



58安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

2026年02月 百城二手房市场月报

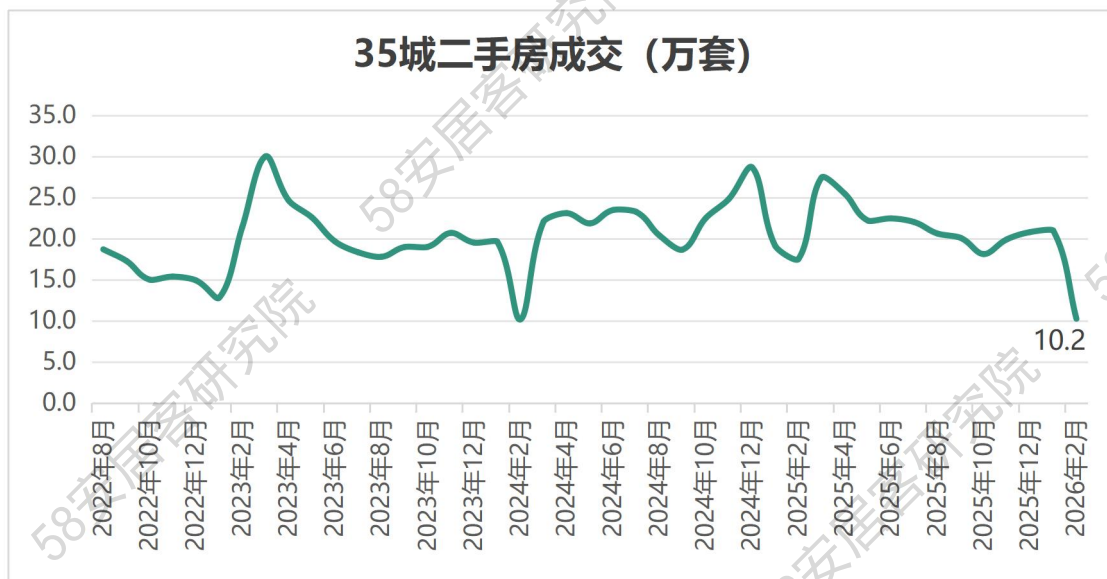


ANJUKE

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 2 月为估算值)



✓ 挂牌量:

城市等级	挂牌量 (万套)	环比	同比
一线城市	6.9	↓-8.55%	↓-7.64%
新一线城市	6.1	↓-6.86%	↑2.43%
二线城市	2.6	↓-6.85%	↑3.31%
三四线城市	0.8	↓-6.87%	↓-6.02%

✓ 找房热度指数:

城市等级	找房热度指数	环比	同比
一线城市	63.28	↓-2.05%	↓-12.24%
新一线城市	65.09	↓-2.19%	↓-13.36%
二线城市	66.66	↓-1.46%	↓-11.89%
三四线城市	70.67	↓-0.60%	↓-10.02%

✓ 挂牌时长:

城市等级	挂牌时长 (天)	环比	同比
一线城市	116.35	↑7.08%	↑3.91%
新一线城市	95.06	↑5.82%	↑0.50%
二线城市	98.23	↑7.26%	↑3.40%
三四线城市	110.04	↑9.73%	↑5.68%

✓ 挂牌均价:

城市等级	挂牌均价 (元/㎡)	环比	同比
一线城市	44281	↓-0.21%	↓-9.07%
新一线城市	14995	↑0.07%	↓-9.47%
二线城市	10901	↓-0.17%	↓-11.28%
三四线城市	7403	↓-0.18%	↓-9.31%

概要：

2026年2月百城二手房市场延续“筑底蓄力、分化加剧”的调整态势，核心特征表现为“量能边际改善、价格震荡寻底、城市冷热不均”，市场正从快速下跌转向弱平衡状态下的结构重塑。供需层面，挂牌量延续去化态势但同比近乎持平，一线城市环比降幅领跑而二线城市库存压力持续累积，呈现出“高能级边际改善、低能级困局未解”的鲜明反差；与此同时，找房热度高位回落、动能减弱，一线城市全面承压而部分二线城市逆势增长，反映出前期政策刺激效应进入消化期，购房者观望情绪升温，供需错配的结构矛盾依然突出。流动性与价格指标同步印证市场分化深度：挂牌时长普遍拉长，长三角核心城市“冰火两重天”、北方二线城市去化周期显著承压，人口与产业禀赋成为决定流动性的核心变量；挂牌均价环比微降但同比降幅收窄，一线城市内部分化显著，强省会城市展现韧性而前期热点城市深度调整，市场正经历由高基数城市向外围扩散后的估值再平衡。

政策端，以上海“沪七条”为标志，一线城市限购进入实质性松动阶段，公积金政策创新成为地方施策主抓手，政策工具箱向“因区施策”深化；短期来看，春节后传统淡季效应叠加政策传导时滞，市场或维持震荡盘整，核心城市限购松绑有望加速需求释放；中长期而言，2026年上半年将成为观察政策效能与市场底部确认的关键窗口，市场真正回暖取决于宏观经济复苏、居民收入预期改善与房价止跌信号的共振，高能级城市或率先迎来边际改善，而低能级城市仍需依赖持续政策呵护以巩固需求基本盘，城市

基本面分化将主导未来二手房市场的流动性格局与价格修复路径。

一、百城二手房挂牌量

2026年2月百城二手房挂牌量延续去化态势，总挂牌量238.15万套，环比下降5.62%，但同比仅微降0.02%，显示市场仍处于“以价换量”的弱平衡状态。

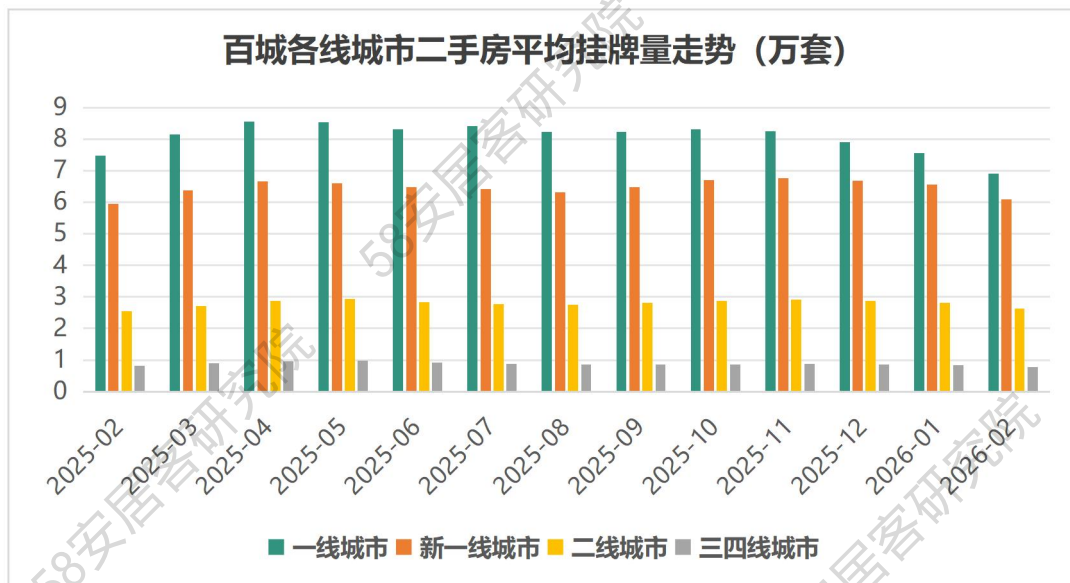
一线城市环比降幅达8.55%领跑各能级，北京、深圳单月降幅超11%，反映出核心城市在持续政策刺激下库存边际改善；然而同比分化显著，“广深增、京沪降”的结构性特征表明一线城市内部复苏动能不均，新一线城市涨跌互现，二线城市则同比增长3.31%，低能级城市供给压力持续累积的困局未解。

当月上海“沪七条”标志一线城市限购进入实质性松动阶段，公积金政策创新占比达35%成为地方施策主抓手，政策全面宽松基调下高能级城市去化窗口进一步打开。短期来看，核心城市挂牌量有望延续回落态势，但低能级城市高库存仍将制约价格修复空间；中长期需关注政策宽松红利向成交端的传导效率，以及二线城市库存高企对全国市场预期的拖累效应。

1、百城二手房挂牌量月度走势

2026年2月，百城二手房总挂牌量为238.15万套，环比下降5.62%，同比微降0.02%。从环比来看，各能级城市普遍呈现去化态势，一线城市环比降幅达8.55%，新一线城市环比下降6.86%，二线城市环比下降6.85%。一线城市降幅最为显著，主要受北京(-14.14%)、深圳(-11.34%)大幅回落带动；新一线城市中重庆(-14.59%)、天津(-12.87%)、佛山(-11.25%)、东莞(-9.10%)降幅居前；二线城市整体波动相对温和。从同比来看，各能级分化明显，一线城市同比下降7.64%，新一线城市同

