

# 房地产行业周观点

## 销售磨底静待信心重筑，北京“一区一策”释放积极信号

超配

### 核心观点

#### 近期核心观点：

2023伊始，销售、土地市场表现平淡，主要受春节假期及供给端发力不足影响。但高层对房地产的支持态度愈发明确，行业迎来政策面、舆论面持续友好的阶段，后续需求端政策跟进力度无须担忧，静待居民和房企信心重筑。

我们看好三条主线：①久经考验的优质房企；②接近“上岸”的困境反转型标的；③受地产拖累的物业板块。核心推荐保利发展、招商积余。

#### 市场表现回顾：

板块方面，2023.1.30-2023.2.5期间，房地产指数（中信）下跌0.92%，沪深300指数下跌0.95%，房地产板块跑赢沪深300指数0.03个百分点，位居所有行业第22位。近一个月，房地产指数（中信）下跌2.81%，沪深300指数上涨6.39%，房地产板块跑输沪深300指数9.20个百分点。近半年来，房地产指数（中信）上涨8.5%，沪深300指数上涨1.84%，房地产板块跑赢沪深300指数6.66个百分点。

个股方面，2023.1.30-2023.2.5期间，97只个股上涨，37只个股下跌，4只个股持平，占比分别为70%、27%、3%。涨跌幅居前5位的个股为：\*ST运盛、\*ST紫学、万泽股份、苏州高新、ST慧球，居后5位的个股为：新城控股、海航基础、泛海控股、首开股份、世纪星源。

#### 行业数据跟踪：

从日频数据跟踪来看，销售尚待回暖。2023年截至2月3日，30城商品房成交面积946万m<sup>2</sup>，同比-35%；其中，长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域的商品房成交面积累计同比分别为-35%、-47%、-29%、-26%；一线城市、二线城市、三线城市的商品房成交面积累计同比分别为-26%、-37%、-41%。

#### 行业政策要闻：

①北京提出“一区一策”措施，郊区或现边际放松。②佛山停止个人住房的对外查询业务，变相“认贷不认房”。③安徽淮北、四川资阳、河南洛阳等城市出台促进房地产市场平稳健康发展的若干措施。④福建福州长乐区、江西南昌、浙江温州、云南德宏、河南洛阳、湖北襄阳襄州区等城市或区域推出人才购房优惠、购房补贴及契税补贴等购房激励措施。⑤湖南长沙、江苏盐城、广东惠州等城市调整房贷首付比例、房贷利率、公积金贷款等政策。

#### 风险提示：

- 1、后续政策落地效果不及预期；2、疫情等因素致行业基本面超预期下行；3、房企信用风险事件超预期冲击。

### 行业研究·行业周报

#### 房地产

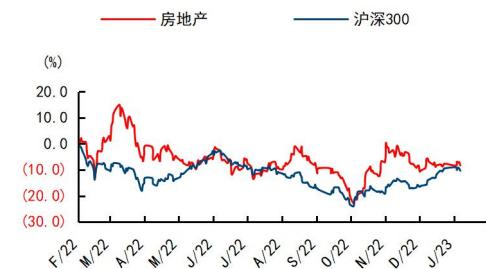
##### 超配·维持评级

证券分析师：任鹤  
010-88005315  
renhe@guosen.com.cn  
S0980520040006

证券分析师：王粤雷  
0755-81981019  
wangyueli@guosen.com.cn  
S0980520030001

证券分析师：王静  
021-60893314  
wangjing20@guosen.com.cn  
S0980522100002

#### 市场走势



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

#### 相关研究报告

- 《2023年1月房地产数据点评-市场表现平淡，静待信心重筑》——2023-02-03  
《北京市政府工作报告重点任务清单地产部分点评-“一区一策”释放积极信号，北京郊区或现边际放松》——2023-02-03  
《房地产行业2023年2月投资策略-销售底部确认但复苏缓慢，政策跟进力度无需担忧》——2023-01-31  
《近期高层对房地产行业的表态点评-支持态度愈发明确，需求端政策仍是关键》——2023-01-21  
《数据背后的地产基建图景（一）-地产全年表现羸弱但单月修复，基建投资持续提速》——2023-01-17

