

行业研究 | 行业专题研究 | 房地产

政策加码助力持仓提升，龙头标的获增持



报告要点

截至 2024 年 10 月 27 日，房地产行业基金重仓总市值达到 429.2 亿元，环比增长 74.5%。重仓占比为 1.36%，相较于行业标准比例依然低配 0.14pct，但较 2024 年 Q2 的低配 0.37pct 有所收窄。具体个股方面，样本基金重点增持保利发展、招商蛇口和万科 A 等龙头地产公司，同时南向资金增配港股的越秀地产、碧桂园服务等内房股。北向资金对我爱我家、华夏幸福等个股加仓显著。随着政策支持逐步落实，行业供需结构改善，建议关注低估值龙头地产公司，以及具备核心竞争力的房产中介平台和物业管理公司。

分析师及联系人



杜昊昊



方鹏



姜好幸



刘汪

SAC: S0590524070006 SAC: S0590524100003 SAC: S0590524070008

房地产

政策加码助力持仓提升，龙头标的获增持

投资建议： 强于大市（维持）
上次建议： 强于大市

相对大盘走势



相关报告

- 《房地产：城中村改造增量，财政助力去库稳预期》2024.10.18
- 《房地产：地方化债、地产去库，财政增量政策提信心》2024.10.12



扫码查看更多

行业事件

➤ 房地产行业重仓比例环比提升，低配幅度有所收窄

截至2024年10月27日，样本基金中房地产行业重仓总市值为429.2亿元，环比增长74.5%。基金总市值为31568.5亿元，房地产行业重仓占比为1.36%，环比增长0.43pct，相较于行业标准比例依然低配0.14pct，但较2024年Q2的低配0.37pct有所收窄。房地产行业在31个申万一级行业中配置比例位居第18位，重仓占比增幅位居第4位。9月份“一揽子”地产政策陆续出台，房地产板块持仓有所回升，但仍处于低配。

➤ 房地产开发持仓占比显著提升，服务板块维持稳定

截至2024年10月27日，申万房地产行业下的两个二级子板块中，样本基金持仓的重仓占比为：房地产开发板块为1.25%，环比上升0.44pct；房地产服务板块为0.11%，环比基本持平。

➤ 公募增持地产开发龙头标的，服务板块配置略显分化

截至2024年10月27日，房地产开发板块基金重仓持股市值前五分别为保利发展（103.46亿元）、招商蛇口（69.23亿元）、万科A（39.61亿元）、滨江集团（27.43亿元）、中国海外发展（19.88亿元）。持仓比例环比增加的标的包括招商蛇口（+0.080pct）、滨江集团（+0.060pct）、万科A（+0.056pct）等。服务板块，中海物业（9.38亿元）、招商积余（7.82亿元）、华润万象生活（6.65亿元）位列重仓前列，持股比例稳定。

➤ 北向资金偏好有所分化，南向资金增配港股优质标的

截至2024年10月27日，北向资金陆股通持股增幅前五的公司分别为我爱我家（+1.09pct）、华夏幸福（+0.88pct）、新城控股（+0.42pct）、华发控股（+0.31pct）、中国国贸（+0.29pct）。南向资金方面，港股通显著增持越秀地产（+1.78pct）、碧桂园服务（+1.27pct）、华润置地（+0.90pct）、华润万象生活（+0.75pct）、保利置业集团（+0.71pct）等内房股。

➤ 投资建议：关注低估值龙头地产及物业企业

2024年Q3房地产行业基金持仓比例环比提升，政策催化下市场预期有望持续修复，市场供需结构有望逐步改善。建议关注：1) 重点布局一线及核心二线城市，主打改善性产品，具备持续拿地能力的房企；2) 受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度提升，拥有核心竞争力的房产中介平台；3) 具备规模优势、运营效率高的头部物业管理公司，以及具有增值服务创新能力和多元业务拓展的物业公司。

风险提示：政策效果不达预期；房企流动性风险加剧；市场信心不及预期。

正文目录

1. 行业：房地产行业重仓比例环比提升，低配幅度有所收窄.....	4
2. 板块：房地产开发持仓占比显著提升，服务板块维持稳定.....	5
3. 个股：公募增持地产开发龙头标的，服务板块配置略显分化.....	6
4. 资金：北向资金偏好有所分化，南向资金增配港股优质标的.....	8
5. 投资建议：关注低估值龙头地产及物业企业.....	10
6. 风险提示	10

