

5 月房地产行业景气度有所回暖，看好家居行业估值修复

核心观点：

- **5 月商品房销售环比增长，购房信心有所恢复。**销售额来看，1-5 月商品房销售额为 48,337 亿元，同比下降 31.5%，降幅较上月扩大 2 pct；5 月单月销售额为 10,547.6 亿元，环比增长 29.66%，同比下降 37.68%，降幅环比 4 月改善 8.91 pct。**销售面积来看**，1-5 月商品房销售面积为 50,738 万平方米，同比下降 23.6%，降幅较上月扩大 2.7 pct；5 月单月销售面积为 10,969.85 万平方米，环比增长 25.77%，同比下降 31.77%，降幅环比 4 月改善 7.22 pct。伴随地产政策持续发力和全国疫情形势不断改善，消费者购房信心和购买力有所恢复，商品房销售得到明显提振。
- **5 月房地产开发投资环比修复。**1-5 月，房地产开发投资完成额为 52,134 亿元，同比下降 4%，降幅较上月扩大 1.3 pct；5 月单月投资完成额 12,979.69 亿元，环比增长 13.96%，同比下降 7.8%，降幅环比 4 月改善 2.26 pct。5 月房地产开发投资增速回升，未来伴随地产放松政策逐步落地，预期供给端将持续复苏。
- **地产宽松政策明朗，持续发力需求端。****中央层面**，5 月 15 日央行、银保监会联合发文《调整差别化住房信贷政策》，将首套房贷利率下限下调为 LPR 减 20 基点，全国性政策的出台进一步强化市场信心。**地方层面**，地方政策持续发力，力度有所加强，具体措施集中在下调房贷利率、放松限购限售、放松公积金贷款和降低首付比例等方面，据中房研协统计数据显示，2022 年 5 月政策数量达到 142 条，环比增加 94.52%，宽松性政策占比达到 85.21%。
- **地产复苏将带动家居行业基本面及估值修复。**家居行业具备地产后周期特征，需求主要受房地产影响，家居行业基本面及估值同房地产周期呈现明显的正相关特征。短期来看，疫情对家居需求有所扰动，但家居装修需求具备刚需属性，疫情只会影响其释放节奏，并不改变需求总量。未来伴随地产持续复苏，家居行业基本面及估值将随之修复，推动家居板块行情演绎。
- **投资建议：**房地产支持政策持续发力，合理住房需求将得到保证，房地产行业景气度有望回暖。同时，大家居战略引领下，头部家居企业持续推进品类融合，强化流量竞争力，成长性显著。建议关注：具备核心竞争力，渠道、品类持续发力，业绩快速成长，市占率不断提升的头部家居企业【索菲亚】、【欧派家居】、【顾家家居】和【志邦家居】。
- **风险提示：**经济增长不及预期的风险；市场竞争加剧的风险。

轻工行业

推荐 维持评级

分析师

陈柏儒

☎：010-80926000

✉：chenbairu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130521080001

市场表现

2022.06.15



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

分析师承诺及简介

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。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的具体推荐或观点直接或间接相关。

陈柏儒，轻工制造行业首席分析师，北京交通大学技术经济硕士，12 年行业分析师经验、8 年轻工制造行业分析师经验。

评级标准**行业评级体系**

未来 6-12 个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）相对于基准指数（交易所指数或市场中主要的指数）

推荐：行业指数超越基准指数平均回报 20%及以上。

谨慎推荐：行业指数超越基准指数平均回报。

中性：行业指数与基准指数平均回报相当。

回避：行业指数低于基准指数平均回报 10%及以上。

公司评级体系

推荐：指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 20%及以上。

谨慎推荐：指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10% - 20%。

中性：指未来 6-12 个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。

回避：指未来 6-12 个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%及以上。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险，应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

联系**中国银河证券股份有限公司 研究院**

深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 20 层

上海浦东新区富城路 99 号震旦大厦 31 层

北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

崔香兰 0755-83471963 cuixianglan@chinastock.com.cn

上海地区：何婷婷 021-20252612 hetingting@chinastock.com.cn

陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

北京地区：唐嫚玲 010-80927722 tangmanling_bj@chinastock.com.cn