

重点城市房产经纪行业景气度

2025.11



11月重点城市房产经纪行业景气度

摘要：

- 行业景气度：11月房产经纪行业景气度指数持续走低，景气度指数达45.53，连续8个月低于荣枯线，较上月环比微降1.2，找房热度不足成主因。
- 46城表现：46城中仅3城超过50荣枯线，八成以上城市景气度较上月下降，长春、合肥、成都等8城景气度回升明显，环比增加2.0以上。

一、全国房产经纪行业景气度概况

2025年11月，房产经纪行业景气度指数持续走弱，环比微降1.2。2025年11月，房产经纪行业景气度指数为45.53，依然低于50荣枯线，行业整体仍处于景气度下行、收缩的区间，市场活跃度偏低，从业者普遍感受到市场的压力。与上月相比，11月下滑了1.2，行业在年末传统淡季未能延续9月微弱反弹势头，反而再度走低，凸显了市场内在动力的不足。与去年同期相比，景气度指数下降3.8，行业景气状况进一步走弱。总之，2025年11月的房产经纪行业正处于“深度盘整期中的一次小幅回落”阶段，市场没有出现“金九银十”后的翘尾行情，在政策利好效应逐步释放后，市场真实的需求状况也在逐渐显现。

2025年11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 11 月行业景气度下滑的核心原因是：在政策红利退潮的年末淡季，房东出售意愿的集中释放与买方购房动力的持续萎靡形成错位，使得市场供需关系在短期内呈现出动态调整的特征，房源去化周期拉长，经纪人作业效能下降。

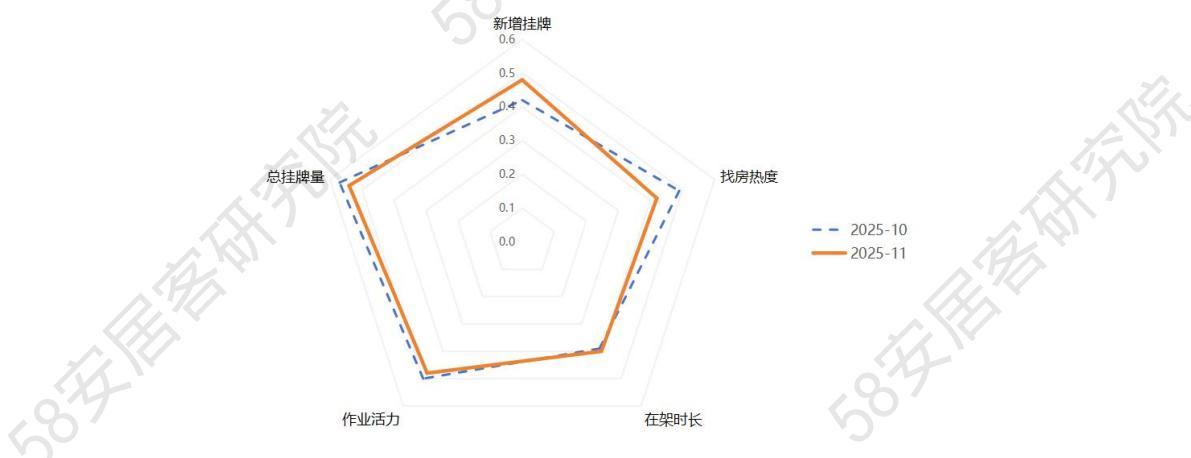
需求端，找房热度大幅下降，需求不振成景气度下滑主因。在影响行业景气度指数的五个重要因素中，找房热度变化最为明显，找房热度扩散指数由 10 月的 0.49 下降到 11 月的 0.42，达近 7 个月以来的最低值。房源越来越多，但看房和想买的人却在减少。一方面，面对不断增加的房源，卖家的议价能力和观望心态更强，普遍期望以更低的价格成交，导致决策周期延长，实际看房和成交动作减少；另一方面，经济环境和个人收入预期尚未全面改善，在一定程度上抑制了居民的大额消费和负债意愿。

