



58安居客研究院  
58 ANJUKE INSTITUTE

# 2026年01月 百城二手房市场月报

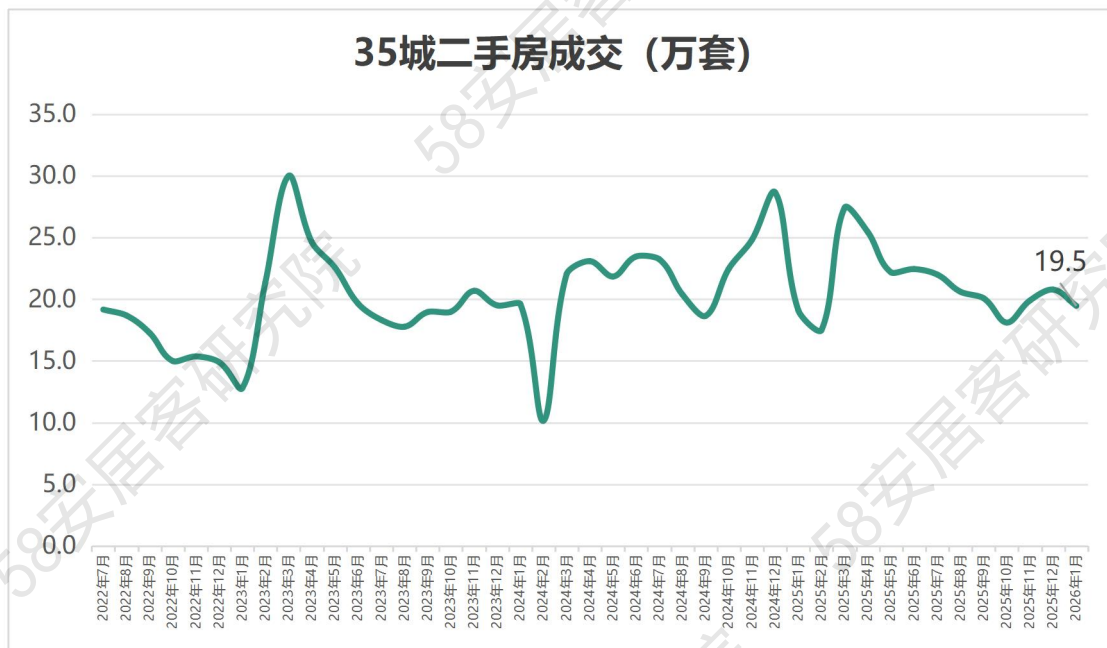


# ANJUKE

## 目录

✓ 重点 35 城二手房成交趋势 .....	3
概要: .....	4
1、百城二手房挂牌量月度走势 .....	5
2、百城二手房挂牌量同比变化 .....	6
二、百城二手房找房热度指数 .....	9
1、百城二手房找房热度指数走势 .....	9
2、百城二手房找房热度指数同比变化 .....	10
三、百城二手房挂牌时长 .....	13
1、百城二手房挂牌时长走势 .....	13
2、百城二手房挂牌时长同比变化 .....	14
四、百城二手房挂牌均价 .....	17
1、百城二手房挂牌均价走势 .....	17
2、百城二手房挂牌均价同比变化 .....	18
五、一线城市二手房价地图 .....	21
附：35 城市成交套数预测详表 .....	31

✓ 重点 35 城二手房成交趋势（26 年 1 月为预测值）



✓ 挂牌量：

城市等级	挂牌量（万套）	环比	同比
一线城市	7.6	↓-4.40%	↓-2.70%
新一线城市	6.6	↓-2.02%	↑8.72%
二线城市	2.8	↓-2.19%	↑10.01%
三四线城市	0.8	↓-3.85%	↓-1.33%

✓ 找房热度指数：

城市等级	找房热度指数	环比	同比
一线城市	64.68	↑0.39%	↑1.29%
新一线城市	66.62	↑0.84%	↑1.42%
二线城市	67.69	↑0.78%	↑0.55%
三四线城市	71.15	↑1.62%	↑2.11%

✓ 挂牌时长：

城市等级	挂牌时长（天）	环比	同比
一线城市	108.70	↑2.19%	↑5.18%
新一线城市	89.99	↑1.09%	↑1.40%
二线城市	91.65	↑2.80%	↑4.40%
三四线城市	100.26	↑2.38%	↑4.37%

✓ 挂牌均价：

城市等级	挂牌均价 (元/㎡)	环比	同比
一线城市	45461	↓-0.90%	↓-8.89%
新一线城市	15634	↓-0.96%	↓-9.79%
二线城市	11332	↓-0.83%	↓-11.32%
三四线城市	7610	↓-0.84%	↓-9.60%

**概要：**

**2026年1月，百城二手房市场调整态势持续，城市分化格局进一步加剧，买方市场主导特征凸显，市场整体处于筑底蓄力、静待回暖的阶段，各核心维度均呈现鲜明的结构性变化特征。**无论是供需两端的反向变动，还是流动性与价格的同步调整，都反映出当前市场仍处于深度博弈期，多重因素交织影响下，市场复苏节奏呈现差异化特征。供需层面，分化格局持续凸显。供应端保持层级分布特征，挂牌量整体呈增长态势但增速不均，呈现“中间升、两端降”的格局，新一线及二线城市成为供给增长主力，部分城市增量显著，少数城市则出现挂牌量收缩；需求端虽同比整体正增长，但能级分布反常，三四线城市热度领跑，高能级城市需求表现偏弱，供需失衡进一步放大市场调整压力。

**流动性与价格层面，调整压力持续释放。市场流动性整体趋缓，挂牌时长普遍延长，一线城市流动性压力最为突出，城市间高效与低效流动性形成鲜明反差，高流动性房源稀缺；**价格端普跌态势显著，各能级城市均未实现上涨，二线城市承压最为明显，同一能级城市内部分化极端，核心城市凭借资源与需求韧性展现较强抗跌性。

**政策层面，不同城市发力点不同，一线城市政策发力点或将从托底二手房交易流通，逐步转向推动二手房市场热度向新房传导，通过打通“卖旧买新”置换链条、优化交易**

**税费等举措，助力从稳二手房市场量向稳新房量转型。**各地持续优化公积金、盘活存量房等支持政策，对部分城市市场稳定性形成支撑，随着春节后政策进一步发力，有望逐步形成对房价的有效支撑，并通过核心城市辐射效应传导至新一线、二线及三四线城市。短期受春节假期交易停滞影响，市场节奏放缓；中长期来看，一线城市政策传导效应持续释放，带动各线城市逐步形成联动复苏态势，市场分化格局将逐步向良性均衡方向演进。

## 一、百城二手房挂牌量

**2026年1月百城二手房挂牌量呈现典型层级分布特征**，城市能级与供给规模呈正相关，整体保持增长态势但增速分化明显，“中间升、两端降”的格局凸显，不同能级城市供给端走势差异显著。

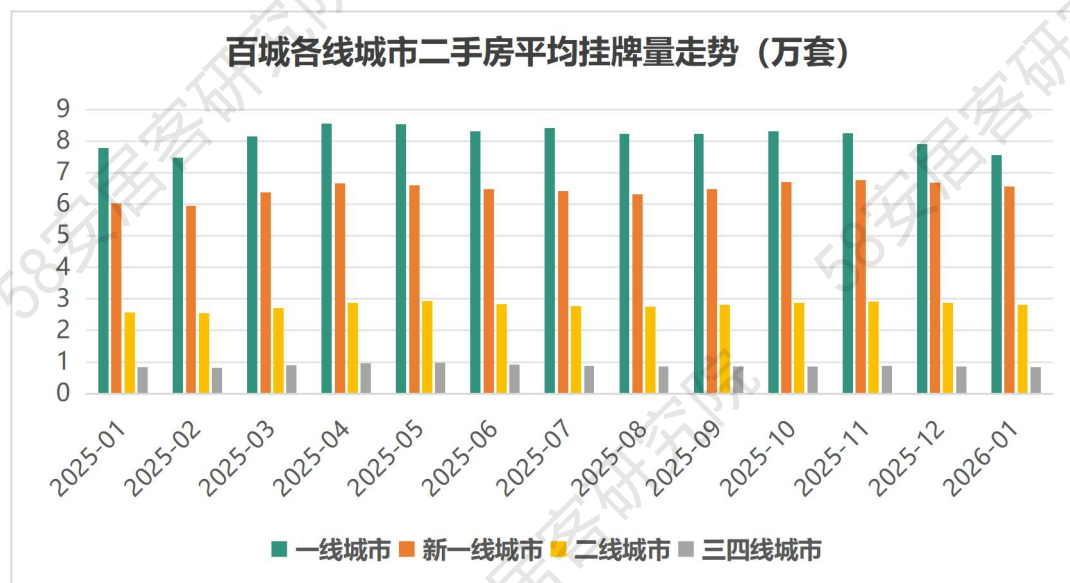
城市分化是当期核心市场特征，受能级差异与区域联动双重影响。核心城市挂牌增速趋缓，供需格局相对均衡；中间能级城市供给增长势头突出，与存量房源释放相关。区域层面呈现集群化走势，**部分城市群同步下滑，另有多地供给增速亮眼，春节淡节点进一步放大了这种分化态势。**

**政策导向与城市基本面共同主导市场走势，各地多聚焦买方端优化发力。**短期来看，季节性因素将带动部分城市供给小幅调整，中间能级城市增速或出现回调；中长期市场分化趋势将持续，不同走势城市分别面临库存积压或价格下行压力，核心城市政策调整概率随市场表现动态变化。

### 1、百城二手房挂牌量月度走势

2026年01月，从总量分布来看，百城二手房总挂牌量达 256 万套，呈现典型的

金字塔结构，其中能级越高的城市挂牌量越大，具体表现为一线城市挂牌量高于新一线城市，新一线城市高于二线城市，二线城市高于三四线城市。从同比变化来看，市场整体呈现中间升、两端降的特征，新一线城市和二线城市挂牌量增长显著，同比增速分别为 7.19% 和 7.47%，三四线城市挂牌量同比下滑 2.40%，一线城市虽实现 2.08% 的微增，但增速在各能级城市中最低。



数据来源：58 安居客研究院

## 2、百城二手房挂牌量同比变化

### 城市能级分化特征

一线城市二手房挂牌量绝对值最高，平均达 75688 套，同比增速最低，仅为 2.08%，供给呈现稳定但增长乏力的态势。新一线城市与二线城市挂牌量增速领跑，同比分别增长 7.19% 和 7.47%，挂牌量均值分别为 68799 套和 24703 套，挂牌量增长态势明显。三四线城市是唯一呈现负增长的能级，挂牌量同比下降 2.40%，且挂牌量均值不足 1 万套。

### 重点城市表现特征

挂牌量增长 TOP3 城市中，昆明同比增速断层领先，达 32.17%，挂牌量 5.5 万

套；杭州同比增长 25.41%，挂牌量 6.3 万套，位列新一线城市增速第二；沈阳同比增长 10.38%，挂牌量超 10 万套，存量与增量双高。

挂牌量下降 TOP3 城市中，德阳降幅最大，同比下降 33.49%，可能小城市基数低导致波动大；昆山同比下降 19.18%，挂牌量 2.4 万套，同步长三角周边城市（如苏州同比下滑 2.55%）出现下滑；南通同比下降 15.20%，呈现连续负增长。

百城二手房挂牌量同比变化表 (万套)

城市等级	城市	挂牌量	同比	城市等级	城市	挂牌量	同比
一线城市	北京	6.63	-1.57%	三四线城市	安庆	0.18	-17.99%
	广州	4.68	16.73%		鞍山	1.48	-1.28%
	上海	11.86	-13.49%		蚌埠	0.63	-3.61%
	深圳	7.11	6.65%		包头	0.93	-11.92%
新一线城市	成都	8.57	32.94%		常德	0.42	-10.95%
	东莞	2.81	7.65%		大庆	1.28	18.88%
	杭州	6.31	25.41%		大同	0.56	-2.16%
	合肥	4.22	6.37%		德阳	0.22	-33.49%
	南京	6.65	1.61%		东营	0.61	-23.87%
	宁波	2.05	-7.80%		赣州	0.26	-23.27%
	青岛	6.69	11.83%		桂林	0.22	-5.50%
	苏州	4.21	-2.55%		邯郸	0.51	-31.48%
	天津	11.12	2.21%		呼和浩特	2.65	8.31%
	无锡	5.12	46.42%		湖州	0.23	-23.64%
	武汉	5.43	10.11%		淮安	0.7	-4.50%
	西安	8.1	3.83%		吉林	0.74	8.21%
	长沙	4.47	5.68%		济宁	0.78	4.81%
	郑州	8.45	12.38%		江门	0.34	-9.18%
重庆	14.15	-2.29%	昆山		2.36	-19.18%	
二线城市	保定	0.65	-59.90%		廊坊	0.7	9.26%
	常州	1.54	-26.83%	连云港	0.86	26.11%	
	大连	2.45	-5.54%	临沂	0.69	-28.44%	
	佛山	3.42	-3.57%	柳州	0.45	2.37%	
	福州	2.38	5.86%	洛阳	0.83	-1.47%	
	贵阳	2.71	26.29%	绵阳	1.59	95.98%	
	哈尔滨	7.16	19.59%	南充	0.31	-14.07%	
	惠州	1.86	-6.46%	南阳	0.52	-25.25%	
	济南	7.63	66.23%	秦皇岛	0.73	11.79%	
	嘉兴	0.52	-3.23%	日照	0.43	26.42%	

金华	0.34	1.00%	三亚	0.68	-12.05%
昆明	5.54	32.17%	汕头	0.51	14.78%
兰州	4.24	15.98%	上饶	0.18	-32.13%
南昌	3.86	41.13%	宿迁	1.24	-19.10%
南宁	4.92	-13.97%	泰州	0.54	7.08%
南通	0.92	-15.20%	唐山	0.5	-33.22%
泉州	1.26	18.63%	威海	0.96	-0.05%
厦门	1.11	19.59%	乌鲁木齐	3.61	-11.34%
绍兴	0.21	-5.57%	芜湖	0.54	2.50%
沈阳	10.77	10.38%	咸阳	0.56	12.07%
石家庄	3.34	43.62%	襄阳	0.27	-21.23%
台州	0.26	-7.51%	盐城	0.48	12.26%
太原	3.18	23.53%	扬州	0.81	10.12%
潍坊	3.01	50.17%	宜昌	0.48	-5.58%
温州	0.48	-16.57%	银川	1.85	2.24%
徐州	1.23	-23.47%	岳阳	0.56	-3.18%
烟台	0.86	-1.51%	枣庄	0.32	-14.21%
长春	4.69	-12.92%	湛江	0.4	-0.89%
中山	1.62	-1.86%	镇江	0.43	4.48%
珠海	2.43	-4.82%	淄博	1.42	14.89%
海口	3.56	23.70%	遵义	0.69	-13.48%

数据来源：58安居客研究院

## 二、百城二手房找房热度指数

2026 年 1 月百城二手房找房热度同比整体呈正增长态势，但不同能级、区域及城市间的同比变化差异显著，这种差异的形成原因较为复杂。各能级内部城市同比走势分化，未呈现统一规律，既有城市实现较高同比增幅，也有城市出现同比下滑，层级间及城市间的增长动能差距明显。

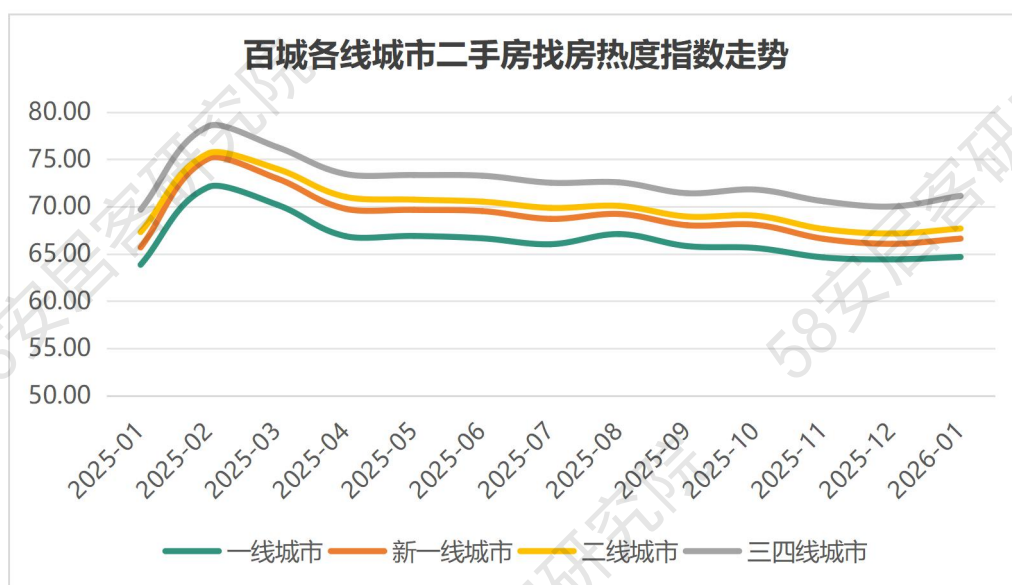
从区域与重点城市同比表现来看，分化特征尤为突出。三四线城市同比增幅整体亮眼，多个城市同比增速超 5%，部分城市甚至接近 10%，但也有城市呈现负增长；新一线及二线城市内部同比走势两极分化，既有城市实现 4% 以上的同比增长，也有城市持续同比下滑。长三角、中西部等区域内部，城市同比表现差异明显，部分城市群内城市同比一增一降，可能是城市群内需求转移所致，也可能受季节因素影响，具体原因有待后续观察。

结合后续春节节点来看，未来找房热度将进入非常规阶段，春节期间并非传统找房旺季，叠加各类季节性因素，热度影响因素会更为复杂。不同城市受春节影响的规律存在差异，无统一走势可循，部分城市或受返乡置业等因素扰动，部分城市则可能因人口流动、市场休市进入热度低迷期。短期来看，春节期间的特殊属性将延续并加剧热度分化，中长期而言，随着春节结束、市场回归常态，各城市热度走势将逐步明晰，整体增长动能仍维持不均衡态势。

### 1、百城二手房找房热度指数走势

2026 年 01 月，从全国找房热度来看，分化特征显著，呈现城市能级与热度倒挂的态势：三四线城市热度最高，达 71.26，高于 69.19 的全国均值，一线城市热度最低，

仅 64.67。所有能级城市热度同比均呈正增长，但增速分化，三四线城市同比增速最快，达 2.07%，二线城市增速最慢，为 0.61%，一线城市与新一线城市增速相近，分别为 1.31%和 1.12%；重点城市热度波动明显，昆山同比增幅达 10.16%，温州、杭州、重庆则分别同比下跌 2.09%、1.74%、1.29%，局部市场冷热不均。



数据来源：58安居客研究院

## 2、百城二手房找房热度指数同比变化

**城市需求结构上，能级间热度梯度反常**，排序为三四线城市>二线城市>新一线城市>一线城市。重点城市内部热度差异突出，昆明、沈阳热度分别为 75.10、73.70，均高于全国均值，其中昆明同比正增长 1.35%；杭州、温州热度偏低，分别为 56.40、61.00，显著低于同类能级均值，且同比持续下滑。长三角城市热度表现分化，昆山、苏州热度分别为 69.40、63.90，同比分别增长 10.16%、2.40%，杭州、温州则呈下跌态势。

**热度分布呈现鲜明特征，高热度城市集中于中西部**，昆明、沈阳等非沿海城市热度居前；低热度城市多为经济强市，杭州、温州、德阳热度分别为 56.40、61.00、62.10，处于相对低位。同比增幅呈现两极分化，昆山以 10.16%的同比增幅领跑，温州则同比下跌 2.09%，两者形成强烈对比。

百城二手房找房热度指数同比变化表

城市等级	城市	热度	同比	城市等级	城市	热度	同比
一线城市	北京	68	3.19%	三四线城市	安庆	62.2	-0.64%
	广州	64.5	-1.38%		鞍山	76	-0.26%
	上海	62.6	2.79%		蚌埠	76.6	0.52%
	深圳	63.6	0.63%		包头	69.2	3.59%
新一线城市	成都	68.7	-1.29%		常德	54.4	-2.86%
	东莞	66.2	4.09%		大庆	88.4	1.96%
	杭州	56.4	-1.74%		大同	81.3	5.04%
	合肥	71.8	4.51%		德阳	62.1	-0.64%
	南京	63.3	2.43%		东营	80	4.30%
	宁波	64	1.59%		赣州	63.9	-0.47%
	青岛	65.9	0.15%		桂林	70.2	3.39%
	苏州	63.9	2.40%		邯郸	75.4	3.71%
	天津	61.4	1.82%		呼和浩特	73.1	2.96%
	无锡	71.8	0.56%		湖州	61	5.54%
	武汉	65.3	1.71%		淮安	72.5	3.28%
	西安	74.8	2.75%		吉林	71.3	3.03%
	长沙	68.9	-1.15%		济宁	75.9	0.80%
	郑州	68	4.94%		江门	59.8	4.36%
	重庆	68.9	-1.29%		昆山	69.4	10.16%
	二线城市	保定	78.3		5.67%	廊坊	83.9
常州		68.3	-3.12%		连云港	79.6	2.18%
大连		57.8	0.17%		临沂	71.6	-0.69%
佛山		65.9	0.46%		柳州	66.4	1.84%
福州		62.4	-0.48%		洛阳	70.2	1.74%
贵阳		69.2	-1.56%		绵阳	67.2	-1.18%
哈尔滨		81.4	0.25%		南充	64.7	0.00%
惠州		65.7	-2.23%		南阳	74.1	1.23%
济南		72.9	0.28%		秦皇岛	89	5.33%
嘉兴		59.3	-0.84%		日照	74.4	5.68%
金华		70.9	3.35%		三亚	74.8	4.62%
昆明		75.1	1.35%		汕头	64.9	1.25%
兰州		69.5	5.46%		上饶	57.8	-6.77%
南昌		65	-1.07%		宿迁	84.2	1.20%
南宁		74.4	-0.80%		泰州	74.2	2.91%
南通		66.5	1.37%		唐山	67.3	-2.04%
泉州		60.8	-3.49%		威海	71.1	3.04%
厦门		61.5	2.16%		乌鲁木齐	74.4	0.13%
绍兴		58.8	1.38%		芜湖	72.6	2.83%
沈阳		73.7	-0.14%		咸阳	75.3	5.46%

石家庄	72.4	4.78%	襄阳	63.1	0.80%
台州	67.9	1.95%	盐城	67.8	5.28%
太原	69	1.92%	扬州	79.9	6.25%
潍坊	68.8	0.58%	宜昌	68.5	0.44%
温州	61	-2.09%	银川	67.6	1.65%
徐州	68.4	-1.44%	岳阳	62.6	-2.19%
烟台	66.6	1.22%	枣庄	77.6	4.02%
长春	75.6	0.00%	湛江	63	2.61%
中山	61.7	0.82%	镇江	64.6	2.22%
珠海	61.8	0.32%	淄博	75.1	4.02%
海口	68.8	0.58%	遵义	64.7	-2.27%

数据来源：58安居客研究院

### 三、百城二手房挂牌时长

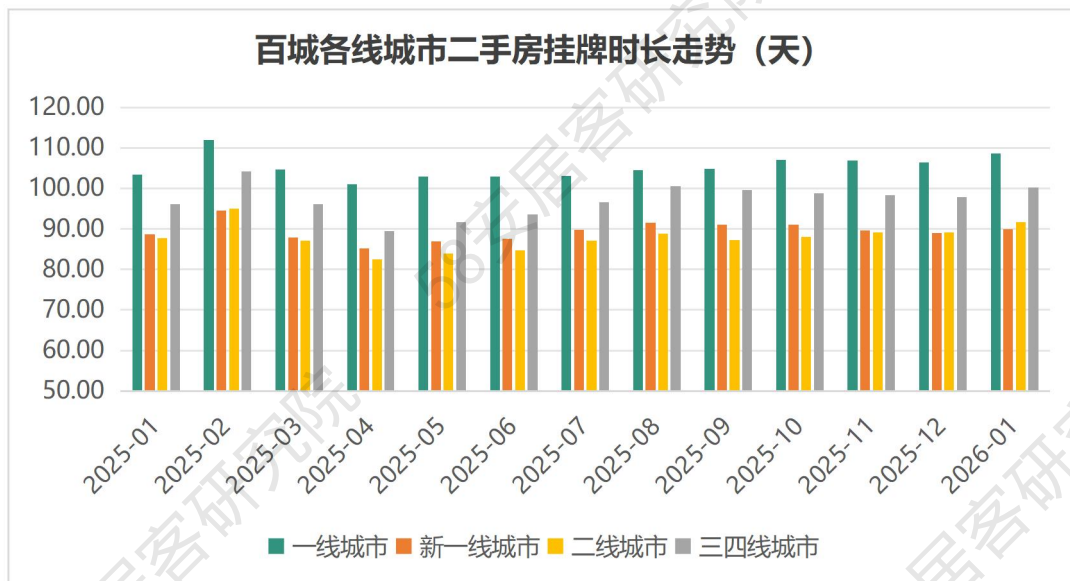
2026年1月百城二手房流动性整体趋缓，各能级城市挂牌时长分化显著，呈现鲜明的结构性特征。一线城市流动性表现最差，挂牌时长最长且同比延长幅度最大；新一线与二线城市流动性优于全国整体水平，三四线城市则略逊于全国均值，各能级间流动性格局差异明显。

重点城市及同能级城市内部分化均较为突出，部分城市形成流动性两极反差，既有流动性高效的**城市**，也有流动性持续恶化的**城市**。同时存在结构性活跃态势，部分城市流动性有所改善，南北城市受季节性因素影响，流动性表现呈现差异，高流动性房源整体稀缺。

城市间流动性差异的驱动因素较为复杂，受各城市政策等因素影响较大。春节期间受停止挂牌影响，市场交易暂时放缓；春节后需求可能集中释放，找房活动增多，挂牌时长或将随之受到影响。短期来看，流动性分化格局仍会延续，整体流动性趋缓态势难以明显改观。

#### 1、百城二手房挂牌时长走势

2026年1月百城二手房平均挂牌时长96.5天，各能级城市分化明显。一线城市挂牌时长最长，达108.7天，流动性表现最差；新一线城市和二线城市挂牌时长分别为90.7天、95.8天，优于全国均值；三四线城市挂牌时长97.6天，略高于全国均值。从同比变化来看，除新一线城市同比增幅0.83%外，其余各能级城市同比增幅均超4%，其中一线城市同比延长最快，增幅达5.83%，整体市场流动性呈趋缓态势。



数据来源：58安居客研究院

## 2、百城二手房挂牌时长同比变化

重点城市挂牌时长呈现极端分化，杭州以 43.9 天成为流动性最优城市，温州则以 149.6 天处于流动性最差区间，苏州 133.8 天与温州均显著高于其他重点城市。整体市场流动性偏弱，主要能级城市挂牌时长同比均延长 4% 以上，交易节奏放缓。同时存在结构性活跃特征，杭州、南通、昆明挂牌时长同比分别下降 13.66%、2.66%、4.90%，流动性有所改善；德阳、昆山同比分别增长 21.57%、14.06%，流动性恶化明显。此外，季节性特征初步显现，南方城市流动性普遍优于北方城市。

