

重点城市房产经纪行业景气度

2025.8



8 月重点城市房产经纪行业景气度

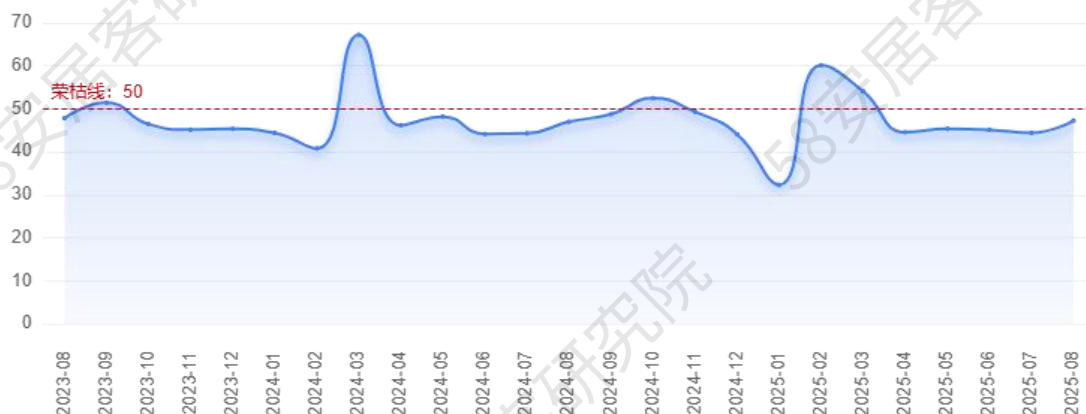
摘要:

- 行业景气度：8 月行业景气度低位反弹，指数升至 47.26，创年内最大单月涨幅，行业回升向好趋势明显，但仍处于收缩区间。
- 46 城表现：46 城中仅 13% 城市站上 50 荣枯线，但与上月比较，8 月景气度指数升多降少，超 9 成城市环比上升，释放出较为明显的“修复信号”。

一、全国房产经纪行业景气度概况

2025 年 8 月，房产经纪行业景气度指数呈现“弱复苏”特征。8 月，以北京、上海为代表出台了一系列房地产政策，在供需两端发力，有效地提振了市场信心，巩固房地产市场止跌回稳态势。房产经纪行业景气度指数打破了 4 个月在低位持续盘亘的态势，回升至 47.26，较上月环比上升 2.8，创 2025 年最大单月涨幅，意味着行业呈现向好趋势。同时，需要注意的是，2025 年 1 月以来指数始终低于 50，行业仍然处于收缩周期。

2025 年 8 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。

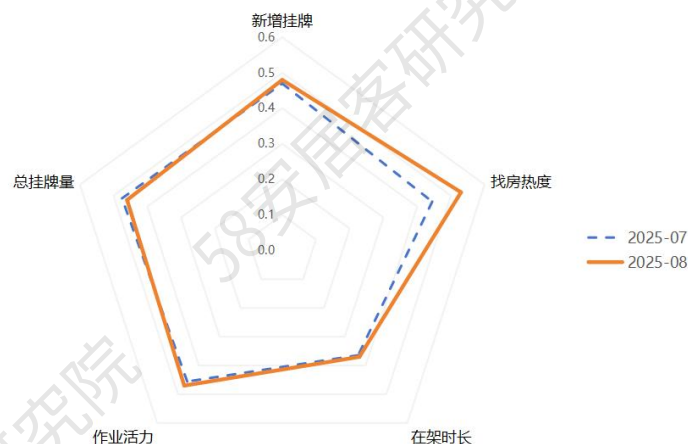
资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

2025 年 8 月景气度温和上升，呈现“需求增加-库存去化-供应补位”的健康循环。短期需关注在架时长若持续拉长是否演变为去化瓶颈，但就当前数据看，政策红利与季节性需求共振仍是决定市场方向的主线。

找房热度上升：找房热度根据购房者在平台的浏览量与咨询量综合得出，能真实反映市场需求。本月找房热度扩散指数为 0.53，较上月上升 0.09，这表明找房热度环比提升的城市数量在增加。**8 月，北京、上海先后大幅放宽限购，叠加公积金额度上调、利率下调等利好，直接修复了观望情绪，带动潜在购房/租房人群入市，推动了行业活力提升。**据安居客 46 城监测数据，8 月新房找房热度指数为 60.3，环比上升 0.1；二手房找房热度指数为 70.5，环比上升 0.4。

供应端反应温和：新增挂牌扩散指数微增 0.01，显示业主信心同步修复，但并未集中抛售；总挂牌量扩散指数略降 0.01，意味着当月库存量增加的城市放缓了速度。作业活力和在架时长扩散指数均小幅抬升 0.01，前者表明经纪带看、成交节奏改善，后者则提示部分房源匹配效率仍待提升，但在对景气度拖累有限。

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 8 月，全国房产经纪行业整体仍在收缩区间，仅 13% 城市景气度指数站上荣枯线。在监测的 46 个城市中，仅有 6 个城市（占比约 13%）的景气度指数高于荣枯线 50，数量比上月增加 4 个。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 47.7；新一线城市中仅南京高于 50，平均指数约 47.5；二线城市平均景气度最高，为 47.9，且有 4 个城市突破荣枯线，是本月市场修复的主要力量。

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，42 个城市景气度指数环比上升，占比约 91%，这一比例较上月大幅提高 56 个百分点，创下 2025 年单月最大修复幅度。本月仅北京、哈尔滨、宜昌、徐州 4 城景气度下降。分城市能级看，

一线城市中北京景气度下降，上海、广州、深圳均上升；新一线城市景气度全部上扬，其中南京升幅最大，环比增加 8.9；二线城市大多上升，仅哈尔滨、徐州下降，常州、沈阳涨幅居前，分别上升 9.7 和 7.1；监测的 6 个三四线城市中，除宜昌下降外，其余 5 城均上升，洛阳涨幅最大，环比增加 7.2。

2025 年 8 月重点 46 城房产经纪行业景气度指数

城市	8月景气指数	近7个月走势	城市	8月景气指数	近7个月走势
沈阳	45.95		长沙	44.18	
洛阳	44.04		苏州	45.07	
兰州	44.63		重庆	43.49	
南昌	48.49		惠州	42.25	
南京	41.47		贵阳	43.82	
南通	45.01		长春	44.41	
珠海	45.75		合肥	44.99	
上海	46.53		武汉	42.94	
无锡	45.06		佛山	43.71	
哈尔滨	53.97		大连	45.20	
成都	44.79		常州	36.40	
西安	43.70		青岛	45.62	
深圳	47.25		海口	41.59	
福州	46.32		石家庄	40.84	
昆明	46.49		厦门	39.96	
太原	47.51		宁波	42.04	
郑州	46.59		呼和浩特	40.40	
天津	44.32		北京	51.17	
中山	46.83		秦皇岛	43.17	
广州	45.32		东莞	41.77	
南宁	46.75		徐州	43.10	
济南	45.11		咸阳	39.82	
杭州	46.76		宜昌	40.47	

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：

2025 年 8 月，房产经纪行业呈“弱复苏”，景气度指数回升至 47.26，创年内最大单月涨幅，但仍处收缩周期。重点 46 城中，仅 13%城市站上荣枯线，不过 42 城环比上升，释放修复信号。当前，经纪机构和经纪人可抓住政策红利与季节性需求，提升作业效率；购房者则可结合自身需求，关注市场动态，理性入市。

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》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



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE