

Team 1 西部之星 - Homework 2

根据小组成员的时间，精力，以及资金，小组投票确定1个要投资的County。
详细阐述该County的拍卖规则，并说明做出选择该County的原因。

州与县（State and County）

Arizona - Maricopa County

州法律（Statutes）

<https://casetext.com/statute/arizona-revised-statutes/title-42-taxation/chapter-18-collection-and-enforcement/article-3-sale-of-tax-lien-for-delinquent-taxes>

拍卖日期（Auction Dates）

February

拍卖链接（Auction Link）

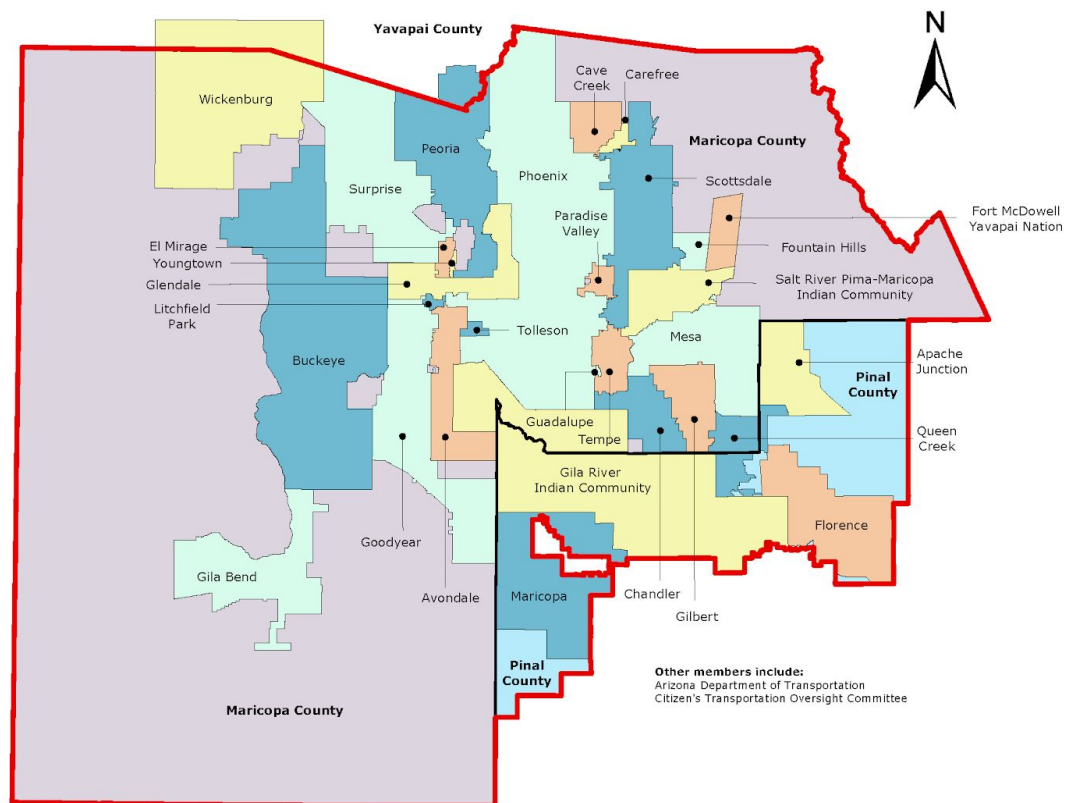
<https://www.bidmaricopa.com/>

学堂BBS亚利桑那州链接（BBS Link）

<https://bbs.ourrea.com/d/583>

简介（Introduction）

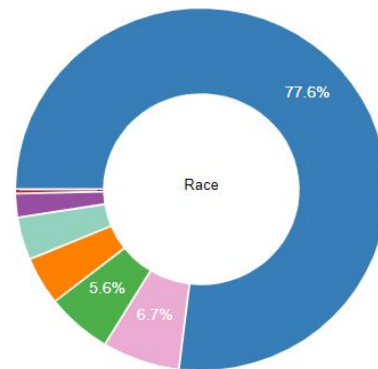
根据美国最新的人口普查数据，亚利桑那州马里科帕县的估计人口为4,568,420，过去一年的增长率为1.85%。亚利桑那州马里科帕县是亚利桑那州第二大县。自此以来，2010年的人口为3,825,110，并且增长了19.43%。



Year ▼	Population	Growth	Growth Rate
2020	4,568,420	83,010	1.85%
2019	4,485,410	83,010	1.89%
2018	4,402,400	75,220	1.74%
2017	4,327,180	71,040	1.67%
2016	4,256,140	83,240	1.99%
2015	4,172,900	79,250	1.94%
2014	4,093,650	75,930	1.89%
2013	4,017,720	70,220	1.78%
2012	3,947,500	72,500	1.87%
2011	3,875,000	49,890	1.30%

Population by Race ? Total Hispanic Non-Hispanic

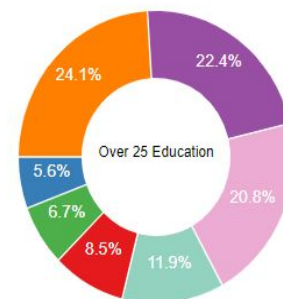
Race	Population	Percentage
White	3,360,306	77.63%
Some Other Race	288,830	6.67%
Black or African American	243,640	5.63%
Asian	181,352	4.19%
Two or More Races	159,113	3.68%
American Indian and Alaska Native	85,876	1.98%
Native Hawaiian and Other Pacific Islander	9,694	0.22%



■ White ■ Black or African American
■ American Indian and Alaska Native ■ Asian
■ Native Hawaiian and Other Pacific Islander
■ Some Other Race ■ Two or More Races

[CSV](#) [JSON](#)

Education Attained	Count	Percentage
Less Than 9th Grade	161,021	5.59%
9th to 12th Grade	192,329	6.68%
High School Graduate	644,671	22.39%
Some College	694,273	24.12%
Associates Degree	245,204	8.52%
Bachelors Degree	597,872	20.77%
Graduate Degree	343,445	11.93%



■ Less Than 9th Grade ■ 9th To 12th Grade
■ High School Grad ■ Some College
■ Associates Degree ■ Bachelors Degree
■ Graduate Degree



Maricopa County 税务拍卖统计数据 (Maricopa County Tax Sale Statistics Data)

Tax Year	Avg Int Rate	Avg Days Held	Redeemed/Sold
2019	4.58%	87	18.1%
2018	3.85%	165	54.9%
2017	3.87%	278	75.9%
2016	3.61%	352	89.1%
2015	4.30%	408	94.4%
2014	3.21%	426	95.0%
2013	4.14%	468	95.6%
2012	5.59%	500	95.9%
2011	7.10%	528	96.5%
2010	9.12%	514	96.9%
2009	9.34%	533	97.3%
2008	8.66%	509	97.6%
2007	8.46%	434	97.2%
2006	7.49%	423	96.7%
2005	7.20%	389	96.3%
2004	6.60%	357	96.9%
2003	6.96%	360	97.9%
2002	8.06%	379	98.2%
2001	9.76%	398	98.5%
2000	11.66%	428	98.7%
1999	11.27%	460	98.6%
1998	10.22%	473	98.7%
1997	10.10%	481	98.7%
1996	9.94%	527	98.6%
1995	9.43%	540	98.7%

Maricopa County 拍卖规则

The Tax Lien Sale of unpaid 2019 real property taxes will be held on and will close on Tuesday, February 9, 2021. The Treasurer's tax lien auction web site will be available TBD for both research and registration. If you do not have access to a computer, the Treasurer's Office will provide public access computers by appointment at designated locations.

A deposit of 10% of your expected bids must be made prior to the close of any batch in which you intend to submit bids. A minimum deposit of \$500.00 is required for each bidder. All payments must be made via the Payments Page on the web site. Payments will not be accepted via any other means. There will be no exceptions to these requirements.

Bidding starts at 16% and interest is bid down until sold. Bids may be made in 1 percent increments. A "zero" interest bid will get the bidder the certificate with NO interest. When your bid is recognized as the low bid on the Results Page, you are obligated to pay for the certificate even if the bid was unintentional. [back to top](#)

The properties will be auctioned in the order listed in the newspaper. Bidders will be able to begin entering interest rates on the web site beginning the day that the first newspaper advertisement is published. Some items listed in the newspaper and on the web site will not be auctioned due to payments being received after the list was prepared for publication.

After the sale, the successful bidders are given a date by which they must pay the balance due via ACH Debit on the Payments Page of the web site. A listing of certificates purchased will be provided to each buyer. A bidder failing to make payment in the specified time will forfeit the deposit, and the certificates will be re-sold.

This is not a sale of real property. It is a lien for the amount of delinquent taxes plus interest and other fees. Contact with property owners initiated by certificate owners to encourage payment at any time is not recommended. Contact or behavior of a certificate holder deemed unfair or deceptive may result in criminal prosecution. An "Action to Foreclose" filed in the Superior Court three years from the sale date is the only method to compel payment.

1) 说明每个人在tax sale的投资策略，愿意投入的时间，精力，以及资金。

Max

我个人的第一种策略是锁定留置权(Lien)能够转成地契(Deed)的州，因为即使业主不赎回，我依然可以直接获得该物业的拥有权。第二种策略是找寻柜台交易(Over the Counter)的项目，看是否有超过赎回期，能发起止赎(Foreclosure)获得地契，有价值进行开发的物业。

紫苏

我自己会优先选tax lien 的投资。省时间精力。另外远程投资做tax deed 不是很方便。

Anna

因为在加州做tax deed 比较复杂，所以我打算试试外州的tax lien 投资，也打算找到合作伙伴一起投

Songan

Arizona的这个county近十年房产价值快速增长，从tax lien的角度回报会比较稳定。从tax deed角度也有可行性。

Jian

每天至少保证半个小时在Tax Sale 的研究

Jim

从身边线下找起，线上和overcounter也都会试试。每天都会研究学习，有一些退休金可以投资。

Jing

Tax Lien 对我而言，相比较其它的投资在精力或资金上相对来说更占一些优势，尤其在资金方面要求不是太高所以想先从这方面入手。会利用业余时间不断学习和投资相关的知识，争取早日能熟悉这方面的投资。

Hong

我打算在Arizona 试一下Tax Lien. 有经验后，在内华达州看看有没有机会作Tax Deed.

Ian

现在银行利息很低，股市觉得在高点，所以想看看有没有其他比较好的投资渠道。希望投入时间少，比较安全的。觉得远程tax lien可能是一个选择。

悦

我希望能找到适合远程操作的州。Arizona 的tax lien 能够self-executing转成地契，比较吸引人。Texas的可赎回地契的罚金比较高，也比较吸引我。

2) 说明每个人做出选择该County的原因。

Max

亚利桑那是一个留置权(Lien)能转成地契(Deed)的州，跟我的投资策略符合，而且地理位置离加州较近，考量第一次投资的风险，如果有问题可以立马过去处理。

紫苏

亚利桑那是一个留置权(Lien)能转成地契(Deed)的州，它首先是tax lien的拍卖，跟我的投资策略也符合。另外，万一转Deed, 像组长说的，离加州近，方便去实地考察。组里的决定我follow。

Anna

Arizona ,tax lien 转到tax deed 不经过公开拍卖，为了拿到deed 的可能性相当大一些

Jian

Jian 选择亚利桑那MIRICOPA 郡，是离拉斯维加斯最近的一个TAX LIEN SALE 郡，1/26, Real Auction网站开放就可以看到所有list, 二月份开始拍卖，可尽快进入实战

Jim

比较受关注的一个郡，政府网站各种资料比较齐全，很好的线上拍卖练习对象。

Jing

一直想尝试做tax lien方面的投资，由于我们科州的tax lien 是在每年的年底但是非常期待能在这次的课程中学以致用，所以锁定在亚利桑那MIRICOPA 郡（距离科州不算太远）。尤其这个州的留置权(Tax Lien)能转成地契(Tax Deed)很吸引人。

Ian

😄我报名晚两周，等我加入的时候，大家作业都快做完了。

我自己看了一下，这个county是本州最大的，而且资料很全，其他几个county，很难找资料，觉得同学们选的太好了，佩服！

悦

和其他同学一样，用比较少的钱买Tax Lien,有一定可能可以转成地契，适合初学者不想投入过多资金，但是风险可控。

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

Tax Lien

4) When are the taxes assessed and when do they become delinquent? 房地产的税务评估何时进行的？税款拖欠起始日期？

