

明(上)

中国经济通史

王毓铨

主编

范敬宜题



经济日报出版社

中國經濟通史

明(上)

王毓銓 主編 劉重日 張显清 副主編



經濟日報出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国经济通史·明/王毓铨主编;刘重日,张显清副主编.—2版

北京:经济日报出版社,2007.1

ISBN 7-80180-610-7

I. 中…

II. ①王… ②刘… ③张…

III. ①经济史-中国-明代

IV. F129

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 115040 号

书 名: 中国经济通史·明

本卷主编: 王毓铨

副 主 编: 刘重日 张显清

责任编辑: 赵润庭

责任校对: 程 红 张 江

出版发行: 经济日报出版社

地 址: 北京市宣武区白纸坊东街 2 号 (邮编: 100054)

电 话: 010-63568136 63567690 63567691 (编辑部) 63567687 (邮购部)
010-63567683 63568621 63538445 63588447 63538863 (发行部)

网 址: www.edpbook.com.cn

E - mail: cehuabu@vip.sina.com

经 销: 全国新华书店

印 刷: 北京市耀华印刷有限公司

特种纸商: 北京灵创魔丽商贸中心

开 本: 710×1000 1/16

本卷印张: 55.75

本卷字数: 740 千字

版 次: 2007 年 1 月第二版

印 次: 2007 年 1 月第一次印刷

书 号: ISBN 7-80180-610-7/F.251

全套定价: 1200.00 元 (九卷十六册·精装)

特别提示: 版权所有·盗印必究·印装有误·负责调换

中国古代经济史断代研究
国家哲学社会科学重点科研课题
前无古人的学术贡献

主编简介

王毓铨 (1910~2002) 山东莱芜人。1936年毕业于北京大学史学系；1946年获美国哥伦比亚大学硕士学位，曾任美洲古钱学会博物馆远东部主任。1950年回国，任中国历史博物馆陈列部主任，中国科学院历史研究所研究员，中国社会科学院历史研究所研究员、明史研究室主任、学术委员会委员，中国明史学会会长、名誉会长，中国经济史学会会长，为博士生导师。1952年被列入《世界名人录》(Who's Who)。主要著作：《Early Chinese Coinage》《明代的军屯》《我国古代货币的起源和发展》《莱芜集》《中国通史·明代卷》(主编)《中国历史大辞典·明代卷》(主编)《中国大百科全书·中国历史卷》(明史部分主编)；秦汉史、明史学术论文30余篇。

刘重日 1930年生，陕西富平人。1955年毕业于西北大学历史系。历任中国社会科学院历史研究所明史研究室主任、研究员，中国明史学会会长。长期从事明史研究。主要著作：《中国史稿》(第六册)《中国屯垦史》(明代卷)《孔府研究》(合著)《潞阳集》等。论文：《火佃的渊源及其性质》《牙人与牙行》等数十篇。

张显清 1937年生，河北兴隆人。1962年毕业于北京大学历史系，1965年中国科学院历史研究所研究生结业。历任中国社会科学院历史研究所明史研究室主任，院科研局学术秘书，考古研究所副所长、研究员，为博士生导师，中国社会科学院历史学科评委，中国史学会理事，中国明史学会会长，中国地方志指导小组成员。主要著作：《严嵩传》；论文《明代缙绅地主浅论》《明代官绅优免与庶民中户的徭役负担》《明代土地投献简论》《从〈大明律〉和〈大诰〉看朱元璋的“锄强扶弱”政策》《〈大明律〉的形成及其反映的时代特点》《明嘉靖大礼议的起因、性质和后果》《晚明心学的没落与实学思潮的兴起》《明代社会思想和学风的演变》《试论阳明心学的历史作用》等。

主 编 王毓铨

副主编 刘重日 张显清

撰 稿 (以章节先后为序)

