

民國文獻資料叢編

民國
金融史料
彙編

殷夢霞 李強 選編

國家圖書館出版社



246

殷夢霞 李強 選編

民國金融史料彙編

第二四六冊

國家圖書館出版社

湖南省銀行經濟研究室 編

湖南省銀行月刊

第一卷第一期—第二卷第六期

耒陽：湖南省銀行，1941—1942年鉛印本

第二四六冊目錄

湖南省銀行月刊

第一卷第一期	一九四一年七月		一
第一卷第二期	一九四一年八月		一九五
第一卷第三期	一九四一年九月		三六七

湖南省銀行月刊

丘國維

第一卷 第一期

目 要

湖南省銀行月刊第一卷第一期

卷頭語

專 載

理想之青年行員

論 著

確定農業長期金融制度之實際問題

晚近銀行會計制度改革研究

糧食機構與金融機構之聯繫

調查統計

麻陽縣經濟概況調查

安江縣經濟概況調查

湘潭白豬鬃調查

洪江水業調查

二十八年與二十九年湖南零售物價之比較

各地金融物價調查

研究譯述

租稅轉嫁與價格之關係

和約後的國際動態

各地商業市況

般經濟消息

丘國維

姚源孫
羅 權
孟 潔

張人价
勞紹璇

湖南省銀行經濟研究室編

中華民國三十三年七月一日出版

湖南省銀行理事會

理事長 胡邁

理事 李揚敬 譚道源

王光海 劉興

廖維藩 楊岳

唐際清 呂越祥

潘承炯 丘國維

湖南省銀行監察人會

監察人 陶履謙 向郁階

余籍傳 何炳麟

朱經農

湖南經濟叢刊 預告

——湖南省銀行經濟研究室出版——

一、湖南濱湖各縣農產品調查 (編輯中)

二、湖南湘東各縣工藝品調查 (編輯中)

三、湖南金融概況 (編輯中)

四、湖南紙產調查 (編輯中)

五、湖南之茶業 (編輯中)

六、湖南蔗糖調查 (編輯中)

七、湖南植物油調查 (編輯中)

八、湖南木瓜五倍子調查 (編輯中)

九、湖南重要縣市行業調查 (編輯中)

十、湖南經濟概況 (編輯中)

卷頭語

本行發行半月刊旨在廣集經濟資料，溝通內部消息，聯絡同仁感情，以協助本行業務之發展。刊行迄今，已逾一載，幸賴同仁維護，已奠初基，今後滋長發揚，前途無量。惟本刊係屬雙重性質，對內又復對外，研究又兼通訊，法令規章，學理事實，俱收並蓄，以致篇幅膨脹，印校稽時，殊不足以饜讀者之期望。

迺者，爲應事實需要，決定將本刊擴爲兩種，對外改用月刊，每月發行一冊，定名「湖南省銀行月刊」，專重經濟資料之搜集，統計數字之供應，以及經濟金融問題之研討；對內仍用「半月刊」，定名「湖南省銀行通訊」，專載本行業務狀況，人事動態，及有關內部問題之研究，詩歌文藝之創作，同仁活動之報告，自我之批評等項，各成專帙，庶發揮學理，溝通消息，兩者不致偏廢，且於編輯同人。可予以充分時間分工合作，俾能及時出版，迅赴事功。惟茲事體大，仰賴各界賢達，惠賜鴻文，尤望本行同仁，供給材料。使兩刊均能平均發展，以達成抗建時期金融之使命也。

專載

理想的青年行員

丘國維

青年是國家民族的新生命，舉凡社會的進化，政治的改革，事業的發展，無不有賴於青年的策動，以爲其主力，人之一生，孩提則知識不周，衰老則精力漸弱；所以成就事業的時期，全在於青年與成長二期。而一年之計在於春，一日之計在於寅，植基礎，決趨向，蓄知識，培能力，則青年時期，尤爲可貴，尤爲重要，所以青年必須有偉大的抱負，以營有目的的人生。

就銀行的立場而論，理想的青年行員應當具備那些條件呢？現在我把方寸中迴旋憶擾，認爲最基本最重要的因素，寫在下面。

一、要立志有所作爲，事有終始，立志爲之始基。意志的強弱，與個人事業的成敗，有很大的關係。吾志所向，一往無前，不屈不撓，則無論遭遇若何困難，終必有所作爲。孔子布衣，曾爲委吏，誅亂臣賊子，則手無斧柯，治魯宗周，則私門權大，而孔子將爲天地立心，爲生民立命，爲往聖繼絕學，爲萬世開太平，不惜干七十二君，以求得一當；修春秋以正名定分，明大義於天下；栖栖皇皇，以一身與當世爭道。此種有目的之生活，生活乃有準繩；有意義之生命，

生命方爲充實。凡我青年行員，如果是胸襟有懷抱的人，只有從你的服務績效，決定你的全人格，你要抱定決心，確實盡到你的崗位責職，你要完成你的偉大的前程，你要做許多事，你首先要做好一件事，你以爲大事不是從小事累積得來的麼？你如果不能從小事着手，你如果不能從頭澈尾辦好一件事，你的大事，將永久成爲幻想。

二、要絕對把握時間 我國人最缺乏時間觀念，若干有志之士，學終無成，事終不覩，遷延因循，往往爲其主要原因。我青年行員，要有所作爲，固然要有積極進取和戰勝困難的大無畏的精神，百折不撓，和堅忍不拔的意志，而尤其重要的，端在養成把握時間，有條理，有步驟，今日事，今日畢的生活習慣，以加強工作效能。現在我們的國家，一方面抵抗強敵，一方面又要同時從事國家建設，在這雙管齊下的時期中，就經濟作戰的意義說，我銀行從業人員負荷的責任，是如何的重大。值茲勝利之年，我們一定更要以一人的事，以一天完成兩天的工作，以爭取時間，縮短最後勝利的過程。歷史告訴我們：夏禹治洪水，親操耒耜，手胼足胝，三過家門不入。墨翟，禽滑釐一班人，也主張日夜不

你。韓愈焚膏油以繼晷，恆兀兀以窮年。他們都是領袖羣倫的讀書人，抱着人生奮鬥的觀念，實行吃苦，自強不息。我們青年行員，自開始服務之日起，一定要站在自己能站和應站的崗位，發揮自己應發揮和能發揮的天才，盡力於應做而能做的工作，必須有繼續的及持久的努力與奮鬥，而後方能有偉大的收穫。要以勤勞來克服困難，時時刻刻絕對把握時間，有如日月經天，江河行地，不啻晝夜。

三，要切實努力進修。我們的雙肩，既然要負起應盡的艱鉅責任，努力做一個理想的青年行員，我們不但要立志有所作為，絕對把握時間，而且要注意學術體魄的修養與鍛鍊。說到學術，對於一般的智識，應有廣博的基礎，更要好學不倦，努力求知，培養專精的技術的精神。學術是你做事的途徑，只有豐富的學識，決定你事業的成敗。國父說：「革命的基础，在深高的學問」。又說：「革命不亡讀書，讀

書不忘革命」。說到體魄，總裁在「中國青年之責任」訓詞中，也曾說過：「強健之體魄，為一切事業之根本前提」。我們要求得高深的學問，創立事業，一定也要鍛鍊健康的身體。有了健全的身體，才有健全思想和抖擻的精神，才有堅毅耐勞的心志，以當重任。大器晚成，我們看歐美大政治家，大學問家，大學業家，往往是瞻瞻高齡，鶴髮童顏的老年，體格強健，學識高深，治事精勤，我們對學術新體魄的進修鍛鍊，應發深省。

