



2018年  
英国购房指南

# 目录

伦敦购房指南	3
伦敦房产权种类	4
什么是永久产权?	
什么是土地租赁权?	
什么是共享型永久产权?	
购买英国房产的法律流程	7
英国房产相关的税收	8
印花税	
租金收入税	
资本利得税	
遗产税	
购房术语	10



## 2018年 英国购房指南

在英国购置物业并不是一件很复杂的事情。为了方便海内外买家，莱坊特地编制了您手中的《2018年英国购房指南》，其中简明扼要地说明了购买须知和流程，以协助您顺利购买到中意的房产。

此外，我们建议您也能适当了解一些英国相关的房产知识。我们的购房指南中并未涉及购房相关的法律知识。为了帮助您顺利安全地购买物业，我们始终建议您寻找专业的代理、房屋测量师以及律师提供协助。



## 永久产权, 土地租借权和 共享型永久产权

### 什么是永久产权房产?

- 对房屋以及房屋占用范围内的土地拥有永久性所有权
- 永久产权的房主需要负责房屋的维护与整修
- 在法律允许的情况下, 房主可以自由使用房产

### 什么是土地租借权房产?

**土地租借权房产**就是买家以契约的方式向土地所有者租借土地权, 买家只对房屋拥有所有权。大部分在英国的公寓都属于此种产权, 也有部分的别墅归属此类产权, 但是:

- 和永久产权不同的是, **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土地的所有权为他人或政府所有
- 会有一份被称为“租赁契约”的文件, 概述了土地拥有者和买方的职责(一般简称为业主/出租人租户/承租人)

- 大部分土地使用权为99年, 也会有125年和999年; 土地使用权的租借年限, 续签权利及相应租金会在土地契约里注明
- 大部分土地租借权房产都需要支付地租给土地所有者或房东
- 也需要支付给公寓物业管理者和公共区域相应的物业管理费
- 租赁契约上必须注明物业管理费的收费标准以及对租客们提供何种服务(该费用是在购买土地租借权房产前就需了解)

### 什么是共有型永久产权?

共有型永久产权是自2004年起正式受法律保护的新房产契约形式, 建筑内的所有业主共同管理并享有该建筑及公共区域内永久产权的所有股份。

# 购买英国房产的法律流程

## 第一步- 预订表

- 买家和开发商就最终价格达成一致
- 买家和莱坊代表在预订表上签字, 并向开发商支付约2,000-10,000英镑不等作为不可退还的预定定金(预定定金随不同项目而有所变更)
- 签署后的预定表发至买方律师
- 物业单位将会保留直到合同签订及在一定期限内交换合同(一般为21个工作日)

## 第二步- 合同准备

- 开发商律师将销售合同发至买方律师
- 买方律师重新审核合同并将报告一并发送买家审阅
- 买方如果需要申请贷款, 需联系贷款银行以明确贷款资质
- 买家需准备身份证原件和一份可邮寄账单作为地址证明
- 卖家需提供首付款资金来源证明(三个月内银行对账单)

## 第三步- 合同执行

- 买房律师验证买家身份证原件和地址证明以及资金来源证明
- 买房律师安排买家签名, 同

时必须确保所有的附录都有签名

- 买方律师将文件原本发还英国, 并安排与开发商律师交换合同

## 第四步- 首笔定金支付

- 买家在同意的情况下, 将英镑转入律师的信托账户, 包括:
  - 10%的物业总房款
  - 50%的律师费
  - 土地注册通知费

## 第五步- 交换合同

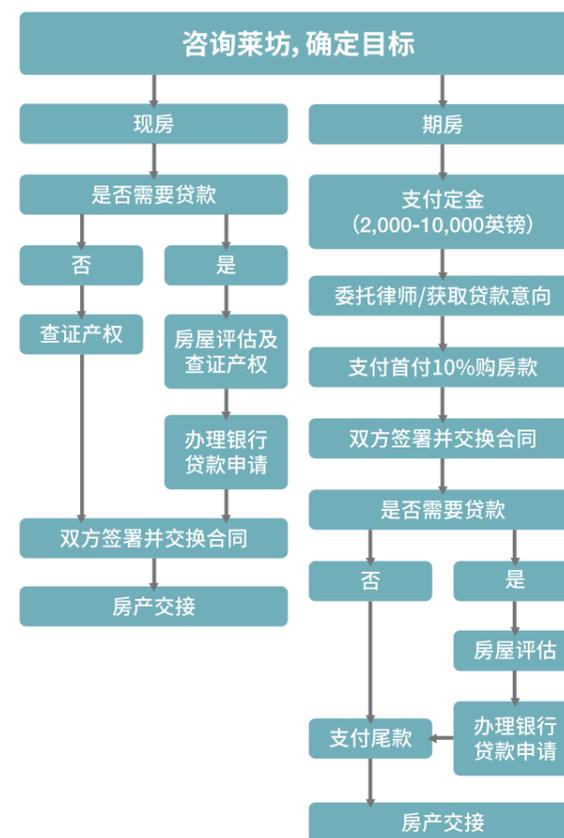
- 开发商在原始合同上签名
- 买方律师将合同复印件发还买家
- 买方律师将首付款发票寄给买家

