

# 学区房问题的国际比较 与文献述评

李超 连增

**摘要** 伴随城镇化进程的加速和改善性住房需求的增加，学区房问题开始引发社会舆论广泛关注。作者分别从学区房的国别经验研究、溢价率测度以及对儿童发展的长期效果比较出发，对学区政策和学区房研究的前沿进展进行了回顾与梳理。研究表明，学区房问题并非中国特有的现象，经济发展水平与学区房问题的严重程度之间并无直接关系。由于数据测度方法偏误以及市场炒作等因素，各国都出现了不同程度的低估学区房溢价率的现象。在以西方国家学区房为样本的估计结果中，当学校平均考试成绩每提高一单位标准差时，学区房溢价率大致维持在 1.4% ~ 4.3%。进一步的政策实验及追踪研究表明，学区房对儿童未来发展的长期影响并未形成一致结论，邻里效应的发挥需要一定前提条件。最后结合既有研究和国际经验，作者有针对性地提出有效解决学区房问题的现实路径和相关政策建议。

**关键词** 学区房 溢价率 邻里效应

[中图分类号] F293 [文献标识码] A [文章编号] 2095 - 851X (2020) 02 - 0096 - 17

## 一、引言

伴随中国城镇化进程的加速和住房自有率的提高，是否配套优质教育资源已经成为居民购房决策的一项重要参考。而优质教育资源的供给不足和分布不均，使得学区房成为稀缺资源并获得了更高的溢价率。从当前家庭代际结构来看，由于计划生育政策的推行，“望子成龙”的思想使得两代人的储蓄同时爆发性地释放于学区房市场，

**【基金项目】** 国家社会科学基金青年项目“人口结构变迁对中国房地产市场的综合影响及应对措施研究”（批准号：15&CRK019）；中国社会科学院国情调研重大项目“房地产调控政策及其效果”（2020年）。

**【作者简介】** 李超（1983 - ），中国社会科学院财经战略研究院副研究员，邮政编码：100028；连增（1981 - ），北京外国语大学国际商学院讲师，本文通讯作者，邮政编码：100089。

致谢：感谢审稿专家匿名评审，当然文责自负。

故而对当前的住房市场造成空前压力。以北京为例，全市重点小学占比尚不足 10%，并且 60% 以上的重点小学集中在三环以内的主城区。排除住宅特征和区位条件等其他因素，仅存在是否为中关村一小学区房的差异，学区房的价格年增速就是非学区房的 1.5 倍（胡婉旻等，2014）。针对上海（Feng and Lu, 2013；李雪松等，2017；Chan et al., 2020）、广州（崔文君等，2019）、深圳（梁立雨等，2019）、成都（刘润秋、孙潇雅，2015）和杭州（毛丰付等，2014）等城市的研究也认为，优质学区周边的住房市场具有更高的房价涨幅预期和“资本化”效应。

由于中西方的入学制度和学区安排存在很大差异，故学区房的受关注程度也存在很大不同。在当前中国的许多城市，居民只有购买当地的学区房才能送其子女到该学区的优质学校就读，而租房家庭则很容易被排斥在优质学区之外或排位在购房家庭之后，这就直接导致了优质学区中的住房在市场炒作下具有更高的房价涨幅预期。而在西方国家，学区之间的教育失衡现象并不十分严重，“租购同权”的制度安排也进一步淡化了学区房概念（Nguyen-Hoang and Yinger, 2011）。随着国内主要城市的学区房现象持续升温，从制度和本源上厘清有关学区房的一些认识误区显得尤为必要。为此，本文从“学区制度的国际比较”“学区房市场的国际比较”“学区房溢价率的测度方法比较”“学区房对儿童发展的长期效果比较”展开综述，试图回答以下主要问题：第一，学区房问题是否为中国特有的经济现象？第二，学区房的真实溢价率有多高？第三，学区房是否会对儿童的成长发展产生显著影响？最后结合既有研究和国际经验，本文有针对性地提出解决学区房问题的现实路径和相关政策建议。

## 二、学区制度的国际比较

学区制度起源并盛行于英美两国的教育体系，意为国民教育或义务教育阶段招收学龄儿童按居住区域划定招生入学范围。中文语境中的“学区”概念，可以分别对应英文的学区（School District）和学校招生范围（School Attendance Zone）（毕波等，2019）。由于不同国家和地区的情况及发展阶段有别，学区制度在后来的发展过程中呈现很大的文化和地区差异。

### （一）西方教育体系下的学区制度安排

英美教育体系下的公立学校基本实行“分区划片、就近入学”，而付费制的私立学校的入学指标则不受学区限制。公立学校的办学经费有相当一部分来自于辖区居民所缴纳的房地产税或物业税，主要用于校舍修缮、设备购置、校车接送、教师聘用、学校运转等。若学区内房地产评估价值较高，则对应的房产税收入和用于公立学校的投入就相对较多，一定程度上会提升学区公立学校的办学质量；而公立学校办学质量的提升，又会对学区内住房市场形成正向反馈。为了解决日益严峻的学区房问题，英国相继出台按“公平能力分组”和优先照顾低收入家庭学生的招生政策；美国实行

“补偿教育”方案和“人才流动激励”，在资金和师资方面向薄弱学区进行倾斜，这在一定程度上能够有效缓解优质教育资源失衡问题。此外，加拿大、澳大利亚和新西兰等发达国家的学区制度与英美两国大同小异，但由于近年来亚裔人口流入逐年增加，学区房现象也开始引发当地政府和社会广泛关注。

德国与法国同样奉行就近入学原则，即学生原则上只能选择实际居住地附近的学校就读，并建立起一系列保障措施促进教育均衡。德国各州教育法规严格禁止各项学校分级排名，明确规定学生只能按片区就近入学，并严厉打击家长的各种择校行为。如果个别学校报名人数超出其教育资源承载力，校方可采取就近原则招生、择优录取或随机抽签等招生办法。法国的教育理念建立在“公平、免费、自由、平等”等一系列原则之上，国家预算保证教育体系满足所有居民需求，将所有教师纳入公务员序列管理。法国教育制度规定，只有到高中阶段学校才可以按一定比例自主招生，并且学区房并不是唯一的入学途径，学生家长在学校附近工作也可以选择在该校入学（方友忠、马燕生，2015）。尽管如此，在巴黎、图卢兹和蒙彼利埃的部分街区，仍然存在较为严重的学区房溢价问题。

