

## 提前 90 天之税收及用水留置权 出售意向通知

2019 年 4 月 17 日  
物业地址

区 街区 地块

如果您与上述物业无任何关系，请查看下方票券背页。

财政局（Department of Finance）和环保局（Department of Environmental Protection）记录显示您尚欠 \$ 的物业税、供排水费及其他物业相关费用。下方所列费用将作为对您物业的留置权。您必须在 **2019 年 7 月 19 日** 之前支付或签订偿清此欠款的协议，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：	\$	（截至 [年/月/日]）
物业相关费用留置权金额：	\$	（截至 [年/月/日]）
紧急修复费用：	\$	（截至 [年/月/日]）
财政局所寄账单上的用水留置权金额：	\$	（截至 [年/月/日]）
水务局留置权金额：	\$	（截至 [年/月/日]）
<b>留置权总额：</b>	<b>\$</b>	

为了使您的物业免于留置权出售，您必须于 2019 年 7 月 19 日前支付偿清此欠款或签订一份协议。请参见第 B1 及 B2 页了解完整信息。

如果您是**老年人、退伍军人**（或退伍军人的亲属），或有**残疾**，您在未来几年可能有资格获得房产免税，以**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）或者您已收到 2018 纳税年的“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](http://nyc.gov/payonline) 轻松支付。

请在您的付款中附上该信件正本。



截至 2019 年 7 月 19 日之应付金额 \$

随附金额： \$

款项邮寄地址：  
NYC Department of Finance  
59 Maiden Lane, 19th Floor  
New York, NY 10038-4502

所在区、街区及地块：

## 提前 90 天之税收及用水留置权 出售意向通知

### 支付指令针对的是：物业税及物业相关费用

在 [nyc.gov/citypay](http://nyc.gov/citypay) 网站上通过电子支票（免费）或信用卡/借记卡（2% 手续费）进行在线支付。

使用现金、正式银行支票、个人支票、信用卡/借记卡（2% 手续费）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

### 支付指令针对的是：水务委员会费用（供排水费用）

在网站 [nyc.gov/dep](http://nyc.gov/dep) 上通过电子资金转账（免费）或信用卡/借记卡（2.25% 手续费）进行在线支付，电话（免费）1-866-622-8292，或使用“**My DEP**”移动应用程序支付。

本人亲自支付可以通过官方银行的支票、个人支票或汇票，地址在以下列出的环保局所在区办事处（DEP Borough Offices）（办公时间为工作日早上 9 点到晚上 5 点）：

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

环保局中心办事处（DEP's Central Office）位于 Queens，地址为 59-17 Junction Boulevard, 13th 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。

本通知所述的留置权预期出售并不属于征收行为。在记录屋主及/或物业根据破产法（“限制行为”）规定处于破产程序中时，该留置权的提议买家特拉华州信托（“买方”）不能对留置权采取任何收取行为，除非由破产法院授权。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。因此，对于评估价值等于或低于 \$250,000 的物业，将以年利率 7% 并按每日复利的方式对任何出售的财政局费用计收利息。对于评估价值超过 \$250,000 的物业，将以年利率 18% 并按每日复利的方式对任何出售的财政局费用计收利息。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。

### 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所在区、街区及地块的物业的相关通知。

TAXPAYER IDENTIFICATION  
NYC DEPARTMENT OF FINANCE  
59 MAIDEN LN FL 26  
NEW YORK NY 10038-4502

签名： \_\_\_\_\_  
日期： \_\_\_\_\_



## 提前 90 天之税收及用水留置权 出售意向通知

---

通知编号:	收件人姓名	2019 年 4 月 17 日
区		
街区	房产地址	
地段:		

---

**\*\*\*\* 费用明细 \*\*\*\***

<u>帐户类型</u>	<u>纳税编码</u>	<u>帐户 ID</u>	<u>到期日</u>	<u>周期开始日</u>	<u>应付税款</u>	<u>利息</u>
			[date]	[date]	\$	\$
物业税留置权金额:					\$	(截止日期为 [date])
物业相关费用留置权金额:					\$	(截止日期为 [date])
紧急修复费用:					\$	(截止日期为 [date])
财政局所寄账单上的用水留置权金额:					\$	(截止日期为 [date])
水务局留置权金额:					\$	(截止日期为 [date])
留置权总额:					\$	

