

<<中国土地制度改革>>

图书基本信息

书名：<<中国土地制度改革>>

13位ISBN编号：9787542629845

10位ISBN编号：7542629840

出版时间：2010-7

出版时间：上海三联

作者：蒋省三,刘守英,李青

页数：312

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>

## <<中国土地制度改革>>

### 内容概要

本书作者在多年实地调查的基础上，揭示了中国土地制度在运行中出现的主要问题、地方政府进行的制度创新，提出了若干改革中国土地制度与完善土地政策的建议。

书中对二元土地制度、土地财政与土地金融、集体建设用地市场发展以及集体土地和国有土地所有制权利状况的分析，受到理论界高度关注。

在调查基础上形成的政策建议对中国土地制度改革产生了一定影响。

## <<中国土地制度改革>>

### 作者简介

蒋省三，国务院发展研究中心党组成员，办公厅主任，研究员。

主持多项国际国内土地研究项目。

主要从事土地政策、土地与经济增长的确关系以及土地法律的研究。

刘守英，国务院发展研究中心农村部研究员。

长期从事中国农村土地制度变迁和土地政策研究。

负责多项国际国内土地研究项目。

主要研究领域为制度与产权经济学、农村土地制度变迁、制度变革与经济发展。

李青，国务院发展研究中心副研究员。

参加多项土地政策研究项目。

主要研究领域为农村政策的国际比较研究、耕地保护与粮食安全、土地财产税等研究。

## &lt;&lt;中国土地制度改革&gt;&gt;

## 书籍目录

上篇：土地制度与政策演变 第一章 土地制度改革与国民经济成长 土地在当前经济增长中扮演着重要角色 现行土地制度面临严峻挑战 深化土地制度改革的建议 第二章 中国的二元土地权利制度与土地市场残缺：一个政策演进框架 土地制度变革对中国经济增长的贡献 改革以来中国二元土地制度的形成与强化 简短的评论与结论 第三章 农地承包权流转与市场发展 农村土地承包经营权流转的政策演进 《农村土地承包法》实施以来的土地流转状况 农地流转的现状与存在的问题 农地流转与规模经营的几个政策问题 第四章 集体建设用地进入市场：途径与法律困境 农地转集体建设用地政策演进 农村集体建设用地进入市场进程 农村存量集体建设用地进入市场的途径 土地农转非市场发展的几个政策问题 第五章 农地非农化与国有建设用地市场发展 农地转非农用地和国有建设用地政策演进 农地征用与政府垄断农地转非农用地进程 国有建设用地使用权市场发展 简单的评论与政策含义 中篇：个案调查 第六章 城市化、土地市场发育与经济发展——东部Z省调查 90年代末以来工业化、城市化的主要特征：从自动自发到政府介入 政府垄断土地一级市场：城市化扩张的制度保障 土地财政与土地金融：城市化扩张的两大依托 城市化进程中的农民土地权利：政府与农民之间的利益博弈 土地制度和土地政策面临的挑战：基于实地调研的几点政策考虑 第七章 土地市场缺失下的城市化与经济发展——西部S省调查 依赖基础投资和城市扩张支撑的高速增长 发育不充分的土地市场 土地税费与土地收益：对地方财政的贡献几何 依赖金融和负债支撑的城市化 城市化进程中的农民土地权利 基于调几点结论和政策建议 第八章 土地资本化与农村工业化——广东省佛山市南海经济发展调查 工业化进程中的农民土地权利：南海模式 南海土地股份制的实质 集体经济组织实体化 农村集体非农建设用地进入市场的法律困境 结论和政策建议 第九章 土地资本化与农村城市化——北京市昌平区郑各庄村调查 引言 宅基地商品化与土地资本化 集体建设用地入市与农地非农化 政策意义 第十章 城市化进程中城乡结合部面临的挑战与政策选择——北京市鞋 阳区高碑店乡调查 城市化进程中城乡结合部面临的突出矛盾 朝阳区高碑店乡的做法与政策创新 解决“城乡结合部困境”的政策建议 下篇：政策建议 建议1 改革土地制度与完善土地市场的建议 打破政府垄断土地一级市场，根本改革征地制度 合理分配土地级差收益，完善土地财产税制 慎重对待政府土地储备功能，防止土地融资中的金融风险 积极探索农村集体建设用地进入市场的有效途径 建立保护农民土地财产权的制度基础设施 建议2 谨防建设用地的国有化趋势 土地农转非过程中的国有化趋势 建设用地国有化的制度根源 政策建议 建议3 让农民以土地权利分享工业化的成果 国家征地制度的根本缺陷是忽视农民的土地权利 南海模式的独特性：让农民以土地的权利参与工业化，使农民、集体、企业、政府四方共赢 正确对待农民的土地权利，让农民以土地权利参与工业化 建议4 南海的土地股份制：一种让农民分享土地级差收益的形式 土地股份制既是集体所有权的体现，又是农村工业化的产物 土地股份制保留了农户承包制的内核，又让农民以股权分享土地增值收益 深化股份制和集体经济改革，促进社区资产保值增值 建议5 集体经济与社区公共品的提供 集体资产主要来自土地收益 集体资产成为社区公共品提供的唯一来源 集体经济面临根本改革 建议6 农村集体非农建设用地进入市场的法律困境 现行农村集体非农建设用地的法律规定已严重滞后经济发展 集体非农建设用地非法流转的最终受害者仍是农民 建立受法律保护的非农建设用地流转市场已成为当务之急 建议7 “土地财政”的规模、成因与财税体制困境 发达地区政府财政的基本格局 地方政府收入对土地及土地相关产业扩张过度依赖的原因 改变“土地财政”的现状，要三管齐下 建议8 政府垄断和经营土地弊大于利 土地用途早已超出“公共目的”的范围。但政府垄断建设用地供应的格局 却基本未变 政府经营土地并非一本万利 政府储备土地已远离盘活城市存量土地的初衷 建议 建议9 认真对待和防范土地融资的金融风险 城市扩张资金由银行支撑，银行贷款通过土地撬动 政府财政和金融面临巨大风险与隐患 建议 建议10 正确对待城市化进程中农民的土地财产权利 农民土地权益纠纷已成为群体性上访的第一位原因 政府可在法律许可的范围内不断做出变通和让步，财产性补偿受到农民的欢迎 以社保换土地的办法，面临操作上的困难 建议 建议11 政府行政配置建设用地弊端凸显 政府行政性配置