张显清 林金树 高寿仙

周少泉 栾成显 唐文基

田培栋 张英聘 王玉祥

樊树志 刘 淼 张兆裕

吕景琳

明代世系纪年表

太祖	朱元璋	洪武元年至三十一年（1368 ~ 1398）
惠帝	朱允炆	建文元年至四年（1399 ~ 1402）
成祖	朱 棣	永乐元年至二十二年（1403 ~ 1424）
仁宗	朱高炽	洪熙元年（1425）
宣宗	朱瞻基	宣德元年至十年（1426 ~ 1435）
英宗	朱祁镇	正统元年至十四年（1436 ~ 1449）
代宗	朱祁钰	景泰元年至八年（1450 ~ 1457）
英宗	朱祁镇	天顺元年至八年（1457 ~ 1464）
宪宗	朱见深	成化元年至二十三年（1465 ~ 1487）
孝宗	朱祐樞	弘治元年至十八年（1488 ~ 1505）
武宗	朱厚照	正德元年至十六年（1506 ~ 1521）
世宗	朱厚熜	嘉靖元年至四十五年（1522 ~ 1566）
穆宗	朱载堉	隆庆元年至六年（1567 ~ 1572）
神宗	朱翊钧	万历元年至四十八年（1573 ~ 1620）
光宗	朱常洛	泰昌 5 个月（1620）
熹宗	朱由校	天启元年至七年（1621 ~ 1627）
思宗	朱由检	崇祯元年至十七年（1628 ~ 1644）



目 录(上)

导论	(1)
第一章 明代的疆域和资源	(27)
第一节 疆域的变迁与行政区的设置	(27)
第二节 在籍人户的基本估计	(33)
第三节 田亩在册数量的探究	(55)
第二章 明代土地的整理与经营	(75)
第一节 明代的土地占有形式	(75)
第二节 朱元璋的土地垦辟和整理	(90)
第三节 正统、嘉靖、隆庆年间的土地清丈	(101)
第四节 张居正的万历清丈	(115)
第五节 明代的土地买卖及其管理	(127)
第六节 明代的租佃关系和地租形态	(138)
第七节 明代经营地主的土地经营	(150)
第三章 明代的赋役制度	(165)
第一节 明初赋役制度的重建	(165)
第二节 明中期田赋制度的改革	(187)
第三节 明末赋役制度的败坏	(225)
第四章 明代农业生产的新发展	(233)
第一节 明初农业生产的迅速恢复	(233)
第二节 兴修水利的主要成就	(246)

第三节	经济作物的空前发展	(276)
第五章	明代官府手工业	(295)
第一节	官手工业的多元管理体制	(295)
第二节	明代的工匠制度	(316)
第三节	官手工业的原料征收与管理	(333)
第四节	官手工业的行业生产状况	(354)
第六章	明代民间手工业的规模发展	(375)
第一节	色彩纷呈的丝织业	(375)
第二节	“衣被天下”的棉纺织业	(392)
第三节	矿冶业的进步	(406)
第四节	精巧异常的陶瓷业	(420)
第五节	造纸业与印刷业的贡献	(440)
第六节	榨油业	(472)



导 论

断代经济史研究的范围和内容非常广泛。这里仅拟着重对明代社会经济的基本面貌、主要特征及发展趋势等作些扼要叙述。

一、明代生产力的提高和社会经济的发展

明代的历史大体可以分为三个时期：前期（洪武至宣德，14 世纪中叶至 15 世纪前叶），中期（正统至万历中期，15 世纪前叶至 16 世纪末），后期（万历中期至明亡，17 世纪初至 17 世纪中叶）。在前期和中期，社会生产力从总的趋势来说，是在逐步提高和发展，并且分别出现过经济繁荣时期；后期，生产力遭到破坏，社会经济转向低落。

明前期的生产力和社会经济已经达到并在许多方面超过了前代最高水平。经过 70 多年的休养生息、扩大生产，劳动力数量，耕地面积，水利设施，粮食单位面积产量，手工业规模和技术，商业，城市，交通等都迅速得到恢复和发展，呈现一派复兴之势。正如史家所描述：“洪、永、熙、宣之际，百姓充实，府藏衍溢。盖是时，劭农务垦辟，土无荒芜，人敦本业，又开屯田、中盐以给边军，军饷不仰藉于县官，故上下交足，军民胥裕”（《明史·食货志》）。在以农业为主的时代，劳动力数量和耕地面积是社会生产力发展水平的重要标志。洪武二十六年（1393），全国编户 1600 万户，人口 6000 万口，已经超过元代最高数额，比宋前期也高出许多，全国田土计 850 万余顷，比宋初真宗时期 524 万余顷也高出不少。^① 劳动力数量的增加和耕地面积的扩大虽然主要还

^① 关于明代人口、土地数量，学者间有不同的估计，这里所引乃通常说法。

是农业生产力的量的提高，但对社会经济的发展仍具有重要意义。不仅如此，“田野辟，户口增”的势头还由经济发达地区向落后地区，由内地向边陲伸展，促进了全国广大范围的生产力的提高。

