

花3500万买城区别墅做岛主？想多了！只是商业用途的法拍房

有关“花都首座岛屿出售”的消息在网上流传,记者实地走访揭秘背后故事

在广州花都城区买房送岛,3500万元就可以拥有4座别墅,并成为岛主?近日,一则关于“花都首座岛屿出售”的消息在多个社交网站上流传。该消息称,只需要花费3500万元,就可以买下花都区秀全湖一座湖心岛上的4座别墅,并且成为这个岛的岛主。

这一消息是否属实?“买房送岛”是否真的可行?这别墅与湖心岛背后的故事又是什么?带着这些疑问,新快报记者进行了实地调查。

■统筹:新快报记者 罗琼
■文图:新快报记者 贾典



■“別墅区”内的建筑,如今已经“淹没”在一大片植物中。

记者走访

豪华别墅? 实为老旧空楼

据了解,该岛屿位于花都区新华街秀全公园内。秀全公园建于1962年,是花都区第一个公园,全园占地面积为21万平方米,其中陆地面积约10万平方米。从秀全公园总平面图上可以看到,中心小岛被人工湖包围,东北角的一处不属于公园,这便是传闻中“小岛别墅”的所在地。

十多年前,秀全公园需要买门票才能进入,游客可以在这里钓鱼、游船、进游戏厅玩、逛动物园……如今游客可免费入园,机动游戏等多种设施已拆除,功能区域也有所变化,岛内为游乐区,岛外为休闲区,游乐区域湖心内有许多适合儿童游玩的游乐设施,也有适合老人散步、下棋的区域,许多周边居民来此踢毽子、打羽毛球。同时,岛上还是一个巨大的“露天KTV”,在园内处处可闻歌声。据公园工

作人员介绍,每天有五六千人来到秀全公园,社交平台上所说“小岛别墅”的“安静私密”恐怕难以实现。

在岛上的东北角,可以看到与公园游玩区域一墙之隔的“小岛别墅”,只见长长的围墙像是隔开了两个不同的区域,其外游人如织、熙熙攘攘,其内树木茂盛、郁郁葱葱,略有缺损的围墙处也使用了遮挡板隔开,从公园内部几乎没有办法进入到“小岛别墅”的所在区域。

4月17日10时,新快报记者首先来到位于花城南路、秀全公园东门旁的天王酒店停车场。在停车场靠近秀全湖处,就是连接四栋别墅的唯一一条人行桥,写有“桥面年久失修,注意安全,否则后果自负”的字样。顺着桥面向岛而行,记者发现,很多扶手都有明显的裂缝,甚至还有

几处护栏只剩下裸露的钢筋。在桥上行走时感觉如履薄冰。

越往里面走,只见桥面上堆积的落叶便越来越多,用“人迹罕至”来形容一点也不为过。

几经周折,新快报记者终于进入到所谓的“别墅区”一探究竟。进入别墅区,只见地上的落叶足有一个脚掌的高度。别墅区院内杂草丛生,部分植物甚至长到了一米以上,并且枝条上带刺。

新快报记者依次探访每栋“别墅”。4栋“别墅”中,有两栋是一模一样的两层楼结构,带有半圆形的阳台;还有一栋楼体面积最大,外墙颜色为黄色;剩下的一栋楼也是两层建筑,是最靠近公园围墙范围的一栋,同时也是房间布局最整齐的一栋。

4栋楼的内部大同小异,尽管每个房

间的面积和布局都不相同,但是所有房间都是空空如也。这栋楼内每层都有6个房间,在二楼的一个房间内还有一个木质床架。

在与桥的连接处旁边,还有一座小凉亭,这里的空间相对来说就比较宽阔,桥的连接处旁边还有一个类似于杂物间的小平房,在这里记者发现了整齐摆放的建筑石材和水泥,而且看起来很新,疑似有动工痕迹。

4座空荡荡的房子、一个小工具房、外加一个凉亭,就是“别墅区”内的所有建筑。

新快报记者随后查阅公园的平面图,发现4栋“别墅”所处的小半岛区域正好被红线隔开。别墅区所占的区域大约只有整个湖心岛的1/4。

留问题一直闲置,没人居住。

4月17日下午,新快报记者前往附近两家地产中介公司(越河地产、德佑),询问是否了解这几栋“别墅”的详情。两家店的工作人员都回复说不知道。随后记者打开中介相关软件向秀全公园及新华街范围内多家中介公司咨询,答复都是“不清楚”“没经手”。随后记者在社交平台上联系了一名发布有关视频的中介,他肯定地告诉记者,出售房屋的信息绝对真实。据他介绍,对外出售价格是3000万元,房产是房主在两年前花费1600余万

元拍卖而来,产权的期限还有20余年,到期后可申请续期。这名中介表示目前房屋破旧,需要进行翻新或重建,而装修可以通过扩建桥体或者与秀全公园协商的方式进行。

新快报记者就“小岛别墅出售”的消息询问所属街道,新华街相关负责人回复,秀全公园内的几栋建筑多年以前是酒店产业,酒店停止营业后,目前这几栋建筑属于私人财产,是否出售是房主个人的事,无需向街道报备,新华街方面没有前去了解过,不清楚相关情况。



■从公园的平面图可以清晰看到“別墅区”的位置,图中白色部分为“別墅区”,绿色部分为园区。

■“別墅”如今被植物包围,荒废已久,走廊上布满落叶。



■“別墅区”内有一栋小凉亭,亭外布满落叶。

“岛上别墅”背后竟有一段唏嘘往事——

曾是豪华酒店宿舍 辗转成为法拍房

新快报记者经过多方采访了解到,这4座“别墅”曾是花都区天王酒店的配套宿舍,供酒店员工们居住,后来上过司法拍卖平台进行拍卖,如今再次面向市场销售。

天王酒店位于秀全公园湖畔,1993年1月5日开业,是餐饮和歌舞场所,定位于高档路线,在上个世纪90年代具有极高的知名度。不过,该酒店于2000年后渐渐生意清淡,直至贴上“内部装修,暂停营业”的公告,此后就再没开门营业,引得许多老顾客叹息。如今在花城路,天王酒店已不复存在,只留下原本断壁残垣围蔽而成的24小时停车场。

据企查查信息显示,花都市宾馆集团公司天王酒店的营业执照已经吊销登记,并于2020年进行强制清算,小岛上的4栋建筑作为其所属财产,几经周折后也走上了司法拍卖的道路。

在其中一栋建筑物的门口,新快报记者发现了一张显得陈旧的广州市中级人民法院的通知,时间为2021年11月25日。上面清晰地写着:“被执行人广州新世纪酒店有限公司名下位于广州市花都区花城路1号之一1栋、广州市花都区花城路1号之一2栋、广州市花都区花城路1号之一3栋、广州市花都区花城路1号之一4栋等四套房产依法处理(评估、拍卖等)。”申请执行人为广东安信投资集团有限公司。此外还有一张拍卖公告,特别提醒4栋楼目前都是毛坯房,处于空置状态。另外公告中还表示:广州市规划

和自然资源局花都区分局复函称4套房产规划用途为商业服务,办理转移登记时不需补交土地出让金。因未能进行现场勘查,对房屋的实际用途,是否加建、拆除、改建、租赁经营、质量安全等房屋状态不能核实,可能由此造成无法完善产权登记。

新快报记者发现根据京东网络司法拍卖平台显示,4栋楼都曾经在2022年完成拍卖。其中花城路1号之一1栋的成交价为2518318元,购买人为陈某;花城路1号之一2栋的成交价为3011461元,购买人为刘某;而3栋和4栋为同一人唐某购买,竞拍成交价分别是4177417元和4169429元。据相关中介透露,几位购买人名字虽不同,但实际上都同属一个实体,因此现在4栋楼得以打包出售。

同时,拍卖平台上也显示4栋建筑的规划用途为商业服务,属于商业用房。相关中介则表示,商业用房比一般的商品房更好,除了水电费贵一点,其他方面都更有优势,比如可以重新规划为私人会所或疗养院。

商服用地与工业用地或住宅用地等其他类型的土地使用性质不同,前者主要用于商业和服务业目的,而后者则分别用于工业和居住目的。记者还发现,广州圣地集团和广州新世纪酒店都曾先后接手过天王酒店这一项目。4月20日上午,记者致电圣地建设集团有限公司,但电话始终处于无人接听的状态。随后记者又致电广州新世纪酒店,工作人员也未给出正面回复。

■ 律师说法

买法拍房要注意土地使用性质等问题

广东省房地产研究会副会长、广东国鼎律师事务所高级合伙人廖建勋律师表示,按照民法典的相关规定,物权的归属为不动产的产权人,出售时需要满足几个条件:第一,房屋产权人需明确无异议;第二房屋不处于被抵押或被查封的状态。

“房屋产权通常可以理解为由房屋所有权和土地使用权组成,房屋所有权属于产权人个人财产,而土地使用权根据规定有期限规定。”广东法制盛邦律师事务所合伙人赖范补充称,如该4栋房屋经法院拍卖,竞买人已经付清拍卖款项,并完成过户登记,则可认为竞买人取得房屋产权,其依法拥有处分的权利。不过他也提醒,通过司法拍卖的房子应更加注意了解土地使用性质、欠水电费、管理费等情况。

在拍卖介绍中可以看到,几栋楼的规划用途为“商业服务”,那么其是否可以用来单纯作为居住房屋来使用呢?赖范称:“通常来说,通过公开招拍挂的土地,商业用地不能变更为住宅用地,除非经过规划部门

批准,商业用地履行报建手续后可以作为居住用房使用,但根据规定,商业用地使用年限一般为40年。”廖建勋也表示,商业用途的房屋可以用来规划酒店等,作为居住用途则要考虑用水用电问题,严格来说,商业用地不能作为纯居住使用。

同时,律师认为“买房送岛”,需要根据实际情况判断。赖范律师表示,权属人拥有房屋产权范围应当以产权证登记的面积以及红线图为准。超出产权证面积以及红线图部分不属于房屋产权人所有。所以,买了4栋楼不必然拥有小半岛,具体权属范围仍然需要以前述产权面积为准。

街坊爆料

曾听闻售卖消息但尚无确切信息

“这块地方过去属于天王酒店,有专门的桥和岛上连接,不属于公园的管辖范围。”秀全公园相关工作人员介绍,近日他关注到社交平台上该区域要出售的消息。他怀疑消息的真实性,因为在目前房地产行业的市场环境,要将有几十年历史的“小岛别墅”卖出数千万元高价,并非易事。

虽然同在小岛内,公园相关工作人员表示,并不清楚这一块地的产权和历史。“在岛上的这一区域可以说是一块宝地,如果产权没有争议,又怎么会荒废至今

呢?”在他看来,几栋别墅荒废多年,一定有问题。

“最近我也在网上看到了‘小岛别墅’欲以3500万元出售的消息,就算说得再好,有谁会买呢?”在公园经营了数十年的小卖部老板称,就算有人会买,买下后如何装修将是一个大问题,因为建筑材料很难运进去。他介绍,近几年来公园变化很大,但公园和几栋建筑之间始终处于分隔封闭的状态,他在公园内经营小卖部,十年来从没进入到“小岛别墅”所在区域,只知道那里原本属于天王酒店,因为历史遗

■站在秀全公园东门桥上,可以清楚地看到人行桥与天王酒店。

■“別墅区”与园区仅一墙之隔,在园区内有不少老人在活动,墙那边则毫无人气。