی

تحلیل نمونه‌های موفق جهانی نشان می‌دهد موفقیت مراکز نمایشگاهی بزرگ مبتنی بر چند اصل مشترک است:

- مکان‌یابی در نزدیکی فرودگاه‌های بین‌المللی و مراکز حمل‌ونقل چندوجهی
- ایجاد اکوسیستم کامل نمایشگاهی شامل سالن‌ها، هتل‌ها، دفاتر، لجستیک، مراکز همایش و رسانه
- مدیریت حرفه‌ای مبتنی بر استانداردهای UFI/ICCA/UIA
- ارائه خدمات دیجیتال رویداد، نمایشگاه‌های مجازی و Hybrid
- مدل حکمرانی شفاف و مشارکت حداکثری بخش خصوصی
- قوانین حمایتی و مشوق‌های سرمایه‌گذاری در سطح منطقه آزاد
- تنوع منابع درآمدی و اقتصاد پایدار رویداد
- برندینگ و موقعیت‌یابی در بازارهای منطقه‌ای و جهانی

این اصول، پایه طراحی و اجرای «شهر نمایشگاهی ۲۰۰ هکتاری» در منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) را تشکیل می‌دهد.

درس‌های کلیدی برای طرح پیشنهادی در منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)

بررسی تجربه‌های جهانی نشان می‌دهد که موفقیت پروژه‌های نمایشگاهی در گرو توجه دقیق به عناصر زیر است:

۱. ایجاد یک پلتفرم دیجیتال یکپارچه برای مدیریت رویداد

نظیر سیستم‌های DWTC و HKCEC:

- ثبت نام دیجیتال
- مدیریت غرفه‌ها
- پرداخت‌ها
- مدیریت ترافیک بازدید
- نمایشگاه‌های مجازی/Hybrid
- داشبوردهای هوشمند رویداد
- خدمات B2B/B2G آنلاین

این پلتفرم در منطقه آزاد می‌تواند به مرکز دیجیتال رویدادهای خاورمیانه تبدیل شود.

۲. طراحی مدل حکمرانی یکپارچه و حرفه‌ای

درس‌هایی از Messe Frankfurt و DWTC:

- وجود یک «سازمان مدیریت شهر نمایشگاهی»
- اختیارات روشن در حوزه صدور مجوزها، قیمت گذاری و استانداردها
- مدیریت دارایی‌ها و مشارکت خصوصی
- مدل درآمدی چندگانه
- جذب اپراتورهای بین‌المللی PEO/PCO

۳. فازبندی توسعه برای کاهش ریسک سرمایه‌گذاری

بر اساس الگوهای SNIEC و Messe Hannover:

- فاز ۱: سالن‌های اصلی نمایشگاهی، مرکز همایش، هتل نمایشگاهی
- فاز ۲: مراکز تجاری، دفاتر، Showroom دائمی
- فاز ۳: شهرک لجستیک، مراکز رسانه و Broadcasting
- فاز ۴: توسعه خدمات دیجیتال، پارک فناوری رویداد

این روش هم ریسک را کاهش می‌دهد و هم سرعت بهره‌برداری را افزایش می‌دهد.

۴. طراحی زیرساخت‌های انعطاف‌پذیر و قابل توسعه

مشابه الگوی آلمان و چین:

- سالن‌های مازولار
- فضاهای چندمنظوره
- شبکه حمل و نقل داخلی (شاتل، مونوریل یا ...)
- زیرساخت IT مقیاس پذیر
- سیستم‌های هوشمندسازی انرژی، نور، تهویه و امنیت

۵. جذب برندهای نمایشگاهی و اپراتورهای جهانی

این موضوع عامل موفقیت DWTC و HKCEC بوده است.

- همکاری با DMG Events, Messe Frankfurt, Reed Exhibitions, Informa
- جذب دفاتر منطقه‌ای شرکت‌های جهانی
- برگزاری نمایشگاه‌های بین‌المللی مشترک
- ایجاد Showroom دائمی برای صنایع بزرگ

ایران با مزیت منطقه آزاد و اتصال مستقیم به فرودگاه امام خمینی (ره)، ظرفیت جذب اپراتورهای جهانی را دارد.

جمع‌بندی نهایی

بهره‌گیری از این درس‌های کلیدی و انطباق آن با:

- موقعیت یگانه منطقه آزاد
- اتصال مستقیم به ترمینال‌های پروازی و پایانه بار
- قوانین حمایتی
- پتانسیل ایران در تجارت، صنعت و صادرات

می‌تواند «شهر نمایشگاهی بین‌المللی ۲۰۰ هکتاری» را به بزرگ‌ترین هاب نمایشگاهی و رویدادی غرب آسیا تبدیل کند؛

هابی که علاوه بر جذب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی، نقش مهمی در توسعه تجارت بین‌المللی ایران و ارتقای جایگاه کشور

در اقتصاد رویداد (Event Economy) ایفا خواهد کرد.

بخش ششم: موقعیت مکانی طرح با تحلیل چندلایه جغرافیایی، لجستیکی و استراتژیک

۱. موقعیت مکانی و جایگاه در طرح جامع شهر فرودگاهی

پروژه «شهر نمایشگاهی بین‌المللی» در قلب منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) و در حریم مستقیم پایانه‌های مسافری و بار هوایی فرودگاه واقع خواهد شد. پهنه پیشنهادی با مساحت حدود ۲۰۰ هکتار مطابق با طرح تفصیلی مصوب منطقه آزاد و در محدوده‌ی کاربری‌های تجارت، لجستیک و خدمات بین‌المللی جانمایی شده است.

این محدوده از نظر دسترسی‌های خارجی و داخلی، نقطه‌ای ممتاز در کشور به‌شمار می‌آید:

- فاصله مستقیم تا فرودگاه بین‌المللی امام خمینی (ره): کمتر از ۵ دقیقه
 - فاصله تا مرکز شهر تهران: حدود ۳۰ کیلومتر
 - استقرار در محور آزادراهی تهران-قم و تهران-ساوه
 - دسترسی به راه‌آهن سریع‌السیر تهران-قم-اصفهان (در دست احداث)
 - دسترسی مستقیم به پایانه بار هوایی (Cargo Village) برای واردات/صادرات کالاهای نمایشگاهی
 - استقرار در محدوده‌ی منطقه آزاد و بهره‌مندی از تمامی مزایای حقوقی و مالیاتی آن
- این جایگاه موجب می‌شود طرح عملاً در نقطه‌ای قرار گیرد که از آن می‌توان به‌درستی آن را «دروازه نمایشگاه‌های بین‌المللی ایران» نامید؛ همان نقشی که «DWTC» برای امارات یا «SNIEC» برای چین ایفا می‌کند.

