

供住宅業主 使用之指引



本指引內容

本指引提供與新南威爾士州物業收購程序相關的資訊，當中包括收購機構、業主和企業東主的責任及義務，以及新南威爾士州總估價師兩方面的一般指引。

本指引僅供一般參考用途，並應接受就特定收購事項，可能會套用些許相異之程序。

就物業收購程序，受影響的業主應向相關收購機構尋求額外協助和資訊。

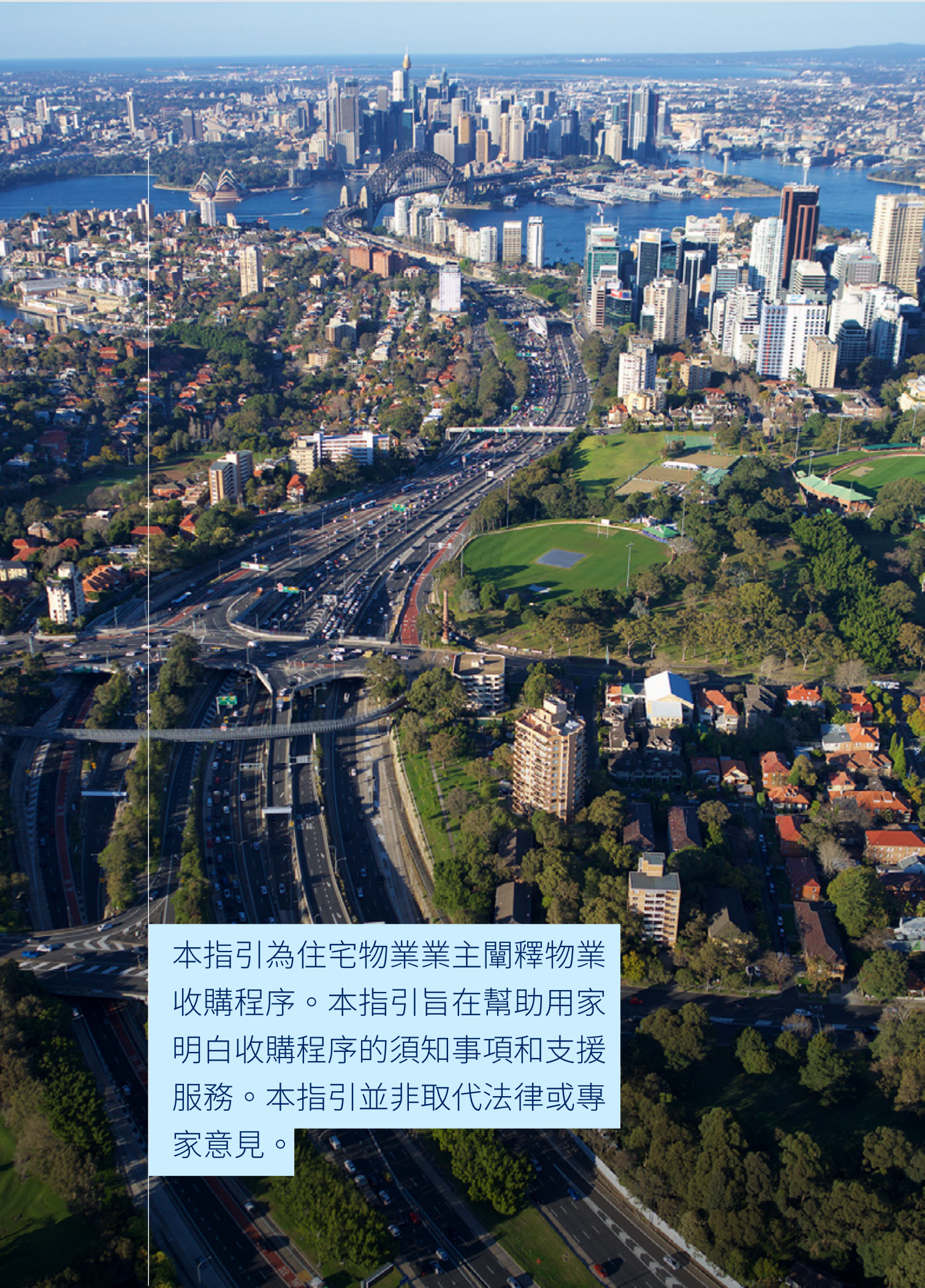
本指引並非用於提供法律意見。受潛在物業收購決定的人士，則仍應自行酌情獲取法律、估價，及其他專業意見。

