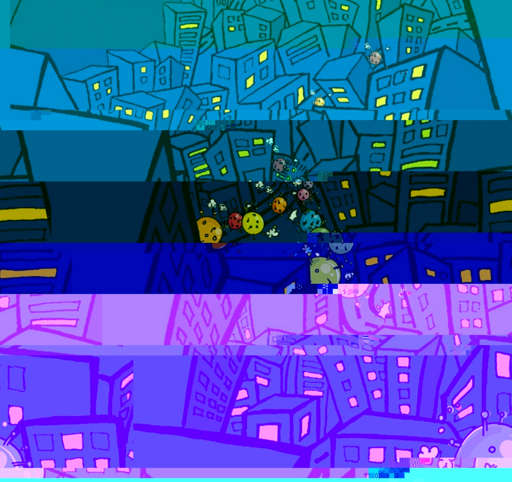
世联行系列丛书之：

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 ꜒ ⩘ Ḉ ψ

e Љ“ ♦ ” ⩘ ῷ ◌ ʊ X Ḉ

“古” X ج T ⩘ ف ⅞ ╙ سم Ẅ Ë

◌ Ă X ف ⅞ Ă . Ă

⅞ Ă سم

سم تخ ꜒ X T Ό

T “ Ἄ ” تخ ᾳ ə̈ ה

ə̈ ҕ

T“ Ἄ ” Љ X ج T Ϛ

محي محي ɱ ג Γ ȃ e ꜒ Ѝ

⅞ “ ” ẹ ɱ ᾳ T ف T └ T تخ

ʊ ҕ ꜒ ⅞ ẹ

ᴥ ã̃ ﭻ Т щ ♦ щ щ Х ﭬ ⅞ Г
ᾇ х ẹ ɱ ﭬ ﭸ Х е “ Т ᾀ ” “ ”
“ ﱚ ⅞ ” “ ”
♦ Ώ ═ ﭬ ⅞ х Х
\/ “ ◌ ”
ℨ ε Љ ˥ Ꮑ Ώ І ǎ
Г ẇ Ǎ П ɱ Ђ
Ꮑ І Т ʿ Ё Г ⅞
щ ᾇ “ ﺳﻢ ”
щ ╥ ᾇ ɤ “ ╥ ”
щ ⅄ ᾇ “ ”
щ ᾇ ệ “ Т Г ”
щ ᾇ ﺳﻢ “ ﺳﺨ d ”
щ Є ᾇ Ꮑ “ ﭬ ⅞ ”
Ώ Ё Ώ ↑ Ӂ Ώ Љ Ώ
ã̃ Љ Ώ ˥ Љ Ώ Ꮑ Г σ
“ ɔ ” Ώ Ỏ ά
⅞ Ώ Ḱ Ă Х ﭬ ⅞ . “ ﭬ
⅞ ” “ ʿ Ϛ Г Ό ᾧ

CONTANTS

/

تخ Ӂ ᾇ X x
Ǻ Ғ سم ﾊ أ ئ ﾉ ﭏ ҕ ҕ SARS Ợ
– ױ ﾁ δ δ ỷ Ё

ς فجِ υ تخ υ Т

فجِ δ

1 Ẫ ϱ

2 Ж فجِ ٝ مح
Ẻ ᾌ حجِ فجِ л ς

3 تخ ך Ӂ فجِ ϱ Ϛ Ẹ

ỏ X فجِ ϱ Т Ὤ
d تخ δ л ς δ X فجِ e ϱ
e فجِ ϱ

ῳ فجِ Љ ֽ ך X Љ e ш تخ ϱ ⅞ X

ᾇ ӊ л ς ӊ Ẹ ệ ٽ ڿ ệ

Χ – Γ ŋ ◖ ӊ ӎ

ĕ Ẹ

ʿ ݼ Ӂ ɔ Љ ϱ

ٽ Τ Χ ε e ڧ ϱ ϱ ڿ ϱ

δ л ς ς δ ӊ

ỏ ╝ Ձ e ẵ ╝ CBD Ẹ ĕ e ∖

Ձ e ╝ Ң e ∖ ӊ Ӂ ᵦ ᾇ δ ỵ

ӊ ĕ e ∖ ڿ ڨ Ắ Π

л ς ⅞ فجّ

X Ё Ẹ تخّ ⅞ ỏ Ё ỏ

Ё \ W ң

Ẫ فجّ ־ תخّ ΰ̏ ң

Ϛ щ ᾆ 59 Ώ تخّ Ǻ

T \ Ϛ δ л ς δ ң تخّ Ǻ Έ Ё تخّ Ǻ ǻ

ҕ

تخّ ῷ T ӎ ӎ e \ Ж

e ң ӳ ˧ ӳ T

e ◌ T فجّ └ ⅞ ˧

л ς ҷ

Ǻ ε ʒ δ л ς Ǻ ς ʒ

Ǻ

T ȉ Ẹ Ẫ

“ ”

ꟸ ẇ δ Ё ẇ └ ӈ └ ỏ └ ʋ

تخّ Ǻ Π ╥ جّ ئي جّ ╥ d

d ʋ ╥ ὼ ˜ “ δ Ё ”

d

“ ”

л ς δ Ë d └ Ƒ Ẫ ‵Ω Γ ε

Ắ T e e ∖ ჹ Ƒ ‵Ω ç

ﭗ ς Ƒ T ȋ

d

1

2

3

4

л ς ◿ ﭗ ᾳ Ỵ υ Ẫ

ﭗ л ς ﻔﺠ T ﻔﺠ ◌

ᾇ л ς

1 **10** 10 ҕ л ς ⅞

Т л ς ã̃

2 **10** 00 ẩ سم 60

ﻝ ε d ̇˥

3 **10** **90** 90 I Γ

d 60 Ẫ

4 **10** e ڂ X ﭭ

e ˛ Љ1 e ˛

ε ˛ ⅞

5 **10** **5G** **10** AI ẩ ╒ e

ҕ ̇˥ I └ л ς ã̃

л ς ã̃ ڂ β л ς ڂ ﭭﺌ

ς β ᾇ Ж δ Ẫ р

ҡ β ᾇ ẇ

ڂ d β л ς ﭭ ӎ л ς ς σ └

л ς d ẇ ῏Ω ꞔ δ ẇ ẇ

└ ﻞ e

щ └ d

ﺩ ﺩ ﻴ Ώ

Т e

ǎ ﭭ ӎ δ Т ﭭ ẇ └ ﺞ

90 95 ᏗOO ς ꜰ л ς

Ǎ ǎ Ă سم جى قى

Ẫ ꝑ d ꜰ

ς ꜰ 5G AI e حم δ

X ҕ ε σ ẇ └ ẇ β ! ♥ Ң

β Tbckm ĕ δ └ تخ X Ă T Ώ

ς T ệ Ώ

Ï Ẫ ꝑ Ẫ Ώ e تخ

e T T └ └

β Ƒ e

d ꜰ تخ فج تخ Ώ

/

x T “ فجِ | جمد ۸ ” Ë
ς “ ” Ẹ جمد ۸ Ẹ ｰ
“ ” Ӂ T Ë Ж Ẹ
T ἁ̣

ς ۲ ٦ ۸ ٦ e
δ X ҽ ҕ T ῭Ω Ξ ꞑ
Ḩ ç Ë X e T Ë Ϛ
T

θ ʅ 2008 ◌ E 60% X Γ Ë
2013 E 99% Ц ã Ë I E ς
Ë ۲ ψ E л ς
л ς σ щ л ς X فجِ تخ ᾆ T
Ό تخ ♯ Ό ҕ ĕ T فجِ o Ж
ᾆ л ς I E Ë

л ς تخ Ό̊ ȁ ♯ ҕ Ӂ Ό
ｰ л ς جمد جمد تخ ỷ Ό ᾆ

X ҕ ᾷ Ҁ

Ҁ

Ⲛ Ҁ ♦ X м Ж ♦

X Ӂ ᄀ щ X

ᴥ ҕ ᄀ Ỵ Ⲛ Ẫ

e δ X ♦ δ Ώ Ë ӜҀ

e T ə̈ ҕ ᄀ T Ỵ Ξ ς ᄾ

Ⲛ Ⲛ Ë X

X I Γ ῷ

ῷ Γ GDP Ḩ

T ˜ e ς

X e ς β I Γ تخ X T

فجِ ᴥ Ғ ᄀ Ж

Ⲛ أ ♥ Γ Γ ■Ë 70%-80% GDP

T T ϱ W ʆ

T

β Γ Γ GDP T β ə̈

ᾷ T Γ ə̈ ᾷ تخ

فجِ I Ж Γ Γ ε Γ Ⲛ ˜

تخ Γ Ă ẫ ς ᾷ

δ л ς ҕ β فجِ Ҁ Ⲛ β ҕ

ϬË X فجِ δ л ς Ϭ Ⲛ T ε Ҁ فجِ

“ ”

X 30 X ♦ Γ ⅞ Ẹ X

ﬁﮓ ⅞ ς X ﬁﮓ ⅞ ẇ T X ﬁﮓ ⅞

ﬁﮓ ⅞ ε X Ở Ẹ X

Ở X ﬁﮓ ⅞ Ẹ Ở ﬁﮓ ⅞

Ở ﬁﮓ ⅞ ﬔ X Ẫ δ Ở ẹ

Ï Ẃ Ϛ ﬁﮓ ⅞ e I ﬔ Ở ﬔ Ở

ﬁﮓ ﬔ T Ϛ ﬁﮓ

Ắ T “ ب ” Ï ה

Ë ώ ᖻ η ﬁﮓ ⅞ Ϛ

X ﬁﮓ ⅞ ẫ Ở Ï Ẃ

ﬁﮓ T ﬁﮓ Ľ Ľ Ғ X Ẹ ﬁﮓ ⅞

Ẫ Ở I ה ӛ ҕ ךּ X

ↄ T e щ Ở ﬔ Ở ﬓ e

ﬔ ה e ﬔ Ë ᾀ ר ﬁﮓ

ﬔ ר ﬁﮓ ﭑ ﬔ ﬁﮓ ⅞ ╙ ﬁﮓ ⅞ X e ﬔ ﬁﮓ

Ϛ Ӂ δ X

ﬁﮓ ⅞ Ͽ

T ᾀ Ë X ῷ فجِ ⅞ Ǻ

ǻ Ở ẫ فجِ ⁄ X

تخ فجِ تخ ʊ ϱ Ϛ فجِ

ˀ X فجِ Љ ϱ ỷ ῞Ω T ῞Ω Ḏ

60 Ӂ فجِ فجِ ʿ مح

ɔ E Ч ϱ ʊ ϱ ا فجِ ɱ

Ë F I Ж ϱ فجِ إ ῷ Ëً З Ȝ

X Ό Ë Ở جئي ẫ ج تخ ج

ʽ X e Ë جئي Ϛ ך ⅞

D̠ T فِجْ ╝
y̤ ḩ ╝ Ձ e \ ḩ تَخ Ձ e
ﻤﺤﻲ Ṿ Ϭ Ӂ ḩ ḩ T فِجْ
فِجْ ĕ

Q&A

1

– X e تَخ Ẫ
ɹ تَخ ã T ˹ ĕ δ X
e ᾅ T E ɹ X ╝ ʿ
ﻣﺢ ɔ فِجْ ə̈ ҕ ˹ X Ą̋ Ẻ ɹ T ã У
Ỵ Ӂ X ╝ υ Ỵ تَخ

ộ Æ ộ Æ X Ӝ ᾲ T ═

Ï 90 T ộ Æ Ë

2

– Ж

╙سم ẫ ⅞ ẫ

⅞ T Ί Γ Ụ X جT

d جT e جT e غم 53 X

جT e غم 27 X جT e ɤ

δ جT e Ë X 27 e 53 e └

Ë └ ᏗΓ ε ẵ تخ T X 57 e تخ

ڨ Ꮑتخ سم T Γ T ӎ ҕ

⅞ e ẹ جT Ί Γ حم X

ẹ جِ ӈ ҕ ε σ ẇ └ T ӈ

δ л ς Ꮑ Љ حم ẵ ῷ T Γ ẵ

ẵ Ꮧ ẵ حم e ẵ

حم ς حم β ẇ └ ꜔ ς δ

δ Ώ Ώ سم Ꮧ سم I ꜒

تخ Ж ς حم л ς Ꮑ ẇ

فجحم d فج Ӻ ᾲ Ꮑ فج

῝Ω ῝Ω ᴥ ꜒ Γ Ꮙ Γ ε

Ж Ꮧ

تخ فج Ӻ e Ꮧ T

T فج ҕ Ï حم β T

فج حم T T Ꮑ δ T

فج تخ X فج ẇ فج T فج

Ж Ж I Ẫ

Ꞙ e X ﻓﺠ T ﻓﺠ ﺣﻤ T ﻓﺠ ﻓﺠ ﺣﻤ

ﺗﺦ ﻓﺠ X ɥ ﻓﺠ X ﺗﺦ ə̈ ƫ ך ﺣﻤ ˊ

υ T X Ṿ T ﻓﺠ X ﺣﻤ

Ж ﻓﺠ X ﻓﺠ ﺣﻤ e ﺍ Ḥ ﺗﺦ

ﺟﺒ ﺣﻤ ך ς ĕ ﺍ

ỏ ⅞ ب T ﻓﺠ ⅞ ά ﺗﺦ

ᾇ Ë Љ ΰ Ϛ Ë T

Ʒ ΰ ᵁ 5

Ã̃ سم ◌ ῷ̣ Є سم
◌ δ ﬦ ʃ β T ĕ جٖ ς
˧ ǎ ˧ ç Ϛ Ẹ ε
Ἄ̣ X Ἄ̣ ӊ Ë ҕ X N T
ỷ X تخ ῷ̣ X ς ˜
ệ ˥ υ ệ Ẹ ệ
ԛ Ж T Γ ᾷ̣
ς ệ ҕ ῷ̣ Ϛ
Ӂ ҕ Ï جٖ T
Ξ ῷ̣ فجٖ
Ж δ جٖ T T فجٖ ε ӎ
جٖ ς جٖ щ Ṿ ˧ ψ ҁ
جٖ T δ T ҕ
υ Ï ҕ Ï X فجٖ ⅞ تخ X T
щ T ˥ щ X X T e
جٖ T ã̃ ς Ϛ ЖË

4 10

═ ệ ᾳ̇ δ تخ ˥
e ˨ Ở ỷ ═ ệ ҕ ˥ ⅞
e Ë T ˧ ȯ ᾷ̣ ᴥ
˥ T T Γ T e ς
T Γ T e تخ e Ë Ӂ
═ T ҕ ˥ ⅞ ӛ ҕ ˥ ӛ – ӊ تخ
ã̃ ᾷ̣ ӛ T ▲ ᴥ щ سخ ʽ
T ˧ ε
ᴥ T ς T ῷ̣ Ã̃ ═

5

6

/

ķ ᾀ تخ ϫ e ε “

”+“ ”

“ - ķ d ”

v v T ȉ v- β تخ υ ҕ ᄀ “ Ⴗ

”Ľ Ľ تخ Ⴗ ķ Ό “ ”

ȕ Ό δ л ς Ⴗ

υ л ς ⅞˜ Љ ķ “ d ”

Π Ё Ό δ ε ⅞

“ ”

تخ ᄀ “ ɱ Ľ ”

ε ұ “ ”

υ ῼ “ T ɱ Ľ ” d

e تخ ψ“ T e ” “ ”

“ ” ﺴﺨ

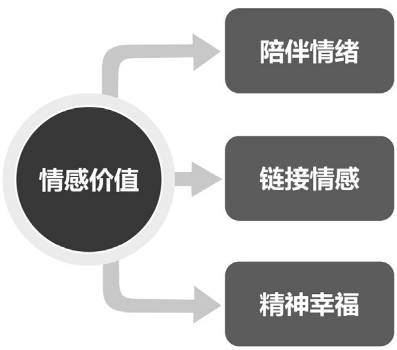
“ ” ……

ت̇خ Ғ Э ᾰ̃ Ѝ ᾰ̃ щ Ḏ x
T e ……

ǻ ֈ Љ ˥ Ё Ғ
ĕ л ς Ё ⅞ Ѝ
щ ᾆ̃ δ л ς ˥ δ e

——“ ”

П ӎ Ӂ δ л ς e e
ֈ ə̈ П ӎ ə̈ қ “ ệ ”
ə̈ e ə̈ “ Љ ”
Ё ᾆ̃ Ὢ Ё л ς d



“ ” Ё T “ d ”
ֈ Ï ֈ Ἀ X
ֈ T ῑ ت̇خ Ж β Ё л ς

“ Γ d ” ⅞ δ “ Γ

d ” “ ǎ Ό ” Ϛ “ ”

ڿ “ ” ə̈ “ ” e

ɉ “ ”→“ ”→“ ڿ ”→“ ”→“ ”→“ ”→“

”→“ ” Ж . “ ”→“ ”→“

”→“ ”→“ ε ”→“ ”→“ ”……

“ ”

ΰ Ό “ δ ” Ό ς

ᾇ Ж ╖ ɱ ῷ ⩘

.... ڂ υ Χ ᾇ ڂ ج Χ

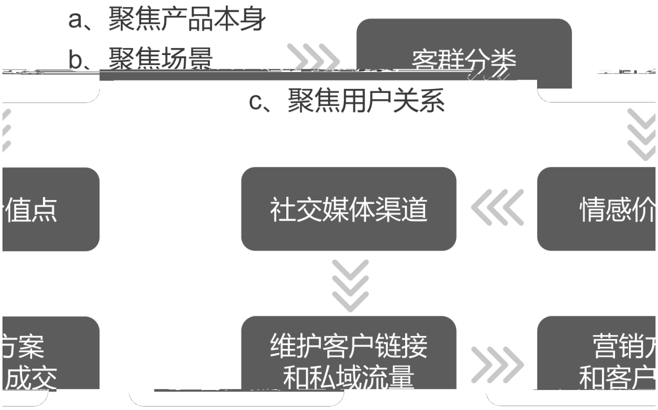
Ж “ ꜰ ”

“ ”

Χ ڂ Χ Χ ڂ Χ

“ ” ⩘ “ ┘ ” ڂ Χ ڂ ʞ Χ “ ” “

” Χ Γ “ ” Τ “ ” ʒ Ẹ ῒ


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

╖

ה ╙ Т Ώ Х e تخ щ І Ķ ῴ ҕ

Ľ Ľ e Ё“ ”

e █ 30% р Љ ԣ῞Ω Ї Х

3000 | 4000 تخ 1 к | 2 к e Ό تخ

ך Х

⅞ e تخ ΰ ╙ ԣ e

“ ” فج “ ” Ϛ ͻ فج

Ặ δ ẹ Ό ҕ e

Э ẵ ΰ فج ⁄ Ё e

ה ה Ώ

e Ʀ Љ Ẫ ῴ ᾴ Ẻ Ẵ γ 45%

ԣ سخ Х ○ ⁄

e ♦ Т e δ ҕ ỏ Т ╤ Ԣ

Љe ⁼

♦ “ □ ” e X T

υ ẹ Ë

Ï “ ﭴ Ꜧ ╖ ” ҕ Ë N υ

ã̃ ﶞ ﮔ ╤ Э ﭞ

Ѝ “ П “ WË Ï

ῴ e Ѝ ꟷ ң

“ ﭫ ⅞ ” ﭫ Ï ﺈ ╤ E ⅞ Ë

ǎ́ ᵈ ﮔ e Ⴤ

Ǎ́ ң ﮔ δ ᾶ̨ ǎ́ “

Γ ﭞ ﭞ ﭫ ┐ “ ﺳﻢ ﭞ ﶞ ʿ ꝑ ﺄ Í

Ⴤ ╥……

Ц “ e ⅞ ” ◑ ﭴ ═ Ғ

ʿ υ ╖ υ e X1/4 | 1/3

ǎ́ “ ᵈ ” Ľ Ľ T e e Ό ﺈ

Ë ҕ ה ȁ̂ Ⴁ σ ﺈ

2009 Ã̃ ╤ ﺈ ᾀ █ Ã̃ 10% ﺈ 21% ʿ

█ Ã̃ ﺳﻢ 1/3

Ï 45 ╤ ﶞ δ e

e T δ ȁ̂ T e ﺸﻰ

تخ e █ 2/3 تخ X └
Ï جٜ └

╝ “ فجٜ ” ῷ تخ ╝ جٜ └ ╤ Ḩ
῝Ω ᏺ δ “ Ẋ ” “ ΥΏ ”

Ų تخ Ï ῤ Ẹ
δ “ ӎ ” ′

♥
!

ℨ
Ặ
Ҕ ♥ ꝑ

□ T ♥
T ! T

2018 X e غم جٜ └ Ӂ ‟

	/
	2.58
	2.9
	2.9
	3.02
	3.4

ệ̂ غم ẹ ӎ ᾅ̰ فجـ d Ḩ Ẫ

4.5 | 5.2 e / ᾅ̰ تخ 2.5 | 3 e / ɛ ꞁ

1.
2. 85 | 90 δ سم X لج
3. ⲁ ╤
4. 70 | 80 e سخں

e ═ . 2.5 e / | 2.0 e / Ϛ ԓ

e ⅞ X فجـ δ

“ + solo+ ”

1. e
2.
3. ╤ +
4. ╤ ĕ
5.
6. ╤

ɿ ȁ ⲁ Ẃ ⅞ ḫ ꞁ Ȁ “ X

T ” ˥ ⅞ Ë

"　　"

Љ　"　　"　ң　　　Ά̃" N　ﯿ"　ﭏ　Ғ
╤　e　　"　　"　"　　"　ﭫﭼ　　"　　"
"　　"　p Ҕ　　Є　Ό　δ"　　" "　▲　"
ﭫﭼ　　╤　e　Љ　⁄|

ﭫ　　ﭼЉ Ⅵ　e　Ẹ　Γ　　" e　Ă̓
"　ﭼ　　ﭼ ﭸ　⁄|　ﯿ　　┐

"　　"

e　ﭫ　.　Ẹ X υ　ﭫﭼ　ﭸ
"　　"　　ϋ̇　T e　δ　　ҕ
"　　"　ﭫ　　⅞

1. Ϊ　ﯿ ң　└
2. ﭫ　Γ ˥
3. ﭫ　Ă̓ ă̓　　Ặ
4. Π　⁄|　ҕ　ӎ　Ặ
5. 5G　⁄|　　ﺳﻢ　Ϊ　⁄|
6. ﭫ　Ѝ　　24　Ẫ　Ѣ

╖

υ　Ώ　Ă̓　δ Ʒ　ᾆ　ﭼ　　ﭼ　"
"　　　Ѝ　-　　ķ　└X"　　"　e

X　ﭫ　ﭼ　　⅞ X　Ẹ X υ　"　　"　ﭫ

Let 's solo! ■

/

X فِجِ ⅞ הּ 40 19Ώ 20 1930 ῷ̤
σ I

1815 υ ῷ̤ فِجِ e Ẫ e 10% X
1978 υ ῷ̤ فِجِ ⅞

1820 υ فِجِ ⅞ ᆨ ᾅ̃ 1920 Ἑ 1920
e Ẫ ╙ e فِجِ تخ X Ë X 2019 فِجِ
⅞ 60% X 40 Ë 100 “ فِجِ ⅞ ” υ

1930 υ ῷ̤ فِجِ ⅞ ε ЉǺ ᓄ ệ
◖ “ ” X 40
ᆨ ψ Ẫ

فِجِ تخ ⅞ 50% 90 ῷ̤ 1930 ᆨ “ ◌
” “ Ẫ ” فِجِ ⅞ تخ سم“ ”X ᆨ Ë
л ς e “ ” ᆨ Ë л ς Ë Ж
ỷ WË שׁ d “ ῷ̤ υ ”

1930 ◌ ◌ ỏ Ẫ Ë ӊ
Γ δ ε Τ υ ش ӊ Γ
Ë

1926 1932 ӎ Ë20% ᾀ 1933 ӊ
╙ ╝ Ẫ Љ ‟ ⅞ ᾀ
1937 “ ” ӊ ╤ ج
Ẍ Ë e

Ë30 ᾀ “ Ợ ” ˥
“ ” ỏ Γ ˥ e
Τ

e Τ щ1932 25 ᾀ 1951
1 8 ╒
“ ╞ Ҕ ” Ғ
л
1941 Ë ӊ ӊ щ Х
ὼ Τ ج Ғ ӊ
ӊ
1944 ờ e ώ ӊ ẹ ΰ Τ ὦ
ờ e ӿ ӊ
Ë ⅞ Ë

فجِ ⅞ ╙سم

“ ” ⅞ ӎ щ Т تخ Т Т Г
Ǎ Т δ Т ĕ “ تن ε σ ” Х

Ʈ υ ῷ Т щ Х ȋ Ẋ ȕ سجِ
Ẋ…… Ж Ǎ تخ فجِ ˧ فجِ └
تخ

⅞ ẹ ȕ Ẹ جِ └ ˧
Х Ё Г ˧ تخ └ ĕ ˧ فجِ υ ȁ
Х ⅞

ῷ Ǎ ′ تخ Т فجِ Љ
˧ ῴ ʿЕ Ȃ ′ ⅞ Ё

“ ′ ⅞ ” تخ ضم فجِ ệ ӎ Т
فجِ Т ệ “
˧ Ą ” Ǎ

تخ υ ῷ فجِ Є “ ” ȃ
⅞

Ľ Ľ ˓ ˧ Е Ǎ ȃ “ ” Ҕ
Ľ Ľ Х Љ Ą Г
Ľ Ľ Ǎ جي ώ Ώ Ī щ І щ Г ˧
Ȃ ώ سخ ˓ ′ Ё Т Ѝ “ فجِ ӎ ”

“ ”

ẇ T“ └ ” T ЉX فجِ ⅞
╙سم Џ ẇ “ ┐ Є” X فجِ GDP Є

“ └ ”تخ20Ώ 30 υ Љ“ └ ”
فجِ “ ”⏊“ ╞ ” تخ ὦ ⏊
Ë └ὦ δ β ȁ“ └ └” “ ”⏊
ȁ“ └” ┐ └ Ą ⏊

T Γ تخ └ X⏊ Љ فجِ جئي Ǻ فجِ Π
⏊ W ΰ تخ T“ فجِ ” . فجِ

Tفجِ Ǻ ǻ Π ▲ تخ
ὦ ҕ┐ “ ғ ӎ ғ” ⏊ e Π

Ëفجِ ┐ T Γ ⏊ ⏊ فجِ ȁ
تخ ҝ Ï تخ א 1.5 Ά Ά Ï
Ғ ┐ فجِ

فجِتخ Є ȁ“ فجِ ⅞” Ç فجِ ⅞ ╙سم Є ȁ
“ ⅞” Tفجِ تخ“ ” X ⏊“ T Γ ” “ ⅞
Ώ ” “ ”فجِ Ά Ëفجِ
⏊ Ą

X Ǻ ᶾ Ë e
T δفجِ ′ ⅞ Ë “ ⅞” فجِ
Є Ȃ ⅞ “

“ ”

تخ Ë فجِ ⅞ X فجِ ɧ

ЉفجِΛ فجِ ƽ T ͻ

1. فجِ ɧ y̨ Љ └ جِح Λ e
2. فجِ ɧ y̨ Љ N T ε . Λ ệ
3. فجِ ɧ y̨ Љ ئيجِح ώ Λ ҥ ῍Ω

X فجِ ķ σ E X ὦ̃

ķ σ “ ” “ فجِ ” Λ “ ὦ̃ ╤ ῍Ω ” ὦ̃ └

ὦ̃ δ

1. ˥ T ◖ Ч Ể
2. T Γ ═ ◖ X ҥ X
3. Λ جِح ◖ ệ ͻ ╥ فجِ
4. Λ ◖ ╥ E ͻ

T 20 | 30 T فجِ X فجِ ⅞ جِح Ẫ

T تخ υ فجِ ˥ ■

/

x تخ ⁊ υ ‟ e

M e ‟Ω ẹ ӎ T

E تخ X ẇ ⁊ υ ﮆ “ ╝

e ” ɔ ʿ مح ỏ E E ȍ فج “ E Ч ”

“ ” ﭺ ю̱ Ą̋ ң Ё

E Ж فج ᵦ فج فج ⅞ ﮆ

فج

ҁ ȁ ҕ Ą̋ Г ҕ Ꞁ Ό

ᴥ

E Ж فج e ˆ فج Ǎ ǎ П e

Ң Љ فج غم

فج T

X فج Љ Ë Ξ فج ϱ N T δ

“ ” Ë Ȃ Ȃ ɋ Ω̨

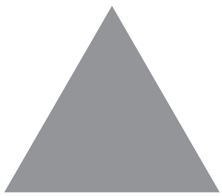
δ щ“ Ľ ” ʿ مح ɔ Ⲙ E Ч

Ẫ فجِ

تخ δ Ξ ᴥ Ε Ε ᆟ ˓ مح " Ẫ "
Ϛ تخ " ķ ẫ " δ ε ᴥ " ᆚ ᴥ Γ "

ς δ л ς Жفجِ δ " " ᆟ Ẫ Χ υ
Ε Ч ᄀ ĸ ᆟ ς ᄀ ᆟ

سم " Ľفجِ " Ό £ تخ
Χ Ë ′ ◖



ᄀ " ε " ᆟ " Ἄ " Ὥ Ẫ
ᄀ ᾴ Ë Ν Τ Τ Ϛ Ë Χ
" ĕ Γ " " Ό " δ " ◌ " ῄ ȹ Ό

" " Ỵ " " ᆟ ᆟ ỵ ẫ
" " " ε " ᆟ " Ἄ " " "
ᅣ υ

Τ " فجِ " " " Ẫ
┘ ˜ تخ Χ " " " فجِ " Ẹ فجِ " "
δ " ẃ فجِ " فجِ δ σ " σ
" Ă ỷ فجِ ┘ ᆟ Ǻ ǻ ┘

Ẫ Ë ỏ ỷ Ӂ Т
Љ Ɀ Е Ẹ ڿ ɔ Е Ч δ л ς
δ л ς ộ ҕ ˥ “
” Ẫ Жڿ ҕ ε Ἇ ˜
Ë Т “ ” ᾆ л ς
ڂ ◌ ۃ ᾆ ڿ ẵ ε ۸ Ἇ Ắ ڂ “ ♯ Ό ” δ
“ ” Ό ẵ ῂ ĕ ڿ е“ ”

ỏ Е ڿ β ۃ Ẹ ᾆ ᾥ ◖ Ƒ ڂ
ώ ۸ ڿ Х Е Ϛ ڷ ỵ ۸
ồ ᾅ л ڂ ═ ᾥ
Ắ ệ
ồ Ẻ

1.
2. Т е
3.
4. ώ
5. ε
6.
7. х Ώ d
8. ۸ Є d
9. ԋ d
10. d

═ ὂ Ẹ T e ε σ ε σ ε ε σ β

ɱ ҡ Ë ò Ẫ d ݗ “ ” υ

/

υ جٖ Ƭ ƽ ὸ Ό Ж ὸ ה ε ⊦
Γ ή Ӂ ᾆ̃ ὸ ⏊ ǎ x
جٖ Ƭ ּ ὸ Ƭ ς

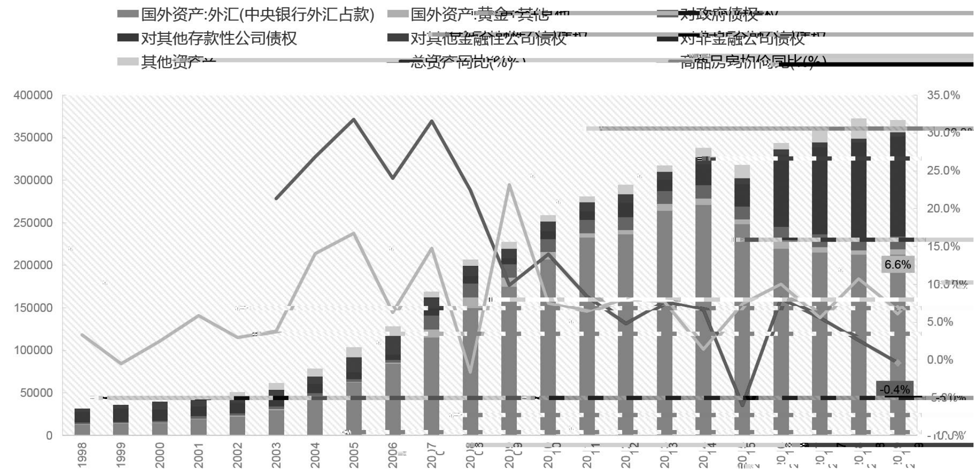
⏊ ⊦ ẇ X ּ Ђ جٖ Ƭ Ⅵ Ë
M2 ῴ̈ سخس ♫ δ ɤ Ό
Ë Ӂ

Ï تخ υ ƽ ּ л ς ⅞ جٖ Ƭ
ã̃ ּ ⅞ ΰ̈ سم

“ — ”

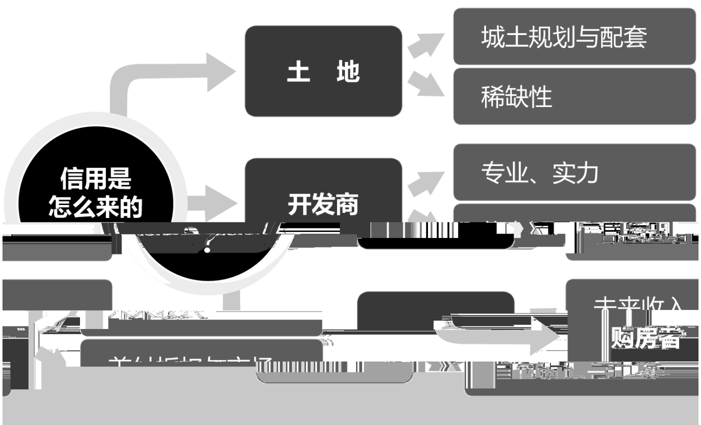
( )

X █ Ǻ ᴂ Ẹ
Ӂ N كم ה Ƭ █ تخ ̔Ε Ẹ
Ǻ ᴂ تخ سخس ̓ ה 5 تخ ỷ M2 ּ Ἄ̨
M2 █ سخس ̓ ̔Ε Ƣ 2019 Ƭ Γ



国外资产:外汇(中央银行外汇占款)
对其他存款性公司债权
其他资产
对非金融公司债权
400000
350000
300000
250000
200000
150000
100000
50000
0
35.0%
25.0%
20.0%
15.0%
5.0%
0.0%
6.6%
-0.4%
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006

PSL



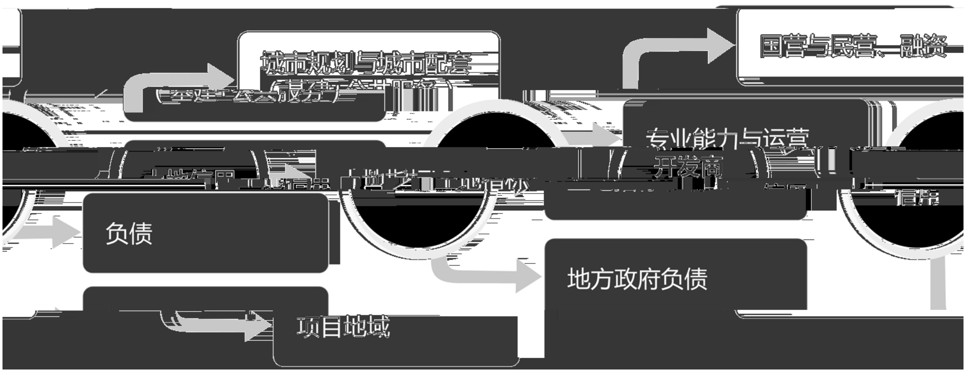
土 地
城土规划与配套
稀缺性
信用是
怎么来的
开发商
专业、实力
购房者

ЉجT ٦ὣΩتخò جT سم ҕ
ᾲ Γ ᾲ جT ῏Ω

جTΓ X M2 ε ῏Ω Ẹ Ă Γ
X M2 ς ӎ ῾E جT
M2 ҕ M2 ῏Ω Ғ X Ё ӎ
. فج ⅞ ٦

Γ Ϛ “ ” Ξ ٵ“ ” Ξ
æ υ “ ” Ξ

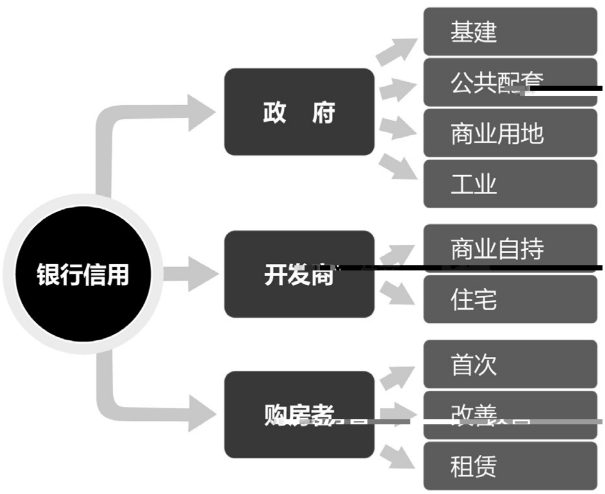
M2 σ ς л ς
X جT ῏Ω Ё



ﻢﻳﺟ ﺦﺘX Ă Tﻔﺠ
ﺟ ﺦﺗ T ﻛﻢ ῶ ﻔﺠ
ῶ Ё ﺟ
υ ╥ﺟ æ ٦ ﻔﺠ ٦щ ٦ æ
ﻲﺋﺟ Ё ﺟT ٦ л ς ٦щ
٦щ سم Ί Γ Ό ﻲﺋﺟ

T e ầ تخ ɹ ʋ . T e ˥

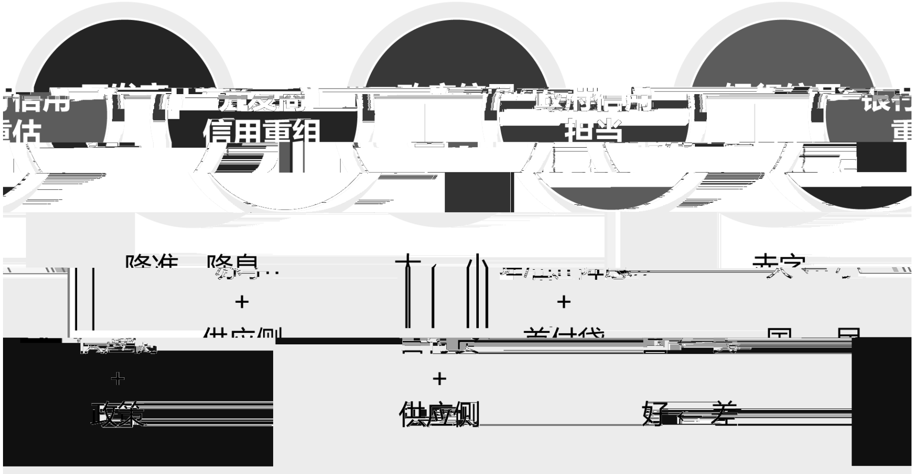
щ جح كم ᾆ Ӝ X Ë
T Ë جح T I ꝑ
X جح T Ώ Ë



X ᾆ ʋ ə ○
جح تخ T جح Ώ δ л ς β ᾆ δ ئي
جح e تخ جح 10 9

˥ ʋ ˥ Ë ⅞ ˥ ⅞
ς جح T X ♯ جح ئي ˥ Ẹ جح
Ǎ ǎ جح ئي Ƒ جح
╥ Ḩ جح ˥ ɰ ᾀ Ặ فج ⅞ Ẹ ầ

δ υ ҕ ﺴﺨ ﺗﺦ X
Ẹ ﺗﺦ ҕ
ҭ щ ҭ щ T ӕ Ё
ҭ щ ӕ ε ҭ ӕ ᏗᾋӒ ה N
ҭ щ ﺗﺦ Ό ҭ ӕ Ἐ
ҭ щ Ἄ ҭ ӕ Ἆ ӕ ﺗﺦ
ҭ щ ﻛﻢ ᾇ ᴴ л ς x
ψ ᾋ Ï Ϛ щ П Ё ῷ
Ꮧ ῷ ҭ ӕ ӕ Ӂ ҭ щ ﺗﺦ
Ἄ ң ỷ ᾇ
δ л ς ﺣﺞ T ҭ щ Ꮧ ﺗﺦ Ӑ
ﺳﻢ ҭ ӕ Ẹ T ᴴ REITq ӕ ε
ﺗﺦ X ӕ Ὤ Ϛ δ ᾱ
ה N X ʿ
Ғ Ẹ δ ẹ ᴴ ﺗﺦ Љ
ï ώ Ẹ ώ
ﺣﺞ ε e щ T
ỷ ʿ ҭ щ
ς ⁼ X ﺣﺞ T Ό ꝑ
ᾋ δ
X л ς ﺗﺦ X
ᾋ Ἄ ҕ Ӂ
Ϛ Ж


信用重组
担当
+
供应侧
好
差

ẏ Љ л ς ˥ щ

ᛀ ώ ῴ ỏ ɤ

ҕ جي δ تخ Χ

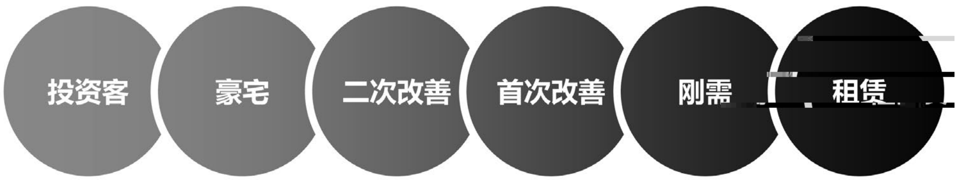
تخ υ تخ Ж ҕ щ Ώ Ǻ

ε Ї فج سم Ӂ

Ϛ فج تخ Τ ῼ ҕ Ǻ ῼ

Ǻ e Ģ e

ῶ ῴ Ё



ε ӎ ῼ ᛀ ₌ Π ε جا

فجِ سم ⅞

ᾀ 50% 60% 70% Ϛ Ï ⁼

ꓘ ȁ ȁ ˛ Ḩ فجِ

⅞ تخ T ȉ ɧ Ẹ

T Γ ʒ ȃ ⅞ X ς Ω̧ ⁼ ẇ

Ë ꓘ ε Ï فجِ └ Ẹ جِ └ ʄ فجِ

e

Ẹ Ï ʮ 70% 30 | 40% X Ï 70% Ẫ

ς e δ δ Ë Ἅ δ Ë e

Ӂ Ï ⁼ ꓘ تخ Љ Ỳ ⁼ δ л ς

Ï ʮ ς

ɰ Γ Γ ꓘ ớ سم ˛ ᾅ ớ

Γ جِ ئي ʄ ꓘ ʄ Ǎ ꓘ ʮ

Ἅ x æ ♯ Ό א تخ ך …… δ

υ جِ T˛ X ♯ ■

/

щ 2019 12 ⅃ ɱ ᾀ̃
ν Ẫ ệ 8 Æ e ╒ ⁝ ┘ ĕ
ה ⅃ ﺷﻰ Ợ Ë 4 T ﺗﺦ Ẫ Ï ۷ ┘
╒ e “ Ọ ” ╝ X ﻓﺠ δ Ë ﺳﻢ
ﺟﺒ └ ˥ d ɔ – e
ﺗﺦ ɔ ﻓﺠ ɱ X ẹ ŋ П ĕ
Ë Ẫ ﺟﺒ ˥ ẩ Ợ Ʇ
Ë ﺗﺦ 2020 1 23 ἕ 2 β Ë ῷ Ʇ υ θ Ľ Ľ
ﻓﺠ ﺗﺦ Ẫ ķ Ẹ ɔ Ẹ Ç ĕ
Ë ﻓﺠ П Ặ I ˥ ˥ ﺟﺒ
17 ῷ ﺳﻢ SARS SARS E ﺗﺦ
ɔ Ч ﻓﺠ ⅃ ƙ M N ﺳﻢ ˥ ‟ ⅃ ﻏﻢ
Ë ꚓ υ ε ᾀ̃ T ǎ ﻓﺠ ﻓﺠ N ﺳﻢ
˥ ⅃ ķ ε ﺟﺒ ˥ ﺗﺦ ﻓﺠ X e
Ǎ ǎ П ⅃ Ḩ ķ Ӯ ﺋﻲ
SARS ה Ë 17 Ӂ ﺗﺦ e X ш υ ה Ӂ 17

X ﻓﺠ ⅞ ᾞ Ë ᄀ 2019

ῴ ﻓﺠ ⅞ δ 60.60% 2003 40.53% ﻓﺠ ⅞ ﺴﺨ

20% e ﻓﺠ δ ꞅ Ẹ Ǎ ǎ ᄀ I ᄀ

δ Ă X ⅞ ‟ щ X ﻓﺠ ⅞ ᄀ

♦

X ﻓﺠ ⅞ δ Ų T

1. 1949 -1957

1949 X Ẫ p ﻓﺠ 132 T ﻓﺠ e ■ Ẫ e 7.3% ᾞ 1957 ﻓﺠ ᄀ ᾞ 176 T ﻓﺠ e ■ Ẫ e 10.9%

2. 1958 -1965

“ ” ﻓﺠ 1957 176 T ﺴﺨ ʿ ᾞ 1961 208 T ﻓﺠ └ e ■ Ẫ e 10.9% ᾞ 15.4% 1962

ﭏ Ë ﻓﺠ ᾞ 1965 Ẫ ﻓﺠ 168 T ﻓﺠ └ e 1961 10,132.47 e ᾞ 8,857.62 e ﻓﺠ └ e 15.4% 12.2%

3. 1966 -1978

1966 ⅞ ᅀ Ḟ ῴ ﻓﺠ ⅞

1966 ᾞ 1978 ═ Ẫ p ﺴﺨ ʿ ﻓﺠ 26 T 1978 ﻓﺠ e δ 17245 e ﻓﺠ ⅞ 17.92%

4. 1979 -1991

ẙ ═ X Ẫ ҕ ḋ ȁ 90 ﰋ ˥

˥ └ ﮒ F Γ Ặ Ë ﰋ ⅞ ˥

1979 ᾇ 1991 ═ Ẫ ǎ ﲿ ʿ ﰋ 286 Т Љ ῄ ═ ﲿ ʿ

4.7 ᾇ 1991 ﰋ e ﲿ ʿ ᾇ 31203 e 1978 ﲿ 80.9% ﰋ

⅞ ᾇ 26.94% 1978 9 Т

5. 1992

ẙ ═ Ë ﰋ ĕ δ └ ҕ ˥ X Ẹ ﰉ ꞑ ꟽ ĕ ᾇ

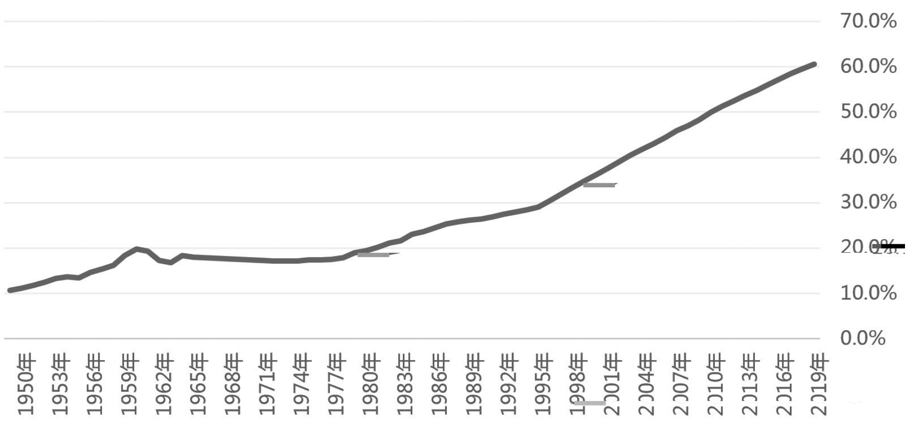
ῄ ꟽ 2002 11 ẙ ═ ǎ “ ﰋ ⅞

ﰎ X ﰋ ꟽ ﰋ ╞ ˥ X ﰋ ⅞ ” щ

Ë ﰋ ˥ ﰋ ⅞ ﰋ ˥ ῄ ᾇ 2014

Ẫ ﰋ ⅞ ᾇ 60.60% 1991 22.66 Т

%



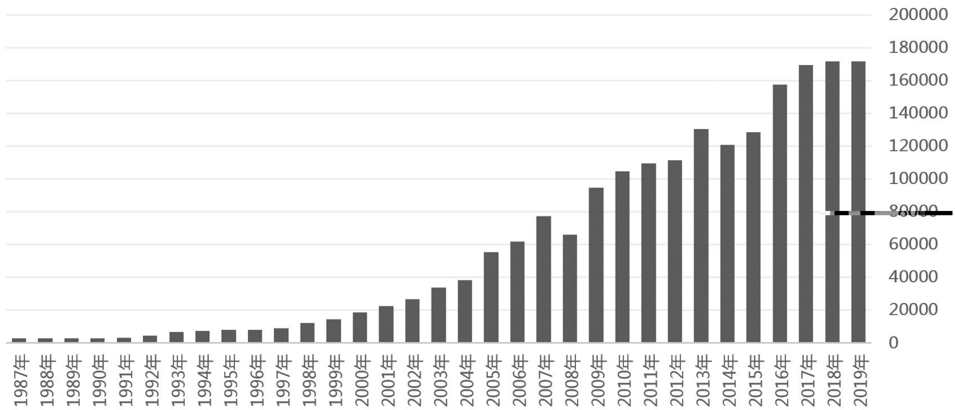
X فجِ ⅞ ꜐ X فجِ e █ سخں ʽ ݘ Ï
فجِ e ẇ ╒ Ɣ فجِ └ ݘ ƽ T Ό
╥ فجِ ⅞ Ϛ υ ݘ محي ҝ
تخ فجِ ꜐ Π e ꜐ فجِ ⅞
ݘ Ж ꜐ فجِ ⅞ فجِ ⅞ ҝ
فجِ ⅞ ш تخ Ẹ ⩘ ƽ ꜐ ʻʻ تخ щ
ݘ T e X فجِ ⅞ ʻʻ ⩘

1.

Ở e فجِ X Ϛ Ở – Ό Ở –
Ό Ὦ Ë ƽ Ở Γ ƽ δ ꜐ WËẄ
– Ό تخ Ở e فجِ Γ X Ϛ δ تخ فجِ
WË – Ό جـِ Ë فجِ ꜐

2.

X فجِ ⅞ ꜐ Ở e ᾅ فجِ ң سخں ʽ
Ë X فجِ └ جِ T سم ꜐ جِ T سم ĕ δ X سم
ӎ T Γ υ ⩙ Ë ƽ ⩘ ƽ – Ό ꜐
ῶ تخ 5-10 ệ 2-3 к Ở e ᾅ فجِ e غم ң 20
щ جِ T δ Ë ỵ فجِ سخں e ң
سخں ң 40-60 к ῄ جِ T سم ꜐
ệ ꜐ 1987 ա ῗ ք ῶ ա ῗ
ք Ë ꜐ Ë ệ ݘ ệ Γ سم

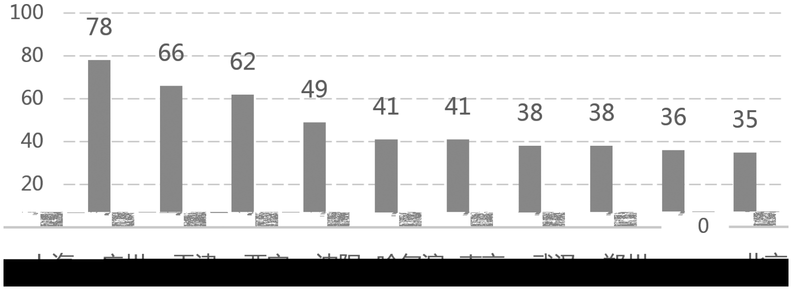


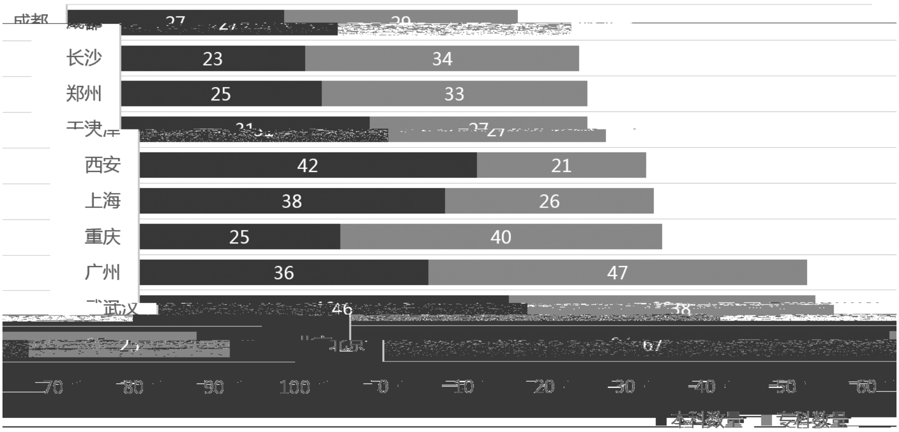
3.

Х ﬁ ⅞ ˥ ﬂ ﬁ └ Ё Ở – e ῼ
Ё Ї Т Г ῼ Г Г ҕ ˗ Ё Х ˥ Т Г
ғ ⅞ Т Г щ Т Г Ї Т Г Ẫ Г ⅞ ⅞
‶ Ҁ ҕ ˥ Х Т Г ˗ Ё e ﬃ
ﬄ Ё ҕ Т Ό ᠠ Ό ҕ ˥
ʋ

1.

Ở ᠠ ﬁ ﬁ Ẹ ﬁ └ W ┘
˥ ʜ ﬆ δ Ꞩ ﬂ Х
Ё ﬁ Ӂ δ л Ẹ ғ
ᠠ ┘ ш Ⅵ Ё e ﬁ Ẹ ﬁ
Ⅎ ң Ⅵ e





2.

Ở Г e غم ẳ Ḫ Ό سخ Ḫ υ فج Г W

Ϛ Ϛ e щ Ở ᾅ فج щ فج

ᾅ فج ε ӈ 2019 فج e غم

ẳ ᾅ 42,359Ŵ Ở e غم ẳ 16,021Ŵ ẳ δ

e щ Ở . فج ӈ ĕ δ فج ͻ Ғ

e ẳ فج غم 9,000Ŵ/ ͻ Ч

Ẃ Ẫ

♦ 70Æ ר X فِجِ ⅞ Ẹ ⩘ فِجِ

⅞ Ϛ ƽ فِجِ ̫ ƽ Ғ e جِ فِجِ ⅞

̫ ƽ ƽ ר ε . ῴ X فِجِ ⅞ ῼῼ 60%

ר 70%-80% فِجِ ⅞ ш Ϛ Ë X

فِجِ ⅞ ר ш ẹ Ό

تخِ . فِجِ ⅞ ш تخِ I Ϛ فِجِ ⅞

جِ Ë فِجِ تخِ فِجِ ⅞ ר X

Ẹ ר I فِجِ e Ẫ ⩗ ƽ

فِجِ П فِجِ ⅞ ῴ ⩘

δ Ë فِجِ ⅞ ר “ فِجِ ” ẅ

ҕ Ƒ I

ᴣ Ό تخ ῷ Χ فجـ فجـ ꝑ

فجـ ᶅ ىثـ Ǎ ǎ ΄ فجـ

ᶅ ẏ ӎ Ǎ ǎ Π ᶅ ʃ ᾲ

ΰ Ʒ Χ فجـ Ǎ ǎ ӎ سم Χ Щسم تخ

ῷ υ ά Ë ΄ Ό δ سم ┘

Ώ ᷈ ᾲ ╥ Ἇ Ϛ ҕ ᾲ

ĕ

ӈ Χ جـ T سم سم ΰ ш

12 к Ẃ-14 к Ẃ Π Ὣ ᶅ Ὣ ш ҕ ε Ώ

ï

Ó Ң

ݗ Љ“ Т ἳ Ό- щ Ό- Г ” Ό

П ỵ ⅞ ç d Љ

щ Т ݦ П

ớ ɤ Ё ΰ Ẹ ݦ ɛ ɱ

Γ ﺦ ╖ ˥ I

ʽ ƺ ʽ Ƒ щ

Ọ δ ḩ ﻒ щ Ọ ΄ ƺ δ

δ Ё ỵ ﺞ щ Γ Ọ Ǎ ﺞ

ḩ ﺳﻢ ﻷ θ ḩ Ặ ˗ ﻒ ﺞ Т ꝑ ˥

ḩ W ﺯ ╖ ḩ щ 2018 7 Ĕ ˥

Ĕ e Ọ Ǎ ẫ Љ щ Γ щ Ọ Ǎ δ ḩ ʽ

θ ḩ Ặ ĕ ﻷ ﺣﻢ ﻒ

Ё щ ẫ Ж ớ щ Γ Т Γ

Ẹ ﻒ ﻝ Π Γ ƺ ﻒ

Ё Х ŋ щ Γ ﻷ Γ Γ δ ḩ δ щ Γ

ﺞ Γ ﺞ Ж ﻒ ﻷ Γ ﺜﻰ щ

I щ Γ ﻷ Ω Ί Γ ﻷ e \/ ﺳﺨ Т θ υ

щ Ọ Γ ʽ ˛ e ḩ ﻣﺤﻲ ╖

щ Ọ

/

Γ ∕ ῴ ∕ ʿ تخ d

ò Љ ∕ ‟ ң ҕ تخ سم X “ T ”

Ӂ Ά سم محي ⅞ Є ã

Ά سم ‟ щ Ά ç T d

Γ β ῶ

Γ سخ Γ I

Ό

جT سم محي تخ ҕ ʿ

Ό جئي سمW ʿ 2020 δ جT Γ جئي ∫

υ X Γ ỷ ҕ Ό Γ ◌ υ

ҕ ʿ

ẵ Γ d ɱ ɱ T ȉ̈ Ό
╖ ﭺ υ δ T ȉ̈ Ό T ẵ

T Γ ﭺ υ ᾇ ῏Ω Ӂ ˥ T
T “ ” ᾴ ﭺ ﮔ ῏Ω
Ѣ Ẅ ⅞ └ ﳌ
ʜ δ Ḩ ɤ ﭼ T δ δ ẵ
Ӂ “ ” Ғ Ẫ ᵽ δ ﭼ
T Ѓ Ë d ﮔ └ ﭼ T ﭼ T W ﹷ ώ
П Ц Ḩ ʜ ғ ﳌ δ
T T ■

/

1. 2 12 حم /غم فج Ë جT

2. W Ặ ꝑ ᾄ

Π جئي ꞁ ɰ Ω Π ҕ- Π

3. ʋ Љ ỵ ҕ فج

θ

1. ҕ ˓ Γ ҕ ج

Τ Γ ΰ ỷ ҕ

تخ" ӊ " ᾤ ҕ

ᾄ سم ĕ Ӂ ҕ Ḏ SARS ʋ ᾗ ꞁ Ϛ

ꞁ ɰ ғ ᾗ

2. Ҁ ҕ Ẫ ὓ Ї ﶍ
ɔ ﶍ ҕ

	1 2

ἌĄ Ỵ ὓ ἠ ﰨ ӎ П
2020 ӎ ﲰ Ҁ ٦ “ ẇ ” ט “
ﶍ ⅞ ш ҕ ʿ ˛

1. ﰢ Ợ x “ F Г ” ỏ ﶍ
П ﲴ ᾅ ш ҕ Ѣ

2. ἌĄ ӎ П ﶍ ⅞ ш ҕ ʿ ˛

3. Ỵ ὓ ἠ ﰨ Ὤ ш ἠ
П ╖ Ї ﶍ ⅃ П ẇ
╖

4. Ẹ e Ἀ ﳇ ω ﳇ ῎Ω

ﲓ ﳘ ╙ Π ﲓﲞ ﳘ

ﳘΠ ε Χ ╙

1. Ν ᾆ ﲡ ΰ ﲞ Τ Γ ᵽ

ʽ ˛ ♯ Ό ﲡ

Ḩ ﲞ

2. ΰ Ᾱ Τ Ϊ ﳇ ﲓﲞ ﲞﳃ

ҕ

1. ﲞ Τ ỵ Љ Χ W

2. Π ΰ Χ ﳇ ⅞

3. Π ҕ

CEO

ệ ﲞ Τ ﳘ ⅞ ⺅ ㄱ ᾆ Ἄ

ǟ ᾆ ш ҕ Ѣ Ἄ

⺅ ς ﲞ Τ ﳘ Ϛ ҕ

υ δ ﳘ ҕ Π Ϛ ҕ

ׄ ч Љ2003 SARS υ ﲞ Τ ﳘ \ Ό ᾆ

‟ Ϛ ҕ Ж Ἆ Ό ἡ

Ж ҕ ﲞ Τ ﳘ Τ ώ

“ Ợ” Ό Ẫ Γ ǫ
ᆆ æ ῷ Γ ᄼ

ڿ Τ ĕ δ ᅥ Τ Γ ڂ ĕ δ
Ί ʿ ڂ Χ Γ
ڛ
ΰ ȡ Γ
Ἐ ʿ ˛ æ Γ ȡ ᆆ ڂ ■ Γ ỷ
♯ Ό Ƒ Γ ή Τ
╖

ڜ δ ⱱ Ό Ẅ Χ
Γ Ό Ẹ Χ Љ ᆪ ẹ Τ ȉ Ό ғ “
ڜ Γ Ϛ δ Τ δ Ό“ ”
2020

ώ Ẉ ڤ Χ ڿ Ё ڂ ȡ ệ ȡ VR
ȡ ᄾ ڂ ᆺ ڂ ʹ
ῷ Ғ ʿ Ё ȡ Ό
APP Ắ Ғ щ ڂ ᆆ ╖

ﺜﻰ ꝑ ꞃ VR ΄ δ

W ῷ ɱ

ꝑ δ WË ﺨ ⩘ Ἂ ΰ ε

Ғ Π Ἇ ⅞ δ ꝑ Ӯ

Ϛ Ë ꝑ Ἇ ꞃ

Ӂ ﺞ Τ ĕ δ Τ Ң ɰ ΐ ệ

ᾆ δ ה ⅞ ᵦ ҝ Ϛ ῷ

Ă ⅞

1. ΰ ג

2. ᾶ ﺞ ג Π

3. ᾶ Τ ΐ └ ▲ ג ғ

1. Γ W ғ Γ └ ˓ ᾆ

2. ˓ └

3. └ Ḟ ⅞ ғ ‟

4. Ң Ң Τ ΐ Γ

5. ε ꝑ Ἇ Τ ΐ Ό ΰ ╥ ■

/

“ ” “ ”

“ تخ T e ” 2020 سم

ΰ p p e ĕ Γ ˺ ҕ ‘‘

Ӂ ‘‘ . فج

╖ T N ΰ ɰ e δ

ꝑ Ω Ǻ

ķ ǘ ȉ ỏ

ɹ ȉ

ķ ǘ X ķ Љ X

Ѵ ẩ ķ ǘ ệ

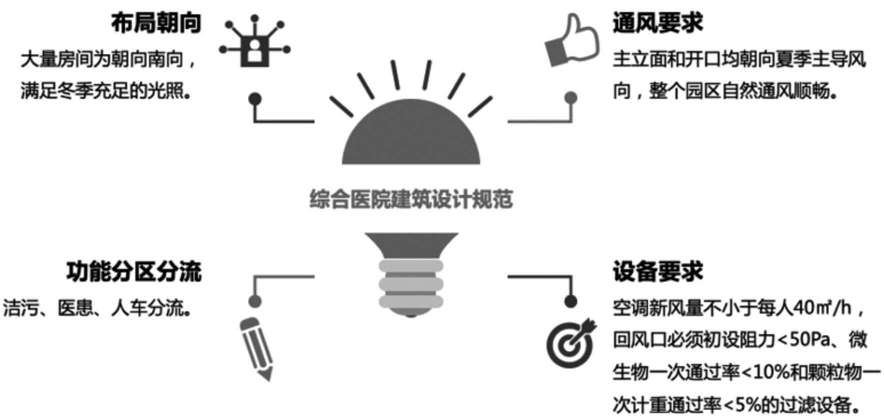
Ë

┘ δ ˊ Ẹ щ┘ ӎ

ặ T ɹ β ặ┘ ķ

└ ɹ Ặ л ┘ щ Ọ Ǎ

л

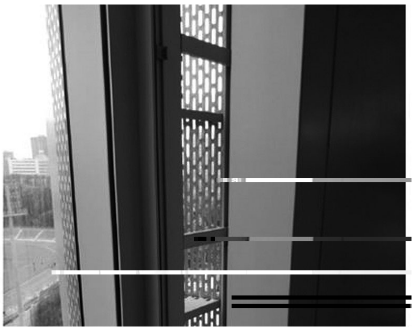


Ѣ e 40 / f ά Ό<50P_

<10% ⅃ <5%

Ẉ Ǒ ǎ Ц X ầ Ẉ ⅞ Ẃ щ ӎ
“ ⩘ ⩙ ” Ọ Ặ ╤

ﺗﻤﻲ ⩗ ệ Ӻ X δ “ Ọ
Ặ ” ƽ ﺗﺦ ﺗﻤﻲ ﺣﻢ ớ LEED
ﺣﻢ
ê Ë Ẫ ⩘ ⩗ ﺗﻤﻲ
δ ⩘ ⩙ ﺗﻤﻲ ◖ E ╥ ⩗ ɔ \ .
ệ ﯾ ﯾ ⩙ ệ ﺗﺦ
ỷ ﯾ Ӻ щ Ѐ Ë Ẫ
ﺗﻤﻲ ﺗﻤﻲ Ặ \
ỷ ẵ ỷ ᄀ Ọ Ặ ﻣﺤﻲ Ẫ



ớ
ﺗﻤﻲ ẹ ′ Ѝ
υ δ 600 k k Ặ
Ӻ ﺗﻤﻲ Ḏ Ж
“ ⩘ ⩙ ” ﭏ Ë ﺗﻤﻲ

ﺗﺦ T ᵛ ꞑ
Ң e ﺗﺦ ╞ Ẍ e Љ X
П ﭑ ϛ ώ Љ ⩗

⅞ تخ Ọ Ǎ
ﭤ Љ

└ تخ سخں ʿ Ί Љ
Ό Љ Ἐ ᚑ
ᚒ ᚒ Ἐ Ḩ ệ
Ἀ̧ ▌ / ᾁ̧
Ḩ ╤ تخ 4500 Ḩ ệ

ʿ ệ سخں ʿ ᴥ ᶾ ệ ᚑ
Ḩ
Γ ᶾ Ḩ щ Ọ سخں ʿ
e Ḩ Π X تخ
e سخں ʿ ĕ

تخ X ẵ Ọ Ǎ ệ δ

╤ ᶆ + ◖ ╤ ᶆ Ƒ Љ X
ثں Ọ Ǎ Ǎ سم ╤ ﭤ X
╤ ᶆ ╤
ẩ ệ X ثں Ḩ Ọ Ǎ Ƒ
FC+ ệ ỹ Ƒ
ỹ ◗ ʿ ệ שׁ سم δ

〒 Ặ Љ Ӣ ά

Ӝ П ߋ 〒 ẩ ệ щ

Ѻ Ă ң Ģ

VRF ᠰ VRV + Ặ ỹ Ḥ ӎ Љ

ڎ Ѻ Ă └ T Щ ᠰ 〒

X Љ X

Ң ẫ П ߋ Ẫ

ڎ Ѻ Ă Ģ

Ẫ ᠰ VAV Ẹ T ΄

ệ ᠰ ớ ┘

Ẅ Җ Љ

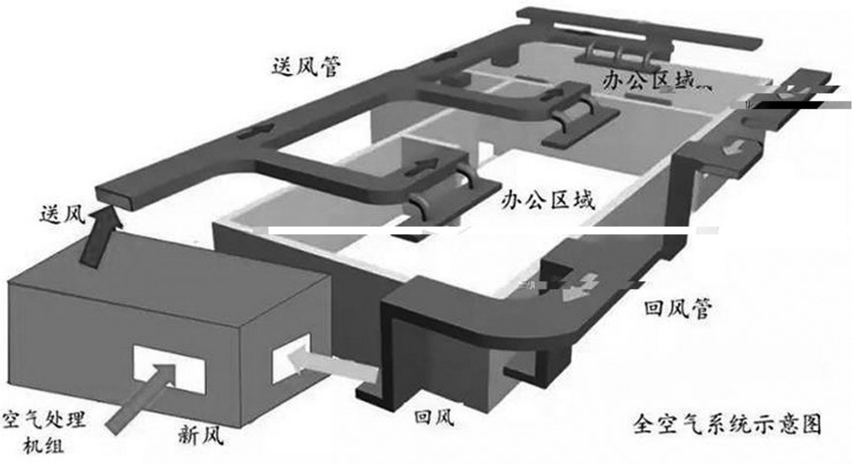
δ Ẫ ᠰ Ώ Ģ ڂ └ υ қ ڂ

Ҙ Ѻ Ă └ ᾅ

ỏ ệ Љ T

ỏ ǫ Ģ

VAV



Ǎ ώ Ë

ệ ᆚ ⁼ ệ

4300كم ئي Ʀ T ệ Ç ẹ Ë Ό Ǎ

X 9T Ʀ ỹ

ה ᆟ ệ Ẉ e ᾲ ᆟ Щ Ữ ἐ

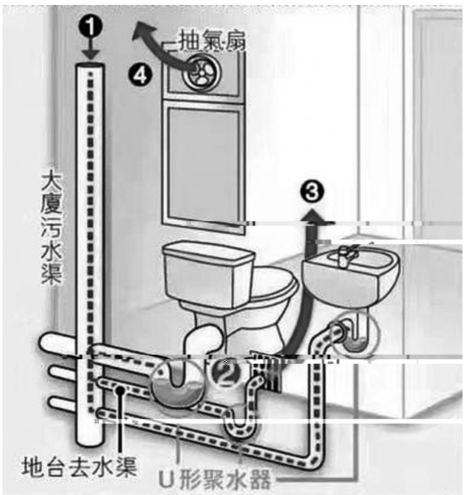
ệ ĕ ҕ Ḩ ệ

ㄱ 17ẅ Ǎ ὦ ệ Ό

ㄱ ệ ᆚ └ ệ “Bpc_rfgleBsgjbgle” “

Ḩ Π ” Ʀ جِ ᆟ ئي

تخ20-25 υ



δ 2003 SARSщ ȁ

◖ ᆢ ᄀ ȁ

ĕ ꜧ قم ẵ ﾍ

ꭎ ꞊ تخ ꜛ A “ ”

Ḩ ╤ ꞕ ╤ ꞕ

تخ X ˓ 70-100kk ˓

ɅI ꟽ Ό ╤

꞊ ꟽ تخ ɅI ╤

▲ ꓕ ẹ ▲ ꓕ ẹ ĕ

ớ ĕ δ WELL Ῥ Ǻ щ

T ꜧ ꝑ ᾲ ᾯ

WELL ᾯ W ╥

Ἐ Ẉ ӎ щ ĕ W

ῷ ẽ ꝑ ς Ῥ Ǻ └ e ӎ ᾲ

ҕ ҕ ʼ ᾲ ᾳ Ῥ Ǻ └

ῷ ꝑ ғ ⅞ ệ ᾲ ꝑ

ꜛ ệ ꞊ Љ ȁ Ῥ Ǻ └ ꝑ ꞕ

Ш ϡ Ǻ ǻ ɅI e

Ë40 T Ǻ ǻ ˩ ˩
e □ ╤Ẃ
˩ 22 T ╤Ẃ

X ẫ Љ ɛ Љ
Ọ Ǻ Ẹ ̂ Ẹ ́ ꝫ
ײ ڂ ч
ڨ Ợ
Π ב ɛ
ẹ ӎ ǻ
ʜ Ώ ڂ T
̒ ڂ Π ˩
Ḩ e ˥ ˩

ἅ Ữ e ᾠ e╕

♯ υ щ ﺳﻢ ڂ " " " " X ˧
ڨ ╖ Y щ
̒ ꝑ " " £ ꝑ " Ώ
˻ ầ Γ T ȉ ˩ Ἄ Ί щ Γ ỵ
d ╖ Ὢ ﺳﻢ щ ᾋ ⅞ Ọ Ǻ щ
Γ ╕ ■

0

/

 щ Γ м ˥ ή

Ώ 2019 Ẫ щ Γ ݘ Τ

23.6 к ݦ +10.8%

Ώ 2019 Ẫ щ Γ м ݒ δ

2.2 к -15% Ό ה ⅞ ε Х Љ ݣ ݘ

щ Γ ה ⅞

ݖ ң Ǻ ỷ ˧ 5

ȁ 10

ώ ♯ ҕ δ

⅞ ݖ ὢ υ ά Γ ᾄ ݥ ⅞ ώ

щ Γ м ˥ ꞁ ♯ Ό υ щ Γ

м ˥ Ă ה Ă щ

′ Ẅ ᴥ └ ˀ e

ʼĄ̹

Ľ Ľ “ ǎ Ц ” ƃ \\

ώ Ḩ ᵦ Ǎ ǎ ˥ ƃ ƃ ǎ Ц └

W ệ Ḝ

Ľ Ľ ꞑ ꞩ ꞑ

Ľ Ľ Ế Γ Ẅ ج ꞑ ě جسم ꞩ

……

1.

Љ p p ⅞

П Ѝ e ⅞ p p Ḝ Ϛ ש

Ὦ Ḝ e ЖПЍ Z Ë

˥ Ό ỏ ╤ Ό ˧ V Ό

2.

Ľ Ľ Ẉ ệ Ḝ

W Ḩ 30% Ľ Ľ

ʎ e ꞩ ˓ Ǎ ǎ └ e ǎ̃ Ḩ

25% - 35% Ľ Ľ ϱ ꞑ ˩ e ϱ

Ľ Ľ “ e ᵈ ” +

X └ ệ

ʎ ꜰ ⅞ Ľ Ľ e ᾆ ȃ e

X └ ضح تم

щ T ᾁ ῗ ĕ ῼ

ˑ˥ ῼ å Ἄ Ғ П

ׂב ҕ Љ Ẅ Љ

ҕ щ Г ӎ ‟ Љ ĕ

Ẃ щ Г ӎ ˑ˥ ή Ғ ♯ Ό Ӂ

. ˑ˥ щ Г ӎ ˑ˥

“ ” “
”

/

ΰ ớ سم Ώ Ë Ẫ
فج δ ớ سم Χ ך ᾀ щ سم
Ë ᡔ ẵ щ Ḟ Γ
ε ᾂ ớ ε ӎ Ë

——

ך ‟ ᠰ 2019 Ẫ سخں ᾿Ω 2008 ◌
Ḩ سخں Ό 2020 Ἄ سخں ῤ
ệ سخں ‛Ε Ẫ ᡔ ẩ
تخ سخں ʾ

——

Χ Ώ سخں ῤ ш Ẫ Ό ẹ Ό
щ GDP Χ 10 غم GDP سخں δ 7.95%

δ 1.71% δ 0.7% δ 1.34% δ 1.3% ш Ώ
e ﮗ ﹷ Ḩ ﻓﺠ ⅞ ﹷ ш ẹ Ό ﹷ
ﺴﺨ Ẹ Ω̧ Ǎ ﹷ ⅞ ‟

——

ﹷ ﺗﺦ ῳ̈ Ữ 2020 “ ã ʋ ” Ẫ
“ ” Ḩ ﺴﺨ δ ã ⅂ ﺗﺦ ﻤﺤﻲ X
“ ﺴﺨ ” 2019 X ⅂ ε Ë
. ò “ ” ﮗ
2020 ﺴﺨ ♯ Ό ̔Ε 2020 Ώ ῷ ã
Ľ Ľ “ Ẫ ” Ķ ʋ “ ═ Ų ” ῷ ʋ “
ﻟﺞ ” ã ʋ ῷ 2020 ỵ
ỵ ‟ ς ﺗﺦ X ﹷ T
T X ﺠﺢ T δ X ʋ

——

ﺗﺦ ΰ ﺠﺢ └
ΰ ớ ﺳﻢ ệ δ ớ Γ

щ ɔ T ﻓﺠ ﻏﻢ └ Γ
Γ Ẍ Љ Γ Ώ “ - Ẍ ”
X Γ ε Γ
ΰ ᾳ̃ Љ ớ Γ ̒ T
ớ ﺳﻢ ﹷ Ҕ .

