

2021年12月15日

# 11月社零同比+3.9%，地产竣工回升

## 社零数据点评

### 事件概述：

统计局发布 1-11 月社零、地产数据：1) 社零方面，1-11 月社零、家具、文化办公用品、化妆品、金银珠宝、线上社零增速分别同比+13.7%、+16.9%、+20.2%、+15.3%、+34.1%、+15.4%；其中，11 月社零、家具、文化办公用品、化妆品、金银珠宝、线上社零增速分别同比+3.9%、+6.1%、+18.1%、+8.2%、+5.7%、+6.3%。2) 地产方面，1-11 月全国住宅新开工面积、竣工面积、销售面积、房地产开发投资完成额分别同比-8.4%、+16.2%、+4.4%、+8.1%；其中，11 月全国住宅新开工面积、竣工面积、销售面积、房地产开发投资完成额分别同比-22.4%、+13.2%、-16.3%、-2.9%。

### 分析与判断：

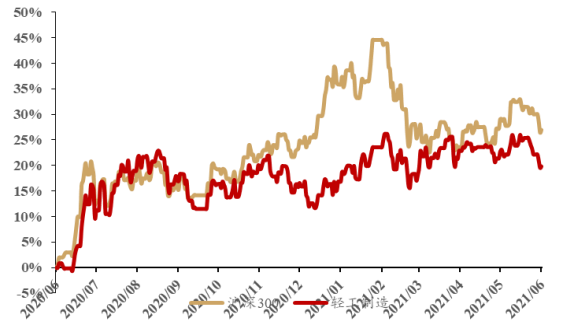
**家居：竣工数据同比上升，家居零售增速有所回升。**

- **零售端：**1-11 月住宅竣工、销售面积、房地产开发投资完成额延续增长态势。1-11 月全国住宅新开工面积、竣工面积、销售面积、房地产开发投资完成额分别同比-8.4%、+16.2%、+4.4%、+8.1%；其中单 11 月住宅新开工、竣工、销售面积以及房地产开发投资完成额分别同比-22.4%、+13.2%、-16.3%、-2.9%。受房企债务压力、现金流压力、及信用风险等因素影响，11 月房地产新开工、销售及开发投资完成额等数据同比下降，竣工数据同比增长。销售增速出现明显回落，主要受地产调控趋严影响，部分头部房企单月销售面积下滑明显，购买力或逐渐进入积累期，预计未来随着楼市调控的不断收紧，以及楼市调控政策的不断显效，房地产营销端仍面临较大调整压力。从家具零售方面来看，1-11 月限额以上家具零售额同比+16.9%，其中，单 11 月家具零售额同比+6.1%，其上涨体现了受地产影响的滞后性以及存量房、二手房装修需求的占比提升。
- **工程端：**据奥维云网，2021 年 1-10 月，住宅精装新开盘项目/开盘房间累计数量分别为 2788 个/231.5 万套，同比-9.4%/-13.2%。单 10 月精装商品住宅开盘项目数 348 个，同比-15.1%；开盘房间数 27.3 万套，同比-29.2%。2021 年 10 月，精装商品住宅市场开盘项目从房间套数规模结构分析，主要分布在华东、二线城市，占比 33.9%、56.3%。广州、武汉、北京成为 10 月份全国开盘规模前三甲城市。中长期看，受国家政策、市场环境和各地持续调控的影响，政策等多方面因素推动，国内精装房渗透率将持续提升，精

### 评级及分析师信息

行业评级：推荐

### 行业走势图



分析师：徐林锋

邮箱：xulf@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519080002

分析师：戚志圣

邮箱：qizs@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100001

分析师：杨维维

邮箱：yangww@hx168.com.cn

SAC NO: S1120520080001

研究助理：宋姝旺

邮箱：songsw@hx168.com.cn

装房市场有望保持高增长，精装房市场的持续发展，也将带来家居企业 B 端业务发展机会。

**化妆品：11 月零售额同比增长。**1-11 月化妆品零售额同比+15.3%；其中，单 11 月化妆品零售额同比+8.2%。随着步入消费旺季，化妆品消费额增速回升。目前来看，我国化妆品行业仍处于景气向上发展周期，中长期受益于消费人口和客单价的双重释放，线上线下渠道的打造，化妆品消费将持续增长。

