

城市教育设施分布引起的 居住空间分异研究

——基于厦门市厦港、滨海街道小学“学区房”分析

张若曦 王丽芸

摘要：教育设施作为城市公共服务设施的重要组成部分，其不均衡分布是城市居住空间分异的影响因素之一，引发了社会上对于“学区房”的广泛关注。基于对居住空间分异的理论研究，结合地方政策分析，对厦门市厦港街道、滨海街道小学学区的居住空间分异进行实证研究。从收入水平、年龄阶层、社区邻里以及单位和非单位人群等方面探讨居住空间分异情况，据此在入学制度、供需平衡等方面提出相应的建议。

关键词：城市教育设施；居住空间分异；学区房；厦门

中图分类号：TU984

文献标识码：B

文章编号：1001-9138-(2018)09-0045-52

收稿日期：2018-07-07

DOI:10.13562/j.china.real.estate.2018.27.007

由于城市的公共服务设施具有外部性，其空间分布也成为我国城市转型期居住区位选择的重要影响因素，特别是学校、公园绿地、文化设施、地铁等具有高外溢效应的公共服务设施，均是引起城市居住空间分异的重要因素。其中，城市教育公共设施分布所带来的影响更是成为社会关注的焦点。2014年，教育部提出了“按区划片，就近入学”的要求，对入校学生进行了地域划分，试图以此破解盛行的择校风，促进就学机会均等化。

从此，“学区房”逐渐成为一种稀缺的社会资源，而这一稀缺资源的不均衡分布，也引发居住迁移、阶层聚集、邻里更替等

问题。城市教育设施作为居住空间演化的重要因素，其所带来的外溢效应、教育公平、社会空间分异等问题也越来越受到关注。本文以厦门市厦港、滨海街道为例，分析由小学教育设施引起的居住空间分异的情况，以期对城市空间布局优化提出相应的策略。

1 研究现状与理论基础

1.1 相关研究

目前，国外学者关于空间分异的研究主要集中在种族隔离、邻里效应、封闭社区等领域。总体看来，研究内容从空间分异特征到原因机制的深入；涉及学科领域范

作者简介：张若曦，通讯作者，厦门大学建筑与土木工程学院城市规划系。
王丽芸，广东省城乡规划设计研究院。

围从人类生态学派不断扩大到行为学、经济学、城市文化等；研究方法也从定性描述发展到数据空间量化阶段。而教育设施与社会空间分异的影响研究作为空间分异的一个分支，重点围绕着中产阶级教育消费、绅士化研究、住房价值与学校质量等主题展开。

国内对于“学区房”的研究主要从以下方面进行探讨研究，一是从经济学视角研究“学区房”价格机制或是溢价方面的研究。如洪世键基于特征价格法，对厦门岛的学区房价格进行了外溢效应的探讨；胡婉旻利用配对回归的实证估计研究“学区房”的溢价程度。二是教育发展的视角，教育界的学者主要从政策层面来研究教育公平问题，分析“学区房”的表现和形成的根本原因，并从合理配置教育、体制等方面提出相关建议和策略。三是新闻媒体视角，主要是“学区房”相关现象的报道，时序性强，贴近生活，直接映射出“学区房”潜在的一些矛盾与隐患。此外，部分学者从城市发展或是社会层面也进行了学区绅士化或是其产生的社会效应方面的研究。

总体而言，目前关于教育设施的相关研究集中在公共设施的外部效应、房地产市场、教育公平等方面，较少将其与居住空间分异的结合研究，而居住空间分异是对城市问题研究的重要社会空间视角，从人文社会角度分析由教育设施引起问题与效应，更需要结合实际案例和具体调研的探索教育设施下的生活空间情况。

1.2 居住空间分异的相关理论

城市中不同职业类型、收入状况、社会地位的居民聚居在不同的空间范围内，

形成居住空间相对分化甚至相互隔离的状况。在相对隔离的区域内，同质人群有着相似的社会特性、遵循共同的风俗习惯和共同认可的价值观，或保持着同一种亚文化；而在相互隔离的区域之间，则存在较大的差异性。由于居住空间分异的研究具有社会、空间双重属性，所以一直受到社会学、城乡规划学、地理学等方面的关注。关于居住空间分异研究，目前主要有家庭生命周期、行为科学两个基本理论。

1.2.1 家庭生命周期理论

家庭生命周期概念最初是美国人类学者P·C·格利克于1947年首先提出来的。是反映一个家庭从形成到解体呈循环运动过程的范畴。家庭生命周期理论中普遍接受的是六阶段：初次离家独立阶段、婚后无子女阶段、第一个孩子出生后阶段、孩子上学后阶段、孩子成年离家阶段、晚年养老阶段。在不同发展阶段每个家庭在对住房的需求是不同的，在城市地域空间上表现为一系列的迁居过程，从而改变城市居住结构的分布，是本文研究的思想基础和理论依据。

1.2.2 行为科学理论

行为学派始于1963年W.Kikr对居住区位的行为视角的研究，并提出了现象环境（自然现实的外部世界）和行为环境（感知环境），W.Kikr认为应加强人的行为与现象环境之间的关系以及在城市居住区位选择过程中的研究。行为科学理论应用于居民住宅选择行为过程时，着重点在于个人行为基于对环境的感知，采用社会调查、案例研究等方法对公众行为的原因、行为的环境、行为的特点以及行为的过程展开

图 1：厦门岛区划示意图（作者自绘）



图 2：厦港街道、滨海街道小学资源空间分布图



研究，为本文提供了研究方法借鉴和思路参考。

2 政策与区域研究

2.1 政策分析

2.1.1 国家政策背景

2014年1月，教育部印发“就近入学”的方案，提出到2015年，重点城市的县(市、区)实现100%的小学划片就近入学。根据2015年4月修正版的《中华人民共和国义务教育法》第十二条规定：“适龄儿童、少年免试入学，地方各级人民政府应当保障适龄儿童、少年在户籍所在地学校就近入学。”在此“就近入学”的政策下，各地各校根据当地情况和学龄人口划定就学的学区范围，适龄儿童在所属学校就学。

2.1.2 厦门政策限定

在国家政策的引导下，厦门在2016年4月发布了“单校划片”的入学政策，即一个或多个片区对应一所小学。其中招生对象必须符合“两一致”，即孩子与父母户口一致，以及实际居住地与户口所在地一致（孩子及家长在其户口所在地招生片区内

的住房是实际住所）。对于户口迁入时间，厦门的入学政策中要求，学生应该将户口至少提前一年迁入目标学校的划分片区。对于原省示范小学申请者而言，房产具有占有比例的要求，即父或母所占产权比例要超过50%。

2.1.3 政策小结

在此国家和当地政策的背景下，家庭择校演变成了择房。为了不让孩子输在起跑线上，家长高价竞买“学区房”，在房地产市场机制的影响下，“学区房”的价格节节攀升。公共教育资源通过资本化过程不断蕴含在房屋价格中，同时也进一步加剧了居住空间的分异。

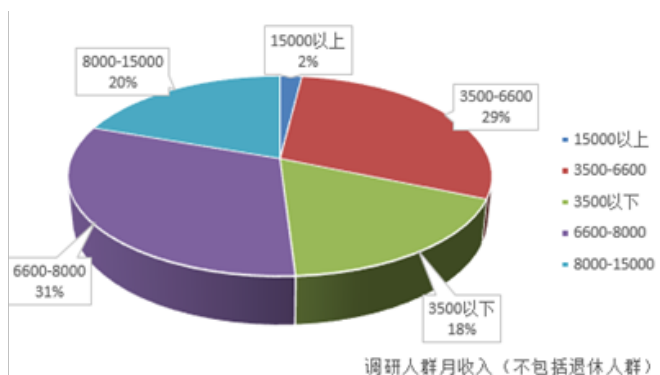
2.2 案例地小学资源分析

厦港街道及滨海街道相邻位于厦门岛南部滨海（见图1），位于厦大周边，厦港街道下辖7个社区，辖区面积1.76平方公里，常驻人口3.6万人，为厦门老城区，集中了多个老旧小区，辖区内有两所公办小学，其中演武小学为原省示范小学；滨海街道下辖5个社区，其中有2个为“村改居”社区，辖区面积17.38平方公里，常驻人口

