



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。

今年一开年，美债暴跌，收益率暴涨到很快就要出事的地步了。收益率现在已经快到5%的警戒线了。市场每天都在盼望降息。美联储是从去年9月开始降息的，主要是因为通胀逐渐得到控制，而美联储更多的开始担心失业率增加、经济衰退。毕竟美联储需要就业、通胀两手抓。但是从鲍威尔12月比较阴的讲话开始，整个市场急转直下。美联储开始担心2025年通胀下降可能不会很顺利，还推翻了之前承诺的“不会根据没有发生的事情做利率调整”，明确表示川普的关税政策就是可能带来通胀的风险。这直接会影响美联储的利率政策，所以把之前预计的2025年4次100个基点的降息，现在降低到两次50个基点。这就让市场感受到大势不好，鹰派美联储回来了。美联储讲完话还没几天，12月非农就业数据一出来炸了锅。就业人数急增256,000，预计的本来只有155,000的，这真是超预期不是一星半点，也高于11月的212,000。

失业率本来从去年3月的3.9%到7月的时候达到4.3%，所以之前美联储才会担心失业加剧。结果7月后失业率就开始掉头向下，12月降低到了4.1%，也比预期要低。就业强了，失业率更低了，这下美联储又把重心移回到了通胀。既然经济发展良好，就业稳定，那降息就没必要了。所以就业报告发布后，股市期货暴跌，美国国债收益率飙升。所有人苦苦盼望的今年的降息不会如意了。

美国银行的全球研究部经济学家Aditya Bhawe在12月就业报告出来后，甚至直接表示美联储的降息周期已经结束了。他们的基本判断就是：2025年就不会有降息了，今年的利率将会维持不变。下一步美联储的行动很可能就是开始加息。当然不是马上，他的判断是：如果核心PCE通胀回升到3%以上，或者市场对通胀预期认为失去控制了，那加息就会开始了。也就是说，如果通胀没有从2.8%下降，反而上涨，再来一次通胀，再被美联储折腾一圈，发生经济危机就是肯定的事了。

不只是美国银行，还有野村资本的资产策略主管Matt也认为现在的形势就是加息都不意外。不过他认为，川普政府的政治主张本来就是要降低利率的，所以应该无论如何都会想办法降息。特别是新政府还想搞关税贸易战，那降低利率可以是一种对冲，抵消一些关税贸易政策带来的负面影响。但话说回来，美联储说了才算。这肯定有一番博弈了。但是美联储主席鲍威尔的任期至少要到明年2026年年中才满，所以今年川普只能和现在的美联储死磕。希望他能成功。

这也是为什么最近国债收益率走势异常。本来如果和以往一样，降息周期开始的话就会带动市场整体的利率下降，借钱便宜了，经济活动就会活跃起来，刺激经济增长。照理说这种情况下，长期利率也会下降。但这次是个例外。虽然美联储已经降息好几次了，但是10年国债收益率完全是反着走的逆势暴涨。债券市场对未来经济风险的预期和美联储利率的规划是反的。首先是市场对未来通胀的担忧与日俱增，恐慌已经在酝酿中。大家都在等待收益率涨到5%的时候，市场哪个板块会出现崩盘。

对通胀这么大的担忧还源于川普今年的关税贸易战。这是目前不仅对美国，而是对全球2025年经济增长构成最大风险的不确定性因素。川普之前表态要对所有中国进口产品征收60%的关税，对所有其他国家征收10-20%的关税。基本上就是说拒绝贸易往来了。这是100多年以来见到的最高关税水平，都高于1930年代颁布的Smoot-Hawley Tariff Act的税率。当时政治经济危机开始时，把2万多种进口商品的关税拔高到历史的最高水平，很快就引发了其他国家实施报复性关税。1929-1934年，全球贸易量下降了接近65%。当时很多工厂倒闭，工人失业。也就是说，当时的高关税政策没有缓解经济问题，而是进一步加剧了经济大萧条。所以今天很多人都非常担心川普的关税政策可能带来的影响太大了。可以说他后面到底如何实施，决定了今年经济的走势。

目前市场上普遍的声音还是不相信的，觉得川普声势浩大的关税威胁只是谈判工具。但是这么极端的关税方案应该不会全面实施的。特别是如果我们查看川普上一次担任总统的时候（2017-2021年），他也是威胁要对中国进口的商品实施全面关税，但后来他还是和中国达成了第一阶段的贸易协议，和中国的贸易有恢复。他本来说要终止北美自由贸易协定，结果后来重新也谈判了美国墨西哥加拿大协议，促进了三国的贸易。主要是加入了更多对美国有利的条款，特别是帮助美国的制造业、农业的条款。所以市场认为应该没有想象的那么坏。至少从过往看得出来，川普并不是完全反对自由贸易，他就是想从贸易的谈判中获得更有利的条款，争取美国优先的经济利益。

大家都希望今年的关税政策在实施上不要带来很大的破坏。但不幸的是，年初《华盛顿邮报》本来有报道说川普可能不会像竞选时候说的那么全面撒网地征收关税，而是更有针对性，只对一些敏感、重要领域的产品加税。但是川普马上在他的社交媒体平台上辟谣，说这是假新闻。那言下之意，他还是要全面性地实施他的关税政策，决心之大、力度不减。股市立刻下跌，收益率暴涨。关税政策这颗大雷就在今年，不知道什么时候会爆。

除了川普的关税政策，市场还担心政府大规模的赤字。后续肯定还会继续需要花钱，借钱，就会加大力度发行国债。可是市场上没有那么多人要接着买美国的国债，那收益率肯定还会有继续飙升的风险。所以今天的债券市场陷入了混乱，不降反而暴升，就是对长期经济前景、债务、通胀都不看好。非常担忧后面可能还有更高的风险。如果是这样，高昂的借贷成本完全没有得到缓解，还在恶化，那往后很多资金密集性的公司企业苦日子停不了，还得继续熬下去。

所以现在股市、房地产市场今年一开年比去年还更悲观了。标普500指数从11月5号总统选举日以来，因为川普获胜当选有一波股市涨幅，到现在基本已经全部抹掉了。本来每次大选后都有一波行情，这次是从2008年奥巴马那次以来最差的一次股市表现了，市场是多不看好2025。

总结一下，目前市场普遍认为今年7月前，也就是大半年过去，我们可能都看不到降息了。甚至美联储今年完全不降息也是可能的。要是不幸被严重关税政策真的带动了通胀抬头，核心PCE超过3%，那我们要面临的就不是不降息这么简单了。美联储很可能重启可怕的加息，而那个时候很快就是经济危机爆发的时候。

今天的国债收益率都4.8%了，离5%一步之遥。开年真的是危机重重，从年初的这些信号看起来，2025年的日子估计不会太好过。感觉今年能打平就不错了。高利率的环境下，住房市场也不会好过。买房还是很贵，只要熬得住的卖家也不会选择这个时候去卖房，交易量肯定还是会很低。虽然房价很难上涨，但房价不会崩盘大跌，还是和以前同样的原因：大部分的房主锁定的都是30年固定的贷款利率，而且现在的库存不足。所以今年的住房市场可能会比较无聊，没有太多可做的。不过商业地产的光景会大不一样，会有更多的危机，当然也会出现更多抄底的机会。

不过这种形势下，不管是股市还是楼市，又回到了非常焦虑不安的状态。后面但凡是有出来任何经济方面的好消息，都会被解读为坏消息。所以市场会盼望坏消息，坏消息对于今天的华尔街才是好消息。市场的焦点现在都在通胀和利率，美联储才是市场最大的指望。

我们新增了预约zoom通话的功能！想要深入了解UFUND公司及其项目吗？
欢迎立即与我们预约zoom沟通！

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到您的邮箱，还会不定时放送市场趋势分析，请不要错过哦！更棒的是，我们还会分享独家的投资机会，助您轻松财富增长！

我们新推出的UFUND独家Waverly on the Lake Value-Add Multifamily稀缺商业项目，现正在火爆🔥认购中，即将满额。感兴趣的朋友，抓紧最后机会咯。

【项目亮点】详情请见项目海报。
【参投额度】：每个Entity 10万起投（Entity可以是个人，LLC，以及其他形式）
【需要是Accredited Investor】条件见图

📞联系方式：
1. 微信：ufundmanager
2. Email: ufundre@ufundinvestment.com
3. Phone: 512-387-099

49000 Denton Road, Belleville, MI 48111

Waverly on the Lake
Value-Add Multifamily (Preliminary)
Email: ufundre@ufundinvestment.com

稀缺好项目

抄底好机会：
• 从Distressed卖家，**清仓超低价买入**
• **97%满租公寓**，地区市场租金稳定
• 预计额外城市**补贴：830万**（让买入价更低）
• **VALUE ADD** 巨大增值潜力

强现金流：
• **买入CAP：8.7%**（T12）**9.68%**（T3）
• **97%**入住率
• 买入第一天**正现金流** > 8%
• 额外约500万准备金，**双重保障季度现金分红**

强税务优势：
• 超**2倍折旧税收抵免**（**10万可抵20万**，需CPA确认）

地点好：
• **临湖，临高速**的湖景小区
• **好学区**，附近**三所大学**
• 当地**就业强**
• 租金增长潜力大

管理强强联合：
• **本地最强**，长期伙伴，专注当地，实力雄厚，交易30亿+，持有15亿公寓。**过往业绩IRR 35%**
• 与当地**最强物业管理公司**，强强联合，**CEO个人投资入股**项目。
• 规模效应，成本低，高效率

项目时长：4-5年
到款时间：End of Jan, 2025

投资方式
(VERIFIED ACCREDITED INVESTOR ONLY)

项目直投

■ 每个Entity 10万起投 (Entity可以是个人，LLC，以及其他形式)
■ 预估IRR投资回报率**20%+/年**，有季度分红，也有增值回报

CONTACT
Wechat: ufundmanager
512-387-0999
ufundre@ufundinvestment.com
9600 Great Hills Trl, Suite 150W, Austin, TX 78759

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、Tiktok、Instagram
哔哩哔哩、抖音、小红书、微信视频号

UFUND Investment LLC, 9600 great hills trl, 150w, Austin, Texas 78759, United States
[取消订阅](#) [保存首选项](#)