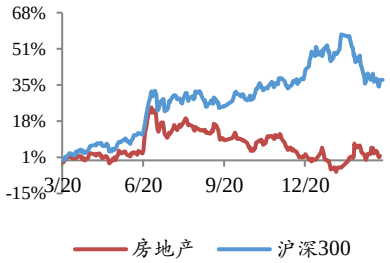
库存水平环比微增，土地市场成交同比下行

行业评级：增持

报告日期：2021-03-29

行业指数与沪深 300 走势比较



分析师：王洪岩

执业证书号：S0010521010001

邮箱：wanghy@hazq.com

相关报告

1.“剔除突发事件”看复合，基本面增速依然亮眼 2021-03-21

2.2021 年 1~2 月统计局数据点评：”剔除疫情影响“，基本面复合增速多维向好 2021-03-16

3.土地成交已现城市分化，一二线库存环比下降 2021-03-14

主要观点：

●市场表现：

上证指数本周上涨 0.40%，收报于 3418.33 点；创业板指本周上涨 2.77%，收报于 2745.40 点；沪深 300 本周上涨 0.62%，收报于 5037.99 点。房地产板块本周下跌 1.14%，在 28 个行业内位列第 24 位。

●新房成交：成交面积同比 61.1%，环比 5.4%

本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 634 万方，同比 61.1%，环比 5.4%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 94 万方，同比 88.0%、环比 2.5%；二线（13 城）一手房合计成交面积 333 万方，同比 65.9%、环比 17.8%；三线（26 城）一手房合计成交面积 207 万方，同比 44.7%、环比-8.8%。

●二手房成交：成交面积同比 42.6%，环比-1.8%

本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 184 万方，同比 42.6%，环比-1.8%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 54 万方，同比 55.9%、环比 1.0%；二线（8 城）二手房合计成交面积 104 万方，同比 199.0%、环比-0.1%；三线（7 城）二手房合计成交面积 25 万方，同比 5.6%、环比-13.3%。

●新房库存：库存面积环比 0.54%，去化周期 8.2 月

本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 8829 万方，环比 0.54%，整体去化周期（按面积）约 8.2 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2790 万方，环比-0.10%，去化周期 6.8 月；二线（7 城）新房库存 3332 万方，环比 1.90%，去化周期 8.3 月；三线（7 城市）新房库存 2708 万方，环比-0.43%，去化周期 10.3 月。

●土地市场：百城土地成交面积 548 万方，成交土地总价 271 亿元，土地溢价率 8.13%

上周（03.15-03.21），百城土地供应数量为 129 宗，对应土地供应建面约 891 万方；百城土地成交数量为 64 宗，对应土地成交建面约 548 万方，成交土地总价约 271 亿元，百城土地溢价率为 8.13%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 0 万方、304 万方和 244 万方，同比分别为-100%、-43%和-59%，对应土地溢价率分别为 0.00%、0.51%和 19.38%。

●**投资建议：**

低基数效应致基本面 1~2 月数据大幅增长，剔除疫情影响（以 2019 年同期为基数）复合增速依然维持较好水平。融资端结构进一步调整，内生回款已成贡献主力，契合当前融资环境的调控趋势。2020 年基本面分季度看“Q1 疫情冲击下挫期+Q2 复产复工调整期+Q3 销售回补释放期+Q4 行业内生支撑期”。因此,今年或表现为前高后低的走势。继“三条红线”后，部分热点城市陆续出现调控收紧的迹象。同时，“房地产贷款集中度管理”及“土地供应两集中”等均体现“稳地价、稳房价、稳预期”的调控风向未变，后续整体调控依然从“以稳为主”做基调，大放大收的概率不大。当前地产板块估值处于历史较低水平。建议关注：（1）稳健发展型：万科 A、保利地产、金地集团；（2）成长受益型：金科股份、中南建设、华发股份、阳光城；（3）物管优质标的：宝龙商业等。

●**风险提示：**

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面大幅收紧等。

正文目录

1 新房成交：成交面积同比 61.1%，环比 5.4%.....5
2 新房库存：库存面积环比 0.54%，去化周期 8.2 月.....7
3 二手房市场：成交面积同比 42.6%，环比-1.8%.....9
4 土地市场：百城土地成交面积 548 万方，成交土地总价 271 亿元，土地溢价率 8.13%.....11
5 行业新闻：.....13
6 公司要闻：.....15
7 风险提示：.....16

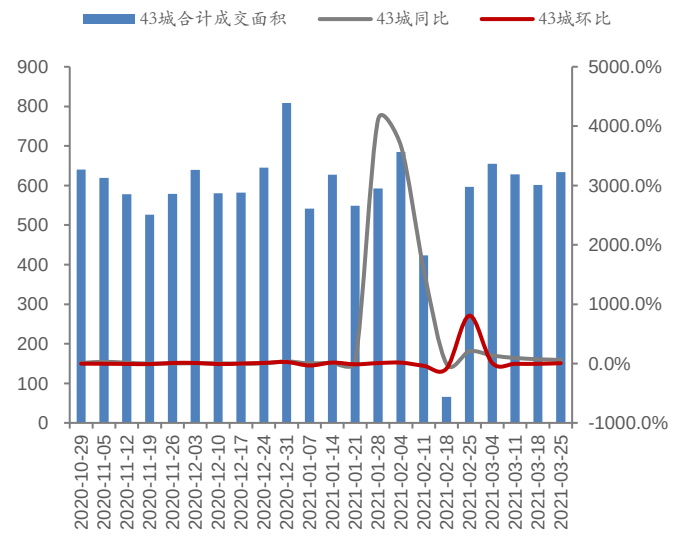
图表目录

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）.....5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）.....5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）.....5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）.....5
图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比（套）.....6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）.....6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）.....6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）.....6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比.....7
图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）.....8
图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）.....8
图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）.....8
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）.....8
图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期（套，月）.....9
图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）.....9
图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）.....9
图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）.....9
图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）.....10
图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）.....10
图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比（万方）.....10
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）.....10
图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比（套）.....11
图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）.....11
图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）.....11
图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）.....11
图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）.....12
图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）.....12
图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）.....12
图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）.....12
图表 30 百城及一二三线土地溢价率（周）.....13

