

土地估价师考试：城郊化相关知识土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/534/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_534154.htm

1. 郊区化的含义：是人口、岗位和服务业从大城市中心向郊区迁移的一种分散化过程。城市郊区化(简称郊区化)是指城市周围的农村地域，受到城市膨胀的影响，向城市性因素和农村性因素相互混合的近郊地域变化的过程。市中心和建成区的住宅、工厂、学校、办公楼等城市设施外迁和农地转变为住宅地，构成景观上的郊区化；向中心市区通勤者的增加和购物地发生变化等，构成功能上的郊区化。这种定义可理解为广义郊区化。广义郊区化认为只要城市中心区人口(和职能)向城市郊区迁移就是郊区化，它不涉及中心市区是否停滞和衰退。而狭义郊区化概念认为：只有中心市区的人口和功能外迁引起的郊区化，并且这种郊区化导致了中心市区的停滞和衰退，才是严格意义上的郊区化。

2. 城郊次中心地带 随着城市中心区聚集规模和成本的增加，在城市郊区逐渐出现一些聚集规模较小和成本较低的企业与居住集聚地带。在这些区域，具有一定规模的商业中心和住宅小区，成为城市郊区的中心，相对于城市中心，则为城郊次中心地带。

3. 人口郊区化及其原因 (1)人口郊区化：是指人口从大城市的中心区向郊区及其周边地区迁移扩散的过程。(2)人口郊区化原因：郊迁的原因可以归结为两类：被动郊迁和主动郊迁。被动郊迁指郊迁行为主要受外部因素制约，郊迁人口虽然有改善居住状况和居住环境的愿望，但由于受客观条件的限制，很少有甚至没有选择郊迁(包括住宅区位、面积、样式等)的权利，如住

宅因城市建设被拆迁发生的郊迁，单位分房发生的郊迁等。主动郊迁是指郊迁人口在迁移过程中对住宅有相当充分的选择权利。

4．制造业、零售商业及写字楼郊区化的原因 城区人口外迁，购买力转移；市中心区的商业设施趋于饱和；市中心区用地和基础设施受到限制；边缘区自身的优势。

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