

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（2025/07/04-2025/07/17）

中央城市工作会议召开，城市更新加速推进预期提升

2025 年 07 月 18 日

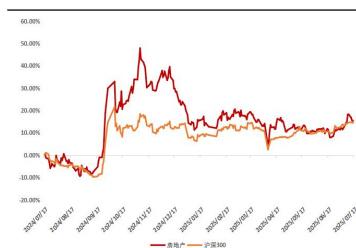
投资要点：

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：近日中央城市工作会议召开，会议指出，要着眼于提高城市对人口和经济社会发展的综合承载能力，发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈；坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，优化城市空间结构；推进城市基础设施生命线安全工程建设，加快老旧管线改造升级。预计城市更新及老旧小区改造将加速推进，对房地产需求将有所支持。另一方面，国新办发布会中，国家统计局副局长表示，目前房地产销售面积和价格同比还都在下降，房地产筑底转型是一个过程，这是正常现象，要以更大力度来推进房地产止跌回稳。近期高层对房地产表态调整为“更大力度”。而5月以来，楼市销售呈现修复动力放缓的局面，而房价也仍处于下探筑底阶段，新一轮政策出台预期提升。

我们认为，房地产板块今年以来维持低位震荡，走势相对落后。而板块短期走势或更受政策出台的影响。近期房地产板块处于政策博弈期，可密切关注政策出台带动板块短期的反弹机会。中期则需要更多关注销售回暖进程及房企基本面的改善。而行业周期筑底向上，竞争格局优化及房企盈利修复等的进程则将影响板块中长期估值的回升。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。

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

建材周观点：水泥方面：国家市场监管总局近期发布了《水泥生产许可证实施细则（征求意见稿）》，政策明确规定，在2025年12月31日前，水泥企业必须完成产能整改并按程序实施产能置换、完善备案手续后，方可向省级主管部门申请许可范围变更。另一方面，国家统计局数据显示，2025年上半年，全国累计水泥产量8.15亿吨，同比下降4.3%，降幅较1-5月扩大0.3个百分点，较去年同期收窄5.7个百分点，产量为2010年以来同期最低水平。6月份，全国单月水泥产量1.55亿吨，环比下降5.8%，同比下降5.3%。可见水泥产量持续走低。当前行业仍面临需求疲软、产能过剩和库存压力等问题，行业强化自律，防止“内卷式”恶性竞争正加力执行。

而预计随着下半年基建发力提振需求，工地资金改善等，叠加错峰力度加大缓解供应压力，价格将有所回升，行业利润将持续改善。头部水泥企业持续通过技术创新，从单纯价格比拼转向价值创造，提升整体竞争力；通过收并购延伸产业链，加大海外布局实现进一步发展，将能获得更大的成长空间。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）。

消费建材方面：7月15日，中央城市工作会议在北京举行。会议指出要着眼于提高城市对人口和经济社会发展的综合承载能力，发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈；推进城市基础设施生命线安全工程建设，加快老旧管线改造升级。预计城市更新及老旧小区改造将加速推进。叠加年内二手房市场在“以价换量”带动下成交提升；而新一轮消费补贴资金也将分批投放，均对消费建材需求带来刺激。在建材企业普遍经历收入、利润下行压力之下，相信未来包括消费建材企业的“反内卷”行动也将持续执行，将加速行业出清及竞争格局的优化。

预计2025年消费建材企业在市场边际修复、自身渠道优化及降本增效等带动下，销售及利润率有望得到改善。中长期来看，行业竞争格局持续优化，龙头企业通过产品品类拓展、品牌知名度提升、服务优化、渠道升级、出海以及降本增效等策略，实现持续发展壮大。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	7
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 07 月 17 日）	4
图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2025 年 07 月 17 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 07 月 17 日）	4
表 2：申万房地产二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2025 年 07 月 17 日）	5
表 3：申万房地产板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 07 月 17 日）	5
表 4：申万房地产板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 07 月 17 日）	6
表 5：申万建筑材料二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2025 年 07 月 17 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 07 月 17 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 07 月 17 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 07 月 17 日，申万房地产板块近两周上涨 3.32%，跑赢沪深 300 指数 2.01 个百分点，在申万 31 个行业中排名第 9 位；近一月上涨 3.09%；年初至今累计下跌 4.04%。SW 二级房地产板块方面，近两周 SW 房地产开发上涨 3.38%，SW 房地产服务上涨 2.19%。

