

土地估价师考试：城市用地的建设条件评价土地估价师考试
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_534923.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/534/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_534923.htm) 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。与建设用地的自然条件评价相比，城市用地的建设条件评价更强调人为因素的影响。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。

城市用地布局结构评价

A、城市用地布局结构是否合理，主要体现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。

B、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。

C、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。

D、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，同时，城市内部道路交通系统的完善及与对外交通系统在结构上的衔接和协调性，不仅影响到建成区自身的用地功能，还对城市进一步扩展的方向和用地选择造成制约。

E、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。

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。在公共服务设施方面，包括商业服务、文化教育、邮电、医疗卫生等设施，它们的分布、配套及质量等。无论是在用地本身，还是作为邻近用地开发的环境，都是土地利用的重要衡量条件，尤其是在旧区改建方面，土地利用的价值往往要视旧有住宅和各种公共服务设施以及改建后所能得益的多寡来决定。在市政设施方面，包括现有的道路、桥梁、给水、排水、供电、煤气等管网、厂站的分布及其容量等方面。它们是土地开发的重要基础条件，影响着城市发展的格局。

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。在城市人口高密度地区，为了合理使用土地，常常不得不进行人口疏解，人口分布的疏或密，将反映出土地利用的强度与效益。当旧区改建时，高密度人口地区常会带来安置动迁居民的困难。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。

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