比增长 2.43%，二线城市同比增长 3.31%，低能级城市库存压力仍高于高能级城市。



数据来源：58安居客研究院

2、百城二手房挂牌量同比变化

从城市同比变化来看，各能级呈现显著分化格局。一线城市增长 TOP（按同比增幅从高到低）：广州（+14.69%）、深圳（+3.76%）。一线城市下降 TOP（按同比降幅从大到小）：上海（-16.65%）、北京（-12.85%）。新一线城市增长 TOP：无锡 + 38.49%、成都（+24.17%）、武汉（+15.63%）、杭州（+14.45%）、郑州（+11.24%）、青岛（+7.15%）、沈阳（+6.73%）、长沙（+2.71%）、西安（+0.64%）。新一线城市下降 TOP：天津（-16.59%）、宁波（-12.80%）、重庆（-6.39%）、佛山（-4.43%）、南京（-1.94%）、东莞（-1.00%）。二线城市增长 TOP：石家庄（+45.92%）、南昌（+40.85%）、贵阳（+21.32%）、太原（+19.31%）、济南（+18.16%）、兰州（+17.40%）。二线城市多数同比增长，少数城市仍呈负增长。

整体而言，一线城市内部呈现“广深增、京沪降”的结构性分化，新一线城市涨跌互现且幅度较大，二线城市多数城市同比正增长，反映出低能级城市二手房供给压力持续累积，而高能级核心城市在去化政策推动下库存边际改善。

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	5.67	-12.85%	三四线城市	安庆	0.18	-11.62%
	广州	4.43	14.69%		鞍山	1.36	-8.10%
	上海	11.24	-16.65%		蚌埠	0.63	-0.14%
	深圳	6.29	3.76%		包头	0.83	-22.22%
新一线城市	成都	7.83	24.17%		常德	0.39	-11.14%
	东莞	2.55	-1.00%		大庆	1.15	4.68%
	杭州	6.05	14.45%		大同	0.52	-2.71%
	合肥	3.89	-3.22%		德阳	0.21	-30.29%
	南京	6.43	-1.94%		东营	0.58	-30.23%
	宁波	1.97	-12.80%		赣州	0.26	-20.21%
	青岛	6.33	7.15%		桂林	0.21	-3.74%
	苏州	3.91	-7.54%		邯郸	0.49	-28.58%
	天津	9.68	-16.59%		呼和浩特	2.57	4.60%
	无锡	4.9	38.49%		湖州	0.21	-30.64%
	武汉	5.48	15.63%		淮安	0.72	-3.25%
	西安	7.9	0.64%		吉林	0.72	8.61%
	长沙	4.26	2.71%		济宁	0.76	1.39%
	郑州	8.32	11.24%		江门	0.33	-6.61%
	重庆	12.08	-6.39%		昆山	2.21	-23.88%
	二线城市	保定	0.63		-57.19%	廊坊	0.63
常州		1.43	-32.08%		连云港	0.88	25.53%
大连		2.21	-16.10%		临沂	0.69	-28.61%
佛山		3.06	-4.43%		柳州	0.38	-8.71%
福州		2.28	4.37%		洛阳	0.86	4.29%
贵阳		2.54	21.32%		绵阳	1.4	87.75%
哈尔滨		6.47	5.65%		南充	0.32	-7.04%
惠州		1.6	-14.51%		南阳	0.48	-27.79%
济南		7	18.16%		秦皇岛	0.71	8.03%
嘉兴		0.49	-3.46%		日照	0.42	18.76%
金华		0.32	-6.80%		三亚	0.63	-12.36%
昆明		4.6	11.87%		汕头	0.49	14.35%
兰州		4.27	17.40%		上饶	0.18	-30.88%
南昌		3.76	40.85%		宿迁	1.24	-20.93%
南宁		4.83	-11.46%		泰州	0.53	-0.08%
南通		0.89	-17.66%		唐山	0.41	-40.87%
泉州		1.18	6.83%		威海	0.95	-3.30%
厦门		0.94	3.13%		乌鲁木齐	3.02	-23.48%
绍兴		0.2	-6.43%		芜湖	0.54	2.86%
沈阳		10.24	6.73%		咸阳	0.5	2.83%

石家庄	3.28	45.92%	襄阳	0.27	-16.02%
台州	0.24	-14.75%	盐城	0.46	5.37%
太原	3.05	19.31%	扬州	0.79	6.38%
潍坊	2.88	63.44%	宜昌	0.47	-3.55%
温州	0.47	-17.29%	银川	1.69	-7.68%
徐州	1.19	-21.25%	岳阳	0.52	-6.14%
烟台	0.8	-5.98%	枣庄	0.3	-20.09%
长春	4.04	-21.84%	湛江	0.37	-3.12%
中山	1.51	-2.47%	镇江	0.42	-0.48%
珠海	2.37	-5.57%	淄博	1.38	8.71%
海口	2.88	16.18%	遵义	0.64	-5.71%

数据来源：58安居客研究院

二、百城二手房找房热度指数

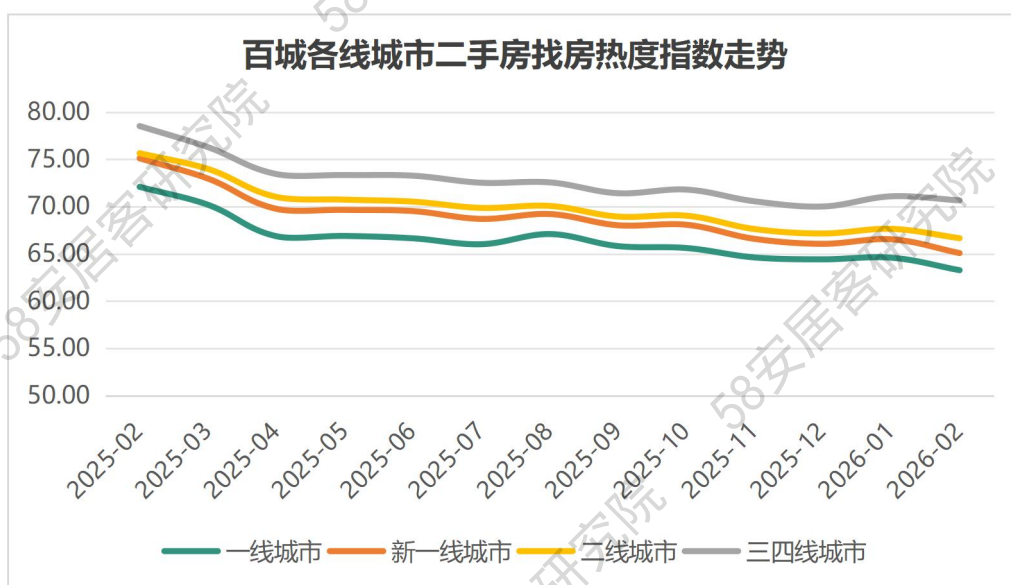
2026年2月百城二手房找房热度为68.36，环比微降1.08%、同比微降0.11%，市场呈现“高位盘整、动能减弱”的特征，表明前期政策刺激效应进入消化期，购房者观望情绪有所升温。城市分化显著：一线城市环比全面承压、平均降幅达2.05%，北京领跌3.83%而广州逆势微增，新一线城市平均下降2.19%且杭州、宁波等热点城市跌幅超2.30%，反观二线城市表现分化、汕头与徐州实现正增长，同比维度上各能级城市均呈负增长但二线城市降幅11.89%明显温和于一线及新一线，反映出高能级城市前期需求透支与低能级城市基数效应及政策托底的结构差异。

政策层面，当月20条政策中19条指向宽松，上海“沪七条”标志一线城市限购进入实质性松动阶段，公积金政策创新占比35%成为地方施策主阵地，但政策落地与市场反馈存在时滞，短期尚未扭转找房热度下行态势。展望未来，一线城市限购松绑的示范效应或将带动更多城市跟进，公积金政策工具仍有挖掘空间，预计二季度政策密集期有望提振市场信心；中长期看，二手房市场能否企稳取决于居民收入预期修复与房价止跌信号的共振，高能级城市或率先迎来边际改善，而低能级城市仍需依赖持续的政策呵护以巩固需求基本盘。

1、百城二手房找房热度指数走势

2026年2月，百城二手房找房热度为68.36，环比下降1.08%，同比微降0.11%。从各能级城市表现来看，一线城市找房热度环比全部下行，平均降幅达2.05%，其中北京环比下降3.83%领跌，广州逆势微增0.16%成为唯一正增长城市；新一线城市环比平均下降2.19%，杭州、宁波、东莞降幅超过2.30%，武汉、郑州分别微增

0.46% 和下降 2.65%;二线城市环比分化明显,汕头、徐州分别增长 2.62% 和 1.61%,厦门、绍兴、扬州降幅在 0.33%-1.53% 之间。同比维度上,各能级城市均呈现负增长态势,一线城市平均同比下降 12.24%,新一线城市平均同比下降 13.36%,二线城市平均同比下降 11.89%,二线城市降幅相对温和。



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

从同比变化的城市分化来看,一线城市下降 TOP (按同比降幅从大到小): 深圳 (-13.35%)、北京 (-12.83%)、广州 (-12.01%)、上海 (-10.67%)。新一线城市下降 TOP (按同比降幅从大到小): 杭州 (-17.91%)、青岛 (-14.61%)、东莞 (-14.50%)、长沙 (-14.34%)、宁波 (-14.23%)、天津 (-14.18%)、成都 (-14.07%)、苏州 (-13.48%)、重庆 (-12.95%)、南京 (-12.32%)、佛山 (-11.97%)、西安 (-11.94%)、沈阳 (-11.60%)、郑州 (-10.07%)、武汉 (-9.90%)。二线城市下降 TOP (按同比降幅从大到小): 常州 - 17.43%、绍兴 (-9.53%)、厦门 (-9.48%)、徐州 (-9.39%)、石家庄 (-8.67%)、汕头 (-8.02%)、扬州 (-7.20%)。

