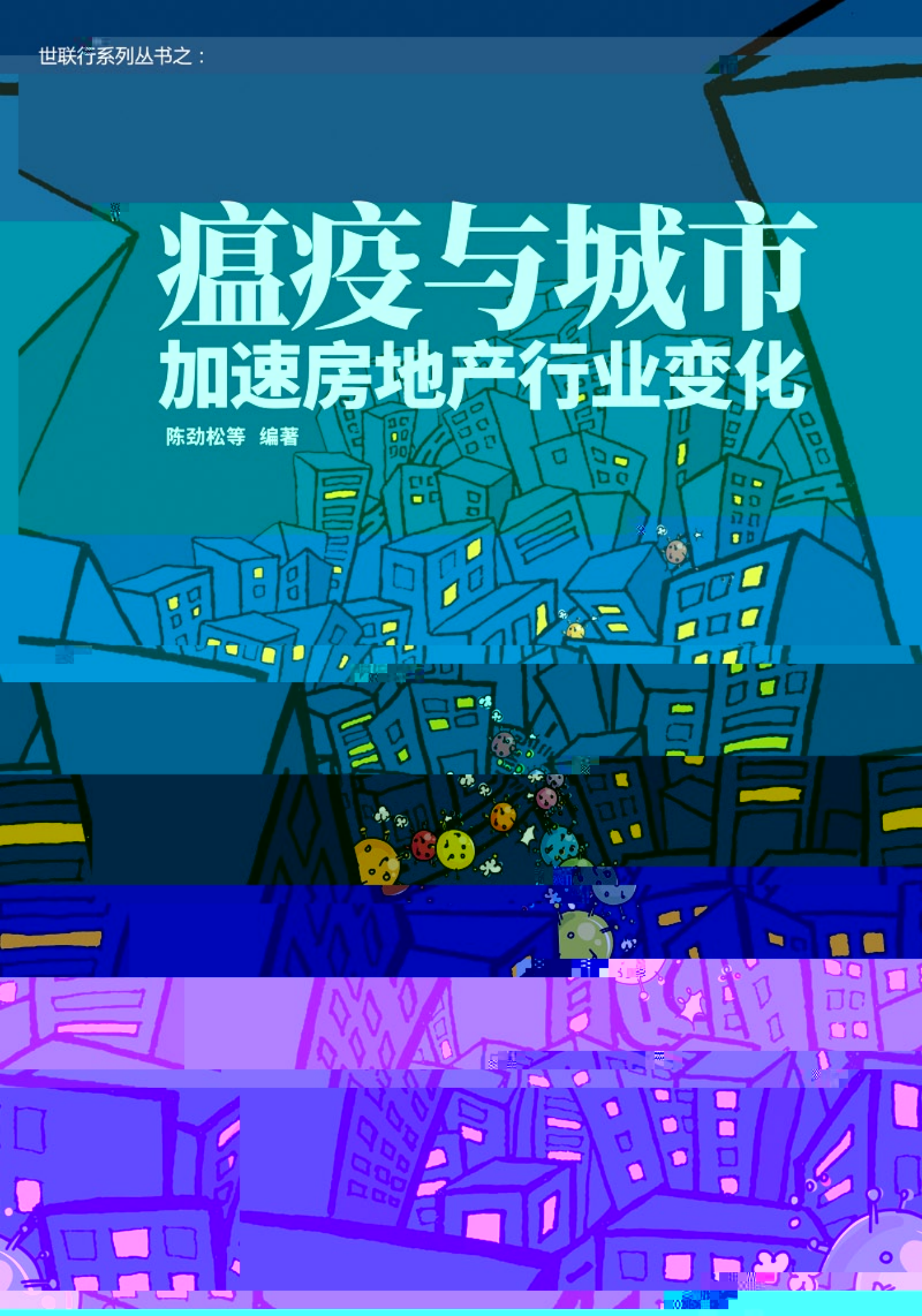
世联行系列丛书之：

瘟疫与城市

加速房地产行业变化

陈劲松等 编著



世联行系列丛书之：

瘟疫与城市

2019 T X "古"

2020 Ẹ " Ợ " Ẹ ˥ ⅄ Ғ ψ

e Ль" ♦ " ⅄ ᷒ ○ υ X Ғ

"古" X ج T ⅄ فج ⅞ ╚سمẄ Ë

○ Ă X فج ⅞ Ă . Ă

⅞ Ă سم

سم خ ˥ X T Ό

T " ẴA " خ ᷆ ə ה

ə Ƃ

T " ẴA " ЛЬX ج T Ϛ

ص ص ɱ ɜ Г ȃ e ˥ Й

⅞ " " ẹ ɱ ᷆ T فج T └ T خ

υ Ƃ ˥ ⅞ ẹ

ﻩ ă ڃ T щ ♦ щ щX ﻓﺠ ⅞ Г

ậ x ę ą ﻓﺠ X e “ T ậ ” “ ”

“ ﻣﺤﻤ ⅞ ” “ ”

♦ Ω = ﻓﺠ ⅞ x X

\ “ ○ ”

϶ ε Љ ٦ ﻝ Ω I ă

Г ẇ Ǻ П ą Ƃ

ﻝ I T ‘ Ë Г ⅞

щ ậ “ ﺳﻢ ”

щ ╥ ậ ɤ “ ╥ ”

щ ﻝ ậ “ ”

щ ậ ệ “ T Г ”

щ ậ ﺳﻢ “ ﺷﺶ d ”

щ Є ậ ﻝ “ ﻓﺠ ⅞ ”

Ω Ë Ω ↑ Ж Ω Љ Ω

ă Љ Ω ٦ Љ Ω ﻝ Г σ

“ ɔ ” Ω Ȯ ά

⅞ Ω Ќ Ă X ﻓﺠ ⅞ . “ ﻓﺠ

⅞ ” “ ‘ Ϛ Г Ό ᾠ

CONTANTS

IV

1

2

8

20

24

29

34

38

47

48

55

60

63

70
71
80
84 “ ” “ ”
100
108
117
132
142
149
155
156
162
165 “ ”
172 **CBD**
173
178 CBD
180 CBD
183
186 1
203 2 2020

/

ڎ Ж̌ q̃ X x

Ă Ғ سم ﺍ Ĭ ئ ٧ ב Ђ Ђ SARS Ợ

– ɨ ٧ δ δ ў Ë

ς ﻓﺠ υ ڎ υ T

ﻓﺠ δ

1 Ã ę

2 Ж ﻓﺠ ڃ

Ė Ậ ڃ ﻓﺠ л ς

3 ڎ ך Ж ﻓﺠ ę Ϛ Ę

ȯ X ﻓﺠ ę T ˜Ω

d ڎ δ л ς δ X ﻓﺠ e ę

e ﻓﺠ ę

ѽ ﻓﺠ Љ ך X Љ e ш ڎ ę ⅞ X

ʠ̃ ң л ς ң Ẹ ê ҵ ҷ ê

Х – Г ӈ ң ӎ

ĕ Ẹ

ҷ Ж ɔ Ль ҁ

ҵ Т Х ε е ҽ ҁ ҁ ҷ ҁ

δ л ς ς δ ң

ȯ ⫡ Ƣ е ã̃ ⫡ CBD Ẹ ĕ е ∖

Ƣ е ⫡ Ң е ∖ ң Ж β ʠ̃ δ ұ

ң ĕ е ∖ ҷ قĂ П

л ς ⅞ ﬀ

Х Ë Ę ҙ ⅞ ȯ Ë ȯ

Ë ѵ W ӈ

Ă ﬀ ך ҙ ŭ ӈ

Ϛ щ ᷉ 59 Ѡ ҙ Ă

Т ѵ Ϛ δ л ς δ ӈ ҙ Ă ʻЕ Ë ҙ Ă ă

Ъ

ҙ ѻ Т ӌ ӌ е ѵ Ж

е ӈ ў ↙ ў Т

е ○ Т ﬀ └ ⅞ ↙

л ς ч

Ă ε ϗ δ л ς Ă ς ϗ

Ă

Т ї̈ Ę Ă

“ ”

ԋ ẇ δ Ë ẇ └ ӌ └ ȯ └ υ

ҙ Ă П ╥ ᴆ ي ᴆ ╖ d

d υ ╖ ȣ ~ “ δ Ë ”

d

“ ”

л ς δ Ë d └ Ţ Ã ̈Ω Γ ε

Ǻ T e e ∖ ℊ Ţ ̈Ω ç

ĉ̈ ς Ţ T ĩ̈

d

1

2

3

4

л ς ∕ ĉ̈ q̃ ̛ Ɣ υ Ã

ĉ̈ л ς ƒ T ƒ ○

ᾇ л ς

1 **10** 10 Ƃ л ς ⅞

Т л ς ᾶ

2 **10** 00 ȃ سم 60

⅃ ε d ٦

3 **10** **90** 90 I Г

d 60 Ǟ

4 **10** e ڜ X ففِ

e ، Љ1 e ،

ε ، ⅞

5 **10** **5G** **10** AI ȃ ╒ e

Ƃ ٦ I Ꞁ л ς ᾶ

л ς ᾶ ڜ β л ς ڜ فِشى

ς β ᾇ Ж δ Ǟ p

ҟ β ᾇ ẇ

ڜ d β л ς ففِ ӎ л ς ς σ Ꞁ

л ς d ẇ ᾏΩ ӈ δ ẇ ẇ

Ꞁ ⅄ e

щ Ꞁ d

٦ ٦ Ⴝ Ώ

Т e

ă ففِ ӎ δ Т ففِ ẇ Ꞁ ▌ ڜ

90 95 ⅄00 ς ⊣ л ς

Ǎ ǎ Ă جج سم قى

Ã̃ ƥ d ⊣

ς ⊣ 5G AI e حم δ

X ϧ ε σ ẇ ᒪ ẇ β ! ♥ ҥ

β Tbckm ĕ δ ᒪ ټ X Ă T Ω

ς T ệ Ω

Ï Ã̃ ƥ Ã̃ Ω e ټ

e T T ᒪ ᒪ

β Ƒ e

d ⊣ ټ فج ټ Ω

■

/

x T “ ⱬ | ⱳ ⱘ ” Ё

ς “ ” Ẹ ⱳ ⱘ Ẹ ⱶ

“ ” Ж T Ё Ж Ẹ

T ⷯ

ς ⱔ ⱐ ⱘ ⱑ e

δ X ⷫ Ђ T ⷹΩΞ ⱨ

Ӈ ç Ё X e T Ё Ϛ

T

θ ⳇ 2008 ○ E 60% X Г ⫅ Ё

2013 E 99% Ц ã̃ Ё I E ς

Ё ⱔ ψ E л ς

л ς σ щ л ς X ⱬ ⱬ ⱬ ⷯ T

Ό ⱬ ♯ Ό Ђ ĕ T ⱬ o Ж

ⷯ л ς I E Ё

л ς ⱬ Ό ȃ ♯ Ђ Ж Ό

ⱶ л ς ⱳ ⱳ ⱬ ẏ Ό ⷯ

Ь ЖҜҪ ۸ ᵶ Ь л ς

۷ ᶇ Ό̊ ầ υ Ђ

ˋ ᵶ Т ᶂ σ Т ᵯ ᶇ

ᶇ ᷇ ɔ ᶇ ◖ Ж ᶇ ᵩ Х

Т ᶂ

ᵶ ۸ Ё Т ᶂ ĕ

Ђ ˥ ۸ ᵶ N Т ẏ

Т Ё Ľ Ľ л ς ۸ ᵶ

۸ ᶇ Ό̊ ầ Т ᶂ

⅞ ᵶ ⅞ ᶇ ♯ Ό Т Ж

۸ Ụ Ḏ Ц ẙ е Ђ ᶇ е

ẏ Т Т п

۷ ЛЬ Ё

δ л ς δ Х Ľ Ľ Q

ᶇ ۸ I ♦ ۷ ẏ

Т Х ᷒ ۷ Ώ

Х Ḛ Х Т Х ᶇ Х

Ё Х ᶇ ᶇ Т Ҫ ς Х

ς ۷ ẽ

ˋ Т Х Ђ п Ғ

I П Ё ə

Х Ђ ᷇ Ϛ

Ϛ

ᴊ Ϛ ♦ Х м Ж ♦

Х Ж ˥ щ Х

ᴥ Ђ ˥ Ұ ᴊ Ӑ

е δ Х ♦ δ Ѡ Ё Ж Ϛ

е Т ə Ђ ˥ Т Ұ Ξ ς Ꙗ

ᒧ ᴊ Ё Х

Х І Г ᷉

᷉ Г GDP Ӈ

Т ~ е ς

Х е ς β І Г ᷈ Х Т

ᷓ ᴥ Ғ ˥ Ж

ᴊ Ӏ ♥ Г Г ▉Ё 70%-80% GDP

Т Т ᷍ W ʃ

Т

β Г Г GDP Т β ə

᷇ Т Г ə ᷇ ᷈

ᷓ І Ж Г Г ε Г ᛘ ~

᷈ Г Ă ă ς ᷇

δ л ς Ђ β ᷓ Ϛ ᛘ β Ђ

Б Ё Х ᷓ δ л ς Б ᛘ Т ε Ϛ ᷓ

“ ”

X 30 X ♦ Γ ⅞ Ẹ X

ﻓﺒ ⅞ ς X ﻓﺒ ⅞ ẇ T X ﻓﺒ ⅞

ﻓﺒ ⅞ ε X Ở Ẹ X

Ở X ﻓﺒ ⅞ Ẹ Ở ﻓﺒ ⅞

Ở ﻓﺒ ⅞ ﺗﺦ X Ấ δ Ở ẹ

Ï Ẃ Ϛ ﻓﺒ ⅞ e I ﺗﺦ Ở ﺗﺦ Ở

ﺗﺦ ﻓﺒ T Ϛ ﻓﺒ

Ắ T “ ب ” Ï ה

Ë ώ ﻝ η ﻓﺒ ⅞ Ϛ

X ﻓﺒ ⅞ ẽ Ở Ï Ẃ

ﻓﺒ T ﻓﺒ Ľ Ľ Ḟ X Ẹ ﻓﺒ ⅞

Ấ Ở I ה ə Ƃ ך X

ɔ T e щ Ở ﺗﺦ Ở ﺝ e

ﺗﺦ ה e ﺗﺦ Ë ﷺ ך ﻓﺒ

ﺗﺦ ך ﻓﺒ ﻉ ﺗﺦ ﻓﺒ ⅞ ﷺ ﻓﺒ ⅞ X e ﺗﺦ ﻓﺒ

Ϛ ЖК δ X

ﻓﺒ ⅞ Ɔ

T ά Ë X ὤ ֆִ ⅞ Å

ă Ở ã ֆִ ۸ X

ڜ ֆִ ڜ υ ę Ϛ ֆִ

˥ X ֆִ Љ ę ў Ѿ T Ѿ Ḏ

60 Ж ֆִ ֆִ ˙ ֍

ɔ Е Ч ę υ ę ۷ ֆִ ᴍ

Ë F I Ж ę ֆִ ị ֎ Ё3 Ǯ

ڎ T ﻓﺟ T T ⊪

ᾰ ĕ ӈ ᷍ Ẍ ڃ ᴋ ᷂ ᷃

Ω ᵩ ᵩ δ X

Ᾱ ㄟ Ω ỏ Ϛ Ë

T = X ﻓﺟ ⅞ ﻓﺟ Ҕ

~ X Ҕ ᦵ ڎ ~ ?

x β ~ Ʞ ڎ ﻓﺟ

ῶ ﻓﺟ X . ς β T Ᾱ

щ ﻓﺟ Ҕ ᦵ T

ς ᦶ ﻓﺟ Ҕ ᾰ̃ ﻓﺟ

T ﻓﺟ ⅞ ε Ҕ Ҕ л ς ⅞ ɣ T X

ᦵ ﻓﺟ

ڎ 90 δ سم X ڃ Ὸ 00 Ϛ ầ سم

ᾦ Ở ﻓﺟ ⅞ β Ở ﻓﺟ δ ε ﻓﺟ ⅞ ﻓﺟ ⅞

ẹ ﻓﺟ ⅞ Ҕ ㄱ ¨Ω Ϛ

Ở Ï ㄱ ᾐ ⅞ ⅞ f

X Ό Ë Ở جئي ầ جِ جّخ جِ

ˋ X e Ë جئي ς ˥ ⅞

Ḏ T ﻓﺒ ⫡

ẏ ң ⫡ Ƣ e ৲ ң ڎ Ƣ e

ﻫﻲ Ṿ Ꮾ Ж ң ң T ﻓﺒ

ﻓﺒ ě

Q&A

1

– X e ڎ Ǟ

ﻝ ڎ ã̆ T ٦ ě δ X

e ǫ̇ T E ﻝ X ⫡ ʿ

ﺝ ɔ ﻓﺒ ə ƀ ٦ X Ą̈ Ė ﻝ T ã̆ У

Ṿ Ж X ⫡ ʊ Ṿ ڎ

ộ Æ ộ Æ X ЖЌ ậ̃ T ═

Ї 90 T ộ Æ Ё

2

– Ж

ㅛ سم ầ ⅞ ầ

⅞ T Ɨ Г Ṿ X ج T

d ج T e ج T e غم 53 X

ج T e غم 27 X ج T e ɤ

δ ج T e Ё X 27 e 53 e L

Ё L ۸ Г ε ã̃ ڂ T X 57 e ڂ

ᵩ̀ ۷ ڂ سم T Г T ᴍ Ђ

⅞ e ẹ ج T Ɨ Г حم X

ẹ ج Ӈ Ђ ε σ ẇ L T Ӈ

δ л ς ۷ Љ حم ã̃ ᾠ T Г ã̃

ã̃ ۸ ã̃ حم e ã̃

حم ς حم β ẇ L ɬ ς δ

δ Ω Ω سم ۸ سم I ٦

ڂ Ж ς حم л ς ۷ ẇ

فج حم d فج Ғ ậ̃ ۷ فج

Ὼ Ὼ ᴥ ٦ Г ۷ Г ε

Ж ۸

ڂ فج Ғ e ۸ T

T فج Ђ Ї حم β T

فج حم T T ۷ δ T

فج ڂ X فج ẇ فج T فج

Ж Ж I Ă

Ғ e X ﻓﺠ T ﻓﺠ ﺣﻢ T ﻓﺠ ﻓﺠ ﺣﻢ

ﺟّ ﻓﺠ X Ц ﻓﺠ X ﺟّ ə Ђ ˥ ﺣﻢ ´

ʊ T X Ṿ T ﻓﺠ X ﺣﻢ

Ж ﻓﺠ X ﻓﺠ ﺣﻢ e ∀ ң ﺟّ

ﺟ ﺣﻢ ˥ ς ě ∀

ȯ ⅞ ب T ﻓﺠ ⅞ ά ﺟّ

ą̃ Ё Љ ŭ Ϛ Ё T

Ȝ ŭ̌ ᵁ 5

Ǎ ﻡ ○ ᷒ Є ﻡ

○ δ ⁚ ∫ β T ĕ ᷓ ς

ヶ ǎ ヶ ç Ϛ Ẹ ε

Ѫ X Ѫ ң Ё Ъ X N T

ỷ X ᷔ ᷒ X ς ˜

ệ ㄱ υ ệ Ẹ ệ

ц Ж T Г ᷉ᷓ

ς ệ Ъ ᷒ Ϛ

Ж Ъ Ї ᷓ T

Ξ ᷒ ᷊ᷓ

Ж δ ᷓ T T ᷊ᷓ ε м

ᷓ ς ᷓ щ Ỿ ヶ ψ ᴓ

ᷓ T δ T Ъ

υ Ї Ъ Ї X ᷊ᷓ ⅞ ᷔ X T

щ T ㄱ щ X X T e

ᷓ T ᷉ς Ϛ ЖЁ

4 **10**

= ệ ᷍ δ ᷔ ㄱ

e ㅅ Ở ỷ = ệ Ъ ㄱ ⅞

e Ё T ヶ ȯ ᷉ᷓ ᷍

ㄱ T T Г T e ς

T Г T e ᷔ e Ё Ж

= T Ъ ㄱ ⅞ ə Ъ ㄱ ə – ң ᷔ

ǎ ᷉ᷓ ə T ▲ ᷍ щ ﺵ ˈ

T ヶ ε

᷍ T ς T ᷒ Ǎ =

Ӌ ӝ Ω ה Ë

5

ך æ X ֶ T æ ֗Ą ♫

Ϛ Ë ɦ л ς ϟ ɦ X ֶ T Г ẹ

T ᴍ ֶ ô Æ ц ɦ ẇ T ֶ

T ◌ ◌ ◌ Б

ς л ς ֗Ω ϟ ך Ẃ æ ֗Ω

T Ę

6

ך ⊀ ã̃ T d ε ᴍ Ϛ

ך ך ך ε ך I ᴍ ᾇ ך

δ e ך

ך ⊀ ɣ ֶ

T ﬡ T ᾇ ɔ Ч ﬠ ц Ę ɔ Ч

ᾇ ך ɔ Ч e ֶ Ä Ë

e Ϛ ỏ ﬠ ˋ ﬠ T ﬡ Ж Ϛ

ֽ Б T ᴋ

δ ﬠ δ ﬠ Ⅵ e Щ ◌

ך ﬠ Ѳ Ó T ◌ Б Ë ă

Ó ■

/

ķ ȩ ȥ e ε “

”+“ ”

“ - ķ d ”

v v T ĩ v - β ȥ υ Ƃ ˥ “ ˬ

”Ľ Ľ ȥ ˬ ķ Ό “ ”

ŭ Ό δ л ς ˬ

υ л ς ⅞˜ Љ ķ “ d ”

П Ё Ό δ ε ⅞

“ ”

ȥ ˥ “ м Ľ ”

ε ў “ ”

υ Ѽ “ T м Ľ ” d

e ȥ ψ“ T e ” “ ”

“ ” ىشى

“ ” ……

ᶄ Ғ Э ã Ѝ ã щ Ḍ x

Т е .....

ă ⅄ Љ ٦ Ё Ғ

ĕ л ς Ё ⅞ Ѝ

щ ᾰ δ л ς ٦ δ е

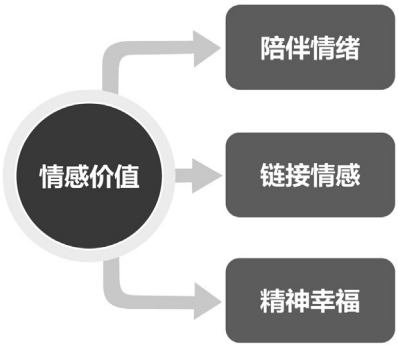
—— “ ”

П ӌ Ж δ л ς е е

ٸ ə П ӌ ə ӄ “ ệ ”

ə е ə “ Љ ”

Ё ᾰ ‴Ω Ё л ς d



“ ” Ё Т “ d ”

⅄ Ї ⅄ ‴А Х

⅄ Т ῑ ᶄ Ж β Ё л ς

“ Γ d ” ⁷⁄₈ δ “ Γ

d ” “ ǎ Ό ” Ϛ “ ”

ҷ “ ” ə “ ” e

Ҕ “ ”→“ ”→“ ҷ ”→“ ”→“ ”→“ ”→“

”→“ ” Ж . “ ”→“ ”→“

”→“ ”→“ ε ”→“ ”→“ ”……

“ ”

ΰ Ό “ δ ” Ό ς

ᾷ Ж ╖ ϻ ῶ ⅄

.... ҷ υ X ᾷ ҷ ⋋ X

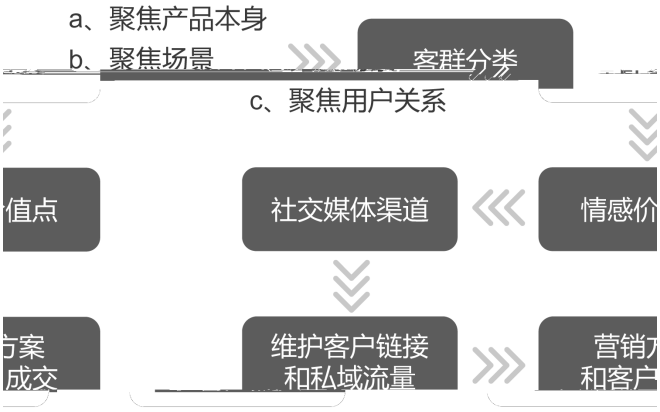
Ж “ Ⱶ ”

“ ”

X ҷ X X ҷ X

“ ” ⅄ “ ┘ ” ҷ X ҷ ҟ X “ ” “

” X Γ “ ” T “ ” ϧ Ẹ ΐ


a、聚焦产品本身
b、聚焦场景
客群分类
c、聚焦用户关系
值点
社交媒体渠道
情感价
方案
成交
维护客户链接
和私域流量
营销
和客户

/

سم Ό ﻓﺠ

ℸ

ה ╚ T Ω X e ﻇ щ I Ķ ﷺ Ђ

Ľ Ľ e Ë “ ”

e ▉ 30% p Љ ђ ̆Ω Ї X

3000 |4000 ﻇ 1 к |2 к e Ό ﻇ

ך X

⅞ e ﻇ ŭ ╚ ң e

“ ” ﻓﺠ “ ” Ϛ ↄ ﻓﺠ

Ặ δ ę Ό Ђ e

Э ã ŭ ﻓﺠ ⅄ Ë e

ה ה Ω

e Ϟ ЉẴ ﷺ ợ Ė Å γ 45%

ң ﷺ X ○ ⅄

e ♦ T e δ Ђ ȯ T ∓ ђ

Љ e ˭

♦ “ □ ” e X T

υ ę Ë

Ї “ ҷ Ҕ ╖ ” Ђ Ë N υ

ă ښ ڑ ╤ Э ڿ

Ѝ “ П “ WË Ї

ѽ e Ѝ ꞑ ң

“ ﻓﺠ ⅞ ” ﻓﺠ Ї ⅄ ╤ E ⅞ Ë

ă d ڑ e Ϟ

Ǻ ң ڑ δ ǫ̃ ă “

Г ڿ ﻓﺠ ٦ “ سم ڿ ښ ˙ p ⅄ Ǻ

Ϟ ╥……

Ц “ e ⅞ ” ◗ ﺠ ═ Ғ

˙ υ ╖ υ e X1/4 | 1/3

ă “ d ”Ľ Ľ T e e Ό ⅄

Ë Ђ ח ầ ϡ σ ⅄

2009 Ǻ ╤ ⅄ ǫ̇ ▉ Ǻ 10% ⅄ 21% ˙

▉ Ǻ سم 1/3

Ї 45 ╤ ښ δ e

e T δ ầ T e ش

ۑ e 2/3 ۑ X

Ï ڜ

ڵ “ ڤ ” ۺ ۑ ڵ ڜ ۍ ۾

Ѽ ۸ δ “ Ẋ ” “ YѺ ”

Ц ۑ Ï ۟ Ę

δ “ м ” ′

♥

!

