

# 传统中国社会中租佃制度 对产出的作用分析 ——基于德怀特·希·帕金斯视角的研究

王 昉

(上海财经大学 财经研究所, 上海 200433)

**摘 要:**文章在借鉴美国学者德怀特·希·帕金斯研究中国近代农村土地分配和租佃制度的方法的基础上,对传统中国社会中租佃制度对农业生产的作用进行了研究,通过对租佃率和租佃契约的内容以及性质进行分析,得出了在一定条件下租佃制度完全有可能对农业产出产生积极作用的结论。

**关键词:**传统中国社会;租佃制度;租佃率;租佃契约

**中图分类号:**F129 **文献标识码:**A **文章编号:**1001-9952(2006)03-0064-09

## 一、帕金斯的方法及本文的研究线索

租佃制度是在人身自由、土地财产自由的条件下,土地所有者和土地使用着对一定时期的土地使用权进行交易的关系。中国汉代便有关于租佃制度的记载,但租佃制度的充分发展是从隋唐时期开始,并且在唐代逐渐契约化。关于租佃制度在中国历史上的演变发展情况,学术界已有许多研究,包括对中国租佃制度的起源以及比较分析(秦晖,1992),租佃关系的分类问题(魏金玉,1999),中国租佃制度发展趋势及其对土地关系的影响(杨国桢,1988;李文治,1993;蒋福亚,1999;方行,2000)等等。而关于租佃制度的效率问题,经济学说史上较多的争论和分歧长期以来则集中在对分成制的效率和形成原因的探讨上。从现有的文献来看,尽管对租佃制度本身及其演进以及不同租佃契约形式的效率差异的探讨是完备而细致的,但是对于租佃制度对产出的效率意义的研究仍然比较欠缺。

本文所要关注的是租佃制度在历史上对农业生产的增长所产生的作用。新制度经济学理论虽然为我们的研究提供了一个可供参考的框架,但不足之处在于只能进行经验分析,尚无法构建起一个可以量化的数学模型,以区分各

收稿日期:2005-10-28

作者简介:王 昉(1976—),女,甘肃兰州人,上海财经大学财经研究所助理研究员,经济学博士。

种影响因素的相对重要性。由于制度本身的难以测度以及中国古代缺乏系统、有效的统计数字,定量分析租佃制度对产出的贡献率就比较困难。因此,如果要在租佃制度对农业产出的作用的研究方面有所进步的话,研究方法上的突破或许更重要一些。

美国哈佛大学教授德怀特·希·帕金斯(Perkins, Dwight)在1969年撰写了《中国农业的发展(1368~1968)》(Agricultural Development in China, 1368~1968), Chicago: Aldine, 1969)一书。该书第五章集中分析了土地分配和租佃制度对中国14世纪中叶和20世纪之间的农业生产的增长作用,得出了土地租佃制度并没有显示出阻碍或者破坏生产力发展作用的结论。帕金斯的考虑是,对租佃制度作用的判断取决于与租佃契约有关的土地的数量和农民的数目、长期以来这些数量和数目的变化程度,以及这些契约本身的性质。<sup>①</sup>假设选择租佃制度的土地和农民的数量在长期中呈现上升的趋势,则可以判定如果不是由于政府的强制行为所致,那么至少是因为选择这一制度有某种“好处”。此外,租佃契约中是否有鼓励佃户从事投资的内在激励无疑也是一个判断的角度,如果确实存在这种激励性的因素,就认为租佃制度对于产出具有一定的促进作用。

尽管帕金斯的研究致力于租佃制度在14世纪中叶到20世纪上半期这一历史时期对产出的作用,但他的研究重点集中于这些问题在近代的变化,特别是19世纪的晚期到20世纪的上半期的时间段。在无法得到翔实、准确数据的情况下,帕金斯的研究视角无疑为我们探讨租佃制度的效率问题提供了可能性,尽管这一途径对于研究租佃制度对产出的作用还不能做出令人满意的分析,但是至少能够给出一个趋势的判断。因此,本文所做的工作便是试图运用帕金斯的方法,对中国古代租佃制度的产出效率进行分析,具体而言,研究的线索将围绕租佃率的长期变化趋势和租佃契约本身的性质两方面展开。

