

国外住建信息导览

2026年第 3 期

(总第 7 期)

中国建筑文化中心建筑图书馆编制

2026年7月27日

新书书评：美国的保障性住房

专题简介：

Urban Affairs Review (《城市事务评论》) 是美国学术出版集团SAGE旗下同行评审出版的双月刊, 致力于探讨与城市及其周边地区相关的政治、治理及公共政策问题, 已有五十年的出版历史。该刊隶属于美国政治科学协会城市政治分会, 刊载自不同学术领域、采用不同研究方法的研究论文、研究笔记、研究综述以及书评等。讨论主题包括: 公民与政治参与, 种族与族群政治, 地方与区域机构, 市政财政状况,

旨在促进社区发展的城市公共政策分析, 经济、公民社会与环境可持续性, 公共教育、可负担住房、公共交通、公共安全以及基础设施建设等。



本期部分内容节选自
《城市事务评论》2026年第1期

《美国的保障性住房》^①

著者：格雷格·科尔本（Gregg Colburn），

丽贝卡·沃尔特（Rebecca J. Walter）

出版社：英国劳特利奇出版社，224 页，

2025 年

ISBN: 978-1-032-4|169-9



这本关于美国保障房政策的入门书出版于 2025 年初，试图对标该领域的权威著作——亚历克斯·施瓦茨 2021 年出版的《美国的住房政策》。

书中关于当前住房市场状况的章节写得相当不错，内容详实，显示出作者的专业素养。“理解保障性住房”这部分对保障房的可行性、住房所有权形式、住房质量、住房供应情况以及住房成本等问题进行了有益的探讨。“保障房的历史视角”这一章的内容较为简略，简单介绍了“双层住房市场”的概念并阐述了住房监管、公共住房、代金券、低收入住房税收抵免计划等相关内容。“种族与保障房”章节则较为详细，深入探讨了住宅隔离、住房歧视以及社区环境等问

^① **Affordable housing** 在美国指住房成本不超过中低收入个人或家庭收入的合理比例（通常为月收入的 30% 左右）的可负担住房，主要政策包括租赁补贴、公共住房以及住房选择券等。在中译英文献中，**Affordable housing** 曾与保障性住房、经济适用房混用。由于经济适用房在国内一定历史时期具有特定含义，与美国国情不完全对等，本文按广义译为保障性住房。下同。

题。“住房不稳定”这一章同样很出色，涵盖了止赎、驱逐和无家可归等问题。这些内容在本科生课堂上肯定能引发激烈的讨论。

然而，书中关于各种具体住房计划的描述过于简略，未能提供足够的背景信息或分析。如果说施瓦茨的书因为细节和数据的冗余而显得过于复杂，那么本书则因为内容太少而无法满足教学需求。书中关于保障性住房领域中各机构和参与者的描述也很简略，缺乏深入的分析。“供给端住房援助”“需求端住房援助”等章节只是简单地介绍了各种计划类型，“保障性住房拥有权”这章介绍了帮助更多人拥有住房的各种补贴计划，如首付补助等。“监管策略”章节简要介绍了《公平住房法》和《社区再投资法》等历史性法规，以及当前旨在重塑城市规划的种种努力。但是，这些章节都缺乏深度分析，没有考虑到地区差异、地方和州级政治因素、居民的实际体验、随时间发生的变化、社区环境、设计理念以及社区服务等因素，而这些因素对住房问题的解决起着至关重要的作用。

书中关于芝加哥、圣安东尼奥和西雅图的案例研究让读者能够更深入地了解当地的情况，每篇案例研究都简要介绍了当地的人口结构、住房市场情况，以及政府干预如何影响了当地的住房状况。但是，这些研究都未能充分展现这些城市面临的住房危机的复杂性，也无法准确描述当地保障性住

房的状况、社区环境、种族或地方政治因素，以及其他与非市场解决方案相关的关键因素。

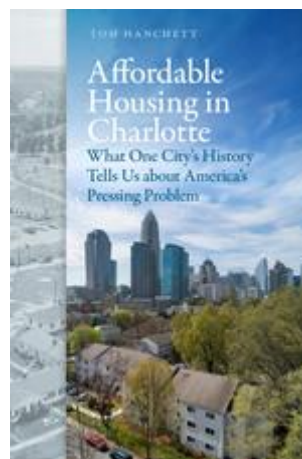
截至 2025 年中期，美国住房和城市发展部约有一半人被解雇，目前还不清楚除了低收入住房税收抵免计划外，还有哪些补贴性住房项目能够在这届政府执政期间继续实施下去。鉴于形势的发展速度之快，就像特朗普第二任总统任期前的许多住房研究一样，这本书现在更像是一部历史文献综述。

*本文节选自 *Urban Affairs Review*（《城市事务评论》）2026 年第 1 期，内容及顺序有调整。作者：Nicholas Dagen Bloom，美国亨特学院。

《夏洛特市的保障性住房：一座城市的历史如何揭示美国的紧迫问题》

著者：汤姆·汉切特（Tom Hanchett）

出版社：美国北卡罗来纳大学出版社，336 页，2025 年



在本书中，当地历史学家汤姆·汉切特探讨了探讨了政策制定后在现实世界中发生的情况，重点分析了“政府的作用以及这一作用从 20 世纪 30 年代至今如何变化”，尤其是集合住宅的变化。他以北卡罗来纳州人口最多的城市夏洛特为例进行论述（截至 2020 年，该市人口约为 87.5 万人），该市曾有许多老旧的保障房社区，但这些社区因中高收入群体从郊区向市中心迁徙而经历绅士化进程，加剧了当地的可负担住房危机。

