

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学 号: 10320061150152

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

美国现代城市郊区化与“婴儿潮”一代

Modern American Suburbanization and the Baby Boom Generation

王
田

王 田

指导教师姓名: 王旭 教授

专业名称: 美 国 史

论文提交日期: 2009 年 5 月

论文答辩日期: 2009 年 月

学位授予日期: 2009 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2009 年 5 月

美国现代城市郊区化与“婴儿潮”一代

指导教师
王旭
教授

厦 门 大 学

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文,并向主管部门或其指定机构送交学位论文(包括纸质版和电子版),允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索,将学位论文的标题和摘要汇编出版,采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于:

() 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文,于
年 月 日解密,解密后适用上述授权。

() 2. 不保密,适用上述授权。

(请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文,未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的,默认为公开学位论文,均适用上述授权。)

声明人(签名):

200 年 月 日

内容提要

二战后，美国郊区化的进程逐步加快，美国郊区人口也出现了第二次爆炸式增长，郊区的发展建设进入了一个新的阶段，出现这样变化的其中一个重要原因就是“婴儿潮”一代的出现。“婴儿潮”一代是第一个在郊区成长起来的一代，他们的生活经历一直受到美国学术界的关注。大量“婴儿潮”人口向郊区的迁移，推动了美国战后郊区化的快速发展，而以中产阶级为主的白人郊区生活，不仅为对“婴儿潮”一代创造了良好的成长环境，而且对他们世界观和价值观的形成也起到了相当重要的作用。当这一代人进入老龄化之后，一部分人选择搬回城市，一部分则就地老龄化，这些对美国郊区的发展也构成了极大的考验。本文通过把“婴儿潮”一代和美国郊区问题相结合，希望由此探讨出这一代的出现对美国郊区发展所产生的作用以及郊区生活是怎样在“婴儿潮”一代的成长过程中产生重要影响的。

关键词：“婴儿潮”；郊区；老龄化

Abstract

After the World War II, the suburbanization in the United States accelerated, which led to the second explosive growth of the suburban population and a new stage of suburban development. An important contributing factor to such change is the appearance of “baby boomers”, which is the first generation to have grown up in the suburban areas, and whose life has been an issue of concern to US academia. The surge of baby-boomer migration to the suburbs prompted the rapid growth of postwar suburbanization in the United States. The predominantly middle class suburban life of the whites not only created good environments for baby-boomer’s growth, but also played an important role in shaping their worldview and values. With the processing of aging of this generation, some of them choose to move back into the cities, while others choose to remain in the suburbs. Such a situation poses a trying challenge to the development of suburban areas in the United States. By integrating the “baby-boomer” generation with the US suburban problems, this paper attempts to discuss the effect of baby boomers on suburban life and suburban life’s important influence on the growth of “baby boomers”.

Keywords: baby boomer; suburb; aging

目 录

绪 言.....	1
一、美国现代郊区化发展的一般情况	5
二、“婴儿潮”的产生及其向郊区的迁移	12
三、入主郊区——“婴儿潮”一代助推美国郊区化	19
四、何去何从——“婴儿潮”一代老龄化与居住地的选择	29
结 语.....	33
参考文献.....	35
附 录.....	39

厦门大学博硕

Contents

Preface	1
I .General Conditions of US Modern Suburbanization Development	5
II .Origin of "Babyboomers" and Their Migration to Suburbs	12
III .Domination in Suburbs--"Babyboomers" Promoted US	
Suburbanization	19
IV. Where to Go--Aging of "Baby boomers" and Their Choice of	
Place of Residence	29
Conclusion	33
References	35
Appendix	39

绪 言

1946 至 1964 年 19 年间，美国出现了一次人口生育高峰，美国社会习惯把这段人口大量出生的时期称为“婴儿潮时代”。据 2000 年美国人口统计署统计，这段时期总共有接近 7900 万的人口降生，约占美国总人口数的 30%。“婴儿潮”一代在成长过程中不断主导着美国社会的变化和发展，对美国经济和社会的影响极其重大。由于其庞大的数量和鲜明的特征，“婴儿潮”一代一直受到学术界的关注，对这一代人的研究伴随着他们出生、成长和老去从未停止过，而关注的焦点主要集中在代人在各个时期对美国政治、经济、社会等各方面的影响上。

