

中国社会科学引文索引 (CSSCI) 来源集刊

制度经济学研究

总第四十六辑(2014年第4期)

Research of Institutional Economics

黄少安 / 主编

永佃制的经济性质

盛洪

基于个体群认知调整的制度演化机制研究

宋妍 张明

立法意图与法律效果

——基于最低工资制度的法经济学分析

吴义龙

我国转型期的企业家精神：成长、培育与传承的差异化路径

苗妙 魏建 王晓文

售后服务外包：生产商的选择与治理

——基于产权、合约与合约外部性的分析视角

刘嘉 丁志帆



经济科学出版社

中国社会科学引文索引 (CSSCI) 来源集刊

制度经济学研究

总第四十六辑 (2014 年第 4 期)

黄少安 主编

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

制度经济学研究. 2014 年. 第 4 期: 总第 46 辑/
黄少安主编. —北京: 经济科学出版社, 2015. 1
ISBN 978 - 7 - 5141 - 5327 - 9

I. ①制… II. ①黄… III. ①制度经济学 - 文集
IV. ①F091. 349 - 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 302452 号

责任编辑: 柳 敏 李一心
责任校对: 杨 海
版式设计: 齐 杰
责任印制: 李 鹏

制度经济学研究

总第四十六辑 (2014 年第 4 期)

黄少安 主编

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

北京汉德鼎印刷有限公司印刷

三河市华玉装订厂装订

787 × 1092 16 开 13.5 印张 270000 字

2015 年 1 月第 1 版 2015 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 5327 - 9 定价: 40.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

电子邮箱: [dbts@ esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn))

制度经济学研究

Journal of Research in Institutional Economics

主 编	黄少安
学术委员会	(以汉语拼音为序)
黄少安	山东大学经济研究院
林毅夫	北京大学中国经济研究中心
茅于軾	中国社会科学院
盛 洪	山东大学经济研究院
史晋川	浙江大学经济学院
杨瑞龙	中国人民大学经济学院
张曙光	中国社会科学院
张宇燕	中国社会科学院
张维迎	北京大学光华管理学院
张 军	复旦大学经济学院
邹恒甫	中央财经大学
编辑部主任	李增刚
主 办 单 位	山东大学经济研究院

目 录

永佃制的经济性质	盛 洪 (1)
基于个体群认知调整的制度演化机制研究	宋 妍 张 明 (15)
制度变迁、技术进步与经济增长的模型与实证分析	杨友才 (29)
立法意图与法律效果	
——基于最低工资制度的法经济学分析	吴义龙 (46)
经济学视角下的间接征收条款及中国双边投资协议构建	江清云 (71)
市场化进程中法治水平影响经济增长的区域差异性	
——基于省级面板数据的研究	胡荣才 刘 黎 (85)
政治关联与企业价值的再考察：基于民营上市公司的实证研究	侯麟科 刘贵顺 刘小鸽 (100)
我国转型期的企业家精神：成长、培育与传承的差异化路径	苗 妙 魏 建 王晓文 (115)
售后服务外包：生产商的选择与治理	
——基于产权、合约与合约外部性的分析视角	刘 嘉 丁志帆 (130)

基于网络关键词搜索量的商品零售价格指数预测
研究 刘伟江 李映桥 (153)

林权改革、产权结构与农户林地流转决策
——基于 7 个重点林业县林改政策及 21 个村 415
户调研数据 朱小静 张红霄 何文剑 (170)

新型城镇化建设背景下的农民迁移意愿与去向
调查 王广起 吕贵兴 (188)

后记 (206)

