

基于学区房热视角的教育均衡问题探讨

——以金华市为例

邓芬 章奕玲¹

(上海财经大学 浙江学院, 浙江 金华 321013)

【摘要】: 本文阐述了金华市学区房热的现状, 本文认为高质量的教育资源稀缺, 教育资源不均衡, 导致学区房供不应求, 是学区房热产生的根本原因。学区房热会使得教育资源不均衡状况更加严重, 不利于实现教育公平, 会导致社会贫富差距扩大。实现义务教育均衡化, 才能从根源上缓解学区房热。

【关键词】: 学区房 就近入学 义务教育 教育均衡

【中图分类号】: F24 **【文献标识码】:** A

1 金华市学区房热的现状及原因分析

1.1 金华市学区房热的现状

不管是在北上广深这样的大城市, 还是在三四线的小城市, 对于有适龄入学儿童的家庭来说, 为了让自己的孩子享受优质的教育, 赢在起跑线上, 那么都避不开学区房的话题。教育部门出台的就近入学政策, 虽然有助于抑制了花钱或找关系的“择校热”, 但优质的教育资源是稀缺的, 导致家长对重点学校学区房的追逐, 抢购价格高昂的重点学校的学区房, “择校热”转变成“择学区热”。现在学区规定更为严格, 非学区择校的可能越来越小的情况下, 学区房就显得格外重要。

根据浙中在线房产网站显示的数据, 截至 2020 年 8 月 24 日, 金华市二手房的在售房源数量合计约是 11808 套, 而按学区搜索出来的在售房源数量合计约是 4330 套, 存量二手学区房占全市二手房数量的比重是 37%左右, 不足全市二手房数量的一半。目前, 大家公认的金华比较好的小学包括环城小学、金师附小(又称艾青小学)、东苑小学、江滨小学、宾虹小学、南苑小学, 初中比较好的学校, 主要是金华五中、金华四中、南苑中学。一般家长在选择购买学区房的时候, 都会选择的是金师附小、江滨小学+金华五中的学区、环城小学+金华四中的学区以及南苑小学+南苑中学的学区房。如表 1 所示, 截至 2020 年 8 月 24 日, 以上四个学区在售房源的数量合计约是 1093 套, 占金华市在售学区房房源数量的约 25%, 占金华市在售二手房房源数量的约 9.26%。这表明目前重点学校学区在售学区房的数量不足在售二手房的十分之一, 重点学校学区房的供应显然太少, 不能满足需求; 另外重点学校在售学区房的数量只占总的在售学区房的四分之一, 表明金华市优质教育资源的分布严重不平衡。

表 1 重点学校学区在售房源数量统计

¹作者简介: 邓芬, 女, 研究生, 上海财经大学浙江学院会计系讲师, 研究方向: 财务管理与会计理论。

基金项目: 2020 年度金华市社会科学联合会立项重点课题“基于学区房热视角下的教育均衡问题探讨——以金华为例”(ZD2020073)

重点学校学区	在售房源数量(套)
环城小学+金华四中	84
金师附小+金华五中	132
江滨小学+金华五中	481
南苑小学+南苑中学	396
合计	1093

物以稀为贵,重点学校学区房供不应求,那么重点学校学区房的价格自然也就高了。以金华市2020年7月份房价均价为例,对比学区房价和金华市房价均价的溢价情况,如表2所示。从表2中可以看出,金师附小+金华五中目前是金华最好的学区,其对口的小区房价均价在37000元/㎡左右,相对于金华市房价均价平均溢价百分比达到了101.33%;御江帝景小区甚至均价已经到达42747元/㎡左右,学区房价溢价百分比达到131.11%。与环城小学+金华四中学区相对口的小区房价均价也在25000元/㎡左右,相对于金华市房价均价平均溢价百分比约为40%;市府大院小区甚至均价已经到达28414元/㎡左右,学区房价溢价百分比达到53.62%。与江滨小学+金华五中学区相对口的小区房价均价在22000元/㎡左右,相对于金华市房价均价平均溢价百分比达到了23.72%;华创未来城小区房价均价在25962元/㎡左右,相对于金华市房价均价平均溢价百分比约为40.37%。这主要是因为华创未来城小区在售房源里大部分是45㎡左右的房子,因为总价低,还贷压力会小,如果只是挂学区不住的话,大部分家长会考虑这种小户型的房子,所以单价均价就相对高。与南苑小学+南苑中学学区相对口的小区房价均价也在22000元/㎡左右,相对于金华市房价均价平均溢价百分比达到了20.42%。

