

社會科學基礎叢書之一

中國土地經濟論

上海大東書局印行

154.21
842
2

中國土地經濟論

鄒 枋 著

1933

上海
大東書局
印行

社會科學基礎叢書序

近代世界進化，有一顯著之特徵，為科學文化之發展。歐洲於百年以前，其人民程度，社會狀態，與我相較，實無差異。然而，近百年來，歐人因科學文化之發展，無論其社會狀態，人民生活，均已具有長足之進步。較我落後的中國，其進退盛衰，程度之判，幾如天淵。本此人類進化的原則，中國如欲脫此落後的狀態，自躋於真正平等的地位，唯有努力於科學文化之發展。不幸，中國過去之社會運動者，政治改造家，均未注意及此；亟於圖功，忽於其本，以致形式上之發展，失其附托之基礎，人民智識程度，與政治社會體制，遂呈相去萬里之隙痕，背道而馳之危機！

目前國事雖在變亂之中，然正改造建設之良機。此時吾人最大之

工作，首在充實建設之能力，與灌輸民衆健全之智識；俾今後政治社會之進展，能與人民程度之進步，並駕而齊驅。目前社會之新問題，既非情感的衝動，所能有濟；亦非傳習的淺說，所可解決！社會改建，乃一繁重精細之工作；失諸毫釐，即可差以千里。以言政治，則首在當局對於政治制度，有適當的決擇，對於政治組織，有精審的規劃；同時，人民方面，亦須有最不可少的政治智識，以及運用政治之實際能力。言法治，則首在能編訂合於民族特性，適於社會需要，順乎世界潮流之法典；同時人民亦當有了解法律之必要常識。言民生，則復須有妥善有效的方案，以謀生產之發展，分配之合理。而民衆尤需有謀生圖存必要的智識與技能，故此時吾人之責任，首應博考周咨，窮究精研，以求精博可靠之智識，應付目前新生之現象，解決目前新起之問題。此種工作，固甚艱苦而遲緩；

吾人卻不能因其艱苦遲緩而忽視。過去政治社會之改造運動，所以未見功效者，即因忽此所致也。

日本維新以後，早已注意及此，即於科學上做基本工夫，故有今日之發展，今日之強盛。日本民族固有之文化，雖其落後，然而現在西洋一切名貴之科學巨著，以及最新出版界之權威作品，均有譯本。其猛進勇往之精神，實深值吾人之猛省與借鑑。

本會同人，不自量力，意欲本其愚公移山之精誠，負起發展文化之重任。爰於最近期間，有社會科學基礎叢書之編著，冀以簡要忠實淺顯之文字，以示民衆進展之徑塗。尙祈海內賢達，多予匡助；豈僅本會之幸，抑亦民族之福也！

章淵若。二十一年，十二月一日

例言

- 一 本叢書之編輯，以簡明普通爲原則，極合於初學者之參考，而對於特殊部份，有關社會科學基礎者，亦稍稍論及。
- 二 本叢書內容分社會科學通論，外交，社會，政治，經濟，教育六種，每種各數冊，編著者多爲滬上各大學之教授。
- 三 本叢書共二集，每集計十二冊。
- 四 同人等能力薄弱，而對於服務社會之志，未敢稍落人後，海內外明達，幸進而教之。
- 五 本叢書之出版，蒙大東書局同人策畫極多，敬書數語，藉誌謝忱。

中國土地經濟論目次

- 第一章 中國土地經濟的剖視
- 第二章 中國土地經濟特有的六性
 - 第一節 中國土地經濟分配的貧弱性
 - 第二節 中國土地經濟外在的壓抑性
 - 第三節 中國土地經濟支持的仰給性
 - 第四節 中國土地經濟租稅的剝削性
 - 第五節 中國土地經濟演進的家族性
 - 第六節 中國土地經濟利用的粗糙性
- 第三章 中國土地經濟的開展
 - 第一節 中國都市土地經濟開展的具體表現

第二節 從市政綱領中獲得的實例

第三節 從土地行政機關中獲得的實例

第四節 從土地登記中獲得的實例

第五節 中國農村土地經濟開展的具體表現

第四章 中國土地經濟的改造

第一節 土地分類

第二節 土地丈量

第三節 地價稅

第四節 土地增價稅

第五節 土地估價

第六節 空地利用

第七節 溢地

第八章	平均地權
第九章	農村土地利用單位
第十章	土地利用技術
第五章	結論

中國土地經濟論

第一章 中國土地經濟的剖視

土地的科學的研究，是創始於美伊利教授，(Richard T. Ely) 他認此種研究是土地經濟學，(Land Economics) 便與華爾荷斯 (E. W. Warehous) 合著了一本土地經濟學原理 (Principles of Land Economics) ，於是引起許多學者的注意，如維先，(Ernest Mc Kinley Fisher) 赫勃敵 (R. H. Hibbard) 輩。所以從歷史方面論，土地經濟學還是一門很幼稚的科學。在歐美各國尚如此，在我國當然是更不用說了。

中國土地經濟論，是站在土地經濟學立場來觀察中國的土地經濟的一種嘗試。土地問題的發生，由於資本主義的生產方法過度的發

554.21

842

2

展。近來有一種錯誤觀念，一般經濟學家只站在工業的偏見來說話，所謂生產，所謂消費，所謂分配，所謂交易，全是以工業為中心。換句話說，即以工業勞動者為中心。社會的擾亂、暴動、崩潰、簡直純是從事工業者的擾亂、暴動與崩潰。反之，社會安寧的基礎，便建築於工業勞動者的和平觀念上，這是很錯誤的。土地經濟的研究，是對於現代經濟學者偏單研究的反抗，主張土地與工業並重，農民與勞動者對稱，國家的經濟基礎，該站在這二塊屋角石上，斷不容誰勝過誰的。『土地利用了勞動，勞動改良了土地。』這句話可以代表研究土地經濟的中心思想。

或者說，在中國用不着研究土地經濟，因為資本主義的炎熱還沒有烘熱中國的經濟組織，勞動階級的數量不大，工業的重視與土地的重視，沒有尖銳地對立，那種由過度發展所映出的反感，在中國

決沒有成立的可能。——所以探討中國的土地經濟簡直是無病呻吟，故意裝出病態，以表示所學得醫術的靈效。固然，土地經濟研究的出發，是由於經濟學者偏單研究的病態，但其成立以後，不管其有否偏單研究，也同樣地可以應用。所以稍涉土地經濟學的原理，並略知中國土地經濟的特質，便瞭然於研究中國土地經濟，不僅不是無病呻吟，並且從土地經濟本身上着眼，是急不容緩的。

再進而論之，土地經濟研究的起源，由於經濟思想界土地與勞動的對立，但在工業問題與土地問題同陷於崩潰與顛沛的情形中，解決土地經濟，或者便是促成工業的勃興，或者協助其進行。即退而言之，土地經濟對工業問題什麼的助力也沒有，但當工業前進，而由土地所產生的組織，反日日退步，則將來會發生怎樣的阻礙？一部分的學者主張中國的政治組織，該完全站在農民地位說話，并一

切的活動，全倚土地問題爲歸宿。當然，這種思想，陷於過火與錯誤，土地是包括都市土地，和農村土地。上古純粹是注重農村土地時期，中古則在注重農村土地以外，同時，也包孕都市土地時期。現在則爲農村土地與都市土地並重時期。所以從整個經濟學上立論，上述的觀念顯然不合理的，同時，單純地從土地經濟學立論也不能成立。

都市土地論者以爲將來的土地，必因工業發達，人口增加，交通便利，商業信用發展，都市土地進爲土地問題的中心。反之，農村土地論者，援同一實例，以爲人口增加，生活程度日高，則原料的需求必日亟，而農村土地的地位因而擡高，所以將來必以農村土地爲中心。姑不論其將來如何注意農村土地或都市土地，但在中國，是同樣的重要。

在開始的一章裏，只有很單純的三個意見，即：

(一) 雖然在中國不曾表示出土地與工業的對立，但需要研究土地經濟也是同樣的。

(二) 從中國農業着眼，也該研究土地經濟。

(三) 在中國都市土地與農村土地的立場，也該研究土地經濟。

第二章 中國土地經濟特有的六性

第一節 中國土地經濟分配的貧弱性

「以農立國」這四個字，雖然陳腐，但實際恰足以代表歷史上中國土地經濟中農村土地的重要。欲明瞭中國農村土地的分配特質，須先知道農村中人口、生產及土地。因為人口的多少，可推測土地利用程度的高下；生產的多少，是表示土地利用技術的優劣；至於土地數目，是表示土地的利用範圍。由這三種實例，便進而探討分配的貧弱性：

(一) 人口方面。——綜合北京農商部調查，及武漢土地委員會調查，大概農民人數佔全國人口總額百分之八十左右。

(二) 生產方面。——只要舉出米、麥、豆三項，已可以知道牠

的情形。據最近調查，中國年產米二七一、〇〇〇、〇〇〇磅，印度次之，計九九、二〇〇、〇〇〇磅，日本則二〇、〇〇〇、〇〇〇磅，中國居世界第一。麥則中國計六〇、〇〇〇、〇〇〇英斗，西伯利亞爲八三七、七〇〇、〇〇〇英斗，美則爲七六二、〇〇〇、〇〇〇英斗，中國居第三。豆呢？是世界第一，中可分大豆、豆餅、豆油三種，單以一九二七年論，除自己消費外，其輸出量計大豆二九、一一〇、九二四擔，豆餅二四、三四九、四五〇擔，豆油二、四六九、七三四擔，由此可見中國農產物所佔地位的重要。

（三）土地面積。——共計六八〇、〇〇〇、〇〇〇英畝，其中包括乾燥地一一四、六〇〇、〇〇〇英畝，已耕地二四〇、〇〇〇、〇〇〇英畝。在已耕地中，計排水灌溉地一〇〇、〇〇〇、〇〇〇英畝，沙漠中能耕地六〇、〇〇〇、〇〇〇英畝，森林地六〇、〇〇〇、〇〇〇英畝。

〇〇〇、〇〇〇英畝，牧場地一〇〇、〇〇〇，〇〇〇英畝，山地五一四、〇〇〇、〇〇〇英畝，瘠地二一六、〇〇〇、〇〇〇英畝，寒地六四、〇〇〇、〇〇〇英畝。

既然明瞭了土地的三個原素，便進而探討實際的分配情形。關於分配的統計，最引人注意的，是所得的統計迥然不同。武漢土地委員會所調查得的，是中國土地集中於少數大地主，自耕農的生活愈加痛苦，且將被迫離開土地。而日本東亞同文書院所調查的，是中國沒有大地主，充斥的全是小佃農。統計間的混亂，誠是處於極境。從各方面的推測，武漢土地委員會的調查資料，多從當時農民協會的報告，但這時是土地革命呼聲最烈之際，農民多少報其所有的土地，并變本加厲述說其生活的痛苦。對於地主，則因恨之切骨，乃代為謊報有若干土地，錫以地主的佳名，而加以攻擊。再則，從

事農運者多是一般青年，以多得協會會員爲榮，以多驅地主爲工作，所以竭力鼓勵，遂致造成今日謬誤的統計，這確是事實。至於旧方的調查，我想大概以外國人調查我國經濟狀態，被調查的免不了含糊其辭，不肯吐實，有千畝者僅說百畝，有百畝者說十畝，五十畝者說租他人的土地耕種。况且我們人民生性好祕而不宣，以免除他人的覬覦，或許，這造成他們統計的謬誤。

中國農村土地的分配情形究竟是怎樣呢？我們觀察事實，覺得與其是謬誤的統計，寧可沒有統計。中國土地分配的情形，簡言之：『大地主的土地是比別國少，而沒有土地的，和僅有幾畝土地的，卻比別國多。』至於這句話真確與否？可從下列各點證明牠：

(一) 中國的病態，實際在乎貧，而不在乎不均，但現今使她脫離病魔的聖藥，卻是貧與不均的兼顧並採。三民主義整個的理論，

全繫於此。若照土地委員會所說，則中國農村土地分配的特質，是在乎不均。如果我們看了中山先生的話：『中國農民是佔了大多數，至少有八九成，但是他們由辛苦勞動的糧食被地主奪去大半，自己得到手的幾乎不能夠自養，這是很不公平的。』便志滿意足，以為中國土地經濟的分配特質，在於不均，則必和土地委員會取同一的態度。如果再讀中山先生『中國只有大貧小貧』的觀察，必明瞭中國的病態在乎貧，同時應付的方法，卻也得顧到不均。實際上地主所得的利益，間接又被帝國主義者所剝奪，他僅僅做一個中間人，而最後的所有，中國地主卻沒有份的。

(二) 如果我們一遊西北諸省，則和南方農民的自足自給，棉衣白飯的生活，迥然不同。即是名為大地主者，實際上也沒有什麼豐裕的進款，更叫他們從何處去談到均呢？

(三) 近來農民中的小地主，已由於破產而漸漸出賣其土地，但因為中國土地經濟分配的貧弱性，整個的特質是貧，很少有人購買，乃不得不降低價格，但仍多得不到售主。譬如，我們的農村中，以前有積蓄的富人，多以購地比其他投資為穩固，為確定，同時購買力也強。可是，現在自然沒有什麼人願意投資，凡欲售脫的，多找不着售主，反而欲出售的人數比前陡增，這些都是明例。

都市土地的分配，也是同樣具着貧弱性，因為中國都市多不發達，握有大量土地的人甚少，即有，也受着帝國主義者的指彈。普通的都市土地所有者，雖然收入較多，但都市日用所需，并其一切開支卻增，其獲利並不較農村土地所有者怎樣的多。同時，都市中軍費的負擔，房屋稅的重斂，以及特殊公債的發行，更加其負擔。若那班賃屋而居的，則於一切應當負擔的租稅外，又須受房東的剝削

。不如歐美各國，都市房屋的居住者，多為該土地所有者的性質完全相反。

總之，中國的土地經濟，不論都市土地或農村土地，在分配上總含着貧弱性。其中土地所有者的最高點比不上外國，這倒沒有什麼，若是最低點低於外國，則使生活陷於萬分的困難，因為從我國經濟趨勢，及土地經濟原理上論，我國發展土地的富力於各利用者，較要於把已發展的土地富力分散於各利用者，換言之，不均狀態的解決確後於貧弱狀態，因為後者是前者必然的過程。

第二節 中國土地經濟外在的壓抑性

土地的價格是牠的固有價值，加改良費用。（ $\text{Present Price} = \text{Real}$

$\text{Value} + \text{Cost of Production}$ ）雖然國內一切的安寧與動搖，掀起土地問

題，但因爲農村土地有替代定律，（Law of Substitution）卽某種產品不利於某部土地，則不妨換種他物。米貴則種米，棉貴則種棉，這樣的替代法則，使土地價格穩定。而都市土地，則因聚集的人口，那種替代定律不妨轉移成另一種形式，卽人的替代定律。那人不願購買，不妨售給別人，這種定律的作用，於價格方面頗有切效。

可是，在我國情形又變了。土地價格，是牠的固有價值，加改良費用，再加外在的力的影響，而上下高低的變化。（Present Price =

Real Value + Cost of Production + External Force）這是很奇異的特性，歐美各國是根本沒有的。究竟這種外在的力是什麼呢？便是我們所痛心疾首，常和牠奮鬥的帝國主義者的經濟力。中山先生承認帝國主義者是中國一切禍亂的根源。美狄爾（J. Medier）說：『使中國陷於混亂而不可收拾者，不是中國的軍閥，不是中國固有的地理的環境

，同時，也不是中國舊來的社會制度，推原其故，實由於帝國主義各國際的資本關係。』是的，中國的土地經濟也逃不出這個例子，是帝國主義者使中國土地經濟破產，這便是外在的壓抑性，換言之，是帝國主義者的壓抑性。

帝國主義者在經濟上整個的侵略與壓迫，大都是瞭然的，但於土地經濟方面，卻多茫然。帝國主義者的侵略用二種手段：第一種是直接法，第二種是間接法。直接的如帝國主義者露着真面目活動，間接的如用法阻遏土地的利用，或者指揮小地主和工商業者，買辦階級，（銀行家包括在內）大地主及軍閥，這是非常地重要了。我覺得由這種抽象的述說，不足以表達中國土地經濟外在的壓抑性，同時，有不少的事實橫在目前，不妨略舉一些罷。

（一）對於都市土地的壓抑性。——這在帝國主義者的興味比較

強烈，因為重要的都市土地多在海口，她們貿易便利，運輸迅速，其狀態如下：

一、直接的。

a. 地產公司在市場上的直接買賣土地。

b. 借當地工部局的勢力，徵收地稅，以為擡高地價及減低地價的預備。

c. 閒地的故意保留，以造成左右地價的局勢。

d. 街道、電車線、公共事業、堆棧碼頭等的措置。

二、間接的。

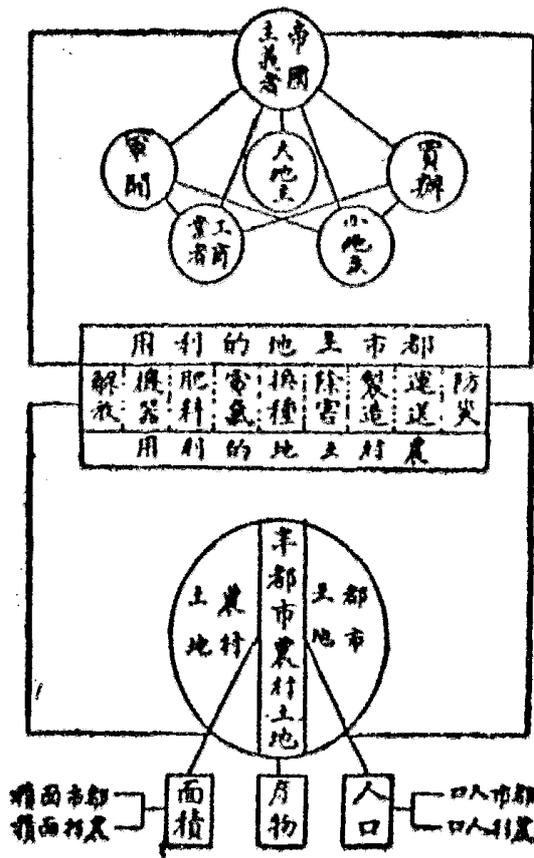
a. 造成中國的內亂，使農村人口集於都市，因之影響於土地。

b. 借資於買辦階級，使他們有力破壞都市的土地經濟。

c. 大地主直接受帝國主義者的指揮，竭力壓迫小農，以增加其利

潤。結果，這利潤流入帝國主義者的腰包裏。

d. 給軍閥以保護，引起他們購買都市的土地。



e. 由買辦階級及大地主再受意於小地主及工商業者。

(二) 對於農村土地的壓抑性。——似乎沒有像前者的顯明，但實際的工作並不稍遜。

一、直接的。

a. 地產公司更深入的操縱，或表面不掛地產公司的牌子，在實際營把持土地的工作。

b. 農產物的收買，并由外國輸入達拚貨物，使土地不能盡其利，或因此而荒蕪而崩潰。

c. 外國銀行直接投資於農村土地，且重利盤剝。

二、間接的。

a. 因有帝國主義者的軍火援助，軍閥們便可以互相攻擊，并重征暴斂，以所得去購買軍火，結果，使土地出產所得，不足以抵其費用。

b. 大地主以其資本的勢力壓迫農民，否則，以土地作抵，可以向帝國主義者挪借鉅款。

c. 尙有對於工商業者，小地主的利用。

中國土地經濟的貧弱性，是使中國土地經濟不振的根源。我國土地經濟在本質上，已受到分配的貧弱性，又加了外來的壓迫，帝國主義者又粗、又大、又勁的手，扼住了她的喉管，更怪不得有岌岌不可終日之勢。不過我們該知道，由於土地外在的壓抑，才陷我們於次殖民地的現象中。

