

# 房地产行业周报（2024年第19周）

## 销售虽弱但逐渐企稳，各地持续优化限购

超配

### 核心观点

#### 近期核心观点：

自4月末中央政治局会议提出消化存量和优化增量的政策方向后，各地纷纷加大力度出台放松限购、鼓励“以旧换新”等举措，上周除了深圳局部优化限购措施外，杭州、西安完全打开限购。虽然销售数据暂无起色，但基本面没有继续恶化，就意味着并不拖累政策博弈。

中长期看，楼市的真实复苏是房地产板块行情延续的充分且必要条件。短期看，地产板块上涨能否延续，取决于未来一段时间内政策出台的力度。我们坚持楼市未见底的判断，虽然地产股安全边际为时尚早，基本面不支撑价值，但政策博弈价值凸显。个股端推荐贝壳W、华润置地、龙湖集团、滨江集团、华发股份、保利发展。

#### 市场表现回顾：

2024.5.6-2024.5.12期间，房地产板块有87个股上涨，20个股下跌，3个股持平，占比分别为79%、18%、3%。房地产指数（中信）上涨4.42%，沪深300指数上涨1.72%，房地产板块跑赢沪深300指数2.7个百分点，位居所有行业第3位。近一个月，房地产指数（中信）上涨6.99%，沪深300指数上涨4.61%，房地产板块跑赢沪深300指数2.38个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌17.56%，沪深300指数上涨1.53%，房地产板块跑输沪深300指数19.09个百分点。

#### 行业数据跟踪：

新房方面，成交量同比表现较弱。2024年5月12日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-44%；其中，一线、二线、三线城市新建商品房7天移动平均成交面积同比分别为-36%、-51%、-27%。截至2024年5月12日，30城新建商品房当年累计成交3033万 $m^2$ ，同比-42%；其中，一线、二线、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-37%、-43%、-45%。

二手房方面，成交量同比降幅收窄。2024年5月12日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比-10%；其中，一线、二线、三线城市二手住宅7天移动平均成交套数同比分别为+1%、-10%、-25%。截至2024年5月12日，18城二手住宅当年累计成交27.1万套，同比-19%；其中，一线、二线、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-16%、-20%、-18%。

#### 行业政策要闻：

2024.5.6-2024.5.12期间，房地产行业政策要闻主要包括：①深圳划定特定区域（福田、南山、罗湖、宝安区新安街道&西乡街道），在特定区域外，非本市户籍居民购房的社保或个税缴纳年限要求从3年降为1年，有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭可增购一套住房，满足一定条件的企事业单位的限购取消。②杭州、西安完全取消限购。③武汉仅有一套住房且正挂牌出售的家庭新买房贷款时认定为首套，购买新房可提前办理落户。

#### 风险提示：

①政策落地效果及后续推出强度不及预期；②外部环境变化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

wangyuelei@guosen.com.cn

S0980520030001

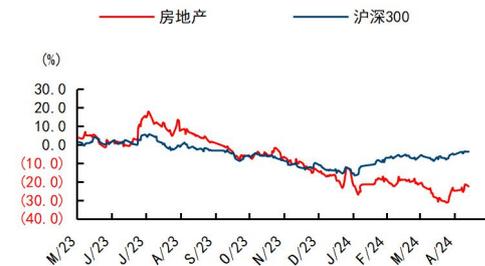
证券分析师：王静

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

《房地产行业2023年报及2024一季报总结-板块业绩持续承压，龙头表现相对较好》——2024-05-13

《房地产行业周报（2024年第18周）-政治局会议新表述注入信心，地产股政策博弈价值凸显》——2024-05-07

《中央政治局会议地产新表述点评-化解存量与优化增量的政策方向》——2024-05-02

《房地产行业周报（2024年第17周）-销售提振需更有力政策，成都全市解除限购》——2024-04-30

《房地产行业2024年5月投资策略-复苏持续性仍有待验证，维持新开工改善的判断》——2024-04-25

## 内容目录

1. 近期核心观点.....	5
2. 市场表现回顾.....	5
2.1 板块方面，上周房地产板块涨幅位居所有行业第 3 位.....	5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 79%、18%、3%.....	6
3. 行业数据跟踪.....	6
3.1 新房方面，成交量同比表现较弱.....	6
3.2 二手房方面，成交量同比降幅收窄.....	9
4. 行业政策要闻.....	11
5. 风险提示.....	13

## 图表目录

图 1: 近一周 A 股各行业涨跌排名.....	5
图 2: 近 1 个月房地产板块与沪深 300 走势比较.....	6
图 3: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较.....	6
图 4: 板块上涨、下跌及持平家数.....	6
图 5: 涨跌幅前五个股.....	6
图 6: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	7
图 7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	7
图 8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	7
图 9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 14: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024.....	8
图 15: 主流城市新建商品房成交面积累计同比, 2024.....	9
图 16: 分能级新建商品房成交面积累计同比, 2024.....	9
图 17: 历年 18 城二手住宅单日成交 7 天移动平均 (套) .....	9
图 18: 北京单日成交 7 天移动平均 (套) .....	10
图 19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套) .....	10
图 20: 成都单日成交 7 天移动平均 (套) .....	10
图 21: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套) .....	10
图 22: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套) .....	10
图 23: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套) .....	10
图 24: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套) .....	11
图 25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	11
图 26: 主流城市二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	11
图 27: 分城市能级二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	11

表1： 上周房地产行业政策要闻梳理..... 12

## 1. 近期核心观点

自4月末中央政治局会议提出消化存量和优化增量的政策方向后，各地纷纷加大力度出台放松限购、鼓励“以旧换新”等举措，上周除了深圳局部优化限购措施外，杭州、西安完全打开限购。虽然销售数据暂无起色，但基本面没有继续恶化，就意味着并不拖累政策博弈。

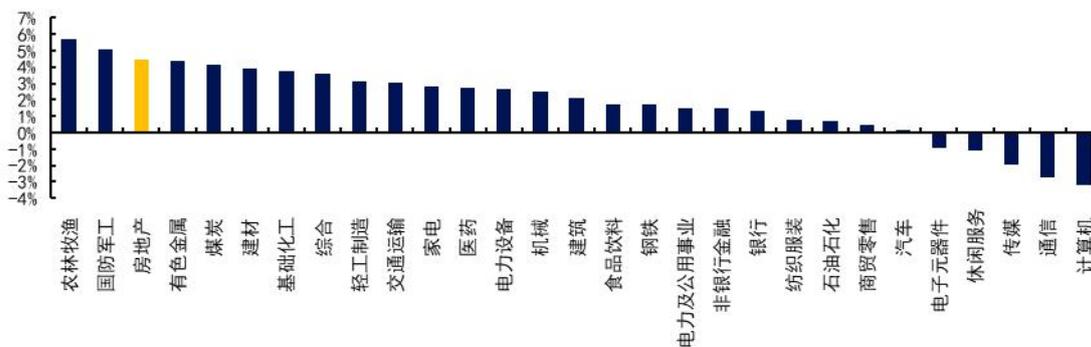
中长期看，楼市的真实复苏是房地产板块行情延续的充分且必要条件。短期看，地产板块上涨能否延续，取决于未来一段时间内政策出台的力度。我们坚持楼市未见底的判断，虽然地产股安全边际为时尚早，基本面不支撑价值，但政策博弈价值凸显。个股端推荐贝壳W、华润置地、龙湖集团、滨江集团、华发股份、保利发展。

## 2. 市场表现回顾

### 2.1 板块方面，上周房地产板块涨幅位居所有行业第3位

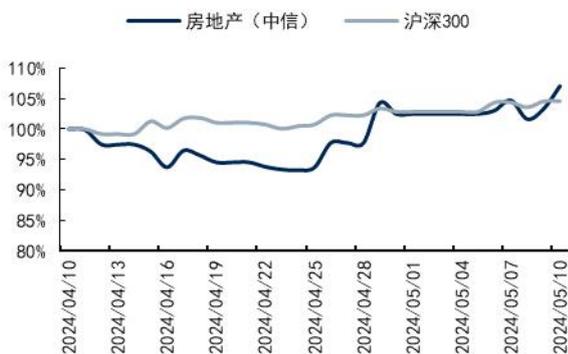
2024.5.6-2024.5.12期间，房地产指数（中信）上涨4.42%，沪深300指数上涨1.72%，房地产板块跑赢沪深300指数2.7个百分点，位居所有行业第3位。近一个月，房地产指数（中信）上涨6.99%，沪深300指数上涨4.61%，房地产板块跑赢沪深300指数2.38个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌17.56%，沪深300指数上涨1.53%，房地产板块跑输沪深300指数19.09个百分点。

