

房地产-标配（维持）

建材材料-标配（维持）

房地产及建材行业双周报（2024/08/26-2024/09/8）

行业业绩承压，期待政策加码带动基本面逐步回暖

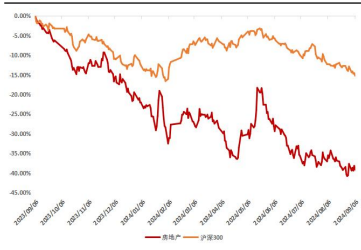
2024年09月8日

投资要点：

分析师：何敏仪
SAC 执业证书编号：
S0340513040001
电话：0769-22177163
邮箱：hmy@dgzq.com.cn

房地产周观点：上市房企2024年中报显示，由于销售结算下降，利润率下滑以及计提减值影响，行业整体业绩承压。2024H1行业整体录得亏损，亏损额度约为2023年全年一半。国家统计局数据显示，前7月，商品房销售面积和销售额降幅有所收窄，而一线城市中上海房价环比则出现上涨。8月上海全市一、二手住房合计成交188万平方米，同比增加14%，单月合计成交量同比自5月以来连续4个月保持正增长。一线热点城市楼市回暖明显。政策方面，根据澎湃新闻新闻，截至目前，超过80个城市宣布支持国有平台企业等收购商品住房，用于保障性住房、安置房、人才房、周转房等。其中，至少36个城市已经发布征集房源的公告。央行发布二季度金融机构贷款投向统计报告。2024年二季度末，房地产开发贷款余额13.77万亿元，同比增长2.8%，增速比上年末高1.3个百分点，上半年增加6105亿元。整体看，楼市探底信号逐步增强。相信下半年行业整体业绩将环比好转，全年同比2023年亏损将有所缩减。

申万房地产行业指数走势



资料来源：iFind，东莞证券研究所

申万建筑材料行业指数走势



资料来源：iFind，东莞证券研究所

整体看，三中全会后地方优化政策继续积极推进落地，房地产行业基本面逐步走稳。进入传统“金九银十”销售旺季，进一步的政策发力以及开发商积极推盘带动销售仍可期。当前行业板块点位仍处于近十年底部附近，已较充分反映悲观预期。行业基本面探底信号增强，随着基本面逐步修复，将可能带动板块的向上修复行情。建议可关注经营稳健的头部央企及聚焦一二线城市的区域龙头企业，包括保利发展（600048）、华发股份（600325）、滨江集团（002244）、招商蛇口（001979）等。

建材周观点：水泥方面：根据证券时报，8月地方政府发债明显提速。8月地方债发行293只，发行总额达11996.23亿元，发行数量和总额为年内最高。由于8月新增地方债加速发行，8月全国发行地方政府债券近1.20万亿元，环比7月增加近4900亿元，净融资规模环比7月增加近6300亿元。超长期特别国债、地方债等多路资金陆续到位，在建重点工程项目水泥需求将会有所提振。另外多地区高温天气减少，下游施工旺季来临，项目进程加快。各地区错峰停窑力度不减，供应端压力有所缓解。水泥市场行情有望回暖。上半年全行业整体录得较大亏损，水泥企业对于下半年价格和利润的提升诉求加强，将会积极参与行业自律和错峰生产，以提升价格，下半年水泥企业盈利得到改善可期。而中长期来看，基建及房地产需求有望探底回升，供需格局也将持续优化，将利好龙头水泥企业的发展。建议关注海螺水泥（600585）、塔牌集团（002233）。

消费建材方面：《金融时报》文章称，2040年前后，近80%房屋进入“中

老年”。“在使用上，要像汽车一样建立房屋的体检和保险制度”。《上海市关于进一步加大力度推进消费品以旧换新工作实施方案》发布。其中提出，支持家电、家装、家居和适老化等产品换新。对个人消费者购买符合要求的沙发、床垫、橱柜、浴缸、坐便器、扫地机器人、吸尘器、空气净化器等家电、家装、家居和适老化产品，具体产品目录由市商务委会同相关部门明确。我国存量房市场规模大，房屋保修及家装更新需求将持续提升，对消费建材带来持续的支撑。

从2024年中报来看，建材企业整体收入及净利润下滑，但部分龙头消费建材企业业绩韧性仍明显好于行业整体，竞争优势突出。在楼市逐步探底回暖，房企资金面改善下，建材企业盈利也将能迎来修复回升。中长期来看，消费建材中头部企业还存在销售渠道优化、消费升级、市场占有率提升、拓展品类培育新增长点以及海外布局等带来的增长机会。建议可关注本身具备竞争护城河，基本面稳健的企业。建议关注：北新建材（002791）、兔宝宝（002043）等。

风险提示：房地产优化政策出台低于预期，“房住不炒”持续提及，地方政府救市政策落实及成效不足；楼市销售持续低迷，销售数据不理想，开发商对后市较悲观，开发投资持续走低；房企资金链改善缓慢，融资仍然受阻，暴雷现象持续出现；失业率及降薪情况攀升，带来购房需求及信心不足；行业新投产产能超预期；原材料成本上涨过快，而建材产品价格承压。

目录

一、房地产板块行情回顾及估值	4
二、房地产行业及公司新闻	6
三、 房地产周观点	7
四、建材板块行情回顾及估值	8
五、建材行业重要数据	9
六、建材行业及公司新闻	11
七、建材周观点	12
八、风险提示	14

插图目录

图 1：申万房地产板块过去一年行情走势（截至 2024 年 09 月 6 日）	4
图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2024 年 09 月 6 日）	8
图 3：全国水泥市场均价(元/吨)	9
图 4：全国水泥周度产量(万吨)	9
图 5：全国水泥库存(万吨)	10
图 6：全国水泥开工率(周度, %)	10
图 7：平板玻璃价格(元/吨)	10
图 8：平板玻璃库存(吨)	10
图 9：光伏玻璃价格(元/吨)	11
图 10：光伏玻璃库存(吨)	11

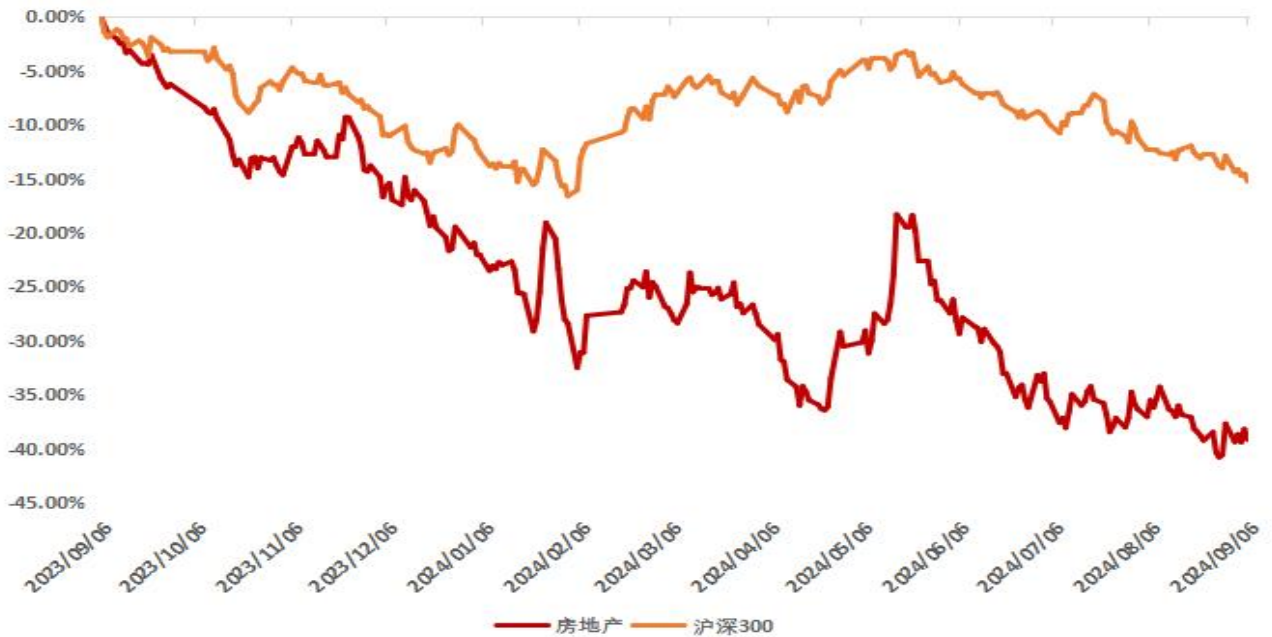
表格目录

表 1：申万 31 个行业板块涨跌幅情况（单位：%）（截至 2024 年 09 月 6 日）	4
表 2：申万房地产二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2024 年 09 月 6 日）	5
表 3：申万房地产板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 09 月 6 日）	5
表 4：申万房地产板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 09 月 6 日）	6
表 5：申万建筑材料二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2024 年 09 月 6 日）	8
表 6：申万建筑材料板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 09 月 6 日）	8
表 7：申万建筑材料板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 09 月 6 日）	9
表 8：建议关注标的推荐理由	13

一、房地产板块行情回顾及估值

截至9月6日，申万房地产板块近两周上涨0.1%，跑赢沪深300指数2.98个百分点，在申万31个行业中排名第13位；近一月下跌5.67%；本年累计下跌24.14%。SW二级房地产板块方面，近两周SW房地产开发下跌0.02%，SW房地产服务上涨2.84%。

