



新城市工作会议推动地产回归健康发展轨道和行业供需新平衡

2025 年 7 月 16 日

看好/维持

建材

行业报告

2025 年 7 月 14-15 日中央城市工作会议在北京召开，对进一步做好城市工作做了具体部署。

点评：

城市工作会议是**高维度经济工作的具体指引，打响中国特色城市现代化的发令枪**。中央城市工作会议是从中央层面对做好全国城市工作的具体部署，是从中国经济发展更高维度的具体工作指引，也是在全国范围内发展中国特色城市现代化的发令枪。上一次的中央城市工作会议是在 2015 年 12 月。后续在 2016 年和 2017 年全国城市的棚户区改造等相关具体工作逐步发力落地，并不断地得到大规模的推进。这次的城市工作会议虽然和十年前的城市发展进程不同，前者 2015 年城镇化率为 57.33%，而 2024 年城镇化为 67%，提高了 9.67 个百分点，但较发达国家平稳的城镇化水平仍有差距，中国城市的现代化还有很大的发展空间。并且这次会议提出“要建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手”。也就是说这次的城市工作是要在存量提质增效上发力，以实现现代化人民城市的目标，从而牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。也就是说这次的城市工作会议是从中国经济发展和人民幸福生活的更高维度做的具体工作指引。所以，这次中央城市工作会议也会成为全国打响推进城镇化建设、城市更新改造和推进城市基础设施建设的发令枪。

会议具体部署有利于地产回归长期健康发展，有利于建筑建材需求探底回稳。这次会议明确提出“发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈，分类推进以县城为重要载体的城镇化建设，继续推进农业转移人口市民化”，随着各地相关政策的逐步落地，将加速中国城镇化的进度。提出“着力建设舒适便利的宜居城市，加快构建房地产发展新模式，稳步推进城中村和危旧房改造”这有利于城市“落后”住房的淘汰，提供高质量住房的供应。还提出“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”这也将提升城市基础设施的品质和质量。还有“高质量开展城市更新”，以及“着力建设绿色低碳的美丽城市”等，都将大大提升城市的硬件环境、居住宜居性和舒适性，大大提升城市的品质和质量，改变城市建设粗放式发展模式。这些均有利于房地产行业回归长期健康发展轨道，有利于推动建筑建材行业需求的探底回稳。

城市更新、行业市场优胜劣汰和“反内卷”齐发力进一步推进行业新平衡建立。

我们在反内卷点评报告中提出建筑建材行业市场景气度持续处于历史低迷状态带来更快的优胜劣汰，加速行业集中度的提升，叠加“反内卷”政策落地，进一步推动落后产能淘汰，更加快行业供给端优化。这次城市工作会议在提升城市品质和质量上发力，会对稳楼市，推动地产回归长期健康发展轨道起到积极的作用，对行业需求带来积极的影响。这将会更进一步加快行业供需新平衡的建立。随着城市工作会议发令枪的打响，全国各地相关政策的落地实施，以及行业优胜劣汰及反内卷政策的落地见效，地产行业回归长期健康发展轨道可

未来 3-6 个月行业大事：

无

资料来源：同花顺

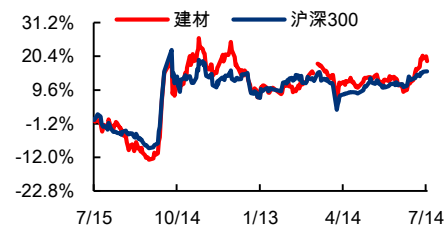
行业基本资料

占比%

股票家数	74	1.64%
行业市值(亿元)	7026.5	0.69%
流通市值(亿元)	5913.48	0.72%
行业平均市盈率	55.43	/

资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

分析师：赵军胜

010-66554088

zhaojs@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480512070003

期，建筑建材行业供需新平衡可期。

投资建议：我们在 2024 年 12 月 27 日《建筑建材行业 2025 年投资展望：内需之重下行稳致远》报告中提出：城中村和旧城改造，以及新政策工具的推出，政策正在从量的累计，逐渐向质变过渡，房地产需求端刺激政策有助 2025 年建筑建材需求探底企稳，供给优化叠加需求探底企稳带来供需新平衡。这次城市工作会议，进一步对相关政策做了具体、详尽和丰富的部署，政策利国利民，“人民城市人民建，人民城市为人民”将形成国力和民力的合力，推动地产回归长期健康发展轨道，推动建筑建材行业回归新平衡。