CONTENTS

The Economic Nature of the Permanent Tenancy	Hong SHENG	(14)
A Study on the Mechanism of Institution Evolution Based on the Individuals' Cognitive Adjustment	Yan SONG Ming ZHANG	(28)
Institutional Change Technology Progress and Economical Growth: A Model and Experimental Study	Youcai YANG	(45)
Legislative Intent and Legal Effect of It ——Analysis of the Minimum Wage System Based on Law and Economics	YiLong WU	(70)
Economic Perspective towards Indirect Expropriation Clause and China's BIT Structuring	Qingyun JIANG	(84)
Regional Difference of Impact of Legality on Economic Growth in the Process of Marketization ——Evidence from China's Provincial Panel Data	Rongcai HU Li LIU	(99)
Reexamination about Political Association and Enterprise Value ——Empirical Study on Private Companies	Linke HOU Guishun LIU Xiaoge LIU	(114)
Entrepreneurship of China's Transition Period: Growth, Cultivation and Different Heritage Path	Miao MIAO Jian WEI Xiaowen WANG	(129)

After-Sales Service Outsourcing Based on PCE Analytic Framework: the
Choice and Management of Manufacturer
——Based on Property Rights, Contracts and Contracts
Externalizations Analysis Perspective
..... **Jia LIU Zhifan DING** (152)

Commodity Retail Price Index Forecasting Based on Web Search
Volume **Weijiang LIU Yingqiao LI** (169)

Forest Tenure Reform, Forest Tenure Structure and Households’
Decision-making of Forest Land Transferring
——Based on a Survey on 7 Key Forestry Counties, 21 Villages
and 415 Households
..... **Xiaojing ZHU Hongxiao ZHANG Wenjian HE** (187)

Survey of the Migration Willingness and Directions of Farmers under the
Background of New Urbanization Construction
..... **Guangqi WANG Guixing LV** (205)

永佃制的经济性质^{*}

► 盛 洪^{**} ◀

【摘 要】 从永佃制的起源就可以看出，永佃权不仅是永久承佃的权利，还包含了部分的土地产权。因而永佃权本身具有独立的市場价值，并且可以不经田主的同意而交易。永佃权（或称田面权）与田主的权利（或称田底权）成为分割同一块土地的两种权利。不过这种两种权利承担的权利和义务并不一样。田底权所有者要更多地与政府打交道，而田面权所有者则更侧重于农业操作。这种产权的分割又起到了发挥行使产权行为的比较优势的作用。当地租为固定时，永佃农的投入收益全部归他自己，所以他有动力改进地力和土地上的设施。这样一来，永佃农与田主之间的产权边界就会朝着扩大永佃农权利的方向移动。由于永佃农是实际控制土地及其产出的人，所以在产权行使过程中，永佃农占有优势，这使得地租的实收率长期下降。永佃制的这些特性与当下的农村土地制度比较接近，而进一步的改革，则应是朝着更为纯粹的永佃制迈进。

【关键词】 永佃制 产权 土地制度 地租

中图分类号：F06 文献标识码：A

在中国以及世界其他地方，永佃制似乎是一种奇特的经济制度。其实，它的奇特性质是人们自己造成的。这是因为人们对经济制度还缺乏深刻认识，以至于把教科书中简单的理论刻画当作制度本身，反过来对现实的制度感到陌生。

^{*} 在本文初稿完成后，作者曾在天则学术双周论坛上做过演讲，高王凌、郑振源、谭书豪、杨晓惟、刘业进等人提出了有价值的批评和建议。

^{**} 盛洪，山东大学经济研究院教授、博士生导师，北京天则经济研究所所长。E-mail: shenghong54@vip.sina.com。

反过来，如果我们对永佃制进行深入探讨，就有可能发现以往所没有意识到的制度特性，从而加深我们对制度的理解。

一、永佃权作为一种产权分割的产物

顾名思义，在永佃制中，土地承租一方拥有永远承租土地的权利，即永佃权。根据赵冈，永佃权不仅意味着永久承租的权利，还具有独立性，即它可以被自由地转让，而无需经土地所有权人的同意。一旦进入市场，永佃权也就具有独立的价值，在中国一般被称为“田面权”或“田皮权”，而减除“田面权”或“田皮权”的土地所有权就被称为“田底权”或“田骨权”。在土地市场中，就会形成“田骨价”和“田皮价”。总体而言，两者之间没有什么稳定的比例。田底价也未必要比田皮价高，甚至有时田皮价不仅比田骨价要高，也比整个田价要高。如表 1 所示。

