

<<农村宅基地产权制度研究>>

图书基本信息

书名：<<农村宅基地产权制度研究>>

13位ISBN编号：9787543862395

10位ISBN编号：7543862395

出版时间：2010-3

出版时间：湖南人民出版社

作者：吴远来

页数：222

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>

<<农村宅基地产权制度研究>>

内容概要

改革开放以来,农村经济迅速发展,农村宅基地面积不断增加,占用了大量耕地,国家采取了越来越严格的措施管理农村宅基地。

但是宅基地扩张的同时也开始大量闲置,一些地方开始出现“空心村”。

同期,大量农村人口前往城镇就业、生活,占用了部分城镇用地,他们又保留了农村宅基地,形成了我国特有的“两栖占地”现象。

城镇建设用地和农村建设用地的同时增长,加剧了我国土地资源的供求矛盾,使我国耕地保护形势日益严峻,促使国家采取更严厉的手段管理和控制农村宅基地。

2007年,在宅基地方面有两件大事。

其一,讨论十年之久的《中华人民共和国物权法》终于颁布实施,对于饱经争议的宅基地使用权及其权能,《物权法》一方面专章规定,体现了法律对宅基地使用权前所未有的重视;另一方面规定,“宅基地使用权的取得、行使和转让,适用土地管理法等法律和国家有关规定”,给宅基地权能留下了变革空间。

其二,出现十多年的“小产权房”首次引起全国范围内的争论,而且上了国务院常务会议,但就算是利用宅基地建设的“小产权房”也被国务院叫停。

法律上国家、农民集体和农民在宅基地产权上没有明确的权利边界,实践中,政府、村民委员会的宅基地权利与农民的宅基地使用权发生冲突,有关宅基地的法规政策被农民集体和农民挑战、被地方政府违反,耕地保护、农村社会稳定、法律与政府权威都受到影响。

本文通过对农村宅基地产权制度的分析,试图从宅基地产权制度的形成、现状和下一步变迁的研究中,确定国家、农民集体和农民在宅基地产权上的权利边界,规范宅基地取得制度,建立国家对农村宅基地调整的一套正式规则,既保障农民的宅基地使用权,又能促进宅基地的充分利用。

第一章介绍本书的研究背景、意义,对相关文献进行综述,对已有研究成果作了分类述评,提出研究的范围、方法和思路,明确研究的内容。

第二章研究农村宅基地产权制度研究的理论基础,包括土地产权理论、制度与制度变迁理论和国家理论等。

主要分析上述理论与农村宅基地产权制度变迁的理论逻辑,为下文的宅基地产权制度分析提供理论依据。

第三章研究农村宅基地产权制度的变迁过程、变迁特点,并对农村宅基地产权制度的建立和形成进行经济分析。

新中国成立以来宅基地产权制度的变迁分为三个阶段,在宅基地产权制度变迁中,宅基地主要依据政策文件调整权利,农民宅基地产权被逐步削弱,农民集体宅基地产权相应扩展。

我国农村宅基地产权制度是在特定时代建立和实施的,宅基地产权制度建立时达到了静态均衡;随着我国人地关系的紧张、宅基地控制的管理惯性等,宅基地产权逐步成为模糊产权,政府代表国家取得了宅基地的大部分处分权。

第四章研究现行农村宅基地产权制度的安排、缺陷和绩效。

首先明确农村宅基地产权制度的现状安排:现行农村宅基地产权主体,宅基地使用权的取得、消灭和权能,我国不同利益主体享有的宅基地产权和宅基地产权制度的国家目标。

在此基础上,分析现行宅基地产权制度有以下缺陷,宅基地产权制度的国家目标之间存在内在冲突,宅基地产权主体之间有权益争议,宅基地产权制度的正规规则与相关制度不配套,农村居民的宅基地产权不稳定等。

现行宅基地产权制度的缺陷与宅基地产权制度实施机制的不健全,造成农村常住人口减少而宅基地的持续扩张的局面,形成了宅基地闲置与两栖占地问题,耕地保护目标受到影响,部分地区农户基本居住权难以得到保障。

第五章是对农村宅基地产权制度变迁路径的比较分析。

宅基地产权的模糊性,使中央政府、地方政府和农民在宅基地产权制度变迁时都有自己的利益倾向,而且相关主体产生利益冲突。

<<农村宅基地产权制度研究>>

一是中央政府继续推行的宅基地产权保持模糊化、宅基地管理严格化的倾向。
二是农民自发的宅基地产权强化、部分地方政府应和的宅基地产权制度的诱致性变迁。
三是地方政府主导的弱化农民集体和农民宅基地产权的创新。
这种创新曾得到中央政府的支持。

如宅基地有偿取得和有偿使用, 弱化农民的宅基地产权, 增加了农民建房负担; 迁村并点和宅基地置换, 弱化农民的宅基地产权, 引起了农民的上访和抗议。
出于耕地保护和对农村社会的公平稳定的担心, 在没有一个比较确切的解决措施之前, 中央政府还会继续控制宅基地的处分权。

第六章对农村居民宅基地权利认识进行调查分析。

在北京、湖北两地四村, 大部分农村居民的宅基地“私有”观念比较强烈, 认为他们的宅基地权利包括继承权、转让权(如买卖权、租赁权)等, 但是他们认同国家对宅基地的严格管理, 主张国家严格控制宅基地用地指标, 如果需要收费(税)限制, 则希望由国家超标准面积的宅基地部分征税。

