



若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“[我信任发件人](#)”或“[I trust content from this sender](#)”链接以查看被屏蔽的内容。

这场突如其来的中东冲突，迅速推高油价，也让通胀重回美联储视野。

在刚刚结束的美联储FOMC会议上，态度已经非常明确：**短期内，降息几乎不在考虑范围之内。对市场而言，“不加息”已经算是相对宽松的信号。**

但金融市场并没有因此稳定下来。相反，股市与债市同步承压，国债收益率快速上行。短短两周时间，10年期美债收益率为4%以下迅速升至约4.4%，接近去年的高点。

这种变化的速度，本身就说明了一件事——**宏观环境正在急剧转向。**

与此同时，地缘政治的不确定性仍在持续放大。

本轮冲突的持续时间与走向，仍然缺乏清晰预期。伊朗在霍尔木兹海峡的军事动作，已对全球能源运输构成潜在威胁；而海湾国家，尤其是沙特与阿联酋，也相继释放更为强硬的信号，区域局势存在进一步外溢的可能。

从军事层面看，美军正在加强空降与两栖作战力量的部署，整体态势并未出现明显缓和迹象，反而呈现出逐步升级的趋势。

在这种背景下，市场不得不面对一个更加现实的问题：

如果冲突持续甚至扩大，宏观环境是否会进一步恶化？

因此很多人陷入同一个困境：

留现金，还是继续投资？

留现金，意味着安全，不会赔钱，但也意味着不确定要“等多久”；而在等待过程中，购买力持续被侵蚀。

继续投资，又担心市场波动加剧，风险难以控制，亏损本金。

结果往往是：**进退两难。**

但比短期波动更值得关注的，其实是一个更深层的变化——

支撑过去几十年资产上涨的底层逻辑，正在发生转变。

过去二三十年，全球资金其实流向非常集中——美元资产、美股，以及各类金融市场。

背后的逻辑并不复杂。整个经济运行，很大程度上依赖一个循环：想要拉动增长，就需要不断扩大债务；而要让债务扩张持续，就必须通过放水、降息，让借钱变得更便宜。换句话说，这套体系本质上是一——**用更低成本的资金，去支撑更高规模的债务，从而推动经济增长。**

在这样的环境下，利率长期下行，融资成本不断降低，资金越来越充裕，流动性持续累积。结果就是，我们看到过去几十年里：

- 股市持续上涨
- 房价不断攀升
- 各类资产价格整体走高

资产上涨，本质上是被“越来越多、越来越便宜的钱”不断推高的。

但问题在于，国债现今已高达39万亿，这套循环并不是没有边界。

当债务处于温和扩张阶段时，系统可以自我运转；但当债务规模开始加速膨胀，甚至接近失控时，约束就会逐渐显现。继续扩张，需要更多的流动性支持，但经济本身的承载能力却在下降，政策空间也被不断压缩。

换句话说，这个体系正在逼近一个“临界点”：

想继续依赖加杠杆推动增长，但现实已经越来越难以支撑。

在这种阶段，市场最直接的反应往往不是“继续加码”，而是重新评估风险。资金开始变得更谨慎，逐步从原有路径中抽离，寻找**更安全、也更有确定性的**去处。

在这种阶段，资本往往会做出同一个选择：**重新配置**。也就是我们常说的——资本轮动（Capital Rotation）。

资金不会消失，但会从一类资产，转向另一类资产。从过去的金融资产，逐渐转向更强调实际价值，有抗通胀能力，或者稳定产生现金流的资产。

这也是为什么，近两年：

- 黄金持续走强，并不断创出新高
- 大宗商品、资源类资产重新受到关注
- 市场开始更加重视“现金流”和“稀缺性”

本质上，资金关注的重点正在发生变化——从“估值与预期”，转向“实际回报与购买力”。

这种变化，在历史上其实并不陌生。

比如，1930年代的大萧条时期。股市崩盘，道琼斯指数累计下跌接近90%，银行大量倒闭，企业融资几乎停滞，失业率飙升。当时美元仍受金本位约束，政策空间极其有限，政府甚至通过重新定价黄金（从约\$20上调至\$35/盎司）来实现货币贬值。此后很长一段时间里，黄金持续走强，而美股却用了将近25年，才回到1929年的高点。

再看1970年代的滞胀阶段。石油危机引发能源价格暴涨，通胀迅速失控，尼克松总统宣布美元与黄金脱钩，美元大幅贬值。经济增长停滞，但物价却持续上涨。在这样的环境下，黄金价格从\$35/盎司一路上涨至\$850/盎司，涨幅超过20倍；而同期股市如果按实际购买力计算，几乎是“原地踏步”。

再到2000年互联网泡沫破裂之后。股市经历大幅回调，资金开始重新配置。黄金从2000年代初的约\$200+，一路上涨至2011年接近\$1900，走出长达十年的上行周期；与此同时，在宽松政策推动下，房地产市场在中期阶段出现明显上涨。

你可以看到一个非常清晰的共性：

当宏观环境发生结构性变化时，资金会系统性地从一类资产，转向另一类资产。

而在这些阶段中，**具备“硬性性”的资产，往往表现更为突出；而依赖流动性支撑的资产，比如传统金融资产，则更容易承压或长期停滞。**

房地产，则处在一个相对特殊的位置。

它既是实物资产，能够受益于通胀与租金上涨；但同时，又高度依赖利率与融资环境。一旦利率维持高位、流动性收紧，房地产内部就会出现明显分化。

在这样的周期中，真正具备竞争力的，并不是“所有房地产”，而是：

那些现金流稳定、供需关系紧张、且对融资依赖较低的优质资产。

相反，高杠杆、弱现金流、依赖外部融资的，比如开发，土地等项目，在这一阶段往往更脆弱。

这也是为什么，在当前环境下，投资问题不再只是“要不要投资”，而是：

应该投资什么样的资产。

如果简单划分，可以理解为三类：

- 一类是以黄金白银等贵金属、石油天然气等大宗商品为代表的“硬资产”，强调稀缺性与抗通胀能力
- 一类是股票、债券等“金融资产”，更依赖流动性与市场预期
- 还有一类是房地产这样的“混合资产”，表现取决于具体结构与环境

在资本轮动过程中，资金正在逐步向“**更硬、更稳、更有现金流支撑**”的资产集中。

在房地产内部，我们的筛选标准也在发生明显变化。

相比过去更看重价格上涨空间，现在反而更偏向于那些**杠杆较低、现金流稳定、供需关系紧张、租赁需求具备刚性的资产**。在当前这一轮资本轮动中，这类资产往往更具韧性，也更容易穿越周期。

尤其是在经济承压阶段，市场情绪偏谨慎，反而更容易出现优质资产被错配、被低估的情况，正是捡漏的好时机。这种时候，关键在于“是否有机会”，而在于是否有能力识别哪些资产具备真正的安全边际。

最近在看的一些项目，也能比较直观地体现这种取舍逻辑。

例如，有一类工业资产，本身并没有太多“故事性”，但在买入时就已经锁定了长期租约，现金流结构非常清晰。在当前市场环境下，能够实现双位数水平的稳定回报，本身就已经相对稀缺。更重要的是，其买入价格已经接近，甚至低于土地本身的价值，这意味着下行风险被明显压缩。

另外一类是运营状态已经非常成熟的公寓资产。满租状态下，现金流稳定，而买入价格却显著低于重置成本。这类资产的吸引力，并不在于未来需要做多少“提升”，而在于其本身已经具备较强的自我造血能力。

这些项目共同的特点是：对外部环境的依赖较低，不需要依赖降息，也不依赖经济显著转好；同时，结构上具备一定的缓冲空间，使得波动和不确定性相对可控。

从这个角度来看，当市场进入不确定阶段时，比“**增长空间**”更重要的，往往是“**确定性**”和“**安全边际**”。

回到最初的问题：现在应该持有现金，还是继续投资？

答案其实不在“二选一”，而在于结构。更有效的方式，是构建一个分层的资产体系：

第一层，是**安全性**。

这是最重要的一层。需要保留足够的流动性，比往常更多，可以是现金，或者能快速变现，保持稳定现金流的短期资产，以应对不确定性，同时为未来有机会进场提供资本，比如现在我们有看到核心地段的优质资产，半价出售。

第二层，是**稳定性**。

配置能够持续产生现金流、对外部环境依赖较低的资产，用来对抗通胀与时间侵蚀，比如固定分红的优质房产项目，稳定收益的资产。我们的标准是：本身有很强现金流，杠杆低，不依赖外部融资，安全性高，可控性强的投资才算合格的稳定层。

第三层，是**增长性**。

在市场波动中，利用一部分可承受风险的资金，捕捉捡漏机会，这部分资金用来博取高回报的，但仓位一定要控制在你能亏得起的范围——就算全赔了，也不影响正常生活。风险虽然会比前几层更高，但是这笔钱也有可能给你带来超乎想象的回报，这也是手里留现金，发挥大作用的时候。大量白手起家的富人，都是抓住了至少一次经济风暴中抄底优质资产的机会，从而崛起，迅速积累财富。

需要特别强调的是，当前环境下，投资逻辑已经发生改变。
未来5到10年，资产表现不再主要依赖流动性驱动，而更多取决于：

- 是否具备真实、可持续的现金流
- 是否能够对抗购买力的长期变化
- 是否具备足够的安全边际

这也是为什么，越来越多的资金，开始从“纸面资产”转向“有持续稳定收入的实业，和实物资产”。

在这个过程中，一些具备专业化管理、结构清晰、现金流稳定的投资方式，也逐渐成为补充选择——既能参与资产配置，又不需要个人承担全部管理与执行成本。宏观环境在变化，投资逻辑也在重构。

当方向发生转变时，最重要的，不是预测短期涨跌，而是看清：

未来哪一类资产，更有可能持续保值、甚至增值。

而这，最终决定了你未来5到10年的财富路径。
你当前的资产结构，是否已经为这一轮变化做好准备？

如果你也认同这样的思维方式，欢迎加入我们的地产投资圈，获取第一手投资机会、行业知识、以及我的独家线上直播预告：

👉【[点击链接加入 | 解锁你的财富跳板](#)】[点击加入](#)

This email is not an offer to sell or a solicitation of a security or investment. Any such offering can only be made subject to appropriate Offering Documents, including the PPM.

Book A Call

每周我们都会把最专业实用的房产投资贴士、致富指南等等精彩内容直接发送至您的邮箱，还会不定时放送市场趋势分析，请不要错过哦！
更棒的是，我们还会分享独家投资机会，助您轻松财富增长！

若此邮件中部分图片已被屏蔽，请点击邮件上方的“[我信任发件人](#)”或“[I trust content from this sender](#)”链接以查看被屏蔽的内容。

更多内容，请在各平台搜索：

美国Connie

Youtube、Facebook、小红书、微信视频号

官方网站：[ufundinvestment.com](#)

基金网站：

[fund.ufundinvestment.com](#)

[ufundcapital.com](#)

UFUND Investment LLC, 9600 great hills trl, 150w, Austin, Texas 78759, United States
[Manage preferences](#)