# **加东6组第二周作业 2021-08-08**

# Tax Lien in Orange County in Florida

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **#** | **Ans. By** | **Question** | **Answer** |
| 3 | Mei | What is the interest rates or penalties to be earned?如果是Tax Lien, 投资者能赚取的最高利率或罚款是多少？ | Tax Lien in Orange County in Florida。假定投资者出价r并赢得了竞标，R为投资者的回报。两种情况： a）如果第一年内房产税留置权被赎回：投资者的回报是，基于日历年的利息+三个月利息+5%提前赎回的罚款利息，即，r+3\*r/12+5%=1.25r+0.05，r的上限是18%. 此时，R=27.5%. b）如果第一年内房产税留置权没有被赎回：投资者的回报是，第一年的利息+第二年按月收取的利息，即，r+r/12\*m，m为日历月份。r的上限是18%，第12个月的月底（即Tax Certificate即将过期时）回报最高。此时，R=36%. |
| 7 | Green | What are the redemption rights of the property owner? 老屋主的赎回权有哪些？ | 1）赎回权： When a tax sale is initiated, the property owner has a right of redemption period. During this period, he or she has the opportunity to pay off the tax arrears in full (the amount due plus intertest and penalties and fee) and reclaim the property. 2） 止赎期间-原产权人仍然拥有该物业： 在止赎程序结束后和赎回期内，谁拥有止赎财产？是原屋主还是中标者？ 之所以提出这个问题，是因为有一项意见已经表示，中标者在取得物业所有权时，必须遵守一项决议条件-即原业主或其他赎回人有权赎回物业以消除竞标者的所有权。因为有效抵押的一个基本条件是抵押人是被抵押财产的所有人。最高法裁定：在赎回期间，原抵押人仍然是被抵押财产的所有人，中标者的权利只是在赎回期结束后才开始行使。当债务人及时作出赎回时，实际生效的不是收回. 他从未失去的所有权，而是消除他的抵押留置权的所有权，赎回后只是恢复了他的所有权，使他摆脱了丧失抵押品赎回权的负担。 |
| 9 | Yihong | 政府如何进行止赎 （Foreclosure）？ | 当房地产因业主贷款违约或欠诉讼案件进入止赎拍卖阶段，由县（County）法院处理,县法庭警署Sheriff负责房产的拍卖，以拍卖所得补偿在止赎程序中法院判给原告的经济损失，这便是所谓的法庭警署房地产止赎拍卖Sheriff sale。首先，各县警署定期提供将要拍卖的房地产清单供公众查询，清单上列明法庭、警署序列号，原告、被告姓名，拍卖房地产地址，欠款额度，律师电话，拍卖日期等信息。这个清单在一般在县政府网页上都可查到，也可以在法庭警署办公室索取。拍卖地点通常在县法法庭警署办公地。拍卖的房地产有两种，一是房主房贷违约，即未能按时缴纳贷款月付金额；二是房主拖欠联邦、州、市政府税收或其它公共费用，被政府以相关房地产作抵押补偿欠税或欠款。警署止赎拍卖是公开叫价拍卖而非封闭拍卖。拍卖由原告（通常是债主，如银行，贷款公司）的律师以最低价，比如100美元开始叫价，然后投标者跟进竞价投标，直到达到最高价格。在竞标过程中原告律师将根据法院判决原告的经济损失设定底价，这通常包括被拖欠贷款金额、利息、诉讼费，警署费用和其它各项费用，只要竞价未达到这一底价，该律师将不断地竞价，直到竞价达到底价要求。一旦竞价达到底价，原告律师将停止竞标，出价最高的人将是成功的竞价人，即购房者。拍卖前的房地产所有者（被告）可以在拍卖之前的任何时候设法保全其房地产，比如全额付清法院判决欠款，或恢复月付款，或获得另一笔贷款支付欠款，或与债主协商降低利息继续偿付原贷款。他们也可以出售该房地产以支付欠款从而保住自己的信用，甚至与债主协商降低所欠贷款数额，低价销售该房产以偿付贷款。如果房地产已被拍卖，被告在出售后有十天，十五天不等的赎回期，在此期间他们可以通过法院赎回财产或反对出售。在这种情况下，拍卖竞标人将收到他竞标时所付的押金或头款。止赎拍卖的产权证书将在销售后约30天内提交给购房者。拍卖时未付的余额须在销售日期后30天内根据销售条件支付。需要指出的是，竞拍者在竞拍之前应该对目标房产进行产权调查，以了解除了以上所述欠款之外，该房产记录中是否有产权纠纷，其它留置权如诉讼纠纷，劳工欠付款等，这有助于竞拍者确定自己的竞标价格，更主要的是避免竞标成功后的财产风险。因为警署止赎拍卖是应对第一债权人的诉讼要求，并不对产权本身是否清楚负责。此外，与其它拍卖形式不同的是，警署止赎拍卖没有拍卖前看房验房的程序，也就是说竞拍者最多只能在拍卖房产的边界之外查看该房产，因此竞拍者在竞拍之前需要预估所购房产可能存在的结构、损坏、维修等问题和风险，合理设定竞拍低价。 |
| 12 | Jina C | 如果老屋主赎回， 投资者的收益是什么？ | 在Florida Tax lien 投资者的收益是拍卖时拍到的利息（荷兰式拍卖，最高18%，往下拍）。但利息低于5%，就采用5%保底罚息。 |
| 14 | Julie | How does the holder of the tax lien take ownership if redemption does not occur? 如果房产税留置权没有赎回，房产税留置权持有者如何取得物业所有权？ | 如果房产税留置权没有赎回，房产税留置权持有者如何取得物业所有权？如果房产税留置权没有赎回，投资人具有权力来止赎（Foreclose）物业，有两种止赎方式：1， 自理式止赎；2， 非自理式止赎弗罗里达州是通过自理式止赎。当两年赎回期满，屋主仍然没有赎回房屋，则房产税留置权持有者可以跟政府申请TAX Deed, 进行第二次公开拍卖，即TAX Deed 拍卖。如果房产税留置权持有者在拍卖中获得TAX Deed， 即获得了物业的所有权。 如果没有获得TAXDeed，则会获得Tax Lien Certificate价值， 申请费以及18%利息. |