

基于房地产宏观调控下的土地开发整治研究

吴夏云

陕西省土地工程建设集团房地产开发公司

DOI:10.18686/bd.v2i9.1651

[摘要] 目前,我国社会经济不断进步与发展,也在很大程度上促进了房地产的开发与整治。在房地产发展的过程中,积极的对土地开发问题进行系统的关注是非常重要的,这不仅可以更好的对土地整治问题进行有效的解决,而且从国家整体发展的角度来看,也有着非常重要的影响。因此,本文主要从土地整治与地方财政的相关概述入手,在对相关内容进行系统分析的同时,积极探索提升房地产土地整治水平的措施,从而更好地促进房地产相关企业宏观调控水平的提升,推动我国社会主义现代化建设的方向发展。

[关键词] 房地产;宏观调控;土地开发;整治研究

引言

在社会主义现代化建设的新时期下,我国在实际相关的房地产宏观调控工作进行有效发展的过程中,主要是对相关的惠民政策以及农民利益的有效衡量,并积极解决房

地产土地整治发展中存在的问题,只有这样,才能够更好的确保相关土地政策应用的有效性,积极提升土地开发整治的水平。因此,从某种意义上讲,无论是政府还是房地产开发商都要以保障民众的利益为基本出发点,积极确保保障

存在裂纹,试件的表面会出现磁场梯度异常,从而可以获得准确的缺陷信息,例如裂纹的位置及其深度等。②涡流膜层检测:该检测方法主要用于起重机械表面的漆层厚度进行检测,利用涡流的提高效应,通过对线圈阻抗的变化进行测量检测,可将膜层的厚度值精确测量出来。在对膜层厚度进行测量时,可将油漆防护层上的杂质进行清理以提高测量的精确度。③对于钢丝绳的检测通常采用漏磁的方法,探头将钢丝绳进行技术磁化或者是局部饱和磁化,并根据磁化过程中由于缺陷所引起的磁场变化来判断钢丝绳是否存在缺陷,并对其腐蚀和断丝情况进行分析。

4.4 射线检测

射线检测通常情况下只用于电梯起重机械的制造和安装过程中钢铁对接焊缝的检测,而对于正在使用中电梯的应用较少。在电梯起重机械钢板材料焊接的过程中,由于其壁厚较薄,因此其焊接质量常常存在一些问题,X射线可用于检测钢铁焊缝存在的各种问题。

4.5 金属记忆检测

金属记忆作为一种弱磁检测方法,可用于检测金属结构中的应力集中情况,该检测方法不需要磁化工件,在磁场的作用下,工件的应力集中部位会显示出磁记忆信号,从而可以对构件内的应力集中情况作出判断。如果将工件磁化了,而未对工件进行退磁的操作,那么工件被磁化后剩余的磁场将会盖过磁记忆信号。

4.6 磁粉检测

磁粉检测主要用于电梯起重机械的表面以及近表面裂纹。电梯起重机械对于零部件、钢结构以及焊缝表面的要求都非常严格,不能够存在任何裂纹,否则在电梯投入使用后会留下极大的安全隐患。在电梯制造和安装过程中,有些部

位的结构以及材料无法采用磁探仪进行检测,因此只能采用磁粉渗透的方式来对裂纹进行检测。

4.7 振动检测

电梯起重机械检验的内容还包括对起重机振动特性的检测。在进行振动测试的过程中,可在主梁跨中上位置选取一点,将之设为垂直方向上的振动检测点。首先,应将小车置于跨中位置,并将应变片粘贴在所选的检测点上,同时,将引线连接到动态应变仪的输入端,并将示波器接于应变仪的输出端,载荷起升到额度的三分之二处,等到稳定之后使之全速下降,当下降快接近地面时,开启紧急制动。此时,便可示波器获得相对应的时间及振动曲线,并测出频率,计算出起重机的自振频率。

5 结语

目前我国的电梯起重机械在检验上还存在很多的漏洞,还需要不断地更新完善检测手段,针对不同状况下的电梯起重机械设备采用不同的检验技术,这样就可以从根本上解决电梯起重机械的检验检测问题,更好地提升我国电梯起重机械设备的整体质量,从而达到人们的生产生活需求。

[参考文献]

[1] 劳立标. 电梯起重机械检验技术探析[J]. 工程技术研究, 2017(06): 109-110.

[2] 曾文辉. 电梯自检工作及检验现场的安全管理[J]. 中国设备工程, 2017(14): 18-19.

[3] 王谦. 检验电梯起重机械的相关技术探析[J]. 黑龙江科技信息, 2015(10): 115.

[4] 俞波, 曹夏. 当议电梯检验与目视检测的安全运行[J]. 福建质量管理, 2016(03): 164.

