



宜蘭縣政府縣政統計通報

106 年第 08 期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

一、本縣自 90 年至 105 年住宿類之建築物核發建造執照總樓地板面積成長率為 691.24%，使用執照總樓地板面積成長率為 467.61%。

由本縣住宿類之建築物核發建造執照總樓地板面積觀之，90 年建造執照核發總樓地板面積為 57,733 平方公尺，105 年為 456,808 平方公尺，成長率為 691.24%。與鄰近之花蓮縣相較，在 92 年前花蓮縣住宿類之建造執照總樓地板面積略高於本縣，然而自 93 年起本縣開始超越花蓮縣，96 年後兩縣差距幅度尤為明顯，至 100 年本縣住宿類之核發建造執照總樓地板面積已逾花蓮縣 3 倍，顯見 95 年雪隧通車後，對本縣房地產業的發展實為可觀。惟受到大環境影響，房市景氣不佳，建商推案轉趨保守，是以 105 年本縣住宿類之核發建造執照總樓地板面積為近 6 年來新低。

再看本縣住宿類之建築物核發使用執照總樓地板面積，本縣 90 年使用執照總樓地板面積為 82,482 平方公尺，105 年為 468,180 平方公尺，成長率為 467.61%。使用執照總樓板面積自 91 年起即一路攀升至 97 年新高，但 97 年的金融海嘯連帶影響 98 年申請使用執照量急遽下降，因此住宿類使用執照的總樓地板面積大幅下滑，鄰近之花蓮縣亦同。99 年後本縣使用執照總樓地板面積持續成長，與花蓮縣之差距幅度亦加顯著；因農地農用法規趨嚴影響，全台農舍使用執照核發數量逐年降低，103 年後本縣使用執照總樓地板面積連續兩年略微下降，反觀花蓮縣則略微上升。



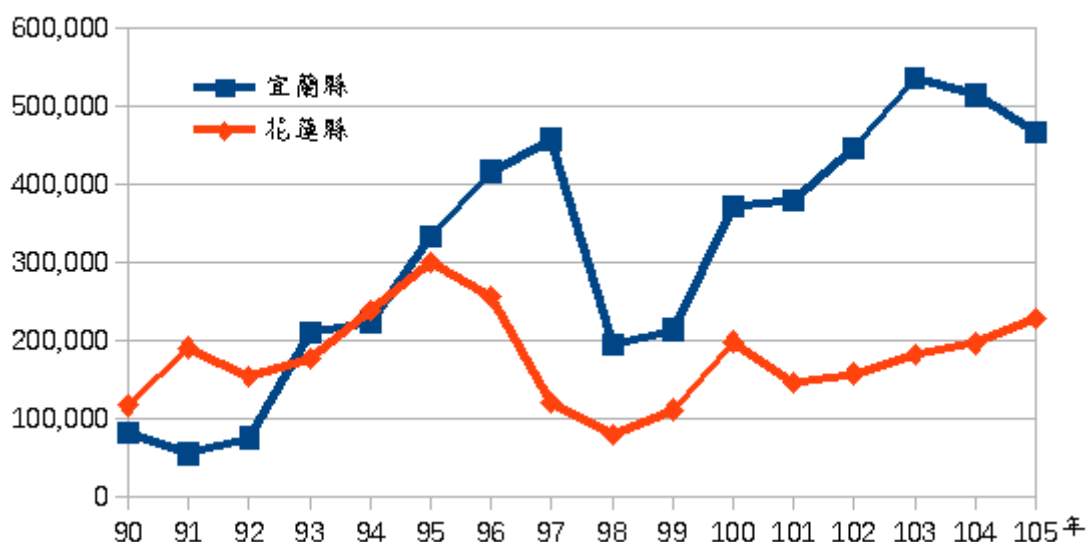
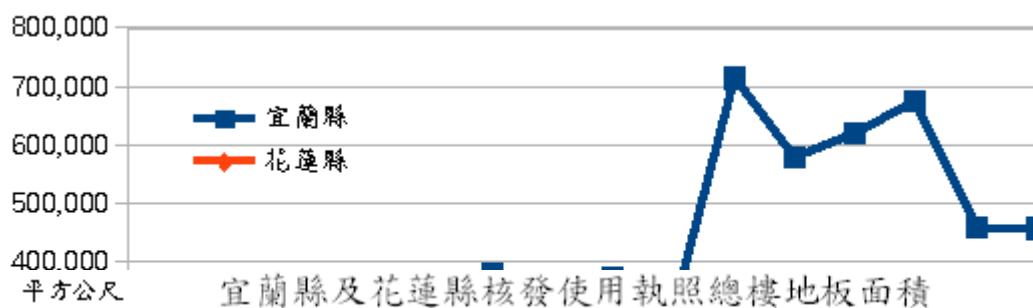
宜蘭縣政府縣政統計通報

