

市场：Indiana

1) 小组名称？

四海一家

2) 小组成员都有谁？组长是谁？小组成员是如何分工完成作业的？

小组成员：

Peggy Yuen, Amy Zhao, Min Yu, Xian Yang, Mei Tong, Jing Zhao, Dave Wang, Jiawei, Jeff

组长：Jing Zhao

3) 该市场销售的是税留置权（Tax Liens）还是税地契 (Tax Deeds), Redemption Deeds?

Tax lien

4) When are the taxes assessed and when do they become delinquent?

每年的 7/1 之前进行评估并产生一份清单。

5) 税务留置权售出方式是什么，是线上拍卖，还是现场拍卖？

网上登记，现场拍卖。

6) How does the bidding work (do you bid down the interest rate, pay a premium, or bid down ownership interest)? 拍卖方式（是否由高向低拍利率，支付溢价，或由高向低拍房地产所有权利息）？

Hamilton county 的销售是竞价拍卖，拍卖是从价格低的往上拍，多出来的部分是 overbid，谁出的 overbid 金额最高谁就拿到 tax lien。如果房东赎回，需要对盈余部分付 10% 的利息，如果原房主不赎回，盈余部分归原房主所有。

7) What are the sale procedures and does the local government have a brochure or printed materials that outline the process? 税务销售流程？政府是否提供小册子或印刷材料概述过程？

政府提供清单并公布在网站上进行网上拍卖。

8) What are the interest rates or penalties to be earned? 应赚取的利率或罚款是多少？

15% for the minimum bid and 10% for the prices exceed the minimum bid.

起拍金额需要付 15%，overbid 的部分需要付款 10% 的利息。四个月内原房主没有赎回，tax lien 的持有者可以拿到地契。

9) If redemption occurs mid-month do you get the entire month's interest? 如果月中赎回，你会得到整月的利息吗？

可以。

10) Are physical certificates printed and what is the timing of their receipt? 是否有打印的实物证书？多久提供收据？

有 **Certificates**。付清所有款项后提供收据，根据收据即可拿到 **certificates**。

11) What is the redemption period and can property owners be contacted during the redemption period? 赎回期限多久？赎回期间可以联系原业主吗？

赎回期限是四个月，不能联系业主。

13) What is the life of lien? When does it expire? 留置权的有效期是多久？什么时候到期？

一年有效期。

14) 止赎程序（**Foreclosure**）如何？

12 个月后可以进入法拍程序

15) Is a quiet title suit required? 是否要求产权清晰诉讼？

没有查到此要求。

16) How does the holder of the tax lien take ownership if redemption does not occur? 如果未有赎回，税留置权持有者如何取得物业所有权？

一年后可以获得物业。

22) 为了完成该份作业，你们参考了哪些网站，比如 **County** 网站，**Tax Sale** 拍卖网站，这些网站对你们有什么帮助。

<https://www.hamiltoncounty.in.gov/452/Real-Property-Tax-Sale>

<https://www.indy.gov/activity/tax-sale-reports>