



房地产开发和运营 2021 年四 季度持仓分析：政策持续友好 配置比例提升



核心观点

2021Q4 基金在房地产开发和运营板块持仓规模大幅增长，行业虽然面临较大的经营压力，但是政策环境持续改善，市场的配置热情也在提升。

重仓规模分析：持仓占比明显提升，但板块仍处于低配。2021Q4 房地产开发和运营行业基金重仓股市值规模合计为 585.65 亿元，环比 2021Q3 持仓规模增长 35.99%；基金持仓规模占房地产开发和运营行业流通市值的 3.52%，较 2021Q3 增长 0.84 个百分点。主动偏股型基金配置重仓规模环比增长 36.25%，贡献房地产开发和运营行业重仓规模变化量的 82.79%。

重仓个股持仓分析：2021Q4 公募基金重仓房地产开发和运营行业 TOP10 个股市值为 565.86 亿元，较 2021Q3 增长 36.76%；占同期基金重仓房地产开发和运营行业市值总额的 96.62%，较 2021Q3 增长 0.55pcts，显示 2021Q4 公募基金重仓房地产开发和运营行业个股集中度有所上升。2021Q4 公募基金持仓市值前 10 名个股：保利发展（210.48 亿元）、万科 A（161.64 亿元）、金地集团（65.29 亿元）、招商蛇口（50.95 亿元）、万业企业（28.6 亿元）、华侨城 A（14.78 亿元）、新城控股（10.8 亿元）、广宇发展（9.98 亿元）、华发股份（8.23 亿元）、金科股份（5.11 亿元）。

政策持续友好。2021 年下半年以来，房地产行业基本面持续恶化，企业现金流压力增加，但是房地产政策也持续托底以稳定行业、保证交房。

具体政策包括：1) 按揭利率下降，放款周期缩短，按揭供给更加宽裕；2)

地方政府鼓励住房消费，出现提升公积金贷款额度、降低公积金首付比例、补贴购房等措施；3) 监管机构积极鼓励行业收并购，部分项目层面并购已经开展。我们相信，2022 年 3 月之后房屋交易市场有望逐渐稳定，行业的运行风险会持续改善。我们看好业绩稳定、信用可靠的蓝筹地产企业，推荐保利发展、万科企业（万科 A）、龙湖集团、华润置地、金地集团、招商蛇口、滨江集团等公司。

风险因素：行业盈利能力下行的风险，个别开发企业信用风险爆发的风险。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_36853

