

行政院農委會企劃處 97 年度創新整合專案執行計畫

專案名稱：農地銀行之建置與推動

壹、計畫依據

- 一、96 年 6 月 6 日行政院院會，行政院農業委員會專案報告「農地銀行之建置與推動」，院長提示略以：「農委會的積極創新作為應予肯定。並請農委會依既定的規劃，積極推動，以有效達成促進農地流通及活化農地利用的目標」。
- 二、96 年 7 月 12 日行政院農業委員會農企字第 0960014075 號令發布「農會漁會辦理農業用地仲介業務輔導獎勵要點」。
- 三、96 年 7 月 23 日行政院院授研展字第 09600152471 號函頒「政府服務創新精進方案」。
- 四、96 年 12 月 27 日行政院研考會會研字第 0962160343 號函修正「政府服務品質獎評獎實施計畫」。
- 五、96 年 12 月 31 日行政院農業委員會農秘字第 0960174298 號函修正「行政院農業委員會服務創新精進實施計畫」。

貳、計畫緣起

農地是農業生產及經營的基礎，我國為因應加入 WTO 之農業發展情勢，政府承諾逐步開放農產貿易自由化，並修法放寬農地自由買賣及租賃制度以活化農地利用，但因面對農民高齡化問題日趨嚴重，農民對傳統三七五減租條例的疑慮未消，而開放稻米進口，為維持稻米產銷平衡導致休耕閒置農地面積持續增加，休耕補助反而造成農地承租或承購的機會成本，使既有農民團體及產銷班等農民不易擴大經營規模。事實上，我國於民國 91 年 1 月

1 日加入 WTO，農業部門亟須進行產業結構調整，加速農業轉型，提升競爭力，俾能維護農業永續發展。由於農業產業結構調整過程中，農地所有權人與有意願承接者，並無充分之農地租售或委託經營資訊，加上當時農漁會正面臨信用業務萎縮，服務功能亟待調整，故為促進農地流通及有效利用，並擴大農業經營規模，故立法院於 92 年 1 月 13 日三讀通過農業發展條例第 22 條之 1 規定，明定農業主管機關得輔導農民團體辦理農業用地買賣、租賃、委託經營之仲介業務，並經總統於同年 2 月 7 日公佈施行。

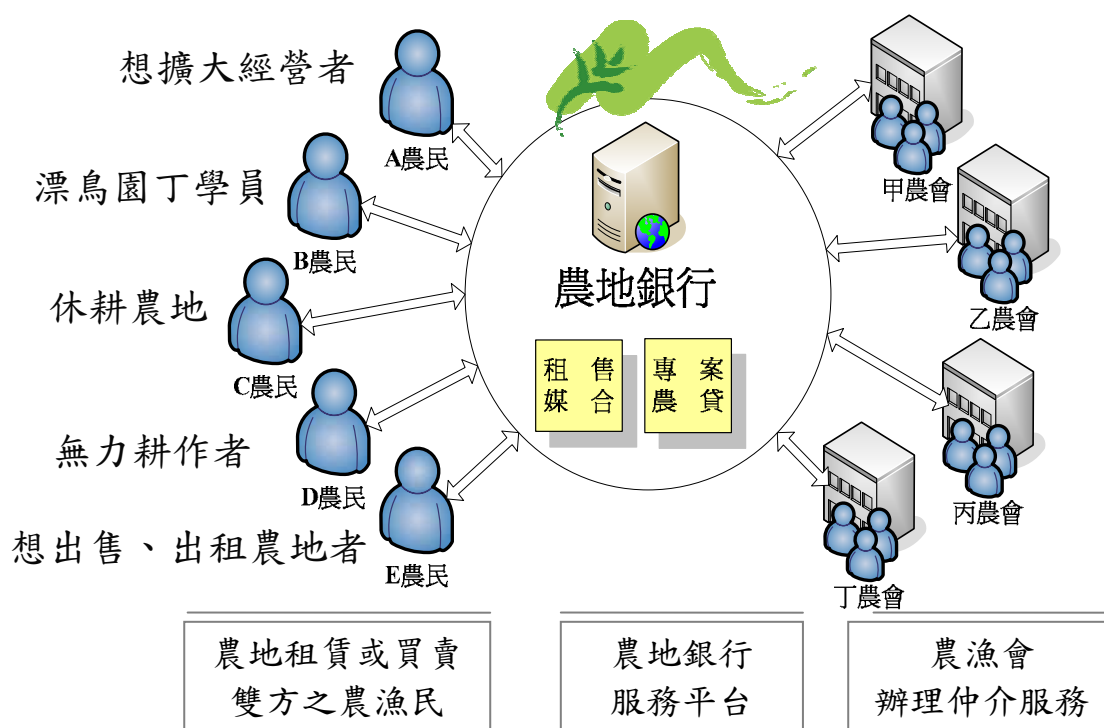
行政院農業委員會（以下稱「農委會」）自 95 年 6 月提出「新農業運動」政策，推動漂鳥、園丁等引進新農業經營者計畫，不僅獲得廣大迴響，也一再接獲這些農業生力軍、農民及各界反應農地取得管道及法規諮詢需求，「農地銀行」的概念乃因應而生，期望建立透明且快速的管道，讓農民付出最小成本找到有意租售的農地，同時提供農地法令諮詢及農業金融服務，共同開創農漁民、農漁會、社會大眾及政府能彼此達到皆贏的農業服務新作法。