## 内容目录

近期核心观点.....	4
市场表现回顾.....	4
行业数据跟踪.....	5
行业政策要闻.....	7

## 图表目录

图1：近半年房地产板块与沪深300走势比较.....	4
图2：近1个月房地产板块与沪深300走势比较.....	4
图3：A股各行业过去一期涨跌排名（2023.1.30-2023.2.5）.....	4
图4：涨跌幅前五个股.....	5
图5：板块上涨、下跌及持平家数.....	5
图6：30城商品房单日成交面积（万m <sup>2</sup> ），2023.....	5
图7：30城商品房累计成交面积同比，2023.....	5
图8：历年30城商品房单日成交面积（万m <sup>2</sup> ）.....	6
图9：历年30城商品房累计成交面积（万m <sup>2</sup> ）.....	6
图10：30城商品房单日成交区域结构，2023.....	6
图11：30城分区域商品房累计成交面积同比，2023.....	6
图12：30城商品房单日成交能级结构，2023.....	6
图13：30城分能级商品房累计成交面积同比，2023.....	6
表1：近期行业政策一览（2023.1.30-2023.2.5）.....	7

## 近期核心观点

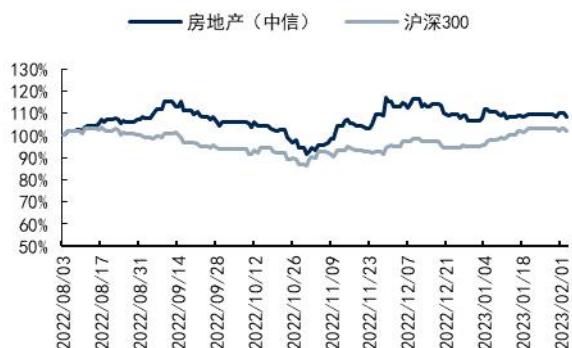
2023伊始，销售、土地市场表现平淡，主要受春节假期及供给端发力不足影响。但高层对房地产的支持态度愈发明确，行业迎来政策面、舆论面持续友好的阶段，后续需求端政策跟进力度无须担忧，静待居民和房企信心重筑。

我们看好三条主线：①久经考验的优质房企；②接近“上岸”的困境反转型标的；③受地产拖累的物业板块。核心推荐保利发展、招商积余。

## 市场表现回顾

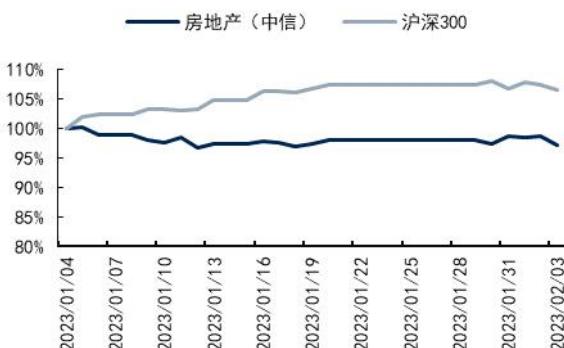
**板块方面**，2023.1.30–2023.2.5期间，房地产指数（中信）下跌0.92%，沪深300指数下跌0.95%，房地产板块跑赢沪深300指数0.03个百分点，位居所有行业第22位。近一个月，房地产指数（中信）下跌2.81%，沪深300指数上涨6.39%，房地产板块跑输沪深300指数9.20个百分点。近半年来，房地产指数（中信）上涨8.5%，沪深300指数上涨1.84%，房地产板块跑赢沪深300指数6.66个百分点。

图1：近半年房地产板块与沪深300走势比较



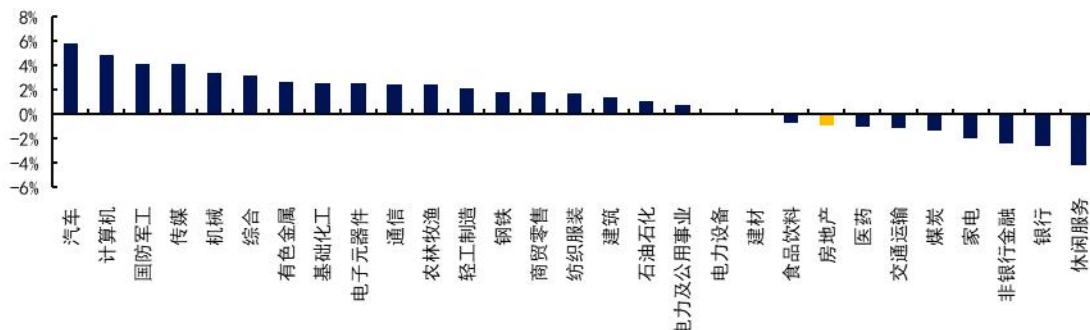
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图2：近1个月房地产板块与沪深300走势比较



