附件2：

**《原农村集体经济组织改组为股份合作公司相关不动产继受手续操作规则（征求意见稿）》起草说明**

为推进我市城市化原村委会和原村民小组集体经济组织改组为股份合作公司不动产继受相关工作，简化办事程序，统一办理规则，我局牵头起草了《原农村集体经济组织改组为股份合作公司相关不动产继受手续操作规则（征求意见稿）》（以下简称《操作规则》）。现就《操作规则》有关情况说明如下：

**一、必要性**

**（一）相关背景**

我市相关股份合作公司曾向我局咨询或申请将原村委会或原村民小组集体经济组织不动产登记在股份合作公司名下的事项，因当事人对用地、纳税等事宜持不同看法，导致相关事项办理不顺畅。同时，部分人大代表也曾相继以人大建议的形式提出，建议相关部门充分考虑各社区逐个办理相关手续的难度，制定统一的操作规则，对继受关系认定、用地、税费等做出统一规定，简化相关手续，方便股份合作公司申请办理不动产登记。

**（二）必要性**

我市先后于1992年和2003年启动了原深圳经济特区和原宝安、龙岗两区的城市化，股份合作公司是我市城市化过程中的重大创新。正如市人大常委会办公厅 2018年5月10日《关于〈深圳经济特区股份合作公司条例修正案（草案）〉公开征求意见的公告》（以下简称《市人大公告》）指出“针对城市化中的原农村集体经济组织，完全不同于传统的股份有限公司和有限责任公司，《条例》确立了以社区为基础、以土地为纽带的全新的股份合作公司组织形态”，“无论在理论上还是实践中都是一个重大创新”。但一直以来，各个层面未就股份合作公司继受原村委会、原村民小组集体经济组织不动产的相关行为做出统一界定，导致在用地手续、税费征收等方面存在争议。

其次是城市化后，特别是原宝安、龙岗两区的股份合作公司大多数都还尚未申请办理原村委会或原村民小组集体经济组织名下的不动产继受手续，因此，这一问题的影响面是比较广的，有必要从程序上统一操作规则，简化手续，减轻各社区的负担。

**二、制定程序及发文形式**

鉴于《操作规则》旨在规范相关职能部门包括继受关系认定、用地手续完善、税费征收、不动产登记等职责，从内容上来看，主要是明确各部门职责分工等，便于实务操作执行。因此，就制定程序及发文形式而言，拟不以规范性文件形式制定，在征求市司法局及相关职能部门意见后，报市政府审定，待市政府同意后以三部门联合发文形式发布实施。

**三、主要内容**

对股份合作公司继受原村委会或原村民小组集体经济组织名下的不动产，《操作规则》主要就以下几个焦点问题进行统一：

（一）适用范围

如前所述，我市先后于1992年和2003年启动原深圳经济特区和原宝安、龙岗两区城市化，但均无相关文件对城市化过程中所涉继受关系认定、用地手续、税费征收、不动产登记作出统一规定；2010年，深圳经济特区正式扩容，实现特区内外一体化。因此，无论原特区内还是原特区外，村委会和村民小组集体经济组织改组为股份合作公司申请办理不动产继受手续且符合不动产登记条件的，宜一并纳入《操作规则》的适用范围。另外，对于已纳入农村城市化历史遗留违法建筑处理范围的不动产，不宜纳入《操作规则》的适用范围。

（二）继受关系证明材料

《中共深圳市委 深圳市人民政府关于加快宝安龙岗两区城市化进程的意见》（深发〔2003〕15号）第三条第（二）款“新成立的居委会要对原村委会和原村小组集体经济进行清产核资和资产评估，形成具有法律效力的资产评估报告和验资报告，并在此基础上，将原村委会和原村小组集体经济组织的所有财产等额折成股份组建股份合作公司”，因此，在办理相关不动产的继受手续时，对于继受关系明确的，当事人提供继受关系证明材料；对于不动产继受关系不明确的，则需先由职能部门对主体及其不动产的继受关系进行确认后出具意见并作为继受关系证明材料。根据《市农林渔业局关于宝安龙岗两区城市化村级集体经济组织改制的暂行意见》第一条第6点“集体资产清产核资、产权界定和评估结果，应向村民公开并经过村民（代表）大会讨论通过予以确认，并报区集体资产管理部门审核”、深圳市龙岗区城市化工作领导小组办公室《关于我区城市化进程中村级集体经济组织改制的试行办法》（区城市化办〔2004〕8号）第一条清产核资和资产评估第（六）项“集体资产清产核资及评估结果应张榜公布，向村民公开，经村民大会或户代表会议讨论通过予以确认后，报区集体资产管理办公室审核，并报区城市化办、农林渔业局及街道办事处备案”等规定，结合实际以及相关部门意见，《操作规则》进一步明确对于继受关系不明确的，由区集体资产管理职能部门对股份合作公司与原村委会和原村民小组集体经济组织以及相关不动产的继受关系出具意见，必要时，区集体资产管理部门也可以向辖区街道办事处核查相关情况。

（三）关于用地手续

根据《关于房地产登记管理体制及有关机构编制调整事项的批复》（深编〔2008〕129号），由市不动产登记中心统一集中负责全市房地产登记工作，市国土房产局宝安、龙岗分局不再承担房地产登记职能。在此之前，宝安、龙岗国土分局同时承担土地管理和登记职能，对用地手续可以合并办理或者经登记后即视为已经审批，职能分离后，用地手续等前置程序需由土地管理部门先行做出。因此，为简化办理程序，《操作规则》统一明确此类情形无需补办用地手续。

（四）关于税费征收

如何征收税费以及是否符合减免征收情形，相关法律法规均有明确规定，根据税务部门意见，对于此类申请，仍应由当事人依法进行申报纳税后，税务部门按有关规定处理，其中符合减免或者不征收情形的，依法减免或者不征收。

（五）关于登记

基于前述，股份合作公司只需在登记制度要求的必备要件的基础上，增加继受关系证明材料后，可单方向登记机构申请办理登记。对于已经办理不动产登记的，登记机构按规定办理转移登记；对于未办理不动产登记的，登记机构按规定办理首次登记。为便于实务操作执行，《操作规则》明确相关登记类型对应的登记申请材料。