城市间差异显著，同能级城市内部流动性分化突出。新一线城市中，杭州流动性远超苏州；二线城市中，青岛 76.4 天的挂牌时长优于昆明的 97.7 天。同属三四线城市的德阳与南通，挂牌时长同比趋势相反，呈现截然不同的流动性表现。高流动性房源稀缺，挂牌时长低于 70 天的城市缺失，仅杭州、青岛、重庆 (79.5 天) 挂牌时长低于 80 天。

### 百城二手房挂牌时长同比变化表 (天)

城市等级	城市	时长	同比	城市等级	城市	时长	同比
一线城市	北京	98.74	13.83%	三四线城市	安庆	91.95	5.53%

	广州	115.7	4.95%		鞍山	72.75	-0.13%
	上海	103.24	6.57%		蚌埠	104.46	5.62%
	深圳	117.13	-2.02%		包头	89.95	0.86%
新一线城市	成都	96.42	-6.95%	常德	80.49	18.70%	
	东莞	108.41	10.97%	大庆	118.99	-0.23%	
	杭州	43.88	-13.66%	大同	87.95	-20.66%	
	合肥	105.77	12.30%	德阳	97.3	21.57%	
	南京	82.27	2.43%	东营	101.28	9.17%	
	宁波	118.07	-4.80%	赣州	99.89	3.56%	
	青岛	76.41	0.92%	桂林	104.46	-5.53%	
	苏州	133.75	19.35%	邯郸	78.55	-14.76%	
	天津	61.69	-5.18%	呼和浩特	42.52	-9.78%	
	无锡	78.74	-8.92%	湖州	87.09	-5.29%	
	武汉	101.55	-3.12%	淮安	91.52	18.03%	
	西安	78.5	2.43%	吉林	122.64	2.10%	
	长沙	110.23	13.59%	济宁	122.31	6.50%	
	郑州	74.68	-10.24%	江门	133.56	5.06%	
	重庆	79.49	-0.11%	昆山	93.61	14.06%	
	二线城市	保定	84.59	8.87%	廊坊	100.44	6.72%
		常州	96.13	20.18%	连云港	85.47	4.46%
大连		113.9	19.51%	临沂	125.37	-1.73%	
佛山		101.44	6.17%	柳州	87.82	-6.75%	
福州		69.4	1.39%	洛阳	83.28	4.13%	
贵阳		114.12	9.40%	绵阳	80.53	-1.03%	
哈尔滨		95.76	-4.07%	南充	101.15	3.51%	
惠州		121.03	19.72%	南阳	92	17.52%	
济南		61.27	-3.17%	秦皇岛	132.61	0.73%	
嘉兴		74.67	11.46%	日照	116.58	12.39%	
金华		107.51	5.21%	三亚	120.13	10.66%	
昆明		97.75	-4.90%	汕头	139.54	5.64%	
兰州		59.66	5.44%	上饶	78.63	6.39%	
南昌		63.23	-18.47%	宿迁	100.52	12.28%	
南宁		113.65	22.22%	泰州	116.31	22.36%	
南通		82.19	-2.66%	唐山	100.98	-3.21%	
泉州		53.67	17.64%	威海	154.07	18.07%	
厦门		92.64	1.38%	乌鲁木齐	117.43	7.49%	
绍兴		117.69	17.21%	芜湖	101.57	4.73%	
沈阳		93.67	0.69%	咸阳	81.63	14.52%	
石家庄		44.22	-42.45%	襄阳	115.56	21.49%	
台州		116.7	14.38%	盐城	100.84	6.99%	
太原		90.72	8.20%	扬州	136.54	-4.49%	
潍坊		61.01	-17.07%	宜昌	109.45	-9.18%	
温州		149.62	-2.51%	银川	56.83	-19.97%	

	徐州	93.47	10.85%		岳阳	64.85	2.86%
	烟台	106.77	6.93%		枣庄	92.64	20.28%
	长春	106.43	19.50%		湛江	88.78	7.78%
	中山	86.27	0.00%		镇江	117.13	9.77%
	珠海	80.37	-5.37%		淄博	126.61	11.90%
	海口	92.69	1.86%		遵义	66.45	2.59%

数据来源：58安居客研究院

## 四、百城二手房挂牌均价

挂牌均价延续上月下行趋势，市场调整态势未改。百城二手房挂牌均价同比跌幅扩大，各能级城市仍呈普跌态势，无单一能级城市独善其身，反映市场预期整体疲软的格局持续。

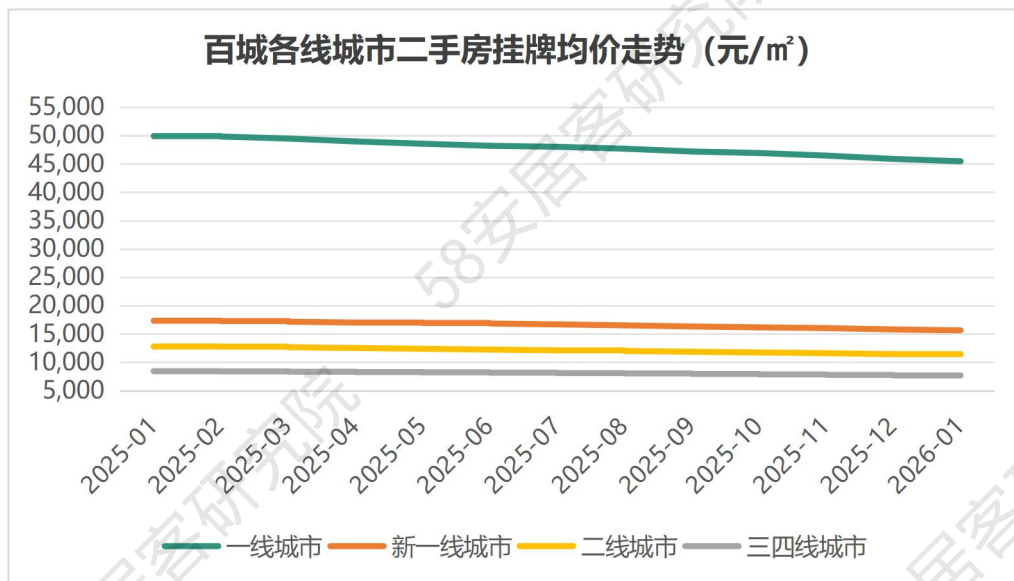
城市能级分化显著，二线城市承压加剧。一线城市凭借核心资源与需求韧性，以相对温和的跌幅保持最强抗跌性；二线城市跌幅进一步扩大，成为各能级中压力最大的群体；新一线城市与三四线城市跌幅处于中间水平，三四线城市前期风险积累并不多，所以较二线城市好。

同一能级城市内部分化极端，极值城市对比鲜明。新一线城市中合肥跌幅显著，西安则近乎持平；二线城市绍兴跌幅居前，济南表现稳健；三四线城市淮安调整幅度较大，汕头接近零下跌。

政策聚焦供需两端发力，托底效应局部显现但未传导至价格端。多地推进公积金优化、存量房盘活等政策，仅对部分城市形成支撑。短期政策宽松将延续，核心城市跌幅或收窄，总体趋势静待优化反转；中长期区域分化将加剧，房地产发展新模式将逐步重塑市场格局。

### 1、百城二手房挂牌均价走势

2026年1月百城二手房挂牌均价呈现全面同比下跌态势，普跌趋势显著，所有能级城市跌幅介于5%-16%之间，二线城市跌幅最大，达-10.52%，一线城市跌幅相对最小，为-8.82%。各线城市价差绝对值有所缩窄，一线与三四线城市价差从2025年1月的约5倍降至2026年1月的约4.5倍。



数据来源：58安居客研究院

## 2、百城二手房挂牌均价同比变化

2026年1月百城二手房挂牌均价呈现全面下行态势，普跌成为核心市场特征，各能级、各区域城市均未出现上涨表现，整体价格调整态势明确。价格梯度保持固有排序格局，同时价差呈现结构性变化，部分能级间价差收窄、部分仍存在显著差距，市场价格分层特征持续凸显。

价格分化趋势贯穿各级城市，能级与区域差异共同主导价格走势。不同能级城市跌幅呈现分化，核心城市抗跌性较强，下沉市场及非核心区域调整幅度更大；区域层面，长三角外围城市成为领跌群体，与核心城市联动效应凸显，同时城市价格调整与自身价格水平关联较弱，结构性调整特征明显。

短期价格下行态势将逐步收敛，春节假期交易停滞不影响整体企稳趋势，随着春节后可能的政策力度提升，价格有望继续企稳。中长期来看，能级分化格局将持续，核心城市有望率先止跌回升，下沉市场调整压力逐步缓解，重点城市价格走势呈现差异化复苏，部分抗跌城市将成为市场回暖的先行力量。

