

刘姝威◎著

刘姝威

# 教你读财报

上市公司年报分析最佳范本

看懂财报 增资产 避风险

震撼了中国股市的财经教授刘姝威  
手把手带你快速跨越年报分析门槛



机械工业出版社  
China Machine Press

# 刘姝威教你5步读财报

年报就是上市公司的一张脸，你可据以分析所投资的公司以及你手中握着的股票是否安全，能否增值。

曾经分析出“蓝田造假”的刘姝威教授，将其分析方法整理成5个步骤：



听起来有点抽象，是不是？没关系，现在就翻到本书第1页，真实的上市公司财报分析会让你快速掌握诀窍。

网易、《第一财经日报》、《中国经营报》、《北京晚报》等众多媒体热评推荐阅读，新华书店热销。

投稿热线：  
(010) 88379007  
购书热线：  
(010) 68995259, 68995261  
读者信箱：  
hzjg@hzbook.com

华章网站 <http://www.hzbook.com>

网上购书：[www.china-pub.com](http://www.china-pub.com)



上架指导：金融投资

ISBN 978-7-111-27472-8



9 787111 274728

定价：30.00元

名家读财报

# 刘姝威 教你读财报



机械工业出版社  
China Machine Press



精品资源 尽情品味

# 全欣爱·最专业的流产康复营养



全欣爱 全称为全欣爱营养强化蛋白复合粉，我国著名妇幼营养专家邵玉芬教授指导开发，是一款专门针对流产女性的专业营养品；全欣爱依据“流产康复关键营养”理论组方，全面满足流产女性营养需求，是一份献给流产及产后女性的专业关爱。



全欣爱

流产康复关键营养



做个爱她的男人 做个体己的女子

对于投资者来说年度报告不仅能反映上市公司已经完成的业务情况,也可以预示新年度的工作计划。在分析上市公司年度报告时,应先从行业的角度分析,然后再对具体公司做分析。投资者必须认真阅读上市公司年度报告,才能做出相应的判断。但是往往分析上市公司年度报告是比较难的。为此,中央财经大学中国企业研究中心主任、研究员刘姝威为广大投资者解读上市公司年报,希望能对大家有所裨益。

版权所有,侵权必究

本书法律顾问 北京市展达律师事务所

#### 图书在版编目(CIP)数据

刘姝威教你读财报/刘姝威著. —北京:机械工业出版社, 2009.7  
(名家读财报)

ISBN 978-7-111-27472-8

I. 刘… II. 刘… III. 会计报表—基本知识 IV. F231.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第106789号

机械工业出版社(北京市西城区百万庄大街22号 邮政编码100037)

责任编辑:佟欣书 版式设计:刘永青

北京诚信伟业印刷有限公司印刷

2009年8月第1版第2次印刷

170mm×242mm·15印张

标准书号:ISBN 978-7-111-27472-8

定 价:30.00元

凡购本书,如有倒页、脱页、缺页,由本社发行部调换

本社购书热线:(010) 68326294

投稿热线:(010) 88379007

免费资源  
网购返利  
PINMUCH.COM

免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>



## Preface 前言

上市公司年度报告分析是我们的主要研究工作之一。应网易财经频道的盛情邀请，2009年3月至4月我们在“网易财经报道”公开发表了30篇上市公司2008年度分析报告。机械工业出版社出版本书，目的在于教会读者如何分析上市公司的年度报告。

2008年下半年全球新金融危机爆发后，我国上市公司的业绩受到较大影响。在上市公司2008年度报告分析工作中，我们主要采用以下分析方法。



免费资源  
网购返利

PINMUCH.COM

免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## Contents 目 录

目录

前言

前言

前言

前言

### chapter 1

#### 化工行业的寒冬

烟台万华 2008 年度报告分析

1.1 MDI 简介 ..... 2

1.2 MDI 的市场供求分析 ..... 2

1.3 2008 年烟台万华和巴斯夫塑料业务的经营业绩

比较分析 ..... 6

1.4 烟台万华经营策略建议 ..... 9

### chapter 2

#### 房地产业的振兴前景

万科 2008 年度报告分析

2.1 我国房地产业现状 ..... 12

2.2 万科财务分析 ..... 14

2.3 房地产业的前景 ..... 17

Contents



免费资源  
网购返利



免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## chapter 3

### 医疗改革与医药企业的优胜劣汰

#### 同仁堂 2008 年度报告分析

- 3.1 医药改革对医药企业的影响 ..... 19
- 3.2 同仁堂财务分析 ..... 20
- 3.3 医药行业优胜劣汰的决定因素 ..... 22

## chapter 4

### 电力设备制造业阳光灿烂

#### 许继电气 2008 年度报告分析

- 4.1 许继电气财务分析 ..... 27
- 4.2 电力设备制造业的市场空间 ..... 29
- 4.3 核心技术决定电力设备制造企业的竞争力 ..... 30

## chapter 5

### 挑战传统业态

#### 五矿发展 2008 年度报告分析

- 5.1 五矿发展财务分析 ..... 32
- 5.2 我国钢铁贸易现状 ..... 33
- 5.3 挑战传统业态 ..... 35



x

免费资源  
网购返利

PINMUCH.COM

免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## chapter 6

### 核心技术决定胜负

#### 东软集团 2008 年度报告分析

- 6.1 东软集团财务分析 ..... 38
- 6.2 东软集团竞争实力比较分析 ..... 40
- 6.3 我国软件行业发展趋势 ..... 41

## chapter 7

### 振兴我国钢铁行业

#### 宝钢股份 2008 年度报告分析

- 7.1 我国钢铁行业现状 ..... 44
- 7.2 宝钢股份财务分析 ..... 45
- 7.3 我国钢铁行业调整与振兴 ..... 48

## chapter 8

### 转“危”为“机”

#### 中国石化 2008 年度报告分析

- 8.1 中国石化财务分析 ..... 52
- 8.2 我国石油化工业发展趋势 ..... 54

免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## chapter 9

### 谨慎投资

#### 中国铝业 2008 年度报告分析

9.1 铝冶炼行业现状	57
9.2 中国铝业财务分析	60
9.3 注重规模经济和清洁生产	62

## chapter 10

### 广阔天地大有作为

#### 上海汽车 2008 年度报告分析

10.1 汽车行业市场现状与展望	65
10.2 上海汽车财务分析	68
10.3 汽车下乡大有作为	71

## chapter 11

### 中国船舶行业的机遇与挑战

#### 中国船舶 2008 年度报告分析

11.1 世界船舶的市场现状	74
11.2 中国船舶的财务分析	75
11.3 中国船舶的竞争实力分析	78

免费资源  
网购返利



免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## chapter 12

### 经营策略与竞争实力

#### 大商股份 2008 年度报告分析

12.1 大商股份和华联综超的财务比较分析 .....	83
12.2 大商股份和华联综超的经营策略比较分析 .....	86

## chapter 13

### 金融危机促进行业整合

#### 海螺水泥 2008 年度报告分析

13.1 金融危机对水泥行业的影响 .....	90
13.2 海螺水泥财务分析 .....	95
13.3 我国水泥行业的整合 .....	97

## chapter 14

### 以技术创新应对金融危机

#### 仪征化纤 2008 年度报告分析

14.1 化纤行业现状 .....	100
14.2 仪征化纤财务分析 .....	102
14.3 仪征化纤与同业企业比较分析 .....	103
14.4 技术创新增强竞争能力 .....	105