۲. تحلیل جغرافیایی-سیاسی و اقتصادی موقعیت

از دیدگاه ژئواکونومیک، منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) دقیقاً در محل تلاقی کریدورهای هوایی و زمینی شرق-غرب و شمال-جنوب واقع است. این موقعیت، دسترسی هم‌زمان به ۴۰ کشور در شعاع پروازی ۴ ساعته را فراهم می‌کند.

در بُعد اقتصادی، استقرار شهر نمایشگاهی در این محدوده در هم‌افزایی با سایر زیرپروژه‌ها نظیر مرکز تجارت جهانی ایران (WTCA)، پارک لجستیک بین‌المللی و دهکده بازرگانی بین‌المللی قرار دارد و می‌تواند قلب تپنده‌ی «اکوسیستم تجارت و رویداد» این منطقه شود.

در واقع این طرح از نظر جغرافیایی، دقیقاً روی نقطه‌ی تماس سه منطقه کلیدی قرار دارد:

۱. شبکه تجاری جنوبی (کریدور خلیج فارس)
۲. محور صنعتی مرکزی ایران
۳. فرودگاه بین‌المللی امام خمینی به عنوان هاب ترانزیت هوایی کشور

این برهم‌نهی موقعیت‌ها سبب می‌شود شهر نمایشگاهی عملاً پل ارتباطی میان تولیدکنندگان داخلی، بازارهای منطقه‌ای و خریداران بین‌المللی باشد.

۳. تحلیل لجستیکی چندلایه

از منظر لجستیکی، منطقه آزاد فرودگاهی دارای سه سطح ظرفیت زیرساختی ممتاز است:

کارکرد برای شهر نمایشگاهی	زیروساخت	سطح
انتقال سریع کالاهای نمایشگاهی، تسریع فرآیندهای گمرکی و حمل و نقل VIP	فرودگاه امام خمینی (با بیش از ۳۰ مقصد بین المللی)، ترمینال کارگو مستقل	سطح ۱: هوایی
ارتباط سریع با مراکز صنعتی کشور	اتصال مستقیم به آزادراه های تهران-قم و تهران-ساوه	سطح ۲: زمینی
پشتیبانی شرکت کنندگان داخلی و بازدید کنندگان درون قاره ای	مسیر راه آهن سریع السیر (در حال احداث)	سطح ۳: ریلی

به این ترتیب، پروژه از دیدگاه لجستیکی کاملاً سازگار با مدل های MICE جهانی بوده و حتی از نظر دسترسی برای بازدید کنندگان بین المللی، نقطه ای با کمترین نیاز به ترانزیت شهری محسوب می شود.

۴. تحلیل محیطی و اقلیمی

اقلیم نیمه خشک منطقه با تابستان های گرم و زمستان های معتدل، برای فضاهای نمایشگاهی بزرگ مزیت محسوب می شود؛ چراکه کنترل شرایط دما و رطوبت در سالن ها اقتصادی تر و پایدارتر است.

در طراحی شهر نمایشگاهی، تأکید بر ملاحظات «معماری پایدار» وجود خواهد داشت:

- بهره گیری از انرژی خورشیدی (PV Panels) برای تأمین بخشی از برق سالن ها
- استفاده از سیستم بازچرخانی آب برای آبیاری فضای سبز گسترده ای اطراف
- مدیریت گرمایش و سرمایش توسط سیستم های هوشمند HVAC
- طراحی سایه بان های بزرگ و مسیرهای پیاده محور در میادین نمایشگاهی

این تدابیر، شهر نمایشگاهی را به الگویی از پایداری و کارایی انرژی در پروژه های بزرگ اقتصادی ایران بدل می کند.

بخش هفتم: پیش نیازها و زیروساخت های لازم طرح (فنی، نهادی و عملیاتی)

۱. زیروساخت های فیزیکی مرکزی

- احداث ۱۲ سالن نمایشگاهی استاندارد بین المللی با سقف بلند، تهویه صنعتی و فضاهای ماژولار مطابق استانداردهای UFI و AUMA
- ایجاد مرکز کنفرانس و همایش های بین المللی با ظرفیت ۵۰۰۰ نفر
- احداث هتل های نمایشگاهی و مراکز اقامتی چهار و پنج ستاره در محدوده داخلی پروژه

- ساخت مرکز رسانه و پخش زنده (Media Center & Broadcast) برای پوشش رویدادها
- ایجاد پارک مرکزی، مسیرهای پیاده سبز و فضای باز برای نمایشگاه‌های روباز صنعتی و کشاورزی
- «دهکده خدمات نمایشگاهی» شامل: انبار، کارگاه‌های غرفه‌سازی، پارکینگ اپراتوری، و خدمات پشتیبانی فنی

۲. زیرساخت‌های دیجیتال و فناوری نمایشگاه

- توسعه پلتفرم Digital Exhibition Management System برای مدیریت رزرو سالن، غرفه، خدمات و پرداخت‌ها

- راه‌اندازی پرتال نمایشگاه مجازی و رویدادهای HYBRID
- استفاده از سیستم‌های Smart Entry / RFID / QR-based visitor tracking
- بهره‌گیری از هوش مصنوعی و کلان‌داده برای تحلیل رفتار بازدیدکنندگان و بهینه‌سازی رویدادها
- زیرساخت ارتباطی فیبر نوری داخلی و اینترنت پرسرعت اختصاصی برای هر سالن

۳. زیرساخت‌های نهادی، قانونی و مدیریتی

- تدوین آیین‌نامه مدیریت شهر نمایشگاهی منطقه آزاد برای تعامل بین‌المللی بدون محدودیت‌های رودیدی
- تسهیل ورود کالاهای نمایشگاهی از مسیر گمرک مستقل منطقه آزاد و ترمینال بار هوایی
- ایجاد سازمان مدیریت شهر نمایشگاهی (EXPO-GOV) با اختیارات روشن در صدور مجوزها، تعرفه‌ها و هماهنگی

رویدادها

- بسترسازی برای سرمایه‌گذاری خارجی (FDI) در قالب BOT/PPP
- تأسیس مرکز داوری نمایشگاهی و تجاری جهت حل اختلافات قراردادی