性住房的有效发展,从而在提升自身调控水平的同时,推动我国社会经济的发展与进步。

1 土地整治与地方财政的相关概述

对于土地整治与地方财政来讲,二者之间是有着非常密切的联系,也就是说,很多情况下土地出让的相关行为是地方政府财政收入的重要组成部分。通过调查,我们可以清晰的发现,在2017年全国土地出让金已经超过了5.8万亿元。在这种情况下,房地产开发商在实际发展的过程中,不断对土地开发整治中的相关问题进行系统的解决就显得尤为重要。但是,从我国目前的发展状况来看,很多暴力事件的出现,对社会经济制度的有效发展造成了非常不良的影响。对此,我们还需要不断的引起重视,从而更好地促进社会经济的发展与进步。

2 土地整治的特点分析

土地整治在实际运行的过程中是有着非常鲜明的特点,具体来讲,主要包括以下几个方面内容。其一,综合性,在对实际问题解决的过程中,涉及到的社会主体相关问题是复杂的,在这个过程中,需要对相关的社会环境以及有关部门的管理政策等进行系统的衡量,这样才能够更好地实现一个共同管理目标。其二,战略性,在进行土地整治改革的过程中,要符合社会经济的发展特点,对国民经济的发展状态以及发展模式进行有效的改善,在提升自身综合发展水平的同时,还需改善整体的发展方向。其三,地域性,由于土地都是不动产,所以,在实际进行划分与管理的过程中,地域特点非常明显,并且根据不同地区的发展实际应灵活地采取对应的方式。

3 当前房地产在土地开发整治中存在的问题

我国社会经济在不断进步与发展的情况下,也促进了房地产土地制度的进步。但是,从相关细节的角度来看,在很多方面存在一定的不足之处,亟待进一步改进完善,这在很大程度上对房地产开发商以及其他相关社会主体都造成了非常不良的影响。

3.1 基于部门配合与协调的问题分析

在前述内容中,我们可以清晰地认识到房地产的土地整治与改善问题是一项综合性非常强的工作,在这样的情况之下,就需要各个部门之间进行有效的合作,才能够充分发挥自身的有效优势和相关职能。但是,从我们的发展状况来看,很多的配套服务不能够实现,一些部门与部门之间合作性非常差,在很大程度上就会大大降低相关工作开展的有效性。另外,市政配套延迟也降低了项目开发的有效性。

3.2 基于惠民措施的问题分析

惠民措施采取的发展的过程中,政府的宏观调控作用是非常强大的,但是很多地方的政府对需求和供给了解不足,很多情况之下,不能更好地对保障性住房的土地进行有效的保障,这在很大程度上会大大降低相关工作开展的有效性。另外,由于一些利益的驱动一些地方政府官员不能更好地为人民服务,惠民措施也非常的不足,配套服务有待提

升,大大降低了土地整改措施实施的有效性。

3.3 基于管理资金投入的问题分析

不得不说的是,资金缺乏后劲不足,也是当前在时期发展的过程中出现的一个重要的问题。具体来讲,很多暴力拆迁的问题频繁出现,对整个社会的正常运行与稳定发展都造成了不良的影响,开发商为了实现自身的利益也会积极压缩成本,使用一些不良的材料,或者是通过不良手段获得土地,这对房地产以及土地结构的有效调整都造成一定的滞后性。

4 提升房地产土地整治水平的措施

在前面的论述中,我们对房地产土地整治的相关内容以及在实际整治中存在的问题进行了系统的分析研究,在研究的过程中可以发现,在实际发展的过程中,一些房地产企业积极利用自己的优势对土地进行开发与整治,可以更好地承担社会责任,对保障性住房、廉租房进行系统的重视,这在很大程度上就会大大降低了社会保障的有效性程度。因此,从这个角度来看,在未来发展过程中,还要积极对土地开发整治水平进行系统的提升,从而更好地促进我国社会经济逐渐朝着科学化、合理化的方向发展。

4.1 积极调整发展方向,确保保障性住房用地

保障性住房实际上是作为房地产宏观调控的一个重要组成部分。在实际发展的过程中,对于企业以及社会经济的发展都具有非常重要的影响。因此,要不断加强保障性住房的供给调整发展方向,在对出让保障房土地进行有效管理的过程中,要将比例进行有效的提升。另外,政府免费提供土地,积极引进相关的开发商进行开发建房,并按照约定的价格进行出售,这样不仅更好地提供了保障性住房,也在很大程度上满足了开发商也是其他社会公众的需求。

4.2 提升部门协调水平

在实际对相关的土地整治工作进行有效开展的过程中,积极有效的加强部门协调也是非常重要的。在这个过程中,各个政府部门之间的部门都要进行有效的合作,充分发挥自身职能的优势性,使其在规划信息的过程中,不断适应当前时代的发展需求。另外,在对居民进行拆迁的过程中,也要进行妥善的安置,使其充分保障自身的生活水平,而不能以一些暴力的形式进行相关工作的推进。

4.3 积极对后续整治进行监管

当然,在实际发展的过程中,不断对土地整治的后续管理以及相关发展形态进行有效的监督与管理也是非常重要的。这样可以更好地保障土地整治的有效性,在宏观调控的管理之下,积极发挥政府相关部门以及其他房地产开发商监督部门的有效作用,扩大房地产的供给,不断对房价进行有效的控制,对于一些短期囤地的行为要及时的对其进行警告和查处,从而在衡量相关社会利益的同时,促进宏观调控管理的有效性。

