

2009 年 1 季度房地产行业基金重仓股变化分析

房地产

2009 年 4 月 22 日

周炯

010-66045564

zhouj@txsec.com

事件描述:

全部基金已经公布完2009年1季度报告，我们据此比较基金2009年1季度和2008年4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，09年1季度和08年4季度末相比较，基金公司持有房地产业股票总市值增加58.46%，占基金全部持股市值的比例增加了1.12个百分点，由6.42%上升到7.54%，基金对房地产板块的行业配置继续增加。
2. 与08年4季度相比，在基金公司持有市值排名前38位的房地产股中，从持股数占流通股本比例方面看，有27家公司的基金持有比例有所上升，其中华发股份大幅增加了12.94个百分点，亿城股份、招商地产、保利地产、中华企业、华侨城A、新湖创业、中国宝安、北京城建、天保基建和新湖中宝，10家公司的基金持有比例增幅在3.32%-8.74%之间；有11家公司的基金持有比例有所下降，其中，金融街大幅减少13.86个百分点，浦东金桥、云南城投、名流置业和滨江集团分别减少5.76、5.48、5.28和5.05个百分点；此外，有21家公司较上季度首次进入基金重仓股行列，基金持有比例增幅靠前的分别是亿城股份、中华企业、新湖创业、中国宝安、北京城建、天保基建和新湖中宝；另有4家公司退出基金重仓行列，分别是福星股份、栖霞建设、冠城大通和云南城投。
3. 从持有地产股的基金数来比较，2009年1季度末持有万科A的基金仍最多，为76家。有30家公司的基金持有家数增加，其中华发股份、保利地产和华侨城A的持有基金增加最多，分别增加30、26和20家；此外，有8家公司基金持有家数与08年4季报相比有所减少，基金家数减少最多的是金融街、万科A和云南城投，减少家数分别为16家、7家和4家。
4. 继08年4季度基金开始增持地产股，09年1季度基金对地产股的配置比例继续上升。我们认为，行业基本面的持续好转是基金增持地产的重要原因，特别是商品房成交量的持续明显回暖，全国商品房销售面积一季度同比增长8.2%；另外，房价也止住持续下降的趋势，09年3月份全国70个大中城市房屋销售价格环比上涨0.2%。成交量的恢复和房价的企稳，对于地产股估值水平的提升具有明显的作用。从基金增持比例上升明显的公司看，招商地产、保利地产等一线龙头公司仍受青睐，另外，天保基建、北京城建、亿城股份等业绩确定性较强、项目储备质地优良的公司也被大幅增持。
5. 短期内商品房成交量可能无法延续前期环比大幅增长的态势，市场成交将趋于平稳，地区间或将出现差异和分化。原因在于：一是前期成交的主力刚性需求短期内集中释放和修复后，需求端对市场的提振作用将有所减弱；二是房价的回升对需求的抑制作用；三是从供给端来看，08年开发商纷纷调减开工面积和延缓开发进度，使得近期可推新盘资源可能相对不足。因此，09年二季度我们建议关注两类公司，一是项目储备丰富、区域分布广泛而能有效抵御区域市场风险的全国性公司；二是项目储备区域优势明显、业绩确定性较强的区域性龙头公司。我们建议关注公司包括金地集团、天保基建、中国国贸等。

注：根据2009年一季度基金季度报告，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	2009 年一季度				2008 年四季报			
		持有市值 (元)	占流通股 本比例 (%)	持股数(股)	持有该 股基金 数	持有市值 (元)	占流通 股本比 例 (%)	持股数(股)	持有该 股基金 数
万 科 A	000002	16549566596	21.23	1998739927	76	12664296425	20.86	1963456810	83
保利地产	600048	9122196039	33.12	414456885	58	4101009451	27.07	284792323	32
华侨城 A	000069	5852577656	33.57	444049898	42	3122911991	28.86	381774082	22
招商地产	000024	4509104413	31.18	201569263	32	1934223242	22.8	147425552	21
金地集团	600383	3459134583	19.26	316191461	21	2479796745	23.21	380921159	16
华发股份	600325	3354262703	25.05	204653002	37	691345204.2	12.11	74338194	7
张江高科	600895	2936643672	13.27	205503406	19	2296617104	14.84	229891602	17
金 融 街	000402	2725547418	16.34	299840200	12	4218927420	30.2	554392565	28
城投控股	600649	385289643.9	3.13	34836315	4	304384809	3.32	36939904	4
中华企业	600675	385018432.7	4.73	35420279	4	0	0	0	0
亿城股份	000616	327622018.6	8.74	42659117	3	0	0	0	0
北京城建	600266	326138521.7	3.43	24763745	4	0	0	0	0
中国宝安	000009	294106915.7	4.04	30103062	8	0	0	0	0
陆家嘴	600663	284668335.8	0.81	11055081	2	10833744.32	0.28	815794	1
浦东金桥	600639	219388317.4	2.76	16482969	3	148343399.1	8.52	19340730	3
新湖中宝	600208	184081723.4	3.32	23570003	4	0	0	0	0
新湖创业	600840	95841358.34	4.06	7299418	4	0	0	0	0
泛海建设	000046	57911372.64	1.23	5468496	1	0	0	0	0
深 长 城	000042	48240000	2.1	3600000	1	0	0	0	0
中国国贸	600007	44140403.52	2.44	4882788	1	0	0	0	0

表 2 万科 A 前 10 大基金持有人比较

2009 年一季度					2008 年四季报				
名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)	名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)
博时产业	999290	837027436	101090270	1.07	博时产业	999290	529482661	82090335	0.87
博时新兴	999314	827998344	99999800	1.06	融通深 100	999045	527988505	81858683	0.87
博时精选	999085	826398383	99806568	1.06	方达价值	999288	489459785	75885238	0.81
博时主题	999109	786600000	95000000	1.01	博时增长 2	999243	477300000	74000000	0.79
融通深 100	999045	762323512	92068057	0.98	广发小盘	999115	438600000	68000000	0.72
博时增长	999011	626532307	75668153	0.8	中邮成长	999320	428860500	66490000	0.71
方达价值	999288	563745771	68085238	0.72	博时增长	999011	425700000	66000000	0.70
广发小盘	999115	563040000	68000000	0.72	嘉实 300	999148	394038975	61091314	0.65
嘉实 300	999148	515857480	62301628	0.66	光大量化	999099	380765327	59033384	0.63
博时增长 2	999243	496800000	60000000	0.64	博时新兴	999314	354749742	54999960	0.58

表 3 保利地产前 10 大持有人比较

2009 年一季报					2008 年四季报				
名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)	名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)
广发聚丰	999170	792360000	36000000	2.88	广发聚丰	999170	754560000	52400000	4.98
广发优选	999201	661410184	30050440	2.40	广发优选	999201	461526336	32050440	3.05
大成稳健	999082	550281078	25001412	2.00	广发稳健	999090	311040000	21600000	2.05
大成创新	999308	493553341	22424050	1.79	广发大盘	999306	265794293	18457937	1.75
方达价值	999288	452848839	20574686	1.64	广发聚富	999055	205249997	14253472	1.36
博时精选	999085	440196324	19999833	1.60	融通景气	999073	190393920	13221800	1.26
大成 2020	999234	429181860	19499403	1.56	大成稳健	999082	190101917	13201522	1.26
广发大盘	999306	406259193	18457937	1.47	长盛同德	999327	176266728	12240745	1.16
广发稳健	999090	330150000	15000000	1.20	基金科瑞	500056	166060282	11531964	1.10
鹏华动力	999271	293918128	13353845	1.07	南方稳健	999002	147461083	10240353	0.97

表 4 华侨城 A 前 10 大基金持有人比较

2009 年一季报					2008 年四季报				
名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)	名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)
诺安股票	999167	477906800	36260000	2.74	融通新蓝筹	999008	436842070	53403676	4.04
融通新蓝筹	999008	385563002	29253642	2.21	诺安股票	999167	314930000	38500000	2.91
鹏华价值	999213	349146108	26490600	2.00	鹏华价值	999213	270184664	33029910	2.50
鹏华动力	999271	312595635	23717423	1.79	鹏华动力	999271	194008520	23717423	1.79
领先增长	999280	283517458	21511188	1.63	领先增长	999280	175961518	21511188	1.63
银华优质	999200	281115798	21328968	1.61	广发小盘	999115	163794308	20023754	1.51
广发小盘	999115	263913078	20023754	1.51	融通领先	999301	163600000	20000000	1.51
长盛同德	999327	261037057	19805543	1.50	交银成长	999253	158885081	19423604	1.47
交银蓝筹	999318	217470000	16500000	1.25	华宝成长	999251	147240000	18000000	1.36
鹏华治理	999296	215525199	16352443	1.24	银华优质	999200	139971497	17111430	1.29

表 5 招商地产前 10 大基金持有人比较

2009 年一季报					2008 年四季报				
名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)	名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)
长盛同德	999327	354481038	15846269	2.45	交银稳健	999204	265024000	20200000	3.12
鹏华动力	999271	351387513	15707980	2.43	鹏华动力	999271	192968698	14707980	2.28
鹏华治理	999296	335550000	15000000	2.32	交银精选	999158	178056965	13571415	2.10
银华优选	999153	290811655	13000074	2.01	光大优势	999321	166795806	12713095	1.97
广发大盘	999306	277775046	12417302	1.92	长盛同德	999327	162367452	12375568	1.91
交银稳健	999204	249403622	11149022	1.72	方达精选	999211	152710292	11639504	1.80
景顺鼎益	999120	244007620	10907806	1.69	鹏华治理	999296	146944000	11200000	1.73
交银蓝筹	999318	223700000	10000000	1.55	银华优质	999200	145874274	11118466	1.72
银华优质	999200	221976749	9922966	1.53	鹏华 50	999074	101146357	7709326	1.19
大成 2020	999234	192381217	8599965	1.33	宝盈策略	999273	67749633	5163844	0.80

表 6 金地集团前 10 大基金持有人比较

2009 年一季报					2008 年四季报				
名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)	名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)
博时新兴	999314	479611679	43840190	2.67	中邮成长	999320	361160120	55477745	3.38
广发大盘	999306	432452358	39529466	2.41	博时新兴	999314	289061557	44402697	2.71
华宝精选	999305	347996499	31809552	1.94	广发优选	999201	264117379	40571026	2.47
广发优选	999201	344051852	31448981	1.92	广发大盘	999306	257336824	39529466	2.41
大成创新	999308	273500000	25000000	1.52	华宝精选	999305	254290801	39061567	2.38
中银增长	999178	230093482	21032311	1.28	华安成长	999289	229061511	35186100	2.14
银华优质	999200	210840920	19272479	1.17	大成创新	999308	168271977	25848230	1.57
广发稳健	999090	196920000	18000000	1.10	广发稳健	999090	149730000	23000000	1.40
华安成长	999289	169570000	15500000	0.94	银华优质	999200	149373493	22945237	1.40
景顺平衡	999050	109400000	10000000	0.61	南稳贰号	999219	135733500	20850000	1.27

表 7 华发股份前 10 大基金持有人比较

2009 年一季报					2008 年四季报				
名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)	名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)
中邮成长	999320	500829230	30557000	3.74	方达精选	999211	173796680	18687815	3.04
中邮优选	999241	321407900	19610000	2.40	方达策略 2	999236	137901479	14828116	2.42
嘉实主题	999216	227579641	13885274	1.70	方达策略	999054	130587187	14041633	2.29
方达精选	999211	213070000	13000000	1.59	嘉实服务	999068	105219735	11313950	1.84
交银蓝筹	999318	206543731	12601814	1.54	鹏华 50	999074	87478702	9406312	1.53
方达成长	999095	204932217	12503491	1.53	易方达科汇	999431	54501422	5860368	0.95
方达策略 2	999236	189118490	11538651	1.41	宝石动力	999319	1860000	200000	0.03
方达策略	999054	175247338	10692333	1.31	-	-	-	-	-
招商核心	999286	151149088	9222031	1.13	-	-	-	-	-
鹏华 50	999074	127533704	7781190	0.95	-	-	-	-	-

