

城市土地运营 与土地市场建设



Chengshi Tudi Yunying Yu

TUDI SHICHANG JIANSHE

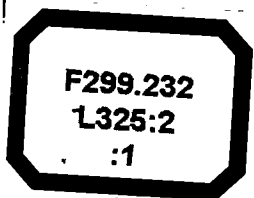
主编 李 元

中国大地出版社

F299.232
L325:2

城市土地运营与土地市场建设

(上卷)



主编 李 元

中国大地出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市土地运营与土地市场建设/李元主编. —北京:
中国大地出版社, 2003.10
ISBN 7-80097-604-1

I. 城... II. 李... III. ①城市—土地管理—中国
②土地管理法—法规—汇编—中国 IV. ①F299.232
②D922.309

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 091286 号

责任编辑: 张 雄

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区大柳树路 19 号 100081

电 话: 010—62172932 (发行部)

传 真: 010—62183493

印 刷: 铁十六局印刷厂

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 131

字 数: 2000 千字

版 次: 2003 年 10 月第 1 版

印 次: 2003 年 10 月第 1 次印刷

印 数: 1—2000 册

书 号: ISBN 7-80097-604-1/F·62

定 价: 580.00 元

(凡购买中国大地出版社的图书, 如发现印装质量问题, 本社发行部负责调换)

编 委 会

主 编：

李 元：国土资源部副部长

副 主 编：

刘随臣：中国大地出版社社长兼总编辑

束克欣：国土资源部土地利用司副司长

编 委：(以姓氏笔画为序)

王文升：山东省国土资源厅厅长

王永平：宁夏回族自治区国土资源厅厅长

王伟博：新疆维吾尔自治区国土资源厅党组书记

邱道持：重庆市国土资源和房屋管理局副局长

张 翀：甘肃省国土资源厅厅长

林景顺：河南省国土资源厅厅长

郭思保：安徽省国土资源厅副厅长

侯海生：西藏自治区国土资源厅副厅长

唐世力：中国大地出版社副社长

编写人员:(以姓氏笔画为序)

