

当代社会科学学术文库

美国住房社会保障制度变迁中的 政府行为研究

MEIGUO ZHUFANG SHEHUI BAOZHANG ZHIDU BIANQIAN ZHONGDE
ZHENGFU XINGWEI YANJIU

张淑玲 著



对外经济贸易大学出版社

University of International Business and Economics Press

当代社会科学学术文库

美国住房社会保障制度变迁中的 政府行为研究

张淑玲 著

对外经济贸易大学出版社
中国·北京

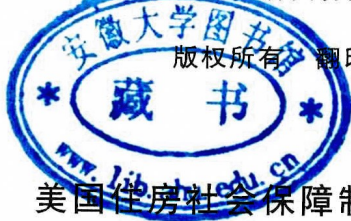
图书在版编目 (CIP) 数据

美国住房社会保障制度变迁中的政府行为研究 / 张淑玲著. —北京: 对外经济贸易大学出版社, 2015
(当代社会科学学术文库)
ISBN 978-7-5663-1442-0

I. ①美… II. ①张… III. ①政府行为-影响-住房制度-社会保障制度-研究-美国 IV. ①D771.27

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 202292 号

© 2015 年 对外经济贸易大学出版社出版发行



美国住房社会保障制度变迁中的
政府行为研究

张淑玲 著

责任编辑: 李 丽 顾晓军

对外经济贸易大学出版社

北京市朝阳区惠新东街 10 号 邮政编码: 100029

邮购电话: 010-64492338 发行部电话: 010-64492342

网址: <http://www.uibep.com> E-mail: uibep@126.com

北京九州迅驰传媒文化有限公司印装 新华书店北京发行所发行

成品尺寸: 170mm×240mm 10.75 印张 187 千字

2015 年 8 月北京第 1 版 2015 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5663-1442-0

定价: 32.00 元

本研究系对外经济贸易大学校级科研课题“美国公共住房政策模式的变迁及对中国的启示”(项目编号 12QD19)的研究成果。

前 言

一个国家的住房政策总是伴随该国的政治、经济和文化传统的发展而发展，并伴随其社会制度的变迁而演变。现代社会意义上的住房政策可以追溯到 19 世纪末的英国工业革命，至今已有一百多年的历史。现时，美国等西方国家的住房政策已经基本趋于成熟。相比之下，我国住房保障政策仍然在摸着石头过河，是近十多年来随着经济改革和住房商品化的发展在不断探索前进的过程。这使得我们有必要开阔视野，借鉴其他国家的成功经验和失败的教训，建立一套适合自己国情的住房保障制度。

本书主要以美国住房社会保障制度变迁为研究对象，研究制度变迁中的政府行为，以美国住房保障制度缺位、构建和生成、制度发展、制度创新以及制度僵化等变迁历程为研究纵向线索，以政府在美国住房保障制度变迁中的作为为横向切面，探讨美国住房保障制度变迁中政府行为的动因、作用机理、发展规律以及存在问题，并对美国政府在不同历史阶段的住房保障行为进行绩效评价与新制度经济学分析；最后，通过对引发 2008 年次贷危机的政府行为错位进行实证分析返回政策理论层面，分析并归纳制度变迁过程中美国政府行为的特点、经验与教训，以寻求确保住房保障制度有效运行的政府行为。

本书力图从美国的政治体系、利益集团、意识形态等几个方面来分析美国住房保障制度从缺位到产生，并不断发展、创新，并最终陷入僵化的变迁过程。研究发现，美国多元化的政治体系产生的博弈均衡是促使住房保障制度产生与发展的重要因素，理性社会主体对利益的追求是推动住房保障制度变迁的根本动力，而美国社会的意识形态对住房保障制度也产生了深远的影响。

总体而言，美国住房保障制度的不断发展与完善为大量中低收入人群解决了住房问题，缓解了社会矛盾，促进了美国社会经济的稳定与发展。然而其中也有不足和深刻教训，主要表现在美国政府在住房保障制度建设中过分强调中低收入阶层的住房私有化，在鼓励租房还是买房的政策导向方面出现偏差，一味追求住房高自有化率，鼓励甚至纵容金融产品的不断变换更新，

最终导致低收入群体住房市场的危机。

本书出版受对外经济贸易大学英语学院学术基金资助，编写和出版过程中得到中国社会科学院美国研究所原副所长胡国成和对外经贸大学英语学院院长王立非的大力支持，在此一并表示感谢。水平所限，书中错误和纰漏在所难免，欢迎读者和同行指正。