## 二、租佃率的变化

租佃制度是在人身自由、土地财产自由的条件下,土地所有者和土地使用者对一定时期的土地使用权进行交易的关系。以往的讨论认为租佃制度的采用能够节约雇工经营所需要的监督成本,即农业生产规模一旦超过经营性地主所能实施有效监督范围的临界点,租佃制度便是有效的。如果租佃地主的净收入(也就是经营地主的机会成本)上升或雇工的工资上升,经营农场的成本曲线便上升,其临界面积随之缩小。当临界面积缩小到一定程度,经营地主就索性全部转化为租佃方式,这种转化首先在宋代南方出现,明末时已有明确记载,经过几百年的不断发展,到了清末民初,江南地区基本上都实行了租佃制度。

监督成本的确促进了租佃制度的实施,但对于租佃制度的发展速度和发展程度的量化证明却并不容易。原因在于有关租佃土地的数量长期以来并没

有明确的统计数字,而且全国性的统计也是缺乏的,因此我们只能从零星的描述以及不甚精确的记叙中进行一个比较模糊的区域性的估计。租佃制度在汉代以后逐渐明朗化,在汉武帝时便出现了将“公田”和“官田”也即国有土地租赁给农民的现象,这就是人们熟知的“假民公田”。长沙走马楼出土的简牍第一卷吴国嘉禾四、五年《吏民田家莧》中记载给了三国时的吴国存在官府以大量国有土地出租给吏民而收取高额地租的事实。仅以临湘侯国所辖地区来说,若干个乡级地方行政机构之下的“丘”(相当于“里”)都有大量的“佃田”的佃户,有个别“丘”的佃户多达几十户。<sup>②</sup>唐代政府采取了鼓励租佃的政策,给予佃农和庶民地主名义上所尽义务和享受权利的一致,对地主的佃农人数没有任何限制,并且自唐睿宗、唐玄宗以来,官府公开允许各地按照本乡原有习俗发展租佃关系,由此导致租佃制度在唐代日益盛行。根据张泽咸的估计,唐末五代时,佃农的比例在30%左右。<sup>③</sup>随着均田制的破坏,宋代“田制不立”,“不抑兼并”,土地买卖频繁,佃农取得了国家编户和“良人”地位。宋代的人口记载中将人口划分为主户和客户两部分,关于主户和客户的准确含义在学术界是有争议的,本文采用加藤繁的观点即认为主户就是地主,客户就是佃户。<sup>④</sup>杜佑的《通典》卷四零《职官典》记载,德宗初年“主户与客户共计约三百余万,就中浮寄乃五分之二。”卷七中更指明了具体数字,建中初年“约都得主户百八十余万,客户百三十余万。”在杜佑的描述中,客户的比例已达到40%。张荫麟指出,在宋代初叶,即976~983年间,佃户在总人口中所占的比例为41%,租赁土地占总耕地面积的比例共有70%以上。<sup>⑤</sup>有学者按北宋各代主、客户统计数平均计算了佃农的比例,认为客户数约占总户数的34.5%。<sup>⑥</sup>按照加藤繁的估计,宋代总的户数为13 650 000户,其中34%为佃户(客户),我国学者华山、王曾瑜等人的研究成果表明,到北宋中叶,客户比例在总户数中超过了一半。<sup>⑦</sup>太宗时,宰相赵普出镇邓州,曾说“验彼人家,三分内二分是客。”<sup>⑧</sup>仁宗时李觏说:“今之浮客,佃人之田,居人之地者,盖多于主户矣。”<sup>⑨</sup>南宋依然是沿着这一轨迹发展,孝宗时陆九渊说:“所请农民者,非佃客庄则佃官庄,其为下户自有田者亦无几。”<sup>⑩</sup>《文献通考》卷二“户口”引叶适的话,说:“大抵得以税与役自通于官者不能三之一,三之二者为田主之佃户,有田者不自垦,而能垦者非其田。”梁方仲在北宋主客户数及客户户口数的比重表中统计,宋代客户在总户数中所占比重大体是在30.4%~41.7%之间。<sup>⑪</sup>明朝初年大量的土地被收归国有,但是大部分的国有土地仍然采用了租佃经营的方式。根据梁方仲对1502年土地数量的统计<sup>⑫</sup>,江苏南部地区的官田占土地总数的51%左右,如果考虑到私人租佃土地的数量,这一地区的土地租佃率超过60%。明代中后期的一些民间谚语反映了租佃制度的普遍性,例如说苏州地区:“有田者什一,为人佃作者什九。”<sup>⑬</sup>华亭地区“佃户不下万人”。<sup>⑭</sup>清代的情况是,有些省份,例如湖南、四川在清初租佃率很低,但是很快便上升,并且迅速接