**金银珠宝：11 月零售额同比小幅增长。**1-11 月金银珠宝零售额同比+34.1%；其中，单 11 月金银珠宝零售额同比+5.7%。受益于双十一期间商家纷纷让利等优惠活动，金银珠宝零售额同比增长。

**文化办公用品：11 月文化办公用品零售额同比增长。**1-11 月文化办公用品零售额同比+20.2%，累计增速基本维持稳定；单 11 月文化办公用品零售额同比+18.1%，环比 10 月+6.6pct。我国国内文化办公用品市场处于消费升级的新局面，文化办公用品消费终端逐渐呈现出连锁化特征、专业化管理、抗风险能力提升、盈利水平提高等变化。

**线上零售：线上零售持续保持高增长，对整体社零贡献显著。**1-11 月线上零售额同比+15.4%；其中，单 11 月线上零售额同比+6.3%。1-11 月线上零售占社零整体比例为 29.7%，较 1-10 月+0.8pct。疫情反复，消费行为线上逐渐迁移，线上渠道对整体社零拉动依旧较为明显。

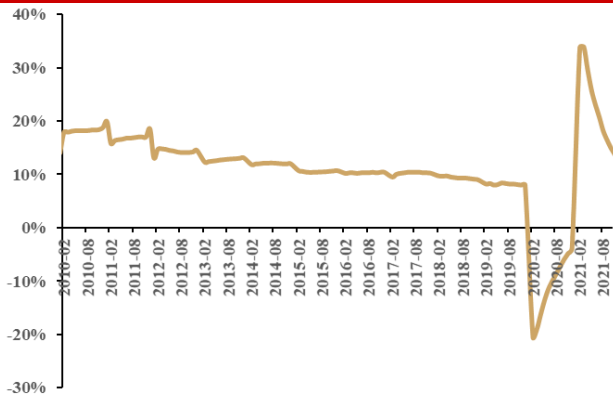
### 投资建议：

**家居方面**，短期看，原材料价格持续下行叠加部分公司提价落实，盈利能力有望改善；中长期则随着二手房、改善房、保障房等需求释放，行业保持稳步增长，行业属性也将逐渐从地产后周期属性转向消费属性。龙头企业在品牌、渠道、产品、产能等优势突出，持续抢占中小企业市场份额，推荐**欧派家居、顾家家居、敏华控股、曲美家居、志邦家居、金牌厨柜**；**文娱用品方面**，阳光采购政策驱动办公文具集采行业快速发展，推荐零售端具备渠道护城河、文创产品提升盈利能力以及新业务科力普、生活馆快速发展的**晨光文具**；**化妆品方面**，受益“颜值经济”，国内化妆品行业保持高景气度，国货龙头大有可为，有望通过多产品、多品类、多品牌战略持续提升份额，推荐**贝泰妮、珀莱雅、丸美股份、上海家化**。

### 风险提示

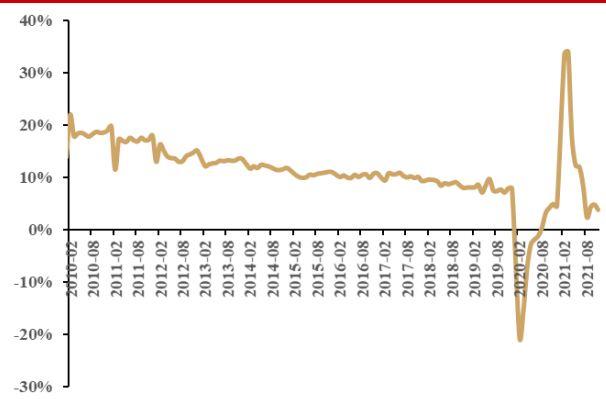
原材料价格大幅波动、需求增长不及预期、行业竞争加剧。

图 1 1-11 月全国社零同比增长 13.7%



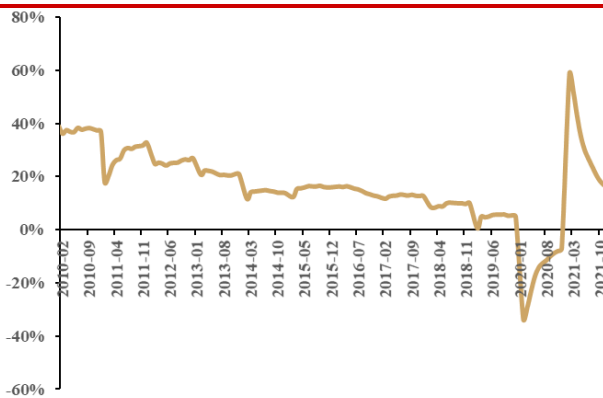
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 2 11 月全国社零同比增长 3.9%



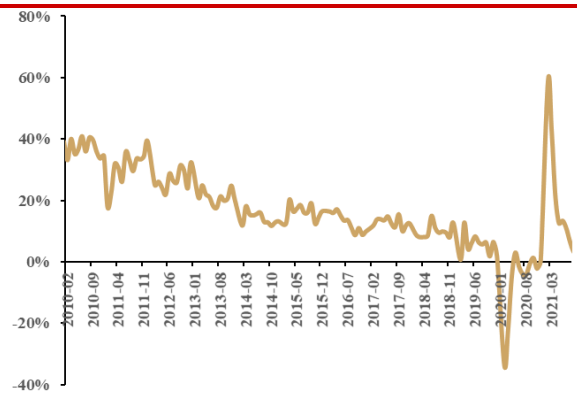
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 3 1-11 月限额以上家具类零售额同比增长 16.9%



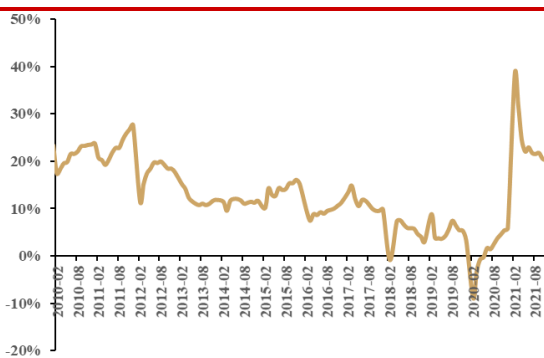
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 4 11 月限额以上家具类零售额同比增长 6.1%



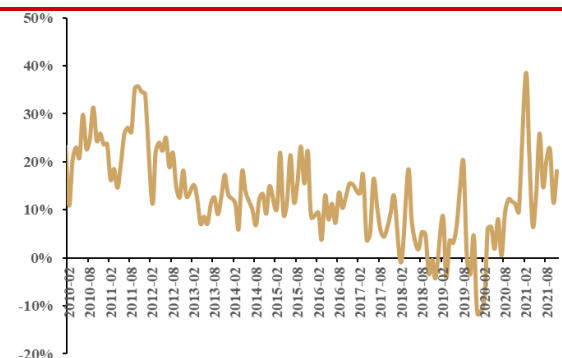
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 5 1-11 月限额文办类零售额同比增长 20.2%



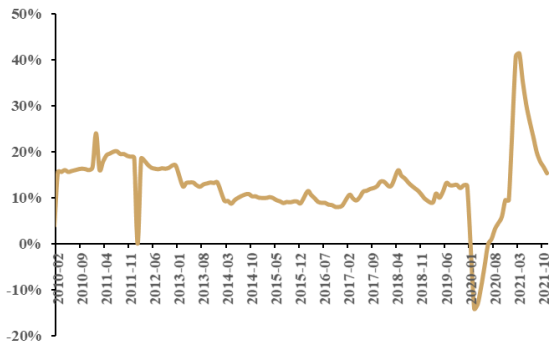
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 6 11 月限额文办类零售额同比增长 18.1%



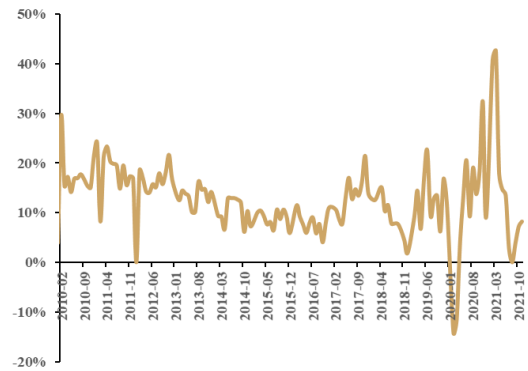
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 7 1-11 月限额以上化妆品类零售额同比增长 15.3%



