

房地产基金重仓持仓 2025Q1：基金对地产股的低配程度降低，地产股持仓市值增加

2025 年 4 月 28 日

看好/维持

房地产

行业报告

2025Q1 地产板块持仓：

2025Q1，基金重仓持股总市值为 30161.7 亿元，持仓市值较上季度增加 2.32%；其中地产股重仓持仓市值较上季度增加 6.93%。

2025Q1，31 个行业板块中，地产板块持仓市值及占比分别为 289.2 亿元和 1.0%，在 31 个板块中排名第 20；持仓占比较上季度增加 0.04%，在 31 个板块中排名第 12；持仓市值较上季度增加 6.93%，在 31 个板块中排名第 11。

2025Q1，基金重仓持有的 A 股总市值为 25760.4 亿元，其中 A 股地产股重仓持仓市值为 200.3 亿元，A 股地产股重仓持仓占比为 0.8%；A 股地产股重仓持仓占比与申万房地产板块流通市值占比之差为-0.56%，上季度为-3.84%。

2025Q1 地产股持仓：

2025Q1，地产股票中，重仓持仓市值最大的三家公司为保利发展、招商蛇口、滨江集团；持仓市值分别为 62.5 亿元、37.3 亿元、22.8 亿元；重仓持仓市值环比增加金额分别为-3.1 亿元、0.4 亿元、10.7 亿元；重仓持有的基金数分别为 127 只、97 只、54 只；重仓持股占流通股的比例分别为 6.3%、4.9%、8.1%。

2025Q1，地产股票中，重仓持仓市值环比增加金额最大的三家公司为滨江集团、金地集团、恒隆地产；金额分别为 10.7 亿元、3.9 亿元、2.4 亿元；

2025Q1，地产股票中，重仓持仓市值环比减少金额最大的三家公司为保利发展、万业企业、上海临港；金额分别为-3.1 亿元、-2.9 亿元、-2.3 亿元。

投资建议：

2025Q1 基金对地产股的低配程度降低，地产股持仓市值有所增长。我们认为，当前政策方向明确，政治局会议提出了持续化解行业风险，以城中村改造为核心抓手，以高品质住房为发展方向的基调。我们建议短期关注政策增量落地带来的估值修复机会，中长期聚焦具备核心城市优质产品资源和不动产运营能力的龙头企业。推荐保利发展、新城控股；华润置地、龙湖集团等也有望受益。

风险提示：盈利能力继续下滑、销售不及预期、资产减值的风险等

未来 3-6 个月行业大事：

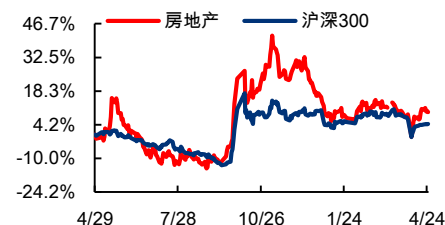
2025 年 5 月中旬，统计局公布 1-4 月房地产数据。

资料来源：国家统计局、东兴证券研究所

行业基本资料	占比%
股票家数	113 2.5%
行业市值(亿元)	12276.41 1.31%
流通市值(亿元)	11432.65 1.5%
行业平均市盈率	-11.45 /