### 百城二手房挂牌均价同比变化表 (元/m²)

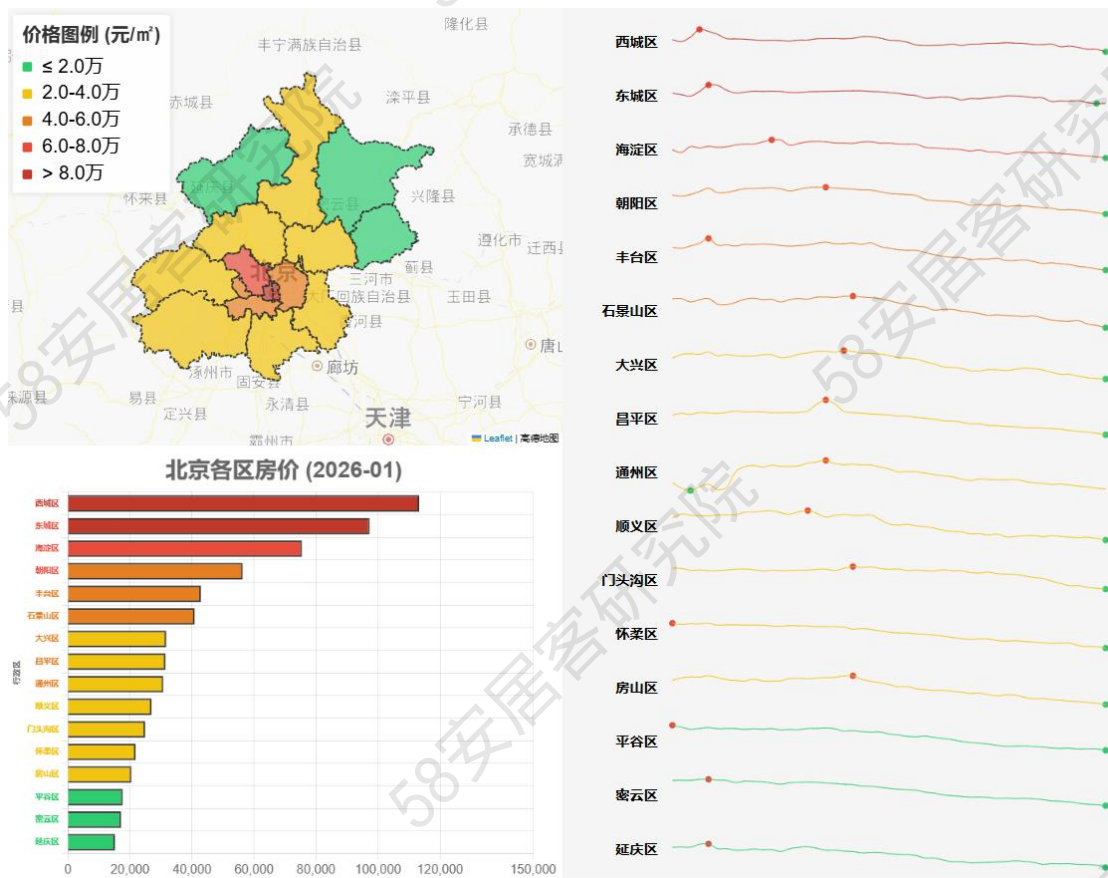
城市等级	城市	均价	同比	城市等级	城市	均价	同比
一线城市	北京	48827	-9.24%	三四线城市	安庆	5352	-10.58%
	广州	31597	-7.74%		鞍山	4309	-6.68%
	上海	45416	-9.86%		蚌埠	6102	-13.47%
	深圳	56004	-8.44%		包头	5863	-10.23%
新一线城市	成都	15163	-2.10%		常德	5059	-6.15%
	东莞	16081	-11.79%		大庆	4986	-2.76%
	杭州	32547	-5.61%		大同	5257	-3.60%
	合肥	13797	-16.74%		德阳	5339	-10.66%
	南京	19985	-12.36%		东营	6349	-8.94%
	宁波	19095	-12.99%		赣州	8060	-13.09%
	青岛	14293	-9.95%		桂林	5667	-7.05%
	苏州	19615	-8.99%		邯郸	8435	-10.62%
	天津	15193	-9.14%		呼和浩特	8230	-8.23%
	无锡	13886	-3.88%		湖州	7201	-11.38%
	武汉	11265	-13.25%		淮安	6701	-15.89%
	西安	13028	-11.74%		吉林	5198	-4.08%
	长沙	10111	-11.25%		济宁	6973	-8.81%
	郑州	11064	-10.20%		江门	6428	-8.60%
	重庆	9381	-9.55%		昆山	14456	-15.56%
	二线城市	保定	7642		-11.99%	廊坊	7974
常州		11984	-12.20%		连云港	8831	-11.74%
大连		11661	-6.87%		临沂	7271	-12.47%
佛山		11763	-7.91%		柳州	6483	-4.08%
福州		19627	-9.78%		洛阳	7232	-7.55%
贵阳		7928	-4.43%		绵阳	7540	-3.15%
哈尔滨		8267	-6.64%		南充	5201	-5.44%
惠州		8443	-7.68%		南阳	6036	-7.54%
济南		13935	-4.24%		秦皇岛	8169	-9.61%
嘉兴		11528	-15.45%		日照	7410	-13.17%
金华		11907	-14.64%		三亚	28589	-7.21%
昆明		10393	-6.60%		汕头	10306	-1.37%
兰州		8876	-8.34%		上饶	6622	-9.79%
南昌		10908	-16.39%		宿迁	7422	-13.73%
南宁		9284	-4.97%		泰州	8693	-11.12%
南通		10603	-15.97%		唐山	7629	-4.91%
泉州		15309	-9.32%		威海	7826	-10.51%
厦门		27077	-19.92%		乌鲁木齐	8759	-2.19%
绍兴		12820	-16.62%		芜湖	8462	-11.39%
沈阳		8090	-6.51%		咸阳	6792	-15.69%
石家庄	11013	-10.90%	襄阳		6136	-13.48%	
台州	12995	-10.74%	盐城		7809	-15.27%	

太原	9119	-5.48%	扬州	9218	-16.21%
潍坊	6158	-8.02%	宜昌	6531	-8.18%
温州	14786	-12.28%	银川	7134	-2.92%
徐州	8340	-14.38%	岳阳	5612	-8.56%
烟台	7921	-12.00%	枣庄	5926	-9.20%
长春	6961	-6.79%	湛江	8386	-6.79%
中山	8319	-7.69%	镇江	6851	-12.28%
珠海	16287	-15.23%	淄博	6891	-9.95%
海口	13225	-11.95%	遵义	4965	-9.19%

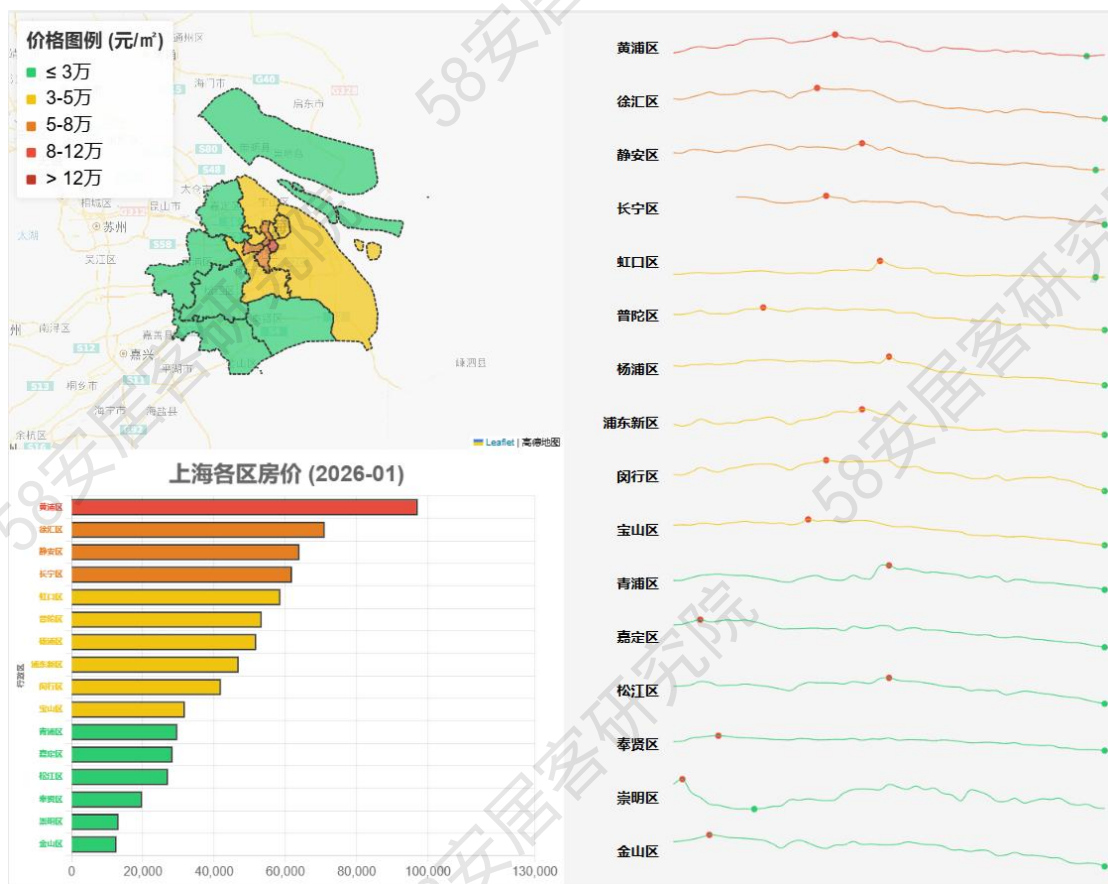
数据来源：58安居客研究院

## 五、重点城市二手房价地图

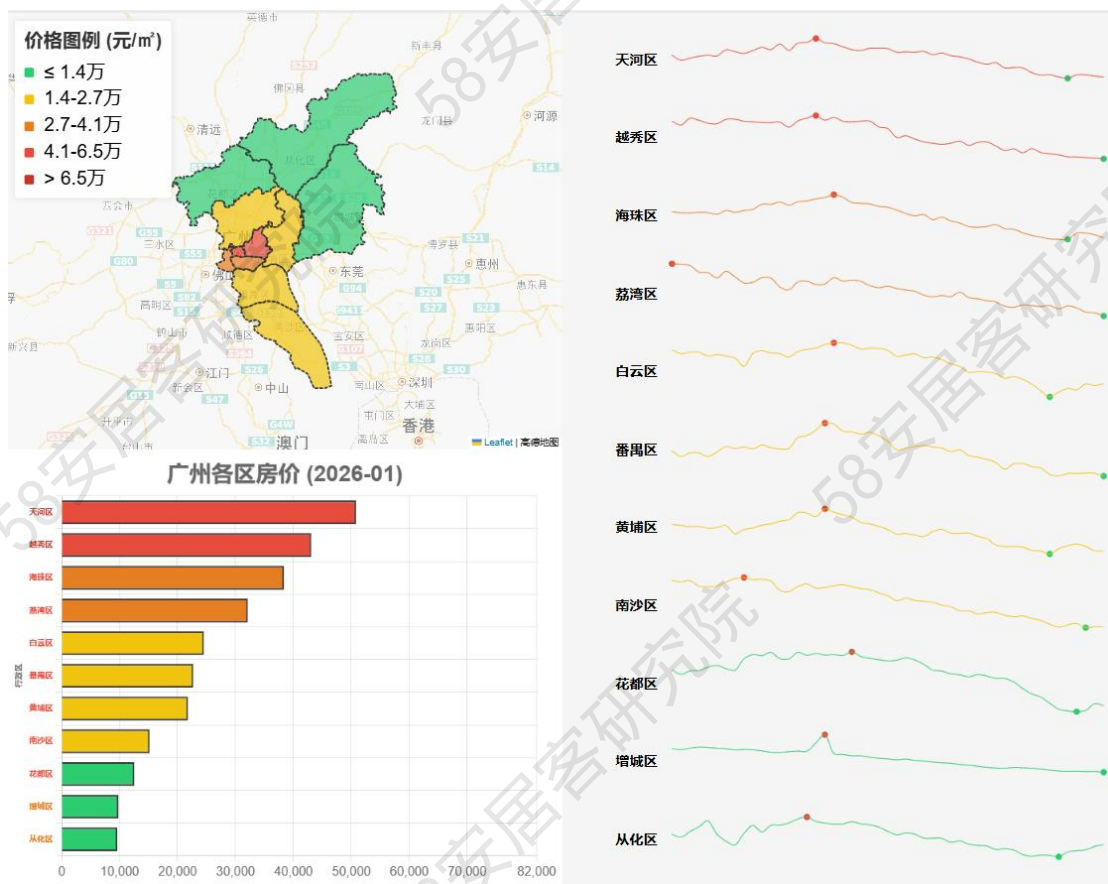
### 北京



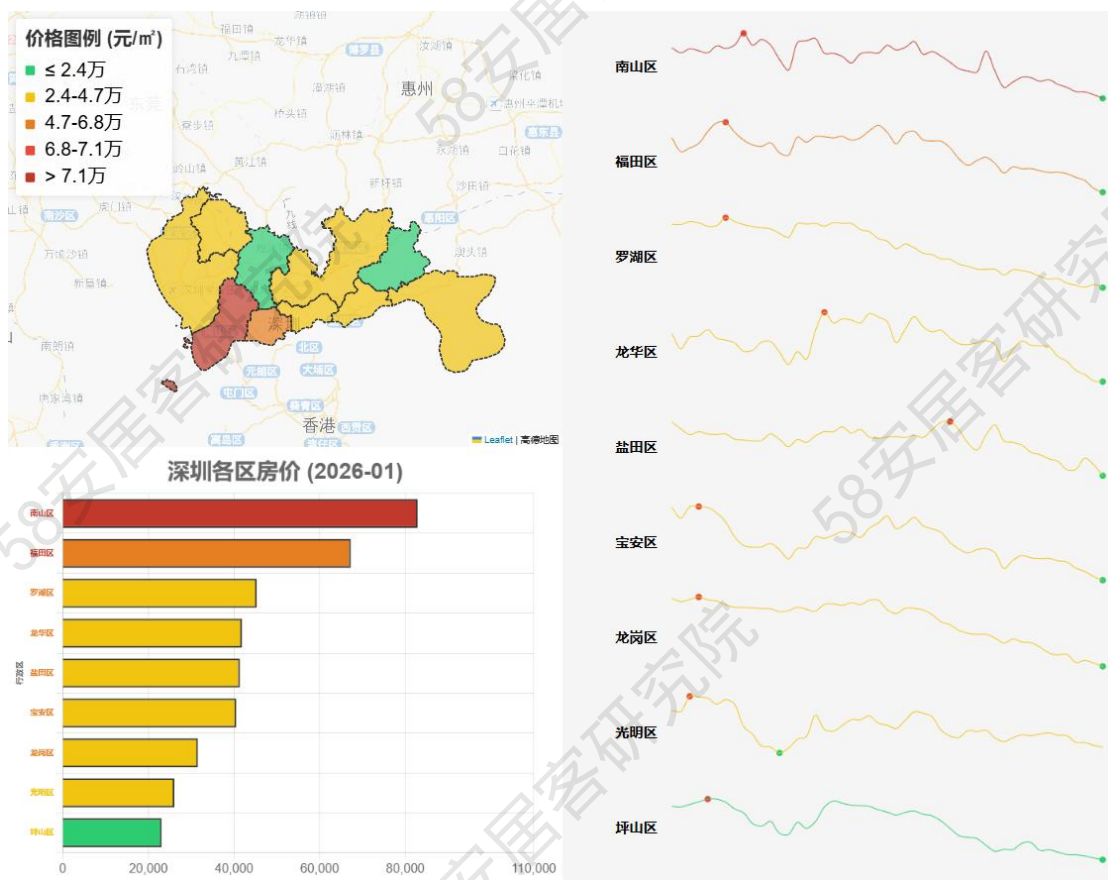
# 上海



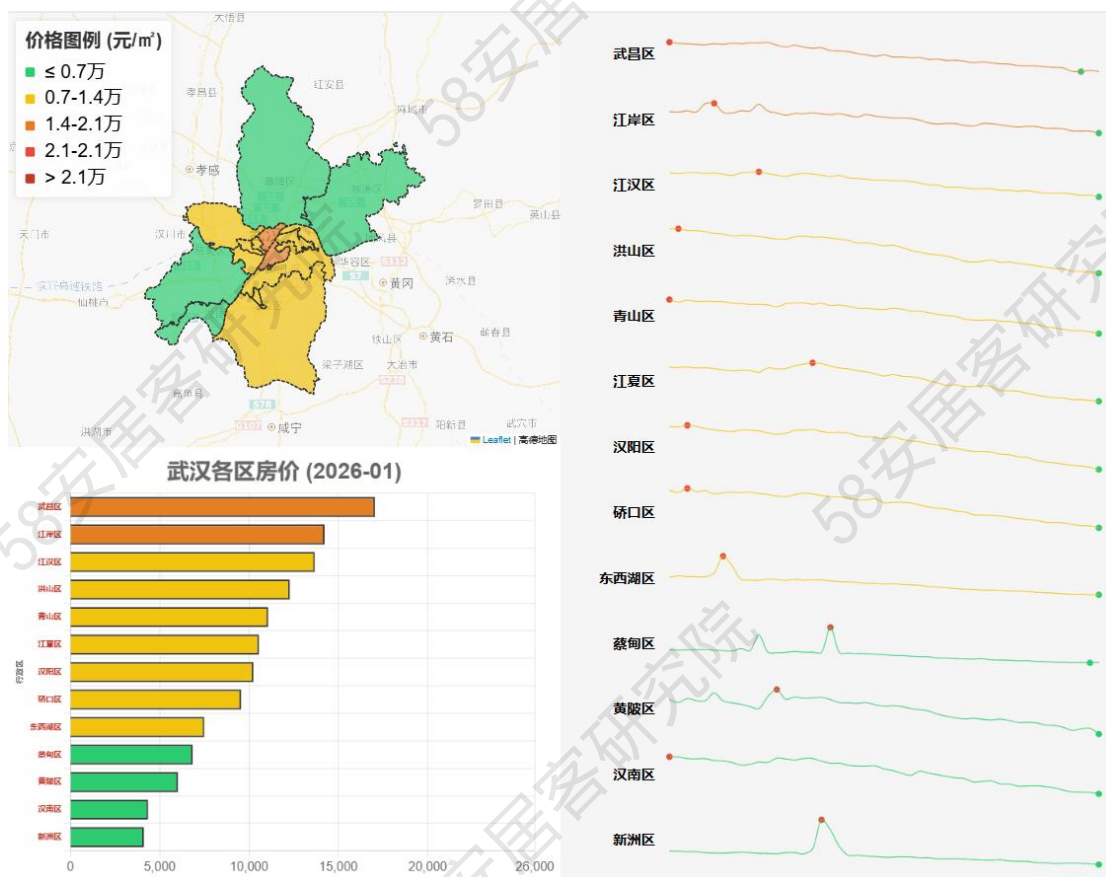
# 广州



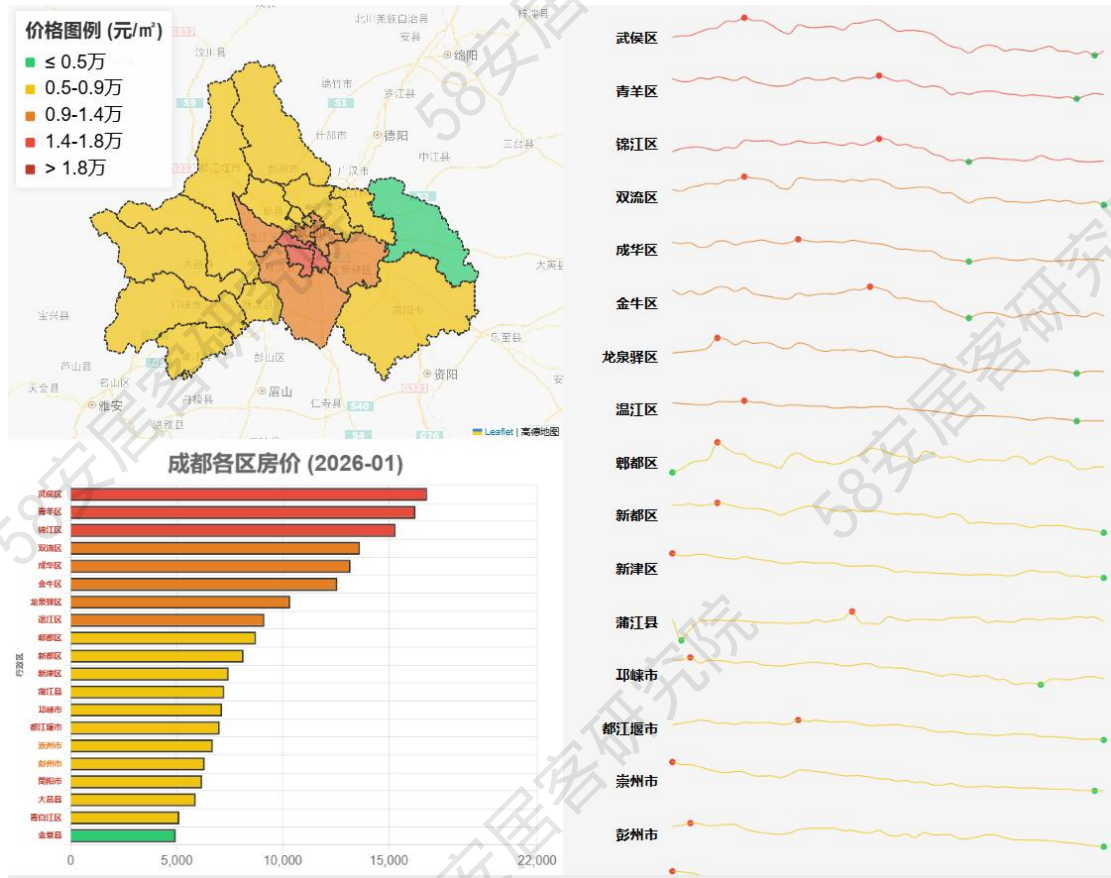
# 深圳



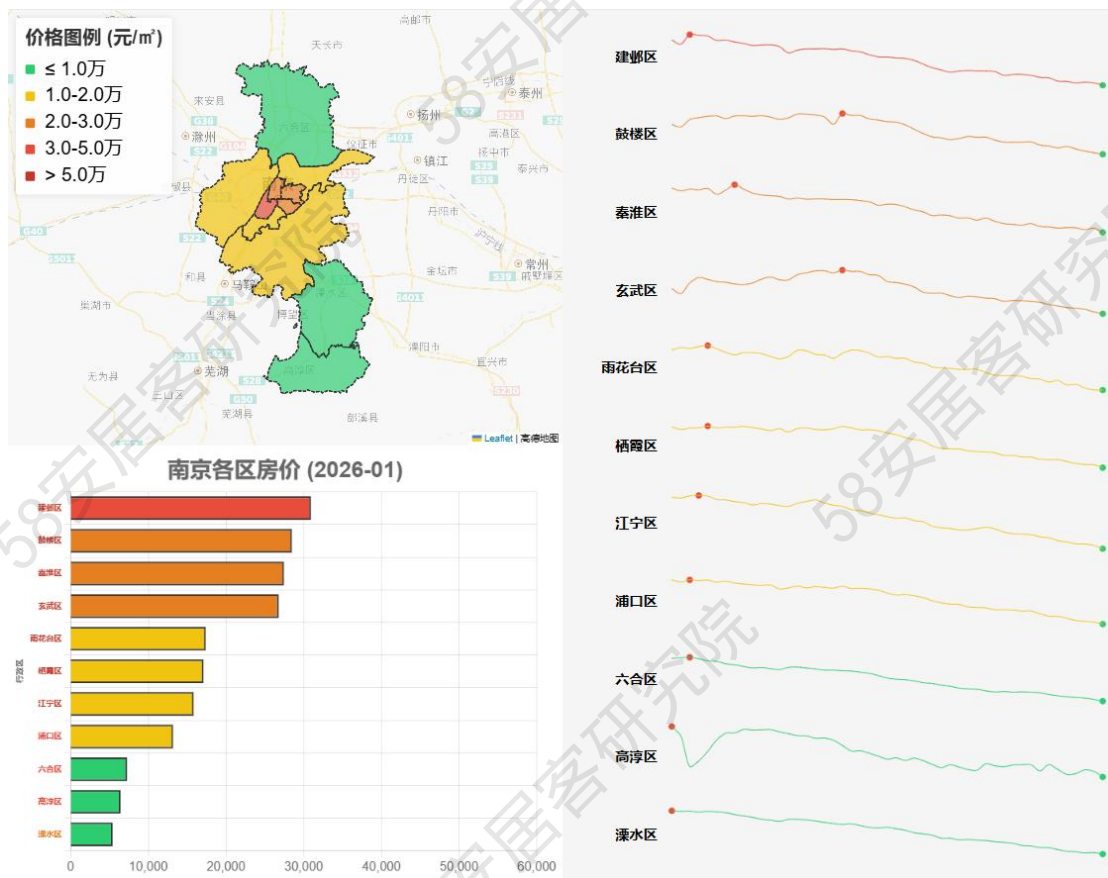
# 武汉



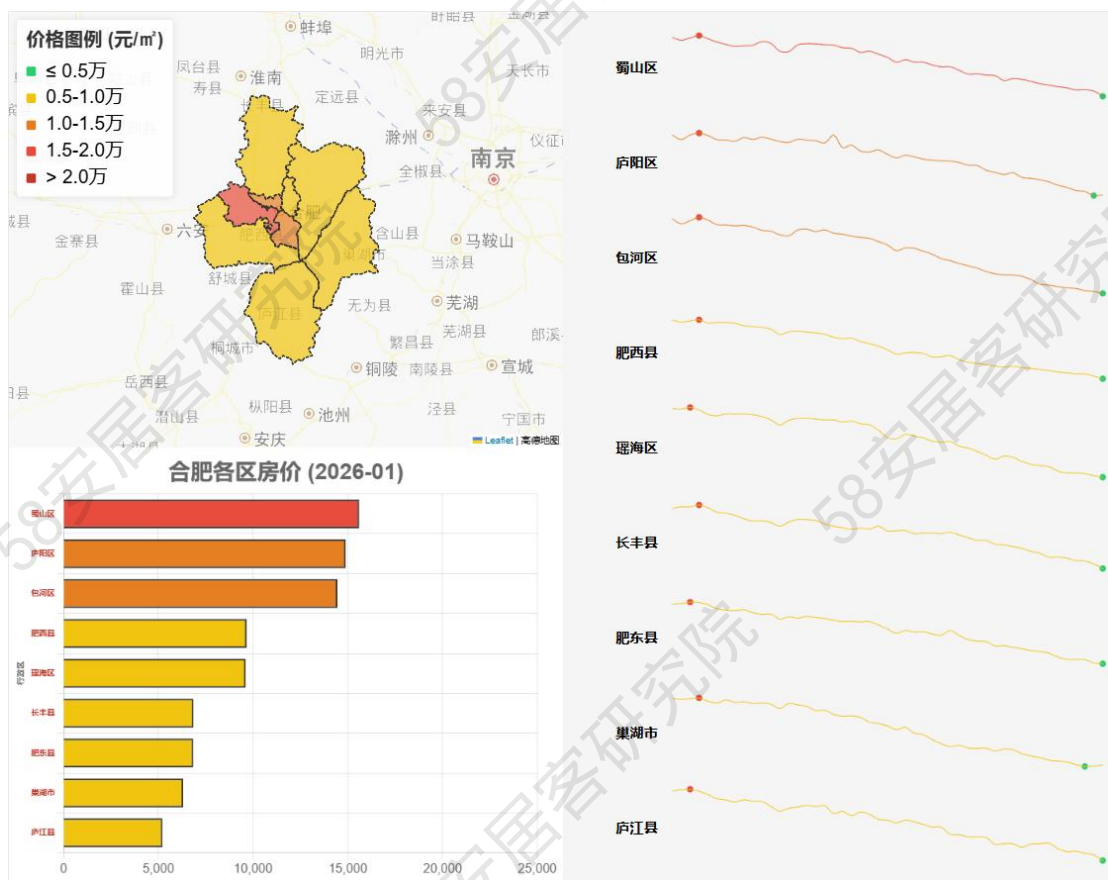
# 成都



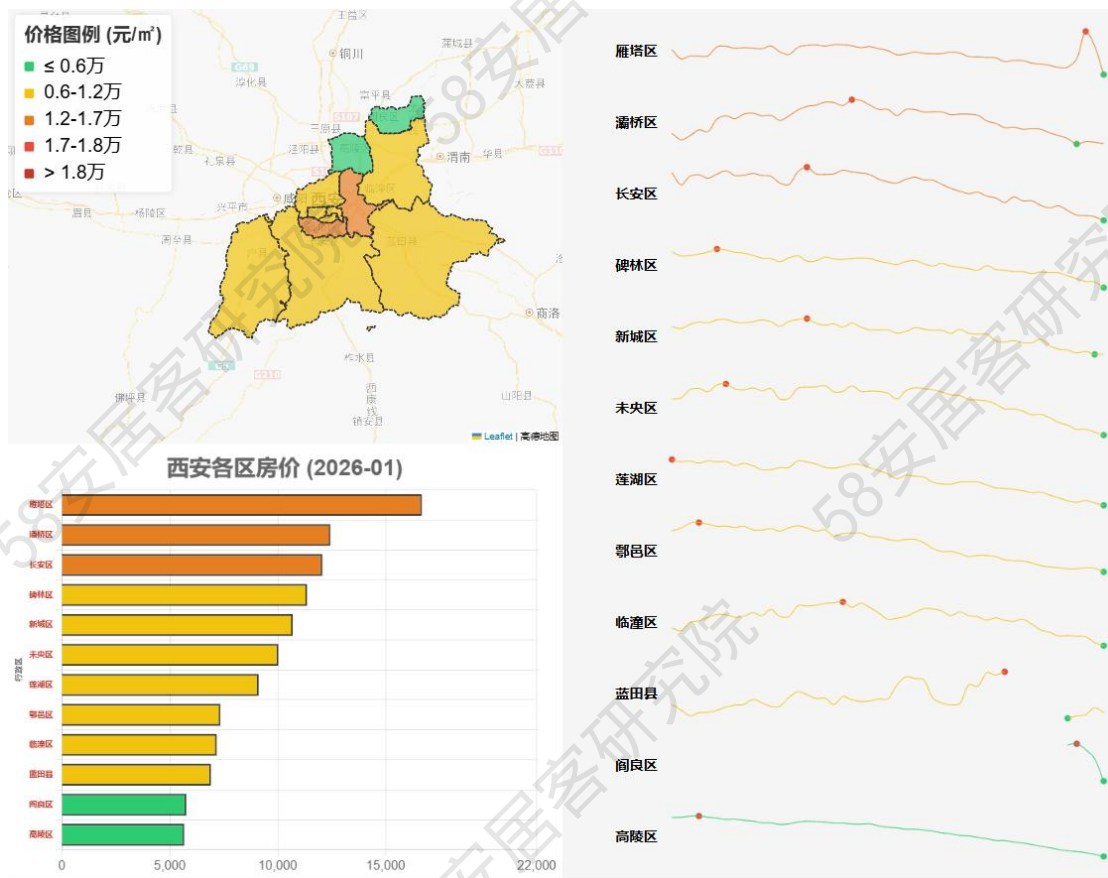
# 南京



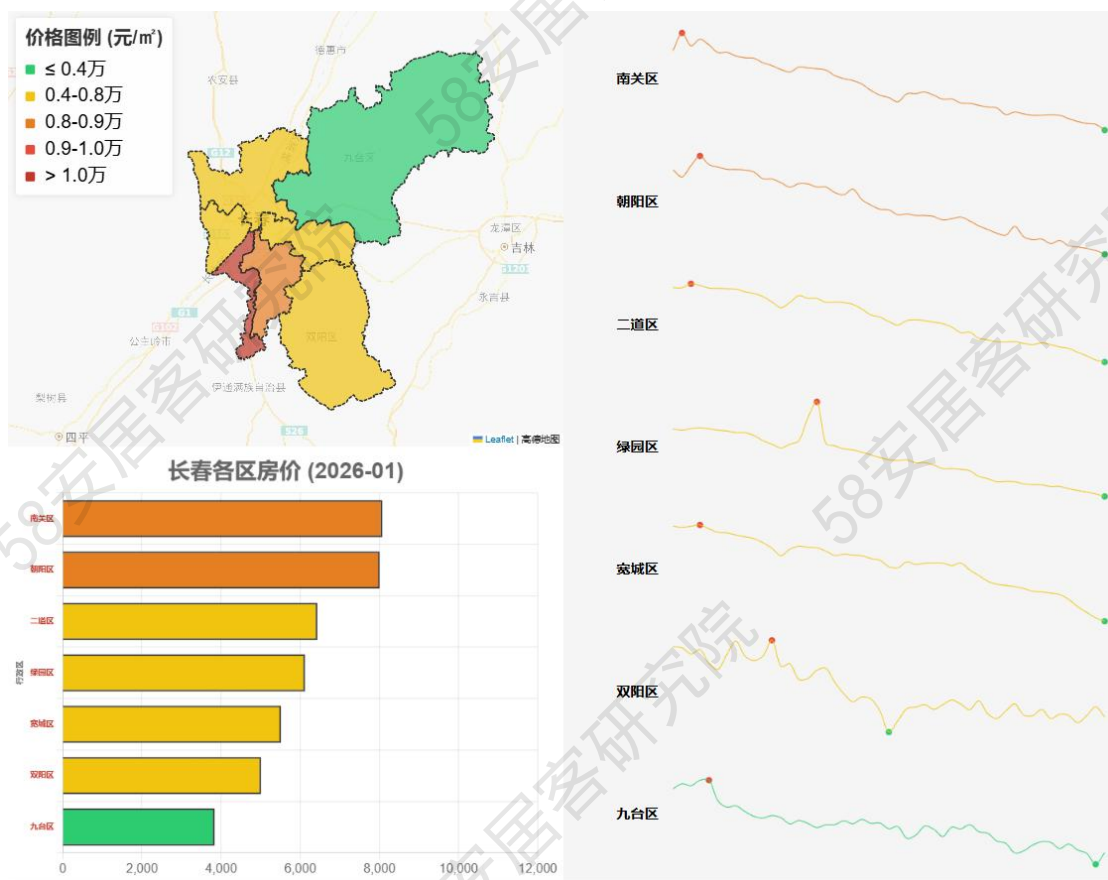
# 合肥



# 西安



# 长春



附：35 城市成交套数预测详表

城市	2025年11月 (实际)	2025年12月 (实际)	2026年01月 (预测)	趋势图 (从左到右)
北京	14456	16517	14238	
上海	22638	22615	20932	
天津	10157	10332	10126	
重庆	8206	7903	7789	
深圳	4601	5124	4618	
广州	8582	8257	7615	
杭州	5355	5616	5173	
南京	6527	7172	6248	
武汉	9840	9949	9239	
成都	14422	14853	13997	
苏州	4508	4569	4196	
