



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

2026 年 2 月 全国新房市场报告

AN
JU
KE

目录

1、2 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、2 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	11
2.2 新房找房热度走势	12
2.2.1 重点 60 城新房找房热度走势	13
2.2.2 新房分面积段找房热度占比	17
2.3 新房找房均价走势	20
2.3.1 重点 60 城新房找房均价走势	20
2.3.2 各梯队城市新房在售均价走势	21
2.3.3 2 月重点 60 城新房找房均价环比地图	27
2.3.4 2 月重点 60 城新房找房均价环比涨幅排行榜	29

新房市场概况

2026 年 2 月全国新房市场呈现“供应企稳、需求环比回暖、价格分化”特征，核心数据及观点如下：

供应端：30 城在售项目量环比转正至 0.4%，结束连续两月下滑，得益于房企节前推盘与“春节不打烊”策略；待售项目量环比降幅收窄至-5.6%，房企对节后预期略回暖，但仍持谨慎态度，受土拍节奏偏缓、在售项目去化小幅改善影响。

需求端：重点 60 城找房热度环比微升 1.2%，同比降幅扩大至 19.8%，环比连涨两月但长期修复基础不牢。梯队排序为新一线（56.4）> 一线（55.3）> 二线（51.6）> 三四线（48.5），三四线以 1.1 个点涨幅居首，依赖返乡置业；一线微降 0.1 个点，新一线微升 0.1 个点，政策刺激与线上营销对冲淡季效应。

价格端：60 城新房找房均价 18891 元/㎡，环比降 3.2%、同比降 1.4%，47 城价格下跌。涨幅前三为上海（28.9%）、杭州（20.4%）、成都（16.5%）；跌幅前三为惠州（35.1%）、徐州（18.5%）、珠海（17.6%）。各梯队分化显著，一线整体涨 6.4%，新一线、二线、三四线分别跌 2.0%、8.4%、5.0%，刚需主导与集中促销是多数城市降价主因。

1、2 月房地产重点政策

1.1 中央层面重点政策

2026 年 2 月全国房地产政策以“**强保障、稳预期、防风险、促转型**”为核心，聚焦保障性住房建设、金融政策落地、风险防控与预期管理，兼顾民生保障与行业健康发展。

首先，**保障房建设与金融支持精准发力**：人民银行着力推动保障性住房再贷款等金融政策落地见效，完善房地产金融基础性制度；央行等四部门支持有条件的易地搬迁集中安置区用好保障性住房金融支持政策，按以需定建原则筹集保障房源，既补齐民生保障短板，也助力构建房地产发展新模式。

第二，**农村市场规范与预期管理同步推进**：国新办举行新闻发布会，明确严禁农村集体经营性建设用地入市用于建设商品住房，严查严防违法违规购买农房宅基地，加强农房租赁规范管理，稳定农村房地产市场秩序，防范违规开发与交易风险。

第三，**利率政策保持稳健，稳定市场预期**：人民银行公布 2 月贷款市场报价利率（LPR），其中 5 年期以上 LPR 为 3.5%，连续九个月保持不变，传递出利率政策稳健的信号，稳定居民购房预期，避免市场大幅波动。

第四，**风险防控聚焦尾部主体，推动行业分化出清**：中共中央政治局会议强调，在“持续防范化解重点领域风险”背景下，房地产等部分行业仍面临信用分化，需关注尾部主体风险，推动行业风险有序出清，促进高质量发展。

整体政策从保障房建设、农村市场规范、利率稳定、风险防控等多维度发力，既强化民生保障，又稳定市场预期，同时聚焦风险化解，推动房地产行业向新模式转型，实现短期稳定与长期健康发展的平衡。

2026年2月国家层面重点房地产政策

日期	发布单位	重点政策
2月4日	国新办	举行新闻发布会表示，严禁农村集体经营性建设用地入市用于建设商品住房，严查严防违法违规购买农房宅基地，加强农房租赁规范管理。
2月10日	人民银行	着力推动保障性住房再贷款等金融政策措施落地见效，完善房地产金融基础性制度，助力构建房地产发展新模式。
2月14日	人民银行等四部门	支持有条件的易地搬迁集中安置区用好保障性住房金融支持政策，按以需定建原则筹集保障房源
2月24日	人民银行	公布2月贷款市场报价利率（LPR），其中5年期以上LPR为3.5%（与上月持平），该利率连续九个月保持不变。
2月27日	中共中央政治局会议	在“持续防范化解重点领域风险”背景下，房地产等部分行业仍面临信用分化，需关注尾部主体风险

58安居客研究院整理

1.2 省市地方重点政策

2026年2月地方房地产政策呈现“**精准托底、保障优先、品质升级、风险化解**”的特点，结合中央政策，根据各地情况进行差异化落地实践。

其一，公积金与税费双向托底，激活市场需求：各地通过优化公积金贷款规则（如天津清贷后二套可视为首套、兰州将最高贷款额度提升至128万元、宁德支持多子女家

庭购房以旧换新）、延续个税退税（山西将居民换购住房个税退税优惠延续至 2027 年底）、发放购房补贴（张家界契税全额补贴、淮安实施新建商品住房及人才购房补贴）等方式，降低居民购房成本与门槛，精准激活刚需与改善型需求；上海同步优化公积金及房产税政策，进一步完善市场调节机制。

其二，保障房与存量盘活深度联动，补齐保障性短板：上海通过收购存量二手住房用于保障性租赁住房、2025 年建设筹措保租房 7.4 万套（间）等举措，既消化存量房源，又快速扩充保障房供给；同时，多地推进城市更新（如上海城中村改造与旧住房成套改造、哈尔滨出台旧改新政），将保障房建设与城市更新、存量盘活绑定，呼应中央“以需定建筹集保障房源”的要求，实现民生改善与去库存的双重目标。

其三，“好房子”建设与行业转型同步推进，锚定高质量发展：北京召开“好房子”建设座谈会共商青年安居，福建系统推进“好房子”建设构建行业发展新模式，佛山发布“好房子”建设指引，地方从规划到落地推动住房品质升级，推动行业从“有没有”向“好不好”转型，呼应中央构建房地产发展新模式顶层设计。

其四，风险防控与市场调节精准施策，稳定行业预期：上海调减限购政策，优化市场调节；福建、佛山通过“白名单”融资协调、允许房企缓建降本等方式纾困房企，防范尾部主体风险；同时，江苏召开从业人员座谈会研究提振举措、重庆发布 22 条稳市场新政，各地通过提振交易、去库存（如福建鼓励“卖旧换新”平台）等举措，稳定市场预期，推动行业信用分化下的有序出清。

整体看，2 月地方政策既承接中央“强保障、防风险”的顶层设计，又结合本地市场特点差异化施策，通过需求托底、保障升级、品质提升、风险化解等多维度举措，实现了短期市场稳定与长期行业转型的平衡，为构建房地产发展新模式奠定了地方实践基础。

2026 年 2 月全国各地重点房地产政策			
政策分类	日期	城市	具体政策
公积金	2 月 5 日	甘肃省	调整优化部分住房公积金贷款政策。
	2 月 6 日	天津	公布住房公积金新政细则，结清贷款后，跨区二套房可视为首套房。
	2 月 6 日	盐城	6 项公积金优化：结清公积金贷款、改善购房即可视为首套房。
	2 月 6 日	兰州	6 项公积金优化：最高贷款额度提升至 128 万元。
	2 月 24 日	宁德	4 项公积金优化：支持多子女家庭购房与卖旧换新。
	2 月 25 日	上海	优化公积金政策（《关于进一步优化调整本市房地产市场的通知》中公积金优化内容）。
税费优惠	2 月 6 日	山西省	延续居民换购住房个人所得税退税优惠至 2027 年底。
	2 月 6 日	张家界	对在 2026 年 2 月 6 日至 3 月 13 日购买张家界市在售新建商品住房和地下车位的购买人，给予契税全额补贴。
	2 月 24 日	淮安	实施新建商品住房购房补贴、企业团购人才房补贴及赡养老人购房补贴。
	2 月 25 日	上海	完善房产税政策（《关于进一步优化调整本市房地产市场的通知》中房产税完善内容）。
好房子	2 月 3 日	北京	在北京首钢国际会展中心召开“好房子”科技展厅首场座谈会，共商青年安居与“好房子”建设工作。
	2 月 8 日	福建	系统推进“好房子”建设，加快构建房地产发展新模式。