以上三點，倘能切實實行，則個人前程，何可限量。其他若接待顧客，應和藹謙沖，以及潔己奉公，以養成清廉儉樸的習慣諸端，亦皆吾人平日所熟知。惟冀一心一德，立志趨，把握時間，莫等閒白了少年頭，從服務，從技術，去努力，去成長，去達到你的超人的理想，和偉大的抱負。

行銀省南湖

主 旨

調 劑 地 方 金 融
輔 助 生 產 事 業

論 著

確立農業長期金融制度之實際問題

姚溥蓀

——中國農業金融實際問題之一——

我國過去農業金融多半是以短期信用為範圍；唯一政府特設農業金融機關之中國農民銀行，其章程上亦規定放款最長期限不得逾五年，民國二十四年該行因財實兩部之命令，於南昌試辦土地抵押放款，亦最長以三年為限，二十九年四行厘訂之農貸辦法綱要暨貸款準則，規定佃農購置耕種貸款得分十年攤還。——於是若干學者對於這一新的辦法都認為是我國農業金融中一新的，最大的進步，是實現「耕者有其田」的曙光。

但是我們若仔細加以研究，則問題並不如如此簡單。

(一) 長期金融必須具備之社會條件

(甲) 完成土地陳報

短期農業金融本以對人信用為原則，因農業經營者之生產能力，品行道德，而予以貸款；但農業長期金融，期限甚長，數額又復龐大，若不予以較嚴之限制，則不獨易滋農人之浪費，而增加其負債；且足以影響貸款之安全，防礙耕者

有其田事業之推進，故各國先例，農業長期放款，均以土地為担保；除向法院為「抵押權之設定登記」，以保障其債權外，若干國家於民法中尚有「先取特權」之規定，即債務人不盡如期履行其契約時，則債權人有權處分其抵押土地，（我國民法中無「先取特權」之規定。）因此，農業長期金融應依其用途言，又曰置產信用；依其抵押品之有無言，亦曰不動產抵押信用。

農業長期金融既以不動產為抵押，則地權之確立當為其先決條件，反之，若地權沒有保障，農業長期金融之推行是決無圓滑進行的把握的，我國雖是個古老的農業國家，「有恆產者有恆心，無恆產者無恆心」的政治哲學，從確定地權，以安定農村，信守不渝的為歷代執政者所遵崇，而現代仍不能認為地權有完全保障，而絕無糾紛，我們祇看新開闢的土地，其地照有所謂「偽照」（假的地契），「重照」（同一土地而有兩張以上地契），「飛照」（無四抵之地契，可以利用以佔有最高限之土地），及有照無地，有地無照，等等

名目，古老土地雖無重照，飛照，及有照無地，有地無照之弊；然偽造地契，或因盜賣他人田地而來之非法契紙，與有契不能營業之糾紛，却也時有所聞，所以在這種情況之下，要來推換農業長期金鰻，恐怕是不會沒有糾紛。

至於土地的經界，也是隨着地權而來，最易發生糾紛的一個大問題，有許多或是因為有田無糧，有糧無田而來之惡意侵佔；有許多或是因為山地生產力弱，平日地主對之本不十分注意，加以其經界又不易十分劃分明顯，於是因歷年砍伐樹木，而致發生侵佔既成事實，都是農業長期金鰻推進之阻礙。

在前種情況之下，我們祇看普通商業銀行之土地抵押債權，其於債務人不能履行其契約時，欲加以合法之處理，常成為重大困難問題，所以各金鰻機關對於土地抵押放款多視為畏途，懸為厲禁，在後種情況之下，湖南去年為建立鄉鎮財源，積極提倡鄉鎮利用荒地造林，結果，因經界不分而發生之訴訟案件，即層出不窮，甚至引起械鬥，發生流血慘劇者，亦有之，蓋以土地在其荒蕪，無收益時，概無人願意過問，以耗費其精力，今一旦聞有人將加以利用，將有甚大之經濟收益，所有者即不願意輕易放棄，而糾紛也就發生了。所以「夫仁政必自經界始」，在此地我們很可以利用來說明農業長期金融之基本條件。

