

## 市场前瞻 |

## 安居客独家发布：市场找房倾向洞察 · 2月

## 核心内容

- **一二市场重合度**：2026年2月，重合度微降0.1个百分点，维持在12%左右，处于低重合水平区间，一二手房分化显著且稳定。
- **二手房找房占比**：2026年2月，找房占比结束连续7个月上升态势，短期有小幅回落，环比下降0.3个百分点，但仍高出去年同期3.6个百分点。
- **二手房分流强度**：2026年2月，对新房的分流强压力短期内相应减弱，环比和同比均有小幅下降，且46城中约8成城市较去年同比下降。

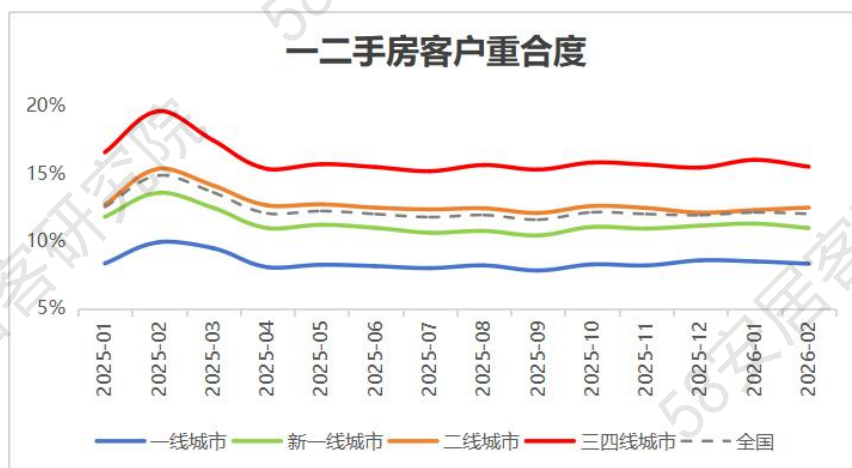
## 一、核心指标

## 1. 一二手房市场重合度

**2月一二手房市场重合度变化较小，微降0.1个百分点。**新房和二手市场的客群重合度延续稳定态势，维持在12%左右的重合度水平，进一步巩固了新房与二手房的分化趋势。

**分不同能级城市看，除了二线城市外，其余能级城市均有小幅回落。**各能级城市客户重叠度维持在最近1年的平均水平。其中，一线城市客户重叠度最低，为8.3%，较上月下降0.2个百分点，同比去年下降1.6个百分点；三四线城市最高，为15.5%，较上月回落0.5个百分点，同比去年下降4.1个百分点。二线城市重合度12.5%，在各能

级城市中是唯一有小幅上升的城市,环比提升了0.2个百分点,不过同比还是下降了2.9个百分点;新一线城市重合度10.9%,较上月下降0.3个百分点,同比去年下降2.6个百分点。



**说明:** 一二手客户重合度=市场上同时关注新房和二手房的找房人数÷市场找房总人数,反映新房与二手房市场的客群同质化程度。该比值越大,表明两者同质化程度越高。若重合度达100%,意味着两个市场客户完全重合;若重合度为0,则表示两个市场客户群体互不相关。

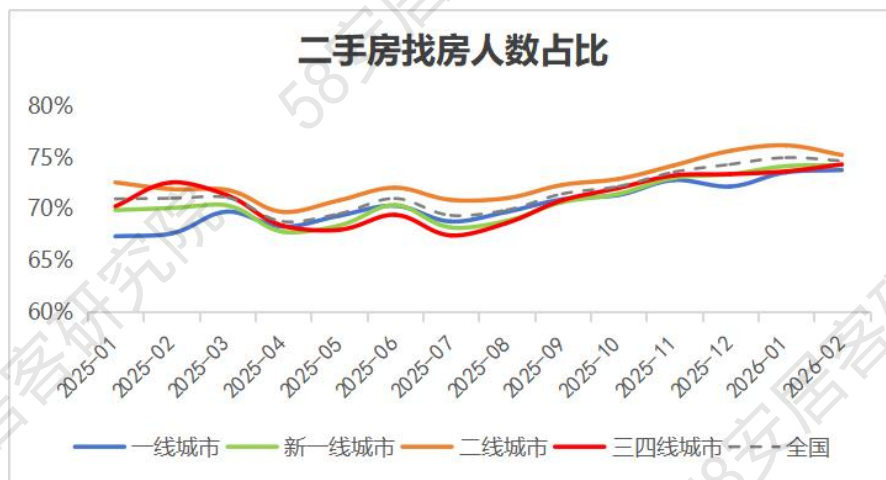
## 2.二手房找房人数占比

**二手房找房人数占比结束了连续7个月上升态势,短期有小幅回落。**本月二手房找房人数占比为74.7%,环比下降0.3个百分点,结束了自去年7月以来的持续攀升,同比则上升3.6个百分点,仍处近一年较高水平。这一回落主要受春节假期二手房经纪业务活跃度降低影响有关,但整体仍高于去年同期,反映二手房市场基础需求依然稳健。

