



Max Alliance

— 麦睿置业 —

— UK PROPERTY INVESTMENT —

英国置业指南

目录

01 英国伦敦置业篇

02 英国置业流程篇

03 英国置业基础篇

04 英国置业物业篇

05 英国置业贷款篇

06 英国置业税务篇

07 关于英国麦睿置业
Max Alliance Property

英国伦敦具有无限的吸引力

英国伦敦是一个集政治、金融、文化、旅游、艺术、历史、科技、创新于一身的国际一线都市，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，吸引着世界各地移民和投资者的广泛青睐。尽管2020年的英国笼罩在疫情和脱欧各种不确定性因素下，伦敦依然是重压群芳，斩获多个全球第一：

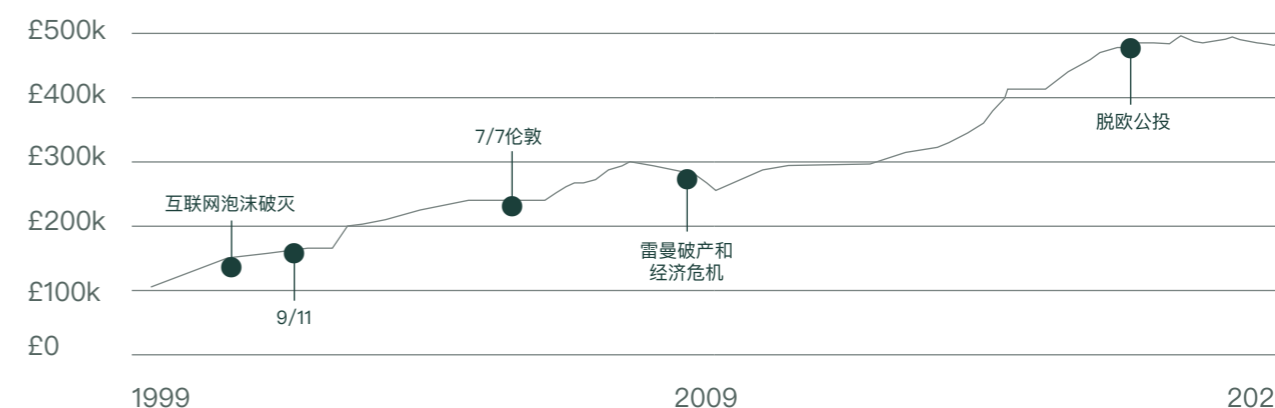
- 基金公司 Schrodgers 2021年度《全球最佳投资城市》第一名
- 国际咨询公司 Resonance Consultancy 2021年度《全球最佳城市》第一名
- 波士顿咨询集团、商业招聘集团 TotalJobs 和全球招聘联盟 The Network 联合编制的全球人才调查报告2020年度《全球最理想的工作城市》连续8年第一名

伦敦的房产安全保值

从1999年到2020年，伦敦的房价呈现阶梯式的增长趋势。其中，在金融危机时期，房价确实是有了一定程度的下滑，但是整体回升的速度非常快。哪怕在英国脱欧公投以及英国大选这样历史难得一见的黑天鹅事件下，伦敦的房价依旧保持稳定增长。伦敦的平均房价更在2020年11月新冠肺炎疫情期间创下历史新高。可见，伦敦房产是有韧性的资产配置，抗打击能力和抗风险能力极强。

可靠长期投资 房价的长期增长及其稳定性

房价均价：伦敦，1999年1月至2020年（各类房产）



法制健全

英国的法律健全完善且公正透明，可以很好地保护业主的产权利益，免去交易过程及持有期的后顾之忧。

联系我们

12 Hay Hill,
Mayfair, London W1J 8NR

www.maxallianceproperty.com

贷款利率低 充分利用杠杆

因为借贷成本低，可以以较低的风险以及成本购入。在英国购房，不仅可以接受海外贷款，投资物业（Buy to let）还可以选择“先还利息再还本金”的还款方式。假如，投资者购买了一套80万英镑的房产，向银行贷款60%，即贷款额度为48万英镑，贷款时间为20年，贷款利息为3%。如果选择只还利息的贷款方式，每月只需要还款1200英镑；但是如果选择本息同还，每月需还2689英镑。对比两种还款方式，从实际情况上来看，只还利息更能吸引投资者的目光。

空置率低 租客优质稳定

伦敦拥有国际都市中最强劲的人口居住需求市场，海外买家在伦敦投资的房产几乎无空置，空置率只有1.9%左右。且相当一部分人有很强的经济实力，可以负担得起高房租或高房价。基于此，伦敦的租金和房价得以持续稳健的增长。

英国人口迅猛增长

世界实时统计数据显示，2017年至2020年期间英国的人口增加了116万人，并预测到2025年人口可达6927万人。英国尤其是伦敦地区，无论买房还是租房都存在严重短缺。英国的优质教育每年都吸引了大量留学生，而新的毕业生签证（Graduate Route）也将于2021年7月1日正式开放申请，让在英国正规大学里完成课程，并获得文凭（本科，硕士，博士等）的国际留学生获得为期2年（本科和硕士）或者3年（博士）在英国实习、工作、创业和生活的机会。再者，BNO港人移民的政策，将为英国带来400亿英镑经济效益的同时，更是为英国人口增长添上了点睛之笔。

房屋供不应求

伦敦的房地产市场一直处于供不应求的状态。根据2020年市长办公室公布的数据显示，伦敦每需要建造最少66000套新房才能满足伦敦日益增长的房屋需求，2020年5月份的房产市场报告显示，2019/2020年伦敦共有42630家新住宅注册EPC，依然有着接近25000套缺口，而且数据相较于2018/2019年的43520套新住宅注册EPC的数据，有2%的下降。来自房屋建筑商联合会（HBF）的数据显示，截止2019年第三季度，伦敦共有69340套房屋获得规划审批，比前一年下降了7%。

疫情之后，房屋缺口的状况将会更加严重。为什么呢？

首先，疫情导致许多水泥生产公司被迫停产，这使建筑材料供应链受到巨大的影响。其次，部分工地因疫情而停工导致伦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，伦敦只有548个项目开始施工，虽然在第二季末，施工量有上升的迹象，但总施工量只是前一年同期的三分之一。再者，伦敦2020年获得规划审批的房屋数量比前一年下降了17%。可想而知，其后的新房供应量也会随之减少，供求关系会变得再度紧张。供不应求有极大的可能会达到历史新高，这个房屋缺口成为伦敦房价很重要的承托力之一。



在英国， 购买二手房 需要花费 多久？

在英国，购买二手房的流程一般都会比购买新房复杂一些，有更多细节需要和卖家商议。

通常确定房源之后进入出价环节，还价并确定价格；贷款买家则需要跟银行递交贷款申请；拿到贷款审批之后支付成交价的10%进行合同的交换；确定交房时间；在商议好的交房日期之前支付剩余款项，最后进行房屋交房的交接。

二手房整个交易流程一般需要3到6个月的时间。

对于在英国没有收入的海外买家来说，如果想要在英国贷款，新房会比二手房现房更加容易，选择的银行也更多。

英国新房的购房流程

- 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 用信用卡支付定金
- 5 买家需要提供护照复印件和地址证明
- 6 聘请专业律师处理文件
- 7 买家律师收到开发商律师合同起大概30日内交换合同
- 8 在交换合同前买家将定金转入买家律师指定的客户账户内
- 9 双方签名，交换合同，交易正式成立
- 10 如有后续分期付款，买家律师会在适当时间给出通知，提醒下一笔款项的支付
- 11 如需贷款，买家须在房屋交房前6-9个月向银行提出申请
- 12 房屋竣工及交接

我现在在海外居住，可以在英国买房吗？

可以的。英国对海外买家是没有限制的，即使您不住在英国也可以投资英国房产，由此可见英国房地产市场十分欢迎海外买家，尤其是伦敦这个高度国际化的城市。

我在英国买房后可以移民吗？

不可以的。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。通常在英国购房有两个用途，一是买房自住；二是买房投资。对于海外买家来说，在英国投资房产，是将资产投资在不同的货币区的一种方法，从而达到优化资产配置和分散投资风险的效果。

我对英国的地理和市场都不熟悉，楼盘的选择性太多，应该怎么办？

我们会根据您的需求，推荐合适您的楼盘。我们与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。我们的置业顾问精通国语粤语，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，也了解海外客户的特定需求。除了帮助您选出合心意的房产外，我们也会保证交易流程顺畅无误。

房型图精准吗？

英国房产市场上计算的面积都为实用面积，房型图是由专业的测量公司来制作的，开发商会确保最高程度的精准度。

如果我是现金买家，可以要求很多折扣吗？

因为新房的交房期是几年后，所以现金买家和贷款买家对开发商而言几乎是一样的。如果是购买现房的话，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。

在英国买房一定要聘用律师吗？

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。房产律师可以帮助您调查清楚这些。我们也可以推荐专业房产律师给您。

在英国买房需要出示相关资金来源文件吗？

需要。一般律师会要求您出示最近三个月的银行账单，余额必须显示有足够的资金支付首付款或房款。出售个人名下的房产、股票、理财产品、保险等都属于资金来源的一种。您也可以接受亲属赠予。关于具体材料的准备，您的律师和您的置业顾问会给予协助。

我把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，凡是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。

英国置业会产生哪些额外成本？

交换合同时	交付房产时	持有成本
<ul style="list-style-type: none"> 部分律师费 	<ul style="list-style-type: none"> 剩余律师费 贷款手续费 印花税 土地注册费 地租 物业管理费 额外杂费 	<ul style="list-style-type: none"> 地租 物业管理费 电汇费等杂费 水电费¹ 市政物业税¹ 个人所得税¹

¹如果是投资物业，就由租客向当地政府每月缴纳，而业主则需要支付个人所得税。

英国房屋产权有哪些类型？

永久产权房产 (Freehold)

所谓永久产权，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。

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份额。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，并确保公寓的最佳维护。

土地租借权房产 (Leasehold)

租赁产权是指买家以契约的方式向永久产权人租借土地使用权。租借年限，续签权利及相应租金会在契约里明确注明。

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 英国的租赁产权年限一般都很长，多于80年的产权被称为长期租赁(Long Lease)。最长的租赁可达999年。
- 2 英国法律允许延伸到期的租赁产权。英国法院严格监管所需缴纳的租赁产权租金，确保了租金的合理性。
- 3 租赁产权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，可以续约的租赁产权与永久产权区别不大。

海外买家在英国购房并没有限购，买家可以选择现金或者贷款方式购置房产。银行会综合考虑申请人的总收入，偿还能力，以及房子的租售比，来决定贷款方案。

我在英国买房可以贷款吗？

可以的。英国买房可以贷款房价的50%~70%，最长的还款时间为30年。投资性物业(buy-to-let)的贷款利率会略高于买房自住的贷款利率。

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和专业的贷款顾问。有海外收入的买家可以选择不同银行的贷款产品，贷款比例在50-70%之间，贷款利率1.69%-4.69%之间（政策会有微调）。

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。

我什么时候应该申请贷款？

如果是新房交易，贷款最好在交房前6至9个月提出申请；如果是现房交易，需要在交换合同之前与银行联络安排贷款申请，确定贷款额度。

英国贷款利率有哪几种适合海外买家？

适合海外买家的利率有两种：

第一种是自住利率：这种利率相对较低，但是需要买房的真实用途用于自住。
第二种是投资利率：没有英国签证的海外投资者也可以申请，贷款高达70%，但是具体情况需要银行审核。

我在海外的房产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不适用于大部分的银行。但部分银行能接受海外房产租金收入作为贷款收入来源。

英国麦睿置业可以推荐对海外买家贷款个案相对熟悉的华语贷款顾问及接受海外买家申请的银行为您提供咨询服务。

在英国购房，主要有以下几种税收

印花税
(Stamp duty
land tax)

市政物业税
(Council tax)

个人所得税
(Income tax
for individuals)

资本利得税
(Capital
gains tax)

什么是印花税？

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。**非英国居民买家需要注意，从2021年4月1日起，非英国居民在英格兰和北爱尔兰购买住宅物业时，将有2%的印花税附加费。**

什么是市政物业税？

市政物业税是房产所在地方市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政府、物业大小、居住人数不等。

什么是资本利得税？

资本利得税是对出售房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利得税，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。英国居民每年有1.11万英镑免税额）。但如果是用作为自住房，则无需缴纳资本利得税。

什么是租金的各人所得税？

租金的各人所得税是从业主的租金收入里扣除的。一般由租赁管理公司从租金里扣除，或者由英国会计师每年4月前进行年度报税的时间上缴。

什么是遗产税？

按照现行的遗产税政策，过世者的遗产税免征额为32.5万英镑；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50万英镑，将免于缴纳遗产税。如果父母在过世前7年赠与房产给子女，可以完全豁免遗产税。

怎么界定是不是英国居民？

如果购买者中有一位是非英国居民，则新的印花税附加费将被使用。英国居民的定义是在“相关期间”的任何连续365天期间在英国居住至少183天。“相关期间”始于交易生效日期前364天，至该日期后365天为止。

这代表英国居民身份并不关乎您的签证类别和护照，如果您在连续365天内在英国居住了183天及以上，则那您就可以被视作为英国居民。

即使您在购买时不是英国居民，您将有两年的时间可以申请退款，使您可以收回已经支付的额外的印花税。（这两年是交易生效前364天，至交易生效后365天。）

*在2020年7月8日时，英国政府颁布了印花税假期的政策，以刺激英国房地产市场。在2021年3月最新的预算案中，英国财政大臣苏纳克宣布了把印花税假期延长到2021年9月30日。有关更多详细信息，请参阅我们的印花税假期小手册。

自2021年7月1日起，首套自住并且房产价格低于50万英镑的印花税将会恢复到原来的政策。如果房产价格低于50万英镑，则30万英镑以下的部分则不用交印花税。

而从2021年10月1日起，住宅房产印花税的起征点将恢复到原来的12.5万英镑，具体如下：

房产价格	税率
£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%
超过£1,500,001的部分	12%

*海外买家额外加2%印花税

*非首套自住买家额外加3%印花税



英国麦睿置业成立于英国伦敦， 致力于协助全球买家在英国进行房产购置和资产管理。

我们是一个年轻且充满朝气的团队，
拥有成熟的房地产执行能力。
我们对所做的事情认真且充满热情。
我们的团队的成员精通国语，粤语，英语和意大利语，
有多年在国外生活的经验，
对英国房产市场的购买流程极为熟悉。

在过去12个月里，我们经手的房产投资总额
超过1亿5000万英镑，我们诚心用超过20年的
实战经验和丰富的行内资源为客户创造价值。
秉承服务客户而不是服务开发商的宗旨，
我们致力于为客户提供最真实有效的投资建议，
旨在实现您的“置业梦想”。

全程跟踪一直是我们的服务特色，
我们的服务涵盖了从您选择项目购房，
到项目交房再到后期的出租管理。

购房后，我们的销售顾问会定期提醒各位买家工程进度，
付款日期，协助安排贷款等服务。

交房后，我们也会协助安排验房、收房、家具的购买
以及房屋的出租管理等服务。

我们秉承一对一的
超级VIP服务，
完全依照各位
买家的需求为您
筛选项目和
制作置业方案。



英国麦睿置业 Max Alliance Property 受英国地产申诉委员会 (The Property Ombudsman)
和英国资讯专员办公室 (Information Commissioner's Office) 监管。

专业 | 可靠 | 有保障



联系我们



Wechat - reeseye

Reese Ye

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



Wechat - hezhen3399

Yolanda He

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



Wechat - Sharon_lsx

Sharon Liu

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

12 Hay Hill, Mayfair, London W1J 8NR
www.maxallianceproperty.com



Max Alliance

— 麦 睿 置 业 —

—— UK PROPERTY INVESTMENT ——