图1：近一周A股各行业涨跌排名



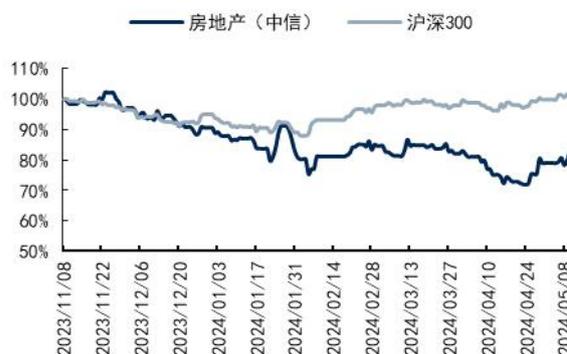
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较

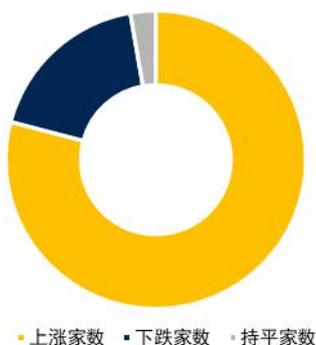


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

## 2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 79%、18%、3%

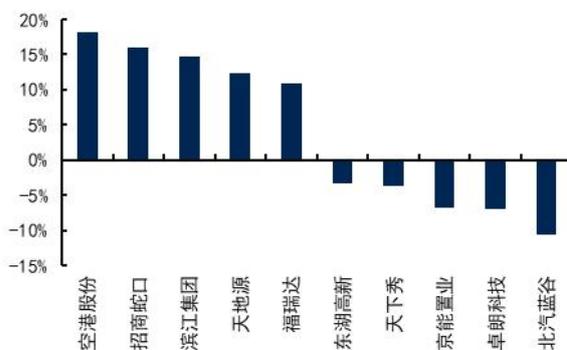
2024.5.6-2024.5.12 期间，87 只个股上涨，20 只个股下跌，3 只个股持平，占比分别为 79%、18%、3%。涨跌幅居前 5 位的个股为：空港股份、招商蛇口、滨江集团、天地源、福瑞达，居后 5 位的个股为：北汽蓝谷、卓朗科技、京能置业、天下秀、东湖高新。

图4: 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

图5: 涨跌幅前五个股



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

## 3. 行业数据跟踪

### 3.1 新房方面，成交量同比表现较弱

从日频跟踪来看，2024 年 5 月 12 日，30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比-44%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房 7 天移动平均成交面积同比分别为-42%、-35%、-30%、-45%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房 7 天移动平均成交面积同比分别为-36%、-51%、-27%。

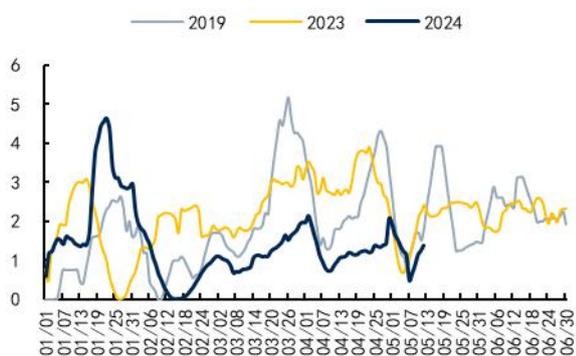
截至 2024 年 5 月 12 日，30 城新建商品房当年累计成交 3033 万 $m^2$ ，同比-42%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-34%、-38%、-39%、-29%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-37%、-43%、-45%。

图6: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万 $m^2$ )



