

市场前景 |

一二手房找房倾向大不同，安居客独家数据曝光

核心内容

- **一二市场重合度**：2025 年上半年，新房和二手房市场重合度平均为 13%，整体稳定在 12%-15%之间，两个市场客群有着明显的分化。低能级城市重合度更高，三四线城市达 19.6%，近乎是一线城市的两倍。
- **二手房找房占比**：2025 年 6 月，全国二手房找房人数占比达 63.5%，长期稳定在五成以上，较去年同期提高 2 个百分点。高能级城市占比更高，一线城市达 65.2%，二手房市场关注度持续上升。
- **二手房分流强度**：2025 年上半年，二手房对新房的分流强度达 30%，同比上升 4 个百分点，6 月分流强度达 29.4%。低能级城市分流压力更大，三四线城市 6 月分流强度达 34.7%，显著高于高能级城市。

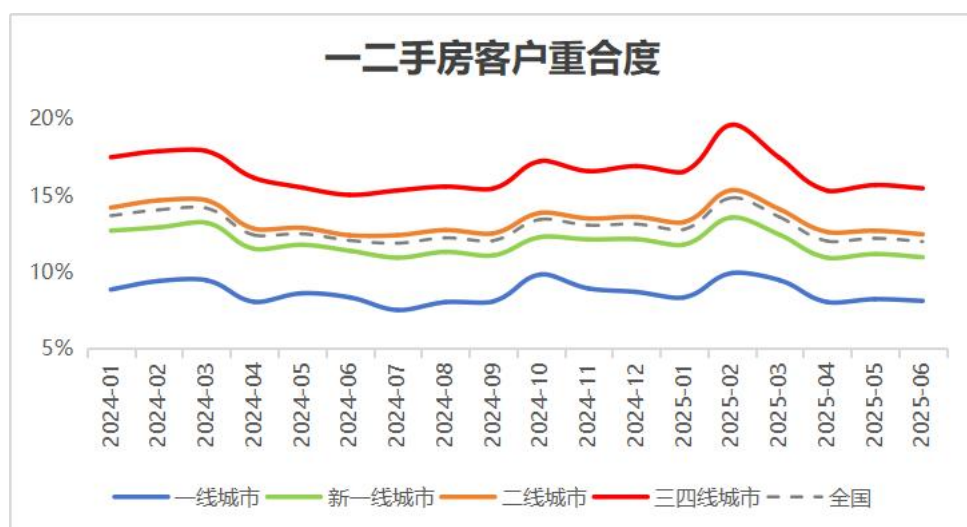
一、核心指标

1.一二手房市场重合度

从重合度走势变化来看，呈现“周期性波动，波动幅度收窄”的态势。2025 上半年，新房和二手房市场之间重合度平均为 13%，重合度相对较低，意味着当前**新房市场和二手房市场的客群分离性较强，并非高度同质化**。该重合度整体稳定，波动幅度较小，基本上在 12%~15%之间，仅每年春节前后和 10 月因春节后返乡置业潮、“小阳

春”、房企“金九银十”推新等因素小幅上升。此外，2025 年市场波动幅度较 2024 年有所收窄，重合度回落 0.3 个百分点。

从各能级城市情况看，6 月各能级城市二手房与新房市场重合度均小幅下降。其中，一线、新一线、二线和三四线城市分别比上月回落 0.1、0.2、0.2、0.2 个百分点。重合度仍呈现“城市能级越低，重合度越高”的特点。2025 年 2 月峰值数据显示，三四线城市重合度达 19.6%，近乎是一线城市的两倍。上半年，一线、新一线、二线城市重合度均值分别为 9%、12%、13%，较 2024 年上半年分别收缩 0.1%、0.4%、0.2%；三四线城市重合度为 17%，与去年同期基本持平。低能级城市新房供应足，二手房多为次新房，购房者在价格与品质之间反复权衡；高能级城市新房和二手房在产品、地段、配套、价格等方面差异大，购房者目标明确，重合度自然较低。