	2月26日	佛山	发布“好房子”建设指引。
保障性 住房建设	2月2日	上海	中国建设银行支持上海市第一批收购二手住房用于保障性租赁住房项目成功签约；启动收购二手住房用于保障性租赁住房工作。
	2月3日	上海	2025年建设筹措保障性租赁住房7.4万套（间）、累计达到61万套（间）。
城市更新	2月3日	上海	2025年启动26个城中村改造项目。
	2月5日	深圳	因地制宜推进城市有机更新。
	2月5日	广东省	将老旧小区加装电梯、养老机构、消防救援设施等领域设备更新纳入支持范围。
	2月8日	福建	印发《关于推动城市高质量发展的实施意见》，稳步旧改。
	2月9日	上海	加力推进城中村改造和旧住房成套改造。
	2月13日	北京	北京市发布2026年第一批城市更新计划项目清单。首批项目共计1321个，计划投资1049.5亿元。
	2月14日	哈尔滨	出台新政，破解危旧房改造难题。
去库存	2月5日	江苏省	召开房地产从业人员座谈会，研究稳定提振房地产市场政策举措。
	2月9日	重庆	发布22条稳定房地产市场新政。
	2月2日	福建	六方面18条稳市场，鼓励搭建“卖旧换新”平台。
限购/限售	2月25日	上海	调减限购政策（《关于进一步优化调整本市房地产市场的通知》中限购政策调减内容）。

纾困房企	2 月 2 日	福建	深化“白名单”融资协调，推进好房子建设。
	2 月 6 日	佛山	允许房地产项目缓建、降低企业违约金。
城市规划	2 月 2 日	北京	发布《现代化首都都市圈空间协同规划（2023-2035 年）》，明确要围绕完善首都功能区域布局
其他	2 月 5 日	香港	2 月 28 日起“置易付”将扩展至二手住宅物业买卖。
	2 月 24 日	广州	6 部门联合整治房地产自媒体乱象。

2、2 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 30 城中，2025 年 1 月至 2026 年 2 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%，均有较大跌幅；2025 年 12 月环比回升 9.0%，为年末供应回暖提供支撑。

整体呈现“年初收缩、年中震荡、年末回升、年初再探底后企稳”的格局：2025 年初供应环比大幅回落，年中涨跌幅度交替放大，年末短暂回稳后，2026 年 1 月供应再度出现明显收缩，而 2026 年 2 月环比由负转正至 0.4%，结束了连续两个月的环比下滑态势。

2026 年 2 月 30 城在售项目量环比转正至 0.4%，核心是房企节前主动推盘增加供应量与春节期间销售速度放缓幅度收窄的双重作用结果。各地“春节不打烊”的推盘与

营销策略，让在售项目量未因传统淡季出现进一步收缩，且不同城市的在售项目量变化与推盘力度、去化速度高度相关。

春节前南京、南通、苏州等城市依托人才房票政策加大推盘力度，仅南京就有 105 个在售新建商品住房项目参与“春节不打烊”，直接增加了在售项目的数量；

上海华润置地漕启滨江、保利虹桥和颂西岸等头部房企在售项目推出新春置业礼包、5000 元定金抵 3 万元等优惠，成都嘉禾澜府节前加推 63 套房源成为新的在售项目，这些新增推盘成为在售项目量企稳的核心支撑。

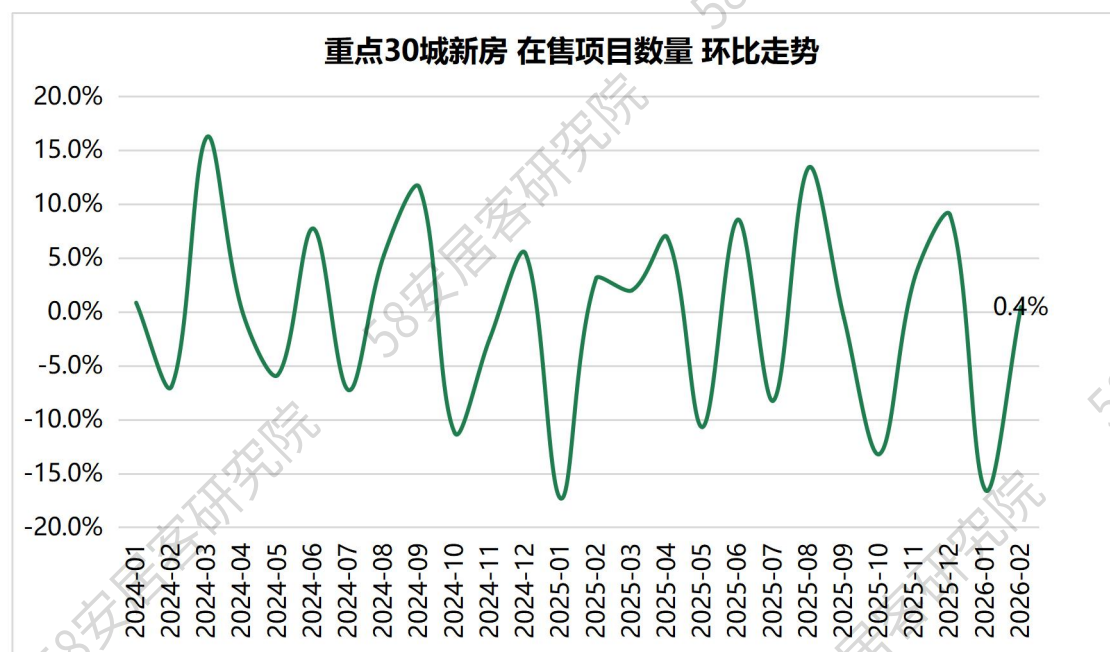
从销售速度来看，春节期间多数城市在售项目的去化速度虽较节前有所放缓，但政策刺激与返乡置业让放缓幅度明显收窄，避免了在售项目因去化慢出现大幅积压。

天津春节期间全市在售项目合计认购 253 套，环比上涨 9%，去化速度的提升让在售项目量未出现被动增加；

河南商丘金沙旗下在售项目贴合返乡置业需求，单区域春节期间成交 128 套，快速的去化节奏让在售项目量保持稳定；

深圳超 30 个在售新房项目推出 88 折、最高 12 万元购房补贴等优惠，春节期间新房住宅成交量较去年同期日均上升 125.6%，去化速度加快有效对冲了推盘带来的在售项目量增加。

同时，部分城市因市场预期偏弱，房企推盘节奏相对保守，在售项目量未出现明显增长，如杭州节前一周仅 5 个项目取证新增 231 套房源，在售项目量保持平稳；武汉春节期间平均单盘认购 1.6 套，在售项目的去化速度较慢，但房企未加大推盘力度，因此在售项目量也未出现大幅增加。整体来看，**2 月在售项目量的企稳是房企主动调整推盘节奏与市场去化节奏小幅改善的平衡结果。**



*数据来源：58 安居客研究院；2025 年 12 月起数据统计城市数量做出调整，与往期月报中的数据有差异。

2.1.2 新房待售项目数量走势

在 58 安居客研究院重点监测的城市中，2025 年 1 月至 2026 年 2 月，待售数量环比呈现“**大幅波动、年初收缩、年末企稳后再调整**”的特征。

各月走势起伏显著：2025 年 3 月环比涨幅达 26.0%，为期间最高；2025 年 1 月环比降幅 19.3%，是期间最大跌幅；2025 年 11 月（0.2%）、12 月（1.3%）环比小幅回升，短暂趋稳后，2026 年 1 月待售量环比大幅回落 17.1%，而 **2026 年 2 月环比降幅收窄至-5.6%，结束了单月大幅下滑的态势。**