表 1屯溪地区清代田底价和田面价

时间（年）	田骨价（两）	田皮价（两）
1707	6.50	2.91
1727 ~ 1752	7.62	7.38
1782 ~ 1800	10.79	8.49
1802 ~ 1807	11.48	9.71
1814 ~ 1817	18.01	37.04
1821 ~ 1850	17.75	14.27
1851 ~ 1861	9.29	10.39

说明：此表是章有义根据中国社会科学院经济所的一批清代屯溪档案，浓缩编制而成。转引自赵冈，2005，第 49 页。

可以看出，田骨价和田皮价之间并无固定或稳定比例，这是否说明永佃权不是一个边界清楚和性质稳定的权利？这种情况在地租率上也有反映，即田骨租率与田皮租率之间并不一定有一个稳定的比例。

例如，据张明，民国时期皖南地区的大租率（即田骨租率）虽大多在 17.5% 左右，是整个地租率 35% 的一半，但也有不少大租率明显偏离此数，为 14.4%，8.2%，7.3%，16.6%，10.7%，12%，10.1%，12.1%，5.5% 不等（第 311 ~ 322 页）；反过来讲，也就是小租率（田皮租率）大小不等。这进一步显示，无论是田皮价，还是田皮租率，都不是“纯粹的”永佃权价格。

如果仅就永佃权的字面意义去理解，永佃权的价值就是永远承租较之非

永远承佃所能节省的交易费用，包括由此产生的职业稳定和减少寻找新的土地租佃的时间间隔和成本，这将会对永佃权的价格产生什么影响呢？一般而言，承佃的权利和出租的权利是平等的，而交易费用是双方承担的。在权利平等、且讨价还价地位相差不大的情况下，交易费用的分担不会相差太大。所以，永久承佃的权利并没有明显大于零的价值；就如同永久出租的权利也没有明显大于零的价值一样。

所以，永佃权中一定包含了多于永久承佃的含义。这些含义可以从永佃制的几种起源假说中发现。据赵冈，永佃权有三种起源。第一种起源是押租制起源；第二是协助开荒起源；第三是典卖起源（2005，第16~24页）。

仔细分析就可发现，这三种起源都涉及了佃农对土地资产的某种程度的投入。所谓“租押制”，即佃农在承佃土地时，要向田主交纳押金。但押金的数量并无一定限制；但当退佃时，如果押金数量较大，田主可能一时拿不出这么多钱，反而妨碍了退佃；反过来说，佃农获得了继续租佃的权利。这种情况持续发生，就形成了实际上的永佃权。在其中，多于避免欠租风险的押金的利息，实际上就是佃农对土地的投入。

所谓“协助开荒”，就是佃农曾帮助田主开荒，或兴建农田水利等设施；田主以永佃权回报。这其中显然包含了劳动的投入。

第三种起源则是典卖起源，即田主为了融资，将土地出典，但要保留赎回的权利和在原地耕作的权利。为了获得这后一种权利，他们索要的典价往往低于市场价值。这就相当于用一定量的资金保留住了部分土地所有权。反过来，他们就可以支付较低的地租。类似的，也有以较低价格将土地卖断，只保留承佃权的情况。

这三种起源实际上都是在说，永佃权的获得是由于佃农支付了额外的投入。尤其是第三种起源假说，更是接近一种思想实验。我们可以想象，田主出典或出卖土地时，可以将价格任意降低，其区间为100%的市场价值到0，与之对应，它作为佃农向典主或买主支付的地租也可以从100%的市场租率到0。如果实际典价（或地价）相当于市场典价（或地价）的比率为 a ，而 $1 > a > 0$ ，则相当于田产的典主或买主只获得了比率为 a 的土地产权，他所获得的地租率也相当于市场地租率的 $a * 100\%$ 。这可以解释，为什么田底价（租率）和田面价（租率）之间，没有一个稳定的比率，不同的田底田面关系的价格或地租率可以相差很大。

