



依据统一搬迁援助计划
被搬迁企业、农场或非营利组织
所享有的权益

发布机构
加州高速铁路局
(California High-Speed Rail Authority)
2011年6月23日

引言

在建造任何大型现代化交通设施的项目中，通常会有小部份的居民有需要搬迁。然而，高速铁路局（铁路局）的政策是，工程的目的是为了造福全体居民，是以被搬迁的居民不应因高速铁路项目（项目）等工程而遭受不必要的损失。

因项目而有需要搬迁的企业、农场和非营利组织可能有资格获得搬迁咨询服务和搬迁费。

本手册提供有关搬迁服务和搬迁费的信息。如果您因项目而被要求搬离，搬迁代理人将与您联络。搬迁代理人可回答您的具体问题并提供更多信息。

1970年修订的统一搬迁援助和不动产征用政策法 “统一法（The Uniform Act）”

统一法的目的是为由于联邦或联邦资助项目而有需要从家中、公司、农场或非营利组织搬迁的人们提供统一、平等的对待，并为联邦和联邦资助项目制定统一、平等的土地征用政策。

联邦法规第24部分第49章节依据下列搬迁援助目标执行统一法：

确保直接由于联邦或联邦资助项目而被搬迁的人仕得到公正、一致和公平的对待，以免他们遭受到为了造福全体居民的项目而产生的不合理的伤害。

我们为确保本手册内容的准确性作了最大的努力，但您必须理解，本手册并不具备管辖支付利益的法律、规定或法规的效力。如果本手册中的任何内容、与法律、规定或法规的任何条项有所不同，应以后者为准。

搬迁服务

加州高速铁路局为必须搬迁的企业、农场和非营利组织提供两项援助计划。

这两项计划是：

1. 搬迁咨询援助计划，帮助您找到合适的替代房产，以及
2. 搬迁付款计划，为您偿付一些搬迁费用。这些款项可分为：
 - 搬迁及相关费用（搬迁未被征用的动产所需的费用）。
 - 重建费用（与替代房产相关的费用）。
 - 替代款（替代搬迁及相关费用以及重建费用的固定款项）。

注：支付商誉损失的款项被视为征用成本。加州法律和联邦法规强制规定，搬迁款项中不得重复像商誉损失一般的其他款项。在加州主管部门正式书面提出征用房产之前，您将**没有**资格领取任何搬迁费。在您必须搬迁之前，您将会提前90天收到书面通知。

一些重要定义

如果您熟悉下列名词，您将能更好地了解您的搬迁补偿：

企业是指农场经营（参看下一页有关农场经营的定义）以外的任何合法活动，主要目的是进行购买、出售，租赁和/或出租动产和/或不动产，和/或用于产品、商品和/或任何其他动产的生产、加工，和/或营销，或主要用于销售向公众的服务，或主要用于户外广告展示目的，而该展示因项目的缘故而必须搬迁，或是由依据适用的联邦或州法能确立其非营利性质的非营利组织进行的任何合法活动。

被搬迁人或搬迁者是指由于交通项目的需要而全部或部分房产被征用，或因收到来自主管部门的征用房产书面通知而从房产搬离，或从不动产中搬出动产的任何人。在部分征用时，铁路局将决定个人是否直接因征用而搬迁。

在美国不法居留的业主和房客都没有资格得到搬迁费和援助。

实资贡献度是指在搬迁发生的税务年度之前的两个税务年度里，企业或农场

经营的平均年度总收入必须至少在5,000美元以上，或平均年度净收益必须至少在1,000美元以上，或它们的收入必须是企业所有人或经营者来自所有来源的平均年度总收入的百分之33又1/3，才是合格的实质性经营体。

农场经营是指完全为或主要为一个或多个包括木材在内的农产品或商品的生产而进行的任何活动，用于出售或家庭内使用，通常这些农产品或商品的生产数量足以对生产者的生活支持作出重大的贡献。

非营利组织是指依据适用法律能确立其非营利组织地位并免缴纳联邦收入税的公共或私人实体。

搬迁费用

如果您是合格的搬迁企业、农场或非营利组织，您有权获得您的搬迁费用以及某些因搬迁而产生的相关费用的偿付。在铁路局开始协商征用房产或在铁路局征用产权或占有该房产之时，您必须是业主或房客，合法居住在该房产，才能有资格。然而，为确保您的资格以及搬迁费用的及时支付，您应当在搬迁前联系您的搬迁代理人。

您可选择：

实际而合理的搬迁费用。当您使用商业搬运公司为您搬迁时，您将获得您的实际而合理的搬迁费用以及相关费用的支付。偿付金额限制在搬迁50英里或更短距离内。相关费用也有限制而**可能**包括：

