

强于大市

地产与家具社零数据点评

5 月竣工与社零增速转正，关注优质家居龙头

5 月地产竣工面积、销售面积分别同比增长 9.7%、9.3%，双双由负转正，竣工大年确定性加强，叠加精装修渗透率的提升以及地产集中度的提高，直接促进下游精装修部品龙头企业增长。另外，5 月家具类社零同比增长 3.0%，为今年首次转正，零售业回暖，因疫情推延的零售刚需有望加速兑现，家具龙头将率先受益。

支撑评级的要点

- **地产竣工趋势向好。**2020 年 5 月，我国商品房住宅竣工面积当月同比增长 9.7%，增速环比提升 16.9%，同比提升 36.2%，1-5 月累计同比下滑 10.9%，降幅环比收窄 3.6%，同比保持不变；住宅销售面积 5 月同比增长 9.3%，增速环比+10.9%，同比+13.3%，1-5 月累计同比下滑 11.8%，增速环比+6.9%，同比-11.1%。随着全国范围内疫情逐渐好转，复工复产顺利推进，我国地产竣工与销售面积 5 月增速转正，环比有明显改善，符合 2020 年为竣工大年的预期，而地产集中度也在提升，其头部地产公司的精装链条将保持高景气。
- **精装修加速渗透，装配式建筑方兴未艾，工程渠道保持高景气。**按住建部规划，2020 年我国新开工全装修成品住宅面积达 30%，装配式建筑面积占新建建筑面积比例达 15%。今年全装修与装配式建筑将加速渗透，又因地产开发商集中度持续提升，集采普及强化下游部品龙头企业竞争力，工程业务增长确定性强于零售业务，具备工程渠道优势的木门、瓷砖、整装卫浴、定制家具等部品的龙头企业将率先受益。
- **家具类社零 5 月增速转正，零售渠道逐渐回暖。**5 月我国社会消费品零售额同比增长 2.5%，其中家具类同比增长 3.0%，增速环比+8.4%；1-5 月我国社零累计同比下滑 11.2%，家具类同比下滑 17.5%，降幅环比收窄 5.6%。家具类社零当月增速由负转正，体现疫情后周期零售业态恢复良好，因定制家具属刚需，疫情导致延后的订单需求逐渐释放，Q2 起接单情况有望好转，同时在竣工传导下，下半年的订单弹性将更加体现。经历疫情带来的行业出清后，抗风险能力强的龙头企业份额有望扩大。

重点推荐

- 5 月地产竣工与销售情况向好，竣工大年确定性加强，叠加精装加速渗透，下游龙头企业将率先受益，推荐工程弹性大的**帝欧家居、志邦家居**，建议关注**江山欧派**，以及装配式整装卫浴龙头**海鸥住工、惠达卫浴**。5 月社零增速转正，零售呈回暖迹象，因疫情推延的市场需求有望加速释放，看好定制家居龙头**欧派家居、索菲亚**，软体家具龙头**顾家家居**。

评级面临的主要风险

- 疫情持续时间过长；房地产调控持续升级。

相关研究报告

《家居行业动态跟踪：产业资本加速布局，工程业务有望强者恒强》20200527

《帝欧家居：疫情推延交付验收，绑定碧桂园发力工程端》20200430

《欧派家居：全渠道发力，多品牌增长》20200429

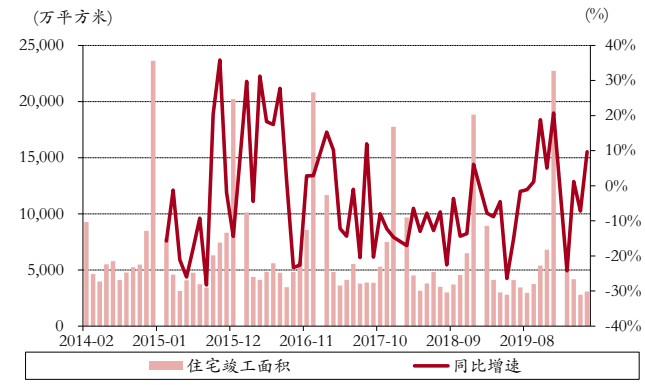
中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

轻工制造

杨志威
(8621)20328510
zhiwei1.yang@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300515060001

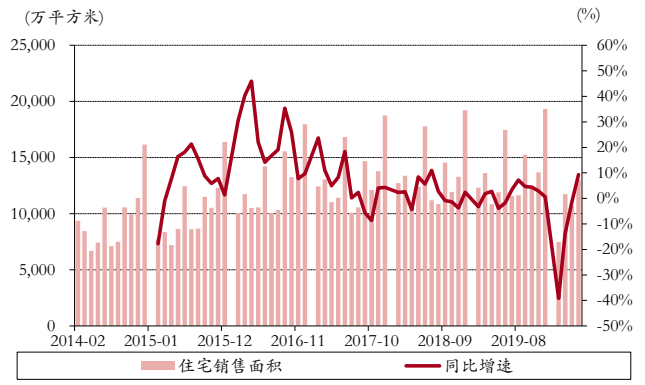
刘凯娜
(8621)20328510
kaina.liu@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300519050001

