

# 重点城市房产经纪行业景气度

2025.2



## 2月重点城市房产经纪行业景气度

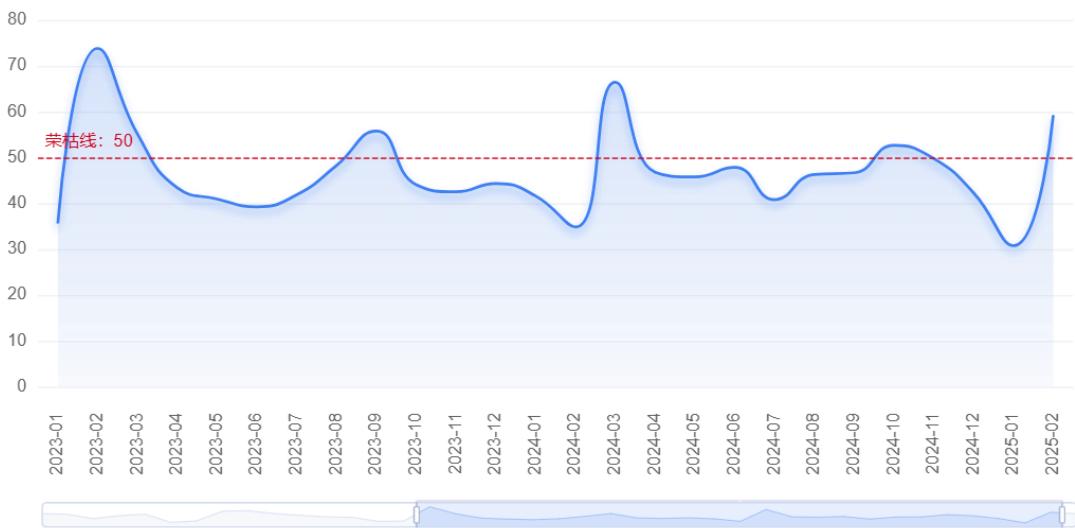
### 摘要：

- 行业景气度：2025年2月，行业景气度显著回升，指数由1月的32.23跃升至60.16，终结了3个月的下滑态势。此轮回暖得益于找房热度提升、新增挂牌量增多及房源在架时间缩短，市场活跃度大幅增强。
- 46城表现：2025年2月，全国46个主要城市房产经纪景气度普遍向好，45城位于荣枯线（50）之上，仅深圳例外。各城市级别环比均上扬，新一线城市平均涨幅最大，呼和浩特、哈尔滨等城市表现突出。。

### 一、全国房产经纪行业景气度概况

2025年2月，行业景气度指数大幅回升至60.16，结束了自2024年11月以来连续下滑的趋势，显示出行业短期内快速回暖，市场活跃度大幅提升。从季节性特征来看，2023至2025年每年春节前后均出现明显波动，2025年2月的回升同样符合季节性规律，但反弹幅度强于2024年同期，弱于2023年同期，市场信心处于修复阶段。尽管60.16高于枯荣线50，意味着行业步入上行期，但复苏基础尚不稳固，需留意后续可能的回落风险。

## 2025 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【云洞察】产品数据库

2025 年 2 月，行业景气度显著回升，得益于找房热度高涨、新增挂牌量增加及房源在架时间的缩短，反映出市场需求增强、供应提升及交易效率的改善。作业活力增强与总挂牌量稳定也为市场向好提供了支撑。尽管受春节后季节性回暖影响，但 2025 年 2 月的景气度指数远高于 2024 年同期，表明此次回升不仅因季节性因素，更是政策扶持与市场信心恢复等积极因素共同作用的结果。

需求端，找房热度明显上升。2025 年 2 月，找房热度扩散指数显著提升至 0.89，创 2023 年 1 月以来新高，接近 2023 年 2 月水平，远超之前月份。这反映了需求端活跃度大幅提升，得益于降息、购房补贴等政策，市场信心逐步恢复。需求端的改善带动了交易量稳步增长，有力支撑了行业景气度回升。

