

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（2025/06/20-2025/07/03）

二手房延续“以价换量”行情 销售回暖持续性仍需观察

2025 年 07 月 4 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：根据中指院数据，6月百城二手住宅均价环比下跌0.75%，同比下跌7.26%，当前多数城市二手房市场延续“以价换量”行情。百城新建住宅均价受部分城市优质改善项目入市带动，环比上涨0.19%，同比上涨2.59%。而根据媒体报道，北京、深圳等一线城市二手房成交量同比涨幅明显。北京商报：1至6月，北京二手房网签量同比增长20.4%。深圳中原研究中心：上半年，深圳一手住宅网签同比增长24.4%；二手住宅过户同比增36.6%；上半年二手房同比增30.7%。高能级城市销售以价换量促进成交明显。房企融资方面，上证报消息，房企债券融资临近“复苏”。截至6月26日，今年房地产行业境内债券融资呈现出净偿还态势，即到期规模大于融资规模，但净偿还金额不大。

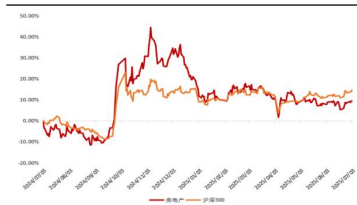
当前房地产市场呈现热点及高能级城市，改善型楼盘成交优先回暖的态势，并且二手房以价换量带动销售，而房价整体仍在缓慢下探中。今年前4月楼市整体销售有所回暖，5月传统销售旺季相比去年同比回落，显示销售动能的持续性仍需观测。在稳楼市，促消费预期下，后续新一轮的楼市优化政策加码落地预期提升。与此同时，地方政府落实收储，库存压力将逐步化解，也将提振市场信心。我们认为，短期板块走势或更受政策出台的影响，中期可能需要更多关注销售回暖进程及房企基本面的改善，而行业周期筑底向上，竞争格局优化及房企盈利修复等的进程则将影响板块中长期估值的回升。建议可关注经营稳健的头部央国企及聚焦一、二线城市的区域龙头企业，包括保利发展（600048）、华发股份（600325）、滨江集团（002244）、招商蛇口（001979）等。

建材周观点：水泥方面：中国水泥协会发布《关于进一步推动水泥行业“反内卷”“稳增长”高质量发展工作的意见》称，为深入贯彻工业和信息化部修订印发的《水泥玻璃行业产能置换实施办法（2024年本）》，严格落实相关政策，优化产业结构调整，进一步推动水泥行业“反内卷”“稳增长”，实现高质量发展。当前行业仍面临需求疲软、产能过剩和库存压力等问题，相信行业强化自律，防止“内卷式”恶性竞争将加力执行，水泥价格将可能得到支持及修复，将带动企业盈利的改善。

中长期来看，头部水泥企业通过技术创新，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。建议关注海螺水泥（600585）、塔牌集团（002233）、华新水泥（600801）。

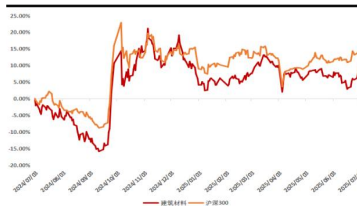
消费建材方面：据悉，为破除“内卷式”竞争，近日国内头部光伏玻璃

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

企业计划自7月开始集体减产30%，与此同时，水泥协会也发布“反内卷”“稳增长”意见文件。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”行动也将提速，将加速行业出清及竞争格局的优化。

2025年一季度企业盈利状况环比2024年有所改善。预计年内在二手房市场“以价换量”带动下，成交将有所提升，叠加存量房翻新，对消费建材需求将带来支持。而《关于持续推进城市更新行动的意见》也将加速新增需求的释放。

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 3 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 3 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 3 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 3 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 3 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 3 日）	5
表 5：申万建筑材料二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2025 年 07 月 3 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 3 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 3 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 3 日，申万房地产板块近两周上涨 3.81%，跑赢沪深 300 指数 0.66 个百分点，在申万 31 个行业中排名第 21 位；近一月上涨 1.43%；年初至今累计下跌 6.73%。SW 二级房地产板块方面，近两周 SW 房地产开发上涨 3.63%，SW 房地产服务上涨 7.32%。