- 交通费。
- 动产的打包及拆箱。
- 中断并重新连接与经营相关的动产。
- 动产的临时储存。
- 财产在保存或转运期间的保险，或在无法找到合理保险时，动产的损失或破坏赔偿。
- 寻找替代房屋的费用。

- 计划并监督将动产搬迁到新地点的专业服务。
- 替代房屋所需的执照、许可证和费用。

或

自行搬迁合约。您可根据铁路局获得的两个可被接受的投标价中较低的价格来得到支付，让您自行搬迁您的动产。若您选择此项，您仍将有资格获得未包括在投标价中的上列相关费用的偿付。

或

替代款。您可根据您的年收入，接受在1,000美元至20,000美元之间的固定金额以替代（也就是替换）搬迁费用、相关费用和重建费用。

实际而合理的搬迁费用。

当您使用专业搬运公司进行搬迁时，您可获得您搬迁时的实际而合理和必要费用的支付。您所有的搬迁费用必须有支付收据或其他发生费用的证据作为凭证。除了您的动产的运输费用之外，某些其他费用也同样可以获得偿付，例如打包、装箱、开包和开箱，以及中断、拆除、移动、重装，以及重新安装被搬迁机器、设备和其他动产的费用。

其他诸如计划和实施搬迁时所需的专业服务费用、临时储存费用以及执照、许可证和证书的费用也同样可以获得偿付。这并不是是一张包括所有相关搬迁费用的清单。您的搬迁代理人可为您提供可偿付费用的完整解释。

自行搬迁合约。

如果您同意承担您的企业、农场或非营利组织全部或部分搬迁时的全部责任，铁路局将批准支付一笔不超过铁路局从合格的搬迁公司或合格的铁路局代理处获得的两个可被接受的投标价中较低价格的款项。铁路局可酌情决定低费用或简单的搬迁仅依据一个投标价或估价便可。选择此项的好处是被搬迁的企业、农场或非营利组织将不用记录所有的搬迁费用。铁路局可能会无需其他文件而进行支付，只要金额限制在最低可被接受的投标价或估价之内。其他费用，例如专业计划费用、储存费用以及执照、许可证和证书的费用，如被确定为必要，同样可得到偿付。后面的这些费用必须事先得到搬迁代理人的认可。

要求:

在您搬迁前，您必须向铁路局提供：

- 需要搬迁的所有动产的公证清单。
- 您准备搬迁的日期。
- 替代房产的地址。
- 让铁路局有机会去监督并查看从被征用房产搬到替代房产时的过程。

相关费用:

- 1. 搜寻替代房产的费用。**被搬迁的企业、农场和非营利组织有权得到因搜寻替代房产而产生的实际而合理的，不超过2,500美元费用的偿付。此项费用可包括交通费、餐费，以及当您离家在外时的住宿费，搜寻期间所费时间的合理价值，向房地产代理、经纪人或顾问所付的费用，以及被铁路局确定为合理并必需的其他费用。
- 2. 有形动产的直接损失。**被搬迁的企业、农场和非营利组织可能有资格获得因搬迁或营业中断而引起的有形动产的实际而直接损失的偿付。此款将依据以下两者中**较低金额**计算：
 - a. 该物品在搬迁地继续使用时的公平市场价格减去若将其出售时所得。

或

 - b. 搬迁及重新安装该物品的预估费用，是以铁路局获得对合格搬迁费用和相关费用的最低可被接受投标价或估价为基础，费用包括拆除和重装，但不包括存储补贴，为符合法规要求而改良的费用或在替代地点的更新费用。

例子:

您确定由于“文件粉碎机”的状况而无法把它搬移到新地点，且您不打算在新地点更换一台。

依据其在目前地点的使用而计算的 文件粉碎机的公平市场价格	1,500美元
收益：来自出售文件粉碎机 所获得的价格	<u>500美元</u>

净值 1,000美元

或

预估搬迁费用 1,050美元

依据前一页两个出价中的较低者，
对有形动产的直接损失所支付的金额 = **1,000美元**

注：您仍有权获得因试图出售文件粉碎机而产生的所有合理费用（例如广告）。

3. 替代动产的购买。如果一项动产是作为企业、农场或非营利组织的一部分而被使用，不被搬移但在替代地点及时以与其功能相近的项目作为替换，则所替换的项目可以按照**低于**以下的金额得到偿付：

a. 替换项目的费用（包括在替换地点的安装费用）减去来自出售或贴换被替换项目的收益；

或

b. 搬迁及重新安装被替换项目的预估费用，是以铁路局获得对合格搬迁费用和相关费用的最低可被接受投标价或估价为基础，费用包括拆除和重装，但不包括存储补贴，为符合法规要求而改良的费用或在替代地点的更新费用。

