



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

2024 年一季度 全国房产经纪行业报告

AN
JU
KE

目 录

一、 全国房地产经纪行业动态	4
二、 全国房地产经纪行业表现分析	5
1、 全国房地产经纪行业规模走势	5
2、 全国房地产经纪公司平均规模变化	7
3、 全国房地产经纪行业发房情况	9

报告摘要：

- ✧ **全国房产经纪行业动态：**2024 年一季度，济南、商丘等城市整治房产经纪行业，随着二手房成交额占比提升，对于中介行业的规范，有助于减少整个行业的运作风险，促进房地产市场健康发展。
- ✧ **全国房产经纪行业表现：**
 - ① 1-2 月份，受市场周期性下行和春节假期影响，在线房产经纪行业进入季节性调整阶段。3 月份，随着节后正常复工，行业进入恢复期，经纪人规模开始增长，但涨幅低于前两年同期水平，且经纪司数量仍出现减少趋势。
 - ② 华东区域房产经纪司、经纪门店和经纪人占比小幅上升，同样在各梯队城市中，新一线城市三大指标占比也同步提升。
 - ③ 春节过后房产经纪司线上发房量大幅上涨，涨幅与近两年接近，主要是由于2023 年挂牌量大增影响，其中中西部区域店均和人均发房规模最大。一线城市经纪司、经纪门店和经纪人平均房源量下降最大，一方面受成交量上涨影响，一方面由于价格下行，部分房东下架房源。

一、全国房产经纪行业动态

2024 年一季度，济南、商丘等城市继续规范房产中介行为。今年以来，二手房市场总体趋于活跃，步入复苏阶段，房产中介行业迎来新的发展机会。在此背景下，对于房产中介行业的规范和整治，一方面有利于推动房产经纪行业的健康发展，防范房地产市场的风险，另一方面也有助于带动房地产销售，促进房地产市场的恢复，巩固政策持续宽松的效果。

时间	城市	举措
1月19日	济南	济南存量房买卖“云网签”测试系统正式上线。房屋交易当事人在房源核验通过并录入网签合同信息后，可进入“云网签”模块进行视频问询，问询通过并进行电子签名后即可完成存量房买卖合同网签。
1月-3月	蒙自	1月起，云南蒙自市互联网信息办公室、市公安局、市市场监管局、市住房和城乡建设局联合开展房地产领域网络乱象专项整治行动。3月18日，蒙自市互联网信息办公室、市公安局、市市场监管局、市住房和城乡建设局联合召开蒙自市房地产中介公司集中约谈会。
3月	济南	2024年，济南市市场监督管理局以“项目深化年”为牵引，重点开展中介服务收费专项整治工作，推动形成“诚信守信、公开公平、竞争有序、收费合理、服务高效”的中介服务市场秩序，更好服务经济社会发展大局。
3月	西双版纳	2024年，西双版纳州纪委监委将深化推进“小切口”整治民生领域突出问题“惠民行动”，其中房地产保交楼保民生保稳定专项整治提及整治房地产市场秩序，纠治房地产开发、交易、中介、物业等方面乱象。
3月39日	商丘	为进一步规范城市房地产中介经营行为，整治房地产中介行业乱象，商丘市住建局采取多方面举措，打出治理“组合拳”，包括“加强房产经纪机构备案管理、加强群众信访投诉机制、建立监管长效机制、发布“合格”名单及相关提醒”。

资料来源：58安居客研究院整理

平台参与房产交易之所以被开发商接受，主要是平台拥有巨大的流量，即数量庞大的潜在购房者；而购房者之所以关注直播，主要是信息量大，并能节省时间和精力。但房产毕竟属于大额资产，交易的安全性尤其重要，因此，线上交易的具体效果还需时间验证。

时间	公司	举措
2月	抖音	消息称，抖音房产在今年2月进行了新一轮架构调整，抖音房产业务已全面转型为线上业务，CPS（cost per sale，是一种线上房产交易分佣模式）和广告业务成为其主要方向。CPS业务，即通过主播的介绍帮助开发商销售房产，从而进行线上分成，目前以新房为主。
2月27日	快手	快手理想家于2月27日宣布上线繁花计划，即快手房产线索联盟，为房产内容创作者提供新的“房产线索流转”商业模式，北京为重点运营区。

资料来源：58安居客研究院整理

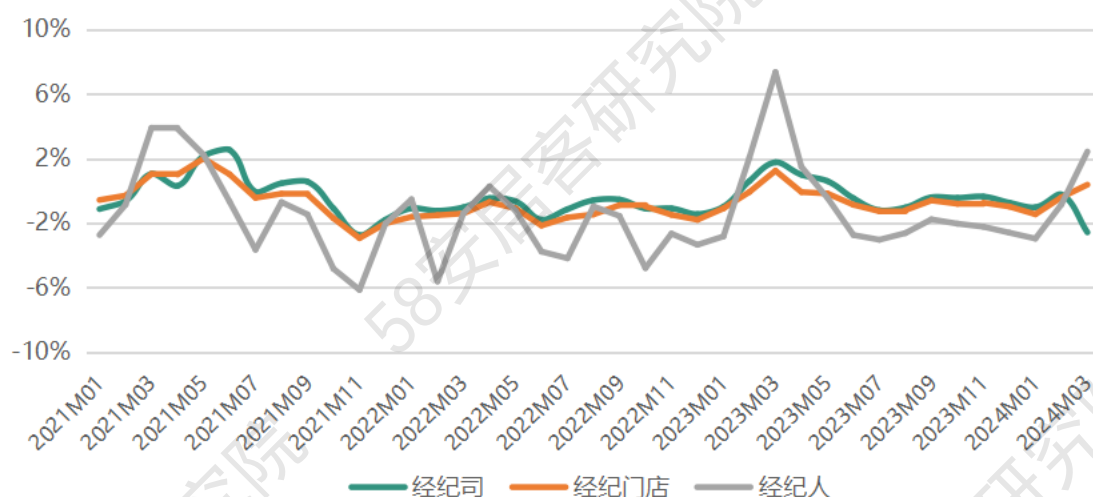
二、全国房产经纪行业表现分析

1、全国房产经纪行业规模走势

2024 年 1-2 月份，受春节假期返乡影响，在线房产经纪行业规模下行，经纪司、经纪门店和经纪人数量环比呈减少趋势。3 月份，受节后正常的复工影响，在线作业的经纪门店和经纪人数量开始上涨。

从上涨的比例来看，今年一季度涨幅较前两年表现稍弱，一方面是由于市场经过疫情之后的集中爆发现处于相对平稳期，另一方面也是由于今年春节较前两年稍晚约一周时间，恢复节奏稍慢。

全国在线房产经纪行业规模走势（环比）



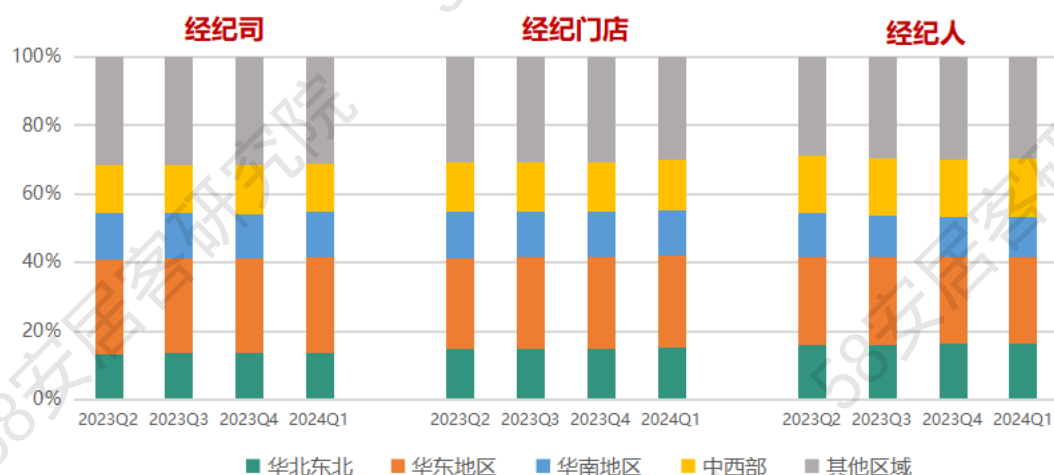
数据来源：58 安居客研究院

2024 年一季度，华北东北、华东地区和华南地区房产经纪司和经纪门店数量占比均有小幅的提升，中西部区域经纪司和经纪门店的占比与上季度基本持平；华东地区、华南地区和中西部地区的经纪人占比有小幅的提升，华北东北区域与上季度基本持平；其他区域房产经纪司、经纪门店和房产经纪人的数量占比均下滑。

这一数据表明全国四大主要区域的房产经纪行业逐渐恢复正常作业节奏，房产经纪司、

经纪门店和经纪人的数量均有所增长，但由于占比提升幅度不高，也显示出各个主要区域的房产经纪行业尚未恢复高峰期的态势。

近一年房产经纪司按区域分布

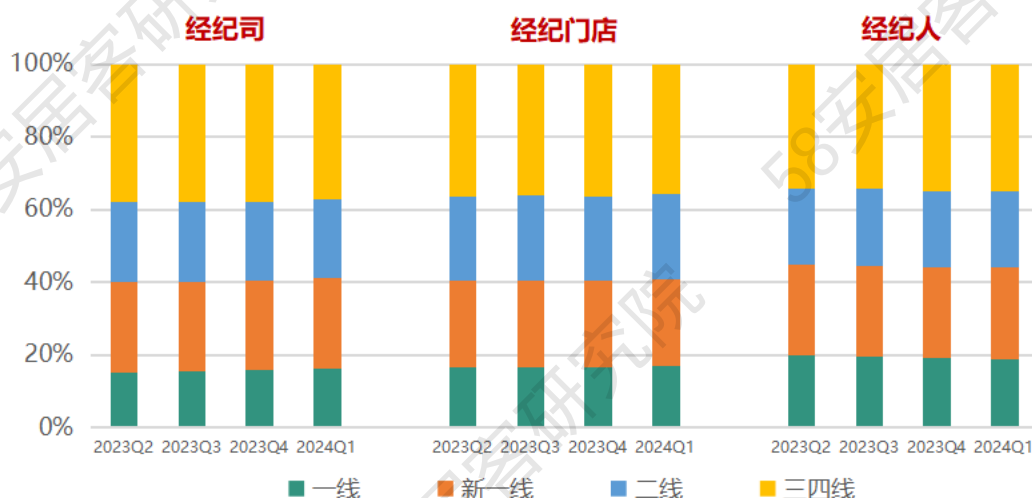


数据来源：58 安居客研究院

从梯队分布来看，一线城市和新一线城市房产经纪司数量占比、一线城市和二线城市房产经纪门店占比、新一线城市和二线城市房产经纪人数量占比均有 0.2~0.4% 的小幅上升。三四线城市三个指标占比均呈下滑趋势。

从布局结构上看，房产经纪司更青睐高能级城市，一线城市和新一线城市增长趋势较好，但从经纪人偏好来看，一线城市增长反而弱于新一线和二线城市。

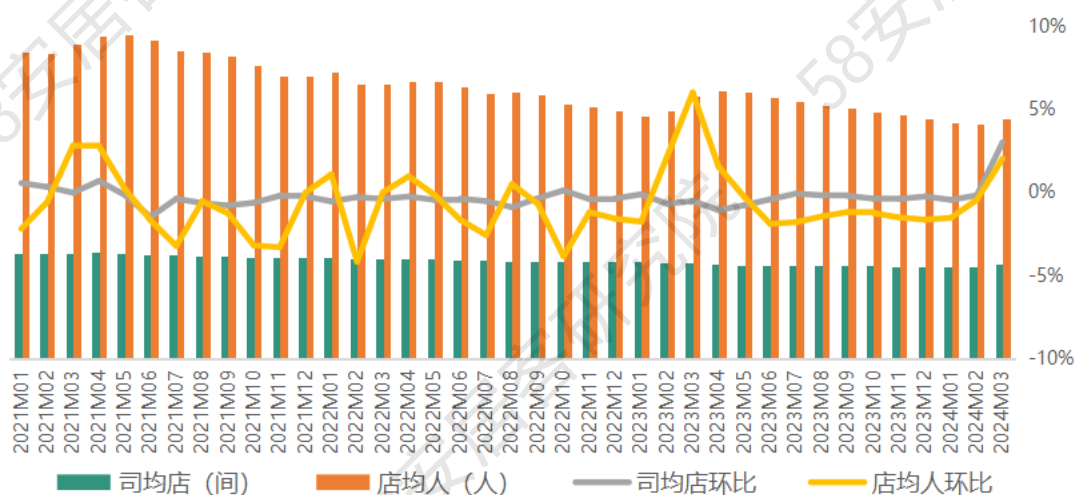
近一年经纪司按梯队分布



2、全国房产经纪公司平均规模变化

2024年一季度的1-2月份，受房地产市场阶段性趋冷和春节假期到来影响，房产经纪行业放慢脚步。全国在线房产经纪行业单家房产经纪公司平均门店数量、单间房产经纪门店平均经纪人数量延续减少趋势。3月份，随着春节假期结束和房地产市场回暖，房产经纪公司平均规模和房产经纪门店平均规模分布较上月上涨3%和2%。

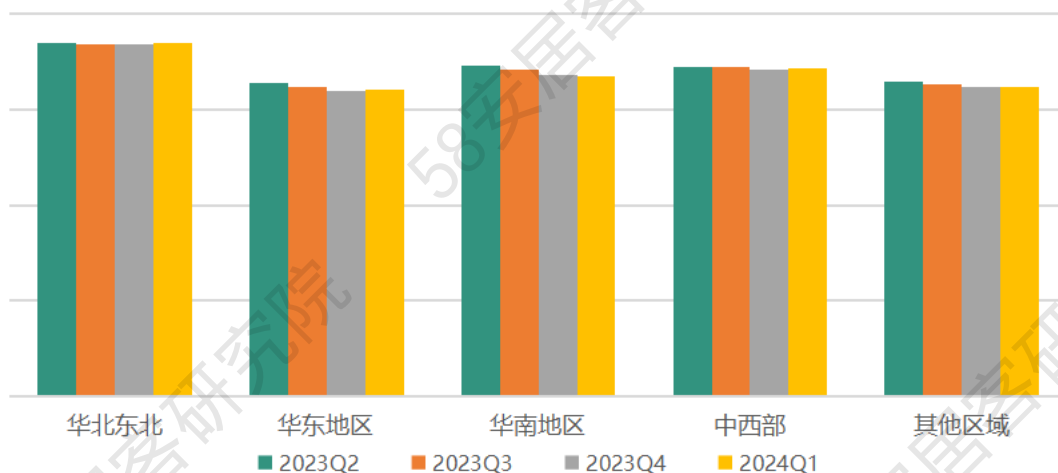
全国在线房产经纪公司平均规模变化



数据来源：58安居客研究院

华北东北、华东和中西部区域单个房产经纪公司所拥有的经纪门店数量环比上季度分别增加0.6%、0.2%和0.6%，华南区域房产经纪公司平均规模小幅减少0.4%，其他区域减少0.1%。对比各区域来看，华东区域房产经纪公司平均规模最小，华南区域房产经纪公司旗下门店近一年规模减少幅度最为明显。

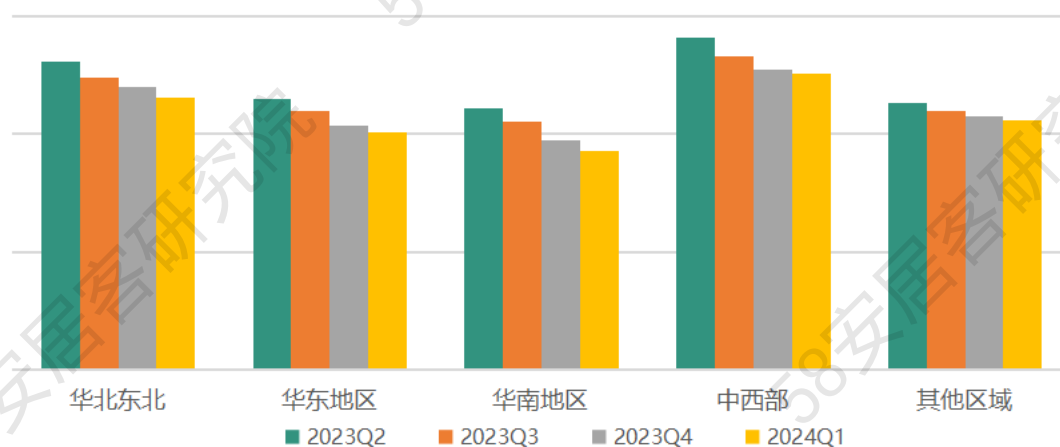
近一年各区域在线经纪公司平均规模变化



数据来源：58 安居客研究院

各区域城市房产经纪门店平均规模均呈下滑趋势，华北东北、华东地区、华南地区、中西部地区和其他区域分别下滑 4%、3%、5%、1.4%和 1.7%，其中华南地区单门店经纪人数量减少最多。从下图也可以看出，华南地区近一年房产经纪门店平均规模减少最为显著，且目前华南区域单个门店规模在各区域中最小。

近一年各区域在线经纪公司门店平均规模变化

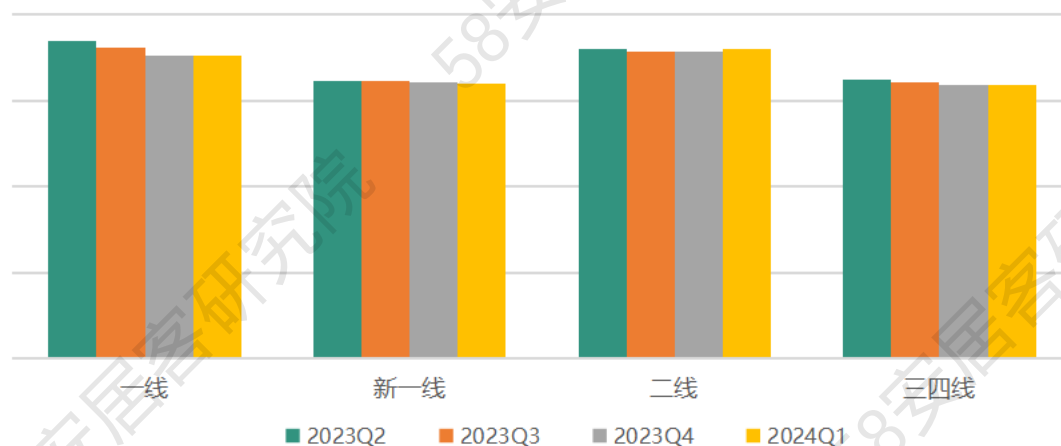


数据来源：58 安居客研究院

一线城市在线房产经纪司规模对比上季度保持不变，新一线城市和三四线城市单家房产经纪司旗下所有的门店数环比下降 0.4%和 0.1%，二线城市上涨 1%，主要受部分城市一季

度二手房市场表现较好影响。

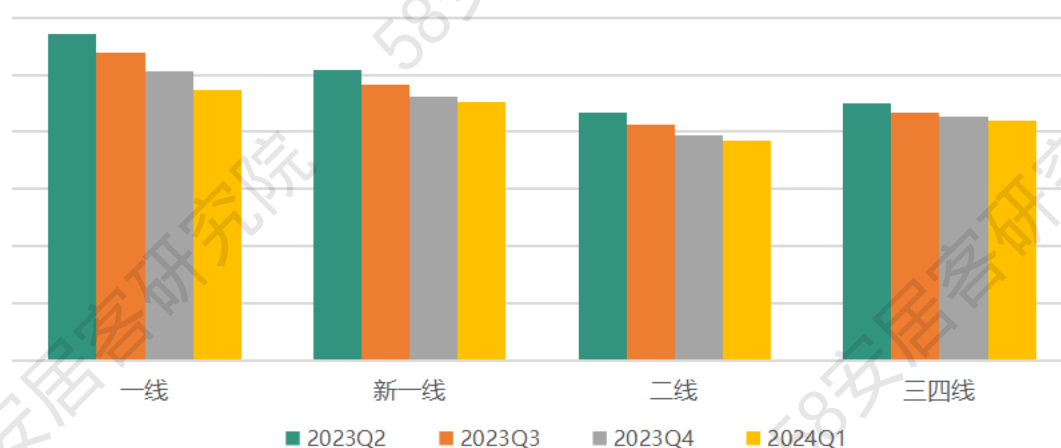
近一年各梯队城市在线经纪公司平均规模变化



数据来源：58 安居客研究院

一线、新一线、二线和三四线城市房产经纪门店规模环比分别减少 6.4%、1.9%、2.4%、1.6%，其中一线城市房产经纪人减少情况最为明显，一方面受市场原因影响，另一方面也受一线城市返乡比例较大的影响。

近一年各梯队城市在线经纪公司门店平均规模变化

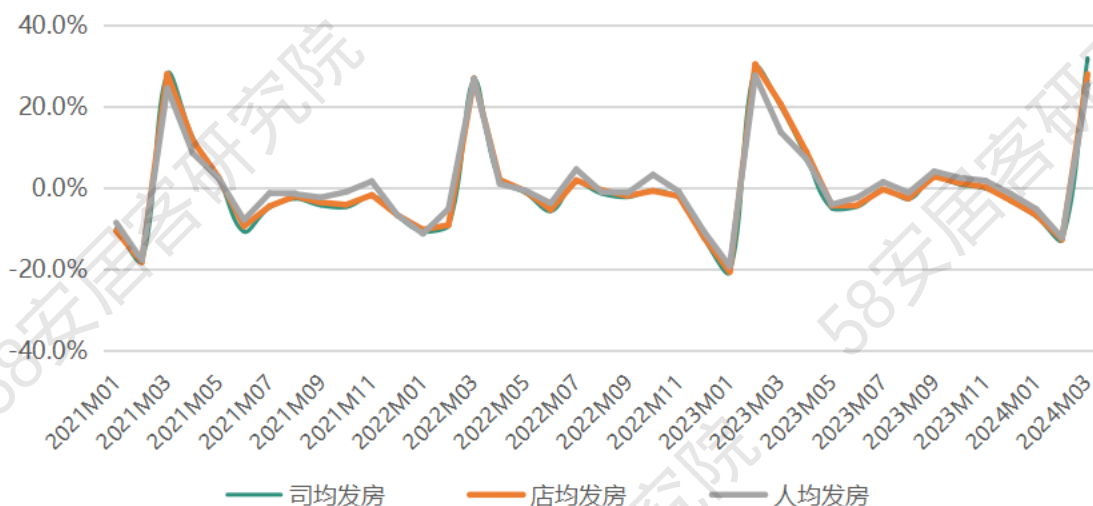


数据来源：58 安居客研究院

3、全国房产经纪行业发房情况

2024 年 1 月和 2 月，全国在线经纪司发房量季节性回落，环比跌幅较前两年小幅收窄。春节过后线上发房量大幅上涨。一方面是复工影响，另一方面受近一年来，二手房挂牌量居高不下影响，在线房源量 3 月份环比大增，涨幅略高于去年同期。

全国在线经纪司发房量走势（环比）

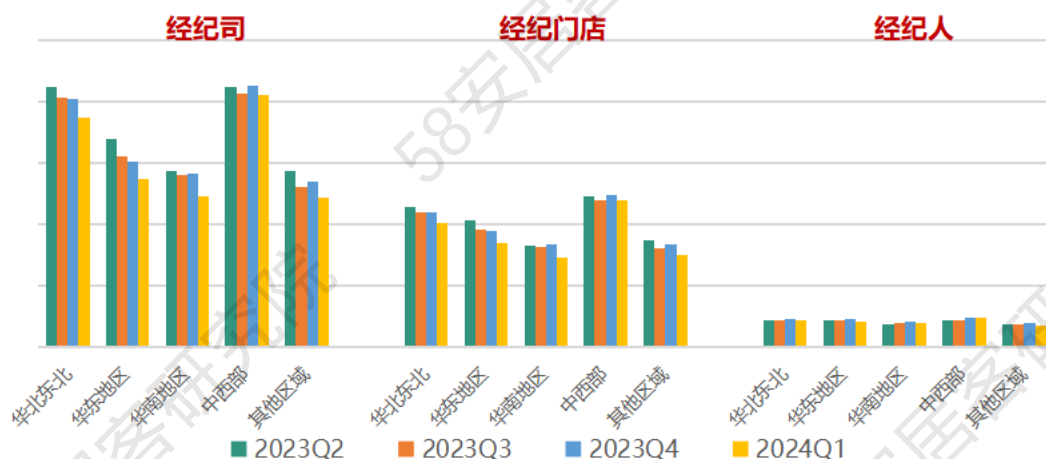


数据来源：58 安居客研究院

2024 年一季度，受季节性原因影响，四大区域和其他区域单个房产经纪司平均发房量、单个经纪门店发房量以及单个经纪人发房量环比均减少。四大区域中，华南区域单个经纪司发房量、单个经纪门店发房量和单个经纪人发房量降幅最大，降幅分别为 12.6%、12.3% 和 7.8%，中西部降幅最小，分别为 3.2%、3.9%和 2.7%。

总体来看，中西部区域二手房规模可观，且区域内如成都、重庆等重点城市挂牌量明显上升，区域存量市场压力增大，同时二手房成交占比也在提升，相应的区域内房产经纪公司和房产经纪门店数量也呈增长趋势。

近一年各区域在线经纪司平均发房情况

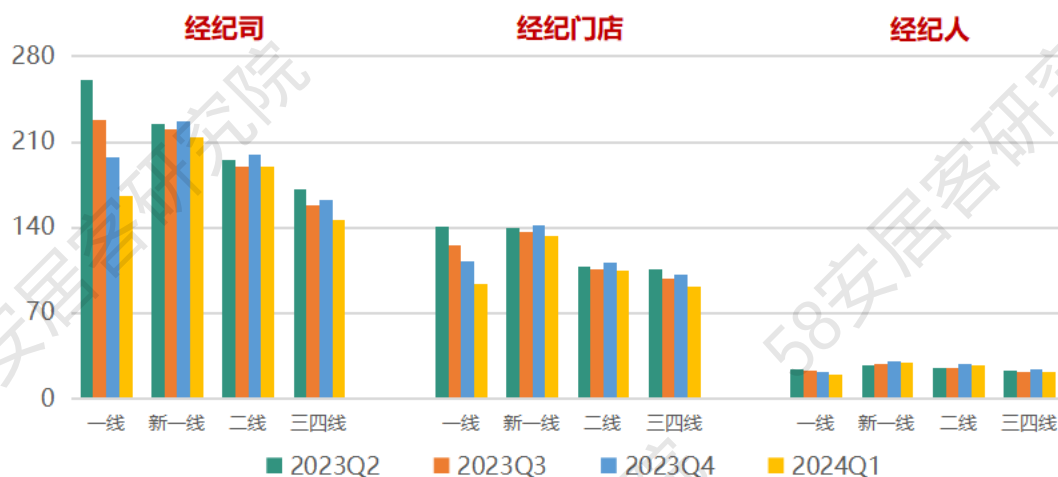


数据来源：58 安居客研究院

从下图可以看到，一线城市发房量环比降幅最大，房产经纪公司和经纪门店均下降 16%，经纪人发房量减少 10%。新一线城市和二线城市发房走势基本一致，经纪公司和经纪门店发房量环比下降 6%，经纪人发房量环比下降 4%。

整体来看，一季度新一线和二线城市发房情况相对稳定，结合城市的经纪门店和经纪人变化情况，可以发现，新一线城市、二线城市二手房经纪行业表现相对活跃。

近一年各梯队城市在线经纪司平均发房情况



数据来源：58 安居客研究院

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)华北东北（15城）：北京，天津，大连，石家庄，哈尔滨，沈阳，太原，长春，威海，潍坊，呼和浩特，包头，秦皇岛，烟台，保定

华东地区（23城）：上海，杭州，苏州，南京，无锡，济南，青岛，昆山，宁波，南昌，福州，合肥，徐州，淄博，南通，常州，湖州，绍兴，盐城，蚌埠，温州，嘉兴，太仓

华南地区（13城）：深圳，广州，佛山，三亚，惠州，东莞，海口，珠海，中山，厦门，南宁，泉州，柳州

中西部（15城）：成都，重庆，武汉，郑州，西安，昆明，贵阳，兰州，洛阳，南阳，郴州，咸阳，绵阳，乌鲁木齐，长沙

(4)一线、新一线、二线城市划分依据新一线城市研究所《2023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。

AN JU KE

- 👤 | 58 安居客研究院院长：张波
58 安居客研究院高级分析师：史晓敏
- ✉ | Shixiaomin@58.com
- 💬 | 17717568876
- 📍 | 上海浦东新区平家桥路 100 弄 6 号晶耀前滩商务广场 T7 幢 18-21 层



58 安居客研究院
58 ANJUKE INSTITUTE