

# 房地产行业基金持仓 2023Q4：基金地产股持仓显著下滑，进一步低配地产行业

2024年1月24日

看好/维持

房地产

行业报告

## 2023Q4 板块持仓对比：

2023Q4，30 个行业板块中，地产板块持仓市值及占比排名第 21；地产板块持仓占比环比增幅排名第 22。2023Q4 基金重仓股中，地产板块持仓占比 1.20%，在 30 个板块中排名第 21。地产板块持仓占比降低 0.26%，在 30 个板块中排名第 22。地产板块持仓市值环比增速为-24.37%，在 30 个板块中排名第 22。

## 2023Q4 地产板块持仓：

2023Q4 基金重仓股中，地产股持仓市值显著下滑、地产股持仓占比进一步降低，基金进一步低配地产行业。2023Q4 基金重仓股中，基金重仓股持仓总市值为 27059.51 亿元，当季环比增速为-8.22%，前值（2023Q3）为-3.97%；地产股的持仓总市值为 324.71 亿元，当季环比增速为-24.37%，前值（2023Q3）为-5.67%；地产股占比与申万房地产板块流通市值占比的差值为-0.47%，前值（2023Q3）为-0.43%。

## 2023Q4 地产公司持仓：

2023Q4 保利发展持仓市值最大，中国国贸持仓市值环比增速最高，南国置业为新重仓股中持仓市值最大。2023Q4 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 95.68 亿元，持仓市值环比增速为-28.38%，基金重仓持股占流通股比例为 8.07%。2023Q4 基金重仓的地产股中，持仓市值环比增速最高的公司为中国国贸，持仓市值环比增速为 29623%；新重仓股中持仓市值最大的公司为南国置业，新重仓持仓市值为 0.21 亿元。

## 投资建议：

当前机构地产股持仓持续下滑，进一步低配地产板块。近期销售仍处于下行态势之中，行业需求端还需政策进一步发力。我们认为，推进城中村改造和探索住房双轨新模式，已经成为政策发力的重要落脚点，随着后续各项需求端政策的进一步落地，销售有望逐步企稳。随着行业销售的逐步企稳，基金地产股持仓下滑趋势也有望减缓。我们认为重点布局一二线城市，具有信用优势的优质央国企，将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的华润置地、越秀地产、保利发展、中国海外发展等优质房企，有望凭借当前的信用和布局优势，在行业企稳与转型之际抢占先机。

**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。

## 未来 3-6 个月行业大事：

2024 年 3 月中旬统计局公布房地产 1-2 月数据

资料来源：恒生聚源

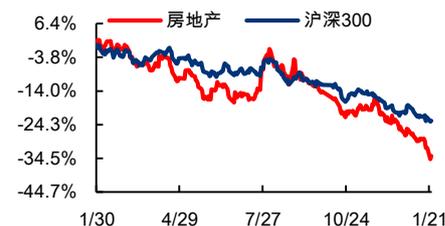
## 行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.56%
行业市值(亿元)	11634.1	1.49%
流通市值(亿元)	10668.0	1.73%
行业平均市盈率	-61.17	/

资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

## 行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

## 分析师：陈刚

021-25102897

chen\_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521080001

## 1. 2023Q4 板块持仓对比：30 个行业板块中，地产板块持仓市值及占比排名第 21；持仓占比环比增幅排名第 22

2023Q4，30 个行业板块中，地产板块持仓市值及占比排名第 21；地产板块持仓占比环比增幅排名第 22。

从持仓市值及占比来看，2023Q4 基金重仓股中，地产板块持仓市值及占比分别为 324.71 亿元和 1.20%，在 30 个板块中排名第 21。

从持仓占比变化来看，2023Q4 基金重仓股中，地产板块持仓占比降低 0.26%，在 30 个板块的持仓环比增幅中排名第 22。

从持仓市值变化来看，2023Q4 基金重仓股中，地产板块持仓市值环比增速为-24.37%，在 30 个板块中排名第 22。

表1：2023Q4 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	电子(2.41%)	农林牧渔(29.12%)	医药生物(13.68%)	医药生物(3702.38 亿元)
2	医药生物(1.50%)	煤炭(21.37%)	电子(13.45%)	电子(3639.26 亿元)
3	农林牧渔(0.52%)	电子(11.80%)	食品饮料(13.28%)	食品饮料(3592.55 亿元)
4	机械设备(0.35%)	公用事业(9.80%)	电力设备(9.31%)	电力设备(2518.19 亿元)
5	煤炭(0.34%)	医药生物(3.09%)	计算机(5.04%)	计算机(1364.78 亿元)
	房地产(-0.26%,排名 22)	房地产(-24.37%,排名 22)	房地产(1.20%,排名 21)	房地产(324.71 亿元,排名 21)

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表2：2023Q4 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(-0.81%)	建筑材料(-41.55%)	环保(0.24%)	环保(65.28 亿元)
2	食品饮料(-0.79%)	社会服务(-39.51%)	美容护理(0.30%)	美容护理(82.37 亿元)
3	传媒(-0.66%)	建筑装饰(-33.31%)	商贸零售(0.40%)	商贸零售(108.64 亿元)
4	非银金融(-0.63%)	商贸零售(-31.51%)	钢铁(0.42%)	钢铁(112.54 亿元)
5	银行(-0.62%)	传媒(-27.31%)	建筑材料(0.42%)	建筑材料(112.84 亿元)

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

**图1: 2023Q4 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	2023Q4占比	2023Q3占比	持仓市值环比增速	2023Q4持仓	2023Q3持仓
银行	-0.62%	2.89%	3.51%	-24.40%	782.51	1035.13
房地产	-0.26%	1.20%	1.46%	-24.37%	324.71	429.35
计算机	-0.06%	5.04%	5.11%	-9.34%	1364.78	1505.39
机械设备	0.35%	3.33%	2.97%	2.68%	899.80	876.31
电力设备	-0.81%	9.31%	10.11%	-15.54%	2518.19	2981.36
建筑材料	-0.24%	0.42%	0.65%	-41.55%	112.84	193.06
建筑装饰	-0.23%	0.62%	0.85%	-33.31%	167.48	251.13
电子	2.41%	13.45%	11.04%	11.80%	3639.26	3255.04
汽车	-0.09%	4.08%	4.17%	-10.14%	1104.48	1229.15
纺织服装	0.01%	0.57%	0.56%	-6.51%	154.79	165.56
公用事业	0.31%	1.88%	1.57%	9.80%	508.77	463.35
医药生物	1.50%	13.68%	12.18%	3.09%	3702.38	3591.54
环保	-0.02%	0.24%	0.26%	-14.47%	65.28	76.32
石油石化	-0.33%	1.35%	1.67%	-26.15%	364.21	493.16
有色金属	0.31%	3.75%	3.43%	0.16%	1014.20	1012.58
商贸零售	-0.14%	0.40%	0.54%	-31.51%	108.64	158.62
通信	-0.42%	2.57%	2.99%	-20.98%	696.30	881.13
交通运输	-0.11%	1.72%	1.83%	-13.71%	466.21	540.31
传媒	-0.66%	2.50%	3.15%	-27.31%	676.03	930.02
家用电器	0.16%	2.75%	2.59%	-2.50%	743.62	762.68
非银金融	-0.63%	4.07%	4.70%	-20.54%	1101.41	1386.07
基础化工	-0.05%	2.35%	2.40%	-10.21%	635.90	708.19
社会服务	-0.48%	0.92%	1.39%	-39.51%	248.64	411.05
轻工制造	0.03%	0.63%	0.60%	-4.27%	169.32	176.88
国防军工	-0.01%	3.01%	3.02%	-8.40%	815.52	890.30
食品饮料	-0.79%	13.28%	14.06%	-13.36%	3592.55	4146.74
煤炭	0.34%	1.40%	1.06%	21.37%	379.18	312.41
农林牧渔	0.52%	1.80%	1.28%	29.12%	486.12	376.49
钢铁	0.03%	0.42%	0.39%	-2.00%	112.54	114.84
美容护理	-0.08%	0.30%	0.38%	-26.67%	82.37	112.33
综合	0.02%	0.06%	0.04%	38.34%	16.90	12.22
其他	0.00%	0.02%	0.02%	-1.71%	4.57	4.65
合计		100.00%	100.00%	-8.22%	27059.51	29483.36

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

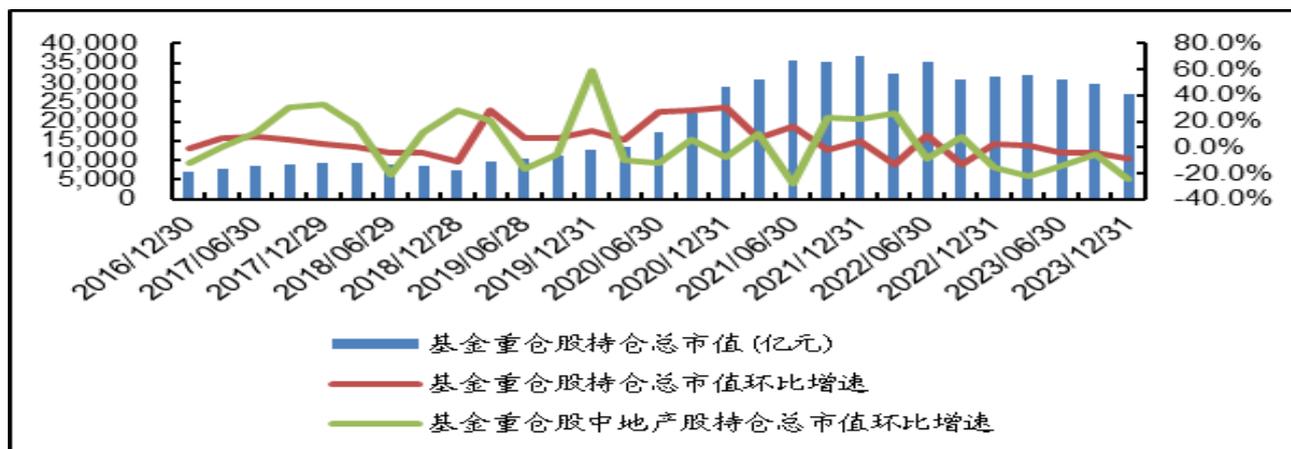
## 2. 2023Q4 地产板块持仓: 地产股持仓占比持续降低, 基金进一步低配地产行业

2023Q4 基金重仓股中, 地产股持仓市值显著下滑、地产股持仓占比进一步降低。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继续扩大, 基金继续低配地产行业。

从持仓市值来看, 2023Q4 基金重仓股中, 基金重仓股持仓总市值为 27059.51 亿元, 当季环比增速为 -8.22%, 前值 (2023Q3) 为 -3.97%; 地产股的持仓总市值为 324.71 亿元, 当季环比增速为 -24.37%, 前值 (2023Q3) 为 -5.67%。

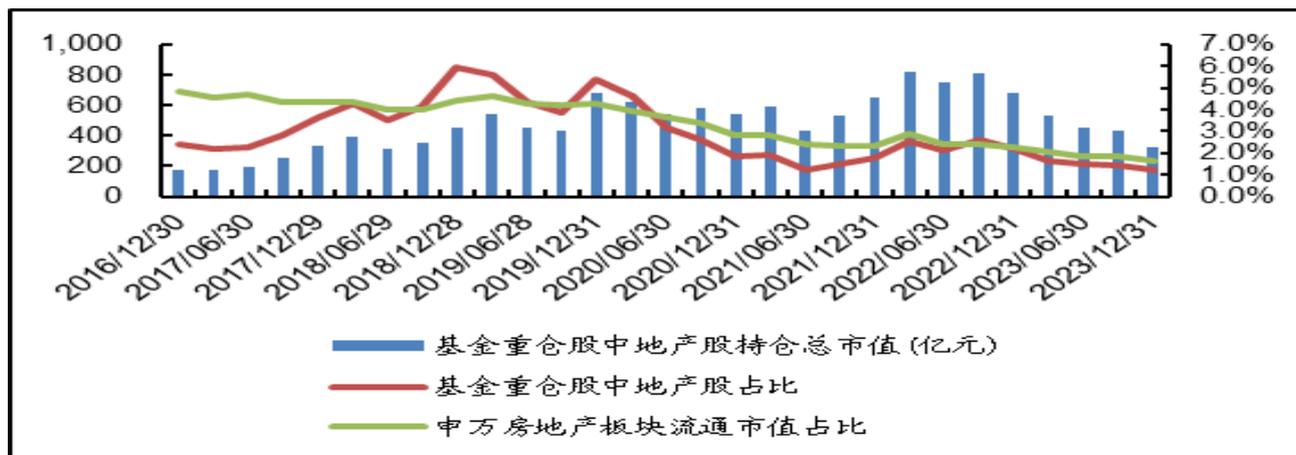
从持仓占比来看, 2023Q4 基金重仓股中, 地产股持仓占比为 1.20%, 前值 (2023Q3) 为 1.46%。2023Q4 申万房地产板块流通市值占全行业流通市值的比例为 1.67%, 前值 (2023Q3) 为 1.88%。2023Q4 基金重仓股中, 地产股占比与申万房地产板块流通市值占比的差值为 -0.47%, 前值 (2023Q3) 为 -0.43%。