图表 1. 住宅当月竣工面积变化



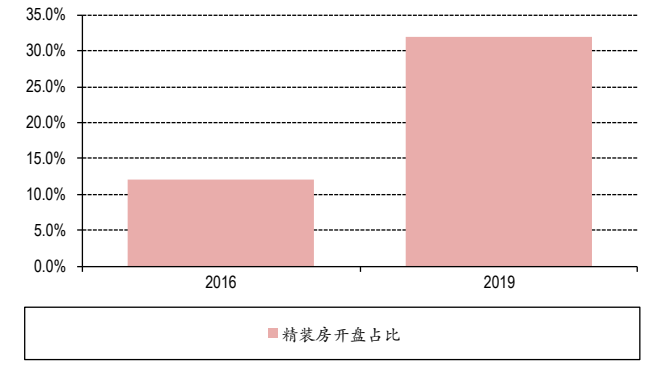
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 2. 住宅当月销售面积变化



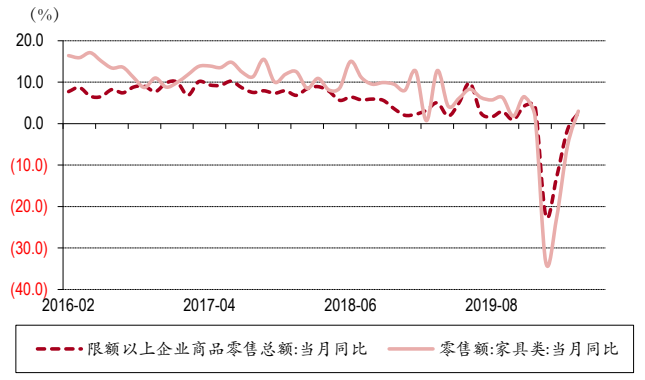
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 3. 精装房开盘数占比增加明显



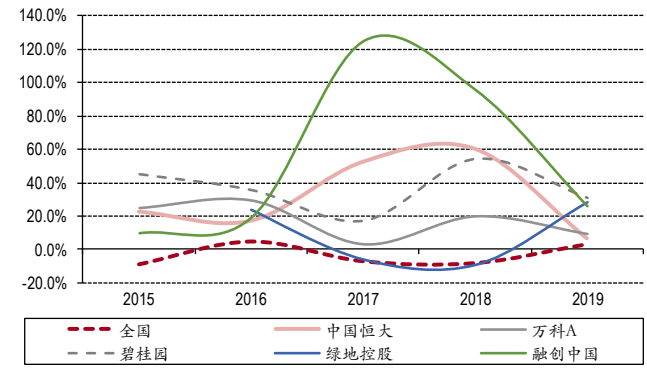
资料来源：奥维云网，中银证券

图表 4. 家具类社零增速回暖



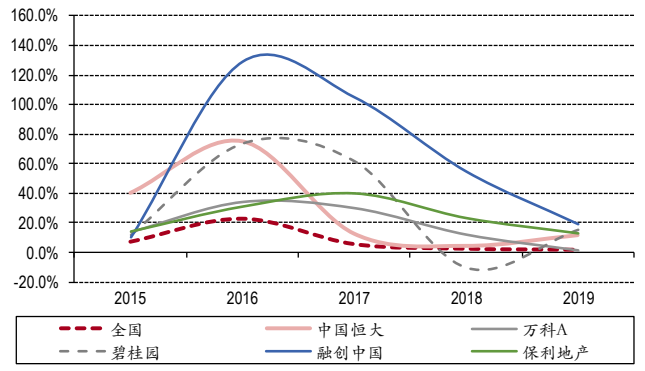
资料来源：国家统计局，中银证券

图表 5. 龙头地产竣工面积增速高于行业整体水平



资料来源：万得，中银证券

图表 6. 龙头地产销售面积增速高于行业整体水平



资料来源：万得，中银证券

附录图表 7. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价	市值	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产
			(元)	(亿元)	2019A	2020E	2019A	2020E	(元/股)
002572.SZ	索菲亚	买入	22.04	201	1.18	1.28	18.7	17.2	5.40
603208.SH	江山欧派	未有评级	105.00	110	2.49	3.51	42.2	30.0	12.08
603801.SH	志邦家居	买入	24.40	54	1.48	1.68	16.5	14.5	7.77
603833.SH	欧派家居	买入	110.14	463	4.38	4.94	25.2	22.3	21.77
002798.SZ	帝欧家居	买入	31.70	123	1.46	1.86	21.8	17.1	9.54
603385.SH	惠达卫浴	未有评级	14.05	52	0.89	1.03	15.8	13.6	9.02
002084.SZ	海鸥住工	未有评级	8.23	46	0.24	0.29	34.9	28.7	2.86

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日 20200615，未有评级公司盈利预测来自万得一致预期

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买　　入：预计该公司股价在未来 6 个月内超越基准指数 20%以上；

增　　持：预计该公司股价在未来 6 个月内超越基准指数 10%-20%；

中　　性：预计该公司股价在未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减　　持：预计该公司股价在未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6 个月内表现强于基准指数；

中　　性：预计该行业指数在未来 6 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6 个月内表现弱于基准指数。

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际研究有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真:(852) 2147 9513

中银国际证券有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
传真:(852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司
2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司
美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371