

2026年1月 全国新房市场报告

AN
JU
KE

目录

1、1月房地产重点政策	3
1.1 中央层面重点政策	3
1.2 省市地方重点政策	5
2、1月新房市场走势	9
2.1 新房项目供应走势	9
2.1.1 新房在售项目量走势.....	9
2.1.2 新房待售项目数量走势.....	10
2.2 新房找房热度走势	11
2.2.1 重点60城新房找房热度走势.....	11
2.2.2 新房分面积段找房热度占比.....	13
2.3 新房找房均价走势	14
2.3.1 重点60城新房找房均价走势.....	14
2.3.2 各梯队城市新房在售均价走势.....	15
2.3.31 月重点60城新房找房均价环比地图.....	17
2.3.41 月重点60城新房找房均价环比涨幅排行榜.....	19

新房市场概况

供应端:1月30城新房在售项目量环比下降16.6%，待售项目数量环比大幅回落17.1%；2025年1月至2026年1月，新房项目供应量呈现“大幅波动、首尾收缩”的格局，年初供应环比多为大幅回落，年中涨跌幅度放大，年末短暂回稳后，2026年1月供应再次明显收缩，反映市场仍处于动态适配需求的调整阶段。

需求端:重点60城新房线上找房热度指数为51.6，同比下降4.4%，降幅较2025年12月(-12.5%)明显收窄，环比2025年12月的50.9微升0.7。1月各梯队城市找房热度均环比微升，排序呈现“新一线(56.3) > 一线(55.4) > 二线(50.9) > 三四线(47.4)”的格局，政策对冲淡季效应后，市场需求端观望情绪略有松动，居民购房信心修复节奏加快。

价格端:重点60城新房线上找房均价19518元/㎡，环比下降0.3%。60城中有14个城市新房找房均价上涨，45个城市新房均价下跌，1个城市均价持平；从具体城市看，上海(10.8%)、杭州(9.8%)、东莞(3.2%)环比涨幅居前，重庆(-7.9%)、徐州(-7.5%)、大连(-4.9%)环比跌幅较大，城市间价格分化特征显著。

1、1月房地产重点政策

1.1 中央层面重点政策

2026年1月全国房地产政策以“**稳预期、降成本、强保障、促转型**”为核心，打出多维度协同的组合拳，兼具短期托底与长期升级导向。

首先，预期与交易成本双向托底：《求是》刊文强调市场预期管理，叠加“满2年住房免征增值税”“换房个税退税延续”政策，直接降低居民交易成本，精准激活改善型需求。

第二，金融与融资精准松绑：公积金贷款利率下调（5年以上首套降至2.6%）、商办首付降至30%，降低居民购房门槛；“白名单”项目贷款可展期5年，缓解房企资金压力，防范行业风险。

第三，保障与品质同步升级：住建部强化保障房质量监管，中央文件推进适老化住宅建设，既补齐民生保障短板，也推动住房从“有没有”向“好不好”转型。

第四，存量与消费联动挖潜：专项债可收购存量商品房作保障房，国务院鼓励存量地产结合旅居项目用地，在去库存的同时拓展消费新场景。

整体政策供需两端发力，兼顾短期市场稳定与长期高质量发展，实现风险化解与行业转型的平衡。

2026年1月国家层面重点房地产政策

58安居客研究院整理

日期	发布单位	重点政策
1月1日	《求是》杂志	刊发《改善和稳定房地产市场预期》特约评论员文章，强调加强预期管理对稳定房地产市场的重要性
1月1日	财政部、税务总局	施行《关于个人销售住房增值税政策的公告》明确，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。
1月1日	人民银行	公积金贷款方面，5年以上利率从2.85%降至2.6%；第二套住房5年以上利率从3.325%降至3.075%。
1月7日	中共中央、国务院	发布关于深化养老服务改革发展的意见，明确加快适老住宅建设，推进家庭适老化改造
1月7日	住建部	发布关于加强保障性住房和城中村改造安置房建设质量监管的通知
1月9日	监管部门	房地产融资协调机制“白名单”项目贷款符合条件可展期5年
1月9日	银监会	对已经进入融资协调机制“白名单”的项目，符合一定条件和标准的，可在原贷款银行进行展期，这实际意味着相关贷款可展期5年。
1月10日	财政部	在2025年新增发行专项债额度内，地方可根据需要统筹安排用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房
1月14日	财政部	对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。
1月15日	人民银行	8方面完善结构性货币工具，下调再贷款利率、商办最低首付下调至30%
1月20日	自然资源部、住房城乡建设部	利用存量土地、房产资源发展国家支持产业、行业的，可享受一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期政策，过渡期原则上不超过5年。
1月29日	国务院办公厅	印发《加快培育服务消费新增长点工作方案》，鼓励地方结合消化存量房地产政策，支持旅居项目用地

1.2 省市地方重点政策

2026年1月地方房地产政策紧扣中央“稳市场、促转型”导向，呈现“**分类施策、精准落地、供需联动**”的特点。

其一，公积金持续发力：各地通过提额度、松规则适配不同群体——南京、湘潭等提高人才或普通家庭贷款额度，银川优化提取规则，天津延长二手房贷款期限，以低成本金融工具直接降低刚需与改善群体购房门槛。

其二，城市更新成落地主力：从北京出台 75 项城更政策工具箱，到海南发布城市更新行动方案、湖北推出 316 亿元项目清单，再到大连落地超百万平米旧改计划，地方已将城市更新从规划转化为具体项目与资金配套，同步探索“先体检后更新”等新模式。

其三，保障房与存量盘活深度绑定：河南、湖南用专项债收购存量商品房转保障房，湖南推“房票安置+城市更新基金”，海口征集存量房作保租房，既消化了库存，也快速扩充了保障房供给渠道。

