

# 常 见 问题

# 物权登记 常见问题

## 何种类型房产必须进行物权登记声明 (Property Registration Statement) 并在房屋维护及发展局 (Department of Housing Preservation and Development, HPD) 归档备案?

以下类型房产必须填写年度物权登记声明:

- 所有含 3 个单元以上的住宅类房产, 包括酒店、分户式产权公寓及合作公寓。
- 业主或其任一家庭成员均不在其中居住的独户或双户住所。

## 如不进行登记, 将受何种处罚?

如未申请物权登记, 将收到 HPD 发布的决议通知。

如未进行登记, 将处以 250 至 500 美元不等的罚款, 由房屋法庭 (Housing Court) 实施该项民事处罚。

如果该房产所具有的单元数量不少于 3 个, 将禁止您在房屋法庭因租户拒付房租事宜提起诉讼。您将不得证明自己的 HPD 违规行为已得到纠正, 也不得请求 HPD 执行撤销请求或重新发布违规记录。

## 哪些人需要进行登记?

房屋业主必须进行登记。

## 物权登记如何生效?

物权登记需满足以下两项要求方可生效: 1) 每年向财政局 (Department of Finance, DOF) 上缴 13 美元以及 2) 向 HPD 提交正确填写的物权登记表格。

## 提交物权登记声明对业主有哪些好处?

HPD 物权登记为 New York City 《房屋维护法》(Housing Maintenance Code) 强制要求执行。登记后, 业主将能够与 HPD 取得联系, 还将在房产发生任何违规行为或紧急情况时得到通知。在收到提前通知后, 业主可对房屋进行必要的修缮, 从而避免由 HPD 进行紧急修缮所产生的不便和开销。登记后, 因未登记而导致的违规行为或民事处罚将不再产生。很多其他市属机构也可在发生紧急事件或全市应急事件时通过 HPD 登记来获取联系信息。纽约市政府可借助已存档的联系信息为市民提供重要信息或推广服务。

## 我应该何时进行登记?

每年 5 月 21 日至 9 月 1 日期间;

登记信息在本年度内发生更改时;

您初次购买符合登记标准的住宅类房产时。

## 业主在进行住所登记时必须提供哪些信息?

登记声明中必须包含以下信息: 业主姓名; 业主商业地址、住宅地址以及电话号码; 如果多户住所的业主是一家股份有限公司, 则应包括该公司持有 25% 以上所有权人员的姓名和地址; 如果多户住所的业主是一家合伙企业, 则应包括合伙企业的名称和商业地址、持有合伙企业 25% 以上所有权的所有有限责任合伙人的姓名和商业地址; 代管人的姓名、地址和电话号码; 大都市区范围内的电话号码 (应确保可在合理时间范围内通过此号码随时联系到业主或代管人)。

## 为什么希望我提供电子邮件地址?

电子邮件地址并非必填项。HPD 可通过电子邮件地址协助相关机构联系代管人和业主。HPD 收到投诉后, 也能够以电子通知的形式将投诉发送给业主。这项服务可帮助业主了解受到检查前需要改正哪些状况。HPD 还计划日后在发布违规行为时向业主发送电子通知。届时, HPD 仍会向业主发送违规通知的纸质邮件, 而电子通知则可以协助业主快速响应违规行为并及时加以确认。电子通知还将用于提醒业主物权登记的截止日期和相关信息。

## 是否可以使用美国邮政信箱作为物权登记的商业地址?

不可以。美国邮政管理局 (United States Postal Service, USPS) 投递箱、私人运营邮件管理机构的投递箱以及提供类似服务的任何地址均不可作为物权登记的有效商业地址。

## 业主可以从何处获得物权登记表?

可登录 HPD 网站 ([www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)) 通过物权登记在线系统 (Property Registration Online System, PROS) 获取登记表。还可以从各法规执行处行政区 (Borough Code Enforcement) 办事处获得登记表。您也可以拨打 (212) 863-7000 与我们的登记协助处 (Registration Assistance Unit, RAU) 取得联系。地址为 100 Gold Street, Manhattan。

## 物权登记声明应由谁签署?

物权登记声明必须由业主签署; 如果业主是一家公司, 则应由该公司任一高级人员签署。代管人也必须签署物权登记声明以表明同意接受委任。

## 业主地址发生变动后必须修改相应的物权登记声明吗?

是。如果业主地址、业主/公司高级人员名单、名单中任一高级人员地址或代管人信息有所变动, 业主都必须在 5 天内更改相应的物权登记声明。申请更新登记声明信息不收取任何费用。

## 登记过程中, 业主应联系谁以获得帮助?

如果业主有疑问或在登记过程中需要协助, 可拨打电话 (212) 863-7000 或发送电子邮件至 [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov) 联系登记协助单位。

## 代管人的责任是什么?

代管人由业主指定, 控制并负责住所的维护和经营并代表业主执行紧急状况纠正措施或进行住所紧急修缮。

### 成为代管人是否需要具备一定资格？

是。代管人必须为年龄 21 岁以上的“自然人”，必须居住在纽约市或常年在纽约市内企业中任职。符合资格要求的业主或公司职员方可接受委任并登记为代管人。

### 如果代管人死亡、无法胜任或搬出 New York City，业主应采取怎样的措施？

业主应指定新的代管人。业主应在 8 天内向 HPD 提交声明，申请委任新代管人。

### 我拥有一所过去已经登记的独户或双户住宅。但是，我现在住在该住宅内，因此我不再进行登记。我应如何告知 HPD 我不再需要登记？

您应提交一份私人住宅登记表 - 不需要向 HPD 登记。您可以登录 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) 网站获得此表。HPD 收到并处理此表后，将会通知您不再需要登记。当前登记年份的所有拖欠款项将得到调整。

### 我有一家酒店，我是否需要登记该房产？

需要，酒店被视为容纳临时驻留人员的多户住宅。

### 我有一间公寓，是否需要登记？

不需要，作为单个公寓的业主，您不需要登记。但是，居民董事会必须代表整栋公寓进行登记。

### 我在一栋合作公寓持有股份，是否需要登记？

不需要，作为单个股东，您无需登记。但是，合作公寓的居民董事会必须代表其进行登记。

### 我是一处房产的共同所有人，另一名所有人已经死亡，登记时我需要做什么？

在以仍健在所有人的名义重新签发新的房产证之前，物权登记表的共同所有权一栏仍可保留两个姓名。

### 业主已死亡且现在房产有一位遗嘱执行人。该房产应如何进行登记？

遗嘱执行人被视为“其他”所有权类别，详细信息请参阅物权登记表中第 2 节内容。将“遗嘱执行人”写在空白行，然后参照第 5 节“非个人所有制”及第 5A1 节“第一负责人”填完全部信息。第 6、8、10、11 和 12 节的所有信息均为必填。

### 我的房产不属于住宅建筑且不需要登记，但财政局一直向我收取物权登记费用。我该怎么办？

如果您认为财政部不应向您收取物权登记费用，请发送电子邮件至 [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov) 或拨打 (212) 863-7000 联系 HPD。届时，请您提供行政区、房产地址以及房产的当前居住情况。如果 HPD 确定不需要进行登记，则会建议财政局不再收取费用。

### 我已不再是业主，但仍一直收到 HPD 的登记通知，我该怎么办？

如果业主已出售其房产，则可通过正确填写并提交作废登记申请（及所需其他文档）来请求 HPD 将其最近一次的有效物权登记声明作废。可登录 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) 获取此申请表。

### 我在 HPD 网站上找不到自己的房产，应如何登记？

您可以发送电子邮件至 [register@hpd.nyc.gov](mailto:register@hpd.nyc.gov) 联系 HPD。请在邮件中注明您房产的行政区、地址、街道和地块，以及您的联系信息。HPD 将对该房产进行调查并在数据库中添加相应信息，之后为您生成一份物权登记表。

### 我在物权登记相关的对账单上看不到任何费用，是什么原因？

如果该费用不是在七月的对账周期内收取，那么在下一个周期前您将无需支付相关费用。如果您在进行房产登记时发生延迟缴费，或是在年度账单发出后 HPD 才将您的房产添加到登记记录中，就会发生这种情况。

### 提交物权登记时的常见错误：

- 在向 HPD 发送表格时进行支付：这样将延迟表格处理，因为 HPD 必须将该款项发送至财政局以申请缴纳物权登记费用。
- 未提供所需的全部地址：必须提供第 5 节和第 6 节中所列所有人员的住宅地址、商业地址以及电话号码。如果在住所开展与该房产相关的业务，则商业地址可能与住宅地址一致（但必须在表格中填写全称）。
- 第 11 节和第 12 节中的签名与表格中的代管人（第 6 节）和业主部分（第 5 节）不一致。未在所有签名后输入日期。
- 代管人的商业地址不是 NYC 范围内的地址。法律要求代管人必须具有 NYC 范围内的商业地址。

### 我已经对租赁进行登记，为什么要求我重新登记？

租赁登记为纽约州住房与社区重建部 (Homes and Community Renewal) 强制要求。该登记不同于 New York City 的年度物权登记 (Annual Property Registration)。租金受管制的建筑必须进行以上两种登记。

### 我需要一份经认证的物权登记副本以便出庭使用，我该如何获得该文件？

需支付 8 美元获得一份认证副本。可通过个人支票、保付支票进行支付，也可选择信用卡支付（如果自取该副本）。

如果房产已经进行有效登记，则您可以：

- 提交经认证的副本申请表（可登录 [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) 并选择“业主”标签；也可致电登记协助单位）
- 莅临我们的法规执行处 (Code Enforcement Borough) 行政区办事
- 莅临我们的登记协助单位。

如果您未对房产进行有效登记却需要在同一天内提交登记表并获取经认证的副本，则请您务必莅临我们位于 100 Gold Street, Manhattan 的登记协助单位办事处。