

重点城市房产经纪行业景气度

2025.9



9 月重点城市房产经纪行业景气度

摘要：

- 行业景气度：9 月行业景气度持续小幅回升，景气度指数达 49.11，供应端释放与中介作业活力提升对冲需求走弱，行业弱复苏延续。
- 46 城表现：46 城中有三成以上城市超 50 荣枯线，六成以上城市景气度较上月提升，释放明显的“修复信号”。

一、全国房产经纪行业景气度概况

2025 年 9 月，房产经纪行业呈现持续“弱复苏”态势。自 2025 年 3 月起，该行业景气度指数持续低于 50，表明全年房地产经纪行业一直增长乏力。不过，从近两个月数据看，行业短期内出现“弱复苏”迹象，景气度指数持续攀升：8 月较 7 月上升 2.8，9 月更达 49.11，接近 50 的荣枯线，环比上升 1.9。

2025 年 9 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9月行业景气度上升，是供应增加、经纪人积极性提高、流通效率提升共同推动的结果。8月出台的政策在9月得到释放，在政策预期、季节性推盘以及中介强化服务的共同作用下，市场实现了“无需求放量”的复苏，通过提升供给品质与交易效率，暂时弥补了需求不足。加之正值传统“金九银十”销售旺季，共同促成了行业的一波景气回升。

需求端，找房热度下滑，但降幅有限，需求韧性仍存。找房热度扩散指数从8月的0.53下降到9月的0.43，意味着市场上有更多的小区当月找房热度在下降，市场观望情绪加重，对景气度指数形成下行压力。尽管需求端走弱，但其他正向因子的改善幅度更大，整体抵消了需求下滑的拖累。

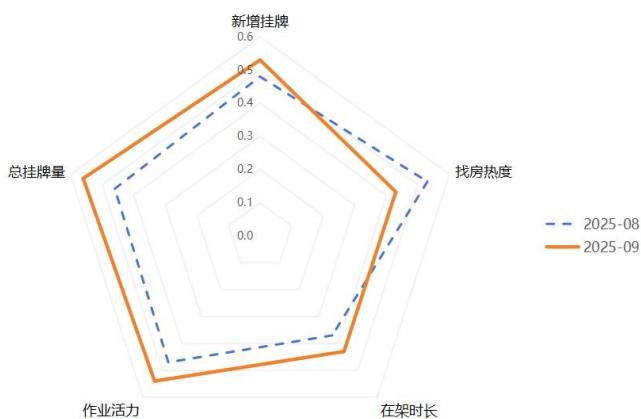
供给端，新增挂牌与总挂牌量双升，市场信心逐步修复。供应呈现主动释放态势，展现出明显的积极扩张特征，成为推动当月行业景气度上升的主因。房东或开发商推房意愿增强，挂牌价格更为灵活，据重点46城监测数据，9月二手房挂牌量环比增加1.8%，挂牌房源平均占比上升1.6%，而同期房东调价指数（调高价格意愿）下降3%。在前期政策加持下，开发商为冲刺“金九银十”业绩，集中推新盘，二手房业主也趁旺季置换改善。尽管总挂牌量增加可能引发库存积压、去化周期延长的担忧，但本月供给端呈现“良性扩张”：市场作业活力提升，流通效率小幅提高，供给由“被动积压”转向“主动释放”，是市场触底回升的重要先行信号。

行业作业活力提升，中介活动显著增强。作业活力主要通过经纪人在线抢房、发房的行为来衡量，发房积极性越高，表明作业活力越强。9月，作业活力扩散指数升至0.54，环比提升0.07。由此可见，当月有更多的中介在积极行动，他们不仅在平台踊跃发布房源，还主动邀约客户、配合促销活动并加大带看力度，有效激活了一线作业，使“人动、房动、

钱动” 的良性循环重新运转起来。

流通效率方面，在架时长微增，但整体效率流通未受阻，效率基本平稳。9月在架时长扩散指数由8月的0.37上升到0.43，增加了0.06，但显著低于年初的高位水平（如3月的0.56）。新增挂牌增加，部分房源价格未能调整至合理区间，再加上一些高总价、非核心区房源占比上升，在架时长会有一定的拉长，但未形成“堵点”，市场仍处于“增量盘活存量”的健康通道中。

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3月，46个城市的房产经纪行业景气度有明显改善，多数城市景气度呈上升趋势。在监测的46个城市中，有15个城市（占比约33%）的景气度指数高于荣枯线50，

数量比上月增加 9 个。按城市能级划分，一线城市景气度指数仅深圳高于 50，其余均低于 50，平均指数约为 46.7；新一线城市中合肥、南京等 4 城高于 50，平均指数约 49.3；二线城市平均景气度最高，为 49.5，且有 8 个城市突破荣枯线，是本月市场修复的主要力量；三四线城市中宜昌、咸阳景气度指数也在 50 以上。

从环比变化情况看，释放出较为明显的“修复信号”。在监测的 46 个城市中，29 个城市景气度指数环比上升，占比约 63%。分城市能级看，一线城市中深圳景气度上升，北京、上海、广州均略有下降；新一线城市中，除郑州、苏州、成都景气度下降外，其余城市全部上扬，其中合肥景气度上升最为显著，环比增加 9.7；二线城市分化显著，南通、珠海等 9 城环比下降，而石家庄、贵阳等 12 城景气度环比上升，其中石家庄上升显著，环比增加 13.7；监测的 6 个三四线城市中，海口和洛阳下降，其余 4 城均有上升。

2025 年 9 月重点 46 城房产经纪行业景气度指数

城市	9月景气指数	近7个月走势	城市	9月景气指数	近7个月走势
石家庄	59.20		洛阳	48.29	
合肥	56.49		济南	48.13	
贵阳	54.53		福州	47.98	
兰州	53.88		东莞	47.85	
宜昌	53.41		昆明	47.85	
南京	53.30		郑州	47.73	
南宁	52.99		宁波	47.27	
重庆	52.85		秦皇岛	47.21	
太原	52.66		佛山	47.08	
沈阳	52.23		珠海	47.05	
常州	51.94		惠州	46.83	
深圳	51.54		中山	46.49	
哈尔滨	50.85		厦门	46.03	
杭州	50.51		成都	45.93	
咸阳	50.09		青岛	45.86	
长沙	49.84		上海	45.74	
西安	49.53		徐州	45.43	
无锡	49.45		大连	45.25	
天津	49.33		广州	45.14	
南昌	49.27		海口	44.95	
呼和浩特	49.07		苏州	44.73	
长春	48.78		南通	44.48	
武汉	48.77		北京	44.45	

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：

尽管本月行业景气度指数仍低于荣枯线，但近两个月数据显示，在“供给提升+市场活力增强”双轮驱动下，房产经纪行业已现回暖迹象。当前行业采取“需求未动、质量先行”策略，通过优化供给品质与交易效率来激活潜在需求。实际上，市场需求始终存在，经纪机构与经纪人可抓住政策利好与季节性需求窗口，进一步提升服务水平：一方面为房东提供精准服务，制定科学销售策略；另一方面紧抓下半年政策机遇与传统销售旺季，充分挖掘置换需求，为购房者挑选优质房源，率先推动市场信心修复，助力行业健康稳定发展。

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