

房地产行业基金持仓 2024Q1：地产股持仓占比继续降低，基金继续低配地产行业

2024年4月24日

看好/维持

房地产

行业报告

2024Q1 板块持仓对比：

2024Q1，30个行业板块中，地产板块持仓市值及占比排名第22；地产板块持仓占比环比增幅排名第25。2024Q1基金重仓股中，地产板块持仓占比0.95%，在30个板块中排名第22。地产板块持仓占比环比降低0.25%，在30个板块中排名第25。地产板块持仓市值环比增速为-20.95%，在30个板块中排名第28。

2024Q1 地产板块持仓：

2024Q1基金重仓股中，地产股持仓市值进一步下滑、地产股持仓占比继续降低，基金继续低配地产行业。2024Q1基金重仓股中，基金重仓股持仓总市值为27076.25亿元，当季环比增速为0.06%，前值（2023Q4）为-8.22%；地产股的持仓总市值为256.70亿元，当季环比增速为-20.95%，前值（2023Q4）为-24.37%；地产股占比与申万房地产板块流通市值占比的差值为-0.54%，前值（2023Q4）为-0.47%。

2024Q1 地产公司持仓：

2024Q1保利发展持仓市值最大，光大嘉宝持仓市值环比增速最高，新湖中宝为新重仓股中持仓市值最大。2024Q1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77.05亿元，持仓市值环比增速为-19.47%，基金重仓持股占流通股比例为7.05%。2024Q1基金重仓的地产股中，持仓市值环比增速最高的公司为光大嘉宝，持仓市值环比增速为197.44%；新重仓股中持仓市值最大的公司为新湖中宝，新重仓持仓市值为1.01亿元。

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。近期地产销售仍然疲软，行业需求端还需政策进一步发力。我们认为，当前房地产融资协调机制的落地力度有望进一步加强，核心城市限制性购房政策有望进一步放开。推进城中村改造和保障房建设，已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点，是拉动地产投资和市场需求的重要抓手。我们认为重点布局一二线城市的优质央国企，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5月中旬，统计局公布4月房地产数据

资料来源：国家统计局

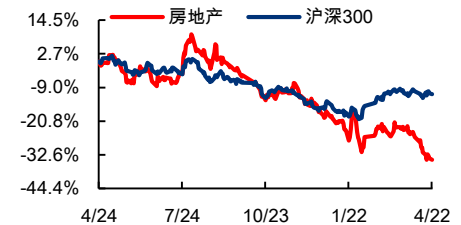
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.56%
行业市值(亿元)	10673.0	1.27%
流通市值(亿元)	9831.27	1.47%
行业平均市盈率	-65.59	/

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. 2024Q1 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 22；持仓占比环比增幅排名第 25

2024Q1，30 个行业板块中，地产板块持仓市值及占比排名第 22；地产板块持仓占比环比增幅排名第 28。

从持仓市值及占比来看，2024Q1 基金重仓股中，地产板块持仓市值及占比分别为 256.70 亿元和 0.95%，在 30 个板块中排名第 22。

从持仓占比变化来看，2024Q1 基金重仓股中，地产板块持仓占比环比降低 0.25%，在 30 个板块的持仓环比增幅中排名第 25。

从持仓市值变化来看，2024Q1 基金重仓股中，地产板块持仓市值环比增速为-20.95%，在 30 个板块中排名第 28。

表1：2024Q1 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	有色金属(1.58%)	有色金属(42.19%)	食品饮料(14.20%)	食品饮料(3844.98 亿元)
2	银行(1.21%)	银行(42.02%)	电子(11.42%)	电子(3092.04 亿元)
3	食品饮料(0.92%)	公用事业(41.76%)	医药生物(10.95%)	医药生物(2964.50 亿元)
4	家用电器(0.88%)	石油石化(37.13%)	电力设备(9.97%)	电力设备(2698.33 亿元)
5	通信(0.80%)	家用电器(32.06%)	有色金属(5.33%)	有色金属(1442.05 亿元)
	房地产(-0.25%,排名 25)	房地产(-20.95%,排名 28)	房地产(0.95%,排名 22)	房地产(256.70 亿元,排名 22)

