

doi:10.11835/j.issn.1008-5831.2017.03.001

欢迎按以下格式引用:袁野,徐海静,袁冰如.经济法学与经济社会学视域下的国家干预——以系列“房地产新政”为例[J].重庆大学学报(社会科学版),2017(3):91-96.

Citation Format: YUAN Ye, XU Haijing, YUAN Bingru. State intervention from the perspective of economic law and economic sociology: A case study of the series of new real estate policies[J]. Journal of Chongqing University(Social Science Edition), 2017(3):91-96.

经济法学与经济社会学 视域下的国家干预 ——以系列“房地产新政”为例

袁野¹,徐海静²,袁冰如³

(1.西南政法大学 博士后站,重庆 401120;2.沈阳师范大学 法学院,辽宁 沈阳 110034;3.英国利兹大学)

摘要:一系列的“房地产新政”,是中央针对中国房地产市场房价暴涨实行的一种干预手段,这种干预手段的实施具有经济法学和经济社会学的理论支撑。文章分析了中国房地产市场房价暴涨的因素,并从经济法学和经济社会学视域对中国“房地产新政”进行评析,以便更全面、深刻、细致地把握新政的内涵及其意义,以期达到共识。

关键词:国家干预;房地产新政;经济法学;经济社会学

中图分类号:D922.3 **文献标志码:**A **文章编号:**1008-5831(2017)03-0091-06

20多年来,房地产产业在中国经济市场中有着举足轻重的作用,也是地方政府的重要财政收入支柱性产业,特别是大多数二三线城市,其财政支出的重要支撑就是出售土地。但是,由于近年来部分开发商囤地、囤房以及有条件者为使货币保值而购持多套房屋、投机性炒房等原因,致使房屋的大量闲置与相对困难者买不起房无房居住的矛盾日益凸显。特别是自2016年春节以来的从一线城市深圳等发起的新一轮房价高烧,二三线城市不仅及时跟进而且有的二三线城市如合肥房价涨幅已经超过一线城市房价涨幅,此轮房价“大跃进”已影响到经济的健康发展与社会的和谐稳定,房地产市场成为国家必须予以调控或干预的重点领域之一。

多年来,房地产行业的价格与国家调控之间存在着这样一个怪圈:房价高涨予以调控,再高涨再调控,循环往复。上海社会科学院张泓铭考察研究,自2000年以来房价经历了6.5轮次波动^[1],虽经多次调整,但从总体上看房价仍一路上扬。2010年春节后,全国房价整体上涨,部分城市因房价高烧不退,呈直线上涨趋势。为有效遏制房价上涨过快、狙击投机住房和促进房地产市场健康平稳发展,国务院及全国各地陆续颁发了控制房地产价格高涨的“新政”,房价过快上涨的趋势得到一定遏制。2014年年中,为了缓解房地产供给侧压力,从济南、郑州等城市开始取消限购令。此次限购取消,引起了自深圳衍射到合肥等二线城市的房价疯狂上涨。至2016年6月,合肥房价涨幅达60%,2万元以下一平米的房子近乎绝迹。此前,已有专家提

修回日期:2017-03-21

基金项目:重庆市博士后特别资助基金(XM2014072)

作者简介:袁野(1967-),安徽萧县人,重庆大学博士,西南政法大学博士后研究人员,中煤矿山建设集团法务部副部长,主要从事行政与环境法、民族文化与当代法治研究,Email:yuanyelaw@163.com。

醒限购解除的不良后果。对房地产的六七轮调控,姑且不论调整结果价值的正负,其目的都在于借用调控手段促使中国房地产市场健康稳健发展。

本文仅以最近期一轮调控为着眼点,侧重于经济法学和经济社会学两个视域,见微知著地对中国的房地产新政予以梳理、分析,以期对中国未来房地产市场健康、有序、协调发展提供理论支撑。

