

## 备忘录

致: 彭亨州务大臣旺罗斯迪

### 呼吁重新检讨金马仑农业地租约的租金与细节规范

#### 1.0 前言

在 2020 年 1 月 30 号, 彭亨州务大臣旺罗斯迪宣布将分派租约予 1018 名先前持有土地临时使用准证(TOL)的金马仑农民, 涵盖的总土地面积为 5526.219 公顷。

从 2020 年 2 月尾起, 由彭亨机构(PCSB)发出的新金马仑农业地租约已分阶段分发给土地临时准证的原持有者。

根据租约内容, 农地的年租金为 1 英亩 4500 令吉, 租约期为 3+2 年。接受租约的农民须符合其他在合约中列明的条件, 当中包括需在 30 个月内申请并获得良好农业规范 (myGAP) 准证, 以及不能将土地抵押给任何银行或金融机构。

一直以来, 金马仑农业都面临诸如成本高企, 员工短缺的各类挑战, 如今为了对抗新冠肺炎疫情而实施的管制令更是令农业的困境雪上加霜。有鉴于此, 我们准备一份备忘录呈给彭亨州务大臣, 呼吁州政府重新检讨金马仑农地租约的租金价格及细节规范。

#### 2.0 问题陈述

经过仔细研究农业地租约多项细节规范及聆听金马仑农民及农业组织的意见后, 我们在此提出数项建议:

No.	细节规范	问题
1	年租金为 1 英亩 4500 令吉	<p>我们认为 1 英亩 4500 令吉的年租金对农民而言实在太高, 若与原本的土地临时使用准证收费以及水费的 884 令吉作比较, 涨幅接近 500%, 因此非常不合理。此外, 倘若比起彭亨州其他县属的农业地租金, 即油棕园 1 英亩 24 令吉 (年租) 和水果园 1 英亩 8 令吉 (年租), 金马仑农地租金显然十分昂贵, 也是全马最昂贵的农地租金。</p> <p>除了地租, 农民其实也要承担其他种种开销, 如肥料, 种子, 员工薪金等。不断攀升的成本已经加重农民的财务负担。</p>

2	3+2 年的租赁期限	我们认为 3+2 年的租赁期限太短，无法推动农民进行产业转型，也无法鼓励农民投资成本及时间采用农业先进科技，推动产业升级。
3	农地的最大面积为 3 英亩	部分金马仑小型农地的面积超过 3 英亩，因此不符合租约的条件。
4	不能开发超过 11 度的斜坡地段	许多现有的金马仑农地坐落在超过 11 度的斜坡地段。
5	禁止使用重型机器	使用重型机器能加速开发土地作农业用途。符合规范使用现代化的重型机器往往能提升农业产量，同时达到照顾环境的目的。然而，租约内并无包括任何使用重型机器的规范。
6	每六个月呈交土地使用报告给彭亨发展机构 (PCSB)	良好农业规范 (myGAP) 准证已经包含了农作物的详细资料，因此提供土地使用报告是重复之举，而繁文缛节也有刁难农民之嫌。
7	土地不能被继承	金马仑大部分农民数代都在同一片农地上耕种，因此都希望能持续耕种以养家糊口。倘若土地不能被继承，农民的耕种技术恐怕会逐渐消失。
8	土地不能抵押给银行	倘若土地不能抵押给银行，农民无法获得充足资金，政府或无法鼓励农民进行产业转型与升级。
9	农民需自行准备农业肥料堆填区	若政府与农民之间缺乏紧密合作，妥善处理农业肥料的努力最终或以失败告终。

### 3.0 建议

我们在此提出解决租约问题的几项建议

No.	细节规范	建议
1	年租金为 1 英亩 4500 令吉	将农地租金降至每英亩 1000 令吉，以减轻农民日益加重的负担，直接帮助到疫情期间受全国经济低迷影响的金马仑农业。
2	3+2 年的租赁期限	将租赁期限增至 5+30 年。
3	农地的最大面积为 3 英亩	提高农地最大面积至 5 英亩，让金马仑的小型农地都能获得政府租约，得到土地保障。
4	不能开发超过 11 度的斜坡地段	准许农民开拓超过 11 度的斜坡地段。此外，政府也应考虑批准以先进农业技术来开拓上述地段，以同时达到提高农业产量与保护环境的目的。
5	禁止使用重型机器	依据规范使用重型机器，能达到提升农业产量与保护环境的效果。我们因此建议政府推出使用重型机器的指南或标准作业程序，确保农民能正确使用重型机器。
6	每六个月呈交土地使用报告给彭亨发展机构 (PCSB)	由于农业良好规范(myGAP)准证已经包含了相关农作物资料，因此我们呼吁废除此条文。
7	土地不能被继承	要求检讨此条文，让土地能被继承，耕种技术能传承下去。
8	土地不能抵押给银行	允许有条件抵押土地给银行。
9	农民需自行准备农业肥料堆填区	由于大部分农业肥料能再循环，政府可以准备农业肥料回收中心，加以善用农业肥料赋予废料新生命。

## 4.0 总结

马来西亚为了战胜新冠肺炎疫情而实施行动管制令，却因此面临包括经济低迷带来的挑战。有鉴于全球及我国经济要在短期内复苏是遥遥无期，政府包括彭亨州政府方面必须快速行动，提供人民及时的援助，以行动证明本身体恤人民，勇于担当，与民间共赴时艰，绝不能再后知后觉。

针对农业，最重要最实际最实在的经济振兴措施，就是放宽土地租约政策。作为整个经济产业链的一环，金马仑的农业，特别是花农业也深受经济低迷的打击而损失惨重。因此，重新检讨农地租约与租金能帮助受影响的农民，同时亦能保护金马仑农业，进而确保国家粮食充足，保障全国消费者的利益。

因此，为了减轻农民面对经济压力的负担，我们呼吁彭亨州政府给予 3 年的农地免税期。同时，我们希望州政府能依据上面所提出的建议，重新检讨金马仑农地租约的租金与细节规范，以达致减轻农民负担，加强农业的质量与产量，进而维护国家粮食安全的多赢局面。