图表目录

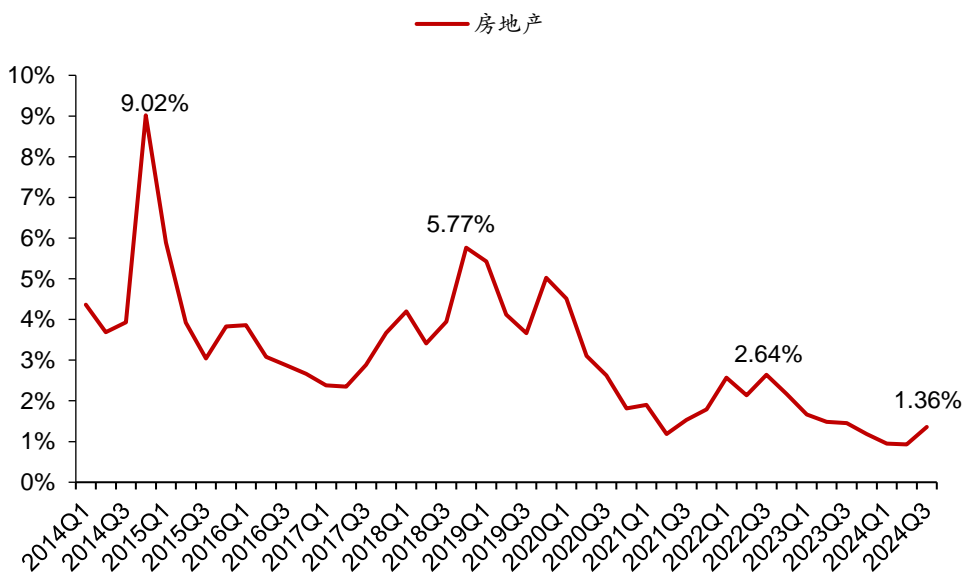
图表 1： 房地产板块基金重仓持股比例走势图	4
图表 2： 2024Q3 末各行业基金重仓配置及超配比例	5
图表 3： 近两个季度各行业基金重仓持股比例环比变动	5
图表 4： 2024Q3 房地产子板块基金重仓持股比例走势	6
图表 5： 2024Q3 房地产开发板块基金重仓市值前 10 名标的	6
图表 6： 主要房地产开发企业逐季公募基金重仓比例	7
图表 7： 2024Q3 房地产服务板块基金重仓市值前 5 名标的	7
图表 8： 主要房地产服务企业逐季公募基金重仓比例	8
图表 9： 2024Q3 重要 A 股标的陆股通持股比例环比变动	9
图表 10： 2024Q3 重要港股标的港股通持股比例环比变动	10

1. 行业：房地产行业重仓比例环比提升，低配幅度有所收窄

我们选取已披露三季报的公募基金作为样本，分析房地产行业（申万一级行业）的重仓持股情况。截止 2024 年 10 月 27 日，样本基金中房地产行业重仓总市值为 429.2 亿元，环比增长 74.5%。样本基金总市值为 31568.5 亿元，房地产行业重仓占比为 1.36%，环比增长 0.43pct，相对房地产行业标准比例低配 0.14pct，较 2024 年 Q2 低配 0.37pct 有所收窄。9 月份“一揽子”地产政策陆续出台，房地产板块持仓有所回升，但仍处于低配。

