

<<城市化进程中的农地转用问题研究>>

图书基本信息

书名：<<城市化进程中的农地转用问题研究>>

13位ISBN编号：9787109110991

10位ISBN编号：7109110990

出版时间：1970-1

出版时间：中国农业出版社

作者：许宝健

页数：251

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>

## <<城市化进程中的农地转用问题研究>>

### 内容概要

《城市化进程中的农地转用问题研究》共有六章，分别是第一章，导论；第二章，农地转用中的农民权益；第三章，农地转用中的政府收益；第四章，制度分析：农地产权制度；第五章，制度分析：农地征用制度；第六章，农地发展权和失地农民发展权。

一、目前我国已进入城市化快速发展时期，城市化进程中的农地转用带来了一些问题，主要是：耕地面积大量减少，非农建设占用耕地增多；失地农民数量增加，因征地引发的社会矛盾激化。农地转用研究是实践提出的紧迫课题，具有重要的理论和实践意义。

二、大量事实证明，农地转用的过程不是一个平等的市场交易的过程，对农民来讲，它是一个强制的、被迫的过程。

三、农地转用在农民权益被侵犯的同时，地方政府却获得了可观的收益，原因是政府垄断了土地一级市场，通过行政权力，利用土地征用制度，一手从农民那里低价征地，一手面向市场高价卖地，同时充当了国有土地的所有者、管理者、征地者和供地者等多重角色。

征地越多，政府收益越高。

四、农地转用中的问题，从根本上来讲来自农地产权制度和农地征用制度的缺陷。

五、同时，农地征用制度也必须改革。

六、建议在农地转用中，借鉴国际经验，引入土地发展权，并结合农地产权制度和农地征用制度改革，合理配置土地发展权；改变土地所有权性质和使用权性质的发展权归国家所有，不改变土地所有权性质和使用权性质的土地发展权归农民所有。

## <<城市化进程中的农地转用问题研究>>

### 书籍目录

土地问题是中国农村的核心问题(序一)深化土地制度改革推动新农村建设(序二)摘要AbSiraCt第一章 导论第一节 研究的背景第二节 理论基础第三节 农地转用方式第四节 同类研究概述第五节 论文的主要内容第二章 农地转用中的农民权益第一节 征地程序第二节 征地补偿第三节 征地安置第四节 社会保障第五节 增值收益第六节 身份转换第三章 农地转用中的政府收益第一节 非农建设用地出让方式第二节 农地转用中的税费收入第三节 土地税收的国际经验第四章 制度分析：农地产权制度第一节 农村土地制度的历史演进第二节 农地产权制度及其缺陷第三节 已有实践和几种改革思路评价第四节 农地产权制度改革的指导思想和本文建议第五章 制度分析：农地征用制度第一节 征地制度的历史、特征和缺陷第二节 农地征用制度改革的方向第三节 征地制度创新实践及其评价第六章 农地发展权和失地农民发展权第一节 农地转用与农地发展权第二节 农民身份转换与失地农民发展权第七章 发达国家城市化过程中的耕地保护与补偿第一节 发达国家城市化过程中的耕地保护实践第二节 世界主要国家的土地征用补偿原则第三节 国外土地征用补偿标准、方式及支付时间第四节 国外土地征用补偿程序及纠纷解决参考文献后记

## <<城市化进程中的农地转用问题研究>>

### 章节摘录

1978年以后，随着中国经济的转型，政府垄断的土地供给制度开始松动，并朝着建立社会主义市场经济的政府垄断体制转型。

也就是，在保持土地公有制性质不变的前提下，开始探索所有权与使用权分离和土地有偿、有限期、有流动的改革。

城镇土地的可有偿使用制度，最早可以追溯到1979年起向中外合资企业征收场地使用费。

随后，深圳市1982年开始征收城市土地使用费。

紧接着，全国其他一些城市也开始征收土地使用费。

1987年，中央政府决定借鉴香港、新加坡的土地市场模式，探索国有土地使用权出让制度，并确定深圳、上海、广州、厦门、福州等地开展国有土地有偿使用试点。

同年，深圳市成功出让第一项国有土地使用权。

1988年4月，全国人民代表大会通过宪法修正案，明确“土地的使用权可以依照法律的规定转让”，为全面实行土地有偿使用开辟了道路；同年12月，对《中华人民共和国土地管理法》（1986）也作了相应的修改。

1988年国务院发布《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，规定自当年11月起开征土地使用税。

1990年国务院发布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》这一历史性文件，首次对于城镇国有土地的可有偿使用的有关问题作了全面、具体的规定。

1994年《中华人民共和国城市房地产管理法》问世，其中对于土地使用权的出让、转让、抵押以及随同房屋而出租等等，作了明确的法律规定，并将政府垄断市场制度写入该法。

关于政府垄断市场，当时的国家土地管理局领导是这样讲的：“城市土地国家所有，决定了土地出让即土地一级市场理所当然地由国家垄断”，“政府通过垄断出让土地使用权的一级市场，可以有效地实施土地供应计划、供地方式、地价政策，同时还可以配合计划、金融等手段调整基建规模、调整结构，以保证社会经济的协调发展”。

（王先进1992）

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>