

## 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”）为大多数房主所提供的搬迁付款和其它搬迁援助做出描述，这些房主的住房被公共机构收购以用于一项联邦政府项目或是一项使用联邦政府资金的项目。

要获得这本小册子中所描述的援助资格，您必须在本机构提出购买您的住房之前已经拥有并占用该住房至少 90 天的时间。如果您拥有和占用您的住房少于 90 天，您可能仍然有资格获得搬迁援助，请与本机构联络获取更多信息。

若您获知您的住房将被收购并且您需要搬迁的话，非常重要的是：在充分理解您需要如何做才能接收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）。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

作为一名合格的搬迁自有住宅户，您可以接收下列咨询和财政补助：

**咨询服务：**包括转介可比的重置住房，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
  - ❖ 固定的搬迁付款；或是
  - ❖ 两者结合，视情况而定。

- **重置住房付款。**为使您能够购买或租赁（若您喜欢的话）一个可比重置住房，您可以两者选一：
  - ❖ **购买补助；或是**
  - ❖ **租赁补助。**

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

### **我能在必须搬迁之前拿到房地产付款吗？**

如果您达成一项协议将您的房地产出售给本机构，在收到同意购买的价格之前，您不需要搬迁。若该房地产是通过一项私产征用程序收购，在该房地产的估计公平市场价值被交存法庭之前，您不需要搬迁（您应该能够立即提取这一金额，扣除任何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到就您的房地产寻求额外的补偿权利）。

### **搬迁之前，我得向本机构支付租金吗？**

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可比较物业的使用费用。

### **我如何知道我有搬迁补助资格？**

您应该收到一份说明您享受搬迁补助资格的书面通知。从您从本机构收到购买您住房之“合理补偿”的书面报价之日起，您即有享受搬迁补助的资格。在收到该收购报价之前，您不应该搬迁。否则，您可能没有资格享受搬迁补助。有关您房地产收购的信息，请向本机构索要一份小册子，《公共机构购买您的房地产须知》。

### **本机构如何知道我需要多少帮助？**

本机构的代表将会及早与您联系进行个人面谈，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。回答这些问题对您有好处，以便于本机构能够顺利地帮助您搬迁。您所给予的这些信息将被保密。

### **我多久必须搬迁？**

若可能，双方将制定一个都同意的搬迁日期。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，说明：(1) 提供至少一个“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。
- 可实际供您购买。
- 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：

- 符合当地住房和居住要求。

另外，这种住房是：

- 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空间。
- 厨房有水槽、冷热自来水，并且可以连接炉灶和冰箱。
- 拥有独立完整的浴室，有冷热自来水和污水处理系统。
- 有与气候条件相应的供暖系统。
- 在一楼有一个通往安全开放空间的通畅出口。
- 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。本机构将会为您提供可比重置住房的转介。如可能的话，将为您提供至少 3 个可比重置住房。您可能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的成本。当本机构为您提供最初的书面收购要约时，通常会在此时或此后不久通知您的搬迁补助资格，确认最具可比性重置住房，并向您解释可以提供给您的最高搬迁补助金额。

一旦本机构代表清楚了解您的需求和偏爱，他/她将会与您一起努力确保您所得到的的是可能的最佳住房选择，并为您提供去检查这些住房单元的交通。

若您目前住房有抵押贷款，本机构将会为您推荐贷款人以便可以为您的新家融资。如果支付您老房子的这笔钱可以用于购买您的新家，在抵押贷款利息和本金方面您每月付款的数量或金额则不应该有任何增加。

### **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该住房是体面、安全和卫生的。如果该住房单元不符合体面、安全和卫生的标准，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问题，请立即通知本机构。本机构将进行调查并尝试解决这一问题。无论您的住房是被转介的还是您自己找的，您都会得到帮助。

如果由于房地产经纪人、租赁代理人、贷款人或物业业主的歧视性做法致使您不能够购买或租赁一个住房单元，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。这种援助可能包括转介那些提供住房融资、就业、健康、福利或法律协助等服务的有关公共和私营机构。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那些可以帮助您及家人的具体服务。

### **什么是实际合理的搬迁和相关费用付款？**

您有权获得一项搬迁付款以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，您可能需要将下列合理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。
- 必要的家用物品寄存。
- 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个可靠的有信誉的搬运公司。

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，您也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。

### 什么是固定的搬迁付款？

如果您选择固定的搬迁付款的话，您将基于您所要搬迁的家具房间数目而得到付款，如“固定的住宅搬迁费用明细表”所示。本机构有这一明细表的副本，并会帮助您决定选择这种付款是否符合您的最佳利益。

如果您没有非同寻常的大量个人财产需要搬迁并且能够自己搬迁的话，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。

### 我想购买另外一个住房。我应该接收多少购买补助？

为帮助您购买一个可比重置住房，您将收到与下列 3 项费用总和相当的“购买补助”：

- **购买差价。**如果重置住房成本超过本机构支付您目前住房的金额，则您可能有资格获得一项差价付款。本机构将会书面通知您可比重置住房的位置和成本（并对其决定的基础做出解释），以便您可以提前知道您将收到多少补助。这一信息应该可以帮助您决定您希望为重置住房支付多少。

您可以自由购买您所选择的任何体面、安全和卫生的住房单元。如果购买价格低于可比重置住房的成本，则付款将被限制为实际差别。如果它超过可比重置住房的成本，付款将基于可比重置住房的成本。

**例如：**比方说，本机构支付了 120000 美金(\$120,000)购买您的住房，而一个可比重置住房的成本是 130000 美金(\$130,000)。

- ❖ 如果您支付 129000 美金(\$129,000)购买一个重置住房，您会收到 9000 美金(\$9,000)的差价付款（本机构收购您住房的付款与您重置住房成本的差别）。

❖ 如果您支付 132000 美金 (\$132,000) 购买一个重置住房，您会收到 10000 美金 (\$10,000) 的差价付款（本机构收购付款与可比重置住房成本的差别）。

- **抵押贷款利息差价付款。**如果您必须为新的抵押贷款支付高于您目前住房抵押贷款利息的话，这一数额包括为由此而产生的购买重置住房所需要的额外费用“现值”。它还包括其他债务服务成本。该付款是基于下列两项中的较小值：您目前住房的抵押贷款余额，或是您的新的抵押贷款金额。要符合这一资格，您的住房抵押贷款必须在本机构收购您住房之最初书面收购要约的 180 天之前就已经是一项有效抵押权。

您应当尽快向本机构提供一份您抵押贷款的副本。基于这一信息以及新的抵押贷款融资的现行条款和条件，本机构将会计算出您有资格享受的近似抵押贷款利息差价付款并将这一金额通知您，并对这一金额所基于的条件做出解释。为减少您购买新房的借款，这一付款将与购买差价一起及时提供。

- **杂费。**这一数额涵盖那些通常情况下购买不动产时会收取的额外费用，譬如准备契约的费用和记录费；产权保险费、印花税票和转让税成本（不超过可比重置住房的费用）；贷款申请、贷款发放和鉴定费用；信用报告费用；以及其它费用，诸如结构完善认证、房屋检查和白蚁检查费用。它不包括预付费用，如物业费 and 保险。

请记住，您重置住房的总付款即是购买差价、抵押贷款利息差价和各种杂费的总和。

要符合这一付款资格，您必须在下列两个日期之间的较晚日期后一年之内购买和占用一个体面、安全和卫生的重置住房：您的搬迁日期，或是您收到您目前住房收购之最后一项付款的日期。但是，本机构将会出于正当理由而延长这一期限。

### **如果我决定租赁而非购买另一个住房，我会收到多少补助？**

如果您决定租赁而非购买另一个住房，您可能有资格获得“**租金补助**”。该补助涵盖 42 个月的时期，计算方式如下。

一个月所需补助是基于由本机构决定的您目前住房的市场租金（包括公用事业费用）与市场上可比出租住宅（包括公用事业费用）相比较。如有的话，这一每月所需乘上 42，以确定您会收到的总金额。这笔款项将以按月分期或是其他定期付款方式直接付给您。

**例子：**比方说，这一每月“市场租金”和您目前住房的平均公用事业费是 250 美金 (\$250)，而一个可比重置住房的月租和估计平均公用事业费是 350 美金 (\$350)。

- ❖ 如果您租赁一个重置住房的月租是 360 美金(\$360)，包括估计的公用事业费在内，您将收到 4200 美金(\$4,200)。这一数额是 42 乘以 100 美金(\$100)（您目前住房的市场租金（250 美金(\$250)）和一个可比重置住房费用（350 美金(\$350)）之间的差别）。
- ❖ 如果您租赁一个重置住房的月租是 310 美金(\$310)，包括估计的公用事业费在内，您将收到 2520 美金(\$2,520)。这一数额是 42 乘以 60 美金(\$60)（您现有住房的“基本月租”（250 美金(\$250)）与您新住房实际费用之间的差别）。

要符合租金补助资格，您必须在下列日期中之较晚日期后一年之内租赁和占用一个体面、安全和卫生的住房：您搬迁的日期，或是您收到您目前住房收购之最后一项付款的日期。但是，本机构将会出于正当理由而延长这一期限。租金补助的金额不能超过这一计算的购买价差。

### **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。本机构将为您提供所需申请表格，帮您填写表格，并解释任何为收到搬迁付款您必须提交的文件类型。

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订金），请与本机构讨论您的财政需求。您可以获得一项预付款来支付这些费用。购买住房的预付款可以放置在一个“托管账户”中。用于支付搬迁费用的预付款可以直接付给搬迁承包商，以确保搬迁能够及时完成。

您必须在您的搬迁日期或是收到您目前住房收购最后一项付款日期之后 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，就会越早审理，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 个月内购买或租赁并占用一个重置寓所的期限相混淆。

在您的申请被接收之后，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，有关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。

### **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。

## 如果我没有收到所需的补助，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提出上诉。

本机构将会通知您有关的上诉程序。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上诉做出的决定，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）。本机构将对这一选项是否可行做出解释。

您可以就任何上诉期望有一个公正的判决。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审。

## 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，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>。）