

公共设施配套对住宅出让价格的影响分析

——以南京市为例

文 / 孙 恣 南京市土地储备中心

陆 颖 南京市土地储备中心

陆 叶 江苏苏地行土地房产评估有限公司

摘要：2021-2025年南京市房地产市场进入品质化、差异化阶段，公共设施配套成为影响土地出让价格的关键变量。本文基于南京土地出让数据与典型案例，系统分析公共设施对地价的影响机制及效应。研究表明优质教育、医疗、交通、商业等公共设施通过提升区域宜居性、形成产业、人才、生活的良性循环、降低了开发风险、重塑市场格局直接拉动地价，公共设施是土地价值核心锚点，配套确定性增强房企拿地信心；同时存在配套兑现风险、区域敏感度差异等不确定性，需关注配套与土地运作的协同。

关键词：公共设施建设；土地出让价格；教育设施；医疗设施；轨道交通；商业综合体；土地价格

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.22.092

引言

近年来，南京市房地产市场不断发展变化，近五年（2021-2025年）更是快速进入到“品质化、差异化”的新发展阶段。在这个阶段，随着房地产市场竞争的更趋精细化、房企土地投资的更趋理性化，住宅用地的出让价格、市场热度的影响因素也悄然发生着转变，“公共服务配套成熟度”快速成为地段稀缺性不足的新发展片区市场破局的重要驱动，优质学校、医院、地铁、商业综合体等公共设施的提前或同步建设，成为提升区域土地价值的关键变量。本文将基于南京市近年土地出让数据以及典型案例，分析公共设施建设对土地成交价格的影响机制。

一、公共设施配套对土地价格的影响

教育、医疗、交通、商业等公共设施配套的同步或提前建设，能够从多个维度助力提升土地价值，进而推动市场充分竞争实现土地价格的走高。

提升区域宜居性，强化人口吸引力。南师附中分校、仙林南外分校、中华中学雨花校区、一中江北分校等优质名校，省妇幼雨花院区等三甲医院，雨花万象天地等综合体的落地，能够有效消除“教育焦虑”，满足“医疗需求”和“购物需求”，使得房子在居住功能基础上有了更多的功能延展附加值，以区域的高宜居性吸引更多的购房者，区域市场热度的稳步提升，既可为销售流速提供更有力的市场支撑，也可有效提升市场价格的预期和承受力，进而推动开发商提高对地块价值的预期，从而愿意为获取土地支付更高的价格。

形成“产业-人才-生活”正向循环。公共设施的完善与产业布局能够形成协同效应。以河西中部为例，这里聚集了阿里巴巴、小米等科技总部，同时配套了南师附中新城校区、明基医院、多条地铁、多个商业综合体等公共生活配套资源，“优质产业+公共设施”的组合吸引了涵盖高端人才、品质生活追求者等多元人群的

集聚，在进一步提升人气的同时更提档着片区的综合素质，产业、配套、居住三者着相互促进，稳步推高区域土地需求，进而形成“产业导入-人才流入-配套完善-土地增值”的良性循环。

降低开发风险，增强开发商拿地信心。当公共设施提前建设，比如学校在土地出让前已建成或同步施工时，购房者对“配套兑现不确定性”的担忧就会减少，区域市场认同感增强；而开发商也可在销售流速和房价预期售价测算时，拥有更强的确定性支撑，进而获得更好的未来预期增强拿地信心，在土地竞价时呈现出更强的出价能力，进而推动土地成交价格的上升。

有力破局市场，重塑房地产市场格局。配套完善但土地资源稀缺的老城中心区、产业集聚度持续提升的河西新城，始终是我市房地产市场的中流砥柱。近年来，随着公共配套的持续完善，南部新城、雨核、百家湖、燕子矶等多个热点片区，快速实现了地价、房价的跃升，重塑了全市房地产市场格局。

二、典型案例分析

（一）案例1：鼓楼河西片汉中门大街NO.2025G47地块（2025年7月成交）

该地块位于鼓楼区河西北部片区，地块为二类居住用地，用地面积仅4216.01m²，容积率2.2，为今年全市出让的为数不多的高容积率地块，起始总价2.81亿元，起始楼面价30296元/m²。