## （二）亚洲国家和地区的学区制度安排

与西方文化和教育体系相比，东方文明由于受传统儒家文化影响较为深远，普遍存在重视基础教育的传统文化观念，对优质教育资源的竞争也相对激烈，如许多中国迁移家庭甚至愿意牺牲父母的工作稳定性和一定的收入水平来换取子女接受优质教育的机会（李超等，2018）。“不让孩子输在起跑线”的传统观念导致许多亚洲国家和地区均不同程度地存在学区房问题，优质学区的入学竞争程度也要明显高于西方发达国家。

中国绝大多数城市中，仍然普遍存在租购不同权的差异化政策，只有在相应学区的购房者才能享有优质教育资源，而大多数租房者子女的入学权被排除在学区范围之外（胡婉旻等，2014）。2017年以来的一系列租购同权改革后，许多优质学区的具体改革办法只是将租房者子女的入学权排在购房者子女之后。这种学区制度安排容易导致拥有优质小学学位的学生，进入优质中学和重点大学的概率更大（Chan et al., 2020）。与大陆（内地）学区制度不同的是，台湾和香港可以实现租房入学，但台湾的入学政策要求父母或其他监护人连续租住3年以上，并提供年度水电费收据证明和经法院公证的租赁契约；而香港将小学和中学按照区域划分为不同“校网”，然后按照就近入学原则进行派位，但同时也优先考虑本校教职工子女、有兄弟姐妹在本校就读、具有相同的宗教信仰等因素。

新加坡的学生入学指标排位顺序是家庭距离学校的远近，学校优先保证距离学校较近的学龄儿童入学，然后再根据入学指标的富余情况让距离稍远的学龄儿童入学。但与香港政策类似，新加坡的公立学校也会考虑本校教师或者校友的子女优先就读本校。日本和韩国由于较早实行了公立学校教师的定期轮换制度，一定程度上减少了学校之间教育质量的差异。由于日本的区域发展差距相对较小，公立小学的硬件设备已

经实现了基本趋同，因此即便是允许小学跨区入学，学区房的概念在日本也已相当淡化。而韩国尽管实施了降低高考难度、入学指标电脑随机派位等调控手段，一定程度上减轻了优质学区的入学竞争压力，但相对来看，一些名校和知名补习班集中地段仍然存在着较为严重的学区房问题。

### 三、学区房市场的国际比较

从理论上讲，教育等公共服务在空间上的完全均等化是很难实现的。即便是许多国家和地区进行了大量的教育资源均衡化改革尝试，但实际上很少有政府宣称完全解决了教育资源的配置失衡问题。因此，无论是发达国家还是发展中国家，学区房现象的存在都具有普遍性（Nguyen-Hoang and Yinger, 2011；Deming et al., 2014）。只是在不同国家和地区之间，学区资源的稀缺性和受关注程度不同而已。

#### （一）针对西方发达国家的学区房研究

由于教育均衡政策的差异，美英两国的学区房受关注程度明显高于德国、法国、加拿大和澳大利亚等发达国家。美国布鲁金斯学会报告显示，金融危机后纽约市最好的5家公立学校学区房价是最差的5家公立学校学区房价的2.4倍。英国房屋按揭贷款机构Nationwide和Lloyds银行2012—2013年的调查显示，排名前30位的公立学校的周边房价比其他地区的平均水平要高12%。学校的标准成绩考试（SAT）分数每提高10分，周边住房的售价会有3.3%的涨幅。英国教育部2017年的调查显示，英格兰学区房平均每套具有18600英镑的附加值。其中，优质小学为周边房产平均带来原房价8%左右的附加值，优质中学的增值能力约为6.8%。另据最佳房地产经纪人网站（MeilleursAgents.com）针对法国9个城市的调查，位于名牌初中附近的住房价格比同一城市的平均房价贵7%~27%，巴黎个别精英高中附近学区房的溢价率甚至高达51%；但在法国某些街区也同时存在较为便宜的学区房，价格甚至低于所在城市的房价平均水平。

虽然发达国家的经济和社会发展水平较高、区域差距相对较小，但仍然存在居民为追求更好学区而选择性购房的动力机制（Deming et al., 2014）。根据Black和Machin（2011）对有关学区房的国际文献比较研究，当学生考试成绩提高一个标准误差水平，就会导致学校周边房价上升3%左右。以美国为例，学校对学生教育素质的提升主要通过学校环境、教师质量、师生互动、家长参与和同群效应五种机制来实现，因而家长也更加愿意购买或租赁学区位置较好的住宅（Schwartz, 2014）。Herold（2003）比较美国的部分州之间存在的二元化教育体制和师资力量后指出，学区和教育质量差异将影响移民儿童在心理与情感上的健康发展，从而对其父母的迁移购房决策产生影响。Clapp等（2008）、Dhar和Ross（2012）使用美国康涅狄格州数据的研究发现，考试成绩对住房价格存在显著影响，但对于不同时间跨度的样本，其考试成绩对房价的影响效果不同。与此同时，Clapp等（2008）的研究还发现，学生成绩对

住房价格的影响呈逐年增加之势。Celia 和 Verónica (2013) 以西班牙民办中学为研究对象,发现优质学校对周边住宅价格会产生显著的正向影响。Davidoff 和 Leigh (2008) 针对澳大利亚中心区高中的研究也认为,学校高考成绩的中位数每提高 1 个标准误水平,周边住宅价格将上升 3.5%。Ries 和 Somerville (2010) 对加拿大温哥华的学区政策调整进行溢价率评估,发现学区改变导致学校质量提升幅度最大的地区的住房价格上升了大约 4%。Filipa (2011) 对英国住房市场进行分析,认为国际移民流入会显著降低流入城市社区的教育质量,从而导致收入较高的本地居民迁往其他地区,进而对本地的教育公共服务和住房市场形成一种“消极的收入效应”。同样是针对英国的研究,Rosenthal (2003) 利用外部学校评估作为学校质量的工具变量,发现英国学生的考试成绩会对学区内住房价格产生显著影响,房价对学生考试成绩的弹性约为 0.05。

## (二) 针对其他国家和地区的学区房研究

由于发展中国家普遍存在区域差异和城乡二元结构,优质教育资源的分布往往过于集中。极为稀缺的城市优质教育资源一方面要服务本地学龄儿童,另一方面要吸纳大量迁移人口子女。但综合来看,经济发展水平与学区房的受关注程度并无直接联系。一项针对亚洲地区的调查研究显示,经济发展水平相对较高的韩国正面临着严重的学区房问题,而经济发展程度相对较低的泰国和巴基斯坦的学区房现象则非常少见。<sup>①</sup>

