

二〇二〇年六月

# 国际国内经济形势分析

北京中金万瑞工程咨询有限公司

二〇二〇年七月二十二日

# 目 录

<b>一、国际经济形势</b>	<b>7</b>
(一) 国际主要经济体经济形势	7
(二) 国际大宗商品价格趋势	15
1、黄金	15
2、石油	18
3、人民币汇率	21
<b>二、国内经济形势</b>	<b>23</b>
(一) 国内主要经济指标	23
1、国内生产总值 (GDP)	24
2、居民消费价格指数 (CPI)	24
3、生产者物价指数 (PPI)	25
4、固定资产投资	25
5、财政收入	26
6、对外贸易进出口	26
7、狭义货币、广义货币 (M1、M2)	27
(二) 国内大宗商品价格趋势	28
1、钢铁	28
2、铜	31
3、焦炭	34
4、水泥	36
5、铝	38
6、房价	41

# 国际国内经济形势分析报告

2020年上半年，新冠肺炎疫情依然是最核心的风险点，全球疫情仍处于大爆发中，未到拐点。疫情引发的严防严控冲击服务业和制造业，服务业和制造业 PMI 均陷入停滞状态，虽然 5-6 月份数据有触底反弹的明显迹象，但是依然处于萎缩低迷中。全球经济增长动能依然缺乏，预计至少要到 2022 年，全球经济才有可能回到疫情前的水平。下半年全球经济仍面临疫情发展的不确定性，全球经贸冲突、地缘政治冲突加剧，大规模宽松刺激政策带来的泡沫，自然灾害以及其可能引发的高通胀等多重风险。这些风险都导致全球经济未来的复苏之路非常不平坦。

下面简要综述国际各主要经济体的经济发展情况、国际主要大宗商品价格走势、中国宏观经济指标数据和国内主要商品价格趋势四个方面。

在全球各主要经济体中，以美国、欧元区、日本、俄罗斯、印度为主进行论述。

美国经济面临下行风险。受新冠肺炎疫情冲击，2020 年美国经济将萎缩 6.6%，新冠病例再度激增与贫富差距问题加剧，还可能令经济前景进一步恶化。美国经济复苏速度将慢于预期，大范围第二波感染，可能加剧疫情对经济的打击。为了支撑下滑的经济，美联储今年已实施了可提供数万亿美元流动性和贷款的紧急计划，同时将关键利率下调至零。但是不确定性这层浓雾仍然笼罩着市场，下行风险占主导地位。

欧元区经济显露回暖迹象，但仍面临衰退风险。多项经济数据转好，欧元区以及整个欧盟经济正在出现积极的复苏迹象。然而，

由于当前新冠肺炎疫情仍在全球范围内肆虐，在疫情中暴露的欧盟内部各成员国之间的分歧与裂痕，也成为阻碍欧元区以及欧盟整体经济复苏的风险之一，预计三季度欧元区经济复苏整体趋于温和。但是，欧元区以及欧盟整体经济在今年难逃衰退的命运，欧元区经济距离彻底走出疫情阴霾仍有很长的一段路。

日本经济数据全面下滑，消费、投资、出口数据纷纷下降。破产企业增加，失业率上升。受新冠疫情影响，日本经济处于极为严峻的状态。在日本主要出口市场中，除中国经济恢复较快外，美国、巴西等国疫情仍在持续，对疫情第二波是否来袭的恐慌，成为恢复生产的重要制约因素。预计，日本实际国内生产总值（GDP）要到 2024 财年才能恢复到疫情暴发前的水平。

俄罗斯经济形势恶化，经济景气低位回升。工业生产下滑；消费创史上最大降幅；进出口下滑明显；失业率为 2016 年 4 月以来最高值；通胀有所回落。若当前形势继续发展，俄罗斯央行董事会或将在例会讨论下调基准利率 100 个基点的方案；俄罗斯央行将根据国家的实际情况调整基准利率，将通胀水平控制在 4% 左右。

印度经济严重受创，生产大幅下滑，进出口降幅扩大，失业率大幅攀升后保持平稳。央行年内第二次降息，出台宽松政策。上述政策尚未见成效，印度国内掀起了对“中国制造”的抵制运动，印度科技企业近年来的崛起离不开中国资本在背后的支持。此举必定会影响到印度国内企业，在疫情尚未得到控制，经济遭受重创的背景下，印度这一行为对本国经济来说无疑是雪上加霜。

6 月份国际主要大宗商品总体呈现震荡趋势，但前景乐观。金价结束大幅上涨，进入震荡盘整期。美元需求上涨，疫苗研发释放出的积

极信号，从而使黄金进入到了顶部震荡盘整。但是动荡的全球股票价格，持续的冠状病毒恐慌，以及一些地缘政治紧张，支撑了黄金的价格。在未来一段时间内，美元继续面临压力，地缘政治形势难以预测，全球疫情形势仍存在不可控因素，导致资金继续流入黄金，作为一种安全投资以抵御冲击，金价或有更多上涨空间。国际油价走低，美国钻探积极性跌至纪录谷底。因市场担忧新冠感染病例加速增长可能破坏燃料需求复苏，永无止境的冠状病毒大流行可能迫使各国重新采取封锁措施，这将减缓经济增长并抑制能源需求。伊朗一家发电厂发生爆炸。由于与亚美尼亚在边境地区爆发敌对行动，前者向欧洲市场供应石油和天然气存在安全风险。油价走势依旧受制于反复不定的公共卫生事件和突发性的地缘政治。预计，明年石油需求仅会达到 2017 年的水平，这意味着公共卫生事件将破坏四年的需求增长。人民币汇率或将迎来的升值通道。疫情引发的避险因素，美元指数暴涨导致人民币汇率被动贬值。但是最近一段时间，人民币汇率开始向升值的方向试探，未来人民币汇率即将进入波动性的升值通道。不过，中美关系依然不容乐观，人民币升值的幅度会受到中美双边政治压力的限制。未来中美关系对人民币汇率的边际影响应该尚在可控区间，在这种情况下人民币汇率仍然有望在震荡中走出一波升值行情。

2020 年上半年 GDP(国内生产总值)456614 亿元，同比下降 1.6%；2020 年 6 月份，CPI(全国居民消费价格)同比上涨 2.5%；2020 年 6 月份，PPI(全国工业生产者出厂价格) 同比下降 3.0%，环比上涨 0.4%；2020 年 1-6 月，全国固定资产投资 281603 亿元，同比下降 3.1%，降幅比 1—5 月份收窄 3.2 个百分点；2020 年 1-6 月累计，全国一般公共预算收入 96176 亿元，同比下降 10.8%；2020 年前 6 个月，我国货物贸易进出口总值 14.24 万亿元人民币，同比下降 3.2%，降幅较前 5



个月收窄 1.7 个百分点；2020 年 6 月末，广义货币 (M2) 余额 213.49 万亿元, 同比增长 11.1%。

上半年的经济复苏凸显了我国经济的韧性和潜力，也为下半年经济运行打下良好基础，预计下半年经济总体复苏趋势将持续。不过，中国作为全球最大的外向型经济体之一，海外疫情的演变，可能会深刻地影响中国下半年经济复苏的进程。加之，中美关系不容乐观，贸易保护主义抬头；国内结构性失业问题严峻等因素的影响，中国经济回归正常水平仍需多方努力。

2020 年 6 月国内主要商品价格大多呈现涨势。国内**钢材**价格呈现先跌后涨的走势，6 月达到了今年春节后的最高水平。进入二季度，国内疫情出现好转，在季节性旺季和赶工带来的双重需求之下，部分地区的钢材出货量创下新高，钢价也出现了攀升。但近期南方暴雨、北方高温导致钢材需求回落，供需压力逐渐增大、风险在逐渐累积。总体来说，全国钢材价格继续高位运行，平均价格水平将比上半年更高。6 月**沪铜**进入强势反弹阶段，价格已恢复至年前水平。主要原因是国内经济恢复，工业用铜需求增加，库存持续流出，带来需求端冲击。淡季来临，存在需求边际走弱的预期，矿端供应风险担忧不减，部分建设项目放缓，潜在增量有限。宏观面多空交织，下半年铜价的走势仍存在很多不确定性。