表 1：厦港街道、滨海街道小学及划片社区概况表

学校名称	学校性质	隶属街道	划片社区
演武小学	公办小学 (原省示范小学)	厦港街道	下沃社区、演武社区、白城社区(不含博海豪园)
思明小学	公办小学	厦港街道	南华社区、巡司顶社区、福海社区、沙坡尾社区、蜂巢山社区、鸿山社区、寿山路 2-16 号
滨海小学	公办小学	滨海街道	曾厝垵社区、上李社区
演武第二小学	公办小学	滨海街道	白城社区、博海豪园、黄厝社区
康桥外国语小学	民办小学	滨海街道	

图 3：受访人群月收入水平分布（元）



5.7万人，辖区内有两所公办小学及一所民办小学（见图2）。资源分布均衡，但是各学校的教学质量和硬件设施环境有所区别（见表1）。

3 居住空间分异调研分析

研究依托深度访谈调查，首先，通过家庭生命周期及家庭收入等信息分析，了解片区居民的组成情况；其次，通过居住时长及邻里交流情况调查，了解居民的社区归属及认同意识；最后，针对居住选择意愿及家庭的流动性访谈分析，了解居住空间分异的内因。

3.1 房价滤出机制——收入水平不同阶层的分异

收入的不同导致了人群房价承受度的

不同，进而在空间中出现了分异。调研设计中，月收入差异旨在研究不同收入人群居住在学区房的情况，而买/租房的价格的设计旨在研究房价滤出机制对学区房的影响，从而分析导致不同收入阶层的聚集分异情况。小学教育资源带动了周边居住区的房价，尤其是作为原省示范小学的演武小学对应的社区，高房价过滤出了不同收入阶层的社会群体空间（见图3），推动了各种层次的居住区形成。如图4-1、4-2的数据分析结果显示，忽略由于购房时间不同而存在的价格差异，44%的受访人群以高于30000元/平方米的房价购买了学区房，与此同时，53%的受访人群以高于3000元/月（普遍在60平方米）租住学区房，远远高出了厦门37.56元/月/平方

图 4-1：租房价格统计图

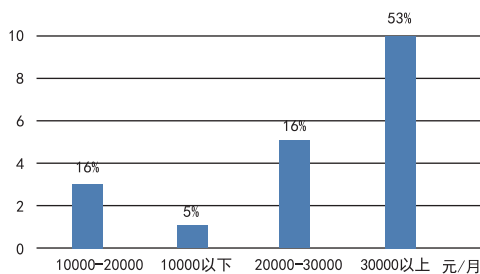
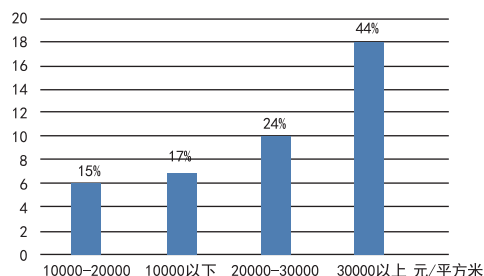


图 4-2：购买房价统计



米的平均房租（2015年）。调查同时发现，73.4%为二套房，61.7%表示全家搬过来就是为了入学名额，在针对学区资源的吸引力调查中，46.7%选择学风，30%选择硬件设施，15%选择升学率。没有享受到福利分房和原地置换的低收入人群只能租住环境比较差的住区，或者居住在偏远一些房价低些的区域。享受到福利或高收入的人群可以居住在环境较好、设施齐全的学区房，形成学区绅士化的一个居住空间分异。

3.2 家庭生命周期的第三阶段——不同年龄阶层的分异

按照家庭生命周期理论，调研分为“22岁以下、22-30岁、31-35岁、36-50岁、51-60岁、61岁以上”六个年龄阶段，旨在研究教育设施引起家庭不同年龄阶层集聚的情况。如图5可见，49%的受访人群处于35-50岁，属于家庭生命周期中的第三阶段（孩子上学后阶段）。而其他阶段的家庭较少。在学区房片区中，只有8%的受访人群处于初次离家的独立阶段（22-30岁），只有7%的受访人群处于晚年养老阶段。考虑到厦门的入学政策限定，需提前一年入住社区，并兼顾小孩小学毕业是否会搬走的影响，调研居民的居住时长包括“1年以内、1-5年、5-8年、8年以上”，其中48.3%

的住户居住年限少于5年，居住5-8年的有20%，31.6%表示居住8年以上，针对调研片区以老龄化的老城区为主，这个比例一定程度上说明了学区房的带动影响，造成不同年龄阶层分异情况明显。

3.3 邻里之间不断的更替——社区归属感、认同感的缺失

调研中，设置“小孩毕业后是否搬走”的问题，旨在调查邻里更替情况，以此作为社区归属和认同感的深入研究。经调查发现，72%的受访都是为了附近的小学资源而到此买房或是租住（见图6），而在外来人员中，71%的居民表示以六年为限，由于学区房的房价过高，等小孩毕业即会搬离。一方面可以不必要支付学区房高额的租金，或者将房子租出去，以赚取高额的租金利润（见图7）。另一方面同等价位下在非学区房区域可以获得更好的居住环境，寻找更适合此时家庭生命周期阶段的居住区域（如第五、六阶段更倾向安静、有公园等公共开放空间的地带）。邻里交流情况，根据认识户数划分为“几乎没有、较少、认识并熟悉、认识并熟悉”四选项，作为社区归属、认同研究的基础。在这样的情况下，邻里之间的一个持续的变化，再加上48%的受访人群表示和邻居交流比较

图 5：年龄阶层分布

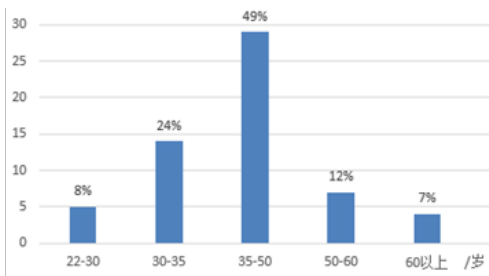


图 6：买 / 租房的出发点是否为了附近学校资源

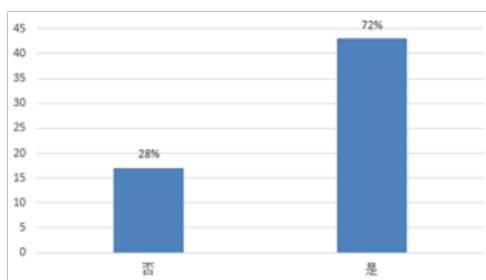


图 7：外来人口选择孩子毕业后搬离现居住地的情况

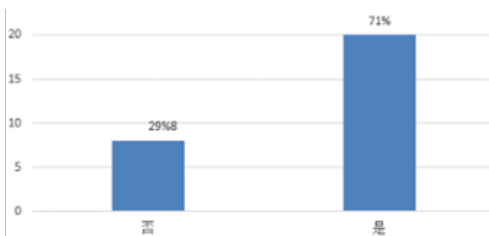
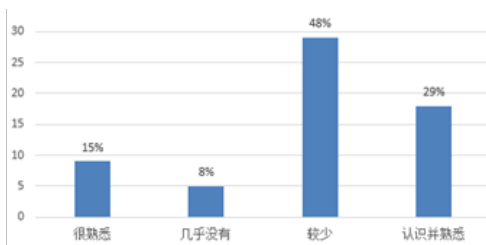