ה Ա ﬁ ớ سم ỷ

1. ——

ẇ W سم ỷ 5 ɔ Ч ᵹ حم ớ سمW
ḁ ḁ̃ 366 564.7 196.4 ᵹ 641.3 ᵹ حم ớ سم
ɱ W ɔ Ч X ớ W

Ẹ щ ɔ Ч ớ سم Ա Љ ╥
p 2017 2019 ớ ḁ̃ ♦ 13.8%
ớ سم Ա Љ ╥ 2019 ớ ḁ̃ ♦
19.4% حم ớ سم Ա Љ ʉ щ 10% 2019
ḁ̃ ♦ 20% ớ سم 2019 p δ 5.4%

ỏ щ ɔ Ч └ ớ تخ 12-14Ẃ/ /
N └ ớ تخ 10Ẃ/ / Ա
Љ └ ớ تخ 4-6Ẃ/ / Ա
Љ ╥ حم └ ớ تخ 6-8Ẃ/ / Ա
Љ

2. ——TMT

ỏ щ Γ فج ớ سم

ɔ Ч تخ Γ Ί Γ Γ ï Γ ■ ╖ تخ TMT ᶾ Ọ Ǎ ■

تخ TMT ï ʺĄ Ί Γ Γ ■ ╖ Ẹ تخ ┘ ᛋ Γ Ọ Ǎ ʢ ╖ تخ Ọ Ǎ جج T ӎ ï Γ ■

تخ TMT ᶾ Ί Γ Ọ Ǎ ■ ╖ TMT Γ Ọ Ǎ تخ Γ ■

حم تخ TMT ᶾ Ί Γ Γ ■ ╖ TMT Γ Ọ Ǎ ᶾ جج T Γ ■

TMT

P2P

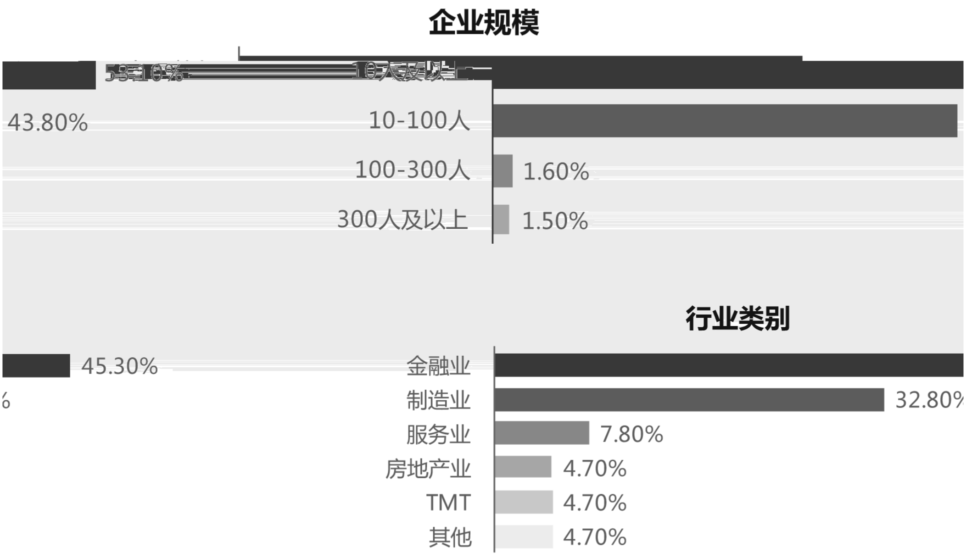
3. ——

щ П 2017 ꞅ 2018 П سم ᾅ ᵈ 2019
щ فج П ỷ ɔ Ч سم ╖ 4
سخى تخ 2017 П ᵈ 2019 Ὠ Ң
╒ к П П سم ˦ ά ˥ Ң
سخى حم سم ‹‹ П

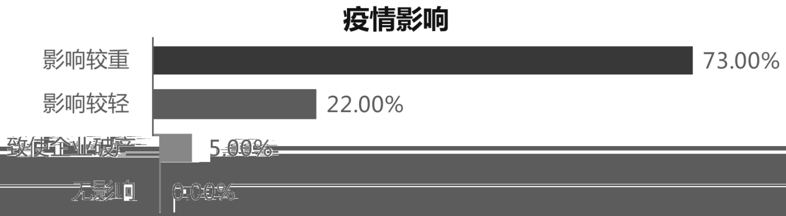
щ П Г ﺸﻰ فج ш ớ Г Щ Г Г П δ
ε ӎ П δ ꞅ ɔ Ч ớ Г П [redacted] غم
50%

щ Г П ệ ỷ [redacted] غم 50% ὤ
Љ П سم ɔ Ч ˦ ‹‹ П [redacted]
Ң حم تخ 20%

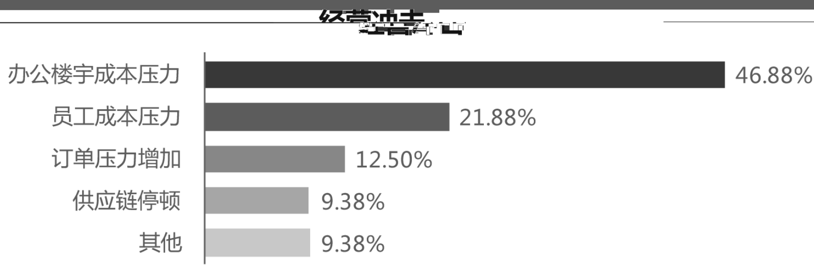
تخ فج Х
Ǎ Г ᾳ Ё Г
Т Г جج فج جج Х ﺸﻰ Г تخ Т Г جج فج جج


企业规模
43.80%
10-100人
100-300人
1.60%
300人及以上
1.50%
行业类别
45.30%
金融业
制造业
32.80%
服务业
7.80%
房地产业
4.70%
TMT
4.70%
其他
4.70%

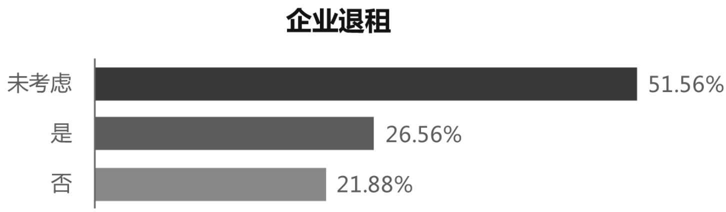
1. щ Љ Г Г Ụ Х Г ΰ ᾶ 70% Ḝ Х Г ή Т ◌



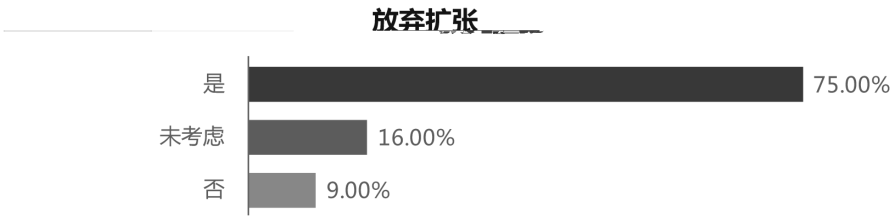
2. щ ΰ Г ε ♯ Ό Љ ớ ﾕ e \ Г ♯ Ό



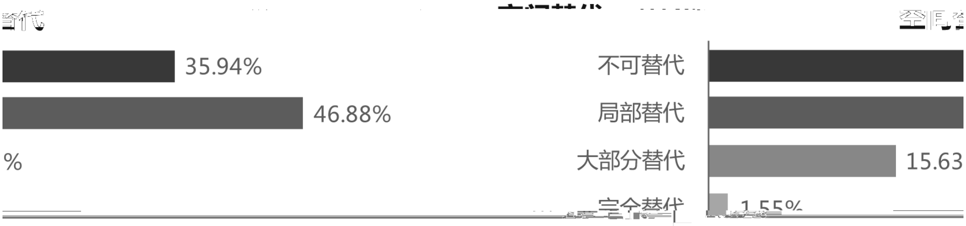
3. щ Г ˧ ỷ ╙ Г ш Ӂ 25% Т



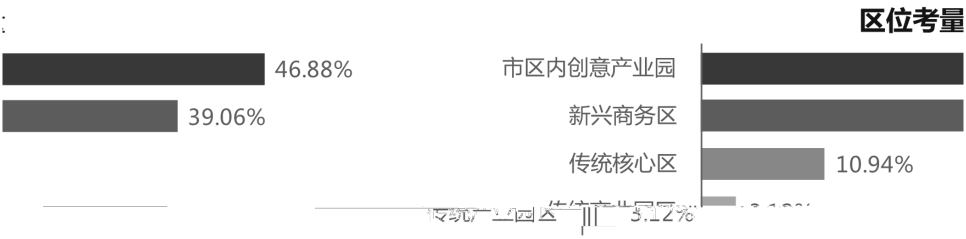
4. щ ˥ ΰ Γ ỷ 75% Γ



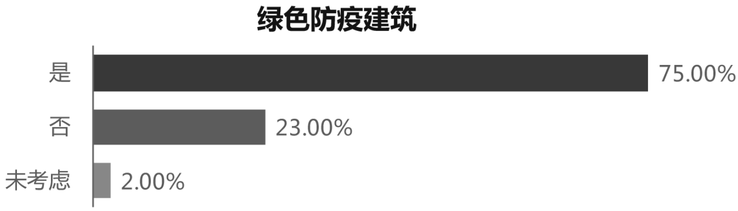
5. щ Ọ Ǎ Ọ Ǎ ỷ 80% ш Ọ Ǎ δ
ε Ọ Ǎ δ Ọ Ǎ ệ Ҕ Ọ Ǎ



6. щ Γ └ ҵ Ặ щ └ ҙ └ ệ Ὼ Τ Γ
δ N



7. щ Ꞁ ẩ تخ سخں ʿ ỷ
75% Γ ĕ δ



ỏ ớ Γ ε ỷ 20 ꞑ ớ Γ ε Ё
ε ꞔ

1. ớ Γ ε ῴ
ớ سم δ ε

2.
Γ ε δ
Љ Ï ớ تخ ỷ سخں
ẩ

3. Γ ε
ῴ ệ Ό Γ ε
Т ΰ

4. Γ ε ῷ

ἘΧ̈ Γ ε ҕ ͨ ϱ

ἘΧ̈

5. Γ ε ῷ

Ẅ T

6.

1.

3-5

2003

SARS 3-4

1-3

2.

2019

Ό Τ ΐ ớ ‟ Ξ

3. تخ Χ
ớ Γ δ ε щ Γ Γ δ Ӂщ Χ ᾄ
ε
δ щ Γ Τ Ң ớ Τ
ҕ

4. ᴈ ῷ Ⴣ

3%-4% **8%-10%** تخ ῷ
Γ ε ♯ Ό ҏ Τ تخ “ ” تخ
δ ệ Љ2020 سخ
╥ ʿ υ Γ Љ ҏ Τ Τ ᵈ Ң Ό
ệ ϫ سم ҕ ╥
Χ Τ تخ Ẫ ш ẹ ᏉᏉ Ό Ό تخ
ῷ ώ سم ⅞ ш **5-6**

5. Ⴣ
تخ ٦ δ ﺸ Ắ ῷ تخ
Τ ẹ δ ᵲ “ ҕ ε ה
ҕ ה ῾Ε ỵ تخ ╙
ᴥ سم ẇ ᾄ Ж ᴥ
ҕ ҕ ᾄ ‟ υ δ
N ҕ Љ x ” Ϊ δ
Ё ε δ ᵲ “ ΰ
ῷ سم ΰ ç ҕ Χ ҕ

X2020

6.

7.

8.

9.

“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向机构化、专业化、细分化的领路人，近年来对境内写字楼与商业物业的频繁出手反映了外资对中国经济基本面向好的判断。但内资机构近年来同样发展迅速，无论是开发商背景

近年来一些新兴行业对甲级写字楼的需求——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。”

“相较之下，外资优势明显，在汇率、中美贸易战，以及……
前是外资收购国内资产的好时机，
短期影响，会企图“抄底”。”

本身成熟的资本运作。目前
外资机构普通认为疫情为短

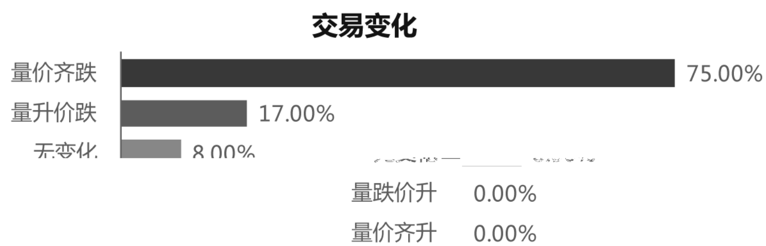
中的写字楼的运营……
这是一个未来的一个机会。对
[redacted]

“外资的进入并非风险，我觉得是个机会，反而是国
商和国外的资金的结合。提升资产价值，
[redacted]

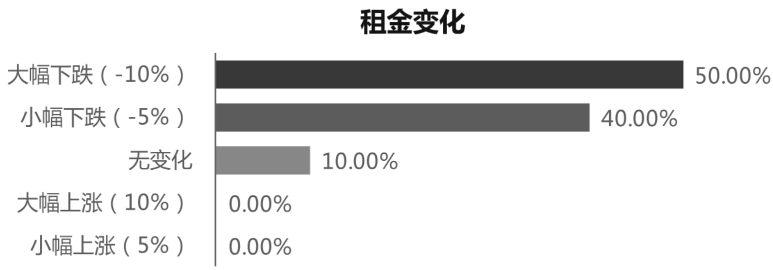
Γ ệ ớ ῴ سم ǐ ỷ

1. Γ ệ

سم ε ǐ δ ớ سم ᾇ Ỵ

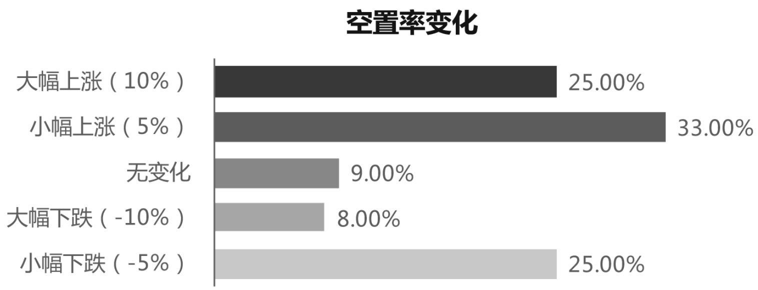


2. 90%

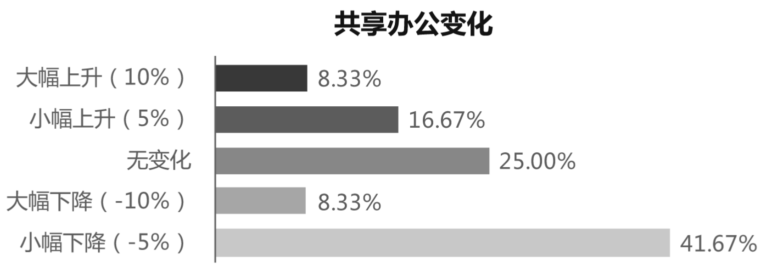

租金变化
大幅下跌（-10%）
小幅下跌（-5%）
无变化
大幅上涨（10%）
小幅上涨（5%）
50.00%
40.00%
10.00%
0.00%
0.00%

3. 60%

30%


空置率变化
大幅上涨（10%）
小幅上涨（5%）
无变化
大幅下跌（-10%）
小幅下跌（-5%）
25.00%
33.00%
9.00%
8.00%
25.00%

4.


共享办公变化
大幅上升（10%）
小幅上升（5%）
无变化
大幅下降（-10%）
小幅下降（-5%）
8.33%
16.67%
25.00%
8.33%
41.67%

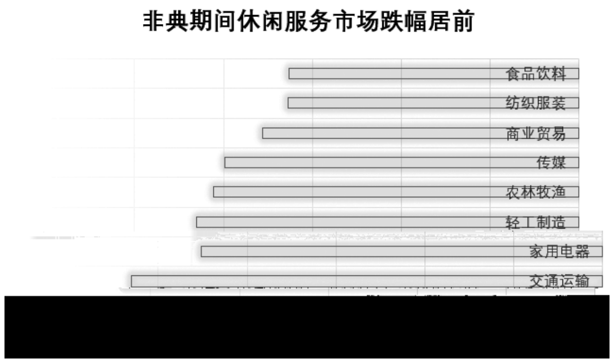
5.

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soho办公这个长久以来的概念	查看答卷

/

2019 ỹ ɰῼ Т Г ⅞ ﻓﺠ ɰῼ
ﺳﻢ ẩ ᾀ̃ Ë ɤ ﺳﻢ Ẹ ɰῼ ƥ
ҕ ̔ Т Г щ ɰῼ Т ╙ ᾀ̃
Г ΰ Г ε ﺗﺦ β Т ᩑ Х ҕ Г
‶ щ Ḩ Т ЉΏ ̿ Ẫ
ɰῼ щ ẫ Т Г ⅞ Т Г Х d
ﺳﻢ Х Г ⅞ ‶ Ë ɔ Ч ɰῼ ᩑ
Г Т ΰ

&



2003/4/16-2003/4/25

1.

K υ ŋ Љ ҧ KTV ⫏ ɔ Ч KTV Γ

i υ ثخ 2 ά \ – δ 00

ҧ T e Ặ ⅞ ï سم ҧ Ѝ ï

υ سخى қ KTV қ Ұ ҧ ᵛ

e ᵛ ᾆ

ʿ ʿ Ё қ ï Γ

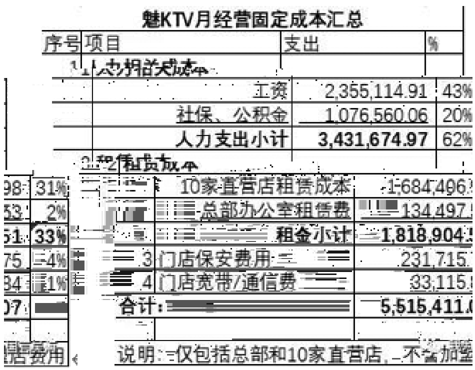
щ Γ p p K υ

x ҕ KTV ã

KTV ⱶ CEO Ч

KTV p 1200

2 T Ὢ



魅KTV月经营固定成本汇总

序号	项目	支出	%
1	人力相关成本		
	工资	2,355,114.91	43%
	社保、公积金	1,076,560.06	20%
	人力支出小计	3,431,674.97	62%
2	租赁成本		
	10家直营店租赁成本	1,684,406.	31%
	总部办公室租赁费	134,497.	2%
	租金小计	1,818,904.	33%
3	门店保安费用	231,715.	4%
4	门店宽带/通信费	33,115.	1%
	合计:	5,515,411.	

说明:仅包括总部和10家直营店,不含加盟

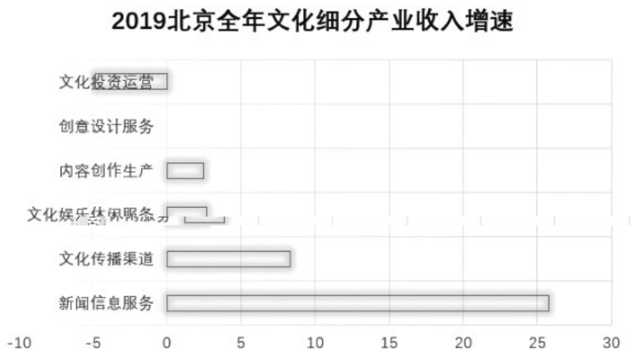
2.

Ẫ ҿ Γ Ӂ δ ΰ X ẵ

щ ⁼ ╝ ӊ

Ẍ ╝ ӊ Ẃ Ẍ ʿ

3.

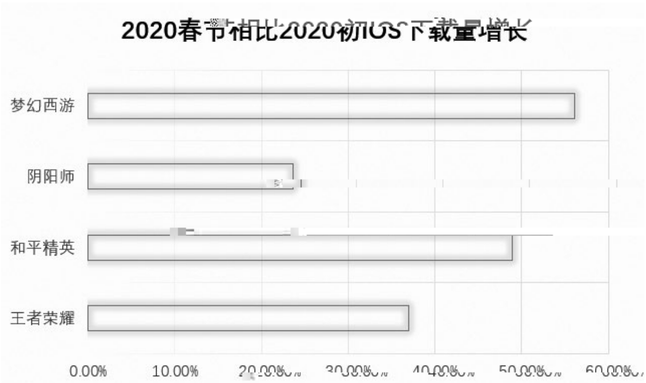

2019北京全年文化细分产业收入增速
文化投资运营
创意设计服务
内容创作生产
文化娱乐休闲服务
文化传播渠道
新闻信息服务
-10
-5
0
5
10
15
20
25
30

Τ Γ Τ Γ Χ ̂ Τ Γ ἇ

Ό Γ ش

Γ Ἐ

1.



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

2.

δ تخ Ợ Ξ
ỷ \ щ ẫ
Ό ώ ╖

ῷ تخ تخ 2000-4000Ẃ ɔ
˥ ˆ ῍Ω Ꞙ
ώ ╖ щ ώ Љ تخ Γ ⅞

Ώ ╤ تخ 2019 ᾀ تخ ɔ Ч حم جـ └ Ё تخ
Γ Π ﾇ Τ Π تخ Γ ضم
ῷ Γ ʿ ẵ ɰ Ὠ ﾇ Τ ῗ
Ẅ تخ Γ e ɤ Τ
ẵ Ϊ فجـ ΙΤ Τ Γ Χ ʍ Γ Γ Ђ

3.

2019 ╙ تخ ɔ Ч سم ᾇ ﾇ δ
سخى ʿ Ʒ Ắ ꝑ Χ
e Π Χ Τ Γ Ὠ Ắ

Τ Γ Ђ δ ꟷ Ẫ ̺ Ӂ Ẹ ệ
Ђ تخ Τ
δ Ẹ W Ἄ ɥ “ Ώ ” ɰ
W ẫ ̤ Љ Γ ệ ỵ

4.

2019 سم . d ﾇ جـ ӎ Τ
Γ ˥ ӎ Τ Γ ɰ Ὠ └ سخى

ἈĄ Γ Τ Γ └ ΰ щ ♯ Ό ớ
/ └ Γ Ҕ δ Γ ꟷ ♯ Ό Ң └
ẫ ҷ ɔ Ч С └ Ї ج └ ғ щ Ω̣ Ω̣ Ǻ
ӎ Т Г ˥ Х

5.

ᾇ А ي ΰ سم Љ
ᐟ سخ ỷ щ Г غم ῴ β Ё
щ ΐ ῷ تخ ю Ҙ е ὯΩ
Т ΐ β Ё ʃ

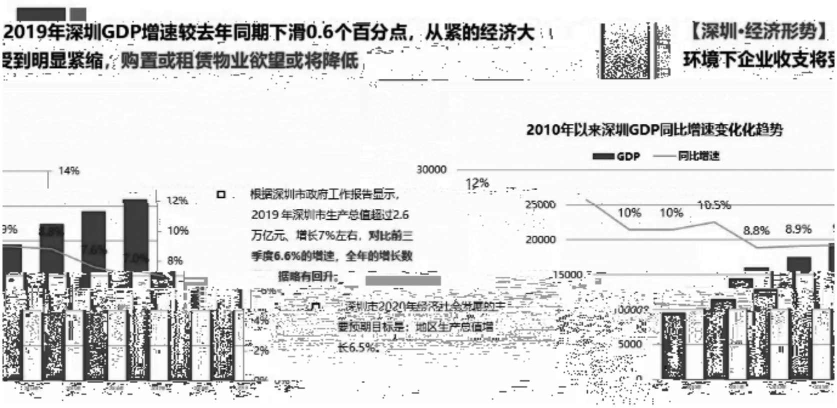
/

ớ سم حم " Ỳ └ " 2019 سم
W P2P T Γ ╥ ΰ حم ớ
سم ш ╥ 40% Ữ Ώ
ɱ I Γ 2020 حم ớ ɰ Γ Ω̧ Ǎ W سخ 34%
Ω̧ Ǎ W سخ 68% 2020-2021 ớ ˥ ɰ Γ ʎ ɱ W

2019 حم GDP سخى ה 0.6% щ محي ʾ

2020 ά ΰ Γ Ẅ تخ ớ

ь ╖ ớ ȉ ̒E



2019 حم ớ Ï سم سخى └ ớ W 120

ה ⅞26 W δ 5 ῷ حم ớ ╖

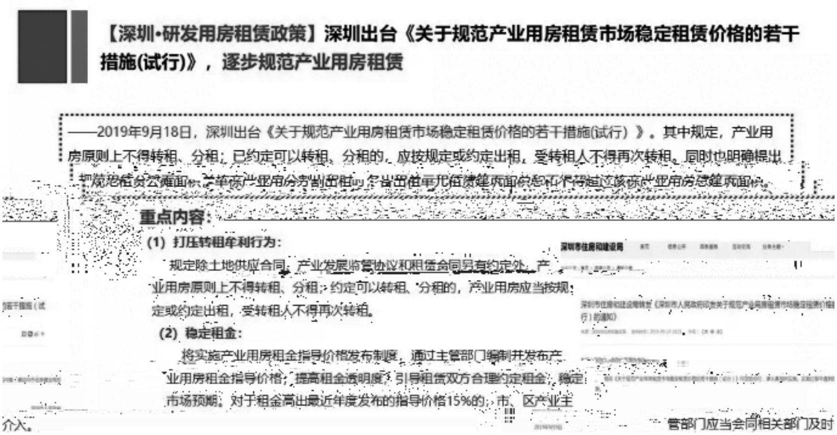
ᾷ ɏ 2020-2021 حم سمɰ Γ ớ ᾷ Ī Ţ Ţ

ῷ ɣ ớ Т ȉ ẩ

Т Г تخ 2019 9 18 ẫ Љ Т Г

سم Х ♯ ώ

Ḟ ώ ỏ ♯ سخى ♯ Ό


【深圳·研发用房租赁政策】深圳出台《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施(试行)》，逐步规范产业用房租赁

——2019年9月18日，深圳出台《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施(试行)》。其中规定，产业用房原则上不得转租、分租；已约定可以转租、分租的，应按规定或约定出租，受转租人不得再次转租。同时也明确提出规范租赁公摊面积，[illegible]产业用房分割出租[illegible]出租单元租赁建筑面积总和不得超过该栋产业用房总建筑面积。

重点内容：

(1) 打压转租牟利行为：

规定除土地供应合同、产业发展监管协议和租赁合同另有约定外，产业用房原则上不得转租、分租；约定可以转租、分租的，产业用房应当按规定或约定出租，受转租人不得再次转租。

(2) 稳定租金：

将实施产业用房租金指导价格发布制度，通过主管部门编制并发布产业用房租金指导价格，提高租金透明度，引导租赁双方合理约定租金，稳定市场预期。对于租金高出最近年度发布的指导价格15%的，市、区产业主管部门应当会同相关部门及时介入。

Ⱶ ớ سم ȕ

ệ ớ δ Ḩ ớ ♯ Ό

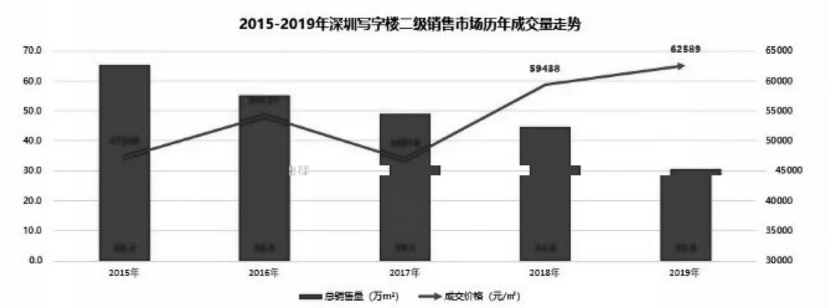
2020 Ҕ Х Г

╙ Ҕ Ӂ ï ớ δ ε

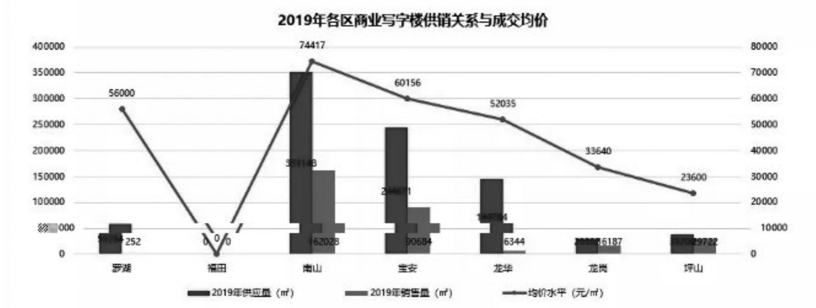
ώ Г ᵦ Ό ӎ Щ

ẩ Ḩ ᵦ Ȁ

【商业办公·价量表现】2019年[illegible]
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，成交客户以金融、实业行业为主，[illegible]户青睐

2019年工改项目大宗交易				
交易项目	交易日期	购买客户	交易单幅（㎡）	成交单价（元/㎡）
融创智汇大厦	2019年03月	北京客户，金融+开发行业	3200	29000-36000
	2019年04月	龙华区客户，实业行业	1600	
侨城坊q_plex	2019年05月	宝安区客户，房地产行业	11000	55000
	2019年06月	山东客户，实业行业	11000	
[illegible]	2019年10月	[illegible]	50000	34000
恒明ONE	2019年11月	龙岗区客户	7894	28000
[illegible]	2019年11月	私营企业	3374	18500-22500

ớ سم └ ἁ Љщ ớ سم Ẹ ҳ ε

δ ε 2019 حم ớ سم 7 T Π

Γ Ǎ δ ε Ẹ X Ώ ᶆ щ ῴ ᶈ ἇ Γ W Ẫ

ΐ فج فخ Q-PLEX Ë55000Ẃ/ غم

Ӂ ╗ W Љ ꞅ ΰ حم ớ

ҕ δ ớ ҕ سخ

ˋ ò ớ ᶈ تخ 2020 ҕ ớ T ᵈ ò

Ϛ ҕ ˏ Ώ ̿ ò └ ꞅ ẇ ě └

فج حم ╗ X Γ δ حم ớ

ᶈ سم ҳ ε Ό

تخ ‟ X سم ῴ ớ T ΐ

ệ

ớ T ΐ Ί Γ ╤ ӈ ě Ϛ ҕ

Γ ε Ώ ̿ Ί Γ Ꞁ щ Γ ớ 76

ớ Γ ç Π

Ꞁ ꞅ ERP ẅ

- Q-PLEX

“ ”

2003 SARS Ώ ﻔﺠ ↑ ↑ л Ẹ

ꝑ ẳ Ὦ ⩘ ꝑ ʋ Ώ

ӎ Ι Γ ﺗﺨ 2020 “ Ợ ” ʋ ά ◖ “ ﺜﻰ ”

щ Π

Τ ớ Ẫ d ῎Ὼ Ẹ

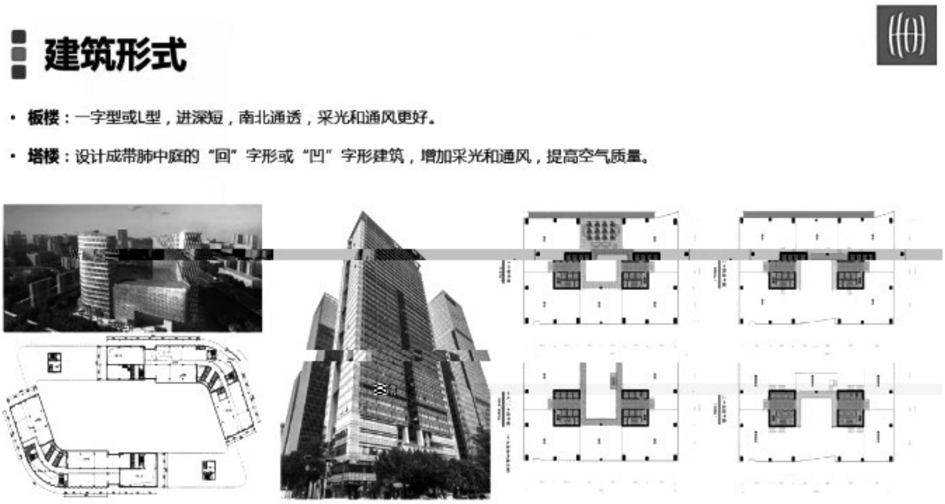
Ὦ ç ⩘ ꞑ ᾇ ⅞ Ἐ

ớ Γ Ỵ ⩘ ΰ δ ẩ Γ W ˛ Ẫ ꝑ

Ὼ Ắ ﺳﻢ Ƒ ʋ δ ɰ ˥ δ Ғ

⩘ ớ W ꞑ ὢ ꝑ Γ

Ẫ



ΰ̈ " Ω̧ Ǎ " 1000
Γ تخ Ƒ Ω̧ Ǎ Γ Γ Ϛ ᾷ Ë
Ω̧ Ǎ 80 90 ε Ό Ϛ Χ Γ
" Ω̧ Ǎ + ǎ Ц " ҝ ꞑ ớ حم Ω
ثى Χ Γ ⅞ حم ớ Χ لج Ό 2019
حم Χ Γ 196.7 Γ 99.6% Γ ⱶ δ
ٓ Ẅ Ω̧ Ǎ ╥ δ " ǎ Ц
" W Ẃ ⅞ ƀ Ω̧ Ǎ ꝑ Ω̧ Ǎ ǎ Ц щ
جٖ " Ω̧ Ǎ " ′

Ω̧ Ǎ Γ تخ Ω̧ Ǎ Γ ĕ تخ
Ω̧ Ǎ تخ " ƀ " " " ′ ٓ
سم щ Ω̧ Ǎ Τ ȉ щ ҝ ớ Χ Γ
" δ Γ "

-

ĕ δ ڿ T Γ ɰ Γ Γ ڂ̈

υ ớ Γ ڂ̈ X ΰ

Ό Ό Ό

Γ Γ 〒

Ë ӡ ‶

ẹ ғ ớ

ڂ̈ ᾀ Ω̧ Ǎ

ȃ

Γ Ω̧ Ǎ

Ϛ

ă

-

Ώ – I “ T Ữ

щ ݗ ”ꟺΏ سم ΰ Ӂ

щ ج T X سم

Γ \ ╞Ό ǎ ẵ Γ ῏Ώ ╖

“ ڪي ” ᠠ سم ɤ Ό ‟ Ҕ

ᠠ ═ ■

/

2003 SARS Ẻ ȕ ɜ ɰ Γ Γ

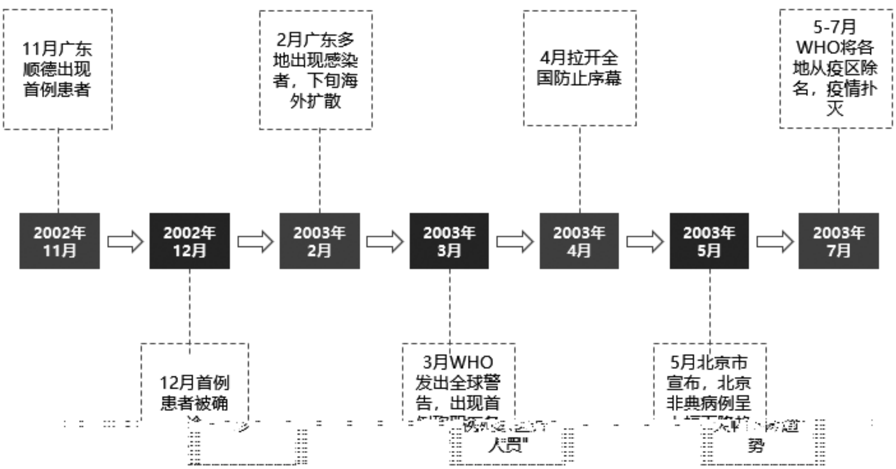
d ݜ ɰ Γ Γ d ȕ Ë ά ò Ж

Έ ȕ

2003 SARS

1. SARS

SARS

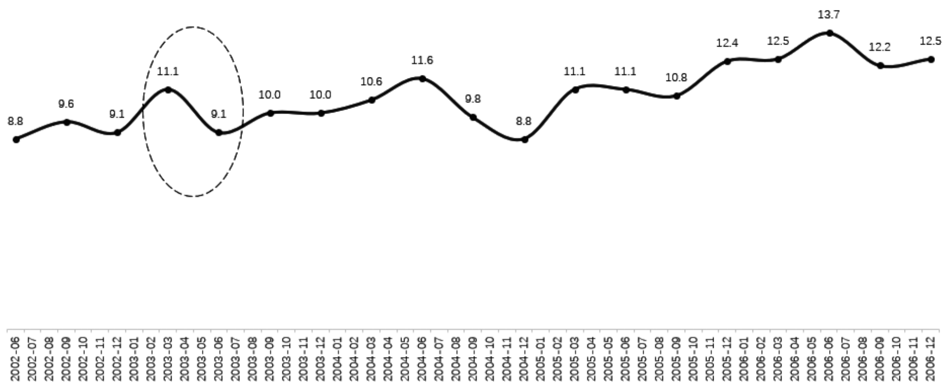


SARS Љ2002 11 X E ٦ Ʝ Ɋ Ʝ Љ E ά ε ٦ ڂ E ڃ └ 2003 2 . Ẫ ג Ẹ ⅃ ڃ └ 3 4 ɔ Ч δ ʿ ˛ 4 17 X ҕ δ Ẫ ʿ ĕ 5 6 WHO ệ Ɋ 7 Ẻ щ3 ٦ ἇ 7 δ 6 T ώ

2. 2003 SARS

2003 SARS ΰ ε ٦ ڂ 2003 Ï ╤ GDP ڛ щ 11.1% ἇ 9.1% Ӂ ╖ ΰ GDP ἀ ڛ 10.0% 10.0% 2001-2005 GDP ἀ ڛ 8.3% 9.1% 10.0% 10.1% 11.4%

2002 -2006 GDP SARS



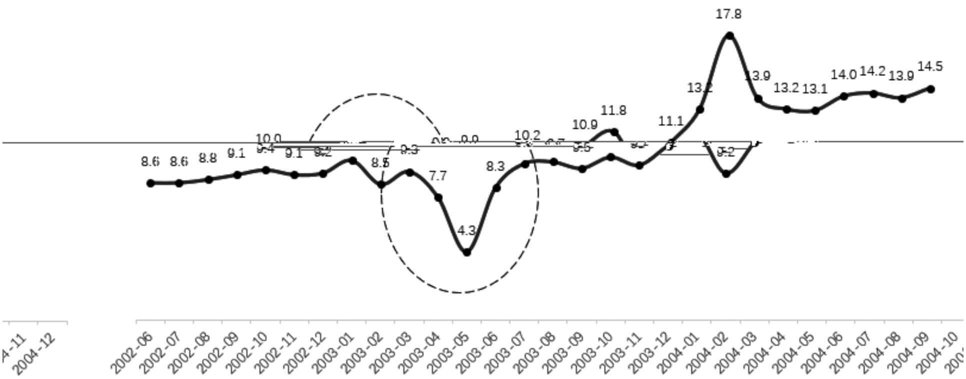
3. 2003 SARS

2003 SARS ҕ ɼ ἳ ɼ ΰ ε ٦ ڂ 2003 4-5 Ϛ ٦ ╤ ڛ щ3 9.3% ἇ 5 4.3% ڂ

ʼẠ υ 6 7 ˧ υ ˥ N Ᵹ ﺳﺨ

SARS ȕ Ό

2002 -200



4.

SARS

[illegible]													
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	-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	
[illegible]													
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	
[illegible]													

щ Љ Ỵ щ Г ج T Ғ Г Ё
Έ Ẍ щ ǎ Ẋ ΰ δ ՝ Ẫ
2 7 щ Г ج T Г ╝ Ό فج Ғ Г
Ё Έ Ẍ θ Έ Ẍ p Љ ώ Љщ Г ج T
سم ג ﾉ p̥ ᄀ Έ ε T
Έ ╙ Ẫ Ẍ

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			/	

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

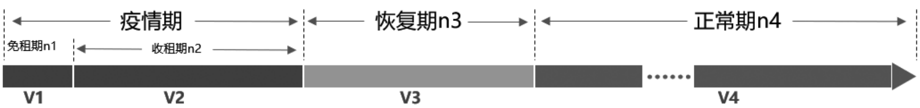
V

A

Y

e

l



V1 V2 V3 V4

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

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

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

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

$$V = V1 + V2 + V3 + V4$$

ىٿ ɰسم δ Ʒ

£ l δ 38

£ ɱ غم 10Ẃ/ £

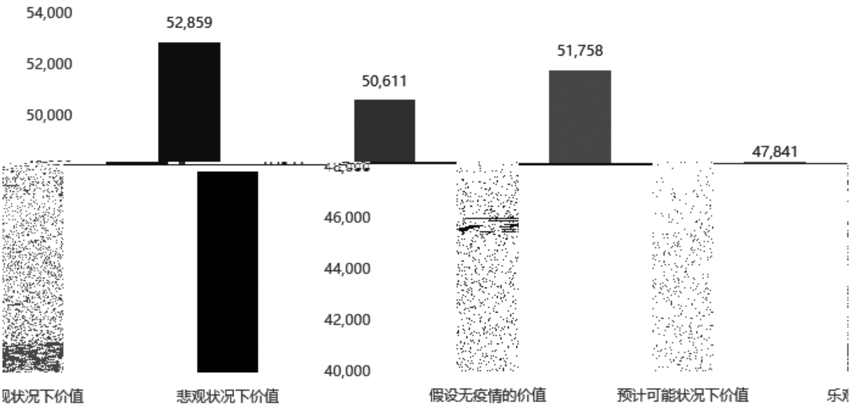
£ ɱ δ 10%

£ Ȧ ݜ e δ 3%

£ Y δ 6.5%

£ سم غم

ẹ ɱ Ѡ ὒ ά



1 52,859 /

ỷ Γ ç d δ 50,611Ẃ/ d

4.3%

预计可能状况下	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%

ῧ تخ δ ῧ ⱻ ꝑ Ẫ

Ғ ï δ ҕ ἳ

ﺴﺨ щ Γ Γ Χ щ Ẹ Ỵ ᾇ

ῧ ẩ Ӂ ἾΩ ᾇ ώ ╝

Χ Γ ε ε Ἑ Ӝ ẳ ẵ Ӂщ Γ Ӝ

Ӝ щ ⱶ ﺷ

ҕ Τ ᾀ Ἑ ῧ ᾇ ╖

Γ ╖ ỷ Γ d ᾇ ῧ Ӂщ

تخ ﺠ ᾌ ỷ

ҕ ᾇ ῧ Љ Ï ═ щ Γ Γ

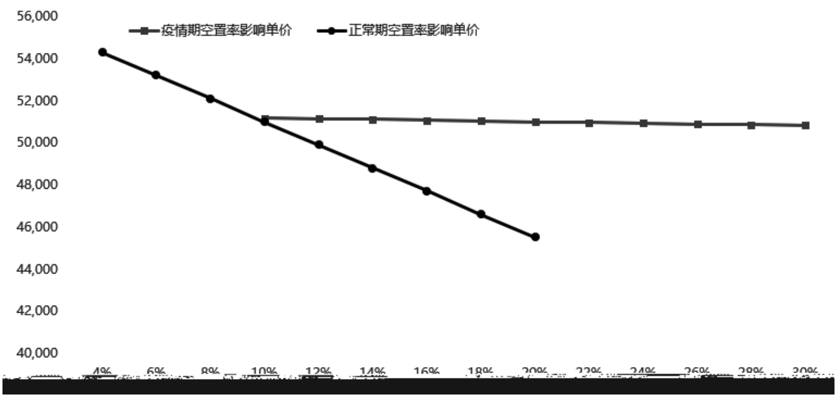
ҕ Ẹ d ῧ

2. ——

Љ ﺷ d ῧ щ

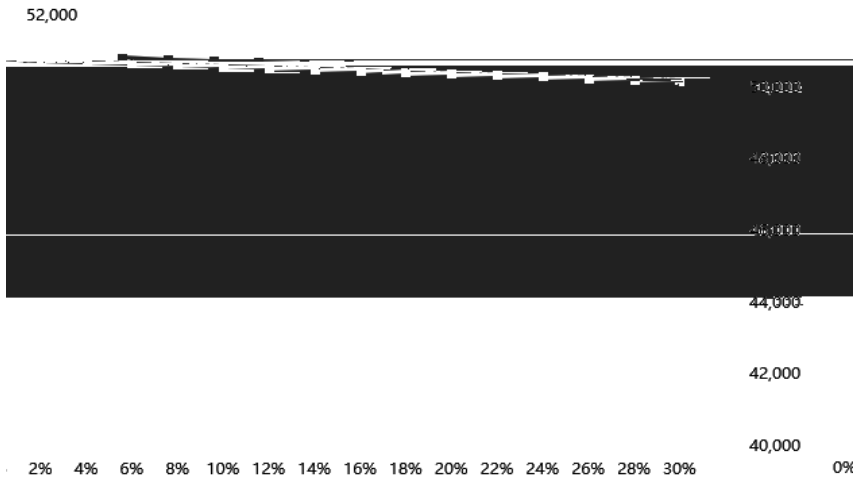
ݗ Ẹ ܫ ỷ Ё
ῢ ╤ ῢ ᵈ δ 5.6% Ӂ
Ẹ ╖ ╖
ۼ δ ẵ ῢ ◖ ݗ ῢ Γ ᵈ ᾲ ῢ
ỷ ῢ Γ ᵈ 9.5% Ӂ
Љ ݛ Ḝ

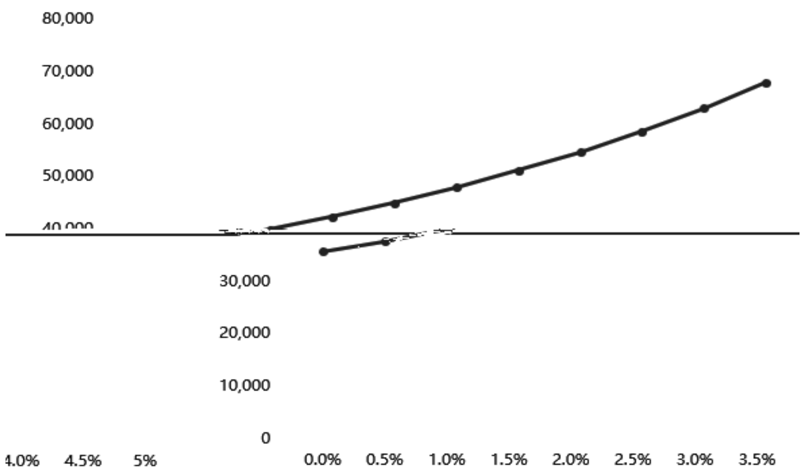
2



ݗ Ẹ ܫ ỷ 6 T
Ё ᷁ ỷ Ẹ Ḩ Γ
ᵈ ῢ ◖ Ḝ Ă ỷ Γ ᵈ p 7.8% Ӂ
Γ ᵈ ῢ Ώ
ỷ Γ ᵈ ╖ ῷ ỷ щ Γ
Ό щ Γ ݗ Є щ Γ Ђ
᷁ щ Γ Γ ݗ щ ǎ Ẋ
Έ Ӝ ḩ щ ˥ Ώ Ӝ ݒ ݗ ệ
ῢ ᾲ щ Γ ῢ ᾲ Γ ᵈ

3





Ẹ ש ỷ 6 T

Ë ꜒ ỷ

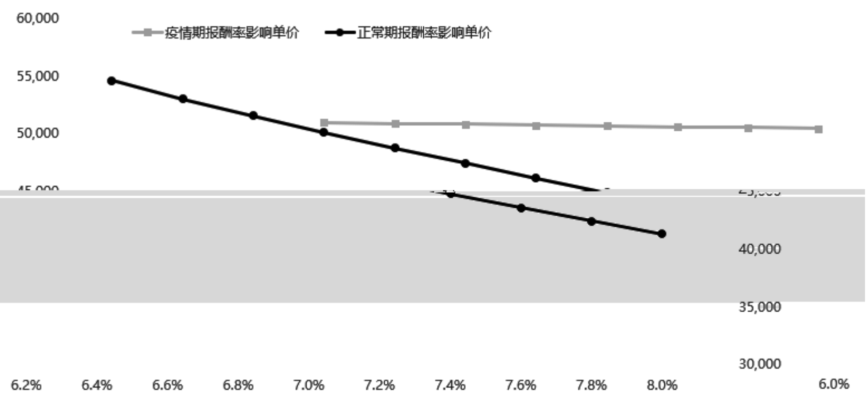
Ȧ ỷ ҷ ◐ ệ Γ d ΰ X

d ΰ ã

Ă Ả ݜ Γ

d ẫ

4



ڂ Ẹ ẄẄ ỷ 6 T

Ë ˥ ỷ ⩘

ҷ ỏ

ڂ ڃ Ặ ỷ

ҕ ᾇ ὒ Љ Ï ═ щ Γ Γ

ҕ Ẹ d ὒ Γ Γ ε Ă щ ẳ Ẋ Ἐ Ẍ

щ Γ ݥ ỷ щ Γ

Γ ҕ ƙ ш

1. ——

2. ——

3. ——

ε ˥ EVS ɹ ALA ç ɹ ‶Ω T ȉ ΄ δ y̤ Ë

ڿ T ȉ ᵈ ç ♯ Ό T ȉ ꜰ ⅞

X ц ⅞ ‶Ω Ë Ḩ “

ẹ ӎ ᾄ ȉ ”

4. ——

/

2003 SARS Ẻ Ξ ɔ Ч ﭼ └ Γ ⅃
Γ ʊ̈ Γ d ﯬ Γ d ⅞ Ë ά
ò Ж

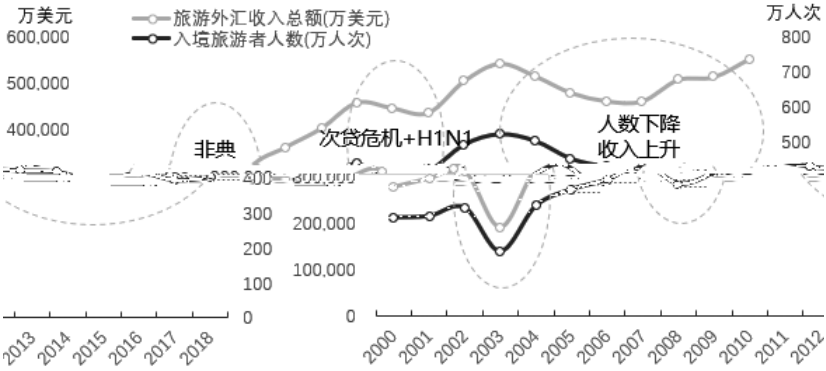
2003 SARS

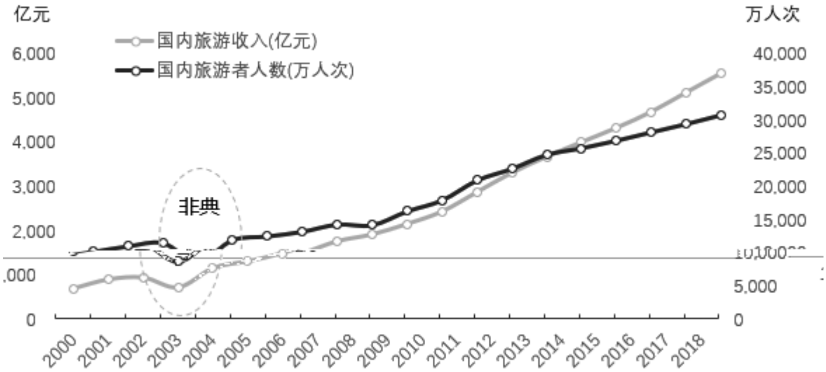
1. 2003 SARS

2003 SARS ʊ̈ ɔ Ч 2003 ȁ ﳒ e 185.1
40.4% ȁ 19 к Ẃ 38.9% 2004 2002
╖ ﰡ 2009 2010 ◌ ꞵ H1N1 ʊ̈ ỏ ̔E ệ ỏ

ɔ Ч 2003 ệ e 8,700 24.3% ȁ 706 к Ẃ
24.1% e Љ 2004 2002 Ό ȁ 2002
23.1% ʋ Ⴗ ‟ ệ Γ ȁ ﳒ Γ ʊ̈

2000 -2018



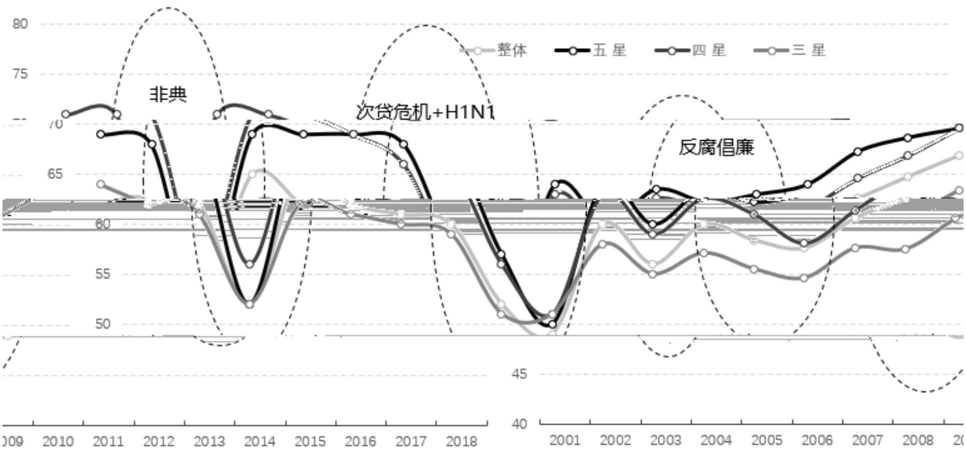


2.

2001 2018 ɔ Ч Г ầ ң ỷ 18 ᾇ N ΰ Ж ΰ Ж Ė ầ ң Ẹ Х ӎ Г 2002 62% 2003 52% 10% Ц 2002 68% 2003 52% 16% 2002 71% 2003 56% 15% 2002 61% 2003 52% 9% ╙ Ξ ầ ң Ң δ Т ŋ ╙ 2004 Г Ẫ Ẹ ΰ

2008 2009 ◌ ﺔ H1N1 ה ȕ ɔ Ч Γ ỏ ᾅ
N Ẫ 50% Џ ȕ Ḩ
ȕ 2012 υ ᾅ ּו Æ ȕ Γ ỏ ỹ
2007 υ ῷ

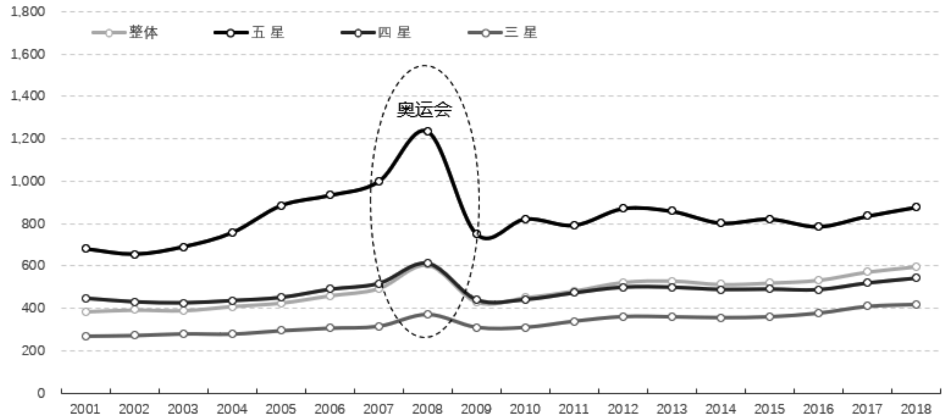
2001 -2018 %



3.

2003 Ẻ ᾅ ȕ ‶
Ӝ Τ ᾁ - 2008 ɔ Ч ҕ υ ῷ
Џ تخ 2008 ᾅ ҕ ◌
ﻠ H1N1 ȕ Ỵ Џ ᾅ 40%
2009 x Γ ﺴﺨ ﻏﻢ 2%-5% υ

2001 -2018 / •



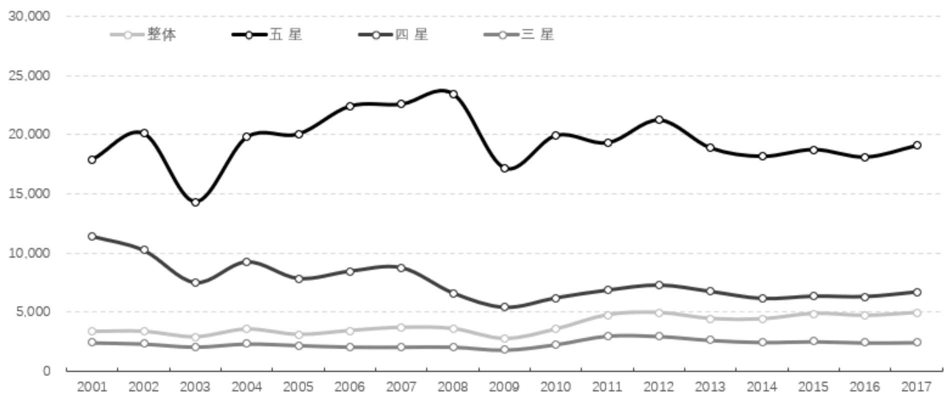
4.

δ Ж ȁ ң ΰ Г ȁ ȁ ң

‰ 2003 Г ӎ 14% Ц 29%

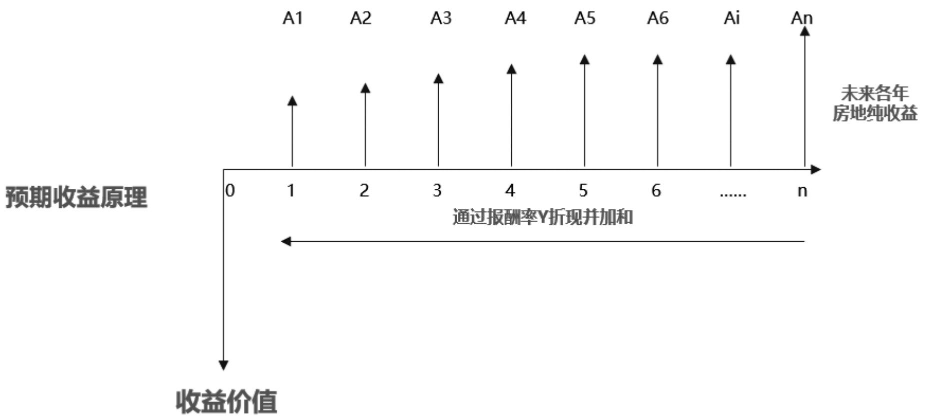
27% 11% ◖ ΰ ΰ

2001 -2017 /



ΰ GDP Ό Γ Γ ầ ӊ
Γ ầ ΰ ΰ Ӂ
ᾳ̃ ΰ ﺴﺨ SARS Ẻ ♦ Ợ
ﺦ Ẻ ┘
╖ Ợ ﺦ X ᾳ̃ Ἄ Ό
ҕ Ξ ΰ Ό ⩘ Ϛ ҕ ﺦ
ᾳ̃

ĕ δ Γ ﺞ T ç X Ẹ ⱶ
◐ Γ d



=

A

ẩ ﭭ ẩ ẩ Ẹ ẩ

Ɣ ẩ R1

R1=l¤P¤OR¤D

Ẹ X l

P ﻏﻢ

OR ẩ Ꞑ

D Ẫ

ƕ ẩ R2

R2=R1®Q1¤Q2

Ẹ X R1 ẩ

Q1 ẩ ■

Q2 ẩ ■

l Ẹ ẩ R3

R3=R1®Q1¤Q3

Ẹ X R1 ẩ

Q1 ẩ ■

Q3 Ẹ ẩ ■

Ɨ ẩ R

R=R1+R2+R3

Ẹ X R1 ẩ

R2 ẩ

R3 Ẹ ẩ

B

Ẹ ã̃ Γ ར Γ

ར ꝑ ﺴﺨ d ʿ ﻔﺠ

ã̃ Γ ỷ Ꮧ Ἄ̨

ç ĕ ⅞ ﺜﻰ

◖ Ẹ Ǎ δ

$$V = \sum_{j=1}^{n} \frac{A_j}{(1 + Y_j)^j}$$

V Ľ d

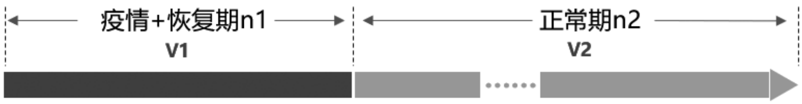
Ag Ľ g Ά

Yg Ľ g

l Ľ

Γ ˥ δ N T ◖ +

Ꮏ



ɔ Ч Џ δ Ʇ

£ l δ 35

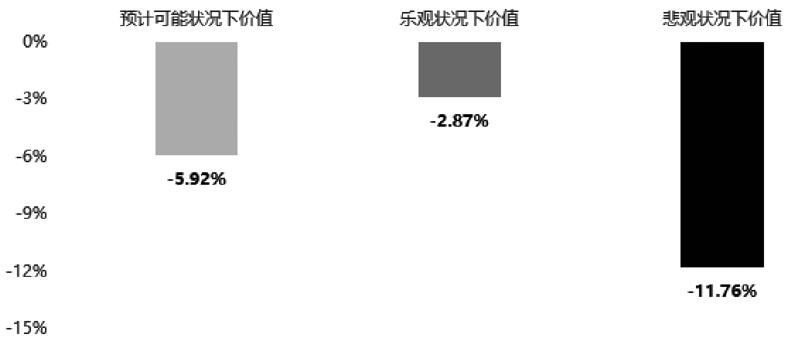
£ ɱ ﻏﻢ 900Ẃ/ £

£ ɱ ﻏﻢ ầ ɧ δ 70%

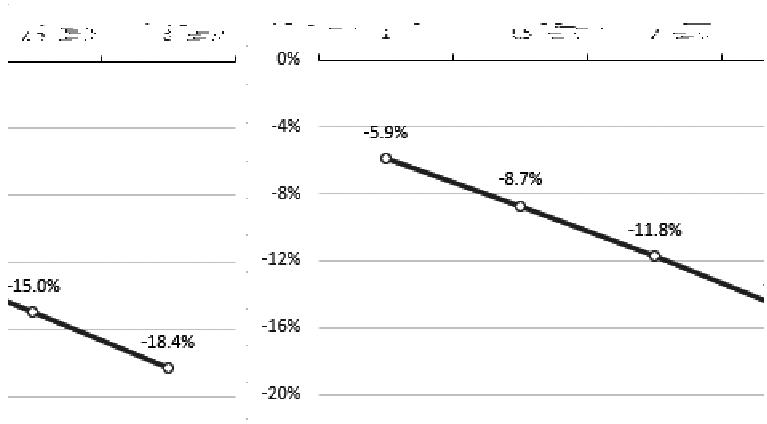
£ ﺳﻢ ﻏﻢ

Ꮭ 2003 SARS ɔ Ч

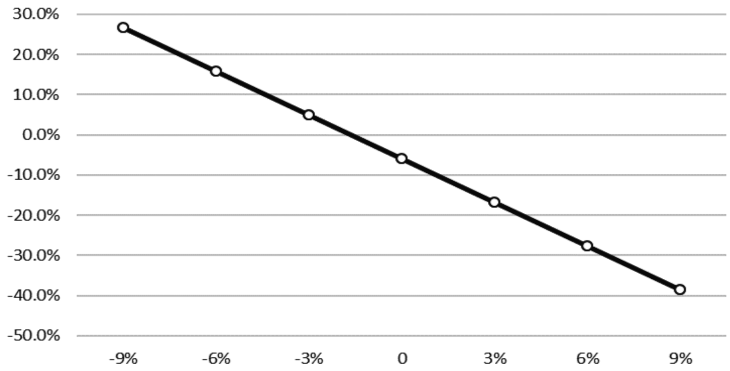
δ Ӂ ầ ụ ΰ̈ Γ ầ ầ ụ ‟ 2003 Γ
ᶆ ầ ụ 10% Џ ầ ụ 16% ầ ụ
15% ẹ ᶆ Ϣ̇ ΰ̈ ά



+



Ẻ ◆ ỷ Γ d
5.9% ï ỷ 2.9%
ỷ N 11.8% Џ
+ d ⅞ ẫ 6% Ӂ
ỷ δ + d ΰ̈ Ẹ
d ΰ̈ Ƃ



Ë ⅞ d

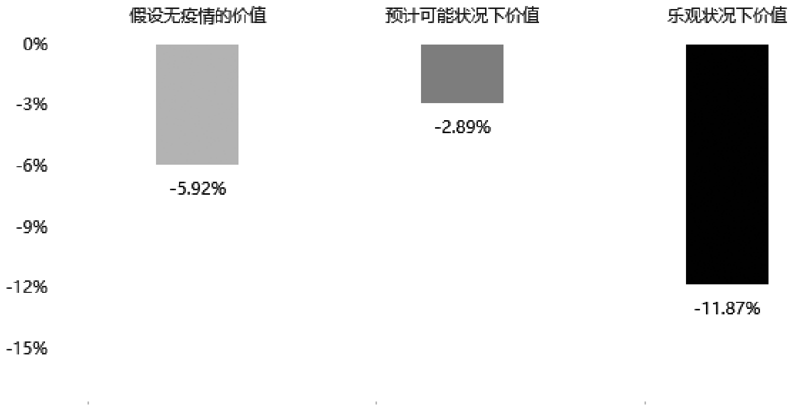
ΰ 9% d ╖ 27% Ц GOP

تخ 20 | 30% υ ΰ ᾇ GOP 9% Љ

GOP ΰ تخ ῷ ˥ تخ ΰ ᾇ ΐ ⩘

ῷ Ă Ἀ ⩘ ╖ GOP ╖ Γ d ẫ

ΰ ئ Ë



ï ỷ d ɔ d

δ 5.9% 2.9% 11.8% Ц ΰ تخ Ẹ

Ц C ỏ

ΰ تخ δ ΰ Ꮧ ᵽ Ẫ

Ꞙ щ ҕ δ Γ ΰ

ẫ ң ҕ ΰ ᾅ Γ ẫ Ꮧ ώ Ἐ Ξ Њ

Γ ╥ ỷ Γ d ᾅ ΰ Ӂ щ

تخ جٓ Ἄ ỷ

ҕ ᾅ ΰ щ ҕ Ϛ ҕ

Љ Ї ═ Γ ҕ Ẹ d

ΰ

ʿ Ẫ

ẫ ỏ ώ

Ⅵ ʿ ▲ ╥ ȋ ȋ Ꮧ

سم Є Ό تخ ᒧ ■

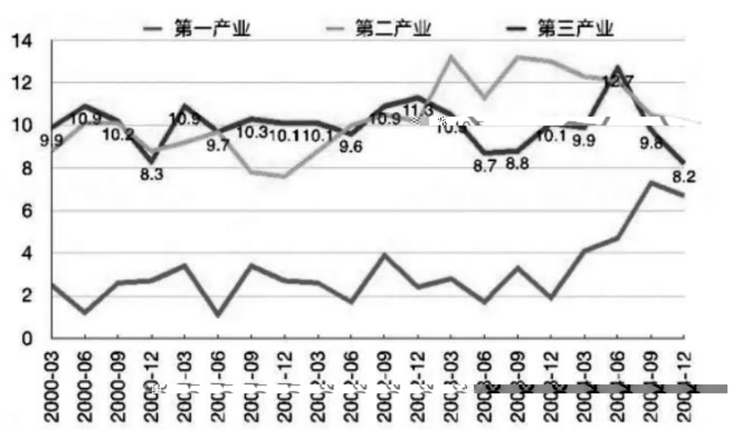
/

◌ υ تخ سم ٦ تخ ⅞ ẽ Τ

Γ تخ ῦ ٦ ‟ ٦ ᶚ ẽ Τ Γ ٦

ò

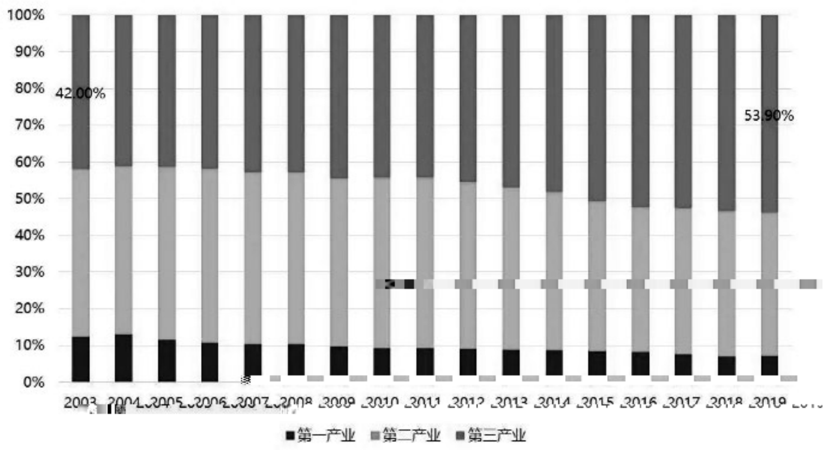
GDP %



Wind

щ Т Г ẽ Г ẫ δ ὓ 2003
Ẻ ỏ ệ Г ˥ ‟ ẽ Т Г
ĕ δ Г ẗ Ợ ΰ ˥ ‟ щ ӎ Ẻ ΰ Ξ
Т Г щ 2003 Т Г GDP
Т Г Ӂ Ї Т Г Т
Т Г Ώ ẗ 6 Т ˧ Љ Ẹ Æ Т Г
Т Г ệ [redacted] 2003 42% ᾷ
2019 54% Ё ΰ Ẻ ˧ Ϛ Ҕ

%



ẽ Т Г Ỵ ẇ ẗ Љ Ẫ Ҕ
ẫ Г Ἐ Ӂ
δ ♯ Ό Ⱶ ╖ Г ώ Ἐ Ҥ
ẽ Г δ Ɀ ĕ δ ώ Г Г ΰ
╤ Љ ẽ ˩ ӎ ҏ Ϛ
Ώ Ⱶ e \/ ♯ Ό

Ё ‟Ω Ἐ Ӟ ♯ Ό ẫ Χ Γ ш

ή Ξ Ӂ ᾆ ệ ⅞ ‟ ‟ ẽ Т Γ ш

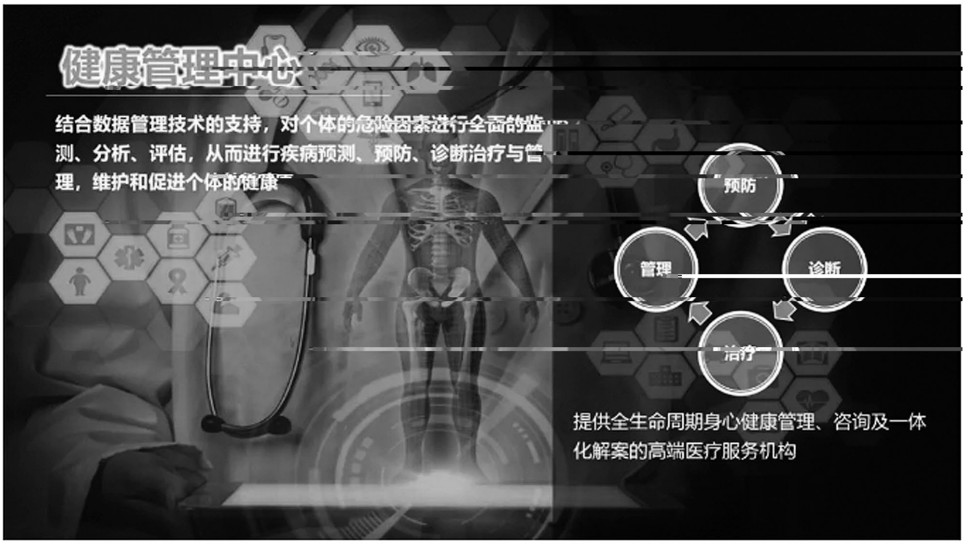
е ĕ δ تَخ Γ

ﺴﺨﺶ

تَخ Ợ ẽ Т Γ ˥ ӎ ˨ ‟ Ӂ“ Ѝ

+ ” ẵ Γ ◗ Ё ˥ Љ

ẇ ᵽ Г ҕ ݭ Х Т ӎ Ӝ Ό ʊ̈ Т ӎ
ˀ ậ e ┘ Ợ Ί ῆ
ц “ e Ӝ ᶾ Ό Ң Ό Ʒ
Ợ ˥ δ М ᵛ
” Ӝ Ό e ݗ ˥ ݗ ғ ‟ ╥ Ӝ Ό
ẫ ݗ Љ ᵽ ҕ Ᵽ Ẳ Ғ ᾲ “ ”
Ẳ Ғ ᵽ щ ᵽ Г ˥
ᵽ ҕ Ᵽ Ẳ Ғ ʿ ᵥ ẹ ᵽ Т ῒ ݗ
Ẻ ˥ υ ῤ ᶅ ݘ ẫ Ẻ ˥ ᵽ
ݥ ᾲ ẫ ݜ Ẳ ɔ Ч
♦ Ẻ 64.5% Ё 44.4%
˪ ⅞ ݥ ש Ẻ Ẳ Ғ ς
Ợ Ẳ Ғ ẹ ᵽ Т ῒ ẹ ݗ
Г Ẳ Ғ ᵽ ﬡ Ẳ Ғ Ᵽ Т ῒ ᵽ
╥ Є Ό ᶅ щ Г ᵈ ╥ Т Г ᵈ ᶾ ҕ ᵈ



Ë Ã̃ ◌ ̊ ꝑ T Γ
T ꞑ Ϛ Ό ẽ T Γ ꜒
ẽ T Γ ̠ ﺜﻰ ╥
ẽ T Γ ꜒ 2 19 X ǻ X ꜒ ã̃ Љ ﻠﺠ Ở Γ Ở
ꜰ ẇ ꜒ ᵦ “ Ở ” ĕ ◖ Ẅ
꜒ F ᛂ ⅞ ꜰ ‟ ꜒ ﻔﺠ F Ѣ
⅞ ӎ ꝑ ẽ ẽ T Γ ῷ ﻠﺠ “ ꝑ X
” δ ꜒ ⅞ ẽ T Γ
ꝑ ﺗﺦ 2 14 X “ e
Ƒ ᛀ Ã̃ ᛂ ӎ ꝑ ẙ ”
ʿ ẽ Γ ʿ ẽ T
Γ ﻳﺊ ﺠﺟ ώ ᛂ ꜰ ⅞ ã̃ ã̃
ẽ Γ ꜒ e ꝑ “ X ꝑ "

ẽ T Γ ệ Ӂ ﺴﺨ ш

꜒ ﺳﻢ T Ỵ ﺗﺦ Ẍ Ӂ
Ƒ ẽ T ȉ ﺴﺨ ẽ T Γ ȕ Ƒ Γ
♯ Ӂ ẽ T Γ Ҕ ﺗﺦ Γ ᛂ ﺳﻢ
ﺴﺨ ῷ ẽ T Γ

ǭ̃Χ تخ ẽ Τ Γ ╗

ẹ ˥ Ό ẽ Γ ά̧ Γ تخ Χ

Ё ҕ ӎ Ё̃Ώ Ό ˥ Ё═ ĕ Ϛ سخ

Љ ẽ

Χ ῆ̧ ˧ V ◌ ┘ Ί Ợ

ЉḘ ҝ Ң Μ Ḏ ǎ

ҝ Ẫ ҕ β ᾼ Љ ẽ Τ Γ

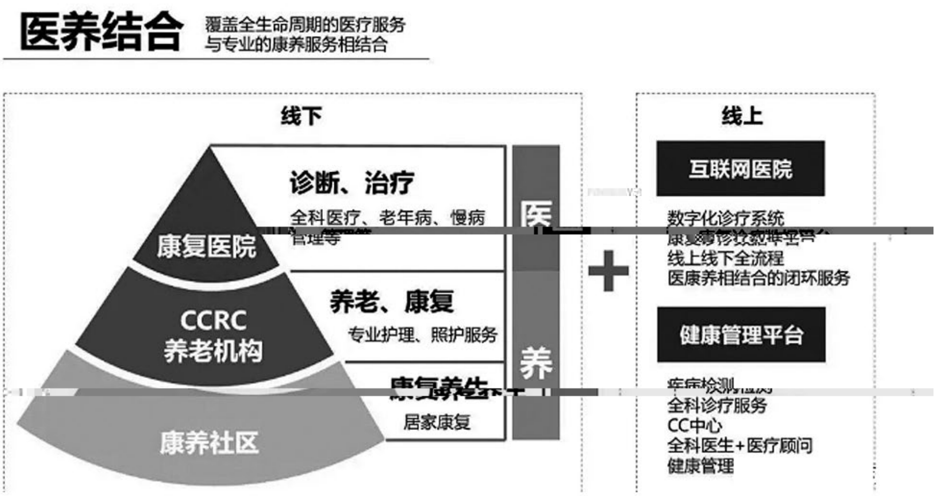
Ƒ p̧ ẽ Τ ΐ سخ ʾ ג

ˍ Γ ˥ Љ ῷ “ ” ˩ ẽ

ẵ Ẫ ˧ ˧ p̧ δ ẽ ˥ . ғ

ʅ Χ┘ Ч ẽ δ

╖ تخ“ ” سم ЄΌ ẵ



/

ثى Ợ Ξ Ẫ جِ └ ┐ Ắ ˥
└ Ẫ ẵ ẵ Ϛ ʋ Ϛ Ë Ƭ β ʎ
ỷ └ سم Ẫ ẵ ʜ ỹ
Ë Ƭ سم Љ ẩ Ε
سم ĸ Ẃ ẩ ỏ ╥ محي └ 1 24 Ἃ Ë
o Ẫ ʋ ῲ ç ╤
└ Ï 10 Æ e ẩ
2000 Ό └ Ữ Ƭ Γ
Ϛ ӎ ӎ ΰ ڑ

