

DOI:10.13766/j.bhsk.1008-2204.2014.0277

德国城市住房问题和政策干预的演进

邓宁华

(五邑大学政法学院,广东 江门 529020)

摘要:中国现有关于德国城市住房政策干预的研究很少考虑到德国城市化历程与社会文化传统的共同影响。对德国的历史社会学研究表明,早期城市化阶段其住房问题与住房政策干预初步萌芽;中期城市化阶段住房问题充分显现,住房公共政策占主导地位;进入晚期城市化阶段后,住房社会政策开始发挥重要作用;但直到二战后的后城市化阶段,德国才最终凭借强有力的住房社会政策干预根除了住房短缺问题,并形成了富有德国特色的社会住房体制。德国个案展现了城市住房问题及其政策干预的“工业化逻辑”与“制度化逻辑”,对21世纪中国开启以农民工为对象的城市住房社会政策时代有重要启示。

关键词:德国;城市化;住房问题;政策干预;公共政策

中图分类号:C916

文献标志码:A

文章编号:1008-2204(2015)01-0024-06

Evolutions of German Urban Housing Problems and Policy Interventions

Deng Ninghua

(School of Politics and Law, Wuyi University, Jiangmen Guangdong 529020, China)

Abstract: The current research on the German urban housing policy interventions in China has seldom taken into account the combined effects of urbanization and socio-cultural traditions in Germany. The historical sociology research on German housing problems and policy actions shows that the housing problems and housing policy actions emerged in the early urbanization stage; in the middle urbanization stage, housing problems expanded and housing public policy actions dominated; in the late urbanization stage, housing social policy actions began to play a critical role. Only in the post-urbanization stage after World War II did German finally eradicate the problem of housing shortage and formed the regime of social housing. The German case embodies “the industrialization logic” and “the institutionalization logic” of evolutions of housing problems and the housing policy action during urbanization, which is an important inspiration for the housing problem in modern China.

Key words: German; urbanization; housing problems; policy intervention; public policy

一、引言

当前中国正处于快速城市化阶段。随着城市人口的膨胀,城市住房困难问题日益突出。当前中国有的城市甚至出现了极少数个体居住在下水道、涵洞等极端情况,并因此引起了公众对当前住房社会政策的批评。需要指出,21世纪以来中国城市住房建设成就很大,市民住房条件的改善很显著;面向

“新城市人口”的城市住房社会政策虽很有必要,但城市住房社会政策并非随心所欲的,而受到城市化发展阶段、经济发展水平、社会与文化特点、住房权属选择、住房金融等因素的影响。只有当各种条件都逐渐具备的时候,城市住房政策才能不断创新,城市住房问题才会得到历史性的解决。

实际上,城市化过程中住房问题的持续性和住房政策干预的历史性是一个在发达国家中也存在的历史现象,文章试图通过对德国的历史社会学研究

基金项目:2014-06-11

基金项目:广东省教育厅2013年高等教育教学改革项目(粤教高函[2013]113号 NO.372)

作者简介:邓宁华(1975—),男,湖南桂阳人,讲师,博士,研究方向为社会工作和社会政策。

来指出这一点。在中国国内学术界,李泠焯考察了德国城市规划法的产生及其机制,蒋尉注意到了德国建筑规制中的住房政策干预措施,但都未能对城市化背景下的德国住房问题及其政策干预进行系统探讨。^[1-2]姚珍珍和陈杰对发达国家的比较借鉴研究注意到“二战”后德国住房社会政策的经验与启示,但他们在一定程度上忽视了将处于后城市化阶段的德国经验套用到快速城市化阶段的中国这一“发展阶段谬误”,而它实际上也是中国住房政策比较借鉴研究的一个“通病”,难以准确认识和帮助解决当前中国的实际问题。^[3-4]

文章着重探讨城市化发展阶段和社会与文化特点对德国城市住房问题及住房政策干预的影响。其中,“住房政策干预”包括“住房公共政策干预”和“住房社会政策干预”,前者指向面向特定群体及其所在社区的水电、教育、公共卫生、交通通信、警察等基础设施和公共服务供应及相关规划;后者指向直接满足特定人群的住房服务需要的行动,如住房用地及其分配方式、资金支持、税收优惠、公共住房供应等。城市化发展阶段可大体上划分为“早期、中期、晚期城市化以及后城市化”4个阶段;“社会与文化特点”则主要包括一国主导的阶级结构、意识形态和法治等方面。

二、早期城市化阶段的住房问题与政策干预

(一) 早期城市化阶段(1831—1850年)

文章将1831—1850年划分为德国的早期城市化阶段。1850年前的德国仍有等级化的传统社会特点,不过政府在一定程度上尊重理性和法治的优点,弗里德里克大帝的“公正”美誉在欧洲曾广为流传。^[5]⁵⁴⁶在经济上,1818年普鲁士已形成统一的邦内市场,1834年关税同盟组建后,德国则获得了有2500万人口的更大的国内市场。当然,1850年前的德国还处于手艺人社会阶段^[6],城市工厂不能提供足够的就业机会^[7]⁵¹,城市化水平也较低。与之相关,1849年关税同盟内农业人口比重超过70%^[8]。

(二) 住房问题的萌芽

在早期城市化阶段,德国城市人口主要由贵族、官僚、军人、手工业者和小工商业者等组成,

1846—1847年间关税同盟内产业工人比重不到3%,工业在改善生活水平上的作用有限^[9]¹⁶,包括住房在内的城市面貌尚有较突出的中世纪特征^[7]⁵¹。

不过,随着工商业的发展,德国城市住房供应开始呈现一些新现象。首先,军队营房的再利用。18世纪柏林建设了大量军队营房;1806年普鲁士军队解散后,它们基本上都空置了。1840年德国许多农村游民进入城市,政府动用了这些营房来满足游民的住房需要。其次,房地产业的浮现。1820年德国房地产开发商开始在城市周边建设工人筒子楼,并将军队营房当成建筑典范。^[10]¹⁶²再次,公司住房供应的兴起。1844年古特霍夫朗格舒特(Gutehoffnungshutte)在奥伯豪森建立爱森海姆项目,这是德国的第一个公司住房;随着矿业和纺织业的发展,公司住房数量不断增加。^[11]¹³最后是通勤问题,这时柏林郊区乡城移民下班后要回家居住。^[7]⁵³此外,随着人口的聚集,城市公共卫生问题也开始浮现。

(三) 政策干预的发轫

这一时期德国的城市住房政策干预主要体现在一般性的不动产法上,此外就并无特别的住房政策。受警察国家体制的影响,德国土地利用和住房建设有较强的专制规制特征。^[1]

不过,德国各邦政府也尝试了一些有利于解决住房问题的相关探索:一是城市规划的初步尝试。1840年能奈(Lenne)向柏林市政府提交了关于花园和公园道路的计划,以向市民提供娱乐场所和健康的居住环境。但因后来城市发展迅速^[12],再加上利益冲突^[13],上述计划并未得到真正实施。二是对劳动和社会保障的重视。1825年普鲁士政府在欧洲率先制定公务员退休金计划^[14]¹⁸,这是后来德国社会保险的前身;政府重视劳动力与兵力素质,1839年立法禁止雇佣9岁以下儿童和青少年上夜班,限定16岁以下孩子白天工作时间;萨克森1861年(普鲁士1871年)还允许工人自由联合^[15]⁶⁸⁷。三是公共卫生行政的开启。1808年普鲁士建立内务大臣医疗分部,1817年建立了教育、宗教和医疗事务部。随着医生职业培训加强和执业资格标准化,医生地位有了较大提升,他们可通过咨询委员会和学术刊物来产生政策影响。^[16]德国公共卫生政策对住房公共政策(特别是城市规划)有重大影响。

