

DOI:10.3969/j.issn.1674-8131.2015.05.004

“学区房”溢价持续扩大的原因与对策研究^{*}

——来自北京市的经验分析

陈 舜¹, 陈建伟²

(1. 中国社会科学院 财经战略研究院, 北京 100028;

2. 对外经济贸易大学 教育与开放经济研究中心, 北京 100029)

摘 要:在当前义务教育资源供给趋向公平、地区及学校间教育差距有所缩小的背景下,我国“学区房”溢价却呈愈演愈烈之势,引起了社会的广泛关注。以北京市义务教育资源分布最具代表性的区县为例,在考察“学区房”溢价水平变化趋势的基础上,将义务教育资源竞争程度、家庭财富不平等程度和经济增长等作为内生变量,构建联立方程进行经验检验,结果表明:家庭财富不平等程度和义务教育资源竞争程度对“学区房”溢价水平变化的回归系数显著为正,且前者的相关性要显著高于后者,家庭财富不平等的加剧是近年来我国“学区房”溢价水平扩大的主要原因。因此,治理“学区房”问题不仅要均衡区域间义务教育资源的供给,更要有效遏制家庭财富不平等的加剧。

关键词:“学区房”溢价;家庭财富不平等;教育资源竞争;教育资源供给;教育需求;需求者异质性偏好;公共服务均等化;义务教育均衡

中图分类号:F293.3;G522.3

文献标志码:A

文章编号:1674-8131(2015)05-0028-09

一、引言

无论在国内外,“学区房”溢价现象普遍存在。然而,近些年我国“学区房”溢价的愈演愈烈之势,引起了社会的广泛关注。以北京市为例,2013年,海淀区五道口地区的华清嘉园小区成交一套面积37平方米、价格350万“学区房”,被舆论评论为“宇宙中心”。然而仅仅在1年多之后,2014年,北京市西城区“实验二小”附近一套10多平方米的住房则

以30万元每平方米的价格转让,被舆论评论为新的“宇宙中心”诞生^①。有研究表明,北京市海淀区位置紧邻的、建筑形式和年代基本类似的住宅楼,仅仅存在是否为“中关村一小”“学区房”的差异,“学区房”与非“学区房”的住宅价格在2007年就相差了约6000元/平方米,且2007年至2011年前者价格的年涨幅为39%,是后者年涨幅26%的1.5倍^②。全国其他重点城市亦呈现相同趋势。例如深圳市,以知名学区百花片区为例,该片区“学区房”成交均

* 收稿日期:2015-07-24;修回日期:2015-08-22

作者简介:陈舜(1986—),男,湖北武汉人;财政学博士,在中国社会科学院财经战略研究院学习,主要从事财税理论与制度、宏观经济与财政政策等方面的研究。

陈建伟(1985—),男,湖南茶陵人;助理研究员,博士,在对外经济贸易大学教育与开放经济研究中心任职,主要从事教育财政学等方面的研究。

① 搜房网研究中心 <http://news.fang.com/2015-03-13/15071993.htm>.

② 摘自2011年中国不动产研究中心发布的《北京教育地产分析报告》。

价从2009年的21 603元/平方米涨至2014年3月的47 254元/平方米,累计涨幅达118.7%,6年平均年涨幅为19.8%,超出全市二手房平均年涨幅约4个百分点^①。

对于“学区房”溢价现象,多数学者研究认为,高收入群体不断聚居在优质教育资源学区会推升“学区房”溢价水平,导致低收入群体难以承担高昂的租房或购房成本而被迫搬离,这一“群分效应”会引发义务教育资源在不同财富阶层家庭之间产生新的分配不均,而起点的的不平等势必造成过程的不平等,由此形成一个恶性循环,即教育不平等的“马太效应”(冯皓等,2010;郑磊等,2010;朱敏,2011)。对于“学区房”溢价现象的产生,很多学者从公共产品配置的角度进行了研究,认为是由于学校间悬殊的教育质量差距所引起的,根源于优质教育资源的相对稀缺和分布不均。因此,他们认为要从根本上解决“学区房”所产生的问题,促进义务教育公平发展,应该进一步加大基础教育资源投入,特别是增加薄弱学校的投入,从而更为公平地配置教育资源(胡婉旻等,2014)。

然而,不少学者也研究考察了近些年政府部门的义务教育资源供给行为。基于国家教育发展政策文本及其演进逻辑分析,有学者认为从2002年国家及教育主管部门相继出台《教育部关于加强义务教育办学管理若干问题的通知》等政策开始,义务教育发展理念已经开始从非均衡发展向均衡发展转变,由效率优先转向更加强调公平(阮成武,2013)。并且从总体结果上看,近些年义务教育均衡发展政策的颁布与实施,对于缩小城乡、学校、地区和群体之间的教育差距,起到了一定的功效与作用。那么,在义务教育资源供给趋向公平、地区及学校间教育差距有所缩小的现实背景之下,为什么近些年我国“学区房”溢价扩大之势反而愈演愈烈呢?有一些研究认为,即使区域教育资源并没有增加,前期教育资源所形成的“沉淀效应”仍会推动“学区房”价格具有更高的增长率,并且随着时间的持续,这种推动作用会更加明显(Kane等,2003;张浩等,2014)。但是,以上文献都没有进一步地解释说明教育资源的“沉淀效应”是如何形成的,并且又是如何在教育资源没有趋向更加非均衡的前提下

推动“学区房”溢价水平持续扩大的。深入分析这一问题并找出更具说服力的原因及解决之道,具有重要的意义。它不仅能为进一步深化义务教育均衡发展提供政策参考,还有利于探究地方公共品基于住房市场实现资源空间配置的内在规律,进而为当前我国经济新常态下基本公共服务均等化等经济体制改革实践提供借鉴和指导。

我们认为,要解释“学区房”溢价扩大的驱动机制,必须要回归经济学的基本分析框架,从市场需求与供给两个角度综合研究。对于住宅价格中的地方公共品溢价,有学者研究认为,单位地方公共品在不同区域的溢价水平是不同的,也就是说存在空间异质性。而造成溢价水平存在空间差异的原因主要在于两个方面:一是居民对公共品的需求在空间上的异质性偏好,二是不同区位的供给约束不同(郑思齐等,2014)。从已有文献来看,少有研究者从市场需求角度来探讨“学区房”溢价现象。然而,由于优质教育资源的相对稀缺是短期难以改变的,因此为更好地解释并解决“学区房”问题,我们应该更多地研究“学区房”溢价扩大趋势背后的需求端变化,即需求者异质性偏好变化对“学区房”溢价水平的影响。近年来我国“学区房”的需求者异质性偏好发生着什么样的变化?这种变化是否是导致“学区房”溢价持续扩大的重要原因?已有的文献还没有给出答案,而这正是本文所要研究的切入点。更需要我们重点研究和回答的是,如何合理化基于住房市场的义务教育资源配置,从而遏制由于“学区房”溢价持续扩大所引发的教育不平等“马太效应”等一系列社会与经济问题。有鉴于此,本文将从需求与供给角度对我国“学区房”溢价的持续扩大之势进行系统性的解释。

本文剩余部分结构安排如下:第二部分以具有代表性的北京市为例,分析其近年来“学区房”溢价持续扩大的过程中,地方政府及教育主管部门是如何从公共品供给角度推动与实施义务教育均衡发展的,同期“学区房”需求者异质性偏好又发生着怎样的变化以及这种变化对典型区域的“学区房”溢价水平产生了怎样的影响;第三部分收集与整理数据,构建时间序列数据联立方程模型进行实证检验,并对回归结果进行深入分析和讨论;最后是结

^① 资料来源于深圳中原研究中心监测数据。

论与政策建议。

二、“学区房”溢价持续扩大的过程分析:以北京市为例

1995年颁布的《中华人民共和国教育法》第九条规定:“地方各级人民政府适当设置小学、初级中等学校,使儿童、少年就近入学”。同时,《义务教育法实施细则》第二十六条规定:“实施义务教育学校的设置,由设区的市级或者县级人民政府统筹规划,合理布局。小学的设置应当有利于适龄儿童、少年就近入学。”“就近入学”即由此而来,但随之产生了“关系择校”问题。之后,为了消除择校现象,促进教育公平发展,“就近入学”审查制度趋于严格,很多地区开始限定适龄儿童必须在居住地所属学校入学。于是家长们为了自己的孩子不输在教育的起跑线上,往往只能通过购买对应学区义务教育资源较好的住房来进行择校,此类住房成为获得优质教育的“通行证”,被称为“学区房”。如此,原本旨在促进教育机会公平的“就近入学”政策预期的实现大打折扣,并且产生了新的“以房择校”问题。为此,近些年政府部门在义务教育均衡发展方面做出了更多努力,并且实现了部分政策意图。

2010年颁布的《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010—2020年)》指出:“教育公平的重点是促进义务教育均衡发展和扶持困难群体,根本措施是合理配置教育资源。”2012年,国务院教育督导委员会办公室依据全国教育事业统计数据,对293个义务教育发展基本均衡县的督导评估结果显示,2012年小学、初中综合差异系数均比2011年明显缩小,从2011年的0.529、0.475下降到2012年的0.413、0.356^①。同年9月,国务院进一步下发了《关于深入推进义务教育均衡发展的意见》,教育部将其列为重点工作并积极采取措施推动,提出2020年全国义务教育要实现基本均衡目标。2014年,国务院教育督导委员会办公室对293个义务教育发展基本均衡县进行监测复查,结果显示,大多数县的义务教育校际均衡发展水平进一步提高,校际差距有所缩小^②。

与此同时,北京市承诺2015年全市所有区县实现县域义务教育基本均衡。为了实现这个目标,“十二五”期间,北京市政府不断加大对义务教育经费的财政统筹力度,各级财政优先保障义务教育均衡发展的经费需求,并将义务教育均衡发展情况列入区县政府和主要负责人的考核指标。2011年,北京市政府与教育部签署推进义务教育均衡发展备忘录。同年,全市16个区县政府分别与市政府签署推进义务教育均衡发展责任书。为此,北京市先后启动实施了初中建设工程、小学规范化建设工程和校舍安全工程。同时,通过启动实施“名校办分校”“城乡手拉手”以及推进“学区化”、城区教师到农村支教等工作,多管齐下地推动义务教育均衡发展。近些年,随着北京市、区两级教育投入逐年增加和扶持薄弱校,各学校办学条件逐步达标,教师队伍趋于均衡,校际差距逐步缩小,达到初步均衡水平。在教育结果方面,也可以印证北京市义务教育资源趋向均衡发展,如2011年至2014年北京城六区中考的普通高中录取率,义务教育资源相对薄弱的丰台区、朝阳区和石景山区平均提升21.31%,远高于教育资源传统强区西城区、东城区及海淀区7.98%的平均提升率,表明区县间的教育质量在趋向均衡。

表1 2011—2014年北京城六区普高录取率变化^③

	2011 普高 录取率	2014 普高 录取率	2011—2014 年 录取率提升率
西城区	88.19%	97.43%	9.24%
东城区	77.54%	89.27%	11.73%
海淀区	80.41%	83.38%	2.97%
前3均值	82.05%	90.03%	7.98%
朝阳区	55.97%	77.08%	21.11%
石景山区	55.83%	74.14%	18.31%
丰台区	49.21%	73.72%	24.51%
后3均值	53.67%	74.98%	21.31%

① 摘自国家教育督导报告《2013年义务教育均衡发展督导评估》。

② 摘自国家教育督导报告《2014年义务教育均衡发展督导评估》。

③ 根据北京市教委公布的中招数据统计测算。

然而,从房价走势来看,2011年至2014年西城区、东城区及海淀区房价平均涨幅为58.24%,高于丰台区、朝阳区、石景山区48.80%的平均涨幅及北京市房价55.96%的平均涨幅,表现为教育资源传统强区与教育资源相对薄弱区之间住房价格水平差距的扩大。由于住房价格中含有教育资源公共品供给的溢价,而优质义务教育资源在各区县间是分布不均的,因此这种住房价格水平差距的扩大间接反映了“学区房”溢价水平的扩大。尤其是优质义务教育资源高度集中的西城区,正是由于大量“学区房”的高溢价成交支撑,使得其近些年住房价格水平始终保持着领先全市的高增长率。

表2 2011—2014年北京城六区住房均价变化^①

	2011年底住房 均价/元	2014年底住房 均价/元	2011—2014年 房价增长率
西城区	40 406	65 197	61.35%
东城区	32 786	50 770	54.85%
海淀区	30 246	47 945	58.52%
前3均值	34 479	54 637	58.24%
朝阳区	26 760	39 049	45.92%
石景山区	22 833	33 915	48.54%
丰台区	20 430	31 044	51.95%
后3均值	23 341	34 669	48.80%
北京市	24 070	37 539	55.96%

那么,在北京市区县间和校际义务教育资源趋向均衡的情况下,是什么因素造成“学区房”溢价水平持续扩大的?从微观需求层面来分析,不同家庭对“学区房”的异质性需求偏好是“学区房”价格差异存在的基础。给定家庭需求偏好结构,不同财富水平的家庭对教育等公共服务的数量和质量需求也各不相同。这种需求差异如何体现出来呢?通过“用脚投票”机制。很早之前,国外学者就研究发现,居民会根据自身能力和偏好来选择居住地区和

当地的公共品,使得公共品质量和数量上的差异体现在住房价格之上(Tiebout, 1956; Yinger, 1982)。一些国内学者也研究认为,居民通过搬迁居住地来选择教育资源并影响房价的机制在我国可能是同样存在的(丁维莉等,2005)。快速的城市建设带来更强的公共品动态特征,收入上升使得城市公共品供给需求不断提高,同时不断增强的劳动力流动性会使原先无法通过“用脚投票”体现出来的资本化效应逐渐显现,这些都会增大公共品供给对住房市场的影响力。顺着这一思路,我们可以考察北京市“学区房”需求者异质性偏好变化。前面已经提到,我国居民家庭会因为区域公共品质量和数量上的差异而迁移,尤其对于子女所能享受的优质教育资源趋之若鹜。因此,我们可以合理地推论,“学区房”需求的异质性空间分布,会随着居民家庭贫富差距水平等因素的变化而自发形成。

国家统计局公布的2003年至2014年我国居民收入基尼系数,数值多分布在0.47~0.49之间,且在2008年以后逐年回落。但是,我国居民主观上的感受并不是这样。来自美国密歇根大学的一份研究指出,从2005年至2012年,我国收入基尼系数呈现走高趋势,并且数值多分布在0.53~0.61之间^②。这一测算与西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心(简称CHFS)2012年的调查结论有所相同,CHFS根据居民家庭微观调查数据计算得出的2010年我国收入基尼系数为0.61^③。我们认为,造成这种差异的原因主要在于我国包括房地产、股票在内的财产性收入差距以及一些灰色收入等难以计算,故而对贫富差距的衡量难以准确一致。并且基于居民家庭微观数据的研究发现,房屋资产和金融资产的不平等很大程度上决定了总体的贫富差距,其中房屋资产不平等的贡献程度更高(陈彦斌等,2011)。原鹏飞等(2014)则根据基尼系数计算方法与公式,测算得出在房价每年上涨10%情景下城镇家庭的财富基尼系数(包含房屋资产相关收入,主要为资产溢价和房租收入)从2008年至2014年呈现逐年上升趋势。

^① 根据搜房网研究中心和北京房价网数据统计测算。

^② 摘自密歇根大学社会学系教授谢宇等发布的《当今中国的收入不平等》。

^③ 摘自西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心(CHFS)发布的《中国家庭收入差距报告》。

表3 2008—2014年我国房价每年上涨10%情景下
城镇家庭财富基尼系数^①

年份	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
财富基尼系数	0.696	0.702	0.707	0.712	0.716	0.719	0.722

家庭财富不平等的加剧,会直接导致“学区房”需求者异质性偏好趋向两极分化,进而引发“学区房”需求异质性空间分布的区域集中化。原因在于,一方面家庭财富不平等的加剧,意味着高收入家庭群体的相对扩大,进而对优质教育资源的需求也随之增长。另一方面,由于教育质量需求的收入弹性一般大于1,随着家庭收入水平的逐步上升,对教育资源的质量要求也会越来越高。那么在优质教育资源供给变得更加相对稀缺,而需求持续膨胀的情况之下,“学区房”价格必然出现超额上涨,而这种上涨又会进一步加剧家庭财富的不平等,形成一种自我加强的机制。因此我们看到,近些年北京市义务教育资源传统强区的住房价格水平伴随着家庭财富不平等的加剧而快速上涨。

综上所述,我国“学区房”溢价持续扩大,是在优质教育资源相对稀缺和家庭财富不平等加剧的背景下,供需矛盾持续加剧的产物。政府及教育主管部门在供给端对教育资源均衡发展所做出的努力并不能有效地改变当前“学区房”问题持续恶化的局面。与此同时,在中国式财政分权下,地方政府受到来自中央政府政治晋升激励与财政收入激励的影响,加之财政分权又缺乏必要的监督约束机制,导致地方财政支出严重偏向经济增长,地方政府直接与民争利,收入差距持续扩大(马万里等,2013)。特别是近年来,地方政府对“土地财政”的推崇,房价持续上涨加剧了城镇居民家庭的贫富差距,尤其是最高和最低收入家庭之间的差距越来越大(原鹏飞等,2014)。据此,我们认为家庭财富不平等的加剧可能是导致近些年“学区房”溢价持续

扩大的主要原因。

三、实证检验

1. 计量模型设定与变量选择

为了检验家庭财富不平等、教育资源竞争等因素对“学区房”溢价的影响,我们构建了如下面板数据计量模型:

$$y_{it} = \alpha_1 + \beta_1 x_{it} + \theta_1 gini_i + z_1 \gamma_1 + \nu_i + \sigma_{it} \quad (1)$$

其中, i 和 t 分别表示面板数据的个体维度和时间维度; y_{it} 是被解释变量,即“学区房”溢价; x_{it} 是核心解释变量,即义务教育资源竞争程度; $gini_i$ 表示家庭财富不平等程度; z_1 代表一组控制变量; ν_i 是未观察到的个体时不变效应, σ_{it} 是随机干扰项,假定其符合零均值和固定方差的标准分布。

考虑到北京义务教育阶段实行就近入学的制度,为了获得更好的教育资源,家长们也将根据自己的收入水平和教育需求,在经济可承受范围内选择最优的学区,因此房价可能对教育资源竞争产生反向作用。为了检验这种逆向因果关系的存在性,我们设计了如下模型:

$$x_{it} = \alpha_2 + \beta_2 y_{it} + z_2 \gamma_2 + \mu_t + \varepsilon_{it} \quad (2)$$

其中, x_{it} 、 y_{it} 如前所述; z_2 是一组控制变量; μ_t 是未观察到的时间效应, ε_{it} 是随机干扰项,我们同样假定其符合零均值和固定方差的标准分布。

根据我们研究问题的需要以及数据可得性约束,我们选择北京市教育资源分布集中的城六区,分别是西城区、东城区、海淀区、朝阳区、石景山区和丰台区,时间跨度为2011年至2014年。数据主要来源于相关年份《北京市统计年鉴》,教育数据来自于北京市教委网站数据资料部分。具体变量指标选择和计算方法如下:

(1)“学区房”溢价,以区域内年底住房均价与城镇居民年人均可支配收入的比值表示。溢价是一种相对价格水平,选择不同的参照系就可以得到不同的计算结果。考虑到数据可得性的限制,我们以城镇居民人均年可支配收入作为参照系,比值越高,表明在既定的收入水平下房价越高,住房的溢

^①财富基尼系数计算数据由《经济增长、收入分配与贫富分化——基于模型的房地产价格上涨效应研究》作者原鹏飞提供,特此感谢。

价程度也相应越高。

(2)教育资源竞争程度,以小学招生数占在校生人数的比例表示。小学在校生人数代表着一个区域内部小学的既有办学能力和办学条件,这一比值越高,表明既定的小学教育发展规模下新生入学人口规模越大,对既有办学条件的竞争也就越激烈。

(3)财富不平等程度,以衡量居民家庭所拥有财富差距的基尼系数表示。财富基尼系数代表着居民家庭的贫富差距水平,这一比值越高,“学区房”需求者的异质性偏好极化程度越高。

(4)住房交易量,以住宅销售面积与户籍人口的比值表示。既定户籍人口规模条件下,该比值越

高,表明住宅的交易也越旺盛。

(5)固定资产投资比重,以区域内全社会固定资产投资占地区国民生产总值的比重表示。

(6)普高录取率,以所在区域中考普通高中录取人数占初中毕业生人数比例表示。普高录取率代表着一个区域的义务教育质量水平。

(7)小学师生比,以学校教职工人数与学生人数的比例表示。师生比越高,表明既定学生数量下的教职工数量越多,教育资源配置越充足,教育质量越高。

(8)常住人口密度,取常用对数。

本文分析所用数据的初步统计描述如表4。

表4 变量数据的基本统计描述

变量	单位	观察值	均值	标准差	最小值	最大值
“学区房”溢价	—	18	0.988	0.235	0.666	1.437
义务教育资源竞争程度	%	18	19.947	1.385	17.53	22.749
财富不平等程度	—	18	0.718	0.004	0.712	0.722
住房交易量	人/平方米	18	0.453	0.419	0.016	1.306
固定资产投资比重	%	18	31.246	22.385	7.607	74.62
普高录取率	%	18	0.761	0.133	0.492	0.974
小学师生比	%	18	6.22	0.793	4.748	7.314
常住人口密度	ln(人/平方公里)	18	9.336	0.534	8.867	10.158

2.固定效应回归结果分析

首先,我们通过引入不同的控制变量对方程(1)进行回归。由于我们假定了方程中存在不可观

察的时不变个体效应,因此选择固定效应回归方法(实际上,即使进行豪斯曼检验,结果也显示要使用固定效应模型),得到的结果报告在表5中。

表5 方程(1)固定效应回归结果

	学区住房溢价		
	(1)	(2)	(3)
义务教育资源竞争程度	0.080 7** (0.030 9)	0.079 8*** (0.020 5)	0.090 9*** (0.026 6)
财富不平等程度		19.02*** (4.920)	20.79*** (5.527)
住房交易量			0.020 2(0.189)
固定资产投资比重			-0.014 6(0.010 1)
常数项	-0.622(0.618)	-14.25*** (3.550)	-15.30*** (3.847)
样本量	18	18	18
R ²	0.382	0.752	0.804

注:括号中报告的是标准误,***、**、*分别表示在0.01、0.05和0.1的水平下显著。

根据表5报告的结果,不论是否控制相关变量对“学区房”溢价的影响,义务教育资源竞争程度对住房溢价的影响都显著为正。这意味着,如果教育资源分配不均衡,居民家庭对优质教育资源的竞争将导致房价非对称上涨,形成“学区房”溢价。相关研究也显示,对优质教育资源竞争的一个自然而然的后果是所在区域的房产价值出现上升。

与此同时,表5中列(2)和列(3)所报告的结果显示,财富不平等程度对“学区房”溢价的影响显著为正。而且,财富不平等程度对“学区房”溢价的影响系数显著地高于义务教育资源竞争程度。因此我们可以认为,尽管对教育资源的竞争是导致“学区房”溢价上升的直接因素,但我们需要更加重视家庭财富不平等的影响。

另外,住房交易量对“学区房”溢价的影响为正但不显著,固定资产投资比重对“学区房”溢价的影响为负但不显著,这些方面需要未来的更多研究。

3.联立方程回归结果分析

由于“学区房”溢价水平和义务教育资源竞争程度之间存在一定的联立性,方程(1)和方程(2)便刻画了这种联立关系。一般的,使用普通的OLS回归或者固定效应回归对联立方程中进行独立的估计,得到的结果将是有偏不一致的。通常,联立方程组要使用3SLS回归才能得到无偏一致的回归结果。考虑到使用的是面板数据,我们在结构方程中引入了时间效应和个体效应,得到的回归结果报告在表6中。

表6 联立方程的3SLS回归结果

	学区住房溢价		义务教育资源竞争程度		
	(1—1)	(1—2)	(2—1)	(2—2)	
义务教育资源竞争程度	0.103*** (0.0273)	0.0953*** (0.0179)	学区住房溢价	1.449 (1.218)	11.48*** (3.459)
财富不平等程度		20.44*** (3.656)	普高录取率		6.812* (3.713)
住房交易量		0.0216 (0.115)	小学师生比		1.539*** (0.523)
固定资产投资比重		-0.0114* (0.00611)	常住人口密度		-6.476*** (1.701)
常数项	-0.839 (0.531)	-15.22*** (2.576)	常数项	18.09*** (1.095)	55.65*** (10.05)
是否控制个体效应	否	是	是否控制个体效应	否	否
是否控制时间效应	否	否	是否控制时间效应	否	是
样本量	18	18	样本量	18	18
R^2	0.776	0.927	R^2	0.776	0.927

注:括号中报告的是标准误,***、**、*分别表示在0.01、0.05和0.1的水平下显著;(1—1)和(2—1)是一组回归结果,(1—2)和(2—2)是一组回归结果。

对比表6中列(1—1)和列(2—1)、列(1—2)和列(2—2)的结果,我们发现,义务教育资源竞争程度与“学区房”溢价程度之间存在显著的相互强化关系。也就是说,义务教育资源竞争提升了“学区房”溢价,而在“就近入学”制度之下,“学区房”溢价上升又进一步加剧了教育资源竞争。同时,表6中列(1—2)的回归结果,与表5中列(3)的回归结果保持高度一致,财富不平等程度对“学区房”溢价水平的影响更大。另外,从表6中的列(2—2)中我们也能看到,小学师生比和普高升学率对义务教育资源

竞争程度的影响显著为正,表明小学的质量及其在学区内上优质高中的前景是加剧义务教育资源竞争的重要变量。

四、结论与政策建议

义务教育资源竞争程度和家庭财富不平等程度都是影响“学区房”溢价水平变化的关键因素,而家庭财富不平等的加剧则是造成近些年“学区房”溢价水平扩大的主要原因。目前,我国“学区房”溢价现象之所以引发公众广泛诟病,一个很重要的原

因是这些优质义务教育资源的投入源自公共财政,但享受资格却只能由拥有“学区房”的居民家庭获得(温海珍等,2013)。而在很多国家和地区,区域教育资源的投入主要是由拥有“学区房”的居民家庭缴纳房产税来承担的。换句话说,在我国,部分居民家庭凭借购买“学区房”而获得了全体纳税人付费的公共服务,这是不公平、不合理的,也是难以持续发展的。

以上不公平、不合理的现象源于我国改革开放三十年来“以经济建设为中心”“强调效率优先”的发展方式,是“市场化转型的市场经济非常态”发展中所产生的一个副作用的。三十年来,我国经济发展取得了世界瞩目的成就,但同时遗留和积累的各种矛盾和问题相互交织、叠加,已经到了必须转变发展方式的关键时期。因此,当前我国经济“新常态”是由“非常态”向“常态”的转变,进入“社会主义市场经济常态”(齐建国,2015)。在财政建设方面,就是要转变政府职能,更加注重民生保障。2011年8月,我国财政部和教育部联合下发通知,要求各地的土地出让收益扣除土地直接支出外,严格按照10%的比例计提教育资金,并不得由此减少原公共财政预算安排的教育经费。这项政策有利于教育资源均衡和教育经费持续发展,但尚不足以从根本上解决“学区房”溢价持续扩大所带来的社会和经济问题。因此,我们提出三点政策建议:

第一,短期之内,必须遏制家庭财富不平等加剧的趋势。党的十八大提出了“四个全面”的战略顶层设计,“第一个全面”就是要在2020年全面实现国民收入翻一番的目标,这一目标区别于以往简单的总量目标,而是在结构优化上也有所要求,即在“做大蛋糕”的基础上,也要“分好蛋糕”。只有如此,我国经济才能跨越“中等收入陷阱”,顺利实现可持续发展。同理,只有遏制住当前家庭财富不平等加剧的趋势,才能使“学区房”溢价持续扩大的高烧退下去。

第二,长期来看,要逐步实现义务教育资源的全面均衡。“学区房”的产生源于义务教育资源的非均衡分布,因其滋生了需求异质性偏好实现的土壤。为此,政府及其教育主管部门应循序渐进地推进实现义务教育资源均衡发展的各项举措,不仅是要通过教育财政合理供给实现区域间和学校间经费投入的均衡,还要通过教育资源的整合与流动实

现最终教育结果的均衡。只有义务教育资源分布真正实现均衡了,“学区房”溢价现象才能真正消失。

第三,根本上看,要进一步深化我国财税体制改革,适应经济新常态下的时代需要。“学区房”溢价持续扩大现象本质上反映了当前我国财税体制与经济发展的不适应。一方面,以间接税为主和征管水平较低的税收制度,使得居民家庭的财富趋向不平等发展,政府部门对于公共资源的投入也缺乏回流机制。另一方面,事权与财权不相匹配的财政体制,加上“唯GDP论”的激励机制,造成政府行为偏好经济增长、忽视公共服务。于是我们看到,由于过去地方政府对基本公共服务均等化不重视,才形成了如今义务教育资源非均衡分布的局面。同时,地方政府对“土地财政”发展模式的热衷,推动了房价的持续快速上涨,进一步加剧了城镇居民家庭的财富不平等。因此,进一步深化财税体制改革势在必行。一方面应尽快推进房产税、遗产税等直接税种的征收,建立健全直接税与间接税并重的现代税收制度和征管体系,并同步建立公共财政支出和营收匹配的长效机制。另一方面,要加快改革现行的财政体制,明确各级政府部门的权责定位,使事权与财权、财力相匹配,并让政府部门真正回归公共服务的本位。

参考文献:

- 陈彦斌,邱哲圣.2011.高房价如何影响居民储蓄率和财产不平等[J].经济研究(10):25-37.
- 丁维莉,陆铭.2005.教育的公平与效率是鱼和熊掌吗——基础教育财政的一般均衡分析[J].中国社会科学(6):47-57.
- 胡婉旸,郑思齐,王锐.2014.“学区房”的溢价究竟有多大:利用“租买不同权”和配对回归的实证估计[J].经济学(季刊)(3):1195-1214.
- 冯皓,陆铭.2010.通过买房而择校:教育影响房价的经验证据与政策含义[J].世界经济(12):89-104.
- 马万里,李齐云.2013.增长型激励、中国式财政分权与收入差距[J].当代财经(7):33-46.
- 齐建国.2015.中国经济“新常态”的语境解析[J].西部论坛(1):51-59.
- 阮成武.2013.我国义务教育均衡发展政策的演进逻辑与未来走向[J].教育研究(7):37-45.
- 温海珍,杨尚,秦中伏.2013.城市教育配套对住宅价格的影响:基于公共品资本化视角的实证分析[J].中国土地科学

- (1):35-40.
- 原鹏飞,冯蕾.2014.经济增长、收入分配与贫富分化——基于模型的房地产价格上涨效应研究[J].经济研究(9):77-90.
- 张浩,李仲飞,邓柏峻.2014.教育资源配置机制与房价——我国教育资本化现象的实证分析[J].金融研究(5):193-206.
- 郑磊,王思睿.2014.学校选择、教育服务资本化与居住区分割——对“就近入学”政策的一种反思[J].教育与经济(6):25-32.
- 郑思齐,孙伟增,辛磊,吴璟.2015.住房价格中地方公共品溢价的空间异质性及其影响因素研究:以成都市为例[J].管理评论(6):11-29.
- 朱敏.2011.“学区房热”现象中教育公平问题探析[J].现代中小学教育(1):4-6.
- KANE T J, STAIGER D O, SAMMS G. 2003. School Accountability Ratings and Housing Values [R]. Brookings—Wharton Papers on Urban Affairs,4:83-137.
- TIEBOUT C M. 1956. A Pure Theory of Local Expenditures [J]. Journal of Political Economy,64:416-424.
- YINGER J. 1982. Capitalization and the Theory of Local Public Finance [J]. Journal of Political Economy,90:917-943.

A Study on the Reason for Enlarged School District Housing Premium and the Countermeasure: Based on Data Analysis of Beijing

CHEN Shun¹, CHEN Jian-wei²

- (1. National Academy of Economic Strategy, Chinese Academy of Social Sciences, Beijing 100028, China;
2. Institute of Education and Economy Research, University of International Business and Economics, Beijing 100029, China)

Abstract: Under the background that compulsory education resource supply tends to be equal and education gap is narrowing, school district housing premium is higher and higher, which draws the society's attention. Taking the most representative districts and counties in the respect of compulsory education resource distribution in Beijing for example, based on the investigation of the trend of school district housing premium level, taking the degree of compulsory education resource competition, household wealth inequality and economic growth as the endogenous variable, a simultaneous equation model is constructed to implement empirical test. The result shows that the regression coefficients of the household wealth inequality variable and educational resource competition variable on changes of school district housing premium level are both significantly positive, and the correlation of the former was significantly higher than that of the latter. Growing household wealth inequality is the main reason for the enlarging school district housing premium in recent years. Therefore, to solve the school district housing problem is not only to balance the compulsory education resources, but also to curb the trend of growing household wealth inequality.

Key words: school district housing premium; household wealth inequality; educational resource competition; education resource supply; education demand; different preference of demander; equalization of public service; balance of compulsory education

CLC number: F293.3; G522.3

Document code: A

Article ID: 1674-8131(2015)05-0028-09

(编辑:夏冬,段文娟)