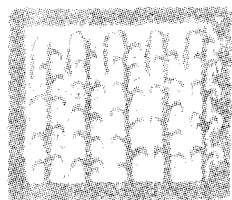


• 中国农业出版社 •

永佃制研究

赵冈
著





自序

中国历史上的传统社会是一个在中央集权的政治体制下以私有财产为基础的初级市场经济。有产品市场，也有要素市场。要素市场之一就是土地市场。土地市场分为两层，即产权交易的土地市场及使用权交易的租佃市场。农业就如同商业，都是这个初级市场的组成部门。商业部门中有大商店、小商店以及没有店铺的小贩；农业部门有大农户、小农户以及没有土地产权的佃户。他们的身份都是由市场定位的，不是由皇帝所封政府所建。

但是过去的研究者，却给中国的传统社会按上一个奇怪的名称，即“封建地主制经济”。这是把封建制、自然经济、私有产权制与租佃制等互不相容的概念杂乱混合，其结果是导致研究者在这个框框里走了许多冤枉路，也产生了许多无从解答的疑团。疑团之一是中国的封建制度为什么在秦始皇废封建以后又延长了二千多年？中国的封建制度为什么会有这样漫长的寿命？研究者费尽脑筋要为这个问题找出答案。有人在古史分期上动脑筋，要改动封建制的起讫时代，以图缩短封建制的寿命。有人提出中国的封建制有高度弹性的说法。弹性的来源又有不下十种不同的说法。

其实这种提问法就是概念混淆的结果。提出这个问题的研究者，其着眼点不在“封建制”，而在“地主经济”，为什么地主经济会延长这么久。更具体地说，应该问为什么租佃制度会延长这么久。如果问题改为这样提法，答案就简单明了。租佃制度延长这么久，因为它有不可缺少的功能。在农业生产部门，产权制度与技术层面常有严重不能配合的冲突，而租佃制就是一个必要的协调机制。产权制有其僵硬性，租佃制度正好提供必要的灵活性。租佃制可以集腋成裘，也可以散裘成腋。不但各国历史上都出现租佃制度，即令在今天最发达的资本主义国家，农业部门也是盛行租佃制。在古代，土地的产权规模比较大，但生产技术与管理方法有制约，最适合小规模经营，于是在租佃制度下大田产可以分散给有效率的小农户去经营；到了现代，农业生产技术要求大规模经营，于是租佃制又将小业户的土地租给专业的经营者，形成大农场。

租佃制的这项功能是难以取代的，所以租佃制能够长期存在。中国历史上曾经发生过多农民起义，起义的领导人都曾表示对原有的租佃制度不满，但是不论农民起义是成功或失败，却都未能动摇农村的租佃制，因为没有人能够提出更好的代替方案，最后便又恢复到旧有的租佃制。现代史上确有几个国家以政府的力量消除了租佃制，但是不久就发现留下的难题无法克服，便又悄悄地恢复了租佃制。在 20 世纪 50 年代，日本及台湾都曾强力推行土地改革，实行耕者有其田的产权制度，但是很快就发现由此导致的小农

场制度无法推动农业生产的现代化。日本与台湾不得不进行第二次土地改革，改变土地法规，允许恢复租佃制，以求扩大农场的经营规模。但是为了“面子”，都不使用“租佃制”一词，而以“委托经营”等名称代之。

中国大陆在 50 年代，不但废除了租佃制，而且废除了农地的私有产权。不久以后也遭遇到严重的困难，便在 80 年代废除了人民公社及生产队，改行家庭生产责任制。但是在经营方面还是出现了许多难题，于是各地纷纷恢复不同形式的租佃制，例如山东平度市的两田制之试验。最近，更有许多研究土地制度的学者提出“国有土地永佃制”的倡议。