其四，需求刺激与长期规划结合：成都“购房代际互助”、咸宁直接购房补贴等政策短期激活本地需求；上海、苏州等则通过“十五五”规划，将保障房、“好房子”建设与城市更新绑定，锚定长期高质量发展方向。

整体看，地方政策既呼应中央稳市场的要求，又结合本地实际差异化施策，实现了短期需求托底与长期行业转型的双向推进。

2026 年 1 月全国各地重点房地产政策			
政策分类	日期	城市	重点内容
公积金	1 月 5 日	南京	提高青年人才购房公积金贷款最高额度至 200 万元
	1 月 7 日	沈阳	“商转公”贷款比例限额由房屋价格的 60% 提高到房屋价格的 80%
	1 月 19 日	银川	优化公积金提取，涉及住房改造提取、贷款额度提升、申请规则优化等

	1月20日	湘潭	公积金最高贷款额度可达280万元
	1月26日	天津	提高公积金贷款最高限额（最高可贷144万元），延长二手住房贷款最长期限
	1月29日	长沙	住房公积金可贷额度按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的15倍计算
购房补贴/支持	1月5日	成都	购房代际互助政策延至2026年底
	1月9日	咸宁	出台新一轮购房补贴政策：城区内购房最高可享受15万元补贴
市场监管/风险防范	1月5日	昆明	巩固拓展房地产“止跌回稳”良好态势，扎实做好重点领域风险防范化解
	1月11日	三亚	拟出新规严管商品房资金，现售项目须入监管账户
住房品质提升	1月12日	济南	出台新建商品住宅“五好”提升指引
土地供应	1月13日	银川	对新出让的商品住房用地实行动态调整机制，结合周边商品房销售价格联动确定住宅用地评估价格，土地出让金可分期缴纳
房产税	1月29日	上海	个人住房房产税试点政策延长至2031年1月27日
城市更新	1月1日	天津	《天津市城市更新条例》正式实施
	1月1日	北京	出台城更政策激励工具箱：含七大类共75项政策
	1月6日	中山	发布《中山发布老旧街区改造建设指引》
	1月7日	长沙	2026年，改造城市危房1286套（间）
	1月16日	海南省	11个部门联合印发《海南省持续推进城市更新行动方案》

			案》，提出转变城市开发建设方式，大力实施城市更新行动
	1月20日	湖北省	全省城市更新机会清单发布，21个项目签约316.31亿元
	1月20日	成都	构建城市更新四级规划实施体系，坚持“先体检、后更新”
	1月20日	大连	发布城市更新计划，改造面积超100万平方米，推进老旧住房自主更新
	1月26日	南京	落实城市更新行动计划，探索房地产发展新模式
保障房	1月6日	河南省	积极支持住房消费；支持各地加快发行地方政府专项债券收购存量商品房用作保障性住房
	1月14日	湖南省	推进利用专项债收购存量商品房用作保障性住房、人才住房、安置房等（含大学生宿舍等用途）
	1月19日	广州	政府工作报告：优化保障性住房供给体系，2026年筹集建设保障性住房3万套
	1月22日	湖南省	以购为主，今年拟收购超200万平方米存量房用作保障房；全面推行房票安置机制；探索设立城市更新基金，力争完成地级市中心城区棚改
	1月23日	海口	建设现代化人民城市，推动房地产高质量发展，推进城乡建设绿色发展；住建局公开征集存量商品房用作保障性租赁住房房源
	1月23日	深圳	发布《深圳市配售型保障性住房管理办法》（实施严

			格封闭管理)
高质量发展/规划	1月15日	四川省	推动房地产高质量发展
	1月19日	上海	“十五五”规划建议：坚持租购并举，增加保障性住房供给，推进“好房子”、城市更新、盘活存量
	1月20日	河南省	着力稳定房地产市场，部署2026年住建9大重点工作
	1月20日	陕西省	省住建会议：聚焦城市更新，供需两端稳市场，全力推进“好房子”建设
	1月21日	苏州	“十五五”规划建议：保障房供给、“好房子”、城市更新、盘活存量
	1月21日	珠海	“十五五”规划建议：保障房供给、“好房子”、城市更新
	1月23日	海口	建设现代化人民城市，推动房地产高质量发展，推进城乡建设绿色发展；住建局公开征集存量商品住房用作保障性租赁住房房源

