

www.hud.gov/relocation

引言

这本小册子对根据《1970年统一搬迁援助和房地产征用政策法》修订版（简称为“URA”）为搬迁租户提供的搬迁付款和其它搬迁援助做出说明。这包括那些直接由于使用联邦政府资金所进行的修复、拆除或征用项目而必须搬迁的所有家庭或个人。

若您获知您需要搬迁的话，非常重要的一点是：在充分理解您需要如何做才能收到您应当享受的搬迁付款和其它援助之前，**请不要搬迁。**

根据《公法》105-177，在美国非法居住的外国人没有资格享受搬迁援助，除非如《美国联邦法规》第49篇24.208(h)条所定义的那样，这种不合格将使一位合乎资格的配偶、父母或子女陷入异常和极不寻常的困境。所有寻求搬迁援助的人士都必须证明他们是美国公民或国民，或是在美国合法居住的外国人。

这本小册子也许不能回答您所有的问题。如果您有更多有关搬迁的问题，请与负责该项目的机构联系（查看小册子背面的机构联系人姓名）。务必在搬迁之前提出您的问题，过后将为时太晚。

搬迁援助摘要

作为一名合格的搬迁租户，您将会接收下列咨询和财政补助：

- **咨询服务：**包括转介可比的合适重置住房，检查重置住房以确定其符合设定标准，帮助填写搬迁付款和其它补助申请表以尽量减少搬迁所带来的影响。
- **搬迁费用付款。**您可以从两项中选一项：
 - * 您的实际合理的搬迁和相关费用付款；或是
 - * 固定的搬迁支出和搬迁补助；或是
 - * 两者结合，视情况而定。
- **重置住房补助。**为使您能够租赁或购买（若您喜欢的话）一个可比的或合适的重置住房，您可以两者选一：

- * 租赁补助；或
- * 购买补助。

如果您不同意本机构就您有权享受的搬迁补助所做出的决定的话，您可以就这一决定上诉。

一般问题

我如何知道我有搬迁补助的资格？

您应该收到一份说明您拥有搬迁补助资格的书面通知。在您收到这一通知之前，您不应该搬迁。否则的话，您可能没有资格享受搬迁补助。

本机构如何知道我需要多少帮助？

本机构代表将会及早与您联系进行面谈，以确定您的搬迁需求、重置房屋优先选择和咨询服务。面谈人员将提出一些有关您和您家庭成员的问题，包括有关您收入的问题。回答这些问题对您有好处，以便于本机构能够协助您顺利搬迁。您所给予的这些信息将被保密。

我多久必须搬迁？

若可能的话，将制定一个双方同意的搬迁日期。您将会被给予足够时间来计划搬迁。除非有健康或安全方面的紧急情况，在迁出之前您将会收到一份至少提前 90 天的书面通知：(1) 至少提供您一个“可比性重置房屋”和(2) 您必须搬迁的最早日期。

什么是可比性重置房屋？

可比性重置房屋是：

- 体面、安全和卫生。
- 与您目前的住房功能相当（同样或更好）。
- 可供您实际租赁。
- 经济实惠。
- 离您工作的地方不是太远。
- 一般而言，与您目前居住地点的公共和商业设施条件相当，譬如学校、购物。
- 不受过度有害环境条件的影响。
- 适用于所有的人，不分种族、肤色、宗教、性别或国籍。

什么是体面、安全和卫生的住房？

体面、安全和卫生的住房是：

- 符合适用的住房和居住条件。
- 结构合理，不透风雨，有良好的维护。
- 包含一个安全、充足的电力布线系统。
- 对居住者来说有足够的生活空间。
- 厨房有水槽、冷热自来水，并且可以连接炉灶和冰箱（如果您是从一个有家务管理单元迁出的话）。
- 拥有独立完整的浴室，有冷热自来水。
- 拥有与气候条件相适应的供暖系统。
- 在一楼有一个通往安全开放空间的通畅出口。
- 符合保护居住者免受含铅油漆危害的标准。
- 对于身体有残疾的人来说，没有任何可以妨碍您合理使用这一单元的障碍。

本机构会帮助我找到一个重置住房吗？

是的。本机构将会为您转介已经检查过并能确保其符合既定标准的住房。如可能的话，将为您提供至少 3 个可比重置住房。您可能有资格获取的最大资金补助是基于提供给您的最具有代表性的重置住房成本。在您获得搬迁补助资格之后，本机构将会通知您此类单元及其最高支付限额。