卜海啸	丁 华	丁 峰	丁伟民	丁朝阳	于洪风	于国林	于海斌
马文德	马武生	马新民	王 圣	王 晓	王 君	王 蓓	王万库
王长仁	王凤民	王正宏	王芝兰	王仕青	王成立	王怀坤	王永胜
王连永	王冲新	王庆福	王作喜	王孝强	王宏鹏	王金成	王建华
王建伟	王沿军	王和根	王照星	王绍俊	王狗狮	王海军	王春雁
王柄梧	王雪民	王善义	王瑞武	王瑞荣	王敏富	王新宝	王黎明
王楚健	牛金安	邓绍隆	邓德林	乌俊清	方 珉	方 靖	方长兴
毛 凌	毛裕挺	孔令东	叶树献	田 青	田进生	田效俊	田新高
田锡富	石 铭	司晓辉	龙 沛	龙 骏	龙廷芬	申 勇	史 德
吕化学	吕洪胜	江 浩	伍华安	农丰收	成生权	牟丽杰	刘 兵
刘 刚	刘 丽	刘 林	刘 莉	刘 超	刘 震	刘晓玲	刘文山
刘文军	刘云侠	刘凤江	刘长春	刘记栓	刘光荣	刘玉标	刘传法
刘志萍	刘纯玉	刘扬生	刘忠永	刘金国	刘国全	刘语旺	刘恒发
刘钦祥	刘铁山	刘祥元	刘桥生	刘新宇	刘湘茹	孙 强	孙丽岩
孙春波	孙淑琴	孙德金	孙德胜	朴石山	朱 午	朱 兵	朱 博
朱凤军	朱长明	朱亚福	朱连生	朱有卿	朱伸荣	朱洪才	朱剑云
朱胜贤	朱映雪	朱晓琴	朱维国	阮玉兴	阮兆丰	安宝贵	迟 磊
任 峰	乔士纲	乔小雨	乔守智	关 涛	许忙耕	许爱国	余 忠
余纪云	余洪波	余健康	余禁华	岳喜涛	巫少群	巫锦清	严稳山
肖 锋	肖顺良	吴 游	吴合生	吴安家	吴连军	吴达胜	吴良国
吴定海	吴国栋	吴清法	吴智勇	邹玉芬	汪学文	杜 峰	陈 阳
陈 茂	陈 健	陈 辉	陈书荣	陈必烂	陈必胜	陈远宣	陈和文
陈君艳	陈贵生	陈增源	陈德伟	李 成	李 勇	李 霄	李二富
李风才	李天智	李少卿	李玉良	李玉春	李亚东	李华荣	李华富
李刚毅	李宏星	李宗洋	李志强	李茂健	李晓冬	李良明	李国仁
李昌友	李庭常	李道森	李晓燕	李德禹	李舜尧	李德敏	李献宇
张 庆	张 璋	张 燕	张天义	张云杰	张文勤	张占军	张世贵
张庆华	张在桥	张志安	张志凌	张志毅	张雨安	张明臣	张金榜
张彦平	张显才	张科宇	张胜男	张树明	张树斌	张春蕾	张海峰
张跃进	张普辉	何凤山	何安国	何昌义	何茶清	宋建伟	宋颐子
汤 凯	苏 顺	冷立生	冷志雄	沈 辉	轩云亮	林 涛	林木好
林君衡	林栋梁	林培如	宗 杰	於海滨	杨 山	杨 波	杨廷贵
杨 强	杨卫东	杨文龙	杨世文	杨圣东	杨全坤	杨利民	杨阿伙
杨坤梅	杨学忠	杨罗军	杨金德	杨顺平	杨保林	杨祖胜	杨振涛
易白泉	欧小鸥	尚永福	范 军	罗远强	罗能坚	周 平	周 铮
周士达	周光荣	周劲松	周林祥	周建武	周绪爱	郑 方	郑发辉

郑旭东	郑晓明	郑豪斌	郑潮龙	金岳芳	金武泉	金祖鑫	柯传训
修亚娟	段玉琪	胡 伟	胡振国	胡章仓	胡道儒	钟 翔	钟金发
姜盛林	施仲明	祝 林	祝桂峰	赵长文	赵水彪	赵世军	赵红武
赵国福	赵庚成	赵晓鸥	赵森根	赵颖莉	赵莉燕	赵树林	赵妮明
赵黎明	洪增林	姜德敏	俞 雷	荣建新	莫乃贯	钱金勤	袁记华
袁艳芬	袁海庭	夏忠实	夏积亮	夏鸣放	夏银福	梁玉明	梁伟忠
梁春祥	梁树坤	梁奉辉	梁桂新	郭利卫	郭法杰	郭金英	高 铭
高 路	高大良	高仁胜	高罗盛	高孟文	高鹤来	唐 炎	贾志云
原国胜	席向明	康 英	聂作富	徐 杰	徐世和	徐迎东	徐东奎
徐正祥	徐建国	徐振权	徐莉莉	徐黎明	耿兴华	秦 标	秦 勇
阎丽萍	商国勇	黄 飏	黄于华	黄广余	黄友谊	黄平华	黄伟军
黄志华	黄旭军	黄林俊	韩雯昌	常庆军	常志昕	常金玲	符谨礼
盛长生	龚 科	龚彩维	崔光华	崔树国	崔海海	蒋立志	蒋志新
蒋丽萍	谢 峰	谢安军	谢育智	覃 武	覃其进	舒克扬	温 培
程世云	程远金	程遵义	傅炳生	解德蕴	焦玉书	滑建明	曾凡友
董菊卉	屠 帆	嵇长法	靳绥东	鲍涌波	雷照金	雷三忠	蔡 聪
蔡可元	蔡世荣	路 遥	蒙亚琼	桑丛聚	蒲系泉	谭思源	谭继中
谭桂廷	鲜昌林	廖家启	管卫忠	颜世直	颜建平	滕 林	潘英武
潘祖平	樊祥峰	薛 剑	薛映怀	薛俊明	薄志新	魏 勇	魏玉平
魏汝会	魏健翔						

前 言

土地市场是社会主义市场经济体系的重要组成部分。土地问题是关系经济发展、社会稳定和广大人民群众切身利益的一个重大问题。规范土地经营、培育土地市场是社会主义市场经济发展的必然要求。

胡锦涛总书记在今年3月召开的中央人口资源环境工作座谈会上强调,国土资源工作要坚持开发和节约并举,把节约放在首位,在保护中开发,在开发中保护,最大限度地发挥资源的经济效益、社会效益和环境效益,为全面建设小康社会提供资源保障。温家宝总理近期对土地问题作出了一系列重要批示,强调指出:土地是民生之本,保护土地是一项基本国策。各级领导干部一定要放眼长远,认真贯彻“三个代表”重要思想,从真正保护最广大人民群众的根本利益出发,珍惜和保护每一寸土地。

改革开放以来,特别是近5年来,我国土地市场建设和管理取得了很大成就。国有土地有偿使用制度全面实施,经营性土地使用权招标投标、挂牌出让制度初步建立,市场配置土地资源的基础性作用不断增强,土地管理的法律、法规相继出台,政府调控土地市场的能力不断提高。同时,国家不断加大整顿土地市场秩序力度,严肃查处土地违法案件,促进了土地市场规范运行和健康发展。今年年初,根据温家宝总理的指示,国土资源部全面部署了进一步治理整顿土地市场秩序工作;今年7月底,国务院专门召开了全国进一步治理整顿土地市场秩序电视电话会议,打响了土地市场秩序治理整顿攻坚战。目前这项工作已取得阶段性成效,土地市场发展壮大,土地管理水平不断提高,土地法制建设得到加强,土地市场秩序治理整顿工作逐步推进。但我们应该清醒地看到,当前土地管理工作中存在的一些突出的问题还没有得到根本解决。如一些地方违规设立开发区,非法占地、入市现象有所抬头;一些地方擅自改变土地用途,任意出台土地优惠政策;一些地方滥用土地管理权限,乱批滥占耕地,严重损害农民利益和国家利益;一些地方土地市场不健全,市场机制作用不充分;一些地方治理整顿工作不平衡,土地保护工作不落实,等等。我们既要看到工作中取得的成绩,又要对面临的严峻形势和存在的问题有清醒的

认识,增强使命感和紧迫感;既要充分估计到工作的难度,做扎实工作和长期努力的思想准备,又要看到具备的有利条件,增强做好工作的信心和决心。

在工作实践中,各地涌现出了一批先进典型,探索了一些较好的做法,积累了一些成功的经验。为全面系统地总结、分析和推广各级国土资源管理部门开展城市土地运营、加强土地市场整治与建设工作的成功经验,以便在政策、理论和实践上更好地指导和推进该项工作的开展,我们编辑出版了《城市土地运营与土地市场建设》一书。

本书系统地介绍了国土资源行政管理、土地资产与土地市场管理、城市土地运营与经营城市、国有土地使用权招标投标、土地收购储备、土地开发整理复垦、依法行政与执法监察等国土资源管理工作,同时汇集了各地国土资源管理部门有关领导和工作人员关于国土资源管理工作,特别是城市土地运营、土地资产管理及土地市场建设等方面的经验交流与理论探讨文章。本书理论与实际紧密结合,与时俱进,突出贯彻“三个代表”重要思想,紧扣当前中心工作,立足重点与难点,并面对基层,集权威性、前瞻性、理论性、实用性于一体,是一部对国土资源管理工作有指导作用的书籍。

本书在编辑过程中得到了一些领导和有关部门的关心、重视和大力支持。还得到了各级国土资源管理部门和有关科研院所的有关领导与专家学者的大力支持。本书能得以顺利出版发行,得益于上述领导与专家学者的关心与帮助,在此谨致以崇高的敬意并深表感谢!

期望本书的出版能为推进城市土地运营与土地市场建设工作作出贡献。由于本书编辑任务重,成书时间仓促,加之编者水平有限,疏漏、错误和不妥之处在所难免,恳请有关专家、作者、读者批评指正。

编 者
2003年10月

目 录

第一篇 国土资源行政管理

第一章 国土资源行政管理体制	(3)
第一节 国土资源行政管理体制概述	(3)
一、国土资源行政管理体制的概念	(3)
二、国土资源行政管理体制的内涵	(3)
三、影响因素	(4)
第二节 国土资源行政管理体制现状	(5)
一、权力体制现状	(6)
二、组织体制现状	(7)
三、领导体制现状	(7)
四、监督体制现状	(7)
第三节 国土资源行政管理体制改革	(8)
一、概述	(8)
二、改革的方向和任务	(8)
第二章 国土资源行政决策机制	(11)
第一节 国土资源行政决策概述	(11)
一、行政决策的概念及其特征	(11)
二、国土资源行政决策的概念与特性	(12)
三、国土资源行政决策的分类	(12)
四、国土资源行政决策的地位和作用	(15)
第二节 国土资源行政决策的原则、程序和因素	(16)
一、原则	(16)
二、程序	(18)
三、因素	(19)
第三节 国土资源行政决策机制	(20)
一、决策机制概念	(20)
二、决策机制构成	(20)
第三章 国土资源行政执行机制	(22)

第一节 国土资源行政执行概述	(22)
一、执行的概念和特点	(22)
二、执行的作用和意义	(22)
三、执行的原则	(23)
四、影响执行的因素	(24)
五、执行效率	(24)
第二节 国土资源行政执行环节	(25)
一、行政计划	(25)
二、行政指挥	(26)
三、行政沟通	(27)
四、行政协调	(28)
五、行政控制	(28)
六、行政总结	(29)
第三节 国土资源行政执行方法	(29)
一、指令方法	(30)
二、法律方法	(31)
三、经济方法	(32)
四、宣传教育方法	(32)
第四节 国土资源行政执行中的主要问题及对策	(33)
一、主要问题	(33)
二、对策	(34)
第四章 国土资源行政监督机制	(35)
第一节 国土资源行政监督概述	(35)
一、国土资源行政监督的概念	(35)
二、国土资源行政监督的功能	(36)
三、国土资源行政监督的原则	(36)
四、国土资源行政监督的分类	(37)
第二节 国土资源行政监督体系	(38)
一、外部监督体系	(38)
二、内部监督体系	(39)

第二篇 土地资产与土地市场管理

第一章 土地资产管理	(43)
第一节 地租管理	(43)
一、地租的概念和形式	(43)

二、我国地租的形成与特点·····	(44)
第二节 地价管理·····	(46)
一、地价行政管理职能·····	(46)
二、地价评估·····	(47)
三、地价行政管理制度与监督·····	(48)
第三节 地税管理·····	(50)
一、地税的内涵·····	(50)
二、地税标准·····	(51)
三、我国现行地税行政管理制度·····	(52)
第四节 土地资产管理概述·····	(54)
一、土地资产的概念·····	(54)
二、土地资产的特性·····	(55)
三、土地资产管理的方式、方法·····	(56)
第五节 国有土地有偿使用与流转·····	(57)
一、国有土地使用权出让·····	(57)
二、国有土地租赁·····	(59)
三、土地使用权转让·····	(60)
四、土地使用权出租·····	(61)
五、土地使用权抵押·····	(62)
第二章 土地市场及其管理·····	(64)
第一节 土地市场概述·····	(64)
一、土地市场的基本概念·····	(64)
二、土地市场的基本特性·····	(65)
三、土地市场的分类及涵义·····	(68)
第二节 土地市场的结构·····	(70)
一、固定的交易场所·····	(71)
二、土地市场的主体·····	(71)
三、土地市场的客体·····	(71)
四、中介服务机构·····	(71)
五、土地市场管理政策、制度及交易规则·····	(72)
第三节 土地市场的功能及其管理·····	(72)
一、土地市场的功能·····	(72)
二、土地市场的运作条件·····	(73)
三、土地市场的培育与管理·····	(74)
四、完善土地市场的运行机制·····	(79)
第四节 土地市场交易管理·····	(81)
一、土地市场交易合同管理·····	(81)