免费资源  
网购返利

PINMUCH.COM

免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## chapter 15

### 煤电合作

#### 华能国际 2008 年度报告分析

15.1 我国电力行业现状 .....	108
15.2 华能国际财务报告分析 .....	109
15.3 解决煤电矛盾 .....	111

## chapter 16

### 清洁生产与无纸化

#### 晨鸣纸业 2008 年度报告分析

16.1 造纸行业现状 .....	114
16.2 晨鸣纸业财务分析 .....	116
16.3 我国造纸业的发展趋势 .....	117

## chapter 17

### 品牌制胜

#### 报喜鸟 2008 年度报告分析

17.1 报喜鸟 2008 年度报告分析 .....	120
17.2 我国服装行业现状 .....	122
17.3 我国服装业发展趋势 .....	125



免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## chapter 18

### 纺织大国之梦

#### 鲁泰 2008 年度报告分析

18.1 棉纺织业市场现状 .....	127
18.2 鲁泰财务分析 .....	128
18.3 我国纺织业发展趋势分析 .....	131

## chapter 19

### 风险控制与竞争优势

#### 招商银行 2008 年度报告分析

19.1 我国银行业现状 .....	135
19.2 招商银行财务分析 .....	136
19.3 我国银行业发展趋势 .....	140

## chapter 20

### 航空运输业的发展空间

#### 中国国际航空 2008 年度报告分析

20.1 我国航空运输业的现状 .....	143
20.2 中国国航财务分析 .....	145
20.3 我国航空运输业发展前景 .....	147

免费资源  
网购返利

PINMUCH.COM

免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## chapter 21

### 港口与物流

暨全国大港群

天津港 2008 年度分析报告

21.1 我国港口业发展现状 .....	151
21.2 天津港财务分析 .....	152
21.3 我国港口业发展趋势 .....	156

## chapter 22

### 技术进步是关键

京东方 2008 年度报告分析

22.1 平板显示行业现状 .....	159
22.2 京东方财务分析 .....	162
22.3 平板显示行业的发展趋势 .....	163

## chapter 23

### 再论煤电合作

兖州煤业 2008 年度报告分析

23.1 煤炭行业现状 .....	166
23.2 兖州煤业财务分析 .....	168
23.3 煤电合作势在必行 .....	169



XII

PDF

PINMUCH.COM

免费资源  
网购返利

免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## chapter 24

### 刺激经济政策 推动机械行业

#### 潍柴动力 2008 年度报告分析

24.1 潍柴动力财务分析 .....	172
24.2 我国机械行业的现状 .....	173
24.3 机械行业对我国经济发展的影响 .....	175

## chapter 25

### 三网融合的挑战

#### 歌华有线 2008 年度报告分析

25.1 我国广播电视网络建设管理行业现状 .....	178
25.2 歌华有线财务分析 .....	179
25.3 三网融合前景分析及其影响 .....	181

## chapter 26

### 优胜劣汰 走向成熟

#### 青岛海尔 2008 年度报告分析

26.1 我国家电行业的现状 .....	184
26.2 青岛海尔财务分析 .....	186
26.3 我国家电行业发展趋势 .....	188

免费资源  
网购返利

PINMUCH.COM



免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## chapter 27

绿色环保朝阳产业 敦煌种业披露

创业环保 2008 年度报告分析

27.1 我国环保行业现状	192
27.2 创业环保财务分析	193
27.3 我国环保行业的发展趋势	195

## chapter 28

中国农业的希望 敦煌种业披露

敦煌种业 2008 年度报告分析

28.1 我国种子行业的现状	198
28.2 敦煌种业财务分析	199
28.3 我国种子行业的发展趋势	201

## chapter 29

3G 的利润空间 中国移动披露

中国移动 2008 年度报告分析

29.1 中国移动财务分析	204
29.2 3G 技术比较	205
29.3 日本 NTT DoCoMo 的 3G 业务分析	207
29.4 我国 3G 的利润空间	210



