

## 市场前景 |

# 安居客独家发布：3月全国重点城市二手房分流压力

### 核心内容

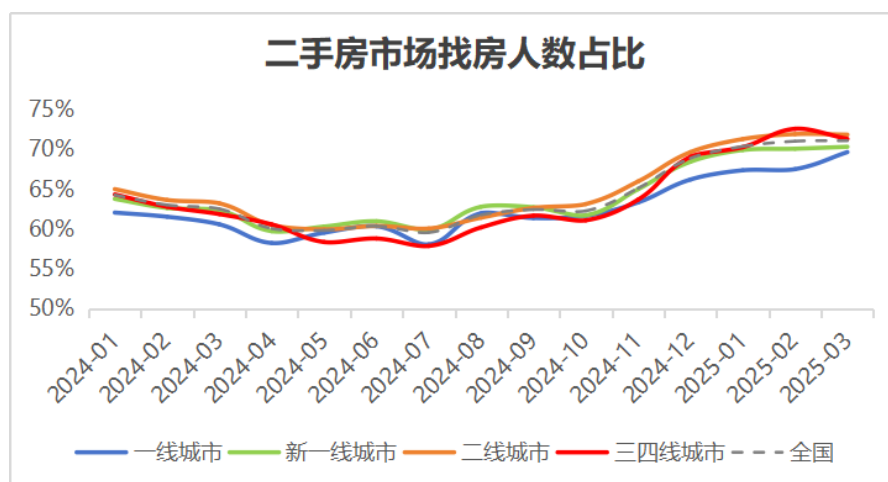
- **市场份额**：2025年3月，二手房找房人数占比达71%，维持在高位，各能级城市均超70%，市场上关注二手房的购房者占大多数。
- **分流压力**：二手房对新房市场的分流压力有显著上升趋势，1季度均值为30%；能级越低，分流压力越大。三四线城市最大，是一线的1.6倍。
- **市场重合度**：新房与二手房市场的客群重合度维持在14%左右，城市能级越低，市场重合度越高，低能级城市新二客户“争夺”更为激烈。

## 一、二手房对新房市场影响的核心指标

### 1.二手房市场找房人数占比（市场份额）

从全国层面数据来看，二手房找房人数占比呈显著上升趋势，且维持在高位，目前已经达70%左右，显示出当前市场关注二手房的购房者还是占大多数。全国均值从2024年初的64%小幅下降至年中（4-7月）的60%，随后持续攀升，2024年11月起增速加快，年末至2025年初突破70%，3月达到71%，基本与上月持平，维持在高位。

从各能级城市情况看，二手房找房人数占比均显著提升，3月份均超70%。当月，四个能级城市在二手房找房人数占比上的差异不大。



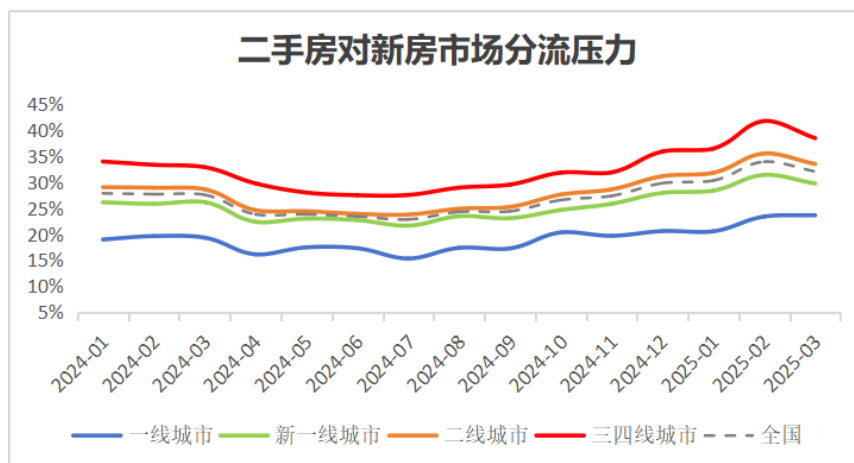
**说明：**二手房市场找房热度占比计算公式为：二手房找房人数÷市场总找房人数，该指标用于衡量购房者对新房与二手房的关注差异，反应了二手房对新房的形式上的挤压，占比越高表明二手房受关注程度越大，若超过 50%则意味着二手房在市场中占据绝对关注优势。

**资料来源：**安居客研究院【云洞察】产品数据库

## 2.二手房市场分流压力

从全国层面数据来看，二手房对新房市场的分流压力有显著上升趋势，短期内略有回落。2025 年 1 季度，二手房市场分流压力平均为 32%，比 2024 年同期 28%，上升 4 个百分点。2 月份，分流压力达近 1 年来最高值，3 月份压力略有回落，较 2 月下降 2 个百分点，不过仍然维持在高位。二手房分流压力变化，反映了市场上同时关注新房和二手房的客户增加，对新房产生实际性的分流压力。

从各能级城市情况看，各能级城市同步承压，但不同能级城市之间存在显著差异。城市能级越低，承受的二手房市场分流压力越大。数据显示，3 月份，一线、新一线、二线及三四线城市的分流压力依次为 24%、30%、33%、38%，其中三四线城市的压力近乎达到一线城市的 1.6 倍。此外，与 2024 年同期相比，2025 年第一季度各能级城市的压力值均有所上升，一线、新一线、二线及三四线城市的平均压力增幅在 3 至 5 个百分点之间。



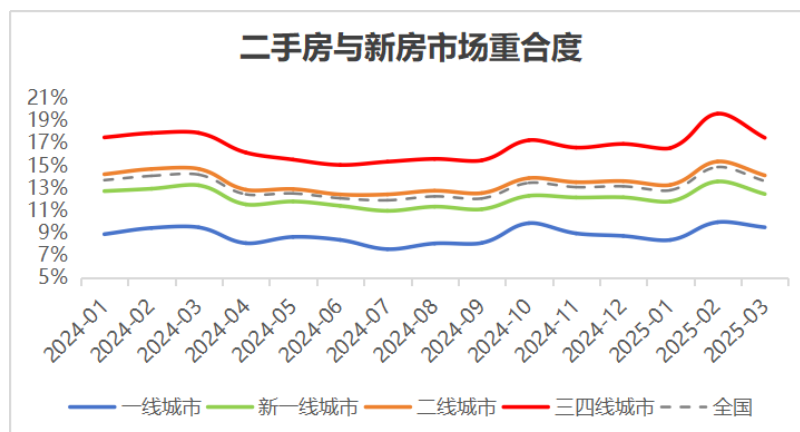
**说明：**二手房市场分流压力计算公式为：同时关注新房和二手房的找房人数÷新房找房人数，即新房找房人群中有多少人在关注二手房，这些摇摆客户形成对新房的实际分流压力，占比越高表明新房被二手房潜在分流压力越大。

**资料来源：**安居客研究院【云洞察】产品数据库

### 3.二手房与新房市场重合度

从整体趋势来看，二手房与新房市场重合度波动较小，整体维持在 14%左右。分城市能级来看，同样呈现“城市能级越低，市场重合度越高”的特征。一线城市客户重合度最为稳定，始终在 8%-10%之间，波动极小；新一线城市从 11%升至 14%后回落；二线城市最高达 15%，随后回落；三四线城市波动相对较为剧烈，从 2024 年 1 月的 18%升至 2025 年 2 月的 20%后降至 17%。从长期趋势来看，三四线城市重合度虽略有下降，但期间振幅达 5%；一线城市则基本持平。

不同城市能级的市场特征差异显著，一线城市客户群体高度分化，新房多为高端改善型，二手房则多为刚需，客户重叠度相对较低；而三四线城市存在严重同质化竞争，客户决策周期长且反复对比，重合度较高。



**说明：**二手房市场与新房市场重合度计算公式为：同时关注新房和二手房的找房人数÷市场总找房人数，反映新房市场与二手房市场的客群同质化程度，值越大，两者同质化程度越高，如重合度为 100%，则意味着两个市场客户完全重合，而重合度为 0，则意味着两个市场不相干。

**资料来源：**安居客研究院【云洞察】产品数据库

## 二、全国重点 46 城分流压力变化情况

安居客研究院最新监测数据显示，当前分流压力值超过 0.4 的城市共 4 个，较上月减少 2 个，具体为哈尔滨、秦皇岛、宜昌、咸阳。除哈尔滨属二线城市外，其余均为三四线城市，其中哈尔滨分流压力最高，达 0.46。这四座城市的新房与二手房市场客户重叠度均超 17%，高于全国平均水平（14%）。分流压力最小的 6 个城市依次为上海、杭州、呼和浩特、北京、深圳、广州，其中上海分流压力最低，为 0.2。

从变化情况来看，2025 年 3 月全国 46 个重点城市二手房分流压力均值降至 0.32，环比减少 0.02。数据显示，46 城中 44 城（占比 96%）出现分流压力下降，降幅普遍集中于 1-5 个百分点区间，仅重庆、呼和浩特两城降幅超过 5 个百分点，且当前分流压力均低于 30% 水平。与之形成对比的是，上海、厦门两市分流压力环比上升，分别增加 3 个和 2 个百分点，但当前压力值并不高，均低于 30%。尽管两地二手房找房人数更多（找房人数占比超 70%），实际分流压力却相对有限，且新房与二手房市场的客户重叠

度较低（上海 7%、厦门为 11%）。

表 2025 年 3 月全国重点 46 城二手房市场分流压力

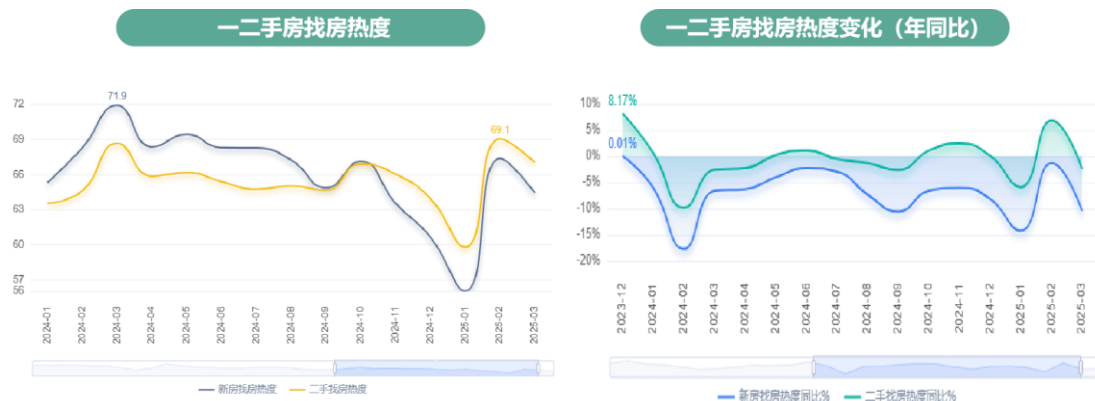
城市等级	城市	3月	环比差值	近6月变化	城市等级	城市	3月	环比差值	近6月变化
一线城市	广州	0.26	(0.01)	— — — — ■ ■	二线城市	南宁	0.36	(0.01)	— — — — ■ ■
	深圳	0.25	(0.01)	■ — — — ■ ■		太原	0.35	(0.01)	■ — — — ■ ■
	北京	0.24	(0.01)	— — — — ■ ■		南昌	0.34	(0.00)	— — — — ■ ■
	上海	0.20	0.03	— — — — ■ ■		南通	0.34	(0.05)	— — — — ■ ■
新一线城市	青岛	0.34	(0.01)	— — — — ■ ■		大连	0.33	(0.05)	— — — — ■ ■
	郑州	0.34	(0.01)	— — — — ■ ■		福州	0.33	(0.03)	— — — — ■ ■
	无锡	0.34	(0.01)	— — — — ■ ■		济南	0.33	(0.04)	— — — — ■ ■
	宁波	0.33	(0.02)	— — — — ■ ■		贵阳	0.33	(0.05)	— — — — ■ ■
	东莞	0.31	(0.02)	— — — — ■ ■		中山	0.32	(0.02)	— — — — ■ ■
	天津	0.30	(0.00)	— — — — ■ ■		沈阳	0.32	(0.00)	— — — — ■ ■
	武汉	0.29	(0.02)	— — — — ■ ■		珠海	0.31	(0.00)	— — — — ■ ■
	长沙	0.29	(0.01)	— — — — ■ ■		徐州	0.31	(0.03)	— — — — ■ ■
	苏州	0.29	(0.03)	— — — — ■ ■		石家庄	0.31	(0.03)	— — — — ■ ■
	合肥	0.28	(0.01)	— — — — ■ ■		惠州	0.31	(0.01)	— — — — ■ ■
	西安	0.28	(0.01)	— — — — ■ ■		佛山	0.30	(0.02)	— — — — ■ ■
	成都	0.28	(0.02)	— — — — ■ ■		昆明	0.30	(0.03)	— — — — ■ ■
二线城市	重庆	0.28	(0.06)	— — — — ■ ■	三四线城市	厦门	0.27	0.02	— — — — ■ ■
	南京	0.27	(0.01)	— — — — ■ ■		秦皇岛	0.44	(0.02)	— — — — ■ ■
	杭州	0.23	(0.01)	— — — — ■ ■		宜昌	0.44	(0.02)	— — — — ■ ■
	哈尔滨	0.46	(0.02)	— — — — ■ ■		咸阳	0.44	(0.01)	— — — — ■ ■
	常州	0.38	(0.02)	— — — — ■ ■		洛阳	0.39	(0.02)	— — — — ■ ■
	长春	0.37	(0.01)	— — — — ■ ■		海口	0.36	(0.03)	— — — — ■ ■
	兰州	0.36	(0.01)	— — — — ■ ■		呼和浩特	0.23	(0.09)	■ — — — ■ ■