在生产力发展的基础上，于永乐年间出现了社会经济的繁荣。郑和舰队的远航，京师北京的营建，南北大运河的沟通，都是当时国家和社会具有较强经济实力的体现。而郑和舰队的世界性远航又是经济繁荣的主要标志。郑和庞大舰队七下西洋的壮举，在中国封建时代既是第一次也是最后一次，最富说服力地展现了15世纪初叶的中国所具有的高超的造船技术，巨大的造船能力，先进的航海知识和充足的物资、丰富的商品、强大的军力。而这些又需要有较高的科学技术整体水平和较高的社会生产力水平为基础。郑和航海所代表的强盛的综合国力和面向世界的博大的开放精神，奠定了当时中国在亚洲乃至世界的强国地位。

中国封建时代的自然经济对商品经济并不是绝对排斥的，无论是地主、农民，还是其他群体，其所需要的生产资料和生活资料都不可能做到绝对的自给自足。如果说，明前期社会经济的发展主要还是耕织结合的传统经济的发展，那么明中期社会经济发展的主要标志则是商品经济的空前发展，在中国古代经济发展史上开创出一个崭新的局面。

随着农业生产力的进一步提高，商品生产在农业经济中也逐渐发展起来。明前期农业生产力的提高主要表现在量的增长和规模的扩大，明中期在劳动生产率上也有了提高。农具的改进和配套，优良品种的培育和推广，肥料的施用和土壤的改良，水利的兴修，双季稻的推广，水稻在北方的种植，杂粮在南方的推广，农业技术和管理经验的进步，特别是高产粮食作物玉米、红薯的引进推广，使得农业生产力在明前期的基础上又有了明显提高，为商业性农业的发展提供了前提条件。首先，农业生产力的进一步提高，粮食单位面积产量和社会总产量的增加，为将更多的粮食作为商品投入市场提供了可能，并激励一部分土地经营者从事商品粮的生产。例如，经济作物和工商业发达的江南地区，“半仰给于江楚庐安之粟”；山多田少经商者众的徽州地区，“大半取于江西、湖广之稻”。粮食成为明中期商业贸易中最主要的商品之一。

其次，农业生产的进一步提高，为将更多的耕地从耕地总面积中切割出来

种植经济作物提供了可能。“一个民族的生产力发展的水平，最明显地表现在该民族分工的发展程度上。”^①明中期不仅农业与手工业的分工扩大，而且农业生产内部的社会和区域性分工也在加强，形成一些经济作物比较集中的种植区。明代的经济作物除历史悠久的桑麻、甘蔗、茶叶、林果等继续发展外，具有时代新景象的是花生和烟草的引进与推广，特别是棉花的种植有了大幅度的增长。我国棉花的种植始于宋元之际，但大面积推广则在明代。明代著名经济学家丘浚在其弘治年间编纂的《大学衍义补》中曾经这样描述棉花的普及情况：“（棉花）遍布天下，地无南北皆宜之，人无贫富皆赖之，其利视丝枲盖百倍焉。”到了嘉靖、万历年间，棉花种植已遍布于长江南北、黄河流域、华北平原，并且形成一些专业化种植基地。经济作物的生产，除一部分是为了生产使用价值，产品供生产者自我消费外，相当部分是以生产交换价值为目的，产品成为商品进入流通过程。经济作物的推广，不仅促进了商业性农业的发展，而且为手工业生产提供了大量原料。

第三，农业生产力的进一步提高为将更多的劳动人口从农业中分离出来转向工商业提供了可能。明中叶以后，“弃本逐末”者日渐增多，按照松江名士何良俊在《四友斋丛说》中的说法，到了嘉靖、隆庆年间，“去农而改业为工商者三倍于前矣”，“去农而游手趁食者又十之二三矣”，“大抵以十分百姓言之，已六七分去农”。全国各地由务农转为工商的数量和比重尽管不同，但“去农而改业为工商”的趋势、潮流确实是存在的。众多脱离土地的非农业人口的存在，为手工业的发展提供了充足的劳动力，并促进了工商业城镇的勃兴。

明中期农业生产力的提高和商业性农业的发展在各地是不平衡的，所达到的程度还不足以改变耕织结合的自然经济结构，但却对其产生了强大的分解作用。以上种种迹象表明，传统的经济结构和经济运行机制正在发生着深刻的变动。

