

(表格已修订。请见最后一页。)

## 引言

这本小册子介绍根据《1970年统一搬迁援助和不动产征用政策法》修订版(简称为“URA”)为搬迁的企业、非营利组织以及农场提供的搬迁援助及付款。这包括那些由于联邦项目或使用联邦基金的项目之收购、改造或拆除因而必需从不动产搬迁或是从不动产搬出个人财产的任何居住者。若您被告知需要搬迁的话,重要的是:在您要确定知道需要做什么才能接收您有权享受的搬迁付款以及其它援助之前, **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有资格的配偶、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。如果在搬迁方面您有更多问题的话, 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)。请在搬迁之前提出您的问题, 过后将为时太晚。

## 搬迁援助摘要

作为合格的搬迁者, 您可以接收下列咨询和财政补助:

- **咨询服务**包括转介合适的重置地点, 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。
- **搬迁与重建费用付款**分为两大类:
  - \* **实际合理的搬迁和相关费用付款。**如果您选择这项付款, 您可能还符合一项最高25000美金(\$25,000)的**重建费用付款。**
  - \* **固定付款**(“替代”付款)。作为接收实际合理的搬迁和重建费用付款的一个替代措施, 有些人有资格选择金额为1000~40000美元(\$1,000 - \$40,000)的**固定付款。**

## 一般问题

### 我如何知道我符合搬迁援助资格?

您应该收到一份书面通知, 说明您享受搬迁援助的资格。在收到该通知之前, 您不应该搬迁。否则的话, 您可能没有资格享受搬迁援助。

### 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并进行面谈, 以确定您的搬迁需求和优先选择。

### 我多久必须搬迁?

本机构将尽力为您提供足够的时间找到一个合适的重置地点以重建您的业务。若可能，双方将制定一个双方同意的搬迁日期。您将会有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。

### **我如何找到一个重置地点？**

本机构将会为您提供可以满足您需求的重置地点的最新信息。本机构还可能会为您提供一些房地产代理人 and 经纪人的名字，他们可以帮您找到您所需要的重置地点。

尽管本机构将帮助您找到一个合适的重置地点，您也应该积极地去寻找和迁至一个让您满意的地点；没有人比您更了解您的需求。在为您的企业寻找重置地点时，您应该确定没有可以过度限制您运营计划的分区或其他要求。

### **还有其它援助可以帮我吗？**

除了帮助找到一个合适的重置地点外，必要时本机构还可以提供其它协助。包括提供一些可能有助于重建企业的联邦、本州和地方计划的信息。例如，小企业管理局（简称为“SBA”）为某些小企业提供管理和技术援助。

您应当要求本机构代表告诉您有哪些具体的服务可以为您提供帮助。

### **我已有一个重置地点并想搬迁。我该怎么办？**

在做出任何搬迁安排之前，您应尽快通知本机构。本机构将会与您讨论搬迁的问题，并就这些问题为您提出建议：您可能有资格享受的搬迁付款，需要满足的要求，以及如何获得付款。

### **我打算停止我的业务，而不是搬迁。我该怎么办？**

如果您已经决定停止而非重建您的业务，您可能仍然有资格获得一项付款。请联系本机构讨论您停止业务的决定。如有的话，您会被告知您有资格享受的付款以及为获得付款必须满足的要求。

### **我拥有这一不动产。在我必须搬迁之前，我会收到付款吗？**

如果谈判达成协议您将该不动产出售给一家公共机构的话，在收到约定的购买价格之前您不需要搬迁。如果该不动产是通过一项私产征用程序购买的话，在该不动产的估计公平市场价值交存法庭之前，没有人可以要求您搬迁（您应该能够立即提取这一金额，扣除任何用于还请抵押贷款或其它物业留置权以及解决任何特殊所有权问题的必要金额。提取属于您的金额将不会影响就您的不动产寻求额外补偿的权利）。

要求本机构为您提供美国住房和城市发展部（简称为“HUD”）的一份信息小册子，《公共机构购买您的房地产须知》（HUD-1041-CPD）。如果您对这一房地产收购有任何问题的话，请与本机构联系。

