



不动产与空间服务-3Q22 基金持仓：仓位边际回升 转为超配



行业近况

公募基金 2022 年三季报基本披露完毕，我们重点分析了主动偏股型基金对房地产板块的持仓情况及其变化趋势。

评论

3Q22 地产板块仓位创两年内新高，边际转为超配。3Q22 末主动偏股型基金重仓持股中房地产板块市值环比提升 70bps 至 2.89%，为自 3Q20 以来的最高点（1Q10 至今平均 4.55%）；地产开发板块市值占比环比提升 75bps 至 2.71%（A、H 股开发商分别提升 68、7bps）。同时，A 股开发商重仓市值占 A 股重仓总市值的比重环比提升 71bps 至 2.65%，超出 A 股自由流通市值占比（2.21%）约 0.45ppt，扭转了连续 9 个季度的低配趋势。

A 股开发商：保利、招商蛇口仓位大幅提升、华发进入前五。3Q22 末 A 股前五大持仓公司分别为保利发展/万科 A/金地集团/招商蛇口/华发股份，持仓比例分别为 0.63%/0.33%/0.19%/0.18%/0.04%。前五大持仓公司中，除华发为替代滨江新进入前五外，其余四家公司及排名与 2Q22 末保持一致，其中保利、招商蛇口仓位环比提升幅度均超过 10bps。

H 股开发商：头部企业仓位小幅扩张，越秀、万科企业进入前五。3Q22 末 H 股开发商重仓市值占比环比提升 7bps 至 0.24%，前五大持仓公司为中国海外发展/越秀地产/绿城中国/华润置地/万科企业，对应持仓比例为

0.65‰/0.26‰/0.17‰/0.17‰/0.06‰。其中越秀、万科企业为新进入前五（旭辉集团、新城发展则掉出前五），越秀仓位环比提升 2.5bps。

物业管理：中海物业排名提升，新大正进入前五。3Q22 末 A+H 股物管板块前五大持仓公司分别为中海物业/碧桂园服务/保利物业/招商积余/新大正，对应持仓比例为 0.31‰/0.28‰/0.18‰/0.08‰/0.03‰，其中新大正为新进入前五（旭辉永升服务掉出前五）。碧桂园仓位环比下降 2bps 致使其排名下滑至第二位，中海物业仓位边际保持稳定，保利物业、招商积余仓位小幅收缩（分别下滑 0.5、0.4bps）。

估值与建议

伴随行业供需两端政策逐步加码，我们认为行业基本面有望于 4 季度逐步筑底、缓慢复苏；在企业层面，财务稳健、土储优质、拿地积极的均好型房企将率先进入规模扩张和稳健扩表的良性循环，企业分化加剧、“强者恒强”格局凸显。推荐标的：A 股-招商蛇口、保利、滨江、华发、建发股份、万科、金地；H 股-华润、绿城、中海、越秀、建发国际、美置、宏洋；物管板块-华润万象生活、万物云、中海物业、保利物业；代建板块-

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_48691