在亚利桑那州的Maricopa County，不动产税从特定年份（例如2015年）的1月1日开始进行评估。一半的不动产税在该年10月的第一天（例如2015年）到期，而另一半的税负则在第二年的3月的第一天（例如2016年）到期。如果业主在11月的第一天（例如2015年）前未缴纳分摊的税款的前半部分，则会拖欠。下半年的税款将在第二年（例如2016年）的5月1日到期。到次年的12月（例如2016年），亚利桑那州每个县（其中15个县）的司库室（Treasurer's Office）会准备一张含滞纳税的物业清单。根据亚利桑那州的法律，司库室必须准备一份拖欠税款清单，并在每年的一月或二月（例如2017年）发布该清单，然后将拖欠通知发送给业主，说明其留置税（也称为购买证明）如果未在该日期之前缴纳税款，则将在指定日期通过拍卖（实时或在线方式，取决于县）出售。

5) 税务留置权售出方式是什么，是线上拍卖，还是现场拍卖？

在每年十二月依然拖欠地税的物业将被加入留置权（Tax Lien）拍卖，以Maricopa County为例，线上拍卖将在每年二月初于此网站举行。

<https://maricopa.arizonataxsale.com>

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）？

亚利桑那州的Maricopa County使用一种降低利率的投标制度来拍卖税收留置权。投标人通过降低他们愿意接受的回报率来竞争。投标以最高回报率开始（16%），以百分之零点二五的增量下降（.25%）直到确定最低出价。

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？

拍卖有线上拍卖和现场拍卖两种。

1.参加线上拍卖需登记注册，填写投标人信息表和W-9表格。存入保证金，保证金通常是一个设定金额，或投标人计划投资金额的百分比，一般是10%。任何未使用的保证资金在出售后返还。

2.现场拍卖，也称为柜台拍卖。一般采取"分配采购"（Assignment Purchasing）。投标人要联系司库室(Treasurer's Office)从而得到拍卖房产的清单。在亚利桑那州的柜台拍卖(Over the Counter)为投资者提供了最大的回报（16%）。

政府不提供拍卖程序的小册子。但是投标人可以向工作人员询问，以得到帮助。也可以上县网站去查询信息。

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

亚利桑那州的Maricopa County最高回报率为每年16%，即每月1.33%。业主有3年期限支付拖欠税款和罚款。投资者在赎回期届满后，可随时向县高级法院提出止赎（Foreclosure）。留置权税额包括以下各项的总和：拖欠不动产税（可能包括前几年的拖欠税，罚款和费用），从拖欠之日起产生的利息，广告罚款，开具发票的费用，税务证明和“纳税人信息基金”费用，赚取拖欠不动产税至多16%的利息。

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？

此金额按月按比例计算，每月的每个部分作为一个整体进行计数。购买后的第一个月开始产生利息。例如，投资者在2月26日的拍卖会上购买了税务留置权（Tax Lien），那么利息将从3月1日开始产生。如果业主在3月2日还清了留置税，则将支付整个3月份的利息。然而，在3月1日还是3月31日哪一天还清留置税就没关系了，利息计算是相同的。

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？

亚利桑那州的Maricopa County倡导无纸化（Paperless），税务留置证（Tax Lien Certificate）将不会有实体打印，在拍卖结束后，投资者将收到一封电子邮件，其清单描述所有购买的留置证（Tax Lien Certificate）和花费。除此之外，司库室（Treasurer's Office）将在线上每个月提供税务留置权（Tax Lien）的收益和活动报告。

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？

亚利桑那州法律给予屋主在拍卖之后3年的赎回期（Redemption Period）来避免房屋遭到止赎（Foreclosure），税务留置证（Tax Lien Certificate）的持有者如果在3年后没有发起止赎，必须在拍卖日后的10年内发起，否则税务留置权（Tax Lien）将会被移除。

12) What are the redemption rights of the property owner? 产权人的赎回权有哪些？

亚利桑那州法律给予屋主在拍卖之后3年的赎回期（Redemption Period）来避免房屋遭到止赎（Foreclosure），税务留置证（Tax Lien Certificate）的持有者如果在3年后没有发起止赎，必须在拍卖日后的10年内发起，否则税务留置权（Tax Lien）将会被移除。

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？

税务留置权（Tax Lien）购买日起10年内，如果该留置权没被赎回，并且买家没有发起赎回权的止赎，该留置权失效。

14) 止赎程序（Foreclosure）如何？

在3年赎回期（Redemption Period）内未赎回的业主将被取消赎回权。税务留置权人（Tax Lien Holder）止赎（Foreclosure）必须在拍卖之日起10年内提交，否则税务留置权（Tax Lien）无效。当赎回期到期时，留置权人必须与县司库（Treasurer's Office）联系，启动止赎（Foreclosure）程序，并申请司库契约（Treasurer's Deed）。留置权人将被要求支付产权搜索（Title Search）的费用，以及发布和邮寄通知的费用。当留置权人启动丧失抵押品赎回权时，高等法院将审查申请，以验证所有权的转让。在高等法院核实申请后，将建立成为税务地契（Tax Deed）并发给留置权人。

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

亚利桑那州税务地契没有任何担保，投资者必须咨询律师或产权公司才能获得该财产的明确产权。

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？

在3年赎回期（Redemption Period）内未赎回的业主将被取消赎回权。留置权人（Tax Lien Holder）止赎（Foreclosure）必须在拍卖之日起10年内提交，否则税务留置权（Tax Lien）无效。当赎回期到期时，留置权人必须与县司库（Treasurer's Office）联系，启动止赎（Foreclosure）程序，并申请司库契约（Treasurer's Deed）。留置权人将被要求支付产权搜索（Title Search）的费用，以及发布和邮寄通知的费用。当留置权人启动丧失抵押品赎回权时，高等法院将审查申请，以验证所有权的转让。在高等法院核实申请后，将建立成为税务地契（Tax Deed）并发给留置权人。

17) What is the expected period before clear title can be obtained? 多久可以获得清晰产权？

如果物业并非业主的主要居所（Primary Residency），即使物业易手，在亚利桑那州的判决留置权（Judgement Lien）仍将保持对债务人财产的所有权为期5年。

大多数联邦税置权（Federal Tax Lien）将在税收评估（Tax Assessment）到期10年后进入休眠状态。

18) What other items or situations impact the priority status of the lien? 还有哪些事项或情形可以影响留置权的优先级？

1. 州留置权（State Lien），或所谓的州物业贷款抵押（State Mortgage on a Property）。亚利桑那州住房贷款服务局（Arizona Department of Housing's Loan Servicing）可以放置留置权（Lien）在他们提供服务业主的物业上。

2. Mechanic's lien

19) Are there special noticing requirements in existence that could impact the status or priority of the tax lien? 是否存在可能影响税收留置权的地位或优先级的特殊通知要求？

IRS Lien可以通过留置权（Lien）的止赎（Foreclosure）过程来消除。不过，在进入最终判决并获得财产后的120天内，美国国税局（IRS）仍将保留该财产。

20) Are there any put-back provisions that would allow the purchaser to put back the lien to the municipality (bankruptcy, incorrect advertisement, etc.)? 是否有任何退回条款允许购买者将留置权退还给市政当局（破产，不正确的广告等）？

如果发生破产，不正确的广告等，允许购买者将以购买价将税务留置权（Tax Lien）退回。监事会（Board of Supervisors）追溯性并更正财产的估价或分类，投资者可能不会收到预期的利息。

21) Are subsequent taxes available for purchase? If yes, what rate? 可以购买后续税吗？如果是，利率是多少？

购买者可以用原本税务留置证（Tax Lien Certificate）的利率购买后续税（Subsequent Taxes）。

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://treasurer.maricopa.gov/Pages/LoadPage?page=FAQTaxLiens>

<https://maricopa.arizonataxsale.com/index.cfm?folder=showDocument&documentName=biddingRules>

<https://cleverlegal.com/curing-title-defects/>

<https://worldpopulationreview.com/us-counties/az/maricopa-county-population>

<https://datausa.io/profile/geo/maricopa-county-az>