图 1：申万房地产板块过去一年行情走势（截至 2025 年 07 月 17 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 07 月 17 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)	10.19	15.58	18.19
2	801230.SL	综合(申万)	5.78	10.21	12.51
3	801750.SL	计算机(申万)	5.04	7.51	11.68
4	801150.SL	医药生物(申万)	5.03	6.08	15.65
5	801890.SL	机械设备(申万)	4.73	6.67	13.41
6	801080.SL	电子(申万)	3.61	9.32	7.01
7	801710.SL	建筑材料(申万)	3.41	8.27	5.70
8	801040.SL	钢铁(申万)	3.40	8.35	9.15
9	801180.SL	房地产(申万)	3.32	3.09	-4.04
10	801880.SL	汽车(申万)	3.03	3.62	11.50
11	801730.SL	电力设备(申万)	2.64	8.58	2.56
12	801140.SL	轻工制造(申万)	2.53	2.89	6.41
13	801210.SL	社会服务(申万)	2.51	4.10	5.85
14	801740.SL	国防军工(申万)	2.38	8.69	12.36
15	801790.SL	非银金融(申万)	2.32	6.01	2.61

16	801200.SL	商贸零售(申万)	2.07	3.25	-1.86
17	801030.SL	基础化工(申万)	1.95	2.97	9.35
18	801960.SL	石油石化(申万)	1.95	-0.59	-2.56
19	801130.SL	纺织服饰(申万)	1.87	2.16	7.44
20	801760.SL	传媒(申万)	1.81	3.03	14.67
21	801970.SL	环保(申万)	1.77	4.12	10.21
22	801720.SL	建筑装饰(申万)	1.58	3.27	-1.25
23	801110.SL	家用电器(申万)	1.53	5.16	1.79
24	801980.SL	美容护理(申万)	1.42	-3.58	6.75
25	801120.SL	食品饮料(申万)	0.79	0.57	-6.46
26	801050.SL	有色金属(申万)	0.73	3.60	20.08
27	801010.SL	农林牧渔(申万)	0.58	1.48	8.46
28	801160.SL	公用事业(申万)	0.07	1.42	0.73
29	801170.SL	交通运输(申万)	-0.27	-1.13	-2.20
30	801780.SL	银行(申万)	-2.59	3.08	14.72
31	801950.SL	煤炭(申万)	-2.86	-1.34	-13.72

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 07 月 17 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	801183.SL	房地产服务	2.19	3.36	4.51
2	801181.SL	房地产开发	3.38	3.07	-4.44

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，市北高新、渝开发、亚太实业、衢州发展、福星股份近两周涨幅居前；市北高新、渝开发、衢州发展、大连友谊、福星股份近一个月涨幅居前；*ST 中润、中洲控股、卧龙地产、亚太实业、渝开发近一年涨幅居前。

表 3： 申万房地产板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 07 月 17 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
600604.SH	市北高新	41.41	600604.SH	市北高新	47.99	000506.SZ	*ST 中润	183.38
000514.SZ	渝开发	40.81	000514.SZ	渝开发	42.03	000042.SZ	中洲控股	87.25
000691.SZ	亚太实业	32.45	600208.SH	衢州发展	34.96	600173.SH	卧龙地产	62.88
600208.SH	衢州发展	26.86	000679.SZ	大连友谊	24.43	000691.SZ	亚太实业	60.64
000926.SZ	福星股份	22.22	000926.SZ	福星股份	23.36	000514.SZ	渝开发	60.34

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，津投城开、ST 数源、*ST 和展、皇庭国际、*ST 金科近两周跌幅居前；电子城、万通发展、ST 中珠、深振业 A、福瑞达近一月跌幅居前；*ST 卓朗、中交地产、新华联、宁波富达、格力地产近一年跌幅居前。