手工业生产在明中期有了进一步发展。从总体上看，手工业生产的规模、能力、工具、工艺、分工以及劳动组织、管理经验等都比前代有不同程度的提

^① 马克思、恩格斯：《德意志意识形态》，《马克思恩格斯选集》第1卷。

高和改进。纺织、陶瓷、矿冶、造纸、印刷、木材、制糖、榨油、酿酒、制茶、制盐、军工等传统手工业都有新的发展，并在嘉靖、隆庆、万历（中期以前）年间出现繁荣景象。古老的丝织业到了明代中期焕发出勃勃生机，尤以东南地区为盛。除三吴闽越皖蜀外，北方山西潞安也是著名的丝织中心，最盛时织机多达 9000 多张。丝织业生产不仅仅是量的增长，而且有质的提高，当时江南流行的织机就有綾机、绢机、罗机、纱机、绸机、缎机，表明了生产工具的改进，专业化分工的加细和品种的丰富多彩。陶瓷业生产亦呈现兴旺之势，而且工艺技术日臻完美。陶瓷业中心景德镇有万余甚至数万制瓷工匠，“万杵之声殷地，火光烛天，夜令人不能寝”，有“四时雷电镇”之称。除景德镇外，浙江处州、福建德化、河南禹州、北直曲阳、南直宜兴等地的陶瓷业也很发达。矿冶业的发展出现一些新的特点，冶铁、炼钢等部门形成不少规模较大、分工较细的冶炼手工工场；银矿开采空前高涨，为白银货币化提供了条件；煤炭作为燃料已普遍应用于居民生活和手工业生产。明代的造纸业和印刷业也很发达，特别是铜、铅活字印刷，彩色套印，饅版，拱花等新技术的发明和推广，是我国印刷史上的又一创举。

除了传统手工业的发展提高外，还兴起一些新兴手工业，成为社会经济新的增长产业。最突出的是棉纺织业的迅速发展。中国棉纺织业出现于元代，但在当时纺织业的主体仍是丝麻业，棉纺织业只处于辅助的次要地位。至明代，棉纺织业快步前进，至嘉靖、隆庆、万历时期呈现出超过传统的丝麻业而居纺织业领先和主体地位之势，成为各地百姓的主要服装原料，“凡棉布寸土皆有”，“织机十室必有”。不仅有普遍的家庭手工业，而且有为市场生产商品的棉纺织业中心，江南的松江享有以其生产的棉布“衣被天下”的美称；北方的肃宁，棉布的数量、质量虽然比不上松江，但价格却比之便宜，“仅当十之六七”，因此颇具竞争力。

明中期，农业与家庭手工业相结合的自然经济在整个社会经济结构中仍占着优势，特别是经济发展落后地区，自然经济不仅占优势而且还很顽强。但是历史事实表明，有相当规模的手工业确已从农业中分离出来，由农业的副业转变为独立手工业；在独立手工业中，某些发展程度较高的行业，有的手工作坊又已转变为手工工场。手工业生产分工的加大，规模的扩展，资本的集中，劳

动的联合，技术的改进，都有力地促进了整个社会生产力的提高和发展。当我们今天回顾和评估 16 世纪中国手工业的发展水平及其在世界所占的地位的时候，也许还不如当时的欧洲人从亲身感受中作出的评价更为充分。当时的欧洲人对中国输出的丰富而精美的手工业品十分惊讶和羡慕，他们说，中国“是异端的一个很大的国家，而且十分重要，这可以从来自那里的富足和珍贵的商品看出，故此我认为在全世界没有比那儿更好和更多的商品了。”当他们看到中国出口的“极大量的布料和布块”时，认为中国生产的棉布“足够供应全世界”。^①