近于 20 世纪初的水平,即超过 50%。长江下游和东南沿海地区的租佃率甚至超过 85%。<sup>⑤</sup>嘉庆九年(1804 年)纂修的《巴陵县志》在讲到该地经济、人口分布和各行各业居民状况时写道:“十分其农,而佃种居其六。”<sup>⑥</sup>这表明农村 60% 的人口是佃户,其余 40% 则是地主和自耕农。道光中编写的《江阴县志》,叙述该县风俗,说到“农之家十居八九,农无田而佃于人者十居五六”<sup>⑦</sup>。

对于不同材料的具体应用可能会导致不同的判断,但是总体上来说,从唐代到清代,租佃制度在耕种土地中所占的比率呈现出不断上升的趋势,这种情况在明清时期的南方地区,特别是江南地区尤为明显。

### 三、租佃契约的性质分析

对于租佃制度和产出之间的定性分析还有赖于对租佃契约的详细考察,如果租佃契约中的确设计了某些能够促进劳动积极性和投资积极性的内容,那么如果不考虑其他因素的话,租佃制度和产出之间应该是有正向联系的。租佃关系中对于生产率起重大影响的因素主要有两个方面,即保证佃农有权耕种指定地段的土地及其期限和作为缴纳地租根据的地租计算方法。<sup>⑧</sup>

#### 1. 短期契约与长期契约

按照租佃契约的有效时间进行划分,契约可以分为短期契约和长期契约。长期契约能够提供有保障的、稳定的预期,同时由于签订契约的频率降低,交易费用也较短期契约为低;但是短期契约的特点在于能够根据不同的情况进行较为及时的调整,因而比长期契约更具有灵活性。从发展的历程来看,存在一个长期契约逐渐取代短期契约的过程。土地经营是否稳定,表现为农户丧失土地可能性的大小。大部分强调土地经营稳定的文献,都注重土地稳定对农户生产、生活的重要意义,并将土地经营的长期稳定归结于有利于增加对土地的投入,尤其是有助于形成固定资产性质的投资。<sup>⑨</sup>除了长期契约对生产的激励作用大于短期契约的原因外,中国传统观念上一般也倾向于延长租佃期限,佃农中有不少是父子相继、祖孙相承的世袭农。

对农民而言,如果拥有长期稳定的使用权,那么所有权的归属变得似乎不那么重要。清代的情况证实了这一点。土地交易市场是一个充满风险、道德约束和信息不畅的场所,因此,政府在法律上主张维护土地典卖者的权利。在长江三角洲,即使田底权在地主之间卖来买去,但对农民经营有意义的田面权却异常稳定,并不轻易变动。除了流转频率的放缓之外,土地使用权的稳定还意味着土地使用权的期限应该足够长,从而农民的预期才会稳定。在租佃制的经营方式下,较长的租佃关系不仅有利于佃农,也有利于地主。“地主希望制止佃农在短期土地经营期限中拼命挣得他们收入企图的办法,就是使土地租佃期限尽可能长一些。”<sup>⑩</sup>所以,租佃契约总是关系着佃农和地主双方的长期利益。使用年限一般是在不妨碍佃户提高生产力的努力之下规定的。土地使用权的