Ӡ

Ą

Ъ ♥ ҏ

□ T ♥

T ! T

2018 X e غم ڜ ۍ Ж “

	/
	2.58
	2.9
	2.9
	3.02
	3.4

ê ع ę м ą̃ ڤ d Ң Ã̃

4.5|5.2 e / ą̃ ت 2.5|3 e / ε ⊦

1.
2. 85|90 δ سم X لج
3. ⅄ ∓
4. 70|80 e ښ

e = . 2.5 e / |2.0 e / Ϛ ч

e ⅞ X ڤ δ

“ + solo+ ”

1. e
2.
3. ∓ +
4. ∓ ě
5.
6. ∓

ڑ ẵ ⅄ Ẃ ⅞ ң ⊦ ẴA“ X

T ” ך ⅞ Ë

“ ”

ЛЬ “ ” ң ЎА“ N ىش” ҳ Ғ

∓ e “ ” “ ” فج تخ “ ”

“ ” p Ғ ۔ Є Ό δ “ ” “ ▲ ”

فج تخ ∓ e ЛЬ ۸

فج تخ ЛЬ Ⅵ e Ę Г “ e Ă

” تخ تخ جج ۸ ىش ٦

“ ”

e فج . Ę X υ فج تخ جج

“ ” ΰ̊ T e δ Ъ

“ ” فج ⅞

1. Ї ىش ң L
2. فج Г ٦
3. فج Ă ă Ą̆
4. П ۸ Ъ ҷ Ą̆
5. 5G ۸ سم Ї ۸
6. فج Ѝ 24 Ã̆ Ь

Ⅱ

υ Ω Ă δ Ɂ ᾰ̃ تخ تخ “

” Ѝ - қ L X“ ” e

X فج تخ ⅞ X Ę X υ “ ” فج

Let ’s solo! ■

/

X ﬞ ⅞ ה 40 19Ω 20 1930 ﴾

σ I

1815 υ ﴾ ﬞ e ▉ Ã e 10% X

1978 υ ﴾ ﬞ ⅞

1820 υ ﬞ ⅞ ך ϗ 1920 ʿE 1920

e Ã ⊥ e ﬞ ﭢ X Ë X 2019 ﬞ

⅞ 60% X 40 Ë 100 “ ﬞ ⅞ ” υ

1930 υ ﴾ ﬞ ⅞ ε ЉÅ ﻝ ệ

◖ “ ” X 40

ך ψ Ã

ﬞ ﭢ ⅞ 50% 90 ﴾ 1930 ך “ ◌

” “ Ã ” ﬞ ⅞ ﭢ سم“ ”X ך Ë

л ς e “ ” ך Ë л ς Ë Ж

ẏ WË Ẅ d “ ﴾ υ ”

1930 ○ ○ ȯ Ã̃ Ё ӈ

Г δ ε Т υ ҷ̈ ш ӈ Г

Ё

1926 1932 ӎ Ё20% ɋ̃ 1933 ӈ

Ш Щ Ã̃ Љ “ ⅞ ɋ̃

1937 “ ” ӈ ∓ ҷ

Ẋ Ё е

Ѵ Ё30 ɋ̃ “ Ợ ” ˥

˩ “ ” ȯ Г ˥ е

Т ҽ

е Т щ1932 25 ɋ̃ 1951

1 8 ╒

“ ╞ Ҕ ” ⅄ Ғ

л

1941 Ё ӈ ӈ щ Х

ҷ̈ ώ Т ҷ Ҭ ӈ

ӈ ˭

1944 ờ е ώ ӈ ę ӳ Т ő̃ ҷ̈

ờ е ϰ ӈ

⅄ Ё ҽ̇ ⅞ Ё

سم ╚ ⅞ فج

“ ” ⅞ ɱ щ Т ڂ Т Т Г

Ă Т δ Т ĕ “ ثن ε σ ” Х

Ʒ υ ᾠ Т щ Х ῖ Ẋ ŭ ببج

Ẋ..... Ж Ă ڂ فج ᴧ فج └

ڂ

⅞ ę ŭ Ę ڃ └ ᴧ

Х Ë Г ᴧ ڂ └ ĕ ᴧ فج υ ă

Х ⅞

ᾠ Ă ´ ڂ Т فج ЛЬ

ᴧ ᾠ ʿЕ Ẵ ´ ⅞ Ë

“ ´ ⅞ ” ضم ڂ فج ê ɱ Т

فج Т ê “

ᴧ ʼĄ ” Ă

ڂ υ ᾠ فج Є “ ” â

⅞

Ľ Ľ ʻ ᴧ Е Ă â “ ” Ƃ

Ľ Ľ ХЉʼĄ Г

Ľ Ľ Ă جي ώ ʼΩ Ɪ щ І щ Г ᴧ

Ẵ ώ سش ʻ ´ Ë Т Й “ فج ɱ ”

“ ”

ẇ T “ └ ” T ЈЬ X ﻓﺠ ⅞

╚ سم Ц ẇ “ ┐ Є ” X ﻓﺠ GDP Є

“ └ ” ﺡﺠ 20Ω 30 υ ЈЬ“ └ ”

ﻓﺠ “ ”ﻝ“ ╞ ” ﺡﺠ ő̃ ﻝ

Ë └ ő̃ δ β ậ“ └ └ ” “ ”ﻝ

ậ“ └ ” ┐ └ Ậ ﻝ

T Γ ﺡﺠ └ X ﻝ Ј Ь ﻓﺠ ﺝ ﺋﻲ ﻓﺠ Ǎ ﻓﺠ П

ﻝ W ŭ ﺡﺠ T “ ﻓﺠ ” . ﻓﺠ

T ﻓﺠ Ǎ ǎ П ▲ ﺡﺠ

ő̃ Ђ ┐ “ ғ ɱ ғ ” ﻝ e П

Ë ﻓﺠ ┐ T Γ ﻝ ┤ ﻓﺠ ẽ

ﺡﺠ ĸ Ї ﺡﺠ א 1.5 ẗA ẗA Ї

Ғ ┐ ﻓﺠ

ﻓﺠ ﺡﺠ Є ậ“ ﻓﺠ ⅞ ” Ϛ ﻓﺠ ⅞ ╚ سم Є ậ

“ ⅞ ” T ﻓﺠ ﺡﺠ “ ” X ﻝ“ T Γ ” “ ⅞

ẗΩ ” “ ”ﻓﺠ ẗA Ë ﻓﺠ

ﻝ Ậ

X Ǎ ǯ Ë e

T δ ﻓﺠ ′ ⅞ Ë “ ⅞ ” ﻓﺠ

Є Ǟ ⅞ “

“ ”

ڂ Ë ڊ ⅞ X ڊ ђ

ЉڊЉ ۸ ڊ Ђ T ↄ

1. ڊ ђ ұ ЉL ڃ ۸ e
2. ڊ ђ ұ ЉN T ε . ۸ ệ
3. ڊ ђ ұ Љئ ڃ ώ ۸ ⊦ Ѿ

X ڊ ҟ σ E X ѽ

ҟ σ “ ” “ ڊ ” ۸ “ ѽ ╤ Ѿ ” ѽ L

ѽ δ

1. ٦ T ◖ Ч Ễ
2. T Γ ═ ◖ X ⊦ X
3. ۸ ڃ ◖ ệ ↄ ╥ ڊ
4. ۸ ◖ ╥ E ↄ

T 20|30 T ڊ X ڊ ⅞ ڃ Ấ

T ڂ υ ڊ ٦ ■

/

x e

M e T

E X “ Ч ”

e ” “ ”

E Ж β ⅞

ҷ Ґ Г Ґ І Ґ

Е Ж е Ґ Ă ă П е

Ґ Т

Х Ґ Ъ Ё Ξ Ґ N Т δ

“ ” Ё Ă Ă ą Ω

δ щ“ Ъ ” Е Ч

Ǟ ﬡ

ﭒ δ Ξ ﷺ E E ﻝ ˙ ﻡ “ Ǟ ”

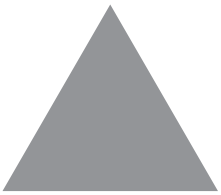
Ϛ ﭒ “ ϰ ȁ ” δ ε ﷺ “ ϒ ϱ Γ ”

ς δ л ς Жﬡ δ “ ” ﻝ Ǟ X υ

E Ч ˥ ϗ ﻝ ς ˥ ϒ

ﷺ “ Ľﬡ ” Ό £ ﭒ

X Ë ˊ ◖



˥ “ ε ” ﻝ “ Ą ” ΄Ω Ǟ

˥ ά Ë N T T Ϛ Ë X

“ ĕ Γ ” “ Ό ” δ “ ○ ” ή ϥ Ό

“ ” Ų “ ” ﻩ ﻝ ų ȁ

“ ” “ ε ” ﻝ “ Ą ” “ ”

ﮬ υ

T “ ﬡ ” “ ” Ǟ

˩ ~ ﭒ X “ ” “ ﬡ ” Ę ﬡ “ ”

δ “ ẃ ﬡ ” ﬡ δ σ “ σ

” Ă ỷ ﬡ ˩ ﻝ Ǎ ă ˩

Ấ Ё ȯ ẏ Ж Т

Љ Ҙ Е Ẹ ҽ ɔ Е Ч δ л ς

δ л ς ộ Ҕ ҁ “

” Ấ Жҽ Ҕ ε Ậ ˜

Ё Т “ ” ặ л ς

ҷ ○ ɜ ặ ҽ ẵ ε ㅅ Ậ Ă ҷ “ ♯ Ό ” δ

“ ” Ό ẵ ṇ ĕ ҽ e“ ”

ȯ Е ҽ β ɜ Ẹ ặ ᾠ ◖ Ғ ҷ

ώ ㅅ ҽ Х Е Ⴝ ᧐ ɣ ㅅ

ồ ά л ҷ = ᾠ

Ắ ệ

ồ Ė

1.
2. Т e
3.
4. ώ
5. ε
6.
7. х Ω d
8. ㅅ Є d
9. Ꮒ d
10. d

= ὸ Ẹ T e ε σ ε σ ε ε σ β

ϻ ϑ Ë ὸ Ã d ϑ̈ “ ” υ

/

υ ҙ T Ђ ò Ό Ж ò ה ε ɦ
Г ή Ж ậ ò ﻝ ă x
ҙ T ٦ ò T ς

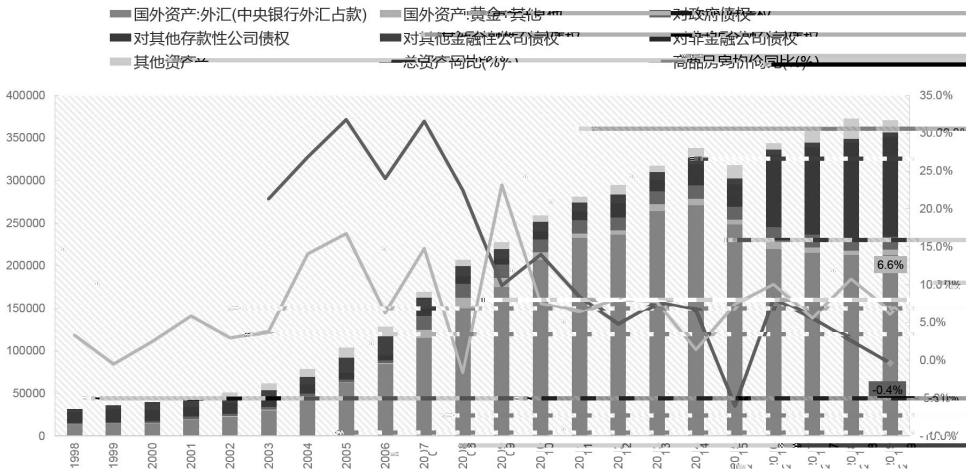
ﻝ ɦ ẇ X ٦ Њ ҙ T Ӏ Ё
M2 ậ ښ ♫ δ ϰ Ό
Ё Ж

Ї ċ̈ υ Ђ ٦ л ς ⅞ ҙ T
ã ٦ ⅞ ṹ سم

“ — ”

( )

X ■ Å æ Ę
Ж N كم ה T ■ ċ̈ Ё Ę
Å æ ċ̈ ښ ʻ ה 5 ċ̈ ẏ M2 ٦ Ą
M2 ■ ښ ʻ Ё Ғ 2019 T Г



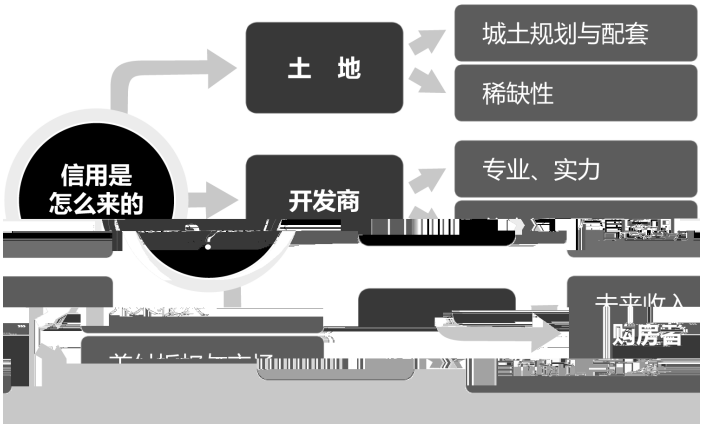
PSL

ך υ ▉ Ƃ Ⴘ ⅞ “ δ

Ɛ ◖ x Ɛ كم Ƃ

л ς M2 ϻ ך ⅞ T ښ Ⴘ Ώ X

X Ƃ



Лъ ҕ Т Ӌ ″Ω ҕ ò ҕ Т ѫ Ђ

ᾇ Г ᾇ ҕ Т ᷉Ω

ҕ Т Г X M2 ε ᷉Ω Ę Ă Г

X M2 ς ҍ ʿE ҕ Т

M2 Ђ M2 ᷉Ω Ғ X Ë ҍ

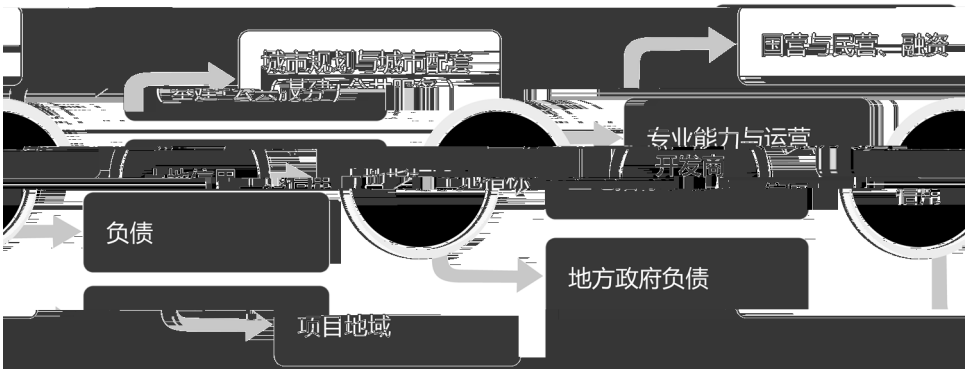
. ҿ ⅞ Ꮀ

Г Ϛ “ ” Ξ ⅄ “ ” Ξ

æ υ “ ” Ξ

M2 σ ς л ς

X ҕ Т ᷉Ω Ë



ҕ ئي Ш ҕ X ҕ Ă Т ҿ

ϡ ҕ ҕ Т ѕ ѽ ҿ

ѽ Ë ҕ ˙

υ ҕ Ш æ Ꮀ ҿ Ꮀ Ш Ꮀ æ

ҕ ئي Ë ҕ Т Ꮀ л ς Ꮀ Ш

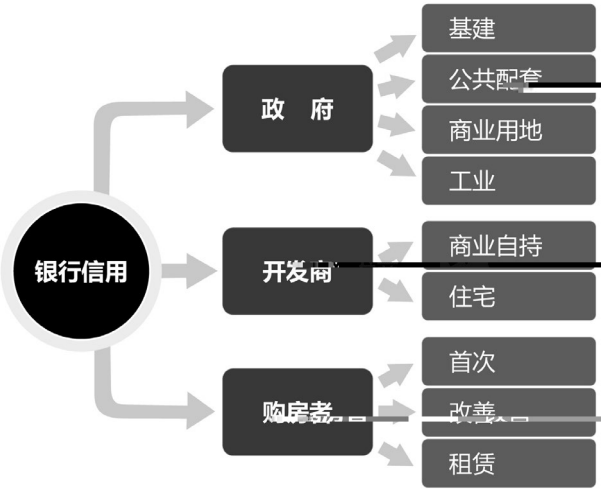
˙ ˙ Ꮀ Ш ѕ Ⅰ Г Ό ҕ ئي

T e ậ ڋ ﻝ υ . T e ٦

щ ﻡ ڊ ặ Ж X Ë

T Ë ڊ T I ƿ

X ڊ T ٽ Ω Ë



X ặ υ ə ○

ڋ ڊ T ڊ ٽ Ω δ л ς β ặ δ ئي

ڊ e ڋ ڊ 10 9

٦ υ ٦ Ë ⅞˜ ٦ ⅞

ς ڊ T ̣ X ♯ ئي ڊ ٦ Ẹ ڊ

Ǎ ǎ ئي ڊ Ғ ڊ

Ͳ ҥ ڊ ٦ щ ά Ặ ف ⅞ Ẹ ậ

δ υ Ҕ ﺵ ᶍ X

Ẹ ᶍ Ҕ

ϖ ϖ T æ Ё

ϖ æ ε ϖ æ ᾇ ᾇ N ה

ϖ ᶍ Ό ϖ æ Ἐ

ϖ ᶍ Ἄ ϖ æ Ἇ æ ᶍ

ϖ ϖ كم ᾇ ᾇ ᾇ

W ¸ ي ج ت Ỵ T ف ج ج ﻝ E

~ T ف e ت Ả T Γ ت T ف …

Ж ج W ¸ δ ي ج Ở

ج ặ ت ف ج υ ي ج ⊦ ẇ

X ج T Ï ε ف e ầ ج L

ت Ц ך ặ ϧ ά

Ё

ך щ ت Љ ך щ ך щ Γ

Γ ך T й ϧ ˙ Ẹ X ך щ ﻝ

ұ Љ л ς ٦ щ

ﻝ ώ ᾠ ὀ ϰ

Ђ ﺝ δ ᾗ X

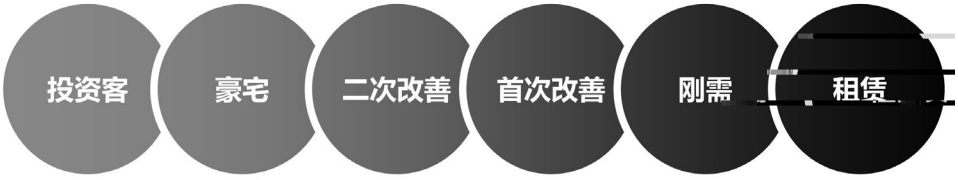
ᾗ υ ᾗ Ж Ђ щ Ὼ Ǻ

ε Ї ﻑ ﺳ Ж

Ç ᾗ ﻑ T ᾏ Ђ Ǻ ᾏ

Ǻ e Ḟ e

ᾶ ᾠ Ë



ε ϻ ᾏ ﻝ ″ Π ε ᾧ

ά 50% 60% 70% Ϛ Ї ״

ⲗ â â ˌ Ң فجِ

⅞ ҵ T ї ӌ Ẹ

T Г Ƃ â ⅞ X ς Ω ״ ẇ

Ё ⲗ ε Ї فجِ L Ẹ ҵ L Ғ فجِ

e

Ẹ Ї ң 70% 30 | 40% X Ї 70% Ӑ

ς e δ δ Ё Ӓ δ Ё e

Ж Ї ״ ⲗ ҵ Ль Ỳ ״ δ л ς

Ї ң ς

Ҷ Г Г ⲗ ớ سم ę ᾷ ớ

Г ئي ҵ Ғ ⲗ Ғ Ӑ ⲗ ң

Ӓ x æ ♯ Ό א ҵ ٦ …… δ

υ ҵ T X ♯ ■

/

щ 2019 12 ۸ ɱ ʠ̃

ν Ã̃ ê 8 Æ e ꟻ ɡ ˩ ĕ

ה ۸ ىش Ợ Ë 4 T ڂ Ã̃ Ï ν ˩

ꟻ e “ Ǫ ” ⅃ X فج δ Ë سم

ج ˩ ˗ d ɔ – e

ڂ ɔ فج ɱ X ẹ ɲ П ĕ

Ë Ã̃ ج ˗ ȃ Ợ ʒ

Ë ڂ 2020 1 23 ĕ 2 β Ë ᾠ ʒ υ θ Ľ Ľ

فج ڂ Ã̃ ĸ Ẹ ɔ Ẹ Ϛ ĕ

Ë فج П Ą̈ I ˗ ˗ ج

17 ᾠ سم SARS SARS E ڂ

ɔ Ч فج ۸ ƙ M N سم ˗ ‟ ۸ غم

Ë ɥ υ ε ʠ̃ T ă فج فج N سم

˗ ۸ ĸ ε ج ˗ ڂ فج X e

Ă ă П ۸ Ꞟ ĸ Ӯ ئي

SARS ה Ë17 Ӂ ڂ e X ш υ ה Ӂ 17

X فج ⅞ ق̃ Ë ך 2019

ۏ فج ⅞ δ 60.60% 2003 40.53% فج ⅞ سش

20% e فج δ ڒ Ę Ă ă ך I ך

δ Ă X ⅞ “ щ X فج ⅞ ך

♦

X فج ⅞ δ Ц T

1. 1949 -1957

1949 X Ã p فج 132 T فج e ▉ Ã e 7.3% ق̃ 1957 فج ך ق̃ 176 T فج e ▉ Ã e 10.9%

2. 1958 -1965

“ ” فج 1957 176 T سش ' ق̃ 1961 208 T فج

└ e ▉ Ã e 10.9% ق̃ 15.4% 1962

ﻛ Ë فج ق̃ 1965 Ã فج 168 T فج └ e 1961 10,132.47 e ق̃ 8,857.62 e فج └ e 15.4% 12.2%

3. 1966 -1978

1966 ⅞ ٨ Ţ ۏ فج ⅞ 1966 ق̃ 1978 = Ã p سش ' فج 26 T 1978 فج e δ 17245 e فج ⅞ 17.92%

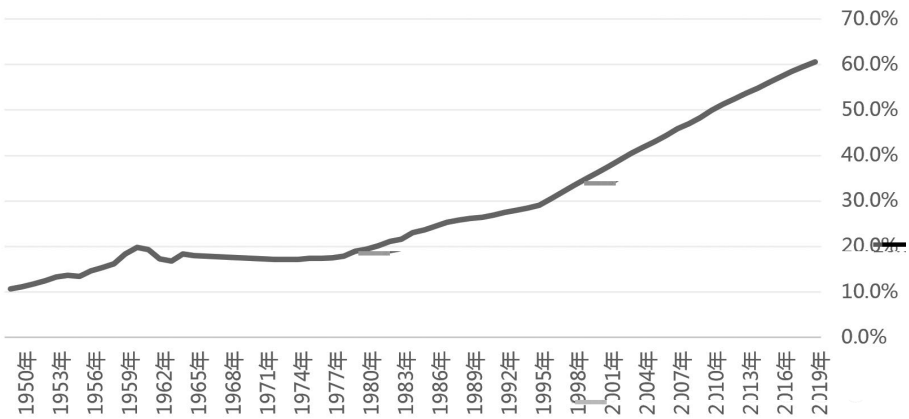
4. 1979 -1991

ỷ = X Ẫ Ђ ậ â 90 ﻓﺠ ┐
┐ └ ﻉ F Γ Ặ Ë ﻓﺠ ⅞ ┐
1979 ậ 1991 = Ẫ ă ﺵﺵ ‘ ﻓﺠ 286 T Љ ậ = ﺵﺵ ‘
4.7 ậ 1991 ﻓﺠ e ﺵﺵ ‘ ậ 31203 e 1978 ﺵﺵ 80.9% ﻓﺠ
⅞ ậ 26.94% 1978 9 T

5. 1992

ỷ = Ë ﻓﺠ ě δ └ Ђ ┐ X Ẹ ﺝ Ꮒ ﻝ ě ậ
ậ ﻝ 2002 11 ỷ = ă “ ﻓﺠ ⅞
ﻟﺝ X ﻓﺠ ﻝ ﻓﺠ ╞ ┐ X ﻓﺠ ⅞ ” щ
Ë ﻓﺠ ┐ ﻓﺠ ⅞ ﻓﺠ ┐ ậ ậ 2014
Ẫ ﻓﺠ ⅞ ậ 60.60% 1991 22.66 T

%



X ⅞ ך X e ▉ ' Ї

e ẇ Ғ Ү └ Б Т Ό

Ⅱ ⅞ Ϛ υ ק

ך П e ⅞

Ж ⅞ ⅞ ק

⅞ ш Ę ✓ Б ך " щ

Т e X ⅞ " ✓

1.

Ở e X Ϛ Ở – Ό Ở –

Ό ‘Ω Ё Б Ở Г Б δ ך WЁẄ

– Ό Ở e Г X Ϛ δ

WЁ – Ό Ё

2.

X ⅞ ך Ở e ą '

Ё X └ Т см ך Т см ě δ X см

ӎ Т Г υ Ё Б ✓ Б – Ό ך

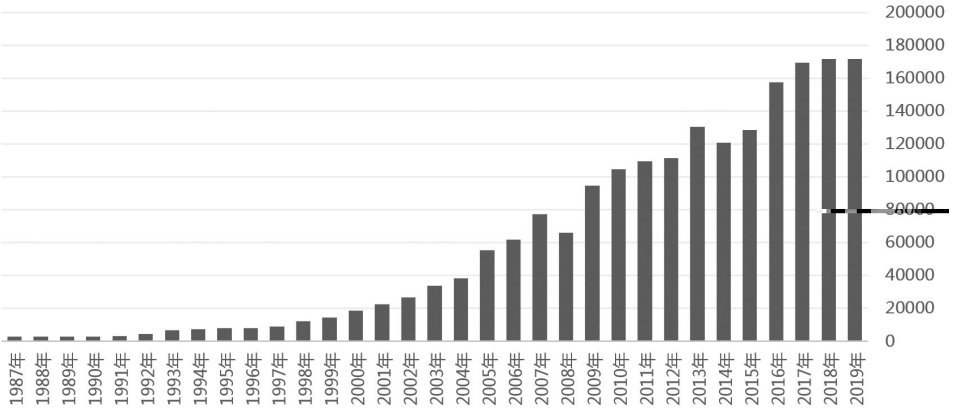
5-10 2-3 к Ở e e ą 20

щ Т δ Ё у e ą

40-60 к Т см ך

1987 щ ї р щ ї

р Ё ך Ё Г см



3.

X فج ⅞ ٦ ڎ فج L Ë Ở – e ٽ

Ë Ï T Γ ٽ Γ Γ ϧ _ Ë X ٦ T Γ

ғ ⅞ T Γ щ T Γ Ï T Γ Ã Γ ⅞ ⅞

“ Ç ϧ ٦ X T Γ _ Ë e غم

ښ Ë ϧ T Ó ڑ Ó ϧ ٦

υ

1.

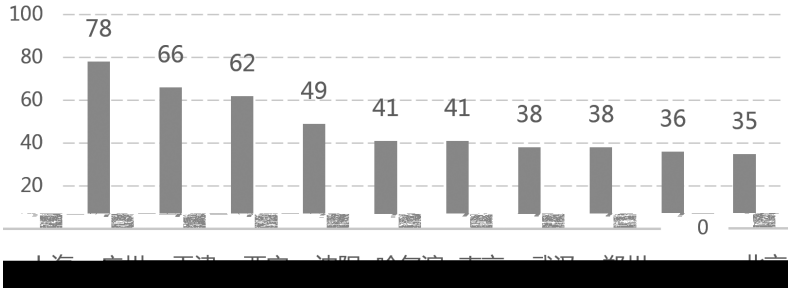
Ở ڑ فج فج Ẹ فج L W ⅃

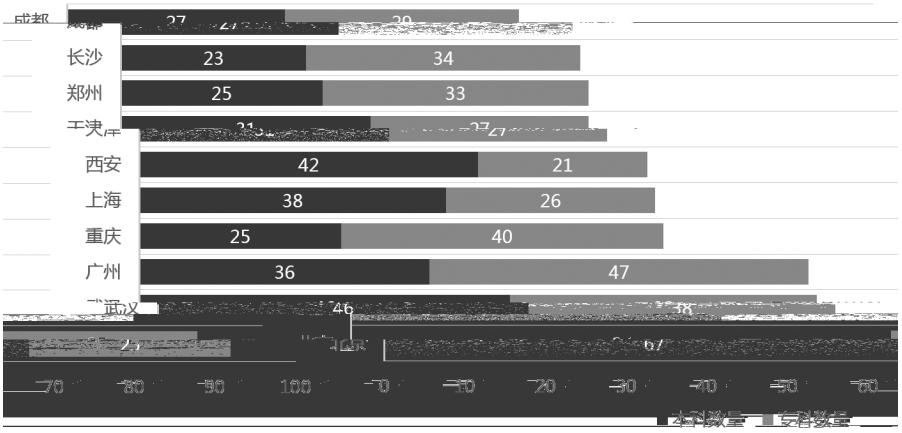
٦ ғ ڃ δ ٶ ڎ X

Ë فج Ж δ л Ẹ ғ

ڑ ⅃ ш Ⅵ Ë e فج Ẹ فج

⅄ ң Ⅵ e





2.