图 1：申万房地产板块过去一年行情走势（截至 2024 年 09 月 6 日）



资料来源：iFind，东莞证券研究所

表 1：申万 31 个行业板块涨跌幅情况（单位：%）（截至 2024 年 09 月 6 日）

序号	代码	名称	近两周涨跌幅	近一月涨跌幅	年初至今涨跌幅
1	801760.SL	传媒(申万)	3.64	-1.95	-24.24
2	801730.SL	电力设备(申万)	3.35	-1.95	-19.07
3	801880.SL	汽车(申万)	3.22	-0.19	-8.07
4	801230.SL	综合(申万)	2.64	-3.20	-31.24
5	801200.SL	商贸零售(申万)	2.00	-4.72	-24.66
6	801790.SL	非银金融(申万)	1.51	1.10	-5.69
7	801210.SL	社会服务(申万)	1.41	-8.06	-25.84
8	801030.SL	基础化工(申万)	1.05	-3.68	-20.59
9	801750.SL	计算机(申万)	0.53	-4.45	-31.83
10	801130.SL	纺织服饰(申万)	0.42	-3.37	-24.83
11	801140.SL	轻工制造(申万)	0.25	-4.49	-27.48
12	801980.SL	美容护理(申万)	0.20	-10.42	-26.19
13	801180.SL	房地产(申万)	0.10	-5.67	-24.14
14	801150.SL	医药生物(申万)	-0.07	-6.60	-25.07
15	801890.SL	机械设备(申万)	-0.32	-4.72	-21.21

16	801010.SL	农林牧渔(申万)	-0.36	-10.61	-22.25
17	801170.SL	交通运输(申万)	-1.66	-4.78	-2.08
18	801970.SL	环保(申万)	-1.71	-5.25	-20.20
19	801110.SL	家用电器(申万)	-1.74	1.23	2.99
20	801040.SL	钢铁(申万)	-1.92	-7.10	-18.29
21	801120.SL	食品饮料(申万)	-1.97	-4.96	-22.30
22	801740.SL	国防军工(申万)	-1.97	-10.57	-17.08
23	801080.SL	电子(申万)	-2.02	-4.14	-17.49
24	801710.SL	建筑材料(申万)	-2.89	-8.71	-24.21
25	801950.SL	煤炭(申万)	-3.30	-3.32	-6.19
26	801960.SL	石油石化(申万)	-3.49	-2.79	-3.76
27	801770.SL	通信(申万)	-3.82	-3.47	-8.18
28	801160.SL	公用事业(申万)	-3.82	-5.09	2.75
29	801050.SL	有色金属(申万)	-4.12	-4.57	-9.76
30	801720.SL	建筑装饰(申万)	-7.21	-10.07	-19.37
31	801780.SL	银行(申万)	-7.33	-1.33	11.40

资料来源: iFind、东莞证券研究所

表 2: 申万房地产二级子行业涨跌幅情况 (%) (截至 2024 年 09 月 6 日)

序号	代码	名称	一周涨跌幅	本月至今涨跌幅	年初至今涨跌幅
1	801183.SL	房地产服务	2.84	-8.84	-20.75
2	801181.SL	房地产开发	-0.02	-5.52	-24.46

资料来源: iFind、东莞证券研究所

个股方面, 申万一级行业房地产个股中, 中迪投资、新城控股、合肥城建、天地源、新湖中宝近两周涨幅居前; 金地集团、合肥城建、新城控股、世联行、深振业 A 近一个月涨幅居前; 特发服务、中国国贸、滨江集团、我爱我家、大名城年内涨幅居前。

表 3: 申万房地产板块涨幅前五的公司 (单位: %) (截至 2024 年 09 月 6 日)

近两周涨幅前五			近一月涨幅前五			本年内涨幅前五		
代码	名称	本周涨跌幅	代码	名称	本月涨跌幅	代码	名称	本年涨跌幅
000609.SZ	中迪投资	16.28	600383.SH	金地集团	16.03	300917.SZ	特发服务	21.24
601155.SH	新城控股	11.29	002208.SZ	合肥城建	15.63	600007.SH	中国国贸	20.74
002208.SZ	合肥城建	11.28	601155.SH	新城控股	7.81	002244.SZ	滨江集团	12.95
600665.SH	天地源	11.27	002285.SZ	世联行	7.39	000560.SZ	我爱我家	8.89
600208.SH	新湖中宝	9.15	000006.SZ	深振业 A	6.46	600094.SH	大名城	5.33

资料来源: iFind、东莞证券研究所

跌幅方面, 荣安地产、中新集团、荣盛发展、ST 数源、三湘印象近两周跌幅居前; ST 数源、荣安地产、我爱我家、*ST 新联、荣盛发展近一月跌幅居前; *ST 同达、中迪投资、ST 世茂、中南建设、皇庭国际年内跌幅居前。

表 4：申万房地产板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 09 月 6 日）

近两周跌幅前五			近一月跌幅前五			本年内跌幅前五		
000517.SZ	荣安地产	-17.09	000909.SZ	ST 数源	-19.10	600647.SH	*ST 同达	-86.14
601512.SH	中新集团	-11.97	000517.SZ	荣安地产	-18.14	000609.SZ	中迪投资	-69.79
002146.SZ	荣盛发展	-11.36	000560.SZ	我爱我家	-18.06	600823.SH	ST 世茂	-62.28
000909.SZ	ST 数源	-11.05	000620.SZ	*ST 新联	-17.28	000961.SZ	中南建设	-56.92
000863.SZ	三湘印象	-8.10	002146.SZ	荣盛发展	-17.02	000056.SZ	皇庭国际	-53.78

