

留置权出售 90 天警告通知

最低物业应付款项:

最低自来水/污水处理费应付款项:

到期日:

房产地址

行政区

街区

地段

尊敬的业主或授权的第三方代表:

由于您欠下以下所列费用, 您的房产有可能被列入纽约市即将于 2025 年 5 月 20 日进行的留置权出售。

留置权金额	应付总额	截至
财政部房产税		
财政部自来水费		
其他房产相关费用		
住房保护与发展部紧急维修		
环境保护部自来水/污水处理费		
欠款总额		

最低物业应付款项:

最低自来水/污水处理费应付款项:

为使您的房产免于留置权出售, 您必须在 2025 年 5 月 19 日之前至少支付上述最低应付款项、签订付款协议或采取本通知第 3 页所述的其他行动之一。

如果您在 2025 年 5 月 19 日之前未采取行动以使您的房产免于留置权出售, 纽约市政府将把您的债务出售给授权买家。如果债务被出售, 您将欠上述欠款总额以及 5% 的附加费、应计利息和管理费, 并且您的房产可能会被取消抵押品赎回权。

如果您对此通知有任何疑问, 请拨打 311 或访问 www.nyc.gov/liensale 提交查询。

请访问 www.nyc.gov/citypay 和 www.nyc.gov/dep (自来水/污水处理费) 在线支付。

行政区: 街区: 地段:

请在支票的备注栏中写下: BBL X-XXXX-XXXX



请不要将纽约市财政部 (NYC Department of Finance) 的留置权付款与纽约市水务局 (NYC Water Board) 的付款合并。

请使用单独的支票。

2025 年 5 月 19 日前应支付的最低物业付款:

应支付的物业总金额:

2025 年 5 月 19 日前应支付的最低自来水/污水处理费付款:

应支付的自来水/污水处理费总额:

所附金额:

美元

将付款邮寄至:

随附重要信息！

I. 如何避免留置权出售	第 3 页
II. 如何支付欠款	第 4 页
III. 如何签订付款协议	第 5 页
IV. 免税信息	第 6 页
V. 参加留置权出售外展活动	第 6 页
VI. 如何获得帮助	第 7 页
VII. 其他留置权出售信息	第 7 页
VIII. 您的欠款清单	第 8+ 页

如果您对此通知有任何疑问，请拨打 311 或访问 www.nyc.gov/liensale 提交查询。

I. 如何避免留置权出售

为了使您的财产免于留置权出售，您必须在 2025 年 5 月 19 日之前采取以下行动之一。如果您不采取行动，收取您城市欠款的权利可能会出售给私人收款机构。

选项 1: 支付欠款

您的费用清单从第 8 页开始。您必须至少支付所示的最低金额。但是，支付全部欠款对您最有利，因为任何未付金额将继续产生利息。付款说明见第 4 页。

选项 2: 签订付款协议

如果您无法一次性支付所有欠款，签订付款协议将使您的房产不参与留置权出售。有关如何签订付款协议的信息，请参阅第 5 页。

选项 3: 提交留置权出售轻松退出 (EASY EXIT) 申请

如果满足以下条件，您可能有资格退出留置权出售一年：您是该房产的业主；该房产是您的主要住所；您在纽约市没有任何其他房产；并且所有业主（无论是否居住在该房产）及其居住在该房产的配偶年收入合计不超过 107,300 美元。（轻松退出计划仅适用于某些类型的房产，包括共管住宅单元和一至三户家庭房产。）

如果您符合这些要求，且无力支付欠款或签订付款协议，请访问 www.nyc.gov/liensale，并点击“提交留置权出售轻松退出计划申请” (Submit a Lien Sale Easy Exit Program application)。

选项 4: 申请房产税豁免

某些房产税豁免可以使您的房产免于留置权出售。有关更多信息，请参阅第 6 页。如需了解更多详情，请访问 www.nyc.gov/liensale。

选项 5: 提交紧急维修证明

如果您仅欠紧急维修费，您可能有资格免于留置权出售。该房产必须是税级 1 房产，且是其业主的主要住所。如需了解更多详情并提交您的证明，请访问 www.nyc.gov/liensale。

