

土地经济学 原理

〔美〕伊 利 著
莫尔豪斯

商 务 印 书 馆

土地经济学原理

〔美〕 伊 利 著
莫尔豪斯

滕 维 藻 译

商 务 印 书 馆

1982·北京

*Richard T. Ely and
Edward W. Morehouse*

**ELEMENTS OF LAND
ECONOMICS**

By The Macmillan Company, New York 1924

根据纽约麦克米伦公司 1924 年版译出

2582/03

土地经济学原理

[美] 伊 利 著
莫尔豪斯
滕 维 藻 译

商 务 印 书 馆 出 版

(北京王府井大街36号)

新 华 书 店 北 京 发 行 所 发 行

外文印刷厂印刷

统一书号: 4017·244

1982 年 6 月第 1 版	开本 787×1092 1/32
1982 年 6 月北京第 1 次印刷	字数 210 千
印数 1—5,000 册	印张 10 3/8
定价: 1.10 元	

译 序

本书是本世纪三、四十年代风靡一时的美国土地经济学名著，而其影响历久不衰，在旧中国也曾普遍被用作大学农业经济系教科书。书内所论述的虽然是当时美国土地利用和地权关系的一些原理和政策，但无论从研究外国经济思想史、或者从提供目前我国经济学界所倡导的“国土经济学”这门学问以研究历史和文献资料来说，本书均有其可供参考之处。

作者伊利(1854—1943)为美国经济学奠基人之一。1876年毕业于纽约哥伦比亚大学，后赴德国海德堡深造，深受历史学派重要人物的思想影响。从十九世纪八十年代直到本世纪四十年代初，他出版了大量著作，并在组织经济学术团体与研究机构等方面，做了大量开创性工作。1881—1892年在约翰·霍浦金斯大学执教期间，他醉心于当时流行的社会主义及劳工问题的研究，热心参与社会改革运动，同情工人运动，国内对他毁誉四起，保守势力对他进行攻击，甚至认为他不适宜在大学任教。事实上伊利不过是一个温和的改良主义者。其后，伊利和一些新派经济学家组织并领导了美国经济学会，倡导对经济问题的“科学研究”。1893年出版《经济学大纲》，名噪一时。在经济理论上他将德国历史学派和二十世纪制度学派熔于一炉，其代表作为1914年出版的《财产、契约与财富分配的关系》一书。1920年伊利创建了“土地经济

与公用事业研究院”，自任院长，出版土地与公用事业经济学杂志和丛书，本书是该丛书的第二本。

美国南北战争以后，资本主义生产迅速发展，城市人口日增，地价昂贵，住房紧张；在农村，自“宅地法”施行后，农业劳动者和耕地面积增加很快，农业生产尤其是粮食作物和畜牧业非常发达，但同时土地利用政策和地权问题也随之复杂化起来。由于大量移民入境（1861—1914年间涌入美国的移民达两千七百余万），在开发西部广大地区中实行掠夺式经营，对森林乱加砍伐，破坏水土资源，矿地利用方面浪费也很严重。由于农业上逐渐实行机械化和半机械化，劳动生产率随之提高，农民入城者日益增多，引起社会上部分人士的忧虑。第一次世界大战促成了美国农业生产的高涨，过了1920年的顶点以后，由于国外市场和国内市场狭窄的障碍，发生了生产过剩的危机，农产品价格猛跌，大批小农场破产，并由此而转入持续整个二十年代的慢性农业危机，农产品市场长期萧条。

正是在美国农业发展的这种时代背景和伊利自己资产阶级改良主义的思想倾向下，形成了1924年问世的这本土地经济学的主要内容。作者自称：本书主要“把土地作为一个经济因素、对它的各个不同的方面加以讨论”的著作。对于“把土地作为一种商品、用各种不同的观点对它加以讨论”的不动产经济学也有所涉及，但主要是“为它提供一个经济原理上的基础”。

作者认为：土地经济学是研究“由于土地利用所引起的人与人之间的关系的一门社会科学”，亦即研究“如何能够通

过调整由于土地利用而发生的人与人之间的关系，来实现改善生活条件的目标，因而称之为“一门社会科学是比较适合的”。作者认为，在当时的美国，土地经济学这门科学“已被人们忽视到惊人的程度”。人们只看到一些土地问题的现象（住宅所有权、山林管理、农贷、租佃制度等），而对于土地在经济中所占的地位，对于土地所作出的贡献，或者对于有关支配土地利用的那些原理，则缺乏系统的科学的研究。伊利认为“土地是万物的基础”，有必要研究“公私土地利用政策对有关劳动、资本和管理等其它经济政策的关系”。因此他认为土地经济学的内容十分丰富，研究对象涉及市地、农地、林地、矿地和水权，内容则包括土地利用、土地分类、土地规划、土地重划及垦殖、土地持有、资源保护、土地信用、土地转让、土地价格、土地收益及课税、租佃关系、土地政策及土地的社会控制等等。伊利满腔热情地以设在威斯康星州麦迪逊市的“土地经济与公用事业研究院”为基地，集合一批学者，在这个新的领域中从头做起，从搜集资料入手，“把人们利用土地所积累的经验搜集起来，加以分析、分类、验证和解释”，“综合成为一个统一的和协调的整体”，并把研究成果公诸于世。应当肯定，作者对创建美国土地经济学这门学科，是做出了重要贡献的。

本书共分十五章。前面八章和第十三、十四章主要讨论土地利用及其政策，后面几章主要讨论地权、土地信用、地价及地税等。从我国的经济现实出发，我们比较感兴趣的主要是土地利用及其政策问题。

作者首先谈涉及土地经济学的各种问题，意在从日常的

耳闻目见的问题中，引起人们对土地经济学这门学科的重视。(第一章)作者指出必须根据土地的特性加以分类以规划其利用，而制定土地利用政策又必须以经过检验的健全原理为基础，其目的在于增进个人福利和社会福利。作者从法律、自然、经济、政治和社会四个方面论述土地的特性，其中自然特性(如土地的固定性、耐久性、肥沃度和地理位置的差别)、经济特性(报酬递减趋势、土地的经济供应的稀缺、土地利用适应物价变动的缓慢性等)，可作我们规划土地利用时的参考，其它同资本主义制度关系更为密切的那些特性，也有助于我们了解资本主义社会土地经济的各个侧面，在一定程度上对我们对照了解旧中国的土地制度也有帮助。(第二章)

在第三章，作者论述了土地分类的原则，以及根据分类，更好地利用土地资源，制定课税和社会控制政策的必要性。接着，作者列举了有关研究土地经济的资本主义社会流行的若干经济原理。(第四章)

从第五章起，作者着重论述了各类土地的利用问题。作者认为：在商业经济发达的资本主义社会，随着经济的发展，反映人类需要改变的物价变动，指导着土地利用的改变。按照比例更好地分配土地的各种用途，使地尽其力，适应经济发展和人们改善生活的需要，这无论对个人及社会福利均很重要。由于土地利用要受到自然的、经济的、社会的种种因素的制约，所以要研究如何增加土地的经济供应，采用外延的(广度)和提高集约度(深度)的途径，以及消除妨碍土地充分利用的障碍(如改善农产品的运输、仓储、分配系

统)，务使地尽其力。

在市地利用方面，作者的有些见解是值得重视的。他从市地利用的特点(例如位置的重要性、集约程度高、地价高、交通运输便利的重要性、利用方面相当大的固定性、高价利用有排斥低价利用的趋势等)出发，提倡为了防止私有财产制度下市地利用产生的不良后果而实行社会控制，即按照健全的原则，对市地利用进行全面的规划，使工厂、办公楼、住宅、公园、道路等按照比例和特点合理布置，各得其所，保证各种用途互相统一、协调和市地经济合理的利用。作者强调，城市全面设计必须始终走在实际利用的前面，至少要考虑三十到五十年以后城市扩张的需要，考虑市地与农、林、矿地互相补充又互相竞争的关系。作者十分强调由于都市人口密度大，必须注意维持市地环境宜人的重要性，住宅必须建筑在风景优美的安静地带。(第六章)

在农地的利用方面，作者强调要根据农地分类，因地制宜，合理安排农地、林地、草地和作物类型，注意合理轮种、施肥以保持地力，不适于种植作物的农地要作为牧场及林地，造林植草，防止土壤侵蚀。农场规模要大小适当，实行多种经营等。作者还讨论农业机械化对土地利用的关系、农业劳动生产率与亩产量的关系、保持城乡人口的合理比例等问题。作者从资产阶级立场出发，宣扬“家庭农场的优越性”，并提出，为了维护“政治稳定”，应保持合理的农业人口比例。(第七章、第五章)