大连	2064	2092	2067	
厦门	2325	2613	2283	
西安	7720	8914	7878	
长沙	4912	5173	4854	
宁波	4987	5435	4752	
东莞	3050	3373	3196	
无锡	3275	4060	3497	
福州	2751	2949	2714	
沈阳	8141	6844	7648	
青岛	4908	5229	4968	
济南	4391	4597	4622	
南昌	2520	2009	2331	
合肥	5936	5654	5981	
郑州	4993	5294	5355	
石家庄	2756	2744	2767	
长春	1648	1466	1595	
哈尔滨	3816	4017	4072	
南宁	2240	3324	2613	
贵阳	1406	1401	1418	
常州	3228	3149	3223	
南通	1664	1920	1777	
佛山	4851	4914	4605	
惠州	4228	5863	4674	
珠海	1881	1858	1601	
35城合计	198983	207799	194661	

## 报告说明

### 1、数据来源:

(1)58安居客研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等;

### 2、版权声明:

58安居客研究院(以下简称“本机构”)是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司(以下简称“本公司”)旗下的内部组织,凡属本机构的权责,上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护,部分文字和数据采集于公开信息,所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编,否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载,需注明出处为58安居客研究院,且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权法》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

### 3、免责条款:

本报告内容由58安居客研究院整理制作,文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述,力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制,报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见,任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。

报告中的任何表述,均应从严格经济学意义上理解,并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见,用户也不应该从这些角度加以解读,本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任,并保留采取行动保护自身权益的一切权利。

# AN JU KE



👤 | 58 安居客研究院院长：张波  
58 安居客研究院高级分析师：胡思旭

✉ | [huxixu01@58.com](mailto:huxixu01@58.com)

☎ | 13818400935

📍 | 上海浦东新区昌飞路 186 号（昌飞路博宇路路口）A 幢