6 月份，**煤炭**市场展现旺季特征，煤炭进入上行通道。虽然在年初受疫情影响，煤价出现恐慌性下跌，但进入 6 月随着电厂和发运港库存回升，下游对市场煤采购的减少，煤价随之止跌上涨。不过，随着市场供需关系开始转变，钢厂对焦炭打压意愿较浓，短期内市场下滑风险增加。长期来看，在稳增长政策的支持下，随着赶工需求进一步释放和海外复工复产改善外需，预计煤炭价格在下半年或有进一步回

升空间。6月**水泥**产量增速维持较高水平。随着疫情防控持续向好，房地产销售快速转好和贷款利率下滑，房屋新开工面积大幅增加，下游建设活动施工积极。此外，铁路、公路和水利投资增速出现转负为正，基建投资增速快速回升，6月下游需求表现较为强劲。7、8月气候影响仍较大，预计将对地产及基建建设造成一定的阻碍，同时也会使水泥面临上行压力。6月**沪铝**偏强走势，一路高涨。宏观氛围的向暖为金属普遍上扬提供温床，以及持续的超预期降库成为助铝价屡屡走强的最大动力。随着铝消费逐渐进入淡季，供需边际将进一步走弱，整体基本面转弱。预计下半年铝价整体走势或先抑后扬，进入7-8月铝价或有回调的风险；但9月以后，开始传统性消费旺季，如果届时海外疫情得到控制，海外市场也将回暖，消费开始好转，库存继续去库，铝价重新获得上行动力。6月**楼市**再回暖。房地产投资端、销售端全面回暖。随着国内疫情的影响逐步减弱，市场活跃度持续上升，新房、二手房价格上涨城市数量均创2019年7月以来新高，价格涨幅也稳步回升。预计随着疫情的影响逐步褪去，前期积压的市场需求逐渐释放，后期市场将会逐步转稳。但目前更多的房地产市场指标还处于下降区间，所以对下半年房地产的走势还是应该持观察的态度。

从上述情况来看，在2020年6月美国、日本、欧洲、俄罗斯、印度经济在不同程度上遭遇重创。因各国陆续开始复工复产国际国内主要大宗商品价格止跌回升，基本呈现震荡走势。

（下文主要对国际经济、国际大宗商品、国内经济、国内大宗商品价格四个方面进行具体分析）

## 一、国际经济形势

### （一）国际主要经济体经济形势

美国经济今年恐萎缩 6.6%，前景黯淡；欧元区多项经济数据转好，经济出现积极的复苏迹象，但还是难逃衰退的命运；日本经济数据全面下滑，反弹遥遥无期；印度经济严重受创，央行年内第二次降息；俄罗斯经济形势恶化，经济景气低位回升。

美国经济面临下行风险。受新冠肺炎疫情冲击，2020 年美国经济将萎缩 6.6%，新冠病例再度激增与贫富差距问题加剧，还可能令经济前景进一步恶化。美国经济复苏速度将慢于预期，因全美新病例激增，且大范围第二波感染，可能加剧疫情对经济的打击。为了支撑下滑的经济，美联储今年已实施了可提供数万亿美元流动性和贷款的紧急计划，同时将关键利率下调至零。疫情仍然是经济发展路径的关键驱动因素。不确定性这层浓雾仍然笼罩着市场，下行风险占主导地位。

美国国会两党本周将对新一轮立法方案展开正式谈判，以应对新冠肺炎疫情的冲击。民主党控制的众议院此前已批准规模达 3 万亿美元的一揽子计划，共和党控制的参议院有望在本周推出参议院版本的计划，并在此后寻求达成两党共识。考虑到美国总统特朗普 3 月签署的约 2 万亿美元法案中部分关键性纾困措施本月底即将到期，若两党不能达成共识推出进一步的刺激措施，因为疫情带来的短期经济困难，可能会演变成长期痛苦。

新冠肺炎疫情以前所未有的方式冲击了美国经济，上千万美国民众在短短两三个月内陷入大规模失业，虽然 5 月和 6 月疫情防控措施放松，许多企业活动得以重启，部分临时休假的工人得以重返工作岗位，但近期疫情反弹形势严峻，二十几个州不得不暂停重启，为经济



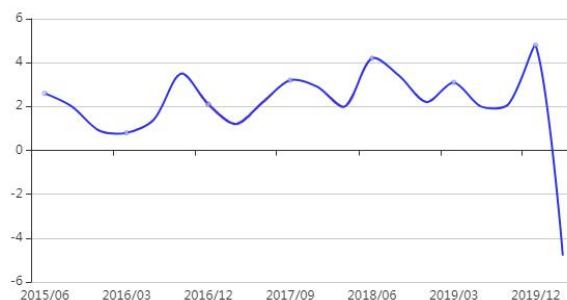
复苏增添了不确定性。

在正常的经济衰退中，失业率会上升，拖欠率上升，销账上升，房价下降，但这次许多情况都没有出现。相反，现在美国的情况是储蓄增加，收入增加，房价上涨。受益于美联储和美国政府力度空前的救助措施，使得疫情给美国经济造成的损害尚未真正体现出来。

在二季度财报中，摩根大通、高盛集团、花旗集团、美国银行、摩根士丹利、富国银行这六大行的坏账拨备合计高达 350 亿美元。经济前景难料。从基准情形、不利情形到极为不利情形，预计年底美国失业率将接近 11%。而在最坏的情形下，疫情将在秋季进一步恶化，迫使新一轮大规模停工停产，失业率恐将飙升至 23%。

根据美国劳工部的数据，6 月美国失业率已经从 5 月的 13.3% 进一步下降至 11.1%，而在 4 月经济全面停摆时，一度达到历史高点 14.7%。每周初次申请失业救济金人数也从 3 月下旬的峰值 680 万稳步下降至 7 月第二周的 130 万，但是，这个数字仍然是疫情前历史峰值的两倍。与 5 月和 6 月相比，未来的经济环境将会更加黯淡。

图一：美国 GDP 增幅年率走势图（季度）



欧元区经济显露回暖迹象，但仍面临衰退风险。经过上半年新冠肺炎疫情的冲击，欧元区以及整个欧盟经济正在出现积极的复苏迹象。然而，由于当前新冠肺炎疫情仍在全球范围内肆虐，欧元区经济距离彻底走出疫情阴霾仍有很长的一段路。并且在疫情强烈的负面影响下，

欧元区以及欧盟经济在今年大概率会陷入衰退。

为应对疫情对经济的冲击以及助力经济复苏，欧洲央行已陆续推出多项量化宽松政策，欧盟委员会提议设立的规模为 7500 亿欧元的欧洲复苏基金被市场寄予厚望。然而，在此次疫情中暴露的欧盟内部各成员国之间的分歧与裂痕，也成为阻碍欧元区以及欧盟整体经济复苏的风险之一。

从近期公布的关键经济数据看，欧元区经济出现了令人欣慰的好转迹象。随着各成员国逐步放开应对疫情的封锁措施，欧元区 5 月零售销售环比增长 17.8%，欧盟 5 月零售销售环比增长 16.4%。而在 4 月，欧元区以及欧盟零售销售分别环比下滑 12.1%和 11.4%。此外，欧元区制造业以及服务业状况也出现了不同程度的好转。欧元区 6 月制造业采购经理人指数（PMI）终值为 47.4，虽然仍处于 50 荣枯线之下，但相比 4 月低点的 33.4 已出现明显回升。相比制造业，此前下滑幅度更大的服务业也迎来了更加显著的反弹。欧元区 6 月服务业 PMI 终值为 48.3，远远高于 4 月时的 12。

