

买房为谁忙？

2021 北京教育型置业调查报告



58安居客房产研究院|北部
58 ANJUKE INSTITUTE 分院

二〇二一年七月

引言

2013 年 12 月，中国实施单独二孩政策，2015 年 10 月，二孩政策全面放开。这波出生人口小高峰期间诞生的孩子，如今已到了上小学的年龄。尽管官方已三令五申，整治以“学区房”等名义炒作房价，但在人口密集是北京，对于有限优质教育资源的竞争不会降温。户口、学区、买房，都是家长们无法逃避的话题。

对于想要为孩子争取一份优质教育的家长，他们在置业方面表现出怎样的特征？表现在人群属性上，他们在置业时机、区位选择上有何特点？表现在房源上，在户型偏好、购房预算方面又有何特点？

除了置业人群的行为特征外，58 安居客房产研究院北部分院基于北京城六区 67 个片区，446 所小学的多项数据，对其进行多维评判，整理出了城六区学区友好度榜单。哪些片区的教育环境更优？

带着这些疑问，58 房产研究院北部分院发布《2021 年北京教育型置业调查报告》，对市场进行客观描述，呈现为一张“学票”而奔走的购房者画像。

目录

户口-为娃走？为娃留？

- 4 人口结构：劳动力外溢，城区适龄入学儿童不减反增
- 5 户籍选择：非京籍人口更想要改变现状

资源-要鸡娃？要躺平？

- 8 资源分布：优质学校集中化
- 9 学区偏好：东西海家长更“较真”
- 9 学区友好度榜单

置业-老破小？高大新？

- 15 置业意愿：中产已生育家庭买房更看重学区
- 16 置业时机：幼升小阶段买房几率最大
- 16 成交走势：城六区交易量旺季下跌
- 17 成交价格：多因素支撑房价坚挺依旧
- 18 户型偏好：大户型关注度显著提升
- 19 购房成本：32.7%受访者愿意为学区买单
- 20 置业痛点：入学政策变动最牵动人心

后记

PART 1

户口-为娃走？为娃留？

一场教育军备竞赛，首选要有入场券。无论是京籍还是非京籍家长，都在寻找能力范围内的最优解。



据《北京市第七次全国人口普查公报》数据，至 2020 年 11 月，北京全市常住人口为 2189.3 万人。与 2010 年（第六次全国人口普查数据，下同）的 1961.2 万人相比，十年增加 228.1 万人，平均每年增加 22.8 万人。比 2000 年到 2010 年的年平均增长率 3.8% 下降 2.7 个百分点。

全市常住人口中，0-14 岁人口 259.1 万人，占 11.9%；15-59 岁人口 1500.3 万人，占 68.5%；60 岁及以上人口 429.9 万人，占 19.6%。与 2010 年相比，0-14 岁人口比重上升 3.3 个百分点；15-59 岁人口比重下降 10.4 个百分点；60 岁及以上人口比重上升 7.1 个百分点。

尽管北京市常住人口增长有所放缓，但从年龄构成来看，适龄入学儿童的总量不减反增，这无疑给北京各类学校，尤其是市区优质学校带来巨大的运作压力。每年 4-5 月，北京各区公布入学政策，户口、住房是重要的筛选条件。政策和人口的变化，对教育型置业有着显著影响。

1.1 人口结构：劳动力外溢，城区适龄入学儿童不减反增

受多方面因素影响，北京的常住人口正在从中心城区向“外”流动，北京市 2020 年国民经济和社会发展统计公报显示，城六区人口全部下跌，合计减少达 24.7 万人，其中，作为核心区的东城、西城合计已不足 200 万人。与此同时，近郊区人口全部增加，其中，门头沟、通州、顺义增长最快。

离开的都是哪些人？以东城、西城、海淀三区为例，其常住人口中，2020 年 15-59 岁劳动人口环比上年分别减少 11.6、5.1、16 万人，占比下降 8.2%、2.9%、2.7%，是区域中人口流失体量最大的人群。然而，0-14 岁适龄入学儿童却没有因劳动力外溢而明显下降。数据显示，东城、西城、海淀三区，即教育资源最丰富、最受家长认可的“东西海”，其 0-14 岁适龄入学儿童的人口数量不减反增，分别增长 1.7、1.9、4.5 万人，占比上升 1.7%、2.1%、1.7%。

放开“二孩”是适龄入学儿童总量增长的主要因素。2013 年国家放开“单独二孩”政策，2015 年全面放开，如今第一批二孩恰好进入幼升小阶段。

1.2 户籍选择：非京

籍人口更想要改变现状

针对京籍和非京籍两类人群，我们提出了一个问题：是否愿意孩子在现居住地上学/是否愿意孩子回老家上学。看似是一个选择题，但更多的是受访者对于目前

区域	2020 年		2019 年	
	15-59 岁	0-14 岁	15-59 岁	0-14 岁
东城	42.3	9.8	53.9	8.1
西城	66.1	15.8	71.2	13.9
朝阳	234.8	39.5	-	32.9
海淀	218.4	37.1	234.4	32.6

可享受到的教育资源的认可度以及对户籍的取舍。13.5%京籍受访者表示“不愿意在现居住地上学”，其中中心城区、近郊区、远郊区三类人群选择“不愿意”的分别占样本总量的1%、10.6%、1.9%。非京籍中表示“不愿意回老家上学”的受访者达到45.2%。相比之下，非京籍受访者对于另寻优质教育资源的需求更加急迫。

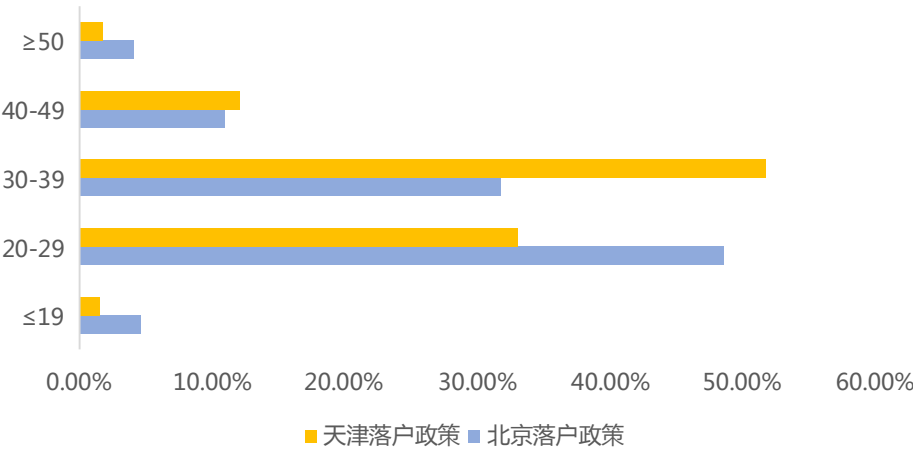
是否要为了改善孩子的学习环境而落户到大城市，一直是困扰外来人口的问题。有人认为京津等城市教育水平更高、高考竞争压力小，有人则认为大可不必。本次调查中18.3%的受访者考虑或已经落户北京，32.7%的受访者则没有任何想法。

您是否会为了孩子的教育问题更改户籍				
选项	占百分比	已育	未育	
是，考虑/已经落户北京	18.3%	23.5%	13.2%	
是，考虑/已经落户天津	5.8%	7.8%	3.8%	
是，考虑/已经落户其他城市	16.3%	11.8%	20.8%	
否	32.7%	27.5%	37.7%	
没想好	26.9%	29.4%	24.5%	

不过，迁户可能更多受现实条件约束，比如北京高昂的生活成本和落户准入门槛、受访者的职业限制、家人赡养等因素影响。在调查中，已生育者有迁户意愿的比例比未生育者更高。

在百度搜索指数中，以“北京落户政策”为关键词，居于20-29岁之间的用户占48.55%，而随着年龄增长，更多的用户把目光转向天津落户。相比于竞争激烈的北京积分落户，天津落户门槛较低且不设总量限制，成为了北漂家长的“保底志愿”。