表 4： 申万房地产板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 07 月 17 日）

近两周跌幅前五			近一月跌幅前五			年初至今跌幅前五		
600322.SH	津投城开	-4.84	600658.SH	电子城	-8.61	600225.SH	*ST 卓朗	-76.61
000909.SZ	ST 数源	-3.54	600246.SH	万通发展	-8.06	000736.SZ	中交地产	-45.70
000809.SZ	*ST 和展	-3.53	600568.SH	ST 中珠	-7.51	000620.SZ	新华联	-26.03
000056.SZ	皇庭国际	-3.35	000006.SZ	深振业 A	-7.36	600724.SH	宁波富达	-24.80
000656.SZ	*ST 金科	-2.70	600223.SH	福瑞达	-5.27	600185.SH	格力地产	-19.19

资料来源：iFind、东莞证券研究所

二、房地产行业及公司新闻

- 中指研究院报告显示，上半年，300 城住宅用地出让金同比增长 27.5%，但成交面积仍下降 5.5%，一线及二线城市出让金增长均超 40%，三四线城市则小幅回落。预计下半年土地市场仍将延续“缩量提质”模式，热点城市核心地块或将保持高溢价成交。
- 克而瑞：预判下半年，新房成交绝对量三季度环比回落，同比降幅收窄，四季度跌幅扩大，全年呈弱复苏走势。核心一二线城市将继续企稳回升，尤其是新规住宅。核心区域配套、产品俱佳的项目还将保持高热，对城市外围多数项目而言，整体去化难言乐观。
- 中房报：上半年专项债收储政策推进明显提速，但实际发行规模仍滞后于计划，发行规模仅占公示项目资金规模的 36%。地方政府需要从项目筛选、资金管理关键环节入手，构建全流程解决方案。例如，结合市场价值、开发潜力和企业成本，制定合理的收储标准。
- 中指院：截至 7 月初，融创、富力、绿地等十多家房企债务重组或重整获批。从房企化债的工具选择上，其方案涵盖了资产抵债、现金回购、债转股及留债展期等多种选项，最终现金偿还的比例多数不超过 20%，减债比例更是接近 50%。
- 国家统计局披露数据，1—6 月份，全国房地产开发投资同比下降 11.2%；其中，住宅投资下降 10.4%。1—6 月份，新建商品房销售面积同比下降 3.5%；其中住宅销售面积下降 3.7%。新建商品房销售额下降 5.5%；其中住宅销售额下降 5.2%。6 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 93.60。
- 2025 年 6 月份，70 个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比下降，同比降幅整体继续收窄。一线城市新房环比下降 0.3%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点；二手住宅销售价格环比下降 0.7%，降幅与上月相同，自今年 4 月以来，连续三个月下滑。
- 统计局副局长盛来运：今年以来，房地产总体止跌回稳。商品房销售降幅收窄；一二三线城市商品房价格虽有波动，但降幅都有所收窄；房地产市场资金来源也有所

改善，房企化债工作有序推进；库存连续四个月减少。目前房地产销售面积和价格同比还都在下降，房地产筑底转型是一个过程，这是正常现象。

8. 深圳前海桂湾 T201-0232 地块成功出让，招商蛇口以总价 23.7 亿元、溢价 86% 拿下该地块，成交楼面价突破 8 万元/平方米，刷新了深圳宅地楼面价纪录。
9. 7 月 15 日，中央城市工作会议在北京举行。要着眼于提高城市对人口和经济社会发展的综合承载能力，发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈；坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，优化城市空间结构；推进城市基础设施生命线安全工程建设，加快老旧管线改造升级；严格限制超高层建筑。
10. 浙江省杭州市：7 月 15 日迎来 2 宗涉宅用地出让，均溢价成交，最高溢价率为 12.75%，共计成交金额约 29.86 亿元。
11. 北京市：发布《关于进一步扩大提取住房公积金支付房租业务试点范围的通知》。划转房租频率增加“按季支付”。缴存人申请“支付房租”后，公积金中心依据房屋租赁合同备案的租金支付周期，按月或按季划转可提取的住房公积金至住房出租机构账户，用于支付房租。

三、房地产周观点

近日中央城市工作会议召开，会议指出，要着眼于提高城市对人口和经济社会发展的综合承载能力，发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈；坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，优化城市空间结构；推进城市基础设施生命线安全工程建设，加快老旧管线改造升级。预计城市更新及老旧小区改造将加速推进，对房地产需求将有所支持。另一方面，国新办发布会中，国家统计局副局长表示，目前房地产销售面积和价格同比还都在下降，房地产筑底转型是一个过程，这是正常现象，要以更大力度来推进房地产止跌回稳。近期高层对房地产表态调整为“更大力度”。而 5 月以来，楼市销售呈现修复动力放缓的局面，而房价也仍处于下探筑底阶段，新一轮政策出台预期提升。