图 1：申万房地产板块过去一年行情走势（截至 2025 年 07 月 3 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 3 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	801740.SL	国防军工(申万)	9.35	8.18	10.76
2	801730.SL	电力设备(申万)	8.11	8.09	0.77
3	801050.SL	有色金属(申万)	7.92	10.50	21.14
4	801750.SL	计算机(申万)	6.38	4.32	6.38
5	801710.SL	建筑材料(申万)	6.38	3.14	2.13
6	801770.SL	通信(申万)	6.33	13.06	8.17
7	801040.SL	钢铁(申万)	6.33	5.41	5.04
8	801130.SL	纺织服饰(申万)	6.13	0.12	6.25
9	801970.SL	环保(申万)	5.88	2.87	9.42
10	801080.SL	电子(申万)	5.86	8.29	3.75
11	801230.SL	综合(申万)	5.77	6.85	5.62
12	801210.SL	社会服务(申万)	5.60	2.84	3.47
13	801140.SL	轻工制造(申万)	5.47	3.21	5.02
14	801790.SL	非银金融(申万)	5.47	6.60	-0.11
15	801890.SL	机械设备(申万)	5.40	3.05	9.35
16	801030.SL	基础化工(申万)	5.21	4.55	8.58

17	801760. SL	传媒(申万)	4. 89	5. 85	11. 62
18	801150. SL	医药生物(申万)	4. 89	1. 08	9. 68
19	801200. SL	商贸零售(申万)	4. 53	0. 56	-3. 72
20	801720. SL	建筑装饰(申万)	4. 39	1. 74	-2. 67
21	801180. SL	房地产(申万)	3. 81	1. 43	-6. 73
22	801110. SL	家用电器(申万)	3. 75	0. 44	0. 23
23	801880. SL	汽车(申万)	3. 54	0. 48	8. 80
24	801010. SL	农林牧渔(申万)	3. 20	0. 70	7. 66
25	801780. SL	银行(申万)	2. 58	5. 29	15. 64
26	801980. SL	美容护理(申万)	2. 40	-6. 89	7. 26
27	801950. SL	煤炭(申万)	1. 85	0. 49	-11. 55
28	801160. SL	公用事业(申万)	1. 67	0. 88	-0. 02
29	801120. SL	食品饮料(申万)	-0. 40	-5. 76	-7. 31
30	801170. SL	交通运输(申万)	-0. 54	-1. 58	-2. 04
31	801960. SL	石油石化(申万)	-1. 24	2. 15	-4. 09

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 3 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	3. 63	1. 41	-7. 19
2	801183. SL	房地产服务	7. 32	1. 84	3. 21

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，南山控股、财信发展、珠江股份、*ST 和展、南都物业近两周涨幅居前；*ST 中润、南山控股、津投城开、莱茵体育、西藏城投近一个月涨幅居前；*ST 中润、中洲控股、南都物业、卧龙地产、海泰发展近一年涨幅居前。

表 3： 申万房地产板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 07 月 3 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
002314. SZ	南山控股	26. 29	000506. SZ	*ST 中润	29. 72	000506. SZ	*ST 中润	140. 81
000838. SZ	财信发展	17. 07	002314. SZ	南山控股	23. 83	000042. SZ	中洲控股	59. 73
600684. SH	珠江股份	16. 94	600322. SH	津投城开	17. 74	603506. SH	南都物业	57. 58
000809. SZ	*ST 和展	15. 41	000558. SZ	莱茵体育	17. 66	600173. SH	卧龙地产	48. 99
603506. SH	南都物业	13. 74	600773. SH	西藏城投	15. 98	600082. SH	海泰发展	45. 62

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，深振业 A、ST 中珠、深深房 A、万通发展、新城控股近两周跌幅居前；新大正、粤宏远 A、派斯林、深振业 A、亚太实业近一月跌幅居前；*ST 卓朗、中交地产、新华联、宁波富达、绿地控股近一年跌幅居前。