搜索占比



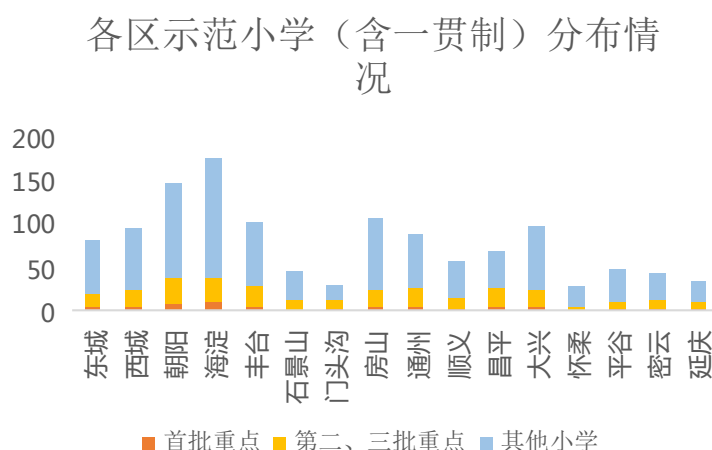
PART 2

资源-要鸡娃？要躺平？

在一个公平度不足和阶级固化的社会里，进入优质学校是家长抢占赛道的第一步，为此，学区成了中产家庭向上阶层流动的最现实的选择。

2014 年-2016 年期间,北京市教委公布了 3 批北京中小学学校文化建设示范校名单,其评判标准涵盖文化建设、办学理念、师资力量、课程设置、公共关系、校园环境以及优势领域发展等维度,上榜学校某种程度上可以说是北京的优质学校。这一名单仍然是现阶段家长对于学校质量评价的主要衡量标准之一,本文以此名单为根据随机选取部分小学进行研究。

即使是教育资源十分丰富的北京，也存在分配不均衡的现象。在市教委 2014 年公布的首批示范小学名单中，城六区拥有 30 所，高于其他所有区域的总和，其中“东西朝海”中示范小学占名单总量的 40.7%。虽然自第二批起官方有意将入围名额向郊区倾斜，但也不能改变优质学校集中在中心城区的事实。



西海家长更“较真”

在北京某幼升小主题论坛中,从有关“学区”的话题中出现频率最高的30个词来看,家长关注的内容呈现出集中化、精准化等特点。海淀、西城、东城等“牛校”集中地



区，对于具体学校和片区的讨论更为热烈，讨论的话题也更为详尽。对于入学计划会有针对性地讨论具体某所学校甚至某个班，而其他区域以及非京籍家长的话题，则更宽泛，大多围绕在买房、落户、是否要进入“东西朝海”上，除了对区域内极个别知名学校有较多讨论外，普通学校的讨论热度并不高。

2.3 学区友好度榜单

我们通过对教育环境、生活环境两大类对城六区 67 个片区进行“学区友好度”的综合评定，指标变量及权重的确定如下：

(1) 指标确定

对已采集的 67 个片区 445 所学校进行数据归类。教育环境方面，通过小学的数量以及办学质量进行评判，某一片区内的小学数量是可吸纳学生规模的决定因素。教育质量方面，由于官方没有对办学质量进行过打分，我们仍以入围市教委文化示范校名单为基准进行评定。

生活环境方面，公交站点的数量直接决定学生出行的便利度。文体设施某种程度上也可反应片区内的文化环境。而房价的高低则直接影响家长对于学区的选择，考虑到城六区房价整体较高，因此价格越低的片区对于家长来说友好度越高。

(2) 指标量化

价值类别	价值指标	量化标准
教学规模	小学数量	按片区内学校数量评分，每个计 1 分
	小学质量	按片区内示范校数量占比评分，分 4 个等级：7 分（75%以上）、5 分（50-75%）、3 分（10-49%）、1 分（10%以下）
	交通环境	按片区内公交站、地铁站点数量评分，分 3 个等级：5 分（大于 80 个）、3 分（60-80 个）、1 分（少于 60 个）
生活环境	文体环境	片区内拥有博物馆、文化馆、体育馆、图书馆数量，每个计 1 分
	房价	按片区内房屋均价与该区全区均价差距评分，分 3 个等级：5 分（低于全区均价 90%）、3 分（均价上下浮动 10%内）、1 分（高于全区均价 110%）