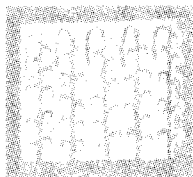
中国传统社会中的租佃制度，虽然寿命延长了二千多年，但是在这漫长时期中并非一成不变，研究中国土地制度史的学者都知道这一点。传统租佃制发展到后期，在许多地区出现了永佃制。这是中国土地制度的一个特殊形态。我在这本小册子中，对永佃制作了一点经济分析，一来是因为我对这种田制颇有研究兴趣，二来，正好古为今鉴，为创议“国有土地永佃制”的学者提供一些参考。



目 录

自序	1
第一章 绪论	1
第二章 永佃制的起源	15
第三章 永佃制引起的法律纠纷	29
第四章 田皮的 market 与市价	40
第五章 永佃制与地权分配	51
第六章 概念上的混淆	66
第七章 永佃制与过密型生产	75
第八章 主佃关系的演变	94
附录	111





第一章 绪 论

近五六百年，中国农村从下层发展出一个新的田制，对社会及农业经济有深远的影响，那就是永佃制。中日研究中国经济史的学者对此田制曾作过深入的探讨，贡献极多。可惜这些论著之间颇多争论，常易引起读者的混淆。争论之一就是永佃制之定义及其确切内涵。另一点遗憾之事，是这些研究在方向上有些偏颇，大家注意此田制的起源和具体安排，但是没有任何计量分析，也忽略了经济上的后果及影响。

有关永佃制定义的混淆是因为此田制有不同的起源，经过几百年的发展，最后殊途同归，在这个长时间的发展过程中，曾经逐渐演变，出现过许多过渡性的安排。此外，因为是在不同地区中从农村内部创始的，故各地区有本地的俗名，如田底田面，田骨田皮，大苗小苗，粮业质业等等不同的名称。

有的学者只注意永佃制的初始内涵，认为它只是指佃权本身，也就是耕作权，原则上是限于特定的农户，但不得转让。有人注意此田制发展后期所形成的统一形态，认为永佃权是物权，是一田两制，是所有权的分化。我们在本书中采用的定义是永佃制的最终形态：传统的田地产权分化为两层，一方享有原始业主的所有权，称为田骨，另一方是佃户获得的田地使用权，称为田皮。分化后的两种产权是互相独立的，排他性的。



双方业主均有独立自由处分其产权的权力，包括买卖、赠予、典押、临时租让及遗产传承等安排。但是在本书中讨论时，我们也追溯永佃制不同的初始形态，以及发展过程中的过渡安排。我们可以用以下的表来贯串这些环节：

初始形态	过渡性安排	最终形态
只有耕作权不是完整产权限于特定农户不得转让	逐渐可以自由转让，私相授受	是独立产权，称为田皮业主与田骨业主合称一田二主

在很多省份都有实行永佃制的县邑和区域。大体说来，永佃制的来源之一是开垦荒地与兴修水利时产生的田制，所以在边远省份及水利工程较普遍的地区永佃制较普遍。永佃制是土地所有权与使用权之独立分割，在分益租制为主要田制之省份不容易出现与发展，而在定额租制之下，田地的所有权与使用权原已在某种程度上分离了，只是尚未分化独立。所以只有在定额租制流行的地区永佃制才有发展的基础与环境。国民政府的土地委员会曾调查过各省永佃制的比重，其统计如下^①：

省份	百分比	省份	百分比
江苏	40.9	河南	2.6
浙江	30.6	山西	4.2
安徽	44.2	陕西	0.5
江西	2.3	察哈尔	78.7
湖南	1.0	绥远	94.0
湖北	13.4	福建	5.2
河北	3.9	广东	1.7
山东	4.5	广西	11.7

