

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（2025/08/15-2025/08/28）

北京上海出台新一轮楼市放松政策

2025 年 08 月 29 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

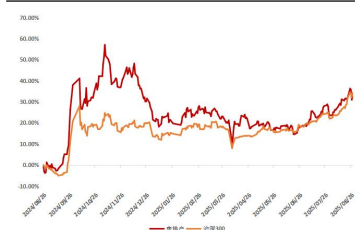
房地产周观点：8月8日，北京住建委等发布《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》，符合条件的居民家庭购买五环外的住房不受套数限制。8月25日，上海市发布关于优化调整本市房地产政策措施的通知，明确进一步调减住房限购政策：一是符合条件居民家庭在外环外购房不限套数，二是成年单身人士按照居民家庭执行住房限购政策。同时上海市商业性个人住房贷款利率不再区分首套住房和二套住房。继北京之后，上海也迎来新一轮楼市利好政策，并且力度整体大于北京。另一方面，8月18日国务院第九次全体会议，指出要采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势。后续将有更多城市出台新一轮楼市利好政策预期提升。

上市房企陆续公布2025年中报业绩，整体业绩仍承压，房企资产负债表仍处于修复阶段。而近两个月楼市销售动能有所减弱，我们认为，可密切关注利好政策出台、楼市“止跌回稳”信心的增强、销售数据改善及房企基本面的修复等，将直接影响板块后续的走势。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：水泥：2025年8月22日，全国水泥库容比为61.51%，较8月15日的61.57%略有下降，显示库存压力逐步缓解。2025年Q2，多地水泥企业通过错峰生产及区域协同，推动价格企稳回升。另一方面，上海市发布关于加快推进本市城中村改造工作的实施意见。广州市也召开城市更新和城市品质提升工作推进会，提出集中资源推进四大重点片区和重点项目改造，持续推进“三旧”改造项目分类处理，加快构建房地产发展新模式。住建部：1-7月，全国新开工改造城镇老旧小区1.98万个。分地区看，河北、辽宁、重庆、安徽、江苏、上海等6个地区开工率超过90%。城中村及老旧小区改造将持续推进，叠加农村公路建设及基础设施建设等支撑，预计水泥需求降幅将收窄。同时施工旺季到来，有望带动水泥企业实现盈利修复。建议关注基本面稳健，股息率理想的水泥企业，包括：海螺水泥（600585）、塔牌集团（002233）、华新水泥（600801）。

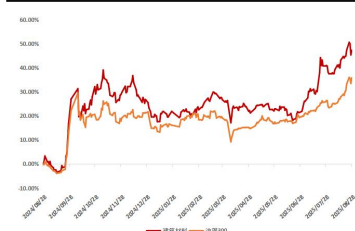
玻璃玻纤：玻璃行业当前处于周期底部，供需矛盾突出，价格承压。短期来看，玻璃价格反弹空间有限，但随着9月施工旺季的到来，若需求端出现改善，价格有望阶段性修复。玻纤行业主要得益于风电、热塑、电子等细分领域的需求增长，头部企业挺价行为的推动，以及行业产能投放节奏边际放缓，整体呈现结构性复苏，价格和盈利水平逐步改善。

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

建议关注：中国巨石（600176）。

消费建材：消费建材行业在经历2022-2024年的价格战后，当前已进入盈利修复阶段。龙头企业通过产品结构优化、费用控制和提价策略，逐步改善盈利水平。其中三棵树2025年上半年净利润同比增长率达109.30%，较去年同期的-34.20%显著改善；兔宝宝2025年上半年净利润同比增长8.62%，较去年同期的-15.80%也明显回升。

相信未来消费建材企业的“反内卷”行动将持续执行，将加速行业出清及竞争格局的优化。同时在城市更新持续推进，建材家居“以旧换新”等政策带动下，将释放存量房翻新和装修需求的潜力。预计2025年消费建材企业销售及利润率有望得到改善。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）、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	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 2025 年 08 月 28 日）	4
图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2025 年 08 月 28 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，%)	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 2025 年 08 月 28 日）	4
表 2：申万房地产二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2025 年 08 月 28 日）	5
表 3：申万房地产板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 08 月 28 日）	5
表 4：申万房地产板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 08 月 28 日）	6
表 5：申万建筑材料二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2025 年 08 月 28 日）	8
表 6：申万建筑材料板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 08 月 28 日）	9
表 7：申万建筑材料板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 08 月 28 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 2025 年 08 月 28 日，申万房地产板块近两周上涨 0.97%，跑输沪深 300 指数 5.25 个百分点，在申万 31 个行业中排名第 26 位；近一月上涨 3.19%；年初至今累计上涨 3.88%。SW 二级房地产板块方面，近两周 SW 房地产开发上涨 1.08%，SW 房地产服务下降 0.86%。

图 1：申万房地产板块过去一年行情走势（截至 2025 年 08 月 28 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 08 月 28 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	801770.SL	通信(申万)	25.58	38.71	64.17
2	801080.SL	电子(申万)	16.65	25.87	39.37
3	801750.SL	计算机(申万)	11.01	16.44	32.54
4	801230.SL	综合(申万)	10.37	16.45	33.05
5	801200.SL	商贸零售(申万)	6.52	4.64	5.93
6	801760.SL	传媒(申万)	6.15	10.98	28.65
7	801050.SL	有色金属(申万)	6.01	11.37	44.99
8	801010.SL	农林牧渔(申万)	5.25	4.94	17.93
9	801210.SL	社会服务(申万)	4.72	5.32	14.59
10	801740.SL	国防军工(申万)	4.33	8.75	27.01
11	801880.SL	汽车(申万)	3.78	7.02	20.61
12	801890.SL	机械设备(申万)	3.75	11.35	30.36
13	801980.SL	美容护理(申万)	3.59	2.73	14.68
14	801030.SL	基础化工(申万)	3.29	6.46	23.05
15	801110.SL	家用电器(申万)	3.16	6.46	8.14

16	801730. SL	电力设备(申万)	3.14	7.86	15.01
17	801120. SL	食品饮料(申万)	3.00	2.48	-3.29
18	801710. SL	建筑材料(申万)	2.86	4.61	19.28
19	801960. SL	石油石化(申万)	2.27	1.16	0.80
20	801170. SL	交通运输(申万)	1.99	1.58	1.78
21	801140. SL	轻工制造(申万)	1.82	4.25	12.66
22	801040. SL	钢铁(申万)	1.45	1.00	18.59
23	801160. SL	公用事业(申万)	1.42	0.98	0.72
24	801790. SL	非银金融(申万)	1.28	4.31	12.84
25	801720. SL	建筑装饰(申万)	1.22	0.87	4.59
26	801180. SL	房地产(申万)	0.97	3.19	3.88
27	801970. SL	环保(申万)	0.66	2.78	16.20
28	801780. SL	银行(申万)	-0.15	-1.94	9.92
29	801130. SL	纺织服饰(申万)	-0.15	1.39	9.46
30	801150. SL	医药生物(申万)	-1.01	2.65	23.75
31	801950. SL	煤炭(申万)	-1.41	-0.85	-9.18

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 08 月 28 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	1.08	3.43	3.81
2	801183. SL	房地产服务	-0.86	-0.95	6.33

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，万通发展、*ST 中迪、深深房 A、山子高科、张江高科近两周涨幅居前；万通发展、深深房 A、电子城、黑牡丹、*ST 中迪近一个月涨幅居前；*ST 中润、亚太实业、中洲控股、深深房 A、莱茵体育近一年涨幅居前。

表 3： 申万房地产板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 08 月 28 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
600246. SH	万通发展	27.07	600246. SH	万通发展	87.26	000506. SZ	*ST 中润	139.29
000609. SZ	*ST 中迪	25.46	000029. SZ	深深房 A	53.86	000691. SZ	亚太实业	111.37
000029. SZ	深深房 A	20.86	600658. SH	电子城	40.55	000042. SZ	中洲控股	104.03
000981. SZ	山子高科	14.29	600510. SH	黑牡丹	30.24	000029. SZ	深深房 A	93.09
600895. SH	张江高科	12.09	000609. SZ	*ST 中迪	29.84	000558. SZ	莱茵体育	88.27

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，南国置业、衢州发展、皇庭国际、新城控股、深物业 A 近两周跌幅居前；皇庭国际、*ST 中润、陆家嘴、财信发展、*ST 金科近一月跌幅居前；*ST 卓朗、中交地产、新华联、宁波富达、*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 08 月 28 日）