Chung (2015) 对韩国首尔的择校改革进行实证研究,发现当允许学生自由选择学区内外的学校就读时,优质学区房价会降低 10% ~ 27%,并且优质学区的居民在择校改革后更有可能迁移到其他社区。Kim 等 (2015) 基于首尔三个区 2006—2012 年的 3459 条房地产拍卖数据,利用特征价格法剥离建筑物的特征以及区位因素,发现与学校之间的距离对房地产价格的影响最大。针对印度的研究表明,除经济因素外,社区网络关系对于学区房的选择具有重要影响 (Barnhardt 等, 2017)。Alves 等 (2015) 将巴西里约热内卢与智利圣地亚哥进行对比,发现在 2010 年就读四年级的学生中,父母经济条件好的家庭倾向于选择学区之外的高质量私立学校就读,而低收入家庭往往选择本学区的公立学校,且这一现象在圣地亚哥表现得更加明显。Chin 和 Foong (2006) 对新加坡 2000—2003 年的房产交易数据进行分析,发现靠近名校对于新加坡的住房具有显著的溢价效应。Agarwal 等 (2016) 采用新加坡 1999—2009 年的数据,测算出学校地址迁移半年之前,距离学校原址 1 千米内和 1 ~ 2 千米的房价分别下降了 2.9% 和 6%。

受文化传统、学区制度和人口教育资源空间分布的多重影响,中国许多城市面临着学区房市场相对过热问题。张浩等 (2014) 分析了北上广深等一线城市下辖的 51 个区县样本,发现基础教育资源正通过“资本化”过程不断蕴含在房屋价格之中,

<sup>①</sup> 详见:《“学区房”在全球有冷有热、教育均衡成改革关键》,《环球时报》2014 年 05 月 08 日。

对房价的影响产生了持续的“沉淀效应”。Wu等(2016)调查南京市“中产阶级”父母的购房行为,发现他们更加倾向于在重点中小学附近购买价格较高的学区房,并在子女完成九年义务教育之后卖给新的家庭。Wen等(2017)利用杭州市660个社区的住房数据定量评估了城市义务教育质量对房价的影响以及教育政策的资本化效应,发现无论是小学还是中学都存在显著的学区效应,而现有的“零择校”政策则进一步强化了学区房的影响。此外,Zheng和Kahn(2008)、Lee等(2014)、梁立雨等(2019)通过纳入学校特征因素,分别研究北京市、台北市和深圳市的学区房溢价率,发现优质学校对周边房价存在显著的正面影响,距离优质学校较近的住宅在市场上有更高的价格表现。Jayantha和Lam(2015)认为香港优质学校对房价的影响大于房龄、楼层、交通和购物便利性,但不同位置的学区房溢价存在差异,最顶级的中学周边学区房溢价率可高达27%~39%。

## 四、学区房溢价率的测度方法比较

国内外关于学区房的讨论主要集中在溢价率方面,尤其是在许多“租购不同权”的城市,社会舆论关于“天价学区房”的讨论不绝于耳。那么,学区房的真实溢价率有媒体报道的那么高吗?事实上,许多媒体或开发商在炒作学区房的同时,也引发了一个学区房的真实溢价率问题。<sup>①</sup>以北京市西城区为例,2016年其重点小学学区房均价每平方米高达88194元(二手房成交价格),但其高房价的支撑因素也同时包括了优质的区位条件、便利的基础设施和公共服务,学区因素只是其中之一。通过技术手段剥离出其他支撑因素之后,西城区重点小学学区房的平均溢价率只有不到2%(孙伟增,2017)。二手房成交均价最高的西城区,其学区房溢价率却位列城六区最后。由此可见,关于学区房溢价率的科学测度,首要问题便是如何从住房的各种物理属性和区位属性中剥离出学区属性的真实价值。近年来国内外学者们开始从传统的特征价格模型(Hedonic Pricing Model)出发,尝试通过边界固定效应法、双重差分模型、工具变量法以及空间计量经济模型等多种改进方法来解决传统估计模型中的偏误问题。

### (一) 边界固定效应法

自Black(1999)首次使用边界固定效应法测度学区房的资本化效应以来,此方法一直被视为对传统特征价格模型的有效修正,并不断拓展。如Fack和Grenet(2010)用同一年份学区边界另一侧房屋交易价格的几何平均值作为测度实验侧学区房溢价率的价格参照,从而有效控制了社区特征变量的影响。Gibbons等(2013)在

<sup>①</sup> 根据中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国住房市场发展月度分析报告》,2017年6—8月北京市许多重点炒作的学区房,在学区新政前后每平方米价格下跌超过10%;作为重要学区的北京市东城区、西城区和海淀区的房价分别累计下跌13.17%、12.77%和12.28%。

此基础上还进一步控制了房屋与学区边界的空间距离对学区房溢价率的影响。从既有边界固定效应法测度的研究结论来看,当学校平均考试成绩每提高一单位标准差时,学区房溢价率分别为1.4%~2.4%(Fack and Grenet, 2010)、3%(Gibbons et al., 2013)、4%(Vincent, 2015)和2.7%~4.3%(Collins and Kaplan, 2017)。胡婉旸等(2014)通过空间配对的类重复交易方式研究发现,2011年北京学区房均价比非学区房高出6%~8%。孙伟增(2017)用类似研究方法估算出2016年北京市城六区重点小学学区房的溢价率为9.7%。李雪松等(2017)采用边界固定效应法研究发现,上海“二孩政策”出台后,优质学区房的溢价涨幅为8.6%~11.8%,高于普通学区房(2.49%~3.97%)。对广州中心城区样本的研究表明,省级重点小学所属范围内的学区房相对于非省级重点小学学区房有8.3%的溢价(崔文君等, 2019)。由于减少了遗漏变量的影响,采用边界固定效应法测度的学区房溢价率要显著低于传统特征价格模型的估计结果。然而,由于边界处的被观测房屋和邻里特征变量会产生不连续性,即更有能力的家庭会选择距离好学校较近的边界一侧,因此这一方法仍然难以充分地控制不可观测变量影响(Gibbons et al., 2013)。此外,在确定学区边界样本数量时还会造成样本量的损失(Bayer et al., 2007; 张牧扬等, 2016)。