**不同能级城市之间存在微弱分化,二线城市小幅下降,其余能级城市小幅提升。**

2026年2月,各能级城市二手房找房人数占比较去年同期均有小幅提升,一线、新一线、二线、三四线同比分别提升6.2、4.2、3.3、1.8个百分点,且再刷新高。从环比来看,一线、新一线、三四线的二手房找房占比同样也是持续保持增长态势,唯二线城市环比下降0.9个百分点,从而暂时拉住了全国二手房找房人数占比持续攀升的势头。数据显示,二线(75.3%)>三四线(74.4%)>新一线(74.3%)>一线(73.8%),

二线城市二手房找房人数占比全年领跑，而三四线城市变化最为显著，占比较上月提升0.7个百分点。

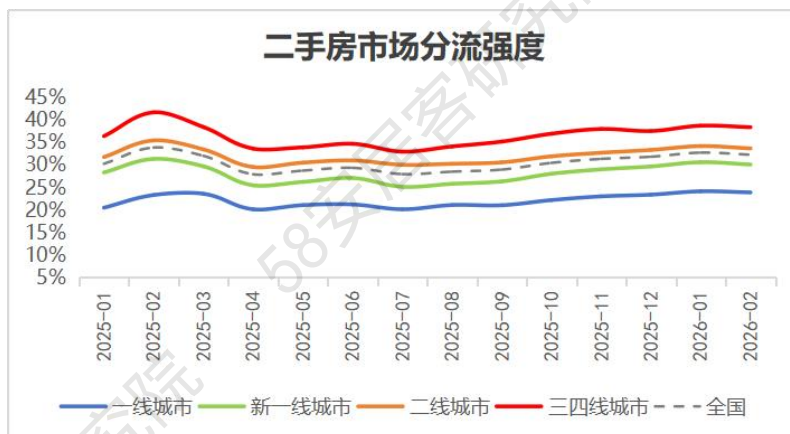


说明：二手房市场找房人数占比=二手房找房人数÷市场找房总人数。该占比越高，说明二手房市场关注度越高；若占比超 50%，表明关注二手房的人数居多，反之则关注新房的人数占多数。

### 3.二手房市场分流强度

**二手房分流压力结束持续攀升态势，在 2 月出现短期缓解。**在上期报告中，我们提到过，从 2025 年 7 月以来，二手房分流压力一直在持续增强，至 2026 年 1 月达到最近 10 个月以来的峰值。随着 2 月份二手房找房人数占比的小幅回落，二手房对新房市场的分流压力也有所缓解，2 月份二手房对新房的分流压力为 32.3%，环比下降 0.5 个百分点，同比也减弱了 1.6 个百分点。

**“城市能级越低，分流压力越大”的格局依然没变，一线城市分流压力最低。**在各能级城市中，三四线城市的购房者分流强度最高，2026 年 2 月达 38.4%，新一线和二线也在 30%以上，分别为 30.1%、33.7%，一线城市最低，为 23.9%。与去年同期相比，除一线城市外，其余各能级城市分流强度均有所减弱，其中一线城市同比提升 0.6 个百分点，新一线、二线、三四线城市分别下降 1.3、1.8、3.3 个百分点。



**说明：**二手房市场分流强度=市场上同时关注新房和二手房的找房人数÷新房找房人数，反映新房找房人群中关注二手房的比例，这些摇摆客户会对新房形成潜在分流影响，占比越高，新房被二手房潜在分流压力就越大。

## 二、重点 46 城二手房市场分流强度

**一二手房之间客户分化，使得新房受二手房分流压力影响目前尚处于较低程度。**安居客研究院最新监测数据表明，2月二手房对新房分流强度超40%的城市有5个，分别是秦皇岛、哈尔滨、宜昌、洛阳和南通，与1月情形基本一致；分流强度在30%以上的城市达30个，占比65%，较上月减少4个。二手房分流压力最大的城市为秦皇岛，分流强度达46%，最小为杭州，分流强度为21%。

**从变化情况来看，重点46城二手房分流压力大部分在本月都得到了缓解。**无论是环比还是同比，绝大多数城市均表现出下降的特征。环比来看，环比下降的城市有31个，上升的城市仅7个，持平8个，大多数变动幅度较小，在2个百分点以内；同比来看，约8成城市下降，仅上海、合肥等9城同比增强，其余37城分流强度均减弱。其中，咸阳、苏州、海口显著下降，同比降幅在5个百分点以上。