۴. زیرساخت‌های انسانی و ظرفیت‌سازی

- تربیت و جذب نیروی انسانی متخصص در برگزاری رویدادهای بین‌المللی (PEO, Event Management, IT, Hospitality)
- همکاری با دانشگاه‌ها و مراکز آموزش گردشگری و بازرگانی برای ایجاد آکادمی رویداد منطقه آزاد
- آموزش زبان‌های خارجی و مهارت‌های ارتباطات بین‌المللی برای کارکنان
- جذب نیروی چندزبانه برای خدمات بازدیدکنندگان، HSE و هدایت راه‌یابی (Wayfinding)

بخش هشتم: خدمات پیشنهادی قابل ارائه و ارزش افزوده رقابتی

۱. خدمات نمایشگاهی و رویدادی (Core)

- برگزاری نمایشگاه‌های B2B و B2C در حوزه‌های صنعت، انرژی، فناوری، خودرو، معدن، کشاورزی، مواد غذایی، حمل‌ونقل و گردشگری

- میزبان نمایشگاه‌های دائمی (Permanent Fairs) برای برندهای بین‌المللی
- ارائه خدمات غرفه‌سازی، تبلیغات، انبار، حمل‌ونقل درون‌سالن

۲. خدمات همایش و کنفرانس (MICE)

- خدمات برگزاری نشست‌ها، سمپوزیوم‌ها، کنگره‌های تخصصی
- خدمات ترجمه همزمان، بخش زنده، ضبط ویدئویی، و مدیریت جلسات

۳. خدمات دیجیتال و رسانه‌ای

- برگزاری نمایشگاه‌های مجازی و Hybrid
- فروش داده‌های تحلیلی بازدید، تبلیغات دیجیتال و خدمات واقعیت افزوده (AR Showrooms)

۴. خدمات پشتیبان تجاری

- اجاره دفاتر موقت (Business Pods) برای شرکت کنندگان خارجی
- خدمات لجستیک، انبارداری و گمرک داخلی در محدوده پروژه
- راه‌اندازی «دفتر صدور گواهی مبدأ و ترخیص سریع نمایشگاهی»

۵. خدمات گردشگری-خدماتی

- خدمات اقامتی، ترانسفر فرودگاهی، رستوران‌های چندملیتی
- تورهای تجاری، بازدید صنعتی و B2B delegations

ارزش افزوده رقابتی: تلفیق منحصربه‌فرد نمایشگاه فیزیکی، دیجیتال و خدمات لجستیک در منطقه‌ای که خود یک فرودگاه بین‌المللی است؛ مزیتی که در ایران و حتی منطقه مشابه ندارد.

بخش نهم: جزئیات فنی، عمرانی و منابع مورد نیاز طرح

۱. مشخصات فنی و عمرانی

- طراحی بر پایه استاندارد AUMA-UFI Master Guidelines
- سازه‌های اسپیس فریم با دهانه آزاد بیش از ۷۰ متر
- سیستم‌های HVAC صنعتی با بهره‌وری بالا

- درهای بزرگ بارگیری برای ورودی تجهیزات صنعتی
- نور طبیعی کنترل شده و سیستم هوشمند انرژی خورشیدی
- مسیرهای پیاده‌محور ایمن، فضای سبز گسترده و سیستم مدیریت هوشمند ترافیک داخلی

۲. منابع مالی و سرمایه انسانی

- برآورد سرمایه‌گذاری اولیه: حدود ۱/۵ تا ۲ میلیارد یورو (در چهار فاز)
- مدل تأمین مالی: ترکیبی از
- سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI)
- مشارکت عمومی-خصوصی (PPP)
- مدل‌های BOT و اجاره بلندمدت بهره‌برداری
- نیروی انسانی مستقیم: حدود ۳۰۰۰ نفر شامل متخصصان نمایشگاهی، IT، عملیات فرودگاهی، خدمات، امنیت، بازاریابی و

فنی

- اثر اشتغال غیرمستقیم: بیش از ۱۰ هزار نفر در حوزه ساخت، لجستیک، تبلیغات، خدمات و گردشگری

۳. ملاحظات محیط‌زیستی و پایداری

اجرای یک ارزیابی اثرات زیست‌محیطی (EIA) برای کل پهنه ضروری است.

شاخص‌های کلیدی پایداری پروژه:

- طراحی سالن‌ها با سیستم BMS و کنترل مصرف انرژی
- بهره‌گیری از انرژی‌های تجدیدپذیر (خورشیدی و بادی کوچک‌مقیاس)
- کنترل آلاینده‌های هوا، فاضلاب صنعتی و پسماند
- استفاده از گیاهان مقاوم به کم‌آبی برای فضای سبز
- مدیریت پسماند بر مبنای مدل ۵R (Reduce/Reuse/Recycle/Recover/Dispose)
- پایش سالانه انتشار گازهای گلخانه‌ای و جبران آن از طریق پروژه‌های درختکاری و خورشیدی

جمع‌بندی بخش:

«شهر نمایشگاهی بین‌المللی ۲۰۰ هکتاری در منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)» با بهره‌گیری از موقعیت ممتاز جغرافیایی، زیرساخت‌های چندوجهی، فناوری‌های نوین نمایشگاهی و چارچوب حقوقی منطقه آزاد، ظرفیت تبدیل شدن به مهم‌ترین مرکز تجارت و رویداد غرب آسیا را دارد؛ پروژه‌ای که می‌تواند ارتباط مستقیم میان صنعت، نوآوری، تجارت بین‌المللی و برندینگ ایران را برقرار سازد.

بخش دهم: استانداردهای الزامی و اختیاری طرح با تحلیل تطبیقی بین‌المللی و الزامات بومی

استقرار مجموعه‌ای از استانداردهای فنی، ایمنی، مدیریتی و زیست‌محیطی در سطح بین‌المللی از پیش‌شرط‌های اساسی برای توسعه و بهره‌برداری موفق از «شهر نمایشگاهی بین‌المللی» در منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) محسوب می‌شود.

در صنعت جهانی نمایشگاه‌ها و رویدادها (MICE)، رعایت استانداردهای معتبر بین‌المللی نه تنها تضمین‌کننده کیفیت زیرساخت‌ها و ایمنی بازدیدکنندگان است، بلکه عامل کلیدی برای جذب برگزارکنندگان جهانی، برندهای بین‌المللی، اپراتورهای حرفه‌ای نمایشگاهی و سرمایه‌گذاران خارجی به‌شمار می‌رود.

