

全国普通高等院校 工程管理专业  
实用创新型 系列规划教材

# 城市规划

陈双 贺文 主编

# 概论



科学出版社  
[www.sciencep.com](http://www.sciencep.com)

中国科学院教材建设专家委员会教材建设立项项目  
全国普通高等院校工程管理专业**实用创新型**系列规划教材

---



# 城市规划概论

陈 双 贺 文 主 编

金英红 副主编

科学出版社

北 京

## 内 容 简 介

本书系统、扼要地介绍了城市规划理论及相关应用知识。全书分为上、下两篇,共13章。上篇6章主要介绍城市 and 城市规划的一般性、基础性理论知识;下篇7章着重介绍与城市规划实际运作结合紧密的应用性知识。

本书可作为高等院校工程管理、土木工程、公共事业管理、地理科学、土地资源管理、资源与城乡规划管理、旅游管理、环境科学等专业的教材,也可作为设有城市规划概论课程的城市规划、建筑学等相关专业的教材,还可供与城市建设相关的管理人员以及房地产企业经营者参考。

### 图书在版编目(CIP)数据

城市规划概论 / 陈双, 贺文主编. —北京: 科学出版社, 2006  
(全国普通高等院校工程管理专业实用创新型系列规划教材)  
ISBN 7-03-017463-1

I. 城… I. ①陈… ②贺… III. 城市规划-中国-高等学校-教材  
IV. TU984.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 067260 号

责任编辑: 田悦红 / 责任校对: 耿 耘

责任印制: 吕春珉 / 封面设计: 耕者设计工作室

科学出版社出版

北京东黄城根北街16号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

双青印刷厂印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

\*

2006年8月第一版 开本: 787×1092 1/16

2006年8月第一次印刷 印张: 19 1/2 插页4

印数: 1—3 000 字数: 435 000

定价: 32.00元

(如有印装质量问题, 我社负责调换(环伟))

销售部电话 010-62136131 编辑部电话 010-62135763-8007 (HF02)

全国普通高等院校工程管理专业实用创新型  
系列规划教材

编 委 会

顾 问 任 宏

主 任 徐绪松

副主任 (按拼音排序)

王雪青 武献华 武永祥

委 员 (按拼音排序)

陈 双 顾永才 贺 文 金 江 李清立

刘 岗 宁素莹 石振武 宋 伟 田元福

田悦红 王红岩 王 平 王卓甫 吴贤国

谢 颖 徐 莉 岳建平 张建平 张守健

## 丛 书 序

大到国家宏观经济的管理，小到一个企业具体部门的运作，都是极其复杂的管理实践。管理的实践和管理的理论是相互影响、相互促进的。管理实践需要管理理论的指导，才能科学化和规范化；而管理理论需要管理实践提出新的问题，才能不断深入发展。随着社会主义市场经济的逐步完善，我国的管理实践发生了深刻的变化，为我国管理理论提供了非常好的独特研究对象，从而为管理理论的创新提供了研究基础。

经济全球化的大趋势使管理的重要性愈来愈被人们所认识，从而使管理专业也得到了前所未有的发展。工程管理在社会需求中悄然兴起。早在 1979 年我国就有了管理工程专业，通过近 20 年的演变、合并，1998 年“工程管理”被教育部列入本科专业目录，隶属于“管理科学与工程”这个一级学科。经过近 8 年的建设、发展，在工程管理专家、学者的共同努力下，工程管理专业日趋成熟，并得到社会相关领域的认可和重视。

工程管理专业培养工程建设领域和房地产投资开发领域从事项目全程策划、项目投融资、工程造价全过程管理工作的复合型高级管理人才，这类人才也正是社会急需的人才。今天，在国家“十一五”规划建设中，城镇化的健康发展和以人为本的居工程，均给工程管理专业提供了极好的发展机遇，当然也对工程管理专业提出了更高、更新的要求：培养更多、更优秀的从事工程管理工作的创新型、复合型人才。为此，我们编写了这套工程管理专业系列教材，并将此套书纳入科学出版社“十一五”规划教材项目。

