

市场前景 |

安居客独家发布： 2 月全国重点城市二手房分流系数

核心内容

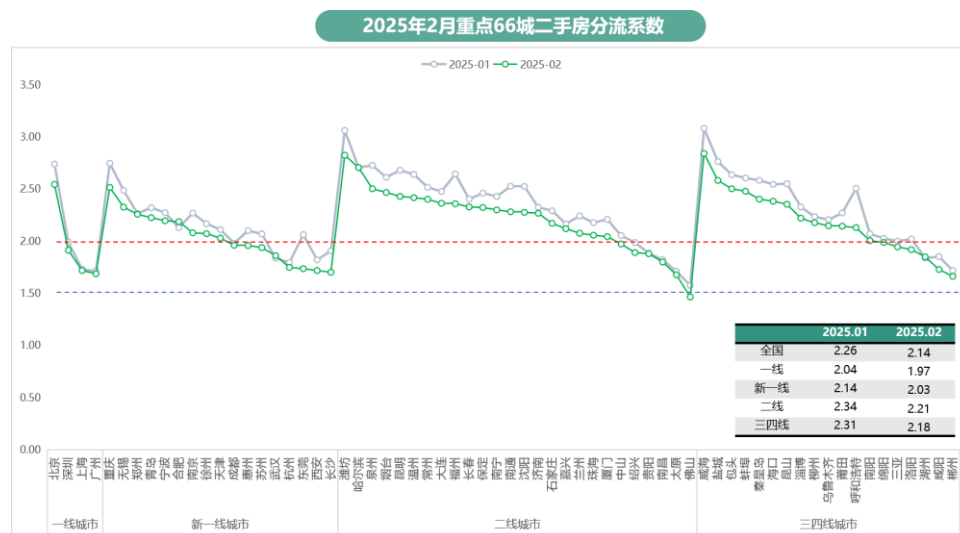
- **二手房分流系数下降但新房市场仍受挤压：**2025 年 2 月，全国 66 城二手房分流系数均值为 2.14，环比下降 5%，但二手房对新房的分流影响依然显著，强分流城市占比仍较高。
- **二手房分流影响减弱，新房市场需把握机遇：**2 月二手房找房热度同比上升，新房找房热度降幅也同比收窄，二者热度差距缩小。新房市场虽有回暖迹象，但二手房仍占市场主力，需进一步优化策略以增强吸引力。
- **不同能级城市表现差异明显，房企和中介需精准施策：**一线城市二手房分流强度减弱但仍高于去年同期，新一线城市和二线城市分化加剧。房企需注重产品品质和差异化，抓住“好房子”机遇，提升市场竞争力。

一、重点城市二手房分流系数

1.全国重点 66 城整体变化情况

根据安居客研究院最新监测数据，2025 年 2 月，全国 66 城二手房分流系数均值为 2.14，环比下降 5%。其中，强分流影响城市（分流系数在 2 以上）有 42 个，占 64%，较上月减少 8 个，弱分流影响城市仅佛山，其余均为中度分流城市（分流系数在

1.5~2)。强分流城市包括威海、潍坊、哈尔滨、盐城、北京、重庆、泉州、包头、蚌埠、烟台等，这些城市的二手房市场对新房市场的分流效应明显，购房者对二手房的青睐程度较高。以潍坊为例，其分流系数高达 2.83，新房市场受到较大影响。



说明：二手房分流系数=二手房找房人数÷新房找房人数，反映二手房对新房市场的分流程度，系数越大，分流强度越高：>2 强分流影响，1.5~2 中度分流影响，<1.5 弱分流影响。

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

2.各能级城市变化情况

观察不同等级城市的二手房分流系数，各类城市相比上月均有所减弱，具体表现为**一线城市 (1.97) < 新一线城市 (2.03) < 二线城市 (2.21)**。一线城市的二手房分流强度显著减弱，重新降至 2.0 以下，尽管如此，这一数值仍然高于去年同期 (1.41)。北京分流强度居首，降至 2.55，较上月减少 0.19，其余三个一线城市也均有所下降且均低于 2.0，深圳为 1.91，上海为 1.72，广州为 1.69。新一线城市分流强度下降 0.11，同样高于去年同期。重庆分流最强，达 2.52，但降幅明显，较上月下降 0.23，仅次于东莞 (降幅 0.33)。二线城市中超 7 成属于强分流，潍坊、哈尔滨、泉州尤为突出，分流

系数超 2.5。从变化幅度来看，福州、昆明、沈阳、南通、潍坊、泉州、温州等城市的分流系数下降幅度超 0.2，显示出较大的降幅。值得注意的是，佛山依然保持弱分流水平，分流系数仅 1.47。