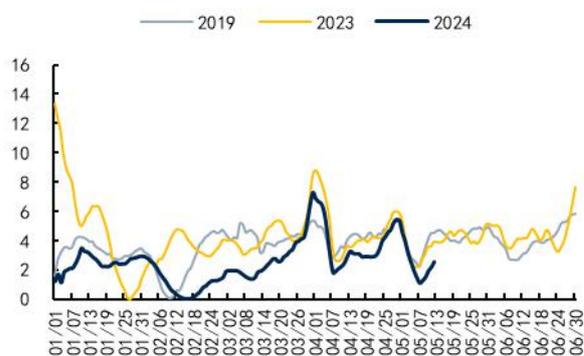
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 $m^2$ )



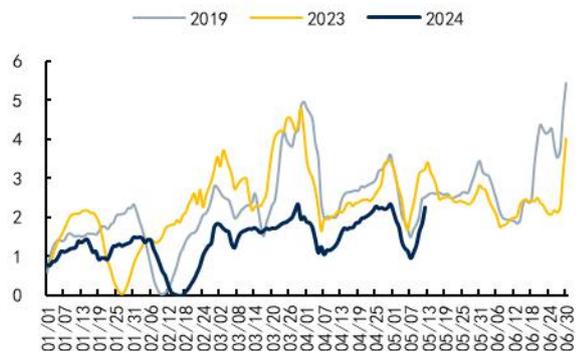
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 $m^2$ )



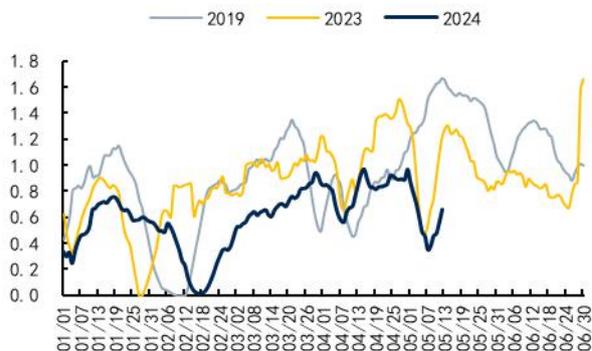
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



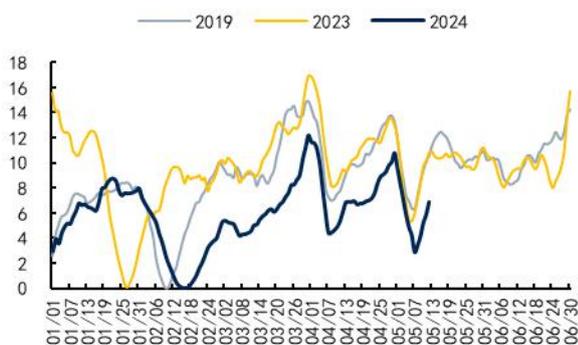
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



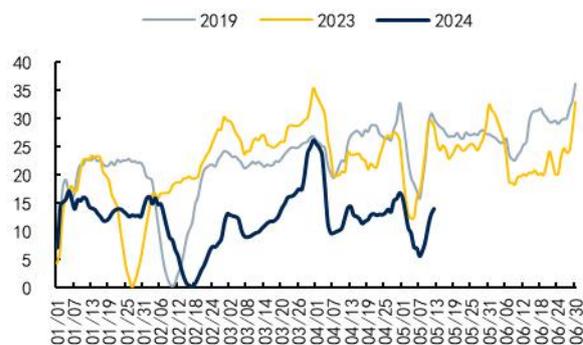
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



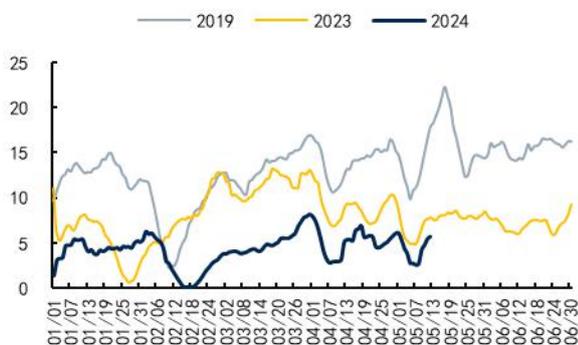
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



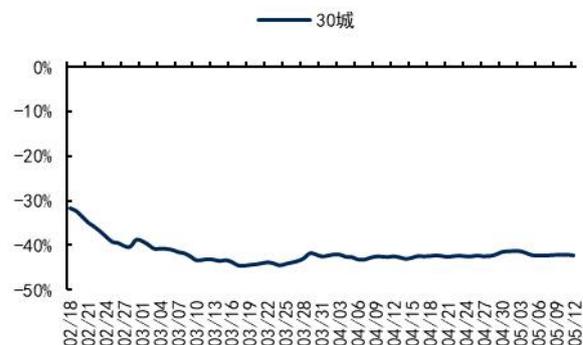
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



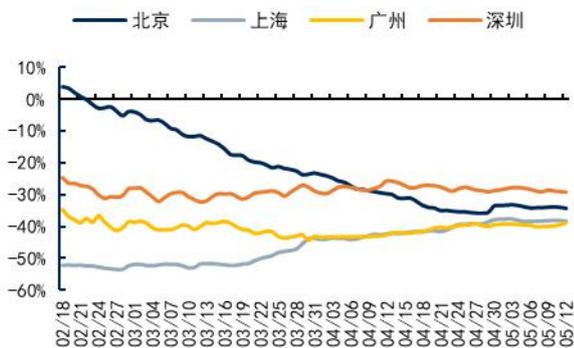
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图14: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024



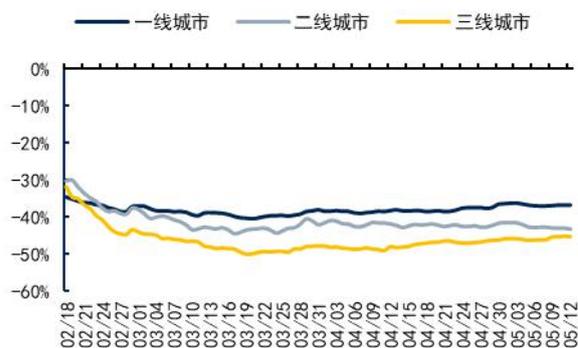
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图15: 主流城市新建商品房成交面积累计同比, 2024



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图16: 分能级新建商品房成交面积累计同比, 2024



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

### 3.2 二手房方面, 成交量同比降幅收窄

从日频跟踪来看, 2024年5月12日, 18城二手住宅7天移动平均成交套数同比-10%; 其中, 北京、深圳、成都、杭州二手住宅7天移动平均成交套数同比分别为-9%、+44%、-5%、+36%; 一线城市、二线城市、三线城市二手住宅7天移动平均成交套数同比分别为+1%、-10%、-25%。

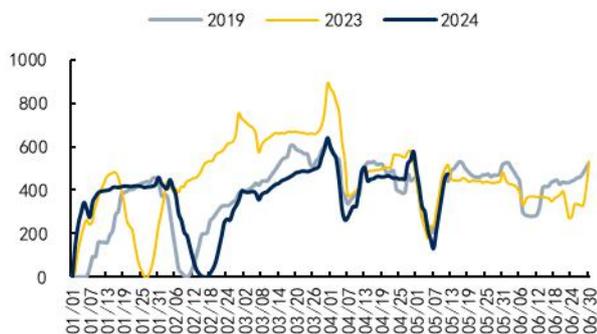
截至2024年5月12日, 18城二手住宅当年累计成交27.1万套, 同比-19%; 其中, 北京、深圳、成都、杭州二手住宅当年成交套数累计同比分别为-23%、+21%、-21%、-4%; 一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-16%、-20%、-18%。

图17: 历年18城二手住宅单日成交7天移动平均(套)



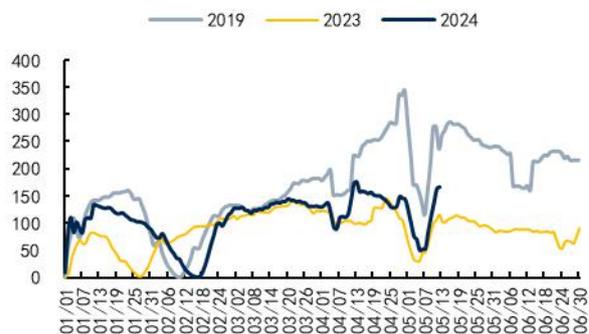
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)