第三節 中國土地經濟支持的仰給性

從膚淺的觀察，我國人口是這樣的多，土地的範圍又這樣大，而農村土地則可佔全國土地三分之一強，人口凡百分之八十，應該農村土地所生產的農作物，除供全國人民所需外，有千萬石的餘剩運往外國，可是中國土地經濟中卻得其反，我們處處可以測出牠表現

的特性。都市土地倚外國投資以支持，農村土地倚國外的農產物以支持，否則，都市土地趨於衰頹，由農村土地所產的農產物不足所需。

都市土地受國外的支持，是很明顯的，外國許多公司對於不動產的重視，投資的年年增加，并乘機操縱等，都是明例。

至於農村土地其支持的仰給性更加厲害，姑先自食米而論，是中國最主要的糧食。譬如上海一埠，雖為銷區而非產區，但由上海食米的輸出與輸入，可以看出附近農村土地支持仰給性的強弱。上海社會局曾因鑒於平民的福利，限定粳米最高價格不得過十六元，其附帶目的，并在排斥洋米，可是因着下列的原因，使米價有超過的形勢：

(一) 浙省的溫州、寧波、台州、紹興的受蝗害與其他蟲害，歲

收大歉，不僅不能運滬銷售，并向滬買。

(二) 蘇州、無錫、常州、鎮江各地，除非以重價購售，則糧食或可稍稍運滬。

(三) 安徽及江西粳米來源不強。

(四) 湖南的豐收僅抵湖北底不足。

(五) 舊存的粳米快盡。

(六) 新產的粳米卻不能逆料。

由了這幾種原因，洋米輸入更多。雖然『我國號稱農業之國，而米糧竟有半數需求於洋米之救濟』。從上海社會局的報告，我們已可知農村土地支持的仰給性的強烈。即離開當時緊張形勢，就十六年論，該年產米頗豐，洋米進口的有二千一百餘萬擔。十七年米價較穩，入口洋米凡二千二百六十五萬擔。同時，在金貴銀賤的時期

中，米商大受其虧，但此種吃虧，再轉於消費者，最後又及於農村土地經濟。

外國麥的輸入，大部都由麥粉的形式，單就上海一埠而論，每年約五六百萬擔。他如棉花一項，除江浙幾處有棉花輸滬，滬地大部仰給印棉、美棉，同時，二十六支紗，四十八支紗，須織較細，非印棉美棉不可。

此外，土地改良的器具，及機器建築的原料、木材、鋼鐵，多向外國定購，——這些也影響於中國的土地經濟。

北方一帶，仰給於日本者尤夥。

以農業為中心的國家，但其農產物卻仰給於他國，有極大土地的国家，而其支持仰給於他人，真是再奇異不過的特性。

第四節 中國土地經濟租稅的剝削性

關於租稅的剝削性，也許有人說，這並不是中國土地經濟的特性，所謂地租，所謂由土地所得中的徵收，都是帶些剝削性的，但是這種特性，在中國特殊地厲害，其剝削的深入為累進的、層階的。中國的社會組織是很畸形的，我們不能整個地探討牠。如果一位只到過上海的外國人，他必說中國並不怎樣貧弱，因為我國土地經濟受了各種不同勢力的反映，有國際帝國主義直接鎮服，在宗法社會的，手工業的，商業資本主義，工業資本主義，高利貸資本主義，金融資本主義的狀態中，中國土地經濟剝削性最要的有下列幾項：

(一)地租不僅有對利用土地而付與大地主的租金，同時，也包括了商業資本，及高利貸資本的利息，尤其在都市土地中，出租土地者，不顧到對於出租者生活痛苦的增加，只求利息的增加。但因爲農民、居住者、營業者需要土地的亟急，不得不忍痛讓其利率日

日增加。同時，地主以其剝削所得，再作高利貸的放款。

(二)地租內在的已含有這樣的剝削性，復以無限制的徵收，使土地所有者負擔更不堪設想。美紅會來華調查，歷時三月，其報告書全文中，有論及中國災象，有云：『捐稅爲壓迫之尋常方法，雖可假藉法律名義，然可無限制之濫用。在理論上，捐稅得由一省當局征收，該當局爲中央所委任。在實際上，自從辛亥革命以來，各省握兵權者，攫取該省權力，無異獨立專制之主，至其需款養其各人的軍隊，或與敵人宣戰，或聚斂，應用時，即以徵收新稅爲不二法門。在近二三年來，內戰一起，各省當局即設法預先徵收一年丁漕，收到後，再令人征收次年丁漕，常有預先徵至三年者。其徵收方法，至爲嚴峻，除錢財外，食物、牲畜、農具、衣服均加擄去，并聞有拆屋、拆人家之椽木者。』以上所述，直不曾對中國土地經

濟中地租剝削性的一幅寫照。

(三) 既預備甘心受着租稅的二重剝削，但尙有其他的釜底抽薪辦法。都市土地及農村土地是同樣的，徵收時貨幣標準不同，用銀元者爲河北、山東、山西、安徽、浙江、湖北、湖南、廣西、雲南、甘肅、奉天等省。用制錢的，有河南及江西。銀兩銀元制錢並用的，有四川。用庫平的，有陝西及福建。用公估平的，有貴州。用官帖的，如吉林。用大銀元的，如黑龍江。在標準上既這樣不統一，而付款時又七折八扣，視若常事，加以徵收人員的百般敲詐，又添了意外的負擔。此外，尙有過帳與付現找水的補貼，令人無法躲避，坐聽他的剝削。

(四) 遇有天災、水旱、戰爭，使土地生產力減少，農民及居住者無力支持地租，而在上者的徵收，并不因此稍減。

由以上種種，造成任何國家沒有這樣嚴重而中國獨具的租稅剝削性。

第五節 中國土地經濟演進的家族性

普通各國土地經濟的演進，有一種很明顯的線索。即上古的土地所有權的演進，是由土地當作天然物時代，每個人可以任意使用，不屬於個人，不屬於團體，純然是天然物，如空氣日光一般。後變為公有私用時代，如日本的班田制，英的區地制，俄的密爾制，近代則變為私有私用時代，這種習慣保持既久，簡直成爲法律。可是我國土地經濟的演進，並不依著常例。即由土地天然物時代到私有私用時代，其中佔最長時期的，便算是家有家用時代。或許，許多人以為這是錯誤的觀念，但我不妨由三點來證明中國土地的家有家

用狀態：

(一)從以前土地分配的單位論。當時即以家爲單位。井田制，即八家共種田九百畝，除每家私有百畝外，屬於政府的百畝，則八家輪流耕種，這是家有家用的一種形態。後此種性質只是維持下去，我們可從歷史上觀察，如：

『子婦無私貨，無私蓄，無私器，不敢私假，不敢私與。』

『家，百畝宅，百畝田。』

『今一夫扶吾，治田百畝。』

當時，在家的單位中，不許再起種種分化，三代、四代繼續傳遺，近代宗法社會的餘毒，即種於斯。所以不承認個人，只承認整個的家。土地權不許個人私有，只有家的私有。且斯時一家間的關係較現代密切萬分，一切土地問題的探討，也以家爲基本。私貨、私

蓄，私器，私假，私與，這些離開宗法的自由行為是完全禁止的。

(二) 由相反的政府論。政府為具有無上威權的家，朝代的轉換是姓的轉換及家的轉換，天下是一家的天下，其絕對的所有權并絕對的使用權，皆在一家的握掌，可以任意把土地賞給效忠的臣屬，許其一家作為食邑，徵役徵稅，以及其他種種，率以家為標準。同時，政府許人民的家有家用制，而人民亦維護政府的家有家用制。

(三) 以上是土地經濟家族性成立的內部原因。還有外部的原因，但其重要的程度比較差了。外部可分消極的，與積極的。因過去交通的不便，風俗的固執，視外人為蠻夷，致所存的土地經濟制度，沒有引起崩潰的動機。一代習以為便，遂致世世廝守，不至改變，即有外力的催迫，但那時的保守習慣的能力嚴密異常，任外力怎樣猛烈，無大影響。積極的說，那種的外力也柔弱異常。……由此

造成土地經濟演進的家族性。

現在，許多地方尙遺留遺毒。自然，這種特性阻礙不少土地經濟問題的開展。土地公有視爲洪水猛獸的思想，對於暴征苛收的地租倒習爲常事。而於土地改良，如土地陳報，土地登記，土地估價，因市街改造而土地的收買及標賣，極力嫉視。同時，在家有家用時代到私有私用時代，其青黃不接中，增加了不少底糾紛，引起不少底爭執。

或者，以爲中國土地經濟，其基礎全建造在演進的家族性上。這未免言之過甚。雖然這種特質，其史的關係，比較久長，在我國大部早已崩潰，只有一小部份，遺留著此種形態。

第六節 中國土地經濟利用的粗糙性

我們觀察國外學者，對於我國土地經濟的探討，除了些關於利用的方法外，很少討論。同時，那種探討，又僅限於農村土地方面，都市土地又被忽略。歐美學者，只搖搖頭，嘆中國土地利用的非科學的，而自己則努力鼓吹著合理化運動。若使用科學的方法，則在資本缺乏，土地單位狹小，人工低賤的中國，反至失敗。而社會主義者，如馬克斯恩格斯輩，對於中國的土地經濟，僅僅把她劃到『亞細亞的生產狀態』中，最要的二點是：

(一) 公的各種勞動是中央政府的事務。

(二) 此外在全國二三比較的大都市外，是完全具著各別組織，而自身形成一世界的村落團體，分散各地。

雖然，雙方所站的立足點不同，而其社會主義所舉亞細亞生產方法的劣點，又含混異常，不過對於我國利用的粗糙性的表達是確實

地無可掩飾了。——究竟粗糲得內容怎樣，請先由農村土地論。農村土地包括農地、林地、牧地，茲分述之如下：

(一) 農地。——只要我們一到田野中，即可瞭然。雖然不致於如古代的二地輪種，或三地輪種，或條地制的情形，但可以簡述如下：

一、土地的灌溉，於土地經營生極大的作用。中國並不是愁沒有水來灌溉，但是在乎灌溉方法的簡陋。普通是用牛力，或者用脚，或者用手，水多時，排水困難，土地因而過溼，貽害農作物。天旱則抽水不及，土地龜裂。馬克斯說地租之起，一部由於水利，即水利地租 (Waterrent)。不僅地租，全部的土地於水利有關。

