

多地出台房地产新政 持续关注家居板块

——轻工行业周报

投资摘要:

每周一谈: 多地出台房地产新政 持续关注家居板块

- ◆ 近期, 多地出台房地产优化调整措施。以一线城市举例, 近期北上广深均发布关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知, 重要详情汇总如下:
- ◆ 9月30日, 北京市住房和城乡建设委员会等多部门联合发布《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》, 提出居民家庭购买首套商品住房, 商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%。购买二套商品住房, 商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于20%; 另外, 非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的, 缴纳社会保险或个人所得税的年限, 调整为购房之日前连续缴纳满3年及以上; 购买五环外商品住房的, 缴纳社会保险或个人所得税的年限, 调整为购房之日前连续缴纳满2年及以上。
- ◆ 9月29日, 上海市住房和城乡建设管理委等多部门联合发布《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》, 提出对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的, 购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限, 调整为购房之日前连续缴纳满1年及以上; 另外, 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%; 实行差异化政策区域的二套房贷最低首付款比例调整为不低于20%。住房公积金二套房贷最低首付比例相应调整。
- ◆ 9月29日, 广州市人民政府办公厅印发了《关于调整我市房地产市场平稳健康发展措施的通知》。本次限购政策调整后, 本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的, 不再审核购房资格, 不再限制购房套数。
- ◆ 9月29日, 深圳市住房和建设局等多部门联合发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》, 提出本市户籍居民家庭(含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭, 下同)限购2套住房, 本市户籍成年单身人士(含离异, 下同)限购1套住房。在执行上述住房限购政策的基础上, 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, 可再购买1套住房; 非本市户籍居民家庭及成年单身人士限购1套住房。在福田区、罗湖区、南山区和宝安区新安街道、西乡街道范围内购买住房, 需提供购房之日前1年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明。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, 无需提供个人所得税或社会保险证明; 有两个及以上未成年子女的非本市户籍居民家庭, 在执行上述住房限购政策的基础上, 可再购买1套住房。同时, 首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为15%, 二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为20%; 深汕特别合作区首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为15%, 取消利率下限。
- ◆ 持续关注地产后周期的家居板块。近期多项地产政策密集出台, 加之家居以旧换新, 处于地产后周期的家居板块, 目前处于估值底部位置, 建议持续关注政策的落地及家居板块的修复情况。

市场回顾(10月8日-10月11日): 在申万一级行业中, 轻工制造行业本周下跌-7.01%, 在申万31个一级行业中排名第25。本周轻工制造行业指数下跌7.01%, 沪深300指数下跌3.25%, 轻工制造行业跑输大盘。在各子板块中, 造纸板块表现较好, 下跌5.59%, 家居用品板块表现相对较差, 下跌8.10%。年初至今涨跌幅, 轻工制造行业指数下跌14.94%, 沪深300指数上涨13.29%, 轻工制造行业跑输大盘。在各子板块中, 造纸板块表现较好, 下跌5.57%, 文娱用品板块表现相对较差, 下跌20.52%。

投资策略: 建议持续关注处于地产后周期的家居板块龙头【顾家家居】、【欧派家居】、【索菲亚】、【志邦家居】。

风险提示: 经济复苏不及预期风险, 行业竞争加剧风险。

评级 增持(维持)

2024年10月17日

孔天祎

分析师

SAC 执业证书编号: S1660522030001

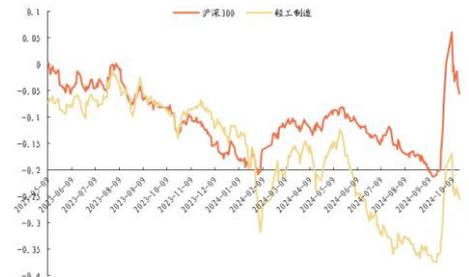
18624107608

kongtiany@shgsec.com

行业基本资料

轻工行业股票家数	152
轻工行业平均市盈率	20.57
市场行业平均市盈率	12.65

行业表现走势图



资料来源: wind, 申港证券研究所

相关报告

1. 轻工行业周报《1-8月家具出口额同比上涨12.3%》2024-09-23
2. 轻工行业周报《8月社零总额同比增长2.1%》2024-09-19
2. 轻工行业周报《1-7月家具企业利润同比增长12.4%》2024-09-11
3. 轻工行业周报《上海发布以旧换新实施方案 持续关注家居板块》2024-09-04
4. 轻工行业周报《多地家居补贴政策落地 持续关注家居板块》2024-08-26
5. 轻工行业周报《上半年家具制造业营收同比增长5%》2024-08-18
6. 轻工行业周报《深圳收购商品房用作保障性住房》2024-08-11
7. 轻工行业周报《8部门印发<积极推进家装以旧换新工作方案>》2024-08-05
8. 轻工行业周报《6月家具出口增速下滑 持续关注家居板块》2024-07-31
9. 轻工行业周报《消费品以旧换新 持续关注家居板块》2024-07-25
10. 轻工行业周报《6月BHI、卖场销售额双增长 持续关注家居板块》2024-07-18

