



CALIFORNIA
High-Speed Rail Authority

统一搬迁援助计划规定
被搬迁者所享有的
权利和补偿
(住宅)

编制机构
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，少数人口的搬迁通常必不可少。然而，高速铁路局（铁路局）的政策是，搬迁人口不应因高速铁路项目（项目）等原本旨在造福全体民众的工程而遭受不必要的损失。

因项目而搬迁的个人、家庭、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资讯。如果您因项目而需搬离，搬迁代理将与您联络。搬迁代理可回答您的具体问题并提供更多信息。

1970年统一搬迁援助 和不动产征用政策修订版 “统一法（The Uniform Act）”

统一法旨在为由于联邦或联邦资助项目而搬离住宅、公司、农场或非营利组织的人员提供统一、平等的待遇，并为联邦和联邦资助项目建立统一、平等的土地征用政策。

联邦法规第49编第24部分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搬迁者得到公正、一致、公平的待遇，以免他们因旨在造福全体民众的项目而遭受不应有的伤害。

我们竭尽全力确保本手册内容准确，但您必须理解，本手册并不具备管辖支付补偿的法律、规定或法规的效力。如果本手册中的内容与法律、规定或法规的任何规定有所不同，应以后者为准。

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：

同类替代住宅是指这样的住宅：

- (1) 适当、安全并卫生。（见以下定义。）
- (2) 功能等同于被搬迁的住宅。
- (3) 大小足以容纳搬迁的人员。
- (4) 位于不存在不合理恶劣环境条件的区域。
- (5) 在公用事业和商业及公共设施方面与被搬迁的住宅相比，通常不会处于较不理想的位置，并合理接近工作地点。
- (6) 位于具有住宅开发典型规模并具有典型改进设施的地块上。
- (7) 目前在市场上有售。
- (8) 在您的财力之内。

适当、安全和卫生（DS&S）的住宅是指符合适用的当地住房和居住法规的住宅。此住宅还应：

- (1) 结构合理，防风雨，维修良好。
- (2) 包含足够用于照明和其他设备的安全电线系统。
- (3) 包含能够为被搬迁人保持健康温度（约70度）的取暖系统，当地天气状况不需要此类系统的地区除外。
- (4) 房间数量和起居区的面积大小合适，能满足被搬迁人的需要。用于睡眠的可居住房间的使用人数不得超过当地住房法规允许的范围。

- (5) 有一间照明和通风良好、满足使用者隐私需求的独立浴室，包含洗脸池、浴缸或淋浴间、一个抽水马桶，均应处于良好使用状态，并应妥善连接到水源及污水排放系统。

注：对于家政住宅，应有一个厨房区，包含完全可用的水池，妥善连接饮用冷热水及污水排放系统，炉灶和冰箱有足够的空间，并连接公用事业服务。

- (6) 在底层包含通向安全、开放空间的通畅出口。如果替代住宅单元位于二层或更高，可从或通过公用走廊直接到达，则公用走廊必须有至少两种出口途径。
- (7) 对于有残障的被搬迁人，应免于任何可能会阻碍合理出入或影响被搬迁人使用住宅的障碍。

被搬迁人或被搬迁者是指因房产征用，或因来自由于交通项目需要而征用房产的搬迁代理书面通知而从房产搬离，或从不动产中搬出全部或部分动产的任何人。在部分征用时，铁路局将判定个人是否因征用的直接结果而搬迁。

非合法留在美国的人士没有资格得到搬迁费和援助。

根据占用类型和时间长度的不同，搬迁补偿将有所不同。作为住宅被搬迁者，您将被归类为下列之一：

- 住宅房产（包括移动房屋）的所有人居住者
- 住宅房产（包括移动房屋和卧室）的承租人居住者

住宅是一个人永久或惯常居住的地方，根据当地习俗或法律，包括独户房屋；双户、多户或多用途房产内的独户单元；公寓或合作住房项目中的单元；非家政单元；活动房屋；或任何其他住宅单元。

所有人 是被视为满足拥有住宅要求的个人，前提是此人购买或在不动产中持有下列权益：

- (1) 费用产权、终生产业、地契、99年租赁或租赁，包括自征用之日起延长至少50年的任何选项；
- (2) 合作住宅项目中的权益，包括占用住宅的权利；或
- (3) 购买(1)或(2)项中所述任何权益或房产的合同；或
- (4) 包括部分权益在内的任何其他权益，前提是铁路局认定该权益可以视为所有权。

承租人是可临时使用和占用由他人拥有的不动产的个人。

搬迁费用

如果您是合格的被搬迁人，您就有权得到您的搬迁费用以及因搬迁而产生的某些相关费用的偿付。搬迁方式以及各种类型搬迁的费用支付解释如下。

被搬迁的个人和家庭可选择依据实际合理的搬迁费用及相关费用或根据固定搬迁费用预定计划领取付款。然而，为确保您的资格以及搬迁费用的及时付款，您应在您搬迁前联系搬迁代理。

您可选择：

实际的合理搬迁费用。您使用商业搬迁公司实施搬迁时，您将获得您实际合理搬迁费用以及相关费用的付款。偿付金额将限制在搬迁50英里或更短距离。相关费用**可**包括：

- 交通
- 动产的打包及拆箱
- 断开并重新连接家用电器
- 动产的临时储存
- 财产在保存或转运期间的保险。

或

固定搬迁费用预定计划。您可依据固定搬迁费用预定计划获得付款。根据此选项，您将没有资格得到上述相关费用的偿付。固定费用计划用于涵盖这些费用。

例子（2008年价格）：

4房 - 1,175美元

7房 - 1,900美元

带家具单元（如果您是由房东提供家具的公寓承租人）的固定搬迁费用预定计划也同样依据以下计划。

例子（2008年价格）：

1房 - 400美元

每增加1房 - 65美元

根据固定搬迁费用预定计划，您将不会在临时储存、住宿、交通或家用电器的公用事业服务等项目上获得任何额外付款。

替代房屋付款

替代房屋付款（RHP）的类型取决于您是所有人还是承租人，以及在铁路局征用房产中的居住时间。如果您是合格的**所有人居住者**，在征用您的房产谈判启动之前已居住180天以上，则您可能有权获得替代房产付款，其中包括：

差价、

抵押贷款差价和
杂费

或

租金差价

如果您是合格的所有人居住者，居住90天以上，但少于180天，或您是合格的承租人居住者，居住至少90天，则您可能有权获得如下替代房产付款：

租金差价

或

首付款选项

占用时间仅仅是指在铁路局关于购买房产的谈判启动之前，您在被铁路局征用的此地块上占用住宅的实际天数。“谈判启动”是指铁路局与不动产的所有人或所有人的代表进行的首次实际接触，向其中一方提供关于将被征用不动产的书面报价。

注：如果您在谈判启动及房产被实际征用前占用少于90天，或如果您在谈判启动之后搬入该地块，且在征用之日您依然占用，则您不一定有资格获得替代房屋付款。在您作出腾出房产的决定之前，请咨询您的搬迁代理。

180天或以上的所有人居住者

如果您是合格的180天所有人居住者，除了您房产的公平市场价格之外，您可能还有资格获得替代房屋付款，其中包括差价、抵押贷款差价和/或杂费等。

差价付款是替代住宅费用超过被搬迁住宅征用费用的金额。该付款将帮助您购买适当、安全和卫生（DS&S）的同等替代住宅。铁路局将计算您可能有资格领取的最高金额。

要全额获得计算出的差价，您必须购买一个适当、安全和卫生的住宅，并且在同类替代房产上所花的钱至少达到铁路局计算出的金额。

抵押贷款差价付款将向您偿付可能造成的任何增加的抵押贷款利息费用，因为您的新抵押贷款利率超过了铁路局征用之不动产的利率。付款的计算非常复杂，根据现行利率、您的现有贷款及您的新贷款来计算。同样，部分付款可按比例分配，例如向您偿付部分的贷款手续费和抵押贷款点数。

要想有资格获得此款项，被征用的房产必须设有真实抵押贷款的产权负担，且该抵押贷款在谈判启动前至少180天已经是有效留置权。

您因购买替代房产而产生的任何实际和必要的**杂费**也可得到偿付。这些费用可能有所有权搜索费、登记费、信用报告、评估报告，以及与购买房产相关的其他某些交易费用。您将不会得到对预付不动产税和房产保险等任何经常性费用的偿付。

如果您的**替代房屋付款**（差价、抵押贷款差价和杂费）的总金额超过22,500美元，则该款项必须直接存入托管帐户或直接支付给抵押贷款公司。

差价付款计算举例：

假设铁路局以98,000美元的价格购买您的住宅。在深入研究了开放市场中现有适当、安全和卫生的住宅后，铁路局决定，同类替代住宅将花费100,000美元。如果您购买价格是100,000美元，则您将收到2,000美元（*见例A*）。

如果您实际的购买价格超过100,000美元，则由您支付差价（*见例B*）。如果您实际的购买价格低于100,000美元，所支付的差价将以实际费用为准（*见例C*）。

您可获得多少差价取决于您购买替代住宅的实际花费，如以下例子所示：

铁路局的计算

同类替代房产费用：	100,000美元
您房产的征用价：	<u>-98,000美元</u>
最高差价	2,000美元

例A

替代房产的购买价格	100,000美元
-----------	-----------

同类替代房产：	100,000美元
您的房产的征用价：	<u>-98,000美元</u>
最高差价	

例B

替代房产的购买价	105,000美元
----------	-----------

同类替代房产的费用：	100,000美元
您的房产的征用价：	<u>-98,000美元</u>
最高差价2,000美元	
您必须额外支付	5,000美元

例C

同类替代房产的费用：	100,000美元
------------	-----------

替代房产的购买价	99,000美元
您的房产的征用价	<u>98,000美</u>
元	
差价	1,000美元

在例C中，您将仅获得1,000美元——而不是铁路局“同类替代房产”的全价，因为必须符合“依据实际花费偿付”的条件。

如果您是“180天所有人居住者”，要全额获得替代房屋付款（差价、抵押贷款差价和杂费），您必须：

A) 在以下较迟时间之后的一年内，购买并占用一所替代住房：

- (1) 您第一次收到可供替换房产通知的日期，或

(2) 铁路局向您支付目前住宅征用费用（通常是铁路局征用托管契约终止）的日期，

及

B) 在替代房产上所花费的金额至少等于铁路局的“同类替代房产”金额，

及

C) 在以下两项中较迟时间后18个月内提出搬迁款的付款申请：

(1) 您腾出铁路局征用房产的日期，或

(2) 铁路局向您支付目前住宅征用费用（通常是铁路局征用托管契约终止）的日期

在铁路局实际作出第一次购买房产的书面报价之前，您将没有资格获得任何搬迁款。同样，在您必须搬迁之前，您还将提前90天收到书面通知。

90天或以上的所有人居住者和承租人

如果您是合格的90天居住者（不论是所有人或承租人），您就可能有资格以租金差价的形式获得替代房屋付款。

租金差价付款是为了帮助您租住适当、安全和卫生的同类替代住宅。该付款依据被铁路局征用房产的基本月租金（包括平均每月公共事业费用）以及下列两项中较少者计算：

(a) 由铁路局确定的同类替代住宅月租金和平均月公共事业预估费用，或

(b) 作为替代住宅，您实际租用的适当、安全和卫生住宅的每月租金或平均月公共事业预估费用。

公用事业费用是您因取暖、照明、水和排污而产生的费用，无论来源（如电、丙烷和化粪池系统）。这包括垃圾、电线、电话或保安。您房产的公用事业费用依据过去12个月的平均费用计算。同类替代房产的公共事业费依据过去12个月用于计算该类型住宅和区域的预估费用决定。

(a)和(b)之差乘以42个月，可根据政策和规定以一笔总金额或分期付款支付给

您。

为全额获得计算出的租金差价，您必须至少花费铁路局对替代房产计算出的金额。

该付款可在某些限制条件下，转为首付款选项，帮助您购买替代房产。

90天居住者替代住房付款的例子：

在深入研究了开放市场中可用、适当、安全和卫生的住宅后，铁路局确定，同类替代房产每月的租金为325.00美元。

铁路局的计算（每月租金）

同类替代房产的租金	325美元
加上公用事业的平均预估费用	<u>+100美元</u>
租用同类替代房产的总费用	= 425美元

您目前房产的租金	300美元
加上公用事业平均费用	<u>+ 90美元</u>
目前房产的总费用	= 390美元

包括公用事业的同类替代房产	425美元
包括公用事业在内的您目前房屋的费用	<u>+ 390美元</u>
差价	= 35美元

乘以42个月=1,470美元差价

例A:

您为替代房产支付的租金包括	
预估公用事业平均费用	525美元
包括公用事业在内的同类替代房产	425美元
您目前为租用您的房产支付的费用, 包括公用事业在内	390美元

因为425美元比525美元少, 租金差价依据390美元和425美元之间的差价来计算。

租金差价 (35美元 x 42个月 = 1,470美元)

在此情况下, 如果您在替代房产上花费的金额“至少”相当于同类替代房产的金额, 则您将获得全额差价。

例B:

您支付替代房产的租金	
包括公用事业平均费用	525美元
包括公用事业在内的同类替代房产	425美元
您目前为租用您的房产支付的费用, 包括公用事业在内	390美元

因为400美元比525美元少, 租金差价依据400美元与390美元之间的差价来计算。

租金差价 (10美元 x 42个月 = 420美元)

在此情况下, 如果您在替代房产上花费的金额“少于”同类替代房产的金额, 则您将无法获得全额差价。

如果您是“90天所有人居住者”, 要全额获得替代房屋付款 (租金差价), 您必须:

A) 在以下较迟时间之后的一年内, 购买并占用一所替代住房:

- (1) 您第一次收到现有替换房产通知的日期, 或
- (2) 您腾出铁路局征用房产的日期, 以及

B) 租用替代住房的花费至少相当于铁路局计算的“同类替代房产”金额。

以及

C) 在以下两项中较迟时间后的18个月内提出搬迁款的付款申请：

- (1) 您腾出铁路局征用房产的日期，或
- (2) 铁路局向您支付目前住宅征用费用（通常是铁路局征用托管契约终止）的日期

在铁路局实际作出第一次购买房产的书面报价之前，您将没有资格获得任何搬迁款。同样，在您必须搬迁之前，您还将提前90天收到书面通知。

注1：90天所有人居住者的时限与180天所有人居住者的时限不同。

注2：如果租金差价被转换为首付款选项，则没有“依据实际花费偿付”的要求。

首付款选项

租金差价付款可在某些限制条件下转为**首付款选项**，帮助您购买替代房产。首付款选项是租金差价付款的直接转换。

如果铁路局计算的租金差价在0美元与5,250美元之间，您的首付款将是5,250美元，可用于购买适当、安全和卫生的替代住宅。

如果租金差价超过5,250美元，您可将租金差价的整个金额转换为首付款选项。

首付款选项必须用于获取替代住宅，加上任何合格的杂费（见“180天所有人居住者杂费”）。您必须与您的搬迁代理紧密合作，确保您可将首付款选项的全部金额用于购买。

如果在转换为首付款决定之前已用掉部分的租金差价，则将从整个补偿中扣除相关预付款。

急需住房

在大多数工程中，可供出售和出租的住房供应充足，且所提供的补偿足以让您搬迁到同类住房。然而，也有某些地点的工程，现有住房的供应不足以为被搬迁人提供必要的住房。在这些情况下，铁路局将采取称为“急需住房”的办法。急需住房允许铁路局建造、修缮或改建房产，以满足工程搬迁人群的需要。铁路局还可支付高于5,250美元和22,500美元之间法定限额的金额，使现有住房的费用变得可以负担。

搬迁咨询服务

由铁路局搬迁的任何个人、家庭、企业或农场应获得搬迁咨询服务，以帮助您寻找替代住宅。搬迁服务由铁路局雇用或与铁路局签约的合格人员提供。他们的目标和愿望是为您服务并以任何可能的方式协助您成功搬迁。

铁路局的搬迁代理将与您本人联络。他们将根据您的资格向您解释可获得的搬迁服务和付款。在代理首次与您面谈的过程中，将确定您的需要和喜好以及您对援助的需求。除非向您提供了至少一处同类替代住宅，否则将不会要求您搬迁。

您预期将获得搬迁代理的以下服务、建议和援助，代理将：

- 解释搬迁补偿和资格要求。
- 以书面方式提供替代房屋付款的金额。
- 在您搬迁之前确保同类房产的可使用性。
- 检查可能的替代住宅单元是否符合适当、安全和卫生的规定。
- 提供与您可以获得的咨询有关的信息，有助于将您适应新地点的困难减少到最少。
- 协助您填写贷款文件、租赁申请或搬迁付款申请表格。

还将提供下列信息：

- 保证金
- 利率和条款

- 典型首付款
- VA和FHA贷款要求
- 不动产税
- 消费者住房教育资料

如果您愿意，您的搬迁代理将为您提供其他现有替代房屋的最新清单。还将为您查看现有房产提供交通接送服务，尤其当您是年长或残障人士时。虽然您可能会使用房地产经纪人的服务，但铁路局无法进行推荐。

您的搬迁代理熟悉他人在您社区内提供的服务，将提供有助于搬迁者的其他联邦、州和当地住宅项目的信息。如果您有特殊需要，您的搬迁代理将尽力确保人员训练有素并具备专长的机构为您服务。

如果高速铁路工程要求相当多的人搬迁，铁路局将在工程所在地或附近建立一个临时的搬迁现场办公室。项目搬迁办公室将在方便的时间办公，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搬迁的其他机构协调其搬迁活动，确保所有被搬迁人获得公平一致的搬迁补偿。

请记住：您的搬迁代理可以为您提供建议和援助。如有疑问，请随时提出。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

所有合格的被搬迁人均有选择替代房屋的自由选择权，铁路局不会要求任何搬迁者接受铁路局提供的替代住宅。如果您决定不接受铁路局提供的替代房屋，您可确定自己选择的替代住宅，条件是应达到适当、安全和卫生的标准。铁路局不会对任何替代房产支付高于应得补偿的金额。

应该记住的最重要的一点是，您选择的替代住宅必须达到“适当、安全和卫生”的标准。除非铁路局代表已检查并书面证明您提出占用的住宅达到基本标准，否则不要签署购买协议或租约。**不要**因搬迁到不符合标准的住房而**损害**您获得替代房屋付款的权利。

重要的是，您应记住您的搬迁补偿不会对您的下列各项产生不利影响：

- 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、性别或族裔的歧视行为属于违法行为。

在任何可能的情况下，少数族裔人士应获得合理的机会，搬迁到适当、安全和卫生的替代住宅，而不是搬迁到少数族裔集中的区域，并且是在其财力范围之内。然而，此政策并非要求铁路局向此人提供超出必要的更高付款，而是使此人能够搬迁到同类替代住宅。

铁路局的无歧视政策确保将所有的服务和/或补偿给予公众，遵守1964年人权法案第6章（42 USC, sec. 2000d以及下列等等）的规定，而不论种族、肤色、族裔，或性别。

而您始终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妥善认定其资格或法案赋予的款项金额，则可以向负责机构的领导提起上诉。

如果您以口头或书面方式说明您的不满，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、充分的机会参加聆讯。您有权委托法律顾问或其他代表为您代理上诉事宜（但由您自己承担费用）。铁路局将考虑您提交的所有相关理由和材料，以及确保公平复核所需的其他现有信息。铁路局将向您提供上诉得出的书面裁定以及裁定依据。如果您仍不满意给出的解决办法，铁路局将建议您申请司法复核。

*参考资料：1970年统一搬迁援助及不动产征用政策法案
修订版（42 U.S.C.第4601节以及随后条款）（统一法）；
以及实施条例（49 C.F.R.第24部分）*