表 2026 年 2 月全国重点 46 城二手房市场分流压力

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	广州	0.25	0.00	— — — — — ■	二线城市	大连	0.38	0.01	— — — — — ■
	深圳	0.24	(0.01)	— — — — — ■		贵阳	0.35	(0.01)	— — — — — ■
	北京	0.24	(0.00)	— — — — — ■		南宁	0.34	(0.02)	— — — — — ■
	上海	0.22	0.00	— — — — — ■		兰州	0.35	(0.01)	— — — — — ■
新一线城市	郑州	0.35	(0.01)	— — — — — ■		长春	0.35	(0.01)	— — — — — ■
	无锡	0.35	(0.01)	— — — — — ■		太原	0.33	(0.02)	— — — — — ■
	重庆	0.33	(0.01)	— — — — — ■		济南	0.33	(0.02)	— — — — — ■
	青岛	0.33	(0.00)	— — — — — ■		福州	0.35	0.01	— — — — — ■
	宁波	0.33	(0.00)	— — — — — ■		南昌	0.35	0.01	— — — — — ■
	合肥	0.33	(0.00)	— — — — — ■		昆明	0.30	(0.02)	— — — — — ■
	东莞	0.31	(0.01)	— — — — — ■		佛山	0.31	(0.01)	— — — — — ■
	南京	0.30	(0.01)	— — — — — ■		珠海	0.31	(0.01)	— — — — — ■
	西安	0.29	(0.01)	— — — — — ■		石家庄	0.31	(0.00)	— — — — — ■
	武汉	0.30	0.00	— — — — — ■		中山	0.30	0.00	— — — — — ■
	长沙	0.29	(0.00)	— — — — — ■		沈阳	0.30	0.00	— — — — — ■
	天津	0.29	0.00	— — — — — ■		惠州	0.28	(0.01)	— — — — — ■
二线城市	成都	0.26	(0.00)	— — — — — ■	厦门	0.27	(0.00)	— — — — — ■	
	苏州	0.24	(0.00)	— — — — — ■	秦皇岛	0.46	(0.02)	— — — — — ■	
	杭州	0.21	(0.00)	— — — — — ■	宜昌	0.43	(0.02)	— — — — — ■	
	哈尔滨	0.44	(0.02)	— — — — — ■	洛阳	0.43	0.01	— — — — — ■	
	南通	0.40	(0.01)	— — — — — ■	呼和浩特	0.38	(0.00)	— — — — — ■	
	常州	0.37	(0.01)	— — — — — ■	海口	0.33	(0.01)	— — — — — ■	
	徐州	0.38	0.01	— — — — — ■	咸阳	0.27	0.02	— — — — — ■	

资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

### 三、市场反应（典型 12 城）

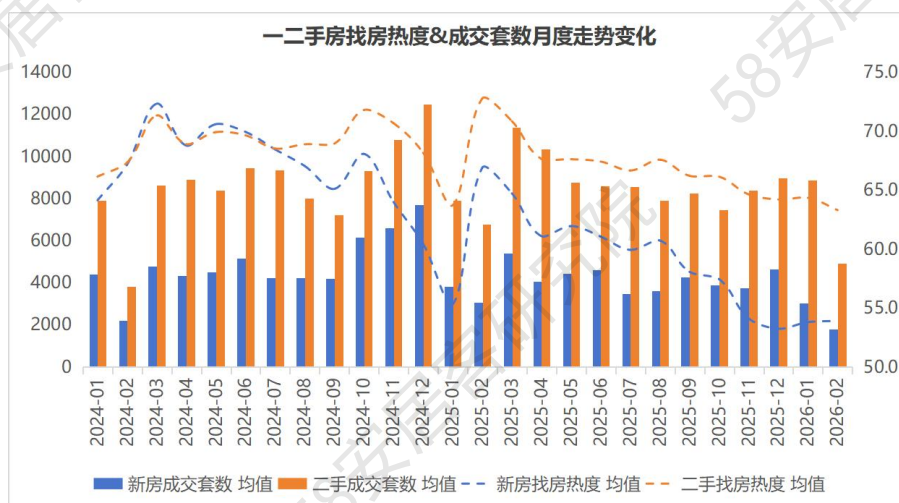
受春节假期影响，2026 年 2 月全国 46 城新房、二手房成交量出现显著回落，但购房者的找房关注度并未同步下降，呈现出“成交冷、关注稳”的市场特征。受春节假期影响，2026 年 2 月全国 46 城新房、二手房成交量出现显著回落，但购房者的找房关注度并未同步下降，呈现出“成交冷、关注稳”的市场特征。

