

# 公共财政视角下我国学区房制度的研究

## ——以厦门为例

拉菊<sup>1</sup>, 陈盈羽<sup>2</sup>, 张晟炜<sup>3</sup>, 司清锐<sup>3</sup>

<sup>1</sup>厦门大学公共事务学院, 福建 厦门

<sup>2</sup>澜沧拉祜族自治县人力资源和社会保障局, 云南 普洱

<sup>3</sup>澳门科技大学法学院, 澳门

收稿日期: 2024年1月30日; 录用日期: 2024年3月21日; 发布日期: 2024年3月29日

### 摘要

研究以公共财政为研究视角, 选取厦门市学区房制度为研究对象, 根据公共财政相关理论, 选择从已有文献、现有政策、市场交易三个方面, 建构学区房制度的研究框架, 发现厦门市学区房制度存在入学程序较为僵化, 人性化考量明显不足; 住房买卖交易成本高, 政策落实阻碍大等问题。针对上述问题, 研究提出完善绩效考核制度, 推行“租售同权”化; 强化公共财政运行法治建设, 发挥公民监督作用等完善路径。

### 关键词

学区房, 公共财政, 厦门

# Research on School District Housing System in China from the Perspective of Public Finance

## —Taking Xiamen as an Example

Ju La<sup>1</sup>, Yingyu Chen<sup>2</sup>, Shengwei Zhang<sup>3</sup>, Qingrui Si<sup>3</sup>

<sup>1</sup>School of Public Affairs, Xiamen University, Xiamen Fujian

<sup>2</sup>The Human Resources and Social Security Bureau of Lancang Lahu Autonomous County, Pu'er Yunnan

<sup>3</sup>Law School, Macau University of Science and Technology, Macao

Received: Jan. 30<sup>th</sup>, 2024; accepted: Mar. 21<sup>st</sup>, 2024; published: Mar. 29<sup>th</sup>, 2024

文章引用: 拉菊, 陈盈羽, 张晟炜, 司清锐. 公共财政视角下我国学区房制度的研究[J]. 社会科学前沿, 2024, 13(3): 528-532. DOI: 10.12677/ass.2024.133249

## Abstract

From the perspective of public finance, the study selects Xiamen school district housing system as the research object, according to the relevant theories of public finance, constructs the research framework of school district housing system from existing literature, existing policies and market transactions, and finds that Xiamen school district housing system has rigid admission procedures and insufficient human considerations; high housing transaction costs and large policy implementation. In view of the above problems, this research proposes to improve the performance appraisal system, implement the "same right of rent and sale", strengthen the legal construction of public finance operation, and give play to the supervision role of citizens.

## Keywords

School District Housing, Public Finance, Xiamen

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

“百年大计，教育为本”，作为国之发展的根本大计，教育对个人与集体形成正确行为价值观都具有特有塑造性[1]。为适应时代潮流发展，越来越多的家庭希望子女能够接受更好的教育。对此，党中央不断推进完善国家教育体系，拓宽基础教育的普及面，为无数学子提供了宝贵的学习机会。但是，社会教育资源分配效率低，优质资源存在缺口等客观问题的存在，让无数家庭“择校而居”，学区房问题由此而生。所谓学区房问题，即家长希望子女能够接受良好的教育，但优秀师资往往集中在经济发达城市或地方“重点小学”“重点初中”“重点高中”。根据教育行政部门规定，义务教育阶段的中小学校应招收指定地域范围内的学生，在这个范围里的学生可以享受义务教育，免试就近入学[2]。多地实行的“单校划片”和“多校划片”入学政策也由此而来。于是，教育资源的集中地区便成为了“学区”，而与这些教育资源所相邻的房子，自然就变成了众所周知的学区房。学区房的设定旨在改变“以钱择校”“以权择校”的乱象，保证教育公平，推动基础教育均衡化的发展。但已有多项研究显示，划片政策的推行更多是改变了“以权择校”的乱象，教育水平差异的持续存在使得学区房溢价呈现片区化。显然，这与政策制定初心相背离，需要探究政策执行效果“走样”的内在诱因。基于此，本研究以公共财政视角为研究维度，选取厦门市作为研究样本，以点带面，开展对学区房制度的研究。

## 2. 相关问题的研究与讨论

本部分旨在通过梳理过往研究及现有制度，发现学区房制度存在的问题。在此之前，本文需指出明确两点。其一是何选择厦门市作为研究样本，其二是如何应用公共财政视角剖析学区房制度。其一，根据《教育部关于进一步做好小学升入初中免试就近入学工作的实施意见》这一文件可知，厦门市第一批实施义务教育免试就近入学的方案的厦门[3]。至2024年，此项制度已在厦门实行10年，制度发展较为成熟，且2023年11月15日，厦门市又最新发布了《关于进一步优化房地产市场相关政策的通知》，明确提出“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，表明了厦门市政府十分重视学区房问题的解决，因此选

择厦门市作为研究样本具有代表性。其二，缘何选择公共财政视角。现有研究普遍认为公共财政是现代社会中实现政府与私人之间资源最优配置的最佳方式[4]。也正因此，越来越多的学者认为公共财政应该在中国式现代化宏伟蓝图中发挥其应有的作用，并明确提出要将财政置于国家治理体系范畴下重新定义财政。有鉴于此，本文根据公共财政相关理论，选择从已有文献、现有政策、市场交易三个方面，建构学区房制度的研究框架，并发现当前厦门学区房制度存在的问题。

首先，从已有文献着手。对中国学区房的研究始于本世纪初，截止2024年1月，在中国知网以“学区房”为主题搜索，发现论文有140余篇。研究主体大致可分为两类：第一类主要是探讨学区房与教育资源之间的关系。在这些研究中较多的结论是：由于教育资源质量的不均衡分布，导致居住分层、阶层财富的代际转移、阶层流动性降低等问题增加了社会和谐不稳定因素，因此想要完全消除学校间教育质量的差异是几乎不可能的，但并不意味着政府对学区房热潮就无所可为。有研究提出随着改革学校质量的实际变化逐渐明朗，加之综合改革频繁的批次，购房者也逐步回归理性[5]。但是，现今由于去重点学校“借读”的方式被认为严重背离教育公平而被严格限制，为了获得优质学校的入学资格，家庭必须在学区内安家落户，倒逼大众“以房择校”。“以房择校”从客观层面造成了优质教育资源与学区房供给的不平衡，人们普遍存在对优质学区的情结，致使学区房的市场需求水涨船高[6]。第二类则是探讨国家相关政策的出台与学区房价格之间的联系。例如有研究者对我国人口政策对学区房价格的影响进行了分析，发现“二孩政策”的推出和落实并没有因消费增加而挤出家庭教育投入，而是进一步加剧了家庭对优质教育资源的需求，促进了学区房更大的涨幅[7]。对文献的分析表明，现有研究主要在以下方面存在不足：一是研究内容多为国家政策或教育资本视角，很少有涉及某一具体地区各个方面的经验调查结果。二是资料收集方法多为单一政策的横向梳理，多个时间点上的纵贯较少。

其次，观察现有政策可以发现：入学程序较为僵化，人性化考量明显不足。“就近入学”政策是学区房产生的直接原因，其本意是防止“以权择校”和“以钱择校”等现象。但是，强制“就近”无法从根本上解决因资源差异而存在的教育公平问题，反而使得经济因素在优质资源的争夺中得到进一步强化，催生和推动了学区房现象，并在一定程度上加剧了义务教育阶段的竞争强度，而且厦门作为经济特区有大量的外来人口，这些外来人口在为厦门经济发展做出巨大贡献的同时也存在着子女入学的问题。但是，有学者在厦门的实地调研中发现外来人口往往对户口、学区划分、入学名额等政策不了解，且有些政策对外来人口的子女入学有所限制，甚至会出现父母在厦门岛内(思明区、湖里区)工作，而子女却只能前往岛外(同安、集美等区)的学校接受义务教育[8]。这些情况都说明，当前厦门市学区房制度中的入学程序较为僵化，人性化考量明显不足。