三、中期阶段住房问题的突出和住房公共政策的发展

(一) 中期城市化阶段(1851—1900年)及其住房问题的突出

在中期城市化阶段,德国走上了“普鲁士道路”,城市化规模蔚为大观。整个德国1871年城市化水平为36.1%,1900年则已经达到54.4%。^{[17]219}随着城市化的迅速推进,德国城市住房供应发生了重大变化:一是租赁住房市场的兴盛。19世纪五六十年代柏林高层租赁住房建设达到繁荣期;“临街筒子楼”(Mietkaserne)非常流行,它构成了工人阶级住房的主导样式^{[10]162}。二是公司住房的繁荣。19世纪70年代早期,由于劳动力需求旺盛、住房紧张,以及房租不断上涨,德国企业家们发现供应公司住房有利于招募和稳定员工,由此公司住房出现了第一次繁荣。1873年前德国鲁尔煤矿区有5 837个公寓,容纳了3 100名单身工人。1900—1914年随着宏观经济恢复景气,公司住房再次繁荣,鲁尔各煤矿公司建设或购买的住房数量增加了72%^{[11]18}。三是城市郊区自建房的发展。鲁尔北部某煤矿超过50%的工人居住在这类住房中。此外,与早期城市相比,这一阶段德国住房建筑高度更高、建筑质量更好,并且市内火车交通、水电设施、教育和医疗服务供应等也得到显著改善。^{[11]10}

不过,早期城市化阶段潜存的城市住房问题在中期阶段则日益突出了。一是工人住房问题严重。工人阶级的临街筒子楼有面积狭小、设施缺乏等军队营房的各种缺点。而且,这一时期德国城市住房也分为不同阶级。柏林中产阶级才可能有两个房间以上的小屋,大部分工人则只有一个居室^{[10]161};1895年慕尼黑工商业自雇人员住在无厨房的1个房间中的比例不到10%,工人比重则高达66.5%^{[18]附表65}。由于工人家庭子女更多,住房拥挤要更为严重。19世纪末期德国工人家庭较公务员和教师家庭在食品、酒精等方面得分要高,住房与设施等方面得分低^{[18]333};并且,19到20世纪之交,德国工人住房条件要弱于法国、英国^{[19]305}。二是社会-空间分裂广泛。柏林市中心和西部郊区是富人居住区,北、东和南部郊区是穷人居住区,前者以独立住房为主导形式,后者则以筒子楼为主导形

式^{[19]303},普遍楼梯狭窄、后院黑暗、光线暗弱。三是居住不稳定。房租持续上涨既增加家庭开支、抑制其他必要生活消费,又恶化居住状况自身。1880年柏林15.3%的住房有隔夜房客,7.1%有长期房客;1893年鲁尔区约1/4的矿工是隔夜房客。当房租过高时,工人将不得不打包走人,有的甚至要露宿街头。^{[18]59}四是住房卫生问题严重。由于居住区人口高度密集,德国城市出现了霍乱等公共卫生危机^{[20]36},其中工人更易遭受伤害。柏林郊区工人死亡率要显著高于市中心居民。^{[10]161}

(二) 住房政策干预及其“公共政策主导”特征

面对城市住房问题,直接的解决办法是实施以解决个人住房困难为导向的住房社会政策。但在德国当时的经济社会条件下,住房社会政策只处于探索阶段,住房公共政策(居住权利保障、住房用地保障、公共卫生规制等)则同样重要,并且更为现实。德国的做法包括:

一是强化居住权利保障。1855年德国《穷人权力法》规定,各地区要依据居民人数对穷人实行生活补贴,鼓励居民互助;新迁入者从到该地区的当年起参加义务帮穷活动,才能得到有补贴的住房。在19世纪70年代住房问题引起社会不满的背景下,政府主动寻求临时解决方案,如提供临时庇护所,并将《穷人权力法》推广到全国。