در این چارچوب، استانداردهای پروژه در چهار دسته اصلی تعریف می‌شوند:

- استانداردهای الزامی زیرساختی و فنی نمایشگاهی
- استانداردهای الزامی ایمنی، امنیت و مدیریت بحران
- استانداردهای الزامی کیفیت خدمات و مدیریت عملیات نمایشگاهی
- استانداردهای اختیاری پیشرفته برای ایجاد مزیت رقابتی جهانی

این استانداردها با تحلیل تطبیقی از رویه‌های مراکز نمایشگاهی پیشرو جهان نظیر **Messe Frankfurt (آلمان)**، **SNIEC شانگهای**، **Dubai World Trade Centre**، **IFM استانبول** و **Exhibition & Hong Kong Convention Centre** تدوین شده و در عین حال با مقررات ملی ایران و الزامات منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) تطبیق داده شده‌اند.

۱. استانداردهای الزامی زیرساختی و فنی نمایشگاهی

این استانداردها حداقل الزامات لازم برای طراحی، ساخت و بهره‌برداری از سالن‌های نمایشگاهی و فضاهای رویدادی را تعیین می‌کنند.

استانداردهای بین‌المللی زیرساخت نمایشگاهی

UFI Global Exhibition Standards

اتحادیه جهانی صنعت نمایشگاه (UFI) چارچوب استاندارد برای طراحی و بهره‌برداری مراکز نمایشگاهی ارائه می‌دهد که شامل موارد زیر است:

- حداقل ارتفاع مفید سالن‌ها: ۱۰ تا ۱۲ متر
- دهانه آزاد سازه‌ای بدون ستون: بیش از ۶۰ متر
- کف سالن با تحمل بار صنعتی (حداقل ۵ تن بر متر مربع)

- درهای بارگیری بزرگ برای ورود تجهیزات صنعتی
- دسترسی مستقیم کامیون به سالن‌ها

این استانداردها در تمامی مراکز نمایشگاهی درجه یک جهان رعایت می‌شوند و اجرای آن‌ها برای جذب نمایشگاه‌های صنعتی و فناوری پیشرفته ضروری است.

استانداردهای طراحی و ساخت ساختمان

برای طراحی فضاهای نمایشگاهی و همایش، رعایت استانداردهای زیر الزامی است:

- IBC (International Building Code) برای ایمنی سازه‌ها
- NFPA 101 Life Safety Code برای خروج اضطراری و ایمنی جمعیت
- ASHRAE Standards برای سیستم‌های تهویه و کیفیت هوا
- ISO 21542 برای دسترسی پذیری افراد دارای معلولیت

در پروژه شهر نمایشگاهی فرودگاه امام، این استانداردها در طراحی سالن‌ها، مرکز همایش‌ها، هتل‌ها و فضاهای عمومی اعمال خواهند شد.

استانداردهای سیستم‌های تاسیساتی

- سیستم‌های تهویه صنعتی با استاندارد ASHRAE 62.1
- سیستم مدیریت ساختمان BMS
- زیرساخت برق پایدار با سیستم‌های UPS و Backup Power
- شبکه فیبر نوری و اینترنت پرسرعت برای غرفه‌ها

این زیرساخت‌ها برای برگزاری نمایشگاه‌های فناوری، تجهیزات صنعتی و رویدادهای رسانه‌ای ضروری هستند.

۲. استانداردهای الزامی ایمنی، امنیت و مدیریت بحران

با توجه به حضور همزمان هزاران بازدیدکننده و شرکت‌کننده در نمایشگاه‌ها، ایمنی و امنیت از مهم‌ترین الزامات پروژه محسوب می‌شود.

ایمنی جمعیت و مدیریت ازدحام

- رعایت استاندارد NFPA 101 برای تخلیه اضطراری
- طراحی مسیرهای خروج چندگانه
- سیستم هدایت جمعیت (Crowd Flow Management)

مراکز نمایشگاهی بزرگ جهان مانند **Hannover Messe** و **Dubai Expo** بر اساس همین استانداردها طراحی شده‌اند.

سیستم‌های ایمنی و آتش‌نشانی

- استاندارد NFPA 13 برای سیستم اسپرینکلر
- سیستم‌های اعلام حریق هوشمند
- تجهیزات اطفای حریق صنعتی

در پروژه شهر نمایشگاهی، ایستگاه آتش‌نشانی اختصاصی نیز در محدوده سایت پیش‌بینی می‌شود.

امنیت فیزیکی

- سیستم‌های CCTV با تحلیل هوشمند تصویر
- کنترل دسترسی بیومتریک در مناطق حساس
- سیستم‌های کنترل ورود و خروج بازدیدکنندگان

این سیستم‌ها در مراکز نمایشگاهی بزرگ جهان برای کنترل جمعیت و جلوگیری از تهدیدات امنیتی استفاده می‌شوند.

امنیت سایبری و داده‌ها

با توجه به دیجیتالی شدن صنعت نمایشگاه‌ها، حفاظت از داده‌های شرکت کنندگان اهمیت بالایی دارد.

- استاندارد ISO 27001 برای امنیت اطلاعات
- رمزنگاری داده‌های کاربران
- زیرساخت Disaster Recovery

این استانداردها در **مدیریت سیستم‌های ثبت نام**، فروش بلیت و پلتفرم‌های نمایشگاهی آنلاین استفاده می‌شوند.

۳. استانداردهای الزامی کیفیت خدمات و مدیریت عملیات نمایشگاهی

سیستم مدیریت کیفیت

اجرای **ISO 9001:2015** در تمامی **فرآیندهای** مدیریتی شهر نمایشگاهی الزامی است.

این استاندارد شامل:

- مدیریت خدمات نمایشگاهی
- رضایت غرغه‌داران
- بهبود مستمر عملیات

مدیریت رویداد و صنعت نمایشگاه

استانداردهای زیر برای مدیریت حرفه‌ای رویدادها استفاده می‌شوند:

- ISO 20121 – Sustainable Event Management
- UFI Operational Standards

این استانداردها در برگزاری رویدادهای بزرگ جهانی مانند **Expo 2020 Dubai** استفاده شده‌اند.