稳定对于佃农的激励作用是非常明显的。乾隆年间,江西安远县有的佃农获取田面权以后,连续耕种 20 多年,“顶耕年久,田成膏腴”。嘉庆《增城县志》说,由于佃田“以永远为期,硗瘠之土,一经承佃,辄不惜工费以渔利,而田主莫能取盈。”黄宗智的研究表明:长期以来长江三角洲田面权异常稳定。田面权按传统进行交易,凡属活卖均有赎回的权利,以及绝卖时同族和邻居习惯上有优先权。而且土地的稳定性在农民看来田面权才是最重要的,因为这决定了谁种哪块地,期限是多长。田面权的买卖受各种习俗的约束,极少绝卖。<sup>①</sup>

契约的长期化的确能激励农民在土地上的投资。有资料表明,明末清初江南地区和北方相比人地关系非常紧张,南方也是永佃制度盛行的地区,与此相联系的是,佃农在土地基本建设和水、肥等方面都进行了较多的投资,从种到收,用于土地的灌溉、粪壅等项费用要占全年田间收入的 1/4 或 1/3,<sup>②</sup>有时还会更多。

除了通过长期的期限来保证契约关系的稳定性进而鼓励农业投资之外,我们还能在契约中看到其他一些能促进佃农生产积极性的激励机制。明清时代的土地租佃契约一般有两种格式,即地主使用的招佃契式和佃户使用的承佃契式。从一般规定来看,地租额的确定、征租方式以及换佃与否等内容都是由地主掌握主导权来制定的,但是在契约的形式上表明佃农有承佃选择权,即在一定程度上可以选择能够接受和愿意接受的条件。从这一点上来说,在基本自由的承佃选择的前提下,佃农的消极怠工意愿能够得到削减。徽州佃约还存在这样一种情况,佃户在一定条件下享有“力粪”。所谓“力粪”,是指“力垒”和“粪草”,在佃农勤劳耕作土地从而使得土地的投入产出比有所提高的情况下,佃农分得的那部分产出称为“力垒”;由于多施肥料、进行土壤改良从而使得产出增加,佃农分得的部分称为“粪草”。“力垒”和“粪草”的出现,实际上体现了赋予佃农比较稳定的耕作权的思想,对佃农的劳动投入无疑起到了一定的激励作用。

## 2. 租佃契约的种类

租佃契约的形式一般有三种选择:(1)定额租约。佃主每年(季)向佃户收取固定数量的地租。(2)分成租约。佃主每年(季)向佃户征收固定比例于收获量的地租。(3)工资制租约,佃主雇工自营,向农户支付农业工资。这三种租约形式在我国很早就出现了,但是不同的朝代、不同的技术水平,以及不同的地域对于不同租约的选择各有偏重。北方大多实行分成租佃制,而南方大多选择定额租佃制。租佃率在不同的地区也有所不同,总体的情况是北方是低租佃,南方是高租佃。<sup>③</sup>此外,另一种趋势是分成制的发展先于定额租制,某些地方也存在分成制向定额租制转化的过程,而定额租制是永佃制产生的前提。