近两周跌幅前五			近一月跌幅前五			年初至今跌幅前五		
002305.SZ	南国置业	-25.78	000056.SZ	皇庭国际	-14.56	600225.SH	*ST 卓朗	-76.61
600208.SH	衢州发展	-12.04	000506.SZ	*ST 中润	-11.63	000736.SZ	中交地产	-42.67
000056.SZ	皇庭国际	-10.51	600663.SH	陆家嘴	-7.94	000620.SZ	新华联	-26.48
601155.SH	新城控股	-9.59	000838.SZ	财信发展	-7.53	600724.SH	宁波富达	-23.03
000011.SZ	深物业 A	-9.55	000656.SZ	*ST 金科	-6.94	000656.SZ	*ST 金科	-22.54

资料来源：iFind、东莞证券研究所

二、房地产行业及公司新闻

1. 中房报：虽然未来房地产新建会大幅减少，但保有量会非常巨大。根据《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）住宅建筑属于“普通建筑和构筑物”，设计使用年限为 50 年。实际平均寿命约 30~40 年。到 2030 年，超过 30 年房龄的居住建筑会超过 100 亿平方米，哪怕每年只改造 10%就是 10 亿平方米。
2. 中房报：2025 年上海等践行品质优先的城市已呈现供需两旺态势，核心区去化率 80%-100%。通过持续推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设要求，让老百姓在现代化人民城市里住得更舒坦、活得更出彩，企业、行业才会更好。
3. 四川省成都市：购买保障性住房使用住房公积金贷款的，最低首付款比例为 15%；购买保障性住房使用住房公积金贷款的，单、双缴存人最高贷款额度对应上浮 50%。即由现行的单人 60 万元、双人 100 万元提高至单人 90 万元、双人 150 万元，减轻购房负担。
4. 深圳金融监管局：深圳推动房地产融资协调机制扩围增效，助力打好保交房攻坚战，已将所有合规存量住房开发贷款项目纳入“白名单”。截至 6 月末，辖内银行已审批“白名单”项目 403 个、审批同意金额 5492.99 亿元、已放款金额 4039.68 亿元。
5. 中指院：截至 8 月，20 家出险房企债务重组、重整获批，化债总规模超过 12000 亿元。市场深度冲击，房企经营受到较大影响，2022 年至今已有 27 家上市房企被动退市，另有几家房企私有化退市。
6. 沈阳发布：沈阳住房公积金管理中心日前修订了《沈阳灵活就业人员住房公积金缴存使用管理暂行办法》，新修订的《办法》在精简开户要件、增加缴存频次、调整贷后月缴额等方面进行了调整。
7. 上海市发布关于优化调整本市房地产政策措施的通知，明确进一步调减住房限购政策：一是符合条件居民家庭在外环外购房不限套数，二是成年单身人士按照居民家庭执行住房限购政策。
8. 央行上海总部：对上海市商业性个人住房贷款利率定价机制进行调整。在利率定价机制安排方面，上海市商业性个人住房贷款利率不再区分首套住房和二套住房。银

行业金融机构应根据本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

9. 上海市住房公积金管理委员会：印发《关于进一步优化本市住房公积金提取和贷款政策的通知》。对使用住房公积金贷款购买符合规定的二星级及以上新建绿色建筑住房，给予最高贷款额度上浮的支持，上浮比例为 15%。如同时符合多子女家庭购买首套住房条件的，最高贷款额度上浮 35%。
10. 上海市：发布关于加快推进本市城中村改造工作的实施意见。改造范围主要是位于中心城区周边、老城镇地区（撤制镇）、城乡结合部。加快推进城中村改造工作，将群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村优先纳入改造范围。
11. 广州市召开城市更新和城市品质提升工作推进会。市委书记郭永航强调，深入推进城中村及老旧小区改造，坚持“留、改、拆”并举，用好“依法征收、净地出让”模式，探索建立“人房地钱”要素联动机制，集中资源推进四大重点片区和重点项目改造，持续推进“三旧”改造项目分类处理，加快构建房地产发展新模式。
12. 新华社：《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》对外公布。支持京津冀、长三角、粤港澳大湾区城市群打造世界级城市群；因城施策增强城市发展动力，深化国际消费中心城市建设；适时调整扩大经济规模大、人口增长快的县级市和特大镇经济社会管理权限；强化中长期信贷供给，发挥债券市场、股票市场融资功能。
13. 中房报：海口、三亚二手房成交量已连续超过 20 个月呈现两位数增长。1-7 月，两城二手房成交量同比分别增长 13%、40%。2024 年，两城一手房、二手房的成交量均同比增长了 11 个百分点。

三、房地产周观点

8 月 8 日，北京住建委等发布《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》，符合条件的居民家庭购买五环外的住房不受套数限制。8 月 25 日，上海市发布关于优化调整本市房地产政策措施的通知，明确进一步调减住房限购政策：一是符合条件居民家庭在外环外购房不限套数，二是成年单身人士按照居民家庭执行住房限购政策。同时上海市商业性个人住房贷款利率不再区分首套住房和二套住房。继北京之后，上海也迎来新一轮楼市利好政策，并且力度整体大于北京。另一方面，8 月 18 日国务院第九次全体会议，指出要采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势。后续将有更多城市出台新一轮楼市利好政策预期提升。

上市房企陆续公布 2025 年中报业绩，整体业绩仍承压，房企资产负债表仍处于修复阶段。而近两个月楼市销售动能有所减弱，我们认为，可密切关注利好政策出台、楼市“止跌回稳”信心的增强、销售数据改善及房企基本面的修复等，将直接影响板块后续的走势。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）、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 08 月 28 日，申万建筑材料板块近两周上涨 2.86%，跑输沪深 300 指数 3.36 个百分点，在申万 31 个行业中排名第 18 位；近一月上涨 4.61%；年初至今累计上涨 19.28%。SW 二级板块方面，近两周 SW 玻璃玻纤上涨 8.59%，SW 水泥上涨 0.65%，SW 装修建材上涨 0.8%。

图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2025 年 08 月 28 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 08 月 28 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	801712.SL	玻璃玻纤	8.59	14.33	48.03
2	801713.SL	装修建材	0.80	1.90	5.51
3	801711.SL	水泥	0.65	0.42	16.53

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，万邦德、国际复材、东鹏控股、蒙娜丽莎、天山股份近两周涨幅居前；国际复材、蒙娜丽莎、冀东水泥、万邦德、天山股份近一个月涨幅居前；中旗新材、西藏天路、森鹰窗业、国际复材、北京利尔年初至今涨幅居前。

表 6：申万建筑材料板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 08 月 28 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
002082.SZ	万邦德	28.81	301526.SZ	国际复材	59.31	001212.SZ	中旗新材	254.21
301526.SZ	国际复材	23.35	002918.SZ	蒙娜丽莎	46.35	600326.SH	西藏天路	123.68
003012.SZ	东鹏控股	22.71	000401.SZ	冀东水泥	20.55	301227.SZ	森鹰窗业	112.78
002918.SZ	蒙娜丽莎	22.50	002082.SZ	万邦德	25.70	301526.SZ	国际复材	112.70
000877.SZ	天山股份	19.54	000877.SZ	天山股份	23.26	002392.SZ	北京利尔	69.40

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，力诺药包、濮耐股份、西藏天路、ST 三圣、雄塑科技近两周跌幅居前；韩建河山、海南瑞泽、顾地科技、力诺药包、雄塑科技近一月跌幅居前；*ST 嘉寓、华达新材、金晶科技、伟星新材、北新建材近一年跌幅居前。

表 7：申万建筑材料板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 08 月 28 日）

301188.SZ	力诺药包	-24.94	603616.SH	韩建河山	-13.44	300117.SZ	*ST 嘉寓	-60.55
002225.SZ	濮耐股份	-15.20	002596.SZ	海南瑞泽	-12.86	605158.SH	华达新材	-28.57
600326.SH	西藏天路	-9.80	002596.SZ	顾地科技	-12.17	600586.SH	金晶科技	-12.76
002742.SZ	ST 三圣	-9.63	002694.SZ	力诺药包	-11.90	002372.SZ	伟星新材	-11.05
300599.SZ	雄塑科技	-7.31	301188.SZ	雄塑科技	-10.88	000786.SZ	北新建材	-10.41

