

<<农村土地流转中的信托机制研究>>

图书基本信息

书名：<<农村土地流转中的信托机制研究>>

13位ISBN编号：9787543854628

10位ISBN编号：7543854627

出版时间：2008-10

出版时间：湖南人民出版社

作者：刘志仁

页数：201

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>

## <<农村土地流转中的信托机制研究>>

### 前言

土地是人类赖以生存的最基本条件，也是最重要的生产要素之一，更是农村、农民和农业问题的核心，因此历史上土地问题解决得成功与否直接关系到国计民生和社会稳定。

改革开放以前的计划经济时代，中国农村土地制度是集体所有与集体使用相结合，与当时的经济体制相匹配，尽管生产率低下但不存在制度性磨擦。

土地联产承包责任制实施之后，农业合作经济组织中出现了集体经济和农户经济双层经济，农户不仅是核算单位，而且是农业生产活动的主体，于是出现农村土地集体所有权与农户经营权的两权分离，这在改革开放初期并未产生新的问题。

然而自从中国1992年开始推行社会主义市场经济以来，土地、资本、劳动等生产要素更多的由市场机制来调节，农村数亿剩余劳动力向非农产业的转移和中国不可逆转的城市化趋势提出了农民和土地在经济活动中重新配置的要求。

但如何在不损害农民利益、不威胁社会稳定的前提下实现农民劳动力和土地生产要素的分离和有效流转，是中国目前农村土地制度需要解决的重大理论与实践问题。

## <<农村土地流转中的信托机制研究>>

### 内容概要

土地是人类赖以生存的最基本条件，也是最重要的生产要素之一，更是农村、农民和农业问题的核心，因此历史上土地问题解决得成功与否直接关系到国计民生和社会稳定。

改革开放以前的计划经济时代，中国农村土地制度是集体所有与集体使用相结合，与当时的经济体制相匹配，尽管生产率低下但不存在制度性磨擦。

土地联产承包责任制实施之后，农业合作经济组织中出现了集体经济和农户经济双层经济，农户不仅是核算单位，而且是农业生产活动的主体，于是出现农村土地集体所有权与农户经营权的两权分离，这在改革开放初期并未产生新的问题。

然而自从中国1992年开始推行社会主义市场经济以来，土地、资本、劳动等生产要素更多的由市场机制来调节，农村数亿剩余劳动力向非农产业的转移和中国不可逆转的城市化趋势提出了农民和土地在经济活动中重新配置的要求。

但如何在不损害农民利益、不威胁社会稳定的前提下实现农民劳动力和土地生产要素的分离和有效流转，是中国目前农村土地制度需要解决的重大理论与实践问题。

土地信托机制可以在不改变现有农村土地所有权的基础上，通过农户—委托人—将其土地经营权作为信托财产信托给土地信托机构—受托人—，由信托机构再将零散、小块土地集中起来出租给农业公司或种田能手，将租金付给农户，即自益型信托，从而实现农村土地资源的有效利用。

如何保证从农业中分离出去的农民享有的土地合法权益不受损害，是中国城市化进程中需要解决的问题，土地信托制度无疑为此难题的化解提供了一种方案。

## <<农村土地流转中的信托机制研究>>

### 作者简介

刘志仁，男，1964年9月出生，管理科学与工程博士，高级工程师，国际项目管理专家（IPMPC），湖南省城乡规划委员会专家，现任湖南省机场管理集团有限公司总经理、党委书记，湖南省第十一届人大代表。

先后主要从事金融工程、投融资决策与管理、宏观经济、企业管理、项目管理、公共管理、证券、资本市场、土木工程、民航、水利、电力等领域的研究和实践。获部省级以上科技进步和人文社会科学优秀成果5项，在国内外核心期刊和国际重要学术会议上发表论文30余篇，多篇获得国家、省级一等奖或二等奖。已出版专著2部。

## &lt;&lt;农村土地流转中的信托机制研究&gt;&gt;

## 书籍目录

第1章 导论 1.1 农村土地流转概述 1.1.1 农村土地流转的涵义 1.1.2 农村土地流转的必要性 1.2 国外土地制度与土地流转 1.2.1 美国土地制度与土地流转 1.2.2 英国土地制度与土地流转 1.2.3 日本土地制度与土地流转 1.2.4 德国土地制度与土地流转 1.3 中国农村土地流转的现状与问题 1.3.1 中国农村土地流转的现状 1.3.2 中国农村土地流转存在的问题 1.4 土地信托机制概述 1.4.1 土地信托机制研究的意义 1.4.2 土地信托机制研究的方法 1.4.3 土地信托机制研究的内容和主要结论

