

<<城市化中的土地>>

图书基本信息

书名：<<城市化中的土地>>

13位ISBN编号：9787307095144

10位ISBN编号：7307095149

出版时间：2012-2

出版时间：武汉大学出版社

作者：韩纪江

页数：305

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>

## <<城市化中的土地>>

### 内容概要

本书主要受到教育部人文社科一般项目（06JA790084）资助，同时也汇集了浙江省社科规划一般项目（NM05YJ02）、温州市软科学重点招标项目（R2004A08）、国家社科基金重点项目（03AJL004）子课题的一些研究成果。

对《经济学论丛·城市化中的土地：粮价VS房价》出版做出直接贡献者有孔祥智教授、任柏强研究员、王家传教授、史建民教授、牛忠东局长等，他们曾经作为合作者与笔者一起探讨发表过相关论文，在此表示感谢！

本书主要内容涉及2001年以来笔者尝试进行经济研究的主要成果，包括15篇已经发表的学术论文，此外还有5篇论文处于审稿过程中。

10年磨剑，远未修成正果，算是要公开暴露给世人自己研究过程中的一些漏洞。在出版之际，总感觉已经欠下了别人的、后世的一些批评和指责。

## <<城市化中的土地>>

### 书籍目录

- 第一章 序言
  - 第一节 粮价与房价的互动
  - 第二节 人口与土地的互动
  - 第三节 探讨粮价与房价关系的文献述评
- 第二章 城市化
  - 第一节 城市化概述
  - 第二节 城市化对农村经济的正面影响
  - 第三节 城市化对农村经济的负面影响
  - 第四节 城市化中的人地分离现象
- 第三章 农地与粮食安全
  - 第一节 农村的土地
  - 第二节 耕地减少问题--以温州为例
  - 第三节 粮食产业发展与粮食安全
  - 第四节 基于城乡关系视角的“三农”问题
- 第四章 土地征用
  - 第一节 征地
  - 第二节 征地中的利益矛盾
  - 第三节 征地补偿设计
- 第五章 用地指标
  - 第一节 非农建设用地指标
  - 第二节 土地开发与用地指标交易理论述评
  - 第三节 用地指标交易
  - 第四节 基于土地开发权利的相关探索
- 第六章 城市土地利用
  - 第一节 城市土地经营与管理制度
  - 第二节 提高城市土地利用效率
  - 第三节 合作建房
  - 第四节 基于供求分析的城市拥堵治理思路
- 第七章 土地供求案例：“十二五”时期土地供求平衡
  - 第一节 WW市建设用地需求预测
  - 第二节 WW市下属县级区域建设用地需求预测
  - 第三节 WW市建设用地供给现状及其预测
  - 第四节 WW市建设用地供求态势分析
- 第八章 房价问题分析
  - 第一节 房价变动的市场分析
  - 第二节 房价调控政策分析
  - 第三节 房价调控目标
  - 第四节 案例：温州与苏州两地房价差异
  - 第五节 高房价的根源与借鉴
- 第九章 粮价、房价与城市规模
  - 第一节 粮价与房价关系
  - 第二节 粮价和房价对城市化的影响
  - 第三节 城市最优规模
- 第十章 城市化门槛
  - 第一节 农村剩余劳动力问题

<<城市化中的土地>>

第二节 农村劳动力就业

.....

第十一章 对城市化战略的再认识

参考文献

后记

## &lt;&lt;城市化中的土地&gt;&gt;

## 章节摘录

第一节 非农建设用地指标 一、概述 人多地少是中国的基本国情，土地资源日益稀缺，应时刻警惕粮食危机。

这一思维模式迫使中国采取并强化了世界上最为严厉的土地管理制度，包括土地公有制、基本农田保护制度、土地利用规划、非农建设用地指标（简称用地指标）的审批制度、土地征用制度、土地的有限（局限于国有土地的二级市场）交易制度等。

其中，除了农村宅基地和乡村非农产业用地这两种不能自由交易的情况之外，农地要实现合法的非农化主要通过土地利用规划和用地指标两种手段。

土地利用规划是一个基于用途管制的先决条件，限制了土地利用的范围；用地指标是一个分年度发放的具体工具，限制了土地利用的速度。

要从不可交易的集体用地转变为可以交易的国有土地，用地指标分配这一环节异常关键。

有了用地指标，便有了土地开发的权利，因此用地指标本质上是一种由中央和地方政府主导的开发权（Development Right）配置。

这一配置过程有三个特点：一是超前性，往往提前一年甚至多年便已经分配就位或者预见到其数值；

二是固定性，一般情况下不允许转让到异地；三是稀缺性，往往不能充分满足地方政府的需要。

上述三个特性表明，用地指标的分配无法满足市场流动性的需要，可能会丧失市场效率。

在土地利用规划既定的前提下，对于地方政府而言，用地指标是一种异常稀缺的资源。

一般来说，用地指标越多，越容易招商引资和干出政绩。

用地指标就是财富之源，尽管各地的用地需求强度不一、土地经济效益差别很大，但对用地指标的渴求程度都一样强烈，这使得用地指标的分配特别敏感，不得不屈从于政治方面的考虑。

每年采取计划分配方式下达用地指标，较多地考虑到区际政治平衡和经济发展初始权利上的公正。

这一制度安排在一定程度上取得区域平衡发展与保护耕地之功效，但以牺牲土地利用效率为代价。

2008年，全国国有土地的平均转让价格为41.2万元/亩，该数据在东南沿海地区为平均51.1万元/亩，在中西部内陆地区为平均29.3万元/亩。

本项分析统计时，东南沿海地区包括辽宁、河北、北京、天津、山东、江苏、上海、浙江、福建、广东、广西、海南等12个省市，其他为中西部内陆地区，港澳台数据缺失。

2008年，全国共审批建设用地598.2万亩，其中，东南沿海地区263.7万亩，中西部内陆地区334.5万亩。

若中西部内陆地区的农用地审批转移到东南沿海地区，并达到全国的平均土地转让价格，则每亩将升值10万多元，静态分析全部合计升值将达到3980亿元。

这是当前全国土地平衡利用模式所产生的静态损失。

按照目前粮食价格匡算，可以换取现有粮食总产出的1/3；因此，目前土地利用模式下，确保粮食安全的潜在代价是巨大的。

而且，在现有土地利用模式下，对于数目惊人的土地违法行为（最近几年全国年均十多万件）无能为力，昭示出千篇一律的政策因缺乏适用性而遭到广泛抵制。

.....

<<城市化中的土地>>

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>