

# 形成强大国内市场需要楼市健康稳定

潘 珊



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。两方面共同作用，才能推动市场繁荣和消费升级。要看到，一个国家或地区在一定时期内新创造的价值，即GDP，是要在居民、企业和政

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。

## 警惕高房价对消费的挤出效应

亢 舒

警惕房价过高、房租上涨过快等对消费的挤出效应问题，根本上还是要构建促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。相信随着政策措施逐步完善，人们的居住观念会更加理性，消费动力也会更加健康可持续

现实生活中，不少年轻人每个月都盼着发工资，发了工资就可以赶紧还房贷，经常听到有人抱怨，本来工资也不低，交完了房贷就剩不下几个钱了。特别是在房价偏高的一二线城市，有的年轻人不只要还月供，还要想着什么时候能把欠亲戚朋友的钱也还上。即便是选择租房，一些年轻人也不得不面对房租随时会涨的思想压力。

无论是刚需贷款买房，还是按时给房东交房租，在老百姓的可支配收入中，有相当数量的收入和存款用于按揭或者交房租。一旦用于购房、租房的钱多了，自然会使得用于其他方面生活消费变少，甚至不得不减少其他消费。消费是拉动经济增长的三驾马车之一，房价过高、房租上涨过快对消费产生挤出效应，相关问题值得关注。

在中国人的传统观念里，有属于自己的住房，才算得上安居乐业。因此，很多新毕业的大学生刚参加工作，就靠一家三代齐上阵，贷款购买一套房。在这种情况下，全家人在一定时间内，可用于改善生活水平的其他大宗消费基本无从谈起。

除了传统观念的影响，国人热衷买房还与我国住房租赁市场不完善有一定关系。买房和租房都是解决住房问题的方式，但数据显示，我国首次置业的年龄比有些发达国家早10岁左右。这是因为，我国住房租赁市场还不完善，相关制度不够健全，租房总给人以不安定感，不知道什么时候房东就要涨价或要

求搬家。如果租房市场足够完善，租赁关系足够稳定，房租和房价不至于上涨太快，相信会有更多的人愿意选择租房，那些本来拿去购房的钱便可以用于生活消费。

很多刚需人群急急忙忙买房，还有一个重要原因是房价上涨过快，人们对房价长期保持上涨预期，认为房价总是要涨的。所以，如果有关政策举措能促进房地产市场平稳健康发展，避免房价大起大落，去除其中的投机投资成分，回归房子的居住功能，老百姓也会对买房保持理性。

眼下，更多的租客是年轻群体，尽管生活成本增加能在一定程度上激发他们拼搏的斗志，但总体而言，房租过快上涨，可能直接导致他们生活减少消费，生活水平下降，甚至因无力购房而陷入沉沦。青年人是社会发展的新鲜血液，代表一个国家和民族的未来。如果一座城市因为高房价、高租金挤走了大量优秀的年轻人，久而久之，这座城市的竞争力就会受到影响。

警惕房价过高、房租上涨过快等对消费的挤出效应问题，根本上还是要构建促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。有了稳定的租赁关系，有了对城市中低收入群体在购房政策上的倾斜，有了对住房保有环节的制约从而减少投机行为……相信随着政策措施逐步完善，人们的居住观念会更加理性，消费动力也会更加健康可持续。



王 锋作

### 增强获得感

前不久，关于“中等收入组”不等于“中等收入群体”的话题，引发人们广泛关注。现实中，确实有一部分人属于中等收入人群，但他们的自我评价和获得感却低于自己的实际情况。这是因为，当前年轻一代中等收入人群除了要面对职场压力，还会有来自购房、子女教育和赡养父母等方面的压力。特别是前几年一些城市房价高企，许多年轻人在贷款买房后，收入中的相当一部分用于还房贷，其他支出大为压缩。有了孩子后，相关压力进一步增加。最近，中央和各地陆续推出了一系列政策措施，如个人所得税综合征改改革、坚持“房住不炒”做好楼市调控、切实保障租房人的权益等，都有利于稳定中等收入人群的收入预期，增强他们的获得感和幸福感。

(时 锋)

# 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。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，注意到不少人是不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。



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年季报中曾被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年地产债偿还及回售到期规模约为4300亿元。2019年，不考虑回售行权情况下仅到期规模就有4500亿元，如果考虑回售行权规模则可能超过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。由于去产能与环保不再“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。

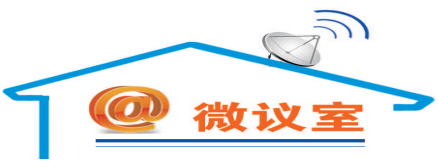
最后，低评级企业外部融资渠道依然不畅。2018年7月份以来，围绕基建投资和民企发展，国家出台了不少政策，企业外部融资环境有望得到改善。对投资人来说，信用债相较于利率债机会更为确定。但结构化问题依然存在，在社融企稳过程中，低评级企业所面临的融资环境可能仍然偏紧。

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反馈效应，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案工作，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，盈利能力和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同时，还需要摆脱“融资难—违约—融资难”的困局。可行的措施，一是加快推广信用缓释工具等，提高低评级债的吸引力；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，以及来自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，近日湖北一大巴车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法规，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:mzjjgc@163.com

本版编辑 马洪超 徐 达