

图书基本信息

书名：<<土地市场清查治理整顿及典型案例评析>>

13位ISBN编号：9787801597519

10位ISBN编号：7801597516

出版时间：2005-4

出版时间：建材工业出版社

作者：刘鑫

页数：807

字数：1212000

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>

<<土地市场清查治理整顿及典型案例评>>

内容概要

《土地市场清查治理整顿及典型案例评析》一书针对土地市场清查、治理、整顿的重点内容进行阐释，涉及土地市场运行与管理、土地价值评估、土地登记审批管理、土地管理体制改革的经验等，同时辅以大量土地市场清查治理整顿的案例，并对这些案例进行了评析。

《土地市场清查治理整顿及典型案例评析》内容详实丰富，案例新颖，是一套通俗易懂、查阅方便、操作性强，专为土地市场工作者量身打造的理想工具书，她的出版使土地市场清查治理整顿工作变得简便、准确、易于操作，为土地市场秩序清查治理整顿工作提供了很好的参考。

书籍目录

绪论第一篇 土地市场运行与管理 第一章 土地市场及土地市场体系 第一节 土地使用制度改革与土地市场建立 第二节 土地市场体系与运行特征 第二章 土地所有权管理 第一节 土地所有权的概念 第二节 国外的土地所有权 第三节 我国土地所有权立法的基本情况 第四节 我国土地所有权立法存在的问题与完善意见 第三章 各类土地的使用权 第一节 关于集体土地使用权的现行规定和实践中的做法 第二节 集体土地使用权各权利存在的问题 第三节 对集体土地使用权的构想与展望 第四节 城市私房用地使用权 第五节 外商投资企业场地使用权 第四章 土地使用权分化 第一节 土地使用权分化 第二节 土地承租权 第三节 土地抵押权 第四节 耕作权 第五节 地役权 第五章 国有土地有偿使用 第六章 土地的征用管理 第七章 土地使用费征收与使用 第八章 严格土地占用与耕地占补平衡第二篇 土地价值评估 第一章 土地价值评估概念 第二章 土地价值评估的理论基础 第三章 土地价值评估的方法 第四章 农地地价评估 第五章 城镇土地评估规程第三篇 土地登记审批管理 第一章 土地登记制度及其完善 第二章 土地登记的程序 第三章 土地登记的分类 第四章 土地登记实例 第五章 建设用地审批第四篇 土地管理体制改革的经验 第一章 改革土地管理体制 第二章 各地土地开发整理政策借鉴第五篇 土地市场清查治理整顿实例

章节摘录

书摘第15-17页第一章 土地市场及土地市场体系 市场机制在土地资源配置中起着基础性的作用。土地市场的建立是我国土地使用制度的重大变革,我国的土地市场主要有国有土地使用权出让的一级市场和土地使用权转让的二级市场。

我国目前的土地市场主要是城市土地市场,农村土地市场还刚刚发育起来。

土地市场不同于一般的要素市场,必须加强对土地市场的监督和管理,以规范其运行。

第一节 土地使用制度改革与土地市场建立 一、土地使用制度改革的必要性 新中国成立后,除最初一个短暂时期国家对国有土地使用人征收过土地使用费和租金以外,以后30多年时间,我国一直实行土地无偿使用制度。

中央人民政府政务院1954年《关于对国营企业、机关、部队、学校等占用市郊土地征收土地使用费或租金问题的批复》规定:“国营企业经市人民政府批准占用的土地,不论是拨给公产或出资购买,均应作为该企业的资产,不必再向政府缴纳租金或使用费;机关、部队、学校经批准占用的土地,亦不缴纳租金或使用费。

”这一规定为后来的土地无偿使用制度奠定了基础。

这种制度在当时是起了一定的积极作用的,但随着我国经济体制改革的展开和深化,传统土地使用制度的弊端显露了出来。

首先,这种制度不利于维护土地社会主义公有制。

土地无偿使用貌似体现了社会主义公有制,实际上只是单纯的法律意义上的公有,国家丧失了用经济手段对土地再处置的能力;同时,土地无限期使用使国家对土地进行再处置相当困难;而无流通使国家对土地进行统一调拨时,必须首先满足原土地使用者的苛刻要求。

事实上形成了单位占有土地,国家的所有权不能很好地体现。

其次,这种制度不利于土地的有效利用和合理配置。

由于土地使用是无偿的,因而不管企业、事业、经济效益如何都可以占据黄金地段,从而形成了畸形的土地利用结构。

这种现象是很难用行政办法来解决的,必须通过有偿使用,以建立一种土地利用上自我约束、自我调节的机制。

第三,这种制度不利于企业经济核算和经营管理水平的提高。

企业在城市中所处地理位置的不同,将影响其成本与利润,这种利润本应作为地租上交给国家,从而使所有的企业同一起跑线上竞争。

而土地的无偿使用,使这部分土地收益隐藏在企业的利润中,因此未能体现企业真正的经营管理水平,也不能体现按劳分配的原则。

第四,这种制度不利于城市建设资金的良性循环。

企业和单位无偿使用土地及其配套设施,使国家在土地上的投入无法回收,从而造成城市建设资金的短缺,使城市建设无法正常展开,城市经济不能进一步发展,以至于形成恶性循环。

由于这种制度明显的排斥价值规律和市场机制,所以越来越不适应我国的商品经济发展的需要。

从20世纪80年代开始,我国对传统的土地使用制度进行了改革,要求土地由过去的无偿、无限期、无流动变为有偿、有限期、可以流动处置。

土地市场的建立因而成为必需。

二、土地有偿使用制度的依据 建立土地有偿使用制度的主要依据有如下几点:(1)社会主义市场经济的性质,决定了土地及土地使用权的商品性质,故土地使用权的转移必须采取商品流通的方式,即有偿形式。

土地是否商品,关键不在人们的观念,而在于社会的经济基础。

在商品经济条件下,人们就必然要以经营商品的形式经营土地。

土地作为商品,它的价值创造过程正如原始森林、地下矿藏的价值创造过程一样,主要是自然力的作用。

马克思在《资本论》中也曾谈到造林业,就主要是自然力在创造价值。

<<土地市场清查治理整顿及典型案例评>>

至于已开发土地，已投入大量人力(活劳动)、物力(死劳动)，更具有商品属性。所以土地既具有价值又具有使用价值，它完全可以在社会主义市场经济条件下表现其商品的固有形式。

当然，承认土地是商品，并非一定要把土地纳入到买卖市场中，而是要把土地使用关系纳入到社会主义的财产流转关系之中。

财产流转是多方面的，土地出租、土地使用权有偿转让，照样是实现土地商品价值的法律手段，所以，在我国法律严格禁止土地买卖(土地所有权的有偿转让)的情况下，土地使用权是完全可以有偿转让的，也是必须有偿转让的。

(2)土地使用权是属于国家或集体的一项重要财产，使用土地的公民、法人，与国家或集体有着各自独立的物质利益，所以土地使用权应有偿地转移给公民、法人。

不论是根据我国《民法通则》还是根据其他法律法规，土地使用权都是一项独立物权。

在社会主义市场经济的条件下，公民、法人是独立的商品生产经营者，它们具有独立的财产责任。

所以土地使用权转移给公民、法人的法律原则，应该是财产流转的一般原则，即等价有偿原则。

而无偿使用土地的明显缺陷，就是国家和集体的土地资产白白流失，结果导致城市市政建设、住房建设等缺乏资金。

正确的法律关系，应是把土地使用权当作财产来流转而发生的法律关系，即平等主体之间的合同关系。

《协议出让国有土地使用权规定》第十五条规定：“土地使用者按照《国有土地使用权出让合同》的约定，付清土地使用权出让金、依法办理土地登记手续后，取得国有土地使用权。

”这一规定的实质，正是强调土地所有权享有者(国家和集体)与土地使用权取得人之间的独立物质利益关系，也是在强调土地使用权的转让，必须采取平等主体之间的合同方式和有偿的方式。

(3)在我国土地资源严重缺少的条件下，土地的无偿使用制度客观上发挥着怂恿人们浪费土地资源的作用，而有偿使用可以从经济上激发人们合理利用土地的自觉性。

我国的土地资源匮乏是人所共知的，人均占地只有世界平均数的1/3，人均占有耕地的数量更少，在世界上仅略高于日本和埃及。

随着国家建设事业的发展，城市建设事业的高速发展应该是正常的，但是，土地使用中的浪费现象十分严重，划而不用、多占少用的现象非常普遍却是极不正常的。

应该指出的是，建国以来国家一直把保护土地资源、促进土地合理利用作为基本国策之一，历次颁布的土地法律、法规，都在建设用地上规定了严格的法律程序。

为什么滥用土地的现象还如此严重呢?答案非常简单，就是土地的无偿使用制度。

虽然建设用地的法律程序很复杂、责任更严格，但是，由于使用国家土地是无偿的，而多用土地就能获得物质利益，这样，一些企、事业单位便千方百计多占土地。

虽然我们在保护土地资源上采取了较为严厉的行政手段，但是，再严厉的行政手段，在物质利益的冲击下也会失灵。

这是我国土地有偿使用制度的根据之一。

只有实现土地有偿使用制度，才能促使他们合理地使用土地。

(4)国有土地的无偿使用，产生了土地使用收益的巨大差别，造成了土地使用权之间的不公平状态，而有偿使用则可弥补这一缺陷。

土地是一种自然物，由于土地的自然条件的差异，使用不同的土地必然带来不同的收益。

以耕种为目的的土地使用因土地肥沃程度的差异会带来不同收益，以建筑为目的的土地使用也会因土地的地理环境的差异带来不同的收益。

这其中，有一部分级差收益是应交给土地所有权人的。

国家实行土地有偿使用制度，也便于以收取级差收入为手段，把各个土地使用权人的收益调整到公平的状态。

总之，废止土地无偿使用制度，建立土地有偿使用制度，乃是我国经济体制改革的必然要求，也是总结我国土地使用制度数十年经验教训得出的必然结论。

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>