

城市规划与开发的依据城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/646/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9F\\_8E\\_E5\\_B8\\_82\\_E8\\_A7\\_84\\_E5\\_c61\\_646721.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E8_A7_84_E5_c61_646721.htm) 目前，在发达国家建筑业和城市开发过程中正逐步盛行的“绿色”开发理念，在理论上能够减少城市建造和开发过程中对周边生活环境以及土地资源利用等方面的负面影响。这不单是针对单个建筑物而言，对社区或整个社会的和谐运作及发展也具有重要影响。来源：www.100test.com 此结论源于高度城市化的国家百年来建立在城市发展、建筑规划，以及城市发展政策制定和执行基础上的长期宝贵经验。本文来源:百考试题网 从城市整体来看，可持续发展的城市同时涉及到经济、社会、环境以及文化生活等方面的平衡发展。这其中，整体论的理论思维方式在城市规划与房地产开发领域中的应用有助于提高项目的质量，从而更有可能达到与政府城市规划的初衷、房地产开发的项目回报以及建筑物使用者的福利相关平衡，从而促进社会利益的最大化。整体论（全系统）的思维方式在目前的可持续房地产开发领域正逐渐成为主流。业内人士已经不单只对开发过程中具体的建筑设计和建造技术、材料的选用等方面对这种理念予以强调，也开始对开发商在房地产项目运作过程中表现出对这种理念的重视和予以应用。百考试题论坛 整体论强调整体的城市系统，在某种重要意义上，对其局部组成部分的行为构成具有决定性的作用。城市系统作为一个整体（在合理运作前提下），将在总效用高于其局部组成部分效用的简单相加值。例如在多数大中型城市中存在不同类型为居民提供不同的生活方式和城市功能的城市区域。

从城市整体来讲，这从规划角度达到了多元化的效果，令整个城市颇具生活和休闲的吸引力，从而增强了城市的可居住性。从微观层面掌握系统的整体运作，对建筑生命周期相关的发生在日常运作过程中的消耗，以及功能的有效评估也需要受到应有的重视。例如在建筑开发过程中将对项目的评估从传统的以开发准备期和建设、销售期为主，延伸到项目使用周期以及对周边配套环境的整合考虑。这实际是对城市基本单位（子系统）运作的更为负责的分析 and 评估。而从建筑物用户的角度，他们对建筑物及相关配套设施的日常使用和行为应当受到相应的引导，例如通过对相关理念、运营费用、舒适程度等方面采取技术上的指导、经济上的激励，又或是政策或法律上的制约，如相关赋税等。不过这种理念的普及在一些西方国家的实际开发操作管理过程中，面临着巨大的挑战。百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com)在许多西方城市的住房建造产业中，小型住宅建造商在为社区提供住房建造服务中占据主导地位。这当中隐含的一个问题是，小型住宅建造商往往不能拥有或投入足够的材料、技术和人力资源，而是将其投入到具有创新力的建筑设计和施工管理过程中，这与住房业主（即工程委托人）的财力物力以及物业运营的理念直接相关。因而，现实中的应对方式往往是建立和监督实施行业标准（例如建筑规章、标准系统）用以促使建造行业达到最低限度的规划设计要求。因此，在发达国家建筑和房地产开发行业中出现的趋势不单是关于发展和实施绿色开发标准的趋势，同时也牵涉到建造行业中潜在的巨大变革和转型。例如，一项新公布的或经过修改的建造规范和土地使用规划政策或规章制度，趋向于提高当地住房市场

中开发和建造商的入门或操作标准（准入门槛）。这对小型住房建造商的影响尤为显著，其直接结果就是令行业的竞争力和公司的合并加剧，从而产生由一定数量的具有多项技能和强大融资能力的大型地产公司主导的行业。本文来源:百考试题网 想要同时满足有效性（即满足项目委托人的使用要求）和创造性，需要有较好的物质资源（例如土地和材料）和人力资本（即个人技能、领导能力和社会责任感）的有效结合，它需要有效的激励机制，用以调动相关操作人员，例如开发商、投资商和用户的参与积极性。采用和发展适合城市具体环境的新型的规划和开发理念，这在现代的房地产开发管理事务，乃至现代城市的管理事务中都是一个基本环节。

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)