最初致力于研究中国的永佃制，以日本汉学家为多，包括仁井田升，清水泰次、滕井宏、草野靖、高桥芳郎、寺田浩

^① 土地委员会：《全国土地调查报告纲要》，1937年，45页。



明、村松祐次、川胜守、滨岛敦俊、森正夫、森田成满等人。20 世纪 30 年代后期，满铁上海事务所调查室在苏南地区 5 个县份选了 11 个村庄，进行全面的农村实态调查。因为是全面调查，涉及面广，在永佃制方面反而着墨不多。近半个世纪以来，日人研究中国土地制度着力最多，研究最细致的首推村松祐次及鹤见尚弘。村松祐次的书主要是论述江南地区的租栈，另有一章是介绍日本国会图书馆收藏的几本鱼鳞册^①。他研究调查的租栈都坐落在苏南地区，这里是永佃制比重最高的地区，而租栈与田骨业主的关系密切，处处涉及永佃制的运作，故其论述对苏南地区的永佃制之了解很有帮助。鹤见尚弘的论文则是专门研究永佃制的著作^②。他所见到的鱼鳞册是长洲县下二十五都正扇十九图，下二十一都八图和二十四都二十五图共三册。作者详细介绍鱼鳞册制度，并对康熙十五年长洲鱼鳞册的丈量及制作过程详加考订，文中并罗列许多这三册鱼鳞册的数字统计。至于西方学者，则只有在经济史大题目中旁涉及永佃制时带上一笔，未见以永佃制为专题之研究^③。

至于国人在这一方面的研究，我们可以读到许多清人笔记文献中关于永佃制或一田二主制的叙述，但都谈不上是研究。国人研究此课题的最早者应推费孝通及陈翰笙^④，还有若干国民政府地政研究所的报告。最近二三十年，国内出版了几本书，其中有关永佃制的资料相当集中，为研究此课题必备的基

① 村松祐次：《近代江南の租栈——中国地主制度の研究》，东京大学出版社，1970 年。

② 鹤见尚弘：《清初、苏州府の鱼鳞册江关する一考察》，社会经济史学，昭和 43 年，第 34 册第 5 卷（1968—1969），1—31 页。

③ 例如黄宗智《长江三角洲的小农家庭与乡村发展》，1991 年。

④ 费孝通：《江村经济》，1937 年，后并入 1986 年新版。



基础参考书：

(1) 杨国桢，《明清土地契约文书研究》。本书虽然以研究各种土地契约为主旨，但很大篇幅是讨论永佃制的发展，并举出契约实例。

(2) 中国第一历史档案馆编，《清代地租剥削形态》。此书汇集乾隆刑科题本中有关租佃关系的刑案。虽然也是各种地租形态都罗列在内，其中第三卷专列有关永佃制的刑案。应该注意的是刑科题本的刑案都涉及人命，才由地方官衙送交刑部三法司作终审判决，是特选刑案，不得视为永佃制所有有关刑案，也不是一个随机选样。

(3) 周远廉、谢肇华，《清代租佃制研究》。此书等于是前书的节本或选编，基本资料全来自刑科题本，但加上了许多编著者的文字评述。

(4) 安徽博物馆编印《明清徽州社会经济资料丛编》。这是一部资料书。其中买卖田地的契约都是重要的实地史料，尤其是有关田皮的契书，即《卖田皮契》卷。书中的租田批契对本课题之研究也是重要参考资料。

(5) 福建师范大学历史系编印《明清福建经济契约文书选辑》，也是一部资料书，以福建的资料为限。

(6) 《中国经济通史·清代经济卷》（下）。这是社科院经济所几位同仁合力编写的清代经济通史之巨著，其中第四编第二、三章及第五编第三、四章都有对已知文献的详尽分析。

(7) 应该附带一提的是，各主要研究所及各大图书馆藏有或多或少的明清时期皖南地区私家地主的置产簿或膳契簿，其中所辑全是地主历代购置田产的契约，其中就有购买田皮的契约。

除了这些专著以外，还有许多各期刊上发表过的研究论



文，为数甚多，无法罗列^①。

中日学者研究永佃制的成果虽然十分丰硕，但却偏重于制度层面的叙述与分析，但对永佃制的经济影响则所谈不多。这主要是受资料所限。说到这一点，我们就不能不谈一谈现有关于永佃制的资料。

清人很多笔记文献中都提到过当地实施永佃制的经验，但都着墨不多，表过不提而已，根本谈不到经济分析。近人研究永佃制偏于制度性的论述，也是资料有限使然。有关永佃户的具体统计资料，都在明清遗留下来的鱼鳞册上。现在已经找到的鱼鳞册很多^②，但是一来学者对这些地籍有偏见，二来，即

① 现仅就我曾读过并认为颇有见地与贡献之论文择列于下：1. 刘和惠《清代徽州田面权考察》；2. 官美堞《清代地权的变化》；3. 李三谋、李震《清代永佃权性质重探》；4. 章有义《康熙初年江苏长洲三册鱼鳞簿所见》；5. 许怀林，《永佃制租佃关系在江西的由来与发展》；6. 李三谋，《清代南方永佃制和额租制的关系问题》；7. 杨周《永佃权试探》。此外，还有许多篇论文专门研究押租制。

② 据我所见过的鱼鳞册就有下列几批：1. 中国历史所有 19 册：万历九年某地鱼鳞册，万历某年歙县鱼鳞册，万历某年婺源鱼鳞册，明某年婺源鱼鳞册，万历休宁县鱼鳞册，明昌化县丈量图册，万历九年某地丈量草册，明黟县鱼鳞册，明歙县鱼鳞册，明遂安县鱼鳞册，某年某地鱼鳞册，顺治歙县鱼鳞册，顺治某地丈量草册，顺治四年祁门县归化乡丈量清单，顺治十年某地鱼鳞册，顺治休宁县鱼鳞册，康熙祁门县鱼鳞册，康熙十五年某地十八都鱼鳞清册，康熙某年某地十六都让字乙图鱼鳞抄本；2. 南京大学图书馆有 3 册：清顺治休宁丈量鱼鳞册，顺治六年某地丈量鱼鳞清册，康熙祁门县清丈鱼鳞册；3. 武汉大学有 1 册：清某年某地鱼鳞册；4. 经济研究所 6 册（其中 3 册已遗失）：康熙长洲下二十一都二十图清册，康熙长洲西十八都三十一图鱼鳞清册，康熙长洲二十一都三图鱼鳞清册，万历休宁县十一都鱼鳞册，万历休宁县十二都鱼鳞册，万历休宁县十五都鱼鳞册；5. 苏州博物馆有 10 册：2 册是万历年的，3 册是顺治年的，1 册是康熙廿年的，1 册是雍正六年的，1 册是无锡县的，1 册是常州县的；6. 中国境外已知有下列各册：日本国会图书馆，长洲县下二十五都 1 册，日本东京大学东洋文化研究所 2 册，即康熙十五年长洲县西二十二都二图壁字圩及上二十五都十一图广字圩，日本东京教育大学存 1 册，美国哈佛大学哈佛燕京图书馆藏 6 册，为康熙十五年长洲县销圩、环字圩、西照字圩等图；7. 浙江兰溪县档案馆现藏清末全县鱼鳞册 740 本。

令不抱任何偏见的学者往往也觉得这些地籍资料不易整理，难供分析研究。

芝加哥大学历史系中国史教授何炳棣在其书中说^①：“六百年来最为传统及当代史家称道的明初全国各地履亩丈量绘制的《鱼鳞图册》根本不是史实而是传奇”。此话令许多研究中国经济史的学者大为吃惊。北京历史研究所研究黄册及鱼鳞册的权威学者栾成显，曾经撰文研究朱元璋最早龙凤时期的鱼鳞册残留下来的实物；最近又有一篇专文研究洪武年间鱼鳞册^②，列举了16种著作引用洪武鱼鳞册，他的结论是洪武鱼鳞图册是经过实地勘丈而撰造的，绝非伪造文物，而且洪武时期的土地核实与丈量是全国性的，“并非传奇，而是史实”。其实，最重要的还不是洪武时期的鱼鳞册，而是万历九年张居正下令撰造的鱼鳞册，各省的方志中都曾记载，而且有实物遗留下来。

另有一位明史学者对鱼鳞册的内容表示怀疑。他认为中国历史上历朝政府都不懂得“数字管理政务”，鱼鳞册虽然不是“传奇”，但内容不正确。我们觉得要判断鱼鳞册的内容及数字可信到什么程度，则要从鱼鳞册的编造过程及功用来判断，不应全盘否定它们的可信性。

其实，从汉代开始，中国政府就是很注重以数字管理政务，很早就有簿籍之记录，而且还传流下来若干实物。到了明代，在全国范围内编造地籍与户籍两大系统的统计数字：

^① 何炳棣：《中国历代土地数字考实》，联经出版公司，1995年，序言第七页。

^② 栾成显：《鱼鳞图册考实》，《中国史研究》，2004年，第4期，123～140页。



即鱼鳞册与黄册。《明史》说得很清楚：“鱼鳞册为经，土田之讼质焉；黄册为纬，赋役之法定焉。”^① 鱼鳞册是以每一块土地为单位，功用是为了土地产权查证，故云“土田之讼质焉”。鱼鳞册的资料是由地方政府丈量取得，其田、地、塘均以240步为一亩实测而得，登记在案，未经折算手续。有人怀疑地方官吏可能受地主贿赂虚报或漏报田地资料。使用或查阅过鱼鳞册之人都能了解，伪造田图是不可能的，其四至无法与四个邻丘的丈量结果吻合，如果漏报一块田丘，则将在总图上出现一个空白大洞。其次，从动机上看，伪造鱼鳞册资料也是不可能发生，为了保护产权，地主不会漏报田丘，因为土地买卖契约中都以鱼鳞册上的四至及面积为根据。在现存的买卖契约中常能见到这类字样：“其田四至字号亩步，并依册书可照。”又有近人记载^②：“此项鱼鳞册，据传共有两部，府县各藏其一，架书另有私册。洪杨事变，官所藏册毁失无存。历年办理推收过割，以及编造实征册，皆以架书所藏之私册为依据。此类私册，架书视为传家之宝，秘不示人……专持业户过亩，收取费用，每亩索洋二元三元不等。”所谓“架书”就是地方政府中管理鱼鳞册之职员，往往家中藏有草册或副本，洪杨乱后，他们便以私册居奇。可证业主对鱼鳞册之倚持，不惜出价每亩数元，由私册中取得产权证明。也可证册中数字是可信的。

不过使用鱼鳞册的资料也有不利之处。鱼鳞册是“从地”编造的地籍，按都、图分册，若要计算一户地主的全部田产，

^① 《明史》卷七七，食货志。

^② 叶倍振：《南昌田赋及其改办地价税之研究》，8页。



因为有境外之田，不在本图本都之内，计算当有偏低之嫌。

另一套资料是以户为单位（从户）的黄册户籍资料，登录每户名下的田产总额，作为征收税赋的依据，故明史说：“黄册为纬，赋役之法定焉。”在计算各户田产总额时先做“归户”的工作，也就是同一户主名下的各田丘，一一开列“归户票”，然后加总。许多毛病出在归户的过程中。第一，黄册要用来作为按户征课租税的根据，地主为了逃税就有可能少开列自己的田丘，不计入归户总额。第二，在归户加总时，为了使税负公平，政府便将不同等级的田地统一折算成一个纳税单位，在明代称为“税亩”；在清代称为“折实田”。换言之户籍资料中的土地面积单位不一定是实亩。明清两代的折算公式，造成两种相反的偏差。若以实亩为准，明代的田土总额偏高；清代的田亩总额偏低^①。在作统计分析时，以上两种毛病或偏差都不是容易校正过来的。

