

继小麦、大蒜之后，
西瓜也可以“换房”了

楼盘销售

更多精彩内容
请登录本报新媒体平台
或拨打热线互动 爆料
0551 65179666

你的房子，值多少斤西瓜？

继小麦、大蒜之后，西瓜也可以“换房”了。6月28日，南京的楼盘新城·云漾滨江，推出了“西瓜换房”活动。

据了解，这次活动以10元/斤西瓜的价格冲抵房款，活动时间自2022年6月28日至7月15日，最高抵10万元。

开发商在宣传海报中称，活动的目的是“爱心助农、瓜分美好”。

同日，由弘阳集团与无锡本土房企华晟集团联合开发的无锡阳山悦阳九玺，推出了水蜜桃抵房款活动，水蜜桃收购单价18.88元/斤，最高可抵188888元。

而就在西瓜、水蜜桃可以充当首付的前一周，河南杞县和民权县也有房企推出“大蒜换房”“小麦换房”的活动。

农产品纷纷下场当首付，让人有些匪夷所思。这是凑热闹还是真无奈？“噱头”背后，房地产市场又出现哪些变化？

值得注意的是，在大蒜、小麦、西瓜、水蜜桃轮番上阵之后，6月29日，河南济源的房地产市场，出现了支持首付分期的政策。但仅仅一天之后，相关政策就被取消。

为什么是农产品？

为什么开发商用农产品“兑换”首付？

不少业内人士分析，灵活的价格是这波农产品变首付的关键。中国新闻周刊发现，不论是小麦、大蒜，还是西瓜、水蜜桃，在开发商那里抵扣房款的价格，远高于当地同类农产品的收购价。

以西瓜换房的南京新城·云漾滨江项目为例，海报显示，其冲抵首付款的西瓜，收购价是10元/斤。

这个价格远高于当地西瓜的收购价格。据了解，目前南京各大超市售卖的西瓜，零售均价约2元/斤，而商家从农户手中收购西瓜的价格更低。

推出小麦抵扣首付的建业·河畔洋房项目，位于河南商丘市民权县。该项目按2元/斤的价格收购小麦，最高可抵16万元房款。

据了解，民权县当地麦子市场价1.5元/斤，与开发商收购价2元/斤相比，也明显偏低。

不过，在营销活动被曝光后，这种方式随即被叫停。有该项目置业顾问表示，多次登上热搜后，小麦换房的活动6月22日已经停止，项目微信公众号和视频号已经删除了相关内容。

该项目一位营销人员告诉中国新闻周刊，“收购的价格高于民权县当地麦子市场价，中间的差价算是给农民购房的补贴款。”

而在5月下旬，位于河南开封市杞县的建业城项目，推出的“大蒜换房”活动同样宣称是“爱心助农”。活动细则显示，该项目按照5元/斤的价格收购大蒜，在购房时抵扣首付款。

据了解，在河南当地农贸批发市场，大



蒜的市场价约为1.5元/斤，远低于开发商收购价。

与“小麦换房”推出两天即被叫停不同，“大蒜换房”持续到6月25日。根据开发商的海报宣传，5月22日至6月6日期间，“大蒜换房”活动共成交约86万斤大蒜，成交30套。

不过，“大蒜换房”楼盘现场，却没有蒜。

建业城项目一位工作人员称，“售楼处现场不收购大蒜，意向客户在购房时出示大蒜出售凭证，即可进行相应的首付款抵扣。”

开发商图什么？

首付抵扣价明显高于市场收购价，开发商的这波操作究竟图什么？

以杞县大蒜为例，3.2万斤大蒜能抵扣16万元的首付，在市场上只能卖到4.8万元，这相当于购房者间接省了11.2万元。

16万首付的房子，按照当地20%首付的购房政策计算，总房款是80万。参与“大蒜换房”活动，相当于总房款打了86折。

而10元/斤收购西瓜，比当地零售价整整高了5倍；18.88元/斤收购水蜜桃，甚至可以成为全国水蜜桃收购价的“翘楚”。

开发商借机促销让利的目的，显而易见。但如果想打折促销，为什么不直接降价？事实上，稳房价是不少地方一直以来的基调。

最近，福建平潭发布政策称，到今年年底前，地产企业销售时的实际销售价，不得超过备案价上下幅度的15%。在此之前，已有岳阳、桂林、菏泽、江阴、株洲、唐山、张家口等多个城市，针对开发商降价出台了“限跌令”。

而一旦楼盘直接降价，前期以相对高价购买房子的业主，很可能发起维权，要求开发商退差价。此前多地已发生过不少类似事件。此外，激活本地潜在购买力，也被认为是用农产品充当购房首付的原因之一。

杞县的大蒜种植面积、产量均居全国第二位，是我国重要的大蒜种植、加工、贮藏和出口

基地。目前，杞县大蒜种植面积达70万亩。

最近大蒜的市场价约为1.5元/斤，不少当地人土称，目前杞县大蒜的收购价格，确实不在高位。

以最近几年的情况看，大蒜价格不乏“过山车”式波动。

比如，2011年大蒜价格掉到0.4元/斤，有蒜农将大蒜存到了2012年，发现价格上涨到4.5-5元/斤。然而到了2013年，大蒜价格再度跌回0.7元/斤。到了2017年年初，大蒜价格达到了近几年历史最高的10元/斤。

如果本地以大蒜种植的农户，确实需要在县城购房，在大蒜价格处于低位时，以相对低价的大蒜抵扣相对高价的首付，在大蒜“小年”卖出了“大年”的价格，确实是种“心理补偿”。

仅16天就成交86万斤大蒜，如果前述开发商公布的数据属实，那么无疑抓住了有购房需求农户的心理。

不少业内人士称，如果想激活本地潜在购买力，除了采用或直接、或间接的方式降低首付，还可以分期首付。

在这方面，比起用小麦、大蒜做首付的民权县和杞县，河南济源走到了前面。

6月29日，济源发布的《济源市促进房地产平稳健康发展若干措施》宣布，鼓励房地产企业对首付分期收取，但最长不宜超过一年。

但仅仅一天之后，上述政策就被删除。济源的首付分期，也成了“一日游”新政。

分化的市场

南京作为经济强省江苏的省会，在新一线城市中排名靠前。新城·云漾滨江项目用季节性水果西瓜当首付，是否是为了凑热闹？

如按照10元一斤收购西瓜，想抵扣10万元购房款，需要1万斤西瓜。但西瓜作为时令水果，保存期较短，开发商又该如何运输、储存？

中国新闻周刊就此致电新城·云漾滨江项目售楼处，售楼处工作人员表示，活动方案仍在完善，具体细则还在制定中。

易居研究院首席分析师严跃进认为，西瓜属于季节性水果，农户种植的规模即便大，也只能局限于个别农户，其符合条件的农户数量肯定没有种植小麦、大蒜的农户多。换言之，此类营销能够捕获多少瓜农来购房，需要打个疑问。

“西瓜本身属于季节性水果，当前也没有出现西瓜贱卖一说，类似的收购，自然吸引力就小了。”严跃进对中国新闻周刊说。南京房天下网站显示，该楼盘去年均价还超过19000元/平方米，现在已经降至17000元/平方米。

有南京中介人员告诉中国新闻周刊，近一年来南京楼市内部分化严重，偏远的郊区板块回调明显。

据了解，新城·云漾滨江项目位于江宁区滨江新城元路与锦文大道交汇处。

“位置在郊区，靠近安徽马鞍山，价格在整个南京是偏低的。”谈到“西瓜换房”的楼盘，上述中介人员表示。

同样在6月，在南京核心区域，出现了两个“日光盘”——金基望樾府和嘉华嘉璟峰。6月1日，秦淮区热门板块的金基望樾府迎来最后一次开盘，加推104套住宅，开盘两小时所有房源售罄。同日，嘉华嘉璟峰首开推出62套房源，吸引393组买房人报名，综合中签率仅15.78%。

相比城市内的分化，房地产市场城市间的

分化更加明显。

不论是民权县还是杞县，近年来几乎没有限购政策，首套房的首付比例早已降到20%；商业贷款利率也几乎一直维持在国家允许范围内的最低值。

即便在这样的情况下，开发商还是不得不用农产品首付来吸引购房者，可见房产市场的疲弱。

以杞县建业城项目为例，该项目位于杞县文化广场西侧，共有1000多套房源，目前尚有三百余套待售。

值得一提的是，杞县建业城项目开盘日期是2020年12月20日，开盘至今已经有一年半时间。除了建业城，杞县还有几个2020年开盘的楼盘，至今仍在售卖。

县城的危与机

有分析指出，农产品纷纷下场换房，都只是营销手段，噱头大于实质效果，但各地面临的严峻去库存挑战和发展困境却不容忽视，特别是三四线城市。

“短期看政策、中期看土地、长期看人口”，作为地产行业长期流传的判断依据，上述规律经常用以评判一个城市的房地产市场。

近期，上海海事大学李杰伟团队绘制了六普到七普之间人口流动的走向图。他们发现，人口不断流向城市的中心城区。

在这场人口流动中，人口流失最严重的区域，莫过于中西部的普通县城。

在人口流动大趋势下，不论是民权县还是杞县，都被打上了落寞的色调。

比如七普数据显示，杞县常住人口为93.21万人。10年间，杞县常住人口流失超过2.4万人。

广东住房研究中心首席研究员李宇嘉对中国新闻周刊表示，“不少县城人口流失，与最近20年，国家推进都市圈的建设，做大省会城市，推进国家中心城市建设有关。”

根据中共中央办公厅、国务院办公厅最新印发的《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》，将县城分为大城市周边县城（加快发展）、专业功能县城（积极培育）、农产品主产区县城（合理发展）、重点生态功能区县城（有序发展）、人口流失县城（引导转型发展）。

而一旦被划定为人口流失县，整个县城的发展都要受到限制。吸引人口，对普通县城而言，越来越重要。

在不少专业人士看来，如何把握好农业转移人口，成为未来普通县城发展的关键所在。

“我们调查发现，中西部不少地区，农业转移人口对地级市的购房诉求在减弱，因为农业生产区域距县城比较近，但距离地级市较远，这些人口的生产和生活，与地级市相融在一起的成本太高。对不少普通县城而言，吸引本地农业转移人口，是值得把握的机遇。”李宇嘉告诉中国新闻周刊。

在李宇嘉看来，农业转移人口日渐成为县城的购房主力。从这个层面分析，大蒜、小麦换房，也顺应了这一趋势。

“小麦属于农业大省的重要生产物资，相关农户的种植规模大，借此做一波‘小麦换房’的营销活动，比较符合当地农户的收入情况和购房需求。”严跃进说。

不过他认为，尽管县城城镇化是大方向，需要发力，但绝不能简单地房地产化，“可以在交通、商业、产业等方面发力，进而增强县城吸引人口的综合实力”。

据中国新闻周刊

阜阳彩民又中双色球 841 万头奖

幸运来敲门，双色球点燃火热夏日。6月30日晚，我省阜阳市传来喜讯，一幸运彩民喜中1注841万元双色球头奖，这也是今年我省彩民中得的第20注双色球一等奖。

据悉，当晚双色球第2022074期开奖，中奖红球号码05、07、15、19、29、33，出球顺序29、33、15、19、07、05，蓝球号码15。本期全国开出6注一等奖，单注奖金8413181元。这6注一等奖花落5地，山东中2注，安徽、上海、江苏、广东各中1注。

据检索，我省大奖出自阜阳市界首市东城法姬娜大道御景园南侧第34101025号福彩站，中奖票系一张10元自选5注单式号码票，其中第五注号码与开奖号码完全相同，中得1注一等奖，获得奖金841万多元。

胡婧炜