



**Max Alliance**

— 麥 睿 置 業 —

— UK PROPERTY INVESTMENT —

# 英國置業指南

## 目錄

01 英國倫敦置業篇

02 英國置業流程篇

03 英國置業基礎篇

04 英國置業物業篇

05 英國置業貸款篇

06 英國置業稅務篇

07 關於麥睿置業  
Max Alliance Property



## 聯繫我們

12 Hay Hill,  
Mayfair, London W1J 8NR

[www.maxallianceproperty.com](http://www.maxallianceproperty.com)

## 英國倫敦具有無限的吸引力

英國倫敦是一個集政治、金融、文化、旅遊、藝術、歷史、科技和創新於一身的國際一線都市，其綜合能力被評為世界翹楚。這個城市充滿無限生機和活力，吸引著世界各地移民者和投資者的廣泛青睞。即使2020年的英國籠罩在疫情和脫歐各種不確定性因素下，倫敦依然著著領先，贏取多個全球城市第一名的頭銜：

- 基金公司 Schrodgers 2021年度《全球最佳投資城市》第一名
- 國際諮詢公司 Resonance Consultancy 2021年度《全球最佳城市》第一名
- 波士頓諮詢集團、商業招聘集團 TotalJobs 和全球招聘聯盟 The Network 聯合編制的全球人才調查報告中2020年度《全球最理想的工作城市》連續8年第一名

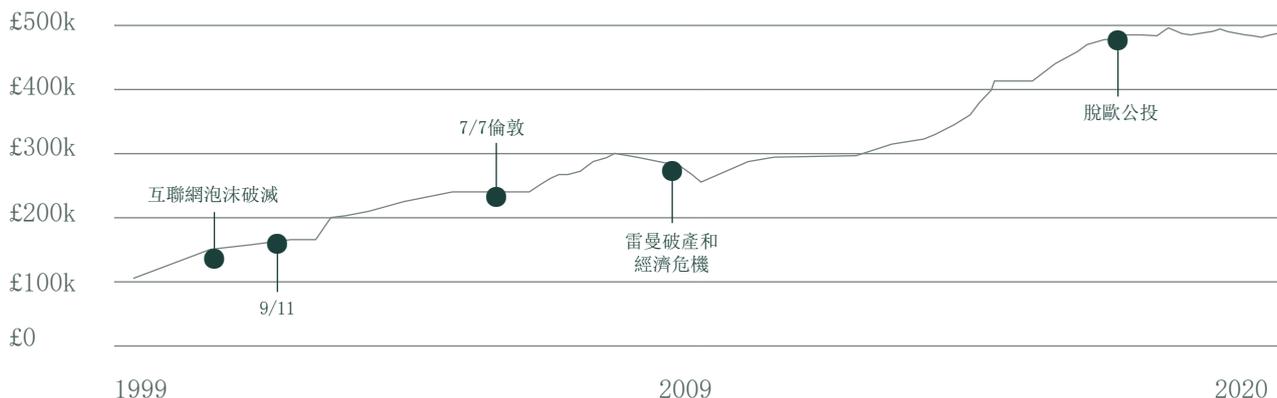
## 倫敦的房產安全保值

從1999年到2020年，倫敦的樓價呈現階梯式的增長趨勢。其中，在金融風暴時期，樓價確實是有一定程度的下滑，但是整體回升的速度非常快。即使在英國脫歐公投以及英國大選這些歷史難得一見的事件下，倫敦的樓價仍然保持穩定增長。倫敦的平均樓價更在2020年11月新冠肺炎疫情期間創下歷史新高。可見，倫敦房地產具有彈性的資產配置，抗打擊能力和抗風險能力極強。

### 可靠長期投資

樓價的長期增長及其穩定性

平均樓價：倫敦 1999年1月至2020年（各類房產）



## 法律健全

英國的法律體制健全、完善且公正透明，可以保障業主的產權利益，免去交易過程及持有期的後顧之憂。

## 貸款利率低 充分利用槓桿

由於英國房貸利率成本低，能以較低風險和成本置業。在英國買樓，不僅可以接受海外貸款，投資物業（Buy to let）還可以選擇“先還利息再還本金”的還款方式。假如，投資者購買一套80萬英鎊的房產，向銀行貸款60%，貸款額度即為48萬英鎊，還款期長達20年，貸款年利息為3%。如果選擇只還貸款利息，則只須每月還款1200英鎊；但是如果選擇本息同還，每月供款2689英鎊。對比兩種還款方式，從實際情況上來看，只還利息更能吸引投資者的目光。

