

我买了房子后出租和管理以及转售怎么办？服务费是多少？

仲量联行伦敦租赁和资产管理团队提供出租及在租期内日常管理的事务，伦敦租赁及管理的服务费为年租金的16%加增值税；对于通过仲量联行购房的客户并委托仲量联行进行租赁及物业管理服务的，服务优惠费为年租金的12%加增值税。转售通常收取出售方2%的中介费，仲量联行的二手经纪部提供全权代理出售服务。

伦敦的房产是精装修吗，有家具电器吗？

伦敦的新建房产均为精装修交房，包括所有的固定装修及基本电器，具体会在楼书或合同内有详细描述。家具电器需要另外配置，我们的管理团队可提供家具配置菜单供买方选择。一般来说，用于出租的家具配置费用大约为一居室 3,000-4,000 英镑，两居室 5,000-6,000 英镑。

物业费包含哪些服务项目？保修期是多长时间。

通常物业费包括物业管理员工、办公区域及公共区域的水电、健身房游泳池的维修和维护，绿化、楼宇的保险及其他相关费用。一般楼宇建筑保修时间为 10 年。

购买伦敦房产后英国签证可以免签吗？购买英国房产可以移民吗？

您可以在签证时提交相关的购房资料，对于申请英国签证有一定帮助。
英国不是购房移民国家，有关移民方面的信息，请与移民公司进一步咨询。

您的一切信息保密

有关您在伦敦所购置房产事宜，我们及律师会对任何人保密，我们不会将您的个人信息和所购置房产向本交易之外的任何第三方透露。

如有任何问题，请联系我们：

全国热线

400-818-3399

仲量联行住宅网站

www.jllresidential.cn

上海
中国上海市南京西路1366号
恒隆广场2座25楼 邮编 200040

北京
中国北京市建国门外大街1号
国贸大厦11层 邮编100004

广州
中国广东省广州市天河区珠江西路5号
广州国际金融中心主塔第24层01至03单元 邮编 510623

天津
中国天津市和平区南京路189号
津汇广场1座35楼9单元 邮编300051

成都
中国四川省成都市红星路3段1号
成都国际金融中心1座29层 邮编610021

海外置业专业品牌



免责声明：本介绍内容仅供参考，不作为销售承诺和合同附件，最终以英国政府颁布的法律法规为准。买卖双方的权利义务以最后签约文件为准。



非英国居民是否可以在伦敦购买全新房产吗？我买的房产受法律保护吗？

是的，非英国居民可以购买英国房产，目前没有限制。英国具有一整套完善的法律体系能够充分保护境外人士在英国的房产投资。

在伦敦购房有什么要求？

个人伦敦购房需要提供经由律师验证的：

1. 身份证明：护照
2. 地址证明：显示姓名和家庭住址的水电费账单或者银行对账单
3. 存款证明：约 3-12 个月的银行对账单且余额可支付首付款项
4. 夫妻联名购房需要双方均提供身份证明，地址证明及结婚证

如果是以公司名义购买，需要提供：

1. 公司营业执照及公司章程
2. 公司注册地址证明
3. 董事及股东名单
4. 董事及股东的身份证或者护照

购买伦敦房产需要去当地购买吗？为什么一定需要律师？

不一定要去伦敦，您可以在国内完成所有手续。

在英国购房您需要指定自己的律师（仲量联行可以推荐讲中文的英国执证律师供选择），买方律师将和开发商的律师接洽所有相关的购买手续。买方律师负责对房产的各项调查，以保证房屋产权的合法性；以及起草买卖合同或者租赁合同；如果需要贷款，买方律师将负责和买方指定银行联系并办妥抵押贷款事宜。

购买流程是怎样的？

1. 选房下定：签署预定单及支付定金，根据房产价值，定金通常在2000到5000英镑不等，定金不予退还
2. 合同签署：由您与指定律师沟通合同并签署律师服务协议后，由律师做换签及合同备案手续
3. 支付首付：在签署定单的21天内支付首付款，通常是房价的10%
4. 阶段付款：在6-24个月内再支付第二笔及第三笔各5%-10%的房款
5. 支付尾款：交房时支付房款余额部分（含贷款部分）
6. 入伙收房：律师将代表您进行法律文件上的收房手续
7. 出租委托：交房前可以委托仲量联行或同类公司进行出租及资产管理服务。交房后可直接出租。

我要买的伦敦物业是多少年的产权？

在英国购买房产，房产归本人所有。产权通常是 125 年到 999 年产权以及永久性产权。

免责声明：本介绍内容仅供参考，不作为销售承诺和合同附件，最终以英国政府颁布的法律法规为准。买卖双方的权利义务以最后签约文件为准。

购买价格是否和在伦敦当地购买一样？

伦敦市场非常透明，在国内购买伦敦房产的价格与伦敦完全一样。但请注意通常开发商会根据销售进度随时调整销售价格。

英国伦敦的房子有房产税吗？购买时相关的税费都有哪些？

1. 房产税：对于非英国居民英国政府不征收房产税。

印花税（相当于契税）

下限	上限	土地印花税税率(首套)	土地印花税税率(两套及以上)
0英镑	125,000英镑	0%	3%
125,000英镑	250,000英镑	2%	5%
250,000英镑	925,000英镑	5%	8%
925,000英镑	1,500,000英镑	10%	13%
1,500,000英镑		12%	15%

2016 年 4 月 1 日 及此后的住宅交易，适用以上新税率

2. 房产登记费：根据房产购买价格，从 200 到 920 镑不等
3. 持有房产时需交纳的费用及其他与房产有关的税费：
 - 1) **地租**：根据房产的价值不等及所在区域不同，地租也有差异。一般来说根据房产的居室数量每年缴纳的费用约从 200 到 2000 英镑左右。
 - 2) **市政税**：英国所有的房产需根据估价等级缴纳市政税。如果您的物业用于出租，市政税由租客缴纳。如果租客为全日制学生，可以免除。
 - 3) **租赁所得税**：通常可以减免。租金减除免征额、以及该物业相关的花费（如贷款利息、物业费、家具折旧等）以后净利润部分的 20%。
 - 4) **资产利得税**：2015年4月6日后对非英国居民出售房屋的纯增值部分开始征收资本利得税，征收额是减除所有费用后净收益的18-28%。针对海外个人或公司产权购买转让的增值部分的税收减免的规划请咨询税务师。

是否可以贷款，哪些银行可以贷款，利率是多少？

您可以在伦敦的银行贷款。现在可以选择的银行有：

中国银行、汇丰银行及东亚银行在伦敦的分行及新加坡大华银行。贷款成数高达 75%，最长 25 年。以中国银行为例，自住房屋的贷款利率约为 3.18%，用于出租的贷款利率约为 3.88%。

风险提示：通常交房前的四到六个月左右就可以和银行开始申请贷款，批贷后银行将根据合同规定的交房日期放款。银行对于购房者的收入、负债和年龄等具体情况进行综合评估后，给予贷款额度以及年限的批复。房屋交付前两个月左右，购房人需将减除银行贷款额（如适用）及首付款后的房屋尾款准备好并于交房日支付到开发商指定律师账户。如果您没能成功取得贷款，您需要在交房前提前准备好房屋余款，或者提早转让房屋。

交房的时候，是否和开发商承诺的一样？

在购房合同上，会附有该物业的房屋平面图和资料、装修及配置的详细情况。以确保买家的权益得到保障。另外，选择优质的、有信誉的品牌开发商是购置海外物业的主要考虑因素之一。