

# 供商用物業及企業東主 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。

本指引載列新南威爾士州物業收購程序的一般指引。用者應識別就若干物業收購，可能會套用另外的程序。

就物業收購程序，受影響的業主和企業東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。倘若受潛在物業收購影響的業主認為自行尋求法律意見會有幫助，則仍應如此行。

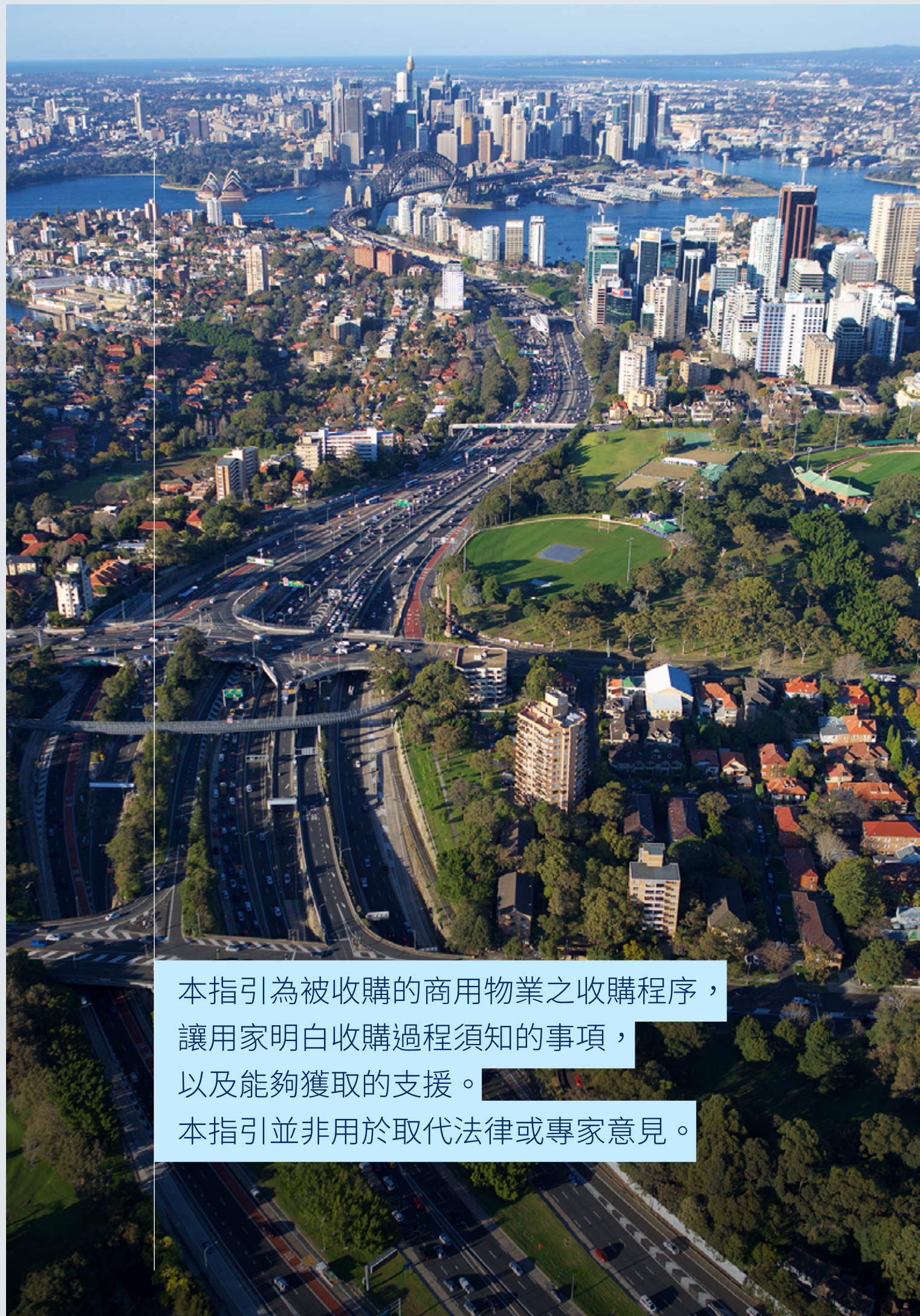
與物業收購程序相關的詳情載於 [nsw.gov.au/property-acquisition](https://nsw.gov.au/property-acquisition)



## 目錄

新南威爾士州物業收購	3
估價和補償	9
達成協議	12
無法達成協議的後續步驟	14
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





本指引為被收購的商用物業之收購程序，讓用家明白收購過程須知的事項，以及能夠獲取的支援。本指引並非用於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。

