

房地产行业基金持仓2023Q1：地产股重仓 市值大幅下滑、基金进一步低配地产行业

2023年5月16日

看好/维持

房地产	行业报告
-----	------

分析师 | 陈刚 电话：010-66554028 邮箱：chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：S1480521080001

投资摘要：

2023Q1 板块持仓对比：

2023Q1，30个行业板块中，食品饮料板块持仓市值及占比排名第1，房地产板块持仓市值及占比排名第17；计算机板块持仓占比增幅排名第1，地产板块持仓占比增幅排名第26。2023Q1基金重仓股中，持仓市值最大的板块为食品饮料，持仓占比为15.66%；地产板块持仓占比1.66%，在30个板块中排名第17。持仓占比提升最大的板块为计算机，持仓占比环比提升2.78%；地产板块持仓占比降低0.51%，在30个板块中排名第26。持仓市值环比增速最高的板块为计算机，持仓市值环比增速为67.80%；地产板块持仓市值环比增速为-22.48%，在30个板块中排名第26。

2023Q1 地产板块持仓：

2023Q1基金总持仓环比微增但地产股持仓市值大幅下滑、地产股持仓占比进一步降低，基金进一步低配地产行业。2023Q1基金重仓股中，基金重仓股持仓总市值为31882.20亿元，当季环比增速为1.18%，前值（2022Q4）为2.38%；地产股的持仓总市值为529.24亿元，当季环比增速为-22.48%，前值（2022Q4）为-15.95%；地产股持仓市值占比与申万房地产板块流通市值占比的差值为-0.37%，前值（2022Q4）为-0.14%。

2023Q1 地产公司持仓：

2023Q1保利发展持仓市值最大，大悦城持仓市值环比增速最高，中新集团为新重仓股中持仓市值最大。2023Q1基金重仓的地产股中，持仓市值最大的公司为保利发展，持仓市值为174.17亿元，持仓市值环比增速为-20.53%，基金重仓持股占流通股比例为10.30%。2023Q1基金重仓的地产股中，持仓市值环比增速最高的公司为大悦城，持仓市值环比增速为5623.96%；新重仓股中持仓市值最大的公司为中新集团，新重仓持仓市值为2.15亿元。

投资策略：防范化解房企风险与支持改善性住房需求是近一段时间以来房地产供需两端支持政策的主要方向。我们认为，当前供需两端政策都在确保房地产市场回归平稳发展，政策正在形成合力，销售市场正在走向触底回升，而基金对于地产行业的配置尚处于较低水平。我们推荐具有信用优势的优质央企、国企以及有望受益于融资端的支持，有效改善资产负债状况的优质民企。优质头部房企将受益于融资政策的支持进一步优化资产结构，有望抓住行业出清与竞争格局改善的机会在需求回暖之时抢占先机，保利发展、越秀地产、龙湖集团、金地集团、碧桂园等龙头房企将有望受益。

风险提示：行业政策不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险。

目 录

1. 2023Q1 板块持仓对比：计算机板块持仓占比增幅排名第 1，地产板块持仓占比增幅排名第 26.....	3
2. 2023Q1 地产板块持仓：基金总持仓环比微增但地产股持仓市值大幅下滑、地产股持仓占比进一步降低、基金进一步低配地产行业.....	4
3. 2023Q1 地产公司持仓：保利发展持仓市值最大，大悦城持仓市值环比增速最高，中新集团为新重仓股中持仓市值最大 ...	6
4. 投资策略.....	7
5. 风险提示.....	7

插图目录

图 1： 2023Q1 基金重仓股中各行业持仓总市值(亿元)及占比	4
图 2： 2023Q1 基金重仓股持仓总市值及重仓地产股总市值环比增速	5
图 3： 2023Q1 基金重仓股中地产股持仓总市值及其占比变化	5
图 4： 2023Q1 基金重仓股中地产股占比与申万房地产板块流通市值占比的差值	5