我们继续坚持我们之前的观点：优秀和龙头公司在当前的环境下，更具备发展和成长的确定性，更好的估值修复和业绩弹性。新房建设和存量房改造、城市基础设施的相关龙头和优秀公司受益最大。

风险提示：会议相关政策节奏和力度低于预期、行业供给端优化速度低于预期。

相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业普通报告	反内卷政策落地加速构建水泥等行业供需新平衡	2025-07-07
行业深度报告	建筑建材行业：内需释放和供给优化下的新平衡—建筑建材行业 2025 年中期展望	2025-06-17
行业深度报告	建材行业：部分细分行业最差的情况存在改善迹象—2024 年和 2025 年一季报综述	2025-05-16
行业深度报告	建筑建材行业：内需释放下的新平衡—行业框架报告	2025-04-23
行业普通报告	建材行业：美国高关税促内需发力，政策逐步落地促行业估值修复—美国加征高关税点评	2025-04-08
行业普通报告	建筑建材行业：财政货币齐发力，稳地产助推估值修复和弹性—中央政府工作报告点评	2025-03-06
行业普通报告	政府绿色建材采购扩大，加速供给端优化	2025-01-15
行业深度报告	内需之重下行稳致远—建筑建材行业 2025 年投资展望	2024-12-27
行业普通报告	如何看待浮法玻璃价格的变化？	2024-10-25
行业普通报告	如何看待近期水泥的持续提价？	2024-10-22
公司普通报告	海螺水泥（600585.SH）：行业持续低迷，内生外延和海外拓展新空间	2025-05-03
公司普通报告	伟星新材（002372.SZ）：现金牛逆势拓市占率，分红率持续提升	2025-04-30
公司普通报告	北新建材（000786.SZ）：稳健发展运营升，两翼增长待发力	2025-03-28
公司普通报告	中国巨石（600176.SH）：玻纤龙头逆势持续提升市占率	2025-03-21
公司普通报告	中国巨石（600176.SH）：玻纤龙头优势引领，低迷期夯实新发展基础	2024-10-29
公司普通报告	北新建材（000786.SZ）：逆势继续保持稳健发展	2024-10-25
公司普通报告	海螺水泥（600585.SH）：历史底部持续蓄力，等待改善	2024-08-29

资料来源：东兴证券研究所

分析师简介

赵军胜

16 余年研究经验，上下结合研究框架，涵盖建筑建材及非金属新材料等行业。金融界慧眼识券商行业最佳分析师 2014 和 2015 年第 4 和第 3 名；东方财富中国最佳分析师 2015 年、2016 年和 2017 年建材第 3 名、建材第 1 名和建材第 3 名和建筑装饰第 1 名；卖方分析师水晶球奖 2016 和 2017 年公募基金榜连续入围；今日投资“天眼”2018 年唯一 3 年五星级分析师及 2014、2016、2017 和 2018 年获最佳分析师、选股第 3 和第 1 名、盈利预测最准确分析师等；2019 年“金翼奖”第 1 名；2020 年 WIND 金牌分析师第 3 名、东方财富最佳行业分析师第 3 名；2021 年 wind 金牌分析师第 2 名。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

行业评级体系

公司投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：
以报告日后的6个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率15%以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率5%~15%之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

行业投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：
以报告日后的6个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街5号新盛大厦B座16层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦23层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路6009号新世界中心46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526