图 8：邻里之间交流情况



少，只认识五户以内；只有 15% 的受访人群表示和邻居之间很熟悉（见图 8）。不易形成熟人社区，居民对社区的归属感和认同感降低，加深居住空间分异的程度。78% 的本地人对房子转手后的保本或盈利持乐观态度（见图 9），但部分本地受访人群表示已经在这里居住习惯了，不愿意再换地方居住。

3.4 福利住房——单位人群和非单位人群之间的分异

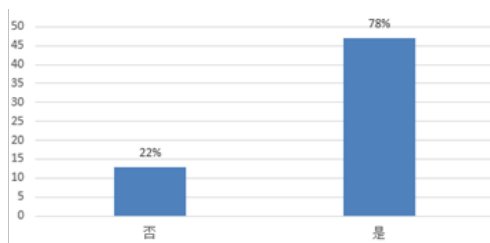
通过此次的调查发现，单位福利住房也在一定程度上加大了居住空间的分异情况。享受到福利或高收入的人群可以居住在环境较好、设施齐全的学区房，没有享受到福利分房和原地置换的低收入人群只能租住环境比较差的住区，或者居住在偏远一些房价低些的区域。形成学区绅士化的一个居住空间分异。如厦大西村，属于福利住房，2/3 的居民都是原地置换，只有

小部分是租户或者是新房主。通过调查，15% 的受访人群和邻里之间很熟悉（认识 10 户以上）；29% 的人认识并熟悉邻居（认识 6-10 户）。而他们之间的交流方式主要是老邻居或者朋友，如图 10 所示，46% 的受访人群表示和邻居的交流主要是老邻居和朋友。在这样的情况下，新的住户和邻居之间交流本来就较少，融入原住民的老邻居或者朋友的交往圈子里面难度就更加大了，由此形成了恶性循环。正如费孝通老师所说的寄籍在血缘性社区的“外边人”没有办法融入这个社会一样，新租户或是房东同样难以融入原住民的熟人社区。

3.5 小结

从以上分析可以看出，在教育设施资源分布和以及政策的影响下，厦港街道、滨海街道学区的居住人群在收入水平、年龄阶层、邻里认同感之间等方面都出现了一定的空间分异情况。不同类型住宅之间

图 9：房子转手后的保本或盈利是否保持乐观态度



以学校设施为主聚集同样需求（如学区的学风）、并能够承担的（如收入情况）的人群，而社区环境、设施、邻里关系成了住房选择次要考虑因素。

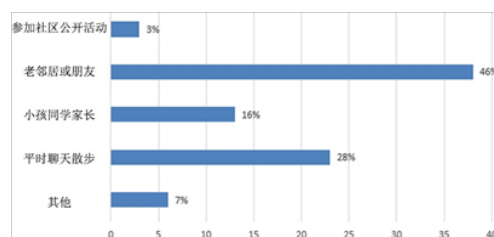
4 建议

城市教育设施的特殊性，必然要求相关部门在当前教育设施布局及政策之外的进行新的探索，笔者在结合前面相关研究和实地调研的基础上，提出了以下几点思考。

4.1 入学制度改革

国家和当地的政策无疑是学校引起的居住空间分异重要影响因素。“按区划片、就近入学”政策的发布意图在于加强基础教育资源分配的合理性，但与其同时，教育资源购房产权、户籍所在地联系在一起，导致学区房竞争之势愈演愈烈。考虑将这些捆绑因素解开，降低入学的门槛，单校（多个小区对应一所小学）划片变为多校划片（一个小区对应多个学校），这可以在一定程度上遏制疯狂的学区房，2016年1月26日，教育部办公厅下发了《关于做好2016年城市义务教育招生入学工作的通知》，提出了根据实际情况积极稳妥采取多校划片，具体实施还需统筹考量及推进。。

图 10：和邻居之间的交流方式



4.2 学校与学生的供需平衡

城市里外来务工人员逐年上涨，学校资源供不应求，造成了外来务工人员子女“上学难”现象，在一定程度上也是农村留守儿童的导火线。考虑将外来务工人员子女学校纳入民办教育管理范畴，并从政府获得一定经费。学校、教师的工资取决于生源数量，如此一来，为了争取生源，这些民办学校会进一步提高学校教学质量，避免民办教学质量低的现象，同时也缓解了外来学童的入学压力。

4.3 名校情结的释怀

名校情结在一定程度上加剧了居住空间的分异，最关键的是师资问题，师资薄弱学校的教师应提供更多学习的机会，提高教学水平。关于这方面，日本教师施行定期流动制，公立基础教育学校教师平均每6年流动一次，多数的中小学校长一般3-5年就要换一所学校，每一名校长从上任到退休，一般要流动两次以上。保证优秀教师资源流动到各个区，在均衡校际间的师资差异方面起到的作用无可替代，大大改善事实上存在的薄弱学校状况。考虑师资流动带来生活、交通的不便，可以考虑街道内学校的师资流动，师资的均衡分配，且教师的待遇由政府管理，不与学校规模等

挂钩,在一定程度上可以减少教师的压力。

5 结语

城市教育设施引起的居住空间分异问题已经成为了当前城市面临的一个新课题,也是对我国过去注重城市建设、经济发展,忽视城市公共服务设施的公共性、城市社会问题的一个反思。本文将学校这教育服务设施和居住空间分异结合起来探索,挖掘它们之间内在的联系,并通过实证研究加深对两者的认识,以此引起社会的关注。当然,文中还有很多不足之处,如缺乏对不同级别的小学(民办、公办)进行更深入的分析其引起的分异差异。此外,市场机制和资源空间配置是否合理等因素对学区空间分异的影响在下一步也应尚要加以考虑。

参考文献:

1. 陈玲玲 唐学玉.“学区房热”的原因及外溢效应研究.中国集体经济.2009.25
2. 胡婉旻 郑思齐 王锐.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).2014.03
3. 洪世键 周玉.基于特征价格法的学区房价格外溢效应探讨——以厦门岛为例.建筑经济.2016.02
4. 邹丹丹.学区房教育公平辨析.复旦大学.2012
5. 朱敏.“学区房热”现象中教育公平问题探析.现代中小学教育.2011.01
6. 卢为民 张琳薇.学区房问题的根源与破解路径探析.教育发展研究.2015.Z2
7. 肖智峰.西安市区中学教育设施空间分异

研究.西安建筑科技大学.2011

8. 陈培阳.中国城市学区绅士化及其社会空间效应.城市发展研究.2015.08

9. Boyd M.The Downside of Racial Uplift: meaning of gentrification in an African American neighborhood[J].City & Society,2010,17(2):265-288.

10. Ioannides Y, Loury L, Currie J.Job Information Networks, Neighborhood Effects, and Inequality[J].Journal of Economic Literature, 2004, 42(4):1056-1093.

11. Atkinson R, Flint J. Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time - space trajectories of segregation [J]. Housing Studies, 2004, 19 (6) :875 - 892.

12. Cucchiara M. Re-branding urban schools: urban revitalization, social status, and marketing public schools to the upper middle class[J]. Journal of Education Policy, 2008, 23(2):165-179.

13. Butler T. Living in a Bubble: Gentrification and Its ‘Others’ in North London[J]. Urban Studies, 2003, 40(12):2469-2486.

14. Rosen and Fullerton 1977; Judd and Watts 1981

15. 李世奇 马焕灵.天价学区房现象批判——兼谈就近入学政策.当代教育科学.2014.02

16. 赵凤.城市居住空间分异现状及分析.经济与社会发展.2007.08

17. 张浩 李仲飞 邓柏峻.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.2014.05