一、房地产新政概况及实施情况

(一) 房地产新政推行概况

2010年1月7日国务院办公厅向全国发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国发[2010]4号)。通知要求通过增加保障性住房和普通商品住房有效供给,合理引导住房消费,抑制投机性购房需求,加强风险防范和市场监管,把加快推进保障性安居工程建设作为地方各级人民政府的责任。然而3月以后,国内一二线城市房价仍旧疯涨,三线城市紧跟其后,高房价再次成为社会公众关注的焦点。基于此,2010年4月17日,国务院再次颁布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发[2010]10号)。该文件被称为“有史以来力度最大的一次楼市调控”。文件措辞严厉地要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责;坚决抑制不合理住房需求;增加住房有效供给;加快保障性安居工程建设和加强市场监管,促进房地产市场平稳健康发展。尽管2010年连续下发两个文件对房地产市场进行调控,但房价汹涌上涨的势头不减。为进一步遏制其过快上涨,2011年1月26日,国务院办公厅发布《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(简称“新国八条”)。“新国八条”提出,抑制房价过快上涨,要进一步落实地方政府责任;地方政府要尽可能加大保障性安居房建设力度;以不同的信贷政策引导差别化的住房要求;从用地管理环节上严格控制各类住房用地供应;对地方政府领导实行住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制。“新国八条”把房地产调控大大地向纵深推进了一步。

(二) 房地产新政落实情况

国发[2010]4号颁发以后,2010年4月30日,北京市政府针对房价过高、上涨过快的现象,在全国率先发布《北京市人民政府贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知》(业界称为“京十二条”),即北京版的限购令,其主要内容即北京居民只能购买两套商品房,不再对第三套住房提供贷款;对不符合文件要求的京外人员购房不予贷款。北京市房价因消费层面的控制,上涨势头止住。随后广州、深圳、厦门、上海、天津、大连、青岛等40多个城市陆续公布限购令,限购令一出都显示了实质性成果。

(三) 限购新政的解除及新一轮调控政策

一系列限购新政的实施,使部分城市楼市出现涨停,一定程度上遏制了房价上涨过快的势头,房价调控成效显著,民众因房价对政府的不满情绪得以缓解。无疑,房地产调控新政在一定时期内发挥了抑制房价飙涨的作用。随着限购调控政策的延续,房地产暴利引导下的疯狂开发带来了房产供给侧的巨大压力,因为限购积压了大量商品房,社会资金流沉淀为固定资产,影响了社会流动性,限制了地方财政增长。特别是依赖土地财政的二三线城市,影响较大,以致财政入不敷出,一定程度上对地方经济的发展产生了负面效应。2014年年中开始,济南、郑州等城市为缓解房产大量库存、积压的压力,相继解除了限购令,其他城市纷纷效仿。自2010年的一轮调控造成的压力短期内迅速释放,其势如洪,引起了房价新一轮的快速上涨。

自2014年各地相继解除限购令后,特别是2016年年初到2016年底,新一轮房价泡沫化倾向明显加剧,东部城市的这种情况尤为严重。一时间因为房价上涨导致房主违约的案件充塞法庭,公众对涨势如潮的房价怨声载道。

汹涌上涨的房价及其引起的社会问题被再次提上了2016年12月14至16日的中央经济工作会议议程。会议明确指出要“促进房地产市场平稳健康发展。要坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’的定位”。随后,《人民日报》《经济日报》等多家媒体全方位解读这一论断,各地政府纷纷从购房条件如社保、户籍、套数等方面加以限制,金融机构则采用提高购房首付率的措施配合政府的限购政策。各地房价随之掉头向下,调控政策再现成效。在2017年“两会”上,房地产是众多代表热议的话题,同时也是“两会”的重要议题。

二、中国房地产市场房价暴涨的因素分析

在中国经济发展过程中,多年来房地产投资热情不减,屡次出现的炒房促成了房地产泡沫乱象,究其原因就是因为人们预期房价只升不降。作为一般家庭,购买是持有货币保值的少数手段之一,而对于投资者而言,投资与炒作房地产比做其他投资更有利可图。在社会资金涌入房地产领域的过程中会出现房

价总体持续上升的趋势,造成房地产价格暴涨,经济泡沫化现象严重。为使房地产市场健康有序发展,在调整的过程中必须识别一路暴涨的背后原因,有的放矢,制定有效、有力的调控政策。

中国市场经济确立与发展的目的是通过市场的调节作用达到最优化的配置。房地产行业作为中国最市场化的行业其发展的顺畅与否,却不是靠完全的市场化的自由调节完成的,其蕴含着一系列的现实因素,多年房地产价格一路上涨的背后隐含着诸多原因。

(1)准入机制的问题。对房地产开发商没有准入的严格限制条件,只要办个公司,竞拍一块土地,就可以作房地产开发商。如此低门槛的准入机制难免导致房地产开发无序竞争而轮番推高房价,房价轮番高涨又吸引大量炒房客成为炒房大军。

(2)房价价格决定机制。房地产作为特殊产品,其价格的形成并非完全市场化。因为土地的稀缺性与土地市场的国家(地方政府)垄断并存,土地价格对房产价格起基础性作用,开发商的投机竞争又是房价高涨的决定因素之一。

