

行业研究 | 行业点评研究 | 轻工制造

# 地产政策持续加码，助力家居稳健发展



## 报告要点

2024年10月17日，国新办举行新闻发布会，住建部部长倪虹及财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监管总局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。本次会议将一揽子政策概括为“四个取消，四个降低，两个增加”。“两个增加”是本次发布会的重要增量，包括“通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造”，主要针对条件成熟项目，主要采取货币安置的方式。假设本次棚改套均100万元，则政策规模约1万亿元。家居板块作为地产后周期产业链有望受益，建议关注估值低位、经营稳健的龙头企业。

## 分析师及联系人



管泉森

SAC: S0590523100007



孙珊

SAC: S0590523110003



戚志圣

SAC: S0590523120002

## 轻工制造

# 地产政策持续加码，助力家居稳健发展

投资建议： 强于大市（维持）  
上次建议： 强于大市

### 相对大盘走势



### 相关报告

- 《轻工制造：国新会政策集体出台，看好家居估值修复》2024.09.25
- 《轻工制造：居家适老化改造进程复盘与展望》2024.09.17



扫码查看更多

### 行业事件

2024年10月17日，国新办举行新闻发布会，住建部部长倪虹及财政部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监管总局负责人介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。本次会议将一揽子政策概括为“四个取消，四个降低，两个增加”。

#### ➤ 城中村改造带来增量，拉动装修需求

“两个增加”是本次发布会的重要增量，包括：1) 通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造；2) 年底前，将“白名单”项目信贷规模增加到4万亿。调查显示，仅在35个大中城市，需要改造的城中村就有170万套。这次提出的新增实施100万套，主要针对条件成熟项目，主要采取货币安置的方式。假设本次棚改套均100万元，则政策规模约1万亿元。通过政策支持加快推进改造，有望助力消化存量商品房，家居板块作为地产后周期产业链或将受益。

#### ➤ “保交房”持续推进，“白名单”扩容稳预期

住建部介绍，“保交房”攻坚战各地推进有力，已交付246万套。金融监管总局介绍，截至2024年10月16日，“白名单”房地产项目已审批通过贷款2.23万亿元。预计2024年年底有望将“白名单”项目信贷规模增加到4万亿元，要做到“应进尽进”。对于家居企业而言，“保交房”稳步推进，一方面有望直接改善地产竣工数据，增加工程渠道订单量；另一方面，有助于稳固居民信心，带动零售渠道消费回暖。

#### ➤ 地产政策持续加码，关注家居板块修复行情

9月24日以来，一系列地产政策“组合拳”出台，以促进房地产市场“止跌回稳”。具体措施包括：下调存量房贷利率、统一首付比例、调整限购政策、扩大“白名单范围”、重启土储专项债等。与此同时，以旧换新稳步推进，补贴额度集中在15%-20%，单价补贴金额达2000-3000元，有望对家居消费需求形成实质性拉动。当前，龙头企业PE(TTM)估值仅为12X左右，五年分位数多在10%以下。在地产政策持续托底+以旧换新政策双重合力之下，家居企业有望迎来基本面回暖和估值修复。

#### ➤ 投资建议：关注低估值的家居龙头

地产政策持续加码，有望促进房地产市场止跌回稳，带动家居需求回暖，建议关注：1) 明显受益于存量房收储和城中村改造政策，强基本面支撑的大宗龙头；2) 定制家居：综合α优势较强、整装化推进的传统龙头索菲亚；3) 软体家居：消费品属性更强、持续打造全品类融合的顾家家居、慕思股份和敏华控股；4) 智能家居：契合存量房改造场景、渗透率相对较低的智能家居标的瑞尔特和箭牌家居。

**风险提示：**居民消费意愿不达预期风险，地产数据不及预期风险，政策兑现不及预期风险

## 1. 风险提示

**1. 居民消费意愿不达预期风险：**若国内宏观经济增速发生较大波动，居民收入预期可能依然向下，消费意愿承压，则家居企业存在订单大幅下降、收入端大幅回落、盈利大幅下滑的风险。

**2. 地产数据不及预期风险：**家居行业受地产景气因素影响较为明显，若地产销售、竣工数据不及预期，将影响家居行业产品的销售情况，则家居企业的收入和盈利均存在大幅波动的风险。

**3. 政策兑现不及预期风险：**目前股价包含的政策预期尚不高，若后续股价出现持续大幅上涨，预期过高，政策最终兑现有弱于市场预期的可能。

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A股市场以沪深300指数为基准，北交所市场以北证50指数为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于10%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~10%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		卖出	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
	行业评级	强于大市	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		弱于大市	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国联证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，国联证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

国联证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。国联证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国联证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，国联证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到国联证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

## 联系我们

北京：北京市东城区安外大街208号致安广场A座4层  
 无锡：江苏省无锡市金融一街8号国联金融大厦16楼

上海：上海市虹口区杨树浦路188号星立方大厦8层  
 深圳：广东省深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场1期13楼