



**SUBURBAN  
RAIL LOOP**

2020年11月

# 土地徵收及補償

## 給地主和租戶的一般資訊

Suburban Rail Loop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。它將會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。

已設立了Suburban Rail Loop Authority (SRLA)以代表維多利亞州政府來領導Suburban Rail Loop的規劃和交付。

Suburban Rail Loop的工程預訂在數十年間分階段完成。為將對地面的影響降到最低，第一階段期間工程會是一條雙隧道線路，並將在Cheltenham、Clayton、Monash、Glen Waverley、Burwood和Box Hill建造新的地下車站。

由於Suburban Rail Loop的規模和複雜程度，施工期間土地將受到不可避免的影響，包括徵用私人土地。

我們瞭解對於土地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將全程提供合作和支持。本手冊包含土地徵收及補償流程的相關資訊。

請注意，工程設計和施工方法尚未定案，可能仍需持續完善且須獲得規劃批准。

我們的首要任務是在獲悉工程對社區的任何潛在影響時通知社區。

進一步的技術與設計工作以及岩土勘測將有助我們確認具體的土地和物業方面的需求。這項工作完成後，我們將直接與受影響的地主和租戶聯繫，以通知他們該工程是否可能需要徵用其物業，並提供有關後續步驟的資訊。

本手冊包含土地徵收及補償流程的一般資訊。

### 關鍵法規

預計交通部將根據《1986年土地徵收與補償法》強制徵收土地。通常只有在相關的規劃計劃（也稱為公共徵收管制區（PAO））中將土地預留為公共用途，或者根據《2009年重大交通運輸項目促進法》制定了項目區域時，才會進行強制徵收。

請瀏覽[legislation.vic.gov.au](http://legislation.vic.gov.au)網站，查閱法案的完整版本。



# 強制徵收土地流程的主要步驟

如果Suburban Rail Loop工程需要徵收私人土地，在徵收過程中會有案件經理為相關的地主和租戶提供支持。

徵收流程通常在完成工程獨立評估、獲得規劃批准並決定施工區域後進行。SRLA目前正在為評估做準備，以期在2022年獲得規劃批准。

該流程一般的步驟如下：



## 1. 初步聯繫

在正式的徵收流程開始前，Suburban Rail Loop項目團隊將與受影響的地主和租戶進行初步聯繫並提供有關該工程可能需要的物業的資訊。SRLA將儘可能及早通知可能受影響的各方。

## 2. 徵收意向通知

Suburban Rail Loop項目團隊會在完成環境評估、獲得法定批准和決定施工區域後，再度與地主和租戶聯繫並確認是否需要徵收其物業。這些流程預計將於2022年底完成。如果需要某物業，將發出徵收意向通知書並正式告知地主或租戶SRLA有意強制徵收其物業。

該通知提供受影響的地主和租戶時間來考慮其選擇並尋求專業建議，如法律或估價建議，以便與SRLA進行談判。

若物業主希望SRLA透過協議來徵收土地而不是等到強制徵收，可以在這個階段與SRLA達成關於補償金額的協議。與SRLA達成協議的物業主並不會拿到較差的條件，因為物業主與強制徵收過程所遵循的補償原則是一致的。

如果在這個階段達成協議，即可能不需要進行下一階段。

## 3. 徵收通知

如果未達成協議，則談判將進入下一階段，即發出徵收通知書。徵收通知書在保障地主獲得補償的權益的同時，使SRLA能夠在一定時限內獲得土地所有權，以使工程得以進行（有時在談判和補償定案之前）。

在這種情況下，地主將會收到一份徵收通知書，該通知書還將發布在維多利亞州政府公報上。徵收通知書代表將正式進行徵收，這代表地主不再是該地塊的合法所有者。

在發出徵收意向通知書（目前預計在2022/2023年）及適用的法定期限屆滿後，將向受影響的地主發出徵收通知書。直到法律規定的特定期限屆滿後，該地塊才可被持有。這些期限可能會各有不同，具體取決於該物業是空置、主要的居住地或營業用地。

SRLA將儘可能與受影響的地主合作，共同商定其遷出物業的日期。如果該地是主要的居住或營業用地，則在未事先徵得地主同意的情况下，SRLA會在發出徵收通知書後至少三個月才徵收土地。

SRLA會儘量及早通知受影響的地主何時需要徵收其土地。

## 4. 補償

若SRLA徵收一地塊，該地塊的地主會收到補償。補償金額將根據《1986年土地徵收與補償法》來決定。

這代表：

- 補償將根據被徵收土地的市場價值，加上在特定情況下可能適用的任何其他額外金額和津貼，如印花稅和另外購買價值相似的替代物業的產權轉讓費用來評估
- 市場價值將由獨立的房地產估價師根據未受影響的土地價值（即與正在建設的Suburban Rail Loop無關的土地價值）來評估
- 補償金額的報價基於維多利亞州估價總署的評估，並獲得政府土地監察員的批准（若需要）
- 地主可以諮詢律師、估價師和/或其他專業顧問，詢問與SRLA徵收其土地意向的自身相關權益，並獲取徵收過程中的協助。地主有權因徵收過程產生必要的專業費用而得到補償。SRLA將在收到補償申請後，評估申請人獲得專業費用補償的權利。SRLA不會直接支付專業顧問的發票
- 根據個別具體情況，可能會針對非財務損失支付額外補償，這稱為「撫慰金」。「撫慰金」將以現金形式發放，但其以市值的10%為上限，用於補償因徵收造成的非財務損失。這會根據個別具體情況進行評估。《1986年土地徵收與補償法》規定了必須視個別具體情況而定的參考標準，其中可能包括地主使用該土地的時間及可能遭受的不便

- 如果地主在受影響的地塊上經營企業，則可能需要對因徵收而產生的企業財務損失進行補償。建議這類地主儘早與SRLA開始協商
- 這些流程預計將於2022年底完成

## 時間表

徵收流程通常在完成工程獨立評估、獲得規劃批准並指定工程區域後進行。

SRLA目前正在為評估做準備，以期在2022年獲得規劃批准。

對Suburban Rail Loop潛在影響的評估將會包括對土地徵收的評估。

如果某物業可能會受到土地徵收的影響，SRLA將直接聯繫物業主以正式討論該流程，並提供有關後續步驟的資訊。

## 聯繫我們

如果您對該項目或土地徵收和補償過程有任何疑問，請參閱下方資訊與我們聯繫。

## 更多資訊

欲知更多與Suburban Rail Loop有關的資訊，請瀏覽以下網頁或致電：

 [suburbanrailloop.vic.gov.au](http://suburbanrailloop.vic.gov.au)

 1800 105 105（每週7天，每天24小時）

Suburban Rail Loop Authority  
PO Box 4509, Melbourne, VIC 3001



口譯服務 (03) 9209 0147

請注意，本文內容在打印時為最新資訊，但有可能變更。請瀏覽 [suburbanrailloop.vic.gov.au](http://suburbanrailloop.vic.gov.au) 網站獲取最新資訊。