

形成强大国内市场需要楼市健康稳定

潘 瑶



中央经济工作会议提出，要“促进形成强大国内市场”，并指出“我国市场规模位居世界前列，今后潜力更大”。在“稳中有变、变中有忧，外部环境复杂严峻，经济面临下行压力”的形势下，国内市场的作用更加重要和突出。只要国内市场不断做大做强，我国经济就能行稳致远。

发展国内市场的基础有两个方面。一方面，是继续推进供给侧结构性改革，不断增加符合市场需求的有效供给；另一方面，是稳步增加城乡居民收入，不断提升民众的实际消费能力。只有使民众收入水平在扣除消费价格和房价因素后，依然能够与经济发展基本同步增长，才能不断促进居民消费升级，进而拉动国内市场和整体经济持续增长。

府三者之间分配的，三者间的份额此消彼长。财政部负责人近日在接受媒体采访时，既强调要加大减税降费力度，又明确政府要过紧日子。这意味着未来GDP分配会进一步压缩政府方面的比重，相应提高企业和居民收入比重，这无疑有利于国内市场发展和居民消费升级。

价格因素同样重要。只有使民众收入水平在扣除消费价格和房价因素后，依然能够与经济发展基本同步增长，才能不断促进居民消费升级，进而拉动国内市场和整体经济持续增长。统计数据显示，2018年在楼市调控背景下，一些城市的房价水平仍保持较高增幅，在一定程度上影响了消费增速。

我国房地产市场建立和发展已有

20多年，在极大改善居民居住条件、拉动相关领域及整体国民经济增长的同时，房屋价格偏离价值的程度也在不断加大。中国统计年鉴显示，从1998年到2017年，我国房地产开发企业每平方米房屋建筑面积造价增长1.5倍，但每平方米商品房售价则增长2.8倍，其中住宅增长3.1倍。一线城市房价上涨的幅度则更高，价格背离价值的程度和房价收入比扩大的程度也更大。有些城市商品房销售及价格涨幅，大大超过居民收入增幅，不仅大大降低了民众的实际购房能力，也对居民消费产生了明显的“挤出效应”。

所以说，楼市调控的目标，既是抑制投资投机性购房和由此导致的房价快速上涨，更是为了更好地满足民众在住

房和其他领域的消费需求。所以，各地在“因城施策、分类指导”楼市调控的时候，应该认真评估现行的各项调控措施，审慎出台各项调整政策。凡是体现“房住不炒”定位、有利于遏制高房价、促进居民消费的措施，就应该保留和坚持；反之，则可以从本地实际情况出发，作出相应调整。

着眼长远，各地还是应尽快摆脱对土地财政的过度依赖，在坚持和巩固调控成效的同时，积极推动经济结构调整和新旧动能转换，发现和培育新的经济增长点，繁荣国内市场并推动消费升级。同时，继续推进精准扶贫，努力缩小居民收入差距，并适度提升居民收入在GDP分配中的比重，以促进居民消费水平不断提升。

**中经大咖
上头条**



李奇霖

今年以来，信用债市场不大平静。截至1月24日，已有12只信用债违约，规模达88亿元。尤其是某只债券发行人为上市公司，在2018年三季报中曾披露现金规模超过百亿元，但短短一个季度后却无法按时兑付到期的十几亿元超短期融资，让投资人颇感困惑，引发市场关注。

笔者认为，对于信用债投资人来说，2019年投资策略需谨慎。

首先，部分行业到期压力大。其中，地产行业最典型，2018年地产债务偿还及回售到期规模约为4300亿元。2019年，不考虑回售情况下仅到期规模就有4500亿元，如果考虑回售规模则可能超过7000亿元，房企偿债压力剧增。目前，房地产调控仍坚持“房住不炒”定位不动摇，开发商各类融资渠道前期被规范后，并无放松迹象。债务到期再融资受阻，加之地产销售放缓，低评级房企的信用风险值得关注。

其次，内源性现金流创造能力减弱。2017年年初以来，工业企业利润增速持续放缓，从31.5%下降到2018年11月份的11.8%。预计工业企业利润增速今年还会面临较大下行压力。一方面，终端需求放缓的压力仍存，制造业投资增速接近顶部位置，房地产投资继续走低，出口增速难有大的起色；另一方面，价格因素对利润的支撑也在减弱。由于产能与环保不再“一刀切”，供给会在一定程度上升，但需求又有所放缓，加之基数效应，工业品价格增长乏力，利润将受影响。

最后，低评级企业外部融资渠道依然不畅。2018年7月份以来，围绕基建投资和民企发展，国家出台了相关政策，企业外部融资环境有望得到改善。对投资人来说，信用债相对于利率债机会更为确定。但结构分化问题依然存在，在社融企稳过程中，低评级企业所面临的融资环境可能仍然偏紧。

从中长期来看，信用债市场风险暴露，有助于加快市场化定价机制形成。但是，短期内违约频发，会对低评级发行人的再融资形成负面影响，并有可能使信用风险演化为流动性风险。

防范信用风险集中爆发，需要多方面共同努力。对发行人来说，一是做好债券本息兑付的资金预算工作，尽力保障按时兑付。2018年某只债券违约后，投资者发现发行人有其他融资渠道未使用，包括还有债券发行额度等。二是提高资金效率，盈利能力及现金流管理能力是债券得以还本付息的根本保证。

对于监管部门而言，在打击恶意违约、提高信息披露真实性的基础上，还需要摆脱“融资难—违约—融资难”的困局。可行的措施，一是加快推进信用缓释工具等，提高低评级债券的吸引力；二是加快对外开放，鼓励多样化投资人；三是加快审批组建高收益债基金，扩大低评级债券投资主体。

(作者系联讯证券首席经济学家，本栏目话题由今日头条提供大数据分析支持)



地铁电子定期票是有益尝试

北京轨道交通近日开始试行推出电子定期票。据了解，轨道交通电子定期票包括一日票20元/张、二日票30元/张、三日票40元/张、五日票70元/张及七日票90元/张五种，适用于除机场线外北京轨道交通全路网所有线路，乘客可通过“易通行App”购买，刷码乘车。

【短评】地铁作为现代城市重要的公共交通工具，每次有关车票的变动都会引发广泛关注。这次北京地铁新推出的电子定期票，可以说是一种“利民票”，有利于每天频繁乘坐地铁的市民，以及来北京短期旅游或办事人员，降低其出行成本，还可避免反复排队购票。电子定期票也是地铁车票市场化服务的一种尝试。多年来，地铁票价调整过，售票方式也创新过，但由于地铁票价实行政府定价，在市场化方面尚未迈出更大步伐。北京地铁试行的电子二维码+定期票新组合，为乘客提供了多样化购票选择，是市场化服务的有益尝试。

一线执法切忌简单粗暴

据报道，近日湖北一大巴司机因乘客带萝卜白菜被罚款200元。执法民警称“法律规定不能拖货，青菜属于货物”。此事一出，网友纷纷转发并讨论。1月27日凌晨，湖北高速交警发布通报，决定撤销处罚，暂停相关民警工作，并向当事人道歉。

【短评】进入春运后，各地交警加大了执法力度，比平时更加重视交通违章处罚。但是，在证据不充分、法律依据不足的情况下开出了罚单，把一点青菜萝卜认定为货物并开罚单，坦率地说，这是一种简单粗暴的执法，这种罚单是否与创收、提成有关，应予追问。让人欣慰的是，湖北高速交警知错即改，及时撤销了不当处罚，值得点赞。这一事件也同时警示，作为执法者，是否严格依据证据和法律执法，不仅关乎被执法对象的权益，也关乎执法者的形象，对于一线执法者来说，应严格依据事实证据和法律依据来执法。

欢迎读者就热点经济话题发表评论、漫画，来稿请发至：mzjgc@163.com

本版编辑 马洪超 徐 达

如何看待实体书店销售额下降

冯海宁

无论实体书店如何转型升级、开展多种经营，但运营者还是要靠图书销售来盈利的，如果图书销售额不合理，实体书店将难以应对房屋租金、人力成本增长所带来的压力。实体书店自身提升图书销售额才是生存发展的最大关键。

近日举行的2019年中国书店大会发布数据显示，2018年实体书店大幅扩张，我国图书销售网点同比增长4.3%，图书销售总额同比预计继续保持稳定增长态势。不过，前不久发布的《全球背景下的中国图书零售市场》显示，2018年我国图书零售市场同比上升11.3%，但实体店零售额同比下降6.69%。

两条消息一喜一忧。实体书店大幅扩张，说明投资者仍然看好实体书店，也说明多地政府对实体书店的扶持政策已经“开花”。对读者群体来说，实体书店数量增多，可更方便地就近看书、选书，城市的书香味道在变浓，城市更有人文气质。

尽管如此，实体书店销售额仍然出现了负增长。业内人士认为，实体店的图书销售额与读者的阅读习惯、购买方式关系很大，去年没有超级爆款书出

现，销售量难有明显提升。要认识到，实体书店图书销售额下降，有可能影响投资者投资实体书店信心。因为，无论实体书店如何转型升级、开展多种经营，但运营者还是要靠图书销售来盈利的，如果图书销售额不理想，实体书店将难以应对房屋租金、人力成本增长所带来的压力。虽然政府部门有财政、税收、金融等扶持政策，但实体书店自身提升图书销售额才是生存发展的关键所在。

笔者经常去书店，注意到不少人是去看书的而不是去买书的。其中，部分人在实体书店看到满意的图书后，用手机拍下图书封面之后到网上购书，因为网购图书折扣比较大。也就是说，实体书店变成了图书电商的线下体验店、展示店，即实体书店付出了相关成本，收割者却变成了电商。所以，实体书店如何与图书电商竞争，如何把购买行为

留在线下，是一个需要深刻思考的问题。

从市场角度来说，有三种办法：一是实体店也要打折销售图书；二是实体店要办出特色与电商错位竞争；三是实体店与电商平台合作。其中，打好“体验牌”仍是实体书店提升特色的重要方向。虽然网上售书价格折扣比较大，也有快递送到家，但电商平台很难给读者提供良好的消费体验。这既提示实体书店应提供更好的消费环境和阅读环境，也要在图书经营品种等方面更有自己的特色。

当然，提升实体书店销售额也离不开政府的支持。一方面，要通过多种有效措施鼓励全民阅读，可做大图书市场“蛋糕”，实体书店自然能分到更多“蛋糕”；另一方面，还要鼓励多出好书。目前，市场上的图书种类越来越多，但真正的好书、爆款却不多。