**请记住: 您必须于 2019 年 7 月 19 日之前解决这些费用!**

# 2019 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 DOF 收取。

### 您需要做什么？

要防止您的物业留置权被出售，您必须于 **2019 年 7 月 19 日** 之前解决您的债务问题。您可以支付债务的全部金额、安排付款协议或支付违约的付款协议中所应支付的金额。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后续的留置权出售中。

请参阅本页底部的付款说明。

### 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 **2019 年 7 月 19 日** 之前收到。

### 物业税及相关费用

通过电子资金转账、电子支票或信用卡/借记卡 (2% 手续费) 进行 **在线支付**。信用卡/借记卡支付会收取费用。访问 DOF 的网站 [nyc.gov/liensale](http://nyc.gov/liensale)。

**7 月 12 日之前通过邮寄支付**。请将您的支票或汇票支付给纽约市财政局。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 页上列出的财政局办事处接受现金、正式银行支票、个人支票、信用卡/借记卡以及汇票。对于 **7 月 12 日之后** 进行的付款，我们建议您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。您不必在物业所在的区进行付款。

### 供排水费

在 [nyc.gov/dep](http://nyc.gov/dep) 网站上通过电子资金转账 (免费) 或信用卡/借记卡 (2.25% 手续费) 进行 **在线支付**。您可以利用创建 MY DEP 帐户或 Quickpay 支付，无需登录即可支付。您还可以利用 MY DEP 移动应用程序支付。

**电话支付**，请拨打 1-866-622-8292 进行免费电子转账。

**7 月 12 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：

**NYC Water Board  
P.O. Box 11863  
Newark, NJ 07101-8163**

**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。对于 **7 月 12 日之后** 进行的付款，我们建议您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。您不必在物业所在的区进行付款。您也可在财政局业务中心支付供排水费。

如果有要求，本通知还以阿拉伯语、孟加拉语、中文、法语、海地克里奥尔语、韩语、波兰语、俄语、西班牙语和乌尔都语版本提供。  
请拨打 311。

# 支付协议

您可在 2019 年 7 月 19 日之前签订支付协议，保护您的物业免于遭受留置权出售。您可能符合以下支付协议之一的资格。

## 财政局标准支付协议

所有业主（不论年龄或收入）均可获得一份标准支付协议。我们鼓励预付定金，但这不是必需要求，您可以选择是按月收费或按季度收费。您的协议有效期为 1 至 10 年之间。您必须按照约定付款，还必须按时支付新产生的各项税费。

想要申请财政局标准支付协议，请前往 [nyc.gov/liensale](http://nyc.gov/liensale) 下载并完成申请，或致电 311 寻求帮助。

## 房产税及利息延期计划 (PT AID) 支付协议

如果您拥有一所一户型、两户型或三户型住宅或公寓单元、该物业已经成为您的主要居所一年或以上、您的年收入为 \$58,399 或以下、您拖欠了房产税或者有拖欠房产税大趋势，您可能符合 PT AID 支付计划的资格；

如果您为老年人（65 岁或以上），您可以申请加入一项计划，该计划可允许您无限期地（由您的遗产支付）或在一段特定的时间内延迟支付未缴税款和费用。如果您不是老年人，您可以申请固定期限基于收入型支付计划或情有可原情况基于收入型支付计划。对于这两种情况，您每个月或每个季度的付款都不会超过您收入的 8%。

想要申请 PT AID 支付协议，请前往 [nyc.gov/liensale](http://nyc.gov/liensale) 下载并完成申请，或致电 311 寻求帮助。

## 环保局支付协议

如果欲就供排水费与环保局签订按月支付协议，您可前往下方所列的任一环保局所在区办事处。您将需要提供政府签发的带照片的身份证件。如果欲了解更多信息，请致电 (718) 595-7000。

## 签署支付协议之房主须知

如果您收到过 2019 年留置权销售警告通知，并签订了付款协议，现在又收到了这份通知，这是因为您没有遵守您的协议进行付款（六个月或更久没有支付所需的款项）。您必须在 2019 年 7 月 19 日之前将协议更新。如果您的情况情有可原或者如果您即时支付所欠费用、利息和杂费总额的 20%，您可能仅签订新的付款协议即可。

