第一图书网, tushu007.com

<<中国城市土地整理理论与实践>>

图书基本信息

书名：<<中国城市土地整理理论与实践>>

13位ISBN编号：9787507422726

10位ISBN编号：7507422720

出版时间：2010-4

出版时间：中国城市出版社

作者：张秀智

页数：265

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

第一图书网, tushu007.com

前言

我的学生张秀智希望我为她刚刚完成的专著写一篇序言，一时竟不知从何写起。思考了良久，还是从新中国的土地管理事业说起吧。

1949年10月1日新中国成立。

10月19日，根据中国人民政治协商会议第一次会议通过的《中华人民共和国中央人民政府组织法》规定，中央人民政府委员会第三次会议决定，接管国民政府内务部并任命谢觉哉为部长。

同年11月，中央人民政府内务部成立，设立办公厅、民政司、地政司等6个部门。

地政司的职责是负责农村土地改革，土地清丈、登记和颁发土地证，执行城市房地产政策，组织城市恢复重建规划和考核，对文物古迹等公共房地产进行保护等工作。

1955年4月，经过国务院批准，内务部机构调整，撤销了地政司，业务归入民政司。

1955年全国土地改革工作基本完成以后，土地管理的工作重点转向城市建设的土地征用和农业生产合作社建设。

1955年加入农业合作社的农户仅占全国农户总数的14%，到1956年6月已经达到61%，基本实现了建设社会主义性质的农业生产高级合作社任务。

城市和农村建立了社会主义公有制，各地相应以房地产管理局或民政局等部门管理土地事务。

1960年，根据周恩来总理关于精简机构、下放干部、加强农业生产第一线的报告精神，撤销了民政司，把土地征用工作移交给内务部办公厅。

其后，由于三年自然灾害和“文化大革命”的原因，土地管理工作几乎处于停滞状态。

社会主义土地公有制和高度集中的计划经济体制建立以后，否定了土地的商品属性。土地交易不以地价为基础，城市各部门使用土地以土地行政调拨方式实现，国家建设需要农用地则对人民公社进行土地征用。

在1960年之后将近20年的时间里，我国没有中央级土地管理统一机构，国民经济各部门根据各自的生产建设需要使用和管理土地，形成了土地分散管理的局面。

1978年改革开放以后，土地管理重新提上议事日程。

1982年农牧渔业部土地管理局成立，1986年国家土地管理局成立，1998年国土资源部成立，我国土地管理事业逐步走向了正轨。

第一图书网, tushu007.com

<<中国城市土地整理理论与实践>>

内容概要

《中国城市土地整理理论与实践》所研究的城市土地整理模式基于政府与各方权益人“共同参与、共同管理、共同负担、共享收益”的价值观，让各方权益人参与到城市土地开发过程中，兼顾各方利益，既保证了公共基础设施的建设，又减少了因土地征收或征购引发的利益冲突，降低了政府管理成本和社会成本。

《中国城市土地整理理论与实践》设计了适宜我国城市发展的土地整理模式，为各地探索、改革城市土地开发方式提供了新思路。

我国城市化进程进一步加快，而我国的城市土地供给方式仍然是基于公共权威大规模地征收或征购，由此经常引发利益纠纷，导致社会矛盾加剧。

第一图书网, tushu007.com

作者简介

张秀智，管理学博士，中国注册房地产估价师，中国房地产估价师与房地产经纪人学会特聘专家，北京市人民政府特约工作人员，民革中央经济委员会委员，民革北京市委人口、资源和环境委员会员。
现为中国人民大学公共管理学院土地管理系教师，主要从事城市土地整理、土地行政、房地产经纪、不动产估价、农村土地管理等方面的教学与科研工作。
参与《土地行政学》、《房地产开发经营与管理》等若干教材和著作的编写、翻译工作；发表学术论文40余篇。

第一图书网, tushu007.com

<<中国城市土地整理理论与实践>>

书籍目录

序第一章 绪论第一节 研究背景和意义一、研究背景二、选题意义第二节 研究范围和研究内容一、研究范围和内容二、研究重点和创新第三节 研究方法和研究框架一、研究方法二、研究框架第二章 城市土地整理理论发展概况第一节 中国城市土地整理实践与理论发展一、土地整理的实践活动二、土地整理理论研究进展三、城市土地整理理论研究进展第二节 城市土地整理的学科定位一、城市土地整理是城市科学的组成部分二、城市土地整理在土地学科中的地位第三章 我国台湾地区城市土地整理理论与实践第一节 市地重划内涵与方式一、市地重划内涵分析二、实施市地重划的目的三、市地重划三种方式第二节 市地重划的实施过程一、市地重划的法律依据二、市地重划的实施过程三、简易市地重划政策第三节 对市地重划的评价一、平均地权思想是市地重划的根本出发点二、市地重划实施效益分析三、市地重划问题分析第四章 国外城市土地整理理论与实践第一节 国外城市土地整理的概念一、城市土地整理的概念二、一些国家土地整理的定义三、国外城市土地整理的实施原理和方法第二节 部分欧洲国家城市土地整理概况一、德国城市土地整理二、法国城市土地整理三、日本城市土地整理四、韩国城市土地整理五、其他部分国家的城市土地整理第三节 国外城市土地整理特征一、解决城市化过程中城市土地开发问题二、提供城市基础设施建设资金三、解决发展中国家低收入群体住房问题四、政府与居民合力处理城市问题的技术手段五、总体评价第五章 城市土地整理动因和理论基础第一节 城市增长与城市土地整理一、世界城市发展趋势二、中国城市增长趋势三、产业结构调整与城市土地整理第二节 人口增长与城市土地整理一、中国城市人口增长二、人口增长与住房、公共基础设施建设三、人口增长与城市土地整理第三节 城市土地整理与其他理论的关系一、城市土地整理与土地经济学二、城市土地整理与土地价值理论三、城市土地整理与土地产权理论四、城市土地整理与规划理论五、城市土地整理与可持续发展理论第六章 城市土地整理的内涵和类型第一节 城市土地整理的概念和内涵一、城市土地整理是一种综合性技术二、政府是城市土地整理的实施主体三、城市土地整理的依据和目标第二节 城市土地整理的类型一、城市土地整理的分类二、城市土地整理与乡村土地整理三、城市土地整理的具体类型四、城市土地整理与其他城市土地开发方式比较第七章 城市土地整理的土地产权调整和收益分配第一节 城市土地整理与财产保护一、土地财产关系的变化二、土地投资与收益分析三、城市土地整理与土地发展权第二节 城市土地整理中的产权调整一、土地产权调整应遵循市场原则二、土地产权调整方式三、土地产权调整中的利益公平和交易成本问题第三节 城市土地整理中的土地财产权价值一、土地价值的内涵二、城市土地整理对土地价值的外部性作用三、城市土地整理土地增值收益的计算四、城市土地整理土地收益分配模式分析第八章 城市土地整理模式和制度设计第一节 乡村土地整理模式借鉴一、政府主导的土地整理模式二、农村居民点整理模式三、借鉴第二节 城市土地整理模式设计一、城市土地整理模式二、政府主导模式分析三、城市土地整理成本收益分析四、项目决策时机优化分析第三节 城市土地整理法律制度设计一、各国城市土地整理立法情况二、城市土地整理的立法原则三、城市土地整理的立法内容第九章 结束语参考文献后记

第一图书网, tushu007.com

章节摘录

“政府主导、土地产权人参与”的城市土地整理模式，在具体设计中，有两种运作程序可以选择：一种是自上而下模式，另一种是自下而上模式。
土地整理模式主体是地方政府和土地产权人，没有房地产开发商介入。
对于整理区域面积大、投资规模巨大、规划复杂、整理后预期影响深远的项目，建议采取自上而下的模式。
对于整理范围面积小、投资少、土地用途不变、房地产产权调整少、工程施工量少、对周边地区影响小的项目，可以采取自下而上的模式。
（一）自上而下模式　　自上而下模式主要特点是政府土地管理部门作为管理机构，通过分析地区的社会经济情况和城市规划方案，确定城市土地整理项目区，在征求项目区土地产权人意见的基础上，对某个社区、街道、保护区或开发区实施土地整理。
1.审批模式。
中央政府颁布土地整理法规和技术规范；地方政府根据本地区社会经济发展情况和区域城市规划方案，依据土地整理法规和技术规范，制订城市土地整理规划和计划，并公布每年的土地整理项目计划。
地方政府还根据本地情况颁布与本地社会经济、自然地理情况相适应的政策和技术规范。
根据整理项目面积和重要程度，分别由中央政府或省级人民政府土地管理部门对土地整理规划和计划进行审核，并通过政府网站向社会公布整理项目计划。
2.投资模式。
中央政府投资主要从土地出让金、新增建设用地有偿使用费（该费用大部分用于耕地整理，剩余可用于城市土地整理项目）、城市建设维护税等收入中支出。
地方政府资金来源包括地方市政建设专项财政投资、土地出让金、新增建设用地有偿使用费、拍卖剩余土地所得款项、银行低息贷款、土地整理基金等。
土地产权人可以通过自有资金和银行低息贷款，以及劳务投入。
其他的投资者包括市政基础设施建设部门、银行、非政府组织、国际援助、国际合作等多渠道投资。
3.管理模式。
城市土地管理部门对土地整理按“项目”直接管理，街道办事处、城市规划、财政、建设、市政管理、审计、民政部门参与管理为辅。
可以根据项目性质成立土地管理部门或房地产管理部门、街道办事处和相关房地产产权主体共同参加的“某项目城市土地整理委员会”，负责项目的管理和实施中的具体工作。
项目可行性分析、项目建筑设计、景观设计、市政规划设计、建筑工程施工、房地产价值评估等都采取市场招投标制，管理工作由项目整理委员会直接负责。
参与整理的居民和单位与政府对重大事项进行民主协商。
整理项目结束后，委员会终止工作。

第一图书网, tushu007.com

编辑推荐

《中国城市土地整理理论与实践》受国家自然科学基金委员会《我国经济快速发展地区城乡结合部土地规范集约利用》（70773117），课题和教育部“211工程”三期重点学科建设项目“中国特色的公共管理与公共政策学科平台建设”的资助。

第一图书网, tushu007.com

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