二、以上所述是對於已成的水源。至於水源的探討，譬如貯水池的建設，鑿井方法的陋拙，並費用的繁多，使水利經濟衰落，間接

而土地經濟亦衰落。

三、土地是出報酬漸減定律。那種定律的補救是肥地問題，我國除用豆餅、人糞、獸骨等外，不常用肥田粉，或者是經濟力不足，或者是不慣用此。

四、災害防禦工作的不完備。例如隄塘的不修，溝洫的簡陋，蝗蟲的無法撲滅，遂使土地經濟衰落。前如江西全省，因風旱蟲災，春間大雨，夏季風狂，致全省八十一縣，竟有七十八縣受著災害，最重的爲南昌、南豐、德興、修水、銅鼓、永修、萬載及贛南等，共十五縣，而災民已有百六十萬人了！土地荒蕪，地價跌落，這可見防禦工作對土地經濟的重要。

五、小單位的耕種。一方是劃分界線繁瑣異常，同時，機器不能利用，田塍界線，使良好的土地消耗於無用之處。且賣買時受人壟

斷，小地方者又無力反抗，這些都給中國農地以深切的打擊。

六、農地的種方法，往往是墨守舊法，不知換種，以盡地力，這也是使土地經濟破壞的一個癥結。

(二) 林地。——林地利用的粗糙性，與農地相較，格外的厲害。其最不滿人意處，有下列三項：

一、林地的乏人保管，為最明顯的事實。歐美各國，皆有森林警察以保護林地的安全，可是我們呢？保護不用說，破壞則常有。不注意燃燒物，竟使森林焚燒一空，山洪暴發，林地衝塌，在在有之。

二、林地一方因年年無限制的砍斫，并加以因種植吸去土地中的養料。地中養料不足，却又不施肥，於是地力日減，生產力日弱，而林地方面造成肥料的饑餓。

三、林地中的植物，聽其自生，於選種、培養、毫不過問，所以每畝土地所生的森地日減。

(三) 牧地。——我國的牧地，廣佈於西北各部，但其不注意與林地同，一切任其自然，一切任其衰頹，某地草盡，即另遷他處。至東南各省，則視牧地為不重要的土地，其利用的粗糙性，更不堪設想。

現在再進而略述都市土地利用的粗糙性。

(一) 工業區土地的利用。——關於工業區的土地的利用，非常的不經濟，實際也沒法的。因為電力、水力的不能完備利用，自來水的設置不週，建築工業的幼稚，交通底阻礙，都市的不發達，這使工業區土地的利用處於此種情形。

(二) 商業區土地的利用。——其情形與工業區相似，最要的在

乎大商店的開設稀少。

(三)其他市街、大道的利用。——這點的利用，更形粗糙，用於鐵路汽車路，歷歷可數，大部份是行路艱難。

本章內所述的六性，是中國農村經濟所很明顯地表示出來。我們要探討中國的土地經濟，至少要明瞭其特性。這些所述，是討論中國土地經濟特性的一個引子，我正在各處找尋多量的更明確的實證，以備喜歡研究中國土地經濟者的共同探討。

第三章 中國土地經濟的開展

第一節 中國都市土地經濟開展的具體表現

雖然中國土地經濟具著很衰頹的現象，而稍稍注意土地經濟的，多僅偏重於土地政策的探討，關於土地的利用，土地的估價等，却置之淡然。可是，中國的土地經濟，已表示開展的形勢。中國都市土地經濟開展的具體表現，可由市政方面來觀察。錫狄爾（Blair Snyder）在不動產事業的幾個機遇一文上，詳論市政發展的影響於不動產事業說：『城市與村鎮的發展，農地的增加，給城市建設工作以不少的時間與機遇，——結果影響於不動產。』不同產問題是和都市土地經濟很關連的一種，錫狄爾從外在的證明市政問題影響於都市土地，伊利在土地經濟原理（Element of Land Economics）文中說

：『由於城市的迅速發展，都市土地在近代更呈重要，但這也不能離開其他一種土地太遠，（指農村土地）我們在此須獲得城市人口需用底原料及食物的面積。』這是由整個土地經濟觀察城市的發展。——雖然其敘述方法不一，但其闡明市政為土地經濟開展的具體表現，却是同樣的。

若從事實上解剖，中國的都市土地經濟，其開展的形勢，只有從市政問題中表現得最具體。關於土地的估價，溢地的處置，不論以土地為商品論，（*Land as Commodity*）或以土地為價值的動力論，（*Land as A Factor of Value*）這些種種問題，客觀的事實雖然明顯異常，可是在市政問題未被人注意前，便無從開展到一般學者底思想中。市政問題一開始，在原則上，對都市土地經濟應該有種主張。在組織上，對土地經濟的處理該劃入一局或一科，為求徵收全市的土地

稅，理當先行登記，先行測量。同時，便遇著溢地的價格與徵稅問題，空地的利用問題，他的分類等，千頭萬緒，決非僅習得土地經濟學的皮毛者所能解決，於是在理論上，事實上，皆使中國土地經濟趨於開展。伊利說：

『Under All, The Land!』

。中國的土地經濟，當然也在這種現象中，而其開展是勢所必然的。

第二節 從市政府綱領中獲得的實例

我們要明瞭中國土地經濟的是否確實開展，當從其所具體表現的市政問題來觀察，最好從市政綱要方面著眼。市政綱領最實質的對象有二，市民和土地。但市民是活動的，土地是固定的，絕對不能

由此處搬到那處。所以對於土地經濟的主張，其重要性更甚於其他。在前幾年，武漢政府曾提出土地革命的口號，這樣下來，種下一種懷疑。一班小資產階級，恐怕市府的建立，根本在破壞固有的土地經濟，故市府爲解釋市民的懷疑，和其將來土地政策的方案，當然要提及的。各市如廣州、上海、青島、杭州、濟南，凡有市政行政綱要的，莫不把土地放在裏面。例如濟南市政府，雖歷史較短，其行政綱要凡二十條，其第五條及第六條說：

『修築全市道路，橋梁，溝渠，河道及取締各項車輛，船隻，以利民行。』

『取締全市建築物，以利民居。』其第九條說：

『測量全市土地，評定地價，徵收地稅及地價稅，爲全市建築經費。』

同時，市府的最初工作，大部分的注重土地，並且，所加於土地整理的工作，其效果最爲顯著。濟南市府所定的土地行政綱領是不甚完備的，對全市的土地，豈僅測量、評價、收稅、修道路、取締建築地這幾項，便够了。但由這種綱領上，已足見中國都市土地經濟，已日趨進展。至市政中，對於農村土地經濟關係，有時也有直接影響，但在行政綱領中多不提及。這裏，舉一表以證明市政問題中農村土地的成份有時也極重要：

杭州市各區土地分類表

區名	最多面積的土地	次多面積的土地	較少面積的土地	最少面積的土地	不見此種土地
泉塘區	田地	房屋	水	—	山
會保區	田地	房屋	水	—	山

城	江	西	湖
區	干	湖	墅
房	區	區	區
屋	山	山	田
田	田	田	地
地	地	地	房
水	房	水	屋
山	屋	房	水
	水	屋	—
—	—	—	山

第三節 從土地行政機關中獲得的實例

土地行政機關是都市土地經濟開展的企圖者。在我國最早成立的，是廣州市政府的土地局，他成立於十五年八月二日，此後上海杭州等市政府成立，或設立土地局。或設立土地科。上海市土地局則分爲四科一處（根據前上海市土地局長朱氏報告。）下分十二股，爲文書股，會計股，出納股，庶務股，審核股，調查股，評價股，

測丈股，考工股，登記股，單契股。杭州市府分三局四科，關於土地事項，列入土地科。寧波市（現已撤銷）不設科而設立一土地登記處，直隸市長，內計處長一人，下分三股，總務股，登記股及清中丈股，土地行政機關的工作非常煩重，其重要職務，據國民政府條例所規定，計有七項：

- 一、測量全市土地。
- 二、評估民產價值。
- 三、估定徵收因公開發而增加的地價。
- 四、土地登記及民產轉移。
- 五、灘地升科。
- 六、土地分配及使用之取締事項。
- 七、其他關於土地事項。

有了負責的土地行政機關，則都市土地經濟的開展，多少的受其激發，這是很顯然的。

第四節 從土地登記中獲得的實例

土地登記是土地經濟開展的第一個形態，由此，而土地經濟的實際狀況始明。土地政策的全盤方針可以決定，土地稅稅源的大小也可以預測。廣州市設立土地局後，即從事登記，每月間增加甚速。十五年度中登記件數為九四五一件，十六年度即增至二一六八〇件了。此種登記契約，大概可分成三種：不動產、鋪底、與申請變更的契約。據過去實例，不動產契約最多，申請變更的契約次之，鋪底的契約最少。由土地登記中，發現許多土地利用的不當，業主對土地利用的不加計算，侵占土地的產生，土地面積的含混，土地收

穫量的減少與差異等等。十八年四月十五日，浙江省土地陳報辦法大綱，共二十一條，其辦法尙稱完備。在土地登記後，往往能把土地的性質很清楚地做成統計表。關於土地業主財產的多寡，土地與其工業資本的比例，土地區域的大小，土地增加的趨勢，土地價格的高下，過去的收穫與現在的收穫底比較，租期的長短，佃戶或他使用人的負擔與利息，——這些都可由土地登記後而產生。

