

图书基本信息

书名：<<城市化进程中农村土地流转问题研究>>

13位ISBN编号：9787807458937

10位ISBN编号：7807458933

出版时间：2011-10

出版时间：上海社会科学院出版社有限公司

作者：戴伟娟

页数：171

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

当前中国行政直接介入的承包地流转只能产生短期效应。在土地已过度非农化的背景下，应按照城乡建设用地总量平衡的思路来引导农村建设用地流转。

城乡统一的建设用地市场的真正建立，需要以城乡土地适用相同的配套制度和政策为条件；要满足城镇规划区外集体经济组织土地发展权的价值实现，城乡统一的建设用地市场远非全部，需要构建农村建设用地的异地流转机制。

目前我国土地利用规划直接确立土地非农发展权的制度安排存在缺陷，造成了城镇规划区内外的集体经济组织的土地权益不平等，应赋予各集体经济组织平等的土地发展权，通过发展权交易实现各集体土地所有者平等的土地权益。

农民集体的土地权益不能保证的根本原因在于集体经济组织实体虚化，应借集体土地确权之机重构集体经济组织实体；而征地制度改革、界定土地非农发展权、重构集体经济组织实体等均需要来自国家层面的推动力量。

作者简介

戴伟娟，女，河北定州人。
同济大学应用数学系理学学士，上海社会科学院管理学硕士，上海社会科学院经济学博士。
现就职于上海社会科学院经济法律社会咨询中心，主要从事农村问题研究。

书籍目录

引言

第一章 国内外研究现状

第一节 关于承包地流转的研究

第二节 关于农村建设用地流转的研究

第三节 述评及研究起点

第二章 农村土地流转的理论基础

第一节 产权理论与土地流转

第二节 制度变迁理论与土地流转

第三节 发展权理论与土地流转

第三章 我国农村土地流转的制度基础

第一节 我国农村土地制度的变迁

第二节 关于我国农村土地制度认识中的误区

第三节 我国农村土地制度的实质

第四节 现行农村土地制度中的法律问题

第四章 农村土地流转的理论研究

第一节 农村土地流转参与主体的行为特征

第二节 承包地流转的理论模型构建

第三节 宅基地流转中的博弈模型

第四节 经营性建设用地流转的理论模型

第五节 小结

第五章 农村承包地流转的实证研究：制度分析的视角

第一节 土地所有者主导的土地流转模式

第二节 农户主导的土地流转模式比较

第三节 行政主导的土地流转模式比较

第四节 小结

第六章 农村集体建设用地流转的实证研究

第一节 宅基地流转的模式比较

第二节 农村经营性建设用地流转的模式比较

第三节 小结

第七章 研究结论及政策建议

第一节 研究结论

第二节 政策建议

参考文献

章节摘录

第二, 村委会干部作为发起人, 可能会对农户施加压力, 农户自愿参与及参与后的利益实现缺乏制度保障。

在集体经济组织实体虚化的村庄, 村委会干部是潜在的宅基地整理发起人。

宅基地整理涉及全村农户的切身利益, 属于重大事件, 按照我国《村民委员会组织法》, 村委会需要召集村民大会进行决策。

在目前该法对村委会软约束的情况下, 村委会的最优选择是违法, 独揽决策权, 或者操纵村民大会为其服务, 村委会直接代替土地所有者进行决策。

由于农户无法通过法定渠道参与决策, 宅基地整理后节约出的建设用地开发或出让收益在扣除拆迁补偿后, 农户无法分享, 这部分收益作为集体收益由村委会控制。

在缺乏有效监督的情况下, 村委会干部可从控制村集体资产中直接得益, 可以控制的资产越多, 村委会干部的得益越大。

村委会干部为了控制更多资产, 会像经济人一样发起宅基地整理, 与基本模型不同的是, 村委会作为发起人可能会影响农户的决策, 如果其不参与整理可能会受到来自村委会的行政压力, 导致农户被迫流转。

由于目前对村委会的软约束, 农户自愿参与及参与后的利益实现缺乏制度保障。

第三, 地方政府作为发起人将面临更大的整理成本, 农户参与的得益最小, 土地所有者的利益易被忽略, 同时行政压力下农户过度参与, 可能造成未来社会不稳定因素增加。

在地方政府作为发起人的情况下, 宅基地整理不再是纯粹的经济行为。

地方政府发起宅基地整理的动机有如下几种可能: 一是获取垄断收益。

因为在不存在垄断的情况下, 地方政府与市场经济组织竞争没有优势, 获取整理收益不会成为地方政府的选择。

目前法律对农村建设用地流转的限制等规定形成了地方政府的垄断权, 即通过发起宅基地整理, 地方政府可以获取更多额外收益。

二是迫于当地建设用地指标压力。

随着城市化的发展和严格的耕地保护政策, 建设用地成为一种稀缺资源, 为了地方发展和财政收入的需要, 地方政府存在进行宅基地整理的激励。

三是打造政绩的需要。

保护耕地、促进土地的集约利用是中央一直倡导的基本方针政策, 随着城市化的深入, 通过宅基地整理在不占用耕地的情况下, 通过对节约出来的土地的开发利用改善农户住房条件, 为农户的社会保障提供补充, 在强调民生的政治背景下是一种政绩, 为了打造政绩, 地方政府官员也存在宅基地整理的激励。

在后两种情况下, 地方政府的行为带有更多政治色彩, 可能产生收益难以覆盖成本的情况, 这就需要地方财力的支持, 所以, 后两种情况更可能发生在财力雄厚的地区。

缺乏财力的地区贸然发起宅基地整理更容易引发社会问题。

比起前两类发起人, 地方政府发起的宅基地整理的范围更大, 存在更大的规模报酬递增效应, 但集中居住的需要和土地的不可移动性, 决定了在复垦放弃的宅基地的同时, 还需要把农业用地转为建设用地。

.....

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>