

<< “小产权房”处置与土地制度创新 >>

图书基本信息

书名：<< “小产权房”处置与土地制度创新 >>

13位ISBN编号：9787511845320

10位ISBN编号：7511845320

出版时间：2013-3

出版时间：法律出版社

作者：杨遂全

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>

<< “小产权房”处置与土地制度创>>

内容概要

《"小产权房"处置与土地制度创新:以城乡房上联建权合法化为突破口》研究的重点和难点：在保障国家对土地利用的直接跳空全合城乡平民基本生存发展权益的前提下，设计我国人口总数开始下降前短期内分类处置“小产权房”问题的制度和实施的具体方案。在把握长期的城乡一体化历史路径与当前阶段性的农村土地利益分配制度的创新相结合的基础上，构建我国中长期的土地经济和法律的制度耦合模型。

<< “小产权房”处置与土地制度创>>

作者简介

杨遂全，法学博士，四川大学法学院教授、经济法学博士生导师、民商法学博士生导师、应用与比较法研究所所长。

<< “小产权房” 处置与土地制度创>>

书籍目录

序言 第一编名称与名分 第一章“产权”一词的内涵和外延 第一节“产权”的经济学含义 第二节法学界是如何使用“产权”一词的 第三节民间的产权概念及其与相近概念的区别 第二章“小产权房”的定义 第一节“小产权房”名称的由来与民间的定义 第二节法律界狭义的“小产权房” 第三节本课题在广义上特指的小产权房 第三章小产权房相关基本概念的本质内涵问题 第一节“大产权”名分与国有背后的城市居民所有 第二节集体所有的内涵及其历史地位 第三节房上联建权名称内涵及其民间制度创新 第二编现状与背后 第一章现实的小产权房的共性 第二章各地小产权房现状概观 第一节北京市 第二节河南省郑州市 第三节江苏省南京市 第四节广东省深圳市 第五节成都市中心城区小产权楼盘之典型调查 第六节成都市郊区郫县小产权楼盘之全面调查 第三章小产权房的购房人类别 第一节投资投机性购房者 第二节以生存为目的的购房者 第三节以生活为目的的购房者 第四章小产权房的用地类型与供地方式 第一节集体建设用地 第二节占用耕地建小产权房 第三节小产权房的供地方式 第五章小产权房合同及权属证书 第一节租赁合同 第二节买卖合同 第三节股权转让合同 第四节联合投资建园合同 第五节取得房屋权属证书的 第六章小产权房与商品房开发成本比较 第一节土地取得成本 第二节建设成本 第三节规费成本 第四节纳税成本 第五节公共配套设施费用成本 第六节产权办证成本 第七节营销宣传成本 第七章小产权房的法律风险分析 第一节开发商修建小产权房的风险 第二节购房人购买小产权房的风险 第八章小产权房背后的利益主体与博弈机制 第九章现行与小产权房相关的国家法律法规和政策 第一节与小产权房相关的现行法律法规 第二节中央解决小产权房问题的基本政策 第三节各地处置小产权房的对策 第四节成都市等试点城市处置小产权房的对策 第三编理性分析 第一章对各种赞同小产权房合法化的理论评述 第一节主张小产权房本身完全合法的各种观点评析 第二节强调小产权房对社会现实的积极作用 第三节主张小产权房未来合法化的理论依据和设想 第二章反对小产权房合法化的各种观点 第三章各界对当前和未来土地制度改革方向的思考 第一节对现行土地制度的积极评价 第二节对现行土地制度重大弊端的反思 第三节各界对未来土地制度改革方向的思考 第四章国外城乡统筹地制和违规用地处置法评介 第一节法国最新乡村法典评介及其借鉴 第二节德国处置原东德私自建房的“事实物权” 第三节美英的城乡土地管理制度比较与借鉴 第四节日本的城乡土地管理制度及其借鉴 第五章小产权房与地制改革大方向深思 第一节地制改革须考虑人口发展周期和资源浪费 第二节房地完全市场化的弊端 第三节农村土地制度改革不可回避的问题 第四节建立农村房上联建权入市制度的历史意义 第四编小产权房与宅基地制度改革 第一章宅基地制度变迁与小产权房的产生 第一节宅基地私有并可自由买卖时期 第二节宅基地归集体所有和房屋可自由买卖时期 第三节宅基地归集体所有和房屋处分受到限制时期 第二章宅基地产权取得及流转的实证分析 第三章当前宅基地制度存在的突出问题及改革实践 第一节宅基地产权制度的突出问题 第二节宅基地产权制度改革的实践 第四章改革农村宅基地产权制度的建议 第五编集体建设用地制度改革与小产权房问题 第一章小产权房与集体建设用地利益博弈 第一节集体建设用地制度的形成与现状 第二节小产权房与集体建设用地的关系 第二章小产权房与集体建设用地制度创新 第一节小产权房的发展与集体建设用地制度创新 第二节集体建设用地制度创新对解决小产权房的启示 第三节地方创新经验评析：以成都市联建政策为例 第三章小产权房处置中的集体建设用地制度协同 第一节制度协同的必要性 第二节农用地和集体建设用地转换规则 第三节宅基地与集体建设用地转换规则 第四节集体建设用地使用权直接进入市流转规则 第五节土地管理法和房地产法相关条文修改建议 第六编小产权房闲置与征地制度 第一章小产权房折射出来的土地征收制度 第二章未来征地制度改革与农民利益保护 第三章征地制度变革与小产权房解决 第七编未来方案设计 第一章修改土地管理法与制定城乡统筹房地产法 第二章当前小产权房的分类处置方案 第一节处置原则 第二节具体分类处置方案 第三章城乡房上联建权制度设计 第一节房上联建权制度整体设计及其与地上权的区别 第二节以房上权使未多占地联建小产权房合法化 第三节房上联建合同的成立与管理 第四节房上联建权的行使与变更 第四章城乡产权改革与统筹发展方案总体设计 第一节确立防粮荒耕住市场和法律共同调节机制 第二节人多地少国度的公平与效率平衡用地机制 第三节系统解决“种地不如盖房”根本消解小产权房 结语让小产权房成为历史 附录一国家社科基金成果要报：正确处理“小产权房”与农村地制创新 附录二城乡统筹房地产法（建议稿）

