

房地产-标配（维持）

建材材料-超配（维持）

房地产及建材行业双周报（2024/05/06-2024/05/19）

央行“三箭”齐发提振楼市，房地产及建材行业基本面修复值得期待

2024 年 05 月 19 日

投资要点：

房地产周观点：

17日全国切实做好保交房工作视频会议在京召开，中国央行出台一系列措施，包括调整商业性个人住房贷款利率、下调个人住房公积金贷款利率、调整个人住房贷款最低首付款比例等。首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。同时下调个人住房公积金贷款利率。中央层面的房地产优化政策进一步落地，并且力度极大，对提振市场信心，刺激房地产销售将带来正面影响。国务院副总理也表示：政府可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。预计未来进一步放开限购、放宽落户、优化“以旧换新”、“消化存量房产”、“优化增量住房”将是政策的主要方向。

我们认为一系列政策组合拳出台，将有助提振市场信心，活跃楼市，加快带动行业走出本轮调整周期底部。对行业及房企基本面修复将带来正面影响。今年以来地产板块累计跌幅较大，对基本面探底已有较充分的反映；近期在政策持续提振之下，也带来板块及个股的超跌反弹行情。相信板块及个股的估值修复之路将不会一蹴而就。政策效力逐步得到体现，后续楼市销售的改善以及房企逐步化债完成，基本面及业绩得到好转，将能带动板块个股更持续的向上修复行情。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）、华发股份（600325）、滨江集团（002244）、招商蛇口（001979）等。

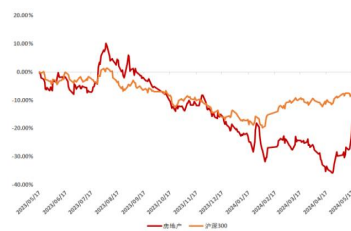
建材周观点：水泥方面：本周水泥价格低位震荡，水泥市场需求持续不佳，市场竞争较为激烈，部分地区厂家推涨几轮，最终落实情况依旧不佳。部分地区厂家库存压力较大，为缓解库存压力，市场价格承压下行。

综合来看，全国水泥市场行情或将持续弱势运行。水泥行业受产能过剩以及房地产带来需求下降影响，整体竞争加剧价格承压。上市水泥企业2023年年报及2024年一季报整体业绩也不理想，部分企业甚至出现亏损。而2024年4月份部分区域提价，而5月价格再度走弱，后续水泥价格仍需持续观察。

平板玻璃方面：当前市场观望情绪尚存，受成本支撑原因，多数企业稳价情绪较强，平板玻璃报价暂稳运行。截至5.16日，全国5mm平板玻璃

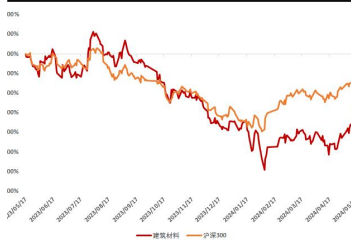
分析师：何敏仪
SAC 执业证书编号：
S0340513040001
电话：0769-22177163
邮箱：hmy@dgzq.com.cn

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

均价为1824元/吨，较上周同期下降2元/吨，跌幅约为0.11%。

光伏玻璃方面：节后市场较为稳定，光伏玻璃价格持稳运行。原料端维持上行态势，光伏玻璃成本支撑加强。前期投产产线陆续达产，市场整体供应表现增长，然终端需求支撑不足，光伏玻璃后续价格上行乏力，价格预计持稳为主。

消费建材方面：房地产优化政策持续加码叠加，地产去库存将是未来政策的一个重要方向。而近期“以旧换新”、“收购存量房产”等政策范围逐步扩大，预期对消费建材需求带来刺激。另一方面，2023年及2024年一季报消费建材企业业绩相对分化，部分龙头企业业绩相对稳健，盈利能力较强，同时通过降本增效提升利润率水平。

中央政治局会议指出，要靠前发力有效落实已经确定的宏观政策，实施好积极的财政政策和稳健的货币政策。要及早发行并用好超长期特别国债，加快专项债发行使用进度。近日财政部、住建部也发布《关于开展城市更新示范工作的通知》，中央财政按区域对示范城市给予定额补助。预计“三大工程”将持续发力，同时地产销售逐步探底修复，将对建材企业基本面带来正面影响。而行业中的头部消费建材也存在消费升级、市场占有率进一步提升、拓展品类培育增长极以及海外布局等带来的增长预期。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：伟星新材（002372）、北新建材（002791）、兔宝宝（002043）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，开发商对后市较悲观，开发投资持续走低；房企资金链改善缓慢，融资仍然受阻，暴雷现象持续出现；经济增速持续回落，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；原材料成本上涨过快。

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	8
四、建材板块行情回顾及估值	8
五、建材行业重要数据	10
六、建材行业及公司新闻	12
七、建材周观点	13
八、风险提示	15

插图目录

图 1：申万房地产板块过去一年行情走势（截至 2024 年 05 月 30 日）	4
图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2024 年 04 月 30 日）	8
图 3：全国水泥市场均价（元/吨）	10
图 4：全国水泥周度产量（万吨）	10
图 5：全国水泥库存（万吨）	11
图 6：全国水泥开工率（周度，%）	11
图 7：平板玻璃价格（元/吨）	11
图 8：平板玻璃库存（吨）	11
图 9：光伏玻璃价格（元/吨）	12
图 10：光伏玻璃库存（吨）	12

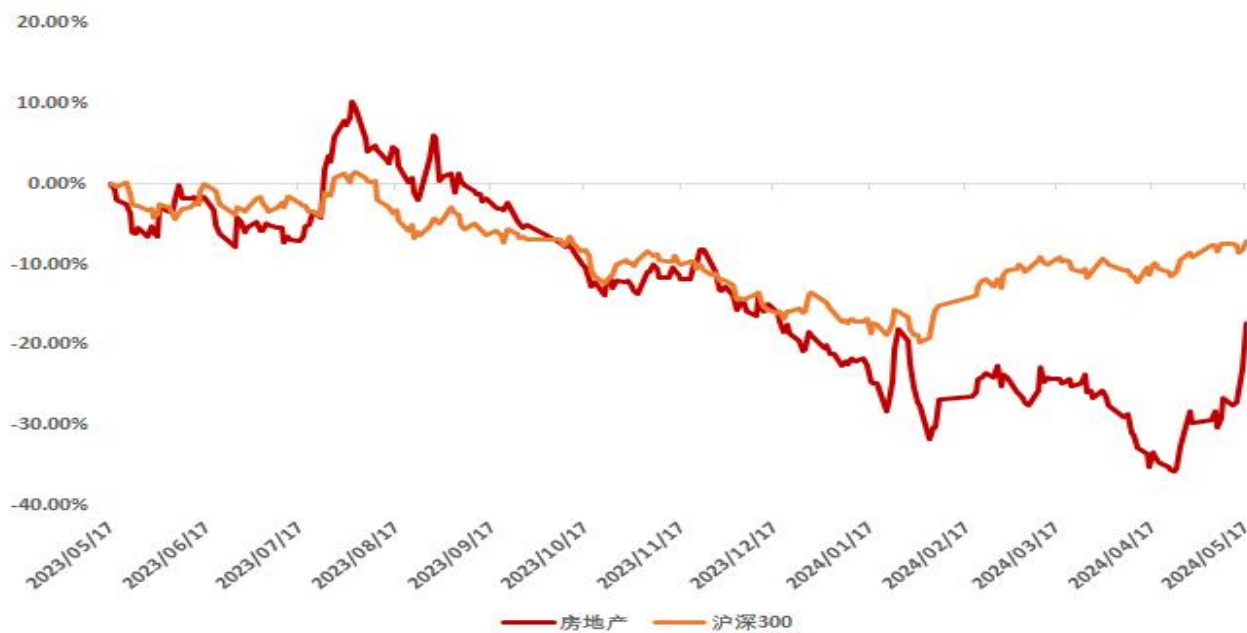
表格目录

表 1：申万 31 个行业板块涨跌幅情况（单位：%）（截至 2024 年 04 月 30 日）	4
表 2：申万房地产二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2024 年 04 月 30 日）	5
表 3：申万房地产板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 04 月 30 日）	5
表 4：申万房地产板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 04 月 30 日）	6
表 5：申万建筑材料二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2024 年 04 月 30 日）	9
表 6：申万建筑材料板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 04 月 30 日）	9
表 7：申万建筑材料板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 04 月 30 日）	10
表 8：建议关注标的推荐理由	14

一、房地产板块行情回顾及估值

截至 5 月 17 日，申万房地产板块近两周大涨 17.58%，跑赢沪深 300 指数 15.54 个百分点，在申万 31 个行业中排名第 1 位；近一月大涨 27.6%；本年累计上涨 1.85%。SW 二级房地产板块方面，近两周 SW 房地产开发上涨 17.17%，SW 房地产服务上涨 27.78%。