表 4： 申万房地产板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2025 年 07 月 3 日）

近两周跌幅前五			近一月跌幅前五			年初至今跌幅前五		
000006.SZ	深振业 A	-6.64	002968.SZ	新大正	-10.66	600225.SH	*ST 卓朗	-76.61
600568.SH	ST 中珠	-6.40	000573.SZ	粤宏远 A	-9.26	000736.SZ	中交地产	-45.47
000029.SZ	深深房 A	-2.92	600215.SH	派斯林	-7.84	000620.SZ	新华联	-26.03
600246.SH	万通发展	-1.09	000006.SZ	深振业 A	-6.08	600724.SH	宁波富达	-25.76
601155.SH	新城控股	-0.96	000691.SZ	亚太实业	-5.87	600606.SH	绿地控股	-21.90

资料来源：iFind、东莞证券研究所

二、房地产行业及公司新闻

- 6月23日，据杭州发布，杭州住房公积金管理中心推出住房公积金支付购房首付款业务，缴存职工在杭州市购买的新建商品房，可使用公积金直接支付购房首付款，且全程支持线上办理。二手房线上办理功能正在开发中，近期也将推出。
- 中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰23日至24日在河北调研时指出，各相关城市可从实际情况出发，以更加便民为目标，将消费品以旧换新与城市更新行动有机结合，更好激发消费潜力。要持续巩固房地产市场稳定态势，加快构建房地产发展新模式，更好满足人民群众对“好房子”的新期待。
- 国务院常务会议：要扎实有力推进“好房子”建设，纳入城市更新机制加强工作统筹，在规划、土地、财政、金融等方面予以政策支持。激活需求、优化供给、化解风险，更大力度推动房地产市场止跌回稳。
- 浙江省杭州市：6月27日出让6宗住宅用地，总起始价115.85亿元。最终地块全部溢价20%以上成交，其中有3宗溢价50%以上，最高溢价率达67.6%，总成交金额151.15亿元。
- 克而瑞：在存量收储方面，2025年拟安排地方政府专项债券4.4万亿元，同比增加5000亿元，重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。
- 中房报：6月27日，万科举行2024年年度股东大会，深圳市地铁集团党委书记、董事长，万科集团董事长辛杰坐在正中，并负责主持股东大会，万科已正式进入“深铁时代”。这也是自今年初万科对管理层进行调整后，郁亮与辛杰首次同时出现在公众场合。
- 上证报：房企债券融资临近“复苏”。截至6月26日，今年房地产行业境内债券融资呈现出净偿还态势，即到期规模大于融资规模，但净偿还金额不大。2021年房地产行业债券到期金额高达7940.84亿元，此后逐年降低，2028年后，将降低至2000亿元规模。
- 中指院：6月，百城二手住宅均价为13691元/平，环比下跌0.75%，同比下跌7.26%，当前多数城市二手房市场延续“以价换量”行情。百城新建住宅均价为16847元/

平，受部分城市优质改善项目入市带动，环比上涨 0.19%，同比上涨 2.59%。

9. 北京商报：1 至 6 月，北京二手房网签量达 90035 套，同比增长 20.4%。其中，3 月网签 19234 套，创年内峰值，主要受政策刺激叠加学区购房需求集中释放推动。2025 年上半年网签量显著高于 2023 年与 2024 年同期。
10. 深圳中原研究中心：上半年，深圳一手住宅共网签 21868 套，其中预售成交 15101 套，同比增长 24.4%；二手住宅过户 29231 套，同比增 36.6%；上半年二手房录得 35106 套，同比增 30.7%。
11. 广州住房公积金管理中心公开征求《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款实施办法（暂行）》（征求意见稿）意见的公告。实施办法提出，缴存人申请将其在广州市住房公积金贷款承办银行尚未结清的商业性个人住房贷款余额，当住房公积金个人住房贷款率低于 75%时启动商转公贷款。

三、房地产周观点

根据中指院数据，6 月百城二手住宅均价环比下跌 0.75%，同比下跌 7.26%，当前多数城市二手房市场延续“以价换量”行情。百城新建住宅均价受部分城市优质改善项目入市带动，环比上涨 0.19%，同比上涨 2.59%。而根据媒体报道，北京、深圳等一线城市二手房成交量同比涨幅明显。北京商报：1 至 6 月，北京二手房网签量同比增长 20.4%。深圳中原研究中心：上半年，深圳一手住宅网签同比增长 24.4%；二手住宅过户同比增 36.6%；上半年二手房同比增 30.7%。高能级城市销售以价换量促进成交明显。房企融资方面，上证报消息，房企债券融资临近“复苏”。截至 6 月 26 日，今年房地产行业境内债券融资呈现出净偿还态势，即到期规模大于融资规模，但净偿还金额不大。

当前房地产市场呈现热点及高能级城市，改善型楼盘成交优先回暖的态势，并且二手房以价换量带动销售，而房价整体仍在缓慢下探中。今年前 4 月楼市整体销售有所回暖，5 月传统销售旺季相比去年同比回落，显示销售动能的持续性仍需观测。在稳楼市，促消费预期下，后续新一轮的楼市优化政策加码落地预期提升。与此同时，地方政府落实收储，库存压力将逐步化解，也将提振市场信心。我们认为，短期板块走势或更受政策出台的影响，中期可能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 3 日，申万建筑材料板块近两周上涨 6.38%，跑赢沪深 300 指数 3.22 个百分点，在申万 31 个行业中排名第 5 位；近一月上涨 3.14%；年初至今累计上涨 2.13%。SW 二级板块方面，近两周 SW 玻璃玻纤上涨 12.71%，SW 水泥上涨 4.74%，SW 装修建材上

涨 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 3 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 3 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	4.00	-0.02	-2.34
2	801711.SL	水泥	4.74	1.21	-0.26
3	801712.SL	玻璃玻纤	12.71	11.43	13.82

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、耀皮玻璃、福莱特、福建水泥、金晶科技近两周涨幅居前；冀东水泥、森鹰窗业、金刚光伏、帝欧家居、万邦德近一个月涨幅居前；中旗新材、森鹰窗业、力诺药包、科创新材、法狮龙年初至今涨幅居前。

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 3 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	28.79	000401.SZ	冀东水泥	29.85	001212.SZ	中旗新材	156.07
600819.SH	耀皮玻璃	24.89	301227.SZ	森鹰窗业	25.40	301227.SZ	森鹰窗业	39.26
601865.SH	福莱特	18.56	300093.SZ	金刚光伏	6.59	301188.SZ	力诺药包	40.15
600802.SH	福建水泥	14.86	002798.SZ	帝欧家居	13.01	833580.BJ	科创新材	53.07
600586.SH	金晶科技	14.72	002082.SZ	万邦德	1.45	605318.SH	法狮龙	34.38

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，森鹰窗业、万里石、中旗新材、华达新材、力诺药包近两周跌幅居前；中旗新材、悦心健康、伟星新材、万里石、宁夏建材近一月跌幅居前；*ST 嘉寓、华达新材、蒙娜丽莎、天山股份、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 3 日）

301227.SZ	森鹰窗业	-11.53	001212.SZ	中旗新材	-17.77	300117.SZ	*ST 嘉寓	-60.55
002785.SZ	万里石	-10.68	002162.SZ	悦心健康	-8.79	605158.SH	华达新材	-33.10
001212.SZ	中旗新材	-5.38	002372.SZ	伟星新材	-6.62	002918.SZ	蒙娜丽莎	-18.82
605158.SH	华达新材	-4.31	002785.SZ	万里石	-5.68	000877.SZ	天山股份	-16.08
301188.SZ	力诺药包	-4.30	600449.SH	宁夏建材	-3.43	002785.SZ	万里石	-15.76

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（2025.6.27-2025.7.3）全国水泥需求颓势不减，水泥价格继续走低。截止到本周四，水泥市场均价为 332 元/吨，较上周同期均价下滑 4 元/吨。从市场获悉，北方地区市场需求表现不理想，下游施工项目进度缓慢，新开工项目不足，整体市场需求疲软；南方地区处于梅雨需求淡季，下游施工量明显减少，下游拿货积极性不高，市场竞争较为激烈，综合来看，市场整体需求仍旧低迷，水泥价格难以回暖。

原料面：水泥熟料市场近期受高温以及阶段性雨水天气干扰，市场需求表现一般，企业价格持稳观望，预计后续市场均价延续平稳。本周国内动力煤价格弱稳运行，煤矿销售基本维持常态化，多以长协煤拉运为主，下游拿货积极性一般，维持刚需采买节奏，市场成交订单有限，后续也将难以促进水泥成本端价格提高。供需方面：南方地区受持续降雨天气影响，施工放缓运输不佳，北方地区下游无工程项目，加之后续天气愈发炎热，预计后续水泥需求继续下滑，带动市场生产积极性不高，产量继续低位。

图 3：全国水泥市场均价(元/吨)

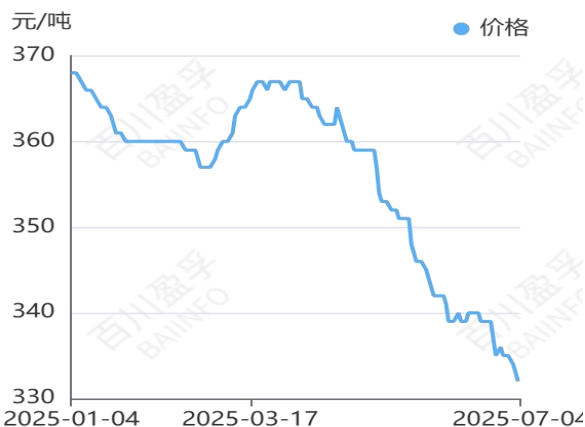
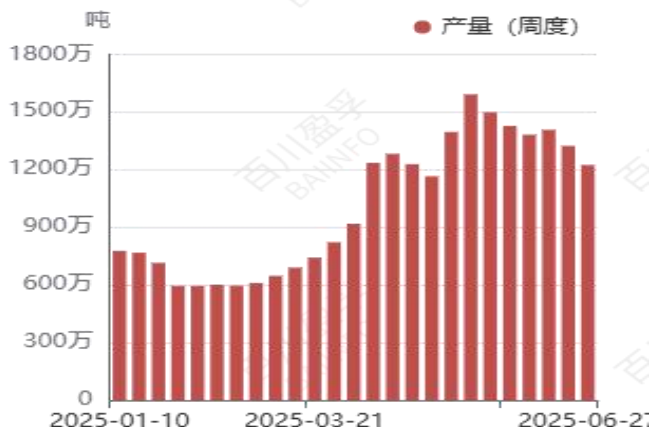


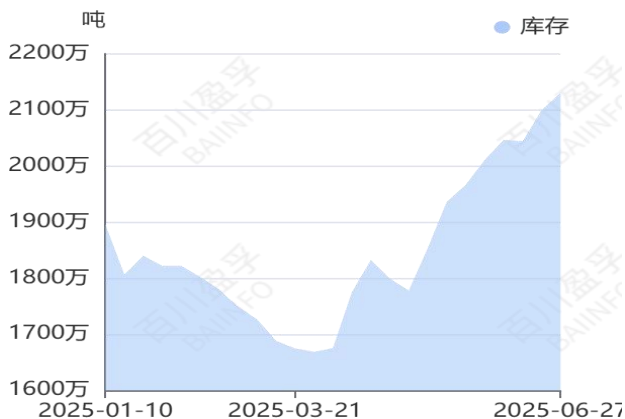
图 4：全国水泥周度产量(万吨)



资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

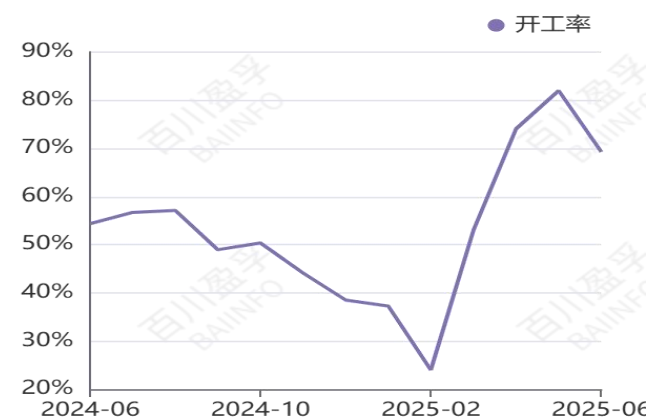
资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