内容目录

1. 多地出台房地产新政 持续关注家居板块.....	3
2. 本周行情回顾.....	4
3. 重要新闻及公司公告.....	5
3.1 新闻.....	5
3.1.1 Arauco 宣布巴西新浆厂产能增至 350 万吨 预计 2027 年投产.....	5
3.2 公司公告.....	6
4. 风险提示.....	6

图表目录

图 1: 本周申万一级行业涨跌幅 (%)	4
图 2: 本周市场涨跌幅 (%)	4
图 3: 市场年初至今涨跌幅 (%)	4
图 4: 轻工制造行业本周涨幅前五 (%)	5
图 5: 轻工制造行业本周跌幅前五 (%)	5

1. 多地出台房地产新政 持续关注家居板块

近期，多地出台房地产优化调整措施。以一线城市举例，近期北上广深均发布关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知，重要详情汇总如下：

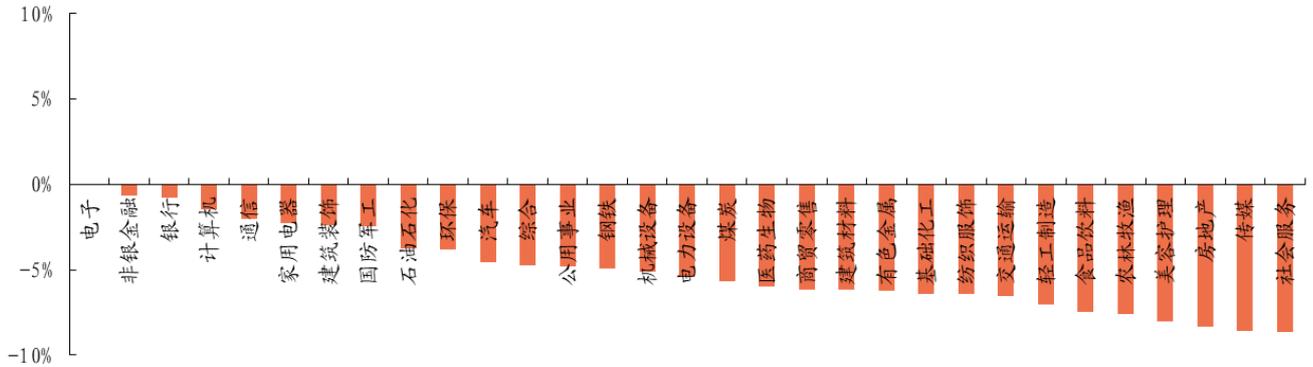
- ◆ 9月30日，北京市住房和城乡建设委员会等多部门联合发布《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》，提出居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%。购买二套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于20%；另外，非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满3年及以上；购买五环外商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满2年及以上。
- ◆ 9月29日，上海市住房和城乡建设管理委等多部门联合发布《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》，提出对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的，购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满1年及以上；另外，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%；实行差异化政策区域的二套房贷最低首付款比例调整为不低于20%。住房公积金二套房贷最低首付比例相应调整。
- ◆ 9月29日，广州市人民政府办公厅印发了《关于调整我市房地产市场平稳健康发展措施的通知》。本次限购政策调整后，本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的，不再审核购房资格，不再限制购房套数。
- ◆ 9月29日，深圳市住房和建设局等多部门联合发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，提出本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，下同）限购2套住房，本市户籍成年单身人士（含离异，下同）限购1套住房。在执行上述住房限购政策的基础上，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，可再购买1套住房；非本市户籍居民家庭及成年单身人士限购1套住房。在福田区、罗湖区、南山区和宝安区新安街道、西乡街道范围内购买住房，需提供购房之日前1年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明。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，无需提供个人所得税或社会保险证明；有两个及以上未成年子女的非本市户籍居民家庭，在执行上述住房限购政策的基础上，可再购买1套住房。同时，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为20%；深汕特别合作区首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为15%，取消利率下限。

持续关注地产后周期的家居板块。近期多项地产政策密集出台，加之家居以旧换新，处于地产后周期的家居板块，目前处于估值底部位置，建议持续关注政策的落地及家居板块的修复情况。

2. 本周行情回顾

在申万一级行业中，轻工制造行业本周下跌-7.01%，在申万 31 个一级行业中排名第 25。

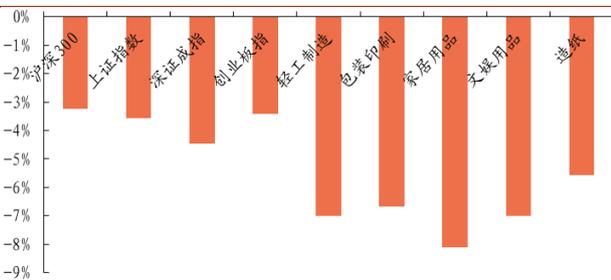
图1：本周申万一级行业涨跌幅（%）



资料来源：wind，申港证券研究所

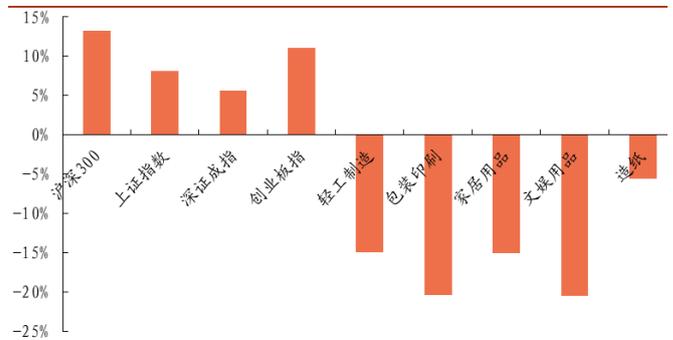
本周轻工制造行业指数下跌 7.01%，沪深 300 指数下跌 3.25%，轻工制造行业跑输大盘。在各子板块中，造纸板块表现较好，下跌 5.59%，家居用品板块表现相对较差，下跌 8.10%。年初至今涨跌幅，轻工制造行业指数下跌 14.94%，沪深 300 指数上涨 13.29%，轻工制造行业跑输大盘。在各子板块中，造纸板块表现较好，下跌 5.57%，文娱用品板块表现相对较差，下跌 20.52%。

图2：本周市场涨跌幅（%）



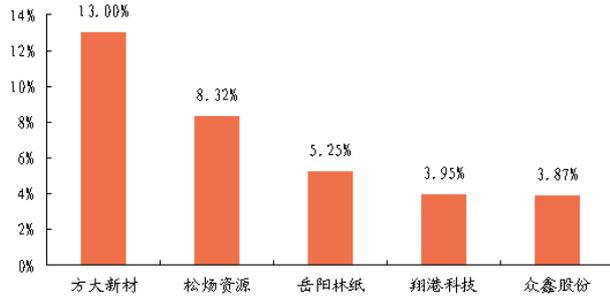
资料来源：wind，申港证券研究所

图3：市场年初至今涨跌幅（%）

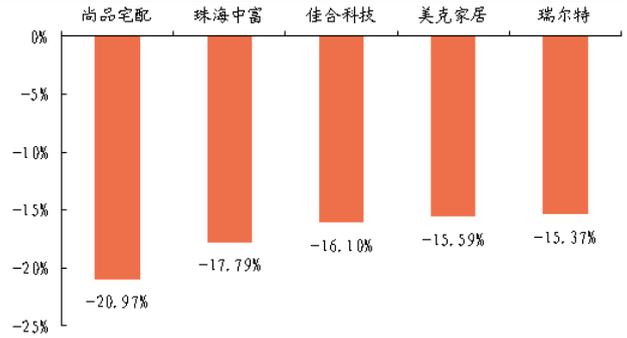


资料来源：wind，申港证券研究所

具体个股方面，本周轻工制造行业涨幅前五个股分别为方大新材（13.00%）、松炆资源（8.32%）、岳阳林纸（5.25%）、翔港科技（3.95%）、众鑫股份（3.87%），跌幅前五个股分别为尚品宅配（-20.97%）、珠海中富（-17.79%）、佳合科技（-16.10%）、美克家居（-15.59%）、瑞尔特（-15.37%）。

