

<<农村集体土地流转与农民土地权益保障>>

图书基本信息

书名：<<农村集体土地流转与农民土地权益保障的制度选择>>

13位ISBN编号：9787511838087

10位ISBN编号：7511838081

出版时间：2012-8

出版时间：法律出版社

作者：吴越 等著

页数：291

字数：244000

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>

<<农村集体土地流转与农民土地权益保障>>

内容概要

《农村集体土地流转与农民土地权益保障的制度选择》由吴越、沈冬军、吴义茂、许英等编著。

现行的农地立法存在制度选择上的“困境”：一方面农村土地必须流转，只有通过流转才能盘活土地存量资产；另一方面又担心因农民失地而产生社会风险。

集体土地承担的社会保障功能不但使土地承包经营权法律配置“错位”，而且进一步加大了集体土地流转的交易成本。

《农村集体土地流转与农民土地权益保障的制度选择》以统筹城乡发展为语境，通过对农村土地权属制度变革与土地流转的实证分析，探讨集体土地所有权主体制度创新以及集体建设用地流转、农地入股法律制度创新和集体土地抵押制度创新，以期产生具有普遍指导意义的理论成果，推动我国城乡统筹发展和农民土地权益的保护。

作者简介

吴越，西南财经大学法学院教授，博士生导师。

沈冬军，西南财经大学法学院博士研究生。

吴义茂，1973年6月生，江西省新建县人。

法学博士，现任广东佛山市委党校副教授。

在《改革》、《中国土地科学》、《中国法学》等刊物发表论文多篇，出版著作多部，主要从事土地法学、公司法学的教学和科研工作。

书籍目录

第一章 农村土地权属制度变革与土地流转的实证分析——基于农民认识与政府角色定位的视角

第一节 农民对土地所有权与农用地使用权的认识

- 一、农民对土地所有权变革的认识
- 二、农用地使用权及流转与农民的认识

第二节 农民对集体建设用地流转与融资的认识

- 一、农民对集体建设用地流转的认识
- 二、农村土地融资难题与破解思路

第三节 地方政府在农村土地流转中的角色及存在的问题

- 一、地方政府在农村土地流转中的角色定位
- 二、地方政府在农村土地流转中存在的问题

第四节 地方政府服务农村土地流转的法律规制

- 一、及时制定法律，整合涉地部门的财权、执行及监督职能
- 二、加强土地出让收益监管，避免乡镇权力滥用和异化
- 三、立法明确政府惠农用途管制，增加支农比例
- 四、积极推进省管县的财政体制改革，实行扁平化管理
- 五、协调省级法规 and 政策的制定，促进良性竞争