與物業收購程序相關的詳情載於 nsw.gov.au/property-acquisition



目錄

新南威爾士州物業收購	3
估價和補償	9
達成協議	11
無法達成協議的後續步驟	15
收購部分物業	19
經協議收購物業：須知事項	21
強制物業收購：須知事項	25
定義	27
聯絡方法及各類服務機構	29



本指引為住宅物業業主闡釋物業收購程序。本指引旨在幫助用家明白收購程序的須知事項和支援服務。本指引並非取代法律或專家意見。

新南威爾士州物業收購

新南威爾士州是由眾多繁忙城市及偏遠地區構成蓬勃發展社區的所在地。新南威爾士州於澳洲的人口增長速度最快。預計於 2041 年，人口增加會超過 1.06 千萬。

投資基建設施

人口增長表示需要更多學校、醫院、道路和公共交通，以滿足當地社區需要。正因如此，數以十億澳元的資金投入於基建設施，為民眾提供高品質的服務。

當政府決定興建如道路或醫院等的新項目時，就會指示相關機構深入研究最適合的路線或選址。

新南威爾士州的州立機構和其他組織（例如公用事業公司）能夠因公共目的收購物業。

收購程序受 *Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*（《1991 年土地收購（公平賠償）法》）（下文簡稱「公平賠償法」）的管轄。

決定須要收購哪些物業

作為開發大型工程的一部分，政府通常會向公眾諮詢。

制定屬意設計時，項目的路線和選址、負責代理機構，即**收購機構**，則可能會確認須要收購的物業，以便展開相關工程項目。

倘若某項物業獲確認為該項目所需，收購機構則會向該物業的每一名產權持有者繳付賠償金額。

倘若自己受到物業收購的影響，又會如何？

收購機構會登門拜訪所有受影響的物業。倘若個人物業需要被收購，收購機構的代表則會聯絡您，以安排親身見面。倘若上述情況並非合理可行，例如身處海外一段較長時間，收購機構則會因應個人選擇與指定代表或透過視像連結見面。

初步會面期間，收購經理會討論收購程序各個步驟，並回答提問。

作為該程序的一部分，亦可能會收到「**Commencement Letter**」或「**Opening Letter**」（**項目啟用通知書**），以確認出於公共目的而須收購個人物業。此外，上述信函會涵蓋與收購程序相關的資訊。

收購支援團隊

收購機構會安排收購支援團隊，以提供切合個人情況的實用意見，讓您了解各程序細節。

收購支援團隊能夠提供切合個人情況的實用建議。當中包括個人經理、收購經理，而部分工程項目更會提供社區經理。

收購機構會免費提供收購支援團隊的服務。

個人經理

- 作為主要聯絡人，並提供個人化服務，以滿足您和住戶的需要
- 與您見面，以了解個人要求、搬遷需要及期望
- 確保個人資料予以保密
- 提供搬遷方面的建議和協助。

收購經理

- 講解收購程序及計算補償金額所需的步驟；聘用律師、估價師及其他專家的個人權利，以計算可能合理衍生的費用
- 按照物業市場價值，指示獨立估價師就補償款項資格提供建議
- 為各估價師安排全部見面事項，並提供專業意見
- 提供一切所需的文件，包括要約書、結算合約。

社區經理

社區經理通常負責大型工程項目。社區經理是提供工程項目資訊的主要聯絡人，並能夠回答與建築工程和項目對社區影響相關的問題。

獲取所需的支援

有時候，物業收購程序繁瑣之餘，又會造成壓力。

透過安排 Property Acquisition Support Line (物業收購支援熱線服務)，新南威爾士州政府免費提供予以保密的精神情緒援助，以便改善相關服務。業主、其家屬、租戶、商用物業和企業東主，以及受業務收購影響的僱員，皆可享受該項服務。輔導服務絕對保密處理，由不受該項目團隊或收購代理影響並且合資格的心理學家、社工提供。

無需轉介，即可善用物業收購支援熱線服務。只須致電 1300 089 551 與團隊成員溝通。熱線七日 24 小時全天候開放。

欲深入了解該項服務及預約方式，請致電 1300 029 146 或瀏覽

[nsw.gov.au/property-acquisition](https://www.nsw.gov.au/property-acquisition)，並下載物業收購支援熱線服務資料單張副本。