至少，我國市府土地登記能給與土地經濟以下列的影響：

(一) 使研究土地經濟者得到確實的根據，使一切探討純粹站在科學的觀點上。

(二) 發現土地經濟中所久涵而未解決的弊端。

(三) 引起一班民衆，對於土地經濟的注意。

(四) 引起土地登記外有更進一步的企圖。

在土地登記切實的辦理中，土地經濟的理論與實際，雙方都獲得新的開展。

第五節 中國農村土地經濟開展的具體表現

中國農村土地經濟的開展，其表現的明顯，不亞於都市土地經濟。近來我國農村改造運動的熱烈，便是這種開展形勢的具體表現。中國國民黨宣言第二條甲款有云：『由國家規定土地法，使用土地法，及地價稅法，在一定時期以後，私人之土地使用權，不得超過法定限度。』這是著重於都市土地經濟的話，但再看中山先生所述：『由土地問題所生的弊病，歐美還沒有完善的方法來解決，我們更要解決這個問題，要趁現在的時候，如果要等到工商業發達以後，更是沒有方法，可以解決。中國現在受歐美的影響，工商業大變動

，不但大家貧富不齊，就是同時有土地的人，也生出不齊。……我們國民黨的民生主義就是把社會上的財源，弄到平均，……我們頭一個辦法，是解決土地問題。……」那似乎是湊拙了些，但再進「至於將來民主主義，真能達到目的，農民問題，真是完全解決。」由此，而農村土地經濟的重要性頓現其真面目了。中國農村土地經濟的開展，受到中山先生思想的激發確乎不少，所以在革命勢力與農村土地經濟間受到同樣的緊張與弛放。一般學者，再由觀察國外農村土地經濟與革命的關係，如俄國在一九一七年布爾薩維克最迷人的二句口號，是「一切權力歸蘇維埃」和「全部土地歸農民」，又如墨西哥的革命，其重心只繫於農村土地經濟上，墨西哥因為勞役制度，（System of Peonage）習慣城市土地與農村土地相去太遠，交通、種族、氣候、文化、高度的保護稅等等關係，使墨西哥的農產

物價格高於他國，且國內土地，大部在大地主手中，佔有多量的土地者，或者甚至不是墨西哥本國人民，而為西、美、英等國人民，故一九一〇年的革命，引起農民的自決。中國處國際都醞釀着注意農村土地經濟的潮流，回看以農立國的國家，現在農村經濟這樣的衰頹，農村土地利用這樣的貧乏，自然也該急起直追，這樣，農村土地經濟具體的開展了。

近來農村土地經濟的調查，農村土地經濟的著作，在報章與雜誌亦較多論及，這是很能證明農村土地經濟的開展。

反而言之，這開展的形勢，很可以從別一觀點來證明，由於破產的農民所造成的種種暴動、和組織，如河南的紅槍會等，深深地使人們念及農村土地經濟的即需根本開發，換言之，即宜進行農村改良運動，否則，怕農村土地經濟要殘毀無餘了。

第四章 中國土地經濟的改造

第一節 土地分類

土地分類是與農村土地經濟也有深切的關係，不過在都市土地經濟方面又比較的重要。伊利氏曾申述土地經濟有三個最大的問題，在技術上是土地利用問題，在進行上是土地政策問題，在整理上是土地分類問題。在近代中國土地經濟開展中，最初便當注意土地的分類問題。『這種依據土地特質而分析而分類的方法，是整理及使土地利用的最重要和開始的步驟。』伊利氏這樣說。他又說：『土地分類在公有私有是同樣的需要，其目的純在地的優越利用。』由此可知土地分類不僅僅是統計上的功用，而是土地利用，土地整理的先決條件。我國各市府，對於土地雖有分類，大都簡單異常，固

然簡單的分類有牠的優點，但許多地方，因其簡單過甚，致實際不能應用。杭州市府，把土地分爲山、水、田地、房屋四種，真太簡單了。寧波市的土地分類法較爲完妥，但許多處卻重複。茲錄之如下：（前載該市土地登記暫行條例第三條。）

（一）第一類——建築用地類，分下列各項：

一、第一項——住宅。

二、第二項——衙署地、學校、寺觀、祠觀、局會、善堂、教堂、公園地、操場、軍營、礮台、墳墓、船埠、碼頭地、場廠。

三、第三項——鐵道用地、公道、水管、水利。

四、第四項——路旁溝渠、江河、堤防、城堞、鐵路線路、水路線路、其他一切供建築使用之地。

（二）第二類——耕種用地類，分下列各項：

五、第五項——水田、旱田、沙地、泥地、塗地、苗圃、桑地、菜地、林地、其他一切供耕作種植之地。

(三) 第三類——畜牧用地類，分下列各項：

六、第六項——牧場、魚蕩、泥田、壕田。

(四) 第四類——礦產用地類，分下列各項：

七、第七項——鹽田、礦山、岩穴。

(五) 第五類——雜地用地類，分下列各項：

八、第八項——山林、原野、雜地及不屬上列四項之土地。

綜觀各國對於土地的分類，不外對分法與總分法二種，主前者為范納赫汗 (Van Hise)，後者為伊利氏與維先氏。對分法如依其所有的性質，則為公有土地與私有土地。以土地開墾的狀態，分為荒地與墾地。以土地所處的地位，則有都市土地與農村土地。據土地所

涵的水分，則有乾燥地與潮溼地。由土地的生產地論，則有林地與農地。由經濟上購買者的急需與遲緩，便是熱地和冷地。但此種分法，既嫌他太簡單，同時他所分的性質，非常不清楚，不是顧此失彼，便彼此界限難分了。

維先氏認土地為不動產的一種，而不動產、動產、人工，三者合成財富。

(一) 土地：

一、生產地——耕地、牧地、林地、礦地、獵地、漁地。

二、交通地——鐵路、道路、水路、公園。

三、房屋地。

(二) 土地增益：

一、房屋。

二、道路增益。——普通費用，地下的，地面的，橋樑。

三、雜增益。

至於伊利氏的總分法，則依地層下的所有物，地層上的所有地，與水相連的土地三種，其下又分各小項。其實，總分法與對分法，僅僅是一種工具或手段，工具中最重要的是，應用的統一性，如果各自為政，則即有一種極完備的分類法，而僅僅囿於一隅，用於甲市者，不能用於乙市——，這將有什麼用處呢！

總之，土地的分類，應該注意這幾項：

(一) 以對分法為基礎，而對於細瑣部分加以總分法。固然許多地方需要對分法，許多處則需要總分法，前者以簡單勝，後者以清晰勝。

(二) 全國一律，沒有用於甲而不用於乙的分類法。

(三) 涵有明顯、廣涵、精密的三個特質。
這樣的分類法，是我們所需要的。

第二節 土地丈量

當土地登記時，是由業主自己陳報，所報價值的高下，面積的大小，難免有報多報少的情形。——尤其是土地的面積。爲了面積計算的正確，便不得不實際測量土地。上海市政府的測量工作，共分爲八班，即道線班、戶地班、抽丈班、三角班、地形班、測丈公地、公地立界、測丈中山路。測丈工作有最要的二點：

(一) 確實——這是由測量者工作而論。
(二) 清楚——這是由測量的手續而論。

廣州市政府，他們於土地測量程序，劃分得頗清楚，他們共分十

二個手續，其法如下：

(一) 收發員將測量通知片，(此片由登記課送來) 很詳細的記在來件發件簿中。

(二) 收發員將通知片送與測量主任。

(三) 測量主任按日將通知片按區登載，屆時由測量員按日按區前往測量。

(四) 測量員每日將所測得之圖，交製圖主任，登載入製圖日記簿，交繪圖員計算面積。

(五) 計算面積後，交核算員核數。

(六) 核數後，交編圖員編圖。

(七) 編圖後，交印圖員印圖。

(八) 印圖後，交寫圖員繕寫。

(九) 寫圖後，交收圖員收藏。

(十) 收圖後，收圖員再彙集前測量通知片，送製圖主任查核。

(十一) 製圖主任核圖後，再送課長復核。

(十二) 課長核妥後，再由收發員送至登記課。同時在來件發件簿中註明某月某日送圖字樣。

這樣一步一步的查核，雖然在手續上似乎麻煩些，但卻異常的清楚。土地測量的影響於土地經濟，較土地登記為大，因為這是一種更實際的工作。

第三節 地價稅

土地稅包括土地本身與地上建築物的課稅，即地價稅與房產稅。不過這二者的稅源是互為因果，房租的大小，與土地的價格，常成

爲正比例的。房租大，土地價格亦大。土地價格大，房租亦大。上海的房子比別處爲高，所以上海的土地價格比他處也高。反之，土地及於房租，也同樣的。海爾狄（George A. Hurd）在土地價值（Land Value）一文中，論城市的土地價值全是房租的結果，或預付將來的房金，所以我國對都市土地的計算，往往由房租方面以推算地價稅。普通所流行的，大概有四種方法，即照地租減去修理費伸算法，照租額伸算稅額法，照產價估定租額推算稅額法，照樑額伸算稅額法，茲分述之如下：

（一）照地租減去修理費伸算，此法爲英人在一八三六年所創立，上海工部局即依此法：

地租（房屋地皮合計在內）—修理費，保險費，維持費，（合百分之二十）＝淨租。

淨租 ÷ 普通利率 (八釐) = 地價。
 地價 × 千分之一 = 純粹地稅。

例如上海某處一地，地租為 1000 元，則其計算如下：

$$1000 - \left(1000 \times \frac{20}{100} \right) = 1000 - 200 = 800 \text{ 元淨租。}$$

$$800 \div \frac{8}{100} = 800 \times \frac{100}{8} = 10000 \text{ 元地價。}$$

$$10000 \times \frac{1}{1000} = 1000 \text{ 元純粹地稅。}$$

(二) 照租額伸算稅額法：此法廣州市政府行之。以週息一分除全年租額所得者為產價。以一半為上蓋，(即房屋價值)再以百分之一乘之，便得臨時地稅。(即純粹地稅)

$$\frac{\text{全年租額} \div 0.1}{2} \times \frac{1}{100} = \text{臨時地稅。}$$

例如：月租爲十稅，則：

$$\frac{10 \times (12-2) \div 0.1}{2} \times \frac{1}{100} = 5 \text{ 釐稅率}$$

(註) 廣東全年租額以每月租額乘十，且由十二月中，減去房租及消防年費一月，保險及漸次消卻費一月，故以十個月照算。

(三) 照產價估定稅額推算法：先用按產價的戶捐，警費及按租金的應納房警費的比例，與產價相乘，即得估定每月租額，再套入照租額伸算稅額法，即得：

$$\frac{\text{應納戶警費 (以千元中所付爲單位)}}{\text{產價 (以千元爲單位)}} \times \frac{\text{應納房警費 (以每月十元中所付爲單位)}}{\text{房租 (以每月十元爲單位)}} = \text{估定每月租額。}$$

$$\frac{\text{估定每月租額} \times (12-2) \div 0.1}{2} \times \frac{1}{100} = \text{臨時地稅額。}$$