(3)完全的市场自我调节。开发商与投机商的私欲及其追求利益最大化心理利欲膨胀,对整个国家房价攀升推波助澜,他们实现利益最大化的过程成为房价居高不下的基础性内因。

(4)政策性因素。中国自1998年实行房改,福利分房政策被取消后,民众解决住房的途径基本上依赖市场交易。为解决困难群体的住房问题,虽然国家一直在加大保障性住房建设力度,但是仍然难以解决普通困难群众的基本民生要求,如何实现“居者有其屋”的目标成为中国民生一大难题。

基于上述因素主导下的中国房地产,完全的市场主导不仅会损害国家经济的可持续发展,而且会因为缺少“安居乐业”的社会氛围而影响社会安定,更会掣肘房地产的长远发展。为使房地产健康发展,国家应该利用行政手段,运用制度性规范挤压房地产市场因无序状态搅起的经济泡沫,调整房地产政策,维护房地产经济的正常发展。

房地产行业作为社会公共性产品,其衍生的通胀、金融风险、垄断以及分配不公等系列问题不是单纯的市场调节能够解决的,必须依靠国家干预。政府干预房地产市场有着防范金融风险、维护社会稳定、提升政府公信力与保持经济可持续发展的优势。

三、房地产新政的经济法学分析

中央及地方新政的出台及其效果,引发了各界的讨论与思考,“房地产新政”的合法与否成为公共争辩焦点,而不同视角的争鸣是论者形成共识的途径与过程。

(一)观点一:“房地产新政”既不合市场经济规律也不合法

关于“房地产新政”不合法的讨论,以秦前红的论文《房地产市场行政规制与政府权力边界》和陈承堂的论文《临时性调控政策的合法性检讨》为主要标志^①。郭煌则在《房地产宏观调控的合法性分析》一文中,从房地产调控的“主体合法性、程序合法性和内容合法性”等三方面探讨房地产调控,认为调控多少存在着政府违法和调控政策违法等现象和问题^[2]。

(二)观点二:“房地产新政”具有合法性

李昌麒指出:“经济法是调整需要由国家干预经济关系的法律规范的总称。”^[3]众所周知,经济法就是因为社会的经济秩序混乱、市场经济盲目自由、社会公共利益与社会公正遭到破坏的情况下,国家作为主体对经济进行干预、宏观调控而产生的。拥有住房是公民的基本生存权,面对飙涨的房价,百姓通过市场取得住房权难以实现,这种状态下,政府对房地产进行适度的干预是其社会责任的体现,“房地产新政”的实施体现了经济法的适度国家干预原则。

郑少华认为,“‘房地产新政’的合法性不应该仅从法律角度来分析,还应该从经济、社会、政治等多视角

^①秦前红分析了新政中住房限购措施的原则要求,他认为限购令因取消购房者的买房权和售房者的销售权,违背了《宪法》的市场经济原则;另一方面他认为新政的税收征管手段也违反了宪法、税收管理法等有关税收的法律规定;同时限购新政以户籍为标准限制非户籍地居民购房违背宪法中的人人平等原则。秦文最终的结论认为“限购令”的出台是对“公民的财产权、交易自由权和平等权”的侵害,指出法治主义与政府经济职能的冲突值得反思。见秦前红《房地产市场行政规制与政府权力的边界》(《法学》,2011年第4期30-34页);陈承堂的文章则从法理的角度分别介绍、阐释了宏观调控的特性和国家应急权,论证房地产新政的价格调控行为并不是按照宏观调控权作出的调控政策,指出价格调控行为不能为行政调控手段的合法性做注脚,认为我们在“限购令”或“限价令”等“微观调控”中,遭受侵蚀的是个人的基本权利与自由,限购政策让我们已经走向了市场经济的反面——计划经济,期待让临时的“微观调控”尽早结束以恢复常态的宏观调控。见陈承堂《临时性调控政策的合法性检讨》(《法学》,2011年第4期35-41页)。

来考量其合法性”,不能说国家对经济干预的法律衔接有瑕疵而否认该干预行为的合法性^②。

四、房地产新政的经济社会学分析

1998年中国实行房改,否定分配住房福利,实行房地产市场化,但房地产市场发展至今仍不完善,房价持续暴涨,导致百姓购房难甚至买不起房等社会问题层出不穷。尽管一轮又一轮宏观调控政策出台,但是收效甚微抑或说尚未取得预期成效。

自2011年出台“房地产新政”再次成为学者们探讨与争论的焦点时起,不同理论关注进入了“模式化”怪象:中国的“房地产新政”不合法,在中国市场经济环境下,既然已经以市场调节为基础特征,房价的决定权就应该交给“市场”。有学者认为“国家干预或者说宏观调控的合法性的评判依据不能只停留在法律层面,单向度的法律角度只会禁锢我们的思维,应多视角加以考量”^[4]。

诚然,探讨“新政”的合法与否是一个基本问题,但如果说“新政”在某些层面存在“违法”,那么经济社会学的分析理论能否对此作出一个更好的注解?

(一)符合经济社会学的“嵌入”性理论

任何一个市场有序健康发展都无法脱离现实社会政治、文化等因素。同样,房地产市场行业的健康发展也不能完全靠市场的自我调节。匈牙利经济学家卡尔·波兰尼是20世纪公认的最彻底的、最有辨识力的经济史学家,其“嵌入”理论认为:经济是“嵌入”特定社会关系和社会网络之中……无论是社会生产还是交换过程,并非单纯的经济利益关系,而必须充分考虑诸多社会因素^③。在人类经济史上,“自我调节市场”是具有革命意义的创造。“房地产新政”或者说政府限购令的出台是“自发和无计划的反应的产物,是社会上所有的群体对难以忍受的自发调节市场体系压力的反弹”^[5]。房地产经济不仅仅是经济问题,房地产政策“嵌入”中国的社会、文化当中,房地产经济同时也是政治问题、社会问题,住房更是民生问题,实现有所居是中国每个家庭的企盼。对于中国当下的房地产经济而言,房地产市场脱轨于普通民众的社会矛盾已经无法自我消解。所谓的社会问题指的是“在社会运行过程中,由于存在某些使社会结构和社会环境失调的障碍因素,影响社会全体成员或部分成员的共同生活,对社会正常秩序甚至社会运行安全构成一定威胁,需要动员社会力量进行干预的社会现象”^[6]。

社会的经济生活主要取决于人们根据集体与个人利益所作出的决定与行动。房地产业价格的暴涨与行业的暴力,必然促使不同群体进行利益博弈甚至产生冲突,飞涨的价格利益为少数群体独享,其结果必然加剧社会收入分配格局不公正,致使社会矛盾凸显,造成严重的两极分化。这一切构成严重的社会问题,形成可怕的社会隐患。由此,党中央、国务院推出的“房地产新政”抑制房价暴涨,积极推进保障房的建设、稳定市场等一系列举措对于解决群众的住房问题、缓解不同群体的利益不均分配问题有着重大的政治意义和社会意义。

(二)国家对房产市场的干预,可以有效保障经济的可持续发展

面对社会问题的多元化与矛盾的日益复杂化,早在2003年7月,中央就提出了坚持以人为本,树立全面、协调、可持续的发展观,促进经济社会和人的全面发展的科学发展观。党的十八大又进一步把科学发展观确定为党的指导思想。这就在思想上为有效调整、干预房地产的市场无序化提供了政策依据。

毋庸置疑,科学发展观的第一要义即经济社会协调发展理论。房地产经济作为国民经济的主要支柱产业,对中国的经济发展起着巨大作用,促使中国经济实现较快增长,人民的物质生活得到一定改善。科学发展观是经济学与社会学二者的有效契合——在实现房地产经济增长的同时我们也要关注社会的协调发展,发展房地产经济不是社会发展的核心,房地产经济的发展与实现过程势必要受到系列政策、制度、文化等社会因素的规制。房地产经济的发展是实现经济增长的手段,而经济发展的最终目的是让更多的人分享经济发展带来的成果,实现经济、社会协调发展。由此,我们面临“高房价”这一凸显的经济问题、社会问题、政治问题时,国家推出积极的“房地产新政”规制房价飞涨这一不正常状况,对于缓解社会压力、促进和谐社会

^②郑少华通过对限购令的法律依据、限购令的客观条件界定、限购令程序的设定原则等方面的探讨,给出了建议修改和增加《价格法》相关条款予以完善房地产新政(限购令)的合法性。认为中国制定的房地产有关法律、法规滞后于不断变化的房地产市场经济的客观现实,“房地产新政”中出现的“良性违宪(违法)”的不足,则可以通过对相关法规的逐步完善得以弥补。见郑少华《“限购令”的法律解释》(《法学》,2011年第4期41-43页)。

^③Polanyi K. The economy as insititued process, in Polanyi K, Arensberg G M, Pearson H W (eds.) Trade and market in the eayly empires, 1957.

发展,不仅可以发挥减压阀的作用,也是落实党的科学发展观的有效方法。

(三) 房地产“新政”是调整经济增长结构方式的必要手段

“房价高”“住房难”等问题是中国经济社会发展中诸多矛盾的集中体现,住房问题的解决、落实最终依赖地方政府。但不可否认的是,地方政府在“土地财政”的前提下,作为房地产经济的利益攸关方,缺少自身主动调控房价的积极性。如果要有效解决住房问题,协调房产经济下不同利益群体如地方政府、开发商、个人等不同群体的矛盾,就需要切实落实科学发展观,加快中国经济增长结构方式的转变。

中国实现经济增长,“落实科学发展观,关键在于实现经济增长方式的转变……但并未产生实质效果。究其原因,在于每一种经济发展战略和增长方式都要求有一套与之相适应的体制来保证”^[7]。中国的现实是国家的经济或者说地方政府的经济收入主要来自于房产,即我们所说的“土地财政”。2014年,绝大多数城市房价在一系列调控政策的有力干预下,价格达到了天花板,短暂的房价低迷(仅指二三线城市),造成地方政府财政收入捉襟见肘。在财政减少的巨大压力下,济南、郑州等城市纷纷取消限购令,自2015年年中后,深圳等城市掀起了新一轮房价上涨潮,至2015年底,深圳房价上涨了57%,合肥等二线城市房价也跟风上窜,仅2016年春节前后一个月的时间,春节后比春节前房价上涨30%。正月十五以后,法院的立案中,因房价上涨而违约取消买卖合同进行诉讼的案件占比30%,到2016年底,合肥领涨了全国房价,涨幅居全国第一,同比涨幅达60%。可见,政府对房价政策的严控与放松之间,难免出现不少社会矛盾。

作为二难选择,政府既要保证财政收入,又要调控房价,这就与作为企业的开发商的逐利天性之间利益纠缠的矛盾难以解决。目前,中国房地产市场的机制尚不完善,加上土地先天稀缺性约束,我们要有效调控房价,就必须改变主要靠房地产经济这一物质资源投入来拉动经济增长的方式,即除了传统的出口拉动、消费需求拉动、投资拉动和物质资源投入实现经济增长方式之外,还要积极实现科技自主创新,形成组织、政策、制度创新的外围环境,真正实现经济、社会协调发展。

在中国市场经济不成熟的背景下,房地产调控政策对房价的影响具有举足轻重的杠杆作用。国家政策层面在2016年12月14-16日的中央经济工作会议上明确提出“房子是用来住的,不是用来炒的”。由此,中国房地产的再一次调控靴子落地。恢复房子住的功能,是房地产回归正途,是国家对其进行经济、法律手段的形象说法。从近几个月的合肥房市价格看,短期内的调控已经取得了一定的效果。

五、政策之治与法律之治的选择

中国房地产市场的一级市场是国家将土地使用权出让给房地产开发商的土地出让市场,该市场有国家(政府)垄断性。土地这一稀缺资源作为政府财政收入的主要来源,具有非完全自由流通市场因素,天然地具有国家计划性。国家(政府)虽不直接干预房地产市场的交易,但却直接垄断着土地这一流通首要因素,国家干预与市场调节相伴、共融、共生。只是在不同的市场领域,二者发生的作用孰强孰弱存在一定差异。土地的国有化是国家干预市场化进程的主要因素,市场化的改革由“渐进到完全市场化”的理念无法对应中国的历史与国情。考察中国的市场因素,要考虑到不同商品的特殊性,如“水、电”等仍是国有经济控制,而不是像其他完全民营化或市场化的商品。国家干预与市场调节两大经济思潮或者说计划与市场两种机制在中国的路径依赖并不是说“选一舍他”,二者作为市场调节的手段,选择计划还是市场是可以建构的,选择谁多一点少一点也是摸索着前行。彭澎指出“不仅市场失灵的方面要干预,市场成功的方面也要政府进行保护,以防市场失灵;政府不仅要干预生产,还要干预分配,以创造条件刺激经济增长,维护社会公正”^[8]。可见,国家层面的“房地产新政”调控,对于维护房地产经济发展的外部环境,维持房地产市场的健康有序发展有着积极的意义。

