

沉寂多时后重获垂青——2008 年 4 季度房地产行业基金重仓股变化分析

房地产

2009 年 1 月 23 日

周炯 010-66045564 zhoujiong@txsec.com

事件描述:

全部基金已经公布完2008年4季度报告，我们据此比较基金2008年4季度和2008年3季度持有重仓股中地产股的增减变化情况。

分析:

1. 总体上看，08年4季度和08年3季度末相比较，基金公司持有房地产业股票总市值增加7.62%，占基金全部持股市值的比例增加了1.23个百分点，由5.19%上升到6.42%，基金对房地产板块的行业配置加大。
2. 与08年3季度相比，在基金公司持有市值排名前18位的房地产股中，从持股数占总股本比例方面看，有8家公司的基金持有比例有所上升，其中招商地产大幅增加了9.16个百分点，华发股份、云南城投、保利地产、金地集团、金融街、滨江集团和万科A7家公司的基金持有比例增幅在1.16%-6.47%之间；有2家公司的基金持有比例有所下降，浦东金桥和福星股份分别减少1.43、0.95个百分点；此外，有3家公司重新进入基金重仓股行列，分别是栖霞建设、名流置业和陆家嘴；另有4家公司退出基金重仓行列，分别是万业企业、上实发展、华业地产和海泰发展。
3. 从持有地产股的基金数来比较，2008年4季度末持有万科A的基金仍最多，为83家。有7家公司的基金持有家数增加，其中万科A、招商地产和保利地产分别增加36、16和14家；此外，有3家公司基金持有家数与08年3季报相比有所减少，分别是浦东金桥、华发股份和福星股份。
4. 08年4季度，在政府刺激楼市政策频出以及行业成交量见底回升的背景下，基金对房地产行业的配置开始重新审视，增持意愿较为明显。相应地，房地产板块也走出了一波显著的恢复性上涨行情。从基金增持的具体标的看，受行业调整影响较小而行业回暖后将首先获益的行业龙头仍然得到基金青睐，如万科、招商地产、金地集团等；另外，部分业绩确定性较高、未来成长性较强的二线公司也获得垂青，如滨江集团、华发股份等。部分项目储备规模较小、未来业绩不确定性风险较大的公司，遭到了基金的减持，如万业企业、华业地产等。
5. 对于09年第一季度房地产板块的投资机会，我们认为可能将取决于以下两点：1) 行业成交量08年底的回暖趋势能否持续；2) 政策面上，是否有力度较大的进一步刺激楼市的政策推出。成交量方面，在前期减税降息等政策累积效应刺激下，持续回升是值得期待的，目前欠缺的仅是开发商的进一步降价让利。政策方面，各地方政府在中央的鼓励下，将会更积极的推出刺激楼市政策，而为了保经济增长和保持房地产投资不致下降过快或适度增长，则不排除中央政府继续推出促进房地产行业发展的利好政策的可能性。结合年报的情况，投资者可以关注行业内业绩稳定增长、未来行业转暖时有望较快发展的公司的投资机会，建议重点关注金地集团、滨江集团等公司。

注：根据2008年四季度基金季度报告，基金公司只披露前十大持股数据。

表 1 房地产类上市公司基金重仓持有比较(市值前 20 位)

名称	代码	2008 年四季报				2008 年三季报			
		持有市值 (万元)	占总股本 比例 (%)	持股数 (万股)	持有该股 基金数	持有市值 (万元)	占总股本 比例 (%)	持股数 (万股)	持有该股 基金数
万 科 A	000002	1266430	20.86	196346	83	884602	14.39	135467	47
金 融 街	000402	421893	30.2	55439	28	396051	24.8	45523	25
保利地产	600048	410101	27.07	28479	32	392986	25.16	26464	18
金地集团	600383	247980	23.21	38092	16	177706	17.9	29373	11
招商地产	000024	193422	22.8	14743	21	86533	13.64	6492	5
华发股份	600325	69135	12.11	7434	7	67492	10.95	6722	8
名流置业	000667	17459	5.38	5120	2	-	-	-	-
浦东金桥	600639	14834	8.52	1934	3	21612	9.95	2258	4
云南城投	600239	14126	5.48	792	4	7520	3.89	500	1
广汇股份	600256	7152	1.66	784	4	-	-	-	-
滨江集团	002244	5496	5.83	700	4	221	0.31	37	2
栖霞建设	600533	2294	1.02	735	1	-	-	-	-
福星股份	000926	1694	0.67	350	1	4488	1.62	850	2
陆 家 嘴	600663	1083	0.28	82	1	-	-	-	-
万业企业	600641	-	-	-	-	6995	3.72	991	1
上实发展	600748	-	-	-	-	64558	19.31	7613	2
华业地产	600240	-	-	-	-	5160	4.78	1500	1
海泰发展	600082	-	-	-	-	5450	4.03	1000	1

