

川普拟推房地美房地美上市

川普近日提出将房地美(Fannie Mae)与房地美(FreddieMac)公开上市,意图结束长达17年的政府托管,称此举不仅能把注公共财政投入数千亿美元,还可提高房屋拥有率。

然而,该计划潜藏风险也引发市场高度关切,《每日电讯报》14日刊出一篇专文,称此举恐重演2008年金融危机中的抵押贷款崩盘。

房地美与房地美是美国抵押贷款市场的两大支柱,债务合计约7兆美元,占全美住宅房贷市场7成。2008年金融危机后,两家公司政府救助企业(GSE)由联邦住房金融局(FHFA)接管,政府提供显性担保维护市场流动性。如今,川普想透过上市让两者重返市场,IPO规模可望媲美石油大厂沙乌地阿

美的256亿美元纪录。虽然带有“联邦”,但房地美与房地美不属于政府机构,而是受联邦政府赞助的私人企业。两者专门从二级市场向银行购买满足特定条件的住房抵押贷款,再将贷款合并发行住房抵押贷款证券,出售给投资人。

川普于5月21日与27日分别透过社群平台表示,房地美与房地美“表现良好、时机恰到好处”,并承诺保留“隐性政府担保”。分析师警告,若取消现行担保机制,可能导致抵押贷款利率上升超过1个百分点,进而使30年期固定房贷利率突破7.7%,重回2023年高点。民主党参议员沃伦(Elizabeth Warren)等15人致函FHFA局长,直指仓促行动“可能造成灾难性后果”。

更具争议的是私人股东利益的安排。

财政部目前持有79.9%普通股与总额3,480亿美元的特别股,远高于两家企业1,610亿美元的净资产。

若为释利私人股东而减记政府债权,恐将让纳税人蒙受重大损失。知名避险基金经理人艾克曼(Bill Ackman)与鲍尔森(John Paulson)早已重押房地美与房地美,川普的相关言论更曾导致两家公司股价单日暴涨逾4成。

尽管政府支持企业改革为市场派长年诉求,布鲁金斯学会资深研究员克莱因(Aaron Klein)提醒,此举若在正确时机推出,就能让房地美与房地美摆脱政府规避风险的条款,改善首购族的房贷可及性;但若仓促推动,反而可能成为一次“掠夺性的重组”,把纳税人的资产转移给投机势力。



截至目前,FHFA并未明确表示是否解除托管。局长仅向媒体证实,正在研究“保留托管下的公开上市”可行性。这或许能暂时缓解担保与市场风险的矛盾,但也将限制GSE未来在房市的成长弹性。

关税威胁下,为何投资者仍愿意“向前看”?

分析认为,本轮贸易冲突和2018年惊人相似,根据经验,全球股市有能力克服短期的关税噪音。由于目前尚无迹象表明贸易战已显著影响经济或企业盈利,投资者很可能继续采取逢低买入策略。货币政策环境显著改善也将为股市提供支撑。

以史为鉴,全球股市或能承受更多关税阵痛。彭博策略师Garfield Reynolds在最新文章中表示,根据2018年首次贸易战的历史经验,全球股市距离因关税政策而遭受持续严重冲击还有数月时间,而且可能完全消化这一冲击。

特朗普日前宣布计划对欧盟和墨西哥加征关税,引发市场担忧,欧元和风险资产或在下周初承压。然而,Reynolds认为,由于目前尚无迹象表明贸易战已显著影响经济或企业盈利,投资者很可能继续采取逢低买入策略。

综合央视新闻报道,当地时间7月12日,美国总统特朗普宣布自2025年8月1日起,美国将对来自墨西哥和欧盟的输美产品征收30%的关税。作为回应,欧盟委员会主

席冯德莱恩当地时间13日表示,将对美国关税的反击措施暂停期延长至8月初。

尽管许多华尔街人士对市场的镇定反映感到惊讶,比如摩根大通CEO杰米·戴蒙曾批评市场对贸易摩擦反应迟钝,但2025年的市场表现与2018年惊人地相似。Reynolds认为,特朗普首次发起贸易冲突的经历,似乎为当前局势提供了一份相对可靠的路线图。

历史惊人相似:2018年与2025年的贸易冲突轨迹

Reynolds表示,2018年和2025年的贸易战演变轨迹展现出惊人的相似性。虽然前一轮贸易战主要针对特定国家,而本轮贸易战更旨在重写全球贸易秩序,但两者在政策宣布和回撤的节奏上高度一致。

两轮贸易战的时间线相似,均从年初开始,并在第二季度出现关键转折点。特朗普的治理风格决定了这种模式:他坚信关税是一种有效工具,同时将国际关系视为零和博弈,因此倾向于让所有贸易伙伴处于不稳定状态。

值得注意的是,今年全球股市的走势也与2018年颇为一致。唯一重大差异出现在4月2日特朗普宣布互惠关税后,股市遭遇暴跌,这一跌幅远超七年前的水平。但随着特朗普推迟征收这些关税并与主要贸易伙伴达成暂时和解,市场再次开始押注贸易战影响将相对有限。

货币政策环境显著改善
Reynolds认为,当前市场环境较2018年相比存在一个关键优势:

货币政策方向截然不同。2018年时,美联储正处于加息周期中,应对2017年特朗普减税、就业市场强劲和通胀上升带来的经济过热。

相比之下,目前市场仍预期美联储将恢复降息路径,尽管关税可能推迟降息时间表。

根据分析,近期通过的财政扩张预算方案也意味着此次财政刺激可能抵消关税负面影响,这与上次贸易战前一年才推出财政刺激形成鲜明对比。
盈利基础更为稳健

文章提到,今年的企业盈利形势也可能更为有利,特别是在人工智能热潮助推盈利增长的背景下。

标普500指数在今年上半年5.5%的涨幅为市场提供了更坚实的基础,相比之下七年前同期仅增长1.7%。

此外,如此极端的EPS增长在2000年、2007年和2022年也曾出现,并最终导致股市下跌,但历史上也有盈利飙升推动股市持续攀升的时期。

股市可以承受更多关税冲击
Reynolds表示,从历史经验来看,全球股市有能力克服短期的关税噪音。

他认为,市场可能需要等到关税对实体经济的影响显现后才会出现明显下跌。即便如此,除非其他负面因素出现,股市仍有望延续涨势。

而最值得关注的潜在风险来自债券市场,财政放纵可能推动长期收益率攀升至令人担忧的水平。投资者应密切关注这一领域,因为它可能成为未来打破股市韧性的关键变量。

服务于MD、DC、VA

- 热情耐心 • 专业勤奋
- 了解市场 • 口碑一流

郭鸣
James Guo
443-854-5399
mingguo@northroprealty.com

全职房地产经纪专家

精通新房,旧房正常买卖,租赁业务
并且具有丰富的银行拍卖,短卖经验

陈晨
Helen Chen
443-939-1380
chenchen@northroprealty.com

Address :12230 Clarksville Pike, Suite A, Clarksville, MD 21029
Office Phone: 410-531-0321

SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD	SOLD
\$1,676,635	\$1,195,000	\$1,620,000	\$1,470,000	\$1,600,000	\$1,360,000	\$1,310,000	\$1,265,000
Lot 7 Oakton View Dr Oakton, VA 22124	3310 Idaho Ave NW Washington, DC 20016	12150 Hayland Farm Way Ellicott City, MD 21042	1102 Grand Hamptons Dr Herndon, VA 20170	5107 Wissioming Rd Bethesda, MD 20816	8214 Timeless Ct Fulton, MD 20759	11809 Tall Timber Dr Clarksville, MD 21029	5309 Merriam St Bethesda, MD 20814

卜文娟

招聘助理,提供专业培训

IRS 注册税务师 Financial Planner

个税,企业税申报

多年财务规划经验

专精家庭税务规划

全美50州人寿保险

各类退休计划与年金

大学奖助学金申请

长期护理 | Medicare

财富管理与遗产规划

微信: BWenjuan
电话: (502) 8226413

M&T Bank

If you're considering buying a home,
We're here to help you find your way home

Equal Housing Lender.
©2023 M&T Bank. Member FDIC. NMLS #381076. AMP-3334

let's talk.

Cherie Zhou
AVP/Loan Officer
NMLS # 870803
410-591-8299
czhou1@mtb.com
URL: mtb.com/czhou1

- The same day provide Pre-approval letter
- M & T bank Chairperson Award
- More than 16 yrs. in the big bank lending experiences