3.重点城市近 6 个月变化情况

从近 6 个月数据来看，尽管二手房分流系数维持在高位，但其分流影响有所收敛。

66 城中，除武汉、湖州持续增强外，其余城市二手房分流系数均环比下降，近三成降幅超 0.2。值得注意的是，苏州、昆山、佛山、柳州、郴州等地的分流系数已连续 3 个月减弱。购房者心态转变，更加注重房屋的品质、地段、配套等因素，对于房价走势的不确定性，也使得许多购房者倾向于等待更明确的信号，新房市场吸引力逐渐增强。

表 2025 年 2 月全国重点 66 城二手房分流系数

城市等级	城市	2月	环比差值	近6月变化	城市等级	城市	2月	环比差值	近6月变化
一线城市	北京	2.55	(0.19)	— — — — —	二线城市	南通	2.28	(0.24)	— — — — —
	深圳	1.91	(0.08)	— — — — —		沈阳	2.28	(0.25)	— — — — —
	上海	1.72	(0.01)	— — — — —		济南	2.27	(0.06)	— — — — —
	广州	1.69	(0.03)	— — — — —		石家庄	2.17	(0.12)	— — — — —
新一线城市	重庆	2.52	(0.23)	— — — — —		嘉兴	2.12	(0.05)	— — — — —
	无锡	2.33	(0.16)	— — — — —		兰州	2.08	(0.17)	— — — — —
	郑州	2.26	(0.01)	— — — — —		珠海	2.06	(0.12)	— — — — —
	青岛	2.23	(0.10)	— — — — —		厦门	2.05	(0.17)	— — — — —
	宁波	2.20	(0.08)	— — — — —		中山	1.97	(0.08)	— — — — —
	合肥	2.19	0.06	— — — — —		绍兴	1.89	(0.10)	— — — — —
	南京	2.08	(0.19)	— — — — —		贵阳	1.88	(0.00)	— — — — —
	徐州	2.07	(0.10)	— — — — —		南昌	1.80	(0.02)	— — — — —
	天津	2.03	(0.08)	— — — — —		太原	1.68	(0.03)	— — — — —
	成都	1.96	(0.02)	— — — — —		佛山	1.47	(0.11)	— — — — —
	惠州	1.96	(0.14)	— — — — —	三四线城市	威海	2.84	(0.24)	— — — — —
	苏州	1.94	(0.13)	— — — — —		盐城	2.58	(0.18)	— — — — —
	武汉	1.86	0.02	— — — — —		包头	2.50	(0.13)	— — — — —
	杭州	1.75	(0.05)	— — — — —		蚌埠	2.48	(0.13)	— — — — —
	东莞	1.74	(0.33)	— — — — —		秦皇岛	2.40	(0.18)	— — — — —
	西安	1.72	(0.10)	— — — — —		海口	2.38	(0.16)	— — — — —
	长沙	1.70	(0.21)	— — — — —		昆山	2.36	(0.20)	— — — — —
二线城市	潍坊	2.83	(0.24)	— — — — —		淄博	2.22	(0.11)	— — — — —
	哈尔滨	2.71	(0.00)	— — — — —		柳州	2.18	(0.06)	— — — — —
	泉州	2.50	(0.22)	— — — — —		乌鲁木齐	2.15	(0.06)	— — — — —
	烟台	2.47	(0.15)	— — — — —		莆田	2.15	(0.13)	— — — — —
	昆明	2.43	(0.25)	— — — — —		呼和浩特	2.13	(0.38)	— — — — —
	温州	2.42	(0.22)	— — — — —		南阳	2.01	(0.07)	— — — — —
	常州	2.40	(0.11)	— — — — —		绵阳	1.99	(0.04)	— — — — —
	大连	2.37	(0.11)	— — — — —		三亚	1.95	(0.05)	— — — — —
	福州	2.36	(0.29)	— — — — —		洛阳	1.92	(0.10)	— — — — —
	长春	2.33	(0.07)	— — — — —		湖州	1.85	0.01	— — — — —
	保定	2.32	(0.14)	— — — — —		咸阳	1.73	(0.12)	— — — — —
	南宁	2.30	(0.13)	— — — — —		郴州	1.66	(0.06)	— — — — —

