

《城市规划基础知识》考前辅导讲义（三）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/339/2021\\_2022\\_\\_E3\\_80\\_8A\\_E5\\_9F\\_8E\\_E5\\_B8\\_82\\_E8\\_c61\\_339777.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/339/2021_2022__E3_80_8A_E5_9F_8E_E5_B8_82_E8_c61_339777.htm) (2)水文及水文地质条件

1)水文条件。为防范洪水带来的影响，在规划中应处理好用地选择、总体布局以及堤防工程建设等方面的问题。

2)水文地质条件。水文地质条件一般是指地下水的存在形式，含水层的厚度、矿化度、硬度、水温及水的流动状态等条件。地下水的流向对城市布局也有影响。对地下水有污染的建设项目不应布置在地下水的上游，以尽量减少水体污染。

(3)气候条件 气候条件对城市规划与建设有着诸多方面的影响，尤其在为城市居民创造一个舒适的生活环境、防止城市环境的污染等方面，关系更为密切。

1)太阳辐射。分析研究城市所在地区的太阳运行规律和辐射强度，这对于建筑的日照标准、建筑朝向、建筑间距的确定，以及建筑的遮阳设施以及各项工程的采暖设施的设置，提供了规划设计的依据。

2)风象。风对城市规划与建设有着多方面的影响，尤其城市环境保护与风象的关系更为密切。

3)气温。气温对于城市规划与建设也有影响，如城市所在地区的日温差或年温差较大时，会给建筑工程的设施与施工带来影响。此外，城市由于建筑密集，生产与生活活动过程散发大量热量，往往出现市区气温比郊外高的现象，即所谓“热岛效应”，尤其在大城市中更为突出。为改善城市环境条件，减少炎热季节市区增温，在规划布局时，可增设大面积水体和绿地，加强对气温的调节作用。

4)降水与湿度。降水是指降雨、降雪、降雹、降霜等气候现象的总称。一般城市因大量人工建筑物与构筑物覆盖

，相对湿度比城市郊区要低。湿度的大小还对城市某些工业生产工艺有所影响，同时又与居住环境是否舒适有所联系。

例题：城市建设用地的自然条件评价主要从工程( )等几个方面进行。 a、地质 b、水文 c、气候 d、用地布局 e、地形 答案：abce

(4)城市用地适用性评价 城市用地适用性评价就是以城市建设用地为基础，综合各项用地的自然条件以及整个用地的工程措施的可能性与经济性，对用地质量进行的评价。城市用地适用性的评定要因地制宜，特别是抓住对用地影响最突出的主导环境要素，进行重点的分析与评价。根据城市用地适用性评价结论，一般可将建设用地分为三类。一类用地：即适于修建的用地。这类用地一般具有地形平坦、规整、坡度适宜，地质条件良好，没有被洪水淹没危险，自然环境条件较为优越等特点，是能适应城市各项设施的建设要求的用地。这类用地一般不需或只需稍加简单的工程准备措施，就可以进行修建。二类用地：即基本上可以修建的用地。这类用地由于受某种或某几种不利条件的影响，需要采取一定的工程措施改善其条件后，才适于修建的用地。这类用地对城市设施或工程项目的布置有一定的限制。三类用地：即不适于修建的用地。这类用地一般说来用地条件极差。

例题（判断）：1、城市用地适用性评价就是以城市建设用地为基础，综合各项用地的自然条件以及整个用地的工程措施的可能性与经济性，对用地质量进行的评价。（ ）答案：对 2、城市用地适用性评价中，三类用地是适于修建的用地。（ ）答案：错

2、城市用地的建设条件评价 城市用地的建设条件是指组成城市各项物质要素的现有状况与它们在近期内建设或改进的可能以及它们的服务水平与质量。城市用地的建设条件

评价一般包括城市用地布局结构评价、城市市政设施和公共服务设施评价以及社会、经济构成评价三个方面。

(1)城市用地布局结构评价

- 1)城市用地布局结构是否合理，主要体现在城市各功能部分的组合与构成的关系，以及所反映的城市总体运营的效率与和谐性。
- 2)城市用地布局结构能否适应发展，城市布局结构形态是封闭的，还是开放的，将对城市整体的增长、调整或改变的可能性产生影响。
- 3)城市用地分布对生态环境的影响，主要体现在城市工业排放物所造成的环境污染与城市布局的矛盾，这一矛盾往往影响到城市用地价值，同时为改变污染状态而需要更多的资金投入。
- 4)城市内外交通系统结构的协调性、矛盾与潜力，城市对外铁路、公路、水道、港口及空港等站场、线路的分布，将对城市用地结构形态产生深刻的影响。
- 5)城市用地结构是否体现出城市性质的要求，或是反映出城市特定自然地理环境和历史文化积淀的特色等等。

(2)城市市政设施和公共服务设施评价

城市市政设施和公共服务设施的建设现状，包括城市市政设施和公共服务设施的质量、数量、容量与改造利用的潜力等，都将影响到土地的利用及旧区再开发的可能性与经济性。

(3)社会、经济构成评价

影响土地利用的社会构成状况主要表现在人口结构及其分布的密度，以及城市各项物质设施的分布及其容量，同居民需求之间的适应性。城市经济的发展水平、城市的产业结构和相应的就业结构都将影响城市用地的功能组织和各种用地的数量结构。

- 1)工程准备条件。在选择城市用地时，为了能顺利而经济地进行工程建设，总是希望用地有较好的工程准备条件，以投入最少的资金而获得较大的效益。
- 2)外部环境条件。除以上这些用地自身的建设条件外，还

需要考虑建设地区的外部环境的技术经济条件，主要有经济地理条件、交通运输条件、供电条件、供水条件等。例题：城市用地的建设条件评价一般包括( )三个方面。a、城市用地布局结构评价 b、城市市政设施和公共服务设施评价 c、社会、经济构成评价 d、城市土地总体评价 答案：abc

3、城市用地经济评价 (1)城市土地的基本特征 1)土地承载性。土地承载性是城市土地最基本的自然属性。它对城市发展和建设的影响主要反映在其物理属性方面，而与其自身的肥沃程度无关。 2)区位。城市土地由于不可移动，导致了区位的极端重要性。从影响范围看城镇土地区位，可分以下三个层次。宏观区位。宏观区位往往对区域城市间土地的级差地租和地价水平具有决定性的作用。中观区位。中观区位是影响城市土地等级和基准地价的主要因素。微观区位。这种小尺度范围内的地块位置条件是城市土地经济评价中确定各种地价修正系数和评估地块价格的基础。 (2)区位评价 1)根据区位条件对土地的作用方式，建立城市土地评价的基本思路。根据我国土地使用制度实施的实际情况，以决定土地质量优劣的区位因素为主要依据，采用土地分等定级即级差收益测算的方法进行城市土地评价，是较为切实可行的途径。 2)从分析区位条件入手，取得土地评价的因素 / 因子体系。影响城市土地经济评价的因素，可以分为三个层次(表81)。例题：根据我国土地使用制度实施的实际情况，采用( )的方法进行城市土地评价，是较为切实可行的途径。 a、土地分等定级 b、级差收益测算 c、级差支出测算 d、土地直接定级 答案：a、 b

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](http://www.100test.com)