## 空置率低 租客優質穩定

倫敦擁有國際都市中人口居住需求最強勁的市場，海外買家在倫敦投資的房地產幾乎並無閒置，空置率亦只有1.9%左右。大部分人有著強勁的經濟收入，可以負擔得起比較高的租金或高樓價。因此，倫敦的租金和樓價得以持續穩健地增長。

## 英國人口迅猛增長

世界實時統計數據顯示，2017年至2020年期間英國的人口增加了116萬人，並預測到2025年人口可達6927萬人。英國尤其是倫敦地區，無論買樓還是租屋都呈現嚴重短缺。英國的優質教育每年都吸引了大量留學生，而新的畢業生簽證（Graduate Route）也將於2021年7月1日正式開放申請，讓在英國正規大學裡完成課程，並獲得文憑（本科，碩士，博士等）的國際留學生獲得為期2年（本科和碩士）或者3年（博士）在英國實習、工作、創業和生活的機會。再者，BNO港人移民的政策，將為英國帶來400億英鎊經濟效益的同時，更是為英國人口帶來一定數量的增長。

## 房屋供不應求

倫敦的房地產市場一直處於供不應求的狀態。根據2020年市長辦公室公佈的數據顯示，倫敦每年需要建造最少66000套新住宅才能滿足倫敦日益增長的房屋需求。2020年5月份的房產市場報告顯示，2019/2020年倫敦只有42630套新住宅註冊EPC，將近25000套供應的缺口，而且數據相比於2018/2019年的43520套新住宅註冊了EPC的數據，有2%的下降。來自房屋建築商聯合會（HBF）的數據顯示，截止2019年第三季度，倫敦共有69340套房屋獲得規劃審批，比前一年下降了7%。

## 疫情之後，房屋供應短缺的狀況將會更加嚴峻。 為什麼呢？

首先，疫情導致很多水泥生產公司被迫停產，逼使建築材料供應鏈受到巨大的影響。其次，部分工地因疫情而停工導致倫敦的施工量有所下降。HBF在2020年12月指出，在2020/2021年的第一季度，倫敦只有548項項目開始施工，雖然在第二季末，施工量有上升的跡象，但總施工量只是前一年同期的三分之一。再者，倫敦2020年獲得規劃審批的房屋數量比前一年下降了17%。可想而知，其後的新屋供應量也會隨之減少，供求關係會令房產落成量變得再度緊張。供不應求有極大的可能會達到歷史新高，這個房屋供應短缺成為倫敦樓價很重要的承托力之一。





## 在英國， 購買二手樓 需要花費 多久？

在英國，購買二手樓的流程一般都會比購買樓花複雜一些，有更多細節需要和賣方商議。

通常選定樓盤之後進入出價，然後還價及確定價格的環節。需要貸款的買方要跟銀行遞交貸款申請；拿到貸款審批之後支付10%的成交價進行合同交換；確定收樓日期；在商議好的收樓日期之前支付剩餘款項，最後進行交收的交接。

二手樓整個交易流程一般需要3到6個月的時間。對於在英國沒有收入的海外買家來說，如果想要在英國貸款，樓花會比二手樓更加容易，選擇的銀行也會更多。

## 英國樓花的購買流程

- 1 確定地區、樓盤和戶型
- 2 出價、還價、確定價格
- 3 填寫發展商預訂表格
- 4 用信用卡支付定金
- 5 買方需要提供護照複印件和地址證明
- 6 聘請買方律師處理文件
- 7 買方律師收到發展商律師合同後大概30日內交換合同
- 8 在交換合同前買方將定金轉入買方律師指定的客戶賬戶內
- 9 雙方簽名，交換合同，交易正式成立
- 10 如有後續分期付款，買方律師會在適當時間給買方出通知，提醒下一筆款項的支付
- 11 如需貸款，買方須在收樓前6-9個月向銀行提出申請
- 12 房屋竣工及交接

