



**SUBURBAN
RAIL LOOP**

2020年11月

征地和补偿

为土地所有者和租户提供的一般信息

90公里长的近郊铁路环线（Suburban Rail Loop）将通过墨尔本机场，连接从Frankston线到Werribee线的所有主要铁路线，使维州居民能更方便地前往就业、购物、教育和医疗场所并加强互相之间的往来。

近郊铁路环线管理局（Suburban Rail Loop Authority，简称SRLA）代表维州政府主导Suburban Rail Loop的规划和交付。

Suburban Rail Loop将在几十年内分期交付。一期项目将建设双隧道，以尽量降低对地面上的影响，并在Cheltenham、Clayton、Monash、Glen Waverley、Burwood和Box Hill建造新的地下车站。

Suburban Rail Loop的规模和复杂性意味着施工将对土地造成一些无法避免的影响，包括需要征用一些私人物业。

我们知道，对于物业受项目影响的人们来说，这会是一段非常具有挑战性和困难的时期。SRLA将在整个过程中与他们开展合作并给予支持。本手册提供关于征地和补偿程序的信息。

应该注意，项目设计和施工方法尚未最终确定，还将不断得到完善，并需通过一个规划审批程序。

有关项目潜在影响的信息会越来越明确，我们将优先向社区提供这方面的信息。

进一步的技术和设计工作及岩土工程勘察将帮助我们确定具体的土地和物业要求。这项工作一旦结束，我们就会直接联系受影响的土地所有者和租户，通知他们项目是否可能需要他们的物业，并提供关于后续步骤的信息。

本手册提供关于征地和补偿程序的一般信息。

主要法律

强制征地工作预计将由交通部（Department of Transport）根据《1986年征地和补偿法》（Land Acquisition and Compensation Act 1986）开展。强制征地通常只有在土地已在相关《规划方案》（Planning Scheme）——又称《公共征用布局》（Public Acquisition Overlay，简称PAO）中保留用于公共目的之后或项目区域已根据《2009年重大交通项目促进法》（Major Transport Project Facilitation Act 2009）划定之后才会发生。

这些法律的完整版本请查阅网站
legislation.vic.gov.au。



强制征地程序的主要步骤

如果Suburban Rail Loop项目需要征用私人地块，相关土地所有者和租户会在整个过程中得到一名个案经理的支持。

征地程序通常发生在项目独立评估程序已经完成、规划审批已经通过以及项目区域已经划定之后。SRLA目前正在为该评估程序做准备，希望在2022年获得规划审批。

该程序通常按以下阶段开展：



1. 初次联系

在启动任何正式征地程序之前，Suburban Rail Loop项目组会提前很久就与受影响的土地所有者和租户进行初次接触，提供项目施工可能需要征用物业的信息。SRLA将尽可能提前通知可能受影响的各方。

2. 征地意向通知

完成环境评估、法定审批和划定项目区域之后，Suburban Rail Loop项目组将再次联系土地所有者和租户，确认是否需要征用其物业。这些程序很可能将在2022年底之前完成。如果需要征用物业，就会发出《征地意向通知》(Notice of Intention to Acquire)，正式通知他们SRLA打算强制征用其物业。

这份通知给受影响的土地所有者和租户时间考虑他们的选择和咨询专业建议，比如法律和估值建议，以便开始与SRLA的谈判。

在这个程序阶段，希望SRLA通过协议收购土地而不是等待强制征地程序的业主或许可以与SRLA就补偿数额达成协议。业主不会因为与SRLA达成协议而处于不利地位，因为他们有权获得与强制征地程序同样的各项补偿。

如果在此时达成协议，可能就无需进入下一个阶段。

3. 征地通知

如果未达成协议，谈判将进入下一个阶段，即发出《征地通知》(Notice of Acquisition)。《征地通知》保护土地所有者获得补偿的权利，同时允许SRLA在特定时间范围内征用土地，以便开始施工（有时需要在谈判和补偿最终完成之前）。

这些情况下，土地所有者会收到一份《征地通知》，该通知也会公布在《维多利亚州政府公报》(Victoria Government Gazette)上。《征地通知》将征地正式化，说明土地所有者不再是土地的法定拥有者。

《征地意向通知》发出（目前预期在2022/2023年）而且适用法定时间范围到期后，将向受影响的土地所有者发出《征地通知》。法律规定的具体时间范围到期之前，不得占用土地。具体时间可能有差别，取决于物业是否空置，或是否为主要居住或营业地点。

只要有可能，SRLA将与受影响的土地所有者协商确定他们需要搬离物业的日期。如果土地为主要居住或营业地点，未经土地所有者事先同意，SRLA在发出《征地通知》后至少三个月内不会占用土地。

SRLA将尽可能提前通知受影响的土地所有者需要占用其土地日期。

4. 补偿

如果SRLA征用土地，土地所有者将得到补偿。补偿数额将根据《1986年征地和补偿法》（*Land Acquisition and Compensation Act 1986*）确定。

这意味着：

- 补偿评估的依据将是所征用土地的市场价值，外加可能适用于具体情况任何额外数额和补贴，比如购买相似价值的重置物业的印花税和过户开支。
- 市场价值将由独立物业估价师根据未受影响的土地价值评估（即，未受到建造Suburban Rail Loop的相关影响的土地价值）。
- 提出的补偿以维州总估价师（Valuer-General Victoria）的估价为基础，如果需要会得到政府土地监查署（Government Land Monitor）的批准。
- 土地所有者可以考虑向律师、估价师和/或其他专业顾问咨询建议，了解其关于SRLA征地意向的权利并协助其完成征地程序。土地所有者有权要求补偿征地过程中产生的必要专业开支。SRLA将在收到补偿要求后评估获得专业开支补偿的资格。SRLA不会直接支付专业顾问出具的发票。
- 个别情况下，可能会额外补偿非经济损失，即支付一笔抚慰金。抚慰金按澳元数额计算，上限为市场价值的10%，用于补偿征地造成的非经济损失。抚慰金根据个案分别评估。《1986年征地和补偿法》规定了必须视个别情况而考虑的标准，这可能包括土地所有者已占用土地的时间长短及可能忍受的不便。

- 如果土地所有者在受影响的土地上经营企业，SRLA可能需要为征地导致企业蒙受的经济损失支付赔偿。此类人员可以考虑在前期与SRLA讨论此事。
- 这些程序很可能将在2022年底之前完成。

时间范围

征地程序通常发生在项目独立评估程序已经完成、规划审批已经通过以及项目区域已经划定之后。

SRLA目前正在为该评估程序做准备，希望在2022年获得规划审批。

对Suburban Rail Loop潜在影响的评估将包括征地评估。

如果某个物业可能受到征地影响，SRLA将直接联系业主，正式讨论相关程序并提供后续步骤的信息。


联系我们

如果您对本项目或征地和补偿程序有任何疑问，请使用以下联系方式和我们联系。

更多信息

如要详细了解Suburban Rail Loop：

 suburbanrailloop.vic.gov.au

 1800 105 105（7天24小时）

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



口译服务 (03) 9209 0147

请注意，本信息为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。