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：

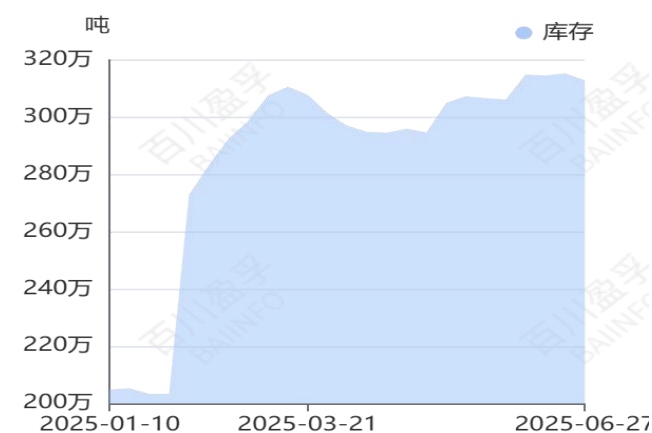
本周（2025.6.27-2025.7.3）市场整体成交氛围依旧不温不火，下游维持刚需补货，多地厂家均以稳价出货为主，个别企业成交较为灵活，提供不同优惠政策。整体来看，目前平板玻璃需求依旧较为有限，市场整体运行情况不太乐观，且本周正式进入7-8月传统淡季，个别地区户外施工受限，终端需求进一步缩窄，现货市场运行情况或将更为困难，行业低价空间不断向下调整，平板玻璃市场弱势运行。

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）

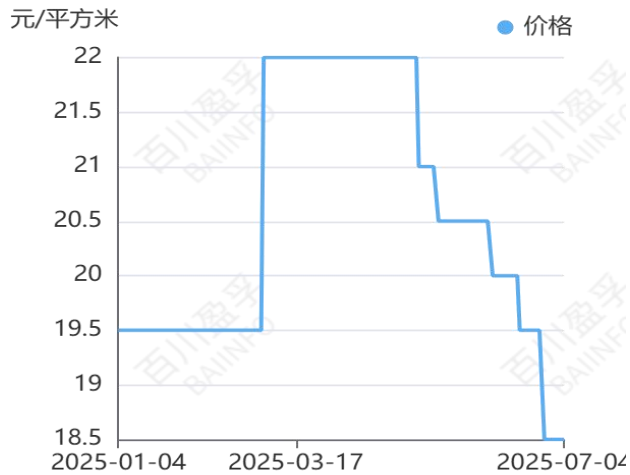


资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

➤ 光伏玻璃：

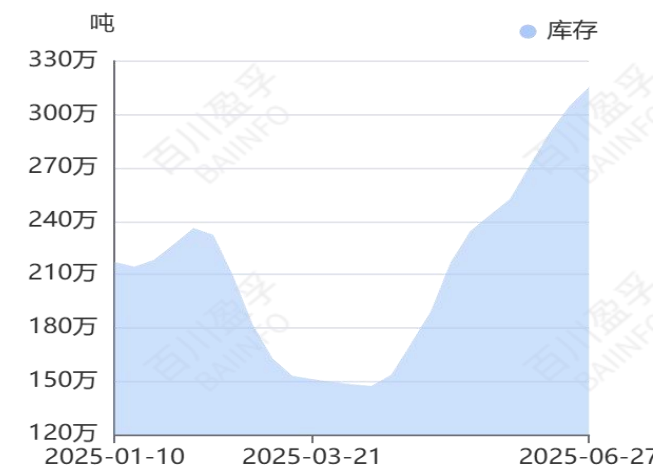
本周（2025.6.27-2025.7.3）光伏玻璃价格弱稳，截止到 2025 年 7 月 3 日，2.0mm 厚度的均价为 11 元/平方米，较上周价格持平。整体看，本周光伏玻璃市场弱势不改，部分光伏玻璃企业计划、落实减产、冷修工作，整体供应量呈现下降趋势。

