本文来源：时代财经 作者：林心林

李嘉诚家族囤地二十年的豪宅还在持续销售。

图片来源：图虫创意

10月底，位于北京朝阳姚家园的"御翠园"项目开放售楼处，称将于11月中下旬取证开盘，吹风价在10万元/平方米起。

据时代财经了解，御翠园已于11月2日开启验资，根据意向购买的房源类型平层或联排别墅，购房人须在自身账户存有50万元或100万元，同时还须提供购房人名下200万元或800万元的首付资金（含存款、理财、股票）证明。

御翠园是李嘉诚旗下内地房地产业务运作平台和记黄埔所开发项目。项目所在的姚家园地块由和记黄埔于2001年拿下，至今开发周期已长达21年，此次入市将是姚家园地块的最后一期。根据项目销售人员介绍，这也是和记黄埔在北京的最后一个项目。

不止御翠园，如今在北京、上海、广州，李嘉诚家族仍有囤地时间十余年的楼盘在售，持续而缓慢地处理着内地的存货。而距离李嘉诚家族上一次（2012年）在内地拿地，已经过了十年。

囤地21年，北京豪宅房价暴涨10倍

和记黄埔姚家园项目位于北京朝阳区姚家园路和青年路交汇处，属于如今北京中央商务区东扩地带，距离望京、国贸开车都仅需要二十分钟，因此"有着CBD后花园"之称。楼市板块上则处于近年来日益崛起的朝青板块，整体二手房交易量活跃。

不过，在21年前，位于北京东四环的姚家园还是一派冷清景象，少有买房者问津。李嘉诚却看上这里。2001年，和记黄埔与北京市政府签订协议出让协议，以7亿元摘下总建筑面积达40万平方米的姚家园地块，楼面价约1750元/平方米。

根据彼时和记黄埔北京公司的相关高层对外宣称，整个姚家园项目预计总投资30亿元，分3至4期发展，将兴建超过3000个住宅单位。不过，在拿地后的几年内，项目一直迟迟没有动工。

直到在2004年国土资源部"831土地大限"最后一日，和记黄埔才与北京相关部门签订姚家园地块开工合同。

拿地4年后的2005年11月，项目一期项目逸翠园终于开盘，均价在9000元/平方米，相比楼面地价已溢价不少。彼时项目周边的国美第一城、星河湾等楼盘早已入市，姚家园地块所在的泛CBD、朝青板块楼市正处于催熟状态。

首期开盘获利之后，李嘉诚继续维持着慢开发的节奏。六年后，姚家园项目二期御翠尚府在2011年11月推出，成交均价涨至2.9万元/平方米；彼时周边姚家园以东的一宗住宅混合公建用地土拍楼面价为7648元/平米，约为和黄拿地价的4倍。

此后，整个姚家园项目归为沉寂。

目前拟入市的御翠园是整个姚家园项目唯一未开发地块，为逸翠园系列二期。最早于2014年，逸翠园二期进行过工程环评公示，并在2019年正式定名为"御翠园"，以纯新盘短暂亮相过，但后续并没有推进入市销售。

近两年，御翠园还一度陷入转手的传言。2020年，消息称长江实业拟出售位于北京、上海的两处物业，对应价值达500亿元，分别为北京市朝阳区逸翠园二期项目以及上海普陀区高尚领域综合体项目；此后，有市场传言称融创将接盘御翠园，不过未有后续。

如今，和记黄埔终于把御翠园推出市场，房源类型包括平层住宅、联排别墅，均是毛坯房，共计1024套房源，吹风价在10万元/平方米左右。根据面积段，平层总价预计在1350万元-1900万元左右，联排总价则预计在3500万元-4800万元。

对比逸翠园一期9.5万元/平方米的二手挂牌价，御翠园的吹风价略高一些。一名北京朝青板块的中介告诉时代财经，事实上2021年和记黄埔曾给住建委报出12万元/平方米的均价，但由于价格比较高没有被批准，今年重新申报预计单价在10万元-11万元/平方米。

该中介表示，近期售楼处已有不少客户去询盘。"这个项目可能会抢走一部分新盘中建宸园的客户，中建宸园在五环外、御翠园在五环内，配套成熟而且是准现房，对于两三千万预算的买家来说有一定吸引力。"

不过，该中介也提到，由于项目开发周期较久，产权使用权可能缩短，加上是毛坯交房、户型有一定滞后性，有些买家可能也会有所顾虑。

对于和记黄埔来说，"囤地"21年，该项目最新吹风价达到10万元/平方米，已经比当年1750元/平方米的拿地价格增长了超50倍；同时，销售均价也比2005年首期推出9000元/平方米涨了10倍。

内地6个项目在售，近十年未拿地

最早一批进入区域开发、最后一个开盘，等待房价上涨周期到来再将项目推向市场，从而坐享土地升值溢价，这样的开发节奏让李嘉诚家族赚得盆满钵满，也引来了不少争议。

在2012年，北京和黄姚家园项目便被指出变相囤地，而当年业绩会上，李嘉诚就外界对公司在内地"囤地"的指责做出回应，表示集团并无在内地囤地，"没有一个项目不是希望能加快开工。"

但纵观李嘉诚在内地的三四十个项目中，基本上开发周期都很漫长，少则三五年，多则二十年有余。在房地产发展的黄金周期中，这种囤地捂盘模式屡试不爽。

除了北京姚家园项目，如今长实系在广州、上海等一线城市仍有一些开发周期长达二十年的项目在缓慢推售。

以上海真如"高·尚领域"项目为例，项目于2006年由长江实业以22亿元底价摘得，折合楼面价3027元/平方米，是长实在内地投资最大的综合体项目。

直到5年后，项目仍处于打桩阶段，按项目周边地块价计算，彼时项目溢价率已达300%。囤地7年后，高·尚领域最终在2013年首次开盘推出行政公馆；2019年才正式首推住宅项目领寓，均价在8.5万元-9.5万元/平方米。

目前，高·尚领域仍有住宅房源在售。据高·尚领域一名销售人员称，如今在售房源为底复即一楼带地下室房源，单价11万元-16万元/平方米；住宅二手房的挂牌均价为12万元-13万元/平方米左右。

历时16年的开发漫途，随着上海土地价格上涨，真如板块如今的楼面价已较长实项目拿地之初增长十余倍；而项目一手售价则较13年前拿地价格增长了超40倍。

如今仍在售的广州逸翠庄园项目同样如此，项目由和记黄埔开发，最早于2005年与广州增城国土局签订了转让合同，平均楼面地价仅157元/平方米。

搁置六年后，项目才真正开始动工，直到2013年项目才入市开售，开盘价大约在8500元/平方米。截至2022年，规划有12期之多的逸翠庄园只开发销售到第3期，由于位处城郊，项目近两年的价格涨幅并不大，目前在1.7万元-2.7万元/平方米；但若对比当年拿地成本，溢价则近百倍。

据长江实业半年报显示，2022年长实系内地在售项目仍有6个，除了上海、广州项目，还包括重庆御峰、东莞海逸豪庭、惠州泷珀花园以及武汉观湖园，可售楼面面积约578.25万平方呎，折合约64万平方米。上半年，长实累计已完成内地物业销售74.36亿元，同比去年降幅超五成。

长实在内地的土储也处于"有出无进"的状态，存货持续减少。截至2022年半年报，长实集团拥有可开发土地储备约7600万平方呎，其中6700万平方呎位于内地，占比88%。

而长实系上一次在内地公开市场拿地，已经是2012年12月和记黄埔以2320万元获得武汉蔡甸区地块。在经历2010-2012年间最后一轮在内地扩张之后，长实几乎已停止了内地拿地的步伐。

自2013年以来，长实系开始抛售内地房地产资产，包括广州西城都荟广场、北京三里屯地标盈科中心、上海陆家嘴"世纪汇"综合体、大连西岗项目、成都南城都汇等等。

2022年5月，广州首轮集中供地中，和记黄埔曾报名参与广州市白云区空港大道的地块，引来市场猜测李嘉诚将重回内地。但根据出价记录，在华润、龙湖、中海、保利等多家房企参与情况下，和记黄埔报价为底价23.6亿元，此后再未出价。