



CALIFORNIA
High-Speed Rail Authority

依據統一搬遷援助計畫
被搬遷企業、農場或非營利組織
所享有的權益

發佈機構

加州高速鐵路局 (California High-speed Authority)

2011年6月23日

引言

在建造任何大型現代化交通設施的項目中，通常會有小部份的居民有需要搬遷。然而，高速鐵路局（California High-Speed Rail Authority）（高鐵局（Authority））的政策是，工程的目的是為了造福全體居民，是以被搬遷的居民不應因高速鐵路專案（專案）等工程而遭受不必要的損失。

因專案而有需要搬遷的企業、農場和非營利組織可能有資格獲得搬遷諮詢服務和搬遷費。

本手冊提供有關搬遷服務和搬遷費的資訊。如果您因專案而被要求搬離，搬遷代理人將與您聯絡。搬遷代理人可回答您的具體問題並提供更多資訊。

1970年修訂的統一搬遷援助和不動產徵用政策法 “統一法（The Uniform Act）”

統一法（The Uniform Act）的目的是為由於聯邦或聯邦資助專案而有需要從家中、公司、農場或非營利組織搬遷的人們提供統一、平等的對待，並為聯邦和聯邦資助專案制定統一、平等的土地徵用政策。

聯邦法規第24部分第49章節依據下列搬遷援助目標執行統一法（The Uniform Act）：

確保直接由於聯邦或聯邦資助專案而被搬遷的人仕得到公正、一致和公平的對待，以免他們遭受到為了造福全體居民的專案而產生的不合理的傷害。

我們為確保本手冊內容的準確性作了最大的努力，但您必須理解，本手冊並不具備管轄支付利益的法律、規定或法規的效力。如果本手冊中的任何內容、與法律、規定或法規的任何條項有所不同，應以後者為準。

搬遷服務

加州高速鐵路局 (California High-speed Authority) 為必須搬遷的企業、農場和非營利組織提供兩項援助計畫。

這兩項計畫是：

1. 搬遷諮詢援助計畫，幫助您找到合適的替代房產，以及
2. 搬遷付款計畫，為您償付一些搬遷費用。這些款項可分為：
 - 搬遷及相關費用（搬遷未被徵用的動產所需的費用）。
 - 重建費用（與替代房產相關的費用）。
 - 替代款（替代搬遷及相關費用以及重建費用的固定款項）。

注：支付商譽損失的款項被視為徵用成本。加州法律和聯邦法規強制規定，搬遷款項中不得重複像商譽損失一般的其他款項。在加州主管部門正式書面提出徵用房產之前，您將沒有資格領取任何搬遷費。在您必須搬遷之前，您將會提前90天收到書面通知。

一些重要定義

如果您熟悉下列名詞，您將能更好地瞭解您的搬遷補償：

企業是指農場經營（參看下一頁有關農場經營的定義）以外的任何合法活動，主要目的是進行購買、出售，租賃和/或出租動產和/或不動產，和/或用於產品、商品和/或任何其他動產的生產、加工，和/或行銷，或主要用於銷售向公眾的服務，或主要用於戶外廣告展示目的，而該展示因專案的緣故而必須搬遷，或是由依據適用的聯邦或州法能確立其非營利性質的非營利組織進行的任何合法活動。

被搬遷人或被搬遷者是指由於交通專案的需要而全部或部分房產被徵用，或因收到來自主管部門的徵用房產書面通知而從房產搬離，或從不動產中搬出動產的任何人。在部分徵用時，高鐵局將決定個人是否直接因徵用而搬遷。

在美國不法居留的業主和房客都沒有資格得到搬遷費和援助。

*實資貢獻度*是指在搬遷發生的稅務年度之前的兩個稅務年度裡，企業或農場經營的平均年度總收入必須至少在5,000美元以上，或平均年度淨收益必須至少在1,000美元以上，或它們的收入必須是企業所有人或經營者來自所有來源的平均年度總收入的百分之33又1/3，才是合格的實質性經營體。

