

图书基本信息

书名：<<中国土地勘测规划院地政研究中心开放课题研究项目选编>>

13位ISBN编号：9787802460416

10位ISBN编号：7802460417

出版时间：2007-12

出版地：中国大地

作者：周建春

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>

## 内容概要

《我国土地市场与房地产市场关系研究》，分别对土地出让方式改革与土地年租制、城市土地集约利用程度评价与推进对策、集体建设用地流转及与房地产市场的关系进行了深入研究，提出了理想土地市场的建设目标和发展模式，以及完善和创新土地一级开发模式，打通土地市场与房地产市场“瓶颈”的政策建议。

本书是地政研究中心的开放性项目研究成果，内容多，涉及面广，特别是在土地制度和政策研究方面有许多新观点，可供各级政府决策参考和科研人员研究参考。

书籍目录

我国现行财政体制对土地利用的影响  
土地出让基金制度研究  
土地金融与土地市场研究  
工业用地供应机制研究  
区域经济快速增长过程中产业集聚与土地集约利用研究  
土地一级市场收入分配体系规范化研究  
我国土地市场与房地产市场关系研究

章节摘录

版权页：插图：广东省的试点将农民手中的农村集体土地与国有土地同样的身份——同地、同价、同权，进入统一的土地交易市场。

试点办法允许在土地利用总体规划中确定并经批准为建设用地的农村集体土地进入市场，方式可以是出让、出租、转让、转租和抵押。

试点办法中明确，兴办各类工商企业，包括国有、集体、私营企业，个体工商户，外资企业，合作、合资、联营企业，兴办公共设施和公益事业，兴建农村村民住宅，可以使用集体建设用地。

通过出让、转让和出租方式取得的集体建设用地，不得用于商品房地产开发和住宅建设。

农民集体土地所有者出让、出租和抵押集体建设用地使用权，必须经过本集体经济组织成员的村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表同意；所取得的土地收益纳入农村集体财产统一管理，其中50%以上应存入银行专户，专款用于农民集体成员的社会保障安排。

广东省的试点允许农地直接入市，打破了“非经政府征地，任何农地不得合法转为非农用途”的传统，国有土地使用权和农村集体土地使用权同权同价，使得土地市场的“城乡分置”态势被打破。

对农民而言，集体土地出让使他们获得的将不仅仅是补偿，而是随行就市的价格。

但是，在看到农民利益得到保障的同时，还需注意原有既得利益集团和改革过程中新生利益集团的冲突。

对地方政府的财政利益的冲击包含两个方面：其一，农村集体建设用地直接入市流转意味着政府征地权力的部分丧失，原有的经营性用地出让收入与补偿金之间的差价将留给农民，必然带来地方财政土地基金收入的缩水。

对欠发达地区而言，这种冲击对地方财政运行是剧烈的，就是对预算内收支相对宽裕的发达地区财政，这种冲击也会是十分明显的。

地方财政“吃饭的压力”自不必讲，财政支出的刚性就是一个问题。

原有的土地出让金收入已经在预算支出中明确安排，要应对收入减少，要么减少相应的支出，要么另辟财源，无论是前者还是后者，对地方财政的压力都是相当大的。

改革的成功依赖于地方财政运行有较大的回旋空间。

所以，就可以理解改革试点首先选择在地方财政状况很好的广东省进行的缘由了。

其二，面对共同的需求市场，政府的土地利用同集体（农民）的土地利用可能会存在竞争。

在土地利用过程中，无论是国家征地，还是集体建设用地直接入市，农民自始至终都是一个利益主体。

当国家放开集体建设用地入市的闸门，集体（农民）在出让、出租土地使用权过程中也会寻求利益最大化。

编辑推荐

《中国土地勘测规划院地政研究中心开放课题研究项目选编》是由中国大地出版社出版的。

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>