

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（2024/11/11-2024/11/24）

地产税收优惠如期落地，地方化债持续推进

2024年11月24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：财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，对个人购买家庭唯一住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。同时，北京、上海等城市取消普通住房和非普通住房标准，加大住房交易税收优惠力度。房地产税收优惠政策如期迅速落地。中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长朱鹤新11月19日在国际金融领袖投资峰会上也表示，随着相关政策逐步落地见效，房地产市场出现一些积极的变化。比如，近期看房量数量在上升，交易量也在上升，这说明政策效果在逐步显现。

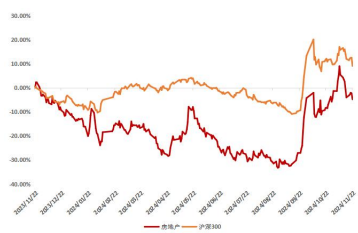
我们认为，10月销售改善明显，11月及12月为政策密集落地以及成效的观察期，预计行业将大概率维持高景气度，销售将持续改善。而板块估值在基本面持续回暖的预期及逐步兑现中将继续向上修复。建议可关注经营稳健的头部央国企及聚焦一二线城市的区域龙头企业，包括保利发展（600048）、华发股份（600325）、滨江集团（002244）、招商蛇口（001979）等。

建材周观点：水泥方面：11月15日，财政部国债招标室公布2024年超长期特别国债（六期）第三次续发行招标情况，标志着今年1万亿元超长期特别国债发行完毕。同日，地方政府启动新一轮存量隐性债务置换债券发行工作。上证报也指出，11月14日，深圳再上马276个项目，总投资约2160.2亿元。此举与广东省打好四季度经济攻坚战，吹响“稳增长”“优结构”“强动能”冲锋号的工作部署相呼应。地方政府化债将减轻资金压力，同时冲刺四季度经济增长，将加速基建投资落地，对水泥需求将有所提振。

全国水泥市场行情有涨有降，水泥价格震荡维稳。预计11月北方开始进入采暖季将加大错峰生产。而当前华南、西南地区天气情况尚可，部分工地出现赶工现象，下游需求略有提升。水泥企业前三季度业绩仍承压，四季度错峰停窑，提升价格意愿更足。年内新增专项债发行规模较大，化债将改善地方资金情况，基建投资预计将增加提速，改善水泥需求。中长期来看，供需格局将持续优化，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）。

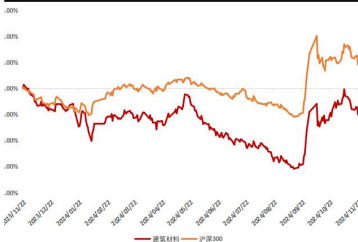
消费建材方面：10月8日财政部部长蓝佛安介绍，从2024年开始，我国

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

将连续五年每年从新增地方政府专项债券中安排8000亿元，专门用于化债。加上全国人大常委会批准的6万亿元债务限额，直接增加地方化债资源10万亿元。政策协同发力后，2028年之前，地方需要消化的隐性债务总额从14.3万亿元大幅下降至2.3万亿元，化债压力大大减轻。相信置换存量隐性债务，将能为地方政府腾出更多空间发展经济，推动基建投资提升以及加速清偿企业欠债，对于部分建材企业带来正面影响。

我们认为，后续促消费拉动内需政策将持续发力，叠加城中村改造加速推进以及房地产市场止跌回稳，将提升消费建材的需求，助力企业业绩修复。2024年三季报消费建材整体业绩仍承压，但部分龙头企业业绩韧性明显好于行业整体，竞争优势突出；同时不少建材企业现金分红比例较高，在低利息环境下股息率具备一定吸引力。建材板块当前整体估值偏低，具备一定配置价值。

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；利率下调不及预期，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 11 月 22 日）	4
图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2024 年 11 月 22 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 11 月 22 日）	4
表 2：申万房地产二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2024 年 11 月 22 日）	5
表 3：申万房地产板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 11 月 22 日）	5
表 4：申万房地产板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 11 月 22 日）	6
表 5：申万建筑材料二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2024 年 11 月 22 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 11 月 22 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 11 月 22 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 11 月 22 日,申万房地产板块近两周下跌 9.67%,跑输沪深 300 指数 3.86 个百分点,在申万 31 个行业中排名倒数第 3 位;近一月上涨 3.91%;本年累计上涨 5.26%。SW 二级房地产板块方面,近两周 SW 房地产开发下跌 9.55%,SW 房地产服务下跌 12.3%。