新南威爾士州的收購機構包括政府部門、若干州立持有的企業、本地市政府，以上機構皆有權力出於公共目的收購私人物業。當中可能涉及全部物業、部分物業，或物業權益，例如電纜、排水管或供水的地役權等。

負責物業收購事宜的收購機構，其權力則受到該類機構的特定法律約束。

## 物業收購框架

除非物業公開出售，否則收購程序受 *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。

新南威爾士州政府為受影響的業主和租戶提供支援，讓其更容易明白物業收購的程序。該程序受「公平賠償法」和 **Property Acquisition Standards（物業收購標準）** 的監管，即代理機構收購物業時必須遵守的五項指導原則。該標準聚焦右述成效：達致公平、獲得資訊和協助、保持一致及透明。

該標準聲明：

1. 業主獲得公平對待、他人的同理心及尊重
2. 業主獲得與其權利相關的資訊
3. 業主於收購程序獲得支援，以及因應個別情況獲得適切的協助
4. 收購程序於不同項目和收購機構均會保持一致
5. 新南威爾士州政府會監督物業收購程序的有效程度，並會就此對外公布。

上述標準載於

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



## 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。於該物業營運業務的東主於該收購物業持有合法權益，方符合資格獲得賠償。

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。

## 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。倘若個人物業或權益持有者的物業需要被收購，收購機構則會聯絡安排親身見面。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。

收購機構會安排收購支援團隊，幫助業主和租戶了解個人權利及義務、以及收購程序的其他細節。

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。

## 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，即可使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。

可根據「公平賠償法」、協議或按照特定情況下合適部長的批准，以縮短談判的最短期限。

「**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（或持有權益的物業），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權益

就賠償金額一事，  
通常至少有六個月  
能夠與收購機構達成協議。



## 自行尋求獨立意見

針對大部分收購事項，建議業主自行聘用獨立的估價師和律師。於此過程，請務必全面了解細節並掌控個人決策。

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。繳付該類費用前，請與收購機構商討。

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。

欲查詢聘用律師方面的建議，請致電 **02 9926 0333** 或瀏覽 **lawsociety.com.au**  
聯絡 NSW Law Society（新南威爾士州律師協會）

欲索取獨立估價師意見及其專業執業細節，請聯絡下述機構：

Australian Property Institute（澳洲房地產協會）

電話：**02 9299 1811** 網站：**api.org.au**

Australian Valuers Institute（澳洲估價師協會）

電話：**1300 748 506** 網站：**valuersinstitute.com.au**

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

電話：**1300 737 657** 網站：**rics.org/oceania**





# 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及企業。

## 如何對物業估價

倘若企業持有的物業權益可獲賠償，收購機構則會指示獨立估價師檢查物業，並制定估價報告書，當中會載列根據「公平賠償法」有權獲取賠償金額的估價評估。有時候，估價師須要獲取其他領域的專業協助，例如商業搬遷費用。如此，專家亦可能會前往物業，以另行制定各自的報告書。收購支援團隊會嘗試協調安排這類檢查，務求大大降低對您造成的影響。

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。

估價報告書會根據「公平賠償法」第 55 節評估獲取賠償金額的資格。因應下述情況，第 55 節會解釋獲評估的賠償金額：

- 權益市價（如適用）
- 對自己構成的任何特殊價值
- 任何物業分割補償金
- 因干擾造成的任何補償金

- 就該收購土地鄰接或分隔部分，因執行或建議執行收購土地的公共目的，收購當日對當事人任何其他土地價格造成上升或下降的情況。

## 企業補償金額的估價方式

於企業營運的收購土地上計算補償金額相當繁瑣。補償金額應就每宗個案考慮右述因素，例如：對該物業是否持有合法權益、權益性質、企業搬遷安置的靈活程度及費用，以及可能包括企業自身的價值等。因收購合理衍生的自付費用亦可能會獲得補償。對企業營運索取的任何資訊一律嚴格保密。

律師和估價師會向您知會個人補償權利，及所需的資料以完成評估工作。請確保對方具備足夠專業知識，方能提供正確的建議。

與確認收購企業權益的補償金細節載於 [nsw.gov.au/property-acquisition](https://nsw.gov.au/property-acquisition)





儘早獲取獨立的  
估價服務表示能夠  
直接展開談判

**自行安排估價**

鼓勵對收購物業持有合法權益的各方自行獲取獨立估價師和律師的意見。

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相關費用能否納入補償金額內。

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

自行委任的專業律師和  
估價師會解釋於哪些範圍  
可能符合資格申索補償





# 達成協議

## 要約書

收購機構完成估價及其他業務查詢後，就會擬定「**Letter of Offer**」（**要約書**）供您考慮。

要約書載列收購機構對收購項目所建議的補償金額。

要約書的條件會根據右述因素擬定：收購機構的獨立估價報告書、從專業人士獲取與企業事宜相關的意見。

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

完成個人估價報告書後，收購機構會安排見面，並商量符合資金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。

