



## سياسة الاسكان في ماليزيا ومكانية الافادة منها دراسة تاريخية اقتصادية

م. ماهر جبار الخليلي

ديوان الوقف الشيعي

كلية الامام الكاظم عليه السلام

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ (وَلَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ) (1) صَدَقَ اللَّهُ الْعَلِيِّ الْعَظِيمُ

### المقدمة

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد المرسلين وخاتم النبيين محمد الطاهر الامين والبيته الطيبين الطاهرين واصحابه المنتجبين .

ان الكتابة عن المبادئ والقيم هي مسعى بناء الاجيال وصناع المستقبل، والتاريخ يشهد بكثير من النماذج التي تحلت وتسلحت وتأسلت بمبادئ وقيم ومثل عليا أسهمت بشكل كبير في بناء اوطانها، والكتابة التاريخية التي تختص بهذه التجارب أصبحت في المجتمعات العالمية من أهم المواضيع التي تتال اهتمام المختصين وغير المختصين نظرا لما تتضمنه من عناصر قوة للمجتمع، لاسيما من ناحية الافادة من الاخطاء وكسب الايجابيات والبناء عليها للنهوض والانطلاق نحو المستقبل بخطوات اكثر ثباتا واكثر عقلانية واسرع وتيرة .

تعد دراسة التجارب العالمية في مختلف الصعد مهمة جدا لكل بلد يريد النهوض ومواكبة التطور ، وعند دراسة التجربة الماليزية في التحديث والتنمية يتضح للباحثين مدى اهمية هذه التجربة وعمق الدروس التي يمكن الافادة منها .

العوامل التي ادت الى نجاح التجربة الماليزية دراسة كبيرة وصعبة على مختلف الصعد ولكننا في هذه الدراسة القصيرة تناولنا جزءا من تلك التجربة العملاقة يتعلق بشأن السياسة التي اتبعتها الحكومة الماليزية خلال عقدي الثمانينيات والتسعينيات من القرن العشرين في قطاع الاسكان وادت في النهاية الى نتائج عالية الدقة ونجاح منقطع النظير .

قسّمت الدراسة الى ثلاثة مباحث تناول الاول منها نبذة جغرافية واجتماعية وسياسية عن ماليزيا بغرض تعريف القارئ والباحث الكريم بهذه الدولة اما المبحث الثاني فقد اختص بالتطور التاريخي للمخطط الاقتصادية وتأثيرها على سياسة الاسكان فيما تناول المبحث الثالث نتائج السياسات الحكومية والقرارات الاقتصادية المتعلقة بالسياسة الاسكانية واهميتها .

خرجت الدراسة بجملة من التوصيات تتعلق بالدروس المستفادة من هذه التجربة القيمة ومكانية الافادة منها في العراق لاسيما وان الظروف مؤاتية جدا لتطبيق بعض الاسس والمبادئ التي استندت عليها التجربة الماليزية .

وختاماً لا يدعي الباحث بانه توصل الى نظريات مثبتة لا يمكن تغييرها وانما هي وجهة نظر ومساهمة متواضعة في رفد الباحثين براء وافكار من نوع جديد ولهم كل الحق في الاخذ بها او مناقشتها واعطاء



الملاحظات عليها سائلا المولى عز وجل ان يوفق جميع القائمين على هذا المؤتمر الى الخير والصلاح انه سميع مجيب.

## المبحث الاول

### التكوين الجغرافي والسياسي والاجتماعي لماليزيا

لم تكن دولة ماليزيا دولة واحدة عبر التاريخ وانما اندمجت من عدة مقاطعات وممالك ومستعمرات برعاية وهندسة بريطانية فبرزت للعالم دولة جديدة سميت (اتحاد المالايو) ونالت استقلالها عن الحكم البريطاني في 31 اب 1957م، تبع ذلك انضمام أراضي المستعمرات البريطانية الاخرى (سنغافورة وصباح وسارواك) فأعيد تسمية الدولة الجديدة الموسعة باتحاد ماليزيا وذلك عام 1963م، ولكن في عام 1965م طردت سنغافورة من الاتحاد لتصبح دولة مستقلة ومنفصلة<sup>(2)</sup>.

يتميز المجتمع الماليزي بانه متنوع للغاية وغير متجانس تنتشر فيه الكثير من الثقافات والأديان واللغات والتي تساهم في فسيفساء ثقافية غنية للدولة، كان هنالك قبول لهذا التنوع ولم تكن هنالك محاولات رسمية أو شعبية لخلق تجانس ثقافي، ويعد الإسلام الدين الرسمي للاتحاد الماليزي مع وجود ضمان لممارسة الطقوس والعادات والماراسيم لكل الديانات الأخرى في سلام ووثام .

#### اولا : نظرة جغرافية :

تقع ماليزيا في جنوب شرق قارة آسيا وهي مكونة من تسع ممالك واربع ولايات وثلاثة أقاليم اتحادية، وتبلغ مساحتها الكلية 329,845 كم<sup>2</sup> (2م127,354) وعاصمتها الاتحادية كوالالمبور<sup>(3)</sup>. الأقاليم الاتحادية الثلاثة هي "أقليم كوالالمبور وأقليم لابوان وأقليم بوتراجايا " والممالك التسع هي: "جوهور وكيداه (قدح) وكيلانتان وبرليس وباهانج وبيراك وسيلانجور وملقا وترينجانو" اما الولايات الاربعة فهي " صباح وسارواك ونيجييري سمبيلان وبينانج" يكون فيها (حاكم ولاية) يتصرف بناء على نصيحة من الحكومة المحلية في الولاية<sup>(4)</sup>.