Ở Г е غم ầ Ң Ό ش Ң υ ف Г W

Ϛ Ϛ е щ Ở ặ̃ ف щ ف

ặ̃ ف ε ғ 2019 ف е غم

ầ ặ̃ 42,359Ẃ Ở е غم ầ 16,021Ẃ ầ δ

е щ Ở . ف ғ ĕ δ ف ɔ Ғ

е ầ ف غم 9,000Ẃ/ ɔ Ч

Ẃ Ã

♦ 70 Æ ך X ﬡ ⅞ Ẹ ﻝ ﬡ

⅞ Ϛ Ђ ﬡ ˳ Ђ Ғ e ﭺ ﬡ ⅞

˳ Ђ Ђ ך ε . ۟ X ﬡ ⅞ ̃Ω̃Ω 60%

ך 70%-80% ﬡ ⅞ ш Ϛ Ë X

ﬡ ⅞ ך ш ę Ό

ﭪ . ﬡ ⅞ ш ﭪ I Ϛ ﬡ ⅞

ﭺ Ë ﬡ ﭪ ﬡ ⅞ ך X

Ẹ ך I ﬡ e Ẫ ﻝ Ђ

ﬡ П ﬡ ⅞ ۟ ﻝ

δ Ë ﬡ ⅞ ך “ ﬡ ” Ш

/

Ẹ “ Ợ ” Ḟ Г ᾰ Ẏ ŭ υ ҷ

Т Ƃ Ж ⅞ ᒐ ᒉ “

X ᾓ . “ Ƃ ѕм X ш

ҿ ⅞ ᒉ “ Ж ҿ ᒉ ᒐ Ƃ

⅞ ʜ ҿ ᒉ . ҿ ⅞ ҿ ᒉ

e δ ã̃ Ǎ Ế Т Г ʿ d Ң ِ

Ǎ ă ᒐ ғ ⅞ Ã̃

ᒉ

Лъ╤ Т ҿ “ ” Ƃ ҿ ᒉ ᾓ ѽ̃ Т

ŭ ҿ Ḟ ҿ ♦ ҷ

Ƃ Ẏ ᒉ І υ ᒐ Т Ό Ѡ́ І т

Ặ ҿ δ Т

Ƃ ᒐ ᾰ́ ҿ

Ҕ Ғ I

ӡ Ό ڃ ѽ X ﻓﺠ ﻓﺠ ҏ

ﻓﺠ ﻠ ﺷ Ǻ ă ′ ﻓﺠ

ﻠ ў ӎ Ǻ ă П ﻠ ∫ ḗ

ŭ Ӌ X ﻓﺠ Ǻ ă ӎ ﺳﻢ X ﺷﻢ ڃ

ѽ υ ά Ё ′ Ό δ ﺳﻢ ┘

Ѿ ŧ ḗ ℸ Ӓ Ҁ Ҕ ḗ

ĕ

ӈ X ڄ T ﺳﻢ ﺳﻢ ŭ ш

12 к Ẃ -14 к Ẃ П ᷉Ѿ ﻠ ᷉Ѿ ш Ҕ ε Ѿ

ï

Ó Ӈ

ӵ Љ“ Т ӣ Ӧ- ӌ Ӧ- Г ” Ӧ

П ӯ ⅞ ҫ d Љ

щ Т ﻡП

ӧ ҳ Ё ӯ Ӗ ﻡ ε ӎ

ˌ Г ε Ӝ δ ă ӎ Љ

Г β ѯ Ѐ Ӝ ҙ Ё

щҨ Г ę Ό x Ђ ˋ ώ Љ ⅞

щҨ Г Ѐ Ӝ Г Ę “ Ї Е ” Ľ Ľ

Ľ Ľ Г ỷ ˋ ˌ Ϛ

♯ Ό ή ◌

ò щҨ Г Ђ ᵘ Г ă

ĕ щ Г ς Ă ă Ђ δ x

ˊ ӡ Г Ę

ӈ ᴖ ˊ ӡ Ό

ѽ ӡ

Ё П ҏ Г ˋ Г ҙ

ỷ ў Ẅ Ό Ό

Ό ę ғ ớ ҙ ᾳ Ҩ Ǻ

ậ Ҩ Ǻ щ

Г T ᵈ ў Ѽ ¨ Ё ậ

ỿ ĕ ѡ ᵈ щҨ

Г Ό Ђ δ щҨ Г T ᵈ ѡ ᵈ W

Г ҕ ҵ Ӏ ҭ

ҁ Ғ ʻ Ҕ ʻ

ҁ δ ң ֆב щ Ω ´ Ҕ δ

ҕ ב Ӯ ų ҕ щ Г Ω Ǻ δ Ё

ב ҕ T ҏ ב ֆב ҕ Ą ˍ θ ң ң ﺳ ﻣ

Ў ҕ 2018 щ ҵ ң W ң

Ў Ǻ Ω ĕ ъ Ль щ Г щ Ω Ǻ δ ң ʻ

ĕ ב ֆב ﺣ ﻣ ﻝ

ҁ Г Т ă Ж ớ щ Г Ё щ

ב ֆב Г Ҕ П ﻝ Ę

ב ֆב Г Г δ ң Х ӌ щ Г ﻝ Ё

ҕ Г ҕ ֆב Ж ﻝ Г ﺷﻰ ﺵ

υ θ Т ﺵﺵ e ﻝ Г Ί ҭ ﻝ Г щ Ӏ

ҕ ҕ ң ﺣﺾ e ˍ ʻ Г Ω щ

■ Ω щ

/

Г ۸ ۹ ۸ ۶ ڂ d

ò ЉЬ ۷ “ ң Ҕ ڂ سمX “ T ”

Ж Ѫ سم ححي ⅞ ڍ Є ã

Ѫ سم “ щ Ѫ ç T d

Г β ѽ

Г ششى Г Г ٦ I

Ό

ج T سم ٦ ححي ڂ Ҕ ۶

Ό سمW جج ئي 2020 ۶ δ ج T Г ئي ج ∫

υ X Г ỷ Ҕ Ό Г ○ υ

Ҕ ۶

X ⅞ ш â •e •Ă ٦ ⅞

/ ĕ δ ⅞ ٦ └ ш ɜ

щ Ό ᴧ Ό e Ⱳ Ό T ε

ŭ Ђ ˙ Ă ă

“ ”

ɯ Ω Г ѕ W Љ

ɯ Ω Г δ W

ң “ ɯ ” . ẵ

T ĩ ᵈ ᴍ T ĩ Ό ɜ Ό υ

δ T ĩ . Љ“ ” I

٦ T ĩ Ό ′ ҏ ң δ T ĩ ϰ Ⱳ

υ T ĩ “ ′ + ′ ”

ѕ ˙ ” + “ ′ Љ T ệ

′ ˙ T ĩ Ό δ ѕ ϵ X ẵ υ

Ό Г ɯ ҏ ɜ Ό “ ” I ٦

ѕ T ç ᵈ ᴧ Ђ ٦ ⅞ Ό T ᵈ

ç T ŭ υ Г ή X Ⱳ ɯ ɜ ҏ ѽ

ſ δ ẵ Г

ѕ ĕ X ᾰ̃ ĕ └ â ᴍ Г

ضح ѣ ҏ Г Ч

ã Г d м м Т ĩ Ό

ℸ ̵ ʊ δ Т ĩ Ό Т ã

Т Г ̵ ʊ ậ ỹ Ж ⁻ Т

Т “ ” ậ ̵ ﬀ ỹ

Ь Ẅ ⅞ └ ﷺ

ʜ δ Ң ϫ ҷ Т δ δ ã

Ж “ ” Ғ Ǻ ƥ δ ҷ

Т Ѓ Ё d ﬀ └ ҷ Т ҷ Т W ώ

П Ц Ң ң ғ ﷺ δ

Т Т ■

/

1. 2 12 حم /غم فجـ Ë جـ T

2. W Ǎ ɒ ɑ̃̈

П ئي جـ ך щ Ω П ҕ. П

3. υ Љ ɣ ҕ фجـ

θ

1. ҕ ˓ Г ҕ جـ

T Г ŭ ẏ ҕ

ڜ “ ң ” ۤ ҕ

ɑ̃̈ سم ĕ Ж ҕ Ḏ SARS υ ḭ ך Ϛ

ך щ ғ ḭ

2. Ϛ ϧ Ǟ ΰ Ї ֊

ɔ ֊ ϧ

	1 2

Ѫ Ұ ΰ ṭ ҕ ӌ П

2020 ӌ ѕѡ Ϛ Ϟ “ ẇ ” υ “

֊ ⅞ ш ϧ ʻ ˌ

1. ҕ̈ Ợ x “ F Г ” ȯ ֊

П ѓ ᾰ̃ ш ϧ Ь

2. Ѫ ӌ П ֊ ⅞ ш ϧ ʻ ˌ

3. Ұ ΰ ṭ ҕ ӁΩ ш ṭ

П ℸ Ї ֊ ⊀ П ẇ

ℸ

4. Ę e Ȁ فج ω فج ٯΩ

سم ئي ⊥ П سم جح ئي

سم П ε X ⊥

1. N ᾇ جّ ŭ جح T Г ҏ

ّ ‡ Ό جّ

Ң جح

2. ŭ Ã T Ї فج جح ئي كم جح

Ђ

1. جح T ɣ ЉX W
2. П ŭ X فج ⅞
3. П Ђ

CEO

ệ جح T سم ⅞ ﻝ Ч ᾇ Ȁ

ã ᾇ ш Ђ Ь Ȁ

ﻝ ς جح T سم Ϛ Ђ

υ δ سم Ђ П Ϛ Ђ

ϟ ч Љ2003 SARS υ جح T سم Ν Ό ᾇ

“ Ϛ Ђ Ж Ã Ό ṭ

Ж Ђ جح T سم T ώ

ă Љ Љ ҙ Т Г ŭ ҙ └ ѕм ệ

Ұ Ж ћ " " Љ ѕм Б

ɜ ҙ ę ᴍ ᵊ θ ҙ Т ᴍ

Љ ò ҙ Т Г ˥ ˥ ⅞ ѕм

р δ Г ᴍ ᵽ ˥ ‟ Б ˥

Б Т ŭ ệ ҙ Т ѕм

ﻍم ɯ ĩ ᵽ ŭ Ж ћ #

Б ћ ŭ ҙ Т ѕм δ Х Ь ˬ ћ Љ ﻝ

ﺽ ҙ Т ѕмW ă

Љ ҙ Т ĸм ҙ Т ĸм ﻝ ‟ ѽ ĸм ç

ᵈ Љ ♦ Љ ŭ Б

Љ ҙ Т ѕм # Ą Ϛ Б ћ ệ ᷓ

Г Ľ Ľ Љ ɜ # Ό Х Г

ή Г Г Т

ˈ

“ Ọ ” Ό Ǟ Γ ϱ

ᴊ ᵃᵉ ᾠ Γ ᴧ

ڇ T ĕ δ ᴝ T Γ ڇ ĕ δ

Ɪ ڇ X Γ

ښش

ΰ̈ ϱ Γ

Ɛ ᵃᵉ Γ ϱ ᴊ ڇ Γ ỷ

♯ Ό Ϟ Γ ή T

Ͳ

ش δ ν Ό Ẅ X

Γ Ό Ę X Ль ϡ ę T ΐ̈ Ό ғ “

ش Γ Ϛ δ T δ Ό“ ’ ”

2020

ώ Ẉ ف X ڇ Ë ڇ ϱ ê ϱ VR

ϱ ᴎ ڇ ᴊ ڇ ´

ᾠ Ғ Ë ϱ Ό

APP Ǻ Ғ ɯ ڇ ᴊ Ͳ

ڛ ҏ ٦VR ′ δ

W ѽ ӎ

ҏ δ WË ҙ ⊿ Ӂ ŭ ε

Ғ П Ă ⅞ δ ҏ Ӯ

Ҁ Ë ҏ Ă ٦

Ж ҙ T ĕ δ T Ң щ ĩ ệ

ǫ̌ δ ה ⅞ β ҡ Ҁ ѽ

Ă ⅞

1. ŭ ɜ
2. ă ҙ ɜ П
3. ă T ĩ └▲ ɜ ғ

1. Г W ғ Г └ ‘ ǫ̃
2. ‘ └
3. └ Ғ ⅞ ғ “
4. Ң Ң T ĩ Г
5. ε ҏ Ă T ĩ Ό ŭ ℼ ■

/

“ ” “ ”

“ ڎ T e ” 2020 سم

ŭ p p e ĕ Г ٦ Ƃ “

Ж “ . ف

ٿ T N ŭ ɯ e δ

ƥ Ω Å

к ̇ ̈ ̃ ̊

̀ ̃

к ̇ ̈ Х к Ль Х

̀ ̂ к ̇ ̈ ̆

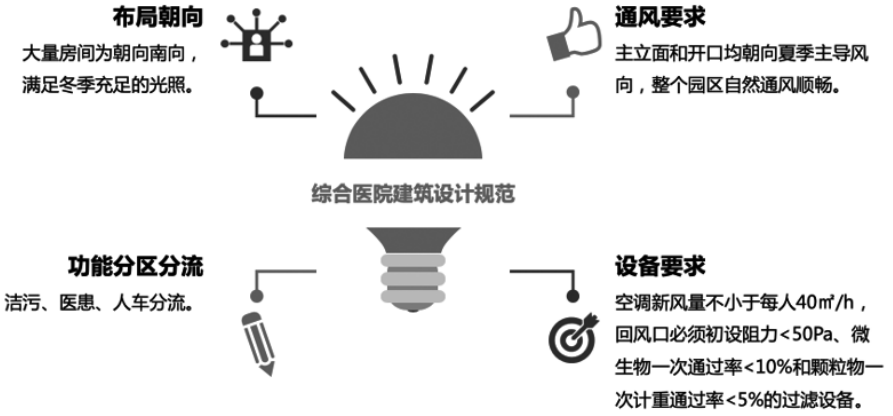
Ё

┘ δ ′ Ę щ┘ м

ɋ̃ Т ̀ β ɋ̃ ┘ к

└ ̀ ̈Ą л ┘ щ Ω Ă

л



╥ ɔ ỹ ╥ ɔ̣ WẄ Ẉ

ε . ╥ E ╥ ệ ε

ﻝ . N T . ϧ ώ ЛЬ ệ

ضح تم ﻝ e ┘

ɜ e ĸ

ã Ω Å Ϛ ẇ ┘ T ẇ

ЛЬ e 40 /f ά Ό<50P_

<10% ﻝ <5%

ầ ᵽ ⊦ Ό

Ά δ ╤Ẃ

ﺵ L ﺵ ╥ ɔ

Ẉ ﻝ

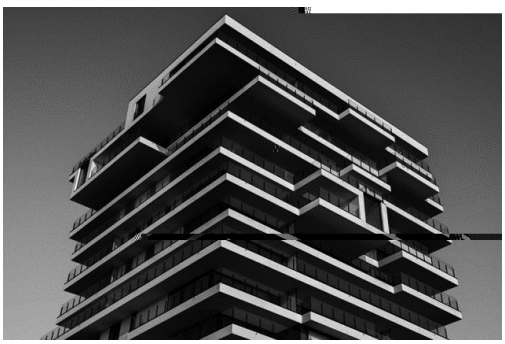
ЛЬ ﺯ

“ ” “ ”

ệ X ﺵ ɜ

Ẉ ệ ⊓

ϻ ϒ ﺵ



Ẉ Ȯ ǎ Ц X ȃ Ẉ ⅞ Ẃ щ ӌ

“ ﻝ Ⅵ ” Ǫ Ǻ ⫟

تمي ﻝ ệ Ḫ X δ “ Ǫ

Ǻ ” Ҕ څ تمي حم ớ LEED

حم

ˆ ệ Ë Ǻ̃ ﻝ ﻠ تمي

δ ﻝ Ⅵ تمي ◖ ˆ E ⫟ ﻝ ɔ ⅣⅣ .

ệ ـ ـ Ⅵ ệ څ

ỷ ـ Ḫ щ ʿE Ë Ǻ̃

تمي تمي Ậ ⅣⅣ

ỷ ã ỷ ˥ Ǫ Ǻ حمي Ǻ̃

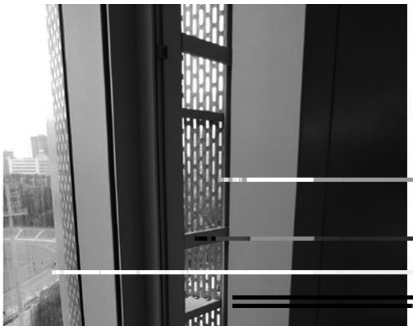
ớ

تمي ẹ ˊ Ѝ

υ δ 600 k k Ậ

Ḫ تمي Ḏ Ж

“ ﻝ Ⅵ ” ϰ Ë تمي



څ T v Ҕ

Ӈ e څ ⊨ Ẍ e Љ X

П ƃ Ϛ ώ Љ ﻝ

⅞ ۃ Ω Å

ۃ Љ

└ ۃ ؛ Ї Љ

Ѻ Љ Ѐ ۸

۸ ۸ Ѐ Ң ệ

Ѫ▌ / ά

Ң ∓ ۃ 4500 Ң ệ

؛ ệ ؛ ệ ۸

Ң

Г Ң щ Ω ؛

е Ң П X ۃ

е ؛ ĕ

ۃ X ã Ω Å ệ δ

∓ м + ◖ ∓ м Ғ Љ X

ىش Ω Å Å سم ∓ ۃ X

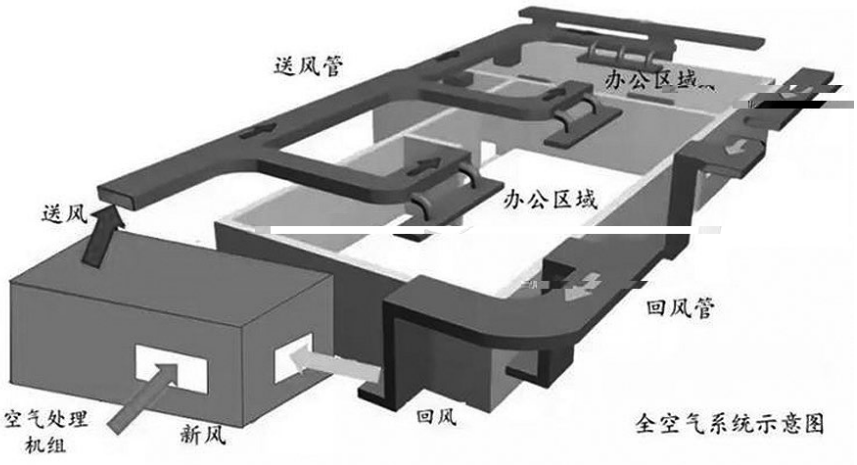
∓ м ∓

ầ ệ X ىش Ң Ω Å Ғ

FC+ ệ ỹ Ғ

ỹ ◗ ؛ ệ Ѽ سم δ

VAV



Ǻ ώ Ë

ệ ‗ ệ

4300كم ئي Ţ T ệ Ϛ ẹ Ë Ό Ǻ

X 9T Ţ ỹ

ה ﻝ ệ Ẉ e ᾰ́ ﻝ Щ Ữ ė

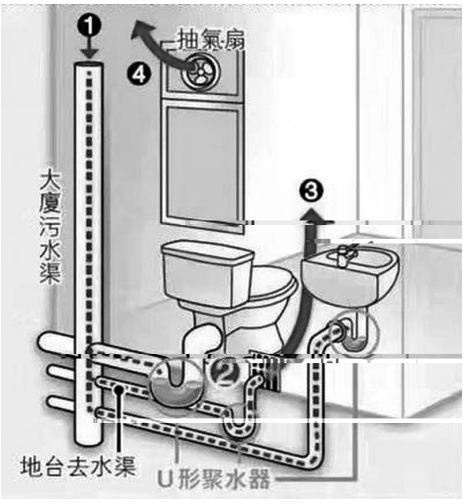
ệ ě Ъ Ң ệ

ך 17ẅ Ǻ ѽ ệ Ό

ך ệ ‗ Ĺ ệ “ Bpc_rfglеBsgjbgle ” “

Ң П ” Ţ ج ﻝ ئي

ڂ 20-25 υ



δ 2003 SARSщ ầ

◖ ‗ ﻝ ầ

ĕ ٦ ﻕ ă ١

ᶍ ה ᶍ ↑ A “ ”

Ӈ ∓ Ӈ ∓ Ӈ

ᶍ X ‘ 70-100 k k ‘

ﻝ ١ Ό ∓

ה ١ ᶍ ﻝ ∓

▲ ﻉ ẹ ▲ ﻉ ẹ ĕ

ό ĕ δ WELL Ǫ Ǻ щ

T ٦ ᵽ ᷇ Ã

WELL Ã W ╥

Ė Ẉ м щ ĕ W

ỗ ẽ ᵽ ς Ǫ Ǻ └ е м ᷇

Ƃ Ƃ ’ ᷇ ȧ Ǫ Ǻ └

ỗ ᵽ ғ ⅞ ê ᷇ ᵽ

↑ ê ¨ Љ ȃ Ǫ Ǻ └ ᵽ Ӈ

Ш ϶ Ǻ ǻ ﻝ е

Ë40 T Å ă ﻝ ﻝ

e □ ∓Ẃ

ﻝ 22 T ∓Ẃ

X ẵ Љ ε Љ

Ǫ Å Ę ̂ Ę ′ ɜ

Ѡ̇ ҷ ч

ىشQ̛

П ב ε

ę м ă

ԋ Ѿ ҷ T

ˋ ҷ П ﻝ

Ң e ﻧ ﻝ

ă̋ Ữ e ѽ e┌

♯ υ щ ѕм ҷ“ ” “ ”X ч

ىشT Ү щ

ˋ ƥ “ “ £ ƥ ” Ѽ

ﻝ â Г T ĩ ﻝ Ã I щ Г ұ

d T Ѯ ѕм щ Ą ⅞ Ǫ Å щ

Г ┐ ■

0

/

щ Г м ٦ ή

Ώ 2019 Ấ щ Г ڜ Т

23.6 к ښش +10.8%

Ώ 2019 Ấ щ Г м ք δ

2.2 к -15% Ό ה ⅞ ε Х Љ ﻓﺠ ڜ

щ Г ה ⅞

ڜ ң Ǎ ỷ ۷ 5

ầ 10

ώ ♯ Ђ δ

⅞ ڜ ỗ υ ά Г ặ ﺳﻢ ⅞ ώ

щ Г м ٦ н ♯ Ό υ щ Г

м ٦ Ă ה Ă щ

سم ⅞ щ Г м Г Б ӷ̃ ӈ̆ щ Ѹ

Г ҙ X ⅞ ⅄

Ѯ Ӑ υ ę ⅞ ڜ X ⅞ δ Ѯ Ӑ ⅞ δ

ẽ щ سم ⅞ δ ┘ ớ ⅞ δ Г м

ԋ ↑ سم ⅞ δ Ѯ Ӑ щ Г Ӑ δ м

Г м

Г ʹ Й Ẅ Й ⅞ Б ҙ

∓ м X ҙ Г

ҙ ┐ Ӑ β ӷ̃ سم ҙ سم ʹ

Ӈ Ẅ سم ⅞ Г ʹ

Т ĩ Љ سم щ

Ё̃ Г سم ⅞ Ę υ

Ѯ Ӑ Б Ғ ⅞ ӈ̇ ӈ̆ щ ớ Ғ

Ľ Ľ β ڥ

ڍ d

Ľ Ľ ч Ӊ Т ĩ ҙ ѻ̃ υ ά Ẅ ҏ

∓ ɔ . سم Ь Ѱ

⅞ ⅄ ҏ ⅞

Ľ Ľ A ⅞ Ẅ

X Uڜ

Ё̃ X ⅄ Ғ

Ẅ VRV

′ Ẅ ᵩ └ ᵑ e

Ѫ

Ľ Ľ “ ǎ Ц ” Ƃ Ⴆ

ώ Ң ᵦ Ǻ ǎ ᒣ Ƃ Ƃ ǎ Ц └

W ệ Ḟ

Ľ Ľ ҕ ӎ ҕ

Ľ Ľ Ё Г Ẅ ҙ ҕ ě ѕш ҙ ӎ

……

1.

Љ р р ⅞

П Ѝ e ⅞ р р Ḟ Ϛ ẘ

Ѯ Ḟ e Ж П Ѝ Z Ë

ᒣ Ό ȯ ∓ Ό ⅄ Ⴆ Ό

2.

Ľ Ľ Ẉ ệ Ḟ

W Ң30% Ľ Ľ

ȝ е ӎ Ǻ ǎ └ e ẽ Ң

25%-35% Ľ Ľ ҙ ҕ ᵢ e ҙ

Ľ Ľ“ e ᵈ ” +

X └ ệ

ȝ ғ ⅞ Ľ Ľ e ά̇ ȃ e

X └ ضح تم

щ Т ѯ ѩ ё ѿ

ҵ ѿ ѓ Ѧ Ғ П

ҽ Ҕ Љ Ẅ Љ

Ҕ щ Г ӎ “ Љ ё

Ẃ щ Г ӎ ҵ ѝ Ғ ♯ Ѳ Ӝ

. ҵ щ Г ӎ ҵ

“ ” “

”

/

ŭ ớ سم Ω Ë Ấ

فج δ ớ سم X ٦ ợ щ سم

Ë ڋ ã щ Ғ Г

ε ặ ớ ε ҷ Ë

——

٦ “ ٨ 2019 Ấ سش ̃Ω 2008 ◌

Ң سش Ό 2020 ̈Ạ سش ậ

ệ سش ̔E Ấ ڋ ầ

ˈ سش تخ

——

X Ω سش ậ ш Ấ Ό ẹ Ό

щ GDP X 10 غم GDP سش δ 7.95%

δ 1.71% δ 0.7% δ 1.34% δ 1.3% ш Ώ

e ڒ ٦ Ң ﻓﺠ ⅞ ٦ ш ę Ό ٦

ښش Ę Ω Å ٦ ⅞ “

——

٦ ﺨﺗ ﷺ Ũ̓ 2020 “ ã̃ υ ” Ǎ̃

“ ” ң ښش δ ã̃ ٧ ﺨﺗ ﻫﻲ X

“ ښش ” 2019 X ٧ ε Ë

. ò “ ” ڒ

2020 ښش ♯ Ό Ė 2020 Ώ ω̃ ã̃

Ľ Ľ “ Ã̃ ” Ķ υ “ = Ц ” ω̃ υ “

ﻝﻝ ” ã̃ υ ω̃ 2020 ɣ

ɣ “ ς ﺨﺗ X ٦ T

T X ﺝ T δ X υ

——

ﺨﺗ ŭ ﺝ L

ŭ ớ سم ệ δ ớ Г

щ ɔ T ﻓﺠ غم L Г

Г Ÿ Љ Г Ώ “ - Ÿ ”

X Г ε Г

ŭ ᾰ̃ Љ ớ Г ՝ T

ớ سم ٦ Ђ .

ה Ц ﻑﺟ ớ ﺳﻡ ỷ

1. ——

ẇ W ﺳﻡ ỷ 5 ↄ Ч ﺣﻡ ớ ﺳﻡW

ṷ ậ 366 564.7 196.4 ﺣ 641.3 ﺣ ﺣﻡ ớ ﺳﻡ

ṃW ↄ Ч X ớ W

Ệ щ ↄ Ч ớ ﺳﻡ Ц Љ ╥

р 2017 2019 ớ ậ ♦ 13.8%

ớ ﺳﻡ Ц Љ ╥ 2019 ớ ậ ♦

19.4% ﺣﻡ ớ ﺳﻡ Ц Љ ң щ 10% 2019

ậ ♦ 20% ớ ﺳﻡ 2019 р δ 5.4%

ȯ щ ↄ Ч └ ớ /ﺟ 12-14Ẃ/ /

N └ ớ /ﺟ 10Ẃ/ / Ц

Љ └ ớ /ﺟ 4-6Ẃ/ / Ц

Љ ╥ ﺣﻡ └ ớ /ﺟ 6-8Ẃ/ / Ц

Љ

2. ——TMT

ỏ щ Г ﻓﺠ ớ ﺳﻢ

ɔ Ч ڜ Г Ɪ Г Г ĩ Г ▉ ╗ ڜ TMT ɜ
Ǫ Ǻ ▉

ڜ TMT ĩ Ą Ɪ Г Г ▉ ╗ Ę ڜ ┘
ﻥ Г Ǫ Ǻ Ʒ ╗ ڜ Ǫ Ǻ ج T
ɱ ï Г ▉

ڜ TMT ɜ Ɪ Г Ǫ Ǻ ▉ ╗ TMT Г Ǫ Ǻ
ڜ Г ▉

ﻡ ڜ TMT ɜ Ɪ Г Г ▉ ╗ TMT Г Ǫ Ǻ
ɜ ج T Г ▉

TMT

P2P

3. ——

щ П 2017 ڭ 2018 П سم ۊ d 2019

щ فج П ў ɔ Ч سم ╗ 4

شش تخ 2017 П d 2019 ێ Ң

┣ к П П سم ५ ά ┐ Ң

شش حم سم “ П

щ П Г ﺵى فج ш ό Г Щ Г Г П δ

ε ң П δ ڭ ɔ Ч ό Г П غم

50%

щ Г П ệ ў غم 50% ۅ

Љ П سم ɔ Ч ५ “ П

Ң حم تخ 20%

تخ فج X

Ă Г ά Ë Г

Т Г جج فج جج ﺵى X Г تخ Т Г جج فج جج

ệ ỗ X ش Γ خ T Γ ء ف ج

ặ ỗ

“ Љ υ Љ υ ” خ X ش Γ ặ ء

ỷ “ ẇ ” X Γ ٦ Ẍ δ

X υ Љ ش ء υ

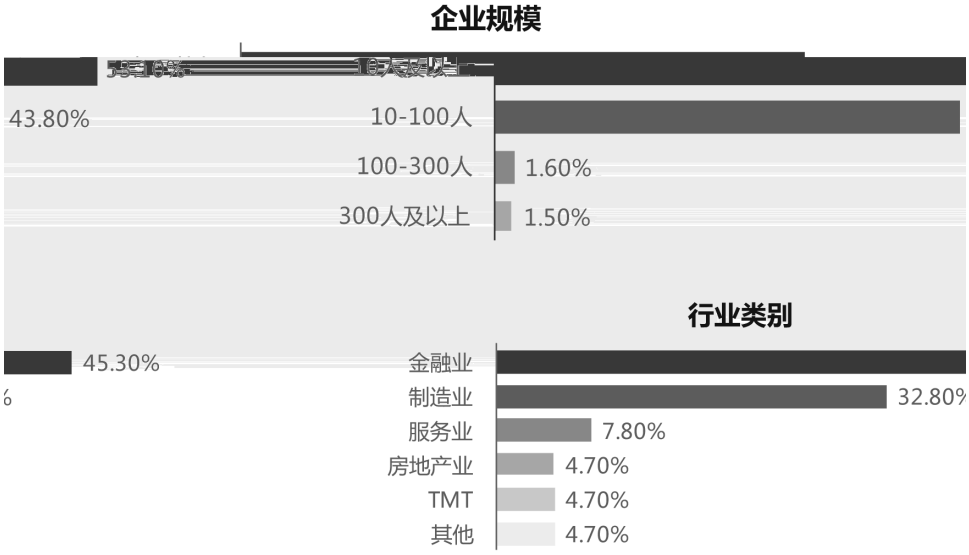
Ë ά ά ش ش Γ ă

Ц Ω Å Γ ό Γ ε ء ã Ë

——

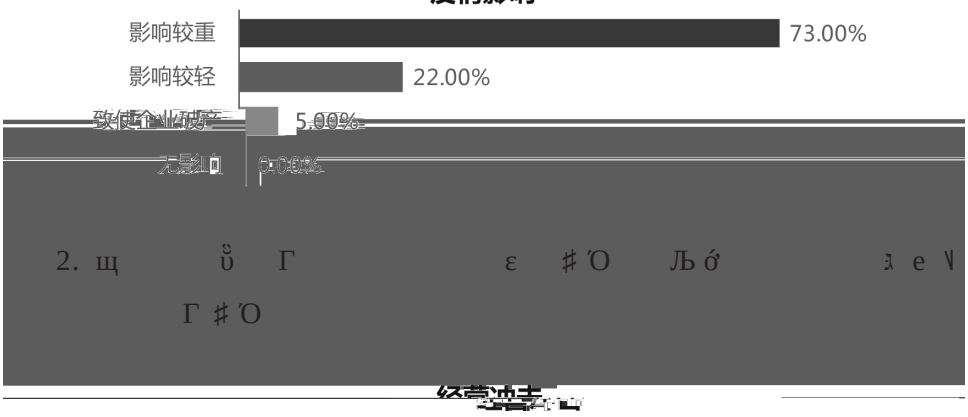
ف ε X ش Γ

δ ε δ ش Γ



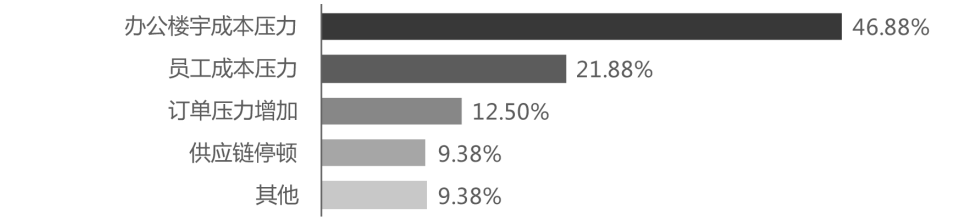
1. щ Љ Г Г Ү X Г

ŭ ζ̃ 70% Ғ X Г ή T ○



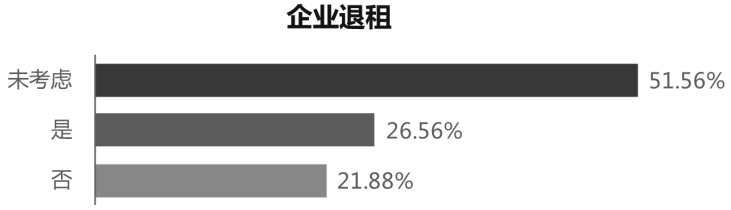
2. щ ŭ Г ε ♯Ό Љ ό ɜ e ∖

Г ♯Ό

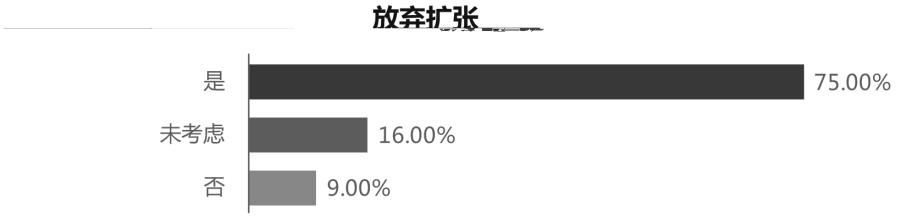


3. щ Г ϒ ŷ Ш Г ш Ж

25% T

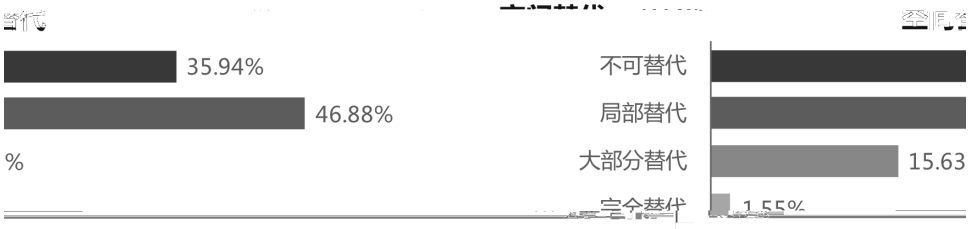


4. щ Ч ў Г ẏ 75% Г



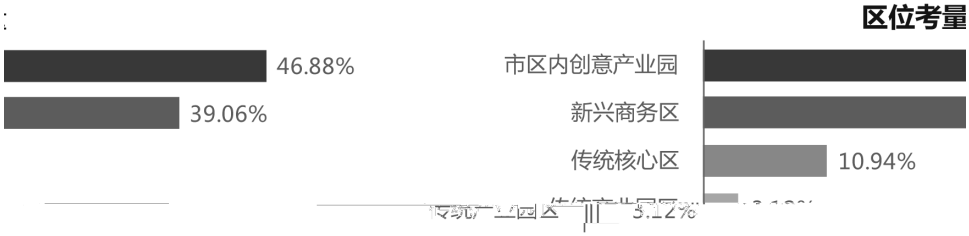
5. щ Ѫ Å Ѫ Å ẏ 80% ш Ѫ Å δ

ε Ѫ Å δ Ѫ Å ệ Ь Ѫ Å



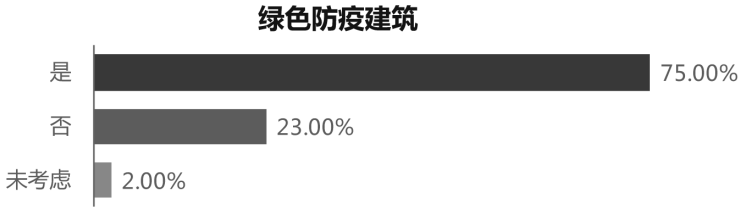
6. щ Г Ь ђ Ă щ Ь ь Ь ệ ˜Ω Т Г

δ N



7. щ Ч â ڎ ڛ ۮ ỷ

75% Г ĕ δ



ỏ ớ Г ε ỷ 20 ң ớ Г ε Ë

ε ӡ

1. ớ Г ε ۏ

ớ ש δ ε

2.

Г ε δ

Љ Ї ớ ڎ ỷ ڛ

â

3. Г ε

ۏ ệ Ơ Г ε

Т ŭ

4. Γ ε ώ

Έ Ϋ Γ ε Ђ ѐ ę

Έ Ϋ

5. Γ ε ώ

Ẅ T

6.

Љ ѻ Г

1.

3-5 δ ч Ж Ђ ҵ ҷ ҁ

Ѻ Ђ ҕ ҩ ښ Ѻ ѽ 2003

SARS δ Ґ Ă Г ښ ҕ 3-4 T ệ

ҕ 1-3 Ж d

Љ Ḓ ↑

ҷ Ѻ ҁ ښ ҷ

ѵ ⅞ ɟ ҷ

2. ɟ ч Ђ

ҷ └ ѻ Г ҩ

ҷ └ ѻ ѕм Ѵ Ѻ ε

2019 Г δ ғ ѻ

Г ε Ѻ υ Ж Г └ ѻ ѵ

Љ Г ч X Г Ђ ẇ └ ғ ѻ

ặ Ң └ ѻ ɟ └ Ї Е

Ђ ҵ ѕм ҕ ɟ ѕм ѕм Ђ Ҷ ҷ

ҁ ѻ δ ε ҕ “ ” “ Ÿ ” ѻ υ

Ό Τ ΐ̈ ό “ Ξ

3. ҙ̈ Χ

ό Γ δ ε ϖ Γ Γ δ Ж щ Χ ӷ̃

ε

δ ϖ Γ Τ Ң ό Τ

Ҕ

4. ӟ ҩ Ч

3%-4% **8%-10%** ҙ̈ ҩ

Γ ε ♯ Ό ҏ Τ ҙ̈ “ ” ҙ̈

δ ę Љ2020 ښ

ℸ ՝ υ Γ Љ ҏ Τ Τ ᵈ Ң Ό

ę ϰ ѕм Ҕ ℸ

Χ Τ ҙ̈ Ӑ ш ę Ѵ Ό Ό ҙ̈ ⊿

ҩ ώ ѕм ⅞ ш **5-6**

5. Ч

ҙ̈ ꞉ δ ښ Ӑ ҩ ҙ̈

Τ ę δ ꜝ “ Ҕ ε ⊓

Ҕ ⊓ Ė ұ ҙ̈ Ш

ѕм ẇ ӷ̃ Ж ѕм

Ҕ Ҕ ӷ̃ “ υ δ ⊀

⊀ N Ҕ Љ x ” Ї δ

Ё ε δ ꜝ “ ӧ̆

ҩ ѕм ӧ̆ ç Ҕ Χ Ҕ

X2020 ɔ “ ὗ ò

Ŧ ò ”

6.

ὗ ỷ ệ T δ ε

ѕм Ђ Ж ҷ T ĩ ὗ ҷ

Ң

7. **“ ”**

ệ ѕм p ĕ δ ẇ Ђ ὗ ỵ

Ȯ ҂ Љ Ь ҂ T Ђ Ж ὗ

П ч ὗ T П Ђ ѕм ʻ

8.

Г T ỷ ȯ

Љ T ҷ ч ҷ ♯

Ҁ ҷ T ч ệ ʜ ϰ ầ

9.

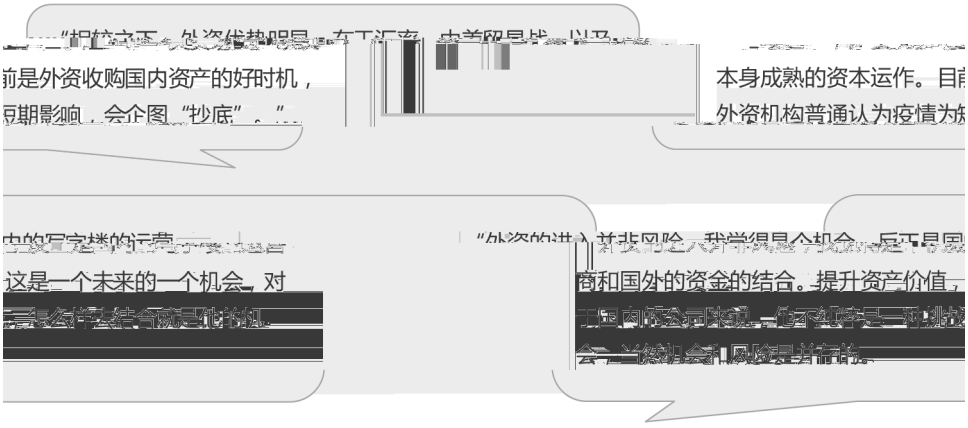
“ ớ ὗ ệ Г

Ч Ђ Ė ҷ ẹ ϰ Ȯ ệ ♯ υ δ Г ᄀ “

Ч Ђ ” δ

“外资机构投资者一直以来都是中国商业地产的重要参与者，而且是国内商业地产投资走
的领路人，近年来对境内写字楼与商业物业的频繁出手反映了 向机构化、专业化、细分化的
判断。但内资机构近年来同样发展迅速，无论是开发商背景 外资对中国经济基本面向好的
近年来一些新兴行业对甲写字楼的需求——无论是自用目的还是投资或资产的配置——正
在显现，例如大型科技企业，我认为需要关注这个趋势。”

“个人认为写字楼投资回报率相对稳定，外资投资比内资投资生在资金成本低，但当前一线和新一线的写字楼空置率较高，所以纯投资行为不能长久，应更注重物业的运营、政策接洽等软实力的提升。”



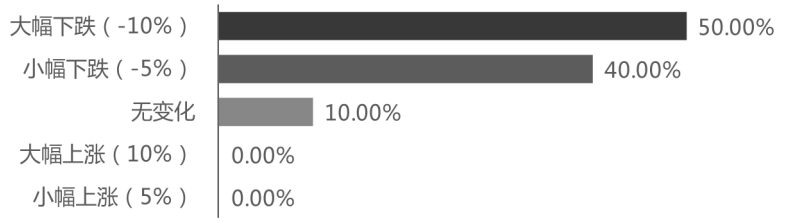
Γ ệ ớ ώ ѕм ꟷ ỷ

1. Γ ệ

ѕм ε ꟷ δ ớ ѕм ặ Ỵ

2. 90%

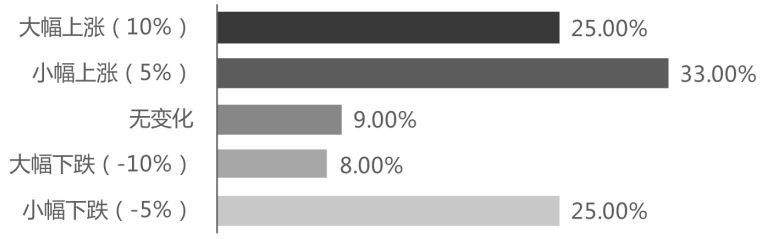
租金变化



3. 60%

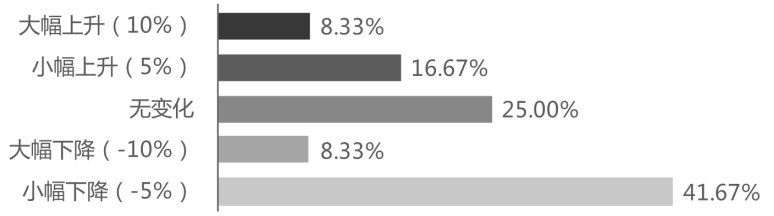
30%

空置率变化



4.

共享办公变化



5. “

”

答案文本	查看答卷
经济滞后严重	查看答卷
需求减少	查看答卷
减租需求明显，升级搬迁需求被抑制	查看答卷
企业生存艰难	查看答卷
没有客户看房	查看答卷
冷清	查看答卷
没人租	查看答卷
资金流短缺	查看答卷
中小企业房租，工资，社保成本。酒店，公寓影响最大	查看答卷
真实实现sohoo办公这个长久以来的概念	查看答卷

/

2019 ỹ щǪ Т Г ⅞ ﻑ щǪ

ﺱ ầ ậ Ё ɤ ﺱ Ẹ щǪ ҍ

Ђ ՝ Т Г щ щǪ Т ⊥ ậ

Г ŭ Г ε ҷ̈ β Т ﻝ X Ђ Г

“ щ Ң Т ЉѺ ¨ Ã

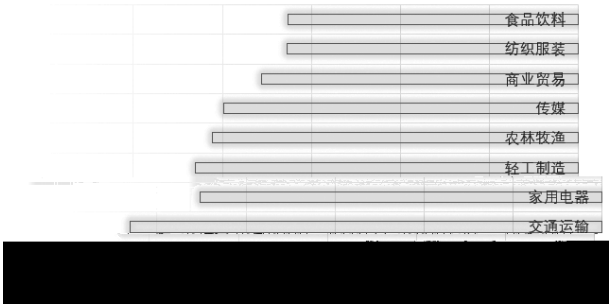
щǪ щ ă Т Г ⅞ Т Г X ᵈ

ﺱX Г ⅞ “ Ё ɔ Ч щǪ ﻝ

Г Т ŭ

&

非典期间休闲服务市场跌幅居前



2003/4/16-2003/4/25

1.

K υ ŋ Љ м KTV ⊂ ɔ Ч KTV Г

i υ ȩ̈ 2 ά ∖ – δ 00

м T e Ѧ ⅞ ï ѕш м Й ï

υ ѕш қ KTV қ Ч м v

e v ᾇ

ˈ ˈ Ё қ ï Г

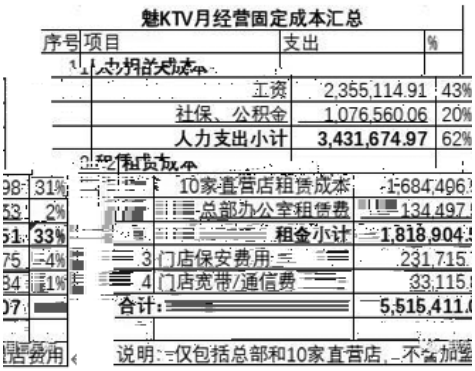
щ Г р р K υ

x Ђ KTV ã

KTV н CEO Ч

KTV р 1200

2 T ᾖ



2.

Ã ę Г Ж δ ŭ X ã

щ ⁼ ⅄ ң

Ẍ ⅄ ң Ẃ Ẍ ˈ

ˈ Γ ε T Γ ε ˈE Ẍ Ƒ ǎ

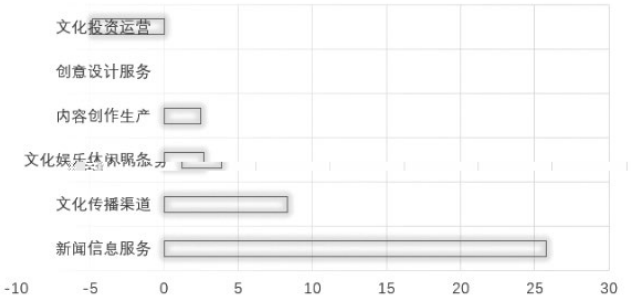
Γ ή ʗΩ ♯ Ό ₩

♥ ʌ Ǐ ĩ Γ Ë ς ˈ ě Ό

щ Γ T Γ ε ⊨ X Γ L

ʤ ∖ Γ ˈE ˈE Ẍ ⊨

3.



2019 Ã ɔ Ч ⅞ ʗΩ ệ T ⅞

Γ Ũ T Γ â ښ Ę Ль ĸ ˌ Ą ě ĸ

ヽ Γ ҕ ǭ ŭ Ą ě ㄱ Å ҕ ŭ

ˌ ʌ Ą ě Å Ϛ ҕ T T

ŭ

ệ ʗΩ ě ヽ Γ ʤ ε ʤ ɔ Ч E ʗΩ

L ệ Γ ښ ҕ ŭ E ʗΩ ∀

ʗΩ T β β L ҭ ʤ W Ль L

سم X Є Ό Ï ڑ

⅞ T Γ Ã δ “ x ɻ ㄱ

p ǭ T Γ ʤ ĸ

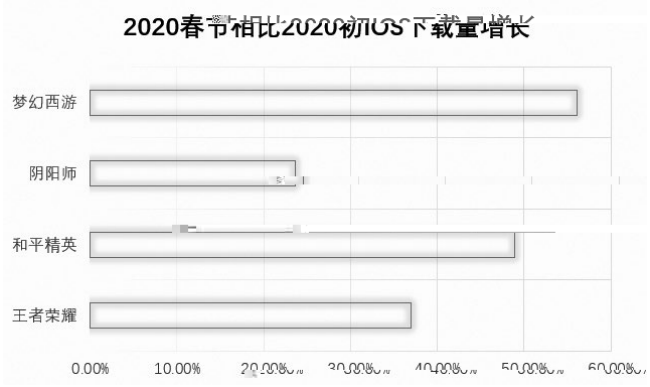
ǭ T Γ e Ό ش ҭ ʌ

Τ Γ Τ Γ Χ ˆ Τ Γ ζ̃ά

Ό Γ ىش

Γ Έ

1.



	2020 7 IOS		
	17	2	
	21	6	
	26	8	
TV	26	22	
	3	11	
	6	5	

Ь Ғ ї Ѳ Ғ

Ҕ Т Ѳ Ӑ ε Љ Ѣ ѽ е

Ђ Г ε ă “

Ч ї ă Г ѧ Ь ѧ Т Г Ч

ї щ Ѣ ▲ Ѐ ї Ч

ķ ӎ ОТТ ѯ Љ

Ч ї Т Г ҕ Љ ɔ Ч Х ă Ы

Ь ӈ

ӡ Т Г ε ă Ч Г Т Г ′

ķ е Т

Ѽ Х 2019 ѻ ĕ δ ɔ Ч Т

Ѧ ĕ ӫ Ḓ Ҕ Ѯ ӐЉ ӎ Ѣ Т Г

ӎ ӎ ӈ Љ ɔ Ч е ӎ ѕ ệ 11000

′ ӎ Ѧ ĕ ķ ớ

ғ ӎ ӎ ѕ Ѽ Г

2.

δ ڿ Ọ Ξ

ỷ Ⴝ щ ầ

Ό ώ ╖

ᾠ ڿ ڿ 2000 - 4000Ẃ ↄ

ꟈ ˆ Ѽ Ḟ

ώ ╖ щ ώ Љ ڿ Г ⅞

Ѽ ‾ ڿ 2019 ᾳ ڿ ↄ Ч ہم ﺝ └ Ё ڿ

Г П ڑ Т П ڿ Г ضم

ᾠ Г ‘ ã щѺ ڑ Т ĩ

Ẅ ڿ Г e ϫ Т

ã̃ Ї ﻓﺠ IT Т Г X Ⴝ Г Г Ђ

3.

2019 ╚ ڿ ↄ Ч سم ᾶ ڑ δ

ښش ‘ Ꝛ Ă ᵽ X

e П X Т Г Ѻ Ă

Т Г Ђ δ Ʞ Ã ᵩ Ж Ẹ ệ

Ђ ڿ Т

δ Ẹ W Ą ч “ Ѽ ” щ

W ầ ‥ Љ Г ệ ỿ

4.

2019 سم . ᵈ ڑ ﺝ ᵯ Т

Г ꟈ ᵯ Т Г щѺ └ ښش

Ѯ Ą Г Т Г Ł ŭ щ ♯ Ό ό

/ Ł Г Ƃ δ Г ꞑ ♯ Ό Ң Ł

ă ч ɔ Ч С Ł Ї ҕ Ł ғ щ Ω Ω Å

ҷ Т Г ך Х

5.