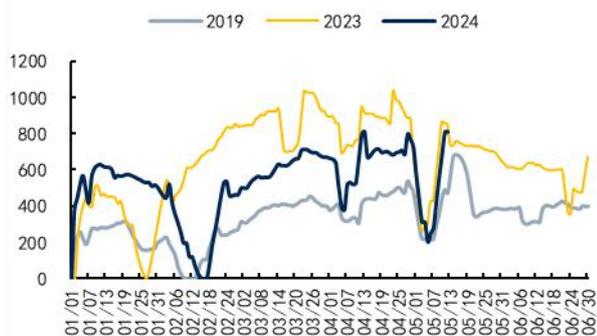
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)



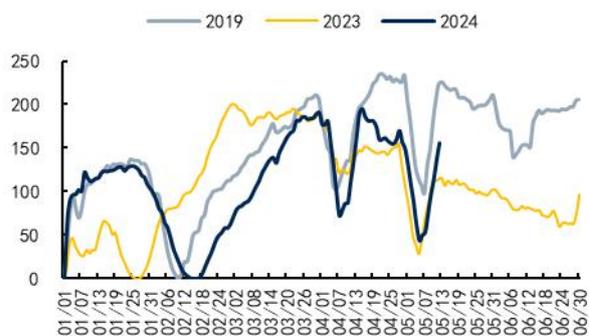
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 成都单日成交 7 天移动平均 (套)



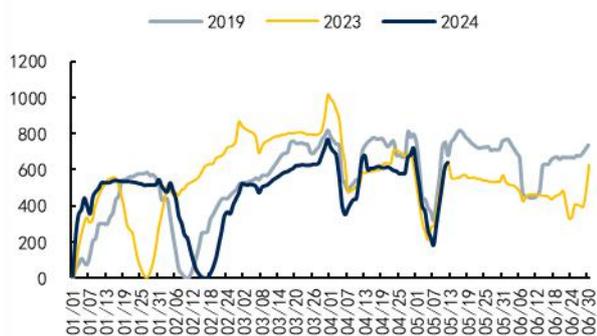
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)



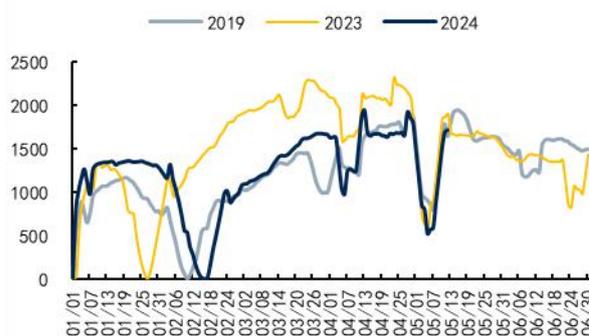
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



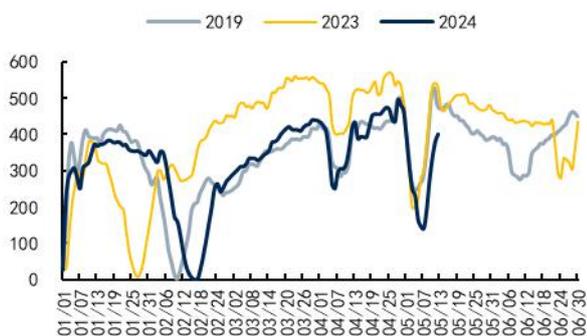
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图23: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



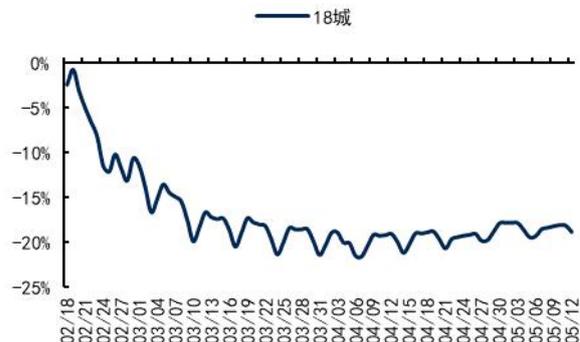
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



