

购买置换物业时的考虑事项

商业地产业主

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，受此影响的企业会经历一段困难时期，而且这个过程的某些方面可能令人难以理解。

为支持您的企业迁址，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。

寻找置换商用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？
- 这个区域的增长前景如何？
- 政府是否有任何新建基础设施的规划？
- 您是否了解了潜在顾客的人口统计信息？
- 是否会有基础设施增长或人口激增？

请查看地方政府的网站，了解未来的重大工程和项目、人口预测以及本地企业信息。

建筑信息

- 物业是否有公用部分，比如车道，或接受业主委员会的管理？
- 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？
- 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、停车设施、周围物业的空置率和自然采光？
- 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？
- 物业目前是否有租客- 他们使用物业已有多久？他们何时迁走？或租约何时到期？

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)
- 安排合适的保险
- 其它可能的变化，比如利率上涨、行业市场趋势
- 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，包括定期还贷、地方政府税、土地税 (如适用)
- 估计可能的折旧，比如因物业正常使用造成的磨损而在未来需要开展的工程
- 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

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。

维多利亚州企业署 (Business Victoria) 提供旨在帮助您创办、经营和扩展企业的在线资源，网址: business.vic.gov.au。

搬迁至新物业之前

- 编制库存并计划装修
- 开通公用事业服务，比如供电、供水和供气
- 安排保险，并签署所有正式文件、许可和执照

迁入新物业之后

- 变更地址，并更新公司网站，提供新的联系资料
- 查看水电气等公用事业服务是否已接通且可以正常使用
- 彻底检查物业
- 决定打包流程和布局
- 保存紧急联系通讯录，比如物业管理、电梯维护、医院等
- 评估您的财务和保险情况
- 确保有钥匙、门禁密码或门禁卡以及安保信息。

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。

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



☎ 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。