例如：產價為七百元，在當時每千元產價應納戶捐警費一元二角，租金每月十元應納房警費一元五角，其公式如下：

$$\frac{700 \times \frac{12}{10000}}{\frac{15}{100}} = \frac{84}{100} \times \frac{100}{15} = 5.6 \text{元估定每月租額。}$$

$$\frac{5.6 \times (12-2) \div 0.1}{2} \times \frac{1}{100} = 2.8 \text{元臨時地稅額。}$$

(四) 照標額伸算稅額法：以加五乘標額所得，所得者為業主應納警捐，因月租為百分之十五，故再以百分之十五除之，得每月租額，再套入第二法。此法，廣州市政府亦行之。

$$\frac{\text{標數} \times 1.5}{\text{月捐百分數}} = \text{估定每月稅額。}$$

例如：有一樑之屋，則其公式如下：

$$\frac{1 \times 1.5}{15} = 10 \text{ 元 估 定 租 額}$$

$$\frac{10 \times (12 - 2) \div 0.1}{2} \times \frac{1}{100} = 5 \text{ 元 臨 時 地 稅 額}$$

在上述四種方法看來，我們覺得第二的較佳，其餘的皆有些不妥。第一法，關於修理費保險費的估定都太含混，同時在現今我國地租增高那種很迅速的趨勢看來，很難得到確實的準則。同時，地價的增加處，有土地增益稅的徵收，在地價稅中似乎不必論及。第三與第四，則所站的立論太偏狹，也非一種完備的方法。第二法，則有第一法根據地價之利，又無第三法第四法偏狹的弊處，所以是最合宜於我國的實際情形。

第四節 土地增價稅

在近土地經濟中有一件最引人注意的事，便是土地的迅速的漲價，如果那種漲價是由於土地本身的肥沃力的改良，土地生產力的激進，那也罷了，可是實際上並不如此。這種增價絕對不是土地所有者或使用者的勞力底結果，而是不勞而獲的。上海的外灘在一九〇五年，每畝價銀七萬五千兩，現在竟漲至卅萬兩。北區土地每畝價一萬兩左右，今已增至七萬兩，東區每畝一千兩，今則漲至六千兩。據海爾狄（George A. Hurd）的土地價值一文中，述華盛頓城在人口僅有二五〇〇〇〇人時，每一 Front Foot 最高價值五百元，米納賽爾（Memphis, Tenn）僅有一〇〇〇〇〇〇居民時，每一 Front Foot 價值二百元，拍拉斯（Painth）值一〇〇〇元，因其當時人口只有五萬人。

又如紐約於一八九〇年至一九〇八年，地價增至五億美金。一九〇八年至一九二三年間，增了三億美金。倫敦一八七〇年至一八九〇年，平均每年漲七百六十二萬金鎊。柏林的繁華區域，自一八六〇年至一八八九年，地價約漲五十倍。巴黎百年前每一赫克太（約合中國二畝半）僅值五千法郎，今則漲了七百餘倍。——由此，可見其一般。

更近的，我們不妨翻開中山先生的民生主義，其第二講中有云：
「像澳洲有一處地方，在沒有成立市場以前，地價是很平的。有一次政府要拍賣一塊土地，這塊土地，在當時是很荒蕪的，都是作攔搔堆之用，沒有別的用處，一班人都不願意出高價去買，忽然有一個醉漢闖入拍賣場來，當時拍賣官正在叫賣價，衆人所還的價，有一百元的，有二百元的，有還到二百五十元的，到了還到二百五

十元的時候，便沒有人再加高價。當時那個醉漢，醉到很糊塗，便一口答應：說我出價三百元，他還價以後，拍賣官便照他的姓名定下那塊地皮，地價既定，衆人散去，他也走了。到第二天，拍賣官開出帳單，向他要地價的錢，他記不起昨天醉後所做的事情，便不承認這一筆帳。後來回憶他醉中所做的事就大生悔恨，但對於政府，既不能抵賴，祇可費了許多籌劃，盡其所有，才夠湊了三百元來給拍賣官。他得了那塊地皮之後，許久也沒有能力去理會，相隔十多年，那塊地皮的周圍，都建了高樓大廈，地價高到非常，有人向他買那塊地皮，還他數百萬的價錢，他還不放手。他只是把那塊地分租與人，自己總是收地租。更到後來，這塊地便漲價到幾千萬，這個醉漢便成澳洲第一個富翁。

從這個故事，我們更明徹地看出土地漲價定是由不勞而得，所有

者和使用者自己絕對沒有改良，而那一切的漲價，都是社會的力，都是社會的改造，社會的進化使然。對於私人佔有社會改良的利益，在理論上和事實上是該而且也不宜的。社會的所得，應歸諸社會，不許私人的獨占和壟斷的。

既然明認土地的增價，決決不是私人的關係，即不是私人的勞力的結果，私人是不勞而獲。但究竟土地因何增價，土地增價的原因何在？按照普通的解釋，不外六種，即：

- (一) 海爾狄的人口激增的土地增價說。
- (二) 伊利的經濟律，供給律，人口的土地增價說。
- (三) 愛特華狄 (Charles G. Edward) 的資本人智的土地增價說。
- (四) 匯而 (James A. Wall) 的成本增價的土地增價說。
- (五) 中山先生的社會改造的土地增價說。

(六) 顏雷 (J. Clarence Davies) 的財產的土地增價說。

海爾狄認定地價的增加，全因人口的增加，華盛頓高於米納賽爾，因為高者是人口多於後者，米納賽爾與拍拉斯相比，則前者的價格高於拍拉斯，也純粹是人口問題的結果。——土地增價，當然也同樣地是人口激增的結果。

伊利承認土地價值的變遷，并且更進至土地的增價，是不外經濟律、供給律、人口律三種的交錯作用。經濟律包涵習慣、競爭、專利、公共的權力四者，觀察現在土地的增價，預測將來土地的增價，最初皆受影響於此四者。次之，工商業的發展，交通的發達和便利，公衆的設施，使土地增加其需要，不過土地面積總是有限的。最後是人口問題，近代人口激增，使土地所有者乘機增加其地價。

愛特華狄說：『因地位改良使不動產購入後增價，因利用資本，

及應用人類的智力使不動產增價。換言之，不是人口增加能增加地價，——有時人口增而地價反跌。實際上因為在城市的有能力者，其先見、勇敢、能力、并資本的利用，遂使不動產增價。『他的主張純然和海爾狄相反，根本否認人口的有關於土地或不動產。』

至於匯而氏的成本增加的土地增價說，並不是絕對的。認成本是土地增價的最大原因，而主因係成本增加，遂波起土地的增加。他同時引用許多調查表，如美國勞工統計局調查（The United States Bureau of Labor Statistics）以一九一三年為一〇〇，估計建造房屋成本的增減，這間接影響於土地的價值：

年 度	百分比	年 度	百分比	年 度	百分比
一九〇〇年	七五	一九〇八年	九一	一九一六年	一〇八

一九〇一年	七六	一九〇九年	九三	一九一七年	一二八
一九〇二年	七九	一九一〇年	九九	一九一八年	一四三
一九〇三年	八一	一九一一年	九八	一九一九年	一七一
一九〇四年	八二	一九一二年	九八	一九二〇年	二四七
一九〇五年	八六	一九一三年	一〇〇	一九二一年	一八九
一九〇六年	九二	一九一四年	九八	一九二二年	一九五
一九〇七年	九七	一九一五年	九八	一九二三年	二二〇

又如克賴胡來納狄 (Cleveland) 在一九一五年造成本須千元之不

動產，至一九二三年成本須高一倍以上。中山先生於民生主義中說：『……但是考究這位富翁原來，祇用了三百元買得那塊地皮，後來並沒有加工改良，毫沒有理會，祇是睡覺，便坐享其成，得了幾

千萬元。這幾千萬元是誰人的呢？依我看來，是大家的，因為社會上大家要用那處地方來做工商業的中心點，便去把牠改良，那塊地皮的地價，才逐漸增加到很高。……」又說：『由此可見土地價值之能夠增加的理由，是由於衆人的功勞，衆人的力量，地主對於地價漲跌的功勞，是沒有一點關係的。』

從上引的二段，我們可以把中山先生社會的土地增價說整個的呈在目前，他的土地增價說是概括的表示五種的社會基礎：

- 一、土地增價和別的物品增價不同點，似乎前者是社會的。
- 二、土地增價的產生是社會的。
- 三、土地增價是屬於社會。
- 四、私人奪爭土地增價，不是向土地奪取，而向社會奪取。
- 五、土地增價的利益，其享受應該是社會的。

顏需深信財富的增加，表示於土地價值的高昂。反之，財富的增加，固然頗有力於土地價值，但因人口增多，平均每人所得之財富反因而減少，殊為美中不足，但市政的興盛，為財富增加的很大動力。由上六種學說觀察，似乎土地增價的發生，非常混亂，實則，並不混亂，并且是一貫的。一種的證明，土地增價的『社會共有性』。人口激增，非私人能力所能及，他必依賴於社會的設施。經濟律供給律，更是視社會的變動、習慣須得到社會的公認，方有大的效力。競爭和獨占須由社會的調劑，資本及人智受社會的左右，成本的影響於土地增價的勢力極少。中山先生的社會改造的土地增價說，是根本承認土地增價的『社會共用性』。財富當然以全社會為單位，一人極富，其餘極貧，這樣分配不均的財富是不需要的。此種社會共有的增價，當然應由社會收回的，照中山先生主張，是按

