

2023年房地产相关论文选题(通用5篇)

在日常学习、工作或生活中，大家总少不了接触作文或者范文吧，通过文章可以把我们那些零零散散的思想，聚集在一块。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？以下是小编为大家收集的优秀范文，欢迎大家分享阅读。

房地产相关论文选题篇一

第一条为了加强房地产抵押管理，维护房地产市场秩序，保障房地产抵押当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》，制定本办法。

第二条凡在城市规划区国有土地范围内从事房地产抵押活动的，应当遵守本办法。地上无房屋(包括建筑物、构筑物及在建工程)的国有土地使用权设定抵押的，不适用本办法。

第三条本办法所称房地产抵押，是指抵押人以其合法房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，债权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。本办法所称抵押人，是指将依法取得的房地产提供给抵押权人，作为本人或者第三人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。本办法所称抵押权人，是指接受房地产抵押作为债务人履行债务担保的公民、法人或者其他组织。本办法所称预购商品房贷款抵押，是指购房人在支付首期规定的房价款后，由贷款银行代其支付其余的购房款，将所购商品房抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。本办法所称在建工程抵押，是指抵押人为取得在建工程继续建造资金的贷款，以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产，以不转移占有的方式抵押给贷款银行作为偿还贷款履行担保的行为。

第四条以依法取得的房屋所有权抵押的，该房屋占用范围内的土地使用权必须同时抵押。

第五条房地产抵押，应当遵循自愿、互利、公平和诚实信用的原则。依法设定的房地产抵押，受国家法律保护。

第六条国家实行房地产抵押登记制度。

第七条国务院建设行政主管部门归口管理全国城市房地产抵押管理工作。省、自治区建设行政主管部门归口管理本行政区域内的城市房地产抵押管理工作。直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门(以下简称房地产管理部门)负责管理本行政区域内的房地产抵押管理工作。

第二章 房地产抵押权的设定

第八条下列房地产不得设定抵押：(一)权属有争议的房地产；(二)用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产；(三)列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物；(四)已依法公告列入拆迁范围的房地产；(五)被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产；(六)依法不得抵押的其他房地产。

第九条同一房地产设定两个以上抵押权的，抵押人应当将已经设定过的抵押情况告知抵押权人。抵押人所担保的债权不得超出其抵押物的价值。房地产抵押后，该抵押房地产的价值大于所担保债权的余额部分，可以再次抵押，但不得超出余额部分。

第十条以两宗以上房地产设定同一抵押权的，视为同一抵押房地产。但抵押当事人另有约定的除外。

第十一条以在建工程已完工部分抵押的，其土地使用权随之抵押。

第十二条以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的，其抵押额以房地产权利人可以处分和收益的份额比例为限。

第十三条国有企业、事业单位法人以国家授予其经营管理的房地产抵押的，应当符合国有资产管理的相关规定。

第十四条以集体所有制企业的房地产抵押的，必须经集体所有制企业职工(代表)大会通过，并报其上级主管机关备案。

第十五条以中外合资企业、合作经营企业和外商独资企业的房地产抵押的，必须经董事会通过，但企业章程另有规定的除外。

第十六条以有限责任公司、股份有限公司的房地产抵押的，必须经董事会或者股东大会通过，但企业章程另有规定的除外。

第十七条有经营期限的企业以其所有的房地产抵押的，其设定的抵押期限不应当超过该企业的经营期限。

第十八条以具有土地使用年限的房地产抵押的，其抵押期限不得超过土地使用权出让合同规定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

第十九条以共有的房地产抵押的，抵押人应当事先征得其他共有人的书面同意。

第二十条预购商品房贷款抵押的，商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证。

第二十一条以已出租的房地产抵押的，抵押人应当将租赁情况告知抵押权人，并将抵押情况告知承租人。原租赁合同继续有效。

第二十二条设定房地产抵押时，抵押房地产的价值可以由抵押当事人协商议定，也可以由房地产评估机构评估确定。法律、法规另有规定的除外。

第二十三条抵押当事人约定对抵押房地产保险的，由抵押人为抵押的房地产投保，保险费由抵押人负担。抵押房地产投保的，抵押人应当将保险单移送抵押权人保管。在抵押期间，抵押权人为保险赔偿的第一受益人。

第二十四条企业、事业单位法人分立或者合并后，原抵押合同继续有效。其权利和义务由变更后的法人享有和承担。抵押人死亡、依法被宣告死亡或者被宣告失踪时，其房地产合法继承人或者代管人应不继续履行原抵押合同。

第三章 房地产抵押合同的订立

第二十五条房地产抵押，抵押当事人应当签订书面抵押合同。

第二十六条房地产抵押合同应当载明下列主要内容：（一）抵押人、抵押权人的名称或者个人姓名、住所；（二）主债权的种类、数额；（三）抵押房地产的处所、名称、状况、建筑面积、用地面积以及四至等；（四）抵押房地产的价值；（五）抵押房地产的占用管理人、占用管理方式、占用管理责任以及意外损毁、灭失的责任；（六）抵押期限；（七）抵押权灭失的条件；（八）违约责任；（九）争议解决方式；（十）抵押合同订立的时间与地点；（十一）双方约定的其他事项。