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

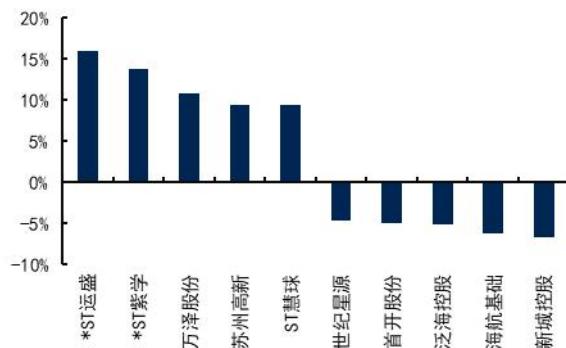
图3：A股各行业过去一期涨跌排名（2023.1.30–2023.2.5）



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

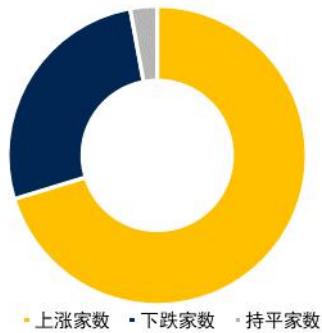
**个股方面**, 2023. 1. 30–2023. 2. 5 期间, 97 只个股上涨, 37 只个股下跌, 4 只个股持平, 占比分别为 70%、27%、3%。涨跌幅居前 5 位的个股为: \*ST 运盛、\*ST 紫学、万泽股份、苏州高新、ST 慧球, 居后 5 位的个股为: 新城控股、海航基础、泛海控股、首开股份、世纪星源。

图4: 涨跌幅前五个股



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

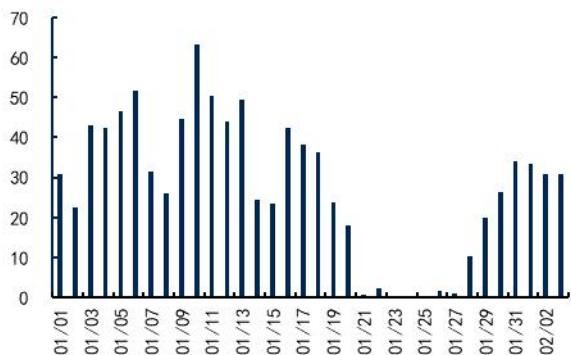
图5: 板块上涨、下跌及持平家数



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

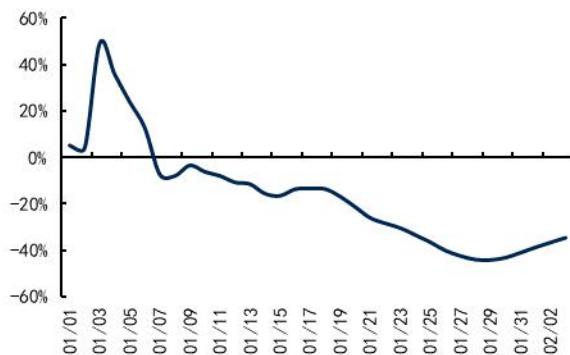
## 行业数据跟踪

**从日频数据跟踪来看, 销售尚待回暖**。2023 年截至 2 月 3 日, 30 城商品房成交面积 946 万 $m^2$ , 同比 -35%; 其中, 长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域的商品房成交面积累计同比分别为 -35%、-47%、-29%、-26%; 一线城市、二线城市、三线城市的商品房成交面积累计同比分别为 -26%、-37%、-41%。