## 身在海外居住，可以在英國置業嗎？

可以的。英國對海外買家是沒有限制的，即使您不住在英國也可以投資英國房地產，由此可見英國房地產市場十分歡迎海外買家，尤其是倫敦這個國際化的城市。

## 在英國置業後可以移民嗎？

不可以的。與一些歐盟國家的移民政策不同，在英國置業不可以直接申請移民。通常在英國購買房地產有兩個用途，一是自住；二是投資。對於海外買家來說，在英國投資房產，是將資產投資在不同的貨幣區的一種方法，從而達到優化資產配置和分散投資風險的效果。

## 對英國的地理和房地產市場都不熟悉，樓盤的選擇性太多，應該怎麼辦？

我們會根據您的需求，推薦合適您的樓盤。我們與多家英國頂級發展商、物業投資公司及英國以二手市場為主的傳統地產代理公司建立了廣泛的合作關係，樓盤遍布倫敦、利物浦、曼切斯特。我們的專業置業顧問精通各國語言，有多年在外國生活的經驗，對英國房地產市場的購買流程極為熟悉，也了解海外客戶的特定需求。除了幫助您選出合心意的房產外，我們也會保證交易流程順暢無誤，保障客戶權益。

## 平面圖則準確嗎？

英國房產市場上的面積都是以實用面積計算，平面圖是由專業的測量公司來製訂的，發展商會確保符合最高的精準度。

## 現金買家，可以要求很多折扣嗎？

若過樓花的收樓時間是幾年之後，所以現金買家和貸款買家對發展商來說幾乎是一樣的。如果是購買現樓的話，現金買家提出交易快速完成，可以以此作為一個談判的籌碼。然而是否能有折扣，完全要看買賣雙方的心裡的價位和實際情況而定。無論是哪種情況，我們都樂意盡力為買家爭取最大的優惠。

## 在英國置業一定要聘用律師嗎？

在英國買賣房地產，您都需要委託英國當地持牌的房產律師替您操作文件合約。作為買方，您需要知道賣方是否可以出售此房產、是否真正擁有此房產業權，全方位的對房產進行評估，以確定是否有任何影響到您銀行貸款和之後出售的因素。房產律師可以幫助您調查清楚釐定權責。我們也可以推薦忠誠專業房產律師給您。

## 在英國置業需要出示相關資金來源文件嗎？

需要。一般律師會要求買方出示最近三個月的銀行賬單，餘額必須顯示有足夠的資金支付首期或全款。出售個人名下的房產、股票、理財產品、保險等都屬於資金來源的一種。買方也可以接受親屬贈予。關於具體材料的準備，律師和置業顧問會給予合適的協助。

## 大筆樓價款項匯入律師賬戶安全嗎？

律師指定的賬戶不是私人賬戶，而是客戶專用賬戶，專門用來接收和支付買樓款項。所以如果律師事務所在交易期間出現經濟問題，這個賬戶依然受到法律保障。此外，凡是在律師公會登記註冊過的律師事務所每年都有購買專業過失賠償保險來確保客戶專用賬戶的安全可靠性。

## 英國置業會產生哪些額外成本？

| 交換合同時   | 交收房產時   | 持有成本   |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>部分律師費</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>剩餘律師費</li> <li>貸款手續費</li> <li>印花稅</li> <li>土地註冊費</li> <li>地租</li> <li>物業管理費</li> <li>額外雜費</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>地租</li> <li>物業管理費</li> <li>電匯費等雜費</li> <li>水電費<sup>1</sup></li> <li>市政物業稅<sup>1</sup></li> <li>個人所得稅<sup>2</sup></li> </ul> |

如果是投資物業，就由租客向當地政府每月繳納<sup>1</sup>，而業主則需要支付個人所得稅<sup>2</sup>。

## 英國房屋產權有哪些類型？

### 永久產權房產 (Freehold)

所謂永久產權，是指買家對房屋以及房屋佔用範圍內的土地擁有永久性的產權。產權持有人可以依照法律自由使用，出租，抵押，或轉讓房產。轉讓房產後，永久產權會被依法轉交給下一任房主。英國大部分別墅都屬於永久產權房。其最大優勢在於永久產權的房屋不用擔心使用年限，屬於產權人的終身財產，財產一般會不斷升值，並能世代傳承。

