

<<地票的制度基础与法律性质>>

图书基本信息

书名：<<地票的制度基础与法律性质>>

13位ISBN编号：9787511845566

10位ISBN编号：7511845568

出版时间：2012-12

出版时间：法律出版社

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<地票的制度基础与法律性质>>

内容概要

《地票的制度基础与法律性质》内容简介：地票作为一项深具中国特色的制度创新，其究竟仅仅只是一项阶段性的权宜之计，或是一个撬动中国土地管理制度的重要杠杆？其究竟是有损于农民的利益，还是扩大了农民对土地增值收益的分享？这一领域有很多重要问题需要深入的研究和论证。

《地票的制度基础与法律性质》主要围绕地票的功能与作用和地票的法律性质两个主题展开，是对地票基础理论研究的一个初步尝试，未来还将在此基础上作进一步的研究。

<<地票的制度基础与法律性质>>

作者简介

刘俊，法学博士，西南政法大学教授，博士生导师，西南政法大学副教授，西南政法大学环境与资源保护法学科带头人，兼任中国法学会社会法研究会副会长、中国农业经济法研究会副会长、重庆市人民政府决策咨询专家、重庆市人民政府法律顾问等职。

<<地票的制度基础与法律性质>>

书籍目录

绪论 一、选题意义和研究背景 (一) 选题意义 (二) 研究背景 二、基本结构和主要观点 (一) 基本结构 (二) 主要观点 第一章重庆地票制度简介 一、产生背景 二、主要制度 (一) 地票的概念 (二) 地票制度的原则 (三) 地票制度的功能 (四) 地票制度的运作程序 三、运行情况 第二章地票制度的主要争鸣与回应 一、学界对地票制度的主要争鸣 (一) 地票权利内容不尽明确 (二) 目前制度下可能导致地票供给不足 (三) 地票交易尚未实现市场化运作 (四) 地票制度可能带来的负面后果 二、争鸣观点的回应 (一) 地票制度的自身定位是否清晰 (二) 农民从地票交易中获利比例是否合理 (三) 地票交易平台是否会出现行政权力主导的非市场化趋向 第三章地票制度的正当性基础 一、问题的提出 二、客观现实基础 三、法律基础 四、理论基础 第四章地票制度的功能和价值 一、破解“双保”难题 (一) 经济增长与耕地红线的矛盾在现阶段只能通过空间置换缓解 (二) 地票制度的设计优于“增减挂钩” (三) 地票制度在实现空间置换的同时有效解决“双保”难题 二、拓展“以工哺农、以城带乡”制度路径 (一) “以工哺农、以城带乡”政策梳理 (二) “以工哺农、以城带乡”政策导向下的地票制度 三、构建经济激励为核心的指标管理制度 (一) 指标管理制度的历史演进 (二) 指标管理制度的合理性及缺陷 (三) 地票对传统指标管理制度的市场化改革 第五章地票法律性质观点评述 一、指标说 二、权利说(资格说) 三、土地发展权说(开发权说) 四、特许权说 五、资本化说 六、利益证券化说 七、债权说 八、新型权利说 小结 第六章地票上的权利性质与权利关系 一、与国外土地发展权转移制度之比较 (一) 国外土地发展权制度简介 (二) 地票制度与土地发展权转移制度之比较 二、与物权法上地役权制度之比较 (一) 物权法上的地役权制度概述 (二) 地票制度与地役权制度之比较 三、地票权利为一种新型准物权 四、地票上的权利关系 (一) 地票与复垦土地既有权属 (二) 地票权利的初始归属 (三) 地票使用与土地征收 (四) 地票使用与土地出让 第七章地票的可交易性 一、地票可交易性的质疑 二、建设用地指标可交易性的理论证成 (一) 经济学理论依据 (二) 法学理论基础 三、我国建设用地指标可转让性的地方实践考察 (一) 赋予建设用地指标可转让性的背景和动因 (二) 地票与其他地区建设用地指标转让实践比较 四、建设用地指标票证化和赋予其可交易性的理论和实践论证 (一) 公共管理指标票证化的理论和实践 (二) 公共管理指标可交易性的理论和实践依据 (三) 地票具有可交易性的法理依据 第八章地票权利的利益基础 一、建设用地指标制度的演进与地票的生成 (一) 传统建设用地指标管理制度的确立与发展 (二) 城乡建设用地“增减挂钩”政策的提出与“双轨制”建设用地指标管理制度的形成 (三) 建设用地指标挂钩置换从封闭走向开放 (四) 地票是建设用地挂钩指标的凭证 二、建设用地指标的行政许可属性 (一) 行政许可法律关系解构 (二) 建设用地指标的行政许可属性 (三) 行政许可的财产属性 三、地票上财产利益的生成机理 (一) 地票利益根源于不同土地用途之间的市场价值差别 (二) 地票利益也来源于建设用地指标的稀缺性 小结 第九章地票交易的风险及控制 一、地票制度与耕地保护 (一) 关于复垦耕地的数量和质量问题 (二) 关于复垦耕地可能抛荒的问题 二、地票制度与土地利用秩序 (一) 关于城市与农村经济发展的用地矛盾问题 (二) 关于建设用地指标的“双轨制”问题 (三) 关于地方政府可能出现的土地超额储备问题 三、地票制度与农民利益的保护 (一) 地票运行中农民的法律地位问题 (二) 地票收益分配中的农民利益问题 四、地票制度与房地产市场 (一) 关于房地产市场的建设用地成本问题 (二) 关于农民进城使城市房屋的需求量增加的问题 结语 参考文献 附录 1. 中华人民共和国土地管理法(2004.8.28修正)(节选) 2. 城乡建设用地增减挂钩试点管理办法(国土资发[2008]138号) 3. 国务院关于推进重庆市统筹城乡改革和发展的若干意见(国发[2009]3号)(节选) 4. 重庆农村土地交易所管理暂行办法(渝府发[2008]127号) 5. 重庆农村土地交易所交易流程(暂行)(渝国土房管发[2008]742号) 6. 重庆市农村建设用地复垦项目管理规定(试行)(渝国土房管发[2009]495号) 7. 重庆市国土房管局关于进一步规范农村建设用地复垦工作的通知(渝国土房管发[2009]778号) 8. 重庆市国土房管局关于完善地票价款分配的补充意见(渝国土房管发[2010]220号) 9. 重庆市国土房管局关于规范地票价款使用促进农村集体建设用地复垦的指导意见(试行)(渝国土房管发[2010]384号) 10. 重庆市国土房管局关于进一步规范农村建设用地复垦管理工作的通知(渝国土房管发[2011]55号) 11. 重庆市国土房管局关于稳步开展城乡建设用地增减挂钩试点工作的紧急通知(渝国土房管发[2011]127号) 12. 重庆市国土房管局关于进一步规范农村宅基地及其附属设施用地复垦管