表 8 张江高科前 10 大基金持有人比较

2009 年一季报					2008 年四季报				
名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)	名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)
中邮成长	999320	469497707	32854983	2.12	中邮成长	999320	457367894	45782572	2.96
华夏成长	999003	468825706	32807957	2.12	华夏成长	999003	399621598	40002162	2.58
华夏蓝筹	999295	397414560	27810676	1.80	华夏蓝筹	999295	349956453	35030676	2.26
华安宏利	999233	288516658	20190109	1.30	华安宏利	999233	206694189	20690109	1.34
国富潜力	999284	228500472	15990236	1.03	国富潜力	999284	159742458	15990236	1.03
泰信策略	999086	159229297	11142708	0.72	华宝增长	999075	111210169	11132149	0.72
华宝增长	999075	159078409	11132149	0.72	交银成长	999253	108014278	10812240	0.70
友邦盛世	999124	132894313	9299812	0.60	基金安信	500003	68940890	6900990	0.45
交银成长	999253	107175000	7500000	0.48	长信增利	999247	64932313	6499731	0.42
嘉实服务	999068	90027000	6300000	0.41	德盛小盘	999071	56303250	5635961	0.36

表 9 金融街前 10 大基金持有人比较

2009 年一季报					2008 年四季报				
名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)	名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)
博时增长	999011	698280629	76818551	4.19	博时增长	999011	576979516	75818596	4.13
诺安股票	999167	412231500	45350000	2.47	嘉实稳健	999031	479171093	62965978	3.43
诺安平衡	999079	397277350	43704879	2.38	诺安平衡	999079	332594129	43704879	2.38
方达精选	999211	299970000	33000000	1.80	诺安股票	999167	301411218	39607256	2.16
易方达科讯	999336	299970000	33000000	1.80	方达精选	999211	279314693	36703639	2.00
交银稳健	999204	163620000	18000000	0.98	易方达科讯	999336	261183297	34321064	1.87
招商成长	999164	135825034	14942248	0.81	南方精选	999302	243917105	32052182	1.75
南方盛元	999342	109632945	12060830	0.66	领先增长	999280	208644824	27417191	1.49
博时平衡	999198	90900000	10000000	0.54	交银蓝筹	999318	197779783	25989459	1.42
基金天元	184698	72390651	7963768	0.43	方达成长	999095	162375856	21337169	1.16

表 10 城投控股基金持有人比较

2009 年一季报					2008 年四季报				
名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)	名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)
工银成长	999268	123847668	11197800	1.00	华安宏利	999233	222397600	26990000	2.42
工银红利	999313	120982663	10938758	0.98	上投双息	999195	49439209	5999904	0.54
上投双息	999195	110598330	9999849	0.90	大摩资源	999156	18128000	2200000	0.20
上投双核	999377	29860982	2699908	0.24	上投双核	999377	14420000	1750000	0.16

表 11 中华企业基金持有人比较

2009 年一季报					2008 年四季报				
名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)	名称	代码	持有市值(元)	持股数(股)	占流通股比例(%)
华夏成长	999003	258875779	23815619	3.18	—	—	—	—	—
博时平衡	999198	86959620	7999965	1.07	—	—	—	—	—
基金久嘉	184722	33634987	3094295	0.41	—	—	—	—	—
泰信优势	999386	5548048	510400	0.07	—	—	—	—	—

数据来源：各基金 2009 年 1 季度和 2008 年 4 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：济南市高新区华龙路 1825 号嘉恒商务大厦 A 座 1005 室 电话：0531-88162375 传真：0531-88162317 邮编：250100