供应端，新增挂牌量大幅增加，总挂牌量基本稳定。2025 年 2 月，新增挂牌量扩散指

数跃升至 0.63，为 2024 年 3 月以来最高，卖方积极性提升，市场供应增加，与需求端改善共同增长，推动行业景气度提升。总挂牌量保持稳定在 0.43，与 1 月持平，但较 2024 年底及 11 月有所下降。

流通效率提升，在架时长显著缩短。2025 年 2 月，在架时长扩散指数降至 0.22，创 2024 年 2 月以来新低，表明房源去化加速，供需匹配效率显著提升，可能得益于中介作业优化或买方决策加快。交易效率的提升进一步激活了市场，为景气度回升提供了有力支撑。

作业活力有所回升，经纪人积极性提高。2025 年 1 月至 2 月，作业活力从 0.40 提升至 0.51，表明中介及相关从业人员活跃度增强。虽增幅不及找房热度，但也反映了市场参与者信心提升，进一步促进了市场活跃度。

#### 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  $DI = "增加" \text{ 选项的百分比} \times 1 + "持平" \text{ 选项的百分比} \times 0.5$ 。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 \*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【云洞察】产品数据库

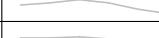
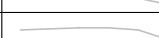
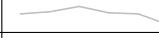
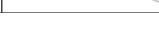
## 二、重点 46 城房产经纪行业景气度

2025 年 2 月，全国 46 个主要城市房产经纪景气度整体向好，98% (45 个城市) 的景气度高于 50 荣枯线，仅深圳低于此线。按城市能级划分：一线城市中，北京、广州、上海景气度超 50，深圳例外；新一线城市 17 城均超 50，平均 61.63；二线城市 19 城亦全超 50，平均 60.68；三四线城市 6 城亦均超 50，平均 57.68。

总体变化来看，2025 年 2 月全国 46 城房产经纪景气度环比均上升，平均升幅 28 个点。升幅前三城市为呼和浩特、哈尔滨、天津，分别上涨 46、42、41 个点。一线城市平均升幅 24 个点，其中北京升 27 点，深圳升 20 点。

分城市能级看，新一线城市平均升幅 30 个点，天津、无锡、杭州等城市升幅超 40 点；二线城市平均升 28 个点，哈尔滨、沈阳等北方城市表现抢眼；三四线城市平均升 27 个点，呼和浩特涨幅居首。

## 2025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
济南	71.59		上海	59.27	
天津	70.84		惠州	59.11	
呼和浩特	70.23		长沙	59	
杭州	69.64		兰州	58.85	
哈尔滨	68.81		石家庄	58.21	
无锡	68.07		成都	57.72	
常州	68		南通	57.34	
合肥	66.99		北京	56.95	
沈阳	64.42		福州	56.71	
西安	63.92		佛山	56.67	
昆明	63.84		南昌	56.13	
中山	63.04		武汉	56.03	
南京	62.66		咸阳	55.65	
苏州	62.57		珠海	55.55	
大连	62.28		厦门	55	
长春	62.15		广州	54.79	
宁波	61.77		重庆	54.71	
贵阳	61.57		南宁	53.49	
秦皇岛	61.39		宜昌	53.29	
青岛	61.05		徐州	53.21	
东莞	60.57		洛阳	52.86	
郑州	59.82		海口	52.64	
太原	59.35		深圳	49.77	

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库，●表示区间内高点，●表示低点

### 小结：

短期内，政策宽松的延续有望进一步推动市场景气度的提升，3月“小阳春”可能会进一步推高市场活跃度。然而，风险依然存在：一线城市高房价问题尚未解决，部分二线城市仍面临库存压力。因此，建议新一线及强二线城市把握当前的政策窗口期，加快去化；三四线城市则需警惕需求透支的风险，合理规划市场发展。

## 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》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  
安居客



| 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



| 19101732989

📍 | 上海浦东新区平家桥路 100 弄 6 号晶耀前滩商务广场 T7 幢 18-21 层