张淑玲
2015年3月

目 录

第一章 住房与社会保障	(1)
一、问题的提出	(1)
二、研究意义	(2)
三、国内外研究进展	(3)
(一) 国外研究进展	(3)
(二) 国内研究进展	(8)
四、研究思路与本书结构	(11)
(一) 研究思路	(11)
(二) 全书结构	(12)
(三) 本书框架	(13)
五、研究方法	(14)
六、创新与不足	(15)
第二章 理论综述	(17)
第一节 制度变迁理论与政府在制度变迁中的行为	(17)
一、制度与制度变迁	(17)
二、制度变迁理论	(18)
三、政府在制度变迁中的行为	(19)
第二节 住房保障制度变迁中的政府行为	(20)
一、住房社会保障制度的基本概念和相关理论	(20)
(一) 马克思主义经济学关于住房保障制度的阐述	(20)
(二) 公共选择理论	(22)
(三) 公平效率理论	(23)
(四) 住房过滤理论	(24)
(五) 新制度经济学的国家理论	(25)
二、住房保障制度变迁中的政府行为	(27)
小结	(29)
第三章 自由放任——美国住房社会保障制度的缺位	(31)
第一节 新政前美国住房社会保障制度缺失的状况	(31)

第二节 自下而上的住房改革运动	(33)
一、首次全国住房运动的兴起	(33)
二、花园城市运动和工业住宅区	(35)
三、“一战”时期的住房危机和工人社区的重建	(36)
四、胡佛政府的住房政策	(37)
第三节 缺失动因分析	(38)
一、对自由市场经济的推崇	(38)
二、社会达尔文主义的兴起	(39)
三、对“小政府”的执著	(40)
四、清教徒的个人奋斗进取精神	(41)
第四节 美国住房保障制度缺失阶段的政府行为	(42)
一、住房保障缺失阶段的政府行为	(42)
二、住房保障制度缺失的新制度经济学分析	(45)
小结	(47)
第四章 从无为到有为——美国住房社会保障制度的构建	(49)
第一节 美国住房社会保障制度的生成	(49)
一、新政前的美国城市问题	(49)
二、新政时期的安居工程和战时住房保障政策	(50)
三、城市更新运动中的住房政策	(51)
四、艾森豪威尔的“可行性计划”	(52)
第二节 住房社会保障制度生成的动因分析	(53)
一、城市化与移民潮	(53)
二、退伍军人潮和战后婴儿潮的出现	(55)
三、大萧条背景下的住房危机	(57)
第三节 美国住房社会保障制度生成过程中的政府行为	(58)
一、政府供给行为	(58)
二、政府资助行为	(59)
三、政府监管行为	(61)
第四节 本阶段住房保障制度的评价	(62)
第五节 住房保障制度生成的新制度经济学分析	(66)
小结	(69)
第五章 政府的供给困境与美国住房社会保障制度的发展	(71)
第一节 20 世纪六七十年代美国社会客观约束条件的变化	(71)

一、20世纪60年代美国城市危机	(71)
二、深陷越战泥沼导致国内动荡不安	(72)
三、20世纪70年代美国自由主义改革的终结	(73)
第二节 美国住房社会保障制度的发展	(75)
一、住房法的战略性调整	(75)
二、20世纪60年代住房补贴计划的出台	(76)
第三节 美国住房社会保障制度发展进程中的政府行为	(78)
一、政府供给行为	(78)
二、政府资助行为	(79)
三、政府监管行为	(80)
第四节 本阶段住房保障制度的评价	(81)
第五节 住房保障制度发展的新制度经济学分析	(83)
小结	(85)
第六章 政府的角色转换与美国住房社会保障制度的创新	(87)
第一节 20世纪70年代以来美国社会客观约束条件的变换	(87)
一、城市住房危机再现	(87)
二、联邦政府的财政困境	(88)
三、保守主义回潮	(89)
四、储贷业的兴衰与危机	(90)
第二节 美国住房社会保障制度的创新	(92)
一、联邦政府的政策转向	(92)
二、20世纪80年代以来美国住房保障政策	(93)
三、州和地方政府的住房政策以及非营利机构的角色	(95)
(一) 州和地方政府的住房政策	(95)
(二) 非营利机构的重要作用	(96)
第三节 美国住房社会保障制度创新过程中的政府行为	(98)
一、政府供给行为	(98)
二、政府资助行为	(100)
三、政府监管行为	(102)
第四节 本阶段住房保障制度评价	(103)
第五节 住房保障制度创新的新制度经济学分析	(105)
小结	(107)