<<地票的制度基础与法律性质>>

理实行地票价款直拨的通知（渝国土房管发[2011]162号） 13.重庆市国土房管局关于调整地票价款分配及拨付标准的通知（渝国土房管[2011]170号） 14.成都市人民政府关于完善土地交易制度促进农村土地综合整治的意见（试行）（成府发[2010]27号） 15.建设用地指标登记和使用管理暂行办法（成国土资发[2010]219号） 16.关于实行国有经营性建设用地使用权出让“持证准入”制度的公告（2010年8月5日成都市国土资源局发布） 17.成都市农村土地综合整治项目立项实施验收管理暂行办法（成国土资发[2010]218号） 18.关于进一步完善国有经营性建设用地使用权出让“持证准入”制度的公告（2010年11月16日成都市国土房管局发布） 19.成都市国土资源局关于完善建设用地指标交易制度促进农村土地综合整治的实施意见（成国土资发[2011]80号） 20.关于实行国有经营『生建设用地使用权“持证准用”制度的公告（2011年4月14日成都市土地矿权交易中心、成都农村产权交易所发布）

<<地票的制度基础与法律性质>>

章节摘录

版权页：插图：2.天津“宅基地换房”模式 天津目前已经走出了一条“以宅基地换房”的政府主导的建设用地指标移转模式。

这一模式的主要特点有：一是由政府主导，通过城镇开发建设置换出宅基地进行节约开发，节省出或通过复垦获得的建设用地指标可以移转作为其他建设项目的建设用地指标。

二是节约出来的建设用地出让收入主要用于还迁农民的住房建设、工业园区建设以及学校、医院等配套基础设施建设。

腾地农户不仅能无偿获得新建城镇的住房，而且还成为拥有薪金、租金、股金、保障金的“四金农民”。

三是对原有村庄用地的复耕和耕种主要是统一建设现代农业园区，这样既有利于提高土地产出的经济效益，又为腾地农民提供了就业和增收机会。

3.重庆“地票交易”模式 重庆农村土地交易所于2008年成立，交易品种中的“地票交易”就是指建设用地挂钩指标交易。

“地票”产生和交易的基本过程是：（1）农村建设用地复垦为耕地，经验收合格后产生等面积的建设用地指标；（2）建设用地指标在交易所被打包组合成地票在农村土地交易所公开交易；（3）开发者通过竞标购人地票；（4）政府运用其征地权，将开发者所选耕地征转为城镇建设用地，实现指标落地；（5）该开发者如果在指标落地时竞标失败，则地票按原价转给竞标成功者；（6）指标落地时，地票费用冲抵新增建设用地有偿使用费和耕地开垦费。

4.综合比较及结论 从我国各地的实践来看，虽然各地的探索和实践特色各异，但一个共同的方向是赋予建设用地指标更强的可移转性，以避免用地指标管理的僵化。

赋予建设用地指标可转移性的主要路径有两种：一种是政府主导强制性转移的模式，天津的做法为此种模式的典型，然而，此种模式往往因为不具备足够的公共利益说服力而广受诟病；另一种是市场主导自愿交易的模式，浙江和重庆做法为此种模式的典型，而其中尤以重庆的地票交易的模式以其跨区域性和不以具体项目为依托而更能体现市场自愿交易的特点和资源的优化配置的目标。

实践证明，通过市场的自愿交易赋予建设用地指标可流动性则因为符合市场和公正的逻辑而更值得推崇。

可见，赋予建设用地指标可交易性是实现我国土地管理制度创新的重要突破口，即通过市场手段来实现管理目标，以此促进我国土地管理制度的优化、科学化，与市场经济协调。

<<地票的制度基础与法律性质>>

编辑推荐

《地票的制度基础与法律性质》是现阶段为数不多的专门研究地票问题的专著，涉及地票的正当性基础、功能价值、观点确认、地票上权利性质与权利关系、地票的可交易性，地票的利益基础、地票交易的风险及控制等。都是一些较前沿的问题。

<<地票的制度基础与法律性质>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>