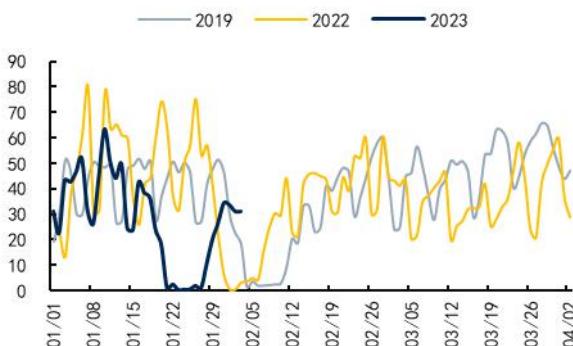
图6: 30 城商品房单日成交面积 (万 $m^2$ ) , 2023


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 30 城商品房累计成交面积同比, 2023



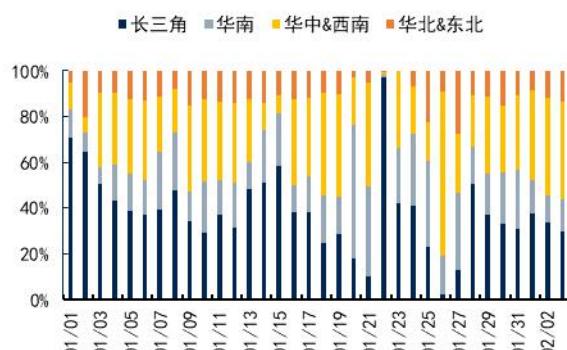
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**图8: 历年30城商品房单日成交面积(万m<sup>2</sup>)**


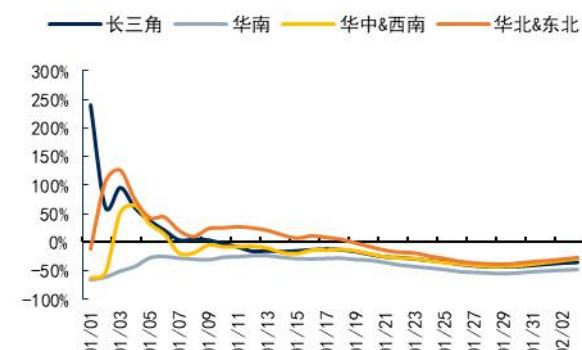
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**图9: 历年30城商品房累计成交面积(万m<sup>2</sup>)**


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**图10: 30城商品房单日成交区域结构, 2023**


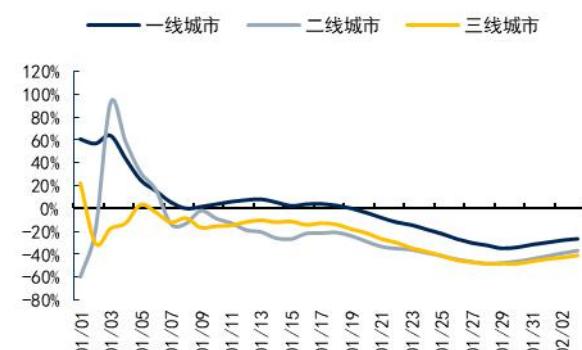
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**图11: 30城分区域商品房累计成交面积同比, 2023**


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**图12: 30城商品房单日成交能级结构, 2023**


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

**图13: 30城分能级商品房累计成交面积同比, 2023**


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

## 行业政策要闻

2023.1.30–2023.2.5期间，行业政策要闻主要包括以下内容：①北京提出“一区一策”措施，郊区或现边际放松。②佛山停止个人住房的对外查询业务，变相“认贷不认房”。③安徽淮北、四川资阳、河南洛阳等城市出台促进房地产市场平稳健康发展的若干措施。④福建福州长乐区、江西南昌、浙江温州、云南德宏、河南洛阳、湖北襄阳襄州区等城市或区域推出人才购房优惠、购房补贴及契税补贴等购房激励措施。⑤湖南长沙、江苏盐城、广东惠州等城市调整房贷首付比例、房贷利率、公积金贷款等政策。

表1：近期行业政策一览（2023.1.30–2023.2.5）

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	1月 28 日福建福州		关于印发《福州新区龙头福州新区长乐直管区 269 平方公里范围内的人才房源，符合条件的企业人才购房保障政策实施细则（试行）》的通知	企业人才购房保障政策实施细则（试行）》的通知购买相应人才房，新区财政按每套实际成交价 20%发放补贴（实际购买面积不得超过最高保障面积，且兑现前须付清全部购房款<含现金全款支付或银行按揭放款后>）。	福州新区管理委员会
2	1月 29 日江西南昌	南昌红谷滩区	出台新政，活动期间购房可享受最高 4 万元补贴	1、本次红谷滩区开展“迎新春·惠民生 红动暖春购房节”活动，为红谷滩区人民政府购买新建商品房，且完成合同备案的购房人，可享受 200 元/平方米的购房补贴，最高不超过 4 万元，活动期间购房，且在具备交房条件后 6 个月内缴清契税的购房人，按购房总价的 1%给予契税补贴，最高不超过 4 万元。 2、在对房企促销奖励方面，政府对活动期间住宅销售套数超过 20 套以上及非住宅销售面积超过 2000 平方米以上的房地产开发企业，根据网签备案数据进行评定排名，并按排名情况给予奖励，住宅及非住宅销售套数排名奖励最高 50 万元。	红谷滩区人民政府
3	1月 29 日安徽淮北		《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》	1、在加大住房公积金支持力度方面，新政提出，提高住房公积金贷款额度。自 2023 年 2 月 1 日起，职工家庭双方正常缴存住房公积金的，住房公积金贷款最高额度提高到 60 万元。 2、同时，新政指出，降低住房公积金二手房贷款首付款比例。自 2023 年 2 月 1 日起，首次公积金贷款购买二手房的，最低首付款比例统一调整为 30%；二次公积金贷款购买二手房的，最低首付款比例统一调整为 40%，加大“二孩”“三孩”家庭住房公积金支持力度。 3、此外，新政还提及，调整二次住房公积金贷款与首次贷款的时间间隔。自 2023 年 2 月 1 日起，首次住房公积金贷款结清后，次月即可申请二次公积金贷款。	淮北市住建局
4	1月 29 日浙江温州	上半年继续实行个人首次购房补贴	据“温州住建”官微，为更好满足购房者的合理住房需求，继续实行温州市住建委给予购房款 0.6% 消费补助	个人首次购买市区（含鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区、海经区、经开区）新建普通商品住房、存量住房（以网上签订浙江省商品房、存量房买卖合同时间为准），在取得房屋不动产权证后，给予购房款 0.6% 的消费补助，实施时间为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日。新建普通商品住房和存量住房认定标准为建筑面积 144 m <sup>2</sup> 及以下住房，新建普通商品住房中不包括人才房、安置性商品房等政策性购房。	温州市住建委
5	1月 30 日四川资阳	《促进房地产市场平稳健康发展若干措施》		1、《措施》提出，全面实行货币化补偿和改签安置。 2、探索建立“房票”安置制度。进一步强化货币化安置政策，探索建立“房票”制度丰富货币补偿安置方式。 3、给予车位购置补贴。对购买新建地下车位的（认定以住建部门网签时间为准），在不动产登记分户产权办理后，给予购买人每个车位 2000 元的财政补贴，每户最多享受两个车位补贴政策。东福小区、东临小区 2 个开发项目不纳入补贴范围。拓宽地下车位处置渠道。已全部竣工验收备案且交付使用的项目，从最后一个楼栋竣工验收备案日期计算，超过 2 年未销售的车位（库），采取媒体公告、短信告知、小区内公示等方式，公告 1 个月后仍未在小区业主范围内销售的车位（库），可对小区以外的单位和个人销售。 4、鼓励团购优惠购房。针对党政机关、企事业单位职工、社区居民团购商品房的开展营销活动。加强工会、房协、开发企业联动，根据职工住房刚性需求和改善性需求情况，组织职工团购商品住房，与开发企业协调达成的优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。同时，还鼓励房地产开发企业对同时购买商品房和地下车位的购房户给予价格优惠。 5、鼓励特殊人群优惠购房。鼓励房地产开发企业在新市民、在资阳稳定就业的外来务工人员、二孩三孩家庭、引进人才及特殊人群购买新建商品住房时，在备案价格基础上给予特别优惠，优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。	资阳市住建委