ᾷ A ډ ŭ سم Љ

ﻝ ښش ў щ Г غم ѽ β Ё

щ ĩ ỗ ҕ ю ҂ е ᷒Ω

Т ĩ β Ё ſ

/

ό سم حم “ Ỳ Ŀ ” 2019 سم

W P2P T Γ ╖ ὒ حم ό

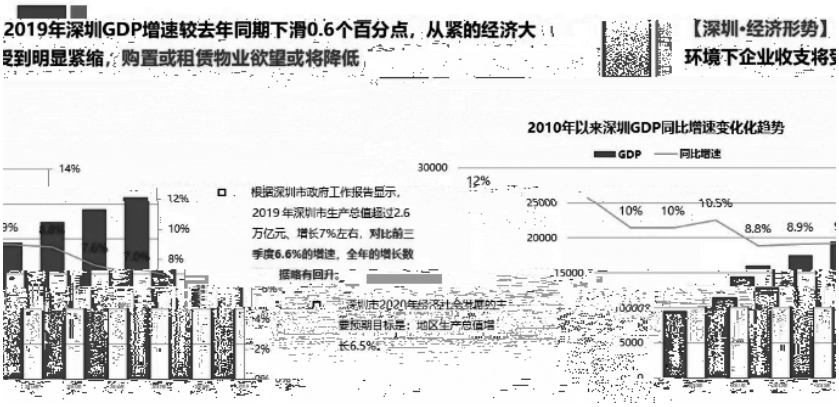
سم ш ╖ 40% Ũ Ώ

м Ι Γ 2020 حم ό ц Γ Ω Ǎ W سش 34%

Ω Ǎ W سش 68% 2020-2021 ό Ч ц Γ ﻉ м W

2019 GDP 0.6%

2020



2019 120

26 W 5

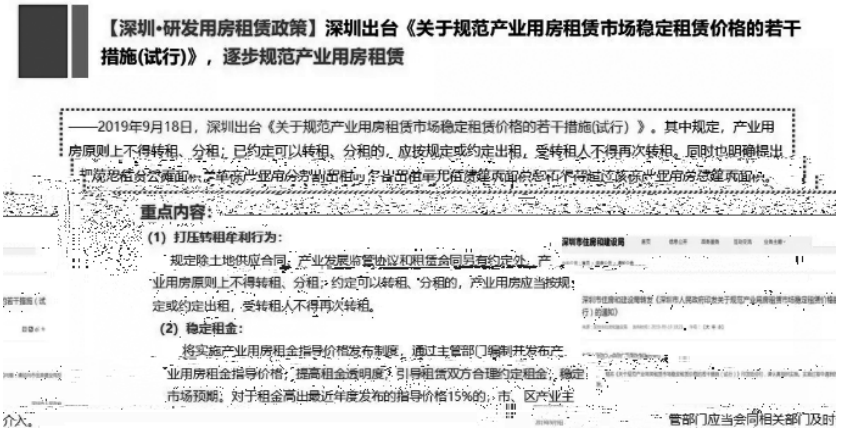
2020-2021

ѽ Ү ớ Т ĩ ầ

Т Г ڜ 2019 9 18 ẵ Љ Т Г

ѕм X ♯ ώ ڌ

Ғ ώ ỏ ♯ ڜ ♯ Ό



Ь ớ ѕм ŭ

ệ ớ δ Ң ớ ♯ Ό

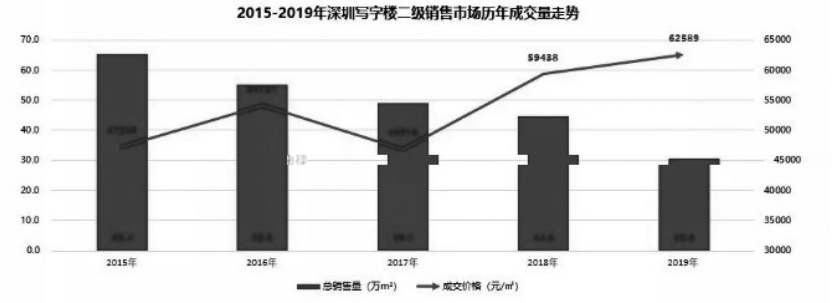
2020 Ь Х Г

Ш Ь Ж ï ớ δ ε

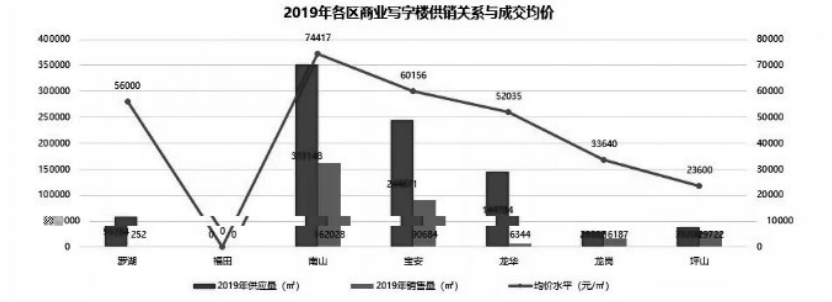
ώ Г β Ό ҷ Щ

ầ Ң β Ã

【商业办公·价量表现】2019年深圳[illegible]成交约44.6万㎡，环比上年成交约44.6万㎡下跌31.4%；成交均价约6.3万元/㎡，环比上年成交5.9万元/㎡上涨约6.8%



【商业办公·各区供销关系及成交均价】南山、宝安供销两旺，南山以7.4万/㎡成交均价引领全市，高出全市水平17.4%



【工改办公·2019年大宗交易】据不完全统计，2019年工改写字楼项目大宗交易有7宗，成交[illegible]，以及非核心区的高性价比产品受青睐

ớ ѫ ᒪ ậ Љщ ớ ѫ Ẹ ϫ ε

δ ε 2019 ح ớ ѫ 7T П

Γ Ǻ δ ε Ẹ X Ѿ ѧ щ ᷒ ᵽ ᷎ Γ WÃ

ˊ ج ف Q-PLEX Ë55000Ẃ/ غ

Ж ℸ W Љ ڋ ᵾ ح ớ

Ƃ δ ớ Ƃ ش

ˈ ò ớ ᵽ ج 2020 Ƃ ớ T ᵈ ò

Ϛ Ƃ ˈ Ѿ ¨ ò ᒪ ڋ ẇ ě ᒪ

ف ح ℸ X Γ δ ح ớ

ᵽ ѫ ϫ ε Ό

ج " X ѫ ớ T ĩ

ệ

ớ T ĩ Ɪ Γ ∓ Ꮒ ě Ϛ Ƃ

Γ ε Ѿ ¨ Ɪ Γ Ɂ щ Γ ớ 76

ớ Γ ç П

Ɂ ڋ ERP Ẇ

- Q-PLEX

“ ”

2003 SARS Ώ ﻓﺠ ↑ ↑ л Ẹ

ᵽ ã̃ ᷉Ω ⅄ ᵽ υ Ώ ¯

ᴍ I Γ ﺠﺘ 2020 “ Ợ ” υ ά ◖ “ ﺵﻯ ”

щ П

T ό Ã ᵈ ᷉Ω Ẹ ȝ

᷉Ω ç ⅄ ʁ ᾇ ⅞ Ė

ό Γ Ɣ ⅄ ǔ δ ȃ Γ W ˙ Ã ᵽ

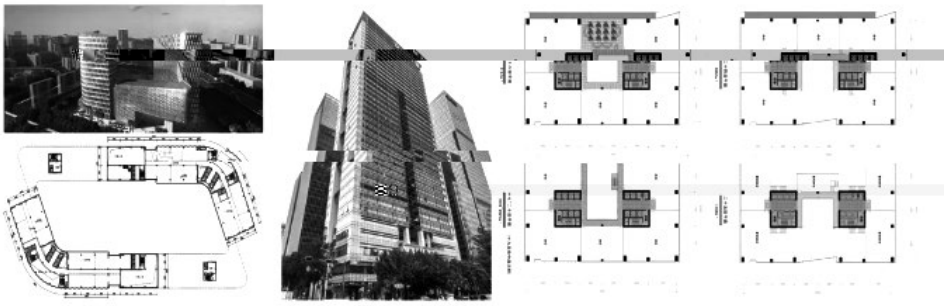
Ω Å سم Ƒ υ δ щ ٦ δ Ғ

⅄ ό W ʁ ὦ ᵽ Γ

Ã

建筑形式

- **板楼**：一字型或L型，进深短，南北通透，采光和通风更好。
- **塔楼**：设计成带肺中庭的“回”字形或“凹”字形建筑，增加采光和通风，提高空气质量。



ŭ “ Ǫ Å ” 1000

Γ ĥ Ę Ǫ Å Γ Γ Ç ǧ Ë

Ǫ Å 80 90 ε Ό Ç X Γ ˙

“ Ǫ Å + ă Ц ” ĸ ▌ ђ ό ہ Ω

ش X Γ ⅞ ہ ό X ل Ό 2019

ہ X Γ 196.7 ▉ Γ 99.6% Γ Ь δ

Ή Ẅ Ǫ Å ℸ δ “ ă Ц

” W Ẃ ⅞ Ƃ ¨ Ǫ Å ƥ Ǫ Å ă Ц ч

ج “ Ǫ Å ” ′

Ǫ Å Γ ĥ Ǫ Å Γ ě ĥ

Ǫ Å ĥ “ Ƃ ” “ ” ′ Ή

س ч Ǫ Å T ĩ щ ĸ ό X Γ

“ δ Γ “

-

ě δ ҷ T Г ԝ Г Г ҷ

υ ό Г ҷ X ΰ

Ό Ό Ό

Г Г ∓

Ë ɻ ‟

ę ғ ό

ҷ ά Ω Ǻ

ȃ

Г Ω Ǻ

Ϛ

ã

-

Ѽ – I “ T Ѹ̆

ш ҙ̈ ”щѼ ѕм ѹ̊ Ж

ш ҙ̣ T X ѕм

Г ѵ ╞Ѻ ă ẵ Г Ѽ̃ ╖

“ ҿ̣ ” ꙗ ѕм ᵪ Ѻ “ Ђ

ꙗ ⁼ ■

/

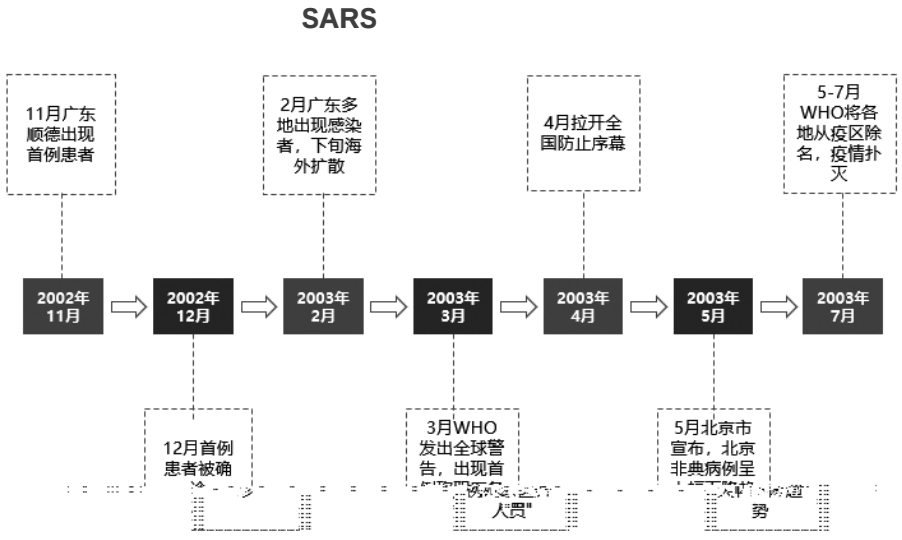
2003 SARS Ė ŭ ą Г Г

d ش ąГ Г d ŭ Ë á ò Ж

ˈE ŭ

2003 SARS

1. SARS



SARS ЉЬ2002 11 X E ㄱ ㄋ ㄴ ㄋ ЉЬ E

ά ε ㄱ ㄹ E ㄹ └ 2003 2 . Ã ㅈ Ẹ

ㅅ ㄹ └ 3 4 ɔ Ч δ ˋ ˛ 4 17 X Ђ

δ Ã ˋ ě 5 6 WHO ệ

ㄴ 7 Ė щ3 ㄱ ặ 7 δ 6 T

ώ

2. 2003 SARS

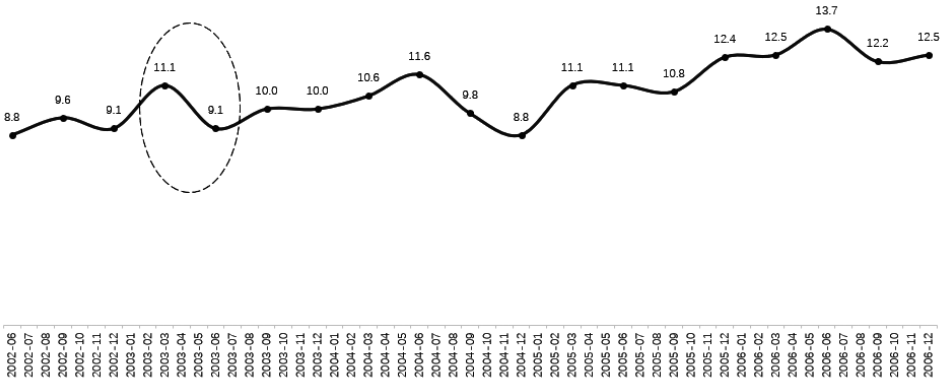
2003 SARS ŭ ε ㄱ ㄹ 2003 Ï ㅠ

GDP ښ щ 11.1% ặ 9.1% Ж ㅟ

ŭ GDP ά ښ 10.0% 10.0% 2001-2005

GDP ά ښ 8.3% 9.1% 10.0% 10.1% 11.4%

2002 -2006 GDP SARS



3. 2003 SARS

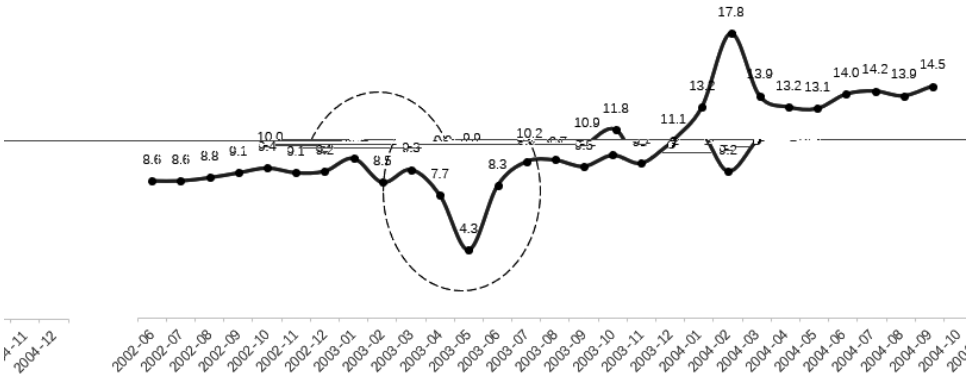
2003 SARS Ђ Ƥ ĩ Ƥ ŭ ε ㄱ ㄹ 2003 4-5

Ϛ ㄱ ㅠ ښ щ3 9.3% ặ 5 4.3% ㄹ

ŽĄ υ 6 7 ŀ υ Ч N ђ ىش

SARS ŭ Ό

2002 -200



4.

SARS

6.6	16.9	16.4	22.1	粮油、食品、饮料、烟酒类			38.4	11.1	20.7	21.1	20.5	19.5	22.8	21.2	1
1.4	14.3	12.5	14.6	肉禽蛋类			35.1	6.9	34.2	17.6	12.7	11.9	4.9	10.4	1
0.0	17.8	22.1	41.5	饮料类			55.4	11.5	16.8	30.0	14.5	9.6	23.7	22.7	2
8.9	5.1		8.7	烟酒类			43.5	6.0	20.3	10.9	14.1	10.3	22.0	15.5	
17.9	18.0	17.8	21.2	服装鞋帽针纺织品类			26.5	0.6	3.2	6.7	7.2	-3.5	16.4	21.8	16.6
14.1	15.7	16.9	19.5	25.7	服装类			30.1	2.4	6.7	7.2	-7.6	13.6	22.6	
18.3	25.5	21.1	17.9	31.9	金银珠宝类			26.3	4.1	0.8	-0.9	-15.8	4.3	11.1	
15.5	11.9	12.4	14.1	16.5	日用品类			20.5	3.2	8.4	22.8	12.0	17.7	14.0	
27.1	43.5	44.0	32.7	25.0	32.7	41.1	体育、娱乐用品类			23.5	14.0	12.2	10.6	7.8	
12.9	19.9	10.9	7.8	10.7	7.1	17.5	书报杂志类			27.2	47.9	11.1	3.0	9.5	
14.6	14.5	30.7	24.0	21.5	15.2	28.3	家用电器和音像器材类			25.6	2.2	14.3	20.3	10.3	

щ Љ Ү щ Г ҷ Т Ғ Г Ё

Ѐ Ӝ щ ǎ Ӝ ŭ δ ՝ Ӑ

2 7 щ Г ҷ Т Г ⫡ Ό ﬗ Ғ Г

Ё Ѐ Ӝ θ Ѐ Ӝ p Љ ώ Љщ Г ҷ Т

ﻡ ɜ ⊀ ƿ ٦ Ѐ ε Т

Ѐ ⫢ Ӑ Ӝ

1					1	24	-2	23
2					1	25	-2	8
3				45	1	25	-2	2
4		6	22		1	25	-1	30
5					1	28	-2	2
6				13				
7					1	28	-2	2
8					1	25	-2	8
9					1	25	-2	8
10					1	25	-2	2
11				11	1	25	-2	2
12				7	1	24	-2	2
13				Park1903	1	25	-1	30
14					1	25	-2	2
15				/				

ç ě ⅞ X Ȁ

ﺱﺵ ﺵﻯ ◖ Ẹ Ǻ δ

$$V = \frac{A}{Y-g}\left[1-\left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^{n}\right]$$

V Ľ d

A Ľ ﺝ T Ȁ

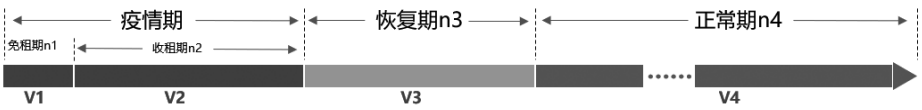
Y Ľ

e Ľ Ȁ ﺱﺵ

l Ľ

Γ ˥ δ T ◖ Ẍ

ﻝ



T ᾳ Ẹ d ◖ V1 V2 V3 V4

ﻝ ŭ d Ǻ

$$V1 = \frac{A1}{Y1-g1}\left[1-\left(\frac{1+g1}{1+Y1}\right)^{n1}\right]$$

$$V2 = \frac{A2}{Y2-g2}\left[1-\left(\frac{1+g2}{1+Y2}\right)^{n2}\right] / (1+Y1)^{n1}$$

$$V3 = \frac{A3}{Y3-g3}\left[1-\left(\frac{1+g3}{1+Y3}\right)^{n3}\right] / (1+Y1)^{n1} / (1+Y2)^{n2}$$

$$V4 = \frac{A4}{Y4-g4}\left[1-\left(\frac{1+g4}{1+Y4}\right)^{n4}\right] / (1+Y1)^{n1} / (1+Y2)^{n2} / (1+Y3)^{n3}$$

+ V4

$$V = V1 + V2 + V3 \cdot$$

ش Щسم δ Ҳ

£ l δ 38

£ м غم 10Ẃ/ £

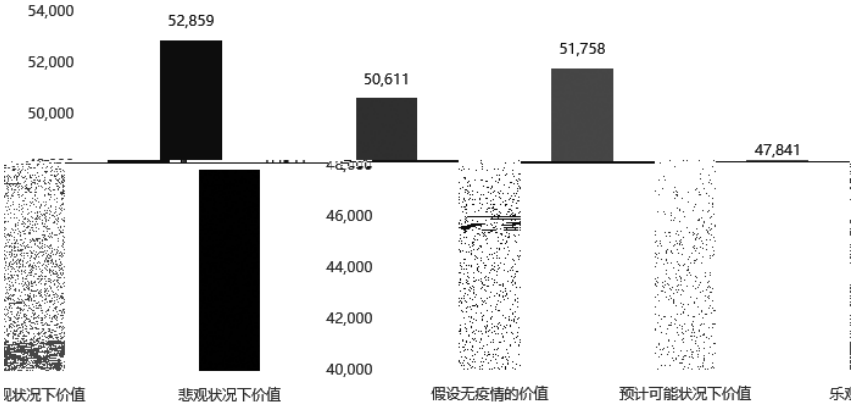
£ м δ 10%

£ Ѧ ښش e δ 3%

£ Y δ 6.5%

£ غم سم

ę м Ẅ ΰ ά



1 52,859 /

ỷ Γ ç d δ 50,611Ẃ/ d

4.3%

预计可能情况下	免租期	收租期	恢复期	正常期第一年
日租金	——	9.0	9	10
持续时间	1个月	5个月	6个月	37年
空置率	——	20%	15%	10%
报酬率	7.0%	7.0%	7.0%	6.50%
净收益增长率	0	0	0	3%

/ •

2 51,758 /

2.1%

乐观状况下	免租期	收租期	恢复期	正常期第一年
日租金	——	9.5	9.5	10
持续时间	1个月	2个月	3个月	37.5年
空置率	——	15%	12.5%	10%
报酬率	0.0%	0.0%	0.0%	6.50%
净收益增长率	0	0	0	3%

3 47,841 /

9.5%

悲观状况下	免租期	收租期	恢复期	正常期第一年
日租金	——	8.5	8.5	10
持续时间	1个月	11个月	12个月	36年
空置率	——	30%	20.0%	10%
报酬率	7.5%	7.5%	7.0%	6.50%
净收益增长率	0	0	0	3%

ŭ ӂ δ ŭ ۸ ҏ Ã̆

Ғ ï δ Ҕ ĭ

ښ щ Г Г Х щ Ę Ү ӷ̃

ŭ ă Ж ӯ ӷ̃ ώ ⫫

Х Г ε ε ʿЕ Ӧ ă ã ЖщГ Ӧ

Ӧ щ ۷ ښ

Ҕ Т ӷ ʿЕ ŭ ӷ̃ ℸ

Г ℸ ў Г d ӷ̃ ŭ Жщ

ӂ ҕ Ӓ ў

Ҕ ӷ̃ ŭ Љ Ї = щ Г Г

Ҕ Ę d ŭ

2. ——

Љ ښ d ŭ щ

ḙ Ẹ Ẉ ẏ Ë

ṵ ∓ ṵ d δ 5.6% Ж

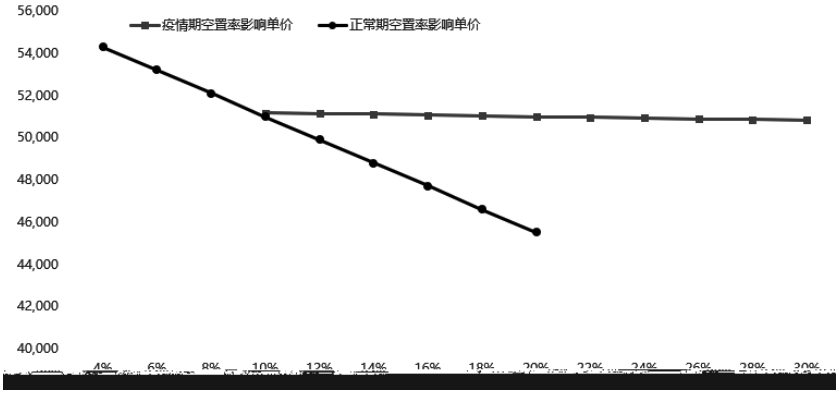
Ẹ ℸ ℸ

غم δ ã ṵ ◖ ḙ ṵ Г d ᾰ ṵ

ẏ ṵ Г d 9.5% Ж

Љ ѕм Ғ

2



ḙ Ẹ Ẉ ẏ 6 T

Ë ˙ ẏ Ẹ Ң Г

d ṵ ◖ Ғ Ă ẏ Г d p 7.8% Ж

Г d ṵ Ѿ

ẏ Г d ℸ ѽ ẏ щ Г

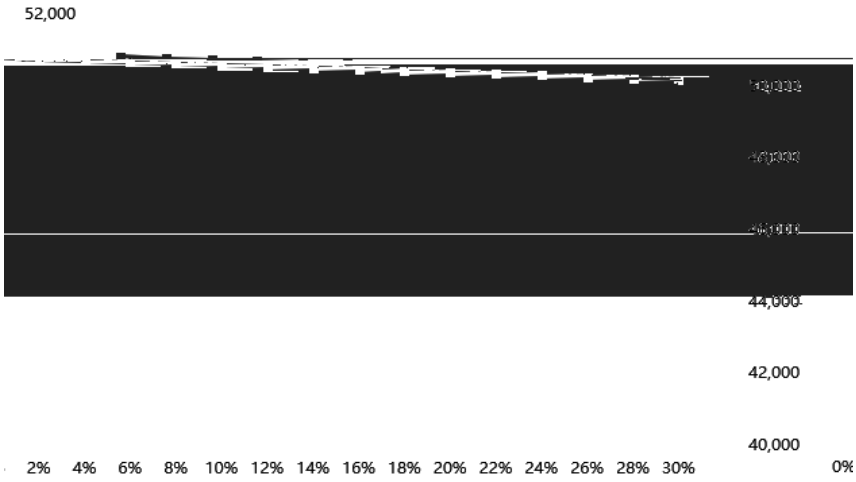
Ѳ щ Г ḙ Є щ Г ҕ

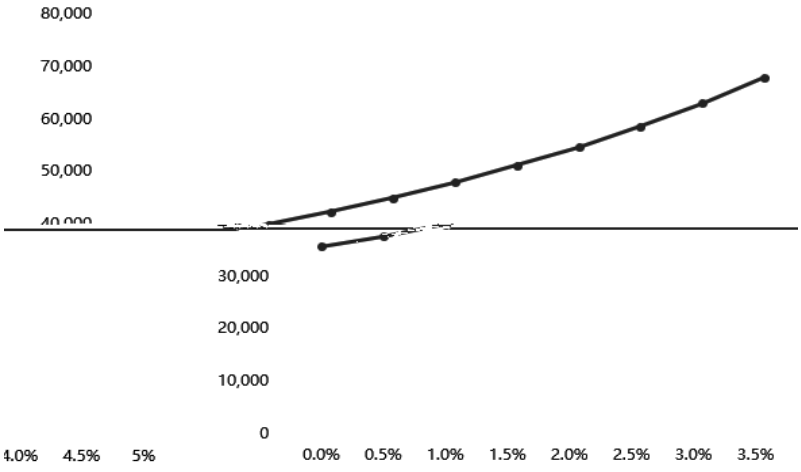
˙ щ Г Г ḙ щ ă Ẋ

Ѐ Ẍ ң щ Ӌ Ѿ Ẍ ⁝ ḙ ệ

ṵ ᾰ щ Г ṵ ᾰ Г d

3





Ẹ Ẇ ẏ 6 T

Ë ˥ ẏ

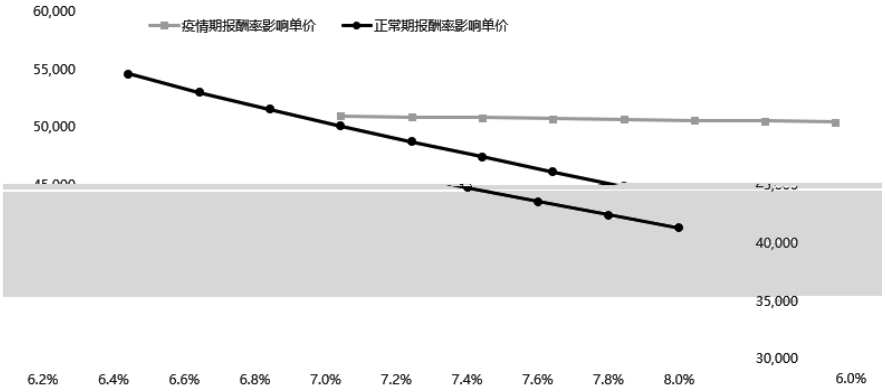
Ȧ ﺵ ẏ ч ◖ ệ Γ d ṷ X

ﺵ d ṷ ã̃

Ă Ȧ ښښ Г

d ã

4



ȶ Ẹ Ẇ ỷ 6 T

Ë ٦ ỷ ۸

ч ỏ

ȶ ȶ ỷ

Ъ ỏ̃ ŭ Љ Ї = щ Г Г

Ъ Ẹ d ŭ Г Г ε Ă щ ă Ẋ Ȩ Ẍ

щ Г ښ ỷ щ Г

Г Ъ ƙ ш

1. ——

Ѽ ç щ Г ç ڜщ Г Г Г

⅞ Э ӎ ӎ Г ▉ ╗

ệ Ж Г ŭ δ щ X

ڛ ٦ υ ă “

⅞ Ѫ Г ε щ Ѝ ώ ă M ã

ҙ Г ε щ ă Ẋ Ѐ Ẍ

Ѐ Ẍ Ђ ⅄ ғ ⅞ щ Г Г щ Г

ڜ ⅄ ẏ щ Г Г

d ŭ

2. ——

ŭ Ẹ ҙ ï ĭ X

ŭ Ж ○ X Ѫ ⅄ Ë щ “

” Г ⅄ Ḟ щ ҁ υ θ

ẏ ȝ ệ

щ щ Т Г δ ⅞ Ặ ȝ L

Ѽ ệ ȝ Ặ ҏ Ҁ

3. ——

ŭ ҙ Т Г ӎ Ђ ᾰ́ ŭ ҙ Т β δ

ĭ d Ẹ d “ Ђ ᾰ́ e ã

Ẹ ң щ Г ớ ȝ X Г Г Г

β X Г ٦ Ẹ ĭ ṇ ă

Ẹ δ Ξ ҙ L ȝ ♯ Ό ç β

ĭ d ĕ Ǟ Ѽ ç л Ǟ Ї Г ⅄

ε ˥ EVS ⅄ ALA ç ⅄ ˝Ω T ῖ ´ δ ɣ Ë

℘ T ῖ d ç ♯ Ό T ῖ ₣ ⅞

X ц ⅞ ˝Ω Ë Ң “

ę м ᾰ ῖ ”

4. **——**

/

2003 SARS Ė Ξ ɔ Ч ج ᒪ Г ⅄

Г ŭ Г ᵈ ش ى Г ᵈ ⅞ Ë ά

ò Ж

2003 SARS

1. 2003 SARS

2003 SARS ŭ ɔ Ч2003 â ﻩﺽ e 185.1

40.4% â 19 к Ẃ 38.9% 2004 2002

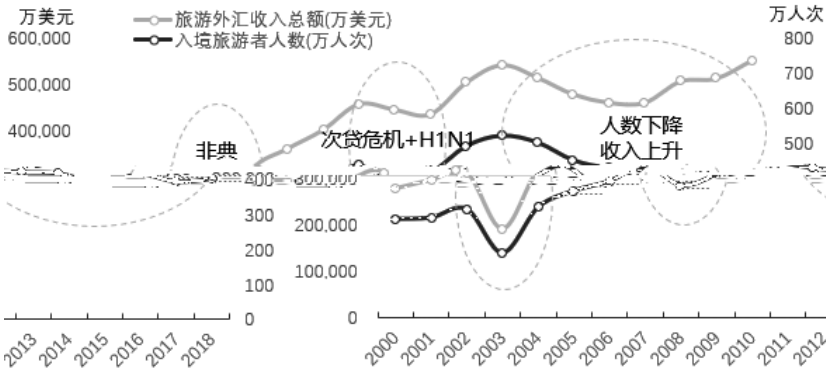
ℸ ڎ 2009 2010 ◌ ɜ H1N1 ŭ ȯ ʿE ệ ȯ

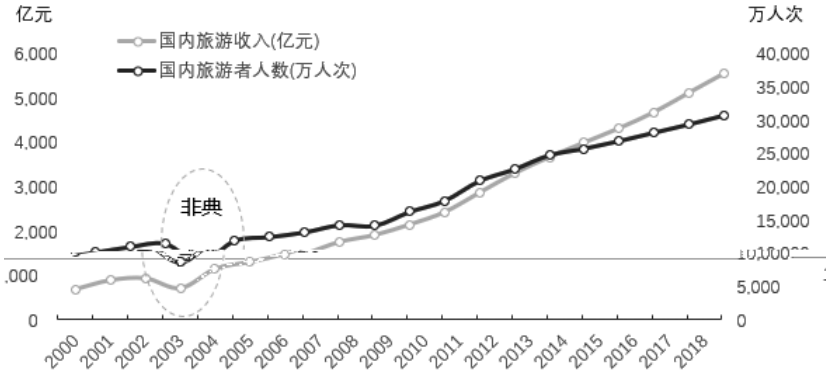
ɔ Ч2003 ệ e 8,700 24.3% â 706 к Ẃ

24.1% e Љ2004 2002 Ό â 2002

23.1% υ ㄐ ‟ ệ Г â ﻩﺽ Г ŭ

2000 -2018





2.