免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## chapter 30

### 食品安全决定利润

雨润食品 2008 年度报告分析

---

30.1 我国肉制品市场现状 .....	213
30.2 雨润食品财务分析 .....	213
30.3 首当其冲的食品安全 .....	215

免费资源  
网购返利

PINMUCH.COM

## chapter 1

# 化工行业的寒冬

## 烟台万华2008年度报告分析

烟台万华聚氨酯股份有限公司（以下简称“烟台万华”）成立于1995年9月18日，主营业务为生产聚氨酯和聚氨酯树脂原料及产品，主营产品是MDI，2008年生产MDI42万吨，是中国目前唯一一家拥有20万吨级以上MDI生产能力的中国企业。



免费资源  
网购返利

PINMUCH.COM

## 1.1 MDI 简介

MDI 的主要原料是石油化工产品——苯胺，苯胺是大宗化工原材料，市场集中度低；其余生产原料有氯气、硝酸、烧碱等化工常用原料。

1975 年巴斯夫将 MDI 产业化，MDI 代替了 TDI，日益成为生产聚氨酯（PU）的主要原料。MDI 分为聚合级、混合级、纯单体，其中，聚合 MDI 的市场需求最大，大约占市场需求总额的 80%。烟台万华主要生产聚合 MDI 和纯 MDI。

目前，MDI 的主流生产工艺是采用光气化发生法。由于 MDI 的生产过程中会产生剧毒气体光气和强腐蚀性副产品氯化氢，再加之其生产技术复杂，所以目前全球仅有少数企业能够规模化生产 MDI。

PU 是新型有机高分子材料，被称为第六大塑料，具有弹性好、强度大、加工性强等优点。PU 可以加工成为软泡、硬泡、弹性体、氨纶、涂料等十余种产品，分别用于家装垫材、建筑材料、轮胎、高档纺织品、汽车构件、医疗器械等领域。

## 1.2 MDI 的市场供求分析

生产 MDI 对技术要求很高，资本投入巨大，属于技术和资本密集型的行业。目前，我国国内 MDI 生产企业仅有烟台万华、上海联恒异氰酸酯有限公司和拜耳（上海）聚氨酯有限公司，另外，巴斯夫也开始在中国建厂，准备生产 MDI。

图 1-1 与图 1-2 分别显示了 2007 年聚合 MDI 和纯 MDI 生产商的中国市场份额的比重。

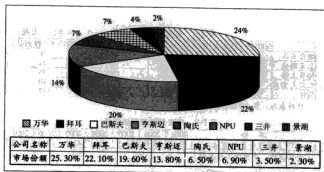


图 1-1 2007 年聚合 MDI 生产商的中国市场份额

资料来源：环球聚脲网。

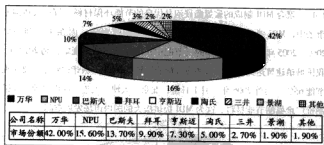


图 1-2 2007 年纯 MDI 生产商的中国市场份额

资料来源：环球聚脲网。

从 2005 年开始，我国国内 MDI 产能快速扩张，进口依赖率不断下降，与此同时，国内 MDI 消费量也持续大幅增长，2001 - 2007 年国内 MDI 消费年均增长率近 20%，国内市场供求关系趋于平衡。

表 1-1、表 1-2 分别介绍了我国国内 MDI 的产能与消费量逐年变化的情况和未来走向。

表 1-1 国内 MDI 产能概览 (单位: 万吨)

	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年(预测值)	2010 年(预测值)
烟台万华	10	28	36	42	48	78
上海联恒			24	24	24	24
拜耳上海				35	35	35
巴斯夫重庆						40
总计	10	28	60	101	107	177

资料来源: 各公司数据。

表 1-2 我国 MDI 表观消费量

年 份	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
MDI 表观消费量(万吨)	23.9	28.0	33.5	40.6	47.5	62.0	78.0

资料来源: 中国化工信息网。

中国 MDI 市场需求领域与美国等发达国家有很大差别(见图 1-3, 图 1-4)。聚合 MDI 制成的聚氨酯硬泡是优良的节能环保材料。故在发达国家市场中, MDI 消费量用于建筑行业的比例超过 50%, 而在中国却不到 20%。2005 年, 建设部颁布的《节能中长期专项规划》规定: 到 2010 年, 我国城镇建筑达到节能 50% 的设计标准, 到 2020 年, 新建建筑至少要实现节能 65%。另外 2006 年 7 月 1 日起, 北京、天津、大连、深圳等地已经强制推广聚氨酯节能材料。这为 MDI 提供极大的国内市场发展空间。

图 1-3 中国聚氨酯硬泡<sup>①</sup>消费结构

资料来源: 红宝利(002165)招股说明书。

① 聚氨酯硬泡主要原料是聚合 MDI。

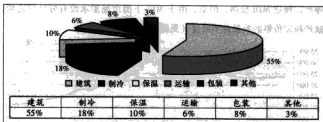


图 1-4 美国聚氨酯硬泡消费结构

资料来源：红宝利（002165）招股说明书。

在全球金融风暴的冲击下，MDI 的下游产品市场受到很大冲击，特别是建材、氨纶、制鞋等产业。房地产市场交易量萎缩对家具、冰箱等产业造成很大的冲击。在建工程的减少，使节能隔热建材产业受到了冲击。对于纺织（氨纶）、制鞋等以出口为主的产业，难以维持现状。目前，国内“家电下乡”活动，可能对冰箱行业有所帮助。但是总体上来说，2009~2010 年，MDI 的市场需求可能出现萎缩。

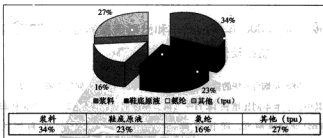


图 1-5 国内纯 MDI 需求结构

资料来源：环球聚氨酯网。

自 2008 年 5 月，国内市场 MDI 价格开始大幅下跌，MDI 生产企业的利润开始大幅下滑。从 2008 年 10 月起，部分 MDI 生产企业开始减产或

停产以稳定 MDI 价格，但是，由于 MDI 下游市场需求没有好转的迹象，减产稳定价格的效果并不明显（见图 1-6）。

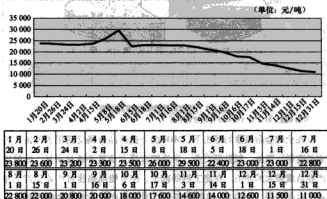


图 1-6 2008 年中国华南地区市场聚合 MDI 价格变化图  
资料来源：中国化工网。

### 1.3 2008 年烟台万华和巴斯夫塑料业务的经营业绩比较分析

2008 年烟台万华的营业收入 7 704 393 026.13 元，同比下降 -1.27%，其中，上半年同比增长 18.11%，第三季度同比下降 14.21%；营业利润 1 653 287 814.84 元，同比下降 30%，其中，上半年营业利润为 1 217 325 079.90 元，占全年营业利润的 74%，同比增长 26%，第三季度营业利润同比下降 57%。可见，2008 年下半年爆发的全球性金融危机造成 MDI 的需求锐减和价格暴跌，成为影响烟台万华全年业绩的直接原因。

巴斯夫是德国乃至世界最大的化工企业，是 MDI 的全球第三大生产



商。巴斯夫的塑料业务收入占公司销售总额的 15.5%，是其第二大业务收入，PU 的销售收入占塑料业务收入的 53.13%。

与烟台万华相同，2008 年巴斯夫业务收入同比下降 35%，塑料业务利润总额同比下降 61%。

图 1-7 与表 1-3 分别显示了烟台万华和巴斯夫塑料业务情况逐年的比较分析。

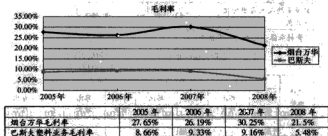


图 1-7 烟台万华和巴斯夫塑料业务的盈利能力分析

资料来源：烟台万华和巴斯夫的历年年报。

表 1-3 烟台万华和巴斯夫塑料业务的营业收入和利润比较分析

(货币单位：人民币元)

	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年
烟台万华营业收入	3 273 580 413.19	4 946 330 682.38	7 803 583 625.51	7 647 849 294.26
巴斯夫塑料业务营业收入	112 254 924 600.00	131 154 537 500.00	143 960 482 400.00	93 450 825 000.00
巴斯夫 PU 业务收入	41 106 492 700.00	49 782 258 500.00	55 105 205 400.00	49 647 260 000.00
烟台万华利润总额	617 630 223.96	956 753 753.82	1 696 880 443.71	1 653 287 814.84
巴斯夫塑料业务利润总额	9 723 395 300.00	12 237 668 000.00	13 184 288 400.00	5 119 270 000.00

资料来源：巴斯夫年度报告及烟台万华年度报告。

表 1-4 巴斯夫塑料板块的财务数据 (货币单位: 人民币元)

塑料板块	2008 年	2007 年	同比变动率
销售额	93 450 825 000	143 960 482 400	-35.09%
营业利润	5 119 270 000	13 184 288 400	-61.17%
总资产	48 874 540 000	71 862 905 300	-31.99%
研发费用	1 419 873 000	1 589 368 100	-10.66%
聚亚氨酯收入	49 647 260 000	55 105 205 400	-9.90%
聚亚氨酯收入占塑料收入比例	53.13%	38.28%	14.85%

资料来源: 巴斯夫年度报告。

表 1-5 巴斯夫塑料业务的销售收入和盈利能力分析

(货币单位: 百万人民币元)

塑料板块	销售额		营业利润		总资产		聚亚氨酯收入	
	本期数据	环比增长	本期数据	环比增长	本期数据	环比增长	本期数据	环比增长
2007 年 第一季度	51 606.15		6 720.03				25 849.45	
2007 年 第二季度	26 003.83		3 469.22		57 707.83		13 140.07	
2007 年 第三季度	26 546.11		3 157.47		59 268.94		14 118.23	
2007 年 第四季度	35 275.44		2 741.39		71 862.00		13 269.00	
2008 年 第一季度	57 631.76	3.87%	7 191.50	(-0.46%)			30 151.13	8.49%
2008 年 第二季度	28 743.35	4.45%	2 371.81	(-35.40%)	60 551.65	(-0.85%)	15 108.13	8.64%
2008 年 第三季度	25 919.22	3.80%	1 939.94	(-34.68%)	58 868.23	5.60%	13 559.59	2.11%
2008 年 第四季度	25 045.79	(-21.99%)	1 883.51	(-34.12%)	56 872.19	(-12.60%)	13 107.26	9.08%

资料来源: 巴斯夫财务报表。

2008 年第二季度，巴斯夫塑料业务的营业利润同比大幅度下降 35.4%，第三季度继续同比下降 34.68%，第四季度同比下降 24.12%。巴斯夫对此解释为：PU 在所有地区的销售量大幅下降，其中，在北美，在 2008 年年末由于巴斯夫最重要的客户产业——建筑业、汽车业的放缓，对巴斯夫产品的需求大幅下降。

基于上述判断，巴斯夫将加大销售力度，增加销售额，保证营业利润。同时，巴斯夫将继续削减经营成本，提高经营效率，争取每年节省一百万欧元的开支。此外，短期内，巴斯夫将优化现金流，减少现有资产；减少产能，停工一部分车间；继续采取保守的财务策略，但是，巴斯夫会维持研发开支并加大对可增值产品的投资。

#### 1.4 烟台万华经营策略建议

通过烟台万华和巴斯夫 2008 年财务分析可见，全球性金融危机已经严重影响了 MDI 的市场需求，形成行业性系统性风险，并且在短期内，这种行业性系统性风险不会消失。在 MDI 市场低迷期间，实力雄厚的大型化工企业将加大新技术和新产品的研发投资。在国际经济开始复苏后，新技术、新产品，甚至 MDI 的替代产品，都可能推向市场。

烟台万华 80% 以上的营业收入来自 MDI，MDI 的市场需求锐减，对烟台万华 2009 年经营业绩的影响可能较大。

我们注意到，烟台万华的在建工程有 PM 车间项目、宁波万华一期技改、烟台万华节能减排、安全环保项目、宁波烟台万华二期项目。这些项目都是对现有的 MDI 生产技术的改进和扩产。

在烟台万华 2009 年计划投资中，烟台万华有较多的新产品研发计划投资，包括宁波万华 ADI 中试项目、宁波万华 PC 中试项目、烟台工厂

新产品 HMDA 中试项目。这些项目均有利于烟台万华的持续发展。

# 附录 1A

人民币对欧元中间价

人民币对欧元汇率中间价 (1 欧元兑人民币)	时间
9.579 7	2005 年 12 月 30 日
10.266 5	2006 年 12 月 29 日
10.306 8	2007 年 3 月 30 日
10.233 7	2007 年 6 月 29 日
10.631 2	2007 年 9 月 28 日
10.666 9	2007 年 12 月 28 日
11.080 9	2008 年 3 月 31 日
10.830 2	2008 年 6 月 30 日
9.999 7	2008 年 9 月 26 日
9.659 0	2008 年 12 月 31 日

资料来源：中国人民银行。

(刘焯威 张皓之 李豫宁)



免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## chapter 2

# 房地产业的振兴前景

## 万科2008年度报告分析

万科企业股份有限公司公布了2008

年度报告。作为全国最大的房地产企

业，万科的财务状况可以代表我国房

地产业的基本状况和发展前景。



免费资源  
网购返利  
PINMUCH.COM

免费全文下载地址：

<http://www.pinmuch.com/thread-1396-1-1.html>

## 2.1 我国房地产业现状

1998 年我国银行业开始发放个人住房按揭贷款，由此拉开我国房地产业持续 10 年之久蓬勃发展的序幕。自 1998 年起至今，10 年间，我国城市人均住宅建筑面积从 1998 年 18.66 平方米增长到约 28 平方米，增长了 50%。但是，随着我国城镇居民居住条件日益改善，我国商品房价格节节攀高，甚至达到大多数普通城镇居民无法承受的程度。

2008 年我国城镇居民人均可支配收入 15 781 元，按照每户 3 口人计算，平均每户年均收入 47 343 元，按照城市人均住宅建筑面积 28 平方米计算，平均每户住宅面积 84 平方米。为了达到商品住宅价格与平均家庭年收入之比 5 倍，一套住宅价格应该在 24 万元左右，平均每平方米价格约 2 800 元左右。

根据深圳市统计局公布的统计数据，2008 年深圳市全年人均可支配收入达到 26 729.31 元，比上年增长 10%；2008 年 1~12 月深圳市商品房平均销售价格 12 908.77 元/平方米；按照平均每户人口 3 人计算，平均全年每户可支配收入 80 187.93 元；按照总房价与年家庭收入之比约 5 倍计算，平均每户可以购置住房面积约 31 平方米。如果按照平均每户住宅面积 84 平方米计算，深圳市平均每套商品房价格约 108 万元，总房价与年家庭收入之比约 13.5 倍。如果按照总房价与年家庭收入之比约 5 倍和平均每户住宅面积 84 平方米计算，深圳市平均每套商品房价格应该约 40 万元，平均每平方米价格约 5 000 元左右。由此可见，我国房地产价格仍然存在降价空间。

深圳市 2007 年 1 月~2008 年 12 月商品房价格走势如表 2-1 和图 2-1 所示。