

<<宅基地价值化>>

图书基本信息

书名：<<宅基地价值化>>

13位ISBN编号：9787560840635

10位ISBN编号：7560840639

出版时间：1970-1

出版时间：同济大学出版社

作者：阮梅洪

页数：197

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>

## &lt;&lt;宅基地价值化&gt;&gt;

## 内容概要

长期以来，城中村改造既是政府的难题，又是学界争论的焦点。

围绕城中村改造的征地、拆迁、安置，围绕城中村与城市的关系、城中村居民的命运、城中村改造看得见的巨大利益，不同的利益体、不同的利益诉求展开了艰难博弈，矛盾甚至冲突层出不穷。

城中村的拆迁、安置、改造，直接涉及数以千万计城中村村民的利益，同时涉及居住在城中村的外来务工者的利益；城中村的改造，又直接影响城市的生态环境、资源的集约与节约利用，影响城市的整体形象和运行效率，城中村居民的市民化，则是城市化是否成功的决定性标准。

城中村问题早已不是拆迁安置的概念所能概括，更不是单靠技术手段所能解决，牵一发而动全身。

《宅基地价值化：一个义乌样本的观察与思考》从城中村改造过程中各方矛盾、争论的现象，深入到矛盾与争论的焦点——宅基地，综合运用产权理论、地租理论、区位理论和报酬资本化理论，对宅基地产权权能的释放、城中村住房收益来源、城中村住房与城市规划的关系、城中村住房收益与房地产价值的关系进行了分析，探究原处于农村空间的农居宅基地，在进入城市后，为什么会升值，在什么因素作用下实现了升值？

