

地权市场与资源配置

龙登高

著

清华经济史丛书

李伯重

龙登高

主编

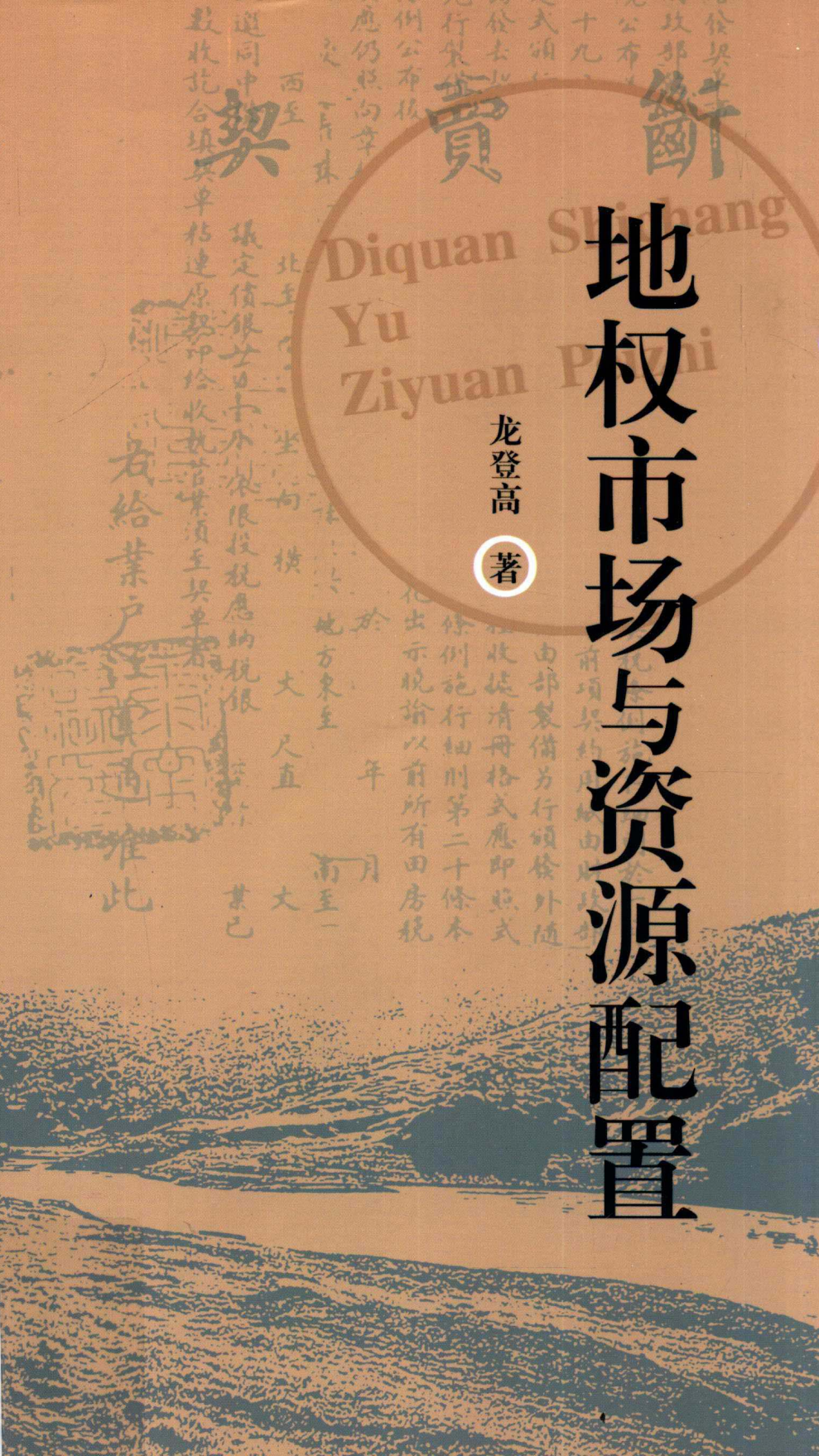
單

契

賣

斷

Diquan Shichang
Yu Ziyuan Peizhi



海峡
福建

● 清华经济史丛书 ●

李伯重 龙登高 主编

龙登高

著

地权市场与资源配置



海峡出版发行集团 | 福建人民出版社

THE STRAITS PUBLISHING & DISTRIBUTING GROUP | FUJIAN PEOPLE'S PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

地权市场与资源配置/龙登高著. —福州: 福建
人民出版社, 2012. 9
ISBN 978- 7-211-06493-9

I. ①地… II. ①龙… III. ①土地所有权—研究—
中国②土地资源—资源配置—研究—中国 IV. ①F321. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 052251 号