资料来源：iFind、东莞证券研究所

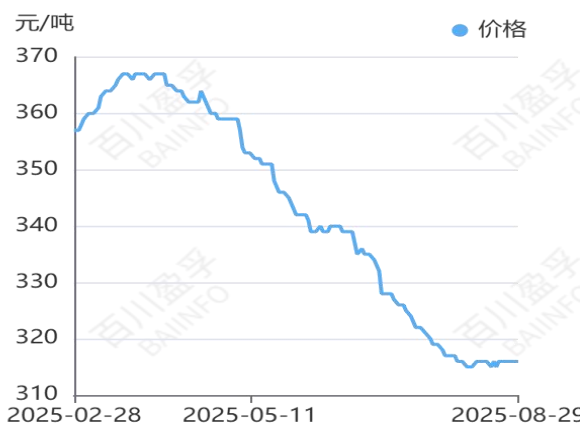
五、建材行业重要数据

➤ 水泥：

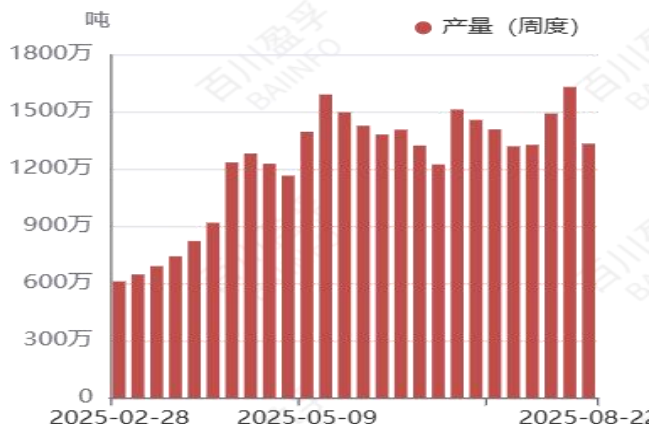
本周（2025.8.22-2025.8.28）全国水泥价格继续推涨，但需求不振落实承压。截止到本周四，水泥市场均价为 316 元/吨，较上周同期均价基本稳定。从市场获悉，本周全国各地区开始纷纷喊涨水泥价格，北方地区目前东北需求不振，前期价格涨后开始小幅回落，华北和西北一带少部分地区也开始尝试涨价，具体情况有待后续落实；长三角地区目前错峰停窑执行情况较好，市场大面积推涨水泥价格，中南地区虽有涨价情绪，但需求低迷企业出货压力较大，行业竞争持续激烈，目前湖南地区价格小幅上行，而两广一带价格继续弱势难涨；西南地区短期内仍有阶段性雨水天气干扰，下游拿货有限，当地价格偏低出现涨价情绪，但目前市场价格持稳运行。

图 3：全国水泥市场均价(元/吨)

图 4：全国水泥周度产量(万吨)

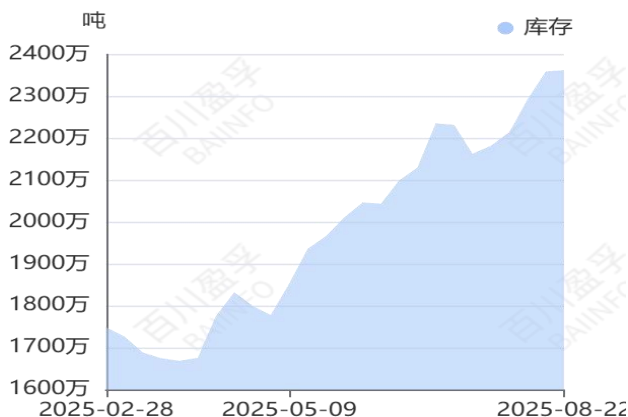


资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所



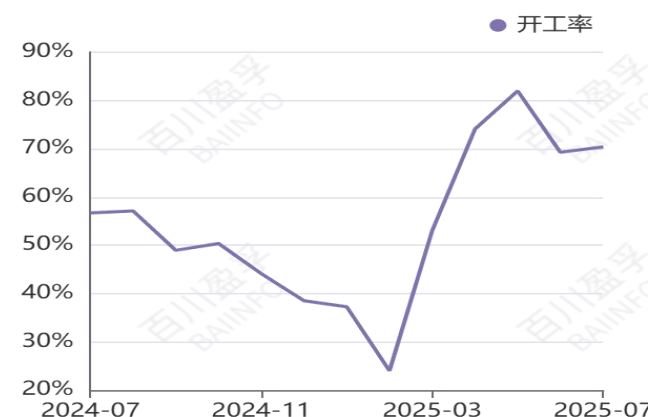
资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

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（2025. 8. 22-2025. 8. 28）平板玻璃市场价格跌后小涨运行，本周各地区出货情况不一，下游补货情况整体维持刚需，企业报价依据自身情况灵活调整。整体来看，目前平板玻璃产量无明显增加，下游需求端虽有所好转，但持续性不足，市场整体维持刚需散单补货，本周平板玻璃市场跌后小涨运行。

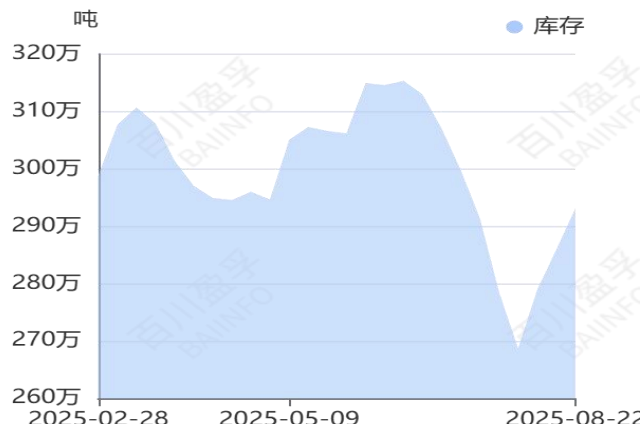
综上所述，目前平板玻璃产销有所改善，但目前厂家对后市信心欠佳，当前部分厂家库存仍存有一定压力，下周预计厂家仍积极出货为主，预计下周平板玻璃市场或小幅向下运行。

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

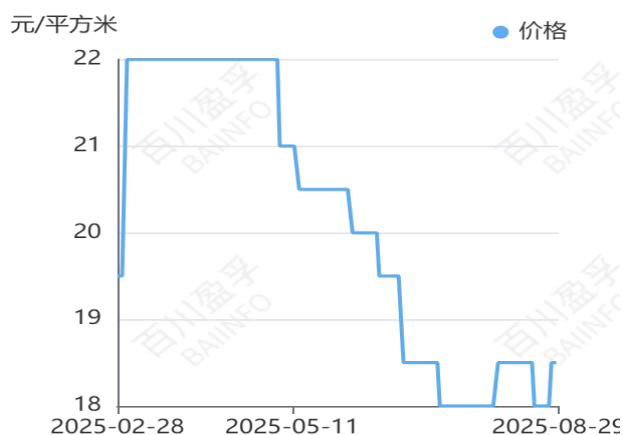


资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

➤ 光伏玻璃：

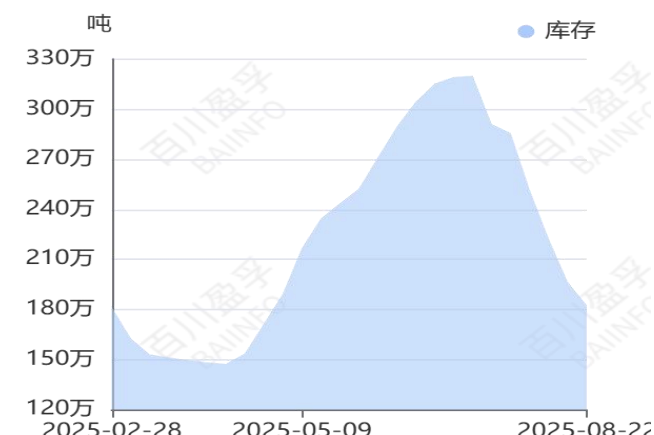
本周（2025.8.22-2025.8.28）光伏玻璃价格大体维稳，截止到2025年8月28日，2.0mm厚度的光伏玻璃均价为12元/平方米，较上周价格上调1元/平方米。3.2mm厚度的光伏玻璃均价为18.5元/平方米，较上周价格上调0.5元/平方米。本周光伏玻璃市场延续平稳走势，厂家多在交前期订单，出货平稳。随着价格的提高，光伏玻璃厂家利润增厚，这也为企业生产调配提供更多缓冲的空间，各厂家生产积极，冷修减产计划暂时推迟。

