

# 学区房溢价研究中的 教育质量衡量指标综述

文 / 云如先

[摘要] 在学区房溢价研究中, 不管用何种方法, 都不可避免会遇到的一个问题是学校质量标准的选取。一个好的指标应当能够衡量或代表某一时间段内实际的学校质量, 由于数据的限制, 各研究所选用的指标有所不同。本文从投入指标和产出指标两个方面入手, 介绍国内外文献中学区房溢价研究中常用的教育质量指标, 并对相关文献进行综述。

[关键词] 学校质量; 学区房; 溢价

DOI:10.13997/j.cnki.cn31-1188/f.2019.02.010

## 一、引言

面对当今教育资源分配不均和实施就近入学制度的现状, 学区房问题受到了政策制定者和研究者的广泛关注。在学区房溢价研究中, 不管选用何种方法, 学校质量标准的选取都是研究的重要问题之一。石磊, 何晓燕 (2018) 曾对国内外相关文献进行梳理, 分析了学校教育质量对房价的影响机制, 并对估计学区房溢价的各种计量方法的基本原理、实际应用及结果进行了综述评论。他们的重点在于计量方法的评论, 对衡量学校质量的介绍分析太过简单, 并且多集中于国外文献。本文对国内外学区房溢价研究中的学校质量衡量问题进行总结和评述。

根据国内外文献, 学校质量的衡量指标大体分为两类: 学校投入指标和学校产出指标。学校投入指标可以是师生比、教师工资和生均支出等, 也可以是与学校投入指标相关的一些间接指标, 如课表、上课时间等。学校产出指标可以是学生的考试成绩、根据考试成绩判定的学校等级、辍学率或增值 (value-added) 等, 也可以是一些主观的学校质量判定指标, 如声誉、家长的评价等。产出指标应当是学区房溢价研究的首选, 当其不可获得时, 学校投入可

以作为衡量学校质量指标的替代品。

## 二、国外文献

### (一) 投入指标

一个主要的投入指标是生均支出。Oates (1999) 是最早对学校质量资本化进行实证研究的学者, 其采用学校的生均教育支出来衡量学校的教育质量, 发现生均支出与住宅价格存在显著的正相关关系。不过, 有关生均支出的研究并没有得到一致的结果, 一些研究发现学校的生均支出对房价有正向的影响 (Brasington & Haurin, 2006), 另一些研究则发现没有任何影响 (Downes & Zabel, 2002), 而 Mathur (2008) 发现生均支出对房价的效应为正或负, 取决于房屋类型。

### (二) 产出指标

在产出指标上, 几乎所有的研究都发现考试分数类的指标与住宅物业价值之间存在正相关关系 (Brasington & Haurin, 2006; Cheshire & Sheppard, 2004)。也有几篇论文研究了基于考试分数的学校等级对房价的影响。如 Figlio 和 Lucas (2004) 发现学校获得等级“A”, 相对于“B”等级,

将导致住房价值增加 19.5%。Zahirovic-Herbert 和 Turnbull (2008) 将学校等级改变分为两种——学校等级提高和下降, 其研究表明, 学校等级的下降将使得住房难以出售, 学校等级提高能够资本化为住房价格。

此外, 一些研究开始使用增值指标。其中值得一提的是 Gibbons 等人 (2013) 的研究, 其发现学校成绩平均增值的一个标准差增加, 住房价格将上涨平均水平的 3%, 并且这一结果呈现出因果关系。增值衡量了一个学校对学生成绩的贡献, 同时控制入学时的成绩, 能够分离家庭背景和之前就学经历对学生成绩的影响, 从这一角度来讲, 增值指标可以说是衡量学校教育质量的最佳指标。但增值指标需要同一群体在不同年级的成绩信息, 而这通常不容易获得。不过不难看出, 研究者对这一指标越来越感兴趣。



### 三、国内文献

与国外相比, 国内学区房溢价研究还不够丰富, 相关数据的缺失使得一些研究无法展开。例如, 国内有关投入指标的研究较少, 哈巍、靳慧琴 (2018) 使用了这一指标, 并与主观的学校质量产出指标进行比较。具体来说, 其利用北京市 2015 年四城区二手房交易数据和 2014 年小学经费支出的数据, 对客观投入对房价的影响作了分析, 其结果显示, 教育质量的溢价主要由主观的学校质量评价引起, 而客观的经费支出并未起到显著作用。在产出指标上, 国内研究所使用的指标可以分为三类: 一定范围内学校的数量、基于原先的重点学校制度的学校等级划分、基于一定标准对学校进行的等级划分。

#### (一) 一定范围内学校的数量

冯皓、陆铭 (2010) 使用的是区域内优质基础教育资源的数量, 即 1 平方千米范围内有多少所市重点中学和实

验性示范性高中。温海珍等人 (2013) 的研究中考虑了所有阶段的教育, 除了义务教育阶段外, 其他阶段用的相关指标是学校的数量, 这一指标并不适用于义务教育阶段, 因为就近入学制度会使得一所学校的影响在学区边界处被割裂, 此外, 这一指标也无法揭示某一学校的教育质量, 只能大概评判某一区域的教育水平。

#### (二) 基于原先的重点学校制度的学校等级划分

这类研究通常将学区房分为市重点学区房、区重点学区房和普通学区房, 分析不同等级的学区房的溢价或者政策的前后变化。研究一般都发现, 随着学校等级的上升, 房价也会上升。例如, 哈巍等人 (2015) 的研究结果表明, 市重点和区重点的学区房比非学区房的售价分别高出 18.4% 和 5.4%。李雪松等人 (2017) 发现, 上海优质学区房的溢价涨幅 (约为 8.6%–11.8%) 高于普通学区房 (约为 2.49%–3.97%)。石忆邵、王伊婷 (2014) 发现在上海, 在其他条件不变的情况下, 学校重点等级每下降一级, 住宅价格平均下降 8.698%。

20 世纪 90 年代以后的教育改革中, 为了促进教育资源的公平分配, 取消了义务教育阶段的“重点学校”评级。一些研究者认为, 即使在取消这一评级后, 相对普通学校来说, 那些重点学校已经享受到了更多政策支持、资源投入以及由此带来的长期声誉, 因此依然可以被认为是教育质量最好的学校 (张珂等人, 2018)。但是如果考虑到学校质量可能发生变化, 以及对近些年开办的学校无法参照这一等级指标进行评价, 该指标明显存在不足之处。

#### (三) 基于一定标准对学校进行的划分等级

王振坡等人 (2014) 在对投入指标和产出指标进行综合评价后, 选出六所学校, 将其分为六个等级。张骥 (2017) 根据学校的在校生人数在辖区内的排名是否在 10% 以内和学校是否为一校多址的格局这两个条件, 将小学划分为三个等级。郑磊、王思檬 (2014) 按照百姓评价口碑将学校划分为三个等级。这类研究在缺乏学校考试成绩信息的情况下, 较好地衡量了学校的教育质量, 但以上研究都有两个不足之处: 一是由于需要分等定级, 研究所选取的学校数量都有限; 二是由于各个研究的划分依据和划分的等级都有所差别, 研究结果难以相互比较。

### 四、总结

在学区房溢价研究中, 学校教育质量的衡量至关重要, 好的指标应当能够反映当前学校的教育质量或者等级。只有利用好的指标才能获得精确的学区房溢价水平估计, 继而精确评价一所学校或一个地区的学区房溢价程度。然而由于数据的限制, 一些指标的获取并不可能, 一些研究也



因此无法开展。

在学区房溢价研究中，首先教育增值指标无疑是最客观可信的，但发展中国家并不具备获取条件。其次是学校的成绩，在官方数据无法获得的情况下，一些论坛通过家长和自身的努力获得学校的升学成绩，这一指标在相关研究中还很缺乏，但确实是一个很好的教育质量衡量指标。当这两个指标都无法获得时，采用学校评级报告或家长对学校质量的主观评价指标不失为一种妥当的办法。E

(作者单位：南京财经大学公共管理学院)

基金项目：江苏省研究生科研创新计划《就近入学政策的房产资本化效应研究——以南京市为例》。

#### 参考文献

- [1] Brasington D, Haurin D R. Educational Outcomes and House Values: A Test of the value added Approach[J]. Journal of Regional Science, 2006, 46(2):245-268.
- [2] Cheshire P, Sheppard S. Capitalising the Value of Free Schools: The Impact of Supply Characteristics and Uncertainty [J]. Economic Journal, 2004, 114(499):397-424.
- [3] Downes T A, Zabel J E. The impact of school characteristics on house prices: Chicago 1987-1991[J]. Journal of Urban Economics, 2002, 52(1):1-25.
- [4] Figlio D N, Lucas M E. What's in a Grade? School Report Cards and the Housing Market[J]. American Economic Review, 2004, 94(3):591-604.
- [5] Gibbons S, Machin S, Silva O. Valuing School Quality Using Boundary Discontinuities[J]. Journal of Urban Economics, 2013,75(3):15-28.
- [6] Mathur S. Impact of Transportation and Other Jurisdictional-Level Infrastructure and Services on Housing Prices[J]. Journal of Urban Planning and Development, 2008,134(1):32-41.
- [7] Oates W E. An Essay on Fiscal Federalism[J]. Journal of Economic Literature, 1999, 37(3):1120-1149.
- [8] Zahirovic-Herbert V, Turnbull G K. School Quality, House Prices and Liquidity[J]. Journal of Real Estate Finance and Economics, 2008, 37(2):113-130.
- [9] 冯皓, 陆铭. 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, 2010(12):89-104.
- [10] 哈巍, 靳慧琴. 教育经费与学区房溢价——以北京市为例 [J]. 教育与经济, 2018(1): 35-41.
- [11] 哈巍, 吴红斌, 余韧哲. 学区房溢价新探——基于北京市城六区重复截面数据的实证分析 [J]. 教育与经济,

2015(5):3-10.

- [12] 李雪松, 陈曦明, 方芳, 等. “二孩政策”与学区房溢价——基于人口政策变化的政策评价分析 [J]. 财经研究, 2017,43(06):93-104+145.
- [13] 石霏, 何晓燕. 学校教育质量对房产价格的溢出效应：一个文献综述 [J]. 教育与经济, 2018(01):19-26.
- [14] 石忆邵, 王伊婷. 上海市学区房价格的影响机制 [J]. 中国土地科学, 2014, 28(12):47-55.
- [15] 王振坡, 梅林, 王丽艳. 教育资本化视角下“学区房”空间布局研究——以天津市中心城区为例 [J]. 中国房地产, 2014(10):18-24.
- [16] 温海珍, 杨尚, 秦中伏. 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, 2013,27(01):34-40.
- [17] 张珂, 张立新, 朱道林. 城市基础教育资源对住宅价格的影响——以北京市海淀区为例 [J]. 教育与经济, 2018(1):27-96.
- [18] 张骥. 学区房溢价的再估计：以北京市为例 [J]. 经济问题探索, 2017(08):57-63.
- [19] 郑磊, 王思檬. 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, 2014(6):25-32.