在农业和手工业生产发展的基础上，明中期出现了商业的空前繁荣；商业的繁荣反过来又刺激了生产的发展。农业（特别是商业性农业）和手工业生产的发展，为社会提供了较多的商品，粮食、棉花、棉布、丝、丝织品、盐、茶、瓷器、铁器等成为流通领域中的大宗商品。社会生产力的提高和社会分工的加强还扩大了社会对商品的需求。这种需求，从国内来说，既包括上层社会的奢侈性需求，也包括广大民众的日常消费性需求，还有农业手工业对生产资料的需求；从国外来说，则是亚洲和欧洲对中国农产品和手工业品的需求，适应供给与需求明显增加的需要，全国各地从事商业贸易活动的大小商人日益增多，南直、山西、江西、浙江、福建、广东、陕西等地经商者尤众。不仅商人，而且大小文武百官，乃至皇帝、贵族也都冲破了太祖的禁戒，纷纷经商营利。明中期，特别是嘉靖以后，经商已成为一股社会风气和潮流。随着商人阶层的日益壮大，在其中还崛起了一些以地域为中心的商人群体或集团，俗称商帮。徽州商帮、山西商帮、陕西商帮、宁波商帮、山东商帮、广东商帮、福建商帮、洞庭商帮、江右商帮、龙游商帮，都是拥有巨资、称雄商界的商人集团。在众多行商和坐商的经营和争逐下，商品交易空前活跃，各地市场联为一体，全国性商业市场形成。“滇南车马，纵贯辽阳；岭徼宦商，衡游蓟北”。“燕赵秦晋齐梁江淮之货，日夜商贩而南；蛮海闽广豫章南楚瓯越新安之货，日夜商贩而北。”这些都是明中期全国商品市场广大和商业贸易繁荣的真实写照。不仅国内贸易前所未有的兴隆，而且国外贸易也有较大发展。明中期不论

^① 何高济：《中国商品在印度洋上——据十六世纪欧洲人的记述》，《燕京学报》第 4 期。

是官方贡舶贸易，还是民间海外贸易，进出口商品额度都有较大增长。尤其是官府对民间海外贸易的控制力越来越弱，民间海外贸易额所占比重日渐扩大，特别是福建，各种货物“航大海而去者，尤不可计。”

适应国内、国外商业贸易发展的需要，流通领域中货币量剧增，货币应用范围空前扩展，贵金属白银逐渐成为国家合法的主要货币，实现了我国货币体系的历史性变革。由于白银不仅成为主要交换工具，而且本身就是财富，因此社会对白银的需要量激增，除国内大规模开采外，还通过西班牙、葡萄牙商人从海外大量进口。

城市、市镇、集市的发展或兴起是明代商品货币经济繁荣的综合体现。首都北京、留都南京及各布政司、府、州、县治所在地虽然都还没有摆脱传统都会式城市的模式，但其中有不少无论是居民规模，还是工商业繁华程度都超过了前代，其商业贸易中心的经济功能明显上升。除前代延续下来的城市进一步发展外，一批新的运河城市和中小市镇迅速兴起是明代城镇发展的时代特色。南北大运河自永乐年间贯通后，成为联接全国政治、军事、文化、商业中心的北京与经济发达、国家赋税主要来源的江浙地区的交通大动脉，沿岸不少商业城市很快发展起来，至嘉靖、隆庆、万历年间已经成为著名的商埠。在商品经济浪潮的推动下，大体从嘉靖年间起，在一些经济发达、交通便利的地区，特别是江南苏州、松江、杭州、嘉兴、湖州等地区，一批新兴的市镇拔地而起，一股经济生活的新气息扑面而来。它们原来大都是只有几家或几十家的乡村，有的甚至是荒沙一片，随着商品经济的发展，在短时期内，很快成长为千百家、数千家、甚至万余家的商旅辐辏、百货骈集的手工业生产地和商品集散地，成为非常引人注目的新的历史现象。遍布各地乡镇的集市是沟通乡镇之间及城市与乡镇之间商业贸易的桥梁和中介，它们的数量和规模在明代也有增加和扩大。城市、市镇、集市把全国各地城乡联络成商业贸易网络和国内市场，它们既是商品经济发展的结果，又促进了商品经济的进一步繁荣和社会文明的提高。城镇是市民阶层的居住地。在商品经济的培育下，市民阶层迅速扩大。市民阶层不仅推动了工商业的发展，而且使政治斗争和思想文化也发生了代表他们利益的新的变化。

封建时代的商品流通与资本主义时代的商品流通虽然属于不同的范畴，但

是二者之间并无不可逾越的鸿沟。马克思主义经典作家指出：“商品流通是资本的起点。商品生产和发达的商品流通，即贸易，是资本产生的历史前提。”^①“商人资本的存在和发展到一定的水平，本身就是资本主义生产方式发展的历史前提。”^②“从商品、商品交换、货币权力中间产生了资本权力”^③。明代中期发达的商品流通、雄厚的商人资本和贸易自由程度的增大，促进了货币财产的集中和较大规模的贸易销售；促进了社会分工和产品向商品的转化；促进了商品货币关系排挤人身关系和政治强制关系；促进了商品生产者分化为资本所有者和劳动力所有者，对传统的封建经济结构和运行机制产生了较强的分解和冲击作用，为资本主义生产关系萌芽提供了历史前提。