图 1：申万房地产板块过去一年行情走势（截至 2024 年 05 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 2024 年 05 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	801180.SL	房地产(申万)	17.58	27.60	1.85
2	801710.SL	建筑材料(申万)	9.78	15.92	3.97
3	801010.SL	农林牧渔(申万)	7.06	13.04	-0.08
4	801140.SL	轻工制造(申万)	6.55	15.13	-0.75
5	801720.SL	建筑装饰(申万)	4.94	7.18	1.53
6	801170.SL	交通运输(申万)	4.34	7.30	10.14
7	801780.SL	银行(申万)	4.33	7.41	21.00
8	801030.SL	基础化工(申万)	3.44	11.94	1.37
9	801740.SL	国防军工(申万)	3.32	12.55	-5.11
10	801230.SL	综合(申万)	3.27	6.74	-15.32
11	801050.SL	有色金属(申万)	3.21	3.38	14.73
12	801790.SL	非银金融(申万)	2.71	10.83	1.42
13	801950.SL	煤炭(申万)	1.98	-3.46	13.69
14	801130.SL	纺织服饰(申万)	1.89	6.63	-2.48
15	801980.SL	美容护理(申万)	1.84	9.39	-0.47

16	801970. SL	环保(申万)	1. 72	11. 39	-3. 99
17	801040. SL	钢铁(申万)	1. 51	3. 14	2. 91
18	801120. SL	食品饮料(申万)	1. 33	5. 64	1. 22
19	801890. SL	机械设备(申万)	1. 29	7. 60	-3. 27
20	801160. SL	公用事业(申万)	1. 07	1. 17	8. 73
21	801200. SL	商贸零售(申万)	0. 82	6. 99	-9. 06
22	801730. SL	电力设备(申万)	0. 81	4. 24	-4. 31
23	801110. SL	家用电器(申万)	0. 62	7. 33	20. 37
24	801150. SL	医药生物(申万)	0. 43	8. 58	-9. 40
25	801210. SL	社会服务(申万)	0. 21	7. 31	-9. 27
26	801960. SL	石油石化(申万)	-0. 13	-1. 78	11. 46
27	801080. SL	电子(申万)	-0. 50	8. 78	-11. 22
28	801880. SL	汽车(申万)	-1. 02	5. 78	2. 10
29	801760. SL	传媒(申万)	-2. 53	4. 13	-8. 99
30	801770. SL	通信(申万)	-2. 63	6. 23	4. 45
31	801750. SL	计算机(申万)	-3. 25	6. 70	-16. 33

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 2024 年 05 月 17 日）

序号	代码	名称	一周涨跌幅	本月至今涨跌幅	年初至今涨跌幅
1	801181. SL	房地产开发	17. 17	26. 85	1. 41
2	801183. SL	房地产服务	27. 78	47. 42	6. 89

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，滨江集团、我爱我家、特发服务、ST 金科、天地源近两周涨幅居前；我爱我家、特发服务、南国置业、天地源、南都物业近一个月涨幅居前；特发服务、大名城、海南高速、滨江集团、我爱我家年内涨幅居前。

表 3： 申万房地产板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 05 月 17 日）

近两周涨幅前五			近一月涨幅前五			本年内涨幅前五		
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
002244. SZ	滨江集团	49. 78	000560. SZ	我爱我家	82. 50	300917. SZ	特发服务	56. 40
000560. SZ	我爱我家	47. 47	300917. SZ	特发服务	78. 54	600094. SH	大名城	54. 33
300917. SZ	特发服务	44. 79	002305. SZ	南国置业	68. 12	000886. SZ	海南高速	44. 88
000656. SZ	金科股份	42. 48	600665. SH	天地源	63. 59	002244. SZ	滨江集团	38. 24
600665. SH	天地源	40. 87	603506. SH	南都物业	63. 10	000560. SZ	我爱我家	29. 78

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，ST 世茂、中迪投资、ST 中南、ST 数源、国创高新近两周跌幅居前；ST 世茂、中迪投资、ST 中南建设、*ST 同达、广汇物流近一月跌幅居前；中迪投资、ST 世茂、ST 中南、ST 数源、*ST 同达年内跌幅居前。

表 4： 申万房地产板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 05 月 17 日）

近两周跌幅前五			近一月跌幅前五			本年内跌幅前五		
600823.SH	ST 世茂	-32.81	600823.SH	ST 世茂	-54.26	000609.SZ	中迪投资	-65.11
000609.SZ	中迪投资	-31.25	000609.SZ	中迪投资	-39.21	600823.SH	ST 世茂	-62.28
000961.SZ	中南建设	-13.85	000961.SZ	中南建设	-30.00	000961.SZ	中南建设	-56.92
000909.SZ	ST 数源	-9.51	600647.SH	*ST 同达	-29.82	000909.SZ	ST 数源	-45.76
002377.SZ	国创高新	-5.93	600603.SH	广汇物流	-12.52	600647.SH	*ST 同达	-35.00

