



**上海证券**  
SHANGHAI SECURITIES

# 存量房贷利率有望下调，房屋养老金新举措试点

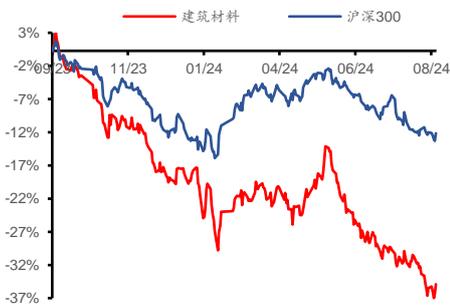
——建筑材料行业周报（20240826-20240830）

## 增持（维持）

行业： 建筑材料  
日期： 2024年09月02日

分析师： 方晨  
Tel: 021-53686475  
E-mail: fangchen@shzq.com  
SAC 编号: S0870523060001

最近一年行业指数与沪深 300 比较



### 相关报告：

《西部大开发再出政策支持，关注基建受益板块》

——2024年08月27日

《加快全面绿色转型，关注西南水电建设》

——2024年08月20日

《开工投资额环比改善，关注后续专项债提速对建材拉动》

——2024年08月13日

### 核心观点

**存量房贷利率下调呼声渐强。**近期市场消息称，有关方面正在考虑进一步下调存量房贷利率，允许存量房贷进行“转按揭”操作。我们认为，当前来看，存量房贷利率下调呼声渐强有几方面因素：**1) 2023年9月两部门曾引导降低存量首套住房贷款利率。**根据中国人民银行报告显示，截至2023年9月末，超过22万亿存量房贷利率完成下调，调整后平均降幅73个基点，每年减少借款人利息支出1600亿元至1700亿元。**2) 新增房贷利率进一步下降，新旧房贷利差扩大。**根据贝壳研究院数据显示，主流房贷利率进一步下调，2024年5月百城首套房贷利率平均3.45%，环比下降12bp；二套主流房贷利率平均3.9%，环比下降26bp，进入“3时代”。随着新增房贷利率的进一步下降，存量和新增房贷利差扩大。

**我们认为，若存量房贷利率下调，1) 将对存量房贷进行减负，**截至2024年6月中国住房贷款余额约37.79万亿元，将直接降低已购房者月供支出；**2) 能够进一步提振市场信心，**带动地产链的良性修复。

**房屋养老金制度新举措，老旧小区更新修缮有望带动建材需求。**2024年8月23日，住建部表示研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度，构建全生命周期的房屋安全管理长效机制，上海等22个城市开展试点。其中，上海将在浦东等区率先试点房屋养老金制度。房屋养老金制度具体来看：**1) 资金来源由个人账户+公共账户组成，**个人账户业主交存的住宅专项维修资金；公共账户由政府负责建立，来源包括地方财政补贴一点、土地出让金归集一些等多重渠道；**2) 房屋养老金资金用途，**个人账户专项用于住宅公共部位、公共设施设备保修期满后的维修和更新、改造；公共账户资金主要用于房屋体检和保险等支出。

根据《我国房屋养老金制度：背景与框架》显示，当前我国城镇老旧小区住房占比快速攀升，2000年以前的房屋占比达到27.55%。我们认为，在未来存量房规模不断增大的背景下，更多住房面临房屋老化带来的问题，住房养老金作为长远制度，能够满足住房检测维护，以及老旧小区改造需求。而城市更新及修缮需要，也有望进一步带动下游建材需求。

### 行业重点数据跟踪：

**水泥：**过去一周（8.26-8.30）全国水泥均价为494.84元/吨，周环比下跌0.6%，价格略有回调。各区域价格来看，仅东北价格环比上涨，西南、华东、中南等地区环比回落。水泥消费方面，8月30日全国水泥出库量324.25万吨，周环比下降0.6%。当前水泥价格偏弱，主要在于年内新开工不足，资金短缺以及高温雨水影响。不过，我们认为，随着9月之后气温下降，以及部分新项目开工建设，需求有望逐步改善。