表 2 万科 A 前 10 大基金持有人比较

名称	代码	2008 年四季报			名称	代码	2008 年三季报		
		持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)			持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)
博时产业	999290	52948	8209	0.87	博时主题	999109	56797	8698	0.92
融通深 100	999045	52799	8186	0.87	融通深 100	999045	51156	7834	0.83
方达价值	999288	48946	7589	0.81	诺安股票	999167	48010	7352	0.78
博时增长 2	999243	47730	7400	0.79	嘉实 300	999148	45981	7042	0.75
广发小盘	999115	43860	6800	0.72	博时产业	999290	45710	7000	0.74
中邮成长	999320	42886	6649	0.71	广发小盘	999115	44437	6805	0.72
博时增长	999011	42570	6600	0.70	博时增长 2	999243	44173	6765	0.72
嘉实 300	999148	39404	6109	0.65	方达价值	999288	41064	6289	0.67
光大量化	999099	38077	5903	0.63	广发聚丰	999170	40522	6206	0.66
博时新兴	999314	35475	5500	0.58	博时新兴	999314	39180	6000	0.64

表 3 金融街前 10 大持有人比较

2008 年四季报					2008 年三季报				
名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)	名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)
博时增长	999011	57698	7582	4.13	博时增长	999011	59079	6791	3.7
嘉实稳健	999031	47917	6297	3.43	诺安平衡	999079	38023	4370	2.38
诺安平衡	999079	33259	4370	2.38	诺安股票	999167	29065	3341	1.82
诺安股票	999167	30141	3961	2.16	易方达科讯	999336	27840	3200	1.74
方达精选	999211	27931	3670	2	方达精选	999211	24361	2800	1.53
易方达科讯	999336	26118	3432	1.87	领先增长	999280	23853	2742	1.49
南方精选	999302	24392	3205	1.75	方达策略	999054	23016	2646	1.44
领先增长	999280	20864	2742	1.49	方达策略 2	999236	22001	2529	1.38
交银蓝筹	999318	19778	2599	1.42	招商先锋	999081	21615	2484	1.35
方达成长	999095	16238	2134	1.16	招商核心	999286	18399	2115	1.15

表 4 保利地产前 10 大基金持有人比较

2008 年四季报					2008 年三季报				
名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)	名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)
广发聚丰	999170	75456	5240	4.98	广发聚丰	999170	77220	5200	4.94
广发优选	999201	46153	3205	3.05	广发优选	999201	59196	3986	3.79
广发稳健	999090	31104	2160	2.05	中邮成长	999320	49603	3340	3.18
广发大盘	999306	26579	1846	1.75	广发稳健	999090	35714	2405	2.29
广发聚富	999055	20525	1425	1.36	广发大盘	999306	27410	1846	1.75
融通景气	999073	19039	1322	1.26	嘉实主题	999216	22720	1530	1.45
大成稳健	999082	19010	1320	1.26	广发聚富	999055	21166	1425	1.36
长盛同德	999327	17627	1224	1.16	融通景气	999073	20598	1387	1.32
基金科瑞	500056	16606	1153	1.1	长盛同德	999327	18067	1217	1.16
南方稳健	999002	14746	1024	0.97	上投优势	999096	14382	968	0.92

表 5 金地集团前 10 大基金持有人比较

2008 年四季报					2008 年三季报				
名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)	名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)
中邮成长	999320	36116	5548	3.38	中邮优选	999241	46041	7610	4.64
博时新兴	999314	28906	4440	2.71	广发优选	999201	25150	4157	2.53
广发优选	999201	26412	4057	2.47	广发大盘	999306	25125	4153	2.53
广发大盘	999306	25734	3953	2.41	华安成长	999289	25108	4150	2.53
华宝精选	999305	25429	3906	2.38	广发稳健	999090	18493	3057	1.86
华安成长	999289	22906	3519	2.14	嘉实服务	999068	14496	2396	1.46
大成创新	999308	16827	2585	1.57	国泰金牛	999300	6531	1079	0.66
广发稳健	999090	14973	2300	1.4	基金金鑫	500011	5660	936	0.57
银华优质	999200	14937	2295	1.4	建信恒久	999168	5445	900	0.55
南稳贰号	999219	13573	2085	1.27	国泰金鹏	999240	5144	850	0.52