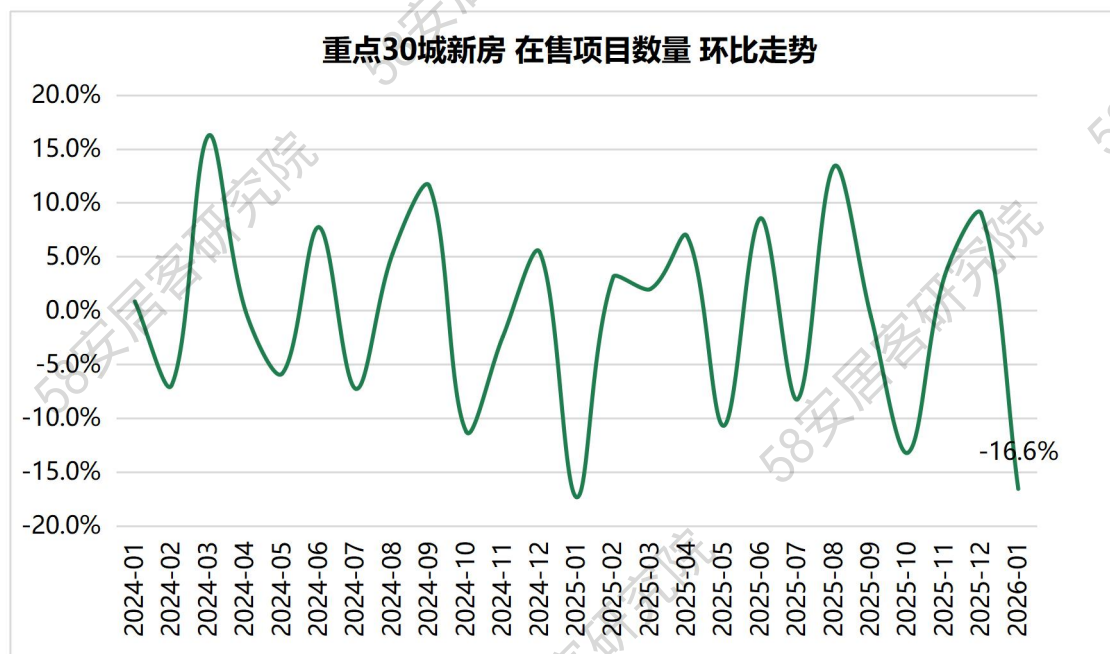
2、1月新房市场走势

2.1 新房项目供应走势

2.1.1 新房在售项目量走势

在58安居客研究院重点监测的城市中，2025年1月至2026年1月，在售数量环比呈现明显的波动调整态势。各月走势起伏显著：2025年8月环比涨幅达13.4%，为期间最高；2025年1月环比降幅17.3%、2026年1月环比降幅16.6%，均是期间

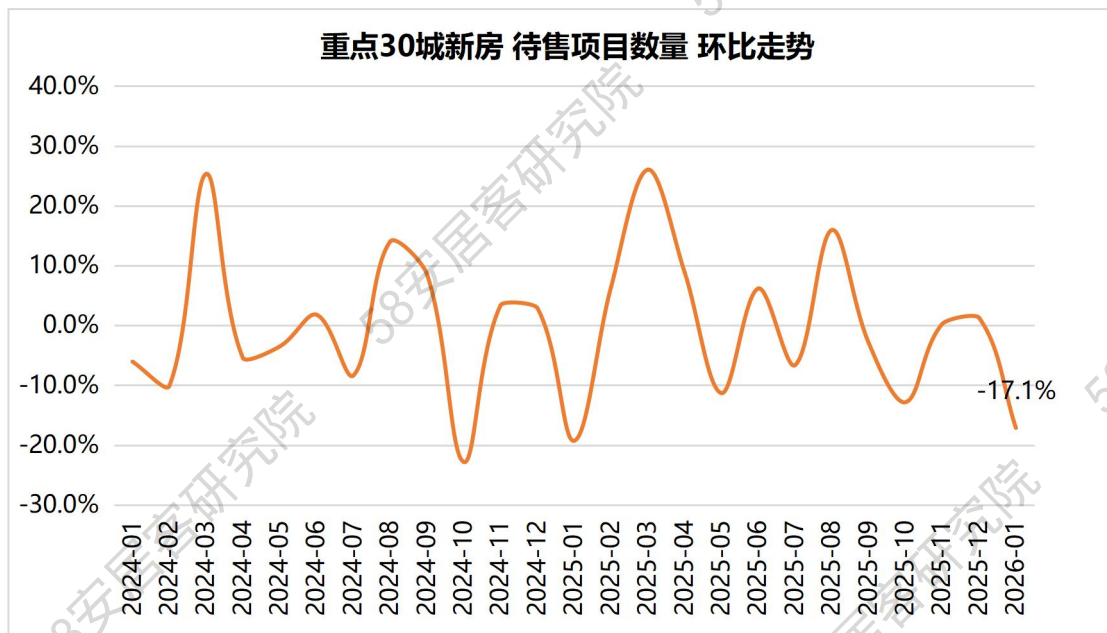
较大跌幅；2025年12月环比回升9.0%。整体呈现“大幅波动、首尾收缩”的格局，年初供应环比大幅回落，年中涨跌幅度放大，年末短暂回稳后，**2026年1月供应又出现明显收缩，反映出市场供应端节奏尚未稳定，仍处于动态适配市场需求的调整状态。**



*数据来源：58安居客研究院；2025年11月起数据统计城市数量做出调整，与往期月报中的数据会有差异。

2.1.2 新房待售项目数量走势

2025年1月—2026年1月待售数量呈现“大幅波动、首尾收缩”的特征，**2025年1月 (-19.3%)、2026年1月 (-17.1%)** 环比降幅尤为显著，3月 (26.0%)、8月 (15.9%) 涨幅则是期间突出高点。2025年11月微涨0.2%、12月微涨1.3%短暂趋稳后，2026年1月环比大幅回落17.1%，主要因前期供应节奏调整后再次出现收缩，市场仍处于供需动态适配的波动阶段。从购房者视角，待售量的大幅涨跌交替让选房空间随之起伏，后续需关注待售量的调整走势对市场供需平衡的进一步影响。