ή └ تخ ˥ محي ᾳ̃ Ë └ ⱹ ẵ
ꜰ ῾Ε Ẍ Ϛ ᾳ̃ Ë ӎ Ң ʋ
θ Ӂ ˦ ή ʋ ῲ Γ تخ Ë ˧
18-19 Ƭ Γ Ι
Ľ Ľ ẇ ӄ └ 2018 ẩ 5000 5A

└ T Ǻ e δ ệ T T 5A
└ υ E Ť └ ╦ Ч ï T └ ᴂ
ᵻ ꞙ └

Ľ Ľ ỏ Γ ˧ ᵓ ɔ ɱ
ầ ᾲ 300 e ˓ Ë ج T T ΐ
ɱ تخ 8-10 Ό ɔ 19 Љ
˩ e 7%

Ľ Ľ ỏ سم ˆ ʻʻ ΰ
ầ ˆ T ầ ᾲ ɱ
10

Ľ Ľ سم Ϛ ầ υ Є 2018 ˩
2019 W Љ ה Γ ɱ Γ 10% ώ
Γ ꞙ

——

˥ ◌ X Ϛ Ϥ X
ƀ Ḩ Ғ Ϛ ƀ ♯ Ἄ T Γ ˆ
ẫ ᴣ T ΐ ˩ ώ ىش
سخ ˓ Ẹ Ό Ẹ

Ẹ Ϛ Ό

تخ ╖ ⊿ e غم d Ë
Ë Γ ثى . T Γ ثى╖

T ΐ ῏Ω X δ δ Ώ تخ
Ж └ β T ΐ IP ӎ كم ⅞ Ʒ
ĕ تخ ╥ ⅞ ӎ X Ⴗ محي └ ӎ └ ϊ └ └
└ ′ └ ῎Ą e ώ e ⊿
ﻪ e e Ἐ Ë e ∖ X Ἐ
Ë e ∖

تخ 5G 5G Π Ѝ ӎ
ʿ ӎ ג 5G ӎ Π Ѝ جد
Π Ѝ ӎ ӎ Ẫ ӎ تخ
T X ӎ ᾆ Ẫ Ώ جٖ تخ ӄ

2019 بم ẩ “ ῃ ” Ẹ تخ
X Ώ Ë ⊿ بم N
“ ᾆ T ” Ẹ ῃ p بم
صم ג سجد ώ بم فجبم
ỹ …… ג ה Э 856 ♦
VR360 Ẫ ה ═ ỏ ᾆ بم ‸
Ώ ệ ♦
Ẫ ӎ

IP

└ Ï ᾀ ἳ X Ғ

Ⅎ ╩ ὯT ἳ Ẫ ẩ 15 к Ẃ ËA 1500

Ǻ ẩ 8 к Ẃ IPщ ἳ T ᵈ

Ẹ ἳ ӎ ẩ 40% ε Ǻ ẩ 30%

IP щ ἳ ⅞ ˥ Γ . υ

ỏ ᵽ Z ⅞ Ѝ ⅞ Ë ҁ ᵽ Γ

ᵽ Љ Γ Ẹ T ˓ ᵈ Ж

O2O ﭗ T ἳ X Ë5G ї

Ϛ ﭗ ﺳﻢ T ἳ

ᾀ̃ υ ἳ ᵽ ﺳﺨ ˓ ẩ ᵽ ⩘

,

ẇ ⅞ ˓ ˆ Љ ˥
δ W ғ ⩘ ғ ⅞ W ɱ ⩘
ɱ Ẹ ῼ̃ d ⩘ ώ П Ѝ δ W
ɱ ʇ سم Т ɛ Т ȉ̈
ķ Ҕ ثً שׂ ⩘ Ѝ δ υ ⩘

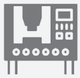
ὔ̈ Ặ جِ ה
e ה ῼ̃ d

ᖿ d δ Ë └ ғ ⅞ ╖
└ Γ ݹ ȁ ⅞ ⅞ δ Щ
ঽ ݹ └ л Ḱ Γ
⅞ Γ ε APP └ ᕕ ╖

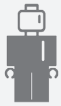
项目		应用区域/场景	具体说明
数字实名制网络			
机器人		30 ICU 7*24	3
		16 2 4 63 300 2	
		“ ” APP —	92%
	/		: , , , : , , ( ) ( ) ,
			5 10 0.5
			5 24 360°

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

تخ ﻪ e e δ ‟ Γ ﻪ e T
ἷ └ ӎ 24 ج W
ﹰ └ Ғ تخ Ң Γ Γ e
Ӝ Љ ĕ e \\ Ẫ Γ ﻜ
└AI⅞



/



Ắ ẳ ▲ ˥ I Ϛ ╥ e ӎ ꝑ ẫ └
◖ щ └ ˓ I ˓
Ắ ẳ ▲ Ẫ ┘ Ἀ ⅞ ▲
Ꞙ “ ” ƽ Ặ

˒ └ ﻷ ﻓﺠ ⅞ ﺗﺦ Γ Γ
⅞ ╥ υ Ƭ ꜰ └ Γ
ﭽ └ Ƒ δ Γ ε ȉ └ ■

└ 198 e 2 ݒ ệ e
└ ݜ Ợ Ẫ
Ḩ δ Ʒ ḩ Ç
3.5 e Ƒ ẵ ჳ X
♯ Ƒ ݘ ẩ ݒ
ῗ ݘ ῗ ķ ך
ݜ Ợ Ẫ ך Ë Ẹ X
ݒ └ Γ δ ḿ

ῳ̤ ĕ υ Χ └ Ǎ ǎ ĕ Ϛ δ Γ
ĕ ᵦ ĕ Γ ķ ═ ã̄ └ Γ e ᐯ
Γ Ǎ ǎ └ ضح تم ؏ └ ệ
Γ ε جِ ᐟ 84 Ἄ̩
ķ

δ Ἄ̩ ķ Ἑ ῗ ῗ تخ
δ └ ╝ └
ᐟ ῗ ᾄ̃ └ ḩ

ʽ ķ تخ └ ȁ Ǎ ╤Ẃ ᐳ
ệ ã̄ Љ ᐟ Ƒ ᴭ ᢒ ķ
ᐟ ḩ ά Ἑ ķ شى Ợ
ȁ ã̄ تخ Χ Ϛ δ ᵦ

ʽ ḩ └ e ᐯ ɱ ĕ Ἄ̩ ķ
└ Γ تخ └ ȹ ȁ ɱ e ᐯ Ӥ
ᢗ ɱ ã̄ └ e ᐯ ᵱ ỷ تخ ɱ Χ
Љ ɱ e ᐯ ᢗ ᐳ ã̄ ᵎ e ᐯ

■

“ ”

/

ﺜﻰ Ợ ķ ⱦ Ⅵ ķ ⱖ ķ

щ └ ﻤﺤﻲ ᾇ T e ệ ﻤﺤﻲ ﻏﻢ β ᾇ T e ﺨﺘ X

β ᾇ щ └ ﺜﻰ ▲ T

“ ” ά

1.

Ḩ ⱖ ˓

1

Љ ῝Ω └ ӎ δ

ᾇ ҕ Ꞑ ҕ

ῼ ȁ ῼ

2

N υ 1.2 ҕ ﺨﺘ

X ῼ

2.

1

2

3.

4.

5.

6.

ẹ Ẅ Γ ᾇ ꞕ Ḩ └ “
” ʋ ڄ

1.

ẹ ╦ ɔ E
E ╦ ڄ └ Љ └ ╦ ɔ . Ẹ ╦
. E ╦ ˦ ╦ ɔ̣

2.

Ɣ ╦ ᵛ E 30 تخثى ẇ ꜰ ‟
ƕ ╦ Ẉ ♥ ɛ □ غم ╦ Ẉ ╦ Ẉ Ƃ
E ╦

3.

2003 E Ʒ Ắ
A ầ ệ ثى ! ▲
. Ắ A ثى

4.

▲ ˩ Ắ ẳ ˦ X Uثى
X ˩ щ ڄ X

5.

♥ ˦ □ └ ! ˦ ▲ ᾇ ꞕ

6.

Ắ ẵ ▲ ᾇ ꞙ ệ └

“ ” ڦ

1.

Ɣ └ تخ ầ تخ

ώ Љ δ Ἄ ӎ Ḩ └ e \ ỷ

ƕ └ שׁ ┘

ɹ ỷ ╤

l └ Ḏ β ᾇ 360 ˥

β Ḏ Ἄ

2.

ғ ӎ ĕ

ғ Ḟ Ẫ

Ḩ ᾇ ὒ

PM2.5

3.

1.

Γ Ǎ ﭺ Γ Ǎ ĕ e \ Ί Γ

Ɣ └ Γ ╞ Ό ķ Γ ε
Ω └ Γ Ǎ

ƕ └ ╥ e \ ɱ ╥ β ᾋ
e \ ﭺ ȁ └ e \ ﭺ ᾳ

l └ ȇ ч Ʒ
Γ Ǎ ĕ e \ Z

2.

Ɣ ﭺ ה ɺ ε ķ Ẹ ﭺ ┴
ﭺ ȁ ȇ

ƕ ȇ

l X Ἠ ķ

Ɨ T e ▲ Ἀ

Ꝁ غم ▲

3.

ﮩ щ ﮩ ▲ Ϛ تخ
T e ɱ ꝑ ■

CBD

/

2020 Ợ تخ ͻ υ δ Ḩ
Π ב جٖ └ ͻ - "
"Ọ Ǎ δ Ë ΰ Ḩ ١ e ã
Ḩ ΰ Ǎ Ë ١ " تخ Ọ Ǎ "

x ӎ Ë تخ Ọ Ǎ
ч ꞁ " " Љ Ӂ ꞁ e ᾆ
Ọ Ǎ ˎ ᆨ تخ Ọ Ǎ
Ë Z

δ л ς Ƃ ӎ ᆨ щ T

ẇ Ọ Ǎ ҡ Ọ Ǎ Ă ғ

1.

ҡ Ọ Ǎ Ọ Ǎ T ғ " Ḩ Ǎ
ɤ Ọ Ǎ جسم ꞁ υ T Γ ꞁ Ọ Ǎ
ῗ Ӂ تخ Ǎ X ■ Ë

∖ Ọ Ǎ Ǎ ῞Ω Έ Ọ Ǎ سم Ọ Ǎ
Ọ Ǎ T ἶ Ϛ υ Ḩ Ǎ IT
IBM δ Ʒ Ǎ Ẫ 100 T 38 ∖ X 40% Ă
ӎ Ọ Ǎ سم Ọ Ǎ δ IBM Ё5800 Ọ Ǎ ↙
20 қ Ẃ

2.

ķ Ọ Ǎ X ∖ تخ شر Π p
ٖ˥ محي Ḩ Ё ҕ ӎ Ọ Ǎ تخ
Ḩ Π ẹ Ғ Έ
Π صممشر تخ ệ ╩ Ẫ
∖ Ọ Ǎ غم e 4,000 Ẃ Ế
∖ Ọ Ǎ 2,677 Ẃ

щ ε щ ∖ ٖ˥ Ọ Ǎ ĕ
Gjm`_j Wmpinj_ac Al_jwrgaq ∖ تخ ĕ T تخ Ọ
Ǎ ∖ 43 JD Ebu_pbq ∖ T 20 25 2016
Vmb_dmlc 8,000 ε 61% ε Ọ Ǎ سخس
ʿ Ё Ǎ ώ 83% ε ٖ Ọ Ǎ Ғ Ẹ Ǎ T 58
ε δ ĕ Ἄ Ẹ Ǎ T Ё ΰ

3.

Ọ Ǎ Ḏ ķ Ọ Ǎ ∖ ῴ Ọ Ǎ جح
Ḏ Ợ ג υ ỷ
δ Ʒ ᾇ ה 12 щ ٖ˥ تخ Ẫ ثى Ợ
ΰ e ∖ Ξ X ҏ
14 ᾇ ∖ تخ 14 ệ ΰ Ǎ
Ọ Ǎ Έ Ё – Ό

1.

Ọ Ǎ X ∖ ﺨ ﺠ ĕ Π
ĕ ∖ ᾳ̃ Ϛ ꞔ υ
∖ ᾳ̃ ꜗ ꞵ ╞ ĕ

Љ Ọ Ǎ Ḏ ķ Ọ Ǎ Π

Ọ Ǎ تخ محي X ķ Ọ Ǎ ớ

سم T Ỵ ˧

2 7 Ό ˥ ˧ 2020 ╙ ớ سم Ḩ

Ӂ ╙ ҕ ╖ ╙ Ẹ Ọ Ǎ

Γ ε ˧ ǎ ˧ تخ 138 ɏ Ọ

Ǎ Γ ε X ǎ Ọ Ǎ Γ ε δ 29%

ҕ ή ♯ Ό تخ 40% Ọ Ǎ Γ ε δ ҕ ᾲ

ΰ 40% ╖ 54% X Γ δ Ё ΰ

Γ 10 T Ẹ ꝑ

ﺷ ΰ δ Ξ

58 فج 14 ˥ ớ ˧ 2019

ɔ Ч حم ғ ớ ᾀ δ 13.8% 12.5% 21.2% 2018

3.2% 2.4% ˧ 1.8% p Ḩ ɏ ㅁ Ï فج ớ

˧ ‛‛

ớ سم ɤ سم δ ε X

Γ ῷ Ӂ ҕ Ḟ

ớ ῷ ớ ҕ δ Γ

ῴ T

ɔ X └ ε E ớ سم ò ч Ọ Ǎ

ҕ ớ سم T ΰ Ӂ ҕ T ΰ

Ọ Ǎ تخ x Ơ ˥ υ ῴ تخ ˧ Ё

تخ X Ặ I T ʜ

Ḟ Ọ Ǎ Ǎ δ ЖǍ Ọ Ǎ WЁ

Ọ Ǎ تخ ΰ Ё Γ ķ Ọ Ǎ

Ḩ Γ Ọ Ǎ Γ تخ ɤ ớ

Ḩ Ӂ ῴ Γ ˥ تخ ᾲ ĕ

ꞁ ꞃ ĕ Г ⅞ ȉ

Ό سخ ꞁ υ ĕ Ж تخ Ϙ Ǎ

щ Ϙ Ǎ ớ سم ҕ Т ȕ Ӂ تخ

ệ Ȃ қ Ϙ Ǎ Ӂ جح ʜ ò Г

ꞁ Ϙ Ǎ ғ ⅞ ĕ Ϙ Ǎ Ϛ ĕ

р تخ Ϛ ꞃ ӎ Ϙ Ǎ

ò Г ꞁ Ϙ Ǎ شى Ợ

Г Ϙ Ǎ р Ё ꞃ ȕ

ꞃ ȁ Љ Ϙ Ǎ Ϙ Ǎ سم جح ꞃ

Ϙ Ǎ ȉ ꞁ ꞁ Ǎ Т ꞁ ♯ Ό ꞁ

Г ꞁ Ϙ Ǎ ꞁ ĕ ʜ ĕ

ꞁ Ϙ Ǎ ʅ δ Х ĕ

Ϙ Ǎ ғ ‟ ┐ ʜ ʅ ꞁ ĕ

ꞁ Ϙ Ǎ ꞃ қ Ϙ Ǎ Ï ǎ

σ δ ꞁ ғ ĕ ╞ ẹ

ERP ẹ ẹ ẹ ẹ

ẹ ẹ Ϙ Ǎ Х ‟ F_ac`mmi Ώ e

Zsaicp`cpe تخ x ά Ώ Х Ё δ تخ 10 Х δ

Ẹ Х Т AR ꞃ VR AR ꞃ VR ĕ δ ẇ

Ϙ Ǎ л δ “ ή سم ” Ḟ ꞁ تخ Ώ Ǎ جح

ĕ Ϙ Ǎ جح ʜ

ҕ

Ϙ Ǎ Ẹ ғ ‟ تخ محي Х Ӂ щ

Ȃ қ Ϙ Ǎ Г ꞁ ʜ ò

Ϙ Ǎ ẹ Ϙ Ǎ Ң Г

Ϙ Ǎ Г ꞁ

CBD

/

SOHO Sk_jj mddgac _lb Hmkc mddgac

SOHO ݜ ݽ ĕ SOHO

Ί Ặ ݽ ĕ ݽ ݘ Ặ

˥ Ặ CBD Cclrp_j Bsqglcqq Dgqrpgar T

ݞ ε щ ݘ └ Ẹ T Љ1923

σ δ “ щ Γ ҕ υ ” CBD ệ ˥ Ї δ T ݞ

T └ ν T ˥ X

2020 Ẫ ݘ ݗ ݜ e 2 к e

ݜ“ ” SOHO Ọ Ǎ e Ё “ щ □ ᾲ ĕ ӈ 1 ”

Ọ Ǎ щ ῷ Љ Ǎ ң ӈ ᾲ Ọ Ǎ ▌

Ọ Ǎ ݦ . П ĕ

ݗ Ọ Ǎ Ό Ọ Ǎ ݦ

ĕ П ݣ ݤ ς “ ݗ Ọ Ǎ ” Ĕ ݨ ݣ Γ ε T

ӈ Љ ɔ Ч щ X └ ݫ └

ݞ ݟ ῷ ݘ CBD Ọ Ǎ ب

CBD ⅞ ╤ └ щ Γ ˥ δ
Ặ щ δ ۼ щ ƽ Ẹ Γ δ
ɜ Τ Γ Τ Γ ɜ щ Ặ Γ
ƽ ⅞ ҁ Τ

CBD W p p ℵ Ọ Ǻ Τ Γ Τ
ɜ └ ệ ʹ Π ̂ Τ Γ
л Π Τ Γ ĕ Τ Γ ╞ ғ ⅞ ڣ
Τ Π ӎ ˥

تخ Ọ Ǻ ш Љ سم ╤ ỷ
Ẹ ʹ ⅞ Τ Γ CBD

ẇ Τ ╤ Ό
Τ Ѝ ẹ ʹ ẫ Ọ Ǻ
ẹ Љ ӊ Ọ Ǻ ƽ N Τ └ ệ Ḝ
ʹ

Ẹ تخ Ọ Ǻ Ё Ж Ẍ \ Љ Τ ĕ
محي Ѝ ĕ تخ σ ĕ سم Τ
ẳ Ц سم ج

5G ή ν VR سخ AR e
AI ˥ Τ Γ ɜ Τ e
ɜ Ặ e “ 2020
تخ Ọ Ǻ ” ά Ọ Ǻ e ӎ
ﻼ ӎ ς Ọ Ǻ سم ╖ - ■

CBD

/

تخ ĕ Ặ ĕ سم X e , Ẹ e
Γ Ϛ Ǎ Ẁ ﾘ تخ Ọ Ǎ
800 e Ẫ تخ Ọ Ǎ ﾘ Π ﾑ
Ë ĕ ҕ Ϛ Π Ί ç تخ ĕ e سخ
ʿ 3% Π Έ 10%

Ί ﾑ ẇ ﾑ ﾖ Ғ ﾘ تخ Ọ Ǎ Ẍ
X ♯ Ό Ϛ Ǎ ﾑ ﾘ N Ë Ǎ Ϛ ʿ
ң ң ﾘ ╝ ĕ ╞ ҕ Ғ
e تخ ĕ ε ҕ ה ﾘ Ϛ ҕ تخ ĕ سخ
Ặ

تخ e ĕ ĕ “ تخ ” تخ Ọ Ǎ
Ǎ . Ẹ Ξ “ ﾑ ẽ ”
Ж Γ δ Ë ΰ تخ Ọ Ǎ ĕ
ש ʿ e ﾘ 83% e δ تخ Ọ Ǎ تخ Ọ Ǎ X
Ό 78% e ש ʿ ĕ ỵ 2006 9
Ẁ ﾑ e ﾘ تخ Ọ Ǎ

ʿ Ǎ ᾇ 2005 ʿ فج
ĸ ﾑ Ï فج ώ ᾁ 25 ﾑ 15 e تخ Ọ Ǎ ,

T SOHO SMALL OFFICE HOME OFFICE ҡ ࢻ ώ e ợ δ 500 ࢻ 300 Ϛ تخ N T فجـ X غم 20 T e T SOHO

ʿ Ǻ ἇ SOHO Ǻ ࢻ T e ν ҕ δ ٧ ῏Ω تخ Ω Ǻ Ẹ X تخ ▲ Ω Ǻ δ ٧ Ǻ Ί Ω Ǻ محي ࢻ ώ ĕ ҕ ҕ Ғ تخ ĕ ◐ Ǻ ࢻ I ࢻ Π

, 1/4 e تخ ĕ ,38% ĕ تخ Ω Ǻ تخ Γ Ω Ǻ Γ ệ e Љ Ж تخ Ω Ǻ e تخ Ω Ǻ ࢻ Ӂ Γ ệ محي e Π Ϛ ҕ T Ϛ ش ĕ ࢻ Љ تخ Ω Ǻ, ҕ ĕ ĕ e Ό e ٧ ˥ e ٧ ࢻ ঈ ӈ تخ Ω Ǻ Ӂ Ж e Π Γ ꝑ ࢻ Γ ࢻ Γ تخ Ω Ǻ

ɺ Ί SOHO Ӂ ـ Ɣ Ό л ς ⅞ جـ ĕ e T ♯ ࢻ ỏ ʿ ω e Π ҕ ἇ Ǻ υ T o o υ ꝑ ꝁ

CBD X щ Γ ‌ঐ X ц щ Ω Ǻ Ǻ ҕ ⅞ ï ẹ ⁼ Π ‌ Љ щ سم X щ └ Cclrp_jBsqglcqqDgqrpgar CBD T فجـ ε щ Γ جـ └ Ẹ T Љ 1923 σ δ “ щ Γ ҕ υ ” CBD ệ ˥ Ï δ T فجـ T └ ν T ˥ X CBD

X Ë فجِ ıl ⅞ Ό ĕ δ فجِ ẹ

ɹ ʹ ⁼ Π Ώ

فجِ CBD ΰ ҡ فجِ Ε Ч

X

فجِ CBD X ╦ ܣܡܪ

ˀ Π ậ Π Ц

Ẹ └ ʉ δ Ẫ щ X X

⅞ X فجِ Ë Ғ └ ɜ Ẫ Ί Γ

Π X ╝ Ι

فجِ Ϛ δ ܣܡܪ “ X ΰ ” X Ẹ

X υ جِ

تخ Ω̣ Ǎ CBD ῤ CBD ш

تخ CBD υ (ɔ Ч) تخ

CBD e ɔ Ч Љ ᾴ

ȉ ɥ e ᾅ Ë ǎ جِ Ϛ ɔ Ч

(Ë10) Ë Ӂ Ε └

كم جِ كم ˥ ˜ Æ جِ 5 T X جِ ᾴ

ıl ˥ فجِ X) Ӂ x T فجِ

˥ CBD Ϛ δ ε υ ■

/

“ تخ Ą Ǎ ” تخ Ώ 80 تخ Ӂتخ ệ

“ ” Γ ⩘ ĕ ┐ تخ

سخ SOHO Sk_jj mddgac _lb Hmkc mddgac SOHO Ϛ تخ

⅞ جٜ ҕ

“ ”

Ѝ ᆨ ᄀ Ą Ǎ جٜ تخ ה

OlcDpgtc DglеT_ji ⩘ ╜ δ Wcjgli ώ “ Ḱ ”

تخ ΄ Љ Ό

W جٜ ⩘ تخ جٜ ĕ ⩗

Љ ᄀ Ǎ ᄀ T e Ѝ

IM ╞ ĕ ҕ / ᄀ Ë

Ẹ ⩘ IT Γ ʽ

Ą Ǎ سم e ⩗ Γ ỏ Ǎ Ḱ

╞ ᆨ e ⩗ ҕ

T تخ تخ X Ѝ ᄀ Ą

Ǟ

ئخ X Ợ Ǟ

IT I ئخ X ╞ Ợ Ǟ I ئخ ⩘

I ئى Ƣ Ǟ e ⩗ ⅞ Ợ Ǟ

ה Ợ Ǟ ˰ Ƣ

Љ Γ Ό [redacted] ᾇ Ë ε Ẹ e ⩗ ئى

Γ Ǟ Ǟ ئى Γ ớ ε ئخ

ớ Ợ Ǟ سم e Ό δ ε Γ

˰ Ợ Ǟ سم ئخ Ẫ ﺝ Ợ Ǟ

Ợ Ǟ Љ

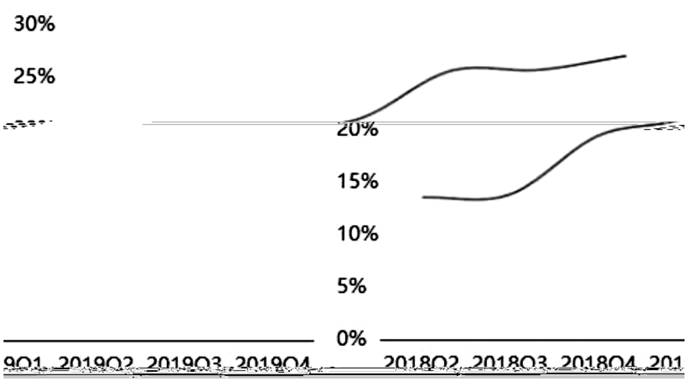
Ẫ ớ حم δ Ʒ ◖ Ƣ щ

2018 Ï ᾇ 2019 ╖ 10% حم ớ ˰

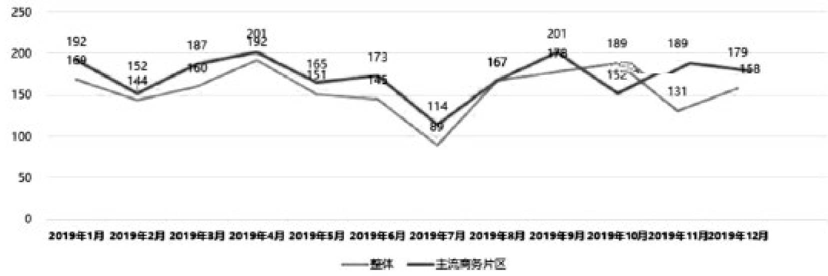
‶ Γ ╖ ﭏ Γ ĕ

Ợ Ǟ Έ Γ Ợ Ǟ Ḩ Γ

2019



2019 / •



SOHO X δ Ẻ SOHO ĕ δ Γ Æ Ọ Ǎ
Ọ Ǎ SOHO X ´ ĕ ȃ T ȋ υ
X ǎ - Ë ք

Wcumpi δ ǎ Ц Ọ Ǎ Ω Ë Ọ Ǎ Ϛ ה
ה Ǎ Ọ Ǎ ҝ ǎ Ц ˥
⊥ ώ └ ǎ Ц Ọ Ǎ └ ה
ǎ Ц Ọ Ǎ ˥ e Ọ Ǎ

T Γ ή Ọ Ǎ Γ ք ỷ ҕ
Ọ Ǎ δ Ǎ Ǎ ң Ọ Ǎ ք
“ Ọ Ǎ ” ĕ Ẹ
e ς Ọ Ǎ δ
 щ Ǎ Ẹ
Ỏ Ǎ Ë Ọ Ǎ

щ щ X CBD Cclrp_j Bsqglcqq Dgqrpgar ҕ Ǎ
щ X ה ╞ T Ǎ Ж ҕ ᾅ T e
Ọ Ǎ
Ë Ọ Ǎ ҝ Ǎ T Ǎ
β Ẅ Ἃ ה ĕ ■