1 新房成交：成交面积同比 61.1%，环比 5.4%

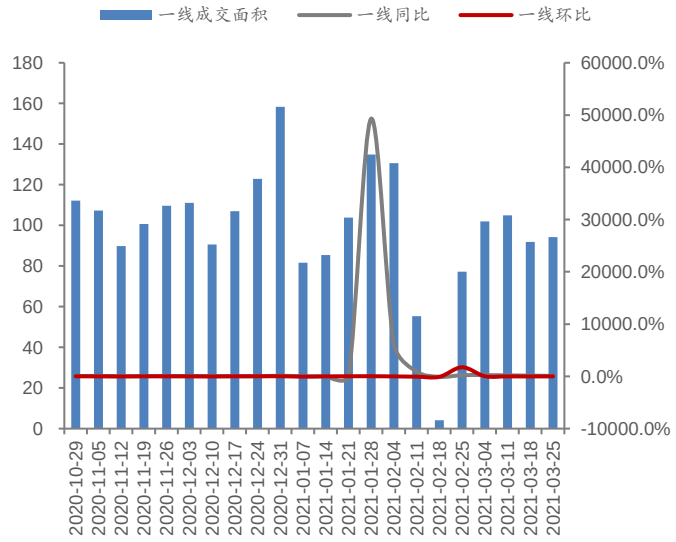
本周（03.19-03.25），我们重点跟踪的 43 城一手房成交面积合计约 634 万方，同比 61.1%，环比 5.4%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 94 万方，同比 88.0%、环比 2.5%；二线（13 城）一手房合计成交面积 333 万方，同比 65.9%、环比 17.8%；三线（26 城）一手房合计成交面积 207 万方，同比 44.7%、环比 -8.8%。

图表 1 43 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



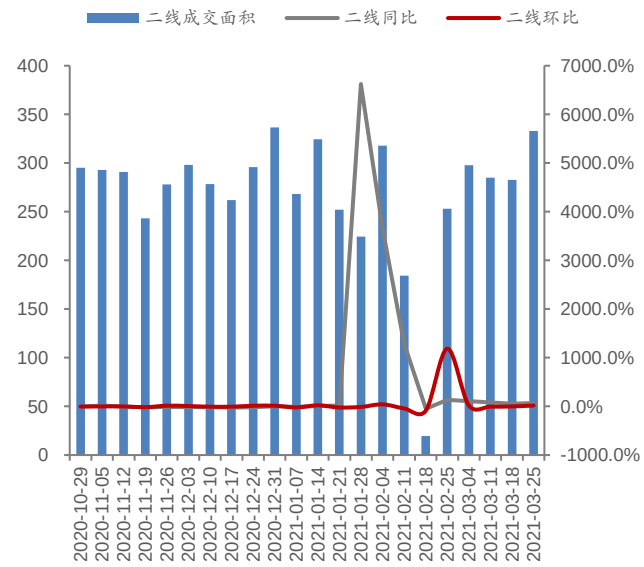
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



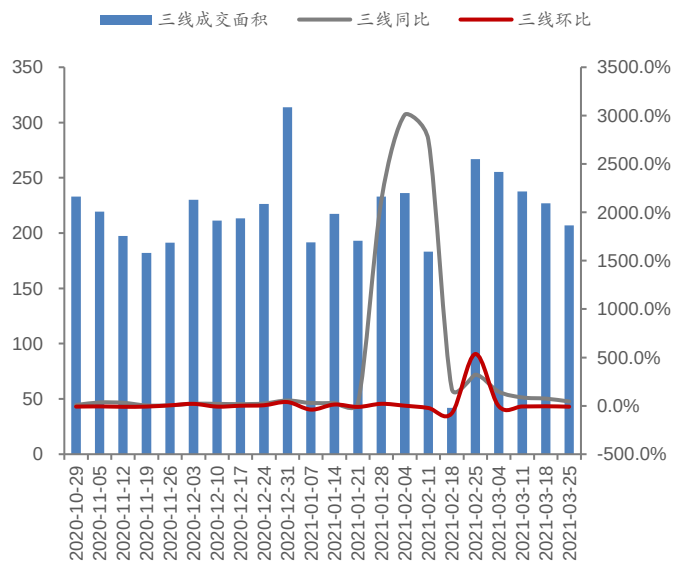
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

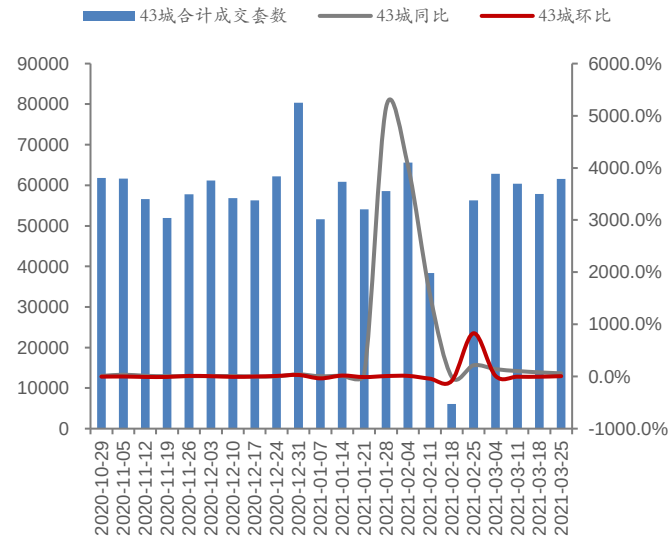
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

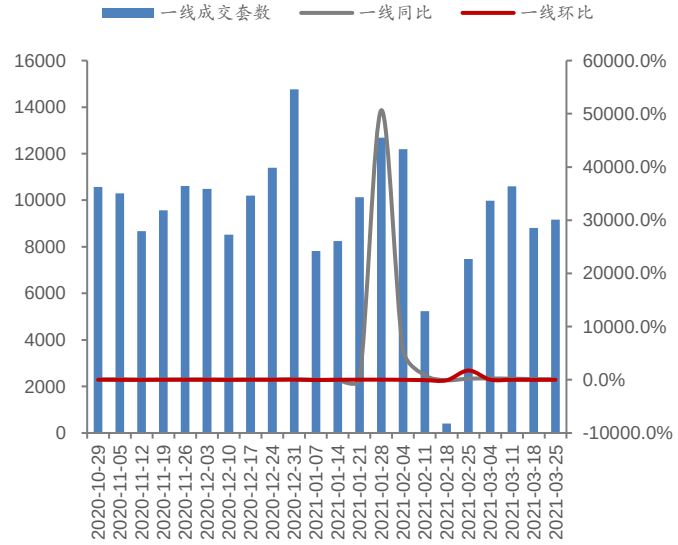
成交套数：本周，我们重点跟踪的 43 城一手房成交套数合计约 61584 套，同比 60.8%，环比 6.5%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 9161 套，同比 87.6%、环比 4.0%；二线（13 城）一手房合计成交套数 28850 套，同比 63.1%、环比 15.8%；三线（26 城）一手房合计成交套数 23573 套，同比 49.8%、环比 -2.2%。

图表 5 43 城一手房成交套数及其同比、环比（套）



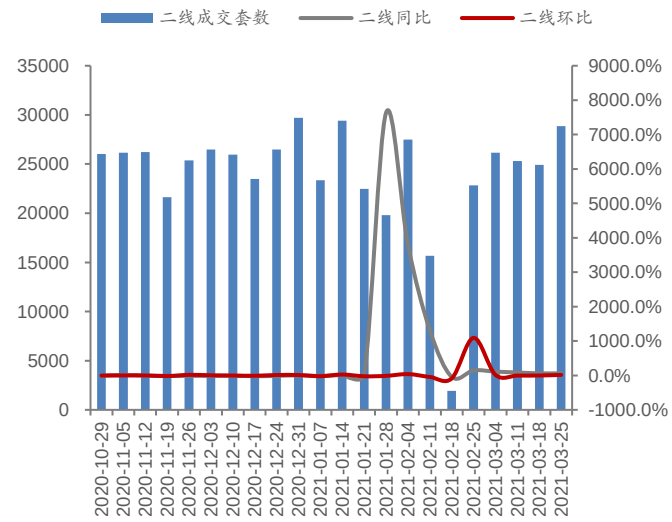
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