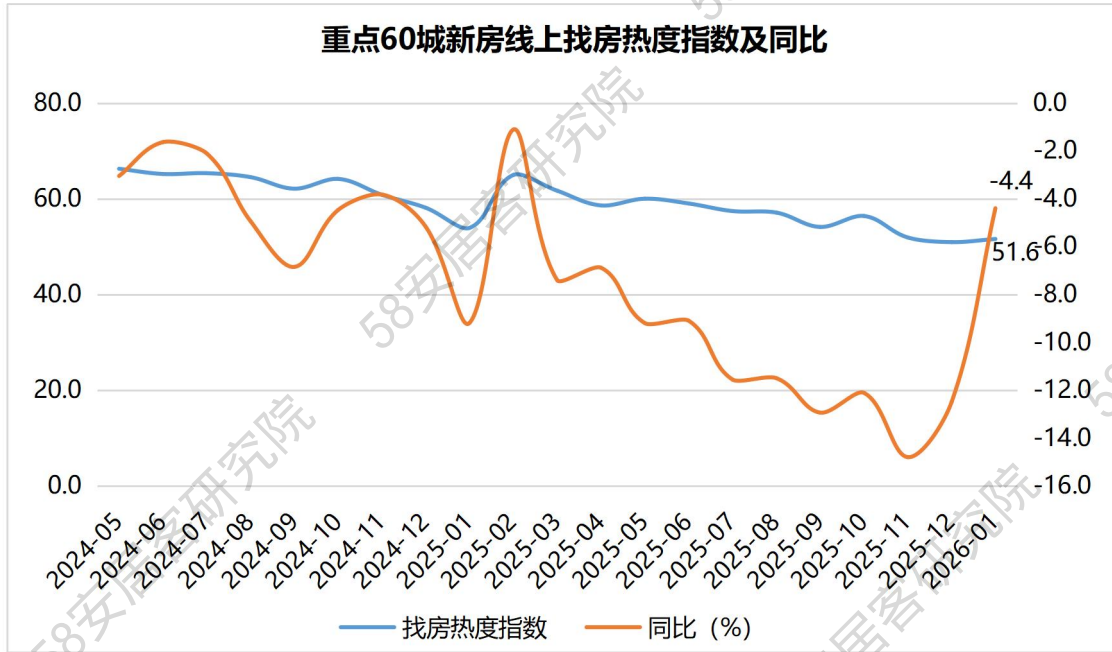
*数据来源：58安居客研究院；2025年11月起数据统计城市数量做出调整，与往期月报中的数据会有差异。

2.2 新房找房热度走势

2.2.1 重点60城新房找房热度走势

2026年1月全国重点60城平均找房热度为51.6，同比下降4.4%，降幅较2025年12月(-12.5%)明显收窄，环比12月的50.9微升0.7，市场需求端的观望情绪略有松动。

热度变化与政策及市场周期联动显著：一是1月虽处楼市传统淡季，但当月中央及地方密集出台的政策（如换房个税退税延续、公积金利率下调、商办首付比例下调等）对冲了淡季效应，带动找房热度环比微升；二是前期同比降幅持续扩大后，政策组合拳释放的稳市场信号逐步传导，居民购房信心的修复节奏有所加快，使得同比降幅大幅收窄，反映出政策对需求端的拉动效应开始初步显现，市场筑底过程中出现阶段性回暖迹象。



*数据来源：58安居客研究院

2026年1月各梯队城市找房热度均环比微升，排序呈现“**新一线 (56.3) > 一线 (55.4) > 二线 (50.9) > 三四线 (47.4)**”的格局。

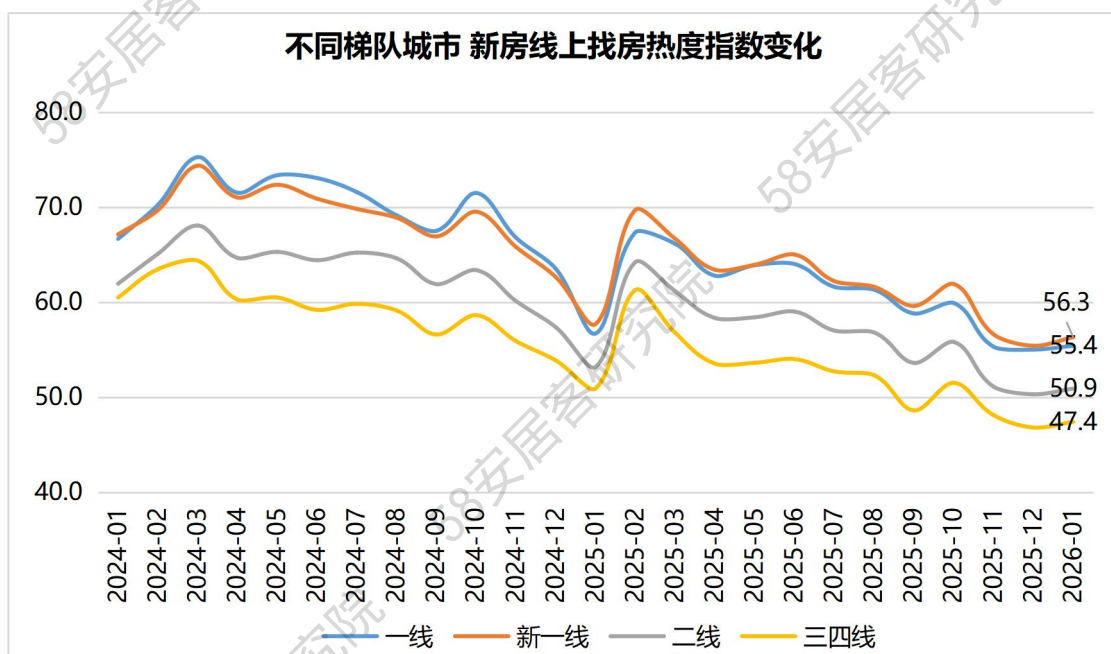
一线城市1月热度为55.4,较12月的55.0微升0.4个点。一线城市中北京(0.5%)、深圳(1.1%)、广州(3.7%)环比回升,仅上海(-2.0%)微降——这一走势与1月中央换房个税退税、公积金利率下调等政策对冲了淡季效应有关,广州、深圳受政策带动,购房意愿略有修复;上海收推盘数量大幅降低影响,热度小幅回落。

新一线城市1月热度56.3,较12月的55.4微升0.9个点。分城市看,天津(9.7%)、南京(3.4%)、无锡(3.3%)等环比涨幅明显,主要得益于天津公积金提额等地方政策的落地,个别城市政策效应直接带动找房意愿;虽宁波(-2.5%)、东莞(-2.5%)等环比微降,但新一线因密集的人才购房、公积金优化政策托底,整体热度小幅回升。