例子：

您决定不将复印机搬移到新地点，因为它已经太过时了，您准备换一台。

更换一台复印机的费用，包括在替换地点的安装费用	3,000美元
以旧换新补贴	- 2,500美元
净值	500美元

或

预估搬迁费用 550美元

依据以上较低价格，替换动产的付款 = 500美元

您决定不在新地点使用旧椅子，因为这些椅子不再与新的装修相配，

您决定更换。

更换椅子的费用	1,000美元
出售椅子的收益	- 100美元
净值	900美元

或

预估搬迁费	200美元
-------	-------

依据以上较低价格，替换动产的付款 = **200美元**

注：您还有权得到因试图出售复印机和/或椅子而产生的所有合理费用。

4. **中断及重新安装。**您将获得偿付与搬迁到新地点相关的中断、拆除、移动、重新组装和重新安装任何机器、设备或其他个人财物的实际而合理的费用。这包括连接到附近可用的公用事业以及因适用替代地点的公用事业而必须对该财产进行的任何改修。
5. **改变新地点的外观。**您可以获得对替代房产进行外观改变时的偿付，不过这些改变必需是为了允许机器或设备的重新安装、让企业可以继续经营下去。*注：这些改变不可在一般情况下增加建筑物的价值，也不能提高建筑物的机械性能使其超越正常要求。*
6. 从路权线将公用事业安装到建筑物或替代地点的改良费用。
7. 市场研究、可行性调查及土壤测试的合理费用。
8. 购买或租用替代地点所需专业房地产服务的合理费用。
9. 对于预期公用事业的大量使用、一次性评估或影响费的金额。

重建费用

小企业、农场或非营利性组织可有资格获得不超过10,000美元的款项，用于支付因搬迁或在替代地点重建企业而产生的实际费用。

重建费用包括但不限于以下项目：

1. 根据联邦、州或当地法律、法规或规定的要求修理或改良替代不动产。
2. 改修任何结构的替代不动产，使其适用于企业运营。
3. 对企业广告宣传用的外部标志进行施工和安装。
4. 根据替代地点的状况或为了美观的缘故而需要进行的重新装饰或更换，例如油漆、贴墙纸、镶地板或铺地毯。
5. 为企业的新地点而作的广告宣传。
6. 预计在替代地点最初两年内会增加的运营费用，其中包括：
 - a) 租金
 - b) 动产或不动产税
 - c) 保险费，以及
 - d) 公用事业费（但不包括影响费）。
7. 其他铁路局认为在重建企业或农场时所必需的费用。

注：非营利组织必须证实搬迁会导致其失去很多的现有赞助人（会员或客户）。此项补贴是根据两年平均总收入减去管理费用后的金额来计算的。

替代款（固定）

企业 — 搬迁企业可以有资格获得一笔固定款项以代替（替换）实际搬迁费用、个人财物损失、搜寻费用以及重建费用。固定款项将不低于1,000美元或不高于20,000美元。

对于有资格获得固定款项的企业，铁路局必须确定以下事项：

1. 企业拥有或租用由于搬迁而必须迁移的动产。
2. 企业搬迁会导致其失去很多的现有赞助人。

3. 企业并不是某一商业企业的一部分，而该商业企业在相同或相似活动中拥有多于三家其他企业，这三家企业属于同一所有权且未被铁路局搬迁。
4. 企业在搬迁之前的两个税务年度内对其经营者的收入作出了重大的贡献。仅从事於向他人出租居住或商业用空间的任何企业都没有获得固定款项的资格。

农场经营 — 搬迁农场可以有资格获得一笔固定款项以代替（替换）实际搬迁费用、个人财物损失、搜寻费用以及重建费用。固定款项将不低于1,000美元或不高于20,000美元。倘若是土地的部分征用、而该土地在部分征用前是用于农场经营的，则固定款项应在铁路局确定以下情况后才予以支付：

1. 部分土地的征用造成经营者无法在剩余土地上进行农场经营，或
2. 部分征用导致农场的经营性质产生重大变化。

对非营利性组织的资格要求与商业和农场经营的资格要求略有不同。如果您代表被搬迁的非营利性组织而对固定款项感到兴趣，请咨询您的搬迁代理人，以了解更多的信息。

您的替代款的计算：

搬迁企业或农场的固定款项是根据被搬迁年度前的两个税务年度内的平均年度净收入来计算。如果铁路局确定过去的两个税务年度不能反映真实的经营收入，铁路局可能会使用不同的两个年度期限来计算。

例子：铁路局征用您的财产，您在2011年搬出：

2009年净收入	10,500美元
2010年净收入	<u>12,500美元</u>
总收入	23,000美元
两年的平均收入	11,500美元

此两年的平均收入可以是您的替代款金额。**请记住：**此款项代替所有其他包括重建费用的搬迁补偿。您必须向铁路局提出能支持您的要求的净收入证明。

净收入证明可以是所得税退税单、经核证的财务报表或其他铁路局接受的合理净

收入证明。

注：非营利性组织的款项计算有所不同，是根据上述两个年度中的平均年度总收入减去管理费用的金额来计算。

在您搬迁之前：

- A. 要求您的搬迁代理人出具确定您决定接受替代款权利的文件。
- B. 提出企业搬迁会引致净收入重大损失的理由的书面声明。
- C. 提供您搬迁之前两个税务年度报税单的核证副本。例如，如果您在2012年搬迁，无论谈判何时开始或铁路局何时获得财产的所有权，应提交文件的税务年度为2010和2011年。
- D. 在您的申请被收到并获得批准后，您将收到有关您应得金额的通知。
- E. 您必须先清空房产，并在您搬迁日后的18个月内提出付款要求，才能得到款项。

搬迁咨询援助

由铁路局搬迁的任何企业、农场或非营利性组织均可获得搬迁咨询援助，以寻找替代房产。搬迁服务由有资格的铁路局雇员或与铁路局签约的合格人员提供。他们的目标是希望您能为您服务并以任何可能的方法来协助您成功地搬迁。

一位来自铁路局的搬迁代理人将会亲自与您联络。并将向您解释根据您的资格可获得的搬迁服务和款项。在代理人首次与您面谈的过程中，他将确定您的需要和偏好以及您对援助的需求。

您可预期从搬迁代理人得到以下的服务、建议和援助，代理人将会：

- 确定您的需求和偏好。
- 解释搬迁补偿和资格要求。
- 提供关于替代房产的信息供您参考。

- 提供有关您可以获得咨询的信息，有助于您将在适应新地点时的困难减到最低。
- 协助您填写贷款文件、租借申请书或搬迁付款申请表格。

并还将提供下列信息：

- 保证金
- 利率和条款
- 典型的首期付款
- 许可证、费用和当地规划
- SBA贷款的必要条件
- 不动产税
- 消费者教育材料

如果您愿意，您的搬迁代理人将为您提供其他有空替代房产的最新清单。还将为您提供视察有空房产时的交通工具，尤其当您是年长或残障人士时。虽然您可使用房地产经纪人的服务，但铁路局无法提供推荐。

您的搬迁代理人熟悉其他人在您的社区内提供的服务，并将提供其他联邦、州和地方政府援助被搬迁者的项目的信息。如果您有特殊需要，您的搬迁代理人将会尽力确保那些具有训练有素并具备专长人员的机构来为您服务。

如果高速铁路工程要求相当数量的人口搬迁，铁路局将在工程所在地或附近设立一个临时的搬迁现场办公室。该搬迁办公室将会在方便的时间内办公，如有必要，会在晚上开放。

除了这些服务之外，铁路局还必须与造成必需搬迁的其他机构协调其搬迁活动，以确保所有被搬迁人仕得到公平一致的搬迁补偿。**请记住：您的搬迁代理人**可以为您提供建议和援助。请随时提出问题。确保您完全理解您的所有权利和可以获得的补贴。

您作为被搬迁人的权利

重要的是，您应记住您的搬迁补偿不会对您的下列各事项产生不利的影响：

- 社会安全资格
- 福利资格
- 所得税

此外，1968年民权法案第8条及之后的法案及修正案规定，在购买或租用绝大部分住宅单位中，对种族、肤色、宗教、性别或族裔的歧视性行为属于违法行为。

铁路局的无歧视政策确保将所有的服务和/或利益给予公众，并遵守1964年民权法案第6章（42 USC, sec. 2000d以及下列等等）的规定，不分种族、肤色、族裔，或性别。

当然，您是有权对铁路局有关您的搬迁补偿及资格的任何决定提出上诉。

您的上诉权利受到统一法的保障，其中规定，如果任何人认为负责机构未能对其资格或法案赋予的款项金额作出合理的决定，则可以向负责机构的领导提出上诉。

不论您是口头或以书面指出您的不满，铁路局将协助您提出上诉，并解释随后所需采取的步骤。您将得到及时与充分的机会参与聆讯。在上诉时，您有权委托法律顾问或其他法律代表作为您的代表（但费用由您自己承担）。

铁路局将根据您提交的所有相关理由和材料，以及确保公平审查所需的其他可用信息来作考虑。然后以书面向您提出上诉的结果，其中将解释铁路局作出决定的依据。如果您仍不满意最后的结果，铁路局将建议您寻求司法审查。

*参考资料：统一搬迁援助及不动产征用政策法案，
1970年修订版，（42 U.S.C. 第4601款以及下列等等）（统一法）；
以及执行法规（49 C.F.R. 第24部分）*