二、土地税收管理·····	(83)
三、土地市场交易信息管理·····	(84)
四、土地市场中介服务体系管理·····	(84)

第三篇 城市土地运营与经营城市

第一章 城市土地运营·····	(89)
一、城市土地运营要贯彻落实“三个代表”重要思想·····	(89)
二、经营城市土地必须增强对土地的调控能力·····	(89)
三、城市土地运营实践与探索·····	(92)
第二章 经营城市·····	(97)
一、城市现代化概述·····	(97)
二、经营城市概述·····	(100)
三、正确认识 and 对待经营城市·····	(102)
四、经营城市需要回答的几个问题·····	(104)
五、经营城市应注意的几个问题·····	(107)
六、经营城市要注重综合效应·····	(109)

第四篇 国有土地使用权招标、拍卖

第一章 国有土地使用权招标、拍卖概述·····	(115)
第一节 我国国有土地使用权招标、拍卖的概念和现状·····	(115)
第二节 国有土地使用权招标、拍卖的范围·····	(116)
第三节 国有土地使用权招标程序·····	(117)
第四节 国有土地使用权拍卖程序·····	(118)
第五节 国有土地使用权招标、拍卖组织技巧·····	(120)
一、努力创造适应国有土地使用权招标、拍卖工作开展的大环境， 是搞好招标、拍卖工作的关键·····	(121)
二、地块的选择必须以市场为中心·····	(121)
三、搞好宣传与推介意义重大·····	(121)
四、树立法制观念，加强相关程序和文本的规范化管理·····	(122)
第二章 国有土地使用权招标、拍卖管理·····	(123)
第一节 国有土地使用权招标、拍卖必须在土地行政主管部门的 统一组织下进行·····	(123)
一、国有土地使用权招标、拍卖必须在土地管理部门的统一组织下进行·····	(123)

二、国有土地使用权招标、拍卖中的具体工作,根据需要可以委托具有相应 资质的招标代理机构或拍卖行承担	(124)
三、拍卖主持人需经必要的专业培训和资格考核	(124)
第二节 加强国有土地招标、拍卖的外部环境要求	(125)
一、严格控制建设用地总量	(126)
二、限定划拨和协议出让范围	(126)
三、加强利用监管和闲置地清理	(126)
四、公开供地计划	(126)
五、建立主动供地机制	(126)
第三节 加强国有土地使用权招标、拍卖管理措施	(127)
一、加强领导和建立健全工作制度	(127)
二、强化政府对土地一级市场的宏观调控	(127)
三、加强土地供应的计划性	(127)
四、有切实可行的政策措施相配套	(128)
五、建立强有力的组织保障	(128)
六、妥善处理历史遗留问题	(128)
第四节 国有土地招标、拍卖人员和机构管理	(129)
一、国有土地招标、拍卖中介机构和人员管理	(129)
二、招标、拍卖主持人的职业要求与拍卖技巧	(130)
第三章 国有土地使用权招标、拍卖的前期工作	(133)
第一节 招标、拍卖供地年度计划的拟订	(133)
一、制定科学的土地开发利用总体规划	(133)
二、制定国有土地招标、拍卖年度计划的依据	(133)
三、制订招标、拍卖供地年度计划的具体方法	(134)
第二节 招标、拍卖地块的选择和招标、拍卖资料的编制	(134)
第三节 国有土地使用权招标、拍卖底价的确定	(135)
第四节 招标、拍卖方案拟订和报批	(136)
一、招标、拍卖方案编制单位	(136)
二、招标、拍卖方案的主要内容	(136)
三、招标、拍卖方案的审批	(136)
第四章 国有土地使用权招标、拍卖中的地价评估	(138)
第一节 国有土地使用权招标、拍卖底价概述	(138)
一、国有土地使用权招标、拍卖底价的涵义	(138)
二、国有土地使用权招标、拍卖底价的特点	(138)
第二节 国有土地使用权招标、拍卖中的土地价格评估	(139)
一、地价的概念	(139)
二、地价的分类	(141)