该地块不仅是鼓楼河西北部片区近年来推出的稀缺住宅用地，而且与汇文学校一路之隔，与29中新校区直线仅约500米，具有着显著的名校双学区资源优势，较去年溢价20.6%成交的清凉门大街金基珑樾府（NO.2024G16）公共配套更优越。因此，虽然该地块的起始楼面价较珑樾府高3293元/m²（高约12.2%），但最终经89轮竞价，由首进南京的杭州北谷以总价3.73亿元溢价32.74%竞得，40215元/m²的成交楼面地价更

是刷新了鼓楼区纪录，较珑樾府成交楼面价高 7644 元 / m²（高约 23.5%），很好实现了地块收益的最优化。

而该地块原为基层社区中心用地，容积率为 2.0，是鼓楼区基于片区内良好的住宅供需关系和优越的公共配套资源优势，通过调规挖潜推出的稀缺住宅用地。这也是近年来我市多个住宅供应长期短缺的热点片区的土地运作策略。与之相似的案例还有今年 4 月杭州长住以 43.37% 溢价率竞得的玄武区珠江路 NO. 2025G21 地块等。

（二）案例 2：南部新城大校场盘区快速成为市场热点

2019 年，作为南部新城核心区的大校场片区启动住宅用地的出让工作，虽然地段优势由于南京南站片区，但由于当时片区内的公告配套均刚起步建设，大校场片区当时的新房售价与南京南站片区基本相当，尚未成为市场热度、房价水平仅次于河西新城的市场热点。

近年来，随着片区内路网的建成，市中医院、中国第二历史档案馆新馆、南外南部新城校区、南外明远初中和小学、市第一幼儿园国际部、全民健身中心、市规划资源局档案楼、中芬合作交流中心等公建配套的建成投用，富华路中小学项目（将由秦淮区与南师附中合作共建）、国际路社区中心、大明路东社区中心、机场三路社区中心封顶即将投入使用，以及华东最大万象商业矩阵——南京金陵万象城预计年底竣备、2026 年开业，约 72 万 m² 商业、文化、休闲城市地标综合体金地商置综合体在建，以及活力水环、多条地铁（5 号线已通车，6 号线、10 号线二期在建即将通车）陆续建成开通，南部新城迅速成为一座充满活力的新城，焕发出强劲的宜居市场引力，吸引了全市高端改善客群的关注和追捧。

规划的高强度兑现，快速推动南部新城大校场片区住宅和土地市场活跃度的双提升，近年来片区内出让的绝大部分住宅用地均以较高溢价率、较高楼面价水平成交，今年推出的 2 幅地块也全部市场化成交，其中：4 月上海宸嘉溢价 7.12% 竞得 NO. 2025G07 地块，为南部新城片区首次推出的低密地块，成交楼面价 32309 元 / m²，价格水平仅次于玄武珠江路和河西新城片区，未来售价预期超 6 万 / m²；即便市场显著下行，2025 年 7 月底价成交的 NO. 2025G42 地块，成交楼面价 27088 元 / m²，由厦门象屿市场化竞得，较同为南部新城的七桥片区 9 月

由奥体建设底价竞得的 NO. 2025G56 的成交楼面价高超 4000 元 / m²。

（三）案例 3：名校先行助力雨核片区市场能级跃升

雨花台区“雨核片区”（即此前的“两桥片区”）虽然有着十分显著的软件产业集聚优势，但受城市界面、公共配套制约，此前该片区市场热度相对较低，住宅用地成交楼面价在很长一段时间内低于 18000 元 / m²。

2019 年以来，雨核片区加速公共资源配套的建设，陆续引入中华中学雨花校区、南外雨花国际学校、南师附中雨花分校、中华附中等优质名校提档教育资源，同步建设三甲医院省妇幼雨花院区、雨花万象天地、白金汉爵酒店（在建）、数据线公园、雨花城市公园等公共配套，持续快速提升片区的宜居生活引力，在留住软件谷内的产业人口推动产城融合发展的同时，也以优越的宜居价值吸附河西新城、南部新城、江宁百家湖等周边片区的产业人群，城市能级快速跃升，已成为市场热度仅次于河西、南部新城的头部板块。