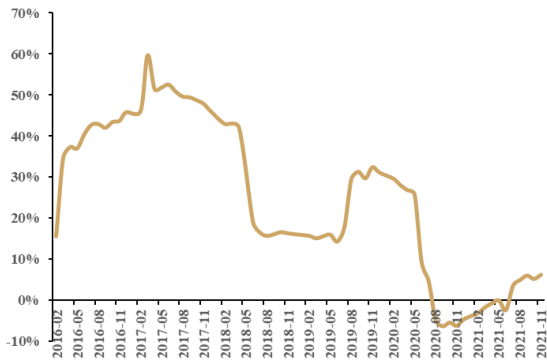
资料来源: Wind、国家统计局, 华西证券研究所

图 8 11 月限额以上化妆品类零售额同比增长 8.2%



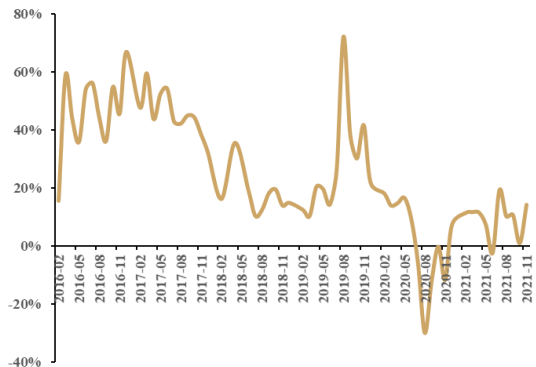
资料来源: Wind、国家统计局, 华西证券研究所

图 9 1-11 月金银珠宝零售额同比增长 34.1%



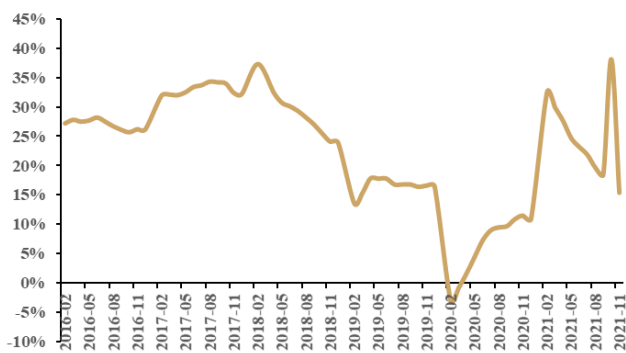
资料来源: Wind、国家统计局, 华西证券研究所

图 10 11 月金银珠宝零售额同比增长 5.7%



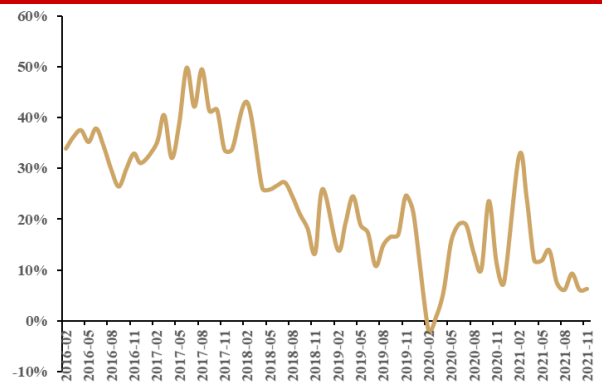
资料来源: Wind、国家统计局, 华西证券研究所

图 11 1-11 月线上零售额同比增长 15.4%



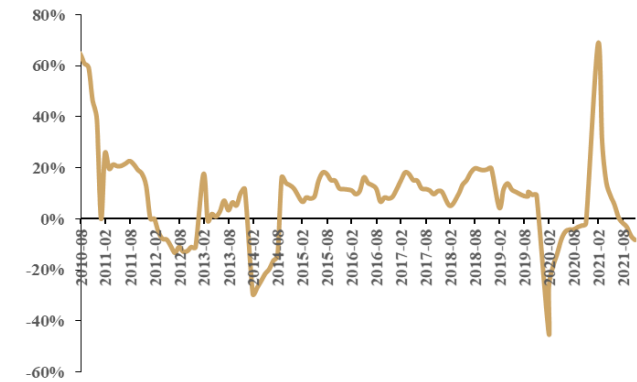
资料来源: Wind、国家统计局, 华西证券研究所

图 12 11 月线上零售额同比增长 6.3%



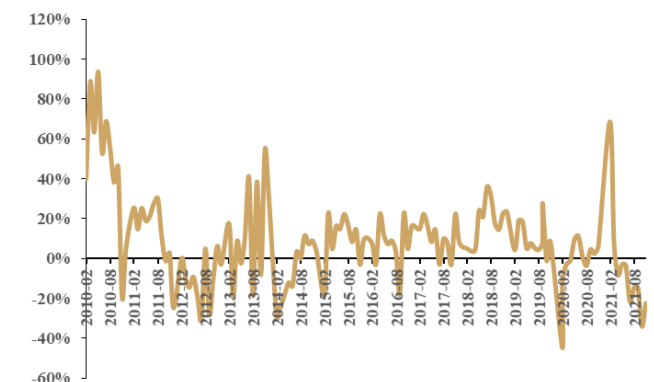
资料来源: Wind、国家统计局, 华西证券研究所

图 13 1-11 月全国住宅新开工面积累计同比下降 8.4%



