立即行动，保护您的物业免于出售
为物业相关第三方提供之副本

提前 90 天之税收留置权
出售意向通知

2014 年 2 月 10 日
物业地址

所在区　　街区　　地块

案件编号

如您与上述物业无任何关系，请查看下方票券背页。

财政局记录显示您尚欠 $0 的房产税、供排水费及其他财产相关费用。下方所列费用将作为您物业的留置权。您必须在**2014 年 5 月 15 日**之前支付或偿清欠款，否则市政府将把债务出售给经授权的买方。**出售债务时，您应支付下述金额，再加 5% 的附加费、应计利息和行政管理费。**

物业税留置权金额：	$0 (截至 年/月/日)
物业相关费用留置权金额：	$0 (截至 年/月/日)
紧急维修费：	$0 (截至 年/月/日)
财政局收取之水费留置权金额：	$0 (截至 年/月/日)
水务局留置权金额：	$0 (截至 年/月/日)
留置权总额：	**$0**

为了保护您的物业免于出售，您必须在 **2014 年 5 月 15 日**之前**支付应付金额**或签订支付协议。请参见第 B1 及 B2 页了解完整信息。

如果您是一名**老年公民、退伍军人**（或退伍军人亲属）或残障人士，您将来可能符合资格免于缴纳物业税，也可**避免您的债务被出售。**
如果您是一名**现役军人**（或现役军人的亲属）或是您已收到 2013 年的“断路器”（即物业税与收入之比例超过规定水平时，减免超额部分）税收减免，您可能符合资格使您的物业免于出售。请参考第 B5 页的“免税资格清单”。

立即登录 nyc.gov/payonline 轻松支付。

支付时请提交本票券原件。

Finance

截至 2014 年 5 月 15 日之应付金额　$0

已付金额为： $

款项邮寄地址：
NYC Department of Finance
P.O. Box 680
Newark, NJ 07101-0680

Borough, Block & Lot:

1060.06

提前 90 天之税收留置权
出售意向通知

在nyc.gov/payonline 网站上通过电子转账（免费）、电子支票（$2 手续费）或借记卡或贷记卡（2.49% 手续费）进行网上支付。

使用现金、正式银行支票、个人支票或汇票亲自到位于以下地址的财政局业务中心（营业时间为周一至周五上午 8:30 至下午 4:30）支付：

Bronx .....3030 Third Avenue - 2nd floor
Brooklyn .....210 Joralemon Street - 1st Floor
Manhattan .....66 John Street - 2nd floor
Queens .....144-06 94th Avenue - 1st floor
Staten Island.....350 St. Marks Place - 1st floor

针对作为破产案件主体之记录屋主及/或物业（根据《美国法典》第 11 篇（“破产法”）规定）的注意事项。

本文规定的留置权预期出售并不属于征收行为。经明确规定，如根据《破产法》规定，记录屋主及/或物业系属破产诉讼之主体，则在此期间，留置权拟议买方、市政府安排的留置权之所有权及其他权利受托人（下称“买方”）不得采取任何征收行为，除非破产法庭另有授权（下称“限制行为”）。限制行为包括申请 5% 的附加费、任何法定加息、通知费及罚金，或是通过取消抵押品赎回权或其他法律方式强制执行留置权的任何行为，且该等行为并未事先获得适当的司法救济。此外，对于评估价值低于或等于 $250,000 的物业，将以年利率 9% 并按每日复利的方式计收利息。对于评估价值超过 $250,000 的房产，将以年利率 18% 并按每日复利的方式计收利息。另外，在相关屋主的破产期间，自破产税收留置权售出起的任何时期均应收费。买方将保留权利，在记录屋主及/或物业解除《破产法》规定的保护之后，采取任何适当的法律行动。

Finance

所在区、街区及地块：

❑ 勾选本方框，即表示您今后不希望收到有关上述物业的任何通知。如果您不希望收到有关该物业的任何通知，请撕下以下票券并寄送至：

本人兹证明，本人不希望继续收到位于上述地址的物业的相关通知。

签名:_____

日期:_____

NYC Department of Finance
Tax Lien Unit
P.O. Box 1069
Maplewood, NJ 07040

2014 年留置权出售意向通知
切勿丧失您的房屋或物业

什么是留置权出售?
留置权指就未支付的物业税、供排水费或其他房产费，包括各项税费所产生的应付利息而针对不动产提出的法定求偿权。

出售即为将留置权转让予经授权的买方。这并不属于物业销售，但如果税款和/或费用未得到支付或清偿，则留置权持有人可向法庭提起诉讼，要求取消抵押品赎回权。

本通知有何作用?
本通知表示，市政府记录显示您尚有以下欠款：

- 应向财政局支付的物业税和应计利息，及/或
- 应向环保局 (DEP) 支付的供排水费和应计利息，及/或
- 紧急维修计划 (ERP) 或替代执行计划(AEP) 费用和应计利息，该等费用由房屋保护和发展局 (HPD) 评定之后由财政局收取。

您需要做什么?
为了防止您的物业留置权被出售，您必须在 **2014 年 5 月 15 日**清偿您的债务。您可通过全额支付您的债务，签订支付协议或更新违约的支付协议等方式进行。如果您使用支票支付，但您的支票被拒付，您可能会收到其他通知，且您的物业可能被纳入本通知中说明的留置权出售或随后的留置权出售中。

请参加以下两页了解更多信息。

是否任何人都可以购买留置权?
市政府仅向经授权的单一买方出售留置权，而非普通大众。有关购买留置权的任何事宜，请勿联系我们。

如何付款

所有付款均必须在 5 月 15 日之前收到。

物业税及相关费用

网上支付，方式：电子转账、电子支票或贷记卡/借记卡。使用贷记卡/借记卡及电子支票支付的，应收取手续费。请访问财政局网站 **nyc.gov/liensale**进行了解。

5 月 2 日之前通过邮寄支付。您的支票或汇票收款方应为纽约市财政局。请在备注一行写明物业的所在区、街区及地块编号（可于本通知首页右上角找到）。请勿混淆对纽约市财政局的留置权付款与对纽约市水务局的付款。针对两者请使用单独的支票。但可将其装于同一信封中。此外，请说明款项的具体用途，如 ERP 或 AEP。邮寄地址：

NYC Department of Finance
P.O. Box 680
Newark, NJ 07101-0680

亲自支付- 第 B2 页列出的财政局办事处接受使用现金、正式银行支票、个人支票及汇票进行支付。**如在 5 月 2 日之后支付**，我们建议使用正式银行支票或汇票，以确保及时处理，防止留置权被出售。您不必在物业的所在区进行支付。

供排水费

网上支付，通过免费电子转账 (**nyc.gov/dep**) 或通过贷记卡/借记卡或电子支票 (**nyc.gov/payonline**) 支付供排水费。

电话支付，拨打 1-866-622-8292 进行免费电子转账。
5 月 2 日之前通过邮寄支付。您的支票或汇票收款方应为纽约市水务局。请在备注一行写明您的水费账号并寄送至：

5 月2 日之前通过邮寄支付。您的支票或汇票收款方应为纽约市水务局。请在备注一行写明您的供水帐号并邮寄至：

NYC Water Board
P.O. Box 11863
Newark, NJ 07101-8162

亲自支付- 第 B2 页列出的环保局办事处接受使用正式银行支票、个人支票及汇票进行支付。**如在 5 月 2 日之后支付**，我们建议使用正式银行支票或汇票，以确保及时处理，防止留置权被出售。您不必在物业的所在区进行支付。您也可在财政局业务中心支付供排水费。

TLS-2014 (90-Day)

如有要求，本通知还可提供中文、韩文、俄文及西班牙文版本。请拨打 311。

支付协议

新支付协议——无预付定金

支付协议可适用于提前 90 天之留置权出售通知中所包含的物业。无需任何预付定金。您的协议有效期可长达十年。如与财政局签订协议，其将按季度向您收费，但您可选择按月支付。如与环保局签订协议，其将按月向您收费。本协议规定，您还必须按时支付新产生的各项税费。

您可在 2014 年 5 月 15 日之前签订支付协议，保护您的物业免于遭受留置权出售。

如欲就供排水费与环保局签订协议，您可前往下方所列的任一家环保局所在区办事处。您需要携带政府签发的 ID（附有照片）。请拨打 (718) 595-7000 了解更多信息。

如欲就物业税及相关费用与财政局签订协议，请先登录 nyc.gov/liensale 下载并填写支付协议申请表。该申请表含有相关的步骤说明。您需要携带政府签发的 ID（附有照片）。如果您无法上网，请拨打 311。纽约市外电话请拨打 (212) 639-9675。如物业属公司所有，支付协议签署人必须首先提供书面的授权委托书证明或证明其为公司高管。

签署支付协议之屋主须知

如您已得知 2011 年或 2012 年留置权出售并已签订支付协议，并且收到本通知，这表示协议尚未更新（应付款项未付长达六个月）。您必须在 2014 年 5 月 15 日之前更新协议，不得重新签订支付协议。

如您在被告知 2011 留置权出售之前，与财政局或环保局签订或已签订支付协议，并且收到本通知，这表示财政局或环保局记录显示应付款项尚未更新。如您想要更新您的付款信息或确定您已支付应付款项，请联系财政局或环保局。如果您希望制定新的支付计划，请参见前一节中的说明。

客户协助

➢ **物业税支付**

网址: **nyc.gov/liensale**
电邮: **taxlien@finance.nyc.gov**
电话: **212-440-5408** -
周一至周五上午 9:00 至下午 5:00
老年
申诉专员: **212-440-5407** -
周一至周五上午 9:00 至下午 5:00
亲自支付: 财政局业务中心
任何费用均可在此支付。

周一至周五上午 8:30 至下午 4:30

Bronx.....3030 Third Avenue - 2nd fl
Brooklyn .....210 Joralemon Street - 1st fl
Manhattan.....66 John Street - 2nd fl
Queens.....144-06 94th Avenue - 1st fl
Staten Island .....350 St. Marks Place - 1st fl

➢ **紧急维修及替代执行计划费用支付**

网址: nyc.gov/liensale
电话: 212-863-6020 -
周一至周五上午 9:00 至下午 4:00
电邮 **hpderp@hpd.nyc.gov**

➢ **供排水费支付**

网址: **nyc.gov/liensale**
电话: **718-595-7000** -
周一至周五上午 9:00 至下午 6:00
周六上午 9:00 至下午 2:00

环保局所在区办事处 - 周一至周五上午 9:00 至下午 5:00

Bronx .....1932 Arthur Avenue - 6th fl
Brooklyn.....250 Livingston Street - 8th fl
Manhattan .....1250 Broadway - 8th fl
Queens .....96-05 Horace Harding Exp - 1st fl
Staten Island.....60 Bay Street - 6th fl

➢ **就供排水费提出异议**

网址: nyc.gov/liensale
电邮: ombuds@dep.nyc.gov
电话: 718-595-OMBU (6628)

市政府何时可出售物业留置权

根据您物业的类型，如符合四项条件您的物业即可合格出售。参考下表，了解您的物业所适用的规则。如最后一栏中为“是”，阅读注解 2，查看您的物业可免于出售的方式。

物业类型	物业税欠款		供排水费欠款		AEP 欠款		ERP 欠款		可免除 (注解 2)
	最低额	拖欠年数	最低额	拖欠年数	最低额	拖欠年数	最低额	拖欠年数	
一单元住宅	$1,000	3	(注解 1)		不适用	不适用	不适用	不适用	是
二个单元住宅	$1,000	3	$2,000	1	不适用	不适用	不适用	不适用	是
三个单元住宅——屋主自用	$1,000	3	$2,000	1	不适用	不适用	不适用	不适用	是
三个单元住宅——非屋主自用	$1,000	3	$2,000	1	$1,000	1	不适用	不适用	无
住宅式共管公寓	$1,000	3	$1,000	1	$1,000	1	$1,000	1	是
住宅式合作公寓	$1,000	3	$1,000	1	$1,000	1	$1,000	1	无
空地分区住宅	$1,000	3	不适用	不适用	$1,000	1	$1,000	1	无
上层带有 1 或 2 套公寓的小店面或办公室	$1,000	3	$2,000	1	$1,000	1	$1,000	1	是
住房开发基金公司 (HDFC) 出租大厦	$5,000	2	$5,000	2	$5,000	2	$5,000*	2	无
任何其他	$1,000	1	$1,000	1	$1,000	1	$1,000*	1	无

*仅包含截至 2006 年 1 月 1 日公布的费用。

注解 1：如果您拥有一间**一单元住宅**并且只拖欠**供排水费**而无物业税，市政府可能不会出售您的物业留置权。供排水费欠款可能不会被出售，但如继续拖欠相关费用，则环保局可能停止为您提供供排水服务。

注解 2：免除规则： 如果您的房产属于一至三单元住宅或住宅式共管公寓，且该房屋由屋主自用，同时您符合以下一项或多项福利资格，我们则不会出售留置权：

- 老年公民屋主免税：年满 65 岁或以上的屋主，且其符合收入要求。
- 残障屋主免税：符合收入要求的残障人士。
- 特定退伍军人免税：如您符合“旧法”下的退伍军人免税资格，仅当您以美国政府提供的战俘赔偿款购买物业时，您方可免于留置权出售。所有战争或残障福利类型的退伍军人免税情况均可免于留置权出售。所有战争或残障福利类型的退伍军人免税情况均可免于留置权出售。如果您不确定您属于哪种福利类型，请登录 nyc.gov/finance，点击物业 (Property)，再点击网上工具 (Online Tools) 下的“您的豁免及减免”。

如您在 2013 税收年度享受为屋主提供的州不动产税收减免（“断路器”税收减免），您也可免于留置权出售。

如现役军人要求免除留置权出售，可登录 **nyc.gov/liensale** 填写证明书。

如您认为您符合免除资格，请填写免税资格清单。

常见问题之回答
有关市政府留置权出售程序

■ **留置权出售中可出售何种债务?**

- 物业税
- 供排水费及附加费
- 其他物业相关费用，包括紧急维修计划和替代执行计划费用
- 上述各项税费的应计利息

■ **在针对税费提出异议的过程中，我的留置权是否也可能被出售?**

是。如果您正就物业的评估价值或其他费用金额提出质疑，您必须付清所有税费或签订支付协议，才可防止留置权被出售。如果您的异议有效，您将有权获得任何超额支付退款。

■ **留置权出售之后有何程序?**

市政府将在留置权出售当日起 90 天内，向所有屋主寄送以下资料：

- 留置权出售的条款和条件
- 新的留置权持有人的姓名和地址
- 留置权持有人之授权代表的姓名，屋主应与其联系。该代表也将通过邮件联系屋主，讨论支付事宜。

如纽约市政府就您的物业征收新的税收和费用，您必须向其支付。

除了新的留置权持有人或其授权代表（名字详见市政府发送的信函），屋主不得与任何其他方进行交易或向其付款。

■ **留置权出售会产生哪些额外费用?**

如留置权出售，则对于其中包含的各项税费及其应计利息，屋主拖欠的对象将不再是市政府，而是转至新的留置权持有人身上。留置权一旦出售，欠款将增加。留置权持有人有权征收以下费用：

- 对留置权总额增收 5% 的附加费
- 利息，按每日复利计且每半年应支付一次
- 与留置权出售相关的行政管理费，包括广告费及通知费赔偿，预计 $300

■ **新的留置权持有人是否可以变卖我的物业?**

是，但并非一开始就可以。如您尚未向新的留置权持有人支付全部的留置权欠款，或未与其签订支付协议，则自留置权出售当日起 1 年内，其可申请取消抵押品赎回权。但如有以下情况，则在留置权出售当日起不足 1 年内，留置权持有人即可申请取消抵押品赎回权程序：

- 付款到期日起 30 天内仍未支付半年利息；或
- 在尚未付清全部留置权欠款时，未支付当前税收或费用已长达 6 个月。

留置权出售之法律依据

《纽约市行政法》第 11-319 节规定，如持续拖欠与物业相关的到期欠款，则可出售税收留置权。法律还规定财政局可在留置权出售前 90 天、60 天、30 天及 10 天发送通知，并在税收留置权出售证明交付后 90 天内发送已出售留置权通知。