

2009年土地估价理论与方法：城市规划体系与任务土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/602/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_602193.htm

城市规划体系与任务 1.城市规划概念 城市规划是为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标，确定城市性质、规模和发展方向，合理利用城市土地，协调城市空间布局和进行各项建设的综合部署和全面安排。 2.城市规划的主要任务 (1)确定城市的规模和发展方向，实现城市的经济和社会发展目标。 (2)从城市的整体和长远利益出发，合理和有序地配置城市空间资源。 (3)通过空间资源配置，提高城市的运作效率，促进经济和社会发展。 (4)确保城市经济和社会发展与生态环境相协调，增强城市发展的可持续性。 (5)建立各种引导机制和控制规则，确保各项建设活动与城市发展目标相一致。 3.城市规划的作用 (1)是国家对城市建设进行宏观调控的手段城市规划是国家控制、维持和发展城市的重要手段。城市规划对城市建设的宏观调控作用体现在：保障必要的城市基础设施和基本的城市公共服务设施建设用地需求。在“市场失灵”情况下规范土地市场和房地产市场，在保证土地利用效率的前提下，实现社会公平。保证土地在社会总体利益下进行分配、利用和开发。以政府干预的方式保证土地利用符合社区公共利益。 (2)是政策形成和实施的工具从本质上讲，城市规划是一种政策表述，表明政府对特定地区的建设和发展在未来时段所要采取的行动，具有鼓励社会团体与公众开发建设导向的功能。 (3)是城市合理布局、有序发展的保障城市规划的主要对象是城市的空间系统，尤其是城市社会、经济、政治关系形态化的和作为这

种表象载体的城市土地利用系统。城市规划以城市土地利用配置为核心，建立起城市未来发展的空间结构。

4.城市规划体系

(1)城市规划法律体系
基本法律《中华人民共和国城市规划法》
配套法规《村庄和集镇规划建设管理条例》《城市规划编制办法》《城镇体系规划编制审批办法》《开发区规划管理办法》《建制镇规划建设管理办法》等
总的来说，现代城市规划管理遵循依法行政的原则，需要具有完善的城市规划法律体系。城市规划法律体系包括基本法律(主干法)及其配套法规(从属法规)。我国还分为国家和地方两个层面的规划法律体系。

(2)城市规划行政体系
城市规划行政体系包括城市规划的编制和审批两个方面。我国实行城市规划编制和审批的分级管理体制。县以上各级城市人民政府是负责组织城市规划编制的行政管理部门。

城市规划的编制
城市规划的审批

(3)城市规划运作体系
城市规划具体编制：包括总体规划和详细规划
城市规划具体编制分为战略性发展规划的编制和实施控制性规划的编制。我国的城市规划一般分为城市总体规划和城市详细规划。城市总体规划属于战略性发展规划，其任务是制定城市的中长期战略目标，并以此确定土地利用、交通管理、环境保护和基础设施等方面的发展准则和空间策略，为城市各分区和各系统的实施控制性规划提供指导性框架，但尚不足以成为建设实施控制的直接依据。城市详细规划是对一定时期内城市局部地区的土地利用、空间环境和各项建设用地所作的具体安排，作为对城市建设实施控制的直接依据，属于实施控制性规划。

城市规划实施控制
城市规划实施控制是为了落实城市规划的具体实施而采取的城市规划建设管理的运作方式。一般来说，城市规划实施控

制可以分为通则式和判例式。我国的城市规划控制基本上属于判例式，即任何开发建设项目都必须专门申请规划许可，规划审批人员在审理个案时享有一定的自由裁量权。规划审批的主要依据是控制性详细规划，同时还考虑其他相关因素。在缺乏控制性详细规划的情况下，以规划部门的管理规定(如各地的城市规划管理技术规定)作为依据。更多土地估价师信息请关注：百考试题 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