

# 蔬菜“身价”上涨 有的比肉还贵

## ——透视近期蔬菜涨价背后

“不少菜比肉还贵”，这是国庆节后很多消费者的感受。

记者近日走访蔬菜产地、批发市场、商超等多地发现，受汛情、季节性因素等多重影响，菠菜、黄瓜等蔬菜“身价”上涨，未来蔬菜价格或将持续走高。

### “菜篮子”有点沉 商家减少备货

“一斤涨到了12元，这价放以前能买3斤了！”在北京市朝阳区一家社区果蔬超市，附近居民徐女士本想买菜清炒，但看到价签后就放弃了。

长黄瓜7.9元一斤、生菜9.8元一斤、油麦菜9.5元一斤……记者在这家果蔬超市看到，家常蔬菜价格大幅上涨，和9月相比，“身价”基本翻倍。

“菠菜太贵了！批发价超过10元一斤，最近几天没敢上货。”超市销售人员曾女士说，部分蔬菜售价高没人买，损耗大，都已经减少备货。

根据农业农村部监测，10月8日至15日，黄瓜、菠菜、白萝卜、洋白菜等蔬菜价格均有上涨，其中黄瓜、菠菜环比涨幅较高，分别达到28.2%、21.3%，同比分别上涨87.7%、42.0%。

此外，从北京新发地市场近期的价格走势来看，进入10月份以后，蔬菜价格呈现连续上涨态势，其中菠菜等绿叶菜涨势迅猛。

“采购价涨了，但销售价没



法涨，不然就卖不出去。”在新发地农产品批发市场，前来采购菠菜的餐饮商张先生说，菜价成本主要靠内部消化，保持价格相对稳定才能留住顾客。

### 种植户收益 与往年持平

对很多蔬菜批发商而言，从他们在地头收菜时，菜价就已经涨上来了。

在新发地农产品批发市场，有着7年蔬菜批发经验的许先生坦言，“跟平常2元多一斤的收购价相比，现在菠菜收购价涨到6元一斤，还从未见过。”

从9月19日开始，有着中国蔬菜价格晴雨表之称的寿光蔬菜价格指数的周指数已经连涨四周，其中叶菜类和茄果类蔬菜

涨幅较大。

“菠菜产量有限，即使抬高收购价，也收不上来多少。”许先生说，往常2天就能收一车，现在至少要3天到4天。

王春是寿光农产品物流园一级批发商。他说，今年优质菠菜的收购价在5元到8.5元一斤，去年同期收购价格是2元一斤，即使翻了几倍，批发商也在抢购，“货源实在太多了，能抢到多少就收多少”。

记者了解到，受连续降雨影响，多数种植户蔬菜产量不如往年，但菜价较高，总体来看，收益与往年持平。

“往年，5亩地到现在能出4万到5万斤黄瓜，今年受阴雨天气影响，才出了2万斤黄瓜，但卖的价格高了一倍多，总体收益与去年持平。”寿光黄瓜种植户赵玉前说。

### 多重因素 导致菜价上涨

业内人士分析，目前正处于“青黄不接”之时，夏季蔬菜上市基本结束，秋冬蔬菜少量上市，再加上今年降温快、雨水多，主要产区蔬菜生长缓慢，部分地区蔬菜被雨水淹后减产，市场供应量减少，造成菜价明显上涨。

寿光农产品物流园蔬菜价格分析员何晓杰说，随着天气日渐转凉，北方产区蔬菜稳步退市，西红柿、有机花菜等蔬菜供应紧张，促使价格上涨。

“受9月中下旬以来北方蔬菜产区连续降雨影响，蔬菜生产力尚未恢复，一些地方的蔬菜因为被雨水浸泡出现烂根、烂心损伤，产量明显下降。”何晓杰说。

北京新发地市场统计部负责人刘通分析，以北京市场的菠菜为例，受连续降雨影响，山东聊城露地生产的菠菜被浸泡，没法及时安排农户补种，只能靠后续大棚生产来保障供应，但是大棚生产的菠菜还需要一段时间才能上市。目前，只有辽宁等地少量大棚菠菜可以上市，供应量大幅减少，导致菜价高涨。

此外，今年以来，种子、化肥、农药等价格上涨，拉高蔬菜种植成本；油价持续上行，9月份，汽油和柴油价格分别上涨23.4%、25.7%，带动运输费用增加等，也助推菜价上涨。

### 预计冬季蔬菜价格 整体偏高

从蔬菜供给基本面来看，据农业农村部统计，全国在田蔬菜面积1亿亩左右，同比持平略增，保持供需平衡有较好支撑。

“后续随着蔬菜生产恢复，一些推迟上市的蔬菜集中上市，部分品种价格可能回落，但连续降雨已影响到部分地方秋冬茬蔬菜定植，可能出现茬口衔接不畅等情况，预计冬季蔬菜价格整体偏高。”中国农科院农业信息研究所副研究员张晶说。

何晓杰分析，目前蔬菜市场需求走强，如北方客户积极进场，以及国庆节后学校开学、单位开工，食堂需求增强。此外，山西等地受强降雨影响，蔬菜自供能力不足，采购商需求放大，走货畅快，短期内价格易涨难跌。

不少蔬菜批发商预测，随着天气转晴，蔬菜运输恢复正常，菜价将有所回落，但仍高于往年正常价格。

农业农村部市场与信息化司司长唐珂说，下一步，将会同有关部门落实好鲜活农产品运输“绿色通道”政策，畅通物资下乡进村和农产品出村进城通道；加强市场信息监测预警，及时发布价格和供求信息；落实“菜篮子”市长负责制，抓好秋季蔬菜生产，切实保障“菜篮子”产品供给。

据新华社

## 北京高价房源悄悄下架

# 学区房“神盘”一居室直降300万元

近日，一则北京海淀区蜂鸟家园一居室以600万元超低价成交的消息不胫而走，这一价格比今年年初的价格降了300多万元。一位知情的房产经纪人证实了这则消息。蜂鸟家园对口的是北京顶尖小学之一的中关村三小，以小户型为主的特点让这里成为学区房“神盘”，也被视为北京学区房市场的风向标。

2020年年末，北京海淀区的学区房突然走俏，成交量与价格在短时间内迅速上涨。但在楼市调控、多校划片、教师轮岗、打击学区房炒作以及近期的二手房指导价等多个措施的共同作用下，市场急速降温，价格回调幅度较大。

### 直降300万元成交

近日，蜂鸟家园一套51.6平方米的开间以600万元的价格成交，这样的价格让一些房地产业内人士直呼不可能。作为北京顶尖的学区房小区，在今年年初时，蜂鸟家园的成交价曾达到900万元至1000万元。

对于这则消息，蜂鸟家园小区附近的房产经纪门店的数位经纪人均予以证实。链家一位知情的房产经纪人林晨(化名)称，业主正准备换房，此前就看中了一套房源，支付了100万元的定金，之后又支付了500万元左右

的首付款。因为临时出了一些情况，急需把蜂鸟家园的这套房子卖掉，并腾出购房资格，这才以远低于市场价的方式交易。这套房源是10月14日成交的，买方全款支付了600万元。

约11.63万元/平方米的价格，明显低于蜂鸟家园的二手房均价。有业内人士说：“600万元的价格，已经回到了2016年的水平。这个小区其他正在卖房的房东，都会对这个业主有意见。”

从今年7月北京西城区、海淀区执行多校划片开始，火爆的学区房市场旋即冰封，在教师轮岗、打击学区房炒作等多项措施的共同发力下，市场信心遭受打击，房价迅速走低。

林晨介绍，2020年年末，海淀区的学区房价格开始飙升，到2021年初的时候，蜂鸟家园小区的房价涨了15%左右，售价在900万元至1000万元/套之间。当前的售价已经降到了700万元至850万元/套之间，降了10%-15%。

### 70套房源 只能挂3套

近期，北京二手房市场的利空消息不断。今年国庆节前夕，海淀区房地产经纪协会结合近一年成交价格情况，对部分价格



涨幅大、成交量大的热点小区，向中介机构发布了二手房交易指导参考价。

有市场消息显示，指导参考价共涉及29个小区，根据小户型(60平方米以下)、中户型(60-90平方米)及大户型(90平方米以上)设定挂牌指导价，房价超过指导价1%不允许中介机构挂牌，且不能通过中介成交。

蜂鸟家园小区小户型、中户型及大户型的指导价分别为171000元/平方米、146000元/平方米及146000元/平方米，一位经纪人介绍，今年10月8日，公司下架了该小区55套高于指导价的房源，目前挂牌的只有23套。贝壳找房APP显示，蜂鸟家园正在挂牌出售的房源均为40余平至60余平的一居室，只有一套房源的挂牌价高于指导价，为172094元/平方米，高于指导

价不足1%。

位于海淀区五道口附近的华清嘉园，也被列入指导价名单，该小区小户型、中户型及大户型的指导价分别为132000元/平方米、118000元/平方米及118000元/平方米。房产经纪人张华(化名)称，该小区原有70套二手房源在售，但目前只剩下3套还在正常挂牌，其余67套都被下架。她透露，指导价出台后，公司找业主协商下调挂牌价，但多数业主都不同意，只能下架处理。

### 二手房指导价 影响几何

自今年初深圳成为首个发布二手房指导价的城市，全国已经有多个城市出台该项政策。截

至目前，二手房指导价政策已经覆盖有深圳、东莞、宁波、成都、三亚、西安、绍兴、无锡、合肥、广州、北京11个城市。

58同城、安居客数据显示，出台二手房指导价的10个城市(除北京外)中，深圳、宁波、绍兴、广州9月份的二手房挂牌价环比下降，其中，广州在8月31日出台二手房指导价，9月份二手房挂牌价就环比下降了1.3%。

受二手房指导价影响最大的无疑是深圳。深圳市房地产中介协会发布的数据显示，2021年9月，深圳全市二手房网签套数1967套(含自助)，同比下降74%，环比下降17%。在过去的六年间，该市9月份二手房网签量的最低值也在5000套以上。

合硕机构首席分析师郭毅认为，尽管北京只有29个小区被“限价”，但由于都是区域的热门社区，控制住这些小区的价格，自然会对周边房价形成影响，“这些小区相当于标杆，它们的价格下来了，其他小区的价格自然也要下降，因此，海淀区的二手房指导价会促使市场成交价有所走低。”

郭毅分析，北京二手房市场的降温，主要还是受房贷收紧的影响，接下来的市场走势，依旧要看信贷资金的宽松程度。

据“中新经纬”