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. 央视新闻客户端：美国最大的家居建材零售商家得宝公司表示，由于美国关税政策导致进口成本飙升，该公司旗下部分商品售价将被迫上调。

2. 国务院常务会议：审议通过《“三北”工程总体规划》。实施“三北”工程是国家重大战略，事关我国生态安全、事关强国建设、事关中华民族永续发展。要锲而不舍推进工程建设，切实筑牢我国北方生态安全屏障。落实财税、土地等支持政策，引导各地因地制宜发展特色产业，实现生态效益、经济效益、社会效益多赢。
3. 住建部：1-7月，全国新开工改造城镇老旧小区1.98万个。分地区看，河北、辽宁、重庆、安徽、江苏、上海等6个地区开工率超过90%。
4. 证券时报：国家以旧换新第三批资金已下达，8月26日起，淘宝天猫率先启动可领。当下正值开学季，智能灯、学习桌椅、学习机等首次纳入以旧换新补贴范围，最高补贴20%；单价6000元以内的手机、平板、智能手表等3C数码产品，可享15%补贴，最高减500元。
5. 统计局：1-7月，全国规上工业企业实现利润总额40203.5亿元，同比下降1.7%；实现营收78.07万亿元，同比增长2.3%。7月末，规上工业企业资产负债率为57.9%，同比上升0.2个百分点。
6. 全国工商联发布了“2025中国民营企业500强”榜单。据Mysteel统计，共有5家建材企业上榜，营业收入总计约1931.07亿元。其中，排名前三的建材企业为，红狮控股集团有限公司、江苏金峰水泥集团有限公司、华新水泥股份有限公司，排名分别是212名、304名和389名。

七、建材周观点

水泥：2025年8月22日，全国水泥库容比为61.51%，较8月15日的61.57%略有下降，显示库存压力逐步缓解。2025年Q2，多地水泥企业通过错峰生产及区域协同，推动价格企稳回升。另一方面，上海市发布关于加快推进本市城中村改造工作的实施意见。广州市也召开城市更新和城市品质提升工作推进会，提出集中资源推进四大重点片区和重点项目改造，持续推进“三旧”改造项目分类处理，加快构建房地产发展新模式。住建部：1-7月，全国新开工改造城镇老旧小区1.98万个。分地区看，河北、辽宁、重庆、安徽、江苏、上海等6个地区开工率超过90%。城中村及老旧小区改造将持续推进，叠加农村公路建设及基建建设等支撑，预计水泥需求降幅将收窄。同时施工旺季到来，有望带动水泥企业实现盈利修复。建议关注基本面稳健，股息率理想的水泥企业，包括：海螺水泥（600585）、塔牌集团（002233）、华新水泥（600801）。

玻璃玻纤：玻璃行业当前处于周期底部，供需矛盾突出，价格承压。短期来看，玻璃价格反弹空间有限，但随着9月施工旺季的到来，若需求端出现改善，价格有望阶段性修复。玻纤行业主要得益于风电、热塑、电子等细分领域的需求增长，头部企业挺价行为的推动，以及行业产能投放节奏边际放缓，整体呈现结构性复苏，价格和盈利水平逐步改善。建议关注：中国巨石（600176）。

消费建材：消费建材行业在经历 2022-2024 年的价格战后，当前已进入盈利修复阶段。龙头企业通过产品结构优化、费用控制和提价策略，逐步改善盈利水平。其中三棵树 2025 年上半年净利润同比增长率高达 109.30%，较去年同期的-34.20%显著改善；兔宝宝 2025 年上半年净利润同比增长 8.62%，较去年同期的-15.80%也明显回升。相信未来消费建材企业的“反内卷”行动将持续执行，将加速行业出清及竞争格局的优化。同时在城市更新持续推进，建材家居“以旧换新”等政策带动下，将释放存量房翻新和装修需求的潜力。预计 2025 年消费建材企业销售及利润率有望得到改善。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）、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