明中叶以后,定额地租的盛行和货币地租的出现、农业耕作技术的进步和土地生产率的提高以及农作物商品化的发展,为“不在地主”的发展和使用权



独立性的增强提供了有力的条件,由此产生、发展了佃农对土地的永久性的土地使用权。土地使用权的长期化,稳定了土地使用者的预期,降低了由不确定性带来的风险,对于土地的投资和劳动的投入都是有积极影响的。明代中叶流行于东南省份的一些契约在格式上反映出租佃关系长期化、稳定化的特征,契约的标题要表明是“不限年月”的租佃契式,或者是“永远耕种”的租佃契式。永佃关系的一些共同特点是地租率相对稳定;佃农在土地的经营方面具有较大的自主权;永佃权的佃农如果“不愿耕作”,具有离土自由。这些特征对于保证佃农的使用权是十分有利的。永佃制度中的“永”既可以是永久的,也可以是长久的,其核心思想是土地使用权契约的长期化。租约的长期化,既可以使原有的产权主体得到较为稳定的租金收入,减少监督和管理费用,又可以使新的产权使用者具有长期明确的投资回报,从而激发其内在的激励因素。长期租约的另一个优势是将产权主体的监督和管理成本内部化为稳定的收入。基于使用者的某些投入而产生的外部收益,因为长期租约而内部化为自己稳定的收益。此外,长期合约还使得双方形成一种确定的权利关系,将原来由于不确定关系而导致的产权模糊所必然出现的激励不足,变成了共同激励。长期合约的签订,使整个制度交易成本的不确定性得以降低,机会主义行为减少,相互之间的交易有了明确的权利主体,整个社会的资源配置效率大为提高。

租佃制度不仅意味着土地所有权和使用权出于经济目的产生了真正意义上的分离,而且在租佃契约关系下农民的剩余索取权也大大提高,因此表现在劳动生产中的积极性也就大为提高。定额租制下地主仅仅凭借土地所有权获得收益,不存在监督劳动的费用,“交租外,两不相问”,“田中事任佃农行之”。很多情况下地主并不居住在要出租的土地上,被称为“不在地主”,因此监督劳动也就难以实行,这是选择定额租制的原因之一。此时,佃农支付固定的地租,租值不受产量波动的影响,并且承担所有的风险。在这种情况下,佃农获得的土地使用权相对来说是较为完整的,土地所有者对于使用权没有过多的干预,同时剩余索取权全部安排给佃农。分成制下特别是在分成租约条款细化的情况下,地主对于佃农的监督是必然而且是必要的,不仅要监督劳动强度,“指麾其间,役属之民,夏之为耨,秋之为获,无一人违其节而嬉”,<sup>④</sup>而且对于土地的改良、水利的建设、农作物新品种的引进以及提高复种指数等具体的生产活动都要进行干预和参与决策。与定额租制相比较,分成制下的土地使用权较多地受到所有权的干涉和钳制,由于所有者和使用者共同分担风险,相应地剩余索取权也在地主和佃农之间分享。20世纪70年代发展起来的信息经济学证明,当测度农民努力程度的交易费用很高,且生产有不确定性时,我们会有风险分担和提高激励的两难冲突。土地制度的多样化非常符合现代信息经济学和租佃理论的预期(斯蒂格利茨,1974;张五常,1969)。这些理论证明,当生产中风险很高,生产者的努力水平很难测度时,分成地租是最有效的;

当风险很小时,固定地租最有效率,而生产者努力水平测度费用低时,雇佣关系最有效率,当风险不太大也不太小时,分成地租和固定地租会在合约中同时出现,而分成地租由于地主与佃农分担风险,所以租金水平会高于地主不承担风险的固定地租。