如果您在收到 2019 年留置权出售警告通知之前，与财政局或环保局签订或已签订支付协议，现在又收到了这份通知，这是因为财政局或环保局记录显示应付款项尚未更新。如果您想让您的付款及时更新，或者如果您认为您已经支付了所需款项，请联系财政局或环保局。如果您想要创建新的支付计划，请参阅上方说明。

# 客户协助

## ➤ 物业税支付

网址：[nyc.gov/liensale](http://nyc.gov/liensale)  
电子邮件：[taxlien@finance.nyc.gov](mailto:taxlien@finance.nyc.gov)  
电话：**212-440-5407/5408** - 办公时间为工作日上午 9 点 - 下午 5 点  
高级监察专员：**212-291-4414** - 办公时间为工作日上午 9 点 - 下午 5 点  
亲自前往： 财政局业务中心  
任何费用均可在此支付。  
办公时间为工作日上午 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](http://nyc.gov/liensale)  
电话：**212-863-6020** - 办公时间为工作日上午 9 点 - 下午 4 点  
电子邮件：[hpderp@hpd.nyc.gov](mailto:hpderp@hpd.nyc.gov)

## ➤ 供排水费支付

网址：[nyc.gov/liensale](http://nyc.gov/liensale)  
电话：**718-595-7000** - 办公时间为工作日上午 9 点 - 下午 6 点

亲自前往： 环保局所在区办事处 -  
办公时间为工作日上午 9 点至下午 5 点

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](http://nyc.gov/liensale)  
电子邮件：[ombuds@dep.nyc.gov](mailto:ombuds@dep.nyc.gov)  
电话：**718-595-申诉专员 (6628)**

## 市政府何时可出售物业留置权

根据您物业的类型，如果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。如果最后一栏中为“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*		可能被排除在外 (注解 2)
	最低额	拖欠年限	最低额	拖欠年限	最低额	拖欠年限	最低额	拖欠年限	
一单元住宅——屋主自用	\$1,000	3	(注解 1)		不适用	不适用	不适用	不适用	会
一单元住宅——非屋主自用	\$1,000	3	(注解 1)		不适用	不适用	\$1,000	1	不能
二至三单元住宅——屋主自用	\$1,000	3	\$2,000	1	不适用	不适用	不适用	不适用	会
二至三单元住宅——非屋主自用	\$1,000	3	\$2,000	1	\$1,000	1	\$1,000	1	不能
住宅式共管公寓	\$1,000	3	\$1,000	1	\$1,000	1	\$1,000	1	会
住宅式合作公寓	\$1,000	3	\$1,000	1	\$1,000	1	\$1,000	1	不能
空地分区住宅	\$1,000	3	不适用	不适用	\$1,000	1	\$1,000	1	不能
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	会
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	不能
任何其他	\$1,000	1	\$1,000	1	\$1,000	1	\$1,000	1	不能

\*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。供排水费欠款可能会被出售，但如果继续拖欠相关费用，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，且该房屋由房主自用，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：

- 老年公民房主免税：年满 65 岁或以上的房主，且其符合收入要求
- 残障房主免税：符合收入要求的残障人士
- 特定退伍军人免税：如果您符合“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。如果您不确定您的福利类型，请访问 [nyc.gov/nycproperty](http://nyc.gov/nycproperty) 查找您的物业并查看关于您帐户的详细信息。

如果您在 2018 税收年度享受为房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。

如果现役军人要求免除留置权出售，可登录 [nyc.gov/liensale](http://nyc.gov/liensale) 填写证明书。

如果您认为您有资格获得我们的任何税收减免，请登录我们的网站：[nyc.gov/taxreductionprograms](http://nyc.gov/taxreductionprograms) 获取申请表。

# 市政府留置权出售程序常见问题解答

## ■ 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？

有。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，向所有房主寄送以下资料：

- 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，房主应与其联系。该代表也将通过邮件联系房主，讨论支付事宜。

如果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？

如果留置权出售，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，新的留置权持有人变卖您的物业，但一开始不行。如果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一年内，其可申请取消抵押品赎回权。但如果有以下情况，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六个月。

## 留置权出售之法律依据

《纽约市行政法》第 11-319 节规定，如果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。

# 豁免资格清单

## 说明

1. 请填写下面的清单，看看您是否有资格获得物业税豁免，从而使您的物业免于留置权出售。
2. 如果我们认为您可能有资格获得老年人、残疾屋主或退伍军人豁免或符合“断路器”税收减免或现役军人要求，我们将在收到此清单后把申请寄给您。
3. 您必须完成豁免申请，我们才能考虑将您的留置权从出售名单上删除。**该清单不是豁免申请。**

## A 部分

通过勾选这些选择框，我保证：

- 我的物业是 1 到 3 单元的住宅或住宅公寓。
- 我拥有我的物业，并且它是我的主要住宅。

## B 部分

我同时还保证（勾选所有适用项）：

- 截至 2019 年 12 月 31 日，所有业主年满 65 岁或以上，且所有业主总收入少于 58,399 美元。（如果房产为配偶或兄弟姐妹所有，其中一名屋主必须年满 65 岁。）
- 所有业主均接受残疾津贴，且所有业主总收入少于 58,399 美元。（如果房产为配偶或兄弟姐妹所有，其中一名屋主必须为残障人士。）
- 其中一名或多名业主为现役军人。
- 其中一名或多名业主为退伍军人（或退伍军人的配偶/遗孀/鳏夫）或获颁金星勋章的父母。
- 我获得了 2018 税收年度纽约州不动产税收减免（“断路器”税收减免）。

## C 部分

1. 屋主姓名： \_\_\_\_\_
2. 电话号码： ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ ■ \_\_\_\_\_
3. 街道地址： \_\_\_\_\_
4. 城市： \_\_\_\_\_
5. 州： \_\_\_\_\_ 6. 邮编： \_\_\_\_\_
7. 区： \_\_\_\_\_ 街区： \_\_\_\_\_ 地块： \_\_\_\_\_
8. 电子邮件地址（可选）： \_\_\_\_\_

邮寄地址： NYC Department of Finance, Lien Sale Exemptions Unit, 66 John St, 3rd Floor, New York, NY 10038.

如果您符合物业税豁免资格，我们会寄给您一份完整的留置权出售豁免申请，以便您可以申请豁免，将您的物业从留置权出售名单中删除。





如果您不采取行动，收回您所欠债务的权利  
可以卖给私人催收机构。  
该信息包中包含重要信息。

## 这是什么？

该通知旨在通知您，您拖欠该市物业税和/或供排水费。

## 我需要做什么？

您必须于 **2019 年 7 月 19 日** 之前解决您的债务。

您可以立即支付，或制定长期支付计划。上千人制定支付计划，帮助他们解决债务问题。

## 选项 A：立即支付：

	物业税	供排水费
在 2019 年 7 月 19 日之前亲自支付	地点参见 B2 页	地点参见 B2 页
在 2019 年 7 月 19 日之前在线支付	<a href="http://nyc.gov/liensale">nyc.gov/liensale</a>	<a href="http://nyc.gov/payonline">nyc.gov/payonline</a> ，或 “My Dep” 手机应用
在 2019 年 7 月 19 日通过电话支付	212-291-2931	1-866-622-8292（免费）
在 2019 年 7 月 12 日通过邮件支付	NYC Department of Finance P.O. Box 680 Newark, NJ 07101-0680	NYC Water Board P.O. Box 11863 Newark, NJ 07101-8163

## 选项 B：如果您无法立即支付，请制定支付计划：

应用于三个简单的步骤

- 步骤 1：** 下载财产税支付协议申请，网址为 [nyc.gov/dofpaymentplan](http://nyc.gov/dofpaymentplan)。
- 步骤 2：** 打印并完成申请表。
- 步骤 3：** 在任意一家 DOF 商业中心提交您的申请和支持文件。（地点参见 B2 页。）

## 有问题？



请致电我们： 212-440-5408（物业税）  
718-595-7000（供排水费）

访问我们的网站：[nyc.gov/finance](http://nyc.gov/finance)