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

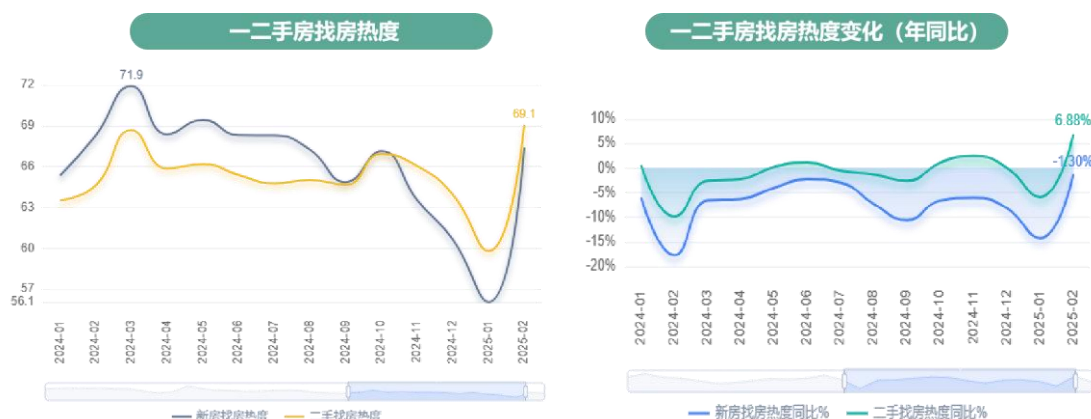
二、市场反应

1.找房热度变化

2 月，房地产市场因节后复工复产、经纪人回归及新项目开盘而重焕活力。2 月市场整体继续保持“止跌回稳”的积极势头，一二手房找房热度均大幅提升，新房找房热度指数涨至 67.4（环比增 20%），二手房找房涨至 69.1（环比增 16%）。自去年 10

月,二手房找房热度持续高于新房,对其构成分流压力。2月,二手房热度同比上升6.88%,新房则降1.3%,有超6成城市为二手房强分流影响。

2月数据显示,新房受二手房分流影响减弱,直接体现为二手房分流系数下降,同时新房热度同比降幅收窄,环比升温,且与二手房的热度差距缩小至1.7(1月为3.7)。



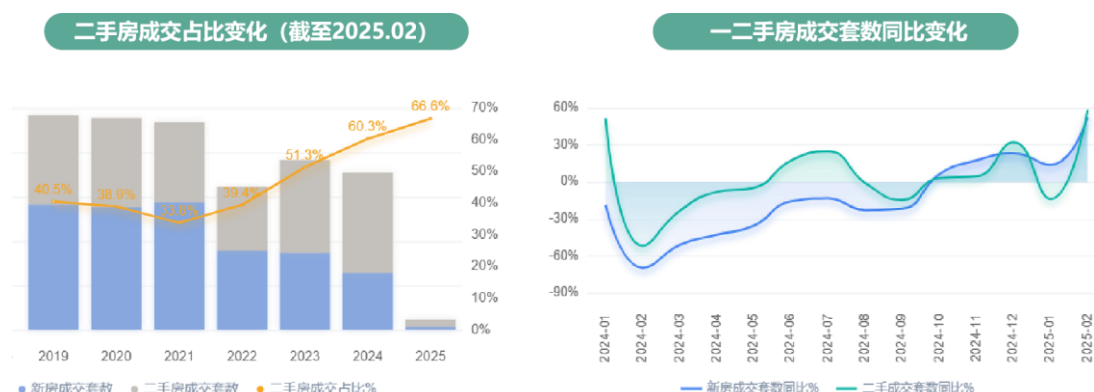
资料来源:安居客研究院【云洞察】产品数据库

2.市场成交变化

二手房已成市场主力,且市场占比在不断上升。根据安居客研究院监测的重点城市数据显示,2025年1-2月,二手房成交占比达66.6%,比2024年再升6.3个百分点,其中一线城市占比最高,达71.2%,新一线城市和二线城市则分别为67%、65.3%。当前,二手房已经成为房地产市场的成交主力,以其成熟的配套、灵活地议价空间、多样化的选择,备受购房者青睐,并且市场占比在近几年还在持续不断上升。

2月份受春节假期影响,新房和二手房成交量虽然还在环比下滑,但降幅明显收窄,且两者与去年同期比较,均出现了同比上升。根据监测城市的数据来看,虽2月新房与二手房成交量较1月分别下滑26%和12%,但降幅已大幅收窄28和21个百分点。整

体而言，今年开局表现优于 2024 年，新房成交量同比增长 52%，较上月大幅提升 38 个百分点；二手房成交量则由跌转增，同比增长 58%。以一线城市为例，新房成交量北京、上海、广州、深圳分别同比增长 98%、50%、52%和 147%；二手房成交量则同比上涨 81%、125%、9%和 107%。



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

三、结语

2025 年 2 月，二手房市场的变化对新房市场产生了显著影响。尽管二手房分流有所降低，但其对新房市场的分流效应依然强劲，新房市场面临的竞争压力不容忽视。在这种市场环境下，房企需要更加注重产品品质和差异化，顺势而为，打造“安全、舒适、绿色、智慧”的好房子，提升项目的吸引力，同时优化定价策略，以增强市场竞争力。中介机构则应加强对市场的动态监测，为购房者提供更精准的咨询服务，同时协助房企调整营销策略，促进新房与二手房市场的良性互动。