



KINGSLEY HAMILTON®
ESTATES

Experience a refreshing new style of estate agency

京涵英国地产

为您带来全新的英国地产体验



英国置业指南

伦敦眼

这座坐落于泰晤士河的南岸的千禧之轮，原名英国航空公司伦敦眼，是为了庆祝公元2000年而兴建的。



目录

- 04 第一部分 英国物业市场概况
- 06 第二部分 基础篇
- 08 第三部分 贷款篇
- 10 第四部分 物业买卖篇
- 12 第五部分 购房流程
- 14 第六部分 税务篇
- 16 第七部分 法律问题
- 18 第八部分 京涵英国地产的服务

01

英国物业市场概况

英国房产的优势有哪些？

✓ 房屋供不应求。

由于金融风暴及英国建房审批部门审批过程严格繁复，新房供应量远低于需求量。英国每年需要建造25万套新房来应对增加的人口和维护可负担性，但2012-2013年英国新房盖造是二战后历史新低，只有13.5万套。虽然政府正在整改房屋建造审批力度，但是调查显示95%建筑业同行认为2016年前建造20万套房屋的目标是难以达到的。

✓ 由于移民人口增加，英国的人口增长处于历史新高。

数据显示2015年起英国的人口增加了33万人。英国的经济向好及欧盟地区的不稳定性令大量人口到英国寻找工作机会。另外英国优质的教育每年吸引了大量留学生。英国尤其伦敦地区无论住房还是租屋都存在严重短缺。

✓ 金融机构监管严格。

2008年全球金融风暴后，不同于澳洲新西兰等对相对宽松的放贷政策（尤其是海外人士），英国收紧银行放贷条例，有利于英国整体房市的抗压能力，减少房市泡沫的机会。

✓ 法制健全。

英国的法律法规非常健全完善且公正透明，可以很好地保护业主的产权利益，免去投资过程及持有期的后顾之忧。

✓ 居住者多，租客优质稳定。

英国尤其伦敦拥有所有国际都市中最强劲的人口居住需求市场，且相当一部分人有很强的经济实力，可以负担得起高房租及高房价。基于此，伦敦的房租和房价得以持续稳健的增长

✓ 伦敦的房产安全保值。

伦敦是一个集政治、金融、文化、旅游、艺术、历史、科技、创新于一身的国际都市，其综合能力被评定为世界翘楚。这个城市充满无限生机和活力，吸引着世界各地的移民及投资者。

