

分析师：龙羽洁  
登记编码：S0730523120001  
longyj@ccnew.com 0371-65585753

## 河南省内出台地产及以旧换新相关政策， 家居板块有望受益

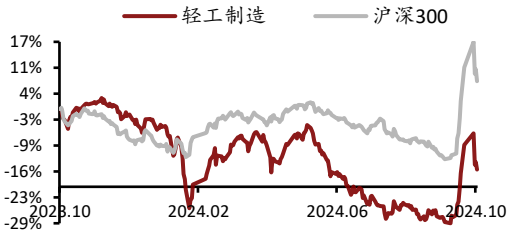
——轻工制造行业点评报告

### 证券研究报告-行业点评报告

同步大市(维持)

轻工制造相对沪深300指数表现

发布日期：2024年10月14日



资料来源：中原证券研究所，聚源

#### 相关报告

《轻工制造行业月报：地产政策及以旧换新带动下，家居板块估值修复可期》 2024-10-10

《轻工制造行业点评报告：美联储降息开启，关注家居出口链》 2024-09-24

《轻工制造行业点评报告：河南省加力支持以旧换新，关注家居需求释放》 2024-09-13

联系人：马焱琦

电话：021-50586973

地址：上海浦东新区世纪大道1788号16楼

邮编：200122

#### 事件：

河南省住房和城乡建设厅等7家单位印发了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》（以下简称“《措施》”），围绕大力支持住房消费、加大金融支持力度、严格控制增量供应、进一步优化存量、提高供应质量、推动构建房地产发展新模式六方面提出了20条措施，进一步促进房地产市场平稳健康发展。

郑州市制定《2024年度郑州市旧房装修、厨卫改造所用材料物品购置补贴操作细则》（以下简称“《细则》”），支持家装改造消费，对旧房进行装修、厨卫等局部改造所需的材料和物品给予补贴。

#### 投资要点：

##### ● 河南省出台措施，促进房地产市场平稳健康发展。

2024年9月26日，中共中央政治局召开会议，会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。9月30日，河南省出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，在大力支持住房消费、严格控制增量、进一步优化存量、提高供应质量等六个方面推出涵盖土地、金融以及消费等领域的20条措施，以促进房地产市场平稳健康发展。其中，在支持住房消费方面，全面取消限购限售、加大购房及契税补贴力度、提高公积金贷款额度上限等；在加大金融支持力度方面，降低存量房贷利率、优化最低首付比例、加大“白名单”项目贷款投放力度，力争“白名单”项目融资满足率不低于70%；在“优化存量、严控增量、提高质量”方面，加强商品住宅用地供应管理，明确商品住宅去化周期超过18个月的市、县暂停新增住宅用地审批，同时加快推进郑州、开封、济源示范区现房销售试点工作，支持省属国有公司作为存量房源收购主体，并对市县收购存量商品房用作保障性租赁住房的，省财政继续按照不超过2%的贴息率予以支持等。

##### ● 郑州市开启家装厨卫“焕新”活动，加力支持消费品以旧换新。

消费品以旧换新方面，继2024年9月10日河南省商务厅等8部门印发了《河南省加力支持家电以旧换新补贴实施细则》，对冰箱、洗衣机、电视、空调、电脑、热水器、家用灶具、吸油烟机等8类家电产品给予15%或20%补贴后，郑州市9月30日开启家装厨卫“焕新”活动，产品品类在河南省家电以旧换新品类基础上进行拓展13类增品类，包含净水器、蒸烤箱、微波炉、洗碗机、消毒柜、扫地机、智能马桶、智能门锁、淋浴器、智能窗帘、智能晾衣架、智能床、助听器，品类更侧重于智能家居家电产品，时间为9月30日至12月31日，活动资金根

据补贴政策，“先到先得，用完为止”，参与活动的个人消费者在郑州参加活动的销售主体购买以上 13 类产品，即可按照销售价格的 15% 给予立减优惠，单件补贴金额最高不超过 1500 元，每个消费者可最多购买 5 件产品，最高可享受 7500 元补贴，渠道涵盖线上电商平台、线下实体店。

● **郑州旧房装修、厨卫改造所用材料物品购置补贴细则出台。**

根据《河南省商务厅等 8 部门关于印发〈河南省推动家装厨卫“焕新”实施方案〉的通知》等文件要求，为进一步提升郑州市居民生活品质，郑州市制定《2024 年度郑州市旧房装修、厨卫改造所用材料物品购置补贴操作细则》，支持家装改造消费，对旧房进行装修、厨卫等局部改造所需的材料和物品给予补贴。《细则》明确，包括地板、墙面、饰面砖、门窗、吊顶、窗帘、整体柜、卫具、洁具、淋浴房、管线等 11 类物品材料品类享受本次补贴，能够享受补贴政策的房屋范围包含全市行政区域内 2023 年 9 月 30 日（含）前首次取得不动产权证或房屋产权证的住宅（二手房以首次取得不动产权证或房屋产权证的时间为准），补贴金额方面，提交装修款发票的，按照可补贴物品材料购置总价的 20% 计算补贴金额，提交采购发票的，按照发票记载的可补贴物品材料价格的 20% 计算补贴金额，每套房最高不超过 2 万元，活动全流程采取线上模式。