总的来说，鱼鳞册的资料比黄册的可信度高。鱼鳞册在未作归户工作以前，业主境外占田是无从估计的。如果我们的研究目的不是在求算土地面积总额，则可以把个别的鱼鳞册当做是从母体中抽出的个别小样本，则上述偏差，如果处理得当，是可以容忍的。

虽然如此，以鱼鳞册的资料来研究永佃制，并深入作经济分析，还是有其困难，因为永佃户在鱼鳞册编列的地籍资料中并未单独编成一册或一图，要把永佃户从鱼鳞册中挑出是很不容易的事。过去中日学者在研究永佃制的著作中，只

^① 详细解释与论证，请参阅赵冈《历史上的土地制度与地权分配》，2003年，266～272页。



能限于制度方面的分析，而不能进行深入的经济分析，一部分原因就是无法取得有关的计量资料。在这一点上，章有义是首先为我们闯出一个突破点的人。

因此我要在中国研究者之中，特别谈到章有义先生的贡献。章有义在这个课题上所写的论著，并不比其他国内学者多，甚至可能不如日本学者对此田制的论述之多。但是章有义却有一个关键性的贡献，也可以说是重要的突破。要不是出现了这一项突破，我们也只能像其他中日学者，作些制度性的描述，而仍然无法作任何计量分析。章有义发现可以从鱼鳞册上挑出或认定享有永佃权的农户，与普通佃户相区别，这样我们就可以对永佃户作必要的统计处理。章先生发现江苏长洲的鱼鳞册上各块田丘的分图上，有的注明佃人姓名，有的没有佃人姓名但写下一个“自”字，有的空着什么都没有写，章有义的判断是：①佃人栏列有佃人姓名者是皮骨分离而田皮归佃人所有；②注有“自”字者是皮骨分离之田地，但田皮归田主所有，即皮骨兼有之全业；③佃人栏空着的是皮骨未分的田地^①。我们认为这个判断正确，册上有这么三种登记方式绝非登记者随手乱写，或是有所缺失或漏列，一定是三种不同身份的区分登记办法。鱼鳞册不是黄册，而是登记田地产权的地籍，登记后将来如有产权转移之事，接受产权之人要从鱼鳞上登记的面积四至各项查对。所以鱼鳞册上登记之项目一定与此块田地的产权有关。鹤见尚弘文中也注意到鱼鳞册中有时登录佃户姓名，但是他没有深究为什么

① 章有义：《康熙初年江苏长洲三册鱼鳞簿所见》，《中国经济史研究》，1988年第4期，90页。鹤见正弘的文中也提到有的田丘注明佃户姓名，有的未注，但鹤见正弘却未加深究。

有的田块登记佃户姓名，有的田块不登录佃户姓名。我们认为登记的佃户姓名一定与田地产权有直接关系。在普通的租佃制下，佃户与田地产权毫无关系，不必登记姓名。而且在普通租佃制下佃户常常换来换去，要登记则不胜其烦，何况佃人栏下的空间很小，无法写下前后数个佃户的姓名。所以佃人栏下所登记的是永佃户，永佃权是乡俗承认的产权，与田骨产权相并而立的。其次，永佃户既是“永”佃，在理论上不会频繁更换。

章有义的判断与光绪年间陶煦《租赈》中所言相符^①，该文说：“吴农佃人之田者，十八九皆所谓租田……俗有田底田面之称，田面者佃农之所有，田主只有田底而已。”“凡农人自有而自耕者无底面之别，则曰起种田，亦曰自田，然不及一二也，外此皆租田也。”章有义根据他的判断，将他所研究的康熙十五年长洲县三本鱼鳞册上各田块之产权分为以上三大类。其中皮骨分离的田地三个鱼鳞册占全部土地的 95.5%^②。这个数字与陶煦所说吴中之田的情形相符合，这与顾炎武所言，“吴中之民有田者什一，为人佃作者十九”^③，大概是指同一件事。总之，章有义的发现，使我们大致可以估算在某些地区永佃户的田皮产权分配，这是难得的计量分析之线索。

