

# 兑美元首破 7.85 人民币年内可望“逼平”港币?

在外汇储备居高不下、国内金融体系改善以及宏观经济环境保持稳定的较强基本面支撑下,受美元疲软、美国财金高官下月再度来华等因素刺激,人民币本月继续连番“闯关”,昨天兑美元的中间价一举突破 7.85 关口。人民币节节走高,也进一步拉近了其于港币的差距,交易员预计,按照目前的速度,港币兑人民币最早可望在今年年内就跌破 1.00 的整数关口。

而同样是在人民币升值预期推动下,一度看似深受“楼市限外令”打击的外资,近期再度表现出对中国内地房地产市场的强烈兴趣和咄咄攻势。作为全球最大的私人股本投资公司之一,美国凯雷集团日前斥资近 10 亿元,吃进上海市区的 110 套别墅。



人民币加速“靠拢”港币,一定程度上要归功于美元近期大跌以及保尔森和伯南克下月的来访 张大伟 制图

□本报记者 秦媛娜

受美元疲软、美国财金高官下月再度来华等因素刺激,人民币在本周首个交易日继续大幅升值,美元兑人民币汇率中间价首度突破 7.85 关口,报 7.8402。在不断超越市场预期预期的同时,人民币汇率的节节走高,也进一步拉近了其于港币的差距,后者实行盯住美元的联系汇率制度。交易员预计,按照目前的速度,港币兑人民币可望在半年内,甚至不排除在今年年内就跌破 1.00 的整数关口。

### 超越普遍预期 长期涨势难挡

中国外汇交易中心昨天公布的美元兑人民币中间价为 7.8402 元,较上周五的 7.8526 元大跌 124 个基点,也比当日询价市场收盘价 7.8425 元低了 123 个基点。

以中间价计算,截至昨日,人民币在 11 月份已经冲破了 7.87、7.86 和 7.85 元三个整数关

口,累计 8 次创下新高,汇改以来的累计升值幅度达到了 3.44%,今年的涨幅也已跳高至 2.934%,逼近 3% 整数关口。

在中间价的指导下,昨日交易市场上美元兑人民币汇率也是直线下滑。

昨天人民币的单日跳涨,也意味着上半年不少机构对人民币升值预期所做出的预测被超越。

今年前半年,人民币汇率基本保持了平均每月 130 个基点的升值速度,并且始终与 8 元关口保持着一定距离,当时不少国际投行都将人民币至年底时的汇率水平预计在 7.85 左右。但是距离今年结束还有一个月的时间,人民币汇率就已突破这一普遍预期关口,而且单日 124 个基点的涨幅已堪比前半年一个月的波动,可见其在下半年的弹性有所增强,而升值节奏则加快。

建设银行研究员赵庆明博士表示,该行曾将人民币在年底时的水平预测在 7.83 元水平,“我

们已经是比较大胆的了,但如果以现在的升速下去,看来这个位置恐怕也挡不住了。”

### 港币兑人民币逼近平价

随着商业银行外汇牌价中的现钞买入价每百元港币在本月跌破 100 元人民币,关于人民币持续升值之后面临与港币平价的话题也被推上了桌面。

交易员表示,虽然由于涉及现钞的保管、运输等成本问题,银行所报出的外汇现钞价格并不能作为货币币值的衡量标准,但是在港币现钞买入价突破 100 元关口也释放了一个信号,人民币与港币真正实现平价将可期。

根据银行间即期外汇市场中间价,昨日港币兑人民币中间价报 1.0080 元,距离港币与人民币实现平价仅差 80 个基点。数据显示,银行间即期外汇市场上港币兑人民币中间价保持了较为明显的单边下行走势。港币兑人民币汇率从 9

月 19 日首次突破 1.02 元关口,到上周四以 1.0097 元再破 1.01 元,仅用了两个月时间,并且之后就持续走低,直至昨日跌至 1.0080 元。

交易员认为,因为港币实行联系汇率制度,在港币兑美元保持稳定的前提下,如果人民币兑美元汇率按照目前的速度继续攀升,那么预计半年之内人民币就有可能与港币实现 1:1 的兑汇关系。兴业银行外汇交易员余屹则表示,人民币兑美元汇率在突破 7.85 之后,很可能在年内升至 7.78 的水平,那就意味着,最快在年内,人民币与港币就可能实现平价。

建设银行研究部的赵庆明表示,港币兑人民币汇率达到 1 将是一个平衡点,届时人民币汇率可能会面临着一个短期的盘整。彭兴韵也认为,这是一个较为重要的心理关口,但是如果人民币升值的动力仍然存在,“在兑港币汇率突破 1 元关口之后,人民币的渐进升值步伐有望继续走下去。”

### 新闻分析

## 中国经济增长是升值根本动力

□本报记者 秦媛娜

对于人民币昨日汇率的跳空高开,市场很自然联想到美元上周末在国际汇市的疲软表现。中国银行上海分行外汇交易员金迪表示,“美元在上周末经历了一个‘破位的下跌’,美元兑欧元汇率表现非常抢眼。”他认为,市场上中长期看涨美元的基础将更加稳固。

联想到保尔森 9 月访华前后人民币的大幅走高,不少人也认为人民币近期连续“闯关”归因于美国官员下月的来访。交易员表示,这类消息

必然会引起市场的关注,从而在心理上和技术上影响汇率走势。

但是建行研究部的赵庆明博士认为,用这个因素来解释人民币的攀升比较牵强。他表示,保尔森和伯南克在公开场合都对人民币升值改革的成就做出过正面的评价,同时目前美国国内就人民币问题也没有新的措词,因此他们带来的压力无需特别强调。给人民币提供最为强劲升值动力的,还是中国在融入经济全球化过程中所形成的外贸顺差高企、外汇占款激增的基本面因素。

“人民币升值是大势所趋,我们现在要讨论的只是一个节奏的问题。”赵庆明表示。

社科院金融研究所彭兴韵也认为,人民币的升值预期是长期存在的,而人民币升值也将是一个必然趋势。他表示,这一现象存在的根源,在于金融体系基本面的改善和国内稳定的宏观经济环境,“是中国参与国际分工的不可逆转的结果”。

而将人民币升值的话题放在更大的国际环境中考虑,会发现更多支撑人民币走强的理由。彭兴韵表示,美国经济有放缓趋势,美元持续贬值,同时中国则保持着较快经济增长,这些因素都支持人民币的升值。

就在上周,央行副行长吴晓灵还表示,美元走软给东亚国家的外

汇储备带来风险,此番评论成为了美元兑欧元等货币在上周末下跌的一大原因。她也表示,在金融体系不是很健全、经济结构不够合理的情况下,过早实现汇率比较大的灵活性,将可能对社会经济生活产生巨大的损害。因此,对于人民币汇率要灵活到什么程度,应该有一个“充分探讨并统一认识”的过程。

但是人民币弹性继续增强、汇率升值再创新高显然已成为一个不可逆转的趋势。兴业银行外汇交易员余屹表示,我国贸易顺差依然居高不下,基于中美利差水平、双方共同利益等因素考虑,人民币兑美元升值的压力还在增加。

## 凯雷首涉内地楼市 近10亿元吃进110套别墅

□本报记者 林琅

在企业并购、风险投资方面频频出手的美国凯雷集团,一直对中国房地产市场的投资持审慎态度。然而,就在中国房地产业的调控如火如荼、“限外令”已然出台之际,凯雷集团却悄然抛出手笔,“逆势”进军内地楼市。

昨天,上海证券报记者获悉,这个全球最大的私募投资公司之一已于近日签约,将位于上海市闵行区的总共 110 套别墅收入囊中,这笔交易达成后,将成为凯雷集团在中国内地房地产市场的首个收购项目。按照市场销售价格推算,该笔交易总价高达 1.2 亿美元,约 9.5 亿元人民币。

### 单套售价约 860 万元

据知情人士透露,凯雷集团拿下的这 110 套别墅全部属于上海的中房森林别墅项目。记者从上海官方房地产交易网站“网上房地产”获悉,位于上海闵行区昆阳路的这一“中房森林别墅”项目,在今年 11 月份的签约次数高达 106 套,而于今年 9 月 26 日开盘的 101 套别墅也已显示全部售完。在电话采访中,售楼处销售人员承认“确实有外资介入交易”。

“凯雷包了其中 110 套。

可能由于每批房源在预售许可证的申请上存在时间差问题,因此上海房地产官方网站目前显示出来的数据与实际购买数量有所区别。”上述消息人士解释。

资料显示,中房森林别墅毗邻上海旗忠国际网球中心,是一个容积率为 0.2 的独栋别墅项目,投资方为上海中房置业股份有限公司。记者从售楼处获悉,该盘目前地上面积销售均价为 22000 元/平方米,地下面积销售均价为 6000 元/平方米,总价在 750 万至 950 万元之间。如果按照 1.2 亿美元的总价折算,凯雷集团每套别墅平均交易价格在 860 万元人民币左右。

### 看好长期出租收益

“从投资角度来看,大手笔投资别墅项目有其特殊性。”

一位房地产分析人士表示。早在 2005 年上海网球“大师杯”赛事期间,旗忠网球中心周边的高档别墅便已定位为配套生活区域。“凯雷集团收购这些别墅后,考虑用来出租,谋取长线收益。”知情人士称。

第一太平戴维斯提供的研究数据显示,上海第三季度别墅市场的租金呈现明显上涨趋势。得益于别墅市场需求量的不断增加,上海浦西地区的别墅市场租金上涨了

1.3%,达到 23.6 美元(每平方米/月)。“从这种市场趋势来预测,受到‘大师杯’的利好因素影响,该项目收购之后用以出租的回报率将是乐观的。”分析人士表示。

### 难抵人民币升值诱惑?

投资金额达到 224 亿美元的凯雷集团两年前进入中国市场之后,尽管有过多次投资,然而几乎都集中于企业收购与风险投资两大块业务上,投资项目涉及技术、通信、保险与房地产企业等各个行业,但却从未涉足内地房地产业。凯雷集团在 2005 年成立了首支募集 4.1 亿美元的亚洲房地产投资基金,但随后凯雷的中国房地产战略却没有太大的动静,始终保持对楼市“观望而又不离开”的态势。

“与别人想象中的不同,凯雷集团在中国的房地产投资业务一直非常谨慎。”一名海外基金负责人告诉记者。尽管谨慎,但是凯雷集团并未放弃。

“用长远的眼光来看,中国的房地产业还将提供许多投资机会。特别是,不少业内人士认为人民币升值的可能对于一些外资仍有吸引。”所以,尽管限制外资炒楼的政策已经出台,很多外资为了获取长线回报,还是希望能够曲线进入中国楼市。”一位分析人士表示。

### 记者观察

## 限外令未灭外资炒楼热情

□本报记者 林琅

今年 7 月份,国家建设部等 6 部委发布了 171 号文件“限制外资炒楼”后,外资在中国房地产业的“攻城略地”的步伐似乎有所放缓。但是,现在看来,似乎言之过早。

记者手头的资料显示,从今年上海房地产市场的情况看,仅 8 月份之前便已诞生了 15 个外资收购项目,牵涉到写字楼、住宅、商铺、酒店式服务公寓等各种物业。

在限外政策发布之后,境外机构投资者重新制定了投资战略,导致个别洽谈中项目暂时搁置。”仲量联行分析师透露,“但是,外国机构投资者仍然对长线投资中国房地产市场表示出浓厚兴趣。”

事实验证了这一观点。在“埋伏”了一段时间之后,暗流涌动的外资收购项目开始浮

出水面。10 月 11 日,新加坡腾飞集团以 1.66 亿美元代价收购上海甲级写字楼海洋大厦;11 月 8 日,德意志银行的房地产和基础设施管理业务分支机构 RREEF 取得珠海一大型民用住宅项目 50% 股权;11 月 16 日,摩根士丹利参股投资 15 亿元的首个商业开发项目,上海安信商业广场开始入市,预计该项目的投资回报率甚至会高于 8%。

而据国家统计局最新公布的数据显示,上半年我国房地产开发企业利用外资折合人民币 167 亿元,同比增长 32.5%;而第三季度的统计数据则显示,利用外资金额上升到了 259 亿元,同比增长更是达 46.6%。

目前,中国房地产市场的许多房地产企业出现明显的资金问题。为了回笼资金,中国房地产企业纷纷以出让土

地、低价出售物业、转让股份的方式筹集资金。“现在对于资本金雄厚的大型国际投资机构而言,这是不错的逢低吸纳的机会。”一位不愿透露姓名的投行人士坦率表示,“从长远来看,中国房地产市场仍然有很好的获利空间,有望获得理想的投资回报。”

在刚刚结束的中国住交会上,众多国内房产商对于海外投资机构的“围追堵截”成为颇具深意的一个景象。但是,需要强调的是,海外资本并不是中国楼市的“救命稻草”,投资并取得理想回报才是他们的真正目的。“外资进入中国房地产市场,有些仍然是希望长线投资或短线投机,有些则是为了借助人民币升值的可能来获利。虽然可以引入海外发展房地产的先进理念,但是过度也会导致国内整体市场的结构性失衡。”

## 上海市期货同业公会“钻石杯”股指期货仿真大奖赛

上海市期货同业公会本着“推广普及股指期货知识,倡导理性投资,揭示风险管理,推动期货市场平稳发展,为国民经济各主体服务”的宗旨隆重推出股指期货仿真大奖赛,欢迎广大机构、个人、投资者和期货公司报名参加!

**主办单位:**上海市期货同业公会  
**协办单位:**铜陵有色金属(集团)公司、上海金源期货经纪有限责任公司  
**冠名单位:**国泰君安期货公司(筹)  
**赞助单位:**欧洲期货交易所  
**支持单位:**1. 媒体:期货日报、上海证券报、中国证券报、搜狐、东方财富、万得资讯  
2. 大赛指定网站:99 期货网  
3. 特约财经网站:和讯网  
4. 软件公司:上海复旦金山达计算机有限公司、恒生电子有限公司

**合作、参与单位:**期货公司即日起自愿报名参加,承诺培训教育和提供服务,取得代理资格,参与大奖赛。  
**报名时间:**2006 年 12 月 1 日--2006 年 12 月 31 日;  
**比赛时间:**2006 年 12 月 1 日--2007 年 2 月 9 日。随中国金融期货交易所仿真交易同时结束。  
2007 年 2 月 12 日举行股指期货研讨会和大赛颁奖仪式。

**规则**

1. 参赛者应遵守中国金融期货交易所的交易规则(请登录中国金融期货交易所网站 www.cffex.com.cn 查询)。
2. 按中国金融期货交易所交易规则在期货公司开户登记(期货公司名单见公会网站),阅读并同意风险提示,获得参赛资格。参赛时由期货公司划入虚拟资金 50 万元作为初始保证金,并且持仓为零,不得第二次加入资金。期货交易在中国金融期货交易所仿真交易网上进行。
3. 交易成绩由各个期货公司将前 10 名报上海市期货同业公会并汇同审核排序公布。各期货公司每周的交易情况同时在公会网站公布。
4. 大赛为赛季,第一赛季为“钻石杯”股指期货仿真大奖赛。

**奖励**

对投资者以投资回报率排序;为更好地提高期货公司的服务质量特设优秀奖,以服务的数量、质量作为评比依据,方法另行通知。

1. 投资奖:冠军奖杯手提电脑一台,前 2-5 名分别获电脑一台,媒体将对优胜者进行专访。
2. 优秀奖:指导奖、分析奖、评论奖、组织奖。通过评选后优秀奖将获得荣誉证书和一定现金奖励。

垂询电话:021-68400120 68400125 68400420 详情请登录公会网站:www.shfa.org