再就土地的估價來說，土地的清丈也關係十分重要。因為中國一般地權，是依各地的習慣而不同；有些是以土地的面積為計算標準的；如畝，分或弓是，可是各地的畝制的大

小又頗不一致，在土地估價時殊難得一正確概念。又有些是以土地收益力為計算標準的；如地租若干担等是。更有一種特殊情形：因為土地所有權在農業落後國家，不單獨表示一種經濟收益力；同時還是所有者社會地位尊貴程度的尺標，所以若干新興的地主常付出高價購買不實在的土地；沒落的地主則相反的，虛報其土地之收益力，或面積，以處得高價，於是依據土地所有權之記載，而評定土地之價格，實屬危險太大。

根據上面的敘述，我們可以說，農業長期金融的先決條件，必須地政機關完成土地陳報，俾地權確立，減少無謂糾紛；辦理土地清丈或測量，俾經界劃分，面積確定，便利土地估價。

(乙) 禁止土地分割

農業長期金融並不是一種牟利業務，也不是一種時髦點綴品，他是實現國家土地政策的一種必要手段：是完成自耕農運動，實現耕者有其田政策的主幹。但是一個國家的土地政策，必包含「土地利用」與「土地整理」兩方面。所謂土地整理，就是將土地重新劃分，使每一農場面積之大小，合於理想標準便利合理經營；毋使其面積過大或過小，可是我國的財產遺傳係諸於均分制度：所以在現代最合理的農場，經過一兩代，一再分割之後，當然變成細小的農場，不適合於經營了。而歐許多國家，如法、德、意、等，對於農場的分割，都有一個最小面積的限制，——達到此種面積者即不得再行分割。因此，我們現在金融制度協助造成若干合理的

自耕農場，若無禁止最小農場再行分割的法令，則經過一兩代之後，又將演成不合理現象，形成問題。

本乎上述的理由，土地的分割雖然抵押債權無關；但是為顧全整個土地政策起見，禁止土地細分，也是農業長期金融基本條件之一。

(二)償還方法期限與利率

農業長期金融之使命既在造成獨立小自耕農制度，則償還清償資金之來源，應以因購買土地而增加之收益中支付，方為合理。否則，今日因購買土地而負債，他日即將清償債務而失却土地，此種曇花一現之自耕農運動，在國民經濟上實無多大意義。因此，合理的農業長期金融必須從償還的方法，期限，利率三方面去加以檢討。

先從償還的方法說起：四行局農貸辦法綱要其貸款準則，明文規定對於佃農購置耕地貸款得採分年攤還方法；但是考查各國農業長期貸款攤還方法又有下列諸種不同的方式：

(甲)本金均等償還法：此法每年償還的本金完全相等，但是每年償還額，因為加上不同的利息，是不相等的；所以這種方法有時又做變數償還法 *Proportional Method of Payments*

例一：貸款一萬元，分十年清償，年利五厘，則：

年度末	償還本金	應付利息	償還總額	未付餘額
一	1,000 元	300 元	1,300 元	9,000 元
二	1,000 元	280 元	1,280 元	8,000 元
三	1,000 元	260 元	1,260 元	7,000 元
四	1,000 元	240 元	1,240 元	6,000 元
五	1,000 元	220 元	1,220 元	5,000 元
六	1,000 元	200 元	1,200 元	4,000 元
七	1,000 元	180 元	1,180 元	3,000 元
八	1,000 元	160 元	1,160 元	2,000 元
九	1,000 元	140 元	1,140 元	1,000 元
十	1,000 元	120 元	1,120 元	0
合計	10,000 元	2,000 元	12,000 元	

這種償還方法美國若干私家農業金融機關多採用之，其優點即在於簡單，容易計算；但其缺點即不甚適宜於農業經營。因為農人初購買土地時，如修建房屋，添置工具，完賦捐稅，等項，開支必甚浩繁，今於清償貸款時，又令其負擔甚大數額，其不免於再墮入高利貸手中者幾矣。

因此，爲使農人初購買土地時，不致於負擔償還過重債務，俾有餘力致力於生產改良起見，將初幾期償還本金額大爲減低，後期逐漸增加。

例二：貸款四千元，分二十年清償，每年清償二次，共作四十次償清，年利五厘，第一至第十五次每次償還五十元，第十六次至第二十五次，每次償還一百元；第二十六次至第四十次，每次償還一百五十元，則，

數次	償還本金額	應付利息	償還金額合計	未付餘額
一	50元	100.00元	150.00元	3,950
二	50	97.75	147.75	3,900
三	50	95.50	145.50	3,850
四	50	93.25	143.25	3,800
五	50	91.00	141.00	3,750
六	50	88.75	138.75	3,700
七	50	86.50	136.50	3,650
八	50	84.25	134.25	3,600
九	50	82.00	132.00	3,550
十	50	79.75	129.75	3,500

十一	50	77.50	127.50	3,450
十二	50	75.25	125.25	3,400
十三	50	73.00	123.00	3,350
十四	50	70.75	120.75	3,300
十五	50	68.50	118.50	3,250
十六	100	66.25	166.25	3,150
十七	100	64.00	164.00	3,050
十八	100	61.75	161.75	2,950
十九	100	59.50	159.50	2,850
二十	100	57.25	157.25	2,750
二十一	100	55.00	155.00	2,650
二十二	100	52.75	152.75	2,550
二十三	100	50.50	150.50	2,450
二十四	100	48.25	148.25	2,350
二十五	100	46.00	146.00	2,250
二十六	150	43.75	193.75	2,100

三	1.50	31.50	1211.50	1, 2.50
二	1.50	48.75	198.75	1, 8.00
元	1.50	48.00	125.00	1, 6.50
半	1.50	41.14	121.14	1, 50.00
三	1.50	37.50	187.50	1, 35.00
三	1.50	33.75	123.75	1, 120.00
三	1.50	30.00	120.00	1, 0.00
三	1.50	26.25	126.25	9.00
三	1.50	22.50	122.50	7.50
三	1.50	18.75	128.75	6.00
三	1.50	15.00	125.00	5.00
元	1.50	11.25	121.14	5.00
元	1.50	7.50	127.50	1.50
半	1.50	3.75	123.75	0
計合	4.000 元	2.218.75 元	6.518.75 元	

此種償還方式美國土地抵押公司 Mortgage Company 多

採用之，其特點則在計算簡單，易為一般農人明瞭、樂於接受；且又無某一時期負擔過重之弊。

(乙)公積償基金 Sinking Fund 償還法：借款人於每次償還貸款利息時，於約定利息外，再加百分之幾作為償債基金，譬如利率五厘，借款人於還款時則依照六厘或七厘付息，此項多餘之數，除去開銷，即作為償債基金；俟積成一個整數之後，償清債務，此種償付方式，德國一般土地抵押合作社 Landschaften 曾採用之；但其缺點，因合作社開支之大小，而影響償債基金，使農人的償終不脫於預定期限內清償，所以現在採用者，並不甚多。

(丙)儲蓄償還法：借款人於借款時，即須向貸款機關作一筆儲蓄存款，按期繳納儲金，以便到期清還債務，此種償付方式，在德國，奧國會多採用，但其缺點有二：(一)存款利率與借款利率不同，借款人吃虧太大；(二)儲蓄存款年代久遠，市場利息率因經濟興衰不同，而變動甚大，運用時困難孔多，所以現在採用者並不甚多。

(丁)本息均等償還法 True Amortization：借款人於借款期內每年償還一定之數額，其中包括借款之本金及利息；至約定期限止，完全將借款本利償清。

例三：貸款一萬元，利率五厘，分十年攤還：則每年攤還之數為一千二百九十五元另五分；其計算如下：

年度末	償還金額	應付利息	實付本金	未付本金
一	1,000.00元	500.00元	799.00元	9,121.93元
二	1,000.00元	400.00元	800.00元	8,321.93元
三	1,000.00元	300.00元	800.00元	7,521.93元
四	1,000.00元	200.00元	800.00元	6,721.93元
五	1,000.00元	100.00元	900.00元	5,921.93元
六	1,000.00元	0.00元	1,000.00元	5,121.93元
七	1,000.00元	0.00元	1,000.00元	4,321.93元
八	1,000.00元	0.00元	1,000.00元	3,521.93元
九	1,000.00元	0.00元	1,000.00元	2,721.93元
十	1,000.00元	0.00元	1,000.00元	1,921.93元
合計	10,000.00元	0.00元	10,000.00元	0.00元

此種償還方法據云法國採用最早，現則美國聯邦土地銀行均採用之，蓋其長處，便農民每年償還一定款額，於家庭費用預算上，十分便利，深為一般學者所贊許。

(戊)定期償還法：借款入於借款期限內，每期應繳納利息，並未償還本金；俟到期時一次將本金全部清償，此種償

償辦法，在私人借貸中多有行之，但因其不合農業經營，與對貸款安全無確實保障，新式農業金融機關均有採用者，且非分期攤還法，故無討論之價值。

分期攤還貸款，既有上述五種不同的方式，我們中國農業金融中將採用那一種呢？在農業金融中樞尚未曾明白公佈以前，我們雖不敢臆斷，但據筆者個人意見，公積償還基金償還法，與儲蓄償還法，均問題甚多，難於推進順利；本息均等償還法，雖甚合理，但在農民教育水準如此低之中國，欲求農民了解其公平，對於其本身有重大便利，恐尚須大費宣傳工夫，本金額等償還法之第二例，或許為最切合適用的種方法也未可知。（湖南省銀行中期農業貸款，係採本息均一償還法；因其期限僅祇三年，計算尚稱便利，欲求農民了解尚不甚難）。

農業金融償還方法決定之後，我們將進而討論第二個重要問題——期限。

期限問題之所以被人重視者，因為期限愈長，每期攤還之數額愈小。反之，則愈多；與地價及土地收益頗有關係也，歐美各國農業期限均相當長，如：法國法令上規定最長期限可達七十五年，愛爾蘭達六十八年半，匈牙利六十六年，丹麥六十年，瑞典五十六年，舊俄五十五年，奧國五十四年，德國五十六年，拉脫五十四年，日本五十年，智利三十七年，美國四十五年，芬蘭三十年。在實業經營上，據一九三七年國聯研究各國農業信用制度報告書，各國農業長期貸款期限，平均多在三十年至三十三年之間。由此亦可見農業金

融需要時期之久遠了。

佃農購買耕地，其所增加之經濟收益，厥為其昔日所負擔之地租。因佃農無自由使用之土地，向地主租借土地時，必須無償地付出一一定數額之地租，作為地主之報酬，或土地租賃費。但在另一方面，若佃農購買土地，缺乏資金，必須向他人告貸時，即其所增加者為利息之負擔。

我國地租額度過高，佃農負擔過重，不獨早為學者所垢病，亦抑因之，國民黨而有減租運動之倡議，抗戰以來，因軍事影響，各地穀物價格與土地價格，均大有變動，失却正常狀態，殊難作為研究之根據，以抗戰前之情形而論，各地之地租額均認為過高。——測定地租額高度，通常均以（購買年）year purchase 表示之。（地價被佃租除出之商數）。據桑山氏（中國田租的高度）（前進第一卷第九期）江蘇各縣的購買年數如次：

縣名	購買年數	縣名	購買年數
江寧	11.0	海門	12.0
無錫	11.0	句容	11.0
泰興	14.0	丹陽	16.0
金壇	8.0	六合	14.0
武進	16.5	高淳	12.0

又據卜凱 C.T. Buck 喬豐明共著（佃農納租爭議）所計算的各地購買年數如次：

如皋	16.5	江陰	11.0
靖江	13.0	崇明	14.5
奉賢	9.5	崑山	6.5
常熟	8.0		
平均	11.0		

地名	購買年數	地名	購買年數
安徽宿縣	10.5	山西五台	4.6
來安	4.5	山東萊陽	9.3
	10.0	廣東	6.5
浙江餘杭	15.5	福建	8.3

再據陳翰笙著（現代中國的土產問題），據立法院的統計，全國二十二省內錢租平均額佔地價百分數如次：

	上等	中等	下等
水田	10.5	11.5	11.0
旱田	10.5	11.0	11.5

以之與卜凱等私人研究結果相對照，頗相吻合，其佃租額之高低之西歐各國，如在俾斯麥時代普魯士的購買年數為二十八至三十二；十八世紀末英國產業革命時代為二十至二十五；第一次歐洲大戰後，德國為二十，英國為二十七至三十；……真是達到極度的高峯了。

地租額高，當然是扶植自耕農最好的條件。可是現在四聯農貸準則，規定佃農購置耕地貸款最長不得超過十年；於推行上，仍恐嫌其過短。

現在我們假定借款一百元購買耕地，月息八厘，期限十年，依據最合理的攤還方法，每年應攤還之數，由下列公式計算。

（十）
$$\frac{100 \times 0.08 \times (1 + 0.08)^{10}}{(1 + 0.08)^{10} - 1}$$
 並照

應為一十六元。這個很顯然，我國一般地租額雖然高，但是達到地價百分之十六，則並不很普遍；即購買年為（一〇〇）被一六除（六·二五，除山西五台縣，安徽來安縣，曾有此現象外，其他各地並不曾見，換言之，四聯總處規定按月八厘之利息，欲於十年內償清貸款，在現階段農業經營上，實屬不可能。

根據資金再生原則，及上列推算，置產信用期限之延長——超過十年以上，實屬必要。依據上列分期攤還貸款公式計算，若月利八厘，一百元貸款，分二十年清償，每年應攤還十一元四角二分四；若分三十年清償，每年應攤還十元三角

八分七。按之立法院統計，中下等土地或可於二十年內將貸款償清；上等土地，則非三十年不可。

若再就江蘇各縣之平均購買年計算，地租或新增加之土地收益，將為

（十一）
$$\frac{100 \times 0.08 \times (1 + 0.08)^{10}}{(1 + 0.08)^{10} - 1}$$

12

（十二）
$$\frac{100 \times 0.08 \times (1 + 0.08)^{10}}{(1 + 0.08)^{10} - 1}$$

8.3%

若單就武進、如皋等地情形而論，新增之土地收益，僅及地價百分之六·〇六。

似此，則問題更形嚴重了，佃農因購買土地所新增加之收益，並不足以償還其所應支付之資本利息。佃農不獨永無變成自耕農之可能，或許將陷於不可拔之債務深淵。國際先例，第一次歐洲大戰後，東歐新興諸小國均積極推進自耕農運動，多方扶助佃農購買土地；一時自耕農制度紛紛建立；但終以籌劃未能周詳，農產物受世界經濟恐慌影響，價格暴落，銷場疲縮，農民無法清償其債務，又不得不重復失去其土地。我國目前情形，佃農購買土地所新增之收益，不足以清償其應付之資本利息，既如上述，其於農業長期金融推行上，當為一嚴重阻礙。

本來農業經營，週轉甚為遲緩，利潤甚為微薄，故各國先例，在農業方面投資均較工商業方面為低；如：法國農業貸款利率僅有三厘，美國、丹麥四厘，芬蘭、羅馬尼亞五厘，而美國農業中，短期放款（動產抵押信用、或對人信用）利