再者，从市场交易视角观察发现：厦门市住房买卖交易成本高，政策落实阻碍大。由于现阶段我国各城市仍在快速发展中，交通设施建设尚不完善，形成因交通因素导致学区房范围较小，供给严重不对等的问题。很多普通家庭既想获得优质教育资源，但又因为房价过高而望而却步，付不起高昂的房费。高昂房费下就会产生利益驱动、政策的短视、利益分配的不均衡、“寻租”行为、政策执行中的“经济理性选择”、自身利益的谋求、“上有政策，下有对策”等情形。加之国家发展政策转变、经济和产业结构调整、人口压力持续增强、独生子女普遍化、就业形势日趋紧张、竞争日益激烈、生活水平提高、“望子成龙”的传统观念和现代化思想累积等综合作用强化了教育功能。教育在择业和提高生活质量方面的作用日益增强，社会公众对优质和特色教育的需求急速膨胀，使得各项政策措施在执行中压力重重，阻碍过大。

### 3. 公共财政视角下厦门市学区房制度的完善路径

政府政策是市场运行的指南针，面对厦门市学区房制度存在的问题，政府必须加快制定具有指导性、

关键性的政策建议,并保持一定的稳定性、明确性和严密性[9]。有鉴于此,本文提出现阶段应完善绩效考核制度,推行“租售同权”化;强化公共财政运行法治建设,发挥公民监督作用。

### 3.1. 完善绩效考核制度,推行“租售同权”化

针对学区房与教育资源、入学名额绑定的特点,研究认为针对现有买房压力大,学区房价格过高等问题,各地区要根据实际情况允许租房家庭享有与买房家庭同等的入学机会,降低购房需求。然而,“租售同权”只能确保租房者获得本地基本的子女义务教育,关键还是在于要实施新型产权的学籍分配体制,优化教育资源配置,降低教育资源对房价的过度影响。这就地方政府需要进一步完善绩效考核制度,如利用政府网络数字平台等定期统计、汇总、分析有关学区房房价等核心数据,发改委、财政等部门可根据各地实际情况出台调控政策,对出台后的政策必须组织相关专家学者进行评估。但是,评估必须具有真实性。这就要求在评估过程中抓住党员干部这一关键群体,将调查研究的触角深入基层。例如上级监管部门可通过座谈交流、个人访谈、问卷调查、实地走访等形式,了解群众所盼、基层所难,并将调研发现的问题纳入“问题清单”,以召开党委常委会会议、领导小组会议、专题研讨会等方式,对列入清单的问题逐一分析,采取台账式管理、项目化推进的方式集中开展整治,切实推动调研成果转化为完善优化学区房制度的具体行动。对于事后评估中发现决策官员有乱作为、不作为的情形时,必须将其纳入官员的考核指标,形成与公共部门人员相关联的立体化绩效数据,实现学区房问题与官员考核时时相关联,事事相衔接,迫使地方官员重视学区房问题,解决学区房问题。

