

城市总体规划的实施城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E6_80_BB_E4_c61_647205.htm 城市总体规划的实施是一项十分复杂的系统工程，这里仅就城市政府如何落实城市总体规划和抓好城市建设，作一些简要论述。9.1 适应市场经济体制，调整城市结构，增强城市活力来源

：www.100test.com采集者退散 为了适应市场经济体制的需要，必须对城市结构进行改造，变“封闭”城市为“开放”城市，变“福利”城市为“经营”城市，只有这样城市才能有自我更新与发展的能力，才能更好地为经济和社会发展服务。长期以来，在计划经济体制下，城市建设计划是由国家自上而下地下达，国家计委把建设任务和资金拨给各主管部门，各主管部门再层层分配给下属部门，各下属部门得到建设任务后，分别找属地的城市政府申请用地。进行建设。土地是无偿使用的，各单位一旦取得土地，土地即成为“单位所有”，很难根据城市的发展调整使用。这种建设体制形成的城市结构是封闭的，自给自足的成分颇浓，与几千年自然经济条件下形成的城市结构颇为相似。《史记》中对这种城市结构有如下描述，称：“邻国相望，鸡狗之声相闻”，“至老死不相往来”。计划经济下的城市，由大大小小、成千上万个单位“大院”、“小院”组成，这个单位的“院”恰如《史记》中描述的封闭的“国”，是一个“小而全”的社会，除了其主要职能外，还承担着繁重的办“社会福利”的任务，为职工建宿舍、办食堂，解决孩子入托、职工就医，养老送终……单位办自给自足“小而全”的社会，不仅造成重

复建设，城市设施不能充分发挥作用，而且服务水平也提不高，单位的“小而全”带来城市的“大而不全”。把城市规划师站点加入收藏夹 城市是一个静态平衡的结构，即由办公、科研、大学、工厂形成性质不同的工作区，再就近配上生活区组成城市。城市没有现代商贸区，市场不发达，只有体现消费品计划分配的网络。这种城市形态，土地使用性质单一，很难加以调整，新的单位出现就要新增用地，外延扩展，因而摊子越铺越大，土地使用不充分，城市布局松散而缺少效率。市区周围的农村，保留足够的菜地，成为依附于城市的副食品基地。这种城市结构，连国内各城市间的交往都很有限，更谈不上国际交往，在经济发展处于温饱水平时，倒也能如《史记》所述：“民各甘其食，美其服，安其俗，乐其业。”但随着科技进步，经济要求高速发展时，这种经济管理体制与由此产生的城市结构就成为束缚生产力发展的桎梏，非改革不可。来源：www.100test.com采集者退散www.Examda.CoM考试就到百考试题网 本文来自:百考试题网 实践证明，自改革开放以来，城市结构已经发生变化，在市场经济体制推动下，金融、信息、保险、信托投资、设备租赁等企业纷纷出现，都要在中心区觅得一席之地，迫使土地使用功能加以调整；国家机关开办公司，科研机构开办科技服务市场，甚至工厂、学校也纷纷打开围墙搞三产，开旅馆、建商厦、办写字楼，“大院”、“小院”的界线正在冲破，多元经营的格局正在形成，单一的土地性质正在被综合土地功能所取代，城市各项设施以市场为纽带大大地提高了社会化程度和运行效率，随着农村经济改革的实施，近郊各乡80%—90%的收入来自乡镇工业和第三产业，农村以农为主的结

构已经改变，农村经济实力增强，农民要求过城市化生活的愿望越来越强烈。况且在市场经济体制下，外省市廉价时令鲜菜大量进城，大大丰富了城市居民的“菜篮子”，市郊农民已越来越不愿意吃力不讨好地亏本种菜，蔬菜供应自给自足的格局开始解体。所有这种变化是改革开放给城市带来的巨大进步，是建立市场经济体制的必然结果，为打开国门、市门，增强国内外的政治、经济、文化交往提供了前提。城市规划必须适应这种转变，自觉地引导城市遵循经济发展规律，对土地进行调整与重新组合，适应对外开放的形势，发挥其对城市建设的龙头作用。采集者退散百考试题论坛来源：考试大的美女编辑们