在此基础上，通过对已采集到的数据进行评分得出北京城六区各片区（小学划片）“友好度”得分，总表如下：

区域	数量	质量	交通	文体	房价	总分
和平里	8	3	3	1	3	18
安交	4	5	5	3	1	18
景山-东华门	7	7	3	1	1	19
北新桥-东直门	6	5	5	0	1	17
东四-朝阳门-建国门	8	3	5	0	5	21
东花市-崇文门-前门	5	1	5	2	5	18
龙体	5	5	3	0	5	18
天坛-永定门	10	3	5	1	5	24
金融街	5	5	5	0	1	16
德胜	5	7	5	0	3	20
什刹海	7	3	3	0	1	14
月坛	4	7	3	1	3	18
陶然亭-白纸坊	7	3	3	0	5	18
展览路	5	5	3	0	5	18
广安门内-牛街	5	7	5	2	5	24
西长安街	5	3	5	0	1	14
广安门外	9	7	5	0	1	22
大栅栏-椿树-天桥	3	1	5	1	5	15
新街口	4	5	5	3	3	20
望京	5	7	5	0	1	18
幸福村	7	7	3	1	1	19
和平街	5	3	3	0	1	12
定福庄	7	3	1	0	5	16
安贞	4	7	5	4	1	21
黑庄户	9	3	1	0	5	18
十八里店	12	3	3	2	5	25
东坝	7	5	3	0	5	20
劲松	4	7	5	2	3	21
八里庄	8	7	5	0	3	23
酒仙桥	7	3	5	2	3	20
呼家楼	5	5	5	3	1	19
管庄	2	7	3	0	5	17
崔各庄	9	3	1	0	5	18
垂杨柳	3	5	5	1	3	17
紫竹院	6	5	5	1	3	20
中关村	7	5	5	0	1	18
羊坊店	6	3	5	0	3	17
学院路	7	3	3	0	3	16
西三旗	9	3	3	0	5	20
万寿路	6	3	5	1	1	16
永定路	5	5	5	0	5	20
八里庄	7	3	3	1	5	19

上地	5	3	3	0	3	14
清河	4	3	3	0	5	15
青龙桥	10	5	1	0	1	17
花园路	5	3	5	0	3	16
海淀	6	3	5	1	1	16
北太平庄	6	3	5	1	3	18
上庄西北旺	9	1	3	0	5	18
四季青	11	3	3	0	3	20
温泉苏家坨	8	1	1	2	5	17
X01	9	3	5	0	5	22
X02	9	3	5	1	1	19
X03	8	3	3	0	3	17
X04	9	3	3	0	1	16
X05	6	3	3	1	1	14
X06	6	5	5	0	1	17
X07	8	3	3	3	3	20
X08	7	3	3	0	3	16
X09	9	3	3	0	3	18
X10	8	3	1	0	3	15
X11	5	1	1	0	5	12
X12	5	3	1	0	5	14
西部	10	5	1	0	5	21
北部	6	5	5	2	3	21
中部	8	3	3	2	3	19
东南	9	3	3	1	1	17

具体来看，东城与石景山是“学区友好度”最均衡的两个区域，其低于15分的片区均为0，石景山由于区域人口和学校数量较少，故暂不进行分析。

其他五区中，东城最“稳”，学校数量、质量、交通以及文体设施的分布都较均衡，在购房预算充足的情况下，选择东城的家长大多出于“保底学校不会太差”这一考虑。

相比之下，西城拥有更多高分片区，占比达36%，与此同时西城也拥有少量低分片区，片区与片区之间，同一片区各个学校之间都存在较大差异。因此对于家长来说，选择西城可能会面临被派位到不满意的学校。

东西城作为北京房屋均价最高的两个区域，准入门槛较高，因此许多家长把目光转投到朝阳海淀。

海淀区拥有17个学区，各学区的教育资源差距极大。在家长眼中，海淀“好的非常好，差的非常差”，其高分片区数量低于朝阳也印证了这一点。因此，海淀区内优质学校的对口房产价格往往居高不下，如万寿路片区、海淀片区等，房价得分项拉低了部分片区的总分。

低于15分的片区数量（占比）	15-19分的片区数量（占比）	20-25分的片区数量（占比）
----------------	-----------------	-----------------

朝阳区拥有 15 个学区，超 170 所小学，因地域面积大、知名商圈云集、次新社区较多的原因，在市场上的热度不次于“东西海”，坊间流传朝阳区是“青春版海淀”。朝阳高分片区是城六区最多的，占比达 40%。但细看其得分构成，我们可以发现朝阳的文体类

东城	0 (0%)	6 (75%)	2 (25%)
西城	2 (18%)	5 (46%)	4 (36%)
朝阳	1 (7%)	8 (53%)	6 (40%)
海淀	1 (5%)	12 (71%)	4 (24%)
丰台	3 (25%)	7 (58%)	2 (17%)
石景山	0 (0%)	2 (50%)	2 (50%)

得分较高，如果单看小学情况，其得分会大大降低。朝阳同样存在不同片区之间教育水平差距较大的问题，因此朝阳更适合综合型置业的购房者，而非单纯的教育型置业。

丰台区在五区中得分居于末位，由于发展起步时间晚于其他四区，丰台在基础配套建设，尤其是交通覆盖上得分较低。若单看小学情况，片区之间实力较均衡。

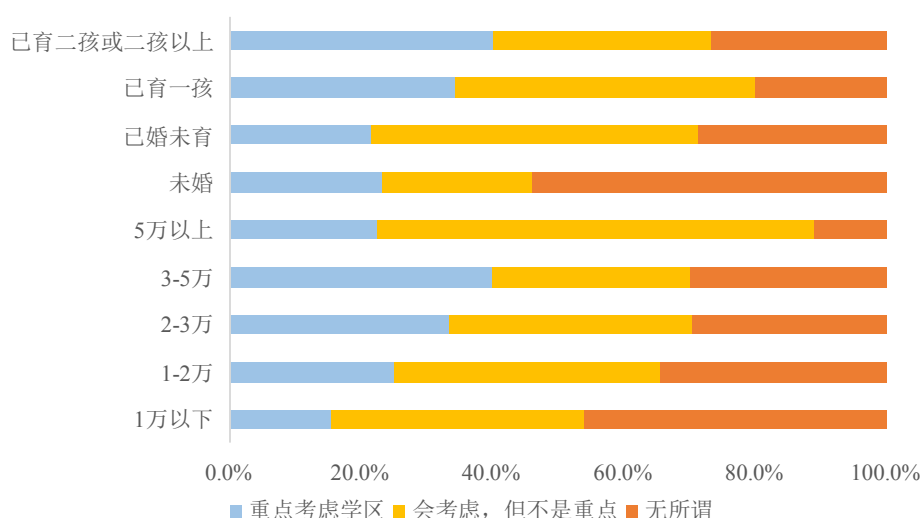
PART 3

置业-老破小？高大新？

从“单校划片”到“多校划片”乃至“全区协调”的导向意义极强，人们正在重新制定自己的教育置业方案，新的热门区域也会在供需关系的调整中再次涌现。

3.1 置业意愿：中产已生育家庭买房更看重学区

调查显示，不同人群在购房时对于学区的重视程度有明显差异。各收入群体中，家庭月收入低于1万元的购房者相对更不在乎学区的优劣，仅15.4%的受访者表示会将学区作为置业的重点考虑因素。而在“**北京中产**”群体中，这一比例明显提升，其中月收入为3-5万元的受访者最在意学区，占比达40%。按照胡润研究院发布2019年提出的中产阶级定义“一线城市年收入达30万元”这一标准，这部分人群恰好属于北京中产群体。在更高收入档位，对学区的关注度反而有所下降，有一部分原因在于，部分群体在子女教育的选择上已经不局限于公立划片学校，他们拥有私立学校、课外补习乃至出国留学等更多选择。



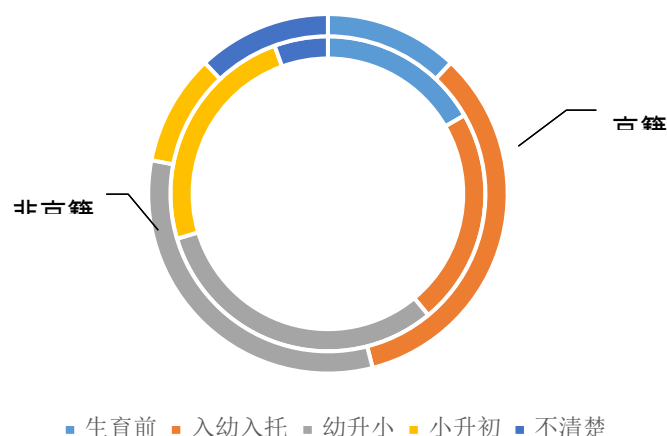
此外，不同的人生阶段对于“学区房”的看重程度也有明显差别。调查显示，已生育家庭比未生育家庭更在意学区的选择。已生育一个子女的家庭中，34.3%的受访者在买房时会重点考虑学区，而在未婚受访者中这一比例降低到23%。值得注意的是，随着二胎家庭的增多和二胎政策全面放开，北京市区优质教育资源的承接压力正在慢慢加大，教育内卷化会使得拥有多个子女的家庭在换房时越来越渴望一步到位，学区同样也会成为他们衡量房屋性价比的重要因素。

3.2 置业时机：幼升小阶段买房几率最大

考虑到城六区部分片区及学校对落户、获得房产证、实际居住等方面都有时间要求，家长们往往会提前1-3年提前购置房产以便孩子落户上学。调查显示受访者在孩子入托入幼、幼升小阶段考虑买“学区房”的占比分别为27.9%、31.7%，甚至有14.4%的受访者在生育前就会考虑。可以看出在家长心目中，小学阶段是孩子教育进程中最重要的一环。

同时，购房客群对购房时机的预期呈现出人群分化的特征。分地区看，非京籍受访者在入托入幼阶段考虑置业的比例明显高于京籍家庭，而在小升初阶段考虑置业的非京籍受访者仅有 10%，与京籍购房者的 24.1% 相去甚远。

不同人群考虑购买“学区房”的时机

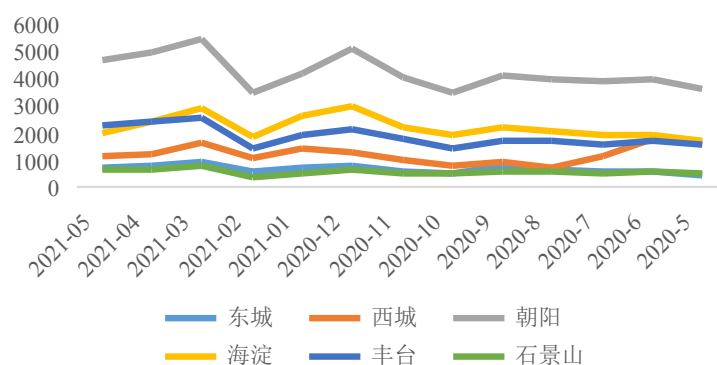


3.3 成交走势：城

六区交易量旺季下跌

每年 3-5 月是传统“学区房”交易旺季，各区在此期间出台划片政策并完成入学登记。近年来北京不断强调“多校划片、随机派位”等手段，“投资神话”和“学位神话”正在被政策平衡。尤其是今年，城六区之中西城与海淀入学政策再度收紧，市场已明确给出打击“学区房”的信号。受此影响，城六区二手房市场出现变化。自 3 月进入交易高位后，二手房成交量开始出现下行趋势，“东西朝海”四区表现尤为明显。其中，海淀区 5 月二手房成交不足 2000 套，环比下降 17%，西城区与东城区成交量环比降幅均超过 11%。随着入学尘埃落定，6 月以后市场成交也将从高位回落至正常水平。值得注意的是，西城区 5 月成交量已经低于去年同期。

2020.5-2021.5 北京二手房销售套数



3.4 成交价格：

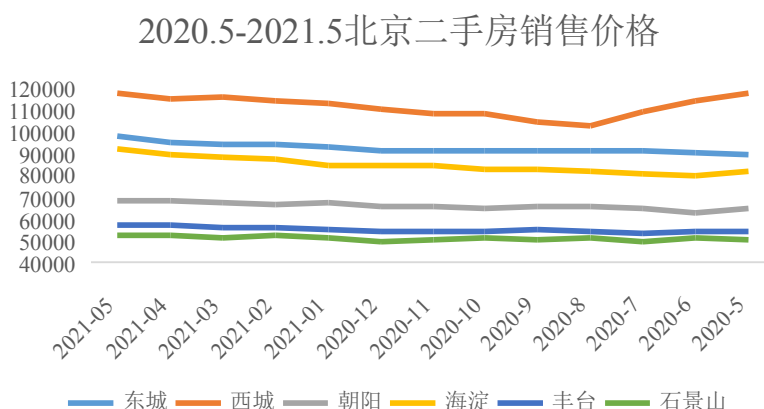
多因素支撑房价坚挺依旧

成交价格受入学政策影响并不明显。数据显示，城六区二手房成交均价自今年以来整体呈现稳中有涨的态势，东城、西城、海淀三区 5 月成交均价环比分别上涨 3.1%、

2.7%、2.3%，其主要原因在于中心城区的房价受多方面因素影响，政策或许会对炒作学区的“老破小”产生短期利空，但大部分入市房源的占位与配套等方面的优势不会受学区政策调整而贬值。

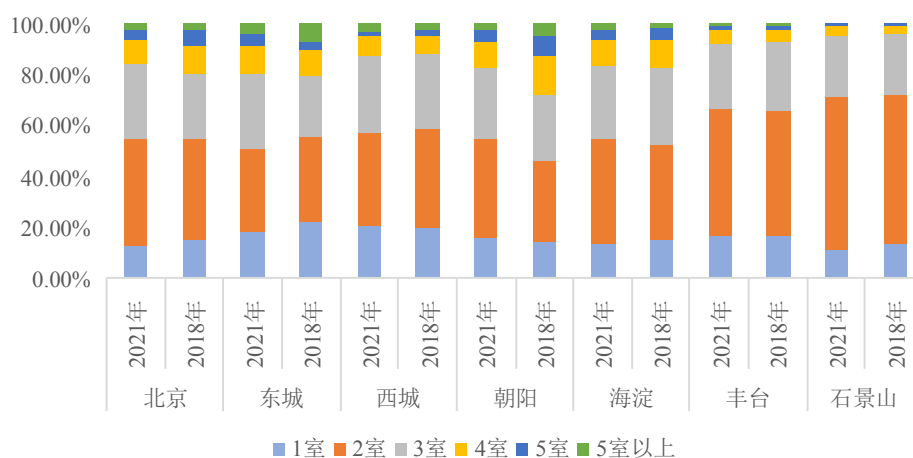
3.5 户型偏好

好：大户型关注度显著提升



居住观念、入学政策、二胎家庭增多等因素正在改变人们对于户型的需求。以 2018 年 4 月以及 2021 年 4 月安居客网站上北京挂牌二手房为样本，按照各类户型统计关注度百分占比的情况。研究发现，城六区内一居室关注度整体呈现下降趋势，三居室关注度有了明显上升。

北京及城六区二手房各户型关注度



具体来看，东城、西城两区一居室关注度分别下降 4.12%、0.28%，三居室关注度分别提升 5.57%、0.4%。由于近年来两区针对过道房、车库房、空挂户等情况的入学审核工作逐渐收紧，“老破小”对于教育型置业人群的吸引力已经明显下降，此外，考虑到高昂的换房成本，越来越多的人开始倾向于一步到位，三居室对于二胎或老人同住的家庭来说是最理想的选择。

3.6 购房成本：32.7%受访者愿意为学区买单

在置业过程中，价格始终是左右选择的关键因素之一。而学区作为房子的附加价值，

在家长心目中自有一杆秤来衡量是否值得为之买单。调查显示，32.7%的受访者表示愿意为了教育资源而花更多的钱买房，40.4%的受访者表示不愿意，另有 26.9%表示“不一定，视情况而定”。不过，购房价格在区域、收入和生育状态等维度上也存在着显著差异。

朝阳海淀居民最愿意“花钱”，近郊区紧随其后

在此次调查中，朝阳、海淀的居民对于教育置业的积极性最高，超过 40%的受访者表示愿意为了教育资源而花更多的钱买房，而在怀柔、平谷、密云、延庆四个远郊区的受访者的这一占比分别为 21.6%、22.2%、13.5%、15%，差异显著。在房山、通州、顺义、昌平、大兴这五个近郊区，受访者对于教育置业的重视程度同样不低，这一占比的平均值超 30%。

一张“学票”价值几何？10 万以内是主流看法

当房子的其他属性相同，人们愿意为了优质学区多花多少钱来买房？这一问题可以理解为在家长心目中一张“优质学票”的价值几何。针对这个问题，通过受访者居住区域与价格区间交叉分析发现，44.1%的受访者选择“10 万以内”，城六区居民的心理价位相对较高，选择“10-20 万”选项的综合占比达 33.3%，东西城受访者分别为 41.9%、37.2%。此外，35.8%的海淀居民选择“20-30 万”，侧面反映购房者在该区域内优质教育资源的竞争程度。