106年第08期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

年	住宿類-總樓地板面積(平方公尺)			
	建造執照		使用執照	
	宜蘭縣	花蓮縣	宜蘭縣	花蓮縣
90	57,733	91,936	82,482	116,539
91	65,764	173,583	54,887	190,638
92	158,994	174,822	75,078	152,729
93	288,971	233,961	209,409	176,316
94	243,658	230,019	224,074	237,962
95	286,786	233,636	333,346	299,408
96	380,185	140,560	417,103	256,047
97	234,529	82,842	458,095	120,685
98	371,772	173,550	194,218	79,109
99	310,055	153,363	213,707	111,007
100	714,432	227,903	373,100	198,405
101	579,206	191,608	380,589	146,113
102	620,886	230,738	447,484	157,236
103	674,113	358,354	537,045	182,555
104	459,500	224,866	515,161	196,177
105	456,808	189,311	468,180	227,672
90年至105 年成長率 (%)	691.24	105.92	467.61	95.36

平方公尺 宜蘭縣及花蓮縣核發建造執照總樓地板面積





宜蘭縣政府縣政統計通報

106 年第 08 期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

二、房產交易低迷，105 年土地增值稅收為 20.08 億元，較去年減少 34.55%。

綜觀本縣地方稅收實徵淨額，顯見本縣房市交易低迷。凡已規定地價之土地於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總額¹徵收土地增值稅，其稅收受經濟景氣榮枯的影響甚大。自 92 年起土地增值稅收陡升，近年來已成為本縣地方稅收實徵淨額最大宗，且其成長變動趨勢主導整體地方稅源之變動方向。本縣 104 年土地增值稅收為 30.6 億餘元創近 15 年新高，105 年因房市景氣低迷，土地增值稅收僅 20.08 餘億元為過去 4 年來的新低，較 104 年減少 34.55%。

由土地增值稅占總稅收比例觀之，自 90 年最低點 23%後逐年攀升，雖於 95 年後一度因金融海嘯下滑，惟於 98 年起景氣復甦及雪隧通車效應即一路攀升。

105 年在全國 20 縣市土地增值稅占稅課收入之比例，本縣 34.57%僅次於澎湖縣

¹ 土地漲價總數額=申報土地移轉現值 - 原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值×(台灣地區消費者物價總指數÷100) - (改良土地費用+工程受益費+土地重劃負擔總費用)

(一) 申報土地移轉現值：可用下列二種價格擇一為申報土地移轉現值。

1. 契約總價值：買賣雙方簽訂之契約價格，即實際交易價格。

2. 公告土地現值：為每年 1 月 1 日地政機關公告之每平方公尺土地現值乘以移轉土地面積。但契約總價值經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其申報之契約總價值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。

(二) 原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值：即該筆土地前一次移轉時向稅捐機關申報之移轉現值，如果沒有移轉過的土地就以政府第一次辦理規定地價之地價為準。



宜蘭縣政府縣政統計通報

106年第08期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

之43.64%，若以103年至105年之平均土地增值稅占總稅收之比例觀之，則本縣在全國20縣市中仍高居第二，顯示本縣地方稅源對於土地增值稅依存度之高。

年	宜蘭縣地方稅收實徵淨額(千元)					
	總計	土地增值稅	地價稅	房屋稅	使用牌照稅	其他
90	2,865,120	653,568	469,622	747,792	802,670	191,468
91	2,968,633	773,474	457,528	690,038	816,101	231,492
92	3,363,166	1,125,802	456,549	696,028	845,731	239,056
93	3,784,325	1,450,268	482,371	701,227	880,670	269,789
94	3,757,540	1,349,235	485,769	723,709	909,482	289,345
95	4,121,463	1,540,670	602,832	748,931	928,470	300,560
96	3,929,761	1,316,305	607,073	775,094	953,476	277,813
97	3,515,526	941,311	545,586	796,077	949,099	283,453
98	3,827,407	1,219,588	548,353	830,918	954,282	274,266
99	4,403,401	1,631,625	651,720	852,143	972,993	294,920
100	4,500,288	1,761,319	588,244	861,884	990,728	298,113
101	4,767,825	1,974,874	577,715	878,226	1,010,123	326,887
102	5,841,328	2,800,769	708,767	911,140	1,029,370	391,282
103	6,053,504	2,862,306	691,816	958,868	1,061,094	479,420
104	6,476,494	3,068,656	715,715	1,039,920	1,116,849	535,354
105	5,809,098	2,008,434	976,517	1,192,257	1,149,706	482,184
105年較104 年增減%	-10.30	-34.55	36.44	14.65	2.94	-9.93

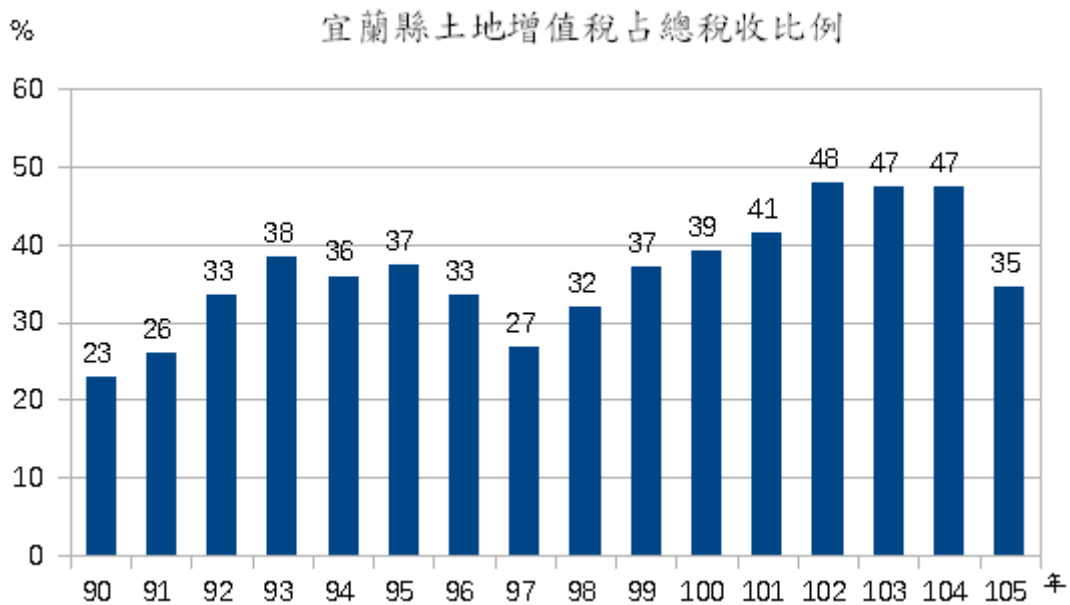
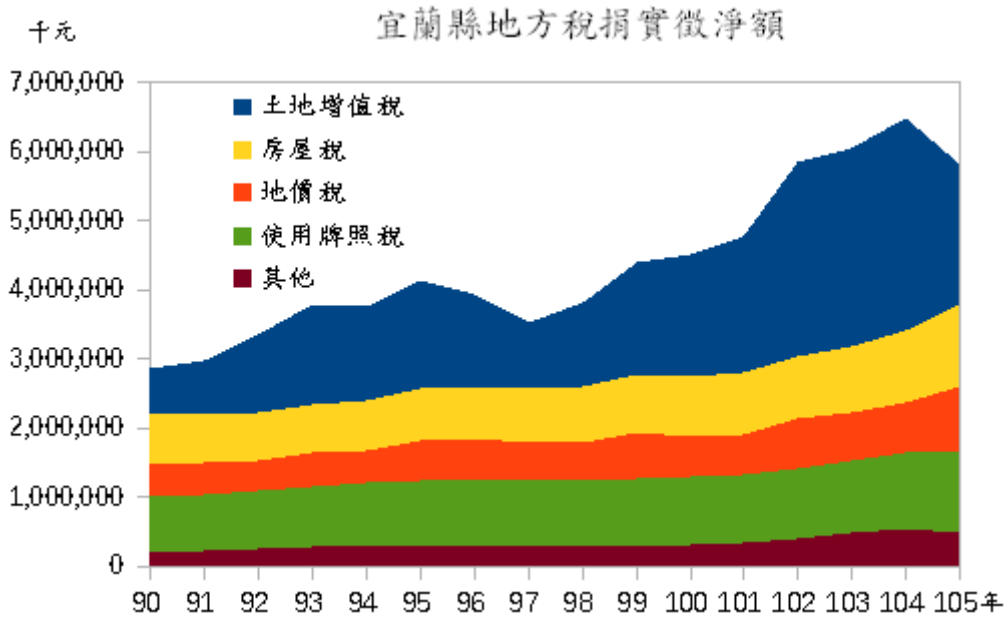
資料來源：財政部統計處



宜蘭縣政府縣政統計通報

106年第08期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

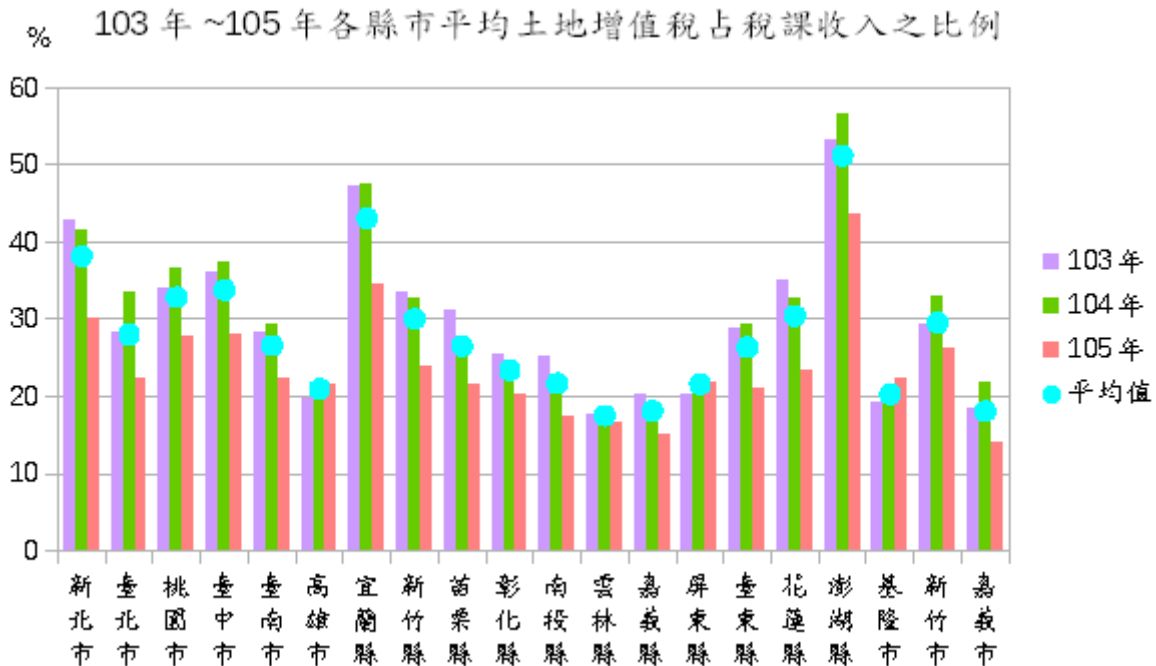




宜蘭縣政府縣政統計通報

106 年第 08 期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況



三、住宅供給量增加，但住宅低度使用(用電)戶數比例高(亦即市場上通稱的空屋比例高)，多為外來投資客置產所致。

從本縣自 90 年至 105 年之人口趨勢觀之，90 年本縣戶籍登記人口數為 465,799 人，此後人口數逐漸減少，雪隧通車後雖曾止跌回升，惟之後仍舊持續下降，105 年人口數為 457,538 人，相較於 90 年已減少 1.77%。內政部營建署利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將 11、12 月平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅，綜觀全國 20 縣市低度使用(用電)住宅占總戶數比例，截至 105 年本縣比例高達 15.82%，高於全國平均 10.22%，在 20 縣市中最高，而本縣 12 鄉鎮市區低度使用(用電)住宅占該區戶數比例，尤以礁溪鄉情況最為嚴重，其低度使用(用電)戶數為 6,884 戶，占本縣低度使用(用電)住宅戶數 28,791 戶將近四分之一，且該鄉比例高達 31.68%，遠高於本縣其他鄉鎮，亦即該鄉房屋低度使用偏高。是以雪隧通車後，本縣聯外交通之便利雖帶動房市，相對於台北物價及所得水準之落差，深深吸引外來投資客至宜蘭置產，但房價

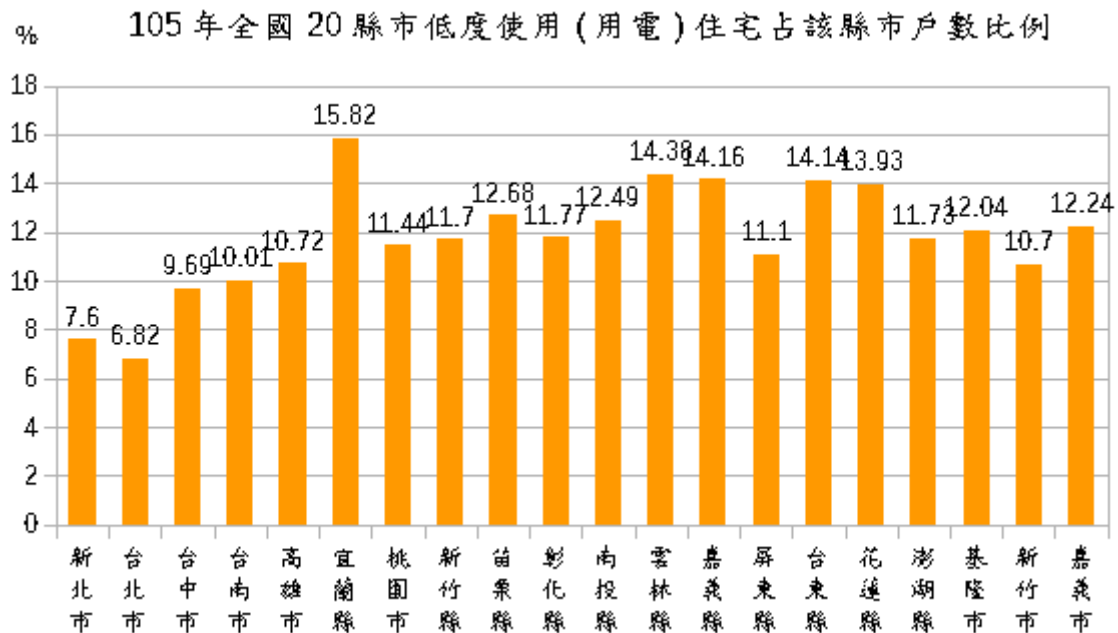
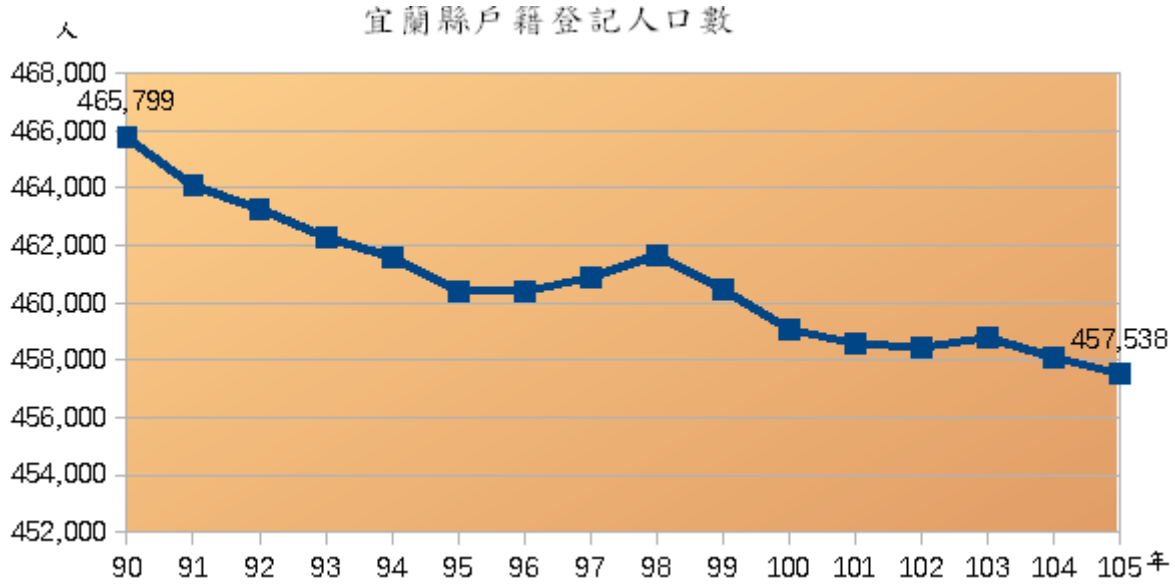


宜蘭縣政府縣政統計通報

106 年第 08 期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

不斷上漲的同時，本縣居民數量與所得未必跟得上房價的成長。

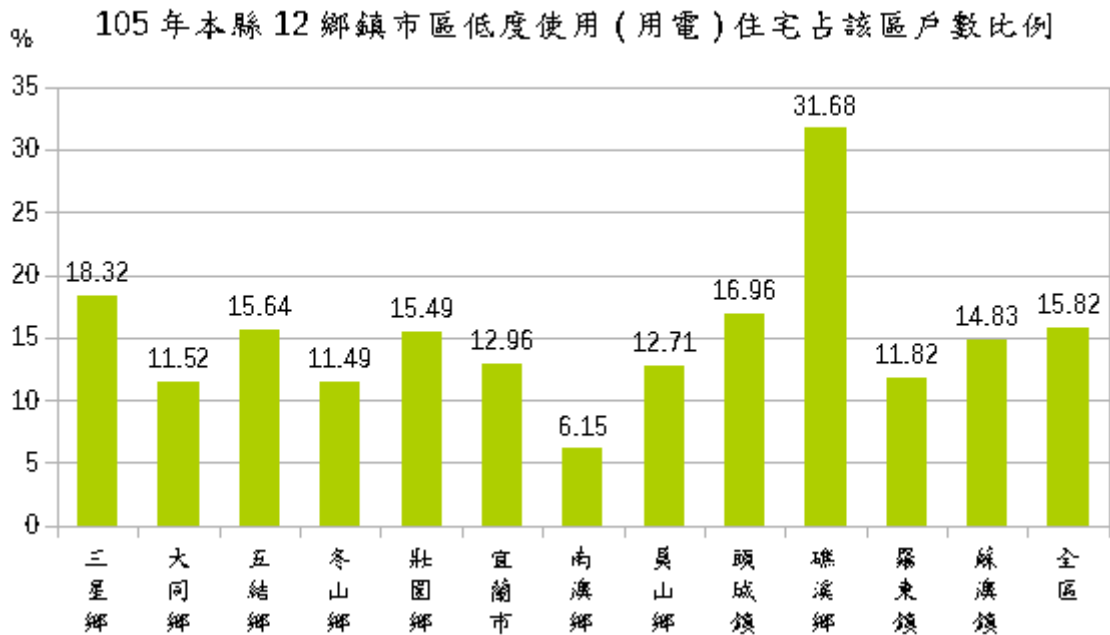




宜蘭縣政府縣政統計通報

106 年第 08 期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況



四、結語

本縣地方稅收高度倚賴土地增值稅，雖增加了本縣之財源，但亦含隱憂，受房地產景氣影響出現不穩定之現象。故活絡地方經濟，同時提升以非稅課收入為主之財政收入，才能創造政府與民眾的雙贏。此外，雪隧的開通使得住宅供給量提高許多，房價節節攀升，卻無明顯誘因增加本縣人口，顯示為投資客炒房較多，因此如何留住本地人才，創造薪資及房價相符的居住環境與就業環境，實為本縣努力的目標。