#### 四、简短的结论和进一步的讨论

本文的分析只是一个比较简单的概括性的描述,同时也不能综合反映全国的总体情况。帕金斯的观点是,在北方,契约条件是不适宜于鼓励佃户改进农事的,事实上租佃制度在北方也的确不是很流行。并且,北方的生产也同南方不一样,并不过多依靠长期资本的投入。但我们的观察至少说明了在一定区域和一定条件下,契约性质对产出的促进作用的可能性。帕金斯的考察所涉及的时间跨度有 600 年,其中包括了 19 世纪后半期和 20 世纪上半叶中国社会剧烈的变动时期。战争的混乱并没有促成“不在地主”的增加,北方工商业的发展也没有促使租佃率的提高,同时更为重要的因素是出现了能够替代土地进行投资的场所,在社会动荡的情况下地价的不断下降使得土地在当时并不是一个很安全的投资方式。由此得出的结论是从中国的整体情况来看,租佃制度和农业生产力之间并没有多大的关联,至少没有负面的影响。但采用帕金斯研究方法来研究中国古代社会租佃制度对农业生产的作用,我们会发现,从整体上来看,租佃率呈现出不断上升的趋势,这种趋势在宋代以后更为明显,并且在明清时期占据了绝对主导地位,这在江南地区表现得尤为突出。另一方面,从租佃契约的内容和性质来看,稳定的、长期的契约关系越来越被强调,同时租佃契约中的确存在着能够激励生产和投资的内容,而租约方式的选择,除了风险因素之外,最重要的是考虑对佃农的生产积极性进行激励的问题。因此,尽管上述的讨论不能作出租佃制度对于农业产出产生作用的直观和量化判断,但是从中可以得出的结论是:在传统中国社会中,租佃制度对于农业产出的积极作用在一定条件下是完全有可能实现的。

从技术层面的角度来看,在量化的研究比较困难的情况下,帕金斯的方法提供了一个可行的视角,另一方面,从制度环境的层面来考虑,帕金斯重点关注的是租佃制度在 19 世纪末期到 20 世纪上半期的发展和特征,从历史环境上来看,与本文的研究期间是有区别的。宋代以前中国的佃农无论是在生产选择、人身自由,还是与地主之间的关系方面都缺乏自由度。传统中国社会非常重视和强调土地所有权,并且土地使用权最初作为土地所有权的附属权利而存在,在相当长的一段时间内受到土地所有权的严格控制。在产权界定清楚的前提下,产权保护是至关重要的。许多研究对于私有财产和共同财产制度的优劣性进行了比较和评价,由此得出的一个最基本的结论是:对土地产权进行保护有利于提升农业绩效。宋代以后传统中国社会土地产权关系发生了

显著的变化,土地使用权的独立性越来越强,国家致力于界定土地产权边界,为私人产权提供保护。从总体的演变趋势来看,租佃制度是在朝着契约的长期化、农民预期的稳定化方向发展的,“永佃制”的产生以及明清时期土地流转中的成文法和习惯法的变化充分表明了这一点。因此,如果对影响中国古代租佃制度的制度环境进行动态的分析,运用帕金斯的方法来考察传统中国社会租佃制度的效率也是具有可行性的。在土地产权越来越受到尊重和保护的条件下,农业效率的增进具有很强的可能性,由此进一步强化了本文的判断。