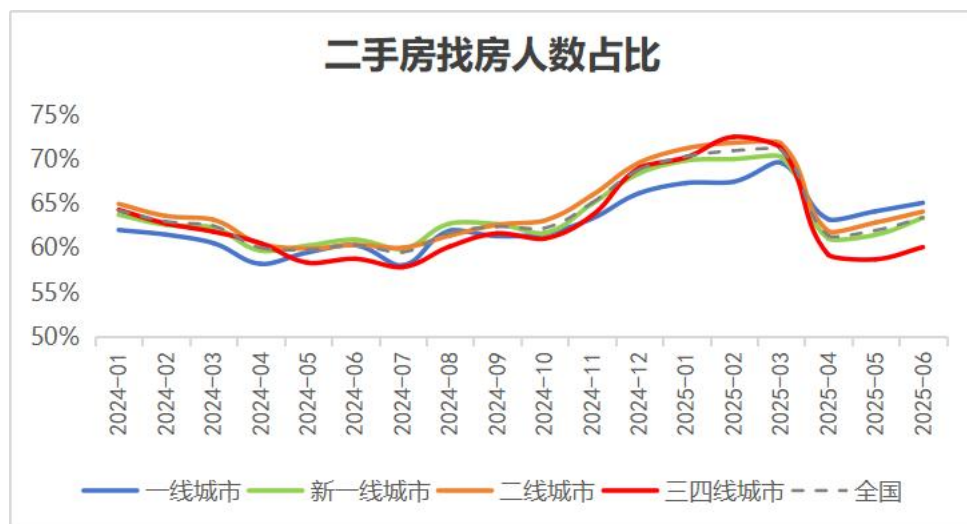
说明：一二手客户重合度= 市场上同时关注新房和二手房的找房人数÷市场找房总人数，反映新房与二手房市场的客群同质化程度。该比值越大，表明两者同质化程度越高。若重合度达 100%，意味着两个市场客户完全重合；若重合度为 0，则表示两个市场客户群体互不相关。

2.二手房找房人数占比

当下购房者更倾向选购二手房，且该群体占比持续上升。2025 年 6 月，全国二手房找房人数占比达 63.5%，长期稳定在五成以上。二季度连续两月占比增长，平均达

62%，同比提高 2 个百分点。随着市场上住房供应增加，随着住房供应总量增加，房地产市场加速向存量时代过渡，二手房选择空间持续扩大。相较于新房，二手房具有议价空间大、可即买即住、房屋状况透明等优势，契合当下购房者谨慎降风险的心态，因而备受青睐。

从各能级城市情况看，二手房找房人数占比均过半，且存在能级差异，高能级城市占比更高。数据显示，一线（65.2%）> 二线（64.2%）> 新一线（63.5%）> 三四线（60.1%），一线城市比三四线城市高 5 个百分点。4 月后各能级城市占比持续上升，2025 年上半年较 2024 年同期提升 4~6 个百分点。



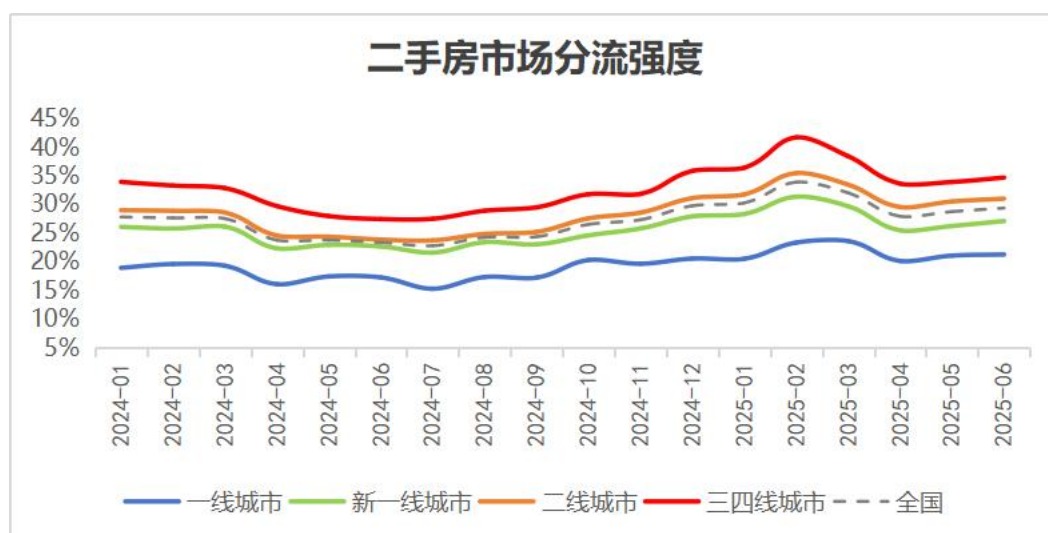
说明：二手房市场找房人数占比= 二手房找房人数÷市场找房总人数。该占比越高，说明二手房市场关注度越高；若占比超 50%，表明关注二手房的人数居多，反之则关注新房的人数占多数。