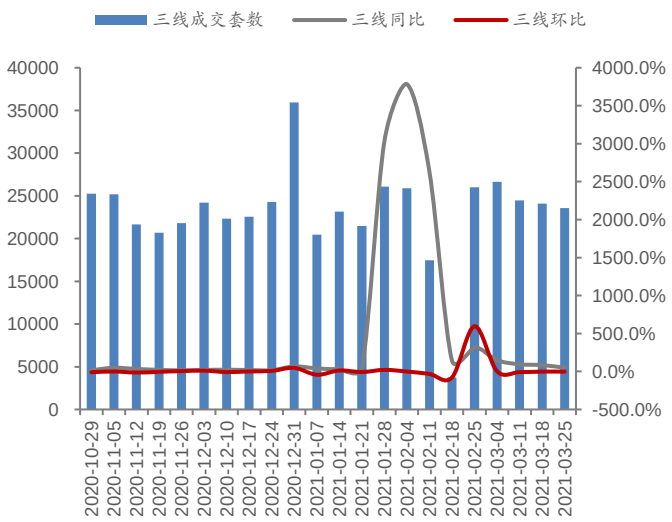
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



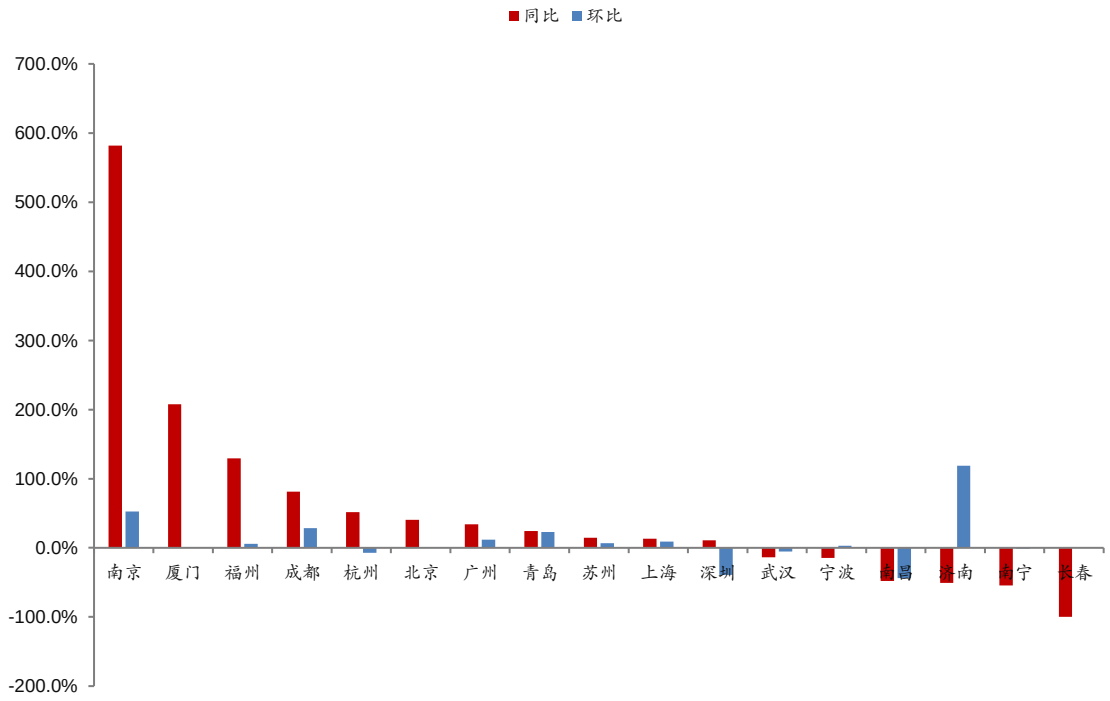
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比

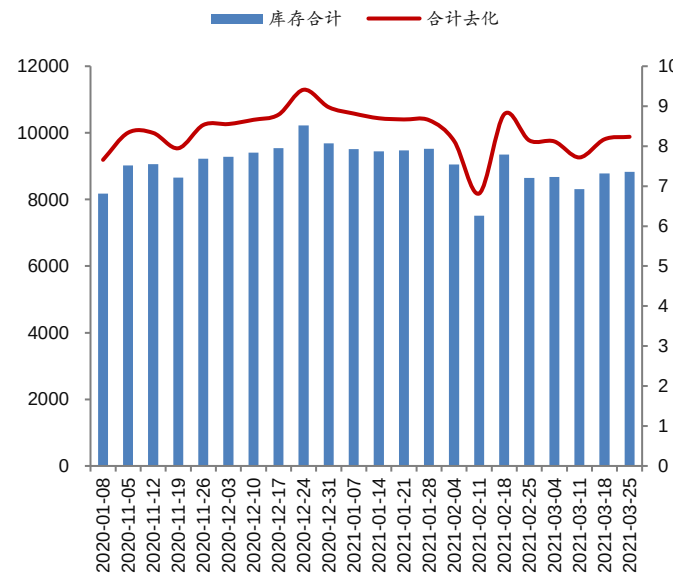


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比 0.54%，去化周期 8.2 月

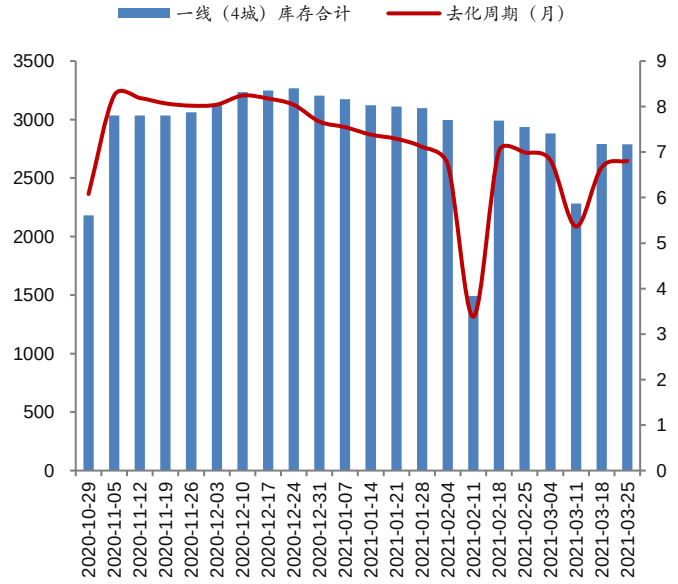
库存面积：截至 2021.03.25，本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存面积合计约 8829 万方，环比 0.54%，整体去化周期（按面积）约 8.2 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2790 万方，环比-0.10%，去化周期 6.8 月；二线（7 城）新房库存 3332 万方，环比 1.90%，去化周期 8.3 月；三线（7 城市）新房库存 2708 万方，环比-0.43%，去化周期 10.3 月。

图表 10 18 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



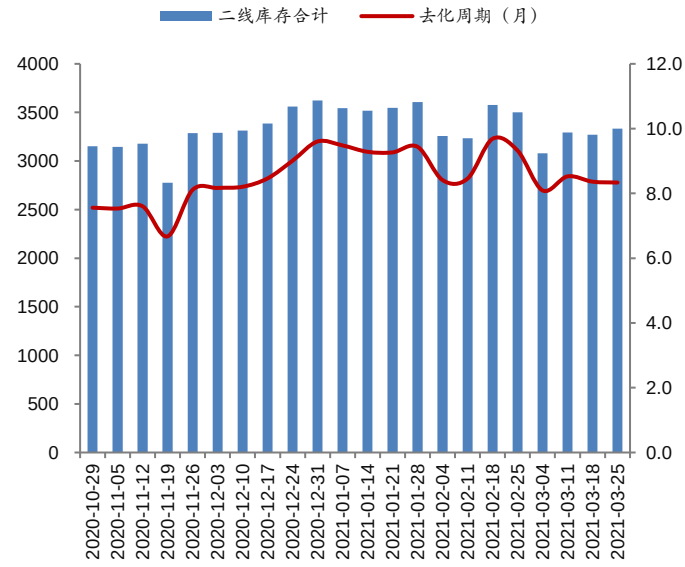
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



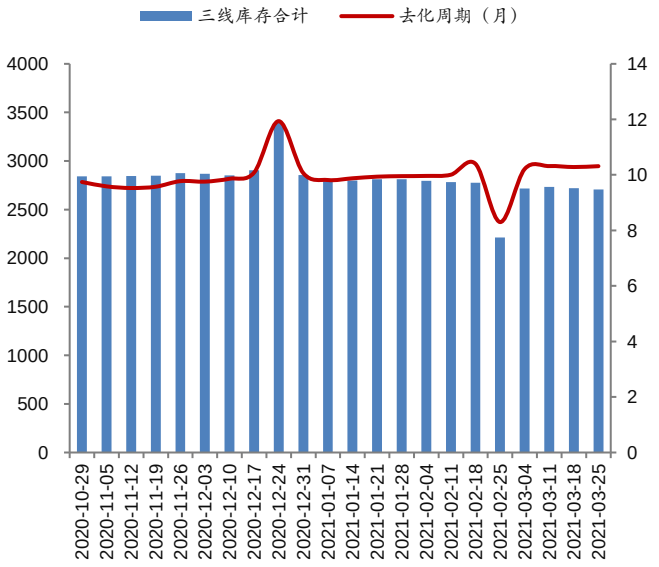
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

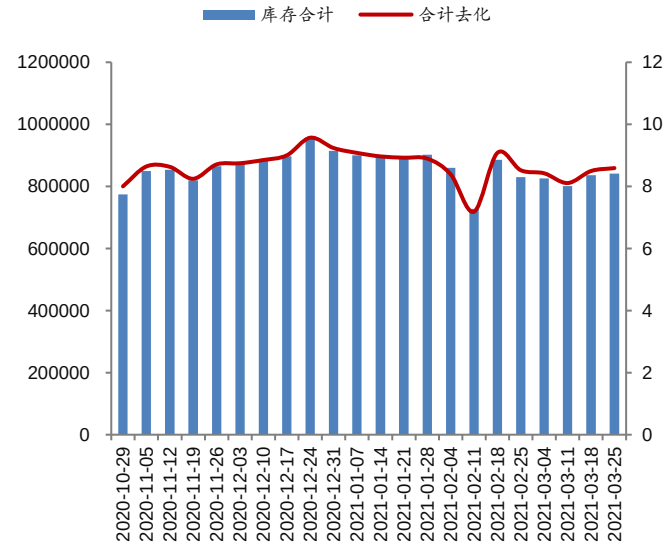
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

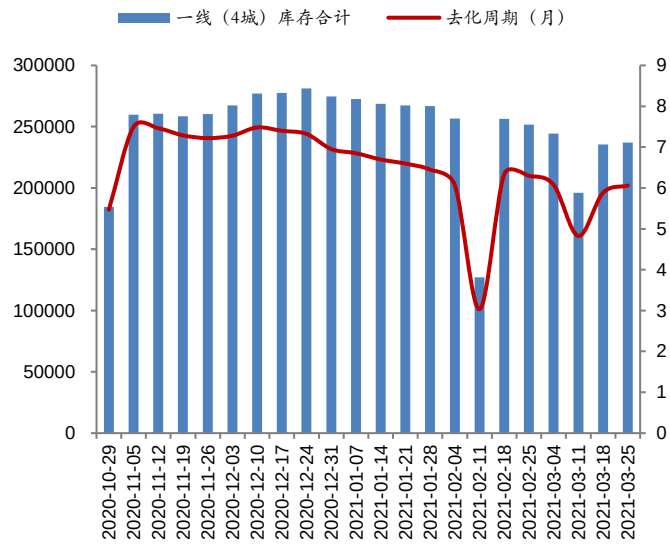
库存套数：本周，我们重点跟踪的 18 城新房库存套数合计约 841503 套，环比 0.67%，整体去化周期（按套数）约 8.6 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 236992 套，环比 0.58%，去化周期 6.1 月；二线（7 城）新房库存套数 293586 套，环比 1.56%，去化周期 8.4 月；三线（7 城）新房库存套数 310925 套，环比-0.10%，去化周期 13.0 月。

图表 14 18 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



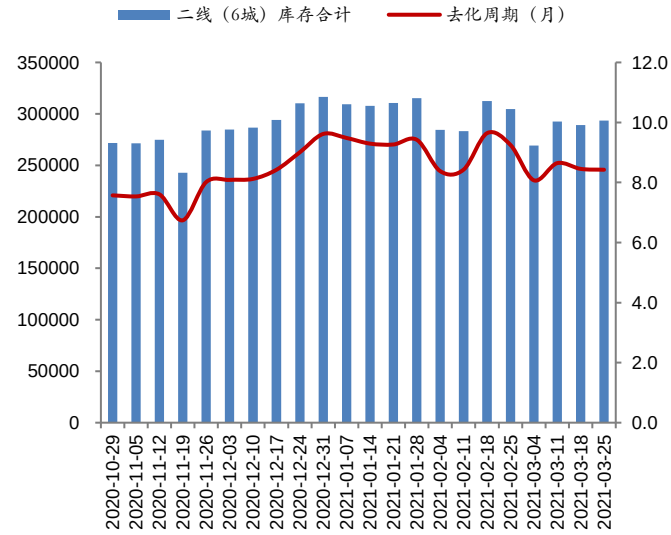
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