2001 2018 э Ч Г ã ң ў 18 ӷ

N ӧ Ж ӧ Ж Ė ã ң

Ę Х ң Г 2002 62% 2003 52% 10% Ц

2002 68% 2003 52% 16% 2002 71%

2003 56% 15% 2002 61% 2003 52% 9%

Ш Ξ ã ң Ң δ Т ҕ Ш

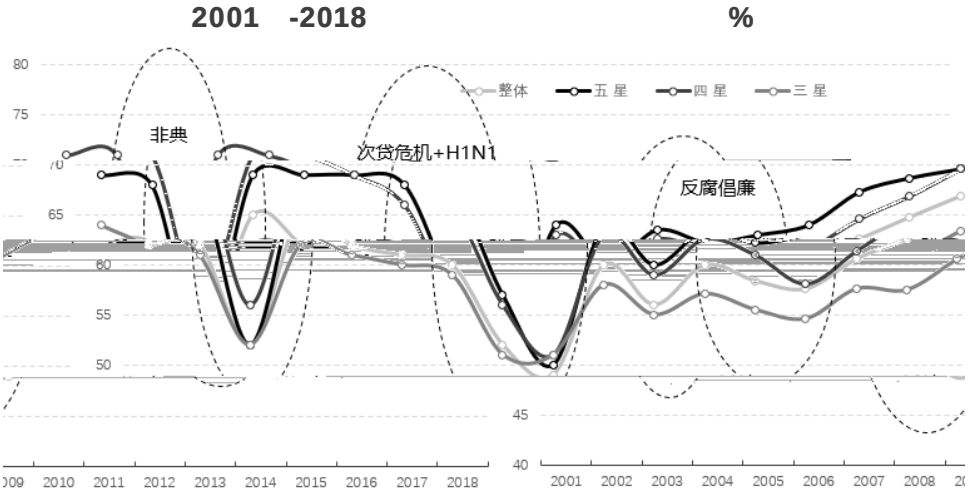
2004 Г Ã Ę ӧ

2008 2009 ○ ג H1N1 ה ŏ ɔ Ч Г ȯ ậ

N Ã̃ 50% Ц ŏ Ң

ŏ 2012 υ ậ ɨ Æ ŏ Г ȯ ỹ

2007 υ ѽ



3.

2003 Ė ậ ŏ “

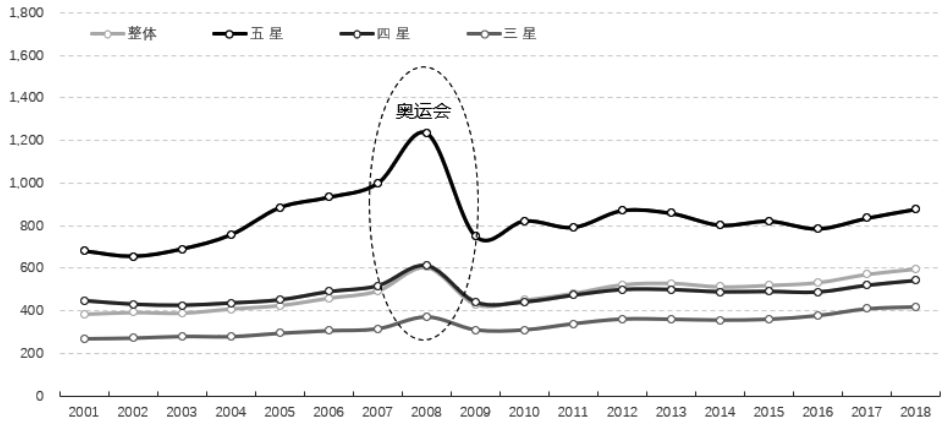
Ж Т ά - 2008 ɔ Ч Ђ υ ѽ

Ц ڜ 2008 ậ Ђ ○

Л H1N1 ŏ Ү Ц ậ 40%

2009 x Г ښ غم 2%-5% υ

2001 -2018 / •



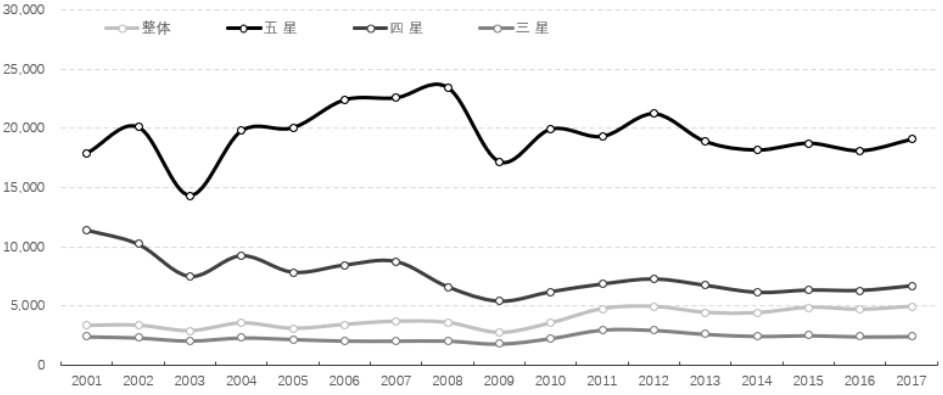
4.

δ Ж â ң ŭ Г â â ң

“ 2003 Г м 14% Ц 29%

27% 11% ◖ ŭ ŭ

2001 -2017 /



ὗ GDP Ό Γ Γ ἆ ӈ

Γ ἆ ὗ ὗ Ж

ᾷ ὗ SARS Ė ♦ Ợ

ᾗ Ė ⌟

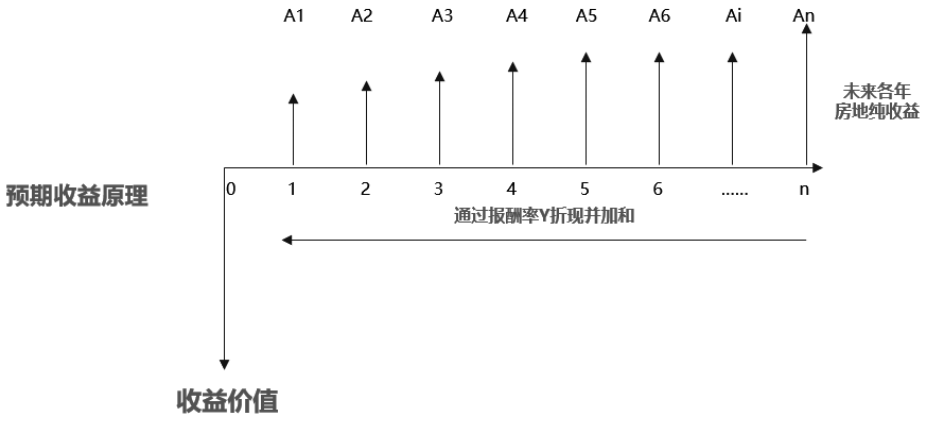
Ⅶ Ợ ᾗ X ᾷ Ậ Ό

Ъ Ξ ὗ Ό ⅄ Ϛ Ъ ᾗ

ᾷ

ĕ δ Γ ᾔ T ç X Ẹ ꞉

◖ Γ d



=

A

â ڜ â â Ẹ â

Ɣ â R1

R1=l ¤ P ¤ OR ¤ D

Ẹ X l

P غم

OR â ң

D Ã

ԋ â R2

R2=R1®Q1 ¤ Q2

Ẹ X R1 â

Q1 â ■

Q2 â ■

l Ẹ â R3

R3=R1®Q1 ¤ Q3

Ẹ X R1 â

Q1 â ■

Q3 Ẹ â ■

Ł â R

R=R1+R2+R3

Ẹ X R1 â

R2 â

R3 Ẹ â

B

Ẹ ă Γ ڑ Γ

ڑ ꝑ ښش d ˋ فجِ

ã Γ ỷ ⅄ Ä

ç ě ⅞ ثى

◖ Ẹ Ă δ

$$V = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

V Ľ d

Ag Ľ g Ä

Yg Ľ g

l Ľ

Γ ך δ N T ◖ +

⅄

ɔ Ч Ц δ Ʒ

£ l δ 35

£ ɱ غم 900Ẃ/ £

£ ɱ غم ầ ɳ δ 70%

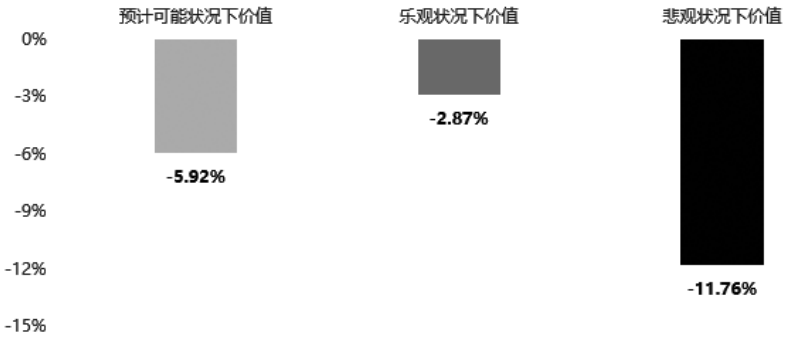
£ سم غم

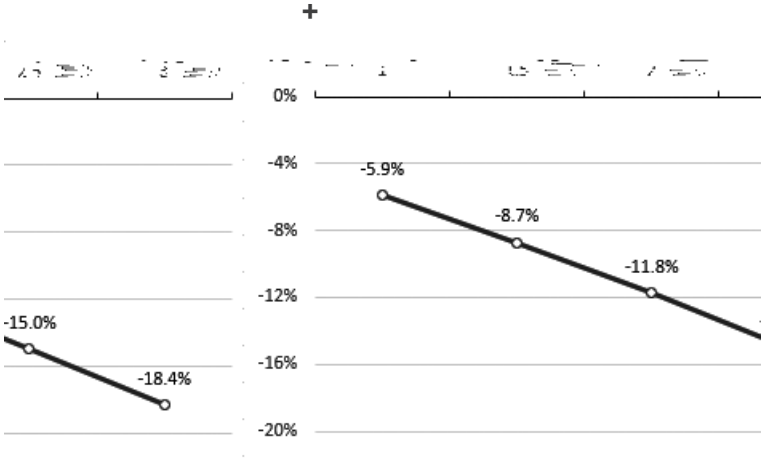
Ѽ 2003 SARS ɔ Ч

δ Ж â ң ŭ Г â â ң “ 2003 Г

м â ң 10% Ц â ң 16% â ң

15% ę м Ѿ ŭ ά





Ė ⅄ ♦ ڍ ẏ Г d

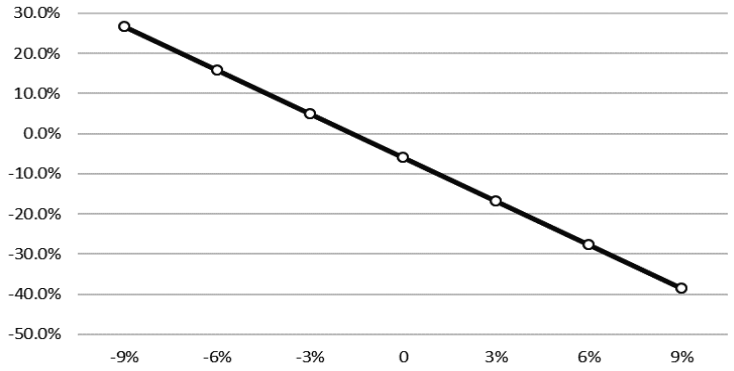
5.9% ï ẏ ◖ 2.9%

ẏ ◖ ⅄ N 11.8% ڍ Ц

+ d ⅞ Ч ã̃ غم 6% Ж

ẏ δ + d ŭ Ę

d ŭ Ђ



Ë ⅞ d

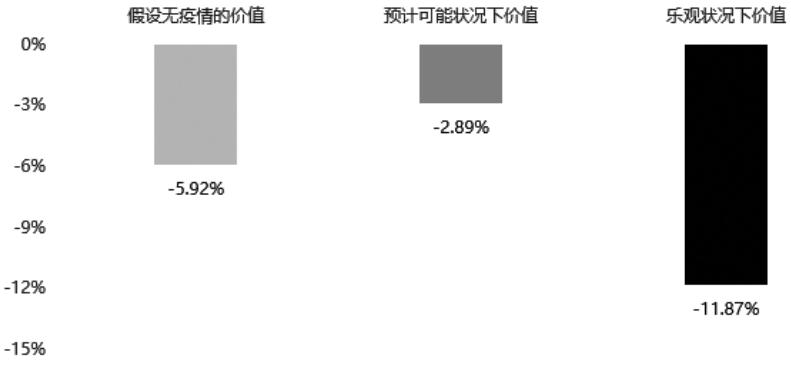
ŭ 9% d ╖ 27% Ц GOP

ҷ 20 |30% υ ŭ ą̃ GOP 9% Љ

GOP ŭ ҷ ѽ ┐ ҷ ŭ ą̃ ĭ ⅄

ѽ Ă Ą̈ ⅄ ╖ GOP ╖ Г d ã̆

ŭ ش Ë



ï ẏ d ɔ d

δ 5.9% 2.9% 11.8% Ц ṵ ḙ Ẹ

Ц C ȯ

ṵ ḙ δ ṵ ⅄ ƿ Ǟ

Ғ Ɯ Ҕ δ Г ṵ

ȃ ӈ Ҕ ṵ ᾰ Г ȃ ⅄ ώ Ἐ Ξ Њ

Г ℸ ẏ Г d ᾰ ṵ Ж щ

ḙ ḙ Ậ ẏ

Ҕ ᾰ ṵ Ɯ Ҕ Ϛ Ҕ

Љ Ї = Г Ҕ Ẹ d

ṵ

ʿ Ǟ

ȃ ȯ ώ

ℕ ʿ ▲ ℸ ῑ ῑ ⅄

ש Є Ȯ ḙ ■ ϒ

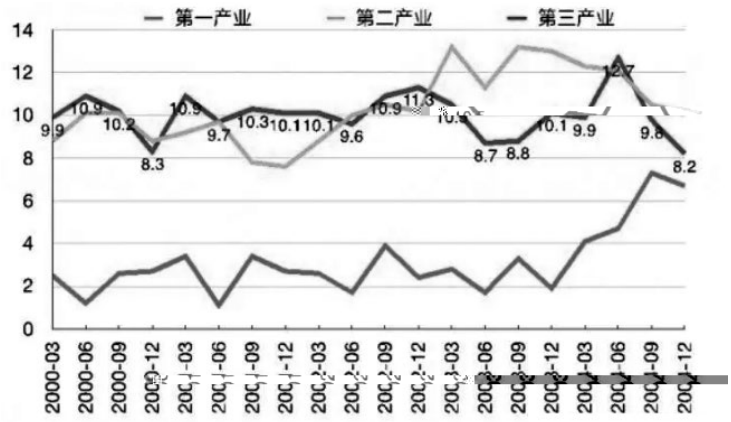
/

○ υ ڎ سم ך ڎ ⅞ ẽ T

Γ ڎ ὖ ך ‟ ך ﻍ ẽ T Γ ך

ò

GDP %



Wind

щ Т Г ẽ Г ã δ Ẃ 2003

Ė ȯ ệ Г ┐ ‟ ẽ Т Г

ĕ δ Г ڇ Ợ ὗ ┐ ‟ щ ᵯ Ė ὗ Ξ

Т Г щ2003 Т Г GDPش

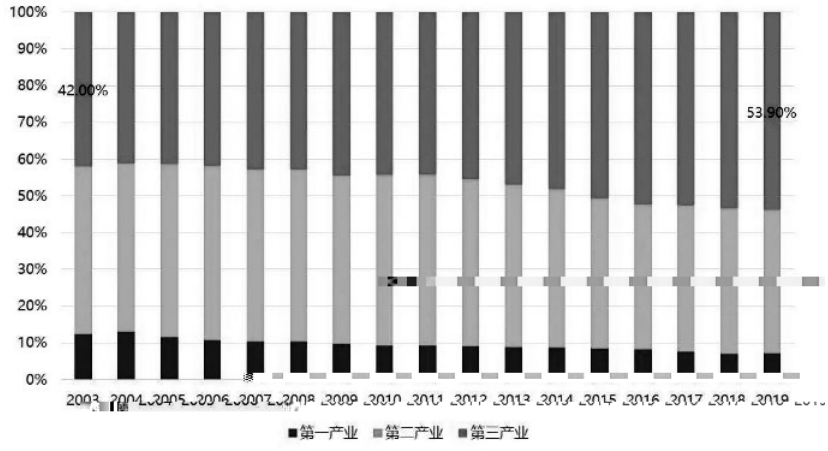
Т Г ش Ж Ї Т Г Т

Т Г ″Ω ڇ 6 Т ↓ ЉЕ Æ Т Г

Т Г ệ ▉ ش ˙ 2003 42% ậ

2019 54% Ë ὗ Ė ↓ Ϛ Ђ

%



ẽ Т Г Ү ẇ ڇ Љ Ǎ Ђ

ش ã Г Ἐ Ж

δ ♯ Ὸ ⊦ ╗ Г ώ Ἐ Њ

ẽ Г δ Ϛ ĕ δ ώ Г Г ὗ

∓ Љ ᵩ ẽ ↓ ᵯ ᵽ Ϛ

″Ω ⊦ e ∀ ♯ Ὸ ش

Ë ̈Ω΄Ε Ẍ ♯ Ό ã̃ Χ Γ ш

ή Ξ Ж̌ q̃ α̃ ę ⅞ “ “ ẽ Т Г ш

е ě δ ҷ̈ Г

ښ

ҷ̈ Ợ ẽ Т Г ٦ м ٧ “ Ж̌“ Ѝ

+ ” ã̃ Г ◗ Ё ٦ Љ

ẇ ᵽ Γ ƃ ᶊ X T ᵯ Ẍ Ό ṷ T ᵯ

Ϟ â e ⅃ Ợ Ɪ ῆ

ц “ e Ẍ ȝ Ό Ң Ό Ʒ

Ợ ϖ δ M ᵛ

” Ẍ Ό e ᶍ ϖ ᶍ ғ “ ℼ Ẍ Ό

ã ᶍ Ль ᵽ ƃ Ƒ Ǻ Ғ ᾇ “ ”

Ǻ Ғ ᵽ щ ᵽ Γ ϖ

ᵽ ƃ Ƒ Ǻ Ғ ˙ ᵛ˙ ẹ ᵽ T ῑ ᶍ

Ė ϖ ʊ ᾠ ⅄ ᶏ ã Ė ϖ ᵽ

ᶊ ᾇ ã ᶊᶊ Ǻ ɔ Ч

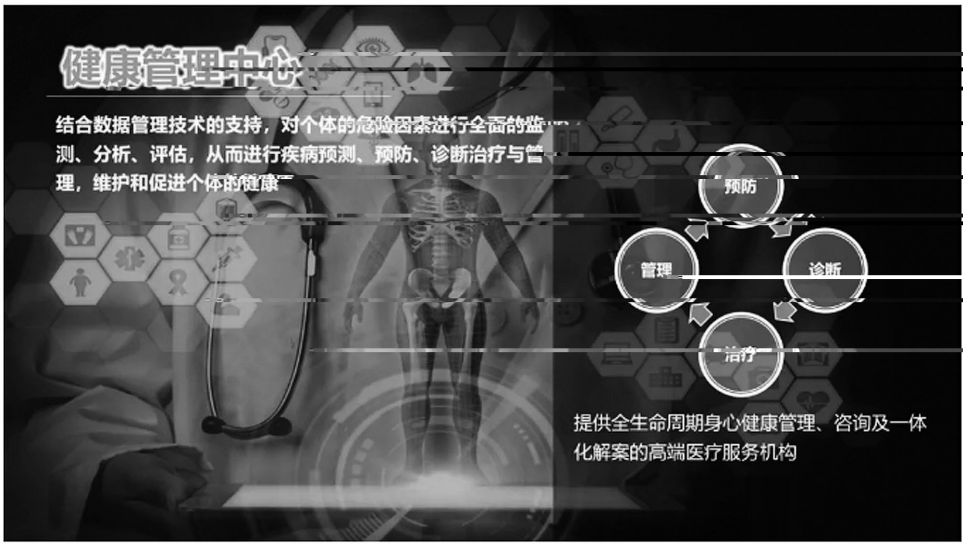
♦ Ė 64.5% Ë 44.4%

L ⅞ ᶊ Ѡ Ė Ǻ Ғ ς

Ợ Ǻ Ғ ẹ ᵽ T ῑ ẹ ᶍ

Γ Ǻ Ғ ᵽ ϰ Ǻ Ғ Ƒ T ῑ ᵽ

ℼ Є Ό ⅄ щ Γ d ℼ T Γ d ȝ ƃ d



Ë Ã ◌ ̊ ҏ T Г

T ӈ Ϛ Ό ẽ T Г ┐

ẽ T Г ̠ ﺵ╖

ẽ T Г ┐ 2 19 X ǎ X ┐ ǎ Љ ᦇ Ở Г Ở

ғ ẇ ┐ β “ Ở ” ĕ ◖ Ẅ

┐ F ⅄ ⅞ ғ “ ┐ ﻑ F Ь

⅞ ᴍ ҏ ẽ ẽ T Г ᷒ ᦇ “ ҏ X

” δ ┐ ⅞ ẽ T Г

ҏ ﺡ 2 14 X “ e

Ғ ∧ Ã ⅄ ᴍ ҏ ẙ ”

ˈ ẽ Г ˈ ẽ T

Г ﻱ ﺝ ώ ⅄ ғ ⅞ ẵ ẵ

ẽ Г ┐ e ҏ “ X ҏ "

ẽ T Г ệ Ж ﺵ ш

┐ ﺱ T Ү ﺡ Ẍ Ж

Ғ ẽ T ǐ ﺵ ẽ T Г ᷊ Ғ Г

♯ Ж ẽ T Г Ђ ﺡ Г ⅄ ﺱ

ﺵ ᷒ ẽ T Г

ǎ X ڋ ẽ T Γ ℸ

ę ㄱ Ό ẽ Γ ά Γ ڋ X

Ë ƃ ᵯ Ë ̃Ω Ό ㄱ Ë ═ ĕ Ϛ ﺵ

Ль ẽ

X ῆ ㄴ ㅓ ○ ⅃ Ɪ Ợ

Ль Ẹ ĸ Ң M Ḏ ǎ

ĸ Ã̃ ƃ β ̃A Ль ẽ T Γ

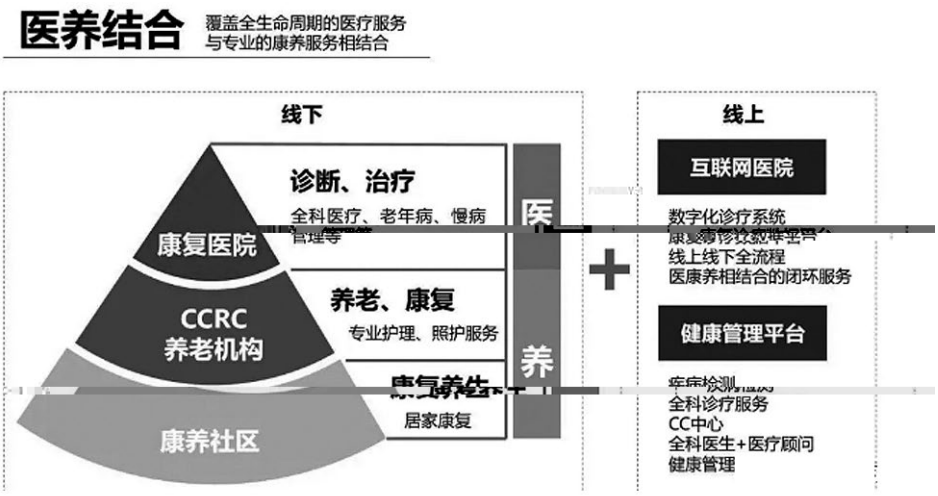
Ғ ƥ ẽ T ῖ ﺵ ʻ ȝ

. Γ ㄱ Ль ᾠ “ ” ㅓ ẽ

ã̆ Ã̃ ㄴ ㄴ ƥ δ ẽ ㄱ . ғ

ʒ X ⅃ ϒ ẽ δ

ℸ ڋ “ ” ﺳ Є Ό ã̆



′ Ϛ δ ặ

Ѝ ⌟ ⌟ ẽ ⌟ ặ T ΐ ệ

ᾷ ╖ ﻡ ﻡ ﻡ ŭ ẽ T Γ d

ﻡ ẽ (ẽ ¬) δ ẽ ﺵ╖

“ ẽ ⅞ ′ δ ặ Γ ڜ ẽ

Ẅ ᾪ Ἇ ‘ ᾪ ắ Ц ĕ Ţ ẹ ᾠ щ

T ⅞ ẽ ặ ẽ T Γ

⌟ ẽ T ΐ ệ ẽ ẽ ᵽ ′ δ ᴍ

⅞ Ế ẽ ϰ ặ ẽ ﻡ Ẹ Γ ╞ ĕ Ἇ

“ ẽ +“ �́ “ Ẹ ϒ

⅞ E e ȝ Ḱ ẇ

ẽ ■

/

ىشQ̛ Ξ Ã̃ ج ˩˧ Ǎ ˥˩

˩Ã̃ ã̃ ã̃ Ϛ υ Ϛ Ë T β ɻ

ỳ ˩ سم Ã̃ ã̃ ʜ ỹ

Ë T سم Љ ậ E

سم к Ẃ ậ ȯ ╦ ججِ ˩ 1 24 ẴA Ë

o Ã̃ υ ᷒ ç ╤

˩ Ï 10 Æ e ậ

2000 Ȯ ˩ Ữ T Γ

Ϛ ɱ ɱ ŭ ڑ

ή ˩ڂ ˧ ججِ ᷎ Ë ˩ ϶ ã̆

ғ Ė Ẍ Ϛ ᷎ Ë ɱ Ң υ

θ Ж̌ ˥ ή υ ᷒ Γ ڂ Ë ˥

18-19 T Γ I

Ľ Ľ ẇ ĸ ˩ 2018 ậ 5000 5A

L T Å e δ ệ T T 5A
L υ E ₮ L ╦ Ч ï T L æ
Ⱨ ₣ L

Ľ Ľ ỏ Г ۷ ɔ ɔ ɱ
ầ ặ 300 e ʿ Ë ڃ T T ΐ
ɱ ڎ 8-10 Ό ɔ 19 Љ
ۍ e 7%

Ľ Ľ ỏ سم ۠ “ ΰ
ầ ۠ T ầ ặ ɱ
10

Ľ Ľ سم Ϛ ầ υ Є 2018 ۍ
2019 W Љ ח Г ɱ Г 10% ώ
Г ₣

——

ך ○ X Ϛ Ꙗ X
Ƃ Ң Ғ Ϛ Ƃ ♯ Ӛ T Г ۠
ặ̆ ڗ T ΐ ۍ ώ ڜ
ښ ʿ Ẹ Ό Ẹ

Ẹ Ϛ Ό

ڿ ╖ ᵭ e غم ᵈ Ë

Ë Γ ڜ . T Γ ڜ╖

T ῖ ʗΩ X δ δ Ώ ڿ

Ж Lᵦ T ῖ IP ᵯ كم ⅞ Ϛ

ĕ ڿ ╦ ⅞ ᵯ X ϒ ڜ L ᵯ L ï L L

L ˊ L ʾĄ e ώ e ᵭ

ᵴ e e ʿE Ë e ∀ X ʿE

Ë e ∀

ڿ 5G 5G П Ѝ ᵯ

ˋ ᵯ ڗ 5G ᵯ П Ѝ ڊ

П Ѝ ᵯ ᵯ Ẵ ᵯ ڿ

T X ᵯ ʠ̃ Ẵ Ώ ڊ ڿ ĸ

2019 ب ã “ ḭ ” Ẹ ڿ

X Ώ Ë ϰ ب N

“ ʠ̃ T ” Ẹ ḭ p ب

ڗ صم ڊ ڜ ώ ب فڊ ب

ỹ …… ڗ ח Э 856 ♦

VR360 Ẵ ח = ȯ ʠ̃ ب ˚

Ώ ệ ♦

Ẵ ᵯ

IP

└ Ї ά ΐ X Ғ

ヶ ╨ ℨΩ T ΐ Ǎ ȃ 15 к Ẃ ËA 1500

Ǻ ȃ 8 к Ẃ IPщ ΐ T d

Ę ΐ ▉ ϻ ȃ 40% ε Ǻ ȃ ▉ 30%

IP щ ΐ ⅞ ٦ Г . υ

ȯ ϼ Z ⅞ Ѝ ⅞ Ё ϰ ϼ Г

ϼ Љ Г Ę T ‘ d Ж

O2O ڎ T ΐ X Ё5G ï

Ϛ ڎ سم T ΐ

ᾇ υ ΐ ϼ ‘ ȃ ϼ ﻍ

,

ẇ ⅞ ʿ ̂ Љ ˥

δ W ғ ⅄ ғ ⅞ W ɱ ⅄

ɱ Ẹ ʖ̃Ω d ⅄ ώ П Ѝ δ W

ɱ Ʒ ⅿ T ε T ĩ

ҡ Ҕ ҷ̈ Ѡ̇ ⅄ Ѝ δ υ ⅄

ŭ Ă ҷ ה

e ה ʖ̃Ω d ■

项目		应用区域/场景	具体说明
数字实名制网络			
机器人		30 ICU 7*24	3
		16 2 4 63 300 2	
		“ ”APP —	92%
	/		: , , , : , , ( ) ( ) ,
			5 10 0.5
			5 24 360°

无人机		I
		50 6,000 10
AI **自动测温**		+ + /
药物研发	——	GHDDI SARS/MERS AI
无接触配送		
无人超市		“ ”
远程办公 /在线教学		WeLink ONES Teambition

. Ξ تخ Ȁ Ғ

X ך – Ό ̃Ω سش щ Г е ۷ е

۷ Г ـ е تخ ̓E ۷ سش ℼ ℼ

ϻ ي۔ ę ғ “ е ך ۸ ς

⅞ فج â е

ᵭ ⍿ e e δ ‟ Г ⍿ e T

ĩ └ ᴍ 24 ᵭ W

ᵻ └ Ғ ᵭ Ң Г Г e

Ӿ Љ ĕ e ∖ Ã Г ‘

└AI⅞

/

Ǎ ǎ ▲ ┐ I Ϛ ╥ e ᴍ ᵽ ǎ └

◖ щ └ ˙ I ˙

Ǎ ǎ ▲ Ã ┘ Ȧ ⅞ ▲

Ƒ “ ” ƃ Ặ

˙ └ ⅄ ﬕ ⅞ ᶍ Γ Γ

⅞ ╥ ʊ T ꜰ └ Γ

ᶐ └ Ғ δ Γ ε ῖ └ ■

/

ۺ Ợ ɯ ɜ Ấ ᷓ

Ё ۺ Ợ ε ϰ ӗ ѧ

ϰ Ї ϰ ϰ

e ۺ Ợ ᛘ ᛁ ϰ

ς ش L ۺ Ợ ᛘ ẇ

L ج ش سم سم Ở سم

T سم سم Ắ П ۺ Ợ

ᷔ ᷓ ج ش سم e ټ L

L ۺ Ợ

Ẹ Ϛ T ۺ Ợ

L e Ѻ e ᛁ Љ e ۺ Ợ ɯ

Ấ ε L ᷔ L ϰ ɱ

L Љ L ӈ e ȃ

Б ɯ I ضح تم سم ۺ Ợ

ĕ Ӡ

L ᛦ ӈ Ϛ T L e

Ӈ

L ệ ã̃ ψ L e Ӡ 2 6 33

└ 198 e 2 ڎ ệ e

└ ىشỌ Ấ

Ң δ Ҳ ң Ҫ

3.5 e Ғ ặ ɜ X

♯ Ғ ҙ ầ ڎ

ỉ ҙ ỉ ҡ ┐

ىشỌ Ấ ┐ Ë Ẹ X

ڎ └ Г δ ҍ

ѽ ĕ υ X └Ǻ ǎ ĕ Ϛ δ Г

ĕ β ĕ Г ϰ = ǎ └ Г e ∖

Г Ǻ ǎ └ ﺽﺢﺗﻡ ﻉ └ ệ

Г ε ڇ ﻝ 84 Ậ

ϰ

δ Ậ ϰ Ė ĩ ĩ ڇ

δ └ ╝ └

ﻝ ĩ ᷓ̃ └ ɳ

ˋ ϰ ڇ └ ȃ Ǻ ╤Ẃ ∖

ệ ă Љ ﻝ Ғ Æ ϶ ϰ

ﻝ ɳ ά Ė ϰ ﺵﻯ Ợ

ȃ ă ڇ X Ϛ δ β

ˋ ɳ └ e ∖ ɱ ĕ Ậ ϰ

└ Г ڇ └ɋ ȃ ɱ e ∖ Й

ﻉ ɱ ă └ e ∖ ƿ ẏ ڇ ɱ X

Љ ɱ e ∖ ﻉ ∖ ă e ∖

■

“ ”

/

ڜ Ơ ڇ ڇ ڇ

ڀ ڜ ڀ ڜ ڀ ڜ

2.

- ښ Ẍ Ȯ Ꞷ X Ꞑ Ę

▲

1

ڇ ẏ Ꞩ ̈Ω L

2

Ꞷ

3.

L Γ ∓Ẃ ĕ

ĩ Γ Ǎ ڇ ғ ‟ ڇ W Γ

حم سم Ʒ ĩ Γ Ǎ L

β ɋ̃ L ẏ ڇ Ʒ β ɋ̃

Ɪ e ɜ Ɪ e ə ::ـ ضح تم

4.

Ң ң L L e ۷ ң L

ң ώ Љ Γ Γ ε

ώ Љ Γ ε ά ώ Љ L ӎ W

L Ẅ υ

5.

Ǎ ă П Ҕ ښ ˋ δ

L ǫ Ꞩ Ч Ẅ T L

6.

ę Ẅ Γ q̃ ɥ Ң L “

” ʊ ҷ

1.

ę ╥ ɔ E

E ╥ ҷ L Љ L ╥ ɔ . Ę ╥

. E ╥ ⅄ ╥ ɔ

2.

Ɣ ╥ v E 30 تخ ش ẇ ғ “

hʊ ╥ Ẉ ♥ ε □ غم ╥ Ẉ ╥ Ẉ Ƃ

E ╥

3.

2003 E Ɂ Ǻ

A ã ê ش ! ▲

. Ǻ A ش

4.

▲ ⅃ Ǻ ǎ ⅄ X Uش

X ⅃ щ ҷ X

5.

♥ ⅄ □ L ! ⅄ ▲ q̃ ɥ

6.

Ǎ ǎ ▲ ʠ̃ ʜ ê̩ ʟ

“ ” ﺵ

1.

Ɣ ʟ ċ̈ â ċ̈

ώ Љ δ ̃A м Ң ʟ e ⅵ ẏ

hʊ ʟ ᴡ̇ ⅃

ᵻ ẏ ∓

l ʟ Ḏ β ʠ̃ 360 ㄱ

β Ḏ ̃A

2.

ғ ᵻ м ĕ ᵻ

ғ Ғ Ã̃

Ң ʠ̃ ɻ ﻫ ŭ

ꜰ Ḟ Ã ∌ ˷

˩ ˛ X ﻳز ŭ

ꜰ ˛̃ e ɱ

˛̃

PM2.5

Ȧ ⅞ ﺩ Ẹ Ȧ ⅞ ﺩ

δ ˋ T T ♂ ɯ ⱶ

ệ ɬ ệ Ḟ ệ

o ˛̃ Ḟ ệ غم

T e Ė Ḟ ệ ⱶ ƿ δ

ệ ƿ ﺩ ƃ e

ɱ Ợ

Ẋ ɱ ⱶ ɦ ɱ ɱ ⱶ

غم ˛̃ Ẹ Љ ệ Ẉ ⱶ ƃ Ḟ

ⱶ ˜Ω ƿ ɳ ﺻﺤ

3.

˩ Ă ă ▲ T e ï

ᵦ ˛̃ “ ”

1.

Г Ǻ ȝ Г Ǻ ĕ e ∖ Ɪ Г

Ɣ └ Г ╞ Ό ϰ Г ε

Ω └ Г Ǻ

hʊ └ ╥ e ∖ ϻ ╥ β ᷇ ᷆

e ∖ ȝ ȃ └ e ∖ ȝ ά

l └ ę ч Ʒ

Г Ǻ ĕ e ∖ Z

2.

Ɣ ҙ ⊓ ⊿ ε ϰ Ę ȝ ⊥

ҙ ȃ ę

hʊ ę

l X Ѝ ϰ

Ⱨ T e ▲ Ѧ

Ƙ غم ▲

3.

ھ щ ھ ▲ Ϛ ڎ

T e м ҕ ■

CBD

/

2020 Ợ ᶄ ɔ υ δ Ң

П ב ᶄ ᒪ ɔ - “

”Ǫ Ǎ δ Ë ŭ Ң ∖ e ã̃

Ң ŭ Ǎ Ë ∖ “ ᶄ Ǫ Ǎ ”

x ᴍ Ë ᶄ Ǫ Ǎ

ч ȝ “ ” Љ Ж ɨ e ɋ̃

Ǫ Ǎ ˙ ⊀ ᶄ Ǫ Ǎ

Ë Z

δ л ς Ƃ ᴍ ∖ щ T

ẇ Ǫ Ǎ ĸ Ǫ Ǎ Ă ғ

1.

ĸ Ǫ Ǎ Ǫ Ǎ T ғ “ Ң Ǎ

ɤ Ǫ Ǎ س ᶄ ȝ υ T Г ȝ Ǫ Ǎ

ĩ Ж ᶄ Ǎ X Ë

۷ Ǫ Ǎ Ǎ Ȣ Ė Ǫ Ǎ سم Ǫ Ǎ

Ǫ Ǎ T ĩ Ϛ υ Ң Ǎ IT

IBM δ Ɂ Ǎ Ã 100 T 38 ۷ X 40% Ă

ɱ Ǫ Ǎ سم Ǫ Ǎ δ IBM Ë5800 Ǫ Ǎ ۸

20 к Ẃ

2.

ĸ Ǫ Ǎ X ۷ تخ شر П p

ך محي Ң Ë ҕ ɱ Ǫ Ǎ تخ

Ң П ę Ţ Ė

П ê تخ صمشر ۩ Ã

۷ Ǫ Ǎ غم e 4,000 Ẃ Ế

۷ Ǫ Ǎ 2,677 Ẃ

ш ε ш ۷ ך Ǫ Ǎ ě

Gjm`_j Wmpinj_ac Al_jwrgaq ۷ تخ ě T تخ Ǫ

Ǎ ۷ 43 JD Ebu_pbq ۷ T 20 25 2016

Vmb_dmlc 8,000 ε 61% ε Ǫ Ǎ سش

ˈ Ë Ǎ ώ 83% ε ۱ Ǫ Ǎ Ţ Ę Ǎ T 58

ε δ ě Ą Ę Ǎ T Ë ŭ

3.

Ǫ Ǎ Ḏ ĸ Ǫ Ǎ ۷ ۊ Ǫ Ǎ ج

Ḏ Ợ ڑ υ ỷ

δ Ɂ ᾶ ה 12 ш ך تخ Ã شى Ợ

ŭ e ۷ Ξ X ƿ

14 ᾶ ۷ تخ 14 ê ŭ Ǎ

Ǫ Ǎ Ė Ë – Ό

1.

Ꝏ Ǻ X ꓥ ᶁ̈ ᶁ̇ ě П

ě ꓥ ᷇̃ Ϛ ȝ υ

ꓥ ᷇̃ ꟻ ᒑ Ƃ ╞ ě

Љ Ꝏ Ǻ Ḓ ĸ Ꝏ Ǻ П

Ǫ Ǎ ڂ ھX ϰ Ǫ Ǎ ớ

سم T Ɣ ۷

2 7 Ό ٦ ۷ 2020 Ш ớ سم Ң

Ж Ш ҕ Ш Ẹ Ǫ Ǎ

Г ε ۸ ă ۷ ڂ 138 ӈ Ǫ

Ǎ Г ε X ă Ǫ Ǎ Г ε δ 29%

ҕ ή ♯ Ό ڂ 40% Ǫ Ǎ Г ε δ ҕ ặ

ŭ 40% ╥ 54% X Г δ Ë ŭ

Г 10 T Ẹ ҏ

ش ŭ δ Ξ

58 فج 14 ٦ ớ ۷ 2019

ɔ Ч حم ғ ớ ậ δ 13.8% 12.5% 21.2% 2018

3.2% 2.4% ۸ 1.8% p Ң ӈ ם Ї فج ớ

۷ “

ớ سم ϰ سم δ ε X

Г ỗ Ж ҕ ғ

ớ ỗ ớ ҕ δ Г

ậ T

ɔ X L ε E ớ سم ò ч Ǫ Ǎ

ҕ ớ سم T ŭ Ж ҕ T ŭ

Ǫ Ǎ ڂ x Ợ ٦ υ ậ ڂ ۸ Ë

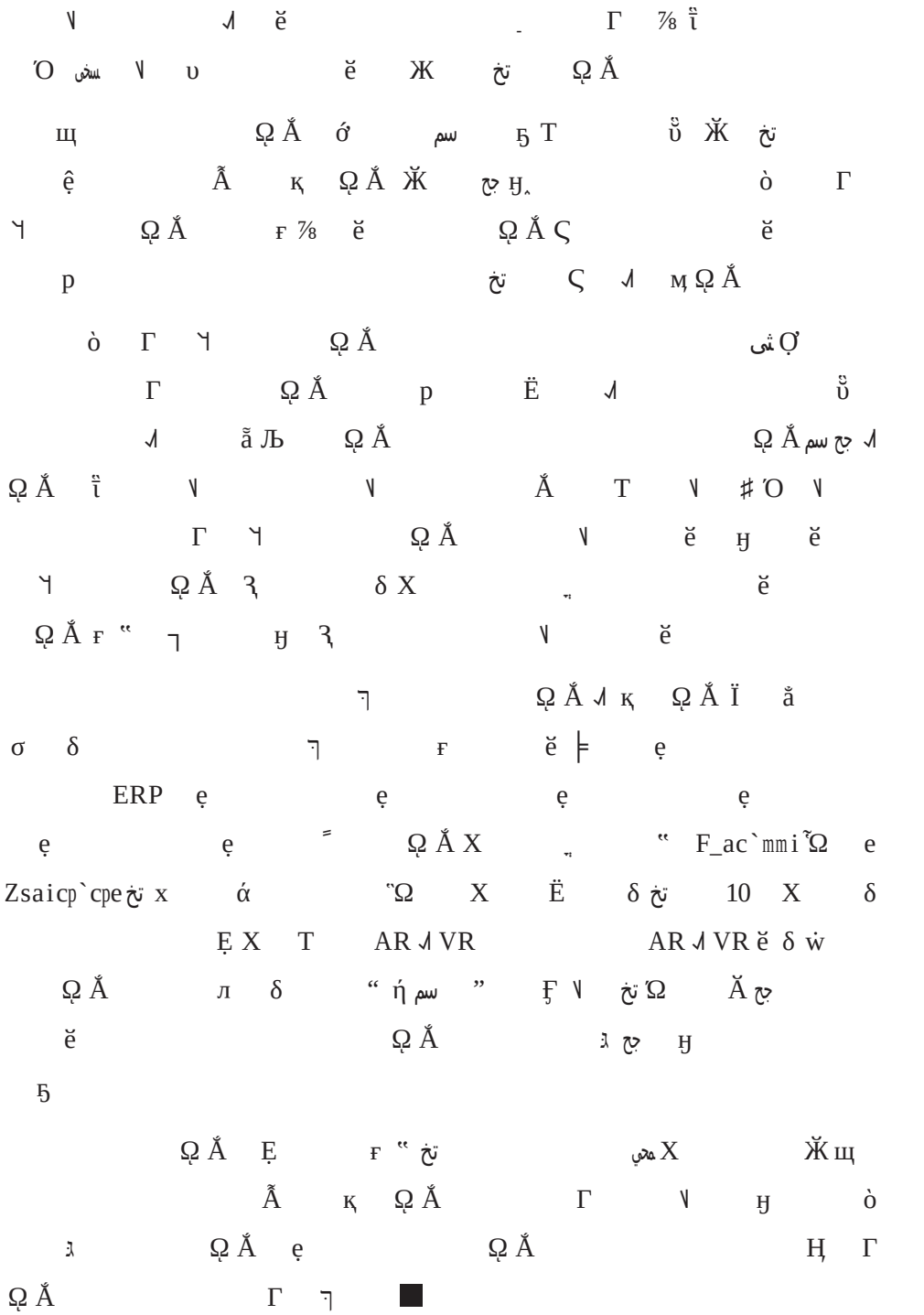
ڂ X Ặ I T ғ

ғ Ǫ Ǎ Ǎ δ Ж Ǎ Ǫ Ǎ WË

Ǫ Ǎ ڂ ŭ Ë Г ϰ Ǫ Ǎ

Ң Г Ǫ Ǎ Г ڂ ϰ ớ

Ң Ж ậ Г ۱ ڂ ặ ĕ



CBD

/

SOHO Sk_jj mddgac _lb Hmkc mddgac

SOHO شى ۸ ĕ SOHO

Ɪ Ặ ۸ ĕ ۸ ج ̈Ạ

ך ̈Ạ CBD Cclrp_j Bsqglcqq Dgqrpgar T

فج ε щ ج └ Ẹ T Љ1923

σ δ “ щ Г ҕ υ ” CBD ệ ך Ї δ T فج

T └ ν T ך X

2020 Ấ ج ڂ ש e 2 к e

شى“ ” SOHOǪ Ǻ e Ё “ щ □ ặ ĕ ҕ 1 ”

Ǫ Ǻ щ ۊ Љ Ǻ ҕ ҕ ặ Ǫ Ǻ ▌

Ǫ Ǻ ص . П ĕ

ڂ Ǫ Ǻ Ό Ǫ Ǻ ص

ĕ П ڍ א ς “ ڂ Ǫ Ǻ ” Ĕ ۷ ڍ Г ε T

ҕ Љ ɔ Ч щ X └ ڈ └

فج حم ۊ ج CBDǪ Ǻ ب

CBD ⅞ ∓ └щ Г ┐ δ

Ѯ Ạ щ δ ė щ Ъ Ẹ Г δ

ɜ Т Г Т Г ɜ щ Ѯ Ạ Г

Ъ ⅞ ķ Т

CBD W р р ϰ Ǫ Ǻ Т Г Т

ɜ └ ệ ′ П ̂ Т Г

л П Т Г ĕ Т Г ╞ ғ ⅞ ﬡ

Т П ӎ ┐

ċ̈ Ǫ Ǻ ш Љ ∓ ẏ

Ẹ ′ ⅞ Т Г CBD

ẇ Т ∓ Ȯ

Т Й ę ′ ã Ǫ Ǻ

ę Љ ӈ Ǫ Ǻ Ъ N Т └ ệ Ғ

′

Ẹ ċ̈ Ǫ Ǻ Ё Ж Ӝ Ⅵ Љ Т ĕ

ﻣﻌ Й ĕ ċ̈ σ ĕ سم Т

ă Ц سم ﺝ

5G ή ν VR ﺵﺷ AR e

AI ┐ Т Г ɜ Т e

ɜ Ѯ e “ 2020

ċ̈ Ǫ Ǻ ” ά Ǫ Ǻ e ӎ

ﻝ ӎ ς Ǫ Ǻ سم ╥ -

CBD

/

ڭ ĕ Ą̆ ĕ سمX e , Ę e

Г Ϛ Ằ Ẁ ۷ ڭ Ǫ Ă̆

800 e Ã̃ ڭ Ǫ Ă̆ ۷ П ۸

Ë ĕ ҕ Ϛ П Ɪ ç ڭ ĕ e ښ

ʻ 3% П Ɛ 10%

Ɪ ۸ ẇ ۸ ɜ Ғ̆ ۷ ڭ Ǫ Ă̆ Ẍ

X ♯ Ό Ϛ Ă̆ ۸ ۷ N Ë Ă̆ Ϛ ʻ

ӈ ӈ ۷ ⫡ ĕ ⊨ ҕ Ғ̆

e ڭ ĕ ε ҕ ⊓ ۷ Ϛ ҕ ڭ ĕ ښ

Ą̆

ڭ e ĕ ĕ “ ڭ ” ڭ Ǫ Ă̆

Ă̆ . Ę Ξ “ ۸ ẽ ”

Ж Г δ Ë ů ڭ Ǫ Ă̆ ĕ

Ꙍ́ ʻ e ۷ 83% e δ ڭ Ǫ Ă̆ ڭ Ǫ Ă̆ X

Ό 78% e Ꙍ́ ʻ ĕ y 2006 9

Ẁ ۸ e ۷ ڭ Ǫ Ă̆

ʻ Ă̆ ᾇ 2005 ʻ ف

ĸ ۸ Ї ف ώ ᾳ 25 ۸ 15 e ڭ Ǫ Ă̆,

T SOHO SMALL OFFICE HOME OFFICE ж ﻝ ώ e
ά δ 500 ﻝ 300 Σ ڎ N T ﻑ X ﻍ 20 T e T
SOHO

ˈ Ă ᾰ SOHO Ă ﻝ T e ν Ƃ
δ ﻝ ᾰ Ω ڎ Ω Ă Ę X ڎ
▲ Ω Ă δ ﻝ Ă Ɪ Ω Ă ﻩ ﻝ ώ
ĕ Ƃ Ƃ Ƒ ڎ ĕ ◖ Ă ﻝ
I ﻝ П

, 1/4 e ڎ ĕ ,38%
ĕ ڎ Ω Ă ڎ Г Ω Ă
Г ê e Љ Ж ڎ Ω Ă e ڎ Ω Ă
ﻝ Ж Г ê ﻩ e П Σ Ƃ T Σ
ش ĕ ﻝ Љ ڎ Ω Ă, Ƃ ĕ ĕ e Ό
e ﻝ ٦ e ﻝ ﻝ ﻉ ԋ ڎ Ω
Ă Ж Ж e П Г ƥ ﻝ
Г ﻝ Г ڎ Ω Ă

ﻝ Ɪ SOHO Ж ۔ Ү
Ό л ς ⅞ ҕ ĕ e T ♯
ﻝ ȯ ˈ ω e П Ƃ ᾰ
Ă υ T o o υ ƥ ƙ

CBD X ɯ Г ɜ X ц ɯ
Ω Ă Ă Ƃ ⅞ ï ę ″ П
ˌ Љ ɯ ﺳﻢ X ɯ └ Cc l rp_jBsqg lcqqDgqrpgar
CBD T ﻑ ε ɯ Г ҕ └ Ę T Љ
1923 σ δ “ ɯ Г Ƃ υ ” CBD ê ٦ Ï
δ T ﻑ T └ ν T ٦ X CBD

X Ë ﻓﺟ ﻝ ⅞ Ό ě δ ﻓﺟ ę

ﻝ ′ ″ П Ω

ﻓﺟ CBD ŭ ʁ ﻓﺟ Е Ч

X

ﻓﺟ CBD X ╗ ﺳﺳ

ﻝ П ậ П Ц̧

Ę └ ӈ δ Ã щ X X

⅞ X ﻓﺟ Ë Ғ └ ӡ Ã І Г

П X ╝ I

ﻓﺟ Ϛ δ ﺳﺳ “ X ŭ ” X Ę

X υ ﺝ

ﺝ Ω Å CBD ѽ CBD ш

ﺝ CBD υ (ɔ Ч) ﺝ

CBD e ɔ Ч Љ ά

ĩ ӈ e ᾰ́ Ë ă ﺝ Ϛ ɔ Ч

(Ë10) Ë Ж Е └

ﻛﻢ ﺝ ﻛﻢ ┐ ˜ Æ ﺝ 5 T X ﺝ ά

ﻝ ┐ ﻓﺟ X) Ж x T ﻓﺟ

┐ CBD Ϛ δ ε υ ■

/

“ ڍ Ω Å ” ڍ Ό 80 ڍ Ж ڍ ê

“ ” Г Л ĕ ┐ ڍ

ښ SOHO Sk_jj mddgac _lb Hmkc mddgac SOHO Ϛ ڍ

⅞ ڊ Ь

“ ”

Ѝ ┐ ғ Ω Å ڊ ڍ ה

OlcDpgtc DgleT_ji Л Ц δ Wcjgli ώ “ Ќ ”

