

# 住宅租户指南



# 新南威尔士州的物业收购

新南威尔士州拥有许多繁荣的社区，这些社区分布在多个繁忙的城市以及各类乡村区域。我们同时也是澳大利亚人口增长速度最快的州，预计到 2041 年人口将增长至超过 1060 万。

## 投资基础设施建设

人口增长意味着我们需要更多学校、医院、道路和公共交通来满足当地社区的需求。正因如此，本州正投资数十亿澳元用于基础设施建设，来为人们提供高质量的服务。

当政府决定构建一个新项目，比如新的道路或医院时，会指示相关机构调查最佳路线或位置。在新南威尔士州，州立机构和其他组织（如公用事业公司）可以出于公共目的来收购物业。

收购和补偿流程受 *Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (the Act)*（《1991 年土地收购（公平赔偿）法》）（以下简称《法案》）的管辖。

## 决定需要收购哪些物业

在开发大型项目的过程中，通常会与社区进行协商。

在决定项目的首选设计、路线或地点时，责任机构（即收购机构）可能会确定为了交付项目而需要收购的物业。

如果某物业只有一部分会因项目所需而被收购，收购机构将会向任何对该物业持有法定权益的人提供有关被收购部分的细节，这些人包括业主、房东、承租人、转租承租人或抵押权人。

本指南为居住在由于公共目的而需收购物业中的租户说明物业收购的流程。

其目的在于帮助您了解收购过程中会发生什么，以及您可以获得的帮助。

本指南并非意在取代法律或专家建议。

# 租户和租约

任何与被收购的物业有利益关系的人都享有《法案》规定的权利。这包括租赁人或租户，以及业主。

住宅租赁通常由租赁协议（也称为租约）确立，租赁协议是租户与业主之间具有法律约束力的书面协议。

支付寄宿费和非正式的安排通常不被视为租赁。

## 为租户设立的既定流程

当需要收购物业时，收购机构会首先与物业业主取得联系。通知业主之后，就会联系租户。

收购机构将委任一个专门的**收购支持团队**。该团队将安排与您会面，以便更详细地与您商谈收购和搬迁流程。

该团队可能包括：

- 一位**收购经理 (Acquisition Manager)**，启动并管理对项目所需物业的收购流程；
- 一位**个人事务经理 (Personal Manager)** 为您提供帮助，并在整个收购和搬迁过程中为您提供支持；以及
- 在某些项目中，将有一位**社区渠道经理 (Community Place Manager)**，来协调项目团队和社区之间的关系。

收购机构将无偿提供这支团队。

如果可行的话，收购机构会尽量让您继续在租赁房屋内居住至租约到期，除非您选择提前搬离。

现有租赁协议下您和您房东的权利和义务将得以继续，直至物业被收购机构收购。这包括您作为租户持续支付租金的义务。

一旦从业主处收购了物业，所有现有的租约均会转移至收购机构名下。

作为租户，您将提前获得书面通知，告知您需要腾空房屋的日期。

请确保您持有一份  
您现有住房的最新  
且有效的租约。

## 搬迁安置支持

如果您有个人事务经理，他们可以根据您的具体情况为您提供搬迁安置支持。这可能包括为帮助您搬家提供建议和推荐。

## 获取您所需的帮助和支持

有时候物业收购过程非常复杂，而且会给您带来很大压力。

为了能够更好的为您提供支持，新南威尔士州政府通过 Property Acquisition Support Line（物业收购支持热线）提供免费且保密的精神和情感支持服务。该服务面向所有受到物业收购影响的人开放，包括物业业主及其家人、承租人、商用物业和企业业主及雇员。所进行的心理辅导将得到严格保密，并由独立于项目团队或收购机构且资质完备的心理学家和社工提供。

您无需转介即可拨打物业收购支持热线。只需拨打 1300 089 551，即可 24 小时全天候与热线团队成员沟通。

如需了解此项服务的更多特色，以及如何约定会谈时间，请致电 1300 029 146 或访问 [nsw.gov.au/property-acquisition](https://nsw.gov.au/property-acquisition)，来下载一份物业收购支持热线的说明书。



您可以在整个收购过程期间随时与您的收购团队取得联系。

# 补偿和协议

在少数情况下，您可能有资格获得补偿。例如，如果您的租期长于腾空交房的时限数年之久。

在这些情况下，收购机构将说明您可能有资格获得的补偿类型，包括因搬迁和干扰而造成的不利影响。

## 搬迁所造成的不利影响

只有在被收购的物业是您的主要住处时，我们才会对由于搬迁而造成的不利影响给予补偿。考虑因素包括：

- 你在该物业所持的权益
- 您已在该物业居住的时长，以及您租约的剩余时长
- 可能造成的不便
- 收购物业后，您可在该物业内居住的时长。

## 干扰

对干扰的补偿可包括以下任何一项或全部：

- 合理的法律费用
- 合理的搬迁费用，例如常规搬迁费、邮件转寄费、租赁转让费，以及重新开通水电气和其他相关专业服务的费用
- 在某些情况下，因提前解除租约而需要支付的任何合理费用。

请向您的收购支持团队了解关于补偿的更多信息。

## 谈判和协议

如果您有权获得补偿，您的**收购经理**会安排会议，设法就您的补偿金达成协议。这可能包括一次或多次会议，可以是非正式的，也可以当面或通过电话进行。会议可以在您家中或另一个对您来讲方便的地方进行。

为了有助于这一过程顺利进行，我们建议您提供您当前租赁协议和预计搬迁费用的证明，并将其提交给您的收购经理。该信息将被用来评估您是否有资格获得补偿。

## 一旦达成协议

一旦达成协议，您的收购经理将安排向您提供一份 **Deed of Release and Indemnity** (《解除责任及弥偿契约》)。这是一份正式文件，用来确认协议中的补偿是唯一需要支付的补偿。同时也会确认搬迁的时间安排。

## Compulsory acquisition (强制收购)

**强制收购**只有在所有合理的谈判努力都未能使收购在项目时间框架内完成后才会发生。

强制收购是由总估价师参与进行的流程。

有关总估价师的更多信息，请访问

[valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au)

## 您的反馈

一旦您完成搬迁，收购机构将邀请您填写问卷调查，来对收购流程提供反馈。该调查由新南威尔士州政府委托的一家独立研究公司进行。调查将以保密且不记名的方式进行。

您的建议将有助于不断改进收购流程。



如需本文件的其他语言版本，请访问 [nsw.gov.au/property-acquisition/publications](https://nsw.gov.au/property-acquisition/publications)。您还可以联系 Translating and Interpreting Service (口笔译服务处)，电话 131 450，并要求转接 Centre for Property Acquisition (物业收购中心)。

[nsw.gov.au/property-acquisition](https://nsw.gov.au/property-acquisition)

2022 年 7 月