*農場經營*是指完全為或主要為一個或多個包括木材在內的農產品或商品的生產而進行的任何活動，用於出售或家庭內使用，通常這些農產品或商品的生產數量足以對生產者的生活支持作出重大的貢獻。

*非營利組織*是指依據適用法律能確立其非營利組織地位並免繳納聯邦收入稅的公共或私人實體。

搬遷費用

如果您是合格的搬遷企業、農場或非營利組織，您有權獲得您的搬遷費用以及某些因搬遷而產生的相關費用的償付。在高鐵局開始協商徵用房產或在高鐵局徵用產權或佔有該房產之時，您必須是業主或房客，合法居住在該房產，才能有資格。然而，為確保您的資格以及搬遷費用的及時支付，您應當在搬遷前聯繫您的搬遷代理人。

您可選擇：

實際而合理的搬遷費用。當您使用商業搬運公司為您搬遷時，您將獲得您的實際而合理的搬遷費用以及相關費用的支付。償付金額限制在搬遷50英里或更短距離內。相關費用也有限制而*可能*包括：

- 交通費。
- 動產的打包及拆箱。
- 中斷並重新連接與經營相關的動產。
- 動產的臨時儲存。
- 財產在保存或轉運期間的保險，或在無法找到合理保險時，動產的損失或破壞賠償。

- 尋找替代房屋的費用。
- 計畫並監督將動產搬遷到新地點的專業服務。
- 替代房屋所需的執照、許可證和費用。

或

自行搬遷合約。您可根據高鐵局獲得的兩個可被接受的投標價中較低的價格來得到支付，讓您自行搬遷您的動產。若您選擇此項，您仍將有資格獲得未包括在投標價中的上列相關費用的償付。

或

替代款。您可根據您的年收入，接受在1,000美元至20,000美元之間的固定金額以替代（也就是替換）搬遷費用、相關費用和重建費用。

實際而合理的搬遷費用。

當您使用專業搬運公司進行搬遷時，您可獲得您搬遷時的實際而合理和必要費用的支付。您所有的搬遷費用必須有支付收據或其他發生費用的證據作為憑證。除了您的動產的運輸費用之外，某些其他費用也同樣可以獲得償付，例如打包、裝箱、開包和開箱，以及中斷、拆除、移動、重裝，以及重新安裝被搬遷機器、設備和其他動產的費用。

其他諸如計畫和實施搬遷時所需的專業服務費用、臨時儲存費用以及執照、許可證和證書的費用也同樣可以獲得償付。這並不是一張包括所有相關搬遷費用的清單。您的搬遷代理人可為您提供可償付費用的完整解釋。

自行搬遷合約。

如果您同意承擔您的企業、農場或非營利組織全部或部分搬遷時的全部責任，高鐵局將批准支付一筆不超過高鐵局從合格的搬遷公司或合格的高鐵局代理處獲得的兩個可被接受的投標價中較低價格的款項。高鐵局可酌情決定低費用或簡單的搬遷僅依據一個投標價或估價便可。選擇此項的好處是被搬遷的企業、農場或非營利組織將不用記錄所有的搬遷費用。高鐵局可能會無需其他檔而進行支付，只要金額限制在最低可被接受的投標價或估價之內。其他費用，例如專業計畫費用、儲存費用以及執照、許可證和證書的費用，如被確定為必要，同

樣可得到償付。後面的這些費用必須事先得到搬遷代理人的認可。

要求：

在您搬遷前，您必須向高鐵局提供：

- 需要搬遷的所有動產的公證清單。
- 您準備搬遷的日期。
- 替代房產的地址。
- 讓高鐵局有機會去監督並查看從被徵用房產搬到替代房產時的過程。

相關費用：

1. 搜尋替代房產的費用。被搬遷的企業、農場和非營利組織有權得到因搜尋替代房產而產生的實際而合理的，不超過2,500美元費用的償付。此項費用可包括交通費、餐費，以及當您離家在外時的住宿費，搜尋期間所費時間的合理價值，向房地產代理、經紀人或顧問所付的費用，以及被高鐵局確定為合理並必需的其他費用。
2. 有形動產的直接損失。被搬遷的企業、農場和非營利組織可能有資格獲得因搬遷或營業中斷而引起的有形動產的實際而直接損失的償付。此款項將依據以下兩者中較低金額計算：