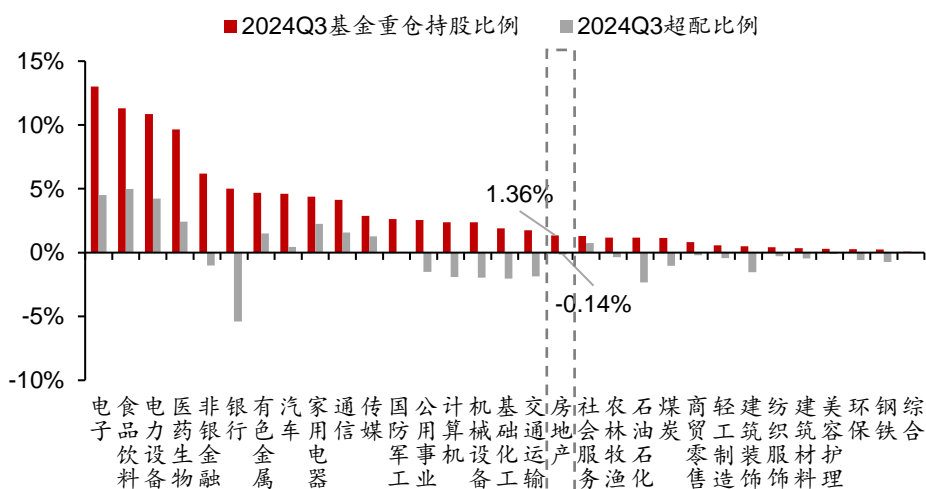
截止 2024 年 10 月 27 日，房地产行业配置比例在 31 个申万一级行业中位居第 18 位。从基金重仓占比变化来看，房地产行业重仓占比环比增长 0.43pct，增幅位居第 4 位。