一旦本机构代表清楚了解您的需求 and 偏爱，他/她将会一起与您努力确保您所得到的的是可能的最佳的住房选择，并为您提供去检查这些住房单元的适当交通。

如果您愿意搬进政府拥有的住房或是获得一份住房选择券（简称为“HCV”），请让本机构代表知道您的兴趣。在这种长期住房补助方面，符合条件的搬迁人士一般都会得到优先考虑。将会有人协助您填好任何所需要的申请表格。

如果我自己找到重置住房怎么办？

您绝对有权利自己去找重置住房。但在您购买或租赁之前，请要求本机构检查这一单元以确定住房是体面、安全和卫生的。如果该住房单元不符合体面、安全和卫生标准，您将不会收到重置住房付款。

如果我在获得我选择的住房时遇上麻烦怎么办？

如果您在购买或租用您所选择的住房时遇到麻烦，请立即通知本机构。本机构将进行调查并尝试解决问题。无论您的住房是被转介还是您自己找到的，您都会得到帮助。

如果由于房地产经纪人、租赁代理人、贷款人或物业业主方面的歧视性做法使您不能购买或租赁住房单元的话，本机构将会帮助您向美国住房和城市发展部（简称为“HUD”）或是有关的本州或地方公平住房机构提交一份正式的住房歧视投诉。

我还会得到其他什么服务？

除帮助您获取一个可比重置住房外，若需要，还会向您提供其它援助以尽量减少搬迁所带来的影响。这种援助可能包括向那些提供住房融资、就业、健康、福利或法律协助等服务的有关公共和私营机构进行转介。服务范围取决于搬迁人士的需要。您应该让本机构代表告诉您有哪些可以帮助您及家人的具体服务项目。

什么是实际合理的搬迁和相关费用付款？

您可以选择接收搬迁付款来支付您搬迁的实际合理费用。如果您选择实际合理的搬迁和相关费用付款，您可以将下列合理必需的费用包括在您的申请中：

- 您和家人的交通。
- 家居用品的包装、搬迁和拆包。
- 家用电器和其他个人财产(如，电话和有线电视)的断开和重新连接。
- 必要的家用物品储存
- 在搬迁和必要储存期间为您财产的重置价值购买保险。
- 若保险并非合理可用，在搬迁过程中（但不是因为您的疏忽）丢失、被盗或损坏的财产之重置价值。

本机构将会对所有符合条件以及那些不符合条件的搬家费用做出解释。您必须对您所产生的任何费用做出说明，所以您需要保留所有收据。选择搬运公司时要谨慎。本机构可以帮助您选择一家可靠有信誉的搬运公司。

您可以选择自己支付搬迁费用，然后由本机构为您补偿，或是若您愿意的话，您可以让本机构来支付搬运公司。无论是哪种情况，请在搬迁之前让本机构知道。

什么是固定的搬迁费用和搬迁补助？

如果您选择固定的搬迁费用和搬迁补助的话，您将基于您搬迁住房的房间数目或是家具房间数目而得到补助，如“明细表”所示。本机构有这一明细表副本，并会帮助您决定选择这种补助是否符合您的最佳利益。

如果您没有大量个人财产需要搬迁的话，这种付款应更有利于您。无需特殊文件支持您的申请。您只需要搬迁您的个人财产然后提交相应的申请表即可获得付款。

我会收到多少租金补助？

您可以有资格收到 42 个月的“租金补助”。该补助以下列方式计算：

确定一个月所需补助：您新房（或可比重置住房，如果费用较低的话）的租金和公共事业费用减去您目前住房的“基本月租”。若有的话，这一每月所需乘上 42 即是您收到的总金额。这笔款项将直接付给您。本机构必须以按月分期付款或其他定期付款方式提供补助。通常情况下，您目前住房的基本月租是下列两种情况中的较小值：(1) 月租和平均每月公用事业费用；或是，(2) 如果基于 HUD 的收入限额您属于低收入的话，您平均每月总家庭收入的百分之三十 (30%)。

例子：比方说，您目前住房的月租和平均公共事业费用是 250 美金 (\$250)；可比重置住房的月租和估计平均公共事业成本是 350 美金 (\$350)；您每月总收入是 700 美金 (\$700)。在这种情况下，您的“基本月租”为 210 美金 (\$210)，因为您是低收入，这一数额（您收入的 30%）少于您目前住房租金和公共事业的每月成本 (250 美金 (\$250))。

- 如果您每月支出 360 美金 (\$360) 租赁一个重置住房，包括估计的每月平均公共事业费用在内，您会收到 5880 美金 (\$5,880)。这一数额是 42 乘以 140 美金 (\$140)（即，您目前住房的“基本月租”（210 美金 (\$210)）与可比重置住房费用 (350 美金 (\$350)) 之间的差别）。
- 如果您每月支出 310 美金 (\$310) 租赁一个重置住房，包括估计的每月平均公共事业费用在内，您会收到 4200 美金 (\$4,200)。这一数额是 42 乘以 100 美金 (\$100)（即，您目前住房的“基本月租”（210 美金 (\$210)）与您新房实际费用 (310 美金 (\$310)) 之间的差别）。

要符合租金补助资格，您必须在您搬迁之日起一年之内租赁和占用一个体面、安全和卫生的住房。但是，本机构将会出于正当理由而延长这一期限。

如果我决定购买而非租赁一个住房，我会收到多少补助？

如果您购买一个重置住房，您可能有资格获得首付补贴，等于您租赁一个可比重置住房所收到的金额（即，可比重置住房月租和估计每月平均公共事业费用减去您目前住房“基本月租”所得到的金额乘上 42）。首付补助是一次性支付。

例子：采用前述例子信息，首付补助付款应该是 5880 美金 (\$5,880)。这一金额是 42 乘以 140 美金 (\$140)（即，您目前住房的“基本月租”（210 美金 (\$210)）与可比重置住房月租及估计平均每月公共事业费用（350 美金 (\$350)）之间的差别）。该支付全额必须用于购买重置住宅。

为获得搬迁付款，我必须提交申请吗？

是的。您必须为每一项搬迁付款提交申请。但是，本机构将为您提供所需申请表格，帮您填写表格，并说明任何您必须提交的文件类型以便您可以收到付款。

如果您在搬迁之前必须支付任何搬迁费用（例如，当您签订购买新房合同时须支付的保证金），请与本机构讨论您的财政需求。虽然 URA 付款并不涵盖那些可归还的保证金，但您可以获得一项预付款来支付这些费用。预付款可以放置在“托管账户”中或是直接付给承包商，以确保搬迁能够及时完成。

您必须在您搬迁之日起 18 个月之内提交申请。但是，在您搬迁之后，越早提交申请对您越有利。您越早提交申请，就会越早处理，您就会越早拿到付款。如果您不能够在 18 个月内提交申请的话，请要求本机构延长这一期限。

请小心，不要将这 18 个月期限与为获取重置住房资格付款您必须在 12 个月内租赁（或购买）并占用一个重置寓所的期限混淆。

在您的申请被接受之后，您会及时得到付款。如果在有关您搬迁付款或付款金额的权利方面有任何问题的话，这些问题以及为解决这些问题您需要采取的行动将会书面通知您。

搬迁之前，我得向本机构支付租金吗？

如果本机构收购了您所居住的物业，您可能必需向本机构支付从该物业征用到您搬迁这一期间的一份公平租金。这种租金将不会超出这一地区可比较物业的市场租金数额。

我需要就我的搬迁付款缴纳联邦所得税吗？

不需要。URA 第 216 条规定，您不需要将搬迁付款作为总收入的一部分而交纳联邦税。有关本州或地方的所得税信息，您应该与您所在地区的州或地方所得税办公室或是您的个人税务顾问联系。

如果我没有收到所需补助，我可以上诉吗？

如果您不同意本机构就您搬迁补助或支付金额或您被转介的住房适当性方面的权利所做出的决定，您可以就这一决定向本机构提出上诉。

本机构将会通知您有关的上诉程序。在您收到本机构就您的申请所作出的书面决定之后，您至少有 60 天时间向本机构提交上诉。您的上诉必须是书面形式。但是，若您需要的话，本机构将会协助您准备您的上诉。

如果您是一位低收入或中等收入人士并且不满意本机构对您的上诉所做出的决定，您可以有一项附加权利，要求对该决定进行行政复议（例如，由 HUD 或本州机构进行）。

您可以就任何上诉期望有一个公正判决。但是，如果您对上诉的最终行政决定不满意的话，您可以寻求通过法庭对此事进行重新审理。

我还有更多的问题。谁可以来回答我的问题？

如果您在读完这本小册子后还有更多问题的话，请与本机构联络，并与本机构的代表讨论您所关心的问题。

机构名称：

地址：

办公时间：

电话号码：

联系人：