2026 年 2 月待售项目量环比降幅收窄至-5.6%，**反映出房企对节后市场的预期略有回暖，暂缓了待售项目的下线节奏，但整体仍为下降态势，体现了房企的谨慎态度，**而待售项目量的变化核心受土拍节奏和当前在售项目去化速度两大因素影响。

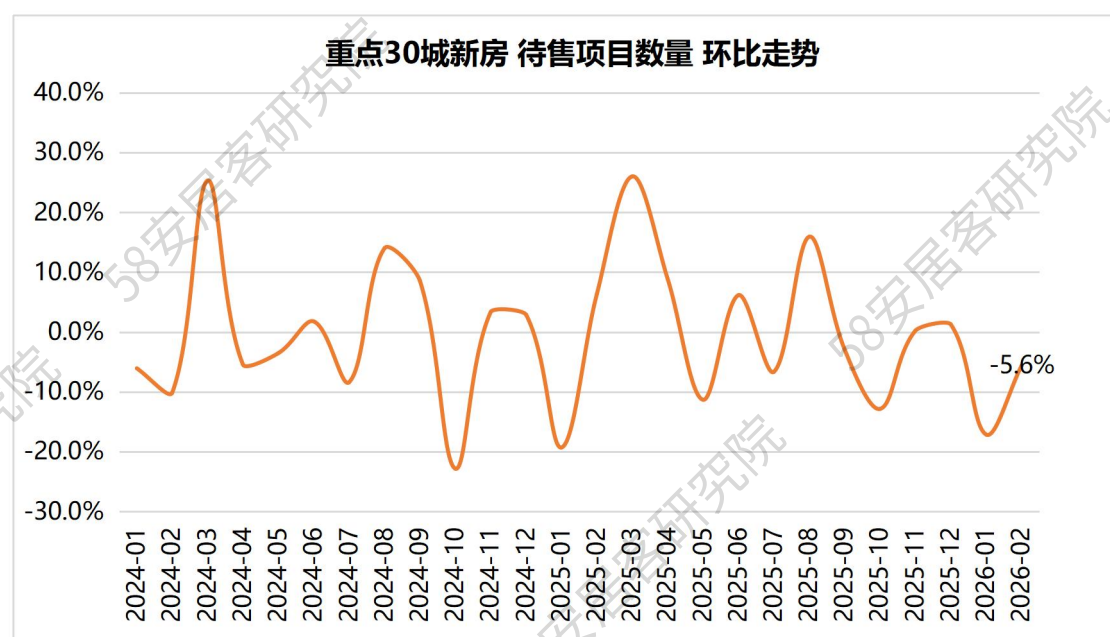
从土拍来看，2026 年 2 月各地土拍节奏整体偏缓，如杭州、宁波等城市节前土拍以优质核心地块为主，且出让数量较少，如 2025 年宁波市六区仅成交 16 宗涉宅用地，直接导致 2026 年 2 月待售项目量缺乏新增补给。

从在售项目去化速度来看，2 月各地在售项目去化速度的小幅改善，让部分房企调整了待售项目的上线节奏，不再一味暂缓，是待售项目量降幅收窄的核心原因。**在售项目去化速度加快后，当地房企对部分待售项目的上线计划进行了重新规划。**

湖北省 17 个市州开展返乡置业嘉年华活动，近 1200 家企业、20 万套在售房源参与，政策奖补带动销售占总销量的 72.1%；

重庆依托 22 条稳市场新政，春节期间开展 47 场促销活动，建发望江云启、观宸等在售项目去化表现良好，房企因此放缓了待售项目的推盘节奏，不急于加大降价促销；

西安核心区在售品质盘去化率普遍超 50%，去化速度的提升让房企对后续市场信心有所恢复，待售项目的上线规划未出现进一步收缩。



*数据来源：58 安居客研究院；2025 年 12 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。

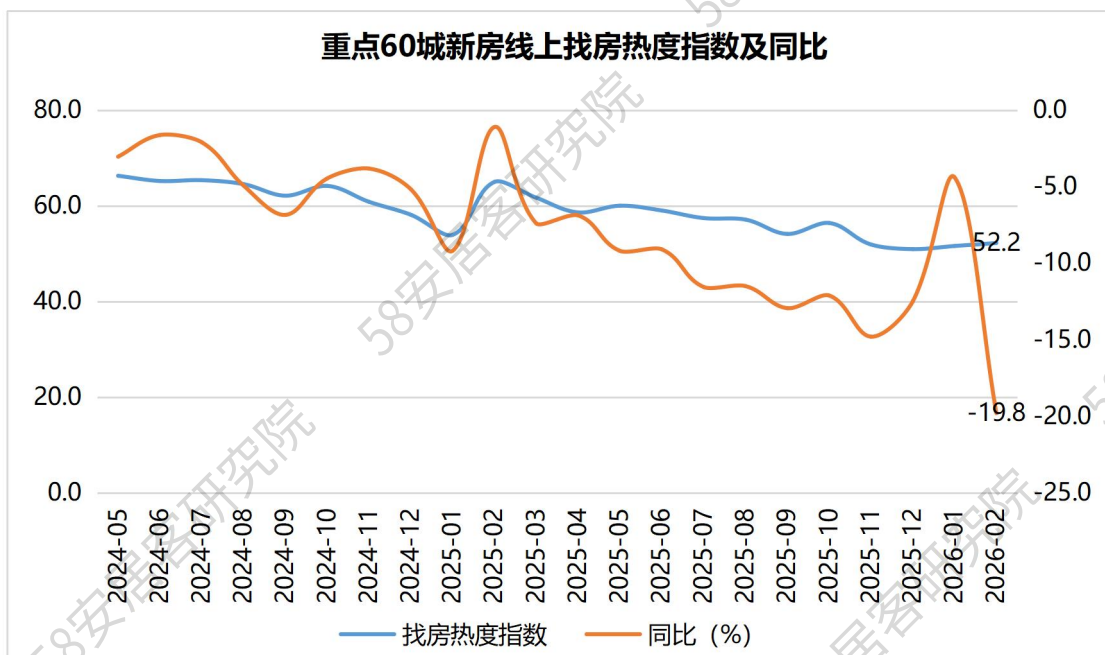
2.2 新房找房热度走势

2.2.1 重点 60 城新房找房热度走势

2026 年 2 月全国重点监测城市平均找房热度为 52.2, 环比 1 月的 51.6 微升 1.2%, 同比下降 19.8%, 呈现“环比小幅回暖、同比降幅扩大”的特征。

热度变化与政策及市场周期联动显著：一是环比连续两个月正增长（1 月+1.3%、2 月+1.2%），结束了 2025 年下半年的波动下行态势。2 月虽处春节传统淡季，但地方密集出台的公积金优化、税费补贴、限购调整等需求托底政策（如上海调减限购、多地发放购房补贴）对冲了淡季效应，带动找房热度企稳回升；二是同比降幅从 1 月的 -4.4% 扩大至 -19.8%，反映出当前市场需求端的修复基础仍不稳固，居民购房信心的长期修复仍需时间。2025 年下半年找房热度同比持续走弱（从 -9.2% 扩大至 -14.8%），2026 年 1 月短暂收窄后再次扩大，说明需求端的回暖更多是短期政策刺激下的阶段性波动；三是从趋势看，2026 年 2 月找房热度环比回升，体现了地方政策对需求端的拉动效应初步显现，但同比降幅扩大也表明市场筑底过程仍在持续，后续需关注政策落地效果及居民购房信心的修复节奏。

2026 年 2 月重点 60 城找房热度环比微升 1.2%，核心是政策刺激+节日线上营销+返乡置业需求带动的线上看房点击行为增加，并非实际销售市场的持续回暖，这也是同比降幅扩大至 19.8% 的核心原因。



*数据来源：58安居客研究院

2026年2月各梯队城市找房热度均环比小幅波动，排序呈现“**新一线 (56.4)** > **一线 (55.3)** > **二线 (51.6)** > **三四线 (48.5)**”的格局。