图 1: 申万房地产板块过去一年行情走势 (截至 2024 年 11 月 22 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 11 月 22 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	801230.SL	综合(申万)	2.95	16.33	1.05
2	801760.SL	传媒(申万)	-1.01	3.23	3.92
3	801960.SL	石油石化(申万)	-2.93	-1.31	3.72
4	801780.SL	银行(申万)	-3.13	-3.89	23.65
5	801130.SL	纺织服饰(申万)	-3.33	1.98	-10.44
6	801160.SL	公用事业(申万)	-3.48	-1.54	7.92
7	801200.SL	商贸零售(申万)	-3.49	14.07	5.89
8	801110.SL	家用电器(申万)	-3.60	-4.93	21.88
9	801140.SL	轻工制造(申万)	-4.12	5.72	-5.98
10	801030.SL	基础化工(申万)	-4.17	2.87	-2.50
11	801730.SL	电力设备(申万)	-4.28	3.75	7.78
12	801950.SL	煤炭(申万)	-4.30	-2.99	3.08
13	801170.SL	交通运输(申万)	-4.40	2.07	11.49
14	801880.SL	汽车(申万)	-4.58	3.18	14.04
15	801890.SL	机械设备(申万)	-4.98	3.95	3.72

16	801970.SL	环保(申万)	-5.04	4.35	4.87
17	801720.SL	建筑装饰(申万)	-5.56	3.52	7.52
18	801770.SL	通信(申万)	-5.81	-1.81	22.35
19	801050.SL	有色金属(申万)	-6.00	-2.06	9.94
20	801150.SL	医药生物(申万)	-6.19	-2.13	-11.88
21	801750.SL	计算机(申万)	-6.56	5.24	8.10
22	801080.SL	电子(申万)	-7.30	-1.08	15.21
23	801040.SL	钢铁(申万)	-7.35	2.93	0.69
24	801710.SL	建筑材料(申万)	-7.45	0.42	-4.28
25	801120.SL	食品饮料(申万)	-7.50	-0.36	-9.27
26	801210.SL	社会服务(申万)	-7.52	0.86	-4.26
27	801010.SL	农林牧渔(申万)	-8.65	-2.10	-10.70
28	801980.SL	美容护理(申万)	-9.43	-3.34	-7.76
29	801180.SL	房地产(申万)	-9.67	3.91	5.26
30	801790.SL	非银金融(申万)	-10.99	0.15	31.24
31	801740.SL	国防军工(申万)	-11.32	-3.00	7.84

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 11 月 22 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	801181.SL	房地产开发	-9.55	4.02	4.82
2	801183.SL	房地产服务	-12.30	1.42	10.15

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, 合肥城建、苏州高新、ST 美谷、光明地产、粤宏远 A 近两周涨幅居前; 华夏幸福、光明地产、*ST 中润、苏州高新、亚通股份近一个月涨幅居前; 特发服务、万通发展、光明地产、深振业 A、华夏幸福年内涨幅居前。

表 3: 申万房地产板块涨幅前五的公司 (单位: %) (截至 2024 年 11 月 22 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
002208.SZ	合肥城建	26.97	600340.SH	华夏幸福	95.33	300917.SZ	特发服务	124.30
600736.SH	苏州高新	26.57	600708.SH	光明地产	72.05	600246.SH	万通发展	84.75
000615.SZ	ST 美谷	25.61	000506.SZ	*ST 中润	67.53	600708.SH	光明地产	83.68
600708.SH	光明地产	24.68	600736.SH	苏州高新	50.21	000006.SZ	深振业 A	77.34
000573.SZ	粤宏远 A	18.00	600692.SH	亚通股份	49.16	600340.SH	华夏幸福	68.39

资料来源: iFind、东莞证券研究所

跌幅方面, *ST 卓朗、光大嘉宝、华夏幸福、信达地产、特发服务近两周跌幅居前; *ST 卓朗、保利发展、滨江集团、大名城、亚太实业近一月跌幅居前; *ST 卓朗、*ST 中迪、荣丰控股、大龙地产、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 11 月 22 日）

近两周跌幅前五			近一月跌幅前五			本年内跌幅前五		
600225.SH	*ST 卓朗	-39.91	600225.SH	*ST 卓朗	-54.69	600225.SH	*ST 卓朗	-63.16
600622.SH	光大嘉宝	-30.35	600048.SH	保利发展	-11.22	000609.SZ	*ST 中迪	-61.78
600340.SH	华夏幸福	-27.11	002244.SZ	滨江集团	-10.38	000668.SZ	荣丰控股	-33.62
600657.SH	信达地产	-21.12	600094.SH	大名城	-9.85	600159.SH	大龙地产	-31.79
300917.SZ	特发服务	-20.06	000691.SZ	亚太实业	-9.73	000056.SZ	皇庭国际	-29.73

资料来源：iFind、东莞证券研究所

二、房地产行业及公司新闻

1. 自然资源部发布关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知，积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展。使用专项债券资金用于收回收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施。
2. 据证券日报，各地正在持续推进收购存量商品房工作。近期，郑州、杭州、新乡、眉山等多地支持收储工作，宣布征集收购已建成存量商品房。与此同时，用于收购存量商品房的专项借款、保障性住房再贷款也在广东、吉林等地落地，为收储工作提供资金保障。
3. 从中国人民银行了解到，10 月份新发放企业贷款加权平均利率为 3.5% 左右；新发放个人住房贷款利率为 3.15% 左右，均处于历史低位。此外，10 月份个人住房贷款规模企稳，明显好于前 9 个月月均减少 690 亿元的水平，也好于前两年同期的水平。显示出个人住房贷款增长有所好转。
4. 近期，包括深圳、苏州、青岛等地晒出楼市成交量“成绩单”。从成交数据看，多个城市楼市成交量较为活跃，回暖信号较为明显。在此之前，多地公布的 10 月份房地产销售数据显示，热点地区 10 月份呈现出较为明显的“金十”特征。除了成交向好外，近期，发布楼市利好政策的城市也在不断增多，其中不乏深圳、成都等地。
5. 财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，公告明确，土地增值税方面，将各地区土地增值税预征率下限统一降低 0.5 个百分点。各地可以结合当地实际情况对实际执行的预征率进行调整。取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额 20% 的普通标准住宅，继续实施免征土地增值税优惠政策。在城市取消普通住宅标准后，对个人销售已购买 2 年以上（含 2 年）住房一律免征增值税，原针对北京、上海、广州、深圳 4 个城市个人销售已购买 2 年以上（含 2 年）非普通住房征收增值税的规定相应停止执行。
6. 15 日，财政部国债招标室公布 2024 年超长期特别国债（六期）第三次续发行招标

情况，标志着今年1万亿元超长期特别国债发行完毕。同日，地方政府启动新一轮存量隐性债务置换债券发行工作。

7. 18日，上海市住房城乡建设管理委、上海市房屋管理局、上海市财政局、上海市税务局等四部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，一是明确取消普通住房和非普通住房标准；二是明确取消标准后相关个人住房交易税收事项。
8. 18日，北京市住房城乡建设委、市财政局、市税务局等三部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，自12月1日起，取消普通住房和非普通住房标准，加大住房交易税收优惠力度。
9. 国务院总理李强11月18日参观调研中国建筑科技展。他强调，城市更新是当前城市建设中面临的重要任务，蕴藏着巨大的发展潜力，加大好房子建设政策支持力度，抓好城镇老旧小区、城中村和危旧房改造，改善人居环境。
10. 中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长朱鹤新11月19日在国际金融领袖投资峰会上表示，随着相关政策逐步落地见效，房地产市场出现一些积极的变化。比如，近期看房量数量在上升，交易量也在上升，这说明政策效果在逐步显现。

三、房地产周观点

财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，对个人购买家庭唯一住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。同时，北京、上海等城市取消普通住房和非普通住房标准，加大住房交易税收优惠力度。房地产税收优惠政策如期迅速落地。中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长朱鹤新11月19日在国际金融领袖投资峰会上也表示，随着相关政策逐步落地见效，房地产市场出现一些积极的变化。比如，近期看房量数量在上升，交易量也在上升，这说明政策效果在逐步显现。