我们认为，房地产板块今年以来维持低位震荡，走势相对落后。而板块短期走势或更受政策出台的影响。近期房地产板块处于政策博弈期，可密切关注政策出台带动板块短期的反弹机会。中期则需要更多关注销售回暖进程及房企基本面的改善。而行业周期筑底向上，竞争格局优化及房企盈利修复等的进程则将影响板块中长期估值的回升。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 2025 年 07 月 17 日，申万建筑材料板块近两周上涨 3.41%，跑赢沪深 300 指数 2.09 个百分点，在申万 31 个行业中排名第 7 位；近一月上涨 8.27%；年初至今累计上涨 5.7%。

SW 二级板块方面，近两周 SW 玻璃玻纤上涨 7.01%，SW 水泥上涨 3.71%，SW 装修建材上涨 0.72%。

图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2025 年 07 月 17 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 07 月 17 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	801713.SL	装修建材	0.72	1.16	-2.18
2	801711.SL	水泥	3.71	5.64	2.97
3	801712.SL	玻璃玻纤	7.01	24.55	23.98

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，亚玛顿、万邦德、四方新材、三和管桩、国际复材近两周涨幅居前；冀东水泥、亚玛顿、国际复材、三和管桩、濮耐股份近一个月涨幅居前；中旗新材、亚玛顿、森鹰窗业、东和新材、帝欧家居年初至今涨幅居前。

表 6：申万建筑材料板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 07 月 17 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
002623.SZ	亚玛顿	22.87	000401.SZ	冀东水泥	71.51	001212.SZ	中旗新材	129.54
002082.SZ	万邦德	22.46	002623.SZ	亚玛顿	71.51	002623.SZ	亚玛顿	70.93
605122.SH	四方新材	21.48	301526.SZ	国际复材	34.96	301227.SZ	森鹰窗业	65.43
003037.SZ	三和管桩	21.26	003037.SZ	三和管桩	29.81	839792.BJ	东和新材	54.73
301526.SZ	国际复材	20.29	002225.SZ	濮耐股份	24.84	002798.SZ	帝欧家居	52.28

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，中旗新材、凯盛新能、金刚光伏、纳川股份、法狮龙近两周跌幅居前；中旗新材、万里石、力诺药包、法狮龙、纳川股份近一月跌幅居前；*ST 嘉寓、华达新材、福莱特、蒙娜丽莎、万里石近一年跌幅居前。

表 7：申万建筑材料板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 07 月 17 日）

001212.SZ	中旗新材	-11.19	001212.SZ	中旗新材	-19.64	300117.SZ	*ST 嘉寓	-60.55
600876.SH	凯盛新能	-8.18	002785.SZ	万里石	-17.69	605158.SH	华达新材	-31.59
300093.SZ	金刚光伏	-4.90	301188.SZ	力诺药包	-12.35	601865.SH	福莱特	-17.01
300198.SZ	纳川股份	-4.40	605318.SH	法狮龙	-10.46	002918.SZ	蒙娜丽莎	-16.51
605318.SH	法狮龙	-3.86	300198.SZ	纳川股份	-9.81	002785.SZ	万里石	-14.20

资料来源：iFind、东莞证券研究所

五、建材行业重要数据

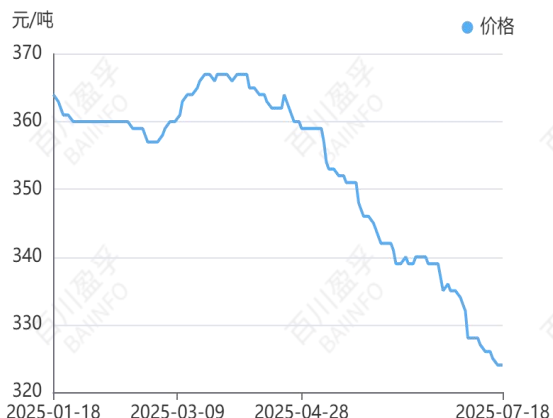
➤ 水泥：

本周（2025. 7. 11-2025. 7. 17）全国水泥市场需求乏力，水泥价格多呈现弱势。截止到本周四，水泥市场均价为 324 元/吨，较上周同期均价下滑 3 元/吨。从市场获悉，本周全国仍旧受持续降雨及高温天气影响，南方多地雨水天气持续，市场下游施工受限，广东、广西、福建等地需求疲软，价格已经降至成本线；北方地区本周价格大稳小动，东北水泥市场再次推涨价格效果欠佳，需求低迷条件下市场价格难以落实，但当地错峰停窑执行较好，水泥企业库存普遍低位水平运行，整体来看，本周水泥市场价格继续走低。

原料面：受强降雨天气影响，下游工程项目和搅拌站开工率下降，整体需求略有下滑，水泥熟料均价持续小幅走低。目前全国多地高温，下游电厂耗煤量增加，市场情绪略有提振，场内交易氛围回暖，部分煤矿销售情况良好，煤炭报价小幅上涨。成本端有涨有降，对水泥市场价格影响不大。供需方面：我国马上进入传统伏暑阶段，外部气温将持续攀升，局部地区将迎来高温预警天气，南北方局部地区还将连续降雨天气，室外项目施工条件不佳，预计后续水泥需求继续下滑，生产企业将继续控制产量，但市场内卷趋势暂无明显控制，水泥市场价格或将继续走低。

图 3：全国水泥市场均价(元/吨)

图 4：全国水泥周度产量(万吨)



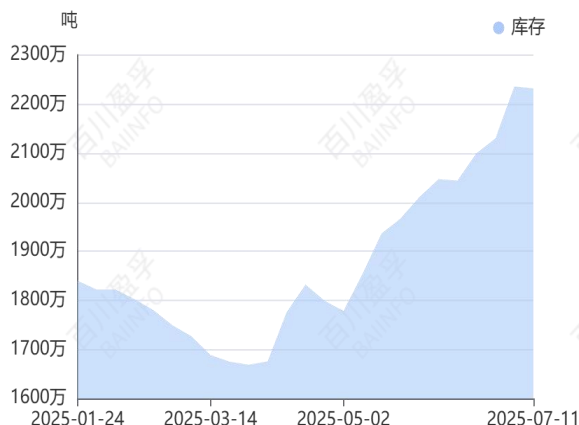
资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所



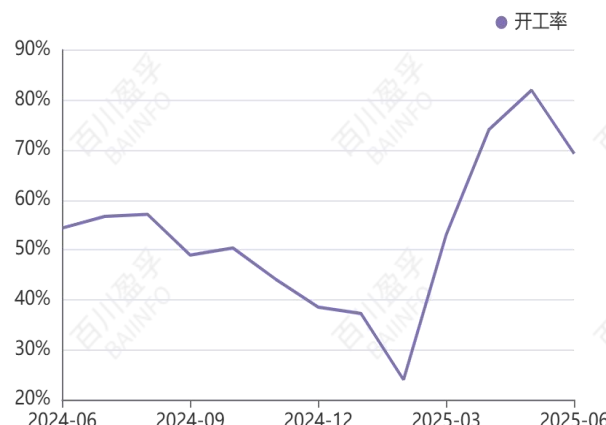
资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

图 5：全国水泥库存（万吨）

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



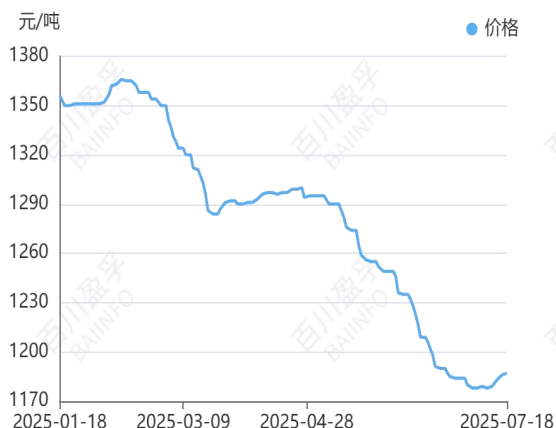
资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

