

重点城市房产经纪行业景气度

2025.10



ANJUKE

10月重点城市房产经纪行业景气度

摘要:

- 行业景气度: 10月行业景气度指数 46.7, 连续七个月低于荣枯线, 较上月环比下降 2.4, 供需双弱、经纪活跃度下滑成主因。
- 46城表现: 46城中仅4城超过50荣枯线, 七成以上城市景气度较上月下降, 一线城市全部下降, 新一线城市中郑州、杭州、青岛略有回升。

一、全国房产经纪行业景气度概况

2025年10月, 房产经纪行业复苏势头走弱, 景气度指数环比下降。在经历上半年的低位徘徊后, 8月和9月行业迎来了景气度持续回升, 呈现“弱复苏”态势, 一度逼近50附近。然而, 进入10月后, 行业并没有迎来传统的“金九银十”, 景气度指数未能突破50且转头向下, 环比下降2.4。自4月起, 房产经纪行业景气度指数连续7个月低于荣枯线50, 意味着房地产市场活力不足, 这与市场信心有着较大的关系。根据央行发布的《2025年第三季度城镇储户问卷调查报告》显示: 对下季房价, 9.1%的居民预期“上涨”, 55.6%的居民预期“基本不变”, 23.5%的居民预期“下降”, 11.8%的居民“看不清”。

2025年10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【楼盘洞察】产品数据库

2025 年 10 月行业景气度下降，主要受供应放缓、经纪人积极性降低叠加带来的影响。

带看越少，价格走低，房东越不愿意挂牌，供需两侧同步失速，最终拉动 PMI 单月下挫。

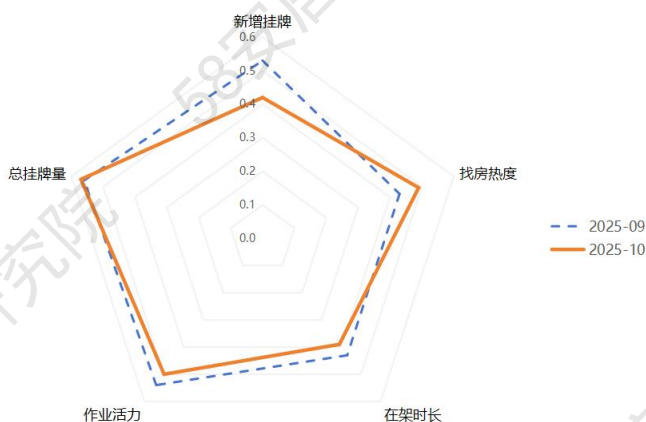
需求端，找房热度略有回升，需求韧性仍存。找房热度扩散指数从 9 月的 0.43 上升到 10 月的 0.49，意味着与上月相比市场上有更多的小区当月找房热度略有回升，市场观望情绪略有缓和，对景气度指数有一定的改善，但程度有限。从安居客 46 城 10 月份一二手房找房热度来看，新房找房热度指数 57.0，与上月持平，二手房找房热度指数 69.4，较上月仅上升了 0.1。

供给端，新增供应量减少，房东信心不足。新增挂牌扩散指数由 0.53 下降到了 0.42，环比降幅达 0.11，这是今年 4 月以来出现的最大降幅。今年“金九”期间市场表现未达预期，看房的客户数量有所减少，买卖双方议价空间较为宽松。在此情形下，房东考虑到房价走势，担心挂牌时间越长价格越难达预期。随着新增挂牌房源数量的减少，市场上可售的优质房源供应受到一定影响，同时经纪人的业务开展活跃度也有所下降，这在一定程度上对房产经纪行业景气度的进一步提升产生了影响。

行业作业活力下降，在架时长缩短。作业活力以经纪人在线抢房、发房行为衡量，发房积极性越高，作业活力越强。10 月，作业活力扩散指数降至 0.5，环比下降 0.04，主要受新增挂牌供应减少影响。从在架时长看，10 月该指数从 9 月的 0.43 降至 0.39，下降 0.04，表明在架时长延长的城市较上月减少。因高价盘被房东撤牌或转租，池中剩下更多愿让价的“刚需盘”，成交快、逗留短；而“老高价”房源原本拉长平均值，撤下后直接缩短了平均

在架时长。

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 $DI = \text{“增加”选项的百分比} \times 1 + \text{“持平”选项的百分比} \times 0.5$ 。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【楼盘洞察】产品数据库

二、重点 46 城房产经纪行业景气度

2025 年 10 月，荣枯线 50 以上城市较上月减少 7 成。在监测的 46 个城市中，仅 4 个城市（占比约 9%）的景气度指数高于荣枯线 50，数量较上月大幅减少。城市之间分化明显，福州、大连、洛阳、哈尔滨行业景气度指数达到了近 7 个月以来的最低点，而郑州、杭州、广州、厦门、青岛、惠州、秦皇岛等城市则迎来高点。按城市能级划分，一线城市景气度指数全部低于 50，平均指数约为 46.3；新一线城市平均景气度最高，平均指数约 47.6，其中郑州、杭州高于 50；二线城市平均为 46.4，仅石家庄和南宁突破 50 荣枯线；三四线城市中宜昌、咸阳景气度指数全部低于 50。

从环比变化情况看，7成以上城市景气度环比下降。在监测的46个城市中，11个城市景气度指数环比上升，其余35个城市下降。分城市能级看，一线城市中广州、北京景气度略有上升，上海、深圳均有下降；新一线城市中，除郑州、杭州、青岛景气度上升外，其余城市全部下降，其中合肥景气度下降最为显著，环比增加8.1；二线城市分化显著，南通、厦门等5城环比上升，而贵阳、哈尔滨等16城景气度环比下降，其中贵阳、哈尔滨下降显著，景气度指数环比降低在10以上；监测的6个三四线城市中，秦皇岛上升，其余5城均有上升。

2025年10月重点46城房产经纪行业景气度指数

城市	10月景气指数	近7个月走势	城市	10月景气指数	近7个月走势
郑州	53.31		济南	47.01	
杭州	52.53		北京	46.76	
石家庄	50.38		武汉	46.60	
南宁	50.14		昆明	46.59	
重庆	49.34		深圳	46.54	
西安	49.09		东莞	46.53	
太原	49.02		无锡	46.45	
南通	48.76		常州	46.12	
南京	48.51		宁波	46.06	
兰州	48.44		徐州	44.90	
合肥	48.42		福州	44.83	
咸阳	48.42		天津	44.56	
中山	48.07		贵阳	44.32	
广州	47.99		成都	44.25	
厦门	47.89		佛山	44.14	
南昌	47.84		长春	44.00	
宜昌	47.71		上海	43.88	
长沙	47.71		海口	43.59	
青岛	47.49		大连	43.34	
珠海	47.37		苏州	43.06	
惠州	47.36		沈阳	42.98	
秦皇岛	47.32		洛阳	42.62	
呼和浩特	47.24		哈尔滨	40.72	

资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库，●表示区间内高点，●表示低点

小结:

2025年“金九银十”收官，行业景气度仍徘徊于46.7，连续七个月低于荣枯线，前十个月总体呈“温吞水”式弱运行。需求端仅依赖降价撬动有限找房热度，供给端房东“纠结惜挂”，两者相互拉扯，景气度指数在45~49之间反复拉锯。随着传统淡季来临，带看、挂牌、成交预计再下台阶，行业活跃度与指数或同步探底。

然而，城市分化带来结构性窗口，部分城市在10月指数仍在50以上，且部分二线及都市圈三四线因政策松绑滞后、价格回调充分，短期波动中或出现“超跌反弹”的快速成交机会。景气低位不等于无生意，抓住分化中的“热板块”与“急售盘”，依旧能把淡市做好。对于经纪门店而言，淡季正是深耕社区、低价收客、锁定急售房源的蓄力期；对平台而言，可借流量成本低谷加大优质内容投放，为来年小阳春储备线索。

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)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



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



| 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