

重点城市房产经纪行业景气度

2026.2



ANJUKE

2月重点城市房产经纪行业景气度

摘要：

- **行业景气度：**2026年2月，房产经纪行业景气度显著下降，指数由1月的45.03滑落至35.47，创近三年同期最低，此次下行主要受春节假期影响，供需两端同步走弱，加上政策影响滞后，五大指标未能形成有效拉升。
- **46城表现：**2026年2月，重点监测46城房产经纪景气度指数全面走弱，均低于50荣枯线，达到7个月以来最低值，环比平均回落10个百分点，同比平均回落25个百分点。

一、全国房产经纪行业景气度概况

2026年2月，房产经纪行业景气度处于深度下行区间，行业景气度显著走弱。2月，房地产行业景气度指数为35.47，低于50荣枯线，是2024年以来的第二低值，仅高于2025年1月的32.31。从环比情况来看，本月景气度指数较上月大幅回落9.56个百分点。同比而言，本月景气度指数为三年以来2月最低值，分别较2024年2月、2025年2月下降5.3个百分点和24.7个百分点，景气度指数创近三年同期最低。

2026年2月景气度大幅下行时春节季节性因素+政策滞后效应叠加的结果，并非基本面持续恶化。随着节后复工、新政逐步落地，3月传统“小阳春”有望带动找房热度、新增挂牌、作业活力回升，景气度指数预计环比显著反弹。

2026年2月房产经纪行业景气度指数



景气度指数：参考国际通行的 PMI 指数制订方法，借助安居客线上找房热度（需求指标）、二手房新增挂牌量（供应指标）、总挂牌（库存指标）、经纪人作业活力（人员指标）、房源在架时长（流通指标）等指标通过模型进行指数处理，再经过加权汇总后拟合出房产经纪行业的综合性指数。若景气度指数高于 50，表示整个行业景气度在上升，低于 50 则表示在下降。

资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

2026 年 2 月景气度指数大幅下行，是春节季节性变化、供需两端同步走弱、政策滞后效应与行业基本面压力共同作用的结果。

（一）春节季节性影响，供需两端同步走弱

2026 年春节假期（2 月 17 日-25 日）是二手房市场景气度下降的核心主因。假期覆盖整月中旬，五大分项指数同步承压，需求端找房热度明显回落，2 月找房热度扩散指数较 1 月降 20.37%，仅为去年同期 48.31%；作业端活力持续低迷，作业活力扩散指数降至 2025 年 11 月以来较低水平；在架时长被动波动，反映市场流通效率阶段性下降。此外，2 月二手房市场供需两端同步走弱，需求端找房热度环比收缩，购房者观望情绪增强；供应端新增挂牌、总挂牌量双降，业主节前挂牌意愿低，部分房源考虑挂牌成本短期下架回撤，新增房源供给大幅减少。供需双弱形成叠加效应，进一步加剧了市场景气度下行态势。

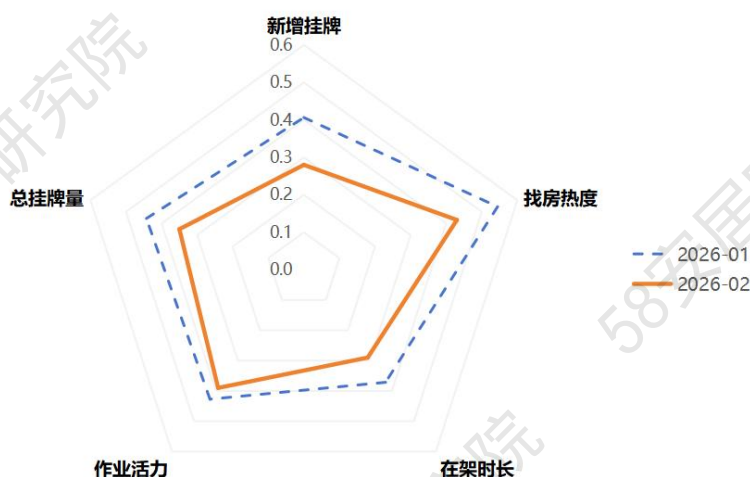
(二) 政策与市场预期的滞后效应，2月尚未能“享受”利好拉升

2月25日上海等核心城市出台楼市新政(如“沪七条”放松限购、提升公积金额度等)，但新政发布于月末，对2月全月五大分项指数均未形成有效拉动。尽管2月底的政策未能为各项指标形成实际拉升动能，然而2月处于政策消化与需求蓄势阶段，且市场对“小阳春”的预期集中在3月，预计3月景气度将迎来一波回升。

(三) 行业基本面持续承压，进一步放大景气度下行幅度

从五大分项指数的长期走势来看，行业基本面仍面临持续压力，进一步放大了2月景气度的下行幅度。供应端库存去化压力仍在，2025年以来，总挂牌量虽有波动，但整体处于高位，2026年2月总挂牌量扩散指数降至0.35，并非库存减少，而是多地新增挂牌量下降带来的指标数值下降。作业效率和获客力持续承压，2026年1-2月作业活力扩散指数均低于2025年多数月份，经纪人作业效率和积极性走低，即使剔除春节因素，作业活力的长期偏弱也成为景气度下行的重要支撑。

房产经纪行业景气度影响要素分析-雷达图



扩散指数说明:

①数据处理上，单个指标采用国际通行的扩散指数方法，即 $DI = \frac{\text{增加}}{\text{总选项}} \times 100\%$

$\times 1 +$ “持平”选项的百分比 $\times 0.5$ 。扩散指数高于0.5意味着指标走强，小于0.5则意味着走弱。

②景气度指数为上述5个指数加权计算 $\times 100$ 得到的综合指数，其中需求指数根据二手房找房热度计算、供应指数对应二手房新增挂牌量、库存指数对应挂牌总量、作业指数对应房源发帖量与房源量比值、流通指数则对应平均在架天数

资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

二、重点46城房产经纪行业景气度

2026年2月，重点46城经纪行业景气度全部低于50荣枯线。2026年2月，重点监测46城房产经纪景气度指数全面走弱，无一城市达到或超过荣枯线50，全部处于不景气区间。从具体分布看，40-50区间有9城，30-40区间有37城，30以下有5城，其中重庆、长春、深圳、昆明、海口景气度最低。

无论是环比还是同比，46城的景气度指数均全线下降，降至近7个月以来的最低水平。其中，同比降幅普遍较大，多数城市环比回落约10个百分点，同比则回落约25个百分点。

2026年2月重点46城房产经纪行业景气度指数

城市	2月景气指数	近7个月走势	城市	2月景气指数	近7个月走势
洛阳	42.64		惠州	35.42	
南通	41.86		广州	35.40	
南昌	41.44		苏州	34.99	
徐州	41.15		哈尔滨	34.91	
武汉	40.55		沈阳	34.79	
中山	39.84		秦皇岛	34.78	
杭州	39.68		天津	34.43	
大连	39.43		上海	34.34	
福州	39.32		太原	34.24	
贵阳	37.72		无锡	34.08	
宜昌	37.54		厦门	33.91	
珠海	37.53		济南	33.87	
常州	37.46		咸阳	33.58	
青岛	37.30		成都	33.34	
郑州	37.01		呼和浩特	32.91	
兰州	36.73		佛山	32.77	
石家庄	36.58		北京	31.37	
西安	36.41		东莞	30.34	
宁波	36.36		重庆	29.64	
长沙	36.17		长春	29.13	
南宁	36.12		深圳	28.97	
合肥	36.01		昆明	26.61	
南京	35.45		海口	26.19	

资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库，●表示区间内高点，●表示低点

小结：

2026年2月，全国房产经纪行业景气度深度下行，景气度指数为35.47，远低于50荣枯线，是2024年以来第二低值，较上月环比回落9.56个百分点，创近三年同期新低。重点监测46城景气度均低于荣枯线。需要注意的是，此次下行并非市场基本面持续走弱，而是春节季节性变动影响所致，随着节后复工推进、楼市新政逐步传导，叠加市场对“小阳春”的预期释放，预计3月找房热度、新增挂牌及作业活力有望回升，行业景气度预计实现环比显著反弹，市场将持续进入修复阶段。

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)本文中提到的46城包括：

一线城市（4城）：北京、上海、广州、深圳

新一线城市（17城）：成都、东莞、杭州、合肥、惠州、南京、宁波、青岛、苏州、天津、无锡、武汉、西安、徐州、长沙、郑州、重庆

二线城市（19城）：常州、大连、佛山、福州、贵阳、哈尔滨、济南、昆明、兰州、南昌、南宁、南通、厦门、沈阳、石家庄、太原、长春、中山、珠海

三四线城市（6城）：海口、呼和浩特、洛阳、秦皇岛、咸阳、宜昌

(4)一线、新一线、二线城市划分依据新一线城市研究所《2024城市商业魅力排行榜》。

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安居客房产研究院，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。

ANJUKE



58 安居客研究院院长：张波

58 安居客研究院高级分析师：盛福杰



| Zhangbo_ajk@58.com



| 13818400935



| 上海市浦东新区“城市网邻 58”昌飞路 186 号 A1 栋



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE