

市场前瞻 |

安居客独家发布：9月一二手找房倾向大揭秘

核心内容

- **一二市场重合度**：2025年9月，一二手房市场重合度微降至11.6%，各能级城市均有小幅下降，整体上重合程度较低且比例稳定。
- **二手房找房占比**：2025年9月，全国二手房找房人数占比占比64.1%，环比上升1.6个百分点，各能级城市占比均超60%，且有显著提升。
- **二手房分流强度**：2025年9月，全国二手房市场分流强度29.0%，环比微增0.5%，低能级城市分流压力更大，六成以上城市分流强度上升。

一、核心指标

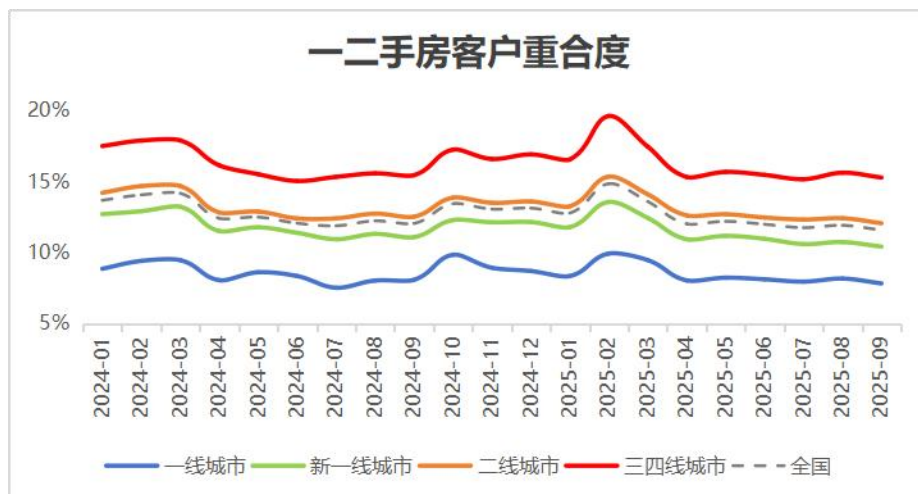
1.一二手房市场重合度

从重合度走势变化来看，9月一二手房市场重合度微弱下降，且重合度依然较低。

2025年9月，新房与二手房市场之间的客群重合度为11.6%，环比微降0.3个百分点，比去年同期下降0.5个百分点。两个市场的客群基本保持相对稳定的市场份额比例，且长期低于20%，客群同质化程度较低。

从各能级情况看，9月各能级城市一二手房市场重合度均有小幅下滑。其中，一线、新一线、二线和三四线城市分别比上月下降0.4、0.3、0.3、0.3个百分点。**重合度保持“城市能级越低，重合度越高”的特点，一线城市最低(7.8%)，三四线城市最高(15.3%)。**

1-9月，新一线城市和二线城市客群在新房与二手房市场上的重合度均值分别为11.4%、13.0%，同比收缩0.5和0.3个百分点；而一线城市和三四线城市重合度分别为8.5%、16.2%，与去年同期基本持平。

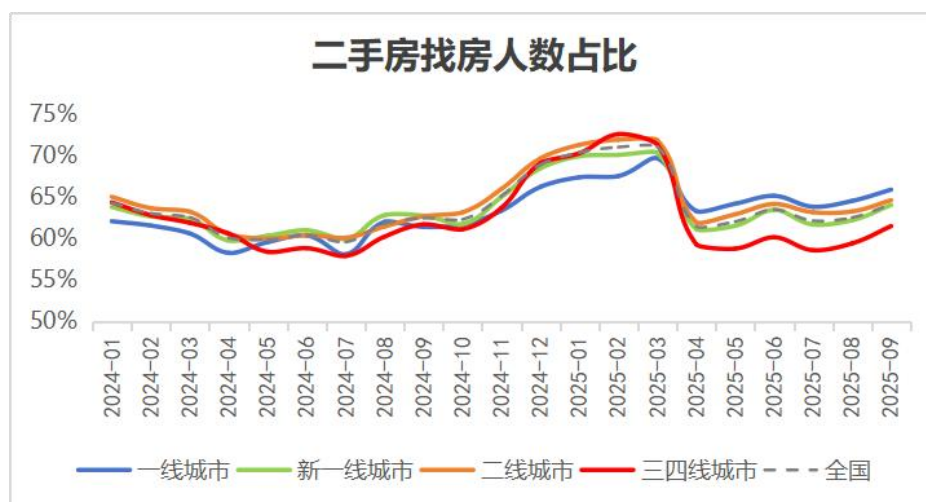


说明：一二手客户重合度= 市场上同时关注新房和二手房的找房人数÷市场找房总人数，反映新房与二手房市场的客群同质化程度。该比值越大，表明两者同质化程度越高。若重合度达100%，意味着两个市场客户完全重合；若重合度为0，则表示两个市场客户群体互不相关。

2.二手房找房人数占比

市场上关注二手房的购房者仍然是主力，9月占比持续上升。2025年9月，全国二手房找房人数占比64.1%，环比上升1.6个百分点，达4月以来峰值，且比去年同期上升了1.6个百分点。今年4月以来，二手房找房人数在市场上的比重基本上呈扩大趋势，1-9月二手房找房人数占比均值为65%，较去年同期上升3个百分点。

从各能级城市情况来看，二手房找房人数占比全部超60%，且9月环比均有显著提升。数据显示，一线(65.9%)>二线(64.6%)>新一线(64.0%)>三四线(61.5%)，一线城市比三四线城市高4.4个百分点，而三四线变化最为显著，占比较上月提升2.1个百分点。

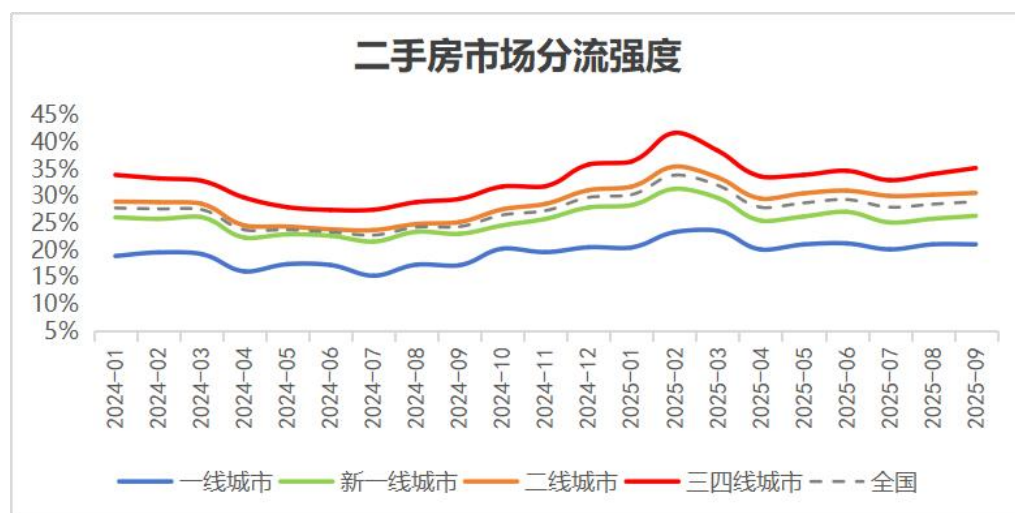


说明：二手房市场找房人数占比= 二手房找房人数÷市场找房总人数。该占比越高，说明二手房市场关注越高；若占比超 50%，表明关注二手房的人数居多，反之则关注新房的人数占多数。

3.二手房市场分流强度

随着市场上关注二手房的人数占比持续提升，二手房对新房市场的分流强度也在同步增强。2025 年 9 月，二手房市场分流强度 29.0% (含义：关注新房的客户中有 29.0% 的客户同时在关注二手房)，环比微增 0.5 个百分点，并且与去年同期相比，上升了 5.6 个百分点。

从各能级城市情况看，二手房对新房市场的分流强度持续呈“能级越低、分流压力越大”的特点。在各能级城市中，三四线城市的购房者分流强度最高，9 月达 35.2%；一线城市最低，为 21.1%，新一线和二线城市则介于两者之间。主要原因在于，高能级城市中二手房与新房的客户重合度相对较低；而在低能级城市，去化速度放缓，大量次新房与新房竞争，导致二手房对新房形成了更大的分流压力。不过，随着好房子等新产品持续推出，这一状况或将改善。9 月，除一线城市外，其余各能级城市分流强度同比均有所回升，其中新一线、二线、三四线城市分别环比上升 0.6、0.3、1.1 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

整体而言，多数城市二手房对新房分流压力处于较低水平，新房之间竞争更为激烈。

安居客研究院最新监测数据表明，9 月二手房对新房分流强度超 40%的城市有 3 个，分别是哈尔滨、秦皇岛和宜昌，数量较上月再增 1 个；分流强度在 30%以上的城市达 22 个，占比 48%，较上月增加 4 个。分流压力最小的城市为上海，分流强度为 17%。

从变化情况来看，9 月二手房对新房的分流强度保持“升多降少”：29 个城市分流强度上升，17 个城市下降。其中，天津、宜昌、洛阳、南昌分流压力增幅明显，增幅在 2 个百分点以上；而惠州、海口下降幅度相对较大，分别减少 2.6 和 1.3 个百分点。

表 2025 年 9 月全国重点 46 城二手房市场分流压力

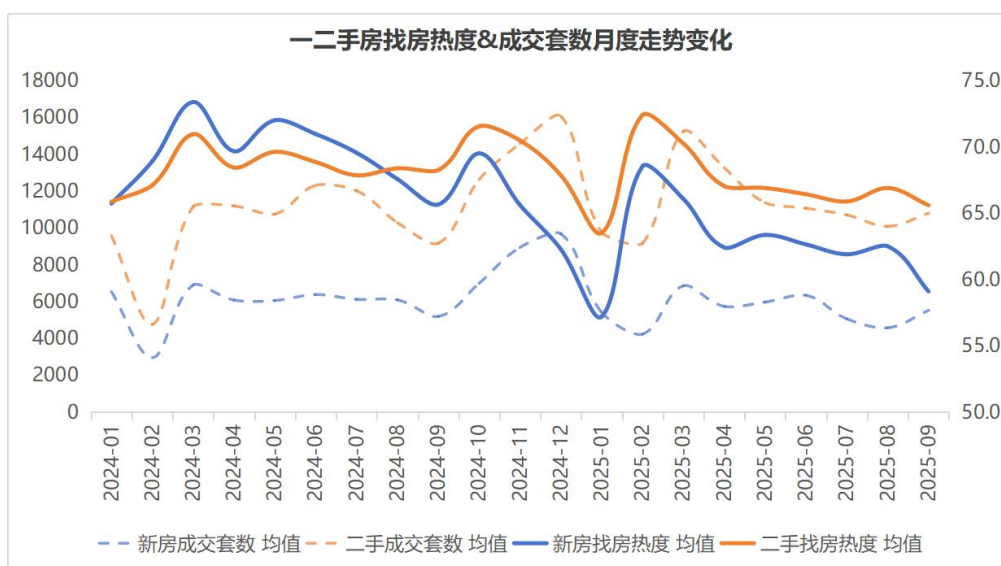
城市等级	城市	9月	环比差值	近6月变化	城市等级	城市	9月	环比差值	近6月变化
一线城市	广州	0.23	(0.01)	—■—■—■—■	二线城市	常州	0.33	0.01	■—■—■—■—■
	深圳	0.23	0.00	—■—■—■—■		兰州	0.32	(0.00)	—■—■—■—■
	北京	0.22	(0.00)	—■—■—■—■		南宁	0.32	0.00	■—■—■—■—■
	上海	0.17	0.00	■—■—■—■—■		贵阳	0.31	(0.00)	—■—■—■—■
新一线城市	无锡	0.30	(0.00)	■—■—■—■—■		南昌	0.31	0.02	■—■—■—■—■
	郑州	0.30	0.00	■—■—■—■—■		太原	0.31	0.01	■—■—■—■—■
	青岛	0.29	0.01	■—■—■—■—■		长春	0.30	(0.00)	■—■—■—■—■
	合肥	0.29	(0.00)	—■—■—■—■		福州	0.30	(0.01)	—■—■—■—■
	宁波	0.28	0.00	■—■—■—■—■		济南	0.30	0.01	—■—■—■—■
	重庆	0.27	0.02	—■—■—■—■		珠海	0.30	0.01	—■—■—■—■
	长沙	0.27	(0.00)	—■—■—■—■		昆明	0.30	0.01	—■—■—■—■
	东莞	0.26	0.00	—■—■—■—■		佛山	0.28	(0.00)	—■—■—■—■
	西安	0.26	0.00	—■—■—■—■		中山	0.27	0.01	—■—■—■—■
	南京	0.26	(0.00)	—■—■—■—■		沈阳	0.27	0.00	—■—■—■—■
	天津	0.25	0.06	■—■—■—■—■		石家庄	0.27	0.00	—■—■—■—■
	武汉	0.25	(0.00)	■—■—■—■—■		惠州	0.25	(0.03)	—■—■—■—■
	成都	0.24	0.01	—■—■—■—■		厦门	0.23	0.00	—■—■—■—■
	苏州	0.21	(0.01)	—■—■—■—■	三四线城市	秦皇岛	0.42	0.01	■—■—■—■—■
	杭州	0.20	(0.00)	■—■—■—■—■		宜昌	0.41	0.03	■—■—■—■—■
二线城市	哈尔滨	0.42	(0.01)	—■—■—■—■		呼和浩特	0.36	0.00	—■—■—■—■
	南通	0.36	0.00	—■—■—■—■		洛阳	0.36	0.02	■—■—■—■—■
	徐州	0.34	0.01	—■—■—■—■		海口	0.34	(0.01)	—■—■—■—■
	大连	0.34	0.00	—■—■—■—■		咸阳	0.23	0.01	—■—■—■—■

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7城）

找房热度是市场上购房者找房需求的真实反映，该需求直接影响未来市场成交情况，是更具前瞻性的指标。根据7-9月发布的找房倾向报告，我们基于找房热度准确预判了最近三个月的成交量变化走势。

通过对比找房热度与成交情况可知，找房热度指数（实线）的变化通常比成交结果（虚线）提前3-4周显现。8月找房热度上升时，我们曾准确预判“9月新房和二手房市场成交或将结束6月以来的下滑趋势”（详见《安居客独家发布：8月一二手房找房倾向大揭秘》）。9月找房热度指数显示，新房、二手房找房热度较上月分别下降3.4和1.3，降幅明显。据此推测，尽管迎来传统“金九银十”旺季，10月新房、二手房成交不容乐观，或较“金九”有明显下滑。

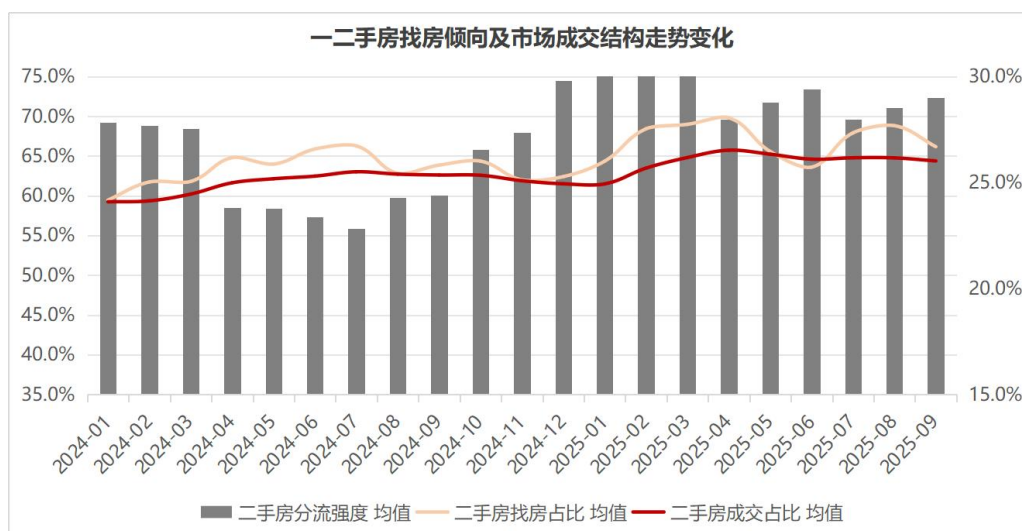


数据说明：找房热度是根据用户在线找房数据拟合的找房热度数据；在线成交为各地网签备案日度数据监测统计；为便于对比，此处选取了7个典型城市数据统计，分别是北京、上海、深圳、成都、杭州、南京、青岛。

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”，二手房成交占比则是二手房找房人数占比的“最终呈现”。 根据7个城市的数据统计显示，2025年1-9月，二手房找房人数占比的月度均值达67%，比去年同期提高了4个百分点。从实际成交数据来看，二手房成交占比从去年的61.5%升至2025年的64%，上升了2.5个百分点，二者占比及变化趋势几乎一致。

从一二手房的找房倾向来看，目前市场上关注二手房的购房者仍占多数，二手房找房人数占比超60%。二手房找房人数占比连续2个月增长。9月份二手房分流强度，较上月环比增加了0.5个百分点。2025年1-9月，7个重点城市二手房月均分流强度达30%，整体较去年提升了5个百分点。



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）。

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

2025 年 9 月，二手房找房人数占比升至 64.1%，创阶段新高，与此同时二手房对新房的分流强度进一步增强。市场仍处于“二手更强，新房被分流”的弱势平衡。值得注意的是，找房热度先行指标提示 10 月一二手房成交或有回落。

对房企而言，需要正视二手房对新房持续“虹吸”效应。当下客户资源极其珍贵，而竞争又非常激烈，无论是二手房还是新房，都或多或少对项目产生分流压力。一方面，房企可借“好房子”政策东风做产品升级，在核心地段推高品质、高得房率的好房子，在非核心区主打“拎包入住+灵活付款”的模式以降低门槛。另一方面，鉴于不同城市、区域的项目竞争各异，房企可利用前瞻性数据精准把握城市机遇，深度洞悉客户需求，评估项目综合竞争力，灵活调整产品策略，增强新房吸引力。

【更多前瞻数据，更深入洞察剖析，欢迎关注 58 安居客研究院楼盘洞察】