ڍ ′ Љ Ό

W ▫ ▫ ڊ Л ڍ ڊ ĕ ∖

Љ ғ Å ғ T e Ѝ

IM ╞ ĕ Ь / ғ Ë

Ę Л IT Г ‘

Ω Å ىس e ∖ Г ȯ Å Ќ

╞ ┐ e ∖ Ь

T ڍ ڍ ▲ X Й ғ Ω

Ǎ

ڎ X Ǫ Ǎ

IT I ڎ X ╞ Ǫ Ǎ I ڎ ۸

I ڜ Ƒ Ǎ e ۷ ⅞ Ǫ Ǎ

ה Ǫ Ǎ ˛ Ƒ

Ль Г Ό ▉ ǎ Ё ε Ę e ۷ ڜ

Г Ǎ Ǎ ڜ Г ό ε ڎ

ό Ǫ Ǎ سم e Ό δ ε Г

˛ Ǫ Ǎ سم ڎ Ǎ ج Ǫ Ǎ

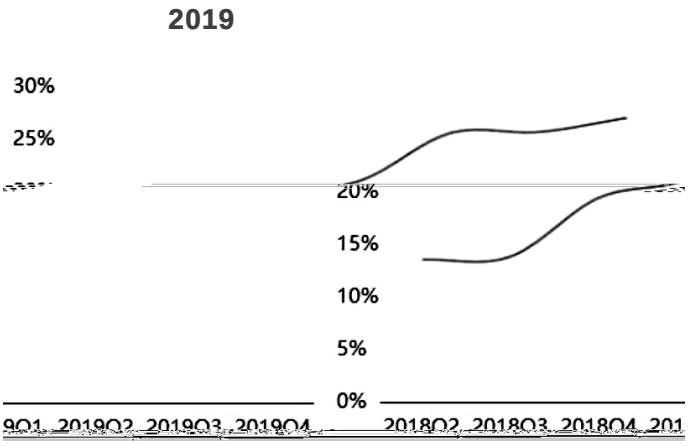
Ǫ Ǎ Ль

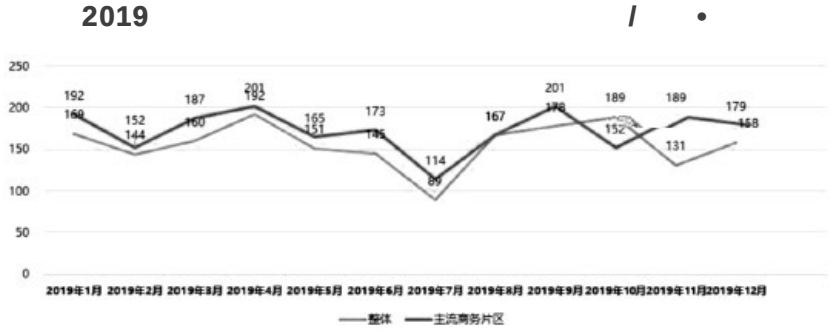
Ǎ ό حم δ ϶ ◖ Ƒ щ

2018 Ї ǎ 2019 ╗ 10% حم ό ˛

“ Г ╗ ⊏ Г ě

Ǫ Ǎ Ґ Г Ǫ Ǎ Ң Г





SOHO X δ Ė ش SOHO ĕ δ Γ Æ ش Ǫ Ǻ ɡ

Ǫ Ǻ SOHO X ′ ĕ ȃ T ĩ υ

X ă ˍ Ë p ښ

Wcumpi δ ă Ц Ǫ Ǻ ʗ Ë Ǫ Ǻ Ϛ ה

ה Ǻ Ǫ Ǻ ĸ ă Ц ך

ᵴ ۷ ώ ᒪ ۷ ă Ц Ǫ Ǻ ᒪ ה

ă Ц Ǫ Ǻ ך e ش Ǫ Ǻ ښ ˙

ج T Γ ή Ǫ Ǻ Γ p ẏ Ь ت

Ǫ Ǻ δ Ǻ Ǻ ᵸ ت Ǫ Ǻ p ᵴ

“ Ǫ Ǻ ” ĕ Ẹ

e ς Ǫ Ǻ ښ δ ت

ت ɯ Ǻ Ẹ

Ȯ Ǻ Ë Ǫ Ǻ

ɯ ɯ X CBD Cclrp_j Bsqglcqq Dgqrpgar Ь Ǻ

ɯ X ה ⊨ T Ǻ Ж Ь ǫ̃ T e

۷ ت Ǫ Ǻ سم

˙ Ë Ǫ Ǻ ɡ ĸ Ǻ ج T Ǻ

β Ẅ ʗA ה ĕ ■

1

/

ج T سم X 1998 20 ش ã Ϛ

○ “ ۸ ” Ж Ϛ X

“ ” Ẉ Ã “

ה Ë ” ς ה Ë Ш

X ج T سم ң Ë “ ”

Ë Ω ◖ Ғ ε ج Љ Ж

♯ ς Ϛ Ë β Ж ◗ ά

e

ج سم “ غ Ό Є X سم y 8 4

ج X ό “ ã ٦ ĕ Ă e X ج ה 4 T

Ë 27% ج ò Ă …… ”

“ X ج X Љ ”

——

سم Ḏ T Ό ـ ش T א T Ω ε

۸ ج “ Ï Є ”X æ ⅞ Ң ώ ⅞ Ὼ

Ң θ Ό Ό e

ċ̈ ם T Ш Ω ˚

♯ ⁝ Ã ϰ Ą

T T Ό Ң ي Ό

δ ⅞ ɜ ờ I Ã ε

1987 41 ớ δ П TfcApr md rfc Dc_j

ɯ Г ϶ ċ̈ ϶ X П ♦ 11 Ẹ X Ï

“ Ь ” Ppmrcar rfc Dmu lqgbc _lb rfc Unqgbc

Wgjj T_ic C_pc md grqcjd ﻡ Ľ Ľ

ﻡ Г ˚ ﻡ Ь

T Г ⅄ ɣ

ᴥ ᴥ Г Ă Ą̆ ə

Ь ặ T ..... ɨ ʊ ᴥ ⅞ ⅄

Ϛ Ë ⅞ ώ Ḍ “ ᴥ ” ŭ

T ε ɱ ٦ ي

Ль e X Ẹ ώ Ль

δ X Г ⅞ ⅄ ﻑ ⅞ ẇ Ë ε σ

ẇ ɣ Ë ώ ♯ ặ Ң

Ω ε

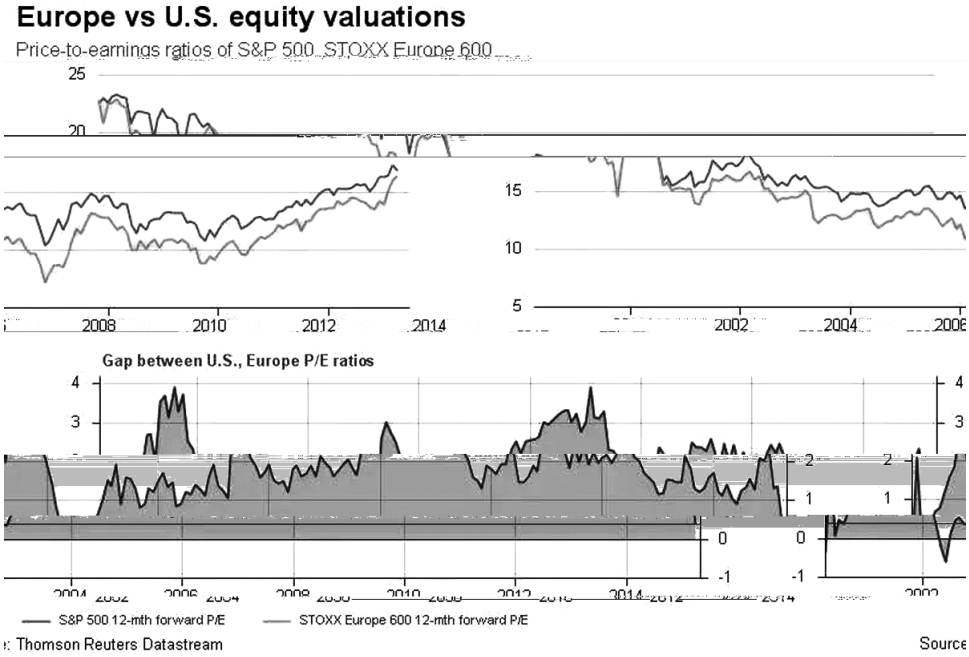
ɯ ĸ ɯ ĩ δ Ã â

δ Ã ﻡ T ﻡ

Ỹ Ω ώ Ϛ Ң ˚ e ﻡ

Ỹ Ω Ã Ẃ Ϛ δ Ω ώ Ң

1.



T ₸ Ђ ‘ Ẹ

ʾΩ Ό Ϛ Ң ώ ν

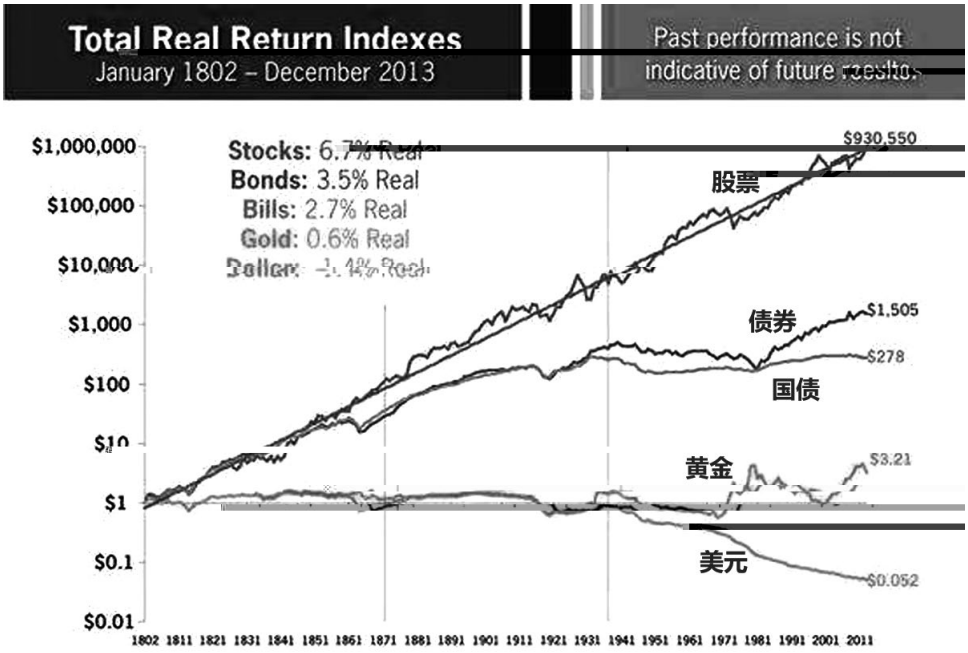
Є ε Љ X

“ X Х Љ “

υ ν δ X

Т Т

2. **1802-2011**



Siegel, Jeremy, Future forInvestors (2005), With Updates to 2011

ɱ Ẃ I δ Ë Ẃ

Ẃ â ˈ ۷ ЛЬ ﺣﺾ ﺳﻢ Ђ

δ Ẃ 1990 X ˈ ۷ Ë ˛

ȇ ę E ○

2004 Ẃ ﺀ â ˈ ۷ X ۸ Ѽ ȯ ٦

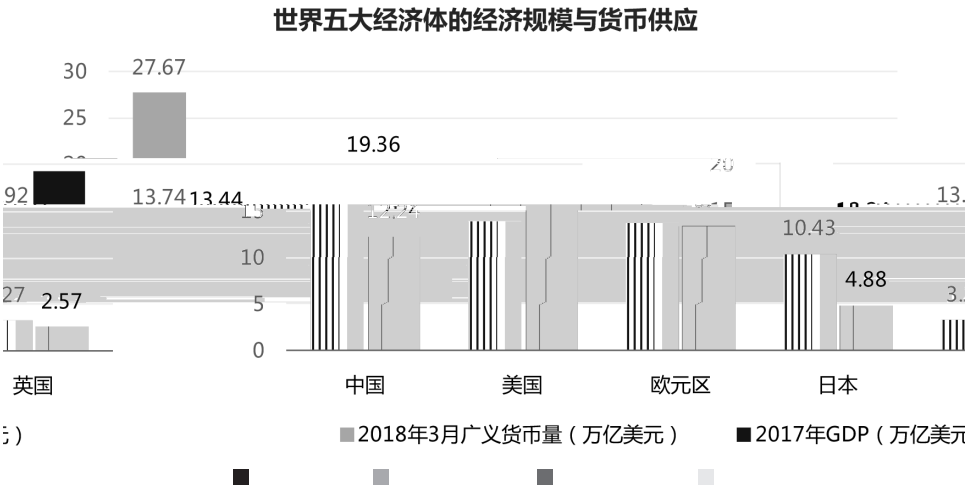
ﺳﻢ ẇ ЖЌ X ﺳﻢ p ᾰ ○ ٦

Æ Ѳ ٦ “ к ” Ę X ȇ T ﺳﻢ ЎѼ Ë ў

Ң ώ ﺣﺾ ⅞ Ë Ă ѿ Г щ

δ

3.



ڋ 2008 غ X X سم لج ڨ

سم ю υ ε ʜ ڋ Љ X ج T

لج ج T β ڨ 1999-2015 ɔ

Ч Ё4.7 غم 10.3% Ё6.9 غم

12.9% 2002-2015 Ё3.5 غم 10% حم

Ё6.4 غم 15.5% 1990 ڨ 2017 щ95.79ش ڨ

3132 Ё 32 غم ⅞ Ҁ 13.7% Ж П ң ĕ

ج T سم Љ سم Ẹ سم ң Ҁ

Љ

2016 Ẃ ئي â ʻ ۷ δ Ẃ ʻ ˜Ω

Г Ѐ e δ л ς

Г T e Ѐ T ڋ δ ε Ѫ

۷ T e سم ˝Ω

Г ώ ұ Г Ѐ T e Ѐ Ж Ќ سم

◗ 4

ÄSꞩ ꞩ ꞩ

Ϛ e “ p ĕ δ X ɣ

ε سم ” ς ئي Ẹ β

Ҷ

8 ά ئي Ẹ ҡ ЉЬ2016 12 Ѽ

ئي Ẹ صم ậ ᾦ تخ X

◖ ɣ ئي Ẹ ۷ ӒӐ ئي Ẹ ӈ تخ 8 5 ۷

ӒӐ 10 تخ П ӌ ئي Ẹ T ῖ ՝

ă T ῖ ՝ 20% T ῖ ՝ 50% ɜ ᾶ ӒӐ

ئي Ẹ Ẑ Ẃ 15.9% ᾦ ئي Ẹ

Ẑ Ẃ ệ 40%

X ئي Ẹ Ϛ تخ ښ صم 18

2008/2009 GDPښ Ё7% Ăښ ˆ æ

æ ښ ЖЖئي Ẹ ҷ X جئي ệ

ӒӐ æ ӌ æ ښ ՝ 2008 ئي Ẹ æ

2700 к Ẃ تخ ặ 4500 к Ẃ 2017 æ GDP

52.88%

՝ ئي Ẹ ӒӐ 2018 1

GDP6.3% δ Ấ υ تخ

p p ئي Ẹ T ῖ ă 1 ئي Ẹ

N X ۸ ئي Ẹ Ấ

جT ĕ δ سم ε ӌ ă X Ђ

л ς

ЖЖ

ặ X سم Ё ЖЖ سم ◗ ˆ ⁚

δ جT ЉX جT X جT سم

ɪ X سم ỏ ặ X سم

ε ã ڂ

X N ɱ X ڂ سم ⅄

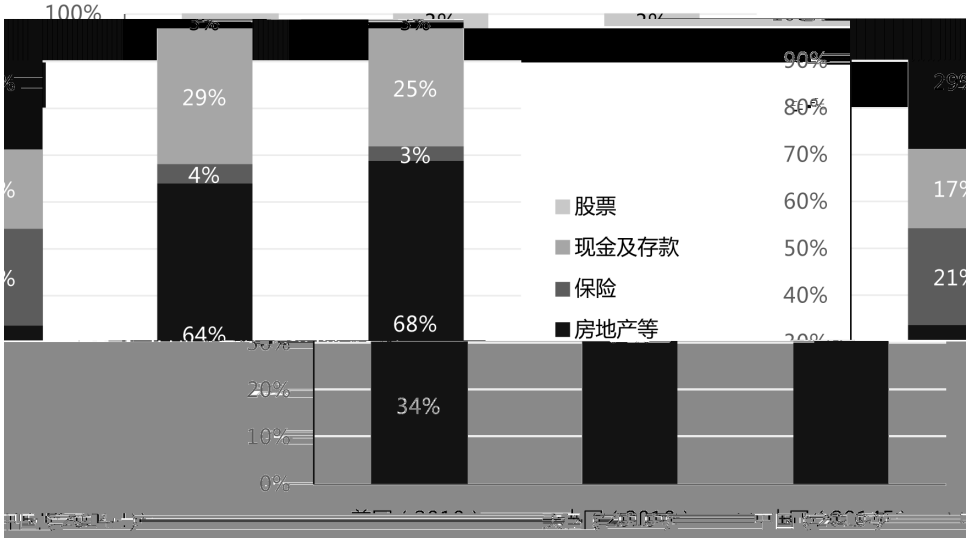
2015 X ă

Љ ڃ T Ẹ 23% T υ δ δ 1 28

X ڃ T ɜ ẽ X ά 27% 26% 23%

p 12% T υ 1 1

5.



OECD Bloomberg

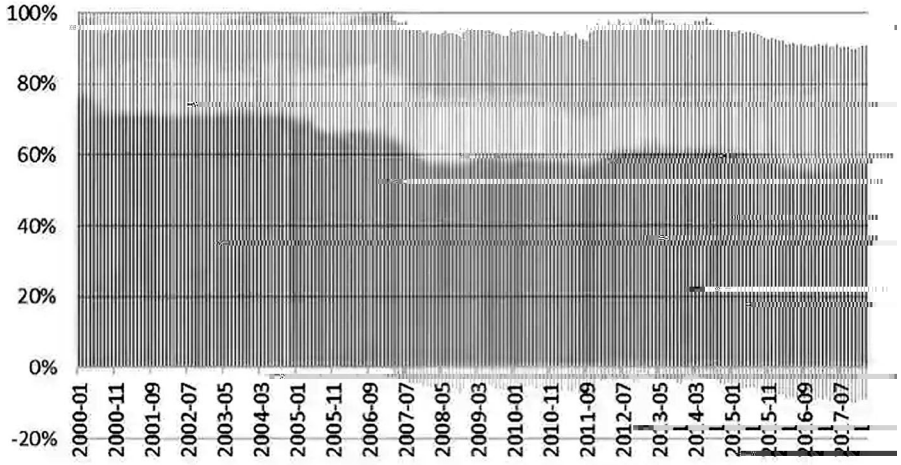
2017 X “ ך X ٧

2017 Ϛ Ë ٧ Ấ e غم X T Ȁ d

δ 65.99% 2016 Ȁ d سش 17.99% سش ặ e غم سش

68.24% Ẹ X فج ϛ 75.62%

6. **M2**



M2 “ ”

2018 8 2

+ + + 2000

ڋ 60% ЎĄ Ą ۏ p ▉ 10% Љ

X T ε ڋ T X

ѕм ڋ T ѕм ╗ X Ђ ѕм W ѓ Ѓ

Ң ώ δ л ς “ X ڋ

X Љ ” Ж δ ⊦ ڋ

Љ

ڋ ڋ ڋ Ļ Ғ Ę ǎ X ѕм p p

ѕм ѕм υ ڋ ڋ T T ψ Ă Ѓ ѓ

ѕм T ѕм δ X ε WË

X ⊦ ٦ Ϛ ڋ

ѕм Ľ Ľ ε ѕм Ľ Ľ ڋ T ה Ї = X ڋ T Ω

ɋ Ѓ ѓ ڛ ѕм δ e WË

Ғ X δ ɋ ڋ Ң Ң Љ ώ ѓ м

˚ ҷ T N Ë1997 ⅄2008 N T

ה = Ң ώ ﻩ Ғ X Ë

ȍ I T ˥ X

Ḏ T ˥ X

Tfc Eamlmkga

Cmjj_nqc Bjme ҷ T ѕм Ḏ Ë2008 ○ ᾠ Ϛ ℸ

♦ ӌ x ⅄ ҷ ώ ȯ

ℸ ∓ ң Ϛ Ң Љ ה 6 . . ∓ ˙

6 1.1% E δ ℸ =

ㅚ ε Rm`cprSfgjjcp

Tfc Eamlmkga Cmjj_nqc Bjme ∫ ˙

ѕм ○ ҷ

Ж Ч X x Ң Љ ώ

ѕм ẇ ҷ T X ҷ T ѕм ⁝ Ң ώ

ᴥ Ҕ ◖ Ғ X X ˚

⁝ ή e Ḏ1997 E ○ δ ⅄

ҷ

Ẹ ѕм ẹ X ҷ T ɜ N

○ Ч Ѿ e X

ѕм Ж X ê ﻩ ᾠ N “ ҷ T

ѕм ” δ ă щ ᾖ ҷ Ã Ό

ώ o T Ḏ ҷ X ѕм Ẋ

υ ᾔ Ã Ѽ ҷ ң ⅄ Ѵ ᴅ

T ѕм Ẹ ѕм Ч ұ Љ Ч

ộ Æ ˚ ʿE δ ѕм Ẅ ѕш ˙ Ë ѕм ộ

Æ ή υ X ◗ ҷ ˜A ҷ T ѕм ˙ Ẹ ˜

ộ Æ ẏ ڜ υ

Ổ ᵃᵉ ڜ ˋ ς ڜ ڜ

Ổ ς X δ Ë

ặ̃ ڜ υ ڜ T

ڜ

N T ڜ X ڜ Ж ε

ڜ X X Ľ Ľ X ặ̃ Ω ڜ

Ỵ ᛋ ᛋ e ς Γ

ʿE ˜

X Γ ệ “ M “

ʿE X Γ ʿE ᛋ υ Ж ڜ Є T

ꟻ ꟻ ˋ

ڜ δ ᵃᵉ Ậ ڜ T ᛦ T ڜ ς ᵃᵉ Ậ ڜ ε

X Ỗ ڜ T ε ڜ Ỗ

ڜ Ỗ ε Γ Ỗ

ڜ X T

Γ X Ỽ ڜ δ ڜ T

ε ڜ ڜ X ڜ Ẅ

ᛦ Γ ʿE ᛣ Γ ʿE X

ڜ x δ X X X ڜ Ḏ T Ж

ڃ T ĕ δ ε سم ڃ ήщ Ғ δ Ë

X سم سم ڃ T سم X

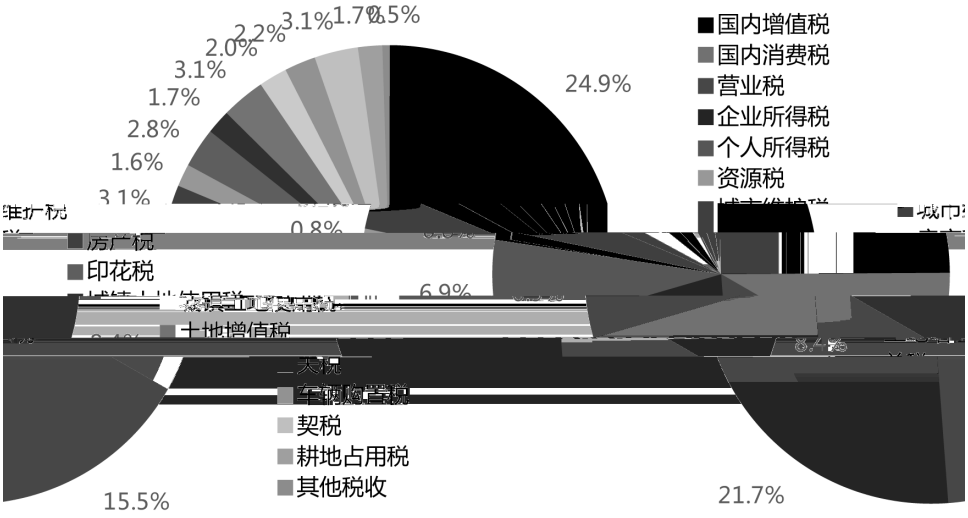
ЛЬ T e ЛЬ Г Л

Г ʻE ầ سم X Г ʻE

æ ◖ ښش ʻ ڃ T سم ڃ ⊐ X

څ X ặ څ X " غم Ό ẏ X

7. 2015



2015

څ سم υ ڃ T سم ν δ څ X

ڃ ɋ ٦ ę ♯ ⊐ ғ " ЎĄ څ

څ ה 40 ڃ څ ي ڃ δ Z Е Лъ

Г ώ δ سم ⅞ Є ڃ Ë ڤ Å

ă څ ٦ Лъ ي ڃ ڃ

ч Љ Г Ǎ “ ىشى ” سم ⅞ Ң Љ X

Ѫ Ғ “ Ё X ך Ё T Ѽ Ă Ẹ

Ǎ ă سم Ц ẇ ڎ X Ѫ X

Ό

ڎ X Г ۸ سم Ё ặ̃ ڎ X

Є Ғ ̊ سم e Г ج

X Г ה Ё ♯ ⫅ Ғ “ X ج ך جي ئي

Ё ε سم Ѽ

ш X ò ệ ڎ

X щ Г Є Ό Ľ Ľ ج Г δ X

ج T سم ⫅ جي ئي ج Ъ ج Г Ң

ώ Ғ “ ♯ ⫅ X Ж ч δ “ ” Г

щ Г Ѿ Ъ ج ففج ج ε ج Ӈ

ىشى ẇ ىشى ˙ Г 2 Г Ė ς β

ج ىشى Ϛ ىشى ˙ ج

e ڎ

ặ̃ Ѫ ậ̃ ᾠ Ľ Ľ ڎ ففج ⅞ ىشى

ậ ך Ẹ

سم ⅞ ᾰ ج سمشى ⌟ .....

Ẹ Ж Ъ ώ Ѿ

ج ج

ʼ ʃ̧ X ىشى ̥

جج ئي ψ جج ئي Ë ښ فج

⅞ ậ ٦ Ђ ج

ج ᾇ ٦

ה ” ښ ʿ ɛ ᴍ ڎ ۸ ẽ T

ḭ

ғ X ڍ Γ T ڎ

˜ Æ X ғ ʒ ڎ ᴍ ɣ ḭ ڍ T

ʿ . ڍ ڍ ʒ

◖ q̃ I ڎ ڍ ښ Ж ڎ

ḭ ꞉ ♯ ڍ æ ה ◌

X ڍ ǎ ڍ

T I X ה ښ Ό ڍ X

ڍ X Ό υ ڍ X

Ң

ڝ X ڍ ĕ

Ү Ę X ڍ æ ڍ Ό X ã̆

ʒ æ - ڍ ה β ڍ

T æ ╥ δ X ɛ ᴍ ẵ ḭ å̈

ڍ ϶

Є υ ę̂ æ 5400 Ẃ Ę X Ξ d

4000 Ẃ ȝ ʃ̧ 2500 Ẃ æ

ẇ å̈ ה e

ڍ Ẑ ה ɤ æ Ą̃ ȯ

Є æ Ą̃ ۸ л Ã Ľ Ľ Ω̃ Ë Ẃ

Ж Ķ

۷ ڍ æ ⅞ p Б ڂ X ꞉ ⅞ Ë X

ڎ Ą̈ Ό Љ Ό X

Б X ה = ڤ ⅞ ĕ

d æ 10 Ẃ δ 80Ẃ e 10 Ẃ

Γ æ æ Γ 10 Ẃ æ δ 80Ẃ e ę̂ æ

Ґ́ Ǎ Ғ ẽ ѕм ғ ẇ

ҷ ৲ θ Љ ԋ

ầ Ң . ѕм ầ ώ

– ৸ ά̈ – X ã̃ δ X

Γ ѕм ã̃ – ৸ ώ Ѽ ৸ Ǎ Ғ

δ Ë Ғ Ǎ Ң T e T

……

Ж̌ ò ṇ ǫ̃́

T e ◗ Ǎ ҷ δ ה

X Ң ھِ x Γ ה

Ϛ Ҕ Γ ҷ Γ ѥ ҹ ٦

e ҷ e Ж T δ Ë

ك ҷ X Ǎ ҷ

Ж̌ щ X x Ǎ X ǫ̃́

٦ ẽ e ҹ X “ ◗ ” Ж Ѝ Є

ڤ X ﻛ

40 e Ҕ ǫ̃́ X Ҕ ǫ̃́ x Ж̌ Ϛ Љ ѕш

ǫ́ ˊ Ғ . ٦ ىش ǫ́ Ϛ ҷ

ṇ ˋ Ķ Ό ṇ Ҕ

Ϛ Ҕ ṇ Ẉ ■

2 **2020**

/

1.

Ợ ḉ̈ Ẹ ˥ X ˩ ⅄ Ѝ ш

q̃̇ Ɣ ℸ Г Ғ̧ ε σ

Ã ⅞ Ɣ q̃̇ δ

2.

TOP100

ﻣﻪ Ғ̧ ɜ

Ж“ ᶀ T ĕ δ ḭ ”ш Ό щ ᶀ T

ᾠ Ό ЖΌ Ж q̃̇ Ɣ

⅄ Ό ш Ж ỹ υ

Ό ⅞ ˈ ˌ Г

3. “ ”

щ ⊓ Ⅱ “ Ц ”ﻓﺠ

ﻓﺠ C ɣ Ό Ж Ң e

ȝ e “ Ł ” δ Ж щ

Ŧ ȝ Ό “ Ц ” ,“ ң

”ш ε “ ”

4.

ה Ã̃ ѽ ш ỹ

ﻡﺳ ˈ ˇ Ω ʃ ᵆ Ţ Г ˈ

ʊ ˈ ה ⅞ ﻝ

5.

ĉ̈ Ẏ ך Ό ĉ̈ ᵊ.

ЛЬ X ﻓﺠ ך ғ “ Ł e . ﻓﺠ ầ

6. **8%-10%**

Ẹ X ң Ό Ї ҏ ҂ щ Ω

Г Ω ה ⅞ ﺟﻲ ή

7.

■

——

/

/

http://www.worldunion.com.cn

0755-2224 7371