



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

重点城市房产经纪行业景气度

2025.7



7月重点城市房产经纪行业景气度

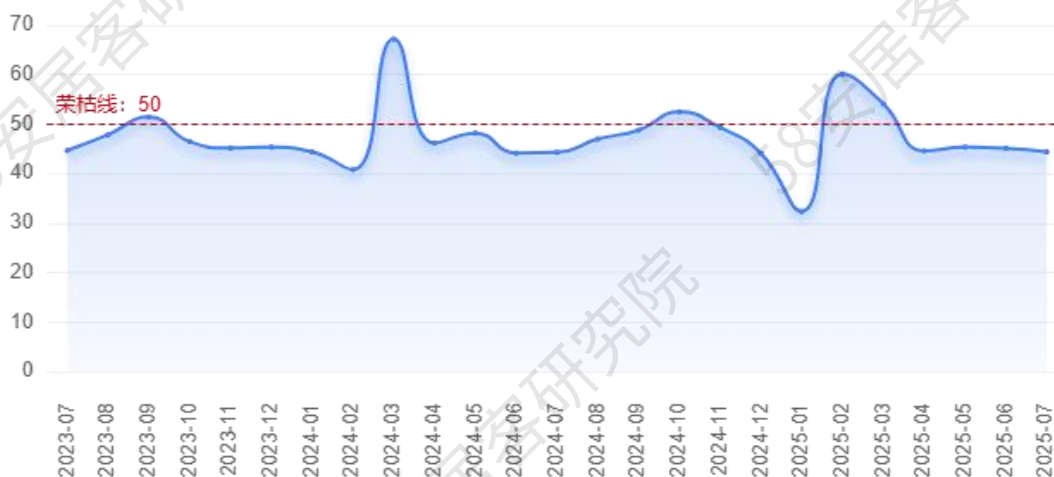
摘要:

- 行业景气度：2025年7月房产经纪行业景气度指数降至44.4，连续四个月低于荣枯线，市场活跃度仍显不足，找房热度下降和在架时长增加是景气度指数下降的主要原因。
- 46城表现：重点监测的46城中，仅2城超荣枯线，一线城市景气度指数最高，新一线城市中有八成以上城市景气度指数在本月出现下降。

一、全国房产经纪行业景气度概况

2025年7月，房产经纪行业景气度指数降至44.4，环比下降0.7，已连续四个月处于50荣枯线之下，短期内二手房市场需求和交易活跃度依然低迷。行业景气度指数自3月达到高点后便进入收缩区间，4月以后基本维持在45左右轻微波动，且有微弱下降趋势。2025年1-7月，该指数平均值为46.6，同比下降1.3。不过，回顾过去两年，行业景气度通常在下半年尤其是7月后迎来回升，而今年这一回升态势似乎有所延迟。

2025年7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

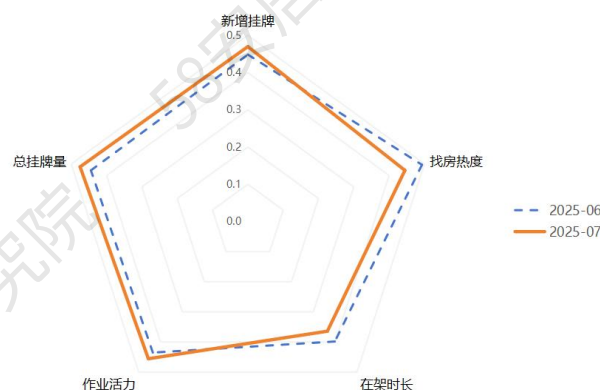
2025 年 7 月景气度微降，主要因找房热度回落、在架时长延长，反映出市场需求持续疲软，虽挂牌供应和作业活力略有改善，但难抵负向影响。当前市场整体处于收缩状态，这主要与季节性淡季及购房者市场信心有关。

找房热度下降：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 0.44，较上月下降 0.05，这表明找房热度环比提升的城市数量在减少。需求下滑是本月行业景气度下降的主因，据安居客 46 城监测数据，7 月新房找房热度指数为 60.2，环比下降 0.7；二手房找房热度指数为 70.1，同样环比下降 0.7。

在架时长增加：在架时长扩散指数由 6 月的 0.40 降至 0.36，在架时长出现改善的城市数量减少。通俗来讲，就是多数城市的房产交易周期变长，市场流动性变差了。这主要是因为市场仍处于调整修复阶段，购房者信心不足，观望情绪浓厚。此外，2024 年下半年至 2025 年春节后，小户型低总价房源快速去化，5 月后房东降价意愿明显下降，说白了就是不着急或不愿低价出售，致使平台房源在架时间延长。

挂牌和作业活力微弱上升，对景气度指数拉升有限：供应方面，新增供应（新增挂牌量）和库存（总挂牌量）的扩散指数均低于 50，且波动不大。新增挂牌扩散指数由 0.49 降至 0.44，新增供应增长的城市数量有所下降；总挂牌扩散指数由 0.44 上升至 0.47，库存增长的城市数量增多。作业活力方面，该指数从 0.44 微升至 0.46，尽管作业积极性提升的城市有所增加，经纪人在努力推广卖房，但存量房市场仍未实现有效“去库存”。

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 7 月，全国房产经纪行业整体呈现不景气状态，市场信心有待提升。在监测的 46 个城市里，仅 2 个城市的景气度指数高于荣枯线 50，数量较上月增加 1 个。从城市能级划分来看，一线城市中仅北京高于 50，平均指数约 47.6；新一线城市全低于 50，平均指数约 44.2；二线城市里仅哈尔滨高于 50，平均指数约 44.9；三四线城市同样全部低于 50，平均指数约 41.6。一线城市行业景气度虽相对最高，但整体市场活力欠缺，高能级城市虽有经济基础支撑而稍显韧性，可市场信心仍显不足。

从环比变化情况看，行业景气度整体走低，且不同能级城市市场态势各异，新一线城市

本月景气度显著回落。46 城中，16 城景气度指数环比上升，占比约 35%，平均上升 2.7，如哈尔滨上升 9.6 个点，北京升 6.7；30 城景气度指数环比下降，占比约 65%，平均下降 2.6，如无锡下降 10.6，咸阳下降 6.9。分城市能级来看，一线城市中北京、上海景气度上升，广深下降，其中北京上升幅度较大；新一线城市本月下降明显，除杭州、天津微升外，其余均环比下降，下降城市占比达 86%；二线城市降多升少，下降城市占 51%，上升城市占 49%；三四线城市中，指数下降城市占 66%，市场表现波动较大。

2025 年 7 月重点 46 城房产经纪行业景气度指数

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

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 7 月，房产经纪行业活跃度持续欠佳，景气度指数跌至 44.4，连续四月低于 50 荣枯线。虽作业积极性稍有上升，但市场找房需求降低、房源在架时间变长，行业收缩

态势未改。在此市场现状下，经纪公司可优化房源管理，聚焦高性价比房源，强化线上获客能力与快速去化方案。从业者则要密切关注市场动态，把握即将到来的“金九银十”，积极拓展客源，提升专业素养，为客户提供更优质服务。

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