

摩拳擦掌等待结果的时候到了。

3月结束了，到底表现如何，这是包括我在内，所有人都共同翘首以盼。

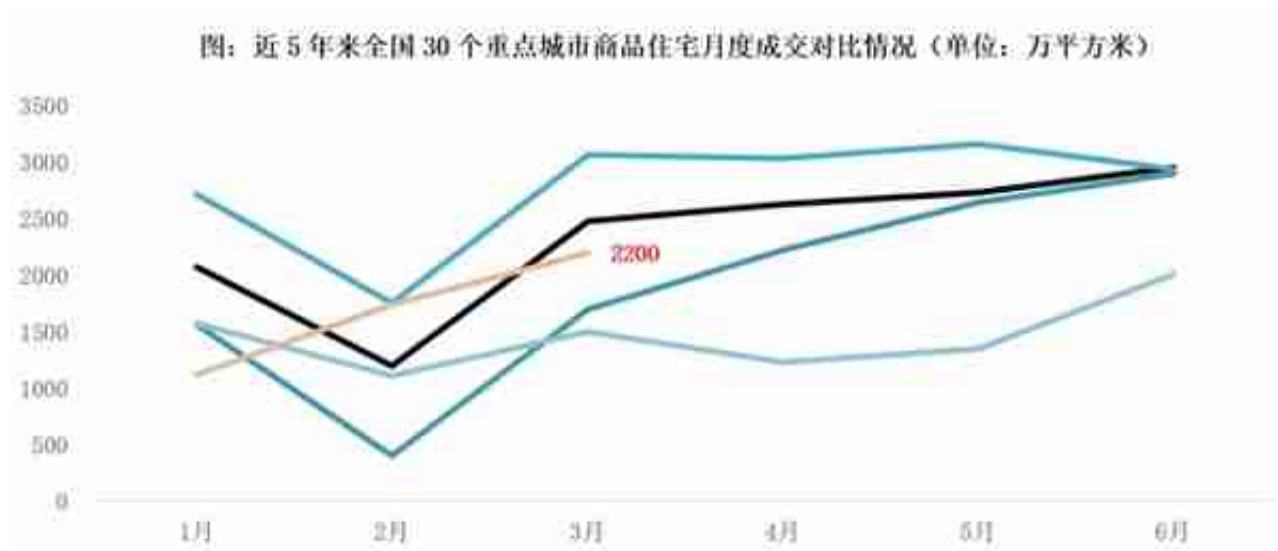
但我要先说明一点，数据和市场感受一定会有差异，4月15日70城数据，包括我本周还会继续出炉房价地图，会更全面扒一扒各城市3月份的数据表现。

把所有数据杂糅在一起，或许就能盘出3月楼市的真实表现了。

还是那一句，记得持续关注我们。

先说供应：

3月30个重点城市新增供应2007万平方米，超前2月供应总和，环比激增164%，同比上涨45%。



从成交规模来看，延续了2月份的火热，再攀新高！

其中一线城市同比涨幅5成，部分核心二线城市也继续火热，比如武汉、南京、苏州虽然来访、去化有所回落，但依旧维持高位。

另外，3月份还有一个特别的现象：

那就是卖房的人越来越多！

多城的二手房挂牌量出现激增情况。

比如上海、成都、杭州等等。

从克尔瑞监测的30城数据来看，城市整体供求比由上月的0.47升至0.91，深圳、合肥、苏州等均已升至1以上，库存量确实在明显上涨。

表：2023年3月全国15个重点城市二手房成交量（单位：万平方米）

城市	3月	环比	同比	前3月	累计同比
成都	256.0	44%	102%	530.3	85%
北京	170.9	30%	24%	378.0	19%
南京	110.1	59%	109%	240.0	65%
佛山	81.6	63%	98%	167.2	65%
苏州	80.6	77%	115%	169.4	64%
青岛	77.3	53%	572%	153.9	346%
杭州	72.8	55%	115%	137.8	59%
东莞	39.4	64%	392%	80.5	221%
深圳	37.1	55%	309%	73.2	134%
厦门	31.8	66%	59%	59.6	20%
大连	30.0	37%	55%	68.2	41%
舟山	11.8	69%	70%	21.0	26%
贵阳	5.2	3%	102%	14.3	64%
宝鸡	4.7	7%	78%	11.7	16%
渭南	2.9	23%	91%	7.2	101%
总计	1012.0	49%	95%	2112.6	65%

之前有人说小阳春消失了，但从数据来看，似乎是啪啪打脸了。

有人说：

同比上涨不算牛，有本事环比上涨。

嗯，环比真的上涨了。

当然了，以上只是城市代表，并不是所有的城市，城市冷暖，极度分化，所以要判断你所在的城市到底有没有小阳春，还得辩证看待。



成绩明显比2月份好，只是因为分化同时存在，很多人没真实感受到罢了。

另外，大家之所以感受到市场热度降低，可能只是少了市场氛围的渲染。

上个月叠加疫情放开，刚需入场，很多售楼处和自媒体加大力度渲染了售楼处的火热。

毕竟憋了几个月，太久没看过如此火热的情况了。

而3月份随着刚需的消化，市场氛围是明显下滑，可从数据来看，却是成交的回暖。

我想原因在于成交结构的变化。

3月份二手房成交规模总量在涨，但很可能是改善型户型成交更好，面积大，但量少。

比如深圳就有这样的情况，3月份100 \square 以上的户型成交增加，因为之前卖掉房子的客户，正在加速进入改善市场。

深圳恒裕滨城一套200多 \square 的房子成交，折合单价37.63万。



今年回暖趋势，基本已定。

3月份的时候，我有提醒大家，一定要关注3月份数据，这基本会决定了今年楼市的总体趋势。