➤ 平板玻璃：

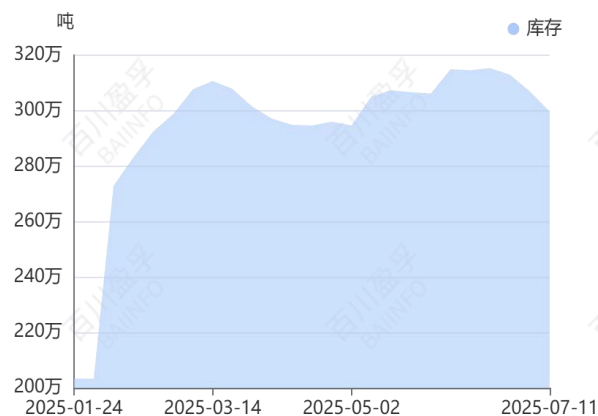
本周（2025.7.11-2025.7.17）市场整体成交有所升高，局部地区出货明显好转，多地厂家报价有所上调，个别企业成交较为灵活，提供不同优惠政策。沙河以及华中地区市场库存较低，整体成交表现向好，厂家报价多数上调。整体来看，目前平板玻璃供应端暂无明显变化，终端需求依旧较为有限，但受期货以及市场氛围影响，局部地区出货较为顺畅，局部地区灵活商谈，优惠政策略有不同，市场整体成交量有所升高，行业库存略有降低，平板玻璃市场弱势运行。

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

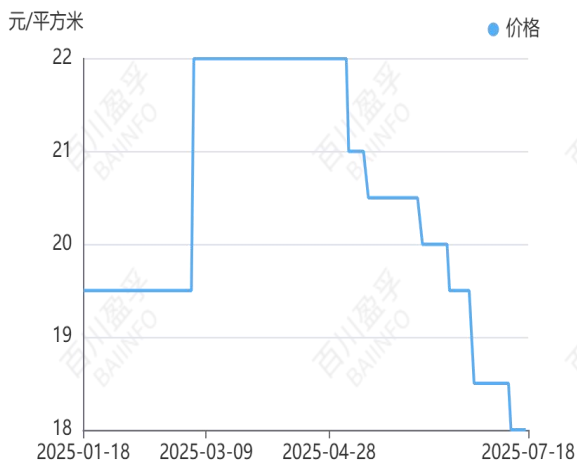


资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

➤ 光伏玻璃：

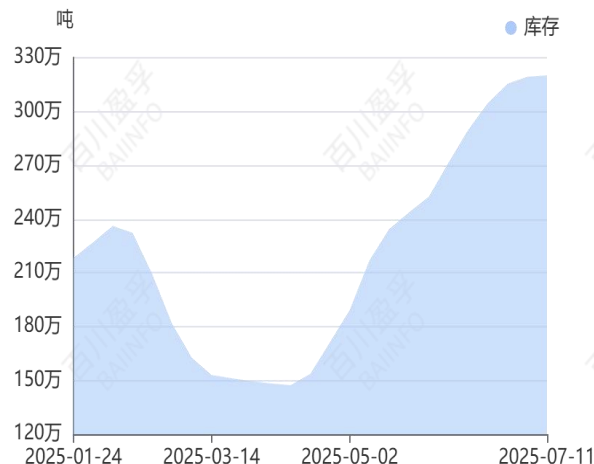
本周（2025.7.11-2025.7.17）光伏玻璃价格继续下滑，截止到 2025 年 7 月 17 日，2.0mm 厚度的均价为 10.5 元/平方米，较上周价格下调 0.3 元/平方米，跌幅 2.78%。整体看，光伏各环节近期政策暖风频吹，本周光伏玻璃市场活跃度稍有提高，厂家签单价格灵活。下游部分组件企业采购增多，近日存在囤货行为，成交价格围绕在 10-10.5 元/平方米。

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：中国基建不断跑出加速度。高铁新增投运里程超过 1 万公里，每 10 个行政村就有 9 个通上了 5G，全国约 90%的县级行政中心实现 30 分钟上高速。2024