地权市场与资源配置

DIQUAN SHICHANG YU ZIYUAN PEIZHI

作 者: 龙登高

责任编辑: 刘进社

出版发行: 海峡出版发行集团

福建人民出版社

电 话: 0591-87533169 (发行部)

网 址: <http://www.fjpph.com>

电子邮箱: fjpph7211@126.com

地 址: 福州市东水路 76 号

邮政编码: 350001

经 销: 福建新华发行 (集团) 有限责任公司

印 刷: 福建省天一屏山印务有限公司

地 址: 福州市铜盘路 278 号

邮政编码: 350003

开 本: 787 毫米×1092 毫米 1/16

印 张: 14.75

字 数: 226 千字

版 次: 2012 年 9 月第 1 版

2012 年 9 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-211-06493-9

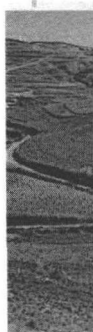
定 价: 35.00 元

本书如有印装质量问题, 影响阅读, 请直接向承印厂调换

版权所有, 翻印必究

目 录

绪论	(001)
1. 研究缘起与本书主旨	(001)
2. 中国土地制度演进概论	(003)
3. 土地所有权、他物权、使用权：土地权益层面的概念辨析	(007)
附录 中国土地市场探源——战国秦汉至唐宋	(010)
第一章 地权的多层次形态：以佃权的物权化为重点	(023)
1. 土地与劳动力关系的历史演变： 佃权从依附走向独立的过程	(023)
2. 近世佃权物权化的实现途径与特征： 从使用权租佃到物权交易	(027)
3. 投资、收益、经营与风险的分解：佃权物权化的成因	(036)
4. 股权制与法人产权	(041)
5. 小结：从使用权租佃到物权让渡	(048)
第二章 地权交易形式的多样化发展	(051)
1. 典：独特的地权交易形式	(052)
2. 按、押、胎借、抵： 以地权或地租为担保并以土地收益来偿还的借贷	(059)
3. 活卖、绝卖、顶与退及其与典的性质差异	(069)
4. 租佃、押租：与典的对照性考察	(077)
5. 地权交易体系的构成及各交易方式之关联	(084)
6. 源头活水：中国地权制度遗产的理论创新	(089)
第三章 土地产权的多重权能	(092)
1. 耕作权：土地与劳动力的动态配置只有通过地权的租赁	





或交易才能实现	(092)
2. 土地增值权及其投资：未来收益的产权保障与变现转让	(100)
3. 满足融通需求的功能	(103)
4. 土地流转过程中保持土地所有权的努力	(107)
5. 小结：土地产权的丰富内涵及其保障与激励	(111)
第四章 地权交易与生产要素组合	(113)
1. 目前收益与未来收益通过地权市场来调剂	(113)
2. 资本、劳动力、土地之间的动态组合	(116)
3. 农户的自由选择与多样化安排	(125)
4. 土地流转在地域与社会阶层上得到扩展和深化	(130)
5. 小结：土地流转与经济效率及其现实启示	(133)
第五章 土地租佃与佃农经营及其收益	(135)
1. 佃户农场独立经营： 组合各种生产要素创造财富并获取风险收益	(135)
2. 佃农拥有剩余索取权，未来收益通过交易而贴现	(138)
3. 佃农生产的地位和效率	(142)
4. 佃农收入与雇农工资的实证比较	(143)
5. 佃农雇工经营	(148)
6. 小结：作为农场经营者的佃农	(149)
第六章 地权市场与个体农户经营	(151)
1. 农场经营的多样化形态	(151)
2. 土地产权及其交易体系：个体农户独立经营的制度支持	(153)
3. 农户独立的增强与物权形态的发育：他物权与所有权之间的相互限定和制约关系的演变	(157)
附录 中英农业差异的历史人类学随笔	(159)
第七章 契约精神与产权意识： 兼论朴素的民间经济自由主义基础	(163)
1. 契约精神与产权意识：深植民间，政府认可	(163)
2. 市场与契约的基础：经济自由主义的中国传统	(178)
3. 有限政府：为什么允许民间自由，而不是强化对基层的全方位控制	(184)