在林地和矿地的利用方面，伊利认为美国当时的地税制度，促成林木的早期采伐和过度采伐，也不利于滥砍滥伐后

迹地的抚育更新，森林势将日益消失。作者认为在私有制下保护资源运动不会取得长足的和满意的发展，“林地公有，如果管理得好的话，将会带来更好的结果。”同样，私有制下的矿地利用，由于税制不当，浪费惊人，为了保护矿产资源，应使公有制成为达到这一目标的一种手段。（第八章）在资本主义私有制下，水权的生产性利用如消费、航行、水力、灌溉、生产食物或其它物资等，容易受到垄断控制，因此必须加以管理，以维护公共利益。作者认为，适当程度的公有制，使个人获得均等机会，同时也使生产受到鼓励，是比较适合的办法。（第九章）

作者本着改良主义的政治倾向，比较强调土地利用的社会目标，认为个人为了谋求最大纯收益而利用土地，并不总和社会利益一致，因此不得不对此加以限制，运用国家干预，通过经济杠杆和政权、立法等手段，以达到土地利用的社会目标：财产的生产和分配的均衡；保护自然资源；增加土地给人们带来的生活乐趣。（第十三章）

作者看到了土地所有权影响到土地利用效率和自然资源的保护，但他又说，地权的内容已因公共机关的种种规定而大大改变。作者认为，为了公共利益，市地的私人利用已受到越来越多的限制，公有市地日益增加。至于农地，作者则武断地肯定“在私有制下才能获得最有效的利用”，“自有自耕制一般能产生最好的社会与经济效益”，而“农地租佃制则可作为向自有制过渡的手段”。（第十章）

此外，本书对土地信用（第十一章）、土地价格（第十二章）、土地移垦与开发政策（第十四章）、土地课税政策（第十五

章)亦均有所论列。

作者的改良主义立场和资产阶级经济观点的局限,使他对美国土地经济学的许多重大问题缺乏本质的和深刻的认识,看不到资本主义农业日益增长的社会性和产品私人占有的矛盾和当时已露端倪的二十年代长期慢性农业危机。对于农业中租佃关系的矛盾,垄断资本对农业的控制,工业垄断资本家和农场主之间的对立,资本主义大农场主和小农、农业工人的矛盾,农业机械化、科学化、技术进步使农产品迅速增长同资本主义市场有限的矛盾等等,或者视而不见,或者只作皮相的乃至错误的分析。但作者一再强调土地利用的社会控制,看到了私有制下土地私有者为了追求最大限度利润在土地利用方面所造成的种种弊端,倡导为社会福利和多数人利益而逐步实行地权改革,在当时的历史条件下,还是具有一定积极意义的。

我国尚未建立起马克思主义的完整的土地经济学,对有关土地利用的经济原理及生产关系方面的种种现实问题,也还缺乏深入的研究。不久前,我国一些有远见卓识的经济学家和实际工作者倡导建立和发展“国土经济学”,以研究、保护、治理和合理开发、利用国土资源,得到国内经济学界和各方面的重视和支持。

我国是一个实行计划经济的社会主义国家,为了开展四化建设,更需要对它的包括陆、海、空、地上和地下的国土进行经济的、社会的和技术的研究。我们首先要对国土的现状做出科学的分析;要研究:从经济、社会和技术如何正确对待国土的理论原则;国土资源利用的规划和措施

(包括经济区划和生产力配置的理论和政策)；国家管理国土的内容、原理、政策和方法等等。从国民经济各个部门看，也都迫切需要着手建立国土经济学这门科学。以农业而论，当前土地利用和管理中存在严重问题，如土地资源底数不清，土地利用的无规划状态，土地资源的浪费和生态平衡的破坏，土地关系的混乱等等，已经阻碍农业现代化的进展。从市地利用来看，城市发展缺乏规划，市地的利用、开发、管理均缺乏系统研究与原则措施，造成建筑布局混乱，人口密集，住宅拥挤，污染问题长久不能解决；在林地利用方面，由于缺乏有力的政策措施，造成有些地区滥采滥伐，迹地更新迟缓，资源日益枯竭，影响水土保持；在矿业方面，缺乏对矿产资源形势的科学分析以及对能源开发、利用、保护、价格政策和立法管理的研究；从基本建设方面看，基建占地和土地征用办法已成为急待解决的迫切问题。