第二十七条以预购商品房贷款抵押的，须提交生效的预购房屋合同。

第二十八条以在建工程抵押的，抵押合同还应当载明以下内容：（一）《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》编号；（二）已交纳的土地使用权出让金或需交纳的相当于土地使用权出让金的款额；（三）已投入在

建工程的工程款；(四)施工进度及工程竣工日期；(五)已完成的工作量和工程量。

第二十九条抵押权人要求抵押房地产保险的，以及要求在房地产抵押后限制抵押人出租、转让抵押房地产或者改变抵押房地产用途的，抵押当事人应当在抵押合同中载明。

房地产相关论文选题篇二

二、房屋产权抵押

这里讨论的是房屋产权抵押的有关法律问题。

1、可以抵押的房屋：应当说，凡合法取得所有权证的房屋均可由所有权人作出权利处分而设置抵押。对于私房、开发商合法开发的商品房未出售、转让的房屋可以抵押。开发商因建设需要资金虽与金融机构签订了抵押担保借款合同的房屋，只要未出售的房屋可以抵押。

2、抵押合同：房屋抵押权的设定属于要式行为，抵押当事人必须签订书面抵押合同。抵押合同内容应符合《担保法》第三十九条与《城市房地产抵押管理办法（修正）》第二十六条、第二十八条的规定。抵押合同自合同双方签署之日成立（抵押合同附成立附加条件的除外），自抵押登记之日起生效。

3、抵押登记：房屋产权抵押登记必须符合《城市房地产抵押管理办法（2001修正）》第四章的各条规定。房屋产权抵押登记必须向登记机关提交下列文件：

- （1）抵押当事人的身份证明或法人资格证明；
- （2）抵押登记申请书；

(3) 抵押合同；

(5) 可以证明抵押人有权设定抵押权的文件与证明材料；

(6) 可以证明抵押房地产价值的资料；

(7) 登记机关认为必要的其他文件。对于集体所有制企业的抵押人需要提交集体企业职代会通过同意抵押的决议；股份制企业、三资企业抵押人需要提交董事会或者股东大会通过抵押的证明，但企业章程另有规定的除外。

国有企业、事业单位法人以国家授予其经营管理的房地产抵押的，应当符合国有资产管理的规定。有经营期限的企业以其所有的房地产设定抵押的，所担保债务的履行期限不应超过该企业的经营期限。抵押登记的合法证明是登记机关发给抵押权人的《房屋他项权证》。

4、房物产权抵押无效的情形：

(1)、法定不得设定抵押的房屋：

1) 权属有争议的房地产；

2) 用于教育、医疗、市政等公共福利事业的. 房地产；

3) 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物；

4) 已依法公告列入拆迁范围的房地产；

5) 被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产；

6) 依法不得抵押的其他房地产。

(2)、一般讲，凡已合法出售的房屋均不得作抵押登记。如果开发商与金融机构将已出售的房屋作抵押，此时的法律后

果相当于“一房二卖”，此抵押登记为无效。

(3)、依据最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释第四十七条规定，以依法获准尚未建造的或者正在建造中的房屋或者其他建筑物抵押的，当事人办理了抵押物登记，人民法院可以认定抵押有效。如果将已竣工，尚未进行竣工验收，尚未获得“大产权证”的房屋作为在建工程抵押的，此抵押登记无效。

(4)、依据最高人民法院《关于适用中华人民共和国担保法若干问题的解释》第四十八条规定，以法定程序确认为违法、违章的建筑物抵押的，抵押无效。

5、抵押登记资料中的有关问题：

在抵押登记过程中，首先抵押人必须向登记机关提交完整、真实、准确、合法有效的登记资料，如果登记资料存在不完整的瑕疵，应当补正，一般情形下不会影响登记的效力。如果登记资料不真实，将直接导致登记的不具有效力的后果。

登记资料不真实一般表现为下列情形

- ： 1)、抵押物存在权利争议，如已出售的商品房；
- 2)、不符合法定通过要件，未经企业有关机构，如职代会、董事会、股东大会通过的；
- 3)、未经企业职代会通过，但抵押人提交了通过的虚假证明的；
- 4)、登记资料中抵押房屋面积与实际面积出入较大的；
- 5)、将未获得“大产权证”或产权证的实际已在销售的房屋作为在建房屋抵押的；

6)、将已获得产权证的房屋, 而因抵押人原因无法提交产权证作为在建房屋抵押的;

8)、抵押合同不真实、虚假抵押合同;

9)、抵押房屋价值未进行评估的, 或评估值严重失真, 虚假评估、

10) 抵押人未提交抵押登记房屋对应的土地使用证的等等。其次, 抵押登记时, 未对抵押房屋按套、户进行特定化, 将导致抵押登记无效。

第三、有争议的房屋权属进行登记的, 抵押登记无效。

房地产相关论文选题篇三

摘要:随着经济的发展, 环境问题日益严峻。为了保护环境, 维护生态平衡, 各国采取了多种措施。本文分析了征收环境保护税的理论依据及其现实意义, 在借鉴国外环境保护税立法经验的基础上, 提出了构建我国环境保护税制的原则和思路。

关键词:环境保护税;污染;法律的思考

工业革命以来, 人口的迅猛增长和经济的快速发展导致了生态环境状况的日益恶化, 环境问题使人类的基本生存条件面临严峻挑战, 保护与改善生态环境, 维持生态平衡, 已成为世界各国谋求可持续发展的一个重要问题。在我国的经济建设过程中同样出现了大量的环境问题, 为了改善环境质量, 保护生态环境, 我国采取了一系列的积极措施, 取得了比较明显的成效。但目前我国较多采用的是直接管制措施, 例如规定排污标准、征收排污费, 这些措施将污染者置于被动接受管理的地位, 不利于调动其参与环境治理的积极性。环境保护税作为一种有效的刺激措施, 能够通过改变人们的行为方式取得保护生态环境的积极效应。我国现阶段还没有专门用于环境保护的税种。

本文将对我国的环境保护税收法律制度建设进行初步探讨。

一、开征环境保护税的理论依据

(一) 外部性理论

英国“福利经济学之父”庇古的外部性理论为环境保护税的征收提供了最主要的经济学依据^{〔1〕}(p29)。外部经济效果是一个经济主体的行为对另一经济主体的福利所产生的效果,而这种效果并没有从货币上或市场交易中反映出来^{〔2〕}(p569)。根据外部性理论,企业或个人在追求利润或利益最大化时,容易造成资源浪费和环境污染,使得其他微观经济主体(企业或个人)的福利减少,形成外部不经济;同时,在代际之间也存在外部效应,上代人对资源的过度浪费和污染,也会造成下代人福利的减少。按照庇古的分析,自然环境为生产者提供的服务,并未在生产者的生产成本中反映出来,因而会造成生产企业花费的成本与社会花费的成本之间的差异,这种边际净私人产品和边际净社会产品的差额即私人经济活动所产生的外部成本。这种以危害自然为表现形式的外部性成本发生在市场体系之外,因而不能在市场上自行消除,只有政府采取税收形式,才能把污染成本增加到产品的价格中去。假定政府征收等于边际污染成本的税收,那么可以使污染者的边际私人成本等于边际社会成本,边际私人收益等于边际社会收益,即把污染者的外部性成本内在化^{〔2〕}(p576),使其面对真实的成本和收益。如果没有内部化,一些行为的经济成本就不会被考虑,如果外部费用没有成为商品和服务的价格因素,就会引起严重的市场扭曲。(3) 理论上把对单位污染所征的等于污染所造成的边际社会损失的税收称为庇古税。此后,学者西蒙斯进一步发展了外部性理论,提出“社会成本”概念,认为企业应当承担其所造成的外部社会成本。因而,降低资源的社会成本,需要把外部性转移至企业内部,提高私人生产成本,促使其节约使用资源、减少对环境的污染。这一关于外部成本通过征税形式而使之内在化的设想,构成了征收环境保护税的基本理论框架。

(二) “稀缺资源”论

与环境保护税有关的另一种经济学理论是“稀缺资源”论。按照经济学的理论,由于资源是稀缺的,才需要研究社会如何从各种可能的物品与劳务中进行选择,不同的物品如何生产和定价,谁最终消费社会所生产的物品[2](p15)法国人布拉马基等把价值的起源归结为稀缺性,这种价值观的典型观点是:凡世上过份多余,任何人都可以随意获取的财物,无论它们怎样有用,谁也不愿意花代价来取得它们,因而,数量多较数量少的东西价值小[4](p69)因此,一项资源只有稀缺时才具有交换价值,当环境资源不具有稀缺性时是没有交换价值的。在生产水平低下,人口较少时,土地、空气、水等环境要素的多元价值可以同时体现,但随着生产水平的提高、人口的增长和环境保护重要性的增强,环境资源多元价值之间发生矛盾及环境资源稀缺性的特征逐渐显露。一是由于环境要素的多元价值难以同时体现而导致某种环境功能资源产生稀缺性,即在一定时间和空间范围内,某环境要素如果要满足人们的生活需求就难以满足人们的生产需求;二是环境净化功能难以满足人类生产、生活排放污染物需要的问题特别突出,环境容量资源特别稀缺。但是长期以来,环境资源往往被认为是公有的、无价的,可以无偿占用,结果导致公地悲剧的出现,对稀缺资源索取费用有助于经济有效地使用资源[2](p494)环境保护税可以被看作是一种环境资源补偿费,通过征收环境保护税能够贯彻“谁污染谁付费,谁利用谁补偿”的生态环境开发保护原则。

二、开征环境保护税的现实意义

目前,世界上采用环境保护税来改善生态环境的国家越来越多,环境保护税的使用在许多国家都取得了良好的环境效益。例如,瑞典的硫税(1991年开征)使石油燃料的硫含量降低至法定标准的50%,引进燃料税,每年 CO_2 的排放量降低了19000吨。在挪威,1991年引进的 CO_2 税使一些固定燃烧工厂的 CO_2 降低了21%。在丹麦,对无危害废物收税已经使垃圾填埋成本翻倍,

在1987~1993年间, 家庭垃圾减少了16%, 建筑垃圾减少64%, 其他各方面的垃圾也均减少22%〔5〕。一般而言, 环境税能取得如下几方面的积极效应。

(一) 环境保护税能增加财政收入

(二) 环境保护税具有经济杠杆的功能

一方面, 通过税收差异和优惠政策, 环境保护税可以促进

环保产业的发展。如对节约能源、清洁生产和资源回收利用的产品给予一定期限内的免缴部分或全部税款的优惠措施, 而对资源浪费大、污染严重的企业可以加收环境保护税, 这样的措施有利于鼓励环保产业的发展。另一方面, 环境保护税能推动清洁工艺的创新, 因为生产者有动机去发现可供选择的有利于环境的生产方式。在征收环境保护税的情况下, 生产者会比较保持现有污染水平所支付的税收与进行技术革新减少污染所能得到的收益。如果技术创新成本小于税收, 那么污染就会减少, 一直减少的污染控制成本等于税收时, 达到污染减少的最优水平。假设所有污染者的行为都是理性的, 污染控制的总成本将会最小化。例如瑞典对含有硫磺的柴油燃料征税, 这促使人们开发了新的清洁燃料。

(三) 环境保护税能促使消费者使用更少的'污染产品

尽管环境保护税有的征税目标是消费者, 有的是生产者, 但是最终, 所有税收引起的费用都会转嫁到使用有害环境的产品或服务的消费者身上。消费者购买污染产品将要多付费, 承担额外的环境污染成本, 而选择清洁产品则没有额外费用的产生, 例如, 消费者使用含铅汽油就需要比使用清洁燃料多付费。因此, 环境税能刺激消费者增加绿色产品的消费, 从而改变消费方式, 最终从源头上控制污染。

(四) 环境保护税的征收能减少污染控制的成本

环境税减少了污染控制的成本,因为征收环境保护税不需要承担政府失察的成本。所有的行为决定都掌握在污染者手里——决定是继续污染并支付相关税收还是采用新的有利于环境的方式做生意,污染者可以通过比较两种选择的收益来加以决定。在这种机制下,减少污染措施所需成本过大的污染者会倾向于支付环境税,而那些减少污染所需成本很低的就会倾向于减少污染。因此,没有政府的监管也能得到一样的结果(3)。环境税收与基于企业协商和直接管制的政策措施相比,具有更大的透明性,较少受到“管制俘虏”的影响,因而更有利于环境保护目标的实现。

三、建立我国环境保护税的法律思考

我国现行税制中的资源税、消费税、所得税中都有一些关于环境保护的政策措施,在一定程度上体现了保护环境的政策意图。例如,我国的增值税税法中规定,对生产原料中掺有不少于30%的废旧沥青混泥土生产的再生沥青混泥土,实行增值税即征即退的税收政策;资源税法将原油、天然气、煤炭、其他非金属矿原矿、黑色金属矿原矿、有色金属原矿和盐等资源的开采或生产纳入征税/文秘站—中国最强免费! /范围;消费税法将对环境造成污染的鞭炮、焰火、汽油、柴油、小汽车和摩托车等消费品纳入征税范围,并对小汽车按照排放量的大小规定了高低不同的税率;内资企业所得税法规定,利用废气、废水、废渣等废弃物作为主要生产原料的企业,可以在5年内免征或减征所得税。上述税种和政府的其他措施相配合,在减少污染、改善环境方面发挥了重要作用。但是,这些税种的设立并非出于环境保护的目的,对环境保护只能起到补充性的作用,面对日益严峻的环境问题,我国有必要在完善现行税制中有关环境保护的政策规定基础上,借鉴国外的成功经验,尽快开征以环境保护为目的,以污染环境的行为或产品为课税对象的专门性税种——环境保护税。

(一) 构建环境保护税法的基本原则

构建环境保护税法需要结合我国的实际经济情况,我国是发展中国家,一方面老企业的污染防治任务繁重,另一方面快速的经济增长又加剧了环境的污染。因此,协调经济发展与环境的关系仍然是核心问题,构建环境保护税法首先需要明确其基本原则。笔者认为,当前我国若制定环境保护税法,应坚持以下几项基本原则:1、公平原则。由于每个纳税人对环境的占用是不均衡的,因此在环境税制设计中应体现出“谁使用、谁付费”的基本原理。从而使污染企业的外部成本内部化,这样就能纠正市场失灵,实现公平。2、效率原则。环境保护税的征收与排污种类、数量、浓度等环保专门知识紧密联系,对污染物排放量进行测量、对固定大排放源进行定期监测等,都需要大量的人、财、物的投入,因而要避免为求准确地反映环境损害成本而设计过于复杂的环境税,税务机关应与环保部门密切合作,提高征管效率。3、循序渐进原则。我国是发展中国家,经济建设任务仍是重中之重,因而开征环境保护税应遵循渐进原则,分类分期实施,以给污染企业留下足够的时间,便于其在不影响企业发展的同时采取相应的削减污染技术,实现经济建设和环境保护的协调。

(二) 环境保护税的征税对象

国际上通常把污染环境和破坏生态的行为以及在消费过程中会造成污染的产品作为环境保护税的征税对象。但目前我国尚缺乏这一税种的制度设计和征管经验,因而在开征环境保护税的初期,征税范围不应过宽,应根据国家当前最重要的环境问题和环保目标,采取循序渐进的方法,从重点污染源和易于征管的征税对象入手。根据我国当前的环境状况,应首先将对环境污染严重的废气、废水和固体废物的排放纳入征税范围。因为这类行为对环境的污染最为严重,而且既有征收排污费的经验作为基础,又有大量的外国经验可资借鉴。其次,待时机成熟时,可以将那些难以降解和再回收利用的材料制造的、在使用中会对环境造成严重污染的各种包装物纳入征税范围。

(三) 环境保护税的课税依据

一般来说,环境保护税的课税依据主要有三种:一是以污染企业的产量作为税基;二是以生产要素或消费品所包含的污染物数量作为税基;三是以污染物的排放量作为税基〔8〕。第一种税基的核算比较简单,但在这种制度下,企业只有减少产量才能减少税负,这既会妨碍防污技术的采用和生产工艺的改进,还会造成资源配置的低效率。第二种税基只要生产要素和消费品中含有污染物就需纳税,而不管其最终是否造成了环境污染,这种做法既不合理又不公平。相较而言,第三种税基最为可取。以污染物的排放量作为税基,污染企业在维持和增加产量的同时,只要能降低污染物的排放量就能减轻税负。这既不会妨碍污染企业自由选择污染防治办法,又能促使其改进生产工艺减少污染,增强了企业的能动性和自主性。

(四) 环境保护税的税率

税率既要达到控制污染的目的,又不能抑制社会生产。从理论上讲,厂商的理性选择是将污染削减到边际控制成本等于税率这一水平上。所以各个企业的污染控制程度不同,控制成本高的企业削减较少的污染量,而控制成本低的企业将大规模削减污染。环境保护税的一个难点是制定合理的税率,理想状态下,它应当等于污染削减的边际收益,这时效率最高〔9〕(p44)〔此外,由于各地的经济条件、人口密度以及对环境清洁度的要求不同,因而环境保护税率不能高度统一,应根据各地方的实际情况来确定适合自己的差别税率。其次,环境保护税率最好采用动态税率,即根据治理污染和保护环境所需资金不断调整具体环境保护税目的税率,动态税率的实行,是税负和污染相适应原则的最直接体现。最后,环境保护税率以采取定额税率,从量计征为宜,即按照污染物排放的一定计量单位,规定定额税率,这能使税制简化、便利。

(五) 环境保护税的优惠措施

我国应借鉴国外的先进经验,灵活运用多种税收优惠措施激励企业治理污染,保护环境。第一,实施鼓励企业开展治污领域

的科技研究与开发的税收支出政策。国家应对防污治污的技术研发高度重视,除直接给予研究、开发治污新技术的企业预算拨款外,还可以利用税收支出手段,鼓励企业从事环保科研活动,从而增强治污支出的整体效益。第二,实行刺激企业投资防污设备的税收优惠政策。对合格产品(指企业生产经营过程中无污染或能减少污染的机器设备)实行加速折旧制度;对工业企业购入的环境保护设备允许抵扣进项增值税额;对企业为治理污染而进行的设备改造项目给予投资抵免等,这就能促使企业开发先进技术,加速设备的更新换代。第三,尽可能取消或调整不利于环保的税收政策。在适当时候应取消对农膜、农药特别是剧毒农药的优惠增值税待遇;严禁或严格限制有毒、有害化学品或可能对我国环境造成重大危害的产品进口,大幅提高上述产品的进口关税〔10〕。

〔参考文献〕

〔1〕〔美〕大卫·d·弗里德曼、杨欣欣译. 经济学语境下的法律规则[m]. 法律出版社, .

〔2〕〔美〕保罗·a·萨缪尔森、威廉·d·诺德豪斯. 经济学[m]. 北京经济学院出版社, .

〔3〕<http://www.chicagokentlawreview.com>

〔4〕〔奥〕弗·冯·维塞尔. 自然价值[m]. 陈国庆译. 商务印书馆, 1991.

〔5〕毛学翠, 王秀玲. 环境税与环境保护[j]. 环境经济, (1).

〔6〕donfullerton gilbertnmentaltaxesandthedouble-dividendhypothesis:didyoureallyexpectsomethingfornothing?[j].chicago-kentlawreview..

〔7〕吴燕,陈国庆. 国外的环境税及其借鉴——兼论我国环境保护税的构建[j].海外税收., (6).