#### 注释:

- ①⑩[美]德怀特·希·帕金斯:《中国农业的发展(1368~1968)》,上海译文出版社1984年版。
- ②高敏:《论〈吏民田家煎〉的契约与凭证二重性及其意义——读长沙走马楼简牍札记之二》,《郑州大学学报》2000年第4期。
- ③张泽咸:《唐代阶级结构研究》,中州古籍出版社1996年版。
- ④加藤繁:《宋代的主客户统计》,《中国经济史考证》1953年版。
- ⑤张荫麟:《北宋的土地分配与社会骚动》,《中国社会经济集刊》1939年第6卷,第1期。
- ⑥王曾瑜:《宋代社会结构》,智识学术网 <http://www.zisi.net>,2005-09-06。
- ⑦华山:《关于宋代的客户问题》,《历史研究》1960年第1期、第2期;王曾瑜:《宋代阶级结构概述》,《社会科学战线》1979年第4期。
- ⑧四川大学古籍所编:《三朝北盟会编》卷一,载赵普《谏伐燕书》,《全宋文》卷四二,巴蜀出版社1988年版。
- ⑨李靓:《直讲李先生文集》卷二十八,《寄上孙安抚书》,《四部丛刊初编》,上海书店1989年版。
- ⑩陆九渊:《陆象山先生全集》卷八,《与陈教授书一》,中华书局1936年版。
- ⑪梁方仲:《中国历代户口、田地、田赋统计》,上海人民出版社1980年版,第126页。
- ⑫梁方仲:《明代户口、田地及田赋统计》,《中国近代经济史研究集刊》1935年第3卷,第1期。
- ⑬顾炎武:《日知录》卷十,《苏松二府田赋之重》,上海古籍出版社影印本1985年版。
- ⑭范守己:《御龙子集·曲渚新闻》卷二,《四库全书存目丛书集部》,北京大学出版社1997年版。
- ⑮何炳棣:《中国人口研究(1368~1953)》,哈佛大学出版社1959年版。
- ⑯贺长龄编:《皇朝经世文编》卷二十九,《巴陵志田赋论》,世界书局1964年版。
- ⑰李兆洛:道光《江阴县志》卷九,《风俗》,转引自吴延璆等编:《郑天挺纪念文集》中华书局1990年版。
- ⑱例如 Scott Rozelle 等人的研究表明,地权稳定性对具有长期效率的投入系统产生积极的影响,尤其是对土地进行的投资,如排水和灌溉投资。同样,对土地肥力和生产率有长期效果的投入也有正面作用——尤为明显的是对有机肥和磷肥的投入。参见 Scott Rozelle 等:《地权、农民投资积极性与中国的农业生产》,转引自张红宇:《中国农村的土地制度变迁》,中国农业出版社2002年版,第146页。



- ②张红宇:《中国农村的土地制度变迁》,中国农业出版社2002年版,第69页。  
③[美]黄宗智:《长江三角洲小农家庭与乡村发展》,中华书局2000年版。  
④沈镜贤:《东草堂笔记》,转引自李三谋:《论明清南方租佃制的特殊性》,《中国农史》1995年第2期。  
⑤例外的情况是西北山区和东北的高租佃率以及广西和云南的一部分低租佃率。  
⑥苏洵:《苏洵集》,中国书店2000年版。

参考文献:

- [1][美]德怀特·希·帕金斯. 中国农业的发展(1368~1968)[M]. 上海:上海译文出版社,1984.  
[2]杨国桢. 明清土地契约文书研究[M]. 北京:人民出版社,1988.  
[3]李文治. 明清封建土地关系的松解[M]. 北京:中国社会科学出版社,1993.  
[4]张五常. 佃农理论——应用于亚洲的农业和台湾的土地改革[M]. 北京:商务印书馆,2000.  
[5][美]黄宗智. 长江三角洲小农家庭与乡村发展[M]. 北京:中华书局,2000.  
[6]张红宇. 中国农村的土地制度变迁[M]. 北京:中国农业出版社,2002.  
[7]秦晖. 古典租佃制初探——汉代与罗马租佃制度比较研究[J]. 中国经济史研究,1992,(4):58~65.  
[8]唐任伍. 论唐代的土地租佃关系[J]. 史学月刊,1996,(4):25~31.  
[9]方行. 中国封建经济发展阶段述略[J]. 中国经济史研究,2000,(4):12~24.

## Land Tenure System in Traditional Chinese Society and Its Impact on the Agricultural Outcome ——In View of an American Scholar Dwight H · Perkins's Method

WANG Fang

(*Institution of Finance and Economics, Shanghai University of  
Finance and Economics, Shanghai 200433, China*)

**Abstract:** In view of the American scholar Dwight H · Perkins's method concerning about the land distribution and land tenure system of China in 1368~1968, this paper studies the land tenure system in traditional Chinese society and its influence on the agricultural outcome. The analysis of the content and feature of the land tenure rent and contract reaches such conclusions that the land tenure system may have positive effects on the aggregate agricultural output under certain condition.

**Key words:** traditional Chinese society; land tenure system; land tenure rent; land tenure contract  
(责任编辑 金 澜)