全套书从总体设计上注重了基础性、科学性、实践性、前沿性，从人才培养上注重了研究型学习，启迪思维，鼓励创新。每部著作都吸收了改革开放以来的管理实践，凝聚了编著者教学、科研的成果，蕴含了编著者创造性的智力活动。这套系列教材给予了工程管理专业学生必备的管理学、经济学和土木工程技术方面的基础知识和现代管理的理论、方法，也给予了工程管理专业学生必备的能力，包括：对房地产投资开发项目的营销策划、管理的能力；从事宏观、中观、微观投资管理能力；从事投资项目预测、决策和全过程管理的能力；进行项目投融资的能力；进行投资项目可行性研究、项目评估、房地产价格评估，编制招标投标文件、投标书评定，编制和审核工程项目估算、概算、预算和决算、对项目造价进行全程管理的能力等。

希望《全国普通高等院校工程管理专业实用创新型系列规划教材》的出版，能推进该学科的发展，我们将欣慰地看到一批优秀的工程管理创新型、复合型人才涌现；也希望《全国普通高等院校工程管理专业实用创新型系列规划教材》的出版，能够指导管理的实践，对工程管理有所促进。

徐绪松

2006 年 7 月 18 日于珞珈山

## 前 言

城市规划不仅是建筑类学科的专业课,也是许多管理类学科的必修课。但由于近年来我国城市建设发展速度加快,城市规划涉及学科的知识面十分广泛,城市规划教材的更新已明显滞后,篇幅、内容适合非规划专业的城市规划教材就更为罕见。本书正是为适应教学发展的需求编写的。

为适应多学科城市规划教学的需求,本书突出了以下特点。

第一,夯实基础理论,突出实践特征。城市规划理论构成内容丰富,编写时,既要注意历史上不同阶段理论的连续性,又要注意当前代表性较强的前沿理论,还要注意不同学科交叉的相关理论,以体现城市规划学科综合性强的特点,这是保证教材内容科学性的基础。此外,城市规划和工程管理都是应用性很强的学科,在注重理论体系完整的前提下,有意识地加强实践知识的介绍,力求让没有实践经验的学生能达到理性和感性知识的兼顾。

第二,彰显时代要求,反映国情特点。近年来,无论是城市规划的编制理念、法律基础,还是与城市规划密切相关的建设工程项目运作、房地产经营管理的制度环境等都已发生或正在发生深刻的变化,书中尽可能及时反映这些变化,特别是有关原则性的变化。另外,城市规划与国家的资源禀赋、政治体制、经济基础密切相关,编写本书时注意突出了相关内容。

第三,加强逻辑性与规范性,重点突出、简明扼要。全书分为上、下两篇。上篇城市与城市规划导论,共6章,包括城市产生与城市发展,城市规划与城市开发建设,以及城市规划的自然环境、经济与社会、思想理论、法律政治四大基础,主要介绍城市和城市规划的一般性、基础性理论知识。下篇城市规划编制与管理,共7章,包括城市规划编制体系和方法,城市总体规划,以及城市规划中的主要专项、专类规划,即市政与交通规划、自然与人文生态环境保护及更新规划、居住区与中心区规划,最后集中介绍了城市规划管理的相关内容,着重介绍的是与城市规划实际运作结合紧密的应用性知识。

本书编写分工如下:第一章由贺文编写;第二章由陈双、金英红编写;第三章由贺文、陈双编写;第四章由李军、陈双编写;第五章由许艳玲、周鹏编写;第六章由陈双、贺文编写;第七章由周鹏、金英红编写;第八章由贺文、金英红编写;第九章由李悦、陈双编写;第十章由陈双、连军编写;第十一章由周鹏编写;第十二章由金英红编写;第十三章由金英红编写。全书由陈双、贺文拟定纲目,最后由陈双定稿。

在本书的编写过程中,参考了众多专家、学者的著作和研究成果,在此向相关作者一并表示衷心的感谢。本书在全体编写人员通力合作下完成,凝聚了编者多年的教学经验和心血,然不足之处在所难免,还请读者不吝惠正。

