

破解澳洲山莊盤活難題 土地權屬糾紛亟待釐清



澳洲山莊洋房與別墅區（右側）緊鄰御湖名邸（左側）。



澳洲山莊項目山頂處一棟棟荒廢的樓房。

廣州澳洲山莊爛尾項目，因數千業主的安居夢擱淺三十餘載而備受關注。2024 年，黃埔區政府以行政力量強勢介入，推出「異地安置 + 整體重建」方案，如今安置房項目迎來建設關鍵節點，為澳洲山莊帶來重生曙光。然而項目重建進程中暴露出的土地權屬糾紛、企業利益博弈，成為項目盤活的巨大阻力，本報記者通過多方走訪，試圖撥開籠罩在澳洲山莊項目的迷霧，挖掘項目重組的癥結。

古月

地方政府多次嘗試解困

1992 年，歸國華僑胡耀智創立廣州澳美房地產開發有限公司（以下簡稱澳美公司），成功取得廣州金坑村 986 畝共 10 宗土地，啟動規劃港式超大型社區——澳洲山莊。憑借「首期 3.8 萬元、20 年免息分期」的創新銷售模式，項目一經推出便熱銷逾 3000 套，迅速成為廣州樓市的標杆項目。然而，1998 年澳美公司財務總監捲款潛逃事件導致澳洲山莊項目資金鏈斷裂，工程全面停工，留下 292 棟未完工建築和上千名長期維權的業主。

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。該聯絡處代表勞先生對記者表示，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。

勞先生告訴記者，「爛尾時間長、情況複雜、歷史遺留問題衆多、重建難度大」是項目盤活的「攔路虎」，澳洲山莊的衆多業主近 30 年來有家不能回，廣州政府推動的多次盤活努力也未見成效。

翻查過往新聞報道以及購房者所提供的信息，其實廣州市政府相關職能部門一直關注澳洲山莊爛尾問題，並多次努力推動盤活項目。2010 年，廣州市政府及黃埔區(包含曾經地塊所屬的增城市、蘿崗區)相關單位專門成立了「爛尾樓」專責小組，澳美公司表示優先安置業主，業主們也願意配合重建。2013 年，廣州市政府推進澳美山莊重建，通過《澳

洲山莊盤活重建方案》。然而項目重建方案最終因澳洲山莊土地完整性受損而最終落空。

在政府試圖盤活的過程中，中國內地房地產市場經歷了翻天覆地的變化，迎來多輪建設開發高潮，手握 986 畝共 10 宗土地的澳洲山莊本應迎來最佳的盤活機遇。數據顯示，1993 年澳美拿地成本約 6 萬元/畝，至 2022 年片區地價已升至 880 萬至 1200 萬元/畝，漲幅驚人，這本是盤活項目的機遇期，但項目至今荒蕪，292 棟未完工建築仍然矗立，上千業主漫長的維權與等待之路仍未有盡頭，其中原因指向澳洲山莊土地完整性受損。

有澳洲山莊方姓業主也向記者透露，澳洲山莊徹底爛尾，跟澳美公司與第三方廣州方興房地產公司（以下簡稱方興公司）之間一系列土地過戶的操作關係巨大。澳美公司涉嫌在 2005 年違規將已開發建房對外銷售的三塊土地違法流轉給第三方廣州方興房地產建設有限公司，當時被轉讓土地上已有 600 餘戶業主購買的商品房成為了「空中樓閣」，造成這些已建成商品房始終無法辦理房產證。

廣州市规划和自然资源局

告知書

告知書



澳洲山莊業主張齡豐出示廣州市規劃和自然資源局的告知書。

十宗土地何故「各奔東西」

為了解析澳洲山莊土地迷局，記者深入調查了澳洲山莊原開發商、業主代表以及政府土地文件，試圖還原三十年來發生在這裏的土地變化，釐清 986 畝共 10 宗土地如何「各奔東西」的過程。

1992 年，胡耀智開發澳洲山莊時共獲得原屬廣州增城（今屬黃埔區）金坑村 986 畝共十宗土地。土地號分別為：增國用（1993）字第特 0021、增國用（1995）字第特 017、018、019、020、021、022、023、024、增國用（2012）字第特 05000135。

而直至目前，澳洲山莊僅餘增國用（1995）字第特 019、021、023、增國用（2012）字第特 05000135 四塊地，零碎分布的 278.7 畝，項目土地流失情況嚴重。

這些消失的土地權屬去哪裏了？據胡耀智接受記者採訪時所言，當年為盤活項目，澳美公司於 2004 年將 340 畝土地轉讓給廣州方興房地產建設有限公司（實控人吳楷明），期望藉助其相關合作資源引入外部資金。但土地易主後，爭議卻接踵而至。

據業主及澳美公司反映，方興公司取得上述土地後疑似並未引入盤活澳洲山莊急需資金，反而涉嫌於 2005 年將 340 畝土地溢價入股由其與相關合作方共同設立的項目公司，在澳洲山莊隔壁合作開發高端住宅「御湖名邸」。

然而更大規模的土地權屬轉移則發生在 2007 至 2010 年。據胡耀智自述，此期間吳楷明以「保護土地不被債權人查封」為由，虛構債務文書和抵債協議，通過仲裁程序將澳美公司 017、020、0021 號共計 370 餘畝土地抵給方興公司。事後方興公司未按承諾將土地用於業主安置，反而逐步將其納入自身資產體系。

2016 年，澳美公司啟動重建安置規劃時發現，017 號地塊已被司法裁定歸屬方興公司；2019 年底，澳美持有的蘿增國用字 1993 特 0021 號、1995 特 020 號地塊土地證被註銷並重新登記，權屬實質性轉移。此外，業主方反映，「御湖名邸」開發過程中，原規劃屬於澳洲山莊的教育、綠化等公共配套用地，

也被違規並入該項目開發範圍，進一步壓縮澳洲山莊重建安置空間。同時原屬國營金坑林場的 300 餘畝未徵國有林地，被違規置換為「御湖名邸」開發用地，相關操作的合規性至今存疑。

時間來到 2021 年，一紙由廣州開發區規劃和自然資源局、黃埔區規劃和自然資源局、黃埔金坑林場聯合下發的《解除合同通知書》顯示：澳美公司違規轉讓承包範圍內的 388.732 畝土地給方興公司，造成國有資產重大流失。這是當地政府部門首次對澳洲山莊相關土地問題涉嫌違法的公開確認，也讓澳洲山莊業主看到了新的希望。

2025 年，廣州規劃和自然資源局出具了一份對澳洲山莊張齡豐等業主的告知書（穗規劃資源業務函〔2025〕15961 號），函中也明確指出：經核查發現，澳洲山莊 10 宗土地其中 018、019、021、022、023、024 和 026 的國有土地使用證附圖涉嫌非法調換，導致地塊紅線發生空間位置變化。

澳洲山莊業主張齡豐對記者表示，這是自己維權這麼多年，首次收到政府部門明確說明澳洲山莊 7 塊地的國有土地使用證附圖涉嫌非法調換的判定，終於又看到了澳洲山莊解困的希望。

作為當年澳洲山莊最年輕的購房業主之一，張齡豐置業原本是想給自己的退休生活做規劃，但維權 15 年來房產至今未拿到，她形容自己心力交瘁，生活灰暗到了極點，但她從未放棄維權之路。土地權屬混亂是澳洲山莊爛尾問題長期無法解決的主要原因，希望相關政府部門要對違法違規相關人員進行進一步追查，對澳洲山莊 2000 多戶購房業主有個交代。

業主盼三方相向發力解憂

目前，黃埔區政府主導的澳洲山莊項目安置項目已經封頂半年多，按照最新安置方案，可解決 1342 戶業主的訴求，但項目具體安置工作仍未明了。另外，根據 2013 年廣州市通過的《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，也包含許多港人購房者。

記者在一封澳美公司「致澳洲山莊業主的回覆函」中看到，如果在穗建開（2013）491 號文件《廣州市處理「爛尾樓」專責小組關於印發澳洲山莊盤活重建工作方案的通告》及穗開黃國規會紀（2016）9 號關於澳洲山莊項目歷史遺留問題會議紀要確定的方案框架重啟澳洲山莊安置項目，澳美公司表態承諾提供自籌重建資金，讓澳洲山莊所有購房業主（包括斷供業主和退房勝訴業主）得到妥善安置。

據記者了解，早些年，通過債權承接，澳洲山莊背後的廣州澳美公司已經有了新的實控人（以下簡稱「新澳美公司」）。新澳美公司項目相關負責人告訴記者，在澳洲山莊爛尾的二十餘年中，方興公司的一系列操作，成為重建難以推進的關鍵阻力。據了解，2018 年，方興公司僅以約 3000 萬元受讓了廣東志華公司（國企）約 1.45 億元的債權包，隨即以澳美公司欠款為由申請其破產清算，致使剛剛重啟的澳洲山莊重建工作再度中斷。

澳美公司新投資人為保住澳洲山莊重建希望，被迫代償 1.62 億元給方興公司。澳美公司隨後提起訴訟，指控吳楷明藉由廣東志華公司名義惡意收購債權，實為通過司法程序吞併澳美公司剩餘資產，而非真正解決業主安置問題。

在市場化化解爛尾樓的今天，土地仍是澳洲山莊項目徹底解決的唯一希望。據記者最新了解，黃埔區相關政府部門正在約談新澳美公司和方興公司兩方，新澳美公司相關負責人表示，願意遵照黃埔區政府協調兩家公司達成的協議，唯方興公司疑似仍未表態。關於澳美公司前創始人胡耀智、新澳美公司相關負責人、澳洲山莊部分業主對方興公司的指責，截至發稿時為止，記者多次努力仍未能與方興公司及其創始人吳楷明取得聯繫，也未能了解方興公司的真實想法。

據業內人士分析，只有釐清澳洲山莊相關土地問題，在政府的斡旋下，新澳美公司與方興公司達成一致，澳洲山莊才能真正破局重建。澳洲山莊重建問題何去何從，本報將繼續予以關注。



澳洲山莊業主們在澳洲山莊項目樓盤組織維權活動。



81 歲的劉老先生堅守澳洲山莊 30 年，期望有生之年拿到屬於自己的兩套房產。