20 世纪五六十年代是美国郊区人口爆炸式增长的时期，也正是“婴儿潮”一代大举向郊区迁移的时期。曾有历史学家很早就注意到了郊区发展与“婴儿潮”的关系：“如果美国 19 世纪的扩张是建立在开发西部的共同目标上，那么现在促成对郊区占领的一个新的推动力就是：婴儿。”^①这一时期，人们选择定居郊区的原因不再只是为了拥有更好的住房和休闲空间，还要加上为了给孩子提供更好的成长环境。

在“婴儿潮”一代的成长时期，他们表现出了与之前任何一代都不同的思维方式和行为特征，他们是郊区成长起来的一代，他们的生活方式受到郊区生活的影响并逐渐发展成为美国社会主流生活方式。对“婴儿潮”一代研究的专著和文章很多，经济学家主要讨论的是他们住房需求的变化，投资和储蓄情况等；社会学家则更注重对这代人的社会经历、性格特征和家庭婚姻等方面的研究，而这一代人政治倾向的变化、对社会保障政策制定的影响等问题也经常成为研究的重点。其中 1980 年出版的《远大前程：美国 and 婴儿潮一代》，是最早用整本篇幅来描述“婴儿潮”的著作，作者兰德勒·Y. 琼斯（Landon Y. Jones）把这一代人称作“最与众不同的一代”和“社会变革的最大发动机”，重点讨论了这一代人在不同年龄段的成长经历，以及他们在社会变革中所起到的作用和影响。书中在谈

^① London Y. Jones, *Great Expectations: America and the Baby Boom Generation*, New York: Ballantine Books, 1981, pp.42-43.

到“婴儿潮”和郊区关系的问题时，主要论述了“婴儿潮”的入住对郊区人口的增长和各种产业的带动作用等。保罗·莱昂斯（Paul Lyons）在他的著作《1966届：居住在美国中部郊区》中，对美国中部郊区的“婴儿潮”成长历程做出了较为详细的研究，他对郊区“婴儿潮”阶层的构成、他们对于生活、政治和种族等的态度和行为表达了自己的观点。他通过亲身体验和采访，总结出“婴儿潮”并不像外界所描绘的那样激进和反叛，他们中的多数人无论在对待政治还是文化上仍然是保守而小心的。^①伦纳德·施泰因霍恩（Leonard Steinhorn）也曾指出，把“婴儿潮”描绘成现实主义者、完全以自我为中心和对社会发展无益的一代是不公平的，实际上他们在过去的半个世纪里对社会的变革起到了很多积极的作用，包括为妇女和同性恋争取权益、培养了更强的环保意识，出现了更多富有社会责任感的企业和公民活动等。^②还有一类著作是选取“婴儿潮”人口中的个案，通过对这些人的采访和调查，真实反映出这一代人的生活经历和心理变化，其中包括史蒂文·吉隆（Steven Gillon）的《“婴儿潮”一代：最大和最富有的一代，曾经和现在如何改变美国》和迈克尔·格罗斯（Michael Gross）的《我的一代》^③等。

2008年2月，第一个在“婴儿潮”时期出生的人领取了退休金，“婴儿潮”一代的老龄化问题也逐渐成为学术界关注的热点，研究所涉及的范围也十分广泛。肯·戴特沃德（Ken Dychtwald）通过对“婴儿潮”老龄化对社会造成影响的探究，指出美国社会对如何应对老龄化的准备严重不足，包括退休政策的制定、医疗和社会保障等。^④西奥多·罗斯扎克（Theodore Roszak）否定了“婴儿潮”老龄化将给社会造成负担的说法，但是同样认为这是对工业社会发展的一次挑战。^⑤本文对“婴儿潮”老龄化的关注点主要集中在他们的居住地选择方面。一部分人会重新搬回城市居住，而大部分人将选择就地老龄化。D.C.卡思伯森(D.C. Cuthbertson)和朱蒂·哈克莱罗德（Judy Harkleroad）都在他们的文章中提到过应

① Paul Lyons, *Class of '66: Living in Suburban Middle America*, Philadelphia: Temple University Press, 1994, p. 125.

② Leonard Steinhorn, *The Greater Generation: In Defense of the Baby Boom Legacy*, Macmillan, 2007.

③ Steve Gillon, *Boomer Nation: The Largest and Richest Generation Ever and How It Changed America*, New York: Free Press, 2004. Michael Gross, *My Generation: Fifty Years of Sex, Drugs, Rock, Revolution, Glamour, Greed, Valor, Faith, and Silicon Chips*, Cliff Street Books, New York, 2000.

④ Ken Dychtwald, *Age Power: How the 21st Century Will be Ruled by the New Old*, Jeremy P. Tarcher/Putnam, 1999.

⑤ Theodore Roszak, *Longevity Revolution: As Boomers Become Elders*, Berkeley Hills Books, 2001.

对“就地老龄化”，“婴儿潮”居住社区需要进行的新建和改造问题。^①

就国内而言，目前对美国“婴儿潮”一代的研究并不多，王旭教授在《美国城市发展模式：从城市化到大都市区化》一书介绍郊区莱维敦的章节中曾提到“婴儿潮”出生导致的房荒问题；陈奕平教授对“婴儿潮”一代的老龄化有较为细致的研究，他探讨的主要问题是“婴儿潮”老年人口的变动特征及对美国社会经济、政治的影响，包括对社会福利制度的挑战和劳动力人口数量的影响等。^②李银珩，李硕珩在 2006 年发表的《婴儿潮与人口高龄化对美国的影响》一文中，重点谈到了“婴儿潮”老龄化对劳动力和消费市场带来的影响，肯定了他们在未来 10-20 年里仍将对美国社会、经济发展起到重要作用。^③

从目前国内外对“婴儿潮”一代的研究状况来看，涉及的方面比较广，但专门针对“婴儿潮”一代的郊区生活进行系统研究的专著并不多，对问题的分析多是运用人口学、社会学等学科的方法，从历史学角度出发的很少，历史学家大部分只是在探讨美国人口的变迁、人口的郊区化或介绍典型郊区的时候对其有所提及，而“婴儿潮”一代通常被认为是颠覆了传统价值观的一代，在他们身上表现出了与之前任何一代都不同的性格特征和行为方式。从出生开始，他们的名字就和郊区联系在了一起，他们为什么会迁往郊区，郊区的生活环境又是怎样造就了这一代的与众不同，这其中包括了他们的受教育水平、种族观念、性格特征和对政治的态度等。

了解“婴儿潮”一代的特点和个性是理解美国整个社会和经济的必要条件，也是理解美国现在所面临的或未来将要面临的经济性、社会性趋势的第一步。本文试图通过另一个视角对“婴儿潮”一代与美国郊区的发展关系进行剖析，把“婴儿潮”一代和美国郊区问题相结合探讨出他们之间所产生的联系和影响，希望由此能对“婴儿潮”一代有一个更清晰的认识。反之，将郊区作为长久居住地的“婴儿潮”一代对郊区的发展又会起到什么样的作用，在他们进入老龄化之后，又会对郊区带来怎样的变化，也将是本文重点关注的问题。

① D.C.Cuthbertson, *Baby Boomers Retiring the Old View of Housing Options*, Washington Business Journal, November 1, 2002. Judy Harkleroad, *Boomers 'Aging in Place' Driving New Home Trends*, South Florida Business Journal, February 17, 2006.

② 陈奕平：《人口变迁与当代美国社会》，世界知识出版社，2006 年 7 月出版。

③ 李银珩，李硕珩：《婴儿潮与人口高龄化对美国的影响》，《人口学刊》，2006 年第 2 期。

本文涉及的主要概念

“婴儿潮”概念的界定

对于什么是“婴儿潮”，学术界目前还没有一个统一的共识。一般认为，“婴儿潮”就是指1946年至1964年，美国在经历了大萧条和二战时期的生育低迷后，出现的长达十九年的生育高峰。这一时期出生的人被称为“婴儿潮”一代。在所有“婴儿潮”人口中，有16.9%为少数族裔。其中黑人占12%，亚裔及太平洋诸岛土著人口占4%，印第安人及阿拉斯加土著仅占0.8%。另外具有西班牙血统的人占9.8%。^①由于少数族裔在“婴儿潮”人口中所占比例和影响力都较小，并且“婴儿潮”一代在郊区化的过程中是以白人为主，因此在本文中所谈到的郊区“婴儿潮”人口主要是指白人。

郊区概念的定义

本文将采用1950年美国人口统计署对大都市区及郊区概念的定义，即人口在5万以上的中心城市以及与之有着密切的社会经济联系的一个或者多个县为大都市区，而在大都市区范围以内而又处于中心城的行政界限以外的地区为郊区。由于各学者在郊区的选择上因人口不同而有所差异，所以如无特别指出，本文将所有的郊区均列入统计范围。

^① U.S. Census Bureau, *Current Population Survey, March 2000 Special Populations Branch, Population Division*..