章有义没有看过的鱼鳞册，我们依同样原则，也可大致估算其田皮产权之分配。例如在日本还有两册康熙初年长洲县的两本鱼鳞册，栾成显曾抄录其中部分资料^④。这是西二十二都

① 陶煦：《租赈》，1、11 页。

② 章有义，同上文。

③ 顾炎武：《日知录》，卷十。

④ 栾成显：《明代黄册研究》，452 页。

二图壁字圩的鱼鳞册及上二十五都十一图广字圩的鱼鳞册。据栾成显抄录的统计，两圩共有田地 720.5 亩，其中自耕地只有 4.874 亩，其余的 687.085 亩土地皆明确写有佃户姓名。这样我们就知道这 687 亩田地都是永佃户的田皮，共占全境土地 96%。这点与章有义研究的其他三册的情形雷同。栾成显抄了两册全部土地的地权分配，但是没有抄田皮产权的分配资料。既然 96% 的土地都是田皮，我们不妨假设是 100%，然后用全部土地的地权分配来代替田皮地权分配，其结果之误差一定很小。

本书就是用这类资料为基础，试作一些初步的经济分析，当然谈不到什么精确度，只是供有兴趣的学者作为参考。

归纳起来，永佃制最初有三种起源，即由押租制演变而成；由开荒及农田加工而获得；及一上手即直接购买到的地权。后来经过长期演变，三种起源殊途同归，最后形成完全独立的产权。中日学者在永佃制起源方面，叙述甚详，有关的文献资料也罗列齐备，不必在本书中重述一遍，也没有可以增添的重要新资料。在第二章中我们就把已有的研究成果及结论，加以简要编述，以便以下各章做分析与研究。

永佃制之出现与成制，是中国社会产权史上的一件大事。从秦废封建开阡陌以来，产权观念之发展趋势是由模糊逐渐明晰化，不过中间曾经过几度转折，由于土地制度之变革，土地产权曾经又几度变得模糊。永佃制之出现即是这种转折之一。每当产权观念陷入模糊状态时，法律纠纷会层出不穷。此外，永佃制之出现也可以说是中国“物权”观念的一次革命，产权观念开始抽象化了。在第三章中，我们把永佃制引起的产权问题略加陈述。

永佃制之形成，对于整个社会而言，有利也有弊。过去的研究者注意到永佃制的好处，它为农业生产引介了一个新的激励机制，农户取得永佃权后等于是添置了产业，在自己的产业上耕作，意愿加强，工作努力。永佃权是一种鼓励。而且在永佃制出现之初，购买田皮比购买全业所需资金较少，对于低所得的农户而言，这是创业发家的捷径。所以永佃权不但提供了精神上的鼓励，也提供了农业投资的新方向。

永佃制的另一个重大的社会功能是使得社会上地权分配更趋平均。在没有永佃制的时代与地区，集中的地权要靠财产继承制来分散。如果平均每家有三房可以继承遗产，则父亲死后分家析产，便变成了三家业户。在永佃制下，田皮与田骨是两层独立的产权，都可以遗赠给后人，于是在分家析产后，田骨分给了三个业户，田皮另外分给三个业户，共形成六个独立的业户。

近几十年来，研究中国土地制度的学者深深陷入一个误区，总是认为中国古代的土地制度是封建土地制度。其实，自秦朝废封建以来，中国社会已经转型成以私有财产为基础的市场经济制度，在农村中有相当活跃的土地市场。到了明清，土地市场已经相当成熟，农户全是由土地市场定位，地权也是由土地市场分配的。我们极需历史学者详细论述历史上的土地市场。在这里我们不能细论这个大题目，只能在第四章中就现有的资料整理出土地市场中的田皮市场，特别注意到田皮价格的波动变化。

研究田皮价格，一来是要了解农户购买田皮的动机；二来是为第五章地权分配之计算提供计量资料。我们以往计算地权分配只着眼于田骨所有权之分配，而完全忽略了田皮所有权之