图2: 2023Q4 基金重仓股持仓总市值及重仓地产股总市值环比增速



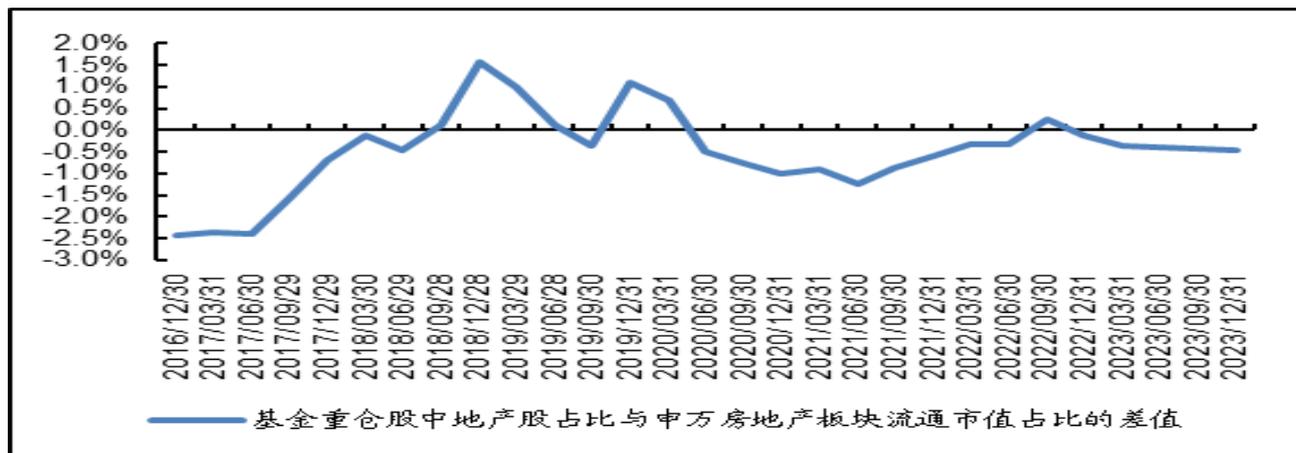
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图3: 2023Q4 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: 2023Q4 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. 2023Q4 地产公司持仓：保利发展持仓市值最大，中国国贸持仓市值环比增速最高，南国置业为新重仓股中持仓市值最大

**2023Q4 保利发展持仓市值最大，中国国贸持仓市值环比增速最高，南国置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，2023Q4 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 95.68 亿元、54.61 亿元、29.17 亿元、17.09 亿元和 14.53 亿元；持仓市值环比增速分别为-28.38%、-27.45%、-31.14%、-17.56%和-26.63%；持有基金数分别为 172 家、94 家、73 家、50 家和 26 家；基金重仓持股占流通股比例分别为 8.07%、7.42%、2.34%、11.34%和 7.45%。

从持仓市值环比增速最高的地产股来看，2023Q4 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中国国贸、万业企业、信达地产、陆家嘴和京基智农；持仓市值环比增速分别为 29623.55%、355.48%、278.34%、246.45%和 178.71%。

从基金最新重仓的地产股来看，2023Q4 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南国置业、金科股份、福星股份、广宇集团和光明地产；新重仓持仓市值分别为 0.21 亿元、0.07 亿元、0.03 亿元、0.02 亿元和 0.01 亿元。