農委會為促進農地流通及活化農地利用，並配合擴大農地經營規模、結合小農（小地主）成為大農（大佃農）之施政目標，引進新世代農業人力，協助農漁會處理逾期放款，同時鼓勵老年農民退休出租農地與解決當前農地休耕閒置等策略措施，爰配合農業發展條例第 22 條之 1 規定，提出「農地銀行之建置與推動」計畫，以服務農漁民及落實農地農用為目的，透過農漁會開創農業服務嶄新一頁，強化農漁民對農漁會的向心力，進而配合促進農地租賃及資源有效利用等相關規劃措施，帶動農業更向上發展。

參、建置構想與推動目標

農地仲介與建地、房屋等不動產經紀業比較，因農地價格較低，市場較有限，一般大型房仲業大多不願接手，甚至停留在農

村傳統居間服務方式。在農委會的具體規劃中，「農地銀行」是建構一個農地買賣或租賃的資訊平台及服務環境，即以金融機構—銀行的思維讓擁有農地但想出租或出售者將農地存到銀行來，而想營農承租或承購的漂鳥、園丁新農民或既有農民可藉由銀行的仲介服務取得經營所需的農地，並由政府輔導基層農會扮演農地銀行的核心角色，一方面提供農地仲介媒合之服務，一方面提供農地利用法令、農業產銷經營及政策性專案農業貸款等諮詢服務。因此，農地銀行的建置設計構想如下圖所示：



進一步言，農地銀行的重點在於促進農地流通及擴大農場經營規模，以利活化農地利用。透過農地銀行，農漁會可以發揮長期在農業經營、行銷及地方深耕的基礎，加上農漁民對農漁會的信賴關係，讓農地租賃買賣更具保障，也可以讓農漁民更安心。未來農政機關更可規劃其引導協助於農地經營規劃與調整機制。其建置及推動目標如下：

一、建立農地租售資訊平台與媒合網絡

規劃並建置以農漁民需求為主之農地銀行資訊平台，提供農地租售服務、中古農機或漁業資材交換服務、農地利用管理知識、便民服務、案件追蹤查詢等功能，可讓農漁民有統一之農地買賣或租賃資訊查詢窗口，並能簡易的操作及使用。

二、強化農漁會之農地仲介服務

輔導並獎勵農民團體辦理農業用地買賣、租賃之仲介服務，服務農漁民，促進農地流通及有效利用，並可協助農漁會處理閒置或不良抵押土地資產，增加收益。

三、落實農業新政策與目標之施行

配合新農業運動推動農業漂鳥體驗、留農築巢、園丁計畫等政策，協助農業生力軍取得經營農業之農地；進而配套協助提供土地貸款與經營資金，增加農業經營或農企業營運效率，促進農業未來轉型及升級。

除此之外，配合新農業運動在農業、農民、農村的政策整合、創新及改革，深化農業施政，從傳統到創新、一級到三級產業、生產者到消費者、青年到老年、國內到國外、研發到行銷，並兼顧生產、生活、生態等面向，擴大農業施政視野，打造「全方位的農業」之理念，未來也將配合檢討老年農民退休及休耕補助政策，整合區域性農地資源利用，推動有效率維護區域性完整之農業經營環境，讓農地資源更能充分有效率之利用。

肆、推動策略與工作規劃

農地銀行推動涉及層面甚廣，在推動策略上，已就法制依據、業務執行、服務環境等三方面予以配套規劃，其內涵說明如下：

一、法制面

- (一) 依據農業發展條例第 22 條之 1 規定，政府得輔導農民團體辦理農業用地買賣、租賃、委託經營之仲介業務，並予以獎勵。基於農業發展條例為「不動產經紀業管理條例」之特別法，故內政部 92 年 4 月 8 日內授中辦地字第 0920081590 號令規定農業主管機關輔導農會辦理農業用地買賣或租賃等仲介業務，得不受不動產經紀業管理條例之限制。
- (二) 依據農業發展條例第 20 條至第 22 條規定，凡農民在該條例 89 年 1 月 28 日修正公布生效後出租農地者，其租期、租金及支付方式等，由出租人及承租人雙方依契約自由原則自行訂定，其農業用地租賃契約將不適用耕地三七五減租條例之規定，以消除過去農民認為農地出租無法收回的疑慮，以提高農地出租意願，創造農地租賃自由化環境。

二、業務面

- (一) 農地銀行之執行主體，以在地農會及漁會為主，由農會漁會全面投入服務行列。當在地農會漁會尚未開辦仲介業務，則由其他鄰近農會或由上級農會提供服務。
- (二) 要求農會漁會辦理農業用地買賣或租賃仲介業務之員工，應至少具備不動產經紀營業員資格。農委會也將配合內政部不動產經紀業管理相關規定，協助提供農會漁會承辦人員的訓練，以利提升專業素養。
- (三) 服務標的明確規範限於農業用地及其土地上坐落之農舍及農業設施，如農會漁會想要從事農業用地以外之建築、住宅等用地之仲介業務者，即應回歸不動產經紀業管理條例規定辦理。
- (四) 由農委會開發提供農地銀行媒介資訊平台作為服務介面，供農地供需雙方使用。

- (五) 農會漁會在擴大服務農民基礎上，未來也能一併從事中古或二手農業資材、漁船及漁業機具的流通，既可降低農漁民購買農機具的成本，也能提高農地銀行服務的附加價值。

三、環境面

- (一) 對於農會漁會之參與，將以提供獎勵及誘因機制為主，並訂定「農會漁會辦理農業用地仲介業務輔導獎勵要點」作為實施依據。
- (二) 配套提供農民或有心營農者租地、買地或農業經營所需之政策性優惠低利貸款，利率為 2%。
- (三) 農委會及農會漁會將透過各種管道加強宣導政府推動農地銀行之目標、服務內容及各項服工作規劃，讓農漁民充分瞭解，進而享受農會漁會親切的服務。
- (四) 檢討及調整農地休耕補助措施，本項業務已由本會農糧署在檢討辦理中，未來將有助於提升農地經營權出租意願。

推動農地銀行之整體工作規劃，依階段可分為：1. 計畫執行規劃及準備；2. 平台設計、訓練及資料建置；3. 服務啟動、仲介及輔導；4. 加強宣傳、檢討及績效評鑑；5. 擴大青年留農貸款及產銷輔導；6. 農地利用權擴大出租及規模經營；7. 健全長期租賃環境及農業經營專區執行法制；8. 農地利用調整規劃及環境改善。以年度區分，96 年度已推動之工作重點如下：

(一) 建置開發農地銀行資訊及服務平台

農地銀行除了提供資訊以外，也搭配了實際的客服體系，讓供需雙方獲取正確且值得信任的訊息。農地銀行網站（ezland.coa.gov.tw）設計以資訊保密、操作便利、知識豐富、服務追蹤為設計方向，平台則以案件複核、操作簡便、績效考核及線上服務為管理原則。

(二)提升人員素質與營造農會服務環境

農地銀行為涉及法令與技術之重要業務，因此農會漁會承辦意願及農會仲介人員的專業職能及服務環境品質，將是農地銀行能否成功的關鍵點。在提升人員素質方面，農委會將輔導農會漁會承辦業務人員取得不動產經紀營業員證書；而在營造環境品質方面，農會漁會除有專人及電話專線服務等基本條件外，更將配合提供電腦查詢、接待及洽談之舒適空間，建立一個大家庭式的服務網絡。

(三)建立輔導獎勵機制及執行規範

為了輔導農會漁會及建立獎勵及執行的一致性，農委會訂定之制度化輔導獎勵要點，除開辦環境補助、專業訓練及績效評比獎勵等工作外，對於農會漁會使用農地銀行網站之資料登錄、安全維護、回報機制等事項，以及農會漁會辦仲介業務應注意義務、必須簽訂委託銷售及租賃契約書、仲介業務之收費標準及方式等執行規範，皆已考量納入處理。

伍、97 年度執行規劃

一、主要實施內容

農地銀行於 96 年 8 月 14 日開張啟用後，總計已有 272 家農會漁會申請成立「農地銀行服務中心」，占農會漁會總家數的 80%；農委會並輔導農漁會人員 540 人順利取得「不動產經紀營業員」證書。統計至 96 年 12 月 31 日，網站已建置 7 千筆農地租售及法拍案件，回報成交案 519 筆，面積合計約 161 公頃，增加貸款 41 筆總金額 8,569 萬元，確實開創農業服務新頁。惟為有效達成農地銀行整體推動目標，在檢討 96 年度的執行問題後，本(97)年度計畫之主要實施內容為：