三、影响土地价格的因素分析	(141)
四、土地估价的原则与方法	(145)
第三节 国有土地使用权招标、拍卖中土地价格评估方法	(150)
一、剩余法	(150)
二、市场比较法	(153)
三、收益还原法	(158)
四、基准地价系数修订法	(160)
五、成本逼近法	(163)
第四节 国有土地使用权招标、拍卖底价的确定	(164)
第五章 国有土地使用权招标的组织与实施	(166)
第一节 国有土地使用权招标的组织程序	(166)
一、成立招标组织机构和评标小组	(166)
二、编制并发布招标公告	(167)
三、拟制招标文件	(168)
四、委托动拆迁和市政配套	(168)
五、制定保密规定	(168)
六、确定招标国有土地使用权的标底	(169)
七、订立决标条件	(169)
八、投标	(170)
九、开标、评标,确定中标人	(171)
十、与中标者签订《国有土地使用权出让(出租)合同》	(174)
第二节 国有土地使用权招标文件的编制	(175)
一、招标通知书的编制	(175)
二、土地使用条件的确定	(178)
三、投标书的编制	(182)
四、中标证明通知书的编制	(183)
五、国有土地使用权出让(租赁)合同的编制	(183)
第六章 国有土地使用权拍卖的组织与实施	(192)
第一节 国有土地使用权拍卖的组织与管理	(192)
一、建立土地拍卖的组织机构	(192)
二、拍卖地块的清理与前期开发	(192)
三、拍卖相关法律文件的编制	(193)
四、发布国有土地使用权拍卖公告	(193)
五、竞买申请及竞买资格审查	(193)
六、国有土地使用权拍卖委员会会议	(193)
七、国有土地使用权拍卖程序	(194)
第二节 国有土地使用权拍卖文件的编制	(195)

一、国有土地使用权公告的编制	(195)
二、国有土地使用权拍卖(竞买)须知的编制	(196)
三、国有土地使用权拍卖竞买申请书的编制	(199)
四、国有土地使用权拍卖成交确认书的编制	(200)
五、国有土地使用权出让合同及建设用地批准书的编制	(201)
第三节 国有土地使用权拍卖工作重点与技巧	(202)
一、相关部门协调一致,密切配合	(202)
二、注重前期开发,坚持净地拍卖	(202)
三、提高业务素质,选好拍卖主持人	(202)
四、加强规范管理,坚持依法行政	(203)

第五篇 土地收购储备

第一章 建立土地收购储备制度的必要性	(207)
第一节 土地收购储备的概念及建立背景	(207)
一、土地收购储备的概念	(207)
二、土地收购储备制度产生的背景	(208)
第二节 建立土地收购储备制度的客观要求	(211)
一、实施新《中华人民共和国土地管理法》对城市土地市场的影响	(211)
二、推进企业改革对城市土地管理的要求	(211)
三、加快城市化进程对土地收益积累和集中的要求	(211)
四、政府调控房地产市场对土地供应机制的要求	(212)
第三节 建立土地收购储备的重要作用	(212)
一、充分发挥政府在土地市场中对资源配置的宏观调控作用	(212)
二、改善土地供应方式和手段,优化房地产市场投资环境	(212)
三、有利于土地资源的集约利用和经济的可持续发展	(213)
四、有利于从长远利益着眼,实现城市总体规划	(213)
第二章 实施土地收购储备制度取得的成效及存在问题	(214)
第一节 土地收购储备制度取得的成效	(214)
一、培育和规范土地市场	(214)
二、盘活企业存量土地资产,服务城市企业改革	(214)
三、落实城市总体规划,加快市区旧城改造	(214)
四、盘活企业存量土地资产,服务城市企业改革	(214)
第二节 当前土地收购储备制度运行中存在的主要问题	(215)
一、土地收购储备的法律依据和体系尚需完善和提高	(215)
二、土地储备的利益分配尚需明确和规范	(215)