〔8〕张李均,周严. 对我国环境保护税构建的思考[j].当代经理人., (2).

〔9〕[美]保罗·r·伯特尼、罗伯特·n·史蒂文斯主编. 环境保护的公共政策[m].穆闲清、方志伟译. 上海人民出版社, 2006.

〔10〕刘剑,张筱峰. 建立我国环境保护税收制度的思考[j].南方经济., (3).

房地产相关论文选题篇四

新经济形势下高速公路路政管理若干经济问题的思考, 所谓高速公路路政管理就是交通主管部门依据相关的法律法规, 为保护公路、维护公路秩序而进行的管理工作。

路政管理主要工作是维持公路秩序、维护路权、保护路产以及保护权益等, 但是当前的路政管理水平低下, 无法满足快速发展的社会需求。

一、高速公路路政管理中的突出问题分析

若想研究高速公路路政管理中的经济问题, 首先应该探究的是目前路政管理中存在的各种问题。

本文通过实际调研, 对路政管理中存在的主要问题进行了分析, 得出结论如下:

(一)路政管理的理念落伍, 不重视公路的经济效益。

主要体现在下面两个方面: 其一是不够重视公路的管理。

其二是某些路政管理人员往往把路政管理的工作与管理公路等同，他们认为只需确保公路的畅通即可，而对高速公路的社会价值重视不够，远远没有达到路政管理的规范、科学、法制的要求。

(二) 路政管理体制不够健全，产权问题突出。

路产是公路局资产的组成部分，然而我国多数的基层公路局公路产权问题都存在着不清晰的问题。

通常情况下，路政管理工作与经济活动密切相关，使得某些基层单位为了一些经济利益而出现争路产的状况，最终使得路产产权不明确。

同时一个很普遍的问题是很多基层公路局管辖的公路附近建设了很多的违章建筑，比如商店、酒楼、餐馆、停车场、旅社等，这些建设阻碍了高速公路的畅通，同时也带来了很多的安全隐患，严重侵犯了公路的路权与路产，结果导致路产产权的模糊。

(三) 路政管理设备与技术落伍，没达到应有的水平。

高速公路是我国国民经济的重要的基础设施，因而大力推动高速公路的信息化是当前实现交通现代化的客观要求。

但是从当前来看，政府对路政管理不够重视，经费投入不够，技术设备落后，信息化程度不高。

究其原因，我国的路政部门多数都是事业单位，采取自收自支的方式维持，投入到管理中的经费较少，因而经费的缺少导致路政管理效率与能力的低下。

二、加强路政管理，提升社会经济效益的建议与具体措施分析

为解决以上问题，本文从以下三个方面来分析提升社会经济效益的建议与具体措施。

(一)加大对路政管理工作的重视，对收费标准与管理进行完善。

路政管理作为当前我国行政管理的组成部分，与交通运输系统的发展息息相关，同时也影响着国家经济与社会的发展，因而政府应该重视路政管理工作，特别是要对收费标准与管理进行完善。

其一是加强路政管理人员对专业知识以及相关法规的学习，积极鼓励工作人员不断学习提升自己；其二是建立健全路政宣传的体制机制，营造出依法治路的氛围。

比如可以在高速收费站出口、公路沿线等位置设置宣传标语，对路政管理的重要性以及损坏路权后需要承担的后果进行大力宣传。

(二)建立健全高速公路现代产权制度。

高速公路的经济学属性决定了要健全高速公路的现代产权制度。

建立现代产权制度，其一可以确保产权的公有性，其二是利于与高速公路相关的领域各类资本的重组，进而利于股份制与混合所有制经济的共同发展，确保高速公路的持续健康发展。

通过建立现代产权制度，有利于引进民间资本进入到高速公路行业，建立起合理的管理体制机制。

当前我国高速公路的建设已经不再是政府的全资建设，而是更多的吸收企业、银行、民间资本以及一些外资等的进入，

这样促进了各类资本的相互流动，拓宽了高速公路融资的多元化渠道。

总之，建立起现代产权制度，不但可以有效保证高速公路的路权，同时也是确保高速公路可持续发展的重要途径。

(三)加大资金投入，加大对路政管理的信息化建设。

高速公路具有点多线长的特点，这就要求路政管理实行信息化管理。

其一是要对高速公路信息化路政管理的制度与方法进行完善；其二是广泛开展高速公路路政管理的培训工作，对管理人员不断进行职业技能培训，不断提升其信息化管理水平与操作能力；其三加大对信息化建设的投入，依据实际需求，在高速公路上建立路政执法视频远程监控系统，以便工作人员的远程监控；其四建立起应对突发状况的应急预案。

路政管理人员应该进行定期的演练，提升应对突发状况的能力，加强路政管理的预见性与计划性，确保人身与公有财产的安全。

三、结束语

总之，高速公路路政管理作为现代化管理的一部分，对路政管理中经济效益的探索可以满足我国当前体制改革的需求。

然而路政管理工作复杂且漫长，因而需要路政管理人员把提升本地的经济与社会效益作为主要任务，不断提升管理的科学化水平与服务质量，进而探索出适应新时期经济社会发展的新模式。