## (二) 双重差分模型

双重差分模型的处理思路是首先通过房屋个体的第一次差分,消除处理组和控制组自身的变化趋势。而这两者之间的再次差分则控制了时间变化趋势和一些随时间同步变化的因素,可以得出政策本身对房屋溢价率的净影响。Ries和Somerville(2010)利用该方法对加拿大温哥华的学区政策调整进行溢价率评估,研究结果表明由于学区改变导致学校质量提升幅度最大的地区的住房价格上升了大约4%,相当于所在地区的房屋均价上涨了14000美元左右。Dhar和Ross(2012)加入学区边界的固定影响,对比了不同学校质量在不同时间段的房屋溢价率差异,研究发现考试成绩对住房价格存在显著影响,但对于不同时间跨度的样本,影响效果存在差异。Feng和Lu(2013)基于上海市新增实验高中、普通高中改为实验高中的自然实验,研究认为在每平方千米区域内,新增一所高质量的实验高中会导致周边房价上涨17.1%,而将普通高中升级为实验高中将会导致周边房价上涨6.9%。但是,Imberman和Lovenheim(2016)通过对洛杉矶公布的学校质量增值数据进行双重差分模型处理后,并未发现房价对学校质量或教师增值等级做出反应,尽管之前采用边界固定效应法的测度结果表明学校考试成绩会对周边房价产生显著的资本化效应。由此可见,双重差分模型可以较好地消除内生性问题,在某种程度上可以视为对边界固定效应法的有效补充,但双重差分模型的不足之处主要体现在其对数据时间跨度、政策的外生性和模型使用条件要求较高。

## (三) 工具变量法

在消除不可观测的环境因素以及遗漏变量对房屋溢价率造成的影响方面,工具

变量法是使用频率较高的一种有效方法。Rosenthal (2003) 认为通过工具变量可以消除环境因素带来的内生性问题，他引入外部学校评估作为学校质量的工具变量，发现英国住房价格对学生考试成绩的弹性约为 0.05。Cellini 等 (2010) 在边界固定效应法的基础上，利用工具变量法对加利福尼亚的学区房市场进行研究，发现学校设备投资价值增加对所在学区的住房成交价格均值产生了显著影响。Battistin 和 Neri (2017) 利用标准化考试分数、住宅销售和商业活动数据，揭示了房价和土地利用的空间分异状况，通过工具变量法研究发现，居民对学校质量的认知增加导致了显著的房价上涨，并且也相应减少了学校周边社区的贫困发生率。但是工具变量法本身也存在不足之处，一方面在于反映房屋特征或环境因素的工具变量并不唯一，另一方面寻找严格意义上与误差项无关而与所替代的随机解释变量高度相关的变量在操作上相当困难，所以工具变量的有效性经常会受到质疑 (Nguyen-Hoang and Yinger, 2011)。

#### (四) 空间计量经济模型

传统的特征价格模型由于隐含样本相互独立的基本假设，所以在估计过程中经常受到忽略空间相关性的质疑 (Brasington and Haurin, 2009)。Sah 等 (2016) 对美国西海岸的大型数据库进行空间分析，得出了与传统特征价格模型不一致的结论。他们认为，邻近公立学校的住宅总体上呈现“惩罚效应”而非“溢价效应”。进一步将样本进行区域划分后发现，内陆地区公立学校附近的住宅总体表现为“溢价效应”，而沿海地区样本的“惩罚效应”更明显。此外，Sah 等 (2016) 还特别强调，稳健的空间效应控制可能会对特征价格模型估计结果产生重要影响。Lee 等 (2014) 利用空间计量经济模型对台北市 12 个行政区域住房市场进行研究，发现优质学校对周边房价存在显著的正面影响。同时该文也指出，利用空间误差模型和空间滞后模型，可以对传统 OLS 模型中高估的参数进行有效修正。综合此类文献来看，传统的特征价格模型中可能存在高估学区房溢价率的问题，很大部分原因是传统模型测度的学区房溢价率未能有效识别和剔除与学区房相关的空间特征。

#### (五) 其他估计方法

学区房研究在世界范围内仍属于新兴热点，学区房的溢价率测度仍存在广泛争议。一是关于估计函数的形式问题。早期研究曾在主模型中分别使用 Box-Cox 形式、线性模型、对数—线性模型和线性—对数模型，Clapp 等 (2008) 通过比较研究指出对数—线性模型是最为标准的，此后大量研究应用了对数—线性模型。然而 Yinger (2015) 对美国克利夫兰地区的房价与学校质量进行实证研究时发现，学校质量的二次项形式要优于线性形式。由此可见，在模型形式方面仍未达成一致。二是关于控制变量的使用问题。Yinger (2015) 在模型中加入尽可能多的环境特征变量作为控制变量，如犯罪率、宗教信仰、空气质量等，证明了房价与学校质量之间的正相关关系。另外一些研究着重于控制地区经济因素，比如距离中央商务区的远近 (Chiodo et al., 2010)，以及学生特征 (包括少数民族学生比例和贫困生比例)



等 (Zahirovic-Herbert and Turnbull, 2008)。但由于各国国情有别, 学区房研究中很难在不牺牲自由度与控制不可观测变量影响之间做出最优取舍。三是关于重复交易和类重复交易的数据使用问题。使用固定效应和重复交易数据可以解决一些不随时间变化的变量的偏误问题 (Collins and Kaplan, 2017), 但装修等随时间变化的变量在数据处理过程中却难以得到有效控制 (Ries and Somerville, 2010), 因而对学区房的长期跟踪研究造成一定影响。四是关于学校产出衡量与数据年限选择偏误问题。在学校产出方面, 主要衡量变量包括考试成绩、学校等级、绩效增量等, 大部分研究表明某一种学校产出变量对学区房价有正向影响。但在通常情况下学校质量具有综合性并呈现动态变化, 尤其在欧美国家更为明显。我国学区房的研究中, 并没有形成一个衡量小学办学质量的统一考试成绩标准, 更常采用政府或相关机构列的“重点小学”名单来替代, 这种处理方法也可能会随着学校质量的动态变化而对学区房的溢价率估计产生偏误影响 (Chan et al., 2020)。在诸多衡量考试成绩对学区房价影响的系列研究中, 常会出现截面数据的效应要大于固定效应的估计结果 (Clapp et al., 2008)。因此, 用单一的学校产出指标或某一年的产出变量很难精确衡量学区房的真实溢价率。

