

龍鎮金坑村10塊共986畝土地，規劃打造港式山水宜居社區，項目可售貨量超過一萬套單位。1995年以“澳洲山莊”名義正式推向市場，曾以“20年免息分期付款，首期3.8萬元、月供488元”即可購房引發轟動，創下3000餘套成交紀錄，成為當年跨境置業熱門項目之一。

不過，項目隨後因資金困難及報建資料不完善等因素導致發展受阻。1998年開發商出現財務危機，資金鍊緊張使項目陷入停頓。1999年因消防驗收等事項未達標，項目全面停擺，逐漸演變為廣州規模最大的爛尾項目之一。

記者在現場看到，項目五期共近三百棟樓宇，建設狀況參差不齊，包括已建成交付的房屋、主體完工但未交付的樓棟、內部裝修未完成的建築，以及部分仍停留在主體未封頂階段的工程。由於長期無人維護，小區部分道路破損，雜草叢生，僅有約十多戶住戶仍在園區居住。

三十年遺留問題有望妥善解決

前澳美公司董事長、澳洲華裔商人胡耀智接受記者電話採訪時表示，項目從簽約開發至今已三十餘年。他提到，隨著當前廣州方面推進歷史問題化解，澳美公司亦引入新資本參與相關工作，希望透過政府與企業合力，使項目能夠妥善解決。他形容自己對項目“心懷愧疚”，並希望能在有生之年見證此事圓滿落地。

根據內地多家媒體此前報道，澳洲山莊在停擺後，多年來各方曾嘗試推動項目重啟，但始終未能形成突破。直至2024年7月，廣州市出讓了毗鄰澳洲山莊的住宅地塊，明確未來將用於安置房建設，安置容量預計可覆蓋1342戶符合資格的業主。

該地塊隨後由知識城（廣州）城市開發投資集團有限公司以底價競得，並成立知信（廣州）投資開發有限公司負責推進安置項目。該安置房地塊位於廣汕公路以北、金坑地鐵站以西，毗鄰地鐵站及澳洲山莊EA區南側，占地約5萬平方米，總建築面積逾17.9萬平方米。根據目前規劃，項目將興建十棟安置住宅，戶型從62平方米至102平方米不等，以兩房至三房為主，並按簡裝標準交付。

在2025年4月舉行的座談會上，知信公司向業主代表介紹了安置原則，包括安置主體、資格認定、流程說明及面積差價模式。根據方案，符合申請條件的業主可按“購買建築面積1:1.1”比例換置新建商品房。如核定面積低於安置房面積，業主需按規定補差。開發單位亦在會上展示多類型案例以協助說明。

業主方面表示，安置房現場工程十棟樓已經封頂完工。不過，並非所有業主均符合安置資格。一些包括早年斷供、透過訴訟退房並勝訴的買家，以及部分早期香港購房者，都對自身資格表示關切。

本港業主盼權益獲合理保護

香港業主羅女士向記者表示，她於1997年以分期付款方式購入一套約90平方米單位，後因未能如期

收樓而提起訴訟，並獲法院裁定解除合同及賠償。但賠償至今尚未落實，而現行安置方案未將其歸入可安置群體。她直言“勝訴卻得不到安置”，希望能給予合理處理。

還有業主代表透露，2025年5月23日及24日，黃埔區相關部門曾與全款、斷供及退房業主代表進行溝通，旨在收集不同群體對安置方案的意見，以便優化方案細節。為回應各類複雜情形，曾計劃編制《百問百答》手冊，但記者採訪時仍未有進一步詳情公佈。

訪談中，一名羅姓業主向記者反映，此前澳洲山莊問題曾在政府調解下達成共識，分別在2013年和2016年相繼出臺相關安置方案，當時曾多方達成共識，但其後因故擱置至今。

胡耀智也向記者坦言，澳洲山莊如按照此前政府相關部門制定的解決方案來推進，就能達到多方共贏的效果。

記者採訪過程中，原本購房者與澳洲山莊的發展商澳美公司的簡單糾紛，出現了協力廠商的名字：廣州方興房地產公司（下稱“方興公司”）。資料顯示，在2013年，廣州市通過的《澳洲山莊盤活重建方案》中載明：澳美公司已引進廣州方興房地產建設有限公司及其子公司廣州富鼎實業有限公司合作開發並幫助解決資金問題。

另有澳洲山莊方姓業主向記者透露，澳洲山莊徹底爛尾，懷疑因澳美公司與方興公司之間一系列土地過戶的操作有關，澳美公司在2005年將已開發建房的三塊土地流轉給方興公司，當時被轉讓土地上已有600餘戶業主購買的商品房。在這600戶業主不知情的情況下，澳美公司將名下三塊土地轉於方興公司名下，此舉損害了600餘戶



澳洲山莊項目部分爛尾樓。