價抽稅，這是極公道的辦法。

第五節 土地估價

土地的價值，迄今沒有一定標準或方式可以推算，雖然有幾條比較科學的範疇。——所以不得不用估價的方法，普通估價有估價委員會，但在我國實際上該委員沒有充分的估價知識，所以其結果往往不甚圓滿，土地的價值雖然是估定的，不過他的範圍却不能跳出影響於土地價值的原動力。伊利對於土地的價值也茫然沒有詳細的貢獻。維白 (Webb) 在城市財產底估價 (The Appraisal of City Property) 中論不動產價值變遷的原動力，頗有幾點可以採取。大概，土地價值的變遷，據我個人觀察，其背後的原動力可分主要的動力和輔助的動力：

土地價值主要的動力是：

(一) 土地的位置。——這是動力中的最要者，位置的優越與否，在市區中可視營業之多寡而定。牠須在熱鬧街上，交通便利則土地必增其價值。

(二) 土地的效用。——許多土地，合於某種的效用，而不合於其他，如甲地合於開設商店，而不合於住宅，或者反之，熱鬧街中，合於住宅的土地，其價不高，幽閒處所，合於建設商店的土地價必不高，都是土地效用的結果。

(三) 土地的大小。——土地的深淺，長狹，皆因時因地而異其價值。

(四) 土地的形狀。——整塊的土地與碎零的土地，正方的土地與畸形的土地，皆於土地價值有極大關係。

(五) 土地的交通。——市區中往往以數武地位的相差其價值竟大相懸殊。

(六) 街道的情形。——在土地四圍的街道，其影響於土地的價值極深，街道的廣狹，砌鋪路面的惡劣，皆當注意及之。

(七) 土地的光線。——可以建築南向屋房的土地其價值是比較地高，而北向與西向的價值低，因為行人的注意，廣告的觸目，以及其他種種，影響於土地價值。

(八) 利用土地的方法。——預備將來整塊的租借與人或零碎的租賣。——悉當略加思及。

(九) 四週的空氣如何。——如空氣惡濁，許多人是不願購買其地，或者跌價而後始買牠。

(十) 土地在許多土地中所占的位置。

(十一) 四週的工廠情形。——如染廠旁，其水不能供飲料，紗廠附近，其空氣多充溢煤屑。

(十二) 土質的鬆硬。

(十三) 土地的高度如何。

(十四) 土地法律對於土地的限制。

以上所述不過就其榮華大者而言，根據這十四點推察土地的價值并以推得的標準為估價底基礎。

我國對於土地的估價，雖或有估價委員會的組織，但各市不一，上海有上海的組織，寧波有寧波的組織，最少的就委員的人數言，也不能相合。上海土地估價委員會為七人，以土地局局長，財政局局長，工務局局長，農工局局長及市參事全體中互選三人組織之。主席由土地局局長擔任，常務委員由參事三人中推出一人擔任。寧

波則爲九人，由當然委員三人（土地登記處處長，工務局局長，財務科科長）聘任委員六人，每三月開會一次。（現寧波市已廢此制已不成立）我國市政府中的估價委員會其最不妥處爲：

- （一）估價委員沒有專門估價學識。
- （二）開會的日期不合於實際要求。
- （三）產生委員會的方法，不甚妥適。
- （四）估價委員會的工作無人監督。

在歐美，凡是一個估價員，他必須有極豐富的經驗，極靈敏的機變，極忠誠的態度，有爲社會服務的精神。波斯脫（William L. De Bossé）對估價員應有的訓練說：『換言之，投身此種工作，估價員必須有自信心，不受人左右的絕對的實誠，并常記着，當估價員簽字，或送字條時，即成財產的實際的一部。』這是真的，估價員需要

經久的訓練，不僅在估價智識，并在估價道德上。普通一個估價員的工作範圍，不外下列三項：

(一) 土地 (The Land)

(二) 土地改良部分 (The Improvement)

(三) 整個的價值 (The Total Value)

估價員的工作，希望不要超出他工作的範圍，同時，也該明瞭其估價的目的，估價並不是單單爲市府抽稅的基本，牠有許多目的：

(一) 決定賣價。——使個人公司投資性的銀行確知其賣價，以決定其究竟購買與否。

(二) 決定抵押時的價值。——因抵押時以貴品抵賤價則物主受損，以賤品作高價，則公司方面受虧，而估價時能決定其正確價值，使抵押放款便利而資金流通。

(三) 爲收稅的目的。——除常稅外，可以及於土地增價稅，遺產稅所得稅及其他。

(四) 決定買價。——其目的與第一種同。

(五) 決定保險，房租及利息等。

(六) 爲將來的收買。——如某種土地，遇必要時，政府可以收回，其價值即可按所估而定。

以上幾點，是估價員所不得不留意的，現在更進而作估價方法的決定。

估價問題最難的一點，便是臨街土地部分與非臨街部分的價值的相去，換言之，便是在某一塊土地中，其前部和後部，以同樣面積而價值不同。其不同的理由，是很顯然，全因其地位的優越與否而定。我國對於前後部的估價法，是沒有前例。調查歐美各國則普通

的有下列七法。

- (一) 四三二一法。(The 4-3-2-1 Rule)
- (二) 哈孚門法。(Hoffman Rules)
- (三) 哈孚門尼兒法。(Hoffman-Neill Rules)
- (四) 尼活克法。(The Newark Rules)
- (五) 紐約城所提法。(The New York Suggestion or Plegdell Rules)
- (六) 林特維波納狄法。(The Lindsay-Bernard Rules)
- (七) 西馬爾法。(The Semers Rules)

在近代普遍流行且比較地簡單的，是四三二一法，哈孚門法，西馬爾法。四三二一法是在百尺深的一塊土地，首二十五尺的價值為全部價值的百分之四十，第二的二十五尺，則為全部價值百分之三十，第三的二十五尺，為百分之二十，再次為百分之十，這樣是非常

的簡單。哈孚門法，則最初一半而積，為全面積百分之七十五，西馬爾法則製有一表，每五尺在全價值的百分比不同，例如一地，闊四十尺，深亦四十尺，則其價值為四十乘百分之六十四，再乘每一方尺之價值即得。

西馬爾的表如下：

二五	四七·九〇	八五	九三·三三	一九〇	一二〇·〇〇
二十	四一·〇〇	八十	九〇·九〇	一八〇	一一九·〇〇
一五	三三·二二	七五	八八·三〇	一七〇	一一八·〇〇
一〇	二五·〇〇	七十	八五·六〇	一六〇	一一六·〇〇
五	一四·三五	六五	八二·六一	一五〇	一一五·〇〇
尺度	百分比例	尺度	百分比例	尺度	百分比例

六十	七九·五〇	一四〇	一一三·〇〇	—	—
五五	七六·二〇	一三〇	一一〇·五〇	—	—
五十	七二·五〇	一二〇	一〇七·五〇	四〇〇	一三四·三〇
四五	六八·〇五	一一〇	一〇四·〇〇	三五〇	一三一·九〇
四十	六四·〇〇	一〇〇	一〇〇·〇〇	三〇〇	一二九·二五
三五	五九·〇〇	九五	九七·〇〇	二五〇	一二六·一五
三十	五四·〇〇	九十	九五·六〇	二〇〇	一二三·〇〇

揆諸我國的情形，則此法中，還是四三二一法爲合。因爲四三二一法計算起來，比較的容易，同時臨街土地，與非臨街土地其劃分也不必過細，過細在事實上也不需要，也不能的。

第六節 空地利用

都市土地政策最重要的對象有二，即已利用土地的改良，與荒地的利用。空地可分爲二種，一爲非天然的空地，前者因其不合於建造，或業主無資力建造房屋，或建造後不能獲利，成天然的空地。後者則業主故意將土地保留，並明瞭地價的必日日增高，希望將來得善價而沽，獲得很豐厚的利潤。因前者便發生土地利用問題，因後者便發生空地限制問題了。

廣州市土地局長王鐸，曾提出空地改良計劃，其要點有三：

(一) 市內繁盛區域的空地，促令限日建築，倘若逾期，政府即將該地投標，所得之款除費用外，悉數發還業主投得者必須依期建築，如違便沒收牠。

(二) 市內稍僻處之地，由政府擇適宜地點，改作市場及娛樂場所，或勒令市內之妓院一律遷至，如此，則該空地可以漸趨繁盛，

同時，市內人民也樂於建築了。

(三)市外近郊的空地，宜由政府發行或自己施行，宜一律種植樹木或花草，其空地經闢為菜圃者，亦應改為樹木，三五年間便成樹林，可改舊觀。

上述三種辦法，當然有不妥處，如第二法把空地改為妓院此種只論目的不擇手段，且實際上也不可能的。即能實行但那種設施反使社會日趨腐敗，日趨淫亂，我們不妨建築平民住宅，或建設工廠或闢為正當的娛樂場所。他如空地也可徵收特稅，使其業主自動的利用其土地於最經濟的途徑，不必市府加以種種壓迫。在我國以空地徵稅為最合宜，當在土地法外，另訂空地法使沒有一塊土地是不生產的。