万历十年（1582）张居正去世以后，以神宗为首的反改革腐朽政治势力把持朝政，不仅丧失了自我调控能力，终止改革，而且倒行逆施，再加上明满战争加剧，自然灾害频仍，遂导致社会阶级矛盾空前激化。以万历二十四年开始滥派矿监税使为标志，明王朝转入后期。矿监税使是朝廷运用政治权力对工商业施行的强制性掠夺，是对明中期商品经济繁荣的反动，工商业遭到惨重打击；此后施行的“辽饷”、“剿饷”、“练饷”赋税加派又对广大农民竭泽而渔，农业生产又遭到严重破坏，于是社会经济由发展走向低落，由繁荣走向萧条，特别是西北和中原地区的农业经济凋敝困顿，广大农民在饥谨中挣扎，于是爆发了大规模农民起义，明王朝随之灭亡。

二、封建生产关系和国家经济政策的进步性调整

明前期、中期生产力的提高和社会经济的发展在生产关系和国家经济政策上引起哪些变化？这些变化反过来对生产力的提高和社会经济的发展又起了怎样的作用？下面我们将对这些问题的主要方面作些探讨。

封建土地关系是封建生产关系和封建阶级关系的基础。明代的土地所有制分为两大部类，一类是官田，一类是民田。从理论上讲，官田是国有土地，民

① 马克思：《资本论》第1卷，《马克思恩格斯全集》第23卷。

② 马克思：《资本论》第3卷，《马克思恩格斯全集》第25卷。

③ 列宁：《论国家》，《列宁选集》第4卷。

田是私有土地。官田属于封建国家，经营者、耕种者只有使用权，而无所有权，不得自由买卖。除皇庄及钦赐亲王、公主、勋戚、内监庄田免纳税粮外，其他官田使用者同朝廷之间形成特殊的租佃关系，朝廷向他们课以租税，其额度大于向自有土地所有者征收的赋税量。官田上的租税具有地租和土地直接税的双重性质，对于占有官田的地主阶级来说则是地租的再分配。

明初由于有大量前朝遗留下来的官田及开国后新设的没官田、军屯、民屯、商屯、职田、学田、养廉田、牧马草场、寺观田及贵族庄田，因此官田数额较多，特别是江南地区官田甚至多于民田。明中期，官田逐渐私田化。皇庄及钦赐给贵族们的土地实际上已经成为他们的私产；地主阶级占有的官田实际上也成为私田；军屯、民屯、商屯废弛；承种官田的农民，演变为自耕农小土地所有者，同国家之间特殊的租佃关系转化为纳粮当差的赋役关系。从主要方面来看，官田私有化是历史的进步，有利于社会经济的发展。封建国家权力对土地控制范围的收缩，土地私有制程度的扩大，刺激了地主乃至广大农民购买土地力农致富的积极性，促进了土地买卖关系的发展，加快了地权的转移，增强了封建经济的活力和灵活性；土地买卖的日益发达，加快了阶级分化，有利于富裕农民和庶民地主的生长及雇工经营的形成；土地买卖的盛行，还有利于商品货币经济和商业性农业的发展；由国家佃农转变为自耕农，有利于生产积极性的提高。

民田是私有土地，具有所有权，可以自由买卖，向国家承担赋役，得到国家法律保护。同是民田即私田，又有封建地主土地所有制和自耕农小土地所有制之分。

明代的封建地主可以分为三个等级：贵族地主、官绅地主、庶民地主。贵族地主由皇室、诸王、公主、勋戚等构成。他们的土地分为两种，一种是钦赐田土，即“公田”，载在“金册”，享有免纳赋役的特权；一种是“自置私田”，按律例需向朝廷交纳赋税，“与齐民一体当差”。明初对贵族约束严格，太祖曾令制定《戒敕功臣铁榜》，申明禁令九条，这九条内容后来分别被《大明律》中的《盗卖田宅》《功臣田土》《隐蔽差役》等条款吸收，作为犯罪行为在法律上肯定下来。在明初，由于纪纲严明，贵族地主对社会并未造成大的危害。明中期以后，贵族地主“请乞”无厌，朝廷封赐给他们的土地数额剧