

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（2025/10/03-2025/10/16）

地产销售表现分化，建材稳增长政策将改善企业盈利

2025 年 10 月 17 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

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

房地产周观点：根据万得数据统计，2025年国庆中秋假期期间，房地产市场整体表现分化，核心城市新房市场在政策优化和促销活动推动下成交明显回暖，而二手房市场则受假期出游分流影响，成交热度下降。当前房地产政策环境已处于历史最宽松阶段，但近几个月市场成交数据仍孱弱，全面止跌仍需政策进一步发力。预计未来仍将会有更多城市放松楼市的新政落地，政策可能继续聚焦于优化限购、降低购房成本、优化信贷支持、推动城市更新等方面。年内地产板块整体滞胀，政策刺激将有利于带动板块短期的反弹向上。但中长期板块估值的修复则仍需要销售数据及房企业绩改善的支撑。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）、滨江集团（002244）、招商蛇口（001979）等。

建材周观点：工业和信息化部、自然资源部、生态环境部、住房城乡建设部、水利部、农业农村部六部门联合印发《建材行业稳增长工作方案（2025—2026 年）》，方案明确禁止新增水泥熟料和平板玻璃产能，新建或改建项目必须制定产能置换方案。水泥企业需在2025年底前对超出备案的产能制定置换方案，推动实际产能与备案产能统一。2025—2026年计划淘汰1亿吨低效产能，推动行业集中度提升。文件明确提出，支持建材大省“挑大梁”，结合区域产业基础因地制宜发展先进玻璃、人工晶体、高性能纤维及复合材料等领域，培育新的产业竞争优势。同时支持企业加快绿色低碳技术改造，提升能效水平。推动建材行业数字化、智能化发展，提升生产效率和管理水平。落实政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策，提升政府采购工程中绿色建材的应用比例。支持各地将绿色建材纳入消费品以旧换新政策实施范围，推动家装厨卫“焕新”行动。政策整体明确了未来两年建材行业的发展方向和目标。

水泥：当前房地产销售及新开工需求仍孱弱；但专项债发行加速，城市更新、乡村振兴等政策也将推进需求提振。另一方面，随着行业“反内卷”持续增强，错峰生产常态化，将继续推动价格企稳回升。进入2025年9月，全国水泥价格出现结构性上涨，部分地区如华东、中南等区域价格环比上涨小幅上升。根据万得数据，截至2025年10月10日，全国水泥库容比为63.27%，较年初有所下降，显示库存压力缓解。与此同时，部分水泥企业股息率理想，具备投资价值。建议关注：海螺水泥（600585）、塔牌集团（002233）、华新水泥（600801）。

玻璃玻纤：玻璃行业整体低迷，光伏玻璃库存持续下降，价格企稳。8

月19日，六部委联合召开光伏产业座谈会。会议上明确提出“遏制低价无序竞争，健全价格监测和产品定价机制，打击低于成本价销售、虚假营销等违法违规行为”。市场预期相关主管部门近期或将发布加强光伏产能调控的专项文件，对全产业链现有产能实施开工率限制，严禁新增产能。中长期来看，政策推动光伏玻璃行业从传统的“产能扩张-价格战”模式，向“技术驱动-高端化-绿色化”的成长赛道转型值得期待。玻纤方面，工信部《玻璃纤维行业规范条件》明确限制新建粗纱项目单线规模不低于8万吨，电子纱项目不低于3万吨，抬高行业准入门槛。需求方面，新能源汽车的快速发展推动了对轻量化材料的需求，玻璃纤维在汽车零部件、车身结构等方面的应用日益增多。风电和光伏等产业的快速发展，带动了对高性能玻璃纤维的需求。风电叶片、光伏边框等应用领域对热塑纱和风电纱的需求持续增长。而随着AI算力需求的持续增长，电子布作为制造高频高速PCB（印制电路板）的关键材料，其需求显著上升。建议关注：中国巨石（600176）。

