

美联储加息脚步“二连停”

记者 李曦子

当地时间11月1日，美国联邦公开市场委员会(FOMC)公布最新利率决议，维持联邦基金利率目标区间在5.25%至5.5%之间不变，符合预期，这是继今年9月后，美联储连续第二次暂停加息。

美联储当天的声明显示，美国第三季度经济活动以强劲的步伐扩张，就业增长自今年早些时候以来有所放缓，但依然强劲，通货膨胀率仍处于高位。美国银行体系稳健且具有弹性。家庭和企业的金融环境和信贷条件收紧可能会影响经济活动、就业和通胀，但影响程度尚不确定。

美联储主席鲍威尔在会后举行的新闻发布会上表示，未来将根据即将公布的数据及其对经济前景、经济活动和通胀的影响以及风险平衡，决定进一步收紧政策的程度。他强调，目前降息并不在美联储考虑范围之内。

当日，美股三大指数集体收涨，纳指上涨210.23点，涨幅1.64%，报13061.47点；标普500指数上涨44.06点，涨幅1.05%，报4237.86点；道指涨221.71点，涨幅0.67%，报33274.58点。

继续谨慎行事

本次美联储声明继续延续此前的说法，FOMC将继续评估新的信息及其对货币政策的影响，仍高度关注通胀风险，坚决承诺将让通胀率回落至2%这一目标，若有风险可能妨碍美联储达到通胀目标，如有需要，美联储准备适当



美联储主席鲍威尔

新华社图

调整政策立场。

美国劳工部最新公布的数据显示，美国9月消费者物价指数(CPI)同比增长3.7%，环比上涨0.4%，双双高于预期。

相比9月会议，本次美联储会后决议声明对经济的评价更高。上次决议声明称：“最近的指标显示，经济活动一直以稳健的步伐扩张。”而本次称：“最近的指标显示，三季度经济活动以强劲的步伐扩张。”

近期公布的美国三季度GDP年化增长率为4.9%，高于二季度的2.1%，

创2021年四季度以来的最高水平。

瑞士百达财富管理美国高级经济师崔晓告诉《国际金融报》记者，不可否认的是，美国经济在第三季度表现强劲。然而，促成经济强劲增长的因素正在转向负面，我们预计第四季度经济增长将放缓，低于潜在增长率。

“比如，耐用消费品和可支配收入支出的增长在第三季度推动了经济的发展，但学生贷款偿还、汽油价格、借贷成本收紧以及被压抑的需求减少都会导致经济增长放缓。事实上，第三季度实际可支配收入为负值。三季度

末，商业投资缺乏增长动能，商业调查结果显示增长疲弱。”

鲍威尔在发布会上称，美联储的政策是有限制性的，已经看到它的影响，紧缩的效果尚未完全显现。他表示，美联储“在本轮加息周期中已经取得很大进展”。美联储官员认为他们已接近结束本轮加息周期，目前谨慎行动。

未考虑降息

有记者在发布会上提问称，如果美联储今年12月也不加息，是否意味着

加息周期已经结束？鲍威尔的回答是：不一定。

鲍威尔还说，有人认为，一次会议决定停下来不加息之后，就很难再次加息，这种想法是“不正确的”。

鲍威尔表示，美联储对于货币政策是否能足以降低通胀“没有信心”。如果经济数据指向加息的必要性，美联储会考虑进一步加息，但降息目前还没有提上日程。

有“新美联储通讯社”之称的记者Nick Timiraos评论称，鲍威尔此次几乎没有谈及在9月公布利率预期中值的基础上再多加息一次的预测，他只是简单地称，美联储会在12月提交新的预期。这种评论被视为对鲍威尔发布会的一种鸽派角度解读。

据CME“美联储观察”工具，美联储12月维持利率在5.25%—5.50%区间不变的概率为77.5%，加息25个基点至5.50%—5.75%区间的概率为22.5%。到明年1月维持利率不变的概率为70.3%，累计加息25个基点概率为27.6%，累计加息50个基点概率为2.1%。

此外，鲍威尔还提到美国政府关门的风险，认为政府停摆是一种潜在的经济风险。

对于巴以冲突问题，鲍威尔认为，全球政治问题的重要性肯定提高，美联储的工作是监控其经济影响。油价尚未显著体现巴以冲突的影响。“目前尚不清楚中东冲突是否会产生重大经济影响，但这并不意味着它不重要。”鲍威尔说，美联储的官员们正在关注冲突对石油市场的影响。

“黄金热”能持续多久

记者 李曦子

自10月以来，国际黄金价格一直处于急剧上升趋势，10月27日一度突破2000美元/盎司大关，创5个月以来新高，目前仍徘徊在2000美元附近。

世界黄金协会最新发布的三季度《全球黄金需求趋势报告》显示，三季度全球央行持续购金，为黄金需求提供助力。

世界黄金协会资深市场分析师Louise Street表示，今年以来，黄金需求一直保持稳定，在利率高企和美元走强的不利因素影响下仍表现良好。与五年平均水平相比，三季度的黄金需求保持在健康水平。展望未来，出于对地缘政治紧张局势加剧以及全球央行购金持续强劲的预期，黄金需求可能会实现出乎意料的增长。

全球央行持续购金

据世界黄金协会的数据，今年三季度黄金需求(不含场外交易)为1147吨，比五年平均水平高出8%。三季度全球央行净购金337吨，为有史以来第三高的季度净购金量。尽管未能打破2022年三季度的纪录，但2023年年初至今的央行购金需求已达800吨，创下了协会有该项数据统计以来的最新纪录。各国央行预计在今年剩余时间内将继续保持强劲的购金需求，这预示着2023年全年的央行购金需求总量有望依旧保持坚挺。

