



# 2008

# 全国房地产估价师

执业资格考试名师辅导用书

## 房地产估价相关知识

## 考试攻略

赠30元  
环球职业教育  
学习卡

全国房地产估价师执业资格考试研究室 组编



中国电力出版社  
[www.cepp.com.cn](http://www.cepp.com.cn)

**Edu2401.com**  
环球职业教育在线

2008全国房地产估价师执业资格考试名师辅导用书

# 房地产估价相关知识 考试攻略

全国房地产估价师执业资格考试研究室 组编



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

本书按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》的要求,在总结原版《全国房地产估价师执业资格考试经典》基础上修订完成。全书共分为三部分:第一部分为各章的复习要点,并通过复习题来详细解读;第二部分为2008年全国房地产估价师执业资格考试名师预测试卷;第三部分为近年全国房地产估价师执业资格考试真题及参考答案。本书是参加房地产估价考试的考生的必备用书,也可供房地产从业人员参考。

### 图书在版编目(CIP)数据

房地产估价相关知识考试攻略/全国房地产估价师执业资格考试研究室组编. —北京:中国电力出版社, 2008

2008 全国房地产估价师执业资格考试名师辅导用书

ISBN 978 - 7 - 5083 - 6886 - 3

I. 房… II. 全… III. 房地产 - 价格 - 评估 - 中国 - 资格考核 - 自学参考资料 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 024408 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑:侯伟 电话:010-58383355 邮箱:zhiyezige2008@163.com

责任印制:陈焊彬 责任校对:太兴华

航远印刷有限公司印刷·各地新华书店经售

2008 年 4 月第 1 版·第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16·14.25 印张·353 千字

定价:29.80 元

#### 敬告读者

本书封面贴有防伪标签,加热后中心图案消失

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

本社购书热线电话 (010-88386685)

# 前言

在经济飞速发展的今天，房地产在社会财富中的地位越来越重要。时至今日，房地产估价工作在房地产行业的重要性日益凸显，成为高端服务业的重要组成。成为一名房地产估价师，成为众多人士的梦想，是房地产估价从业人员综合能力的体现。全国房地产估价师执业资格考试是进入房地产估价行业殿堂的一把金钥匙。但是，考试内容的繁杂，令众多考生望而生畏。

为了帮助广大考生掌握全国房地产估价师执业资格考试的学习方法和应试技巧，理解考试内容，并在很短时间内通过考试，我们特组织了多名具有多年房地产估价经验和房地产估价师资格考试辅导的专家、行业翘楚，组成了全国房地产估价师执业资格考试研究组，按照《全国房地产估价师执业资格考试大纲》的要求，结合多年的房地产估价师执业资格考试相关工作经验和积累的考试辅导经验，编写了本套辅导用书。本套辅导用书已再版多次，深受广大考生的好评，很多考生纷纷来信、来电反映本书对其考试的帮助。尤其是那些通过使用本套辅导用书而顺利通过考试的考生在考试之后还不断来电咨询有关问题，在此对他们的支持一并表示感谢。在使用本套辅导用书的过程中，一些考生和辅导教师对本套辅导用书的有关内容提出了修订意见。今年，按照最新修订的考试大纲，结合广大考生和辅导教师的意见，我们对本套辅导用书进行了全新修订，与最新大纲同步，以便能够帮助考生提高复习考试的效率。

本套辅导用书从大纲中提取了考试重点，结合重点编写了典型练习题，便于学习者掌握其中的重点内容，达到事半功倍的效果。本套辅导用书所编写的练习题给出了考试命题的方向，希望考生在使用时结合练习题把握考试重点和命题思路，结合后面的历年试题找到自信、找到考试的感觉。

本套辅导用书在编写过程中，王芳、王硕、阎谨、谢武、马志军、林红霞、王鹏、马军霞、梁卫强、姚宇、刘富玲、马林、王宇曦、范淑珍、王清林、郭兰兰等在文字处理、编排上对本套辅导用书给予了一定帮助，在此表示感谢。

