

3月22日，上海中原地产发布数据，上海楼市上周成交小幅向上，上周(3.15-3.21)新建商品住宅成交面积23.1万平方米，环比增加2.7%。对此，专业人士分析，当前成交还是靠市场存量在支撑，短期内有震荡回调可能。考虑到现在已经3月份，小阳春的“迟到”或成定局。

从区域表现来看，最近提及最多的5大新城所在区域表现最活跃。奉贤成交3.9万平方米排名全市第一，青浦松江和嘉定分别成交2.8万平方米，2.3万平方米和2.2万平方米。相比之下，原南汇区表现不佳，成交面积还未超过1万平方米。虽然进入传统销售季，但是市中心区域成交并没有复苏迹象，排名属于倒数行列。杨浦、徐汇一般情况下成交面积都会超过5千平方米，但是上周均跌破这一数值。

从成交产品来看，各类产品均有表现机会。成交前十榜单中出现久违的均价低于3万元/平方米的刚需项目，并且排名第二。榜单中以3-6万元/平方米的首次改善项目为主的大格局并未发生变化，占6席。相比之下，均价高于9万元/平方米的豪宅则增加到3个。从成交产品来看比较均衡，但是成交量暴露出不确定因素。因为成交前十榜单中没有一个成交量超过1百套的项目。成交量最大的项目也只有79套。基于成交结构的均衡，因此成交均价方面以波动为主，上周成交均价为54709元/平方米，环比上涨3%。

供应方面，上周依然没有新盘入市。不过未来集中入市的33个项目马上会有项目陆续进入认筹阶段，有助于缓解近期新房不足的局面。从一些项目售楼处来访的人员来看，买家心理预期相对平稳。一些楼盘也根据前3个开盘的项目一些经验，对积分规则略做调整，以更好地满足不同客群的需求。预计未来随着项目入市对成交有推动，但是也要看见，个别楼盘在新的调控举措下依然有成为“网红”的可能。因此楼盘之间的分化难以避免。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示，市场成交虽然连续2周站在20万平方米以上，但是也有一些隐忧显现。一方面虽然有30多个新盘会陆续入市，但投放还有个时间过程；另一方面，当前成交还是靠市场存量在支撑，但是目前库存处于低位，无法支撑太多时间。因此短期内成交还有震荡回调的可能。随着入市项目逐渐到位，成交才会有好转迹象。

