

《蘋果》空拍直擊，彰化鹿港的農地「種滿」工廠，助長地價飆漲。 陳鼎仁攝

《蘋果》獨家 12萬筆交易揭露炒作真相

農地大浩劫

全球最貴 政府放任 良田流失

調查報導團隊

採訪團隊 何柏均、侯良儒、林奕成、陳偉周、陳鼎仁、吳宜靜

數位設計 王士銓、胡祖維、薛合洪、耿詩婷、王文婷

版面構成 王鍾豪、紀柏宇、陳品洋、張家濱、姜喆懷、黃雅欣、黃亭瑋

專題網頁



苗栗公館農地有不少豪華農舍。 陳鼎仁攝

「我想買塊田，可是根本買不起！」台灣20多年來的土地投機與掠奪，不僅讓年輕人買不起房，連買塊地種田都是奢求。

為 追查農地炒作，《蘋果》攜手「用數據看台灣」團隊，爬梳12.3萬筆實價登錄交易紀錄，分析2012年下半年至2018年上半年6年間，台灣在全國各縣市、鄉鎮，農地的價格、交易量、漲幅狀況。

新北農地 每頃竟1.6億

結果顯示，全國農地均價在2018年達到每公頃4803萬元，與實價登錄上路前、農委會前主委彭作奎所揭露的2010年均價1500萬元相比，等於台灣農地8年暴漲220%，約為3.2倍。若單就實價登錄期間6年的交易紀錄，漲幅約27.7%。

台灣農地到底多貴呢？據地產商第一戴維斯統計，台灣每公頃農地均價，是澳洲的750倍、美國157倍、日本的14倍，農委會主委陳吉仲也坦言：「台灣農地世界最貴，是無法抹滅的事實。」

政大地政系教授林子欽分析，2000年《農發條例》修法，政府開放農地自由買賣，猶如打開農地商品化的潘朵拉盒子，「農地已經變成不動產市場的一環。」農地研究權威林國慶指出，台灣農地已脫離耕種目的，而成為許多人投資標的，「就是買農地跟買黃金一樣！」

觀察各縣市漲幅，前6名散落在台灣北中南東，顯示農地投機現象非單一區域。林子欽分析，台灣各地農地上漲原因各異，北部受「政府開發」影響，中部為「農地工廠」，東部是「農舍」，南部則與「種電」相關。據農業統計年報，台灣10年來已流失3.5萬公頃農地。

北台灣農地價格，以新北市漲最兇，6年暴漲117.4%，排名全台第1，苗栗縣也漲近3成。新竹縣（含新竹市）、桃園市，雖漲幅平穩，但「單價」來到每坪2.6~2.7萬元（每公頃約7865萬~8168萬元），為全台第3與第4高，而全台農地單價最高縣市是新北市，每坪農地5.3萬元，換算每公頃1.6億元。深入新北29個行政區，以「北大特區」所

在地的三峽、與計劃打造「鳳鳴重劃區」的鶯歌，農地漲勢最驚人，6年漲幅皆逾200%。代書林孟毅說，除了重劃區，捷運三鶯線也推動目前三峽農地行情，近期確實有不少人在收購農地，「地主會用北大特區的地價，套用在農地上。」

學者徐世榮直言，政府不斷以新的都市計劃，徵收大量農地造鎮。林子欽說，地主期待都會區擴張後，農地轉作住宅或商用的「轉用」心理，就是拉抬北部農地價格的力量。

中台灣方面，只要是農地工廠集中的地區，農地也漲越兇。在彰化，「頂番薯」所在地的鹿港、與其接壤的和美，6年農地皆漲逾6成，等於1年漲10%，對比彰化全縣農地，6年「僅」漲27.9%，顯示農地工廠影響價格走勢深遠。

過去6年，農地工廠面積分居全國前2名的彰化與台中，以彰化的執法態度最曖昧，彰縣府甚至以「五不一絕對」，表示不會貿然拆除農地工廠；這點，也反映在農地的交易量。數據顯示，彰化6年有1.4萬筆農地交易，全國第3多。

6年拆除745間農地工廠的台中，6年交易量僅7113筆。可惜的是，量變受遏止，但未影響「價」，像潭子、神岡、豐原等區，6年農地漲幅都超過3成。

至於東台灣，台東6年農地價格漲58.0%，排名東部第一，也是全國第2；花蓮6年漲29.2%，宜蘭則漲18.3%。深入鄉鎮可發現，越多農舍與民宿的區域，農地也漲得越多，像台東的池上、宜蘭的礁溪、花蓮的瑞穗，漲幅都超過100%。

青農感嘆「買不起田」

宜蘭青年農民領袖賴青松回憶，2000年他赴員山鄉務農，當地農地每坪不到6千元，而目前已漲逾2倍，面對農舍一棟棟林立田中央，他重砲抨擊：「賣地的人是賣故鄉，買地的人是買夢想！」

礁溪七年級青農方子維，望著家鄉滿是農舍的農地，感嘆雪隧通車前，「都是一望無際的稻田，」目前礁

溪農地，每公頃要價近8千萬之譜，他只能向親戚借地種田，耕一年、算一年，「我想買塊田，可是根本買不起。」

深入台灣最大糧倉的南部地區，大數據顯示，近年力推綠電的屏東縣、雲林縣，6年農地分別漲45.4%、18.3%；被雲林縣府設定為太陽能發展重點的台西鄉、口湖鄉，漲幅「至少」98%起跳，分居全雲林前兩名。

口湖青農王玓玓說，當地有人將太陽能板架高2公尺，號稱能在下面種咖啡，但大部分陽光被遮住後，植物根本無法行光合作用，「這是個悖論，是為了種電而種電！」

他透露，太陽能業者為爭取更多農地種電，除了會免費為農民蓋溫室，還會聯合地方耆老遊說老農，只要對方答應種電，耆老就會拿到分潤。口湖老農王進吉痛批，一旦農地全種滿太陽板，「農村永遠不會有發展了，這是在剝奪年輕人！」

農委會主委陳吉仲坦言，台灣農地確實是世界最貴，未來會設法讓想耕作的農民租得到田；有關種種農地亂象，政府會優先處理農地工廠，因為這部分影響的農地面積高達1.4萬公頃，「（農地工廠）有1、2千家，對農產品生產影響很大！」

北部「破壞者就是政府」 徵收2次毀我一生

【林奕成、侯良儒、陳偉周／調查報導】「政客都想拿現撈的，真的很可惜；徵收最殘酷，而且它是合法地搶奪。」因曾擋下徵收案，而被封為「農地女俠」的苗栗農民洪箱，一句話點出政府圍地開發的蠻橫。《蘋果》彙整數據更發現，北部歷年的開發案，推升新北三峽、鶯歌、苗栗竹南、西湖等地的農地價格，使青農買不起地。政大地政系教授徐世榮痛批，政府以開發案變更農地，每年逾千公頃農地流失，「破壞者就是政府！」

政大實價登錄數據顯示，從2012年下半年至2018年上半年，新北農地漲幅達全國最高。深入29個行政區，又以近年以「北大特區」成功造鎮的三峽農地漲幅

最驚人，總計6年漲239.1%，同樣推案開發不斷的鶯歌，6年農地也漲了214.2%，排名新北第2。

龍埔里30年遭6度徵收

「政府不斷徵收農地，蓋大樓讓利給財團！」世居三峽龍埔里的劉秉峰，領著《蘋果》走訪巷弄內的三合院老宅，他說：「三合院是典型的鄉村田園，我小時候這邊都是綠油油的田，大人們喂豬吃飼料、在庭院裡曬稻穀，直到我家被徵收2次，幾乎毀了我一生。」

受訪當天，劉秉峰拿出一疊文件，記錄著30年來，政府對龍埔里先前的5次掠奪；1988年國家教育院案、1922年農業改良場案、1994年北大新市鎮、2010年北大聯外道路案，以及2012年的麥行園都市計畫區案。

未料2018年，開發案竟捲尾還魂，以「變更三峽都市計畫案」名義再度重啟徵地。劉秉峰痛批，小小一個龍埔里，竟在2公里內被設置3個捷運站，其中緊鄰龍埔里、與機廠共同設置的「LB05站」就設在田中央，「違反農地農用精神。」他感嘆：「抗爭6年，我已經心力交瘁，民鬥不過官。」

「你叫我死我也不撒，祖傳的農地，到我手裡把它毀掉，以後怎麼見祖先。」65歲的老農蘇欽益氣憤說，多年辛苦種植的茭白稻田，官方一紙公文就把土地徵收、房子拆除，「是要我們自生自滅嗎？」

三峽代書林孟毅直言：「社區造鎮的建案會拉升農地價格，跟著政府的開發計劃走，農地變化跟市場變化差不多；現在三鶯捷運有點

各縣市農地6年來交易狀況 資料來源：內政部實價登錄網

Table with 5 columns: 排名, 2018年每坪均價, 總漲幅, 交易量. Lists 15 cities and their land price trends.

註：統計時間為2012年下半年至2018年上半年

總交易量12.3萬次



女俠苦嘆 農地女俠 洪箱帶我們走訪位於後龍的高鐵站周邊，嘆良田被徵收。 陳鼎仁攝

北部農地漲幅

Table with 3 columns: 漲幅, 交易量. Lists land price increases in various northern counties like 苗栗西湖, 新北三峽, etc.