编者

# 目 录

## 前言

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| <b>第一部分 复习要点及复习题解</b> .....                                   | 1   |
| 第1章 城市规划基础知识 .....                                            | 1   |
| 第2章 环境知识 .....                                                | 12  |
| 第3章 建筑工程基础知识 .....                                            | 20  |
| 第4章 工程造价基础知识 .....                                            | 43  |
| 第5章 房地产测绘基础知识 .....                                           | 49  |
| 第6章 经济学基础知识 .....                                             | 56  |
| 第7章 金融基础知识 .....                                              | 83  |
| 第8章 证券基础知识 .....                                              | 97  |
| 第9章 保险基础知识 .....                                              | 103 |
| 第10章 统计学基础知识 .....                                            | 110 |
| 第11章 会计基础知识 .....                                             | 116 |
| 第12章 法律基础知识 .....                                             | 126 |
| 第13章 拍卖基础知识 .....                                             | 138 |
| <b>第二部分 名师预测试卷</b> .....                                      | 145 |
| 预测试卷一 .....                                                   | 145 |
| 参考答案 .....                                                    | 155 |
| 预测试卷二 .....                                                   | 156 |
| 参考答案 .....                                                    | 165 |
| <b>第三部分 2003 ~ 2007 年全国房地产估价师执业资格考试<br/>    试卷及参考答案</b> ..... | 166 |
| 2003 年全国房地产估价师执业资格考试<br>—— 房地产基本制度与政策试卷 .....                 | 166 |
| 参考答案 .....                                                    | 176 |
| 2004 年全国房地产估价师执业资格考试<br>—— 房地产基本制度与政策试卷 .....                 | 177 |
| 参考答案 .....                                                    | 188 |
| 2005 年全国房地产估价师执业资格考试<br>—— 房地产基本制度与政策试卷 .....                 | 189 |

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 参考答案.....            | 199 |
| 2006 年全国房地产估价师执业资格考试 |     |
| ——房地产基本制度与政策试卷.....  | 200 |
| 参考答案.....            | 209 |
| 2007 年全国房地产估价师执业资格考试 |     |
| ——房地产基本制度与政策试卷.....  | 210 |
| 参考答案.....            | 219 |

## 第一部分 基础知识

|          |                 |
|----------|-----------------|
| 1.....   | 第一章 房地产概述       |
| 15.....  | 第二章 房地产市场       |
| 30.....  | 第三章 房地产权属       |
| 43.....  | 第四章 房地产估价       |
| 49.....  | 第五章 房地产投资       |
| 62.....  | 第六章 房地产金融       |
| 83.....  | 第七章 房地产经纪       |
| 93.....  | 第八章 物业管理        |
| 103..... | 第九章 房地产开发       |
| 110..... | 第十章 房地产法规       |
| 116..... | 第十一章 房地产职业道德    |
| 120..... | 第十二章 房地产估价师注册   |
| 131..... | 第十三章 房地产估价师继续教育 |

## 第二部分 专业知识和实务

|          |             |
|----------|-------------|
| 142..... | ——专业知识和实务   |
| 152..... | ——案例卷       |
| 156..... | ——二卷专业知识和实务 |
| 162..... | ——案例卷       |

## 第三部分 2003~2007 年全国房地产估价师执业资格考试真题及答案

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| 166..... | ——2003 年全国房地产估价师执业资格考试真题及答案 |
| 166..... | ——2003 年全国房地产估价师执业资格考试真题及答案 |
| 176..... | ——2004 年全国房地产估价师执业资格考试真题及答案 |
| 177..... | ——2004 年全国房地产估价师执业资格考试真题及答案 |
| 181..... | ——2005 年全国房地产估价师执业资格考试真题及答案 |
| 181..... | ——2005 年全国房地产估价师执业资格考试真题及答案 |
| 181..... | ——2006 年全国房地产估价师执业资格考试真题及答案 |
| 181..... | ——2006 年全国房地产估价师执业资格考试真题及答案 |
| 181..... | ——2007 年全国房地产估价师执业资格考试真题及答案 |
| 181..... | ——2007 年全国房地产估价师执业资格考试真题及答案 |

# 第一部分 复习要点及复习题解

## 第1章 城市规划基础知识

### 〔要点一〕 城市规划的概念

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。城市规划是建设城市和管理城市的基本依据，是保证城市空间资源有效配置和土地合理利用的前提和基础，是实现城市经济和社会发展目标的重要手段之一。