数据显示，2 月 46 城新房、二手房成交量环比分别大幅下降 41%、44%，同比亦分别下滑 41%、27%。这一表现符合春节期间房地产市场的周期性规律，与 2024 年春节前后的市场变化轨迹基本一致。

与成交端的明显降温不同，2 月找房热度保持相对稳定，并未出现往年春节前后的常规回落。具体来看，新房找房热度指数从 1 月的 53.8 微升至 53.9，二手房找房热度指数从 64.3 小幅降至 63.3，整体波动幅度极小。尽管春节期间购房者普遍不会直接下

单，但市场关注度并未减弱，究其原因：一方面，部分城市出台的政策利好持续释放，如“沪七条”；另一方面，多家房企推出“春节不打烊”活动，有效吸引了置业人群的持续关注，推动咨询量在假期期间有所上升。

安居客在春节期间发布的《春节置业调查-2026 居住趋势展望》显示，今年春节期间的住房相关消费呈现出鲜明的“轻量级、体验型”特征。其中，小额居家改善消费（如家具、家电购置）占据绝对主流；而看房、装修等大额置业相关计划，仍以前期咨询为主要形式，购房者的决策行为更趋理性与审慎。

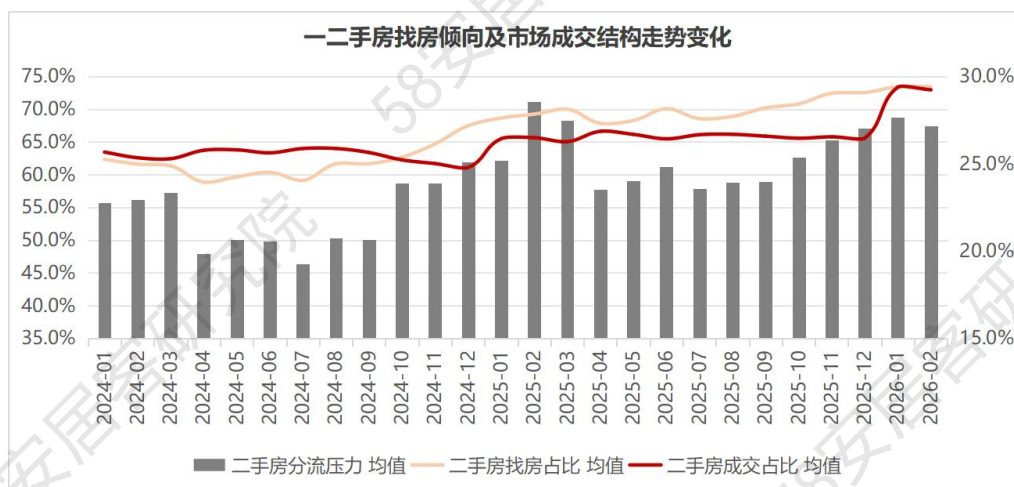


**数据说明：**找房热度是根据用户在线找房数据拟合的找房热度数据；在线成交为各地网签备案日度数据监测统计；为便于对比，此处选取了12个典型城市数据统计，分别是一线城市4个：北京、上海、广州、深圳；新一线城市7个：成都、杭州、南京、青岛、宁波、东莞、苏州；二线城市1个：佛山。

**资料来源：**安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

**二手房找房人数占比是二手房成交占比的“先行信号”，而二手房成交占比则是二手房找房人数占比变化趋势的“最终体现”。**根据典型12城的数据统计显示，2026年2月，二手房找房人数占比达73.4%，与上月持平，同比提高11.8个百分点，且高于2025年均值（69.8%），二手房找房人数占比依然处于高位。从实际成交数据来看，

二手房成交占比从去年的 67.8% 升至当前 75.8%，上升了 8 个百分点，二者占比及变化趋势几乎一致，二手房的市场主体地位还在进一步巩固。



**数据说明：**二手房分流强度、二手房找房占比、二手房成交占比依据 7 城数据的月度均值得出，其中二手房成交占比=二手房成交套数/（新房成交套数+二手房成交套数）。

**资料来源：**安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

#### 四、小结

2026 年 2 月受春节假期影响，46 城一二手房成交量环比、同比均明显回落，符合春节周期性规律。但市场找房热度保持平稳，未出现显著波动，主要得益于楼市支持政策及房企“春节不打烊”活动带动，购房者咨询意愿较强，置业需求以观望咨询为主。本月一二手房客群重合度持续处于低位，二手房市场占比有所下降，对新房的分流压力小幅减弱，需求结构更趋稳定。展望 3 月，随着节后市场恢复，前期积压的置业需求有望逐步释放，市场成交将迎来环比修复。一二手房分化格局将延续，新房市场环境边际改善，预计 3 月市场活跃度稳步回升，逐步开启春季回暖行情。