如果您的留置权被出售

如果您的房产留置权被出售，您可能有资格参加自愿止赎计划 (Voluntary Foreclosure Program)。某些一、二或三单元税级 1 住宅物业的业主可以选择在留置权出售后取消其房产的赎回权，并将其转让给经批准的非营利组织。然后您可以作为租户继续住在房子里。这需要法律咨询，并且您必须在留置权出售之日起六个月内提交申请。有关更多信息，请访问 www.nyc.gov/liensale。

II. 如何支付欠款

房产税和费用

在线：访问 www.nyc.gov/citypay。您可以通过电子支票（免费）或信用卡/借记卡（收取 2% 手续费）支付。

邮寄：请将您的支票付给“纽约市财政部” (NYC Department of Finance)，并使用本通知随附的付款优惠券。请务必在 2025 年 5 月 9 日之前寄出您的支票或汇票。所有款项必须在 2025 年 5 月 19 日之前收到。

现场办理：周一至周五，上午 8:30 至下午 4:30 前往财政部 (Department of Finance) 商务中心。您可以通过现金、官方银行支票、个人支票、信用卡/借记卡（收取 2% 手续费）或汇票付款。地址：

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

自来水/污水处理费

在线：访问 www.nyc.gov/dep。您可以通过电子资金转账（免费）或信用卡/借记卡（收取 2.25% 手续费）支付。

电话：拨打 1-866-622-8292。

邮寄：请将您的支票付给“纽约市财政部” (NYC Department of Finance)，并使用本通知随附的付款优惠券。请务必在 2025 年 5 月 9 日之前寄出您的支票或汇票。所有款项必须在 2025 年 5 月 19 日之前收到。

现场办理：周一至周五上午 9:00 至下午 5:00 前往环境保护部 (Department of Environmental Protection) 行政区办公室。您可以使用官方银行支票、个人支票或汇票付款。
地址：

Bronx:	1932 Arthur Avenue, 6th Floor	Queens (中央办公室) :	59-17 Junction Boulevard, 9th Floor
Brooklyn:	250 Livingston Street, 8th Floor	(访问 Queens 办公室需要预约。请拨打 718-595-3258。)	
Manhattan:	55 West 125th Street, 9th Floor	Staten Island:	60 Bay Street, 6th Floor

其他付款信息

您必须至少支付第 1 页上所示的最低金额。但是，支付全部应付金额对您最有利，因为任何未付款项将继续产生利息。您仍有义务支付您房产的应付金额。

对于 2025 年 5 月 9 日之后的付款，我们建议使用官方银行支票或汇票，以确保及时处理并防止留置权出售。

请勿将纽约市财政部 (NYC Department of Finance) 的留置权付款与纽约市水务局 (NYC Water Board) 的付款合并。请使用单独的支票。您可以使用同一个信封。

有关留置权利息的信息，请参阅第 7 页。

III. 如何签订付款协议

您可以在 2025 年 5 月 19 日之前签署付款协议，以使您的房产免受留置权出售。您可能有资格获得以下付款协议之一。

标准财政部 (Department of Finance) 付款协议

无论年龄或收入如何，标准付款协议适用于物业业主。鼓励支付首付款，但这不是强制要求的，您可以选择按月或按季度付款。您的协议期限为 1 至 10 年。您必须按约定付款，还必须按时缴纳新的税费。请在 www.nyc.gov/liensale 下载并填写申请表，或拨打 311 寻求帮助。符合条件的纳税人可以享受降低利率计划。

房产税和利息延期 (Property Tax and Interest Deferral, PT AID) 付款协议

如果您拥有一户、两户或三户住宅或公寓单元；该物业已成为您的主要住所一年或一年以上；您符合该计划的收入资格要求；并且您已经拖欠或有拖欠房产税的危险，您可能有资格参加 PT AID 付款计划。65 岁以上的老年人可以享受特殊计划。要申请 PT AID 付款协议，请访问 www.nyc.gov/liensale 或拨打 311 寻求帮助。

PT AID “断路器”延期计划：如果您符合 PT AID 资格要求，您的年度房产税账单超过您年收入的 10%，并且您的房产评估价值不超过 25 万美元，您可能有资格参加新的 PT AID “断路器”付款计划。您必须支付最低年度付款才能继续参与该计划。有关更多信息，请访问 www.nyc.gov/liensale。

环境保护部 (Department of Environmental Protection) 付款协议

要与环境保护部签订自来水和污水处理费的每月付款协议，请前往第 4 页列出的任何环境保护部行政区办公室。您将需要政府签发的带照片的身份证件。如需了解更多信息，请拨打 (718) 595-7890。

对于已有付款协议的业主

如果您之前已签署付款协议，您之所以收到此通知，是因为您的协议并未更新（已有六个月或更长时间未支付所需款项）。您必须在 2025 年 5 月 19 日之前支付欠款更新协议，或签订新的付款协议，并支付所有未偿费用、利息和费用的 20% 首付款。如果您的房产被出售留置权，将禁止您在五年内就该财产签订新的付款协议，除非您能证明有法定合理原因。

IV. 免税信息

享受某些免税的房产（包括下面列出的几项免税）可免于留置权出售。如需更多信息以及获取或请求免税申请，请访问 www.nyc.gov/liensale 或拨打 311。

豁免	谁有资格？	收入	居住权/所有权	是否可免于留置权出售？
老年房主 (Senior Citizen Homeowners', SCHE)	65 岁及以上的老年人	58,399 美元或以下	主要住所：拥有 1 年或更长时间	是
残疾房主 (Disabled Homeowners', DHE)	年满 18 岁且符合残疾条件的业主	58,399 美元或以下	主要住所	是
退伍军人	美国退伍军人、退伍军人遗孀和金星勋章 (Gold Star) 父母。必须在指定期间服役。	无要求	主要住所（合格基金 (Eligible Funds) 豁免的受益人除外）	战斗和伤残退伍军人*
纽约州断路器	所有符合计划要求的人	18,000 美元或以下	主要住所；房产市场价值低于 85,000 美元	是
学校税收减免 (School Tax Relief, STAR)	所有符合计划要求的人	豁免：25 万美元或以下 抵免：50 万美元或以下	主要住所	否
增强型学校税收减免	65 岁及以上的老年人	107,300 美元或以下	主要住所	否

*以 POW 补偿购买房产的合格基金 (Eligible Funds) 豁免的受益人也不包括在内。现役军人可以在 www.nyc.gov/liensale 上填写一份宣誓书，请求免于留置权出售。

如果您的房产由纽约州《不动产税法》(NYS Real Property Tax Law) 第 420-a、420-b、446 或 462 节所涵盖的非营利组织所有，您可能有资格获得豁免，从而使您的房产免于留置权出售。如果您有资格享受非营利性免税或拥有某些税级 4 的房产，您可能也有资格调整或取消欠税。有关更多信息，请访问 www.nyc.gov/liensale。

V. 参加留置权出售外展活动

从财政部 (Department of Finance) 和纽约市社区中心 (Center for NYC Neighborhoods) 获得一对一的帮助。所有活动从下午 5:00 开始，到晚上 7:00 结束。有关更多信息，请访问 www.nyc.gov/liensale。若要联络纽约市社区中心，请拨打 (646) 786-0888。

日期	行政区	地址
2025 年 2 月 25 日	Manhattan	Manhattan Business Center, 66 John Street, 2nd Floor
2025 年 3 月 4 日	Staten Island	Staten Island Business Center, 350 St. Marks Place, 1st Floor
2025 年 3 月 5 日	Queens	Queens Business Center, 144-06 94th Avenue, 1st Floor
2025 年 3 月 11 日	Bronx	Bronx Business Center, 3030 Third Avenue, 2nd Floor
2025 年 3 月 12 日	Brooklyn	Brooklyn Business Center, 210 Joralemon Street, 1st Floor