从学科建设方面说，国土经济学的建立和研究也将促进人口学、经济地理学、农业经济学、林业经济学、畜牧经济学、水产经济学、矿业经济学、技术经济学、经济管理学等学科的发展。但是，要建立国土经济学这门学科，不能凭空地建立，首先要总结我国有关国土经济的各方面的实践经验，另一方面也要参考、批判吸收和借鉴外国这门学问的研究历史和文献资料，对世界各国有关这门学科的研究进行比较分析。因此，这本土地经济学译本的问世，可能对此起一定的作用。

译者对美国土地经济学的知识有限，译文难免有缺点和错误，请读者不吝指正。

滕 维 藻

目 录

自 序	3
第 一 章 土地经济学的各种问题	8
第 二 章 土地的特性	18
第 三 章 土地的分类	32
第 四 章 经济学的若干基本原理	38
第 五 章 土地利用的现状与前瞻	50
第 六 章 市地的利用	71
第 七 章 农地的利用	96
第 八 章 林地与矿地	120
第 九 章 水的产权	141
第 十 章 土地所有权	161
第十一章 土地信用	194
第十二章 土地的价值与估价	218
第十三章 土地利用的社会目标	250
第十四章 土地移垦与开发政策	269
第十五章 土地课税的政策	290

附表目录

附表一	1923 年十六个城市全部土地面积中各类用途的 百分比	308
附表二	美国十三个大城市中的空地	310

附表三	某些城市的公有市地面积的比例	310
附表四	1890—1920 年各地区自有住房和租用住房的比例	311
附表五	1890—1920年各地区未抵押和已抵押的住房的比例	312
附表六	1890 年人口在十万或十万以上的城市中,自有住房与抵押了的自有住房的百分比,以及每一幢住房的平均户数,连同在1890—1920年人口增加最快的另外十个城市在这几方面的平均数	312
附表七	1920 年美国各州佃农的比例	314
附表八	1920 年租用的改良农地面积	314
附表九	美国各州农场的平均价值 及其土地、建筑物、机器与家畜价值的百分比	315
附表十	经国会授权对农民提供经济援助与信用的若干机构(略)	

自序

“土地经济学丛书”中所包括的著作，目的在于探索经济学中过去未曾加以充分研究过的一个领域。这些著作大致可以分为两类：第一类是那些把土地作为一个经济因素，对它的各个不同的方面加以讨论的著作；第二类是那些把土地当作一种商品、用各种不同的观点对它加以讨论的著作。本书是对作为一个经济因素的土地的初步研究，它在丛书出版的时间顺序上虽然是位居第二，但它却对整套丛书提供了一个导论。已出版的丛书的第一部，即费希尔的《不动产业务原理》对第二类著作做了一个一般的导论，该书主要目的在于为代表不动产商会全国协会、基督教青年会联合学校和土地经济学与公用事业研究所这三个团体的联合委员会所设置的有关不动产基本课程，提供一部分教材。同时伟大的不动产教育运动的发起人 also 认为：不动产捐客和经营者所关心的虽然主要只是作为一种商品的土地，但若他们也懂得作为一个经济因素的土地所起的作用，他们就能够更有效地克尽职。这样就把两类著作结合在一起而成为一整套的土地经济学丛书。因此，本书意在达到双重目的：第一，象讨论所有经济因素的那些一般经济学的入门著作那样，用一种科学的但却是浅显的方法把土地当作一个经济因素来加以讨论；第二，是对把土地当作商品来进行的研究提供一个经济原理上的基础。

为了补充这两部书，按照上述方向的其他著作正在准备中。一方面，目前正在进行的，还有一部具有一般性质、并可以称之为高级土地经济学的较大著作。而且，对于把土地当作一个经济因素来讨论的每一专题，都可以分别作为单独论述的篇目。例如，我们土地经济学与公用事业研究院的同事赫伯特·B. 杜劳先生正在写作一本论市地经济学的书，另外一些同事希巴德教授和乔治·S. 韦尔温博士正在从事农地所有权和租佃制度的研究，马丁·G. 格莱泽教授已着手进行公用事业的全面研究，以期阐明土地与公用事业的密切关系。另一方面，关于作为一种商品的土地的各方面的讨论，即将出版的有内森·威廉·麦克切斯尼将军的《论不动产法》、哈罗德·L. 里夫的《论不动产的移转和让与》、莫菲特的《论不动产的投资》、以及弗兰克·A. 蔡斯与克拉克合著的《论建筑与贷款协会》的各种著述。实际上已在研究甚至已在从事写作的著述并非已尽于此，不过我们所列举的篇目已足供说明包括在土地经济学一辞以内的经济活动的这个特殊领域。

和货币与银行学、劳动学或企业组织学等领域不同，土地经济学这门科学，已被人们忽视到惊人的程度。很少有人充分了解土地经济学中各种问题的性质和范围。今天我们大体上所熟悉的的就是那些日常称之为“土地问题”的那些问题，即住房所有权、山林管理、农贷、租佃制度等问题。这些都是属于我们最基本的经济问题当中的一部分，然而人们大都易于接受那种多半是似是而非的办法来解决这些问题，因为对于土地在我们经济生活中所占的地位，对于土地所作出的贡献，或对于有关支配土地利用的那些原理，还没有人作过

足够系统和科学的研究。

本书的领衔作者多年来曾从各种不同的角度研究土地问题，得出的结论是：土地问题是那些比通常所认识到的还要多得多的经济活动的基础。我们研究院的格言“土地是万物的基础”就是这个结论的总结。这个思想在下附图解里有进一步的阐明，这个图解说明土地经济学的范围并提示公私土地利用政策对有关劳动、资本和管理等其他经济政策的关系。这个简略的图解揭示了在本书中和在整个土地经济学丛书中所讨论的那些问题的广大范围。

要开辟一个经济研究的新领域，就需要进行一些初步的研究，这种研究和象物理、化学或普通经济学那样历史既久、根底又好的领域的研究在性质上稍有差别。在新的领域中进行研究就得从头做起，把人们利用土地所积累的经验搜集起来，加以分析、分类、验证和解释；把它综合起来成为一个统一的和协调的整体；最后用尽可能清晰和通顺的文字把研究的结果公诸于世。现在许多机构都在从事这些资料的搜集工作，并且象美国农业部农业经济司这样的一些机构，在分析、验证与分类工作方面已取得了若干进展。由私人努力所组成和支援的本研究院，正在设法把各个互不联系的机构所作的研究结果综合起来，并进行必要的和可能的进一步研究。这部书主要就是许多年来进行这种性质的研究成果。

此外，关于本书的写作，我们在威斯康星州的麦迪逊市举行的两次不动产教育会议上，得到了教益与鼓励，出席这两次会议的有不动产商会全国协会、基督教青年会联合学校、本研究院和许多专科学校与大学的代表。在这些会议上，讨论并且

通过了一个为各青年会学校及不动产商会制定的两年专修的不动产基本课程，并且为专科学院和大学的一个四年制课程作出了计划。在这些会议中，我们从下面几位人士的讨论中获得了许多教益：青年会教育委员会的纳尔逊先生，不动产商会全国协会执行秘书纳尔逊先生，西北大学商学院院长拉尔夫·E. 海尔曼，密执安大学教授埃德蒙·E. 戴，全国协会的费希尔先生，和芝加哥青年会商业学校教务长阿特金森。在别的地方，纳尔逊和费希尔两位先生也对作者提出了有益的建议。

对于我们研究院的各位同事，在准备和修改这本书的各方面所给与我们的极其宝贵的帮助，我们表示非常的感激。韦尔温博士帮助我们整理了全部的内容，尤其是第七章、第十二章和第十三章的内容。夏因博士不辞辛劳地帮助我们校阅了全部手稿并在每章的末尾写了小结。在各方面都给予我们助力的，还有希巴德、杜劳、辛普森、格莱泽、默茨克、博尔曼、沃斯凯和沃尔特诸位先生。希巴德博士校阅过全部手稿并对我们提供了有益的意见；还有格莱泽博士和辛普森先生也是这样，他们特别帮助我们完成了第十五章。杜劳先生对第四、第六、第十二、第十三、和第十五章尤其作出了不少贡献，而博尔曼先生对于第十章，默茨克先生对于第十二章和沃尔特先生对于第十一章也特别出过力。

理查德·T. 伊利

爱德华·W. 莫尔豪斯

1924年3月31日

威斯康星大学

斯特灵学院