图4：轻工制造行业本周涨幅前五（%）


资料来源：wind，申港证券研究所

图5：轻工制造行业本周跌幅前五（%）


资料来源：wind，申港证券研究所

3. 重要新闻及公司公告

3.1 新闻

3.1.1 Arauco 宣布巴西新浆厂产能增至 350 万吨 预计 2027 年投产

根据曼谈纸业消息，当地时间 9 月 24 日，Arauco 确认批准投资 46 亿美元，用于建设其在巴西的第一家纸浆厂 (Sucuriú 项目)。工厂位于伊诺塞尼亚 (MS)，每年将生产 350 万吨桉木阔叶浆，产能与最初设计的 250 万吨相比增加了 40%。

芬兰维美德将成为 Sucuriú 项目的主要供应商，约占该工业项目的 50%。该合同包括常规工艺区、一个气化装置 (将为该工厂的石灰窑生产生物燃料)、世界上最大的碱回收锅炉 (按容量计算) 和一台生物质锅炉。

该机组还将对发电产生重大影响，使用可再生能源生产超过 400 兆瓦 (MW)，其中 200MW 将用于国内消耗。巴西国家电网将出口的剩余能源足以供应一个拥有 80 多万居民的城市。

“这是 Sucuriú 项目的一个重要和决定性阶段，该项目将拥有专业知识和最先进的技术。这是世界上最大的单体实施的纸浆生产项目，“Arauco do Brasil 总裁 Carlos Altimiras 在一份声明中说。

目前，该项目正处于土方工程阶段。在建设高峰期，该工厂预计将创造 1.4 万个工作岗位，计划于 2027 年下半年投入运营。

维美德首席执行官 Thomas Hinnerskov 强调，Arauco 的投资是该行业的一个重要里程碑。“我们致力于确保这家未来浆厂的卓越性能，这将是维美德可持续工艺技术和先进自动化解决方案的展示”它在一份声明中说。

Arauco 在智利、阿根廷和乌拉圭的工厂已经拥有超过 520 万吨年产能，并与斯道拉恩索公司 (Stora Enso) 合资经营。

维美德的订单价值超过 10 亿欧元，预计将包含在维美德 2024 年第四季度的订单中。预期的交付将对维美德及其分包商的就业产生重要影响，特别是在巴西、芬兰、瑞典、丹麦、印度和中国。

3.2 公司公告

【德尔未来】德尔未来发布了《关于回购公司股份比例达到 1%暨回购完成的公告》，截至 2024 年 10 月 14 日，公司通过深圳证券交易所股票交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份 13,435,926 股，占公司当前总股本的 1.94%（以截至 2024 年 10 月 11 日公司总股本 692,440,376 股为基础），最高成交价为 4.70 元/股，最低成交价为 4.29 元/股，成交总金额为人民币 59,989,676.93 元（不含交易费用）。公司回购股份金额已达回购方案中回购总金额下限且未超过回购总金额上限，回购价格未超过回购方案规定价格，本次股份回购方案实施完毕。

4. 风险提示

经济复苏不及预期风险，行业竞争加剧风险。

分析师介绍

孔天祎，上海财经大学学士，美国东北大学硕士，曾有美国股票市场和国内债券市场研究经验，善于挖掘消费行业投资机会，2021年加入申港证券，现任轻工纺服行业分析师。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人独立研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处，不受任何第三方的影响和授意。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。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中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，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。市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

申港证券股份有限公司（简称“本公司”）是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性和完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。

申港证券研究所已力求报告内容的客观、公正，但报告中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者不应单纯依靠本报告而取代自身独立判断，应自主作出投资决策并自行承担投资风险，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载资料、意见及推测仅反映申港证券研究所于发布本报告当日的判断，本报告所指证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会产生波动，在不同时期，申港证券研究所可能会对相关的分析意见及推测做出更改。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，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告仅面向申港证券客户中的专业投资者，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。本报告版权归本公司所有，未经事先许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如转载或引用，需注明出处为申港证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改，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、发布、转载和引用者承担。

行业评价体系

申港证券行业评级说明：增持、中性、减持

增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5% 以上
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上

（基准指数说明：A 股市场基准为沪深 300 指数；香港市场基准为恒生指数；美国市场基准为标普 500 指数或纳斯达克指数。）

申港证券公司评级说明：买入、增持、中性、减持

买入	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 15% 以上
增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上

（基准指数说明：A 股市场基准为沪深 300 指数；香港市场基准为恒生指数；美国市场基准为标普 500 指数或纳斯达克指数。）