总体规划对城市空间布局的调整必须重点抓好以下4个方面。(1)在城市结构中扩展第三产业的内容，新辟商务中心区，经济技术开发区和高技术开发区，扩大各级商业中心的规模，增加商贸活动的场所，努力培育新的经济增长点。并适应扩大开放需要，为开展国内外城市间的政治、文化、科技活动保留更多的空间。(2)各类规划用地的性质不能定得过死，要根据市场经济发展需要，允许与使用性质不相悖的设施插入，对已不适合原来性质的土地要及时加以调整，例如把一部分工厂用地改为商贸用地等。(3)对于中心区用地已处饱和状态的大城市，要实行建设重点向郊区转移的战略，扩大卫星城的规模，给卫星镇赋予相对独立新城的含义，为调整市区的城市结构，提高城市素质提供可能；为城市的发展提供空间，逐步形成能适应经济社会发展的城镇体系。(4)改变同心圆式发展城市的老模式，承认不同地区交通条件、土地资源、经济基础的差别，明确城市发展方向与重点，避免四面出击，分散力量，大家都形不成“气

候”。9.2 实行土地有偿使用，推动城市土地功能合理调整，为城市建设集聚资金百考试题论坛来源：考试大的美女编辑们 1984年六届全国人大会议正式提出征收土地使用费的问题，强调城市土地有偿使用，国家开始向土地使用单位收取土地使用费。由于不同的区位、不同的基础设施条件，土地的价值是不同的，处于交通方便、城市中心地区的土地，价值就高；反之，价值就低，这就是级差地租的作用。价值高的土地，政府收取的土地使用费也高，土地转让的价格自然也高，这就促使经济效益较低的企业不堪重负，而愿意让出中心区的土地，到城市边缘土地使用费较低的地区谋得新的发展。而金融、商贸、跨国公司等企业则有条件支付高额土地批租费用，取得中心地区的土地使用权。所以，土地有偿使用政策的实施，有利于城市结构的调整，推动了房地产业的发展。政府可以通过土地批租取得城市更新改造的资金，企业可以提取一定数额的土地转让、补偿费，对企业进行技术改造，在新的土地上求得更大的发展。目前，许多城市通过“优二兴三”战略，实施了土地的合理调整，把中心区的工厂外迁，发展第三产业，取得了良好的效果。例如，北京市一轻总公司把位于市中心区的火柴厂迁往郊区，原址进行房地产开发，不仅实现了市土地功能的合理调整，解决了易燃工业长期对中心区的威胁，而且推动了郊区工业的发展。雪花电冰箱厂迁出中心区，与位于大兴县的塑料厂合并，原址建设写字楼和公寓，不仅加快了总体规划商务中心区的实施，而且使雪花电冰箱厂甩掉陈旧设备的包袱，筹到足够资金在广阔的天地中开始新的发展。东安集团对第二手表厂实行跨行业兼并，手表厂原址建设商场，并保留技术人员进行

高档手表研制，不仅推动了海淀区大型商业中心区的建设，而且解决了第二手表厂长期亏损的难题。这些都是多年来总体规划要求调整而在计划经济体制下无法解决的难题，在市场经济体制下顺利解决了。百考试题论坛百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com)百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com)但是，正如第2章所述，房地产业是一把双刃剑，如果政府节制失当，引起房地产盲目发展，将会对城市造成很大冲击，浪费城市土地资源，恶化城市环境。因此，城市政府必须采取措施，趋利避害，引导房地产业有效、有序地发展。(1)必须根据经济、社会发展的需要，确定房地产开发的规模，对房地产商加以引导。(2)必须合理选择批租土地的地点，控制土地批租量，在详细规划指导下，组织土地批租招标，以求获得最佳收益。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