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的不断提升，短期内二手房对新房的分流强度也在不断增强。2025 年 6 月，二手房市场分流强度 29.4%，连续两个月强度增加。整个上半年，二手房对新房的分流强度达 30%，同比 2024 年上升 4 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现“能级越低、分流压

力越大”的特点。其中，三四线城市分流强度最高，6月达34.7%；一线城市最低，为21.3%；新一线和二线城市居于两者之间。上半年，各能级城市分流强度同比均有所上升，一线、新一线、二线、三四线城市上半年月均分流强度分别为18%、24%、7%、31%，较去年同期分别增强4%、4%、5%、6%。可见，各能级城市分流强度不断增强，且低能级城市分流强度显著高于高能级城市。这主要是因为低能级城市两种市场的客户重合度高，议价空间更大的次新房替代性强，除非是有更好的产品出现，如高赠送、得分率高等；而高能级城市客群分化明显，例如同样价格下，为交通便利或教育资源，会选核心地段小户型二手房；为改善居住，则会选户型更大、小区环境更好的郊区新房，购房目的不同，选择也不同。



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的分流强度处于低压水平，不过仍呈现出不断增强的态势。安居客研究院最新监测数据表明，6月二手房对新房分流强度超40%的城市有3个，即哈尔滨、宜昌、秦皇岛，数量与上月相同；分流强度在30%以上的城市达

25 个，占比 54%，较上月提高 8 个百分点。分流压力最小的 5 个城市分别是上海、咸阳、杭州、北京和苏州，分流压力值均低于 22%，其中上海最低，分流强度为 16%。

从变化情况来看，6 月二手房对新房的分流强度依旧“升多降少”：12 个城市分流强度下降，34 个城市上升。其中，昆明分流压力增幅明显，上升 4.8 个百分点；南宁下降幅度最大，降低 2.6 个百分点。值得注意的是，与去年同期相比，46 个城市的分流强度全部上升，秦皇岛、哈尔滨涨幅超 10 个百分点，重庆涨幅最小，为 0.6 个百分点。从半年均值水平看，与去年同期相比，46 城中仅重庆微降，其余 45 城分流强度均高于去年上半年，咸阳上升幅度最大，达 10.7 个百分点。

表 2025 年 6 月全国重点 46 城二手房市场分流压力

城市等级	城市	6月	环比差值	近6月变化	城市等级	城市	6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	0.33	(0.00)	■ ■ ■ ■ ■ ■
	深圳	0.23	0.00	■ ■ ■ ■ ■ ■		福州	0.33	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■
	北京	0.22	(0.00)	■ ■ ■ ■ ■ ■		徐州	0.32	0.00	■ ■ ■ ■ ■ ■
	上海	0.16	(0.00)	■ ■ ■ ■ ■ ■		长春	0.32	(0.01)	■ ■ ■ ■ ■ ■
新一线城市	无锡	0.32	(0.00)	■ ■ ■ ■ ■ ■		贵阳	0.32	0.00	■ ■ ■ ■ ■ ■
	青岛	0.31	0.00	■ ■ ■ ■ ■ ■		济南	0.31	0.00	■ ■ ■ ■ ■ ■
	郑州	0.30	(0.00)	■ ■ ■ ■ ■ ■		太原	0.31	0.00	■ ■ ■ ■ ■ ■
	宁波	0.30	0.00	■ ■ ■ ■ ■ ■		南宁	0.31	(0.03)	■ ■ ■ ■ ■ ■
	武汉	0.28	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■		南昌	0.30	(0.00)	■ ■ ■ ■ ■ ■
	东莞	0.28	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■		昆明	0.30	0.05	■ ■ ■ ■ ■ ■
	长沙	0.28	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■		珠海	0.30	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■
	合肥	0.28	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■		佛山	0.30	0.02	■ ■ ■ ■ ■ ■
	西安	0.27	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■		石家庄	0.28	(0.01)	■ ■ ■ ■ ■ ■
	南京	0.27	0.02	■ ■ ■ ■ ■ ■		沈阳	0.27	(0.01)	■ ■ ■ ■ ■ ■
	天津	0.26	(0.00)	■ ■ ■ ■ ■ ■		中山	0.27	0.03	■ ■ ■ ■ ■ ■
	成都	0.25	0.02	■ ■ ■ ■ ■ ■		惠州	0.27	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■
	重庆	0.25	0.03	■ ■ ■ ■ ■ ■		厦门	0.24	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■
	苏州	0.22	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■	三四线城市	宜昌	0.41	0.00	■ ■ ■ ■ ■ ■
二线城市	杭州	0.21	0.00	■ ■ ■ ■ ■ ■		秦皇岛	0.41	0.00	■ ■ ■ ■ ■ ■
	哈尔滨	0.42	(0.01)	■ ■ ■ ■ ■ ■		呼和浩特	0.37	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■
	大连	0.33	0.00	■ ■ ■ ■ ■ ■		洛阳	0.35	0.02	■ ■ ■ ■ ■ ■
	兰州	0.33	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■		海口	0.34	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■
	南通	0.33	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■		咸阳	0.21	0.01	■ ■ ■ ■ ■ ■

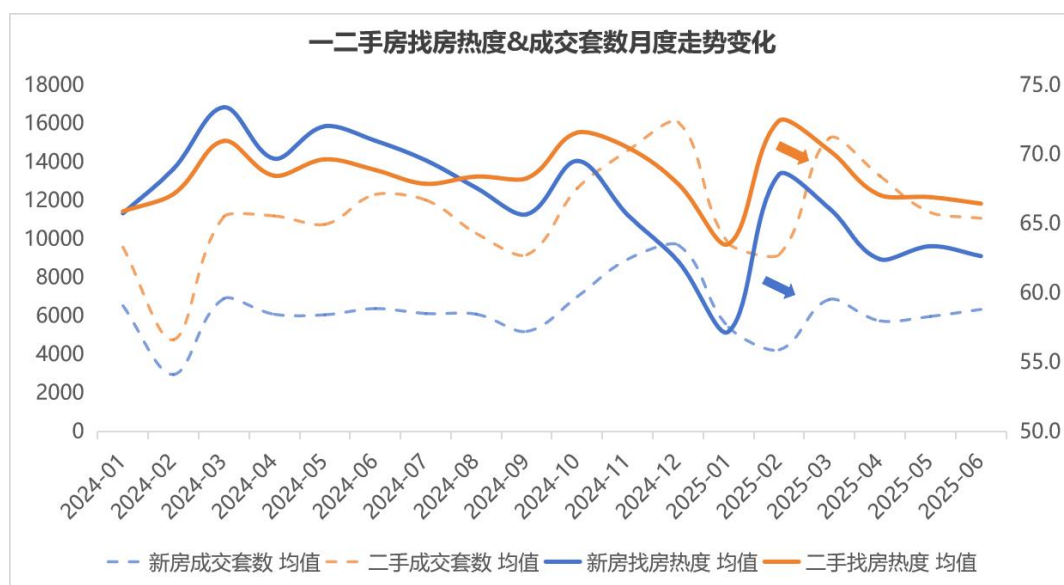
资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

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。安居客研究院的找房热度监测数据显示，2025 年上半年，新房

和二手房找房热度均明显回落，且新房月均找房热度下降幅度远大于二手房，新房找房热度指数降了 6.7，二手房则降了 0.7。

对比找房热度与成交情况可知，找房热度指数（以实线表示）往往比成交结果（以虚线表示）提前 3 至 4 周出现变化。2025 年春节后的 2 月，新房与二手房找房热度达峰值后回落，而成交在 3 月达峰值，且随找房热度下降，成交也呈回落态势。上半年找房热度回落，表明当下购房者仍谨慎购房，观望情绪浓厚，下半年成交面临严峻挑战。短期来看，6 月新房、二手房找房热度指数分别较 5 月下降 0.7、0.5，这意味着 7 月新房和二手房市场成交或将出现小幅环比下滑。



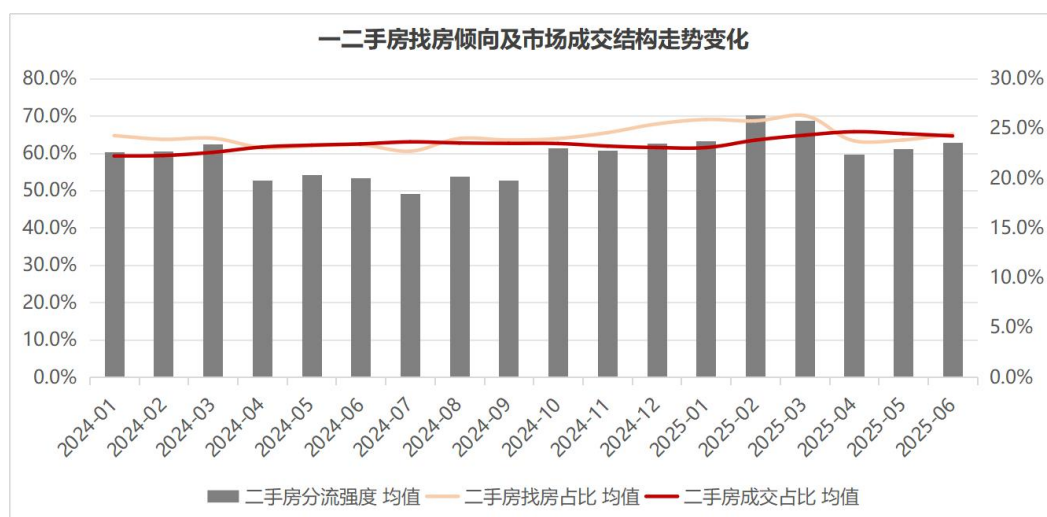
数据说明：找房热度是根据用户在线找房数据拟合的找房热度数据；在线成交为各地网签备案日度数据监测统计；为便于对比，此处选取了 7 个典型城市数据统计，分别是北京、上海、深圳、成都、杭州、南京、青岛。

资料来源：安居客研究院【楼盘洞察】产品数据库

2025 年上半年，对 7 个城市的数据统计显示，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。从实际成交数据看，二手房成交占比从 2024 年上半年的 60% 升至 2025 年的 64%，同样上升了 4 个百分点。二者占比及变化趋

势高度一致。可以说，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”。

从一二手房的找房倾向分析，市场上关注二手房的人数持续增多，且已成为购房主力（占比超 50%），二手房对新房市场的分流作用愈发明显。5 月和 6 月，二手房找房人数占比和分流强度均呈显著上升态势。上半年，7 个城市二手房月均分流强度达 24%，较去年同期提高 3 个百分点。二手房找房人数占比提升、分流强度增强，预示着 7 月乃至下半年市场成交结构将改变，二手房成交占比会进一步提高。



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 年上半年，二手房市场在重合度、找房人数占比、分流强度等核心指标上变化突出。目前，新房与二手房重合度虽仍在 12% - 15% 的低位，但二手房找房人数占比和分流强度显著提升，已成为购房主力，对新房市场的分流愈发显著，购房者对二手房的关注倾向明显，且近期数据显示这一趋势还在进一步强化。

对房企来说，下半年要着重打造差异化产品，尤其是更加注重“好房子”产品打造，提升新房品质与配套设施，以此吸引改善型购房群体，同时紧跟政策变化，灵活调整推盘节奏。在低能级城市，可和二手房中介开展合作，借助联动营销来挖掘更多客源。购房者则需密切留意政策走向，抓住政策利好时机，合理规划购房时间，让购房决策既契合自身实际需求，又能充分利用市场有利条件。