二是发展公共卫生政策。这一时期人们越来越意识到霍乱、斑疹等流行病和水、住房等因素有关。为此,地方政府开始提供相关的公共卫生和基础设施服务。公益人士能特(Lent)出版小册子指出了霍乱的根源;随后政府任命他为地方委员会主席以消除这一传染病。1867年后许多医疗行家、市长和议员亦参与到医疗卫生事业改革中来,要求常规性的和永久性的改革,并由此促进了1869年莱茵河公共健康委员会的创立。1892年汉堡暴发霍乱,德国各界人士再次强调建立现代基础设施的必要性。

三是建立健全建筑规制和城市规划。1875年普鲁士城市管理法对城市的扩建和管理、街道的走向和宽窄、建筑的高度和方向等作出具体规定,要求建筑方案在市民讨论的基础上得到警察局的批准;1875年克罗伊茨贝格判决进一步地将警察权力限制在“危险防止”这一消极范围内^[1],从而弱化了警察在城市规划中的地位。自19世纪80年代起,德国政府进一步要求对城市街道布局、建筑规制制

定、市政土地购买与出售进行详细审查,以评估其对住房供应、成本和类型的影响。^{[20]139}德国建筑规制和城市规划的发展成就显著,并对日本等国都有较大的示范性作用。

四是探索住房金融政策。19世纪80年代经过对住房问题的热烈讨论后,一些人士最终将解决住房问题与政府责任联系起来。19世纪80年代早期法兰克福声称要用政府行动来解决住房短缺问题;1884年科隆市议员也呼吁政府采取相关行动。特别地,当19世纪80年代社会保险时代到来后,德国开始探索用社会保险金来资助面向工人的第三部门住房建设贷款。1890年工人社会保险金贷款甚至可达住房成本的75%。^{[11]8}海瑟市(Hesse)1893年开始资助公共住房,一战前其资金的57%来自银行贷款,17%来自税收。^[21]当然,住房金融互助在解决严重住房短缺问题上有其先天限制,上述政策在全国难以得到普遍的实施,作用仍较有限。

四、晚期阶段住房问题的延续 和社会政策的主导

1901—1945年德国处于晚期城市化阶段,工业化、城市化进一步推进。1910年德国全国城市化水平达到60%,1939年则达到了70%。^{[17]219}这表明,到1939年德国已成为一个真正的城市国家。随着德国城市化发展阶段的变化,住房社会政策的主导性越来越突出,并开始在解决住房问题上发挥了重要作用。

(一)帝国晚期:公共政策主导和住房改善的有限性(1901—1918年)

1901—1918年间,德国住房公共政策仍占主导,但住房社会政策作用日益突出。1900—1914年,12个大城市中25%至33%的新建住房获得社会保险金形式的住房贷款支持^{[11]13};“一战”前多数城市每房间人数也开始下降,并出现2%~3%的空置率。^[22]但住房质量恶劣、价格过高和居住拥挤等仍司空见惯。^{[11]13}在1910年科隆市建城区,38%的房子为临街筒子楼,55%的家户只有一个小厨房和一个小卧室兼起居室,没有室内厕所和洗浴设施;在11.9万套住房中仅1/3达到“花园标准”的下限,并且仅10%的城市土地为开放空间。^{[23]41}

(二)魏玛德国:住房社会政策主导阶段的开启(1919—1933年)

一战结束后德国面临着突出的住房危机。柏林约13万人要在别人家搭铺;中部城市默斯伯格战后订婚数量为1.5万对,但新建住房仅1525套,仅为需求的1/10左右;1923年对东北部城市格赖夫斯瓦尔德的一项调查发现,在100栋房子的401名居民中,仅151名有被子,62.3%的人没有自己的床、甚至衣服。^{[24]74—75}面对住房危机,魏玛政府不仅制定了加强房租管制和租户权益保护的紧急措施,而且制定了《宪法》第155条,强调政府向居民提供合适住房的法定责任。可以说,魏玛政府真正开启了全国性住房社会政策时代。1924年后,魏玛政府划出6%的财政预算补贴私人建房者和住房合作社,1924—1931年筹集了50亿马克对低成本住房租金提供特别税收支持,还将30亿马克用作直接补贴;魏玛政府还建立了住房储蓄银行,试图通过强制储蓄来为住房建设提供长期的资金支持。

1925—1930年间的新建住房中,合作社建造40%,国家建造10%。魏玛政府的住房社会政策干预使德国数百万白领和蓝领受益;新屋租金低至平均可支配收入的10%。^{[25]339}法兰克福由于卓有成效的城市住房规划而使住房问题得到极大缓解。^[26]此外,由于政府支持和工人力量增强,公司住房比重则持续下降。^{[11]14}当然,魏玛政府住房社会政策干预也存在一些问题,如业主因租金管制而不愿加强住房投资;政策性住房供应存在资本市场约束、位置远和基础设施不足等问题。1929年经济危机后,其政策性住房供应甚至最终失灵了。

(三)纳粹德国:战争动员背景下的住房社会政策干预成果与限制(1934—1945年)

纳粹政府1934年开始执政,原本打算“让人人拥有住房”。例如:纳粹成员弗德曾计划在50年内建设2000万套住房;但到1935年,因与战争动员存在冲突,劳动部对工人住房建造计划进行修订。在计划实施过程中,1933—1938年主要通过在农村、小区、城郊的住房建设来消除大城市住房短缺问题,每年约建造30万栋住宅,建设和维修费用都被控制在低水平,资金主要来自住户储蓄、银行贷款和政府政策优惠。纳粹政府亦鼓励企业建设职工住房,从而使公司住房再次复兴。1937年调查显示,公司住房占全部租赁住房的4.25%;1937年由公司

发起、公共事业协会运作的住房又占约10%^{[11]15},二者合计达14.25%。纳粹政府住房社会政策干预有一定成就,但也存在公司住房过大、政府资助住房的面积狭小、卫生条件缺乏、设计粗陋和区位过于深入农村问题^{[27]31}等问题。此外,纳粹的全面战争导向不仅抑制住房建设,最终还使城市住房遭受严重的战争毁坏。

五、后城市化阶段住房 短缺问题的根除

联邦德国1950年、1960年和1980年的城市化比重分别为71%、77%和81%^{[17]219},属于后城市化阶段。在这一阶段,经过国家改造、特别是“住房奇迹”,德国(即西德)最终历史性地解决了住房短缺问题,并形成与稳固了德国特色的“社会住房”体制。

(一)战后“住房奇迹”

“二战”结束后德国再次面临住房危机。大量的回国军人、结婚新人和旺盛的生育,使住房需要高涨;但在供应方面,战争期间德国建设很少,并且约250万套住房遭受很大毁坏。据估计,1950年德国总共缺乏480万套住房。住房问题构成了战后德国仅次于食品问题的第二个紧急事项。^{[25]338}

面对再次出现的住房危机,联邦德国再次实施租金管制和租户权利保护,同时开展了长期大规模的住房建设,创造了德国战后“住房奇迹”。1949—1957年间西德每年新建住房约50万套,新建住房数约为每千人每年100套;1957年德国住房存量中8成以上都是新的。^{[25]338}由于强有力的住房建设,1971年西德所有城市都放开了房租管制^[28],而这实际上宣告了德国城市住房短缺时代的终结。《2011年德国统计年鉴》中,2009年前西德地区人均住房面积高达43.2平方米。^①

(二)德国的社会住房体制

为避免魏玛时期公共住房特别税收的缺点,也为了适应社会主义市场经济原则,1950年德国制定《第一住房法》,确立了“社会住房体制”。这一体制有4个基本特点:一是对象选择上较强的社会混合特征。20世纪50年代起联邦德国政府要求,社会住房必须面向极大的社会人口群体。这一政策实施的结果就是:德国公共住房不仅包括中低收入群体,而

且包括大量中产阶级;社会住房不仅污名化程度较低,而且面积也并不特别小。^{[29]92}

二是权属选择上的中立原则。《第一住房法》规定,住房有3种类型:公共抵押贷款资金资助的低收入者住房、完全使用私人资金的税收刺激住房、以及无上述优惠的完全自筹住房。其中前二者构成了社会住房,它不仅可由公共机构或第三部门供应,也可由符合条件的私人机构供应,体现了公共住房供应中的三方合作。由此可见,德国对自有住房和租赁住房的态度与偏好自有住房的英美模式是迥然不同的。

三是注重租户保护。德国制定了专门的“租户保护法”,确立了成本租金制度,使房租提升受到严格限制。实际上,德国19世纪七八十年代资助建设的社会住房锁定期限长达40年;随着物业的建筑、资金和维修等成本的逐渐偿还,房租会长期处于稳定的可承受状态,而这进一步使一些可供租赁的老房子很受市民欢迎。

四是混合性住房金融体制。德国住房金融体系主要包括3个部分:提供住房抵押贷款和以浮动利率为主的综合性银行,提供固定利率的中期和长期抵押贷款的银行,以及地区化运营、封闭式动作、先存后贷、固定的低利率供应、政府对参与者有奖的专门住房储蓄银行。后两类银行都有私营和公营两种形式。这些混合的住房资金供应制度增强了社会住房资金来源的稳定性和灵活性。

20世纪90年代德国统一后,随着众多社会住房锁定期限的到期,德国社会住房规模持续收缩,2001年20万人口以上的城市中市政住房比重只有8%^{[29]93},但社会住房体制保持了相对稳定。2001年德国“住房规制改革法”继续坚持规制租赁住房 and 自有住房,并支持难以从市场上获得住房的家户。也要指出,成本租金是德国长期维持较低的住房自有率、房价长期保持稳定、住房投机不活跃^[30]的关键,从而也帮助德国避免了2008年金融危机。实际上,2006年德国自有住房率仅为44.6%,远远低于中国城市的住房自有率水平。当然,20世纪90年代以来德国住房社会政策也进行了一些局部调整,如尝试从对住房资助转向个人补贴、从社会空间政策的关注转向对个人的关注以及从供给方补贴转向对贫穷租户的需求方补贴。

六、结论与启示

文章关注德国城市住房问题和住房政策的演进历程及其中城市化发展阶段和社会与文化特点的作用。对德国的历史社会学研究表明,在早期城市化阶段,德国住房问题与住房政策干预初步萌芽;中期城市化阶段住房问题充分显现,住房公共政策占主导地位;进入晚期城市化阶段后,住房社会政策开始发挥重要作用;不过,只有到“二战”后的后城市化阶段,德国才最终凭借强有力的住房社会政策干预根除了住房短缺问题,并形成了富有德国特色的社会住房体制。

文章克服了中国学术界从当前德国来比较借鉴德国住房政策经验的研究缺陷,并促进比较住房政策研究的深化。“趋同论”和“求异论”是比较住房政策研究的两个核心视角。前者认为随着现代化的发展各国在住房问题和政策干预上会经历相同的道路、获得相同的结果;后者正日益占主导,强调各国在其社会文化传统下住房政策模式差异。^[31]上述两种视角在“求同 VS 求异、动态分析 VS 静态分析、以及工业化和城市化 VS 社会文化传统”等方面截然不同。德国个案分析表明,它们完全可以在历史社会学考察中得到有机统一。文章认为,城市化既带来城市住房问题,又为其解决创造条件,此即所谓“工业化逻辑”;社会文化传统在德国城市化过程中不断形成与再生产,并使德国在解决城市住房问题的方式和效果上形成了社会住房体制这一“德国特色”,此即所谓“制度化逻辑”。