三、土地储备运作的风险控制机制尚需健全和细化	(216)
四、土地储备运作的主体尚需充分界定和到位	(216)
第三节 完善土地收购储备制度的对策与思考	(217)
一、正确进行理论导向,明确实施土地储备制度的法律依据	(217)
二、科学界定土地使用权内涵,合理分配土地收益	(217)
三、建立社会化的资金筹措机制,加强土地储备风险控制	(218)
四、加强政府领导,强化土地储备机构的主体地位	(219)
第三章 土地收购储备运作机制	(220)
第一节 土地储备机构设备及职责	(220)
一、土地收购储备管理委员会	(220)
二、土地储备中心	(220)
第二节 土地收购储备运作程序	(221)
一、土地收购	(221)
二、土地储备	(222)
三、土地供应	(222)
第三节 土地收购储备制度的政策及措施	(223)
一、3项配套政策	(223)
二、4条可行措施	(224)
第四章 土地收购储备制度的模式选择	(226)
第一节 行政主导型土地收购储备机制:以杭州为例	(226)
一、建立土地收购储备制度是实现经济可持续发展的客观需要	(226)
二、建立土地收购储备制度是深化土地使用制度改革的必然结果	(227)
三、建立土地收购储备制度必须有完善的组织体制作保障	(228)
四、建立土地收购储备制度必须有切实可行的政策相配套	(228)
五、取得的成效	(230)
六、当前土地收购储备制度运行中存在的主要问题	(231)
七、政府主导型土地收购储备机制的创新	(232)
第二节 市场主导型土地收购储备机制:以上海市为例	(237)
一、土地储备机制建立过程	(237)
二、土地收购储备运作特点	(238)
三、目前存在问题及措施	(239)
四、对进一步发展土地收购储备工作的思考	(239)
第五章 土地收购运作方式	(241)
第一节 收购土地来源及范围	(241)
一、储备土地的来源	(241)
二、合理的土地征购范围	(241)
第二节 土地收购方式之一:土地征用	(242)

一、征用土地的特征	(242)
二、征用土地的原则	(243)
三、征用土地的程序	(244)
四、征用土地的审批权限	(245)
五、征用土地的补偿及安置	(246)
六、征地方案的拟定及征地后的实施	(248)
第三节 土地收购方式之二:土地回收	(250)
一、土地回收对象	(250)
二、土地回收操作程序	(251)
第四节 土地收购方式之三:土地置换	(252)
一、土地置换情形	(252)
二、土地置换操作程序	(252)
第五节 土地收购方式之四:土地购买	(252)
一、土地购买情形	(252)
二、土地购买操作程序	(253)
第六章 土地收购运作程序	(255)
第一节 申请收购	(255)
第二节 土地权属核查	(255)
一、土地权属性质与来源核查	(255)
二、土地权利主体核查	(260)
三、土地权利客体	(260)
第三节 征询意见	(262)
一、审查与调查	(262)
二、征询意见	(262)
第四节 土地收购费用测算	(262)
一、土地收购费用测算的国际经验	(262)
二、土地收购费用测算的基本原则	(263)
三、土地收购费用测算的思路和方法	(264)
第五节 收购方案报批	(267)
一、收购方案编制	(267)
二、收购方案报批	(267)
第六节 土地收购合同的签订	(267)
一、土地收购合同的签订	(267)
二、土地收购合同内容	(267)
第七节 土地征购过程中土地补偿的原则和标准	(268)
一、土地征购过程中土地补偿的内涵	(268)
二、土地补偿标准的影响因素	(269)