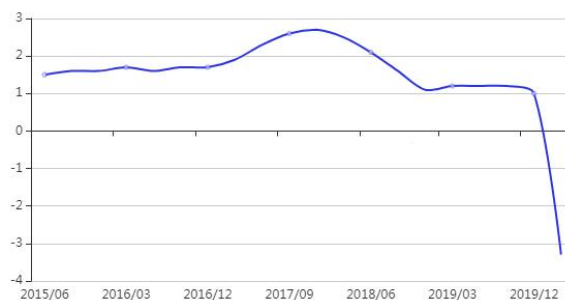
尽管近期部分经济数据出现积极复苏迹象，但从目前的情况看，欧元区以及欧盟整体经济在今年难逃衰退的命运。预计 2020 年欧元区经济将萎缩 8.7%，2021 年将增长 6.1%。预计 2020 年欧盟经济将萎缩 8.3%，2021 年将增长 5.8%。而两者在 2020 年经济的收缩程度也分别超过春季预测时的 7.7%和 7.4%。在主要经济体中，意大利、西班牙以及法国 2020 年经济萎缩幅度较大，预计分别萎缩 11.2%、10.9%和 10.6%。

新冠肺炎疫情的规模和持续时间以及未来可能采取的必要封锁措施，基本上仍然是未知的。劳动力市场遭受的长期创伤可能超过预期，

流动性困难可能演变为许多企业的偿付能力问题，这存在相当大的风险。而金融市场的稳定面临风险，而且成员国可能无法充分协调各国的政策应对。如果英国和欧盟不能就未来贸易关系达成协议，可能导致经济增长放缓，尤其是对英国而言。保护主义政策和过度远离全球生产链可能对贸易和全球经济产生负面影响。

随着欧洲各国政府对公民和企业严格限制的放松，欧元区经济衰退的状况在五六月份得到缓解。不过，目前欧元区经济复苏还处于初级阶段，企业业务和活动距正常状态仍相去甚远，与此同时，疫情发展也有可能出现反复，因此预计三季度欧元区经济复苏整体趋于温和。

图二：欧元区 GDP 同比增幅走势图（季度）



日本经济数据下滑，经济或已触底。日本经济受疫情冲击比欧美国家早，在产业链断裂、经济活动停滞、内外需骤减的大背景下，今年以来日本各项经济指标全面大幅下滑。

消费、投资、出口等经济数据下降。占日本经济比重一半以上的个人消费自 2019 年 10 月消费税加税以来连续 8 个月同比下降。5 月份日本实际家庭消费同比大幅下降 16.2%，刷新上月创下的最大降幅。投资下降。作为民间设备投资的先行指标，日本核心机械订单额经季节调整后环比大降 12%，超过各界预期。出口下降。由于疫情扩散导致全球需求骤减，日本出口额同比降幅扩大至 28.3%，成为 2009 年 9 月以来最大降幅。至此，日本出口连续 18 个月同比下降。工业生产下降。

受疫情扩散影响，5月份日本工矿业生产指数环比下降8.4%至79.1，再创新低。至此，日本工矿业生产连续4个月环比下降。

破产企业增加，失业率上升。据日本民间企业信誉调查机构东京商工调查所数据，今年6月日本破产企业数量同比增加6%，达到今年以来的最高水平。截至5月，日本失业率连续3个月上升，完全失业人数增幅为2010年1月以来的最高水平。

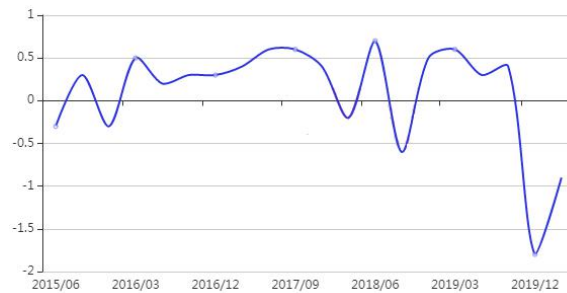
随着经济的持续下滑，日本核心消费价格指数(CPI)自4月开始已连续两个月下降，使日本通货紧缩压力进一步加大。日本企业对经济形势的判断创雷曼危机后11年来的最低水平，凸显新冠肺炎疫情对日本经济打击沉重，特别是日本出口、消费数据骤降，对企业心理影响严重。

目前在大企业制造业领域，景气指数比3月份下降26点，为-34点，这是2009年6月份出现-48点以来的最低水平，波及企业之广达到历史第二位。特别是在世界各地生产的日资汽车制造商景气指数下降55点达到-72点。受此拖累，钢铁行业也下降43点达到-58点。制造业机械下降26点达到-37点。

在日本主要出口市场中，除中国经济恢复较快外，美国、巴西等国疫情仍在持续，企业对疫情第二波来袭的担忧，成为恢复生产的重要制约因素。在新冠疫苗和药物面世之前，世界经济将呈现缓慢恢复态势。产业景气对日本生产和消费均具有重大影响。受新冠疫情影响，日本经济处于极为严峻的状态，如果疫情影响平息，需求和生产得以恢复，日本经济或会出现改观。日本实际国内生产总值(GDP)要到2024财年(2024年4月至2025年3月)才能恢复到疫情暴发前的水平。



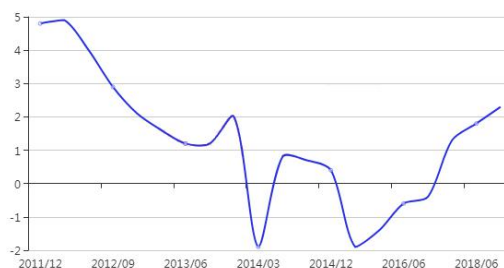
图三：日本增幅年率走势图（季度）



俄罗斯经济形势恶化。经济景气低位回升。5月制造业 PMI 为 36.2%，较上月回升 4.9 个百分点；服务业 PMI 为 35.9%，较上月回升 23.7 个百分点。工业生产下滑。4 月工业生产指数 118.7，同比下降 6.6%，为 2009 年 10 月以来最低值。消费大幅下滑。4 月零售营业额指数同比下降 23.4%，创史上最大降幅。进出口明显下滑。4 月出口降幅扩大至 36%，进口降幅扩大至 21.9%，贸易顺差大幅收窄。失业率上升。4 月失业率为 5.8%，较上月提高 1.1 个百分点，为 2016 年 4 月以来最高值。通胀有所回落。5 月 CPI 同比上升 3%，比上月回落 0.1 个百分点。

下次议息会议或降息 100 基点。6 月 5 日俄方表示，若当前形势继续发展，央行董事会不排除在 6 月例会讨论下调基准利率 100 个基点的方案；部分国家的基准利率可能低于通胀水平，甚至接近零或负值，俄罗斯央行将根据实际情况调整基准利率，将通胀水平控制在 4% 左右。

图四：俄罗斯 GDP 同比增幅走势图（季度）



印度经济严重受创。5 月制造业 PMI 由 27.4% 回升至 30.8%，服务

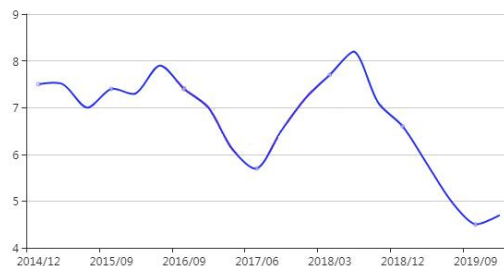


业 PMI 由 5.4% 回升至 12.6%。生产大幅下滑。4 月工业生产指数 56.3，前值 117.7，同比下降 55.5%，创史上最大降幅。进出口降幅扩大。4 月出口降幅扩大至 60.3%，进口降幅扩大至 58.7%，逆差较上月进一步收窄。失业率大幅攀升后保持平稳。失业率从 3 月的 8.7% 大幅攀升至 4 月的 23.5%，5 月失业率维持不变。通胀继续回落。3 月 CPI 同比上升 5.8%，较上月回落 0.6 个百分点，高于目标中值、低于区间上限。