图表1：房地产板块基金重仓持股比例走势图



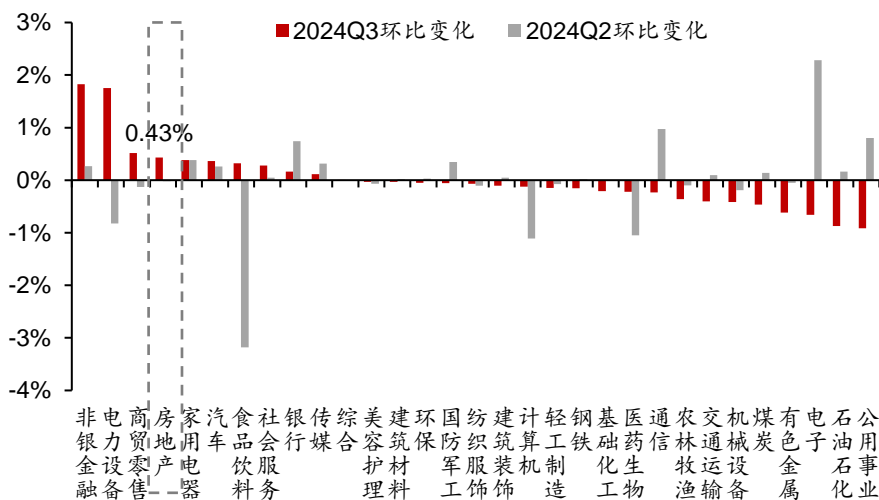
资料来源：Wind，国联证券研究所

图表2：2024Q3 末各行业基金重仓配置及超配比例



资料来源：Wind，国联证券研究所

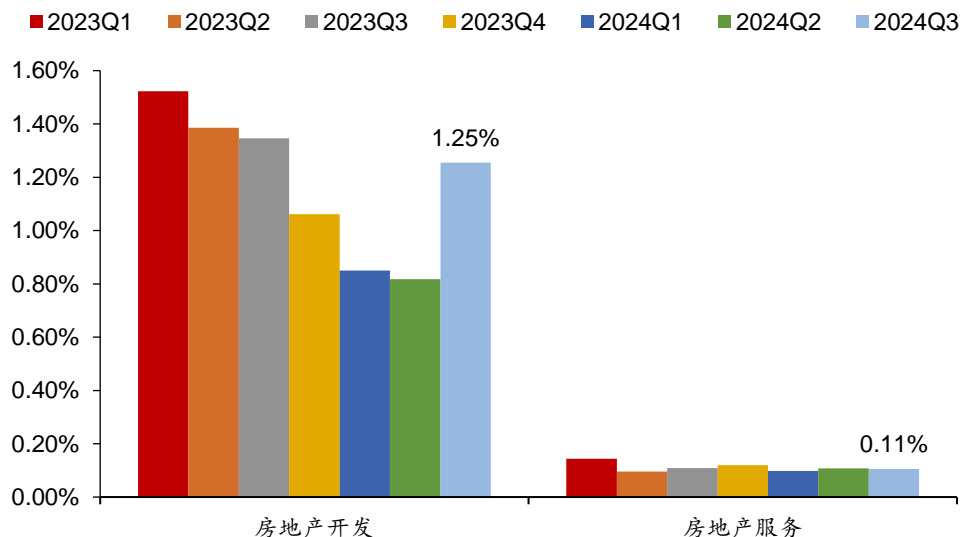
图表3：近两个季度各行业基金重仓持股比例环比变动



资料来源：Wind，国联证券研究所

2. 板块：房地产开发持仓占比显著提升，服务板块维持稳定

根据申万行业分类，房地产行业共有 2 个二级子板块，分别为房地产开发和房地产服务。截止 2024 年 10 月 27 日，样本基金持仓中，房地产开发、房地产服务的重仓占比分别为 1.25%、0.11%，环比分别+0.44pct、基本持平。

图表4：2024Q3 房地产子板块基金重仓持股比例走势


资料来源：Wind，国联证券研究所

3. 个股：公募增持地产开发龙头标的，服务板块配置略显分化

房地产开发：截止 2024 年 10 月 27 日，房地产开发板块基金重仓个股市值前 5 名分别为保利发展（103.46 亿元）、招商蛇口（69.23 亿元）、万科 A（39.61 亿元）、滨江集团（27.43 亿元）、中国海外发展（19.88 亿元），持股比例分别为 0.328%、0.219%、0.125%、0.087%、0.063%。

截止 2024 年 10 月 27 日，房地产开发板块个股环比加仓前五分别为招商蛇口（0.080pct）、滨江集团（+0.060pct）、万科 A（+0.056pct）、保利发展（+0.049pct）、金地集团（0.045pct）。

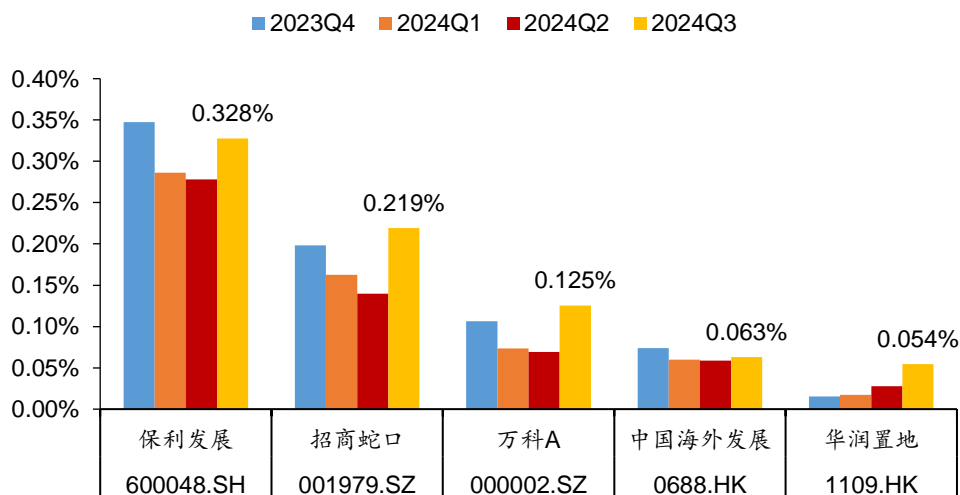
图表5：2024Q3 房地产开发板块基金重仓市值前 10 名标的

企业名称	持股数量（亿股）	持股总市值（亿元）	重仓持股比例	重仓持股比例变动	持有基金数	持有基金数变动
保利发展	9.38	103.46	0.328%	0.049%	245	62
招商蛇口	5.65	69.23	0.219%	0.080%	180	86
万科 A	4.08	39.61	0.125%	0.056%	76	22
滨江集团	2.42	27.43	0.087%	0.060%	89	57
中国海外发展	1.38	19.88	0.063%	0.004%	41	6

金地集团	3.44	18.84	0.060%	0.045%	67	42
华润置地	0.66	17.18	0.054%	0.027%	40	17
华发股份	2.29	16.85	0.053%	-0.004%	46	1
新城控股	0.84	12.04	0.038%	0.023%	29	20
海南机场	2.68	10.28	0.033%	0.005%	10	2

资料来源：Wind，国联证券研究所

从重点房企来看，房地产开发板块中，保利发展、招商蛇口、万科A、中国海外发展、华润置地持仓比例分别为0.328%、0.219%、0.125%、0.063%、0.054%，持仓环比变动分别为+0.049pct、+0.080pct、+0.056pct、+0.004pct、+0.027pct。