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

## 三、市场反应

### 1. 找房热度变化

3 月份，二手房找房热度较新房的领先优势进一步扩大，热度值比新房高出 2.6，且较上月差距拉大 0.9。自去年 11 月起，二手房找房热度已连续 5 个月超过新房，表明市场对二手房的关注度显著高于新房。3 月，新房和二手房找房热度环比、同比均有所下降，其中新房热度为 64.4，环比下降 4%；二手房热度为 67，环比下降 3%。同比方面，新房热度下降 10.4%，二手房热度下降 2.4%。二手房热度降幅较小，显示出其在当前市场环境下更具韧性。

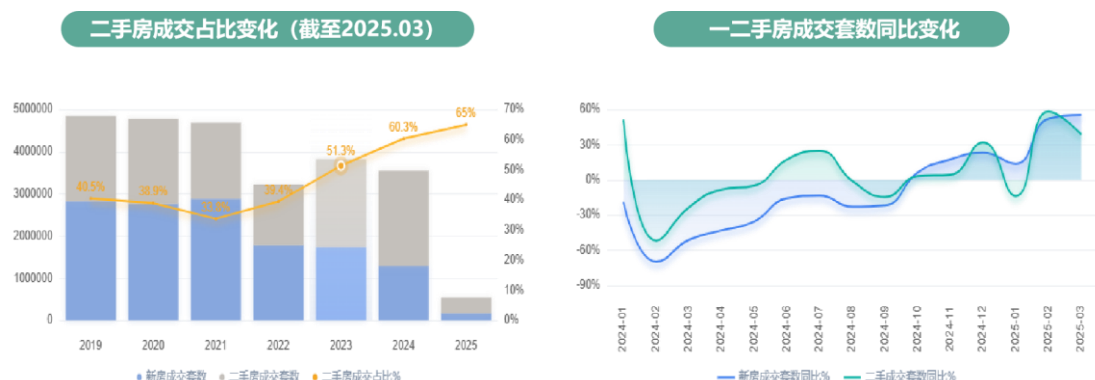


资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

## 2.市场成交变化

**二手房仍是市场主力，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1-3月，二手房成交占比达65%，比2024年再升4.7个百分点，其中一线城市占比最高，达70.5%，新一线城市和二线城市则分别为63.1%、61.8%。

自2月以来，新房与二手房成交量均表现良好，连续两月实现同比增长，市场“止跌回稳”迹象已显。从长期趋势看，自去年10月起（剔除春节因素导致的1月市场波动），两者成交量同比均保持正增长。短期而言，3月新房与二手房成交继续增长，但新房涨幅超过二手房，二手房涨幅则有所收窄。



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

## 四、小结

当下市场中,二手房备受瞩目,关注者众且成交量领先新房,已然成为市场主力军,市场由增量向存量转变的趋势愈发明显。不过,新房也在不断进化升级,品质持续提高。自中央至地方,均大力倡导打造“好房子”,安全、舒适、绿色、智慧等元素为新房发展带来新契机。二手房与新房各有千秋,购房者进行抉择时,需在政策导向、产品价格以及价值考量等多方面综合权衡。