

<<征地收益分配研究>>

图书基本信息

书名：<<征地收益分配研究>>

13位ISBN编号：9787802335615

10位ISBN编号：7802335612

出版时间：2008-3

出版时间：中国农业科学技术出版社

作者：黄朝明

页数：197

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>

<<征地收益分配研究>>

内容概要

通过实际调查，本书主要从以下几个方面展开论述。

首先，介绍我国各个历史时期和各地现行有关征地补偿的政策法规及其执行效果；界定合理补偿的定义，通过对土地收益的流向分析，提出建设完善的土地市场的措施；针对不完善的生产要素市场，使征地过程中补偿的土地价格在确定上存在问题，不利于社会经济的健康发展，提出集体土地的产权制度、利益分配制度建设完善的途径。

其次，根据取得的调查数据，严格测算在土地征用及出让过程中形成的土地收益在有关利益主体之间的分配比例；提出应当在土地的征用过程中注意农民土地被征用后的安置途径多元化建设，体现土地的资产特性，提出对土地征用进行补偿的核心是如何客观的对土地进行评估；并在此基础上分析形成现状土地收益分配格局的经济原因。

最终得出以下结论：征地问题具有复杂性和严重性；征地收益分配具有反作用；征地收益分配制度应进行必要的建设。

<<征地收益分配研究>>

作者简介

黄朝明，男，1973年9月生于广西百色市，现任教于海南大学管理学院。

1996年7月毕业于中国农业大学土地利用与规划专业，获工学学士学位，2004年毕业于中国农业大学土地资源管理专业，获管理学硕士学位。

主要研究方向为房地产经济学、土地利用规划。

曾主持和参加省部级课题6项，先后在省级以上的学术期刊上发表论文10余篇。

本书是作者独立完成的第一部专著。

<<征地收益分配研究>>

书籍目录

第一章 绪论 1.1 研究意义 1.2 征地补偿内涵和实质 1.3 土地征用利益分配的沿革 1.4 土地征用补偿的研究现状 1.5 研究内容和研究方法

第二章 征地过程利益分配理论分析 2.1 地租理论 2.1.1 绝对地租 2.1.2 级差地租 2.1.3 垄断地租 2.1.4 最高最佳利用原则下的利益分配 2.1.5 合法利用 2.1.6 土地补偿费用中的地租理论分析 2.2 产权理论 2.2.1 产权理论分析 2.2.2 农地产权理论分析 2.3 政府缺陷理论 2.3.1 政府缺陷类型 2.3.2 导致政府缺陷的原因 2.4 投资组合理论 2.5 区位理论 2.6 博弈理论

第三章 征地流程及利益分配关系剖析 3.1 征地流程 3.2 利益分配主体及分配内容分析 3.2.1 征地利益分配主体 3.2.2 现行征地补偿内容分析 3.2.3 征地前后的差价平衡分析 3.3 征地中涉及的利益关系分析 3.3.1 各级政府间的利益关系 3.3.2 政府与农民 3.3.3 农村集体之间

第四章 土地征用补偿分配实证分析 4.1 大兴基本情况 4.1.1 大兴土地资源状况 4.1.2 大兴土地市场发展状况 4.1.3 大兴土地征用的分布情况 4.2 大兴执行的征地利益分配政策 4.3 大兴区征地的土地利益分配分析 4.3.1 合理补偿的定义 4.3.2 收益的主体及收益流向分析 4.3.3 征地补偿的费用比较分析 4.3.4 大兴区征地补偿情况及博弈分析 4.3.5 土地收益分配引出的保障问题 4.4 大兴庞各庄镇工业区土地征用及补偿的分析 4.4.1 工业区扩规区以及涉及村庄的基本情况 4.4.2 实施征地、安置成本核算 4.4.3 土地开发费用 4.4.4 土地增值收益 4.4.5 搬迁人员安置费用 4.4.6 利益分配方案比较 4.4.7 征地前后的差价分析 4.5 原因分析 4.5.1 国家宏观经济政策调整的因素 4.5.2 对征地分配管理经验不足 4.5.3 征地过程管理制度不健全 4.5.4 具体的实施方面存在问题 4.5.5 征地涉及国家赔偿处理不当 4.5.6 征地过程税费征收存在问题

第五章 利益分配的解决对策 5.1 明晰农地价值的特点 5.1.1 征地使土地价值增值的分析 5.1.2 我国集体土地的社会保障功能 5.1.3 补偿中体现土地的社会稳定功能价值 5.2 明晰农地产权 5.3 实现土地资本收益的保值增值 5.4 加强对征地制度改革的探索 5.4.1 基础设施建设和经营的多元化 5.4.2 体现征地类型补偿的差异 5.4.3 弱化征地费用与平均年产值的相关性 5.4.4 安置途径的多元化 5.4.5 给土地资产利用提供空间 5.4.6 制度程序设计 5.5 完善利益分配的技术调控手段, 加强土地监察 5.5.1 准确地评估地价, 加强土地监察 5.5.2 补偿利益分配的核心就是如何客观地评估 5.5.3 完善农地的价值体系 5.5.4 建立正常的市场进入、市场竞争和市场交易秩序 5.6 强化利益分配控制, 完善保障制度 5.6.1 基本生活保障原则 5.6.2 财产权利对等原则 5.6.3 农地用途和征用后新用途并重考虑原则 5.6.4 严格区分经营用地和非经营用地 5.6.5 建立农村社会保障制度 5.6.6 相关法律应确立土地承担农民社会保障的合法性 5.6.7 农地制度改革中应该明确社会保障制度的主体 5.6.8 采取的措施主要参考文献

后记

<<征地收益分配研究>>

章节摘录

第一章 绪论 1.1 研究意义 随城市建设和工业等产业的快速发展,需要大量非农用地。在中国目前的土地所有制下,国有建设用地数量有限,将农地转为非农建设用地可弥补用地的不足,成为一种快速可行的补充途径。

因此,征用农地并将其转变为国有建设用地成为现时各地普遍采取的方式。

在土地征用过程中,政府与农民、政府与集体间存在着“动态博弈”;。在早期的征地中,政府和农民之间是“零和”博弈的过程,随着政府的服务意识及服务功能完善和农民的利益得到更多改善,政府与农民的关系转变为市场条件下的“双赢”或“双亏”;,(徐惠平,王继青,2000)。

通过对各地的征地补偿政策和方法调研,人们发现需要解决的问题是:在市场经济体制未完善的制度和环境中,政府是一个垄断利益主体,愈是行政层次低或职能单一的政府机构,愈追求政府利益,与农民集体的利益冲突愈直接;在没有规范的制度前,政府进行土地开发使农民面临的风险很高,如果农民没有与政府进行长期动态博弈的准备和技能,难以在土地征用过程中保护自己的利益。“事实上,补偿若不能使被征用人达到其原有的生活水平,则其与非被征用人之间就显得极为不公平。

“在征地过程中,政府和农民的关系归根而言只能是“双赢”或“双亏”。

通常情况下容易产生“双亏”,引发该后果的原因主要是:征地开发规模的不适度限制;农民对政府征地开发所带来未来发展预期心理影响不能正确判断;征地中农民对收入 and 发展的需求被忽略;征地的项目设计和管理不合要求。

加上现有的征地制度不能保证农民在征地中的地位,导致农民对土地的所有权“残缺”,损坏了农民集体的经济利益,严重的使农民失去了发展和生存的基本条件,导致政府和农民在利益上存在着尖锐对立。

“我国土地补偿应在不完全补偿的基础上增加现有的补偿项目,将残余地损害,通常的损失以及各种必要费用的补偿列入补偿范围。

”(陈泉生,2002)。

征地是经济问题,也涉及社会的结构和稳定问题。

探究征地过程中产生问题的根源,在于土地收益分配不公平引起的。

为了在土地权益流转中有利于“三农”问题的解决,实现国家的最大利益,兼顾农民和集体利益,必须对征地过程中的利益进行有效分配和合理设计。

因此,开展土地征用过程中的利益分配问题研究,揭示现有分配制度的规律和特点,为合理、有效地利用土地资源资产提供可借鉴的依据越发显得紧迫和重要了。

……

<<征地收益分配研究>>

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>