第七章 政府行为错位与美国住房社会保障制度的僵化	
——以次贷危机为例	(109)
第一节 次贷危机评述	(109)
第二节 次贷危机成因的研究现状	(110)
第三节 政府行为错位与次贷危机的爆发	(111)
一、片面追求住房自有率的提高	(111)
二、降低贷款承保标准	(115)
三、美国政府宽松的货币政策	(116)
四、监管联动机制的缺失	(117)
第四节 政府行为错位与次贷危机的实证分析	(117)
第五节 住房保障制度陷入僵化的新制度经济学分析	(123)
小结	(125)
第八章 美国住房社会保障制度中的政府行为分析	(127)
第一节 美国住房社会保障的制度框架	(127)
一、美国政府的住房政策目标	(127)
二、美国与住房保障相关的立法制度	(128)
三、美国住房保障管理体制	(129)
四、美国住房保障制度框架下的主要政策	(130)
(一) 公共住房政策	(130)
(二) 住房补贴政策	(131)
(三) 税收优惠政策	(132)
(四) 住房贷款政策	(133)
第二节 美国住房社会保障制度变迁评述	(133)
一、美国特殊的政治体系产生博弈均衡	(134)
二、利益驱动是促使住房社会保障制度发生变迁的原动力	(134)
三、意识形态对制度变迁产生重要影响	(135)
第三节 美国住房社会保障制度中的政府行为分析	(136)
一、美国住房社会保障制度中政府行为的特点分析	(136)
二、美国住房保障制度成功的经验与失败的教训	(138)
第四节 住房社会保障制度中政府角色的重构	(139)
一、次贷危机后美国住房保障政策的调整	(139)
二、美国住房保障政策的改革思路和政府角色的重构	(141)
小结	(142)

结语	(143)
参考文献	(146)
一、中文部分	(146)
二、英文部分	(152)
三、网站	(157)

住房与社会保障

一、问题的提出

住房对每一个人的重要性是不言而喻的。它不仅提供人类生存的基本条件，同时也为个人和家庭行为提供主要场所。从家庭的角度来说，住房是人类最重要的栖息场所，这样一个私人的空间为人们提供娱乐身心、休养生息等各项功能。我国古代就有“各安其居而乐其业”的描述，足见住房对于人类生活的重要性。此外，住宅还是社会地位的标志和生活品质的体现，集中表现了个人的经济实力，具有重要的象征意义。不仅如此，住房对国民经济的发展也具有举足轻重的影响，房地产业是国民经济的重要支柱，既能够创造直接的经济效益，也能带来就业机会，增加政府收入。但是，随着社会的发展进步和城市化进程的加快，城市中住宅以及建筑用地的需求与日俱增。能否保障社会低收入群体的住房需求成为一个严峻的问题。在社会经济以及房地产行业高歌猛进的过程中，不论是投资过热还是房价上涨过快，矛盾的焦点都集中在住房社会保障的不到位，特别是广大低收入家庭的住房问题的解决途径缺位上。住房矛盾在各国的经济、社会发展过程中已愈加凸显，各国政府都在不遗余力地探索解决住房难题的有效途径。

住房不仅属于生活必需品的范畴，同时也是具有高附加值并可以在市场流通的商品。但是，由于低收入群体经济收入有限，支付能力不足，难以通过市场这一主要的资源配置渠道来解决自身的住房问题，这就使得政府必须采取措施为这些群体提供相应的保障。因此，对于住宅这一资源的配置，不仅要求市场体制作用的发挥，更需要政府的介入和支持。只有将政府的住房保障职能和市场机制的高效运作结合起来，才能较好地解决由住房引发的经济和社会问题。所以，政府必须发挥其保