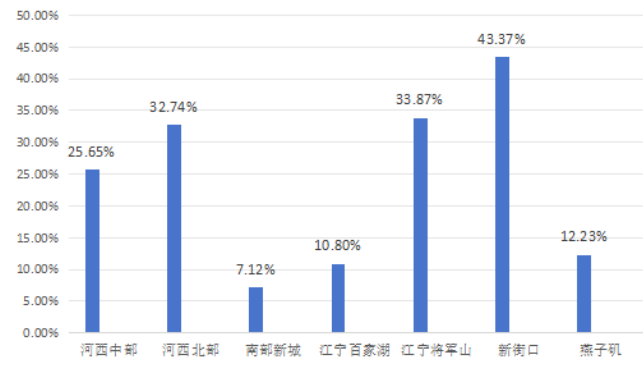
随着购房群体基数的快速裂变，雨核片区的房价由前几年 3.5 万元 / m² 左右的成交均价，稳步增长至 4 万元 + / m²，住宅成交规模也跃升至全市前列，近年来住宅成交楼面价稳定在 2.7 万元 / m² 左右，多幅地块触顶摇号。即便是在市场下行显著的今年，雨核片区今年成交的两幅地块全部市场化成交，虽然楼面价略有下调，但因为容积率仍控制在 2.4，按今年全市住宅用地平均容积率 1.6 换算，成交楼面价仍保持在 2.4-2.5 万元 / m² 的较高水平。

与该板块发展轨迹类似的为城北燕子矶片区，近年来该片区同样也密集引入了南师、仙外、晓庄三大教育品牌，仙林南外燕子矶校区、南师附中晓庄校区、仙外伯乐中学、晓师附小、南师附中新城学校、时代双语学校、南京特殊教育学院等多所名校，构建起燕子矶备受市场认可的优质教育体系。今年 6 月南通亚伦溢价 12.23% 竞得 NO. 2025G33 地块，为栖霞区今年唯一溢价成交地块。

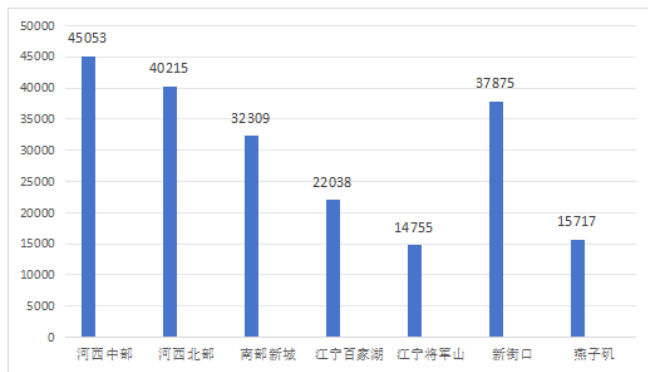
三、数据对比分析：公共设施成熟度与地价的正相关性

通过对比南京不同板块 2025 年土地出让数据，可以明显看出公共设施成熟度越高的板块，土地成交楼面价及溢价率显著更高。

板块	典型地块	楼面价 (元 / m ²)	溢价率	核心公共设施
河西中部	NO. 2025G28	45053	25.65%	中华中学、绿博园、地铁 10 号线、在建地铁 9 号线等
河西北部	NO. 2025G47	40215	32.74%	汇文学校、29 中、吾悦广场等
南部新城	NO. 2025G07	32309	7.12%	南外南部新城校区、万象城（在建）、全民健身中心、地铁 5 号线、在建地铁 10 号线二期等
江宁百家湖	NO. 2025G71	22038	10.8%	江宁金鹰、景枫 KINGMO、21 世纪太阳城、百家湖、九龙湖、牛首山河、地铁 1 号线等
江宁将军山	NO. 2025G50	14755	33.87%	将军山、南航等
新街口	NO. 2025G05	37875	43.37%	南师附小、九中本部、遗址公园、新世界中心、珠江路金鹰、地铁 3 号线等
燕子矶	NO. 2025G33	15717	12.23%	九年一贯制仙林外校燕子矶校区、仙外伯乐中学、南师附中晓庄校区、晓庄小学、城北万象汇、招商花园城、地铁 7 号线、在建地铁 5 号线、体育公园等