一、美国现代郊区化发展的一般情况

美国城市郊区化的进程开始于 20 世纪初，其中郊区人口增长速度超过中心城市是城市郊区化的标志之一。20 世纪头 10 年中，郊区人口增长速度比中心城市快 17%，1910 年达到 36%，到了 1920 年其增长速度则高出了 1 倍^①。大量增加的郊区人口，迅速将原来带状郊区之间的空地填满。郊区此时已不局限于循序渐进向外拓展，而是呈跳跃式发展。这个时期前往郊区的仍是白人中产阶级，他们选择郊区作为居住地，是因为这里既可以接近自然，改善自己的居住环境，同时又离城市很近，可以获得郊区人并不愿真正放弃的城市生活的便利。白人中产阶级郊区的居住模式，通常是一家一户的独立式住宅，周围草地环绕，环境幽雅。1920 年生活在郊区的人口占全国人口的 17%，1930 年占 19%，1940 年达到 20%^②。这时的郊区，已摆脱了对中心城市的依赖，坚持独立于中心城市之外，保持相对独立性，城市结构出现离散性，这可以看作是城市郊区化开始的另一个标志。但是，战前的城市郊区化还只限于人口的增加，相伴而来的经济活动极少，促使经济活动外迁的条件还没成熟。

二战后，城市郊区化进程大大加快，城市郊区化的内涵也发生很大变化，除人口大规模向郊区迁移外，经济活动也迅速出现在郊区。二战后，越来越多的人离开城市迁往郊区，这一趋势在 50 年代后引起世人注意，六七十年代郊区发展更为迅速。1960 年，大都市中心城市人口占全国人口总数的 33.4%，郊区为 33.3%，二者几乎相等。1970 年，中心城市人口占全国人口总数的 31.4%，共 6400 万，郊区为 37.2%，共 7600 万，非都市区人口为 31.4%，人口的重心已移至郊区。1977 年，在非大都市人口比例基本保持不变的情况下，中心城市人口降到 28.5%，郊区升至 39.2%^③，城市郊区化的格局更为明显了。与二战前不同的是，战后的城市郊区化，包括了经济活动向郊区的迁移。最早迁往郊区的是零售业和服务业，它们追随人口来到郊区，开发这一广阔的市场。郊区因而出现了占地广

① 杨生茂、陆镜生：《美国史新编》，中国人民文学出版社，1994 年版，第 358 页。

② John Palen: *The Urban World*, McGraw-Hill, Inc. 1981, p157.

③ Ibid, p84.

阔的购物中心，附设泊位很多的停车场，有餐饮、娱乐等一系列服务设施配套，在郊区形成具有强大购买力的新商业区，郊区逐渐聚集了全国零售业的一半以上，15000 多家购物中心在郊区落户^①。之后，制造业也来到郊区。制造业此前多位于城市中心商业区和高级居民区之间，但生产的发展使它们面临空间拥挤这一最大的问题。从 50 年代起，制造业“蛙跳式”从内城迁往郊区。在制造业向郊区迁移的过程中，东北部和中西部较大，较老的城市表现突出，那些企业规模大、设备巨大、要求开阔空间的制造业，包括化工厂、钢铁厂、石油提炼厂等大企业迅速离开中心城市。经济活动的外迁改变了郊区经济上不能自给，依赖中心城市的局面，郊区逐渐变成就业人口集中之地。1970 年，全国 15 个最大的大都市地区，72% 的就业人口住在郊区，工作在郊区。80 年代，15 个最大的大都市区，半数以上的就业机会在郊区。与此同时，大都市的中心城市却在不断失去就业机会。1947—1967 年，东北部和北部 16 个大城市平均失去 34600 个就业机会，在它们的郊区平均增加 83400 个工作机会。同期，在“阳光地带”，大都市中心城市发展状况良好，平均增加 19800 个就业机会，但郊区增长更快，为 65000 个就业机会。甚至在华盛顿特区这样一个官厅林立的首都，其就业机会也有 55% 集中在郊区^②。美国就业的重心在 70 年代初期已移至郊区，郊区已不仅仅是人们向往的接近自然的理想居住之地，而是形成“居住——工业”双重格局。在同一大都市内部，既有居住的郊区，也有就业的郊区，围绕不同的目的，形成不同的中心，传统的一个都市只有一个中心的格局已被多中心都市格局取代。70 年代初期，美国已经发展成为一个典型的郊区国家。

美国之所以能够发展成为郊区化国家，既是社会的技术经济发展的结果，又是联邦城市政策的产物，同时也与美国的社会特征有密切的关系。

首先，科技进步为郊区化的飞速发展提供了必要的前提。在城市的发展过程中，有三项技术的变革对城市的发展演变具有重大的影响，即交通、通讯和能源技术。

在交通方面，19 世纪时，城市内的交通工具只有马拉街车，而且也只是少数人的代步工具，人们因此不敢在远离火车站的地方生活。比如纽约这样的大城

^① Ibid,p82.