無論身處哪個流程，
收購支援團隊都會幫助您。



如何展開正式收購程序

您會收到「**Commencement Letter**」(項目啟用通知書)，通常標誌談判期的開始。一般而言，強制收購程序未展開前(談判仍會隨該程序繼續)，至少有六個月能與收購機構達成賠償協議。

個別情況能夠根據「公平賠償法」縮短談判的最短期限，但上述情形只會偶爾出現。即使的確出現，倘若可行，收購機構會致力與您達成協議。

「**Commencement Letter**」或「**Opening Letter**」(項目啟用通知書)：

- 提供收購機構的名稱、聯絡資料，及個人收購支援團隊
- 說明收購機構會安排獨立估價師檢查物業，並於合宜時間執行估價工作
- 建議自行聘用獨立估價師，並知會該類服務衍生的合理費用會於結算期間構成協議的一部分賠償金額
- 解釋收購機構會遞交正式要約書，並根據估價及雙方之間的討論收購物業
- 通知您有權就收購決定獲取律師和估價意見，以及因聘用該類服務衍生的合理費用會構成協議的一部分賠償金額。

自行尋求獨立意見

於此過程，請務必全面了解細節並掌控個人決策。建議自行尋求獨立法律及適當的估價意見。

因聘用專業意見衍生的合理費用，收購機構會補償相關費用。除了尋求法律和估價方面的意見外，或許亦能夠就同類情況聘用其他專家。

律師能夠幫助您了解個人權利，並就可能有權收取的賠償金額與收購機構達成協議。

即使已聘用律師代表自己，亦可與收購支援團體隨時溝通。

收悉項目啟用書後，
至少有六個月與收購機構就補償事宜達成協議。





估價和補償

收購程序執行期間，收購機構會指示獨立估價師檢查物業。

如何對物業估價

收購機構會吩咐獨立估價師確定物業的**市場價值**。市場價值是指假如擬定項目並不存在或者並無設定公共目的，而物業已經於公開市場出售，則應繳付的金額。決定該筆補償金額會納入下列因素考慮：

- 物業空間大小
- 位置
- 修繕質量
- 區域
- 該區近期的買賣情況
- 害蟲及建築物檢查。

估價師會檢查物業，並制定**估價報告書**，當中會載列根據「公平賠償法」符合資格獲取賠償金額的估價評估。估價報告書是一份完整文件，作為收購機構決定賠償契約的基準。

自行安排估價

鼓勵您自行獲取獨立估價師和律師的意見。自行聘用的估價服務得以保證物業的市場價值按照市況獨立評估。

倘若當地市場起伏不定，個人估價師和收購機構的估價師於達成協議期間，均會考慮該項因素。

只要估價師是合適的資格人士，解決收購事項後，補償金額則會包括合理繳付的估價費用。

倘若須要聘用其他服務，例如會計、城市規劃、工料測量等，則值得先與收購經理商量，以了解聘用該類服務所牽涉的相關費用會否納入補償金額內。

請向收購經理了解詳情。

估價師資格

合適的持牌估價師必須具備下列資格：

- 屬於 Australian Valuers Institute（澳洲估價師協會）的正式會員（並非準會員或學生會員），或
- 因身兼估價師的職業而成為 Australian Property Institute（澳洲房地產協會）的正式會員（並非學生會員或臨時會員），或
- 屬於 Royal Institution of Chartered Surveyors（皇家特許測量師學會）作為特許估價師的正式會員