註：統計時間為2012至2018年。資料來源：內政部實價登錄網

雖形，吸引買方有追價的意願。」他透露，會買農地置產投資的，都不是市井小民，許多民意代表早就卡位。

苗栗方面，全縣農地價格的漲幅約28.8%，排名全台第5，從每坪單價來看，2012年僅9717元，到了2018年則來到1.3萬元；也就是說，在苗栗想要買1公頃農地耕作，竟要掏近4000萬，堪稱天價。而苗栗18鄉鎮裡，以西湖上漲295.1%最多，卓蘭漲約188.2%，工業區不斷進駐的竹南，漲幅也有95.7%、近乎翻倍。

「土地是要種東西給大家吃，不是拿來賣的！」中午烈日當空，苗栗農民洪箱（62歲）坐在田埂的樹蔭下乘涼，細數著她十多年來如何對抗政府徵收土地。務農超過30年的她感嘆，當地農田本來不貴，但後來當詩穎長劉政鴻次規模圍地、炒作價格，讓一切變了樣。

農地女俠厲政府奪田

據調查分析，竹南農地價格在6年間上漲95.7%，每坪單價更走漲至2.2萬元（每公頃約6655萬元），是苗栗農地第2熱絡的區域，價格總漲幅則達26.3%；與後龍接壤的西湖更誇張，漲幅高達295.1%。

除了洪箱所在的後龍，其實在竹南鎮的崎頂，也曾面臨縣政府強硬徵收，要開發「崎頂產業園區」。所幸，當時的崎頂自救會會長、果農謝文崇挺身而出抗爭，終於保住農地。

「2013年春天，大埔已經徵收了，劉政鴻在我們村莊辦說明會，農民就組自救會抗爭！」62歲的謝文崇質疑，苗栗根本不缺工業用地，「那時很多工業用地，劉政鴻都把它變更為商業和住宅用地，然後再來圍地開發，現在仍是荒蕪一片，這很荒謬！」他和農民奔走抗議，加上大埔「張藥房」老闆自殺事件，迫使政府在2014年讓步，撤回開發。

而對於農地的重要性，洪箱則強調，雖然現在有進口農產品，但畢竟不如本地作物可以確保品質，「人永遠跟土地、農業分不開。你說，電腦可以吃到飽，別傻了，有一天沒米了，你要怎麼吃到飽？把農地做成工業區，太對不起老天爺了。」

■新北三峽一名農婦正在澆水，背後坐落著台北大學重劃區的高樓。 吳宜靜攝

2016年 世界各國農地 價格比較

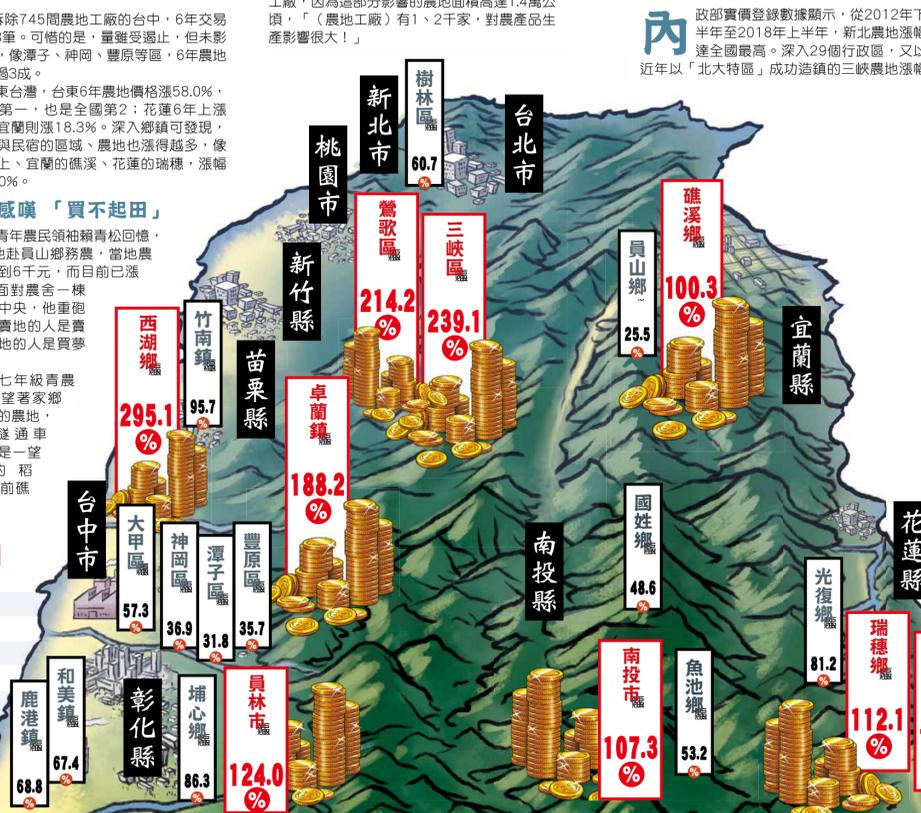
Table with 3 columns: 排名, 國家, 價格比較. Compares land prices across various countries like Taiwan, Japan, UK, etc.

單位：台幣/公頃

4882.6 萬元

Table with 3 columns: 排名, 國家, 價格比較. Lists land prices for various countries like Taiwan, Japan, UK, etc.

資料來源：第一太平戴維斯全球研究、日本「全國農業會議所」、台灣內政部實價登錄網



近年台灣全國農地均價

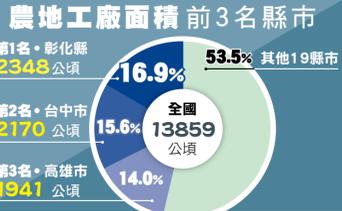


資料來源：2010年數據為農委會前主委彭作奎揭露，2012-2018年數據為《蘋果》整理內政部實價登錄資料。



中部 推升農地價格 工廠禍害良田

【林奕成／調查報導】「水稻專業戶要種10公頃，在這裡差不多要花7至10億元來買，在這裡沒有這麼多錢進來種田，農地價格真的很誇張！」站在水稻田埂上，彰化鹿港農民許文輝感嘆，不遠處一座座的鐵皮工廠，正是農地遭炒作上漲的元兇。大數據也顯示，近6年鹿港農地漲漲近7成，另一工廠群聚地台中潭子則大漲31.8%，反映「鑽石田」亂象持續惡化。



資料來源：農委會農業及農地資源盤查圖表

農委會統計，上萬座工廠盤據全台1.3萬公頃農地，面積相當於半個台北市。面積前兩大縣市是彰化2348公頃、台中2170公頃，兩地加總面積達到全國的3成；若加上第3名高雄的1941公頃，面積則接近全國的一半，且許多工廠都未登記，是「災情」最慘重之處。

查詢「農業及農地資源盤查圖表」，可以看到代表「農地工廠」的紅點，密密麻麻佔據兩大地區：台中的潭子、大雅及神岡，為台灣重要的精密機械加工聚落；另一區，則是彰化的鹿港、和美地區，也就是水五金產業的重鎮「頂番婆」。

潭子地價台中最貴

《蘋果》比對近6年實價登錄數據，發現彰化的農地漲幅達28%，為全台第6高；交易量1萬4054筆，全台第3多。細看各鄉鎮，和美鎮農地每坪要價2.8萬元，是彰化最貴地區，交易量也有671筆；在鹿港，6年來農地價格漲幅68.8%至每坪1.7萬元，是彰化第5貴區域，交易量更破千，是彰化最多。

另一方面，台中農地均價來到每坪3.2萬元，為全國第2貴，僅次新北；總交易量達7113筆，全國第7多。農地工廠所在的潭子，2018年的農地價格達到每坪10.3萬元，不僅是台中最貴，且價格是台中平均值的3倍之多。

談到鹿港農地，許文輝解釋：「工廠地點對影響這裡農地的價格，大車能到跟不能到的，價差馬上就出來了；工廠喜歡在大馬路旁邊的，出貨比較方便。」許文輝回憶，以前兒時1980年代初，一分大的農地價格約15萬元，現在已漲到700萬元，價差達到46倍。

2000年後，彰化農地的價格飆漲，便是直接受到政府錯誤政策的影響。許文輝指著遠方



彰化鹿港的農地被種滿鐵皮工廠，頂番婆的農地也被種滿鐵皮工廠。

逾7千家農地工廠 就地合法「公平嗎」

農地本該用於農作，但在彰化、台中的農地上，一間間鐵皮工廠吐出黑煙與廢水，以污染作為代價，建造一座加工王國。面對如此亂象，無論中央地方、藍綠執政皆長期漠視，甚至想大開就地合法巧門，令農地研究權威林國慶痛批：「一個制度讓不守法者變贏家，守法者變輸家，那就是一個爛制度，問題會永遠存在！」



農學專家林國慶受訪時，後就錄成音檔。

頂番婆產值600億

1960年代起，台灣政府為吸引外商投資，在各地廣設加工出口區，之後中小企業開始在都市外圍的農地興建工廠。在彰化和美、鹿港一帶的「頂番婆」水五金聚落，逾300家中小企業群聚，為美日品牌代工，打造出「水龍頭王國」，年產值曾高達600億元。

2000年《農業發展條例》修法，開放自然人買農地，中小企業為降低成本而在農地興建工廠，農地價格因而水漲船高。然而，工業生產帶來了污染。農委會統計，彰化縣列管污染農地達329公頃，面積全國第2；工業廢水流入灌漑溝渠，農地遭重金屬污染，估計整治逾14億元。

台北大學都市計劃所助理教授葉佳宗分析，土地使用有「競租」的概念，「如果農地不限制費用而有更大利益，民眾就會嘗試這樣做。比方說，租給人家當倉庫、蓋工廠，甚至成為投資標的。」

他痛批，地方政府長期未嚴格取締違章工廠，「直到最近社會有這樣的氛圍，才開始要去拆農地工廠。以前難道沒有違規嗎？早就在違規了，只是沒有去取締。」

2016年民進黨重返執政後，宣示該年5月20日後新建的農地工廠，應即報即拆；然而，地方政府的執法態度卻曖昧不明。2017年，彰

化縣前縣長魏明谷拋出「五不一絕對」，即工廠不污染農地、河川、空氣、不影響交通、不逃避課稅，政府會就地輔導，但也絕對不能再蓋新工廠，遭解讀是對農地工廠開「就地合法」小門。

2018年的九合一選舉民進黨大敗，諸多政策推動遭質疑，擔任救援的行政院長蘇貞昌更直言：「對於沒有污染及公安疑慮的工廠，將「就地輔導」合法，引發軒然大波。環團「地球公民」研究員吳其融批評，在沒有提出輔導措施的情況下，顯示中央對7000多家領有臨時工廠登記證的農地工廠態度軟化。

某佳宗認為，大量工廠群聚、土地已無法恢復的地帶，可規劃成產業園區，但違章的廠主須支付相對應的罰金，以符合社會正義。相對的，政府應嚴加取締零星分布的農地工廠，將其遷至合法工業區，以免農地繼續受到傷害。

農委會前副主委林國慶也指出農地工廠是「守法者是受害、破壞者是受益」尤其違章業者長期在農地生產，土地價格還被越推越高，如果政府願意讓違法者就地合法，「這合乎公平正義原則嗎？」

記者林奕成



《蘋果》直擊雲林台19沿線佈滿結合太陽能發電的溫室。陳鼎仁攝

雲林一間太陽能結合菌類種植的溫室，《蘋果》直擊裡面僅一片荒土。侯良儒攝

南部 《蘋果》直擊 綠能政策被玩偏 雲林「假耕作 真種電」

【侯良儒、陳鼎仁／調查報導】《蘋果》直擊，雲林多間包得密不透風、屋頂鋪滿太陽能板的溫室，裡頭盡是一片荒土，疑似「假耕作、真種電」。實價登錄更顯示，2012至2018年，雲林沿海種電大鎮台西、口湖，農地價格最多漲1.3倍；政府綠能政策的美意，農地不肖業者牟利工具，更因而推升農地價格。

《蘋果》爬梳12萬筆農地交易發現，南部幾個力推綠能的大縣，農地價格漲勢不小，例如屏東全縣農地均價，6年上漲45.4%，被縣府定位為太陽能「示範區」的高樹鄉，漲幅更達53.3%。計劃鋪設全國最多太陽能板、約1700公頃的雲林縣，儘管6年來全縣的平均農地「僅」漲



雲林青農王功雄，感嘆家鄉被太陽能板包圍。侯良儒攝

18.3%，但雲林20個行政區裡，地處沿海的台西鄉、口湖鄉，竟然有近100%的漲幅，像台西農地6年就漲了128.5%，口湖則走漏98%。

連灑水設備都沒有

為調查實際情況，《蘋果》驅車前往雲林，發現台西與口湖的太陽能板電量確實龐大，面積往往動輒一個足球場，不僅如此，記者沿著台19線前進麥志鄉、崙背鄉、二崙鄉等離海鄉鎮，更直擊許多屋頂鋪滿太陽能板的溫室，有些甚至對外宣稱是結合耕作的「菌菇類培植場」，但掀開包裹在溫室外的黑布察看，裡頭盡是荒煙「土」，連最基本的灑水設備也沒有，更遑論培植菇類。

一名南投投農農道出其中「荒謬」，他說，台灣的香菇產地大多在中部山區，主要是因為香菇不適合溫度超過25°C的環境，所以台中以南都不適合；他更透露，過去有業者為了申請種電，跟漁農實用過的太空包（培育菌包），然後擺在溫室內裝樣飾，配合政府審查。

「農業設施容許使用辦法」規定，能鋪設太陽能板等綠能設施的農地，除非被公告為「地層嚴重下陷區」，如雲林沿海四鄉（台西、西湖、口湖、麥寮農地，否則就應「結合農業經營」。

農委會企劃處長蔡昇甫坦承，溫室只種

電、不種植，「之前違規的比率非常非常高」。監察院也在2017年，糾正經濟部欠缺審查機制；目前只要發現假耕作，地方農業局會通知能源局，廢止光電許可，「這對光電業者是最關鍵的一擊」。

他透露，有多家太陽能業者，都想在他的雞舍上鋪太陽能板，但都被他拒絕，「因為種下去的每個要件，就是20年都不能更動，不是2年電，是20年！第二，20年後太陽能板是否能回收？第三，如果能回收，那最後又到了哪裡？」

王打維不諱言，確實有不少農夫，著眼每個月每分地萬餘元的補助，非常贊成種電，導致當地農民分裂為支持、反對2派；太陽能業者為擴大種電面積，還會聯合地方權卸說服老農，「一旦老農願意讓農地種電，業者就會分潤給權卸」。

在老農飽了荷包，開始「呷好道相報」，被犧牲的就是青年農民。王打維指出，當太陽能業者以高於出租價的報酬租地種電，譬如一塊地出租的價值僅50萬元，「太陽能廠商就會說：『我80萬元跟你承租』」（他老農）說不會承租給要種田的人，這都是看在錢的分上傷

害自己的土地！」

王打維回憶，小時候的口湖不僅處處是農田，還種滿許多油菜花，不少外地人慕名而來拍照；但20年過去，家鄉已經看不到油菜花，「以前只有花海，現在都變成太陽能海了。」

在頂口湖創辦「青生活農場」的青農吳東臻、謝易陶，以無毒飼養肉雞「黑羽雞」；這道頂著陽明大學碩士、僅79年次的創業夥伴，挺過2016年梅姬颱風差點毀掉事業的困境，目前已經能以一年8個批次，將雞蛋直接銷售給純蔬消費者。

免費蓋溫室當誘因

吳東臻、謝易陶也遭遇太陽能業者登門拜訪，對方甚至說，只要願意出借溫室屋頂鋪太陽能板，就「免費」再幫他們蓋一座溫室，他們說：「這樣蓋大概50、60萬元跑不掉，那時就很心動呀，莫名其妙就50、60萬元砸給你，然後每個月再給你2、3萬元。」

後來考慮日照因素，儘管最後拒絕了這個「誘人」的邀請，卻也讓吳東臻、謝易陶對太陽能業者「好野」留下深刻印象，想說：「太陽能是有多慷慨呀？竟能免費蓋雞棚！」

本身是口湖人的吳東臻觀察，「如果海水倒灌、鹽化地，（種電）真的是OK，」但實際的狀況，卻是有許多農地明明還可以耕種，卻硬是申請種電，政府原本立意良善的綠能政策，變成上有政策下有對策，「最後就被人玩偏了」。

各縣市太陽能光電 短期推動目標

截至2020年。

資料來源：經濟部「太陽光電單一服務窗口」

排名	種電面積 (公頃)	潛在發電量 (百萬瓦)
雲林縣	1 1699.1	948
彰化縣	2 1502.7	546.2
台南市	3 863.4	405.9
桃園市	4 678.2	242.8
嘉義縣	5 323.4	181.6

東部 稻子還沒割完 怪手就開進來了

【陳偉周、侯良儒、陳鼎仁、吳宜靜／調查報導】「我們常常笑說在宜蘭，全世界的房子都看得到！」宜蘭青農方子維自嘲，在家鄉礁溪，常常會發現又有新的豪華農舍冒出；《蘋果》分析大數據發現，以溫泉聞名的宜蘭礁溪、有「米故鄉」之稱的台東池上，6年來農地價格都大漲逾100%。



的，看到很多（土地）變成水泥之後，其實有點難過，回不去了！」

中正大學行銷所畢業的方子維，許多同學都在企業做行銷企劃，他卻選擇返鄉務農。他說，每次在家鄉騎車兜風，都會驚覺：「咦？這裡甚麼時候又多了一間（農舍）」

方子維說，上百斤的稻米只能賺幾十萬元，「但農地隨便一塊都上千萬元」。迫於無奈，他只好向親戚借地耕田，耕一年、算一年，「反正我買不起（農地），買不起乾脆想別的路」。

內政部統計，2000年至2018年3月間，宜蘭縣共發出6138張農舍使用執照，數量居全台之冠。農委會則統計，宜蘭有925公頃的農地被蓋農舍，面積相當於292個大安森林公園。

事實上，宜蘭縣府對於農舍，並非一直放任不管。2015年，時任縣長聽慶宣佈加嚴農舍興建標準；此外，有鑑於許多農舍被轉作民宿經營，同年他再宣布，11個鄉鎮的農舍不得做農舍房屋稅。2016年林聰賢3度祭出「鐵腕」，開徵農舍房屋稅。

林聰賢一連串打擊農舍政策，引起老農反彈。直到2017年2月轉赴中央擔任農委會主委，改由吳澤成接棒代理縣長；吳為了平息民怨，宣布「土地規畫、房屋歸屋」，取消農舍房屋稅。

青年租地淪新佃農

「這邊的地，都是被外縣市的人買走，農舍與民宿聚集的瑞穗鄉，6年來農地共漲了112.1%。」

《蘋果》沿著台9線往花蓮挺進，來到繁都市場的吉安鄉，一路上的田間小路「種滿」透天厝民宿，再往前進瑞穗鄉，沿途除了山景，最多的就是「台9線農地」的看板。

青農徐張榮城無奈說，瑞穗都是觀光大城，擁有「北回歸線」、「瑞穗牧場」等景點，這些年來，投資客踴躍買農地的農地，推升農地價格，「我們沒辦法買只能租（農地），只能租的情況下，你就被綁死」。

徐張榮城告訴《蘋果》，他找不到農地耕作，只能從吉安「漂」到瑞穗找地；好不容易看上一塊田，地主開出天價，「一坪開7000元，我買不起，那邊有2公頃半，買下來要5000、6000萬元！」他最後租地當「過客農夫」，每天往返兩地約56公里，就為了照顧自己的田。

花蓮另一個農舍與民宿的重災區，是繁都花蓮市的吉安鄉。青農黎彥宏抱怨說，自己的韭菜田，全被退休人員買下的豪華農舍圍城，「農舍住戶會來檢舉，嫌我施肥的雞糞太臭」。他一邊揮刀割韭菜，一邊說：「一坪農地要價3、5萬元，買一塊5分的地就好幾千萬，靠地租餬口根本不可能。」

瑞穗6年暴漲112%

2017年11月，時任代理宜蘭縣長的陳金德，宣布退選先期課徵的農舍房屋稅4500多萬元；隔年2月又修改《農業用地申請興建農舍審查作業要點》，解除農舍臨路規定。2018年底陳卸任前，他更「突襲式」公告放寬農舍經營民宿的區域，完全鬆綁林聰賢時代所有農舍禁令。

宜蘭小農團體「儂百甲」發起人楊文全批評，農舍炒作農地價格，更阻擋農業發展；「我親眼看到圍架整片倒下來，稻子還沒割完，蓋農舍的怪手就開進來了。」

楊文全曾在2014年，被選獲擔任宜蘭縣農業處處長，為打擊農舍問題，他主導制定《興建農舍申請人資格及農舍建築審查辦法》，規定農舍必須臨路、臨側，面積不能超過農地10分之1，換句話說，農舍不能蓋在田中央，引發地方反彈。

楊文全回憶，「那年4月7日公布很多辦法之後，房仲、農會紛紛跑出來抗議，6月就發覺要我們撤回這個辦法，9月8日來抗議。」阻擋農舍開發的結果，讓他隔年黯然下台。

《蘋果》分析大數據發現，宜蘭12鄉鎮區內，礁溪鄉漲幅最驚人，從2012年每坪農地價格約1.3萬元，到2018年漲到2.6萬元，6年漲幅達100%。換言之，如果要在宜蘭耕作一公頃面積的稻米，必須豪擲7800萬元買農地。

同樣位於東台灣的台東，16個行政區裡，以池上鄉的農地價格漲幅最驚人，總計6年上漲

133.7%。至於花蓮，農舍與民宿聚集的瑞穗鄉，6年來農地共漲了112.1%。

《蘋果》沿著台9線往花蓮挺進，來到繁都市場的吉安鄉，一路上的田間小路「種滿」透天厝民宿，再往前進瑞穗鄉，沿途除了山景，最多的就是「台9線農地」的看板。

青農徐張榮城無奈說，瑞穗都是觀光大城，擁有「北回歸線」、「瑞穗牧場」等景點，這些年來，投資客踴躍買農地的農地，推升農地價格，「我們沒辦法買只能租（農地），只能租的情況下，你就被綁死」。

徐張榮城告訴《蘋果》，他找不到農地耕作，只能從吉安「漂」到瑞穗找地；好不容易看上一塊田，地主開出天價，「一坪開7000元，我買不起，那邊有2公頃半，買下來要5000、6000萬元！」他最後租地當「過客農夫」，每天往返兩地約56公里，就為了照顧自己的田。