4.4 加强旧城改造

最后一个方面的内容主要针对的是旧城改造和企业形

农村生活垃圾处理技术分析

郭忱 王金伟 田晓季
重庆市建设技术发展中心

DOI:10.18686/bd.v2i9.1702

[摘要] 农村生活垃圾是指在农村日常生活中或者为农村日常生活提供服务活动产生的废物以及法律、行政法规规定视为生活垃圾的废物。与城市生活垃圾相比,农村生活垃圾具有总量大、分布广、组分日趋复杂、收运处理系统欠缺等特点。并且随着农村经济的快速发展,农村地区生活水平的提升,使得生活垃圾的产生量日益增加。而且农村居民环保意识淡薄,基础设施欠缺,导致生活垃圾随处可见,给环境和居民带来严重危害,因此需要合理运用农村生活垃圾处理技术,基于此,本文阐述了农村生活垃圾的主要来源及其危害性,对农村生活垃圾常用的处理技术及其发展进行了探讨分析。

[关键词] 农村生活垃圾;来源;危害性;处理技术;发展

随着农村经济的持续发展以及农民生活水平不断提高,由此带来农村生活垃圾产生量不断增加,问题日趋严重,给周围环境产生了巨大的恶劣影响。目前农村周围土地、小河、池塘、水沟等垃圾成灾,给环境造成了严重的污染,因此农村生活垃圾处理势在必行,以下就农村垃圾处理技术进行探讨分析。

1 农村生活垃圾的主要来源

农村生活垃圾的来源主要包括以下几方面:

(1)农村人口在日常生活中产生的固体废物,主要包括厨余垃圾等有机垃圾;纸类、塑料、金属、玻璃、织物等可回收废品;砖石、灰渣等不可回收垃圾;农药包装废弃物、日用小电子产品、废油漆、废灯管、废日用化学品和过期药品等危险废物。这些垃圾的随意丢弃和堆放,直接造成的是农村环境“脏乱差”现象,间接造成的是有毒有害细菌和化学物质的滋生和污染,影响和威胁着农村居民的居住品质及身体健康。

(2)各种农作物产生的垃圾。化肥用量增加,许多有机垃圾(如秸秆、果藤和稻草等)随意丢弃,使农村生活垃圾数量明显增加。另外农药使用量大,我国每年的农药使用量达到50万~60万t,大部分残留在土壤、水体、农作物和大气中,

并通过食物链对人体健康造成危害。农药的大量使用还会造成生态平衡失调、物种多样性减少,破坏农村的生态系统。

2 农村生活垃圾的危害性分析

农村生活垃圾的危害性主要表现为:

(1)污染水体,影响空气质量。随意丢弃堆放的生活垃圾,随着雨水的冲刷,通过地表径流,污染物进入周边水体,影响水体质量,通过地下渗流,也可能污染地下水体。同时,生活垃圾的发酵废气、灰土随风的作用进入空气,影响空气质量。

(2)侵占土地,破坏自然环境。由于缺乏完善的集中收运设施,加之居民环保意识淡薄,农村日常生活中产生的生活垃圾随处堆放,侵占土地,破坏地表植被等自然环境。

(3)污染土壤,破坏土壤结构。侵占土地的生活垃圾,随着长时间的堆放,垃圾中的有机物、重金属等污染物向土壤渗漏,影响土壤肥力,破坏土壤结构。

(4)影响卫生环境,危害人体健康。生活垃圾露天堆放,最易散发恶臭,滋生老鼠、蚊子、苍蝇、各种昆虫,影响环境卫生状况。农村生活垃圾污染物含有有毒物质、病原体等,通过食物链富集等途径,危害人体健康。

象的提升。在实际发展的过程中,要积极对旧城进行系统的改造,不断完善相关的城市中心建设,使其充分发挥自身的作用。另外,如果是涉及到一些巨大的拆迁工作的时候,要充分的给予一定的政策支持,扩大供给,不断的降低房价。政府方面,也要加强政府补贴,使其在进行旧城改造的过程中,充分发挥自身的调控作用。在这个过程中,政府不再收取土地出让金,就会大大降低其相关开发商拆迁的成本,对于社会经济的协调以及矛盾的处理都具有非常重要的影响。

综合以上论述,我国企业以及相关的政府在实际发展的过程中,为了更好的对其房地产的土地开发整治工作推进有效的推进,积极推进保障性住房的建设以及加强整改水平是非常重要的。在这个过程中,还要积极结合当前的发

展时期以及市场的发展动向,不断对房地产宏观调控下的土地开发与整治措施进行有效的调整创新管理办法,充分发挥自身的职能作用,从而在保证社会主体相关利益的同时,促进我国社会经济的发展与进步。

【参考文献】

[1]李志忠.基于宏观调控视角的中国房地产市场发展问题研究[D].吉林大学,2014,(09):69.

[2]焦琰.如何开展土地开发整治工作之我见[J].居舍,2018,(11):155.

[3]戎逸萍.基于房地产宏观调控下的土地开发整治研究[J].现代商贸工业,2012,24(07):55-56.