**平板玻璃：**过去一周（8.26-8.30），全国浮法平板玻璃库存方面，8月30日玻璃样本企业库存7054.38万重量箱，环比增加188万重量箱，行业延续累库。其中，华北市场交投平淡，厂家产销多难达到平衡。产量方面，8月30日，浮法玻璃日度产量为16.81万吨，周环比下降0.3%。成本端方面，纯碱价格过去一周下跌1.71%。同时，截止8月29日纯碱企业库存121.88万吨，环比微降0.59%，厂家库存高位略有回落。

**光伏玻璃：**过去一周（8.26-8.30）8月28日光伏玻璃价格22.5元/平方

米，价格环比持平。供应端，8月30日光伏玻璃开工率75.44%，环比下降1.7个百分点，开工率连续8周回落。

**玻纤：**过去一周（8.26-8.30）玻纤缠绕直线纱价格环比持平。

**碳纤维：**过去一周（8.26-8.30）碳纤维价格保持稳定。

### ■ 投资建议

投资策略方面，当前建材处于底部，但在价格触底之后，包括水泥等品种均有提价修复利润动力。因此，关注建材板块底部机会，尤其自430政治局会议强调地产去库存以来，政策重点发力去库存方向，我们认为地产链竣工端将优于开工端。具体来看，一是可以建议关注业绩具有韧性的消费建材龙头，建议关注龙头公司伟星新材、兔宝宝等；二是关注技改加速，旺季需求有望改善的水泥板块，建议关注华新水泥、海螺水泥。

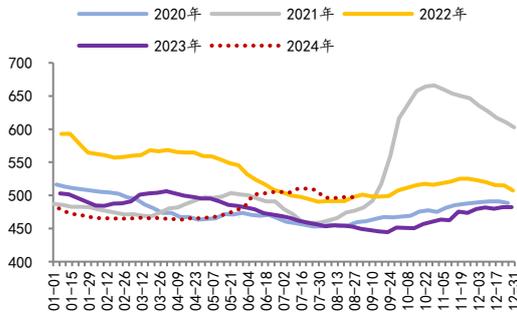
### ■ 风险提示

宏观经济下行风险，房地产行业修复不及预期；统计样本带来数据差异。

# 1 行业重点数据跟踪

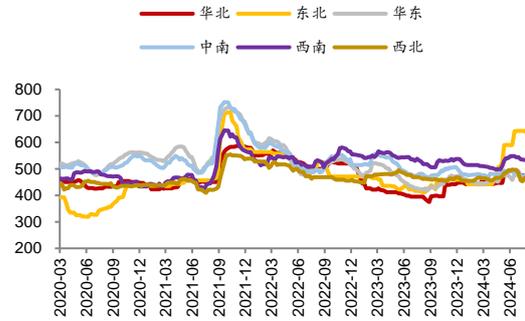
## 1.1 水泥

图 1：全国水泥平均价格（元/吨）（分年度）



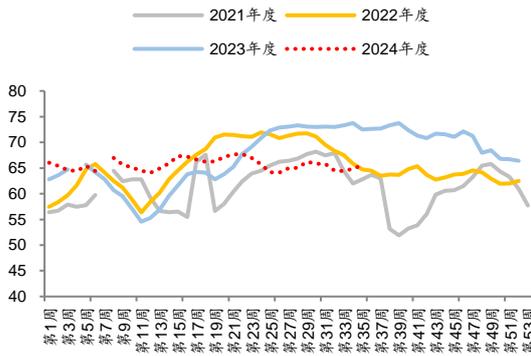
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 2：各区域水泥历史平均价格（元/吨）



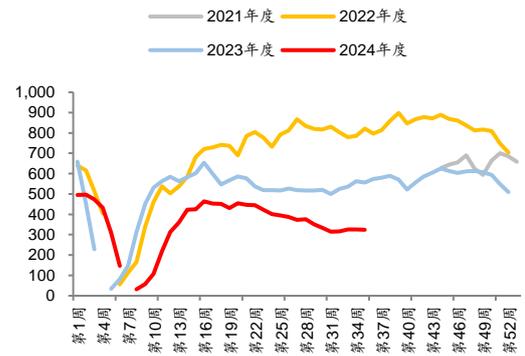
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 3：全国水泥熟料库容比（%）（分年度）



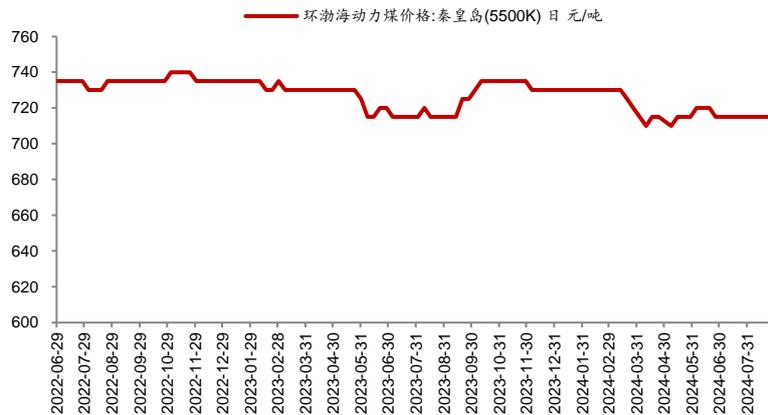
资料来源：Mysteel，上海证券研究所

图 4：水泥周度出库量（万吨）



资料来源：Mysteel，上海证券研究所

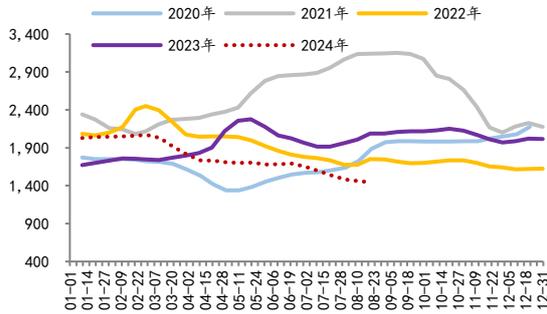
图 5：秦皇岛港动力煤平仓价



资料来源：iFind，上海证券研究所

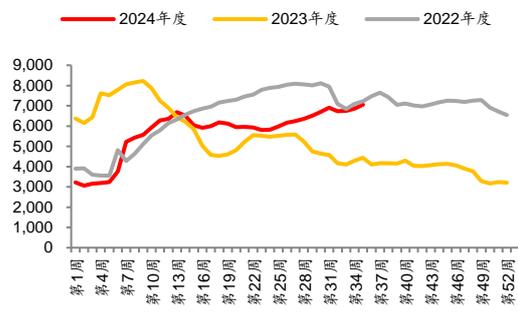
## 1.2 平板玻璃

图 6：全国浮法玻璃平板价（元/吨）（分年度）



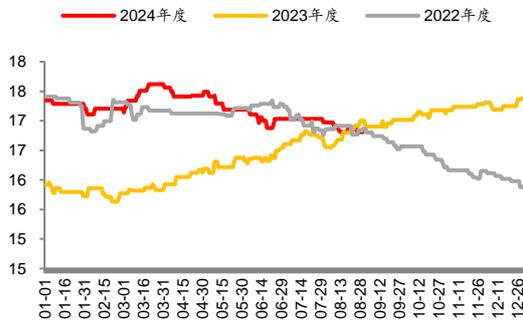
资料来源：iFind，上海证券研究所

图 7：浮法玻璃库存量（万吨）



资料来源：Mysteel，上海证券研究所

图 8：浮法玻璃日度产量（万吨）



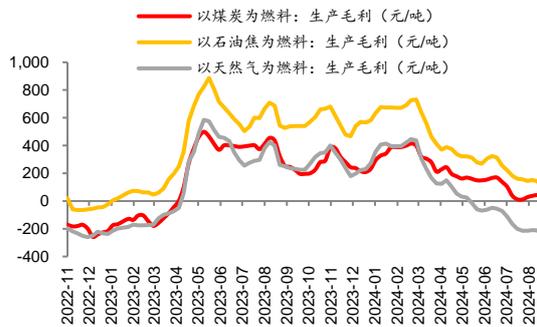
资料来源：Mysteel，上海证券研究所

图 9：浮法玻璃周度开工率



资料来源：Mysteel，上海证券研究所

图 10：浮法玻璃利润数据



资料来源：Mysteel，上海证券研究所

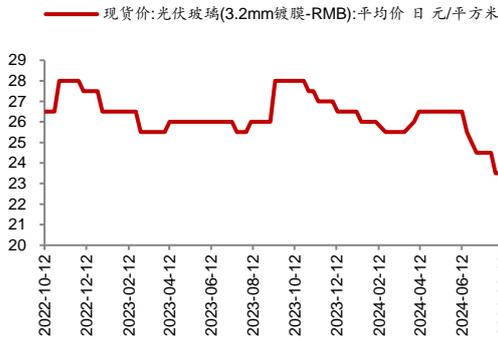
图 11：重质纯碱价格



资料来源：iFind，上海证券研究所

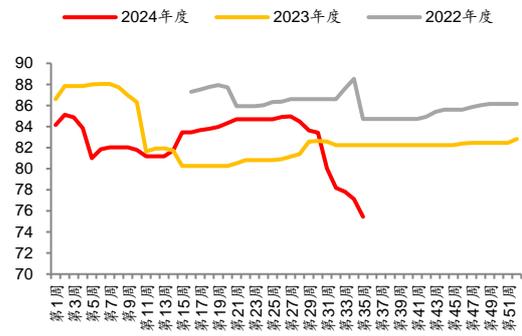
### 1.3 光伏玻璃

图 12: 3.2mm 镀膜光伏玻璃现货平均价



资料来源: iFind, 上海证券研究所

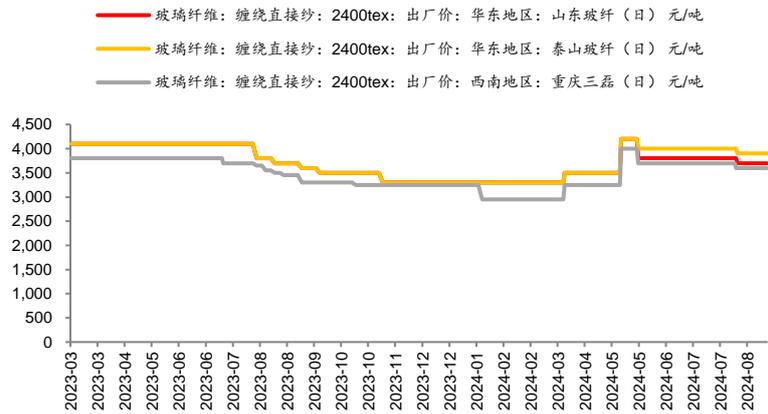
图 13: 光伏玻璃开工率 (%)



资料来源: Mysteel, 上海证券研究所

### 1.4 玻纤

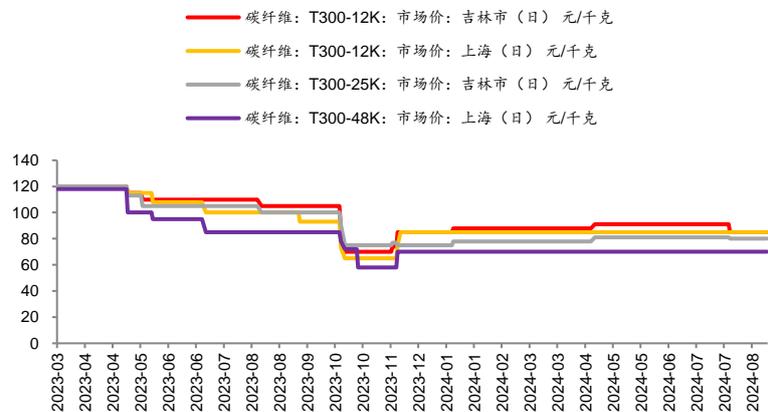
图 14: 2400tex 缠绕直接纱价格



资料来源: Mysteel, 上海证券研究所

### 1.5 碳纤维

图 15: 碳纤维价格



资料来源: Mysteel, 上海证券研究所

## 2 风险提示

宏观经济下行风险，房地产行业修复不及预期；统计样本带来数据差异。

### 分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询资格或相当的专业胜任能力，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告，并保证报告采用的信息均来自合规渠道，力求清晰、准确地反映作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响。此外，作者薪酬的任何部分不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

本公司具备证券投资咨询业务资格。

### 投资评级体系与评级定义

<b>股票投资评级：</b>	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
无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
<b>行业投资评级：</b>	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；美股市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	

#### 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。

### 免责声明

本报告仅供上海证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为上海证券有限责任公司研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

在法律许可的情况下，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多种金融服务。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见和推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值或投资收入可升可跌。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见或推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负责，投资者据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，也不应当认为本报告可以取代自己的判断。