



RAPIDRIDE



财产所有者和 Metro 项目

RapidRide 项目历时较长，共分为规划、设计和施工三个阶段。了解我们是如何在项目的每个阶段与可能受影响的财产所有者进行合作的情况，以及对您的财产会有哪些期望。



规划



设计



施工

有问题吗？

transitproperty@kingcounty.gov

kingcounty.gov/rapidride



King County

METRO

Moving forward together



规划

? 规划阶段会对我的财产带来怎样的影响？

在 Metro 规划项目时，您可能会看到 Metro 的工作人员或承包商在公共场所进行调查、拍照，有时还会对土壤或地下水进行检测方面的工作。我们会在这一阶段收集信息，通过了解公用设施的位置、财产边界线和地役权的位置以及土地情况，为项目开发和设计提供参考信息。其中一些活动包括对财产的目视检查、对财产和建筑物拍摄照片、测量、查阅公共记录、以及绘制草图。在这一阶段，大部分工程都是在公共财产、街道通行权范围内进行的，并且会在需要时获得开展工作所需的市政许可。

如果我们的团队决定需要进入您的财产收集部分信息，我们会对财产所有者致函，解释我们希望进入您的财产的原因，并要求您签署一份 Right of Entry (ROE, 进入权) 文件。ROE 是一份由财产所有者和 Metro 共同签署的一份简单协议，旨在允许我们的团队按照我们告诉您的特定目的进入您的财产（例如，拍摄照片、测量树木或采集土壤样本）。我们会与财产所有者携手合作，以此来确定进入的最佳时间，以及如何尽量减少对财产所有者和任何租户或客户的干扰。如果我们的工作扰动了任何事物（例如挖土），我们会对其恢复原状。

? 我什么时候才会知道我的财产是否需要配合项目？

随着项目进入规划和初步工程阶段，团队会创建并更新一份我们可能会需要的会对项目产生影响的财产清单。在确定我们的确切需求之前，项目团队不会与财产所有者进行联系，以提出占用您的财产的要求。对于像上述实地考察这样的规划活动而言，这在项目初期就已经开始实施了。但对于施工用途或永久性影响，团队通常会在设计达到 60% 的水平后开始确定这些影响。

? 如果 Metro 确定我的财产可能受到影响，会发生什么情况？

Metro 会遵循具体的政策和程序，这些政策和程序说明了在整个过程中我们会如何与财产所有者进行合作。Metro 在为项目征用财产时会遵循联邦准则，特别是 Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act (统一搬迁援助和不动产征用政策法)，以及州法律和 King County Code (King County 法典)。这些规则和条例旨在确保受影响的财产所有者和租户得到公平对待，致力于确保我们可以努力将项目所带来的负面影响和困难降至最低，并且与所有相关方保持良好的沟通。

RapidRide 等项目会以多种不同的方式对财产产生影响。影响可能会是对特定财产产生的临时性的直接影响，例如，当您的财产可能需要在通行权范围内进行施工改造时。例如，如果项目必须在您家门口重建一条人行道，而您的财产边界线正好从人行道的后面开始，我们可能需要向您提出请求，要求在一定时间内使用您的院子的几英尺空间，以便放置模板和浇注人行道的混凝土。我们会确保在工程完成后恢复好您的草坪。在其他情况下，项目所产生的影响可能是永久性的，例如人行道不够宽，无法修建新的公交车站，但根据 Americans with Disabilities Act (ADA, 美国残疾人法案) 的规定，仍需留出法律规定的无障碍空间。在这些情况下，我们会与您商议沟通，购买您财产的一小部分以扩大通行权范围，这样我们才能进行改进工程的建设工作。

如果确定您的财产会受到项目的影响（无论是出于施工目的还是长期影响），您均会收到一封来自 King County 或其通行权顾问的信函，通知您并要求您与我们的团队会面以进行讨论和商议。



设计

? 设计阶段会对我的财产带来怎样的影响？

在设计阶段，Metro 会继续进行土壤条件和地下水检测工作，以及其他更加深入的实地工作，如勘测和确定公用设施的位置。与规划阶段一样，大部分工作均会在公共通行权范围内进行，但如果我们的团队需要进入您的财产，我们会致函并附上一份自愿进入权申请。在施工期间，我们会尽量减少对您的财产、任何租户以及其他住户的干扰；在施工结束后，我们会将受影响的财产恢复到原来的状态。

? Metro 已经将我的财产确定为征用对象。现在该怎么办？

一旦 Metro 确定私人财产将会受到项目的影响，我们会采取以下几个步骤。

- 请有执照的测量师绘制一份显示受影响财产区域的图表，并附上法律说明。
- 聘请独立估价师对财产进行估价。估价师会与您（财产所有者）进行联系，并且会为您提供与他们一起参加估价的机会。
- Metro 会自行审查估价结果，有时也会聘请独立的估价审核员，以确保在对您的财产进行估价时遵循了适当的步骤，并确保价值意见准确无误。然后，Metro 会根据估价结果确定“公正补偿”的金额，即针对受影响的财产，财产所有者有权获得的美元价值。
- Metro 或其顾问代表会向您发出书面报价，并要求与您会面来讨论报价事宜。然后您会有时间进行考虑并对报价做出回应。
- Metro 的目标是通过与财产所有者进行协商来获得任何项目所需的所有财产，因此在与您会面、讨论和协商后，我们会完成财产购买并支付财产价值的相应款项。

? 如果我的财产受到影响，我可以期望获得哪些服务？

针对 RapidRide 项目，Metro 的项目通常只会影响您财产的一小部分，我们通常不需要征用您的全部财产。您有权在估价师对您的财产进行估价时陪同他们一起进行估价工作，Metro 会为您支付最高 750.00 美元的费用，以便让专家（例如您自己的估价师或律师）对报价和/或估价进行审核。

在极少数情况下，Metro 的项目可能会对财产产生影响，以至于我们需要征用全部财产并取代当前的财产用途。由于 Metro 对您的财产所造成的影响而被迫搬迁的住宅和商业财产所有者或租户有权获得搬迁援助，即相关建议和资金援助。如果 Metro 认为您可能会因我们的项目对您的财产所造成的影响而搬迁，我们会通知您并为您安排一名合格的搬迁顾问，该顾问会帮助确定您的需求并解释可以为您提供哪些帮助。搬迁顾问还会帮助提供现有的替代性住房或商业财产的清单，并且协助您提交任何必要的索赔，以便您获得应得的补偿福利。



施工

? 施工阶段会对我的财产带来怎样的影响?

大型施工可能会造成干扰，这也是 Metro 致力于成为一个好邻居的原因。在整个施工阶段，都会有专门的社区参与工作人员来负责回答相关问题以及满足需求，同时还供有一项受监控的施工热线服务。

项目承包商在您所在的街区和社区施工时会遵守相应的标准要求，包括：

- 保持工作现场的安全、清洁和保障。
- 保持住宅和商业场所的正常通行。
- 最大限度地减少噪音和照明影响。
- 最大限度地减少施工设备和车辆对停车的影响。

Metro 会继续根据施工时间表所需的财产和通行权开展征用工作。根据项目的进度，可能会对项目所需的财产进行分阶段性的征用。在整个施工过程中，Metro 会与财产所有者以及租户合作，尽量减少对财产通行权的潜在影响。



有问题吗?

transitproperty@kingcounty.gov

kingcounty.gov/rapidride

 King County
METRO

Moving forward together