補償金

您可能有權獲得數種不同的補償款項：

市場價值 — 倘若擬定項目並不存在或者並無設定公共目的，而物業已經於公開市場出售，則應繳付的金額。

特殊價值 — 除市場價值外，物業仍有經濟價值，特殊價值則會適用。

物業分隔 — 通常適用於收購物業被分割的情況，可能導致剩餘物業部分的市場價值下降。

干擾 — 可能牽涉下列任一費用或全部費用

- 合理的法律開支
- 合理的估價費用
- 合理的搬遷費用
- 倘若適用，則會根據收購物業的市場價值計算印花稅

- 解除按揭或簽訂新按揭而衍生的合理財務費用
- 因物業收購對物業的實際使用所衍生的其他合理財務費用

搬遷不便 — 主要住宅被收購而適用的情況。決定該筆補償金額會納入下列因素考慮：

- 物業的個人權益
- 居住於該物業的時間長短
- 可能會造成的不便
- 收購後曾獲或將會獲允許繼續持有物業的時間。

其他物業價值下降的補償金額則會考慮右述情形：因公共目的收購物業毗鄰部分或分割部分，使同一業主持有其他物業的價值出現任何改變。

儘早獲取獨立估價服務，就能夠更快展開談判，讓您有充裕時間物色新居。

達成協議

要約書

自行聘用及收購機構的估價工作完成後，收購機構則會制定要約書供您考慮。

要約書載列收購機構應付的擬定補償金額。

要約條件會按照收購機構的獨立估價報告書及其他專家意見為依歸。

請花時間一併考慮獨立估價師和律師意見及要約條件。

補償金談判和協議

完成估價報告書後，收購機構就能夠為您的估價師和其指定估價師安排交換報告。

收購經理能夠安排估價師見面，以討論估價及要約書細節，並就補償款項一事或至少當中的估價部分達成協議。

以上過程可能牽涉一次或以上的見面，即各估價師會根據各自的估價提交證據。上述會面可透過非正式方式安排，並可能以親身、電話或視像形式舉行。會面可於個人物業進行，如感到自在，則可選擇方便自己的其他地點。



此外，收購機構可能需要或必需與您見面，以商量有權獲取補償金額的各個方面，例如衍生的自付費用、計劃衍生的自付費用，或可能衍生的自付費用等。可自行選擇是否與律師陪同出席見面。

達成協議後

倘若接納要約條件，您和收購機構則會展開物業收購程序。上述程序與公開市場出售物業的情況相似，不同之處是收購機構的律師會擬定合約。

收購機構可能會提早向您支付補償金額，以便繳交新物業首期。未合法承諾將資金調配至新物業前，請先與收購機構商量此事。

搬遷安置支援

達成協議後，就能夠商量結算日期，通常是須要騰空物業的日期。

個人經理能夠因應您的需要提供遷入新居方面的支援及指引。請向個人經理溝通，了解可獲取的協助。

達成協議後騰空物業

須要騰空物業時，協議會列明如此行的既定日期。

於商定日期前，必須將所有私人財物從物業搬走。

收購機構會於空置日當日檢查物業，從而確保物業處於可接受的狀況。

收悉個人估價報告書後，收購經理就會安排估價師互相交換報告書。





無法達成協議的後續步驟

倘若您與收購機構無法就補償金一事達成協議，則可能會根據「公平賠償法」強制收購物業。隨後，總估價師會確定補償金額。倘若拒絕接納最終決定，則有權向 Land and Environment Court（土地環境法院）提出反對。

Compulsory Acquisition (強制收購)

談判期後（通常最短從發出項目啟用通知書後的六個月），**強制收購**程序的首個正式步驟是由收購機構向業主發出 **Proposed Acquisition Notice（擬定收購通知書，下文簡稱「PAN」**）。

該份通知書會載列收購機構於一段時間後，通常 90 日，有意強制收購物業權益（收購整項物業、其權益，或當中的一部分物業）。於部分情況下，上述時限能夠根據「公平賠償法」縮短。

請務必於擬定收購通知書（PAN）上列明的期限內填妥 **Claim for Compensation Form（補償申索表格）** 的第 39 節，當中包括讓總估價師確認補償金額期間希望予以考慮的所有資料。收到 PAN 後，至少有 60 日填妥補償申索表格。

可向總估價師或收購機構寄送已填妥的表格。應全面闡釋並證明索賠的理由，當中包括希望總估價師予以考慮的全部因素。

簽發 PAN 後能夠繼續談判，並同意收購機構支付的任何補償金額。

收悉擬定收購通知書
後的 60 日內，必須
填妥補償申索表格的
第 39 節。

後續流程會如何？

倘若商定的收購行動並無列入 90 日的通知期限內，收購機構則會安排將 **Acquisition Notice**（收購通知書）於 **NSW Government Gazette**（新南威爾士州政府憲報）公布。此舉通常稱為「Gazetta」（行政公布）。