^② Ibid,p163.

市，一般人的工作地点到住宅的距离平均只有 0.25 英里。交通条件的限制造成了紧密的城市结构。1888 年，美国有了电动街车，这是市内交通工具的革命性变化，到 1902 年，市内交通工具已经有 97% 依靠电动街车。电动街车的线路逐渐越过了城市的自然边界，这给开发商提供了极好的机会，他们经过努力把一部分中产阶级吸引到郊区，城市结构因而呈现出“星”型，而“星”型的各个角就是随电动街车而来的带状郊区，是电动街车带动了郊区的发展。而 20 世纪初汽车的诞生，使得促成美国城市郊区化发展的新的力量随之出现。1914 年，美国领取牌照的汽车共有 170 多万辆^①，1930 年为 2650 万辆^②，1947 年为 3000 万辆，1957 年是 5570 万辆，到 1978 年美国拥有汽车 1.4 亿辆，平均每 1.5 人拥有一辆汽车。^③此外，1956 年美国国会通过《联邦援建公路法》，计划在全国铺设 4.1 万英里的州际高速公路，其中有 5000 英里是位于城市地区的环城公路和辐射状公路，这大大便利了城市与郊区之间的流动。由于汽车和公路的发展，美国的郊区化进程也以空前的速度展开。1971 年美国城市史学家约翰·B·雷(John B. Rae)评价道：“当代郊区是汽车的产物，如果没有汽车，郊区就不可能存在。”^④汽车启动了城市郊区化的步伐，也改变了中心城市和郊区的传统关系，这使得城市结构出现离散性。

通讯技术对于人口与机构的分布也有重大的影响。在工业化初期，由于通讯技术落后，人口和工业不得不向城市聚集，同时企业的经营部门也不能与生产部门分离，工厂的郊区化受到了很大限制。电话的发明和使用打破了这种局限。1920 年，美国电话机总数为 1327 万部，每千人拥有 123.4 部，拥有电话家庭的百分比为 35.0%。到 1970 年，电话机总数猛增到 1.2 亿多部，每千人竟拥有 583.4 部，90.5% 的家庭拥有电话。^⑤而 70 年代以来计算机网络的发展，使信息的获取、处理和传播更加迅速，美国成为一个“信息社会”，从而为人口和企业的分散进一步创造了条件。电能的发明和使用对人口和产业的分散也产生重大影响。在电能广泛使用以前，企业生产以蒸汽为动力，需要消耗大量的煤炭，因此在区位分布

① 福克纳：《美国经济史》，商务印书馆，1989 年版，第 184 页。

② *The Urban World*, McGraw-Hill, Inc. 1981, p158.

③ 褚葆一主编：《当代美国经济》，北京·中国财政经济出版社，1981 年，第 90 页。

④ Kenneth T. Jackson, *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*, New York: Oxford University Press, 1985, p.24.

⑤ U.S. Department of Commerce, Bureau of the Census, *Historical Statistics of the United States, Colonial Times to 1970*, Washington D.C.: U. S. Government Printing Office, 1975, pp. 783-784.

上需要接近火车站，从而束缚了产业的空间分布。而电力可以远距离输送，是对工业生产布局的又一种解放力量。正如查尔斯·埃利奥特在一次题词中写道的：“电、光和力的运送者，消除了时间和空间的阻碍……”^①

第二，美国经济结构的演变推动了城市的郊区化。战后，美国产业的部门结构发生了很大变化，工农业劳动生产率不断提高，第一和第二产业在整个国民经济中所占的比重相对缩小，而第三产业所占的比重相对扩大。以五六十年代为转折时期，美国经济从制造业经济逐步发展到服务业经济，而在70和80年代，又从服务业经济发展到信息经济。1950年，有59.9%的就业人口集中在第三产业，1960年是64.3%，1970年为68.4%^②。由于城市是美国社会经济的主要载体，经济结构的变动必然不断地改变着其职能、结构和形态。根据美国学者的研究：服务经济对城市结构的影响主要表现在以下几个方面：①基础服务业(外向型服务业)日益集中于中心性的大都市区，如纽约、芝加哥、洛杉矶等；②基础服务业日益集中于大都市区的中心商业区内；③这两种趋势由于“发达的企业服务”而得到加强；④大公司的分部出现了郊区化趋势，同时，那些小企业由于在中心商业区无力与大公司夺取地盘也迁往郊区；⑤消费服务业大体上尾随中产阶级而郊区化；⑥地方服务业，尤其医疗、教育等，倾向于尾随其服务对象而分布。但是某些大型服务机构(如大医院)，一般仍然集中于内城。^③由此可见，服务经济对城市的空间结构的影响是双重的，即集中与分散两种趋势同时并存。基础服务业日益向心集中的同时，也推动了一些消费服务业、小企业和大企业的分部的离心分散，从而推动了美国郊区化的发展。