表格目录

表 1： 2023Q1 基金重仓股中持仓总市值及占比变化前 5 的行业	3
表 2： 2023Q1 基金重仓股中持仓总市值及占比变化倒数前 5 的行业	3
表 3： 2023Q1 基金重仓股中地产股持仓变化前 10 的公司.....	6
表 4： 2023Q1 基金重仓股中地产股持仓总市值前 10 的公司.....	7

1. 2023Q1 板块持仓对比：计算机板块持仓占比增幅排名第 1，地产板块持仓占比增幅排名第 26

2023Q1，30 个行业板块中，食品饮料板块持仓市值及占比排名第 1，房地产板块持仓市值及占比排名第 17；计算机板块持仓占比增幅排名第 1，地产板块持仓占比增幅排名第 26。

从持仓市值及占比来看，2023Q1 基金重仓股中，持仓市值最大的五个板块分别为食品饮料、电力设备、医药生物、电子和计算机；持仓市值分别为 4991.50 亿元、4187.22 亿元、3463.55 亿元、2824.14 亿元和 2233.88 亿元；持仓占比分别为 15.66%、13.13%、10.86%、8.86%和 7.01%。地产板块持仓市值及占比分别为 529.24 亿元和 1.66%，在 30 个板块中排名第 17。

从持仓占比变化来看，2023Q1 基金重仓股中，持仓占比提升最大的五个板块分别为计算机、电子、传媒、通信和家用电器；持仓占比环比变化分别为 2.78%、1.14%、0.91%、0.74%和 0.29%。地产板块持仓占比降低 0.51%，在 30 个板块中排名第 26。

从持仓市值变化来看，2023Q1 基金重仓股中，持仓市值环比增速最高的五个板块分别为计算机、通信、传媒、石油石化和建筑装饰；持仓市值环比增速分别为 67.80%、65.40%、38.96%、27.30%和 25.43%。地产板块持仓市值环比增速为-22.48%，在 30 个板块中排名第 26。

表1：2023Q1 基金重仓股中持仓总市值及占比变化前 5 的行业

基金重仓股中持仓总市值及占比变化前 5 的行业				
排名	持仓占比环比变化	持仓市值环比增速	持仓占比	持仓市值
1	计算机 (2.78%)	计算机 (67.80%)	食品饮料 (15.66%)	食品饮料 (4991.50 亿元)
2	电子 (1.14%)	通信 (65.40%)	电力设备 (13.13%)	电力设备 (4187.22 亿元)
3	传媒 (0.91%)	传媒 (38.96%)	医药生物 (10.86%)	医药生物 (3463.55 亿元)
4	通信 (0.74%)	石油石化 (27.30%)	电子 (8.86%)	电子 (2824.14 亿元)
5	家用电器 (0.29%)	建筑装饰 (25.43%)	计算机 (7.01%)	计算机 (2233.88 亿元)
	房地产 (-0.51%, 排名 26)	房地产 (-22.48%, 排名 26)	房地产 (1.66%, 排名 17)	房地产 (529.24 亿元, 排名 17)

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表2：2023Q1 基金重仓股中持仓总市值及占比变化倒数前 5 的行业

基金重仓股中持仓总市值及占比变化倒数前 5 的行业				
倒数排名	持仓占比环比变化	持仓市值环比增速	持仓占比	持仓市值
1	电力设备 (-2.01%)	商贸零售 (-37.06%)	环保 (0.25%)	环保 (78.85 亿元)
2	银行 (-1.14%)	银行 (-27.76%)	钢铁 (0.27%)	钢铁 (85.79 亿元)
3	国防军工 (-0.75%)	轻工制造 (-23.97%)	轻工制造 (0.59%)	轻工制造 (187.81 亿元)
4	商贸零售 (-0.51%)	社会服务 (-23.08%)	纺织服饰 (0.62%)	纺织服饰 (197.74 亿元)
5	房地产 (-0.51%)	房地产 (-22.48%)	美容护理 (0.62%)	美容护理 (199.00 亿元)