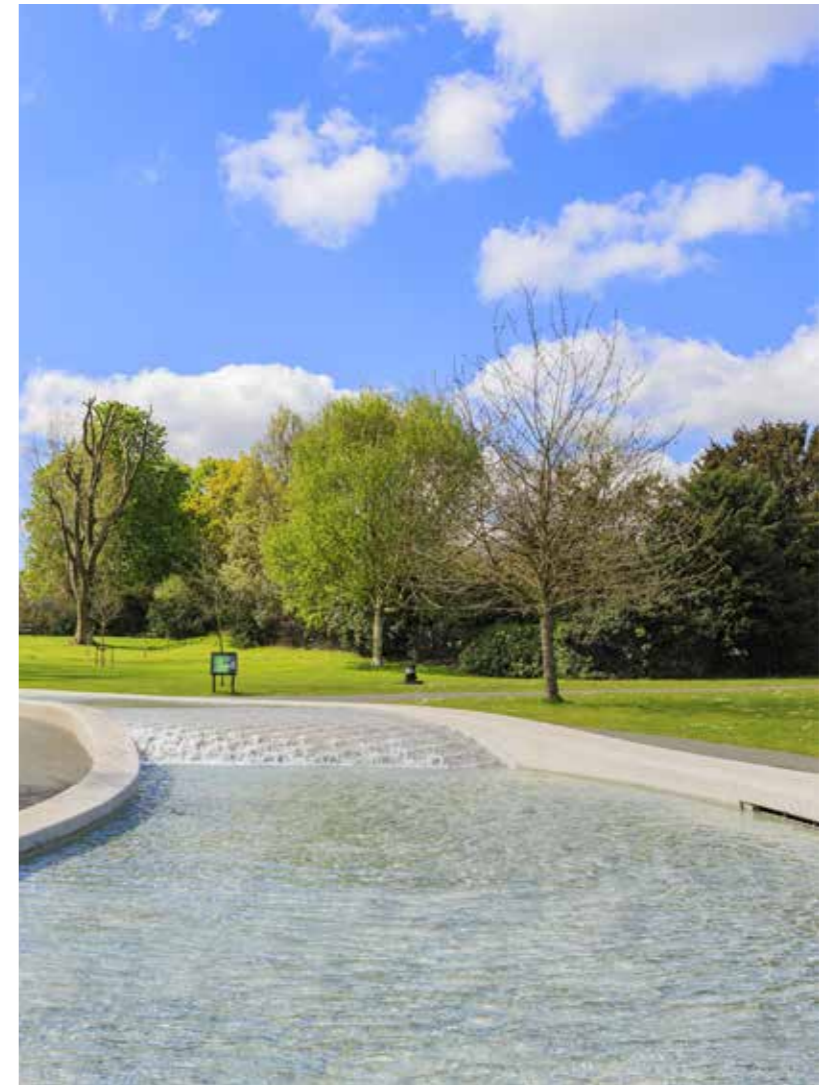
哪些人在伦敦黄金地段购买物业？

鉴于欧元区的影响力在逐渐减弱，越来越多的英国买家和国际买家看好了伦敦市的黄金地段并将其视为投资的避风港。除了伦敦是国际金融中心，世界名校云集，私人财产法律保障等因素，伦敦黄金地段的房产升值潜力大，成为保值，抵御通货膨胀的一大投资亮点。

戴安娜王妃纪念喷泉

位于伦敦海德公园

这座喷泉的设计旨在显示戴安娜王妃的生平。水花由制高点沿东西侧水渠向喷涌而出，伴随着浪花与气泡最终汇入蓄水池中。



02

基础篇



02 体育场 - 千年穹顶

位于伦敦东部泰晤士河畔的格林威治半岛上，是欧洲最大体育场之一。作为举办最多演唱会和体育赛事的地方，02是全球最繁忙的体育场。



金丝雀码头

作为曾经大英帝国的核心地区，整一片伦敦码头区都拥有丰富而宝贵的文化遗产。而Canary这一名字的由来和这个码头早期从加那利群岛进口水果有关。



01

我持有中国护照，目前居住在中国，我可以在英国置业投资吗？

可以。即使您不住在英国也可以投资英国房产，英国房地产市场十分欢迎国际买家。

02

英国买了房子可以移民吗？

与一些欧盟国家的移民政策不同，在英国买房不可以直接移民。

03

我们刚抵达英国持有投资移民签证，在英国没有任何信用记录，我可以购买英国房产自住吗？

可以。即便您初来英国还没有建立英国信用记录，依然可以买房自住。如果需要贷款，中国银行（英国）或其他英国当地银行可以提供免费咨询。

04

我们马上要来伦敦，你们提供租房服务吗？

当然。对新移民和留学生我们提供安家服务，欢迎和我们的中国业务员联系，登记您租房的要求和预算，我们为您寻找适合的房源。

文化景观

在伦敦，被使用的语言超过三百种，
多过世界上任何一座其他的城市。

百分之八十四的伦敦人将这座城市的文化底蕴视为他们高品质生活的重要因素。



03

贷款篇

英国买房有限购一说吗？

英国并没有限购，您可以选择现金或者贷款方式购置房产，银行会需要看您的总收入情况来决定您可以承受还贷多少套物业。

我在英国没有信用记录，买房子可以贷款吗？

一般来说可以，但具体情况需要咨询银行。目前海外买家在英国购房贷款需要提供相关的收入证明和税收证明，我们愿意为您介绍可以为海外买家提供英国物业贷款的银行。

在英国买房，我是应该先和银行谈贷款还是先看房？

银行贷款和看房并不冲突，可以同时进行。但是如果有银行出具的初步评估同意贷款确认函，将会很大程度上增加您谈判的筹码，并且也能使您更好地了解您可以购买什么价格的房子。

买房过程中什么时间我可以申请贷款？

如果是新房交易，贷款在交房前3至6个月向银行提出；如果是现房交易，需要在交换合同之前与银行联系安排贷款申请，确定贷款额度。

英国贷款利率有哪几种适合中国买家？

适合中国买家的利率有两种：第一种是自住利率。这种利率相对较低，但是需要申请人英国的合法居留签证；第二种是投资利率。没有英国签证的中国投资人也可以申请，贷款高达70%，但是具体情况需要银行审核。

中国投资者在中国的物业可以用来抵押贷款购买英国房产吗？

这种抵押方式目前在英国大部分的银行都不适用，但有国内的信托机构可以提供咨询（条件限制）。

京涵英国地产提供贷款咨询服务吗？

保持服务的独立性，我们并不提供贷款咨询服务。但是我们可以推荐对海外买家贷款个案相对熟悉的华语贷款经理及接受海外买家申请的银行为您提供咨询服务。

04

物业买卖篇

我们对英国地理和市场都不熟悉，楼盘很多，京涵英国地产可以帮助我们吗？

我们会根据您的需求，推荐您合适的楼盘。我们与Berkeley、Mount Anvil、Barratt Homes等多家英国顶级开发商、物业投资公司以及英国以二级市场为主的传统中介建立了广泛的合作关系，楼盘遍布伦敦、利物浦、曼切斯特。我们中国业务部的职员精通国语粤语，有多年在国外生活的经验，对英国市场的购买流程极为熟悉，也了解中国客户的特定需求。除了帮助客户选出合心意的房产，我们也会保证买卖流程的畅顺无误。

房型图有多精准，会不会多算面积？

英国房产市场上计算的面积都为实际面积，房型图是由专业的测量公司和开发商来制作而非中介，可以确保精准度。

如果我是现金买家，可以要求打很多折扣吗？

如果是新房楼花，因为交房期是几年后，现金买家和贷款买家对开发商而言几乎是一样的。如果买伦敦二手房，现金买家会让交易快速完成，可以以此作为一个谈判的筹码。然而是否能有很多的折扣，完全要看买卖双方的心理价位和实际情况。无论是哪种情况，我们都乐意尽力为买家争取最大的优惠。

在二手房交易市场上，出价如果被卖方接受，我需要缴纳定金吗？

一般不用。但因为英格兰的房产交易是在交换合同的时候才正式成立，之前双方都可以反悔或撤销交易。为了避免看中的房子由于买家竞争导致卖家反悔而买不到，我们建议买家支付不可退的小额定金，以便把房子从网站和广告上撤下来，减少变故。之后双方律师可以进行交易合同准备工作。

为什么交换合同是很重要的环节？

因为交换合同之前，双方都可以改变主意，是可以在没有任何惩罚金的情况下终止交易的。

交换合同的时候我需要做什么？需要本人在场吗？

交换合同的时候您需要签署正式合同，寄给律师并支付10%定金到律师指定的银行账户上，不需要本人在场。一般情况下，买卖双方都由各自的律师根据律师公会标准程序，通过邮件来进行交换合同的准备和交换。合同一旦交换，买卖正式成立。

交换合同后如果我决定不买了怎么办？

如果在合同交换后您改变主意不买，10%的首付将不予退还。

在交房后你们能为海外房东提供全权托管服务吗？

可以，我们可以为海外房东提供房产全权托管服务，为您在英国寻找适合的租客，办理出租、维修、管理等售后服务，让您人在海外户也能安心地获取稳定的租金收入，省却大量麻烦。详情可向我们获取中文版的业主手册。

彩色的门

伦敦是一座独具个性的城市，你可以从家家户户都喜欢把自己家的大门漆成不同的颜色中看得出来。



碎片大厦

这座位于泰晤士河南岸的大厦由意大利当代著名建筑师伦佐皮亚诺创造。他的代表作还包括法国的蓬皮杜中心，柏林的波茨坦广场以及纽约时报公司总部。



05

购房流程

英国法律监管力度大，购房流程相对繁琐，尤其对于第一次在英国投资置业的海外买家来说，如果缺少有诚信及实力的律师、贷款专家和地产中介各方的协助，可能将经历一个冗长的购房过程。

英国新楼盘购买流程

1. 确定地区、楼盘和户型
2. 出价、还价、确定价格
3. 填写开发商预订表
4. 用信用卡支付小定金（视乎开发商和价格不同，通常是£2000-£10000之间）
5. 买家需要提供护照复印件和地址证明
6. 聘请买方律师处理文本文件。如果买家在中国的话，需要当地律师的文件见证
7. 买方律师收到开发商律师合同起21日内交换合同
8. 在交换合同日前买家将定金转入买方律师指定的客户账户内
9. 双方签字，交换合同，交易正式成立
10. 如有后续付款，买方律师会在适当时间给出通知，提醒下一笔款项的支付。买方将后续款项转入买房律师账号
11. 如需贷款，买家须在物业交房前3-6个月向银行提出申请
12. 物业竣工及交接

英国二手房购买流程

1. 确定区域，看房
2. 对看中的物业出价、还价、确定价格
3. 委托律师，有时可能要支付定金把房产从市场上撤下来
4. 买家需要提供护照复印件和两份显示名字的邮寄账单作为地址证明
5. 委托买方律师处理文本文件。如果买家在中国，则需要当地律师的见证文件
6. 买房律师和卖方律师开始联系，进行合同的法务程序
7. 买家如果需要银行贷款，在此阶段应向银行提出贷款申请
8. 合同的尽职调查工作完成后，买房律师会通知买家准备定金、交换合同
9. 在这个阶段，买房律师应已收齐需要文件。包括物业评估报告、银行贷款批准和政府出具的各项调查报告
10. 在交换合同日前买家将定金转入买方律师指定的客户账户内
11. 双方签字、合同交换、并确定正式交割时期
12. 银行贷款批准、发放、买房将90%余款汇入律师账户
13. 律师将余款支付给卖方律师账户
14. 买家可以从代理那里领取钥匙，完成整个购房程序

06

税务篇

英国买房主要有几种税收？

- ✓ 印花税 (Stamp duty)
- ✓ 市政物业税 (Council tax)
- ✓ 个人所得税 (Income tax for individuals)
- ✓ 资本利得税 (Capital gains tax)

印花税怎么交？

印花税是基于土地和建筑购买价格征收的税。当购买房产时，您需要支付印花税。自2016年4月1日起，英国将实行新的印花税政策，变更内容针对投资性房产 (Buy-to-Let) 和度假型房产 (second home)，对首套自住房产购买者不存在影响，具体如下图所示：

房产价格	业主居住者所需缴纳的印花税税率	买房投资者所需缴纳的印花税税率
£125,000以下的部分	0%	3%
£125,000- £250,000的部分	2%	5%
£250,000- £925,000的部分	5%	8%
£925,000- £1,500,000的部分	10%	13%
£1,500,000 以上的部分	12%	15%

举例，如果您购买了£800,000的首套自住房产，您的印花税计算如下：

首个£125,000 x 0%=0
下一个£125,000 x 2%=£2,500
剩下的£550,000 x 5%=£27,500
印花税总计：£30,000

如果您购买了£800,000的投资房产（非首套房），您的印花税计算如下：

首个£125,000 x 3%=£3,750
下一个£125,000 x 5%=£6,250
剩下的£550,000 x 8%= £44,000
印花税总计：£54,000



梅菲尔

位于摄政街以西、海德公园东部的梅菲尔，南北对接牛津街和皮卡迪利，是英伦奢华与时尚的集中地。

英女王伊丽莎白二世就出生在BRUTON街，并在这儿渡过了她的童年。

什么是市政物业税，市政物业税是怎么交的？

市政物业税是房产所在地方政府征收的一种居住税。在英国，所有的房产每年都要向所在的市政区缴纳市政物业税。交税金额是由房产所处的行政区域决定。费用由住户缴纳。如果是投资物业，就由租客向当地政府每月缴纳。具体金额根据所在地方政府、物业大小、居住人数不等。

如果我出售英国房产，是否需要缴纳资本利得税？

资本利得税是对出售资产所得收益征收的税金。如果是投资物业，在资本增值的部分要缴纳资本所得税，税率按照年收入分为18%及28%（扣除所有物业成本的利润部分，如买入成本，律师费，印花税等费用的利润部分，英国个人每年有£11100 免税额）。但如果是作为自住房，则有所减免。

如果投资房产，房子收到的租金是否要交收入税？

广义上来讲是要的。对于不居住在英国的房东，统一汇报率为20%，有托管公司将收到的租金扣除税收后给房东，或者由英国会计师每年4月前进行年度报税的时候上缴。

在英国需要缴纳遗产税吗？

按照现行的遗产税政策，过世者的遗产税免征额为32.5万英；按照新政策，从2017年4月开始，如果某人过世，其物业遗产的价值如果刚好为50万镑，将免于缴纳遗产税。对于夫妇两人而言，能够遗赠给子女的家庭住房遗产税的免税额将从现行的65万英镑，额外加上35万英镑的“家庭住房遗产免征额”，其价值100万英镑的家庭住房将不必缴纳任何遗产税。

经过11年的建造，维多利亚女王在1882年12月为皇家高等法院开幕，从此便成为伦敦最出名的地标之一。



07

法律问题

英国买房一定要聘用律师吗？

是的。在英国买卖房产，您都需要委托英国当地持牌的房产律师替您操作文件合约。作为买家，您需要知道卖方是否有权出售此房产、是否真正拥有此物业，全方位的对房产进行评估，以确定是否有任何影响到您银行贷款和之后出售的因素等等。这些都需要房产律师帮助您调查清楚。

我们在英国没有律师，你们可以推荐吗？

可以。我们有长期合作的专业房产律师可以推荐。虽然我们推荐的但是您才是他们的客户。律师所作的一切都是站在您的立场上，所以不需

在英国买房用不用出示相关文件证明财产来源？

您需要出示财产证明，您的律师会协助您进行这项审核。

我把这么大笔款项汇入律师账户安全吗？

律师指定的账户不是私人账户，而是客户专用账户，专门用来接收和支付购房款项。所以如果律师事务所在交易期间出现经济问题，这个账户依然受到保护。此外，凡在律师公会登记注册过的律师事务所每年都有购买专业过失赔偿保险来确保客户专用账户的安全性。

英国物业所有权都有哪些类型？

简单来说有三种，永久产权和土地租借权和共享型永久产权，如下图大致所示*

✔ 永久产权房产 (Freehold)

所谓永久产权房，是指买家对房屋以及房屋占用范围内的土地拥有永久性的所有权。产权人可以依照法律自由使用、出租、抵押，或转让房产。转让房产后，永久产权会被依法转交给下一任房主。英国大部分别墅都属于永久产权房。其最大优势在于永久产权的房屋不用担心使用年限，属于产权人的终身财产，财产一般会不断升值，并能世代传承。

✔ 土地租借权房产 (Leasehold)