消费建材：2025年以来，随着“反内卷”政策的逐步落地，部分消费建材企业通过提价，实现盈利边际改善。随着城市更新政策的推进，旧改、修缮也将拉动消费建材市场需求。龙头企业则通过优化渠道结构、产品结构升级、拓展C端及零售业务，提升经营质量与市场份额，实现业绩修复。建议关注：北新建材（002791）、兔宝宝（002043）、三棵树（603737）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，开发商对后市较为悲观，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，“内卷式”恶性竞争持续；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	7
五、建材行业重要数据	8
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 2025 年 10 月 16 日）	4
图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2025 年 10 月 16 日）	7
图 3：全国水泥市场均价(元/吨)	7
图 4：全国水泥周度产量(万吨)	7
图 5：全国水泥库存（万吨）	10
图 6：全国水泥开工率(周度，%)	9
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）	10
图 10：光伏玻璃库存（吨）	10

表格目录

表 1：申万 31 个行业板块涨跌幅情况（单位：%）（截至 2025 年 10 月 16 日）	4
表 2：申万房地产二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2025 年 10 月 16 日）	5
表 3：申万房地产板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 10 月 16 日）	5
表 4：申万房地产板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 10 月 16 日）	6
表 5：申万建筑材料二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2025 年 10 月 16 日）	7
表 6：申万建筑材料板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 10 月 16 日）	8
表 7：申万建筑材料板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 10 月 16 日）	8
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 2025 年 10 月 16 日，申万房地产板块近两周下跌 1.96%，跑输沪深 300 指数 1.48 个百分点，在申万 31 个行业中排名第 21 位；近一月上涨 1.05%；年初至今累计上涨 9.57%。SW 二级房地产板块方面，近两周 SW 房地产开发下跌 1.86%，SW 房地产服务下跌 3.89%。

图 1：申万房地产板块过去一年行情走势（截至 2025 年 10 月 16 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 2025 年 10 月 16 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	801950.SL	煤炭(申万)	9.53	9.44	0.88
2	801780.SL	银行(申万)	5.53	0.29	7.19
3	801160.SL	公用事业(申万)	3.77	2.39	4.72
4	801050.SL	有色金属(申万)	3.35	10.92	73.14
5	801040.SL	钢铁(申万)	2.93	2.86	22.06
6	801720.SL	建筑装饰(申万)	2.54	2.26	8.15
7	801120.SL	食品饮料(申万)	2.26	-1.88	-2.92
8	801170.SL	交通运输(申万)	2.00	0.18	0.75
9	801970.SL	环保(申万)	1.92	2.28	18.59
10	801130.SL	纺织服饰(申万)	1.91	-0.36	10.21
11	801960.SL	石油石化(申万)	1.54	-1.03	-1.63
12	801790.SL	非银金融(申万)	1.18	0.35	8.15
13	801200.SL	商贸零售(申万)	0.78	-3.37	3.40
14	801710.SL	建筑材料(申万)	0.62	-0.06	19.41
15	801980.SL	美容护理(申万)	0.55	-3.76	10.72

16	801140. SL	轻工制造(申万)	0.24	-2.53	11.94
17	801010. SL	农林牧渔(申万)	-0.45	-6.59	16.59
18	801210. SL	社会服务(申万)	-0.99	-5.80	7.63
19	801740. SL	国防军工(申万)	-1.27	1.29	17.25
20	801150. SL	医药生物(申万)	-1.96	-4.67	20.93
21	801180. SL	房地产(申万)	-1.96	1.05	9.57
22	801110. SL	家用电器(申万)	-1.99	-0.99	4.86
23	801030. SL	基础化工(申万)	-2.02	-1.41	22.87
24	801230. SL	综合(申万)	-2.40	-4.84	34.13
25	801890. SL	机械设备(申万)	-2.50	0.53	33.88
26	801730. SL	电力设备(申万)	-2.84	6.67	39.62
27	801880. SL	汽车(申万)	-3.75	-0.66	23.60
28	801750. SL	计算机(申万)	-4.21	-1.79	22.64
29	801770. SL	通信(申万)	-4.87	-3.77	54.69
30	801080. SL	电子(申万)	-5.64	3.39	44.85
31	801760. SL	传媒(申万)	-7.46	-7.68	25.57

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 2025 年 10 月 16 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	801181. SL	房地产开发	-1.86	1.56	9.93
2	801183. SL	房地产服务	-3.89	-7.86	4.05