4. 余论：自生自发的市场秩序及其变化	(190)
第八章 结论	(193)
1. 地权市场的丰富内涵与创新性解释	(193)
2. 个体农户独立经营与地权市场： 中国传统经济的根本特征	(196)
3. 地权市场与资源配置及经济效率	(197)
4. 从土地制度反思中国经济发展史	(198)
5. 地权制度遗产对当今农地制度改革的理论支持与启示	(200)
附录 内涵式发展与边际式变革：中西比较	(202)
1. 西方人眼中的中国形象——温莎城堡中的华人肖像	(203)
2. 明清全国统一市场与经济发展	(205)
3. 传统经济变革的需求推动：以西欧为参照	(210)
4. 明清中国的内涵式发展与西欧的边际式变革	(213)
主要参考文献	(216)
后 记	(226)

绪 论

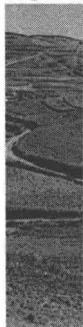
1. 研究缘起与本书主旨

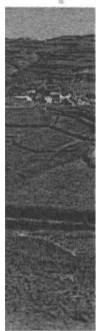
当前，中国各地土地制度改革如火如荼，理论探索亦蔚然成风。但无论是理论探索抑或实践摸索，无论是在民间、学术界还是政府层面，人们总是从历史上的土地制度寻求借鉴或理论支持或反对理由。令人遗憾的是，历史上土地制度的研究相对滞后，前沿性的成果尚未改变旧有成说，更没有被大众所认知而成为主流，也不足以提供明确的借鉴，甚至把人们引向误区，从而阻碍现实的探索。

作为农业社会最主要的生产资料，土地及其相关制度是资源配置与经济运行的核心，也是认识中国传统经济社会及其变迁的基础与根本。然而，对这一根本的认识与评价，众说纷纭，甚至截然相反，由此导致对中国传统经济特征及其历史演变轨迹的认识千差万别。

譬如，关于中国历史上的土地私有产权制度，正统的观点认为私有产权之下土地买卖盛行，引发土地占有不均，土地与劳动力不能有效结合，失地农民破产流亡，社会动荡，经济崩溃……这是中国朝代更替与经济周期性波动的根本原因，也是近代中国经济落后与制度革命的根本原因。然而这无法解释：为什么在这一制度之下中国经济在历史上长期领先于世界，并以有限的土地供养世界最多的人口，而且从历史长河来看，世界上唯有中国经济体保持了数千年的延绵赓续？这与产权经济学的基本原理相悖，难道中国的土地产权具有非同一般的特殊性？

相反的观点则认为，与西欧相比，皇权专制之下的中国没有确立土地私有产权制度，因此不能像西欧，特别是英国那样走向近代经济，因为产权制度是诺斯所谓英国工业革命与近代经济的制度基础。那么，中国历史上的土地私有制与英国圈地运动之后所形成的产权制度有着根本





区别吗？产权制度真的如此神秘，以至于只有英国及西欧其他国家才能在近代形成吗？或者说它真的是一个源出西方和近代的范畴吗？如果两者是相似的，那么为什么中国形成得如此早，却又不能以此为基础走向近代社会呢？

此类宏大而根本性的论争，并不是本书要直接解决的主要问题。然而，本书对中国土地制度遗产的整理、挖掘与论述，将会顺理成章地对这些针锋相对的论争或误区形成反思与新的认识，并从土地制度这一核心问题出发对中国传统经济相关层面与根本特征形成具有解释力的分析。事实上，像这一类针锋相对的认识还有不少，^① 本书各章都会提出和分析。为什么会形成这些相互矛盾的看法？关键就在于对土地制度史缺乏深入、细致的考察，特别缺乏对原始资料的深度挖掘和系统思考，缺乏全面的贯通性的论述，尽管研究成果不能说不多。^② 其次，对土地制度的经济学分析不足，更缺乏以之为核心的解释框架。再次，由于这些不足，导致以往的宏大论述或流于感性，或难以跳出意识形态的拘囿，或以今匡古，或盲从乃至迷信西方或现代的学术范畴。

