

通州地块被曝获利 50 亿 中国武夷涨停引关注

作者：于媛媛 2013 年 3 月 15 日

一、事件回顾

3 月 12 日,《21 世纪经济报道》“中国武夷通州 600 亩地仅花 20 万元 闲置 10 年获利或超 50 亿”的报道中称,位于北京通州的 600 亩土地,成本仅 20 万元,早在中国武夷 2001 年报里就出现过,但直到 2003 年项目投资金额仍为零。同时,按照武夷花园均价 1.6 万元/平米计算,在这 600 亩土地上规划的 70 万平米住房市值已超过 110 亿元。保守估计,中国武夷至少可赚 50 亿元。此地块当时预计总投资额 4.68 亿元,开工时间是 2000 年,但直到 2003 年其投资金额仍为 0,至此,中国武夷名下的这片土地已闲置十年有余。

3 月 12 日,因媒体上述报道,深交所称开市对中国武夷进行临时停牌,待公司刊登相关公告后复牌。

3 月 13 日晚,中国武夷刊登了澄清公告并于 3 月 14 日复牌。澄清公告中称,相关说法只是猜测,没有事实依据。14 日和 15 日,中国武夷连续两日开盘一字涨停。至此,中国武夷这家在 A 股市场之前并不起眼的上市公司,却因 600 亩地,在资本市场上备受关注。

对于中国武夷的通州地块,外界其实早有关注。在今年 2 月 28 日,就有投资者在“投资者互动平台”上对北京通州项目土地审批情况进行咨询,公司也在 3 月 1 日在互动平台上对此做出回复,表示通州项目审批不下来的原因是多方面的,但主要是当地政府对项目的要求提高,容积率做了调整,经过多次调整,一直拖到现在。由此看来,此轮由平面媒体报道引发,导致公司股票停牌、澄清公告后两日股价涨停的舆情传播,就绝非无源之水,无本之木。

二、舆情传播分析

(一) 舆情传播范围分析

截至 3 月 15 日 14 点,“中国武夷被曝通州项目获利 50 亿元”相关新报道量统计如下:平面媒体 9 篇(《21 世纪经济报道》、《证券日报》、《证券时报》及《华西都市报》等),网

络 551 篇，微博 262 篇，股吧和论坛共 18 篇。此事被平面媒体曝出后，新浪、搜狐、腾讯、网易及和讯等各大网络媒体均予以转载，众多网友也对此事发表评论。

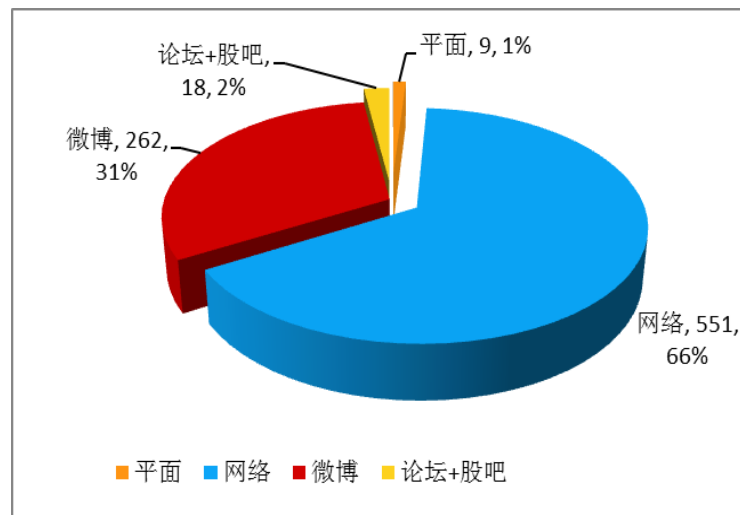


图 1 舆情传播类型分析 (3 月 12 日 0 点 —— 3 月 15 日 14 点)

(二) 新闻热度分析

据“新财富上市公司舆情监控终端”显示，12 日，由《21 世纪经济报道》曝出的“中国武夷通州 600 亩地仅花 20 万元 闲置 10 年获利 50 亿”的报道，引发舆论广泛关注，多家媒体对此进行转载。截至 15 日 14 点，引爆舆情的此新闻热度达到 94.69，表明该报道已扩散至整个网络，属高度关注的红色区域。