在宅基地审批方面国土部门官员已经具有最关键的作用, 其次则是村干部。

如果国家放开宅基地转让限制, 可以促进宅基地的利用与流转, 但可能导致农民占用更多的耕地作为宅基地。

第七章研究农村宅基地产权制度的构建。

在21世纪, 我国已经进入城乡一体化阶段, 土地资源日益稀缺, 农村宅基地产权制度已经处于非均衡状态。

借鉴中国香港、美国、韩国的宅基地政策和管理经验, 以公平与效率兼顾, 明晰产权、促进交易, 正规规则与非正规制约相协调等为原则, 建立符合国情民意的农村宅基地产权制度, 切实保障农村居民的宅基地产权和农村社会的公平、稳定。

在此基础上系统构建我国宅基地产权制度的框架, 即规范宅基地使用权取得制度, 明确国家、农民集体和农民的宅基地产权边界, 完善现行的“一户一宅”原则, 设立不动产保有税和资源税对农村宅基地进行调节, 建设规范的农村宅基地交易市场, 完善农村宅基地和房屋的登记制度, 分地区、分阶段地逐步实行宅基地产权制度的新安排, 并提出宅基地产权制度的配套制度建设与保障措施等。

本书的创新表现在: 一是在宅基地取得制度、宅基地权利行使、宅基地利用调节等方面对宅基地产权制度进行了重新构建。

在宅基地取得制度设计上, 提出新的一套取得规则, 规范宅基地取得的申请资格、分户标准、申请条件和申请程序, 以人均宅基地面积替代宅基地总面积作为控制标准; 在宅基地权利行使上, 明确国家、农民集体和农民的宅基地产权边界, 弱化国家和集体的宅基地权利, 强化农民享有的宅基地权利; 在宅基地利用调节上, 设计不动产保有税和资源税调节资源利用, 对税收收入进行合理安排, 建立农村宅基地市场引导资源配置优化。

二是提出宅基地产权制度的国家目标是耕地保护和保障农民的基本居住权, 二者之间存在内在冲突; 现状宅基地产权制度设计的缺陷与宅基地产权制度实施机制的不健全, 使农村宅基地的扩张与闲置并存, 且使农民的宅基地权利没有稳定保障, 影响宅基地制度国家目标的实现。

三是通过对宅基地产权制度变迁路径的比较, 认为现状宅基地产权的模糊性, 使中央政府、地方政府和农民在宅基地产权制度变迁上均有自己的利益倾向, 中央政府继续严格管理, 地方政府和农民则不断创新, 宅基地产权制度变迁方向不稳定。

本书的不足之处在于, 关于宅基地产权制度形成与下一步变迁的经济分析比较薄弱, 前者还需要足够的资料进行分析, 后者还需要日后的事实来验证。

<<农村宅基地产权制度研究>>

作者简介

吴远来，1970年生，湖北英山人，求学于华中师范大学，华中农业大学和中国人民大学，先后获得理学学士、管理学硕士和管理学博士学位。

曾在国土部门工作6年，担任高级工程师，现任中南大学公共管理学院讲师、中南大学公共政策与地方治理研究中心研究员，主要从事土地制度与政策、土地规划的教学与研究，主持或参加土地政策、土地规划等课题研究10余项。

<<农村宅基地产权制度研究>>

书籍目录

第一章 导论 1. 研究背景和意义 2. 国内外研究现状 3. 研究方法和思路 4. 本书研究的主要内容 5. 本书的创新和不足

第二章 研究的理论基础 1. 土地产权理论 2. 制度变迁理论 3. 新制度经济学的国家理论

第三章 农村宅基地产权制度的变迁及其分析 1. 农村宅基地产权制度的历史变迁 2. 农村宅基地产权制度变迁的特点 3. 农村宅基地产权制度形成的经济分析

第四章 现行农村宅基地产权制度的经济分析 1. 农村宅基地产权制度的现状安排 2. 现行农村宅基地产权制度的缺陷分析 3. 宅基地产权制度的实施机制不健全 4. 相关利益主体的理性选择分析——宅基地扩张的解释 5. 现行农村宅基地产权制度的绩效分析

第五章 农村宅基地产权制度变迁路径的比较分析 1. 中央政府推动的宅基地产权制度的强制性变迁 2. 农民和农民集体推动的宅基地产权制度的诱致性变迁 3. 地方政府进行的宅基地产权制度创新 4. 不同宅基地产权制度变迁路径的衡量

第六章 农村居民宅基地产权认识调查分析 1. 调查基本情况介绍 2. 农村居民宅基地产权观念情况的分析 3. 结论和启示

第七章 农村宅基地产权制度的构建 1. 农村宅基地产权制度构建的背景 2. 农村宅基地产权制度构建的借鉴 3. 农村宅基地产权制度构建的原则 4. 农村宅基地产权制度构建的基本框架 5. 农村宅基地产权制度构建的相关制度建设与保障措施

结束语 附件 农村宅基地基本情况调查问卷 参考文献 后记

<<农村宅基地产权制度研究>>

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>