从基金退出重仓的地产股来看，2023Q4 基金重仓的地产股中，退出基金重仓股的公司有 14 家，分别为粤宏远 A、顺发恒业、北辰实业、深振业 A、栖霞建设、同济科技、南都物业、ST 阳光城、光大嘉宝、金融街、格力地产、上实发展、珠江股份、电子城。

**表3：2023Q4 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(95.68 亿元)	中国国贸(29623.55%)	电子城(-100.00%)	南国置业(0.32 亿元)
2	招商蛇口(54.61 亿元)	万业企业(355.48%)	珠江股份(-100.00%)	金科股份(0.07 亿元)
3	万科 A(29.17 亿元)	信达地产(278.34%)	上实发展(-100.00%)	福星股份(0.03 亿元)
4	华发股份(17.09 亿元)	陆家嘴(246.45%)	格力地产(-100.00%)	广宇集团(0.02 亿元)
5	滨江集团(14.53 亿元)	京基智农(178.71%)	金融街(-100.00%)	光明地产(0.01 亿元)
6	招商积余(9.40 亿元)	鲁商发展(59.26%)	光大嘉宝(-100.00%)	阳光股份(0.01 亿元)
7	万业企业(4.88 亿元)	广汇物流(48.75%)	ST 阳光城(-100.00%)	莱茵体育(0.01 亿元)
8	新城控股(4.08 亿元)	招商积余(23.60%)	南都物业(-100.00%)	浦东金桥(0.01 亿元)
9	华侨城 A(3.39 亿元)	南京高科(5.66%)	同济科技(-100.00%)	
10	南京高科(2.86 亿元)	上海临港(-3.69%)	栖霞建设(-100.00%)	

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表4：2023Q4 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	172	8.07%	95.68	-28.38%
2	招商蛇口	94	7.42%	54.61	-27.45%
3	万科 A	73	2.34%	29.17	-31.14%
4	华发股份	50	11.34%	17.09	-17.56%
5	滨江集团	26	7.45%	14.53	-26.63%
6	招商积余	8	7.41%	9.40	23.60%
7	万业企业	8	3.04%	4.88	355.48%
8	新城控股	12	1.59%	4.08	-39.90%
9	华侨城 A	8	1.55%	3.39	-50.51%
10	南京高科	4	2.74%	2.86	5.66%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

## 4. 投资建议

当前地产机构持仓持续下滑，基金进一步低配地产板块。近期地产销售仍处于下行态势之中，行业需求端还需政策进一步发力。我们认为，推进城中村改造和探索住房双轨新模式，已经成为政策发力的重要落脚点，随着后续各项需求端政策的进一步落地，销售有望逐步企稳。随着行业销售的逐步企稳，基金地产股持仓下滑趋势有望减缓。我们认为重点布局一二线城市，具有信用优势的优质央企国企，将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的华润置地、越秀地产、保利发展、中国海外发展等优质房企，有望凭借当前的信用和布局优势，在行业企稳与转型之际抢占先机。

## 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。

## 相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业普通报告	房地产统计局 1-12 月数据点评：12 月新房销售、开发投资、到位资金跌幅均有所扩大，竣工持续改善—	2024-01-18
行业普通报告	房地产周报 20240102：二手房销售继续回暖，土地市场跌幅收窄	2024-01-02
行业普通报告	房地产周报 20231225：住建部定调明年工作重点，二手房销售回暖	2023-12-25
行业普通报告	房地产统计局 1-11 月数据点评：11 月销售额降幅略微扩大，低基数下新开工转正，竣工持续改善—	2023-12-19
行业普通报告	【东兴地产】房地产周报 20231218：新房销售持续下行，京沪迎来多项楼市政策优化	2023-12-19
行业普通报告	房地产周报 20231211：新房销售跌幅扩大，银行发力支持非国有房企融资	2023-12-12
行业普通报告	房地产周报 20231204：上交所及多家银行召开房企座谈会，旨在满足房企合理融资需求	2023-12-04
行业深度报告	房地产行业 2024 年投资展望：适应新形势，探寻新发展	2023-11-30
行业普通报告	房地产周报 20231120：三部门联合召开金融机构座谈会，强调支持房地产企业合理融资	2023-11-20
行业普通报告	房地产统计局 1-10 月数据点评：10 月销售额降幅收窄，新开工降幅扩大，竣工继续改善	2023-11-17

资料来源：东兴证券研究所

## 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法律责任。

## 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