PAN 期限過後或者簽發 PAN 後的 120 日，會儘快以切實可行的方式安排行政公布。

自收購通知書於新南威爾士州政府憲報公布日起計，收購機構則占有該物業。

個人物業權益則會轉換為補償權利。

儘管如此，根據「公平賠償法」，您仍有權於該物業居住（倘若於收購前曾經佔有該該物業），直至獲得補償款項，以預留充裕時間物色新居，除非收購機構要求提早騰空。

與收購經理商討其他細節。

甚麼人士確認應付的補償金額？

總估價師會根據行政公布確定補償金額。總估價師並不屬於州立和當地政府，且不會代表業主或收購機構。

總估價師辦事處會：

- 根據「公平賠償法」自行執行估價工作
- 與您和收購機構溝通，並且可能從您身上詢問其他細節。
- 與您和代表見面，以商量估價事宜
- 向介入事件的各方分享估價報告書上應予以考慮的資料，當中包括您和收購機構向總估價師提供的資料，以及總估價師直接獲取的任何資料。

- 簽發 **Preliminary Determination**（**初步決定通知書**），並列明應付的擬定賠償金額及確定該筆金額的方式。一般而言，總估價師未確定最終決定前，會給予您 10 個工作日就通知書提供意見回饋。
- 簽發補償決定通知書，當中包括向您和收購機構解釋決策的物業報告。

收購機構會簽發**補償通知書**，並聲明必須向您支付總估價師所決定的金額。

欲知總估價師職責細節，請瀏覽 **valuergeneral.nsw.gov.au**

同意補償通知書決定

倘若同意補償通知書的決定，則應填妥 **Deed of Release and Indemnity Form**（**解除和賠償契約表格**），並將之寄回收購機構。

收購機構收到解除和賠償契約表格後，則會於 28 日內支付補償款項。

反對補償決定

倘若對補償通知書所載的內容有任何不滿，則有權向 **NSW Land and Environment Court**（**新南威爾士州土地環境法院**）提出反對。

請務必於簽發補償通知書後的 90 日內提出反對，從而確保法院聽取相關反對要求，以裁定應付的補償金額。此外，申請者必須向收購機構提供對其展開訴訟的申請副本，以知會對方自己已經向新南威爾士州土地環境法院提出相關法律程序。

於法庭程序進行期間可預付款項

倘若不滿總估價師的補償決定，並已展開法律程序，則於展開相關程序後的 28 日內，有權獲取總估價師決定的 90% 補償金額（即「預付款項」）。接納預付款項不會影響對總估價師補償決定提出的反對。換言之，法庭並不會視此舉為因接納預付款項而同意總估價師的補償決定。

從 Acquisition Notice（收購通知書）於 NSW Government Gazette（新南威爾士州政府憲報）公布當日至支付預付款項當日期間，收購機構亦會繳交該筆款項的利息。

倘若拒絕接納預付款項，該筆款項連同利息則會存入法定信託賬戶，有待 NSW Land and Environment Court（新南威爾士州土地環境法院）裁定。

倘若不滿總估價師簽發的補償金通知書，則有權向新南威爾士州土地環境法院提出反對。

NSW Land and Environment Court（新南威爾士州土地環境法院）

對於前土地持有人，倘若不滿總估價師決定的補償金額，而該筆金額已由收購機構提供，則能夠向新南威爾士州土地環境法院提出反對申請。

「公平賠償法」闡明，倘若一方未曾收悉補償通知書，並且其索賠要求遭到拒絕（或者被視為遭到拒絕），則可能向該索賠要求的拒絕決定向新南威爾士州土地環境法院提出上訴。

欲知詳情，請瀏覽 **lec.justice.nsw.gov.au**





收購部分物業

有時候僅會收購一部分物業。於該情況下，收購機構會就所需的一部分物業說明計劃。收購機構亦會因應部分物業的收購安排將擬定的新界線納入其中，並確認預計分界尺寸及所需物業部分的範圍。

物業改動工程

倘若收購部分物業，收購機構會與您商量，並會因應收購決定於所需的物業改動工程達成一致的意見，例如改換行車道、修改圍欄等。

倘若項目建築工程展開前或進行期間，不同服務和公用事業因部分收購的安排而須要調整，收購機構則會繳付該類費用。物業的分界線會另外劃分。倘若需要新圍欄，就會按照現有的圍欄標準豎設相似的圍欄。倘若有需要，則會為業主制定物業改動工程的詳細圖則讓其考慮。倘若各方同意該圖則，則會構成買賣契約的一部分（如有）。倘若無法就補償事宜達成協議，收購機構則會簽發擬定收購通知書（PAN）。PAN 生效期間，或許仍能夠與收購機構磋商。倘若無法達成協議，物業所需的一部分就會被強制收購。憲報公布收購通知書當日，該部分物業的擁有權就會轉移至收購機構，而對該收購物業持有的個人權益則會轉換為索賠的形式。