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

表1：基金重仓股中各行业持仓总市值及占比

年份	季度	申万一级行业	重仓持仓(亿元)	重仓持仓占比	持仓占比增减	重仓持仓市值环比增速
2025	1	电子	5006	16.6%	0.4%	4.5%
2025	1	食品饮料	2975	9.9%	-0.8%	-5.4%
2025	1	电力设备	2766	9.2%	-1.8%	-14.2%
2025	1	医药生物	2730	9.1%	0.5%	7.9%
2025	1	非银金融	1872	6.2%	-1.1%	-13.0%
2025	1	银行	1777	5.9%	0.1%	4.9%
2025	1	汽车	1738	5.8%	1.5%	37.8%
2025	1	有色金属	1229	4.1%	1.4%	53.6%
2025	1	家用电器	1202	4.0%	-0.1%	-0.1%
2025	1	传媒	1200	4.0%	1.2%	45.1%
2025	1	计算机	938	3.1%	0.4%	15.5%
2025	1	机械设备	869	2.9%	0.3%	15.9%
2025	1	通信	828	2.7%	-1.0%	-24.5%
2025	1	国防军工	646	2.1%	-0.3%	-11.4%
2025	1	商贸零售	636	2.1%	1.7%	452.0%
2025	1	公用事业	585	1.9%	-0.4%	-15.2%
2025	1	基础化工	502	1.7%	-0.1%	-2.0%
2025	1	交通运输	419	1.4%	-0.3%	-15.0%
2025	1	社会服务	337	1.1%	-0.1%	-4.0%
2025	1	房地产	289	1.0%	0.0%	6.9%
2025	1	农林牧渔	277	0.9%	-0.1%	-6.0%
2025	1	石油石化	263	0.9%	-0.4%	-27.3%
2025	1	轻工制造	211	0.7%	0.0%	8.5%
2025	1	煤炭	200	0.7%	-0.3%	-32.9%
2025	1	建筑装饰	131	0.4%	-0.2%	-24.2%
2025	1	钢铁	128	0.4%	0.1%	29.8%
2025	1	纺织服饰	118	0.4%	-0.1%	-19.0%
2025	1	建筑材料	104	0.3%	0.0%	5.8%
2025	1	美容护理	102	0.3%	0.1%	32.0%
2025	1	环保	66	0.2%	-0.1%	-22.6%
2025	1	综合	18	0.1%	0.0%	-16.5%

资料来源：同花顺 iFinD、东兴证券研究所

表2：基金重仓股中持仓总市值及占比变化前 5 的行业

年份	季度	排名	重仓持仓(亿元)	重仓持仓占比	持仓市值环比增速	持仓占比增减
2025	1	1	电子(5006.2亿元)	电子(16.6%)	商贸零售(452.0%)	商贸零售(1.7%)
2025	1	2	食品饮料(2975.2亿元)	食品饮料(9.9%)	有色金属(53.6%)	汽车(1.5%)
2025	1	3	电力设备(2765.7亿元)	电力设备(9.2%)	传媒(45.1%)	有色金属(1.4%)
2025	1	4	医药生物(2730.3亿元)	医药生物(9.1%)	汽车(37.8%)	传媒(1.2%)
2025	1	5	非银金融(1871.6亿元)	非银金融(6.2%)	美容护理(32.0%)	医药生物(0.5%)
			房地产(289.2亿元，排名20)	房地产(1.0%，排名20)	房地产(6.9%，排名11)	房地产(0.0%，排名12)

资料来源：同花顺 iFinD、东兴证券研究所

表3：基金重仓股中地产股持仓变化前 10 的公司

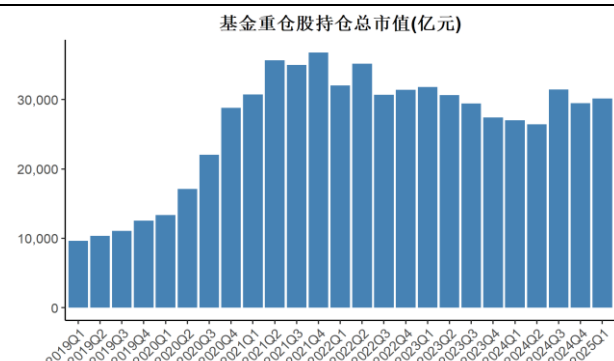
年份	季度	重仓持仓前十(亿元)	持仓市值环比增加前十(亿元)	持仓市值环比减少倒数前十(亿元)
2025	1	保利发展(62.5亿元)	滨江集团(10.7亿元)	保利发展(-3.1亿元)
2025	1	招商蛇口(37.3亿元)	金地集团(3.9亿元)	万业企业(-2.9亿元)
2025	1	滨江集团(22.8亿元)	恒隆地产(2.4亿元)	上海临港(-2.3亿元)
2025	1	中国海外发展(18.4亿元)	海南机场(2.4亿元)	中国海外宏洋集团(-2.1亿元)
2025	1	万科A(17.2亿元)	ESR(1.8亿元)	城建发展(-1.9亿元)
2025	1	华润置地(15.2亿元)	华发股份(1.7亿元)	招商积余(-1.4亿元)
2025	1	金地集团(13.5亿元)	华润置地(1.6亿元)	中海物业(-1.4亿元)
2025	1	海南机场(9.4亿元)	越秀地产(1.4亿元)	苏宁环球(-1.1亿元)
2025	1	华发股份(8.4亿元)	恒基地产(1.4亿元)	新城控股(-0.5亿元)
2025	1	新城控股(7.1亿元)	万科A(1.0亿元)	保利物业(-0.4亿元)

