无锡创富试验:房权换股权

加入富民合作社的拆迁户户均增收两万元;土地资源也大为节省

在房价居高不下的今天,能够拥有自己的房产已经成了不少人的头等大事,可无锡市新区新安街道的拆迁户却为了如何让自己手中的房产升值而“烦恼”。这几年,随着无锡城市发展的加速,当地许多人的房屋被征收,平均下来每户农民家里都能分到数套拆迁安置房,可很多拆迁户除了自住房以外却不愿意多拿安置房。促使他们做出这一选择的原因是当地一项全新的政策——房权换股权。拆迁户把手头多余的安置房折价成股权加入富民合作社后,等于养了一只会生蛋的鸡,年年都能享受比房租高出不少的年终分红。

□快报记者 金辰 陈超 摄影报道

邻里中心(弧形建筑)等优质项目是富民合作社的主要盈利来源

“无房户”老顾

无锡人李老先生几年前碰上拆迁,分到了一大二小三套安置房,大套面积120多平方米,两个小套面积各有80平方米。李老先生现在自己住一套大的,剩下来两套小的都用来出租,每个月笃笃定定在家收房租,账面意义上的房产价值,也让李老先生随然发现自己成了百万富翁。不过李老先生对于自己的生活不太满意,因为他发现老朋友老顾虽然是个“无房户”,但小日子过得比他舒坦。

老顾叫顾永琪,今年69岁,是无锡市新区新安街道李东村人,2008年5月份拆迁时房屋面积和李老先生差不多大,按照政策,他也能拿到一大二小三套安置房,面积差不多有290平方米。不过当时老顾听说了新安街道搞“房权换股权”,收益比房子出租好,想来想去,他就加入了“房权换股权”富民合作社,3套房子都不要了,成了彻彻底底的“无房户”。

“我两个女儿都成家了,女儿有多余的房子给我住,拆迁分的房子拿到手我也不会住,想想出租有点麻烦,就全部拿出去换股权了,”老顾说。

老顾给记者算了一笔账,他是2008年6月份入股的,他290平方米的房子按每平方米2000元,折价58万元,按照政策每年可以享受到8%的回报,头一年7个月分红拿了2.7万元,2010年、2011年各拿了4.64万元,平均每个月3800多元。如果当时他选择拿房子,就算现在3套房子都已经拿到手了,根据当地的租金水平,一套大的出租价1000元,两套小的各500元,一个月租金收入也就2000元。也就是说,入股的收益几乎是房子出租的两倍。

“你说哪个比较划算一点?”老顾笑眯眯地说,当初一个村里20多户人家拆迁,像他这样选择的人家不过五六户,现在很多拿了房子的人开始觉得后悔。比如他的老朋友李老先生,就总是为已经出租的房子伤脑筋:安置房本身位置较偏,费心费力装修房子还不能吸引租客,前两天一个租客租了3个月就跑了,还欠了一大笔水电煤气费。

每个月在合作社的分红加上社保养老金,如今老顾每个月有5000多元收入,早晨逛公园、下午听大戏,时不时还出去旅游一圈,随手摸出的烟也是几十元一包的。

房权换股权

老顾的幸福生活得益于无锡新区新安街道的“房权换股权”富民合作社,这个合作社是一次前所未有的创新。“当初全国都没有先例,我们想来想去,才大胆摸索出这样一种新的方式,”富民合作社的费贤总经理说。

土地一直是农民赖以生存的根本,可城市化进程中农民的土地往往要被征收,如何切实保障失地农民利益,一直是摆在各级政府官员案头的一项重要工作。

2006年以后,因经济转型需要,新安街道辖区被规划为无锡太湖国际科技产业园区,一批污染企业关闭,由此产生8000多名“失地、失业、失水”农民。这些农民原先要么靠种田吃饭,要么就在污染企业上班。规划拆迁后面临收入大幅下降的严峻形势,从传统的处理方法看,通常是拆迁户将多余的安置房出租来解决收入下降问题。可新安街道面临着不一样的难题:平均每户居民拆迁后能得到2.5套(约250平方米)的安置房,可当地大多为高科技研发企业,并无粗放型、劳动密集型企业,相对于拆迁户手头大量的富余住房而言,外来租住人员严重不足,靠房租吃饭不太现实。

这就逼着新安街道想新办法来妥善处理农民增收的问题。费贤介绍说,想来想去,他们最终选择了“房权换股权”的增收模式。所谓房权换股权,就是组建富民股份合作社,接受拆迁户富余的安置房折价入股,通过集中经营房屋租赁、物业管理和符合国家产业政策的行业获取持续稳定的赢利,然后分红给股东。

为了打消拆迁户的顾虑,新安街道于2007年成立了集体性质的股份合作制企业“富民合作社”,合作社承诺在合作社建设期内(与入股金额总量相等的资产建设完成)股权分红最低收益率为8%,由于开发建设周期原因造成可分配红利低于该收益率时,由政府补贴差额部分;后,股东可以继续持股三年(二次滚动),也可选择退股重新按原面积实施房屋分配;二次滚动满三年后,股东可以按上年审计资产以货币形式继续长期持股,也可选择退股重新按原面积实施房屋分配;建设期满后,合作社按照章程实行规范的市场化运作,由无锡太湖国际科技产业园管委会继续给予相关政策扶持。

富民合作社是一次大胆的创新

出租不如分红

不过房子毕竟是实打实的东西,折价成股权以后收益能不能有保证,是不是真的像承诺的一样每年保底有8%的收益率?今年71岁的方皓天当初也是顾虑重重。

老方是新安街道沙墩港村人,2007年12月底拆迁房屋面积有400多平方,按照政策可以拿到六套房子,其中两套60平方米、4套90平方米。老方有3个儿子,虽说都已经成家且在无锡市区有房子,可当初老方的想法是以后可以每个儿子分两套房子,这样比较公平。

“当初听说富民合作社成立,可入股农户进入股份合作社满三年以房权换股权,心里有想法,毕竟还是房子实在,”老方说,“本来想先贴点钱拿两套60平方米的房子,打通了自己住,可房子一时半会不能全拿到手,心里就有点嘀咕。想想这样等下去也不是办法,加上本身儿子有地方住,就想看看政府的承诺能不能兑现。”

2008年2月,老方把剩下的四套房子中先拿出两套来入股,180平方米房子,2009年年初就拿到了10个月一共2.4万元的分红。“我一看挺不错,2009年拿到分红后我又入股了一套房子。平均算下来我一套90平方米的房子一年分红1.44万元,租房子可没这么多。”老方说。

现在老方每个月可以拿到3600元分红,住的130多平米房子2009年刚刚花了10万装修,日子过得舒舒服服。“还剩一套房子不入股了,电视上说家里的资产也要通过各种渠道投资。”老方的小算盘打得哗哗响。

增收又省地

不管是“无房户”顾永琪还是户都把目光投向了富民合作社。统计资料显示,2007年,无锡新区新安富民合作社首次分红470万,2008年分红2100万,2009年分红4400万,2010年分红5600多万元,拉动街道人均创收2200多元,同比增长18%,拉动入股农户户均创收近20000元。截至目前,入股农户已由最初的900户逐年递增到4815户,占全部拆迁户的60%,入股金额超7亿元。

拆迁户收入增加仅仅是一个方面,费贤介绍说,“房权换股权”也大大节约了土地资源。太湖国际科技产业园的开发建设涉及大面积拆迁,安置房需求总量达1.6万多套,通过“房权换股权”,大大减少了安置房实际需求数量。从当前入股的35万平方米房屋来看,如有60%的房屋长期入股,将可少建设21万平方米安置房,以建造18层的安置房计算,则可直接节约近150亩的建设用地,这在建设用地越来越宝贵的无锡,可不是个小数目。

更现实的意义是,由于城市建设的进度快,拆迁户数量越来越多,安置房建设往往跟不上拆迁速度,房权换股权后,政府安置压力也明显减轻。

新安街道的做法随即在更高层面上得以推广。无锡市新区地方经济贸易局负责人介绍说,目前新区除了新安街道,其他街道也大多成立了类似的富民合作社。城市化发展过程中,各地对拆迁农民的安置政策和补偿方式,一般采用的是拆房补房、建房还房。这种补偿方式使失地农民在出租富余住房时面临诸多不确定因素,影响了出租收益。比如在新区一些靠近市区的地方,农民安置房的出租收益就比较高,而一些较偏远地方的安置房,出租收益就不理想。

江苏省发改委对无锡市新区新安街道的做法也很感兴趣,在一份专门编写的调研报告里,省发改委认为这种做法积累了政府助民富民的新经验,且逐步解决了城市化过程中农民“父田子承”式的实物传承观念。

据了解,目前无锡新区“房权换股权”模式已经吸引了全国各地多个城市的考察团前来调研考察。他们一致认为,这种做法推动了农民从房权生财到股权生财的转变,从物权传代到股权传代的转变,既增加了农民收入,也节约了土地资源,同时又加快了城乡一体化建设的进程。

不过在一些目前还没有参与“房权换股权”的拆迁户看来,这一模式还有需要进一步完善的地方。比如如何保证入股的拆迁户今后还能够有每年8%的收益率。毕竟现在收益不足的部分还有政府补贴差额,如果今后政府不补贴呢?

富民合作社总经理费贤告诉记者,这也是他们正在思考的问题。目前富民合作社的主营业务为房屋租赁,已经或即将投资的优质资产项目覆盖太湖国际科技产业园的现代服务业、科研创新载体、基础设施建设等领域,6000多平方米的副邻里中心、4万平方米的主邻里中心和4万多平方米的青年公社一期人才公寓,已逐步进入纯资产运营阶段,这些项目投资收益丰厚,运作成效明显。其他诸如商业小街区和农贸市场也在建设中,这些也都是优质资产,有着可观的增值前景。未来还将实现跨区域投资开发,并在适当时机上市发展,股权形式的财富传承效应将被进一步放大。目前富民合作社正在考虑的是,如何进一步提高资本运作的水平和能力,确保股东的年收益率。

戴胜木门成精英阶层装修首选品牌——戴胜超静音木门特卖会
超静音木门文化节
戴胜木门全面升级,新品上市
戴胜超静音木门品鉴会——戴胜315 品质大PK
1.超静音木门新品推荐
2.超静音木门高端客户跟踪服务(图片展览)
3.热烈祝贺超静音木门销售荣登华东榜首,南京76%高端客户首推戴胜超静音木门
4.国内最大的超静音木门展厅隆重开业
5.3·15期间,感恩业主,推出年度最大优惠(详情见各直营城市店堂公告)
戴胜被评为中国首推门业品牌
加盟、咨询专线:4000259688 13851764020
南京专卖店:025-86557066 无锡专卖店:0510-82403935 徐州专卖店:0516-83565682 常州专卖店:0519-89190189 安庆专卖店:0556-5218212

江苏省室内装饰资质企业 江苏省室内装饰协会会员 江苏诚信环保装饰企业
专业施工 质保三年 终身维护
万隆装饰
特别推出套餐全包价
二室一厅60m² 20600元
三室两厅两卫一厨120m² 30600元
注:本报价以新房为基础价参考
免费量房、设计、材料分项报价
门窗(材料及人工) 55-70元/m² 墙地砖(辅料及人工) 28-35元/m²
工艺门(材料及人工) 300元/扇 乳胶漆(材料及人工) 13-20-28m²
窗套(材料及人工) 45-55元/m 本器漆(材料及人工) 45-60-100元/m²
壁橱和板吊顶(材料及人工) 65元/m² 太太地板漆(材料及人工) 300元/m²
台面(材料及人工) 120-240-500元/m 强电改造(材料及人工) 14-20元/m
厨房地砖(材料及人工) 310元/m² PPR水管(材料及人工) 28-35元/m
厨房吊柜(材料及人工) 200元/m 防水处理(材料及人工) 30元/m²
先装修后付款
老房拆除费全免,新房95折优惠
环保用材:
木工板:平安树/绿野 油漆:紫荆花/华润
饰面板:天成/佳力 电线:无锡远东
乳胶漆:立邦/多乐士 水管:武汉金牛
地址:中山南路369号盈嘉大厦909室(三山街地铁站出口处,中山南路与升州路交界处)
84653903 84653905 1169208551