### 共享式永久產權房產 (Share of freehold)

一些小型的公寓提供永久產權共享。所謂永久產權共享模式是指建築內的所有業主平均享有該公寓產權的一部分股份。這樣的模式保障了每一戶居民對其公寓的公平合理的掌控權，並且確保公寓受到最佳的維護。

### 租賃產權房產 (Leasehold)

租賃產權是指買家以契約的方式向永久產權持有人租借土地使用權。租借年限，續簽權利及相應租金會在契約裡明確註明。

一些土地租借協議對買家如何使用所購房屋附有特殊的額外規定，例如禁止過度噪音等。但買家千萬不要因此排斥選購只有土地租借權的房屋。原因如下：

- 1 英國的租賃產權年限一般都很長。多於80年的產權被稱為長期租賃（Long Lease）。最長的租賃可達999年。
- 2 英國法律允許延伸到期的租賃產權。英國法院嚴格監管所需繳納的租賃產權租金，確保租金的合理性。
- 3 租賃產權協議的額外規定一般都非常合理，主要目的是確保鄰居的正常生活秩序與生活質量。所以在房屋所有及使用的實際操作中，多數情況下，可以續約的租賃產權與永久產權區別不大。



海外買家在英國置業並沒有限購，買家可以選擇現金或者貸款方式購買房產。銀行會綜合考慮申請人的總收入，償還能力，以及房子的租金回報率，來決定貸款方案。

## 英國置業可以貸款嗎？

可以的。英國置業可以申請 50%~70% 的貸款，最長的還款期為30年。投資性物業（buy-to-let）的貸款利率會略高於自住貸款的利率。

## 英國沒有信用記錄。置業可以貸款嗎？

一般來說可以，但具體情況需要諮詢銀行和專業的貸款顧問。有海外收入的買家可以選擇不同銀行的貸款產品，貸款比例在50-70%之間，貸款利率1.69%-4.69%之間（政策會有微調）。

## 在英國買樓，應該先和銀行談貸款還是先看樓？

銀行貸款和看樓並不衝突，可以同時進行。但是如果有銀行批出具有初步評估同意貸款確認函，將會很大程度上增加您談判的籌碼，並且也能更好地了解您可以購買什麼價格的樓房。

## 什麼時候安排申請貸款？

如果是樓花交易，貸款最好在交房前6至9個月提出申請；如果是現房交易，需要在交換合同之前與銀行聯絡安排貸款申請，確定貸款額度。

## 英國貸款利率有哪幾種適合海外買家？

適合海外買家的利率有兩種：

第一種是自住利率：這種利率相對較低，但是房產的真實用途則用於自住。

第二種是投資利率：沒有英國簽證的海外投資者也可以申請，貸款高達70%，但是具體情況需要銀行審核。

## 海外的房地產可以用來抵押貸款購買英國房產嗎？

這種抵押方式目前在英國大部分的銀行都不適用。但有個別銀行能接受海外房產租金收入作為貸款收入來源。

英國麥睿置業可以推薦對海外買家貸款個案熟悉的華語貸款顧問以及接受請海外買家申請的銀行為您提供諮詢服務。

## 在英國置業，主要有以下幾種稅收

印花稅  
Stamp Duty  
Land Tax

市政物業稅  
Council Tax

個人所得稅  
Individual  
Income Tax

資本利得稅  
Capital Gains  
Tax

### 印花稅

印花稅是基於土地和建築購買價格徵收的稅項。當購買房產時，您需要支付印花稅。非英國居民買家需要注意，從2021年4月1日起，非英國居民在英格蘭和北愛爾蘭購買住宅物業時，將有2%的印花稅附加費。

### 市政物業稅

市政物業稅是房產所在地區市政府徵收的一種居住稅。在英國，所有的房產每年都要向所在的市政區繳納市政府物業稅。具體金額根據所在地區政府、物業大小、居住人數等，費用由住戶繳納。如果是投資物業，就由租客向當地政府每個月繳納。

### 資本利得稅

資本利得稅是對出售房產所得收益徵收的稅項。如果是投資物業，在資本增值的部分要繳納資本利得稅，稅率按照年收入分為18%及28%（扣除所有物業成本的利潤部分。如買入成本，律師費，印花稅等費用的利潤部分。英國居民每年有1.11萬英鎊免稅額）。但如果房產是用於自住，則無需繳納資本利得稅。

### 租金的個人所得稅

租金的個人所得稅是從業主的租金收入裡扣除的。一般由租賃管理公司從租金裡扣除，或者由英國會計師每年4月前進行年度報稅的時間上繳。

### 遺產稅

按照現時的遺產稅政策，過世者的遺產稅免徵稅為32.5萬英鎊；按照新政策。從2017年4月開始，如果某人過世，其物業遺產的價值如果剛好是50萬鎊，將免於繳納遺產稅。如果父母在過世前7年贈與房產給子女，可以完全豁免遺產稅。



## 怎樣界定是不是英國居民？

如果買家中有一位是非英國居民，就需要使用非英國居民印花稅附加費。

英國居民的定義是在“相關期間”的任何連續365天期間在英國居住至少183天。“相關期間”在房屋交易日期364天前開始生效，直到在房屋交易日期365天後為止。

這代表英國居民身份並不關乎簽證類別和護照，如果連續365天內在英國居住了183天或以上，就可以被視作為英國居民。

即使您在購買時不是英國居民，您將有兩年的時間可以申請退款，使您可以收回已經支付的額外的印花稅。（這兩年是交易生效前364天，至交易生效後365天。）

\*在2020年7月8日時，英國政府頒布了印花稅假期的政策，以刺激英國房地產市場。在2021年3月最新的預算案中，英國財政大臣蘇納克宣布了把印花稅假期延長到2021年9月30日。有關更多詳細信息，請參閱我們的印花稅假期小手冊。

從2021年7月1日起，首套自住並且房產價格低於50萬英鎊的印花稅將會恢復到原來的政策。如果房產價格低於50萬英鎊，則30萬英鎊以下的部分則不用交印花稅。

| 房產價格                     | 稅率  |
|--------------------------|-----|
| £125,000以下的部分            | 0%  |
| £125,001 ~ £250,000部分    | 2%  |
| £250,001 ~ £925,000的部分   | 5%  |
| £925,001 ~ £1,500,000的部分 | 10% |
| 超過£1,500,001的部分          | 12% |

\*海外買家額外加2%印花稅

\*非首套自住買家額外加3%印花稅

## 麥睿置業 創立於英國倫敦，致力協助全球買家 在英國投資置業和資產管理。

麥睿置業是一群年輕具有活力的專業團隊，擁有成熟豐富的房地產執行能力。我們處事專業、認真，而且充滿熱誠。麥睿置業團隊的精英顧問精通各國語言，有多年在國外生活的經驗，對英國房產市場的購買流程極為熟悉。

在過去12個月裡，我們經手的房產投資總額超過1億5000萬英鎊，我們誠心用超過20年的實戰經驗和豐富的行內資源為客戶創造價值。我們秉承服務客戶而不是服務開發商的宗旨，致力於為客戶提供最真實有效的投資建議，旨在實現您的“置業夢想”。

全程熱誠跟進一直是我們的服務特色，我們的專業服務涵蓋了從您開始選擇項目，到項目交收，再到後期的出租管理。交易後，我們的銷售顧問會定期提醒各位買家流程進展，付款日期，協助安排貸款等服務。交收後，我們也會協助安排驗房、收房、家具的購買以及房屋的出租管理等專業服務。

我們秉承一對一的尊貴VIP服務，完全依照各位買家的需求為您篩選項目和製作置業方案。



英國麥睿置業 Max Alliance Property 受英國地產申訴委員會 (The Property Ombudsman) 和英國資訊專員辦公室 (Information Commissioner's Office) 監管。

專業 | 可靠 | 有保障



## ■ 聯繫我們

Reese Ye

+44(0) 7873 786 103  
reese@maxallianceproperty.com

Yolanda He

+44(0) 7429 218 954  
yolanda@maxallianceproperty.com

Sharon Liu

+44(0) 7808 080 214  
Sharon@maxallianceproperty.com

12 Hay Hill, Mayfair, London W1J 8NR  
[www.maxallianceproperty.com](http://www.maxallianceproperty.com)



**Max Alliance**

— 麥 睿 置 業 —

—— UK PROPERTY INVESTMENT ——