[2] 交通规划中的交通经济问题研究

随着城市现代化进程的加快，社会经济水平的不断提高，城市交通的发展速度也大大加快，于是凸显出了交通规划中的交通经济问题。

为了节约财政成本，更好地推动城市交通发展，在交通规划中，要具体问题具体分析，因此结合当地的交通经济现状，减少交通经济支出变成了首要研究的问题。

1交通经济的定义

交通经济，顾名思义就是交通业中的经济问题，在交通业运行中的每个环节都是与经济密不可分的。

因此，通过分析交通规划中的成本和利润，可以判定一个交通规划方案的好坏。

交通经济理论目前无论在国内和国际都处在初级阶段，仍是一种冷门理论，但由于切合实际，对交通业以至于城市的发展有非常大的意义，因此需要在不断的实践中丰富和深入研究。

交通经济的主要研究主体是人与物的运送问题。

现在整个交通业的相关法律法规和政策都没有充分的研究，因此，本文对交通规划中的交通经济问题进行表面的研究分析。

2目前我国交通规划中交通经济的现状

随着城市交通的发展，我国许多城市越来越重视交通规划，尤其是大中城市。

做好交通规划，有助于城市交通的和谐发展，合理配置交通资源。

但目前我国的交通规划中的交通经济还存在很多问题。

2.1 资金投入不够充分

城市的交通规划需要以建设新型交通道理环境为目标，以形成便捷的网络化作为着力点，要综合考虑空间的组合设计和色彩线条，从而使交通规划更具生态化、梅冠华、技能化，但是要达到这些要求，不仅需要科学技术的现金，还需要足够的资金作保证。

大多数情况交通规划中的交通经济问题实际是资金投入力度不够的问题，虽然国家对交通的投入逐年增加，但是这种投入往往是一次性的、不是持续性的。

通过研究分析，许多城市和地区存在资金不足的问题，长期存在的收费站和过桥费就是直接体现，因此规划城市道路建设，必须有足够的资金作为保证。

由于城市发展的预算是有限的，不可能在短时间内将资金都投入到交通规划中去，但是可以持续性的对交通规划部门进行拨款，保证长期的持续的资金来源，保证对城市道路的日常维护与检修，推动道路交通规划的良好发展。

2.2 未合理有效分配区域重点

对交通进行规划主要针对的是城市，城市中某些区域存在严重的交通问题，某些区域并没有什么问题，所以在交通规划中的侧重点应该有所区分，具体问题具体分析，存在严重交通问题的区域需要优先着重解决。

但是有些城市没有合理分配区域重点，为了省时省力，整个城市的交通都按照同样的方式，不仅仅对资源是一种浪费，还不能体现城市的美观独特。

尤其在一些基本没有问题的区域，甚至可以不进行改变，把现有的财政预算和人力投入到存在严重交通问题的区域中。

但是并不意味着永远不改善没什么问题的区域，城市经济的发展需要交通作为保证，需要道理的`连结来带动，在解决好问题严重的区域后，也应重点规划搁置的区域，良好的利用土地资源，来推动城市经济的发展。

还有一个普遍存在的问题是，有些城市为了解决交通问题，不对历史文化遗产进行保护，甚至直接摧毁，是非常错误的做法，相关负责人员必须严格监督，并加以制止。

房地产相关论文选题篇五

第三十条房地产抵押合同自签订之日起三十日内，抵押当事人应当到房地产所在地的房地产管理部门办理房地产抵押登记。

第三十一条房地产抵押合同自抵押登记之日起生效。

第三十二条办理房地产抵押登记，应当向登记机关交验下列文件：(一)抵押当事人的身份证明或法人资格证明；(二)抵押登记申请书；(三)抵押合同；(四)《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》或《房地产权证》，共有的房屋还必须提交《房屋共有权证》和其他共有人同意抵押的证明；(五)可以证明抵押人有权设定抵押权的文件与证明材料；(六)可以证明抵押房地产价值的资料；(七)登记机关认为必要的其他文件。

第三十三条登记机关应当对申请人的申请进行审核，凡权属清楚、证明材料齐全的，应当在受理登记之日起十五日内作出是否准予登记的书面答复。

第三十四条以依法取得的房屋所有权证书的房地产抵押的，登记机关应当在原《房屋所有权证》上作他项权利记载后，

由抵押人收执。并向抵押权人颁发《房屋他项权证》。以预售商品房或者在建工程抵押的，登记机关应不在抵押合同上作记载。抵押的房地产在抵押期间竣工的，当事人应当在抵押人领取房地产权属证书后，重新办理房地产抵押登记。

第三十五条抵押合同发生变更或者抵押关系终止时，抵押当事人应当在变更或者终止之日起十五日内，到原登记机关办理变更或者注销抵押登记。因依法处分抵押房地产而取得土地使用权和土地建筑物、其他附着物所有权的，抵押当事人应当自处分行为生效之日起三十日内，到县级以上地方人民政府房地产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记。