资料来源：同花顺 iFinD、东兴证券研究所

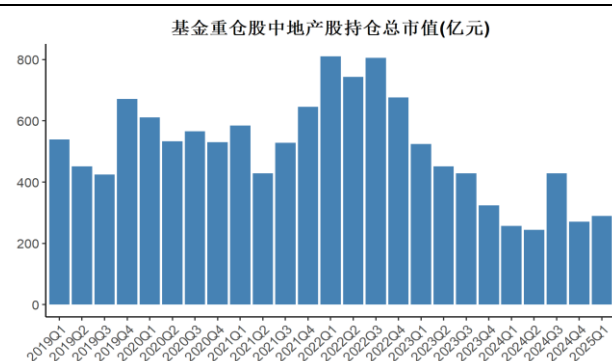
表4：基金重仓股中地产股持仓前 10 的公司

年份	季度	重仓持仓市值前十	重仓持仓市值(亿元)	重仓持仓市值环比增加额(亿元)	重仓持有基金数	重仓持股占流通股比
2025	1	保利发展	62.5	-3.1	127	6.3%
2025	1	招商蛇口	37.3	0.4	97	4.9%
2025	1	滨江集团	22.8	10.7	54	8.1%
2025	1	中国海外发展	18.4	-0.4	41	1.3%
2025	1	万科A	17.2	1.0	24	2.0%
2025	1	华润置地	15.2	1.6	48	0.9%
2025	1	金地集团	13.5	3.9	54	6.6%
2025	1	海南机场	9.4	2.4	9	2.8%
2025	1	华发股份	8.4	1.7	18	6.1%
2025	1	新城控股	7.1	-0.5	37	2.5%

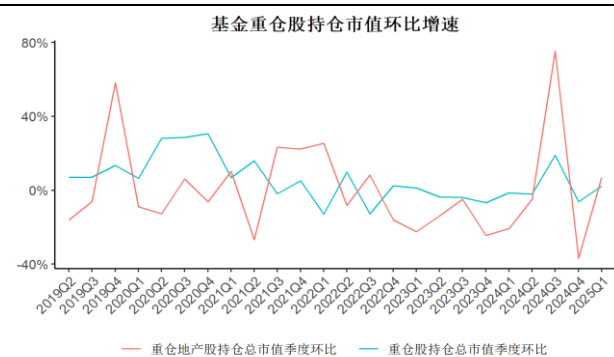
资料来源：同花顺 iFinD、东兴证券研究所

图1：基金重仓持股总市值


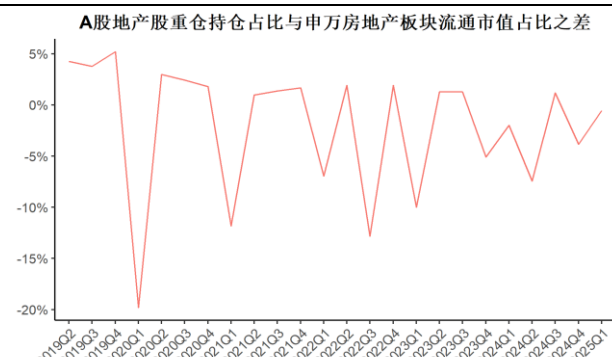
资料来源：同花顺 iFinD、东兴证券研究所

图2：基金重仓持股中地产股的持仓总市值


资料来源：同花顺 iFinD、东兴证券研究所

图3：基金重仓持股总市值季度环比增速


资料来源：同花顺 iFinD、东兴证券研究所

图4：A 股地产股重仓持仓占比与申万房地产板块流通市值占比之差


资料来源：同花顺 iFinD、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23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