

2009年土地估价师考试：社会经济条件土地估价师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/626/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_626632.htm

社会经济条件：一个地区社会经济条件的好坏，是进行城市规划和城市建设的重要基础。一方面脱离或超越现时经济条件的城市规划是无法落实的，规划的再好，也会成为空中楼阁。另一方面城市规划又要求有一定的超前性，在未来一定时期内不致落后。要做到这些必须依据社会经济现状，在对未来进行分析预测的基础上，作出科学合理的规划。社会经济条件主要有：经济发展水平、产业结构、人口状况；城市建设现状；交通、水电等基础设施状况；医疗卫生、文化体育等公共设施状况等。这些是编制城市规划的社会经济依据。技术依据：城市规划编制的技术依据主要是指各种规划编制规程、编制办法、标准、规定等。大多以部门规章的形式下发。市域城镇体系规划的主要内容（1）提出市域城乡统筹的发展战略。其中位于人口、经济、建设高度聚集的城镇密集地区的中心城市，应当根据需要，提出与相邻行政区域在空间发展布局、重大基础设施和公共服务设施建设、生态环境保护、城乡统筹发展等方面进行协调的建议。（2）确定生态环境、土地和水资源、能源、自然和历史文化遗产等方面的保护与利用的综合目标和要求，提出空间管制原则和措施。（3）预测市域总人口及城镇化水平，确定各城镇人口规模、职能分工、空间布局和建设标准。（4）提出重点城镇的发展定位、用地规模和建设用地控制范围。（5）确定市域交通发展策略；原则确定市域交通、通讯、能源、供水、排水、防洪、垃圾处理等

重大基础设施，重要社会服务设施，危险品生产储存设施的布局。（6）根据城市建设、发展和资源管理的需要划定城市规划区。城市规划区的范围应当位于城市的行政管辖范围内。（7）提出实施规划的措施和有关建议。中心城区规划的主要内容（1）分析确定城市性质、职能和发展目标。（2）预测城市人口规模。（3）划定禁建区、限建区、适建区和已建区，并制定空间管制措施。（4）确定村镇发展与控制的原则和措施；确定需要发展、限制发展和不再保留的村庄，提出村镇建设控制标准。（5）安排建设用地、农业用地、生态用地和其他用地。（6）研究中心城区空间增长边界，确定建设用地规模，划定建设用地范围。（7）确定建设用地的空间布局，提出土地使用强度管制区划和相应的控制指标（建筑密度、建筑高度、容积率、人口容量等）。

（8）确定市级和区级中心的位置和规模，提出主要的公共服务设施的布局。（9）确定交通发展战略和城市公共交通的总体布局，落实公交优先政策，确定主要对外交通设施和主要道路交通设施布局。（10）确定绿地系统的发展目标及总体布局，划定各种功能绿地的保护范围（绿线），划定河湖水面的保护范围（蓝线），确定岸线使用原则。（11）确定历史文化保护及地方传统特色保护的内容和要求，划定历史文化街区、历史建筑保护范围（紫线），确定各级文物保护单位的范围；研究确定特色风貌保护重点区域及保护措施。

（12）研究住房需求，确定住房政策、建设标准和居住用地布局；重点确定经济适用房、普通商品住房等满足中低收入人群住房需求的居住用地布局及标准。（13）确定电信、供水、排水、供电、燃气、供热、环卫发展目标及重大设施总

体布局。（14）确定生态环境保护与建设目标，提出污染控制与治理措施。（15）确定综合防灾与公共安全保障体系，提出防洪、消防、人防、抗震、地质灾害防护等规划原则和建设方针。（16）划定旧区范围，确定旧区有机更新的原则和方法，提出改善旧区生产、生活环境的标准和要求。（17）提出地下空间开发利用的原则和建设方针。（18）确定空间发展时序，提出规划实施步骤、措施和政策建议。

城市总体规划的强制性内容（1）城市规划区范围。（2）市域内应当控制开发的地域。包括：基本农田保护区，风景名胜区，湿地、水源保护区等生态敏感区，地下矿产资源分布地区。（3）城市建设用地。包括：规划期限内城市建设用地的发展规模，土地使用强度管制区划和相应的控制指标（建设用地面积、容积率、人口容量等）；城市各类绿地的具体布局；城市地下空间开发布局。（4）城市基础设施和公共服务设施。包括：城市干道系统网络、城市轨道交通网络、交通枢纽布局；城市水源地及其保护区范围和其他重大市政基础设施；文化、教育、卫生、体育等方面主要公共服务设施的布局。（5）城市历史文化遗产保护。包括：历史文化保护的具体控制指标和规定；历史文化街区、历史建筑、重要地下文物埋藏区的具体位置和界线。（6）生态环境保护与建设目标，污染控制与治理措施。（7）城市防灾工程。包括：城市防洪标准、防洪堤走向；城市抗震与消防疏散通道；城市人防设施布局；地质灾害防护规定。

（2）市域内应当控制开发的地域。包括：基本农田保护区，风景名胜区，湿地、水源保护区等生态敏感区，地下矿产资源分布地区。（3）城市建设用地。包括：规划期限内城市建设用地的发展规模

，土地使用强度管制区划和相应的控制指标（建设用地面积、容积率、人口容量等）；城市各类绿地的具体布局；城市地下空间开发布局。（4）城市基础设施和公共服务设施。

包括：城市干道系统网络、城市轨道交通网络、交通枢纽布局；城市水源地及其保护区范围和其他重大市政基础设施；文化、教育、卫生、体育等方面主要公共服务设施的布局。

（5）城市历史文化遗产保护。包括：历史文化保护的具体控制指标和规定；历史文化街区、历史建筑、重要地下文物埋藏区的具体位置和界线。（6）生态环境保护与建设目标，

污染控制与治理措施。（7）城市防灾工程。包括：城市防洪标准、防洪堤走向；城市抗震与消防疏散通道；城市人防设施布局；地质灾害防护规定。

网校辅导：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班。【详情】更多土地估价师信息请关注：土地估价师站点 土地估价师论坛 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