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：建议加大货币政策调控强度，引导金融机构加大货币信贷投放力度；要实施好适度宽松的货币政策，加强逆周期调节；加力支持科技创新、提振消费，探索常态化的制度安排维护资本市场稳定；把做强国内大循环摆到更加突出的位置。
2. 6 月 30 日，国家统计局披露数据，6 月份，非制造业商务活动指数为 50.5%，比上月上升 0.2 个百分点，非制造业总体继续保持扩张。6 月份，综合 PMI 产出指数为 50.7%，比上月上升 0.3 个百分点。
3. 上海有色网：据悉，为破除“内卷式”竞争，近日国内头部光伏玻璃企业计划自 7 月开始集体减产 30%，此外部分玻璃企业堵口计划开始增多，预计后续国内光伏玻璃供应量将快速下滑，国内供需失衡的状况将获得改善。
4. 6 月 30 日，深圳市水泥及制品协会发布关于造价信息波动的风险提示。提示公告显示，6 月 30 日，深圳市预拌混凝土 6 月份造价信息发布，以 C30 泵送混凝土为例，本月价格再次下降 12.8 元 1 方，2025 年 1 月到现在造价信息已累计下降 41.7 元/方，下降比例约 8.4%。深圳市预拌混凝土造价信息已经连续 15 个月下降，据了解，行业大部分企业亏损。
5. 据百年建筑数据统计，截至 6 月 30 日，全国砂石综合均价 86 元/吨，同比下降 12.24%，月环比下降 2.27%。天然砂均价 109 元/吨，同比下降 12.8%，月环比下降 1.8%；机制砂均价 75 元/吨，同比下降 12.7%，月环比下降 2.6%；碎石均价 74 元/吨，同比下跌 12.97%，月环比下降 2.63%。目前砂石行业面临严峻的考验，库存高、产能大、

需求低，利润持续收窄，随之拿矿积极性降低。由于国内建筑地产持续承压下行，新开工项目减少，抑制砂石产销量提升。

6. 中央财经委员会主任习近平 7 月 1 日上午主持召开中央财经委员会第六次会议，会议强调，纵深推进全国统一大市场建设，要聚焦重点难点，依法依规治理企业低价无序竞争，引导企业提升产品品质，推动落后产能有序退出。
7. 7 月 1 日，中国水泥协会发布《关于进一步推动水泥行业“反内卷”“稳增长”高质量发展工作的意见》称，为深入贯彻工业和信息化部修订印发的《水泥玻璃行业产能置换实施办法（2024 年本）》（工信部原〔2024〕206 号），严格落实相关政策，优化产业结构调整，进一步推动水泥行业“反内卷”“稳增长”，实现高质量发展。

七、建材周观点

水泥方面：中国水泥协会发布《关于进一步推动水泥行业“反内卷”“稳增长”高质量发展工作的意见》称，为深入贯彻工业和信息化部修订印发的《水泥玻璃行业产能置换实施办法（2024 年本）》，严格落实相关政策，优化产业结构调整，进一步推动水泥行业“反内卷”“稳增长”，实现高质量发展。当前行业仍面临需求疲软、产能过剩和库存压力等问题，相信行业强化自律，防止“内卷式”恶性竞争将加力执行，水泥价格将可能得到支持及修复，将带动企业盈利的改善。

中长期来看，头部水泥企业通过技术创新，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。建议关注海螺水泥（600585）、塔牌集团（002233）、华新水泥（600801）。

消费建材方面：据悉，为破除“内卷式”竞争，近日国内头部光伏玻璃企业计划自 7 月开始集体减产 30%，与此同时，水泥协会也发布“反内卷”“稳增长”意见文件。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”行动也将提速，将加速行业出清及竞争格局的优化。

2025 年一季度企业盈利状况环比 2024 年有所改善。预计年内在二手房市场“以价换量”带动下，成交将有所提升，叠加存量房翻新，对消费建材需求将带来支持。而《关于持续推进城市更新行动的意见》也将加速新增需求的释放。

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