VI. 如何获得帮助

对于房产税：请访问 www.nyc.gov/liensale 或发送电子邮件至 taxlien@finance.nyc.gov。您也可以致电财政部 (Department of Finance) 留置权出售监察员 (212) 440-5408 或老年公民监察员 (212) 440-5407。您也可以拨打 311 或访问财政部商务中心（位置见第 4 页）。

如需了解紧急维修和替代执法计划 (Alternative Enforcement Program) 费用：请访问 www.nyc.gov/liensale，拨打 (212) 863-6020，或发送电子邮件至 hpderp@hpd.nyc.gov。

对于自来水和污水处理费：请访问 www.nyc.gov/dep、拨打 (718) 595-7000，或访问环境保护部 (Department of Environmental Protection) 行政区办公室（位置见第 4 页）。

您也可以访问房主帮助台 (Homeowner Help Desk) 寻求帮助。房主帮助台为面临流离失所风险的房主提供帮助。请访问 www.homeownerhelpny.org 或拨打 1 855 HOME-456 寻求帮助。

如需通过电子邮件获得财政部留置权出售信息和外展会议的通知，请访问 www.nyc.gov/liensale。有关外展会议的列表，请参阅本通知第 6 页。

VII. 其他留置权出售信息

有关留置权出售的更多详细信息，包括常见问题和显示特定类型费用何时可以出售的表格，请访问 www.nyc.gov/liensale。

什么是留置权出售？

留置权是对未缴纳不动产税、自来水费、污水处理费或其他物业费（包括紧急维修计划和替代执法计划的费用）的不动产提出的合法索赔。留置权还包括税费应付的利息。

出售将把未付的留置权转让给授权买方。除了债务之外，您可能还欠留置权出售相关的管理费用，包括大约 300 美元的广告和通知费用。留置权出售不是房产出售，但如果未支付或解决税款和/或费用，新的留置权持有人可以在法院开始止赎程序。

即使您正在对税收或费用提出异议，也可以出售您的留置权。如果您正在对房产的评估价值或其他费用金额提出异议，则必须全额支付税款和/或费用，或签订付款协议以防止出售。如果您的异议成功，您将有权要求退还您所支付的任何多付款项。

除了纽约市发出的信函中提到的新留置权持有人或其授权代表之外，业主不应与任何人交易或向任何人付款。

留置权出售的法律依据

《纽约市行政法典》(New York City Administrative Code) 第 11-319 条规定，因继续拖欠房产应付金额而出售税收留置权。法律还要求财政部在留置权出售日期前 90、60、30 和 10 天发出通知，并在交付税收留置权出售证书后 90 天内发出出售留置权通知。本通知中所述留置权的预定出售不属于收款行为。留置权的拟议买方，即特拉华州信托公司（“买方”），除非获得破产法院的授权，否则在记录业主和/或房产处于《破产法》(Bankruptcy Code) 规定的破产程序期间，不得对留置权采取任何收款行为（“受限制行为”）。受限制行为还包括征收 5% 的附加费、任何法定利率上调、通知费用和任何罚款金额，或在未首先获得适当的司法救济的情况下通过止赎行为或其他法律手段强制执行留置权的行为。对于评估价值为 25 万美元或以下的房产，任何出售费用的利息将按每年 6% 的利率累计，按日复利计算。对于评估价值在 25 万美元至 45 万美元之间的房产，任何出售费用的利息将按每年 9% 的利率累计，按日复利计算。对于评估价值超过 45 万美元的房产，任何出售费用的利息将按每年 16% 的利率累计，按日复利计算。从出售破产税留置权开始的任何时间段应在相关房产所有人破产期间计算。买方将保留其权利，在记录业主和/或房产从《破产法》规定的保护中移除后，采取一切适当的法律行动。

VIII. 您的欠款清单（续）

通知编号：

收款人姓名

第 8 页

行政区：

街区：

房产地址

地段：

账户类型

税号

账户 ID

到期日

期限开始

应付

利息

财政部房产税（包括利息）

财政部自来水费（包括利息）

其他物业相关费用（包括利息）

住房保护与发展部紧急维修费（包括利息）

环境保护部自来水/污水处理费（包括利息）

欠款总额

最低物业应付款项：

最低自来水/污水处理费应付款项：