a. 該物品在搬遷地繼續使用時的公平市場價格減去若將其出售時所得。

或

b. 搬遷及重新安裝該物品的預估費用，是以高鐵局獲得對合格搬遷費用和相關費用的最低可被接受投標價或估價為基礎，費用包括拆除和重裝，但不包括存儲補貼，為符合法規要求而改良的費用或在替代地點的更新費用。

例子：

您確定由於“檔粉碎機”的狀況而無法把它搬移到新地點，且您不打算在新地點更換一台。

依據其在目前地點的使用而計算的
文件粉碎機的公平市場價格

1,500美元

收益：來自出售文件粉碎機

所獲得的價格	<u>500美元</u>
淨值	1,000美元
或	
預估搬遷費用	1,050美元

依據前一頁兩個出價中的較低者，
對有形動產的直接損失所支付的金額 = 1,000美元

注：您仍有權獲得因試圖出售檔粉碎機而產生的所有合理費用（例如廣告）。

3. 替代動產的購買。如果一項動產是作為企業、農場或非營利組織的一部分而被使用，不被搬移但在替代地點及時以與其功能相近的專案作為替換，則所替換的項目可以按照低於以下的金額得到償付：

a. 替換項目的費用（包括在替換地點的安裝費用）減去來自出售或貼換被替換專案的收益；

或

b. 搬遷及重新安裝被替換項目的預估費用，是以高鐵局獲得對合格搬遷費用和相關費用的最低可被接受投標價或估價為基礎，費用包括拆除和重裝，但不包括存儲補貼，為符合法規要求而改良的費用或在替代地點的更新費用。

例子：

您決定不將影印機搬移到新地點，因為它已經太過時了，您準備換一台。

更換一台影印機的費用，包括在替換地點的安裝費用	3,000美元
以舊換新補貼	- 2,500美元
淨值	500美元

或

預估搬遷費用	550美元
--------	-------

依據以上較低價格，替換動產的付款 = 500美元

您決定不在新地點使用舊椅子，因為這些椅子不再與新的裝修相配，您決定更換。

更換椅子的費用	1,000美元
出售椅子的收益	- 100美元
淨值	900美元

或	
預估搬遷費	200美元

依據以上較低價格，替換動產的付款 = 200美元

注：您還有權得到因試圖出售影印機和/或椅子而產生的所有合理費用。

4. 中斷及重新安裝。您將獲得償付與搬遷到新地點相關的中斷、拆除、移動、重新組裝和重新安裝任何機器、設備或其他個人財物的實際而合理的費用。這包括連接到附近可用的公用事業以及因適用替代地點的公用事業而必須對該財產進行的任何改修。
5. 改變新地點的外觀。您可以獲得對替代房產進行外觀改變時的償付，不過這些改變必需是為了允許機器或設備的重新安裝、讓企業可以繼續經營下去。*注：這些改變不可在一般情況下增加建築物的價值，也不能提高建築物的機械性能使其超越正常要求。*
6. 從路權線將公用事業安裝到建築物或替代地點的改良費用。
7. 市場研究、可行性調查及土壤測試的合理費用。
8. 購買或租用替代地點所需專業房地產服務的合理費用。
9. 對於預期公用事業的大量使用、一次性評估或影響費的金額。

重建費用

小企業、農場或非營利性組織可有資格獲得不超過10,000美元的款項，

用於支付因搬遷或在替代地點重建企業而產生的實際費用。

重建費用包括但不限於以下項目：

1. 根據聯邦、州或當地法律、法規或規定的要求修理或改良替代不動產。
2. 改修任何結構的替代不動產，使其適用於企業運營。
3. 對企業廣告宣傳用的外部標誌進行施工和安裝。
4. 根據替代地點的狀況或為了美觀的緣故而需要進行的重新裝飾或更換，例如油漆、貼牆紙、鑲地板或鋪地毯。
5. 為企業的新地點而作的廣告宣傳。
6. 預計在替代地點最初兩年內會增加的運營費用，其中包括：
 - a) 租金
 - b) 動產或不動產稅
 - c) 保險費，以及
 - d) 公用事業費（但不包括影響費）。
7. 其他高鐵局認為在重建企業或農場時所必需的費用。

注：非營利組織必須證實搬遷會導致其失去很多的現有贊助人（會員或客戶）。此項補貼是根據兩年平均總收入減去管理費用後的金額來計算的。

替代款（固定）

企業 — 搬遷企業可以有資格獲得一筆固定款項以代替（替換）實際搬遷費用、個人財物損失、搜尋費用以及重建費用。固定款項將不低於1,000美元或不高於20,000美元。

對於有資格獲得固定款項的企業，高鐵局必須確定以下事項：

1. 企業擁有或租用由於搬遷而必須遷移的動產。

2. 企業搬遷會導致其失去很多的現有贊助人。
3. 企業並不是某一商業企業的一部分，而該商業企業在相同或相似活動中擁有多於三家其他企業，這三家企業屬於同一所有權且未被高鐵局搬遷。
4. 企業在搬遷之前的兩個稅務年度內對其經營者的收入作出了重大的貢獻。僅從事於向他人出租居住或商業用空間的任何企業都沒有獲得固定款項的資格。

農場經營 — 搬遷農場可以有資格獲得一筆固定款項以代替（替換）實際搬遷費用、個人財物損失、搜尋費用以及重建費用。固定款項將不低於1,000美元或不高於20,000美元。倘若是土地的部分徵用、而該土地在部分徵用前是用於農場經營的，則固定款項應在高鐵局確定以下情況後才予以支付：

1. 部分土地的徵用造成經營者無法在剩餘土地上進行農場經營，或
2. 部分徵用導致農場的經營性質產生重大變化。

對非營利性組織的資格要求與商業和農場經營的資格要求略有不同。如果您代表被搬遷的非營利性組織而對固定款項感到興趣，請諮詢您的搬遷代理人，以瞭解更多的資訊。

您的替代款的計算：

搬遷企業或農場的固定款項是根據被搬遷年度前的兩個稅務年度內的平均年度淨收入來計算。如果高鐵局確定過去的兩個稅務年度不能反映真實的經營收入，高鐵局可能會使用不同的兩個年度期限來計算。

例子：高鐵局徵用您的財產，您在2011年搬出：

2009年淨收入	10,500美元
2010年淨收入	<u>12,500美元</u>
總收入	23,000美元
兩年的平均收入	11,500美元

此兩年的平均收入可以是您的替代款金額。請記住：此款項代替所有其他包括重建費用的搬遷補償。您必須向高鐵局提出能支持您的要求的淨收入證明。

淨收入證明可以是所得稅退稅單、經核證的財務報表或其他高鐵局接受的合理淨收入證明。

注：非營利性組織的款項計算有所不同，是根據上述兩個年度中的平均年度總收入減去管理費用的金額來計算。

在您搬遷之前：

- A. 要求您的搬遷代理人出具確定您決定接受替代款權利的檔。
- B. 提出企業搬遷會引致淨收入重大損失的理由的書面聲明。
- C. 提供您搬遷之前兩個稅務年度報稅單的核證副本。例如，如果您在2012年搬遷，無論談判何時開始或高鐵局何時獲得財產的所有權，應提交文件的稅務年度為2010和2011年。
- D. 在您的申請被收到並獲得批准後，您將收到有關您應得金額的通知。
- E. 您必須先清空房產，並在您搬遷日後的18個月內提出付款要求，才能得到款項。

搬遷諮詢援助

由高鐵局搬遷的任何企業、農場或非營利性組織均可獲得搬遷諮詢援助，以尋找替代房產。搬遷服務由有資格的高鐵局雇員或與高鐵局簽約的合格人員提供。他們的目標是希望能為您服務並以任何可能的方法來協助您成功地搬遷。

一位來自高鐵局的搬遷代理人將會親自與您聯絡。並將向您解釋根據您自己的資格可獲得的搬遷服務和款項。在代理人首次與您面談的過程中，他將確定您的需要和偏好以及您對援助的需求。

您可預期從搬遷代理人得到以下的服務、建議和援助，代理人將會：

- 確定您的需求和偏好。
- 解釋搬遷補償和資格要求。

- 提供關於替代房產的資訊供您參考。
- 提供有關您可以獲得諮詢的資訊，有助於您將在適應新地點時的困難減到最低。
- 協助您填寫貸款文件、租借申請書或搬遷付款申請表格。

並還將提供下列資訊：

- 保證金
- 利率和條款
- 典型的首期付款
- 許可證、費用和當地規劃
- SBA貸款的必要條件
- 不動產稅
- 消費者教育材料

如果您願意，您的搬遷代理人將為您提供其他有空替代房產的最新清單。還將為您提供視察有空房產時的交通工具，尤其當您是年長或殘障人士時。雖然您可使用房地產經紀人的服務，但高鐵局無法提供推薦。

您的搬遷代理人熟悉其他人在您的社區內提供的服務，並將提供其他聯邦、州和地方政府援助被搬遷者的專案的資訊。如果您有特殊需要，您的搬遷代理人將會盡力確保那些具有訓練有素並具備專長人員的機構來為您服務。

如果高速鐵路工程要求相當數量的人口搬遷，高鐵局將在工程所在地或附近設立一個臨時的搬遷現場辦公室。該搬遷辦公室將會在方便的時間內辦公，如有必要，會在晚上開放。

除了這些服務之外，高鐵局還必須與造成必需搬遷的其他機構協調其搬遷活動，以確保所有被搬遷人仕得到公平一致的搬遷補償。請記住：您的搬遷代理人可以為您提供建議和援助。請隨時提出問題。確保您完全理解您的所有權利和可以獲得的補貼。

您作為被搬遷人的權利

重要的是，您應記住您的搬遷補償不會對您的下列各事項產生不利的影響：

- 社會安全資格
- 福利資格

- 所得稅

此外，1968年民權法案第8條及之後的法案及修正案規定，在購買或租用絕大部分住宅單位中，對種族、膚色、宗教、性別或族裔的歧視性行為屬於違法行為。

高鐵局的無歧視政策確保將所有的服務和/或利益給予公眾，並遵守1964年民權法案第6章（42 USC, sec. 2000d以及下列等等）的規定，不分種族、膚色、族裔，或性別。

當然，您是有權對高鐵局有關您的搬遷補償及資格的任何決定提出上訴。

您的上訴權利受到統一法（**The Uniform Act**）的保障，其中規定，如果任何人認為負責機構未能對其資格或法案賦予的款項金額作出合理的決定，則可以向負責機構的領導提出上訴。

不論您是口頭或以書面指出您的不滿，高鐵局將協助您提出上訴，並解釋隨後所需採取的步驟。您將得到及時與充分的機會參與聆訊。在上訴時，您有權委託法律顧問或其他法律代表作為您的代表（但費用由您自己承擔）。

高鐵局將根據您提交的所有相關理由和材料，以及確保公平審查所需的其他可用資訊來作考慮。然後以書面向您提出上訴的結果，其中將解釋高鐵局作出決定的依據。如果您仍不滿意最後的結果，高鐵局將建議您尋求司法審查。

*參考資料：統一搬遷援助及不動產徵用政策法案，
1970年修訂版，（42 U.S.C.第4601款以及下列等等）（統一法（The Uniform Act））；
以及執行法規（49 C.F.R.第24部分）*