

以下文章来源于黄陂观察，作者黄陂观察



□01□

去过广东珠三角的人都知道，东莞和深圳土著居民中，最富裕的不是城里人，而是有集体土地的乡下人。

深圳关外居民有几种方法可以享受到发展的红利，一是以村股份公司的名义建设工业园后租金分红，二是按户分给的土地上建私房出租，两项相加，一个关外家庭起码年入百万以上。

当然，那是以前的政策。

现有的政策下，以黄陂横店为例，村原有的集体土地会按程序收归国有，原村民会一次性获得土地出让报酬，如果涉及到居住地动迁，也按规定给予货币补偿或异地还建。

深圳和黄陂模式各有优缺点。

黄陂模式下，农民获得的利益更直观，省去了自己建设，运营的不稳定，但无法享受到地区发展后土地价值上升后的红利。

深圳的模式，让村民可以每年都享受到发展的红利，不利的地方是村庄各自为政，严重影响地区平衡、产业调整、城市规划的推进，同时，抵御经济波动的能力也存在不足。



□04□

黄陂滢口村村民能享受到什么红利呢？

此项目为股份制，滢口村以土地入股，占股15%，武汉地产集团则负责出资建设，占股85%，运营由双方组成的合资公司负责。

投入运营前三年内，滢口村每年可以固定获得收益30万元，第四年开始逐年增加。

如果按照原来的方式，滢口村土地要先被征收为国有，国家一次性付给土地出让补偿（这份补偿肯定是远低于土地市场现价的，毕竟国家还要负责土地三通一平后才能出让），现在的方式下，滢口村可以每年收租，土地价值高，租金肯定也就越高，即滢口村能一直享受到黄陂南部发展的红利，同时，也能减轻武汉地产集团的资金负担，毕竟土地出让金也是很大一笔开支。

对于租户来说，公司化经营的出租公寓环境更好，更安全，服务也更有保障。

现在来看，如果经营的好，这是个村民，地产商和租户三赢的结局。

按合资公司地产集团保障房公司预计，此项目第7年利润才能平衡贷款利息，30多年才能收回投资。

我们来帮他们算个账吧，242套出租房，每套房年租金平均1万的话，年收入可以达到242万，收益还是不错的。



—end—

声明：部分内容来源于网络，魅力黄陂综合整理！

如有侵权请告知删除

新媒体代运营、业务洽谈 联系电话：13307130397