

公募持仓仍处低位，多元化布局受青睐

房地产行业 2021Q2 基金持仓数据点评

报告摘要：

Wind 数据显示，2021 年二季度，全部公募基金持有房地产行业股票占股票市场比例为 1.09%，超配比例为-1.13%；剔除被动指数基金后，公募基金持有房地产行业股票占股票市场比例为 0.74%，超配比例为-1.48%。2021 年二季度，申万房地产指数下跌 7.88%，表现显著弱于沪深 300 指数。

▶ 全部公募基金持仓继续下滑，创历史新低

2021 年二季度，基金持有房地产行业股票占其投资于股票市场比例为 1.09%，较 2021Q1 下降 0.58pct；超配比例为-1.13%，较 2021Q1 下降 0.23pct。个股方面，持仓市值增加前十的个股包括陆家嘴、苏宁环球、新城控股、招商蛇口、华侨城 A 等；持仓市值减少前十大个股包括万科 A、保利地产、金科股份、中南建设、金地集团等；重仓市值排名前十大个股包括万科 A、保利地产、新城控股、金地集团、中南建设等。

▶ 剔除指数基金后公募基金持仓同步下降，处于历史低位

2021 年二季度，基金持有房地产行业股票占其投资于股票市场比例为 0.74%，较 2021Q1 下降 0.52pct；超配比例为-1.48%，较 2021Q1 下降 0.17pct。个股方面，持仓市值增加前十的个股包括新城控股、苏宁环球、奥园美谷、万业企业、滨江集团等；持仓市值减少前十大个股包括万科 A、保利地产、金地集团、金科股份、阳光城等；重仓市值排名前十大个股包括万科 A、保利地产、新城控股、金地集团、新大正等。

投资观点

公募基金持有房地产板块的占比持续下滑，目前，处于历史最低位水平。板块中，多元化业务经营突出的个股获基金增持较多，其中，包括商业、医美、半导体、文旅等。当前，板块估值仍处历史低位，基金持仓占比较低，因此，我们看好板块头部企业的投资机会，建议关注业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利地产、金科股份、中南建设、新城控股、招商蛇口等。相关受益标的有龙光集团、龙湖集团、旭辉控股集团、中国金茂、碧桂园等。

风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

盈利预测与估值

股票代码	股票名称	收盘价(元)	投资评级	重点公司				P/E			
				2019A	2020A	2021E	2022E	2019A	2020A	2021E	2022E
000002.sz	万科 A	23.11	增持	3.47	3.62	4.45	5.08	6.7	6.4	5.2	4.5
600048.sh	保利地产	11.15	增持	2.35	2.42	3.11	3.67	4.7	4.6	3.6	3.0
000656.sz	金科股份	4.69	买入	1.05	1.30	1.62	1.91	4.5	3.6	2.9	2.5
000961.sz	中南建设	5.08	增持	1.12	1.87	2.39	2.76	4.5	2.7	2.1	1.8

资料来源：Wind，华西证券研究所

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：由子沛

邮箱：youzp@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

研究助理：肖峰

邮箱：xiaofeng@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

正文目录

1. 基金持仓数据变化汇总.....	3
2. 全部公募基金持仓房地产行业占比继续下滑，创历史新低.....	3
3. 剔除指数基金后公募基金持仓房地产行业占比继续下滑，仍处历史低位.....	5
4. 投资建议.....	6
5. 风险提示.....	7

图表目录

图 1 房地产持仓总变化（全部基金）.....	3
图 2 基金持有地产超配比例（全部基金）.....	3
图 3 持仓市值变化及重仓市值排名（全部基金）.....	4
图 4 房地产持仓总变化（剔除被动指数基金）.....	5
图 5 基金持有地产超配比例（剔除被动指数基金）.....	5
图 6 持仓市值变化及重仓市值排名（剔除被动指数基金）.....	6

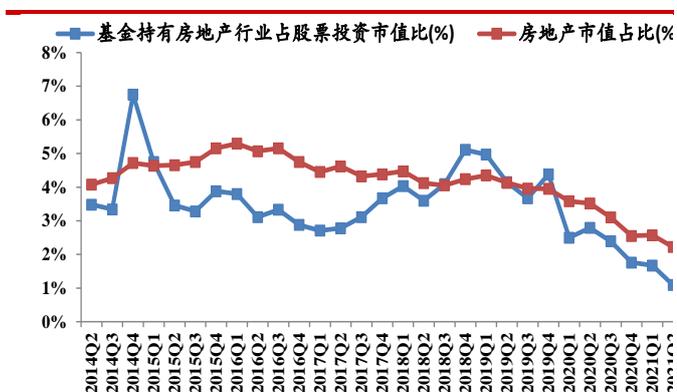
1. 基金持仓数据变化汇总

2021年二季度，全部公募基金持有房地产行业股票占股票市场比例为1.09%，超配比例为-1.13%；剔除被动指数基金后，公募基金持有房地产行业股票占股票市场比例为0.74%，超配比例为-1.48%。2021年二季度，申万房地产指数下跌7.88%，表现显著弱于沪深300指数。

