学区房溢价现状调研——基于教育资源空间分布公平实地研究的调研报告

摘要：当今社会，在教育资源质量不齐、分布不均的社会背景以及“就近入学”、学区制改革的政策背景下，催生了严重的学区房“溢价”现象。本文通过对目标城市学区房溢价的空间效应进行定量分析，总结经验，最终提出学区房“降温”对策。

关键词：学区房 就近入学 教育公平 定量分析

**一、选题背景与意义**

随着社会经济的发展，社会竞争愈发激烈，教育也就愈发成为人力资本的重要组成部分。“教育改变未来”，无论在政府机构还是家庭个人，教育都被视作打破现有社会阶层分化的着力点，教育公平也就显得尤为重要。

**（一）“就近入学”政策背景**

2015年，我国重新修订的《义务教育法》第十二条规定：“适龄儿童、少年免试入学。地方各级政府应当适当保障适龄儿童、少年在户籍所在地学校就近入学”。早在1986年《义务教育法》通过之初就已具雏形的“就近入学”政策，旨在为每一个儿童提供平等的受教育的权利，确保教育公平。

随着“就近入学”政策的落实，教育资源与空间资源之间产生了紧密的联系。多年来，政府部门一直致力于通过调整教育资源空间分布来促进教育公平。从2004年开始的“学区化”管理，到2014年开始的“学区制”改革，再到近年来学区制改革深化的产物“多校划片”，政府部门对其重视程度可见一斑。

**（二）学区房溢价问题的出现**

根据经济学最基本的供需理论，优质教育资源是稀缺资源， 其稀缺性一定会表现在溢价上，那么“就近入学”政策就催生了严重的学区房溢价现象。

“就近入学”本是为了摆脱按价择校、贫富分区，本是为了公平，但“学区房”却又搭建了资本向教育资源转化的桥梁，造成了“以房择校”的现象，学区房“天价”频现，好学区“一房难求”。与此同时，学区房也体现着保值增值的理财职能，是一笔“稳赚不赔”的买卖，除了有着学位需求的家庭以外，还吸引着不少投机的“炒房者”。学区房产业“高烧不退”，不只是房地产业的投机乱象，更阻碍了人们通过教育突破现处阶层向上流动的步伐，加剧了社会分层和贫富分化，加剧了“强者越强，弱者越弱”的马太效应。

**（三）选题意图与实践目的**

在这样的社会背景下，我们意识到学区房溢价问题的严重性，并就其进行了反思和讨论。在这个问题中，政府、学校、家长、房地产商是怎样互相影响的？教育资源的空间分布究竟是怎样影响着学区房的出售价格和溢价程度？学区房的溢价现象是否对教育资源的空间分布起到反作用？在平衡优质教育资源的过程中还存在着哪些问题？在房地产交易市场中又有什么问题值得我们去注意？

为此，综合考虑各地经济、教育的发展水平后，我们选取了北京、珠海、南京、长春四个各不相同又各具代表性的城市，进行了实地考察与调研采访，对所得数据进行了数学建模分析并加以讨论，试图从中总结出切实可行的改进建议。

**二、实践前期准备**

**（一）调研思路**

为了更加全面、清晰、深刻地了解各地学区房溢价现象，梳理在不同的城市背景下教育资源与学区房售价的关系脉络，进而在城市间进行横向对比，得出较为准确的结论并提出切实可行的、有针对性的学区房“降温”对策，我们进行了充分的前期准备，制定了合理的实践流程与分工安排。

前期准备包括且不限于目标城市的选取、对各目标城市基本情况的了解与学区房售价资料的搜集、与各地政府部门工作人员及学生家长的沟通联系、对教育资源与学区房房价关系进行的数学建模、有关学区房溢价现状与教育公平问题的问卷准备，微信公众号等自媒体平台的创建运营，等等。目标城市多种多样且具有代表性，定性分析与定量分析互补，运用自媒体平台，保证实践结果的全面性、准确性、广泛性。

**（二）目标城市选取**

在讨论选取目标城市时，我们综合考虑了各个城市的经济发展水平、教育发展状况以及地理分布，和指导老师及团队成员在备选城市的社会资源，最后选取了北京、珠海、南京、长春四个城市为目标城市。

北京作为全国的政治中心、文化中心，经济发达、高校众多，是教育改革的先行者与风向标；珠海是珠三角地区中心城市之一，也是中国最早设立的四个经济特区之一，经济发达，在教育资源分布上有着较为明显的“超级中学”现象；南京作为江苏的省会城市，是闻名遐迩的六朝古都、文化中心，升学竞争压力大；长春地处东北地理中心，重工业发达，也同样代表着一类具有相似特征的城市。

四个目标城市教育政策各有特点，城市发展水平各异，南北分布均衡。

**（三）数学模型构建**

为了使我们的研究结果更准确、更有说服力，我们采用定量分析的方法，通过构建数学模型，对收集的数据进行处理分析，从而得到直观量化的结果。我们以“学区房房价”为因变量Y，以“教育资源质量评级”为自变量X，构建了两者的函数关系曲线。

**1、学区房房价Y**

学区房大多分布于所选学校周边，因此区位因素差异不大。考虑到房子户型的差异性，使用单位面积住宅价格来取代总体价格，即本次实践中所指的学区房房价Y均为单位面积学区房房价。

在实地调研过程中，我们调查某一学校周边的学区房，房价yi构成集合Y，Y={y1,y2,…,yl}。取样本均值作为该学区内学区房价Y的代表，即

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Y= | (1) |

而对于所选样本，可能会存在奇异值对总体产生较大影响，故采用Grubbs法对数据进行检验，以去除数据异常。检验后集合变为Y`，Y`={y1,y2,…,yl`}，修正后的学区房房价Y`由式(2)给出

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Y= | (2) |

此外，考虑到房屋的时间效应，典型例子如二手房与全新的商品房之间本身存在的价值差异，需对二手学区房房价进行修正，以消除由于时间效应所带来的差异。具体方法为，参考所选学校附近可售房屋市场，得到二手学区房价Y1与新楼市学区房价Y0。比较Y1与Y0，可得到ζ(0<ζ<1)，使得

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Y0=ζ Y1 | (3) |

ζ即定义为二手学区房价的修正系数。对于某一确定的学校，其附近的二手学区房价修正系数ζ可认为是常数。

**2、教育资源质量评级X**

教育资源质量是一个笼统的概念，因此我们以学校为单位，对其进行量化考察。量化考察指标可包含教学质量、升学率、学生满意度、社会评价等多个方面，取U为各项指标的集合，U={u1,u2,…,un}。

在确定各项指标后，需对指标进行评价，设评论等级域V=(v1,v2,…,vm)，用以区分评级的m种状态。常用的评级V=(完全满意，比较满意，既非满意也非不满意，比较不满意，完全不满意)。为方便统计，我们可以对评级进行赋值。[3]

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **表1 评价等级赋值表** | | | | |
| 完全满意 | 比较满意 | 既非满意  也非不满意 | 比较不满意 | 完全不满意 |
| 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |

由此，在针对集合U中各项指标的单次评估中，我们可得到1个n维列向量组αi=(a1,a2,…,an)T，其中，对∀1≤j≤n, aj∈V。当进行k次评估，我们可以得到一个n×k矩阵

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| An×k | = | (α1 α2 … αk) |

而后，我们需对该矩阵进行统计。

回顾集合U，由于各项指标为人为确定，并非绝对公平，因此引入权重因子，定义为一个n维行向量ω，ω=(w1,w2,…,wn)，其中，wj(1≤j≤n)为所对应指标uj所占的权重。由此得

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| B=An×k | Wk×n= | (α1 α2 … αk) |  | = |

为一个n×n矩阵，而我们仅需要对角线上的结果。[4]

对于某个学校的教育资源质量评级X可由式(4)得出

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | X= | (4) |

式(1)中k为评估次数。

**3、学区房房价Y与教育资源质量X的函数关系曲线**

一般来说，学区房房价与教育资源质量之间呈正相关，考虑最简单线性模型为

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Y=kX | (5) |

其中，k为待估参数。

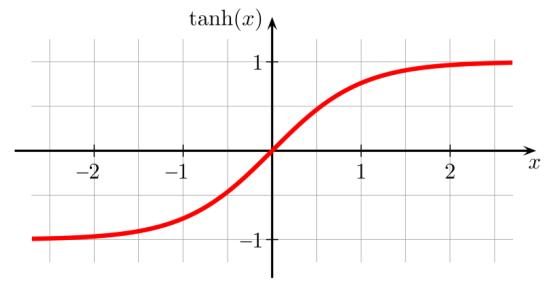
但是在实际情况中，由于开发商炒作、家长投机性购房等因素，学区房房价会出现“价超所值”的现象，即所谓的“溢价”现象。因此，学区房房价与学校水平绝非简单的线性关系，而更接近于“凹函数”的关系，由一般规律，将其修正为

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Y=k | (6) |

其中，k为待估参数。

(6)式所描述的函数关系为一单调递增函数，考虑实际情况，受到政府政策、居民购买力等限制因素，学区房房价应存在上界，故将上述e指数函数修正为双曲正切函数，即

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Y=k=k | (7) |

****其中，k为待估参数。该函数大致图像如图1所示，其关系与实际情况已较为接近。函数左半部分为“凹函数”，右半部分为“凸函数”，其极限亦容易看出。

**图1 函数图像**

为了使模型具有更高的自由度，将式(7)进一步修正为

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Y =k1+k5 | (8) |

其中，k1、k2、k3、k4、k5均为待估参数，k1用以控制函数极限，k2用以控制曲线平缓程度，k3用以控制曲线拐点(拐点X0=)，k4用以控制曲线水平位置，k5用以控制曲线竖直位置。

**（四）调查问卷设计**

数据的获取我们决定采用问卷法。在设计问卷的过程中，我们的意图很明确：量化学校的教学质量、学生满意度、社会评价指标，为数学建模中的“教育资源质量评级”提供资料。问卷设置了三方面的内容，分别调查学校对学生综合素质的培养能力，家长对学校各方面安排的满意度，以及家长选择学校时主要的考虑因素。问卷采用选择题的形式，将家长对于学校的评价一一赋值，达到了量化指标的目的。

最终设计问卷如附件1所示。

**（五）访谈设计**

从本次实践的几个关键词出发，我们首先确定，访谈的主题为“教育公平”，具体聚焦于“学区房”问题。而受访者分为两部分，一是教育政策的制定者和实施者们，二是教育政策的受众。二者兼顾，既可了解教育方案的顶层设计，亦可脚踏实地，了解政策落地生花的过程。

通过借鉴前人的宝贵经验，我们最终决定将传统一问一答的访谈形式加以改进，采取叙述加问答的方式，将受访者带入情境，以获得更好的访谈效果。另外，考虑到在设计问题时即便是集众人之思也难免会有疏漏，对各地教育相关问题的热点疑点难以全部把握，因此在全部计划内问题询问完毕后，以聊天的形式，追加15至20分钟的“聊天”环节，在较为放松的氛围中“淘金”，寻找可能遗漏的有效信息。

在设计具体的问题时，我们团队的成员们进行了激烈的讨论，如何使问题在有深度、有力度的同时，兼顾贴近基层教育、接地气，是一大难题。思来想去，我们决定从问题的“根儿”出发，从教育改革最原始的地访问起，明确改革的缘由与初衷，问到基层的教育实践中去，弄清市场产物“学区房”的前世今生。换句话说，我们虽然都是教育的亲历者，却总有那么些问题使人摸不着头脑，始终困扰着我们，那么借此机会，更应问出最为疑惑的心声，谈出最具时效的答案。

最终，我们确立了访谈的大纲，如附件2所示。

**（六）实践流程**

各项前期准备到位后，考虑队员对于目标城市的了解程度，秉承“节约高效”的理念，我们将队员根据地理位置南北分组，各路同时进行实践调研。

7月25日起，各小队陆续抵达对应目标城市。队员白天对政府工作人员、学生家长进行采访，收集学区房售价信息，并给当地居民发放问卷进行调查；晚上及时完成采访录音转化、调查问卷整理的工作，开展小组会议反思当日工作情况，并做好调查日志和财务记录。与此同时，各组之间也应积极地进行分享和交流。

8月5日前，各小队陆续完成实地探究任务，平安返回。队员通过线上交流，对实地探究获得的信息进行整合，完成数学建模，并对所得的结果进行讨论分析，得出结论，提出具有可行性的建议。随后分工撰写实践报告，转化实践成果，通过文字、图片、视频等形式在自媒体平台上进行宣传。

**三、实践过程**

**（一）线上调查**

为量化学校教学质量，我们设计并发放了线上调查问卷，内容主要分为基本信息、核心问题、拓展问题三大类。核心问题分别调查了学校对学生综合素质的培养能力及家长对学校各方面安排的满意度；拓展问题主要包含家长选择学校时的主要考虑因素，为我们后续分析问题提供参考。我们的问题主要采用选择题的方式，将家长对于学校的评价进行赋值，达到最终量化指标的目的。

线上问卷调查从7月20日开始，至8月10日结束。

**（二）线下调研**

在线下调研阶段，自7月25日起，在约两周时间内，各小队陆续完成了对目标城市的调研任务。

综合考虑采访者的不同情况，我们有针对性地设计了不同的访谈问题，实地考察并进行采访。队员白天对政府工作人员、学生家长进行采访，收集学区房售价信息；晚上及时完成采访录音转化、调查内容整理的工作，开展小组会议反思当日工作情况，并做好调查日志和财务记录。

以下为按城市整理的部分访谈内容：

**1、北京**

北京市作为我国的首都和政治、文化中心，拥有全国前列的优质教育资源，自2014年教育部推出“就近入学”政策以来，“学区房热”现象层出不穷，海淀区甚至出现了30万一平米的天价学区房。在此背景下，我们来到北京市教育部基础教育司并有幸采访到某处长，处长首先指出事实上国家没有推行学区房概念，学区房是家长望子成龙、望女成凤导致的自主选择的结果。为使义务教育均衡发展，最重要的两点是免试入学和就近入学。同时处长也告诉我们为了达成北京也在尽力促进学校硬件设施与师资力量均衡化，创造更多的“好学校”。比如在部分县城推行县管校聘，老师走教的模式，以求最终达成城乡教育一体化，达到建设、编制、装备、经费的四个统一，这些有利于教育均衡化目标的实现。

最后，处长着重强调了大量有教育需求的群体与有限优质教育资源的矛盾一定程度上产生于民办学校自主确定范围的现状，以资本抢夺、巩固生源，造成不公平的恶性循环。他指出中央也提出要公办民办学校同时招生，让招生工作是非选拔性非竞争性的，以促进教育公平。

**2、珠海**

珠海市最火爆的学区房主要围绕紫荆、文园、九洲这三所初中。第二站，我们的实践队伍采访了珠海市教育局副局长及三个购买上述学校学区房的家庭，了解不同群体对学区房及教育公平问题的差异理解。

在与教育局领导的讨论中我们发现，珠海市采取了很多辅助手段来促进教育资源分配更加均衡，例如指标生政策、购房限制政策、教育指标考核、配套政策，等，这些在一定程度上缓解了学区房热；同时副局长指出，各所初中学区划分最初源于规划局和人口局，国家规定了一定的参考指标：区域内的人口户数，辐射的人口范围，千人学位制，服务人口的范围，走路上学的大概时长，地理位置，交通情况。例如人民路两侧就分属不同的学区。一般就是以道路为边界来划分。调整：若有新学校的创建，就会有调整。最后副局长还强调：“学区房这个概念，并不是说好学校就可以遇到好老师。家长说不应跟风过度关注学区房这个方面，而是要更加注重孩子自身的教养和家庭教育。“

在采访家长的归程中，我们发现受访家长普遍承认学区房于学生的学习生活有一定的帮助，但是帮助是有限的，学生自身努力、家庭教育精力投入等才是影响学生成才的关键因素。在购买学区房时他们普遍综合考虑了学区房带来的学位以及其本身保值增值的职能且对于当初所购买的学区房以及决策本身感到满意。目前来看，受访学生家长所购买学区房从购房至今涨幅皆超过100%，最高者近100%，其热度可见一斑。

**3、南京**

第三站我们来到了六朝古都南京，这一次我们采访了分别购买过树人和汇文学区房的两位家长。家长们首先为我们说明了单片划区和多片划区政策在南京的实行情况。单片划区面临的一个问题是，当开放商发现有利可图，在原有小区基础上加盖新楼时，往往造成学区范围内学区房源数量猛增，进而导致学校被迫吸纳更多生源，如近两年某所学校一度将班级增加到28个班。由于南京目前学校采取的政策是应届施教区学生全部入学政策，因此多出的班级，学校有多余的教室来容纳，但师资力量不足，只能在暑假临时招聘教师。而多片划区政策在南京现在还未实施，且南京各个学校之间差异较大，就算是老牌强校开设的分校，“短时间内，教师个人价值与学校理念难以紧密结合”，因此所谓分校的教学质量始终与老校区存在差异，在家长心目中也得不到认可。此外，通过交流家长们的择校经历，一方面，了解到他们购房动因主要有二，一是周围人鼓动的跟风，二是择校压力。另一方面，家长择校一般根据民办、私立、公立的不同教学风格来进行，同时在采访中强调了民办学校分级制度的优势，显示出一定程度对民办学校的偏爱。

**4、长春**

紧接着，我们来到本次实践最后一站——长春。长春根据国家及省级政策指导，并结合实际情况加以创新，目前的学区房政策遵循适龄儿童入学两个一致原则：户口和房屋一致，父母及孩子的户籍和实际居住地一致。为了解当地学区房走向及专业人士的看法，我们有幸采访到长春某区教育局主要负责人及两位购买过学区房的家长，共同探讨学区房和教育均衡问题。

教育局工作人员首先指明，长春控制“学区房”溢价的实施目前已经取得了一定效果，每个区的相关部门都在进行有意识的控制，家长的择校热得到了一定程度的降温。但仍存在着城市发展建设和基础设施配套错位，导致家长对于优质教育资源的需求无法得到满足的现象。关于北京率先实行的“多校划片”政策，负责人表示该政策对于长春学区房走向的确有一定影响，目前长春部分地区已经实行多校划片政策。但他指出多校划片政策是一定时期下的过渡产物，是为了解决老百姓对于优质教育资源需求得不到满足现状的一种相对公平的选择。即使购买某热门学校所属学区的房子，也只能享有参与划分的资格，最终仍随机分配到该学区内的某所学校，实际上实现了对一定区域内保证整体公平。同时，通过多校划片在一定程度上变相遏制了房价上涨。

接着，我们询问了负责人对“学区房是促进还是阻碍了教育公平”这一问题的看法，他指出学区房促进教育公平的出发点是好的，但现在越来越多的人利用学区房的特点在房地产市场进行投机活动，将其作为一种资本手段，“这种做法是错误的，在国家大方向上是不允许的。为了遏制这种炒房现象，可以在现有多校划片政策的基础上，多鼓励民办学校的发展，汇集民间优质教育资源，提高软件和硬件实力。国家相关政策可以向民办校倾斜，通过提高民办校的教学质量，缓解公办校的入学压力。”

访谈的最后，工作人员也告诉我们，教育改革是一项长期奋斗的事业，相关教育部门期待未来的教育能够更加均衡公平。学区房溢价现象是供给侧和需求侧矛盾的一种体现，是一种盲目的人为制造的矛盾。由于住房规划不合理，导致住房建设建设过快，使得中学作为其基础配套设施无法满足住户相应的教育需求。

结束教育局的采访后，我们一鼓作气，采访了两位购买过师大附中和52中学区房的家长。对于目前学区房热度不减，房价成倍增长的炒房现象，家长表示只能接受和适应大环境。大部分家长买学区房仅是希望给孩子一个好的、方便的学习环境，注重学区房的教育职能而非经济职能，但也客观认识到学区房并不是好大学的直通车，强调自身努力、家庭教育和家人陪伴的重要性，但也比较赞同学区房促进了相对教育公平的观点，认为购买学区房是一次满意的投资。

对于“买不买学区房”的问题，部分家长作为过来人也提出了自己的看法：好学校的学区房还是值得买的，毕竟有很多优秀的老师，房子也在升值。“所以如果这个学校如果值得购买学区房的话还是尽量买，它不仅有教育价值还有经济价值”，受访家长如是说。

至此，我们为期约两周的社会实践就圆满结束了。

**四、实践成果**

**（一）调研结果**

**1、教育部门采访结果**

通过整理对中华人民共和国教育部基础教育司、珠海市教育局、长春区教育局的采访内容，我们得到以下采访结果：

**（1）关于教育工作者对当今“学区房热”现象的看法。**他们强调国家至今未推行所谓“学区房”的概念，学区房是教育竞争激烈下家长自主选择的结果。并指出学区房溢价现象是供给侧和需求侧矛盾的一种体现，是一种盲目的人为制造的矛盾。由于住房规划不合理，导致住房建设建设过快，使得中学作为其基础配套设施无法满足住户相应的教育需求。因此相关部门应该合理规划住房建设，使其控制在基础设施的承载能力范围内。

**（2）关于各城市促进教育公平的差异化政策。**我们了解到，中央在制定相应的政策后，由地方遵循中央的相关指导意见，根据地方教育实际情况制定了多样政策，例如珠海市采取了指标生政策、购房限制政策、教育指标考核政策等辅助手段来促进教育资源分配更加均衡。以指标生政策为例，该政策是指珠海市指标生政策指的是中考时每所初中除了正取生以外按照其人数规模分配一定的指标生比例，其能一定程度上平抑学区房的火爆。类似的，长春市也有电脑随机分配学区内学校等为学区房降温的政策。

**（3）关于北京市率先实行的多校划片政策对其他城市的影响。**受访者普遍认为是有一定影响的，说明多校划片政策是一定时期下的过渡产物，是为了解决老百姓对于优质教育资源需求得不到满足现状的一种相对公平的选择。同时该政策可以一定程度上变相遏制房价上涨。

**（4）关于教育部门对家长及学校的建议。**对于家长，工作人员表示应及时了解变动的学区房政策，给予孩子宽松的环境而不是逼迫孩子，更要注重家庭教育和孩子自身的修养，提高思想觉悟；对于学校，应尽力促进学校硬件设施与师资力量均衡化，也希望以此推动学校口碑的改变。比如：在部分县城，我们推行县管校聘，老师不固定属于某一学校而进行走教，最终达成城乡教育一体化，达到建设、编制、装备、经费的四个统一。同时，应让公办民办学校同时招生以缓解公办和民办之间的矛盾，即公办学校实行划片政策，但是民办学校是自主确定招生范围，因而民办学校会以资本抢夺、巩固生源，造成不公平的恶性循环；民办学校通常采取高收费的方式，但义务教育应该是免费的。

**2、学生家长采访结果**

**（1）**受访学生家长普遍承认学区房反而扩大了教育不公平，但只能接受。于学生的学习生活有一定的帮助，但是帮助是有限的，学生自身努力、家庭教育精力投入等才是影响学生成才的关键因素。

**（2）**受访学生家长购买学区房时不单单考虑教育功能，而是普遍综合考虑了学区房带来的学位以及其本身保值增值的职能。

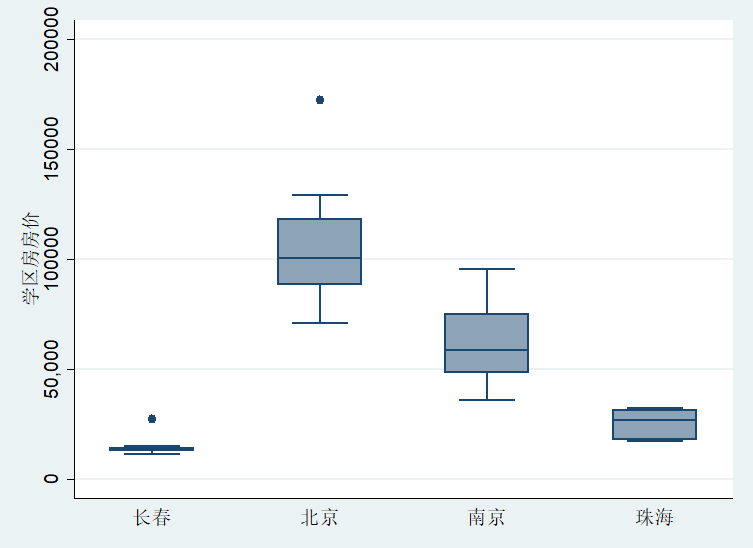
**（3）**受访学生家长认为购买学区房是一次物有所值的投资，所购买的学区房从购房至今涨幅很大。

**（4）**受访者普遍建议在能力允许的条件下尽早为孩子的教育做打算，购买学区房是有学龄子女家长的优先选择。

**总结结论：**学区房热反映了家长们的教育焦虑及希望孩子通过教育实现阶级流动的社会心理，但就近入学的本质是以钱择校[1]，反而会引发新的义务教育不公平，降低公办学校生源质量及口碑，房地产市场价格畸形等问题，最近实行的“多校划片”政策是缓解学区房热的创新性举措，有一定的作用，但仍有不完善之处，教育公平之路仍任重道远。

**3、定量调研结果**

**（1）学区房房价分布**

通过调查，我们在四所城市获取了约40处学区房出售价格，具体结果如图2。

**图2 学区房房价分布箱线图**

从图2中可见，四地学区房房价存在差异，且较为显著。从均价角度而言，长春的几处学区房价格相对较为平均，仅有一处房价偏高，这也反映出长春的基础教育资源分配较为平均。相较于长春，珠海的学区房房价略高一筹，各处学区房价格虽存在差异，但差异不大。最值得关注的是北京和南京的学区房市场现状。北京几所知名学校，其周边学区房价格也是较为高昂，甚至有炒到过172517元/平方米的高价，而南京的学区房价格也不甘示弱，著名的琅琊路小学学区房房价也高达95619元/平方米。且从箱线图可以直观地感受到，北京和南京优势教育资源众多，但从另一方面也反映出教育资源间差异巨大，这才导致学区房市场上实用价值相差无几的房源，在实际价格上可以有如此大的差异。

**（2）问卷调查结果：对各地教育资源质量的评估**

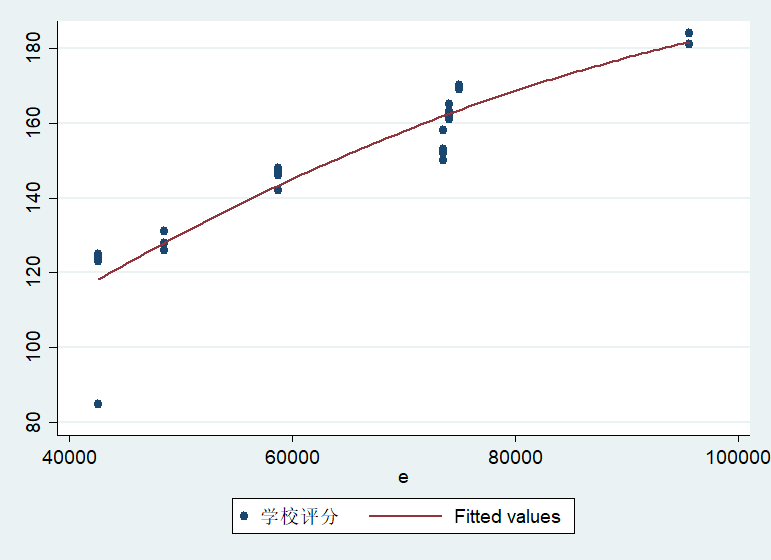
本次问卷主要通过线上发放，填写时间共计20余天，参与填写人数为523人。通过对家长、学生的访谈，以及问卷中问题15、16的总结，我们以加权的方式对各地教育资源质量进行了评估。以南京为例，调查参与者们对学校评估的分值从85分到181分（总分值区间为（37，185））不等，最大分差高达96分，由此可见在家长们和学生们看来，南京的学校之间还是存在明显差异的。

**图3 问卷填写地区分布图**

**图4 南京地区教育资源质量X评估结果**

**（3）学区房房价与教育资源质量关系拟合**

本次实践，由于线上问卷调查结果数量有限，因此对四地分别进行拟合存在一定难度，且误差较大，故仅以南京为例进行简单分析。

在南京，我们的调查对象分别来自7所学校，结合先前对学区房房价的调查，我们可得到如图5的大致关系曲线。

**图5 学校评分与学区房价格散点拟合曲线**

接下来对所得数据，使用STATA软件进行拟合，得到如表2的拟合结果。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **表2 学区房房价与教育资源质量关系拟合结果** | | |
|  |  | |
|  | 系数 | 标准差 |
| X | 0.013\*\*\* | 0.001 |
| \_cons（常数项） | 9.095\*\*\* | 0.100 |
| *N* | 178 | |
| *R*2 | 0.940 | |
| 注：①Y表示学区房房价，X表示教育资源质量评估值（学校评分）；②+、\*、\*\*、\*\*\*分别代表在90%、95%、99%、99.9%的置信水平下待估参数显著不为零。 | | |

由表2所得结果来看，学区房房价与教育资源质量间满足一定函数关系。而具体对应于南京来说，当学区房房价Y满足85≤Y≤184时，函数关系可表示为

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | (9) |

即

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | (10) |

该回归模型可以较好反映南京学区房房价的变化。但由于各地经济水平、教育水平存在较大差异，该模型运用于其他城市的拟合结果仍需讨论。

**（二）建议提出**

**1、完善管理制度，确保程序公正。**避免腐败，加强监督，应成立专门针对学区房的管理机构——学区管委会，拥有对管辖地区的部分权力，多元主体治理，听取各方诉求，防止学区与学校，学区与政府之间的暗箱操作，保证透明公开。

**2、制定相关法规，维护市场秩序。**政府发挥宏观调控的功能，规范房地产商经营活动，防止其打擦边球，同时推进租售同权等政策，促进教育公平。

**3、结合实际情况，保证划片科学。**在教育资源不均衡地区，因地制宜划分学区，实行多校划片政策[2]。

**4、促进教育均衡，实为问题根本。**若想根本解决学区房热问题，就要改变教育资源分配不均的情况，加强教育水平薄弱学校的硬件软件建设，加强经费投入，配备优良师资，公办民办同时招生以避免优质生源一边倒的流向民办学校，逐渐缩小不同学校间教育差距，真正实现教育公平。

**五、实践总结**

本次实践难度较大的一个部分便在于实践的前期选题和立项。其实要从政治、经济、文化等多方面中具体而微选取一个有研究意义的课题绝非易事。起初我们前后选择了三个大方向的主题，但一番讨论后考虑到有些主题的实际意义与研究结果未必理想而通通被否定掉。后来我们秉持着社会实践就是要更好地了解我们亲身生活的初衷，讨论究竟有什么与我们息息相关且共同经历深有体会的呢？于是“学区房”的主题便由此确定下来。我们选择主题的过程或许能对其他团队起到借鉴作用。

调研过程中需要提升钻研能力以及理论和实践相结合的能力，我们在这里分为两个方面阐述：一是对于一个类似学区房溢价与教育不公关系的问题时不能满足于直观感受，而应该通过政策出台的具体时间和该事件前后的相关数据分析来具体认知一个问题，不能囫囵吞枣。另一方面就是要善用社会学和经济学的一些假设和理论，判断具体行为的动因等。

根据我们实践过程中的心得和总结的不足之处，提出以下两点建议供未来的团队参考：

1.结合不同城市的经济和教育水平有针对性的设置调研思路和材料。

2.针对各地区不同的经济和教育水平拟合不同的回归模型，以便更好地分析数据。

在教育公平道路上的问题，但是我们会直面这些问题并通过不断优化完善我们的政策让教育公平朝着更光亮大踏步走去。教育改革是山重水复的艰苦事业，但柳暗花明处教育均衡的实现激励着我们不懈努力。正如习主席所说：“房子是用来住的，不是用来炒的”，我们期待着让每一个孩子享受到公平的教育，让每一个人都有人生出彩的机会！

**参考文献:**

[1] 田汉族,孙一伟.学区房热对学区制政策实施的影响及其治理[J].教育经济评论,2019,4(04):98-112.

[2] 胡巧玲.“多校划片”政策对学区房价格的影响分析——以南京名校学区为例[J].河北企业,2019(07):68-69.

[3]位瑞英,李银.基于多级综合模型的教学质量评价[J].应用数学进展,2018,7(8):1071-1084. DOI:10.12677/AAM.2018.78125.

[4]李培峦,李保安,刘春峰.基于多级模糊综合评价的高校教学质量保障体系的模型研究[J].科技创新导报,2015,(22):1-2. DOI:10.3969/j.issn.1674-098X.2015.22.001.

[5]贺晓星.叙事资本:对教育社会史、生活史研究的一种深度理解[J].高等教育研究,2013,34(4):46-53.

[6]周晓虹.现代社会心理学——多维视野中的社会行为研究[M].上海:上海人民出版社,1997:377-387.

**鸣谢**

首先，我们要感谢南京大学为我们提供的宝贵机会，让我们锻炼能力，拓宽视野，团队合作，深入钻研，走出校园去见识更广阔的世界。

其次，我们要感谢南京大学人口研究所所长、经济学系教授耿强老师愿意担任我们的指导老师。耿老师在实践调研方向、设计访谈问题、得出最终结论等方面给我们很大的帮助，并且看到关于学区房、教育公平相关的文章也会第一时间分享给我们，为我们提供了丰富的文献资料。

再次，我们要感谢中华人民共和国教育部基础教育司、珠海市教育局、长春市区教育局及长春、南京、珠海三地接受采访的家长们，感谢他们对我们调研活动的理解和支持。

最后，感谢我们暑期社会实践团队的九位同学，感谢你们的辛勤付出和全力配合。

**媒体宣传：**

[**www.js.xinhuanet.com/2019-08/19/c\_1124892090.htm**](http://www.js.xinhuanet.com/2019-08/19/c_1124892090.htm)

附件1

南京大学“方圆行”社会实践线上调查问卷

第1-3题是关于您基本情况的调查：

1、您的身份是

A、学生 B、家长 C、教师 D、其他\_\_\_\_\_\_\_\_

2、您所在的城市是\_\_\_\_\_\_\_\_

3、您（孩子）所在的学校全称是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第4-8题是关于您（孩子）所在学校在教育方面作为的满意度评估：

4、您对您（孩子）所在学校在学生**思想道德品质**方面的培养满意度是

A、完全满意 B、比较满意 C、无所谓满意或不满意 D、比较不满意 E、完全不满意

5、您对您（孩子）所在学校在学生**自主学习能力**方面的培养满意度是

A、完全满意 B、比较满意 C、无所谓满意或不满意 D、比较不满意 E、完全不满意

6、您对您（孩子）所在学校在学生**个性兴趣发展**方面的培养满意度是

A、完全满意 B、比较满意 C、无所谓满意或不满意 D、比较不满意 E、完全不满意

7、您对您（孩子）所在学校在学生**身体心理健康**方面的培养满意度是

A、完全满意 B、比较满意 C、无所谓满意或不满意 D、比较不满意 E、完全不满意

8、您对您（孩子）所在学校在学生**创新能力**方面的培养满意度是

A、完全满意 B、比较满意 C、无所谓满意或不满意 D、比较不满意 E、完全不满意

第9-14题是关于一些常见教育热点问题的评估：

9、您对您（孩子）所在学校**日常及周末作业量**的态度是

A、完全合理 B、比较合理 C、无所谓合理或不合理 D、比较不合理 E、完全不合理

10、（接第9题勾选D、E项）您认为您（孩子）的作业量情况是

A、偏多 B、偏少 C、其他\_\_\_\_\_\_\_\_

11、您对您（孩子）所在学校**音体美及心理健康等课程开设情况**满意度是

A、完全满意 B、比较满意 C、无所谓满意或不满意 D、比较不满意 E、完全不满意

12、（接第11题勾选D、E项）您认为学校上述课程开设具体情况是

A、偏多 B、偏少或未开设 C、其他\_\_\_\_\_\_\_\_

13、您对您（孩子）所在学校**假期（包括周末、小长假、寒暑假）安排情况**满意度是

A、完全合理 B、比较合理 C、无所谓合理或不合理 D、比较不合理 E、完全不合理

14、（接第13题勾选D、E项）您认为学校假期安排具体情况是

A、偏多 B、偏少 C、其他\_\_\_\_\_\_\_\_

第15-17题为一些综合性问题：

15、您（孩子）在**选择学校**时最主要考虑的因素是

A、升学情况 B、教育水平 C、课余活动 D、社会名声 E、离家距离 F、其他（可选填\_\_\_\_\_\_\_\_）

16、（接上题）除了上述最主要因素，其余因素中您（孩子）关心的因素有（多选）

A、升学情况 B、教育水平 C、课余活动 D、社会名声 E、离家距离 F、其他（可选填\_\_\_\_\_\_\_\_）

17、**综合**来看，您对您（孩子）所在学校的满意度为

A、完全合理 B、比较合理 C、无所谓合理或不合理 D、比较不合理 E、完全不合理

附件2：

**访谈大纲**

|  |  |
| --- | --- |
| **问题序号** | **问题描述** |
| 1 | 从学区房的背景谈起，自全国性的学区房政策全面落实已有将近十年，关于实施这项政策的动因我们抱有疑惑，请问您先前是出于什么考量决定进行此项改革的？一个普遍的说法是为学生减负，请问这样的描述准确吗，您能详细为我们阐述一下吗？ |
| 2 | 其实，不论是实施学区房政策前后，大多数中国家长似乎都意识到了“教育的重要性”，那么，中国家长是从什么时候认识到教育重要性的？或者说，大部分的家长本质上并没有理解教育的深远影响与深刻意义。而是如G·塔德所说的那样，仅仅是一种模仿行为呢？ |
| 3 | 如果从经济学角度，家长们似乎将“教育”也看作了一种投资。这种投资本应是全方位的，包括金钱、时间、精力等多方面的，但目前来说，绝大部分的家长仅仅意识到金钱部分的投资而易于忽略其他部分。那么，现阶段政府有对家长们在教育部分的经济投入做统计吗（类似于恩格尔系数）？有对相关的统计结果及其趋势做分析吗？ |
| 4 | 现阶段家长群体对优势教育资源趋之若鹜、近似疯狂的行为，从另一方面也映射出教育资源之间存在差异。就目前情况来看，政策的效果与政策的初衷之间达成度是怎么样的？是学校与学校之间的差异减小了，还是学校学生与学校学生之间的差异减小了？这一点从某些高中一线教师的口中略有耳闻，学生的整体素质相较之前有所下降。这是可以理解的，与以往“每次升学都伴随着考试”的情况相比，目前的教育模式无法在高中之前对学生进行选拔，从义务教育阶段学生的角度，减负的目的达到了，但从长远来说，是否会为国家的人才选拔、培养造成困扰？ |
| 5 | 家长们的投资行为使孩子们收获一定的“资本”。这里的“资本”可以理解成社会学中更广义上的“资本”，它是由皮埃尔·布迪厄提出的，另一个著名的概念为“场域”。家长们从小在孩子身上投资，使孩子们收货“社会资本”、“文化资本”等众多生活所需的“资本”，而收货这些“资本”的空间被称为“场域”。换句话说，孩子们从幼儿园至大学所处的校园环境，与身边的同龄人保持着各种各样的社会关系（“社会资本”），也在主流价值引导下收获知识、素养（“文化资本”）。从这个角度来说，“择优”的过程其实并不仅仅只反映在考试层面，每一次选拔性考试更像是将优秀的孩子集中起来，优化其“资本”获得的“场域”，从而将其培养成所谓的精英阶层。那这是否意味着“教育公平”是可以实现的，但“教育成果公平”则本身从理论上就是不可能的呢？ |
| 6 | 家长们的投资行为使孩子们收获一定的“资本”。这个词我们认为是更广义上的“资本”，它是由皮埃尔·布迪厄提出的，另一个著名的概念为“场域”。家长们从小在孩子身上投资，使孩子们收货“社会资本”、“文化资本”等众多生活所需的“资本”，而收货这些“资本”的空间被称为“场域”[5]。换句话说，孩子们从幼儿园至大学所处的校园环境，与身边的同龄人保持着各种各样的社会关系（“社会资本”），也在主流价值引导下收获知识、素养（“文化资本”）。从这个角度来说，“择优”的过程其实并不仅仅只反映在考试层面，每一次选拔性考试更像是将优秀的孩子集中起来，优化其“资本”获得的“场域”，从而将其培养成所谓的精英阶层。那这是否意味着“教育公平”是可以实现的，但“教育成果公平”则本身从理论上就是不可能的呢？ |
| 7 | 目前，教育改革的主要受众还是学生，但我们发现，往往造成教育乱象（如爆炒学区房）的始作俑者往往是成年人，最主要的是家长群体。那么，我们未来的教育政策，在促进学校教学质量稳步提升的过程中，是否也应适当对家长群体进行宣传教育？当下“家长会”的主要目的还是加强家长与学校之间的联系，让家长在孩子的教育中承担相应的责任，因此可能造成部分家长在孩子的教育方面仅仅了解 “做什么”而不知道“为什么”的问题，进而由于缺乏理论指导而使行为出现畸变的集体性乱象（即黎朋所说的“集群行为”[6]），所以能否通过对家长们的教育来减少这种“自发的、不理智的、难于预测也难于控制的群体性行为”出现的概率？ |
| 8 | 在购买学区房时，您是仅考虑给孩子提供一个接受良好教育的机会，还是兼顾了房子本身的实用价值或是经济价值呢？考量的依据有哪些？ |
| 9 | 当时您购买学区房时，房价大概是什么水平？以您家庭的经济条件，购买学区房会比较吃力吗？（如果较为吃力，是什么促使您下定决心购买学区房的呢？）您对现在所拥有的学区房大致价位有了解吗，当孩子享受完就近入学的福利后，您是否考虑过将房产进行转让？ |
| 10 | 您觉得这个学区房对现如今您的孩子如此优秀是否产生了深远的影响呢？或者说，您觉得学区房除了为您的孩子提供准入门槛，是否为您的孩子带来了学习上的便利呢？假设一个孩子享受的经济投入近于饱和，您觉得这种投入决定的是孩子的上限还是下限呢？ |
| 11 | 考虑其他因素，比如家长对孩子的陪伴投入，以及孩子自身的天赋、努力程度等等，这些因素对孩子成长成才有多大影响呢？ |
| 12 | 作为过来人，想必你们对学区房也有自己的心得。如果让你们为现在准备购买学区房的家长提一些意见作参考，有什么经验或者需要注意的地方可以分享吗？ |

注：问题1-7的采访对象为教育政策的制定者和实施者（包括教育部和各地教育局），问题8-11的采访对象为教育政策的受众（包括家长及学生）。