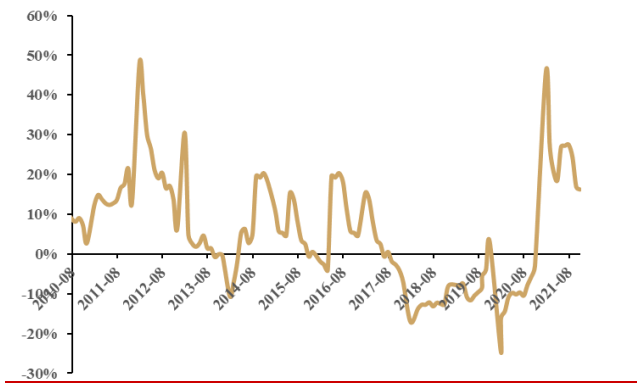
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 14 11 月全国住宅新开工面积同比下降 22.4%



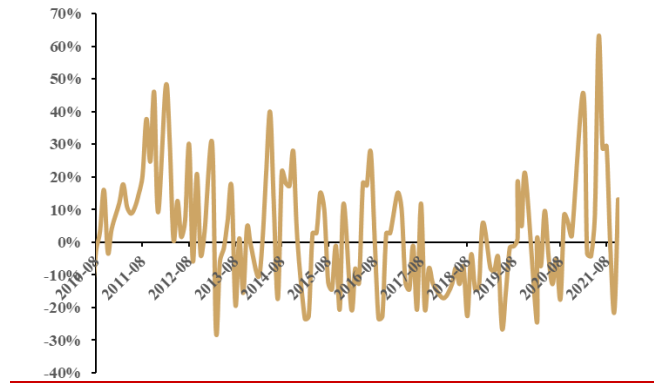
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 15 1-11 月全国住宅竣工面积累计同比增长 16.2%



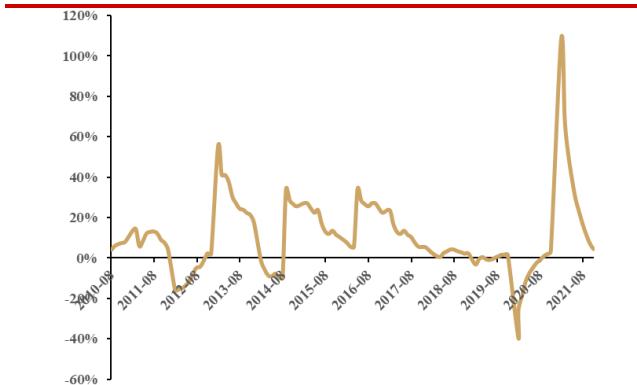
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 16 11 月全国住宅竣工面积同比增长 13.2%



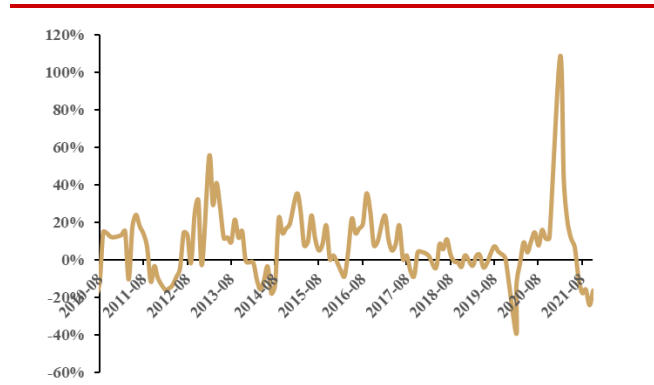
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 17 1-11 月全国住宅销售面积累计同比增长 4.4%



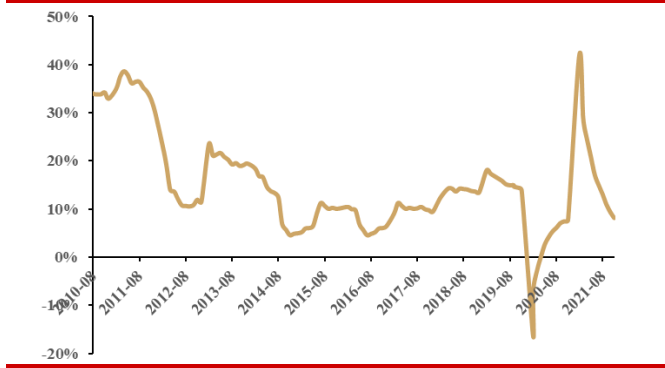
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 18 10 月全国住宅销售面积同比下降 24.1%



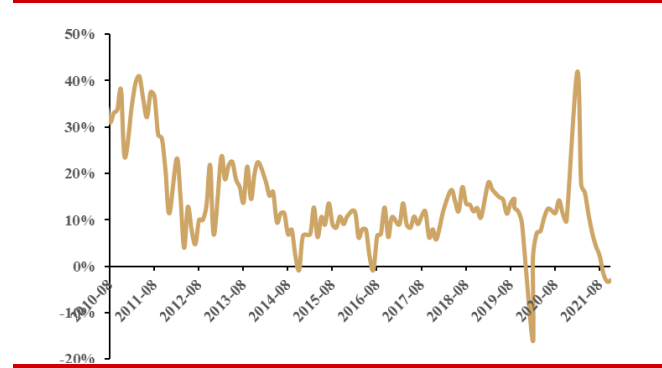
资料来源：Wind、国家统计局，华西证券研究所

图 19 1-11 月全国住宅开发投资完成额同比增长 8.1%



资料来源: Wind、国家统计局, 华西证券研究所

图 20 11 月全国住宅开发投资完成额同比下降 2.9%



资料来源: Wind、国家统计局, 华西证券研究所

### 分析师与研究助理简介

徐林锋：轻工行业首席分析师。2019年7月加盟华西证券，9年从业经验。浙江大学金融学硕士，南开大学管理学学士。曾就职于中金公司等券商研究所，所在团队获2015年新财富第5名。

戚志圣：轻工行业分析师。2019年9月加盟华西证券，6年从业经验。英国克兰菲尔德大学金融学硕士。曾就职于东海证券、太平洋证券。

杨维维：轻工行业分析师。2020年7月加盟华西证券，4年从业经验。厦门大学资产评估硕士，重庆大学管理学学士。

宋姝旺：轻工行业助理分析师。2021年7月加入华西证券，悉尼大学金融学硕士，阿德莱德大学会计学学士。

### 分析师承诺

作者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，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

### 评级说明

| 公司评级标准                         | 投资评级 | 说明                             |
|--------------------------------|------|--------------------------------|
| 以报告发布日后的6个月内公司股价相对上证指数的涨跌幅为基准。 | 买入   | 分析师预测在此期间股价相对强于上证指数达到或超过15%    |
|                                | 增持   | 分析师预测在此期间股价相对强于上证指数在5%—15%之间   |
|                                | 中性   | 分析师预测在此期间股价相对上证指数在-5%—5%之间     |
|                                | 减持   | 分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数5%—15%之间    |
|                                | 卖出   | 分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数达到或超过15%    |
| <b>行业评级标准</b>                  |      |                                |
| 以报告发布日后的6个月内行业指数的涨跌幅为基准。       | 推荐   | 分析师预测在此期间行业指数相对强于上证指数达到或超过10%  |
|                                | 中性   | 分析师预测在此期间行业指数相对上证指数在-10%—10%之间 |
|                                | 回避   | 分析师预测在此期间行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%  |

### 华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园11号丰汇时代大厦南座5层

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/hxindex.html>

## 华西证券免责声明

华西证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司签约客户使用。本公司不会因接收人收到或者经由其他渠道转发收到本报告而直接视其为本公司客户。

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为的已经公开的资料或者研究人员的实地调研资料，但本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载资料、意见以及推测仅于本报告发布当日的判断，且这种判断受到研究方法、研究依据等多方面的制约。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及预测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息始终保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者需自行关注相应更新或修改。

在任何情况下，本报告仅提供给签约客户参考使用，任何信息或所表述的意见绝不构成对任何人的投资建议。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告视为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在任何情况下，本报告均未考虑到个别客户的特殊投资目标、财务状况或需求，不能作为客户进行客户买卖、认购证券或者其他金融工具的保证或邀请。在任何情况下，本公司、本公司员工或者其他关联方均不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告而导致的任何可能损失负有任何责任。投资者因使用本公司研究报告做出的任何投资决策均是独立行为，与本公司、本公司员工及其他关联方无关。

本公司建立起信息隔离墙制度、跨墙制度来规范管理跨部门、跨关联机构之间的信息流动。务请投资者注意，在法律许可的前提下，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或期权并进行证券或期权交易，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。在法律许可的前提下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华西证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。