

<<土地抵押融资的法律困境和制度创新>>

图书基本信息

书名：<<土地抵押融资的法律困境和制度创新>>

13位ISBN编号：9787542936691

10位ISBN编号：7542936697

出版时间：2012-10

出版时间：立信会计出版社

作者：李凤章

页数：190

字数：151000

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>

## <<土地抵押融资的法律困境和制度创>>

### 内容概要

《土地抵押融资的法律困境和制度创新》主要内容包括：划拨土地使用权抵押融资能力研究、划拨土地使用权的基本规定、划拨土地使用权抵押融资：一个伪命题、划拨土地使用权之本质：从与出让的关系谈起、划拨土地的使用为什么会被类型化为“土地使用权”、划拨土地使用权的改革等。

## 作者简介

李凤章，上海大学法学院教授。

2005年6月中国政法大学民商法学博士研究生毕业，获法学博士学位。

国土资源部法律中心专家委员会委员、东方早报特约评论员、爱尔兰国立科克大学和美国田纳两大学访问学者。

2008-2009年曾挂职任上海市杨浦区房地资源局副局长。

长期从事土地法律制度研究，在《政法论坛》、《法律科学》、《法商研究》、《比较法研究》等法学权威或重点核心刊物发表文章20余篇。

曾获中国政法大学博士论文优秀奖和上海市社科优秀成果二等奖。

长期跟踪关注中国的土地制度改革，在《东方早报》、《国土资源报》等发表土地制度评论数十篇。

主持完成上海市哲学社会科学项目《集体土地所有权法律制度研究——基于历史、比较和实证的考察》，主持教育部社会科学规划项目《集体土地使用权出让法律制度研究——以小产权房问题为切入点》。

书籍目录

第一章 土地抵押融资困境概述

- 一、土地抵押融资的基本理论
- 二、我国土地抵押的融资困境：融资过度 and 融资不足并存

第二章 划拨土地使用权抵押融资能力研究

- 一、划拨土地使用权的基本规定
- 二、划拨土地使用权抵押融资：一个伪命题
- 三、划拨土地使用权之本质：从与出让的关系谈起
- 四、划拨土地的使用为什么会被类型化为“土地使用权”
- 五、划拨土地使用权的改革

第三章 储备机构土地抵押贷款及其风险防范

- 一、土地储备机构的土地抵押贷款现状
- 二、土地储备机构抵押贷款的风险分析
- 三、土地储备机构土地抵押贷款的规范化运作和风险化解

第四章 宅基地使用权的抵押融资

- 一、宅基地使用权向集体外转让与抵押的“禁止”
- 二、对法律“禁止”宅基地使用权转让、抵押的质疑和反思
- 三、允许宅基地使用权转让和抵押，具有重要的社会急迫性
- 四、宅基地使用权的流转一度明文合法化
- 五、父爱主义：目的与效果的反差
- 六、宅基地使用权抵押、转让的障碍及其化解
- 七、在立法明确宅基地使用权转让、抵押之前的过渡措施

第五章 承包经营权的抵押障碍及其化解

- 一、农村土地承包经营权概述
- 二、土地承包经营权抵押的立法禁止及其反思
- 三、农村土地承包经营权抵押的法理基础
- 四、承包经营权抵押的现实需要
- 五、承包经营权抵押的地方探索
- 六、土地承包经营权的抵押与土地社保功能的协调

第六章 土地开发权的财产化与融资交易

- 一、土地开发权的基本概念
- 二、土地开发权的类型与归属
- 三、开发权与管制性征收
- 四、开发权的法理基础：财产的权利束理论
- 五、土地开发权融资的美国经验
- 六、地票及其交易——土地开发权制度的本土实践
- 七、我国开发权交易融资的模式选择

第七章 土地银行概论

章节摘录

当然，作为大陆法系国家，人们常常并不区分土地和土地权利，而笼统地把土地本身即视为财产。

甚至很多立法也是如此规定。

例如，《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）第42条规定：为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。

显然，将土地等同于土地财产权。

而实际上，征收的并非土地，而是土地的财产权。

大陆法系之所以将物本身等同于财产，是因为其坚持对物的绝对所有权，其不动产像动产一样可以被个人所拥有，当我们说这个物的所有权是我的，就意味着这个物或者这块土地全部的时空要素都是我的。

我转让这个物，就是在转让这个物的所有权。

如此，所有权和物本身被等同了。

就土地所有权来说，其乃是“国家在逐步涤除掉土地上的公共权力因素，使土地成为单纯的财产之后建立的私人对于土地的终极支配权。

本身是公共权力以主权形式上升并集中于国家之后，个人在私法领域建立的自治帝国。

土地所有权的价值在于作为一种制度，其确立了所有权人相对于国家权力的优势地位，包括剩余价值的归属和财产利益享有的无条件。

权利期限的无限性，可转让性，以及用途的非限定性，构成了土地所有权的基本属性”。

同时，所有权体现的乃是个人相对于国家来说对于土地经济要素的垄断，私人性或者说个人所有是土地所有权的本质命题。

但我国的土地所有权却与此不同。

首先，我国并不存在个人土地所有权，所有的土地均被认为属于国家或集体所有。

其次，我国的土地所有权不得转让和抵押，根本无法发挥财产的市场配置作用。

相反，土地の利用，必须为使用人设定土地使用权。

《中华人民共和国宪法》第10条规定，任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。

土地的使用权可以依照法律的规定转让。

可见，在我国，发挥西方国家土地所有权职能的权利类型，不是土地所有权，而是土地使用权。

在此背景下，再简单地沿用大陆法系的说法，将土地本身混同于土地所有权，并将其作为财产权，无疑是不准确的。

因为此时的土地抵押，已经不是土地所有权抵押，而是土地使用权抵押。

.....

## <<土地抵押融资的法律困境和制度创>>

### 编辑推荐

李凤章编著的《土地抵押融资的法律困境和制度创新》共分七章分别是：土地抵押融资困境概述、划拨土地使用权抵押融资能力研究、储备机构土地抵押贷款及其风险防范、宅基地使用权的抵押融资、承包经营权的抵押障碍及其化解、土地开发权的财产化与融资交易、土地银行概论等内容。

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>