障职能，采取有效手段保障低收入群体的居住权利，建立较为完善的住房保障制度。

西方国家很早就开始了这方面的尝试，通过政府干预的手段帮助低收入群体解决住房问题。作为其中的典型代表，美国在 20 世纪早期就曾在住房方面进行了多种试验和探索，逐步建立起了住房保障制度，并随着社会经济的发展和客观形势的变化不断进行调整，在此过程中形成了政府与市场协力合作，充分体现各阶层民众利益诉求的较为有效的住房供需模式。政府一系列的举措一度使得美国各收入阶层的民众在住房问题上各得其所。然而，随着政府对住房保障干预力度的加大，其产生的作用效应也越来越明显，政府行为在保障低收入人群住房需求的同时又产生了许多负面的影响。比如，对于公共住房是否需要建设的决定权掌握在地方手中，富裕的市政府不承担修建公共住房的义务，这导致公共住房远离了所谓的“富人区”，使得低收入阶层相对集中。而低收入人群住房的大量集中使得美国国内出现了如种族歧视以及分配不均衡导致的贫富分化扩大等社会问题。不仅如此，美国政府的住房政策导向也因其产生了诸多困扰与问题而受到不少有识之士的批评和质疑。如诺贝尔经济学奖得主约瑟夫·斯蒂格利茨曾尖锐地指出，美国政府为摆脱互联网泡沫破裂后的经济衰退，采取连续降低利率和减税的方式，意图促进就业以及经济的恢复增长，这种做法并不可取，后来美国经济的再度繁荣也是以美国人贷款买房和负债消费为依托，缺乏可持续性。他对美联储主席格林斯潘任期内实行的政策持批评态度，认为正是政府经济政策的失误才导致了 2008 年的次贷危机。由此可见，在美国住房保障制度的形成和发展演进中，不论是纵向的变迁历程，还是横向的制度安排，都深深地打上了政府行为的烙印。而政府行为不仅对住房保障水平具有极大的影响力，对国家，甚至世界的经济和社会发展都会产生巨大的作用。

本书以制度变迁理论为基础，首先对不同历史背景下美国住房保障制度变迁过程中的政府行为进行分析和评述，研究其中政府行为的政策框架、作用机理、发展规律以及存在的问题，然后对 2008 年次贷危机爆发与美国住房保障制度中的政府行为错位进行实证研究，最终返回理论层面归纳总结住房保障制度变迁中美国政府行为的经验与教训。

二、研究意义

新中国成立六十多年来，政府的住房分配制度随着经济体制的变迁几经

变化。自 1998 年我国住房分配制度改革以来, 居民住房条件取得显著改善。但由于住房价格增长的速度过快, 许多中低收入家庭只能望“房”兴叹, 进而带来一些深层次的社会矛盾和问题。

美国是住房社会保障制度建立较早的国家之一, 其保障制度在曲折的发展过程中得到了不断地完善, 而且世界上最主要的几种住房社会保障模式在美国都得到了尝试与实践。正是这种不断演进和完善的特点使得美国住房保障制度研究具有不可替代的价值, 尤其是对于住房保障政策刚刚起步, 研究还比较薄弱的中国具有十分重要的借鉴意义。对美国政府在住房保障制度建设过程中的政府行为进行研究, 不仅具有重要的实践意义, 同时也有显著的理论 and 学术价值。

三、国内外研究进展

(一) 国外研究进展

保障性住房的概念是我国提出的, 是各种面向中低收入家庭提供的低于市场价格的住房类型组合。在欧美国家的语境中, 没有保障性住房的概念, 对应的是公共住房 (public housing), 并且强调这些体现保障性住房特质的住房的公有产权属性, 这些住房基本上是由政府出资建造的^①。例如, 法国早在 19 世纪就制定了这方面的法律, 推行廉租住房制度。在这种制度下, 除了中央政府, 省级政府和市镇政府均可自行组织廉租房的建造^②。俄罗斯则是采取源于前苏联时期的公共租赁住房制度, 这种住房分为公共合住房和单独的公共套房两种, 这两种住房的产权都不属于住户, 而是属于政府, 住户既不能出售, 也不能出租或转赠他人^③。我国香港的社会保障性住房被称为公营房屋 (公屋)^④, 这种公营房屋既有出租型的也有出售型的。这类保障性住房, 在亚洲的一些国家和地区也都突出公共属性。日本的社会公共保障性住房被称为“公有住宅”, 这种住宅由国家、地方以及公共团体共同建造, 分为公营住

① 冯念一, 陆建忠, 朱嫣. 对保障性住房建设模式的思考 [J]. 建筑经济, 2007 (8): 29-32.

② Adams, J. S. "The Meaning of Housing in America", *Annals of the Association of American Geographers*, 1984 (4): 515-526.

③ 张光政. 俄罗斯结婚未必要买房入住公共住房程序不复杂. 人民日报, 2011-01-21.