2. 全部公募基金持仓房地产行业占比继续下滑，创历史新低

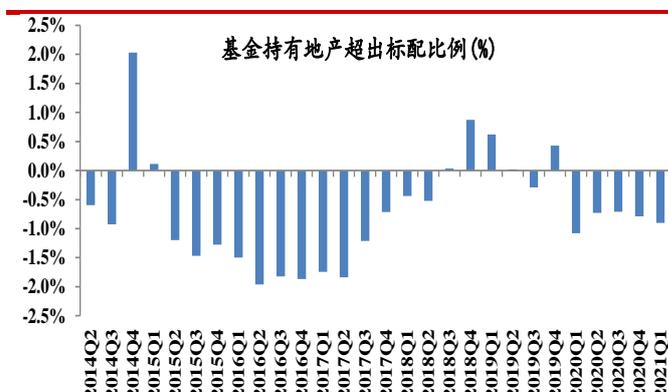
2021年二季度，基金持有房地产行业股票占其投资于股票市场比例为1.09%，较2021Q1下降0.58pct；超配比例为-1.13%，较2021Q1下降0.23pct。

图1 房地产持仓总变化（全部基金）



资料来源：WIND、华西证券研究所

图2 基金持有地产超配比例（全部基金）



资料来源：WIND、华西证券研究所

个股方面，持仓市值增加前十的个股依次为陆家嘴、苏宁环球、新城控股、招商蛇口、华侨城A等。其中前五个股的基金数量变化分别为+5、0、-10、+2和-20，持仓总市值变化分别为+2.54亿元、+2.52亿元、+2.33亿元、+1.77亿元和+1.58亿元，二季度涨跌幅分别为+28.29%、+108.29%、-14.75%、-10.76%和-23.60%。

持仓市值减少前十的个股依次为万科A、保利地产、金科股份、中南建设、金地集团等。其中前五个股的基金数量变化分别为-274、-78、-9、-8和-10，持仓总市值变化分别为-116.48亿元、-28.83亿元、-8.21亿元、-6.40亿元和-4.72亿元，二季度涨跌幅分别为-20.63%、-15.39%、-12.14%、-15.19%和-14.74%。

重仓市值排名前十的个股依次为万科A、保利地产、新城控股、金地集团、中南建设等。其中前五个股的基金数量变化分别为-274、-78、-10、-10和-8，持仓总市值变化分别为-116.48亿元、-28.83亿元、+2.33亿元、-4.72亿元和-6.40亿元，二季度涨跌幅分别为-20.63%、-15.39%、-14.75%、-14.74%和-15.19%。

图3 持仓市值变化及重仓市值排名（全部基金）

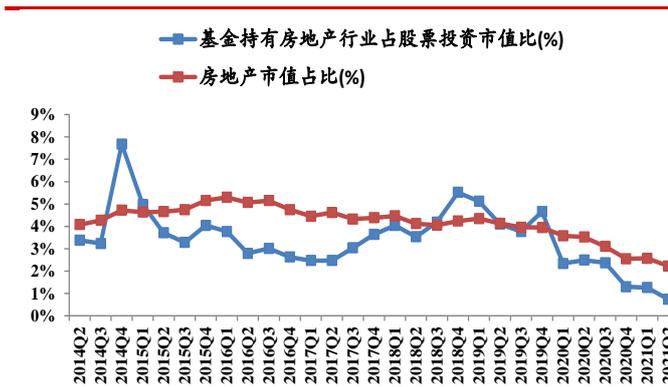
持股市值增加前十大个股						
代码	名称	持有基金数量	持股总市值(亿元)	基金数量变化	持股总市值变化(亿元)	区间涨跌幅
600663.SH	陆家嘴	5	2.54	5	2.54	28.29%
000718.SZ	苏宁环球	10	3.55	0	2.52	108.29%
601155.SH	新城控股	34	13.54	-10	2.33	-14.75%
001979.SZ	招商蛇口	19	5.46	2	1.77	-10.76%
000069.SZ	华侨城A	24	7.17	-20	1.58	-23.60%
600848.SH	上海临港	7	4.57	4	0.85	18.72%
300917.SZ	特发服务	3	0.79	3	0.79	-6.74%
600895.SH	张江高科	8	0.75	7	0.61	9.53%
600340.SH	华夏幸福	3	0.50	0	0.50	-16.56%
000615.SZ	奥园美谷	3	0.51	1	0.47	99.28%
持股市值减少前十大个股						
代码	名称	持有基金数量	持股总市值(亿元)	基金数量变化	持股总市值变化(亿元)	区间涨跌幅
000002.SZ	万科A	278	143.38	-274	-116.48	-20.63%
600048.SH	保利地产	140	69.21	-78	-28.83	-15.39%
000656.SZ	金科股份	26	10.50	-9	-8.21	-12.14%
000961.SZ	中南建设	18	11.67	-8	-6.40	-15.19%
600383.SH	金地集团	38	12.36	-10	-4.72	-14.74%
000671.SZ	阳光城	13	3.75	-21	-3.04	-14.47%
001914.SZ	招商积余	11	5.01	-7	-1.67	-12.45%
002146.SZ	荣盛发展	4	0.31	-8	-0.92	-12.56%
600325.SH	华发股份	3	0.01	0	-0.53	9.59%
600606.SH	绿地控股	8	5.06	-2	-0.50	-2.50%
重仓市值排名前十大个股						
代码	名称	持有基金数量	持股总市值(亿元)	基金数量变化	持股总市值变化(亿元)	区间涨跌幅
000002.SZ	万科A	278	143.38	-274	-116.48	-20.63%
600048.SH	保利地产	140	69.21	-78	-28.83	-15.39%
601155.SH	新城控股	34	13.54	-10	2.33	-14.75%
600383.SH	金地集团	38	12.36	-10	-4.72	-14.74%
000961.SZ	中南建设	18	11.67	-8	-6.40	-15.19%
000656.SZ	金科股份	26	10.50	-9	-8.21	-12.14%
000069.SZ	华侨城A	24	7.17	-20	1.58	-23.60%
002968.SZ	新大正	16	5.86	-2	0.00	-4.59%
001979.SZ	招商蛇口	19	5.46	2	1.77	-10.76%
600606.SH	绿地控股	8	5.06	-2	-0.50	-2.50%

资料来源：WIND、华西证券研究所

3. 剔除指数基金后公募基金持仓房地产行业占比继续下滑，仍处历史低位

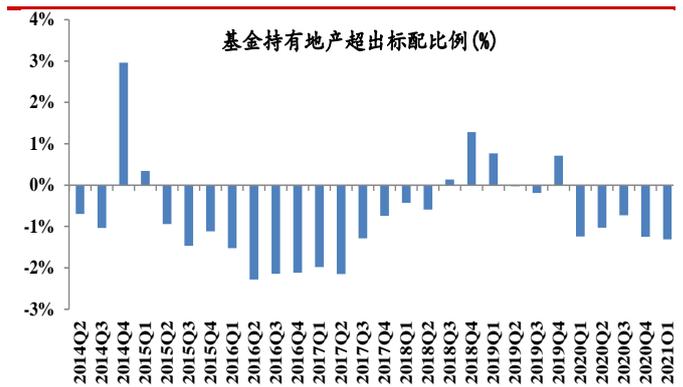
2021年二季度，基金持有房地产行业股票占其投资于股票市场比例为0.74%，较2021Q1下降0.52pct；超配比例为-1.48%，较2021Q1下降0.17pct。

图4 房地产持仓总变化（剔除被动指数基金）



资料来源：WIND、华西证券研究所

图5 基金持有地产超配比例（剔除被动指数基金）



资料来源：WIND、华西证券研究所

个股方面，持仓市值增加前十的个股依次为新城控股、苏宁环球、奥园美谷、万业企业、滨江集团等。其中前五个股的基金数量变化分别为+2、0、+1、+1和+3，持仓总市值变化分别为+4.10亿元、+1.56亿元、+0.42亿元、+0.30亿元和+0.26亿元，二季度涨跌幅分别为-14.75%、+108.29%、+99.28%、+40.20%和-1.49%。

持仓市值减少前十的个股依次为万科A、保利地产、金地集团、金科股份、阳光城等。其中前五个股的基金数量变化分别为-59、-10、-3、-1和-8，持仓总市值变化分别为-47.45亿元、-16.67亿元、-3.99亿元、-2.89亿元和-1.21亿元，二季度涨跌幅分别为-20.63%、-15.39%、-14.74%、-12.14%和-14.47%。