# 目 录

## 上篇 城市与城市规划导论

<b>第一章 城市产生与城市发展</b> .....	3
<b>第一节 城市概况</b> .....	3
一、城市的概念.....	3
二、城市的界定.....	4
三、城市与区域.....	7
<b>第二节 城市起源与发展</b> .....	8
一、城市的起源.....	8
二、城市的发展.....	9
<b>第三节 城市发展基本规律</b> .....	11
一、城市发展的经济规律.....	11
二、城市发展的人口规律.....	11
三、城市发展的区域空间增长规律.....	12
四、城市发展的经济全球化理论.....	12
<b>第四节 城市发展与城市化</b> .....	12
一、城市化概念.....	13
二、城市化进程.....	14
三、城市化发展概况.....	16
<b>小结</b> .....	21
<b>思考与练习</b> .....	21
<b>第二章 城市规划与城市开发建设</b> .....	22
<b>第一节 城市规划概述</b> .....	22
一、城市规划产生的背景.....	22
二、城市规划的含义与特点.....	23
<b>第二节 城市规划与城市开发</b> .....	24
一、城市开发的概念.....	25
二、城市开发的城市规划干预.....	26
<b>第三节 城市规划与城市经营</b> .....	29
一、城市经营的概念.....	29
二、城市规划与城市经营的关系.....	31
<b>第四节 城市规划与房地产经营</b> .....	34
一、房地产经营的概念.....	34



二、城市规划与房地产经营的关系 .....	36
小结 .....	39
思考与练习 .....	39
<b>第三章 城市规划基础之一——自然环境</b> .....	40
<b>第一节 城市自然资源条件</b> .....	41
一、土地资源 .....	41
二、水资源 .....	43
三、矿产资源 .....	44
<b>第二节 城市自然地理条件</b> .....	45
一、地理位置 .....	45
二、地形地貌 .....	47
<b>第三节 城市地质水文条件</b> .....	48
一、地质条件 .....	48
二、水文条件 .....	52
<b>第四节 城市气候条件</b> .....	53
一、气候对城市的影响 .....	54
二、城市气候的特征 .....	57
小结 .....	59
思考与练习 .....	59
<b>第四章 城市规划基础之二——经济与社会基础</b> .....	61
<b>第一节 城市规划的城市经济学基础</b> .....	61
一、城市经济学的概念 .....	61
二、城市规划与主要相关经济学理论 .....	62
<b>第二节 城市规划的城市社会学基础</b> .....	69
一、城市社会学的概念 .....	69
二、城市规划与社会学的关系 .....	70
三、当前中国主要城市社会问题的分析 .....	73
<b>第三节 城市规划促进城市经济社会发展的途径</b> .....	76
一、预测未来城市社会经济变化与发展趋势 .....	76
二、制定与城市社会经济发展相关的规划政策 .....	77
三、构建可持续发展的城市社会经济发展目标体系 .....	79
四、建设结构紧凑、景观环境优良的城市空间环境 .....	81
小结 .....	81
思考与练习 .....	82
<b>第五章 城市规划基础之三——思想理论</b> .....	83
<b>第一节 西方古代城市营建理论与近代城市规划思想萌芽</b> .....	83
一、欧洲古代城市发展历史简况 .....	83
二、西方近代城市规划主要思想理论与实践 .....	85

第二节 西方现代城市规划的主要思想理论与实践 .....	90
一、城市集中主义 .....	90
二、城市分散主义 .....	91
三、卫星城理论与新城运动 .....	92
四、区域规划理论的发展 .....	92
五、《雅典宪章》与《马丘比丘宪章》 .....	93
第三节 中国城市规划主要思想理论与实践 .....	94
一、中国古代城市营建理论与实践 .....	94
二、中国近现代城市规划思想理论与实践 .....	96
第四节 当代城市规划思想理论与发展趋势 .....	97
一、当代城市规划的思想理论基础 .....	97
二、当代城市规划的发展趋势 .....	99
小结 .....	101
思考与练习 .....	102
<b>第六章 城市规划基础之四——法律政治</b> .....	<b>103</b>
第一节 城市规划法规体系 .....	103
一、城市规划的法规体系概述 .....	103
二、国外城市规划法规体系简介 .....	104
三、我国城市规划法规体系的主要内容 .....	104
第二节 我国城市规划法的意义和主要内容 .....	108
一、城市规划法的意义与作用 .....	108
二、城市规划法的基本框架 .....	109
三、城市规划法的基本内容 .....	110
四、现有城市规划法的局限性与不足 .....	112
第三节 我国城市规划的政治基础 .....	113
一、城市规划的行政制度基础 .....	113
二、城市规划的土地所有制基础 .....	115
小结 .....	117
思考与练习 .....	118

## 下篇 城市规划编制与管理

<b>第七章 城市规划编制体系和方法</b> .....	<b>121</b>
第一节 城市规划编制体系的构成 .....	121
一、城市规划编制体系的总体框架 .....	121
二、城市规划编制体系的层次组成 .....	122
三、各层次规划编制要求与主要内容 .....	124
第二节 城市规划编制的方法 .....	127
一、城市规划的调查方法 .....	128

二、城市规划调查的内容 .....	129
三、城市规划的分析方法 .....	132
<b>第三节 城市规划与其他宏观规划的关系</b> .....	133
一、国民经济与社会发展规划 .....	133
二、国土规划 .....	134
三、土地利用总体规划 .....	136
四、区域规划 .....	138
<b>小结</b> .....	139
<b>思考与练习</b> .....	140
<b>第八章 城市总体规划</b> .....	141
<b>第一节 城市总体发展战略</b> .....	141
一、城市总体发展战略的区域条件分析 .....	141
二、城市发展战略的制定 .....	143
<b>第二节 城市总体规划的专题研究</b> .....	144
一、城市性质研究 .....	144
二、城市规模研究 .....	146
三、城市环境容量研究 .....	150
四、其他专题研究 .....	151
<b>第三节 城市总体规划的用地组成</b> .....	151
一、城市用地组成与用地分类 .....	151
二、城市用地评定与用地选择 .....	153
三、城市用地平衡表 .....	155
<b>第四节 城市用地总体布局</b> .....	156
一、城市用地总体布局的基本原则 .....	156
二、城市形态与空间布局 .....	157
三、城市空间布局的基本内容 .....	158
四、城市总体布局的艺术性 .....	159
<b>小结</b> .....	159
<b>思考与练习</b> .....	160
<b>第九章 城市交通与市政工程系统规划</b> .....	161
<b>第一节 城市交通政策与城市发展导向</b> .....	161
一、城市交通发展战略 .....	161
二、城市交通对城市布局的影响 .....	166
<b>第二节 城市对外交通布局</b> .....	167
一、铁路与城市布局 .....	167
二、港口与城市布局 .....	168
三、航空港与城市布局 .....	169
四、公路与城市布局 .....	170

第三节	城市市内交通规划 .....	171
一、	城市客运交通组织 .....	172
二、	城市货运交通组织 .....	174
三、	城市道路系统规划 .....	175
第四节	城市市政工程系统规划 .....	180
一、	城市市政工程系统的组成 .....	180
二、	城市市政工程系统规划的任务 .....	182
三、	城市管线工程综合规划 .....	184
小结	.....	185
思考与练习	.....	186
<b>第十章</b>	<b>城市自然与人文生态环境保护规划</b> .....	<b>187</b>
第一节	城市生态环境与城市规划 .....	187
一、	城市生态系统的概述 .....	187
二、	生态城市规划的内涵 .....	190
三、	城市总体规划中的生态环境控制 .....	192
四、	城市规划与建设项目环境影响评价 .....	194
第二节	城市规划中的生态环境保护专项规划 .....	196
一、	城市绿地系统规划 .....	196
二、	城市综合减灾规划 .....	200
三、	城市环境卫生规划 .....	202
第三节	城市人文生态环境保护与更新规划 .....	204
一、	城市历史文化环境保护规划 .....	204
二、	城市更新的系统规划 .....	209
小结	.....	212
思考与练习	.....	212
<b>第十一章</b>	<b>城市居住区详细规划</b> .....	<b>214</b>
第一节	居住区规划理论与实践 .....	214
一、	西方居住区规划理论 .....	214
二、	我国的居住区建设实践 .....	216
三、	现代居住区发展趋势 .....	218
第二节	居住区规划设计基本要素 .....	219
一、	居住区规划设计基本原则 .....	219
二、	用地规模与组成 .....	220
第三节	居住区各类用地规划布置 .....	222
一、	居住建筑及其群体空间设计 .....	222
二、	公共设施布置 .....	228
三、	道路停车设计 .....	229
四、	绿地系统设计 .....	232

第四节 居住区规划技术经济指标 .....	234
一、开发强度及其配套指标 .....	234
二、国家引导性规范 .....	236
小结 .....	238
思考与练习 .....	239
<b>第十二章 城市中心区规划 .....</b>	<b>240</b>
第一节 城市中心区概述 .....	240
一、城市中心区特征及形成原因 .....	240
二、城市中心区的功能结构 .....	243
三、城市中心区地下空间的开发与利用 .....	244
第二节 中央商务区 .....	249
一、概念与规模 .....	249
二、产生的背景 .....	251
三、结构体系 .....	252
四、城市综合体的开发 .....	254
第三节 商业步行街 .....	257
一、形成与发展 .....	257
二、基本类型 .....	259
三、规划设计 .....	260
小结 .....	262
思考与练习 .....	262
<b>第十三章 城市规划管理 .....</b>	<b>263</b>
第一节 城市规划管理体系 .....	263
一、城市规划管理的概念与任务 .....	263
二、城市规划管理的核心框架 .....	264
三、城市规划管理的控制 .....	264
四、城市规划管理的方法 .....	266
第二节 城市规划编制管理 .....	268
一、城市规划编制任务管理 .....	268
二、城市规划编制成果管理 .....	270
三、城市规划编制成果公示 .....	271
四、城市规划编制审批管理 .....	272
第三节 城市规划实施管理 .....	273
一、城市规划实施的管理规定 .....	273
二、“一书两证”规划管理 .....	274
三、国有土地使用权出让转让规划管理 .....	279
四、城市规划实施监督检查与法律责任 .....	283

第四节 城市规划管理信息化 .....	287
一、城市规划信息技术基础 .....	287
二、城市基础信息管理 .....	287
三、城市日常业务管理 .....	288
四、公众参与信息管理 .....	288
五、城市空间动态变化分析研究管理 .....	289
六、数字城市 .....	289
小结 .....	290
思考与练习 .....	290
<b>参考文献 .....</b>	<b>292</b>
<b>附录 1 城市规划设计成果</b>	
<b>附录 2 城市规划实施与管理实例</b>	

# 上 篇

## 城市与城市规划导论





# 第一章 城市产生与城市发展

人类从迁徙转为定居，由农村走向城市，在城市中繁衍生息，创造了几千年的城市发展史。如今世界人口的一半以上和中国人口的 1/3 以上都居住在城市，城市已成为越来越多的人选择的生活方式。城市是人类物质财富和精神财富生产、聚集和扩散的中心，是一个国家和地区兴衰的标志。我国超过 70% 的工业产值和国内生产总值来源于城市，50% 以上的交通运输和零售商业以及几乎 100% 的高等教育集中在城市。

城市也使得人们相距自然环境越来越远，甚至精神感到压抑和茫然，因为城市这个“家园”远不够理想、不够完善，城市在创造文明的同时也产生了错综复杂的矛盾和难以克服的问题。

然而，城市并未因其问题重重而停止发展的脚步，城市化在伴随着人类改进生产和发展方式的实践过程中不断向前推进，城市仍然是人类进步的象征和希望。面对城市这个复杂的系统，什么是城市发展的客观规律？如何实现城市健康、和谐的发展？为此对城市必须要有完整、全面的认识，追溯历史的印痕，了解城市是怎样产生和发展的，发现城市问题的根源所在，探索利用城市规划手段解决各种城市问题的良方，寻求在 21 世纪实现城市文明可持续发展的路径。

## 第一节 城市概况

### 一、城市的概念

城市是什么？问一问天天生活在城市中的人，或许很多人难以用简短的语言来概括，即使不同的学科也会有不同的认识。

当今世界人类聚落的形态大体上可以分为两大类，即城市和乡村。从人类发展史的角度看，城市是人类在改造和利用自然的过程中逐步产生和发展起来的，是人类社会进化到一定阶段的产物，是生产力发展、社会劳动分工加深和生产关系变革的必然结果，是社会文明的象征。正如马克思和恩格斯所言：“物质劳动和精神劳动的最大一次分工，就是城市和乡村的分离。”

城市出现后，人类的生活发生了根本性的变化。城市居民开始脱离单单饮食和生育的轨道，去追求比生存更高的精神生活。城市不仅促进了人类的交流，并且激发了人们的创造力，刺激运输业和市政工程的建设，同时也间接地提高了农业生产力。因此，城市的兴起，不仅是一种经济进步，而且是一种文化的扬弃。

我国历史上“城市”一词，从字面上理解，是古代的“城”与“市”两个概念结合而成的。“城”是指四面围以围墙、扼守交通要冲、具有防卫功能的军事据点；《管子·度地》中说：“内之为城，城外之为郭。”《古今注》中说：“城者，所以自守也”，“筑城以为君，造郭以守民”。“市”是指商品交易的场所。《周礼·地官》中说：“大市，日昃