书的引言部分介绍了关于住房与社区的六个误区、三个事实以及两个出乎意料的矛盾现象。这些误区和事实，听起来像是在所谓的“第三场所”收集来的，比如公开会议，或当地电视台的街头采访。汉切特认为的两个矛盾，一是住房补贴资金大多流向了高收入人群（抵押贷款利息扣除便是明证），二是大多数人实际上居住在受补贴的住房中（联邦、州和地方政府共同支持着建成环境的基础设施）。

与近年来许多研究同类住房问题的书籍类似，这本书探讨了联邦住房管理局（FHA）的 221(d)(3)、235、236 和 608 计划，1937 年和 1949 年的美国住房法案，第 8 条法规，美国住房和城市发展部推出的“一站式”或“交钥匙”租赁住房计划，还有低收入住房税收抵免制度等（Anacker, 2024; Anacker 等人，2025）。此外，还有许多书籍探讨了联邦房屋贷款公司的影响，以及地方区划对住房与社区的影响。

这本书的独特之处在于，它以夏洛特市中心及其周边成熟郊区中自然形成的、价格合理的住房（NOAH）作为研究主题，关注该市在 20 世纪 40 年代实施地方分区管理之前创新的建筑规范，20 世纪 70 年代和 80 年代从分散式住宅向集合住宅转变，以及 2022 年通过的《夏洛特市综合发展条例》，该规定重新制定了区域规划，允许在原本仅适合建造独栋住宅的区域内建设小型租赁公寓。过去的二十年里，由于拆旧和投资不足，这类住房的数量和比例都在下降，这也是汉切特主要担忧的问题。

全书围绕联邦政策和地方政策及项目展开讨论。汉切特探讨了许多 20 世纪初那些充满多样性的城区，这些社区的建筑物类型和所有权形式各异，家庭结构也多种多样，同时还有不同的种族、民族以及收入水平的人居住其中。然而，在 20 世纪 30 年代和 40 年代，联邦住房贷款公司、FHA 的相关计划以及地方性的区划规定，使得这些多元化的社区逐渐消

失，无论是市中心的社区还是那些已经发展成熟的郊区，都面临着诸多困境。

第三章“为‘自由市场’提供补贴”尤为有趣，探讨了短命的 FHA 608 计划。为应对二战后的住房短缺，该计划在 1947 年到 1950 年期间，为私人开发商为租住在集合住宅的低收入、中等收入甚至高收入人群建造 NOAH 提供条件。FHA 不仅在建造企业、建筑师、房地产经纪人的专业区域会议上推广这一计划，甚至承担高达 90% 的建造成本，提供利率仅为 4% 的长期抵押贷款，并为投资者保证至少 6.5% 的利润率（实际约为 9%）。不幸的是，一些开发商用巧妙的会计手段钻了空子，让 FHA 负担了全部成本。20 世纪 50 年代初，美国劳工联合会指控一些开发商没有向建筑工人支付最低工资，从而引发国会调查，结果发现有些开发商获得的贷款金额超过建造成本的 100%，收割巨额利润。总的来说，FHA 608 可被视为低收入住房税收抵免政策的“远亲”，后者自 1986 年以来一直受到开发商的青睐。

夏洛特市的一些地方做法得到了联邦政府的支持，可为希望增加保障房供应的其他城市提供借鉴。汉切特探讨了诸多地方在实施过程中面临的挑战，以及相关方是如何解决这些问题的。夏洛特市是 1993 年至 2010 年间实施的 HOPE VI^②

^② Housing for People Everywhere 计划，通常被称为 HOPE VI，由美国住房和城市发展部牵头实施，其宗旨是重建那些状况极差的公共住房。

计划的九个示范城市之一。该市开创的夏洛特住房信托基金，现在被称为创新住房基金，得到了城市领导层和选民的广泛支持，是为保障房提供资金方面值得借鉴的范例。

本书适合各州和地方政策制定者、关心当地事务的民众，以及大学生和研究生阅读。书中的图表和插图也很有帮助。图 2.4 对比了 FHA 207 的公寓开发项目与联邦政府（FHA）主导的公共住房开发项目，对于教育工作者和历史学家来说尤其有用。不过，华盛顿的一些政策制定者和政客可能会对本书关于联邦政府的笼统描述感到不满。书中多次出现“政府机构”、“政府”、“华盛顿的角色”“华盛顿决定”之类的表述，事实上，联邦政府由许多行政部门和机构组成，如果在后续版本中能对这些指代做更精确的表述，就能帮助读者更清楚地了解联邦政府所承担的各种职责。

*本文选自 *Journal of the American Planning Association*（《美国规划协会杂志》）2026 年第 2 期。作者：Katrin B. Anacker，美国乔治梅森大学。



（编译：范余洁 审核：朱 辉）

往期下载

报：住房城乡建设部领导。
送：住房城乡建设部机关各司局。

联系电话：010-88082052

邮箱：zgjztsg@163.com