## 第六步- 第二期付款

- 买方律师给买家发出公告提醒下一笔款项的支付
- 买家根据合同中列出日期转第二笔款项至给买方律师账户

## 第七步- 贷款(如有需求)

- 如需贷款, 买家需在物业交房前3-6个月向银行提出申请。而莱坊也将帮助客户, 推荐一些银行或贷款经纪并提供联系方式



## 第八步- 物业竣工和交接

- 开发商及买方律师通知到买家物业竣工的时间, 而买家也需安排剩余的付款方式(现金还是贷款结算)
- 买家可以委托让租赁中介去完成交接程序



# 英国房产相关的税收

## 印花税

在英国购买房产，成交时必须向税务局缴纳印花税，买卖交易才能获得最终认可。

税率征收区间阶梯式	房产总价区间税率	标准税率	额外税率 (3%)
区间1	不超过125,000英镑	0%	3%
区间2	125,000英镑至250,000英镑	2%	5%
区间3	250,000英镑至925,000英镑	5%	8%
区间4	925,000英镑至150万英镑	10%	13%
区间5	150万英镑以上	12%	15%

2016年4月1日起，英国政府对购买第二套住房或购买投资用房的买家开征3%的额外印花税。  
\*详情请查阅英国税务局官方网站：[www.gov.uk/stamp-duty-land-tax-rates](http://www.gov.uk/stamp-duty-land-tax-rates)

2017年11月22日英国财政部预算案后印花税额，对于首次购房者，如果成交价不超过30万英镑，将免除所有印花税；在伦敦和其他高房价地区，房价超过30万英镑但低于50万英镑，将免除5,000英镑印花税。  
\*详情请查阅英国税务局官方网站：[https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/661436/Stamp\\_duty\\_land\\_tax\\_relief\\_for\\_first-time\\_buyers.pdf](https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/661436/Stamp_duty_land_tax_relief_for_first-time_buyers.pdf)

## 租金收入税

海外房东每税务年度必须向税务局如实申报其英国租金收入，个人年度自估纳税申报必须每年向税务局按时上报，并根据具体收入范围缴纳个人所得税。

个人所得税税种	2016/2017	2015/2016
个人年度收入低于税率	32,000 英镑 20%	31,785 英镑 20%
个人年度收入高于税率	32,000 英镑 40%	31,875 英镑 40%
个人年度收入高于税率	150,000 英镑 45%	150,000 英镑 45%

## 资本利得税

因资产上增加收益而为增加部分支付的税金，自2015年4月4日起，非英国居民出售其投资的英国住宅房产后，需要向英国税务局申报并缴纳相应的资本利得税。

### 房产资本利得税税率 2016/2017 个人年度资本利得税免税额 - 11,100英镑

低于32,000英镑	税率 18%
高于32,001英镑	税率 28%

## 遗产税

遗产税是指在业主去世后需要支付的费用。超过325,000英镑的房产将被征收40%的遗产税。更多详情，建议您咨询专业税务师的意见。

\*以上信息仅供买家参考，如需详情建议咨询专业的税务师。





## 购房术语

### 合同

在卖方和买房之间关于出售和购买物业的一份具法律效应的协议。

### 产权转让

将房地产的权益通过买卖双方的律师，从卖方转与买方的书面文件。

### 地租

每年交付一次给土地所有者的费用。实际上，是以租金的形式来回馈土地所有者愿意出租其土地给租户的行为。

### 地契契约

将买卖双方合法捆绑在一起的房地产法律合同，规定了双发的法律权益以及义务。

### 违约

买卖双方任何一方未尽地契契约中所约定的权利以及义务的行为。

### 押金

这笔款项是被要求在交换合同前支付，通常是房产购买总价的10%。

### 交换合同

这是合同成为具有法律效应的关键步骤；卖方和买房的律师同意交换合同意味着对合同以及最后的竣工日期的认可；也就是说卖方会根据合同的内容完成房屋的建造及时交付给买房。

### 土地登记

这是政府机构为了确保在英国和威尔士土地所有者的利益所做的一个记录和登记。

### 产权质押

房产在买卖过程中例如贷款等借贷行为的质押情况。

### 贷款

买家向银行借贷，通过合法的按揭的方式购买物业，并按约定一定时间内将借款及利息归还给银行。

### 土地租借权

根据法律合法提供给买家一定年限的土地居住使用权(非产权)。

### 永久产权

对房屋以及房屋占用范围内的土地拥有永久性所有权，永久产权的房主需要负责房屋的维护与整修，在法律允许的情况下，房主可以自由使用房产。

### 注册物业

已经在土地登记局注册过的物业。

### 物业管理费

在租赁期间对租赁管理者和公共区域需要支付的一笔费用。

### 土地租借转让许可

土地租借者通过合法途径转让其土地租借权给另一位买家的行为，通常需要获得土地所有者的同意。

### 期限

土地租赁的年限。

### 地契文件

登记在土地管理局中所有有关土地买卖租赁等文件的总称。

## 关于莱坊

莱坊(Knight Frank) 是全球领先的私营房地产顾问服务公司, 创始于1896年, 总部位于英国伦敦, 在全球60个国家有超过418个办事处, 集团聘有超过15,020名专业人士。最初, 莱坊在英国伦敦主要从事估价和拍卖业务, 曾为丘吉尔爵士等无数知名人士买卖过房产, 因此在英国被尊称为房地产界的Harrods。莱坊每年管理总值逾1.4万亿美元(相当于9,210亿英镑)的商业、住宅及农业物业, 并向各大业主、买家、开发商、投资者及企业客户提供专业建议, 并**连续3年**获得胡润百富颁发的“**最青睐的英国奢华地产顾问**”奖。

查询详情请浏览 [KnightFrank.com.cn](http://KnightFrank.com.cn)  
或扫描下方二维码, 关注莱坊国际投资部  
微信公众号:



## 莱坊国际投资部提供的服务

**莱坊国际投资部**致力于为(超)高净值人群提供最专业的投前建议及投后地产服务,  
**无论客户身处国内或国外, 都可以享受到:**

### 国际物业投资服务

提供全球房产最新研究及咨询、专业资产配置投资建议并指导谈判物业价格, 为(超)高净值客户甄选全球高端稀缺物业资源。

### 租赁管理服务

租赁管理服务团队通过本地销售服务网络, 为客户做全程后期租赁管理服务。

### 金融贷款服务

Knight Frank Finance 为(超)高净值客户提供贴心“一对一”的金融贷款服务, 解决资产融资问题。

### 家具内饰设计服务

无论是自住还是投资, Knight Frank Furniture 团队都会给出完美家具“一站式”设计解决方案。

### 会计税务服务

由专员“一对一”全程指导以及提供所购物业的专属会计税务等的专业流程指导服务。

### 转售服务

凭借全球60个国家超过418个办事处的庞大网络优势转售所购物业。

备注:

超高资产净值人士: 即扣除自住物业后, 资产净值在3,000万美元或以上的人士。

高资产净值人士: 即扣除自住物业后, 资产净值在100万美元或以上人士。

## 联系方式



**上海**  
**叶东来**  
国际投资部助理经理  
直线: +86 21 6032 1711  
手机: +86 136 6178 8489  
电邮: [emond.ye@cn.knightfrank.com](mailto:emond.ye@cn.knightfrank.com)



**北京**  
**郑桂芳**  
国际投资部经理  
直线: +86 10 6113 8012  
手机: +86 136 9924 8359  
电邮: [sunny.zheng@cn.knightfrank.com](mailto:sunny.zheng@cn.knightfrank.com)



**广州**  
**黄一匀**  
国际投资部副董事  
直线: +86 20 8757 4229  
手机: +86 185 8885 0393  
电邮: [even.huang@cn.knightfrank.com](mailto:even.huang@cn.knightfrank.com)



**深圳**  
**王晓萌**  
国际投资部助理经理  
直线: +86 755 8270 1550  
手机: +86 186 4017 6450  
电邮: [rachael.wang@cn.knightfrank.com](mailto:rachael.wang@cn.knightfrank.com)

[KnightFrank.com.cn](http://KnightFrank.com.cn)

免责声明:

在撰写以上文案及数据时, 虽已作出合理和谨慎的考虑, 莱坊及业主或卖家对数据的完整和准确性恕不保证、表示或暗示绝对无误。数据有可能出现租金、售价或其他条件上的改动或撤回而不提前通知, 并可能受特别条款约束。因使用上述数据而直接或间接导致的损失或损毁, 莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。所载数据仅供参考, 并不构成要约或合约一部份。此文本详细内容在印刷时尽量确保准确无误, 仍建议阅读者在进一步咨询后作出判断。