德国经验表明,如果城市化尚未完成,大规模的住房社会政策干预不现实,城市住房问题仍会继续维持。中国城市化 2011 年超过 50%,2013 年为 53%,已进入了晚期城市化阶段。当前中国城市住房问题突出是一个不容置辩的事实;但要解决中国城市住房问题,仍有待时日,尚需城市化的进一步推进、城市住房政策的创新乃至社会与文化理念的与时俱进。比较借鉴德国经验,当前中国一是要坚持走新型城镇化道路,实施“以人为核心的城镇化”战略;二是要及时创新城市住房政策,特别是在未来适时开展长期的和大规模的农民工实物性公共住房供应政策,建立住房要素供应和消费上的混合体系,以及实施租户保护、正规化“小产权房”、降低“土地财政”依赖和建立全国性住房登记与普查信息系统

等;三是要以全面深化改革为动力,全面推进依法治国,全面推动国家治理体系与治理能力现代化,从而为根除城市住房问题创造良好的支持环境。德国的成功与其法治密切相关。如果城市化已经完成、但法治等社会与文化条件不具备,则城市住房问题会继续存在,如巴西。^[32]2013 年以来中国住房领域的法治进展成就显著,特别是 2014 年 12 月《不动产登记暂行条例》的出台,有重要意义。当然,住房政策的发展逻辑来看,当前中国面向农民工等群体的住房政策仍处于公共政策时代,住房社会政策时代仍有待开启,以乡城移民为主体的城市住房困难问题,还将持续一代人以上的时间。

注释:

① 参见:《2011 年德国统计年鉴》。

参考文献:

- [1] 李冷焯. 城市规划法的产生及其机制研究——以德国和美国为中心的标志性考察[D]. 上海:上海交通大学, 2011.
- [2] 蒋尉. 德国工业化进程中的农村劳动力流动:机理、特征、问题及借鉴[J]. 欧洲研究, 2007(1): 101—115.
- [3] 姚珍珍. 中国公共住房政策模式研究[M]. 修订版. 上海:上海财经大学出版社, 2009:91—132.
- [4] 陈杰. 城市居民住房解决方案:理论与国际经验[M]. 上海:上海财经大学出版社, 2009:209—232.
- [5] 白伦斯. 政府和社会[C]//哈巴库克,波斯坦. 剑桥欧洲经济史:第5卷. 北京:经济科学出版社, 2002: 504—565.
- [6] Köllmann W. The process of urbanization in Germany at the height of the industrialization period[J]. Journal of Contemporary History, 1969, 4(3): 59—76.
- [7] Toth T. Urbanization and its conservative critique: the German experience[C]//McLean G F, Kromkowski J. Urbanization and Values. Washington: The Council for Research in Values and Philosophy, 1991: 51—76.
- [8] Goldstein A. Urbanization in Baden, Germany: focus on the Jews, 1825—1925[J]. Social Science History, 1984, 8(1): 43—66.
- [9] 科尔,迪恩. 国民收入的增长[C]//哈巴库克,波斯坦. 剑桥欧洲经济史:第6卷. 北京:经济科学出版社, 2002: 11—18.
- [10] Forsell H. Property, tenancy and urban growth in Stockholm and Berlin, 1860—1920[M]. Surrey, UK: Ashgate Publishing, 2006:162.
- [11] Honhart M. Company housing as urban planning in Germany, 1870—1940[J]. Central European History, 1990, 23(1): 3—21.
- [12] Kühn M, Galling L. From green belts to regional parks: history and challenges of suburban landscape planning in Berlin [C]//Amati M. Urban Green Belts in the Twenty-first Century. Surrey, UK: Ashgate Pub Co., 2008: 185—202.
- [13] Wolf E. Berlin shaped by history, planning and economic forces [C]//Dubois-Taine G. From Helsinki to Nicosia: Eleven Case Studies & Synthesis. Brussels: ESF Cost Office, 2004: 157—186.
- [14] Gillis J R. The prussian bureaucracy in crisis, 1840—1860: origins of an administrative ethos[M]. Redwood City, CA: Stanford University Press, 1971:8.