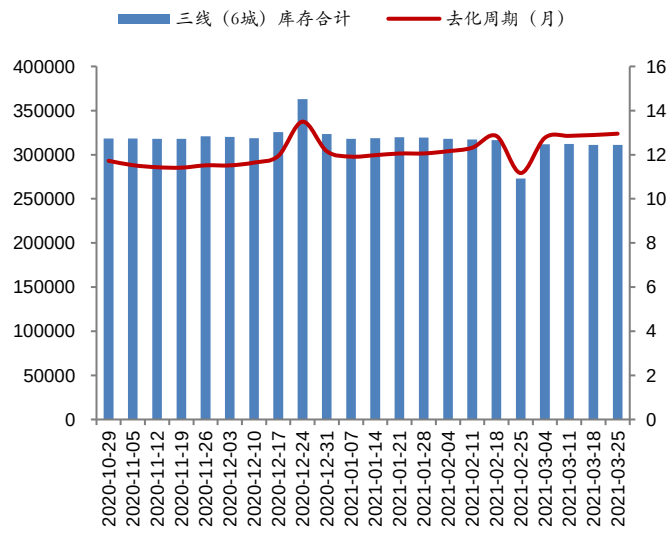
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）

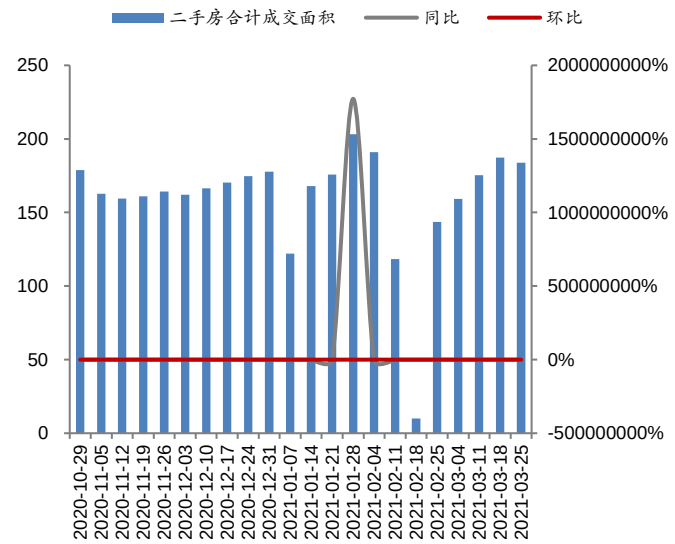


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比 42.6%，环比-1.8%

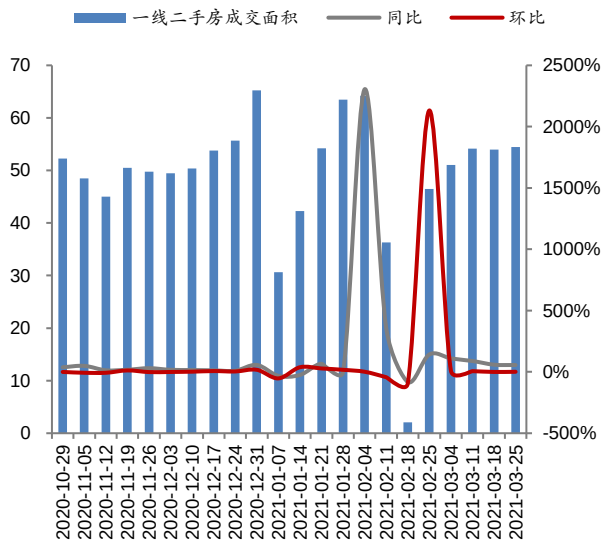
成交面积：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 184 万方，同比 42.6%，环比-1.8%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 54 万方，同比 55.9%、环比 1.0%；二线（8 城）二手房合计成交面积 104 万方，同比 199.0%、环比-0.1%；三线（7 城）二手房合计成交面积 25 万方，同比 5.6%、环比-13.3%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）



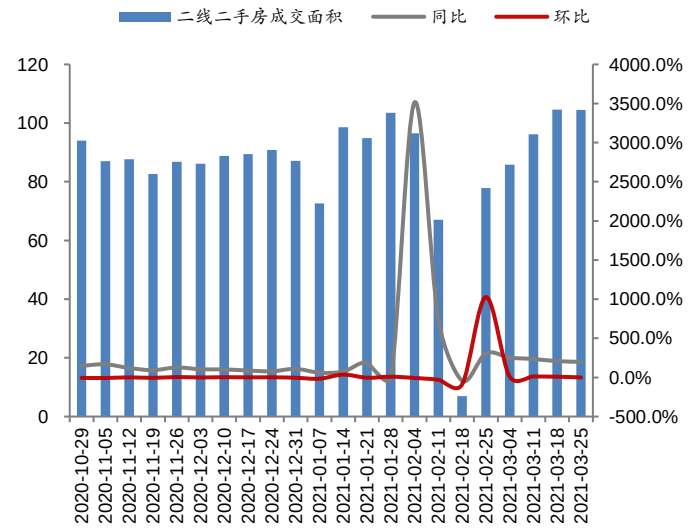
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



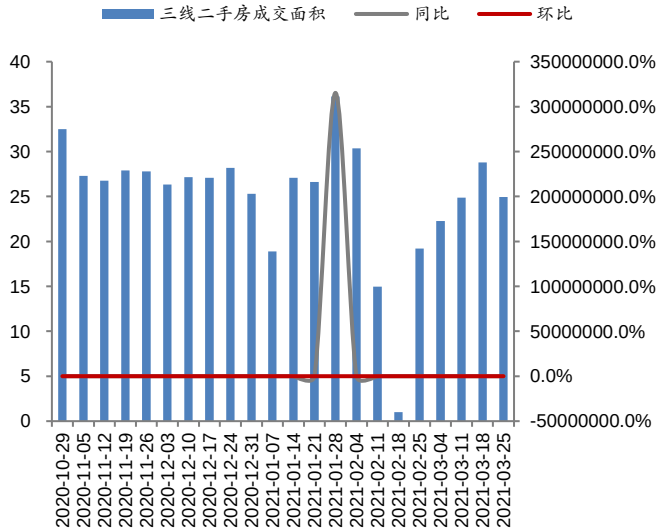
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

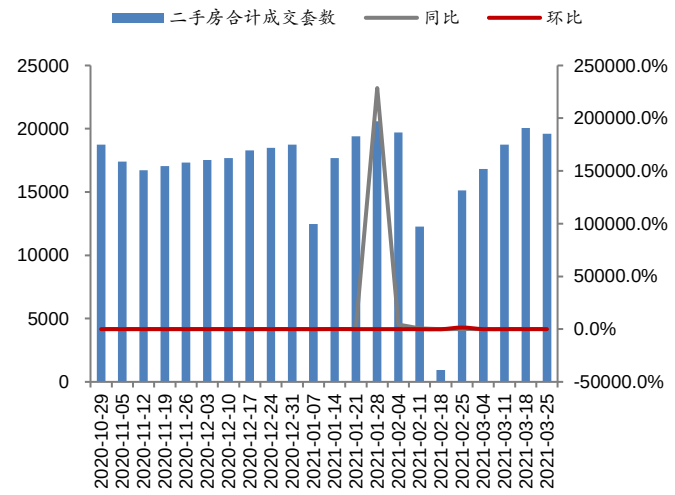
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

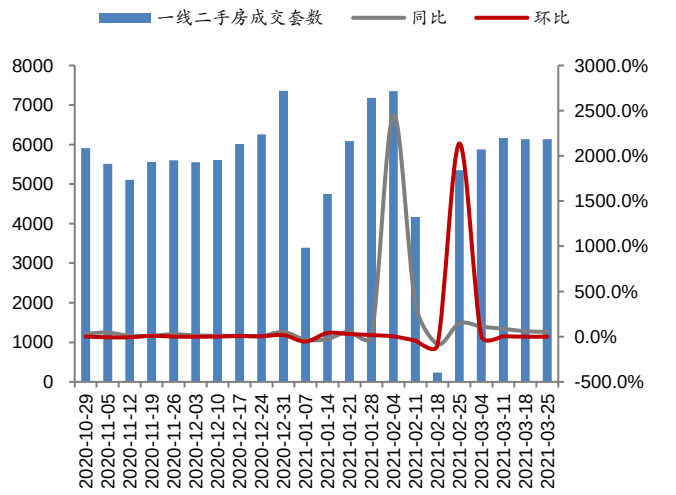
成交套数：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计约 19608 套，同比 50.7%，环比-2.2%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 6137 套，同比 54.8%、环比 0.0%；二线（8 城）二手房合计成交套数 9489 套，同比 58.5%、环比-1.7%；三线（7 城）二手房合计成交套数 3982 套，同比 30.0%、环比-6.4%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比（套）



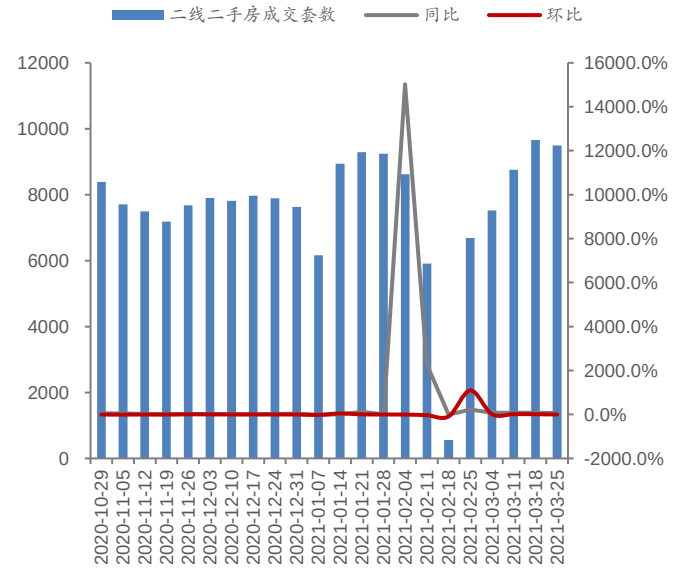
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



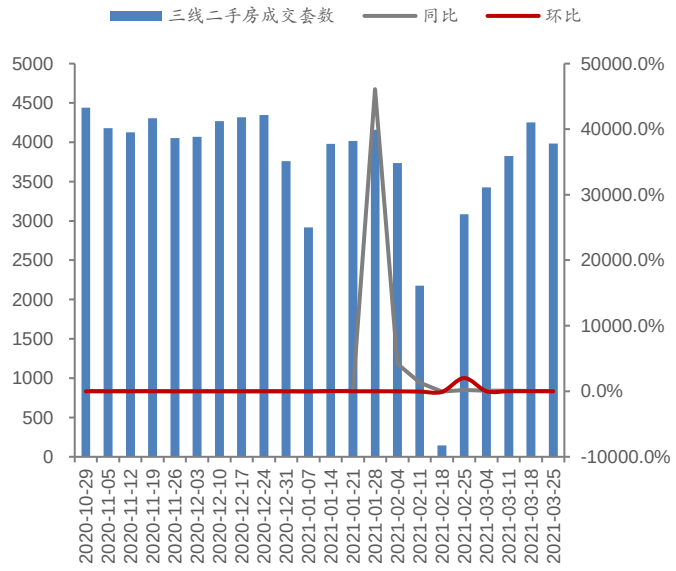
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）

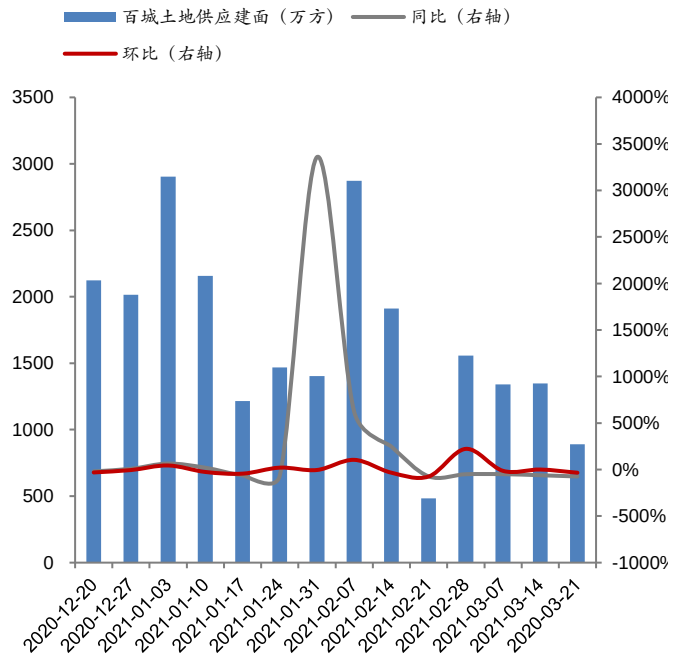


资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 548 万方，成交土地总价 271 亿元，土地溢价率 8.13%

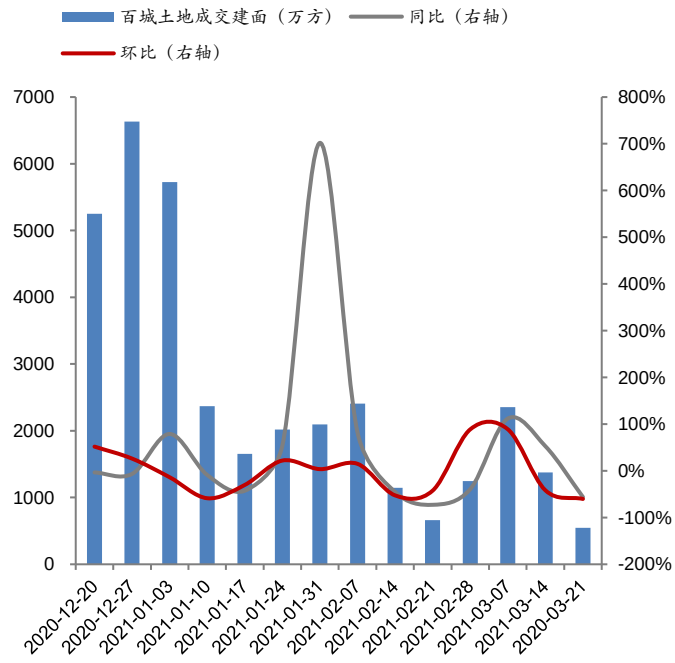
上周（03.15-03.21），百城土地供应数量为 129 宗，对应土地供应建面约 891 万方；百城土地成交数量为 64 宗，对应土地成交建面约 548 万方，成交土地总价约 271 亿元，百城土地溢价率为 8.13%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 0 万方、304 万方和 244 万方，同比分别为-100%、-43%和-59%，对应土地溢价率分别为 0.00%、0.51%和 19.38%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



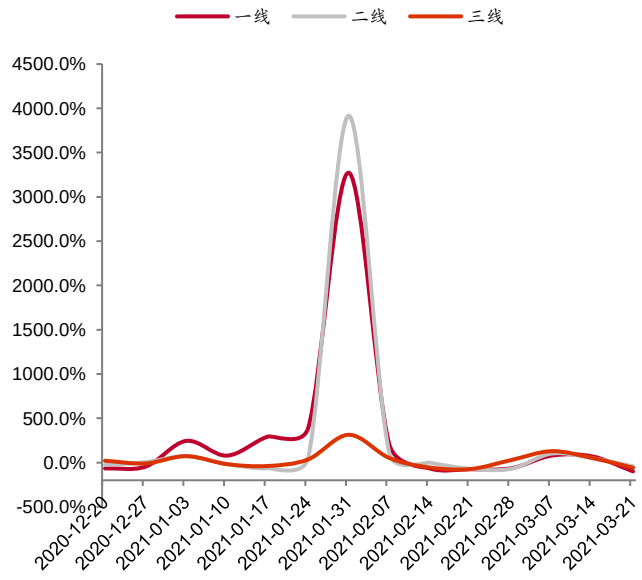
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



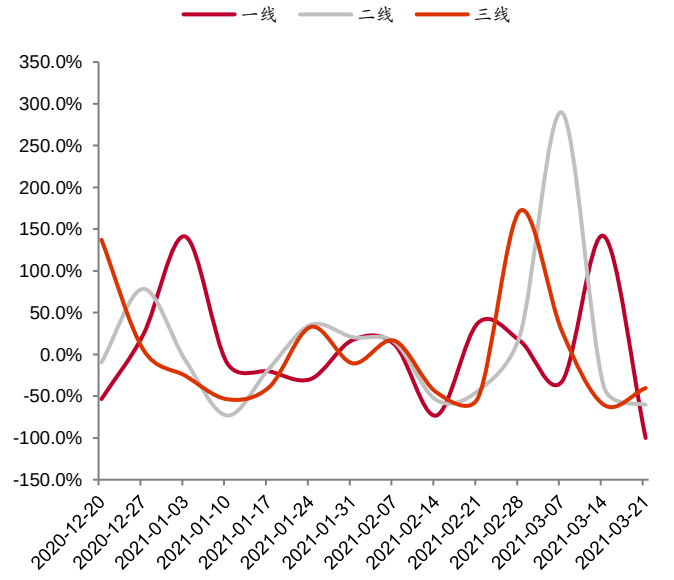
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



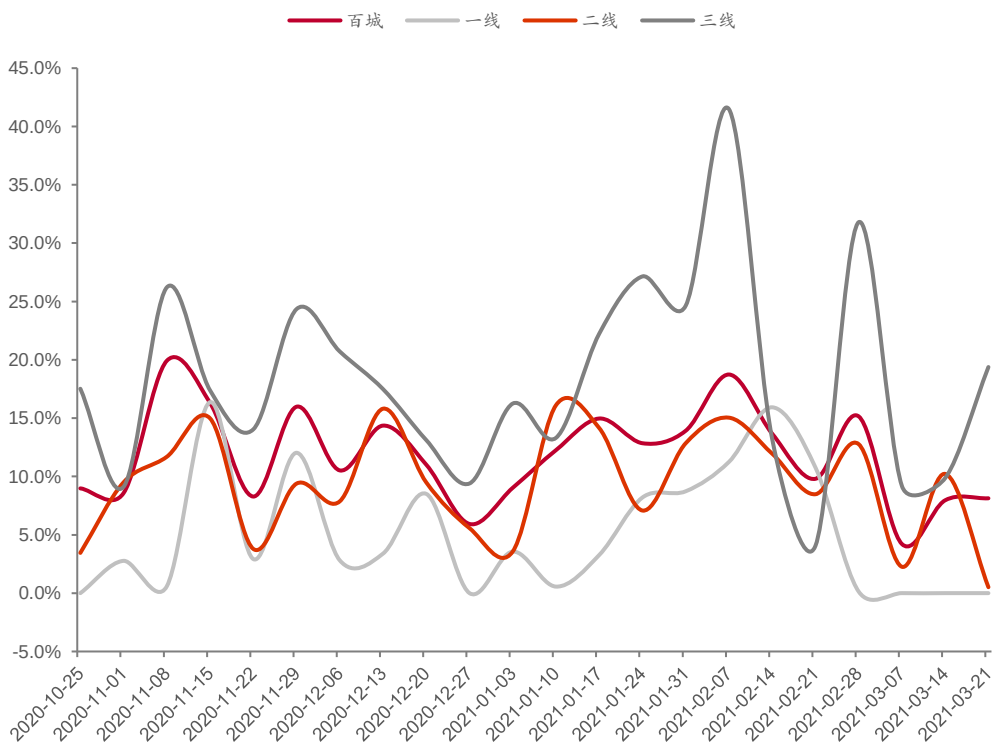
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 30 百城及一二三线土地溢价率（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

5 行业新闻：

1、武汉市住房保障网和房屋管理局发布《关于进一步加强新建商品房销售全过程监管的通知（征求意见稿）》。其目的在于：进一步加强新建商品房销售全过程监管，规范房地产开发企业和经纪机构行为，保护买卖双方合法权益，维护房地产市场正常秩序。（武汉市住房保障网和房屋管理局官网）

其中 一、加强新建商品房售前监管

销售全装修商品房的，房地产开发企业应按不同户型和交付标准分别设置交付标准样板房，并对室内空间布局进行合理提示。交付标准样板房的设置标准应与销售现场公示内容、《商品房买卖合同》约定的交付标准保持一致。交付标准样板房自集中交付之日起 3 个月内不得擅自拆除、出售。在项目主体建筑外设置的交付标准样板房确需拆除的，应提前向公证机构申请保全证据公证备查。

非住宅类新建商品房项目（如商业、办公、研发、工业等），应当说明土地、房屋规划用途，不得按住宅用途设置样板房。

二、规范新建商品房销售信息公示

销售全装修商品房的，还应公示装修材料、室内设施设备的名称、品牌、型号等内容。委托代理销售的，还应公示委托书、房地产经纪机构营业执照和备案信息、房地产经纪人员实名登记信息等内容。

采取网上渠道或在销售现场以外地点开展销售宣传的，应按上述要求进行销售信息公示。

三、强化新建商品房销售监管

房地产开发企业取得预售许可前，不得自行或委托第三方，以认筹、预订、定制、团购、吸纳会员等方式向意向购房人收取或变相收取任何费用。房地产开发企业取得预售许可后收取预订款、定金、房价款的，应与买受人书面约定款项性质、金额、违约责任等事项。房地产经纪机构不得以机构或个人名义向买受人收取任何款项。意向购房人未选定房源的，房地产开发企业应在合理期限内退还认筹金等预订款性质费用，自意向购房人申请退款之日起最长不超过 5 个工作日。定金及房价款按双方约定处理。

2、陕西省西安市住房和城乡建设局发布《<西安市商品房预售资金监督管理办法>政策解读》，进一步加强商品房预售资金监管力度，保障购房人所购预售商品房顺利建设，按期交付。（西安市住房和城乡建设局官网）

一、明确政府部门为预售资金监管主体

为突出政府监管职能，《办法》将此前银行作为监管主体的模式调整为由项目辖区住房建设行政主管部门或开发区管委会(以下简称辖区住建部门)作为监管主体，具体负责本辖区商品房开发项目预售资金交存、支出、使用等活动的监督管理，人民银行、公积金中心、监管银行依据各自职责配合开展相关工作，社会公众广泛参与监督。

二、购房款必须全部进入监管账户

《办法》要求定(订)金(包括诚意金、认筹金等形式)、首付款、按揭贷款、分期付款等所有形式的全部房款必须直接进入监管账户。

购房群众可任选三种途径交纳购房款：通过监管银行在售楼部设立的临时网点直接交款;在监管银行的任一营业网点(西安市行政区域内)交款;通过 ATM 机、手机银行等方式转账交款。

三、手机短信点对点提醒购房人

购房人在意向登记核验通过后，会收到宣传预售资金监管的短信，提醒购房人应将购房款交存至监管账户;选定房屋后，购房人可收到包含监管银行、监管账户、交存单号等信息的提示短信;交存任何一笔购房款后，购房人也可收到资金入账的短信提醒，资金监管过程一目了然。

西安市住建局设置了预售资金交存指引平台引导购房人直接交款至监管账户，购房人选定房屋、收到短信后，可根据短信提示在电脑端或手机端登录平台，自助打印交存单，再根据交存单指引交纳购房款，交款后通过平台可随时查询资金入账情况，所有业务流程均可线上办理，方便群众交款购房。

四、设置预警机制监控购房贷款

西安市住建局建立了购房贷款入账预警机制，对购房贷款入账情况密切监控，若明显超出一般放贷周期，住建部门将及时调查处理，确保购房贷款全额入账。

社会公众可通过售楼部现场公示、市住建局官方网站、微信公众号、交存指引平台、预售证二维码、短信提示等多种途径，获取监管银行、监管账户等监管信息，实现监管信息人人可知，随时可查。

五、工程用款安全有保障

《办法》设置了重点监管资金，对用于支付工程建设等费用的预售资金实施重点监管，确保工程建设顺利进行，同时，对重点监管资金设置了 6 个使用节点，并明确了达到每个节点前的最高拨付比例，保证剩余工程资金充足。

开发企业可自行提取重点监管资金以外的预售资金，用于企业正常经营发展;在各节点拨付比例范围内，开发企业申请提取预售资金的次数不受限制，方便企业灵活使用资金;资金使用申请、审批、拨付均实现线上办理，用款高效便捷。

六、分批次解除监管

开发企业可一次性解除项目所有楼幢的预售资金监管，也可以按预售许可批次分批解除，若一个预售许可批次的监管楼幢已全部办理不动产首次登记，开发企业可以根据监管协议，向辖区住建部门申请先行解除该预售许可批次的资金监管，提取相应剩余款项，用于企业正常经营发展。

七、开发企业或银行违规将被严处

若开发企业存在另设账户收取购房款等违规行为，由辖区住建部门依法依规严肃查处;若商业银行违反《办法》相关规定，住建部门可暂停其新承接预售资金监管业务及其他相关业务并报金融主管部门依法查处，公积金管理部门可暂停其公积金放款业务。

3、土地出让：

北京：北京丰台区预计将有 12 宗宅住地入市，规划建筑规模超过 180 万方。

长沙：长沙市 007 号地迎来现场摇号环节。最终，成交价 10.5 亿元，楼面价 4000 元/方，住宅磨皮限价 9800 元/方。

宁波：宁波宁海县拍卖 3 宗涉宅地，总出让面积 109 亩，总建筑面积 15.6 万方，总起价 8.6 亿元，总成交价 12 亿元。

绍兴：绍兴公开出让越城区 1 宗宅地，成交价 31.11 亿元，出让面积 10.65 万方，容积率 1.05，建筑面积 11.18 万方。

台州：台州公开出让仙居县 1 宗商住地。总价 1.14 亿，楼面价 1497 元/方，溢价率 0.88%。

安庆：安庆拟推 15 宗涉宅地块，位于宜秀区、迎江区，总出让面积 240.57 万方，总建筑面积 507.39 万方。

6 公司要闻：

1、【中南建设】公司持股 75%的江苏锦翠，以 1.1 亿元，向控股股东，中南控股全资的武汉锦凡科创，收购武汉金诚企业管理咨询有限公司 51%的股权，并与控股股东共同开发武汉东西湖公园项目。

2、【中南建设】为了促进西安君启 DKI 项目发展，公司持股 80%的子公司西安莱恒以公允价值 4 亿元向国投信托转让其持有的西安君启 DKI 项目资产收益权，期限 12 个月，到期后按约定公允价值回购。

3、【金地集团】公司完成第三期中期票据 15 亿元人民币的发行，发行期限 3 年，发行利率为 3.98%。

4、【凤凰股份】公司发布 2020 年度募集资金存放与使用情况报告，募集资金总额 15.1 亿元，募集资金净额 14.8 亿元，募集基金已全部到位。

5、【招商蛇口】公司在不改变 2019 年年度股东大会审议通过的担保额度前提下，将控股子公司招商创业未使用的担保额度 2.40 亿元调剂至控股子公司招平海盈。将招商创业未使用的担保额度 2.04 亿元调剂至招平雍荣。

6、【大名城】公司使用闲置募集资金(不超过 9000 万元)暂时补充流动资金，期限不超过 12 个月。2016 年 9 月,公司以非公开发行的方式发行 A 股普通股，募集资金净额 47.6 亿元，尚未使用募集基金 9166 万元。

7 风险提示：

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面超预期收紧等。

重要声明

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

华安证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证。在任何情况下，本报告中的信息或表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。华安证券及其所属关联机构可能会持有报告中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投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。

投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准，A 股以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克指数或标普 500 指数为基准。定义如下：

行业评级体系

增持—未来 6 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%以上；

中性—未来 6 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持—未来 6 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%以上；

公司评级体系

买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；

增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；

中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至；

卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上；

无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。