央行年内第二次降息。印度央行召开紧急会议，决定将包括逆回购、回购和边际借贷工具利率在内所有政策利率降低 40 基点，分别至 3.35%、4% 和 4.25%。除此之外，还宣布了非常规宽松政策，包括将贷款暂停期再延长三个月，直到 8 月 31 日；放松装运前和装运后的出口信贷规则以帮助出口企业。

此外，在政客和媒体的推波助澜下，印度国内民族主义情绪高涨，掀起了对“中国制造”的抵制运动，这一运动正逐步扩大至经贸领域。印度科技企业近年来的崛起离不开中国资本在背后的支持。截至 2019 年 12 月 11 日，中国（企业）对印度的投资（包括风投公司及所有在华机构的资金）已达 80 亿美元。此举必定会影响到印度国内企业，在疫情尚未得到控制，经济遭受重创的背景下，印度这一行为对本国经济来说无疑是雪上加霜。

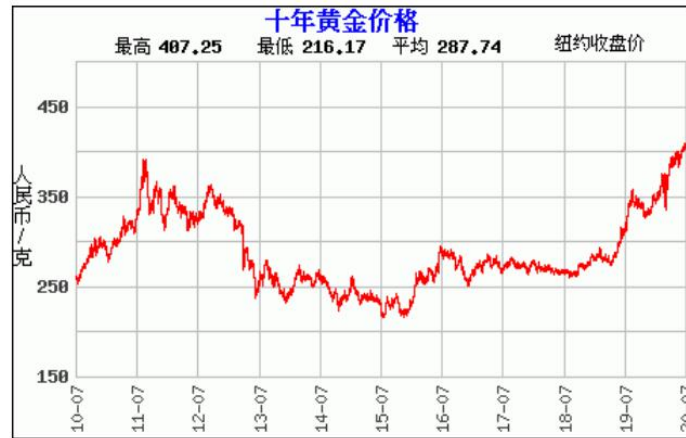
图五：印度 GDP 同比增幅走势图（季度）



## (二) 国际大宗商品价格趋势

### 1、黄金

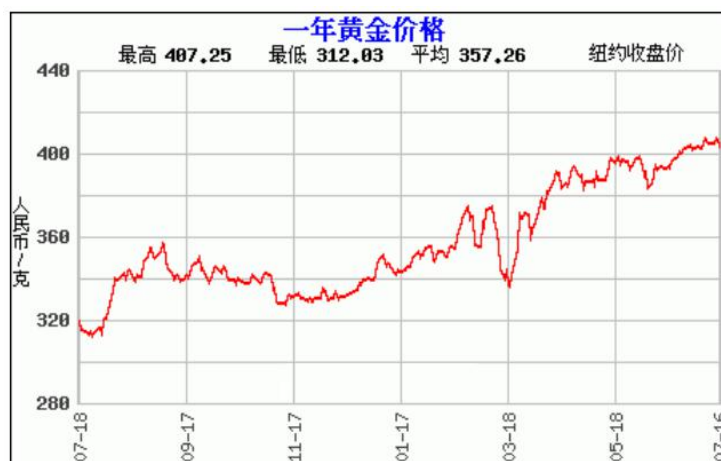
图六：十年黄金价格走势



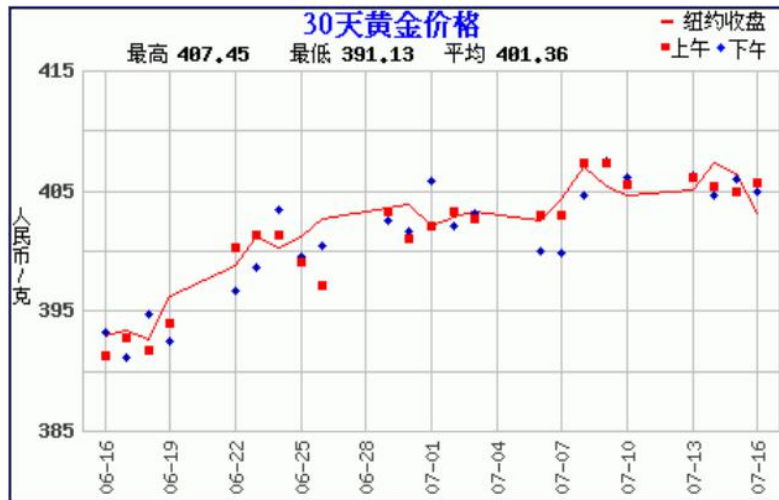
图七：五年黄金价格走势



图八：2019年6月--2020年6月黄金价格走势



图九：2020年6月国际黄金价格走势



金价结束大幅上涨，进入震荡盘整期。由于上涨的幅度已经比较大，并且持续了这么久的时间，出现多头动能衰竭，从而进入到了顶部震荡盘整。动荡的全球股票价格，持续的冠状病毒恐慌，以及一些地缘政治紧张，支撑了黄金的价格。然而，对美元的需求限制了金价的涨幅。

黄金维持区间震荡，最高触及 1815 美元附近，未能突破之前刷新近 9 年高位 1818 美元，对新冠疫情、中美紧张局势的担忧给黄金提供支撑，但疫苗希望令金价涨势受到抑制。黄金市场正在 1800 美元/盎司上方整固，看涨人气已从纪录高位回落。负实际利率、央行资产负债表膨胀、美元走弱以及新冠病例持续上升，都增强了黄金的避险吸引力。现在，美国和中国之间不断升级的紧张关系是市场的另一个推动力。

短期内将继续推高金价的一个因素是美元进一步走软，因目前美元进入新的下行趋势。另一个因素是股市创纪录的涨势，目前没有理由买进美元。因此，资金继续流入黄金，作为一种安全投资，以抵御股市上涨的冲击。金价还有更多上涨空间。美元继续面临压力，地缘

政治形势难以预测。这一切都对黄金有利。如果金价突破上行，那么其触及 1850 美元甚至 1900 美元都有可能。

## 2、石油

图十：十年石油价格指数走势图



图十一：五年石油价格指数走势图



图十二：2019年6月--2020年6月石油价格走势图



图十三：2020年6月份石油价格走势



国际油价走低，美国钻探积极性跌至纪录谷底。国际油价下跌，因市场担忧新冠感染病例加速增长可能破坏燃料需求复苏，永无止境的冠状病毒大流行可能迫使各国重新采取封锁措施，这将减缓经济增长并抑制能源需求。美国能源企业连续第11周将活跃钻机数削减至纪录低位。日本6月石油进口同比下降14.7%。伊朗中部伊斯法罕省的一家发电厂发生爆炸。阿塞拜疆警告称，由于与亚美尼亚在边境地区爆发敌对行动，前者向欧洲市场供应石油和天然气存在安全风险。

虽然燃料需求已从4月锐减30%中复苏，但消费量仍低于疫情前的水平。随着疫情再起，美国汽油零售需求再次下降。OPEC+迫切想要见到原油价格尽快上涨，但燃料消费再度转疲，短期内恐将打击OPEC+的远大目标。自6月23日以来汽油利润率一直呈下降趋势，此前三个月由于主要经济体解封而强劲反弹。柴油利润率在疫情期间一直更加稳定，但近几周温和上升趋势告终。