城市分化呈现显著特征: 一线城市中深圳、北京降幅最深,上海相对韧性较强;新

一线城市内部梯度明显，杭州以 -17.91% 领跌，武汉、郑州降幅控制在 10% 以内；
二线城市整体抗压性优于高能级城市，扬州、汕头、石家庄等城降幅均在 9% 以内，
反映出低能级城市找房需求基数效应与政策托底的双重影响。

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	65.2	-12.83%	三四线城市	安庆	64.4	-7.47%
	广州	64.5	-12.01%		鞍山	76.2	-10.77%
	上海	61.1	-10.67%		蚌埠	79.7	-5.46%
	深圳	62.3	-13.35%		包头	68.1	-13.47%
新一线城市	成都	67.8	-14.07%		常德	56.6	-9.58%
	东莞	63.7	-14.50%		大庆	86.2	-15.07%
	杭州	55	-17.91%		大同	77.9	-12.47%
	合肥	70.5	-10.53%		德阳	61.4	-10.23%
	南京	61.9	-12.32%		东营	77.6	-11.92%
	宁波	62.1	-14.23%		赣州	63.1	-11.99%
	青岛	64.3	-14.61%		桂林	69.9	-6.92%
	苏州	62.9	-13.48%		邯郸	74.6	-9.79%
	天津	59.9	-14.18%		呼和浩特	70.4	-13.94%
	无锡	69.6	-15.64%		湖州	61.3	-8.64%
	武汉	65.5	-9.90%		淮安	72.6	-8.10%
	西安	72.3	-11.94%		吉林	70.2	-10.69%
	长沙	67.5	-14.34%		济宁	76.2	-9.72%
	郑州	66.1	-10.07%		江门	59.9	-7.13%
重庆	67.2	-12.95%	昆山		66.9	-9.84%	
二线城市	保定	78.2	-6.79%		廊坊	81.5	-13.67%
	常州	66.3	-17.43%	连云港	79	-8.25%	
	大连	58	-10.77%	临沂	72.3	-10.30%	
	佛山	64.7	-11.97%	柳州	65.8	-8.74%	
	福州	62.4	-10.98%	洛阳	69.6	-10.88%	
	贵阳	67.7	-13.87%	绵阳	66	-12.58%	
	哈尔滨	80.2	-11.96%	南充	66.3	-9.30%	
	惠州	67.2	-11.46%	南阳	73.8	-9.67%	
	济南	70.8	-13.13%	秦皇岛	86	-8.51%	
	嘉兴	59.6	-12.87%	日照	72.7	-9.58%	
	金华	68.9	-11.55%	三亚	75.3	-3.34%	
	昆明	71	-14.35%	汕头	66.5	-8.02%	
	兰州	66.9	-10.68%	上饶	59.5	-12.24%	
	南昌	64.4	-11.90%	宿迁	85.6	-8.55%	

南宁	71.7	-12.99%	泰州	74.4	-9.16%
南通	67.3	-10.15%	唐山	67.7	-11.85%
泉州	59.2	-14.57%	威海	69.3	-11.15%
厦门	61.1	-9.48%	乌鲁木齐	71.8	-12.76%
绍兴	57.9	-9.53%	芜湖	73.5	-9.71%
沈阳	72.4	-11.60%	咸阳	75.1	-7.97%
石家庄	70.6	-8.67%	襄阳	63.9	-6.30%
台州	67	-10.67%	盐城	66.7	-8.63%
太原	66.9	-14.23%	扬州	78.6	-7.20%
潍坊	66.8	-14.47%	宜昌	68.7	-10.55%
温州	61.2	-12.07%	银川	67.1	-14.30%
徐州	69.5	-9.39%	岳阳	62.2	-13.61%
烟台	66.9	-10.32%	枣庄	75.6	-9.24%
长春	73.8	-13.89%	湛江	63.3	-5.94%
中山	60.4	-14.08%	镇江	63	-12.01%
珠海	60.9	-9.64%	淄博	73.8	-9.67%
海口	66.4	-11.82%	遵义	64.7	-11.49%

数据来源：58安居客研究院

三、百城二手房挂牌时长

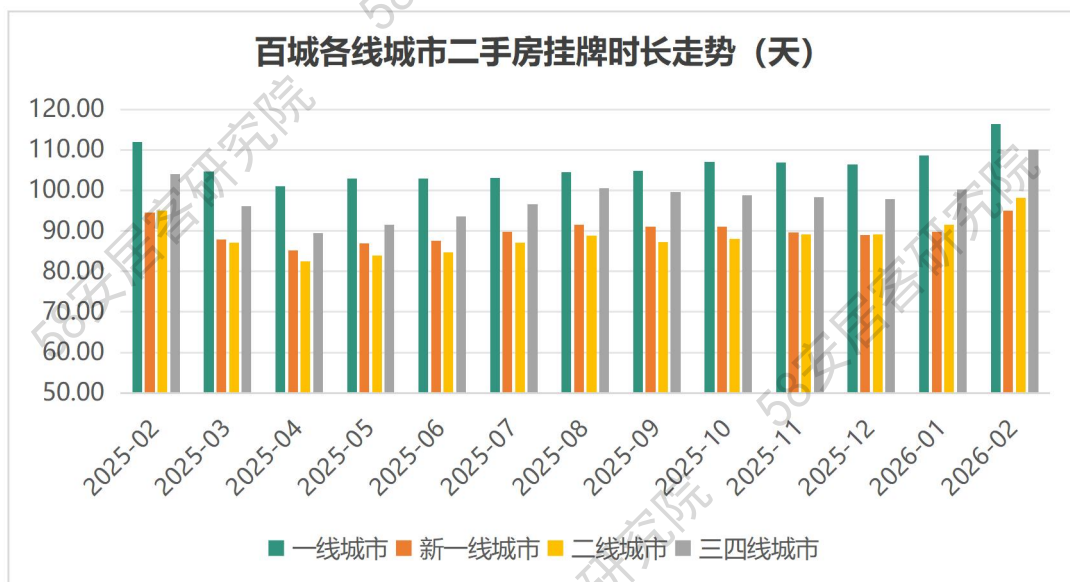
2026年2月，百城二手房平均挂牌时长为104.56天，环比增长8.40%，同比微增0.04%，市场去化压力普遍加大，反映出春节后传统淡季叠加购房者观望情绪升温的双重影响。城市分化特征显著：新一线城市环比波动最大，成都、长沙、佛山等涨幅超9%，而西安、苏州涨幅不足3%；长三角核心城市呈现“冰火两重天”，杭州同比大降13.09%至45.10天为百城最低，苏州却同比大涨14.88%至136.79天，表明人口流入强度与产业景气度对流动性的深刻分化；北方二线城市大连、长春、常州同比增幅均超17%，去化周期显著拉长。

当月政策基调全面宽松，上海“沪七条”标志一线城市限购进入实质性松动阶段，公积金政策创新占比达35%，但政策效应尚未传导至挂牌时长指标，各能级城市环比普遍延长。短期看，政策宽松窗口期延续，核心城市限购松绑或加速需求释放，挂牌时长有望边际改善；中长期而言，城市基本面分化将主导二手房流动性格局，人口持续流入、产业支撑强劲的城市去化效率优势将进一步巩固，而缺乏人口与产业支撑的城市挂牌时长或持续承压。

1、百城二手房挂牌时长走势

2026年2月，百城二手房平均挂牌时长为104.56天，环比增长8.40%，同比微增0.04%。从环比走势看，各能级城市挂牌时长普遍延长，反映出二手房市场去化压力有所加大。一线城市环比增幅在4.04%至9.35%之间，上海(+9.35%)和广州(+7.41%)涨幅靠前，深圳(+7.29%)紧随其后，北京(+4.04%)增幅相对温和。新一线城市环比分化明显，成都(+10.01%)、长沙(+11.02%)、佛山(+9.58%)、

重庆 (+9.58%)、宁波 (+9.55%) 涨幅均超 9%，而西安 (+0.89%)、苏州 (+2.60%)、青岛 (+2.17%) 涨幅不足 3%。二线城市中，泉州 (+9.96%)、绍兴 (+9.92%)、长春 (+11.62%) 涨幅领先，大连 (+5.41%) 相对滞后。整体而言，新一线城市环比波动幅度最大，二线城市次之，一线城市相对平稳。



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

从同比变化看，各能级城市挂牌时长呈现显著分化。一线城市增长 TOP (按同比增幅从高到低)：北京 (+9.08%)、上海 (+8.29%)、广州 (+4.88%)。一线城市下降 TOP (按同比降幅从大到小)：深圳 (-4.17%)。新一线城市增长 TOP (按同比增幅从高到低)：长沙 (+15.34%)、苏州 (+14.88%)、东莞 (+11.06%)、佛山 (+8.36%)、南京 (+3.11%)、天津 (+3.10%)。新一线城市下降 TOP (按同比降幅从大到小)：杭州 (-13.09%)、郑州 (-12.72%)、武汉 (-4.79%)、成都 (-4.47%)、西安 (-3.90%)、青岛 (-3.62%)、宁波 (-3.34%)、沈阳 (-2.64%)、重庆 (-0.21%)。二线城市增长 TOP (按同比增幅从高到低)：泉州 (+24.42%)、常州 (+21.78%)、大连 (+19.04%)、惠州 (+18.41%)、长春 (+17.55%)、绍兴 (+16.26%)。