一线城市2月热度为55.3，较1月的55.4微降0.1个点。具体来看，深圳找房热度持平，主要得益于超30个在售项目主动升级线上服务——开通VR看房、直播带看等功能，同时针对留深市民、港籍置业客群定制差异化优惠并加大线上宣传，前海宸湾、深铁睿筑等口岸沿线项目的港客线上咨询量明显提升，稳定的线上点击量抵消了人口返乡的冲击；北京虽整体热度略有回落，但龙湖·观萃对在售楼项目开展多平台全天候滚动直播，中铁建花语璟云上线情人节特惠房源的线上宣传，核心项目的线上点击量保持稳定，有效缓解了整体热度的下滑态势；上海方面，尽管2月25日出台“沪七条”（放宽非沪籍购房限制），但因临近月末，对月度整体线上点击数据影响较小，不过华润、保利等房企通过线上宣传在售项目的新春促销活动，避免了热度出现大幅回落。

整体来看，一线梯队因部分城市供应节奏调整及春节人口流动的短期影响，热度微幅回落，但核心城市的线上营销动作有效稳住了市场基本盘，未出现热度大幅下滑的情况。

新一线城市 2 月热度为 56.4，较 1 月的 56.3 微升 0.1 个点。持续稳居各梯队热度首位，**核心得益于热门在售项目的线上高关注度，以及本地政策刺激下线上看房行为的主动增加。**分城市来看，青岛、重庆的环比涨幅表现尤为突出（均超 3%）：青岛市场呈现“假期淡静、热点聚焦”特征，线上找房热度集中于胶州、城阳和平度等区域的在售项目，这些项目通过加大返乡置业线上宣传，吸引了集中的线上点击量；重庆则凭借建发望江云启、观宸、长嘉汇等热门在售项目的高关注度，直接拉动城市找房热度环比涨幅超 3%。此外，杭州虽新房实际成交偏淡，但房企通过线上宣传在售项目的年味市集、业主私宴等活动，叠加二手房带看量同比增长 17% 的联动效应，新房找房热度保持稳定；宁波建发瑞云府等“四代宅”在售项目表现亮眼，春节六天线上来访超 500 组，线上点击量的大幅增加成为城市找房热度的核心支撑。

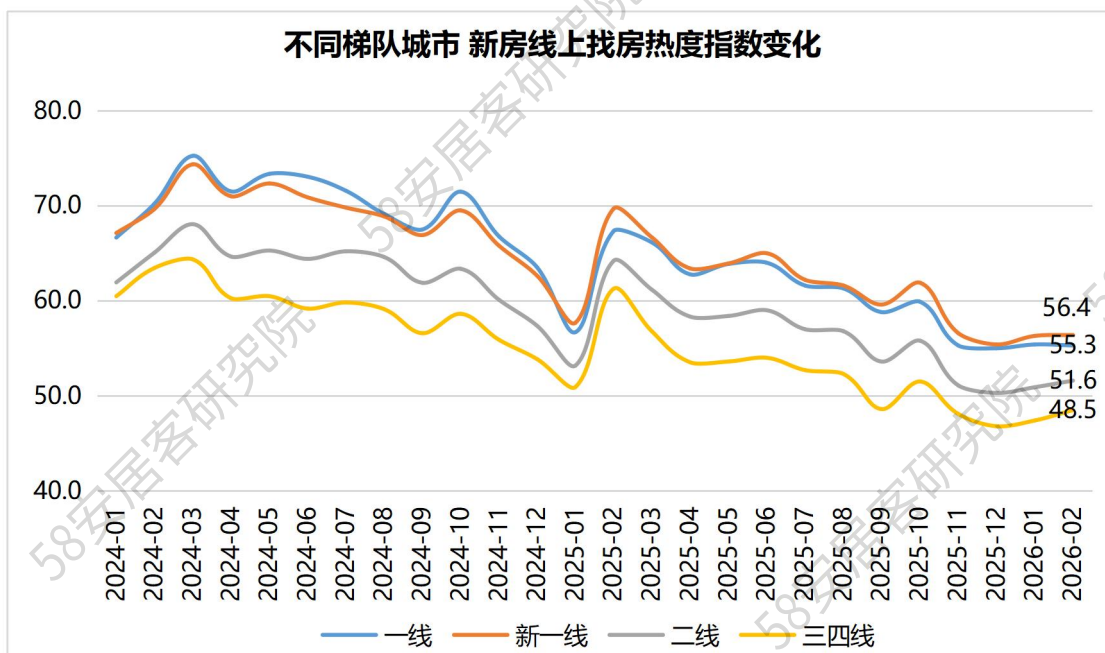
尽管新一线阵营中仍有部分城市面临同比承压的情况，但整体环比小幅回升的态势，已清晰体现出政策对需求端的拉动效应正逐步显现，也让新一线城市持续稳固了各梯队中找房热度最高的地位。

二线城市 2 月热度 51.6，较 1 月的 50.9 微升 0.7 个点，涨幅高于一线和新一线阵营。具体来看，惠州、泉州、厦门、珠海的环比涨幅均超 5%，表现尤为突出；尽管嘉兴、温州等城市仍面临同比降幅较大的情况，但整体环比回升的态势，已清晰显示出二线城市在政策托底下逐步企稳，需求端修复节奏有所加快。二线城市热度涨幅领先的核心原因，是地方政策利好的线上传导与房企降价促销的线上宣传形成合力，直接带动了线上看房点击量增加。其中，惠州市住建局等 7 部门联合发布《关于促进我市房地产市

场平稳健康发展若干措施的通知》，从八个方面稳定楼市，当地在售项目同步加大政策解读和房源线上展示力度，推动线上点击量大幅增长；泉州开发商通过线上平台发布特价房源信息，以降价促销的方式吸引了大量线上看房点击；温州则举办了“2026 品质生活年味节暨‘好房子’展销会”，组织主流房企在线上集中展示优质在售项目，并配套购房补贴的线上宣传，直接拉动了滨江 CBD、中央绿轴等核心板块项目的线上点击热度。

三四线城市 2 月找房热度为 48.5，较 1 月的 47.4 微升 1.1 个点，涨幅位列各梯队第一。这一增长完全由返乡置业需求带动的线上看房行为增加支撑，是短期政策红利与节日效应叠加的典型结果。分城市来看，三亚、咸阳、南阳的环比涨幅均超 6%，表现尤为突出：三亚受益于自贸岛政策利好，1-2 月超 10 个新在售项目集中开展线上营销，政策宣传与房源展示双线发力，吸引了大量旅居需求的线上点击；咸阳、南阳两地外出务工人员均超 200 万人，春节期间大量人口返乡后，通过线上平台主动查看本地在售房源，其中南阳亿源房产整合全市项目开展线上全城特价宣传，进一步放大了本地找房热度；此外，安徽淮南、六安等城市的在售项目加大返乡置业补贴的线上宣传，春节期间新房网签备案面积同比正增长，也同步带动了线上看房点击量的提升。尽管部分城市热度短期回升，但三四线市场整体热度指数仍处于相对低迷区间，且多数城市同比仍处于下行区间，这表明市场修复基础仍不稳固，后续需持续关注人口流动趋势及政策落地效果对需求端的进一步影响。

整体来看，60 城找房热度同比降幅扩大至 19.8%，清晰地反映出本次线上看房行为的增加是**短期因素驱动的阶段现象**，居民线上看房后实际转化为购房行为的比例较低，多数城市的在售项目仍面临“线上热、线下冷”的局面，需加强政策引导和购房信心的修复。



*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 2 月全国重点监测城市中，新房市场分面积段占比格局在稳定中略有调整，**90-120 平方米户型仍是市场主流需求，占比 29.6%，环比 2026 年 1 月提升 0.5 个百分点，刚需及首改需求的主导地位进一步巩固。**

90-120 平方米的三居户型成为首选，成交占比环比提升超 1 个百分点。春节后人才落户政策的持续落地，吸引了大量年轻刚需群体，结合市场实践来看，南京作为人才政策发力典型城市，1 月推出“青年人才房票”政策，大专至博士可享 3 万-15 万元购房补贴，公积金贷款额度翻倍，春节期间到访客户中超一半符合人才房票资格，这类就职于软件谷、金融城等产业板块的高学历青年，对通勤效率和居住品质有明确要求，90-120 平方米的三居户型恰好匹配其需求，成为近郊品质楼盘的主力成交户型；郑州主城区的刚需首改群体同样聚焦该面积段，核心区域高得房率的“四代宅”产品备受青