因此，本书的主旨在于，通过对原始资料特别是准确性很高的土地交易契约、刑科题本案例等的大样本考究，还原地权及其交易制度形态，尤其是对近世中国^③土地制度进行细致入微的挖掘。在此基础上以经济学原理和工具对地权制度与资源配置和经济运行展开全方位的分析与解释，力求以地权为轴心对传统经济及其历史演进形成完整的认识。

中国两千多年的土地制度遗产具有丰富内涵与表现形态，在世界经济史上具有不可替代、不可再生的价值。这一丰厚的制度遗产曾经催生了具有国际性影响的学术名著，如张五常（Cheung, 1969）的《佃农理论》；卜凯（Buck, 1937）的《中国土地利用》等。近年来，学界在

^① 有人痛陈中国文化保守，也有学者称许中国人比西方人善于应变；有谓中国人开放，也有慨叹中国人封闭者；或谓中国人固守教条，或谓中国人变通而不守原则。像这些相互对立的观点，在问卷调查时通常都是一半对一半。事实上，这些主要基于人们感性认识的印象，不同的历史时期有不同的表现，必须放在特定的约束条件下去思考，笼统的说法常常流于偏颇。

^② 由于研究成果分布于不同朝代和社会、经济、法律与制度等各个层面，文献综述和研究动态耗费很长的篇幅，暂时未全部纳入本书，但在各章中都略有交代。

^③ 中国近世，本书指 16 世纪至 20 世纪中叶，明代中期、清代和近代。溯其源则可至宋代，作为经济史著作，本书一些论述上溯到宋元时期。

这一领域亦取得突破成说的新成果，如方行、赵冈等老一辈学者。^① 本书第一章至第五章从土地制度遗产出发考察传统中国经济领先世界的原因，总结传统农业发展的经验和制度基础，并系统性论述传统经济以地权为轴心的资源配置与运行机制。第六章和附录展开延伸性论述，从土地制度的反思出发更深刻地把握中国传统经济社会及其变迁，挖掘土地制度遗产。本书的研究成果将对当前的农地改革提供思路和启示，同时期望能够从源头上对土地经济学、制度经济学等进行创新。

2. 中国土地制度演进概论

唐代以前，中国土地制度经历了从实田制、占田制到均田制的曲折历程。井田制瓦解后，土地私有产权逐渐确立，成为战国秦汉时期的基本制度。在实田制、占田制之下，对平民实行占田呈报制，品官贵族则按等级限田。^② 北魏隋唐的均田制亦处于这一脉络与沿革之中，它主要是基于政府征收赋税的规范，^③ 而并非国家普遍授田制，更不是平均分配土地的理想化制度，其基础还是土地私有产权制度（杨际平，2005）。土地国有制与私有制的消长，民间土地占有和特权等级土地占有的制度差别等，也在这一脉络与传统下引发反思。

宋代以后，土地制度发生很大的改变，一般趋势是趋向自由交易。相对于前代而言，后世概括为“不立田制”“不抑兼并”，这奠定了此后近千年的土地制度模式。这一过程中，多样化的地权交易形式呈现出民间基层社会自生自发的自然演进秩序，从民间习俗、惯例进而演化为国家制度与法律。至明清时期，土地交易和地权市场相应的惯例与制度逐渐产生并趋于成熟，形成了世界经济史与法制史上独具特色的土地制度，也是不可再生的丰厚制度遗产。

在传统土地制度的演进过程中，生产者与土地所有者的关系呈现出

^① 老一辈学者与海外学者近年来发表了一系列成果，譬如，方行，2009；赵冈，2006；Madeleine，2004；彭慕兰（Pomerantz），2008；陈秋坤，2008；龙登高，2009等。

^② 明代丘濬曾经说，限田之法，“不免拂人情而不宜于土俗，可以暂而不可以常也，终莫若听民自便之为得也”（明·黄训：《名臣经济录》卷二十《户部》）。

^③ 魏明孔，国家社会科学基金重大项目“中国土地制度变革史”开题报告研讨会上的发言，清华大学2011年4月17日。



清晰的历史脉络：从魏晋南北朝时期的人身隶属关系与依附关系，到唐代生产环节上的劳动依附关系，再到宋元时期地权依附关系上的佃农独立经营，进而明清出现佃权独立，使得佃农拥有完整的土地物权。在个体小农经营走向成熟的过程中，佃农通过工本投入、押租制、永佃制、土地典卖但保留经营权等多种渠道获得完整的土地物权。佃权从依附性逐渐演化为独立性，进而成为具有物权形态的田面权（用益物权与担保物权），从而使得相当部分佃农实际上成为有产者，这是一个重大的变化，也是中国与西方的重要差别。从土地关系的历史考察佃权的独立与田面权的出现，是一个创新之举。

同时，土地制度的演进也受生产者与土地所有者彼此之间博弈的影响。对地主和佃农关系进行博弈分析，可以表述为：地主和佃农双方由于存在长期利益关系，因此都要考虑到不能引起双方在下一阶段的对抗或恶性竞争，即不能像在一次性静态博弈中那样毫不顾及对方的利益。现实中主佃冲突不断，但是激化的情况不多，生产和社会秩序得以维持并不断发展，这正是一种博弈过程趋向均衡的表现。博弈双方在不同历史时期达致不同的均衡。而具有完整物权形态的田面权就是博弈演化的结果。

土地产权对农民有着至关重要的影响。近世地权交易形式多样化，有债权型交易，即产权不变之下的融通性交易形式，如以土地为担保、中介的借贷形式“按”、“抵押”及胎借、“典”、“当”等，还有产权直接转让的交易。其形式也灵活多样，包括活卖、绝卖、佃权顶退、找价、回赎等，其一般规则取向是最大限度地保障地权所有者的权益，而土地租佃则是流转和交易的主要形式。

这种土地的多样化交易是基于土地产权的保障。土地私有产权能够实现农民所希望的多重权能。首先是耕作权，地权的租赁或交易实现了土地与劳动力及其他生产要素之间的动态配置，同时耕作权租佃有跨期调剂机制，即可以通过退出机制与自由选择实现未来劳动收入或土地收益的贴现。但是，没有产权保障的耕作权就失去了这种重要的配置功能。其次是土地增值权，由于未来收益具备产权保障与激励，并可通过交易而变现，从而促进人们对土地的投资，并为农民提供多元化选择。再次多种多样的交易形式使农户能够以土地为中介实现跨期调剂与资金融通。

地权的分割及其交易形式的多样化，使明清以来的土地流转开始突

破人格化交易的限制，在更大的地域与更广泛的民众中展开，地权成为融通性工具，地权市场同时具备金融市场的性质。农户可通过地权市场优化生产要素的配置以促进生产，并可借此组合家庭资产，调剂目前收益与未来收益，以济危解困，渡过时艰。劳动力与土地的结合在动态中实现，适应了家庭劳动力构成的变动，也满足了农户的土地耕种、副业经营、工商业经营或地域迁徙等多样化选择与取向。通过地权的各种交易形式，土地由最有效能的劳动者来经营，农民的自由选择促进了资源优化配置与经济活力。

古典经济学与中国学人对于地权分配方式的主流观点是：自耕农制度具有最优的经济效率且最公平，租佃制度下佃农受到地主的剥削而且效率较低。然而这与中国的历史真实不相符，从观察和调查资料中能够发现：经济发达地区比落后地区租佃制更普遍，经济上更有效率。在自由市场中，选择哪一种产权制度取决于交易费用以及制度总盈余的高低。在传统中国具体的条件下，租佃制使土地的资产功能和生产要素功能分离，使土地经营面积突破土地产权面积的制约，并且可能实现对耕者的择优（赵亮，2012）。

中国传统上自生自发地形成了农村基层社会经济秩序，它发挥了土地私有产权之上家庭和家族的作用，这种地权交易的秩序体现了民间经济的活力，促进了经济发展，保障了基本民生。而近代政府囿于某些并不适合中国国情的理论，逐渐加强对土地制度的干预和对农村社会的控制，如国民政府实行减租，禁止转佃、押租，但由于不符合实际，结果是有令不行，后来进行的土改与集体化运动则使土地制度从诱致性变迁走向强制性变迁。

从20世纪前半期农民追求地权的平均分配，到20世纪50年代中期以来的激进集体化运动，再到家庭承包责任制，进而到当前的土地制度改革，近百年中国土地制度出现了五种形态和四次重大变革，对此进行系统分析与总结，可从中探讨集体所有制下的虚位产权与农民权益、把握当前土地制度改革的取向与基本思路、从变迁中总结中国特色土地制度的历史内涵，总体性把握中国社会、经济等各个层面的变迁和特征。

地权平均分配进而集体化，旨在实现劳动力与土地的结合。然而劳动力与土地的结合不是静态的，而是动态的，只有通过土地流转在市场配置



中才能实现最优配置。绝对平均分配（无论是按人口还是按劳动力分配）似乎很公平，实际上无法应对人口的流动、家庭人口构成的变动，更无法使土地配置到种田能手之中，以发挥规模优势，提高土地产出和效率，因而是无法满足人口增长、经济发展与社会稳定的要求的。

追求地权平均分配，主要是基于对近世土地高度集中状况的判断。然而这需要多层次、全方位进行检验，如地权分配基尼系数及各地租佃率的估计等。旧有成说还没有考虑到半自耕农与佃农所拥有大量田面权这种土地物权形态；没有考虑到一些地区比重相当高的族田、寺庙田、学田等“公田”形态；没有考虑到江南等发达地区较高的外籍业主投资与占有土地的情况；没有考虑到在人口和经济增长的压力下，不同生产个体拥有的各种生产要素不同，决定着与之适应的土地占有差异更有利于提高生产效率。同时，不同地域差异很大，关中、华北等地自耕农占主导，但长江中游地区土地出租率可能较高。

在今后的研究中，笔者将在清代及民国调研文献、统计资料、土改普查档案的整理基础上，对各地土地分配的基尼系数、租佃率等进行计量分析，以推算主要区域的地权分配状况、自耕农比例、佃农比例。通过主要区域人口数据、人均收入、经济发展状况的估算，分别对自耕农为主的地域、租佃制度发达的地域进行比较，以验证租佃与自耕农的经济效率及其约束条件与农民的选择。在此基础上，检验中国近世地权分配的状况。

传统社会存在与土地兼并相抵消和对冲的因素。事实上，近千年来中国土地产权的主体是中小地主和农民，他们始终居于主导地位的根本原因在于个体农户经营的优势与竞争力，这成为地权集中的根本性制约因素。同时，保障地权取向的多样化交易形式也使小土地所有者能尽可能地保持自己的土地。此外，诸子均分制、家族土地所有权等亦有力地对冲和抵消土地集中化趋势。

数千年的中国土地制度遗产具有丰富内涵与表现形态，在世界经济史上具有不可替代、不可再生的价值，但以往的研究为僵化的理论所限，缺乏基于社会基层实践的长时段的历史变迁视野的研究。时至今日，从土地制度遗产出发考察传统中国经济领先世界的原因，总结传统农业发展的经验和制度基础，并系统性论述中国传统经济以地权为轴心的资源配置与运行机制，可充分揭示中国传统经济的活力所在，并对当

前的农地改革提供重要思路和启示，同时期望能够从源头上对土地经济学、制度经济学、历史学等进行创新。

3. 土地所有权、他物权、使用权：土地权益层面的概念辨析

地权、所有权、物权、使用权等概念，在法学中，大陆法系与英美法系对其界定不一样，产权经济学又有多种解释（胡志刚，2008；张金平、李霄敏，2010）。本书暂时不拟陷入纯概念的争论之中，而是从土地权利分层的角度进行界定。由于土地权利可以分解或分层，因此同一块土地的投资、经营管理、收益分配与风险分担，可以由不同的主体支配或使用，土地收益可相应地在不同主体之间分配。

所有权（ownership）集中体现在财产的终极归属权上，产权（property rights）是以所有权为核心的若干权利的集合体，外延比所有权宽泛（张明龙，2002；杨继瑞，2006）。本书的地权概念，就是指各层面的土地产权。

物权是指直接支配特定物的排他性权利（王利明，2002）。物权在通常情况下是与所有权在一起，但又可以与所有权分离，这是未被普遍认识清楚的，人们常将物权简单地等同于所有权。脱离所有权的物权，又称为他物权，与所有

用益物权

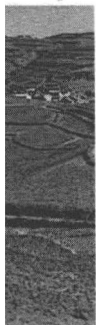
对他人之物在一定范围内的使用、收益的权利。

担保物权

为担保债权的实现而在债务人或第三人的财产上设定的物权。

者的自物权相对，通常也是在所有权人主动自愿的前提下，他物权能够相对独立存在。他物权由所有权赋予，又称为限定物权，比较突出的是用益物权及担保物权，或两者兼备的物权，并对所有权形成限制。从所有权中分离独立的物权仍然具备用益物权与担保物权，可以排他性地支配、使用和交易。^① 在传统中国，这种物权受习惯法的保护，得到政府和

^① 那么，物权独立之后只剩下所有权证的土地产权还有什么意义呢？其价值不可小视，法律支持的所有权凭证意味着土地的最终归属，协议期限之外，土地的收益权、增值权、融通权能等亦与此紧密相关。详见龙登高、任志强、赵亮，2010。



民间的认可。本书引入物权特别是他物权的概念,^①对典、田面权等中国特色而争议不断的概念可望予以澄清,并希望创新性地解释地权交易体系。

使用权的外延要小于他物权,他物权拥有用益物权和担保物权,使用权或经营权则不具备担保物权;拥有担保物权,就可以自由交易和转让,如抵押、典当等。为了与他物权相对应,本书将使用权大体等同于用益物权,而不细分大陆法系和英美法系中的概念差异。

土地权利的每一个层面都有程度不一的控制权与收益权以及与之对应的各种交易形式,如表0-1、图0-1所示。另一方面,以典为代表的中国地权交易制度遗产的挖掘整理,对土地所有权、他物权、使用权等概念的理解和界定亦将大有裨益,并有助于厘清认识误区和实践困惑。

表0-1 所有权、他物权、使用权概念辨析

概念	土地权利	代表性交易方式	形态
所有权	所有权及其各种权益	买卖	田底权、清业田
他物权	用益物权和担保物权	典	田面权、永佃田
使用权	用益物权	租佃	佃农耕作权、土地承包经营权
地租	土地收获物	胎借	

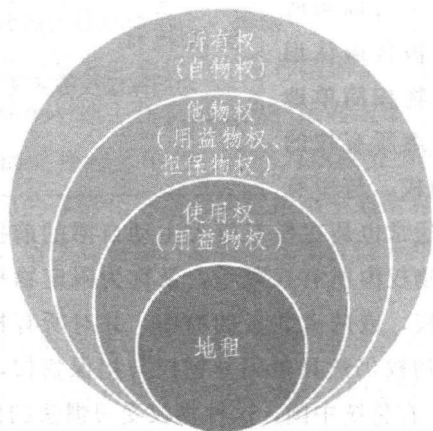


图0-1 土地权利的层次示意图

① 如不特别注明,本文所说的物权,就是指他物权,自物权则用所有权的概念来分析。

通过第二、三、四章的详解，以上概念将会逐渐清晰，概括而言：

(1) 土地所有权，即法律认可或在政府注册的产权证，向政府交纳土地税。至于其所带来的物权等是否由所有权人控制和占有，还是已经让渡给他人，则是另一个层面考虑的事，可分为四种情形：

其一，土地所有权人拥有全部的土地控制权与收益权，通常是自己耕种。

其二，土地使用权以租佃的方式由佃农控制，所有权人获得全部地租；所有权人也可将其地租进行交易，如以胎借方式在约定期限让渡地租。

其三，土地所有权人可能已经将土地物权以典的形式让渡给他人，在约定期限之后才能重新拥有物权；土地所有权或其地租都可以分别抵押以获取借贷。

其四，土地物权以田面权的形式由他人所控制，所有权人仅拥有相应的部分地租。

(2) 土地物权，即本书强调的他物权（或定限物权，或限定性物），是所有权人之外的他人所拥有的独立的用益物权和担保物权。这种物权受习惯法的保护，得到政府和民间的认可。

其一，他物权控制者自己耕种土地，向所有权（自物权）人交纳相应的地租，通常是向田底权主交纳。

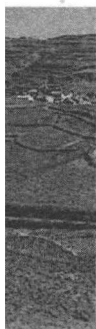
其二，土地他物权以典的形式让渡给他人，在约定期限之后重新拥有物权。由于具有担保物权，可以进行抵押获取借贷。

