

宜蘭縣105年公告地價 調整說明



公告地價的作用？

- 供民眾申報地價使用
- 政府依申報地價核課

地價稅

公告地價多久調整1次？

法規是…

3年調整1次

必要時可延長之

為什麼宜蘭今年調幅較高？

主因

國道5號
交通便捷

區域生活機能提升

民間資金持續挹注

宜蘭縣近年一般正常交易價格調查情形

單位：%

| 鄉鎮別 年度 | 宜蘭市 | 頭城鎮 | 礁溪鄉 | 壯圍鄉 | 員山鄉 | 羅東鎮 | 五結鄉 | 冬山鄉 | 蘇澳鎮 | 三星鄉 | 大同鄉 | 南澳鄉 | 全縣平均 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|------|-------|
| 102年 | 6.86 | 14.86 | 12.09 | 4.78 | 4.52 | 4.09 | 6.44 | 5.86 | 0.30 | 5.03 | 0.02 | 0.06 | 6.05 |
| 103年 | 12.76 | 15.40 | 20.81 | 16.22 | 15.48 | 7.18 | 9.44 | 8.02 | 2.99 | 14.60 | 0 | 0 | 11.31 |
| 104年 | 10.97 | 3.29 | 11.95 | 15.02 | 2.95 | 5.97 | 11.00 | 6.61 | 1.55 | 10.59 | 0 | 0 | 7.69 |
| 平均漲幅 | 33.60 | 36.09 | 50.48 | 40.26 | 23.28 | 18.41 | 29.34 | 21.05 | 6.10 | 33.29 | 0.02 | 0.06 | 26.98 |

最近3年全縣地價平均上漲26.98%

公告地價調調整中央政策指導

全國改進105年重新規定地價作業
方式會議

105年公告地價調幅不低於103年
-105年公告土地現值累計調整率

本縣3年公告土地現值累計調整率為
33.17%

二、宜蘭縣103年-105年公告土地現值調整情形

單位：%

| 鄉鎮別 年度 | 宜蘭市 | 頭城鎮 | 礁溪鄉 | 壯圍鄉 | 員山鄉 | 羅東鎮 | 五結鄉 | 冬山鄉 | 蘇澳鎮 | 三星鄉 | 大同鄉 | 南澳鄉 | 全縣平均 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|-------|------|------|-------|
| 103年 | 9.66 | 18.31 | 15.49 | 7.50 | 7.61 | 6.58 | 8.94 | 8.28 | 2.65 | 7.41 | 3.33 | 3.45 | 8.89 |
| 104年 | 16.57 | 20.18 | 26.59 | 22.81 | 21.13 | 12.40 | 14.61 | 12.9 6 | 7.29 | 20.28 | 5.08 | 5.37 | 16.57 |
| 105年 | 10.82 | 3.24 | 12.00 | 14.91 | 3.08 | 5.13 | 10.93 | 7.02 | 2.15 | 10.35 | 0.00 | 0.00 | 7.71 |
| 累計調整率 | 37.05 | 41.73 | 54.08 | 45.22 | 31.82 | 24.11 | 34.48 | 28.2 6 | 12.09 | 38.04 | 8.41 | 8.82 | 33.17 |

宜蘭縣105年公告地價評定情形

考量事項

民眾稅
賦能力

配合中央
指導政策

農地超限使用
，性質已為建
地使用，應合
理反映應有價
值及稅賦

105年應稅地公告地價調整情形

評議原則：

應稅地

- 102年：占市價10%
- 105年：占市價11%

占市價
比例



1%

調整結果

應稅地平均漲幅29.3%，仍低於公告
土地現值3年累計調整率33.17%。

應稅地占市價比例僅上調1%，平均漲
幅29.3%，係反映3年地價自然增值。

自用住宅用地平均每戶增加約219元

105年免稅地公告地價調整情形

評議原則：

免稅地

- 102年：占市價10%
- 105年：占市價30%

占市價
比例



20%

調整結果

免稅地占市價比例上調20%，漲幅2.37倍，主要為導正農地應農用，**農地農用無影響**。

農地興建農舍超限或違規使用者，合理反應其稅捐負擔公平性及合理性，實現**社會公平正義**。

真正農民農地農用者，課徵田賦，不課徵地價稅，故未增加農地合法農用者之負擔。

105年公告地價調整影響

自用住宅用地

- 平均每戶增加219元

農地農用

- 課徵田賦(目前停徵)
- 無影響

農地違規使用 興建房屋超限使用

- 由課徵田賦改課地價稅
- 有影響