## &lt;&lt;中国土地制度改革&gt;&gt;

建设用地的特点 行政配置建设用地的弊端 根本出路在于土地制度的市场化改革 建议12 土地储备功能异化存在巨大风险 土地储备中心成为储备农民集体土地的蓄水池 土地储备中心成为政府土地抵押融资的工具 储备土地出让不理想存在经营风险 防范土地抵押的金融风险 建议13 依靠贷款和欠债支撑的城市扩张 土地收入有所增长,但未形成东部地区那样的“土地财政”,格局 城市基础设施建设投资规模主要靠银行贷款和拖欠工程款来维持 扩增地方可支配税源是地方政府城市扩张的主要动力 过度依赖城市扩张拉动经济增长的倾向值得关注 建议14 重点工程失地农民的窘况令人担忧 重点工程对失地农民的补偿标准严重过低,令人堪忧 重点工程资金盘子紧、还贷压力大,是造成补偿低的重要原因 建议 建议15 关于《物权法》(草案)保护农民土地财产权的几点修改意见 建议16 防止村庄建设中侵害农民宅基地权利的倾向 侵害农民宅基地的几种做法 农民宅基地问题处理不当更易引发严重的社会问题 政策建议 建议17 农村集体建设用地进入市场势在必行 农村集体建设用地进入市场呈燎原之势 地方规章的合理性与不足 完善法律成当务之急 建议18 调整结构,抑制投机,保障住房用地的有效供给 房地产用地供应存在的突出问题 保障有效供应、抑制土地投机重在改革 政策建议 建议19 重视农村违规用地蔓延势头,尽快出台集体建设用地管理办法 农村违规集体建设用地呈规模大、势头猛的态势蔓延 农村违规集体建设用地增加的根本原因是法律滞后 规范农村集体建设用地管理的建议 建议20 切实保障农民土地权益,完善相关法律法规和配套政策的建议 坚持农民土地承包权长久不变,充分保障农民承包地的占有、使用、收益等权利 实现农业经营形式的“两个转变”精神,在保障农户承包权基础上,制定规范土地流转、发展现代农业的原则和办法 界定公共利益,切实推进征地制度改革 建立城乡统一建设用地市场,出台规范农村集体建设用地流转办法 严格农村建设用地整理原则,进行农村集体建设用地盘活和集约节约使用试点 实现集体土地与国有土地同地同价同权原则,研究和出台农民集体建设用地参与非农建设政策 完善宅基地制度,严格宅基地管理精神,研究保护农民宅基地用益物权办法 切实保护农民土地权益,出台农村集体建设用地级差收益分配办法

## <<中国土地制度改革>>

### 章节摘录

经过20多年的改革，我国绝大多数产品和生产要素已完成由计划配置向市场配置的转变，但土地却是为数不多的加大审批、上收权力、强化政府垄断的生产要素之一。

为了保护耕地，约束地方政府用地，中央政府对土地实行建设用地指标控制和用地审批制度，实行近10年，这套管理模式已凸显重大弊端。

不改变建设用地的行政配置与指标管理模式，势必导致土地的粗放利用，危及经济可持续发展。

大量土地以行政划拨和协议方式出让，造成资源浪费和配置扭曲。

2000年，全国划拨和出让国有土地12,92万公顷，其中划拨供地占62,36%，出让占37,64%。

2003年，全国划拨和出让国有土地25,89万公顷，其中划拨和协议出让占72,16%，招拍挂只占27,94%。

在土地已极为稀缺的东南沿海省市，行政划拨供地仍达40%，协议出让供地在35%左右。

在中西部地区，由于工业发展不足，协议出让土地的比重低，但基础设施大幅投资带来的行政划拨用地比重却很高。

陕西省1998~2004年协议出让用地比重为22%左右，基础设施和公共项目（公用设施、公共建筑、交通运输）划拨用地比重却高达，55%。

建设用地被以如此高比例无偿划拨和低价出让。

激励相关单位超占、多占土地，造成土地的不集约利用。

据400个城市调查，城市建城区闲置土地占建成区面积的四分之一。

协议出让土地的低价格诱使企业多圈占土地，还导致地区之间产业用地的配置扭曲。

在珠三角和长三角地区出现工业用地比重过高、城市功能用地紧缺、功能滞后，而中西部地区政府将建设用地，主要以划拨方式用于城市基础设施建设，但作为城市化内涵的商业、服务业、金融业等第三产业没有相应发展。

.....

<<中国土地制度改革>>

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>