



**SUBURBAN  
RAIL LOOP  
EAST**

2022年更新

# 征地和补偿程序

## 为土地所有者和租户提供的信息

90公里长的Suburban Rail Loop（近郊铁路环线，简称SRL）将经过墨尔本机场，连接从Frankston线到Werribee线的所有主要铁路线，使维州居民能更方便地前往就业、购物、教育和医疗场所并加强互相之间的往来。

**Suburban Rail Loop Authority（近郊铁路环线管理局，简称SRLA）**代表维州政府主导SRL的规划和交付。

SRL将在几十年内分阶段交付。SRL East是一条双隧道，将在Cheltenham、Clayton、Monash、Glen Waverley、Burwood和Box Hill建造新的地下车站，在Heatherton建造一个列车停放站。

技术和设计工作，包括岩土工程勘察，已帮助确定了SRL East的具体土地和物业要求。

SRL的规模和复杂性意味着施工将对土地（包括私人物业）造成一些无法避免的影响。

我们知道，对于物业受项目影响的人们来说，这会是一段非常具有挑战性和困难的时期。SRLA正继续与SRL East可能需要征用的物业的土地所有者和租户合作，在整个过程中支持他们并为他们提供信息。

本手册中包含关于征地和补偿程序的信息以及对一些常见问题的解答。

### 主要法律

强制性征地将根据1986年征地和补偿法开展。

强制征地通常只有在土地已在相关Planning Scheme（规划方案）— 又称Public Acquisition Overlay（公共征用布局，简称PAO）中保留用于公共目的之后或项目区已根据2009年重大交通项目促进法划定之后才会发生。SRL East项目区已于2022年9月16日划定，使得SRLA能够动用项目执行权力，包括征地。

征地和补偿法确保业主能按其土地的市场价值得到充分和公平的补偿。

网上有这些法律的完整版本，网址：

[legislation.vic.gov.au](http://legislation.vic.gov.au)。



**SUBURBAN  
RAIL LOOP  
AUTHORITY**



# 强制征地程序的主要步骤

如果SRL项目要强制征用你拥有或占用的土地，该程序通常会如下所示分阶段进行。



## 1. 初次联系

SRLA已写信给受影响的土地所有者和租户，告诉他们SRL East需要征用他们的物业。自2020年以来我们一直与土地所有者和租户进行接触，提供最新信息以及有关下一步的信息。

## 2. 你将收到征地意向通知

现在已有了法定批文、划定了项目区，SRLA将按步骤开始强制征地。视何时需要物业，这个过程将分阶段进行。

如果需要征用你的物业，SRLA就会发出征地意向通知，正式通知你SRLA打算强制征用你的部分或全部物业。SRLA准备在2023年各个时间段发出征地意向通知。

正式征地程序一旦开始，相关土地所有者和租户会在整个过程中得到一名专案经理的支持。在这个阶段，你可以自行咨询专业建议，比如法律和估值建议，以便开始与SRLA的谈判。

SRLA会补偿聘请专业顾问（比如你自己的律师或估价师）的合理开支。为确保让SRLA同意这些是合理的费用，你应该安排你的顾问在为你开展工作之前向SRLA提交其报价。

你可以选择在此刻就把物业出售给SRLA，而不是等到下一步正式征地程序。给你物业的对价可以包括土地的市场价值、报销合理的咨询费用以及物业重置、搬迁费用。

在此时达成协议的话就无需进入下一个阶段。

## 3. 你可能会收到征地通知

否则我们将进行到下一阶段，即隔了一段时间后给你发征地通知。

征地通知保护你获得补偿的权利，同时让SRLA得以在特定时间范围内（有时在谈判和补偿最终完成之前）占用土地。

在这些情况下，你会收到一份征地通知，该通知也会公布在维州政府公报上。征地通知将征地正式化，说明你不再是土地的法定拥有者。

法律规定的具体时间范围到期之前，SRLA不得占用土地。这些时间范围可能各不相同，取决于物业是否空置，或是否为主要居住或营业地点。

SRLA将与你协商确定你需要搬离物业的日期。如果土地为主要居住或营业地点，SRLA在根据1986年征地和补偿法发出征地通知后至少三个月内不会占用土地。

SRLA将尽可能提前通知你项目需要占用你土地的日期。

## 4. 补偿

如果SRLA需要征用全部或部分你的土地，你将根据1986年征地和补偿法得到充分补偿。

这意味着：

- 补偿评估的依据将是所征用土地的市场价值（根据土地的最高利用率和最佳用途），外加可能适用于你的具体情况任何额外数额和补贴，比如购买相似价值的重置物业的印花税和过户开支；
- 市场价值由维州总估价师任命的独立物业估价师评估。估值会考虑未受影响的土地价值（即，不建造SRL的情况下的土地价值）。SRLA需要在征地通知公布后14天内提出补偿报价。
- 你可以考虑向律师、估价师和/或其他专业顾问咨询建议，了解你关于SRLA征地意向的权利并协助你完成征地程

序。你有权获得SRLA发出正式征地意向通知后征地过程中产生的必要咨询费用的补偿。接到补偿要求后SRLA将评估你应得的咨询费用补偿。SRLA不会直接支付专业顾问出具的发票。SRLA发出正式征地意向通知之前产生的费用通常不予报销。

- 视个人情况，可能会另外对非经济损失进行补偿，称为“抚慰”。所评估的抚慰金额不超过土地市场价值的10%，用于补偿征地造成的非经济损失，这需要根据个案情况进行评估。1986年征地和补偿法规定了必须考虑哪些与你相关的情况，这可能包括你已占用土地的时间长短以及可能遭受的不便。
- 如果你在土地上经营企业，SRLA可能需要为征地导致企业蒙受的经济损失支付赔偿。你最好提早与SRLA进行商议。

### 提早出售选项

我们希望赋予受影响的土地所有者和租户最大的灵活性，为那些希望在SRLA发出征地意向通知前就开始进入强制征地程序的人提供一个提早出售选项。

根据这个选项，视何时最适合您的个人情况，从现在起土地所有者和企业业主可以在任何时候进入征地程序。

如果你对此有兴趣，请致电1800 105 105与我们详谈。

### 付款

一旦收到补偿报价，你可以随时书面要求SRLA支付报价的预付款。

如果你符合条件，预付款会在收到要求后30天内支付，不会影响你继续协商最终结算额的权利。

一旦达成应付补偿金额的协议后，补偿余额必须在达成协议后30天内支付。

# 回答你的问题

## 我如何能确定我的物业会被强制征用？

SRLA已写信给受影响的土地所有者和租户，告诉他们SRL East需要征用他们的物业。在正式征地之前我们很早就开始进行这种接触，因为SRLA要留很多提前量，随着项目设计和规划的深入随时向受影响的土地所有者和租户通报情况。

现在我们已接到相关批文，SRLA将按步骤开始强制征地，以便实施SRL East项目。视何时需要物业，这个过程将分阶段进行。

SRLA准备在2023年各个时间段发出征地意向通知。与此同时，我们将确认需要征用某一物业的准确日期并指派一名专案经理与土地所有者处理征地事宜。

## 是否有不同类型的物业征用？

SRL East包括地表施工、隧道和服务设施迁移，因此会有不同类型的征用。

物业征用可以是全部或部分，即可能会征用某一物业的全部或部分。

### 地面物业征用：

地面施工需要征用的物业（全部或部分）。

### 地下地层征用：

征用地表下的土地，即隧道在物业下面穿过的地层。这类征用不包括地表物业。

### 地役权征用：

因项目需要迁移管线设施（比如下水管道或输电线），SRLA需要征用该土地的地役权。土地所有权没有变化，但是土地的一项权益被征用，以保护物业上方或下方的管线设施。

## 如何评估我的物业价值？

补偿金额基于你的物业在征地之日的市场价值。这是基于未受影响的土地价值（即不建造SRL的情况下的价值）。市场价值评估会考虑已对物业改进和翻修的价值。

## 我如何能确定交易是公平的？

如果你聘请自己的法律顾问和任何其他相关专业顾问，比如估价师，SRLA会补偿你的合理开支。这些独立建议会帮助你理解和回应SRLA的补偿报价。

为确保让SRLA同意这些是合理的费用，你应该安排你的顾问在为你开展工作之前向SRLA提交其报价。

## 如果我想要咨询独立建议，应该在哪个阶段这么做？

现在我们已接到相关批文，SRLA将按步骤开始强制征地，以便实施SRL East项目。视何时需要物业，这个过程将分阶段进行。

SRLA准备在2023年各个时间段发出征地意向通知。

这份通知会给你时间考虑你的选择。正式征地程序开始后，在这个阶段，如果你聘请自己的法律顾问和任何其他相关专业顾问，比如估价师，SRLA会补偿你的合理开支。

尽管土地所有者和租户可以选择在正式征地程序开始之前的任何时候咨询法律建议，但在发出征地意向通知之前产生的费用通常不予报销。

## 我能否选择不出售我的物业？

如果确定实施SRL East项目需要征用你的物业，那么将强制执行。这不是可以选择或可酌情决定的程序。

## 一旦开始，征地过程有多久？

这取决于物业类别以及分阶段实施SRL的时间表，1986年征地和补偿法规定了最短时间范围。

我们鼓励你与SRLA讨论你的个人情况，我们将努力配合你确定一个双方都方便的时间范围。

# 回答你的问题

## 我何时会收到补偿报价？

SRLA将咨询独立估价意见，准备补偿报价，在征地通知公布后14天内提出报价。

## 我必须接受补偿报价吗？

作为业主，你可以自行咨询估价意见，以决定是否接受报价。SRLA将报销合理的咨询费用。

## 如果我们无法就补偿金额达成一致怎么办？

尽一切努力通过协商达成协议。如果无法达成一致，你或SRLA可以上维州民事和行政仲裁庭或相关法院解决此事。

## 我想要出售我的物业。 SRLA能否现在就购买我的物业？

我们希望赋予受影响的土地所有者和租户最大的灵活性，为那些希望在SRLA发出征地意向通知前就开始进入强制征地程序的人提供一个提早出售选项。

根据这个选项，视何时最适合您的个人情况，从现在起土地所有者和企业业主可以在任何时候进入征地程序。如果你对此有兴趣，请致电1800 105 105与我们详谈。

## 我何时需要搬出我的物业？

取决于施工阶段，不同物业征用的时间不同。

受影响的土地所有者、租户和企业会得到公平的补偿，并有合理的时间搬出物业。SRL East征用的第一批物业至少到2023年下半年才需要腾空，大多数物业到2024年或2025年才需要腾空。

SRLA准备在2023年各个时间段发出征地意向通知。与此同时，我们将确认需要征用某一物业的准确日期并指派一名专案经理与土地所有者处理征地事宜。

如果土地为主要营业或居住地点，SRLA在公布征地通知后至少要等三个月才会想办法占有土地，相关法规有这方面的时间规定。你迁往另一个物业的过程中SRLA会与你合作。

如果土地为主要营业或居住地点，维州政府公报公布征地通知后你有权得到至少三个月的免租期（此刻所有权转让给SRLA）。

## 我计划装修/重新开发物业 — 我是否应该继续？

补偿金额基于物业在征用时的市场价值，基于土地的最佳用途，并认可为物业增值的改进和装修。补偿金额还认可维护良好的物业所体现的价值。

所以在开始正式征地之前，你可以自由按计划行事。一旦发出征地意向通知，在未事先获得SRLA批准之前，你不可对你的物业进行任何永久性改进。请联系SRLA讨论任何顾虑或建议。

## 我是住宅租户 — 我有哪些权利？

租户或许有资格得到补偿。有可能得到的补偿金额取决于你的占用时间。例如，有长期租约的租户或许能证明其受到的影响比有短期租约的租户更大。

一般而言，补偿金额可能包括搬家公司的费用以及搬家产生的其它费用，比如水电煤开通费。我们鼓励你和SRLA讨论你的情况。



## 回答你的问题

### 我经营企业 — 我有哪些权利？

每家企业的具体情况都不一样，所以给企业的补偿要根据个别情况决定。

补偿金额可能包括业务干扰损失、搬迁损失以及重置物业产生的印花税和过户费等其它开支。由于每家企业情况各异，你应该与SRLA和你的法律顾问讨论你的选择，这很重要。

### SRLA将如何支持我的企业？

SRLA 将与受征地影响的企业直接合作，了解它们的个别情况和支持它们的最佳方式。每个企业的具体情况都不一样，所以给企业的补偿要根据个别情况决定，包括搬迁支持。

我们鼓励你和SRLA讨论你的个别情况。

### 开始征地之前，是否有人需要进入我的物业？

为向土地所有者提出补偿报价，估价师需要检查你的物业。如果需要，我们会提前通知，而且在必要时给你发检查通知，让承包人员能进入你的物业。

其它情况下，比如需要征用你的部分物业或土地时，持照测量师可能需要到你的土地上准确测量边界。

### 这个过程给我很大压力，可以提供支持吗？

物业征用是SRL East等项目不可避免的艰巨任务。尽早为土地所有者和租户提供信息并全程为他们提供支持是SRLA的工作重点。

除了补偿和支持搬迁外，SRLA还免费安排New View Psychology提供保密的专业心理辅导服务。

**预约电话是1300 830 687，告诉他们项目顾客编码是SRLA。**

### 联系我们

如果你对本项目或征地和补偿程序有任何疑问，请使用以下联系方式和我们联系。

### 更多信息

要详细了解近郊铁路环线项目的信息：

- 📍 [suburbanrailloop.vic.gov.au](http://suburbanrailloop.vic.gov.au)
- ✉ [contact@srla.vic.gov.au](mailto:contact@srla.vic.gov.au)
- ☎ 1800 105 105 (7天24小时)

Suburban Rail Loop Authority  
PO Box 24214, Melbourne VIC 3001



Interpreter Service (03) 9209 0147

请注意，这是付印时的现时资料，之后有可能会更新。请访问 [suburbanrailloop.vic.gov.au](http://suburbanrailloop.vic.gov.au) 了解最新消息。