分区域&购买意愿的交叉百分比				分区域&学区价值的交叉百分比				
区域	愿意	不愿意	视情况而定	区域	10 万以内	10-20 万	20-30 万	30 万以上
东城	38.7%	51.6%	8.1%	东城	17.7%	41.9%	29.0%	11.3%
西城	35.9%	38.5%	25.6%	西城	20.5%	37.2%	29.5%	12.8%
朝阳	40.0%	29.6%	30.4%	朝阳	32.2%	27.8%	23.5%	16.5%
海淀	41.1%	27.4%	31.6%	海淀	20.0%	21.1%	35.8%	23.2%
丰台	37.1%	43.5%	19.4%	丰台	41.9%	32.3%	19.4%	6.5%
石景山	21.1%	47.4%	31.6%	石景山	44.7%	39.5%	13.2%	2.6%

	%							
门头沟	15.8%	57.9%	26.3%	门头沟	47.4%	36.8%	15.8%	0.0%
房山	28.4%	40.7%	30.9%	房山	49.4%	27.2%	19.8%	3.7%
通州	32.5%	46.3%	21.3%	通州	46.3%	28.8%	17.5%	7.5%
顺义	31.7%	41.7%	26.7%	顺义	45.0%	33.3%	18.3%	3.3%
昌平	35.7%	30.6%	33.7%	昌平	41.8%	31.6%	17.3%	9.2%
大兴	22.8%	39.1%	38.0%	大兴	51.1%	35.9%	10.9%	2.2%
怀柔	21.6%	41.2%	37.3%	怀柔	49.0%	31.4%	17.6%	2.0%
平谷	22.2%	66.7%	11.1%	平谷	66.7%	22.2%	11.1%	0.0%
密云	13.5%	50.0%	36.5%	密云	53.8%	25.0%	17.3%	3.8%
延庆	15.0%	50.0%	35.0%	延庆	75.0%	15.0%	10.0%	0.0%
其他	17.9	35.7%	46.4%	其他	46.4%	32.1%	14.3%	7.1%

3.7 置业痛点：入学政策变动最牵动人心

在海淀、东城、西城先后执行多校划片后，北京已经没有了真正意义上的“学区房”，政策调整、街道划片改变、乃至学校招生计划的变动，都会使得高溢价的房产在失去学区加持后瞬间打回原形。但在优质学校的吸引力下，仍有大批家长选择放手一搏。调查显示，36.5%的受访者担心入学政策变化，29.9%的受访者担心意向学校招生名额不足，这两种情况意味着孩子可能会被安排到区域内的冷门学校上学，另有22.1%的受访者担心居住体验不佳。

后记：

如果高价买的对口住房最终被“多校划片”政策分配到普通学校甚至是大家口中的“菜小”，那么“学区房”市场面临的必然是一场超级利空。2021年对于教育型置业的购房者来说，可能是一次沉重的打击。

尽管这不是第一次宣扬“多校划片”，但在以往实际录取情况来看，奔着“牛校”的购房者们大多还是如愿以偿进入了心仪的小学，与往年的口头宣示不同，今年各区突然认真执行政策，切切实实来了一次“真多校”，学生录取不再局限于片区内，当名校生源满额后，向邻近片区调剂。有网友表示，花了上千万买了德胜片区的“学区房”，有可能被分配到什刹海和新街口片区，前者片区内的教育质量远远高于后两者。

在后续针对“东西海”居民的采访中，我们了解到，在西城“731”后、东城和海淀“1911”后买房的受访者中，有相当一部分不满意自己的调剂结果。而尚未买房的意向购房者中，由于学区面临着极大的不确定性，观望氛围渐起。

今年4月召开的中共中央政治局会议中提出，要坚持房住不炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，防止以“学区房”等名义炒作房价。这次的入学结果，显然是遏制投资、促进教育公平的一剂猛药。

不过，对于城六区外的人来说，入学政策的收紧或许是一项利好。想要向主城迈进的意向购房者期待着市场降价，而对于家长来说，城六区的教育资源始终更能让他们安心，“就算是西城的差学校，也比我这里要好吧”本着这种心态，仍然想要在城六区买房的人不在少数。

在教育资源仍不均衡的当下，想要终结“学区房”神话显然还为时尚早。

数据说明：本报告中所使用的数据来源包括三部分：1.北京各区第七次人口普查公报与各年度国民经济与社会发展统计公报；2.安居客后台监控数据；3.线上随机调研，有效回收样本量 1040 份，采集时间 2021 年 4 月。

报告制作团队：

撰写：宋凯雯

数据：宋凯雯

视觉：王牧星、李洪智