要求收購整項物業

即使擬定項目僅需要一部分的物業，仍可要求收購機構收購全部物業，但卻取決於收購機構自行決定。



無論是哪個步驟，
我們都會隨時幫助您渡過。

經協議收購物業：須知事項

	初步諮詢期大概持續一至兩星期			可於六個月期限內隨時達成協議				
主要階段	1	2	3	4	5	6	7	8
即使已經聘用律師代表自己，請隨時與收購支援團隊溝通。	公布工程項目 舉辦社區資訊講座並發布公告，以知會公眾工程項目計劃的細節。	收購機構接觸聯絡 倘若直接受到影響，則會獲個人經理指引您渡過收購程序。 個人經理會嘗試與您親身見面，從而： <ul style="list-style-type: none">• 確認個人物業需要被收購• 介紹收購支援團隊• 講解流程。 作為程序的一部分，亦會收到介紹信。 倘若個人經理無法與您親身見面，則會傳送電郵或寄送信件。	見面討論流程細節 收購支援團隊會安排與您見面，並討論後續步驟。 收購經理會提供與收購程序相關的細節，並回答提問。	收悉「Commencement Letter」或「Opening Letter」（項目啟用通知書） （項目啟用通知書），當中載列下述內容： <ul style="list-style-type: none">• 說明物業收購程序，以及個人權利和義務；• 解釋收購機構會經協議爭取收購土地，談判期通常最短是六個月；• 知會收購機構會安排獨立估價師估定物業價值；• 同時鼓勵您聘用獨立估價師估定物業價值，並獲取法律意見，以及；• 解釋作為補償款項，合理衍生的法律和估價費用會向您支付。	制定估價報告書 獨立估價師會代表收購機構檢查收購物業，以確定獲取補償金額的資格。 此外，自行聘請的估價師應執行估價工作，並制定估價報告書。 估價報告書概括可能有權獲得的補償款項及相關款項的計算方法。	收悉要約書 收購機構制定估價報告書後，則會簽發要約書。 要約條件以收購機構的估價報告書和雙方的討論為依歸。 根據物業市場價值及其他可能有權獲得的補償，要約書載列收購機構承諾繳付的補償金額。	致力達成協議 到了這個階段，估價師通常已經交換了估價報告書。 收購經理會安排雙方的估價師，及曾經聘用以計算正確補償金額的其他專家見面，從而致力達成協議。 這個階段可能需要一次或多次見面，讓各估價師對其估價提供證據。 請隨時出席見面。 備註： 視乎各類情況，列於第 6 步和第 7 步的行動可能會以不同次序出現。	達成協議及搬遷安置 就補償金額一事達成協議後，收購經理會安排制定法律文件，並將之向您或律師寄送。 制定法律文件並同意完成收購的日期。 您會獲得商定的補償金，並於約定的期限內騰空物業。 倘若須要搬遷，個人經理則會相應幫助。 收購機構會邀請您就收購程序填寫問卷並提供意見回饋。
	可採取的行動 <ul style="list-style-type: none">• 查看網站、信箱、當地報章，及當地指示和標誌了解項目詳情。• 參加社區資訊講座。	<ul style="list-style-type: none">• 能夠與個人經理溝通。• 制定希望提出的問題清單。	<ul style="list-style-type: none">• 與個人經理商量收購程序及提問。• 與收購支援團隊討論如何揀選獨立估價師和律師。	<ul style="list-style-type: none">• 紀錄重要日期或問題。• 與收購支援團隊商量後續步驟。	<ul style="list-style-type: none">• 尋求並聘用獨立估價和法律服務。• 為物業安排獨立估價服務。• 倘若須要聘用其他服務，例如會計、城市規劃、測量等，則建議先與收購機構商量。	<ul style="list-style-type: none">• 將自行制定的估價報告書向收購機構遞交。• 倘若認為有必要，則根據要約書的資料尋求獨立法律意見。	<ul style="list-style-type: none">• 倘若有必要，出席見面。• 考慮收購機構提出的要約條件。• 倘若願意，正式接納要約條件前，請尋求法律意見。	<ul style="list-style-type: none">• 準備簽署所需的文件。• 與收購支援團隊合作處理搬遷事宜。