<< “小产权房”处置与土地制度创>>

章节摘录

版权页： 二、宅基地流转制度改革（一）集中居住区多余房屋可以流转，抑制“小产权房”蔓延 集中居住区房屋的建设有国土、规划等相关部门出具的建房用地证明、规划许可等手续，不存在散居房屋普遍存在的缺乏报建手续、房地面积不一致等情形，便于转让的顺利开展。

一个集中居住区内往往安置有几个集体经济组织的人员，事实上已打破了农民以前的地域限制，这为突破本集体经济组织内部成员资格提供了天然有利条件，农民进入集中居住区后，90%的农民都获得了两套以上的住房，除满足自住需求外，完全可将多余的房屋转让，而散居房屋受“一户一宅”规定限制，在农民住房保障未实现的情形下，农民转让散居房屋的毕竟是少数，而且风险也较大。

目前，成都正在着力推进“三个集中”，其中之一就是推进农民向城镇集中，走新型城镇化道路。城镇化率是一个国家发展成熟的标志之一，随着第二产业及第三产业的发展，城市还将吸纳大量的农村劳动力，允许集中居住区的房屋转让，无疑为广大农户提供了一条进入城镇安居乐业的康庄大道。在制度设计上，转让流程可参照城市房屋转让的要件及程序办理，只是在未办理房屋所在集体土地的征地手续前，办理转让的房屋权属证书的“土地性质”栏仍注明“集体土地”字样。

由于农民是无偿取得的宅基地，农房转让时，首次转让的农民应将获得的增值收益按一定比例上缴所在的集体经济组织，受让人再次转让的，不再受限。

允许集中居住区多余房屋的上市交易，有利于抑制“小产权房”的蔓延。

小产权房之所以有市场，在于城市商品房的价格过于高昂。

如果允许无论是外形还是配套均与商品房无二致但价格却比商品房明显低廉的集中居住区多余房屋自由转让，无疑可在一定程度上抑制“小产权房”的蔓延。

（二）规范宅基地担保行为，防止宅基地变相流转 虽然宅基地抵押可以解决农民融资难问题，但是这种抵押一般限定在农民与金融机构之间，而金融机构自有一套防范贷款风险的防范措施，如对宅基地房的评估，事前对当事人真实借款意图的调查，对发放贷款使用去向的事后监督，由担保公司介入对农村房屋抵押实行担保。

同时，各级政府也可按一定比例出资设立农村房屋抵押融资风险基金，用于收购抵债资产。

<< “小产权房”处置与土地制度创>>

编辑推荐

《"小产权房"处置与土地制度创新:以城乡房上联建权合法化为突破口》利用法经济学方法,并根据参与全国城乡统筹改革试点城市相关文件研讨起草的实际经验,结合《物权法》实施和《土地管理法》修订,提出“分期分类”处理“小产权房”方案。

解决“空心村”问题,以求最终建立科学的房地产管理体制,实现城乡协调可持续发展。

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>