第七節 溢地

與空地相對的，便產生溢地問題，所謂溢地，便是不在原契內而增加的土地，大概不外三種：

(一) 凡租戶所租，經市政府測丈竣，其面積較原租契溢出的土地。

(二) 被人私占的土地。

(三) 由於天然力而溢出的土地。

關於溢地的規則，大部由各地視其情形如何，濟南市府因該市前以租契的混亂，并發生私人侵占公地的現狀，所以訂定規則十一條，對於溢地的最要措置有五點。

(一) 凡溢地須登入新契。

(二) 溢地須納溢地註冊費，每地一釐。須納註冊費五元，不及一釐者，照四捨五入法計算。

(三) 凡原租契溢出之地，許原租者承租，但未建築的土地，原租者不願承租時，政府便可把牠收回。

(四) 放租的溢地，可以投標承租，但投標認納工程捐外，還須納註冊費五百元。

(五) 私人佔有的土地，須繳納佔用期間的租金，并考查情形，得按租金一倍至三倍，

這種溢地，政府能利用得當，於所有人民，給與極大的利益，否則，必引起種種擾亂與爭執。

溢地立法不像上述的簡單我們也當像空地法一般在土地法外另訂溢地法。

第八節 平均地權

論在農村土地，第一件事，便當求地權的解決。中山先生主張平均地權，此種學說，在理論上，不但是無疵可尋，若揆諸事實，是更見恰合，大戰給世界以不少新的變化，這不僅是在版圖上的歧異，新民族國家的建立，由舊的優勢國轉移到新的優勢國，而在乎世界的根本變化，即土地均權的變化。換言之，普遍地在這世界產生農村土地經濟的均權趨勢。不論歐洲不論美洲，不論亞洲，都很顯然地澎湃着這種新的趨勢。所謂均權趨勢，便是土地的資本化，已奔向沒落期中，土地大量地握於二三大地主手中底事將成陳跡，一般小農民與佃農，則希望獲得較多的農地，而同時，則耕者欲有其田，就實際觀察工業發達的國家，農村土地經濟的均權是尤其刻不容緩，因為那種趨勢的遲延，能使工業國土地經濟根本的破產。由工業落後國家論，則其迫切也同樣的。歐洲許多小國，皆因戰後裁

汰的兵隊，工業中的失業職工，以及巨額的佃農，爲謀獲得農村土地的生產物，以供給自己的生活，以是想到 Sir Wm. Jones 的話：『不論何人握得土地，便也握得由土地中所產的果實。』——便進而想獲得那土地。

現在我很簡單地把墨西哥，捷克斯洛伐克，蘇俄三國的均權述說，以作我國平均地權的旁證。

先說墨西哥後，由於射拍泰 (Napata)，的努力，墨西哥的農村土地經濟頓放了異彩，他鎮服了一般大地主後，便於一九一五年一月六日，宣布土地法，當時竟有人把該法比諸林肯的釋放黑奴宣言。此法言及，凡有人證明地主土地係掠奪而來，則村縣中可以收用。反之，地主沒法證明其土地非由掠奪而得，亦可加以收用的。一年後，該法訂爲墨西哥的憲法了。由此，凡十八歲以上的男子，及未

嫁的女子，寡婦欲維持其一家，而自己沒有農田的，皆可以有機會獲得耕地，至其分與要求者的土地面積，視其肥沃而異其大小，簡單地列表如下：

最肥沃土地：……………一萬方米特至四萬方米特。

時需灌溉的土地：……………三萬方米特至六萬方米特。

牧畜土地：……………六萬方米特至十二萬方米特。

最劣土地：……………其領得面積更大。

現在墨西哥約有六七萬萬方米特的土地，由大地主手中移於自耕農，自耕農戶口增至二百萬戶，人數增至五六百萬，全國土地，差不多百分之八十，已實行重新分配。

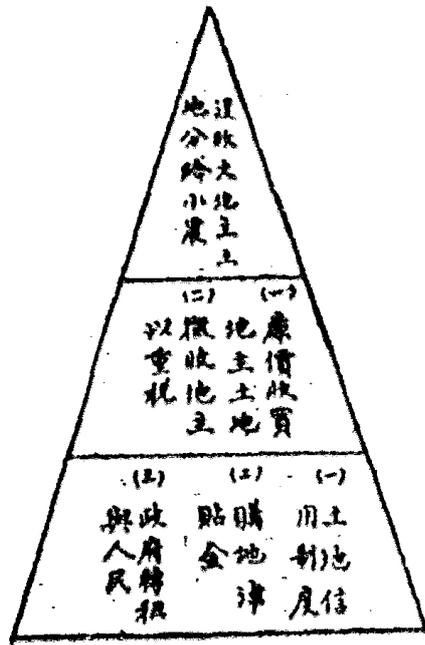
捷克斯洛伐克關於小農非常保護，謀達到土地均權，允許小農長期租佃。小農得向地主購地，不過面積不得過八赫克太，其價格由

法庭決定（以一九一三年地價爲標準）由此，至一九二三年即有一二八，五五七人受其賜，得地一〇一，一一九赫克太。

蘇俄雖然是一個社會主義國家，但其對於土地均權方面都非常
的熱望。根據莫洛托夫在聯共第十五次大會報告中說：『這個分化的特點，是由於社會經濟條件之變動發生出來的。此特點在於：在資本主義發展的情形之下，其表現爲中農剝削（排除）；但我們的情形，則恰恰與之相反，這裏發生的，是中農部分的加強，同時，富農成分，則因一部分富裕的中農升高。而有幾許的加漲，貧農部分則減縮，其中一部分無產階級化了，另一部分，乃較大的一部分，則逐漸的轉趨到中農部分中去了。』由此可見中農的開展了。

總之，世界上不論何國，其渴望平均地權的熱忱是同樣的。中山先生平均地權的主張，從同盟起直到北上時，其主張平均地權的思

想，始終不稍變易。不過平均地權的辦法，在都市土地經濟中，是按價抽稅，與照價收買，可是在農村經濟中便是耕者有其田的辦法。改造中國的農村土地經濟，即先使耕者有其田，其辦法列簡圖如左：



第九節 農村土地利用單位

由平均地權為出發，農村土地利用單位，是近於小規模經營。

因爲既然耕者有其田，各人耕植其力所能耕的土地，當然不能像美國的在大地主領有下土地的大規模經營。近代對於大規模與小規模經營的爭對已變成消淡，在原則上，大規模經營，有其優劣，小規模經營也有其優劣，一切全是事實的問題。在我國耕者有其田的狀態中，其利用單位以小規模爲基礎，而同時採用大規模經營以補救前者的不及，由國家設置一切機器，以供各農戶的借用，其他屬於公共改良性的事物，全由國家負責，同時政府方面鼓勵小農的耕種工作，使小規模的經營的利益，與大規模經營的利益相和。各地可以視其所取的地位，而變易其經營。韋植著土地經濟學中有這樣的話：「不過大農經營，無論如何，終難如工商規模之偉大，仍謂之小規模，亦無不可。總之，過大與過小之農場經營皆非所希冀，最善之農場，爲一家應用機器所能耕種之地積，因一面可利用機器，

一面可注意工作，一面亦不致產場上之勞動階級也。」此種論調，便是上述以小規模經營為基礎，而同時採取大規模經營的長處的利用單位。

第十節 土地利用技術

土地利用技術，在我國的幼稚，這是誰也承認的，關於防災，運送，製造，除害，換種，電氣，肥料機器，八項技術，或者直接影響農村土地經濟，或者間接的影響，都需要澈底的改造，茲舉出其改造的綱領如下：

(一) 防災：—— 防災又可分為防水災，防旱災二種，凡防水災，宜多植森林，開濬河道，講求治河技術。防旱災則每逢稍旱時，即預行貯藏水源，并節省用水建築自來水管等。

(二) 運送：——運送於農地利用關係，我們可分海運陸運二種，陸運不僅包括鐵路，而普通的用牲畜運送，也該注意的。至海運亦然，關於這些，當由交通機關負責進行。

(三) 製造：——製造廠所，宜開設於原料豐富及運送便利的區域，最好是由原料生產者合作，起而組織製造場所。

(四) 除害：——這是中國災荒的最大原因，飛蝗過處，赤地千里，政府方面宜撥鉅款，製造除害蟲機器，宣傳除害方法，并實際做除害的工作。

(五) 換種：——換種方面，當由政府設立農業試驗場，培養善種，同時廉價的分發於農民，使其所耕的土地，地盡其力。

(六) 電氣：——電氣問題是影響於農村土地利用非淺，近代有土地合理化的呼聲，其中心問題，便在於耕種的電氣化，在我國雖

然尙不能大量應用，但當漸漸地求達到這個目的。

(七) 肥料：——中國肥料的亟宜改良，這是很明顯的，但近來所用的肥田粉，全屬國外輸入，這樣也是挖肉補瘡的工作，所以我國當即自己製造肥田粉。

(八) 機器：——這是用不着贅述了。

第五章 結論

中國土地經濟雖然所具有的是衰頹的形態，分配方面感到出乎意料外的貧乏，同時又受到帝國主義者的壓抑，租稅的重重剝削，而本身又受到家族性的阻礙，利用的粗糙，結果糧食的支持不得仰給於國外。實際的現狀既如此，但現在已漸漸地露着開展的形勢，都市土地經濟如此，農村土地經濟也如此，前者的具體表現是市政問題，後者的具體表現是農村改革運動，我們可以拿許多實例來證明牠。目前中國土地經濟的出路，是多方面的相對的改革，其內容包括土地分類，土地丈量，地價稅，土地增價稅，土地估價，空地利用，溢地，平均地權，土地利用單位，土地利用技術這幾項大者着眼，使一切措置，皆合於科學的原理方法，這樣，中國的土地經濟

，踏上新的途徑了。

——四，三，稿完於勞大。——

最新出版

社會科學叢書

大東書局印行

下列各書，都是實際的觀察，絕非抽象的理論。

- | | | |
|------------|------|-------|
| 現代社會經濟思想問題 | 查士驥譯 | 一册洋八角 |
| 唯物史觀之批評的研究 | 劉天子譯 | 一册洋五角 |
| 馬克思主義評論之評論 | 羅敦偉著 | 一册洋六角 |
| 社會科學與歷史方法 | 張宗文譯 | 一册洋一元 |
| 近世社會主義運動史 | 胡石民譯 | 一册五角半 |
| 社會與其他科學之關係 | 駱笑帆譯 | 一册洋六角 |

中華民國二十二年九月初版

中國土地經濟論

△(全二冊實價大洋二角五分)

(外埠酌加郵費運費)

鄒 枋

中國社會科學會

沈 駿 聲

上海北福建路三三二號

大 東 書 局

上海福州路九九號

大 東 書 局

天津

哈爾濱

徐州

杭州

嘉興

新嘉坡

分發行所

版權所有
必究

南京 長沙 開封 南昌 重慶 廣州
北平 濟南 漢口 梧州 成都 瀋陽
天津 哈爾濱 徐州 杭州 嘉興 新嘉坡

大東書局

279240