表2 金华市2020年07月份学区房价溢价情况

重点学校学区	对口小区	均价(元/㎡)	学区房价溢价百分比	平均溢价百分比
金华市房价		18496		
金师附小+金华五中	金茂大厦	34331	85.61%	
	御江帝景	42747	131.11%	101.33%
	盛世天成	33138	79.16%	
	明月京华	38734	109.42%	
环城小学+金华四中	市府大院	28414	53.62%	
	青山社区	24104	30.32%	
	明月花园	24743	33.77%	39.94%
	明月华亭	27406	48.17%	
	青山二弄	26788	44.83%	
	青山三弄	23850	28.95%	

江滨小学+金华五中	江滨小区	23383	26.42%	
	市园丁新村	24599	33.00%	
	信华花园	24129	30.46%	
	月亮湾城市花园	21351	15.44%	23.72%
	绿茵小区	21453	15.99%	
	碧云小区	19303	4.36%	
	华创未来城	25962	40.37%	
南苑小学+南苑中学	南苑小区	22067	19.31%	
	零号小区	24118	30.40%	20.42%
	桂花园小区	19928	7.74%	
	紫阳豪庭	22982	24.25%	

虽然房价会随时发生变动,但每个月房价均价的变动还是比较稳定的,如图1所示,从2020年2月份到7月份,金华市房价的均价都在18600元/㎡左右变动,变动趋势比较稳定。根据表2中列示的学区房平均溢价百分比,在重点学校学区对口小区中选择了学区房溢价与平均溢价百分比水平相近的小区,如图1所列示的小区。从图1可以看出,从2020年2月份到7月份,重点学校对口的小区学区房均价相对于金华市房价均价溢价百分比的变动也是相对稳定的。明月京华、明月花园在2020年2月份的单价是0,主要受疫情的影响,2月份没有房源出售。

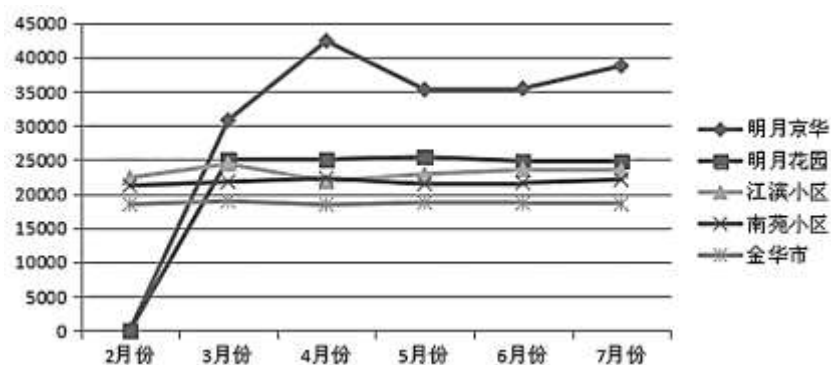


图1 金华市2020-02至2020-07均价走势图

注:根据浙中在线房产的数据整理而得

综上所述,金华市也存在学区房热的现状。金华市重点学校学区房相对于金华市房价均价平均溢价百分比都在20%以上,越好的学区,房价溢价越高,比如金师附小+五中学区,平均房价溢价达到100%左右。从趋势上来看,金华市学区房溢价变动的趋势也是相对较稳定的,也可以一定程度上表明,金华市重点学校的学区房溢价20%以上是普遍存在的现象,越好的学区甚至溢价更高。

1.2 金华市学区房热的原因分析

1.2.1 高质量的教育资源稀缺且分布严重不平衡

虽然所有的房子都可以称作是学区房,但是由于政府以前实施的“重点学校”制度,国家教育资源投入的差异,导致各学区之间中小学学校办学质量、办学条件不均衡,教育质量及升学率有所差异,这使得那些拥有稀缺优质的教育资源并且升学率高的重点学校学区内的房屋也就成了“学区房”,重点学校多年的积累效应也已经远远拉开了与非重点学校的差距。如前所述,金华市重点学校在售学区房的数量只占总的在售学区房的四分之一,表明金华市优质教育资源的分布严重不平衡。因为普通中小学招生入学时,坚持按学区免试就近入学原则,那么拥有重点学校学区的房子则成为能够进入重点学校的“通行证”。

1.2.2 需求旺盛,学区房市场供不应求

重点学校的优势不仅仅体现在具备优秀并经验丰富的师资力量、优质的教学资源,更重要的是良好的学习氛围。古有孟母三迁的故事,如今,绝大多数家长为了自己的子女能够接受优质的教育,享受良好的学习氛围,要让自己的孩子赢在起跑线上了,这种对教育的重视,以及可能带来的教育焦虑心理,使得家长迫切需要让自己的子女能够进入升学率高的重点学校,最终导致哪怕是到处借钱家长也要去购买价格高昂的学区房。另一方面,学区房的价格比较坚挺,具有较好的抗跌保值性,买涨不买跌的消费心理也会加剧对学区房的需求。二胎政策放开后,城市适龄入学人口相对会增加,对学区房的需求也会随之增加。目前金华市重点学校学区在售学区房的数量不足在售二手房的十分之一,重点学校学区房的供应明显不能满足旺盛的需求。

2 金华市学区房热引发的教育问题

2.1 进一步加剧教育资源的不均衡

按学区免试就近入学政策本意是促进教育公平,但是因家长择校行为而产生的学区房热问题,是高质量的教育资源短缺,教育资源分布不均衡的结果。随着家长对教育的重视程度不断提高及高质量教育的追求,学区房越来越受到家长关注,并表现出按学区进行择校的行为。家长对重点学校学区房的不断追捧,优质的师资力量以及生源都不断往重点学校流动,导致教育资源及生源分布严重不均,这在一定程度上都限制了教育资源相对薄弱学校的改善和发展。随着时间的推移,重点学校和非重点学校之间的办学质量的差异越来越大,教育资源分布更加不均衡,造成“不均衡——择校——更严重的不均衡——更强烈的择校”的恶性循环。

2.2 阻碍教育公平的实现,扩大社会收入差距

目前基本上已经实现适龄儿童“有学上”,但是并不是人人都可以“上好学”。金华市重点学校的学区房相对于金华市房价均价来说溢价均在 20%以上,越好的学区,溢价越高。富裕的家庭可以通过购买高价学区房进行择校的方式,享受到良好的教育环境及高质量的教育资源,而经济上负担不起高昂的重点学校学区房费用的普通工薪家庭却无法享受优良的教育,这显然无法实现教育公平。要进入好的学校,必须拥有重点学校学区的学区房,这明显是入学机会的不公平,不利于教育公平的实现。优质教育资源与价格高昂的学区房挂钩之后,就变成了富裕家庭与普通家庭财富之间的不公平较量。优质的教育能够为未来创造财富,而价格昂贵的学区房让普通的家庭望而却步,无法享受优质的教育,进而不能获得较高的收入,无法改变命运;而富裕的家庭能够享受优质的教育,并创造更多的财富,随着时间的推移,富裕家庭和普通家庭的财富差距进一步扩大,最终造成更大的不公平,无法实现共同富裕。

3 实现义务教育均衡化,缓解学区房热的措施

3.1 加大经费投入力度,合理调配教育资源

高质量的教育资源的稀缺及分布不均衡,导致好的学区房供需不平衡,这是学区房热产生的根本原因。因此,政府应该加强对教育资源薄弱学区的经费投入力度,加强对教育资源薄弱学校的基础设施建设,合理调配教育资源,不断提高薄弱学校的办学质量和水平,促进义务教育均衡化发展,让每一个孩子都能“上好学”,实现教育均衡化,使生源向非重点学校合理回流,从根源上缓解因择校行为而带来的学区房热等问题。

3.2 建立教师交流制度,实现师资力量的均衡配置

建立教师交流制度,一方面可以让优秀教师向薄弱学校流动,加强教师之间的相互交流学习,增强薄弱学校的师资力量;另一方面也可以让薄弱学校的教师向优质学校流动,吸取优质学校的办学经验,学习和不断积累良好的教学方法,促进薄弱学校教师的成长,实现师资力量的均衡配置。

参考文献:

- [1]余璇. 学区房受追捧的原因及外部性探究[J]. 中国城市经济, 2011, (14).
- [2]朱敏. “学区房热”现象中教育公平问题探析[J]. 现代中小学教育, 2011, (01).
- [3]黄道主, 许锋华. 扣问教育公平——从学区房现象谈起[J]. 基础教育, 2010, (11).