

猪肉价格为何跌跌不休

供给增加、消费低迷，养殖亏损再度加剧

7月份以来，为应对生猪和猪肉价格过快下跌，国家发展改革委同有关部门合计挂牌收储5万吨中央冻猪肉储备，并指导各地同步收储，稳定市场预期。此前，业内人士普遍预计，遵照历年规律，今年第三季度猪价将出现季节性回升。如今猪价仍深度下跌。猪价为何跌跌不休？

供给增加、消费低迷

“供给增加、消费低迷，导致生猪和猪肉价格再次连续回落。”中国农业科学院北京畜牧兽医研究所研究员朱增勇对记者说。

从周价看，农业农村部监测的500个集贸市场生猪价格，自今年7月份第4周反弹至每公斤15.93元后，再次连续7周回落，9月份第2周跌至每公斤14.08元，环比下跌3.8%，同比下跌62%。农业农村部监测的集贸市场猪肉价格，自今年7月份第2周回升至每公斤26.34元后连续9周回落，到9月份第2周为每公斤23.91元，环比下跌2.1%，同比下跌57.3%。

对猪价持续深跌，朱增勇认为应从供给和消费两方面寻找原因。

从国内供应看，生猪出栏量连续3个月同比激增，超过了今年春节消费高峰期。5月份至8月份，全国定点屠宰企业生猪屠宰量均明显高于消费高峰期的

1月份，且同比增幅持续增加。8月份，全国定点屠宰企业生猪屠宰量同比仍大幅增长97.5%，成为自2020年以来屠宰量最高的月份。而通常情况下，这几个月都是生猪出栏量相对较低的月份。

从进口情况看，猪肉等肉类进口量大，价格保持低位。虽然自4月份起，我国猪肉进口环比开始下降，但月进口依然保持在30万吨以上。今年前7个月全国猪肉进口累计达266万吨，同比增长3.9%。鉴于8月份猪肉价格并未出现预期中的上涨，进口贸易商开始看跌后期市场，猪肉冻品价格下调到每吨10000元至15000元。

从消费情况看，受新冠肺炎疫情等因素影响，8月份猪肉消费需求提振有限，未能像往年一样出现猪肉消费的季节性有效增加。屠宰企业鲜肉销售率上年同期保持在90%以上，当前维持在70%至80%，从中可以看出当前消费的清淡。

养殖亏损再度加剧

在北京新发地农产品批发市场，有经验的经销商都会关注白条猪的“开磅价”和“收磅价”。一般情况下，开磅价稳中有降，预示生猪价格在稳中有降；收磅价走低则表示上市量大于需求。近期北京市场白条猪开磅价、收磅价呈缓慢下降趋势。上



上周末，北京新发地白条猪开磅价是每公斤18.5元，上周末是每公斤18.0元，周环比下降2.70%；上上周末的收磅价是每公斤16.0元，上周末的收磅价是每公斤14.5元，跌幅达9.38%。

“猪肉价格近来跌幅较大，与养殖场加紧出栏也有关系。”北京新发地农产品批发市场统计部经理刘通说。上半年业内人士预测生猪价格在7月份至8月份或8月份至9月份能够有所反弹，但是到了7月份至8月份，价格一直处于低位调整的状态。眼看价格反弹无望，不少养殖场加紧抛售，于是集中出栏对价格形成进一步打压。

全国生猪价格连续6周回

落，猪肉价格连续8周回落，养殖亏损面再次加剧。

朱增勇告诉记者，受生猪价格再次回落影响，发改委确定的猪粮比价由7月21日的5.89:1回落至9月8日的5.26:1，自繁自养一头120公斤肥猪，亏损面由7月的100元至200元扩大到9月初的500元左右。外购仔猪的养殖场，每出栏一头120公斤肥猪，近2个月亏损保持在1200元至1300元。

收储提振效果有限

按照《完善政府猪肉储备调节机制做好猪肉市场保供稳价

工作预案》规定，8月30日发改委发布消息，近期国家将再次启动猪肉储备收储工作，多个地方猪肉收储已经开始。

“当前既不缺猪，也不缺肉。中央储备肉收储可能在一定程度上提振猪价，但猪价反弹空间有限。同时，一般9月下旬开始猪价将会季节性回落，9月份猪价出现有效回升几率已经很小了。”朱增勇说。

对于后市，朱增勇表示，今年四季度猪价仍将维持低迷状态，2022年下半年或有改善。一般情况下，下半年生猪出栏量和猪肉产量均将高于上半年。今年1月份至8月份生猪供给呈现前低后高的状态，后期出栏量同比还将继续明显增加。同时，虽然猪肉进口已经开始回落，但预计8月以后仍维持在30万吨上下，四季度生猪价格仍然面临较大的下行压力，仍有跌破6月底价格低点风险。春节和元旦或有节日提振效应，但属于季节性反弹。

当前能繁母猪处于高位，近两个月存栏虽然开始小幅调减，但产能调减到适合水平仍需要一定时间，预计商品猪供给宽松局面仍将维持一段时间。尤其是在2022年春节后，养殖主体应该做好市场风险防控准备。不过，2022年下半年随着供需形势的扭转，市场形势预计将会逐渐好转。

据《经济日报》

“买房贷款？明年再来！”

多地房贷告急，咋回事

近来，尤其以一二线城市为代表的多地房贷收紧动作不断，甚至传出了个别银行暂停二手房贷款的消息。

强监管背景下，各大银行对个人住房贷款业务都表现出相当的谨慎，纷纷“捂紧了钱袋子”，这释放出什么信号？

放款要等到明年

在北京买房的沈女士向记者讲述了自己近几个月的经历，直呼自己“还是幸运的”。

“我们在6月的时候听说有些地方二手房放款变慢，问了中介说纯商贷影响不大，过户后7个工作日内能放款。之后也一直和中介保持沟通，没听说什么变动。”沈女士说，但等到7月下旬自己开始准备贷款的时候，情况不对了。

“本来我们的第一选择是工行和建行，中介反馈说放款都难了，推荐中行和北京银行，我们就选择了中行。但没过两天又说中行也没准了，重新建议了招行和交行，我们就选择了招行，但也要8月初才能办理，此后两周放款。”沈女士说。

8月初沈女士办理了面签，但银行经理无法承诺何时放款，只表示尽力。此后按照流程8月9日批贷，8月12日过户领房本，仍然无法获知确切的放款时间。



“之前中介一直说，纯商贷会比公积金贷款快很多。但现在反而是商贷周期长且不确定。”沈女士说。

9月15日，沈女士终于成功等到放款。虽然等了一个多月的时间，但她已经很满意了，因为听说周围有不少买房的人7月就办理了过户，现在都没放款，甚至有的银行直言“没额度，要等到明年”。

记者咨询了某国有银行北京支行的贷款业务，银行方面回应称：“当前没有额度，客户也都在排队等待。最快也要等3个月

才能放款，尽量争取在农历春节之前。”

另一城市商业银行的工作人员则回应称，他所在的银行本来额度比较充足，但因为大银行放款难，各银行利率又相同，不少客户转向中小银行，目前业务办理也需要较长时间。“七月初最快一个工作日就能放款，现在最快也得一周左右。”

需证明首付款是你的钱

除了一线城市，买房“放款

难”的情况也蔓延到不少新一线及二线城市。

“中介说，上半年还很好贷，但现在很多大银行根本不贷二手房了，审查也很严，之前大概一周能批完贷款，现在得半个月。”山东青岛市民小宣同样被二手房贷款困扰着。

“时间长，利率高，审查严”是小宣现在最大的感受。她提到，自己入手的这个房子半个月前差点卖出去，结果上一个买家被银行拒贷了。“拒贷原因是首付款来源不明，那个人好像疑似炒房，首付款有一部分来源信贷。”

据悉，很多银行要求购房者提供自己以及家人的银行流水、首付款来源渠道、合理收入证明等，简单来说就是需要证明“首付款是你的钱”。

是银行没有钱了吗

2021年下半年以来，房贷额度趋紧、贷款周期拉长、对资金来源和资质审批趋严。是银行没有钱了？

答案显然是否定的。

北京市某银行的工作人员告诉记者，这一时段房贷告急是行业正常的规律，“一般银行下半年的房贷额度都比上半年紧张，加上上半年成交量高让很多银行预支了额度，等到次年新的

额度下来就会宽松一些”。

“最主要的原因就是房贷的‘两条红线’。”58安居客房产研究院分院院长张波称。

张波说，尽管今年房价在一定程度上得到有效控制，但部分城市楼市依然有着较高热度，1月-8月商品房成交总量明显超去年同期，导致申请房贷的总量同步上扬。“叠加‘两条红线’政策，不少城市个人住房贷款开始触及上限，贷款申请和发放延迟现象就不断出现。”

2020年12月31日，央行、银保监会要求建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，对房地产贷款余额及个人住房贷款余额设置上限，对超出管理规定要求的银行设置过渡期以进行贷款规模调整。

根据上市银行2021年上半年的年报，第一档到第三档中，有10家银行的房地产贷款业务踩监管“红线”。

“房地产市场最关键影响因素是信贷。最近，信贷收紧对市场的影响在明显加强，特别是部分楼市过热城市，二手房市场贷款放款周期严重拉长，已经制约了市场的成交。”中原地产首席分析师张大伟认为，如果没有政策变化，叠加惯例的季节因素，未来几个月房贷肯定会更紧张。

据中新网