|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 8 | 、提案第 | | 20230269 | 号 |
| 标 题： | | 关于股份合作公司非农用地合作取得商品住宅办证的提案 | | |
| 提 出 人： | | 陈志文 | | |
| 办理类型： | | 承办 | | |
| 主办单位： | | 市规划和自然资源局 | | |
| 会办单位： | |  | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 一、背景 　　作为原农村集体土地继承权利主体，股份合作公司对于非农净地入市一直采用合作分房的方式，即用非农住宅用地与开发商合作，然后在开发完成时取得物业作为合作所得，以实现股份合作公司资产的有效利用。 　　二、现状与问题 　　根据2018年7月31日市政府办公厅发布的《关于进一步加强房地产调控 促进房地产市场平稳健康发展的通知》，暂停企事业单位、社会组织等法人单位在本市购买商品住房，股份合作公司作为企业单位不能购买商品住宅，也无法办理新购买住宅物业的产权证。但是，股份合作公司非农住宅用地合作取得的商品住宅直接认定为购买取得有些简单化，因为股份合作公司的合作经营实质上是“以地换房”，并非直接在市场上购买；而且把2018年7月31日前的出让用地合作取得商品住宅一概不予办证，造成股份合作公司虽然取得商品住宅的使用权却无法办理产权证，股份合作公司的经营存在巨大的风险，特别是近期不少开发商暴雷的情况下相关住宅资产很有可能被拍卖强制转移，股份合作公司资产风险问题被激化，作为股民的原村民社会稳定问题凸显。虽然政策出台后不少新的股份合作公司非农住宅用地合作采用了“双抬头”（即项目开发商和股份合作公司共同受让土地）方式，一定程度上解决了办证问题，但政策出台前龙岗区、大鹏新区的项目大多采用项目开发商受让土地的“单抬头”方式，相关项目陆续进入竣工办证环节，有关风险相继浮出水面。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 建议一、股份合作公司非农住宅用地合作获取商品住宅认定为以地换房的回迁方式直接办证   补充说明：股份合作公司与开发企业合作开发的实质，是股份合作公司以自有的商品住宅用地换取期房，与城市更新拆迁的情况比较相似，如果能够以回迁安置的方式来认定，就可以直接取得建成后商品住宅的产权证，政策使用上也不会有瑕疵。   建议二、对于2018年7月31日前股份合作公司合作用地“单抬头”受让住宅用地，竣工后直接给予股份合作公司办证   补充说明：按照“法不溯及以往”原则，对于2018年7月31日前股份合作公司合作用地“单抬头”受让土地的项目，竣工后直接给予股份合作公司办理商品住宅产权证，解决股份合作公司合作经营的风险。 | | | | |