供给端，新增挂牌量增加的城市增加，并且超五成以上城市总挂牌增加。46 城监测数据显示，新增挂牌扩散指数由上月的 0.42 上升到 0.48，意味着新增挂牌增加的城市数量较上月增加，且本月总挂牌量扩散指数达 0.54，意味着超五成的城市总挂牌量在增加。一边是房难卖，另一边是房要卖，改善也好，止损也罢，总之市场上出现了更多的低价房源，这就给在二手房市场上置业的刚需客户提供了更多的选择。

在架时长增加，中介作业活力下滑。在新增房源增加的背景下，存量房源的竞争加剧，去化难度进一步提升。在架时长扩散指数由 10 月的 0.39 上升到 0.40，微增 0.01，但显著低于年初的高位水平（如 3 月的 0.56）。经纪人的作业活力与市场交易热度直接相关。找房热度的下降直接导致经纪人无效带看增多，成交效率降低。虽然总挂牌量很高，但难以转

化为实际成交，在一定程度上挫伤了经纪人的作业积极性，形成“忙而无效”的负反馈循环，因此作业活力指数随之下降。11月，作业活力扩散指数降至0.48，环比下降0.02。

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

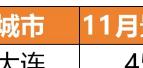
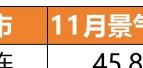
资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

二、重点46城房产经纪行业景气度

2025年11月，9成以上城市经纪行业景气度低于50荣枯线。在监测的46个城市中，仅3个城市（占比约6%）的景气度指数高于荣枯线50，数量较上月再减1个。城市之间分化明显，广州、珠海、上海、苏州、郑州等城市行业景气度指数达到了近7个月以来的最低点，而长春、青岛、徐州、海口则迎来高点。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45.8；新一线城市约45.5，其中仅合肥高于50；二线城市平均为45.2，仅石家庄和长春突破50荣枯线；三四线城市景气度指数全部低于50。

从环比变化情况看，8成以上城市景气度环比下降。在监测的46个城市中，7个城市景气度指数环比上升，其余39个城市下降。分城市能级看，一线城市中北京、深圳景气度略有上升，上海、广州均有下降；新一线城市中，除合肥、成都、青岛、天津景气度上升外，其11城全部下降，其中合肥景气度上升最为显著，环比增加2.5；二线城市分化显著，长春、徐州等7城环比上升，而兰州、南昌等14城景气度环比下降，其中长春、徐州、大连上升显著，景气度指数环比上升在2.0以上；监测的6个三四线城市中，洛阳、海口、咸阳上升，其余3城下降。

2025年11月重点46城房产经纪行业景气度指数

城市	11月景气指数	近7个月走势	城市	11月景气指数	近7个月走势
石家庄	52.21		大连	45.80	
合肥	50.96		南通	45.72	
长春	50.09		天津	45.55	
北京	48.54		郑州	45.31	
青岛	48.52		沈阳	45.18	
咸阳	48.52		福州	44.98	
杭州	48.29		长沙	44.64	
徐州	48.20		昆明	44.46	
兰州	48.10		广州	44.29	
南昌	47.41		珠海	44.18	
深圳	47.41		常州	43.59	
太原	47.41		东莞	43.17	
海口	46.97		上海	43.13	
西安	46.92		南京	42.74	
厦门	46.82		哈尔滨	42.64	
秦皇岛	46.68		苏州	42.28	
宜昌	46.66		无锡	42.28	
重庆	46.50		佛山	42.24	
呼和浩特	46.43		宁波	42.18	
洛阳	46.42		惠州	41.91	
成都	46.32		南宁	41.89	
武汉	46.12		中山	40.86	
济南	45.82		贵阳	38.75	

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：

11月行业景气度指数持续下滑，近九成城市降至荣枯线以下。但从另一个角度来看，这实则是市场自我调整、孕育新机的阶段。需求端购房者的谨慎观望，为后续集中释放预留了空间；供给端挂牌量增多，为刚需提供了更多元的选择。

景气度下行，宜养精蓄锐。经纪机构深入社区，寻找优质房源，在存量端收拢自己的好房子，为未来市场回暖储备货源；平台则可以梳理线上的好房子，加大优质内容投放，让购房者“看的明白，看的清楚”，为明年楼市“小阳春”的爆发做好充分准备。淡市不淡心，只要我们积极捕捉热门板块、精准发力，机会永远属于有准备的人。

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，所有版权归属于本公司。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



⑧ | 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