**第一周作业：**

1. **给自己的小组起一个响亮的名称。作业请写下小组名称，比如美西-梦想成真队。**

**我们是加东5组，小组名称 - 加东火箭队。**

1. **小组成员都有谁？组长（负责小组所有事宜，包括小组作业递交，小组会议召集，召集大家按时参加上课和答疑）是谁？小组成员如何分工和协作，以便按时完成作业？**

**- 我们小组目前共有8位成员：Mary, Andy, Cathy, Judy, Simon, Felix, Sarah and Tracy, 有两位学长Jian和亦乐.**

**- 组长是Mary, 另有负责作业的两位同学：Simon和Tracy**

**- 我们已经在7/30号晚上召开了第一次小组会议，确定了小组名称，分工以及每周小组会的时间（每周四加东时间晚7点）。作业我们会采取全体组员群策群力，由负责作业的组员整理后按时，保质保量地递交。**

1. **根据小组成员的时间，精力以及资金，小组投票确定1-2个想要重点研究和投资的市场，熟悉该市场的法律法规。**

**经过小组讨论，我们想重点研究两个方向：1.美国Maryland州的Tax Lien投资，这个州Frank老师比较熟悉并且投资过，利息水平6-24%属于比较理想的范围，其中Howard County马上在8/4号将进行今年的Tax Lien Sale，正好我们可以观摩学习一下。2. 加拿大安省的Tax Deed投资，这是大家都比较感兴趣的市场，但是Tax Deed本身更复杂一些，所以我们打算在深入学习安省相关法律法规和Tax Deed市场情况的基础上再进一步研究。**

**对所选的1-2个市场，回答以下问题：**

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

**如上所述，Maryland州是Tax Liens，Redemption Period：6-24months, varies by county. 安省是Tax Deeds，Redemption Period: 一般是3年。**

1. **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？**

**Maryland州每年房产税评估于7月1日出结果，房主可以分两次支付房产税：9月30日和12月31日，如到第二年的10月1日仍未交，视为逾期并开始计算利息。**

**在安省, 每个市政府每年向物业所有者征收 Property Tax，一年中分几次定期发出 Tax Notice, 并要求在指定的期限内缴纳税款.Property Tax的计算根据property value (MPAC每四年评估一次，2020年受疫情影响仍沿用2016年的评估价），municipal tax rate and education tax rate。同时每个市政府来确定什么时候property tax become delinquent.**

1. **税务留置权售出方式是什么，是线上拍卖，还是现场拍卖？**

**Maryland州的税务留置权售出方式采用公开线上拍卖，每个郡都有自己的拍卖规则。受疫情影响，21年拍卖时间有所延迟，但是到目前为止，23个郡加1个市只剩1个郡Howard County（8月初）和Baltimore市（9月）尚未完成今年的拍卖。**

**安省的Tax Deed是采用现场拍卖live auction和sealed bid auction。2020年和2021年受疫情影响，拍卖时间有所延迟。**