收購經理能夠為您和估價師安排見面，以交換已完成的估價報告書，並討論相關估價細節，從而致力就補償金額一事或者至少其估價部分達成協議。

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。

## 達成協議後

倘若接納要約條件，您和收購機構則會展開土地權益的收購程序。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擬定合約。

倘若對補償款項有任何時間要求，則能夠與收購機構商量。

收購機構可能會考慮要求提早向您支付補償金額，以便繳交新物業的首期。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

倘若需要搬遷安置方面的幫助和指引，請與收購支援團隊溝通。



## 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。

除非談判另有約定，否則必須於既定日期前從物業移走其他物件，例如固定裝置、存貨、設備等。

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。

自行安排的估價  
報告書完成後，收購  
機構能夠安排估價師  
交換報告。



# 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」）**。

PAN 列明收購機構一般於指定時間後，通常 90 日後，有意強制收購物業。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。

建議儘早填妥並遞交補償申索表格，讓總估價師評估索賠要求。

簽發 PAN 後，仍能夠繼續談判，並同意收購機構支付的任何補償金額。

## 後續流程會如何？

倘若商定的收購行動並無列入 PAN 限定的時段內，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。

物業被強制收購後的三個月內，您仍有權繼續占有（如於收購前一直佔有），除非部長負責人決定需要即時騰空物業。

與收購經理商討其他細節。

於擬定收購通知書列明的時限內，請務必填妥收購通知書。

## 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。總估價師屬於法定公務員，並且不受收購機構和權益持有人的影響而履行職務。權益持有人能夠就總估價師的決定向 **NSW Land and Environment Court（新南威爾士州土地環境法院）** 提出上訴。

總估價師辦事處會：

- 根據「公平賠償法」自行執行獨立的估價工作
- 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
- 與介入事件的各方透露估價報告書應考慮的所有細節，當中包括權益持有人和收購機構向總估價師提供的資料。
- 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。

欲深入了解總估價師的角色，並包括回應初步決定通知書的各個步驟，則請瀏覽 **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及任何其他所需文件後，則會於 28 日內支付補償金額。

## 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。強烈建議自行尋求法律意見。

請務必於簽發補償通知書後的 90 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 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，有待法庭裁定。

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

對於前權益持有人，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](http://lec.justice.nsw.gov.au)

倘若不滿總估價師決定的補償金額，則有權向新南威爾士州土地環境法院提出反對。





## 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

倘若無法達成協議，  
強制物業收購程序則會展開

	初步諮詢和聯絡時間			可於談判初期隨時達成協議					
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。	<b>公布工程項目</b>  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。	<b>收購機構接觸聯絡</b>  倘若直接受到影響，就會為您分派收購經理。  收購經理會帶領您渡過收購程序的每一步，並於整個過程成為主要聯絡人。  收購經理會嘗試與您親身見面，從而： <ul style="list-style-type: none"><li>確認個人物業會被收購</li><li>介紹收購支援團隊</li><li>講解流程。</li></ul> 作為程序的一部分，亦會收到介紹信。  倘若收購機構屢次嘗試後無法聯絡您，則會傳送電郵或寄送信件。	<b>見面討論流程細節</b>  收購經理會安排會面，幫助您明白收購程序，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。	<b>收悉「Commencement Letter」或「Opening Letter」（項目啟用通知書）</b>  (項目啟用通知書)，當中載列下述內容： <ul style="list-style-type: none"><li>說明物業收購程序，以及個人權利和義務；</li><li>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；</li><li>知會收購機構會安排獨立估價師估定物業價值；</li><li>請求您幫助收購機構嘗試明白收購決定對業務造成的影響，包括企業能否搬遷，如可行，會否有任何預付的搬遷補償款項；</li><li>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；</li><li>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。</li></ul>	<b>完成估價報告書</b>  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。另一名顧問（例如會計師或企業估價師）亦可能會檢查企業，並要求獲取資料，以了解收購決定如何影響業務，並因此可獲得哪些潛在補償款項。  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。	<b>收悉要約書</b>  收購機構的估價工作完成後，並查詢了業務影響的其他問題，且考慮了相關答覆，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。  要約書載列收購機構承諾對收購物業支付的補償金額，或者補償收購機構的權益。	<b>致力達成協議</b>  到了這個階段，估價師可能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。  <b>備註：</b> 視乎個別情況，列於第 6 步和第 7 步的行動可能會以不同次序出現。	<b>達成協議及搬遷安置</b>  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。  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。請隨時就收購程序一事提供意見回饋。	

<b>可採取的行動</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>查看網站、信箱、當地報章，及當地指示和標誌了解項目詳情。</li><li>參加社區資訊講座。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>與收購經理見面。</li><li>制定希望提出的問題清單。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>與收購經理商量收購程序及提問。</li><li>與收購經理討論如何揀選獨立估價師和律師。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>紀錄重要日期或問題。</li><li>與收購經理商量後續步驟。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>尋求並聘用獨立估價和法律服務。</li><li>為物業或收購物業的權益安排獨立估價。</li><li>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。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>將自行制定的估價報告書向收購機構遞交。</li><li>倘若認為有必要，則根據要約書的資料尋求獨立法律意見。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>倘若有必要，出席見面。</li><li>考慮收購機構提出的要約條件。</li><li>倘若願意，正式接納要約條件前，請尋求法律意見。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>準備簽署所需的文件。</li><li>就企業搬遷至新址一事，與收購團隊合作。</li></ul>
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------



強制物業收購：須知事項

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。

一般有 90 日達成協議							
主要階段	1	2	3	4	5	6	7
	<p><b>收悉 Proposed Acquisition Notice（擬定收購通知書）</b></p> <p>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。</p> <p>您能夠與收購機構或總估價師提出索賠申請。</p> <p>收到 PAN 後，有 60 日遞交 Claim for Compensation Form（補償申索表格）</p>	<p><b>談判可能會繼續</b></p> <p>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。</p> <p>總估價師會聯絡您並闡明其角色及後續步驟。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p><b>收購物業</b></p> <p>倘若仍然無法達成協議，收購機構會強制收購物業或物業權益。</p> <p>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，倘若情況可行，收購機構則會占有該物業或物業權益。</p>	<p><b>總估價師確定補償金額</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p><b>收悉 Preliminary Determination（初步決定通知書）</b></p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>總估價師會向您和收購機構提供初步決定通知書，以確認與事實不符的資料。</p>	<p><b>收悉 Compensation Notice（補償金通知書）</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p><b>倘若反對 Compensation Notice（補償金通知書）的條件</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

可採取的行動

- 填妥載於 [nsw.gov.au/property-acquisition](https://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。
- 考慮總估價師的初步決定，並確認與事實不符的資料。
  - 倘若需要就該決定提供回饋，則有十個工作天於總估價師確認最終決定前反映。
- 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，法庭可能會接納遲交的申請。

提交個人意見

結算期結束後，則會獲邀填寫問卷，並提供與收購程序相關的意見回饋。

獨立市場調查公司會代表新南威爾士州政府制行問卷調查工作。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。

個人參與有助不斷改善收購程序。

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

定義

<p><b>Acquiring Authority（收購機構）</b></p> <p>具備法定權利收購土地的新南威爾士州政府機構。</p>	<p><b>Claim for Compensation Form（補償申索表格）</b></p> <p>根據「公平賠償法」，權益持有人提出索賠申請時須要填妥該表格的第 39 節。</p>
<p><b>Acquisition by agreement（經協議收購）</b></p> <p>出於公共目的，經協議與權益持有人執行物業的收購程序。</p>	<p><b>Commencement Letter / Opening Letter（項目啟用通知書）</b></p> <p>由收購機構簽發的信件，一般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。</p>
<p><b>Acquisition notice（收購通知書）</b></p> <p>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。</p>	<p><b>Compensation notice（補償金通知書）</b></p> <p>根據「公平賠償法」第 42 節所簽發的書面通知書，以知會收購機構向前權益持有人承諾繳付的補償金額（由總估價師決定）。</p>



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](http://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，該類案件牽涉到權益持有人反對總估價師對補償款項作出的決定。

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。

Property Acquisition Standards（物業收購標準）

物業收購標準是指五項指導原則，並且代理收購機構必須根據「公平賠償法」遵循。

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）

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）

收購機構用於制定要約條件基準的完整文件。該份文件可能包括物業須要改善的清單、任何增設的特別部分及其他考慮因素。

# 聯絡方法及各類服務機構

欲參閱新南威爾士州物業收購的完整概覽，請瀏覽 [nsw.gov.au/property-acquisition](http://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](http://nsw.gov.au/property-acquisition)  
1300 029 146

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](http://lawsociety.com.au)  
02 9926 0333

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](http://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](http://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](http://rics.org/oceania)  
1300 737 657

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

提供電話傳譯服務

[tisnational.gov.au](http://tisnational.gov.au)  
131 450

Valuer General（總估價師）

獨立確定索賠申請

[valuergeneral.nsw.gov.au](http://valuergeneral.nsw.gov.au)  
1800 110 038

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](http://legislation.nsw.gov.au)  
02 9321 3333

Australian Taxation Office（澳洲稅務局）

提供一系列稅務意見

[ato.gov.au](http://ato.gov.au)  
13 28 65