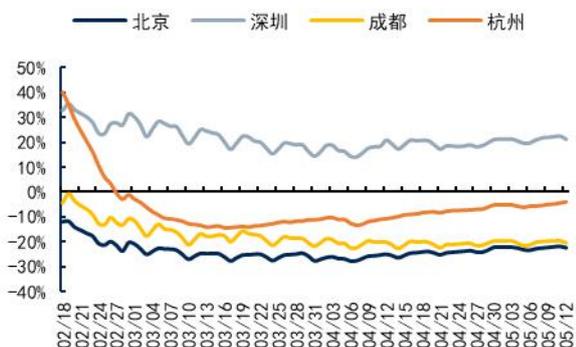
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024



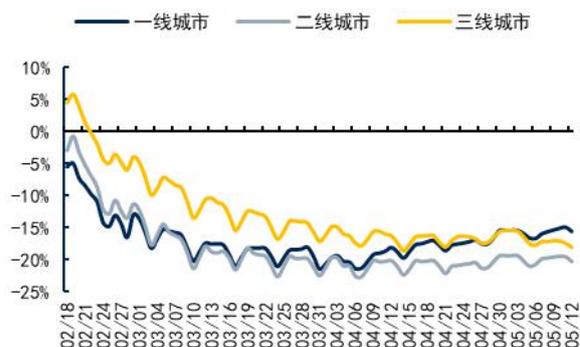
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图26: 主流城市二手住宅成交套数累计同比, 2024



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图27: 分城市能级二手住宅成交套数累计同比, 2024



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

## 4. 行业政策要闻

2024. 5. 6–2024. 5. 12 期间, 房地产行业政策要闻主要包括: ①深圳划定特定区域(福田、南山、罗湖、宝安区新安街道&西乡街道), 非本市户籍居民在特定区域外购房的社保或个税缴纳年限要求从 3 年降为 1 年, 有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭还可在特定区域外增购一套住房, 企事业单位(需满足设立年限满 1 年、在本市累计缴纳税款金额达 100 万元人民币、且员工人数 10 名及以上)在特定区域外的限购取消。②杭州、西安完全取消限购。③武汉仅有一套住房且正挂牌出售的家庭办理新购一套个人商业性住房贷款时认定为首套住房, 非本市户籍居民购买新房可凭经备案的《商品房买卖合同》等提前办理辖区落户。

**表1: 上周房地产行业政策要闻梳理**

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	5月6日	湖北武汉	《关于进一步优化完善促进我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》	1、加大对新城区支持力度。统筹推动新城区城市基础设施配套建设，各相关区、市直相关部门集中优质教育、医疗等公共配套资源支持新城区重点区域发展。2024年12月31日前，购买新城区特定商品住房项目的家庭，可通过公共服务平台申请购房消费券用于购房。各新城区可结合辖区实际，对于各类人才、多子女家庭、非本市户籍居民家庭购房，进一步制定支持住房消费措施。东湖高新区、武汉经开（汉南）区、长江新区参照执行。 2、强化住房公积金贷款措施。优化住房公积金个人住房贷款套数认定标准，实行“认房不认首次贷”。阶段性调整异地贷款使用条件，取消住房公积金贷款户籍地和缴存地限制。对武房发〔2023〕8号文件关于“阶段性调整住房公积金贷款额度”政策延长至2024年12月31日。 3、调整家庭首套住房贷款套数认定标准。在我市仅有一套住房且正挂牌出售的家庭，办理新购一套个人商业性住房贷款时认定为首套住房。 4、调整保障性租赁住房配建方式。认真落实保障性租赁住房配建要求，新供应住宅用地项目可继续采取从土地出让金中计提专项资金方式，异地建设或购买符合条件的存量房源用作保障性租赁住房。 5、推行“卖旧买新”交易新模式。2024年12月31日前，对出售自有住房并在6个月内购买新建商品住房，或购买新建商品住房后12个月内出售原自有住房的家庭，由购买新建商品住房所在区财政部门对其出售原自有住房已缴纳的增值税按计税价格的1%给予补助。组织金融机构提供长期低息贷款，支持符合条件的企业收购置换购房家庭的自有住房，用于市场化租赁住房、保障性租赁住房和拆迁安置住房等。鼓励房地产开发企业、房地产经纪机构、购房者三方联动，实现旧房“先卖”、新房“优买”。各区可制定“卖旧买新”优惠措施支持置换购房家庭购买本辖区新建商品住房。 6、优化购房落户手续。家庭在我市购买新建商品住房，暂不具备办理房屋所有权证（不动产权证）条件的，可凭经备案的《商品房买卖合同》及缴费凭证等合法稳定住所证明材料、个人办证承诺，申请提前办理辖区购房落户手续。	武汉市住房保障和房屋管理局
2	5月6日	广东深圳	《关于进一步优化房地产政策的通知》	1、非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）限购1套住房，在盐田区、宝安区（不含新深圳市住房和建设局安海街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年；在其他范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求仍为3年。 2、有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭，在执行现有住房限购政策的基础上，可在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内再购买1套住房。 3、同时满足设立年限满1年、在本市累计缴纳税款金额达100万元人民币、员工人数10名及以上条件的企事业单位，可在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区购买商品住房，用于解决员工住房等需求。 4、支持在本市有开发项目的房地产开发企业以及相关房地产中介机构开展商品住房“收旧换新”和“以旧换新”工作。对于实施“收旧换新”的房地产开发企业，收购换房人旧房时不受本市关于企事业单位、社会组织等法人单位购房政策的限制。市住房公积金管理中心将提供房屋交易便民服务，优化商品住房“带押过户”流程，提升房地产交易便利度。	深圳市住房和建设局
3	5月9日	浙江杭州	《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》	1、全面取消住房限购。在本市范围内购买住房，不再审核购房资格。 2、加强住房信贷支持。购房人在所购住房城区范围内无住房的，或在所购住房城区范围内仅有保障和房屋一套住房且正在挂牌出售的，办理新购住房的按揭贷款时可按首套住房认定。 3、优化公证摇号销售措施。对于购房意向登记家庭数量小于或等于准售房源数量的新建商品住房项目，取消公证摇号销售要求，由开发企业自主销售。 4、优化积分落户政策。在本市取得合法产权住房的非本市户籍人员，可申请落户。 5、科学编制住房发展规划。科学编制住房发展规划和年度计划，统筹考虑经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况，科学安排土地和住房供应，优化供应结构，引导配置金融资源，促进房地产市场平稳发展。 6、优化住宅用地供应。深化房地联动机制，根据住房市场供求情况动态调整宅地供应的规模和节奏，对住房供应较大、去化速度较慢的区域，优化供地模式，促进供需平衡。 7、推动高品质住宅供应。完善出让地块周边配套，支持因地制宜开发低密度、高品质住宅产品，鼓励绿色、低碳、科技建筑，更好满足人民群众对“好房子”的多元化需求。	杭州市住房保障和房屋管理局
4	5月9日	陕西西安	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	1、全面取消我市住房限购措施，居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核西安市住房和城乡建设局购房资格。 2、商品住房项目销售时，登记家庭数量与住房房源数量比例低于1.5:1的，不再实施公证摇号。局建筑面积大于144平方米的住房在摇号选房时不再实施“刚需优先”。摇号销售项目的摇号名单公示、摇号结果公示、选房结果公示时间由3天缩短为1天。 3、支持房地产企业、经纪机构、金融机构合作建立“以旧换新”购房模式，对房产交易流程开展全链条优化。鼓励经纪机构分类合理降低经纪费用，积极引导交易双方共同承担经纪服务费用。 4、允许企事业单位、社会主体购买二手住房以及居民家庭登记选房后的剩余新建商品住房。鼓励有条件的企事业单位、社会主体租赁或购买相对集中的二手住房，实施微改造后用于职工宿舍、居家式旅馆、民宿等运营，盘活闲置住房资源，打造多元化住房市场。	西安市住房和城乡建设局

资料来源：各地政府官网、国信证券经济研究所整理

## 5. 风险提示

①政策落地效果及后续推出强度不及预期；②外部环境变化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。

# 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

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 到 12 个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的 6 到 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A 股市场以沪深 300 指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.CSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普 500 指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票 投资评级	买入	股价表现优于市场代表性指数 20%以上
		增持	股价表现优于市场代表性指数 10%-20%之间
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		卖出	股价表现弱于市场代表性指数 10%以上
	行业 投资评级	超配	行业指数表现优于市场代表性指数 10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数±10%之间
		低配	行业指数表现弱于市场代表性指数 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。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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所提及的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