

关于全额缴清证明 (FPC) 和公用事业费用减免 (UBR) 的房产转让常见问题解答

全额缴清证明 (FPC)

❖ 什么是 FPC?

全额缴清证明 (Full Payment Certificate, FPC) 由财政部出具，用于证明所有水费和排污费，以及水务账户产生的罚款均已全额支付，没有此证明将不得向后续业主转让房产。FPC 申请书是为了将服务从转让人的名下转至受让人名下需要向财政部提交的申请。如果没有 FPC，双方将无法获得在库克县不动产登记处登记房产契据所需的芝加哥市不动产转让印花税票。

除非法律法规另有规定，否则无论是否需要缴纳芝加哥市不动产转让税，所有不动产转让都需要提供 FPC。

❖ 我可以怎样获得 FPC?

为获得全额缴清证明，您必须完整填写 FPC 申请书。但是，如果房产免征不动产转让税，并在申请书上适当标明，则应免征 FPC 申请费。如果要求提供 FPC，但在转让房产时并未获得此证明，则转让方和受让方应对任何未付的水费或排污费以及水务账户产生的罚款承担共同连带责任。

如何获得 FPC 申请书：

- 访问[全额缴清证明 \(chicago.gov\)](https://www.chicago.gov)
- 从 2023 年 11 月 13 日开始，请前往公用事业账单和客户服务部，City Hall, 121 North La Salle Street, Room 107.

请务必完整填写申请书，并按要求提供任何支持文件。不完整的申请书将无法受理。

❖ 提交 FPC 申请书有什么要求?

申请书必须完整填写才会被受理。由于此证明通常由卖方办理（在许多情况下，通常是卖方的律师），因此，卖方必须获得所有需要的信息，包括买方的正确账单信息和所有财产

索引号码 (PIN)。每份申请书仅允许填写 4 个 PIN。所有申请书必须作为所请求交易的证明附上以下文件之一，方可视为完整申请。

- 当前交易的已签署并经过公证的契据副本（免征不动产转让税的转让需要提供）
- 列有买方和卖方的产权承诺清单 A
- 列有买方和卖方的已签署的买卖合同，不可以提供登记所有者证明 (OOR)

如果房产转让免征不动产转让税，则 FPC 申请书必须附有客户计划登记的契据，如担保地契、放弃产权契约、行政契约等，以及转让人/受让人声明。要想免除不可退还的申请费，还必须在 FPC 申请书第 2 部分的相应方框内注明。

如何提交完整的 FPC 申请书：

- 在线申请：[全额缴清证明 \(chicago.gov\)](http://chicago.gov)。
- 从 2023 年 11 月 13 日开始，现场申请：City Hall, 121 North La Salle Street, Room 107（需由买方、卖方，或买方/卖方的律师办理）

❖ 财政部办理 FPC 需要多长时间？

FPC 必须在交易完成时提交。为确保顺利完成交易，请至少留出十 (10) 个工作日来办理所有 FPC。

- 住宅房产的 FPC 有时可以在当天办完，这仅限于买方、卖方或买方或卖方的律师办理的情况；但是不能保证一定可以办完。
- 有些房产需要更长时间来开展调查，如最终读表、实地调查、破产审查或受托人审查，因此无法在承诺的 10 个工作日内完成

没有安装水表的客户

- 财政部将审查账户并确定最终账单金额
- 请务必在办理 FPC 前支付最终账单金额，以及 50 美元的申请费（如适用）

安装水表的客户

- 财政部将审查账户并确定最终账单金额
- 如果在 FPC 申请书提交日期前 60 天内水表没有实际读数，则需要进行最终读表
- 对于可以远程读表的房产，也需要进行最终读表
- 如有必要，水务管理部将与您联系，安排最终读表的时间。

❖ 在申请 FPC 后，我将如何获得最终证明？

在水务管理部和财政部完成所有流程后，将向申请人发送一封电子邮件。此邮件至包含一个链接。请按照链接指示，以电子方式支付任何所需费用。在支付完所需费用后，请点击“查看证明”。您可以保存、下载，或打印 FPC。公用事业费用可以在此流程外使用任何芝加哥市政府接受的方式支付；但是支付延迟可能会导致证书出具延迟。

❖ 我想在现场递交 FPC 申请。应该怎么办？

对于买方、卖方，或律师：

- 在周一至周五的正常工作时间内（上午 9:00 至下午 5:00），可现场受理交易的买方/卖方或律师提交的申请。可能会要求提供个人身份证明
- 除非需要额外服务，例如现场审查、最终抄表或债务分配审查，否则申请可能会在当天完成。一旦 FPC 准备就绪，它将向申请人注册的电子邮件地址发送一封电子邮件。

对于代理人和其他各方：

- 除买方/卖方或律师以外的人将视为代理人，必须打印该文件并签名（作为代理人）。可能会要求提供个人身份证明
- 代理人可在指定时间内提交申请：上午 9:00 至 10:00
- 如果申请人或他们所在的组织是注册在线 FPC 用户，则不可在现场办理申请，必须在线提交
- 代理人办理的，不可以当日办结，预计办理流程至少需要 10 个工作日的时间
- 在在线全额付款证书 (oFPC) 门户中注册个人资料的申请人可以通过 oFPC 门户在申请的“备注”部分中输入查询，以获得更简化的解决方案和答复。

❖ FPC 是否会过期？

是的，会过期。对于安装水表的账户，FPC 会在最后一次实际读表 60 天后过期，对于未安装水表的账户、公寓单元和空地，FPC 会在出具日期 60 天后过期。

❖ 我的账单上只有排污费，我是否需要提供 FPC？

不需要。位于芝加哥市以外的任何房产都不需要提供 FPC。

❖ 如果房产重建为新的建筑（新建筑结构），是否需要提供 FPC？

不需要。客户不需要提供 FPC 申请书，也不会向他们收取 FPC 费。客户在获得芝加哥市建筑部发放的任何许可前，需要先支付账户余额。在施工期间，必须在新的用水管道上安装水表。此类电表安装不在“电表节约计划”的范围内。

- ❖ 如果所有者将建筑物改建公寓单元，是否需要提供 FPC？

在建筑物改建完成后，所有者需要提供 FPC 申请书，才可以开始转让各个公寓单元。是否收取 FPC 费将根据申请书和文件是否表明该房产可免征不动产转让税而定。

- ❖ 我正在通过签署《放弃产权契约》转让房产。是否必须要申请 FPC 以及是否收费？

是的，必须要提供 FPC。如果是交易免收转让税并且适当填写了申请书，则不会收取 FPC 费。FPC 申请书必须附有客户计划登记的契约，如担保地契、放弃产权契约、行政契约等，以及转让人/受让人声明。要想免除不可退还的申请费，还必须在 FPC 申请书第 2 部分的相应方框内注明。

- ❖ 我申请了 FPC，从我的账户收取了 FPC 费。现在我又因为未支付 FPC 费而被收取罚金。为什么我会有一笔未付的 FPC 费？这个过程难道不要求支付所有费用吗？

在我们完成申请书的处理，并且向申请人提供申请书来获取 FPC 后，财政部会收取 FPC 处理费。申请人必须按要求支付所需费用并获得 FPC。如果客户没有成功支付 FPC 费，则将无法获得该证明。

有时房产转让的各方会决定放弃转让，不再支付 FPC 费或获得 FPC。但是，如果财政部完成了处理流程，仍会收取 FPC 费。客户将需要支付 FPC 费，并且在支付费用前，将评估其所需支付的罚金。

- ❖ 我可以转让或出售已登记加入 UBR 计划的房产吗？

可以。您将需要提交全额缴清证明申请书。要想获得该证明，您需要支付公用事业费用账户的任何欠款。这包括您在注册加入 UBR 计划时暂时推迟支付但未永久免除的任何费用，不包括任何在前一个 UBR 计划年度被永久免除的任何费用。

- ❖ 我房产的公用事业费用账户已加入 UBR 计划，并且我想要将我的房产转让给低收入的买家。可以这样做吗？需要一些什么？

可以。低收入买家必须访问 chicago.gov/ubr，申请 UBR 资格预审。如果买方通过资格预审，此过程的所有步骤都已完成，并且房产已成功转让，则买方将负责支付账户中任何未付的公用事业费用。这包括您在当前 UBR 计划年度加入 UBR 计划时暂时推迟支付的任何费用。不包括任何在前一个 UBR 计划年度被永久免除的任何费用。买方将随即加入 UBR。

- ❖ 我正在通过在线门户申请 UBR 资格预审。输入账号后，下一步该做什么？

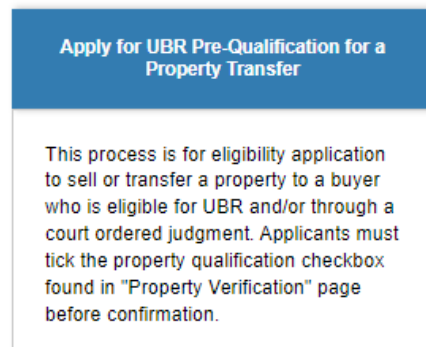
由于该公用事业费用账户现在已加入 UBR，买方必须勾选“公用事业费用减免 (UBR) 资格预审房产转让”框，并继续输入所有必填信息。

- ❖ 我是低收入居民，想要从加入 UBR 的人那里购买房产。我想知道，我是否有资格加入 UBR。我是否还可以申请资格预审？

可以。UBR 申请人必须满足收入资格要求，并提供证明文件。请访问 chicago.gov/ubr 的常见问题解答部分，查看所需资格的详情以及如何申请的说明。

- ❖ 在转让房产前提交 UBR 资格预审申请时，需要选择哪些注册选项？

买方应选择“申请公用事业费用减免 (UBR) 资格预审房产转让”框。



- ❖ 提交 UBR 申请书还有其他哪些步骤？

买方应回答，他们所提交的是否是 UBR 房产转让资格预审的申请，如果是，就选择“是”。如果是普通的 UBR 申请，您可以选择“否”选项。

Are you applying for UBR Pre-Qualification for a Property Transfer? *

Yes No

Confirm

- ❖ 我的家庭收入达到了 UBR 的资格要求，我想转让已经加入 UBR 的房产。办理时间有多长，有什么其他步骤吗？

UBR 申请的处理时间是从收到完整的 UBR 申请材料以及必需的辅助材料起最多 30 天。审查完申请后，我们将发送一封电子邮件，其中包含资格预审确认书，让买家签字并发回。请注意，该电子邮件的发件人是 info@cityofchicago.org，您可能需要检查您电子邮箱的垃圾邮件过滤器/文件夹。这封电子邮件包含所有未偿债务和账户产生的公用事业费用的估算金额。该房产的买方必须同意由他们支付任何未付费用。这包括您在当前 UBR 计划年度加入 UBR 计划时暂时推迟支付的任何费用。不包括任何在前一个 UBR 计划年度被永久免除的费用。 _

该流程所有步骤完成后，之前的欠款以及计划周年日期（开始和结束）都将转移给买方。免受 50 美元的 FPC 处理费。

在收到签署的资格预审确认书之前，我们不会办理 UBR 的资格预审申请或 FPC 业务。此邮件中详细说明了如何返回/发送签署的资格预审确认书，请按照说明操作。

- ❖ 如果房产的当前所有者没有参加 UBR，他们是否可以将房产出售/转让给有资格参加 UBR 的买家？

可以。处理这种情况的一般原则是，必须支付所有未付费用，才可以获得 FPC。

然而，在两种特殊情况下，只要房产的买方/受让人经过资格预审程序，并通过 UBR 资格预审，不必支付费用就可以获得 FPC 认证，这两种情况是：

1. 所有的房产登记所有人/产权所有人都已经去世。在 FPC 程序中，需要提供每个已故财产所有者的死亡证明。还需要提供房产的买方有权获得房产的所有权的证明。这可能包括在遗嘱认证案件中下达的法院命令、继承人声明书或其他足以证明买方有权从获得死者遗产的所有权的法律文件。如需了解更多有关遗嘱认证遗产和在某人去世后转让房产的法律步骤的更多信息，可以咨询执业律师。
2. 在解除婚姻关系的案件（离婚案件）中，房产将按照法院的命令转让。在 FPC 程序中，必须提供要求转让财产的法院命令。该法院命令必须是法院签署或盖章的正式副本。必须提供完整的法院命令（所有页面），并且该命令必须清楚说明要求将财产转让给谁。

审查完申请后，我们将发送一封电子邮件，其中包含资格预审确认书，让买家签字并发回。这封电子邮件包含所有未偿债务和账户产生的公用事业费用的估算金额。该房产的买方必须同意由他们支付任何未付费用。如果完成了所有步骤并且房产已成功转让，买方将随即加入 UBR。

- ❖ 如果将房产转让给有资格加入 UBR 的买方，是否可以免收 FPC 费？

在默认情况下，应向财政部提出申请并缴纳 50 美元的费用。但是，如果房产免征不动产转让税，并申请书上适当标明，则应免征 FPC 申请费。如果买家通过了 UBR 资格预审程序，并且在 FPC 申请书上适当标明，也将免除 50 美元的申请费。

- ❖ 我在购买/购置房产前，申请了 UBR 资格预审。我如何知道自己已通过资格预审？

您将收到一封电子邮件。如果我们无法批准您的 UBR 申请，您将会收到一封信函或电子邮件，其中会说明拒绝的理由以及如何进行后续操作。如果您觉得自己不应该被驳回，请拨打 312-744-4426。

- ❖ 我注意到在购买/购置房产前，我通过了 UBR 的资格预审。我接下来需要做什么？

接下来您将需要提交 FPC 申请书。

如何提交完整的 FPC 申请书：

- 在线申请：[全额缴清证明 \(chicago.gov\)](https://www.chicago.gov)。
- 从 2023 年 11 月 13 日开始，现场申请：City Hall, 121 North La Salle Street, Room 107（需由买方、卖方，或买方/卖方的律师办理）

申请时，请准备好房产的公用事业费用账号。如果您不清楚该账号，可以拨打 (312) 744-4426 联系我们获取帮助。每份 FPC 申请都需要提供交易证明和买卖双方的证明。一些交易可能还需要提供额外的支持文件。

- ❖ 房产转让需要哪些文件？

- 拟议交易的已签署并经公证的契据副本（如果申请进行免 FPC 交易，必须提交）
- 列有买方和卖方的产权承诺清单 A
- 列有买方和卖方的已签署的买卖合同
- 表明所有权的法律文件

- ❖ 如果向已通过 UBR 资格预审的买家出售房产，提交 FPC 申请时还有哪些其他步骤？

FPC 申请人必须选择公用事业费用减免 (UBR) 资格预审的房产转让选项，并输入 UBR 资格预审申请中的申请 ID 号码。

UBR Pre-Qualified Property Transfer ⓘ

Please check this box if this is a property transfer to a buyer who has pre-qualified for UBR.

Please enter the Application ID for the buyer's UBR pre-qualification application