年末农村公路总里程达 464 万公里，更多乡亲“出门就上车、村口取快递”。

2. 中国人民银行 14 日发布数据显示，上半年我国人民币贷款增加 12.92 万亿元，支持实体经济力度稳固。6 月末广义货币（M2）余额同比增长 8.3%，保持流动性合理充裕，社会融资规模继续同比多增。
3. 国家统计局数据显示，2025 年上半年，全国累计水泥产量 8.15 亿吨，同比下降 4.3%，降幅较 1-5 月扩大 0.3 个百分点，较去年同期收窄 5.7 个百分点，产量为 2010 年以来同期最低水平。6 月份，全国单月水泥产量 1.55 亿吨，环比下降 5.8%，同比下降 5.3%。
4. 统计局：上半年，国内生产总值同比增长 5.3%。分季度看，一季度生产总值同比增长 5.4%，二季度增长 5.2%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.1%。
5. 统计局副局长盛来运：上半年，内需是拉动我国经济增长的主动力。下半年，消费政策还会继续加力。现阶段固定资产投资潜力仍然非常大，价格将低位温和回升。
6. 7 月 15 日，杭州市城乡建设委员会发布《杭州市推进新型城市基础设施建设行动方案（征求意见稿）》。其中提出，到 2027 年，新型城市基础设施建设取得明显进展，建成一批“CIM+”应用场景，形成不少于 13 个样板片区及 50 个样板项目，形成一批可复制可推广经验做法，对韧性城市建设的支撑作用不断增强。初步建成产业联盟，培育相关产业。
7. 水利部近日印发《河湖库一体化监测感知体系建设三年行动方案（2025—2027 年）》。目标是到 2027 年，基本构建卫星遥感为主、视频监控和无人机为补充，贯通监测、研判、预警、处置全链条的监测感知网，实现河湖库“四乱”（乱占、乱采、乱堆、乱建）、妨碍河道行洪、侵占水库库容等问题“发现—研判—预警信息推送—处置反馈”全流程在线管理。
8. 住房和城乡建设部办公厅发布关于推进落实建设项目开工“一件事”的通知。其中提到工作目标为，2025 年 6 月底前，各省（区、市）制定建设项目开工“一件事”实施方案，明确目标任务、改革措施、职责分工和进度要求。2025 年 9 月底前，地级及以上城市公开建设项目开工“一件事”办事指南，提供建设项目开工“一件事”集成办理服务。

七、建材周观点

水泥方面：国家市场监管总局近期发布了《水泥生产许可证实施细则（征求意见稿）》，政策明确规定，在 2025 年 12 月 31 日前，水泥企业必须完成产能整改并按程序实施产能置换、完善备案手续后，方可向省级主管部门申请许可范围变更。另一方面，国家统计局数据显示，2025 年上半年，全国累计水泥产量 8.15 亿吨，同比下降 4.3%，降幅较 1-5 月扩大 0.3 个百分点，较去年同期收窄 5.7 个百分点，产量为 2010 年以来同期最低水平。6 月份，全国单月水泥产量 1.55 亿吨，环比下降 5.8%，同比下降 5.3%。可见水

泥产量持续走低。当前行业仍面临需求疲软、产能过剩和库存压力等问题，行业强化自律，防止“内卷式”恶性竞争正加力执行。

而预计随着下半年基建发力提振需求，工地资金改善等，叠加错峰力度加大缓解供应压力，价格将有所回升，行业利润将持续改善。头部水泥企业持续通过技术创新，从单纯价格比拼转向价值创造，提升整体竞争力；通过收并购延伸产业链，加大海外布局实现进一步发展，将能获得更大的成长空间。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）。

消费建材方面：7月15日，中央城市工作会议在北京举行。会议指出要着眼于提高城市对人口和经济社会发展的综合承载能力，发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈；推进城市基础设施生命线安全工程建设，加快老旧管线改造升级。预计城市更新及老旧小区改造将加速推进。叠加年内二手房市场在“以价换量”带动下成交提升；而新一轮消费补贴资金也将分批投放，均对消费建材需求带来刺激。在建材企业普遍经历收入、利润下行压力之下，相信未来包括消费建材企业的“反内卷”行动也将持续执行，将加速行业出清及竞争格局的优化。

预计2025年消费建材企业在市场边际修复、自身渠道优化及降本增效等带动下，销售及利润率有望得到改善。中长期来看，行业竞争格局持续优化，龙头企业通过产品品类拓展、品牌知名度提升、服务优化、渠道升级、出海以及降本增效等策略，实现持续发展壮大。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。
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、物业管理与其他业务（上下游产业链）为支撑的“1+3”发展新格局业已成型。主要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。
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