专精:别墅、复式、商业空间、二手房出租房翻新
美尔雅装饰
市装饰协会会员单位
质量信得过老牌企业
绿色环保放心家装企业
免费量房、设计、报价
[设计]以人为本,小组式多对一服务 [施工]南通扬州金牌施工队金牌施工
[价格]预算=决算,施工中绝不多加一分钱 [售后]质保三年,水电五年,杜绝后顾之忧
此报价针对新房(水电、漆、门套、60平米、90平米一组衣柜、120平米两组衣柜、瓷砖辅贴、厨卫扣板)
经济型简装半包 实用小康型简装半包 精装半包
60m² 14600元(送保洁) 60m² 20600元(送保洁) 60m² 29800元(送保洁+九牧水槽)
90m² 15800元(送保洁) 90m² 15800元(送保洁+品牌五金配件) 90m² 35800元(送保洁+九牧花洒)
120m² 19800元(送保洁) 120m² 29800元(送保洁+品牌开关面板) 120m² 41800元(送保洁+九牧马桶)
地址:中山南路309号润祥大厦三楼(市一中旁) T:52100057 18951834690

祖盛装饰 承接家装、店装、厂房、办公空间的装饰
房型 半包型 温馨型 豪华型
二室一厅(61m²) 1.28万元 2.08万元 3.28万元
三室一厅(111m²) 1.88万元 2.68万元 4.28万元
每一户装修都是精品
三月份签单 新房装修9折优惠 老房装修免拆旧费
满3万元送20m²名牌卫生间墙砖(价值1500元)
★免费量房、设计、报价★质保两年
★终身维护★水电质保五年
公司另设立VIP中高端设计工作室
部分项目报价清单

	项目	主辅材单价	人工单价		项目	主辅材单价	人工单价
1	门套(主辅材及人工)	50元/m	20元/m	13	厨房吊柜(主辅材及人工)	260元/m	80元/m
2	工艺门(主辅材及人工)	220元/扇	80元/扇	14	入墙石(主辅材及人工)	220元/m	40元/m
3	窗套(主辅材及人工)	39元/m	16元/m	15	大衣柜框体(主辅材及人工)	290元/m²	70元/m²
4	立邦M600乳胶漆(主辅材及人工)	8.68元/m²	7元/m²	16	书柜(主辅材及人工)	280元/m²	100元/m²
5	多乐士家丽安乳胶漆(主辅材及人工)	8.68元/m²	7元/m²	17	吊柜(主辅材及人工)	280元/m	100元/m
6	华润油漆(主辅材及人工)	24元/m²	24元/m²	18	鞋柜(主辅材及人工)	260元/m	120元/m
7	石膏工艺顶角线(主辅材及人工)	4元/m	2元/m	19	电视柜(主辅材及人工)	280元/m	100元/m
8	墙砖铺设(辅材及人工)	13元/m²	20元/m²	20	垃圾费	0.00	300元/户
9	地砖铺设(辅材及人工)	15元/m²	20元/m²	21	1.5平方电线	18元/m	0.00
10	吊平顶(主辅材及人工)	43元/m²	35元/m²	22	弱电(电话、电视、网络)	100元/位	0.00
11	工艺吊顶(主辅材及人工)	60元/m²	35元/m²	23	水管改造(冷水)	35元/m	0.00
12	厨房地砖(主辅材及人工)	220元/m	80元/m	24	水管改造(热水)	39元/m	0.00