表 6 招商地产前 10 大基金持有人比较

2008 年四季报					2008 年三季报				
名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)	名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)
交银稳健	999204	26502	2020	3.12	广发稳健	999090	14056	1054	2.22
鹏华动力	999271	19297	1471	2.28	德盛精选	999173	7364	552	1.16
交银精选	999158	17806	1357	2.1	交银稳健	999204	20925	1570	3.3
光大优势	999321	16680	1271	1.97	中邮优选	999241	39559	2968	6.24
长盛同德	999327	16237	1238	1.91	信诚成长	999255	4629	347	0.73
方达精选	999211	15271	1164	1.8	—	—	—	—	—
鹏华治理	999296	14694	1120	1.73	—	—	—	—	—
银华优质	999200	14587	1112	1.72	—	—	—	—	—
鹏华 50	999074	10115	771	1.19	—	—	—	—	—
宝盈策略	999273	6775	516	0.8	—	—	—	—	—

表 7 华发股份基金持有人比较

2008 年四季报					2008 年三季报				
名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)	名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)
方达精选	999211	17380	1869	3.04	方达精选	999211	16575	1651	2.69
方达策略 2	999236	13790	1483	2.42	方达策略 2	999236	14114	1406	2.29
方达策略	999054	13059	1404	2.29	方达策略	999054	12489	1244	2.03
嘉实服务	999068	10522	1131	1.84	华夏回报 2	999222	9953	991	1.61
鹏华 50	999074	8748	941	1.53	鹏华 50	999074	8145	811	1.32
易方达科汇	999431	5450	586	0.95	鹏华成长	999005	954	95	0.15
宝石动力	999319	186	20	0.03	申万优势	999391	90	9	0.01

表 8 名流置业基金持有人比较

2008 年四季报					2008 年三季报				
名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)	名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)
华安成长	999289	17425	5110	5.37	—	—	—	—	—
益民多利	999362	34	10	0.01	—	—	—	—	—

表 9 浦东金桥基金持有人比较

2008 年四季报					2008 年三季报				
名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)	名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)
基金银丰	500058	7099	926	4.08	基金银丰	500058	8954	936	4.12
银河银泰	999066	5804	757	3.33	大成精选	999106	5398	564	2.49
银河稳健	999037	1932	252	1.11	银河银泰	999066	4849	507	2.23
—	—	—	—	—	银河稳健	999037	2410	252	1.11

表 10 云南城投基金持有人比较

2008 年四季报					2008 年三季报				
名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)	名称	代码	持有市值 (万元)	持股数 (万股)	占流通股比例 (%)
海富通股票	999143	6933	389	2.69	华夏精选	999091	7520	500	3.89
华夏精选	999091	6235	350	2.42	—	—	—	—	—
华商盛世	999407	487	27	0.19	—	—	—	—	—
万家公用	999142	472	26	0.18	—	—	—	—	—

数据来源：各基金 2008 年 4 季度和 3 季度报告，TX_DB

说明：表格中“—”部分均表示当期没有其他基金持仓。

天相投资顾问有限公司投资评级说明

判断依据:

投资建议根据分析师对该股票在12个月内相对天相流通指数的预期涨幅为基准。

	投资建议	预期个股相对天相流通指数涨幅
1	买入	>15%
2	增持	5---15%
3	中性	(-) 5%--- (+) 5%
4	减持	(-) 5%--- (-) 15%
5	卖出	< (-) 15%

重要免责声明

报告所引用信息和数据均来源于公开资料，天相投顾分析师力求报告内容和引用资料和数据客观与公正，但不对所引用资料和数据本身的准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议，仅供阅读者参考，不构成对证券买卖的出价或询价，也不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果，概与天相投资顾问有限公司及分析师无关。

本报告版权归天相投顾所有，为非公开资料，仅供天相投资顾问有限公司客户使用。未经天相投顾书面授权，任何人不得以进行任何形式传送、发布、复制本报告。天相投顾保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

天相投资顾问有限公司

北京富凯	地址：北京市西城区金融大街 19 号富凯大厦 B 座 701 室 电话：010-66045566 传真：010-66573918 邮编：100032
北京新盛	地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 4 层 电话：010-66045566；66045577 传真：010-66045500 邮编：100034
北京德胜园	地址：北京市西城区新街口外大街 28 号 A 座五层 电话：010-66045566 传真：010-66045700 邮编：100088
上海天相	地址：上海浦东南路 379 号金穗大厦 12 楼 D 座 电话：021-58824282 传真：021-58824283 邮编：200120
深圳天相	地址：深圳市福田区振中路鼎诚国际大厦 2808 室 电话：0755-83234800 传真：0755-82722762 邮编：518041
山东天相	地址：济南市舜耕路 28 号舜花园小区朝 3C 电话：0531-82602582 传真：0531-82602622 邮编：250014