重仓市值排名前十的个股依次为万科A、保利地产、新城控股、金地集团、新大正等。其中前五个股的基金数量变化分别为-274、-78、-10、-10和-8，持仓总市值变化分别为-47.45亿元、-16.67亿元、+4.10亿元、-3.99亿元和+0.23亿元，二季度涨跌幅分别为-20.63%、-15.39%、-14.75%、-14.74%和-4.59%。

图6 持仓市值变化及重仓市值排名（剔除被动指数基金）

持股市值增加前十大个股						
代码	名称	持有基金数量	持股总市值(亿元)	基金数量变化	持股总市值变化(亿元)	区间涨跌幅
601155.SH	新城控股	12	9.22	2	4.10	-14.75%
000718.SZ	苏宁环球	2	1.59	0	1.56	108.29%
000615.SZ	奥园美谷	1	0.42	1	0.42	99.28%
600641.SH	万业企业	1	0.30	1	0.30	40.20%
002244.SZ	滨江集团	3	0.26	3	0.26	-1.49%
600773.SH	西藏城投	1	0.49	0	0.25	47.81%
002968.SZ	新大正	6	3.87	0	0.23	-4.59%
001979.SZ	招商蛇口	1	0.20	0	0.20	-10.76%
300917.SZ	特发服务	1	0.20	1	0.20	-6.74%
600895.SH	张江高科	5	0.19	5	0.19	9.53%
持股市值减少前十大个股						
代码	名称	持有基金数量	持股总市值(亿元)	基金数量变化	持股总市值变化(亿元)	区间涨跌幅
000002.SZ	万科A	54	58.85	-59	-47.45	-20.63%
600048.SH	保利地产	30	11.40	-10	-16.67	-15.39%
600383.SH	金地集团	14	7.17	-3	-3.99	-14.74%
000656.SZ	金科股份	4	1.81	-1	-2.89	-12.14%
000671.SZ	阳光城	6	2.74	-8	-1.21	-14.47%
001914.SZ	招商积余	4	1.78	-3	-1.21	-12.45%
000961.SZ	中南建设	4	1.36	0	-0.53	-15.19%
600325.SH	华发股份	1	0.00	-1	-0.52	9.59%
600649.SH	城投控股	1	0.02	-1	-0.23	-5.74%
600823.SH	世茂股份	1	0.32	0	-0.04	-6.91%
公募重仓市值排名前十大个股						
代码	名称	持有基金数量	持股总市值(亿元)	基金数量变化	持股总市值变化(亿元)	区间涨跌幅
000002.SZ	万科A	54	58.85	-59	-47.45	-20.63%
600048.SH	保利地产	30	11.40	-10	-16.67	-15.39%
601155.SH	新城控股	12	9.22	2	4.10	-14.75%
600383.SH	金地集团	14	7.17	-3	-3.99	-14.74%
002968.SZ	新大正	6	3.87	0	0.23	-4.59%
000671.SZ	阳光城	6	2.74	-8	-1.21	-14.47%
000656.SZ	金科股份	4	1.81	-1	-2.89	-12.14%
001914.SZ	招商积余	4	1.78	-3	-1.21	-12.45%
000718.SZ	苏宁环球	2	1.59	0	1.56	108.29%
000961.SZ	中南建设	4	1.36	0	-0.53	-15.19%

资料来源：WIND、华西证券研究所

4. 投资建议

公募基金持有房地产板块的占比持续下滑，目前，处于历史最低位水平。板块中，多元化业务经营突出的个股获基金增持较多，其中，包括商业、医美、半导体、文旅等。当前，板块估值仍处历史低位，基金持仓占比较低，因此，我们看好板块头部企业的投资机会，建议关注业绩确定性强的龙头房企万科A、保利地产、金科股份、中南建设、新城控股、招商蛇口等。相关受益标的有龙光集团、龙湖集团、旭辉控股集团、中国金茂、碧桂园等。

5. 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

分析师与研究助理简介

由子沛：华西证券房地产行业首席分析师，同济大学及美国西北大学联合培养土木工程专业博士，获得三项国家发明专利，擅长房地产行业政策研究与数据分析，曾就职于民生证券研究院任房地产行业首席分析师；中国财富网“社区金融高峰论坛”特邀嘉宾，证券时报第二届中国证券分析师“金翼奖”房地产行业第三名，第八届Wind“金牌分析师”房地产行业第一名。

侯希得：悉尼大学硕士学位，曾就职于民生证券，2019年加入华西证券任房地产行业分析师。

肖峰：同济大学土木工程专业学士，上海财经大学金融硕士，2020年加入华西证券任房地产行业助理分析师。

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%
行业评级标准		
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。