日本6月石油进口同比下降14.7%。降幅低于5月的同比下降25%。尽管如此，全球第三大经济体整体出口仍连续第四个月两位数下滑，因冠状病毒大流行给全球需求带来沉重打击。日本对美国的汽车出口较上年同期大幅下滑，加剧了出口跌势。日本是全球第二大汽车出口



国，以汽车、发动机、汽车零部件和芯片制造机械出口为主。美国是日本最大的出口市场。

伊朗中部伊斯法罕省的一家发电厂发生爆炸，但没有人员伤亡。伊斯法罕电力公司的常务董事称，爆炸是由发电厂的变压器磨损引起的，断电持续了两个小时。自6月下旬以来，伊朗军事，核和工业设施周围发生了多次爆炸和大火。阿塞拜疆警告称，由于与亚美尼亚在边境地区爆发敌对行动，一些将里海石油和天然气运往全球市场的能源基础设施位于当前军事行动附近，显示了前者向欧洲市场供应石油和天然气存在安全风险。

油价走势依旧受制于反复不定的公共卫生事件和突发性的地缘政治。全球累计公共卫生事件确诊病例目前已突破1200万例。处在公共卫生事件震中的美国累计确诊病例超过300万例，且多方专家警告称美国防控不力可能导致公共卫生事件进一步蔓延。公共卫生事件可能会拖长经济复苏周期。预计，明年石油需求仅会达到2017年的水平，这意味着公共卫生事件将破坏四年的需求增长。

### 3、人民币汇率

图十四：十年美元兑人民币走势图



图十五：五年美元兑人民币走势图



图十六：2019年6月--2020年6月美元兑人民币走势图



图十七：2020年6月份美元对人民币走势图



人民币汇率或将迎来的升值通道。疫情引发的避险因素，美元指数暴涨导致人民币汇率被动贬值，另一方面也是中美关系急剧恶化，人民币汇率贬值压力也会随之上升。但是最近一段时间，人民币汇率开始向升值的方向试探。从各项前瞻性指标来看，人民币汇率还有继续升值的空间。如果美元避险情绪下降，会进一步推动人民币汇率升值。随着美元避险需求下降，近期累计的资本流入有望继续推升人民币汇率升值。

与其他国家相比，人民币汇率走势相对稳定。如果没有外部剧烈冲击，大多数时候人民币汇率与美元指数的波动性方向和波幅基本一致。今年上半年，受疫情影响，美元指数出现剧烈波动，在此期间，人民币汇率的波动幅度与美元指数基本一致，除了基本面的因素，也与中美双边充分肯定一阶段贸易协定密切相关。在下一阶段，如果中美关系不出现新的变化，人民币汇率与美元指数仍然会表现出较强的相关性。

未来人民币汇率即将进入波动性的升值通道，但升值的幅度会受到中美双边政治压力的限制。鉴于人民币汇率大多数时候均围绕美元指数波动，我们可以采用人民币汇率与美元指数走势之差，作为评估中美关系影响人民币汇率的指标。短期来看，中美关系依然不容乐观，不过若历史规律有效的话，未来中美关系对人民币汇率的边际影响应该尚在可控区间。在这种情况下，人民币汇率仍然有望在震荡中走出一波升值行情。

## 二、国内经济形势

### （一）国内主要经济指标

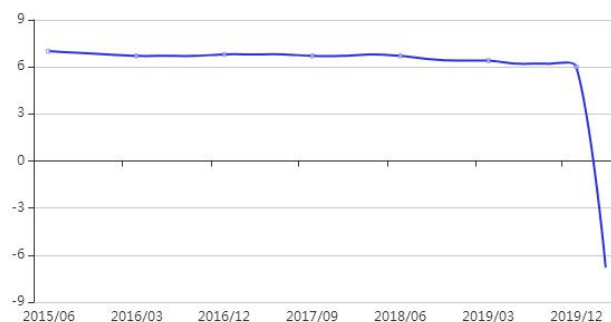
2020年上半年GDP(国内生产总值)456614亿元，同比下降1.6%；

2020年6月份，CPI(全国居民消费价格)同比上涨2.5%；2020年6月份，PPI(全国工业生产者出厂价格)同比下降3.0%，环比上涨0.4%；2020年1-6月，全国固定资产投资281603亿元，同比下降3.1%，降幅比1—5月份收窄3.2个百分点；2020年1-6月累计，全国一般公共预算收入96176亿元，同比下降10.8%；2020年前6个月，我国货物贸易进出口总值14.24万亿元人民币，同比下降3.2%，降幅较前5个月收窄1.7个百分点；2020年6月末，广义货币(M2)余额213.49万亿元，同比增长11.1%。

## 1、GDP

上半年国内生产总值456614亿元，按可比价格计算，同比下降1.6%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%。分产业看，第一产业增加值26053亿元，同比增长0.9%；第二产业增加值172759亿元，下降1.9%；第三产业增加值257802亿元，下降1.6%。从环比看，二季度国内生产总值增长11.5%。

图十八：中国GDP同比增幅走势图



## 2、CPI

2020年6月份，全国居民消费价格同比上涨2.5%。其中，城市上涨2.2%，农村上涨3.2%；食品价格上涨11.1%，非食品价格上涨0.3%；消费品价格上涨3.5%，服务价格上涨0.7%。上半年，全国居民消费价格比去年同期上涨3.8%。

6 月份，全国居民消费价格环比下降 0.1%。其中，城市下降 0.1%，农村持平；食品价格上涨 0.2%，非食品价格下降 0.1%；消费品价格持平，服务价格下降 0.1%。

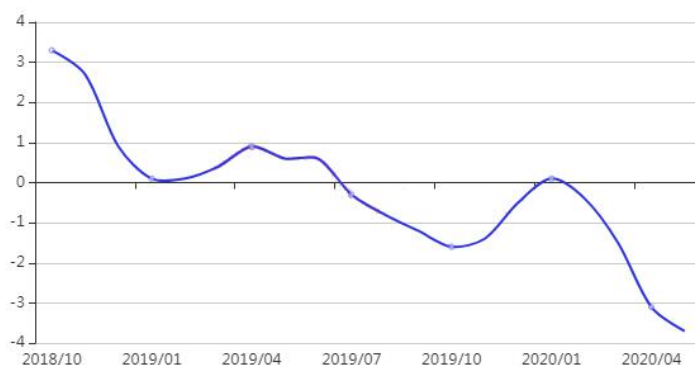
图十九：中国 CPI 同比增幅走势图



### 3、PPI

2020 年 6 月份，全国工业生产者出厂价格同比下降 3.0%，环比上涨 0.4%；工业生产者购进价格同比下降 4.4%，环比上涨 0.4%。上半年，工业生产者出厂价格比去年同期下降 1.9%，工业生产者购进价格下降 2.6%。

图二十：中国 PPI 同比增幅走势图



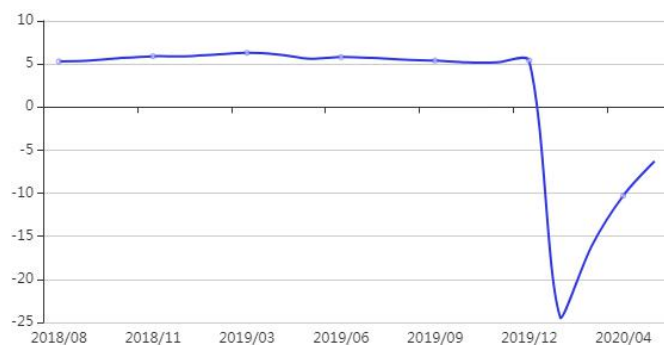
### 4、固定资产投资

1—6 月份，全国固定资产投资（不含农户）281603 亿元，同比下降 3.1%，降幅比 1—5 月份收窄 3.2 个百分点。其中，民间固定资产



投资 157867 亿元，下降 7.3%，降幅收窄 2.3 个百分点。从环比速度看，6 月份固定资产投资（不含农户）增长 5.91%。

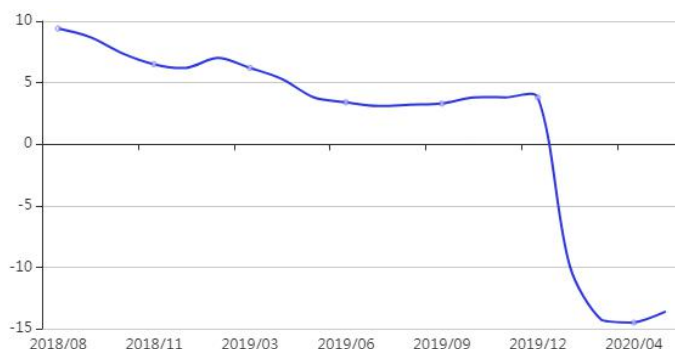
图二十一：中国固定资产投资月度增幅走势图



## 5、财政收入

1-6 月累计，全国一般公共预算收入 96176 亿元，同比下降 10.8%。其中，中央一般公共预算收入 44347 亿元，同比下降 14%；地方一般公共预算本级收入 51829 亿元，同比下降 7.9%。全国税收收入 81990 亿元，同比下降 11.3%；非税收入 14186 亿元，同比下降 8%。

图二十二：中国财政收入趋势图

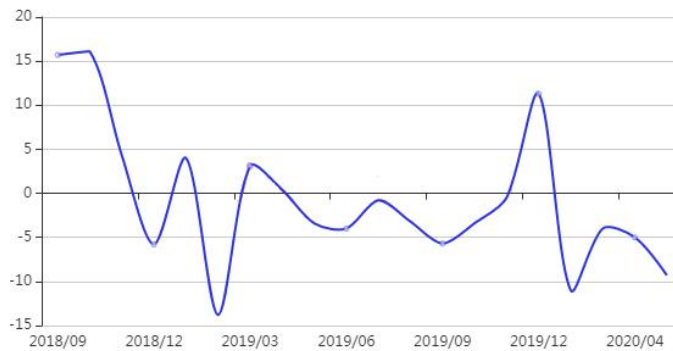


## 6、对外贸易进出口

今年上半年，我国货物贸易进出口总值 14.24 万亿元人民币，同比下降 3.2%，降幅较前 5 个月收窄 1.7 个百分点。其中，出口 7.71 万亿元，下降 3%；进口 6.53 万亿元，下降 3.3%。6 月当月，我国进出口

总额 2.7 万亿元，同比增长 5.1%；其中出口 1.5 万亿元，增长 4.3%，进口 1.2 万亿元，增长 6.2%。

图二十三：中国进出口总值同比增幅走势图



## 7、M1、M2

6 月末，广义货币 (M2) 余额 213.49 万亿元，同比增长 11.1%，增速与上月末持平，比上年同期高 2.6 个百分点；狭义货币 (M1) 余额 60.43 万亿元，同比增长 6.5%，增速比上月末低 0.3 个百分点，比上年同期高 2.1 个百分点。

图二十四：中国 M1 同比增幅走势图



图二十五：中国 M2 同比增幅走势图



## (二) 国内大宗商品价格趋势

### 1、钢铁

今年以来，国内钢材价格呈现先跌后涨的走势，到6月上旬达到了今年春节后的最高水平，近期在期货上涨的带动下再度反弹。资本市场价格的上涨，与国家较为宽松的货币政策息息相关。6月底，市场上流传着国家储备买入各种资源的消息，黑色产品也在范围之内。

二季度以来，随着疫情好转，我国各项经济指标明显向好。中国物流与采购联合会、国家统计局服务业调查中心发布的2020年6月份中国制造业采购经理指数（PMI）为50.9%，比上月上升0.3个百分点。

世界钢铁协会预测，中国钢铁需求量在2020年将增长1.0%，2020年启动的“新基建”项目带来的好处将延续到2021年，支撑2021年对钢铁的需求。此外，几年不断上涨的铁矿石等原料成本上涨对钢价也形成了推动作用。

受新冠肺炎疫情疫情影响，中国的一季度经济出现了大幅度的下滑，多个行业基本处于停滞的状态，因此今年整体的钢材需求较往年延迟了一个月左右。进入二季度，国内疫情出现好转，各行各业加快复工。4月份，开工率大幅攀升，部分工程基本已经达到往年水平，钢材需求量得到了大幅提升。5月份，部分工地为了准时完成全面项目任务，加

快赶工进度，在季节性旺季和赶工带来的双重需求之下，部分地区的钢材出货量创下新高，钢价也出现了攀升。

但进入6月中旬后，因为南方暴雨不断，四川、贵州、湖南遭受到了严重暴雨洪涝等灾害，目前已经紧急启动国家IV级救灾应急响应。在持续雨水天气的影响下，施工项目的开展受到了严重干扰，部分工地更是无法进行施工。而北方天气也不容乐观，在高温天气下，近期钢材需求量也出现了一定程度的下降。

6月份钢铁流通业PMI总指数为48.5，比上月下降3.5个百分点，需求出现了下降，行业景气度回落。这也反映出虽然逆周期调节政策正在加快落地，但季节性需求见顶态势明显，钢铁需求有所减弱，下游采购积极性不强。

回顾6月钢材价格行情，整体波动不大，供需压力逐渐增大、风险在逐渐累积，关注去库存的变化节奏，7月钢材价格有冲高回落的可能，但回落空间较为有限。在扛过7、8月季节性需求淡季后，钢材现货价格仍有再度反弹的可能。

上半年钢材国内需求超出预期，今年前5月全国粗钢表观消费同比增长3.3%，其中5月份增幅达到6.3%，呈现V型态势。由于下半年中国经济增长还会提速，并且固定资产投资成为刺激国内需求的最重要抓手，钢材消费力度得到强化，因此“淡季不淡，旺季更旺”，下半年中国钢材需求量还会更多。由于下半年继续提速，所以目前的V型右侧继续扬升，最终呈现全年“勾型”局面。钢铁产量也会再创新高，当然会形成钢材市场一定压力，但因为有望需求托底，因此也不会出现严重供大于求，甚至不排除暂时性、品种性的供应偏紧局面。受到需求旺盛、成本支撑、风险偏好等多因素影响，预计今年下半年

全国钢材及黑色系列商品价格继续高位运行，平均价格水平将比上半年更高。

图二十七：五年钢铁价格综合指数走势图



图二十八：2019年6月--2020年6月

钢铁价格综合指数走势



图二十九：2020年6月份钢铁价格综合指数走势图



## 2、铜

6月沪铜进入强势反弹阶段，反弹幅度越超前期，其中主要原因是



国内经济恢复，工业用铜需求增加，上期所电解铜库存持续流出，带来需求端冲击。而另一方面智利铜精矿扰动频发，虽铜矿产量仍维持同期水平，但疫情进一步蔓延形成工人罢工迹象，铜精矿加工费维持低位，供给或有偏紧预期，中游产能扩张与上游供给缩减对铜价带来月度推力形成大幅反弹。6月国际工业方面亦有复苏迹象，美国最新就业人数创历史新高，失业率进一步收敛体现第一波疫情主要冲击逐步缓和。铜需求淡季即将到来，上期所库存重新开始垒库，终端需求能否重新提振成为市场主要关注点。

6月现货铜涨5200元左右，月升水均价维持在100元左右。月内好铜升水一度下行至贴水，随沪铜上行趋势逐步明显，升水再度上扬。临近月末贸易商甩货意愿增加，再度下低升水。当前沪铜消费淡季到来，上期所电解铜重返垒库阶段，限制进一步高升水。进口盈亏方面，本月进口铜盈亏均价-20元/吨，月初随升水回落，进口亏损最高扩大至300元/吨，月内盈亏上下限近600元。临近月末沪铜重归内强外弱格局，但值得注意的是随欧美工业逐步复苏，LME铜库存开始流出，而上期所电解铜库存重归垒库，进口窗口方面或将有关闭倾向。

6月沪铜大幅上行，价格已恢复至年前水平，年前废铜库存在本月逐步释放，市场交投进一步恢复。但值得注意的是进口废铜窗口持续关闭，整体废铜供应仍显偏紧状态。上半年废铜进口缩减近半，且临近7月再生铜进口新政尚未落地，限制进一步增强，对精铜供应端形成一定冲击。

当前下游再生铜厂家生产情况良好，整体产量相较于5月出现部分缩减，当仍可保持往年同期水平，整体采购热情良好，厂家普遍已积累废铜库存，但挺价收货情况逐步减少。而下游方面，年前库存在

本月已基本释放完毕，市场交投流动水平进一步恢复，在期铜持续上行期间，南北废铜采购价扩大，货商采购价提振幅度一度超越厂家。

本月铜延续前期强势，反弹幅度进一步扩大，价格已恢复至年前水平。中国经济正在从疫情导致的急剧收缩中恢复过来，得益于政策方面的刺激。不过淡季来临，存在需求边际走弱的预期，铜材整体订单量减少，关注后续库存去化情况；另外，矿端供应风险担忧不减，南美疫情还在蔓延，部分建设项目放缓，潜在增量有限。宏观面多空交织，下半年铜价的走势存在很多不确定性。

图三十：十年铜价指数走势图



图三十一：五年铜价指数走势图



图三十二：2019年6月--2020年6月份铜价指数走势图



图三十三：2020年6月份铜价指数走势图



### 3、焦炭

进入6月份，煤炭市场展现旺季特征，供需偏移使得环渤海港口动力煤价在短暂平稳过后，再次进入上行通道，预计7月上旬环渤海港口煤价将继续偏强运行。然而，焦炭市场运行依旧僵持，焦企提涨未有回应，钢厂降价范围有所扩大。

今年上半年，煤市坐上了“过山车”，整体呈先跌后涨趋势。2月中旬开始，受供大于求影响，国内煤炭库存高企，煤价出现恐慌性下跌，持续下跌了两个半月，跌幅达107元/吨。后续随着供应阶段性收紧和下游需求回升，5月动力煤价反弹，不到一个月的时间上涨了79元/吨。从6月15日开始，随着电厂和发运港库存回升，下游对市场煤采购的减少，煤价随之止涨趋稳。与此同时，由于资源紧缺，为保长协兑现率，国家能源集团7月暂停现货销售。另外，近期沿海六大

电厂存耗煤数据停止发布，短期之内使得市场参与者无法获取下游的用煤情况，为判断环渤海港口动力煤价格走势增添了阻力。

6月底至7月初这段时间内由于南方降雨天气较多，水电开机率大增，火电开机率平稳，沿海六大电厂耗煤量整体波动幅度不大，日耗在61-64万吨附近震荡运行，考虑到后期高温天气继续增多，沿海电厂耗煤量仍有较大的增长空间，部分库存偏低的中小型电厂对市场煤的采购量有所增多，预计7月上旬环渤海港口煤价将继续偏强运行。

部分钢厂焦炭采购价下调。目前唐山地区钢厂焦炭到货顺畅，库存多已达中高位水平，控制到货的现象较多。另外，产地焦企也多反映近期订单量不多，而且即使有订单也多以小单为主，基本无大订单，厂内已经不同程度出现起库存现象，短期看焦炭市场预期明显转差。

今年3月过后，随着国内疫情缓解，工地开工上升，钢材库存迎来拐点对焦炭价格产生利好支撑，并且钢厂开始着手复产，焦炭需求增加，焦企利润低位对于提涨积极性较高，焦炭市场连续上行六轮，累计上涨300元/吨。进入6月，山东多地焦企提涨第七轮50元/吨，但下游钢厂随着焦炭到货情况的好转，钢厂增库明显，部分钢厂已放缓采购节奏，控制到货量，个别钢厂介于焦炭价格高位，钢材价格萎靡等因素下调焦炭采购价格，市场进入到博弈阶段。随着钢厂焦炭库存的增加，个别控制焦炭到货量，随着市场供需关系开始转变，钢厂对焦价打压意愿较浓，市场下滑风险增加。

下半年在稳增长政策的支持下，随着赶工需求进一步释放和海外复工复产改善外需，钢铁行业需求较好，钢价有进一步回升空间。下半年钢厂盈利能力有望改善，炼焦煤需求有望提升，但焦煤进口或存在不确定性。预计下半年焦煤价格或有上涨空间。



图三十四：2019年6月--2020年6月焦炭价格走势



图三十五：2020年6月份焦炭价格走势



#### 4、水泥

6月全国水泥产量增速继续上行，同比增长8.4%，较5月略有减少0.20个百分点。水泥累计产量降幅继续收窄：1-6月水泥产量为9.92亿吨，同口径和全口径分别回落4.80%和4.45%，产量同比降幅较1-3月收窄约3.40个百分点。

2020年1-6月水泥累计产量为99823万吨，比去年同期减少4646万吨，1-6月水泥产量同口径和全口径分别回落4.80%和4.45%，同比降幅较前期收窄3.40个百分点。分月份来看，6月全国水泥产量增速继续上行，同比增长8.4%，较5月略有减少0.20个百分点。

6月水泥当月产量增速略有放缓，但增速仍高：随着疫情防控持续向好，房地产销售快速转好和贷款利率下滑，房企到位资金情况转好，6月当月房屋新开工面积大幅增加，同时1-6月房屋施工面积增速也在



6月止缓并上行。下游建设活动暂不受梅雨影响，施工积极。此外，5月财政部下达万亿新增专项债额度以及两会提出扩大专项债额度和增加国家铁路建设资本金，1-6月基建投资增速快速回升，其中铁路、公路和水利投资增速出现转负为正。综上所述，6月下游需求表现较为强劲，在6月的梅雨淡季中，仍支撑当月水泥产量增速仍维持较高水平。

7、8月我国将维持加长版的“三伏天”，而且南方雨水并未停歇，洪涝灾害风险仍高，同时后续雨水北上，在此期间气候影响仍较大，预计将对地产及基建建设造成一定的阻碍。不过，5月17日国务院发布《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，西部建设项目仍稳步推进，而且全国多地在6、7月相继投放重大项目，预计7月基建、房屋新开工项目仍较多，水泥产量增速仍能维持较高水平。

图三十六：水泥价格走势



## 5、铝

6月沪铝继续偏强走势，特别是当月合约，受现货强有力支撑，一路高涨。宏观氛围的向暖为金属普遍上扬提供温床，以及持续的超预期降库成为助铝价屡屡走强的最大动力。随着铝消费逐渐进入淡季，同时冶炼产能不断释放增量，供需边际将进一步走弱，库存拐点的到来已不远，铝价上行阻力增加，但考虑累库节奏不确定性以及7月合约交割前库存难回高位，铝价下跌或并不顺畅。

本月伦铝重心上移，截止月末，整体震荡于 1620 美元附近，较 5 月份上涨 5.2%；从整体走势来看，海外疫情仍较严峻，经济复苏仍需要时间，且需求的放缓也对伦铝走势存在一定抑制，伦铝继续攀升的空间有限，预计 7 月份伦铝或陷入震荡格局。

铝价持续上移，持货商出货增多，但多挺价，换月后升水高位不下，市场整体货源尚可；中间商入市积极性有所提高，交易频繁，但下游企业畏高情绪较重，加上淡季影响下，接货相对谨慎，市场成交多由贸易商贡献。华东地区，在一系列刺激政策支撑下，及电解铝稳定去库存格局，铝厂控价等多重利好刺激，6 月铝价继续上移，而涨幅较 5 月份有所扩大。华南地区涨幅较华东地区略显逊色；随着淡季到来，企业订单有所减少，拖累下入市接货的力度，且目前价格处在相对高位，商家接货较为谨慎，成交一般。

6 月废铝价格跟涨力度已经没有 4、5 月份那么积极，6 月华南市场废铝价格多涨 300 元左右，市场价格继续上移，持货商出货积极，市场货源尚可，但是低价货源相对稀少，然而随着原材料价格上涨，再生铝合金锭价格滞涨，冶炼厂利润收窄，甚至出现亏损，厂家收货积极性已经没有最初那么强烈，甚至出现压价收货现象。随着厂家接货压价现象出现，废铝涨幅或将有所放缓，易涨难跌趋势将发生改变，不建议商家过分追高，谨防出现回落，短期预计涨跌空间不大，整体或趋稳，持货商逢高降低库存为主。

从趋势来看，短期内在去库以及现货的支撑下铝价延续高位运行，但进入淡季后，后期供强需弱的趋势愈发明显，以及铝锭现货进口利润仍然较大，进口铝锭不断流入国内，冶炼厂亦加速新投复产，根据目前以及后期的投复产计划来看，铝供应压力尚存，利空因素不

断累积，整体基本面转弱，铝价恐难持续性大涨。

进入 7-8 月铝价或有回调的风险：消费转弱，库存累库，加上新增产能释放，供需面边际转弱，铝价承压，但考虑到中期库存维持低位，现货供应偏紧。但 9 月以后，开始传统性消费旺季，特高压、汽车交通或释放活力，房地产行业也不会很差。如果届时海外疫情得到控制，海外市场也将回暖，消费开始好转，库存继续去库，铝价重新获得上行动力。

图三十七：十年沪铝价格走势



图三十八：五年沪铝价格走势



图三十九：2019 年 6 月--2020 年 6 月沪铝价格走势



图四十：2020年6月份沪铝价格走势



## 6、房价

### (1) 2020年国际主要城市平均房价

摩纳哥(摩纳哥): 4.76 万美元(33.9 万人民币)/平方米

莫斯科(俄罗斯): 2.1 万美元(14.8 万人民币)/平方米

伦敦(英国): 2.07 万美元(14.8 万人民币)/平方米

东京(日本): 1.79 万美元(12.8 万人民币)/平方米

香港(中国): 1.6 万美元(11.5 万人民币)/平方米

纽约(美国): 1.48 万美元(10.6 万人民币)/平方米

巴黎(法国): 1.2 万美元(8.6 万人民币)/平方米

新加坡(新加坡): 0.97 万美元(6.9 万人民币)/平方米

罗马(意大利): 0.92 万美元(6.5 万人民币)/平方米

孟买(印度): 0.92 美元(6.5 万人民币)/平方米

表一：2020年6月份全国一线城市平均房价表

排名	城市名称	平均房价	环比上月
1	深圳	74929 元/m <sup>2</sup>	2.86%
2	北京	62567 元/m <sup>2</sup>	4.76% ↓
3	上海	54911 元/m <sup>2</sup>	0.25% ↓
4	厦门	47817 元/m <sup>2</sup>	0.27%
5	三亚	38291 元/m <sup>2</sup>	3.72%
6	广州	35934 元/m <sup>2</sup>	5.43%
7	杭州	31487 元/m <sup>2</sup>	3.10%
8	南京	31416 元/m <sup>2</sup>	0.24% ↓
9	陵水	30582 元/m <sup>2</sup>	2.74%
10	福州	26288 元/m <sup>2</sup>	1.78%



6月楼市再回暖。国家统计局公布的70个大中城市房价数据显示，6月份有61个城市新房销售价格环比上涨，比5月份增加4个；二手房价格环比上涨的城市数量达50个，比5月份增加了9个。不仅如此，6月房地产投资端、销售端也全面回暖。上半年，全国房地产开发投资达62780亿元，同比增长1.9%，而1月份~5月份则为下降0.3%；上半年商品房销售面积达69404万平方米，同比下降8.4%，但降幅已比前5个月收窄3.9个百分点。

6月，随着国内疫情的影响逐步减弱，市场活跃度持续上升，新房二手房价格上涨城市数量均创2019年7月以来新高，价格涨幅也稳步回升。预计随着疫情的影响逐步褪去，前期积压的市场需求逐渐释放，后期市场将会逐步转稳6月份，全国房价回暖明显。新房方面，70城中仅有9个城市销售价格环比下跌或不变，其余城市均有不同程度的上涨。其中，银川环比涨幅最高，达到1.9%。不仅如此，银川已连续在5、6月份领涨70城新房销售价格，5月份该城市环比涨2.1%。这类城市房价上涨具有补涨的性质，过去涨幅小，现在市场交易激活，房价容易反弹。其次，城市基础设施建设力度大，各类新项目入市后，房价相对容易上涨。

此外，环京的唐山以及靠近广州、深圳的惠州6月份新房销售价格环比涨幅也均达1.5%。武汉、长沙、杭州、南宁等热门城市上月的环比涨幅也超1%，分别达1.4%、1.4%、1.2%及1.1%。6月份有7个城市的新房销售价格环比下降，比5月份减少4个，不过下跌主要集中在中小城市，包括丹东、安庆、包头、常德、北海、南充、大理等。

50城二手房价格环比上涨，深圳领涨。二手房方面，6月份价格环比上涨的城市达50个，比5月增加9个，其中，深圳以1.9%的环比



涨幅领涨。房价上涨的背后或许有成交量做支撑。今年上半年深圳二手住宅成交高达 43586 套，同比增长 39.9%，增速大于北京、上海等一线城市。

为了抑制房地产市场过热，7 月 15 日，深圳市住建局等多部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，大幅调整了限购措施，比如规定深户居民家庭、成年单身人士须在本市落户满 3 年，且能提供购房之日前在本市连续缴纳 36 个月及以上个人所得税或社会保险证明，方可购买商品住房。同时，还调高了购买非普通住房的贷款首付款比例，且将实际成交总价高于 750 万元的划分为非普通住房。

新政实施后，深圳楼市或出现明显降温。部分投资客很可能开始离场，市场 7 月~8 月起成交量快速萎缩，整体看，若深圳新政严格执行，预计未来半年，投资比例将暴跌，房价将开始一轮明显的下调，跌幅在 5%以上。此外，750 万元以上的“豪宅”将变成二套首付 80%，这对于高端住宅市场的打击非常大。

6 月份，面对复工复产复业复市继续推进，住房需求持续释放，70 个大中城市房地产市场运行总体平稳，价格微涨。6 月房价全面走出一季度颓势的原因主要包括上半年各地调控政策以稳定宽松为主，各种人才政策对二三线城市影响非常大，房价难免出现上涨。此外，相对宽松的信贷政策也对按揭和开发商资金面有很大影响，虽然房价出现普涨，但就不同城市等级来看，一线城市的涨幅在收缩，二三线城市涨幅仍在扩大。

全国房地产销售端持续回暖。6 月份房地产投资端也在恢复。上半年，全国房地产开发投资同比增长 1.9%，而 1 月~5 月份为下降 0.3%。

虽然本月房产投资累计增速回到正值，但该水平仍是 2016 年以来的较低水平，下半年市场需求持续释放，预计房地产开发投资增速继续扩大。不过，上半年房地产投资已经转正，但同时也要看到更多的房地产市场指标，如房屋新开工面积、土地购置面积、一些商品房销售指标，目前还处于下降区间。所以对下半年房地产的走势还是应该持观察的态度。