资料来源：iFind、东莞证券研究所

二、房地产行业及公司新闻

- 5 月 7 日，武汉推出十条楼市新政，公积金贷款实行“认房不认首次贷”。调整家庭首套住房贷款套数认定标准，仅有一套住房且正挂牌出售，办理新购房商贷时可认定为首套。
- 5 月 7 日，深圳分区优化住房限购政策，非深圳市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）限购 1 套住房，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，个人所得税、社会保险缴交年限要求由 3 年调整为 1 年。有两个及以上未成年子女的深圳市户籍居民家庭，在执行现有住房限购政策基础上，可在前述区域范围内再购买 1 套住房。
- 河北省唐山、秦皇岛、廊坊三市政府决定，阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限，自 5 月 7 日起实施。
- 无锡市公积金新政明确，职工家庭在无锡市行政区域购买第二套自住住房申请住房公积金贷款，首付比例不得低于房屋总价的 20%。借款人及配偶均符合贷款条件的，在可贷额度基础上增加 30 万元，但最高贷款额度不得超过 130 万元。
- 克而瑞研究中心发布报告称，2024 年 1-4 月，中国房地产市场继续保持低位运行。4 月，TOP100 房企实现销售操盘金额 3121.7 亿元，环比下降 12.9%，同比下降 44.9%，单月业绩规模仍保持在历史较低水平。。
- 杭州发布关于优化调整房地产市场调控政策的通知。在本市范围内购买住房，不再审核购房资格。在本市取得合法产权住房的非本市户籍人员可申请落户。购房人在所购住房城区范围内无住房的，或在所购住房城区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的，办理新购住房的按揭贷款时可按首套住房认定。
- 26 个万亿 GDP 城市今年一季度经济数据已经全部公布。其中，苏州以 7.9% 的增速领跑，佛山以 1.1% 的增速排名靠后。另外，作为省域经济的支柱，省会城市整体表现欠佳，11 个省会城市中有 9 个增速落后于全省增速。
- 万科再度盘活存量资产，位于深圳湾超级总部基地的 T208-0053 宗地使用权挂牌转让，起始价为 22.35 亿元。万科表示，此次挂牌转让该地块，是公司坚决推进“瘦身健体”的重要举措。

身健体”一揽子方案的落地举措之一。

9. 沈阳市进一步促进外来人口落户，放宽购房随迁落户人员范围。在沈阳市购房并取得合法房屋手续的人员，产权人本人及近亲属可在沈阳市落户。在沈阳市城镇地区租赁房屋的外地居民，其本人及近亲属可在沈阳市落户。
10. 佛山市人民政府办公室发布稳定居住就业入户事项调整的通知。通知指出，在本市持有合法产权住宅房屋，或在本市合法稳定就业满3年（连续缴纳社会保险满3年，或连续经商满3年，可互补叠加）并有合法稳定住所（含租赁）的非本市户籍人员，可以申请入户，共同居住生活的配偶、未成年子女可以随迁。
11. 2024版《深圳市建筑设计规则》将于近日正式发布，修订内容包括备受市民关注的：减少住宅公摊面积，有效提高得房率，住宅和宿舍实行150米限高等。目前，已办理《商品房预售许可证》的项目或者规划条件核实的建设工程项目，不能更改设计；其他建设项目设计和调整，在各直属管理局指导下依据新版规则实施。
12. 雅居乐发文回应债务违约称，雅居乐改变此前长期坚持的顽强还债行为，原因包括积极响应政府要求，努力推进保交付，实现高质量交付，适应复杂的市场变化，为将来发展蓄力。
13. 据合肥发布，2024年5月15日（含15日）起至2025年5月14日，凡在我市新购买新建商品住房的购房人，给予总房价1%的购房补贴。市区商品住房项目不再执行公证摇号公开销售，由企业自主销售。全面取消楼层差价限制，优化价格调整机制。搭建房源超市，支持房票跨区域流通。开发房票系统，规范房票核发、使用、兑付。
14. 深圳市公积金中心表示，为更好满足市民刚性和改善性住房需求，进一步提升房屋交易便利化服务水平，该中心可为广大市民免费提供二手房跨行“带押过户”资金监管服务，实现商品房买卖双方在不同银行办理贷款的情况下，卖方无需提前“赎楼”还清贷款即可完成过户，由买方贷款银行直接发放新贷款用于归还卖方原贷款。
15. 杭州市临安区住房和城乡建设局发布公告，经临安区人民政府研究决定，在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房。房源要求位于杭州市临安区范围内。
16. 全国切实做好保交房工作视频会议5月17日在京召开。中国央行出台一系列措施，包括调整商业性个人住房贷款利率、下调个人住房公积金贷款利率、调整个人住房贷款最低首付款比例等。
17. 全国切实做好保交房工作视频会上，国务院副总理也表示：相关地方政府应从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已出让的闲置存量住宅用地，以帮助资金困难房企解困。商品房库存较多城市，政府可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。要继续做好房地产企业债务风险防范处置，扎实推进保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。

三、房地产周观点

17 日全国切实做好保交房工作视频会议在京召开，中国央行出台一系列措施，包括调整商业性个人住房贷款利率、下调个人住房公积金贷款利率、调整个人住房贷款最低首付款比例等。首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%。取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。同时下调个人住房公积金贷款利率。中央层面的房地产优化政策进一步落地，并且力度极大，对提振市场信心，刺激房地产销售将带来正面影响。国务院副总理也表示：政府可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。预计未来进一步放开限购、放宽落户、优化“以旧换新”、“消化存量房产”、“优化增量住房”将是政策的主要方向。

我们认为一系列政策组合拳出台，将有助提振市场信心，活跃楼市，加快带动行业走出本轮调整周期底部。对行业及房企基本面修复将带来正面影响。今年以来地产板块累计跌幅较大，对基本面探底已有较充分的反映；近期在政策持续提振之下，也带来板块及个股的超跌反弹行情。相信板块及个股的估值修复之路将不会一蹴而就。政策效力逐步得到体现，后续楼市销售的改善以及房企逐步化债完成，基本面及业绩得到好转，将能带动板块个股更持续的向上修复行情。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 5 月 17 日，申万建筑材料板块近两周上涨 9.78%，跑赢沪深 300 指数 7.74 个百分点，在申万 31 个行业中排名第 2 位；近一月上涨 15.92%；本年累计上涨 3.97%。SW 二级板块方面，近两周 SW 玻璃玻纤上涨 5.4%，SW 水泥上涨 7.98%，SW 装修建材上涨 14.32%。

图 2：申万建筑材料板块过去一年行情走势（截至 2024 年 05 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 2024 年 05 月 17 日）

序号	代码	名称	一周涨跌幅	本月至今涨跌幅	年初至今涨跌幅
1	801712.SL	玻璃玻纤	5.40	11.46	5.44
2	801711.SL	水泥	7.98	9.76	-0.92
3	801713.SL	装修建材	14.32	24.92	7.55

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，科顺股份、坚朗五金、蒙娜丽莎、濮耐股份、东方雨虹近两周涨幅居前；科顺股份、濮耐股份、西藏天路、坚朗五金、帝欧家居近一个月涨幅居前；北新建材、兔宝宝、中铁装配、申通快递、伟星新材年内涨幅居前。

表 6：申万建筑材料板块涨幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 05 月 17 日）

近两周涨幅前五			近一月涨幅前五			本年内涨幅前五		
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
300737.SZ	科顺股份	36.73	300737.SZ	科顺股份	61.78	000786.SZ	北新建材	54.24
002791.SZ	坚朗五金	24.98	002225.SZ	濮耐股份	49.19	002043.SZ	兔宝宝	43.79
002918.SZ	蒙娜丽莎	23.80	600326.SH	西藏天路	41.32	300374.SZ	中铁装配	36.55
002225.SZ	濮耐股份	23.26	002791.SZ	坚朗五金	35.74	002468.SZ	申通快递	31.96
002271.SZ	东方雨虹	21.84	002798.SZ	帝欧家居	35.01	002372.SZ	伟星新材	30.06

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，ST 三圣、科创新材、福莱特、东和新材、宁夏建材近两周跌幅居前；ST 三圣、ST 深天、中铁装配、东和新材、西部建设近一月跌幅居前；ST 深天、嘉寓股份、金刚光伏、正源股份、ST 三圣年内跌幅居前。

表 7：申万建筑材料板块跌幅前五的公司（单位：%）（截至 2024 年 05 月 17 日）

近两周跌幅前五			近一月跌幅前五			本年内跌幅前五		
002742.SZ	ST 三圣	-17.52	002742.SZ	ST 三圣	-28.52	000023.SZ	ST 深天	-60.66
833580.BJ	科创新材	-8.70	000023.SZ	ST 深天	-27.41	300117.SZ	嘉寓股份	-52.76
601865.SH	福莱特	-7.81	300374.SZ	中铁装配	-12.47	300093.SZ	金刚光伏	-50.05
839792.BJ	东和新材	-6.50	839792.BJ	东和新材	-6.81	600321.SH	正源股份	-44.69
600449.SH	宁夏建材	-1.07	002302.SZ	西部建设	-5.92	002742.SZ	ST 三圣	-42.90