中国央行今年持续购金。国家外汇管理局统计数据称，截至2023年9月末，我国9月末黄金储备为7046万盎司，环比增加84万盎司，连续第11个月增加黄金储备。

除了央行购金需求，报告显示，三季度黄金投资需求为157吨，同比增长56%，但与五年平均水平相比仍显疲软。欧洲需求的下降影响了三季度全球的金条和金币投资总需求，不过296吨的需求较上季度仍有所增长，并显著高于五年平均水平。

此外，三季度全球黄金ETF继续流出，主要受到投资者预期利率将持续高企的情绪影响。不过，场外投资持续走强，三季度场外投资达120吨，部分源于土耳其高净值群体需求的增长以及其他市场的库存补充。

警惕回调风险

自10月7日日本轮巴以冲突爆发以来，金价已经从早前录得的7个月低点大幅反弹了约9%。

近期公布的CFITC(美国商品期货委员会)报告显示，黄金非商业多头持仓明显上升。

目前，美国国债收益率正保持在十多年来的最高水平附近，根据历史走势，美债收益率处在高位时，黄金通常会面临巨大的抛售压力，但眼下似乎两者的关系正在“脱钩”。

FXTM富拓市场分析师Jamie Dutta告诉《国际金融报》记者，在地缘政治和市场不确定时期，黄金被视为保值资产。避险情绪带来的提振作用超过了美债实际收益率(即经通胀因素调整后的收益率)大幅上升对黄金的不利影响。一般来说，实际债券收益率升高会推低金价，因为它降低了零孳息黄金的吸引力。过去一年来，创纪录的央行买盘也支撑了金价，金价试图突破2000美元关口，迈向今年5月以来的高点2067美元，不过黄金市场目前看上去有些超买。

南华期货有色分析师夏莹莹表示，展望黄金未来走势，中长线黄金依然具备上涨的大环境，但短线仍需警惕避险情绪降温后的回调风险。短期看，当前地缘政治局势反映世界政治格局的复杂性，全球风险偏好仍将受到抑制，并利多黄金避险需求，但投资者也需警惕避险情绪降温后的回调风险。

“房地产各方面都将受到打击”

记者 周稀沫

在加息与经济衰退阴影的笼罩下，美国商业地产在资金表现、销售情况、价值增长、新开工数量等方面遭遇全面萎缩。

当地时间10月31日，《华尔街日报》刊文称，目前流入美国商业地产的资金几乎处于停滞状态。

更少的开工计划、更少的买家、更多的空置办公空间……一切都在预示着美国商业地产不景气的未来。

数据萎缩

2022年上半年，受高通胀影响，美联储开始加息。在经济衰退阴影的笼罩下，两年来，美国银行业、保险公司、商业地产贷款机构一直在削减开支。

2023年8月初以来，美国国债收益率飙升，债权人更不愿意发放新贷款，美国住宅房地产、商业地产的资金表现、销售情况、价值增长、新开工数量等数据全面萎缩。

《华尔街日报》用“has stopped flowing in”(资金停止流入)来形容商业地产的现状。数据提供商Trepp对美联储数据的分析显示，10月前两周，银行方面持有的商业地产贷款总额有所下降。

自今年年初，硅谷银行、Signature Bank和First Republic相继倒闭以来，地方性的银行对商业地产表现出更加谨慎的态度，这些银行自身也面临较多的问题贷款。

PNC金融集团10月报告称，其不良商业地产贷款在第三季度已增至

7.23亿美元，比第二季度的3.5亿美元增加了一倍多。

值得注意的是，全美境内新建建筑贷款的下降尤为严重，这意味着建设的源头正在萎缩。今年，商业地产开工面积将降至9.35亿平方英尺，比去年下降17%，为2009年以来最大的年度跌幅。仓库、公寓和其他房地产类型的新建工程也将持续大幅下降。

这可能意味着，近两年以来，房地产投资品类在全球投资者心目中的份量走低。在美国，以湾区为代表，房地产再也不是绝佳的投资品类。

其他数据也在萎缩。Trepp数据显示，今年只有282亿美元的贷款被转换为商业抵押贷款支持证券，是自2011年以来的最低数字。REITs(房地产投资信托)也在今年上半年停止了对新借款人的贷款。

总体而言，整个商业地产债务市场，包括银行、商业抵押贷款、证券等，在今年二季度的增长不到1%。Trepp董事总经理Matthew Anderson表示，这是自2014年一季度以来最低季度涨幅。

业主受害

在这场商业地产的危机中，最大的受害者仍旧是那些业主，他们不得不以更高的利率，为即将到期的贷款进行再融资。

美国最大的出租公寓和工业用地开发商之一Crow Holdings的首席执行官迈克尔·利维表示，最近10年期利率的飙升“吓坏了市场”，“资本市场的不良正在压垮所有人”。

值得庆幸的是，目前情况还不像2008年金融危机时那么糟糕。当时，市场上的贷款人几乎完全消失了，买家也消失了，但现在，买家仍然可以获得贷款，只是买家数量变少了，借贷成本变高了。

贷款减少的部分原因在于潜在投资者不再追求杠杆，他们对开发或购买贷款利率如此高昂的房地产失去了兴趣。

在这背后，也有商业地产不景气、办公室文化走弱等因素的助推。疫情改

变了用工生态，人们不再愿意去办公室上班。全球房地产公司戴德梁行今年发布的一份报告显示，到2030年，美国闲置的办公空间可能达到10亿平方英尺。

亿万富翁、房地产投资者杰夫·格林(Jeff Greene)认为，美国目前仍处在商业地产盘整的早期阶段，美国消费者储蓄的持续下降对商业地产市场产生了重大影响。

根据旧金山联储储备银行的数据，疫情期间，受益于政府的刺激计划，美



吴斯洁摄