#### **（一）基准地价内涵界定**

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014 ）和《关于进一步规范浙江省基准地价更新管理的实施意见》（浙土资办[2014]107号）的规定，基准地价是政府定期制定公布的各土地利用类型现状条件下评估的某一估价期日法定最高年期土地使用权区域平均价格，是土地使用权法定年期未来纯收益的现值总和。根据玉环市土地市场及土地利用管理的实际，结合原基准地价成果应用情况，界定本次玉环市基准地价的具体内涵如下：

1、基准地价更新的基准日：2019年01月01日。

2、土地开发程度:按熟地界定,即达到大市政基础设施配套的“五通一平”要求（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地红线内土地平整，下同）；

3、土地权利类型:出让土地使用权。

4、土地使用年限:为法定最高土地出让年期（即商服用地40年，住宅用地70年，工矿仓储用地50年，公共管理与公共服务用地50年，交通运输用地50年，特殊用地50年）。