资料来源：iFind、东莞证券研究所

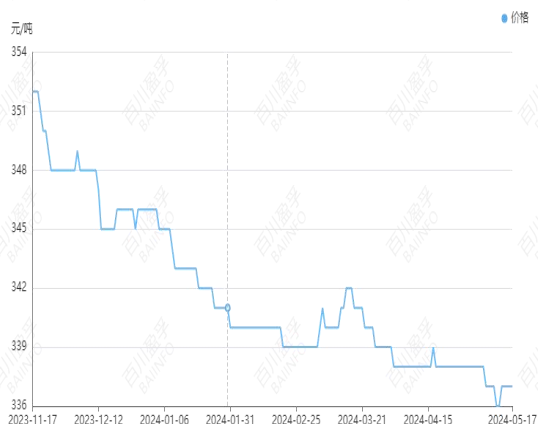
五、建材行业重要数据

➤ 水泥：

本周（2024.5.10-2024.5.16）全国水泥市场行情稳定运行，水泥价格总体保持不变。截止 5 月 16 日，水泥市场均价为 337 元/吨，较上周同期均价相对持平。从市场获悉，本周水泥价格低位震荡，水泥市场需求持续不佳，市场竞争较为激烈，部分地区厂家推涨几轮，最终落实情况依旧不佳。部分地区厂家库存压力较大，为缓解库存压力，市场价格承压下行。总的来看，水泥市场行情难有缓解，整体价格持续偏低。

需求方面：受政策等因素影响，今年多地区工程项目削减严重，导致水泥市场整体需求大幅缩减，民建项目较去年同期也有不同程度萎缩，水泥市场竞争激烈。整体看，水泥市场需求表现较为惨淡。供应方面：本周水泥厂家窑线运行情况有增有减，水泥总产量变化不大。成本方面：国内动力煤市场价格震荡上行。

图 3：全国水泥市场均价(元/吨)



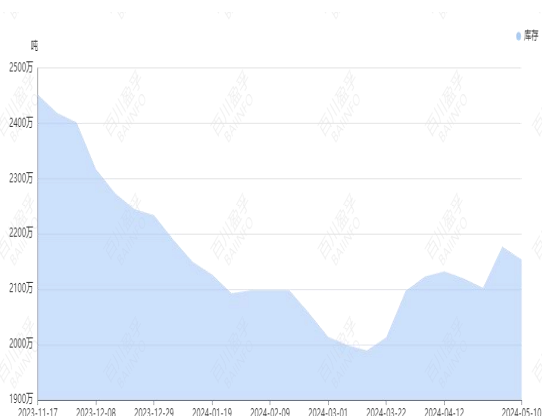
资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

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，%）



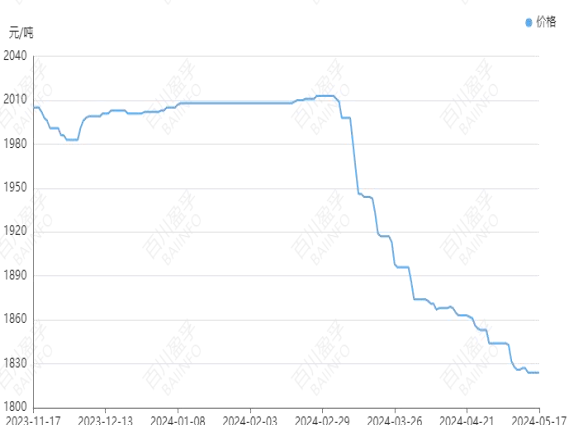
资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

➤ 平板玻璃：

本周（2024.5.10-2024.5.16）当前市场观望情绪尚存，受成本支撑原因，多数企业稳价情绪较强，平板玻璃报价暂稳运行。截至 16 日，全国 5mm 平板玻璃均价为 1824 元/吨，较上周同期下降 2 元/吨，跌幅约为 0.11%。

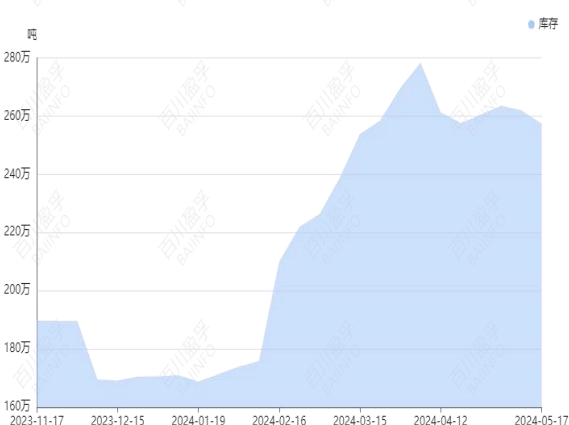
供应方面：截至今日发稿前（5 月 16 日），石家庄玉晶二线、三线停产，新二线暂未产出产品，在 72.1-72.5 万吨浮动。需求方面：本周国内市场略显分化，终端刚需赶工占比仍然较大，观望情绪仍相对明显，对生产厂家议价形成一定阻碍。成本方面：本周（2024.5.10-2024.5.16）平板玻璃生产成本相比略有下滑，截至 16 日，5mm 平板玻璃理论生产成本 1391.2 元/吨，环比下行 0.14%。

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）



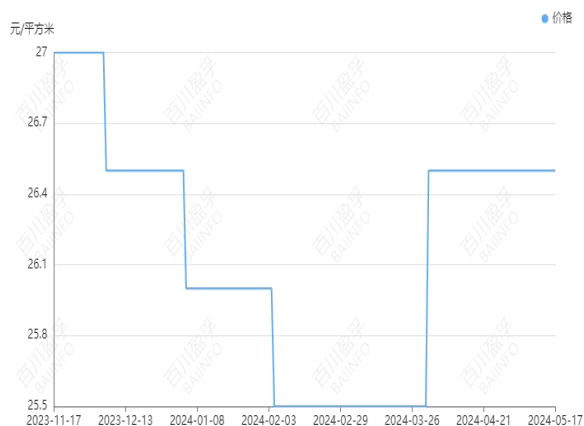
资料来源：百川盈孚，东莞证券研究所

➤ 光伏玻璃：

本周（2024.5.10-2024.5.16）光伏玻璃市场价格维稳运行，截止5月16日，主流市场报价3.2mm均价26.5元/平方米，整体市场报价位于26-26.5元/平方米，2.0mm厚度的价格18元/平方米，较上周价格持平。下游组件需求平淡，多以刚需采购为主，订单跟进不足，玻璃厂商出货情况持续一般。局部地区库存压力逐渐上升。

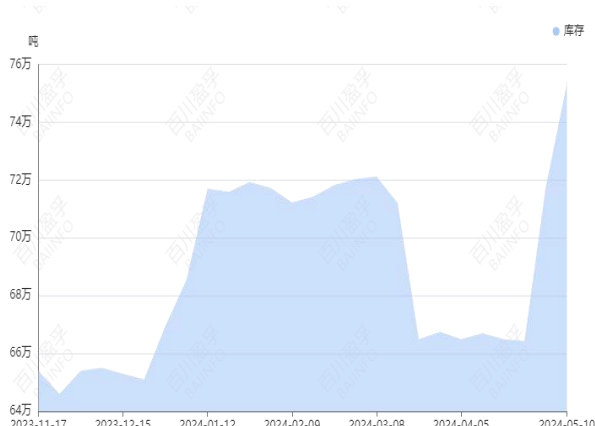
综合来看，本周新增3座窑炉点火，市场供应量增加，然下游需求低迷，市场观望氛围浓厚，光伏玻璃库存压力逐步走高下个谈单期价格或将小幅下行，短期光伏玻璃价格弱稳运行。

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

- 5月7日，财政部、住建部发布《关于开展城市更新示范工作的通知》，中央财政按区域对示范城市给予定额补助。其中，东部地区每个城市补助总额不超过8亿元，中部地区不超过10亿元，西部地区不超过12亿元，直辖市不超过12亿元。
- 截至5月15日当周，找钢网库存分析，建材产量344.05万吨，周环比增8.08万吨，升2.40%；建材社库593.84万吨，周环比减33.05万吨，降5.27%；建材表需376.39万吨，周环比增55.52万吨。
- 5月16日，长三角沿江地区水泥熟料价格下调15-30元/吨，价格已回落到4月份涨前水平，现装船价格210-220元/吨。另据了解，由于区域内企业错峰生产执行情况不佳，水泥价格除了安徽个别地区以外，江苏、浙江和上海等地已全部跌回原点，同时个别企业出厂价更是创出新低，P.042.5散装185元/吨，击穿前期的低点，主导大企业价格暂未跟进，保持在190-220元/吨不等。
- 15日发表在《设备》杂志上的一项概念验证研究显示，瑞士苏黎世联邦理工学院的研究人员使用合成石英捕获太阳能，获得超过1000℃的温度。他们计划用这种方法炼钢和烧制水泥，这也为高碳行业提供清洁能源提供了新思路。玻璃、钢铁、水泥和陶瓷等材料的制造需要高达1000℃以上的温度，这些行业的能源消耗约占全球能

源消耗的 25%。

5. 5月15日，旗滨集团 云南昭通光伏高透基材一期项目点火仪式在云南昭阳区举行。据了解，项目位于昭阳工业园区，总占地面积 1168 亩，采取分期投产方式建设，其中一期投资 53 亿元，建设 4 条日熔化量为 1200 吨的超白 光伏玻璃 基片生产线，配套超白石英砂精加工项目，可满足约 25GW 组件的光伏玻璃需求。
6. 5月16日，记者从常州多家银行获悉，常州首套房贷利率已降至 3.25%。一家大型商业银行无锡某支行房贷部人士告诉记者，此前常州首套房利率为 3.45%，近期降至 3.25%；对于首套房的认定，主要看申请人在常州的房贷情况。
7. 近日，财政部、住房城乡建设部联合发布《关于开展城市更新示范工作的通知》。根据通知，城市更新示范工作支持对象是地级及以上城市。2024 年，每省（区、市）可推荐 1 个城市参评，首批评选 15 个示范城市，重点向超大特大城市和长江经济带沿线大城市倾斜，中央财政补助资金重点支持城市地下管网等基础设施更新改造。

七、建材周观点

水泥方面：本周水泥价格低位震荡，水泥市场需求持续不佳，市场竞争较为激烈，部分地区厂家推涨几轮，最终落实情况依旧不佳。部分地区厂家库存压力较大，为缓解库存压力，市场价格承压下行。

综合来看，全国水泥市场行情或将持续弱势运行。水泥行业受产能过剩以及房地产带来需求下降影响，整体竞争加剧价格承压。上市水泥企业 2023 年年报及 2024 年一季报整体业绩也不理想，部分企业甚至出现亏损。而 2024 年 4 月份部分区域提价，而 5 月价格再度走弱，后续水泥价格仍需持续观察。

平板玻璃方面：当前市场观望情绪尚存，受成本支撑原因，多数企业稳价情绪较强，平板玻璃报价暂稳运行。截至 5.16 日，全国 5mm 平板玻璃均价为 1824 元/吨，较上周同期下降 2 元/吨，跌幅约为 0.11%。

光伏玻璃方面：节后市场较为稳定，光伏玻璃价格持稳运行。原料端维持上行态势，光伏玻璃成本支撑加强。前期投产产线陆续达产，市场整体供应表现增长，然终端需求支撑不足，光伏玻璃后续价格上行乏力，价格预计持稳为主。

消费建材方面：房地产优化政策持续加码叠加，地产去库存将是未来政策的一个重要方向。而近期“以旧换新”、“收购存量房产”等政策范围逐步扩大，预期对消费建材需求带来刺激。另一方面，2023 年及 2024 年一季报消费建材企业业绩相对分化，部分龙头企业业绩相对稳健，盈利能力较强，同时通过降本增效提升利润率水平。

中央政治局会议指出，要靠前发力有效落实已经确定的宏观政策，实施好积极的财政政策和稳健的货币政策。要及早发行并用好超长期特别国债，加快专项债发行使用进度。近日财政部、住建部也发布《关于开展城市更新示范工作的通知》，中央财政按区域对

示范城市给予定额补助。预计“三大工程”将持续发力，同时地产销售逐步探底修复，将对建材企业基本面带来正面影响。而行业中的头部消费建材也存在消费升级、市场占有率进一步提升、拓展品类培育增长极以及海外布局等带来的增长预期。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：伟星新材（002372）、北新建材（002791）、兔宝宝（002043）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。同时负责结构良好，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、物业管理与其它业务（上下游产业链）为支撑的“1+3”发展新格局业已成型。主营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，主营为房地产开发。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。
002372	伟星新材	伟星新材是国内 PPR 管道行业的技术先驱，一直以来注重产品研发、品牌打造及销售渠道的建设，推行“产品+服务”的战略布局，构筑较高竞争护城河。公司产品以中高端为主，随着对隐蔽工程安全性的重视、消费升级以及产品应用范围扩大等，进一步提升市场份额，实现业绩持续稳健增长可期。另一方面，公司利用当前完善的销售网络渠道，发展“同心圆”计划，拓展防水、净水等产品品类，培育新的业务增长点。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、胶粘剂、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

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）房企资金链改善缓慢，融资仍然受阻，暴雷现象持续出现；
- （4）经济增速持续回落，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；
- （6）原材料成本上涨过快。

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