- (一)農地銀行系統之維護更新，強化功能服務，讓農地銀行網站成為服務最完備農地租售(法拍)網站。
- (二)辦理農會漁會人員之進階及相關專業訓練。
- (三)辦理未加入農會成立農地銀行服務中心之輔導及補助事宜。
- (四)持續推廣宣傳，並完成計畫實施及執行法令之檢討。
- (五)辦理農會漁會建置及推動農地銀行計畫之成效評鑑。

二、細部執行計畫

在以最少預算創造最大服務農漁民價值下，97 年度農委會在法定預算內研提計 14,700 千元分別就農地銀行網站維護更新、強化系統功能服務，深化農會漁會人員辦理農地銀行業務之專業訓練，補助農會辦理農地銀行業務計畫等三個細部計畫執行：

表 1 97 年度計畫名稱及執行重點與內容

計畫名稱	執行重點與內容
一、 強化農地銀行網站服務計畫	1. 網站功能強化及改進 <ul style="list-style-type: none"> (1)增加漁船及漁業機具之仲介。 (2)網站使用檢討及系統改善，例如農地定位及空間資訊提供。 (3)主動發送最新農地租售物件給漂鳥、園丁學員及會員等。 (4)提供農地待租售物件參考市場價格資訊。 (5)發行「農地銀行電子報」，提供農地銀行租售案件成交行情、統計及空間分布等資料。 (6)增加系統查核案件功能。 2. 新增以農漁會為導向之網站功能 <ul style="list-style-type: none"> (1)規劃並建置激勵各農漁會使用本網站功能 (2)規劃並建置各農漁會之開設專版功能，落實中古或二手農業資材之交換服務

計畫名稱	執行重點與內容
	<p>(3)規劃並建置農漁會張貼農漁會相關資訊與產品功能</p> <p>(4)規劃並建置其他有助於農漁會參與本網站之資訊建置與經營</p> <p>3. 系統維護更新</p> <p>(1)已建置開發農地銀行資訊平台之維護及網站資料更新。</p> <p>(2)定期更新資料與登錄案件複審。</p> <p>(3)隨時提供農地仲介交易之最新法令及資訊。</p> <p>(4)強化現有統計資料及內容</p> <p>4. 系統教育訓練及網站宣導</p> <p>(1)農漁會建置人員實機(小班制)操作訓練。</p> <p>(2)提供系統操作使用手冊。</p> <p>(3)網站推廣宣導,並即時提供相關使用服務。</p> <p>(4)印製農地銀行網站宣導物品。</p> <p>(5)配合農地銀行相關廣宣活動。</p> <p>5. 其他配合事項</p> <p>(1)配合全國農業金庫辦理農會考核評鑑及登錄案件抽查工作。</p> <p>(2)須有專責人力提供網站即時服務(含平日及假日)。</p> <p>(3)其他配合本會執行事項</p>
<p>二、 農會漁會人員辦理農地銀行業務之專業訓練</p>	<p>1. 基礎訓練</p> <p>(1)分區辦理農會漁會人員之「不動產經紀營業員」訓練及證書取得。</p> <p>(2)全年度6班,每班依規定以60人為限,每班40小時。</p>

計畫名稱	執行重點與內容
	<p>2. 進階訓練</p> <p>(1)調查後各農漁會 96 年執行及訓練情形。</p> <p>(2)分級、分區域辦理進階實務相關訓練，以小班制為主。</p> <p>(3)提供不動產經紀人及地政士考試相關資訊。</p> <p>3. 歸納農漁會人員問題，結合產官學意見，綜合提出改進之建議。</p>
<p>三、 補助農會辦理農地銀行業務計畫</p>	<p>1. 農會開辦農地銀行補助</p> <p>輔導及補助未申請及未成立「農地銀行服務中心」之 62 家農會。</p> <p>2. 維護仲介交易安全</p> <p>(1)已設置之農地銀行仲介糾紛法律服務諮詢小組，應予持續運作。</p> <p>(2)成立農地銀行仲介業務義務諮詢顧問團，即時提供農漁會人員對於農地仲介、移轉等問題之解答及服務。</p> <p>3. 案件抽查</p> <p>(1)辦理農漁會登錄仲介案件之抽查事宜。</p> <p>(2)辦理抽查相關訓練。</p> <p>4. 評鑑與宣導</p> <p>(1)辦理農地銀行第 1 年績效評鑑之作業事宜（含頒獎典禮、獎牌製作及記者會，不含獎金）。</p> <p>(2)辦理 2 場大型農地銀行宣導活動(含記者會)。</p>

三、整合性解決手法

(一)跨機關水平整合

有心從事農業之人士，可以經由農地銀行網站，快速取得待處理物件資訊，包括農地租賃、買賣、法拍案件等，可利用網站先行了解標的物條件，並篩選出數宗合適之土地，經由農會漁會人員協助進行帶看，不僅可以節省找尋農地之時間，也可以降低找地之交易成本。農地銀行網站除了農地資料外，尚有提供農地銀行仲介業務相關貸款說明資料，讓潛在購買者可以更快速取得貸款資訊，免去自行尋找銀行借款之問題。

(二)跨機關垂直整合

潛在購買者可以在農地銀行網站查詢，全台至少 272 家以上農會漁會之農地交易資訊，分佈全台，讓有心從事農漁業經營或擴大農地經營規模之農漁民、產銷班、農業企業機構等，能省去南奔北跑的時間，並在數分鐘之內快速瀏覽全台待出租或出售之農地。

(三)資通訊(ICT)整合

農地銀行網站結合透過農會漁會體系與農業行政機關，將農地供需雙方資訊整合，並整合農地買賣相關資訊與知識，匯集全國農地拍賣與出租等資訊。同時提供農地買賣過程與後續相關所需資訊，農地銀行網站服務對象區分為農地需求者、農地供給者、農地仲介者與農地政策監督與輔導者等幾種角色。以下除將農地銀行網站分年擬將為各種角色逐步建置與提供的各項功能整理如下表外，亦可將農地銀行網站功能區分為運用線上服務系統、辦公室自動化系統、提出主動之服務等幾種類型：

1. 運用線上服務系統

「農地銀行網站」的服務的主體是線上服務系統，一般民眾可以透過登入網站即可以查詢各項待租售與法拍資訊、空間定位、參考案例、周邊農業生產資訊、農地貸款金融等等，同時也可以透過加入會員進一步共同參與生產農地買賣知識與相關法規等資訊。

表 2 農地銀行網站功能與類型一覽表

服務對象	功能名稱	內容概述	類型
農地需求者	租農地	查詢各縣市/鄉鎮出租農地 顯示各級特選農地出租案件	線上服務
	買農地	查詢各縣市/鄉鎮出售農地 顯示各級特選農地出售案件	線上服務
	法拍農地	查詢各縣市法拍農地	線上服務
	空間定位	提供實用之 GIS 輔助工具	線上服務
	參考案例	整合待租、待售、法拍、已租、已售、拍定等相關農地參考案例資訊	線上服務
	周邊農業生產資訊	產銷班、合作農場、農漁會、重要農業設施等農業生產相關資訊之串連	線上服務
	電子報	提供待租、待售物件之電子報	主動服務
	農地貸款金融	提供農地貸款金融相關資訊與試算功能	線上服務
農地供給者	委託案件	讓會員將自己的閒置農地資料提供給農會，並由農會審查是否接受委託	自動化系統
	自動配對	蒐集與建構農地需求者名單，並建立主動通知服務	主動服務
農地仲介者	績效統計	刊登物件、接受委託、成功出租、出售等相關數量依照農會、地區分項統計	自動化系統
	農會導向功能	新增農會專版與相關業務	自動化系

服務對象	功能名稱	內容概述	類型
		或為民服務項目之資訊服務	統
農地政策 制訂監督 者	會員專區與會員管理系統	提供各種會員專屬功能	線上服務
	整體績效統計	刊登物件、接受委託、成功出租、出售等相關數量依照農會、地區分項統計	自動化系統
全部	網站首頁	顯示各縣市租售農地案件數量	線上服務
	農地買賣知識、討論區	提供讓使用者共同生產農地買賣知識，並由專業者擔任版主協助回答資訊	線上服務
	農地利用法令與政策規定	提供農地利用法令與政策規定分類查詢功能	線上服務
	網站連結	提供農地與農業資訊線上服務、農業相關及中古農機具等網站連結	線上服務

2. 運用辦公室自動化系統

「自動化系統」的主要服務對象是農地供給者與農漁會與農委會，例如：接受案件委託、案件追蹤、以農漁會為主導之資訊發佈功能、績效統計等相關子系統功能。

3. 提出主動之服務

主動服務的主要服務對象主要是農地需求者與農漁會，例如：電子報、自動配對、主動開發待租售物件之輔助功能。由農會可以對有意願的農地需求者或供給者提供主動服務。

陸、服務對象與預期效益

目前開發建置完成的農地銀行網站，其主要功能包括租賃、買賣及法拍農地的資訊，並提供會員案件委託及仲介進度隨時追

蹤等服務。因此，農地銀行服務對象可以涵蓋漂鳥或園丁受訓者、既有的一般農民、產銷班、農業企業機構等有心營農者，也包括想出租或出售農地的人。

在預期效益方面，則以上述對象，分別以農漁民、農漁會及政府為對象說明如下：

一、整體預期效益

(一)農漁民方面

1. 藉由資訊平台便利農地供需雙方以最小成本取得農地租售訊息及媒合服務網絡，同時配套獲得農地取得與經營農業所需之金融低利貸款，實質降低土地取得及經營成本。
2. 藉由專業資訊服務與交流平台，消除農民對三七五減租條例的疑慮，進而提供農業發展及農地利用之訊息，減少不必要的交易糾紛。
3. 提供漂鳥、園丁等農業生力軍安定經營農業的機會，落實新農業運動之農業漂鳥體驗、留農築巢及園丁計畫等農業新政策與目標。

(二)農會漁會方面

1. 增加各農會增加多元化服務功能，照顧農民，並促進農會轉型。
2. 利用農業用地仲介服務增加業務收入，並進一步由農會信用部提供專案貸款或農產品供銷服務，相輔相成，增加農會收益。
3. 提升農會人員素質及服務環境品質，讓農會更能永續經營。

(三)農政機關方面

1. 促進農地流通，便利農民取得所需農地，活化農地利用與擴大經營規模，增加農業競爭力。
2. 建立輔導及獎勵農會辦理農業用地仲介業務之機制，強化農漁民及農漁會對政府的向心力。
3. 透過資訊系統之開發與推廣，導引農民團體積極協助於特定農業生產區域之農地經營規劃與調整。

二、96 年度執行之具體成效(統計至 96 年 12 月 31 日)

(一)外部效益

1. 會員人數：3008 人
2. 建置案件數量：農地出租、出售及法拍案件，共 6,714 筆。
(出租 897 筆、出售 2543 筆、法拍 3274 筆)
3. 成交數量：回報已成交 519 筆(出租 196 筆、出售 33 筆、法拍 290 筆)，面積合計 161 公頃。

小 計 表				
租 售 別	案 件 數	總成交面積 (平方公尺)	申請貸款 案件數	總貸款金額 (元)
出 租	196 (占 37.8%)	582,173.2	14	20,615,442
出 售	33 (占 6.4%)	72,769.48	3	12,800,000
法 拍	290 (占 55.9%)	95,8051.2	24	52,275,006
總 計	519	1,612,994	41	85,690,448

4. 增加貸款：增加農會信用部貸款 41 筆總金額 8,569 萬元。
5. 推廣宣導活動：
 - (1) 96 年 5 月 24 日農地銀行宣導記者會
 - (2) 96 年 8 月 14 日農地銀行開張記者會
 - (3) 網站原子筆與環保袋各 2,000 份，提供漂鳥、園丁營學員、農會教育訓練課程或新聞媒宣使用。

- (4) 製作「農會推動農地銀行簡介」短片國台語約為7分鐘，除了提供農漁會做內部業務說明外，也可以在對農漁民宣導使用。
- (5) 製作海報200份與宣導摺頁10,000份，提供農會推廣農地銀行業務使用。
- (6) 96年12月4日警察廣播電臺，以call out方式進行專訪，闡述農地銀行的推行政策與成效。
- (7) 配合記者會舉辦農地需求網路調查活動，共回收有效問卷6267份。問卷調查結果有49%的受訪者偶而會想要擁有一塊地，回鄉務農，其次有38%的受訪者則是經常這樣想。52%的受訪者想要300坪以下的農地，其次想要300~600坪農地的受訪者則占28%。

(二)內部效益

1. 法規教育訓練

初期增加農會人員對農地仲介業務法規初步了解，96年4月14日至23日辦理4場次共計421人次參與。

2. 系統教育訓練

以實機操作方式辦理，讓農會承辦人員順利使用農地銀行管理系統。96年4月24日至9月20日辦理4梯次計19場次，共有286個農會，計405人次參加。

3. 不動產經紀營業員證照取得

為了強化農漁會人員之專業技能，農委會在二階段共輔導251家農會498人及22家漁會42人順利取得「不動產經紀營業員」。

三、97年度之目標效益

(一)外部效益

1. 會員人數：超過 6,000 人
2. 網站瀏覽：人數達 10 萬人次以上
3. 案件數量：總登錄物件數量超過 15,000 件
4. 成交數量：總成交物件數量超過 1,200 件
5. 增加貸款：總貸款金額超過 0.9 億元
6. 推廣宣導活動：
 - (1) 發行「農地銀行電子雙週報」。
 - (2) 辦理 2 場大型農地銀行宣導活動。
 - (3) 配合網站擴大宣導，辦理農地銀行會員、使用者之滿意度調查。
7. 強化農漁會服務農漁民的新價值，凝聚農漁會對政府的向心力。
8. 促進農地流通及達成活化農地資源利用之目標。

(二) 內部效益

1. 輔導及補助未申請及未成立「農地銀行服務中心」之 62 家農會，增加農會收入及促進農會漁會轉型。
2. 辦理專業基礎及進階教育訓練，提升農會漁會員工素質
 - (1) 基礎訓練：分區辦理農會漁會人員之「不動產經紀營業員」訓練及證書取得。全年度 6 班，每班以 60 人為限，最多可輔導 240 人取得證書。
 - (2) 進階訓練：調查後各農漁會 96 年執行及訓練情形，分級、分區域辦理進階實務相關訓練，以小班制為主。
3. 辦理系統強化功能後教育訓練，節省農會漁會操作時間，並提高工作效率
 - (1) 辦理目的：以實機操作方式辦理，讓農會承辦人員維護更新農地資訊、農會公告、及農產品資料。

(2)參訓人數：辦理 22 場次，預計 600 人次參加。

4. 系統教育訓練小手冊

發行訓練小手冊，內容包括網站常見問題、網站操作標準作業流程，提升農會漁會之服務品質。

5. 辦理評鑑，提升農會工作士氣

依「農會漁會辦理農業用地仲介業務輔導獎勵要點」規定，農會、漁會辦理農業用地仲介業務，因績效良好，且有助於交易安全之維護，經評比優良者，農委會得予獎勵。

柒、97 年度實施內容及時程

以下再就 97 年度之實施內容、時程及相關辦理單位，臚列如下：

時程	主要實施內容	辦理單位
96. 1. 22- 96. 2. 28	1. 完成年度計畫實施內容 2. 簽核研提計畫 3. 辦理 2 個委辦計畫之招標工作 4. 完成補助計畫之核定	企劃處
96. 3. 1- 96. 3. 31	1. 完成 2 委辦招標簽約工作 2. 開始輔導未加入農會成立農地銀行服務中心 3. 辦理績效評鑑之先期作業	企劃處 (輔導處)
96. 4. 1- 96. 4. 30	1. 網站功能強化後測試 2. 調查農漁會 96 年度訓練執行問題 3. 規劃案件抽查工作事宜	企劃處 (輔導處) (漁業署)
96. 5. 1- 96. 6. 30	1. 分區辦理農會漁會人員之專業訓練 2. 網站強化後改版及上線 3. 資訊系統教育訓練(第 1 階段) 4. 農會資料建置與第 1 階段案件抽查	企劃處 (輔導處) (漁業署)

	5. 規劃及展開新網站宣傳事宜 6. 辦理評鑑工作	
96. 7. 1- 96. 8. 31	1. 辦理農地銀行第1年績效評比之作業及頒獎等事宜 2. 辦理計畫之期中報告審查 3. 調查民眾及農會漁會使用網站情形 4. 維護仲介交易安全之運作檢討	企劃處 (輔導處) (漁業署) (秘書室)
96. 9. 1- 96. 11. 30	1. 辦理農會漁會人員之專業訓練 2. 辦理大型農地銀行宣導活動 3. 檢討計畫執行情形	企劃處 (輔導處) (漁業署)
96. 12. 1- 96. 12. 31	1. 辦理計畫期末報告審查 2. 檢討計畫執行情形 3. 建立資訊系統運作事宜	企劃處

捌、執行方式

本計畫涉及跨單位之執行，因此依據工作內容及性質，訂定執行方式如下：

一、技術開發、教育訓練及宣傳推廣作業部分

此部分因限於會內人力有限，且屬專門性技術者甚多，因此以統包方式，委外（或補助）財團法人或非營利民間機構作細部之規劃與執行。

二、行政作業與配套法規之訂定部分

此部分採成立工作小組方式，由涉及業務之相關單位派員組成，初期由企劃處及輔導處派員，後期視業務需要，再加入農糧署等有關機關或單位人員。

初期之工作小組人員，建議如下：

- (一) 企劃處：王玉真科長、韓寶珠簡任技正、張志銘技正
- (二) 輔導處：廖朝賢科長、周玉奇技正

(三)資訊中心：劉頂立技正

(四)漁業署：李海峰技正

三、定期工作檢討與監督部分

(一)工作小組作業，原則上每個月至少召開乙次，定期檢討工作進度及辦理業務協調。為應業務順利推動，亦得不定期召開工作小組會議。

(二)就涉及須辦理業務協調，或完成階段性工作時，由企劃處副處長邀集工作小組人員處理，必要時呈請處長或主任秘書協調主持。

(三)個別推動配合事項，如農會漁會之配合執行宣導及評比等，分別視需要或依會議決議，由相關業務單位協助辦理。

玖、結語

台灣的農地是國家的綠色資產，農業是支持經濟永續發展的基礎產業，然而面臨當前全球化、自由化及數位化激烈競爭的知識經濟時代，台灣的小農經營型態及農民高齡化，其面臨的挑戰更加嚴峻，農委會因而檢討過去的農業施政，以延續、修正、創新的精神，調整發展策略及施政重點，繼而提出「新農業運動」，希望強化台灣農民、農會及農地的永續經營價值，並增進我國農業的國際競爭力。農委會擘劃建置農地銀行，旨在促進農地流通及活化農地利用，以農會為執行主體，並以服務農民及落實農地農用為核心，進而配合本會推動新農業運動，營造農業轉型及升級有利的環境。

農地銀行已經透過農會體系先行啟用營運，藉由網路提供服務平台，將改變農民取得農地及農會企業行銷的思維，開創農業經營服務之新價值。未來本會也將配套檢討農田休耕補助政策，整合區域性農地資源利用，推動維護完整之農業經營環境措施，讓農地資源更能充分有效率之利用。

附件、農地銀行之問與答

一、 什麼是農地銀行？（它是一家銀行嗎？）

「農地銀行」不是一般存錢借錢的銀行機構，而是建構一個農地租賃、買賣的資訊網站及服務環境，也就是以金融機構—銀行的思維讓擁有農地但想出租或出售者，將農地存到銀行來；另一方面，漂鳥、園丁新農民或產銷班、農企業法人等，可藉由農地銀行的仲介服務取得經營所需的農地，進而將農地流動引導至真正有意營農者手中，擴大農地經營規模，結合小農變成大農，並由政府輔導農漁會提供專案農業融資貸款及農業產銷經營等諮詢服務。

二、 所有土地都可以透過農地銀行買賣嗎？

農委會規劃農地銀行，完全是以服務農漁民、落實農地農用為基本理念，依據「農業發展條例」第 22 條之 1 規定，只有「農業用地（含坐落在上面的農舍及農業設施）」才可以透過農漁會的農地銀行服務中心進行仲介服務。依據「農會漁會辦理農業用地仲介業務輔導獎勵要點」第 2 點規定之定義，農業用地係指符合下列各款之土地：

1. 依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、水利用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
2. 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。
3. 依國家公園法劃定為國家公園區內按各種分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定作為農業用地使用之土地。

三、 目前有多少家農漁會成立農地銀行服務中心？

農地銀行業務的推動，在農委會的努力下，目前全國已有 249

家農會及 22 家漁會申請加入，占全國農漁會總數 2/3 以上，可全面提供農地銀行服務，歡迎大家到農漁會的「農地銀行服務中心」進一步瞭解相關資訊。

四、目前農地銀行網站上已有多少筆農地租售資料？

目前各農漁會在農地銀行網站上，已經建置了超過 6 千筆的法拍、出租或出售農地案件資料。也就是，農地銀行網站上可以看到全台的農地租售訊息。農地銀行網址為：<http://ezland.coa.gov.tw>，歡迎大家一起來使用。

五、農地銀行現階段有提供那些服務？

農地銀行可提供農漁民之具體服務，包括：

1. 農地最新出租、出售及法拍案件訊息
2. 農會親切的服務，安全的仲介交易服務、進度隨時追蹤
3. 農地租賃的委託刊登
4. 農地租賃、買賣知識與農地利用法令的介紹
5. 農業經營與農產品行銷諮詢
6. 政策性專案農業金融貸款
7. 中古/二手農機具、農業資材再利用及交換服務

六、如果我有一塊地想要租或是要賣，我可以怎麼做？

您可以洽詢在地的農漁會「農地銀行服務中心」，或上農地銀行網站<http://ezland.coa.gov.tw>填寫委託案件，將你想要租售的農地交由農漁會為您處理。

七、買地租地都是 1 筆很大的費用，我可以透過農會貸款嗎？

當然可以。農地銀行搭配有農業融資貸款，農地銀行網站上詳細的說明，若是農漁民申請貸款的擔保能力不足，也可以由貸款經辦機構協助送請財團法人農業信用保證基金提供保證。

八、 政府推動農地銀行的政策目的為何？

政府推動農地銀行，並非鼓勵農漁會以賺錢為目的，而是希望促進農地流通及有效利用，以解決農地休耕閒置及零碎化的使用型態，再現農地生機，讓台灣農業更加閃亮。農委會規劃未來可以引導農漁會結合農地(田間)管理、機械生產、行銷通路等策略，以農業經營企業化的概念，讓無力耕作或不願耕作的農民可以把閒置農地安心釋放出經營權，再以產銷組織間的專業分工，協助農漁民、產銷班、新投入農業經營者提高農產品產銷效率並降低生產成本，提高農業品附加價值，進而提升農業競爭優勢。