(下转第 40 页)

- ⑩ 这是继2010年10月29日将在航空运输的打印机墨盒中发现隐藏爆炸物事件之后,ICAO迅速促成并支持国际对话,以加强航空货物和邮件保安的政策框架,以加快通过强化的货运措施(见附件17的第13次修订)。为进一步加强货物和邮件保安,ICAO不断制定并更新指导材料及最佳做法的文件。
- ⑪ 2014年9月19日,联合国安理会就乌克兰问题举行会议。中国代表王民发言称,中方希望通过独立、公正、客观、透明的国际调查,尽快查明真相,还遇难者及其家属以公道。中方呼吁有关各方根据安理会决议要求,对调查工作予以配合和合作,提供客观、确凿、可核查的证据,确保调查结果真实可信,经得起检验。ICAO等国际专业机构也应在坠机事件调查中继续发挥关键作用。详见中国网,网址为 <http://news.china.com.cn/world/2014-09/20/>

(上接第29页)

- [15] 享切尔. 德国1815—1939年德国的经济政策和社会政策[C]//哈巴库克,波斯坦. 剑桥欧洲经济史;第8卷. 北京:经济科学出版社,2002:668—723.
- [16] Weindling P. Public health in German[C]//Porter D. The History of Public Health and the Modern State. Amsterdam: Editions Rodopi, 1994: 194—231.
- [17] 王章辉,黄柯可. 欧美农村劳动力的转移与城市化[M]. 北京:社会科学文献出版社,1999:219.
- [18] Berghahn V R. Imperial Germany, 1871—1918: economy, society, culture, and politics[M]. Oxford: Berghahn Books, 2005: 39—333.
- [19] Stearns P N. Adaptation to industrialization: German workers as a test case[J]. Central European History, 1970, 3(4): 303—331.
- [20] Ladd B. Urban planning and civic order in Germany, 1860—1914[M]. Cambridge, MA: Harvard University Press, 1990: 36—139.
- [21] Clingan C E. More construction, more crisis[J]. Journal of Urban History, 2000, 26(5): 630—644.
- [22] Silverman D P. A pledge unredeemed: the housing crisis in Weimar Germany[J]. Central European History, 1970, 3(1—2): 112—139.
- [23] Wild M T. Urban and rural change in West Germany[M]. Lanham, MD: Rowman & Littlefield Publishers, 1983: 41.
- [24] McElligott A. The German urban experience, 1900—1945: modernity and crisis[M]. Kentucky: Psychology Press, 2001: 74—104.
- [25] Wertheimer R G. The miracle of German housing in the postwar period[J]. Land Economics, 1958, 34(4): 338—345.
- [26] Mullin J R. City planning in Frankfurt, Germany, 1925—1932, a study in practical utopianism[J]. Journal of Urban History, 1977, 4(1): 3—28.
- [27] 项洋. 纳粹德国劳动者保护政策研究[D]. 上海:华东师范大学,2006.
- [28] O’Loughlin J, Glebe G. Intraurban migration in West German cities[J]. Geographical Review, 1984, 74(1): 1—23.
- [29] Droste C, Knorr-Siedow T. Social housing in Germany[C]//Whitehead C, Scanlon K. Social Housing in Europe. London: London School of Economics and Political Science, 2007: 90—104.
- [30] Voigtlander M. Why is the German homeownership rate so low?[J]. Housing Studies, 2009, 24(3): 355—372.
- [31] Kemeny J, Lowe S. Schools of comparative housing research: from convergence to divergence[J]. Housing Studies, 1998, 13(2): 161—176.
- [32] 邓宁华. 城市住房政策失灵: 巴西的历程及其启示[J]. 社会保障研究, 2013(1): 65—74.

content_33564183.htm, 最后访问时间为2014年11月3日。

参考文献: