

图书基本信息

书名：<<中国房地产开发用地政府管制研究>>

13位ISBN编号：9787512107984

10位ISBN编号：7512107986

出版时间：2011-11

出版时间：北京交通大学出版社

作者：郑翔

页数：308

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

《中国房地产开发用地政府管制研究》以管制理论，产权理论和城市管治理论为指导，针对房地产开发用地一级市场中的经济问题，对政府干预房地产开发用地的正当性以及管制制度的变迁进行理论分析，按照管制机构——管制对象——管制措施的逻辑脉络，从政府管制房地产开发用地的理论基础、政府管制机构、房地产开发企业市场准入和退出、房地产开发用地的取得和使用等方面对现行管制制度进行分析评价，结合我国房地产开发用地政府管制的实践，分析评估管制措施中存在的主要问题，在此基础上提出完善政府管制的政策建议。

《中国房地产开发用地政府管制研究》可供从事房地产法学理论和经济学理论研究人员相关专业高等院校的师生参阅。

书籍目录

第1章 引言1.1 研究的背景1.2 相关研究综述1.3 基本概念的界定1.4 研究的理论基础1.5 逻辑结构、内容与方法第2章 房地产开发用地政府管制的理论分析和制度变迁2.1 房地产开发用地政府管制的必要性2.2 政府管制房地产开发用地的弊端2.3 房地产开发用地政府管制的价值目标2.4 房地产开发用地政府管制制度变迁第3章 房地产开发用地政府管制机构和管制效益评价3.1 现有房地产开发用地政府管制机构3.2 房地产开发用地管制机构利益冲突分析3.2.1 管制机构利益冲突的表现3.2.2 地方政府偏离中央政府管制目标的动因分析3.2.3 中央政府和地方政府的管制策略差异3.3 房地产开发用地政府管制效益评价3.3.1 政府管制造成社会成本增加3.3.2 房地产开发企业承担的管制成本3.3.3 管制成本收益分析3.4 提高房地产开发用地政府管制效益的建议3.4.1 削弱管制机构之间的博弈动机3.4.2 建立土地资产经营公司分隔管制机构职能3.4.3 形成规范化的土地政府管制效益评价体系第4章 房地产开发企业市场准入和退市管制4.1 房地产开发企业的基本情况4.2 房地产开发企业市场准入4.2.1 房地产开发企业市场准入的基本内容4.2.2 外资房地产开发企业市场准入的管制4.2.3 国有房地产开发企业市场准入的管制4.3 房地产开发企业退市管制4.3.1 房地产开发企业退市管制的基本内容4.3.2 房地产开发企业土地收回的强制退市管制4.4 完善房地产开发企业市场准入和退出制度的政策建议4.4.1 提高市场准入门槛实行项目准入管制4.4.2 实施房地产开发企业动态资质管理4.4.3 房地产开发企业管制规则具体化4.4.4 加强房地产开发企业自律监督第5章 房地产开发用地取得管制5.1 房地产开发用地取得管制措施5.1.1 房地产开发用地供应量管制5.1.2 房地产开发用地结构管制5.1.3 房地产开发用地取得方式管制5.2 房地产开发用地取得管制措施效益评价5.2.1 房地产开发用地取得数量失控5.2.2 房地产开发用地结构失衡5.2.3 房地产开发用地规划管制约约束力弱5.2.4 房地产开发用地取得方式存在弊端5.3 完善房地产开发用地取得制度的政策建议5.3.1 完善房地产开发用地取得管制措施5.3.2 完善房地产开发用地取得方式第6章 房地产开发用地使用管制6.1 房地产开发用地使用制度6.1.1 房地产开发用地拆迁体系6.1.2 城市房屋拆迁6.1.3 农村土地征收6.2 房地产开发用地使用中的产权冲突6.2.1 城市房屋拆迁中的产权冲突6.2.2 农村土地征收中的产权冲突6.3 房地产开发用地使用政府管制效益评价6.3.1 政府管制行为失范6.3.2 房地产开发用地使用利益分配失衡6.4 完善房地产开发用地使用制度的政策建议6.4.1 明确政府角色定位6.4.2 建立利益平衡机制6.4.3 建立土地使用管制公众参与制度第7章 房地产开发用地上下空间开发管制7.1 房地产开发用地上下空间开发管制的基本情况7.1.1 土地上下空间开发的现状7.1.2 我国土地上下空间开发政府管制的基本制度7.2 土地上下空间开发对管制制度的影响7.2.1 土地上下空间开发中的产权冲突7.2.2 土地上下空间开发对房地产开发用地管制的挑战7.3 完善房地产开发用地上下空间开发政府管制的政策建议7.3.1 建立统一的土地上下空间管制机构7.3.2 明确对土地间的管制目标和经营理念7.3.3 形成鼓励土地上下空间立体开发的机制7.3.4 明确土地上下空间的权利客体范围7.3.5 实行土地上下空间整合开发建设7.3.6 建立空间权利冲突解决机制第8章 北京市房地产开发用地政府管制分析8.1 北京市房地产开发用地基本情况8.1.1 北京市土地基本情况8.1.2 北京市房地产开发企业基本情况8.2 北京市房地产开发用地管制的基本情况8.2.1 管制机构8.2.2 土地取得规模和结构的管制8.2.3 土地上下空间立体开发的管制8.2.4 北京市房地产开发用地政府管制的主要特点8.3 北京市房地产开发用地管制效益评价8.3.1 北京市不同区域房地产开发用地管制效益8.3.2 北京市房地产开发企业市场准入和退出管制效益8.3.3 北京市土地上下空间立体开发管制效益8.4 完善北京市房地产开发用地管制制度的政策建议8.4.1 明确房地产开发用地政府管制目标8.4.2 完善房地产开发主体市场准入和退出制度8.4.3 完善房地产开发用地取得管制8.4.4 完善房地产开发用地使用管制8.4.5 完善房地产开发用地上下空间开发管制第9章 结论与展望附录A 图表索引参考文献后记

章节摘录

土地所有权是指特定土地的所有权人在法律规定的范围内，对于特定土地所拥有的占有、使用、收益、处分、排除他人干涉的权能。

土地占有权能是指所有权人对土地进行合法控制和管领的事实；土地使用权能是指依照土地的性能或用途，在不损毁土地本体或变更其性质的情形下对土地加以利用；土地收益权能是指收取土地所产生的孳息（即果实或利益）的权能；土地处分权能是指依法对土地进行改造、毁损、出售、出租、抵押、赠与等处置活动，从而决定土地命运的权能；排除他人干涉权能是指依法排除对土地的不法侵夺、干扰或妨害等行为的权能。

土地所有权中的部分权能可以在不丧失所有权的情形下，从所有权中分离予以让与。

土地使用权根据不同角度可作多种分类：按法律属性将其分为物权性的与债权性的两类；按所有制形式分为国有与集体土地使用权；按用途分为建设用地使用权、农用地使用权或者资源性（含农地）土地使用权；按取得方式分为出让土地使用权、划拨土地使用权、租赁土地使用权和承包土地使用权。

我国实行土地的社会主义公有制，即国家（全民）土地所有权和劳动群众集体土地所有权制度。我国土地所有权划分为国家土地所有权和集体土地所有权。

这种二元土地所有权制度是我国公有制经济制度在土地法律制度中的具体体现。

现行的土地制度可称之为以二元性为主要特征的一种制度安排，土地的产权结构是二元性的，土地的配置方式也是“二元性”的。

参见图1-2所示的我国土地产权结构体系图。

.....

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>