所谓土地租借权，是指买家对房屋拥有所有权，但是其房屋占用范围内的土地的所有权为他人或政府所有（中国的商品住宅，土地使用权70年就是最好的例子）。买家以契约的方式向土地所有者租借土地使用权。租借年限、续签权利及相应租金会在土地契约里明确注明。有一些土地租借协议对买家如何使用所购房屋附有特殊的额外规定，例如禁止过度噪音等。但买家千万不要因此排斥选购只有土地租借权的房屋。原因如下：

- 1) 英国的土地租借年限一般都很长，一些长达999年，而125年的租约是最常见的。
- 2) 英国法律允许延伸到期的土地租赁契约。英国法院严格监管所需缴纳的土地租金，确保了租金的合理性。
- 3) 土地租借协议的额外规定一般都非常合理，其起草的主要目的在于确保邻居的正常生活秩序与生活质量。所以在房屋所有及使用的实际操作中，多数情况下，可以续约的土地租借产权与永久产权区别不大。

✔ 共享型永久产权房产 (Share of freehold)

一些小型的公寓楼房提供房屋的“永久产权共享”。所谓永久产权共享模式是指建筑内的所有业主平均享有其公寓楼房产的股份。这样的模式保障了每一户居民对其公寓楼房的公平合理的掌控权，并且确保公寓的最佳维护。

*具体情况请根据房产合约咨询您的律师



伯克利大街

位于伦敦梅菲尔的伯克利大街是最受欢迎的高级用餐地点, 多家食府获得米其林称号。这里是KHE京涵英国地产的中国部所在地。



第一加拿大广场

在碎片大厦落成之前, 这是伦敦最高的建筑物。这座坐落于金丝雀码头地铁站上方的宏伟大厦, 拥有20部之多的电梯。这里是KHE京涵英国地产总部所在地。

08

京涵英国地 的服务简介

Kingsley Hamilton Estates | 京涵英国地产

京涵是一家全方位服务的专业英国房产顾问公司, 专注于伦敦房地产市场, 总部位于伦敦新金融城金丝雀码头的地标建筑One Canada Square, 随着业务扩张, 中国业务部 (China Desk) 位于伦敦市一区梅菲尔 (Mayfair)。我们设置中国业务部的主旨, 是为您提供便捷高效, 可靠安心的房产一站式置业管理服务。

公司业务涉及伦敦物业投资顾问, 租赁买卖以及物业管理。我们与高信誉开发商合作, 为你创造安全可靠的投资平台, 提供多样的优质二手房源, 来满足客户不同的需求。

我们公司关注每一位客户, 不论客户需求大小, 租赁还是买卖, 我们的初衷是尽力帮助您顺利投资置业或安家。

我们的主要服务包括:

- ✓ 房产投资咨询服务
- ✓ 物业管理服务
- ✓ 二手物业买卖服务
- ✓ 个性化买家中介服务
- ✓ 学生、新移民安居服务
- ✓ 中小型地产开发项目筛选服务

Mayfair Office | 中国业务部

1 Berkeley Street,
Mayfair,
London W1J 8DJ

+44 (0)20 7016 9890
kh-estates.com.cn
chinadesk@kh-estates.com

Head Office | 公司总部

One Canada Square,
Canary Wharf,
London E14 5AA

+44 (0)20 7078 0214
kh-estates.com
info@kh-estates.com



KINGSLEY HAMILTON®
ESTATES

Experience a refreshing new style of estate agency

京涵英国地产

为您带来全新的英国地产体验

Kingsley Hamilton Estates | 京涵英国地产

kh-estates.com.cn | 中文官方网站

Head Office | 公司总部

One Canada Square,
Canary Wharf, London E14 5AA
Tel: +44 (0)20 7078 0214
China desk: +44 (0)20 7078 0218

Mayfair Office | 中国业务部

1 Berkeley Street,
Mayfair, London W1J 8DJ
Tel: +44 (0)20 7016 9890
China desk: +44 (0)20 7016 9890