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：2023Q1 基金重仓股中各行业持仓总市值(亿元)及占比

基金重仓股中各行业持仓总市值(亿元)及占比						
申万一级行业	占比环比变化	2023Q1占比	2022Q4占比	持仓市值环比增速	2023Q1持仓	2022Q4持仓
银行	-1.14%	2.85%	3.99%	-27.76%	909.16	1258.52
房地产	-0.51%	1.66%	2.17%	-22.48%	529.24	682.68
计算机	2.78%	7.01%	4.23%	67.80%	2233.88	1331.31
机械设备	0.21%	2.57%	2.36%	10.10%	818.13	743.10
电力设备	-2.01%	13.13%	15.14%	-12.23%	4187.22	4770.88
建筑材料	-0.05%	0.71%	0.76%	-5.52%	226.06	239.28
建筑装饰	0.18%	0.93%	0.75%	25.43%	296.14	236.10
电子	1.14%	8.86%	7.72%	16.15%	2824.14	2431.45
汽车	-0.17%	3.24%	3.41%	-3.80%	1033.58	1074.44
纺织服装	-0.05%	0.62%	0.67%	-6.48%	197.74	211.45
公用事业	0.03%	1.33%	1.31%	3.21%	424.51	411.33
医药生物	-0.08%	10.86%	10.94%	0.47%	3463.55	3447.43
环保	0.00%	0.25%	0.24%	2.52%	78.85	76.92
石油石化	0.25%	1.24%	0.99%	27.30%	395.12	310.38
有色金属	0.14%	3.74%	3.60%	5.14%	1192.49	1134.23
商贸零售	-0.51%	0.84%	1.35%	-37.06%	267.75	425.39
通信	0.74%	1.91%	1.17%	65.40%	607.76	367.45
交通运输	-0.01%	2.29%	2.30%	0.85%	730.11	723.99
传媒	0.91%	3.34%	2.43%	38.96%	1063.83	765.58
家用电器	0.29%	1.93%	1.64%	19.29%	616.41	516.74
非银金融	-0.41%	3.83%	4.23%	-8.51%	1219.85	1333.25
基础化工	-0.19%	2.67%	2.86%	-5.46%	851.30	900.46
社会服务	-0.50%	1.59%	2.09%	-23.08%	507.01	659.15
轻工制造	-0.19%	0.59%	0.78%	-23.97%	187.81	247.01
国防军工	-0.75%	3.01%	3.76%	-19.00%	959.33	1184.37
食品饮料	-0.02%	15.66%	15.67%	1.08%	4991.50	4937.94
煤炭	-0.01%	1.03%	1.03%	0.61%	327.90	325.92
农林牧渔	0.05%	1.42%	1.37%	4.63%	451.61	431.62
钢铁	-0.05%	0.27%	0.32%	-15.83%	85.79	101.93
综合	0.00%	0.01%	0.01%	-23.31%	2.63	3.43
美容护理	-0.09%	0.62%	0.71%	-11.32%	199.00	224.41
其他	0.01%	0.01%	0.00%	202.53%	2.80	0.93
合计		100.00%	100.00%	1.18%	31882.20	31509.03

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

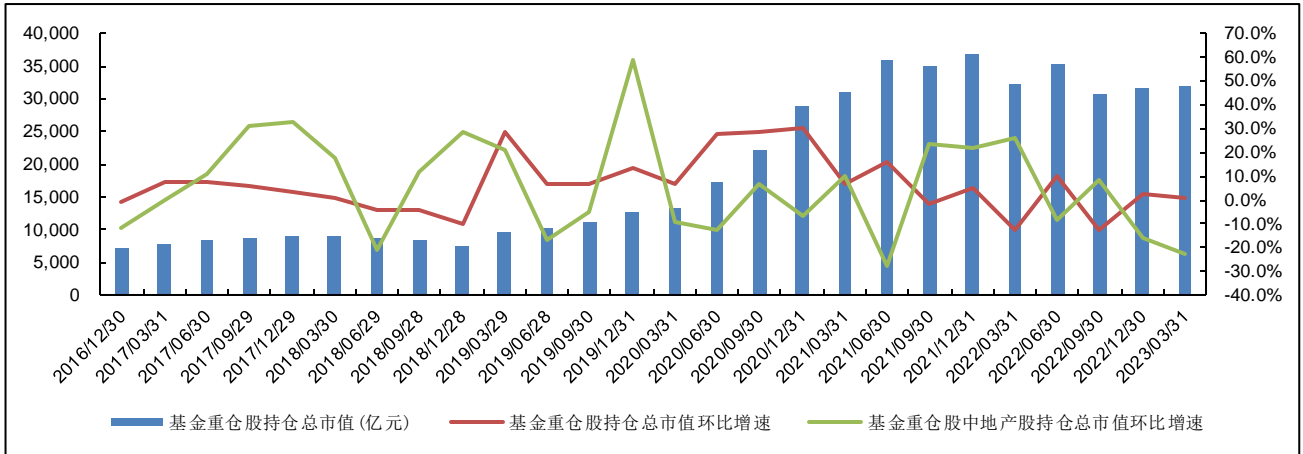
2. 2023Q1 地产板块持仓：基金总持仓环比微增但地产股持仓市值大幅下滑、地产股持仓占比进一步降低、基金进一步低配地产行业

2023Q1 基金总持仓环比微增但地产股持仓市值大幅下滑、地产股持仓占比进一步降低，基金进一步低配地产行业。

从持仓市值来看，2023Q1 基金重仓股中，基金重仓股持仓总市值为 31882.20 亿元，当季环比增速为 1.18%，前值（2022Q4）为 2.38%；地产股的持仓总市值为 529.24 亿元，当季环比增速为-22.48%，前值（2022Q4）为-15.95%。

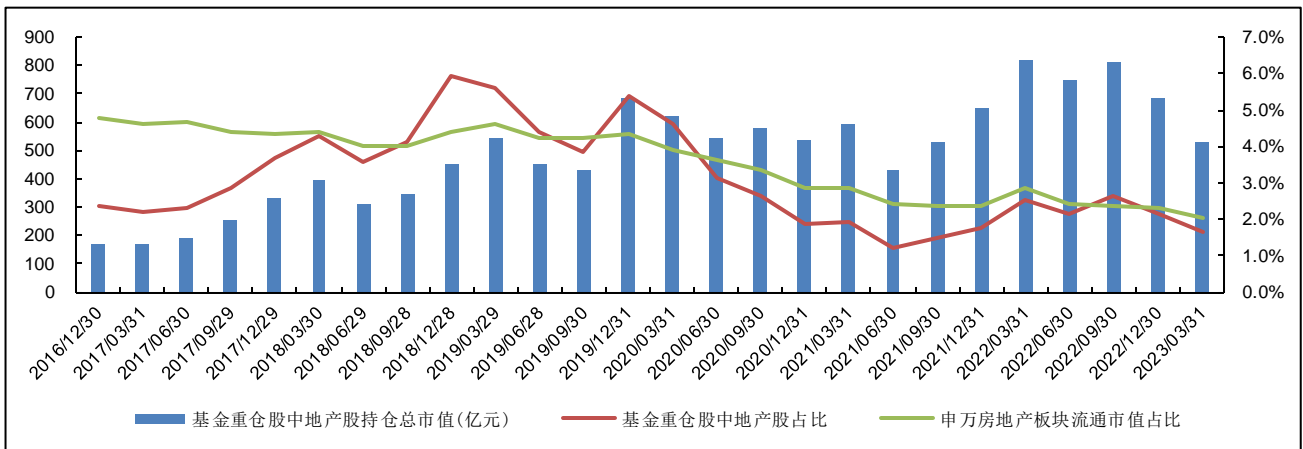
从持仓占比来看，2023Q1 基金重仓股中，地产股持仓占比为 1.66%，前值（2022Q4）为 2.17%。2023Q1 申万房地产板块流通市值占全行业流通市值的比例为 2.03%，前值（2022Q4）为 2.30%。2023Q1 基金重仓股中，地产股占比与申万房地产板块流通市值占比的差值为-0.37%，前值（2022Q4）为-0.14%。

