

搬迁时的考虑因素

住宅业主

近郊铁路环线 (SRL) 是一个塑造维州和墨尔本市的项目，将改变维州的公共交通系统，连接我们的近郊区，使出行更便利。

为使近郊铁路环线等重大基础设施项目能够安全施工，需要开展强制征地和搬迁程序，受此影响的住宅业主会经历一段困难时期，而且很难对这个过程的某些地方理清头绪。

为支持您搬家，我们编制了一份搬迁之前需考虑事项的检查清单，这份清单包括尽职调查要求以及房地产业界领袖和协会提供的其它必要信息。

寻找置换住宅物业时应该考虑的事项

地点

- 您喜欢哪个区域或区？您是否熟悉这个区域的特点？
- 物业是否有公用部分，比如车道或场地，或接受业主委员会的管理？

查看地方政府的网站，了解居民可使用的便利设施和服务。这有助于您确定您对本地社区的期望。

建筑信息

- 物业是否经历过水灾或丛林火灾？
- 土壤或地下水是否因以前的土地使用而受到了影响或污染？
- 您是否知道物业的确切边界？
- 是否有任何拟议或已批准的规划许可？
- 建筑是否能安全居住？
- 您是否获得了物业的建筑报告？
- 您是否查看了物业？

- 您是否考虑了其它因素，比如交通便利、停车/便利设施和基础服务设施？
- 物业的任何建筑或挡土墙是否被改建过？您是否打算进行改建？
- 建筑最近进行的任何装修是否有保险？
- 物业是否有能正常使用的供水、排污、供电、供气、电话和互联网连接？

考虑可持续发展的物业特点

所有新建住房以及现有住房的装修、扩建和迁址都需满足六星能效环保标准。新建住房必须：

- 建筑材料达到六星能效等级，包括屋顶、墙壁、地板和窗户。
- 固定灯具达到六星能效等级，但插电式装置无此要求。
- 有雨水水箱提供厕所用水，或有太阳能热水系统。

购买现成房屋时，应考虑能降低生活开支和温室气体排放量并为物业增值的可持续发展特点。

有关六星能效标准的信息，请查看维多利亚州建筑管理局 (Victorian Building Authority) 网站 vba.vic.gov.au。

知道自己购买物业时的权利

参考您的法务人员或物业过户师准备的《32号文件》(Section 32 statement)。这份文件被称为《32号文件》，是因为其中必须包含《1962年土地销售法》(Sale of Land Act 1962) 第32节中规定的信息。

如果您打算聘请专业人员，应考虑在决定交易之前先咨询他们。您还必须考虑私卖和拍卖的重要规定。这可能包括冷静期以及与期房销售相关的特定权利。重要的是要记住，作为买家，您有相关权利。请访问维多利亚州消费者事务署 (Consumer Affairs Victoria) 网站 consumer.vic.gov.au 了解更多信息。

购置物业之前的预算

- 评估您目前的固定财务支出
- 将法务、物业过户和贷款开户费用考虑在内
- 政府收费，比如土地转让税 (即以前的印花税)
- 安排合适的住房保险
- 对1990年以前建造的房屋进行石棉风险评估。如需更多信息，请访问维多利亚州石棉管理署 (Asbestos Victoria) 网站 asbestos.vic.gov.au。
- 未来的计划，比如生儿育女，可能意味着收入减少。
- 您还应考虑长期开支，包括定期偿还房贷、地方政府税、土地税 (如适用)。

您应该向有资质/获得认证的专业人员咨询财务建议。房产中介没有资格提供财务建议。请访问维多利亚州消费者事务署 (Consumer Affairs Victoria) 网站 consumer.vic.gov.au 了解详情。

搬迁至新物业之前

- 至少提前2到3周预约搬家公司
- 考虑在搬迁过程中如何照顾好宠物
- 安排住房和财产保险
- 开始打包或预订打包服务
- 向有关各方通知地址变更
- 根据需要安排卡车停车地点和预约电梯使用时间

迁入新物业之后

- 根据情况更改您的地址信息
- 查看水电气等公用事业服务是否已开通且可以正常使用
- 彻底检查新家
- 寻找医疗服务机构
- 评估您的财务和保险情况

联系我们

您的交通和规划部 (DTP) 个案经理是在征地过程中为您提供引导的最合适人选。您可以在随《征地意向通知》寄去的附信上找到他们的联系信息。

如对项目有任何疑问，或不清楚您的个案经理是谁，请联系SRL物业团队，电话：**1800 105 105**，电邮：property@srla.vic.gov.au。

信息来源: Consumer Affairs Victoria, consumer.vic.gov.au | Australia Post, auspost.com.au | L J Hooker, ljhooker.com.au | Minimover, minimover.com.au | Move my Stuff, movemystuff.com.au | Housing Vic Gov, housing.vic.gov.au | Canstar, canstar.com.au/home-loans/moving-house-checklist | Services Australia, servicesaustralia.gov.au

更多信息

如要详细了解Suburban Rail Loop:

- 🏠 suburbanrailloop.vic.gov.au
- ✉ contact@srla.vic.gov.au
- ☎ 1800 105 105 (7天24小时)

Suburban Rail Loop Authority
PO Box 24214, Melbourne VIC 3001



口译服务 (03) 9209 0147

请注意，这是付印之时的最新信息，但可能会有变化。请访问网站 suburbanrailloop.vic.gov.au 了解最新信息。

