

房地产行业基金持仓2023Q2：地产股持仓占比进一步降低，基金持续低配地产行业

2023年7月25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：

2023Q2 板块持仓对比：

2023Q2，30个行业板块中，房地产板块持仓市值及占比排名第18，持仓占比增幅排名第22。2023Q2基金重仓股中，地产板块持仓占比1.48%，在30个板块中排名第18。地产板块持仓占比降低0.16%，在30个板块中排名第22。地产板块持仓市值环比增速为-13.98%，在30个板块中排名第21。

2023Q2 地产板块持仓：

2023Q2基金重仓股中，地产股持仓市值继续下滑、地产股持仓占比进一步降低，基金进一步低配地产行业。2023Q2基金重仓股中，基金重仓股持仓总市值为30701.63亿元，当季环比增速为-3.70%，前值（2023Q1）为1.18%；地产股的持仓总市值为455.25亿元，当季环比增速为-13.98%，前值（2023Q1）为-22.48%；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-0.40%，前值（2023Q1）为-0.37%。

2023Q2 地产公司持仓：

2023Q2保利发展持仓市值最大，大悦城持仓市值环比增速最高，中华企业为新重仓股中持仓市值最大。2023Q2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150.27亿元，持仓市值环比增速为-13.72%，基金重仓持股占流通股比例为9.63%。2023Q2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247.94%；新重仓股中持仓市值最大的公司为中华企业，新重仓持仓市值为0.16亿元。

投资策略：

基于行业格局进一步分化，“高负债、高杠杆、高周转”的粗放式发展模式难以为继的行业趋势，我们推荐两条投资主线：主线一：重点布局高能级城市，具有信用优势的优质央企、国企。优质央国企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，高能级城市布局较多的保利发展、越秀地产等龙头央国企将有望受益。主线二：具有优质的经营体系，开发主业稳健，同时在地产运营和服务领域有所建树的优质房企。我们推荐在运营效率、产品质量和战略布局等方面都是行业翘楚，同时具备较为领先的不动产综合运营能力的龙头房企。开发业务稳健，同时在不动产运营和服务领域具有一定先发优势和布局优势的龙湖集团、万科A等龙头房企，有望在行业发展转型过程中抢占先机。

风险提示：行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

目 录

1. 2023Q2 板块持仓对比：30 个板块中，地产板块持仓市值及占比排名第 18，持仓占比增幅排名第 22.....	3
2. 2023Q2 地产板块持仓：地产股持仓市值继续下滑、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. 2023Q2 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，中华企业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： 2023Q2 基金重仓股中各行业持仓总市值(亿元)及占比	4
图 2： 2023Q2 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： 2023Q2 基金重仓股中地产股持仓总市值及其占比变化.....	5
图 4： 2023Q2 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： 2023Q2 基金重仓股中持仓总市值及占比变化前 5 的行业.....	3
表 2： 2023Q2 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： 2023Q2 基金重仓股中地产股持仓变化前 10 的公司.....	6
表 4： 2023Q2 基金重仓股中地产股持仓总市值前 10 的公司.....	7

1. 2023Q2 板块持仓对比: 30 个板块中, 地产板块持仓市值及占比排名第 18, 持仓占比增幅排名第 22

2023Q2, 30 个行业板块中, 房地产板块持仓市值及占比排名第 18; 地产板块持仓占比增幅排名第 22。

从持仓市值及占比来看, 2023Q2 基金重仓股中, 地产板块持仓市值及占比分别为 455.25 亿元和 1.48%, 在 30 个板块中排名第 18。

从持仓占比变化来看, 2023Q2 基金重仓股中, 地产板块持仓占比降低 0.16%, 在 30 个板块中排名第 22。

从持仓市值变化来看, 2023Q2 基金重仓股中, 地产板块持仓市值环比增速为 -13.98%, 在 30 个板块中排名第 21。

表1: 2023Q2 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	通信 (1.71%)	通信 (80.40%)	电力设备 (13.31%)	电力设备 (4085.97 亿元)
2	电子 (1.52%)	家用电器 (27.95%)	食品饮料 (12.90%)	食品饮料 (3960.26 亿元)
3	汽车 (0.71%)	公用事业 (23.10%)	医药生物 (11.08%)	医药生物 (3401.21 亿元)
4	家用电器 (0.59%)	汽车 (16.64%)	电子 (10.31%)	电子 (3164.94 亿元)
5	机械设备 (0.49%)	机械设备 (14.35%)	计算机 (6.40%)	计算机 (1964.90 亿元)
	房地产 (-0.16%, 排名 22)	房地产 (-13.98%, 排名 21)	房地产 (1.48%, 排名 18)	房地产 (455.25 亿元, 排名 18)

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

表2: 2023Q2 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	食品饮料 (-2.64%)	商贸零售 (-44.81%)	环保 (0.27%)	环保 (83.47 亿元)
2	计算机 (-0.55%)	美容护理 (-26.81%)	钢铁 (0.31%)	钢铁 (95.82 亿元)
3	交通运输 (-0.51%)	交通运输 (-25.72%)	美容护理 (0.47%)	美容护理 (145.66 亿元)
4	基础化工 (-0.49%)	煤炭 (-23.20%)	商贸零售 (0.48%)	商贸零售 (147.95 亿元)
5	有色金属 (-0.35%)	建筑材料 (-22.46%)	纺织服饰 (0.54%)	纺织服饰 (164.47 亿元)

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图1：2023Q2 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	2023Q2占比	2023Q1占比	持仓市值环比增速	2023Q2持仓	2023Q1持仓
银行	0.21%	3.04%	2.83%	2.63%	932.87	908.99
房地产	-0.16%	1.48%	1.65%	-13.98%	455.25	529.21
计算机	-0.55%	6.40%	6.95%	-12.01%	1964.90	2232.98
机械设备	0.49%	2.98%	2.49%	14.35%	913.68	799.01
电力设备	0.00%	13.31%	13.31%	-4.44%	4085.97	4275.76
建筑材料	-0.13%	0.55%	0.68%	-22.46%	169.37	218.44
建筑装饰	0.07%	0.99%	0.92%	3.07%	305.18	296.09
电子	1.52%	10.31%	8.79%	12.07%	3164.94	2824.05
汽车	0.71%	3.93%	3.22%	16.64%	1205.24	1033.28
纺织服装	-0.08%	0.54%	0.62%	-16.82%	164.47	197.72
公用事业	0.38%	1.70%	1.32%	23.10%	522.50	424.43
医药生物	0.29%	11.08%	10.78%	-1.80%	3401.21	3463.48
环保	0.03%	0.27%	0.25%	5.85%	83.47	78.85
石油石化	0.09%	1.32%	1.23%	2.26%	403.97	395.03
有色金属	-0.35%	3.21%	3.57%	-13.90%	986.46	1145.66
商贸零售	-0.35%	0.48%	0.83%	-44.81%	147.95	268.09
通信	1.71%	3.63%	1.92%	80.40%	1114.46	617.76
交通运输	-0.51%	1.77%	2.27%	-25.72%	542.31	730.05
传媒	0.31%	3.62%	3.31%	4.58%	1112.46	1063.75
家用电器	0.59%	2.35%	1.76%	27.95%	721.96	564.27
非银金融	-0.06%	3.76%	3.82%	-5.94%	1154.34	1227.23
基础化工	-0.49%	2.15%	2.65%	-22.24%	661.23	850.31
社会服务	-0.23%	1.36%	1.59%	-18.36%	416.74	510.47
轻工制造	-0.03%	0.56%	0.58%	-8.81%	171.26	187.80
国防军工	0.33%	3.31%	2.99%	6.04%	1017.29	959.39
食品饮料	-2.64%	12.90%	15.54%	-20.66%	3960.26	4991.25
煤炭	-0.20%	0.82%	1.02%	-23.20%	251.68	327.73
农林牧渔	-0.07%	1.34%	1.41%	-9.15%	410.29	451.60
钢铁	0.04%	0.31%	0.27%	11.69%	95.82	85.79
美容护理	-0.15%	0.47%	0.62%	-26.81%	145.66	199.00
综合	-0.02%	0.04%	0.06%	-41.79%	11.87	20.39
其他	-0.72%	0.02%	0.74%	-97.24%	6.60	238.88
合计		100.00%	100.00%	-4.41%	30701.63	32116.75

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

2. 2023Q2 地产板块持仓：地产股持仓市值继续下滑、地产股持仓占比进一步降低，基金进一步低配地产行业

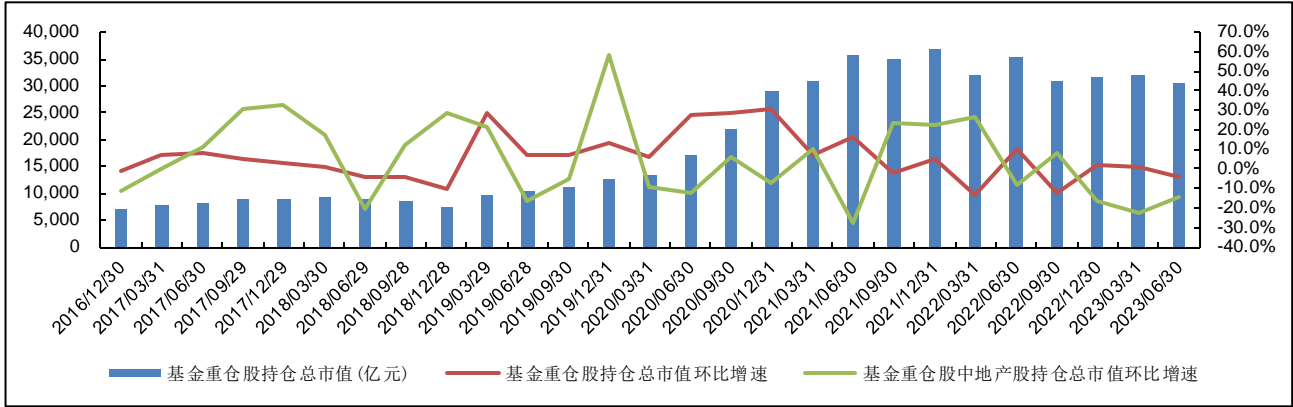
2023Q2 基金重仓股中，地产股持仓市值继续下滑、地产股持仓占比进一步降低，基金进一步低配地产行业。

从持仓市值来看，2023Q2 基金重仓股中，基金重仓股持仓总市值为 30701.63 亿元，当季环比增速为-3.70%，前值（2023Q1）为 1.18%；地产股的持仓总市值为 455.25 亿元，当季环比增速为-13.98%，前值（2023Q1）为-22.48%。

从持仓占比来看，2023Q2 基金重仓股中，地产股持仓占比为 1.48%，前值（2023Q1）为 1.66%。2023Q2 申万房地产板块流通市值占全行业流通市值的比例为 1.88%，前值（2023Q1）为 2.03%。2023Q2 基金重

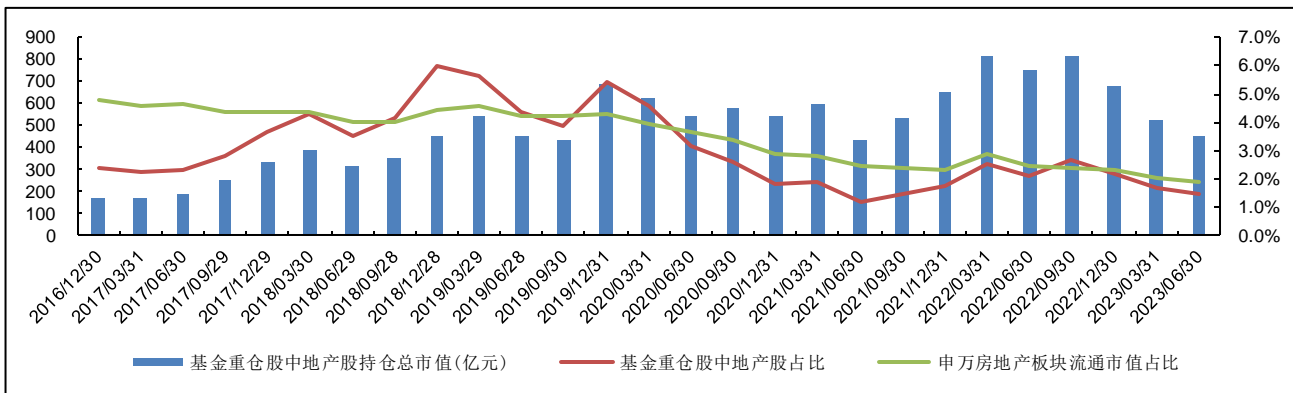
仓股中, 地产股占比与申万房地产板块流通市值占比的差值为-0.40%, 前值(2023Q1)为-0.37%。

图2: 2023Q2 基金重仓股持仓总市值及重仓地产股总市值环比增速



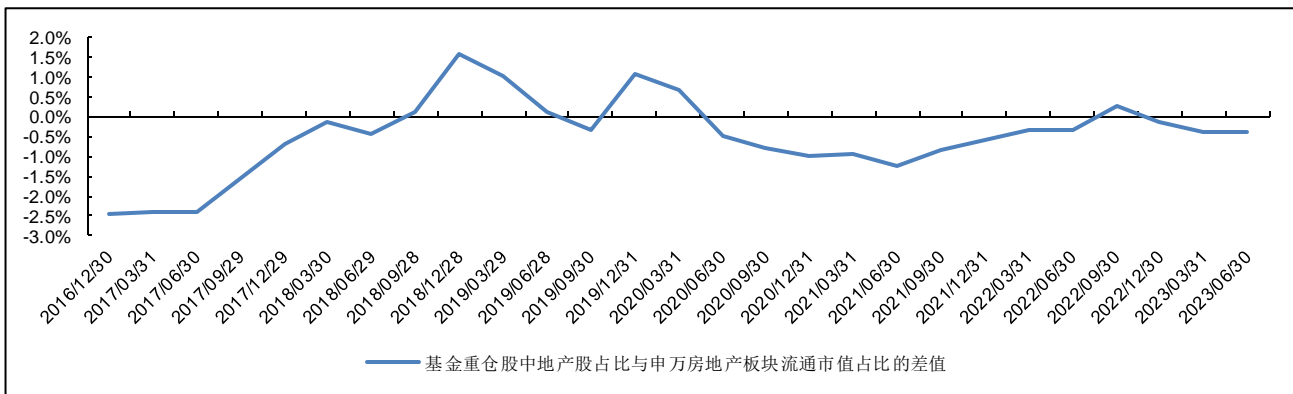
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图3: 2023Q2 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: 2023Q2 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. 2023Q2 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，中华企业为新重仓股中持仓市值最大