睐，成为支撑该户型占比提升的重要力量。

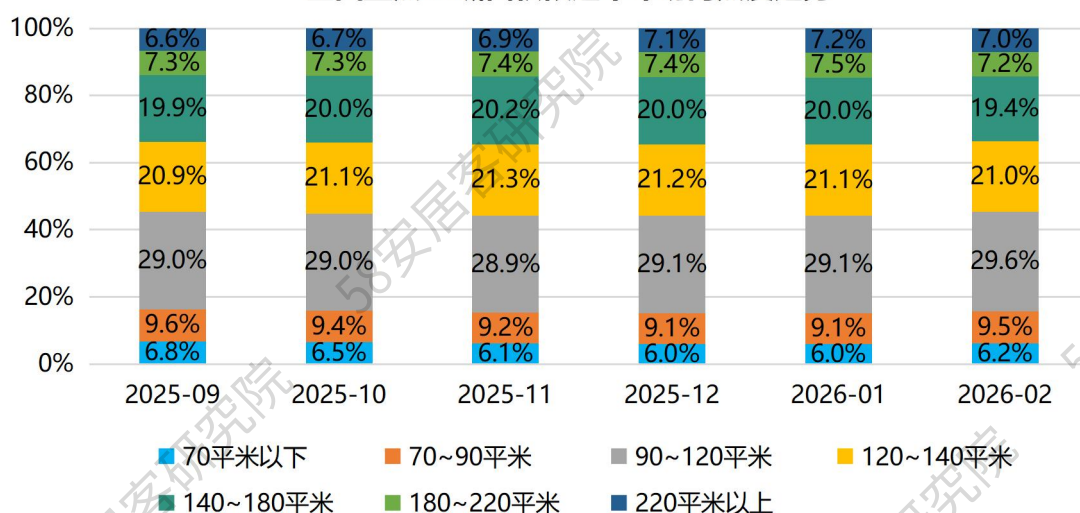
其次是 120-140 平方米户型，占比 21.0%，环比微降 0.1 个百分点；140-180 平方米占比 19.4%，环比下降 0.6 个百分点，改善型需求释放节奏略有放缓。在上海、杭州等一线城市，受春节假期及部分高端项目推盘节奏影响，加上外来人口短期返乡导致刚需热度降低，140-180 平方米的改善型房源成交占比出现回落，市场观望情绪有所抬头。具体来看，上海春节期间无项目认筹或开盘，多数楼盘以“春节不打烊”促销蓄客为主，华润置地漕启滨江、保利虹桥和颂·西岸等项目推出置业礼包、定金膨胀等优惠，但改善型需求多选择持币观望，等待 3 月集中入市的新房项目；杭州节前仅 5 个项目取证，春节长假期间新房仅成交 25 套，虽有奥体板块保利·天珺等改善型项目节前“抢跑”，但整体成交冷清，改善型需求释放受阻；温州虽有滨江 CBD、中央绿轴等核心板块的改善盘受高净值返乡客群关注，但区域分化加剧，外围区域改善型房源去化放缓，拉低了整体改善型户型的占比。

小户型方面，70 平方米以下 (6.2%)、70-90 平方米 (9.5%) 合计占比 15.7%，环比小幅回升，首次置业群体的需求支撑仍在。在三亚、惠州等旅游及返乡置业热点城市，70-90 平方米的小户型公寓和两居室，因总价低、易出租的特点，成为春节期间返乡客群和投资客的重点关注对象，成交占比环比提升明显。深圳的返乡务工人员（制造业、服务业）群体，核心关注龙岗、坪山 300 万以内的 70-90 平方米两居产品，对总价低、通勤便利及公立教育配套的诉求明确，这类小户型成为其置业首选；安徽淮南、六安等城市春节期间新房网签备案面积同比正增长，返乡置业客群对低总价小户型的偏好，直接带动了该面积段成交占比的提升；宁波新春置业季活动中，71 个优质楼盘涵盖的刚需小户型，通过云上看房、购房兑换券等服务，有效吸引了首次置业群体，进一步巩固了小户型的需求支撑。

大户型方面, 180-220 平方米 (7.2%)、220 平方米以上 (7.0%) 合计占比 14.2%, 环比略有回落, 高端改善需求出现小幅波动。在北京、深圳等一线城市, 220 平方米以上的大平层和别墅产品, 因总价门槛高, 在市场预期不明朗的背景下, 成交节奏有所放缓; 但在成都、西安等新一线城市, 随着城市能级提升, 高端改善需求依然坚挺, 部分核心地段的大户型项目仍保持较高热度。温州作为高端改善需求突出的城市, 七都板块的玉瓯源院墅、滨江板块的天曜序等项目备受高净值返乡客群青睐, 天曜序除夕当日限量加推的 18 套千万级叠墅开盘即售罄, 印证了优质高端大户型的稀缺吸引力; 宁波东部新城明湖板块的明湖之心·半岛, 主打 256-662 m² 大平层产品, 1 月首开即成交超 21.3 亿元, 春节期间虽无新增推盘, 但仍保持高关注度; 成都的嘉禾澜府作为高改项目, 春节前加推 63 套房源, 春节期间认购 29 套位居当地认购榜首位, 西安龙翔未央和鸣的大户型产品凭借地段与产品优势, 春节加推实现 20 套认购, 充分体现了新一线城市高端改善需求的韧性。

整体而言, 刚需、刚改仍是市场需求核心, 2 月各面积段需求结构在稳定中略有微调, 主流户型占比小幅提升, 改善型户型占比有所回落, 反映出市场需求仍以刚性及首改为主, 改善型需求的释放节奏受市场预期及供应节奏影响出现短期波动。从全国市场来看, 各地通过人才补贴、返乡置业促销、“好房子”展销等政策与活动, 精准对接不同面积段需求: 南京的人才政策、湖北的返乡置业嘉年华、温州的“好房子”展销会等, 分别为刚需刚改、返乡客群、高端改善群体提供了针对性支持, 而市场分化的加剧, 也使得核心城市、核心板块的优质房源成为不同面积段需求的共同青睐对象。

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

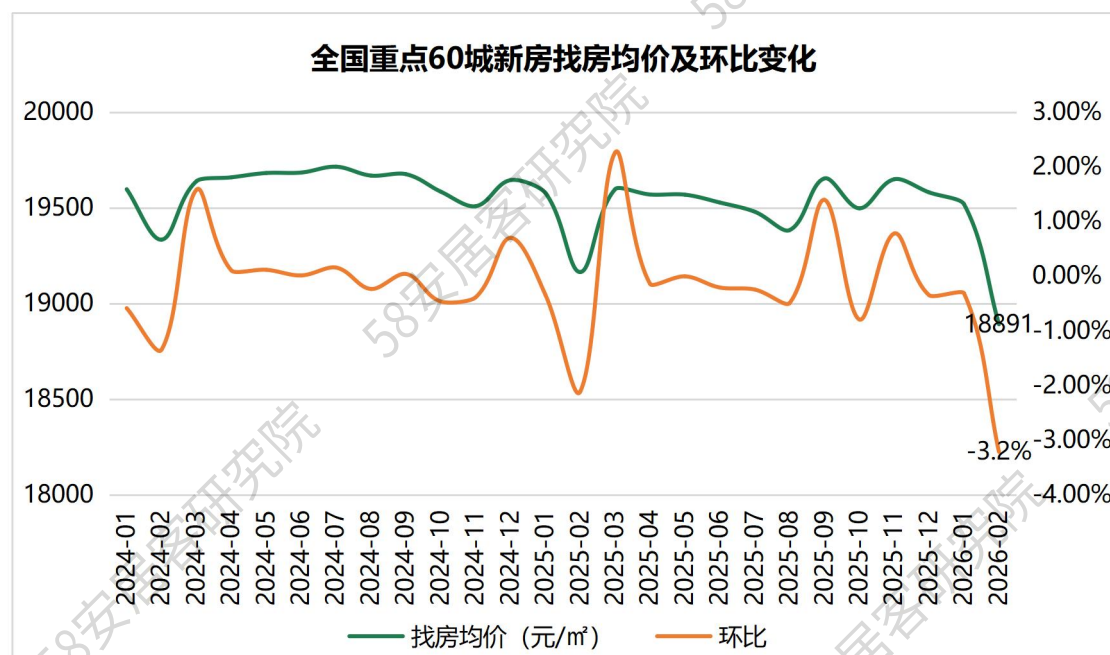
2.3 新房找房均价走势

2.3.1 重点 60 城新房找房均价走势

2026年2月,重点监测的**60城新房线上找房均价为18891元/㎡**,环比下降**3.2%**,同比下降**1.4%**。从城市表现看,**60城中仅12城新房找房均价环比上涨,47城下跌,1城持平**,价格下行城市占比显著偏高。

整体均价降幅较为明显,核心源于春节假期带来的季节性交易萎缩,市场推盘与看房节奏阶段性放缓;尽管“卖旧换新”、公积金贷款额度提升等稳楼市政策持续发力,在一定程度上起到了促交易、提信心的作用,但多数项目为加速存量去化、回笼资金,仍选择以价换量策略,综合作用下,本轮价格跌幅较前期有所收窄。

其中,上海新房找房均价环比涨**28.9%**居首,杭州以**20.4%**涨幅紧随其后,成都以**16.5%**涨幅位列第三位;惠州新房价格下跌幅度最大,环比下降**35.1%**,徐州环比下降**18.5%**、珠海环比下降**17.6%**,跌幅分列第二、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

分城市梯队来看，**四类城市的新房线上找房均价环比涨跌呈现显著分化**，核心源于两大关键因素：一是线上找房均价对短期供需、客群流动的敏感度高于实际成交，易出现大幅波动；二是春节期间人口流动特征的梯队差异——一线城市外来人口集中返乡，留城客群以改善及高端改善为主，需求指向性强；三四线城市则迎来大规模外出务工人员返乡，置业需求以刚需为主、兼顾部分改善，叠加返乡置业窗口期释放，直接改变了各梯队的短期需求结构。多重因素叠加，导致本月各梯队城市找房均价环比波动幅度普遍偏大，具体表现如下：

一线城市：整体环比上涨 6.4%，内部分化显著。其中上海（28.9%）、深圳（2.5%）、北京（0.1%）环比上涨，广州（-14.2%）环比下跌，分化核心在于供需结构与客群需求的差异。

上海：28.9%的大幅涨幅是高端改善房源集中入市与政策利好的双重驱动。政策端，

2月浦东新区、静安区、徐汇区试点收购二手房用作保障性租赁住房，打通“以旧换新”链条，为高端新房腾出需求空间；2月25日“沪七条”放宽非沪籍购房限制，进一步激活改善型需求。供应端，核心城区高端项目密集推盘，云启滨江（均价14.6万元/㎡）、中环桃源里（均价8.2万元/㎡）等高价房源集中入市；营销端，华润置地漕启滨江推出新春置业礼包（成交礼、定制礼等），正月初一至初七到访可抽“开年好运红包”，保利虹桥和颂·西岸推出“新春六大福利”，5000元定金可抵3万元，高价格房源的集中成交直接拉高全市均价。

深圳：2.5%的微涨是高端需求与刚需促销的对冲结果。刚需端，春节期间超30个新房项目推出88折、最高12万元购房补贴等优惠，金地环湾城、前海宸湾等项目叠加折上折，拉低均价；高端端，深港跨境交通便利化带动港客置业升温，前海、福田口岸沿线的前海宸湾、深铁睿筑等中高端项目港客咨询量显著提升，且春节期间二手住宅成交量较去年同期日均上升211.1%、新房日均上升125.6%，中高端房源的稳定成交最终支撑均价微涨。

北京：0.1%的近乎持平源于核心区“好房子”与外围刚需盘的价格对冲。核心区域优质项目保持热度，龙湖·观萃开展多平台全天候滚动直播，线下年初二开放售楼处；中铁建花语璟云推出情人节特惠房源、8000元家电大礼包，高端房源报价稳定；而外围刚需盘受返乡潮影响，推出“一口价”好房等促销，两者价格相互抵消，整体均价基本持平。

广州：14.2%的跌幅核心是刚需项目占比过高且促销力度集中。春节期间近50家房企超140个楼盘推出特价房源、买房送家电/旅游基金等优惠，客群以返穗置业刚需为主，刚需盘供应占比超六成；尽管2月25日出让马场一期明星地块（溢价率26.6%、

总价 236 亿元)，但地块成交在月末，无法拉动当期均价。

新一线城市：整体环比下跌 2.0%，涨跌互现。其中杭州（20.4%）、成都（16.5%）涨幅靠前，青岛（-15.4%）、东莞（-15.0%）、重庆（-10.9%）降幅明显，分化核心在于核心板块改善需求释放与外围刚需去化压力的博弈。

杭州：20.4%的涨幅源于改善型房源“抢跑”入市与节后蓄客预期。节前一周（2.9-2.14）仅 5 个项目取证，但均为核心板块高改房源——奥体板块的保利·天珺（均价 72767 元/㎡）、闻堰低密鸣涛里等项目“抢跑”推盘；春节期间虽无集中成交（新房仅成交 25 套），但绿城、招商等房企通过年味市集、业主私宴等活动积极蓄客；叠加 3 月将有多个 2025 年多板块地王项目入市，市场对改善型房源的预期提前释放，高价格房源的线上关注度直接推高均价。

成都：16.5%的涨幅是核心区高改热销与外围刚需促销的结构分化结果。核心区域优质高改项目表现亮眼，新盘嘉禾澜府春节前加推 63 套房源，春节期间认购 29 套位居认购榜首位；天府新区等核心区域供应升级，高端改善房源报价稳定；而外围新津、彭州、邛崃等地虽以“好房子”联动文旅开展返乡置业活动，推出额外 1-2 个点优惠，但这类刚需房源占比低于核心区高改项目，未能对冲整体均价上涨。

重庆：10.9%的跌幅受前期供应过剩与刚需促销主导。春节前夕重庆发布 22 条稳市场新政，策划实施 47 场房地产促销活动，但市场仍以消化存量为主；建发望江云启、观宸等热门项目虽保持关注度，但外围区域项目为去化库存，集中推出返乡置业专属优惠，刚需盘占比过高最终拉低整体均价。

东莞：15.0%的跌幅源于临深刚需盘集中以价换量。春节期间东莞无重大新政出台，前期供应的大量临深刚需盘面临去化压力，多数项目推出价格优惠吸引深圳外溢刚需，

低价成交主导市场，导致均价大幅下跌。

二线城市：整体环比下跌 8.4%，分化加剧。其中济南 (8.6%) 涨幅居首，厦门 (0.0%) 持平，惠州 (-35.1%)、徐州 (-18.5%)、珠海 (-17.6%)、中山 (-17.4%)、佛山 (-16.7%) 跌幅均超 15%，分化核心在于本地改善需求强度与刚需库存压力的差异。

惠州：35.1%跌幅居全国首位，核心源于刚需主导+集中促销。2 月新房线上找房均价环比下跌 35.1%，为 60 城跌幅最大，核心原因如下：①**供应结构高度刚需化，低价房源占主导：**市场完全以刚需产品为核心，90~120 平方米中小户型为主推户型，涉及 75 个项目、占比 52%，定价普遍偏低；价格区间上，6000~9000 元/㎡中端刚需产品占 47.9%，6000 元/㎡以下低价产品占 18.7%，两类低价房源合计超 66%，缺乏中高端房源价格对冲，直接拉低均价基准。②**房企集中推出多元促销，以价换量明显：**春节期间超 97% 的项目有优惠，77% 维持节前优惠，20% 额外加推房款折扣、限时一口价等专属福利，叠加首付分期、赠车位、减免物业费等配套优惠，形成双重刺激。大量优惠房源集中上线且线上关注度高，推动均价同步下滑。③**需求端刚需主导，价格敏感度极高：**85% 的项目反馈自住（含改善）是核心咨询需求，“价格优惠力度”为购房决策首要因素，刚需客群更倾向关注低价促销房源，进一步集中线上找房热度。而 9000~12000 元/㎡中高端产品仅占 15.9%，高端需求不足，无法对冲低价房源的拉低效应。④**供应区域集中，无高端板块分流：**供应主要集中在惠城区、大亚湾开发区、博罗县，合计占比超 60%，均以刚需盘为主，缺乏高端改善板块房源补充，热度无法向高价区域分流，进一步强化均价下跌态势。

