

城市规划对地价的影响城市规划师考试 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_646771.htm 城市总体规划的主要

任务是根据城市规划纲要综合研究和确定城市性质、规模、容量和空间发展形态，统筹安排城市各项建设用地，合理配置城市各项基础工程设施，并保证城市每个阶段的发展目标、途径、程序的优化和布局的科学性。城市总体规划的科学与否，在很大程度上影响着城市土地价格。采集者退散www.Examda.CoM考试就到百考试题来源：www.100test.com 土地价格是为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价，即未来地租(收益)的资本化。因此，随着市场经济的发展和对土地经济规律研究的深入，人们更加深刻地认识到，土地价格尤其是城市土地价格不仅由土地利用现状决定，对土地利用前景的预期也是影响土地价格的重要因素。从城市整体层面来看，城市未来地价的高低主要取决于城市土地配置的合理程度、用地功能布局、城市基础设施的发展水平，以及城市建设总体容量控制标准，这些因素主要是由城市总体规划决定的。从城市局部地域来看，地块的用途、开发强度及环境控制等决定地价的因素也取决于具体的规划控制要求。把城市规划师站点加入收藏夹 城市性质对地价的影响 城市的性质指城市在国家经济和社会发展中所处的地位与所起的作用，是城市主要职能的反映。我国城市性质大致分为：中心城市、工业城市、交通港口城市和特殊职能城市四种。城市性质的差异，是决定城市地价水平的一个重要因素。城市性质制约着城市的经济、人口结构、规划结构、城市风貌、城市建

设特别是土地使用的构成等各个方面，而不同性质的土地使用在经济效益上是有很大差异的，一个城市的职能越多，越能强化城市发展的聚集效益。现代城市职能中第三产业所占的比重越大，如金融贸易、信息展览、经营管理、旅游服务、商业零售业越发达，地价水平越高。城市规模对地价的影响

城市规模指城市人口规模和城市用地规模，因为城市用地规模随着城市人口数量的浮动而变化，所以，城市规模通常按城市人口划分为特大城市、大城市、中等城市、小城市等。总体规划确定的城市发展规模直接影响着城市基础设施的标准、交通运输、城市布局、城市的环境等一系列问题，对城市地价水平有较大的影响。城市规模越大，基础设施的建设标准越高，交通运输系统越复杂，城市环境的营造越困难且成本越高，土地级差收益也越高。同时，按照我国城市土地使用的现状，城市规模越大，人口越多，人均用地指标越低，意味着土地供给与需求的矛盾越突出，土地资源短缺情况越严重，地价水平越高。

城市土地利用结构对地价的影响

城市土地的利用结构指城市各类用地在城市总用地中的比重，以及各大类用地内部各个组成部分用地的构成与比例。不同性质用地的价格差异是普遍存在的，而且相差很大。一般来说，商业用地地价最高，办公和住宅用地次之，工业用地地价最低，因此总体规划确定的城市用地构成与地价总体水平及地价总量密切相关：地价总体水平与商业用地的比重成正比例关系，而与工业用地的比重成负比例关系。商业用地在城市中的比重主要取决于城市的职能特点及规划用地的功能分区。同时，用地结构的合理化既有赖于土地价值的经济调节，也有赖于城市规划的政策调节，城市规划在遵循“充

分发挥土地使用效益”的原则下优化城市用地结构，有利于提高城市地价的整体水平。城市用地空间布局对地价的影响

百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com)采集者退散来源：
：考试大 区位地价级差是导致城市空间结构演变的基本动因之一。反过来，城市总体规划所确定的城市功能分区及空间结构也会对城市地价的空間差异产生影响。它具体体现在城市空间结构的层次决定土地价格的分级体系；商业、住宅、工业等功能用地的聚集程度决定了房地产价格总体水平和不同土地等级间价格差异的幅度，即城市用地功能分区及用地功能混合情况决定了地价级差，规划道路运输网结构及道路密度与地段价格直接相关。对于一般城市而言，聚集程度及交通区位是影响地价的两个最主要的因素。首先，用地聚集程度越高，尤其是商贸服务业、办公楼宇等聚集程度高的城市各级中心地区，往往是地价峰值区。其次，城市房地产价格上涨最快的地区一般是交通便捷的地区，尤其是城市新发展区。规划新开通干道、高速公路出入口两侧土地，地价迅速上涨，表明交通条件的改善对城市土地价格的提高起着直接的促进作用。聚集程度较高、交通条件优越的地段不仅本区域地价水平较高，而且通过传递、扩散作用，可以带动周边地域地价水平的提高，从而影响城市地价的整体水平。

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