城市规划是代表国家意志的政府行为，是政府通过对城市未来发展目标的确定，制订实现这些目标的途径、步骤和行动纲领，以及对城市空间，尤其是土地资源的配置来引导和控制未来城市发展的纲领性文件。

### 〔综合练习题〕

1. 城市规划是代表国家意志的政府行为，是政府通过对城市未来发展目标的确定，制订实现这些目标的途径、步骤和行动纲领，以及对城市空间，尤其是土地资源的配置来引导和控制未来城市发展的（ ）文件。

- A. 纲要性                      B. 纲领性                      C. 计划性                      D. 先导性

【答案】B

2. 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（ ），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。

- A. 性质                      B. 发展方向                      C. 规模  
D. 重点产业                      E. 经济发展计划

【答案】ABC

### 〔要点二〕 城市规划体系

城市规划作为政府的一项行政管理的法定职能，是经济基础和上层建筑发展到一定阶段的客观要求。一个国家的城市规划体系一般包括规划法律体系、规划行政体系和规划运作体系三个基本方面。

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。

我国的城市规划基本法律是《中华人民共和国城市规划法》，由全国人民代表大会常务委员会制定；配套法规如《城市规划编制办法》由国家规划主管部门建设部制定；在城市规划实施过程中还涉及其他一些相关法律、法规和规章，如土地管理法、环境保护法、房地产管理法、文物保护法、公路法、建筑法、标准化法、消防法等。

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。

### 〔综合练习题〕

1. 负责组织城市规划编制的行政管理部门是（ ）。

- A. 县级以上各级城市人民政府    B. 县级以上各级城市人民政府规划行政主管部门  
C. 省级以上人民政府    D. 省级以上人民政府规划行政主管部门

【答案】A

2. 一个国家的城市规划体系一般包括规划法律体系、规划行政体系和规划运作体系三个基本方面。

【答案】√

### 〔要点三〕 城市规划的编制

编制城市规划一般分为总体规划和详细规划两个阶段。城市规划运作体系包括城市规划具体编制和城市规划实施控制两个方面。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。

根据编制的深度和内容，城市详细规划又可以进一步分为控制性详细规划和修建性详细规划。控制性详细规划是以城市总体规划或分区规划为依据，确定建设地区的土地使用性质和使用强度的控制指标、道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划要求。修建性详细规划是以城市总体规划、分区规划或控制性详细规划为依据，用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工的规划设计。

### 〔综合练习题〕

1. 用以指导各项建筑和工程设施设计和施工的规划设计文件是（ ）。

- A. 城市总体规划    B. 城市分区规划    C. 修建性详细规划    D. 控制性详细规划

【答案】C

2. 确定建设地区的土地使用性质和使用强度的控制指标、道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划要求的规划是（ ）。

- A. 城市总体规划    B. 城市分区规划    C. 修建性详细规划    D. 控制性详细规划

【答案】D

3. 城市详细规划属于实施控制性规划，而城市总体规划则属于战略性发展规划。

【答案】√

4. 城市规划运作体系包括城市规划具体编制和城市规划实施控制两个方面。

【答案】√

#### 〔要点四〕 城市规划的实施

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。

#### 〔综合练习题〕

1. 规划审批的主要依据是（ ），同时还考虑其他相关因素。

A. 城市总体规划 B. 城市分区规划 C. 修建性详细规划 D. 控制性详细规划

【答案】D

2. 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。

【答案】√

#### 〔要点五〕 城市规划管理系统

城市规划管理的任务是：要保障城市规划建设法律、法规的施行和政令的畅通；要保障城市综合功能的发挥，促进经济、社会和环境的协调发展；要保障城市各项建设纳入城市规划控制的轨道，促进城市规划的实施；要保障社会公共利益，维护相关方面的合法权益。

城市规划管理系统由相互联系的四个子系统组成：城市规划决策系统、城市规划执行系统、城市规划反馈系统、城市规划保障系统。

#### 〔综合练习题〕

城市规划管理系统由相互联系的（ ）几个子系统组成。

A. 城市规划调查分析系统 B. 城市规划决策系统 C. 城市规划执行系统  
D. 城市规划反馈系统 E. 城市规划保障系统

【答案】BCDE

#### 〔要点六〕 城市用地分类

按照国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ 137—1990），城市用地按大类、中类和小类三级进行划分，以满足不同层次规划的要求。城市用地共分 10 个大类、46

个中类和 73 个小类。一般而言,城市总体规划阶段以达到中类为主,在城市详细规划阶段应达到小类深度。城市用地的 10 个大类及其代号分别为:居住用地(R)、公共设施用地(C)、工业用地(M)、仓储用地(W)、对外交通用地(T)、道路广场用地(S)、市政公用设施用地(U)、绿地(G)、特殊用地(D)、水域和其他用地(B)。

(1) 居住用地(R)是指居住小区、居住街坊、居住组团和单位生活区等各种类型的成片或零星的用地。根据这些用地范围内市政公用设施配备的情况、居住设施布局完整性情况、环境良好性情况等,将居住用地分成四类。一类居住用地(R1)是指市政公用设施齐全、布局完整、环境良好、以低层住宅为主的用地;二类居住用地(R2)是指市政公用设施齐全、布局完整、环境较好、以多、中、高层住宅为主的用地;三类居住用地(R3)是指市政公用设施比较齐全、布局不完整、环境一般或住宅与工业等用地有混合的用地;四类居住用地(R4)指以简陋住宅为主的用地。各类居住用地内再进一步细分为住宅用地(指住宅建筑用地)、公共服务设施用地(指居住小区及小区级以下的公共设施和服务设施用地,如托儿所、幼儿园、小学、中学、粮店、菜店、副食店、服务站、储蓄所、邮政所、居委会、派出所等用地);道路用地(居住小区及小区级以下的小区路、组团路或小街、小巷、小胡同及停车场等用地)和绿地(居住小区及小区级以下的小游园等用地)。

(2) 公共设施用地(C)是指居住区级及居住区级以上的行政、经济、文化、教育、卫生、体育以及科研设计等机构和设施的用地,不包括居住用地中的公共服务设施用地。公共设施用地共分成以下几类:① 行政办公用地(C1),指行政、党派和团体机构用地,小类细分为市属办公用地与非市属办公用地;② 商业金融业用地(C2),指商业、金融、服务业、旅馆业和市场等用地,小类细分为商业用地、金融保险业用地、贸易咨询用地、服务业用地、旅馆业用地和市场用地;③ 文化娱乐用地(C3),小类细分为新闻出版用地、文化艺术团体用地、广播电视用地、图书展览用地、影剧院用地、游乐用地;④ 体育用地(C4),小类细分为体育场馆用地和体育训练用地,不包括学校等单位内的体育用地;⑤ 医疗卫生用地(C5),指医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救等设施用地,小类细分为医院用地、卫生防疫用地、疗养用地;⑥ 教育科研设计用地(C6),小类细分为高等学校用地、中等专业学校用地、成人与业余学校用地、特殊学校用地、科研设计用地,中学、小学和幼托用地应归入到居住用地(R)中;⑦ 文物古迹用地(C7),是指具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、革命遗址等用地,不包括已作其他用途的文物古迹用地;⑧ 其他公共设施用地(C8),指除以上之外的公共设施用地,如宗教活动场所、社会福利院等用地。

(3) 工业用地(M)是指工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地,包括专用的铁路、码头和道路等用地,不包括露天矿用地。该用地应归入水域和其他用地(B)。工业用地按照对居住和公共设施等环境的影响程度,分为一类工业用地(M1)、二类工业用地(M2)和三类工业用地(M3)。一类工业用地是对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地,如电子工业、缝纫工业、工艺品制造工业等用地;二类工业用地是对居住和公共设施等环境有一定干扰和污染的工业用地,如食品工业、医药制造工业、纺织工业等用地;三类工业用地是对居住和公共设施等环境有严重干扰和污染的工业用地,如采掘工业、冶金工业、大中型机械制造工业、化学工业、造纸工业、制革工业、建材工业等用地。

(4) 仓储用地(W)是指仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施用地。仓储用地分为以库房建筑为主的储存一般货物的普通仓库用地(W1),存放易燃、易爆和剧毒等危险品的危险品仓库用地(W2)和露天堆放货物为主的堆场用地(W3)。

(5) 对外交通用地(T)是指铁路、公路、管道运输、港口和机场等城市对外交通运输及其附属设施等用地,包括铁路用地(T1)、公路用地(T2)、管道运输用地(T3)、港口用地(T4)和机场(T5)。

(6) 道路广场用地(S)是指市级、区级和居住区级的道路、广场和停车场等用地。道路广场用地分为道路用地(S1,细分为主干路、次干路和支路用地,包括其交叉路口用地;不包括居住用地、工业用地等内部的道路用地)、广场用地(S2,公共活动广场用地,不包括单位内的广场用地,分为交通广场用地、游憩集会广场用地)和社会停车场库用地(S3,公共使用的停车场和停车库用地,不包括其他各类用地配建的停车场库用地,细分为机动车停车场库用地和非机动车停车场库用地)。

(7) 市政公用设施用地(U)是指市级、区级和居住区级的市政公用设施用地,包括其建筑物、构筑物及管理维修设施等用地。市政公用设施用地分为供水、供电、供燃气和供热等设施的供应设施用地(U1),小类细分为供水用地、供电用地、供燃气用地和供热用地;公共交通和货运交通等设施的交通设施用地(U2),小类细分为公共交通用地、货运交通用地和其他交通设施用地;邮政、电信和电话等设施的邮电设施用地(U3);环境卫生设施用地(U4),小类细分为雨水、污水处理设施用地和粪便垃圾处理设施用地;房屋建筑、设备安装、市政工程、绿化和地下构筑物等施工及养护维修设施的施工与维修设施用地(U5);殡葬设施用地(U6)以及其他市政公用设施用地(U7)。

(8) 绿地(G)是指市级、区级和居住区级的公共绿地及生产防护绿地,不包括专用绿地、园地和林地。绿地分为用于向公众开放、有一定游憩设施的公共绿地(G1),小类细分为公园和街头绿地和生产防护绿地(G2),小类细分为园林生产绿地和防护绿地。

(9) 特殊用地(D)是指用于军事、外事和保安等特殊性质的用地,包括军事用地(D1)、外事用地(D2)和保安用地(D3)。

(10) 水域和其他用地(B)是指除以上各大类用地之外的用地,包括水域(B1)、耕地(B2,细分为菜地、灌溉水田、其他耕地)、园地(B3)、林地(B4)、牧草地(B5)、村镇建设用地(B6),细分为村镇居住用地、村镇企业用地、村镇公路用地和村镇其他用地、弃置地(B7)和露天矿用地(B8)。

城市建设用地应包括分类中的居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿地和特殊用地等九大类用地,不应包括水域和其他用地。

### 〔综合练习题〕

1. 城市用地共分为 10 个大类,( ) 个中类。

A. 34

B. 46

C. 73

D. 82

【答案】B

2. 城市用地代号为 T 的土地类别为 ( )。

A. 工业用地

B. 仓储用地

C. 对外交通用地

D. 道路广场用地

【答案】C

3. 市政公用设施齐全、布局完整、环境较好、以多、中、高层住宅为主的用地为( )类居住用地。

- A. 一                      B. 二                      C. 三                      D. 四

【答案】B

4. 市政公用设施比较齐全、布局不完整、环境一般或住宅与工业等用地有混合的用地为( )类居住用地。

- A. 一                      B. 二                      C. 三                      D. 四

【答案】C

5. 对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地为( )类工业用地。

- A. 一                      B. 二                      C. 三                      D. 四

【答案】A

6. 城市建设用地包括( )大类用地。

- A. 七                      B. 八                      C. 九                      D. 十

【答案】C

7. 各类居住用地内可以进一步细分为( )。

- A. 住宅用地                      B. 公共服务设施用地                      C. 基础设施用地  
D. 道路用地                      E. 绿地

【答案】ABDE

8. 以下属于二类工业用地的是( )用地。

- A. 电子工业    B. 食品工业    C. 纺织工业    D. 化学工业    E. 制革工业

【答案】BC

9. 一般而言,城市总体规划阶段以达到大类为主,在城市详细规划阶段应达到中类深度。

【答案】×

10. 道路广场用地是指市级、区级、居住区、居住小区级的道路、广场和停车场等用地。

【答案】×

11. 绿地是指市级、区级和居住区级的公共绿地及生产防护绿地,不包括专用绿地、园地和林地。

【答案】√

## 〔要点七〕城市用地评价

城市用地评价内容包括三个方面,即自然条件评价、建设条件评价和经济评价。

城市建设用地的自然条件评价主要从工程地质、水文、气候和城市用地适应性等几个方面进行。

城市用地适用性评价是以城市建设用地为基础,综合各项用地的自然条件以及整个用地的工程措施的可能性与经济性,对用地质量进行的评价。根据城市用地适用性评价结论,一般可将建设用地分为三类。一类用地:即适于修建的用地;二类用地:即基本上可以修

建的用地；三类用地：即不适于修建的用地。

城市用地的建设条件评价一般包括城市用地布局结构评价、城市市政设施和公共服务设施评价以及社会、经济构成评价三个方面。

城市土地区位的含义，除包括以地理坐标表示的几何位置外，更重要的是经济地理位置，即某一地段与周围经济环境的相互关系，如与就业中心、交通线路等社会经济要素的相对位置。它既包括有形的区位，如土地所在位置距就业中心、往返路线远近、基础设施条件等；也包括无形的因素，如经济发展水平、社会文化环境等。

### 〔综合练习题〕

1. 某类建设用地适用性评价结论为基本可以修建的用地，此用地属于（ ）类用地。

- A. 二                      B. 三                      C. 四                      D. 五

【答案】A

2. 城市用地评价内容包括（ ）几个方面。

- A. 自然条件评价                      B. 建设条件评价                      C. 经济评价  
D. 城市用地适应性                      E. 工程地质、水文地质评价

【答案】ABC

3. 城市用地的建设条件评价一般包括（ ）。

- A. 城市用地布局结构评价                      B. 城市市政设施和公共服务设施评价  
C. 经济构成评价                      D. 经济性评价  
E. 城市用地适用性评价

【答案】ABC

4. 城市土地区位的含义，除包括以地理坐标表示的几何位置外，更重要的是经济地理位置，即某一地段与周围经济环境的相互关系。

【答案】√

### 〔要点八〕 城市详细规划

城市详细规划是以城市总体规划或分区规划为依据，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。规划期内拟建设的城市用地都应编制控制性详细规划，规划地域范围一般应在  $100\text{hm}^2$  以上。近期内拟建设的地区应编制修建性详细规划，地域范围一般应在  $3\text{hm}^2$  以上。

控制性详细规划的主要任务是：以城市总体规划或分区规划为依据，详细规定建设用地的各项控制性指标和其他规划管理要求，强化城市规划的控制功能，并指导修建性详细规划的编制。控制性详细规划的内容有以下几点：① 确定规划范围内各类不同使用性质的用地面积与用地界线；② 规定各地块土地使用、建筑容量、建筑形态、交通、配套设施及其他控制要求；③ 确定各级支路的红线位置，控制点坐标和标高；④ 根据规划容量，确定工程管线的走向、管径和工程设施的用地界线；⑤ 制订相应的土地使用及建筑管理规定；⑥ 控制性详细规划的用地是功能相对完整或地域比较独立的区域，规模一般在  $1\text{km}^2$ 。

控制性详细规划的控制体系指标包括以下各项。

(1) 用地控制指标：用地性质、用地面积、土地与建筑使用相容性；

- (2) 环境容量控制指标：容积率、建筑密度、绿地率、人口容量；
- (3) 建筑形态控制指标：建筑高度、建筑间距、建筑后退红线距离、沿路建筑高度、相邻地段的建筑规定；
- (4) 交通控制指标：交通出入口方位、停车位；
- (5) 城市设计引导及控制指标：对城市重要地段的地块，需对地块内建筑的形式、色彩、体量、风格提出设计要求；
- (6) 配套设施体系：生活服务设施布置，市政公用设施、交通设施和管理要求。

以上前五项目属地块控制指标，可分为规定性指标和指导性指标两类。规定性指标是一旦确定下来，就必须严格遵照的指标；指导性指标则是参照执行的指标。

规定性指标一般包括以下各项：用地性质；用地面积；建筑密度；建筑控制高度；建筑红线后退距离；容积率，即规划地块内各类总建筑面积与地块面积之比；绿地率；交通出入口方位；停车泊位及其他需要配置的公共设施。

指导性指标一般包括以下各项：人口容量；建筑形式、体量、色彩、风格要求；其他环境要求。

修建性详细规划主要内容如下：① 建设条件分析和综合技术经济论证；② 建筑和绿地的空间布局、景观规划设计、布置总平面图；③ 道路系统规划设计；④ 绿地系统规划设计；⑤ 工程管线规划设计；⑥ 竖向规划设计；⑦ 估算工程量、拆迁量和总造价，分析投资效益。

### [综合练习题]

1. 规划期内拟建设的城市用地都应编制控制性详细规划，规划地域范围一般应在（ ） $\text{hm}^2$ 以上。

A. 100                      B. 150                      C. 200                      D. 300

【答案】A

2. 近期内拟建设的地区应编制修建性详细规划，地域范围一般应在（ ） $\text{hm}^2$ 以上。

A. 2                      B. 3                      C. 5                      D. 10

【答案】B

3. 以下城市规划地块控制指标，通常采用上限控制的规定性指标是（ ）。

A. 建筑密度              B. 建筑红线后退距离              C. 人口容量              D. 停车泊位

【答案】A

4. 以下属于控制性详细规划内容的有（ ）。

A. 确定规划范围内各类不同使用性质的用地面积与用地界线  
 B. 建筑和绿地的空间布局、景观规划设计，布置总平面图  
 C. 制订相应的土地使用及建筑管理规定  
 D. 根据规划容量，确定工程管线的走向、管径和工程设施的用地界线  
 E. 确定各级支路的红线位置，控制点坐标和标高

【答案】ACDE

5. 以下属于环境容量控制指标的有（ ）。

A. 容积率              B. 建筑密度              C. 人口容量              D. 绿地率              E. 建筑间距

**【答案】ABCD**

6. 以下城市规划地块控制指标, 通常采用下限控制的规定性指标是 ( )。

- A. 建筑密度                      B. 建筑红线后退距离                      C. 人口容量  
D. 停车泊位                      E. 绿地率

**【答案】BDE**

7. 以下属于修建性详细规划主要内容的是 ( )。

- A. 道路系统规划设计  
B. 建筑和绿地的空间布局、景观规划设计, 布置总平面图  
C. 确定各级支路的红线位置, 控制点坐标和标高  
D. 估算工程量、拆迁量和总造价, 分析投资效益  
E. 建设条件分析和综合技术经济论证

**【答案】ABDE****【要点九】城市居住区规划**

城市居住区, 一般称居住区, 泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地。居住区的规模, 广义上讲, 有用地规模、建筑规模、居住人口规模, 但通常以居住人口规模作为主要标志。居住人口规模又有居住户数规模和居住人数规模, 通常所讲的居住人口规模是指居住人数规模。

居住区按居住户数或人数规模, 分为居住区、居住小区、居住组团三级。其中, 居住区是特指城市干道或自然分界线所围合, 并与居住人口规模(3万~5万人、1万~1.6万户)相对应, 配套建设有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。居住小区, 一般称小区, 是指被城市道路或自然分界线所围合, 并与居住人口规模(1万~1.5万人、3000~5000户)相对应, 配套建设有一套能满足该区居民基本的物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。居住组团, 一般称组团, 是指被小区道路分割, 并与居住人口规模(1000~3000人、300~1000户)相对应, 配套建设有居民所需的基层公共服务设施的居住生活聚居地。组团由若干幢住宅组成, 通常是构成居住区的基本单位。

居住区规划的内容包括: ① 选择、确定用地位置、范围(包括改建范围); ② 确定规模, 即人口数量和用地的大小(或根据必建地区的用地大小来决定人口的数量); ③ 拟定居住建筑类型、层数比例、数量、布置方式; ④ 拟定公共服务设施的内容、规模、数量(包括建筑和用地)、分布和布置方式; ⑤ 拟定各级道路的宽度、断面形式、布置方式; ⑥ 拟定公共绿地的数量、分布和布置方式; ⑦ 拟定有关的工程规划设计方案; ⑧ 拟定各项技术经济指标和造价估算。

**【综合练习题】**

1. 将居住区分为居住区、居住小区、居住组团三级是按 ( ) 规模划分的。

- A. 建筑                      B. 居住人数                      C. 居住户数                      D. 居住人数或居住户数

**【答案】D**

2. 与居住小区相适应的居住人口规模是 ( )。

A. 8000 人, 2000 户 B. 1.2 万人, 3500 户 C. 2 万人, 6000 户 D. 2.8 万人, 7000 户

【答案】B

3. 居住区的规模, 广义上讲, 有 ( )。

A. 用地规模 B. 建筑规模 C. 居住人口规模  
D. 服务设施规模 E. 基础设施规模

【答案】ABC

4. 以下属于居住区规划主要的内容包括 ( )。

A. 确定规划范围内各类不同使用性质的用地面积与用地界线  
B. 拟定各级道路的宽度、断面形式、布置方式  
C. 拟定居住建筑类型、层数比例、数量、布置方式  
D. 拟定各项技术经济指标和造价估算  
E. 拟定公共服务设施的内容、规模、数量 (包括建筑和用地)、分布和布置方式

【答案】BCDE

### 【要点十】居住区的用地构成

居住区的用地根据不同的功能要求, 一般可分为以下四类。

(1) 住宅用地: 指居住建筑基底占有的用地及其前后左右必须留出的一些空地 (住宅日照间距范围内的土地一般都列入居住建筑用地), 其中包括通向居住建筑入口的小路、宅旁绿地和杂务院等。

(2) 公共服务设施用地: 指居住区各类公共建筑和公用设施建筑物基底占有的用地及其周围的专用地, 包括专用地中的通路、场地和绿地等。

(3) 道路用地: 指居住区范围内的不属于上两项内道路的路面以及小广场、停车场、回车场等。

(4) 绿化用地: 指居住区内满足规定的日照要求、安排有游憩活动设施的、供居民共享的游憩绿地, 包括居住区公园、小游园和组团绿地及其他块状、带状绿地等。

### 【综合练习题】

居住区用地中的住宅用地指居住建筑基底占有的用地及其前后左右必须留出的一些空地 (住宅日照间距范围内的土地一般都列入居住建筑用地), 其中包括通向居住建筑入口的小路、宅旁绿地和杂务院等。

【答案】√

### 【要点十一】居住区规划的一般要求

所谓合理的服务半径, 是指居住区内居民到达居住区级公共服务设施的最大步行距离, 一般为 800~1000m, 在地形起伏的地区还应适当减少。合理的服务半径是影响居住区用地规模的重要因素。

城市干道的合理间距一般应在 600~1000m 之间, 城市干道间用地一般在 36~100hm<sup>2</sup> 左右。

街道办事处管辖的人口一般以 5 万人为宜, 少则 3 万人左右。

综合以上分析,居住区作为城市的一个有机组成部分,应有其合理的规模。这个合理的规模应符合功能、技术经济和管理等方面的要求,人口一般以3~5万人为宜,其用地规模应在 $50\sim 100\text{hm}^2$ 左右。

为便于居民使用,各级公共建筑应有合理的服务半径,一般为居住区级 $800\sim 1000\text{m}$ ,居住小区级 $400\sim 500\text{m}$ ,居住组团级 $150\sim 200\text{m}$ 。

根据功能要求和居住区规模的大小,居住区级道路一般可分为三级或四级。居住区道路是解决居住区的内外联系,车行道宽度不应小于 $9\text{m}$ ,红线宽度一般为 $20\sim 30\text{m}$ ;居住小区级道路是居住区的次要道路,用以解决居住区内部的联系,车行道宽度一般为 $7\text{m}$ ,红线宽度根据规划要求确定;居住组团级道路是居住区内的支路,用以解决住宅组群的内外联系,车行道宽度一般为 $4\text{m}$ ;通向各户或各单元门前的小路,一般宽度为 $3\text{m}$ 。此外,在居住区内还可能有专供步行的林荫步道。

居住区内主要道路的布置形式常见的有丁字形、十字形、山字形等。居住小区内部道路的布置形式有环通式、尽端式、半环式、混合式等。

### 〔综合练习题〕

居住区内主要道路的布置形式有( )。

- A. 丁字形      B. 十字形      C. 山字形      D. 环通式      E. 尽端式

【答案】ABC