针对媒体相关报道，中国武夷 13 日晚发布澄清公告。14 日，《证券时报》的“中国武夷‘否认’捂地获利 50 亿元 坚称通知 600 亩地成本不止 20 万”，对中国武夷的澄清公告加以解读。截至 15 日 14 点，澄清公告的相关新闻热度达到 90.69。

上述两次报道，均是本轮舆情传播的关键节点所在。相关新闻热度一直居于高位，处在高度关注的红色区域，表明相关报道仍在网络大量传播。连续两日股价的一字涨停，也是其最好的明证。

(三) 中国武夷关注度指标分析

据“新财富上市公司舆情监控终端”显示，12 日，“中国武夷通州项目被曝闲置 10

年获利 50 亿”相关新闻被曝出后，当日中国武夷股票被深交所临时停牌，此事引发外界广泛关注，中国武夷各关注度指标当日上涨明显。

13 日晚，中国武夷发布澄清公告后，14 日，中国武夷开盘涨停，由此事引发的股价大涨和舆论的大量报道致使 14 日中国武夷各关注度指标均达到事发以来的最高值，其中网民关注度高达 99.38，投资者对其后市高度关注，微博网友也对“囤地”获利的 50 亿议论纷纷。

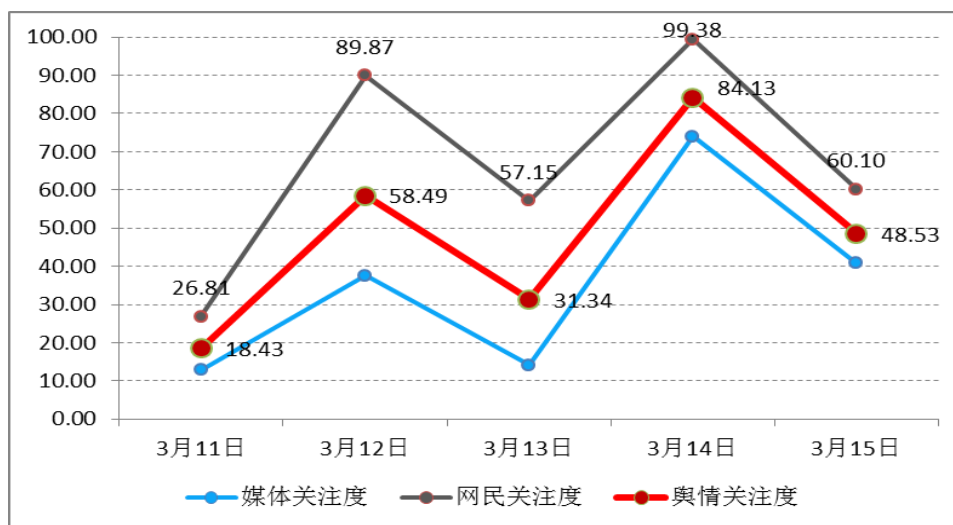


图 2 中国武夷关注度指标变化曲线（数据来源：新财富上市公司舆情监控终端）

热点微博传播

财经网新浪官方微博 3 月 12 日 6 点 52 分在微博上转发了《21 世纪经济报道》对中国武夷通州地块的相关报道，截至 15 日 14 点，该微博被转发 2086 次，评论 289 次。微博以“这十年，土地涨价知多少？2500 倍”为题，引发大量网友讨论。也有网友认为，一亩地 333 元，是媒体报道失实。对此，微博中，@财经网表示，按现拍卖价格，实际上涨 35000 倍，如此事实，显示了中国土地问题与房地产问题的荒唐、荒诞。

 财经网V:【案例·这十年，土地涨价知多少？2500倍】因受制于北京通州¹的总规和控规，中国武夷在通州的600亩土地自2003年至今未开工。该地块成本极低也就20万元左右。保守估计，剔除各项税费，中国武夷花20万元购买的600亩土地至少可获得50亿元以上的暴利（21世纪经济报道）。



3月12日 06:52 来自财经网微社区

热门微博

转发(2086) | 收藏 | 评论(289)

图3 《财经网》新浪官方微博发布截图



请用茶:【不是神话，买地10年狂赚35000倍！！！！！！！！！！】//@财经网:很遗憾，事实确实如此。且50亿是指扣除税费后净利，按现拍卖价格可到70亿，实际上涨35000倍。显示了中国土地问题与房地产问题的荒唐、荒诞。//@李剑Jason: 小编别搞，一亩地才333块。(3月12日 14:53)

图4 《财经网》对网友质疑报道的回应

注释:

媒体关注度:反映上市公司受媒体关注的程度。通过计算网络中媒体对主体的报道、媒体重要性等综合得出。媒体关注度仅研究“量”的变化，不考虑情感倾向。得分越高，说明网络中该主体受媒体关注的程度越高。

网民关注度:反映上市公司受网民关注的程度。通过计算网民对主体的讨论热烈程度等综合得出。网民关注度仅研究“量”的变化，不考虑情感倾向。得分越高，说明网络中该主体受网民关注的程度越高。

媒体关注度:反映上市公司受媒体关注的程度。通过计算网络中媒体对主体的报道、媒体重要性等综合得出。媒体关注度仅研究“量”的变化，不考虑情感倾向。得分越高，说明网络中该主体受媒体关注的程度越高。

舆情预警度:反映上市公司在网络中的舆情警戒级别。通过计算网络中负面报道、负面讨论等综合得出。舆情预警度同时研究“量”与情感倾向。得分越高，说明该主体在网络中形象越偏向负面。

三、 各方声音

（一）中国武夷回应

针对 3 月 12 日《21 世纪经济报道》的相关报道，中国武夷对主要传闻回应如下：

传闻一：公司子公司北京武夷房地产开发有限公司在通州拥有 600 亩地

回应：传闻一是真实的。公司实际控股 70%的子公司北京武夷持有武夷花园南区 600 亩土地（包括代征地），公司近几年年度报告中均有披露。

传闻二：北京通州 600 亩土地如何得来，中国武夷当时并未公告。600 亩土地成本仅 20 万元，但直到 2003 年项目投资金额仍为 0，并一直拖延至今。

回应：传闻二不属实。不存在文章所称 600 亩地仅花 20 万元及土地如何得来，中国武夷当时并未公告的说法。公司 2003 年报披露北京武夷 600 亩土地开发成本约 1.41 亿元，不是文章提到的其投资金额仍为 0。北京武夷花园南区项目原规划面积 39 万平方米住宅，2005 年北京武夷接到通州区规划局通知由于北京通州新城控规调整暂停建设，至今项目未动工。

传闻三：目前通州武夷花园的均价约每平米 1.6 万元，即使按此价格保守测算，中国武夷在这 600 亩土地上规划的 70 万平米的市场价值已超过 110 亿元。

回应：传闻三存在不确定性。据了解目前通州北京武夷花园二期二手商品房转让均价为 1.5 万元/平方米。规划部门是否批准该项目达到 70 万平方米的建设规模以及各类房屋所占比例存在不确定性，所以市场价值已超过 110 亿元的说法没有依据。

传闻四：保守估计，剔除各项税费，中国武夷花 20 万元购买的 600 亩土地至少可获得 50 亿元以上的暴利。

回应：传闻四没有事实依据。由于该项目规划调整的原因，在地方政府有关部门的指导下，公司进行多次的修改完善，目前规划方案正待有关部门批复之中。公司预计，由于容积率及土地性质的调整，需要补交土地价差，而且地块需要拆迁补偿。鉴于部分拆迁补偿费等尚无法估计，目前公司董事会对该地块的成本无法预计，具体待政府有关部门规划批复之后公司将及时披露。同时未来房价走向存在重大不确定性，公司目前无法对该项目

利润做出准确预测。文章提及该项目 50 亿元以上暴利的说法只是文章作者的猜测，没有事实依据。

3 月 14 日，《京华时报》欲就此事对中国武夷做进一步采访，但遭到公司董秘林金涛婉拒。

（二）政府部门回复

北京市国土资源局通州分局工作人员表示，“2010 年底，武夷公司就与我们进行了沟通，但需要局里、专家和区里审查、讨论，后续还要补充材料，几番更改，方案还没有定下来。”对于地块开发的容积率可能发生变化，需补交土地出让金一事，该分局的工作人员表示，“补交多少需视多种情况定，土地、用途等，另外还得请评估机构进行评估。”（《21 世纪经济报道》）

（三）房地产研究人士

北京一位房地产研究人士称，“提高容积率虽然比较难，可以说是条红线。如果开发商配合政府的招商引资等项目，作为交换，容积率也是可以变的。”但具体补交多少，也要看谈的结果。（《21 世纪经济报道》）

中国房地产学会副会长陈国强表示，如果按照中国武夷公告内容，地块闲置是由于政府方面规划变更形成的，与企业方面恶意捂地的性质不同。但仍需具体了解内中详情，不能单纯从闲置时间上作判断。（《京华时报》）

（四）媒体观点

中国武夷复牌涨停，虽然公司表示通州的项目会赚 50 亿只是个人猜测，但毫无疑问的是，前些年低价获得的土地，如今一旦开发，必然会有大笔收益入账。对于那些手中拥有大量土地的公司来说，未来都面临着一个价值重估的机会，这也是在二级市场会被爆炒的话题。由于被媒体报道称囤地 10 年获利 50 亿元，中国武夷停牌两天。中国武夷复牌，虽然对市场传闻进行了澄清，但并不能阻挡股价的涨停。这已经成为了市场炒作的一个定式，手中有地的公司，往往更受偏爱。（《华西都市报》）

50 亿是指扣除税费后净利，按现通州土地拍卖价格可拍到 70 亿，实际上涨 35000 倍。这块地原价和现价从两方面显示了十余年来中国土地问题与房地产问题的荒唐荒诞。（《财

经网》)

（五）网友观点

对于中国武夷通州地块被曝闲置 10 年获利 50 亿一事，网友除了唏嘘其如此高额回报外，更多的是质疑政府的问责机制和城市规划。房价上涨的话题原本就一触即发，此次事件，又引发了一轮网友对于房价和政府调控的讨论。

质疑政府调整规划

@张纤也有重名啊：事实不是靠断章取义得到的。之前就有对这块地的报道，2001 年受让时这是块荒地，一直用于垃圾堆放，闲置也是因为通州规划调整，只能说城市的发展远超过规划者能预期的水平。

@朱顺 1987：看看，不生产就只圈地比想尽办法创新、跑市场赚钱多了，敢问：谁还来创新、创造新的财富呢？

@总是莫名其妙地跑题：企业拿地的时候就应该知道该地块的规划要求，为什么拿了地还要搞特殊，不按拿地时的要求开发？想工业用地改住宅？还是改商业？既然不开发，那 2 年收回土地的政策怎么不执行？

拷问政府问责机制

@雁湖晓庐：貌似土地管理法有规定，2 年不开发，政府就可以无偿收回土地使用权，为何此地可以闲置 10 年？咄咄怪事，亵渎法律的尊严，损失了国家，肥了个人腰包。

@大寒岭：600 亩二十万，这属不属于国家资产遭贱卖？政府是不是该介入？

@伍好先生：有规定：两年内不开发政府强制收回土地，土地出让金不退，重新招拍挂，更换开发商。十年不开发，政府不作为？开发商后台硬？权钱交易？

@枫林听雨 689888：如果在新加坡这样闲置浪费土地当事人肯定要判刑的。

@cherry（腾讯微博）：不是土地自取得之日起两年内必须开发嘛，中国从来不缺制度，缺乏制度的监管和执行，这些年来，囤地获利的企业还少嘛！

@蓬蒿人（腾讯微博）：读了《中国武夷通州 600 亩地，闲置十年盈利 50 亿》之后，我看懂了：原来一部分中国人，就是这样先富起来的！土地闲置十年？我们的主管部门呀！

看多中国武夷后市

@财富密钥：中国武夷的 600 亩地取得成本极其低廉，但为什么没有开发？主因还是地方政府的审批，预计这块地曝光后，进展会推进。中国武夷独立开发，可能要被征收巨额土地规费或土地增值税；要么只能选择和地方政府主导的企业联合开发。但增值收益是毋庸置疑的，估计要连涨几个板了。

对于房价上涨的讨论

@王刘宇俊：什么时候地皮便宜了，房价也就下来了。房价，光说着调控呢，光知道加税什么的，地皮便宜点，房价肯定就下来了，一个巴掌拍不响的。

@新手老太：土地上涨了 2500 倍！房价不涨才奇怪！

@负重前行 2012：搞不懂的地价，买不起的房子。政府说调控房价，开发商说政府垄断土地，双方煞有架势地打架，然后高兴地共同剥削买房者和消费者。除了好事什么事情都做的两类家伙。

认为媒体报道有误

@活着的祖宗：报道误导。是工业用地吧？20 万元一亩应该差不多。用地性质不容易改变，若变，其收益属于政府，补交地价。按报道提到的 50 亿元以上暴利的说法，则没有疑问应该是按现在的住宅用地的拍卖价格计算的，显然是不合理的，一是土地用途性质；二是已经耗费十年土地使用权；三是税费没考虑。