第五节 本章小结

第二章 集体土地所有权主体制度创新与农民土地权益保护

第一节 集体土地所有权制度的形成与现实困境

- 一、我国集体土地所有权发展历程与立法现状
- 二、集体土地所有权主体制度存在的问题

第二节 集体土地所有权主体重构的理论依据与目标模式

- 一、集体土地所有权主体法律重构理论主张
- 二、集体土地所有权主体：功能定位与目标模式

第三节 集体土地所有权主体制度的法律重构

- 一、集体土地所有权主体制度重构的理论前提
- 二、集体所有权主体组织重构的制度选择

第三章 集体建设用地流转制度创新与农民土地权益保护

第一节 集体建设用地使用权流转的理论基础

- 一、集体建设用地使用权流转的界定
- 二、集体建设用地使用权的性质及法律特征
- 三、农村集体建设用地使用权流转法律政策的流变

第二节 集体建设用地流转机制的制度选择

- 一、集体建设用地的产权界定
- 二、集体建设用地使用权的流转模式
- 三、集体建设用地使用权流转收益分配
- 四、集体建设用地流转的配套制度选择

第三节 集体建设用地流转机制的实证分析

- 一、宅基地使用权与集体建设用地流转
- 二、小产权房与集体建设用地流转
- 三、挂钩指标交易与建设用地流转

第四章 农地入股法律制度创新与农民土地权益保护

第一节 农地入股的理论基础与现行法律反思

- 一、农地入股的理论基础
- 二、农地使用权入股的优势与劣势

<<农村集体土地流转与农民土地权益保障>>

- 三、农地入股合理性的理论分析
- 四、农地入股的现行法律规定梳理
- 五、农地入股的制度“瓶颈”分析
- 第二节 农地入股形式的实证分析
 - 一、农地入股的形式
 - 二、农地入股形式的创新和面临的困境
 - 三、温江范式、南海范式潜在的风险
 - 四、重庆有限公司范式的述评与重整
- 第三节 农地入股制度构建的法律选择
 - 一、建构渐进式的农村社会保障机制
 - 二、推行农业保险，保障入股农民的利益
 - 三、农地入股过程中的政府角色定位
 - 四、建立国家农村发展风险基金和拓展融资渠道
 - 五、农地入股与农民土地权益保护
- 第五章 集体土地抵押制度创新与农民土地权益保护
 - 第一节 农地承包经营权抵押制度的现实困境
 - 一、农地承包经营权抵押概念与既有文献梳理
 - 二、农地承包经营权抵押立法现状与现实困境
 - 三、拓展现有农地抵押范围的思考
 - 第二节 土地承包经营权抵押的实证分析与理论初探
 - 一、土地承包经营权抵押的实证分析：以“寿光模式”为例
 - 二、保护性农地承包经营权抵押的理论初探
 - 第三节 保护性农地承包经营权抵押的制度和配套设施
 - 一、设立农地承包经营权抵押期限制度
 - 二、中介机构的功能性分析
 - 三、增强农民社会保障
 - 四、农地抵押中的政府角色定位
- 第六章 土地征收制度改革与农民土地权益保护
 - 第一节 土地征收制度的历史沿革与改革实践
 - 一、土地征收制度的立法变迁
 - 二、征地实践的现状分析
 - 第二节 征地引发的经济社会问题及其制度根源
 - 一、征地过程中产生的经济社会问题
 - 二、导致土地征收问题的制度根源
 - 第三节 国外土地征收制度比较分析
 - 一、国外土地征收的立法概况
 - 二、各国土地征收制度的主要内容
 - 三、各国土地征收制度及其运行的特点分析
 - 第四节 我国征地制度改革的制度选择
 - 一、深化征地制度改革的理论基础
 - 二、农村集体土地产权制度创新
 - 三、农村土地征收制度改革的路径选择
 - 四、强化征地相关配套制度改革
 - 五、完善土地征收的制度创新与制度构建
- 第七章 失地农民社会保障制度创新与农民土地权益保护
 - 第一节 失地农民社会保障制度需求的理论基础
 - 一、集体土地承载的农民社会保障利益

二、二元社会保障制度格局下的失地农民：制度身份的模糊化

第二节 征地补偿机制与土地社会保障功能

一、征地补偿标准与土地之非正规保障功能的对应

二、征地安置方式是否满足“可持续生计”评价指标

第三节 失地农民养老保险制度的地方性实践与比较

一、“土地换社保”的成都实践

二、失地农民养老保险制度化运行实践分析

三、失地农民养老保险法制化运作的路径优化思考

第四节 本章小结

主要参考文献

<<农村集体土地流转与农民土地权益保障>>

章节摘录

版权页：（二）有关小产权房的立法规定及其评析《土地管理法》第43条第1款规定：“任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地；但是，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。

”第62条第1款规定：“农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。

”第4款规定：“农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准”。

由此可见，我国现行《土地管理法》允许在集体土地建造住宅并可以进行出卖和出租，并无出卖、出租对象的限制，也无不得向城镇居民出售的规定。

1999年国务院办公厅《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》中规定，农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。

2004年国土资源部颁布的《关于加强农村宅基地管理的意见》第13条规定：“严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放土地使用证。

”进一步重申了禁止城市居民到农村购买宅基地和小产权房的政策。

由此可见，直接导致小产权房问题产生的法律依据并非《土地管理法》，而是有关政策规定。

在《土地管理法》未作明确规定的情形下，政策为何要禁止在集体土地上建造的住宅向城镇居民转让？

禁止小产权房交易的目的在于耕地保护。

诚然，耕地保护关系到国家的粮食安全，关系到社会的生态效益，关涉社会公共利益。

基于公共利益的需要，国家对私权进行限制也具有某种正当性。

但是基于公共利益的需要对私权进行的限制要遵循比例原则。

所谓比例原则指的是为达成某种政策目标所需要的手段应当与目标相一致、成比例。

申言之，手段（对私权的限制）应为达成政策目标（耕地保护）所必需，凡是无助于促成政策目标（耕地保护）的实现的（对私权的限制）则不具有正当性。

目前，集体经营性建设用地直接入市，与国有土地“同地、同价、同权”已经成为中央和地方各级政府的共识和改革创新的方向，为十七届三中全会文件所肯定。

既然，集体建设用地直接流转无害于耕地保护目标的实现，同属于“建设用途”的住宅和宅基地的转让当然也不会导致耕地流失，这是一个显而易见的逻辑。

因此，禁止城镇居民购买农村宅基地或住房，与耕地保护目标的实现无涉，不符合行政法比例原则。

（三）小产权房的利益博弈分析 小产权问题产生的政策动因与其说是耕地保护的要求，毋宁说是利益博弈使然。

小产权房关涉的利益主体至少包括农民、城镇居民、地方政府和开发商。

围绕小产权房产生的各种纷争均与这些利益主体之间的利益的矛盾、冲突直接相关。

首先，对农民来说，开禁小产权房，有利于显化其土地资产的价值，增加其财产性收入。

在城乡差距拉大的当下，这是一种弱势群体的财产利益；其次，对城镇居民来说，开禁小产权房，可以平抑市场的高企房价，改善其住房质量。

这是一种弱势群体的生存利益；再次，对开发商而言，开禁小产权房，由于住房供给的增加而平抑高企的房价，将导致其不能牟取暴利。

这是强势群体的商业利益；最后，对地方政府而言，放开小产权房势必会对商品房市场造成较大冲击，从而影响“土地出让金收益”这一经济利益的实现。

但地方政府除了具有经济利益的权衡以外，同时还具有“政治利益”的考量，开禁小产权房缓解了征地引发的地方政府与农民的矛盾和利益冲突，减轻了由此引发的群体性事件所带来的维稳的压力，同时开禁小产权房还有利于解决城镇居民“安居乐业”的问题，有利于社会和谐。

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>