我们认为，10月销售改善明显，11月及12月为政策密集落地以及成效的观察期，预计行业将大概率维持高景气度，销售将持续改善。而板块估值在基本面持续回暖的预期及逐步兑现中将继续向上修复。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。

四、建材板块行情回顾及估值

截至 11 月 22 日，申万建筑材料板块近两周下跌 7.45%，跑输沪深 300 指数 1.64 个百分点，在申万 31 个行业中排名 24 位；近一月上涨 0.42%；本年累计下跌 4.28%。SW 二级板块方面，近两周 SW 玻璃玻纤下跌 7.61%，SW 水泥下跌 6.53%，SW 装修建材下跌 8.2%。

图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2024 年 11 月 22 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 11 月 22 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	801711.SL	水泥	-6.53	2.51	0.50
2	801712.SL	玻璃玻纤	-7.61	1.13	-10.82
3	801713.SL	装修建材	-8.20	-1.85	-4.64

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，北京利尔、顾地科技、ST 三圣、力诺特玻、青松建化近两周涨幅居前；顾地科技、科创新材、合肥高科、东和新材、福莱特近一个月涨幅居前；华立股份、中铁装配、科创新材、东和新材、西藏天路年内涨幅居前。

表 6：申万建筑材料板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 11 月 22 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
002392.SZ	北京利尔	16.83	002694.SZ	顾地科技	59.37	603038.SH	华立股份	120.21
002694.SZ	顾地科技	14.39	833580.BJ	科创新材	50.80	300374.SZ	中铁装配	79.80

002742.SZ	ST 三圣	9.16	430718.BJ	合肥高科	41.48	833580.BJ	科创新材	76.05
301188.SZ	力诺特玻	7.93	839792.BJ	东和新材	35.86	839792.BJ	东和新材	68.40
600425.SH	青松建化	3.79	601865.SH	福莱特	25.44	600326.SH	西藏天路	51.14

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，嘉寓股份、纳川股份、青龙管业、金刚光伏、科顺股份近两周跌幅居前；四川金顶、金刚光伏、四川双马、青龙管业、伟星新材近一月跌幅居前；ST 深天、正源股份、嘉寓股份、三和管桩、金刚光伏年内跌幅居前。

表 7：申万建筑材料板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 11 月 22 日）

近两周跌幅前五			近一月跌幅前五			本年内跌幅前五		
300117.SZ	嘉寓股份	-40.78	600678.SH	四川金顶	-19.43	000023.SZ	ST 深天	-72.83
300198.SZ	纳川股份	-21.52	300093.SZ	金刚光伏	-19.33	600321.SH	正源股份	-72.07
002457.SZ	青龙管业	-16.40	000935.SZ	四川双马	-17.15	300117.SZ	嘉寓股份	-57.93
300093.SZ	金刚光伏	-14.75	002457.SZ	青龙管业	-16.97	003037.SZ	三和管桩	-45.73
300737.SZ	科顺股份	-14.10	002372.SZ	伟星新材	-15.19	300093.SZ	金刚光伏	-40.61

资料来源：iFind、东莞证券研究所

五、建材行业重要数据

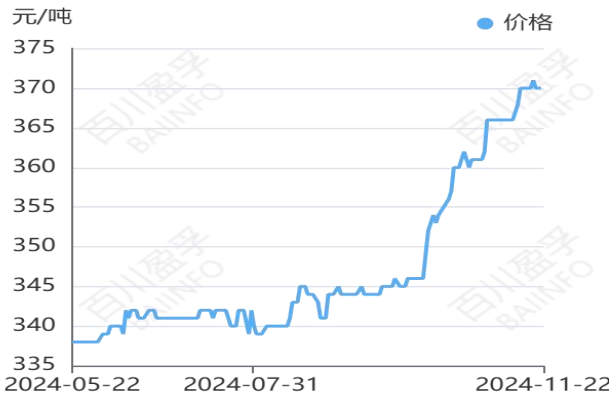
➤ 水泥：

本周（2024.11.15-2024.11.21）全国水泥市场行情有涨有降，水泥价格震荡维稳。截止到本周四，水泥市场均价为 370 元/吨，较上周同期均价相比保持稳定。从市场获悉，本周水泥市场竞争较为激烈，华东福建部分地区需求有所好转，叠加错峰情况较好，厂家小幅上涨价格；河南、四川地区受阴雨天气影响，下游施工进度放缓，水泥价格出现回落；西北甘肃地区市场需求接近尾声，厂家抓紧年底最后一波市场，同时厂家库存压力不大，水泥价格略有上涨。总的来看，整体市场行情波动幅度不大，水泥价格持稳观望。

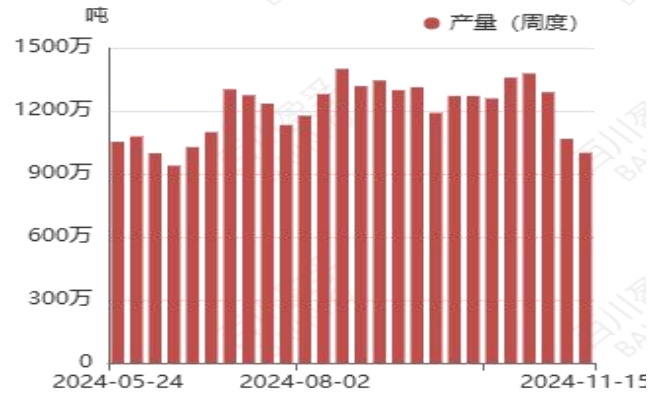
原料面：熟料市场行情变化不大，熟料价格局部上涨；需求面：南方地区天气情况较好，利于施工，整体需求量小幅整理，北方地区逐步进入淡季，市场需求陆续结束；供应面：北方地区各企业开始冬季错峰生产，水泥供应压力有所缓解，南方地区停窑力度不减，水泥产量走势下行。总的来看，水泥市场行情大稳小动。

图 3：全国水泥市场均价(元/吨)

图 4：全国水泥周度产量(万吨)

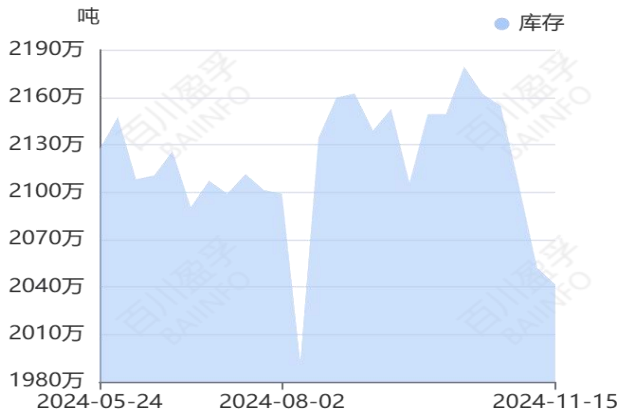


资料来源: 百川盈孚, 东莞证券研究所



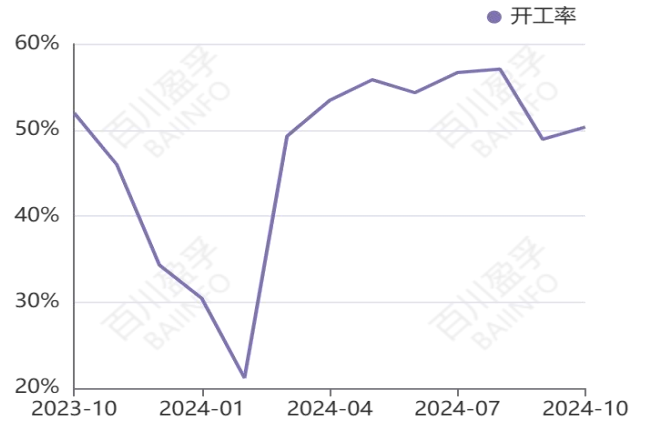
资料来源: 百川盈孚, 东莞证券研究所

图 5: 全国水泥库存 (万吨)



资料来源: 百川盈孚, 东莞证券研究所

图 6: 全国水泥开工率 (周度, %)



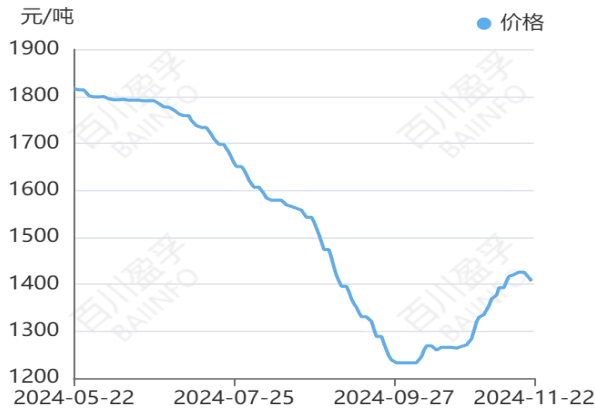
资料来源: 百川盈孚, 东莞证券研究所

➤ 平板玻璃:

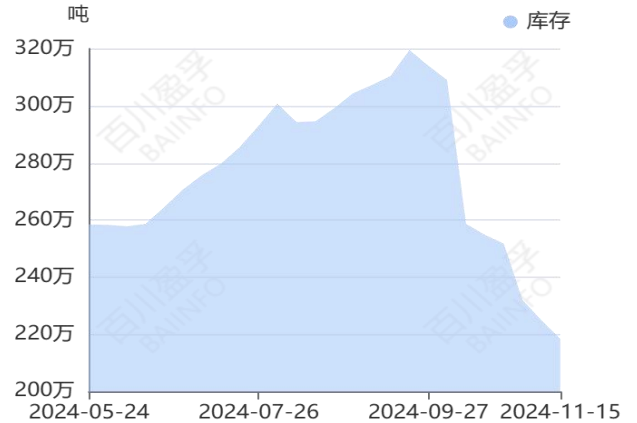
本周 (2024.11.15-2024.11.21) 整体产销氛围较为一般, 各厂家价格涨跌互现, 平板玻璃市场均价震荡下行。截至今日发稿前, 全国 5mm 平板玻璃均价为 1407 元/吨, 环比下行 14 元/吨。综上所述, 目前下游采购多偏向刚需, 平板玻璃产销有所转弱, 后续仍需持续跟踪供应端冷修情况和地产终端需求实质性修复情况。故预计平板玻璃价格震荡运行为主。

图 7: 平板玻璃价格 (元/吨)

图 8: 平板玻璃库存 (吨)



资料来源: 百川盈孚, 东莞证券研究所



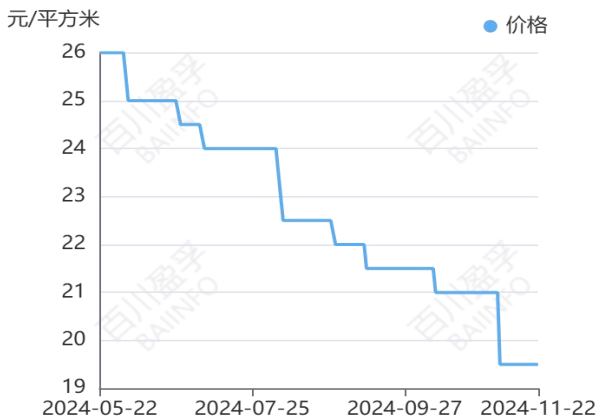
资料来源: 百川盈孚, 东莞证券研究所

光伏玻璃:

本周(2024.11.15-2024.11.21)光伏玻璃市场价格弱稳运行,截止到2024年11月21日,2.0mm厚度的均价为11.5元/平方米,较上周价格持平。

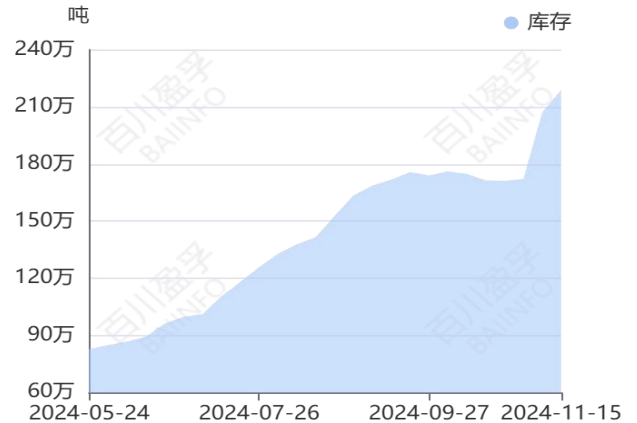
综合来看,光伏玻璃市场价格相对平稳,下游需求未有改善,叠加组件仍有进一步下调开工可能,光伏玻璃库存高位,企业为缓解库存压力积极降库,低价成交下价格弱势运行。

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

1. 央行数据显示,前十个月人民币存款增加17.22万亿元。其中,住户存款增加11.28万亿元,非金融企业存款减少2.84万亿元,财政性存款增加1.32万亿元,非银行业金融机构存款增加5.58万亿元。

2. 央行数据显示, 2024 年前十个月社会融资规模增量累计为 27.06 万亿元, 比上年同期少 4.13 万亿元。
3. 上海市政府常务会部署加快推动市属国企加快发展战略性新兴产业, 超前布局未来产业和新赛道, 全力做强创新引擎。
4. 财政部: 1-10 月, 全国一般公共预算收入 184981 亿元, 同比下降 1.3%; 全国一般公共预算支出 221465 亿元, 同比增长 2.7%。证券交易印花税 866 亿元, 同比下降 46.4%。已将 6 万亿元债务限额下达各地, 部分省份已经启动发行工作, 正在制定提前下达部分 2025 年新增专项债券限额工作方案。
5. 上证报: 冲刺四季度经济增长, 经济大省在行动。11 月 14 日, 深圳再上马 276 个项目, 总投资约 2160.2 亿元。其中, 产业领域项目 94 个, 项目总投资约 279.7 亿元。此举与广东省打好四季度经济攻坚战, 吹响“稳增长”“优结构”“强动能”冲锋号的工作部署相呼应。
6. 中国债券信息网: 截至 11 月 18 日, 已有河南省、贵州省、江苏省、大连市和青岛市五个省市披露了特殊再融资专项债的发行计划, 整体发债金额合计高达 2244 亿元。分析师指出, 真正的供给压力可能集中在 11 月末和 12 月上旬。
7. 11 月贷款市场报价利率 (LPR) 报价出炉: 5 年期以上 LPR 为 3.6%, 上月为 3.6%。1 年期 LPR 为 3.1%, 上月为 3.1%。

七、建材周观点

水泥方面: 11 月 15 日, 财政部国债招标室公布 2024 年超长期特别国债 (六期) 第三次续发行招标情况, 标志着今年 1 万亿元超长期特别国债发行完毕。同日, 地方政府启动新一轮存量隐性债务置换债券发行工作。上证报也指出, 11 月 14 日, 深圳再上马 276 个项目, 总投资约 2160.2 亿元。此举与广东省打好四季度经济攻坚战, 吹响“稳增长”“优结构”“强动能”冲锋号的工作部署相呼应。地方政府化债将减轻资金压力, 同时冲刺四季度经济增长, 将加速基建投资落地, 对水泥需求将有所提振。

全国水泥市场行情有涨有降, 水泥价格震荡维稳。预计 11 月北方开始进入采暖季将加大错峰生产。而当前华南、西南地区天气情况尚可, 部分工地出现赶工现象, 下游需求略有提升。水泥企业前三季度业绩仍承压, 四季度错峰停窑, 提升价格意愿更足。年内新增专项债发行规模较大, 化债将改善地方资金情况, 基建投资预计将增加提速, 改善水泥需求。中长期来看, 供需格局将持续优化, 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: 10 月 8 日财政部部长蓝佛安介绍, 从 2024 年开始, 我国将连续五年每年从新增地方政府专项债券中安排 8000 亿元, 专门用于化债。加上全国人大常委会批准的 6 万亿元债务限额, 直接增加地方化债资源 10 万亿元。政策协同发力后, 2028 年之前, 地方需要消化的隐性债务总额从 14.3 万亿元大幅下降至 2.3 万亿元, 化债压

力大大减轻。相信置换存量隐性债务，将能为地方政府腾出更多空间发展经济，推动基建投资提升以及加速清偿企业欠债，对于部分建材企业带来正面影响。

我们认为，后续促消费拉动内需政策将持续发力，叠加城中村改造加速推进以及房地产市场止跌回稳，将提升消费建材的需求，助力企业业绩修复。2024年三季度消费建材整体业绩仍承压，但部分龙头企业业绩韧性明显好于行业整体，竞争优势突出；同时不少建材企业现金分红比例较高，在低利息环境下股息率具备一定吸引力。建材板块当前整体估值偏低，具备一定配置价值。

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）利率下调不及预期，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