من ناحية التكوين الجغرافي فهي عبارة عن ثلاثة اجزاء احدهما غربي والاخر شرقي يفصل بينهما بحر الصين الجنوبي، الغربي يتكون من شبه الجزيرة الماليزية والتي تعرف ايضا ماليزيا الغربية، اما الجزء الشرقي المعروف أيضاً باسم ماليزيا الشرقية يضم اقليمي صباح وسارواك، والجزء الاخير عبارة عن مجموعة من الجزر الصغيرة المتناثرة في البحر<sup>(5)</sup>.

#### ثانيا : تقسيم السلطات في الدستور :

الدستور الماليزي مميز وفريد في تفاصيله ، صلاحيات ادارة الدولة بيد الحكومة الاتحادية يرأسها رئيس الوزراء، الذي يفوز حزبه في الانتخابات على مستوى الدولة ويمتلك صلاحيات واسعة، مع وجود حكومات محلية للولايات، يرأس كلاً منها رئيس الوزراء الذي يفوز حزبه في الانتخابات على مستوى الولاية<sup>(6)</sup>.

تضمن الدستور مائة وثلاثة وثمانين (183) مادة جرى تصنيفها الى خمسة اجزاء تناول الاول منها تقسيم الولايات والمسائل الدينية والقانون الاتحادي ، اما الجزء الثاني فقد تضمن مواداً تتعلق بالحقوق الاساسية لمواطن المالايو ، في حين تناول الثالث موضوع الهوية الوطنية ، وتطرق الرابع الى مسائل



الاتحاد وصلاحياته واخيرا تناول الجزء الخامس الولايات والتنظيمات الفرعية وصلاحيات السلطة التشريعية والتنفيذية في الولايات وعلاقتها بالاتحاد<sup>(7)</sup>.

#### السلطة التنفيذية:

تمثلت في الملك ومجلس الوزراء ويتم انتخاب الملك من قبل مؤتمر الحكام<sup>(8)</sup> لمدة خمسة اعوام ويعد الرئيس الاعلى للاتحاد، ومن اجل ان يكون مؤهلا للانتخاب لابد ان يكون احد الحكام التسعة الوارثين<sup>(9)</sup>.

#### السلطة التشريعية:

ترتكز على وجود برلمان مكون من مجلسين مجلس الشعب (ديوان راكيات **Dewan Rakiat**)<sup>(10)</sup> الذي يكون بالانتخاب ،ومجلس الشيوخ (ديوان نيكارا **Dewan Negara**)<sup>(11)</sup> الذي يكون بالتعيين.

#### السلطة القضائية :

تتألف السلطة القضائية من المحكمة الاتحادية ومحكمة الاستئناف والمحكمة العليا في شبه جزيرة ماليزيا والمحكمة العليا في صباح والمحكمة العليا في ساراواك، ويعد (قاضي القضاة) بمثابة رئيس السلطة القضائية ويتم تعيينه وتعيين رئيس محكمة الاستئناف وقاضي قضاة المحاكم العليا ، وقضاة المحكمة الاتحادية ومحكمة الاستئناف من الملك بناءً على اقتراح رئيس الوزراء بعد استشارة مؤتمر الحكام ،وللسلطة القضائية القدرة على تحديد ومراقبة شرعية القوانين كما ان لها سلطة تفسير الدستور الاتحادي وداستير الولايات<sup>(12)</sup>.

### **ثالثا : المجتمع الماليزي**

لابد من الاشارة الى العناصر الرئيسة المكونة للمجتمع الماليزي فالمالايو القومية الاكثر عددا وانتشارا تكلمون لغة البهاسا ويدينون بالاسلام على المذهب الشافعي ، والماليزيون من اصل صيني يمثلون العرق الثاني في ماليزيا من ناحية العدد والتاثير يتكلمون الصينية ويدينون بالبوذية في الغالب مع وجود الطاوية، اما العرق الثالث والمهم في المجتمع الماليزي هم الماليزيون من اصل هندي يتكلمون الهندية ويدينون بالهندوسية مع وجود للاسلام<sup>(13)</sup>.

خط السير للمجتمع الماليزي لغاية عام 1957م أشر تزايد ونمو وتطور العنصر الصيني على حساب باقي الفئات، والذي كان له تاثير كبير على تغير الديموغرافية الماليزية، فقد زاد الصينيون عام 1957م بنسبة 8% عن باقي الفئات بينما أشرت جميع الفئات الاخرى انخفاضاً واضحاً<sup>(14)</sup>.

اما بعد الاستقلال فقد تغيرت الاوضاع ،فأن حجم التأثير السياسي لعنصر المالايو وقدرتهم على الحد من تفوق العناصر الاخرى ازداد بشكل واضح، والمالايو في غالبيتهم من المسلمين ان لم يكن جميعهم، ولديهم ارتباطا وثيقا وشعورا حقيقيا بالانتماء للمجتمع الاسلامي يعزز شعور قوي بالهوية العرقية<sup>(15)</sup>.



## المبحث الثاني

### التطور التاريخي للسياسة الإسكانية

فرضت الحكومة الاتحادية في ماليزيا بعد الاستقلال سياسات معينة لحل مشكلة السكن، وفي مقدمتها تخفيض الفوائد وتحسين الخدمات الفنية لعدد من المساكن، كما فرضت على حكومات الولايات توفير أراضي الدولة بشروط ميسرة وتعبيد الطرق الرئيسية وإنشاء مجاري الصرف الصحي الرئيسية ومد أنابيب المياه على جانب الطريق مجانا<sup>(16)</sup>.

جرى تنفيذ هذه السياسة بعد دراسة الموارد المالية والفنية لحكومات الولايات وتأمين الجوانب القانونية والدستورية من السكن والإقامة، إذ تخضع لاختصاص كل حكومة ولاية على حدة.

استعرضت وزارة الإسكان عام 1961م سياسة الإسكان والشروط التي وضعت :

1) زرع الثقة بالسياسة السكانية والاستعداد للتخطيط والتصميم للسكن منخفض التكلفة بدءا من الموقع والخدمات المساعدة فضلا عن الإشراف على المشروع بأكمله.

2) تأمين القروض اللازمة لتطوير المواقع المختارة والخدمات المساعدة بما يساعد المستأجر وكل حالة على حدة حسب الاحتياجات والامكانيات .

3) يتم تطبيق الامتيازات وفق أربعة نماذج تشمل مخططات لأنواع متعددة من السكن<sup>(17)</sup>، باستثناء البيوت الخشبية للصيادين، إذ كانت تكلفة الموقع والخدمات المساعدة لا تتجاوز 25٪ من التكلفة الإجمالية<sup>(18)</sup>.

لم تحظى هذه السياسات على المستوى التطبيقي بالدعم المطلوب فتلكت أغلب المشاريع في هذا المضمار وكان النجاح محدود جدا في تنمية قطاع الإسكان للفقراء وذوي الدخل المحدود ، واستمرت الفوارق الطبقيّة بالتصاعد ونتج عن ذلك سخط واستياء كبيرين عند أبناء المالايو خاصة لارتفاع نسبة الفقر بينهم .

في بداية عقد السبعينيات جرى تبني السياسة الاقتصادية الجديدة (New Economic Policy) <sup>(19)</sup> والتي أسهمت في تطور مهم لقطاع الإسكان في ماليزيا، لأنها وفرت اسس وقواعد بناء هذا القطاع ، وساعدت في ايجاد مطورين ومستثمرين من القطاع الخاص لكسب أرباح معقولة في البداية ثم ازدهرت لتكون ارباح هائلة فيما بعد<sup>(20)</sup>.

سياسة الـ (NEP) <sup>(21)</sup> أسهمت بشكل كبير في التمدن والتحضر للمجتمع الماليزي واستطاعت خلال عقدين من الزمن من توطين الكثير من العوائل في مساكن أصبحت العصب الاساس لنمو الصناعة والتجارة الماليزية وفق سياسة الاحتواء والتشجيع والتحفيز على الانتاج والعمل الدؤوب وزيادة الكفاءات والقدرات<sup>(22)</sup>.

في العديد من البلدان النامية يعد التحضر واحدا من العوامل المؤثرة في الاعمال التي تحفز النمو ليس فقط في القطاعات الحديثة ، ولكن تسهم أيضا في الطلب الحاد في المساكن بين المجموعات المنخفضة والمتوسطة الدخل في المدن والمناطق الحضرية الأخرى والتجمعات وقد تم الاعتراف بقطاع الإسكان باعتباره عنصرا أساسيا حيويا للأنشطة الاقتصادية في عملية التحديث وتعزيز النمو الاقتصادي والاجتماعي للأمة<sup>(23)</sup>.



في عهد مهاتير محمد (1981-2003م) انتهجت الحكومة الماليزية سياسة التحديث على الصعد كافة ومنها قطاع الإسكان ، وفي الوقت الذي استمرت فيه سياسة الـ (NEP) استخدم مهاتير مهارته القيادية في تصحيح المسار الاقتصادي للدولة من خلال سلسلة من الاجراءات والتشريعات والقرارات المهمة<sup>(24)</sup>.

جاء الركود الاقتصادي وانهيار أسعار السلع الأساسية منذ بداية عقد الثمانينيات ليزيد من مشاكل الحكومة لذلك كثفت جهودها لتعزيز الاقتصاد من خلال عدم تشجيع الصناعات ذات الاستهلاك العالي لرأس المال والتوجه نحو تحسين الصناعات المحلية جودة والانتقال الى السلع الصناعية الثقيلة او التحويلية والعمل على زيادة التصدير ويجاد الاسواق الجديدة وكذلك محاولة ايجاد المناخ المناسب للمستثمرين الأجانب<sup>(25)</sup>.

اتخذ مهاتير محمد في نيسان 1985م بعض التدابير المهمة من أجل تحفيز نمو القطاع الخاص أسهمت في انعاش الاقتصاد منها توفير الضمانات الكافية والائتمان عبر الدعم المالي لشركات الضمان، كما تم تخفيض الاحتياطات القانونية من 5% إلى 4% وخفضت المصارف أسعار الفائدة على القروض من 11,25% إلى 10,25%، وضخ المصرف الوطني الماليزي يقدر بنحو 1,5 مليار رنكت ماليزي إلى الاقتصاد لتحفيز التعاملات الأجنبية<sup>(26)</sup>.

بعد انتهاء سياسة الـ (NEP) تبنت الحكومة الماليزية بقيادة مهاتير سياسة اخرى اطلق عليها سياسة التنمية الوطنية 1991-2010م والتي أكدت على تحقيق النمو السريع ووزيادة وتيرة التصنيع والتغيير الهيكلي في الاقتصاد نحو تقليل الكلف وزيادة الانتاج والتصدير والارباح<sup>(27)</sup> هدفت سياسة التنمية الوطنية تمكين مجتمعات السكان الأصليين من التمتع بثمار التنمية ولتحقيق ذلك يجب على السكان الأصليين المشاركة على قدم المساواة في الإنتاجية الحديثة للتكنولوجيا في كل من الحكومة والقطاع الخاص<sup>(28)</sup>.

كانت معدلات النمو بازياد مما تطلب تسريع برامج الإسكان بشكل مدروس حتى لا يحصل تفاوت طبقي وسكاني، وبما ان الخطط السابقة هدفت الى القضاء على الفقر ومحاولة ايجاد توازن عرقي بين فئات المجتمع فقد ركزت الحكومة الماليزية في هذه المرحلة على تسكين وتوطين الفئات محدودة الدخل من خلال تشجيع بناء المساكن منخفضة التكلفة<sup>(29)</sup>.

سياسة التنمية الوطنية 1991-2010م احدثت تحولا في استراتيجية الاقتصاد الماليزي والاسس التي جرى العمل على تثبيتها في عقد الثمانينيات من خلال سياسة مهاتير انت ثمارها في التسعينيات لاسيما سياسة النظر الى الشرق وسياسة الخصخصة ثم الانتقال الى مبدأ "السوق الحر" وإعادة الهيكلة والتغيير العام لمواءمة السوق مع السياسات الجديدة<sup>(30)</sup>.

في الخطة السادسة (1991-1995م) تحسنت اوضاع الأسرة الماليزية بنسبة 2,7% ونما دخل الفرد بمعدل 1,6% من حيث القيمة الاسمية اذ وصلت الى \$6180 سنويا بحلول عام 1995م، في الوقت الذي كان حوالي 55% من الأسر الماليزية يقل دخلها عن \$799 سنويا<sup>(31)</sup>

على مر السنين ركزت برامج الإسكان ماليزيا على القضاء على الفقر وإعادة هيكلة المجتمع من خلال التكامل بين الجماعات العرقية المختلفة، وقد ركزت الحكومة على سياسة الاستيطان لمواكبة





النمو - الاقتصادي السريع في ماليزيا لتحقيق نوعية حياة أفضل لشعبها فضلا عن وجود هدف أكبر وهو الحفاظ على الغابات التي تمثل النظام البيئي الاستراتيجي للأجيال المقبلة.<sup>(32)</sup> على هذا النحو أصبح دور القطاع الخاص أكثر أهمية وأسفر عن تشكيل لجنة استشارية بشأن الإسكان والبناء بين القطاعين العام والخاص، عملت بشكل علمي على مدى ثلاثة عقود وأسهمت بشكل فاعل في زيادة الوتيرة التنموية لمشاريع الإسكان التقليدية من الوحدات السكنية والبلدات، والمجمعات التجارية الشاهقة ومراكز التسوق والملاعب ودور العرض الفني والمستشفيات والحدائق العامة والمناطق الصناعية<sup>(33)</sup>.

ثم اطلق الدكتور مهاتير رؤية واستراتيجية طويلة الامد اطلق عليها (رؤية 2020) وهي عبارة عن تصورات لخطة استراتيجية طموحة والتي تتوقع أن توصف ماليزيا في عام 2020م بأنها واحدة من الدول المتقدمة بشكل كامل<sup>(34)</sup>.

من النجاحات التي حققها مهاتير قبل التسعينيات ارتفاع مستوى محو الأمية الى 83% من مجموع السكان، وقد أعطى هذا المستوى العالي الثقة بالخطط والمناهج التي سار عليها رئيس الوزراء ولذلك كان هناك تجاوب شعبي ورسمي مع الرؤية الجديدة، والجميع كان يحدوهم الامل بان تصبح حقيقة واقعة، وفي ذلك أشار مهاتير قائلاً "عندما طرحت رؤيتي لأول مرة كان هناك بعض الشك فيما إذا كان الناس في هذا البلد سيقبلون بها ولكن أصبح من الواضح الآن ان هذه الرؤية هي امل كل الماليزيين"<sup>(35)</sup>.

### المبحث الثالث

#### النتائج الجيدة لخطة الإسكان الماليزية

يبلغ عدد سكان ماليزيا 23270000 مليون نسمة وفقا للتعداد الوطني لعام 2000م مقابل 18380000 مليون نسمة في عام 1991م<sup>(36)</sup>.

وجهت الحكومة الماليزية سياستها نحو توفير معيشة متوازنة ومتناغمة للمجتمع من خلال إنتاج المساكن بأسعار معقولة وجيدة، مع مشاركة مؤسسات القطاع الخاص في خططها التنموية على ضوء استراتيجية محددة لعلاقة عمل دائم ودعم متبادل بين القطاعين العام والخاص وهذا من شأنه دفع الاقتصاد إلى نقلة نوعية في التنمية والتقدم<sup>(37)</sup>.

برامج الإسكان في خطتي ماليزيا الرابعة والخامسة (1981-1986م) (1986-1991م) تضمنت توزيع الجهد بين القطاعين العام والخاص وأصبح الهدف الاساس هو حل الجزء الاكبر من مشكلة السكن ولذلك حدد رقم 495000 وحدة منزلية لآبد من انشاؤها خلال هذه المرحلة وماتحقق في نهاية المطاف مانسبته 70,6% من المستهدف للمنازل منخفضة التكلفة<sup>(38)</sup>.

استهدفت الخطة بناء 725000 وحدة منزلية ذات التكلفة المتوسطة ماتحقق 180200 وحدة منزلية بما نسبته 25% من المخطط، في حين استهدفت الخطة بناء 26300 وحدة منزلية من المساكن عالية التكلفة ماتحقق 800 وحدة فقط مانسبته 3,7% من المخطط<sup>(39)</sup>.

تعكس هذه الارقام بشكل واضح التلكؤ الحاصل في تطبيق خطط الاسكان وتقادم هذه المشكلة على الرغم من كل الجهود المبذولة في حلها من الحكومة والقطاع الخاص .



عند مراجعة المعلومات المقدمة انفا وما جرى تناوله في الاوراق السابقة يعطينا صورة واضحة ومميزة عن طبيعة عمل الحكومة الماليزية وجديتها العالية في معالجة هذه المشكلة الحيوية ، وايضا هناك دائما معلومات دقيقة متوفرة عن حجم المشكلة واهميتها في منطقة عن اخرى وهناك اشراف مستمر ومراقبة حيوية لكل الفعاليات المتعلقة بهذه المشكلة ، كما يمكن تأشير ان حقبة الثمانينيات شهدت اجراءات عديدة ومستمرة من الحكومة الماليزية ولكنها في النهاية لم تستطع معالجة المشكلة من جذورها لذلك كان لابد من اتخاذ اجراءات جديدة .

قدمت الحكومة مقترحا إلى المجلس الاحتياطي الاتحادي بإعفاء المشتريين للمنازل (بتكلفة أقل من 100000 رنكت (\$40000) من دفع الرسوم حتى 31 كانون الأول 1990م، كما جرى تمويل الإسكان أيضا من المؤسسات التجارية الخاصة والجمعيات التعاونية المختلفة وشركات التمويل الخاص بقروض ميسرة لكل شرائح المجتمع بما فيهم موظفي الحكومة وبصرف النظر عن الحصول على المرافق من المنازل المملوكة للحكومة، ويمكن أيضا الحصول على قرض ميسر عند 4% من الحكومة لشراء منزل<sup>(40)</sup>.

بدأ الاقتصاد الماليزي يستعيد عافيته مع بداية العقد التسعيني، اذ شهد نضجا متاميا من حيث المفاهيم والاسس واصبحت العقلية التي تدار بها الدفة عقلية جديدة ونوعية ومتطورة ، وكان للقطاع الخاص الناجح دور كبير ومؤثر في تنفيذ وتحقيق الاهداف المخططة ، وانعكس هذا الامر بشكل جلي على قطاع الاسكان لاسيما في مشاريع المنازل منخفضة التكلفة لحل المشكلتين معا القضاء على الفقر والتوازن العرقي بين فئات المجتمع<sup>(41)</sup>.

خلال مدة الخطة السابعة (1996-2001م) جرى تنفيذ برامج مختلفة لتطوير المساكن في المناطق الحضرية والريفية وكان الأداء العام لبرامج الإسكان مشجعة ومتجاوزا المستهدف في الخطة وذلك لأن كلا من القطاعين العام والخاص قام باداء ادوار مهمة، ففي الوقت الذي ركز فيه القطاع الخاص أكثر على الطلب الكلي في السوق، أسهم القطاع العام في توفير مساكن للبيع او للايجار إلى الفئة ذات الدخل المنخفض وموظفي القطاع العام<sup>(42)</sup>.

اعتمدت برامج الإسكان في هذه المرحلة على أساس مفهوم المستوطنات البشرية، إذ تم توفير مجمعات سكنية متكاملة مع المرافق المجتمعية والترفيهية ، وتنفيذ برامج الخدمات الاجتماعية الأخرى مثل خدمات السلطات المحلية والإطفاء والإنقاذ وخدمات المكتبات والمعلومات والبرث والرياضة والثقافة وكذلك تنمية الأسرة والمجتمع من أجل تحسين الرفاه العام للشعب<sup>(43)</sup>.

استمر إعطاء الأولوية لتطوير المنازل المتوسطة ومنخفضة التكلفة بمشاركة القطاعين الخاص والعام وجرى تكثيف الجهود في تنفيذ برامج الإسكان لتلبية الطلب المتزايد، واستمر توفير الخدمات الاجتماعية الأخرى والتوسع في تحسين نوعية الحياة، وغرس القيم الإيجابية وتشجيع الاعتماد على الذات<sup>(44)</sup>.

النجاح حالف خطط التنمية الاسكانية في برامج الخطة السابعة الحكومية بما يتعلق بالقطاع العام اذ كان من المخطط بناء 800000 وحدة منزلية خلال حقبة الخطة تلبية للاحتياجات السكنية ، فتحقق ما مجموعه 859480 وحدة منزلية بما نسبته 107.4% من المستهدف في الخطة وهذا يعكس النشاط الواسع والهمة العالية والاشراف الجيد<sup>(45)</sup>.



اما القطاع الخاص فقد حددت له الخطة السابعة بناء 570000 وحدة منزلية من النوع منخفض التكلفة، فتحقق رقما يفوق المخطط بكثير اذ جرى بناء 737856 وحدة منزلية بما نسبته 129,4% من المستهدف، اما الانواع الاخرى من المنازل ذات الكلف المتوسطة والعالية فقد استطاع القطاع الخاص انجاز واستكمال ما مجموعه 554458 وحدة منزلية بما نسبته 291.8% من المستهدف في الخطة وهذا يعكس المساهمة الفاعلة والكبيرة للقطاع الخاص في تدوير عجلة الاقتصاد والالتزام بالمخطط الحكومية وأشر ايضا نجاح الحكومة الماليزية في توجيه دفعة القطاع الخاص نحو التحديث والتنمية بشكل متوازن بين مصالح الطرفين<sup>(46)</sup>.

من التدابير الحكومية المهمة التي أسهمت بشكل فاعل في هذا النجاح وتسريع تنفيذ برنامج الإسكان خصوصا الإسكان منخفض التكاليف تضمنت توسيع مشروع الصناديق الدوارة للسكن منخفض التكلفة ((Low-Cost Housing Revolving Funds (LCHRF)) ليشمل القطاع الخاص بهدف تنفيذ مشاريع جديدة ، كما وانشئت في عام 1997 "الشركة الوطنية للإسكان ماليزيا" وادخلت نظام التسعير الجديد ، وأسست SPNB برأسمال قدره 2 مليار دولار ماليزي زيادة المعروض من المنازل التي تكلف 150000 دولار ماليزي وأقل<sup>(47)</sup>.

وقدر العدد الإجمالي للعقارات السكنية غير المباعة بـ 93500 وحدة منزلية ولاجل ذلك أطلقت الحكومة وجمعية الإسكان في ماليزيا (REHDA) عدة حملات لتشجيع ملكية المنازل للمساعدة في تقليل تراكم المخزون ، وجرى إطلاق أول حملة في 12 كانون الثاني 1998م، لمدة شهر واحد، واستمرت هذه الحملات تباعا مع تشجيع ونظام حوافز ودعاية كبيرة واعلانات مشجعة، لاسيما مع الحملة الثانية تضمنت الحوافز الإعفاء من رسوم الدمغة وكذلك الحد الأدنى لسعر الخصم من 5% بالنسبة للمنازل التي تكلف 100000 رنكت أو أقل، و 10% للعقارات التي تكلف فوق 100000 رنكت<sup>(48)</sup>.

كما عرضت المؤسسات المالية أيضا حوافز مثل أعلى هامش للتمويل ما يصل إلى 95%، التنازل عن رسوم المعالجة وزيادة فترة سداد تصل إلى 30 عاما ، وخفضت الرسوم القانونية أيضا للمبيعات واتفاقيات القروض<sup>(49)</sup>.

وفي 30 حزيران 2000م جرى تخفيض عدد من العقارات السكنية غير المباعة إلى ما يقدر بنحو 45500 وحدة منزلية منها 9700 وحدة من الشقق<sup>(50)</sup>.

### الخاتمة

بعد هذا الاستعراض لمجمل السياسات الحكومية المتعلقة بالسياسة الاسكانية يمكننا الخروج ببعض الاستنتاجات يعتقد الباحث انها تمثل اسسا عامة يمكن الركون والاعتماد عليها لاية تجربة جديدة تريد ان تقتدي بنظيرتها الماليزية :

- 1) توحيد الاهداف بين القطاعين العام والخاص وتقسيم الادوار بينهم وتحديد الاولويات مما ساهم بتسريع اعمال كل طرف ونجاح الخطط القصيرة المعدة لكل هدف .
- 2) الاشراف الفعال من الحكومة الاتحادية والمتابعة المستمرة .
- 3) دقة المعلومات المتوفرة على طاولة صانعي القرار بالارقام والدلالات المتعلقة بها.





- 4) شمول جميع فئات المجتمع الماليزي باعراقه وقوميات المختلفة وايضا بطبقاته دون اهمال اية فئة او طبقة وحسب احصائيات وارقام دقيقة .
- 5) شمول المناطق الريفية بالخطط الحكومية المتبعة بالاسكان مما ساهم بشكل كبير تحسين اوضاعهم
- 6) التركيز في الخطط المعدة مسبقا للمشاريع الاسكانية على البنى التحتية والمرافق العامة والمرافق الترفيهية والخدمات الرئيسية .
- 7) السياسة الاسكانية بمجملها لم تكن منفصلة ابدا عن الاستراتيجية الحكومية لاصلاح الاقتصاد وتنمية المجتمع.
- يمكن القول بشكل عام هذه من أهم النتائج التي توصل اليها الباحث والتي يمكن صياغتها على شكل توصيات نهائية للمؤتمر تتفع صانعي القرار في العراق للاخذ بها والاستناد عليها وترجمتها الى سياسات نافذة مع الاخذ بالحسبان الظروف والامكانيات والقوانين السائدة والادوات المتوفرة في انجاح تلك السياسة وهذا الامر ليس بصعب المنال .

### الهوامش

- (1) آل عمران 104
- (2) Abdul Razak Baginda, **Governing Malaysia**, Malaysia Strategic Research Centre, Kuala Lumpur, 2009, p.92.
- (3) جودة حسنين جودة ، جغرافية اوراسيا الإقليمية ، منشأة المعارف ، الاسكندرية، 2000م، ص531.
- (4) مسعود الخوند ، الموسوعة التاريخية الجغرافية ، ج18 ، الشركة العالمية للموسوعات ، لبنان ، 2004م ، ص174 ؛
- Zakaria Bin Ahmad, **Malaysia " Encyclopædia Britannica**, Encyclopædia Britannica Online Library Edition, Inc., Web.5, 2012, p.14.
- (5) جودة حسنين جودة ، المصدر السابق ، ص532 .
- (6) Abdul Rashid Moten, **Government and Politics In Malaysia**, CENGAGE Learning, 2008, pp.7-12
- (7) للمزيد ينظر: الموقعين الالكترونيين:  
www.Eur.nl / frg/ iac/ armenia / constitute / constit/ malaysia / malays -e 2003 , pp1-18 ؛  
[www.forumfed.org/pubs/ara/constitution\\_malaysia.pdf](http://www.forumfed.org/pubs/ara/constitution_malaysia.pdf)
- (8) مؤتمر الحكام (السلطين): ويعرف رسميا باسم مجلس (راجا - راجا) وهو هيئة رسمية تم تاسيسها بموجب المادة(الثامنة والثلاثين) من الدستور ويتالف من (تسعة) ملوك وراثيين و(أربعة) حكام غير وراثيين ويتم حضور اجتماعاته من قبل الملك ورئيس الوزراء نيابة عن الحكومة الفيدرالية وجميع حكام الولايات مع رؤساء الوزراء ويقوم هذا المجلس باختيار ملك مرة كل خمس سنوات. للمزيد ينظر:  
Jayum A. Jawan, **Malaysian Politics and Government**, Shah Alam-Malaysia: Karisma Publications, 2003, p.65.
- (9) يتم انتخاب الملك عبر اقتراع سري وكذا الحال بالنسبة لنائب الملك ، ولايمارس نائب الملك اية سلطات في حالة وجود الملك ولكنه يكون على استعداد دائم لشغل منصب الملك ،ومن مهام الملك الرئيسية(تعيين رئيس الوزراء ،تعيين القضاة في المحكمة الفيدرالية والمحكمة العليا بناءً على اقتراح رئيس الوزراء ،تعيين



- رئاسة القوات المسلحة ، تعيين الوزراء استنادا على اقتراح رئيس الوزراء ، تعيين حكام الولايات والقضاة والسفراء . للمزيد ينظر : Abdul Rashid Moten, Op Cit, p.25.
- (10) مجلس الشعب (Dewan Rakiat): ويتألف هذا المجلس من (مئة وثمانية وتسعين عضو) موزعين على الممالك والولايات بنسب محددة وتبلغ مدة عمله خمسة اعوام، الشخص الذي يترأس المجلس يدعى (رئيس المجلس) ويتم انتخابه من قبل اعضاء المجلس ، ويتم اختيار نائبي رئيس المجلس بنفس الطريقة ويتولون منصب رئاسة المجلس في حالة غياب رئيس المجلس ويتم الاشراف على الالية الدائمة للمجلس من قبل كاتب المجلس الذي يتم تعيينه من قبل الملك ويمكن اقالته من منصبه بنفس الطريقة التي يتم فيها اقالة القضاة . للمزيد ينظر : الموقع الالكتروني:
- www . Government – parliament – Dewan Rakiat , 2003
- (11) مجلس الشيوخ ديوان نيكارا (Dewan Negara): يضم (واحد وسبعون عضوا) منهم (اربعون عضوا معينون من قبل الملك) اما العدد المتبقي من الاعضاء فيتم انتخابهم من قبل الهيئات التشريعية في الولايات ، ولكل ولاية ممثلين اثنين وينتخب رئيس مجلس الشيوخ ونائبه بطريقة مشابهة لانتخاب رئيس مجلس النواب ونائبه ، كما يتم تعيين (الكاتب) في مجلس الشيوخ بنفس طريقة مجلس النواب وتبلغ مدة عضوية عضو مجلس الشيوخ ثلاثة اعوام ولاتتأثر بحل البرلمان . للمزيد ينظر: الموقع الالكتروني : www.Government.Parliament.Dewan Negara .
- (12) Abdul Rashid Moten, Op Cit, p.44.
- (13) Abdul Razak Baginda, Op Cit .
- (14) R. Chander, **Population Census of Malaysia 1970**, Jabatan Perangkaan, Kuala Lumpur, Vol.1, 1977, p.272.
- (15) Leon Comber, 13 may 1969- The Darkest Day in Malaysian History, Marshall Cavendish Editions, Singapore, 2009, p.5.
- (16) **Ibrahim Wahab, Housing Strategies in Malaysia - A Review**, University Sains, Malaysia, Architecture and Planning, Vol.3, Riyadh,1991, pp.19-36.
- (17) اعتمدت ماليزيا قانون المدن والتخطيط الريفي 1976 الذي يتطلب من جميع السلطات المحلية في ماليزيا لإعداد خطط هيكلية محلية لمناطقهم، خطة الهيكل هي وثيقة تحدد الإطار الاستراتيجي للتنمية المنشودة خلال حقبة من السنوات في المناطق المحلية ويجري اعداد قائمة بالمبادئ التوجيهية تكون داعمة للخطة.
- Ibrahim Wahab, Op Cit, p.21.
- (18) Viarus Jang and Lansad Ami, **A study on Local Housing Developers in Malaysia**, Department of Quantity Surveying, School of Housing, Building and Planning, Universiti Sains Malaysia, Penang, Malaysia, African Journal of Estate and Property Management Vol.1(5), May 2014, p.132.
- (19) <sup>(1)</sup> السياسة الاقتصادية الجديدة الـ (NEP) عبارة عن برنامج لمدة 20 عاما ينتهي في عام 1990م، وكان الهدف الاساس منها حل مشكلة التوترات العرقية بين السكان الأصليين وغير الأصليين (المالايو والصينيين) فضلا عن اهدافا مهمة اخرى مثل القضاء على الفقر من خلال رفع مستويات الدخل وزيادة فرص العمل لجميع الماليزيين. للمزيد ينظر :
- R. S. Milne Reviewed, **Malaysia-Beyond The New Economic Policy**, Asian Survey, Vol.26, No.12, University of California Press, (Dec.1986), p.54.
- (20) Viarus Jang and Lansad Ami, Op Cit, p.134.
- (21) لابد من التنويه ان الخطط الماليزية متدرجة ومحسوبة وفق نظام الخمسي والعشريني فالخطة الاولى الاولى تبدأ عام 1966-1971م والثانية 1971-1976م وهكذا ولكن الخطة العشرينية بدأت منذ عام



1971م -1991م وبذلك تكون خطة 1971-1976م الثانية في التسلسل العام للخطة والاولى في النظام العشريني.

- (22) R. S. Milne Reviewed, Op Cit, p.59.
- (23) معجزة شرق اسيا - النمو الاقتصادي والسياسات العامة ، تقرير البنك الدولي لبحوث السياسات العامة ، تر: عبد الله ناصر السويدي وآخرون ، مركز الامارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، ابو ظبي ، 2000م .
- (24) سعد علي حسين التميمي، تجربة التنمية الماليزية دراسة في الأبعاد السياسية والاقتصادية والاجتماعية، أطروحة دكتوراه فلسفة في العلوم السياسية ، كلية العلوم السياسية - جامعة بغداد ، 2004م .
- (25) Viarus Jang and Lansad Ami, Op Cit, p.136.
- (26) *New Straits Times*, Newspaper, 31 July, 1985.
- (27) سمير عبد الرسول العبيدي ، مهاتير محمد- الانموذج والتجربة، مجلة بحوث اقتصادية عربية، الجمعية العربية للبحوث الاقتصادية، السنة 15، العددان 43-44/صيف-خريف 2008م.
- (28) Viarus Jang and Lansad Ami, Op Cit, p.137.
- (29) Ibid, p.138.
- (30) Muhamad Bin Hamzah, **Housing Policy In Malaysia: Conditions, Perspectives and Islamic Values**, University of Leeds, Department of Sociology and Social Policy, 1997, p.34.
- (31) Muhamad Bin Hamzah, Op Cit, p.35.
- (32) Andrew C. Ezeanya, **Malaysian Housing Policy: Prospects and Obstacles of National Vision 2020**, Faculty of Arts, University of Malaya, Kuala Lumpur, 2004, p.1.
- (33) Andrew C. Ezeanya, Op Cit, p.3.
- (34) مهاتير محمد ، **خطة جديدة لاسيا** ، تر: فاروق لقمان ، بيلاندوك بوبليكيشن ، ماليزيا ، د.ت.
- (35) المصدر نفسه ، ص 46.
- (36) Andrew C. Ezeanya, Op Cit, p.4.
- (37) **Ibrahim Wahab**, Op Cit, p.23.
- (38) **Ibrahim Wahab**, Op Cit, p.24.
- (39) Ibid.
- (40) Andrew C. Ezeanya, Op Cit, p.7.
- (41) Muhamad Bin Hamzah, Op Cit, p.36.
- (42) **Ibrahim Wahab**, Op Cit, p.25.
- (43) Andrew C. Ezeanya, Op Cit, p.9.
- (44) Muhamad Bin Hamzah, Op Cit, p.36.
- (45) **Ibrahim Wahab**, Op Cit, p.26.
- (46) **Ibrahim Wahab**, Op Cit, p.26.
- (47) Ibid, p.26.
- (48) Andrew C. Ezeanya, Op Cit, p.9.
- (49) Ibid
- (50) **Ibrahim Wahab**, Op Cit, p.26.