资料来源：iFind、东莞证券研究所

二、房地产行业及公司新闻

- 据澎湃新闻新闻，截至目前，超过 80 个城市宣布支持国有平台企业等收购商品住房，用于保障性住房、安置房、人才房、周转房等。其中，至少 36 个城市已经发布征集房源的公告。
- 央行主管的《金融时报》文章称，2040 年前后，近 80% 房屋进入“中老年”。“在使用上，要像汽车一样建立房屋的体检和保险制度。”此前，住房和城乡建设部部长倪虹曾提到这一点，引发行业广泛关注。
- 8 月 29 日，杭州迎来 4 宗纯住宅用地出让，总出让面积 106481 m²，挂牌起始总价约 45 亿元。本次土拍热度持续，地块均溢价 20% 以上成交，最终成交总价达 57.3 亿元，招商蛇口、中天&海威、绿城、滨江各摘得 1 宗。
- 根据中国房地产指数，2024 年 8 月，百城二手住宅平均价格为 14549 元/平方米，环比下跌 0.71%，跌幅较 7 月收窄 0.03 个百分点，已连续 28 个月环比下跌；同比跌幅为 6.89%。百城新建住宅平均价格为 16461 元/平方米，环比上涨 0.11%，同比上涨 1.76%。
- 《中国大城强城指数(第 2 版)报告》：深圳、上海、北京、杭州、广州位列中国大城强城指数排行榜前五。GDP5000 亿元可视为大城的“门槛”，强城的起点。2023 年共有 59 座强城。长三角城市群拥有强城数量最多，为 19 个。
- 央行发布二季度金融机构贷款投向统计报告。2024 年二季度末，房地产开发贷款余额 13.77 万亿元，同比增长 2.8%，增速比上年末高 1.3 个百分点，上半年增加 6105 亿元。个人住房贷款余额 37.79 万亿元，同比下降 2.1%。2024 年二季度末，人民币房地产贷款余额 53.1 万亿元，同比下降 1%，增速比上年末高 0.04 个百分点；上半年增加 1976 亿元，同比多增 427 亿元。
- 重庆调整优化房地产交易政策，9 月 1 日起施行。其中，取消了限售政策，购房取证后即可上市交易；优化住房套数认定标准，拟购房所在区没房的认定为首套房，已出租住房不纳入住房套数；同时，支持“以旧换新”，给予每套新购住房不低于总房款 0.5% 的补贴。

8. 深圳上架一宗要求“全部现房销售”的住宅地块，引发了市场关于“深圳会否全面推行现房销售”的猜想。对于“深圳会否全面推行现房销售”的问题，一名不具姓名的知情人对记者表示，该地块出让要求“全部实行现房销售”，并不意味着今后深圳土拍中的地块都会要求全部现房销售，“这只是单宗地的交易方案”。
9. 8月上海全市一、二手住房合计成交188万平方米，同比增加14%，单月合计成交量同比自5月以来连续4个月保持正增长。
10. 碧桂园拟对9笔境内债，寻求偿付责任宽限6个月至明年3月。碧桂园方面对此回应称，在行业销售整体承压叠加资金调拨受限等多重因素影响下，公司尚未能就公司债应兑付的本金利息筹措到足额的兑付资金。
11. 海口市最近再次公布了其楼市新政策。当地政府主要对本省户籍居民购房政策进行了优化，允许任何落户海南的居民自落户之日起享受与本地居民相同的购房待遇。此外，政策还鼓励居民进行“以旧换新”，以满足改善性购房需求。

三、房地产周观点

上市房企2024年中报业绩已公布完毕，由于销售结算下降，利润率下滑以及计提减值影响，行业整体业绩承压。2024H1行业整体录得亏损，亏损额度约为2023年全年一半。国家统计局数据显示，前7月，商品房销售面积和销售额降幅有所收窄，而一线城市中上海房价环比则出现上涨。8月上海全市一、二手住房合计成交188万平方米，同比增加14%，单月合计成交量同比自5月以来连续4个月保持正增长。一线热点城市楼市回暖明显。政策方面，根据澎湃新闻新闻，截至目前，超过80个城市宣布支持国有平台企业等收购商品住房，用于保障性住房、安置房、人才房、周转房等。其中，至少36个城市已经发布征集房源的公告。央行发布二季度金融机构贷款投向统计报告。2024年二季度末，房地产开发贷款余额13.77万亿元，同比增长2.8%，增速比上年末高1.3个百分点，上半年增加6105亿元。整体看，楼市探底信号逐步增强。相信下半年行业整体业绩将环比好转，全年同比2023年亏损将有所缩减。

整体看，三中全会后地方层面的优化政策继续积极推进落地，房地产行业基本面逐步走稳。而进入传统“金九银十”销售旺季，进一步的政策发力以及开发商积极推盘带动销售仍可期。当前行业板块点位仍处于近十年底部附近，已较充分反映悲观预期。行业基本面探底信号增强，随着基本面逐步修复，将可能带动板块的向上修复行情。建议可关注经营稳健的头部央国企及聚焦一二线城市的区域龙头企业，包括**保利发展（600048）、华发股份（600325）、滨江集团（002244）、招商蛇口（001979）**等。