图2：2023Q1 基金重仓股持仓总市值及重仓地产股总市值环比增速



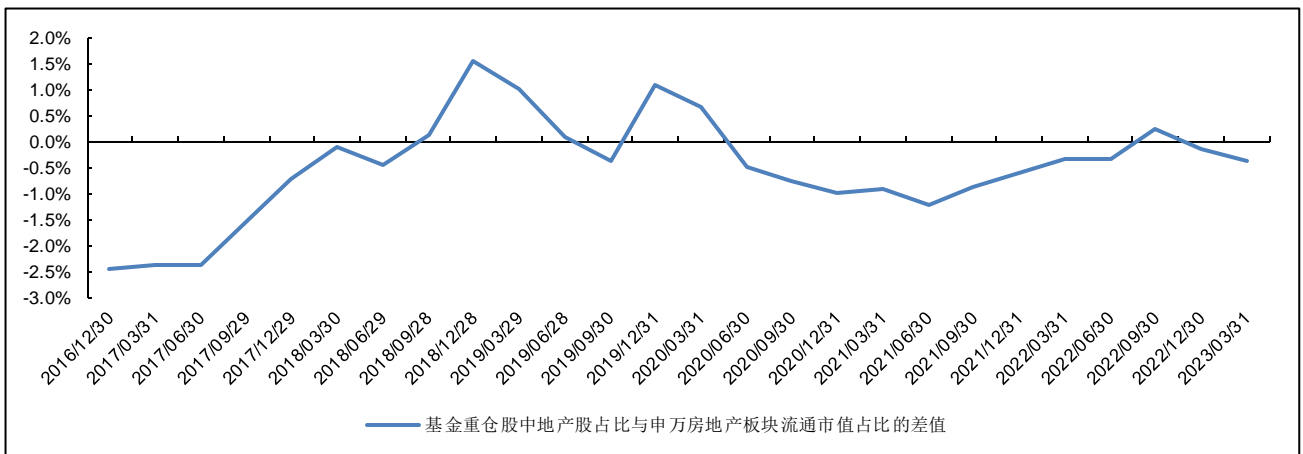
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：2023Q1 基金重仓股中地产股持仓总市值及其占比变化



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：2023Q1 基金重仓股中地产股占比与申万房地产板块流通市值占比的差值



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

3. 2023Q1 地产公司持仓：保利发展持仓市值最大，大悦城持仓市值环比增速最高，中新集团为新重仓股中持仓市值最大

2023Q1 保利发展持仓市值最大，大悦城持仓市值环比增速最高，中新集团为新重仓股中持仓市值最大。

从持仓市值最大的地产股来看，2023Q1 基金重仓的地产股中，持仓市值最大的五家公司分别为保利发展、招商蛇口、万科 A、华发股份和滨江集团；持仓市值分别为 174.17 亿元、70.24 亿元、63.54 亿元、34.23 亿元和 16.85 亿元；持仓市值环比增速分别为-20.53%、15.90%、-55.74%、53.87%和 37.60%；持有基金数分别为 280 家、160 家、130 家、89 家和 35 家；基金重仓持股占流通股比例分别为 10.30%、6.66%、3.50%、15.00%和 6.86%。

从持仓市值环比增速最高的地产股来看，2023Q1 基金重仓的地产股中，持仓市值环比增速最高的五家公司分别为大悦城、万通发展、京基智农业、信达地产和海南高速；持仓市值环比增速分别为 5623.96%、5469.96%、2982.48%、1905.34%和 674.89%。

从基金最新重仓的地产股来看，2023Q1 基金重仓的地产股中，新重仓股中持仓市值最大的五家公司分别为中新集团、张江高科、卧龙地产、电子城和我爱我家；新重仓持仓市值分别为 2.15 亿元、1.53 亿元、0.36 亿元、0.18 亿元和 0.07 亿元。

从基金退出重仓的地产股来看，2023Q1 基金重仓的地产股中，退出基金重仓股的公司有 6 家，分别为同济科技、栖霞建设、南京高科、南山控股、金科股份、深振业 A。

表3：2023Q1 基金重仓股中地产股持仓变化前 10 的公司

排名	持仓市值前十	持仓市值环比增速前十	持仓市值环比增速倒数前十	新重仓股持仓市值前十
1	保利发展(174.17 亿元)	大悦城(5623.96%)	同济科技(-100.00%)	中新集团(2.15 亿元)
2	招商蛇口(70.24 亿元)	万通发展(5469.96%)	栖霞建设(-100.00%)	张江高科(1.53 亿元)
3	万科 A(63.54 亿元)	京基智农(2982.48%)	南京高科(-100.00%)	卧龙地产(0.36 亿元)
4	华发股份(34.23 亿元)	信达地产(1905.34%)	南山控股(-100.00%)	电子城(0.18 亿元)
5	滨江集团(16.85 亿元)	海南高速(674.89%)	金科股份(-100.00%)	我爱我家(0.07 亿元)
6	金地集团(15.05 亿元)	陆家嘴(256.87%)	深振业 A(-100.00%)	华联控股(0.02 亿元)
7	新城控股(9.61 亿元)	中交地产(252.91%)	外高桥(-99.90%)	鲁商发展(0.02 亿元)
8	华侨城 A(8.18 亿元)	招商积余(101.57%)	金融街(-94.14%)	浦东金桥(0.00 亿元)
9	上海临港(4.01 亿元)	荣安地产(68.78%)	首开股份(-91.76%)	
10	绿地控股(3.08 亿元)	华发股份(53.87%)	格力地产(-89.64%)	

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表4：2023Q1 基金重仓股中地产股持仓总市值前 10 的公司

排名	持仓市值前十	持有基金数	持股占流通股比	持股总市值(亿元)	持仓市值环比增速
1	保利发展	280	10.30%	174.17	-20.53%
2	招商蛇口	160	6.66%	70.24	15.90%
3	万科A	130	3.50%	63.54	-55.74%
4	华发股份	89	15.00%	34.23	53.87%
5	滨江集团	35	6.86%	16.85	37.60%
6	金地集团	41	3.97%	15.05	-74.28%
7	新城控股	22	2.61%	9.61	-28.27%
8	华侨城A	17	2.40%	8.18	46.31%
9	上海临港	10	1.25%	4.01	19.22%
10	绿地控股	7	0.76%	3.08	14.08%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

4. 投资策略

防范化解房企风险与支持改善性住房需求是近一段时间以来房地产供需两端支持政策的主要方向。我们认为，当前供需两端政策都在确保房地产市场回归平稳发展，政策正在形成合力，销售市场正在走向触底回升，而基金对于地产行业的配置尚处于较低水平。我们推荐具有信用优势的优质央企、国企以及有望受益于融资端的支持，有效改善资产负债状况的优质民企。优质头部房企将受益于融资政策的支持进一步优化资产结构，有望抓住行业出清与竞争格局改善的机会在需求回暖之时抢占先机，保利发展、越秀地产、龙湖集团、金地集团、碧桂园等龙头房企将有望受益。

5. 风险提示

行业政策不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险。

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019 年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

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研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。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，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

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我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。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

行业评级体系

公司投资评级（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）：

以报告日后的 6 个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15% 以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级（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）：

以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5% 以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 16 层

邮编：100033

上海

虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 5 层

邮编：200082

深圳

福田区益田路 6009 号新世界中心 46F

邮编：518038

电话：010-66554070

传真：010-66554008

电话：021-25102800

传真：021-25102881

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526