第2章 最新研究动态 2.1 国外土地流转及土地信托研究动态 2.1.1 国外土地流转研究动态 2.1.2 国外土地信托研究动态与实践 2.2 国内土地流转及土地信托研究动态 2.2.1 国内土地流转研究动态 2.2.2 国内土地信托研究现状

第3章 信托制度分析 3.1 信托制度的起源与演变 3.1.1 信托的含义与发端 3.1.2 现代信托制度的形成 3.2 信托的构成要件与信托理论分析 3.2.1 信托的构成要件 3.2.2 信托理论分析 3.3 中国信托业历史演变与发展趋势 3.3.1 中国信托业的历史演变 3.3.2 中国信托业发展趋势

第4章 我国农村土地流转引入信托机制的可行性分析 4.1 土地的产权理论分析 4.1.1 产权的基本内容与效率标准 4.1.2 产权基本理论 4.1.3 土地产权理论分析 4.2 土地信托有利于保护农村土地流转中的财产权利 4.2.1 土地信托有助于维护法律赋予农民的财产权利 4.2.2 土地信托的规模经济和专业分工优势可提高土地承包权价值 4.3 我国农村土地流转引入信托机制的可行性 4.3.1 我国农村土地流转引入信托机制的理论依据 4.3.2 我国农村土地流转引入信托机制的现实依据

第5章 我国农村土地信托机制运行体系的构建 5.1 我国农村土地流转引入信托机制的指导思想与原则 5.2 农村土地信托当事人及其权利、义务 5.2.1 农村土地信托当事人 5.2.2 农村土地信托当事人的权利、义务 5.3 农村土地信托的成立、生效、公示及中介服务机构 5.3.1 农村土地信托的成立、生效 5.3.2 农村土地信托的公示 5.3.3 我国土地信托的中介服务机构 5.4 农村土地信托的收益分配及风险承担

第6章 我国农村土地信托的实践与案例剖析 6.1 土地信托在我国农村的积极探索、特点及意义 6.1.1 土地信托在我国农村的积极探索 6.1.2 我国现阶段农村土地信托的特点 6.1.3 农村土地信托的意义 6.2 农村土地信托机制理论模型 6.2.1 土地信托机制最优配置模型 6.2.2 基于信任系统理论建立的土地信托模型 6.3 我国农村土地信托案例剖析 6.3.1 我国农村土地信托案例介绍 6.3.2 我国农村土地信托案例剖析

第7章 我国农村土地信托机制的经济调控 第8章 主要结论及研究展望 参考文献

## <<农村土地流转中的信托机制研究>>

### 章节摘录

第1章 导论 1.3 中国农村土地流转的现状与问题 1.3.1 中国农村土地流转的现状 土地流转是指土地权利的流动和转移，包括土地所有权和使用权的流转。

在中国，土地所有权流转只有一种方式，即国家通过征用方式使农民集体所有土地转变为国家所有，国家禁止土地所有权的买卖，因此土地流转更多的表现为土地使用权的流转。

农村土地流动主要是指农民集体所有土地所有权和使用权的流转。

一、农村土地所有权流转 农村土地所有权流转是指国家通过征用方式，强制将农民集体土地所有权转变为国家所有，并给予一定补偿的行政行为。

我国《宪法》第十条规定：“农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

”这表明，集体土地所有权在设立时就附加随时服从国家的建设征用。

中国《宪法》和《土地管理法》都明确规定，土地征用的依据是“国家为了公共利益的需要”，即公共利益是土地征用的目的，但对于什么是“公共利益”，法律并没有详细规定，加上禁止集体土地所有权流转，而经济发展确实又需要占用农村土地，于是实践中“公共利益”的范围被扩大解释，导致了国家土地征用权的滥用，造成征地失控和耕地的大量流失。

由于土地征用是行政行为，被征用土地的补偿费主要包括土地补偿费、安置补助费以及地上物和青苗的补偿费。

《土地管理法》第四十七条规定：“征用耕地的土地补偿费，为该耕地被征用前三年年产值的六至十倍。

征用耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口计算，每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前三年平均年产值的四至六倍。

土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前三年平均年产值的三十倍。

”

.....

<<农村土地流转中的信托机制研究>>

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>