其三，土地使用权以租佃的方式由佃农控制，物权人获得相应的地租，也可将其地租进行交易，如以胎借方式在约定期限让渡相应的部分地租（佃租）。

(3) 用益物权或使用权，^① 譬如通过租佃等形式获得的土地耕作权，就是一种使用权，获得除地租之外的土地经营收益。佃农可以转租土地，但由于不具备担保物权，因而不具备抵押、典当等交易功能。

当今，土地承包经营是一种使用权，政策鼓励流转，但在法律上是

^① 用益物权与使用权分别是大陆法系国家和英美法系国家使用的概念，稍稍有一定区别，但本书不作辨析。



一个盲点，因为使用权不具备担保物权，所以不能实施抵押、典当等交易。这就注定了当前土地使用权的流转是相当有限的，甚至许多情况下是不合法的。至少需要土地承包权物权化，才可能正常流转。^①

(4) 地租，由所有权人单独占有和支配，或产权人与物权人所分享，交各自独立支配，都可以进行各种交易。

土地物权的分割与交易形式的增加，将进一步帮助把握本节的内容。本书结论对此做了概括，并用图 8—1 展现出来。

附录

中国土地市场探源——战国秦汉至唐宋

F.1 战国秦汉土地交易

春秋战国时，土地商品化，“田里不鬻”的古老信条荡然无存，从根本上动摇了农村公社的根基。秦代，从法律上进一步确认“除井田，民得买卖”。土地市场的存在与活跃，成为中国传统市场不同于西欧传统市场的一个重要特征。

贵族官僚地主始终是土地市场的重要力量。战国名将王翦、赵括等纷纷大量置地，如赵括因战功获赐大量金帛，于是“日视便利田宅可买者买之”。汉初名相萧何，“多买田地”，有人上书控告“相国贱强买民田数千百”。同为西汉丞相的张禹，初时“内殖货财，家以田为业。及富贵，多买田至四百顷，皆泾渭溉灌，极膏腴上贾（价）”。^② 此类事例史籍中比比皆是。贵族官僚买卖田地，大手笔的背后，超经济强制的色彩浓厚，对土地市场的发育不免带来副作用。初兴的商人阶级，也将其资本投入土地之上。

土地市场的发育，在小土地买卖行为中更清晰地得到反映，因为它们多发生在小农之间，没有附加非市场手段的因素。汉代小块土地的买

^① 龙登高：“田面权与土地承包经营权的物权化”，教育部人文社科规划项目成果；任志强，2011。

^② 分见《史记·廉颇蔺相如列传》《史记·萧相国世家》《汉书·张禹传》。

卖在民间很流行，现发现的汉代地券记载，多是如此。

《王未卿买地券》：“买睪门亭部什佰西袁田三亩，亩价钱三千一百，并直九千三百。”

《王当买地券》：“买谷郊亭部三佰西袁田十亩以为宅，贾直钱万，钱即日毕。”

《樊利家买地券》：“买石梁亭部桓千东比是陌北田五亩，亩三千，并直万五千，钱即日毕。”

《侍廷里倅约束石券》：“敛钱共有六万一千五百，买田八十二亩”。

这里只有最后一条买卖土地数额达到数十亩，而这是里社集体购买的，其余个人买卖土地，少则一亩，多亦不过几亩。有些小块土地的形状也不规整，《九章算术》算

题所记，买卖的田地形状各异。土地买卖行为的细碎，表明买卖行为司空见惯，交易频繁，并多发生在个体小农之间，不仅仅限于地主贵族。同时，交易时当面付清货币，并立契约为据，凡此都表明，土地市场在形成之初即已达到相当水平。

后世契约的基本要素已大体具备，如建初六年（81年）武孟子买地玉券：“建初六年十一月十六日乙酉，武孟子男靡婴买马熙宜、朱大弟少卿冢田。南广九十四步，西长六十八步，北广六十五，东长七十九步，为田廿三亩奇百六十四步。直钱十万二千。东陈田比介，北、西、

图 0-1 东汉建初元年（76 年）浙江绍兴《大吉山买地摩崖》载：“昆弟六人，共买山地。建初元年，造此冢地。直三万钱。”