

住宅租戶指引



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工程項目時，就指示相關代理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。

收購和賠償程序受 *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。

倘若項目僅需物業的若干部分，收購機構則會就該收購部分向物業的每一名合法權益者提供相關細節，例如業主、屋主、租戶、分租戶，或承按人等。

本指引為被收購住宅物業的租戶闡釋現時因公共目的收購租賃物業的程序。

本指引旨在幫助用家明白流程的須知事項及能夠獲取的協助。

本指引並非取代法律或專家意見。

租戶和租賃權利

根據「公平賠償法」，持有收購物業權益的人士皆享有權利。以上人士包括租賃人或租戶及業主。

住宅租賃通常由租賃協議（亦稱為租約）訂立，租賃協議是一份租戶與業主之間具有法律約束力的書面協議。

支付寄宿費用和非正式居住安排通常不屬於租賃性質。

租戶的既定流程

倘若須要收購物業，收購機構首先會聯絡業主。業主獲通知後，就會聯絡租戶。

收購機構會委派指定的**收購支援團隊**。收購支援團隊會安排與您見面，以詳細討論收購和搬遷程序。

團隊成員可能包括：

- **收購經理**—就項目所收購的物業展開及管理流程，
- **個人經理**—就收購程序和搬遷安置提供協助及支援，
- **社區經理**—個別項目會安排社區經理，以管理項目團隊與社群之間的關係。

收購機構會免費安排支援團隊。

倘若可行，收購機構會儘力讓您於現有租約期滿前繼續租用物業，除非選擇提早解約。

根據現有租約，租戶和業主仍須繼續履行其權利及義務，直至收購機構收購物業。以上權利和義務包括租戶繼續繳交租金。

收購業主的物業後，現有的租賃會全部轉移至收購機構。

租戶會提前獲得書面通知須要騰空物業的日期。

請確保自己備有最新的住宅租賃協議，並保留有效副本。

搬遷安置支援

倘若有個人經理，對方則會提供切合個人情況的搬遷安置服務，當中可能包括與搬遷相關的建議和轉介服務。

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，皆可享用該項服務。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，並下載物業收購支援熱線服務資料單張副本。



無論處於收購程序的哪個階段，
請隨時聯絡個人收購支援團隊。

補償款項和協議

於有限的情況下，可能有權獲得補償款項。例如，持續數年的租約期超出物業騰空的時限。

於該類情況下，收購機構則會解釋租戶可能有權獲取的補償種類，包括因搬遷及干擾構成的不利影響。

搬遷造成的不利影響

倘若收購物業屬於主要住所，方會因搬遷造成的不利影響提供補償。上述決定會考慮：

- 物業的個人權益
- 居住於該物業的時間及距離租約期滿的剩餘時間
- 可能會造成的不便
- 收購物業後繼續於該物業租住的時間。

干擾

干擾補償可能牽涉下列任一費用或全部費用：

- 合理的法律開支
- 合理的搬遷費用，例如一般搬遷服務、郵件轉遞、租約轉讓、公用事業重新連接，及其他相關的專業服務等
- 部份情況下因提早解約而造成的任何合理費用。

請向收購支援團隊了解補償事宜詳情。

談判和協議

倘若有權獲得補償，**收購經理**則會安排見面，並嘗試就補償事宜與您達成協議。當中或許涉及一次或多次非正式見面，並可能以親身或透過電話進行。可於住所或合宜的其他地點見面。

建議您提供現有租約證明和搬遷費用預算，並向收購經理遞交，以便過程順利。該類資料會用於評估個人補償權利。

達成協議後

達成協議後，收購機構會安排 **Deed of Release and Indemnity Form (解除和賠償契約表格)**，並向您提供。以上表格屬於法定文件，以確認雙方就補償事宜同意應付的補償金額，亦會確認搬遷的時限。

Compulsory Acquisition (強制收購)

以所有合理方式嘗試談判卻無法於項目時限內完成收購後，方會執行強制收購決定。

強制收購牽涉到總估價師介入相關流程。

欲知總估價師職責細節，請瀏覽

valuergeneral.nsw.gov.au

意見回饋

搬遷後，收購機構會邀請您就流程填寫問卷並提供意見回饋。獨立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。上述問卷調查會以保密方式處理，並且參與者的姓名不會對外透露。

個人建議有助不斷改善收購程序。



本文件備有的其他語言版本載於 nsw.gov.au/property-acquisition/publications。用家亦能夠致電 131 450 聯絡 Translating and Interpreting Service (翻譯和傳譯服務)，並要求職員連接至 Centre for Property Acquisition (物業收購中心)。

nsw.gov.au/property-acquisition

2022 年 7 月