



**CALIFORNIA**  
**High-Speed Rail Authority**

統一搬遷援助計畫規定  
被搬遷者所享有的  
權利和補償  
(住宅)

編制機構

加州高速鐵路局 (California High-Speed Rail  
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，少數人口的搬遷通常必不可少。然而，高速鐵路局（California High-Speed Rail Authority）（高鐵局(Authority)）的政策是，搬遷人口不應因高速鐵路專案（專案）等原本旨在造福全體民眾的工程而遭受不必要的損失。

因項目而搬遷的個人、家庭、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。如果您因專案而需搬離，搬遷代理將與您聯絡。搬遷代理可回答您的具體問題並提供更多資訊。

## 1970年統一搬遷援助 和不動產徵用政策修訂版 （簡稱“統一法（The Uniform Act）”）

統一法（The Uniform Act）旨在為由於聯邦或聯邦資助專案而搬離住宅、公司、農場或非營利組織的人員提供統一、平等的待遇，並為聯邦和聯邦資助專案建立統一、平等的土地徵用政策。

聯邦法規第49編第24部分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搬遷者得到公正、一致、公平的待遇，以免他們因旨在造福全體民眾的專案而遭受不應有的傷害。

*我們竭盡全力確保本手冊內容準確，但您必須理解，本手冊並不具備管轄支付補償的法律、規定或法規的效力。如果本手冊中的內容與法律、規定或法規的任何規定有所不同，應以後者為準。*

## 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：

**同類替代住宅**是指這樣的住宅：

- (1) 適當、安全並衛生。（見以下定義。）
- (2) 功能等同於被搬遷的住宅。
- (3) 大小足以容納搬遷的人員。
- (4) 位於不存在不合理惡劣環境條件的區域。
- (5) 在公用事業和商業及公共設施方面與被搬遷的住宅相比，通常不會處於較不理想的位置，並合理接近工作地點。
- (6) 位於具有住宅開發典型規模並具有典型改進設施的地塊上。
- (7) 目前在市場上有售。
- (8) 在您的財力之內。

**適當、安全和衛生（DS&S）的住宅**是指符合適用的當地住房和居住法規的住宅。此住宅還應：

- (1) 結構合理，防風雨，維修良好。
- (2) 包含足夠用於照明和其他設備的安全電線系統。
- (3) 包含能夠為被搬遷人保持健康溫度（約70度）的取暖系統，當地天氣狀況不需要此類系統的地區除外。
- (4) 房間數量和起居區的面積大小合適，能滿足被搬遷人的需要。用於睡眠的可居住房間的使用人數不得超過當地住房法規允許的範圍。

- (5) 有一間照明和通風良好、滿足使用者隱私需求的獨立浴室，包含洗臉池、浴缸或淋浴間、一個抽水馬桶，均應處於良好使用狀態，並應妥善連接到水源及污水排放系統。

*注：對於家政住宅，應有一個廚房區，包含完全可用的水池，妥善連接飲用冷熱水及污水排放系統，爐灶和冰箱有足夠的空間，並連接公用事業服務。*

- (6) 在底層包含通向安全、開放空間的通暢出口。如果替代住宅單元位於二層或更高，可從或通過公用走廊直接到達，則公用走廊必須有至少兩種出口途徑。
- (7) 對於有殘障的被搬遷人，應免於任何可能會阻礙合理出入或影響被搬遷人使用住宅的障礙。

**被搬遷人或被搬遷者**是指因房產徵用，或因來自由於交通專案需要而徵用房產的搬遷代理書面通知而從房產搬離，或從不動產中搬出全部或部分動產的任何人。在部分徵用時，高鐵局將判定個人是否因徵用的直接結果而搬遷。

非合法留在美國的人士沒有資格得到搬遷費和援助。

根據佔用類型和時間長度的不同，搬遷補償將有所不同。作為住宅被搬遷者，您將被歸類為下列之一：

- 住宅房產（包括移動房屋）的所有人居住者
- 住宅房產（包括移動房屋和臥室）的承租人居住者

**住宅**是一個人永久或慣常居住的地方，根據當地習俗或法律，包括獨戶房屋；雙戶、多戶或多用途房產內的獨戶單元；公寓或合作住房專案中的單元；非家政單元；活動房屋；或任何其他住宅單元。

**所有人** 是被視為滿足擁有住宅要求的個人，前提是此人購買或在不動產中持有下列權益：

- (1) 費用產權、終生產業、地契、99年租賃或租賃，包括自徵用之日起延長至少50年的任何選項；
- (2) 合作住宅項目中的權益，包括佔用住宅的權利；或
- (3) 購買(1)或(2)項中所述任何權益或房產的合同；或
- (4) 包括部分權益在內的任何其他權益，前提是高鐵局認定該權益可以視為所有權。

**承租人**是可臨時使用和佔用由他人擁有的不動產的個人。

## 搬遷費用

如果您是合格的被搬遷人，您就有權得到您的搬遷費用以及因搬遷而產生的某些相關費用的償付。搬遷方式以及各種類型搬遷的費用支付解釋如下。

被搬遷的個人和家庭可選擇依據實際合理的搬遷費用及相關費用或根據固定搬遷費用預定計劃領取付款。然而，為確保您的資格以及搬遷費用的及時付款，您應在您搬遷前聯繫搬遷代理。

### 您可選擇：

**實際的合理搬遷費用。**您使用商業搬遷公司實施搬遷時，您將獲得您實際合理搬遷費用以及相關費用的付款。償付金額將限制在搬遷50英里或更短距離。相關費用可包括：

- 交通
- 動產的打包及拆箱
- 斷開並重新連接家用電器
- 動產的臨時儲存
- 財產在保存或轉運期間的保險。

或

**固定搬遷費用預定計劃。**您可依據固定搬遷費用預定計劃獲得付款。根據此選項，您將沒有資格得到上述相關費用的償付。固定費用計畫用於涵蓋這些費用。

例子（2008年價格）：

4房 - 1,175美元

7房 - 1,900美元

帶傢俱單元（如果您是由房東提供傢俱的公寓承租人）的固定搬遷費用預定計劃也同樣依據以下計畫。

例子（2008年價格）：

1房 - 400美元

每增加1房 - 65美元

根據固定搬遷費用預定計劃，您將不會在臨時儲存、住宿、交通或家用電器的公用事業服務等專案上獲得任何額外付款。

## 替代房屋付款

替代房屋付款（RHP）的類型取決於您是所有人還是承租人，以及在高鐵局徵用房產中的居住時間。如果您是合格的**所有人居住者**，在徵用您的房產談判啟動之前已居住180天以上，則您可能有權獲得替代房產付款，其中包括：

差價、



抵押貸款差價和  
雜費

或

租金差價

如果您是合格的所有人居住者，居住90天以上，但少於180天，或您是合格的承租人居住者，居住至少90天，則您可能有權獲得如下替代房產付款：

租金差價

或

首付款選項

佔用時間僅僅是指在高鐵局關於購買房產的談判啟動之前，您在被高鐵局徵用的此地塊上佔用住宅的實際天數。“談判啟動”是指高鐵局與不動產的所有人或所有人的代表進行的首次實際接觸，向其中一方提供關於將被徵用不動產的書面報價。

*注：如果您在談判啟動及房產被實際徵用前佔用少於90天，或如果您在談判啟動之後搬入該地塊，且在徵用之日您依然佔用，則您不一定有資格獲得替代房屋付款。在您作出騰出房產的決定之前，請諮詢您的搬遷代理。*

## 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，除了您房產的公平市場價格之外，您還可能有資格獲得替代房屋付款，其中包括差價、抵押貸款差價和/或雜費等。

差價付款是替代住宅費用超過被搬遷住宅徵用費用的金額。該付款將幫助您購買適當、安全和衛生（DS&S）的同等替代住宅。高鐵局將計算您可能資格領取最高金額。

要全額獲得計算出的差價，您必須購買一個適當、安全和衛生的住宅，並且在同類替代房產上所花的錢至少達到高鐵局計算出的金額。



**抵押貸款差價**付款將向您償付可能造成的任何增加的抵押貸款利息費用，因為您的新抵押貸款利率超過了高鐵局徵用之不動產的利率。付款的計算非常複雜，根據現行利率、您的現有貸款及您的新貸款來計算。同樣，部分付款可按比例分配，例如向您償付部分的貸款手續費和抵押貸款點數。

要想有資格獲得此款項，被徵用的房產必須設有真實抵押貸款的產權負擔，且該抵押貸款在談判啟動前至少180天已經是有效留置權。

您因購買替代房產而產生的任何實際和必要的**雜費**也可得到償付。這些費用可能有所有權搜索費、登記費、信用報告、評估報告，以及與購買房產相關的其他某些交易費用。您將不會得到對預付不動產稅和房產保險等任何經常性費用的償付。

如果您的**替代房屋付款**（差價、抵押貸款差價和雜費）的總金額超過22,500美元，則該款項必須直接存入託管帳戶或直接支付給抵押貸款公司。

### 差價付款計算舉例：

假設高鐵局以98,000美元的價格購買您的住宅。在深入研究了開放市場中現有適當、安全和衛生的住宅後，高鐵局決定，同類替代住宅將花費100,000美元。如果您購買價格是100,000美元，則您將收到2,000美元（見例A）。

如果您實際的購買價格超過100,000美元，則由您支付差價（見例B）。如果您實際的購買價格低於100,000美元，所支付的差價將以實際費用為準（見例C）。

您可獲得多少差價取決於您購買替代住宅的實際花費，如以下例子所示：

### 高鐵局的計算

同類替代房產費用：	100,000美元
您房產的徵用價：	<u>-98,000美元</u>
最高差價	2,000美元

### 例A

替代房產的購買價格	100,000美元
-----------	-----------

同類替代房產：	100,000美元
您的房產的徵用價：	<u>-98,000美元</u>
最高差價	

### 例B

替代房產的購買價	105,000美元
----------	-----------

同類替代房產的費用：	100,000美元
您的房產的徵用價：	<u>-98,000美元</u>
最高差價2,000美元	
您必須額外支付	5,000美元

### 例C

同類替代房產的費用：	100,000美元
------------	-----------

替代房產的購買價	99,000美元
您的房產的徵用價	<u>98,000美</u>
元	
差價	1,000美元

*在例C中，您將僅獲得1,000美元——而不是高鐵局“同類替代房產”的全價，因為必須符合“依據實際花費償付”的條件。*

**如果您是“180天所有人居住者”，要全額獲得替代房屋付款（差價、抵押貸款差價和雜費），您必須：**

A) 在以下較遲時間之後的一年內，購買並佔用一所替代住房：

- (1) 您第一次收到可供替換房產通知的日期，或

(2) 高鐵局向您支付目前住宅徵用費用（通常是高鐵局徵用託管契約終止）的日期，

及

B) 在替代房產上所花費的金額至少等於高鐵局的“同類替代房產”金額，

及

C) 在以下兩項中較遲時間後18個月內提出搬遷款的付款申請：

(1) 您騰出高鐵局徵用房產的日期，或

(2) 高鐵局向您支付目前住宅徵用費用（通常是高鐵局徵用託管契約終止）的日期

在高鐵局實際作出第一次購買房產的書面報價之前，您將沒有資格獲得任何搬遷款。同樣，在您必須搬遷之前，您還將提前90天收到書面通知。

### 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（不論是所有人或承租人），您就可能有資格以租金差價的形式獲得替代房屋付款。

**租金差價**付款是為了幫助您租住適當、安全和衛生的同類替代住宅。該付款依據被高鐵局徵用房產的基本月租金（包括平均每月公共事業費用）以及下列兩項中較少者計算：

(a) 由高鐵局確定的同類替代住宅月租金和平均月公共事業預估費用，或

(b) 作為替代住宅，您實際租用的適當、安全和衛生住宅的每月租金或平均月公共事業預估費用。

公用事業費用是您因取暖、照明、水和排汙而產生的費用，無論來源（如電、丙烷和化糞池系統）。這不包括垃圾、電線、電話或保安。您房產的公用事業費用依據過去12個月的平均費用計算。同類替代房產的公共事業費依據過去12個月用於計算該類型住宅和區域的預估費用決定。

(a)和(b)之差乘以42個月，可根據政策和規定以一筆總金額或分期付款支付給

您。

為全額獲得計算出的租金差價，您必須租賃適當、衛生、安全的住宅，至少花費高鐵局對替代房產計算出的金額。

該付款可在某些限制條件下，轉為首付款選項，以輔助您購買替代房產。

### 租賃付款差價計算舉例：

在深入研究了開放市場中可用、適當、安全和衛生的住宅後，高鐵局確定，同類替代房產每月的租金為325.00美元。

#### 高鐵局的計算（每月租金）

同類替代房產的租金	325美元
加上公用事業的平均預估費用	<u>+100美元</u>
租用同類替代房產的總費用	= 425美元

您目前房產的租金	300美元
加上公用事業平均費用	<u>+ 90美元</u>
目前房產的總費用	= 390美元

包括公用事業的同類替代房產	425美元
包括公用事業在內的您目前房屋的費用	<u>+ 390美元</u>
差價	= 35美元

乘以42個月=1,470美元差價

**例A：**

您為替代房產支付的租金包括	
預估公用事業平均費用	525美元
包括公用事業在內的同類替代房產	425美元
您目前為租用您的房產支付的費用，包括公用事業在內	390美元

因為425美元比525美元少，租金差價依據390美元和425美元之間的差價來計算。

租金差價 (35美元 x 42個月 = 1,470美元)

*在此情況下，因為您在替代房產上花費的金額“至少”相當於同類替代房產的金額，所以您將獲得全額差價。*

**例B：**

您支付替代房產的租金	
包括預估的公用事業平均費用	400美元
包括公用事業在內的同類替代房產	425美元
您目前為租用您的房產支付的費用，包括公用事業在內	390美元

因為400美元比525美元少，租金差價依據400美元與390美元之間的差價來計算。

租金差價 (10美元 x 42個月 = 420美元)

*在此情況下，因為您在替代房產上花費的金額“少於”同類替代房產的金額，所以您將無法獲得全額差價。*

**如果您是“90天所有人居住者”，要全額獲得替代房屋付款（租金差價），您必須：**

**A) 在以下較遲時間之後的一年內，租賃並佔用一所適當、衛生、安全的替代住房：**

- (1) 您第一次收到現有替換房產通知的日期，或
- (2) 您騰出高鐵局徵用房產的日期，以及

**B) 高鐵局租用替代房產的花費至少相當於高鐵局計算的“同類替代房產”金額。**

以及

C) 在以下兩項中較遲時間後的18個月內提出搬遷款的付款申請：

- (1) 您騰出高鐵局徵用房產的日期，或
- (2) 高鐵局向您支付目前住宅徵用費用（通常是高鐵局徵用託管契約終止）的日期

在高鐵局實際作出第一次購買房產的書面報價之前，您將沒有資格獲得任何搬遷款。同樣，在您必須搬遷之前，您還將提前90天收到書面通知。

*注1：90天所有人居住者的時限與180天所有人居住者的時限不同。*

*注2：如果租金差價被轉換為首付款選項，則沒有“依據實際花費償付”的要求。*

## 首付款選項

租金差價付款可在某些限制條件下轉為**首付款選項**，說明您購買替代房產。首付款選項是租金差價付款的直接轉換。

如果高鐵局計算的租金差價在0美元與5,250美元之間，您的首付款將是5,250美元，可用於購買適當、安全和衛生的替代住宅。

如果租金差價超過5,250美元，您可將租金差價的整個金額轉換為首付款選項。

首付款選項必須用於獲取替代住宅，加上任何合格的雜費（見“180天所有人居住者雜費”）。您必須與您的搬遷代理緊密合作，確保您可將首付款選項的全部金額用於購買。



如果在轉換為首付款決定之前已用掉部分的租金差價，則將從整個補償中扣除相關預付款。

## 急需住房

在大多數工程中，可供出售和出租的住房供應充足，且所提供的補償足以讓您搬遷到同類住房。然而，也有某些地點的工程，現有住房的供應不足以為被搬遷人提供必要的住房。在這些情況下，高鐵路將採取稱為“急需住房”的辦法。急需住房允許高鐵路建造、修繕或改建房產，以滿足工程搬遷人群的需要。高鐵路還可支付高於5,250美元和22,500美元之間法定限額的金額，使現有住房的費用變得可以負擔。

## 搬遷諮詢服務

由高鐵路搬遷的任何個人、家庭、企業或農場應獲得搬遷諮詢服務，以說明您尋找替代住宅。搬遷服務由高鐵路雇用或與高鐵路簽約的合格人員提供。他們的目標和願望是為您服務並以任何可能的方式協助您成功搬遷。

高鐵局的搬遷代理將與您本人聯絡。他們將根據您的資格向您解釋可獲得的搬遷服務和付款。在代理首次與您面談的過程中，將確定您的需要和喜好以及您對援助的需求。除非向您提供了至少一處同類替代住宅，否則將不會要求您搬遷。

您預期將獲得搬遷代理的以下服務、建議和援助，代理將：

- 解釋搬遷補償和資格要求。
- 以書面方式提供替代房屋付款的金額。
- 在您搬遷之前確保同類房產的可使用性。
- 檢查可能的替代住宅單元是否符合適當、安全和衛生的規定。
- 提供與您可以獲得的諮詢有關的資訊，有助於將您適應新地點的困難減到最少。
- 協助您填寫貸款文件、租賃申請或搬遷付款申請表格。

還將提供下列資訊：

- 保證金
- 利率和條款



- 典型首付款
- VA和FHA貸款要求
- 不動產稅
- 消費者住房教育資料

如果您願意，您的搬遷代理將為您提供其他現有替代房屋的最新清單。還將為您查看現有房產提供交通接送服務，尤其當您是年長或殘障人士時。雖然您可能會使用房地產經紀人的服務，但高鐵局無法進行推薦。

您的搬遷代理熟悉他人在您社區內提供的服務，將提供有助於搬遷者的其他聯邦、州和當地住宅專案的資訊。如果您有特殊需要，您的搬遷代理將盡力確保人員訓練有素並具備專長的機構為您服務。

如果高速鐵路工程要求相當多的人搬遷，高鐵局將在工程所在地或附近建立一個臨時的搬遷現場辦公室。項目搬遷辦公室將在方便的時間辦公，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搬遷的其他機構協調其搬遷活動，確保所有被搬遷人獲得公平一致的搬遷補償。

**請記住：**您的搬遷代理可以為您提供建議和援助。如有疑問，請隨時提出。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

所有合格的被搬遷人均有選擇替代房屋的自由選擇權，高鐵局不會要求任何搬遷者接受高鐵局提供的替代住宅。如果您決定不接受高鐵局提供的替代房屋，您可確定自己選擇的替代住宅，條件是應達到適當、安全和衛生的標準。高鐵局不會對任何替代房產支付高於應得補償的金額。

應該記住的最重要的一點是，您選擇的替代住宅必須達到“適當、安全和衛生”的標準。除非高鐵局代表已檢查並書面證明您提出佔用的住宅達到基本標準，否則不要簽署購買協定或租約。不要因搬遷到不符合標準的住房而**損害**您獲得替代房屋付款的權利。

重要的是，您應記住您的搬遷補償不會對您的下列各項產生不利影響：

- 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、性別或族裔的歧視行為屬於違法行為。

在任何可能的情況下，少數族裔人士應獲得合理的機會，搬遷到適當、安全和衛生的替代住宅，而不是搬遷到少數族裔集中的區域，並且是在其財力範圍之內。然而，此政策並非要求高鐵路局向此人提供超出必要的更高付款，而是使此人能夠搬遷到同類替代住宅。

高鐵路局的無歧視政策確保將所有的服務和/或補償給予公眾，遵守1964年人權法案第6章(42 USC, sec. 2000d以及下列等等)的規定，而不論種族、膚色、族裔，或性別。

而您始終有權對高鐵路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妥善認定其資格或法案賦予的款項金額，則可以向負責機構的領導提起上訴。

如果您以口頭或書面方式說明您的不滿，高鐵路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、充分的機會參加聆訊。您有權委託法律顧問或其他代表為您代理上訴事宜（但由您自己承擔費用）。高鐵路局將考慮您提交的所有相關理由和材料，以及確保公平覆核所需的其他現有資訊。高鐵路局將向您提供上訴得出的書面裁定以及裁定依據。如果您仍不滿意給出的解決辦法，高鐵路局將建議您申請司法覆核。

*參考資料：1970年統一搬遷援助及不動產徵用政策法案  
修訂版 (42 U.S.C. 第4601節以及隨後條款) (統一法 (The Uniform Act)) ；  
以及實施條例 (49 C.F.R. 第24部分)*