

市场前瞻 |

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

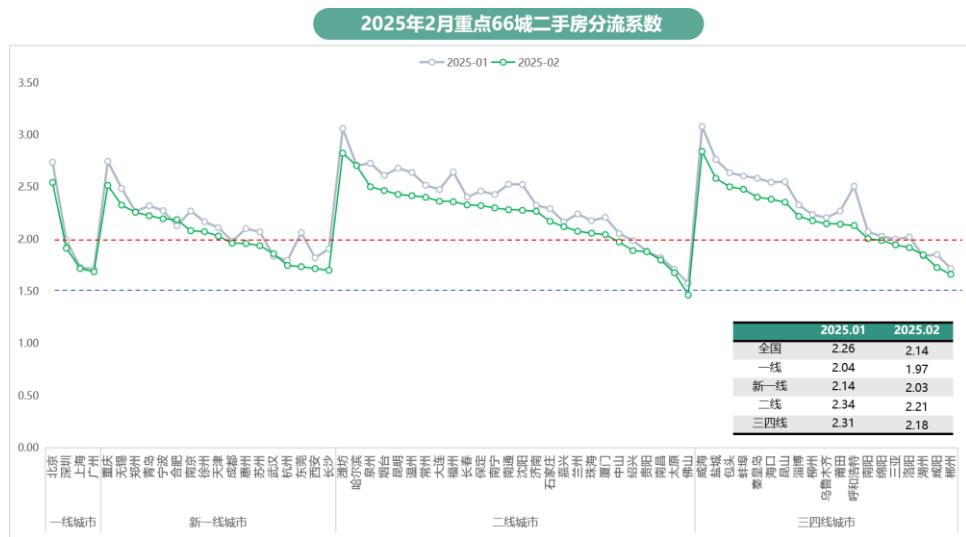
- **二手房分流系数下降但新房市场仍受挤压：**2025年2月，全国66城二手房分流系数均值为2.14，环比下降5%，但二手房对新房的分流影响依然显著，强分流城市占比仍较高。
- **二手房分流影响减弱，新房市场需把握机遇：**2月二手房找房热度同比上升，新房找房热度降幅也同比收窄，二者热度差距缩小。新房市场虽有回暖迹象，但二手房仍占市场主力，需进一步优化策略以增强吸引力。
- **不同能级城市表现差异明显，房企和中介需精准施策：**一线城市二手房分流强度减弱但仍高于去年同期，新一线城市和二线城市分化加剧。房企需注重产品品质和差异化，抓住“好房子”机遇，提升市场竞争力。

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量度，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)			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)	
三四线城市	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)	
	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）。



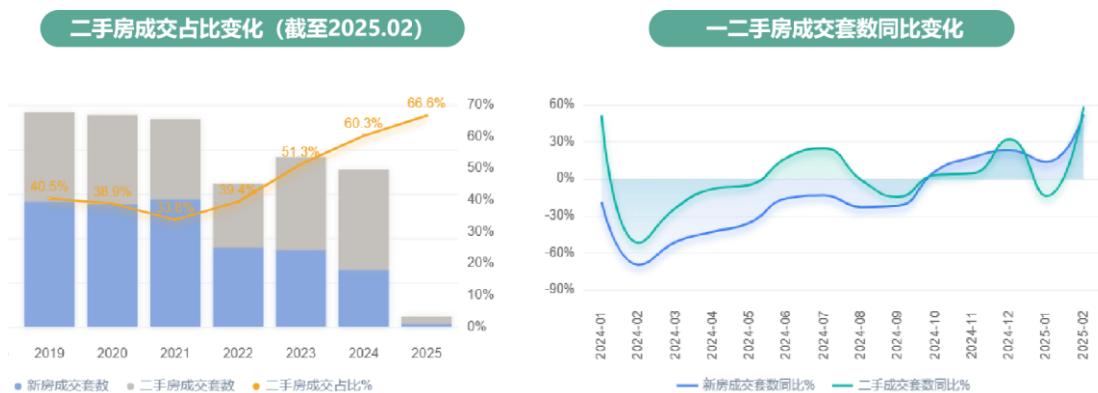
资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

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。