

“房权换股权”富民合作社模式

——无锡城镇化中的拆迁、安置工作经验

文_赵学军

当前,中国正在大力推进工业化、城镇化、信息化与农业现代化建设。“四化”联动中,城镇化成为各级政府工作的热点与重点。各地的城镇化与农户拆迁、安置工作密不可分,极易产生矛盾,造成社会不稳定。无锡新区在加速城镇化进程中,创新出组建富民物业合作社、引导被拆迁农户以多余安置房的产权换取物业合作社的股权、加入合作社分享红利的模式,不仅让政府节约了土地资源、节省了安置资金,还为被拆迁农户开辟了一条获得持久性财产性收入的渠道,促进了农户增收。无锡创新的“房权换股权”的富民物业股份合作社模式,对其他地区的城镇化建设有一定的借鉴意义。

一、无锡新区创新的“房权换股权”富民物业股份合作社模式

近年来,无锡加快了城镇化脚步。在征地拆迁和安置农户过程中,一方面政府需要投入巨额资金,建造大批安置房屋;另一方面许多动迁农户得到超出自住的多套住房后,却又常常闲置,造成资源的浪费。为优化配置拆迁安置资源,无锡新区创新出了“房权换股权”的富民物业股份合作社模式。

2007年,无锡市全力推进太湖国际科技园建设,园区所在地的新安街道需要全区域、大范围、整体性拆迁,短期内筹集拆迁资金与建设安置住房的压力很大。为完成拆迁任务,缓解安置房的供需缺口,优化配置安置资源,无锡新区新安街道探索出组建以房权换股权的富民物业股份合作社、动员被拆迁农户将多余的安置房产权折价换为股权加入合作社、持股分红获得持久性财产性收入的工作思路。无锡新区确定了“政府引导、群众自愿、三年选定、保底分红”的基本原则,支持物业股份合作社的建设。物

业股份合作社将农户入股的资金投入到建造标准厂房、打工住宅楼、店面房、农贸市场等方面,通过市场运作赚取租金。加入合作社后,农户无论什么时候想得到安置房,都可以退出股权,换回安置房产权,拿到自己的住房。无锡新区第一家富民物业股份合作社——新安富民物业股份合作社就是在这种背景下诞生的。

新安富民物业股份合作社组建后,在运营中取得了良好的经济效益。当年首次盈利的分红即达470万元。此后几年,合作社的分红稳步上升,2008年增加到2100万元,2009年提高到4400万元,2011年达到5600多万元,入股农户年户均创收近20000元。入股农户也由最初的900户逐年递增到4815户,占全部拆迁户的60%,入股金额超过7亿元。这一新型的富民合作社很快起到了示范效应,逐步推广到无锡新区全境。到2010年年底,无锡新区的新安、江溪、硕放、梅村和鸿山街道都组建了“房权换股权”富民物业股份合作社,累计入社农户数12000户,股本总额突破19亿元,2010年户均股金红利收入达1.1万元。

二、无锡“房权换股权”富民物业股份合作社模式的积极作用

组建与发展以房权换股权的富民物业股份合作社,在新型城镇化建设中发挥了积极作用。它既盘活了各类闲置资产,节约了城乡土地资源,又有效地放大了资金的使用效应,增加了失地农户的财产性收入,加快了无锡新区乃至全市城乡一体化的步伐。

第一,通过房权置换股权,减少了安置房的建设数量,节约了土地和资金。2007年建设太湖国际科技产业园需要大面积拆迁农户,原先安置房的需求总量达1.6万多套。通过组

地方探索

建以房权换股权的富民物业股份合作社，不少农户将房权换为股权入股，减少了兴建安置房的数量，节约了大量的土地资源。农户入股的房屋产权约合35万平方米，如果有60%的房屋长期入股，即可少建设21万平方米的安置房。以建造18层楼的安置房计算，则可直接节约近150亩的建设用地。

第二，农户将房权变为股权入股合作社，盘活了闲置资产，拓展了增收渠道。富民物业股份合作社将农户的房权转化为可用资金，积极投资各类优质资产，通过市场化经营获得持续稳定的收益，实现了农户新型生产资料的保值、增值。按照富民合作社章程，拆迁农户以安置房产权入股时，每平方米折价为2000元。以房权换股权加入合作社的农户，户均入股住房面积约90平方米，折合股金18万元。按保底年收益率8%计算，年收益为14400元，折合每月收益1200余元。农户自己出租同等面积的简装修房，每月仅得600元租金，加入物业合作社的收益是自己出租房屋的两倍，况且以房权换股权加入合作社后，农户还节省了一大笔装修和管理费用。

第三，富民物业股份合作社搭建了社区经济增长新平台。富民物业股份合作社将农户入股资金投资到标准厂房、打工住宅楼、店面房、农贸市场等项目的建设，这些基础设施为社区经济的发展构筑的新平台，又为失地农户提供了就业机会。

第四，对政府而言，组建富民物业股份合作社，惠而不费。其一，有利于政府将节约的建设安置房资金和土地，投入到新项目的开发建设之中，加快产业的转型升级，为农村劳动力转移和就业创造更多的机会。其二，富民物业股份合作社在物业方面的投资项目之中，不少项目本应由政府直接投资或由政府融资平台代建，政府本应向银行支付8%~9%的实际利率。政府对将房权换股权入股的农户承诺支付保底收益，实际上相当于将本应支付给拆迁户的部分过渡费和银行的财务费用，直接支付给了入股农民，政府的净支出实际并未增加。

三、无锡富民物业股份合作社需要解决高税负问题

无锡市的富民物业股份合作社蓬勃兴起的同时，也

有一些因素制约着它的发展，最为突出的是税负过重的问题。

富民物业股份合作社的主营业务为房屋租赁，分红股金为税后利润。按照现行税法的相关规定，企业获利部分需缴纳25%的企业所得税，农民所获红利需缴纳20%的个人所得税，房屋租金收益需缴纳5%的营业税，另外还需缴纳12%的房产税以及其他费用。若全额缴纳所有的税费，总税负占到了经营收入的40%~50%，税负明显偏重，削弱了富民股份合作社的盈利能力，不利于吸引更多的农户将安置房产权换为物业股份合作社的股权。

为鼓励、支持物业股份合作社的发展，建议地方政府出台政策，免征房产税。《中华人民共和国房产税暂行条例》规定：“房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。”又规定：“纳税人纳税确有困难的，可由省、自治区、直辖市人民政府确定，定期减征或者免征房产税。”根据以上立法精神，应允许地方政府“定期减征或者免征房产税”。另外，对富民物业合作社的财产性收入，应在税收和相关规费实行免征、减征、缓征或先征后返，也可以参照上海的做法，实行5%综合税率（含所得税）。

四、新型城镇化可以借鉴“房权换股权”的富民合作社模式

无锡的实践证明，在推进新型城镇化进程中，政府因势利导建立物业股份合作社，鼓励被拆迁农户将多余的安置房产权转换为物业合作社的股权，不仅能够节约安置资金，节约宝贵的土地资源，让各类资源得到合理有效的配置，还能为失地农户开拓一条获得持久性财产性收益的渠道，利国利民，值得借鉴推广。

当前，全国各地掀起了城镇化的浪潮。中国要走节约土地、节约资源的新型城镇化之路。在城镇化进程中，各地都必须解决农户拆迁、安置、稳定的难题。无锡新区创新的组建富民物业合作社、吸引被拆迁户以房权换股权入社的模式，值得其他地区的城镇化建设借鉴。■

（作者：中国社会科学院经济研究所研究员）

（责任编辑 胡秀荣）