## 五、学区房对儿童发展的长期效果比较

邻里效应 (Neighborhood Effect) 是学区房的另一项重要价值体现 (Davis et al., 2017), “择校”现象的背后更多地表现为“择邻”行为 (孙伦轩, 2018)。中国古代的“孟母三迁”就是一个典型的“择邻而居”案例。选择好的学区房同时也意味着选择了较好的社区环境。如前所述, 美国公立学校的办学经费主要来自学区居民所缴纳的房地产税, 学区教育经费与缴纳房地产税的数额成正比, 所以好的学区同时也意味着较高比例的高净值人群和较低的贫困发生率。在这种具有良好“邻里效应”的社区环境中长大的青少年, 往往具有更低的辍学率和更高的学业成就 (Wodtke and Parbst, 2017)。我国的学区房也通常与优质的区位和公共服务、便利的基础设施紧密相连, 高溢价率的逆向选择效应很容易过滤掉难以承担高房价的贫困人口。那么, 是否选择了优质学区就一定会对子女的成长产生积极影响? 围绕学区房的邻里效应问题, 国内外学者展开了一系列政策实验和追踪研究。

### (一) 邻里效应的政策实验

引起国际关注的邻里效应早期政策实验要数美国的高特罗 (Gautreaux) 项目。1967年, 高特罗领导的原告与芝加哥住房管理局的诉讼结束后诞生了一项住房项目计划, 其内容是将一组家庭安置到教育等公共服务较好的芝加哥郊区, 另一组家庭安置在教育公共服务较差的芝加哥其他社区 (Mendenhall et al., 2006)。若干年后发现, 这种公共服务差异对儿童的长期发展影响非常明显: 迁移到郊区的家庭子女大学入学率为54%, 而留在其他社区的家庭子女大学入学率仅为21%; 若仅考虑四年制

大学，两组家庭子女的入学率分别为 27% 和 4%（Rosenbaum, 1995）。1990 年，美国国会通过“混合收入新社区策略”，混合式社区发展模式开始在美国各大城市推广开来。

作为高特罗项目的拓展，美国住房和城市发展部进行了一项更为宏大的实验计划——向机会迁移的示范（Moving to Opportunity Demonstration, MTO）。自 1994 年以来，这一计划开始在巴尔的摩、波士顿、芝加哥、洛杉矶和纽约等 5 个城市展开（Sampson, 2008）。项目分别从居住在高贫困率社区且有孩子的低收入家庭中随机抽取 4604 户受补助家庭，并将其随机分为实验组、传统补助组和控制组，分别安置在 1990 年普查中贫困率低于 10% 的社区、无限制社区和原高贫困率社区。MTO 项目的成功推广引发了广泛的政策关注，并开始逐渐在全球范围内推广。

沿着 MTO 项目的设计思路，由哈佛大学教授 Raj Chetty 等领衔的机会地图集（The Opportunity Atlas）在样本覆盖范围和数据可视化方面进行了大量拓展。该计划通过收集美国 1978—1983 年的出生人口及童年时期迁移到美国的合法移民样本，利用家庭特征和社区特征进行匹配，重点关注了社区环境和邻里效应如何影响儿童的成长（Chetty et al., 2018）。由印度艾哈迈达巴德市政府和印度妇女协会合作的“贫民窟居民搬迁计划”被誉为发展中国家第一个类似于 MTO 项目的政策实验，497 个项目参与者中有约 1/4 搬迁到距离市中心大约 7.5 英里的社区，而其他项目参与者仍居住在市区贫民窟内（Barnhardt et al., 2017）。与此同时，以区域为单元的邻里效应政策实践也开始在欧洲兴起，如英国的“地区倡议”项目（Area-Based Initiatives），旨在通过邻里环境、儿童教育、青少年犯罪等领域的复兴计划来干预衰败社区和住房市场，以减轻邻里效应为贫民住区带来的长期负面影响。通过上述政策试验和纵向数据，决策者和研究者可以比较全面地掌握社区环境对实验家庭（特别是未成年子女）的长期影响。

## （二）邻里效应的追踪研究

由于高特罗项目开展较早，样本相对较少并且主要集中于芝加哥地区，所以关于邻里效应的追踪研究主要集中在样本数量较大并且抽样相对分散的 MTO 项目。关于 MTO 项目的实验研究表明，迁移家庭的儿童行为问题指数比对照组降低了 30%（Katz et al., 2001），8 岁左右儿童的预期人生收入显著增加 30.2 万美元（Chetty et al., 2016）。男孩的心理健康通过迁移到教育公共服务更优质的地区而获得很大改善（Leventhal and Brooks-Gunn, 2002），并且从高贫困社区迁移到低贫困社区的少年暴力犯罪率降低了 30%~50%（Ludwig et al., 2001），患糖尿病和肥胖症的概率显著降低，而幸福感出现显著提升（Ludwig et al., 2013）。Stal 和 Zuberi（2010）将美国的 MTO 项目与荷兰的 Bijlmermeer 复兴计划进行对比，认为这类政策产生的邻里效应对于缓解贫困、减轻社会问题以及促进儿童的未来发展具有重要作用。

Chetty 等（2018）利用机会地图集的追踪研究表明，迁移到不同社区对儿童成年后的收入和发展具有显著影响，且儿童越早迁移到优质社区，社区环境对儿童的

向上流动性影响越大。Laliberté (2018) 将儿童在较好的环境中成长的因果效应进行分解研究,发现迁移到优质社区对儿童的未来成长产生了显著的积极影响。搬迁到更好社区所带来的 50% ~ 70% 的长期福利改善,实际上是由于能够进入更好的学校而非社区环境本身。综合“邻里效应”的系列追踪研究来看,政府通过公共住房项目鼓励低收入家庭搬迁到收入和公共服务水平较高的社区,对于青少年的长远发展具有一定的促进作用,并且这种邻里效应的影响并不因迁移儿童的性别、种族而发生变化。

但亦有研究表明,虽然住房计划改善了儿童成长的社区环境和教育条件,但由于迁移前后家庭社会网络关系的新变化以及迁入社区的环境差异,邻里效应的真实影响需要重新评估 (Barnhardt et al., 2017)。Clampet-Lundquist 和 Massey (2008) 重新考察了 MTO 项目,认为实验本身存在自选择效应,并没有足够的证据表明邻里效应对成年人的自给能力产生显著的影响,其他相关研究也并未发现其对搬迁家庭中 13 ~ 18 岁的青少年有显著的正向影响<sup>①</sup>,对成年人的收入和福利影响也微乎其微 (Chetty et al., 2016)。Aliprantis (2017) 采用 IIT 和 TOT 以及局部平均处理效应,对 MTO 项目的邻里效应进行评估,认为通过给贫困家庭发放住房代金券以帮助他们搬迁到更优质社区的政策实验,从长期来看并未显著改善搬迁家庭的收入状况以及孩子的考试成绩。因此,MTO 的政策效果仅对少部分邻里效应具有参考价值。

