

市场前景 |

安居客独家发布：5月全国重点城市二手房分流压力

核心内容

- **市场份额：**二手房找房人数占比长期稳定在60%以上，当月占比62%，反映购房者避险情绪常态化。各能级城市占比排序为：一线城市（64%）> 二线城市（63%）> 新一线城市（62%）> 三四线城市（59%）。
- **分流压力：**5月，二手房对新房的分流压力略有增强，当月分流压力值为28.8%，较4月微增0.8个百分点。城市能级差异上，依然呈现出明显的“能级越低，分流压力越大”的特征。
- **市场重合度：**整体呈周期性波动变化，但波动幅度较小，稳定在13%左右。各能级城市重合度均有小幅增加。城市能级越低，重合度越高，三四线城市达16.5%，一线城市仅8.7%。

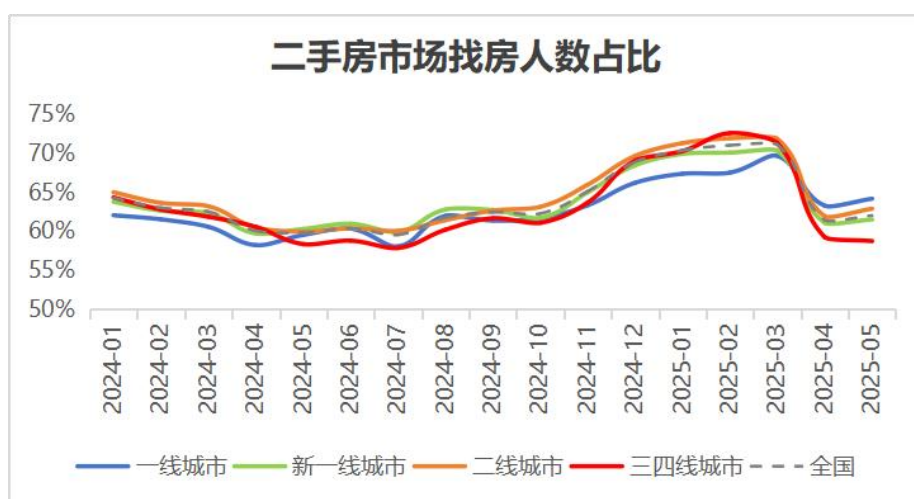
一、二手房对新房市场影响的核心指标

1. 二手房市场找房人数占比（市场份额）

从全国数据看，5月二手房找房人数占比略有回升，达62%，较上月微涨1个百分点。尽管占比变化不大，但二手房市场已稳固（长期>60%），反映购房者避险情绪常态化。原因主要有三：其一，新房供应持续增加，市场上次新房（存量房）增多，在存量房市场无论是产品还是价格方面，购房者选择空间更大；其二，今年一线城市核心

地段虽推出不少优质项目，但价格较高，更适合有条件的品质改善型客户，而多数首次刚需置业或普通改善型客户，二手房或许是更合适的选择；其三，优质教育资源是购房者的重要考量因素，尤其是优资教育资源稀缺的三四线城市，与之对应的小区备受青睐，这类房源在二手房市场也较为常见。

从各能级城市表现来看，各能级城市二手房找房人数占比较高（均超过 58%），但存在系统性差异。数据显示，各能级城市占比排序为：一线城市（64%）> 二线城市（63%）> 新一线城市（62%）> 三四线城市（59%）。其中，一线城市占比最高，三四线城市最低；二线城市占比比新一线城市高 1 个百分点，且二者差距正逐渐缩小。与前期数据相比，各能级城市占比均有小幅提升。除三四线城市与上月持平外，其他能级城市均较上月上升 1 个百分点。



说明：二手房市场找房热度占比计算公式为：二手房找房人数÷市场总找房人数，该指标用于衡量购房者对新房与二手房的关注差异，反应了二手房对新房的形式上的挤压，占比越高表明二手房受关注程度越大，若超过 50%则意味着二手房在市场中占据绝对关注优势。

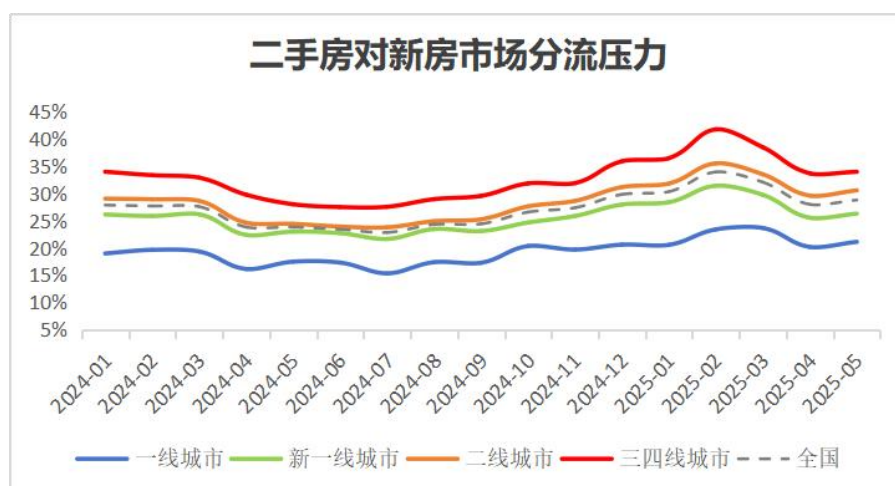
资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

2.二手房市场分流压力

随着二手房找房人数占比的增加，短期内二手房对新房市场的分流也略有增强。5

月，二手房市场分流压力值为 28.8%，较 4 月 28% 微增 0.8 个百分点，扭转了 4 月二手房分流压力变弱的趋势。2025 年 2 月，分流压力达到峰值 34%，恰逢春节返乡潮，大量返乡客短期看房，偏好“即买即住”的二手房，同时三四线城市新房交付延迟问题加剧了避险情绪。然而，2025 年 3 月后，分流压力快速回落，从 34% 降至 5 月的 28.8%，降幅超 5 个百分点。主要是节后需求退潮，新房供应补位，在一定程度上缓解了二手房对其形成的分流压力。

在城市能级差异方面，二手房的分流压力继续呈现出明显的“能级越低，分流压力越大”的特征。从均值来看，能级排序为：三四线（37%）> 二线（32%）> 新一线（28%）> 一线（22%）。一线城市分流压力最低，这主要得益于开发商在一线城市核心地段供应优质项目，使得新房品质高且地段好，获客能力明显高于周边二手房项目，例如上海的润雲金茂府，二手房分流压力仅 10%，远低于板块均值 30%。相比之下，三四线城市的分流压力最高，新房供应减少，新房延期交付和郊区项目配套不足使得客户更倾向于选择二手房避险，2025 年 2 月甚至达到峰值 42%，即每 100 个新房客户中有 42 人同时在关注二手房。此外，低能级城市面临人口外流，大量“高材生”流向高能级城市，这使得一线城市购房群体趋于年轻化，他们多因改善型需求而偏好新房。高能级城市整体改善型需求旺盛，高收入群体追求居住品质升级，新房在设计上如大平层、科技住宅等，更能满足这类需求。而二三线城市刚需购房者占比较大，二手房性价比优势明显。客群不同，二手房对新房产生的压力也不同。



说明: 二手房市场分流压力计算公式为: $\text{同时关注新房和二手房的找房人数} \div \text{新房找房人数}$, 即新房找房人群中有多少人在关注二手房, 这些摇摆客户形成对新房的实际分流压力, 占比越高表明新房被二手房潜在分流压力越大。

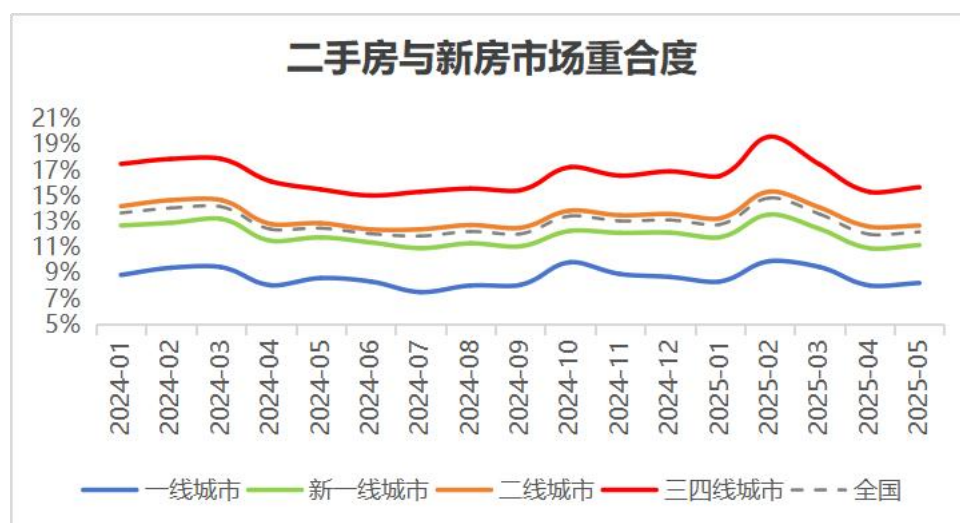
资料来源: 安居客研究院【云洞察】产品数据库

3. 二手房与新房市场重合度

二手房与新房市场的客群重合度整体呈周期性波动变化, 但波动幅度较小, 从长期趋势来看, 平均稳定在 13% 左右, 意味着新房与二手房市场的客群有一定重叠, 但客群分离性较强, 并非高度同质化。2025 年 2 月春节前后, 传统“小阳春”使购房需求集中释放, 客户更可能同时关注新房和二手房, 使得两者之间的重合度有了短暂的上升。4-5 月, 重合度出现回调迹象, 维持在 12% 左右。

从各能级城市表现来看, 5 月份各能级城市的二手房与新房市场重合度均有小幅增加。一线、新一线、二线和三四线城市分别较 4 月微增 0.2、0.3、0.1、0.4 个百分点。城市能级与重合度呈负相关: 城市能级越低, 重合度越高。具体来看, 三四线城市的重合度最高, 平均为 16.5%, 例如在 2024 年 1-5 月达到 17%, 2025 年 2 月更是高达 20%, 在所有能级城市中遥遥领先。二线城市次之, 平均重合度为 13.6%, 略高于全国平均水平 (13.0%)。新一线城市的重合度居中, 平均为 12.3%, 略高于一线城市, 但

低于二线城市。而一线城市重合度最低，平均仅为 8.7%，且数据较为稳定，基本维持在 8%-10%，仅在 2024 年 10 月和 2025 年 2 月短暂触及 10%。



说明：二手房市场与新房市场重合度计算公式为：同时关注新房和二手房的找房人数÷市场总找房人数，反映新房市场与二手房市场的客群同质化程度，值越大，两者同质化程度越高，如重合度为 100%，则意味着两个市场客户完全重合，而重合度为 0，则意味着两个市场不相干。

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

二、全国重点 46 城分流压力变化情况

安居客研究院最新监测数据显示，大部分城市二手房对新房分流压力较小，目前分流压力值超 40%的城市仅 3 个，比上月增加 1 个，分别为哈尔滨、宜昌和秦皇岛。这 3 座城市也是 4 月分流压力排名前三的城市，其二手房分流压力值依次为 43%、41%、40%，相较上月均上浮约 1 个百分点。分流压力最小的 5 个城市依次是上海、咸阳、杭州、苏州和重庆，分流压力均低于 22%。

从变化情况看，5 月整体呈现“升多降少”的特征，且变化幅度都较小，平均在 1 个百分点左右。数据显示，46 个城市中 12 城分流压力微降，昆明降幅最大，但也仅比上月减少 1.4 个百分点；其余 34 城均有小幅上升，涨幅在 0.1 ~ 5 个百分点之间，兰州涨幅最大，其分流压力值为 32%，较上月增长 5 个百分点。从市场找房人数变化

看，5月兰州市场找房人数占比显著回升，较上月扩大3个百分点，且新房与二手房客群重合度也上升2个百分点。这就解释了兰州二手房对新房分流压力增强的原因：短期内，兰州关注二手房的人增多，部分新房客群更倾向于“即买即住”的二手房。

表 2025 年 5 月全国重点 46 城二手房市场分流压力

城市等级	城市	5月	环比差值	近6月变化	城市等级	城市	5月	环比差值	近6月变化
一线城市	北京	0.22	0.01	—■—■—■	二线城市	福州	0.32	0.01	—■—■—■
	上海	0.17	0.00	—■—■—■		长春	0.33	(0.00)	—■—■—■
	深圳	0.22	0.01	—■—■—■		常州	0.33	(0.00)	—■—■—■
	广州	0.23	0.01	—■—■—■		徐州	0.32	0.02	—■—■—■
新一线城市	无锡	0.32	0.00	—■—■—■		昆明	0.25	(0.01)	—■—■—■
	宁波	0.29	0.00	—■—■—■		厦门	0.23	0.01	—■—■—■
	青岛	0.31	(0.00)	—■—■—■		济南	0.31	0.02	—■—■—■
	成都	0.23	(0.01)	—■—■—■		南宁	0.34	0.01	—■—■—■
	郑州	0.30	0.00	—■—■—■		石家庄	0.28	0.01	—■—■—■
	合肥	0.27	0.02	—■—■—■		惠州	0.26	0.02	—■—■—■
	南京	0.25	0.02	—■—■—■		珠海	0.29	0.01	—■—■—■
	东莞	0.26	0.01	—■—■—■		贵阳	0.32	0.02	—■—■—■
	天津	0.26	0.02	—■—■—■		兰州	0.32	0.05	—■—■—■
	重庆	0.22	0.02	—■—■—■		佛山	0.28	(0.00)	—■—■—■
	武汉	0.27	0.01	—■—■—■		中山	0.25	0.02	—■—■—■
	杭州	0.20	(0.00)	—■—■—■		南昌	0.30	(0.01)	—■—■—■
二线城市	苏州	0.21	0.01	—■—■—■	三四线城市	太原	0.31	(0.01)	—■—■—■
	西安	0.26	0.00	—■—■—■		海口	0.33	0.01	—■—■—■
	长沙	0.27	0.01	—■—■—■		秦皇岛	0.40	(0.00)	—■—■—■
	哈尔滨	0.43	0.01	—■—■—■		呼和浩特	0.36	0.01	—■—■—■
	沈阳	0.28	0.01	—■—■—■		洛阳	0.34	(0.01)	—■—■—■
	南通	0.32	0.04	—■—■—■		宜昌	0.41	0.01	—■—■—■
	大连	0.33	0.01	—■—■—■		咸阳	0.20	(0.00)	—■—■—■

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

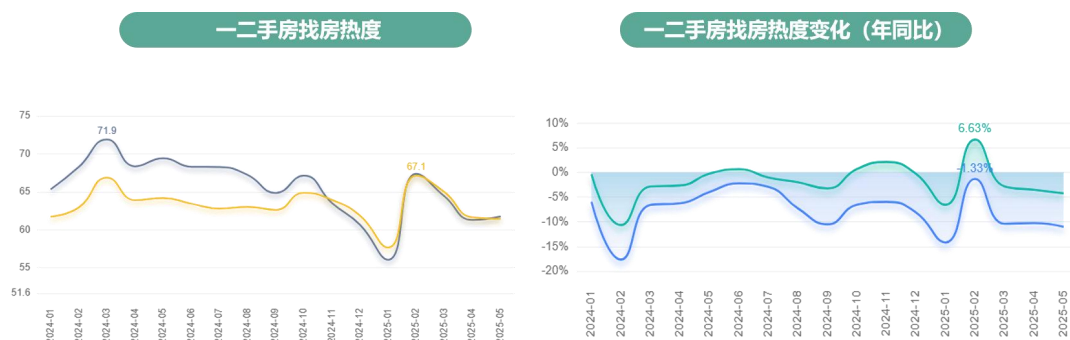
三、市场反应

从购房者找房热度来看，当前市场处于“低谷”盘整阶段，新房与二手房找房热度均同比下滑。不过，二手房找房热度下降幅度相对较小，展现出更强市场韧性。具体而言，新房热度从65.3降至61.7，降幅达3.6点；二手房热度从61.7降至61.4，降幅仅0.3点。二手房热度下降更慢，市场韧性更强，而新房更易受宏观因素影响。在市场不确定性较高时，购房者更倾向于选择风险较低的二手房。

据58安居客领先指数显示，2025年5月，重点监测的46城二手房找房热度指数为61.4，同比下滑4.3%。具体来看，一线城市热度下降5.1%，新一线城市下降5.1%，二线城市下降3.6%，三四线城市下降4.0%。新房方面，5月找房热度指数61.7，同比

下滑 11.1%。具体来看，一线城市热度下降 12.0%，新一线城市下降 11.6%，二线城市下降 10.3%，三四线城市下降 11.1%。

从两者变化趋势来看，2024 年 10 月之前，新房找房热度普遍高于二手房。10 月以后，受置换需求释放、“以旧换新”政策推动，加上房东对市场信心不足，房价有了更大的议价空间，大量“性价比”房源供应，二手房市场迎来一波热度回升，热度反超新房。2025 年春节过后，市场上“性价比”房源逐渐消化减少，而新房优质项目供应增多，两者热度趋于平衡，走势也基本一致。



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库

四、小结

二手房市场在全国房地产市场中已占据稳固地位，其找房人数占比长期保持在 60% 以上，购房者避险情绪常态化。在市场不确定性较高时，二手房凭借其现房优势和较低风险，展现出更强的市场韧性。尽管二手房对新房存在一定分流压力，但随着更多的“好房子”和更多的“准现房”入场，可以为成为新房加分项，降低市场上的不确定性，吸引购房者的关注。未来，随着市场环境的变化和政策的调整，新房与二手房市场将继续动态平衡发展，购房者的选择也将更加多样化和理性化。