“中国的经济体制改革,是通过政府自上而下导入的,在法律权威尚未建立起来的渐进改革过程中,中国走的实质上是一条特殊的‘政策之治’的路径,是以富有弹性的和灵活的政策为主来推进市场经济的发展的。在这种背景下,政府是作为经济体制的内生变量而不是外来力量存在的,因而产生了大量的短期和临时的政策规制”^[9]。我们探讨房地产国家干预这一经济问题,要充分考虑到中国政治、社会协调发展的因素,即要考虑到“地方性”的特性,不能直接拿西方的市场经验对应或验证,西方有些方面无法与中国经济进程进行比对。因为西方的市场经济是自发的,且发展日益完善,其市场失灵主要源于经济垄断。而中国的失灵则是由于中国计划经济影响的惯性,而这种惯性的影响并未退出中国舞台,由计划到市场的渐进或并存、共融乃至相悖在一定时期继续存在是中国最现实的国情之一。由此看来,政府出台的诸多的“限购令”

“限价令”等临时性短期政策来调控市场失灵与中国的社会、经济等因素的内在本质完全适应。但是,在建设法治国家、依法治国的基本方略下,对中国房地产市场经济,如果一直采用“政策之治”是不合适的,政府对房地产的干预行为要限定在法律允许的框架之中。“只有控制政府的权力,使之处于法律结构之中,政府才不至于扭曲市场、破坏市场秩序”^[10]。不言而喻,无论是法律还是政府其终极目的是实现经济社会协调发展、构建和谐社会,未能达到目标的法律或政令不能永久地证明其存在即为合适的。虽然法律对于现实具有“滞后性”,但我们要实现科学的、有效的国家干预就需要引入“与时俱进”的法律,只有二者有机结合,才能真正实现市场经济运行的顺畅,我们也才能最终走向“法律之治”。

国家干预的外部影响力巨大,对个人、企业乃至整个经济、社会、政治等多方面产生一定程度的影响。说我们是“模拟的市场经济也好”,“政策之治”也罢,形成有效、科学、合理的国家干预,将国家干预限定在法律的框架内,逐步完善国家干预制度,使房子真正回归住的功能,对中国的经济结构、增长方式的转变以及构建和谐社会、保障经济的可持续发展有着至关重要的理论意义与实践价值功能。

参考文献:

- [1] 张泓铭. 建立对冲楼市异常波动自动机制[EB/OL]. [2017-03-09]. <http://news.jinghua.cn/lianghui/jsbd/20170309/f283822.shtml>.
- [2] 郭煌. 房地产宏观调控的合法性分析[J]. 天府新论, 2008(52): 83-84.
- [3] 李昌麒. 经济法——国家干预经济的基本法律形式[M]. 成都: 四川人民出版社, 1995: 208.
- [4] 杨三正, 王肃元. 论宏观调控合法性的公众评判依据[J]. 法学评论, 2007(5): 49-53.
- [5] 卡尔·波兰尼. 大转型: 我们时代的政治与经济起源[M]. 冯刚, 刘阳, 译. 杭州: 浙江人民出版社, 2007.
- [6] 何清涟. 经济学与人类关怀[M]. 广州: 广东教育出版社, 1998: 54.
- [7] 林毅夫. 落实科学发展观的关键在于实现经济增长方式转变[EB/OL]. (2006-04-11)[2015-05-04]. <http://www.nsd.pku.edu.cn/teachers/professorNews/2015/0504/15181.html>.
- [8] 彭澎. 政府角色论[M]. 北京: 中国社会科学出版社, 2003: 9.
- [9] 李昌麒, 王怀勇. 政府干预市场的边界——以和谐产业发展的法治要求为例[J]. 政治与法律, 2006(4): 15-23.
- [10] 袁礼斌. 市场秩序论[M]. 北京: 经济科学出版社, 1999: 92.

State intervention from the perspective of economic law and economic sociology: A case study of the series of new real estate policies

YUAN Ye¹, XU Haijing², YUAN Bingru³

(1. Postdoctoral Station, Southwest University of Political Science & Law, Chongqing 401120, P. R. China;
2. Law School, Shenyang Normal University, Shenyang 110034, P. R. China; 3. University of Leeds)

Abstract: The series of new real estate policies are intervention measures the central government taken to deal with real estate price soaring. The economic law and economic sociology offer theoretical supports for these measures. This paper briefly analyzed the factors that caused the real estate price soaring and commented on China's new real estate policies from the perspective of economic law and economic sociology to understand the intentions of the new policies more comprehensively, profoundly and detailedly and to get consensus.

Key words: state intervention; new real estate policies; economic law; economic sociology

(责任编辑 胡志平)