Fryer 和 Katz (2013) 提出将资金用于提升学校质量对于减小贫富差距、减轻教育资源的不平等分配以及减少犯罪的作用要大于邻里效应,而邻里效应的作用则更多地体现在改善儿童的身心健康方面。Sciandra 等 (2013) 则认为 MTO 政策执行初期,将年轻人迁移到其他社区会使贫困社区的犯罪率有所减少,但随着时间推移和政策作用减弱,实验组男性的犯罪率有所回升。同样,Barnhardt 等 (2017) 关于印度艾哈迈达巴德市贫民窟居民搬迁计划的追踪研究表明,虽然搬迁后贫困家庭的住房情况有所改善,但由于种姓隔离和社会网络变化,14 年后家庭收入和儿童人力资本并未明显提高,32% 的人最终退出了住房搬迁计划。Davis 等 (2017) 进一步指出,当给贫困家庭的住房代金券使用在相对廉价或低密度的社区时,MTO 项目对儿童的成长将不会产生影响。由此他们认为,MTO 项目中邻里效应的发挥存在前提条件,住房代金券的最优支付额度为每月 300 美元,这样才能达到社会资源的优化配置并更有利于儿童的成长发展。

## 六、结论与讨论

本文分别从学区房的国际经验研究、溢价率测度以及对儿童发展的长期效果比较

<sup>①</sup> 一个可能的原因是,13 岁后的青少年性格已经开始成型,搬家会中断他们既有的社交和生活方式,这种负面影响会抵消居住环境改善所带来的正面影响。

出发,对国内外学区政策和学区房研究的前沿进展进行了回顾与梳理。学区房问题并非中国特有的现象,欧美许多国家也都存在为追求更好学区而选择性购房的动力机制。只是在不同国家和地区之间,学区资源的稀缺性和受关注程度不同而已。并且经验研究表明,经济发展水平与学区房问题的严重程度之间并无直接联系。为了厘清社会舆论对学区房的认识误区、科学测度学区房的真实溢价率,近年来国内外学者从特征价格模型出发,尝试通过边界固定效应法、双重差分模型、工具变量法和空间计量经济模型等多种方法,来解决传统估计模型中的偏误问题。在以西方国家学区为样本的估计结果中,当学校平均考试成绩每提高一单位标准差时,学区房溢价率大致维持在1.4%~4.3%。而我国许多大城市当前面临的学区房市场过热问题,一定程度上受到文化传统和人口教育资源空间分布的双重影响,但更重要的因素还在于“租购不同权”的学区制度安排。此外,高特罗项目、MTO项目等政策实验及追踪研究表明,虽然优质学区可以通过邻里效应对儿童的成长产生一定影响,但邻里效应的发挥需要前提条件。若考虑迁移前后社会网络关系和社区环境变化等因素,政策实验效果和邻里效应的真实影响需要重新评估。

上述研究结论的背后也蕴含了大量丰富而有价值的政策启示。第一,欧美发达国家的学区房治理经验表明,按照公办学校保障基本入学权力、民办学校提供多样化选择的推进原则,可以逐步建立起供给主体多元、办学模式多样的义务教育资源配置体系。加快推进“租购同权”政策并强调实际居住,逐步赋予租房者子女同等的优质学区就近入学权力,可以有效降低学区房的“高挂牌率”和投机者通过购买学区房获利的政策预期(张牧扬等,2016)。第二,日本的教育均衡政策经验表明,有序推进优质教育资源重组并鼓励教师校际交流轮岗,积极推进教育财政转移支付机制,在教育经费和师资方面向薄弱学区倾斜,可以进一步扩大优质教育资源覆盖面并有效促进学区之间均衡发展。第三,韩国、新加坡等国家治理学区房的经验表明,在薄弱学区建立艺术、体育等特色优质“革新学校”,可以有效缩小优质学区和薄弱学区之间的教育资源差距;模糊淡化优质学区边界、实行多校划片、动态学区调整、电脑随机派位等学区制度安排,对于实现教育资源均衡发展也会产生显著影响。

综合来看,学区房现象的深层次原因仍在于优质教育资源的供给不足和空间配置失衡,以及由此引发的学区房溢价率过高、“一房难求”等教育资本化问题。由于数据测度方法问题、学区制度因素以及市场炒作,在不同程度上出现了高估学区房溢价率和邻里效应的现象。学区房价格虚高的背后,往往包含了优质的区位条件、便利的基础设施和公共服务等其他溢价因素。如何从住房的各种物理属性和区位属性中科学地剥离出学区属性的真实价值,仍是今后学区房研究需要关注和面对的重要选题。

## 参考文献

毕波、林文棋、许俊萍(2019):《美国学区格局形成的动因概述及其对我国的规划启示》,

《国际城市规划》第5期,第69~76页。

崔文君、贾士军、常淮等(2019):《基于边界固定效应法研究学区房溢价——以广州市为例》,《工程管理学报》第3期,第143~147页。

方友忠、马燕生(2015):《法国学区制的发展状况及启示》,《世界教育信息》第19期,第47~48、53页。

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》,《经济学(季刊)》第3期,第1195~1214页。

李超,万海远、田志磊(2018):《为教育而流动——随迁子女教育政策改革对农民工流动的影响》,《财贸经济》第1期,第132~146页。

李雪松、陈曦明、方芳等(2017):《“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》,《财经研究》第6期,第93~104、145页。

梁立雨、郭志强、李军祥等(2019):《中学学区对周边小区二手房房价的溢价分析——以深圳市为例》,《北京大学学报(自然科学版)》第3期,第537~542页。

刘润秋、孙潇雅(2015):《教育质量“资本化”对住房价格的影响——基于成都市武侯区小学学区房的实证分析》,《财经科学》第8期,第91~99页。

毛丰付、罗刚飞、潘加顺(2014):《优质教育资源对杭州学区房价格影响研究》,《城市与环境研究》第2期,第53~64页。

孙伦轩(2018):《中国城镇青少年成长的邻里效应——基于“中国教育追踪调查”的实证研究》,《青年研究》第6期,第31~38、92页。

孙伟增(2017):《用数据说话:北京的学区房贵吗?》, <https://news.jnu.edu.cn/xzsj/2017/04/06/15402939938.html> [2019-05-28]。

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》,《金融研究》第5期,第193~206页。

张牧扬、陈杰、石薇(2016):《租金率折价视角的学区价值测度——来自上海二手房市场的证据》,《金融研究》第6期,第97~111页。

Aliprantis, D. (2017), “Assessing the Evidence on Neighborhood Effects from Moving to Opportunity”, *Empirical Economics*, 52 (3), pp. 925-954.

