

房地产估价师考试相关知识笔记整理（三）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/256/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_256970.htm 第三章城市和城市

规划 市与镇的差别主要反映在人口集聚规模和经济实力两个方面。 城市规模包括人口规模和用地规模。 按城市规模分类： 100万人以上为特大城市； 大城市：50万人以上人； 中等城市：20万-50万人； 小城市：小于20万人。

按行政级别可分为：1、直辖市2、地级市、3、县级市4、建制镇。 按城市地理条件，城市分为：平原城市，高原城市，山地城市、丘陵城市、河谷城市。 按城市地理位置，可将城市分为：南方城市和北方城市，沿海城市和内陆城市，边境城市和内地城市。 按城市平面几何形状，可将城市分为：块状城市，带状城市，星状城市。 城市行政区可分为市区和郊区。 城市规划区 > 城市建成区 城市行政区。

城市的地域范围：城市行政区、建城区、城市规划区。 城市用地的功能组织，是城市土地利用和布局的基本内容。

城市功能区：中心商务区（大城市中的金融、贸易、信息和办公高度集中，并附有购物、文娱服务等综合经济活动的核心地区）、商业区（市级或区级商业集中的地区）、居住区、文教区、工业区、仓储区、风景区、卫星城、开发区。 在西方，城市土地利用分为1、商业土地；2、工业土地；3、政府机关用地；4、住宅用地；5、休憩用地和绿化地带；6、交通用地和其他公用事业用地；7、农业用地和水面。

在中国，城市土地利用分为： 居住用地R（包括：住宅、公共服务设施、道路、绿地等）； 公用设施用地C（包括

：行政、经济、文化、教育、科研及设计等用地）；工业用地M（包括：生产车间、库房及附属设施用地；专用铁路、道路用地）；仓储用地W；对外交通用地T；道路广场用地S；市政公用设施用地U；绿地G；特殊用地D；水域和其他用地E；保留地。在中国，居住用地分为四类：一类居住用地，以低层住宅为主，市政公用设施齐全，布局完整，环境良好。二类居住用地，以多、中、高层住宅为主，市政公用设施齐全，布局完整，环境较好。三类居住用地，住宅与工业等用地交叉，市政公用设施比较齐全，布局不完整，环境一般。四类居住用地，是指以简陋住宅为主的用地。城市人口分析包括：人口数量、人口结构、人口分布、人口密度及其变化等。反映城市人口自然增减速度的指标主要是城市人口自然增长率。人口是决定住宅、商业等需求量或市场大小等的一个基本因数。城市人口增长有：人口净增长、人口零增长、人口负增长。城市人口增长率=本年城市人口增长绝对数/年平均城市总人数×1000%。城市人口机械增长率=本年城市人口迁入数-本年城市迁出数/年平均城市总人数×1000%。城市人口自然增长率=本年城市人口出生数-本年城市人口死亡数/年平均城市总人数×1000%。

城市人口增长分为：自然增长和机械增长。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

www.100test.com