

市场前瞻 |

安居客独家发布：8月一二手找房倾向大揭秘

核心内容

- **一二市场重合度**：2025年8月，一二手房市场重合度微升至11.9%，各能级城市均小幅回升，城市能级越低重合度越高，客群同质化程度低。
- **二手房找房占比**：2025年8月，全国二手房找房人数占比62.5%，环比上升0.4%，各能级城市占比均超50%，整体呈上升趋势。
- **二手房分流强度**：2025年8月，全国二手房市场分流强度28.5%，环比增0.5%，低能级城市分流压力更大，多数城市二手房分流强度上升。

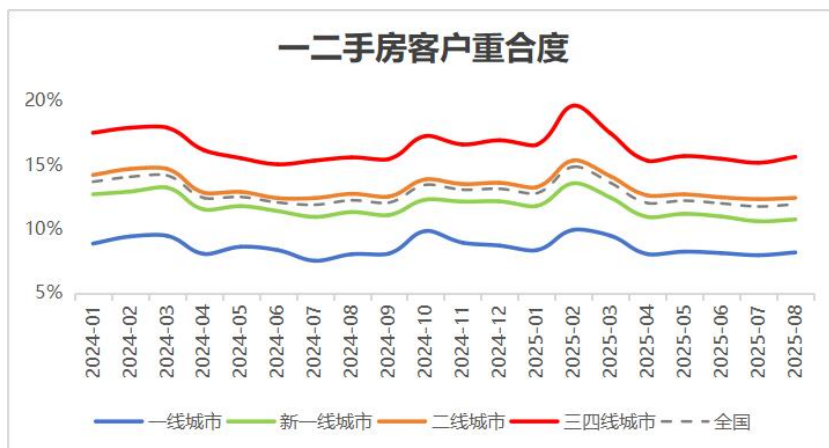
一、核心指标

1.一二手房市场重合度

从重合度走势变化来看，8月一二手房市场重合度微升0.1个百分点，但仍在20%以下，市场重合度低。2025年8月，新房与二手房市场之间的客群重合度为11.9%，环比上升0.1个百分点，比去年同期下降0.3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，8月各能级城市一二手房市场重合度均扭转2个月来的下降态势，出现小幅回升。其中，一线、新一线、二线和三四线城市分别比上月回升0.2、0.1、0.1、0.5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(8.2%)，

三四线城市最高 (15.6%)。1-8 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 11.5%、13.2%，同比收缩 0.4 和 0.2 个百分点；而一线城市和三四线城市的重合度分别为 8.5%、16.4%，与去年同期基本持平。

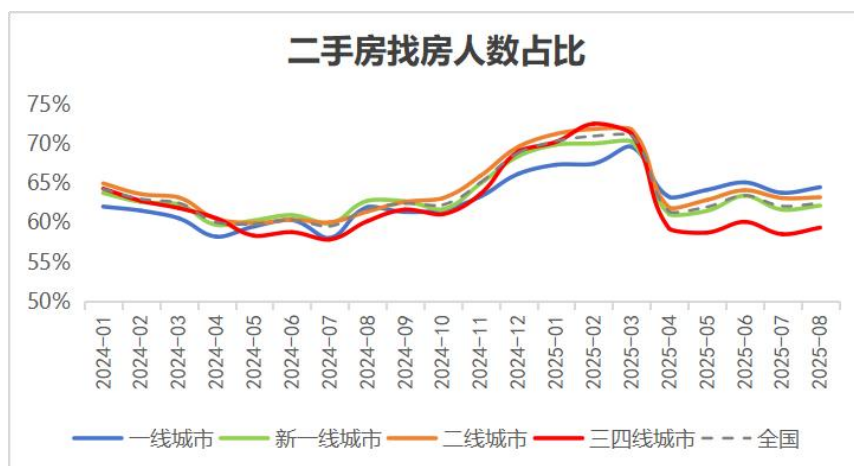


说明：一二手客户重合度= 市场上同时关注新房和二手房的找房人数÷市场找房总人数，反映新房与二手房市场的客群同质化程度。该比值越大，表明两者同质化程度越高。若重合度达 100%，意味着两个市场客户完全重合；若重合度为 0，则表示两个市场客户群体互不相关。

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，8 月占比较上月回升。2025 年 8 月，全国二手房找房人数占比 62.5%，环比上升 0.4 个百分点，且比去年同期上升了 0.7 个百分点。从整体趋势来看，二手房找房人数占比呈上升趋势，1-8 月二手房找房人数占比均值为 66%，较去年同期上升 5 个百分点。

从各能级城市情况来看，二手房找房人数占比均超 50%，8 月环比均小幅回升。数据显示，一线 (64.5%) > 二线 (63.3%) > 新一线 (62.2%) > 三四线 (59.4%)，一线城市比三四线城市高 5.1 个百分点。

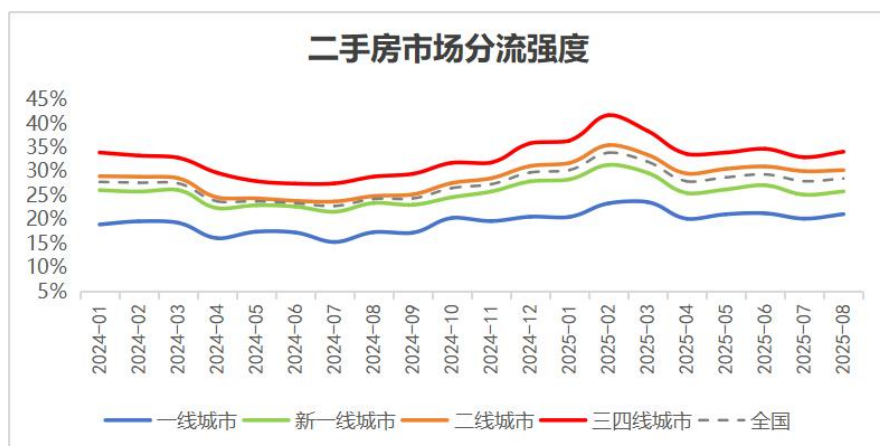


说明：二手房市场找房人数占比= 二手房找房人数÷市场找房总人数。该占比越高，说明二手房市场关注越高；若占比超 50%，表明关注二手房的人数居多，反之则关注新房的人数占多数。

3.二手房市场分流强度

随着市场上购房者对二手房关注度再次提升，短期内二手房对新房市场的分流强度同步增强。2025 年 8 月，二手房市场分流强度 28.5%(含义：关注新房的客户中有 28.5% 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 4.2 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依然持续呈现“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，8 月达 34.1%；一线城市最低，为 21.1%，新一线和二线城市则介于两者之间。在低能级城市，新房与二手房市场的客户群体高度重叠，其中议价优势更明显的次新房对购房者吸引力较强，除非有高赠送面积、高得房率等更优质的产品出现，才能吸引购房者转而选择新房。8 月，各能级城市分流强度同比均有所回升，其中一线、新一线、二线、三四线城市分别环比下降 0.9、0.7、0.2、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，多数城市新房项目受到的分流压力主要还是来自新房竞品。安居客研究院最新监测数据表明，8 月二手房对新房分流强度超 40%的城市仅 2 个，即哈尔滨和秦皇岛，数量较上月增加 1 个；分流强度在 30%以上的城市达 18 个，占比 39%，较上月增加 4 个。分流压力最小的 2 个城市分别是上海和天津，分流压力值均低于 20%，其中上海最低，分流强度为 17%。

从变化情况来看，8 月二手房对新房的分流强度重回“升多降少”：30 个城市分流强度上升，13 个城市下降，3 城持平。其中，惠州、洛阳分流压力增幅明显，分别上升 4 个、3 个百分点；而福州、呼和浩特下降幅度相对较大，均下降了 1 个百分点。

表 2025 年 8 月全国重点 46 城二手房市场分流压力

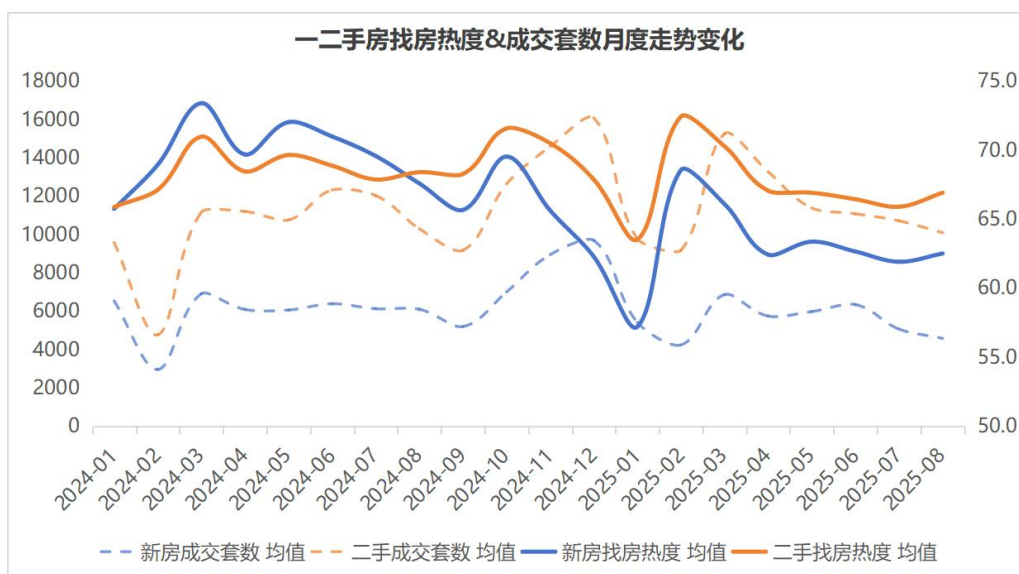
城市等级	城市	8月	环比差值	近6月变化	城市等级	城市	8月	环比差值	近6月变化
一线城市	广州	0.24	0.01	■ _ _ _ _ _	二线城市	常州	0.31	(0.00)	■ _ _ _ _ _
	深圳	0.22	0.01	■ _ _ _ _ _		福州	0.31	(0.01)	■ _ _ _ _ _
	北京	0.22	0.01	■ _ _ _ _ _		徐州	0.34	(0.00)	■ _ _ _ _ _
	上海	0.17	0.01	■ _ _ _ _ _		长春	0.30	0.01	■ _ _ _ _ _
新一线城市	无锡	0.30	0.00	■ _ _ _ _ _		贵阳	0.31	(0.00)	■ _ _ _ _ _
	青岛	0.28	(0.00)	■ _ _ _ _ _		济南	0.30	(0.00)	■ _ _ _ _ _
	郑州	0.30	0.01	■ _ _ _ _ _		太原	0.29	(0.01)	■ _ _ _ _ _
	宁波	0.28	(0.00)	■ _ _ _ _ _		南宁	0.31	0.00	■ _ _ _ _ _
	武汉	0.26	0.03	■ _ _ _ _ _		南昌	0.28	0.01	■ _ _ _ _ _
	东莞	0.26	0.00	■ _ _ _ _ _		昆明	0.29	0.00	■ _ _ _ _ _
	长沙	0.27	0.01	■ _ _ _ _ _		珠海	0.28	(0.01)	■ _ _ _ _ _
	合肥	0.29	0.02	■ _ _ _ _ _		佛山	0.29	0.00	■ _ _ _ _ _
	西安	0.26	0.01	■ _ _ _ _ _		石家庄	0.26	0.00	■ _ _ _ _ _
	南京	0.27	0.01	■ _ _ _ _ _		沈阳	0.26	0.00	■ _ _ _ _ _
	天津	0.20	(0.00)	■ _ _ _ _ _		中山	0.26	0.00	■ _ _ _ _ _
	成都	0.24	(0.01)	■ _ _ _ _ _		惠州	0.28	0.04	■ _ _ _ _ _
	重庆	0.26	0.02	■ _ _ _ _ _		厦门	0.23	(0.00)	■ _ _ _ _ _
	苏州	0.22	0.01	■ _ _ _ _ _		宜昌	0.38	0.00	■ _ _ _ _ _
	杭州	0.20	0.00	■ _ _ _ _ _		秦皇岛	0.40	0.01	■ _ _ _ _ _
二线城市	哈尔滨	0.43	0.00	■ _ _ _ _ _	三四线城市	呼和浩特	0.36	(0.01)	■ _ _ _ _ _
	大连	0.33	(0.00)	■ _ _ _ _ _		洛阳	0.34	0.03	■ _ _ _ _ _
	兰州	0.32	0.00	■ _ _ _ _ _		海口	0.35	0.01	■ _ _ _ _ _
	南通	0.36	0.01	■ _ _ _ _ _		咸阳	0.22	0.03	■ _ _ _ _ _

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 月、8 月发布的找房倾向报告，我们基于找房热度准确预判了这两个月的成交量变化走势。

通过对比找房热度与成交情况发现，找房热度指数（以实线表示）的变化通常比成交结果（以虚线表示）提前 3 至 4 周显现。2025 年春节后的 2 月，新房和二手房找房热度升至顶点后回落，市场成交则在 3 月达到峰值，随后随着找房热度下降，成交也同步走低。再看 8 月找房热度指数，新房、二手房找房热度较 7 月分别小幅上涨 0.6 和 1.0，据此推测，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，实现成交量筑底回升。

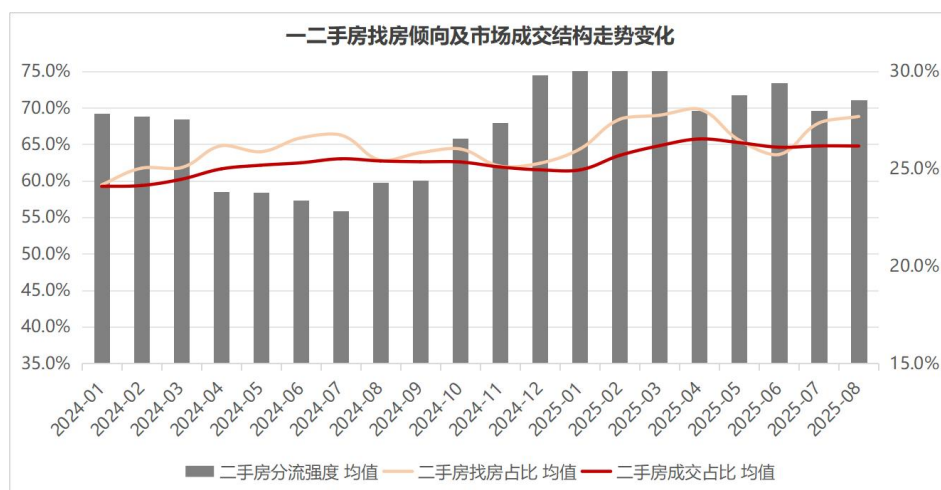


数据说明：找房热度是根据用户在线找房数据拟合的找房热度数据；在线成交为各地网签备案日度数据监测统计；为便于对比，此处选取了7个典型城市数据统计，分别是北京、上海、深圳、成都、杭州、南京、青岛。

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1-8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%升至2025年的64%，上升了3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50%。二手房找房人数占比重回增长态势，城市更新政策推进，北京、上海等地房地产利好政策出台，释放了部分需求，二手房因其在议价空间、产品选择以及交易上的灵活性，仍然受到购房者青睐。8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1-8月，7个重点城市二手房月均分流强度达30%，较去年同期提升了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）。

资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

四、小结

2025年8月，一二手房市场客群重合度处于低位，不过各能级城市重合度均有小幅回升。二手房找房人数占比超半数且整体呈上升态势。重点监测的46城中，多数城市新房项目分流压力主要源于其他新房竞品，且分流强度呈增强趋势。8月找房热度上扬，据此预计9月市场成交将筑底回升。

近期，好房子建设、限购放松、公积金优化等利好政策相继落地，有效释放了市场需求，找房热度回升便是例证。随着“金九银十”传统旺季到来，叠加政策利好，房地产市场迎来发展契机，成交量有望增长。市场结构上，二手房仍是成交主力。尽管一二手房市场客群重合度不高，但二手房对新房市场的影响愈发突出，不容忽视。房企应聚焦核心城市，借助前瞻性数据精准研判城市机遇，深入了解客户需求，评估项目综合竞争力，灵活调整产品策略以提升新房吸引力；购房者则要结合自身需求与市场动态，把握购房时机，合理挑选“好房子”。