花蓮另一個農舍與民宿的重災區，是繁都花蓮市的吉安鄉。青農黎彥宏抱怨說，自己的韭菜田，全被退休人員買下的豪華農舍圍城，「農舍住戶會來檢舉，嫌我施肥的雞糞太臭」。他一邊揮刀割韭菜，一邊說：「一坪農地要價3、5萬元，買一塊5分的地就好幾千萬，靠地租餬口根本不可能。」

瑞穗6年暴漲112%

2017年11月，時任代理宜蘭縣長的陳金德，宣布退選先期課徵的農舍房屋稅4500多萬元；隔年2月又修改《農業用地申請興建農舍審查作業要點》，解除農舍臨路規定。2018年底陳卸任前，他更「突襲式」公告放寬農舍經營民宿的區域，完全鬆綁林聰賢時代所有農舍禁令。

宜蘭小農團體「儂百甲」發起人楊文全批評，農舍炒作農地價格，更阻擋農業發展；「我親眼看到圍架整片倒下來，稻子還沒割完，蓋農舍的怪手就開進來了。」

楊文全曾在2014年，被選獲擔任宜蘭縣農業處處長，為打擊農舍問題，他主導制定《興建農舍申請人資格及農舍建築審查辦法》，規定農舍必須臨路、臨側，面積不能超過農地10分之1，換句話說，農舍不能蓋在田中央，引發地方反彈。

楊文全回憶，「那年4月7日公布很多辦法之後，房仲、農會紛紛跑出來抗議，6月就發覺要我們撤回這個辦法，9月8日來抗議。」阻擋農舍開發的結果，讓他隔年黯然下台。

《蘋果》分析大數據發現，宜蘭12鄉鎮區內，礁溪鄉漲幅最驚人，從2012年每坪農地價格約1.3萬元，到2018年漲到2.6萬元，6年漲幅達100%。換言之，如果要在宜蘭耕作一公頃面積的稻米，必須豪擲7800萬元買農地。

同樣位於東台灣的台東，16個行政區裡，以池上鄉的農地價格漲幅最驚人，總計6年上漲

歐風農舍3層高 田中央冒「豪宅巷」

遍地「插滿」農舍的宜蘭員山，卻也是台灣最大新農社群的所在地。有如台灣「農業革命家」的賴青松，在臉書有過萬世前，就以「殺東俱樂部」打造社群經濟，吸引逾400名粉絲；他更協助青農租地耕作，以一人之力，掀起宜蘭新青農。

為調查農舍蓋建現場，《蘋果》前進蘭陽平原；才剛下交流道，就看到一間又一間的豪華農舍，此起彼落的交響在稻田間，根據內政部統計，2000年至去年3月，宜蘭發出6138張農舍建照，數量全台最多。

青農無奈租社群難地

我們再轉進台7線，來到員山的深溝村，一位身材精瘦、正在田裡忙著收成的農夫，他就是憑一人之力，掀起宜蘭新農潮的賴青松。他帶著《蘋果》記者走訪當地，指著一棟3層樓高、充滿歐式風情的農舍說：「這幾乎就是度假會館了嘛！」更打趣說在村子附近，有一條散布各種一間比一間豪華農舍的「豪宅巷」。

厭倦都市生活的賴青松，30歲那年，帶著當時2歲大的女兒，舉家「東漂」到宜蘭，一邊務農，一邊從事日語翻譯；2004年他成為全職農夫，並且創辦台灣第一個CSA（Community Supported Agriculture，社群支持型農業）「殺東俱樂部」。

許多人會認為殺東俱樂部是一種網購平台，但其實，它的概念更像是群眾募資，也就



「殺東俱樂部」創辦人賴青松，在臉書有過萬世前，就以「殺東俱樂部」打造社群經濟，吸引逾400名粉絲；他更協助青農租地耕作，以一人之力，掀起宜蘭新青農。

是採預約式購買，計畫性生產，當中的風險是由生產者和消費者共同分擔。賴青松說，「殺東」的概念其實跟「股東」差不多，差異在於投資標的物是稻米。

創立初期，大多是過去參加環境運動的朋友，一人買一包米支持他，最後逐漸在網路上打開知名度；目前5甲地的稻米產量，已可年年完銷。不過，賴青松不打算擴大種植面積，走向農企業，「我不想弄得品牌很大，然後東西裝去賣米。」

一個人奮鬥了5、6年，有幾個「殺東」不想只做消費者，來到深溝村找賴青松表達自己的務農夢，賴青松也就這麼開始教這些業農農夫耕種，還幫他們向老農租地，「讓這些有心從農的人，回到土地上，不管用事的也好、用借的也好、用買的也好，真正從事耕作，他就會成為農地的保護者。」

記者陳偉周、侯良儒、陳鼎仁