第五章抵押房地产的占用与管理

第三十六条已作抵押的房地产，由抵押人占用与管理。抵押人在抵押房地产占用与管理期间应当维护抵押房地产的安全与完好。抵押权人有权按照抵押合同的规定监督、检查抵押房地产的管理情况。

第三十七条抵押权可以随债权转让。抵押权转让时，应当签订抵押权转让合同，并办理抵押权变更登记。抵押权转让后，原抵押权人应当告知抵押人。经抵押权人同意，抵押房地产可以转让或者出租。抵押房地产转让或者出租所得价款，应当向抵押权人提前清偿所担保的债权。超过债权数额的部分，归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

第三十八条因国家建设需要，将已设定抵押权的房地产列入拆迁范围的，抵押人应当及时书面通知抵押权人；抵押双方可以重新设定抵押房地产，也可以依法清理债权债务，解除抵押合同。

第三十九条抵押人占用与管理的房地产发生损毁、灭失的，

抵押人应当及时将情况告知抵押权人，并应当采取措施防止损失的扩大。抵押的房地产因抵押人的行为造成损失使抵押房地产价值不足以作为履行债务的担保时，抵押权人有权要求抵押人重新提供或者增加担保以弥补不足，或者直接向保险公司行使求偿权。抵押人对抵押房地产价值减少无过错的，抵押权人只能在抵押人因损害而得到的赔偿的范围内要求提供担保。抵押房地产价值未减少的部分，仍作为债务的担保。

第六章抵押房地产的处分

第四十条有下列情况之一的，抵押权人有权要求处分抵押的房地产：（一）债务履行期满，抵押权人未受清偿的，债务人又未能与抵押权人达成延期履行协议的；（二）抵押人死亡、或者被宣告死亡而无人代为履行到期债务的；或者抵押人的合法继承人，受遗赠人拒绝履行到期债务的；（三）抵押人被依法宣告解散或者破产的；（四）抵押人违反本办法的有关规定，擅自处分抵押房地产的；（五）抵押合同约定的其他情况。

第四十一条有本办法第四十条规定情况之一的，经抵押当事人协商可以通过拍卖等合法方式处分抵押房地产。协议不成的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。

第四十二条抵押权人处分抵押房地产时，应当事先书面通知抵押人；抵押房地产为共有或者出租的，还应当同时书面通知共有人或承租人；在同等条件下，共有人或承租人依法享有优先购买权。

第四十三条同一房地产设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿。

第四十四条处分抵押房地产时，可以依法将土地上新增的房屋与抵押财产一同处分，但对处分新增房屋所得，抵押权人无权优先受偿。

第四十五条以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物设定的房地产抵押进行处分时，应当从处分所得的价款中缴纳相当于应当缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。法律、法规另有规定的依照其规定。

第四十六条抵押权人对抵押房地产的处分，因下列情况而中止：（一）抵押权人请求中止的；（二）抵押人申请愿意并证明能够及时履行债务，并经抵押权人同意的；（三）发现被拍卖抵押物有权属争议的；（四）诉讼或仲裁中的抵押房地产；（五）其他应当中止的情况。

第四十七条处分抵押房地产所得金额，依下列顺序分配：（一）支付处分抵押房地产的费用；（二）扣除抵押房地产应缴纳的税款；（三）偿还抵押权人债权本息及支付违约金；（四）赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害；（五）剩余金额交还抵押人。处分抵押房地产所得金额不足以支付债务和违约金、赔偿金时，抵押权人有权向债务人追索不足部分。

第七章 法律责任

第四十八条抵押人隐瞒抵押的房地产存在共有、产权争议或者被查封、扣押等情况的，抵押人应当承担由此产生的法律责任。

第四十九条抵押人擅自以出售、出租、交换、赠与或者以其他方式处理或者处分抵押房地产的，其行为无效；造成第三人损失的，由抵押人予以赔偿。

第五十条抵押当事人因履行抵押合同或者处分抵押房地产发生争议的，可以协商解决；协商不成的，抵押当事人可以根据双方达成的仲裁协议向仲裁机构申请仲裁；没有仲裁协议的，也可以直接向人民法院提起诉讼。

第五十一条因国家建设需要，将已设定抵押权的房地产列入

拆迁范围时，抵押人违反前述第三十八条的规定，不依法清理债务，也不重新设定抵押房地产的，抵押权人有权向拆迁主管部门申请保留追偿债务权利，并可以向人民法院提起诉讼。经拆迁主管部门批准，拆迁人应当暂缓向抵押人发放拆迁补偿费或者拆迁安置房地产权登记证件，直至法院作出判决为止。拆迁期限届满，若法院尚未作出判决，经县级以上房屋拆迁主管部门批准，拆迁人可以依法实施拆迁，并办理证据保全。

第五十二条登记机关工作人员玩忽职守、滥用职权，或者利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益的，由其所在单位或者上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章附则

第五十三条在城市规划区外国有土地上进行房地产抵押活动的，参照本办法执行。

第五十四条本办法由国务院建设行政主管部门负责解释。