Alves, F., G. Elacqua and M. Koslinski, et al. (2015), “Winners and Losers of School Choice: Evidence from Rio de Janeiro, Brazil and Santiago, Chile”, *International Journal of Educational Development*, 41 (3), pp. 25-34.

Agarwal, S., S. Rengarajan and T. Sing, et al. (2016), “School Allocation Rules and Housing Prices: A Quasi-experiment with School Relocation Events in Singapore”, *Regional Science and Urban Economics*, 58 (2), pp. 42-56.

Barnhardt, S., E. Field and R. Pande (2017), “Moving to Opportunity or Isolation? Network Effects of a Randomized Housing Lottery in Urban India”, *Cepr Discussion Papers*, 9 (1), pp. 1-32.

Battistin, E. and L. Neri (2017), “School Accountability, Score Manipulation and Economic Geography”, [http://conference.iza.org/conference\\_files/SUM\\_2017/neri\\_l25011.pdf](http://conference.iza.org/conference_files/SUM_2017/neri_l25011.pdf) [2019-05-28]。

Bayer, P., F. Ferreira and R. McMillan (2007), “A Unified Framework for Measuring Preferences

for Schools and Neighborhoods”, *Journal of Political Economy*, 115 (4), pp. 588 – 638.

Black, S. (1999), “Do Better Schools Matter? Parental Valuation of Elementary Education”, *Quarterly Journal of Economics*, 114 (2), pp. 577 – 599.

Black, S. and S. Machin (2011), “Housing Valuations of School Performance”, *Handbook of the Economics of Education*, 26 (3), pp. 485 – 519.

Brasington, D. and D. Haurin (2009), “Parents, Peers, or School Inputs: Which Components of School Outcomes are Capitalized into House Value?”, *Regional Science and Urban Economics*, 39 (5), pp. 523 – 529.

Celia, B. and C. Verónica (2013), “The Price of Secondary School Quality: A Hedonic Approach”, *Applied Economics Letters*, 20 (7), pp. 706 – 709.

Cellini, S., F. Ferreira and J. Rothstein (2010), “The Value of School Facility Investments: Evidence from a Dynamic Regression Discontinuity Design”, *Quarterly Journal of Economics*, 125 (1), pp. 215 – 261.

Chan, J., X. Fang and Z. Wang, et al. (2020), “Valuing Primary Schools in Urban China”, *Journal of Urban Economics*, 115, 103183.

Chetty, R., N. Hendren and L. Katz (2016), “The Effects of Exposure to Better Neighborhoods on Children: New Evidence from the Moving to Opportunity Experiment”, *American Economic Review*, 106 (4), pp. 855 – 902.

Chetty, R., J. Friedman and N. Hendren, et al. (2018), “The Opportunity Atlas: Mapping the Childhood Roots of Social Mobility”, *Working Paper 25147*, National Bureau of Economic Research.

Chin, H. and K. Foong (2006), “Influence of School Accessibility on Housing Values”, *Journal of Urban Planning and Development*, 132 (3), pp. 120 – 129.

Chiodo, A., R. Hernandez-Murillo and M. Owyang (2010), “Nonlinear Effects of School Quality on House Prices”, *Review, Federal Reserve Bank of St. Louis*, 92 (5), pp. 185 – 204.

Chung, I. H. (2015), “School Choice, Housing Prices, and Residential Sorting: Empirical Evidence from Inter-and Intra-district Choice”, *Regional Science and Urban Economics*, 52 (C), pp. 39 – 49.

Clampet-Lundquist, S. and D. Massey (2008), “Neighborhood Effects on Economic Self-Sufficiency: A Reconsideration of the Moving to Opportunity Experiment”, *American Journal of Sociology*, 114 (1), pp. 107 – 143.

Clapp, J. M., A. Nanda and S. Ross (2008), “Which School Attributes Matter? The Influence of School District Performance and Demographic Composition on Property Values”, *Journal of Urban Economics*, 63 (2), pp. 451 – 466.

Collins, C. and E. Kaplan (2017), “Capitalization of School Quality in Housing Prices: Evidence from Boundary Changes in Shelby County, TN”, *American Economic Review*, 107 (5), pp. 628 – 632.

Davidoff, I. and A. Leigh (2008), “How Much Do Public Schools Really Cost? Estimating the Relationship between House Prices and School Quality”, *The Economic Record*, 84 (265), pp. 193 – 206.

Davis, M., J. Gregory and D. Hartley, et al. (2017), “Neighborhood Choices, Neighborhood Effects and Housing Vouchers”, *Working Paper*, <https://www.econstor.eu/handle/10419/172940> [2020 – 04 – 29].

Deming, D., J. Hastings and T. Kane, et al. (2014), "School Choice, School Quality and Postsecondary Attainment", *American Economic Review*, 104 (3), pp. 991 – 1013.

Dhar, P. and S. Ross (2012), "School District Quality and Property Values: Examining Differences along School District Boundaries", *Journal of Urban Economics*, 71 (1), pp. 18 – 25.

Fack, G. and J. Grenet (2010), "When Do Better Schools Raise Housing Prices? Evidence from Paris Public and Private Schools", *Journal of Public Economics*, 94 (1), pp. 59 – 77.

Feng, H. and M. Lu (2013), "School Quality and Housing Prices: Empirical Evidence from Anatural Experiment in Shanghai, China", *Journal of Housing Economics*, 22 (4), pp. 291 – 307.

Filipa, S. (2011), "Immigration and House Prices in the UK", *The Economic Journal*, 125 (587), pp. 1393 – 1424.

Fryer, R. and L. Katz (2013), "Achieving Escape Velocity: Neighborhood and School Interventions to Reduce Persistent Inequality", *American Economic Review*, 103 (3), pp. 232 – 237.

Gibbons, S., S. Machin and O. Silva (2013), "Valuing School Quality Using Boundary Discontinuities", *Journal of Urban Economics*, 75 (3), pp. 15 – 28.

Herold, M. (2003), *Issues in Latino Education: Race, School Culture, and the Politics of Academic Success*, New York: Allyn and Bacon.

Imberman, S. and M. Lovenheim (2016), "Does the Market Value Value-added? Evidence from Housing Prices after a Public Release of School and Teacher Value-added", *Journal of Urban Economics*, 91 (1), pp. 104 – 121.