6	1月30日湖南长沙	《关于明确2023年个贷倍数的通知》	1、《通知》明确，2022年长沙市住房公积金“个贷率”为79.08%。明长沙市住房公积金确个贷率介于75%和80%之间，长沙市缴存职工（含省直分中心）可贷管理中心额度按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的16倍计算，《通知》自2023年2月1日起施行。 2、此前，据2022年初长沙住房公积金管理委员会发布的《关于明确2022年个贷倍数的通知》，长沙市2021年底长沙市住房公积金个贷率为80.89%，介于80%和85%之间，2022年个贷倍数为15。
7	1月31日湖南长沙	湖南14个市州个人住房贷款首付比例均有下调	1、目前，全省13个非限购市州的首付比下限均降至首套20%、二套湖南省人民政府30%；一个限购市（长沙市）的首付比政策下限，首套30%，二套降至40%。 2、在房贷利率方面，人民银行长沙中心支行同样因地制宜下调个人住房贷款利率政策下限。2022年5月以来，人民银行长沙中心支行根据政策要求，先后3批次对符合条件城市的新发放首套住房贷款利率下限进行调整。2022年12月，全省新发放首套住房贷款加权平均利率4.22%，较年初下降139个基点。
8	1月31日江苏盐城	拟调整住房公积金贷款最高限额至100万元	1、1月31日，据江苏省盐城市住房公积金管理中心官网显示，根据盐城市住房公积金城市人民政府《关于贯彻落实省政府推动经济运行率先整体好转若干管理中心政策措施的实施意见》，拟于近期提请市住房公积金管理委员会审议调整盐城市住房公积金使用政策。具体政策调整的主要内容包括，调高住房公积金贷款最高限额，家庭成员均符合贷款条件的，在城区（亭湖区、盐都区、盐南高新区、盐城经济技术开发区）购建自住住房的，贷款最高限额由60万元调整至100万元；其余各地购建自住住房的，贷款最高限额由60万元调整至80万元。住房公积金贷款年限由最长不超过20年延长至30年。 2、对于生育二孩、三孩及以上的家庭在盐城市购建自住住房的，家庭成员均符合贷款条件的，贷款最高额度在现行标准基础上分别提高10万元、20万元；生育二孩、三孩及以上的家庭符合租房提取条件的，每月提取住房公积金支付房租限额在现行标准基础上分别上浮20%、40%。
9	1月31日云南德宏	房交会期间购新房给予契税补贴50% 单套住宅最高补贴2万	“德宏州第七届房地产展示交易会”将于2月5日至14日在芒市广场德宏州人民政府举行，房交会期间政府提出了一系列优惠政策。包括： (1) 购买新建商品住房（不含车位车库、储藏室），完成商品房网签备案及取得契税完税凭证的购房人，给予所缴纳契税额50%的一次性购房补贴，单套住宅补贴限额不超过2万元。 (2) 住宅专项维修资金首次缴存标准下调至配备电梯的住宅、非住宅按110元/平方米；未配备电梯的住宅、非住宅按80元/平方米。 (3) 住房公积金支持购买首套商品住房方面：住房公积金缴存职工购买首套房的，首付款20%后可以享受五年以下（含五年）年利率2.6%，五年以上年利率3.1%的优惠政策。支持异地职工购房贷款，德宏州辖区以外正常缴存住房公积金的职工，在德宏州行政区域内购买新建商品住房（一手房），可申请异地住房公积金贷款。不向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。
10	1月31日广东惠州	《关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策的通知》	1、《通知》表示，符合三孩（含以上）家庭条件的缴存职工，在惠州惠州市住房公积金管理中心自发布之日起实施，有效期一年。 2、本次优惠政策的适用范围包括：惠州市内连续缴存住房公积金满3个月的缴存职工；三孩家庭政策优惠对象为生育（含合法收养）三个及以上子女（为现有实际子女数）的家庭。
11	1月31日北京市	《2023年市政府工作报告重点任务清单》	第232条提到，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，健全北京市人民政府多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，健全工作机制，完善“一区一策”调控措施，支持“一老一小”、中心城区人口疏解和职住平衡的合理住房需求。筹建保障性租赁住房8万套，竣工各类保障性住房9万套，保持住宅用地稳定供应，保障房地产市场平稳发展。
12	2月1日广东佛山	《关于停止个人住房查询有关事项的通知》	1、通知称，个人住房查询结果异议复查、失效身份证件（临时身份证件）佛山市住建局和未成年个人住房查询、港澳台同胞及外籍人士个人住房信息查询业务同时停止。市民查询房产登记资料可向不动产登记部门申请。 2、业内人士指出，个人查册主要是看购房者在佛山的房产套数，并以此来评估房贷情况。停止查册后，购房按揭贷款则以个人征信上的贷款记录来评判，即“认贷不认房”。也就是说，假设购房者个人征信上没有房贷记录，再买一套即可按首套房来准备首付。
13	2月1日河南洛阳	扩大住房补贴范围 青年人才最高获10万元购房补贴	1、此次扩大住房补贴范围，将申请租房补贴的人员范围扩大至全日制洛阳市人民政府本科（技师），申请购房补贴的扩大至驻洛部队、省属在洛机关事业单位以及城市区以外全日制专科（含）以上毕业生（全日制技工院校预备技师〔技师〕班毕业生）； 2、青年人才购房补贴按照博士、硕士、本科、专科分为10万、5万、3万、2万元购房补贴分3年核发，每年发放40%、30%、30%。租房补贴按不同人才标准，分为每月500元、800元、1200元、1500元、2000元、3000元、4000元七档，每季度发放1次，最高补贴3年。 3、此外，住房补贴将由原来发放至个人账户改为发放至通过审核的人才任职单位账户，用人单位履行个人所得税代扣代缴后发放给本人。

- 14 2月2日河南洛阳 《洛阳市支持房地产市场健康发展若干措施》  
1、在强化金融支持确保市场稳定方面，措施提及，实行新发放首套住洛阳市人民政府房个人住房贷款利率动态调整长效机制，推动房贷利率进一步下降，个人首套房首付比例按照 20%执行，并鼓励银行逐步降低二套房首付比例。  
2、在落实金融支持政策上，鼓励银行为房地产企业、建筑类企业存量贷款办理无还本续贷。对房地产企业开发贷款、信托贷款、个人住房按揭贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓励金融机构通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持。  
3、在科学施策调控激发市场活力方面，措施提到，2023年1月1日至2023年12月31日，购买洛阳市区单套建筑面积在144平方米以下新建普通商品住宅，交纳契税和房屋专项维修资金后，按商品住房合同价款的0.5%进行补贴，最高不超过1万元。  
4、在加强服务保障，减轻企业负担方面，措施提出，2023年12月31日前，房地产用地及产业用地竞买保证金按20%确定。允许分期缴纳土地出让价款，在首期缴纳比例不低于出让价款50%的前提下(三个月内，不计利息)，剩余价款可在一年内缴清。  
5、积极推行存量房“带押过户”，确保交易资金安全的前提下，不结清房产抵押贷款，实现已抵押房屋的“带押过户”，激发房地产市场活力。
- 15 2月3日湖北襄阳 出台提振楼市举措  
1、据襄阳房协官微消息，湖北襄阳襄州区出台提振楼市举措，包括阶段性购房补贴、交易契税补贴以及对农民在城市购房补贴。  
2、在政策出台至2023年10月31日期间，首次购买商品房基于每套2万元补贴，属改善型的，给予1.5万元补贴，二、三孩家庭购房给予分别每套2万元、3万元补贴。  
3、新购商品房，在2023年12月31日前缴清契税的，对购买业主给予50%契税财政补贴，建筑面积90平方米(不含)以下的，最高不超过1万元；建筑面积90平方米(含)以上的，最高不超过2万元。契税实行先征后补。  
4、此外，在城区购买新建商品住房的农民，在享受阶段性购房补贴和交易契税财政补贴的基础上再一次性给予2万元的补贴。  
5、同时，襄州区将引导房地产开发企业积极开展惠民利民促销活动，凡在2023年10月31日前购买新建商品住宅的，房地产开发企业在现有销售价格上，再给予购房者适当的价格优惠。

资料来源：各地政府官网、国信证券经济研究所整理

# 免责声明

## 分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

## 国信证券投资评级

类别	级别	说明
股票 投资评级	买入	股价表现优于市场指数 20%以上
	增持	股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	股价表现介于市场指数 ±10%之间
	卖出	股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	超配	行业指数表现优于市场指数 10%以上
	中性	行业指数表现介于市场指数 ±10%之间
	低配	行业指数表现弱于市场指数 10%以上

## 重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户提供。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、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意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

## 证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

## 国信证券经济研究所

### 深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层

邮编：518046 总机：0755-82130833

### 上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层

邮编：200135

### 北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层

邮编：100032