第三产业的发展，带来一个新的阶级群体：新中产阶级。战前在美国就已存在的中产阶级因而被称为老中产阶级。老中产阶级包括店主、独立经营者等，他们中的很多人是城市郊区的居民，他们的标志是其独立性。新中产阶级则由领取薪水的白领职员构成，包括公务员、专职人员、经理和售货员等^④，这些人普遍受过良好的教育，平均收入水平较高。这个新中产阶级群体，是战后大规模迁往郊区人口的主力，他们有些是在中心城市就业，有些则是在郊区工作。他们多数

① 丹尼尔·布尔斯廷著：《美国人——民主历程》(中译本)，三联书店，1993年，第611页。

② 同上。

③ Mattei Dogan, John D. Kasarda, eds., *The Metropolis Era, Volume 1, A World of Giant Cities*, London: Sage Publications, 1988, p.94.

④ 丹尼斯·吉尔伯特等：《美国阶级机构》，中国社会科学出版社，1992年版，第79—80页。

乐于选择郊区作为理想的居住地，一方面是从自身的喜好考虑，郊区开阔的空间，美丽的环境以及诸如此类令人愉快的因素吸引着他们；另一方面，是从子女的教育环境考虑，“希望通过生活在一个‘合适’的邻居圈内以控制伙伴对孩子的影响”^①，子女在郊区进好的学校，与相似家庭的孩子交往，结成对孩子成长和未来的社交活动有益的群体，使孩子将来有机会承袭父辈的社会地位。

第三，联邦政府政策成为战后美国郊区化迅速推进的关键性因素。战后美国出现了房屋需求的高峰，这种大量的需求，源于两方面的原因，一是从 30 年代大危机起，人们对房屋的需求就一直受到压抑；二是二战结束使许多退伍军人回归，在美国出现了一个结婚高峰和生育高峰，战后 10 年，大概诞生了 1000 万个新家庭。因为各种条件的限制，这种突然爆发出的需求在中心城市难以得到满足，如中心城市的独立式住房价格昂贵，令人望而却步；城市里的公寓不欢迎带小孩的家庭；城市从 30 年代起就没有建新房，没有选择的余地；东北部和中部的中心城市早已开发完毕，无剩余空间可以利用；这样或那样的情况使得需要房子的人无法在中心城市找到居住的空间。

联邦政府意识到了这种旺盛的需求对房屋建筑业的促进。建筑业作为美国支柱性的产业之一，在美国经济发展中一直扮演重要的角色。联邦政府通过了“联邦住房法”和“退伍军人补贴”等法令，依据法令成立了联邦住房管理局，负责对住房贷款进行保险，并实行了更为优惠的住宅抵押政策，将首次付款的金额降到住宅价格的 10%，偿还期延长到 25-30 年，利率降到 2-3%。这样使年轻的退伍军人和其他家庭，可以在 500 美元以下资金的保证下，获得低息贷款购买住房。到 1972 年，该局帮助 1100 万个家庭购买了独户住宅，使另外 2200 万个家庭的住宅增值，并为 180 万套独户住宅进行了保险。^②此外，联邦政府还对抵押贷款的利息税和私人住宅的财产税实行了减税政策。1958 年减税额为 32 亿美元，1986 年减税额猛增到 626 亿美元。^③联邦政府的住宅抵押保险制度和住宅补贴制度极大地刺激了私人公司在住宅建筑方面的投资，推动了住宅建筑的发展。比如 1939 年仅有 51.5 万套住宅破土动工，而 1949 年猛增到 146.6 万套，1959 年又增为 155.4

^① 丹尼斯·吉尔伯特等：《美国阶级机构》，第 79—80 页。

^② Barbara M. Kelly, ed., *Suburbia Re-examined*, New York: Greenwood Press, 1989, p.185-187.

^③ Ibid.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

廈門大學博碩