二线城市1月热度50.9,较12月的50.3微升0.6个点。具体城市中太原(5.2%)、烟台(4.0%)、珠海(4.1%)环比涨幅较高,这与部分二线城市推出购房补贴、推进

存量房转保障房等政策有关，供应端的配套调整小幅激活了刚需群体；但泉州（-4.6%）、温州（-3.7%）、嘉兴（-3.6%）等6城微降，整体在政策带动下热度小幅回温。

三四线城市1月热度47.4，较12月的46.8微升0.6个点。秦皇岛（5.8%）、绵阳（5.3%）、咸阳（4.1%）等环比回升较大，尽管三四线供应仍偏低迷，但1月部分城市的购房补贴政策及基数较低的特点，让热度小幅回稳；仅湖州（-4.0%）、包头（-3.2%）、海口（-2.4%）等微降，整体降幅收窄、逐步趋稳。



*数据来源：58安居客研究院

2.2.2 新房分面积段找房热度占比

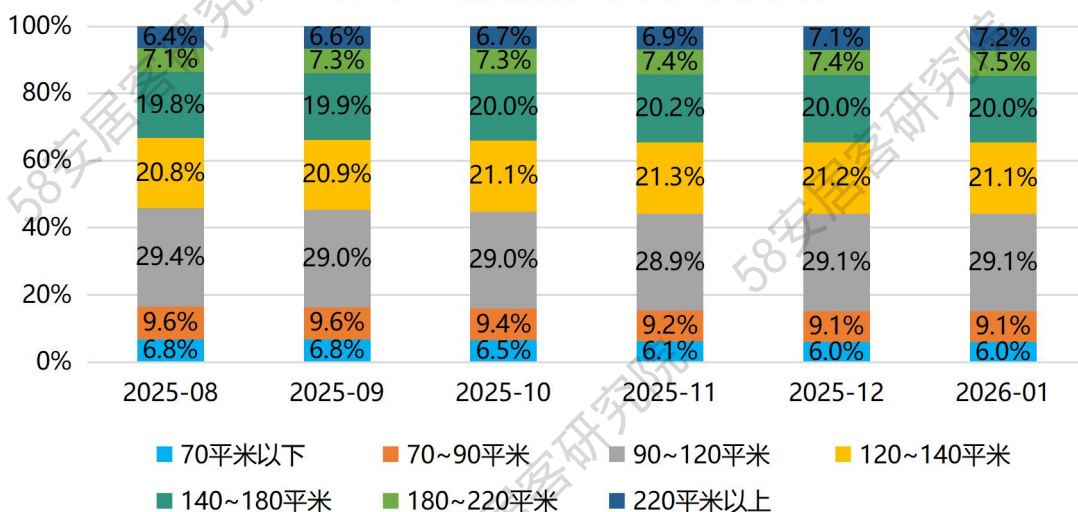
2026年1月全国45城中，**新房市场分面积段占比格局延续稳定**，90-120平方米户型仍是市场主流需求，占比29.1%，环比2025年12月持平。其次是120-140平方米户型，占比21.1%，环比微降0.1%；140-180平方米占比20.0%，环比持平，刚改需求保持平稳释放节奏。

小户型方面，70平方米以下（6.0%）、70-90平方米（9.1%）合计占比15.1%，

环比略降，需求仍聚焦首次置业群体。180平方米以上大户型占比合计14.7%，环比微升，高端改善需求略有抬升。

整体而言，**刚需、刚改仍是市场需求核心**，1月各面积段需求结构延续了此前的稳定态势，仅大户型需求出现小幅波动。

全国重点45城面积段近半年访问热度走势



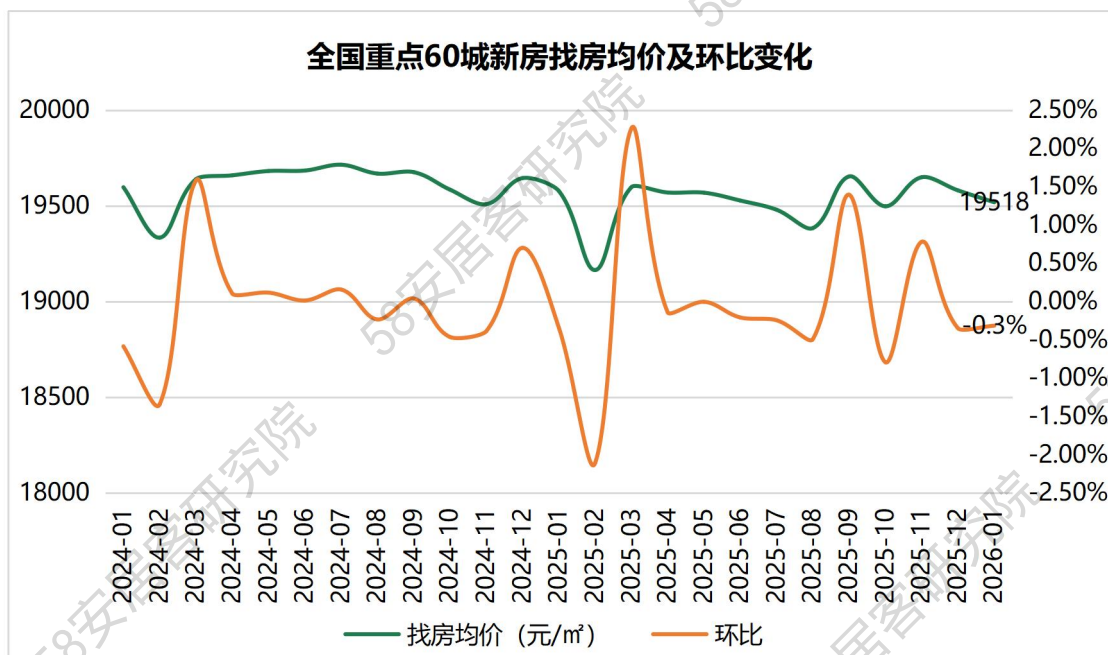
*数据来源：58安居客研究院

2.3 新房找房均价走势

2.3.1 重点60城新房找房均价走势

2026年1月，重点城市新房线上找房均价19518元/㎡，环比下降0.3%，同比也下降0.3%。60城中有14个城市新房找房均价上涨，45个城市新房均价下跌，1个城市均价持平。

