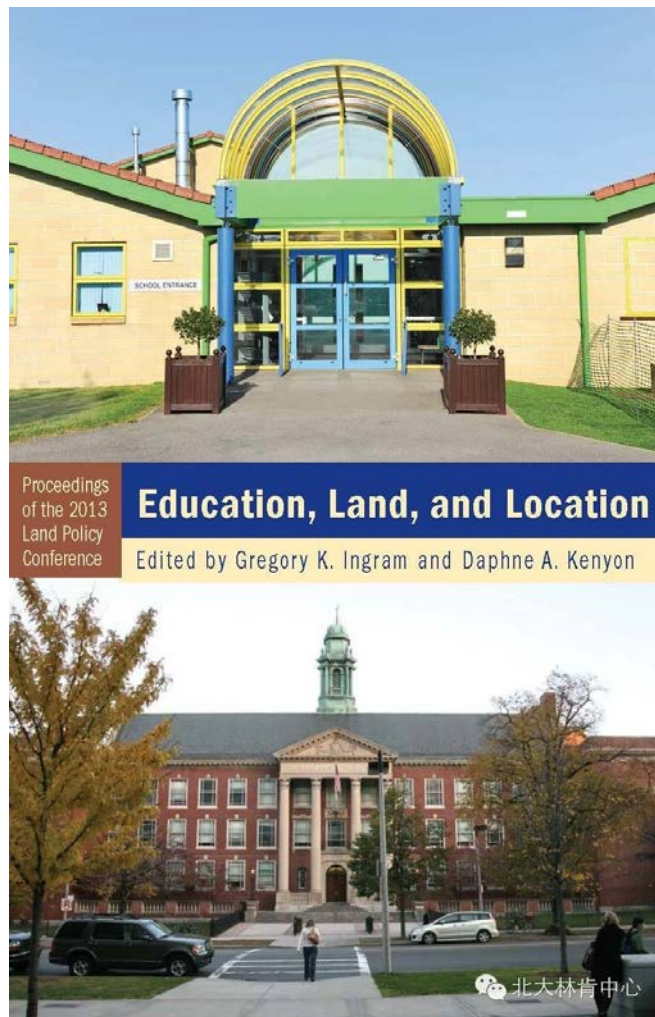


林肯译介 | 教育、土地和区位的关系



Gregory K. Ingram & Daphne A. Kenyon

（节译）

由于世界上大多数上小学和中学的孩子都是就近入学，他们的住处通常决定了他们去上哪所学校。美国幼儿园到十二年级的教育体系主要依赖地方政府资金支持并由地方政府管理控制，因此，住房的区位与教育的关系就特别密切。对于大多数家庭来说，决定购买哪里的房产就意味着选择把孩子送入哪所学校。在全美 14000 多个学区和许多大城市区内，学校质量差别显著。住房价格反映了学校的质量，一样

的房子如果位于更好学区或大型学区里的更好社区，其房价就会较高。换句话说，学校的质量通过土地价格资本化了，这是中小学教育与区位和土地两者之间紧密联系的方式。

公共教育中的教育-区位关联性

美国传统的公共教育体系，是一个划分多个学区的体系。在这个体系中，学生被分配到附近的学校上学。传统公共教育体系中的教育-区位的关联性可运用蒂布特模型(Tiebout 1956)来研究，模型的大意是，每个家庭都面临居住地点的选择，而每个居住地点所在的地方政府提供公共服务并征收税费的情况不同，家庭会选择一个公共服务与税费的组合最能满足家庭嗜好的地方居住。例如，一个有学龄儿童的家庭往往选择有好学校但是税收高的城镇，而一个无子女的二人家庭往往选择税收低、学校差、但是有个好图书馆并且有丰富娱乐设施的城镇。结果，一个社区里的家庭，对政府服务和税收政策都有相似的偏好。

