

近郊铁路环线东段 (SRL East)

隧道工程需进行地下土地所有权剥离

土地所有者需了解的基本信息

近郊铁路环线 (SRL) 是一个为墨尔本和维多利亚州塑造未来的项目，将为维多利亚州的公共交通系统带来巨大变化，连通我们的近郊，并根据当地需求提供更多的住房和就业机会。从 Cheltenham 到 Box Hill 的 SRL 东段建设正在全面进行，将为当地创造多达 8000 个直接就业岗位，其隧道工程将于 2026 年开始施工，火车将于 2035 年开始运行。

什么是地下土地所有权剥离？

主要公共交通基础设施的建设通常需要政府收购或剥离土地所有权（称为分契），这包括私有土地。近郊铁路环线管理局 (SRLA) 需要为建设 26 公里长的 SRL 东段双隧道而确保地下土地使用权。

经过广泛的技术研究和调查、社区意见征询和严格的规划审批，SRL 东段隧道路线已得到确定。

目前，SRLA 正在开展正式流程，为建造双隧道而剥离地下土地所有权。

地下土地所有权剥离和隧道的建设预计不会影响地面上的房地产（包括游泳池、停车场或地下室等现有建筑）。

本情况概览提供了有关如何剥离地下土地所有权、其关键步骤以及补偿金额评估的信息。

常见提问与回答

地下土地所有权剥离是如何进行的？

在任何正式流程开始之前，SRLA 都会向土地所有者发送信函，告知他们的房地产位于可能需要进行地下土地所有权剥离的区域，而且隧道可能会在他们的房地产下方或附近穿过。

如果需要用您房地产下方的土地修建隧道或相关基础设施，则将通过在维多利亚州政府公报 (Victoria Government Gazette) 上发布剥离令

(Divestment Order)，对该土地的所有权进行剥离。该剥离令根据《2009 年 (维州) 重大交通项目促进法》(Major Transport Project Facilitation Act 2009，简称《MTPF 法》) 发布。

一旦发布剥离令，指定部分的地下土地将归属于 SRLA，并可用于 SRL 东段的建设和运营。值得注意的是，您将不再对该部分地下土地持所有权。

我有资格获得补偿吗？

在某些情况下，可能就因所有权剥离而造成的市场价值损失来对您进行补偿。

《MTPF 法》规定，对地表以下 15 米以内的地下土地进行所有权剥离，则该土地所有人有权获得补偿。

您可以通过交通和规划部（Department of Transport and Planning, 简称 DTP），向 SRLA 就您土地的市场价值可能遭受的损失提出索赔。索赔必须在剥离令发布之日起两年内提交。

根据《MTPF 法》，您无权要求赔偿任何法律、估价或其他专业费用。

如果您选择聘请律师、估价师或其他专业人士为您提供建议，则您将负责支付他们的费用。

根据《MTPF 法》，您也没有资格就对地表以下深度超过 15 米的地下土地所有权剥离获得补偿。

我的住宅会受到地下土地所有权剥离的影响吗？

SRLA 只会剥离安全修建隧道并对其进行长期保护所需的地下土地所有权。

如果我的房地产受到隧道施工的影响怎么办？

您位于地面的房地产应该不会受到影响。

世界各地的各大城市经常会在人口密集的城市地区修建地下铁路轨道系统，其中包括墨尔本已有的 Metro Tunnel（市区隧道），这表明通过精心规划、明智施工以及行之有效的缓解措施，工程和施工难题通常能够得到克服。

SRLA 致力于将工程对周边房地产和社区的影响降至最低。除了遵守项目规划审批的严格要求外，SRLA 还采取了全面措施来尽量降低和管理施工期间的风险。

SRLA 致力于将工程对周边房地产和社区的影响降至最低。除了遵守项目规划审批的严格要求外，SRLA 还采取了全面措施来尽量降低和管理施工期间的风险。

这些措施包括：

- 积极主动地提出对可能受影响的房地产进行施工前和施工后状况调查
- 与附近的居民和企业沟通他们所在地区计划中的施工活动、可能会发生的情况以及任何干扰应对措施。

现有的深度限制是什么意思？我如何了解该限制是否对我的房地产适用？

您可以在房地产所有权图解上找到现有深度限制的详细信息。这意味着您持所有权的土地具体到什么深度。

在许多情况下，我们需要修建 SRL 东段隧道的区域将位于您房地产的深度边界以下。如果您的房地产存在现有深度限制，这将在本情况概览随附的信函中详细说明。

地下土地所有权剥离何时开始？

SRLA 于 2021 年中、并再次从 2024 年中向相关土地所有者发出了信函，告知其房地产下方的土地为受关注区域，SRLA 将在任何地下土地所有权剥离程序开始之前再次与他们联系。SRL 东段的地下土地所有权剥离工作将按早项目的隧道施工计划，于 2025 年和 2026 年分阶段进行。

我可以对此次所有权剥离提出异议吗？

不可以，根据《MTPF 法》，地下土地所有权剥离是一项强制性程序。受影响的土地所有者不能对该程序提出异议。

如何对补偿金额进行评估？

如果土地所有者有权就市场价值损失获得补偿，则该补偿金额将评估为剥离前后其土地权益的市场价值差额。

我怎么知道是否会在我的房地产下方挖掘隧道？

在任何正式流程开始之前，SRLA 都会向土地所有者发送信函，告知他们的房地产位于可能需要进行地下土地所有权剥离的区域，而且隧道可能会在他们的房地产下方或附近穿过。

本信附有一张地图，详细说明了 SRL 东段隧道走向相对于您房地产的位置关系。

如果您想了解与您房地产相关的隧道走向的更多信息，请使用最后一页上的联系方式与项目团队联系。

我正计划装修我的住房，这对我意味着什么？

这不会影响您装修住房。如果您需要规划许可证来翻新或重建您的房地产，您应该通过相关责任机构（通常是您当地的市政府）申请规划许可证。

责任机构将把相关申请转交给 SRLA 进行评估，这包括任何受到自 2022 年起实施的《第 15 号特殊控制覆盖规定》（Special Controls Overlay 15, 简称 SCO15）影响的房地产。

SCO15 是一种规划控制措施，旨在保护地下隧道基础设施，使其不受因设计不当而可能会损坏 SRL 东段的基础设施的开发项目的影响，这包括具有深地基或多层地下室的开发项目。

只有在 SRLA 完成评估之后,才会对规划许可证申请进行审批。如您计划在 SCO15 管辖范围内的土地上建造建筑物或开展工程,我们建议您在提交规划许可证申请之前与我们联系,以获取规划前建议。

suburbanrailloop.vic.gov.au/planning-applications,

或发送电子邮件联系项目团队:

infrastructure.protection@srla.vic.gov.au。

隧道施工涉及哪些内容? 施工深度是多少?

墨尔本东南区的隧道施工将采用最新技术,包括使用定制的隧道掘进机(TBM)。

隧道最深处位于地下约 60 米,相当于 16 层楼的深度。平均而言,SRL 东段隧道深度约为 26 米,相当于地下 6 层楼深。

如需了解有关隧道挖掘的更多信息,请访问:

bigbuild.vic.gov.au/projects/suburban-rail-loop

隧道位于我的房地产下方超过 15 米深度的地方,为什么我没有资格获得补偿?

在剥离地下土地所有权时,SRLA 必须遵守相关法律法规,对该项目而言,即为《MTPF 法》。该法律没有包含对剥离地下 15 米或更深的土地所有权进行补偿的规定。

联系我们

如果您有任何疑问,请致电 **1800 105 105** 或发送电子邮件至:
contact@srla.vic.gov.au, 两者皆为 24 小时全天候服务。

致电时,请报‘STRATA’一词,以确保您的电话被转接至正确的团队。

请准备提供以下信息:

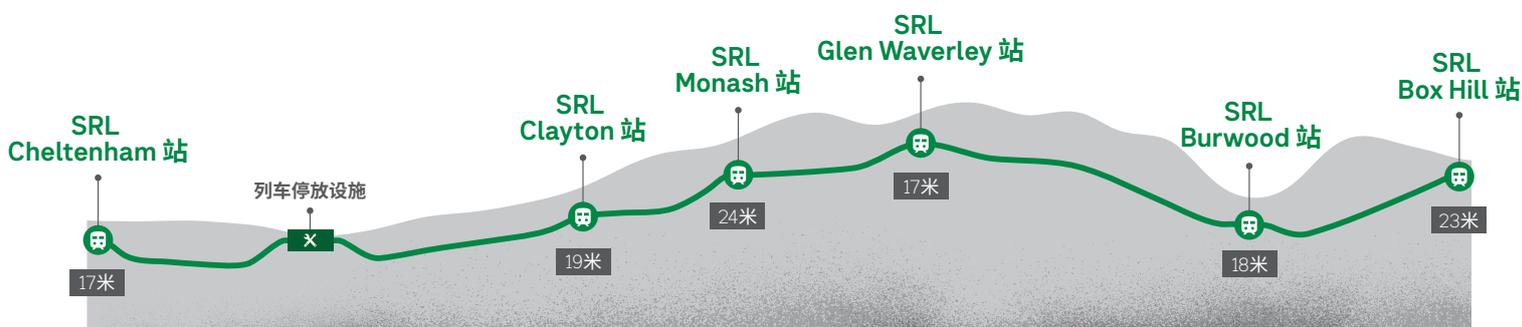
- 与您查询的内容相关的房地产地址
- 您在所有权剥离程序开始前收到的信函上的独特参考编号(位于信函第一页的顶部)

适用于 SRL 东段的主要立法

本情况概览中提到的两项维多利亚州议会关键法律为《2009 年(维州)重大交通项目促进法》(Major Transport Project Facilitation Act 2009 (Vic)) 和《1986 年(维州)土地征用与补偿法》(Land Acquisition and Compensation Act 1986 (Vic)):

- 《2009 年(维州)重大交通项目促进法》规定某些政府机构可以剥离已正式指定为 SRL 东段“项目区域”的区域内地下土地所有权。
- 《2009 年(维州)重大交通项目促进法》以及《1986 年(维州)土地征用与补偿法》的部分内容用于指导如何评估地下土地所有权被剥离时的补偿金额以及提出索赔的流程。

这些法律的完整版本可在 legislation.vic.gov.au 上查阅。



仅供参考,可能会有变化。车站深度指的是车站站台到地面的距离。



建设铁路隧道

SRL 东段将建两条 26 公里长的铁路隧道，从最大限度上减少对地面的影响。

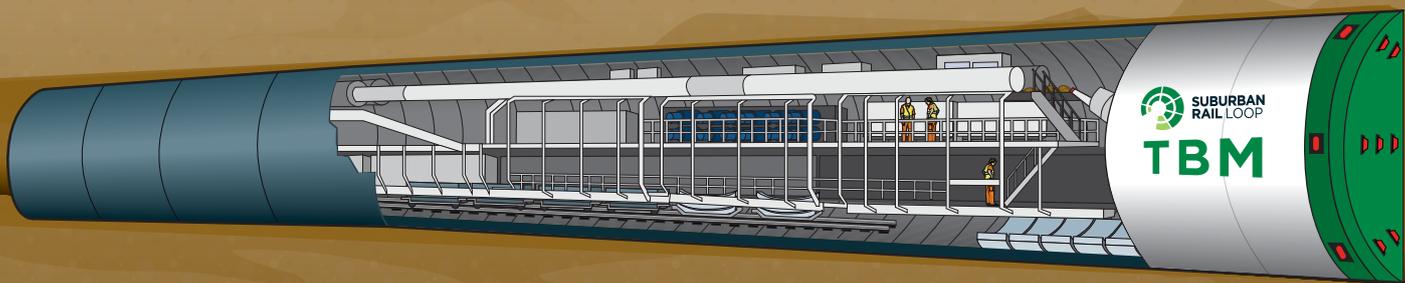
隧道施工将采用最新技术，包括使用定制的隧道掘进机 (TBM)。SRL 东段隧道的深度将根据地形而有所变化。隧道最深处位于地下约 60 米，相当于 16 层楼的深度。

TBM 计划在 Clarinda 和 Burwood 启动，并建造场地以开展隧道施工活动。

将使用不同的机器和挖掘技术来支持隧道挖掘工程，重点在于尽量减少对当地居民和企业的干扰。

目前正在进行数百次地质调查，以确定 SRL 东段的走向。

这些信息用于了解当地土地状况，确定隧道走向，并为项目的不同要素选择最合适的施工方法。



隧道掘进机

巨型隧道掘进机将分段放入地下，然后进行组装和发动。掘进机前方强力旋转的刀盘将穿过土壤和岩石以挖掘新的隧道。挖掘出的材料可以通过传送带穿过机器并运输到地面上，或者通过管道泵送到地面进行处理。土壤将根据环境绩效要求 (Environmental Performance Requirements) 进行安全处置。



液压千斤顶会推动掘进机前进。掘进机向前移动时，厚厚的预制混凝土结构段被逐步安装在刀盘后方。这些混凝土结构段形成一个加固环，其设计旨在相互契合，为隧道创造一个永久衬砌。



TBM 由一名操作员控制，并由多达 20 人的团队进行维护。该机器将 24 小时全天候持续在地下进行掘进，直到挖通至其工程目的地，之后会被收回。一旦掘进完成、衬砌安装完毕，就可以开始为新隧道进行配备公用事业设施、铺设铁轨和其他设备等复杂施工。

contact@srla.vic.gov.au | 1800 105 105 (全天候开通)
suburbanrailloop.vic.gov.au

如需无障碍版本信息，请联系我们。

如果您因听力或言语障碍而需要帮助，请访问 relayservice.gov.au



For languages other than English please call 9209 0147

如需非英语信息，请拨打 9209 0147

如需使用英语以外的其他语言，请致电 9209 0147

अंग्रेजी के अलावा अन्य भाषाओं के लिए कृपया 9209 0147 पर कॉल करें