以上报价仅供参考,更多报价敬请电话垂询本公司或欢迎上门咨询
公司总部:中山北路88号建伟大厦2601室(太平洋百货楼上)电话:83207511 83208411 江北业务接待电话:83248911

冠全装饰聘
首席设计师1名 项目经理10名 电话营销2名
主案设计师2名 财务1名
设计师5名 网络营销2名 前台1名
电话:13182818311

永宾装饰
☆国家装饰协会设计施工双资质企业
☆江苏省室内装饰协会会员单位
☆最佳施工质量装饰企业
免费量房→设计→报价
新房装修9.5折优惠
二手房装修拆旧费全免
先装修后付款
特推小康型
二室一厅(65m²) 全包20600元
三室一厅(105m²) 全包22800元
地址:南京市后标营16号3楼(瑞金路路口)电话:84624593 84624597

展驰装饰
完美您的生活 高贵您的空间
春暖花开 免年盛宴
团装地点:中环国际广场17层(山西路军人俱乐部内)
团装时间:3月5号---3月20号
3.15春季样板房签单会
◆优质材料:工程所用所有材料,全部定品牌定等级,签入合同;
◆精湛工艺:泰州、南通两地高水平师傅为您精心打造新家;
◆优秀设计:数十名优秀设计师团队共同打造出最潮流的设计风格;
◆彻底环保:所有板材、胶水、油漆、石材均达到国家标准,假一罚十;
◆实力保障:独家推出一零首付进场装修,验收合格再付款;
◆实惠价格:凡签订样板房合同的客户,均可享受总价9.2折优惠;
半包满3.8万再送烤漆门板橱柜。
户型面积 半包型 温馨型 豪华型
两室一厅(60-80m²) 1.28万元 2.08万元 3.58万元
三室一厅(90-120m²) 1.78万元 2.68万元 4.58万元
以上套餐是设计起始价
总部地址:中环国际广场17F(山西路军人俱乐部内)
盘庭雅苑1幢703室 咨询热线:57089001 83585636 83585596 83585585

本着为民办实事由南京家居报道栏目、祖茂装饰联合主办的“首届家装节”于3月6日(周日)-3月10日(周四)隆重开幕,装修价低市场30%,享大牌设计师免费设计、装修送“豪”礼、完工送保洁、享琢木鸟在行动家装维权单位质量监督,并首次公开媒体承诺水电5年质保,家装3年质保。
南京家居报道携手祖茂装饰与您相约首届家装节
特别提示:家装节期间老房拆旧费全免,新房9.2折优惠
帮您免费量房、免费设计、免费出方案。免费设计热线:86426284
明白消费 快乐装修首选南京家居报道家装节
南京家居报道是南京现在较为打造的权威性家居杂志,受到了广大业主的极力追捧。2008年,南京家居报道在南京广大街市开设了装修大课堂,以禁买专家的设计、专业的施工队、权威的证书成为南京家装市场的风向标。装修大课堂已成为业主的必修课。听家装大师讲,装修零遗憾!三年多来已成功的为几千业主提供了咨询、授课、帮成功完成设计装修,赢得了极高的赞誉。南京家居报道家装考察团整修最终施工环节、材料等级、品牌、报价等透明化,坚决杜绝少报、漏报工程项目,设计师零零不良手段。一直以来无化的价格接供有品质的服务,以提高的操作及专业权威的监督,让广大业主真正做到了明白消费、快乐装修!
热烈庆祝
西善花园业主入住
诚征本小区样板房
8.8折优惠
现场办公地址:本小区204幢二单元105
垂询热线:15951873117
【主材品牌】 可用各银行信用卡支付工程款
1、圆林绿野、金福湘木工板或杉木板、饰面板兔宝宝、广东天成
2、远东国标电线 3、宏基、金牛PPR水管 4、乳胶漆鹦鹉、立邦美得丽、多乐士家丽安
主办单位:南京家居报道栏目 协办单位:祖茂装饰 监督单位:琢木鸟在行动家装维权
活动地址:集庆门大街7号装修大课堂 电话:86426284 86457863