

爛尾30年 澳洲山莊終現曙光

安置項目已封頂 部分港人業主權益如何保障？

去年，在本報刊登的一則「廣州黃埔澳洲山莊房地產項目最新安置方案通告」，介紹了廣州黃埔區相關政府部門啟動了澳洲山莊項目安置方案，讓這個羊城最大的「爛尾樓」在延宕30年後再迎破局曙光。

然而值得關注的是，當前安置房建設疑似僅能覆蓋澳洲山莊約半數業主，剩餘千餘戶業主的安置路徑尚未明確。這其中，就包括30年前北上置業的八十餘位香港購房者。記者採訪獲悉，30多年後，這些來自香港的購房者北上廣州主張自己的合法權益之路卻並非坦途。

古月



已經建好的澳洲山莊安置房。



澳洲山莊項目大門。

山水宜居「網紅盤」前世今生

記者近日走訪這個昔日的「網紅盤」現在的爛尾盤，在澳洲山莊項目部了解到，澳洲山莊項目一共建了五期項目290多棟，有完全建成交付的，有建成沒交付的，也有建築完成還沒做內部裝修的，還有建築未完成的，但整個項目長期居住的只有十幾戶。現場所見，當下的小區一片荒涼，很多棟樓房前後都雜草叢生，仿如「鬼城」。

據了解，1993年至1995年，澳洲籍華裔商人胡耀智用香港澳美房地產開發有限公司全資控股的廣州澳美房地產開發公司（以下簡稱澳美公司）徵收了當時廣州市增城縣鎮龍鎮金坑村的10個地塊共計

986畝土地（註：當時增城縣該區域現歸黃埔區管轄），將其開發成了一個山水宜居的港式房地產項目。1995年，該項目以「澳洲山莊」的案名對外銷售，憑借吸引眼球的營銷手法和「20年免息分期付款，首期3.8萬元，月供488元」的優惠付款方式，吸引了包括港人在內的眾多購房者。根據廣州市建委牽頭的2013年的重建方案統計，澳洲山莊共6個區域，分別是A/B/C/D/EA和別墅區，先後共建房屋約292棟，其中封頂（包括建成）共225棟，其餘是在建和爛尾工程，已銷售或簽約房屋合同套數2190套。

當地政府多年持續推動項目破局

三十多年來，當地政府一直持續不斷努力推動項目重建和盤活，但由於複雜的土地關係和各方利益糾纏，多次項目重組努力皆以失敗告終。許多購房者直至去世都沒有住進澳洲山莊。

有分析稱，在市場協商機制難以解決澳洲山莊複雜土地糾紛的背景上，政府行政力量的介入或許能成為項目重建的關鍵轉折點。2024年，黃埔區政府成立澳洲山莊專項工作組，摒棄以往依賴開發商自主協商的模式，創新推出「異地安置+整體重建」解決方案，直接繞開企業間複雜的土地權屬糾紛，將保障業主基本居住權益放在首位。

根據該方案，黃埔區由知識城集團競得緊鄰澳洲山莊的JKG-A-1地塊，專門用於澳洲山莊業主安置房建設，安置面積按照業主原住房面積1.1倍計算，規劃設計62至102平方米多種戶型，充分匹配不同家庭的實際居住需求。這一安置模式通過政府收儲土地、統一規劃建設的方式，有效隔離了企業間的利益博弈，為澳洲山莊重建工作掃清了核心障礙。

2025年4月，澳洲山莊安置房項目完成鋼結構首吊，正式進入主體施工階段；截至2025年底，項目10棟安置房已全部完成封頂，預計2028年底可實現首批1342戶業主回遷入住，擱淺三十餘年的澳洲山莊業主安居夢終於迎來實質性進展。

政府介入「拆彈」項目盤活迎曙光

為了解項目最新進展，記者聯繫到在本報刊登「廣州黃埔澳洲山莊房地產項目最新安置方案通

告」的澳洲山莊業主聯絡處。該聯絡處代表、澳洲山莊業主勞先生對香港商報記者表示，聯絡處是澳洲山莊已購房業主在項目爛尾後自發組建的維權組織，數百名業主代表前後奔波數十年四處討說法，希望澳洲山莊能夠盡快重啓。

據勞先生介紹，廣州市黃埔區澳洲山莊工作專班在2025年4月、5月連續組織業主代表召開了幾場澳洲山莊重建安置工作的座談會，會上政府提出安置房建設全面提速，保障業主們今年底入住。為此，聯絡處着急通過本報刊登通告，想把這個喜訊告知購買了澳洲山莊房產卻沒有房產證的香港業主們，讓他們也回來廣州主張自己的合法權益。

他們了解到，澳洲山莊安置房項目地塊計劃建設十棟，目前，十棟建築均已封頂，部分建築還在內部裝修，具體何時能夠投入使用還未能明確。滿足申請安置房資格認定標準的澳洲山莊業主，只要在安置方案約定時間申請且履行完全全部手續，便可按其購買商品房建築面積1:1.1比例安置新建商品房。勞先生於1996年分期付款買下澳洲山莊一套69平方米的房子，2016年完成供樓。根據目前的安置方案，補上面積差價後，他可以申請一套77平方米的安置房。

80多名港人購房權益受損如何保護

按照黃埔區最新安置方案，可解決1342戶業主的訴求。然而根據2013年，廣州市通過《澳洲山莊盤活重建方案》，披露澳洲山莊已銷售或簽約房屋合

同套數2190套，也即意味着仍有近半購房者利益無法保障，其中，包括斷供業主和退房勝訴業主，這包含許多港人購房者。

香港業主羅女士就是其中一名退房勝訴業主。她於1997年分期付款總價15萬購入一套澳洲山莊山頂的90平方米的洋房，在購房合同約定的兩年時間內，澳美公司沒有交樓，同時更把她選購的房子進行非法調換。有鑒於此，她第一時間聘請律師將澳美公司告上了法院並勝訴。法院判定澳美公司解除購房合同並賠付羅女士損失，但羅女士至今未收到澳美公司一分錢賠付，斷供後的銀行利息還一直背在她身上。

在她看來，現在政府出台的安置方案，把自己安置房資格排除在外。「自己是勝訴一方卻損失最大，希望自己也能得到公平的對待」，羅女士堅持道。她的處境並非個案，據她介紹，澳洲山莊其他80多位香港購房者的情況都跟她差不多。

截至目前，澳洲山莊安置房項目雖已封頂，但安置方案遲遲未能推出，疑似澳洲山莊項目仍有數百畝核心地塊處於澳美公司和廣州方興公司的權屬爭議當中，未來該區域的開發建設若與澳洲山莊的公共配套、交通系統規劃產生衝突，仍可能引發新的社會矛盾，後續的安置保障與地塊治理工作仍需持續推進。

究竟澳洲山莊項目何去何從，香港業主們利益如何保障、澳洲山莊土地轉讓是否損害了購房者的合法權益、澳洲山莊未來如何重生，香港商報記者會持續給予關注。

述評

三十載爛尾困局引深度反思

澳洲山莊長達三十年的爛尾與重建歷程，暴露出過去爛尾樓治理中的諸多深層問題。業內人士分析，早期爛尾樓治理工作中，過度依賴企業自主協商解決糾紛，忽視了資本的逐利本性；土地權屬變更環節缺乏全流程有效監管，導致部分地塊資產出現權屬異動；業主維權渠道相對薄弱，難以形成對開發行為的有效制衡，多重因素疊加讓爛尾項目治理陷入長期困局。

從2013年澳洲山莊首次提出重建構想到2024年政府主導的安置項目落地，澳洲山莊的破局之路印證了爛尾樓治理的核心邏輯：唯有以公共利益為核心，將業主的居住權益保障放在首位，通過強有力的行政介入與完善的制度保障，遵循土地收儲、破產重整、異地安置等多元化方式；同時，強化土地權屬變更全流程監管，切實提高違法違規開發的成本，從制度上杜絕土地利益的不當博弈，才能打破資本博弈的僵局。

如今，一路之隔，廣州澳洲山莊的殘破面貌與已封頂的安置房項目亮麗的現狀形成鮮明對比，作為跨越三代人的安居夢，澳洲山莊的重建進程關乎上千家庭生活重建，其政府主導、保障民生、繞開利益糾紛的處置模式，也為城市更新與爛尾樓治理提供了極具價值的現實樣本。未來，隨着當地政府安置房建設等解決措施的持續推進，擱淺三十多年的澳洲山莊安居夢，也在逐步走向現實。



雜草叢生的澳洲山莊爛尾樓。