城市分化规律显示，长三角核心城市杭州、南京、苏州呈现“冰火两重天”——杭州同比大幅下降 13.09% 且绝对值仅 45.10 天为百城最低，而苏州同比大涨 14.88% 至 136.79 天；珠三角城市整体承压，深圳、东莞、佛山同比涨跌互现但环比全线上涨；北方二线城市大连、长春、常州同比增幅均超 17%，去化周期显著拉长。这种分化反映出人口流入强度、产业景气度及政策调控差异对二手房流动性的深刻影响。

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	102.6	9.08%	三四线城市	安庆	100.75	1.44%
	广州	124.25	4.88%		鞍山	79.86	6.21%
	上海	112.99	8.29%		蚌埠	114.28	6.74%
	深圳	125.56	-4.17%		包头	100.15	-0.62%
新一线城市	成都	106.02	-4.47%		常德	91.57	19.64%
	东莞	117.15	11.06%		大庆	130.88	4.17%
	杭州	45.1	-13.09%		大同	96.64	-16.38%
	合肥	104.14	4.66%		德阳	103.83	19.52%
	南京	88.52	3.11%		东营	111.55	7.26%
	宁波	129.32	-3.34%		赣州	107.11	0.79%
	青岛	78.02	-3.62%		桂林	114.42	-4.91%
	苏州	136.79	14.88%		邯郸	89.55	-8.36%
	天津	64.72	3.10%		呼和浩特	47.98	-2.91%
	无锡	83.32	-9.23%		湖州	101.43	5.54%
	武汉	105.89	-4.79%		淮安	96.57	13.80%
	西安	79.12	-3.90%		吉林	134.36	5.47%
二线城市	长沙	122.19	15.34%		济宁	133.44	9.60%
	郑州	78.6	-12.72%		江门	143.98	7.18%
	重庆	86.99	-0.21%		昆山	97.72	9.21%
	保定	96.53	9.45%		廊坊	108.42	9.06%
	常州	103.19	21.78%	连云港	92.33	2.41%	
	大连	120	19.04%	临沂	132.14	-3.63%	
	佛山	111.21	8.36%	柳州	106.25	1.41%	
	福州	75.04	1.10%	洛阳	98.09	7.15%	
	贵阳	117.73	8.48%	绵阳	90.67	2.80%	
	哈尔滨	99.39	-7.95%	南充	105.53	-3.41%	
惠州	128.96	18.41%	南阳	101.85	15.28%		
济南	60.01	3.92%	秦皇岛	144.99	6.54%		
嘉兴	78.35	5.04%	日照	123.71	13.69%		

金华	119.97	8.41%	三亚	136.37	11.60%
昆明	108.73	-1.28%	汕头	151.33	9.94%
兰州	61.94	0.00%	上饶	89.06	2.61%
南昌	63.62	-24.28%	宿迁	106.65	11.59%
南宁	114.87	7.25%	泰州	126.69	25.36%
南通	89.14	0.21%	唐山	113.74	-0.31%
泉州	58.83	24.42%	威海	166.19	21.17%
厦门	101.37	2.23%	乌鲁木齐	132.66	9.81%
绍兴	129.24	16.26%	芜湖	112.8	5.11%
沈阳	97.04	-2.64%	咸阳	92.27	10.94%
石家庄	49.45	-40.93%	襄阳	128.2	15.96%
台州	119.74	9.64%	盐城	108.58	11.33%
太原	99.07	9.34%	扬州	143.72	-4.32%
潍坊	65.49	-20.43%	宜昌	124.71	-1.15%
温州	165.16	-1.74%	银川	59.27	-17.74%
徐州	102.92	12.14%	岳阳	75.47	4.23%
烟台	114.05	6.34%	枣庄	102.06	22.57%
长春	118.92	17.55%	湛江	90.22	-0.11%
中山	91.59	-2.78%	镇江	127.76	11.06%
珠海	85.5	-8.37%	淄博	136.75	10.52%
海口	107.95	5.68%	遵义	75.47	3.67%

数据来源：58安居客研究院

四、百城二手房挂牌均价

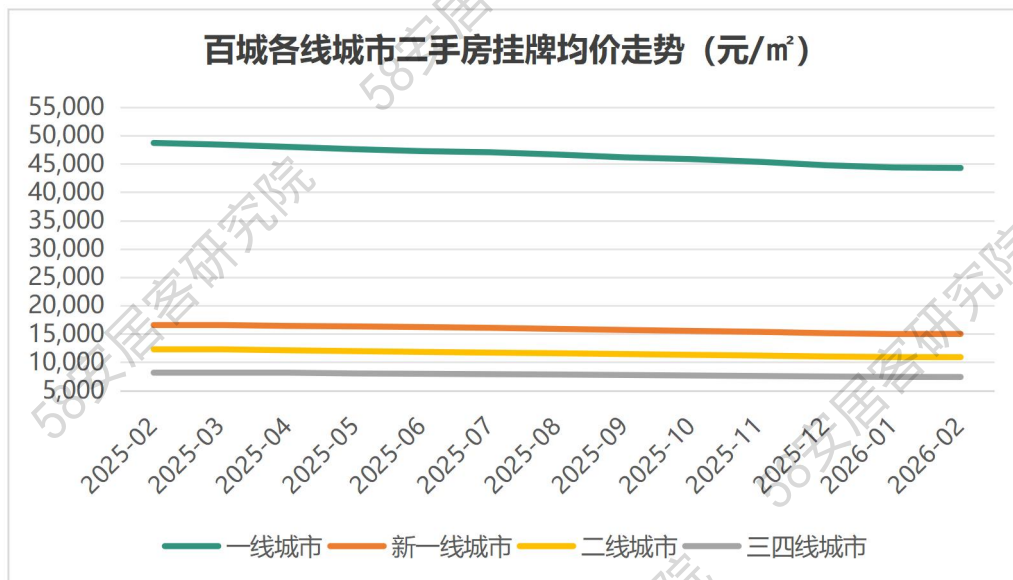
2026年2月，百城二手房挂牌均价延续下行态势，环比下降0.20%至11030元/平方米，但同比降幅收窄至0.10%，"环比波动收窄、同比深度调整"的特征表明市场正从快速下跌转向震荡筑底阶段。城市分化格局显著：一线城市内部呈现"深广微涨、京沪回调"的分化，北京、上海同比跌幅超9%反映出高基数城市的估值消化压力；新一线城市中成都、沈阳、杭州跌幅低于5%显示出强省会城市的相对韧性，而武汉、南京等前期热点城市跌幅超13%则暴露出投资退潮后的深度调整；二线城市整体跌幅温和但缺乏反弹动力，市场调整呈现由核心城市向外围扩散后逐步企稳的态势。

政策层面，2月全国出台20条房地产政策且基调全面宽松，上海"沪七条"标志一线城市限购进入实质性松动阶段，公积金政策创新占比达35%成为地方施策抓手，政策工具箱正从"因城施策"向"因区施策"深化。短期看，限购松绑与公积金优化有望托底核心城市成交量，但价格企稳仍需政策持续发力与预期修复共振；中长期而言，高能级城市"以价换量"格局或将延续，市场真正回暖取决于宏观经济复苏与居民收入预期的实质性改善，2026年上半年或成为观察政策效能与市场底部确认的关键窗口期。

1、百城二手房挂牌均价走势

2026年2月，百城二手房平均挂牌均价为11030元/平方米，环比下降0.20%，同比下降0.10%。从环比走势看，一线城市表现分化，深圳环比上涨0.40%、广州环比上涨0.04%，而北京环比下降0.75%、上海环比下降0.55%，一线城市整体环比波动幅度较小；新一线城市环比涨跌互现，沈阳涨幅最大达1.98%，苏州上涨1.47%，宁波上涨0.64%，而重庆环比下降1.09%跌幅居首，南京、武汉分别下降

0.60%、0.39%；二线城市整体环比表现相对平稳，长春上涨 0.74%、哈尔滨上涨 0.45%，贵阳下降 0.26%、太原下降 0.06%。从同比与环比的对比来看，各能级城市普遍呈现“同比降幅较大、环比波动收窄”的特征，市场下行趋势有所放缓但尚未扭转。



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

从同比变化来看，各能级城市分化显著。一线城市下降 TOP（按同比降幅从大到小）：北京（-10.39%）、上海（-9.45%）、深圳（-8.42%）、广州（-7.61%），一线城市全部处于同比下降通道，北京、上海跌幅超过 9%，深圳、广州跌幅相对较小。新一线城市下降 TOP（按同比降幅从大到小）：合肥 - 17.53%、武汉（-13.52%）、南京（-13.41%）、西安（-12.14%）、宁波（-11.48%）、长沙（-11.08%）、东莞（-11.03%）、郑州（-9.92%）、青岛（-9.78%）、重庆（-9.53%）、天津（-9.21%）、佛山（-7.88%）、苏州（-6.74%）、杭州（-4.42%）、沈阳（-3.39%）、成都（-1.26%），新一线城市中成都、沈阳、杭州跌幅较小，武汉、南京、西安跌幅超 12%；新一线城市中无同比增长城市。二线城市下降 TOP（按同比降幅从大到小）：哈尔滨（-5.48%）、南宁（-4.99%）、长春（-4.86%）、太原（-4.59%）、贵阳（-4.16%），汕头同比

下降 0.42% 跌幅最小，二线城市同样全部同比下降。

城市分化规律显示，高能级城市内部呈现“价格基数高、跌幅分化大”特征，一线城市中北京、上海跌幅居前，新一线城市中强省会及核心城市相对抗跌，成都、沈阳、杭州同比跌幅均低于 5%，而武汉、南京等前期热点城市跌幅超 13%；低能级城市整体跌幅相对温和但缺乏上涨动力，市场调整呈现从核心城市向外围扩散后逐步企稳的态势。

百城二手房挂牌均价同比变化表 (元/m²)

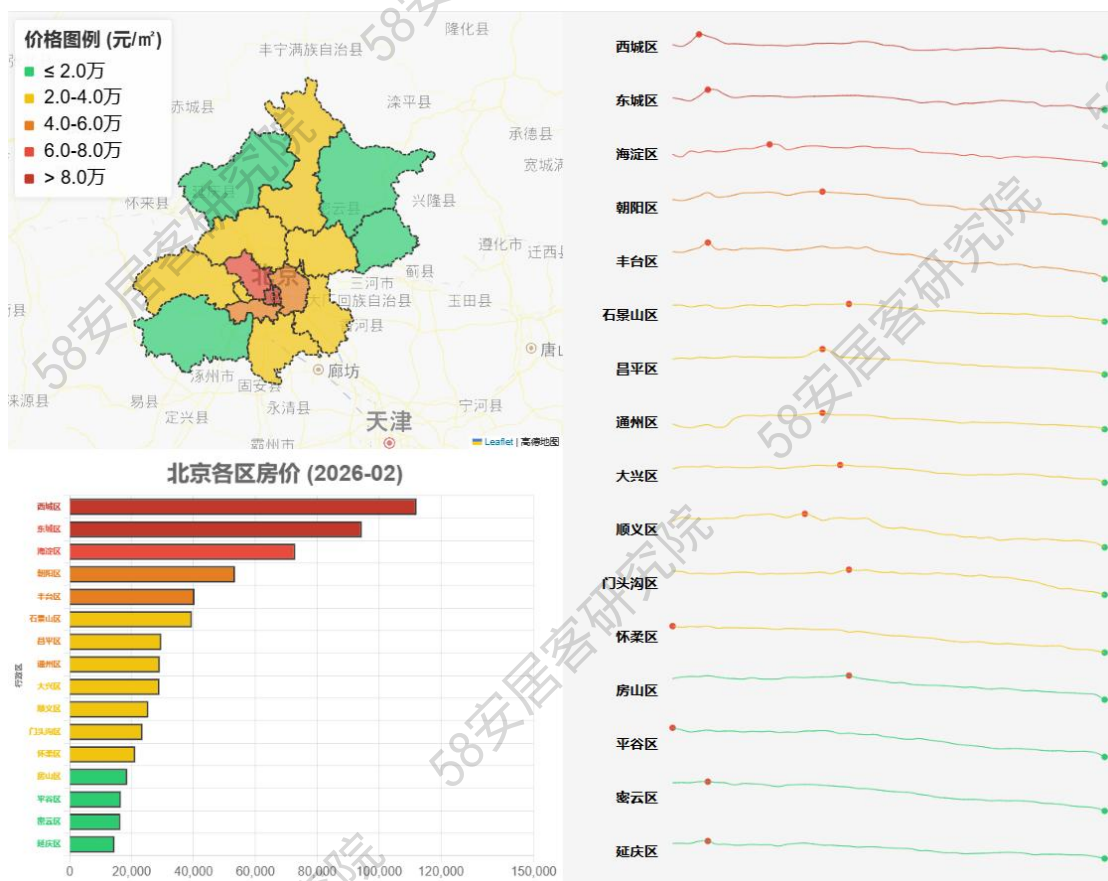
城市等级	城市	均价	同比	城市等级	城市	均价	同比
一线城市	北京	46515	-10.39%	三四线城市	安庆	5286	-10.24%
	广州	30677	-7.61%		鞍山	4228	-4.94%
	上海	44384	-9.45%		蚌埠	5877	-13.42%
	深圳	55549	-8.42%		包头	5618	-11.92%
新一线城市	成都	14733	-1.26%		常德	4998	-6.10%
	东莞	15546	-11.03%		大庆	4788	-4.04%
	杭州	31437	-4.42%		大同	5048	-4.20%
	合肥	13162	-17.53%		德阳	5295	-9.95%
	南京	18907	-13.41%		东营	6146	-8.79%
	宁波	18727	-11.48%		赣州	7965	-13.34%
	青岛	13522	-9.78%		桂林	5565	-7.09%
	苏州	19247	-6.74%		邯郸	8195	-11.41%
	天津	14453	-9.21%		呼和浩特	7790	-8.12%
	无锡	13192	-5.99%		湖州	7196	-10.72%
	武汉	10619	-13.52%		淮安	6504	-17.34%
	西安	12193	-12.14%		吉林	4956	-3.95%
	长沙	9671	-11.08%		济宁	6763	-9.22%
	郑州	10397	-9.92%		江门	6288	-9.00%
重庆	9124	-9.53%	昆山		13592	-14.68%	
二线城市	保定	7395	-12.03%		廊坊	7640	-6.91%
	常州	11487	-12.41%	连云港	8607	-11.81%	
	大连	11242	-6.11%	临沂	7094	-10.58%	
	佛山	11388	-7.88%	柳州	6342	-4.42%	
	福州	18955	-10.10%	洛阳	7038	-6.56%	
	贵阳	7727	-4.16%	绵阳	7375	-2.25%	
	哈尔滨	7927	-5.48%	南充	5077	-5.24%	
	惠州	8213	-5.68%	南阳	5900	-6.74%	

济南	13127	-7.18%	秦皇岛	7862	-9.26%
嘉兴	11268	-14.35%	日照	7238	-11.78%
金华	11465	-16.24%	三亚	27859	-5.03%
昆明	10037	-6.02%	汕头	10258	-0.42%
兰州	8493	-7.99%	上饶	6459	-9.17%
南昌	10069	-16.85%	宿迁	7112	-14.74%
南宁	8865	-4.99%	泰州	8397	-12.10%
南通	10244	-16.16%	唐山	7329	-6.34%
泉州	14526	-10.19%	威海	7611	-10.14%
厦门	26126	-19.62%	乌鲁木齐	8619	-0.52%
绍兴	12570	-16.35%	芜湖	8211	-11.88%
沈阳	7993	-3.39%	咸阳	6451	-16.13%
石家庄	10412	-12.36%	襄阳	6009	-13.79%
台州	12612	-10.19%	盐城	7603	-16.07%
太原	8776	-4.59%	扬州	8966	-15.13%
潍坊	5816	-10.23%	宜昌	6436	-7.91%
温州	14466	-11.57%	银川	6888	-2.48%
徐州	8089	-14.37%	岳阳	5561	-7.25%
烟台	7729	-12.10%	枣庄	5718	-10.03%
长春	6704	-4.86%	湛江	8203	-6.50%
中山	8126	-6.32%	镇江	6651	-13.87%
珠海	15188	-15.97%	淄博	6612	-10.40%
海口	13231	-9.68%	遵义	4894	-8.44%

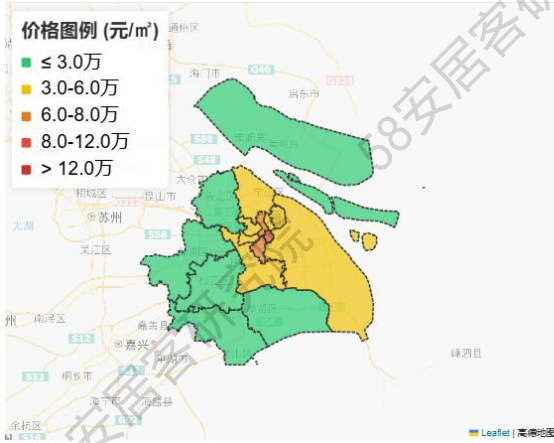
数据来源：58安居客研究院

五、重点城市二手房价地图

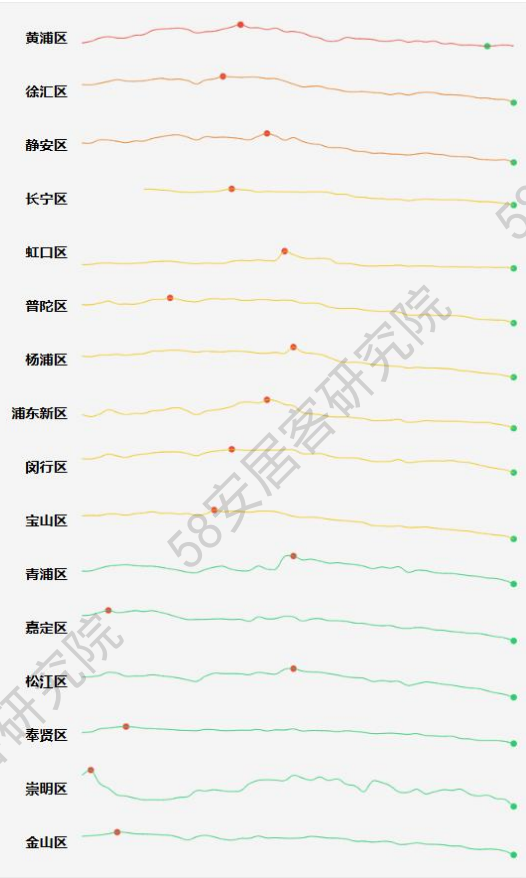
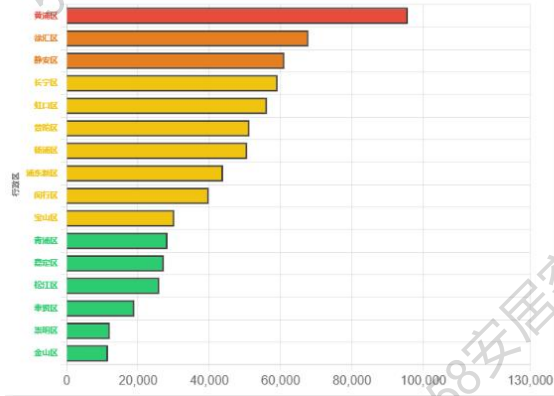
北京



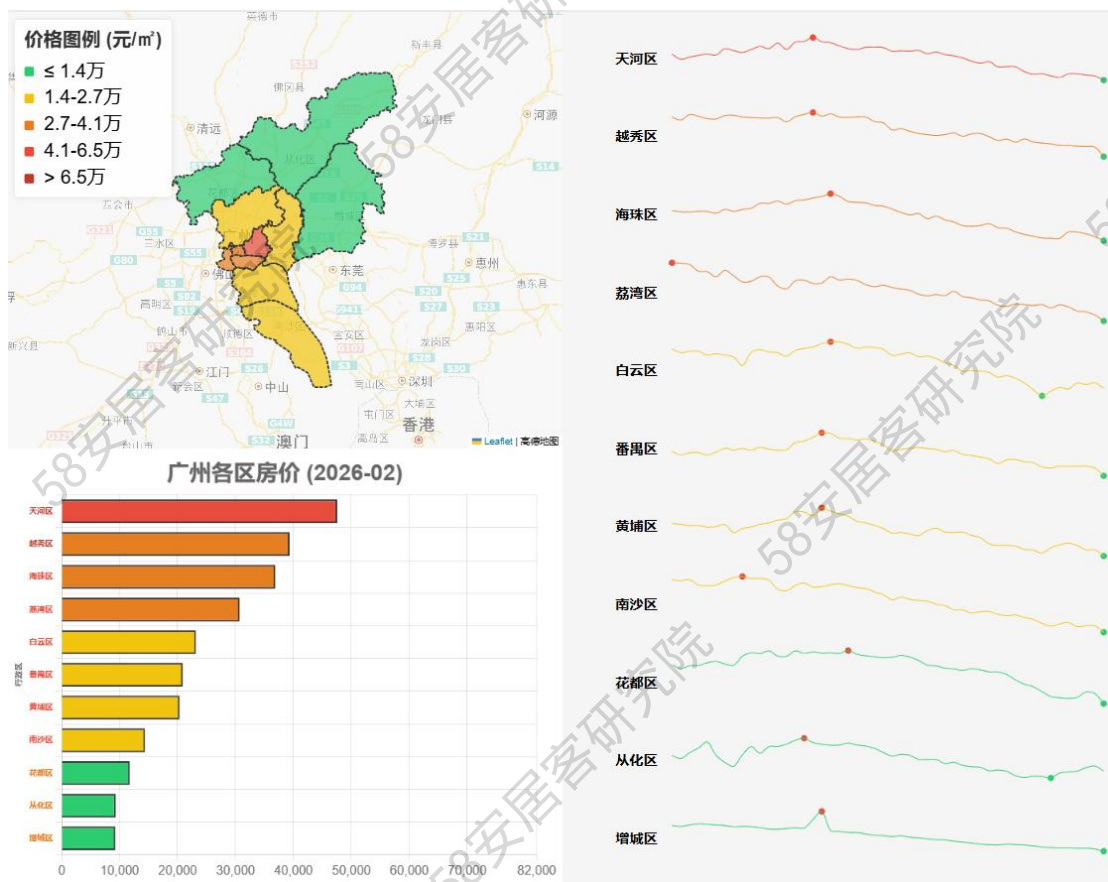
上海



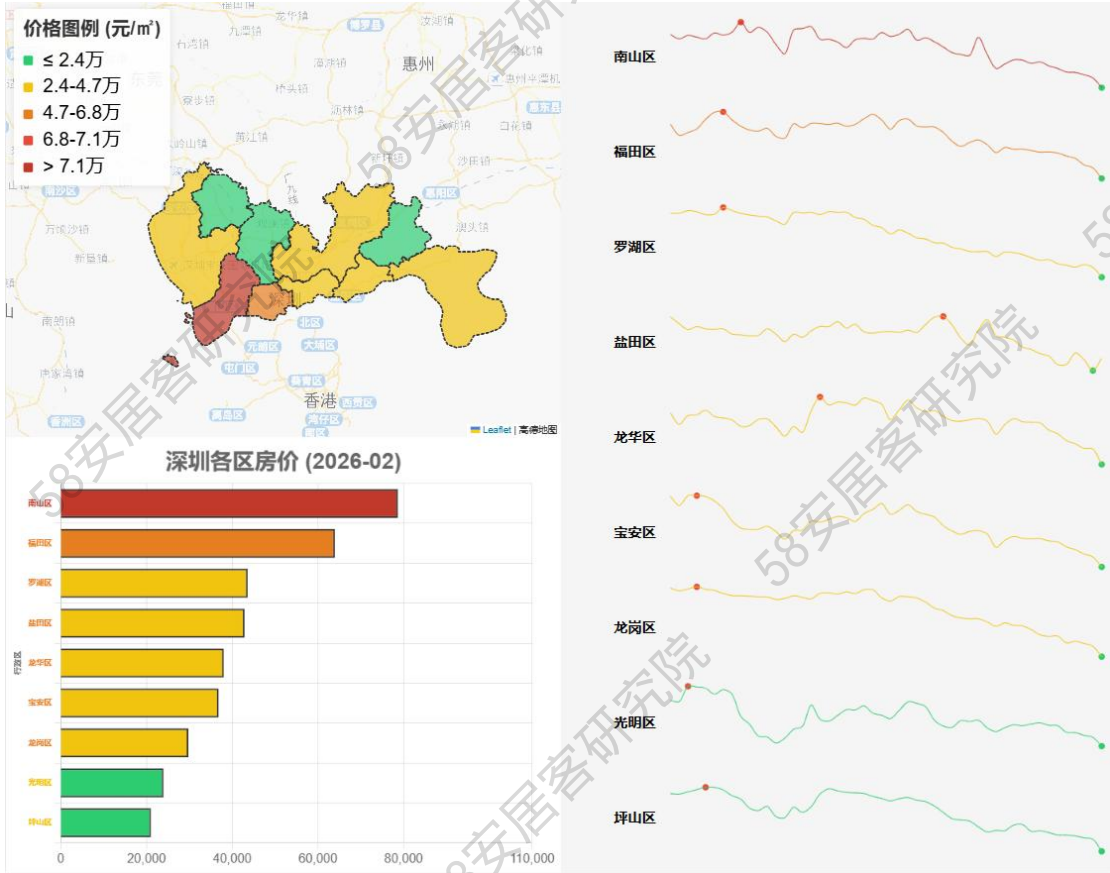
上海各区房价 (2026-02)



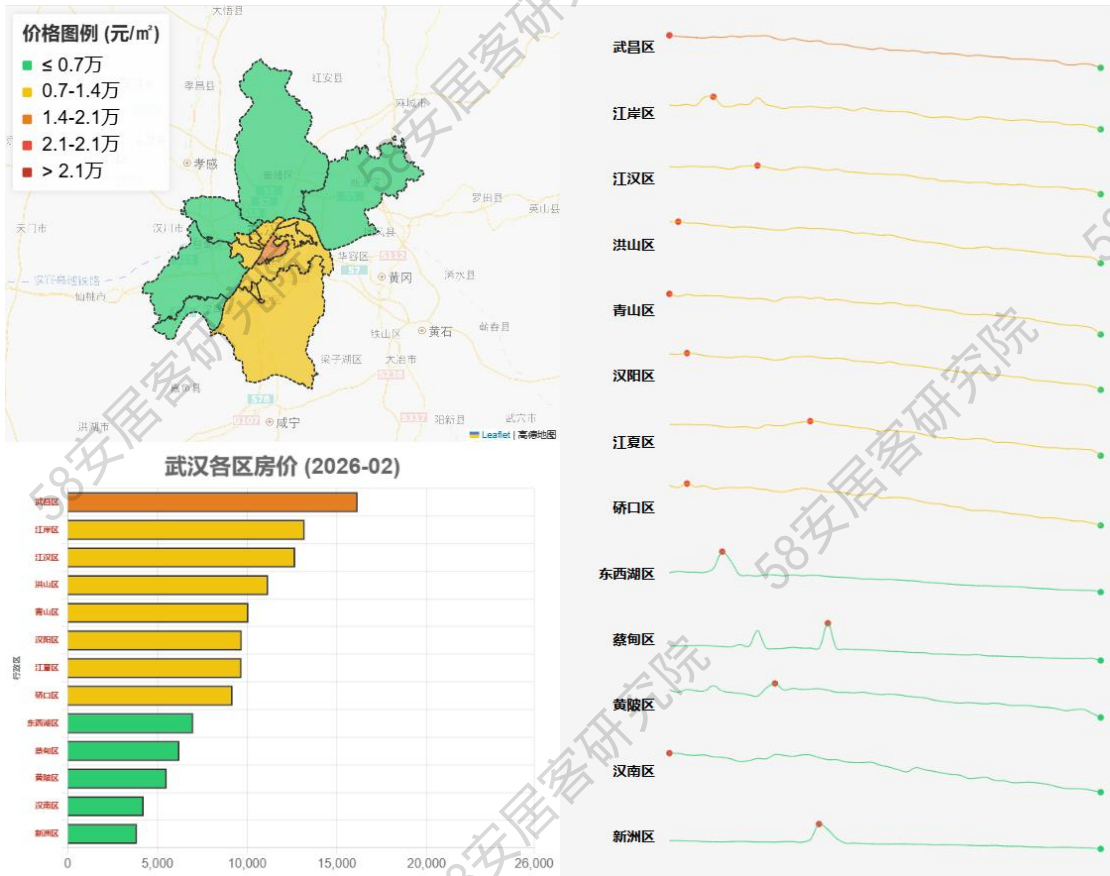
广州



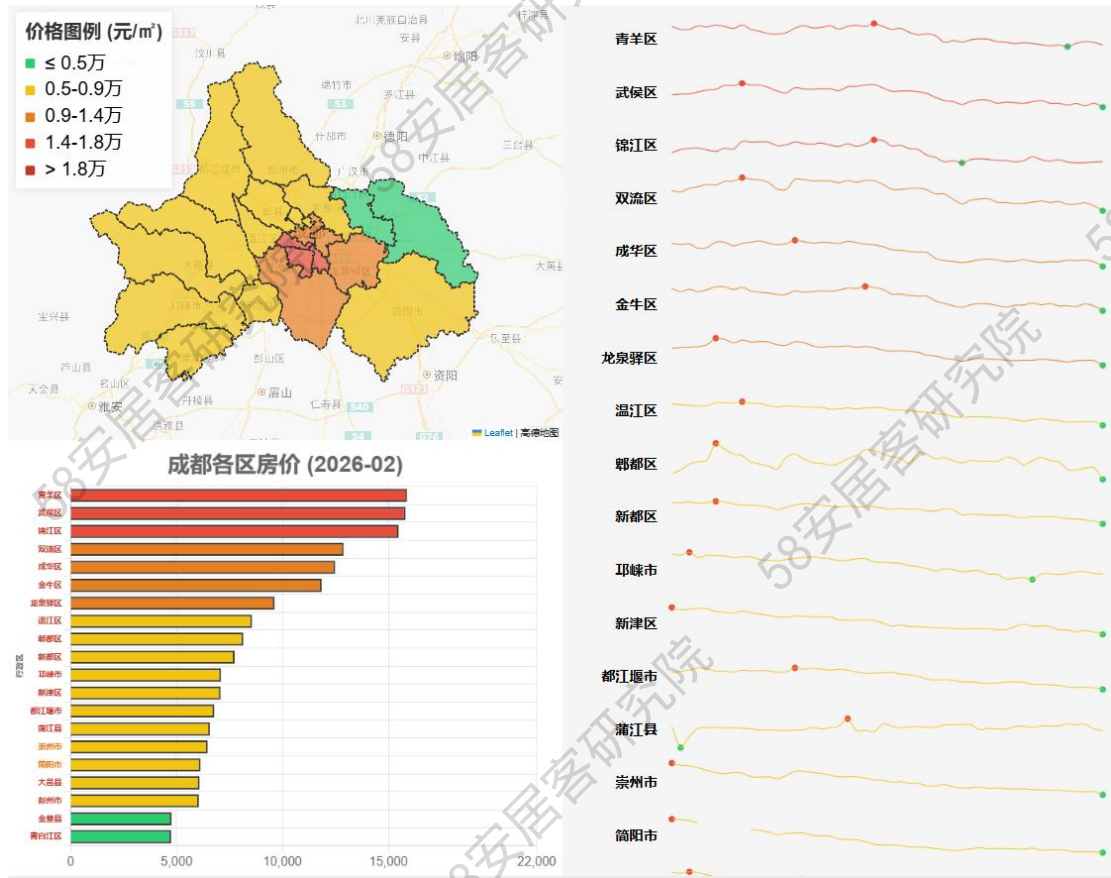
深圳



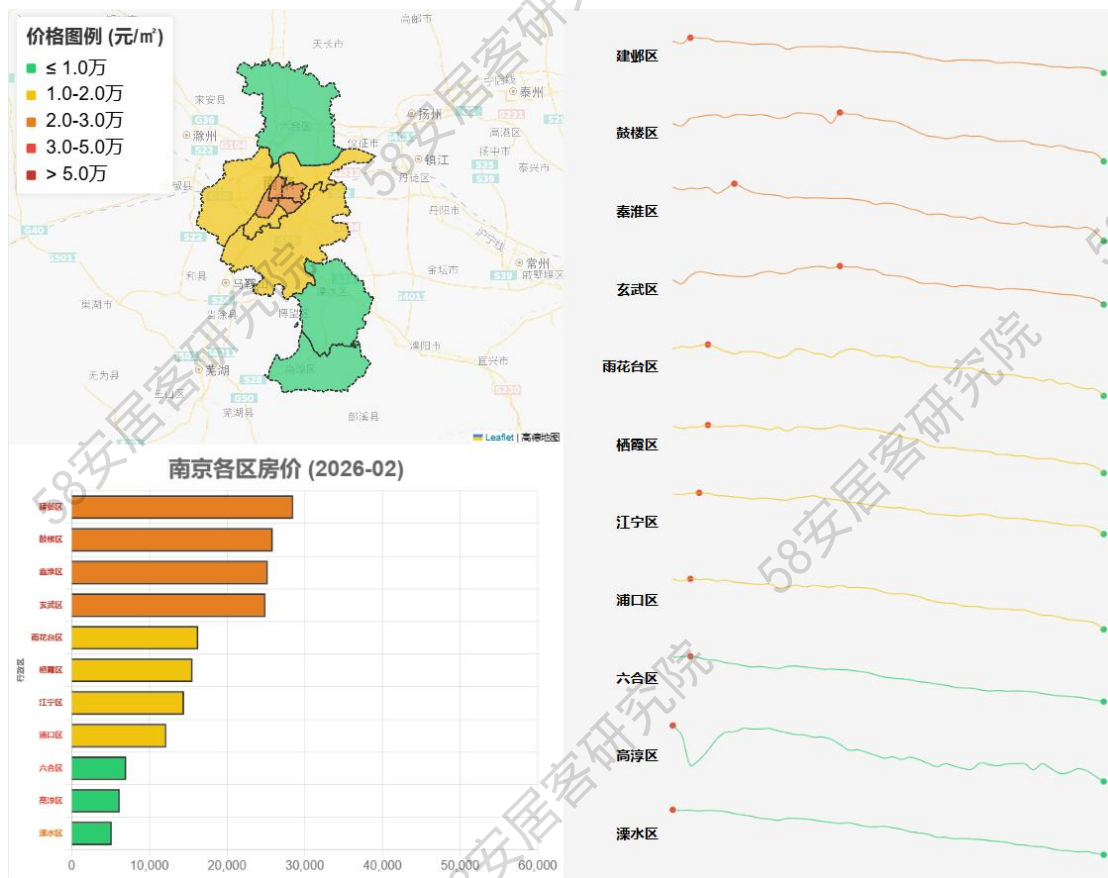
武汉



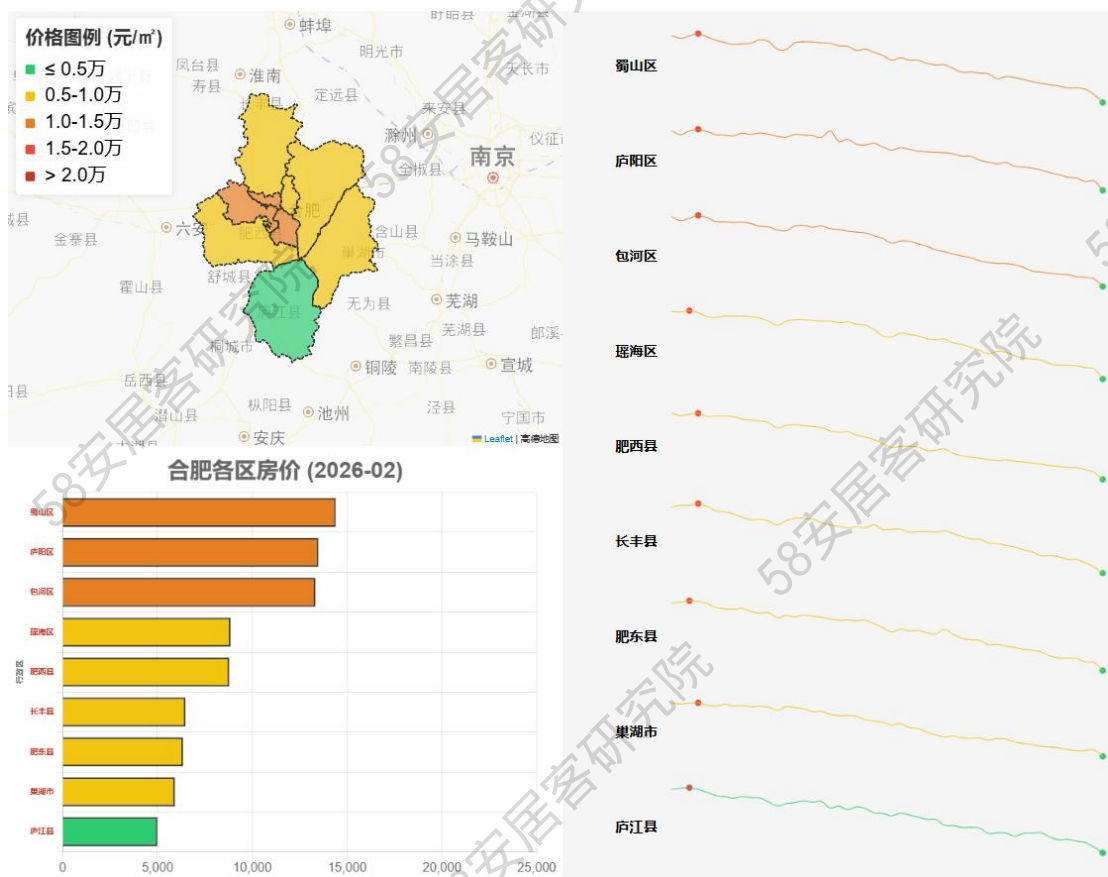
成都



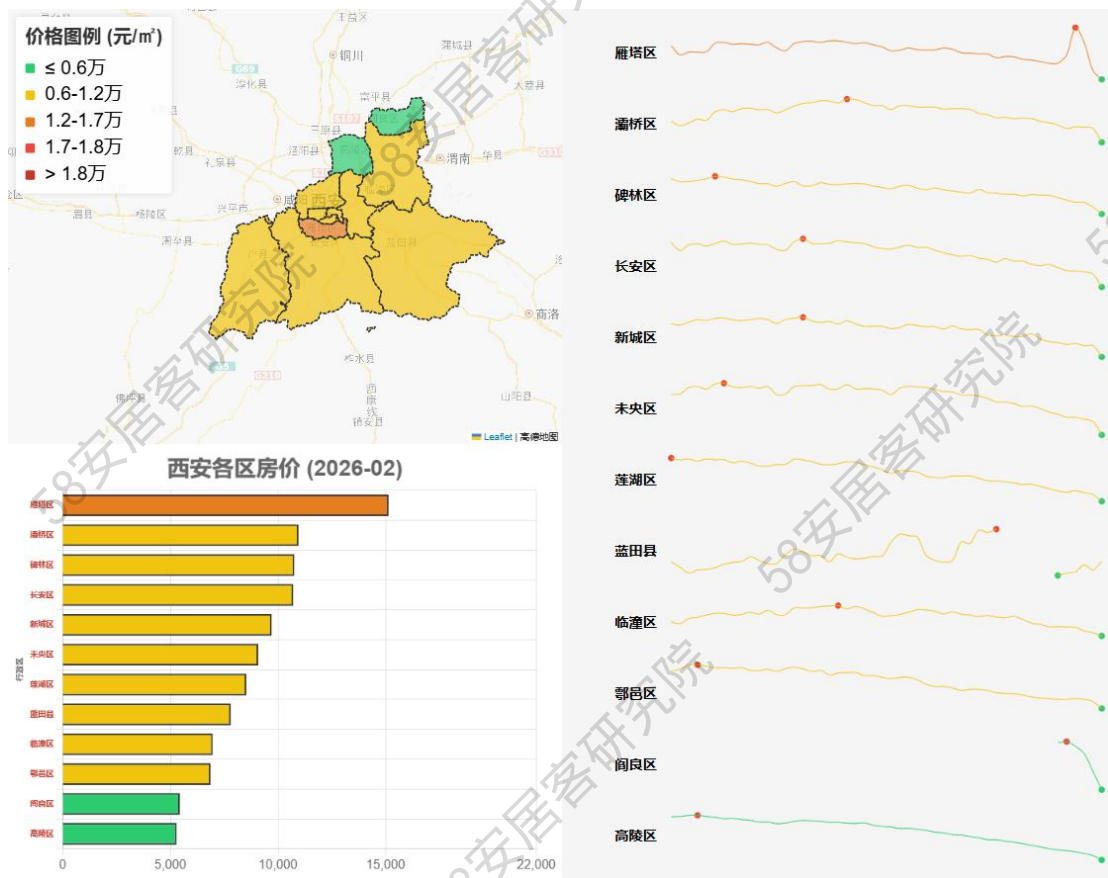
南京



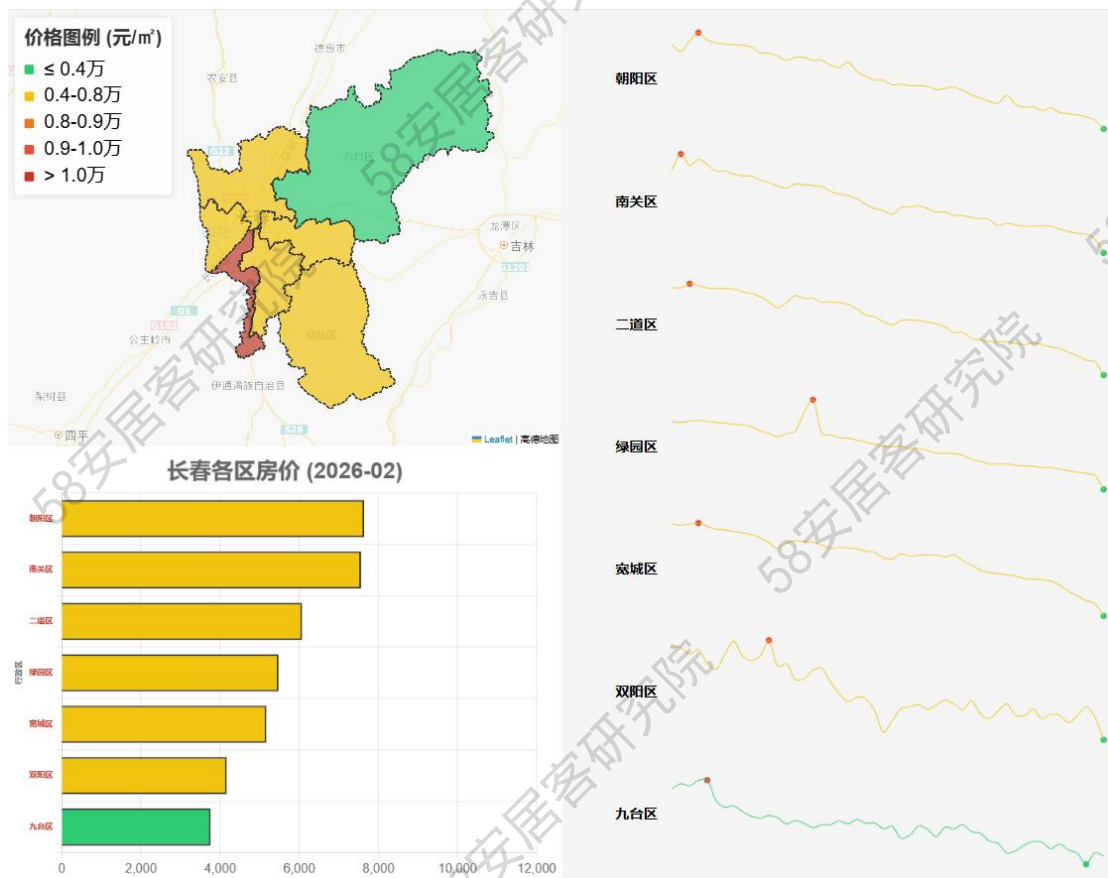
合肥



西安



长春



附：35 城市成交套数预测详表

城市	2025年12月 (实际)	2026年01月 (实际)	2026年02月 (估算)	趋势图 (从左到右)
北京	16517	15087	7627	
上海	22615	22834	11244	
天津	10332	10642	5132	
重庆	7903	7573	3934	
深圳	5124	5287	2478	
广州	8257	8887	4252	
杭州	5616	5767	2731	
南京	7172	7410	3484	
武汉	9949	9717	4880	
成都	14853	14265	7214	
苏州	4569	5015	2327	
大连	2092	2158	1015	
厦门	2613	3120	1320	
西安	8914	7878	4097	
长沙	5173	4725	2468	
宁波	5435	6910	2863	
东莞	3373	3375	1627	
无锡	4060	3360	1800	
福州	2949	2929	1418	
沈阳	6844	8989	4003	
青岛	5229	5354	2567	
济南	4597	4827	2322	
南昌	2009	2802	1215	
合肥	5654	5538	2864	
郑州	5294	5355	2601	
石家庄	2744	2767	1402	
长春	1466	1326	784	
哈尔滨	4017	3903	2015	
南宁	3324	2191	1326	
贵阳	1401	1418	720	
常州	3149	3260	1610	
南通	1920	2278	979	
佛山	4914	5446	2522	
惠州	5863	5160	2527	
珠海	1858	1999	938	
35城合计	207799	209551	102307	

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

✉ | huxi xu01@58.com

☎ | 13818400935

📍 | 上海浦东新区昌飞路 186 号（昌飞路博宇路路口）A 幢



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE