



SUBURBAN
RAIL LOOP
EAST

2022年最新資訊

土地徵收及補償程序

給地主和租戶的資料

Suburban Rail Loop (SRL) 總長90公里，將行經墨爾本機場，連接起從Frankston線到Werribee線之間的各大火車線路，為維多利亞州居民提供通往工作、零售購物、教育、醫療服務以及彼此聯繫時更好的交通渠道。

Suburban Rail Loop Authority (SRLA) 正為維多利亞州政府領導SRL的規劃和交付。

SRL工程預計在數十年間分階段完成。SRL東段工程會建造一條雙隧道線路，以及位於Cheltenham、Clayton、Monash、Glen Waverley、Burwood和Box Hill的全新地下車站，和在Heatherton的列車停放設施。

我們已透過包含岩土勘測在內的技術與設計工作，確認SRL東段具體的土地和物業方面需求。

由於SRL的規模和複雜度，施工將不可避免地對土地（包括私人土地）造成影響。

我們瞭解對於物業受到工程影響的人們來說，這段時間可能充滿困難和挑戰。SRLA持續與SRL東段即將徵收物業的地主和租戶合作，全程提供支持和進度更新。

本手冊包含土地徵收及補償程序的相關資訊及一些常見問題解答。

📌 關鍵立法

強制徵收土地將根據《1986年土地徵收與補償法》來實施。

通常只有在相關「規劃計劃」中將土地保留用於公共目的，也稱為「公共徵收區（Public Acquisition Overlay，簡稱：PAO）」，或根據《2009年重大運輸工程簡化法》指定了工程區域後，才會進行強制徵收。SRL東段工程區域於2022年9月16日決定，使SRLA能夠使用工程交付權力，其中包括土地徵收。

《1986年土地徵收與補償法》確保業主會獲得符合持有土地市值的全額、公平補償。

這些法律的完整條文可於legislation.vic.gov.au 查閱。

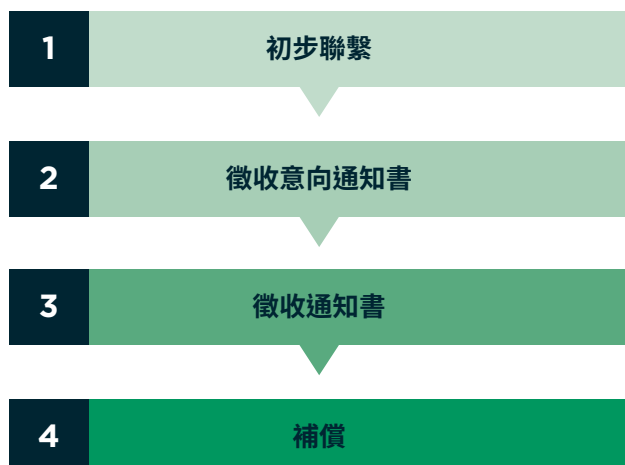


SUBURBAN
RAIL LOOP
AUTHORITY



強制徵收土地程序的主要步驟

若需為SRL東段工程強制徵收您擁有或使用中的土地，該程序通常依以下階段進行。



1. 初步聯繫

SRLA已透過書面方式通知受到影響的地主和租戶，告知他們因SRL東段工程需要徵收物業。我們自2020年起已開始與地主和租戶溝通，提供最新消息及關於後續步驟的資訊。

2. 您會收到徵收意向通知書

既已獲得法定批准且已決定了施工區域，SRLA將會採取措施，開始強制徵收土地程序。取決於我們何時需要物業，土地徵收將會分階段實施。

若需要您的物業，SRLA將發出徵收意向通知書，正式告知您SRLA有意強制徵收您的部份或全部物業。SRLA預計於2023年間陸續發出徵收意向通知書。

一旦正式徵收程序開始後，將會有個案經理為相關地主和租戶全程提供支持。您可以在這個階段尋求專業建議，包括法律或估價建議，以便與SRLA進行談判。

SRLA會報銷合理的專業顧問（如您自己的律師或估價師）費用。為確保SRLA同意這些費用在合理範圍內，您可能希望在顧問開始工作前，先向SRLA提交費用提案。

您可以決定此時將物業出售給SRLA，不須等待正式徵收程序的下一階段。您需要就您的物業來作出考慮，包括土地市值、報銷合理的專業服務費用、物業置換和搬遷費用等。

若在這個階段達成協議，即可能不需要進行下一階段。

3. 您可能會收到徵收通知書

否則，我們會進行下一階段，在特定時限內向您發出徵收通知書。

徵收通知書在保障您有獲得補償權益的同時，使SRLA能夠在一定時限內獲得土地所有權（有時在談判和補償定案之前）。

在這種情況下，您將會收到一份徵收通知書，該通知書也將發佈在維多利亞州政府公報上。徵收通知書是正式徵收文件，這代表您不再是該土地的合法擁有者。

SRLA必須等到法律規定的特定期限到期後，才可持有該土地。這些期限可能各有不同，具體取決於該物業是否空置、是否為主要居住地或營業用地。

SRLA會與您合作，共同商定您需要遷出物業的日期。若該地是主要的居住地或營業用地，則根據《1986年土地徵收與補償法》，SRLA在發出徵收通知書至少三個月後才會徵收土地。

SRLA會確保及早通知相關地主和租戶何時需要徵收土地。

4. 補償

若SRLA需要徵收您的全部或部分土地，將會根據《1986年土地徵收與補償法》向您提供全額補償。

這就代表：

- 補償將根據被徵收土地的市場價值（基於土地的最高和最佳用途），加上您可能適用的任何其他額外金額和津貼，如印花稅和購買具有相近價值的替代物業的產權轉讓費用來評估。
- 市場價值由維多利亞州估價總署任命的獨立房地產估價師進行評估。估價將根據未受影響的土地價值（即土地價值不考慮正在建設的SRL東段）來進行。SRLA必須在徵收通知書發出後的14天內提出補償要約。
- 您可以諮詢律師、估價師和/或其他專業顧問，詢問有關您在SRLA有意徵收您土地一事中的權益，並獲取徵收過程中的協助。您有權在SRLA發出正式徵收意向通

知書後，因徵收過程而產生的必要專業費用獲得補償。SRLA會在收到補償申請後，評估申請人獲得專業費用補償的權益。SRLA不會直接支付專業顧問的發票。在SRLA發出正式徵收意向通知書前產生的任何費用一般不接受報銷。

- 根據您的具體情況，可能會對非財務損失發放額外的補償，這稱為「撫慰金」。「撫慰金」將以金錢形式發放，且以該土地市值的10%為上限，用於補償因徵收造成的非財務損失。這需根據個別具體情況進行評估。《1986年土地徵收與補償法》列明必須考慮的您的具體情況，其中可能包括您使用該土地的時間及可能遭受的不便。
- 若您在土地上經營企業，則可能需要對因徵收而產生的企業財務損失進行補償。建議您儘早與SRLA開始協商。

提早接受徵收

我們希望為受影響的地主和租戶提供最大的彈性，因此希望在SRLA發出徵收意向通知書前就開始強制徵收程序的人可以選擇提前接受徵收。

根據這項措施，此階段地主和企業主能夠選擇在最適合自身情況的時間，隨時開始徵收程序。

若您對此感興趣，請致電1800 105 105詳談。

付款

一旦您收到補償要約，您可以隨時以書面形式要求SRLA支付要約的預付款。

若您符合資格，該預付款將在收到要求後的30天內支付，並且不會影響您繼續談判最終方案的權利。

一旦就應支付的補償金額達成協議，補償金餘額必須在達成協議後30天內付清。

問答集

我怎樣確認我的物業會被強制徵收？

SRLA已透過書面方式通知受到影響的地主和租戶，告知他們因SRL東段工程需要徵收物業。由於SRLA希望提供充足的通知，並於工程設計和規劃進行期間向受到影響的地主和租戶提供最新消息，我們在正式徵收程序展開前已提早開始聯絡。

我們現已獲得相關批准，因此SRLA將會採取措施，開始SRL東段的強制徵收土地程序。取決於我們何時需要物業，土地徵收將會分階段實施。

我們預計於2023年間陸續發出正式徵收意向通知書。我們亦會在此時確認個別物業的徵收日期，並指派個案經理於徵收過程中與地主合作。

物業徵收是否有分不同種類？

SRL東段包括地面施工、隧道和服務遷移，將有不同種類的徵收。

物業徵收分為全部徵收或部分徵收，這代表可能需要全部或部分的物業。

物業徵收（地面上）：

徵收地面（地上）工程所需的物業，可能是全部徵收或部分徵收。

地下徵收：

地地下層土地，讓隧道從物業下方的地層經過。這類型的徵收不需要徵收地面上的物業。

地役權徵收：

若需為工程而搬遷公用服務（例如排水管或電線），則SRLA將需要收購該地的地役權。土地所有權不會改變，但會收購土地權益的一部份，以保護物業上方或下方的公用服務。

如何評估我的物業價值？

補償金額是根據您的物業在徵收日之市場價值決定。根據未受影響的土地價值（即土地價值不考慮正在建設的SRL東段）來決定。市場價值評估會考慮您物業現有改進和裝修的價值。

我怎樣確定我的交易是公平的？

若您聘請自己的法律顧問和任何其他相關專業顧問，例如您自己的估價師，SRLA會讓您報銷合理的費用。這類獨立意見有助您理解並回應SRLA的補償要約。

為確保SRLA同意這些費用在合理範圍內，您可能希望在顧問開始為您工作前，先向SRLA提交費用提案。

若我決定尋求獨立意見，應該在哪個階段這樣做？

我們現已獲得相關批准，因此SRLA將會採取措施，開始SRL東段的強制徵收土地程序。取決於我們何時需要物業，土地徵收將會分階段實施。

我們預計於2023年間陸續發出正式徵收意向通知書。

該通知書會讓您有時間來考慮您的選擇。正式徵收程序開始後，若您在本階段聘請自己的法律顧問和任何其他相關專業顧問（例如您自己的估價師）SRLA會讓您報銷合理的費用。

地主和租戶可以在正式徵收程序開始前，隨時自行尋求法律意見，然而在發出徵收意向通知書前產生的任何費用一般不接受報銷。

我可以選擇不出售我的物業嗎？

若您的物業已被認為SRL東段所必須，就會被強制徵收。這不是您可以作選擇或自行斟酌的程序。

徵收程序開始後，需要多少時間完成？

《1986年土地徵收與補償法》中規定了最短時限，並取決於物業類型以及SRL東段工程分段的時間。

建議您與SRLA談論您的個別情況，我們會盡力於適合雙方的時限內與您合作。

問答集

我什麼時候會收到補償要約？

SRLA會獲取獨立的估價建議，以便在發出徵收通知書後14天內準備並提出補償要約。

我一定要接受補償要約嗎？

作為地主，您可以自行尋求估價意見，幫助您決定是否接受要約。SRLA會在合理範圍內報銷尋求該建議的費用。

若不能就補償金達成共識，會怎麼樣？

我們將盡一切努力，透過談判來達成協議。若無法達成協議，該問題可能會（由您或SRLA）交給維多利亞州民事和行政仲裁庭或相關法院解決。

我想出售我的物業。

SRLA可以現在購買我的物業嗎？

我們希望為受影響的地主和租戶提供最大的彈性，因此希望在徵收意向通知書發出前就開始強制徵收程序的人可以選擇提前接受徵收。

根據這項措施，此階段地主和企業主能夠選擇在最適合自身情況的時間，隨時開始徵收程序。若您對此感興趣，請致電1800 105 105詳談。

我什麼時候要遷出我的物業？

會根據施工的不同階段，在不同時間徵收不同物業。

受影響的地主、租戶和企業將獲得公平的補償，並將有合理的時間遷出物業。SRL東段收購的第一批物業要直到至少2023年中段或下半年才需要遷出，大部分直到2024年或2025年才需遷出。

SRLA預計於2023年間陸續發出徵收意向通知書。我們亦會在此時確認您的物業徵收日期，並指派個案經理於徵收過程中與您合作。

若該地是主要的居住地或營業用地，則SRLA將會在發出徵收通知書後至少三個月才取得該土地。相關立法規定了這個時間範圍。SRLA會協助您搬遷到另一處物業。

如果該地是主要的居住地或營業用地，則您將有權在徵收通知書發佈於維多利亞州政府公報後（即是所有權轉移至SRLA的時候），享有至少三個月的免租期。

我有裝修/重新開發的計劃，我應該繼續進行嗎？

補償是根據您物業在徵收時的市場價值估算，基於土地的最高和最佳用途計算，也會考慮改進和裝修工作為物業添加的價值。亦會考慮保養良好之物業的價值。

在正式的徵收程序開始之前，您可以進行您的計劃。一旦發出正式徵收意向通知書後，您必須先獲得SRLA的批准，才能對物業進行任何永久性的改善。請聯絡SRLA討論任何問題或提案。

我是住房租戶。我有哪些權利？

租戶可能可以獲得補償金。可能獲得的補償金（若有）取決於您的居住性質。例如，簽有長期租約的租戶可能會比短期租約的租戶受到更大的影響。

通常，補償金可能包括搬遷費用和因更換住宅而產生的費用，例如水電煤服務連接費。建議您與SRLA討論您的情況。



問答集

我經營一門生意，我有哪些權利？

每個生意都獨一無二，因此企業的補償金是根據個別情況決定的。

可能會支付商業干擾損失、搬遷費用和印花稅等費用以及購買替代物業的轉讓費用。由於每家企業的情況不同，重要的是要與SRLA和您的法律顧問討論您的選擇。

SRLA將如何支持我的企業？

SRLA會與受徵收影響的企業直接合作，了解其個別情況以及我們能如何提供最佳支持。每個生意都獨一無二，因此企業的補償金以及搬遷支持都是根據個別情況決定的。

建議您與SRLA討論您的個人情況。

會有人需要在開始徵收前進入我的物業嗎？

為了向地主提供補償，估價師需要查看您的物業。如有必要這樣做，我們會提前通知您，並在適當情況下向您發出進入通知書，使承包商能夠進入您的物業。

在其他情況下，例如需要徵收您的部分物業或土地時，持牌測量師可能需要進入您的土地以測定準確的測量邊界。

我對這個程序感到焦慮，是否有提供相關支持？

對SRLA東段這樣的工程來說，徵收物業是一個困難但無法避免的部分。SRLA致力於儘早為地主和租戶提供資訊，並全程提供支持。

除了補償金和搬遷支持，SRLA亦提供New View Psychology的免費、保密專業心理輔導。

若需預約，請致電1300 830 687並使用客戶代碼「SRLA」。

聯絡我們

若您對該工程或土地徵收及補償程序有任何疑問，請透過以下聯絡方式聯絡我們。

更多資訊

欲知更多與Suburban Rail Loop有關的資訊：

- 📍 suburbanrailloop.vic.gov.au
- ✉ 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



口譯服務 (03) 9209 0147

請注意，本文內容於印刷時為最新資料，但可能會隨時更新。
請瀏覽suburbanrailloop.vic.gov.au查看最新消息。