

地产政策再迎多重利好，全面看多建材板块 ——行业动态点评



增持(维持)

行业： 建筑材料

日期： 2024年05月18日

分析师： 黄骥

E-mail: huangji@yongxingsec.com

SAC编号: S1760523090002

分析师： 李瑶芝

E-mail: liyaozhi@yongxingsec.com

SAC编号: S1760524020001

核心观点

5月17日举行国务院政策例行吹风会，会议提出保交房重点工作。**3000亿再贷款支持政府收储，助力去库存。**央行将设立3000亿元保障性住房再贷款，利率1.75%，期限1年，可展期4次。鼓励引导金融机构支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款5000亿元。根据克尔瑞地产研究，该政策有助于加快存量商品房去库存；加快保障性住房供给；助力保交楼，房地产企业出售已建成商品房后，回笼资金可用于在建项目续建，改善房企的资金状况。

房贷首付比例下调至历史低点，购房者置业门槛再降低。对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套/二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%/25%。根据券商中国，这是在23年8月调整基础上再各下调5个百分点，为商业性个人住房贷款首付比例历史低点。根据中指研究院，预计将有更多城市跟进落实，一线城市也存在下调空间和预期，进一步降低购房者置业门槛。

取消全国房贷利率政策下限，有助于释放刚性及改善性购房需求。央行发布通知，取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。根据中指研究院，央行数据显示截至3月末全国343个城市中，75个下调了首套房贷利率下限，64个取消了下限，本次央行取消全国层面房贷利率下限，政策利好扩展至二套房，一线和核心二线城市房贷利率下调空间有望进一步打开。根据中国政府网，政策落地后，大多数城市房贷利率可能下降0.3个至0.4个百分点，利息支出减少明显，有助于释放刚性及改善性购房需求。

下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，进一步降低购房者置业成本。央行发布通知，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%/2.85%，5年以下和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%/3.325%。**房地产数据依然处于筑底阶段，静待新政效果落地。**根据国家统计局，1-4月，全国房地产开发投资同比下降9.8%，较1-3月收窄0.3pct。1-4月，房屋新开工/施工/竣工面积同比分别下降24.6%/10.8%/20.4%，较1-3月分别收窄3.2%/0.3%/0.3pct。1-4月，新建商品房销售面积/销售额同比分别下降20.2%/28.3%。

投资建议

我们认为，地产新政的推出意味着板块底部已经得到进一步夯实，整个地产链有望迎来复苏。地产链前端建材品种主要包括水泥、减水剂、防水，地产链后端建材品种主要包括涂料、瓷砖、板材、五金、玻璃、石膏板、管材等。建议关注标的：东方雨虹、坚朗五金、蒙娜丽莎、兔宝宝、伟星新材、北新建材、中国联塑等。

风险提示

下游需求不达预期，地产投资大幅下行，供给边际放松超预期风险；

近一年行业与沪深300比较



资料来源：Wind，甬兴证券研究所

相关报告：

《杭州西安全面放开限购，继续看多地产链反弹》

——2024年05月13日

《3月二手住宅以价换量，坚定看多消费建材龙头》

——2024年04月18日

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉尽责的职业态度，专业审慎的研究方法，独立、客观地出具本报告，保证报告采用的信息均来自合规渠道，并对本报告的内容和观点负责。负责准备以及撰写本报告的所有研究人员在此保证，本报告所发表的任何观点均清晰、准确、如实地反映了研究人员的观点和结论，并不受任何第三方的授意或影响。此外，所有研究人员薪酬的任何部分不曾、不与、也将不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

公司业务资格说明

甬兴证券有限公司经中国证券监督管理委员会核准，取得证券投资咨询业务许可，具备证券投资咨询业务资格。

投资评级体系与评级定义

股票投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起 6 个月内公司股价相对于同期市场基准指数表现的看法。
买入	股价表现将强于基准指数 20%以上
增持	股价表现将强于基准指数 5-20%
中性	股价表现将介于基准指数±5%之间
减持	股价表现将弱于基准指数 5%以上
行业投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准指数表现的看法。
增持	行业基本面看好，相对表现优于同期基准指数
中性	行业基本面稳定，相对表现与同期基准指数持平
减持	行业基本面看淡，相对表现弱于同期基准指数

相关证券市场基准指数说明：A 股市场以沪深 300 指数为基准；港股市场以恒生指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准指数。

投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

特别声明

在法律许可的情况下，甬兴证券有限公司（以下简称“本公司”）或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券或期权并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问以及金融产品等各种服务。因此，投资者应当考虑到本公司或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。也不应当认为本报告可以取代自己的判断。

版权声明

本报告版权属于本公司所有，属于非公开资料。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用本报告中的任何内容。否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

重要声明

本报告由本公司发布，仅供本公司的客户使用，且对于接收人而言具有保密义务。本公司并不因相关人员通过其他途径收到或阅读本报告而视其为本公司的客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐及其他交流方式等只是研究观点的简要沟通，需以本公司发布的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。本报告首页列示的联系人，除非另有说明，仅作为本公司就本报告与客户的联络人，承担联络工作，不从事任何证券投资咨询服务业务。

本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，本公司对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时思量各自的投资目的、财务状况以及特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司特别提示，本公司不会与任何客户以任何形式分享证券投资收益或分担证券投资损失，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。市场有风险，投资须谨慎。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司和关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，本公司可发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。投资者应当自行关注相应的更新或修改。