● **河南省房地产各项最新数据表现优于全国，省内地产市场平稳健康发展有望推动省内家居消费。**

根据河南省住房和城乡建设厅有关负责人介绍，2024 年以来，在一系列政策措施支持下，河南省房地产市场出现更多积极变化。根据房管部门网签数据，2024 年前 8 个月，河南省一、二手房合计成交情况呈现出月度稍有波动但整体平稳的趋势。河南省统计局发布的 2024 年 1-8 月份全省房地产市场基本情况显示，各项数据增速均优于全国增速：1-8 月，河南省住宅投资下降 8.6%，全国下降 10.5%；河南省住宅新开工面积下降 21.5%，全国下降 23.0%；河南省住宅竣工面积下降 14.6%，全国下降 23.2%；河南省新建住宅销售面积下降 18.0%，全国下降 20.4%；河南省新建住宅销售额下降 21.3%，全国下降 25.0%。《措施》的出台将进一步促进河南省房地产市场平稳健康发展，房地产市场销售企稳有利于地产后周期产业链家居板块的销售回升。

● **郑州市家装厨卫“焕新”及旧房装修、厨卫改造补贴细则出台有望持续提升家居消费。**

郑州市家装厨卫“焕新”及旧房装修、厨卫改造补贴细则的出台是进一步响应国家及河南省大规模设备更新和消费品以旧换新的积极措施，引导消费者向国家消费品以旧换新方案提出的包括购买智能家居产品、实施旧房装修、厨卫等局部改造、居家适老化改造等方向发力，目前实施成效显著，四季度家居消费有望得到持续增长。

根据河南省政府披露数据，河南省“两新”政策落地，引导居民消费潜力有序释放，“催化”重点消费品销售明显上涨，截至 10 月 7 日，河南省支持“两新”资金用量约 22.6 亿元，其中，汽车报废更

新审核通过量 7.7 万辆,使用资金 14.2 亿元;河南省加力支持“两新”政策实施以来,家电以旧换新申请数量超 96.3 万台,使用资金 8.4 亿元;国庆假期期间,家居厨卫、电动自行车以旧换新相关工作已正式启动,申请数量超 6000 人(次),使用资金约 300 万元,河南省重点监测的零售企业家用电器、汽车、通信器材等商品累计销售额分别同比增长 33.5%、14.2%、12.7%;10 月 1 日至 6 日,苏宁易购河南经营门店客流量比平日增加约两倍,销售额同比增长 123%,其中冰(箱)及洗(衣机)销售额增长 136%、空调增长 147.8%。

● **投资建议:维持行业“同步大市”投资评级。**

河南省及全国多地响应中共中央政治局会议,加码发布地产政策,延续宽松基调,修复市场信心,地产销售有望企稳,家居板块作为地产后周期产业链有望受益;全国各地加力支持消费品以旧换新政策带动下,四季度家居消费有望增长;家居板块前期由于受制于地产与消费的双重影响,估值一直处在历史低位,当前政策超预期下,板块估值修复可期,建议关注家居板块相关龙头企业包括欧派家居、索菲亚、公牛集团。

**风险提示:** 1) 房地产景气度不及预期的风险; 2) 消费需求不及预期的风险; 3) 行业竞争加剧的风险。

### 行业投资评级

强于大市：未来 6 个月内行业指数相对沪深 300 涨幅 10% 以上；  
同步大市：未来 6 个月内行业指数相对沪深 300 涨幅 -10% 至 10% 之间；  
弱于大市：未来 6 个月内行业指数相对沪深 300 跌幅 10% 以上。

### 公司投资评级

买入：未来 6 个月内公司相对沪深 300 涨幅 15% 以上；  
增持：未来 6 个月内公司相对沪深 300 涨幅 5% 至 15%；  
谨慎增持：未来 6 个月内公司相对沪深 300 涨幅 -10% 至 5%；  
减持：未来 6 个月内公司相对沪深 300 涨幅 -15% 至 -10%；  
卖出：未来 6 个月内公司相对沪深 300 跌幅 15% 以上。

### 证券分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券分析师执业资格，本人任职符合监管机构相关合规要求。本人基于认真审慎的职业态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑，独立、客观的制作本报告。本报告准确的反映了本人的研究观点，本人对报告内容和观点负责，保证报告信息来源合法合规。

### 重要声明

中原证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本报告由中原证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作并仅向本公司客户发布，本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，也不保证所含的信息不会发生任何变更。本报告中的推测、预测、评估、建议均为报告发布日的判断，本报告中的证券或投资标的的价格、价值及投资带来的收益可能会波动，过往的业绩表现也不应当作为未来证券或投资标的表现的依据和担保。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告所含观点和建议并未考虑投资者的具体投资目标、财务状况以及特殊需求，任何时候不应视为对特定投资者关于特定证券或投资标的的推荐。

本报告具有专业性，仅供专业投资者和合格投资者参考。根据《证券期货投资者适当性管理办法》相关规定，本报告作为资讯类服务属于低风险（R1）等级，普通投资者应在投资顾问指导下谨慎使用。

本报告版权归本公司所有，未经本公司书面授权，任何机构、个人不得刊载、转发本报告或本报告任何部分，不得以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的刊载、转发，本公司不承担任何刊载、转发责任。获得本公司书面授权的刊载、转发、引用，须在本公司允许的范围内使用，并注明报告出处、发布人、发布日期，提示使用本报告的风险。

若本公司客户（以下简称“该客户”）向第三方发送本报告，则由该客户独自为其发送行为负责，提醒通过该种途径获得本报告的投资者注意，本公司不对通过该种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

### 特别声明

在合法合规的前提下，本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，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问等各种服务。本公司资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告意见或者建议不一致的投资决策。投资者应当考虑到潜在的利益冲突，勿将本报告作为投资或者其他决定的唯一信赖依据。