四、建材板块行情回顾及估值

截至9月6日，申万建筑材料板块近两周下跌2.89%，与沪深300指数涨跌幅相约，在申万31个行业中排名24位；近一月下跌8.71%；本年累计下跌24.21%。SW二级板块方面，近两周SW玻璃玻纤下跌4.96%，SW水泥下跌3.43%，SW装修建材下跌1.01%。

图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2024 年 09 月 6 日）



资料来源：iFind，东莞证券研究所

表 5：申万建筑材料二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2024 年 09 月 6 日）

序号	代码	名称	一周涨跌幅	本月至今涨跌幅	年初至今涨跌幅
1	801713.SL	装修建材	-1.01	-8.07	-27.13
2	801711.SL	水泥	-3.43	-8.41	-20.56
3	801712.SL	玻璃玻纤	-4.96	-10.16	-24.89

资料来源：iFind、东莞证券研究所

个股方面，申万一级行业建筑材料个股中，申通快递、金刚光伏、嘉寓股份、西部建设、海南瑞泽近两周涨幅居前；西藏天路、嘉寓股份、申通快递、西部建设、海南瑞泽近一个月涨幅居前；申通快递、兔宝宝、西藏天路、北新建材、中铁装配年内涨幅居前。

表 6：申万建筑材料板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 09 月 6 日）

近两周涨幅前五			近一月涨幅前五			本年内涨幅前五		
代码	名称	本周涨跌幅	代码	名称	本月涨跌幅	代码	名称	本年涨跌幅
002468.SZ	申通快递	24.94	600326.SH	西藏天路	28.88	002468.SZ	申通快递	35.39
300093.SZ	金刚光伏	21.46	300117.SZ	嘉寓股份	24.00	002043.SZ	兔宝宝	16.00

300117.SZ	嘉寓股份	19.23	002468.SZ	申通快递	21.76	600326.SH	西藏天路	10.40
002302.SZ	西部建设	13.97	002302.SZ	西部建设	18.38	000786.SZ	北新建材	7.61
002596.SZ	海南瑞泽	12.50	002596.SZ	海南瑞泽	9.62	300374.SZ	中铁装配	5.48

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，天山股份、伟星新材、西藏天路、旗滨集团、华新水泥近两周跌幅居前；华新水泥、伟星新材、天山股份、东方雨虹、旗滨集团近一月跌幅居前；ST 深天、正源股份、金刚光伏、雅博股份、三和管桩年内跌幅居前。

表 7：申万建筑材料板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 09 月 6 日）

近两周跌幅前五			近一月跌幅前五			本年内跌幅前五		
000877.SZ	天山股份	-16.60	600801.SH	华新水泥	-23.24	000023.SZ	ST 深天	-72.83
002372.SZ	伟星新材	-16.16	002372.SZ	伟星新材	-20.13	600321.SH	正源股份	-72.07
600326.SH	西藏天路	-16.11	000877.SZ	天山股份	-18.80	300093.SZ	金刚光伏	-59.83
601636.SH	旗滨集团	-7.66	002271.SZ	东方雨虹	-17.39	002323.SZ	雅博股份	-55.97
600801.SH	华新水泥	-6.73	601636.SH	旗滨集团	-16.97	003037.SZ	三和管桩	-53.01

资料来源：iFind、东莞证券研究所

五、建材行业重要数据

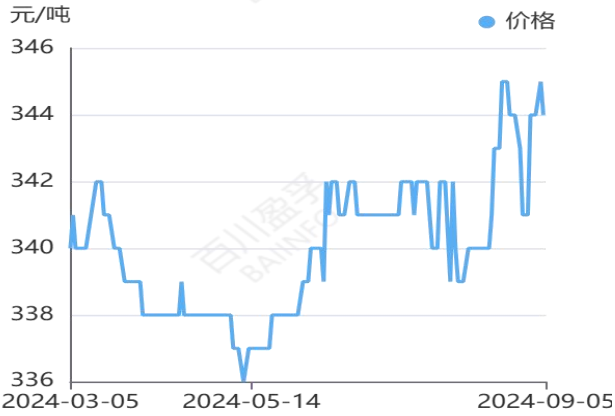
➤ 水泥：

本周（2024.8.30-2024.9.5）全国水泥市场行情逐步向好，水泥价格走势上行。截止 9 月 56 日，水泥市场均价为 344 元/吨，较上周同期均价上涨 3 元/吨，幅度 0.88%。从市场获悉，下游整体市场需求尚未出现明显好转，局部地区下游工程施工进度略有加快，多数地区需求依旧低迷，下游资金到位率偏低，项目推进缓慢，各厂家库位未见下降，水泥价格局部下调；部分地区厂家开启新一轮错峰停窑，同时长三角地区熟料价格恢复性上涨，受此影响，厂家积极推涨价格。

原料面：熟料价格偏强运行，长三角地区熟料价格走势上行；需求面：多地区高温天气减少，同时下游施工旺季来临，项目进程加快，预计下周水泥需求小幅回暖；供应面：各地区错峰停窑力度不减，供应端压力或有所缓解。总的来看，水泥市场行情有望回暖。

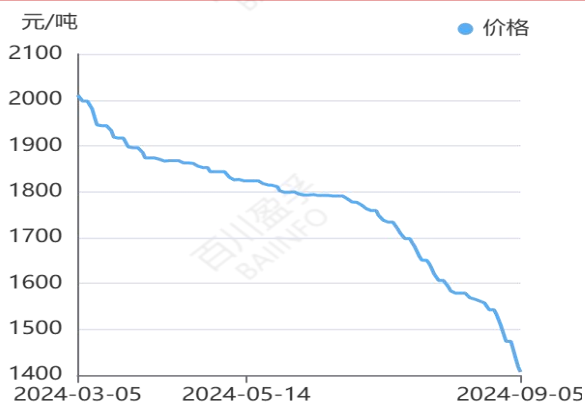
图 3：全国水泥市场均价(元/吨)

图 4：全国水泥周度产量(万吨)

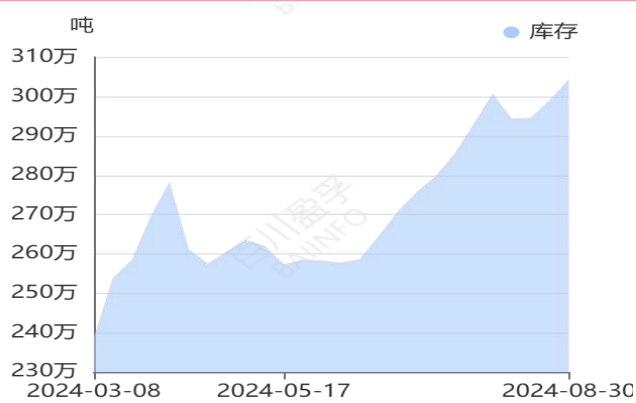


资料来源: 百川盈孚, 东莞证券研究所





资料来源: 百川盈孚, 东莞证券研究所



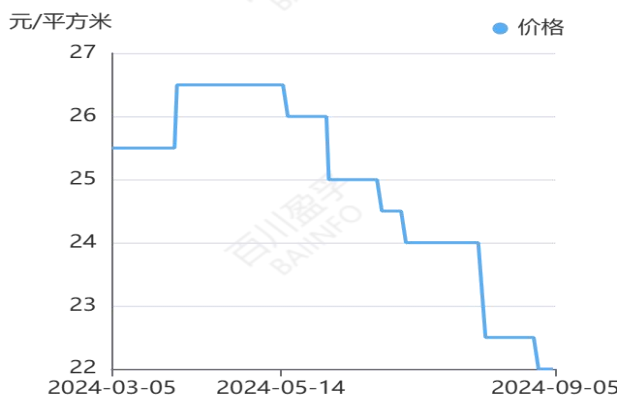
资料来源: 百川盈孚, 东莞证券研究所

光伏玻璃:

本周 (2024. 8. 30-2024. 9. 5) 光伏玻璃市场价格重心下移, 截止到 2024 年 9 月 5 日, 主流市场报价 3.2mm 均价 22 元/平方米, 整体市场报价位于 21-22 元/平方米, 2.0mm 厚度的均价为 12.5 元/平方米, 较上周价格下跌 0.5 元/平方米。

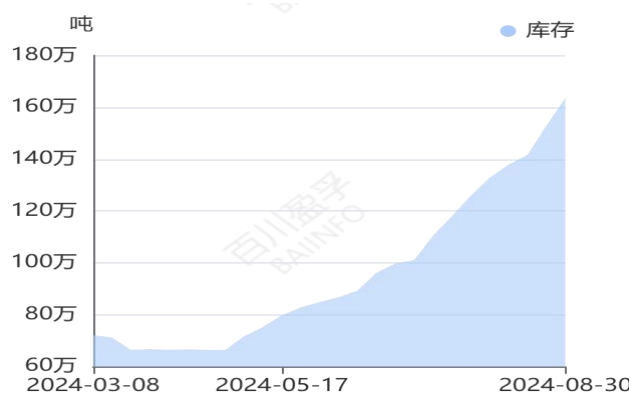
综合来看, 光伏玻璃价格疲态不改, 延续跌势, 为应对市场供需失衡及产能过剩问题, 由行业龙头牵头召开紧急会议, 达成一致协议, 实施幅度高达 30% 的减产计划, 后续随着减产计划落实, 光伏玻璃供应或将进一步收紧, 价格逐步回暖。

图 9: 光伏玻璃价格 (元/吨)



资料来源: 百川盈孚, 东莞证券研究所

图 10: 光伏玻璃库存 (吨)



资料来源: 百川盈孚, 东莞证券研究所

六、建材行业及公司新闻

- 2023 年以来, 按照党中央关于“要有效防范化解地方债务风险, 制定实施一揽子化债方案”的决策部署, 各有关部门、各级地方党委和政府进一步加大工作力度, 采取更多更实举措, 取得了积极成效。财政部在地方政府债务限额空间内安排一定规模的再融资政府债券, 支持地方特别是高风险地区化解隐性债务等, 缓释到期债务

集中偿还压力，降低利息支出负担。

2. 财政部等六部门制定印发《市政基础设施资产管理办法(试行)》。其中提出，政府投资建设的市政基础设施资产应当依法严格履行基本建设审批程序，落实资金来源，加强预算约束，防范政府债务风险。严禁为没有收益或收益不足的市政基础设施资产违法违规举债，不得增加隐性债务。通过发行地方政府专项债券建设的市政基础设施管护期间产生的有偿使用收入，按规定优先用于偿还对应项目的地方政府专项债券本息，不得挪作他用。本办法自 2024 年 9 月 1 日起施行。
3. 今年前 8 个月，全国发行地方政府债券约 5.40 万亿元，同比下降 14.18%，其中，8 月地方政府发债明显提速。8 月地方债发行 293 只，发行总额达 11996.23 亿元，发行数量和总额为年内最高。由于 8 月新增地方债加速发行，8 月全国发行地方政府债券近 1.20 万亿元，环比 7 月增加近 4900 亿元，净融资规模环比 7 月增加近 6300 亿元。
4. 近日，国内十大光伏玻璃企业达成减产协议，两大龙头企业率先减产，其余企业跟进，最高减产幅度将达到 30%。如消息属实，将让光伏玻璃成为继硅片之后，第二个拒绝“价格战”的环节。
5. 《上海市关于进一步加大力度推进消费品以旧换新工作实施方案》发布。其中提出，支持家电、家装、家居和适老化等产品换新。对个人消费者购买符合要求的沙发、床垫、橱柜、浴缸、坐便器、扫地机器人、吸尘器、空气净化器等家电、家装、家居和适老化产品，具体产品目录由市商务委会同相关部门明确。相关产品按照销售价格的 15% 予以补贴，消费者可通过银联云闪付、支付宝、微信支付三种移动支付方式各补贴 1 次，每次补贴不超过 2000 元。
6. 8 月财新中国通用服务业经营活动指数(服务业 PMI)录得 51.6，较 7 月下降 0.5 个百分点，为年内次低，显示服务业继续扩张但速度放缓。

七、建材周观点

水泥方面：根据证券时报，8 月地方政府发债明显提速。8 月地方债发行 293 只，发行总额达 11996.23 亿元，发行数量和总额为年内最高。由于 8 月新增地方债加速发行，8 月全国发行地方政府债券近 1.20 万亿元，环比 7 月增加近 4900 亿元，净融资规模环比 7 月增加近 6300 亿元。超长期特别国债、地方债等多路资金陆续到位，在建重点工程项目水泥需求将会有所提振。另外多地区高温天气减少，下游施工旺季来临，项目进程加快。各地区错峰停窑力度不减，供应端压力有所缓解。水泥市场行情有望回暖。上半年全行业整体录得较大亏损，水泥企业对于下半年价格和利润的提升诉求加强，将会积极参与行业自律和错峰生产，以提升价格，下半年水泥企业盈利得到改善可期。而中长期来看，基建及房地产需求有望探底回升，供需格局也将持续优化，将利好龙头水泥企业的发展。建议关注**海螺水泥（600585）、塔牌集团（002233）**。

消费建材方面：《金融时报》文章称，2040年前后，近80%房屋进入“中老年”。“在使用上，要像汽车一样建立房屋的体检和保险制度”。《上海市关于进一步加大力度推进消费品以旧换新工作实施方案》发布。其中提出，支持家电、家装、家居和适老化等产品换新。对个人消费者购买符合要求的沙发、床垫、橱柜、浴缸、坐便器、扫地机器人、吸尘器、空气净化器等家电、家装、家居和适老化产品，具体产品目录由市商务委会同相关部门明确。我国存量房市场规模大，房屋保修及家装更新需求将持续提升，对消费建材带来持续的支撑。

从2024年中报来看，建材企业整体收入及净利润下滑，但部分龙头消费建材企业业绩韧性仍明显好于行业整体，竞争优势突出。在楼市逐步探底回暖，房企资金面改善下，建材企业盈利也将能迎来修复回升。中长期来看，消费建材中头部企业还存在销售渠道优化、消费升级、市场占有率提升、拓展品类培育新增长点以及海外布局等带来的增长机会。建议可关注本身具备竞争护城河，基本面稳健的企业。建议关注：**北新建材（002791）、兔宝宝（002043）**等。

表 8： 建议关注标的推荐理由

代码	名称	建议关注标的推荐理由
600048	保利发展	房地产行业央企龙头，在行业景气度低迷情况下，销售远优于行业整体水平，行业头部排位稳固。同时负责结构良好，融资成本低，安全性较高。拿地聚焦核心城市，土储价值丰厚。公司业绩稳健，估值相对便宜，投资价值凸显。
600325	华发股份	公司是承接华发集团房产开发板块的平台公司，以住宅为主业，商业运营、物业管理与其它业务（上下游产业链）为支撑的“1+3”发展新格局业已成型。主营聚焦于粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群，其中珠海为公司战略大本营。作为国企，公司整体经营及业绩稳健，融资渠道及融资成本具备优势。同时公司全国性布局及多元发展格局已成型，持续发展壮大值得期待。
001979	招商蛇口	公司是中国领先的城市和园区综合开发运营服务商，为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，围绕开发业务、资产运营和城市服务三大业务。开发业务方面集中高能级城市。资产运营方面，涵盖产业园区、集中商业、办公、酒店、公寓等业态的资产运营及管理。城市服务方面，涵盖物业管理、邮轮、会展、康养等业务。公司销售增速领先行业整体，销售规模排名第一梯队。同时 REITs 扩募将为盘活资产，提升资金使用效率带来正面影响。看好公司雄厚的股东背景及高价值的土地储备，中特估值修复值得期待。
002244	滨江集团	公司为杭州房地产龙头企业之一，主营为房地产开发。公司整体经营稳健，“三道红线”指标保持“绿档”，近年整体融资成本持续优化，授信储备充裕。公司土地储备中杭州占 65%，浙江省内非杭州的城市为经济基础扎实的二三线城市，占比 20%，浙江省外占比 15%。整体土地储备区位良好，实现区域深耕，同时土储优质，并且销售成绩相对良好。公司持续发展值得期待。建议关注。
600585	海螺水泥	公司主营业务为水泥、商品熟料、骨料及混凝土的生产、销售。自 1997 年上市以来，集中精力做强做优做大水泥主业。经过二十多年的发展，创建了独具特色的“海螺模式”，形成了较强的资源优势、技术优势、人才优势、资金优势、市场优势和品牌优势。公司为水泥龙头企业，区域布局具备竞争优势。通过水泥并购、产业链延伸以及光伏电站建设，提升成长性。水泥新国标执行将有利于头部企业进一步提升市场份额，值得关注。
002233	塔牌集团	公司盘踞粤东地区水泥熟料基地，并靠近经济发达、水泥需求旺盛的珠三角及周边市场，具备资源禀赋及区位优势。在逆市中实现粤东市场占有率提升，并不断拓展珠三角及赣南闽西区域。当前水泥行业出现历史性亏损，而公司仍能保持盈利，并且整体销售利润率大幅高于行业平均，彰显其竞争优势。公司资产负

		债率低，账上货币资金充足，现金流良好。发布公告，预计未来三年每年现金分红不低于 0.45 元/股，在当前利率水平持续下降背景下股息率具备较高吸引力，建议关注。
000786	北新建材	公司是中央企业中国建材集团所属新型建材产业平台。实施“一体两翼、全球布局”发展战略，做强做优做大石膏板和石膏板+，加快做强做大防水、涂料，布局新兴国际市场，加速向消费类建材综合制造商和服务商转型。公司石膏板国内市场占有率超过 60%，定价话语权较高，整体盈利能力强。随着环保及消费升级带来行业集中度进一步提升，全球化布局以及新业务也带来持续的成长空间。建议关注。
002043	兔宝宝	公司是一家以木制品装饰材料为主体的企业，形成了从林木资源的种植抚育和全球采购，到生产和销售各类板材、地板、木门、衣柜、家具、木皮、木百叶、涂料、胶粘剂、装饰五金、墙纸等产品系列的完整产业链。公司为国内板材龙头，品牌度高，产品和渠道优势明显，小 B 端渠道将带来公司进一步市场占有率提升，建议关注。

资料来源：东莞证券研究所

八、风险提示

- （1）房地产优化政策出台低于预期，“房住不炒”持续提及，地方政府救市政策落实及成效不足；
- （2）楼市销售持续低迷，销售数据不理想，开发商对后市较悲观，开发投资持续走低；
- （3）房企资金链改善缓慢，融资仍然受阻，暴雷现象持续出现；
- （4）失业率及降薪情况攀升，带来购房需求及信心不足；
- （5）行业新投产产能超预期；
- （6）原材料成本上涨过快，而建材产品价格承压。

东莞证券研究报告评级体系：

公司投资评级	
买入	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
增持	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
持有	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
减持	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
无评级	因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，导致无法给出明确的投资评级；股票不在常规研究覆盖范围之内

行业投资评级	
超配	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
标配	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±10%之间
低配	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 10%以上

说明：本评级体系的“市场指数”，A 股参照标的为沪深 300 指数；新三板参照标的为三板成指。

证券研究报告风险等级及适当性匹配关系

低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	主板股票及基金、可转债等方面的研究报告，市场策略研究报告
中高风险	创业板、科创板、北京证券交易所、新三板（含退市整理期）等板块的股票、基金、可转债等方面的研究报告，港股股票、基金研究报告以及非上市公司的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

投资者与证券研究报告的适当性匹配关系：“保守型”投资者仅适合使用“低风险”级别的研报，“谨慎型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中低风险”的研报，“稳健型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中风险”的研报，“积极型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中高风险”的研报，“激进型”投资者适合使用我司各类风险级别的研报。

证券分析师承诺：

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券股份有限公司为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（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。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司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任何责任，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。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券股份有限公司研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：（0769）22115843

网址：www.dgzq.com.cn