2023Q2 保利发展持仓市值最大，大悦城持仓市值环比增速最高，中华企业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，2023Q2 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 150.27 亿元、79.11 亿元、45.26 亿元、24.16 亿元和 16.79 亿元；持仓市值环比增速分别为-13.72%、12.65%、-28.77%、-29.42%和-0.33%；持有基金数分别为 250 家、158 家、120 家、72 家和 36 家；基金重仓持股占流通股比例分别为 9.63%、7.85%、2.71%、11.59%和 7.10%。

从持仓市值环比增速最高的地产股来看，2023Q2 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、万业企业、广汇物流、电子城和招商蛇口；持仓市值环比增速分别为 247.94%、137.84%、85.37%、13.33%和 12.65%。

从基金最新重仓的地产股来看，2023Q2 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华企业、珠江股份、黑牡丹、上实发展和中国国贸；新重仓持仓市值分别为 0.16 亿元、0.12 亿元、0.04 亿元、0.04 亿元和 0.02 亿元。

从基金退出重仓的地产股来看，2023Q2 基金重仓的地产股中，退出基金重仓股的公司有 8 家，分别为西藏城投、ST 蓝光、中交地产、海南高速、万通发展、浦东金桥、我爱我家、华联控股。

表3：2023Q2 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(150.27 亿元)	大悦城(247.94%)	西藏城投(-100.00%)	中华企业(0.16 亿元)
2	招商蛇口(79.11 亿元)	万业企业(137.84%)	*ST 蓝光(-100.00%)	珠江股份(0.12 亿元)
3	万科 A(45.26 亿元)	广汇物流(85.37%)	中交地产(-100.00%)	黑牡丹(0.04 亿元)
4	华发股份(24.16 亿元)	电子城(13.33%)	海南高速(-100.00%)	上实发展(0.04 亿元)
5	滨江集团(16.79 亿元)	招商蛇口(12.65%)	万通发展(-100.00%)	中国国贸(0.02 亿元)
6	金地集团(11.45 亿元)	绿地控股(7.95%)	浦东金桥(-100.00%)	
7	新城控股(9.16 亿元)	华侨城 A(1.99%)	我爱我家(-100.00%)	
8	华侨城 A(8.34 亿元)	城投控股(1.03%)	华联控股(-100.00%)	
9	上海临港(3.93 亿元)	滨江集团(-0.33%)	ST 阳光城(-99.99%)	
10	绿地控股(3.32 亿元)	上海临港(-2.04%)	中南建设(-99.98%)	

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表4: 2023Q2 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	250	9.63%	150.27	-13.72%
2	招商蛇口	158	7.85%	79.11	12.65%
3	万科A	120	2.71%	45.26	-28.77%
4	华发股份	72	11.59%	24.16	-29.42%
5	滨江集团	36	7.10%	16.79	-0.33%
6	金地集团	37	3.52%	11.45	-23.92%
7	新城控股	20	2.82%	9.16	-4.68%
8	华侨城A	11	2.69%	8.34	1.99%
9	上海临港	7	1.30%	3.93	-2.04%
10	绿地控股	8	0.86%	3.32	7.95%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

4. 投资策略

基于行业格局进一步分化,“高负债、高杠杆、高周转”的粗放式发展模式难以为继的行业趋势,我们推荐两条投资主线: **主线一: 重点布局高能级城市, 具有信用优势的优质央企、国企。** 优质央国企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, 高能级城市布局较多的保利发展、越秀地产等龙头央企国企将有望受益。 **主线二: 具有优质的经营体系, 开发主业稳健, 同时在地产运营和服务领域有所建树的优质房企。** 我们推荐在运营效率、产品质量和战略布局等方面都是行业翘楚, 同时具备较为领先的不动产综合运营能力的龙头房企。开发业务稳健, 同时在不动产运营和服务领域具有一定先发优势和布局优势的龙湖集团、万科A等龙头房企, 有望在行业发展转型过程中抢占先机。

5. 风险提示

行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

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

电话: 010-66554070

传真: 010-66554008

上海

虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 5 层

邮编: 200082

电话: 021-25102800

传真: 021-25102881

深圳

福田区益田路 6009 号新世界中心 46F

邮编: 518038

电话: 0755-83239601

传真: 0755-23824526