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表2：2024Q1 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	医药生物(-2.73%)	计算机(-28.33%)	环保(0.28%)	环保(77.11 亿元)
2	电子(-2.03%)	国防军工(-22.18%)	建筑材料(0.36%)	建筑材料(96.65 亿元)
3	计算机(-1.43%)	房地产(-20.95%)	钢铁(0.39%)	钢铁(105.16 亿元)
4	国防军工(-0.67%)	医药生物(-19.93%)	美容护理(0.39%)	美容护理(106.01 亿元)
5	机械设备(-0.35%)	电子(-15.04%)	商贸零售(0.45%)	商贸零售(121.38 亿元)

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：2024Q1 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	2024Q1占比	2023Q4占比	持仓市值环比增速	2024Q1持仓	2023Q4持仓
银行	1.21%	4.10%	2.89%	42.02%	1111.36	782.51
房地产	-0.25%	0.95%	1.20%	-20.95%	256.70	324.71
计算机	-1.43%	3.61%	5.04%	-28.33%	978.10	1364.78
机械设备	-0.35%	2.98%	3.33%	-10.39%	806.32	899.80
电力设备	0.66%	9.97%	9.31%	7.15%	2698.33	2518.19
建筑材料	-0.06%	0.36%	0.42%	-14.35%	96.65	112.84
建筑装饰	-0.08%	0.54%	0.62%	-12.38%	146.75	167.48
电子	-2.03%	11.42%	13.45%	-15.04%	3092.04	3639.26
汽车	-0.10%	3.98%	4.08%	-2.51%	1076.79	1104.48
纺织服饰	0.02%	0.59%	0.57%	3.75%	160.60	154.79
公用事业	0.78%	2.66%	1.88%	41.76%	721.25	508.77
医药生物	-2.73%	10.95%	13.68%	-19.93%	2964.50	3702.38
环保	0.04%	0.28%	0.24%	18.12%	77.11	65.28
石油石化	0.50%	1.84%	1.35%	37.13%	499.44	364.21
有色金属	1.58%	5.33%	3.75%	42.19%	1442.05	1014.20
商贸零售	0.05%	0.45%	0.40%	11.73%	121.38	108.64
通信	0.80%	3.37%	2.57%	31.13%	913.07	696.30
交通运输	0.31%	2.03%	1.72%	17.98%	550.02	466.21
传媒	-0.04%	2.46%	2.50%	-1.55%	665.55	676.03
家用电器	0.88%	3.63%	2.75%	32.06%	982.07	743.62
非银金融	0.02%	4.09%	4.07%	0.63%	1108.39	1101.41
基础化工	-0.21%	2.14%	2.35%	-8.99%	578.70	635.90
社会服务	0.04%	0.96%	0.92%	4.54%	259.92	248.64
轻工制造	0.18%	0.80%	0.63%	28.49%	217.56	169.32
国防军工	-0.67%	2.34%	3.01%	-22.18%	634.60	815.52
食品饮料	0.92%	14.20%	13.28%	7.03%	3844.98	3592.55
煤炭	0.05%	1.45%	1.40%	3.51%	392.50	379.18
农林牧渔	-0.14%	1.66%	1.80%	-7.81%	448.14	486.12
钢铁	-0.03%	0.39%	0.42%	-6.57%	105.16	112.54
美容护理	0.09%	0.39%	0.30%	28.69%	106.01	82.37
综合	0.01%	0.07%	0.06%	19.66%	20.22	16.90
其他	-0.02%	0.00%	0.02%	-100.00%	0.00	4.57
合计		100.00%	100.00%	0.06%	27076.25	27059.51

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

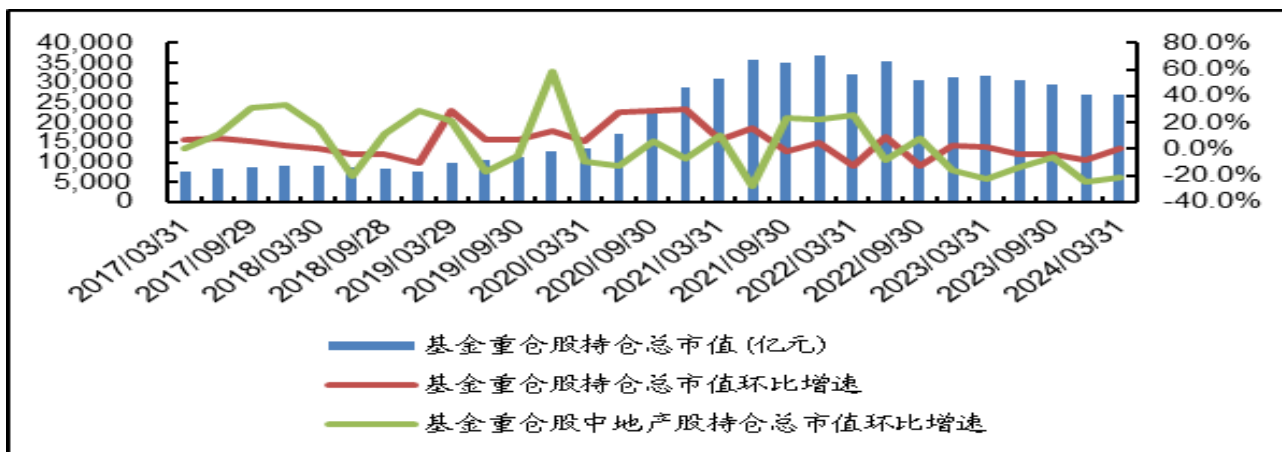
2. 2024Q1 地产板块持仓：地产股持仓占比进一步降低，基金持续低配地产行业

2024Q1 基金重仓股中，地产股持仓市值进一步下滑、地产股持仓占比继续降低。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，2024Q1 基金重仓股中，基金重仓股持仓总市值为 27076.25 亿元，当季环比增速为 0.06%，前值（2023Q4）为 -8.22%；地产股的持仓总市值为 256.70 亿元，当季环比增速为 -20.95%，前值（2023Q4）为 -24.37%。

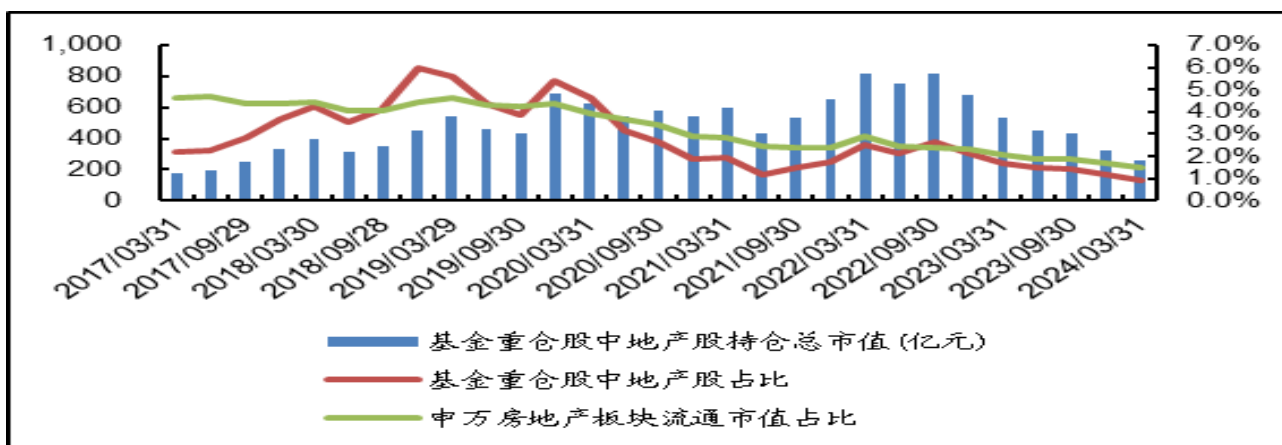
从持仓占比来看，2024Q1 基金重仓股中，地产股持仓占比为 0.95%，前值（2023Q4）为 1.20%。2024Q1 申万房地产板块流通市值占全行业流通市值的比例为 1.49%，前值（2023Q4）为 1.67%。2024Q1 基金重仓股中，地产股占比与申万房地产板块流通市值占比的差值为 -0.54%，前值（2023Q4）为 -0.47%。

图2：2024Q1 基金重仓股持仓总市值及重仓地产股总市值环比增速



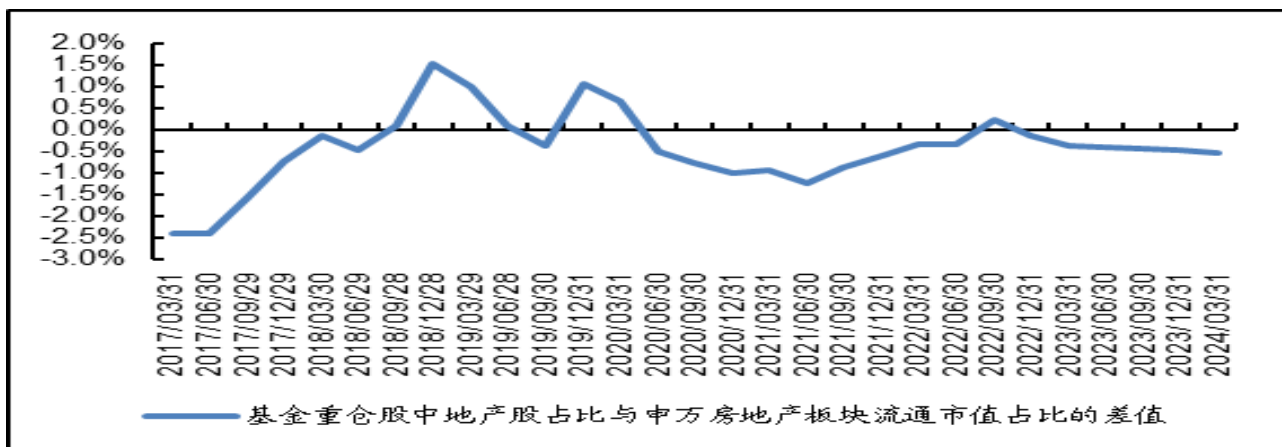
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：2024Q1 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4：2024Q1 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. 2024Q1 地产公司持仓：保利发展持仓市值最大，光大嘉宝持仓市值环比增速最高，新湖中宝为新重仓股中持仓市值最大

2024Q1 保利发展持仓市值最大，光大嘉宝持仓市值环比增速最高，新湖中宝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，2024Q1 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、华发股份和招商积余；持仓市值分别为 77.05 亿元、44.15 亿元、19.92 亿元、13.59 亿元和 8.75 亿元；持仓市值环比增速分别为-19.47%、-19.15%、-31.71%、-20.49%和-6.88%；持有基金数分别为 150 家、99 家、41 家、43 家和 10 家；基金重仓持股占流通股比例分别为 7.05%、6.05%、1.86%、9.16%和 8.18%。

从持仓市值环比增速最高的地产股来看，2024Q1 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光大嘉宝、格力地产、上实发展、珠江股份和广汇物流；持仓市值环比增速分别为 197.44%、111.55%、95.49%、91.90%和 33.83%。