图表6：主要房地产开发企业逐季公募基金重仓比例


资料来源：Wind，国联证券研究所

房地产服务：截止2024年10月27日，房地产服务板块基金重仓个股市值前5名分别为中海物业（9.38亿元）、招商积余（7.82亿元）、华润万象生活（6.65亿元）、绿城服务（6.50亿元）、保利物业（2.03亿元），持股比例分别为0.030%、0.025%、0.021%、0.021%、0.006%。

图表7：2024Q3 房地产服务板块基金重仓市值前5名标的

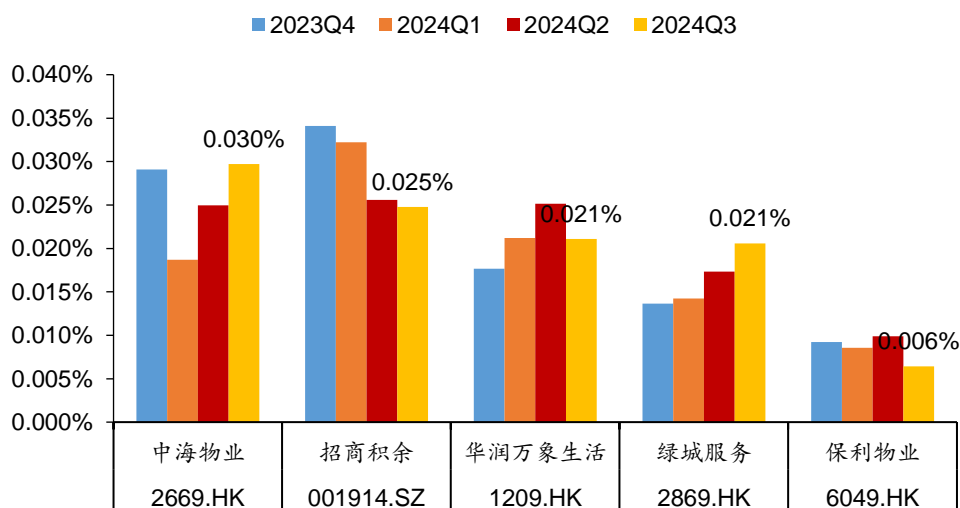
企业名称	持股数量 (亿股)	持股总市值 (亿元)	重仓持股比例	重仓持股比例变动	持有基金数	持有基金数变动
中海物业	1.68	9.38	0.0297%	0.0048%	12	5
招商积余	0.68	7.82	0.0248%	-0.0008%	9	-2
华润万象生活	0.21	6.65	0.0211%	-0.0041%	32	-2

绿城服务	1.54	6.50	0.0206%	0.0033%	7	2
保利物业	0.07	2.03	0.0064%	-0.0035%	15	-1

资料来源: Wind, 国联证券研究所

从重点公司来看, 截止 2024 年 10 月 27 日, 房地产服务板块中, 中海物业、招商积余、华润万象生活、绿城服务、保利物业持仓比例分别为 0.030%、0.025%、0.021%、0.021%、0.006%, 持仓环比变动分别为+0.005pct、-0.001pct、-0.004pct、+0.003pct、-0.003pct。

图表8: 主要房地产服务企业逐季公募基金重仓比例

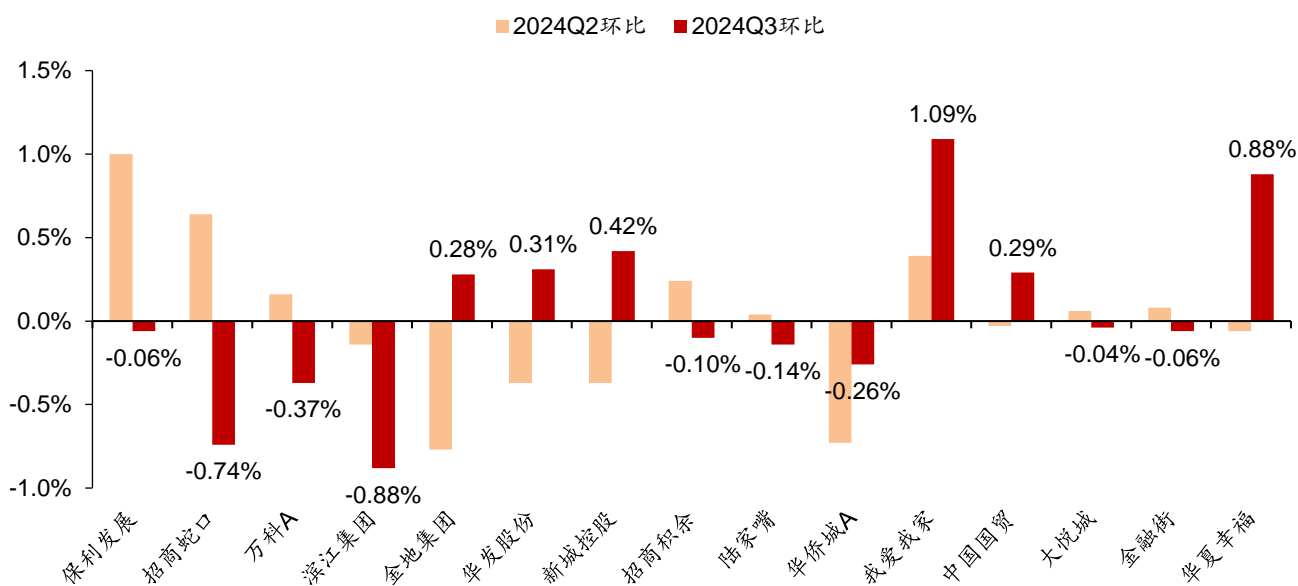


资料来源: Wind, 国联证券研究所

4. 资金: 北向资金偏好有所分化, 南向资金增配港股优质标的

北向资金: 截止 2024 年 10 月 27 日, 陆股通持股比例环比增幅前五的公司分别为我爱我家 (+1.09pct)、华夏幸福 (+0.88pct)、新城控股 (+0.42pct)、华发控股 (+0.31pct)、中国国贸 (+0.29pct)。环比减幅前五的公司为滨江集团 (-0.88pct)、招商蛇口 (-0.74pct)、万科 A (-0.37pct)、华侨城 A (-0.26pct)、陆家嘴 (-0.14pct)。

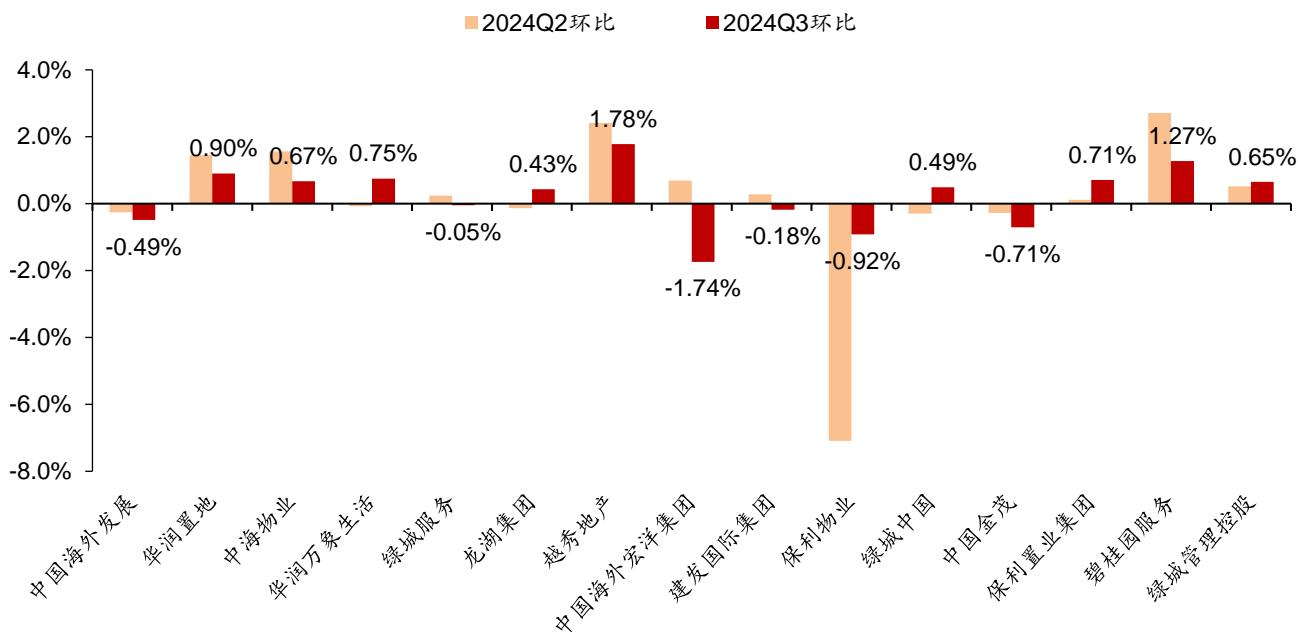
图表9：2024Q3 重要 A 股标的的陆股通持股比例环比变动



资料来源：Wind，国联证券研究所

南向资金：截止 2024 年 10 月 27 日，港股通持股比例环比增幅前五的公司分别为越秀地产 (+1.78pct)、碧桂园服务 (+1.27pct)、华润置地 (+0.90pct)、华润万象生活 (+0.75pct)、保利置业集团 (+0.71pct)。环比减幅前五的公司分别为中国海外宏洋集团 (-1.74pct)、保利物业 (-0.92pct)、中国金茂 (-0.71pct)、中国海外发展 (-0.49pct)、建发国际集团 (-0.18pct)。

图表10: 2024Q3 重要港股标的的港股通持股比例环比变动



资料来源: Wind, 国联证券研究所

5. 投资建议：关注低估值龙头地产及物业企业

2024 年 Q3 房地产行业基金持仓比例环比提升，政策催化下市场预期有望持续修复，市场供需结构有望逐步改善。建议关注：1) 重点布局一线及核心二线城市，主打改善性产品，具备持续拿地能力的房企；2) 受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度提升，拥有核心竞争力的房产中介平台；3) 具备规模优势、运营效率高的头部物业管理公司，以及具有增值服务创新能力和多元业务拓展的物业公司。

6. 风险提示

政策效果不达预期： 尽管市场调控政策正在逐步推进，政策的执行效果可能不如预期。由于政策实施过程中可能出现的延迟等影响因素发生，市场供需平衡的恢复进程可能因此放缓，进而影响调控效果。

房企流动性风险加剧： 在当前市场环境下，房企的资金链压力较大，对于资金实力较弱的企业，可能面临较大的流动性风险。如果融资渠道收紧或销售回款不达预期，这些企业可能面临财务困境，进而影响其项目进展和市场表现。

市场信心不及预期： 由于过去市场波动较大，加之部分企业违约或项目延期等负面事

件的发生，市场参与者的信心可能仍然较为脆弱。消费者和投资者可能仍然持观望态度，导致市场活跃度和交易量难以显著提升，从而进一步影响市场复苏进程。

评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A股市场以沪深300指数为基准，北交所市场以北证50指数为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于10%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~10%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		卖出	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
	行业评级	强于大市	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		弱于大市	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与、不与、也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

法律主体声明

本报告由国联证券股份有限公司或其关联机构制作，国联证券股份有限公司及其关联机构以下统称为“国联证券”。本报告的分销依据不同国家、地区的法律、法规和监管要求由国联证券于该国家或地区的具有相关合法合规经营资质的子公司/经营机构完成。

国联证券股份有限公司具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，接受中国证监会监管，负责本报告于中国（港澳台地区除外）的分销。

国联证券国际金融有限公司具备香港证监会批复的就证券提供意见（4号牌照）的牌照，接受香港证监会监管，负责本报告于中国香港地区的分销。本报告署名研究人员所持中国证券业协会注册分析师资质信息和香港证监会批复的牌照信息已于署名研究人员姓名处披露。

权益披露

国联证券国际金融有限公司跟本研究报告所述公司在过去12个月内并没有任何投资银行业务关系，且雇员或其关联人士没有担任本报告中提及的公司或发行人的高级人员。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国联证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，国联证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

国联证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。国联证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国联证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，国联证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到国联证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

联系我们

北京：北京市东城区安外大街208号致安广场A座4层

无锡：江苏省无锡市金融一街8号国联金融大厦16楼

上海：上海市虹口区杨树浦路188号星立方大厦8层

深圳：广东省深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场1期13楼