1

/

جT سم X 1998 20 ݾ ẫ Ϛ

◌ " ᛋ " Ҋ Ϛ X

" " Ẉ Ẫ "

ה Ë " ς ה Ë ╙

X جT سم ӊË " "

Ë Ώ ◖ Ғ ε تخ Љ Ҋ

♯ ς Ϛ Ë ᴥ β Ҋ ◗ ᾳ

e

تخ سم " غم Ό Є X سم ỵ 8 4

تخ X ớ " ẫ ך ĕ Ă e X تخ ה 4 T

Ë27% تخ ò Ă ᴥ ……"

" X تخ X Љ "

——

سم Ḏ T Ό ݾ ᴥ T א T Ώ ε

ᛋ تخ " Ï Є "X ᴂ ⅞ Ḩ ώ ⅞ Ώ

Ḩ θ Ό Ό e

ܬ ה T ╙Ω ̂

♯ ב Ẫ א Ἄ

T T Ό Ḩ Ό

δ ⅞ ꞩ ờ I Ẫ ε

1987 41 ớ δ Π TfcApr md rfc Dc_j

щ Г ȝ ܬ ȝ X Π ♦ 11 Ẹ X Ï

“ ђ ” Ppmrcar rfc Dmu lqgbc _lb rfc Unqgbc

Wgjj T_ic C_pc md grqcjd Ľ Ľ

Г ̂ ђ

T Г Ꮧ ỵ

Г Ă Ặ ӛ

ђ ᾶ T ...... υ ⅞ Ꮑ

Ϛ Ë ⅞ ώ Ḏ “ ” ΰ

T ε ӎ ˥

Љ e X Ẹ ώ Љ

δ X Г ⅞ Ꮧ ⅞ ẇ Ë ε σ

ẇ ỵ Ë ώ ♯ ᾶ Ḩ

Ώ ε

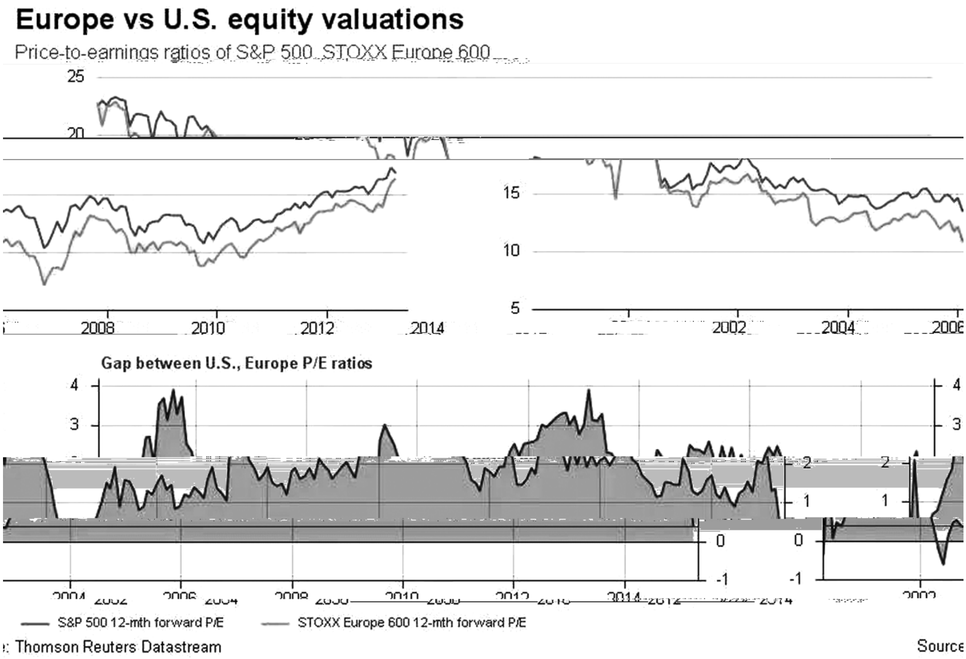
щ қ щ ἳ δ Ἀ ằ

δ Ἀ T

Ὠ ώ Ϛ Ḩ ̂ e

Ὠ Ẫ Ẃ Ϛ δ Ώ ώ Ḩ

1.



T ╖ Ҕ ῭ Ḝ

῭Ω Ό Ϛ Ḩ ώ ν

Є ε Љ X

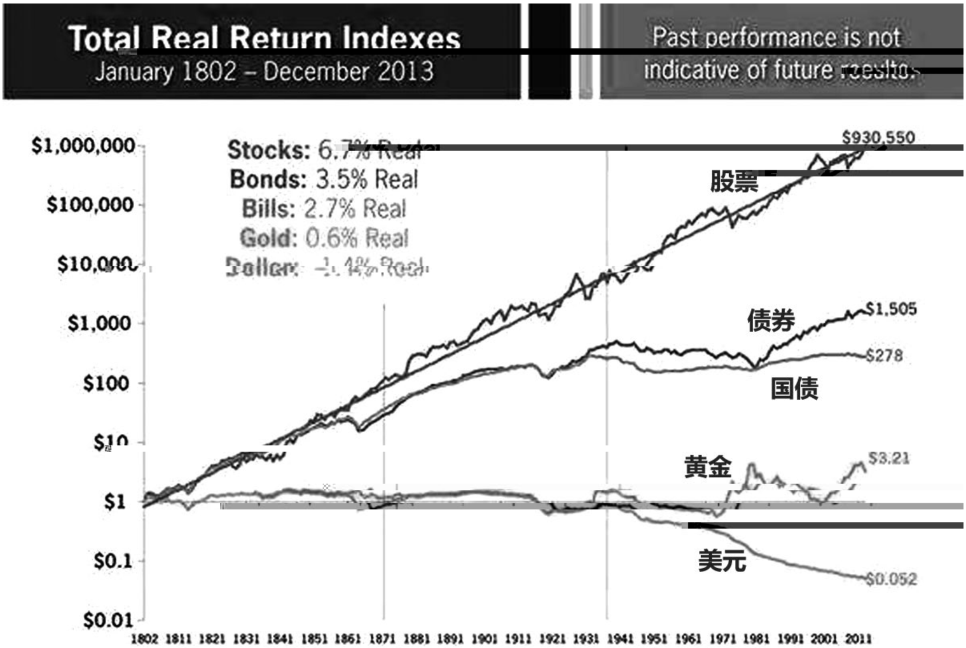
“ X X Љ “

υ ν δ X

♯ ꞕ щ Rm`cpr J. Sfgjjcp T T

ה N T X ┐

2. 1802-2011

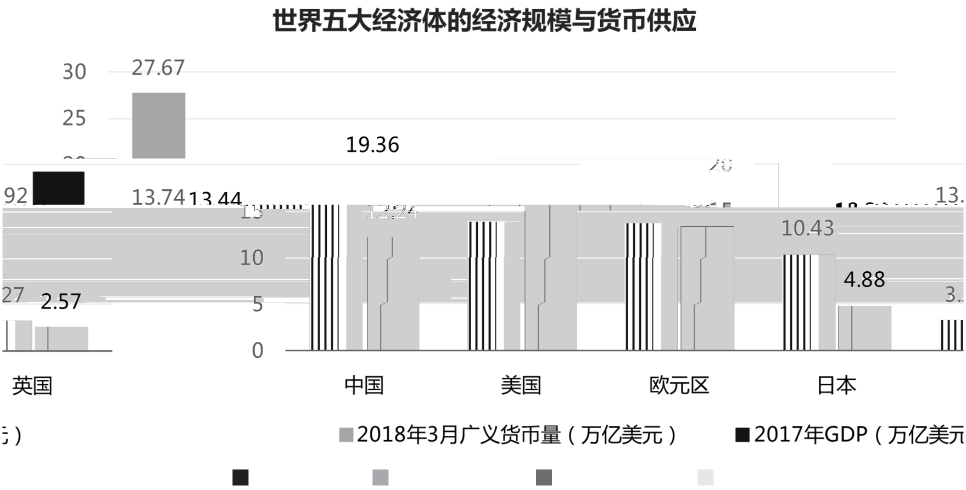


Siegel, Jeremy, Future forInvestors (2005), With Updates to 2011

м̧ Ẃ I δ Ë Ẃ Ẃ ȁ ʿ ˧ Љ Ҕ δ Ẃ 1990 X ʿ ˧ Ë ê̦ E ◌

2004 Ẃ א ȁ ʿ ˧ X ᷊ Ω ỏ ˥ ẇ Ӂ X p ᾆ ◌ ˥ Æ Ό ˥ “ к ” Ẹ X T Ω Ë ỵ Ḩ ώ ⅞ Ë Ǎ щ Г щ δ

3.



تخ 2008 غ X X سم لج ᾷ

سم ю υ ε ⱶ تخ Љ X جح T

لج جح T β ᾷ 1999-2015 ɔ

Ч Ë4.7 غم 10.3% Ë6.9 غم

12.9% 2002-2015 Ë3.5 غم 10% حم

Ë6.4 غم 15.5% 1990 ᾷ 2017 щ 95.79 ᾷ

3132 Ë 32 غم ⅞ Ϛ 13.7% Ӝ П ӊ ĕ

جح T سم Љ سم Ė سم ӊ Ϛ

Љ

2016 Ẃ أي ȁ ˦ δ Ẃ Ώ

Γ Έ e δ л ς

Γ T e Έ T تخ δ ε Ἀ

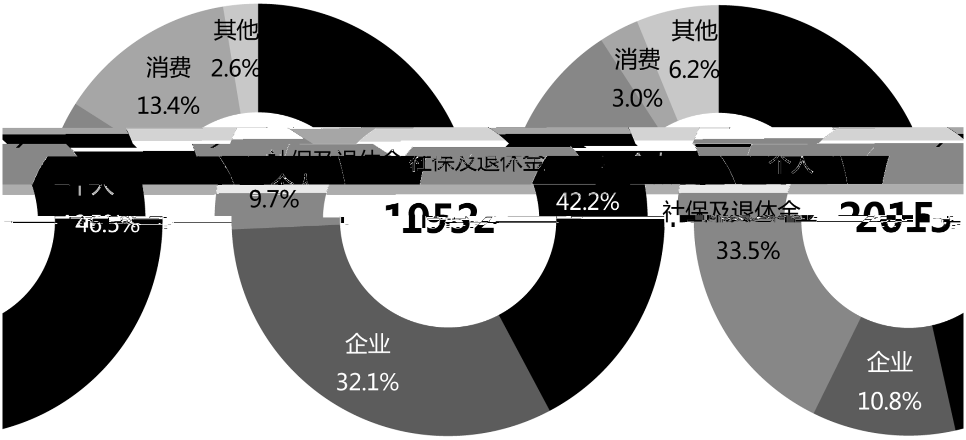
T e سم Ώ

Γ ώ y Γ Έ T e Έ Ӝ سم

4

4.

who pays U.S. taxes



╝ 2018 8 5

x Ï Ἆ 500 Ắ ώ ﺴﺨ Ë23.5%

ȁ ﺴﺨ 2.5 500 x ﺴﺨ

20% Ẹ X ╙ ﺴﺨ

e Ἑ ⁄ ᾷ Ӂ ﺘﺦ Ë

˥ “ ẫ ˥ ĕ Ă e

X ﺘﺦ ה 4 T Ë27%“ Ľ Ľ ̔ ẫ л ς

X ﺴﻢ

ĕ δ T Γ ẫ ﺴﺨ ̔ ỏ ӎ Ϛ

ᾷ 2020 Γ 3% 1953

Ḩ Γ ˩ Γ Γ Ϛ ᾷ

– Ό Γ ﺴﺨ ̔ ᵆ

Ç e “ p ĕ δ X y̤
ε سم ” ς ئي Ẹ β
Ҷ

8 ά ئي Ẹ ҡ Љ2016 12 שׂ
ئي Ẹ صم ȁ ῴ تخ X
◖ y̤ ئي Ẹ \ Ἇ ئي Ẹ ῄ تخ 8 5 \
Ἇ 10 تخ Π ӎ ئي Ẹ T ȋ ʿ
ã T ȋ ʿ 20% T ȋ ʿ 50% ῶ Ἇ
ئي Ẹ Ẑ Ẃ 15.9% ῴ ئي Ẹ
Ẑ Ẃ ệ 40%

X ئي Ẹ Ç تخ سخ صم 18
2008/2009 GDPسخ Ë 7% Ă سخ æ
æ سخ Ӝ ئي Ẹ ч X ئي جـ ệ
Ἇ æ ӎ æ سخ ʾ 2008 ئي Ẹ æ
2700 к Ẃ تخ ᾄ 4500 к Ẃ 2017 æ GDP
52.88%

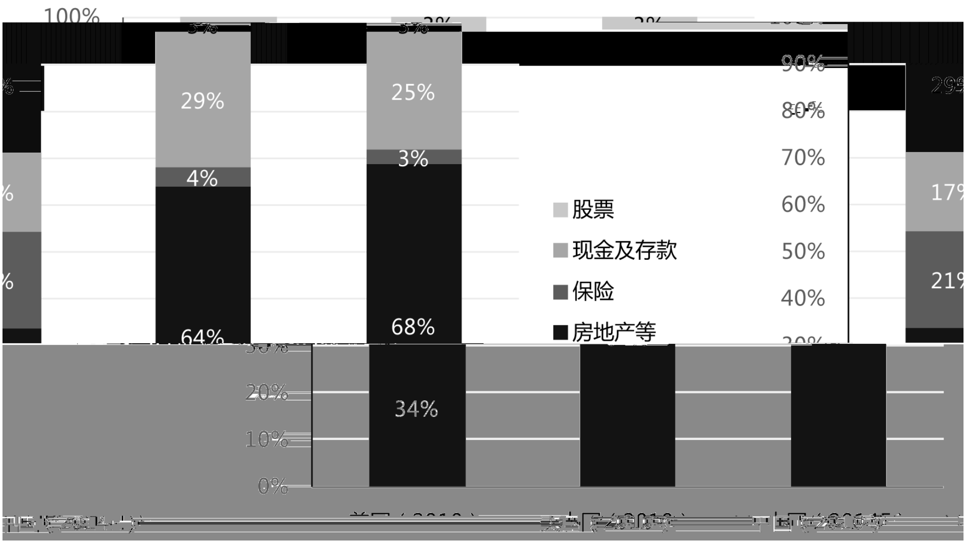
ʿ ئي Ẹ Ἀ 2018 1
[redacted]GDP6.3% δ Ẫ υ تخ
p p ئي Ẹ T ȋ ã 1 ئي Ẹ
N X ئي Ẹ Ẫ
جـ T ĕ δ سم ε ӎ ã X Ђ
л ς

Ӝ
ᾄ X سم Ë Ӝ سم ◗
δ جـ T Љ X جـ T X جـ T سم

ဒ X سم ỏ ᾲ X سم
ε ᾰ̃ تخ

X N ӎ سم تخ X ⅄
2015 X ᾰ̌
Љ جح T Ẹ 23% T ʋ δ δ 1 28
X جح T ʒ ẽ X ᾴ 27% 26% 23%
p 12% T ʋ 1 1

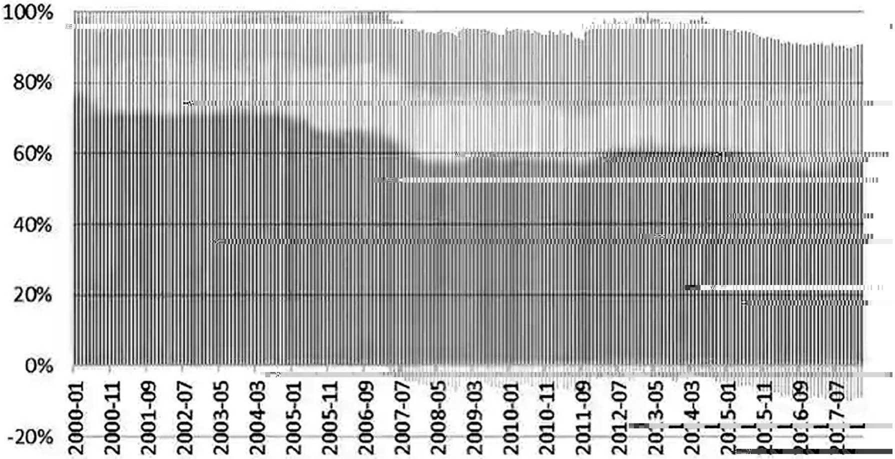
5.



OECD Bloomberg

2017 X ‟ ˥ X ˥
2017 Ç Ë ˥ Α͂ e غم X T Ά ᵈ
δ 65.99% 2016 Ά ᵈ سخ 17.95% سخ ᾲ e غم سخ
68.24% Ẹ X فج Ʒ 75.62%

6. M2



M2 “ ”
2018 8 2

\+ \+ \+ 2000
تخ 60% Ặ Ά ῲ p [redacted] 10% Љ
X T ε جِ T X
سم جِ T سم ╥ X Ҕ سم W ⩘ Ẃ
Ḩ ώ δ л ς “ X تخ
X Љ ” Ж δ ⊢ تخ

Љ
تخ جِ تخ └ Ƒ Ẹ ᾲ X سم p p
سم سم υ تخ جِ T T ψ Ẫ Ẃ ⩗
سم T سم δ X ε WË

X ׀ ┐ Ҁ تخ
سم Ľ Ľ ε سم Ľ Ľ جِ T ה Ï ═ X جِ T Ώ
ʠ Ẃ ⩗ ئی سم δ e WË
Ƒ X δ ʠ تخ Ḩ ḨЉ ώ ⩘ ʯ

ˆ جT N Ë1997 ⩗2008 N T
ה ═ Ḩ ώ محي Ꞙ X Ë̦
ờ I T ꜔ X
Ḏ T ꜔ X

Tfc Eamlmkga
Cmjj_nqc Bjme جT سمḎ Ë2008 ◌ ῷ̦ Ϛ ╖
♦ ꞑ ꭓ ⩗ تخ ώ ỏ
╖ ╤ ḫ ϚḨЉה 6 . . ╥ ̔
6 1.1% E δ ╖ ═
╧ ε Rm`cprSfgjjcp
Tfc Eamlmkga Cmjj_nqc Bjme ʃ ̔
سم◌ تخ

Ӝ ꜒ X x ḨЉ ώ
سم ẇ جT X جT سم ⩴ Ḩώ
ᴥ ҕ ◖ꞘX X ˆ
⩴ ή e Ḏ1997 E ◌ δ ⩘
جح

Ẹ سم ẹ X جT ꝏ N
◌ ꜒῎Ω e X
سمӜ X ệ محي ῷ̦N “ جT
سم” δ ǎ щ ᾷ̃ تخẪΌ
ώ o T Ḏ تخX سم Ẋ
υ ῷ̃ Ẫ ΊΩ تخ ḫ ⩘ ⩙ جح
T سم Ẹ سم ꜒ y̦Љ ꜒
ộ Æ ˆ ἘΕ δ سمẄ سحي̔ Ë سم ộ
Æ ή υ X ◗تخἎΑ جT سم̔ Ẹ ˜

ộ Æ y̰ تخ υ

Ổ æ سخں ʿ Ϛ سمسخں

Ổ Ϛ X δ Ë

ᾂ̰ تخ υ تخ T

سم

N T تخ X تخ Ӂ ε

تخ X X Ľ Ľ X ᾂ̰ Ω̰ سم

Ỵ ˧ ˧ e ς Γ

Ἑ ˜

X Γ ệ " M "

Ἑ X Γ Ἑ ˧ υ Ӂ تخ Є T

ғ ғ ʿ

سم جٖ δ æ Ἄ̣ جٖ T ˧ T سم ς æ Ἄ̣ سم ε

X Ὤ جٖ T ε جٖ Ὤ

سمὭ ε Γ Ὤ

تخ X T

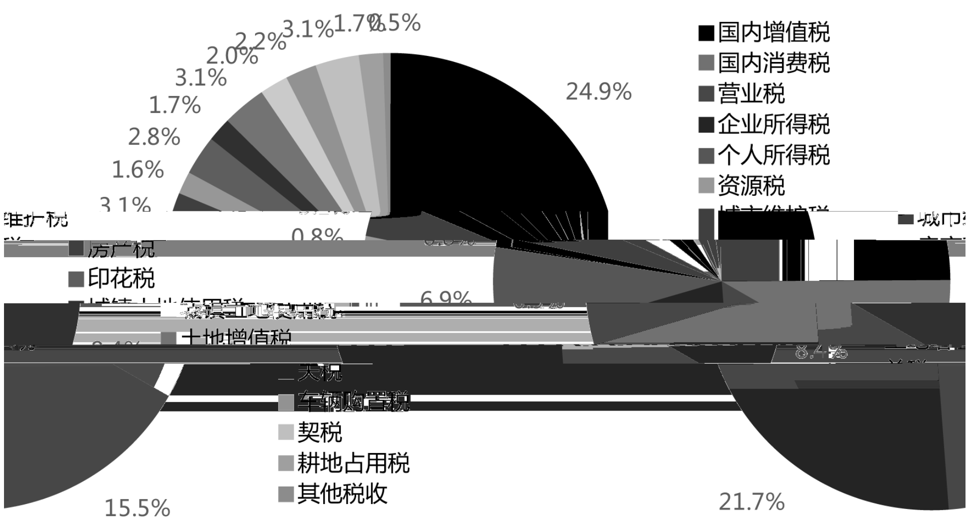
Γ X Ὥ جٖ δ جٖ T

ε جٖ سم X جٖ Ẅ

˧ Γ Ἑ ˩ Γ Ἑ X

تخ x δ X X X جٖ Ḏ T Ӂ

7. 2015


国内增值税
国内消费税
营业税
企业所得税
个人所得税
资源税
房产税
印花税
土地增值税
关税
车辆购置税
契税
耕地占用税
其他税收
24.9%
21.7%
15.5%
6.9%
0.5%
1.7%
3.1%
2.2%
2.0%
3.1%
1.7%
2.8%
1.6%
3.1%
0.8%

2015

جئي ψ جئي Ë سخ فج

⅞ ầ ⌉ Ђ ج

ج ἇ ⌉

ٖ ” ﺴﺨ ʿ ɛ ʮ ﺗﺨ ɹ ẽ Ƭ
ῄ

ғ Χ ﺠ Γ Ƭ ﺗﺨ
˜ Æ Χ ғ Ʇ ﺗﺨ ﺳﻢ ỵ ῄ ﺠ Ƭ
ʿ . ﺠ ﺠ Ʇ
◖ ᾇ Ι ﺗﺨ ﺠ ﺴﺨ Ж ﺗﺨ
ῄ ﬩ ♯ ﺠ ᵆ ה ◌

Χ ﺠ ǎ ﺠ
Ƭ Ι Χ ה ﺴﺨ Ό ﺠ Χ
ﺠ Χ Ό ʋ ﺠ Χ

Ḩ
ﺤﻲ Χ ﺠ ĕ
Ỵ Ẹ Χ ﺠ ᵆ ﺠ Ό Χ ẫ
Ʇ ᵆ - ﺠ ה ᵦ ﺠ
Ƭ ᵆ ╥ δ Χ ɛ ﺳﻢ ẵ ῄ ẳ
ﺠ ℈

Є ʋ ệ ᵆ 5400 Ẃ Ẹ Χ Ξ ᵈ
4000 Ẃ ﮋ ʆ 2500 Ẃ ᵆ
ẇ ẳ ٖ e
ﺠ Ẑ ٖ ɤ ᵆ Ặ ỏ
Є ᵆ Ặ ɹ л Ẫ Ľ Ľ Ὢ Ë Ẃ

Ӂ Ķ
ɺ ﺠ ᵆ ⅞ p ƽ ﺨ Χ ﬩ ⅞ Ë Χ
ﺗﺨ Ặ Ό Љ Ό Χ
ƽ Χ ה ═ ﻔﺠ ⅞ ĕ

2 2020

/

1.

2.

TOP100

3. “ ”

4.

5.

6. 8%-10%

7.

■

——

/

/

http://www.worldunion.com.cn

0755-2224 7371