济南：8.6% 的涨幅是二线城市唯一亮点，源于本地改善需求的集中释放。春节期间济南无大规模促销，核心城区改善型项目凭借地段与产品力吸引客群，叠加相关政策

利好支撑，本地改善家庭对核心板块房源的偏好显著，且无明显刚需盘低价促销对冲，推高线上找房均价。

厦门：均价持平是供需结构均衡的结果。岛内核心区域高端改善房源报价稳定，岛外刚需盘推出常规新春优惠，两者线上找房点击量占比基本相当，高价与低价房源相互抵消，整体均价保持持平。

佛山：16.7%的跌幅源于刚需库存高企与广佛外溢需求疲软。春节期间佛山允许房地产项目缓建、降低企业违约金，但市场仍以消化刚需库存为主，多数楼盘推出特价房源、成交折扣等优惠；而广佛线沿线外溢刚需不足，低价成交主导市场，导致均价下跌。

温州：虽未进入跌幅前三，但区域分化加剧拉低整体均价。2月温州举办“2026品质生活年味节暨‘好房子’展销会”，滨江CBD、中央绿轴等核心板块的天曜序等高端项目（除夕加推18套千万级叠墅开盘即售罄）报价稳定，但外围区域项目以价换量，高端盘占比过低，无法对冲刚需盘低价影响，整体均价仍呈下跌态势。

三四线城市：整体环比下跌5.0%，局部上涨。其中乌鲁木齐（6.9%）、三亚（4.3%）环比上涨，湖州（-16.8%）、咸阳（-14.1%）、绵阳（-10.0%）跌幅超10%，涨跌核心在于特色需求支撑与刚需库存压力的博弈。

三亚：4.3%的涨幅受益于自贸岛政策与旅居需求的共振。1-2月全市超10个新项目集中入市并积极营销，旅居型小户型公寓因总价低、易出租成为返乡客群和外来客源的重点关注对象；春节期间口岸客流维持高位，旅居需求带动中高端房源成交，推高整体均价。

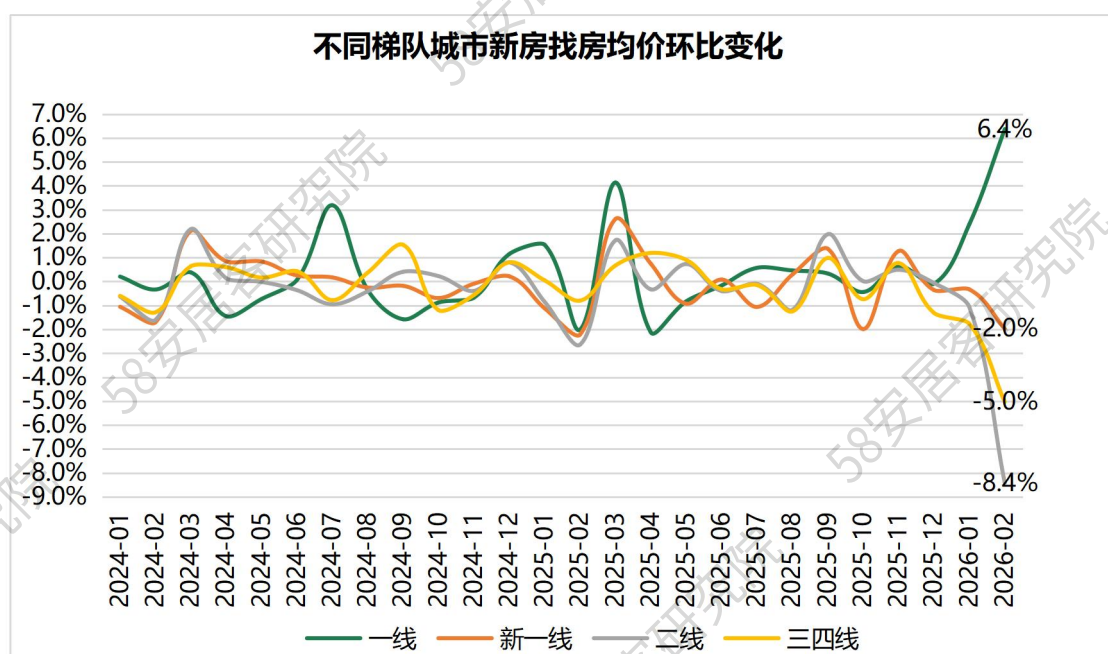
乌鲁木齐：6.9%的涨幅受区域利好政策驱动，本地改善型需求集中释放。核心城区改善项目无大规模促销，报价稳定，线上找房热度向中高端房源集中，直接拉高全市

均价。

咸阳：14.1%的跌幅核心是返乡置业刚需主导、市场需求结构单一，叠加库存压力较大。春节期间返乡客群带动局部置业需求，但市场以刚需盘为主，缺乏中高端房源价格支撑，且整体需求不足，低价刚需房源成交占主导，最终拉低整体均价。

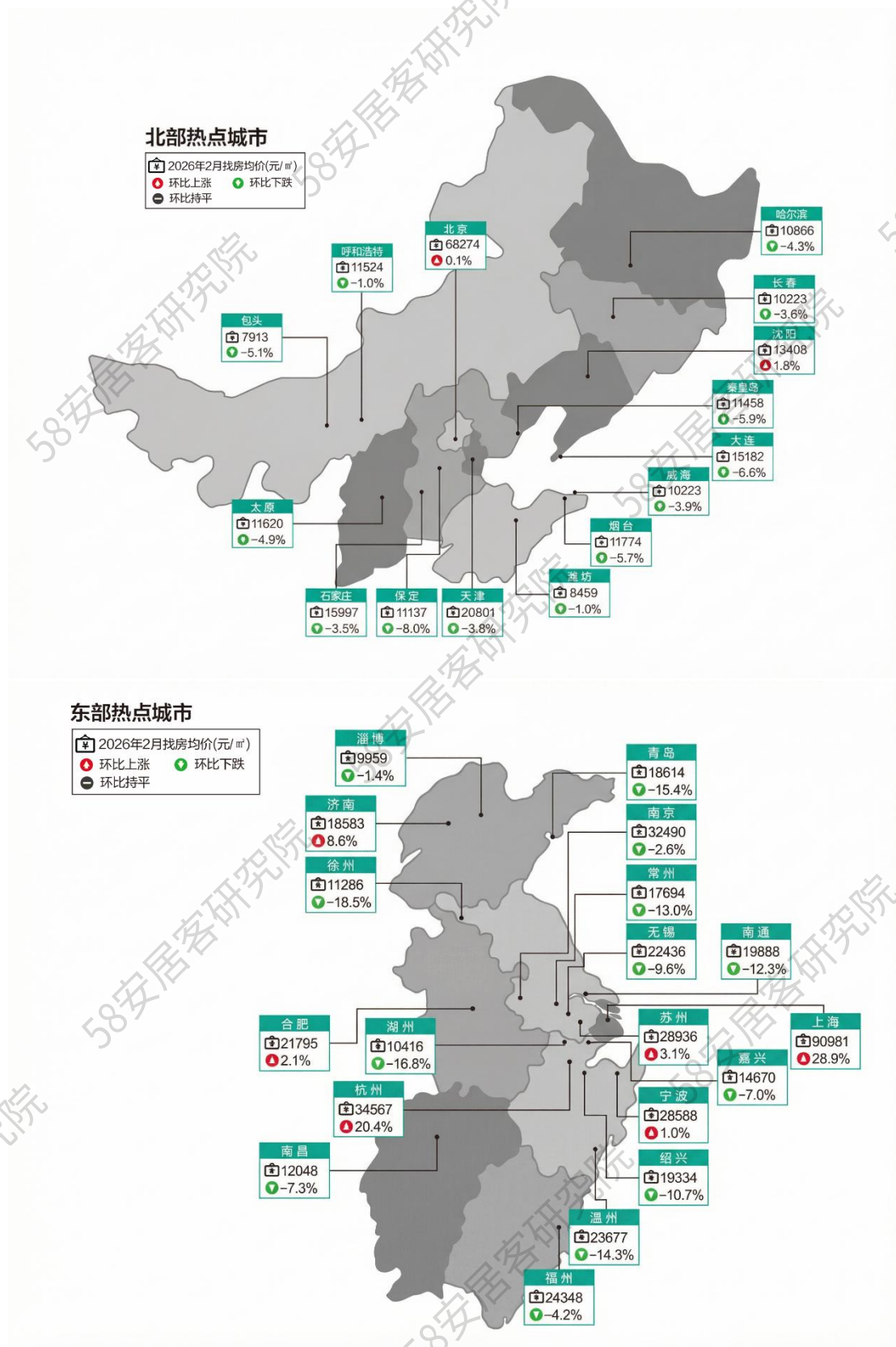
湖州：16.8%的跌幅源于需求不足与库存压力。作为杭州刚需外溢型城市，春节期间杭州核心区改善需求集中释放，但湖州外溢刚需疲软，本地刚需盘供应过剩，多数项目推出大幅价格折扣，低价成交主导市场。

整体来看，各梯队城市均呈现“**局部热、整体分化**”的特征：一线城市依赖高端改善需求与政策支撑，部分城市大幅上涨；新一线、二线、三四线城市则因刚需盘占比高、库存压力大，整体呈下跌态势，仅局部城市凭借特色需求或改善需求实现上涨，价格走势与供应结构、本地需求释放节奏及政策落地效果高度关联。



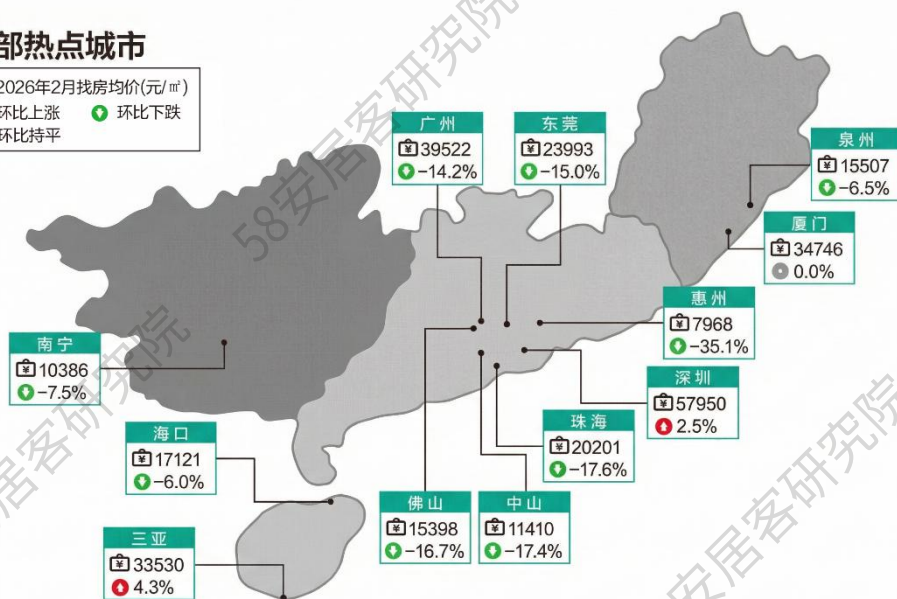
*数据来源：58 安居客研究院

2.3.3 2月重点60城新房找房均价环比地图



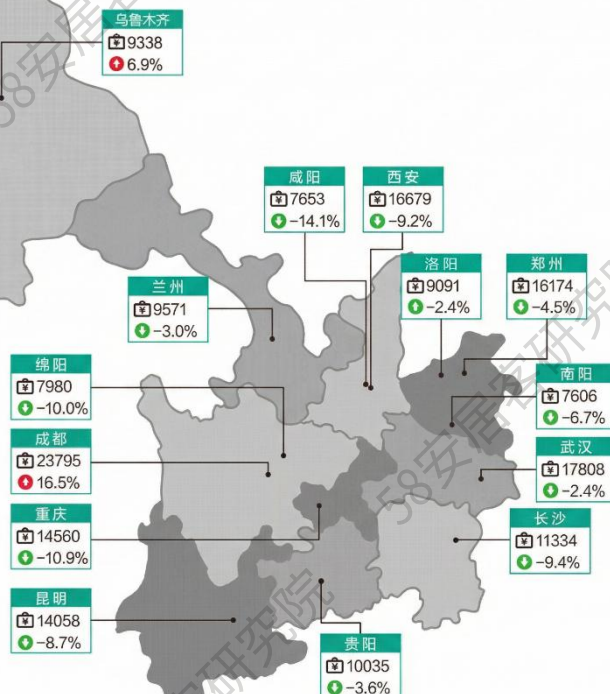
南部热点城市

2026年2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2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。

2.3.42 月重点 60 城新房找房均价环比涨幅排行榜

2026年2月重点60城新房找房均价

序号	城市	找房均价 (元/㎡)	环比	序号	城市	找房均价 (元/㎡)	环比
1	上海	90981	↑28.9%	31	烟台	11774	↓-5.7%
2	杭州	34567	↑20.4%	32	秦皇岛	11458	↓-5.9%
3	成都	23795	↑16.5%	33	海口	17121	↓-6.0%
4	济南	18583	↑8.6%	34	泉州	15507	↓-6.5%
5	乌鲁木齐	9338	↑6.9%	35	大连	15182	↓-6.6%
6	三亚	33530	↑4.3%	36	南阳	7606	↓-6.7%
7	苏州	28936	↑3.1%	37	嘉兴	14670	↓-7.0%
8	深圳	57950	↑2.5%	38	南昌	12048	↓-7.3%
9	合肥	21795	↑2.1%	39	南宁	10386	↓-7.5%
10	沈阳	13408	↑1.8%	40	保定	11137	↓-8.0%
11	宁波	28588	↑1.0%	41	昆明	14058	↓-8.7%
12	北京	68274	↑0.1%	42	西安	16679	↓-9.2%
13	厦门	34746	0.0%	43	长沙	11334	↓-9.4%
14	潍坊	8459	↓-1.0%	44	无锡	22436	↓-9.6%
15	呼和浩特	11524	↓-1.0%	45	绵阳	7980	↓-10.0%
16	淄博	9959	↓-1.4%	46	绍兴	19334	↓-10.7%
17	洛阳	9091	↓-2.4%	47	重庆	14560	↓-10.9%
18	武汉	17808	↓-2.4%	48	南通	19888	↓-12.3%
19	南京	32490	↓-2.6%	49	常州	17694	↓-13.0%
20	兰州	9571	↓-3.0%	50	咸阳	7653	↓-14.1%
21	石家庄	15997	↓-3.5%	51	广州	39522	↓-14.2%
22	长春	10223	↓-3.6%	52	温州	23677	↓-14.3%
23	贵阳	10035	↓-3.6%	53	东莞	23993	↓-15.0%
24	天津	20801	↓-3.8%	54	青岛	18614	↓-15.4%
25	威海	10223	↓-3.9%	55	佛山	15398	↓-16.7%
26	福州	24348	↓-4.2%	56	湖州	10416	↓-16.8%
27	哈尔滨	10866	↓-4.3%	57	中山	11410	↓-17.4%
28	郑州	16174	↓-4.5%	58	珠海	20201	↓-17.6%
29	太原	11620	↓-4.9%	59	徐州	11286	↓-18.5%
30	包头	7913	↓-5.1%	60	惠州	7968	↓-35.1%

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：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



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE