

人民币加入 SDR 对中国楼市的 4 大影响

2015 年 12 月 1 日

CRIC 研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟 陈开朝

12 月 1 日，国际货币基金组织（IMF）宣布，将人民币纳入 SDR（特别提款权）货币篮子，2016 年 10 月 1 日正式生效，成为可以自由使用的货币。SDR 篮子的最新权重为美元 41.73%，欧元 30.93%，人民币 10.92%，日元 8.33%，英镑 8.09%，人民币所占份额排名第三。

人民币加入 SDR，是人民币国际化的重要里程碑，意味着人民币今后在国际金融、贸易和消费领域将被更频繁地使用，将逐渐成为美元、英镑一样通行的国际货币。作为一家房地产研究机构，我们关切的是：人民币加入 SDR，会给中国楼市带来那些具体影响？

SDR 概念简析

SDR 是英文特别提款权（Special Drawing Right）的缩写，是国际货币基金组织（IMF）分配的，可用于偿还国际货币基金组织债务、弥补会员国政府之间国际收支逆差的一种账面资产。

通俗地讲，SDR 是国际社会都认可的“纸黄金”，可与黄金、自由兑换货币一样充当国际储备。在上世纪 70 年布雷顿森林体系解体后，美元与黄金脱离挂钩，世界主要货币相互绑定形成 SDR，取代美元，代表黄金，成为世界货币的“锚”。

中国加入 SDR 的 4 意义

➤ 人民币将加快崛起，成为国际货币

加入 SDR 后，人民币将通过两个渠道崛起为国际货币。一种是我国此前一直在推进的双边贸易结算，目前已在东南亚、中亚地区实现局部“国际化”。这种途径花时较长，国际影响力偏弱。另一种是在加入

SDR 后，成为与美元、英镑、日元一样的国际储备和结算货币。这种途径影响力大，成效更加明显。最理想的是两者并行，人民币国际化将“实”至“名”归，快速崛起为仅次于美元、欧元的主流国际货币。

➤ 资本项加快开放，中国资产成世界标配

人民币加入 SDR 后，中国放开资本项管制成为一种“必须”。在越来越多的人民币走出国门的同时，越来越多的境内人民币资产也要接受境外资本投资。资本项开放后，大量境外投资者会投资我国的股市、债市及其它金融和大宗商品、楼市。这意味着，中国资本市场将变得越来越国际化，金融和非金融人民币资产将在全世界范围重新配置。

➤ 中国企业国际化进程加快

基于中国不断增长的经济实力和对负责任大国的声誉，在人民币加入 SDR 后，中国企业在境外直接用人民币投资将越来越被接受。这意味着长期以来约束中国企业走出去的资金问题将迎刃而解，中国企业开拓国际市场的进程将因此加快。同时，越来越多的境外企业和投资者愿意接受人民币结算，中国企业也会加快收购境外优质企业、资产。开拓和收购同时使力，中国企业的国际化进程将显著加快。

➤ 国民出境消费更便利和划算

以前，中国游客到境外旅游，出发前要预约银行换汇，回国后还需要再把剩余的外币现金兑换成人民币，其中不仅有汇率损失，而且操作步骤相对复杂。加入 SDR 后，人民币成为可以自由使用的货币，人民币与外币的兑换将变得更加便利，甚至国民不用将人民币兑换成外币，就可以在旅游目的地直接支付消费，没有汇率损失和额度限制，国民出境消费将变得更便利和划算。

人民币加入 SDR 对中国楼市的 4 大影响

➤ 减缓外汇占款下滑，货币宽松刺激更佳

近期而言，人民币加入 SDR，有利于增强国际资本对人民币的信心。受此影响，人民币短期将走强，热钱流出中国的速度会减缓，从而延缓外汇占款快速下滑态势。如果外汇占款余额止跌回升，国内基础货

币流动性不再下滑。在此基础上，央行进行货币宽松政策，对股市、楼市、实体经济的刺激作用更大。随着银行体系流动性快速上升，楼市成交有望更快回暖。

➤ **房企境外融资的成本和风险将降低**

加入 SDR 后，人民币国际化加快，以后房企到境外融资，标的可能不是以美元形式，而是直接以人民币形式。此外，随着境内股市、债市等资本市场对境外投资开放，房企甚至在境内发行面向境外投资者的、以人民币为标的的股权、债券融资。房企进行类似的国际化融资没有汇率风险，由于欧美国家的银行基准利率远低于中国，境外投资者的投资回报率要求相对较低，这些都有助于房企融资成本和风险下降。

➤ **房企海外投资将更加便利**

近期而言，人民币加入 SDR 不会对房企海外投资产生明显影响。但长期来看，随着人民币国际影响力快速上升，越来越多的国家地区和企业会乐意接受人民币直接投资。对不缺“人民币”的中国房企而言，意味着在境外拿地和开发不需要繁琐、高成本的二次融资，海外规模扩张将较少受资金面的约束。

➤ **中国居民海外置业更便捷**

尽管近年国内高净值人群的海外置业在加快，但总体上仍属于“小众”群体。究其原因，是因为海外置业会面临注入购汇、汇率变动等种种不便和风险。国人在海外看中一套房子，即使在国内有等值的人民币存款，也不能立即购买，他将面临购汇的额度限制，即使通过其他渠道将人民币换成外币，期间也要面临汇率变动风险。在加入 SDR 后，人民币成为可以自由使用的货币，随着越来越多的国家接受人民币直接投资，境内外针对中国居民的海外置业服务业将变得更完善。未来，越来越多的中国人会基于旅游度假需求或投资价格和收益在全球进行置业。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。