这一思想实验告诉我们，永佃权实际上是捆绑了永久承佃的权利和部分土地产权的一种权利，而它所占产权的比例，与它所贡献的投入比例相关；永佃农向新的田主交纳的地租少于市场租率的部分，实际上是他自己的产权部分的所得。再纯粹一点，我们可以把一份产权划分为 n 份，并用该产权市场价值的 $1/n$ 的价格去购买其中的一份，也可以花市场价值的 k/n 去购买 k

份。我们知道，在现实中存在大量这样的产权分割形式，比如股票。

所以，实际中的永佃权，是一种产权分割同时兼有永久承佃权利的权利，只是“永久承佃”是一种比较引人注目的外在形式，才使不少人误以为它只是“永佃权”。

二、永佃权与田底权的分离又是一种比较优势的分工

然而，永佃权与田底权的分离与股票分割一块资产并不完全一样。用多张股票将一块资产平均分割以后，每一张股票所包含的权利和义务都是相同的；但永佃权与田底权的分割并不是一种权利的平均分割。也就是说，永佃权包含的权利和义务与田底权包含的权利和义务并不相同。我们可以将前一种分割称为对产权的“横向分割”，将后一种分割称为“纵向分割”。或者，更简单，分别称为产权的“分层”与“分块”。直观地，我们可以用一幢楼作比喻。将楼纵向分割成许多小的部分，就是许多单元公寓；将楼横向分割，就是分层。

这两个从一个土地产权上分割开来的产权的最大的区别是，田底权拥有者有纳税义务，而永佃权拥有者没有纳税义务。其他方面的不同还有，永佃权所有者要比田底权所有者更多地关照土地资产，决定在土地上种植什么农作物，等等。因此，永佃权与田底权的分割可以被看作是一种行使产权包含的若干活动之间的分工。

例如，有些人更善于与政府打交道，而有些人更善于就农业种植进行决策。这意味着，善于与政府打交道的人，在纳税等方面会比不善此道的人更为驾轻就熟；善于农业决策的人也比不懂农业的人在这方面花费更少的成本。如果这个判断是对的，当一块田地从完整的土地所有权分割为田底权和田面权时，善于与政府打交道的人持有田底权，善于农业决策的人持有田面权，就会各自发挥优势，带来交易费用和生产费用的节约，使人们能够更好地行使他们的土地产权，运作土地资产，带来效率的提高。

实际上，这种情况在其他领域也很常见。如房屋租赁领域也有房东及二房东之分。房屋所有人可先将房屋出租给二房东，再由他出租给房客。在这两者之间，房东可能更善于筹集资金，把握房地产市场的动向，以及向政府交纳财产税；而二房东更善于对产权标的物——房屋本身进行维护或改装，更善于与房客打交道。所以，就会出现两层房租。一是房东向二房东收取的房租，二是二房东向房客收取的房租。

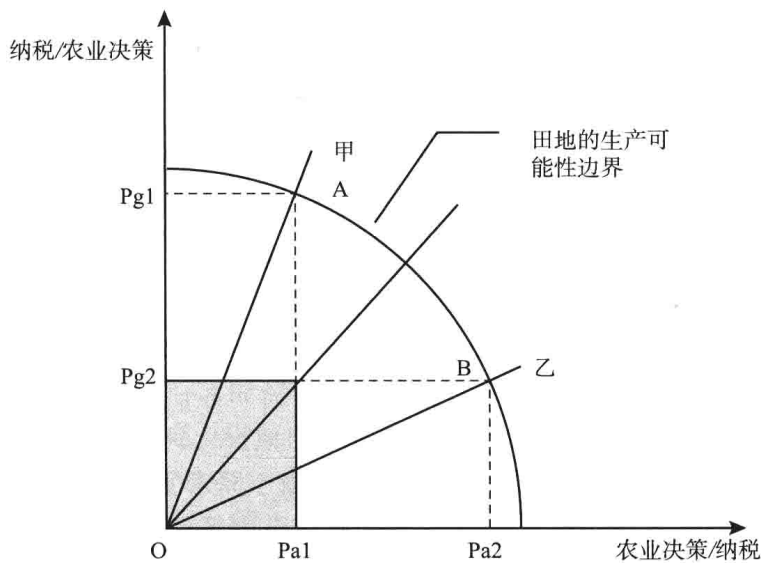


图 1 行使产权活动的比较优势和土地产权的分割

说明：图中甲善于农业决策，不善于与政府打交道（用“纳税”代表）；乙则相反。两者是决定广义的生产可能性边界的要素，即产权运作的要素。图中的田地的生产可能性边界是纳税和农业决策两种产权操作的无差异成本曲线，意即这两种产权操作投入的不同组合产生的产品量。横轴表示农业决策的投入，而纵轴表示与政府打交道的投入；两者又互为价格。即农业决策的价格是用与政府打交道的时间来衡量，与政府打交道的价格也可用农业决策的时间来衡量。甲的纳税的成本是 P_{g1} ，农业决策的成本是 P_{a1} ；乙的纳税成本是 P_{g2} ，农业决策的成本是 P_{a2} 。

甲善于农业决策而拙于纳税，而乙善于纳税而拙于农业决策。这时如果甲持有这一田地的所有产权，他的产权运作成本将是 $P_{g1}A-P_{a1}O$ 表示的长方形^①；如果是乙持有所有产权，他的产权运作成本将是 $P_{g2}B-P_{a2}O$ 表示的长方形。当将这一土地的产权分为永佃权（田面权）和田底权后，甲持有田面权，只做农业决策而不纳税；乙持有田底权，只纳税而不做农业决策。假定生产可能性边界不变，他们共同运作这一土地产权的成本大幅度下降了，只为灰色表示的部分。

更一般地说，只要经济当事人愿意，一个完整的所有权可以分割成任意多个产权，这一组产权可被称为产权束。这种分层既包含了划小产权单元，以便于财富较小者购买这样一个融资上的理由，更是基于人们在行使不同阶段的产权行为的比较优势不同，能使产权得到更有效的行使。例如，在美国纽约，联合国千禧年酒店的产权被分拆成九个互相独立的产权，包括一份土地产权，二分空中产权，一份空中租赁权，一份租赁抵押权，四份产权抵押权（陶然，2013）。实际上，任何一幢公寓楼都同时存在多份独立的产权，即公寓产权，它同时包括了对它下面的土地的部分权利。

① 甲在农业决策上的成本应为三角形 OAP_{a1} 的面积，而纳税的成本则为三角形 OAP_{g1} 。乙的成本和共同的成本的情形都可类推。

三、永久承佃加固定租金带来的产权边界的变动

一般认为，一个资产租赁的合约，甲乙双方是纯粹的资产产权持有者和资产的租赁使用者。其实在现实世界中，两者之间的界线远没有这样分明。

赵冈指出，永佃制多产生在固定租金的情况下（2005，第2页）。这会导致一个重要的结果，即永佃农有动力向土地投资。因为在这时，他的投资所带来的收益增量可以由他自己完全获取。例如，一块田地的现有产量是200斤稻谷，固定地租是每亩100斤稻谷，当他投入资源提高了地力或改进了水利设施，使粮食产量增加到了300斤，由于原来的地租是固定的，所以他仍交给土地所有者100斤稻谷，他将获得全部新增的100斤稻谷。反过来，他就有动力进行这样的投资。

一旦进行这样的投入，土地产权的边界就会发生变化。现在，新增的100斤稻谷就是该土地的新增的地租；由于土地价格是由土地资产的收益率决定的，土地的价格也会随之上涨；如果土地价格是地租的25倍，就会从2500斤稻谷上涨为5000斤稻谷。如果永佃农拥有收取这新增100斤稻谷地租的权利，也就有权利从出售土地的价格中获取对应这一地租的地价，在这一例子中就是2500斤稻谷。在这时，他显然就是这一土地的部分产权的所有者。

随着时间的推移，永佃农会根据需要和自己资源情况对土地进行不断地投入，他与田底权持有者之间的产权边界也会随之变动。这就是我们前面所说的，田底价与田面价，田底租率与田面租率之间并没有稳定比例的原因。

然而，从长期看，既然永佃农会获得他对土地新增投入的全部收益，他对土地的投资就会不断积累，也使他拥有更多的土地产权，他向田主交纳的地租率就会逐渐降低。这似乎为明清以来的历史所证实。据高王凌，自明末以来，中国的地租率就在下降（2006，第29页）。章有义对徽州地区的研究表明，在清末民初的几十年间，地租率明显下降。表2表明，截至1887年的13宗地14次地租调整中，地租率平均下调39.2%。

1887 年以前改额统计

田号	原额 (谷, 斤)	新额 (谷, 斤)	新额/原额 (%)	备注
1	198.8	125	62.9	第一次改额
	125	110	80	第二次改额
2	120	85	70.8	
4	80	30	37.5	

续表

田号	原额（谷，斤）	新额（谷，斤）	新额/原额（%）	备注
5	280	175	62.5	
7	200	150	75	
8	120	56.3	46.9	
9	87	42.5	48.9	
10	160	80	50	
11	160	70	43.8	
12	160	70	43.8	
14	130	50	38.5	
16	320	187	58.4	
17	240	216	90	
13 宗 14 次合计	2 380.8	1 446.8	60.8	

资料来源：章有义（1988）第 206 页。

在 1890 ~ 1922 年 10 宗地 12 次调整地租率的变动中，每次地租率平均下降了 3.6%。见表 3。

表 3 1888 ~ 1992 年改额统计

田号	改额年代	原额（谷，斤）	新额（谷，斤）	新额/原额（%）	备注
1	1921	110	180	163.6	
6	1890	130	70	53.8	第一次改额
	1902	70	105	150	第二次改额
7	1897	150	137.5	91.7	
10	1916	80	120	150	第一次改额
	1922	120	112.5	93.8	第二次改额
13	1897	63	20	31.7	
14	1915	50	60	120	
18	1914	100	75	75	
27	1910	150	140	93.3	
28	1902 年以前	80	71.4	89.3	
31	1902 年以前	190	160	84.2	
10 宗 12 次合计		1 923	1 251.4	96.8	

资料来源：章有义（1988）第 207 页。

这一地租长期下降的现象，至少部分地包含了在固定地租下因佃农不断投入而导致的产权份额增加的因素。据章有义，“早在鸦片战争以前，徽州

地租即以定额租为主，分成租已不多见。”（章有义，1988，第325页）章有义又指出，在农田设施的投资中，田主只投入较小部分，如“1833~1857年祁门东西庄农田设施维修共335宗次。其中曾由地主直接付钱或谷的只有33宗次，不到总数的10%，其余都是以佃户欠租作抵”（第332页）。这意味着佃农对农田的投入抵消了部分地租^①。

这也充分说明，所以“永佃权”，就是一种包含了部分土地所有权的权利。

四、永佃农直接支配土地资产带来的对产权行使的影响

产权的真正价值在于行使，而行使产权就是实际占有、使用和控制产权的标的物。土地产权的标的物就是土地。较之田底权所有者，永佃农对土地有着实际的控制。尽管在法律上，两者的产权是平等的，但如果永佃农的产权受到了侵犯，或他认为受到了侵犯，他可以直接用自己的行动在一定程度上保护自己的产权；而田底权所有者的产权受到侵犯时，他虽然也可以用自己的行动保护自己的产权，但是，一来，他并没有身体上的优势，因为永佃农就是因为在劳动力上有优势才承佃的，并且田底权所有者一般是以较多的田地出租为形式，所以在人数上也不占优（高王凌，2005，第82、119页）；二来，他与土地之间也比较疏离。

如果田底权所有者向政府申请保护，可能会远水不解近渴。乡村一般离县城较远，如果政府派人保护田底权所有者的产权，成本就会较高，动作就会较慢。况且，他若申请政府保护，还需一个复杂的诉讼程序，而法官未必一定会作出有利于他的判决（高王凌，2005，第149~169页）。

所以，如果这田底权所有者与永佃农之间出现产权冲突，更能有效行使产权的人将会占有优势。在现实中，就是永佃农会经常处于优势地位。这一状态会影响两者的谈判，也会影响两者日常处理产权纠纷时的策略。

例如，如果考虑到永佃农会利用实际控制田地、掌握更多有关收成信息的优势，田底权所有者可能会在地租率上或在实际收取的租额上做点让步。因为永佃农越是认为谈判形成的地租率不合理，他越会利用信息不对称的优势。

再比如，地租是由佃农交给田主的，佃农实际上控制着作为地租的农产品。他经常可以采取的策略，就是拖延。经受不起时间拖延的田主，就会在

^① 这一现象的边界比较模糊。如果田主一次性地用少收地租抵消了佃农的投资，可视为田主的投资；但如果折成每年少交若干地租，就相当于田主承认投资是佃农作出的，他承认佃农对土地的产权份额扩大了，所以每年就少收地租。

地租量上做出让步。所以，在签订租佃合约后，经常可以看到欠租的行为，且这种欠租不是短期为之，而是一种长期的习惯（高王凌，2005，第 79 ~ 90 页），甚至意味着佃农并不认为欠了田主地租。实际上，这就是一种田主与佃农之间的均衡状态。

那么，这种欠租不交的行为是否可以用退佃，即中止租佃合约来约束呢？答案是，不怎么有效。因为退佃也要有实施能力。如果田主不能迫使佃农及时交纳地租，怎么能迫使佃农退佃呢？如果田主不能指望借助政府力量强迫佃农不再拖欠地租，又怎么能借助政府力量实施退佃呢？所以，当佃农利用其优势拒不退佃时，情形与拖欠地租是一样的。即使有几例政府帮助田主实施了退佃，但所占比例很小，不足以形成可置信的威胁（高王凌，2005，第 107 ~ 118 页）。

正因如此，这种租佃行使产权能力不对称的关系，经过长期演进，形成了习惯，甚至法律。在乡村中，有“许退不许夺”的说法，即只许佃农自己退佃，而不许田主动退佃（高王凌，2005，第 112 页）；而在清朝形成的有关永佃制的法律中，则规定只有在三年以上不交地租的情况下，才允许田主退佃（赵冈，2005，第 37 页）。

这种关系并不会稳定在一个均衡水平上。因为既然事实证明了存在这种影响，就会潜移默化地缓慢地发生作用。可以想象，这种变化最有可能发生在代际变动以后。永佃农的儿子已经把实交租额当作既定租率，在他当家以后，就有可能利用实际使用和控制田地的优势向田底权所有者的儿子进一步要求更低的实交租额。如此数代以后，就能观察到明显的实际租额的下降。高王陵指出，在明清的四百年间，实收地租率在缓慢下降，如表 4 所示。

表 4 明清时期的实收地租率

时间（年）	地租实收率（%）
1550 ~ 1650	80 ~ 90
1651 ~ 1750	70 ~ 80
1751 ~ 1790	60 ~ 70
1791 ~ 1850	70 ~ 80
1851 ~ 1890	69 ~ 70
1891 ~ 1900	50 ~ 60

资料来源：高王凌（2005）第 29 页。本表用较具体的数字替代了原文中的“世纪”、“上半叶”或“几成”等较模糊的表述。

田主和永佃农在行使产权方面的优劣势，还可能是名义地租率长期下降的一个原因，与上一节讲的因对农田投入增加而增加的产权份额共同起作用。据章有义，田主之所以同意降低租额，是因为“与其空悬高额，不如