Jayantha, W. and S. Lam (2015), "Capitalization of Secondary School Education into Property Values: A Case Study in Hong Kong", *Habitat International*, 50, pp. 12 – 22.

Katz, L., J. Kling and J. Liebman (2001), "Moving to Opportunity in Boston: Early Results of a Randomized Mobility Experiment", *Quarterly Journal of Economics*, 116 (2), pp. 607 – 654.

Kim, H., S. Park and S. Lee, et al. (2015), "Determinants of House Prices in Seoul: A Quantile Regression Approach", *Pacific Rim Property Research Journal*, 21 (2), pp. 91 – 113.

Laliberté, J. (2018), "Long-term Contextual Effects in Education: Schools and Neighborhoods", *Working Paper*, Department of Economics, University of Calgary.

Lee, C., W. Chang, and Y. Wu (2014), "The Impact of the Crime Rate and Star Schools on House Prices: An Analysis of Spatial Dependence", *International Journal of Economics and Finance*, 6 (1), pp. 99 – 113.

Leventhal, T. and J. Brooks-Gunn (2002), "The Early Impacts of Moving to Opportunity on Children and Youth in New York City", in Goering, J. and J. Feins (eds.), *Choosing a Better Life? Evaluating the Moving to Opportunity Social Experiment*, Washington, DC: Urban Institute Press, pp. 213 – 245.

Ludwig, J., G. Duncan and P. Hirschfield (2001), "Urban Poverty and Juvenile Crime: Evidence from a Randomized Housing-mobility Experiment", *Quarterly Journal of Economics*, 116 (2), pp. 655 – 679.

Ludwig, J., G. Duncan and L. Gennetian, et al. (2013), "Long-term Neighborhood Effects on Low-income Families: Evidence from Moving to Opportunity", *American Economic Review*, 103 (3), pp. 226 – 231.

Mendenhall, R., S. Deluca and G. Duncan (2006), "Neighborhood Resources, Racial

Segregation, and Economic Mobility: Results from the Gautreaux Program”, *Social Science Research*, 35 (4), pp. 892 – 923.

Nguyen-Hoang, P. and J. Yinger (2011), “The Capitalization of School Quality into House Values: A Review”, *Journal of Housing Economics*, 20 (1), pp. 30 – 48.

Ries, J. and T. Somerville (2010), “School Quality and Residential Values: Evidence from Vancouver Zoning”, *Review of Economics and Statistics*, 92 (4), pp. 928 – 944.

Rosenbaum, E. (1995), “Changing the Geography of Opportunity by Expanding Residential Choice: Lessons from the Gautreaux Program”, *Housing Policy Debate*, 6 (1), pp. 231 – 269.

Rosenthal, L. (2003), “The Value of Secondary School Quality”, *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 65 (3), pp. 329 – 355.

Sah, V., S. Conroy and A. Narwold (2016), “Estimating School Proximity Effects on Housing Prices: The Importance of Robust Spatial Controls in Hedonic Estimations”, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 53 (1), pp. 50 – 76.

Sampson, R. (2008), “Moving to Inequality: Neighborhood Effects and Experiments Meet Social Structure”, *American Journal of Sociology*, 114 (1), pp. 189 – 231.

Schwartz, A. (2014), *Housing Policy in the United States (3rd Edition)*, New York: Routledge.

Sciandra, M., L. Sanbonmatsu and G. Duncan, et al. (2013), “Long-term Effects of the Moving to Opportunity Residential Mobility Experiment on Crime and Delinquency”, *Journal of Experimental Criminology*, 9 (4), pp. 451 – 489.

Stal, G. and D. Zuberi (2010), “Ending the Cycle of Poverty Through Socio-economic Integration: A Comparison of Moving to Opportunity (MTO) in the United States and the Bijlmermeer Revival Project in the Netherlands”, *Cities*, 27, pp. 3 – 12.

Vincent, L. (2015), “Capitalization of School Quality into Housing Prices: Evidence from Boston Public School District Walk Zones”, *Economics Letters*, 134 (C), pp. 102 – 106.

Wen, H., Y. Xiao and L. Zhang (2017), “School District, Education Quality, and Housing Price: Evidence from a Natural Experiment in Hangzhou, China”, *Cities*, 66, pp. 72 – 80.

Wodtke, G. and M. Parbst (2017), “Neighborhoods, Schools, and Academic Achievement: A Formal Mediation Analysis of Contextual Effects on Reading and Mathematics Abilities”, *Demography*, 54 (5), pp. 1653 – 1676.

Wu, Q., X. Zhang, and P. Waley (2016), “Jiaoyufication: When Gentrification Goes to School in the Chinese Inner City”, *Urban Studies*, 53 (16), pp. 3510 – 3526.

Yinger, J. (2015), “Hedonic Markets and Explicit Demands: Bid-function Envelopes for Public Services, Neighborhood Amenities, and Commuting Costs”, *Journal of Urban Economics*, 86 (3), pp. 9 – 25.

Zahirovic-Herbert, V. and G. Turnbull (2008), “School Quality, House Prices and Liquidity”, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 37 (2), pp. 113 – 130.

Zheng, S. and M. Kahn (2008), “Land and Residential Property Markets in a Booming Economy: New Evidence from Beijing.” *Journal of Urban Economics*, 63 (2), pp. 743 – 757.



## International Comparison and Literature Review on the School District Housing Problem

LI Chao<sup>1</sup> LIAN Zeng<sup>2</sup>

(1. National Academy of Economic Strategy, CASS, Beijing 100028, China;

2. International Business School, Beijing Foreign Studies University, Beijing 100089, China)

**Abstract:** With the acceleration of urbanization and the increasing demand in housing improvement, school district housing has drawn broad attention from the public. This paper takes the perspectives of country-specific experience, premium rate measurement, and the long-term effects on children's development to review the frontiers of school district policies and research on school district housing. The research shows that school district housing problem is not unique in China and there is no relation between the level of economic development and the seriousness of school district housing problem. Because of data measurement bias and market hype, the phenomenon of overestimation in premium rate of school district housing exists in various countries to different extents. According to the estimation of samples from western countries, when grade percentage average increases by one standard error, the premium rate of school district housing stays between 1.4% - 4.3%. Further policy experiment and follow-up study show that the long-term influence of school district housing on future development of children is not conclusive and that "neighborhood effect" is under certain preconditions. Finally, combined with previous studies and international experience, this paper offers practical routes and relative policy suggestions to effectively solve the school district housing problem.

**Key Words:** school district housing; premium rate; neighborhood effect

责任编辑: 庄立