## 什么样的搬迁支出符合付款资格？

如果您选择“实际合理的搬迁和相关费用付款”的话，您也许可以将下列合理必需的费用包括在您的申请中：

- 搬迁者及其个人财产的交通运输。超出 50 英里的交通运输费用是不符合资格的，除非本机构决定搬迁超过 50 英里是合理的。
- 个人财产的包装、装箱、开箱和拆箱。
- 个人财产因搬迁而断开、拆卸、移除和重新组装，包括机械、设备、替代个人财产以及连接建筑物内可用的公用事业服务；还包括对个人财产的改进，涵盖那些联邦、州或地方法律、法规或条例规定必须适应重置结构、重置地点或重置地点的公共事业服务而进行的改进，以及那些为使重置地点的公用事业服务适应于个人不动产的需要所进行的改进。
- 个人财产储存时间不超过 12 个月，除非机构决定需要更长时间。
- 与搬迁和必要储存相关的不动产重置价值的保险。
- 若保险不承保，在搬迁过程中丢失、被盗或损坏的财产之重置价值。
- 重置地点所要求的任何牌照、许可证、费用或认证。但是，付款可能是基于现有牌照、许可证、费用或认证的剩余使用年限。

本机构确定为是实际的、合理的和必要的专业服务：计划搬运个人财产；搬运个人财产；以及在重置地点安装搬迁的个人财产。

- 重新制作由于搬迁而作废的招牌和替换现有日常文具用品。
- 由于企业或农场的搬迁或营业中断而引起的有形私人财产的实际直接损失。该付款将由以下两者中的较小值构成：
  - (1) 作为继续使用的物品所在地的公平市场价值减去其销售所得；或是
  - (2) 按现状搬迁这一物品的估计成本，但不包括用于存储或重新连接一台设备的任何 补贴，如果该设备是在仓库中或者没有在购地点使用。若该企业或农场运营已停止，则搬运该物品的估计费用应基于 50 英里的搬运距离。
- 试图出售一件无需搬迁物品时所产生的合理费用。
- 购买替代性个人财产。如果一件个人财产（被用作企业或农场操作的一部分）不需搬迁但可以马上被一件可以执行同样功能的替代物品替代的话，则搬迁者有权获得付款，以下列两项中的较小值为准：
  - (1) 替代物品的费用，包括在重置地点的安装费，减去以被替代物品的出售或以旧折价换新的任何所得款项；或是
  - (2) 搬迁和安装该重置物品的估计费用，但没有储存补贴。
- 寻找重置地点。在寻找重置地点的花费中，企业或农场有权得到不超过 2500 美元(\$2,500)的实际合理的费用补偿，这些费用包括：交通；外出食宿；寻找所花费的时间，取得许可证，参加分区听证会，以及为重置地点的购买或租赁所进行的谈判（基于合理的工资或收入）；为找到重置地点而付给房地产经纪人或代理人的费用（不包括与此类地点的购买相关的任何费用或佣金）。
- 低价值/大体积。在需要搬迁的个人财产是价值低而体积大的情况下，如果从搬迁机构的角度来看，搬迁这些财产的成本与它的价值是不成比例的，则允许支付的搬迁费用不得超过下列两种情况之间的较小值：(1) 如果该财产在这一地点出售而收到的金额，或是(2) 运送到新营业地点的可比数量的重置成本。这类例子包括但不限于贮存的沙子、碎石、矿物质、金属以及由本机构确定的其他类似个人财产物品。

除上述列出的合乎条件的个人财产搬迁费用之外，若本机构决定下列项目是实际合理和必需的话，则它们也属于合格的搬迁费用：

- 从重置地点改进项目的路权到附近可用的公共事业服务的连接。
- 购买或租赁之前的专业服务（基于本机构预先批准的合理时薪），用于确定其对搬迁者企业经营的适用性，这包括但不限于：土壤测试，可行性和市场研究（不包括与此类地点购买或租赁直接相关的任何费用或佣金）。
- 影响费或是对预计的公共事业服务之大量使用的一次性评估。

本机构将对所有合乎资格的搬迁和相关费用以及那些不符合资格的费用做出解释。您必须对您所有的费用做出说明；所以，您应当保留所有收据。本机构将会通知您那些支持申请所需要的文件。

您可以选择自己支付搬迁费用，然后由本机构为您报销，或是若您愿意的话，您也可以让本机构来支付搬运公司。不管那种情况，选择搬运公司时都要小心。本机构可以帮助您选择一个可靠而有信誉的搬运公司。

此外，让本机构随时了解您的搬迁计划。有关您开始搬迁或处置个人财产的大致日期以及需要搬迁的物品清单，您必须给予该机构一份合理的事先书面通知。本机构也可能会同意放弃这一要求。您必须允许本机构对位于旧地点和新地点的个人财产进行合理和及时的检查，并对搬迁过程进行监督。

### **什么是重建费用付款？**

如果您选择接收实际的搬迁和相关费用付款的话，您可能还有资格接收一份不超过 25000 美元 (\$25,000) 的重建费用付款。这种费用必须由本机构决定是合理和必要的，它们包括但不限于下列各项：

- 按照联邦、州或地方法律、法规或条例修理或改进该重置不动产。
- 修改重置财产以适应商业运营，或更换结构以适合开展业务。
- 为企业做广告，建造和安装户外招牌的费用。
- 在重置地点粉刷或更换污染或磨损的外表，如油漆、镶板或地毯。
- 重置地点的广告。
- 在重置地点最初两年，类似项目的预估增加经营成本：租赁或租用费；个人或不动产税；保险费；以及公用事业费用，但不包括影响费。
- 本机构认为对重建业务来说至关重要的其他项目。

### **什么是固定的搬迁付款（“代替”付款）？**

有些企业、非营利组织和农场有资格获得一项固定的搬迁付款以“替代”实际合理的搬迁和相关费用付款以及重建费用付款。企业和农场的固定付款是基于该企业或农场运营的年均净收益；而对非营利组织来说，固定付款是根据其年均毛收入减去管理费用。固定付款将不会少于 1000 美金 (\$1,000)，也不会多于 40000 美金 (\$40,000)。请与本机构联系，看您是否有资格获得这一付款选项。

本机构将会通知您有关这一付款的资格以及为支持申请您必须提交的文件。

请记住，当您选择这种付款方式时，您将无权报销任何其它的搬迁或重建费用。

### **我必须提交搬迁付款申请吗？**

是的。您必须为搬迁付款提交申请。但是，本机构将为您提供所需的申请表格，帮您填表，并向您解释为接收这一付款而必需提交的文件类型。

**所有搬迁付款申请都必须在以下日期之后不迟于 18 个月内提交：对于租户来说，是您的搬迁日期；对于业主来说，是以下日期中的较晚者：(1) 您的搬迁日期；或(2) 您不动产征用之最后付款日期。**但是，在搬迁之后尽快提交申请对您有利无害。您申请提交越早，就会处理越早，支付越早。若您不能够在 18 个月内提交申请，请要求本机构考虑延长这一期限。

在您的申请被接收之后，您将会及时得到付款。如果在您搬迁付款或支付金额的权利方面有任何问题的话，将会以书面形式通知您这些问题以及解决这些问题您必需采取的行动。

如果您在搬迁之前须支付任何搬迁费用的话，请与本机构讨论您的需求。您应该能够获得一笔预付款。预付款可能会被放置在一个“托管账户”中，以确保搬迁及时完成。

### **在我搬迁之前，我需要向本机构支付租金吗？**

如果本机构征用了您的不动产，您可能必须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该地区可比较物业的市场租金。

### **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联邦税中总收入的一部分而上报。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。

### **如果我没有收到所要求的补助，我可以上诉吗？**

是的。如果您不同意本机构就您搬迁补助或支付金额的权利方面所做出的决定的话，您可以就这一决定向本机构上诉。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做出的书面决定之后，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。

如果您对本机构就您的上诉所作出的最终决定不满意的话，您可以寻求通过法庭来审查相关事宜。

### **我还有更多的问题。我需要找谁来回答？**

如果您在阅读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:

(注意: 自 2014 年 10 月 1 日起有效, URA 的更新包括 MAP21 的一些法定修改。请注意, 目前的《美国联邦法规》第 49 篇 24 节的 URA 规定将在未来的 URA 规则制定中予以修订以反映 MAP21 的修改。有关 HUD 计划与项目的 URA 的 MAP21 修改之更多信息, 请到下列网站参阅 HUD 通知 CPD-14-09, <http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=1409cpdn.pdf>。)