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、*ST 中润、冠城新材、大名城、南国置业近两周涨幅居前；合肥城建、深振业 A、亚太实业、山子高科、*ST 中润近一个月涨幅居前；*ST 中润、亚太实业、卧龙地产、首开股份、山子高科近一年涨幅居前。

表 3： 申万房地产板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 10 月 16 日）

近两周涨幅前五			近一月涨幅前五			年初至今涨幅前五		
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	51.41	002208. SZ	合肥城建	71.41	000506. SZ	*ST 中润	263.98
000506. SZ	*ST 中润	32.93	000006. SZ	深振业 A	53.07	000691. SZ	亚太实业	241.69
600067. SH	冠城新材	23.20	000691. SZ	亚太实业	50.06	600173. SH	卧龙地产	152.53
600094. SH	大名城	18.75	000981. SZ	山子高科	44.92	600376. SH	首开股份	124.71
002305. SZ	南国置业	15.20	000506. SZ	*ST 中润	42.65	000981. SZ	山子高科	121.00

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，首开股份、张江高科、深深房 A、华发股份、新城控股近两周跌幅居前；莱茵体育、苏宁环球、福星股份、荣盛发展、皇庭国际近一月跌幅居前；*ST 卓朗、中交地产、新华联、华夏幸福、*ST 金科近一年跌幅居前。

表 4： 申万房地产板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 10 月 16 日）

近两周跌幅前五			近一月跌幅前五			年初至今跌幅前五		
600376.SH	首开股份	-20.99	000558.SZ	莱茵体育	-26.03	600225.SH	*ST 卓朗	-76.61
600895.SH	张江高科	-15.42	000718.SZ	苏宁环球	-23.30	000736.SZ	中交地产	-41.51
000029.SZ	深深房 A	-13.40	000926.SZ	福星股份	-18.65	000620.SZ	新华联	-23.29
600325.SH	华发股份	-9.19	002146.SZ	荣盛发展	-17.62	600340.SH	华夏幸福	-21.56
601155.SH	新城控股	-8.68	000056.SZ	皇庭国际	-17.47	000656.SZ	*ST 金科	-20.23

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：为加强各地对低效用地再开发等工作的制度保障，发布了《城市存量空间盘活优化规划指南》。《指南》中明确，存量空间盘活优化将作为未来国土空间规划的重要任务之一。随着我国城市发展进入“存量时代”，不再大拆大建，而是要把已有的土地想办法用好用活。
2. 中指院：前三季度全国有约 200 个省市（县）出台政策超 470 条，三季度出台政策超 120 条，目前多数城市已全面放开限制性政策。整体来看，近期地方政策优化方向主要围绕激活需求、优化供给两方面，涵盖公积金提取范围拓宽、购房补贴定向加码等举措。
3. 中房报：10 月 1 日至 8 日，广州一手住宅到访量及认购量均有显著增长，与 9 月 23 日至 30 日相比，增幅分别达到了 325%、394%。国庆期间保利天曜 8 天卖了 8.5 亿元。珠实地产广州区域累计销售额超 15 亿元。
4. 克而瑞：前 8 月招拍挂土地成交金额均超 350 亿元，其中上海、杭州、北京、成都等同比正增，房企投资热情居高不下，这与京沪杭蓉等楼市行情短期高热不退密切相关，“以销定产”模式下倒逼房企更加积极补仓核心城市优质地块。
5. 中房报：2021 年以来 77 家房企出现债务违约，截至目前已有超 60 家公布了债务重组进展，其中超 20 家完成了债务重组或重整，债务化解规模超 1.2 万亿元。随着房企化债进入“深水区”，化债策略已经从寻求债务展期转向实质性削债和重整，从风险缓释转向风险化解。
6. 广东日报：近日广东省第十四届人大常委会通过《广东省实施〈中华人民共和国妇女权益保障法〉办法》。明年起，广东省内夫妻一方持身份证、结婚证等证明夫妻关系的有效证件，可互查对方名下房产、车辆等财产情况。
7. 住建部部长倪虹：因地制宜发展新质生产力。加快新型建材研发应用和产业化发展，大力发展智能建造，培育现代化建筑产业链。加快建立房屋体检、房屋安全管理资金、房屋保险三项制度。

三、房地产周观点

根据万得数据统计，2025 年国庆中秋假期期间，房地产市场整体表现分化，核心城市新房市场在政策优化和促销活动推动下成交明显回暖，而二手房市场则受假期出游分流影响，成交热度下降。当前房地产政策环境已处于历史最宽松阶段，但近几个月市场成交数据仍孱弱，全面止跌仍需政策进一步发力。预计未来仍将会有更多城市放松楼市的新政落地，政策可能继续聚焦于优化限购、降低购房成本、优化信贷支持、推动城市更新等方面。年内地产板块整体滞胀，政策刺激将有利于带动板块短期的反弹向上。但中长期板块估值的修复则仍需要销售数据及房企业绩改善的支撑。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）、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 2025 年 10 月 16 日，申万建筑材料板块近两周涨 0.62%，跑赢沪深 300 指数 1.1 个百分点，在申万 31 个行业中排名 14 位；近一月下跌 0.06%；年初至今累计涨 19.41%。SW 二级板块方面，近两周 SW 玻璃玻纤下跌 5.52%，SW 水泥上涨 3.67%，SW 装修建材上涨 2.69%。

图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2025 年 10 月 16 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 2025 年 10 月 16 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
----	----	----	--------	--------	---------

请务必阅读末页声明。

1	801711.SL	水泥	3.67	1.00	16.60
2	801713.SL	装修建材	2.69	2.22	8.87
3	801712.SL	玻璃玻纤	-5.52	-4.28	42.48

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，法狮龙、万邦德、耀皮玻璃、华立股份、兔宝宝近两周涨幅居前；法狮龙、万邦德、耀皮玻璃、森鹰窗业、上峰水泥近一个月涨幅居前；中旗新材、森鹰窗业、法狮龙、万邦德、友邦吊顶年初至今涨幅居前。

表 6：申万建筑材料板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 10 月 16 日）

近两周涨幅前五			近一月涨幅前五			年初至今涨幅前五		
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
605318.SH	法狮龙	39.18	605318.SH	法狮龙	68.55	001212.SZ	中旗新材	218.43
002082.SZ	万邦德	28.86	002082.SZ	万邦德	36.36	301227.SZ	森鹰窗业	188.58
600819.SH	耀皮玻璃	24.58	600819.SH	耀皮玻璃	29.10	605318.SH	法狮龙	186.45
603038.SH	华立股份	15.95	301227.SZ	森鹰窗业	27.98	002082.SZ	万邦德	140.28
002043.SZ	兔宝宝	13.59	000672.SZ	上峰水泥	25.22	002718.SZ	友邦吊顶	100.33

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，中旗新材、北京利尔、福建水泥、丽岛新材、国际复材近两周跌幅居前；亚泰集团、雅博股份、国际复材、亚玛顿、四川金顶近一月跌幅居前；*ST 嘉寓、华达新材、北新建材、伟星新材、金晶科技近一年跌幅居前。

表 7：申万建筑材料板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 10 月 16 日）

近两周跌幅前五			近一月跌幅前五			年初至今跌幅前五		
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
001212.SZ	中旗新材	-12.61	600881.SH	亚泰集团	-18.78	300117.SZ	*ST 嘉寓	-60.55
002392.SZ	北京利尔	-7.61	002323.SZ	雅博股份	-17.48	605158.SH	华达新材	-33.17
600802.SH	福建水泥	-6.07	301526.SZ	国际复材	-12.90	000786.SZ	北新建材	-16.11
603937.SH	丽岛新材	-5.14	002623.SZ	亚玛顿	-10.04	002372.SZ	伟星新材	-15.75
301526.SZ	国际复材	-5.11	600678.SH	四川金顶	-9.38	600586.SH	金晶科技	-11.51

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（2025.10.11-2025.10.16）全国水泥需求难有改善，水泥价格推涨乏力。截止到本周四，水泥市场均价为 321 元/吨，较上周同期市场均价上涨 1 元/吨。从市场获悉，本周全国水泥市场行情跌多涨少，水泥价格震荡走低。国庆期间降雨居多，节前华东多地推涨 20-30 元/吨，节后市场需求延续低迷态势，企业出货量疲软，厂家库存不断积

