

<<土地储备资金财务管理>>

图书基本信息

书名：<<土地储备资金财务管理>>

13位ISBN编号：9787565406478

10位ISBN编号：7565406473

出版时间：2012-3

出版时间：东北财经大学出版社有限责任公司

作者：李宏志

页数：185

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>

<<土地储备资金财务管理>>

内容概要

土地储备资金财务管理问题的研究涉及多方面的复杂因素，不可能在一本书中面面俱到。本书的许多观点、支撑资料参考了有关法律、法规、规范性文件和许多专家的研究成果。

具体来说，本书着重提出了以下几个方面的观点：

第一，建立企业化运作的土地储备机构，使之成为土地储备资金财务管理的真正主体。由于土地储备资金目前主要来自于土地储备贷款，主要用于开展土地储备工作的土地储备成本支出。土地储备机构是贷款的主体也是还款的主体，为明晰责任，土地储备机构应实行企业化运作。

第二，多渠道筹集土地储备资金，分散土地储备资金财务风险。合理预测土地储备资金需求，根据预测结果制订融资方案，控制土地储备贷款规模。注入注册资本，保持合理的土地储备资金资本结构。提高国有土地收益基金的计提比例，增强土地储备的自身“造血能力”。多渠道筹集资金，探索土地储备债券等土地储备资金融资方式，分散土地储备资金财务风险。

第三，建立土地储备成本的宗地核算制度，努力降低土地储备成本。以土地储备成本的宗地核算制度为基础，加强对土地储备成本的管理和控制，努力降低土地储备成本。明晰土地储备成本控制的责任主体，对土地储备成本进行事前、事中、事后的全过程控制。

第四，合理分配土地出让收入，化解土地储备资金财务风险。土地出让收入实现上缴财政后，对土地出让收入安排的支出应区分为土地储备成本支出和用净收益安排的支出。土地储备成本支出部分应及时返还土地储备机构用于偿还土地储备贷款，正确衔接土地出让收支核算与土地储备资金核算，使土地储备机构成为真正的责任主体，并化解土地储备财务风险。

<<土地储备资金财务管理>>

作者简介

李宏志，男，1968年10月生于黑龙江省齐齐哈尔市；曾先后就读于清华大学、安徽财贸学院、哈尔滨工业大学、东北财经大学、英国阿尔斯特大学等国内外高等学府，2011年东北财经大学会计学博士研究生毕业；曾在《财务与会计》等核心刊物发表论文十余篇。

1991年参加工作，先后供职于齐齐哈尔市公用事业管理局、大连市行政事业性收费基金稽查大队、大连市财政局，从事会计、审计、收费稽查和财政工作，现任大连市财政局行政政法处处长。

<<土地储备资金财务管理>>

书籍目录

1导论

- 1.1研究背景
- 1.2研究价值
- 1.3国内外研究现状
- 1.4逻辑框架、研究方法与创新观点

2土地储备与土地储备资金的相关概念界定

- 2.1土地储备
- 2.2土地储备资金
- 2.3土地出让收入
- 2.4本章小结

3土地储备资金财务管理的理论基础

- 3.1土地权属理论
- 3.2土地供求市场理论
- 3.3新制度经济学理论
- 3.4本章小结

4土地储备资金财务管理的理论架构

- 4.1土地储备资金财务管理的主体及财务关系
- 4.2土地储备资金的筹集
- 4.3土地储备成本的管理
- 4.4土地出让收入的分配
- 4.5本章小结

5我国土地储备资金财务管理的现状及因素分析

- 5.1土地储备机构设置的现状分析
- 5.2土地储备资金筹集的现状分析
- 5.3土地储备成本管理的现状分析
- 5.4土地出让收入分配的现状分析
- 5.5基于8市土地出让收入影响因素的实证分析
- 5.6本章小结

6土地储备资金财务管理的国际经验及启示

- 6.1国外一些典型国家土地储备制度的发展
- 6.2国外土地储备资金财务管理的特点
- 6.3对我国土地储备资金财务管理的启示
- 6.4本章小结

7加强我国土地储备资金财务管理的对策

- 7.1规范机构设置,发挥土地储备资金财务管理主体的作用
- 7.2多渠道筹集土地储备资金,分散资金运行风险
- 7.3建立宗地核算制度,加强土地储备成本管理
- 7.4合理分配出让收入,规范土地储备贷款管理
- 7.5本章小结

8研究结论与后续研究方向

- 8.1主要研究结论
- 8.2后续研究方向

主要参考文献

后记

<<土地储备资金财务管理>>

章节摘录

2土地储备与土地储备资金的相关概念界定 为了深入准确地研究土地储备资金财务管理问题，首先应对土地储备的相关概念进行界定。土地储备资金的设立是开展土地储备工作和土地储备制度的客观要求，运用土地储备资金进行土地储备，从而取得土地出让收入，土地出让收入将用于补充土地储备资金、偿还土地储备贷款等相关支出。

本章主要介绍土地储备、土地储备资金以及与其密切相关的土地出让收入等概念。

2.1土地储备 土地储备（Land Banking或PublicLand Banking）最早起源于1896年的荷兰阿姆斯特丹，随后欧洲很多国家也相继实行了土地储备制度。

在美国纽约、夏威夷，中国香港等部分地区也曾推行过类似的土地储备制度。

综合来看，土地储备的基本含义是指土地尚未需要开发利用之前，预先由公共机构（团体）将其获取并持有，以作为未来开发使用或用以实现公共利益。

2.1.1土地储备的概念 长期以来我国对土地储备概念的理解存在较大分歧。

2007年财政部和银监会联合下发的《土地储备管理办法》明确了土地储备的概念：“土地储备，是指市、县人民政府国土资源管理部门为了实现调控土地市场、促进土地资源合理利用的目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

”该办法同时还规定，土地储备工作的具体实施由土地储备机构承担。

对这一概念可以从以下几个方面进行理解：（1）土地储备的主体是地方政府的土地储备机构。

由于我国土地实行的是属地化管理，土地出让收入是地方政府基金收入，归地方政府支配。

这里的地方政府应是指市、县人民政府，也就是城市政府的概念，省级以上人民政府和市辖区政府没有土地出让收入。

地方政府一般成立了专门的土地储备机构，在地方政府和国土资源管理部门的指导下开展土地储备工作。

土地储备工作应遵循有关法律法规、地方人民政府规定和城市土地利用总体规划及城市规划要求。

（2）土地储备是按照法律程序，运用市场机制以收回、收购、置换、征用等方式取得土地。

在社会主义市场经济条件下，土地储备是以市场机制运行方式取得土地的，同时要符合有关法律法规的规定。

如采取收购、置换等方式取得土地的，应与被收购人和置换对象签订相应的收购、置换合同，并协商支付必要的补偿费用。

而依法收回、征用土地的行为，必须按法律法规规定的程序进行，同时也要支付原土地使用者或土地所有者必要的补偿费用。

（3）土地储备的工作包括进行前期开发和储存入库等。

为了使土地符合出让的条件，土地储备应进行前期开发整理工作，这主要包括：拆迁或征地使毛地成为净地，必要的基础配套设施等土地开发使生地成为熟地。

完成上述前期开发工作后，进入土地储备库，时机成熟后按土地供应计划出让。

（4）土地储备的目的是按照市场需求供应各类建设用地、合理调控土地市场供求关系。

土地储备是一种经营管理的机制和行为，也是国家和地方政府宏观调控土地和房地产市场的一种重要手段。

.....

<<土地储备资金财务管理>>

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>