上海新房找房均价环比涨10.8%居首，杭州以9.8%涨幅紧随其后，东莞环比上涨3.2%涨幅第三位；重庆、徐州新房价格下跌幅度较大，环比分别下降7.9%、7.5%，大连环比下降4.9%跌幅第三位。



*数据来源：58安居客研究院

2.3.2 各梯队城市新房在售均价走势

2026年1月，从不同梯队城市对比来看，四类城市找房均价环比涨跌分化明显，具体表现为：

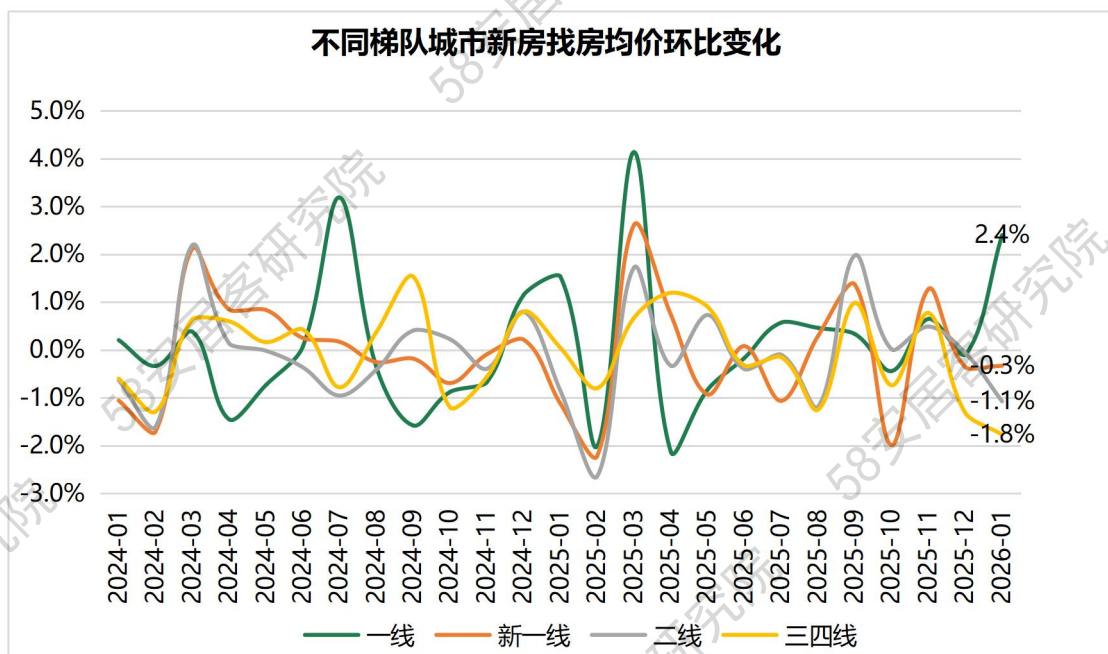
一线城市整体环比上涨 2.4%，内部涨跌分化。上海（10.8%）、北京（1.0%）环比上涨，广州（-2.0%）、深圳（-1.7%）环比下跌。上海受核心区高端改善型房源集中供应，精准匹配高净值群体需求，拉动均价大幅回升；北京则因改善型需求持续释放支撑价格，而广州、深圳受市场预期及刚需项目供应占比高，均价有所回落。

新一线城市整体环比微跌 0.3%，涨跌互现：杭州（9.8%）、东莞（3.2%）等涨幅靠前，重庆（-7.9%）、南京（-3.4%）等降幅明显。杭州受萧山市北、金沙湖、钱江世纪城等优质板块房源集中入市、改善需求集中释放带动价格上行；东莞则受益于临深区域需求外溢，而重庆、南京受前期供应规模较高及市场情绪偏弱影响，均价出现明显下滑。

二线城市整体环比下跌 1.1%，分化显著：常州（2.1%）、温州（1.9%）、厦门（1.4%）涨幅居前，徐州（-7.5%）、大连（-4.9%）、石家庄（-2.6%）跌幅较大。常州、温州受本地改善需求释放及政策利好支撑价格；厦门因岛内核心区优质房源供应带动均价，而徐州、大连受库存压力及需求疲软影响，均价跌幅明显。

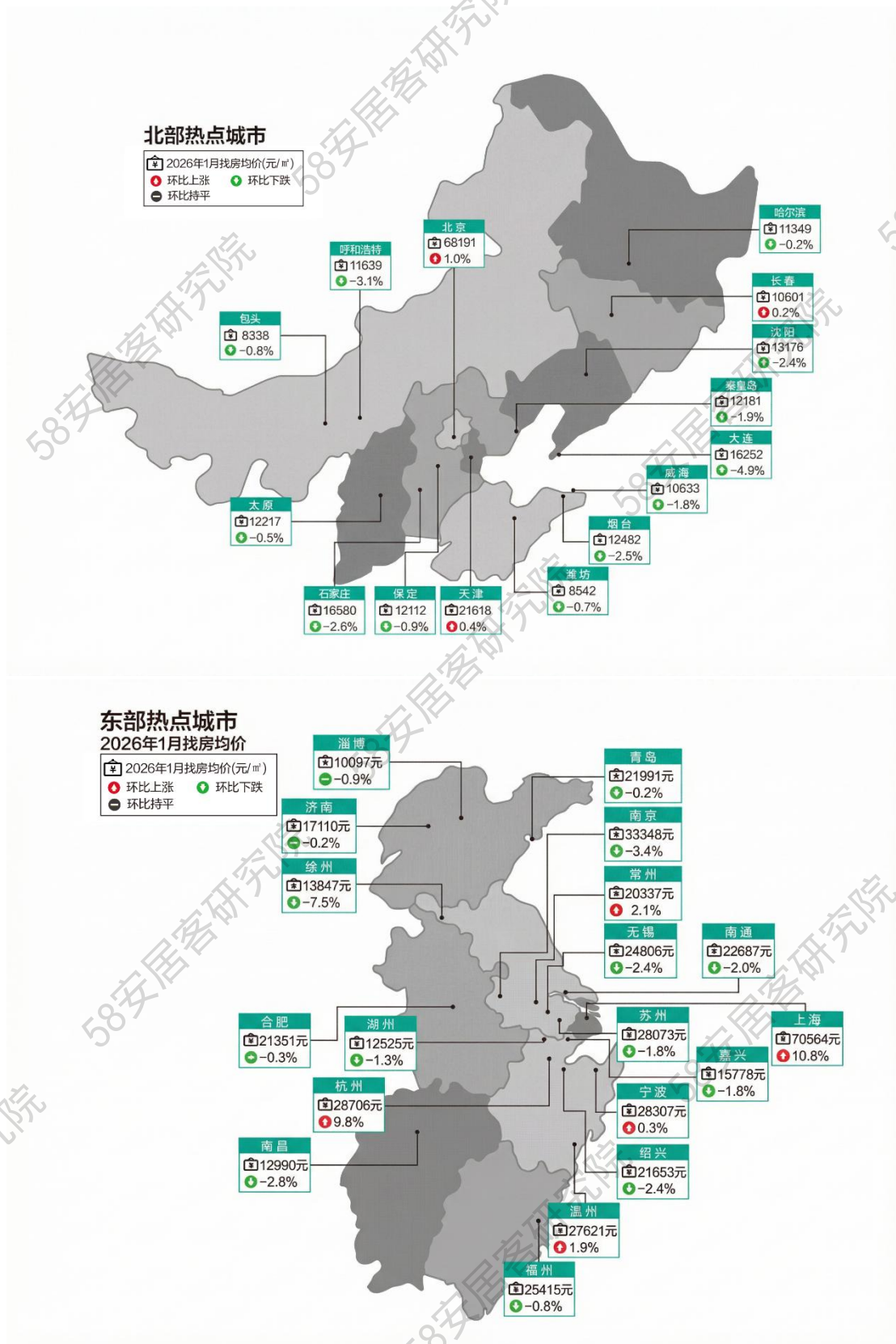
三四线城市整体环比下跌 1.8%，变动有涨有跌：只有洛阳（1.1%）、乌鲁木齐（0.3%）等上涨，其余都环比下降，其中三亚（-4.3%）、呼和浩特（-3.1%）、咸阳（-2.0%）、南阳（-2.0%）等下跌较多。洛阳受本地刚需与改善需求支撑价格；乌鲁木齐受区域利好政策带动，而三亚受 12 月海南封关后整体关注提升，刚需和刚改项目推盘节奏规模增加，均价就呈现回落，呼和浩特则因市场需求不足导致均价下滑。

整体来看，各梯队城市均呈现“**局部热、整体分化**”的特征，价格走势与供应结构、本地需求释放节奏高度关联。



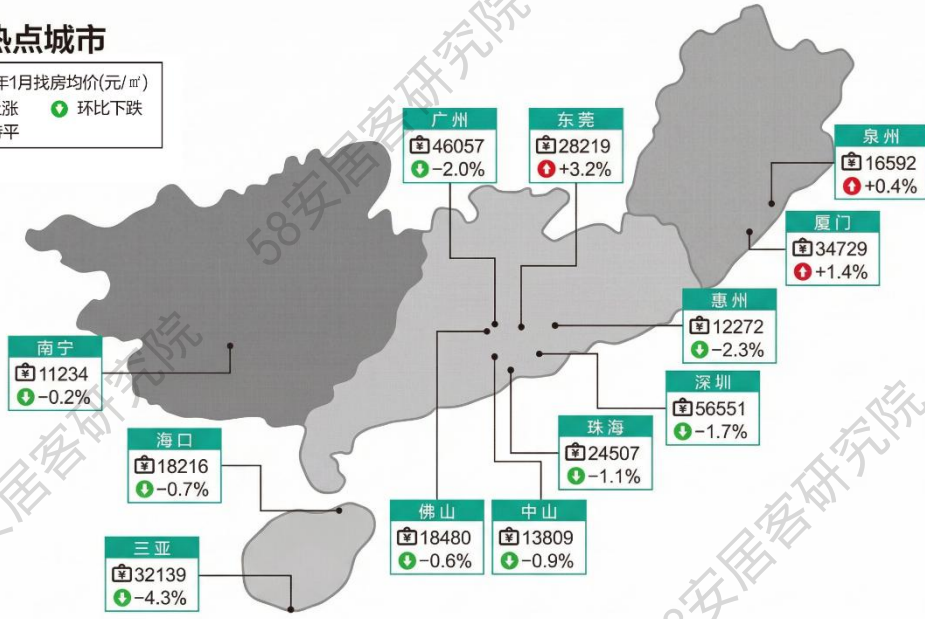
*数据来源：58 安居客研究院

2.3.3 1月重点 60 城新房找房均价环比地图



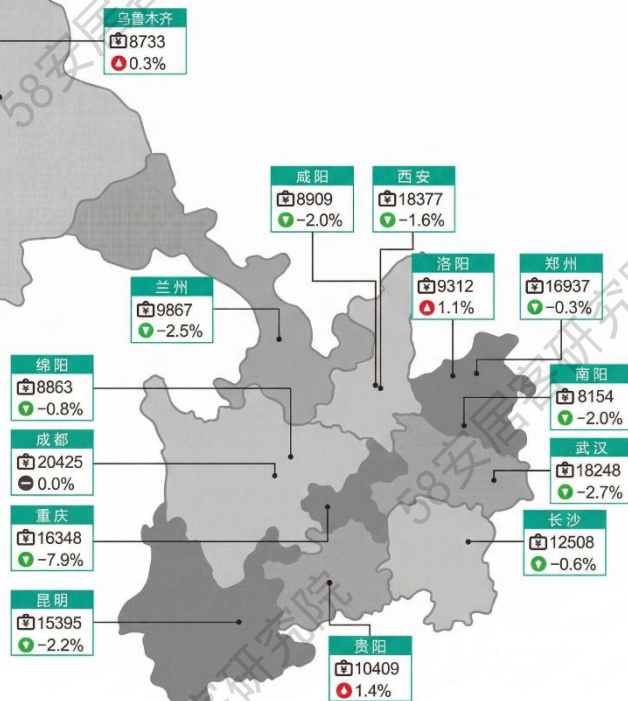
南部热点城市

🏠 2026年1月找房均价(元/㎡)
 📈 环比上涨 📉 环比下跌
 🟡 环比持平



中西部热点城市

🏠 2026年1月找房均价(元/㎡)
 📈 环比上涨 📉 环比下跌
 🟡 环比持平



*数据来源：58安居客研究院，新房价格为安居客线上新房在售项目报价的月度平均值。

2.3.4 1月重点60城新房找房均价环比涨幅排行榜

2026年1月重点60城新房找房均价

序号	城市	找房均价 (元/m ²)	环比	序号	城市	找房均价 (元/m ²)	环比
1	上海	70564	↑10.8%	31	保定	12112	↓-0.9%
2	杭州	28706	↑9.8%	32	淄博	10097	↓-0.9%
3	东莞	28219	↑3.2%	33	珠海	24507	↓-1.1%
4	常州	20337	↑2.1%	34	湖州	12525	↓-1.3%
5	温州	27621	↑1.9%	35	西安	18377	↓-1.6%
6	厦门	34729	↑1.4%	36	深圳	56551	↓-1.7%
7	贵阳	10409	↑1.4%	37	嘉兴	15778	↓-1.8%
8	洛阳	9312	↑1.1%	38	苏州	28073	↓-1.8%
9	北京	68191	↑1.0%	39	威海	10633	↓-1.8%
10	天津	21618	↑0.4%	40	秦皇岛	12181	↓-1.9%
11	泉州	16592	↑0.4%	41	南通	22687	↓-2.0%
12	乌鲁木齐	8733	↑0.3%	42	南阳	8154	↓-2.0%
13	宁波	28307	↑0.3%	43	广州	46057	↓-2.0%
14	长春	10601	↑0.2%	44	咸阳	8909	↓-2.0%
15	成都	20425	0.0%	45	昆明	15395	↓-2.2%
16	青岛	21991	↓-0.2%	46	惠州	12272	↓-2.3%
17	济南	17110	↓-0.2%	47	绍兴	21653	↓-2.4%
18	南宁	11234	↓-0.2%	48	无锡	24806	↓-2.4%
19	哈尔滨	11349	↓-0.2%	49	沈阳	13176	↓-2.4%
20	郑州	16937	↓-0.3%	50	烟台	12482	↓-2.5%
21	合肥	21351	↓-0.3%	51	兰州	9867	↓-2.5%
22	太原	12217	↓-0.5%	52	石家庄	16580	↓-2.6%
23	佛山	18480	↓-0.6%	53	武汉	18248	↓-2.7%
24	长沙	12508	↓-0.6%	54	南昌	12990	↓-2.8%
25	海口	18216	↓-0.7%	55	呼和浩特	11639	↓-3.1%
26	潍坊	8542	↓-0.7%	56	南京	33348	↓-3.4%
27	绵阳	8863	↓-0.8%	57	三亚	32139	↓-4.3%
28	包头	8338	↓-0.8%	58	大连	16252	↓-4.9%
29	福州	25415	↓-0.8%	59	徐州	13847	↓-7.5%
30	中山	13809	↓-0.9%	60	重庆	16348	↓-7.9%

数据来源：58安居客研究院

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) 具体数据指标参考各页标注;

(3) 重点60城是特指58安居客研究院选取的60个样本城市,并分类为一线城市、新一线城市、二线城市、三四线城市;

一线城市(4城):北京、上海、广州、深圳。

新一线城市(15城):长沙、西安、杭州、成都、合肥、宁波、郑州、无锡、武汉、苏州、重庆、东莞、天津、青岛、南京。

二线城市(28城):昆明、哈尔滨、济南、保定、贵阳、厦门、太原、福州、南昌、南宁、常州、兰州、长春、沈阳、徐州、佛山、石家庄、大连、温州、惠州、泉州、嘉兴、南通、珠海、潍坊、中山、绍兴、烟台。

三四线城市(13城):南阳、洛阳、海口、咸阳、绵阳、秦皇岛、包头、呼和浩特、乌鲁木齐、淄博、湖州、威海、三亚。

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、客观地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,报告中所说的资料、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

- 👤 | 58 安居客研究院院长：张波
58 安居客研究院高级分析师：朱鹏
- ✉ | husixu01@58.com
- 📞 | 13818400935
- 📍 | 上海市浦东新区“城市网邻58”昌飞路186号A1栋