### 3.2. 强化公共财政运行法制建设,发挥公民监督作用

学区房问题是否能够高效解决,关键在于对理论的应用。在中国式现代化建设的滚滚浪潮中,习近平新时代中国特色社会主义思想无疑是解决学区房问题的根本路径。学区房价格居高不下的本质是地方政府对土地财政的过度依赖导致的地皮价、成交价都明显虚高,进而催生房地产泡沫等一系列强债务连锁关系。因此,仅靠地方政府恐怕难以持续性解决学区房问题。所以,本文提出以下解决路径:一方面,全国人民代表大会须以立法的方式,让公共财政运转建立在法律基础之上。为此,中央和地方都要出台相应位阶的公共财政领域的法律法规,通过明确的法律进一步细化学区房制度,规范政府和社会、中央与地方等重大关系,让地方政府必须依法行使公共财政,逐步稳定房价。当然,在立法过程中,立法机关可以通过民主决断等规则规范地方政府的行为逻辑,亦或在现有法律制度框架下进行补充性立法[10]。另一方面,学区房事关人民群众切身利益,因此必须让人民群众可以切实监督学区政策的执行情况。人民可以切实有效的监督不仅是保障人民群众各项基本权利,甚至是保障人权的最有效方式,更是领悟把握习近平法治思想鲜明的实践逻辑、科学的理论逻辑和深厚的历史逻辑,真正将全面依法治国与全面推进人权事业发展紧密联系起来根本路径[11]。所以,作为经济特区的厦门可以率先开展相应试点,健全沟通、协调与畅通内部的多重监督机制,厘清职权并公诸于众,减少信息不透明等灰色地带,从而实现庙堂与江湖同心同德、和衷共济地筹谋国家社会的发展大计[12]。

## 4. 结语

研究从已有文献、现有政策、市场交易三个方面发现厦门市学区房制度存在入学程序较为僵化,人性化考量明显不足;住房买卖交易成本高,政策落实阻碍大等问题,并提出完善绩效考核制度,推行“租售同权”化;强化公共财政运行法治建设,发挥公民监督作用等完善路径。学区房制度的完善既关系着教育公平、财政政策等国家上层建筑的稳定,更牵动着亿万家庭的核心利益,值得学界进一步探索研究相关理论,发现典型案例,以点带面地逐步完善相关政策法规,更快提升人民的满足感、幸福感、获得感。

## 参考文献

- [1] 张晟炜. 澳门高校加强国家安全教育之必要性及策略[J]. 湖北成人教育学院学报, 2023, 29(6): 57-64.
- [2] 郭沁, 盛婕, 陈俊杰. “治理先行”需有效应对网络舆情——以学区房整治背后的民生舆情流变与引导为例[J]. 中国广播电视学刊, 2023(2): 65-69.
- [3] 教育部关于进一步做好小学升入初中免试就近入学工作的实施意见[J]. 云南教育(视界时政版), 2014(2): 13-16.
- [4] 龚浩. 国家治理视角下中国财政理论的嬗变(1949-2018) [J]. 上海经济研究, 2021(8): 38-47.
- [5] 哈巍, 余韧哲. 学校改革, 价值几何——基于北京市义务教育综合改革的“学区房”溢价估计[J]. 北京大学教育评论, 2017(3): 137-153+191.
- [6] 王永超, 王光宇, 董丽晶. 教育资本化背景下学区房溢价水平和价格空间集聚特征研究——以沈阳市中心城区为例[J]. 人口与发展, 2020(1): 108-117.
- [7] 李雪松, 陈曦明, 方芳, 张征. “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(6): 93-104+145.
- [8] 张晟炜, 陈盈羽. 参与式治理理论视阈下村改居社区居民治理满意度的评价研究——基于厦门市的实证分析[J]. 统计与咨询, 2023(4): 35-38.
- [9] 张晟炜. 积极老龄化背景下社区居家养老服务法律体系建设研究——基于厦门和上海两市的调研[J]. 新疆开放大学学报, 2023, 27(3): 62-67.
- [10] 李帅. 国家治理现代化视域下地方政府财政重整制度研究[J]. 郑州大学学报(哲学社会科学版), 2020, 53(5): 32-36+127.
- [11] 刘志强. 中国人权法学“三个基本”重构[J]. 中外法学, 2023, 35(3): 565-585.
- [12] 刘振勇, 李玉华. 法治中国向度民众监督的博弈规制与价值弘扬[J]. 广西社会科学, 2015(11): 149-154.