针对公共财政中缺乏“市场型”的解决方法来决定公共产品的支出水平，蒂布特提出他的模型作为这个问题的不完全解。他认为，多个地方政府通过提供不同的税收和公共服务组合，相互之间展开竞争，使得公共部门越来越像私营部门，从而比只有一个大政府的形式更能满足居民所需。在他的模型中，家庭通过居住地的选择展示其对公共服务的嗜好，使政府能像私营市场那样去满足这个嗜好，并据此对这个家庭课税。按照蒂布特的说法，“搬迁与否的行动是至关重要的。就像人们在市场上的购物行为反映了购物意愿一样，搬迁与否反映了公共产品消费者或投票者对公共产品的需求。”

这个模型更复杂的版本把分区管制或区划（**zoning**）作为一个有机组成部分包含进来。区划和其他土地用途管制措施一起，可以限定一个城镇社区中的多户住宅的数量或者规定独户住宅的最小用地规模，与此相应，社区的住户都要支付一定数额的财产税。如此一来，区划会阻止贫困家庭进入享有更好政府服务的富人区，因为贫困家庭不能像富裕家庭一样支付得起那些服务(Hamilton 1975)。

华莱士·欧茨（**Wallace Oates**）对蒂布特的学说做了一个点评：“然而，许多观察家发现他们自己在蒂布特的世界里感到不舒服。确实，由地区服务的需求不同造成的社区分层提升了资源使用的效率，但这种分层带来一些令人不安的分配结果。”欧茨特别指出：“拥有优质学校的高收入社区和拥有劣质学校体系的贫穷学区并存的现象”直接违背了我们一贯奉行的“机会均等”原则(Oates 2006)。

蒂布特模型在美国国内某些地方比之其他地方有更多的适用性，因为有些州和城市地区比别的地方有更多的学区。例如，整个夏威夷州仅有一个学区，因而蒂布特模型不能适用于此。相比之下，佛蒙特州有一个非常分散的地方学区体系，有大量学校供居民选择。平均而言，美国每个学区有 3500 多名学生，但是分布极其不均。夏威夷的唯一学区有 17900 名学生，而佛蒙特州的 291 个学区平均每区仅 327 名学生。运用蒂布特模型还需考虑到学校资金的地方化程度，某些州相比于其他州来说，更加依赖地方财产税来支撑学校。

与蒂布特模型相关的是威廉姆·费舍尔（**William Fischel**）的“房屋投票者假说”。根据费舍尔（Fischel 2006）的说法，“对大多数美

国人来说，在一个运转良好的社区中拥有一所房屋是一个重要目标，房产净值是绝大多数人储蓄的主要形式。”所有的房屋产权人，无论他们有没有学龄孩子，都有动力去仔细地评估当地政府的学校支出提案，并且仅支持那些可能提升学校质量的合理花费。因为高额税费会减低房产价值，而优质学区会提升房产价值，所有的房屋产权人都有积极性去监督地方政府。

大型学区内也存在一种教育与区位的关联。学校众多的大型学区会划出上学地段，也叫汇集地段。如果没有一个可以择校的制度，学生只能被分配到他们所居住的上学地段里的学校。有研究发现，在一些大型学区内不同的上学地段之间也存在教育花费上的明显不平等 (Guin et al. 2007)。

择校的兴起

50 年前，美国家庭对学校的选择是很有限的。只有那些家底丰厚或者笃信宗教教育的家庭会选择私立学校（包括教会学校）。自二十世纪 60 年代起，一些新的学校形式出现，有以下择校的选项：

（一）磁铁型学校和项目，通常有一个特定的培养重点，例如数学或美术，其构想是通过从不同种族和民族聚居地招收学生从而减少种族隔离。

（二）在家上学，即在家里教育学龄儿童，通常由父母自己而不是公立或私立学校承担。

(三) 区际择校政策，允许父母把孩子从指定的公立学校转学到指定学区以外的另一所公立学校；区内择校政策，允许父母把孩子从指定的公立学校转学到指定学区以内的另一所公立学校。

(四) 择校券，提供公共资金用于缴纳私立学校的学费。

(五) 特许型学校，根据与州政府达成的特许协议而独立治理的公立学校，这些学校比之传统公立学校有更大的自主权和灵活性。

上述任何择校形式都有可能削弱教育与区位的关联。假设一个家庭为孩子选择了特许型学校，受这类学校数量和交通所限，孩子的居住地可能会离校特别远；另外，如果选择在家上学或互联网上的特许型学校，居住地点和孩子上学基本没有关联。

教育和住房市场

自 1969 年起，学者们一直研究学校对于住房价格的影响(Oates 1969)。很多研究关注好学区的房子售价是否高于差学区同样品质的房子。阮芳晔 (Phuong Nguyen-Hoang) 和约翰·英格 (John Yinger)

(2011) 总结了自 1999 年以来发表的 50 个相关研究。尽管这些研究使用了不同数据和方法，其结论大体一致。阮芳晔和英格得出结论，在其他指标不变的前提下，学生考试成绩一个标准偏差的增长会刺激房价提高 1 到 4 个百分点。

另一个相关的研究是考察在出现择校选项后，居住地点与上学地点的脱节是否给住房市场带来显著影响。内希巴 (Nechyba) (2003) 研究过这个问题，他用一般均衡模型预测引入择校券后将会刺激高收入和中等收入家庭迁入不富裕地区，以便享受较低的房价。结果导致

差学区的房价上升，好学区的房价下降。与此同时，居住区之间的种族隔离程度也有所降低。

小结

尽管教育、土地和区位之间的关联在世界上各个国家中普遍存在，这些关联对于美国来说有特别重要的意义，这是因为其公共教育及其地方管理沿用分权体制，而且公共教育财政主要依赖财产税。在 20 世纪 60 年代，大约只有十分之一的美国学龄儿童使用择校选项；现在最近的数据显示这个比例是四分之一或三分之一。择校选项的出现和择校重要性的提升都弱化了教育、土地和区位之间的关联。研究者推测，打破这些关联将抬高差学区的房价，而降低好学区的房价，同时减少居住区之间的种族隔离。对于决策者和那些影响决策者的政策分析家来说，重要的是要认识到家庭对住房区位和交通的选择、住房市场以及地方政府都在一个复杂的世界中互动。比起课堂教学质量，人们会更多地考虑择校问题、学校财务以及教育政策。

（翻译：北大-林肯中心 刘志 赵敏）

参考文献

Fischel, W. A. 2001. *The Homevoter Hypothesis: How Home Values Influence Local Government Taxation, School Finance, and Land-Use Policies*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

Fischel, W. A. 2006. *The Tiebout Model at Fifty: Essays in Public Economics in Honor of Wallace Oates*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Nechyba, T. 2003. Introducing School Choice into Multidistrict Public School Systems. In *The Economics of School Choice*, ed. C. Hoxby, 145–194. Chicago: University of Chicago Press.

Hamilton, B. 1975. Zoning and Property Taxation in a System of Local Governments. *Urban Studies* 12:205–211.

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

Oates, W. E. 1969. The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis. *Journal of Political Economy* 77(6):957–971.

Oates, W. E. 2006. The Many Faces of the Tiebout Model. In *The Tiebout Model at Fifty: Essays in Public Economics in Honor of Wallace Oates*, ed. W. A. Fischel, 28–45. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Tiebout, C. M. 1956. A Pure Theory of Local Expenditures. *Journal of Political Economy* 64:416–424.

原文：

Gregory K. Ingram and Daphne A. Kenyon (2014) , “*Introduction to Education, Land, and Location*”, *Chapter 1* in Gregory K. Ingram and Daphne A. Kenyon (ed.) , *Education, Land, and Location*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, U.S.