公共设施成熟度对各板块溢价率影响



公共设施成熟度对各板块地价影响

从数据中可以得出结论：河西新城、南部新城、老城中心区因拥有“顶级公共配套（南外、汇文学校、29中、中华、南师附小等）+ 高端商业（万象城、吾悦广场、金鹰）+ 便捷交通（多条地铁）”的“黄金组合”，成交楼面价超 3 万 / m²，显著高于其他板块，领跑市场；江宁百家湖、城北燕子矶、雨核等片区，因公共设施以“区域级”为主，如名校分校、自然资源禀赋等，市场热度次之，成交楼面价在 1.5- 5 万 / m²。溢价率方面，新街口 G05、鼓楼河西北 G47 因双学区的稀缺性，溢价率分别高达 43.37%、32.74%，而综合配套更为密集的南部新城 G07、燕子矶 G33、百家湖 G71 等地块同样也备受市场认可，溢价率分别为 7.12%、12.23%、10.8%，这反映了市场对“确定性配套”的理性定价和重视。

结语

公共设施是土地价值的“核心锚点”。配套成熟度是买房人在购房时最重要考量的因素之一，尤其是优质名校、商业综合体、轨道交通等，这些都是切实提升宜居属性的重要指标。目前，河西、南部新城、雨核、百家湖、燕子矶等片区公共设施配套成熟度较好，因此区域土地价值的实现度较高；而近远郊片区公共配套兑现度相对较低，市场认同感较差人气不足，如六合新城二期、龙袍新城等片区配套滞后出让地块价格较低。

去年下半年以来，“配套确定性”是在片区住宅供需关系以外，决定开发商拿地意愿的关键要素。已建成的公共设施，如南外新校区、南师附中分校、仙林南外分校、省妇幼新院区、万象汇、地铁已通车站点等，比

规划中的配套更能获得买房人的认可，市场的高认同可有效提升未来的价值预期，使得土地投资研判时的预测能有更强的兑现确定性，因此“配套确定性”更能有效降低开发风险、提升市场竞价能力，可有效推动高溢价成交。

此外，低密属性与公共设施形成明显的“价值乘数”。低容积率地块，如 1.2-1.35 的地块，叠加优质公共配套和第四代住宅产品附加值，可打造“高端改善”的好房子，以产品差异化延展房价的溢价空间，房价的高预期则可进一步推高土地的溢价空间，如鼓楼汉中门 G47 地块刷新鼓楼区地价纪录。

近五年南京土地市场中，优质学校、医院等公共设施兑现带来的确定性，通过提升宜居性、增强人口吸引力、降低开发风险等维度，直接助推核心区土地成交价格的攀升，已成为土地价值的核心驱动力。未来，随着南京“住有优居”和“疏解老城、培育新城”政策的持续深化，公共设施与土地价值的关联性将进一步增强，开发商需要更加关注“配套确定性”与“产品适配性”的平衡，以抓住市场机遇，而土地运作主体更需紧扣市场供需关系和片区配套成熟度拟定土地出让策略，以实现土地运作效益的最优化。

参考文献

- [1] 马莉. 城市轨道交通对住宅价格空间效应影响研究——以西安地铁三号线为例 [D]. 陕西：西安科技大学，2019.
- [2] 石保恒. 雄安新区土地价格与城市发展的关系研究 [D]. 中国科学院大学，2021.
- [3] 严思齐. 基于特征价格理论的住宅宗地价格影响因素研究——以南京市为例 [D]. 江苏：南京农业大学，2011.
- [4] 荀文会，王玉波. 省级土地财政区域差异与管控政策研究——以辽宁省 14 个地市为例 [J]. 资源开发与市场，2016，32 (11): 1334-1339.
- [5] 程道平，孙昊，彭山桂. 基于网络视角的城市土地出让价格互动影响形成机理研究 [J]. 经济与管理评论，2021 (6): 63-75.
- [6] 豆建民，王光丽，马融. 政策不确定性与土地出让价格“剪刀差”——基于官员变更频率的视角 [J]. 当代经济科学，2023，45 (5): 89-102.
- [7] 罗丹，于丙辰，张晨晔，等. 南京市高土地出让价格点空间分布格局研究 [J]. 江苏科技信息，2017 (27): 62-65.

作者简介：孙恣，1979 年 1 月，女，汉族，安徽宁国，硕士研究生，中级工程师，研究方向：土地利用、地价评估以及相关政策研究；陆颖，1978 年 6 月，男，汉族，江苏常州，本科，职称无，研究方向：土地利用、地价评估以及相关政策研究；陆叶，1981 年 9 月，女，汉族，江苏南京，本科，中级经济师，研究方向：地价评估以及相关政策研究。