④ 刘佳燕, 万旭东. 借鉴香港经验谈租赁型公共住房在我国的发展前景 [J]. 北京规划建设, 2007 (6): 71-77.

宅、公团住宅和公库住宅三种，其中的公营住宅就是面向低收入家庭修建的住房^①。新加坡的住房保障制度也是比较完善的，该国的公共保障性住房被称为租屋^②，保障的对象以雇员阶层为主。

美国住房保障制度的变迁同美国住房市场的发展阶段以及国家的生产水平息息相关。盖勒认为美国住房保障制度大致经历了以政府投资为主导的公共住房计划与广泛吸引社会力量进入住房领域这两个主要历史阶段^③。

第一阶段：以政府为主导的公共住房建设。

从理论层面到制度建设和具体实施，美国在公共住房建设的道路上经历了不少挫折，但也总结出了适合本国情况的住房保障政策。早在“一战”时期，为满足战时的生产需要，促进劳动生产率的提高，联邦政府启动了一项耗资数百万美元、由政府出资并参与建设的住房项目，主动为战时工人建造示范住宅区。这是联邦政府在建设公共住房方面的首次尝试，以解决当时的劳动力紧缺问题并帮助战时工人摆脱住房困境。罗伊·卢保夫^④认为一战时期的公共住房建设具有开创性的意义，后来的罗斯福总统在新政时期实行的公住房政策就是以该计划为蓝本的。但是学者盖尔·雷德福的观点却有着很大的不同，他认为一战时期的公共的住房建设谈不上首创，只是借鉴了战前中产阶级社区的建设^⑤。在雷德福看来，“一战”时期的那些指导公共住房建设的住房专家不仅希望能够改善社区居住条件，而且也希望巩固国内的社会结构，保障工人阶级的利益。

不过，美国政府真正全身投入公共住房建设则是在 20 世纪 30 年代，这一时期美国乃至世界都处于经济大危机之中，危机使美国的各个行业各个领域都受到了剧烈的冲击，建筑行业自然也不例外，几乎处于停滞不前的状态。但是，住房问题是关系到国计民生的重大问题，住房短缺势必会增加这一时

① Nihon Kenchiku Sentā. *The Building Center of Japan (BCJ): A Quick Look at Housing in Japan* (16th edition) 2008.

② 郭伟伟。“居者有其屋”——独具特色的新加坡住房保障制度及启示 [J]. *当代世界与社会主义*, 2008 (6): 164-169.

③ Gayle Epp. “Emerging Strategies for Revitalizing Public Housing Communities”. *Housing Policy Debate*, 1996 (7): 40-44.

④ Roy Luho. “Homes and ‘A Few We’ Placed Fruit Trees: An Object Lesson in Federal Housing”. *Social Research*, 1960 (4): 469-486.

⑤ Radford, Gail. *Modern Housing for America: Policy Struggles in the New Deal Era*. Chicago: University of Chicago Press, 1996.

期的社会动荡。面对这样的局势，罗斯福总统所实行的新政将住房问题囊括在内，国家开始直接干预住房市场，成立了联邦住宅银行抵押贷款系统和联邦储蓄贷款保险公司，还成立了房利美和房地美等半官方的抵押贷款机构。根据调查显示，仅仅在1934后的三年间，美国政府就新建了逾两千万套的住宅^①，这些住房主要是政府通过购买土地、拆除旧宅，以及与诸多城市进行住房工程的合作完成的。在这之后，美国政府还通过了一系列住房法案，开始把住房保障问题当作一个长期的任务目标。阿瑟·施莱辛格^②和肯尼思·杰克逊^③等学者非常认同罗斯福总统新政中相关的住房政策，认为这些政策对于解决中产阶级的住房问题发挥了积极的作用。

但是，政府在大规模的公共住房建设中也走了很多的弯路，遗留了不少问题。这大致可以归纳为三个方面。首先是资金问题，大规模的公共住房建设所需要的资金数额巨大，政府负担相当重，并且也没有能力提供这么多的资金。莱纳德·弗里德曼曾经作了一个住房的调查，结果显示政府根本没办法新建如计划中的那么多数量的住房。如政府预计每年新建近14万套住房，但实际结果是政府每年新建的住房只有不到三万套，远远低于预期中的数量^④。学者亨利认为美国政府最后不得不放弃大规模的公共住房建设主要原因也是资金问题^⑤，政府计划宏大，但是完成的实际效果却不尽如人意。另外，公共住房建设并没有能够从根本上解决低收入家庭的住房难题，这样的现实也使美国政府不得不对其住房政策进行深刻的反思。约翰·杜令认为国家在住房建设上的资金不足，使低收入家庭获得的补贴非常少，而与此同时，收入比较高的家庭也处于一种非常不公平的状态^⑥，因为他们从市场上购买住房或者租房，没能从保障政策中获益。约翰·皮诺斯也认为公共住房建设有着

① Welfeld, I. H. . *America's Housing Problem: An Approach to Its Solution*. Washington, D. C. : American Enterprise for Public Policy Research, 1973: 75.

② Schlesinger, Arthur M. *The Coming of the New Deal*. Boston: Houghton Mifflin, 1958.

③ Kenneth T. Jackson. "Race, Ethnicity and Real Estate Appraisal: The Home Owner Loan Corporation and the Federal Housing Administration" . *Journal of Urban History*, 1980 (8): 42-45.

④ Freedman, Leonard. *Public Housing: The Politics of Poverty*. Los Angeles: Holt, Rinehart and Winston, 1969: 199-201.

⑤ Aaron, Henry. *Shelter and Subsidies: Who Benefits from Federal Housing Policies*. Washington, D. C. : the Brookings Institution, 1972.

⑥ Doling, John. *Comparative Housing Policy: Government and Housing in Advanced Industrialized Countries*. London: Macmilan Press, 1997.

很多的弊端，由于有公共住房，很多人对于提高经济状况的热情不是很大。原因是当他们的经济状况变得稍好一些的时候，他们就不能再继续待在公共住房里了，政府会要求他们搬离。而市场上的住房价格很高，他们的负担很重，生活状况可能还不如之前^①。

其次，由于公共住房主要服务于低收入家庭，它们主要坐落在低收入家庭比较集中的地带，并且与中高收入家庭的社区是隔离的。这样的状况不仅使低收入家庭的交通成本很高，而且它还会带来一些社会问题，如贫民窟问题、种族隔离问题等等。很多学者对公住房造成的经济隔离和种族隔离的原因进行了阐述。德佛罗克斯·保利认为美国放弃公共住房计划就是因为公共住房带来了如贫民窟、种族隔离等问题^②。而约翰·鲍曼则以费城为个案来分析美国的公共住房计划^③，他也认为计划失败的很大原因在于公共住房带来的种族冲突，公共住房密集建设带来了城市里的贫困者、黑人以及失业者的聚集生活。而学者苏珊·波普金、林恩·奥森、丹尼思·罗森鲍姆、拉里·布隆等人则以芝加哥为例深入研究了美国的公共住房建设^④。

最后，还有很多学者从其他角度揭示联邦政府公共住房计划的负面影响。学者路易斯·芒福德就提出，集中的公住房建设在一定程度上打乱了城市的整体规划，城市的美观度也大受影响^⑤。

第二阶段：以各种措施鼓励社会力量进入保障住房领域。

从 20 世纪 70 年代起，美国政府开始意识到单纯由政府投资建设公共住房的办法难以为继，一方面是因为政府无力承担住房建设所需的巨额资金，另一方面也是由于这一计划并没有达到预期的效果，反而带来了很多的社会问题。于是联邦政府采取了渐进式的政策调整。首先由原来的以政府主导转变为吸收多种社会力量共同参与；其次，美国政府在住房保障方面的财政投入主要用于建设可支付住宅，向低收入阶层开放。进入 20 世纪 80 年代，美国的住房政策也在不断变化和修正。首先，住房计划的保障对象更加明确，

① Pynoos, John, Robert Schafer et al. *Housing Urban America*. Chicago: Aldine Publishing Company, 1973.

② Devereaux Bowly Jr. *The Poorhouse: Subsidized Housing in Chicago, 1895-1976*. Carbondale: Southern Illinois University Press, 1978.

③ Bauman, John F. *Public Housing, Race, and Renewal-urban Planning in Philadelphia 1920-1974*. Philadelphia: Temple University Press, 1987.

④ Popkin, S. J., Victoda E. Gwiasda et al. *The Hidden War: Crime and the Tragedy of Public Housing in Chicago*. New Brunswick N. J.: Rutgers University Press, 2000.

⑤ Levis Mumford. "Versailles for the Millions". *The New Yorker*, 1940-2-17 (44, 42).