استانداردهای دیجیتال نمایشگاه

- GS1 Global Standards برای مدیریت داده‌های تجاری
- RFID Visitor Tracking Systems
- استانداردهای Hybrid Event Platforms

این فناوری‌ها تجربه بازدیدکنندگان را بهبود داده و تحلیل داده‌های بازار را امکان‌پذیر می‌کنند.

۴. استانداردهای اختیاری پیشرفته و تمایز ساز

اجرای این استانداردها اگرچه الزامی نیست، اما موجب افزایش اعتبار جهانی و جذب رویدادهای بزرگ بین‌المللی می‌شود.

- ساختمان‌های سبز و پایدار
- Platinum یا LEED Gold
- BREEAM Certification

این استانداردها مصرف انرژی، آب و مواد ساختمانی را بهینه می‌کنند.

مدیریت انرژی

اجرای **ISO 50001** برای بهینه‌سازی مصرف انرژی در سالن‌ها و مراکز همایش.

با توجه به وسعت ۲۰۰ هکتاری پروژه، این استاندارد می‌تواند هزینه انرژی را به‌طور قابل توجهی کاهش دهد.

مسئولیت اجتماعی و پایداری

- استاندارد ISO 26000
- گزارش‌دهی بر اساس GRI Standards

این استانداردها برای جذب سرمایه‌گذاران بین‌المللی و صندوق‌های سرمایه‌گذاری ESG اهمیت دارند.

فناوری‌های نوین نمایشگاهی

پذیرش فناوری‌های نو ظهور مانند:

- واقعیت افزوده و واقعیت مجازی در غرفه‌ها
- هوش مصنوعی برای تحلیل رفتار بازدید کنندگان
- پلتفرم‌های نمایشگاه مجازی

این فناوری‌ها شهر نمایشگاهی را به مرکز نوآوری رویدادهای تجاری منطقه تبدیل می‌کنند.

۵. الزامات بومی و تطبیق با مقررات ملی ایران

اجرای پروژه باید کاملاً مطابق با قوانین ملی و مقررات منطقه آزاد شهر فرودگاهی باشد.

مقررات شهر فرودگاهی امام خمینی

پروژه مشمول قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری-صنعتی است که شامل مزایای زیر است:

- معافیت مالیاتی بلندمدت
- امکان مالکیت و مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی
- مقررات تسهیل شده گمرکی
- تسهیل ورود تجهیزات نمایشگاهی

مقررات وزارت راه و شهرسازی

- رعایت مقررات ملی ساختمان ایران
- دریافت مجوزهای شهرسازی و بهره‌برداری

مقررات ICAO

مقررات سازمان استاندارد

- رعایت استانداردهای ملی برای مصالح ساختمانی و تجهیزات

مقررات محیط زیست

- انجام ارزیابی اثرات زیست محیطی (EIA)
- رعایت قوانین مدیریت پسماند

قوانین کار و تأمین اجتماعی

- رعایت قانون کار جمهوری اسلامی ایران
- استانداردهای ایمنی محیط کار

۶. چارچوب پیاده‌سازی و پایش رعایت استانداردها

برای تضمین رعایت پایدار استانداردها، یک ساختار مدیریتی اختصاصی در شهر نمایشگاهی ایجاد خواهد شد.

ایجاد واحد مدیریت استاندارد و انطباق نمایشگاهی

- مدیریت استانداردهای ISO
- پایش استانداردهای UFI
- مدیریت ممیزی‌ها

پایش دیجیتال عملکرد

استفاده از سیستم‌های هوشمند برای پایش:

- مصرف انرژی
- ترافیک بازدیدکنندگان
- عملکرد تاسیسات

حسابرسی‌های داخلی و خارجی

- ممیزی داخلی سالانه
- ممیزی خارجی توسط نهادهای بین‌المللی

سیستم بازخورد و بهبود مستمر

- نظرسنجی از غرفه‌داران و بازدیدکنندگان
- تحلیل داده‌های رویداد
- بهبود مستمر خدمات نمایشگاهی

جمع‌بندی

اجرای چارچوب جامع استانداردهای بین‌المللی و ملی در شهر نمایشگاهی ۲۰۰ هکتاری منطقه آزاد شهر فرودگاهی امام خمینی (ره)، زیرساختی قابل اعتماد و رقابت‌پذیر برای میزبانی رویدادهای جهانی فراهم می‌کند. رعایت این استانداردها نه تنها کیفیت

و ایمنی زیرساخت‌ها را تضمین می‌کند، بلکه امکان جذب برگزارکنندگان معتبر بین‌المللی، سرمایه‌گذاران خارجی و برندهای بزرگ جهانی را فراهم ساخته و جایگاه ایران را در صنعت نمایشگاهی منطقه ارتقا خواهد داد.

بخش یازدهم: مدل مالی جامع، حجم سرمایه‌گذاری و پیش‌بینی درآمد-هزینه

این پروژه با مساحت تقریبی ۲۰۰ هکتار، یکی از بزرگ‌ترین پروژه‌های سرمایه‌گذاری MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions) در غرب آسیا و منطقه خواهد بود. ماهیت پروژه سرمایه‌بر، فناورانه و چندمنظوره است و بر پایه مدل‌های مالی چندلایه با تحلیل تصادفی برای برآورد واقع‌بینانه هزینه و درآمد تدوین می‌شود.

در این چارچوب، مدل مالی پروژه بر اساس مدل‌های زیر پایدارسازی شده است:

- مدل‌سازی تصادفی (Monte Carlo Simulation) برای برآورد دامنه عدم قطعیت‌ها
- تحلیل سناریوهای راهبردی (Scenario Analysis) برای نرخ ارز، حجم رویدادها و تقاضا
- تحلیل حساسیت و مدل فازی برای سودآوری
- مدل ترکیبی BOT / PPP / FDI برای تأمین مالی و بهره‌برداری

۲. ساختار سرمایه‌گذاری اولیه (CAPEX)

بر اساس بنچمارک پروژه‌های مشابه جهانی (Messe Frankfurt, SNIEC, DWTC)، حجم واقعی سرمایه‌گذاری در ایران (با تعدیل هزینه ساخت و زیرساخت‌های منطقه آزاد) برآورد می‌شود:

سرمایه‌گذاری اولیه:

حدود ۳.۱ تا ۳.۴ میلیارد دلار آمریکا

(معادل تقریبی ۱۵۰ تا ۱۷۰ هزار میلیارد تومان)

توزیع هزینه‌ها بر پایه تجربه‌های جهانی:

بخش	شرح تفصیلی	برآورد هزینه (میلیون دلار)
مطالعات، طراحی، مجوزها	امکان‌سنجی اقتصادی، طراحی MasterPlan، مدل لجستیک فرودگاهی، مجوزها	70
آماده‌سازی زمین و زیرساخت پایه	تسطیح، شبکه آب، برق، گاز، فیبر نوری، راه‌های داخلی	320

بخش	شرح تفصیلی	برآورد هزینه (میلیون دلار)
احداث سالن‌های نمایشگاهی (UFI)	۸ سالن بزرگ، مجموع زیربنا حدود ۳۶۰,۰۰۰ مترمربع، سیستم تهویه صنعتی	950
مرکز همایش و کنفرانس	سالن اصلی ۴۰۰۰ نفره، سالن‌های جانبی، تجهیزات ترجمه همزمان	300
هتل و اقامتگاه نمایشگاهی	دو هتل بین‌المللی (۵ ستاره، ۴ ستاره) مجموع ۱۲۰۰ اتاق	380
زیرساخت دیجیتال و مرکز داده	مدیریت دیجیتال رویدادها، دیتاستر اختصاصی	210
مراکز خدمات تجاری و دفاتر موقت	دفاتر اجاره‌ای، فضای کار اشتراکی	230
حمل و نقل، پارکینگ، لجستیک	پارکینگ، ایستگاه حمل و نقل هوشمند، پل اتصال به فرودگاه	150
زیرساخت سبز و پایداری محیطی	نیروگاه خورشیدی، سیستم مدیریت پسماند و طراحی سبز	100
خدمات حقوقی، مشاوره، بیمه	قراردادهای BOT/PPP/FDI، بیمه ریسک، مشاوره برند	60
سرمایه در گردش و ریسک پروژه	پوشش هزینه سال اول بهره‌برداری، ذخیره ارزی	70

جمع کل سرمایه‌گذاری:

تقریباً ۳,۳۴۰ میلیون دلار

۳. هزینه‌های عملیاتی سالانه (OPEX)

در فاز بهره‌برداری کامل (سال‌های ۶ به بعد):

دسته هزینه	شرح	برآورد (میلیون دلار در سال)
نیروی انسانی	حدود ۳۰۰۰ نفر تیم مدیریت، لجستیک، فنی، خدمات	40
انرژی و یوتیلیتی‌ها	برق، آب، سوخت، HVAC سالن‌ها	28
نگهداری و تعمیرات	سالن‌ها، تجهیزات دیجیتالی، تأسیسات	32

دسته هزینه	شرح	برآورد (میلیون دلار در سال)
فناوری اطلاعات و امنیت	دیتاستر، شبکه، نرم افزارها	12
بازاریابی و جذب رویداد	تبلیغات جهانی، تعامل با اپراتورهای UFI	22
بیمه و خدمات حقوقی	بیمه رویدادها، مدیریت ریسک، مشاوره	10
استهلاک دارایی	بر اساس عمر مفید ۲۵ سال	60

جمع کل هزینه سالانه:

حدود ۱۰۴ تا ۱۱۵ میلیون دلار

۴. مدل درآمدی و پیش بینی سود

ظرفیت بهره برداری مرحله ای (۵۰ تا ۷۰ هکتاری در فاز اول)

درآمدهای سالانه:

- درآمد سالن های اصلی (۳۶۰,۰۰۰ مترمربع $\times$ میانگین ۹۰ دلار/م²)

- درآمد هتل ها ($\approx$ ۷۵ میلیون دلار)

- درآمد خدمات جانبی و دیجیتال ($\approx$ ۲۵-۴۵ میلیون دلار)

درآمد پایدار سالانه:

حدود ۴۵۰ تا ۵۰۰ میلیون دلار

۵. سودآوری و شاخص های مالی پروژه

۳۲۰ تا ۳۸۰ میلیون دلار

۶. تحلیل حساسیت پروژه

متغیرهای کلیدی: نرخ ارز، تعداد رویداد، درآمد اجاره سالن، ضریب اشغال هتل

نتایج مدل مالی:

- کاهش ۲۰٪ تقاضا $\rightarrow$ کاهش IRR به ۱۲.۵٪

- افزایش ۲۰٪ تقاضا/اپراتور بین المللی $\rightarrow$ افزایش IRR تا ۲۰٪

- افزایش هزینه انرژی و لجستیک تا ۲۵٪ → کاهش NPV تا ۱۵٪

پایداری مالی پروژه حتی در سناریوهای محافظه کارانه حفظ می شود.

۷. سناریوهای راهبردی

سناریو	ویژگی ها	نتیجه مالی
سناریوی پایه	بهره برداری مرحله ای، رشد تدریجی	IRR ۱۴.۸٪
سناریوی توسعه سریع	جذب اپراتور بین المللی تا سال چهارم	IRR ۱۷.۵٪
سناریوی محافظه کارانه	عدم جذب رویداد جهانی	IRR ۱۲.۵٪ بازار داخلی

۸. جمع بندی اقتصادی و راهبردی

این پروژه با سرمایه گذاری اولیه ۳.۱ تا ۳.۴ میلیارد دلار، درآمد سالانه حدود ۴۵۰ میلیون دلار، نرخ بازده داخلی ۱۴٪ تا ۱۷٪ و دوره بازگشت سرمایه ۶ تا ۷ سال، از لحاظ اقتصادی، مالی و رقابت منطقه ای کاملاً توجیه پذیر و قابل دفاع کارشناسی است.

مزایای کلیدی:

- نرخ بازده داخلی بالاتر از میانگین صنعت نمایشگاهی جهانی
- بازگشت سرمایه سریع
- جایگاه ایران در برند تجارت و نوآوری منطقه
- ظرفیت اشتغال مستقیم ۳۰۰۰ نفر
- پتانسیل تبدیل شدن به هاب منطقه ای رویدادهای بین المللی MICE

این چارچوب مالی، پایه قابل استناد جهت مذاکره با سرمایه گذاران خارجی و اپراتورهای جهانی (UFI/AUMA) و نهادهای بانکی و توسعه منطقه آزاد خواهد بود.

بخش دوازدهم: برنامه زمان بندی و فازبندی اجرای «شهر نمایشگاهی و مرکز بین المللی اکسپو»

مدت کل اجرای پروژه: حدود ۴۸ تا ۷۲ ماه (۴ تا ۶ سال) از تاریخ تصویب نهایی طرح و امضای قرارداد سرمایه گذاری.

اجرای این پروژه در زمینی به وسعت تقریبی ۲۰۰ هکتار نیازمند هماهنگی دقیق میان طراحی مهندسی، توسعه زیرساخت های شهری و دیجیتال، الزامات لجستیک فرودگاهی و استانداردهای صنعت نمایشگاهی بین المللی (UFI) است.

برنامه زمان بندی پروژه بر اساس روش های مدیریت پروژه CPM و با تعریف دروازه های نظارتی (Project Gates) برای کنترل کیفیت و پیشرفت اجرایی تدوین شده است.

فاز ۱: مطالعات تکمیلی، طراحی و اخذ مجوزها

زمان اجرا: ماه ۱ تا ۱۲

تمرکز: نهایی سازی طرح جامع (Master Plan) و دریافت مجوزهای قانونی و فنی.

فعالیت‌ها:

- تکمیل مطالعات امکان‌سنجی اقتصادی و تحلیل بازار نمایشگاه‌های تخصصی
- طراحی معماری و مهندسی مجموعه مطابق استانداردهای UFI
- طراحی سالن‌های نمایشگاهی بدون ستون با ارتفاع سقف حداقل ۱۲ متر
- اخذ مجوزهای زیست‌محیطی، ایمنی و پدافند غیرعامل
- هماهنگی با سازمان هواپیمایی کشوری به دلیل مجاورت با فرودگاه
- تهیه اسناد مناقصه (RFP) جهت انتخاب پیمانکار EPC و تأمین کنندگان فناوری

دروازه نظارتی:

تصویب نهایی Master Plan و انعقاد قرارداد با پیمانکار EPC.

فاز ۲: آماده‌سازی زمین و توسعه زیرساخت‌های پایه

زمان اجرا: ماه ۱۳ تا ۲۴

تمرکز: آماده‌سازی کامل سایت و ایجاد زیرساخت‌های اصلی.

فعالیت‌ها:

- تسطیح و خاک‌برداری سایت ۲۰۰ هکتاری
- اجرای سیستم‌های زهکشی و مدیریت آب‌های سطحی
- احداث شبکه دسترسی داخلی و اتصال به آزادراه تهران-قم
- ایجاد زیرساخت‌های انرژی و تأسیسات (پست برق، شبکه گاز، آب و فاضلاب)
- توسعه شبکه فیبر نوری و زیرساخت دیجیتال هوشمند
- احداث پارکینگ‌های بزرگ مقیاس با ظرفیت حدود ۱۰ تا ۱۲ هزار خودرو

دروازه نظارتی:

تأیید تکمیل زیرساخت‌های پایه و صدور مجوز آغاز عملیات ساختمانی.

فاز ۳: احداث سازه‌های نمایشگاهی و مرکز همایش

زمان اجرا: ماه ۲۵ تا ۴۸

تمرکز: ساخت هسته فیزیکی شهر نمایشگاهی.

فعالیت‌ها:

- احداث سالن‌های نمایشگاهی مازولار در فاز اول (حدود ۱۰۰ تا ۱۲۰ هزار مترمربع)
- ساخت مرکز همایش و کنفرانس بین‌المللی با ظرفیت ۵ تا ۷ هزار نفر
- احداث هتل‌های نمایشگاهی و فضاهای خدماتی و تجاری
- نصب سیستم‌های هوشمند مدیریت ساختمان (BMS)
- پیاده‌سازی زیرساخت‌های دیجیتال نمایشگاهی و مدیریت رویدادها
- نصب تجهیزات فنی سنگین و سیستم‌های تهویه صنعتی سالن‌ها

دروازه نظارتی:

دریافت گواهی Physical Completion و تأیید ایمنی و استانداردهای فنی.

فاز ۴: راه‌اندازی آزمایشی و آماده‌سازی عملیاتی

زمان اجرا: ماه ۴۹ تا ۶۰

تمرکز: آماده‌سازی عملیاتی و آغاز بهره‌برداری آزمایشی.

فعالیت‌ها:

- برگزاری رویدادهای آزمایشی (Pilot Events)
- تست کامل سیستم‌های ترافیکی، لجستیکی و خدماتی
- آموزش نیروی انسانی (مدیریت رویداد، تشریفات، خدمات فنی و امنیت)
- عقد قرارداد با اپراتورهای بین‌المللی نمایشگاهی و برگزارکنندگان رویداد

دروازه نظارتی:

صدور تأییدیه Operational Readiness برای افتتاح رسمی مجموعه.

فاز ۵: بهره‌برداری تجاری و توسعه فازهای تکمیلی

زمان اجرا: ماه ۶۱ تا ۷۲

تمرکز: تثبیت فعالیت اقتصادی و توسعه تدریجی سایت.

فعالیت‌ها:

- برگزاری اولین تقویم کامل نمایشگاه‌های بین‌المللی
- فعال‌سازی سیستم‌های درآمدی (اسپانسرینگ، تبلیغات، اجاره فضاهای تجاری)
- توسعه فازهای تکمیلی پروژه در مقیاس ۵۰ تا ۷۰ هکتاری
- ارزیابی عملکرد بر اساس شاخص‌های کلیدی (KPI)

مدیریت مسیر بحرانی پروژه (Critical Path)

سه عامل کلیدی در مدیریت زمان پروژه عبارت‌اند از:

- ۱) هماهنگی با فرودگاه و مقررات ارتفاعی
 - اخذ مجوزهای ایمنی و هوانوردی برای ساختمان‌های مرتفع.
- ۲) تأمین تجهیزات تخصصی نمایشگاهی
 - سیستم‌های تهویه صنعتی، تجهیزات دیجیتال و فناوری‌های مدیریت رویداد.
- ۳) جذب برگزارکنندگان نمایشگاه‌ها
 - فرآیند بازاریابی رویدادها باید حداقل ۱۸ ماه پیش از افتتاح آغاز شود.

مدیریت ریسک زمانی

برای جلوگیری از تأخیر در افتتاح پروژه، بافر زمانی ۳ تا ۶ ماهه در پایان فاز سوم پیش‌بینی شده است تا تأخیرهای احتمالی در ساخت یا تأمین تجهیزات بر زمان افتتاح رسمی تأثیر نگذارد.