在分清各方对宅基地升值的贡献后，宅基地升值这块“蛋糕”到底该怎么切的难题，自然迎刃而解了。

宅基地作为土地，当然不能切块分割，但是，将其价值化以后，各方利益的分割就会变得非常方便。

城中村宅基地的问题，是城乡二元体制留给我们的一个改革课题，在市场经济条件下，应该探索用市场化手段寻找解决的途径。

《宅基地价值化：一个义乌样本的观察与思考》通过大量事实与计算证实，城中村宅基地价值化，不仅对城市有利，同时也会造福城中村居民。

通过宅基地价值化，我们可以期望的，是社会、城市与城中村居民三者利益的最大化。

## &lt;&lt;宅基地价值化&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 绪论一、城中村研究回顾1. 城中村的概念2. 城中村的类型划分3. 城中村的发展阶段4. 城中村的形成原因5. 城中村改造的主要模式6. 城中村研究的历史脉络7. 城中村的分类研究8. 深圳、天津、广州科学城的城中村问题研究9. 城中村研究文献的特点二、研究对象与问题1. 研究对象2. 研究问题三、研究目的与意义四、研究视角第二章 新城中村建设对城市发展的负面影响一、义乌新城中村建设历程1. 义乌新城中村建设2. 推动义乌城中村改造的动力二、义乌新城中村的现状特征1. 村落关系依然存在2. 村民宅基地仍是集体土地3. 村民市民化的困惑4. 杂乱无序的利用5. 建筑形式千篇一律6. 公共设施配套和绿化建设缺乏三、新城中村给城市发展带来的负面影响1. 影响城市规划的功能布局和功能结构2. 影响城市资源的优化配置3. 影响城市品质的提升4. 影响城市化的进程第三章 新城中村存在问题的深层次原因分析一、宅基地制度1. 宅基地政策在城中村改造中的延续2. 宅基地集体所有的属性3. 宅基地所有权主体模糊4. 宅基地安置直接导致村庄建设用地的增加二、义乌新城中村建设相关技术政策和规定1. 《义乌市旧村改造暂行办法》(1999) 2. 《义乌市旧村改造暂行办法》(2001) 3. 《义乌市新农村住房建设实施办法》4. 《义乌市城乡新社区建设实施办法》三、高度发达的商业经济的驱动1. 商业经济推动专业街的改造模式2. 专业街导致村内及城市整体功能混乱3. 专业街的引入导致村民对垂直房的偏爱四、村民对土地的高度依赖1. 土地崇拜是村民喜欢垂直房的情感原因2. 村民对土地价值认识的误区是喜欢垂直房的经济原因五、现有“创新”模式的适应性分析1. “高低”结合模式2. “工业、居住”结合模式第四章 创新城中村改造模式的理论研究一、城中村宅基地产权理论1. 宅基地使用权集体属性的法律产权的缘起及特征2. 宅基地使用权权能的分析3. 新城中村宅基地使用权低效经营的表现形式4. 释放宅基地产权的可行性5. 释放宅基地产权的必要性二、城中村宅基地地租分析1. 地租的概念2. 古典经济学的地租理论回顾3. 新古典经济学的地租理论回顾4. 马克思的地租理论回顾5. 城市地租理论回顾三、城中村区位分析1. 区位的概念2. 区位理论四、城市地租与区位的关系五、运用城市地租和区位理论分析新城中村宅基地地租的前提六、新城中村宅基地地租构成及收益主体分析1. 新城中村宅基地的绝对地租2. 新城中村宅基地的级差地租13. 新城中村宅基地的级差地租 4. 新城中村宅基地垄断地租5. 创新模式的新城中村宅基地地租的分配七、城中村住房与报酬资本化分析1. 报酬资本化理论2. 地产价格3. 房产价格的概念4. 房地产价格及特点5. 村民对住房低效利用的无奈第五章 城中村改造创新路径探讨一、新城中村宅基地产权释放1. 宅基地产权的分类释放二、运用地租理论, 创新新城中村改造方式1. 明晰新城中村宅基地的收益主体, 创新改造方式2. 城中村改造与城市化同步推进的实施路径三、运用区位理论, 提高城市综合经营效益四、运用报酬资本化理论, 剖析村民住房的价值与收益的关系1. 运用收益法比较村民住房与城市居住小区的价值2. 运用收益法理论提高村民对住房价值的认识五、宅基地价值化城中村改造模式相关利益体分析1. 宅基地价值化城中村改造模式村民利益的表现形式2. 宅基地价值化城中村改造模式城市利益的表现形式六、宅基地价值化城中村改造模式的政策及组织保障1. 宅基地价值化城中村改造模式的政策保障2. 宅基地价值化城中村改造模式的组织保障第六章 义乌经济开发区城中村实证研究一、义乌经济开发区概况1. 基本情况2. 开发区开发建设的基本特点3. 开发区的定位和发展方向二、义乌经济开发区城中村的分布及改造情况1. 城中村基本情况及分布特点2. 新城中村建设情况..... 结语参考文献附录 城中村改造研究调查问卷后记

## &lt;&lt;宅基地价值化&gt;&gt;

## 章节摘录

一、城中村研究回顾 由于严格的城乡户籍、城乡土地等城乡二元的社会体制，我国的城镇化滞后于城市经济的发展。

改革开放使得城市经济迅猛发展，城市经济对土地和劳动力资源的需求也随之增加，表现出城市迅速向农村扩展以及大量农村劳动力需要向城市转移。

“城市在迅速扩展过程中，征用村庄的耕地，将村庄留在原地不动，城市绕开村庄扩展，最后形成城中村。

”。

城中村给城市化进程带来负面影响的同时，又为农民工提供了廉价的、与其经济收入相匹配的、与其生活环境相似的居住地。

因此，城中村被许多专家认为是中国特有的城市化现象，其与城市的融合成为专家学者研究的核心内容。

国外有关城中村及其改造的研究较少，国外的“贫民窟研究”、“旧城更新理论”、“新城理论”等可以给我国的城中村研究以参考。

1.城中村的定义 由于研究者关注的角度不同，如城乡二元空间、城乡二元土地制度、城乡二元社会关系、城乡二元经济结构、城乡二元管理体制等；研究涉及的理论不同，如城市规划理论、产权理论等，因此，城中村至今没有一致公认的定义。

主要包括：（1）从城乡二元空间形态定义 “城中村是指城市建成区内，在原农村居民点范围内形成的，与周边城市环境构成鲜明反差的，以原农村居民‘一户一栋’为基本特征的特殊居住区，也称都市里的村庄。

” “城中村是指在城市化快速推进过程中，城市将与一些新、旧城较近的村庄包入城市建设用地内，这些被纳入城市建设用地的村庄。

” “城市的迅速扩展过程中，征用村庄的耕地，将村庄留在原地不动，城市绕开村庄扩展，最后形成城中村”。

“城中村是指那些位于城市规划区范围内或城乡结合部，被城市建成区用地包围或半包围的、没有或是仅有少量农用地的村落。

”

<<宅基地价值化>>

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>