压，价格出现明显回落；中南地区行情不一，两广市场价格略有回跌，湖南尝试推涨10-30元/吨；西南多地市场需求表现偏弱，整体水泥价格弱稳运行；三北地区室外气温逐渐转凉，华北京津冀等地推涨落实欠佳，东北需求较弱，企业以稳价为主，陕西局部市场价格推涨，其他地区价格持稳。

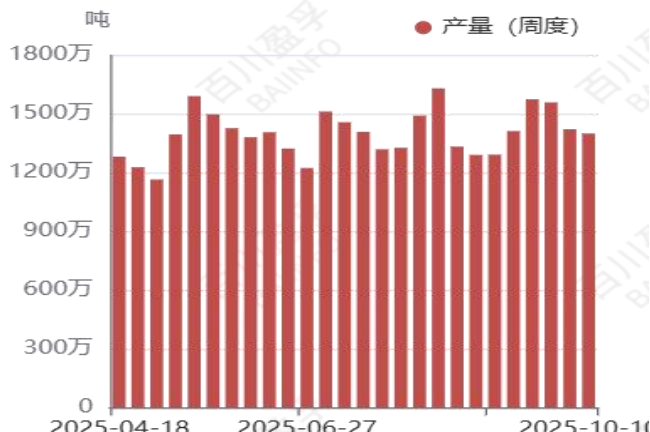
原料面：水泥熟料市场均价环比前一日市场均价下调。目前多数地区还存在降雨天气，对下游市场造成一定影响，水泥熟料均价小幅回落。煤炭方面，国内动力煤价格重心上移，下游采购积极性尚可，站台及贸易商买货积极，煤矿出货顺畅，部分煤矿拉运车辆较多，叠加大集团外购价格上调，市场情绪好转，带动煤价走势上行，对水泥价格起到正向支撑。供需方面：南方市场下游无项目支撑，北方市场气温转冷施工减少，预计短期内拿货量仍旧清淡，多以消耗前期囤货为主，生产企业节后恢复生产，水泥产量有所提升，厂家库存压力将有所增加，整体来看，后续价格将继续承压推涨。

图 3：全国水泥市场均价(元/吨)



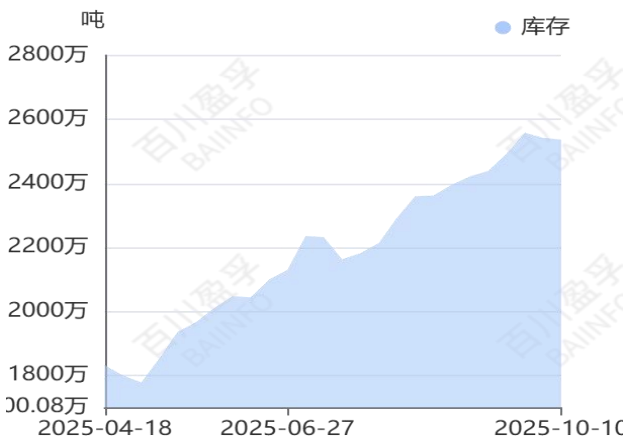
资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

图 4：全国水泥周度产量(万吨)



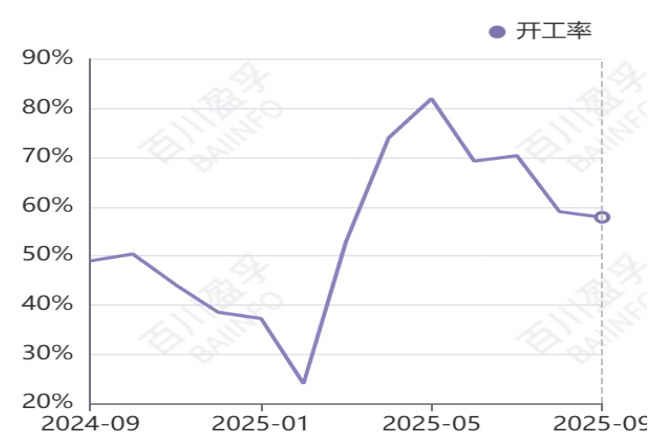
资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

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（2025.10.11-2025.10.16）平板玻璃市场略显弱势。假期过后，市场重归平淡，下游整体拿货态度消极，部分厂家报价略有下降，厂家库存有所升高，多数下游按需采购或消耗前期订单为主，市场缺乏利好消息提振。

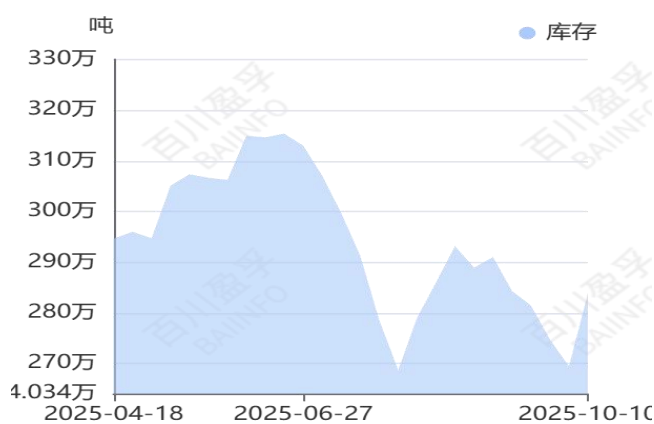
综上所述，本周下游拿货延续刚需为主，市场看空氛围浓厚，企业暂无大幅补货订单支撑，或存在以价换量行为，预计下周平板玻璃市场或向下运行。

图 7：平板玻璃价格（元/吨）



资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

图 8：平板玻璃库存（吨）



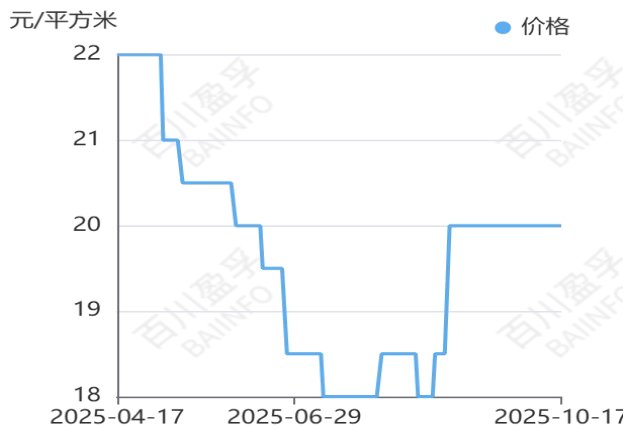
资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

➤ 光伏玻璃：

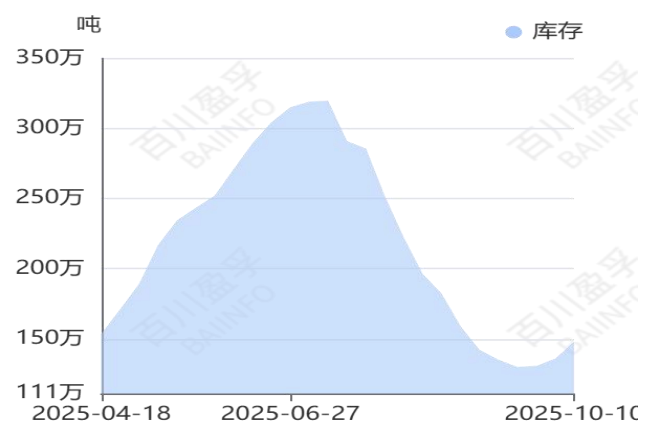
本周（2025.10.11-2025.10.16）光伏玻璃价格稳定，截止到 2025 年 10 月 16 日，2.0mm 厚度的光伏玻璃均价为 13 元/平方米，较上周价格持平。3.2 mm 厚度的光伏玻璃均价为 20 元/平方米，较上周价格持稳。国庆假期后光伏玻璃市场表现不温不火，部分新单签订，但整体数量较前期减少。光伏玻璃供应端预期增加，但原计划于本周复产点火窑炉由于企业内部问题暂时推迟计划；需求端表现疲软，下游组件工厂多消化库存，采购积极性不高。

图 9：光伏玻璃价格（元/吨）

图 10：光伏玻璃库存（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

六、建材行业及公司新闻

1. 住建部：2024 年建筑业产值 32.7 万亿元，比 2020 年增长 24%。目前全国白名单项目贷款的审批金额已经超过了 7 万亿元，有力保障了商品房项目建设交付。
2. 住建部在 2025 年 10 月 13 日新闻发布会披露，截至当前全国累计销售新建商品住宅约 50 亿平方米，建成保障性及安置住房超 1100 万套，覆盖 3000 多万群众。750 万套已售难交付住房实现全面交付，24 万个城镇老旧小区改造惠及 1.1 亿居民，并同步推进 12.9 万部电梯加装和 340 万个停车位建设。
3. 甘肃省建筑材料行业协会组织重点水泥企业讨论 2025-2026 年度错峰生产计划，明确采暖期（11 月-次年 4 月）与非采暖期（5 月-10 月）的时段划分及执行标准，优化河西地区冬季生产方案，并协调垃圾协同处置生产线的政策支持。
4. 据国家统计局数据分析，20251-8 月，混凝土与水泥制品行业主要经济指标继续下滑。规模以上混凝土与水泥制品工业主营业务收入比上年同期降低 12.2%，较 1-7 月扩大 0.6 个百分点；利润总额比上年同期下降 20.40%，较 1-7 月缩小 1.9 个百分点。
5. 10 月 8 日-10 月 14 日，本周全国水泥出库量 282.85 万吨，环比上升 7.71%，同比下降 22.32%；基建水泥直供量 155 万吨，环比上升 4.03%，同比下降 12.43%。
6. 10 月 14 日，国家发展改革委印发《节能降碳中央预算内投资专项管理办法》。《办法》提到，支持电力、钢铁、有色、建材、石化、化工、机械等重点行业节能降碳改造。支持以工业园区、产业集群为载体整体部署并规模化实施的节能降碳改造。支持供热、算力等基础设施节能降碳改造。支持中央和国家机关节能降碳改造。
7. 国家发展改革委于 10 月 14 日印发《节能降碳中央预算内投资专项管理办法》，明确将支持建材等重点行业开展节能降碳改造，重点覆盖工业园区、产业集群及供热、算力等基础设施领域。

8. 中国废玻璃回收率 2024 年仅 46.88%，政策推动下行业向高值化转型。机械法、热能法、化学法技术加速应用，龙头企业布局全产业链。2025 年 1-8 月平板玻璃产量同比下降 2%，但光伏、汽车等领域需求增长带动废玻璃结构优化。
9. 上海市规划和自然资源局印发新政，明确高品质石材幕墙空间不计入容积率，推动开发商增加高品质石材应用。
10. 李强 10 月 14 日下午主持召开经济形势专家和企业界座谈会，听取对当前经济形势和下一步经济工作的意见建议。要持续用力扩大内需、做强国内大循环，统筹用好各类促消费举措，着力扩大有效投资，进一步激发市场活力，增加优质供给，不断形成扩内需的新增长点。

七、建材周观点

工业和信息化部、自然资源部、生态环境部、住房城乡建设部、水利部、农业农村部六部门联合印发《建材行业稳增长工作方案（2025—2026 年）》，方案明确禁止新增水泥熟料和平板玻璃产能，新建或改建项目必须制定产能置换方案。水泥企业需在 2025 年底前对超出备案的产能制定置换方案，推动实际产能与备案产能统一。2025—2026 年计划淘汰 1 亿吨低效产能，推动行业集中度提升。文件明确提出，支持建材大省“挑大梁”，结合区域产业基础因地制宜发展先进玻璃、人工晶体、高性能纤维及复合材料等领域，培育新的产业竞争优势。同时支持企业加快绿色低碳技术改造，提升能效水平。推动建材行业数字化、智能化发展，提升生产效率和管理水平。落实政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策，提升政府采购工程中绿色建材的应用比例。支持各地将绿色建材纳入消费品以旧换新政策实施范围，推动家装厨卫“焕新”行动。政策整体明确了未来两年建材行业的发展方向和目标。

水泥：当前房地产销售及新开工需求仍孱弱；但专项债发行加速，城市更新、乡村振兴等政策也将推进需求提振。另一方面，随着行业“反内卷”持续增强，错峰生产常态化，将继续推动价格企稳回升。进入 2025 年 9 月，全国水泥价格出现结构性上涨，部分地区如华东、中南等区域价格环比上涨小幅上升。根据万得数据，截至 2025 年 10 月 10 日，全国水泥库容比为 63.27%，较年初有所下降，显示库存压力缓解。与此同时，部分水泥企业股息率理想，具备投资价值。建议关注：海螺水泥（600585）、塔牌集团（002233）、华新水泥（600801）。

玻璃玻纤：玻璃行业整体低迷，光伏玻璃库存持续下降，价格企稳。8 月 19 日，六部委联合召开光伏产业座谈会。会议上明确提出“遏制低价无序竞争，健全价格监测和产品定价机制，打击低于成本价销售、虚假营销等违法违规行为”。市场预期相关主管部门近期或将发布加强光伏产能调控的专项文件，对全产业链现有产能实施开工率限制，严禁新增产能。中长期来看，政策推动光伏玻璃行业从传统的“产能扩张-价格战”模式，向“技术驱动-高端化-绿色化”的成长赛道转型值得期待。玻纤方面，工信部《玻璃纤

维行业规范条件》明确限制新建粗纱项目单线规模不低于 8 万吨，电子纱项目不低于 3 万吨，抬高行业准入门槛。需求方面，新能源汽车的快速发展推动了对轻量化材料的需求，玻璃纤维在汽车零部件、车身结构等方面的应用日益增多。风电和光伏等产业的快速发展，带动了对高性能玻璃纤维的需求。风电叶片、光伏边框等应用领域对热塑纱和风电纱的需求持续增长。而随着 AI 算力需求的持续增长，电子布作为制造高频高速 PCB（印制电路板）的关键材料，其需求显著上升。建议关注：中国巨石（600176）。

消费建材：2025 年以来，随着“反内卷”政策的逐步落地，部分消费建材企业通过提价，实现盈利边际改善。随着城市更新政策的推进，旧改、修缮也将拉动消费建材市场需求。龙头企业则通过优化渠道结构、产品结构升级、拓展 C 端及零售业务，提升经营质量与市场份额，实现业绩修复。建议关注：北新建材（002791）、兔宝宝（002043）、三棵树（603737）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。同时负债结构良好，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。
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。
600801	华新水泥	企业近年以“海外多业务发展、国内一体化协同、碳减排及增值创新、数字化 AI 驱动”为战略引领，“建设全球领先的跨国建材企业”作为公司的长期战略目标，持续发展壮大可期。在水泥行业经历下行周期下，公司凭借自身区域布局、经营管理及战略优势，表现出较强的业绩韧性及较高的盈利能力。公司积极布局海外，成长空间广阔。近年来公司维持稳定及较高的分红比例，为股东带来理想的回报。建议关注。

600176	中国巨石	公司是全球最大的玻璃纤维专业制造企业之一，市占率约 24%。其隶属于中国建材集团，成立于 1999 年 4 月 16 日，总部位于浙江省嘉兴市桐乡市。公司在热固粗纱、热塑增强、电子基布、风电纱等多个细分领域全球领先。公司具备自主知识产权的大型无碱池窑设计和建造技术，并在多个海外市场设有生产基地，具备较强的技术实力和全球竞争力。玻纤行业迎来结构性复苏，价格及盈利水平逐步改善，带动企业盈利提升。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、胶黏剂、装饰五金、墙纸等产品系列的完整产业链。公司作为国内板材龙头，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。
603737	三棵树	三棵树为中国涂料第一品牌，公司持续创新开发新产品，从涂料延伸至涵盖防水、保温、胶粘剂、基辅材等，产品应用范围从传统房地产、基建，拓展至工业制造领域。我国涂料市场需求空间广阔，公司凭借其产品、品牌，渠道，供应链及服务等方面的竞争优势，构建了坚固的护城河，有利于持续提升市场份额，具备较大的成长空间。公司近年来持续优化渠道结构，更多发力零售市场，提升小 B 端业务，继续稳固三、四线城市增强一、二线城市布局，实现销售规模的持续较快增长。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，“内卷式”恶性竞争持续；
- （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