

猪肉价格“塌方式下跌”背后的轮与回

齐鲁晚报·齐鲁壹点
见习记者 周英豪

春节前还直呼“吃不起猪肉”的孙青青，如今终于长出了一口气。

3月3日，淄博一家大型商超人头攒动，春节过后的市场依旧忙碌。孙青青径直走到摆满鲜猪肉的冷鲜柜前。

“五花肉25元/斤。”售货员报出的价格着实让她吃惊不小。

“年前鲜五花肉还是40元/斤，买几斤肉就得一两百元钱！没想到才几天时间竟便宜了这么多！”对身为家庭主妇的孙青青而言，肉价下降的确是件非常值得高兴的事儿。

孙青青家里有两位老人和两个孩子，老人需要营养补身子，孩子需要吃肉长身体。因此，平时家里会时不时准备肉食。而现在，猪肉价格的接连下降，一下子让她的生活压力也减轻了不少。

齐鲁晚报·齐鲁壹点调查发现，受市场供应情况及过节消费旺盛影响，年前猪肉价格曾上演了一波直线拉升的行情。不过，年后，这波行情却又开始呈现出掉头向下的态势。

以上述商超的鲜五花肉为例，从年前的40元/斤到如今的五花肉25元/斤，一月之内跌幅达到37.5%。

“希望猪肉价格能越来越便宜。”孙青青说。

而就在她满心欢喜地希望肉价继续下跌的同时，猪肉市场另一端的何理想，却已绷紧了神经。

毕业于扬州大学动物医学专业的何理想，是淄博一家专业养猪公司的老板。出生于



1984年的他，至今已有整整14年的养猪场经营经验。在这14年中，他既领略过价格“一路飘红”的喜悦，也品尝过市场“哀鸿遍野”的苦涩。

何理想提供给齐鲁晚报·齐鲁壹点的数据显示：目前，国内北方地区的生猪均价是12.42元-13.47元/斤，南方地区则大致维持在13.35元-15.77元/斤这一价格区间。而在一个月之前，上述两个价格还尚处在17元-18.5元/斤和18.5元-20元/斤的高位。

如此算来，一个月时间，北方地区生猪价格的跌幅已经达到26.9%，南方地区的跌幅亦达到27.8%。

“塌方式下跌”，成为市场

显而易见的事实。“20天左右的时间降幅就超过25%，如此快速的下跌，我从业14年来还是第一次遇见。”何理想说。

齐鲁晚报·齐鲁壹点调查何理想等更多养殖户发现，目前的市场行情已开始出现“猪周期”的苗头。

所谓猪周期是一种经济现象，指“价高伤民，价贱伤农”的周期性猪肉价格变化怪圈。一般意义上的“猪周期”，其循环轨迹是：肉价高——母猪存栏量大增——生猪供应增加——肉价下跌——大量淘汰母猪——生猪供应减少——肉价上涨。

在过去两年时间里，受市场生猪供应量持续紧张等因素

影响，猪肉价格持续高位运行。而随着疫情得到控制以及大量储备冻肉抛向市场，猪肉供应量稳定增长，这使得春节之后的市场出现供过于求的状况，并进而导致肉价出现断崖式下跌。

对养猪户来说，这轮终端市场的下跌，带来的影响尤为巨大。

“去年公司新上了两套紫外线杀菌机器，大大增加了成本。春节后的价格大跳水，将直接导致企业超出预算陷入危机。”何理想说，非洲猪瘟对养殖场影响颇深，最为直接的影响就是使得成本大大增加。

齐鲁晚报·齐鲁壹点调查获知，目前国内养猪市场分化趋势非常明显，养殖群体正由

小型散户转移至中、大型规模养殖场。原因是，经历非洲猪瘟的多轮洗礼，散户复养积极性受挫，市场占比持续缩小。

这种情况下，国内大型集团猪场抓住机遇快速扩张，通过新建或者兼并的方式大肆扩张产能，使得饲养密度再度提升，并进而导致猪源发病率提高。尤其是“公司+农户”之类的集团猪场，以及原址复产的中等规模场等，中招几率明显大于散户群体。

这也令本就特殊的养猪市场，变得愈发脆弱。

何理想告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点，苗猪短缺价格飙升，让过去的这个春节成为猪肉价格升得最快、最高的一次。不过，他判断，今年的猪肉市场行情，很可能会出现迅速下降然后再迅速回升的局面。

他给出的理由是：受冬天非洲猪瘟疫情影响，山东能繁母猪存栏量出现了30%——50%的折损。这使得市场上苗猪缺货严重，现在一只7公斤的苗猪市场价格已经达到1800元。

“市场严重缺少猪苗，这种情况将导致猪肉市场的供应短缺，从而促使肉价回弹。”何理想分析说。

几家欢喜几家愁。

在此前长达一年多的时间里，持续飘红的猪肉价格，曾让家庭主妇孙青青饱尝拮据和精神紧张“之痛”。而现在的“塌方下跌”，则让上有老下有小的她，放松了不少。

“猪肉价格会持续下降吗？”华灯初上，买完五花肉和排骨的孙青青，向柜台内的售货员发出了这样一个追问……

春节前后到访量增加，淄博楼市即将回暖？

齐鲁晚报·齐鲁壹点
见习记者 张文珂

出其不意，楼市回暖的各种消息扑面而来，难道楼市在这个牛年也要“牛”一把吗？

数据为证，2月23日，国家统计局公布了1月份全国70城房价数据。数据显示，共有53城新房价格环比上涨、3城持平、14城下跌；另外在二手房市场，有49座城市价格出现不同程度的涨幅，其中省内济南、青岛、烟台、济宁四市均有环比上涨。

淄博楼市回暖势头显现。齐鲁晚报·齐鲁壹点记者通过多日探盘发现，淄博主城区内多数售楼处的到访量明显增加，成交量上涨的楼盘也不在少数。

忙碌的春节

“淄博的楼盘过年期间几乎都有营业，加上‘留淄过年’以及外出旅游减少等因素的影响，的确相比往年的春节假期看房的人增多了。”淄博某中介机构负责人告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点。

通过探盘，从多处楼盘的营销中心观察到的情况来看，似乎印证了上述负责人的观点。

“过年前的那几天，很多人放假在家没事，每天大约都有十几组自然到访客户，而且这期间营销中心就只有两个人值班，从

早上营业到下午下班我们一直忙着给客户介绍相关情况。”一家还未开盘的改善型楼盘营销顾问回答道。

不仅如此，在旁边的另一处楼盘记者也听到了类似的情况。“我们从初三开始上班，每天的自然到访客户就有五六组。这里面有很多周边的客户，他们大都是因为疫情影响没有出去走亲戚、旅游，反而是选择来我们这里看房，针对这些顾客，我们推出了一些特价房取得了不错的销售成绩。”

“春节期间初四就开始上班接待客户，初七那天加推了一栋房源，当天的成交量就突破了20套，到访量最高的一天超过了60组，这里面自然到访量就有20多组。”在另一处刚需楼盘齐鲁晚报·齐鲁壹点了解到。

春节的忙碌不止是淄博，青岛也是这样。

根据齐鲁晚报·齐鲁壹点在青岛市场的调查，过年期间有六成中介经纪人“留青过年”，有的经纪人年三十还带人看房。

节后成交量或创新高

一过完年，不仅看出自然到访顾客增多了，而且还有一个现象非常值得注意。淄博某地产项目置业顾问向齐鲁晚报·齐鲁壹点透露，平常我们有渠道客户，

他们一天平均也就能带20组客户来看房，但是最近几天这个数据上升到了40多组，和渠道负责人沟通时他们也说现在寻找拉访客户比以往更加容易。

2月24日中午十一点多，在主城区某商业地产项目营销中心还陆续有看房的人走了进来。销售顾问称，过完节每天的到访客户从五六组上升到了十几组，客户的转化率也将近六比一，房子实在不愁卖，毕竟我们是个投入较小的投资项目。

不仅如此，在高新区某楼盘，销售顾问告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点，从过年开始，淄博消费者的购房热情比去年要上涨一些，高新区这边的房源大多是以刚需为主，其实受大环境因素的影响并不大，但也会有所提升。他还说，我们的均价比年前提高了200元左右，下周如果加推新的楼座后估计还会涨300元，现有房源也会跟着涨价。

事实上，部分楼盘价格上调未必与客户到访量或业绩有直接关系，不过，从监测淄博房产信息网数据来看，今年2月19日到26日，淄博新房网签量662套，签约面积为87220平方米，二手房成交量221套，成交面积为22808平方米，其中张店区网签占全市比，新房为29.4%，二手房为63.9%。

此外，搜狐焦点淄博站负责人

告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点，截止到2月26日，2021年2月份网签量已经突破前两年数据，较前两年分别同比增长38.58%及238.12%。

楼市回暖

从大环境来看，一月份济南市新建商品住宅销售价格指数环比上涨0.2%、青岛环比上涨0.2%、烟台环比下降0.4%、济宁环比上涨0.7%。合富大数据显示，春节双周青岛市商品住宅成交均价为每平方17480元，环比上涨11.46%。

济南市房协执行副会长李刚表示，今年1月份的成交量大于去年同期，他指出，当前济南房地产市场还是较为活跃的，成交规模较好，另外从春节期间的市场现状来看，售楼处到访量在逐渐回升。大部分企业都开始着手节后的销售策略，市场有望迎来三四月度的年度小阳春。

在股市方面，截至2月25日收盘，同花顺房地产开发板块涨幅高达3.79%，主力净流入近54亿元，排名行业板块第一位，其中宝龙地产、万科企业、融创中国、中国恒大等近20股涨幅超过10%。

分析其原因之一或是全国实行“就地过年”政策促进了部分城市春节购房热潮，根据Wind数据统计显示，1月份全国百强房企销售额单月同比增长70.9%，房地产

市场呈现回暖趋势。

不仅如此，这个现象还体现在银行利率上。

作为淄博本土银行的齐商银行近期上调了房贷利率，客户经理告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点，首套房在4.9%的基准利率上，上浮0.28%，达到到5.18%。并且客户经理接到通知，目前暂停按揭贷款的办理，恢复时间未知。

基准利率上浮对房地产行业最直接的影响就是贷款者月供增加，通过这种形式来减少贷款业务。业内人士认为，今年银行房贷额度收紧是大趋势，目的就是为了防止楼市过热。

种种现象表明，房地产市场已经开始出现回暖趋势，不过，事实果真如此吗？

●注销公告：淄博书画艺术研究院（统一社会信用代码：52370300MKJE115128E）经理事会研究决议，拟向登记机关申请注销登记，清算组已经成立，清算组由毛智勇、巩新华、王治国组成，清算组负责人要永宏。请债权人于公告发布之日起45日内向本单位清算组申报债权。特此公告。

●挂失声明：周峰，遗失机动车驾驶证（证号370306197709103016），手机号码13376435949。

●遗失声明：石娟，遗失淄博商厦股份有限公司股权证（证号00000366），特此声明原件作废。