

重点城市房产经纪行业景气度

2025.6



6月重点城市房产经纪行业景气度

摘要：

- 行业景气度：2025年6月房产经纪行业景气度指数降至45.2，连续三月低于荣枯线，市场活跃度明显不足，虽部分指标改善但难改整体走低态势。
- 46城表现：重点监测的46城中仅无锡超荣枯线，新一线平均指数相对较高但整体市场活跃度同样不足，一线更具韧性，三四线城市最脆弱。

一、全国房产经纪行业景气度概况

2025年6月，房产经纪行业景气度指数降至45.2，环比下滑0.1，且已连续三个月低于50的荣枯线。这一持续低位态势，反映出短期内二手房市场需求与交易活跃度依旧不足。行业景气度指数自3月高点后进入收缩区间，4~6月在低位保持相对稳定波动。2025年上半年，该指数平均值为47，同比降低1.5。不过，从近两年情况看，下半年尤其是7月后行业景气度会迎来一波回升，值得持续关注。

2025年6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【云洞察】产品数据库

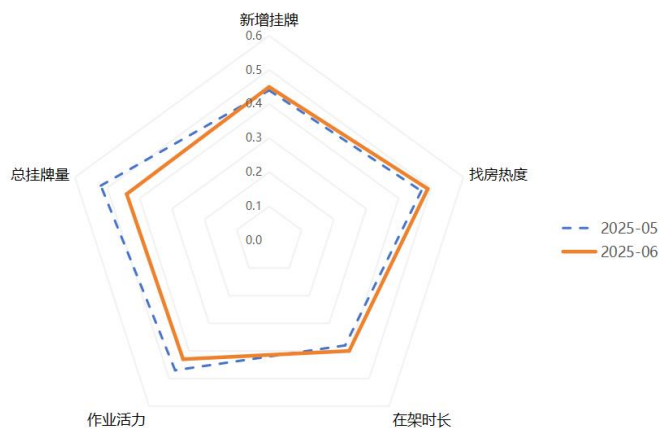
2025 年 6 月景气度微降，主要因市场作业活力显著减弱、在架时长延长，反映出市场活动疲软，虽新增挂牌和找房热度略有改善，但难抵负向影响。当前市场整体处于收缩状态，这主要与季节性淡季及购房者市场信心有关。后续需密切关注作业活力、挂牌时长等关键指标能否回升，以此判断市场景气度能否触底反弹。

作业活力下降：作业活力是衡量市场活跃度的重要指标，具体表现为经纪人带看、成交等活动的频繁程度。当前，作业活力扩散指数已降至 0.43，达 2 月以来最低水平。这一变化主要受季节性因素和经济环境共同作用，6 月作为传统淡季，叠加经济环境影响，市场参与者信心不足，交易活动随之减弱，作业活力下降直接带动了景气度指数的下降。

在架时长增加：在架时长扩散指数从 5 月的 0.38 上升至 0.40，房源在市场上的停留时间延长，意味着交易周期被拉长，市场流动性在减弱。这主要还是因为市场尚处于调整修复期，购房者市场信心不足，观望情绪依然较强。在架时长的增加和经纪人作业活力的下降，均削弱了新增挂牌和找房热度带来的积极影响。

新增挂牌和找房热度微弱上升，对景气度指数拉升有限：新增挂牌量扩散指数从 5 月的 0.44 小幅升至 0.45，找房热度扩散指数也从 5 月的 0.47 提升至 0.49。尽管这两个指标均有所增长，但增幅有限，其带来的积极效应被作业活力下降和在架时长上升的负面影响所对冲，景气度指数依旧在低位徘徊，未出现根本性改善。

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

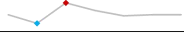
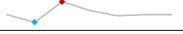
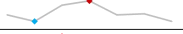
资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

二、重点 46 城房产经纪行业景气度

2025 年 6 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 个城市中，仅 1 城（无锡）景气度指数高于荣枯线 50，比上个月又减少 1 个。从城市能级看，一线城市全部低于 50，平均指数约 45.5；新一线城市中仅无锡高于 50，平均指数约 46.4；二线城市全部低于 50，平均指数约 44.6；三四线城市也全部低于 50，平均指数约 44。可见，新一线城市平均指数相对较高，但整体市场仍缺乏活力，高能级城市虽在经济基础支撑下略具韧性，但整体市场信心依旧不足。

从环比变化来看，行业景气度整体上呈走低状态，且不同能级城市市场态势各有不同，其中一线城市表现较为突出。46 城中，20 城景气度指数环比上升，占比约 43%，平均上升 2.4 个点，如合肥上升 10.7 个点，咸阳上升 5.3 个点；25 城景气度指数环比下降，占比约 54%，平均下降 2.2 个点，如石家庄下降 15.3 个点，南昌下降 5.7 个点；仅大连 1 个城市与上月持平。从城市能级看，一线城市整体表现较好，除深圳有小幅下降外，其余 3 城景气度指数均有所回升；新一线城市中，上升和下降的城市数量各占 50%；二线城市中降多升少，下降城市占 52%，上升城市占 43%；三四线城市中，指数下降城市占 83%，市场表现波动明显。可见，一线城市的房产经纪行业更具抗风险能力与韧性，而三四线城市的市场则相对更为脆弱。

2025 年 6 月重点 46 城房产经纪行业景气度指数

城市	6月景气指数	近7个月走势	城市	6月景气指数	近7个月走势
无锡	55.70		兰州	45.47	
昆明	48.26		宜昌	45.29	
郑州	47.71		厦门	45.27	
深圳	47.50		太原	45.06	
合肥	47.25		东莞	44.99	
武汉	46.76		惠州	44.77	
咸阳	46.74		南京	44.71	
苏州	46.71		呼和浩特	44.50	
贵阳	46.65		北京	44.46	
青岛	46.60		洛阳	44.44	
珠海	46.55		哈尔滨	44.39	
长沙	46.43		上海	44.26	
福州	46.19		天津	43.98	
徐州	45.85		中山	43.96	
广州	45.83		大连	43.65	
济南	45.81		南通	43.48	
长春	45.79		宁波	43.27	
佛山	45.76		南昌	43.02	
重庆	45.73		秦皇岛	42.72	
南宁	45.60		沈阳	42.19	
西安	45.53		海口	40.19	
杭州	45.49		常州	40.08	
成都	45.48		石家庄	38.16	

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库，●表示区间内高点，●表示低点

小结：

2025年6月，房产经纪行业活跃度欠佳，景气度指数跌至45.2，连续三月低于50荣枯线。虽新增挂牌与找房热度稍有上升，但作业活力降低、房源在架时间变长，行业收缩态势未改。所有能级城市房产经纪行业均不景气，高能级城市稳定性更优，一线城市表现突出，新一线和二线城市分化显著。按过往规律，7月或成转折点，值得关注。

在此市场现状下，经纪公司可优化房源管理，缩短在架时长，同时加强经纪人培训，提升作业活力与服务水平，以吸引客户。从业者则要密切关注市场动态，把握7月可能的转折机遇，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