強制物業收購：須知事項

有 90 日達成協議

主要階段

1

2

3

4

5

6

7

總估價師的決定
不受收購機構提出
的要約條件所影響，
其決定可能有出入
或者並無改變。

收悉 Proposed Acquisition Notice (擬定收購通知書)

通常，倘若從「Commencement Letter」（項目啟用通知書）簽發後最少六個月內無法就補償款項與收購機構達成協議，則會收到擬定收購通知書（PAN）。另外，收購機構會通知總估價師已經簽發了 PAN。

您能夠與收購機構或總估價師提出索賠申請。

收到 PAN 後，至少有 60 日可填妥補償申索表格。

談判可能會繼續

即使已經簽發擬定收購通知書（PAN），您與收購機構之間的談判可能會繼續，並且仍能夠達成協議。

總估價師會聯絡您並闡明其角色及後續步驟。

Claim for Compensation Form（補償申索表格）保證個人權益得以紀錄，讓總估價師將之納入考慮。

獨立估價師會制定新的估價報告書，以確定總估價師向您補償的款項。

收購物業

倘若仍然無法達成協議，收購機構會強制收購物業。

收購機構會於 NSW Government Gazette（新南威爾士州政府憲報）公布收購通知書。以行政方式公布後，總估價師會確定尚欠的補償款項。隨後，收購機構就會占有該物業。

總估價師確定補償金額

總估價師會根據其獨立估價報告書確定補償金額，並會向您和收購機構提供相關資訊。

確定補償金額前，總估價師會向您和收購機構雙方提供全部資訊。

收悉 Preliminary Determination (初步決定通知書)

確認最終決定前，總估價師會向您寄送 Preliminary Determination（初步決定通知書）。

初步決定通知書列出擬定的補償金額及決定該筆款項的方式。

總估價師會向您和收購機構提供初步決定通知書，以審核回應。

收悉 Compensation Notice (補償金通知書)

制定估價報告書後，總估價師會向您和收購機構提供該類文件，以確定補償金額。必須由收購機構作出以上決定，並簽發補償金通知書。

倘若接納補償金通知書的條件，而收購機構已收悉 Deed of Release and Indemnity Form（解除和賠償契約表格），則會於 28 日內收到收購機構的款項。

從 Acquisition Notice（收購通知書）於 NSW Government Gazette（新南威爾士州政府憲報）公布當日至支付款項當日期間，您會收到補償款項的利息。

倘若反對 Compensation Notice (補償金通知書) 的條件

倘若對補償通知書所載的條件有任何不滿，則能夠向 NSW Land and Environment Court（新南威爾士州土地環境法院）提出反對。

從收購機構收到補償金通知書後的 90 日內，請務必遞交申請。

此外，請務必知會收購機構已經向新南威爾士州土地環境法院展開訴訟。

可採取的行動

- 填妥載於 nsw.gov.au/property-acquisition 網站 Claim for Compensation Form（補償申索表格）的第 39 節，並於總估價師確認補償決定期間，向其提供希望予以考慮的資料。
- 繼續與收購機構致力達成協議。
- 就強制收購程序向律師和收購經理尋求建議。

- 紀錄信件所載的時間表。
- 適時提供總估價師要求的任何額外資料。

- 繼續尋求法律及估價方面的建議。
- 安排總估價師檢查物業，以便制定完整的估價報告書。

- 與總估價師保持聯絡。

- 考慮總估價師的 Preliminary Report（初步決定報告書）並提供意見回饋。收購機構未作出最終決定前，意見回饋會獲處理。
- 未作出最終決定前，一般有 10 個工作天就報告書提供意見回饋。

- 考慮收購機構的補償通知書。
- 倘若同意補償通知書的決定，則填妥 Deed of Release and Indemnity Form（解除和賠償契約表格），並將之寄回收購機構。

- 收到補償通知書後的 90 日內，向 NSW Land and Environment Court（新南威爾士州土地環境法院）提出申請。針對部分個案，法庭可能會接納遞交的申請。

提交個人意見

結算期尾段，就會獲邀填寫問卷，以分享個人想法和體驗。意見回饋有助不斷改善收購程序。

市場調查公司會代表新南威爾士州政府執行問卷調查工作。個人回覆內容會以匿名方式保留，並會以保密方式處理。

請上網或致電完成問卷。填妥問卷需時約 10 分鐘。

詳情載於 nsw.gov.au/property-acquisition

定義

Acquiring authority (收購機構)

具備法定權利收購土地的新南威爾士州政府機構。

Acquisition by agreement (經協議收購)

出於公共目的，經協議與業主執行物業的收購程序。

Acquisition notice (收購通知書)

根據 NSW Government Gazette（新南威爾士州政府憲報）公布的「公平賠償法」第 19 節，聲明物業需要透過強制程序收購的通知書。

Acquisition support team (收購支援團隊)

收購機構免費提供接受過特別培訓的支援團隊，幫助您渡過收購程序的各個步驟。

Claim for Compensation Form (補償申索表格)

根據「公平賠償法」，業主提出索賠申請時須要填妥該表格的第 39 節。

Compensation Notice (補償金通知書)

根據「公平賠償法」第 42 節所簽發的書面通知書，以知會前業主收購機構向其繳付的補償金額（由總估價師決定）。

Compulsory Acquisition (強制收購)

於 NSW Government Gazette（新南威爾士州政府憲報）公布的收購通知書，表示物業會被收購的程序。

**Deed of Release and Indemnity
(解除責任和賠償契約)**

一份具有約束力協定的法律文件，該份文件確認商定的補償金僅屬於該收購決定應付的補償金額，並就該土地持有相同權益的其他人士應獲得的補償金額，對收購機構的風險處理。

Introductory Letter (介紹信)

由收購機構提供的首項書面聯絡文件，以知會當事人收購部分物業或全部物業權益所擬定的內容。

**Land Acquisition (Just Terms
Compensation) Act 1991
(《1991 年土地收購 (公平賠償) 法》)
(簡稱「公平賠償法」)**

管理新南威爾士州土地收購程序的法律，並對補償金的資格界定意義；本指引中則稱之為「公平賠償法」。

**NSW Government Gazette
(新南威爾士州政府憲報)**

每星期發布的政府官方憲報，將正式公告、命令、聲明，及通告載於 **legislation.nsw.gov.au**

**NSW Land and Environment Court
(新南威爾士州土地環境法院)**

新南威爾士州的專門法院，具有權力就物業收購的索賠案件展開聆訊，該類案件牽涉到業主反對總估價師對補償款項作出的決定。

**Commencement Letter / Opening
Letter (項目啟用通知書)**

由收購機構簽發的信件，通常可能標誌著最少六個月的談判期的開始，讓您與收購機構達成協議。該通知書亦包括收購支援團隊的聯絡資料及與收購程序相關的資訊。

**Preliminary Determination
(初步決定通知書)**

由總估價師簽發的報告，列明初步決定的應付補償款項及擬定相關決定的理由。

**Proposed Acquisition Notice (擬定收購
通知書，英文簡稱 PAN)**

根據「公平賠償法」第 11 節簽發的通知書，當中列明根據強制收購程序而收購物業的計劃。

Valuer General (總估價師)

由新南威爾士州總督任命的獨立法定官員。倘若無法達成協議，總估價師必須獨立決定收購機構向業主應付的補償款項。

Valuation Report (估價報告書)

一份完整文件，以構成收購機構簽發的要約條件或解釋總估價師的決定。

聯絡方法及各類服務機構

新南威爾士州物業收購程序概覽載於 **nsw.gov.au/property-acquisition**

**Centre for Property Acquisition
(物業收購中心)**

新南威爾士州政府負責新南威爾士州的物業收購程序。

nsw.gov.au/property-acquisition
1300 029 146

**Australian Property Institute
(澳洲房地產協會)**

就持牌估價師提供獨立資訊

api.org.au
1800 111 274

**Australian Valuers Institute
(澳洲估價師協會)**

就持牌估價師提供獨立資訊

valuersinstitute.com.au
1300 748 506

**Royal Institution of Chartered Surveyors
(皇家特許測量師學會)**

就持牌估價師提供獨立資訊

rics.org/oceania
1300 737 657

NSW Law Society (新南威爾士州律師協會)

提供如何找尋律師的獨立資訊

lawsociety.com.au
02 9926 0333

**NSW Government Gazette
(新南威爾士州政府憲報)**

刊登新南威爾士州政府公布的官方通告。

legislation.nsw.gov.au
02 9321 3333

**Translating and Interpreting Service
(翻譯和傳譯服務)**

提供電話傳譯服務

tisnational.gov.au
131 450

Valuer General (總估價師)

獨立確定索賠申請

valuergeneral.nsw.gov.au
1800 110 038

