

## 联合资信和联合评级支持房地产金融领域创新发展

2019年6月12日，由中国房地产业协会主办，中国房地产业协会房地产金融与住房公积金和担保研究分会、资产证券化研究中心、《中国房地产金融》杂志承办的“2019中国房地产金融论坛暨《中国房地产金融》杂志第五届中国房地产租赁行业峰会”在北京隆重举行。房地产、金融领域的领导、专家以及业界人士共300余人齐聚一堂，共同探讨2019年房地产金融领域的机遇与挑战。联合资信评估有限公司（“联合资信”）和联合信用评级有限公司（“联合评级”）应邀出席了论坛。



论坛现场

联合资信副总裁艾仁智博士发表了“中国经济与金融形势展望”的主题演讲。在简要回顾国际经济形势后，艾仁智博士基于前五个月经济数据对我国目前经济整体运行情况进行了详细分析。艾仁智博士认为2019年我国经济存在下行压力，但也具备较强的韧性。金融市场方面，艾仁智博士指出2019年国际货币政策趋于宽松，我国央行也通过降低存款准备金率、扩大普惠金融定向降准优惠政策覆盖面等措施，多举措支持民营、小微企业。针对债券市场，艾仁智博士提到目前我国债券

市场企业债占比不高，相比美国，我国企业债券市场还有很大的发展空间。而备受关注的债券违约，艾仁智博士认为 2019 年债券违约事件没有明显减少，评级机构将更关注发债企业财务质量、债务结构、关联交易和股权质押等风险。最后艾仁智博士还分享了对房地产行业发展趋势的看法。艾仁智博士认为，房地产行业的平均利润率将由 10%逐步下降到 7%-8%；房地产企业的区域布局更加重要，融资能力和拿地能力将决定房地产企业的未来发展空间；部分房地产企业逐步转型为自持商业物业的经营型房地产企业；随着行业竞争的不断加剧，部分中小型房地产企业将面临并购重组。



联合资信副总裁艾仁智博士发表主题演讲

在本次论坛上，中国房地产业协会发布了“中国房企金融能力评价”课题研究成果以及《2019年上市房企金融能力 TOP100》和《2019年运营型上市房企金融能力 TOP10》榜单。“中国房企金融能力评价”课题是以在上海、深圳、香港上市的房企为考察对象，全面客观地评价房地产企业对金融综合规划运营的能力和成效，揭示房地产企业融资能力、投资能力和资本运营能力；针对运营型房企的特点，课题组专门研发了运营型房企金融能力评级体系，并单独发布了运营型上市房企金融

能力评价结果。作为课题的技术支持方，联合资信和联合评级参与了定量指标体系构建和数据分析工作，为课题研究提供了重要的技术支持。

在本次论坛上，中国房地产业协会同时发布了《中国房地产金融 2018 年度报告》（以下简称“报告”），基于 2018 年中国房地产市场运行数据，系统分析了中国房地产金融政策，并从房地产信贷、房地产信托、房地产资产证券化、房地产基金、海外房地产投资等多个方面总结了 2018 年中国房地产企业的投融资情况。作为报告的参编单位，联合资信参与撰写了报告的第八部分《房地产资产证券化》，为报告的完成做出了重要贡献。



中国房地产业协会聘请资产证券化研究中心专家

在本次论坛中，为了探索符合中国国情的房地产资产证券化模式，推动资产证券化在房地产行业的健康发展，中国房地产业协会聘请了资产证券化研究中心副主任和专家组成员。联合资信在房地产资产证券化领域积极探索，专业优势和行业地位得到业界的普遍认可。因此，中国房地产业协会聘请联合资信总裁万华伟先生担任中国房地产业协会资产证券化研究中心副主任，并颁发了聘书。



联合资信总裁万华伟先生受聘为中国房地产业协会资产证券化研究中心副主任

联合资信和联合评级研究部、工商评级二部、投资者服务部、市场部和联合信用博士后工作站也参与了本次论坛。会议期间，联合资信、联合评级与房地产企业、金融机构积极交流与沟通，为共同促进房地产金融的健康发展献计献策。