从基金最新重仓的地产股来看，2024Q1 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新湖中宝、凤凰股份、华丽家族、大名城和中交地产；新重仓持仓市值分别为 1.01 亿元、0.08 亿元、0.05 亿元、0.02 亿元和 0.01 亿元。

从基金退出重仓的地产股来看，2024Q1 基金重仓的地产股中，退出基金重仓股的公司有 8 家，分别为中华企业、新大正、金科股份、浦东金桥、光明地产、广宇集团、福星股份、阳光股份。

表3：2024Q1 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(77.05 亿元)	光大嘉宝(197.44%)	中华企业(-100.00%)	新湖中宝(1.01 亿元)
2	招商蛇口(44.15 亿元)	格力地产(111.55%)	新大正(-100.00%)	凤凰股份(0.08 亿元)
3	万科 A(19.92 亿元)	上实发展(95.49%)	金科股份(-100.00%)	华丽家族(0.05 亿元)
4	华发股份(13.59 亿元)	珠江股份(91.90%)	浦东金桥(-100.00%)	大名城(0.02 亿元)
5	招商积余(8.75 亿元)	广汇物流(33.83%)	光明地产(-100.00%)	中交地产(0.01 亿元)
6	滨江集团(7.96 亿元)	信达地产(32.56%)	广宇集团(-100.00%)	电子城(0.01 亿元)
7	新城控股(5.41 亿元)	大悦城(28.67%)	福星股份(-100.00%)	渝开发(0.01 亿元)
8	南京高科(3.68 亿元)	中国国贸(19.66%)	阳光股份(-100.00%)	京能置业(0.01 亿元)
9	万业企业(3.33 亿元)	上海临港(12.65%)	城建发展(-91.62%)	
10	上海临港(3.25 亿元)	新城控股(9.62%)	京基智农(-91.28%)	

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表4：2024Q1 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	150	7.05%	77.05	-19.47%
2	招商蛇口	99	6.05%	44.15	-19.15%
3	万科 A	41	1.86%	19.92	-31.71%
4	华发股份	43	9.16%	13.59	-20.49%
5	招商积余	10	8.18%	8.75	-6.88%
6	滨江集团	20	4.46%	7.96	-45.20%
7	新城控股	12	2.53%	5.41	32.56%
8	南京高科	14	3.41%	3.68	28.67%
9	万业企业	10	2.74%	3.33	-31.79%
10	上海临港	9	1.32%	3.25	33.83%

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，当前房地产融资协调机制的落地力度有望进一步加强，核心城市限制性购房政策有望进一步放开。推进城中村改造和保障房建设，已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点，是拉动地产投资和市场需求的重要抓手。我们认为重点布局一二线城市的优质央国企，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。

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	房地产周报 20240422：二手房销售降幅收窄，长沙全面放开限购—	2024-04-22
行业普通报告	房地产统计局数据点评：3月销售维持弱势，开发投资同比跌幅扩大—	2024-04-16
行业普通报告	房地产周报 20240415：销售降幅略微收窄，北京广州提升公积金贷款额—	2024-04-16
行业普通报告	房地产周报 20240408：新房销售继续下行，郑州推进住房“卖旧买新、以旧换新” —	2024-04-08
行业普通报告	百强房企 1-3 月销售数据点评：百强房企销售金额同比下滑 49%，市场需求持续低迷—	2024-04-02
行业普通报告	房地产周报 20240401：新房及二手房销售继续走弱，北京取消离婚限购政策—	2024-04-02
行业普通报告	房地产周报 20240325：一线城市新房销售继续走弱，国常会提出进一步优化房地产政策—	2024-03-25
行业普通报告	房地产统计局 1-2 月数据点评：1-2 月新房销售、竣工面积均显著下滑—	2024-03-18
行业普通报告	房地产 20240318：销售持续走弱，杭州放开二手房限购—	2024-03-18
行业普通报告	房地产周报 20240311：新房及二手房销售继续下行，中央强调加大保障房建设力度 —	2024-03-11

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