



# 購買替代物業時的考慮事項

## 商業物業所有者須知

Suburban Rail Loop (SRL) 是一項型塑墨爾本及維多利亞州的工程，將會改造維州的公共交通系統、連接各區使出行更加輕鬆便捷。

為使Suburban Rail Loop這類重大基礎設施項目得以安全進行施工，其強制徵收及搬遷過程對受到影響的企業來說可能是一段艱難的時期，有些方面可能難以理解。

為幫助您搬遷生意，我們編製了一份在搬到新地點前需要考慮的事項清單。包括盡職調查要求和來自房地產行業領導者及協會的其他必須資訊。

### 尋找替代商業物業時應考慮的事項

#### 地點

- 您偏好的地區或市政區？  
您是否熟悉該地區風土人情？
- 該地區的增長預測是什麼？
- 政府是否計劃在該區新增基礎建設？
- 您是否研究過潛在客戶的人口組成？
- 是否會出現基礎設施增長或人口激增？

查看地方市政府網站，了解未來的主要工程和項目、人口預測和當地企業資訊。

#### 樓房資訊

- 是否有部分為共用財產（如車道）或受到業主委員會管轄？
- 該物業是否會遭遇淹水或林火？
- 土壤或地下水是否受到先前土地使用的影響或污染？
- 您是否知道該物業的確切邊界？
- 是否有任何擬議或批准的規劃許可？
- 您是否獲得了該物業的建築物報告？
- 您是否實際看過該物業？
- 您是否查看過其他因素，例如：交通便利性、停車設施、周圍的空置率和自然光？
- 該建築物最近任何翻新工程是否在保險範圍內？
- 該物業是否有可用的供水、污水處理、電力、煤氣、電話和互聯網？
- 如果該物業目前有租戶- 該租戶使用此物業多長時間？該租戶什麼時候會遷出，或租約什麼時候到期？

## 購買物業前了解您的權利

請參閱您的律師或過戶師準備的第32條聲明。該文件稱為「第32條聲明」是因為所必須包含的資訊是以《1962年土地買賣法》(Sale of Land Act 1962) 第32條為基礎。

如果您打算聘請專業人士，建議您在確定買賣前與該人交談。您還必須考慮有關私人銷售和拍賣的重要規定。這些可能包括冷靜期以及與「預售房」銷售相關的特定權利。重要的是請記得：身為買家的您擁有權利。欲知詳情，請瀏覽維州消費者服務 (Consumer Affairs Victoria) 網站：[consumer.vic.gov.au](http://consumer.vic.gov.au)。

## 購買前列出預算

- 評估您目前的財務與固定支出
- 計算法律、過戶和貸款設立的費用
- 政府收費，例如土地轉讓稅（之前稱印花稅）
- 安排合適的保險
- 其他可能的變化，如利率調升、行業市場趨勢
- 對未來的規劃，如：組織家庭，可能會造成收入減少
- 還要考慮持續性支出，包括定期償還貸款、市政費、土地稅（如適用）
- 估計可能可用的折舊，例如由於物業日常耗損導致的未來工程
- 如果物業建於1990年之前，則需進行石棉評估。欲知更多詳情，請瀏覽Asbestos Victoria網站：[asbestos.vic.gov.au](http://asbestos.vic.gov.au)

建議您向合格/經認證的專業人士尋求財務建議。房地產仲介沒有提供財務建議的資格。欲知詳情，請瀏覽維州消費者服務 (Consumer Affairs Victoria) 網站：[consumer.vic.gov.au](http://consumer.vic.gov.au)。

Business Victoria提供專門的線上資源，幫助新創、營運和發展您的生意，請瀏覽[business.vic.gov.au](http://business.vic.gov.au)網站。

## 搬進新物業前

- 建立一份庫存清單並進行整修規劃
- 連接公用事業，如：電力、供水及煤氣
- 安排保險並簽署各項官方文件、許可證和執照

## 搬進新物業後

- 更改您的地址並更新您公司網站上的聯絡資料
- 查看您的水電煤是否設置完成可供使用
- 徹底檢查您的物業
- 決定包裹程序和佈局
- 保留一份緊急聯絡電話清單，例如大樓管理員、電梯維修、醫院等。
- 評估您的財務和保險情形
- 確保鑰匙、門禁密碼或感應器和安全資訊可以使用。

## 📞 聯絡我們

如需要關於徵收過程的指引，請聯絡您的運輸和規劃部 (Department of Transport and Planning, 簡稱:DTP) 個案經理。個案經理的聯絡資料載於徵收意向通知書 (Notice of Intention to Acquire) 隨附之說明信中。

如果您對項目有任何問題或不確定個案經理是誰，請致電**1800 105 105**或發送電郵至[property@srla.vic.gov.au](mailto:property@srla.vic.gov.au)聯絡SRL Property。

## 更多資訊

欲知關於Suburban Rail Loop的詳情：

- 🏠 [suburbanrailloop.vic.gov.au](http://suburbanrailloop.vic.gov.au)
- ✉ [contact@srla.vic.gov.au](mailto:contact@srla.vic.gov.au)
- ☎ 1800 105 105 (每週7天，每天24小時)

Suburban Rail Loop Authority  
PO Box 24214, Melbourne VIC 3001



☎ 譯服務 (03) 9209 0147

請注意：本文資訊於印刷時為最新資訊，然而可能會有所更改。請瀏覽[suburbanrailloop.vic.gov.au](http://suburbanrailloop.vic.gov.au)網站查看最新資訊。

