

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
- 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%



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%

宜蘭縣103年-105年公告土地現值調整率

單位：%

年度	調整率	全縣平均
103年		8.89
104年		16.57
105年		7.71
累計調整率		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%**，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%

免稅地占市價比例上調20%，漲幅2.37倍。主要為**抑制炒作，導正農地應農用**。

調整 結果

興建農舍的農地超限或違規使用者，合理反應稅捐負擔，實現**土地正義**。

真正農民農地農用者，課徵田賦，不課徵地價稅，故未增其負擔。

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