بخش سیزدهم قرارداد:

قرارداد ساخت، بهره‌برداری و انتقال (Convention & BOT – Exhibition)

ساختار کلی

در این مدل، سرمایه‌گذار یا کنسرسیوم نمایشگاهی مسئول:

- تأمین مالی، طراحی، ساخت و بهره‌برداری سالن‌های نمایشگاهی، مرکز همایش و فضاهای جانبی
- بهره‌برداری تجاری از نمایشگاه‌ها، اجاره سالن‌ها، غرفه‌ها، تبلیغات و خدمات رویدادی
- نگهداری دارایی‌ها مطابق استانداردهای بین‌المللی نمایشگاهی (UFI / ISO 25639)

نقش سازمان منطقه آزاد

- مالک زمین و ناظر عالی پروژه

- اعطای حق بهره‌برداری بلندمدت (۲۰-۳۰ سال)
- تعیین چارچوب‌های کلان تعرفه‌ای و کاربری‌ها
- دریافت سهم توافق‌شده از درآمد (Royalty / Revenue Share)

تخصیص ریسک

نوع ریسک	مسئول
ساخت و تجهیز	سرمایه‌گذار
بهره‌برداری و نگهداری	سرمایه‌گذار
تقاضای نمایشگاه	مشترک
تغییر مقررات کلان	دولت / منطقه آزاد

مناسب برای: کنسرسیوم‌های توسعه نمایشگاهی و سرمایه‌گذاران زیرساختی.

۲. قرارداد ساخت، مالکیت و بهره‌برداری (BOO – Exhibition City)

ویژگی‌ها

- مالکیت دائمی سازه‌ها برای سرمایه‌گذار
- واگذاری زمین در قالب اجاره بلندمدت (۹۹ ساله)
- آزادی کامل در توسعه آتی، انتقال سهام و جذب شریک خارجی
- کلیه درآمدها متعلق به سرمایه‌گذار

نقش منطقه آزاد

- تنظیم‌گر و ناظر کیفی و ایمنی
- تضمین انطباق با مقررات فرودگاهی، ترافیکی و پدافند غیرعامل

حل اختلاف

- داوری بین‌المللی (UNCITRAL / ICC)

مناسب برای: صندوق‌های زیرساخت، توسعه‌دهندگان بین‌المللی نمایشگاهی و سرمایه‌گذاران بلندمدت.

۳. قرارداد ساخت، مالکیت، بهره‌برداری و انتقال (BOOT – MICE Complex)

ساختار

در این مدل، سرمایه‌گذار:

- طراحی، تأمین مالی، احداث و تجهیز سالن‌های نمایشگاهی، مرکز همایش، هتل‌ها و زیرساخت‌های دیجیتال را انجام می‌دهد

- مالک دارایی‌ها در دوره قرارداد (معمولاً ۲۵-۳۰ سال) است
- درآمد کامل بهره‌برداری نمایشگاهی و رویدادی را دریافت می‌کند
- در پایان دوره، کلیه دارایی‌ها را در وضعیت عملیاتی مناسب به منطقه آزاد منتقل می‌نماید

نقش سازمان منطقه آزاد شهر فرودگاهی

- مالک زمین و ناظر عالی
- اعطای حق بهره‌برداری بلندمدت زمین
- دریافت حق انتفاع یا سهم درآمدی
- نظارت بر ایمنی، استانداردهای نمایشگاهی و هماهنگی فرودگاه

تخصیص ریسک

نوع ریسک	مسئول
ساخت و تجهیزات تخصصی	سرمایه‌گذار
بهره‌برداری	سرمایه‌گذار
تقاضای بازار	مشترک
ریسک‌های حاکمیتی	دولت

مزیت کلیدی: ایجاد دارایی پایدار برای دولت بدون تأمین مالی مستقیم.

۴. مشارکت عمومی-خصوصی (PPP – DBFOM Exhibition)

ساختار

- بخش عمومی (منطقه آزاد): زمین، مجوزها، حمایت نهادی و زیرساخت‌های حاکمیتی
- بخش خصوصی: طراحی، ساخت، تأمین مالی، بهره‌برداری و نگهداری

درآمد و ریسک

- تقسیم درآمد مبتنی بر عملکرد (Performance-Based Revenue Sharing)

- ریسک سیاسی و مقرراتی: بخش عمومی
- ریسک عملیاتی و هزینه‌ها: بخش خصوصی
- ریسک تقاضا و ارزش: مشترک با مکانیسم تعدیل

مناسب برای: پروژه‌های بزرگ مقیاس با مشارکت چند سرمایه‌گذار داخلی و خارجی.

۵. قرارداد مدیریت و بهره‌برداری نمایشگاهی (Exhibition Management Contract)

ساختار

- مالکیت زیرساخت: منطقه آزاد یا سرمایه‌گذار
- بهره‌برداری حرفه‌ای: اپراتور نمایشگاهی بین‌المللی (عضو UFI)

ویژگی‌ها

- حق‌الزحمه ثابت مدیریت
- پاداش متغیر مبتنی بر KPIها (ضریب اشغال سالن، تعداد رویداد، درآمد غیرنمایشی)
- دوره قرارداد: ۱۰-۱۵ سال

مناسب برای: انتقال دانش، برندینگ بین‌المللی و افزایش سریع تقویم رویدادها.

چارچوب حقوقی، تضمین‌ها و حل اختلاف

مبانی حقوقی

- قانون مناطق آزاد تجاری-صنعتی
- قانون جذب و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی (FIPPA)
- مقررات ارزی و گمرکی مناطق آزاد

آزاد سود و اصل سرمایه

- معافیت‌های مالیاتی مناطق آزاد
- تضمین اعتبار مجوزهای بهره‌برداری نمایشگاهی
- حمایت نهادی در هماهنگی با فرودگاه و مراجع امنیتی

حل اختلاف

۱. مذاکره مستقیم
۲. میانجی‌گری تخصصی پروژه‌های زیرساختی
۳. داوری بین‌المللی (ژنو یا سنگاپور - کنوانسیون نیویورک)

جمع‌بندی راهبردی

این بسته قراردادی با توزیع متوازن ریسک، شفافیت حقوقی و انطباق با استانداردهای جهانی صنعت نمایشگاه، زمینه جذب سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی، اپراتورهای معتبر نمایشگاهی و صندوق‌های زیرساخت را فراهم کرده و اجرای پایدار شهر نمایشگاهی بین‌المللی شهر فرودگاهی امام خمینی (ره) را تضمین می‌نماید.